

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٤٢٩٣/٤٠١٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

ال الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراءات المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة .

وعضوية القضاة السادة

محمود العبانة ، يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش .

المدين : ز :

عماد يوسف محمد الكوت .

وكيله المحامي أحمد جميل العبسى .

المدين ضده :

صالح عبد الفتاح عيسى يوسف .

وكيله المحامي سامي رشيد حسن .

بتاريخ ٢٠١٤/١١/٥ قدم هذا التمييز للطعن في

القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق عمان بصفتها الاستئنافية في الدعوى رقم

(٢٠١٤/١٠٧٨) تاريخ ٢٠١٤/٩/٢٨ المتضمن رد الاستئناف وتصديق القرار

المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق شرق عمان في الطلب رقم

(٢٠١٤/٢٦٤) تاريخ ٢٠١٤/٦/١٦ القاضي : (بإلزام المستدعي ضده بإخلاء

المأجور موضوع الطلب وأعادته للمستدعي خالياً من الشواغل وتضمينه الرسم

والمصاريف ومبلاع (١٠٨) دنانير أتعاب محاماة وتکليف المستدعي بتقديم كفالة عدلية

بقيمة (٢١٦٠) ديناراً لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستدعي ضده

إذا تبين أن المستدعي غير محق في طلبه) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف .

ويتأخـص سبـب التـميـز فـي الآتـى :

- أخطأت المحكمة بتفسيرها لنصوص القانون بشكل خاطئ وتطبيقه على وقائع الدعوى وبالتاوib ، خلصت بنتيجة مخالفة لا تتفق وصحيح القانون على ضوء البيانات والدفوع المثارة في لائحة الاستئناف ومخالفة لما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز بهيئتها العامة وبالتاوib ، أخطأت المحكمة بالنتيجة التي خلصت إليها على الرغم من إنكار المستأنف التوقيع المنسوب له في عقد الإيجار مخالفة بذلك أحكام المادة (٨٨) من أصول المحاكمات المدنية كما أنه تمسك بهذا الإنكار بمحاضر الدعوى الاستئنافية عندما قررت المحكمة تكليفه بإيضاح البند (٢) من لائحة الاستئناف وكان على المحكمة على ضوء هذا الإنكار فسخ القرار المستأنف ليصار إلى إفهام المستدعي بتقديم دعوى موضوعية .

• هذا السبب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً
وفي الموضوع نقض القرار المميز .

• بتاريخ ١٤/١١/٢٠١٤ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً .

الـ درـ

لـدى التـدقـيق والمـداوـلة قـانـونـاً نـجد إنـ وـقـائـعـهـا
تشير إلى أن المستدعي صالح عبد الفتاح عيسى يوسف كان قد أقام هذا الطلب لدى قاضي الأمور المستعجلة لدى محكمة صلح حقوق شرق عمان والمسجل تحت الرقم (٢٦٤/٢٠١٤) ضد المستدعي ضده عماد يوسف محمد الكوت للطالبة باسترداد عقار طبقاً للمادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين أجرته السنوية

ارأى (٢١٦٠) دين

وقد أسس طلبه على ما يلي :

١ - يشغل المستدعي ضده الطابق الثاني الشقة الغربية من البناء والقائم على قطعة الأرض رقم (١٠٧) حوض رقم (٤) جرينين الشرقي من أراضي عمان رقم اللوحة (٤) والعائدة ملكيتها للمستدعي بموجب عقد إيجار خطي سنوي مؤرخ في ٢٠١٣/٦/١ ولمدة سنة واحدة فقط وبأجرة سنوية تبلغ (٢١٦٠) ديناراً بالإضافة إلى بدل ضريبة المعرف وبدل الخدمات تدفع على أقساط شهرية بواقع (١٨٠) ديناراً في بداية كل شهر .

٢ - قام المستدعي بإذار المستدعي ضده بعدم رغبته بتجديد عقد الإيجار المذكور في البند الأول من هذا الطلب وبضرورة تسليم المأجور عند نهاية الإيجار وذلك بموجب إذار عدل موجه بواسطة كاتب عدل عمان يحمل الرقم (١٣٦٨٤ / ٢٠١٤) تاريخ ٢٠١٤/٣/٢٣ وقد تبلغه المستدعي ضده حسب الأصول بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٦ .

