

محكمة التمييز الأردنية

يصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٣٨/٢٠١٣

الق

二〇一〇年

المملكة الأردنية الهاشمية

الق

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 محمد متروك العمارنة

وَعْضُوَيْةُ الْقَضَايَا السَّادَةُ

محمود العابنة ، يوسف ذيابات ، د. عيسى المؤمني ، محمود البطوش

المميزة : شركة داول شلمبر جير (الشرق الأوسط) إنك .

وكلاًؤها المحامون سامي وأديب حبائب وطه الجابری وعبد الله الشاعر
وإيهاب الديم وبیتر عادی :

العمر ز ضدتهم : ١ - فاطمة سعيد محمد إسحق .

٢ - أمل سعيد محمد إسحاق .

۳ - هدی سعید محمد (سخّه) .

٤ - أحمد سعيد محمد إسحق ، وذلك بصفتهم ورثة المرحومة

علیمات یعقوب عمر خوجہ

وكيلهم جميرا المحامي طارق ضمرة .

بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية غرب عمان بصفتها الاستئنافية في الطلب المقدم ضمن القضية رقم ٢٠١٢/٥٨٧ بتاريخ ٢٠١٢/٩/١٠ ، لرد الدعوى رقم ٢٠١٢/٢٠٩ ط ، كون القضية مقضية والقاضي : (برد الطلب والانتقال للسير بالدعوى من النقطة التي وصلت إليها وإرجاء البت بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة بخصوص الطلب لنتيجة الدعوى الأصلية) .

ويخلص سبباً التميز فيما يأتي :

أولاً : أخطاء المحكمة في تطبيق القانون وتأويله عندما قررت رد طلب القضية المقضية بحجة اختلاف السبب بين الدعويين مخالفة بذلك أحكام المادة (٤١/١) من قانون
السنات .

ثانياً : أخطأت المحكمة في تطبيق القانون في عدم مواجهتها للدفع المثار من أن الاختلاف النظري بتكييف الدعويين موضوع القضية المقضية لا يؤثر قانوناً على الواقع الثابت المتمثل بتوافر شروط القضية المقضية .

لهذين السببين طلب وكلاء الممizaة قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٠ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

الـ رـ اـ رـ اـ

بالتدقيق في أوراق الدعوى والمداولة نجد إن المستدعين :

- ١ - فاطمة سعيد محمد إسحق .
- ٢ - أمل سعيد محمد إسحق .
- ٣ - هدى سعيد محمد إسحق .
- ٤ - أحمد سعيد محمد إسحق وكياته شقيقته هدى سعيد بموجب وكالة عامة وذلك بصفتهم ورثة المرحومة عليمات .

قد تقدموا بالطلب رقم ٢٠١٢/ط/٢٠٩ لدى قاضي صلح حقوق غرب عمان بصفته قاضي الأمور المستعجلة .

بمواجهة المستدعى ضدها شركة داول شلمير جير (الشرق الأوسط) إنك موضوعه طلب مستعجل لإخلاء واسترداد عقار مؤجر بسبب انتهاء مدة عقد الإيجار سندًا لنص المادتين (٥/ب و ٢١) من قانون المالكين والمستأجرين .

وقد أنسوا الطلب على الواقع التالية :

١ - المستدعى ضدها تستأجر بموجب عقد إيجار خطى موقع مع وكيل المنذرين قطعة الأرض رقم ٨٤٤ حوض ١٣ السهل / من أراضي وادي السير من أراضي عمان لمدة سنة واحدة تجدد تلقائياً تبدأ من ٢٠٠١/٤/١ بأجرة سنوية مقدارها ستة آلاف وستمائة دينار .

٢ - بتاريخ ٢٠١٢/٤/١ انتهت مدة الإيجار عقداً وقانوناً سندأً لنص المادة (٥/ب/١ و ٢) من قانون المالكين والمستأجرين وبافي نصوص القانون ذاته المتعلقة بذلك .

٣ - بتاريخ ٢٠١٢/٣/٢٢ وجه المستدعون بواسطة السيد كاتب عدل غرب عمان الإخطار العدلي رقم ٢٠١٢/٣٠٩٣ إلى المستدعى ضدها يشعرونها بعدم رغبتهم بتجديد عقد الإيجار سالف الذكر بالإضافة إلى إشعارها بضرورة تسليم المأجور خلال عشرة أيام من تاريخ تبلغها الإخطار سالف الذكر وتبلغت المستدعى ضدها الإنذار سالف الذكر بتاريخ ٢٠١٢/٣/٢٦ .

