

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١١/٣٣٦٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

ال الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد فايز حمانة

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، مازن القرعان

الممي زان : - ١. محمود " محمد شعيب " أحمد غيث

٢. المؤسسة الحديثة لтехнологيا الإطارات

وكلاهما المحامي جهاد الدهور ورائد أبو الزيت

الممي ز ضد هما : ١- محمد يوسف محمد القضاة

٢- خولة عواد فلاح القضاة

وكيلها المحامي حابس القضاة

بتاريخ ٢٠١١/٥/١٠ قُم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر

عن محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئنافية في القضية رقم ٢٠١١/٦٠

فصل ٢٠١١/٢/٢٣ المتضمن رد الاستئناف شكلاً المقدم للطعن في القرار الصادر عن

محكمة صلح حقوق غرب عمان في الطلب رقم (٢٩٨/ط/٢٠١٠) فصل ٢٠١٠/١٠/٢٧

والقاضي (بإلزم المستدعي ضد هما بإخلاء المأجور موضوع الطلب) وإعادته للمستدعيين

حالياً من الشواغل) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف وإعادة الأوراق

إلى مصدرها .

وتتألف أقسام باب التمييز بما يلي : -

١. أخطأ محكمة الاستئناف إذ أوجب القانون وبنص أمر على محكمة الاستئناف أن

تنظر الطعن مرافعة في طلب استرداد العقار .

٢. أخطاء محكمة الاستئناف بقرارها دون أن تنظر الاستئناف مرافعة فقد خالفت سياسة المشرع بالموازنة بين التسريع في الإجراءات وتحقيق العدالة .

٣. أخطاء المحكمة بقرارها عندما لم تعلل قرارها تعليلاً سليماً ولم تبن حكمها على أساس قانوني سليم .

٤. أخطاء المحكمة برد الاستئناف شكلاً لتقديمه خارج المدة القانونية علماً بأنه مقدم على العلم حيث أن تبليغ قرار الحكم قد تم بالإلصاق ويشكل مخالف لقانون أصول المحاكمات المدنية .

٥. أخطاء المحكمة إذ ورد عنوان المستدعي (ببادر وادي السير ، شارع الصناعة الرئيسي بجانب مؤسسة الكيلاني للإطارات وقطع السيارات موجودة باسم مؤسسة أبو جbara الفاخوري) وهذا يثبت وهمية التبليغ التي تمت في هذه الدعوى .

٦. أخطاء المحكمة وقرارها مجحف ويضيع حقوق المميزين .

٧. بالتناوب خالفت محكمة الاستئناف غایات المشرع من إجازة التبليغ بالإلصاق فإذا كان المطلوب تبليغه قد ترك محل السكن أو محل العمل ولم يعد يسكن في ذلك المحل أو يعد يعمل في ذلك المحل فلا جدوى من إجراء التبليغ بطريق الإلصاق لأنه لن يعود إلى ذلك المحل .

٨. أخطاء المحكمة حيث أن المميزين قد قاما بتسليم هذا العقار في عام ٢٠٠٤ إذ أن ما ورد في لائحة الدعوى رقم ٢٠٠٧/٦٩٨ في مواجهة المدعي محمد جbara هو إقرار قضائي يثبت أن المميزين لم يشغلا هذا العقار من عام ٢٠٠٤ .

٩. بالتناوب فقد أصبح المميزين معرضان لمطالبتهم بأجور عقار دون أن يشغلوا هذا المأجور وقد انتهت علاقتهم بهذا المأجور عام ٢٠٠٤ .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

ر ا ر ا ل ة

بعد التقد يق والمداواة أن أوراق أنا أنجذ قانون الدعوى تشير إلى أن المستدعيين :-

١. محمد يوسف محمد القضاة .

٢. خولة عواد مفلح القضاة .

كانا بتاريخ ٢٠١٠/٢٧ قد تقدما بالطلب رقم (٢٩٨ / ط / ٢٠١٠) لدى قاضي الأمور المستعجلة في محكمة صلاح حقوق عمان بمواجهة المستدعي ضده محمود محمد شعيب حيث بصفته الشخصية وبصفته صاحب وممثل المؤسسة الحديثة لتكنولوجيا الإطارات ، للمطالبة بإخلاء واسترداد مأجور سندًا لأحكام المادة (٢١) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٩ أجرته السنوية (٥٥٠٠) دينار .

ع لى س ن د م ن ال ق و ل : -

أولاً : - يشغل المستدعي ضده وبصفته الواردة أعلاه وعلى سبيل الإيجار محلين تجاريين (بايين) مع مستودع تحتهما ضمن العمارة التجارية العائدة للمستدعيين والمقامة على قطعة الأرض المملوكة لهما رقم (٧٣٥) حوض (١٢) الرونق من أراضي وادي السير وبموجب عقد إيجار خطى بدءاً من تاريخ ٢٠٠٣/٧/١ ولمدة سنة واحدة قابلة للتجديد بموافقة الطرفين الخطية .

