محكمة التمييز الأردنية

بصفتها :الحقوقية

رقم القضية:٢٠٠٥/٤٢١

# المملكة الأردنية الهاشمية

## وزارة العـــدل

## القـــرار

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

**عبد الله الثاني إبن الحسين المعظم**

**الهيئـة الحاكمـة برئاسـة الرئيـس الأستـاذ محمـد الرقـاد**

**وعضويـــة القضـــاة الســـادة**

**بـادي الجـراح ، محمـد الخرابشـه ، اسماعيـل العمـري ، عبـد الله السلمـان**

**عبـد الرحمن البنا ، د.محمـود الرشدان ، فايـز حمارنـه ، محمـد طلال الحمصي**

---

المميـــــــــز :-

---

محمـد إبراهيـــم صالـــح جماعيـــن

وكيلـه المحامـي حســان السكســك

المميز ضـــــــدها :-

---

شـركـة بيـت المـال للادخـار والاستثمـار

للإسكـان المساهمـة العامـة المحـدودة

وكيلهـا المحامـي أيمـن عبـد الهـادي

بتاريـــخ ١٦-١-٢٠٠٥ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمـة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٤/٥٥٩ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١٩ المتضمن رد الدعوى الأصلية المقامة من المدعي بمواجهة المدعى عليها والتي يطالبها بـرفع إشارة الرهن عن المخزن الواردة أوصافه في لائحة الدعوى كون الدعوى سابقة لأوانهـا وإلزام المدعى عليه بالتقابل (المدعي بالدعوى الأصلية) بدفع مبلغ (١٦١٨٨) ديـناراً للمدعـية بالتقابل (المدعى عليها) بالدعوى الأصلية يضاف لهذا المبلغ الفوائد القانونـية وتضـمين المدعـي (المدعى عليه بالتقابل) كافة الرسوم والمصاريف التي تكـبدتها المدعـى عليها (المدعية بالتقابل) في مرحلتي التقاضي وعن الدعوى الأصلية وكذلك المتقابلة ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين .

وتتلخـص أسبـــــاب التمييـــــــــز بمـا يلـــــي :-

---

**إن القـرار الممـيز قد صدر مخالفاً للأصول والقانون وغير مسبب و/أو معلل تعلـيلاً قانونـياً سـليماً و/أو صـحيحاً ولم يطبق مبادئ القانون وذلك حسب التوضيح التالـــــــــــي :-**

١. جاء بقرار محكمة الاستئناف على الصفحة الثالثة منه الفقرة (٣ ، ٤) :
**(وبعرض ما قام به المدعي من أعمال لشراء المخزن المشار إليه من المدعى عليها نجـد أن الطبـيعة القانونـية التـي تحكم علاقته هذه بالمدعى عليها أنها عقد بيع بالتقسـيط وتنطبق عليها أحكام المادة (٤٨٧) منه بحيث قام المدعي بدفع مبلغ من ثمن المخزن والباقي على أقساط شهرية كما هو مبين في اتفاقية الانتفاع والتمليك )**

٢. أمـا مـا جاء في قرار محكمة الاستئناف الفقرة الأخيرة الصفحة الثالثة منه بأن سند تأميـن الديـن هو **(يغطي كافة الالتزامات المترتبة للمدعى عليها بذمة المدعي)** فإننا واحتراماً لوقت وجهد محكمتكم فإنه بالإضافة لما ذكر في البند الأول من لائحة التمييز نضيف بأنه ليس هناك أي علاقة و/أو تعامل تربط بين المدعي (المدعى عليه بالتقابل) والمدعـى علـيها (المدعية بالتقابل) سوى شراء المخزن ، فإذا قامت محكمتكم بتتبع تسلسل سند تأمين الدين واتفاقية جدولة الدين فإننا نجد بأن الاتفاقية سبقت سند التأمين وأن سـند تأمين الدين الموجود في بينات الدعوى ما هو إلاّ نتيجة لجدولة الدين وهو نفس الدين المتعلق بشراء العقار موضوع الدعوى وليس منفصلاً عنه .

