محكمة التمييز الأردنية
بصفتها: الحقوقيـــة
رقم القضية:٢٠١٦/١٢٢

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة العـدل
القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـة وإصـدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أحمد المومني

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

محمد طلال الحمصي، ناجي الزعبي، محمد البيرودي، محمد ارشيدات

المميـــزة: انتصـــار إبـــراهيم وحيـــد البـــدري.

المميز ضدهما: ١- زيـــاد عبـــدالرؤوف عبـــدالغني محمـــود.
٢- نهيـــل إبـــراهيم عبـــدالغني محمـــود.
وكيلهمـــا المحـــامي محمـــد عبيـــدات.

بتاريـــخ ٢٠١٥/١١/١٥ تقدمت المميزة بهذا التمييز للطعن في القرار الصادر عـن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٥/٩٠٤٩ الصادر تـدقيقاً بتـاريخ ٢٠١٥/٣/١٦ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتصديق القرار المستأنف وتضـمين المستأنفة الرسوم والمصاريف والأتعاب.

lawpedia.jo

طالبـــة قبول التمييز شكلاً وموضوعاً ونقض القرار المطعون فيه لأسباب تتلخص بما يلي:

١) إن دعوى المميز ضدهما مردودة شكلاً وقانوناً حيث لا يجوز قانوناً المطالبة ببدل أجر المثل وبالوقت نفسه تحديد بدل أجر المثل للمأجور حيث إن العلاقة الإيجارية بين أطراف الدعوى قد انتهت بتسليم المأجور للمميز ضدهما بمحض إرادتها.

٢) إن دعوى المميز ضدهما مردودة شكلاً وموضوعاً حيث لا يجـوز الجمـع بـين المطالبة بتحديد بدل أجر المثل والحكم بها.

٣) إن لدى المميزة دفوع واعتراضات ضد الدعوى وضـــد بينـــات الجهـــة المدعيـــة وخصوصاً الخبرة وقد حرمت من تقديمها بسبب محاكمتها وجاهياً اعتبارياً حيث إن جميع التبليغات بحق المميزة أمام محكمة الدرجة الأولى باطلة قانوناً.

٤) لا علم لي على الإطلاق بوجود تبليغ لي بالإلصاق في مكتبي لجلسة المحاكمة التي جرى من خلالها إجراء محاكمة موكلتي وجاهياً اعتبارياً مما يجعل جميع إجراءات المحاكمة باطلة قانوناً من تاريخ هذه الجلسة وحتى تاريخ صدور الحكم ويترتـــب على ذلك إبطال هذه الإجراءات وحتى نهاية المحاكمة.

٥) لا يجوز قانوناً للمحكمة تنصيب نفسها خصماً في الدعوى والحكم للخصوم بـــأكثر من طلباتهم حيث إنه من الثابت في الدعوى بأن المدعيين يطالبان بتحديـــد أجـــرة المثل والحكم بها من تاريخ ٢٠٠٨/٦/١ وحتى ٢٠١١/١٠/٢٨ وإن المحكمة كلفت الخبير في جلسة ٢٠١٣/٤/٧ تقدير أجرة المثل من ٢٠٠٧/١٢/١ أي أكثـــر مـــن المدة المطالب بها من قبل المدعيين.

lawpedia.jo

٦) إن المأجور موضوع الدعوى قد تم إجراء إضافات عليه وتحسينات بعد تركه مـــن قبل موكلتي وتم زيادة مساحة المأجور وجرت الخبرة على هذا الأساس مما يخالف الواقع القانوني السليم.

٧) إن دعوى المدعيين مردودة شكلاً وموضوعاً حيث لا يجوز الجمع بـــين المطالبـــة بتحديد بدل أجرة المثل والحكم بها.

٨) إن المأجور موضوع الدعوى قد تم إجراء إضافات عليه وتحسينات بعد تركه مـــن قبل موكلتي وتم زيادة مساحة المأجور وجرت الخبرة على هذا الأساس مما يخالف الواقع القانوني السليم.

٩) إن تقرير الخبرة غير منطقي وغير قانوني ويخالف الواقع وهو خيالي.

