محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :٢٠٠٠/٣٢٠٢
رقم القرار :

المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة العـــدل

القـــــرار

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 مصباح ذياب .
وعضوية القضاة السادة
محمد الخرابشه ، محمد عثمان ، محمود دهشان ، فوزي العمري .

المميزة : صبرية عبد الرزاق الفاخوري/ وكيلها المحامي عامر عقدة .
المميز ضده : جمال أحمد محمد الهودلـــي/ وكيلـــه المحـــامي ضيـــاء الكسواني.

بتاريخ ٢٠٠٠/١٠/٣ قدم هذا التمييز للطعن بالحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان فـــي القضيـــة رقـــم ٢٠٠٠/٢٤٨٦ فصـــل ٢٠٠٠/٦/٢٨ والقاضي برد الاستئناف موضوعاً وتصديق الحكم المستأنف الصادر عن محكمـــة بداية حقوق عمان رقم ٢١٠/إخلاء/٩٩ فصـــل ٩٩/٩/١٣ وتضميـــن المســـتأنفه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٨١ ديناراً و ٢٥٠ فلس أتعـــاب محامـــاه عـــن هـــذه المرحلة من التقاضي .

<u>وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-</u>

١- أخطأت محكمتا الاستئناف والبداية بعدم قبول البينة الشخصية التـــي يســـتند عليها دفاع المميزة حول موضوع العقد الملغي والمؤيد بمعرفـــة الشـــهود الدالين على ذلك .
٢- أخطأت محكمتا الاستئناف والبداية بعدم النظر بكافة طلبات الممـــيزة التـــي قدمتها أثناء المحاكمة وفي محكمة الدرجة الأولى ومحكمة الاستئناف حيث

حرمها من بيان دفوعها واوجه اعتراضها ولم تسمح لها المحكمـــة ببيـــان وجهة نظرها من القضية رغم تقديم عدة طلبات ومذكرات متعددة .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم الالتفات حـــول موضـــوع الطلـــب رقـــم ٥٢٨/ط/٦٩ حيث لم يرد في قرار محكمة الدرجة الأولى ما يبيـــن ذكـــره على العلم بأن المحكمة قد قررت ضم الطلب للدعوى الأصلية والسير بهـــا معاً وأصدرت قرارها بالدعوى دون الطلب .

٤- لم يكن قرار محكمة الاستئناف متضمناً بينات من شأنها رد الاستئناف بسبب عدم السماح للمميزة بتقديم أي طلب يبين نقاط بينات طلب الاستئناف المقدم بها .

٥- أخطأت محكمتا الاستئناف والبداية بعدم قبول أي مذكرة توضح من المميزة لتثبت بها عكس ما ورد من المدعي بلائحة دعواه وخـــالفت بذلـــك قـــانون أصول المحاكمات المدنية حيث أن ملف الدعوى خالي من أي بينة قدمـــت من المميزة أثناء مراحل الدعوى .

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميزة قبول التمييز شـــكلاً ونقـــض الحكـــم المميز موضوعاً وتضمين المميز ضده الرسوم والمصاريف والأتعاب .

القـــــــــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة يتبين أنه بتاريخ ١٩٩٩/٤/٤ أقام المدعي (المميز ضده) جمال أحمد محمد الهودلي الدعوى رقم ٩٩/٢١٠ لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليها (المميزة) صبرية عبد الرزاق الفاخوري، مدعيـــاً أنهـــا تستأجر في ملكه شقة سكنية في الجبل الأخضر مقامة على الأرض رقـــم (٣٨٩) من حوض المدينة رقم (٣٣) حي العقيلي بموجب عقد إيجار خطـــي يبـــدأ فـــي ١٩٩٤/٧/١ ببدل ايجار سنوي مقداره (٢٠٠٠) دينار ، وأن ذمتها مشـــغولة لـــه بجزء من الأجور مقداره (١٢٥٠) ديناراً عن الفترة من ١٩٩٨/٧/١ وحتى إقامة هذه الدعوى وأنها ممتنعة عن دفع هذا المبلغ رغم توجيه الإنذار العدلي إليها رقم (٩٩/٤٢٥٢) تاريخ ١٩٩٩/٢/٣ وأن ذلك يشكل مخالفة لأحكام قـــانون المـــالكين والمستأجرين ولذلك فهو يطلب الحكم على المدعى عليها بإخلاء المأجور وتسليمه

