محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/١٧٩

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم
الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أحمد المومني .
وعضوية القضاة السادة
محمد طلال الحمصي ، ناجي الزعبي ، محمد البيرودي ، محمد ارشيدات .

المميـــــــزون :

١. مأمون أحمد عبدالله الجلاد .
٢. نضال أحمد عبدالله الجلاد .
٣. بسام أحمد عبدالله الجلاد .
٤. باسم أحمد عبدالله الجلاد .
٥. غرام محمد مهند ماردينى .
وكيلهم المحامي يوسف المسقي .

lawpedia.jo

المميز ضـــدهم : هاني أحمد عبدالفتاح الشرش بصفته الشخصية وبصفته وكيلاً عن محمد وهنادي وإيمان ودلال بالإضافة إلى تركة المرحوم أحمد عبدالفتاح الشرش .
وكيلهم المحامي نافع بنورة .

بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٩ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٢/٧٢٢١) تـاريخ ٢٠١٥/١٠/٢١ القاضي بعد اتباع حكم النقض رقم (٢٠١١/٢٦٠٠) تاريخ ٢٠١٢/١/١٩ فسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق الزرقـاء فـي الـدعوى رقـم

(٢٠٠٦/٥٨٢) تـــاريخ ٢٠١٠/٦/٢٩ والحكـــم بـــإلزام المـــستأنفين بمبلـــغ ٤٨٠٠٠ دينار والرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ دينـــاراً أتعـــاب محامـــاة عـــن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

وبتلخص ســـــبــا التمــــــــــييز بما يلـــــــــــــــــــــي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف بإلزام المميزين بدفع مبلغ ٤٨٠٠٠ دينـــار أجـــرة عشرين سنة للعقار موضوع الدعوى مستندة إلى أن أجرة العقـــار الـــسنوية ٢٤٠٠ دينار دون أي بينة تثبت ذلك .
٢. أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار الأجرة السنوية للعقار ٢٤٠٠ دينار مع أن أجرة العقار عند إقامة دعوى الإخلاء ١٥٠ ديناراً سنوياً مع كـــل الزيـــادات القانونية .

لهذين السببين يطلب وكلاء المميزين قبول التمييز شكلاً ونقـــض القـــرار المميز موضوعاً .

الـــــــــــقـــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن المدعي هاني أحمد عبدالفتاح الشرش بـــصفته الشخصية وبصفته وكيلاً عن إخوانه أحمد وهنادي وإيمان ودلال وبالإضافة لتركـــة والدهم المرحوم أحمد عبدالفتاح الشرش ، وبتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٦ أقام الدعوى رقم ٢٠٠٦/٥٨٢ لدى محكمة بداية حقوق الزرقاء ضد المدعى عليهم مأمون ونـــضال وبسام ومحمود وباسم ومحمد أولاد أحمد عبدالله الجلاد ومعهم غرام محمـــد مهنـــد مارديني ، ابتغاء الحكم له بصفتيه بالتعويض العادل الذي يقـــدره الخبـــراء جـــراء إخلاء مأجور يدعيه وتضمينهم الرسوم والمصاريف وأتعـــاب المحامـــاة والفائـــدة القانونية من تاريخ الإخلاء وحتى السداد التام ، مقدراً دعواه لغايات الرسوم بمبلـــغ ٣١٠٠ دينار .

lawpedia.jo

وذلك على سند من القول :

١. كان مورث المدعي يستأجر في ملك المدعى عليهم من الأول إلـــى الـــسادس محلاً تجارياً يقع على قطعة الأرض رقم ١٥٨ حوض رقم ١٠ البلـــد حـــي الشوام رقم ٢٦ من أراضي الزرقاء / الواقع بالزرقاء / شارع الملك عبد الله وذلك بموجب عقد إيجار خطي .

٢. بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١١ باع المدعى عليه محمد أحمد عبد الله الجلاد حصته إلى السيدة غرام محمد مهند ماردينى بموجـــب عقـــد البيـــع رقـــم ٤٩٥ تـــاريخ ٢٠٠٤/٢/١١.

