

القرار

الصادر من محكمة التمييز الأردنية بإجراء المحاكمة إصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة السيد الرئيس هشام التل
وعضوية القضاة السادة

حسن حبوب ، فايز حمارنة ، أحمد المومني ، محمد سعيد الشريدة ، جميل المحادين
هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، مازن القرعان

المميز : عيسى يعقوب موسى المزاهرة بصفته وكيلاً عن عيد سليم موسى

- مزاهرة بموجب الوكالة العامة رقم ٣٠٣٩/٢٠٠٤
- وكيلاه المحاميان مهند القضاة ومأمون القضاة

المميز ضده : رياض أحمد سليم مراد

- وكيلاه المحاميان طارق الزغول ومحمد بني عطا

بتاريخ ٢٠١١/٩/١١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية
حقوق عجلون بصفتها الاستئنافية في القضية رقم ٢٠١١/١ فصل ٢٠١١/٧/١٨ والقاضي :
(بفسخ القرار المستأنف الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة لدى محكمة صلح حقوق
عجلون في الطلب رقم ٢٠١٠/٢٧ ٢٠١٠ تاريخ ٢٠١٠/٦/١٣ وبالوقت ذاته رد طلب المستدعي مع
تضمين المستدعي الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف ومبلغ ٦٠ ديناراً أتعاب محاماة
للمستأنف عن هذه المرحلة)

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- ١ - أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها عندما استندت إلى تقرير الخبرة
المخالف للأصول والقانون إذ لم يراع الخبير أركان الخبرة ولم يبين الأسس التي اعتمدها
بالنتيجة التي توصل إليها

٢ - وبالتناوب ، ذكر الخبير أن التوقيع والخط المستكتب للمميز يصلح لإجراء المضاهاة عليه ولم يبين أي أساس قام باعتماده لذلك .

٣ - وبالتناوب ، ذكر الخبير في تقرير الخبرة تحت عنوان المضاهاة (جملة بالمعلق والمفتوح) وقصد بها التوقيع ولم يبين معناها ، كما ذكر أنه تبيين له الاتفاق بين الأطراف لثمانية أسباب إلا أنه لم يوضح هذه الأسباب .

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

القرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد أن المستدعي عيسى يعقوب موسى المزاهرة بصفته وكيلاً عن عيد سليم موسى مزاهرة بموجب الوكالة العامة رقم ٢٠٠٤/٣٠٣٩ وكيلاه المحاميان مهند القضاة وأمون القضاة ، كان بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٣ قد تقدم بالطلب رقم ٢٠١٠/٢٧ لدى محكمة صلح حقوق عجلون بمواجهة المستدعي ضده رياض أحمد سليم مراد ، للمطالبة بإخلاء و/أو استرداد مأجور لانتهاء مدة العقد على سند من القول :

- ١ - يملك المستدعي شقة سكنية مقامة على قطعة الأرض رقم ٤٩٨ حوض ١٠ عراق ضيف الله / عنجرة - الحي الغربي .
- ٢ - يشغل المدعو رياض أحمد سليم مراد الشقة السكنية الموصوفة على سبيل الإجارة بموجب عقد خطي موقع بينه وبين المستدعي مؤرخ في ٢٠٠٥/٦/١ لمدة سنة واحدة تنتهي في ٢٠١٠/٥/٣١ .
- ٣ - قام المستدعي بتوجيه الإنذار العدلي رقم ٢٠١٠/٢٠٧ بتاريخ ٢٠١٠/١/٢١ وتبلغه المنذر إليه أصولياً إلا أنه لم يقم حتى تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار بتسليم الشقة مما استوجب تقديم هذا الطلب .

