

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٤/٣٨٥٥

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد إسماعيل العمري

وعضوية القضاة السادة

عبد الرحمن البنا ، د. محمد فريجات ، فايز حمارنة ، محمد طلال الحمصي

الممثلة : الشركة العالمية للاستثمارات والتجارة محدودة المسؤولية / وكيلها
المحاميان زاهر جردانة وعنان دروزة .

التميز ضده : محمود جبر علي جبر / وكيله المحاميان نسيم المجالي وبسام جبر .

بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠٠٤ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف
حقوق عمان في القضية رقم ٢١٩٦/٢٠٠٢ تاريخ ٢٧/٩/٢٠٠٤ القاضي بفسخ القرار
المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٨٥٠/٩٣ تاريخ ١٣/٦/٢٠٠١ ورد
دعوى المدعية وتضمنها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن
مرحلتى التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- ١- أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان وخالفت القانون فيما توصلت إليه بأن المميز ضده
/ المدعى عليه لم يعارض الميزة / المدعية بمنفعة المأجور وبالنتيجة فسخ قرار
محكمة بداية حقوق عمان الصادر في الدعوى البدائية ورد دعوى الميزة المدعية
بصورة مخالفة للواقع والقانون .
- ٢- وبالتناوب أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان وخالفت القانون في وزن وتقدير البيانات
وفي صحة استخلاص النتائج منها وأن ما ذهبت إليه بأن إقالة العقد قد تمت بالتراضي
بين فريقى الدعوى وأنه لا حق للميزة / المدعية بالمطالبة بمنع معارضتها في منفعة
العقار وبالنتيجة رد الدعوى مخالف للواقع والقانون .
- ٣- كما أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان وخالفت القانون بالنتيجة التي توصلت بأن
الميزة / المدعية قد تركت العقار موضوع الدعوى من تلقاء نفسها ولم يكن بناءً على
طلب المميز ضده / المدعى عليه وبصفة مؤقتة ولحين الإنتهاء من الصيانة مع حقها

بالعودة إليه وبأنه ليس للمميزة / المدعية الحق بالعودة إلى العقار موضوع الدعوى بصورة مخالفة للبيانات المقدمة في هذه الدعوى وللأصول والقانون .
٤- أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان وخالفت الواقع والقانون بعدم الأخذ بما ورد في تقرير الخبرة المقدم في هذه الدعوى والذي جاء موافقاً للمهمة الموكولة للخبير .
لهذه الأسباب يطلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠٠٤/١١/١٧ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز وتضمين المميزة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن واقعة الدعوى تتحصل في أن المدعية / الشركة العالمية للإستثمارات والتجارة أقامت هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليه محمود جبر علي جبر للمطالبة بإعادة يد وتسليمها المأجور ومنع معارضة بمنفعة مأجور أجرته السنوية ١٢٠٠ دينار والمطالبة بالعتل والضرر والخسائر ، وقد أسست دعواها على أنها مستأجرة وتشغل بحكم الإستمرار القانوني الطابق الأرضي / التسوية الواقع في مجمع جبر التجاري / شارع مكة كمستودع وبأجرة سنوية مقدارها ١٢٠٠ دينار وقد قام المدعى عليه بوضع يده على العقار تحت زعم إجراء إصلاحات فيه إلا أنه قام بإجراء تغييرات جوهرية في المأجور وامتنع عن إعادة المأجور للمدعية ورغم مطالبة المدعية للمدعى عليه بإعادة المأجور وإخطاره عدلياً بذلك إلا أنه امتنع مما ألحق الضرر بالمدعية فأقيمت هذه الدعوى .

وبتاريخ ٢٠٠١/٦/١٣ أصدرت محكمة بداية الحقوق قرارها رقم ١٩٩٣/٨٥٠ الذي قضى بإلزام المدعى عليه بعدم التعرض للمدعية من الرجوع إلى المستودعات موضوع الدعوى وإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ ١٦ ألف دينار بدل العطل والضرر والخسارة التي لحقت بها مع الرسوم والمصاريف والأتعاب .

لم يرتض المدعى عليه بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً حيث أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم ٢٠٠٢/٢١٩٦ بتاريخ ٢٠٠٤/٩/٢٧ قضى بفسخ الحكم المستأنف ورد دعوى المدعية وتضمينها الرسوم والمصاريف والأتعاب .

لم يلق هذا القرار قبولاً من المدعية فطعننت فيه بهذا التمييز للأسباب الواردة فيه كما قدم وكيل المدعى عليه لائحة جوابية طلب فيها رد التمييز وتصديق الحكم المميز .

وقبل البحث بأسباب التمييز :

نجد أن الجهة المدعية قد استندت في دعواها لمطالبة المدعى عليه بمنع معارضتها في العقار الذي تشغله إلى عقد الإجارة المنظم بين الطرفين من ١٩٨٨/٤/١ والذي حدد موقع المأجور وكيفية استعماله وأجرته السنوية بواقع ١٢٠٠ ديناراً وقد اعتمدت محكمة الدرجة الأولى والإستئناف لفصل النزاع بين الطرفين على واقعة الإجارة التي تنظم العلاقة بينهما .

وحيث أن المادة الخامسة من قانون تنظيم عقود الإيجار رقم ٣ لسنة ١٩٧٣ أوجبت تسجيل عقود الإيجار في دائرة البلدية بالنسبة للعقود المتعلقة بالعقارات الواقعة ضمن دائرتها سواء أكانت العقود خطية أو شفوية وقد أفرد المشرع لكل حالة نصاً يحدد مقدار الرسم والغرامة الواجب استيفائها على الوجه المبين في المادتين ٦ و ٧ بالنسبة للعقود الخطية والمادة الثامنة بالنسبة للعقود الشفهية وقضت المادة التاسعة من ذات القانون على أنه إذا لم تستوف هذه الرسوم والغرامة عن العقود تؤخر المحاكم رؤية الدعوى وعليه فلا مجال لمحكمة الاستئناف البحث في أي سبب للدعوى قبل دفع الرسم والغرامة عن عقد الإجارة موضوع الدعوى ، وعليه يكون الحكم المميز سابقاً لأوانه ويستحق النقض .

لهذا نقرر نقض الحكم المميز وإعادة القضية لمصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١٣ صفر سنة ١٤٢٦ هـ الموافق ٢٤/٣/٢٠٠٥ م

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الدewan

دقيق

ل/م