٣. وجه المدعى عليهم إنذاراً عدلياً برقم ٩٨/١١٩٠٩ بواســـطة كاتـــب عـــدل الزرقاء يبدون رغبتهم هدم العقار وإعادة البناء طالبين من مـــورث المـــدعي إبلاغهم في اختيار العودة أو اختيار التعويض ، وقد أجاب مـــورث المـــدعي بموجب الجواب العدلي رقم ٩٨/١٤٩٠٥ تاريخ ٩٨/١١/١٠ برغبتهم بالبقاء بالمأجور .

٤. المدعى عليهم أقاموا الدعـــــوى رقـــم ٩٩/٢٧٨ ضـــد مـــورث المـــدعي وموضوعها الإخلاء سنداً لأحكـــام المـــادة التاســـعة مـــن قـــانون المـــالكين والمستأجرين وفصلت الدعـــوى بتاريخ ٢٠٠٤/٥/٣١ بإخلاء المأجور وأثناء النظر بالدعـــوى توفي مورث المدعي المرحوم أحمد عبد الفتاح الشرش وتم تقديم لائحة معدلة تم إدخال ورثة المرحوم أحمد الشرش بالـــدعوى ومـــنهم المدعي وتم تنفيذ القـــضية المـــذكورة لـــدى دائـــرة تنفيـــذ الزرقـــاء بـــرقم ٢٠٠٥/١٣٩ص وبالنتيجة تم إخلاء المأجور وتسليمه للمدعى عليهم .

٥. المدعى عليهم قاموا بهدم البناء الواقع على جزء من قطعة الأرض رقم ١٥٨ حوض رقم ١٠ البلد حي الشوام رقم ٢٦ من أراضي الزرقاء الذي يوجد بـــه محل مورث المدعي وانشأوا بناء آخر عبارة عن محلات تجارية .

٦. المدعى عليهم لم يقوموا بإخطار ورثة المـــدعي أو إبلاغهـــم للعـــودة إلـــى المحلات التجارية مخالفين بذلك نـــص المـــادة ٩/ج مـــن قـــانون المـــالكين والمستأجرين بل على العكس قاموا بتأجير المحلات إلى أشخاص آخرين وقام هؤلاء بمزاولة أعمالهم حسب الأصول منذ عدة أشهر .

lawpedia.jo

٧. المدعي يستحق التعويض سنداً لأحكام المادة ٩/ج/و/د من قانون المالكين والمستأجرين والمدعى عليهم يرفضون دفع التعويض العادل لهم مما حدا به إقامة الدعوى بطلباته المشار إليها .

وبنتيجة المحاكمة الابتدائية ، وبعد إجراء الخبرة وتقدير التعويض بمبلغ خمسين ألف دينار ، وسداد فرق الرسم وبتاريخ ٢٠١٠/٦/٢٩ أصدرت محكمة البداية حكمها في الدعوى بإلزام المدعى عليهم بأن يدفعوا للمدعين مبلغ خمسين ألف دينار مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة مبلغاً وقدره ٥٠٠ دينار والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم يصادف هذا الحكم الابتدائي قبولاً لدى المدعى عليهم فطعنوا عليه بالاستئناف رقم ٢٠١٠/٤١٢٨٦ لدى محكمة استئناف حقوق عمان . وبنتيجة المحاكمة الاستئنافية ، وبتاريخ ٢٠١١/٤/١٨ أصدرت محكمة الاستئناف حكمها في الاستئناف برده موضوعاً وتأييد القرار المستأنف على أن يدفع المدعى عليهم المبلغ المحكوم به – للمدعين – كل حسب حصته في سند التسجيل موضوع الدعوى بتاريخ إقامتها وتضمينهم الرسوم الاستئنافية ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة (الاستئنافية) .

لم يلقَ هذا الحكم الاستئنافي قبولاً لدى المستأنفين (المدعى عليهم) فطعنوا فيه تمييزاً .

