

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 أحمد المومني

وعضوية القضاة السادة

محمد طلال الحمصي ، هاني قاقيش ، داود طيبة ، محمد ارشيدات

التمييز الأول:

المميز زة: شركة مدارس النخبة الدولية المحدودة المسؤولة ذ.م.م منشأة وطنية.

وكيلها المحامي عبدالله النصور.

المميز ضدها: شركة الإنماء للاستثمارات والتسهيلات المالية م.ع.م. وكيلها المحاميان عزات الطراونة ونسرین الغرايبة.

التمييز الثاني:

المميز زة: شركة الإنماء للاستثمارات والتسهيلات المالية المساهمة العامة.

وكيلاها المحاميان عزات الطراونة ونسرین الغرايبة.

المميز ضدها: شركة مدارس النخبة الدولية المحدودة المسؤولة.

وكيلها المحامي زيد الزبن.

قدم في هذه الدعوى نجد إن الأول بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٠ ومقدم من

شركة مدارس النخبة الدولية والثاني بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٢ ومقدم من شركة الإنماء

للاستثمارات والتسهيلات المالية المساهمة العامة للطعن في القرار الصادر عن

محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٦/٩٤٥٤ تاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٦ المتضمن رد الاستئناف الأول والثاني المقدم للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان في الدعوى رقم ٢٠١٥/٧٩٦ تاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٥ القاضي فيما يتعلق بالدعوى الأصلية الحكم بفسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى وإلزام المدعى عليها بتسليم المدعية العقار موضوع الدعوى خالياً من الشواغل وإلزامها بدفع الأجر والبالغة ٢٢ ألف و٧٧٧ دينار للمدعية وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية فيما يتعلق بالإدعاء المتقابل الحكم بإلزام المدعى عليها بالتقابل بدفع مبلغ ٦١٠٢٧ دينار للمدعية بالتقابل ورد المطالبة بالباقي لعدم الإثبات و تضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة دون الحكم بأية رسوم أو أتعاب وأي من الطرفين كون كل منهما خسر استئنافه .

وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي :

١- أخطأت المحكمة برد الطعن المتعلق برد الدفع بتقادم ببدلات الضمان المطالب بها عن القسط المستحق بتاريخ ٣٠/٨/١٩٩٨ بالرغم من توصلها إلى كون هذه الإيجارات مترصدة بذمة المميرة عن الفترة الأولى قبل إنشاء عقد الإيجار الجديد.

٢- _____.

٣- _____.

٤- أخطأت المحكمة بالحكم للمميز ضدها بمبالغ تزيد عما ورد بطلبات المميز ضدها فالوكالة التي أقيمت بموجبها هذه الدعوى بفرض صحتها تضمنت المطالبة بمبلغ ٩٦١٨٢,٥٠٠ ديناراً كما أن لائحة الدعوى تضمنت كونها مطالبة بأجر مقدارها ٩٦١٨٢,٥٠٠ ديناراً.

٥- أخطأت المحكمة بردها على سبب الاستئناف المتعلق بمصاريف الصيانة واعتبار أعمال إكمال البناء السابقة لعقد الإيجار تمثل قيمة المطالبة بتتزييل أعمال الصيانة من قيمة بدلات الإيجار المطالب بها.

- ٦- أخطأت عن المحكمة بإعمال الشرط الجزائي وبالحكم بالفائدة القانونية.
- ٧- أخطأت المحكمة بعدم ردها للدعوى للغموض الذي اكتتف لائحة الدعوى والطلبات الواردة بها و/أو الطلب من المميز ضدها بتقديم لائحة أوفى لتوضيح تلك الطلبات.

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

وتتلخص أسباب التمييز الثاني فيما يلي:

- ١- أخطأت المحكمة بقرارها وتحديد فقرته الحكمية المتعلقة بالادعاء المتقابل كما أخطأت من قبلها محكمة الدرجة الأولى قبول الادعاء المتقابل وإجراء الخبرة الفنية ابتداءً بالرغم من عدم توافر أي شرط به من شروط الادعاء المتقابل كما ورد بالمادة ١١٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية.
- ٢- أخطأت محكمة الموضوع وجانب الصواب من حيث قبول ادعاءات ومطالبات المميز ضدها بالدعوى المتقابلة دون أن تقدم ضمن بيناتها ما يثبت أي موافقة رسمية صدرت عن الممیزة بخصوص هذه المطالبات سواء كانت صراحة و/أو دلالة ولم تراعي أي من المحكمتين أن ما ورد من معلومات على لسان شهود المميز ضدها.
- ٣- بالتناوب أخطأت المحكمة بعدم فسخها لقرار محكمة الدرجة الأولى وتحديد الفقره الحكمية المتعلقة بالادعاء المتقابل ورد المطالبة المزعومة التي وردت بها.
- ٤- جانبت المحكمة بالقرار الصادر عنها كما جانبت محكمة الدرجة الأولى من قبلها وخالفنا صحيح القانون وتحديد الفقره الحكمية المتعلقة بالادعاء المتقابل من خلال اعتبارها أن البناء المقام على قطعة الأرض موضوع الدعوى لم يكن مرخصاً.