له خالياً من الشواغل وإلزامها بدفع مبلغ (١٢٥٠) ديناراً المشار إليه وتضمينهـــا الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

وبعد أن نظرت المحكمة الدعوى أصدرت بتاريخ ١٩٩٩/٩/١٣ حكمـــاً وجاهياً اعتبارياً بحق المدعى عليها يقضي بإلزامها بإخلاء المأجور ودفـــع مبلـــغ (٣٢٥٠) ديناراً للمدعي مع الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٦٢,٥) ديناراً أتعـــاب محاماة وتثبيت الحجز التحفظي .

لم تقبل المدعى عليها بهذا الحكم وطعنت به أمام محكمة استئناف عمان التي أصدرت بتاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٨ الحكم رقم (٢٠٠٠/٢٤٨٦) وجاهياً اعتباريـــاً بحق المدعى عليها (المستأنفه) القاضي برد الاستئناف موضوعاً وتصديق الحكـــم المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٨١) دينـــاراً و (٢٥٠) فلساً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

ولما لم تقبل المدعى عليها بالحكم الإستئنافي فقد طعنت به بهذا التميـــيز للأسباب المدرجة في لائحة التمييز المقدمة من وكيلها بتاريخ ٢٠٠٠/١٠/٣.

وعن أسباب التمييز جميعها والتي تدور حول الطعن بالحكم المميز مـــن حيث عدم سلامة النتيجة التي توصلت إليها محكمة الموضوع من البينات الواردة في الدعوى :- وفي ذلك نجد أن وكيل المدعى عليها (المميزة) قد دفع الدعـــوى لدى محكمة البداية بأن عقد الإيجار الخطي المبرم بين طرفي الدعـــوى بتـــاريخ ١٩٩٤/٧/١ المتضمن أن مدة الايجار سنة وأن بدل الإيجار ألفا دينار وأن كيفيـــة أداء البدل (سنوي) قد تم تعديله شفوياً بحيث أصبحت الأجـــرة الســـنوية (١٨٠٠) دينار تدفع بواقع (١٥٠) ديناراً شهرياً وقدم وكيل المدعى عليهـــا الطلـــب رقـــم (٥٢٨/طلب/٩٩) لرد الدعوى استناداً إلى هذا الدفع وطلب سماع البينة الشخصية لإثبات ذلك واعترض وكيل المدعى على سماع البينة الشخصية فقررت محكمـــة البداية رد الطلب المشار إليه وعدم قبول البينة الشخصية . كمـــا نجـــد أن وكيـــل المدعى عليها قد أثار الدفع الآنف الذكر) أمام محكمة الاستئناف وقدم قائمة بأسماء

الشهود لإثبات التعديل في شروط عقد الإيجار ، إلاّ أن محكمة الاستئناف رفضت قبول البينة الشخصية بعد أن اعترض وكيل المدعي على سماعها .

وحيث أنه لا تقبل البينة الشخصية لإثبات التعديل في شروط عقد الإيجار عملاً بالمادة (١/٢٩) من قانون البينات التي لا تجيز الإثبات بالشهادة فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابي ما دام أن الخصم قد اعترض على سماعها.

فإن ما ينبني على ذلك أن أسباب التمييز غير واردة على الحكم المميز ويتعين ردها .

إلاّ أننا نجد أن محكمتي الموضوع قد توصلتا إلى أن المدعى عليها (المميزة) قد عجزت عن إثبات دفعها الذي دفعت به الدعوى من حيث تعديل عقد الإيجار الأصلي المبرز في الدعوى من ناحية بدل الإيجار السنوي وكيفية دفعه، ولذا فقد كان على محكمة الاستئناف أن تفهم وكيل المدعى عليها ذلك وأن لموكلته الحق بتحليف المدعي اليمين حول هذا الدفع ولما لم تفعل يكون الحكم المميز سابقاً لأوانه مستحقاً للنقض من هذه الناحية .

وعليه وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى وفق ما بيناه آنفاً ومن ثم إصدار القرار المناسب .

قراراً صدر بتاريخ ١٨ محرم لسنة ١٤٢٢هـ الموافق ٢٠٠١/٤/١٢م.

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق

ت.ح