

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 متروك العجارمة

وعضوية القضاة السادة

يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش، محمد البيروديالمميز :-

المحامي مصلح حمدان الأحمد المصلح /وكيله المحامي المناب ذياب الضميدات.

المميز ضدهما :-

جمانة نايف عيسى قعوار بصفتها الشخصية وبصفتها وكالة عن شقيقتها

سناء نايف عيسى قعوار

وكيلاهما المحاميان محمد عثمان ومعتصم عثمان.

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٧ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٥/١٣٩٥٥) تاريخ ٢٠١٥/١١/٨ القاضي بعد اتباع النقض بموجب قرار محكمة التمييز رقم (٢٠١٤/٢٢٧١) تاريخ ٢٠١٥/٢/٢٢ : ( بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط في الدعوى رقم (٢٠١٠/٣٤٥) تاريخ ٢٠١١/٩/٢٨ وفي الوقت ذاته إلزام المدعى عليه بمنع معارضته للمدعيتين بقطع الأراضي ذوات الأرقام (١٣٤ و ١٣٥ و ١٣٦ و ١٣٧ و ١٣٨) حوض رقم (٢) داميا والشقاق من أراضي قرية داميا التابعة لأراضي دير علا وتسليم هذه القطع للمدعيتين وإلزامه ببديل منفعتها مبلغ (٩٥٥٤,٢٥٠) ديناراً وكما جاء بتقرير الخبرة وتضمن المدعى عليه الرسوم والمصاريف التي تكبدتها المدعيتان عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين والفائدة القانونية بواقع (٩%) من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام.

### وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:-

١- أخطأت محكمة الاستئناف حينما لم تلتفت لما جاء في مرافعة المستأنف ضده النهائية رغم أن ما أثاره فيها هو من النظام العام ويستوجب رد الدعوى شكلاً وموضوعاً لبطلان أسانيدها والشكل المقامة بموجبه.

٢- أنه لا مكان لتطبيق القانون المدني ولا قانون المالكين والمستأجرين في هذه الدعوى ذلك أن القانون الذي يحكمها هو قانون تطوير وادي الأردن رقم (١٩) لسنة ١٩٨٨ وقانون خاص والواجب التطبيق كون موضوعها يتمحور حول وحدات زراعية.

٣- وبالتناوب، فقد فرض قانون تطوير وادي الأردن شكلية تسجيل عقود إيجار الوحدات الزراعية في المادة (٢٢/ز) منه ونص على عدم حجية عقد الإيجار وطلانه إذا لم يكن مسجلاً لدى سلطة وادي الأردن.

٤- أخطأت المحكمة بعدم السماح للمستأنف ضده بتقديم البيانات التي طلبها لإثبات أن يده على قطع الأراضي ليست غاصية وليبيان قواعد العرف والعادة التي تحكم اتفاق الاستغلال فيما بين أطراف الدعوى وإجراء الخبرة على ضوءها.

٥- إن المميز يعتبر كافة دفعه واعتراضاته وطلباته وأسباب تمييزه السابق أسباباً لهذا التمييز أيضاً.

لهذا الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٥ قدم وكيل المميز ضدهما لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

### القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعيتين جمانة نايف عيسى قعوار بصفقتها الشخصية وبصفقتها وكيلة عامة عن شقيقتها سناء نايف

عيسى قعوار أقامتا الدعوى رقم (٢٠١٠/٣٤٥) لدى محكمة بداية حقوق السلط بمواجهة المدعى عليه المحامي مصلح حمدان الأحمد المصلح.

موضوعها : منع المعارضة بالملكية والمنفعة وبأجر المثل.

على سند من القول :-

١- تملك المدعية جمانة قطعة الأرض رقم (١٣٨) حوض (٢) الحوض داميا والشقاق قرية داميا والقطعة رقم (١٣٧) حوض (٢) داميا والشقاق قرية داميا وتملك المدعية سناء قطعة الأرض رقم (١٣٥) حوض (٢) الحوض داميا والشقاق قرية داميا والقطعة رقم (١٣٤) حوض (٢) الحوض داميا والشقاق قرية داميا وتملك المدعيتان وعلى الشيوخ القطعة رقم (١٣٦) حوض (٢) داميا والشقاق قرية داميا من أراضي دير علا.

