

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد الخرابشة
وعضوية القضاة السادة

راكان حلوش ، بسام العتوم ، د. محمود الرشيدان ، خليفة السليمان
المميزة : حليلة فياض فاضل أبو حيدر زوجة المرحوم حسين سالم القيسي بالأصالة عن
نفسها وبالوصاية عن ولدها إبراهيم القاصر وبالوكالة عن ولدها اسامه
وابنتها اسمهان وكل من أحمد وزكريا وهاشم ويحيى ورويدة وياسمين ولانا
وكوثر أبناء المرحوم حسين سالم القيسي/وكيلهم المحامي مهند احمد أبو مراد

المميز ضده : المحامي صادي الوزني

بتاريخ ٢٠٠٥/١/٣١ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف
حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٤/٥٠٦ تاريخ ٢٠٠٥/١/٢ القاضي فسخ القرار المستأنف
الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٣٤/أ خ / ٩٦ تاريخ ٢٠٠٥/١٠/٢٢
وبنفس الوقت برد الدعوى بشقيها وتضمن المستأنف عليهم (المدعين) الرسوم والمصاريف
التي تكبدها المستأنف في مرحلتي التقاضي وفك اشارة الحجز التحفظي.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف إذ حكمت بعلمها الشخصي في معرض تطرقها لنقطة النقض
الأولى حينما اكتفت محكمة الاستئناف بتكرار اقوال المميز ضده المزعوم بوجود الاقرار
الوارد على ص (٦) من مرافعة وكيل المميزين وعي ص ١٨٧ من محاضر الدعوى أمام
محكمة الدرجة الأولى فقد اكتفت محكمة الاستئناف باقتباس اقوال المميز ضده على علاقتها
دونما أن تعود إلى تلك المحاضر وتستوثق وتتأكد من صحة المزعم بوجود اقرار لا يعدو
أن يكون الحكم بالعلم بالشخصي وكان على محكمة الاستئناف الرجوع وقراءة كامل
المرافعة لا بشكل جزئي للتأكد من صحة اقوال المميز ضده التي اقتبسها محكمة
الاستئناف وضمنتها القرار المطعون فيه على لسان وكيل المميزين بشكل يجافي المنطق

والعدالة وبناءاً عليه فلا اساس ولا وجود لما ذهب إلىه محكمة الاستئناف في اقرار لا وجود له ويكون قرارها من هذه الناحية حقيقاً بالنقض وهذا ما استقر عليه اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة التمييز.

٢- وبالتناوب عجزت محكمة الاستئناف عن النهوض بمهامها الأساسية ووظائفها وواجباتها المتمثلة بضرورة استقاء الاحكام من واقع ملف الدعوى ومحاضرها ومطالعتها بشكل يحقق واجباتها المتمثلة بلاستيئاق والتحقق ولاستظهار والتثبت والمطالعة ذلك أن اقتباس كلمات على لسان وكيل المميزين من هنا وهناك وتجزئة المرافعة بصور تغاير الحقيقة وعلى نحو ما أورده المميز ضده بشكل اثر في صحة القرار الطعين.

٣- خالفت محكمة الاستئناف القانون وتحديدأ المادة (٢٠٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية إذ أن محكمتم قد طالبت المحكمة صاحبة القرار الطعين بتوضيح حول التساؤلات الواردة في نقطتي النقض كما طلبت محكمتم من محكمة الاستئناف التوفيق ما بين مجريات القرار والنتيجة والاساس الذي استدلت منه فتوصلت إلى قرارها ولمرتتين ما قبل النقض الاول وما بعده في حين أن محكمة الاستئناف خالفت المقصود من نقطتي النقض على نحو خالفت معه مضامين النقض الاول والثاني.

