محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠٠٠/١٤٤٨
رقم القرار :

المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة العـــدل

القـــــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة باجراء المحاكمة واصدار الحكم باسم
حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الاردنية الهاشمية
عبدالله بن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد بادي الجراح
وعضوية القضاه الساده
أحمد أبو الغنم ، راكان حلوش ، غازي عازر ، كامل الحباشنه

المميـــــزه	المميـــز ضـــده
إيمان يوسف قندح/وكيلها	فؤاد هايك أرام بكنبان/وكيله
المحامي خالد عباسي	المحامي منير التميمي

بتاريخ ٢٠٠٠/٤/٤ قدم هذا التمييز وذلك للطعن بالحكم الصـــادر عـــن محكمة استئناف عمـــــان فـــي القضيـــه الإســـتئنافيه رقـــم ٩٩/١٥٦٧ تـــاريخ ٢٠٠٠/١/٢٥ المتضمن رد الإستئناف وتصديق القرار المستأنف الصـــادر عـــن محكمة بداية الزرقاء رقم ٩٨/٥٠٨ تاريخ ٩٩/٥/٣١ .

وتتلخص اسباب التمييز بما يلي :-

أولاً : أخطأت المحكمه بإصدار قرارها استناداً لقرار صادر عن محكمـــة بدايـــة عمان .

ثانياً : أخطأت محكمتي البدايه والإستئناف بعدم احتساب التقادم وخـــالفت نـــص الماده ١/٢٧٢ من القانون المدني .

ثالثاً : أخطأت محكمة البدايه ومن بعدها محكمة الإستئناف بعدم رد الدعوى لعدم الخصومه .

رابعـــاً : أخطأت محكمة الإستئناف وقبلها البدايه بالإستناد إلى قرار المبرز من المدني (المميز ضده) والتي أوردت المميزه أسباب عدم قانونيته مجتمعه وعلى سبيل التناوب .

خامساً : أخطأت محكمة الإستئناف إذ لم تعالج أن الإقرار الصادر أصلاً عن وكيل المدعـــــي وعلى أوراقه الخاصه والذي من المفروض أن لا يكون بحوزة وكيل المدعي .

سادساً : أخطأت محكمة الإستئناف إذ لم تعالج أن هذا الإقرار يتم الشطب والتعبـــير بالإســـم والتاريخ فيه .

سابعاً : أخطأت محكمة الإستئناف إذ لم تعالج وختم القضيه الإجرائيه الوارد فـــي الإقـــرار ٥٨/٥٨٤ لا يمكن أن يكون له علاقه بقضيه بدائيه اقيمت عام ١٩٩٥ وهـــي القضيـــه ٩٥/٥٣٠ .

ثامناً : وبالتناوب أخطأت محكمة الإستئناف بقرارها أن حق احتفاظ المدعي مطالبته بالأعطال والأضرار المرتبطه بالمعاينه والذي يتم بإقراره (مع عدم التسليم بهذا الإقرار) .

تاسعاً : أخطأت محكمة الإستئناف الموقره بقولها أن المدعي عليها (المميزه) لم تنكر اشغالها للشقه فالمدعي عليها بدأت إجابتها بعدم التسليم بموضوع وقائع الدعوى وأكملت إجابتها على سبيل التناوب .

عاشراً : أخطأت محكمة الإستئناف بالقول أن عدم الإنتفاع يعوزه الدليل .

إحدى عشر : أخطأت محكمة الإستئناف بعدم معالجه قرار محكمة البدايه التي على قناعتها بوجود أغراض وأثاث للمدعي عليها والذي لم يرد ما يثبته .

اثنى عشر : أخطأت محكمة الإستئناف بقرارها أن المميزه لم تكن معده سـلفاً قضـى هـذه الدعوى الخبره التي اعتمادها خبره كانت معده سلفاً .

ثالث عشر : أخطأت محكمة الإستئناف بالقول أن المدعي عليها لم تنـازع بملكيـة المدعـي للعقار موضوع الدعوى فالمدعي عليها لم تسلم جوابها بموضوع ووقائع الدعوى .

رابع عشر : أخطأت محكمة الإستئناف بالقول أن الجهاله منتفيه حيث لم تسلم المدعي عليها بأن أشغلت شقه للمدعي .

خامس عشر : أخطأت المحكمه بقرارها حول السبب الحادي عشر الذي أبدته المميزه علـى سبيل الفرض الساقط .

وطلب وكيل المميزه بنقض القرار وتضمين المميز ضده الرسوم والمصاريف وأتعـاب المحاماه .

