المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة العـــدل

محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية

رقم القضية : ٢٠٠٠/٢٠٦
رقم القرار :

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة باجراء المحاكمة واصدار الحكم باسم
حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الاردنية الهاشمية
عبدالله بن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد بادي الجراح
وعضوية القضاه الساده
أحمد أبو الغنم ، راكان حلوش ، غازي عازر ، فتحي الرفاعي .

المميز : احمد ذيب الجندي - وكيله المحامي عمران عوده .
المميز ضده : صبيح رشيد الكخن - وكيله المحامي بشار الصوص .

بتاريخ ٩٩/١٢/٢٥ قدم هذا التمييز للطعن بالقرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان رقم ٩٩/١٤٣٢ بتاريخ ٩٩/١١/٢٩ القاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان بتاريخ ٩٩/٥/٢٦ بالقضيه رقم ٨٩٨/إخلاء/٩٨ فيما يتعلق بإخلاء المأجور ورد الدعوى الاصليه وتأييد القرار المستأنف فيما يتعلق بالحكم بإلزام المستأنف (المميز) بالرسوم والمصاريف وبدفع مبلغ ١٣٤,٤٠٠ ديناراً ضريبة المعارف وإلزام المستأنف بدفع مبلغ ٦٠٠ دينار أتعاب محاماه عن مرحلتي التقاضي والرسوم والمصاريف عن هذه المرحله .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-
١- لم تعالج محكمة الاستئناف أسباب الاستئناف بكل وضوح وتفصيل .
٢- لم تلاحظ المحكمه أن المدعي (المميز ضده) قد أسس دعواه في البدايه على المطالبه بمبلغ ١٣٤ دينار ضريبة معارف وطلب الحكم بالإخلاء على اساسها .

٣- كان على محكمة الاستئناف أن تفصل في دعوى الاخلاء وهل كان الحكـــم مبنيـاً علـــى اساس قانوني أم لا .

٤- بالتناوب أن المميز قد حصر مطالبته بضريبة المعارف وتنازل عن الحكم بالاخلاء أمـــام محكمة الاستئناف وهذا لا يفيد بأنه ربح دعواه ويعطيه الحق بالاتعاب والرسوم .

٥- وبالتناوب فإن المحكمه قد قررت فسخ القرار المستأنف فيما يتعلق بالاخلاء ورد الدعـــوى الاصليه والمقدره بـــ(١٢,٠٠٠) دينار أردني بدل إيجار دفع خلال الفتره القانونيه للإنـــذار وكان عليها أن ترد ما تفرع عنها من أتعاب ونفقات .

وطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً وتضمين المميـــز ضده الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

وبتاريخ ٢٠٠٠/١/١٨ قدم وكيل المميز ضده لائحه جوابيه إنتهى فيها إلـــى طلـــب رد التمييز وتصديق القرار المميز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

القـــــــــــــــــرار

بالتدقيق والمداولة قانوناً نجد أن المدعي المميز ضده قد أقام الدعوى الحقوقية البدائيـــه رقم ٩٨/٨٩٨ اخلاء ضد المدعى عليه أحمد ذيب الجندي على سند من القول أن المدعى عليـــه يستأجر عقاره المقام على قطعة الارض رقم ٦٣ حوض ١٩ أم اذينه بموجب عقد ايجار خطـــي مؤرخ في ٨٩/١١/٩ بأجرة سنوية مقدارها (١٢٠٠٠) دينار وأن المدعي وجـــه انـــذاراً عدليـاً للمدعى عليه برقم (٩٨/٤٧٤٨٠) تاريخ ٩٨/١١/١٨ وتبلغه بـــالذات فـــي ٩٨/١١/١٩ . وقـــد طالب فيه المالك من المستأجر دفع مبلغ (١٢٠٠٠) دينار وهي أجـــرة الســـنة المســـتحق فـــي ٩٨/١١/١٠ كما طالب بضريبة المعارف عن السنوات ٩٥-٩٩ والبالغة ١٦٨ ديناراً .

ونجد ان دعوى المدعي قد أسست على تخلف المدعى عليه المستأجر عـــن دفـــع بـــدل ضريبة المعارف رغم انذاره كسبب لأخلاء المأجور لذلك طالب بإخلاء المـــأجور الموصـــوف بلائحة الدعوى مع المطالبه بمبلغ (١٣٤) دينار بدل ضريبة المعارف .

ونجد ان محكمة بداية عمان بعد ان استمعت الى البينات أصـــدرت قرارهـــا المـــؤرخ ٩٩/٥/٢٦ القاضي بإخلاء المدعى عليه من العقار موضوع الدعوى لأن المدعى عليه لم يقـــدم ما يثبت الوفاء بالاجرة المستحقة وإلزامه بمبلغ (١٣٤) دينار و ٤٠٠ فلس بدل ضريبة معـــارف مع الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماه .

