محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠٠٩/٢٢١٣

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم بإســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــدالله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــــة الحاكمـــــة برئاســـــة القاضـــــي السيـــــد عبد الرحمن البنا

وعضويـــــــــــة القضـــــــــــاة الســـــــــــادة

د. مصطفـــى العســـاف ، ناصـــر التل ، محمد عبده شـــموط ، يوســـف ذيابات .

الممـــــيز :- حسام عبد الله شريف ./ وكيله المحامي معتصم ياسين .

الممـــيز ضده :- محمد محمود مصطفـــى فـــرحان .

وكلاؤه المحامون محمد خلاد ويوسف خلاد ويسار خلاد .

بتاريـــــخ ٢٠٠٩/٥/٧ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٨/١٤٣٠٥) فصل ٢٠٠٩/٤/٧ القاضـــي : (بفـــسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بدايـــة حقـــوق عمـــان رقـــم (٢٠٠٧/٦١) فـــصل ٢٠٠٧/١٠/٢٣ والحكم بإلزام المدعى عليه بمبلغ (٢٣٨٠٠) دينار للمدعي وذلك بدل أجر المثل عن المدة من تاريخ التسجيل الواقع في ٢٠٠٦/٣/٢١ ولغاية ٢٠٠٧/٣/١٣ تـــاريخ إعادة تسجيل الأرض باسم المدعى عليه وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي) .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- مخالفة القانون : قررت المادة (٦) من قانون رسوم المحاكم عدم جواز اســـتعمال أي عريضة أو لائحة دعوى ما لم يكن الرسم المقرر قد دفع مقدماً وحيث أن المميز ضده حدد قيمة الاستئناف وفق ما ورد في الصفحة الأولى من لائحته الاســـتئنافية بمبلـــغ (٢١٩٨٣) ديناراً بينما جاءت طلباته الختامية على الـــصفحة الأخيـــرة مـــن لائحـــة استئنافه مقدرة بمبلغ (٢٧٠٠٠) دينار سبعة وعشرين ألف دينار مما يوجب أن يكون

الترسيم وفق هذه القيمة وكون الترسيم تم وفق القيمة الواردة في الصفحة الأولى مع الإشارة إلى أنه قد قام بدفع فرق الرسم في مرحلة البداية بموجب الوصل المالي رقم (١٣١٠١٠) لقيامه بذات العمل فإن ذلك يعني أن المميز ضده لم يقم بدفع فرق الرسم القانوني المتوجب دفعه عن لائحة الاستئناف وفق الأصول مما يجعل من لائحة الاستئناف غير جائز استعمالها وفق أحكام المادة المذكورة كون وحيث أن محكمة الاستئناف لم تبحث في مسألة استيفاء الرسم القانوني المقرر بموجب أحكام القانون عن لائحة الاستئناف فإن ذلك يعني أن القرار سابق لأوانه ومستوجب الفسخ .

٢- الخطأ في تطبيق القانون : ويعني الخطأ في تطبيق القانون هو مقابلة ما قضى فيه على ما أثبته بحكمه من حاصل فهم الواقع من الدعوى بصرف النظر عما احتواه الحكم من التقريرات القانونية فإذا تبين إن ما قضى به جاء وفق القانون نفيت عن الحكم كونه مبنياً على الخطأ وألا أثبت الخطأ وحيث أن محكمة استئناف عمان قررت إلزام المميز بدفع أجر المثل عن المدة الواقعة من تاريخ ٢٠٠٦/٣/٢١ وحتى ٢٠٠٧/٣/١٣ فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق نص الفقرة (٥/أ، ج) من المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

٣- الفساد في الاستدلال : إن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد بالاستدلال إذ انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذ استندت المحكمة باقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو لعدم فهم العناصر الواقعية ولما كان الحال على ما ذكر في قرار محكمة استئناف عمان كونها استندت إلى تاريخ انتقال الملكية لبداية احتساب أجر المثل فإن ذلك يعد فساداً في الاستدلال .