القـــــــــرار

بالتدقيق والمداوله قانوناً نجد أن واقعة الدعوى تتلخص : بتاريخ ٩٨/٨/١٨ أقام المميز ضده المدعى (فؤاد هايك أرام يكنيان) هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليهـا (إيمـان يوسـف قندح) لمطالبتها بأجر مثل الشقه الموصوفه بلائحة الدعوى والعائده ملكيتها له . والتي أشغلتها المدعى عليها المميزه (إيمان) بعد صدور حكم عليها مكتسب الدرجه القطعيه عـن محكمـة الإستئناف والقاضي بمنع معارضتها للمدعي بالشقه موضوع المطالبه وتسليمها له خالية مـن الشواغل . حيث طالب بأجر المثل من تاريخ ٩٥/٩/٢٥ ولغاية ٩٨/٦/٣٠ وهو تاريخ تسـليم الشقه للمدعي مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

وأن محكمة الإستئناف وبقرارها رقم ٩٩/١٥٦٧ تاريخ ٢٠٠٠/١/٢٥ قررت رد أسباب الإستئناف وتصديق القرار المستأنف .

لم يلاق قرار محكمة الإستئناف قبولاً لدى المدعى عليها وطعنت به تمييـزاً للأسـباب الوارده بلائحة تمييزها .

وعن السبب الأول : فإن هذا السبب جاء بشكل مجمل ولم يبين فيه وجه الخطـــأ الـــذي يسنده إلى القرار الطعين مما نرى معه أن هذا السبب جدير بالإلتفات عنه .

وعن السبب الثاني : والمتعلق بالتقادم وحيث يتبين لنا أن المدعي كان قد أقـــام دعـــوى حقوقيه برقم ٩٥/٥٣٠ تاريخ ٩٥/٩/٢٥ لدى محكمة بداية الزرقاء ضد المدعى عليها إيمـــان يوسف قندح موضوعها منع معارضه والمطالبه بأجر مثل عن الفتره مـــن ٩٥/٩/٢ ولغايـــة ٩٥/٩/٢٥ وصدر الحكم عن محكمة البدايه وقـــررت محكمـــة الإســـتئناف بقرارهـــا رقـــم ٩٧/١٦٣٩ تاريخ ٩٨/٤/٢٩ فسخ الحكم البدائي والحكم بمنع معارضة المستأنف عليها فـــي منفعة الشقه وتسليمها له خالية من الشواغل والحكم بإلزامها بأجر المثـــل عـــن الفـــتره مـــن ٩٥/٩/٢ ولغاية تاريخ إقامة الدعوى في ٩٥/٩/٢٥ ورد الدعوى بباقي المبلغ وقد اكتسب هذا الحكم الدرجه القطعيه وتم تنفيذه بدائرة الإجراء وتم تسليم الشقه موضوع المطالبـــه للمدعـــي بتاريخ ٩٨/٦/٣٠ .

وحيث أن المدعي يطالب بأجر المثل عن الفتره من ٩٥/٩/٢٥ لغاية ٩٨/٦/٣٠ .
فإن الحكم له بأجر المثل عن الثلاث سنوات السابقه لإقامة هذه الدعوى إعمـــالاً لنـــص الماده (٢٧٢) من القانون المدني لا يخالف القانون طالما لم تمضي مدة ثلاث ســـنوات عنـــد إقامة الدعوى على ما طالبه بأجر المثل لذلك فإن مطالبة المدعي تكون فـــي محلهـــا وغـــير مشموله بالتقادم وهذا السبب غير وارد ويتعين رده .

وعن السبب الثالث : المتعلق بالخصومه وحيث سبق أن صدر بحق المميزه حكم عـــن محكمة الإستئناف برقم ٩٧/١٦٣٩ واكتسب الدرجه القطعيه فإن عـــودة المميـــزه للمجادلـــه بالخصومه وأنها لا تضع يدها على العقار موضوع الدعوى يتنافى وموضوع القرار المشـــار إليه وحجية الأحكام القطعيه ، لذا فإن هذا السبب غير وارد ويتعين رده .

وعن الأسباب الرابع والخامس والسادس أن الطعن بوكالة المحامي الأستاذ عبدالرؤوف تقي الدين الذي كان وكيلاً للمميزه بالدعوى السابقه والمكتسبه الدرجه القطعيه فلا علاقه لنـــا ببحث تلك الوكاله . كما أن الوكيل بالقضيه قد يكون وكيلاً بالتنفيذ وطالما كان وكيلاً بالتنفيـــذ

فإنه لا يبرز امام دائرة الاجراء وكالة جديدة . اما الاقرار الموقع منه بتسليم مفاتيح الشـــقة الى وكيل المحكوم له في ٩٨/٦/٣٠ فان ذلك في عمله ما دام ان هناك حكم مكتسب الدرجـــة القطعية والمفاتيح مسلمة اليه وتكون هذه الأسباب غير وارده ويتعين ردها .