٣ - على الرغم من مضي المدة القانونية الممنوحة للمستدعي ضده من قبل المستدعي سواء الواردة بالإذار العدل المشار إليه في البند الثاني من هذا الطلب و / أو الخبرة المنصوص عليها في المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١٤) لسنة ١٩٩٤ والمعدل بالقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣ فإن المستدعي ضده ما زال ممتنعاً عن تسليم المأجور الموصوف بالبند الأول للمستدعي مما اضطر المستدعي لتقديم الطلب .

نظرت محكمة صلح شرق عمان بالطلب على النحو الوارد بمحاضره وبتاريخ ٢٠١٤/٦/١٦ أصدرت قرارها المتضمن إلزام المستدعي ضده بإخلاء المأجور موضوع الطلب وإعادته للمستدعي خالياً من الشواغل وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٨) دنانير أتعاب محاماة وتکليف المستدعي بتقديم كفالة عدلية بقيمة (٢١٦٠) ديناراً لضمان العطل والضرر الذي يلحق بالمستدعي ضده إذا تبين أن المستدعي غير محق في طلبه .

لم يلقَ القرار المذكور قبولاً لدى المستدعى ضده فطعن فيه لدى محكمة بداية حقوق شرق عمان بصفتها الاستئنافية حيث أصدرت قرارها رقم (٢٠١٤/١٠٧٨) تاريخ ٢٠١٤/٩/٢٨ .

لم يلقَ القرار المذكور قبولاً لدى المستدعى ضده حيث طعن فيه بالتمييز بتاريخ ٢٠١٤/١١/٥ بعد حصوله على إذن بالتمييز من رئيس محكمة التمييز بموجب قراره رقم (٢٠١٤/٢٧٣٥) تاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٣ وقد تبلغ قرار الإذن بواسطة وكيله بتاريخ ٢٠١٤/١١/٤ وقد تبلغ الممیز ضده لائحة التمييز بتاريخ ٢٠١٤/١١/٩ وقدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ .

وفي الرد على سبب التمييز :
وعن سبب التمييز بكافة فروعه :

وفيها ينعي الطاعن على محكمة البداية بصفتها الاستئنافية خطأها بالنتيجة التي خلصت إليها على الرغم أنه أنكر التوقيع المنسوب إليه على عقد الإيجار وتمسك بهذا الإنكار في مرافعته النهائية مما يتquin على المحكمة مصدرة القرار الممیز فسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإفهام المستدعى بتقديم دعوى موضوعية ولما لم تراع ذلك فإن قرارها يكون حرياً بالنقض وفقاً لما جرى عليه الاجتهاد القضائي .

وفي ذلك فإن ظاهر البينة المقدمة في الدعوى تشير إلى أن المستدعى صالح عبد الفتاح عيسى يوسف يملك العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٠٧) حوض رقم (٤) جرينين الشرقي من أراضي عمان وأن المستدعى تقدم بهذا الطلب ضد المستدعى ضده عماد يوسف محمد الكتوت على أساس أن هذا الأخير يشغل شقة سكنية عائنة له مقامة على قطعة الأرض الموصوفة سابقاً وقدم عقد إيجار خططي للدلالة على هذا الإشغال اعتباراً من ٢٠١٣/٦/١ لقاء بدل إيجار سنوي مقداره (٢١٦٠) ديناراً ولمدة سنة قابلة للتجديد بموافقة الطرفين وأن المستدعى تقدم بالطلب الماثل والمسجل لدى قاضي الأمور المستعجلة لدى محكمة صلح شرق عمان تحت الرقم (٢٠١٤/٢٦٤)

للمطالبة باسترداد المأجور وتسلیمه إليه خالياً من الشواغل لعدم رغبته بتجدد عقد الإيجار عن السنة العقدية المبتدأة في ٢٠١٤/٦/١ ووجه له الإنذار العدلي رقم (٢٠١٤/١٣٦٨٤) تاريخ ٢٠١٤/٣/٢٣ والذي تبلغه المستدعي ضده بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٦ وأن محكمة الصلح ولدى نظرها في الطلب المذكور بغياب المستدعي ضده قررت بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٦ إجابة طلب المستدعي وإلزام المستدعي ضده بإخلاء المأجور وتسلیمه للمستدعي (صالح) ونکلیف الأخير بتقدیم کفالۃ عدلیة بقیمة (٢١٦٠) دیناراً لضمان العطل والضرر الذي قد یلحق بالمستدعي ضده إذا تبين أنه غير محق في طلبه ، ولدى الطعن بالقرار المذكور من قبل المستدعي ضده لدى محكمة البداية بصفتها الاستئنافية نظرت بالطعن مرافعة حيث أنکر الممیز ضده التوقيع والخط المنسوبين له على عقد الإيجار وقررت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية رد أسباب الطعن وتأیید القرار المستأنف .