٣. أمـا ما جاء في الفقرة الأولى من قرار الحكم بأن المدعي أقر بالرصيد المترتب بذمته وذلـك بالتعاقد على شراء وتملك المخزن في ١٩٩٩/١١/٣٠ ، مع الاحترام والتقدير لمحكمـة الاستئناف كيف لمالك الشيء أن يتعاقد مع الغير لشراء ملكه ؟ ! كيف لهذا المدعـي أن يشتري مخزنه من المدعى عليها في ١٩٩٩/١١/٣٠ هو مملوك ومسجل باسـمه لـدى الدوائـر الرسـمية المختصة (دائرة تسجيل أراضي جنوب عمان) من تاريـــــــخ ١٩٩٩/٥/١٥ هل من لا يملك الشيء يستطيع بيع هذا الشيء لمالكه ، إننـي اتـرك لعدالـة محكمتكم إطلاق التعبير المناسب لقيام المدعى عليها (المدعية بالـتقابل) ببـيع المخزن في ١٩٩٩/١١/٣٠ المملوك للمدعي (المدعى عليه بالتقابل) والمسـجل بإسـمه فـي دائرة تسجيل أراضي جنوب عمان من تاريخ ١٩٩٩/٥/١٥

للمدعي ، وما قامت به المدعى عليها ( المدعية بالتقابل ) من بيع هو بيع باطل بطلاناً مطلقاً ولا يرتب أي أثر قانوني ويعتبر كأنه لم يكن .

٤. أمـــا ما جاء في الفقرات الثانية والثالثة والخامسة من القرار بأن ذمة المدعي ما تزال مشـــغولة للمدعى عليها بقيمة القرض ، فبالإضافة لكل ما ذكر سابقاً فإنني أضيف أن علـــى المحكمـــة عند نظرها أي دعوى أن تحاكي روح القانون ، وحيث أن المدعى علـــيها (المدعية بالتقابل) قد كالت العديد من شروط الإذعان كما قامت بإستغفاله فكان على محكمة الاستئناف أن تتأكد من البينات المقدمة والمبرزة في الدعوى والتي تؤكد قيام المدعي بتسديد كامل المبالغ المطلوبة منه .

**لهـــذه الأســـبـــــــــــــاب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً و نقض القرار المميز موضوعاً .**

**بـــتاريـــــــــــــــخ ٢٠٠٥/١/٢٦ قـــدم وكـــيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف .**

## الـــــــقـــــــــــــــــــــــــــــــرار

---

**بعـــد التدقـــيق والمداولـــــــــــــة** نجد أنّ وقائع هذه الدعوى تتلخص بأن **المدعـــي محمد ابراهيم جماعين** كان قد تقدم بهذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان ضـــد **المدعى عليها شركـــة بيت المال للادخار والاستثمار للإسكان** وذلك للمطالبة برفع إشارة الرهن عن المخزن رقـــم (٤٠٥٠) وسطحه رقم ٤١٥١ المقام على قطعة الأرض رقـــم ١١٧٨ حـــوض رقـــــــم ٣٤ النهارية لوحة ٣٥ من أراضي القويسمه عمان والمقدرة قيمتها بمبلغ ١٩٠٠٠ دينار مؤسساً دعواه على الوقائع التاليـــــــة :-

١) بتاريخ ٩٢/٨/٢٤ تم الاتفاق بين المدعي والمدعى عليها على شراء المخزن رقم ٤٠٥٠ وســـطحه المقام على قطعة الأرض رقم ١١٧٨ من حوض ٣٤ النهارية بقيمة إجمالية للمخزن بمبلغ ٢٤٢٥٠ دينار وذلك بنظام التقسيط بدفع دفعة أولى وبتوقيع المدعي على كمبيالات بالقيمة المتبقية من ثمن المخزن أعلاه .

٢) رهـــن المخزن وسطحه أعلاه لصالح المدعى عليها بمبلغ ١٩٠٠٠ ألف دينار في ٩٩/٥/١٥ بعد أن تم تسجيلها باسم المدعي .

٣) قـــام المدعـــي بتســـديد قيمة المخزن والسطح المتفق عليها إلا أن المدعى عليها تـــرفض رفـــع إشارة الرهن بعد أن قامت باستيفاء ثمن المخزن والسطح والبالغ ٢٦١٨٧ دينار .

٤) طالب المدعي المدعى عليها برفع إشارة الرهن والسطح إلا أن جميع المحاولات لم تعدّ على المدعي بنتيجة .

