محكمة التمييز الأردنية

بصفتها :الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/١٦٨

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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 فايز حمارنة .

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، د. عيسى المومني .

المميـــــــز: عماد أحمد شاكر لطفي قاسم .

وكيلاه المحاميان نضال دواغرة ورأفت حتاملة .

المميز ضـــدها : هيفاء يوسف هاشم بسيسو بصفتها الشخصية وبصفتها وكيلة عـن ورثة أكرم محروس بسيسو .

وكيلها المحامي عبد الله الزعبي .

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٥/٦/١١ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد بصفتها الاستئنافية في الدعوى رقم (٢٠١٤/٣٣٧٧) تاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٩ القاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق إربد في الطلب المستعجل رقم (٢٠١٤/١٦٢) تاريخ ٢٠١٤/٢/١٠ من حيث الحكم بالرسوم والمصاريف ورد المطالبة فيها وتأييد القرار المستأنف فيما عدا ذلك القاضي : (بقبول الطلب شكلاً وإصدار القرار المستعجل بإخلاء البناء موضوع الطلب وتسليمه للمستدعية خالية من الشواغل) .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. أخطأت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية إذ لم يتضمن حكمها الرد على أسباب الاستئناف ولم تعالجه معالجة كافية .

٢. أخطأت المحكمة بعدم التطرق إلى شكلية تقديم طلب استرداد عقار وذلك لعدم صحة الخصومة كون الوكالة التي تم توكيل المحامي بموجبها هي وكالة شرعية ومنظمة لدى المحكمة الشرعية ويقتصر العمل بها أمام المحاكم الشرعية فقط ولم تتـضمن متن الوكالة عبارة توكيل المحامي بإقامة الدعوى أو طلبات أمام المحاكم النظامية .

٣. أخطأت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية ذلك أن الطلب مقدماً ممن لا يملك حـق تقديمه ومقام على غير ذي خصم إذ لم يرد في متن الوكالة ما يشير ويثبت توكيل ورثة أكرم محروس بسيسو لهيفاء يوسف هاشم بسيسو .

٤. جانبت المحكمة الصواب إذ كان عليها فسخ القرار ورد الطلب لكونه سابقاً لأوانـه حيث استوجب القانون توجيه إنذار عدلي أصولي قبل تقديم الطلب .

٥. جانبت المحكمة الصواب بعدم رد الطلب لكون المدة التي تم فيهـا تقـديم الطلـب المستعجل هو بعد مرور أربعة أشهر على انتهاء مدة العقد وهي مدة طويلـة ممـا يعتبر بأن المؤجر لديه موافقة ضمنية على تمديد المدة العقدية ممـا يـستوجب رد الطلب شكلاً.

٦. جانبت المحكمة الصواب في قرارها المميز ذلك أن بينات المستدعية فـي طلـب الاسترداد جاءت قاصرة ولا تصلح كأساس قانوني يبنى عليه الحكم.

lawpedia.jo

٧. جانبت المحكمة الصواب بعدم رد الطلب ذلك أن بينات المستدعية تخلو من تقـديم البينات الضرورية للفصل في الدعوى .

٨. جانبت المحكمة الصواب إذ صدر قرارها تدقيقاً في حين أن القرار وبحكم القـانون يجب أن يصدر وجاهياً أو بمثابة الوجاهي ولم يصدر باسم حضرة صاحب الجلالة وخلا من توقيع الطابعة .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييـز شـكلاً ونقـض الحكـم المميـز موضوعاً.

القـــــــــــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن المستدعية هيفاء يوسف هاشم بسيسو بصفتها الشخصية وبصفتها وكيلة عن ورثة أكرم محروس بسيسو وكيلها المحامي عبد الله الزعبي كانت بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٥ قد تقدمت بالطلب رقم (٢٠١٤/١٦٢) لدى قاضي الأمور المستعجلة في محكمة صلح حقوق إربد بمواجهة المستدعى ضده عماد " أحمد شاكر " لطفي قاسم ، للمطالبة بإخلاء المأجور واسترداده أجرته السنوية (١٢٠٠) دينار ،**على سند من القول:**

أولاً : يستأجر المستدعى ضده الشقة السكنية من المستدعية مقامة على قطعة الأرض رقم (٤٥١) حوض (٢) الطوري من أراضي إربد ومقام عليها بناء مسجل باسم مورث المستدعية المرحوم أكرم محروس بسيسو الموصوفة أعلاه بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ ٢٠٠١/١٠/١.