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

بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٢٥ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

القـــــــــــــــــــــــــــــرار

بعد التـــدقيق والمـــــداولـــة نجد أن المدعي تقدم بمواجهة المدعى عليه بالدعوى رقم (٢٠٠٧/٦١) للمطالبة ببدل أجر مثل عقار مقدرة لغايات الرســـوم بمبلـــغ (١٠٠٠٠) دينار ومؤسساً دعواه على الأسباب التالية وكما وردت في لائحة دعواه وهي :-

١- كان المدعى عليه يملك العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٩١٤) حـــوض رقـــم (١٣) الشميساني من أراضي مدينة عمان وهي عبارة عن فيلا مكونة من عدة طوابق وقد تم بيع هذا العقار بالمزاد العلني بواسطة دائرة تنفيذ عمان في القـــضية التنفيذيـــة رقم (٢٠٠٥/٢٤ / عدل) .

٢- بتاريخ ٢٠٠٦/٣/١٤ أحيل العقار موضوع هذه الدعوى والموصوف بالبند (١) أعلاه على المدعي وتم تملكه وتسجيله باســـمه رســـمياً بموجـــب ســـند التـــسجيل رقـــم (٦٥٥٧٠٥) .

٣- رغم تملك المدعي العقار موضوع الدعوى بالمزاد العلني وصدور قرار عن رئـــيس التنفيذ بإخلاء المدعي عليه بالقوة الجبرية إلا أن المدعى عليه لا يزال ممتنعـــاً عـــن تسليمه للمدعي دون حق وخلافاً لأحكام القانون .

٤- استحق على المدعى عليه أجر مثل العقار موضوع الدعوى وذلك عن مدة إشغاله لـــه اعتباراً من تاريخ تملك المدعي للعقار وحتى تاريخ المطالبة .

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البينات أصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها رقـــم (٢٠٠٧/٦١) تـــاريخ ٢٠٠٧/١٠/٢٣ المتـــضمن إلـــزام المـــدعى عليـــه بـــدفع مبلـــغ (٥٠٦٢ ديناراً و ٥٠٠ فلـــس) أجـــر المثـــل عـــن الفتـــرة مـــن ٢٠٠٧/١/٦ ولغايـــة ٢٠٠٧/٣/١٣ ومبلغ (٢٦٠) ديناراً أتعاب محاماة والفائدة القانونية .

لم يرتضِ المدعي بذلك القرار فطعن فيه باستئناف أصلي للأسباب الواردة فيه كما لم يرتضِ المدعى عليه بذلك القرار فطعن فيه باستئناف تبعي للأسباب الواردة فيه .

وبتاريخ ٢٠٠٩/٤/٧ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقـم (٢٠٠٨/١٤٣٠٥) قضى بما يلي :-

[وتأسيساً على ما تقدم وعملاً بأحكام المادتين (١/١٨٨ و٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية نقرر رد الاستئناف التبعي وفسخ القرار المستأنف سنداً لردنا على أسباب الاستئناف الأصلي وبذات الوقت الحكم بإلزام المدعى عليـه (المـستأنف عليـه أصـلياً) بمبلـغ (٢٣٨٠٠) دينار للمدعي (المستأنف أصلياً) وذلك بدل أجر المثل عن المدة من تـاريخ التسجيل الواقع في ٢٠٠٦/٣/٢١ ولغاية ٢٠٠٧/٣/١٣ تاريخ إعادة تسجيل الأرض باسـم المدعى عليه وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلـغ (٧٥٠) دينـاراً أتعـاب محاماة عن مرحلتي التقاضي] .

لم يلاقَ هذا القرار قبولاً من المدعى عليه فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة فيه .

كما تقدم المدعي بلائحة جوابية طلب فيها رد الطعن وتأييد الحكم المطعون فيه .

<u>وفي الموضوع / وعن أسباب التمييز :-</u>

وعن السبب الأول وحاصله النعي على الحكم المطعون فيه خطأه بعدم تكليف المدعي بدفع كامل الرسم عن استئنافه .

وفي ذلك نجد أن الحكم البدائي محل الطعن الاستئنافي قضى للمدعي ببعض طلباته وهو مبلغ (٥٠٦١) ديناراً من أصل (٢٧٠٠٠) دينار بدل أجر المثل الذي قـدره الخبيـر وطالب به المدعي .

وحيث أن الطعن الاستئنافي انحصر بعدم الحكم للمدعي بباقي المبلغ الـذي قـدره الخبير وهو (٢٧) ألف دينار أي بفارق (٢١٩٣٨) ديناراً وقام بدفع الرسم عن هذا المبلـغ فتكون الدعوى الاستئنافية قد قدمت بعد دفع الرسم القانوني عن المبلغ المطالب به كـاملاً خلافاً لما ورد بهذا السبب مما يتعين معه رده .

