

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة العدل
القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد نايف الإبراهيم

وعضوية القضاة السادة

ناجي الزعبي، محمد اليبودي، عادل الشواورة، محمد ارشيدات

المميز: جلال شقيق كامل الطباع.
وكيله المحاميان عمار بكري ورعد عويس.

المميز ضدّهما: ١- البنوك الإسلامي الأردني.
٢- حسن عبدالوهاب محمود البنية.
وكلاؤهما المحامون محمد جبر وأحمد الجابر وشفا عفاتة.

بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٤ تقدم المميز بهذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن
محكمة استئناف حقوق عمان بتاريخ ١/١٠/٢٠١٤ بالقضية رقم ٣٠٤٦١/٢٠١٤
القاضي برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم ومبلغ ٢٥٠
ديناراً أتعاب محاماة.

طالباً قبول التمييز شكلاً وموضوعاً ونقض القرار المطعون فيه للأسباب التالية:

(١) أخطأت محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية في معالجة كافة بيانات الدعوى
وجاء قرارها مخالفاً لواقع البيانات المقدمة في هذه الدعوى مما أثر بالنتيجة على
الخلاصة التي خلصت إليها المحكمة في قرارها.

(٢) أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لعدم الخصومة.

٣) أخطأت محكمة الاستئناف في معالجة نص المادة (٤٩٧) من القانون المدني على وقائع هذه الدعوى وعدم قيامها بتطبيقها تطبيقاً سليماً.

٤) أخطأت محكمة الاستئناف في عدم معالجة وتطبيق نص المادة (١٠) من قانون التأجير التمويلي على وقائع الدعوى.

٥) أخطأت محكمة الاستئناف في معالجة طلب المميز بسماع البينة الشخصية وتوجيه اليمين الحاسمة.

وبتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٧ تقدم وكيل المميز ضدّهما بلانحة جوابية طلب في ختامها قبولها شكلاً وتضمين المميز الرسوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية.

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن وقائع هذه الدعوى تتلخص في أنه بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٩ أقام المدعيان:

١- البنك الإسلامي الأردني-شركة مساهمة عامة/ وكيله المحامي محمد متعب.

٢- حسن عبدالوهاب محمود البنية.

هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليهما:

١- جلال شفيق كامل الطباع/ وكيله المحامي غالب الماضي.

٢- وفاء عبدالكريم بشير حتاحت.

موضوعها المطالبة بأجر المثل والمطالبة بالتعويض عن التأخير في تسليم العقار.

وقد أسس المدعيان دعواهما على ما يلي:

١- المدعى عليهما الأول والثانية كانا يملكان قطعة الأرض رقم ٣٣٨٥ البالغة مساحتها ٩٢٤ متر، حوض رقم ١٥ خربة الصوفية - من أراضي غرب عمان، المقام عليها فيلا معدة لغايات السكن وحسب الاتفاقية المعقودة بينهما والمحدد فيها وصف لحالة العقار وموجوداته عند التعاقد.

٢- قام المدعى عليهما ببيع قطعة الأرض وما عليها من بناء لصالح المدعية الأولى بموجب عقد توريد موقع بين المدعى عليهما كفريق أول وبائع "المورد" وبين المدعية الأولى كفريق ثمانٍ ومشتري، بحيث أصبح المركز القانوني للمدعي الثاني "كفريق ثالث" مستأجراً لهذا العقار، وتم الاتفاق على ثمن التوريد بمبلغ مالي مقداره مليون وثلاثمئة وثمانون ألفاً وستمئة دينار أردني مقسط على المدعي الثاني على خمسة عشر عاماً ومدفوع نقداً من المدعية الأولى لصالح المدعى عليهما.

٣- قام المدعى عليهما ونتيجة لتوقيع عقد التوريد بالتنازل عن العقار المملوك لهما لصالح المدعية الأولى وحسب الاتفاق، وقامت المدعية الأولى وتنفيذاً لباقي الالتزامات التعاقدية المترتبة عليها ونتيجة لتملكها لهذا العقار وثبوت رغبة المدعي الثاني باستجاره إيجاراً ينتهي بالتملك، فقد قامت المدعية الأولى بدفع قيمة عقد التوريد لصالح المدعى عليهما اللذين قبضاها حسب الأصول وتم توقيع عقد إيجار ينتهي بتملك أموال غير منقولة.