ثانياً: قام المستدعي بإخطار المستدعى ضده بأنه لا يرغب بتجديد العقد المبرم معه وبإخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة العقد بتاريخ ٢٠١٣/١٠/١ بموجب الإنذار العدلي رقم (٢٠١٣/١٤٢٦٣) تاريخ ٢٠١٣/٩/١٥ بواسطة كاتب عدل إربد .

ثالثاً : رغم تبلغ المستدعى ضده الإنذار العدلي إلا أنه ما زال ممتنع عن تسليم المأجور للمستدعية .

lawpedia.jo

أصدر قاضي صلح حقوق إربد بصفته قاضياً للأمور المستعجلة بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٠حكمه المتضمن :

قبول الطلب شكلاً وإصدار الحكم المستعجل بإخلاء البناء موضوع الطلب وتسليمه للمستدعية خالياً من الشواغل وتضمين المستدعى ضده الرسوم والمصاريف وإلزام المستدعية بتقديم كفالة عدلية بقيمة (١٢٠٠) دينار وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر (المستدعى ضده) إذ تبين أن المالك المؤجر (المستدعية) غير محقة في طلبها .

لم يقبل المستدعى ضده (المستأنف) بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعن بالحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف إربد التي نظرت الطعن تـدقيقاً وأصـدرت بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٩ حكمها رقم (٢٠١٤/١٠٤٥٥) ويتضمن :

إعلان عدم اختصاصها بنظر الطعن وإحالة أوراق الدعوى إلى محكمة بداية حقوق إربد بصفتها الاستئنافية صاحبة الاختصاص .

لدى إحالة الدعوى إلى محكمة بداية حقوق إربد بصفتها الاستئنافية سجلت لديها بالرقم (٢٠١٤/٣٣٧٧) حيث نظرت الطعن مرافعة وبعد استكمال إجـراءات التقاضـي أصدرت بتاريخ ٢٠١٤/١٠/١٩ حكمها ويتضمن :

فسخ الحكم المستأنف من حيث الحكم بالرسوم والمصاريف ورد المطالبـة فيهـا وتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

لم يقبل المستدعى ضده المستأنف (المميز) بحكم محكمة بداية حقوق إربد بصفتها الاستئنافية فطعن فيه تمييزاً للأسباب الـواردة فـي لائحـة التمييـز المقدمـة بتـاريخ ٢٠١٥/٦/١١ بعد حصوله على إذن التمييز بموجب الطلب رقم (٢٠١٤/٣٢٠٣) تاريخ ٢٠١٥/٥/٢٦ وحيث تبلغ الوكيل قرار منح الإذن بتاريخ ٢٠١٥/٦/٣ فيكـون التمييـز مقدماً ضمن المهلة القانونية .

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٩ تبلغ وكيل المستدعية المستأنف عليها (المميـز ضـدها) لائحة التمييز ولم يتقدم بلائحة جوابية .

ورداً على أسباب الطعن :

وعن السبب الأول الذي ينعى فيه الطاعن على محكمة بداية حقوق إربد بـصفتها الاستئنافية إذ لم يتضمن حكمها الرد على أسباب الاستئناف ولم تعالجها معالجة كافية .

وفي ذلك نجد إن محكمة البداية بصفتها الاستئنافية قد عالجـت أسـباب الطعـن الاستئنافي معالجة كافية ولا تثريب عليها إن أجملت الرد على بعـض أسـباب الطعـن لاتحادها في العلة ما دام أنها قد أحاطت بموضوع الطلب بشكل كلي وموجز ومن ثم فإن

حكمها من هذه الناحية يتفق وأحكام المـادتين (٤/١٨٨ و ١٦٠) مـن قـانون أصـول المحاكمات المدنية مما يتعين رد هذا السبب .

