

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم باسم
حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله بن الحسين المعظم

رقم القضية : ٢٠٠٠/٦٩٠

رقم القرار :

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد الرقاد

وعضوية القضاة السادة

عبد الله السلطان ، عبد الفتاح العوامله ، إلياس العكشه ، فتحي الرفاعي

المميزه: الشركة العربية العقارية للإدارة والإستثمار /وكيلها المحامي
حابس العبدالات .

المميز ضدها : بكريه علي الكور / وكيلها المحامي صلاح المعايطه .

بتاريخ ٩٩/١٢/٢٦ قدم هذا التمييز للطعن بالحكم الصادر عن محكمة
إستئناف حقوق عمان بتاريخ ٩٩/١١/٢٩ بالقضيه رقم ٩٩/٨٠٨ القاضي بفسخ
القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان بتاريخ ٩٩/٢/٢١ بالقضيه
رقم ٩٧/١٥٥٦ وإلزام المستأنفه (المميزه) بدفع أجر المثل عن الفتره الواقعه ما
بين ٩٥/١٠/١٠ الى ٩٥/١١/٣٠ وبالبالغه خمسون يوماً بمبلغ ٤٨٦ ديناراً فقط
وإلزامها بالرسوم والمصاريف بنسبه هذا المبلغ فقط مع عدم الحكم لأي من
الطرفين بأية أتعاب محاماه عن مرحلتي التقاضي لان المستأنف ضدها خسرت
الجزء الأكبر من دعواها والمستأنفه ربحت الجزء الأكبر من طلباتها في المرحله
الإستئنافيه .

وتتلخص اسباب التمييز بما يلي:

١ . أخطأت محكمة الإستئناف وخالفت القانون وذلك بعدم حكمها للمميزه
ببديل أجر المثل عن الفتره من ٩٤/٩/٧ وهو تاريخ إحالة العقار موضوع الدعوى
على المميز وحتى تاريخ ٩٥/٩/٢٥ مخالفه بذلك أحكام الماده ٥/١٣ من قانون
وضع الاموال غير المنقوله تأميناً لدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ بالرغم من ان

البيانات المقدمة في هذه الدعوى اثبتت بان المميز ضدها تضع يدها على الشقه
موضوع الدعوى من تاريخ إحالة العقار إحالة قطعيه وحتى تاريخ ٩٥/١١/٣٠
بدون سند قانوني .

٢٠ أخطأت محكمة الإستئناف وخالفت القانون والبيانات المقدمة في هذه
الدعوى عندما قامت من تلقاء نفسها بإستنتاج وقائع وهميه لا وجود لها إطلاقاً
وذلك عندما إعتبرت في قرارها أن المميز ضدها كانت تستأجر الشقه موضوع
الدعوى من مالكة العقار السابقه بموجب عقد إيجار خطي بان هذا العقد يجعل من
يد المميز بدأ مشروعاً على العقار .

٣٠ أخطأت محكمة الإستئناف وخالفت القانون وذلك بتأويلها وتفسيرها
لما ورد في محاضر القضييه الإجرائيه المبرزه ضمن حافظه بيانات المميزه وذلك
عندما إعتبرت ان توقيع وكيل المميزه في القضييه الإجرائيه على محضر الإجراء
وذلك عندما قام مأمور الإجراء بإعطاء مهلة إسبوعين للمميز ضدها لتصويب
أوضاعها هي موافقة على إشغال المميز ضدها للشقه موضوع الدعوى بالرغم من
أن الذي أعطاهها المهله هو مأمور الإجراء وليس وكيل المميزه حسبما ذهبت اليه
محكمة الإستئناف .

٤٠ أخطأت محكمة الإستئناف وخالفت القانون وذلك عندما قامت بتفسير
وتأويل ما ورد في ورقة التحقق التي تمت بمعرفة دائرة الاراضي وذلك عندما
إعتبرت ان مجرد ذكر بأن المميزه مستأجره للشقه حين إجراء معاملته التحقق
يعطي المميز ضدها الحق بإشغال الشقه موضوع الدعوى فإن ذلك يعتبر إستنتاجاً
لوقائع وهميه لا وجود لها وذلك لأن المميزه تطالب ببدل أجر المثل عن المده من
تاريخ ٩٤/٩/٧ ولغاية ٩٥/١١/٣٠ .