٤- نتيجة عملية البيع والتنازل الحاصلة على العقار موضوع الدعوى وإبرام عقد التأجير التمويلي، فقد تعهد المدعى عليهما بتسليم العقار للمدعية الأولى لغايات تمكين المدعي الثاني من الانتفاع به.

٥- لحفظ الحقوق والمراكز القانونية فقد تم تنظيم اتفاق خطي بين المدعي الثاني بوصفه مستأجراً بموجب عقد تأجير تمويلي وبين المدعى عليه الأول بوصفه المورد يتضمن هذا التعهد التزام الجهة المدعى عليها بتسليم العقار في موعد أقصاه خمسة أشهر من تاريخ الفراغ و/أو التنازل لصالح البنك المدعي.

٦- بتاريخ ٢٠١١/١٢/١١ تم التنازل وبصورة فعلية وواقعية عن العقار موضوع الدعوى بحيث صار العقار مسجلاً ومملوكاً للمدعية الأولى البنك الإسلامي على شرط متفق عليه أن يتم التسليم الفعلي لهذا العقار للمدعي الثاني ولغايات انتفاع به بعد خمسة أشهر أي بتاريخ ٢٠١٢/٥/١١ غير أن الجهة المدعى عليها وبالرغم من تعهداتها بالتسليم لا تزال ممتنعة عن تسليم العقار للجهة المدعية، ولا تزال تشغله، وتتنفع به وبصورة لم تمكن المدعي الثاني من الانتفاع منه و/أو إشغاله وهو ما يشكل مخالفة قانونية وتعاقدية توجب التعويض عليها وفق أحكام القانون وحسبما تعهدت بذلك الجهة المدعى عليها الذي التزمت به بواقع خمسة وعشرين ألف دولار شهرياً.

٧- نتيجة تراخي المدعى عليهما وثبوت التراخي من خلال توجيهها لكتاب تطلب فيه تمديد مدة التسليم ورفض البنك المدعي لهذا التمديد فقد قامت المدعية بتوجيه الإنذار العدلي رقم ٢٠١٢/٢٨٢٨٩ تاريخ ٢٠١٢/٧/٨ للمدعى عليه الأول تنذره فيه بضرورة تسليم العقار وحسبما هو متفق عليه وبصورة تمكن الجهة المدعية من الانتفاع فيه وكذلك تضمن الإنذار إخطارهم بدفع المبالغ المتفق عليها تعاقدياً والبالغة خمسة وعشرين ألف دولار عن كل شهر يتم التأخر فيه التسليم بعد تاريخ ٢٠١٢/٥/١١.

٨- بالرغم من تبلغ الجهة المدعى عليها للإذار ومرور المدة القانونية إلا أن المدعى عليهما ممتنعان عن تسليم العقار للجهة المدعية وممتنعان عن دفع أجر المثل للعقار المتفق عليه.

نظرت محكمة بداية حقوق عمان الدعوى وبتاريخ ٢٠١٤/١/١٥ وفي القضية رقم ٢٠١٢/٢٥٤١ أصدرت قرارها المتضمن:

إلزام المدعى عليهما بالتكافل والتضامن بأن يدفعوا للمدعين مبلغ (١٩٧٥٠) ديناراً (تسعة عشر ألفاً وسبعمئة وخمسين) ديناراً والرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام.

لم يرتض المدعى عليه جلال شفيق بالقرار فطعن فيه استئنافاً وبتاريخ ٢٠١٤/١٠/١ وبالقضية رقم ٢٠١٤/٣٠٤٦١ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها المشار إليه في مقدمة هذا القرار.

لم يرتض المدعى عليه جلال شفيق بالقرار الاستئنافي فطعن فيه بهذا التمييز.

وعن أسباب التمييز:

وبالنسبة لأسباب الأول والثاني والثالث والرابع الدائرة حول تخطئة محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لعدم الخصومة وبعدم معالجة كافة بيانات الدعوى معالجة كافية وبالنتيجة التي توصلت إليها وبتطبيق القانون على وقائع الدعوى.