١٠) إن موكلتي لم تغصب العقار موضوع الدعوى وإنما قامت بإشغاله بموجب عقد إيجار خطي ولمدة ٣٠ عاماً وإنها تركت المأجور بمحض إرادتها واختيارها قبل انتهاء مدة العقد.

١١) من الشيء الثابت في هذه الدعوى بأن المأجور كان عبارة عن تسوية تحت الأرض وبأجرة شهرية مقدارها وبموجب عقد إيجار خطي ٦٠ ديناراً فقط وهي شقة سيئة جداً من حيث الإنشاء.

١٢) إن تقرير الخبرة أبعد ما يكون عن الواقع حيث إنه ومن خلال تدقيق التقرير يتضح لمحكمتكم بأنه يكاد يقوم بعملية وصف لفيلا أو قصر يحاط به مزرعة أو حديقة ورد وهو غير صحيح.

١٣) إن التقدير لبدل أجرة المثل للمأجور موضوع الدعوى يكون صحيح في حالة واحدة فقط وهي بأن يكون المأجور هو عبارة عن فيلا حديثة أو قصر وفي موقع راقٍ جداً وتشطيب سوبر ديلوكس.

lawpedia.jo

١٤) إن موكلتي قد خرجت من المأجور بإرادتها بسبب مرض أبنائها من إقامتهم بالمأجور وأصيبوا بأمراض تتعلق بالرطوبة وعدم تعرضهم للشمس وإن الخبرة قد جرت بعد خروجها بأشهر طويلة.

١٥) إن موكلتي لم تغصب العقار موضوع الدعوى وإنما قامت بإشغاله بموجب عقد إيجار خطي ولمدة ٣٠ عاماً وأنها تركت المأجور بمحض إرادتها واختيارها قبل انتهاء مدة العقد.

١٦) إن الخبير وعند مناقشته في تقريره لم يتذكر المأجور ولم يتـذكر أي شـيء لـه علاقة بالتقدير.

١٧) أخطأت المحكمتان عندما اعتبرتا بأن المميزة قد قصرت بحق نفسها ولـم تتقـدم ببيناتها ضمن المدة القانونية لإثبات ما تدعيه حيث إن المدعى عليها تطالب بعدم اعتماد تقرير الخبرة.

١٨) يوجد إذن تمييز القرار السابق لأصل الدعوى وهي دعوى منع معارضة في منفعة عقار ويحمل الإذن رقم ٢٠١٠/١٠٥٣ بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٥ حيث تم تمييز القرار السابق حيث وجدت نقطة قانونية.

وبتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢ تقدم وكيل المميز ضدهما بلائحة جوابية طلب فـي ختامهـا قبول الشكل ورد التمييز موضوعاً وشكلاً.

lawpedia.jo

القـــــرار

بالتدقيـــق والمداولـــة نجد إنه بتاريخ ٢٠١٢/٤/٢٢ أقام المدعيان:

١-زياد عبدالرؤوف عبدالغني محمود.

٢-نهيل إبراهيم عبدالغني محمود.

هذه الدعوى رقم ٢٠١٢/٦٨٢٠ لدى محكمة صلح حقوق عمان لمطالبة المـدعى عليها انتصار إبراهيم وحيد البدري بأجر المثل مقدر لغايات الرسوم بمبلغ ألف دينار.

وقد أسسا دعواهما على سند من القول:

١-المدعية كانت تشغل العقار (الشقة) العائدة للمدعيين والمقامة على قطعـة الأرض رقم (٨١٦) حوض رقم (٢٤) العماوي بموجـب عقـد إيجـار مبـرم بتـاريخ ٢٠٠٥/٧/١ بأجرة شهرية كانت (٦٠) ديناراً تدفع مشاهرة.

٢-بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٨ أقامت المدعية الثانية دعوى منع معارضة ضد المدعى عليها كونها قد قامت بإنذارها بأنها لا ترغب بتجديد عقد الإيجار بعد ٢٠٠٧/١١/٣٠.

٣-بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٣٠ صدر قرار عن محكمة صلح حقوق عمـــان يقضـــي بمنـــع معارضة المدعى عليه للمدعيين بمنفعة الشقة وإلزامها بتسليمه للمدعية خاليا مـــن أية شواغل وتضمينها الرسوم والمصاريف واكتسب الحكم الدرجة القطعية بموجب القرار الصادر عن محكمة التمييز رقم (٢٠١١/٤٣٤٩) تاريخ ٢٠١١/١٠/١١.

