

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 نايف الإبراهيم
وعضوية القضاة السادة

فهد المشاقبة ، ناجي الزعبي ، محمد البيروودي ، محمد ارشيدات

التمييز الأول: -

المميز: -

الباز للنباتات والأزهار لصاحبها عمر محمود أحمد الباز.
وكيلاه المحاميان محمد أبو هزيم وراكان الشمري.

المميز ضدها: -

الشركة الأردنية للاستثمارات والتمويل/المالكة للاسم التجاري (السيفوي).
وكيلها المحامي زاهي جرذاتنة.

التمييز الثاني: -

المميزة: -

الشركة الأردنية للاستثمارات والتمويل ذ.م.م. (السيفوي سوپرماركت)
وكيلها المحامي زاهي جرذاتنة

المميز ضدهما: -

- ١- مؤسسة الباز للنباتات والأزهار/يمثلها المفوض عنها عمر محمود أحمد الباز.
 - ٢- عمر محمود أحمد الباز.
- وكيلاهما المحاميان محمد أبو هزيم وراكان الشمري.

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٥ ومقدم من الباز
للنباتات والأزهار والثاني بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٦ مقدم من المدعية الشركة الأردنية
للاستثمارات والتمويل وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان

في القضية رقم (٢٠١٣/٩٠٢٥) فصل ٢٠/١/٢٠١٥ والمتضمن بعد اتباع قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم (٢٠١٢/٣٥٢٢) تاريخ ٢٩/١/٢٠١٣ رد الاستئنافين الأصلي والتبعي حول الإدعاء بالتقابل المقدمين للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى (٢٠٠٨/١٦٧) تاريخ ٨/٢/٢٠١٠ والقاضي بمنع المدعي عليهما بالتقابل من مطالبة المدعين بالتقابل بالأجور والحكم بإلزام المدعى عليها بالتقابل بأن تدفع للمدعين بالتقابل مبلغ ألف دينار وتضمن المدعى عليها بالتقابل الرسوم النسبية والمصاريف ومبلغ (١٠٠) دينار أتعاب محاماة) وعدم الحكم بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة عن هذه المرحلة لأن كل منهما قد خسر استئنافه .

وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي :-

أولاً: أخطأت محكمة الاستئناف إذ لم تأخذ بعين الاعتبار أن المميز استأجر موقع فارغ أمام مبنى السيفوي وقام بإنشاء المحل وأن المميز يستحق ثمن هذا المحل كتعويض باعتباره جزءاً من العطل والضرر الذي لحق بالمميز.

ثانياً : أخطأت محكمة الاستئناف بعدم الحكم بكامل التعويضات المقدرة من قبل الخبير إذ لم تأخذ بعين الاعتبار أن المميز ضدها تجاوزت الحقوق والحدود المسموح بها وتعسفت باستعمال حقها.

ثالثاً: وبالتناوب فإن بناء الجدار وإغلاق منافذ المعرض كان بسوء نية وبقصد التعدي والكيد ويشكل جرم الإضرار بمال الغير وبقصد إجبار المستأنف تبعياً على إخلاء المأجور موضوع الدعوى .

رابعاً: إن المميز يستحق كامل التعويض المقدر من قبل الخبير حيث إن الضرر الذي ألحقته المميز ضدها بالمميز هو ضرر متعمد ومقصود ويشكل جرم استيفاء الحق ذاته والإضرار بمال الغير عندما قامت ببناء جدار وأغلقت المحل المستأجر كاملاً حيث أصبح الضرر الواقع يشكل (١٠٠%) وهذا ما يؤيده الكشف المستعجل لإثبات الحالة المقدم في هذه الدعوى.

خامساً: إن العلاقة فيما بين المميز والمميز ضدها وإن كانت علاقة عقدية فإن المميز (المدعي بالتقابل) استند في مطالبته إلى الفعل الضار بالنظر إلى ماهية التصرفات والأفعال

الصادرة عن المميز ضدها تبعياً والتي تشكل خطأ جسيماً وجرماً يعاقب عليه القانون مما يستوجب الحكم بكامل التعويض.

سادساً: أخطأت محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة الدرجة الأولى بعدم الحكم بكامل بالتعويض عن الضرر المعنوي حيث أثبت المميز أنه تضرر نتيجة إغلاق المحل وتوقفه عن البيع مما أثر سلباً على اعتباره المالي وسمعته التجارية مما يجعله يستحق التعويض عن الضرر المعنوي.

هـ - هذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٥/٣/٩ قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز.

وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي :-

١- أخطأت المحكمة بقبول الادعاء المتقابل المقدم من المميز ضدهما والحكم بإلزام المميرة بمبلغ (١٠٠٠) دينار للمميز ضدهما وبأن شروط القضية المقضية بالحكم الصادر في الدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠٠٤/٤٤٨) غير متوافرة لعدم تعلقها بموضوع هذه الدعوى.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه بأن الحكم في الدعوى رقم (٢٠٠٤/٤٤٨) بمبلغ (١٠٢٥٠) ديناراً يشمل بدل أجور العمال والديكورات ومواد تالفة وطالما أن المحكمة قررت في القرار التمييزي رقم (٢٠١٢/٣٥٢٢) بأن المميز ضدهما لم يتمكن من استيفاء منفعة الجدار فلا يستحق عليهما أجر مثل هذا المأجور ولم يكونا يشغلانه مما يجعل الادعاء بالتقابل المقدم من المميز ضدها مردوداً وغير مقبول قانوناً.

٣- أخطأت المحكمة بإجراء الخبرة المطلوبة من المميز ضدهما باعتبار أن مطالبات المميز ضدهما مكتسبة الدرجة القطعية كما أن الخبرة غير مقبولة وأن التقدير مبن على الافتراض والاستنتاج.

لهذه الأسباب يطلب وكيل الممیزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاریخ ٢٠١٥/٣/٤ قدم وكیلا المميز ضدھما لائحة جوابية طالبین في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز.

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد ان المدعية الشركة الأردنية للاستثمارات والتمويل ذ.م.م (السيفوي سوبر ماركت) السيفوي كانت قد أقامت هذه الدعوى رقم (٢٠٠٨/١٦٧) لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليهما :-
١- مؤسسة الباز للنباتات والأزهار وبمثلها المفوض عنها عمر محمود أحمد الباز .
٢- عمر محمود أحمد الباز .

وذلك بموضوع :-

- ١- منع معارضة في منفعة مقدرة بمبلغ (١٣٢٠٠) دينار لغايات الرسوم.
- ٢- مطالبة ببديل أجور مستحقة بقيمة (٤٦٢٠٠) دينار.
- ٣- بدل أجر مثل مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (٢٢٠٠) دينار.

مستندة في دعواها على ما جاء فيها من وقائع وهي :-

- ١- المدعية أعلاه شركة تجارية مسجلة في سجل الشركات تحت الرقم (٢٥٥٤) تاريخ ١٩٩١/٩/٢٤ شركة ذات مسؤولية محدودة.
- ٢- المدعى عليها الأولى هي محل لبيع أزهار ونباتات الزينة في المبنى العائد ملكيته للمدعية والمدعى عليه الثاني هو المفوض بالتوقيع عن المؤسسة المذكورة أعلاه.
- ٣- قام المدعى عليهما بإبرام اتفاقية استئجار موقعة مع المدعية تبدأ بتاريخ ٢٠٠٢/١/١ وتنتهي في ٢٠٠٤/١٢/٣١ ثم تجددت لمدة مماثلة تنتهي في ٢٠٠٧/١٢/٣١ وأن المدعية لم ترغب بتجديد العقد وقد أشغلت بموجبها المدعى عليها الأولى جزءاً من العقار العائد للمدعية والكائن في عمان داخل مبني السيفوي السابع وذلك ببديل شهري (١٠٠٠) دينار أردني مضافاً إليه (١٠٠) دينار بدل خدمات وبما مجموعة (١١٠٠)

دينار وبواقع بدل إيجار سنوي مقداره (١٣٢٠٠) دينار.

٤- وبالتناوب وبناء على رغبة المدعية بعدم تجديد العقد أخطرت المدعى عليهما بفسخ عقد الإيجار المبرم بينهما وفق ما ورد في الاتفاقية في المادة (٧، ١/٧) التي تنص على حق المدعية بفسخ العقد بالإرادة المنفردة و/أو إنهائه بمجرد إرسال إشعار بذلك للمدعى عليها الأولى.

٥- تبليغت المدعى عليها الأولى الإخطار العدلي بتاريخ ٣/١٠/٢٠٠٧ كاتب عدل غرب عمان وذلك بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٧ إلا أنها لازالت تشغل عقار المدعية دون وجه حق و/أو مسوغ شرعي وتعارض المدعية في منفعة العقار العائد إليها.

٦- رغم انتهاء مدة العقد إلا أن المدعى عليهما لازالا يشغلان العقار موضوع الدعوى دون وجه حق -مخالفين - الشروط التعاقدية وبالتالي انتقلت يدهم إلى يد غاصبة غير مشروعة.

