المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـة وإصـدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاسـة القاضـي السيـد محمد أمين الحوامدة
وعضويـــة القضـــاة السـادة
محمـود البطوش ، حسيـن السكران ، حابس العبداللات، خضـر مشعـل

المميـــز :-
محمـود صالـح أحمـد عسـراوي/ وكيله المحامي هيثم الكايـد.

المميـــز ضـــدهم:-
تيسير إبراهيم أحمد بصفته الشخصية وبصفته وكيلاً عن عفيفة عبدالفتاح سليمان مسعود زوجة المرحوم يونس إبراهيم أحمد ياسين وكل من مها وإبـراهيم أحمـد ياسين وبصفته وكيلاً عن عمار يونس إبراهيم ياسين وبصفته وصياً شرعياً على أخته لأبيه القاصرة أسماء يونس إبراهيم ياسين/وكيلهم المحامي عمر المخزومي.

بتاريـــخ ٢٠١٤/١٢/٢١ قـدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة اسـتئناف حقـوق عمـان فـي الـدعوى رقـم (٢٠١٤/٢٥٥٣٦) تـاريخ ٢٠١٤/١١/٢٤ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عـن محكمة بداية حقوق شمال عمان في الدعوى رقـم (٢٠٠٨/٨٦٦) تـاريخ ٢٠١٣/٤/١٨ القاضي: (بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ (٤٣٠٠٠) دينار وتضمينه الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة القضائية وحتى السداد التام وبعد إجراء التقاص بـين ما ربحه وخسره كل طرف تضمين المدعى عليه مبلغ (٤٥٠) ديناراً أتعـاب محامـاة) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :-
١- أخطأت محكمة الاستئناف بمعالجتها لنص المادة (١٦٩) من القانون المدني ذلك أن العقد يحتوي على شقين عقد بيع باطل وعقد إيجار صحيح لنفس الشقة موضوع

الدعوى وكان على المحكمة أن تحكم ببطلان البيع وصحة الإجارة لتوافر كامل أركانها.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف عندما اعتبرت أن المستأنف قد صرف وقبض قيمة كامل الشيكات التي أبرزها وكيل الجهة المميز ضدها مع أنه ثابت من اللائحة الجوابية المقدمة حسب الأصول أن المميز قد أنكر أنه صرف أو قبض قيمة الشيكات وأن المبالغ التي قبضها المميز (١٠٥٠٠) دينار فقط لا غير.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد اليمين الحاسمة على الجهة المدعية /المدين مخالفة بذلك نص المادة (١/٥٧) من قانون البينات .

لهـــــــــــذه الأسباب يطلـــب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريـــــــــخ ٢٠١٤/١٢/٣١ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابيـــة طلـــب فـــي نهايتها رد التمييز وتصديق القرار المميز.

الـــــــــــقـــــــــــــــــــــــــــرار

بـــــــعد التدقيـــــق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى تشير إلى إقامـــة المـــدعي/ يونس إبراهيم أحمد ياسين وكيل المحامي الدكتور عمر محمود المخزومـــي الـــدعوى رقـــم (٢٠٠٨/٨٦٦) لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان بمواجهة المدعى عليه / محمود صـــالح أحمد عسراوي.

<u>للمطالبة بمبلغ (٤٣٠٠٠) دينار للأسباب التالية:-</u>

١- قام المدعي بالتعاقد مع المدعى عليه على شراء الشقة الكائنة في الطـــابق الأول مـــن العمارة المقامة على قطعة الأرض رقم (٥٦٧) حوض (٢) قطنه الشمالي – المدينـــة الرياضية بمساحة (٢٢٥) م^{٢} بمبلغ (٤٣٠٠٠) وقام المدعي بـــدفع مبلـــغ (١٥٠٠٠) دينار دفعة أولى بموجب شيك من حسابه لأمر المدعى عليه مـــسحوب علـــى البنـــك الإسلامي الأردني / فرع الحسين .

وبعدها قام المدعي بدفع كامل قيمة الشقة بموجب الشيكات من حساب المدعي لأمـــر المدعى عليه المشار إليها تباعاً بلائحة الدعوى.

وبذلك يكون المدعى عليه وبصرفه الشيكات قد قبض كامـــل قيمـــة الـــشقة البالغـــة (٤٣٠٠٠) دينار.

٢- وبعد أن قام المدعي باستلام الشقة جاهزة للسكن وانتقل إليها طلب من المدعى عليـــه التنازل عن شقة إلا أنه كان يماطل.

