محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : **الحقوقية**

رقم القضية: ٢٠١٤/٧٧٧

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة
وعضوية القضاة السادة
محمود العبابنة، يوسف ذيابات، د. عيسى المومني، محمود البطوش

المميـــزة:

ريـــم عيـــسى عابـــد الريمـــوني
وكيلهـــا المحـــامي خالـــد أبـــو ســـمرة

المميز ضدهما:

١. شـــركة بنـــك المـــال الأردنـــي المـــساهمة العامـــة (كابيتـــال بنـــك) الخلـــف القـــانوني لبنـــك الـــصادرات والتمويـــل
وكيلهـــا المحـــامي رائـــد الجلامـــدة
٢. مـــدير تـــسجيل دائـــرة الأراضـــي والمـــساحة بالإضـــافة إلـــى وظيفتـــه ويمثلـــه وكيـــل إدارة قـــضايا الدولـــة

بتاريخ ٢٠١٣/٤/٢٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عـن محكمـة اسـتئناف حقوق عمان في القضية رقـم (٢٠١٢/٢٨٠٦١) فـصل ٢٠١٣/٣/٢٧ والمتـضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان فـي القضية رقم ٢٠١١/١١٥٤ فصل ٢٠١٢/٤/٣٠ والقاضي برد الدعوى وتضمين المدعية الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة مناصفة بين الخزينـة والمـدعى عليها الأولى وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٠٠) دينار مقابل أتعـاب محاماة مناصفة بين المستأنف عليهما.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١. إن القرار المميز جاء مخالفاً للقانون وغير مسبب وغير معلل بشكل صحيح.
٢. أخطأت محكمة الاستئناف ومحكمة البداية وخالفتا القانون من حيث النتيجة حيث إن القرار المميز لم يستند إلى أية بينة قانونية سليمة.
٣. أخطأت محكمة الاستئناف ومحكمة البداية في تفسير عقد الرهن بشكل مخالف لأحكام القانون المدني وللعرف المصرفي ولإرادة طرفي سند الرهن، حيث خالفت نص المادة ٢٣٩ من القانون المدني والعبارات الواردة في سند الرهن جاءت متناقضة، ولم تطبق نص المادة (٢٤٠) من هذا العقد عقد إذعان وفسرت الشك لمصلحة الدائن.
٤. أخطأت محكمة البداية ومحكمة الاستئناف بعدم معالجتها لطلب إلزام الخصم المقدم من المميزة ضد المميز ضدها.
٥. أخطأت محكمة الاستئناف ومحكمة الدرجة الأولى وخالفت القانون بالنتيجة التي توصلت لها لجهة اعتبار العقار المرهون رقم (٢٦٨٤/١٢١) بموجب عقد الرهن (سند تأمين الدين) موضوع الدعوى ضماناً لكافة ديون وقروض والتزامات المدين السابقة واللاحقة.
٦. الموصوف في ذات السند والبالغ (٤٣٠٠٠) دينار والفائدة والعمولة الناشئة عن هذا الدين.
٧. أخطأت محكمة الاستئناف ومحكمة الدرجة الأولى في تطبيق القانون على وقائع الدعوى، وتحديداً تطبيق نص المادة (٢/١٣٢٤) من القانون المدني.
٨. أخطأت محكمة الاستئناف ومحكمة الدرجة الأولى بعدم تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالشروط الواجب توافرها في العقد.
٩. أخطأت محكمة الاستئناف ومحكمة الدرجة الأولى وخالفت القانون عندما اعتبرت أن العقار الموضوع تأميناً للدين، بموجب سند تأمين الدين رقم (٧٧١) والمنظم بتاريخ ٢٠٠١/٨/٢ تأميناً لقروض وتسهيلات المدين غير المحددة أو المخصصة.
١٠. أخطأت محكمة الاستئناف وقبلها محكمة البداية عندما قررت عدم إجازة البينة الشخصية لإثبات الظروف المحيطة بتنظيم السند وتحديداً لإثبات أن سند الدين قد تم تنظيمه فقط لغايات ضمان القرض رقم (٠١٠٢٥/٢٠١٤٦٦/٠٠) وليس لضمان كافة ديون وقروض وتسهيلات المدين.
١١. أخطأت محكمة الاستئناف ومحكمة الدرجة الأولى عندما اعتبرتا الشروط الواردة في مقدمة سند الدين والتي وردت تحت ما يسمى بالشروط الخصوصية عندما اعتبرتا هذه

الشروط خاصة فعلاً في حين أن مضمون هذه الشروط جميعها لا يمكن حملها أو تفسيرها إلا على أنها شروط عامة.

١٢. أخطأت محكمة الاستئناف ومحكمة البداية عندما اعتبرت أن العقار الموضوع تأميناً للدين بموجب سند تأمين تأميناً للقروض والتسهيلات التي منحت للمدين بعد تاريخ تنظيم هذا السند ، بالرغم من تحديد الدين المضمون وتخصيصه في متن السند من حيث القيمة ومن حيث نوع القرض وتاريخه وكافة أوصافه.