**وبـــتاريخ ٢٠٠٢/٧/٧ تقدمـــت المدعـــى عليها بلائحة ادعاء متقابل لمطالبة المدعي بمبلغ ١٦١٨٨ دينار وخلاصة ما جاء بلائحة الإدعاء المتقابل .**

١) بـــتاريخ ٩٣/٨/١٩ تـــم توقـــيع اتفاقـــية انتفاع وتمليك فيما بين المدعية بالتقابل والمدعـــى عليه بالتقابل (المدعي) لغايات الانتفاع وتملك المخزن رقـــــــــم ١١٥٠/٢/١٠٦ الواقـــع علـــى قطعـــة الأرض رقـــم ١١٥٠ حوض ٣٤ أم تينة الشـــمالي والذي أصبح يحمل الرقم ١١٧٨/٤٠٥٠ بعد التسجيل ، وقد جاء ضمن شروطها .

٢) اتفـــق الفريقان على أن العقار الموصوف أعلاه قد خصص للفريق الثاني للانتفاع به وتملكه وذلك مقابل دفع الفريق الثاني للفريق الأول مبلغاً وقدره (٥٠٠٠) دينار كدفعـــة أولى ومبلغ ٢٠٣ دينار شهرياً يقتطع منه بدلات الانتفاع والرصيد يعتبر دفعه للفريق الثاني على الحساب .

٣) قـــام المدعـــي – المدعـــى عليه بالتقابل برهن المخزن بموجب سند تأمين الدين المؤرخ في ٩٨/٥/١٥ .

٤) بـــتاريخ ٩٣/٨/١٩ قـــام المدعـــي المدعى عليه بالتقابل بالتوقيع على سند إقرار باســـتلام وتعهد أقر بموجبه بأنه استلم من المدعى عليها المدعية بالتقابل المخزن رقم ١١٥٠/٢/١٠٦ ومفتاحه .

٥) بـــتاريخ ٩٩/١١/٣٠ تـــم التوقيع على ملحق اتفاقية لجدوله ارصده عقد الانتفاع والتملـــيك فـــيما بين طرفي الدعوى اقر بموجبها المدعي / المدعى عليه بالتقابل بعـــد إجراء المحاسبة بانشغال ذمته تجاه المدعية بالتقابل بمبلغ ١٨٠٤٥ دينـــار

يـــتم أداءهـــا على أقساط شهرية بواقع ٢٥٠ دينار وفق المفهوم الوارد في العقد الأصلي وشروطه .

٦) بـــتاريخ ٩٩/١١/٣٠ تـــم التوقـــيع علـــى عقد انتفاع وتمليك على ذات المخزن موضـــوع الدعوى لغايات تجديد واستمرارية الدين ويعتبر هذا العقد مكملاً للعقد الأصلي المبرم في ٩٣/٨/١٩ .

٧) بـــتاريخ ٩٩/١١/٣٠ تعهد المدعي المدعى عليه بالتقابل بسداد الرصيد المترتب بذمته والبـــالـــغ ١٨٠٤٥ دينار بموجب كتاب طلب جدوله التزامات مستحقة .

٨) المدعى عليه بالتقابل لم يسدد كامل المبالغ المترتبة في ذمته للمدعية بالتقابل وقد ترصد بذمته مبلغ ١٦١٨٨ دينار .

وطالبـــت المدعية بالتقابل رد دعوى المدعي / المدعى عليه بالتقابل والحكم لها بالمـــبلغ المدعى به بالتقابل مع تضمين المدعى عليه بالتقابل الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية وأتعاب المحاماة .

بـــتاريخ ٢٠٠٣/٦/٢٣ أصـــدرت محكمة بداية حقوق عمان قرارها رقـــــم ٢٠٠٣/٢١٤٣ المتضـــمن الحكـــم للمدعـــي المدعى عليه بالتقابل برفع إشارة الرهن عن المخـــزن رقـــم ٤٠٥٠ وســـطحه رقـــم ٤١٥١ المقام على قطعة الأرض رقم ١١٧٨ حوض أم تينة الشمالي ، وإلزام المدعى عليها المدعية بالتقابل بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ ديـــنار أتعـــاب محامـــاة ورد الإدعـــــاء بالـــتقابل وإلزام المدعية بالتقابل الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ دينـــار أتعاب محاماة .