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

الق رار

وبالتدقيق والمداولة نجد إن المدعية شركة الإنماء للاستثمارات والتسهيلات المالية أقامت بتاريخ ٢٠٠٥/٩/٥ الدعوى رقم ٢٠٠٥/٦٥٤ لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان بمواجهة المدعى عليها (شركة مدارس النخبة الدولية) بموضوع إخلاء مأجور أجرته السنوية أربعون ألف دينار ومطالبة بأجور مستحقة مقدارها ٩٦١٨٢,٥٠٠ ديناراً وقد أسست دعواها على سند من القول:

بأنها تملك العقار المقام على قطعة الأرض رقم ٤٦٨ حوض ٤ خلداً بكامل محتوياته من أثاث مدرسي وتجهيزات مدرسية أخرى وعدد من الباصات لنقل الطلاب وأنه بتاريخ ١٩٩٧/٤/١٤ تعاقدت المدعى عليها مع المدعية للانفاج بهذا العقار مقابل تجهيزاته بعقد ضمان وإدارة واستثمار لمدة خمس سنوات بأجرة سنوية ٤٥ ألف دينار للسنة الأولى و٤٨ ألف دينار للسنوات الأربع الباقية ولم تلتزم المدعى عليها بدفع الأجر بمواعيدها وتم توجيه إنذار لها للقسط المستحق في ١٩٩٨/٨/٣٠ بقيمة ٢٤ ألف دينار وبتاريخ ٢٠٠٢/٨/١١ تم تغيير صفة التعاقد إلى عقد إيجار لمدة أربع سنوات من ٢٠٠٢/٩/١ وبشروط ضمن ملحق للعقد إلا أن المدعى عليها لم تلتزم بدفع الأجر المترصدة عليها قبل العقد وكذلك ما استحق بعد العقد وتم توجيه إنذار لها إلا أنها لم تلتزم بما جاء فيه مما دعا لإقامة هذه الدعوى .

باشرت محكمة البداية نظر الدعوى فقدمت المدعى عليها ادعاءً متقابلاً للمطالبة بالعتل والضرر وفوات المنفعة وخسارة متحققة مقدرة بمبلغ خمسة آلاف دينار ومطالبة ببديل مستحقات مالية مقدرة بمبلغ عشرة آلاف دينار وقد أشارت بدعواها المتقابلة لعقد الإدارة والاستثمار الذي يربطها بالمدعى عليها بالتقابل اعتباراً من العام الدراسي ٩٨/٩٧ وأنها لدى مباشرة إجراءات الترخيص تبين لها عدم وجود رخص مهن للبناء وأن سلطة المياه حجبت اشتراك المياه عن البناء نتيجة عدم تسديد بدلات

استهلاك المياه عن فترات سابقة وأن المدعية بالتقابل قامت بعدد من الإصلاحات والأعمال المشار إليها في مقدمة اللائحة ولم تدفع المدعى عليها قيمة هذه الأعمال مما دعا لتقديم الإدعاء المتقابل.

وبتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٢ أصدرت محكمة البداية حكماً المتضمن:

أولاً: في الدعوى الأصلية الحكم بإلزام المدعى عليها بتسليم المدعية العقار المأجور خالياً من الشواغل وإلزامها بدفع الأجر البالغة (١٢٢٧٧٧) ديناراً مئة واثنين وعشرين ألفاً وسبعمئة وسبعة وسبعين ديناراً للمدعية وتضمن المدعى عليها الرسوم والمصاريف وخمسمئة دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية.

ثانياً: في الدعوى المتقابلة الحكم بإلزام المدعى عليها بالتقابل بمبلغ (٦١٠٢٧) واحد وستين ألفاً وسبعة وعشرين ديناراً للمدعية بالتقابل و رد المطالبة بالباقي لعدم الإثبات وتضمنها الرسوم والمصاريف وخمسمئة دينار أتعاب محاماة.

لم يقبل الطرفان بهذا الحكم فطعنا فيه باستئنافين أصليين حيث قررت محكمة استئناف عمان بحكمها رقم ٣١٧٩٧/٢٠١٤ تاريخ ٢٠١٥/٥/٥ فسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بها وفق ما جاء بقرار الفسخ و من ثم إصدار القرار المناسب مكتملاً كافة الشروط بما فيها مسودة الحكم (تأسيساً على أن مسودة الحكم لم تكن موقعة من القاضي الذي أصدره).