٢- إن المدعى عليه أبرم اتفاقية استغلال (إيجار) مع المدعيتين بتاريخ ٢٠٠٧/٩/١٣ ولمدة عام وببديل سنوي قدره ثمانية آلاف دينار.

٣- تضمنت بنود الاتفاقية أن مدة العقد سنة وتجدد ما لم يشعر أحد الفريقين الآخر برغبته بعدم التجديد قبل شهرين وقد قامت المدعيتان بتوجيه الإنذار العدلي رقم (٢٠٠٩/١٨٩٤) للمدعى عليه يتضمن عدم رغبتهما بتجديد عقد الاستغلال وتبلغه المدعى عليه بالذات بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢٠.

٤- إن المدعى عليه وعلى الرغم من تبليغه الإنذار العدلي وانتهاء السنة العقدية بتاريخ ٢٠١٠/٧/٣٠ إلا أنه لم يسلم المدعيتين قطع الأراضي العائدة لهن وبقي يعارضهن بإشغاله واستغلاله لقطع الأراضي وفوت عليهن الانتفاع بها واستحقت لهن بدلاً عن ذلك وعطل وضرر وفوات منفعة وكسب.

نظرت محكمة البداية الدعوى وبعد أن سارت بإجراءات المحاكمة أصدرت قرارها رقم (٢٠١٠/٣٤٥) بتاريخ ٢٠١١/٩/٢٨ المتضمن رد الدعوى وتضمين المدعيتين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٤٠٠) دينار أتعاب محاماة للمدعى عليه .

لم ترتضِ المدعيتان بهذا القرار وتقدمتا باستئنافهما للطعن فيه.

وبتاريخ ٢٣/٢/٢٠١٤ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم (٢٠١٢/٧٤٢٢) فسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته وسنداً لأحكام المواد (٢٤٦ و ٢٤٨ و ٢٤٩ و ٢٧٩) من القانون المدني فسخ العقد الموقع بين المدعيتين والمدعى عليه وبالوقت ذاته إعادة الحال إلى ما قبل العقد وإلزام المدعى عليه بمنع معارضة المدعيتين بقطع الأراضي ذوات الأرقام (١٣٤ و ١٣٥ و ١٣٦ و ١٣٧ و ١٣٨) حوض رقم (٢) داميا والشقاق من أراضي قرية داميا التابعة لأراضي دير علا وتسليم هذه القطع للمدعيتين خالية من أية شواغل وإلزامه ببديل منفعتها مبلغ (٩٥٥٤,٢٥) ديناراً وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف التي تكبدتها المدعيتان عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين والفائدة القانونية بواقع (٩%) من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام.

لم يرتضِ المدعى عليه بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم للطعن فيه تمييزاً.

وبتاريخ ٢٢/٢/٢٠١٥ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم (٢٠١٤/٢٢٧١) وجاء فيه ما يلي:-

((وردت على أسباب التمييز:-  
وعن السبب السادس الذي ينعي فيه الطاعن عن محكمة الاستئناف خطأها باعتماد تقرير الخبرة وعدم استبعاده لخلو تقرير الخبرة من قيمة المحدثات المؤثرة على التقدير وبيان موقع العقار من العمران والأسواق وكلفة الإنتاج والتسويق وحركة الأسواق.

وللرد على ذلك نجد إنه يشكل طعناً بالصلاحيية التقديرية لمحكمة الاستئناف بوصفها محكمة موضوع على مقتضى المادتين (٣٣ و ٣٤) من قانون البينات باعتبار أن الخبرة نوع من البينة طبقاً للمادة (٦/٢) من قانون البينات والمادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

وحيث إنه لا رقابة على محاكم الموضوع فيما تتوصل إليه من وقائع واستنتاجات ما دامت مستمدة من بيئة قانونية ثابتة ومستخلصة ومقبولة.