٧- استحق للمدعية بذمة المدعى عليهما الأجرور التالية أثناء سريان العقد - أقساط الأشهر (٥، ٦، ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢) لعام ٢٠٠٤ حيث إن قيمة كل قسط (١١٠٠) دينار. - بما مجموعة (٨٨٠٠) دينار.

- أقساط عام ٢٠٠٥ بما مجموعة (١٣٢٠٠) دينار.

- أقساط عام ٢٠٠٦ بالكامل بمبلغ (١٣٢٠٠) دينار.

- أقساط الأشهر من ١/١/٢٠٠٧ وحتى ١/١٠/٢٠٠٧ من عام ٢٠٠٧ بما مجموعة (١١٠٠٠) دينار رغم انتهاء مدة العقد وإنذار المدعى عليهما بفسخ العقد إلا أنهما لازالا يشغلان العقار موضوع الدعوى وأن المدعى عليها الأولى تعارض المدعية في منفعتها لذا فإنه يستحق للمدعية بدل أجر المثل عن الشهرين ١/١١ و ١/١٢/٢٠٠٧ بما مجموعة (٢٢٠٠) دينار.

٨- أصاب المدعية الضرر وتطالب المدعى عليهما بالعتل والضرر والتعويض المادي والمعنوي والربح الفائت جراء الغصب وحسبما هو مقدر بالعقد والعرف والخ.

تقدمت المدعى عليها الباز للنباتات والأزهار بلائحة ادعاء متقابل بمواجهة المدعية الشركة الأردنية للاستثمار والتمويل موضوعها:-

- ١- منع مطالبة بأجور.
- ٢- مطالبة بالتعويض عن العطل والضرر المادي والمعنوي وفوات الربح مقدرين قيمة الادعاء المتقابل بمبلغ (٣٥٠٠) دينار لغايات الرسوم.

وملخص الادعاء المتقابل:-

١. أقام المدعي بالتقابل الدعوى رقم (٢٠٠٤/٤٤٨) بداية حقوق غرب عمان ضد المدعى عليها بالتقابل للمطالبة بالتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية.
٢. تقرر في القضية أعلاه الحكم للمدعي بالتقابل بالتعويض من تاريخ ٢٠٠٤/٦/١ وحتى تاريخ إقامة الدعوى في ٢٠٠٤/٨/٩ أي ما يعادل شهرين فقط.
٣. إن الضرر اللاحق بالمدعي بالتقابل لازال مستمراً مما استوجب إقامة الادعاء المتقابل من تاريخ إقامة الدعوى وحتى تاريخ الادعاء المتقابل.
٤. المدعية بالتقابل قامت باستئجار موقع السيفوي/ الدوار السابع على طريق المطار لبيع الأزهار والورود والأشتال وذلك منذ تاريخ ٢٠٠٢/٢/١ بأجرة شهرية مقدرة حسب العقد المشار إليه.
٥. فوجئت المدعية بالتقابل بقيام المدعى عليها بإفراغ الطابق الثاني منذ بداية شهر حزيران لعام ٢٠٠٤ إلى بداية الموسم الصيفي حيث تم إخلاء الطابق الثاني تماماً من كافة المستثمرين بحيث أصبح شبه فارغ مما أدى إلى عدم حضور الزبائن إليه.
٦. قامت المدعية (المدعى عليها بالتقابل) بتحويل الطابق الثاني إلى ورشة بناء مما أدى إلى توقف حركة البيع حيث إن زبائن الجهة المدعية بالتقابل هم زبائن السيفوي الأمر الذي توقفت حركة البيع تماماً بالنسبة لمحل الزهور مما أدى إلى تحقق الضرر المادي والمعنوي وفوات الربح الذي من أجله تم فتح المحل.

٧. قامت المدعى عليها بالتقابل بإغلاق كافة المنافذ المؤدية إلى محل السورود والأزهار حيث قامت ببناء جدار الأمر الذي أدى إلى إغلاق الطريق وكافة المنافذ المؤدية إليه ولم يعد باستطاعته الانتفاع بالمأجور مطلقاً وبقي مغلقاً ومهجوراً حتى الآن مما يعني استمرار الضرر حتى هذا التاريخ كما هو مبين في الكشوفات المستعجلة.

٨. نتيجة لذلك فقد تضررت المدعية بالتقابل لأن الحركة التجارية أصبحت معدومة تماماً فقد أصابها جراء ذلك الضرر المادي والمعنوي وفوات الربح وتحقق الخسارة وأن نسبة الضرر أصبحت مئة بالمئة نتيجة الأفعال المتعمدة والمقصودة.

