محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١١/٢٢٣٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد أحمـــد المومـــني

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

محـمد طـلال الحمـصي ، محمـد الحوامـدة ، جـميل المحاديـن ، داود طـبيلة

المميـــــــــــزتان :- ١. حـــنان محـــمد ســـعيد المـــبروك

٢. شركـــة تعـــمير الأردنيـــة القابـــضة

الشركـــة الأردنيـــة للتعـــمير القابضـــة

وكيلهـما المحامـي يوسف وليـد الحاج حسن

المميـــــــــز ضـدهم :- ١. آمنـــة محـــمد سليـــم أبـــو الهـــوى

٢. عـــبد الغنـي محـمد عـبد الغنـي عمـــور

٣. رفيـــق محـــمد عـــبد الغـنـي عمـــور

٤. خضـــر محـــمد عـــبد الغـنـي عمـــور

٥. بـدر الدين محـمد عـــبد الغـنـي عمـــور

٦. عبيـــدة محـــمد عـــبد الغـنـي عمـــور

٧. ابتسـام محـــمد عـــبد الغـنـي عمـــور

٨. أميمـــة محـــمد عـــبد الغـنـي عمـــور

٩. باســمة محـــمد عـــبد الغـنـي عمـــور

وكيلهـــم المحامـــي محمـــد عثـــمان

بـــــــــــتاريخ ٢٠١١/٤/١٩ قُدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٠/١٤٠١٨ فصل ٢٠١١/٣/٢١ القاضي برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف من حيث النتيجة الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في القضية رقم ٢٠٠٧/٦٦٣ فصل ٢٠٠٩/١٠/٢٥

القاضي (برد دعوى المدعيتين بمواجهة المدعى عليها وتضمين المدعيتين الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة ورفع إشارة الحجز التحفظي بعد اكتساب الحكم الدرجة القطعية ، وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٠٠ دينار مقابل أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف) .

وتتلخـــص أســـباب التمييـــز فـــيما يأتـــي :-

١. أخطأت محكمة الاستئناف برد الاستئناف المقدم من المميزة والتي تطلب على أساسه فسخ الوكالة رقم ٢٠٠٧/٥٠٦ وهو وضع إشارة قيد منع التصرف على قطعة الأرض موضوع الدعوى .

٢. أخطأت محكمة الاستئناف برد سبب الاستئناف المقدم من المميزة الأولى بخصوص خصومة المميزة الأولى حنان المبروك ، ذلك أن محكمة الاستئناف عالجت سبب الاستئناف الثالث على أساس أنه متعلق بالمميزة الثانية شركة تعمير الأردنية القابضة مع أنه متعلق بالمميزة الأولى حنان المبروك وخلطت بين مراكز المميزتين ومن ناحية عدم مراعاة أن الوكالة قد تمت صحيحة وباسم المميزة الأولى .

٣. أخطأت محكمة الاستئناف برد سبب الاستئناف المقدم من المميزة الثانية بخصوص اسم المميزة الثانية شركة تعمير الأردنية وأنها الشركة الأردنية للتعمير القابضة .

٤. أخطأت محكمة الاستئناف برد سبب الاستئناف المقدم من المميزة الثانية المتعلق بصحة تدخل الشركة الأردنية للتعمير لأنها لم تعالج قرار محكمة البداية من ناحية موضوع التدخل .

٥. أخطأت محكمة الاستئناف برد سبب الاستئناف المقدم من المميزة الثانية بخصوص وكالة وكيل المميز ضدهم أنها لا تخوله تمثيل المميز ضدهم .

٦. أخطأت محكمة الاستئناف برد سبب الاستئناف المقدم من المميزة الثانية الذي تنعى فيه على محكمة بداية غرب عمان بعدم التعليل اللازم .

٧. أخطأت محكمة الاستئناف برد سبب الاستئناف المقدم من المميزة الثانية الذي تنعى فيه على محكمة بداية حقوق غرب عمان بعدم فسخ وإقالة الوكالة غير القابلة للعزل رقم ٢٠٠٧/٥٠٦ فصل ٢٠٠٧/١/٣١ .

