

محكمة التمييز الأردنية

صفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/٣١

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراءات المحاكمة وإصدار  
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أحمد المومني

السادة القضاة عضوية

محمد طلال الحمصي ، ناجي الزعبي ، داود طبیلله ، محمد البیرونی

المي ز ضده : عبد النور عودة عقيل حبابة .

وكيله المحاميان حاكم هلسة ويزن الحموي

بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٥ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٥/٣٣٨٥٤ تاريخ ٢٠١٥/١١/٩ بعد اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز في الدعوى رقم ٢٠١٤/٤٢١٠ تاريخ ٢٠١٥/٦/٣٠ المتضمن رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في الطلب رقم ٢٠١٣/١٧١ ط المقدم لرد الدعوى البدائية الحقيقية رقم ٢٠١٣/٢٢٣ تاريخ ٢٠١٤/٦/٢٣ القاضي رد الطلب رقم ٢٠١٣/١٧١ ط والانتقال لرؤية الدعوى الأصلية رقم ٢٠١٣/٢٢٣ من النقطة التي وصلت إليها وإرجاء البت في الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة لنتيجة الفصل في الدعوى الأصلية ( دون الحكم بالرسوم والمصاريف وأتعاب إلا بحكم فاصل بالدعوى .

ويتلخص سبباً التمييز بما يلي :

١ - أخطأت المحكمة بما توصلت إليه في قرارها من رد الاستئناف وتأييد محكمة البداية في قرارها وهو الذي صدر عشوائياً ومخالفاً لأحكام القانون وتمثل الخطأ فيما توصلت إليه محكمتا الموضوع حيث توصلت كلا المحكمتين أن محكمة بداية حقوق غرب عمان وبالدعوى البدائية رقم ٢٠١٣/٢٢٣ وهذا خطأ وغير صحيح والصحيح هو أن محكمة بداية حقوق غرب عندما ردت المطالبة بالأجور بالدعوى رقم ٢٠١١/٤٩٦ كانت قد فصلت موضوعاً بقيمة المطالبة بالأجور وليس شكلاً .

٢ - أخطأت المحكمة بقرارها المتضمن تأييد قرار محكمة البداية ذلك أن تأييد قرار محكمة البداية هو تأييد الخطأ القانوني وهو تأييد خاطئ .

لهذين السببين طلب وكيل المميين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٩ قدم وكيل المميين ضد لائحة جوابية طلباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد القرار المميز موضوعاً .

**lawpedia jo**  
الآراء  
بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة هذه الدعوى تتلخص في أنه :

وبتاريخ ٢٠١٣/٣/١٧ أقام المدعي الدكتور عبد النور عودة عقيل حبالية الدعوى البدائية الحقوقية رقم ٢٠١٣/٢٢٣ لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان بمواجهة المدعي عليهم :

١ - شركة سفاري للاستثمارات السياحية صاحبة الاسم التجاري سفاري للشقق الفندقة .

٢ - سارة إسماعيل عبد الله إسماعيل بصفتها الشخصية وبصفتها أحد ورثة المرحوم إسماعيل عبد الله إسماعيل .

٣ - دانا إسماعيل عبد الله إسماعيل بصفتها الشخصية وبصفتها أحد ورثة المرحوم والدها إسماعيل عبد الله .

٤ - فرح إسماعيل عبد الله إسماعيل بصفتها الشخصية وبصفتها أحد ورثة المرحوم والدها إسماعيل عبد الله .

٥ - عبد الله إسماعيل عبد الله إسماعيل بصفته أحد ورثة المرحوم إسماعيل عبد الله إسماعيل .

بموضوع : مطالبة بمبلغ ١٥٠٨٠ ديناراً بدل أجرة ومبلاٌغ ٨٥٠٠ دينار لغایات التقدير بدل أجر مثل .

