

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 محمد أمين الحوامدة .

وعضوية القضاة السادة

محمود البطوش ، حابس العبدالات ، خضر مشعل ، محمد ارشيدات .

الممثلة : \_\_\_\_\_

الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية .

وكلاؤها المحامون رامي حديدي ويارا مرعي وشادي الصوالحة وحسام الدين

الدويكات ورعد خضر وباسم الفاخوري .

المميز ضده : \_\_\_\_\_

عنتر رجا أحمد الزقح .

وكلاؤه المحامون محمد صالح وصخر وسهل ومضر الجيرودي وأحمد السجيم .

بتاريخ \_\_\_\_\_ ٢٠١٥/١٢/٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر

عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ( ٢٠١٤/٣٢٢٢٨ ) تاريخ

٢٠١٥/١١/٣ القاضي : ( بقبول الاستئناف الأصلي موضوعاً في السبب السابع من

أسبابه وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في القضية

رقم ( ٢٠١٢/٢٠٣ ) تاريخ ٢٠١٤/١/٢٧ من جهة الطعن بهذا السبب والحكم على

المدعى عليها وإلزامها بمبلغ ( ٤١٧ ) ديناراً و ( ٨٦٥ ) فلساً أتعاب محاماة للمدعى عن

المرحلة الابتدائية ورد الاستئناف الأصلي موضوعاً وتصديق القرار المستأنف فيما عدا

ذلك دون الحكم بأتعاب المحاماة لأي من الطرفين عن هذه المرحلة كون كل منهما خسر

استئنافه ) .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :

١. أخطأت المحكمة بالخلط بين عقد الوعد بالبيع والاتفاقية الموقعة بين طرفي الدعوى.
٢. وبالتناوب ، أخطأت المحكمة من حيث ربط الاتفاقية الموقعة قبل تسجيل الوعد بالبيع بعقد الوعد بالبيع رقم ( ٢٠٠٨/١٨٤ ) .
٣. خالفت المحكمة نص المادة ( ٢٤٦ ) من القانون المدني .
٤. أخطأت المحكمة عندما استندت في قرارها على عدم تقديم المميّزة بينة تثبت تسليم العقار موضوع الدعوى خلال ستة أشهر للمميّز ضده .
٥. أخطأت المحكمة بعدم مراعاتها أن تأخير تنفيذ المشروع بسبب تعرض المميّزة لظروف قاهرة خارجة عن إرادتها أدت إلى تأخير تسليم المشروع .
٦. أخطأت المحكمة بعدم إجازة سماع البينة الشخصية المطلوبة من قبل المميّزة.
٧. أخطأت المحكمة بعدم الحكم للمميّزة ببدل أتعاب المحاماة حيث إن المميّز ضده قد خسر جزءاً كبيراً من دعواه .

- \_\_\_\_\_ هذه الأسباب طلب وكلاء المميّزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميّز موضوعاً .
- بتاريخ \_\_\_\_\_ خ ٢٠١٥/١٢/٢٠ قدم وكيل المميّز ضده لائحة جوابية طلب في ختامها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً .

lawpedia.jo

القرار

=====

بالتدقيق والمداولة القانونية نجد إن واقعة الدعوى وعلى

ما يشير إليه القرار المطعون فيه وسائر الأوراق تتلخص في :

إنه بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٨ أقام المدعي عنتر رجا أحمد الزقح وكلاؤه المحامون "محمد صالح" الجيروودي وصخر الجيروودي وسهل الجيروودي ومضر الجيروودي وباسل قمحاوي ورامي الحنيطي هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليها الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية ذ.م.م . وكلاؤها المحامون رامي الحديدي ويارا مرعي وشادي صوالحة وحسام الدين الدويكات ورعد خضر وباسم فاخوري ومحمد عادل حرب ورجاء المغربي وشيرين سعيد .

موضوع الدعوى وقيمتها :ـ

١. فسخ عقد بيع وفراغ فيلا بقيمة (٥٤٧.٠٠٠) (خمسمئة وسبعة وأربعين ألف دينار).
٢. مطالبة باسترداد مبلغ (١١٣٧٥٠) (مئة وثلاثة عشر ألفاً وسبعمئة وخمسين) ديناراً .
٢. مطالبة بمبلغ (٥٩٠.٠٠٠) تسعة وخمسين ألف دينار والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية.

مؤسساً دعواه على سند من القول:-

١. قام المدعي بتوقيع عقد بناء وتعهد ببيع وفراغ الفيلا نموذج (٧) البالغة مساحتها (٤٧٧) متراً مربعاً والتي ستقام على قطعة الأرض رقم (٤٦٩) البالغة مساحتها (٨١٦,٢) متراً مربعاً ، والكائنة ضمن المجمع السكني المسمى (ضاحية الأندلسية) مع المدعى عليها وذلك ضمن المواصفات المحددة بموجب العقد مقابل مبلغ (٥٤٧.٠٠٠) دينار وقد تم تسجيل العقد كوعد بالبيع لدى دائرة الأراضي المختصة.