لهـــــــــــــذه الأسباب طلب وكيل المميزتين قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

بتاريخ ٢٠١١/٥/٢ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

القـــــــــــــرار

لـــــــدى التدقـــــيق والمداولـــــــة نجد أن المدعية حنان محمد سعيد المبروك أقامت الدعوى رقم ٢٠٠٧/٦٦٣ لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان بمواجهة المدعى عليهم :-

١. آمنـــة محـــمد سليـــم أبـــو الهـــوى .
٢. عـــبد الغنـــي محـــمد عـــبد الغنـــي عمـــور .
٣. رفيـــق محـــمد عـــبد الغـــني عمـــور .
٤. خضـــر محـــمد عـــبد الغـــني عمـــور .
٥. بـــدر الدين محـــمد عـــبد الغـــني عمـــور .
٦. عبيـــدة محـــمد عـــبد الغـــني عمـــور .
٧. ابتســام محـــمد عـــبد الغـــني عمـــور .
٨. أميمـــة محـــمد عـــبد الغـــني عمـــور .
٩. باســـمة محـــمد عـــبد الغـــني عمـــور .

تطالبهم فيها بفسخ وإقالة الوكالة العدلية رقم ٢٠٠٧/٥٠٦ المنظمة لدى كاتب عدل الجيزة والمتعلقة بقطعة الأرض رقم (٣) حوض (٧) صدر فهيد من أراضـــي اللـــبن

واسترداد مبلغ (٣٠٢٥٠٠٠) دينار أردني والمطالبة بالتعويض عن الـضرر المـادي والمعنوي وكذلك طلب توقيع الحجز التحفظي .

وتتلخـــــص وقائـــــع الدعـــــوى بـــــ :-

أولاً :- يملك المدعى عليهم على الشيوع قطعة الأرض رقم (٣) حوض (١٧) صدر فهيد من أراضي اللبن .

ثانياً :- قامت المدعية بشراء قطعة الأرض الموصوفة أعلاه من قبل المدعى عليهم بمبلغ (٣٠٢٥٠٠٠) دينار أردني بموجب شيكات مصدقة مبين أرقامها فـي لائحـة الدعوى .

ثالثاً :- لدى استلام المدعى عليهم الشيكات التي تمثل ثمن قطعة الأرض تم تنظيم وكالـة غير قابلة للعزل رقم ٢٠٠٧/٥٠٦ وفقاً لأحكام المـادة (٨٦٣) مـن القـانون المدني المنظمة لدى كاتب عدل الجيزة لمصلحة المدعية ، وقد تم تثبت الوكالـة في دائرة الأراضي وعلى صحيفة العقار حسب الأصول .

رابعاً :- قام المدعى عليهم بصرف جميع الشيكات .

خامساً :- لدى ذهاب المدعية إلى دائرة الأراضي والتصرف بقطعـة الأرض موضـوع الوكالة رقم ٢٠٠٧/٥٠٦ بموجب الصلاحيات الممنوحة لها بموجب هذه الوكالة تفاجأت بوجود قيد صادر عن محكمة بداية جنوب عمان يفيد بمنع تصرف فـي القطعة المذكورة وذلك لوجود الدعوى رقم ٢٠٠٧/٢٧٩ مقامة مـن المـدعوة شيمة شلاش فارس المجالي وموضوعها إبطال معاملة انتقال لحصص المرحوم فهيد نهار البخيت الفايز رقم ٦٢/١٤٩ تاريخ ١٩٦٢/١٠/٢٩ وكافة معـاملات نقل الملكية الواردة على قطعة الأرض الموصوفة .

سادساً :- نتيجة لذلك فقد حرمت المدعية من التـصرف و/أو الاسـتفادة مـن القطعـة الموصوفة أعلاه والتي تم تسديد كامل ثمنها إلى المدعى عليهم كلٌ حسب نصيبه في قطعة الأرض .

سابعاً :- لحق بالمدعية نتيجة لذلك أضرار مادية ومعنوية حيث أن المدعى عليهم قد قبضوا ثمن قطعة الأرض .

ثامناً :- أقالت المدعية الوكالة وفقاً لأحكام المادة (٨٦٥) من القانون المدني وطالبت المدعى عليهم بإعادة المبلغ المدعى به وذلك بموجب الإنذار العدلي رقم (٢٠٠٧/٨٠٦١) رغم المطالبة إلا أن المدعى عليهم ممتنعون عن الدفع دون مبرر أو مسوغ قانوني .