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٢/١/١٩ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم (٢٠١١/٢٦٠٠) الذي جاء فيه :

((في الرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول بشأن الوكالتين الخاصتين اللتين استند إليهما المدعي في وكالته عن باقي إخوانه المدعين : فإن ما جاء في هذا السبب في شقه الأول بخصوص صور الوكالتين مخالف لحقيقة الواقع الثابت في أوراق الدعوى إذ توجد صورة عن كل واحدة من تلك الوكالتين المشار إليهما مرفقتين وكالة المدعي

بصفتيه للمحامي الوكيل . وكذلك في شقه الخاص بمطابقة الصورة للأصـــل فـــإن مصادقة المحامي على توقيع الوكيل بصفتيه وسنداً للوكالتين المشار إليهمـــا يفيـــد المصادقة على صورة تلك الوكالتين . وكذلك في شقه الخاص بتوكيل الوكيل لغيره حيث جاء في كل من الوكالتين المذكورتين وبصريح العبـــارة إنابـــة (تفـــويض) الوكيل بتوكيل المحامين . الأمر الذي يستوجب ويقتضى الالتفات عن هذا الـــسبب وطرحه جانباً .

وعن السبب الـــسادس بـــشأن تغييـــر هيئـــة المحكمـــة الابتدائيـــة بجلـــسة ٢٠٠٨/٣/١٨ وعدم تلاوة الإجراءات السابقة : فإن هيئة المحكمة في تلك الجلـــسة هو القاضي خالد السمامعة وهو قاضـــي الـــدعوى فـــي ١٣ جلـــسة منـــذ جلـــسة ٢٠٠٨/١/١٥ وحتى جلسة ٢٠٠٨/٩/٤ وبصورة متصلة متواصلة ســـوى جلـــسة ٢٠٠٨/٣/٤ التي نظرها القاضي محمد أبو عليم بصورة عرضية ولم يُتخذ فيها أي إجراء يذكر سوى استمهال وكيل المدعين لتقديم بيناته ، ومن ثم عاد القاضي خالد السمامعه المذكور في الجلسة التالية المنعقدة في ٢٠٠٨/٣/١٨ لمواصلة النظر فـــي تلك الدعوى المختص هو بنظرها إدارياً ومواصلة السير فيها مما لا يستدعي منـــه هو تلاوة إجراءات سابقة غير موجودة فعلاً في واقع الحال ، ومـــمـــا لا يـــستدعي إثارته والتشبث فيه دون جدوى وبلا فائدة ترجى منـــه . الأمـــر الـــذي يـــستوجب ويقتضي الالتفات عن هذا السبب وطرحه جانباً هو الآخر .

lawpedia.jo

وعن السبب الثاني بشأن الإخطار بالرغبة في العودة إلى البناء الجديد بداعي الاستناد إلى المادة (٩/د) من قانون المالكين والمستأجرين : فإن نص المادة (٩) المذكورة صريح في الفقرة (هـــ) منها بهذا الخصوص ، بما يفيد أن الإخطار مـــن جانب المستأجر يكون معلقاً وجواباً على إخطار المالك (المؤجر) بتمام إنشاء البناء وهو ما لم يكن من جانب المميزين . الأمر الذي يستوجب الالتفات عن هذا السبب وطرحه جانباً كذلك .

وعن السبب الثالث بشأن المادة (٩/د) من قـــانون المـــالكين والمـــستأجرين والقول بتعديلها بموجب القانون المعدل رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٨ : فهذا القول الأخيـــر غير صحيح ومخالف لحقيقة الواقع الثابت في التشريعات النافذة . ذلك أن القـــانون

المعدل رقم ٣٠ المذكور لم يكن في سنة ٢٠٠٨ وإنما كان في سنة ٢٠٠٠ ونافـذاً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ قبل الفصل في دعـوى الإخلاء لغايات البناء وتنفيذ الحكم الصادر فيها في عـام ٢٠٠٥ . الأمـر الـذي يستوجب ويقتضي الالتفات عن هذا السبب وطرحه جانباً كذلك .

وعن السببين الرابع والخامس بشأن الخبرة وتقدير التعويض : نجد أن قضاء محكمتنا قد استقر منذ قرار هيئتها العامة رقم ٢٠٠٨/٢٢٠ تاريخ ٢٠٠٨/٥٨ على أنه إذ لم تجر الخبرة تحت إشراف المحكمة بعد إلغاء نظام الخبرة رقـم ٧٨ لـسنة ٢٠٠١ بموجب قانون أصول المحاكمات المدنية المعدل رقم ١٦ لسنة ٢٠٠٦ فـإن الخبرة التي تجريها المحكمة بدون إشرافها تكون مخالفة لأحكام المـادة (٨٣) مـن قانون أصول المحاكمات المدنية بصيغتها المعدلة بإلغاء الفقرة الخامسة منها المتعلقة بتنظيم أمور الخبرة والخبراء .

