

# المملكة الأردنية الهاشمية

## وزارة العدل

### القرار

الصادر عن محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار  
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية  
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة السيد الرئيس محمد الغزو  
وعضوية القضاة السادة

"محمد طلال" الحمصي، د. مصطفى العساف، د. سعيد الهياجنة، ناصر التل  
د. فؤاد الدرادكة، محمد البدور، حابس العبدالات، "محمد عمر" مقتصة

#### التمييز الأول:

المميزان: ١- شركة عصام الخطيب وشركاه.

٢- عصام محمود محمد الخطيب.

وكيلهما المحامي عثمان محمد عامر.

التمييز ضده: ناصر أيمن هزاع المجالي.

وكلاؤه المحامون حمزة الديسي ومحمد الديسي وشاكر صادق  
وروان الديسي.

#### التمييز الثاني:

المميزان: ناصر أيمن هزاع المجالي.

وكلاؤه المحامون حمزة الديسي ومحمد الديسي وشاكر صادق  
وروان الديسي

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠٢٠/١٤٩٩

- التميز ضدّهما: ١- شركة عصام الخطيب وشركاه.  
٢- عصام محمود محمد الخطيب.  
وكيلهما المحامي عثمان عامر.

قدم بهذه الدعوى تمييزان الأول بتاريخ ٢٠٢٠/١/٨ مقدم من شركة عصام الخطيب وشركاه وآخر والثاني بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٧ ومقدم من ناصر أيمن هزاع المجالي وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في الدعوى رقم ٢٠١٩/٢٥٥٣٢ تاريخ ٢٠١٩/١٢/٣٠ القاضي بعد اتباع النقض بموجب قرار محكمة التمييز رقم ٢٠١٩/٤٣٢٧ تاريخ ٢٠١٩/١٠/٦ بقبول الاستئناف موضوعاً وفسخ الحكم المستأنف (الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٢/١٤٠٥ تاريخ ٢٠١٨/٣/٢٨) ورد دعوى المدعي لانتفاء المصلحة من استمرارها وتضمين المدعي عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ثلاثمئة دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي كون المصلحة كانت قائمة عند إقامة الدعوى والخصومة متوفرة.

#### ويتلخص سبب التمييز الأول بما يلي:

- ١- أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت أحكام المواد (١٨٩ و ١٩٠ و ١٦١) من قانون أصول المحاكمات المدنية بعدم الحكم للمميزين بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة رغم أنهما الطرف الرابح بالدعوى وأن التميز قد خسر كامل دعواه.
- ٢- أخطأت محكمة الاستئناف بالحكم للمميز ضده بالرسوم والمصاريف ومبلغ (٣٠٠) دينار أتعاب محاماة لعل أن المصلحة كانت قائمة عند إقامة الدعوى حيث إن

العبرة بنتيجة الدعوى وأن الحكم بالرسوم والمصاريف والأتعاب يكون للطرف الرابع.

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

وبتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٦ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز.

وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي:

١- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها المميز حيث أن هذه الدعوى نظرتها محكمة التمييز بالرقم ٢٠١٩/٤٣٢٧ تاريخ ٢٠١٩/١٠/٦ وأعيدت منقوضة لمحكمة الاستئناف علماً أن محكمة التمييز في هذا القرار قد خالفت قرار رقم ٢٠١٩/١٨٧٥ حيث جاء هذا القرار في قضية مماثلة مقامة على الجهة المميز ضدها والذي جاء حكم به لصالح المميز على عكس ما ورد في قرار التمييز رقم ٢٠١٩/٤٣٢٧.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بفسخ القرار المستأنف والحكم ببرد دعوى المدعي/ المميز بالاستناد لانتفاء استمرار مصلحته في الدعوى لقيامه ببيع الشقة موضوع الدعوى خلافاً للواقع حيث إن المميز باع الشقة منقوضة المساحة ولما قام ببيع الشقة بمساحتها الحقيقية فإن مصلحته في الدعوى لا تزال قائمة ومستمرة ولم تنقطع خلافاً لما توصلت إليه محكمة الاستئناف.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بفسخ الحكم المستأنف والحكم ببرد دعوى المدعي بالاستناد إلى انتفاء استمرار مصلحته في الدعوى إذ خالفت نص المادة (٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

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

وبتاريخ ٢٠٢٠/٢/٥ قدم وكيل المميز ضدّها لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز.

## القرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد أن واقعة هذه الدعوى تتلخص في أن المدعي ناصر أيمن هزاع المجالي كان قد تقدم في القضية رقم ٢٠١٢/١٤٠٥ لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهما:

١- شركة عصام الخطيب وشركاه .

٢- عصام محمود محمد الخطيب.

للمطالبة: بإنقاص قيمة عقار ومطالبة بعطل وضرر مقدراً دعواه بمبلغ خمسين ألف دينار والعطل والضرر مقدرة بمبلغ ألف دينار كل ذلك لغايات الرسوم على سند من القول:

١- المدعى عليها الأولى شركة توصية بسيطة مسجلة تحت الرقم ٩٥٢٧ والمدعى عليه الثاني شريك متضامن فيها.

٢- اشترى المدعي الشقة الشرقية من الطابق الثالث من العقار المقام على قطعة الأرض رقم (٨٤٥) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمان من أراضي قرية عمان من المدعى عليها الأولى بقيمة (١٦٠,٠٠٠) دينار بموجب عقد خطي والذي تم بموجبه إتمام عملية تسجيل الشقة باسم المدعي وعلى اعتبار إن مساحة الشقة الصافية تبلغ (١٦٥) متراً.

- ٣- تضمنت الاتفاقية الأصلية وملحقاتها أن يكون البناء والتشطيبات (فاخرة) بحيث نص ملحق العقد على أن البناء بأفضل المواصفات من حيث التصميم المعماري وجودة المواد المستخدمة وأن يتم التنفيذ بإشراف هندسي دقيق وتم وصف المواد والأعمال بموجب العقد وملحقاته.
- ٤- بعد تسجيل الشقة باسم المدعي وسكنه فيها تفاجأ بوجود عدة عيوب في الشقة واختلافات جوهرية في مواصفات المواد والأدوات المزودة للشقة وللخدمات الملحقة بها والخدمات المشتركة من قبل المدعي عليها الأولى وهذه العيوب من غير الممكن اكتشافها إلا من قبل خبير مختص و/أو من خلال الاستعمال والتجربة كونها تدخل ضمن العيوب المخفية.
- ٥- إن مساحة الشقة تقل بموجب سند التسجيل عن المساحة المحددة في العقد المبدئي بثمانية أمتار مربعة إذ أنها بموجب العقد تبلغ (١٦٥) متراً مربعاً بينما في سند التسجيل تبلغ (١٥٧) متراً مربعاً إلا أنها فعلياً تقل عن هذا الرقم الأخير.
- ٦- لم تنفذ المدعي عليها الأولى ما تم الاتفاق عليه في الاتفاقية الأصلية وملحقاتها حيث إنها لم تقم بأعمال البناء والتشطيبات والتدفئة والخدمات على النحو المنفق عليه كما لم تلتزم بالمخططات والقواعد الهندسية إذ إنه وعلى سبيل المثال لا الحصر لم تلتزم بتوريد المواد على النحو المبين في الاتفاق سواء من حيث الجودة والنوعية والمنشأ أضف إلى ذلك أن قيمة هذه المواد تقل بكثير عن القيمة المقبوضة من المدعي عليها فلوحة الكهرباء تم الاتفاق على نوع أقل جودة وأقل سعر كما أن نظام التدفئة تحت البلاط تم التعهد من المدعي عليها بتقسيمه على منطقتين يتم التحكم بها عن طريق ثيرموستات منفصل لكل منطقة بينما قامت بجعله منطقة واحدة مع ثيرموستات واحد لكامل الشقة مما ضاعف استهلاك

الطاقة وقلل من فعالية التدفئة الأمر الذي اضطر معه المدعي إلى تعديل تقسيم مناطق التدفئة وتحمل نفقات إضافية من ماله الخاص.