لم يرتض المدعى عليه بحكم محكمة البداية وطعن به اســـتئنافاً وبتـــاريخ ٩٩/١١/٢٩ قررت محكمة الاستئناف بالقضيه الاستئنافيه رقم ٩٩/١٤٣٢ فسخ القرار المستأنف فيما يتعلـــق بالحكم بإخلاء المأجور حيث أن المستأجر قد أخلى المأجور وسلمه للمدعي بتـــاريخ ٩٩/١١/٩ ورد الدعوى الاصليه من هذه الناحيه وتاييد القرار فيما يتعلق بـــالحكم بـــإلزام المدعـــى عليـــه بالرسوم والمصاريف ومبلغ ١٣٤ دينار و٤٠٠ فلس ضريبة معارف ومبلغ ستماية دينار أتعـــاب محاماه عن مرحلتي التقاضي .

لم يلاق قرار محكمة الاستئناف قبولاً لدى المدعى عليه وطعن بـــــه تميـــيزاً للأســـباب الواردة بلائحة تمييزه .

وعن أسباب التمييز : ومن الرجوع الى لائحة الدعوى نجد أن المدعـــي قـــد أورد فـــي دعواه على أنه وجه انذاراً عدلياً للمدعى عليه يطالبه بالاجرة السنوية البالغ مقدارهـــا (١٢٠٠٠) دينار ومبلغ (١٦٨) دينار ضريبة معارف لكنه ذكر في البند الثاني من اللائحه (لم يقم المدعـــى عليه باداء كامل ما استحق عليه من مبالغ للمدعي بموجب الانذار ٠٠٠٠ فتخلـــف عـــن دفـــع ضريبة المعارف٠٠٠٠) وتجد أنه اعتبر شرط استحقاق ضريبة المعـــارف الـــوارد فـــي عقـــد الايجار شرطاً يحق له اخلاء المستأجر من المأجور في حالة تخلفه عن دفع هذه الضريبة ، وقـــد أسس جميع بنود دعواه على هذا السبب وكافة اقواله وطلباته في الدعوى ونجد أن محكمة بدايـــة عمان قد خلصت بقرارها الى واقعة وهمية لم يطالب المدعي بها في أسباب دعواه أو محـــاضر المحاكمة او مرافعاته بقولها (لم يقدم المدعى عليه ما يثبت الوفاء بالأجره المستحقة حتى مهلـــة الانذار) هذه الواقعة التي أوردتها المحكمة في قرارها لم يطالب بها المدعي .اذ أن المدعي لـــم يطالب بأجرة العقار وانما طالب بضريبة المعارف بالانذار العدلي واعتبر التخلـــف عـــن دفـــع ضريبة المعارف سببا يوجب الاخلاء خلافا لما هو مستقر عليه من اجتـــهاد محكمـــة التميـــيز . لذلك تكون الواقعة الوهميه التي خلصت اليها محكمة الدرجة الأولى وقررت على أساسها اخـــلاء المأجور والحكم بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه هي السبب الذي يجعل محكمتنـــا تتدخـــل في البينات لأن ما ورد في بينه يناقض ما توصلت اليه محكمة الموضوع .

ونجد أن محكمة الاستئناف لم تبحث ما اثاره المستأنف في استئنافه بـــهذا الخصـــوص . وانما اكتفت بقولها أن المدعى عليه قام بإخلاء المأجور في ٩٩/١١/٩ وحصر مطالبته بالرســـوم والمصاريف وبتأييد الحكم فيما عدا الاخلاء ، فلذلك قررت ان المطالبه بالاخلاء قد استنفذ الغايـــة منه وأصبحت غير ذي موضوع ومستوجبة للرد والحكم المستأنف مستوجب الفســـخ مـــن هـــذه الناحية . فلذلك خلصت لقرارها الطعين .

وحيث أن محكمة الاستئناف لم تعالج أسباب الاستئناف بكل وضوح وتفصيل كما تقضـــي بذلك الماده ٤/١٨٧ من قانون أصول المحاكمات المدنيه ولم تبيـــن بقرارهـــا صحـــة أســـباب

الاستئناف وهل القرار الصادر عن محكمة الدرجة الأولى كان صحيحاً بكل ما ورد بـــه وهـل الاستناد الى التخلف عن دفع ضريبة المعارف يصلح سبباً للاخلاء . لذلك فإننا نرى ان القـــرار الطعين يشوبه القصور في التعليل والفساد في الاستدلال وأن اسباب التمييز ترد عليه مما يتعيـن نقضه .

لذا نقرر نقض القرار المميز واعادة الاوراق لمحكمة الاستئناف للسير بالقضيـــة علـى هدي ما بيناه واصدار القرار المناسب .

قراراً صدر بتاريخ ١٦ ربيع الاول سنة ١٤٢١هـ الموافق ٢٠٠٠/٦/١٨ م .

عضو	عضو	القاضي المترئس
رئيس الديوان	عضو	عضو

دقق

ح ن