لـــم تـــرتضِ المدعى عليها – المدعية بالتقابل – بهذا القرار فطعنت فيه استئنافاً لـــــدى محكمة استئناف عمان التي أصدرت قرارها رقم ٢٠٠٣/٢٤٤٩ تاريـــــــــخ ٢٠٠٣/١٠/٢٦ القاضي برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصـــاريف التـــي تكبدها المستأنف عليه في مرحلة الاستئناف ومبلغ ٢٥٠ دينار أتعاب محاماة عـــن هـــذه المرحلة .

لم ترتض المدعى عليها بالقرار الاستئنافي فطعنت فيه لدى محكمتنا ضمن المدة القانونية للأسباب الواردة بلائحة التمييز .

وبـــتاريخ ٢٠٠٤/١٢/١٩ أصـــدرت محكمـــة التمييز قرارها رقم ٢٠٠٤/٨٥٦ تاريخ ٢٠٠٤/٩/١٦ الذي جاء فيه :-

**( وللـــرد علـــى أسبـــاب التمييـــز جميعهـــــــــا :-**

---

نجد من البينات المقدمة في هذه الدعوى أن واقعة الدعوى تشير إلى قيام المدعى علـــيها شركة بيت المال للادخار والاستثمار ( بيتنا) ببيع المخزن رقم ٢/١٠٦ من فروع الـــيرموك العائد لها والمقام على قطعة الأرض ١١٧٨ من حوض رقم ٣٤ والذي أصبح يحمـــل الـــرقم ٤٠٥٠ للمدعي محمد إبراهيم جماعين بثمن مقداره (٢٤٢٥٠) دينار يسدد بواقع ٤٠٠٠ دينار بتاريخ ١٩٩٢/٨/٢٤ ، و٤٠٠٠ دينار بتاريخ ١٩٩٢/١٢/٢٤ والباقي ١٦٢٥٠ دينار بموجب قرض تمنحه المدعى عليها للمدعي حسب نظام القروض المعمول به لديهـــا .

بتاريخ ٩٣/٨/١٩ وقع المدعي على سند بالاستلام يفيد استلامه المخزن .

وبـــتاريخ ٩٣/٨/١٩ أي بتاريخ استلام المخزن وقع الطرفان على اتفاقية انتفاع وتملـــيك نصت على تخصيص المخزن للمدعي للانتفاع به وتملكه مقابل دفع مبلغ خمسة آلاف دينار للمدعى عليها بالإضافة إلى مبلغ (٢٠٣) مايتان وثلاثة دنانير شهرياً يقتطع منه بدل الإنتفاع للجهة المدعى عليها ويعتبر الرصيد من ثمن المخزن .

بـــتاريـــخ ٩٩/٥/١٥ تـــــم رهـــن المخـــزن رهنـــاً تأمينيـــاً للمدعى عليهـــا بمبلـــــغ تسعة عشر ألف دينار .

هـــذه الوقـــائع تشـــير إلى أن طبيعة العلاقة القانونية التي تحكم علاقة المدعي بـــالمدعى علـــيها بأنهـــا عقد بيع بالتقسيط وتنطبق عليها أحكام البيع بالتقسيط الذي نظمه القانون المدني الأردني في المادة ٤٨٧ منه بحيث قام المدعي بدفع مبلغ من ثمن المخزن والباقي على أقساط شهرية كما هو مبين في اتفاقية الانتفاع والتمليك .

ونجـــد أن اتفاقاً قد حصل بين الطرفين بموجب اتفاقية الانتفاع والتمليك بموجبها تقوم الجهة المدعى عليها بتقسيط المبالغ المترتبة بذمة المدعي بدل القرض الممنوح له من المدعى عليها لتغطية باقي المبلغ المترتب عليه من ثمن المخزن .