١٣. أخطأت محكمة الاستئناف ومحكمة البداية وخالفت قانون البينات عندما اعتبرت البينات الخطية المتعلقة بكشوف حسابات المدعية التي قدمتها المدعى عليها الأولى (البنك) دون إبرازها بواسطة منظميها أو الأشخاص الذين قاموا باستخراجها عن أجهزة الحاسوب الخاصة بالمدعى عليها الأولى.

١٤. إن القرار المميز جاء مخالفاً للقانون والأصول والبينات المبرزة في الدعوى بالنتيجة التي توصل إليها من حيث إنشغال ذمة المميزة (المدين) للمدعى عليها الأولى.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.

بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢٢ قدم وكيل المميز ضدهما لائحة جوابية طالباً قبولها شكلاً ورد التمييز .

القـــرار

بالتدقيق في أوراق الدعوى والمداولة نجد أن المدعي ريم عيسى عابد الريموني وكلاؤها المحامون خالد طالب أبو سمرة ومحمد طالب عودة وياسمين إيهاب عبده قد تقدمت بهذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهم :

١. **شركة بنك المال الأردني المساهمة العامة (كابيتال بنك) الخلف القانوني لبنك الصادرات والتمويل .**

٢. **مدير تسجيل دائرة الأراضي والمساحة عمان بالإضافة لوظيفته ويمثله وكيل إدارة قضايا الدولة.**

تطلب بموجبها فك الرهن عن العقار رقم ٢٦٨٤/١٢١ حوض رقم ١٣ الشميساني والعقار رقم ٢٦٨٤ حوض رقم ١٣ الشميساني لوحة رقم ٩ من أراضي عمان وفك وإلغـاء الـرهن الصادر بموجب سند تأمين دين أموال غير منقولة بموجب السند رقـم ٧٧١ رقـم معاملـة ٨ تاريخ ٢٠٠١/٨/٢ الصادر عن دائرة أراضي عمان .

مقدراً قيمة الدعوى بمبلغ ٤٣٠٠٠ دينار لغايات الرهن.

وقد أسست الدعوى على الوقائع التالية :

١. قامت المدعية بتنظيم سند دين تأمين مقابل أموال غير منقولة بموجب الـسند رقـم (٧١) رقم المعاملة (٨) تاريخ ٢٠٠١/٣/٢ لصالح المدعى عليها الأولى وهذا الـسند مـنظم وصادر عن دائرة الأراضي والمساحة مديرية تسجيل أراضي عمان فيما بين المـدعى عليها الأولى بصفتها دائنة وبين شركة علي النايف وعمار نصر بصفتها مدينة وبـين المدعية بصفتها كفيلة للمدينة وبموجب هذا السند وضعت ورهنت المدعية عقارها رقم (٢٦٨٤/١٢١) حوض (١٣) الشميساني والعقار رقـم (٢٦٨٤) حـوض رقـم (١٣) الشميساني لوحة رقم (٩) من أراضي عمان تأميناً وكفالة لقرض احتصلت عليه شركة علي النايف وعمار ياسر خليل نصر بحدود مبلغ (٤٣٠٠٠) دينار من المدعى عليها .

٢. قامت شركة علي النايف وعمار ياسر خليل نصر بتسديد كافة الالتزامات المالية الناجمـة عن القرض الذي احتصل عليه من المدعى عليها الأولى وجميع الالتزامـات الماليـة المترتبة بموجب سند تأمين للمدعى عليها الأولى ولم تعد ذمة شـركة علـي النـايف وعمار ياسر خليل نصر مشغولة للمدعى عليها بأية مبالغ مالية متعلقة بالدين المتعلـق بسند الدين المشار إليه.

٣. المدعية ذمتها غير مشغولة للمدعى عليها الأولى بأية مبالغ تذكر ولم تحصل علـى أيـة قروض من المدعى عليها الأولى كما أنها لم تكفل شركة علي النايف وعمـار ياسـر خليل نصر بأية كفالات ولم تضع عقارها المذكور سوى ضماناً للقرض الذي احتصلت عليه شركة علي النايف وعمار ياسر خليل نصر وأن هذا القرض قد سدد بالكامل مـن

قبل شركة علي النايف وعمار ياسر خليل نصر وعليه فإن ذمة المدعي غير مشغولة للمدعى عليها بأية مبالغ تذكر.

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البينات أصدرت محكمة بداية حقوق عمان قرارها بالدعوى رقم ٢٠١١/١١٥٤ تاريخ ٢٠١٢/٤/٣٠ قضت فيه برد دعوى المدعية وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة توزع مناصفة بين المدعى عليهما .

لم ترتض المدعي ريم عيسى عابد الريموني بقرار محكمة بداية حقوق عمان بالدعوى رقم ٢٠١١/١١٥٤ المشار إليه أعلاه فطعنت فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان.

وبعد إجراء المحاكمة أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها بالدعوى رقم ٢٠١٢/٢٨٠٦١ تاريخ ٢٠١٣/٣/٢٧ قضت فيه برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٠٠ دينار أتعاب محاماة عن هذه الدرجة مناصفة بين المستأنف عليهما.