وفي هذا وبالرغم من أن ما ورد في هذه الأسباب من طعن جاء عاماً ومبهماً فإن الثابت من أوراق الدعوى والبيانات المقدمة فيها خاصة صورة طبق الأصل عن عقد توريد تأجير تمويلي موقع بين المدعى عليهما جلال الطباع ووفاء حتاحت كفريق أول وبين المدعي الأول البنك الإسلامي كفريق ثان وبين المدعي الثاني حسن عبدالوهاب

كفريق ثالث وصورة طبق الأصل عن سند تسجيل ملكية العقار موضوع الدعوى وصورة طبق الأصل عن عقد تأجير تمويلي موقع بين المدعية الأولى كمؤجر والمدعي الثاني كمستأجر لعقار منتهي بالتملك وصورة عن الإنذار العدلي رقم ٢٠١٢/٢٨٢٨٩ وعلم وخبر تبليغ الإنذار العدلي أن المدعى عليهما كانا يملكان قطعة الأرض موضوع الدعوى رقم ١٥ خربة الصويفية من أراضي غرب عمان وما عليها من إنشاءات وإنهما قاما ببيع قطع الأراضي المذكورة وما عليها للمدعي الأول البنك الإسلامي الأردني بموجب عقد توريد وأن المدعي الثاني حسن عبدالوهاب وقع على العقد كفريق ثالث وقد تم تسجيل العقار باسم المدعي الأول بتاريخ ٢٠١١/١٢/١١ الذي قام بدوره بتأجير العقار المذكور للمدعي الثاني بموجب عقد تأجير تمويلي ينتهي بالتملك وأن المدعى عليهما تعهدا بتسليم العقار المذكور للمدعي الأول بتاريخ ٢٠١٢/٥/١١ إلا أن المدعى عليهما ورغم إنذارهما عدلياً لم يقوما بتسليم العقار المذكور إلى المدعي الأول لغايات تمكين المدعي الثاني من الانتفاع بالعقار وفقاً لعقد التأجير التمويلي ولذلك تقدم المدعيان بهذه الدعوى للمطالبة بأجر المثل والتعويض عن التأخير في تسليم العقار فتكون الخصومة والحالة هذه متوفرة والدعوى مقامة بشكل صحيح وممن يملك حق إقامتها ولها سند قانوني يبرر إقامتها والبينة المقدمة من الجهة المدعية كافية لإثبات الدعوى وتصلح لبناء الحكم بالاستناد إليها وتكون هذه الأسباب من طعن غير واردة على القرار المطعون فيه ويتعين ردها.

وبالنسبة للسبب الخامس الدائر حول تخطئة محكمة الاستئناف بعدم إجازة سماع البينة الشخصية وتوجيه اليمين الحاسمة.

وفي ذلك فإن الوقائع المراد إثباتها بالبينة الشخصية وتوجيه اليمين الحاسمة غير منتجة في هذه الدعوى لأن العلاقة بين الطرفين موثقة بالمستندات الخطية إذ لا تقبل البينة الشخصية و/أو توجيه اليمين الحاسمة لإثبات خلاف ما ورد بالبيانات الخطية

إضافة إلى أن المدعي الأول له شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية العاملين لديه ولا يجوز إثبات الموافقة على تمديد مدة الإقامة بالعقار موضوع الدعوى بغير الدليل الخطي ومن غير الممثل القانوني للمدعي وبذلك يكون قرار محكمة الاستئناف بعدم سماع البينة الشخصية وتوجيه اليمين الحاسمة واقعاً في محله ومتفقاً وأحكام القانون مما يتعين معه رد هذا السبب.

لذلك ودون حاجة للرد على اللائحة الجوابية لأن في ردنا على أسباب التمييز ما يكفي للرد عليها نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه.

قراراً صدر بتاريخ ١٧ شعبان سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٤/٦/٢٠١٥ م.

عضو	عضو
نائب الرئيس	عضو
عضو	

رئيس الديوان

دقق/ع م