ومـــع الأخـــذ بعين الاعتبار كافة ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين فإن سند تأمين الدين موضوع الدعوى المحرر بتاريخ ١٩٩٥/٥/١٥ أي بتاريخ لاحق لتاريخ تسجيل عقد

بـــيع المخـــزن وتـــاريخ تحريـــر اتفاقية الانتفاع والتمليك في ٩٣/٨/١٩ فإنه يغطي كافة الالـــتزامات المترتـــبة بحـــق المدعي والتي ترتبت عليه بموجب اتفاقية عقد بيع المخزن واتفاقـــية الانـــتفاع والتمليك ، وقـــد أقـــر المدعي بالرصيد المترتب بذمته بموجب ملحق الإتفاقـــية المؤرخ في ١٩٩٩/١١/٣٠ والبالغ قيمته ١٨٠٤٥ دينار وأن هذا الرصيد ناجم عـــن قـــيامه بالـــتعاقد مع المدعى عليها على شراء وتملك المخزن ، وأن الرهن العقاري المثبـــت بموجـــب ســـند تأمين الدين رقم ٧٦٥ معاملة رقم ٨٧ تاريخ ٩٨/١٥/١٥ يغطي التزامات المدعي تجاه المدعى عليها .

وحيـــث أنـــه ثابـــت من أوراق الدعوى أن ذمة المدعي لا تزال مشغولة للجهة المدعـــى عليها برصيد قيمة القرض الممنوح له المثبت بموجب سند تأمين الدين موضوع الدعـــوى وأن المدعـــي قد التزم بتسديد رصيد القرض كما هو مشار إليه في كتاب طلب جدولـــــــــه الإلزامات المستحقة الملحق مع اتفاقية الجدول المؤرخ في ١٩٩٩/١١/٣٠ فإنـــه يترتـــب على ذلك أن دعوى المدعي بطلب رفع إشارة الرهن عن المخزن موضوع الدعوى سابقة لأوانها ومستوجبة الرد .

وحيـــث توصـــلت محكمة الاستئناف إلى خلاف النتيجة التي توصلنا إليها فيكون قرارها مخالفاً للقانون ومستوجباً للنقض من هذا الجانب .

أمـــا بخصوص الرد على الإدعاء المتقابل فنجد أن الرد على أسباب هذا الإدعاء ســـابق لأوانـــه فـــي هذه المرحلة على ضوء ما توصلنا إليه بردنا على الدعوى الأصلية لارتباط موضوع الدعويين .

لهـــذا وتأسيساً على ما تقدم نُقررٌ نقض القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها لإجراء المقتضى القانوني ) .

وبعـــد إعـــادة القضـــية منقوضة إلى محكمة الاستئناف اتبعت النقض وأصدرت قرارها رقم ٢٠٠٤/٥٥٩ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/١٩ قضت فيه بما يلي :-

١) رد الدعوى الأصلية المقامة من المدعي بمواجهة المدعى عليها التي يطالبها فيها برفع إشـــارة الرهـــن عـــن المخزن الواردة أوصافه في لائحة الدعوى كون الدعوى سابقة لأوانها .

٢) إلـــزام المدعـــى عليه بالتقابل (المدعي بالدعوى الأصلية) بدفع مبلغ (١٦١٨٨) ديناراً للمدعية بالتقابل (المدعى عليها) بالدعوى الأصلية يضاف لهذا المبلغ الفوائد القانونية .

٣) تضمين المدعي (المدعى عليه بالتقابل) كافة الرسوم والمصاريف التي تكبدتها المدعى علـــيها (المدعية بالتقابل) في مرحلتي التقاضي وعن الدعوى الأصلية وكذلك المتقابلة ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلتين .

لم يرضَ المميز بالقرار فطعن فيه لدى محكمة التمييز للأسباب التي أوردها في لائحة تمييزه ، الملخّصة في مطلع هذا القرار .

**وعـــن أســـباب التميـــيـــــز** :-والتي ينعى فيها المميز على محكمة الاستئناف خطأها في معالجة القضية وتطبيق أحكام القانون عليها وبالتالي النتيجة التي توصلت إليها.

وفـــي ذلـــك نجد أن الثابت من أوراق الدعوى وبيناتها أن المميز محمد إبراهيم جماعيـــن وقـــع علـــى اتفاقـــية انتفاع وتمليك مع المميز ضدها شركة بيت المال للادخار والاســـتثمار للإسكان المساهمة المحدودة (بيتنا ) بتاريخ ١٩٩٣/٨/١٩ وقد جاء في مقدمة الاتفاقية ما يلي :-

بما أن الفريق الثاني ( المميز ) قد تقدم بطلب لغايات الانتفاع وتملك المخزن رقم ١١٥٠/٢/١٠٦ وتوابعه والمقام على قطعة الأرض رقم ١١٥٠حوض ٣٤ أم تينه الشمالي من أراضي عمان والذي أصبح يحمل الرقم ١١٧٨/٤٠٥٠ بعد التسجيل .