مؤسسًا دعواه على ما يلي :

١ - المدعى عليها الأولى كانت مستأجرة من المدعى جزء من الطابق الثالث ضمن البناء المقام على قطعة الأرض رقم ٣٦٧٢ حوض ١٥ خربة الصوفية لاستعماله مطعم وبار بمحض عقد إيجار خطى مؤرخ في ٢٠٠٦/٦/٣٠ تبدأ الإجارة فيه اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٦/١٠/١ ولمدة ست سنوات وبأجرة سنوية مقدارها ١٥٦٠٠ (خمسة عشر ألفاً وخمسمائة دينار) .

٢ - المدعى عليهم من ٢ - ٤ وقعوا على العقد بصفتهم كفلاً للمستأجرة بالوفاء بالالتزامات التي يرت بها العقد والقانون بالإضافة لمورثهم ومورث المدعى عليه الخامس إسماعيل عبد الله إسماعيل .

٣ - بتاريخ ٢٠١١/٧/١٧ أقام المدعى الدعوى رقم ٤٩٦/٢٠١١ لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان ضد المدعى عليهم وموضوعها طلب فسخ عقد الإيجار أعلاه ومطالبة بمبلغ ٢٧٣٠٠ دينار بدل أجور حتى نهاية مدة العقد .

٤ - أصدرت المحكمة أعلاه حكمها قضى بفسخ عقد الإيجار وتسلیم المأجور للمدعى من الشواغل وبالوقت ذاته الحكم بإلزام المدعى عليهم بدفع مبلغ ١١٧٠٠ دينار أجرة العقار حتى نهاية قسط ٢٠١١/٧/١ وردت الدعوى بباقي المطالبة للأسباب الواردة في القرار وقد تصدق الحكم استئنافاً بقرار محكمة استئناف عمان

رقم ٢٠١٢/٥٩٤١ تاريخ ٢٠١٢/٢/٢٢ المؤيد تمييزاً بالقرار رقم ٢٠١٢/٢٢٨٨  
٢٠١٢/٩/١٨ تاريخ

٥ - تم طرح الحكم أعلاه التنفيذ لدى دائرة تنفيذ غرب عمان حيث سجلت الدعوى تحت الرقم ٢٠١٢/٣٠٧٢ ب حيث قام مأمور التنفيذ بتسلیم العقار (المأجور)  
للداعي بتاريخ ٢٠١٣/٣/٦

٦ - ترتب بذمة المدعى عليها الأولى بصفتها كانت مستأجرة للعقار أعلاه والمدعى عليهم من ٢ - ٥ بصفتهم كفلاء وبصفتهم الواردة في لائحة الدعوى مبلغ ١٥٠,٨٠ (خمسة عشر ألفاً وثمانين ديناراً) للعقار أعلاه عن الفترة الممتدة من ٢٠١١/١٠/١ وحتى نهاية مدة العقد وكذلك بدل أجر المثل عن الفترة من تاريخ ٢٠١٢/٩/١٨ وحتى تاريخ ٢٠١٣/٣/٦ والمقدرة لغایات الرسم بمبلغ ٨٥٠٠ دينار .

٧ - طالب المدعى عليهم بدفع المبلغ المدعى به إلا أنهم رفضوا الاستجابة ،

طالباً من حيث النتيجة الحكم بإلزام المدعى عليهم من ١-٥ بالتكافل والتضامن بأن يدفعوا للمدعى مبلغ ١٥٠,٨٠ (خمسة عشر ألف وثمانين ديناراً ) أجرة للعقار أعلاه عن الفترة الممتدة من ٢٠١١/١٠/١ وحتى نهاية ٢٠١٢/٩/١٧ وكذلك بدل أجر المثل عن الفترة من تاريخ ٢٠١٢/٩/١٨ وحتى تاريخ ٢٠١٣/٣/٦ وذلك حسب تقدير أهل الخبرة والفائدة القانونية من تاريخ الاستحقاق وحتى السداد التام وتضمينهم الرسوم والمصاريف وأنتعاب المحامية .

بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣١ تقدم المستدعون (المدعى عليهم) ولدى المحكمة ذاتها بالطلب رقم ٢٠١٣/١٧١ بمواجهة المستدعي ضده (المدعى) بموضوع طلب رد الدعوى البدائية الحقوقية رقم ٢٠١٣/٢٢٣ بداية غرب عمان لسبق الفصل بها واكتساب الحكم بموضوعها حكم القضية المقضية .

**المؤسسين طلبهم على ما يلي :**

١ - لقد سبق للمستدعي ضده أن أقام الدعوى رقم ٢٠١١/٤٩٦ أمام محكمة بداية حقوق غرب عمان وذلك ضد المدعى عليهم بصفتهم كفلاً على عقد إيجار المدعى عليها الأولى شركة سفاري للاستثمارات السياحية وذلك للمأجور في ملك المدعى (المستدعي ضده) المقام على قطعة رقم ٣٦٧٢ حوض ١٥ خربة الصويفية جزء من طابق ثالث و موضوع هذه الدعوى هو فسخ عقد إيجار عقار و مطالبة بمبلغ ٢٧٣٠، أجور أجرة العقار حتى نهاية مدة العقد مفصلاً قيمة المطالبة في هذه الدعوى في البند رقم ٣ من لائحة دعواه المذكورة .

٢ - أصدرت محكمة بداية حقوق غرب عمان قرارها في الدعوى المشار إليها أعلاه بفسخ عقد الإيجار المجرى بين المدعى عبد النور حبابة وبين المدعى عليها الأولى شركة سفاري وبالوقت نفسه توصلت محكمة البداية وفي الصفحة رقم ١٠ من قرارها وذلك بخصوص المطالبة بباقي الأجور إعمالاً للبند العاشر من عقد الإيجار

**بما يلي :**

نص القرار (وحيث إن المطالبة بالأجور المستحقة بعد تاريخ إقامة الدعوى إنما هي مطالبة بتنفيذ عقد الإيجار المنظم بين المدعى والمدعى عليها الأولى وهو ما لا يستقيم مع دعوى فسخ عقد الإيجار التي من شأنها إعادة الحال إلى ما كان عليه المتعاقدين قبل التعاقد مما يجعل المطالبة بباقي الأجور المستحقة بعد إقامة هذه الدعوى غير قائم على أساس قانوني ومستوجبة الرد ) .

٣ - عاد المدعى (المستدعي ضده) ومن خلال هذه الدعوى التي حملت رقم ٢٠١٣/٢٢٣ بداية حقوق غرب عمان التي هي محل طلب القضية المقضية هذا عاد وطالب بالحق نفسه الذي كان يطالب به أمام محكمة بداية غرب عمان بالدعوى التي حملت رقم ٢٠١١/٤٩٦ التي سبق لمحكمة بداية حقوق غرب عمان أن قامت برد طلب المطالبة بباقي الأجور المستحقة حتى نهاية العقد واكتسب قرارها بالرد هذا الدرجة القطعية بالتصديق استئنافاً وتميزاً .

٤ - إن الدعوى رقم ٢٠١٣/٢٢٣ بداية حقوق غرب عمان والدعوى رقم ٢٠١١/٤٩٦ بداية حقوق غرب عمان تتشابهان وتتحدا في الخصوم أنفسهم والسبب نفسه من حيث المطالبة بباقي أجور حتى مدة نهاية العقد المشار إليه في الدعويين .