وحيث إن محكمة الاستئناف قامت بإجراء الخبرة على قطع الأراضي موضوع الدعوى وقام الخبراء بوصف هذه القطع وصفاً دقيقاً وشاملاً وأنها تقع في مدخل قرية داميا ومزروعة بالخضار وتروى بالتفتاف وفيها برك ماء وقاموا بتقدير بدل أجر المثل السنوي شهراً فشهرًا ويوماً فيوماً.

وحيث إن تقرير الخبرة جاء واضحاً لا لبس فيه موفياً للغرض الذي أجري من أجله ولم يبدِ الطاعن أي سبب قانوني أو واقعي يجرح تقرير الخبرة فإن اعتماده من قبل محكمة الاستئناف لبناء حكمها عليه يتفق وأحكام القانون مما يتعين معه رد هذا السبب.

وعن السبب الخامس الذي ينعي فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعدم إجراء الخبرة لتقدير قيمة المحدثات التي أحدثتها المميز ليصار الحكم له بقيمتها.

وللرد على ذلك نجد إنه ومن بنود العقد فإنه وعند نهاية مدة الاستغلال يسلم الفريق الثاني / المدعى عليه الأرض خالية من الشواغل ما لم يتفق الفريقان على غير ذلك.

وحيث لم يرد أي اتفاق لغير ما طلبته المدعيتان / المميز ضدتهما فإن إجراء الخبرة لتقدير قيمة المحدثات غير منتج مما يتعين معه رد هذا السبب.

وعن السبب الثالث الذي ينعي فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعدم دعوة الخبراء للمناقشة.

وللرد على ذلك فإن دعوة الخبراء للمناقشة من عدمها من مسائل الواقع التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع وليست من عداد أسباب الطعن تمييزاً المنصوص عليها في المادة (١٩٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يتعين معه رد هذا السبب.

وعن السبب السابع الذي يبدي فيه الطاعن أنه يعتبر كافة دفعه واعتراضاته وطلباته سبباً للتمييز.

وحيث إن الطاعن لم يبدِ ماهية هذه الدفع مما يتعين الالتفات عن هذا السبب.

وعن السبب الثاني الذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بالانتفات عن القراءة القانونية لاتفاق الاستغلال إذ إن الاستغلال محكوم بقواعد العرف والعادة وكان على محكمة الاستئناف أن ترد الاستئناف أو تعيد الدعوى إلى محكمة منطقة العقار لتفسير العقد.

وللرد على ذلك نجد إن العقد شريعة المتعاقدين وإن على كل من طرفي العقد أن يلتزم بما ورد في العقد .

وحيث إن مدة العقد هي سنة واحدة يتجدد تلقائياً ما لم يشعر أحد الفريقين الآخر خطأً برغبته بعدم التجديد قبل شهرين من نهاية المدة العقدية.

وحيث إن الجهة المدعية أذرت المدعى عليه بعدم رغبتها بالتجديد لمدة جديدة فيكون العقد قد انتهى ولا حاجة لتفسير حق الاستغلال ما دام أنه قد حدد بمدة مما يتعين رد هذا السبب.

وعن السبب الأول الذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعدم إجابة طلب الطاعن بتقديم البينة التي طلبها أمام محكمة البداية .

وللرد على ذلك نجد إن البينة الشخصية التي يريد المدعى عليه من خلالها إثبات كيفية الاستعمال والاستغلال على قطع الأراضي والانتفاع وإثبات صيغة التعامل بإجارة الأراضي الزراعية فإنه وعلى ضوء تحديد مدة العقد فإن كلاً من طرفي العقد يعرف أن العقد ينتهي بانتهاء هذه المدة وأن كلاً منهما يعرف الأرض وطبيعة الاستغلال الزراعي مادام هناك مدة تنتهي وقد عينت في العقد فيكون ما توصلت إليه محكمة الموضوع بعدم إجابة الطلب لسماع البينة الشخصية في محله مما يتعين معه رد هذا السبب.