٤- القرار المميز جاء مخالف لحكم المادتين (٥/ج-١) و(١٣) من قانون المالكين والمستأجرين فخاطت محكمة الاستئناف ما بين دفع بعض الاجور وما بين عدم دفعها ضمن المدة القانونية على توجيه الانذار العدلي واوامر الدفع الاحد عشر وهنا لم تفصل كما لم تبين في حكمها الطعين ان المبالغ التي دفعها المميز ضده هل دفعت ضمن مهلة الانذار العدلي ومهل اوامر الدفع الاحد عشر ام لا.

٥- القرار المميز مشوب بعيب مخالفة القانون تطبيقاً وتأويلاً من حيث مخالفة احكام المواد (٤٥) و(٤٨) من قانون البينات ما ضمنته محكمة الاستئناف في قرارها والطعين بانه اقراراً لا يعدو ان يكون مجرد خطأ وقعت فيه محكمة الاستئناف إذ أن محاضر الدعوى التي تحمل اقوال وكيل المدعين ومرافعته النهائية امام محكمة الدرجة الاولى تؤكد لعدالتكم بأن ما اسمته محكمة الاستئناف اقراراً انما يخالف ظاهر الحال بشكل واضح ولا تتوافر فيه شروط صحة الاقرار، كما ان محكمة الاستئناف كررت اقوال المميز ضده كما اسلفت مما وقعها في خطأ جسيم اثر في الحكم من هذه الناحية.

٦- أغفلت محكمة الاستئناف أسباب التخلية الثابتة والمتعددة وتعاملت مع أسباب الاخلاء على انها سبب واحد أو اثنين ولم تول اوامر الدفع اية اهمية وتعاملت مع هذه الدعوى وما بعد النقض الثاني وخلافاً لمفهومه على أن المسألة برمتها اقرار !! وتجاهلت محاضر الدعوى التي تثبت توجيه اوامر الدفع كما اغفلت ان تواريخ دفع بعض الاجور كانت بعد انقضاء مهلة الانذار العدلي ومهل (مدد) اوامر الدفع الاحد عشر.

٧- القرار المطعون فيه مشوب بعييب التناقض .

٨- وبالتناوب فان القرار الطعين مشوب بالتناقض فقد ناقضت محكمة الاستئناف نفسها بقولها في الفقرة (٢) ص ٤ من القرار المميز (وحيث انهم لم يطلبوا الحكم لهم بهذا المبلغ وانما اقتصر طلبهم على فرق الاجور والبالغ ٧٠٦٣ دينار فان ذلك يشكل منهم اقراراً باستلام كامل اجور هذه السنوات ويؤكد صحة ما ورد على لسان المدعى عليه من انه كان يدفع الاجور هذه الا انه ولطول المدة لم يكن يحتفظ بالإيصالات).

٩- القرار المميز مشوب بالبطلان اذ اشتمل على عيوب جوهرية جسيمة ترقى الى البطلان وذلك لمخالفته القواعد الاساسية للاحكام والتي تعتبر من النظام العام وذلك فيما يتعلق بما اشارت اليه محكمة الاستئناف من اقرارات لا أصل لها على محاضر الدعوى واوراقها.

١٠- اخطات محكمة الاستئناف برد الدعوى بشقيها المطالبة والاخلاء رغم انها لم تبحث بجديه في هذين الشقين داعياً عدالتكم الى المقارنه ما بين قراركم في النقض الثاني وما بين قرار محكمة الاستئناف ما بعد النقض والذي لم يجب على تساؤلات دعوى محكمتم بل جاء تكراراً له على نحو خالف القانون ومفهوم النقض .

١١- وسنداً للمادة (٥/١٩٨) وعلى سبيل الفرض الساقط لا التسليم فإن ما ورد في القرار الطعين من استعراض لقرارات مختلفة ومبتضعه وبعضها مستوحاً من العدم مع التأكيد على اغفال اقرار المميز ضده بعدم وجود ايصالات خطية كل هذا لا يشكل اسناداً صحيحاً للقانون ولا تعليلاً سائعاً لمخالفته مجريات الدعوى الواضحة على محاضرها واوراقها وبيناتها.