لم ترتض المدعية ريم عيسى الريموني بقرار محكمة استئناف عمان بالدعوى رقم ٢٠١٢/٢٨٠٦١ المشار إليه أعلاه فطعنت فيه تمييزاً ضمن المدة القانونية تطلب نقضه للأسباب الواردة في لائحة الطعن.

<u>وعن أسباب الطعن التمييزي جميعاً</u> التي مؤداها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بصورة مخالفة للقانون والأصول والعقد عندما اعتبرت أن عقد الرهن شاملاً لجميع ديون المدين رغم أنه يتعلق بمبلغ (٤٣٠٠٠) دينار فقط.

ومن الرجوع لأوراق الدعوى يتبين أن المدعية تقدمت بهذه الدعوى بمواجهة المدعى عليهما تطالب فيها بفك الرهن عن عقاراتها رقم ١٢١ و ٢٦٨٤ حوض ١٣ الشميساني / عمان وإلغاء فك الرهن الصادر بموجب سند تأمين الدين رقم ٧٧١ معاملة رقم ٨ تاريخ ٢٠٠١/٨/٢ على سند من القول أنها قامت بتنظيم سند الدين لصالح المدعى عليها الأولى كفالة للقرض الذي احتصلت عليه شركة علي النايف وعمار ياسر خليل نصر من المدعى عليها

الأولى بحدود مبلغ ٤٣٠٠٠ دينار وأن مكفولتها قامت بتسديد كافة التزاماتها الناجمة عن هـذا القرض .

وفي الرد على ذلك ومن الرجوع للمادة ٢١٣ من القانون المدني نجدها تقضي بأن الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما التزماه في التعاقد.

أي أن العقد شريعة المتعاقدين وقانونهما الواجب التطبيق طالما أنـه لا يخـالف القـانون والنظام العام أو الآداب العامة.

كما أن المادة ٢٣٩ من القانون المدني تقضي بأنه إذا كانت عبارات العقد واضـحة فـلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين.

أن المستفاد مما تقدم أن محكمة الموضوع وعنـد تفـسير العقـد للوصـول إلـى إرادة المتعاقدين ملزمة بما ورد صراحة في متن العقد ولا يجوز لها الانحراف عن صراحة العقـد طالما أن عبارات العقد واضحة.

ومن الرجوع إلى سند تأمين الدين رقم ٧٧١ معاملة رقم (٨) تاريخ ٢٠٠١/٨/٢ الموقـع من المدعية والذي وافقت بموجبه على كفالة المدينة شركة علي النايف وعمار ياسـر خليـل بموجب سند الدين المذكور مع المدعى عليها الأولى (الدائن) وبالشروط الخاصة الواردة بالسند والتي جاء فيها أن هذا الرهن لتأمين أي تسهيلات تمنح للمدين سواء كانت في حساب جـاري مدين أو كشف حساب الطلب أو قرض أو كمبيالات مخـصومة أو كفـالات أو اعتمـادات أو قبولات أو أي تسهيلات مصرفية أخرى.

إن المستفاد من صراحة سند تأمين الدين وشروطه الخاصة أن كفالة وضـمان المدعيـة لديون والتزامات مكفولتها (المدين) تجاه البنك المدعى عليه الأول لا تقتصر على قيمة القرض البالغ (٤٣٠٠٠) دينار إنما تتجاوزها إلى أي تسهيلات تمنح للمدين مهما كان مصدرها وفـق الشروط الخاصة ويجعل عقد الرهن يمتد لضمان أي ديون أو تسهيلات موعود بهـا مكفولهـا وذلك وفقاً للمادة ٢/١٣٣٢ من القانون المدني .

وحيث إن الثابت من أوراق الدعوى أن ذمة (المدين) مكفول المدعية ما زالـــت مـــشغولة للمدعى عليها الأولى بمبالغ مالية فإن سند تأمين الدين يبقى قائماً ولا تملك المدعية الحق بطلب فك الرهن عن عقاراتها موضوع سند تأمين الدين رقم ٧٧١ معاملة ٨ تاريخ ٢٠٠١/٨/٢ وفقاً لمقتضيات المادة ١٣٦٤ من القانون المدني.

الأمر الذي ينبني عليه أن دعوى المدعية مستوجبة الرد كونها سابقة لأوانها .

وحيث إن محكمة الاستئناف وبما لها من صلاحية قد توصلت لهذه النتيجة فيكون قرارها موافقاً للقانون والأصول وأسباب الطعن تغدو غير واردة عليه ويتعين ردها.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المطعون فيه وإعـــادة أوراق الدعوى إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ١٣ شعبان سنة ١٤٣٥ هـــ الموافق ٢٠١٤/٦/١١م

عضـــــــــو	عضـــــــــو	القاضي المترئـــــس
عضـــــــــو	عضـــــــــو	

رئيس الديـــــوان

دقـــــــق / ف ع