٤ - مضى على تبليغ المستدعى ضدها شهر ونصف تقريباً إلا أن المستدعى ضدها لم تقم بتسليم العقار سالف الذكر حتى تاريخه وذلك خلال مماطلتها وإطلاقها الوعود بدفع بدل الإيجار وخلافه مما حدا بالمستدعين من تقديم هذا الطلب المستعجل .

وبتاريخ ٢٠١٢/٥/١٥ أصدر قاضي صلح حقوق غرب عمان / قاضي الأمور المستعجلة قراراً بالطلب رقم ٢٠١٢/٢٠٩ فيه إلزام المستدعى ضدها باخلاء العقار موضوع الطلب وتسليمه للمستدعين خالياً من الشواغل وتضمينها الرسوم والمصاريف وبالوقت ذاته تكليف المستدعين بتقديم كفالة عدلية بقيمة ٢٠٠٠ دينار لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستدعى ضدها إذا ظهر أن المستدعين غير محقين بالطلب .

لم ترتضى المستدعى ضدها شركة داول شلمبر جير (الشرق الأوسط) إنك بقرار قاضي محكمة صلح غرب عمان / الأمور المستعجلة بالطلب رقم ٢٠١٢/٥/٢٠٩ فطعنـت فيه استئنافاً لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئنافية .

وأثناء سير محكمة الاستئناف بإجراءات المحاكمة تقدمت المستدعىـة شركة داول شلمبر جير(الشرق الأوسط) إنك بطلبـين بمواجهة (المستدعى ضدهـم) المستئنـاف ضدهـم فاطمة سعيد محمد إسحق ورفاقـها طـلبـتـ فيـ الـطـلـبـ الأولـ ردـ الـطـلـبـ رقمـ ٢٠١٢/٥/٢٠٩ لـبـطـلـانـ التـبـليـغـاتـ وـقـرـرـتـ مـحـكـمـةـ بـدـاـيـةـ عـمـانـ بـتـارـيـخـ ٢٠١٢/٦/٢٦ـ ضـمـ هـذـاـ الـطـلـبـ إـلـىـ الدـعـوىـ .

أما الطلب الثاني فتطلب من المستأنفة شركة داول شلمير جير (الشرق الأوسط) إنك رد الطلب رقم ٢٠١٢/٥٩٦ ط/٢٠١٢ كون القضية مقضية حسب التفصيل الوارد باستدعاء الطلب المقدم منها بتاريخ ٢٠١٢/٥/٣١ .

وبتاريخ ٢٠١٢/٩/١٠ قررت محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئنافية بالدعوى رقم ٢٠١٢/٥٨٧ رد الطلب كونه لا يصادق صحيح القانون والانتقال لرؤى الدعوى .

لم ترتضى شركة داول شلمير جير (الشرق الأوسط) إنك بقرار محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئنافية بالدعوى رقم ٢٠١٢/٥٨٧ المشار إليه أعلاه وبعد أن حصلت على إذن بالتمييز من معالي رئيس محكمة التمييز بموجب الطلب رقم ٢٠١٢/٣٥١٥ تاريخ ٢٠١٢/١٠/١١ والمبلغ لوكيل المستدعي (الطاعن) بتاريخ ٢٠١٢/١١/١١ تقدمت بهذا الطعن التميزي ضمن المدة القانونية تطلب بموجبه نقض القرار المطعون فيه .

وعن سببي الطعن التميزي الذي مؤداهاما تخطئة محكمة بداية غرب عمان بصفتها الاستئنافية بتطبيق القانون .