٤-المدعى عليها ممتنعة عن دفع بدل أجر الشقة من تـــاريخ ٢٠٠٧/١٢/١ ولغايـــة مفتاح الشقة في ٢٠١١/١٠/٢٨ سواء بعض الأشهر قامت بإيداعها وفقاً للأجـــرة المحددة بالعقد وهي (٦٠) ديناراً حيث قامت بإيداع الأجرة لغاية ٢٠٠٨/٦/١ فقط.

٥-طالبت المدعية المدعى عليها بدفع الأجور عن الفترة من تاريخ انتهاء العقد ولغاية تسليم المفتاح إلا أنها امتنعت بدون سبب أو مبرر.

lawpedia.jo

٦-إن ذمة المدعى عليها لا زالت مشغولة للمدعيين ببدل الأجرة من بدايـــة الشـــهر السادس من عام ٢٠٠٨ ولغاية تسليم المفتاح في ٢٠١١/١٠/٢٨ بالإضافة لفـــرق الإيجار عن الأشهر التي قامت بإيداعها بقلم إيجارات المحكمة، التي سيقدرها أهل الخبرة.

نظرت محكمة الدرجـــة الأولـــى الـــدعوى وبالنتيجـــة أصـــدرت قرارهـــا رقـــم ٢٠١٤/٢٩٧٣ تاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٩ والمتضمن إلزام المدعى عليها بان تدفع مبلـــغ (٥٥٥٠) دينار وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٩٩) دينار أتعـــاب محامـــاة والفائدة القانونية.

لم ترتض المدعى عليها بالحكم فطعنت فيه استئنافا وبتاريخ ٢٠١٥/٣/١٦ وبالقضية رقم ٢٠١٥/٩٠٤٩ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها المشار إليه في مقدمة هذا القرار.

لم ترتضِ المدعى عليها بالقرار الاستئنافي فطعنت فيه بهذا التمييز.

وقبل الرد على أسباب التمييز وإشارة للدفع الشكلي الوارد في اللائحة الجوابية ومؤداه إن الطعن مستوجب الرد شكلاً لعدم حصول الطاعنة على إذن بالتمييز من رئيس محكمة التمييز.

فمن استقراء نص الفقرتين الأولى والثانية من المادة ١٩١ من قانون أصول المحاكمات المدنية يتبين أن الأحكام الصادرة عن محكمة الاستئناف التي تقبل الطعن أمام محكمة التمييز هي الأحكام الصادرة في الدعاوى الحقوقية التي تزيد قيمتها على عشرة آلاف دينار أما الأحكام الأخرى فلا تقبل الطعن بالتمييز إلا بإذن من رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه.

lawpedia.jo

وحيث إن قيمة هذه الدعوى تتحدد بقيمة المطالبة ببدل أجر المثل السنوي عن المدة المطالب بها عن الفترة الممتدة من تاريخ انتهاء عقد الإيجار أي من تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١ وحتى تاريخ تسليم العقار بتاريخ ٢٠١١/١٠/٢٨.

وحيث إن قيمة المطالبة بأجر المثل موضوع هذه الدعوى كما تحددت بالخبرة التي أجرتها محكمة الدرجة الأولى لا تزيد على عشرة آلاف دينار فيكون الطعن بالحكم الصادر عن محكمة الاستئناف والحالة هذه موقوفاً على الحصول على إذن بالتمييز من رئيس محكمة التمييز أو من القاضي الذي يفوضه.

-٧-

وحيث خلت الدعوى من الحصول على الإذن المطلوب فيكون الطعن موضوع الدعوى والحالة هذه مستوجب الرد شكلاً لذلك نقرر رد التمييز شكلاً.

قـــراراً صدر بتاريخ ٧جمادى الآخرة سنـــة ١٤٣٧هـــ الموافـــق ٢٠١٦/٣/١٦م.

عضـــــــو	عضـــــــو	برئاسة القاضي
نائب الرئيس	نائب الرئيس	نائـــب الرئيس
عضـــــــو	عضـــــــو	

رئيس الديوان

دقـــق/ ع م

lawpedia.jo