وحيث إن موضوع الطلب الماثل هو استرداد عقار وفقاً لأحكام المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين وهو من الالطبات التي تدخل ضمن اختصاص قاضي الأمور المستعجلة وفقاً للمادة المذكورة والمادة (٣٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية رغبة من المشرع في سرعة الفصل في مثل هذه الالطبات واعتبر القرار الصادر بقبولها سندًا تتفيدیاً والذي میزه عن الدعوى الموضوعية الواردة في الفقرة (ب) من المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين وإن دور قاضي الأمور المستعجلة في مثل هذا الطلب هو التتحقق من توافر حالة استرداد المأجور من عدمه وفقاً لظاهر الأوراق والمستدات المقدمة دون المساس بأصل الحق ويصدر قراره فيه وفق ذلك دون الدخول في الدفع الموضوعية والتي لا يملك التصدی لها .

وحيث إن المستدعي ضده وفي الطلب الماثل ولدى الطعن بالقرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة لدى محكمة بداية حقوق عمان بصفتها الاستئنافية قد أنکر التوقيع والخط والمنسوبين إليه على عقد الإيجار تحت كلمة مستأجر والمقدم من المستدعي مما يعني أن ظاهر البينة والمتمثلة بعقد الإيجار قد أصبحت ليس لها قيمة قانونية على ضوء هذا الإنکار مما یتعین على المستدعي إقامة الدليل على صحة التوقيع والخط المنسوبين للمستدعي ضده على عقد الإيجار والذي یخرج عن اختصاص القضاء المستعجل ومحله دعوى موضوعة یقیمها المستدعي لدى المحكمة المختصة الأمر الذي كان یتعین على محكمة بداية شرق عمان بصفتها الاستئنافية وطالما أن المستدعي ضده

قد أنكر الخط والتوفيق المنسوبين إليه أمامها أن تفسخ القرار المستأنف وتعيد الدعوى إلى قاضي الأمور المستعجلة لإفهام المستدعي بتقديم دعوى موضوعية وهذا ما جرى عليه اجتهاد محكمة التمييز بموجب قرار الهيئة العامة رقم (٢٠١١/٣٨٢٤) تاريخ ٢٠١٢/٩/٢٧ ولما لم تفعل فإن قرارها يكون في غير محله وهذه الأسباب ترد عليه ويتبعن نقضه .

لـ _____ هذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/٣/٢٢ م.

=====

برئاسة القاضي نائب الرئيس

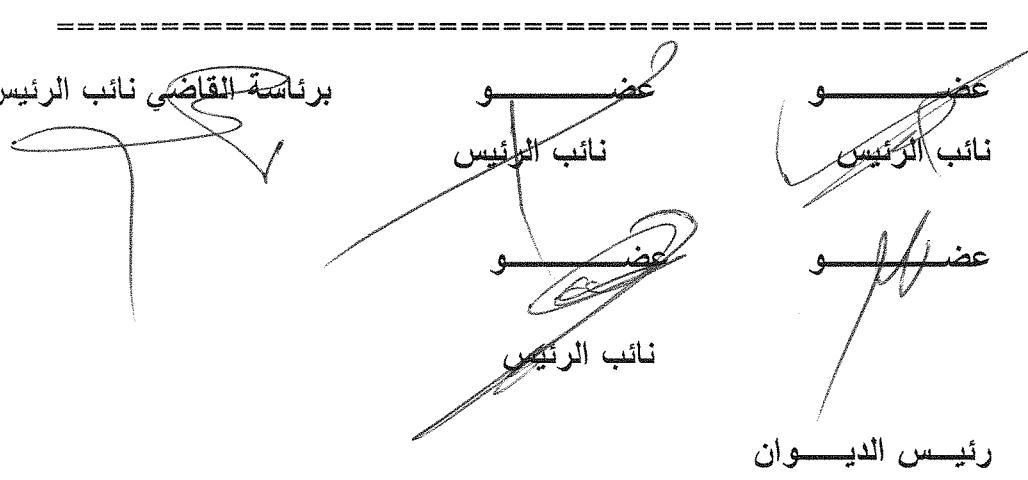
عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

رئيس الديوان



د. ع. ب. ق