محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/١٣٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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 حسن حبوب

وعضوية القضاة السادة

د. مصطفى العساف، باسم المبيضين، حابس العبداللات، خضر مشعل

المميـــــــزة: خولة حسين محمد الشيخة بصفتها الشخصية وبصفتها وصية على ولدها محمد عليان قاسم العقرباوي.

وكيلها المحامي محمد الطراونة.

المميز ضـــده: هاني عليان قاسم العقرباوي.

وكيلته المحامية رضا المريدي.

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٧ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف – عمان في الدعوى رقم ٢٠١٥/٢٠٨٧٨ بتاريخ ٢٠١٥/٦/٤ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٢/٨٠٨٣ بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٩ القاضي بإلزام المدعى عليها بصفتها الشخصية وبصفتها وصية على ابنها محمد عليان قاسم العقرباوي بأن تؤدي للمدعي مبلغ (٦٤٦٠) ديناراً وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٣٢٣) ديناراً أتعاب محاماة وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ مئة وواحد وستين ديناراً ونصف أتعاب محاماة للجهة المستأنف ضدها.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:

١- أخطأت المحكمة في قرارها ذلك أن حقيقة دعوى المدعي هي المطالبة بدين على التركة.

٢- وبالتناوب، فإن الإنشاءات التي يزعم المدعي أنه قام بإنشائها كانت في زمن حياة والده وكان الأجدر به أن يطالب والده بقيمة هذه الإنشاءات.

٣- إن المميزة لا تعتبر خلفاً خاصاً في الديون الشخصية التي ترتبت على العقار قبل أن تتملكه.

٤- وبالتناوب، إن المدعي قد خاصم المميزة بصفتها الشخصية وبصفتها وابنها مالكين جديدين للعقار فإن دعواه مردودة لعدم صحة الخصومة سنداً لنص المادة (١١٠٧) من القانون المدني.

٥- وبالتناوب، إن المدعى عليهما (المميزين) هما وريثان من مجموع ورثة المرحوم عليان العقرباوي وإن جميع الورثة مسؤولون عن هذا الدين.

lawpedia.jo

٦- وبالتناوب، فإن المميزين قد تلقيا العقار موضوع الدعوى من مورث المدعي بموجب عقد الهبة وأنهما ليسا مسؤولين عن الديون السابقة على العقار.

٧- إن هذه الدعوى سابقة لأوانها بسبب عدم تقديم المدعي حجة حصر الإرث من ضمن بيناته.

٨- إن دعوى المدعي مردودة شكلاً للجهالة الفاحشة في وكالة وكيل المدعي إذ إنه قد خاصم المدعى عليها وابنها بصفتهما الشخصية ولم يقم بمخاصمتهما بصفتهما ورثة المرحوم عليان العقرباوي.

٩- أخطأت محكمة الصلح بإجابة طلب المدعي بإجراء الخبرة كون دعواه أقيمت بطريقة مخالفة للقانون والأصول.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز.

بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٠ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز.

القـــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إنه وبتاريخ ٢٠١٢/٥/١٥ أقام المدعي هاني عليان قاسم العقرباوي الدعوى الصلحية الحقوقية رقم ٢٠١٢/٨٠٨٣ لدى محكمة صلح حقوق عمان بمواجهة المدعى عليها خولة حسين محمد الشيخة للمطالبة بتكاليف البناء والتشطيبات للشقة المقامة على قطعة الأرض رقم (٣٥٥١) حوض (٣٣) من أراضي عمان والمؤجرة للمدعي من والده المرحوم عليان العقرباوي مقدرة بمبلغ (١٠٠٠) دينار لغايات الرسوم **وعلى سند من القول:**

١- كان مورث المدعي والمدعى عليها يملك العقار الواقع على قطعة الأرض رقم (٣٥٥١) حوض (٣٣) من أراضي عمان.

٢- بتاريخ ١٩٩٦/٦/١ استأجر المدعي من مورثه المرحوم عليان العقرباوي الشقة الموصوفة في البند (١) أعلاه بموجب عقد إيجار خطي وببدل إيجار سنوي (٢٤٠) ديناراً تدفع على أقساط شهرية بواقع (٢٠) ديناراً في بداية كل شهر وكانت غير مكتملة البناء والتشطيب.

٣- بناء على طلب وموافقة المؤجر الخطية والمذكورة بالشروط الإضافية في عقد الإيجار والتي يحق للمستأجر إقامة بناء أو إنشاءات قام المدعي بإكمال بناء الشقة وعمل التشطيبات اللازمة وأكمل بناء الفرندات من ماله الخاص.

lawpedia.jo

٤- بعد وفاة مورث المدعي فوجئ المدعي بأن العقار تنازل عنه والـــده المرحـــوم للمدعى عليها وولدها القاصر.

٥- طالب المدعي المدعى عليها بقيمة الإنشاءات التي أنفقها علـــى الـــشقة وببـــدل التكاليف لباقي البناء إلا أنها تمنعت الأمر الذي أوجب إقامة هذه الدعوى.