٢. وبالتناوب ، فقد قام المدعي وعند توقيع العقد بدفع الدفعة الأولى من المبلغ المتفق عليه والتي تمثل العربون والبالغة قيمته (٥٩٠.٠٠٠) دينار ، بالإضافة إلى قيامه بدفع (٣) دفعات بواقع (١٨٢٥٠) ديناراً لكل دفعة وبما مجموعه (٥٤٧٥٠) ديناراً بحيث يصبح مجموع المبالغ المستلمة من المدعى عليها مبلغ (١١٣٧٥٠) ديناراً.

٣. وبالتناوب فقد ورد في البند العاشر من بنود الاتفاقية على أنه: (يلتزم الفريق الأول بتسليم العقار للفريق الثاني وتسجله باسمه خلال ستة أشهر من تاريخ التسليم المتوقع المذكور في صفحة المعلومات الأساسية من هذا العقد) والتي نصت على أن تاريخ الانتهاء المتوقع هو بتاريخ (٢٠٠٩/١٢/٣١) كما ورد في العقد وفي البند الحادي عشر على أنه: (في حال لم يلتزم الفريق الأول بتسليم العقار خلال المدة المحددة في الفقرة (١) من البند العاشر وما يطرأ عليها من تمديد فيلتزم برد كامل ما قبضه من مبالغ ومنها رد العربون ومثله).

٤. وبالتناوب ، فإن المدعى عليها لم تلتزم بشروط عقد بناء وتعهد ببيع وفراغ والموقع فيما بينها وبين المدعي ولم تقم بتنفيذ التزاماتها بتسليم العقار في الموعد المحدد بالاتفاقية وهو بعد ستة أشهر من تاريخ الانتهاء المتوقع (٢٠٠٩/١٢/٣١)

رغم إنذارها من قبل المدعي بموجب الإنذار الخطي رقم (٢٠١٠/٢١٦) بتاريخ (٢٠١٠/٧/١٣).

٥. قام المدعي بتوجيه الإنذار العدلي رقم (٢٠١١/١٥٦) تاريخ ٢٠١١/١/٥ للمدعى عليها وذلك لغايات تعيين محكم وفقاً لما جاء في البند الثامن عشر من عقد البناء والتعهد ببيع وفراغ الفيلا الموصوف أعلاه وللمطالبة برد المبالغ المقبوضة من المدعى عليها ومنها العربون ومثله والبالغ مجموعها (١٧٢٧٥٠) ديناراً أردنياً وفسخ العقد أعلاه إلا أن المدعى عليها وبردها على الإنذار العدلي المذكور أعلاه وبموجب الإنذار العدلي المذكور رقم (٢٠١١/٧١٠) أجابت أن العقد المذكور يحصر حالات التحكيم في حالة تنفيذ العقد و/أو تفسيره ولا ينطبق على مطالبة المدعى بفسخ العقد مما يجعل المدعى عليها متنازلة عن طلب التحكيم الوارد في العقد .

٦. رغم مطالبة المدعى للمدعى عليها بدفع المبلغ المترصد بذمتها وفسخ العقد إلا أنها ممتنعة وما زالت دون وجه حق أو مبرر قانوني .

بتاريخ ٢٧/١/٢٠١٤ حكمت محكمة أول درجة بالآتي :

لـ هذا وتأسيساً على ما تقدم تقرر المحكمة ما يلي:

١. عملاً بأحكام المادتين (٢٤٦ و ٢٤٨) من القانون المدني الحكم بفسخ عقد الوعد ببيع العقار والمسجل لدى دائرة الأراضي والمساحة تحت الرقم (٢٠٠٨/١٨٤) بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٤ بقيمة (٥٤٧٠٠٠) خمسمئة وسبعة وأربعين ألف دينار والمبرم بين المدعي عنتر رجا أحمد الزقح والمدعى عليها الشركة الأندلسية للمنتجات السياحية والمشاريع الإسكانية ذ.م.م وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد.

٢. عملاً بأحكام المادتين (٢٤٨ و ٢٤٩) من القانون المدني والمادة (٥٣/أ) من قانون الشركات الحكم بإلزام المدعى عليها بتأدية المبلغ المدعى به والبالغ (١١٣٧٥٠) مئة وثلاثة عشر ألفاً وسبعمئة وخمسين ديناراً للمدعى.

٣. رد المطالبة بالباقي وذلك لعدم الاستحقاق.