وبما أن الفريق الأول (المميز ضدها) قد وافق على طلب الفريق الثاني (المميز) للانـــتفاع وتملـــك المخزن رقم ١١٥٠/٢/١٠٦ وتوابعه ..... ووفقاً للأسس والشروط المبينة أدناه .

**المادة الأولى** : يعتبر الطلب المقدم من الفريق الثاني وهذه المقدمة جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية .

**المـــادة الثانية :** اتفق الفريقان على أن العقار الموصوف أعلاه قد خصص للفريق الثاني للانـــتفاع بـــه وتملكـــه وهذا الاتفاق نهائي وملزم للفريق الثاني وغير قابل للتغيير و/أو التعديل إلاّ بموافقة الفريق الأول الخطية وذلك مقابل دفع و/أو أن يدفع الفريق الثاني للفريق الأول مبلغاً وقدره (٥٠٠٠) خمسة آلاف دينار كدفعـــة أولى ويتعهد أن يدفع مبلغاً وقدره (٢٠٣) دنانير شهرياً يقتطع منه بـــدل و/أو بدلات الانتفاع وذلك مقابل وضع العقار الموصوف اعلاه تحت تصـــرف الفـــريق الثاني للانتفاع به واستعماله والرصيد يعتبر دفعة للفريق الثاني على الحساب تسجل له ، وأن المبلغ المقتطع الذي يحسم مقابل وضع العقـــار الموصوف أعلاه تحت تصرف الفريق الثاني للانتفاع به واستعماله هو مبلغ مقدر بصورة مبدئية قابل للزيادة أو النقصان على ضوء ما يترصد للفـــريق الأول بذمـــة الفريق الثاني من مبالغ ومدى التزام الفريـــق الثاني بالسداد ...

وجاء في المادة الثانية الفقرة (أ) ما يلـــــــــــــــي :-

---

أن العقـــار الموصـــوف أعلاه قد وضع تحت تصرف الفريق الثاني للانتفاع به اعتباراً من ١٩٩٣/٨/١ وأن المبالغ التي يقوم الفريق الأول باقتطاعها مقابل وضع العقار الموصـــوف أعلاه تحت تصرف الفريق الثاني للانتفاع به واستعماله وفقاً لما جاء في هذه الاتفاقية هي من حق الفريق الأول ولا يحق للفريق الثاني و/أو خلفائه/ أو أي شخص آخر المطالبة بها بأي وجه من أوجه المطالبة .

ممـــا تقدم يتضح أن الاتفاقية تشير بكل وضوح إلى أن المبلغ الذي يدفعه المميز وفق أحكام الاتفاقية والبالغ (٢٠٣) دنانير يشتمل على قسمين :

القســـم الأول :- **بـــدل انـــتفاع الممـــيز بالعقار (المخزن) وهو حق للمميز ضدها بموجب الاتفاقية والعقود المنظمة بين الفريقين .**

والقســـم الثاني :- **ما يزيد عن بدل الانتفاع يعتبر دفعه من المميز (المدعي) تسديداً لثمن المخزن .**

كمـــا نجد أن المميز وبعد أن أقرّ وبموجب سند إقرار باستلام المخزن موضوع الاتفاقـــية والمـــؤرخ في ٩٣/٨/١٩ قام وبتاريخ ٩٩/٥/١٥ بالتوقيع على سند تأمين دين مقابل أموال غير منقولة أقرّ بموجبه استدانة مبلغ (١٩٠٠٠) دينار من المميز ضدها مقابل رهن المخزن موضوع الاتفاقية .