١٢- غاية الحكم العدالة وهو ما غاب عن القرار الطعين فمحكمة الاستئناف اصدرت قراراً متذبذباً وليس حاسماً متأرجحاً في فقراته الحكمية التي يتضح من خلالها غياب العدالة وميزانها من خلال مخالفة القانون تطبيقاً وتأويلاً.

١٣- القرار المميز مشوب بعيب الفساد في الاستدلال والخطأ في النتيجة كما انه معيب بغياب التعليل الصحيح من حيث عدم الحكم للمميزين بالمبلغ المدعى به والذي تم دفع فرق الرسم عنه.

١٤- الحكم الطعين معيب بالبطلان ومخالفة النظام العام المتعلق بصحة الاحكام القضائية فما بني على باطل فهو باطل وان القول بتخفيض الاجرة قول باطل لا يصلح اساساً لاتخاذ حجة على المميزين وذلك ان حجية الاحكام القضائية لا تبني على البطلان .

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

بتاريخ ٢٣/٢/٢٠٠٥ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية ورد التمييز وتصديق القرار المميز وتضمن المميز الرسوم والمصاريف.

القرار

بعد الإطلاع على الأوراق والتدقيق فيها ، والمدولة قانوناً ، نجد أن واقعة هذه الدعوى ، وكما تشير إليها لائحتها وسائر الأوراق ، تتلخص بأن المدعين كانوا قد أقاموا الدعوى رقم ٣٤/أ/خ/٩٦ لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليه المحامي صادق عبد الله الوزني ، طالبين فيها الحكم بإلزام المدعى عليه بإخلاء المأجور بالإضافة للمطالبة بمبلغ عشرة آلاف دينار مع الرسوم والمصاريف والأتعاب .

وقد أسس المدعون دعواهم على سند من القول ، أن المدعى عليه يشغل وبحكم الإستمرار القانوني لعقد الإجارة المبرم فيما بينه ومورثهم للمأجور المقام على قطعة الأرض رقم ٣٤٥ حوض رقم ٥ خلدا الجنوبي (أم السماق) بأجرة سنوية مقدارها (٢٥٠٠) دينار لاستعماله كمؤسسة للأطفال (مؤسسة جعفر للتربية الخاصة) ابتداء من ١/٤/١٩٨٣ وقد تخلف المدعى عليه عن دفع الأجر المستحق عن الفترة من ١/٤/١٩٩١ ولغاية ١/٤/١٩٩٥ والبالغ مقدارها عشرة آلاف دينار والتي لم يتم بدفعها بالرغم من إنذاره عدلياً وتبلغه الإنذار ومرور المهلة القانونية .

بنتيجة المحاكمة ، وبتاريخ ٢٢/١٠/٢٠٠٠ ، أصدرت محكمة بداية حقوق عمان قرارها رقم ٣٤/أ/خ/٩٦ والذي قضت فيه بإلزام المدعى عليه بإخلاء المأجور موضوع

الدعوى وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل ، وإلزام المدعى عليه بدفع رصيد أجور الفترة من ١٩٩١/٤/١ ولغاية الشهر السادس من عام ٢٠٠٠ مبلغ (٧٠٦٣) دينار حسب مطالبات المدعين في مرافعاتهم وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٤٤٥) ديناراً مقابل أتعاب محاماة وتثبيت الحجز التحفظي .

لم يرتضِ المدعى عليه ، بالحكم ، فطعن عليه استئنافاً ، لدى محكمة استئناف حقوق عمان ، والتي أصدرت قرارها رقم ٢٠٠١/٤٤١ تاريخ ٢٠٠٢/٥/٣٠ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتصديق الحكم المستأنف مع تضمين المستأنف الرسوم والمصاريف و(٢٠٠) دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

ولما لم يرتضِ المدعى عليه (المميز) بالحكم الاستئنافي ، فقد طعن فيه تمييزاً طالباً نقضه للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة منه بتاريخ ٢٠٠٢/٢/٢٦ .

