

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 محمد أمين الحوامدة

وعضوية القضاة السادة

د. خلف الرقاد، محمود البطوش، زاهي الثلبي، حابس العبدالات

المميز : -

- محمود اسحق راغب الهيموني .
- وكيله المحامي حسين أبو مرار .

المميز ضد هما : -

١. فيصل صبحي أحمد القاضي .
٢. عائدة عبد القادر محمد الطاهر .
- وكيلهما المحامي أحمد بركات .

بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٣/١٥٢٦) تاريخ ٢٠١٣/١٢/٤ المتضمن : رد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في الدعوى رقم (٢٠١١/٥٨٦) تاريخ ٢٠١٢/٩/٣٠ القاضي (برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة للمدعي عليهما) وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠) دينار أتعاب محاماة عن هذه الدرجة من التقاضي وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :-

- ١- أخطأت المحكمة عندما توصلت إلى أن الاتفاقية انتهت بانتهاء مدة الستة أشهر دون مراعاة أن المميز ضده أجاز تمديد الاتفاقية من خلال مرافقته للمميز إلى منطقة وادي السير / أمانة عمان الكبرى والتوقيع على الاستدعاءات بجانب توقيع المميز .
- ٢- أخطأت المحكمة عندما لم تقرر إجازة سماع البينة الشخصية كون البينة الشخصية ضرورية للفصل في الدعوى .
- ٣- أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها إذ ثبت ببينات المميز أن المستأنف ضده فيصل قدم استدعاء بخصوص بطاقة كشف رخصة أبنية تحمل توقيعها بجانب توقيع المميز وبالتالي فإن قرار محكمة الاستئناف مشوب بعيب الفساد بالاستدلال والانحراف بالتفسير .
- ٤- أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها وخالفت نص المادة (٣٤) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية .
- ٥- أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها إذ إن الغرامات والرسوم هي على مالك البناء وليست على المستأجر أو المميز .
- ٦- أخطأت المحكمة بعدم إجازة سماع البينة الشخصية التي طلبها المميز مخالفة بذلك نص المادة (٢/٥٣) من قانون البينات .
- ٧- أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها إذ إن الذي قدم الطلبات هو المميز ضده فيصل وإذا كانت الاتفاقية انتهت كما ادعى المميز ضده فيصل في لائحته الجوابية فما هو السبب الذي دعاه إلى التوقيع على جميع الأوراق ومراجعة اللجان اللوائية والمحلية .

٨- أخطأت محكمة الاستئناف عندما لم تعالج النقاط القانونية التي أثارها وكيل المستأنف في مرافعته الخطية مخالفة بذلك نص المادة (١٦٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

٩- أخطأت محكمة الاستئناف عندما لم تطبق نص المادة (٧٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

١٠- أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها إذ إن المميز نفذ الالتزام إلا أن سبباً أجنبياً وقوة قاهرة حالت دون تطبيق الشرط الوارد في الاتفاقية .

١١- أخطأت محكمة الاستئناف إذ إن قرار اللجنة اللوائية يعتبر كاشفاً لقرار اللجنة المحلية وليس منشئاً له .

١٢- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم جلب صورة عن المعاملة الخاصة بالعقار وذلك لبيان فيما إذا أجاز المميز ضده فيصل تمديد الاتفاقية أم لا من خلال الأوراق المحفوظة في المعاملة .

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

بتاريخ ٢٠١٤/١/١٩ قدم وكيل المميز ضدهما لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

## القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعي محمود اسحق الهيموني أقام الدعوى رقم (٢٠١١/٥٨٦) لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان في مواجهة المدعى عليهما :-

١- فيصل صبحي أحمد القاضي .

٢- عائدة عبد القادر محمد الطاهر.

يطالبهما بالتعويض عن ضرر وفوات كسب ومنفعة مقدراً لغايات الرسوم بمبلغ خمسين ألف دينار وذلك على سند من القول :-

١. المدعي تاجر أذية / جملة ومفرق يملك مؤسسة ياي للأذية والأجهزة الرياضية في جبل التاج .