كمـــا نجـــد أن المدعى عليها المدعية بالتقابل هي شركة مساهمة عامة تتعاطى أعمـــال الاستثمار في العقارات وهي متخصصة بالإقراض في المجال المذكور وتتبع في عملهـــا أحكام التشريع الإسلامي كما هو واضح من نص المادة (٤) من عقد تأسيسها أي أنهـــا تحقق أرباحاً عن طريق المرابحة وليس عن طريق الإقراض لقاء فائدة بنسبة معينة مـــن رأس المال وطريقتها في التعامل وتحقيق الربح بأن من يشتري منها مخزناً يدفع لها دفعة عند الشراء وباقي الثمن يسدد من قرض يحتصل عليه منها تساوي قيمته باقي الثمن المتبقـــي من ثمن المخزن ويتم تسديد هذا القرض على دفعات متفق عليها بموجب اتفاقية الانـــتفاع والتملـــيك التـــي أشرنا إليها والتي بموجبها يعتبر شراء المخزن ممول من قبل الطرفيـــن المشـــتري والـــبائعة فتكون حصص المشتري بالتمويل متناسبة مع قيمة الدفعة الأولى التي دفعها وتزداد حصصه كلما سدد مبلغاً أكثر من الثمن وتكون حصص المدعى عليها متناسبة مع قيمة القرض الذي أقرضته للمشتري والذي استخدم في تسديد باقي ثمن المخـــزن للمدعى عليها (البائعة) وتتناقص حصصها بنسبة ما يسدده المشتري أي المدعي مـــن ثمن المخزن ، وحسب اتفاق الطرفين الوارد في اتفاقية الانتفاع والتمليك المشار إليها فإن المشتري (المدعي) يدفع شهرياً قسطاً متفقاً عليه تخصم المدعى عليها جزءاً منه تحدده هـــي ولهـــا الحـــق في زيادته أو تخفيضه يعتبر بدل انتفاع المدعي في المخزن موضوع الدعـــوى أي بـــدل أجر للمخزن ويكون ربحاً للمدعي والمدعى عليها يقسم بينهما حسب رصـــيد حصص كل منهما في تمويل شراء المخزن بتاريخ تسديد القسط ، والجزء الآخر مـــن القســـط الشهري الذي يزيد على بدل الإيجار –بدل الانتفاع– يعتبر تسديداً لجزء من القرض فينزل من رصيده ، وجميع هذه الاتفاقات الموقعة من طرفي هذه الدعوى بما في ذلـــك اتفاقية الانتفاع والتمليك ليس فيها ما يخالف النظام العام أو الآداب العامة وهي وفقاً لقاعدة –العقد شريعة المتعاقدين– ملزمة لطرفيها .

وحيـــث أن حصة المدعى عليها من المرابحة أي الرصيد المطلوب من المدعي للمدعى عليها حتى تاريخ ٩٩/١١/٣٠ (١٨٠٤٥) ديناراً ، وقد اتفق الطرفان على جدولة الأرصدة المطلوبة من المدعي على أقساط شهرية بواقع (٢٥٠) ديناراً وفق المفهوم الوارد في العقد الأصلي وبنفس الشروط التي تخضع أيضاً لاقتطاع بدل الانتفاع الشهري وفق ما تعكســـه قـــيود وسجلات الشركة وما تبقى يدخل في مفهوم التسديد الجزئي للدين / رصيد القرض .

وحيـــث أن المدعـــي دفع من رصيد الدين بعد الجدولة مبلغ (١٨٥٧) ديناراً فقد كـــان على محكمة الاستئناف احتساب المبلغ المستحق للمدعى عليها –المدعية بالتقابل عند إقامـــة الدعـــوى أي خلال الفترة من تاريخ الجدولة وحتى تاريخ إقامة الدعوى بعد خصم المـــبلغ المدفـــوع من المدعي وذلك وفقاً للمفهوم الوارد في العقد الأصلي وبالشروط ذاتها التي تخضع أيضاً لاقتطاع بدل الانتفاع الشهري وفق ما تعكسه قيود وسجلات الشركة .

وحيث أن محكمة الاستئناف ذهبت بقرارها المميز إلى خلاف ذلك فيكون قرارها واقعاً في غير محله ويتعين نقضه .

لذلـــك نقـــرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف لإجراء المقتضى .

**قراراً صـــدر بتاريخ ٢٧ ذو القعـــدة سنـــة ١٤٢٦هـــ الموافق ٢٠٠٥/١٢/٢٩**

---

عضـــــــــو عضـــــــــو الرئيـــــــــس

عضـــــــــو عضـــــــــو عضـــــــــو

عضـــــــــو عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــــس الديـــــوان

دقـــــــق/س.ج