وبتاريخ ٢٠٠٣/٢/١٩ اصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠٠٣/١٠٢٦ الذي قضت فيه بنقض القرار المميز للعلل والأسباب الواردة فيه واعادة الأوراق لمصدرها للعمل في ضوء ما ورد فيه ومن ثم اصدار القرار المناسب معللاً ومسبباً وفق الاصول.

بعد النقض واعادة الأوراق لمحكمة الاستئناف وتسجيلها بالرقم ٢٠٠٣/١٢١ نقض وبنتيجة المحاكمة وبتاريخ ٢٠٠٣/٩/٢١ اصدرت حكمها القاضي:

١- بفسخ الحكم المستأنف فيما قضى به بالنسبة للأجور المتعلقة بالأشهر من (٢) وحتى (٦) لعام ١٩٩٦ وكذلك باقي اجور نفس السنة ورد الدعوى بهذه الاجور وتأييده فيما عدا ذلك.

٢- تضمين المستأنف عليهم الرسوم النسبية التي تكبدها المستأنف في مرحلة الاستئناف وفي حدود ما ربحه باستئنافه .

٣- تضمين المستأنف الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف عليهم في مرحلة الاستئناف ومبلغ (٢٠٠) دينار أتعاب محاماة بعد إجراء التقاص.

لم يرتضِ المدعى عليه المحامي صادق الوزني بالحكم الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً طالباً نقضه للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة منه بتاريخ ٢٠٠٣/١٠/٢٠ .

بتاريخ ٢٠٠٤/٩/٩ اصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠٠٣/٤٢١٢ المتضمن نقض القرار المميز واعادة الأوراق لمصدرها للعمل في ضوء ما ورد فيه واصدار القرار المقتضى.

وقد جاء في حيثيات القرار ما يلي:

" وعن السبب الثالث وحيث أن محكمة الاستئناف قد توصلت في قرارها المميز إلى أن الاجرة السنوية للعقار قد تم تخفيضها من (٢٥٠٠) دينار إلى (١٨٠٠) دينار وان الاجور عن الفترة من شهر ٩٦/٢ - ٢٠٠٠/٦/٣٠ موضوع اوامر الدفع لم تسدد بكاملها وان المدعى عليه قد سدد منها عن الفترة من شهر ٢ ولغاية شهر ١٢ من عام ١٩٩٦ ولم يسدد عن الفترة اللاحقة منذ بداية عام ١٩٩٧ ولغاية ٢٠٠٠/٦/٣٠ وانه لم يرد بالملف ما يشير إلى أن المدعى عليه قد سدد ما هو مطلوب باوامر الدفع الموجه إليه.

وحيث نجد انه كان على محكمة الاستئناف أن تتحقق من المبالغ التي دفعها (المدعى عليه المميز) باعتبار أن الاجرة السنوية هي (١٨٠٠) دينار بعد تخفيضها وهل هذه الأجور تغطي المدة المطلوبة بأوامر الدفع ، على ضوء ما ورد على لسان وكيل المدعين بأن المدعى عليه يقوم بدفع مبلغ (١٥٠) ديناراً شهرياً منذ تاريخ ١٩٩٦/١/١٩ ولغاية ٢٠٠٠/٨/٣٠ .

وحيث أن محكمة الاستئناف لم تعالج موضوع أوامر الدفع وفقاً لما بيناه فيكون قرارها والحالة هذه مستوجباً للنقض للقصور في التعليل والتسبيب مما يتعين نقضه .

وبالنسبة للسببين الثاني والرابع ، ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف بعدم معالجة الدفع الذي أثاره المدعى عليه (المميز) والذي تمسك به في كافة مراحل التقاضي وهو أن المدعين (المميز ضدهم) قبضوا كافة الأقساط عن الفترة من ٩١-٩٤ وتوصلت إلى أن المدعى عليه لم يقم بدفع كامل الأجور عن الفترة أعلاه .