٧- إن معظم أرجاء الشقة تعاني من سوء مصنعية وعدم اتقان في أعمالها وموادها من حيث سلاحات الشبائيك وعدم انتظام البلاط والرخام وعدم استخدام رخام النخب الأول من النوع المحدد في العقد وسوء الدهان وعدم عزل بعض المناطق وتعرضها للرطوبة واستعمال مواد عزل غير المتفق عليها علاوة على سوء تهوية نظام الصرف الصحي في الحمامات والمطابخ الأمر الذي يؤدي لانبعاث الروائح الكريهة لمخالفة الشروط الهندسية والبيئة في إنشائها.

٨- إن خزائن المياه الصحية وخزائن التدفئة غير موافقة للمقاييس والمعايير الهندسية السليمة من حيث عدم توفير المحابس للخطوط الفرعية وسوء عزل الخزائن وعدم تمييز الخطوط الفرعية وصدأ الخزائن وعدم ربط خزانة التدفئة بنظام أتوماتيكي كما أن البرابيش وأطقم الحمام المستعملة تعرضت للصدأ ونوعها مخالف للاتفاق علاوة على أن بلاط الحمامات فيه سوء مصنعية وتخبئة للعيوب الخفية بالرطوبة.

٩- إن حمامات الشقة فيها عيوب مصنعية كثيرة منها عدم تعبئة جوف البانيو بالإسمنت والمونة وتفكك السليكون مما يمنع استعماله كما أن أحواض المغاسل مركبة بطريقة خاطئة أضف إلى ذلك فإن سوء تشطيب الحمامات علاوة على ميلان حوض الاستحمام بشكل عكسي يمنع تصريف المياه علاوة على استخدام أطقم حمام غير مطابقة للمواصفات والأنواع المتفق عليها.

١٠- إن قسارة الجدران والأسقف فيها شروخ وسوء مصنعية وتعرج وتموج وسوكاج.

١١- دهان الأبواب غير مشطب بشكل صحيح وترك الدهان آثاراً وأوساخاً على الزرافيل والمفصلات، كما أن كشافات الأبواب ناقصة ولم تصل للأرض وتركيبها سيء كما أن نوعية الأبواب رديئة وغير مطابقة للمواصفات ورخيصة الثمن.

١٢- أباجورات الشقة ونوافذها من نوعية رديئة وجودة متدنية وفيها خراب دائم وتسرب الهواء والمياه إلى الشقة وتشطبيها معيب.

١٣- رخام وبلاط الشقة من نوعية سيئة وليس نخب أول وفيه تقشير وشروخ وتسويس ومحاولات لمعالجته بالرؤية ومجلي بشكل سيء كما أن بانيل الشقة مركب بصورة سيئة وحوافه مكسورة وفيه عدة عيوب وهو الأمر الذي ينطبق على تركيب سراميك الحيطان في الحمامات وأرضية المطبخ.

١٤- إن جميع الأعمال والمواد الكهربائية للشقة معيبة وغير صحيحة ولم تتم وفقاً لمخططات معتمدة وبنوعية مخالفة للمواصفات وتركيبها سيء حيث إن هذا الأمر يؤدي إلى احتراق لمبات بصورة دائمة علاوة على أنه لا يوجد مساحة كافية لإجراء تغيير اللمبات ولم يتم تعليم القواطع الفرعية بالإضافة إلى قساوة مفاتيح الأباجورات وعدم انتظام شكل وتركيب علب المفاتيح الكهربائية.

١٥- برندة الشقة ونتيجة لعدم عزلها تعرضت للرطوبة وتقشير القسارة عن العقدة كما أن ميلان البرندة الخاطئ يؤدي إلى تجمع المياه كما أنه تم سكب دهان على حجر البرندة مما أخل بالشكل العام للبناءية.