٥ - إن قرار رد المطالبة بالأجور المستحقة لنهاية العقد المشار إليه أعلاه قد اكتسب الدرجة القطعية بموجب الدعوى رقم ٢٠١١/٤٩٦ ولا يجوز إعادة المطالبة به مرة أخرى كأجور مستحقة للعقد نفسه عن الفترة نفسها بين الخصوم أنفسهم وإن الدعوى رقم ٢٠١٣/٢٢٣ قد قامت في قسم منها على المطالبة على الخصوم أنفسهم والحق نفسه وعلى السبب نفسه الذي سبق للمدعي المستدعى ضده وطالب به وردت مطالبه بموجب الدعوى رقم ٢٠١١/٤٩٦ وبالتالي تكون في هذه الحالة أمام دفع القضية القضية التي يتمسك بها المستدعون في هذا الطلب .

#### طلابين :

- ١ - وقف السير بالدعوى الأصلية رقم ٢٠١٣/٢٢٣ والانتقال لرؤبة الطلب .
- ٢ - ومن حيث النتيجة قبول الطلب شكلاً وموضوعاً وبالنتيجة رد دعوى المدعي رقم ٢٠١٣/٢٢٣ بحق المستدعين فيما يتعلق بالمطالبة بباقي أجور العقد المشار إليه أعلاه وبالوقت نفسه تضمين المستدعى ضده الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .  
بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٣ وبنتيجة المحاكمة في الطلب قررت محكمة أول درجة رد الطلب والانتقال لرؤبة الدعوى الأصلية من النقطة التي وصلت إليها وإرجاء البت بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة لنتيجة الفصل في الدعوى الأصلية .  
لم يرض المستدعون (المدعي عليهم) بهذا القرار فطعنوا فيه استئنافاً .

بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٥ ويوجب قرارها رقم ٢٠١٤/٣٢٣٩٨ قضت محكمة استئناف عمان برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف دون الحكم بالرسوم والمصاريف والأتعاب إلا بحكم نهائي في الدعوى .

لم يلق هذا القرار قبولاً لدى المستدعين (المدعى عليهم) بهذا القرار فطعنوا فيه تمييزاً بمحض لائحة انتهوا بها إلى طلب نقض القرار المميز وتبليغ المميز ضده لائحة التمييز وتقدم ضمن الميعاد القانوني بلائحة جوابية طلب في نهايتها رد التمييز وتأييد القرار المميز .

بتاريخ ٢٠١٥/٦/٣٠ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠١٤/٤٢١٠ الذي

جاء فيه :

((و قبل الرد على أسباب التمييز وما ورد في اللائحة الجوابية نجد إن الرسم المدفوع من المميزين (المستأنفين) عن الطعن الاستئنافي يقل عن الرسم المتوجب دفعه بمبلغ ٤٨٥ ديناراً .

ولما كانت الرسوم من متعلقات النظام العام ، فقد كان على محكمة الاستئناف وقبل إصدار قرارها المميز تكليف وكيل المستأنفين بدفع فرق الرسم عن استئنافه ولما لم تفعل فإن القرار المميز يغدو سابقاً لأوانه ومستوجباً للنقض .

لهذا وسندأ لما تقدم ودون الرد على أسباب التمييز وما ورد في اللائحة الجوابية في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني )) .

**lawpedia.jo**

بعد إعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف قيدت لديها مجدداً بالرقم ٢٠١٥/٣٣٨٥٤ وبتاريخ ٢٠١٥/١١/٩ وبتاريخ ٢٠١٥/١١/٩ وبعد اتباعها ما جاء في قرار النقض قضت محكمة استئناف عمان برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

لم يلق هذا القرار قبولاً لدى المستدعين (المدعى عليهم) فطعنوا فيه تمييزاً بمحض لائحة تضمنت أسبابها طلبوا في نهايتها نقض القرار المميز ، وتبليغ المميز ضده لائحة التمييز وتقدم ضمن الميعاد القانوني انتهى بها إلى طلب رد التمييز وتأييد القرار المميز .