٢. بتاريخ ٢٠٠٩/٤/١ وقع المدعي والمدعى عليهما اتفاقية لغايات أن يقوم المدعى عليهما بتأجير المدعي قبو يستعمل كمواقف سيارات في العمارة العائدة للمدعى عليهما على قطعة الأرض رقم (٣٠٢٢) حوض (١٥) خربة الصويفية أرض تجاري مساحته (٤٠٠) م<sup>٢</sup>.

٣. بموجب البند الأول من الاتفاقية يتعهد الفريق الثاني / المدعى بالقيام بالإجراءات اللازمة بتحويل مواقف السيارات والقبو إلى محلات تجارية والحصول على التراخيص اللازمة بذلك وإذن الأشغال حسب الأصول .

٤. تعهد المدعى عليهما بتوقيع عقد إيجار مع المدعي بعد أخذ الموافقات الرسمية لمدة سبعة أعوام ببدل إيجار سنوي (٣٥٠٠٠) دينار تكامل المساحة المتفق عليها (٤٠٠م<sup>٢</sup>).

٥. قام المدعي بالإجراءات القانونية لغايات الترخيص والتحويل حيث قام بمراجعة أكثر من جهة رسمية / أمانة عمان ودائرة الأراضي حيث قام بإعداد المخططات التعديلية لذلك لأكثر من مرة ونتيجة لرفض مجلس الأمانة الترخيص اضطر لمراجعة أكثر من جهة رسمية ومنها دائرة ديوان المظالم ومكافحة الفساد لغايات الحصول على التراخيص وفي النتيجة وبعد عدة شهور تمكن من الحصول على الموافقة من الأمانة بتغيير صفة الاستعمال والسماح بالترخيص وحصل على الموافقة بذلك.

٦. قامت إدارة الأمانة باحتساب بدل المخالفات وبدل قيمة التغيير للمواقف لمحلات تجارية وقامت الأمانة بالاتصال مع المدعي عليه فيصّل لغايات دفع المبالغ المترتبة عليه لأجل الترخيص وإذن الأشغال إلا أنه رفض دفع أي مستحقات عليه للأمانة الأمر الذي حال دون إكمال المعاملة حسب الأصول .

٧. قام المدعي والمدعي عليه بتقديم بعض الطلبات لإكمال التراخيص والحصول على إذن الأشغال إلا أن المدعي عليه قام بإيقاف المعاملة عند تحويل المعاملة للدفع وطلب من المدعي دفع استحقاقات ما عليه من ذمم للأمانة بدلا عنه . حيث إن المخالفات والاستحقاقات تزيد على (١٥٠٠٠٠) دينار علماً بأن هذه المبالغ متحققة في ذمة المدعي عليهما بصفتها مالكين للعقار وهو ما حال دون إكمال المعاملة وإيقافها .

٨. على ضوء العقد الموقع بين المدعي والمدعي عليهما قام المدعي باستيراد بضائع للمحل المذكور من الخارج وتكبد جراء ذلك أضراراً بالغة فضلاً عما تكبده من مراجعات دامت لمدة عام تقريباً .

٩. نتيجة ما قام به المدعي من الحصول والموافقة على الترخيص تحقق للمدعي عليهما فائدة وربح في استثمار المساحة التي تم الموافقة على ترخيصها حيث إن الخلو في تلك المنطقة يقدر بـ (٣٥٠٠٠٠) للمساحة فضلاً عن أن بدل الإيجار يزيد مئة ألف دينار وهو يمثل بدل فوات منفعة وربح للمدعي فقط عند الافتتاح .

١٠. إن مدة العقد الذي تم توقيعه لمدة سبع سنوات وإن الربح للمدعي خلال هذه المدة يقدره المدعي بمبلغ (٥٠٠٠٠) دينار سنوياً لغايات الرسوم حرم منها نتيجة تقاعس المدعي عليهما عن إتمام المعاملة.