١٦- إن جميع الخدمات الملحقة بالشقة من خزانات مياه وبئر ماء وتدفئة وكراج ومستودع والخدمات المشتركة من بيت الدرج وغيرها في سوء مصنعية وعدم التزام بالاتفاق وبالمخططات الهندسية والقواعد والأسس والمواصفات الهندسية وجميعها مخالف لما ذكر .

١٧- إن ما قامت به المدعى عليها وعدم التزامها بالعقود والملحقات التي أبرمتها مع المدعي وعدم التزامها بقواعد حسن النية والأصول والمواصفات الهندسية يجعل أفعالها مقترنة بالغبن الفاحش بشكل يعيب العقد ويوجب مطالبتها بفرق سعر الشقة عن المواد والأدوات المستعملة والفرق عن التشطيب وسوء المصنعية وفرق



أنواع المواد وكما يتيح طلب تخفيض الثمن ومطالبتها بالعتل والضرر المادي والمعنوي الذي لحق بالمدعي.

١٨- تقدم المدعي إلى محكمة بداية حقوق عمان بالطلب المستعجل رقم ٢٠١٢/٤٦٥ ط لإثبات واقع حال الشقة موضوع الدعوى وورد فيه تقرير الخبرة بمعرفة الخبير المهندس طاهر سلامة العبوشي الذي قام بالكشف على الشقة وما ورد في التقرير يؤكد صحة ما يطالب به المدعي في دعواه من نقصان في مساحة الشقة ووجود عيوب كثيرة في الشقة والتي تم الإشارة إليها فيما سبق.

١٩- كما أنه ونتيجة لعدم تجاوب المدعي عليها الأولى مع المدعي قام الأخير بتوجيه الإنذار العدلي رقم ٢٠١٢/١١٢٦٤ ينذر فيها بضرورة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتعديل مواصفات الشقة والمواد الموردة إليها وإصلاح الخراب بما يتفق مع الاتفاقية المبرمة بينهما وقد تبلغته المدعي عليها بتاريخ ٢٠١٢/٤/١ ورغم انقضاء المدة الممنوحة لها إلا أنها لم تتجاوب مع المدعي.

٢٠- إن وجود هذه العيوب والاختلافات أضر بالمدعي معنوياً ومادياً وبوجود هذه العيوب والاختلافات فإن القيمة المقبوضة تكون مبالغاً بها ومن شأنها إنقاص قيمة العقار المبيع حيث إن سعر المتر المربع الواحد بموجب الاتفاق تبلغ حوالي (١٠٠٠) دينار بينما قيمته الفعلية تقل عن ذلك بأكثر من النصف بالنظر إلى رداءة نوعية المواد المستخدمة وسوء المصنعية وتدني جودة الأعمال.

٢١- إن المدعي يقدر دعواه لغايات الرسوم بمبلغ (٥٠٠٠٠) خمسين ألف دينار مع استعداده لدفع فرق الرسم حسبما يقدره الخبراء.

سارت محكمة الدرجة الأولى بإجراءات القضية وأثناء السير بإجراءات الدعوى تقدم وكيل المدعي عليها بالطلب رقم ٢٠١٢/٩١٨/ط لرد الدعوى قبل الدخول بالأساس لمرور الزمن وبناء على طلب وكيل المدعي عليها قررت المحكمة وعملاً بأحكام المادة



(١٠٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية وقف السير بإجراءات الدعوى والانتقال لرؤية الطلب.

سارت محكمة الدرجة الأولى بإجراءات الطلب وباستكمالها بتاريخ ٢٠١٣/١/٧ أصدرت قرارها المتضمن: رد طلب الجهة المستدعية والانتقال لرؤية الدعوى الأصلية على أن يتم البت في أتعاب المحاماة عند الحكم الفاصل بالدعوى الأصلية. لم ترتض الجهة المستدعية بالقرار المشار إليه بتاريخ ٢٠١٣/١/١٥ تقدم وكيلها بلائحة استئناف للطعن فيه.