٩. إن المدعية لا تستحق أية أجور لعدم تمكين المدعى عليه (المدعى بالتقابل) من الانتفاع بالمأجور .

١٠. طالب المدعى بالتقابل (المدعى عليها بالتقابل) بإعادة الحال على ما كانت عليه وإزالة الجدار إلا أن المدعى عليها بالتقابل لم تستجب لذلك رغم توجيه الإنذارات العدلية المشار إليها في عامي (٢٠٠٤ ، ٢٠٠٧) بتاريخ ٢٠١٠/٢/٨ أصدرت محكمة البداية قراراً يقضي:-

أولاً: بالنسبة للدعوى الأصلية الحكم بمنع المدعى عليهما من معارضة المدعية بالمأجور موضوع الدعوى وتسليمه خالياً من الشواغل ورد الادعاء ببقائي المطالبة وعدم الحكم بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب كون المدعية قد خسرت الجزء الأكبر من دعواها.

ثانياً: بالنسبة للادعاء المتقابل الحكم بمنع المدعى عليهما بالتقابل من مطالبة المدعيين بالتقابل بالأجور والحكم بإلزام المدعى عليها بالتقابل بأن تدفع للمدعيين بالتقابل مبلغ (١٠٠٠) دينار وتضمن المدعى عليها بالتقابل الرسوم النسبية والمصاريف ومبلغ (١٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم ترتض المدعية (المدعى عليها بالتقابل) بالحكم قطعت فيه استئنافاً.

كما قدمت المدعى عليها (المدعية بالتقابل) استئناف تبعي وأصدرت محكمة استئناف عمان القرار رقم (٢٥٦٧٧/٢٠١٠) تاريخ ٢٢/١١/٢٠١١ قضت فيه ببرد الاستئنافين الأصلي والتبعي وعدم الحكم بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة عن هذه المرحلة لأي من الطرفين كون كل منهما قد خسر استئنافه .

لم ترتض المدعية (المدعى عليها بالتقابل) بالحكم الاستئنافي فطعت فيه تمييزاً.

كما لم ترتض المدعى عليها (المدعية بالتقابل) بالحكم الاستئنافي فطعت فيه تمييزاً.

وقد قررت محكمة التمييز بقرارها رقم (٣٥٢٢/٢٠١٢) تاريخ ١٩/١/٢٠١٣ ما يلي:-

رد التمييز المقدم من المميرة (المدعية الأصلية المدعى عليها بالتقابل) وتأييد القرار المميز بمواجهتها ونقض الحكم المميز من جهة الدعوى المتقابلة.

أعيد قيد الدعوى مجدداً لدى محكمة الاستئناف سجلت تحت الرقم (٢٥٠٢٥/٩٠٢٠١٣) وبعد السير بإجراءات التقاضي حسب الأصول أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠/١/٢٠١٥ ببرد الاستئنافين الأصلي والتبعي حول الإدعاء المقابل وعدم الحكم بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة عن هذه المرحلة لأن كل منهما خسر استئنافه.

لم يرتض طرفا الدعوى بهذا القرار فطعن كل واحد منهم بلائحة تمييز أمام محكمتنا كما تقدم كل منهما بلائحة جوابية على تمييز الآخر وضمن المدة القانونية.

وعن أسباب الطعن :-

وعن أسباب التمييز المقدم من الطاعنة الباز للنباتات والأزهار والمتمثلة جميعها بخطأ محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها في قرارها المطعون فيه .

وللرد على ذلك فإننا ومن خلال رجوعنا إلى ملف الدعوى بكافة محتوياته وما قدم به من بيانات ودفوع والقرارات الصادرة عن محكمة الاستئناف فإننا نبين بهذا الصدد أن قرار محكمتنا رقم (٣٥٢٢/٢٠١٢) قد جاء به (رد التمييز المقدم من (المدعية الأصلية - المدعى

عليها بالتقابل) وتأييد القرار المميز بمواجهتها ونقض الحكم المميز من جهة الدعوى المتقابلة).

وبعد الإعادة لدى محكمة الاستئناف سجلت بالرقم (٢٠١٣/٩٠٢٥) وبعد أن اتبعت النقص أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٠ برد الاستئناف الأصلي والتبعي حول الادعاء المتقابل وعدم الحكم بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة لأن كل منهما خسر استئنافه.

إن محكمة الاستئناف بينت في قرارها بعد النقص أن موضوع الدعوى رقم (٢٠٠٤/٤٤٨) التي سبق للمدعية بالتقابل أن إقامتها بمواجهة المدعى عليها بالتقابل للمطالبة بالعطل والضرر المادي والمعنوي وفوات الربح من تاريخ ٢٠٠٤/٦/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٤/٨/٩.

