

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراءات المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد حسن حبوب .

وعضوية القضاة السادة

د. مصطفى العساف ، باسم المبيضين ، حبس العبداللات ، خضر مشعل .

المميكن : ز

عبد الرحمن أحمد فهد كشوره / بصفته الشخصية وبصفته مالكاً ومحظياً
بالتوقيع عن مدرسة وروضة أكاديمية الرونق الحديثة .
وكيله المحامي يوسف عمر ضمرة

المميكن : ضاحي

محمد وعبد الله وعبد الله أحمد فهد الأصبهي .
وكلاوهم المحامون ضيف الله مساعدة وآخرون .

بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر
عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٥/٢٥٩٠٩) تاريخ
٢٠١٥/١١/٩ المتضمن بعد اتباع قرار النقض رقم (٢٠١٥/٤٣) تاريخ
٢٠١٥/٦/٤ تأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق عمان في الدعوى رقم
(٢٠١٢/٣٦٧) تاريخ ٢٠١٣/٥/٥ القاضي : (بناءً على معارضة المستأنف ضدهم
بالانفاع بالعقار موضوع الدعوى والإزامه بتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل والإلزام
المستأنف بأن يدفع للمستأنف ضده مبلغ (١٢٠٦٦) ديناراً و (٦٧٠) فلساً
بالإضافة لتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبني مبلغ (٥٠٠) دينار)

أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- =====
- ١ - أخطأت المحكمة بردتها الاستئناف موضوعاً بعد أن اعتمدت عقد الإيجار المقدم من المميز ضدتهم رغم إنكار المميز له دون التحري بما لها من سلطة وصلاحية بموجب القانون .
 - ٢ - وبالالتفاف ، أخطأت محكمتا الموضوع بعدم استخدامها صلاحيتها المعطاة لها بموجب القانون حسب المادة (٧٦) من قانون الأصول المدنية باستجواب المدعين وخصوصاً المدعي " محمد " بصفته شاهداً على العقد .
 - ٣ - وبالالتفاف ، أخطأت المحكمة بمعالجتها وردتها على السبب الثالث من أسباب الاستئناف المقدم حول عدم أخذ محكمة الدرجة الأولى بالوصولات المقدمة من المميز خارج المدة القانونية .
 - ٤ - أخطأت المحكمة باعتبارها العقد المقدم من المميز والمتسلك به من قبله عقداً موقفاً على إجازة باقي المميز ضدتهم والذين بدورهم لم يجيزوه .
 - ٥ - أخطأت محكمتا الموضوع من خلال عدم معالجتها " لعدم رد الدعوى " وذلك بالركون إلى العقد المقدم من المميز ضدتهم والمنكر من قبل المميز رغم مخالفته القانون والأصول وتحديداً قانون عقود الإيجار في المواد (٥ و ٦ و ٧ و ٩) .
 - ٦ - أخطأت محكمتا الموضوع بعدم أخذهما بعقد الإيجار المقدم من المميز رغم استيفائه للشكل القانوني والأصولي .
 - ٧ - أخطأت محكمتا الموضوع بتوصيلهما لنتيجة أن يد المميز على العقار المستأجر هي يد غاصبة رغم ما تقدم به من بينات كفيلة بإثبات أنه يشغل المأجور وفقاً للقانون والعقد وبشكل شرعي أصولي .
 - ٨ - أخطأت محكمتا الموضوع برفضهما للبيانية الشخصية لعلة عدم الإنتاجية .
 - ٩ - أخطأت محكمتا الموضوع بعدم استخدامهما لصلاحيتها المنوحة لهما بموجب القانون .

- ١٠ - أخطأت محكمتا الموضوع بعدم تحري الحقيقة بما لها من سلطة وصلاحية تخلوهما استجواب المدعين حول المسائل التي يريها ضرورية لتزيل أي لبس أو غموض إظهاراً للحقيقة .
- ١١ - أخطأت محكمتا الموضوع بما لها من صلاحية توجيه اليمين المتممة أو يمين الاستظهار للمميز ضدتهم وتحديداً واقعة استلامهم للأجور .
- ١٢ - أخطأت محكمتا الموضوع بعدم أخذها باليينات والبراهين المقدمة من جانب المميز واكتفت بما قدمته الجهة المميز ضدها .
- ١٣ - أخطأت المحكمة باعتمادها على رد المميز على الإنذار العدلي الموجه من المميز ضدتهم .
- ٤ - محكمة التمييز مختصة زماناً ومكاناً ووظيفة لنظر هذه الدعوى .

- هذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .
- بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٢ قدم وكيل المميز ضدتهم لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً .

lawpedia.jo

بعد التدقيق والمداولـة نجد إن المدعين عبد الله أحمد فهد الأصبهـي وعبد الإلهـ أـحمد فـهد الأـصـبـهـيـ وـمـحمدـ أـحمدـ فـهدـ الأـصـبـهـيـ أـقامـواـ هـذـهـ الدـعـوىـ لـدـىـ مـحـكـمـةـ بـدـاـيـةـ حـقـوقـ شـرـقـ عـمـانـ فـيـ مـوـاجـهـةـ المـدـعـىـ عـلـيـهـ عـبـدـ الرـحـمـنـ أـحـمـدـ فـهدـ كـشـورـةـ بـصـفـتـهـ الشـخـصـيـةـ وـبـصـفـتـهـ مـالـكـاـ الـاسـمـ التجـارـيـ لـمـؤـسـسـةـ (مـدـرـسـةـ وـرـوـضـةـ أـكـادـيـمـيـةـ الرـوـنـقـ الـحـدـيـثـةـ)ـ وـذـلـكـ لـمـطـالـبـةـ بـمـاـ يـلـيـ :

- ١ - منع معارضـةـ فـيـ مـنـفـعـةـ وـمـلـكـ عـقـارـ مـقـدـرـةـ لـغـايـاتـ الرـسـومـ بـمـبـاـغـعـ (١٧٠٠٠)ـ دـيـنـارـ .
- ٢ - مـطـالـبـةـ بـأـجـرـ المـثـلـ مـقـدـرـةـ لـغـايـاتـ الرـسـومـ بـمـبـلـغـ عـشـرـةـ آـلـافـ دـيـنـارـ .