١١. وجه المدعي للمدعي عليهما إنذاراً عدلياً رقم (٢٠١١/٣٠٧٧٢) لغايات أن يقوم المدعي عليهما بدفع المبالغ المتحققة على العقار لإكمال معاملة الترخيص وإذن الأشغال إلا أنهما لم يمتثلا لما ورد في الإنذار والعقد مما ألحق الضرر بالمدعي وبدل فوات منفعة وكسب .

نظرت محكمة أول درجة بالدعوى وبتاريخ ٢٠١٢/٩/٣٠ حكمت برد دعوى المدعي وتضمنه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يقبل المدعي بذلك الحكم فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان قيد بالرقم (٢٠١٣/١٥٢٦) وبتاريخ ٢٠١٣/١٢/٤ أصدرت قرارها وجاهياً وحكمت برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ مئة دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي الاستئناف .

لم يقبل المدعي بالحكم الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً بلائحة مسددة الرسم قيدت ضمن الميعاد بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣٠ طالباً نقضه للأسباب الواردة في لائحة التمييز .

تبلغ المميز ضددهما لائحة التمييز بتاريخ ٢٠١٤/١/٧ وقدمت لائحة جوابية ضمن الامتداد القانوني للميعاد في ٢٠١٤/١/١٩ طلباً فيها بالنتيجة رد التمييز وتأييد القرار المميز .

#### ورداً على أسباب التمييز :-

١. وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والسادس والسابع والتاسع والعاشر والحادي عشر والثاني عشر :-

وفي حاصلها يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بتفسير الاتفاقية خلافاً للقانون وبالنتيجة التي وصلت إليها بأن ردت دعوى المدعي على اعتبار أن الاتفاقية انتهت بانتهاء مدة السنة أشهر دون مراعاة أن المميز ضده قد أجاز تمديد الاتفاقية من خلال مرافقته للمدعي إلى أمانة عمان والتوقيع على الاستدعاءات بجانب توقيع المميز وأن اللجنة اللوائية وافقت على طلب المستدعي وفق قرارها رقم (١٩٩١) تاريخ ٢٠١١/٦/٢٩ وفق

المسلسل رقم (١٣) وأن الاتفاقية لا تلزم المميز بدفع رسوم ترخيص العقار والضرائب السابقة للاتفاقية .

وفي ذلك نجد إن تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتفسير الاتفاقيات وتقدير الأدلة واستخلاص ما يتفق والحقيقة منها مما تستقل به محكمة الموضوع وتنحسر عنه رقابة محكمة التمييز متى كان استخلاصها سائغاً وله أصله الثابت بالأوراق والتفسير لا يخرج عن عباراتها .

فلما كان ذلك وكان الثابت من الاتفاقية الموقعة بين فريقى الدعوى ويتمسك بها الفريقان (وهي المسلسل رقم ١٧) من بيانات المدعي (وهي حجة عليهما وفق أحكام المادة ١١/بيانات) أن الجهة المميز ضدها التزمت بتأجير القبو - مساحة (٤٠٠م<sup>٢</sup>) المستخدم والمرخص مواقف سيارات والكائن في العقار العائد لهما والمقام على قطعة الأرض رقم (٣٠٣٢) حوض (١٥) من أراضي خربة الصويفية (مجمع القاضي التجاري) للمدعي ولمدة سبع سنوات وذلك في حال قيام المدعي بتحويل صفة استعمال القبو (الموصوف سابقاً) إلى محلات تجارية والحصول على كافة التراخيص اللازمة وإذن الأشغال ورخصة المهن وفقاً لأحكام التنظيم والقوانين المعمول بها حسب البند الأول من الاتفاقية .

وعلى أن يقوم المدعي بكافة أعمال البناء والديكور وبدل التراخيص والمجاري والكهرباء والمياه على نفقته الخاصة (بند / ٤ من الاتفاقية) .