محكمتنا ومن الرجوع لأوراق الدعوى تجد إن المستدعين (المطعون ضدهم) فاطمة وأمل وهدى وأحمد وسعيد بصفتهم ورثة المرحومة عليمات يعقوب خوج قد تقدموا بطلب لدى قاضي صلح غرب عمان /قاضي الأمور المستعجلة بمواجهة المستدعي ضدها (الطاعنة) شركة داول شلمير جير (الشرق الأوسط) إنك ، يطلبوا بموجبه إخلاء واسترداد مأجر بسبب انتهاء مدة عقد الإيجار مستدين في طلبهم لأحكام المادة (٢١) من قانون المالكين والمستأجرين وصدر قرار بإلزام المستدعي ضدها بإخلاء المأجر وطعنت استئنافاً بهذا القرار وتقدمت بطلب لرد طلب المستدعين بالاستئناد للقضية المقضية .

من خلال ما تقدم أن القرار محل الطعن صادر عن قاضي الصلح في محكمة حقوق غرب عمان بصفته قاضي للأمور المستعجلة وتم استئنافه بالقضية ذاتها .

وتجد محكمتنا من الرجوع للمادة (٢١) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧

لسنة ٢٠٠٩ ، التي نصت على أنه : (يجوز للمؤجر بموجب عقد إجارة خطى 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 سندًا تفيذياً قابلاً للتنفيذ حكم 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 مصرافية 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 سندًا تفيذياً 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 بینات وطلبات موضوعية وإنما سماع أقوال الأطراف وبسطها وفقاً لظاهر البینات 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 حدتها تلك المادة شريطة عدم المساس بأصل الحق .

وفي الطلب المعروض نجد إن محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئنافية كانت قد سمحت للمستدعى ضدها (الطاعنة) شركة داول شلمبر جير (الشرق الأوسط) إنك بتقديم طلبات موضوعية في الدعوى الاستئنافية منها ما يتعلق بالطعن بصحبة التبليغات وطلب رد الدعوى (الطلب المستعجل المقدم من المستدعين) المطعون ضدهم لوجود القضية المقضية .

وقد قررت محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئنافية وقف السير بالدعوى والانتقال لرؤية الطلب المتعلق بطلب رد طلب المطعون ضدهم للقضية المقضية وقد استمعت المحكمة المذكورة للبينات والمرافعات وأصدرت قرارها فيه .

وحيث إن إتاحة الفرصة بتقديم الطلبات والبينات ومن ثم البحث في مسألة صحة طلب القضية المقضية 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 ، وعليه فإن التعرض لهذا الطلب تبعاً لذلك يخالف أحكام القانون ولما استقر عليه قضاء هذه المحكمة (تمييز حقوق رقم ٣٥٧٤/٢٠٠٦ تاريخ ٢٠٠٧/٢/١٣)

ولما كان المشرع قد حدد الإجراءات الواجب على المالك اتباعها في طلب إخلاء واسترداد عقار وأن الاجتهد قد استقر على أنه لا يجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يطلب بيانات أو تقدم له طلبات وفق المادة (١٠٩) من الأصول المدنية تتعلق بموضوع النزاع ولم تقدم بالطلب لأن قراره يصدر وفقاً لظاهر الأوراق والمستندات المرفقة بالطلب .

وعليه فإن السماح للمستدعى ضدها (الطاعنة) بتقديم طلب لرد طلب المستدعين لوجود قضية مقضية فإنه يكون بذلك قد دخل بأصل الحق وهذا ينافي وظيفة القضاء المستعجل (تمييز حقوق ٢٠١١/٣٨٤٢ هـ ع٠٥١٢٥٤) .

وعليه فإن قرار محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئنافية بصفتها تنظر أمر مستعجل فإنها تصدت لأمر لا يجوز لها أن تتصدى له وكان عليها أن ترد طلب المستدعي ضدها (الطاعنة) شكلاً .

وحيث إنها لم تفعل ذلك وبحثت الطالب موضوعاً فإن قرارها مستوجب النقض .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة أوراق الدعوى إلى مصدرها للسير بالدعوى وفق ما بيناه والتحقق من توفر شروط الطلب المستعجل المعروض عليها من خلال ظاهر الأوراق والمستندات المقدمة فيه وإجراء المقتضى .

رَأْيًّا صُدِرَتْ بِتَارِيخِ ٦ جَمَادِيِ الْآخِرَةِ سَنَةُ ١٤٣٤ هـ الموافق ١٧/٤/٢٠١٣ م

القاضي المترئس

میں
میں

دراراً صدر بخاري

عـضـيـة

رئیس الديوان

دقة سبق / س. هـ