٤. عملاً بأحكام المواد (١٦١ و١٦٦ و١٦٧) من قانون أصول المحاكمات المدنية والمادة (٤/٤٦) من قانون نقابة المحامين النظاميين تضمن المدعى عليها الرسوم النسبية والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) خمسمئة دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع (٩%) من تاريخ إقامة الدعوى الواقع في (٢٠١٢/٢/٢٨) وحتى السداد التام.

لم يلقَ الحكم الابتدائي قبولاً من المدعى عليها فطعت فيه باستئناف أصلي كما قدم المدعي استئنافاً تبعياً قيداً لدى محكمة استئناف عمان بالرقم (٢٠١٤/٣٢٢٢٨) وبتاريخ ٢٠١٥/١١/٣ أصدرت قرارها الوجاهي القاضي بما يأتي :

١- رد الاستئناف التبعي .

٢- قبول الاستئناف الأصلي موضوعاً في السبب السابع من أسبابه وفسخ القرار المستأنف من جهة الطعن بهذا السبب والحكم على المدعى عليها وإلزامها بمبلغ (٤١٧) ديناراً و (٨٦٥) فلساً أتعاب محاماة للمدعي عن المرحلة الابتدائية ورد الاستئناف الأصلي موضوعاً وتصيقي القرار المستأنف فيما عدا ذلك دون الحكم بأتعاب المحاماة لأي من الطرفين عن هذه المرحلة كون كل منهما خسر استئنافه .

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من المدعى عليها فطعت فيه تمييزاً بلائحة قيدت ضمن الميعاد بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢ ، طالبة نقضه للأسباب الواردة بلائحة التمييز .

وتبلغ المميز ضده لائحة التمييز وقدم لائحة جوابية طلب في ختامها رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه .

ورداً على أسباب التمييز :

١- وعن الأسباب الأولى والثاني والثالث والرابع والخامس وفي حاصلها تخطئ الطاعنة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي وصلت إليها استناداً إلى أن المدعى عليها لم تقدم بينة تثبت تسليم الفيلا خلال ستة أشهر من تاريخ الانتهاء المتوقع وبأن اعتبرت عقد الوعد بالبيع المؤرخ في ٢٠٠٨/١٢/٤ قد حل محل

عقد البناء المؤرخ في ١٠/١٠/٢٠٠٨ وتوثيقاً له وتخطئتها في مخالفة أحكام المادة (٢٤٦) مدني في ربط الاتفاقية الموقعة قبل تسجيل الوعد بالبيع بعقد الوعد بالبيع رقم (٢٠٠٨/١٨٤) الموقع مع المدعي دون مراعاة أن عقد الوعد بالبيع المسجل لدى دائرة الأراضي لم يحدد تاريخاً معيناً للتنازل أو تاريخاً لإنشاء البناء موضوع الدعوى وأن التأخير في التسليم سببه الأزمة المالية العالمية التي تشكل قوة قاهرة جعلتها تتأخر في تنفيذ التزامها .

وفي ذلك نجد إن وزن البينة وتقديرها من صلاحيات محكمة الموضوع وفق ما هو مقرر في المادتين (٣٣ و ٣٤) بينات فلها أن تأخذ منها ما تطمئن إليه وأن تطرح ما عداه بلا تعقيب عليها من محكمة التمييز شرط أن يكون استخلاصها سائغاً وله أصله الثابت في الأوراق .

فلما كان ذلك وكان الثابت من عقد البناء والتعهد بالبيع وفراغ العقار المنظم بين المدعي عليها والمدعي بتاريخ ١٠/١٠/٢٠٠٨ أن المدعي عليها التزمت ببيعه الفيلا نموذج ٧/ بمساحة ٢٤٧٧م<sup>٢</sup> التي ستقيمها على قطعة الأرض رقم (٤٦٩) ضمن ضاحية الأندلسية بمبلغ (٥٤٧٠٠٠) دينار يدفعها المدعي دفعة أولى (٥٩٠٠٠) دينار والباقي على أقساط شهرية متساوية لغاية ٣٠/١٢/٢٠١٠ وعلى أن تقوم المدعي عليها بتسجيل العقار محل العقد باسم المدعي خلال ستة أشهر من تاريخ التسليم المتوقع ٣١/١٢/٢٠٠٩ كما هو مبين في صفحة المعلومات الأساسية / تاريخ التسليم وبدلالة البند العاشر من الاتفاقية مما يجعل الوعد ببيع الفيلا موضوع الدعوى للمدعي متفقاً وأحكام المادة (١٠٥) من القانون المدني .