وإن الادعاء المتقابل المقدم من المدعى عليها في هذه الدعوى محل الطعن يتعلق بالمطالبة بالتعويض عن العطل والضرر المادي والمعنوي من تاريخ ٢٠٠٥/٤/٢٤ وحتى تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٠.

وبالتالي فإن النزاع في الدعوى الحالية لا يتعلق بالحق ذاته المطالب به بالدعوى رقم (٢٠٠٤/٤٤٨) وأن الدفع بحجية القضية المقضية غير متوافر وبالتالي تستحق المدعية بالتقابل التعويض.

إن التعويض الذي تستحقه المدعية بالتقابل ينحصر بالضرر الفعلي الذي لحق بها (البالغ ألف دينار) الناتج على أساس المسؤولية العقدية وذلك بقيمة النباتات والزهور التي كانت موجودة بالمحل عندما تم إغلاق مدخل معرض الزهور.

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى ذلك فإن قرارها والحالة هذه يكون واقعاً في محله وإن أسباب هذا الطعن لا ترد عليه مما يتوجب ردها.

* أما بخصوص أسباب الطعن المقدمة من الممیزة الشركة الأردنية للاستثمارات والتموين (السيفوي سویر مارکت) والتي انصبت جميعها على خطأ محكمة الاستئناف

بتأييد قرار محكمة البداية بقبول الادعاء المتقابل وبأن شروط القضية المقضية بالحكم الصادر في الدعوى البدائية رقم (٢٠٠٤/٤٤٨) غير متوافرة وكذلك عدم معالجة قرار محكمة الدرجة الأولى بإجراء الخبرة وطلب إجراء خيرة جديدة أمام محكمة الاستئناف .

وللرد على ذلك فإنه وفي ردنا على أسباب طعن الممينة الباز للنباتات والأزهار ما يكفي للرد عليها حيث إنه يشترط لتطبيق قاعدة القضية المقضية توافر الشروط التالية:-

- ١- أن يكون الحكم الصادر صادر عن مرجع مختص.
- ٢- أن يكون قطعياً ويكون الحكم كذلك لم يتعرض لموضوع النزاع ويفصل به.
- ٣- توافر وحدة الأمور التالية:-
 - أ- وحدة الخصوم.
 - ب- وحدة المحل.
 - ج - وحدة السبب.

وإنه وبالرغم من وحدة الخصوم في الدعويين ومتعلقين بالمحل ذاته إلا أنه ليس هناك اتحاد في السبب نفسه حيث إن الدعوى الأولى وكما بينا في ردنا على طعن الممينة الباز للنباتات والأزهار هي المطالبة بالاعطال والضرر عن الفترة من ٢٠٠٤/٦/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٤/٨/٩.

وإن المطالبة في الدعوى محل الطعن تتعلق بالمطالبة بالتعويض عن الضرر من تاريخ ٢٠٠٥/٤/٢٤ وحتى تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٠ وبالتالي فإن النزاع في الدعوى الحالية لا يتعلق بالحق ذاته لاختلاف التواريخ فيما بين الدعويين.

هذا من جهة أما من جهة الخبرة فإن مثل هذا الطعن يعد طعنًا في الصلاحية التقديرية لمحكمة الاستئناف كمحكمة موضوع لها حق وزن وتقدير البينة بمقتضى أحكام المادة (٣٤) من قانون البينات وباعتبار أن الخبرة تدرج تحت عداد البينات بمقتضى المادتين (٦/٢) و (٧١) من القانون ذاته ولا معقب لمحكمتنا عليها بهذا الخصوص طالما كان استخلاصها فيما تتوصل إليه من وقائع واستنتاجات سائغاً ومقبولاً ومستمدًا فيما له أصل ثابت في الأوراق المبرزة في الدعوى وبالتالي فإن اعتماد محكمة الاستئناف الخبرة الجارية أمام محكمة الدرجة الأولى لبناء حكم عليه يكون واقعاً في محله وإن أسباب هذا الطعن لا ترد على

القرار المميز مما يستوجب ردها.

أما بخصوص اللاتحتين الجوابيتين فإنه وعلى ضوء معالجتنا لأسباب كلا التمييزين ما يكفي للرد عليهما فنحيل إليهما تحاشياً للتكرار.

لهذا وتأسيساً لما تقدم نقرر رد التمييزين وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٧ محرم سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠/١٠/٢٠١٥ م

عضو نائب الرئيس عضو نائب الرئيس برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو
عضو

رئيس الديوان

دق

س.أ