وحيث إن الخبرة الجارية لدى محكمة الدرجة الأولى لم تتم تحـت إشـرافها فتكون مخالفة لأحكام المادة (٨٣) المشار إليها ولا تصلح لبناء الحكم عليها .

وحيث إن محكمة الاستئناف في قرارها المطعون فيه لم تلاحظ ذلك ولم تتنبه له فيكون قرارها المذكور في غير محله ومخالف للقانون ويتعين نقـضه لـورود هذين السببين عليه .

lawpedia.jo

ولذا ، وبناءً على ما تقدم ، نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني حسب الأصول)) .

بعد إعادة الأوراق إلى محكمـة الاسـتئناف قيـدت لـديها مجـدداً بـالرقم (٢٠١٢/٧٢٢١) .

بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢١ وبنتيجة المحاكمة الاستئنافية بعد الـنقض وبعـد أن قررت محكمة الاستئناف اتباع ما جاء في قرار النقض قضت محكمـة الاسـتئناف بفسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته الحكم بإلزام المستأنفين بمبلغ ٤٨٠٠٠ دينـار

بالإضافة إلى الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة عن مرحلتي التقاضي والفائـدة القانونية .

لم يلقَ هذا القرار قبولاً من المستأنفين (المدعى عليهم) فطعنوا فيه تمييـزاً بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٩ بموجب لائحة تضمنت سببها طلبوا في نهايتها نقض القرار المميز وتبلغ المميز ضدهم لائحة التمييز ولم يتقدموا بلائحة جوابية .

ورداً على سببي التمييز اللذين ينعى من خلالهما الطـاعنون علـى محكمـة الاستئناف الخطأ بإلزامهم بدفع مبلغ ٤٨٠٠٠ دينار أجرة عـشرين سـنة للعقـار موضوع الدعوى مستندة إلى أن أجرة العقار السنوية ٢٤٠٠ دينار دون جود أيـة بينة بالملف تثبت مقدار الأجرة وأن ذلك جاء خلافاً لبدل الإجارة السنوي الحقيقي .

وفي ذلك نجد إن محكمتنا وبموجب قرارها رقـم (٢٠١١/٢٦٠٠) تـاريخ ٢٠١٢/١/١٩ قضت بنقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف في الدعوى رقم (٢٠١٠/٤١٢٨٦) تاريخ ٢٠١١/٤/١٨ لأن الخبرة التـي اسـتندت إليهـا تلـك المحكمة في قضائها الصادر بموجب ذلك القرار معيبة ومخالفة لأحكام المادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمـات المدنيـة وأن المحكمـة مـصدرة القـرار المميـز (محل الطعن الماثل) وبعد اتباع قرار النقض أجرت خبرتين سعياً منها للوصـول إلى حقيقة التعويض الذي تستحقه الجهة المميز ضدها (المدعية) وبعد أن اعتمدت التقرير الأخير عادت ولدى معالجتها نقطة النقض في قرارها المميز إلـى الحكـم بالتعويض بعشرين ضعف بدل الأجرة السنوية وعلى اعتبار أن الأجـرة الـسنوية للعقار موضوع الدعوى هي ٢٤٠٠ دينار .

وبما أن تلك المحكمة لم تبين ولم تدلل كيفية توصلها إلـى أن بـدل الأجـرة السنوية لهذا العقار هي على نحو ما انتهت إليه ودون الإشارة إلى البينة التي استقت منها هذا الرقم فإن هذا القرار يغدو مشوباً بقصور التسبيب والتعليل وهذين السببين يردان عليه ويستوجبان نقضه .

lawpedia.jo

لهذا وسنداً لما تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مـــصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قـــــراراً صدر بتاريخ ٢٥ محرم سنة ١٤٣٨ هـــ الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٦ م

برئاسة القاضي
نائـــب الرئيس

عضـــــــــو
نائـــب الرئيس

عضـــــــــو
نائـــب الرئيس

عضـــــــــو
نائـــب الرئيس

عضـــــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــق / أ ش

lawpedia.jo