وعن الأسباب الثاني والثالث والرابع التي تنصب على تخطئـة محكمـة البدايـة بصفتها الاستئنافية لعدم تطرقها إلى شكلية تقديم طلب استرداد العقار ، ذلك أن هذا الطلب قدم بصورة مخالفة للقانون من حيث الخصومة كون من قام بالتوكيل بوكالـة لا تجيـز التوكيل ابتداءً حيث إن الوكالة التي تم توكيل المحامي بموجبهـا هـي وكالـة شـرعية ويقتصر العمل بها أمام المحكمة الشرعية وكان عليها تبعاً لذلك فسخ الحكم ورد الطلـب وبالرجوع لصورة الوكالة العامة الشرعية نجد إنه لم يرد ذكر لاسم الموكل إليه في متن الوكالة ولم يرد اسمها بصورة الوكالة أو صفتها كما لم يرد فيها عبارة توكيل المحـامين وعليه فقد جانبت الصواب بحكمها المتضمن رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وكـان عليها فسخ الحكم ورد الطلب كونه سابقاً لأوانه حيث استوجب القانون توجيه إنذار عدلي أصولي قبل تقديم الطلب .

وفي ذلك نجد إن الدعوى أو الطلب الذي يقدم من المحامي إلى المحكمة المختصة يجب أن يستند إلى توكيل صحيح موقع من الموكل إلى الوكيل (المحامي) لأن صـحة الخصومة تقتضي ذلك .

lawpedia.jo

وبرجوعنا إلى الوكالة العامة الشرعية رقم (٥٤/٧٨/١١٨) الصادرة عن قاضـي محكمة عمان الشرعية بتاريخ ١٩٩٢/٣/١١ تشير إلى حضور المكلفين شـرعاً (نافـذ ونافع ونورز ونورهان ونداء أولاد المرحوم أكرم محروس بسيسو) ... كرر كل واحـد منهم قائلاً إنني وكلت عني بالمرافعة والمدافعة والمخاصمة والمحاكمة في كل مالي ومـا علي من الدعاوى والمطالبات لدى كافة المحاكم الشرعية في المملكة الأردنية الهاشـمية وخارجها وفي الصلح والإقرار والإبراء ... الخ .

وحيث يستفاد من العبارات الواردة في متن الوكالة أن التوكيل على فرض صحته ينصرف إلى المحاكم الشرعية حصراً هذا من ناحية ، ومن ناحية أخرى لم يرد في متن الوكالة أيضاً اسم الوكيل الذي قام الورثة بتوكيله والواضح من العبارات أن الوكيل يجب

أن يكون محامياً ومع ذلك لم يرد اسم أي محامي في هذا الوكالـــة وأن ورود (عبـــارة والدتي هيفاء يوسف بسيسو) في أعلى منتصف ورقة الوكالة لا يمكن تفسيرها أنها هي الوكيلة عن الورثة إذ لم يرد اسمها صراحة في متن الوكالة من ناحية ، ومن ناحية أخرى لو كانت الوكالة تنصرف إليها باعتبار أن موكليها هم أبنائها وبناتهـــا لـــوردت عبـــارة (عنا والدتنا هيفاء يوسف بسيسو) أو أي عبارة أخرى مماثلة ورغم ذلك فقد قامت مـــن المدعوة هيفاء بتوكيل المحامي عبد الله الزعبي بصفتها الشخصية وبصفتها وكيلـــة عـــن ورثة أكرم محروس بسيسو لإقامة الدعوى اللازمة وتقديم طلب مستعجل فإن ما ينبنـــي على ذلك صحة هذا التوكيل لما له من أثر في الطلب موضوع الطعن .

ورغم إثارة هذا الدفع أمام محكمة البداية بـــصفتها الاســـتئنافية إلا أنهـــا جانبـــت الصواب في عدم معالجته الأمر الذي يجعل هذه الأسباب واردة على حكمها المطعون فيه ويوجب نقضه .

لـــــــهذا وتأسيساً على ما تقدم ودون الحاجة للرد على باقي أسباب الطعن نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٢٧ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٧ هـــ الموافق ٢٠١٦/٤/٥ م.

عضـــــــــــو عضـــــــــــو برئاسة القاضي نائب الرئيس

نائب الرئيس نائب الرئيس

عضـــــــــــو عضـــــــــــو

نائب الرئيس نائب الرئيس

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / ف .أ

lawpedia.jo