أعيدت الدعوى لمحكمة الدرجة الأولى حيث اتبعت قرار الفسخ وأصدرت حكمها رقم ٧٩٦/٢٠١٥ تاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٢ وبمضمون الحكم ذاته رقم ٦٥٤/٢٠٠٥ الذي سبق الإشارة إليه.

لم يقبل الطرفان بهذا الحكم فطعنا فيه باستئنافيين أصليين حيث أصدرت محكمة استئناف حقوق عمان بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠١٦ حكماً رقم ٢٠١٦/٩٤٥٤ المتضمن رد الاستئنافيين دون الحكم بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب لأي من الطرفين كون كل منهما خسر استئنافه.

لم يقبل الطرفان بالحكم الاستئنافي فطعن فيه كل منهما تمييزاً حيث قدمت المدعية (المدعى عليها بالتقابل) لائحة تمييزها بتاريخ ٢٢/١١/٢٠١٦ وقدمت المدعى عليها (المدعية بالتقابل) لائحة تمييزها بتاريخ ٢٠/١١/٢٠١٦ وكلاهما ضمن المهلة القانونية وتبلغ كل من الطرفين لائحة تمييز الطرف الآخر ولم يقدم أي منهما لائحة جوابية.

وعن أسباب التمييز المقدم من المدعى عليها / المدعية بالتقابل:

وفيما يتعلق بالسبب الأول وتتعى فيه الممييزة على محكمة الاستئناف بالخطأ فيما توصلت إليه برد الدفع بتقادم بدلات الضمان الطالب بها عن القسط المستحق في ٣٠/٨/١٩٩٨ وبالتناوب بأن تسديد أقساط من بدلات الإيجار عن عقد ٢٠٠٢ يعتبر قرينة على تسديد قسط الضمان المطالب به.

ورداً على ذلك فقد رسم القانون طريقاً لإبداء أن الدفع بمرور الزمن وفقاً لأحكام المادة ١٠٩ أصول مدنية بحيث يقدم الدفع بطلب مستقل وقبل الدخول بأساس الدعوى وحيث لم تراع الممييزة ذلك فإن رد الدفع واقع في محله أما القول بأن دفع أقساط لاحقة بموجب عقد ٢٠٠٢ يعتبر قرينة على تسديد قسط الضمان فهو في غير محله لأن المدعى (المؤجر) أو مالك العقار موضوع عقد الضمان الأول يدعى في الدعوى استحقاق أجور وبدلات ضمان وعلى المستأجر أو الطرف الثاني بعقد الضمان أن يثبت إيصالها بالبينة القانونية وهو ما لم يرد ببينات هذه الدعوى مما يتعين معه رد هذا السبب.

وعن السبب الوارد بأنه الرابع (حيث لم يرد بلائحة التمييز أسباباً برقم ٣ و٢) والذي تنعى فيه الممیزة على محكمة الاستئناف بالخطأ عندما حكمت للمميز ضدها بمبالغ تزيد عما ورد بطلبات المميز ضدها حسب الوكالة التي أقيمت بها هذه الدعوى.

وفي ذلك نجد إن المدعية في الدعوى الأصلية كانت قد وجهت للمدعى عليها (المدعية بالتقابل) إنذاراً عدلياً أشارت فيه إلى أن مجموع المبالغ المستحقة بذمة المدعى عليها هي مبلغ ٩٦١٨٢,٥٠٠ ديناراً شاملة ما كان مترصداً من قسط الضمان الذي استحق بموجب العقد السابق بتاريخ ١٩٩٧/٨/٣ ونجد إن وكيل المدعية طلب أثناء نظر الدعوى توجيه أمر دفع للمدعى عليها لدفع مبلغ عشرين ألف دينار استحققت خلال نظر الدعوى إلا أن المحكمة رفضت طلبه بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٩ وأصرت على ذلك القرار بتاريخ ٢٠٠٦/٤/٢٤ ونجد إن محكمة البداية أصدرت حكمها بإلزام المدعى عليها بمبلغ ١٢٢١٧٧ ديناراً على اعتبار أن الأجور المستحقة بموجب العقد الثاني ورصيد قسط الضمان المستحقة عن العقد الأول بتاريخ ١٩٩٨/٨/٣٠ وأن محكمة الاستئناف أيدتها بذلك دون أن تبحث تفصيلاً لهذه الأجور ومقدارها وهل كانت على أساس أربعين ألف دينار سنوياً امتثالاً للشرط الجزائي الوارد بالاتفاقية الملحقة بعقد الإيجار أم على أساس أن بدل الإجارة هو خمسة وثلاثون ألف دينار.