باشتر قاضي صلح عجلون النظر بالطلب بصفته قاضياً للأمر المستعجلة وبتاريخ ٢٠١٠/٦/١٣ أصدر قراره رقم ٢٠١٠/٢٧ المتضمن :
إلزام المستدعي ضده (رياض أحمد سليم مراد) بإخلاء المأجور القائم على قطعة الأرض رقم (٤٩٨) حوض (١٠) عراق ضيف الله من أراضي بلدة عنجرة وتسليمه للمستدعي (عيسى سليم موسى مزاهرة) خالياً من الشواغل وتضمين المستدعي ضده الرسوم على الطلب .

لم يقبل المستدعي ضده بقرار قاضي الأمور المستعجلة فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة بداية حقوق عجلون بصفتها الاستئنافية التي نظرت الطعن مرافعة وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١١/٧/١٨ قرارها رقم ٢٠١١/١ ويتضمن :

فسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته رد طلب المستدعي وتضمين المستدعي الرسوم والمصاريف ومبلغ ستين ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية .

لم يقبل المستدعي (المستأنف عليه) بالقرار الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه ، وبعد حصوله على إذن التمييز رقم ٢٠١١/٢٧٧٨ من القاضي المفوض من رئيس محكمة التمييز بمنح الإذن بتاريخ ٢٠١١/٨/٢١ طعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١١/٩/١١ ، وحيث تبلغ قرار منح الإذن بتاريخ ٢٠١١/٩/٧ فيكون التمييز مقدماً ضمن المهلة القانونية .

بتاريخ ٢٠١١/٩/١١ تبلغ وكيل المستدعي ضده المستأنف (المميز ضده) لائحة التمييز ولم يتقدم بلائحة جوابية .

ورداً على جميع أسباب الطعن ومؤداها واحد وهو تخطئة محكمة بداية حقوق عجلون بصفتها الاستئنافية باعتماد تقرير الخبرة لمخالفته القانون والأصول .

وفي ذلك نجد أن المستدعي (المميز) كان قد تقدم بهذا الطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة / قاضي الصلح لدى محكمة بداية حقوق عجلون للمطالبة بإخلاء و/أو استرداد العقار المأجور من المستدعي ضده (المميز ضده) سناً لأحكام المادة ٢١ من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ ، التي نصت على أنه : (يجوز للمؤجر بموجب عقد إجارة خطي اتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من الشواغل إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (أ) أو الفقرة (ب) من المادة (٥) من هذا القانون :

أ - إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيما لاحق ، فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور

ب - يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم 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 - تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية يقدر قيمتها قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة

ج - على الرغم مما ورد في أي قانون آخر ، لا يكون المالك ملزماً بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو استرداد المأجور

وفي سياق هذا النص لا بد من الوقوف على حقيقة ما ورد فيه حول طلب الإخلاء أو استرداد العقار ، هل هو طلب مستعجل يقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة وفق أحكام المادة (٣٢) وما بعدها من قانون أصول المحاكمات المدنية ويصدر القاضي قراره تبعاً لما يتحسسه من ظاهر الأوراق ، أم أنها دعوى موضوعية ومن ثم يصار فيها إلى سماع الأقوال والبيانات ، سيما وأن المشرع أوجب على محكمة الاستئناف أن تنظر في الطعن المقدم إليها بخصوص مثل هذا الطلب مرافعة ؟ .

إن ما يستفاد من النصوص المشار إليها أن المشرع ولغايات السرعة في الفصل في مثل هذه الطلبات أجاز تقديمها إلى قاضي الأمور المستعجلة المختص ، واعتبر القرار الصادر عنه بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ خدمة للغاية التي هدف إليها المشرع ، وأن ما يعزز ذلك أن المشرع ميز بين القرار المستعجل وحق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية وفق ما جاء في الفقرة (ج) سالف الإشارة إليها . وبالتالي لا يمكن النظر إلى هذا الطلب على أنه دعوى موضوعية ، وإذا كان المشرع قد أوجب على محكمة الاستئناف أن تنظر الطعن في مثل هذا القرار مرافعة ، لا يعني فتح الباب مجدداً وإتاحة الفرصة للأطراف لتقديم بيانات وإنما سماع أقوال الأطراف وبسطها وفقاً لظاهر البيانات المقدمة فقط .