٣- بعد ذلك فوجئ المدعي بأن مالك العمارة المدعو فؤاد محمـــود أقـــام دعـــوى ضـــده وموضوعها إخلاء مأجور ولدى مراجعة المدعي لمالك العمارة تبين له بأن المـــدعى عليه ليس وكيلاً عن مالك العمارة ببيع هذه الشقة ولا مفوضاً بذلك وأن المدعى عليه لم يقم بتسليم مالك العمارة أي جزء من الثمن المدفوع.

٤- طالب المدعي المدعى عليه بالمبلغ المدعى به إلا أنه ممتنع عن دفع المبلغ.

وطلب المدعي بالنتيجة إلزام المدعى عليه بالمبلغ المدعى به والبالغ (٤٣٠٠٠) دينـــار وإلزامه أيضاً بالتعويض عن الضرر المادي والمعنـــوي والكـــسب الفائـــت مـــع الرســـوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية.

نظـــرت المحكمة الدعوى وبعد اســـتكمال إجـــراءات التقاضـــي قـــضت بتـــاريخ ٢٠١٣/٤/١٨ بما يلي:-

١- إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ (٤٣٠٠٠) دينار وتضمينه الرســـوم والمـــصاريف والفائدة القانونية .

٢- رد المطالبة بالتعويض عن الضرر المادي والمعنوي لعـــدم الثبـــوت وتـــضمين المدعي الرسوم والمصاريف عن هذا الشق من المطالبة . وبعد إجـــراء التقـــاص تضمين المدعى عليه مبلغ (٤٥٠) ديناراً أتعاب محاماة.

لم يلاقِ القرار قبولاً من المدعى عليه فطعن فيه استئنافاً.

وقضت محكمة استئناف عمان بقرارها رقم (٢٠١٤/٢٥٥٣٦) تاريخ ٢٠١٤/١١/٢٤ برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف.

لم يرتضِ المستأنف القرار الاستئنافي فاستدعى تمييزه ضمن المدة القانونيـــة وتقـــدم المميز ضده بلائحته الجوابية ضمن المدة القانونية أيضاً.

وبالرد على أسباب التمييز:-

وعن السبب الأول ومفاده خطأ المحكمة بمعالجتها لنص المادة (١٩٦) مـــن القـــانون المدني حيث إن العقد يحتوي على شقين عقد بيع باطل وعقد إيجار.

وفي ذلك نجد إن العقد المبرم بين طرفي الدعوى هو عقد بيـــع عقـــار لـــم تـــستكمل إجراءات تسجيله لدى دائرة الأراضي فهو باطل عملاً بأحكام المـــادة (١٦٨) مـــن القـــانون المدني.

أما أنه في شق منه عقد إيجارة فإن الأمر يتعلق بالبند الرابع من الاتفاقية فـــي حـــال الإخلال بهذه الاتفاقية وما يترتب على ذلك إلغاؤها وتعامل الشقة كأنها مستأجرة فهذا البند هو شرط من شروط الوفاء فضلاً عن أن العقد مبرم ممن لا يملك حق إبرامه.

ويكون ما ذهبت إليه المحكمة في محله فنقرر رد هذا السبب.

وعن السبب الثاني المتضمن أن ما قبضه المميز هو مبلغ (١٠٥٠٠) دينار فقط.

خلافاً لما جاء بهذا الطعن فإن المميز يقرّ بموجب سند القبض المؤرخ في ٢٠٠٢/٩/١٦ أنه قبض من مورث المدعين مبلغ خمسة وثلاثين ألف دينار فيكون ما توصلت إليه المحكمة موافقاً لبيات الدعوى فنقرر الالتفات عن هذا السبب.

وعن السبب الثالث المتضمن خطأ المحكمة بعدم رد اليمين الحاسمة على المدعين.

وفي ذلك نجد إن دفع قيمة الشيك موضوع اليمين انفرد به مورث المميز ضدهم ولم يحصل ادعاء من الورثة بعلمهم بهذه الواقعة مما لا يجوز معه رد اليمين عليهم سنداً للمادة (١/٥٧) من قانون البينات فنقرر رد هذا السبب .

لـــــــــــذا وتأسيســـــــــاً علـــــى ما تقـــدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز.

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ٢٧ محـــرم سنة ١٤٣٧هـ الموافـــق ٢٠١٥/١١/٩م

عضـــــــــــو عضـــــــــــو برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضـــــــــــو عضـــــــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــــــق

س.أ