وفي ذلك نجد ، أن ما أورده المميز بهذا السبب ، كان من ضمن نقطتي النقض وبالرغم من أن محكمة الاستئناف قد اتبعت قرار النقض الصادر عن محكمتنا وقامت بمعالجة هذا السبب ، وتوصلت في قرارها المميز بعد النقض من أن المدعى عليه (المميز) كان يقوم بدفع الأجور لبعض الورثة وعلى فترات متقطعة وغير منتظمة ويكون قد خالف شروط العقد ولم يكن يقوم بدفع الأجور كاملة عند استحقاقها ومن جانب آخر فإنه لا يوجد

ضمن هذا الملف ما يشير بأن من قبض الأجور التي وردت بالإيصالات من الورثة كان مفوضاً بالقبض ، وتوصلت إلى نتيجة مفادها أن إدعاء المميز بأنه قد سدد الأجور المطالب بها بالإندار العدلي لا أساس له من الواقع .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف في معالجتها للسبب الرابع بعد النقض أيضاً لم تبين الأساس الذي استدللت منه على أن المدعي لم يقم بدفع الأجور المطالب بها بالإندار العدلي عن الفترة من ٩١-٩٤ طالما وأنها توصلت إلى أن المدعي قام بدفع الأجور إلى الورثة وكان عليها أن تتحرى ذلك ومن كون أحد الورثة الذي قبض أجور مفوضاً بالقبض أم لا وأن لا تكتفي بالقول أن هذا الملف لا يتضمن ما يشير إلى أن من قبض الأجور كان مفوضاً بالقبض لأن الأساس في فصل هذه الدعوى هي أن الأجور مدفوعة للمدعين أم لا ، الأمر الذي يشكل عيباً بالقرار المميز وقصوراً في التسيب والتعليل مما يتعين معه نقض القرار لورود هذا السبب عليه)) .

وبعد اعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف نظرت الدعوى وقررت اتباع النقض وبتاريخ ٢٠٠٥/١/٢ اصدرت قرارها رقم ٢٠٠٤/٥٠٦/٢ المتضمن فسخ القرار المستأنف وبنفس الوقت رد الدعوى بشقيها وتضمن المستأنف عليهم (المدعين) الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف في مرحلتي التقاضي وفك اشارة الحجز التحفظي.

لم يرتض المدعون بهذا القرار فطعنوا فيه تمييزاً طالبين نقضه للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة من وكيلهم بتاريخ ٢٠٠٥/١/٣١ .

بتاريخ ٢٠٠٥٤/٢/٢٣ تقدم المدعي عليه بلائحة جوابية طلب فيها رد التمييز وتأييد القرار المميز .

وفي الرد على أسباب التمييز:

وعن الأسباب الاوول والثاني والسادس فاننا نجد أن اوامر الدفع التي قام وكيل المدعين بتوجيهها أمام محكمة الدرجة الاولى كانت عن الأشهر من الثاني لعام ١٩٩٦ ولغاية السادس من عام ٢٠٠٠ وبالباغة أحد عشر امراً بالدفع لدفع قيمة الاجور المستحقة بذمته والبالغ مجموعها سبعة الاف ومائتي دينار .

ولما كان المدعون قد قبلوا بما ورد بقرار محكمة البداية رقم ٣٤/٣/٩٦ تاريخ ٢٢/١٠/٢٠٠٠ بان الاجرة قد خفضت حال حياة مورثهم ابتداءً من ٢٧/٣/١٩٨٩ واصبحت مبلغ ١٥٠ دينار شهرياً ولم يطعنوا بهذا القرار وبما أن وكيل المدعين قد اقر بان المدعى عليه كان يدفع شهرياً مبلغ ١٥٠ ديناراً من تاريخ ١٩/١/١٩٩٦ ولغاية ٣٠/٨/٢٠٠٠ وهذه الأشهر هي موضوع اوامر الدفع اثناء نظر الدعوى (انظر مرافعة وكيل المدعين صفحة ١٨٧) الامر الذي يجعل اوامر الدفع والمبالغ المطالب عن هذه الاشهر لا سند لها من الواقع أو القانون.