ودون أن تلحظ أن المطالب به في الإنذار وكذلك المبلغ الوارد في الوكالة هو مبلغ ٩٦١٨٢,٥٠٠ دينار وأن حدود وكالة وكيل المدعية هو المطالبة بهذا المبلغ طالما أن المحكمة رفضت توجيه أمر دفع بشأن الأجور التي استحققت خلال نظر الدعوى وحيث لم تراعى محكمة الاستئناف ما أشرنا إليه فقد جاء حكمها مستوجباً للنقض لورود هذا السبب عليه من هذه الجهة .

وعن السبب الخامس من حيث مصاريف الصيانة فقد عالجت محكمة الاستئناف ذلك من خلال ردها على السبب الخامس من أسباب استئناف المدعى عليه وبما يتفق والبينة المقدمة في الدعوى مما يتعين معه رد هذا السبب.

وعن السبب السادس من حيث إعمال الشرط الجزائي والحكم بالفائدة القانونية فإن الشرط الجزائي قد ورد في ملحق عقد الإجارة وهو اتفاق صحيح لا يخالف القانون أو النظام العام طالما أن العقد ابرم بعد تعديل قانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٠ بحيث أصبح العقد شريعة المتعاقدين مما يوجب رد الطعن من هذه الجهة .

أما من حيث الحكم بالفائدة القانونية فينتفك وما جاء بوكالة وكيل الجهة المدعية ولائحة الدعوى وطلباته الأخيرة مما يوجب رد الطعن من هذه الجهة أيضاً وبالنتيجة رد هذا السبب.

وعن السبب السابع من حيث الطلبات الواردة بلائحة الدعوى ففي ردنا على السبب الرابع من أسباب هذا التمييز ما يغني عن الرد عليه فنحيل إليه تفادياً للتكرار .

وعن أسباب التمييز المقدم من المدعية (المدعى عليها بالتقابل).

والتي تدور جميعها حول تخطئة محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه بخصوص الادعاء المتقابل وأنه يخالف المادة ١١٦ أصول مدنية وبتقدير البينة التي قدمت بالادعاء المتقابل .

ورداً على ذلك فإن المادة ١١٦/ أصول مدنية تنص على أن : (للمدعى عليه أن يقابل أي من ادعاءات المدعي مع لائحته الجوابية على لائحة الدعوى :

١- بطلب المقاصة القضائية وطلب الحكم له بتضمينات عن ضرر لحقه من الدعوى الأصلية أو من إجراء حصل فيها.

٢- بأي طلب يترتب على إجابته ألا يحكم للمدعي بطلباته كلها أو بعضها أو أن يحكم له بها مقيدة بقيد لمصلحة المدعى عليه .

٣- بأي طلب متصل بالدعوى الأصلية بصلة لا تقبل التجزئة.

٤- ما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطاً بالدعوى الأصلية.

وحيث إن موضوع الادعاء المتقابل هو المطالبة بالعتل والضرر وقيمة ونفقات أعمال وإصلاحات قامت بها المدعية بالتقابل على النحو الذي قنعت به محكمة الموضوع فإن هذا الادعاء يتفق وأحكام المادة ٣/١١٦ أصول مدنية أما المقاصة فتقع بقوة القانون على ضوء تنفيذ الحكم الصادر في الدعوى بشقيها، أما ما توصلت إليه محكمة الموضوع بخصوص الادعاء المتقابل فإن تقدير البيئة ووزنها واستخلاص واقعة الدعوى منها من صلاحية محكمة الموضوع دون معقب عليها من محكمة التمييز إذا كانت النتيجة التي توصلت إليها مستمدة بصورة سائغة ومقبولة من تلك البيئة وغير مناقضة لها .

وفي هذه الدعوى فإن محكمة الاستئناف كمحكمة موضوع استعرضت ما قدم من بينات أمام محكمة الدرجة الأولى وتوصلت لقناعة بما ثبت من تلك البيئة وفقاً لسلطتها التقديرية مما يتعين معه رد هذه الأسباب .

لهذا نقرر :

- ١- رد التمييز المقدم من المدعية المدعى عليها بالتقابل.
- ٢- نقض الحكم المميز للسبب الرابع من أسباب تمييز المدعى عليها (المدعية بالتقابل) وإعادة الدعوى إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني وتأييد الحكم فيما عدا ذلك.

قراراً صدر بتاريخ ٢٦ جمادى الأولى سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٣/٢/٢٠١٧ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس



عضو

رئيس الديوان

دقق / د.س