وعن السببين الثاني والثالث / وحاصلهما النعي على الحكم المطعون فيه خطأه في تطبيق الفقرة (٥/ أ و ج) من المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة وجـــاء مـــشوباً بالفساد بالاستدلال من هذه الجهة .

وفي ذلك نجد الثابت من خلال ملف القضية التنفيذية رقم (٢٠٠٥/٢٤/ عدل) الذي اعتمده طرفا الدعوى كبينة لهما أن التنفيذ على أموال المدعى عليه فيها كان بموجب سند رهن قام الدائن بنك المال الأردني (بنك الصادرات والتمويل سابقاً) بطرح هذا السند لدى دائرة التنفيذ ولم يلجأ إلى تنفيذه بواسطة دوائر التسجيل ، وعليه فـــإن القـــانون الواجـــب التطبيق على إجراءات التنفيذ على العقار موضوع هذه الدعوى هو قانون التنفيـــذ ولـــيس قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وفق ما جـــاء بـــالقرار الاســـتئنافي رقـــم (٢٠٠٦/٦٨٩٩) تاريخ ٢٠٠٦/١٢/٣ المحفوظ بالملف التنفيذي رقم (٢٠٠٥/٢٤) .

وحيث ثابت أن دائرة التنفيذ وبعد رسو المزاد على عقار المـــدعى عليـــه لـــصالح المدعي بتاريخ ٢٠٠٦/٣/١٤ وقام مأمور التنفيذ تسطير كتاب إلى مدير التسجيل لتـــسجيل العقار موضوع الدعوى باسم المدعي الذي احتصل بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٢١ على سند تسجيل للعقار باسمه .

وثابت أن مأمور التنفيذ قد أرسل اخطاراً للمدعى عليه بـــإخلاء العقـــار وتـــسليمه للمدعي بموجب تبليغ الإخطار المؤرخ في ٢٠٠٦/١٢/٤ الذي تقرر بطلانه بحكم استئنافي محفوظ بالملف .

وثابت أن المدعى عليه طلب إمهاله لتنفيذ الإخلاء ووافق المدعي على منحه مـــدة ١٥ يوماً لهذه الغاية اعتباراً من ٢٠٠٦/١٢/١٨ أي تنتهي في ٢٠٠٧/١/٢ .

وثابت أن المدعى عليه قد تمنع عن تنفيذ الإخلاء بعد انتهاء المهلة الممنوحـــة لـــه بموافقة المدعي واستمر بإشغال العقار حتى تاريخ اســـترداده وتـــسجيله باســـمه بتـــاريخ ٢٠٠٧/٣/١٢.

وحيث استقر الاجتهاد القضائي إلى أن تمنع المدعى عليه عن إخلاء العقار وتسليمه للمدعي الذي أحيل عليه العقار بالمزاد العلني بعد إخطاره يشكل تعدياً وغصباً وفق أحكام المادة (٢٧٩) من القانون المدني ويستحق للمدعي المطالبة بأجر مثل المال المغصوب عن فترة الغصب (تمييز حقوق رقم ٩٩/٥٦٤) .

وحيث أن المدعي وبعد إخطار المدعى عليه بالإخلاء قد وافق على بقاء المـــدعى عليه مدة ١٥ يوماً فإن تاريخ انتهاء هذه المهلة يعتبر بداية لحالة الغصب وتوجب عليه بدل أجر المثل للعقار وحتى تاريخ استرداده من قبل المدعى عليه وتـــسجيله باســـمه أي عـــن الفترة من ٢٠٠٧/١/٢ وحتى تاريخ ٢٠٠٧/٣/١٢ وليس كما ذهب إليه الحكم المطعـــون فيه .

وحيث أن الحكم المطعون لم يتقيد بأحكام القانون بالصورة التي أشرنا إليها فيكـــون واقعاً في غير محله وهذين السببين يردان عليه .

لهذا نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعـــادة القـــضية إلـــى مـــصدرها لإجـــراء المقتضى.

قـــراراً صدر بتاريـــــخ ٨ ربيع الأول سنـــــة ١٤٣١ هـــ المـــوافـــق ٢٠١٠/٢/٢٢م.

عضـــــــو عضـــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق

أ . ك