نظرت محكمة استئناف حقوق عمان القضية رقم ٢٠١٣/٨٠٦٣ وباستكمال إجراءاتها بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٤ أصدرت قرارها المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

لم ترتض الجهة المستدعية بالقرار المشار إليه بتاريخ ٢٠١٣/٧/٣ تقدم وكيلها بلائحة تمييز للطعن فيه.

نظرت محكمة التمييز القضية رقم ٢٠١٣/٣٦٤٧ وباستكمال إجراءاتها بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٨ أصدرت قرارها المتضمن رد التمييز وتأييد القرار المميز.

وبعد الإعادة لمحكمة الدرجة الأولى سارت محكمة الدرجة الأولى بإجراءات القضية الأساس وباستكمالها بتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٨ أصدرت قرارها المتضمن الحكم بالإلزام المدعى عليها شركة عصام الخطيب وشركاه وعصام محمود محمد الخطيب بأن يؤدي للمدعي ناصر أيمن هزاع المجالي المبلغ المدعى به البالغ (٢٦٥٥٠) ديناراً رصيد المبالغ المطلوبة وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٩% تسري من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام وجاهياً.

لم ترضى الجهة المدعى عليها بالقرار المشار إليه بتاريخ ٢٠١٨/٤/١٨ تقدم وكيلها بلائحة استئناف للطعن فيه.

نظرت محكمة استئناف حقوق عمان القضية رقم ٢٠١٨/٤٤٩٢٢ وباستكمال إجراءاتها بتاريخ ٢٠١٩/٤/٣٠ أصدرت قرارها المتضمن قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف بحدود نقطة الفسخ والحكم بإلزام المدعى عليها المستأنف ضدهما بالرسوم النسبية عن المبلغ المحكوم به عن مرحلتى التقاضي وتأييد القرار المستأنف فيما عدا ذلك وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

لم ترضى الجهة المدعى عليها بالقرار المشار إليه بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٠ تقدم وكيلها بلائحة تمييز كما وتقدم وكيل المدعى عليها بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٧ بلائحة تمييز ثانية وحيث إن لائحة التمييز الأول المقدمة من المدعى عليها لم تستوف عنها الرسوم القانونية فإن اللائحة تكون مستوجبة الرد شكلاً لعدم دفع الرسوم القانونية عنها أما بالنسبة إلى اللائحة المقدمة بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢٧ فنقرر قبولها شكلاً لتقديمها ضمن المدة القانونية طالباً نقضه موضوعاً.

وكانت محكمة التمييز قد أصدرت بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٦ حكمها رقم ٢٠١٩/٤٣٢٧ جاء فيه:

(وبالرد على أسباب التمييز نجد:

بالنسبة للسبب الثاني والذي يدور حول تخطئة محكمة الاستئناف في تأويلها أحكام المادة (١/٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

وفي ذلك نجد أن المصلحة هي المنفعة التي تعود على واقع الدعوى فيما لو كسب دعواه وهي مناط الدعوى فلا دعوى بلا مصلحة أي أن المصلحة يجب أن تتوافر

ابتداءً عند إقامة الدعوى فهي شروط لقبولها وأن تكون المصلحة قانونية يحميها القانون وأن تكون مشروعة وقائمة وشخصية وأن يكون صاحب الدعوى له صفة فيها وحيث إنه من الثابت من خلال أوراق الدعوى أن المدعي قد ادعى في لائحة دعواه بأنه قام بشراء شقة من الجهة المدعى عليها وبموجب عقد مبدئي وبعد التسجيل تبين بأن مساحة الشقة بلغت (١٥٧) متراً مربعاً بخلاف المساحة المسجلة في العقد المبدئي البالغة (١٦٥) متراً مربعاً أي بنقص (٨) أمتار وطالب بلائحة دعواه ببديل ذلك النقص مع العطل والضرر وحيث إن مصلحة المدعي عند إقامة الدعوى كانت متوفرة كونه كان مالكاً للشقة ومن خلال أوراق الدعوى تبين بأن المدعي قام ببيع الشقة موضوع الدعوى للمدعو فايز عادل عبد الرحمن زواتي بموجب عقد البيع رقم ٢٠١٨/٢٧٠٠ تاريخ ٢٠١٨/٦/١٣ وحيث إن ملكية المدعي ناصر المجالي للشقة قد انتهت أثناء سير الدعوى وأن صلته بالعقار قد انقطعت لحظة نفاذ عقد البيع وخروج الشقة من ملكيته فإن المدعي قد انتهت مصلحته ببيع الشقة مما يجعل من الدعوى والحالة هذه مستوجبة الرد (انظر في ذلك قرار تمييز حقوق رقم ٢٠٠٢/٧٤٩ هيئة عامة تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٦) وحيث توصلت محكمة الاستئناف لخلاف ذلك فإن قرارها واقع في غير محله وبالتالي فإن هذا السبب يرد على القرار المطعون فيه ويتوجب نقضه.