٥٠ إن قرار محكمة الإستئناف هو قرار مخالف لقواعد العدالة والدستور
من حيث ان المميز ضدها قد وضعت يدها على الشقه موضوع الدعوى من تاريخ
٩٤/٩/٧ ولغاية ٩٥/١١/٣٠ وقامت بإستغلال هذه الشقه طيلة هذه الفتره دون
وجه حق او مسوغ قانوني .

٦٠ أخطأت محكمة الإستئناف وخالفت القانون وذلك عندما أصدرت
قرارها على عكس ما ورد بالبيانات المقدمه في هذه الدعوى .

٧٠ قرار محكمة الإستئناف مخالف لما استقر عليه إجتهااد محكمة التمييز
في قرارها رقم ٩٥/٢٧٠ والذي جاء فيه (إن إقامة المميز ضده (البنك العربي)

لدعواه مطالباً بأجر مثل العقار موضوع الدعوى عن المده التي أشغلها المميز للعقار المذكور بصوره غير مشروعه إستناداً الى الحكم القطعي ببرد دعوى منع المعارضه التي اقامها المميز عندما ثبت للمحكمة أن يده كانت غير مشروعه على العقار) وعليه فلا مجال لتطبيق احكام ماده ٢٧٢ من القانون المدني على هذه الواقعة كونها ليست دعوى ضمان عن فعل ضار وإنما هي دعوى للمطالبه بأجر المثل ويكون القرار باعتبار اشغال المميز للمأجور من تاريخ إحالة العقار على المميز ضده ولغاية ترك المميز له هو إشغال غير قانوني) .

٠٨ أخطات محكمة الإستئناف وخالفت القانون وذلك لعدم حكمها ببطل

أجر المثل عن كامل المده المطالب بها في لائحة الدعوى .

وطلب وكيل المميزه قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

وبتاريخ ٢٠٠٠/٢/٢٩ قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابيه إنتهى فيها

إلى طلب رد التمييز وتأييد القرار المميز وتضمين المميزه الرسوم والمصاريف

واتعاب المحاماه .

القرار

بعد التدقيق والمداوله نجدان واقعة هذه الدعوى تتلخص بأن المدعيه الشركه العربيه العقاريه للإداره والإستثمار أقامت هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليها بكريه علي الكور تطالبها فيها بأجر مثل قدرتها لغايات الرسوم بألف دينار ، وقد اسست المدعيه دعواها على سند من القول بأنها كانت قد إشترت العمارة المقامه على قطعة الارض رقم ٥٠٠ من حوض رقم ١٢ رجم الخرابشه عند بيعها بالمزاد العلني بواسطة مدير تسجيل اراضي عمان بتاريخ ١٩٩٤/٩/٧ وأن المدعيه طرحت كتاب مدير تسجيل اراضي عمان للتنفيذ لدى دائرة اجراء عمان سجلت تحت رقم ٩٥/٢٧٨ ب لإخلاء المدعى عليها من الشقه التي كانت تضع يدها عليها /الشقه الشرقيه من الطابق الأرضي في العماره المذكوره أعلاه بدون سند قانوني ولم تقم بترك الشقه الا بتاريخ ٩٥/١٢/٣٠ وأن أشغال المدعى عليها للشقه من تاريخ إحالة العقار على المدعى عليها حاله قطعيه بتاريخ ٩٤/٩/٧ ولغاية تاريخ ٩٥/١٢/٣٠ هو إشغال غير قانوني ويأخذ حكم الغصب لذا فقد اقامت المدعيه هذه الدعوى في مواجهه المدعى عليها لتضمينها

بدل اجر المثل والمقدر لغايات الرسوم بالف دينار وانها على استعداد لدفع فرق الرسم حسب ما يقدره الخبراء .

هذا وقد قررت محكمة بداية حقوق عمان بنتيجة المحاكمة بقرارها رقم ٩٧/١٥٥٦ الصادر بتاريخ ٩٩/٢/٢١ الحكم بالزام المدعى عليها بتأدية مبلغ اربعة آلاف وخمسمائة وخمسة وتسعين ديناراً وخمسمائة وثمانية واربعين فلساً والرسوم والمصاريف ومئتي دينار أتعاب محاماه والفائدة القانونية من تاريخ ١٩٩٤/٩/٧ وحتى السداد التام وتكليف وكيل المدعيه بدفع فرق الرسم .