أثناء نظر الدعوى تقدمت شركة تعمير الأردنية القابضة بطلب انضمام كمدعية ثانية في الدعوى وقبلت المحكمة طلب الانضمام وكلفت المدعية الثانية بدفع الرسم القانوني ودفعته . واستكملت المحكمة إجراءات التقاضي وبتاريخ ٢٠٠٩/١٠/٢٥ أصدرت قراراً يقضي برد دعوى المدعيتين بمواجهة المدعى عليهم وتضمينهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة ورفع إشارة الحجز التحفظي بعد اكتساب الحكم الدرجة القطعية .

لم ترتضِ المدعيتان بالحكم فطعنتا فيه استئنافاً وبتاريخ ٢٠١١/٣/٢١ أصدرت محكمة استئناف عمان حكماً برقم ٢٠١٠/١٤٠١٨ قضت فيه برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف من حيث النتيجة وتضمين المستأنفتين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٠٠) دينار مقابل أتعاب محاماة عن هذه الدرجة من درجات التقاضي .

لم ترتضِ المدعيتان الحكم الاستئنافي فطعنتا فيه تمييزاً للأسباب المبسوطة في اللائحة المقدمة بتاريخ ٢٠١١/٤/١٩ .

بتاريخ ٢٠١١/٥/٢ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية على التمييز طلب فيها رد التمييز .

وفـــي الـــــرد علـــــى أســـــباب الطعـــــن التمييـــــزي :-

وعـــــــن الســـــــبب الأول وتخطئ فيه المدعيتان محكمة الاستئناف برد سـبب الاستئناف المقدم من الجهة المميزة الذي تطلب على أساسه فسخ الوكالة رقم ٢٠٠٧/٥٠٦ وهو وضع إشارة قيد منع التصرف على قطعة الأرض موضوع الدعوى .

وفي ذلك نجـد أن قـيد منع التصـرف الذي وضع على قيد قطعة الأرض كـان بطلب من محكمة بداية حقـوق جنـوب عـمان بناءً على الدعوى المقامـة مـن قبـل المدعوة شيمة شلاش فارس المجالي التي تطلب فيها حسب ما ورد فـي صـورة لائحـة الدعوى المبرزة ضمن حافظة بينات المدعية إبطال معاملة الانتقال الجارية على حصص المرحوم فهيد نهار البخيت الفايز رقم ٦٢/١٤٩ تاريخ ٩٦٢/١٠/٢٩ في قطعـة الأرض موضوع الدعوى وإبطال معاملات نقل الملكية المستندة إليها وبذات الوقت طلبـت منـع التصرف على حصص المرحوم فهيد في قطعة الأرض .

وحيث أن هذه الدعوى وطلب منع التصرف هي إجراءات قانونية مقدمة من جهـة أخرى غير المميز ضدهم ولا يد لهم في تقديمها وأن طلب منع التصرف هو إجراء وقتي على ذمة الدعوى المذكورة ونتيجتها وأن واجب المميز ضدهم ولغايات إنفاذ الوكالة غيـر القابلة للعزل المعطاة للمميزة حنان أن يقوموا بالإجراء المتوجب قانوناً لرفع هذا القيـد ، خاصة أن هذا الإجراء وقع بعد تنظيم الوكالة وتسجيلها لدى دائرة التـسجيل ، وقـد قـام المميز ضدهم برفع قيد الحجز عن قطعة الأرض موضوع الدعوى فيكون المميز ضـدهم قد قاموا بواجبهم وزال هذا السبب من أسباب الفسخ الذي تستند إليه الجهة المميـزة فـي دعواها مما يتعين رد هذا السبب .

وعـــــــن الســـــــبب الخامـــــس وتخطئ فيه الطاعنتان محكمة الاستئناف برد سبب الاستئناف المقدم منهما بخصوص وكالة وكيل المميز ضدهم التـي لا تخولـه تمثيلهم في الدعوى لأن الوكالة المعطاة للمدعو عبد الغني الذي وقع على الوكالة لا تعطيه الحق بتوكيل محامين .

وبالرجوع إلى الوكالة رقم (٢٠٠٠/٣٠١٨) المعطاة للمميز ضده عبد الغني محمد عبد الغني عمور من باقي المميز ضدهم تضمنت توكيله بالتصرف بالأموال المنقولة وغير

المنقولة التي آلت لهم من مورثهم محمد عبد الغني عبد الفتاح عمور ... وأن ينوب عنهم في المدافـــعة والمرافعـــة والمحاكمـــة والمخاصمة في كل دعوى ... وكالة عامة شاملة مـــع حـــق القبض والتوقيع والمراجعة وبتوكيل الغير بما وكل بـــه أو ببعـــضه ... الـــخ الوكالة .