كما يستفاد من أحكام المادة ٣٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية ، أنها أعطت الحق لقاضي الأمور المستعجلة أن يصدر قراره بصفة مؤقتة بأحد الأمور التي حددتها تلك المادة شريطة عدم المساس بأصل الحق .

وفي الطلب المعروض نجد أن محكمة بداية حقوق عجلون بصفتها الاستئنافية كانت قد قررت إجراء خبرة فنية على التوقيع المنسوب للمؤجر على عقد الإيجار الذي أبرزه المستأجر والمبرم بين المؤجر المالك وزوجة المستأجر ، وليس عقد الإيجار موضوع هذا الطلب .

وحيث إن إتاحة الفرصة بتقديم البيانات ومن ثم البحث في مسألة صحة الخصومة بين الطرفين يخرج عن اختصاص قاضي الأمور المستعجلة باعتباره من الدفوع الموضوعية التي لا يملك القضاء المستعجل أمر التصدي لها وفقاً لأحكام المادة (٣٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية ، فإن التعرض لها تبعاً لذلك يخالف أحكام القانون ولما استقر عليه قضاء هذه المحكمة (تميز حقوق رقم ٢٠٠٦/٣٥٧٤ تاريخ ٢٠٠٧/٢/١٣) .

ولما كان المشرع قد حدد الإجراءات الواجب على المالك اتباعها في طلب إخلاء أو استرداد عقار وأن الاجتهاد قد استقر على أنه لا يجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يطلب بيانات لم تقدم بالطلب لأن قراره يصدر وفقاً لظاهر الأوراق والمستندات المرفقة بالطلب ، وإذا طلب بيانات ، فإنه بذلك يكون قد دخل في أصل الحق وهذا ينافي وظيفة القضاء المستعجل (تميز حقوق رقم ٢٠٠٥/١٢٥٤ هيئة عامة تاريخ ٢٠٠٥/٩/٦) .

وحيث إن طلب الإخلاء أو استرداد العقار وفقاً لأحكام المادة (٢١) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل ، هو طلب مستعجل وفقاً لما استقر عليه قضاء هذه المحكمة ، فإنه لا يجوز لمحكمة بداية حقوق عجلون بصفتها الاستئنافية إجراء خبرة فنية على التوقيع المنسوب للمؤجر على عقد الإيجار ، باعتبار الخبرة وسيلة من وسائل الإثبات وفقاً للمادة ٦/٢ من قانون البيانات (تميز حقوق رقم ٢٠١٠/٣٥٣٣ هيئة عامة تاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٢) .

وعلى ضوء ذلك ينحصر دور محكمة بداية حقوق عجلون بصفتها الاستئنافية التحقق من شروط الطلب المستعجل المعروض عليها من خلال ظاهر الأوراق والمستندات المقدمة فيه وكان عليها على ضوء إنكار المستدعي ضده توقيعه على عقد الإيجار فسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها ليصار إلى إفهام المستدعي بتقديم دعوى موضوعية ، ولما لم تفعل فإن هذه الأسباب تغدو واردة على قرارها المطعون فيه وتوجب نقضه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر بالأكثرية نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١١ ذي القعدة سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٧/٩/٢٠١٢ م