وقد ثبت أن عقد الوعد بالبيع هذا قد سجل لدى دائرة الأراضي والمساحة جنوب عمان وفق الأصول بالرقم (٢٠٠٨/١٨٤) وذلك بتاريخ ٤/١٢/٢٠٠٨ مما يجعله صحيحاً ومنتجاً لأثره وملزماً لأطرافه باعتبار أن ما جاء في الاتفاقية وطلب وعد البيع وعقد الوعد بالبيع رقم (٢٠٠٨/١٨٤) وحدة واحدة لا تتجزأ .

وحيث إن الثابت من الأوراق أن المدعى قد قام بإنذار المدعى عليها إثر تخلفها عن تسجيل الفيلا باسمه خلال مدة الستة أشهر من تاريخ التسليم المتوقع في ٢٠٠٩/١٢/٣١ وقد أقرت المدعى عليها بأنها تأخرت في التسليم بسبب الأزمة المالية العالمية معتبرة أن ذلك يشكل قوة قاهرة حالت بينها وبين تنفيذ التزامها وهو دفع لا يسنده دليل باعتبار أن البيئة الشخصية لا تقبل لإثباته فتكون قد أخلت بالتزامها هذا وهو ما ينبني عليه أن تكون مطالبة المدعى بفسخ عقد الوعد بالبيع متفقة وأحكام القانون فيتعين إعادة الحال إلى ما كانت عليه وذلك بإلزام المدعى عليها بإعادة المبالغ التي قبضتها بموجب الاتفاقية وهي (١١٣٧٥٠) ديناراً إعمالاً لأحكام المادة (٢٤٨) من القانون المدني .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد خلصت إلى النتيجة ذاتها في قرارها فإن أسباب التمييز محل البحث لا ترد عليه فنقرر ردها .

٢- وعن السبب السادس وفيه تخطئ الطاعنة محكمة الاستئناف بعدم إجازة البيئة الشخصية .

وفي ذلك نجد إن غاية المدعى عليها من إثبات البيئة الشخصية كما هي موضحة في قائمة بيانات الطاعنة هي إثبات:

أ- طبيعة العلاقة التي تربط فريقى الدعوى

فإن هذه العلاقة ثابتة بموجب بيئة خطية .

ب- إن الفيلا موضوع الدعوى قد بنيت ونفذت وفق المواصفات التي يريدها المدعى .

وحيث إن الدعوى مؤسسة على أن الطاعنة لم تسلم الفيلا خلال الموعد المحدد في الاتفاقية والمواصفات ليست محلاً للنزاع في الدعوى .

ج- إن المدعى لم يسدد كامل المبلغ المستحق عليه وقد بينت الأوراق أن المدعى قام بدفع مبلغ ( ١١٣٧٥٠ ) ديناراً من أصل ثمن الفيلا وهو

( ٥٤٧٠٠٠ ) ديناراً مقابل ما تدعيه الطاعنة بقول مرسل في جوابها على الإنذار العدلي أنها وصلت إلى مرحلة متقدمة من الانجاز .

د- إن سبب تأخر مشروع الأندلسية ( كاملاً ) هو الأزمة المالية العالمية .

وحيث إن البيئة الشخصية غير منتجة في إثبات كل ذلك فيتعين عدم قبولها .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد خلصت في قرارها للنتيجة ذاتها فنقرر رد هذا السبب.

٣- وعن السبب السابع وفيه تخطئ الطاعنة محكمة الاستئناف بعدم الحكم لها ببديل أتعاب محاماة .

وفي ذلك نجد إن مجموع قيمة مطالبة المدعي هي :

- ١- فسخ عقد قيمته ٥٤٧٠٠٠ دينار .
- ٢- استرداد مبلغ ١١٣٧٥٠ ديناراً .
- ٣- شرط اتفاقي ٥٩٠٠٠ ديناراً بما مجموعه ٧١٩٧٥٠ ديناراً .

وقد ربح منها المدعي ( ٦٦٠٧٥٠ ) ديناراً يستحق عنها بدل أتعاب ٤٥٩ ديناراً وخسر مطالبته بالشرط الاتفاقي بقيمة ٥٩٠٠٠ دينار تستحق المدعى عليها عنها بدل أتعاب حوالي ٤٠,٩ ديناراً فيكون استحقاق المدعي بدل أتعاب المرحلة الأولى يساوي ٤١٧,٩ ديناراً .

وحيث خسر الفريقان استئنافهما فلا محل للحكم لأي منهما بأتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد خلصت بقرارها إلى النتيجة ذاتها فيكون سبب الطعن لا يرد عليه فنقرر رده .



ل هذا نقرر رد الطعن التمييزي وتأيد  
القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٩ رجب سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ١٧/٤/٢٠١٦ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو  
نائب الرئيس

عضو

عضو



رئيس الديوان

دقيق ب.ع

lawpedia.jo