وعن السبب الرابع الذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بتطبيق القانون على الوقائع حيث قضت بفسخ العقد وإعادة الحال وإلزام المدعي ببديل منفعة إذ لا يحكم ببديل المنفعة إلا من تاريخ الحكم حتى تاريخ التخلية الفعلية.

وللرد على ذلك نجد إن محكمة الاستئناف وفي قرارها المطعون فيه قررت فسخ عقد الإجارة وبالوقت ذاته منع المعارضة والحكم ببديل أجر المثل وأنها توصلت إلى أن عقد الإجارة المعقود بين الطرفين ومدته سنة قد انتهى.

وحيث إن محكمة الاستئناف فسخت عقد الإيجار عن المدة الواردة فيه على الرغم من أنها توصلت إلى أن عقد الإيجار قد انتهى مما لا يجوز معه فسخ عقد إيجار قد انتهى وبالتالي فإن قرار الحكم متناقض مع بعضه من هذه الناحية حيث فسخت العقد وحكمت بأجر المثل الأمر الذي يتعين معه على محكمة الاستئناف إزالة هذا التناقض مما يستوجب نقض الحكم من هذه الناحية.

لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه على ضوء ما بيناه آنفاً وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى)).

أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف حيث قامت باتباع النقض ثم أصدرت قرارها رقم (٢٠١٥/١٣٩٥٥) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٨ المتضمن فسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته وسنداً للمادة (٢٧٩) من القانون المدني إلزام المدعى عليه بمنع معارضته للمدعيتين بقطع الأراضي ذوات الأرقام (١٣٤ و ١٣٥ و ١٣٦ و ١٣٧ و ١٣٨) حوض رقم (٢) داميا والشقاق من أراضي قرية داميا التابعة لأراضي دير علا وتسليم هذه القطع للمدعيتين وإلزامه ببديل منفعتها مبلغ (٩٥٥٤,٢٥) ديناراً وكما جاء بتقرير الخبرة وتضمنين المدعى عليه الرسوم والمصاريف التي تكبدتها المدعيتان عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين والفائدة القانونية بواقع (٩%) من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام.

لم يرتض المدعى عليه بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم بهذا التمييز للطعن فيه.

#### وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي:-

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث التي ينعى فيها الطاعن على محكمة الاستئناف  
خطأها بعدم رد الدعوى شكلاً لبطلان عقد الإيجار.

وللرد على ذلك نجد الاتفاقية المعقودة فيما بين المدعيتين والمدعى عليه التي تستند إليها المدعيتان في وضع يد المدعى عليه على قطع الأراضي موضوع الدعوى والمعقودة بينهما باطللة لعدم تصديقها من سلطة وادي الأردن عملاً بأحكام المادة (٢٢/ز) من قانون تطوير وادي الأردن.

كما إننا نجد إن الحكم بمنع المدعى عليه من معارضة المدعيتين بقطع الأراضي موضوع الدعوى وإلزامه ببذل المنفعة من تاريخ المطالبة كنتيجة لبطلان الاتفاقية يكون موافقاً للقانون ويتعين معه رد هذه الأسباب.

وعن السبب الخامس الذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف بقوله بأنه يكرر أقواله ودفعه واعتراضاته فإن هذه السبب لا يصلح للطعن مما يتعين الالتفات عنه .

وعن السبب الرابع الذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعدم السماح للمستأنف بتقديم البيانات التي طلبها.

وللرد على ذلك نجد إنه وعلى ضوء ما توصلنا إليه بردنا على الأسباب السالفة الذكر يتعين الالتفات عن هذا السبب.

لهذا نقدر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٩ رجب سنة ١٤٣٧هـ الموافق ١٧/٤/٢٠١٦م  
عضو وعضو برئاسة القاضي نائب الرئيس  
نائب الرئيس س نائب الرئيس س

عضو وعضو  
نائب الرئيس س رئيس الديوان

دقيق  
س أ  
كاتب