الرئيس

عضو
عضو
عضو

عضو

عضو
عضو
عضو

عضو

مخالف
عضو
مخالف
عضو

رئيس الديوان

دقق / س هـ

عبدالمجيد

قرار المخالفة المعطى من القاضيين فايز حمارنة وجميل المحادين

في القضية الحقوقية التمييزية رقم ٣٨٤٢/٢٠١١

نخالف الأكثرية المحترمة فيما ذهبت إليه من أن طلب الإخلاء أو استرداد العقار المقدم وفقاً لأحكام المادة ١٩ من قانون المالكين والمستأجرين بصيغتها المعدلة هو طلب مستعجل وأنه لا يجوز كحكمة بداية حقوق عجلون بصفتها الاستثنائية إجراء خبرة فنية على التوقيع المنسوب للمؤجر في عقد الإيجار باعتبار الخبرة وسيلة إثبات ، وذلك لأن الطلبات التي يحكم فيها قاضي الأمور المستعجلة هي طلبات ذات صفة مؤقتة وتكون على ذمة القضية الموضوعية التي يتقدم بها المستدعي في الطلب (المدعي في الدعوى الموضوعية) وبشرط عدم المساس بالحق موضوع الدعوى الموضوعية ، وقد وردت هذه الطلبات حصراً في المادة (٣٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية وهي :

- ١ - المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت ،
- ٢ - النظر في طلبات تعيين وكيل أو قيم على مال أو الحجز التحفظي أو الحراسة أو منع السفر ،
- ٣ - الكشف المستعجل لإثبات الحالة ،
- ٤ - دعوى سماع الشاهد الذي يخشى فوات فرصة الاستشهاد به على موضوع لم يعرض بعد على القضاء ويحتمل عرضه عليه ،

أما إذا كانت الطلبات المقدمة إلى المحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة غير ذلك أو كانت تمس الموضوع (الحق) فلا تعتبر طلبات مستعجلة وإن أصبغ عليها القانون وصف الطلب المستعجل أو جعلها من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة كما هو الحال في دعوى إخلاء واسترداد العقار المأجور المنصوص عليها في المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين بصيغتها المعدلة ، وذلك للعلل التالية :

- ١ - إن طلب استرداد العقار المأجور ليس من الطلبات الواردة في المادة (٣٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية ،
- ٢ - إن مثل هذا الطلب لم يكن على ذمة قضية موضوعية يقيمها مقدمه بدليل أن الفقرة (ج) من المادة المذكورة أعفت المالك من إقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو استرداد المأجور ،
- ٣ - إن الطلب يستعرض للموضوع (الحق) إخلاء واسترداد المأجور ،

٤ - إن الدعوى تنتظر مرافعة أمام محكمة الاستئناف حيث يدعى لها الخصوم لإبداء طلباتهم ودفعهم وتقديم الأدلة لإثباتها .

لذلك فإن الطلب المقدم لقاضي الأمور المستعجلة لإخلاء أو استرداد المأجور بموجب المادة (١٩) المشار إليها سابقاً هي دعوى موضوعية ذات طبيعة خاصة أي دعوى مستعجلة يجوز للخصم فيها إبداء دفعهم وطلباتهم وتقديم البينة لإثباتها .

أضف إلى ذلك أنه لم يرد في القانون ما يمنع الخصوم من تقديم بيانات حتى في الطلبات المستعجلة طالما أنهم مثلوا أمام المحكمة وأن صلاحيات قاضي الأمور المستعجلة تنحصر في النظر في ظاهر البينة لتقدير الجهة الأولى بالحماية المؤقتة .

بالإضافة إلى ذلك كله فإن محكمة التمييز هي محكمة قانون ولا تملك مناقشة قبول البينة من عدمه من تلقاء نفسها ما لم يثر ذلك في أسباب التمييز أمامها وفي الدعوى الماثلة فإن أسباب التمييز جميعها انصبت على صحة تقرير الخبرة الذي أجرته محكمة البداية بصفتها الاستئنافية واعتماده من قبل المحكمة وصلاحيته لبناء الحكم عليه ولم تنطرق إلى قبول البينة من عدمه التي هي مسألة من حقوق الخصوم وتحتاج إلى اعتراض الخصوم .

لهذا كله وخلافاً لرأي الأكثرية المحترمة ، نرى رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١١ ذي القعدة سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٧/٩/٢٠١٢م

عضو مخالف



عضو مخالف



دقق/ س، هـ