وعليه وتأسيساً على ما تقدم وعلى ضوء ردنا على السبب الثاني من أسباب التمييز ودون حاجة للرد على باقي أسباب التمييز نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة القضية إلى مصدرها للسير فيها وفقاً لما بيناه ومن ثم إصدار القرار المقتضى).

بعد النقض والإعادة قيدت الدعوى مجدداً لدى محكمة استئناف عمان بالرقم

٢٠١٩/٢٥٥٣٢ وبعد تلاوة حكم محكمتنا رقم ٢٠١٩/٤٣٢٧ الصادر بتاريخ

٢٠١٩/١٠/٦ ومطالعة وكيلى الطرفين قررت المحكمة اتباع النقض وبعد استكمال

إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣٠ حكمها وجاهياً بحق الطرفين

ويتضمن:

قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ الحكم المستأنف ورد دعوى المدعي لانتفاء

المصلحة من استمرارها وتضمن المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ثلاثمئة دينار

أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي كون المصلحة كانت قائمة عند إقامة الدعوى

والخصومة متوفرة.

لم يقبل الطرفان بالحكم الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعنا عليه تمييزاً

للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة من كل منهما.

حيث تقدم المستأنفان بطعنهما التمييزيين بتاريخ ٢٠٢٠/١/٨ ضمن المهلة

القانونية.

بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٥ تبلغ وكيل المميز ضده لائحة التمييز وتقدم بلائحته

الجوابية ٢٠٢٠/٢/١٦ ضمن المهلة القانونية.

كما تقدم المستأنف ضده بطعنه التمييزي بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٧ ضمن المهلة

القانونية.

بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢ تبلغ وكيل المميز ضدهما لائحة التمييز وتقدم بلائحته

الجوابية بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٥ ضمن المهلة القانونية.

ونظراً لاختلاف الأحكام في المسألة المثارة وتوحيداً للاجتهاد تقرر نظر هذا

الطعن من قبل الهيئة العامة.

ورداً على أسباب الطعن المقدم من المميز ناصر أيمن المجالي جميعها التي

تدور حول تخطئة محكمة الاستئناف بحكمها المطعون فيه حيث إن هذه الدعوى نظرتها محكمة التمييز برقم ٢٠١٩/٤٣٢٧ تاريخ ٢٠١٩/١٠/٦ وأعيدت منقوضة ضد المميز لتتظرها محكمة الاستئناف من جديد وبذلك خالفت محكمة التمييز حكمها في دعوى مماثلة رقم ٢٠١٩/١٨٧٥ تاريخ ٢٠١٩/١١/١٣ ومن ثم فإن فسخ محكمة الاستئناف لحكم محكمة الدرجة الأولى والحكم برد الدعوى لانتفاء المصلحة لقيامه ببيع الشقة موضوع الدعوى مخالف للواقع ذلك أن المميز باع الشقة موضوع الدعوى منقوضة المساحة مما يعني أن مصلحته في الدعوى ما زالت قائمة ومستمرة بل إن المحكمة خالف نص المادة (٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية حيث إن بيع المميز للشقة موضوع الدعوى منقوضة المساحة والقيمة إذ هو صاحب المصلحة والحق في المطالبة بهذه الدعوى.