ثانياً : - بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٦ قام المستدعيان بتوجيه الإشعار الخطى رقم (٣٣٢٣) للمستدعي ضده وبصفته الواردة بالعقد وال المشار إليها أعلاه وبواسطة كاتب عدل محكمة بداية عمان والمبلغ له أصولاً بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٧ ورغبتهمما في إنهائه بتاريخ انتهاء العقد في نهاية ٢٠٠٧/٦/٣٠ وضرورة تسليميه لهم بحالته عند استلامه في صبيحة يوم ٢٠٠٧/٧/١ .

ثالثاً : - عند انتهاء مدة العقد لم يمتثل ولم يستجب المستدعي ضده لما تضمنه هذا الإشعار

من عدم رغبة المستدعيين بتجديد العقد واستمر في إشغال المأجور دون وجه حق
ودون رغبة المستدعيين وأصبح يعارضهما بمنفعة المأجور .

رابعاً : - بتاريخ ٢٠١٠/٩/٢٩ قام المستدعيان بتوجيه الإخطار العدلي رقم ٢٠١٠/٩١٧٤ للمستدعي ضده بواسطة كاتب عدلمحكمة غرب عمان والمبلغ له أصولاً بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢ يخطرانه من خلاله بلزموم إخلاء المأجور ورده للمستدعيين وخلال عشرة أيام من تاريخ تبلغه له ، إلا أنه امتنع عن ذلك واستمر بمعارضته للمستدعيين بمنفعة ذلك العقار الأمر الذي استوجب تقديم هذا الطلب .

خامساً : - المستدعيان مستعدان لتقديم الكفالة العدلية الواجب تنظيمها لغايات الطلب وفقاً لأحكام الفقرة (ب) من المادة (٢١) من القانون ووفقاً لما يقدره قاضي الأمور المستعجلة .

نظر قاضي الأمور المستعجلة الطلب وأصدر بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٧ قراره رقم (٢٠١٠/ط/٢٩٨) المتضمن :-

إلزام المستدعي ضدهما المؤسسة الحديثة لتكنولوجيا الإطارات ومحمد محمد شعيب غيث بإخلاء المأجور (المحلين التجاريين مع المستودع السفلي) موضوع الطلب الذي يقع في البناء القائم على قطعة الأرض رقم (٧٣٥) حوض (١٢) الرونق من أراضي وادي السير وإعادته للمستدعيين محمد يوسف محمد القضاة وخولة عواد مفلاح القضاة خالياً من الشواغل .

لم يقبل المستدعي ضده بقرار قاضي الأمور المستعجلة المشار إلى منطوقه أعلاه فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئنافية ، التي نظرت الطعن تدقيقاً وأصدرت بتاريخ ٢٠١١/٢/٢٣ قرارها رقم ٢٠١١/١٦٠ ويتضمن :-

رد الاستئناف شكلاً وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

بتاريخ ٢٠١١/٣/٦ تقدم المستدعى ضده بصفتيه المذكورتين بطلب منح الإذن بالتمييز ، حيث قرر القاضي المفوض من رئيس محكمة التمييز منحه الإذن بتاريخ ٢٠١١/٤/٢٦ بموجب الطلب رقم ٢٠١١/١١٠٥ وتبليغه بتاريخ ٢٠١١/٥/٣ .

ولما لم يقبل المستدعى ضدهما (المميزان) بالقرار الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه طعنا فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١١/٥/١٠ ضمن المهلة القانونية .

بتاريخ ٢٠١١/٨/٤ تبلغ وكيل المستدعيين (المميز ضدهما) لائحة التمييز وأبدى عدم رغبته بتقديم لائحة جوابية .

وعن أسباب الطعن :-

وعن السبب الأول والذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم نظرها الطعن بقرار قاضي الأمور المستعجلة مرافعة .

وفي ذلك نجد أن المادة (٢١/ب) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ تنص على ما يلي :-

((يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سندًا تفيذياً قابلاً للتنفيذ لحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين :-

١. انقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر بدون الطعن فيه أو تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه وعلى محكمة الاستئناف أن تنظر في هذا الطعن مرافعة .

. ٢ .)) .. .

وحيث نجد أن قاضي الأمور المستعجلة قرر قبول الطلب وإلزام المستدعى ضدهما المؤسسة الحديثة لтехнологيا الإطارات ومحمود محمد شعيب حيث بإخلاء المأجور ، فإنه

يتوجب على محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئنافية نظر الطعن مرافعة وفق أحكام النص المشار إليه أعلاه.

ولما كان الثابت أن محكمة بداية حقوق غرب عمان نظرت الطعن تدقيقاً ، فإنها تكون قد خالفت أحكام القانون ، مما يجعل هذا السبب وارداً على قرارها المطعون فيه ويوجب نقضه .

لهم ذا وتأسيساً على ما تقدم ودون الحاجة لبحث باقي أسباب الطعن نقرر نقض القرار المطعون وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني ومن ثم إصدار القرار المناسب .

قراراً صدر بتاريخ ٣ صفر سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٨/١٢/٢٠١١ م

القاضي المترئس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق/أخ