وحيث أن المحامين من الغير بالنسبة لهذه الوكالة وأن الـــدعوى لا يملـــك الوكيـــل المذكور المثول بها نيابة عنهم وتمثيلهم فيها إلا بواسطة محامين بمقتضى القانون كونهـــا مقامة أمام محكمة البداية فيكون توقيع الوكيل عبد الغني بصفته الشخصية وبصفته وكـــيلاً عن باقي المميز ضدهم ونيابة عنهم على وكالة المحامي محمد عثمان توكيلاً صحيحاً ولا يخالف القانون ويكون تمثيل المحامي محمد عثمان لهم في الدعوى المنظورة صحيحاً مما يتعين رد هذا السبب .

وعـــــن الســـــــبب الســـــادس وتخطئ فيه الطاعنتان محكمة الاستئناف باعتبارها قرار محكمة الدرجة الأولى مشتملاً على موجباته .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف قد ردت على هذا الـــسبب ووجـــدت حكـــم محكمـــة الدرجة الأولى مشتملاً على عرض مجمل لوقائع الدعوى وطلبـــات الخـــصوم وخلاصة موجزة لدفوعهم ودفاعهم الجوهري وأسباب الحكم ومنطوقـــه بـــشكل واضـــح ومفصل ... فتكون بذلك قد بسطت رقابتها على قرار محكمة الدرجة الأولى وردت على أسباب الاستئناف بكل وضوح وتفصيل وتوصلت إلى ذات النتيجة التي انتهت إليها محكمة الدرجة الأولى وإن خالفتها بالتعليل الأمر الذي يجعل هذا السبب مستوجباً للرد .

وعـــــن الســـــــبب الســـــابع وتخطئ فيه الطاعنتان محكمة الاســـتئناف برد الاستئناف والتي تنعى فيه على محكمة الدرجة الأولى خطأها بعدم فسخ وإقالة الوكالة وبعدم الأخذ بأن الوكالة أقيلت من قبل المميزة الأولى حنان .

وفي ذلك وبالنسبة للشق الأول من هذا السبب فقد استوعبه ردنا على الـــسبب الأول من هذا التمييز ولا حاجة لتكرار الرد عليه .

أما من جهة أن المميزة حنان قد أقالت الوكالة وفسختها فإن المادة ٨٣٣ من القانون

المدني قد عرفت الوكالة بأنه عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصاً آخر مقام نفسه في تصرف جائز ومعلوم .

وأن المادة (٨٦٥) من ذات القانون أجازت للوكيل أن يقيل نفسه من الوكالة التـــي لا يتعلق بها حق الغير وعليه أن يعلن موكله وأن يتابع القيام بالأعمال التي بدأها حتى تبلغ مرحلة لا يخشى معها ضرر على الموكل .

وبمقتضى المادة (٨٦٦) من ذات القانون فإن الوكيل يضمن ما ينجم عن تنازلـــه في وقت غير مناسب أو بغير مبرر من ضرر للموكل إذا كانت الوكالة بأجر وإذا تعلـــق بالوكالة حق الغير ، فقد وجب على الوكيل أن يتم ما وكل به ما لم تقم أسباب جدية تبـــرر تنازله وعليه في هذه الحالة أن يعلن صاحب الحق ، وأن ينظره إلى أجل يـــستطيع فيـــه صيانة حقه .

يستفاد من هذه النصوص أن الوكيل يملك الحق بإقالة نفسه فـــي الوكالـــة بجميـــع أنواعها وأن القانون حظر فقط على الوكيل إقالة نفسه في الوكالة التي يتعلق فيهـــا حـــق الغير ، وأشترط لمثل هذه الحال أن يخطر صاحب الحق (الغير) إلى أجل حتى يستطيع هذا الأخير صيانة حقه .

وحيث أن هذا الشرط لمصلحة صاحب الحق (الغير) وليس لمـــصلحة المـــوكلين فإنهم لا يستطيعون التمسك به ، وبما أن الوكالة المعطاة من المميز ضدهم للمدعية حنـــان هي لمصلحة الوكيل كما ورد بنص الوكالة فإن المميزة حنان تملك إقالتها من نفسها ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين (٨٦٥ و٨٦٦) من القانون المدني وكـــان علـــى محكمة الاستئناف مناقشة إقالة الوكالة على ضوء ما ورد في نصها والبينات المقدمة فـــي الدعوى وحيث أن محكمة الاستئناف ذهبت في معالجتها لدعوى الجهة المدعية إلى خلاف ذلك فيكون قرارها مخالفاً للقانون من هذه الجهة ويتعين نقضه .

