

## المملكة الأردنية الهاشمية

## وزارة العدل

## القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أحمد المومني

وعضوية القضاة السادة

محمد أمين الحوامدة ، د. خلف الرقاد ، أحمد طاهر ولد علي ، محمود البطوشالممبـرزة : شركة الشمس العالمية للخدمات ذات المسؤولية المحدودة مفوض

بالتوقيع عنها سائد جرار .

وكيلاها المحاميان رائد دهشان ونيفين الخواجا .

المميز ضده : مجلس أمانة عمان الكبرى .

يمثله الباحثان القانونيان محمد الغنایم وهلا الخضيری .

بتاريخ ٢٧/٤/٢٠١١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٤٣٢٧٢/٤٠١٠ فصل ١٠/١/٢٠١١ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان في الطلب رقم ٢٢٩/٦٢٠١٠ فصل ٦/١٢/٢٠١٠ القاضي : ( بإلزام المستدعي ضدها مؤسسة الشمس العالمية للخدمات يمثلها سائد أحمد عرابي جرار برد المأجور للمستدعي وتسليمه خالياً من الشواغل وإلزامها بالرسوم والمصاريف ومئة دينار بدل أتعاب محاماة ) دون الحكم لأي طرف بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب كون كل منهما خسر استئنافه .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١- أخطأت محكمة الاستئناف بنظر هذا الاستئناف تدقيقاً مخالفة بذلك أحكام المادة

٢١/ب/١ من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بإصدار قرارها تدقيقاً ذلك أن قرارها قد جاء مبيناً

على مخالفة صريحة للقانون .

٣- إن قرار محكمة الاستئناف جاء مشوباً بالبطلان لمخالفته لنص المادة ١٨٨/٤

من قانون أصول المحاكمات المدنية وجاء مشوباً بالقصور في العليل

والتسبيب .

- ٤- أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق نصوص قانونية ليس لها أية صلة بموضوع الدعوى وإجراءاتها .
- ٥- أخطأت محكمة الاستئناف بمعالجتها للسبب الرابع من أسباب الاستئناف معالجة مخالفة لأحكام القانون .
- ٦- أخطأت محكمة الاستئناف بتكرار ما جاء بمعالجتها للسبب الرابع من أسباب الاستئناف عند معالجتها للسببين الخامس والسادس من أسباب الاستئناف .
- ٧- تكرر الممیزة بأن لديها من البيانات ما يثبت عدم انتهاء مدة عقد الاستثمار بالتاريخ الذي يدعيه مجلس أمانة عمان .

لهذه الأسباب طلب وكيل الممیزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

## القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إنه وبتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢ تقدم المستدعي مجلس أمانة عمان الكبرى لقيد الطلب رقم ٢٠١٠/٦٢٩/طلبات لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان بمواجهة المستدعي ضدها مؤسسة الشمس العالمية للخدمات وذلك للمطالبة بإلزام المستدعي ضدها لتسليم نفقي الجامعة ومستشفى الجامعة للمستدعي خالية من الشواغل أو العوائق أو الأكشاك .

وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت محكمة بداية حقوق شمال عمان قرارها المؤرخ في ٢٠١٠/١٢/٦ بإلزام المستدعي ضدها برد المأجور للمستدعي وتسليمه خالياً من الشواغل مع إلزامها بالرسوم والمصاريف ومبلغ مئة دينار أتعاب محاماة .

لم يلق هذا القرار قبولاً لدى طرفي الطلب فطعن فيه كل منهما استئنافاً لدى محكمة استئناف حقوق عمان حيث انبثق عن ذلك قيد الدعوى الاستئنافية رقم ٢٠١٠/٤٣٢٧٢ بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢١ .

بتاريخ ٢٠١١/١/١٠ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها تدقيقاً ببرد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف دون الحكم لأي طرف بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب كون كل منهما خسر استئنافه .

لم يلقَ هذا القرار قبولاً لدى المستدعى ضدها فطعننت فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز والمشار إليها في مقدمة هذا القرار .

وعما جاء بأسباب التمييز نجد :

١- وعن السببين الأول والثاني وفيهما تنعى الطاعنة على محكمة الاستئناف نظرهما في الطعن المقدم من المدعى عليها أمامها طعنناً في قرار محكمة الدرجة الأولى تدقيقاً وإنه كان عليها النظر في الطعن الاستئنافي مرافعة .

وفي ذلك نجد إن المادة ٣/١٨٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية قد نصت على إنه ( مع مراعاة ما ورد في المادة ٥٩ من هذا القانون تنظر محكمة الاستئناف مرافعة في الطعون المقدمة إليها في الأحكام الصادرة عن محاكم البداية وجاهياً اعتبارياً أو بمثابة الجاهي في الدعاوى التي لم يستكمل فيها المستأنف دوره في تقديم بيناته ودفعه لأسباب خارجة عن إرادته تقتنع المحكمة بتوافرها ) .

ونصت المادة ٢١ من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته بموجب القانون المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ 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 أيهما لاحق فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضرورياً .

ب- يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطين التاليين 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 ، كما نجد إن المستدعي ضدها كانت قد طلبت في لائحة طعنها الاستئنافي بقرار قاضي الأمور المستعجلة لدى محكمة الدرجة الأولى - رؤية الطعن مرافعة .

ونحن نجد إنه وانسجاماً مع ما ورد بنص المادتين ٣/١٨٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية و ٢١/ب/١ من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته إنه كان على محكمة الاستئناف أن تنظر في الطعن المقدم أمامها استئنافاً لقرار قاضي الأمور المستعجلة - مرافعة وحيث إن محكمة الاستئناف قد ذهبت إلى خلاف ذلك بنظر الطعن الاستئنافي تدقيقاً فإنها تكون قد خالفت الأصول وصحيح القانون من هذه الجهة وبالتالي فإن هذين السببين يردان على القرار الطعنين ويستوجبان نقضه .

لذلك ودون الحاجة للبحث في باقي أسباب التمييز نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف للسير بالدعوى على ضوء ما بيناه ومن ثم إصدار القرار المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ٩ رجب سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ١٩/٥/٢٠١٣ م

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / غ.د