ورداً على أسباب التمييز :

وعن سببي التمييز اللذين ينبع من خلالهما المميزون على محكمة الاستئناف الخطأ بالنتيجة التي توصلت إليها بعدم توفر عنصري المحل والسبب في الدعويين رقم ٤٩٦/٢٠١٠ والدعوى موضوع الطعن الماثل ورد الدفع المثار من قبلهم .

وفي ذلك نجد وباستعراض المادة (٤١) من قانون البيانات يتبين أنه حتى تحوز الأحكام المكتسبة الدرجة القطعية قوة القضية المقضية وتكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق يتوجب أن تتوافر فيها الشروط التالية :

- ١ - اتحاد الخصوم .
- ٢ - اتحاد محل .
- ٣ - اتحاد السبب .
- ٤ - صدور حكم قضائي فاصل في الموضوع مكتسب الدرجة القطعية .

ومن الرجوع إلى القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى رقم ٤٩٦/٢٠١١ المكونة بين الخصوم ذاتهم التي محلها المطالبة ببدل الأجور في الدعوى موضوع الطعن الماثل نجد إن محكمة أول درجة وفي الفقرة الثالثة الواردة على الصحفة رقم (١٠) من ذلك القرار أوردت ما يلي : (أما بالنسبة لمطالبة المدعي بباقي الأجور إعمالاً للبند العاشر من عقد الإيجار وحيث إن المطالبة بالأجور المستحقة بعد تاريخ إقامة الدعوى إنما هي مطالبة بتنفيذ عقد الإيجار المنظم بين المدعي والمدعي عليها الأولى وهو ما لا يستقيم مع دعوى فسخ عقد الإيجار التي من شأنها إعادة الحال إلى ما كان عليه المتعاقدين قبل التعاقد مما يجعل من المطالبة بباقي الأجور المستحقة بعد إقامة هذه الدعوى غير قائم على أساس قانوني ويستوجب الرد .

ما يتضح معه جلياً أن هذا القرار انتهى إلى رد المطالبة بتلك الأجور شكلاً ولم يفصل في مدى استحقاق المدعي لهذه الأجور من عدمه فإن هذا القرار وإن اكتسب الدرجة القطعية لا تتوافق فيه شروط المادة (٤١) من قانون البيانات سالف الذكر لكونه لم يفصل فيه موضوع الدعوى موضوع الطعن الماثل ، مما يغدو معه الدفع بالقضية المقضية مستوجباً للرد .

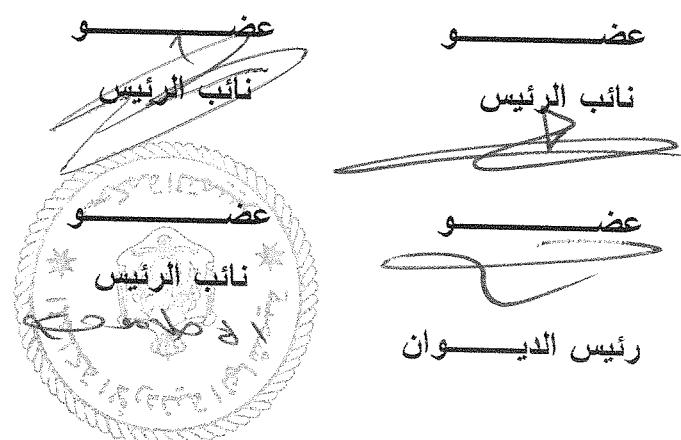
وبما أن محكمة الاستئناف انتهت إلى النتيجة ذاتها فإن سببي التمييز لا يرددان على القرار المميز ويتعين ردهما .

وعن اللائحة الجوابية فإن في ردنا على سببي التمييز وما توصلنا إليه من نتائج ما يعني عن بحث ما ورد بها فتحيل إليه منعاً للتكرار .

لهذا وسندأ ولما تقدم نقرر رد الطعن التميزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٠ شعبان سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٥/١٧ م

برئاسة القاضي نائب الرئيس



دقيق / س، هـ

lawpedia.jo