وعـــــن الســـــبب الثانـــــي وتخطئ الطاعنتان محكمـــة الاســـتئناف بالخلط في ردها على السبب الثالث من الطعن الاستئنافي بين رد الدعوى بعدم الخصومة بالنسبة للمدعية الأصلية حنان وبين رد دعوى المتدخلة شركة تعمير لأن الوكالة المعطـــاة لوكيل المميزتين لا تخوله تقديم طلب التدخل وللجهالة الفاحشة الوكالة .

وفي ذلك نجد من الرجوع إلى السبب الثالث من الطعن التمييزي نجـــد أنـــه قـــد انصب على رد دعوى المدعية المطالبة باسترداد المبلغ المدفوع ثمناً للحصص المباعة في قطعة الأرض موضوع الدعوى لعدم الخصومة ، وأن محكمة الاستئناف لم تعـــالج هـــذا السبب بهذه الحدود ولم تبد رأياً فيه الأمر الذي يجعل قرارها سابقاً لأوانه من هذه الجهـــة مما يتعين نقضه .

وعـــــن الســـــببين الثالـــــث والرابـــــــع ويخطـــئ فيهـــما الطاعـــن محكـــمة الاســـتئناف بـــردها علـــى أســـباب اســـتئناف الممـــيزة الثانـــية (شركة تعمير) بخصوص الاختلاف الوارد في اسمها في وكالة وكيلها ولوجود جهالة في الوكالة .

وبالرجوع إلى الوكالة التي قدمها المحامي يوسف وليد الحاج حسن طلـــب التـــدخل ولائحة دعوى التدخل استنادا إليها تتضمن أن خالد عبد الكريم الدحلـــة بـــصفته مفوضـــاً بالتوقيع عن الشركة الأردنية للتعمير قد وكل المحامي المذكور لتقديم طلب التـــدخل فـــي الدعوى البدائية الحقوقية رقم ٢٠٠٧/٦٦٣ ... الخ ما جاء في الوكالة ، وبـــالرجوع إلـــى شهادة تسجيل المميزة الثانية لدى مراقب الشركات نجد أن خالد المذكور مفوضاً بـــالتوقيع على كافة الأمور الإدارية والقانونية نيابة عنها وأن ذكر اسم المدعية الثانية (المتدخلـــة) في لائحة طلب التدخل وفي دعواها بأنه (شركة تعمير الأردنية القابضة) كان من قبيـــل الخطأ المادي لا يُكسب الخصم حقاً ولا يجعل الدعوى مقدمة ممن لا يملك حق تقديمها ما دامت الوقائع ذاتها المتعلقة بالدعوى المطلوب التدخل فيها رقم ٢٠٠٧/٦٦٣ كما أن ذكـــر الخصوص الموكل به المحامي المذكور بأنه التدخل في الدعوى البدائيـــة الحقوقيـــة رقـــم ٢٠٠٧/٦٦٣ والمدافعة والمرافعة والمخاصمة في القضية المذكورة وفي كل ما ينـــشأ أو يتفرع عن هذا الطلب " جاء واضحاً ومعلوماً ومحدداً وقابلاً للنيابة يفـــي بـــشرط صـــحة الوكالة الوارد في المادة (١/٨٣٤/ب) من القانون المدني ولا يشوبه أية جهالة ، أما من حيث عدم ذكر نوع التدخل انضمامي أم اختصاصي فقد أوضحته المدعية الثانية في لائحة دعواها وأن ذلك تقرره المحكمة من خلال طلبات الخصم .

وحيث أن محكمة الاستئناف ذهبت مذهباً مغايراً فإن قرارها في غير محلـــه ممـــا يتعين نقضه .

لهـــــــــــــذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه استناداً لردنا على الأسباب الثاني والثالث والرابع والسابع من أسباب الطعن التمييزي وإعـــادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قـــراراً صـــدر بـــــتاريخ ٢٨ صـــفر ســـنة ١٤٣٣ هـ الموافـــق ٢٠١٢/١/٢٢م

عضـــــو عضـــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــو

رئيس الديوان

دقـــق/ أخ