وكل ذلك شريطة أن يحصل المدعي على تحويل صفة الاستعمال - من كراج إلى محلات تجارية - خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ توقيع الاتفاقية (في ١/٤/٢٠٠٩ حسب البند ٥ من الاتفاقية) .

وحيث إن الثابت من لائحة دعوى المدعي ابتداءً وكافة الأوراق ومنها لائحة التمييز - كما هو واضح في السبب العاشر منها والذي جاء فيه : ١٠. أخطأت محكمة الاستئناف ..... إلا أن سبباً أجنبياً وقوة قاهرة حالت دون تطبيق الشرط الوارد في الاتفاقية وهو الحصول على التراخيص خلال مدة ستة أشهر مما يجعل قرار محكمة استئناف عمان

مخالفاً للأصول والقانون أن المدعي / المميز لم يحصل - خلال الستة أشهر المحددة في الاتفاقية - على تحويل صفة استعمال القبو من كراج سيارات إلى محلات تجارية والتراخيص اللازمة لذلك من اللجنتين المحلية واللوائية وبما قامت عليه من نفقات وعلى إطلاقها بما فيها المبالغ التي طلبتها أمانة عمان كغرامات إذ لم يرد نص على استثنائها في الاتفاقية - مما التزام به المميز - وعلى اعتبار أنه وبفرض ثبوت مرافقة المميز ضده فيصل للمدعي بعد انقضاء الستة أشهر أثناء مراجعة المدعي لأمانة عمان والجهات الرسمية الأخرى فإن هذا لا يمكن حمله على أن المميز ضدهما وافقا على تمديد مهلة الستة أشهر أو إنهما تنازلا عن ذلك الشرط .

وبناءً على ما تقدم فإن المدعي يكون بذلك قد أخل بالتزامه بالحصول على التراخيص اللازمة خلال الموعد المضروب في الاتفاقية الأمر الذي لا يبقى معه محل لسماع بينته الشخصية غير المنتجة ولا لإفهامه بحق توجيه اليمين الحاسمة باعتباره عاجزاً عن الإثبات أو استيضاح محكمة الموضوع لفريقي الدعوى حول مسألة تمديد مهلة الستة أشهر وذلك لأن المدعي لم يدع أصلاً بذلك ولا بالسبب الأجنبي - مع ما في هذا الدفع - السبب الأجنبي من تناقض مع باقي الأسباب في لائحة دعواه ليصار إلى قبول إثبات ذلك .

وتأسيساً على ما تقدم فإن دعوى المدعي للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يدعيه في ثبوت إخلاله بالتزامه بالحصول على التراخيص اللازمة وتحويل صفة استعمال القبو إلى محلات تجارية وصيرورة الاتفاقية لاغية حسب بندها الخامس منها فلا ترتب أثراً تجاه المدعي عليهما وهو ما يجعل دعوى المدعي والحال كذلك لا تقوم على أساس سليم من الواقع أو القانون فيتعين ردها .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد وصلت للنتيجة ذاتها فإن أسباب التمييز محل البحث لا ترد على القرار المطعون فيه فنقرر ردها .

## ٢. وعن السبب الثامن :-

وفيه يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بأنها لم تعالج النقاط القانونية التي أثارها وكيل المستأنف في مرافعته الواقعة في ثماني صفحات .



وفي ذلك نجد إن هذا السبب قد جاء بصيغة عامة ولم يحدد النقاط التي لم تتم معالجتها من محكمة الاستئناف وعليه فإن هذا السبب وبهذه الصيغة يفضي إلى المجهول فنقرر الالتفات عنه .

وتأسيساً على كل ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٩ رمضان سنة ١٤٣٥هـ الموافق ٢٠١٤/٧/١٧م

عضو \_\_\_\_\_ و القاضي المترايس  
الراجل موفع  
عضو \_\_\_\_\_ و  
الراجل موفع  
رئيس الديوان

دقق / ع . غ