اما طلب به من توجيه اوامر الدفع أمام محكمة الاستئناف فان المحكمة قد عاجلت طلب وكيل المدعين بصورة قانونية وتوصلت إلى أن المدعى عليه قد دفع الاجور المطالب بها وهي اجور الاشهر الثالث وحتى الثاني عشر من عام ٢٠٠١ وكذلك بدل الزيادات القانونية عن الاشهر التاسع وحتى الثاني عشر من عام ٢٠٠٠ وعن الشهرين الاول والثاني من عام ٢٠٠١ باعتبارهما اسباباً مضافة لدعوى الاخلاء وعللت قرارها بهذا الخصوص تعليلاً قانونياً سليماً الامر الذي يتعين معه رد هذه الأسباب.

وعن الأسباب الثالث والرابع والخامس والسابع والثامن والرابع عشر نجد أن محكمة الاستئناف قد اتبعت قرار النقض فيما يتعلق بصحة وسلامة دفع الاجور إلى الورثة أو احدهم فيما إذا كان مفوضاً بقبض الاجور أن لا بعد أن اقر وكيل المدعين بان المدعى عليه قد دفع مبلغ ٦١٨٥ دينار عن اجور السنوات المطالب بها بالانذار العدلي ولائحة الدعوى وهي ١٩٩١ ولغاية ١٩٩٤ وكذلك فيما توصلت إليه بان اجرة العقار قد عدلت اثناء حياة مورث المدعين بحيث اصبحت ١٨٠٠ دينار سنوياً وتوصلت في ضوء ذلك أن الاجرة المستحقة بعد التعديل هي اجور السنوات الاربعة المطالب بها × الاجرة بعد التعديل ٤ × ١٨٠٠ = ٧٢٠٠ دينار وتوصلت إلى أن الاجرة المستحقة المتبقية هي ١٠١٥ = ٦١٨٥ - ٧٢٠٠ ديناراً.

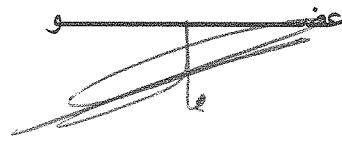
إلا انها لم تبين مصير هذا المبلغ هل بقي بذمة المدعي باعتباره جزءاً من الاجرة المطالب بها في الانذار العدلي ولائحة الدعوى ويشكل سبباً للاخلاء ام لا واكتفت بالقول أن المدعين لم يطلبوا الحكم بهذا المبلغ وانما اقتصر طلبهم على فرق الاجور البالغ ٧٠٦٣ دينار فان ذلك يشكل منهم اقراراً باستلام كامل اجور هذه السنوات على خلاف ما ورد بلائحة الدعوى والانذار العدلي مما يجعل قرارها بهذا الامر يكتفه الغموض الامر الذي يشكل عيباً بالقرار المميز وقصوراً في التسبيب والتعليل يوجب نقضه.

لهذا وبناءً على ما تقدم نقرر نقض القرار المميز بحدود ردنا على الأسباب الثالث والرابع والخامس والسابع والثامن والرابع عشر فقط واعادة الأوراق لمصدرها للسير بالدعوى في ضوء ما بيناه وتأييده فيما عدا ذلك.

قراراً صدر بتاريخ ١٠ جمادى الآخرة سنة ١٤٢٦هـ الموافق ٢٠٠٥/٧/١٧م

عضو _____ و _____ القاضي المترايس







عضو _____ و _____

عضو _____ و _____

رئيس الديوان

دق _____ ق

س.أ