ولدى السير بإجراءات المحاكمة تقـــدم وكيـــل المـــدعى عليهـــا بالطلـــب رقـــم ٢٠١٢/٩٠٨ لرد الدعوى لعلة مرور الزمن وتم الانتقال لرؤية الطلب وقضت المحكمة بتاريخ ٢٠١٣/١/٢١ برد الطلب والسير بالدعوى وإرجاء البت بالرسوم والمـــصاريف والأتعاب لحين الفصل بالدعوى.

ولدى استئناف القـــرار الـــصادر بالطلـــب أصـــدرت المحكمـــة قرارهـــا رقـــم ٢٠١٣/٩٢٢٢ بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٠ وقضت فيـــه بـــرد الاســـتئناف وتأييـــد القـــرار المستأنف.

وبعد إعادة الدعوى إلى المحكمة قضت الأخيرة بحكمها الصادر وجاهيـــاً بتـــاريخ ٢٠١٤/١١/١٩ بإلزام المدعى عليها بصفتها الشخصية وبصفتها وصية علـــى ابنهـــا محمد عليان قاسم العقرباوي بأن تؤدي للمدعي مبلغ (٦٤٦٠) دينـــاراً مـــع الرســـوم والمصاريف ومبلغ (٣٢٣) ديناراً أتعاب محاماة.

لم يلقَ القرار الصادر قبولاً من المدعى عليهـــا فطعنـــت فيـــه اســـتئنافاً بتـــاريخ ٢٠١٤/١١/٢٧ بالرقم ٢٠١٥/٢٠٨٧٨ ولدى رؤية الاستئناف تدقيقاً قررت المحكمـــة بتاريخ ٢٠١٥/٦/٤ رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٦١,٥٠٠) ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف ضده عن هذه المرحلة من مراحل التقاضي وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

وبتاريخ ٢٠١٥/٨/٢٤ تقدمت المستدعية المستأنفة بالطلـــب رقـــم ٢٠١٥/٢٤٤١ لمنحها الإذن لتمييز القرار الصادر عن محكمة الاستئناف رقم ٢٠١٥/٢٠٨٧٨ تاريخ

lawpedia.jo

٢٠١٥/٦/٤ حيث تقرر منحها الإذن بالتمييز بتاريخ ٢٠١٥/٩/٨ وتبلغت بواسطة وكيلها القرار بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٥ وبتاريخ ٢٠١٥/١٠/٧ تقدمت المستأنفة بتمييزها.

وبتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٤ قررت هذه المحكمة بقرارها رقم ٢٠١٦/١٣٥ تكليف الجهة الطاعنة بدفع فرق الرسم خلال خمسة أيام حيث تبلغ وكيل الطاعنة قرار التكليف بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٥ وقام بدفع فرق الرسم بموجب الوصول رقم (٧٣٥٧٧١٧).

وعن أسباب التمييز:

وعن الأسباب من الأول وحتى السابع ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بالإلزام المميزة بدفع المبلغ وأن المميزة لا تعتبر خلفاً خاصاً في الديون الشخصية التي ترتبت على العقار قبل تملكه وأن المدعي خاصم المميزة بصفتها الشخصية وبصفتها وصية على ولدها محمد العقرباوي وأن المدعى عليهما هما وريثان من مجموع ورثة المرحوم عليان العقرباوي وأن جميع الورثة مسؤولون عن هذا الدين وأنهما ليسا مسؤولين عن الديون السابقة.

بالتدقيق في كافة أوراق الدعوى والبينة الشخصية المستمعة فيها فإن الثابت فيها أن المدعي وبإذن من والده أقام شقة في البناء الموصوف في الدعوى والذي كان عبارة عن أعمدة حيث أكمل المدعي معظم الأعمال الإنشائية لإقامة الشقة ومن ماله الخاص وكان ذلك بين عامي ١٩٩٢ و١٩٩٣ وكانت الغاية من إقامة البناء هي سكن للمدعي وأسرته وتمكينه أيضاً من استغلالها بتأجيرها إلى من يشاء والاستئثار بالأجرة حال استعمال خياره بتأجيرها وضماناً لهذه الحقوق في انتفاع المدعي بالشقة واستغلالها بالأوجه المذكورة أبرم المدعي ووالده في عام ١٩٩٦ عقد إجارة لقاء أجرة شهرية مقدارها عشرون ديناراً وتضمن هذا العقد ضمن الشروط الإضافية شرطاً مفاده أنه لقاء إكمال المدعي للأعمال الإنشائية للشقة فإن له الحق في تأجيرها لمن يشاء والاحتفاظ بالأجرة لنفسه.

lawpedia.jo

ونجد إن والد المدعي في عام ٢٠٠٠ قام ببيع نصف مساحة هذه الشقة لزوجتـــه المدعى عليها الأولى بموجب عقد بيع رسمي مقداره ثلاثة آلاف دينار وفي وقت لاحق تنازل عن المساحة المتبقية للمدعى عليه محمد العقرباوي بموجب معاملة هبة بتـــاريخ ٢٠١٤/٩/١٦ وبعد وفاة والد المدعي أقام المدعى عليهما دعوى أخلاء فـــي مواجهـــة المدعى عليه لإخلائه من الشقة لعدم دفعه الأجور عن الأعوام من ٢٠٠٠ لغاية ٢٠٠٦ واحتصلا على حكم بذلك وأخلي المدعي من هذه الشقة فأقام المـــدعي هـــذه الـــدعوى بمواجهتهما لمطالبتهما ببدل نفقات إقامة الشقة.