لم ترض المدعى عليها بهذا القرار فاستأنفته للأسباب الواردة بلائحة الإستئناف المقدمه من وكيلها بتاريخ ٩٩/٣/١٧ حيث قررت محكمة إستئناف عمان بقرارها رقم ٩٩/٨٠٨ الصادر بتاريخ ٩٩/١١/٢٩ فسخ القرار المستأنف والزام المستأنفه بدفع اجر المثل عن الفتره الواقعه ما بين ٩٥/١٠/١٠ الى ٩٥/١١/٣٠ والبالغه خمسين يوماً بمبلغ اربعمائيه وسته وثمانين ديناراً فقط والزامها بالرسوم والمصاريف بنسبة هذا المبلغ فقط مع عدم الحكم لأي من الطرفين بآية اتعاب محاماه عن مرحلتي التقاضي لان المستأنف ضدها خسرت الجزء الأكبر من دعواها والمستأنفه ربحت الجزء الأكبر من طلباتها في المرحلة الإستئنافيه .

لم ترض المدعيه بهذا القرار فطعننت به تمييزاً للأسباب المبسوطه بلائحة التمييز المقدمه من وكيلها بتاريخ ٩٩/١٢/٢٦ . وفي الرد على اسباب التمييز جميعاً : نجد ان الشقه موضوع هذه الدعوى قد آلت للمميزه اعتباراً من تاريخ ٩٤/٩/٧ وذلك بشرائها للشقه المذكوره بالمزاد العلني واحالتها عليها حاله قطعيه .

كما ونجد ان المميز ضدها كانت تشغل الشقه المذكوره بموجب عقد ايجار منظم بينها وبين المالك السابق للشقه إعتباراً من ٨٩/٩/١٥ وانها كانت تدفع الاجره السنويه دفعه واحده في بداية السنه العقديه .

وحيث نجد ان المميز ضدها وعندما انتهت السنه العقديه في ٩٤/٩/١٥ كانت الشقه قد آلت ملكيتها للمميزه قبل هذا التاريخ في ٩٩٤/٩/٧ وانها تبلاغت قرار الإخلاء من قبل دائرة اجراء عمان بتاريخ ٩٥/٤/٨ .

وعليه فإننا نجد ان الفترة الواقعة بين ٩٤/٩/١٥ وحتى تاريخ ٩٥/٤/٨
فان المميز ضدها كانت تشغل الشقة موضوع الدعوى اشغالاً مشروعاً بموجب
عقد الإيجار المشار اليه .

اما بعد تاريخ ٩٥/٤/٨ وحتى تاريخ اخلائها في ٩٥/١١/٣٠ فان يدها
على العقار اصبحت يداً غير مشروعته .

وحيث ان من الثابت ان المميز ضدها لم تدفع الاجره عن اشغال الشقة
خلال الفترة الواقعة بين ٩٤/٩/١٥ وحتى ٩٥/٤/٨ سواء للمالك السابق أو للمالكه
الجديده للشقة وان عليها ان تدفع هذه الاجره لمالك الشقة (المميزه) وحسب الاجره
المبينه في عقد الإيجار المنظم بينها وبين مالك الشقة القديم .

اما الفترة اللاحقه على هذا التاريخ وحتى اخلاء الشقة فان المميز ضدها
ملزمه بدفع اجر المثل عن هذه المده للمميزه .

وحيث ان محكمة الاستئناف قضت بقرارها المميز خلاف ذلك . فاننا
نجد ان اسباب التمييز ترد على القرار المميز وتنال منه .
لذا نقرر نقض القرار المميز واعادة الاوراق الى محكمة استئناف عمان
للسير بالدعوى وفق ما اسلفنا .

قراراً صدر في ٢٤ ربيع ثاني سنة ١٤٢١ هـ الموافق ٢٥/٧/٢٠٠٠م

القاضي المترئس
الادريه

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس المحومان

دقق

ن/ع