وعن السبب السابع : أن هذا السبب لا علاقه له بموضوع دعوانـــا هذه وكذلك لم يثار هـــذا السبب أمام محكمة الإســـتئناف ولا يجوز للمميزه إثـــارته أمام محكمتنا لأول مره مما يتعين رده .

وعن السبب الثامن : أن ما أورده وكيل المحكوم له عند استلامه مفاتيح الشقه من وكيل المحكوم عليها بقوله (محتفظاً بحق موكلي بالمطالبه بأية اضرار أو أعطال نتيجة الإستعمال) فإن هذا القول لم يرد فيه بأنه يتنازل عن المطالبه بأجر مثل عن الفتره اللاحقه في وضع اليد على الشقه ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يفسر بأنه يحصر مطالبته بـــالأضرار ، لذلـــك يكون هذا السبب غير وارد ويتعين رده .

وعن الأسباب (٩،١٠،١١) أن دعوانا هذه تستند إلى المطالبه بأجر المثل عـــن الفـــتره المبتدئه من تاريخ إقامة الدعوى الحقوقيه رقم ٩٥/٥٣٠ وهو تاريخ ٩٥/٩/٢٥ ولغاية تســـليم العقار موضوع الدعوى في ٩٨/٦/٣٠ مستنداً إلى حكم مكتسب الدرجه القطعيه بأن الممـــيزه تضع يدها على الشقه موضوع الدعوى بدون سند قانوني ، لذلك فإن مجادلة الممـــيزه بأنهـــا سلمت بأنها تسكن بالشقه أم لا تسكن فهذا غير وارد ما دام أن هناك حكم قضائي صادر عـــن محاكمنا ومكتسب الدرجه القطعيه يقضي بأن يد المدعى عليها المميزه على الشقه هي يد غير مشروعه ، وتقرر منعها من معارضة المدعى مالك الشقه وتسلمها له خالية من الشواغل .

لذلك تكون هذه الأسباب غير وارده ويتعين ردها .

وعن السبب الثاني عشر : أن الخبره التي اعتمدتها المحكمه في تقدير أجر المثل للشقه موضوع المطالبه قد تمت في الدعوى الحقوقيه رقم ٩٥/٥٣٠ المفصوله من قبل محكمة بداية الزرقاء وصدق القرار من محكمة الإستئناف .

ونجد أن محكمة البدايه ومن بعدها محكمة الإستئناف قد اعتمدت في قرارها هذا الخبره الجاريه على الشقه في تلك القضيه ، وحيث أن اعتماد المحكمه على خبرة أجريت في قضيـــه أخرى غير مقبوله ، ما دام أن المدعى عليها تطعن بتلك الخبره لذا فقد كـــان علـــى محكمـــة الإستئناف أن تجري خبره جديده بمعرفة خبير أو أكثر لتقدير أجر المثل .

لذا يكون هذا السبب وارد على القرار المميز ويتعين نقضه .

وعن الأسباب الثالث عشر والرابع عشر والخامس عشر ، فإن الدعوى كانت قد أقيمت على المدعى عليها المميزه بصفتها الشخصيه وصدر الحكم عليها بمنعها من معارضة المدعي وتسليمها الشقه خالية من الشواغل واكتسب ذلك الحكم الدرجه القطعيه .

لذلك فإن ما أثارته المميزه في هذه الأسباب لا تصلح للطعن بقرار حكم مكتسب الدرجه القطعيه وتكون هذه الأسباب غير وارده ويتعين ردها .

وعليه واستناداً لما تقدم نقرر نقض القرار المميز لما جاء بردنا على السبب الثاني عشر وهو تقدير أجر المثل عن الفتره المطالب بها بهذه الدعوى بمعرفة خبير أو أكـــثر وتصديـــق القرار المميز فيما عدا ذلك وإعادة الأوراق لمحكمة الإستئناف للسير بالقضيه على هدى مـــا بيناه وإصدار القرار المناسب .

قراراً صدر بتاريخ ٢٩ رجب سنة ١٤٢١هـ الموافق ٢٠٠٠/١٠/٢٦م .

عضـــــــو	عضـــــــو	القاضي المقرر
رئيـــس الديـــوان	عضـــــــو	عضـــــــو

دقق/ن ر