ونجد إن دفاع المدعى عليهما يقوم على عدم صحة اختصامهما وانعـــدام الـــسبب القانوني للمطالبة بالدين المزعوم في لائحة الدعوى وأنه على فرض صحة المطالبـــة فكان يجب أن توجه الدعوى إلى التركة إذ إن المورث هو من انـــشغلت ذمتـــه بـــدفع التكاليف وأنه بعد وفاته انتقل الدين إلى التركة ولا مسؤولية على المدعى عليهما بـــدفع النفقات إذ هما تلقيا ملكية الشقة بمقتضى تصرف من قبل المورث أثناء حياته ولا يعتبر خلفاً خاصاً له بالنسبة للدين المدعى به.

lawpedia.jo

ورداً على ذلك نجد إن العرف الشائع بين الناس في الحالة الماثلة أن قيـــام الابـــن بإذن أبيه بإضافة بناء من مال الابن الخاص في بناء يملكه الأب يكون غرضه تمكـــين الابن من الانتفاع بالبناء المحدث بسكنه دون أي مقابل إذ المقابل من تكبد الابن نفقات أخذت البناء هو انتفاعه بالبناء.

وإن عقد الإجارة المعقود بين المدعي ووالده في الدعوى الماثلة لم يكن غرضه في الواقع أن يكون إحداث المدعي للشقة مقابل أجرة يدفعها بدليل مسألة مبلغ الأجرة البالغ (٢٠) ديناراً وهو مبلغ غير معهود لمثل الشقة موضوع الدعوى وعدم تناسبه أيضاً مع الشرط الوارد في العقد المتضمن السماح للمدعي بتأجير الشقة ولم تكن الغاية من هـــذا

العقد التأجير وإنما التأكيد على حق المدعي في الانتفاع بالشقة مقابل إقامته البناء والذي تولد منذ تاريخ إكمال البناء الذي كان سابقاً على عقد الإيجار.

وحيث إن المدعي انقطع انتفاعه بالشقة التي أقامها بإخلائه منها فإنه يعود من حقه المطالبة ببدل تكاليف تكملة الشقة وفق المادة (١١٤٢) من القانون المدني وإذ نجـد إن المدعى عليها الأولى انتقلت إليها نصف مساحة الشقة التي مساحتها الإجمالية (٢٩٣)م٢ والذي كان يعتبر ثمناً زهيداً بلغ ثلاثة آلاف دينار أثناء حياة مورث المدعي والذي هو أيضاً مورثها وكذلك انتقل النصف الآخر إلى المدعى عليه الثاني بموجب عقد هبة وبما أن المدعى عليهما أساساً من ورثة المالك وهما من استأثرا بهذه الـشقة دون الورثـة الآخرين وغنما من فعل المدعي إذ ذهبت إليهما ملكية الشقة التي بناها المـدعي فـإن قواعد العدالة تقتضي مسؤوليتهما عن دفع التكاليف مما يتعين معه رد هذه الأسباب.

وعن السبب الثامن ومفاده أن دعوى المدعي مردودة شكلاً للجهالة الفاحشة فـي وكالة وكيل المدعي إذ إنه خاصم المدعى عليها وابنهـا بـصفتهما الشخـصية ولـم يخاصمهما بصفتهما ورثة المرحوم عليان العقرباوي.

lawpedia.jo

نجد إن وكالة وكيل المدعي جاءت موافقة للقانون وأن مخاصمة المدعى عليهـا وابنها بصفتهما الشخصية صحيحة استناداً لملكيتهما للشقة كما هو ثابـت مـن سـند التسجيل الذي يتضمن ملكيتهما للشقة مما يتعين معه رد هذا السبب.

وعن السبب التاسع ومفاده أنه كان الأحرى بمحكمة الصلح عـدم إجابـة طلـب المدعي بإجراء الخبرة كون دعواه أقيمت بطريقة مخالفة للقانون.

ورداً على ذلك نجد إن ما ورد بهذا السبب يتعلق بالطعن بالخبرة التي قامت بهـا محكمة الصلح وحيث إن الطعن فيما توصلت إليه محكمة أول درجة يطعن فيـه أمـام

محكمة الاستئناف حيث إن هذه المحكمة تنظر بالطعون في القرارات الـصادرة عـن محاكم الاستئناف مما يتعين معه رد هذا السبب.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد الحكم المطعون فيـه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ١٦ محرم سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٦/١٠/١٧م

عضـــــــو	عضـــــــو	برئـــاسة القاضـــي
	نـــائب الرئيس	نـــائب الرئيس
عضـــــــو	عضـــــــو	
رئيس الديـــوان		
دقـــــق س.ع		

lawpedia.jo