وفي ذلك نجد أن المدعي تقدم بدعواه بمواجهة المدعي عليهما شركة عصام الخطيب وشركاه وعصام محمود محمد الخطيب للمطالبة بإنفاص قيمة عقار (شقة) ومطالبة بعطل وضرر مقدراً دعواه بمبلغ (٥٠) ألف دينار لغايات الرسوم.

على سند من القول حاصله أنه اشترى الشقة الشرقية من الطابق الثالث من العقار المقام على قطعة الأرض رقم (٨٤٥) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمان بقيمة (١٦٠٠٠٠٠) دينار بموجب عقد خطي والذي تم بموجبه إتمام عملية تسجيل الشقة باسم المدعي وعلى اعتبار أن مساحة الشقة الصافية تبلغ (١٦٥ م<sup>٢</sup>) وقد تضمنت الاتفاقية الأصلية وملحقاتها أن يكون البناء والتشطيبات فاخرة بحيث نص ملحق العقد

على أن البناء بأفضل المواصفات من حيث التصميم المعماري وجودة المواد المستخدمة وأن يتم التنفيذ بإشراف هندسي دقيق وتم وصف المواد والأعمال بموجب العقد وملحقاته وبعد تسجيل الشقة باسمه وسكنائه فيها تفاجأ بوجود عدة عيوب في الشقة واختلافات جوهرية في مواصفات المواد والخدمات الملحقة بها والخدمات المشتركة من قبل المدعي عليها الأولى وأن مساحة الشقة تقل بموجب سند التسجيل عن المساحة المحددة في العقد وملحقاته المبدئي بثمانية أمتار مربعة إذ أنها بموجب العقد تبلغ (١٦٥م<sup>٢</sup>) بينما في سند التسجيل تبلغ (١٥٧م<sup>٢</sup>) إلا أنها فعلياً تقل عن ذلك.

نظرت محكمة الموضوع الدعوى وقد حكمتا للمدعي بالتعويض الذي قدره أهل الفن والخبرة وعند نظر محكمة التمييز للطعن المقدم من المدعي عليهما قضت بنقض الحكم على سند من القول إن ملكية المدعي ناصر المجالي للشقة قد انتهت أثناء سير الدعوى وأن صلته بالعقار قد انقطعت لحظة نفاذ عقد البيع وخروج الشقة من ملكيته فإن المدعي قد انتهت مصلحته ببيع الشقة وعلى أثر اتباع محكمة الاستئناف لحكم النقض أعلاه أصدرت حكمها بفسخ الحكم الصادر عن محكمة الدرجة الأولى ورد الدعوى لانتهاء المصلحة.

وحيث نجد أن قيام المدعي ببيع الشقة بعد إقامة الدعوى لا يؤثر على صحة مطالبته بالتعويض ما دام أنه قام ببيع الشقة منقوصة المساحة وعلى خلاف المواصفات التي اشتراها وأن القول بخلاف ذلك يؤدي إلى مصادرة حق المدعي بالتصرف بالعقار موضوع الدعوى طيلة فترة نظر الدعوى والتي تطول ويعتبر ذلك قيماً على حق الملكية دونما سند من القانون وذلك على خلاف ما ذهبت إليه الهيئة العادية لمحكمة التمييز بحكمها رقم ٢٠١٩/٤٣٢٧.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم ودون بحث أسباب التمييز المقدم من المدعى عليهما في هذه المرحلة نقرر الرجوع عن حكم النقض السابق الصادر عن الهيئة العادية لمحكمتنا رقم ٢٠١٩/٤٣٢٧ تاريخ ٢٠١٩/١٠/٦ كون قيام المدعي ببيع الشقة بعد إقامة الدعوى لا يسقط خصومته ومصالحته في الدعوى ونقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٢٦ شوال سنة ١٤٤١ هـ الموافق ٢٠٢٠/٦/١٨ م

الرئيس

عضو

عضو

عضو

عضو

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / س.ع