بالاستناد للوقائع التالية :

أولاً : يملك المدعون البناء المقام على قطعة الأرض رقم (١٢٩٨) حوض (٨) الميالة من أراضي شرق عمان / طبربور .

ثانياً : المدعى عليه يشغل المبني المقام على قطعة الأرض رقم (١٢٩٨) حوض (٨) الميالة من أراضي شرق عمان / طبربور والعائد ملكيته للمدعين (كان جزءاً من العقار مملوكاً للسيدة نجوى الكردي وآل للمدعى محمد الأصبهي) بموجب عقد إيجار خطى مورخ في ٢٠٠٨/٨/٣١ وعلى أن يسري العقد من تاريخ ٢٠٠٨/٩/١ ولمدة أربع سنوات قابلة التجديد بموافقة المؤجر وببدل سنوي يبلغ سبعة عشر ألف دينار وبحيث تنتهي مدة الإيجار في ٢٠١٢/٨/٣١ ويقوم بالانتفاع بالبناء لغايات تشغيل مدرسة وروضة أكاديمية الرونق الحديثة .

ثالثاً : قام المدعون بتوجيهه إنذار عدلي بواسطة كاتب عدل شرق عمان والذي يحمل الرقم (٢٠١٢/٥١٤٠) تاريخ ٢٠١٢/٤/١١ والذي تبلغه المدعى عليه بالذات بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٦ وذلك لإعلام المدعى عليه بعدم رغبة المدعين بتجديد العقد المبرم بينهم وبضرورة تسليم العقار بالحالة التي تم استلامها بها عند بداية التعاقد بانتهاء المدة العقدية في ٢٠١٢/٨/٣١ .

رابعاً : إن المدعى عليه بالرغم من توجيهه الإنذار العدلي أعلاه وبالرغم من انتهاء مدة عقد الإيجار المبرم بينه وبين المدعين امتنع عن إخلاء البناء دون وجه حق ولا يزال متعدياً على حقوق المدعين ومعارضاً لهم بالانتفاع بملكهم بالرغم من مرور عشرة أيام من تاريخ انتهاء العقد ولم يقم بتسليم البناء حالياً من الشواغل حسب الأصول حتى تاريخه .

خامساً : سندأ لأحكام قانون المالكين المستأجرين وتعديلاته يطالب المدعون بالتعويض على أساس أجر المثل وذلك عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى أو أي دعوى أخرى لاسترداد المأجور وأن المدعين على استعداد لدفع فرق الرسم وفقاً لتقدير أهل الخبرة .

وبنـتـيـجـةـ المحـاكـمـةـ لـدىـ مـحـكـمـةـ الـدـرـجـةـ الـأـوـلـىـ أـصـدـرـتـ قـرـارـهـاـ رـقـمـ (٢٠١٢/٣٦٧) تـارـيـخـ (٥/٥/٢٠١٣) وـالـمـضـمـنـ :

- ١ - الحـكـمـ بـمـنـعـ المـدـعـىـ عـلـيـهـ مـعـارـضـةـ المـدـعـىـنـ بـالـاتـفـاعـ بـالـعـقـارـ مـوـضـعـ الدـعـوىـ وـإـلـازـمـهـ بـتـسـلـيمـهـ لـمـدـعـىـنـ خـالـيـاـ مـنـ الشـوـاغـلـ .
- ٢ - إـلـزـامـ المـدـعـىـ عـلـيـهـ بـأـنـ يـدـفـعـ لـمـدـعـىـنـ مـبـاـغـ (٦٦٠) دـيـنـارـاـ وـ (٦٧٠) فـلـسـاـ .
- ٣ - تـضـمـنـ المـدـعـىـ عـلـيـهـ الرـسـومـ وـالـمـصـارـيفـ وـمـبـلـغـ (٥٠٠) دـيـنـارـ أـتعـابـ حـمـامـةـ وـالـفـائـدـةـ الـقـانـوـنـيـةـ مـنـ تـارـيـخـ الـمـطـالـبـ وـهـىـ السـدـادـ التـامـ .

لم يـرـتضـيـ المـدـعـىـ عـلـيـهـ بـهـذـاـ قـرـارـ فـطـعـنـ عـلـيـهـ لـدىـ مـحـكـمـةـ الـاسـتـئـافـ وـالـتـيـ أـصـدـرـتـ قـرـارـهـاـ رـقـمـ (٢٠١٤/٢٤٩٧٤) وـجـاهـيـاـ اـعـتـبارـيـاـ بـحـقـ المـسـتـأـنـفـ بـتـارـيـخـ (٢٠١٤/١٠/٢٩) وـالـمـضـمـنـ ردـ الـاسـتـئـافـ مـوـضـعـاـ وـتـأـيـيدـ الـقـرـارـ الـمـسـتـأـنـفـ وـتـضـمـنـ الـمـسـتـأـنـفـ الرـسـومـ وـالـمـصـارـيفـ وـمـبـلـغـ (٢٥٠) دـيـنـارـ أـتعـابـ حـمـامـةـ عـنـ هـذـهـ الـمـرـحلـةـ .

لم يـرـتضـيـ المـسـتـأـنـفـ بـهـذـاـ قـرـارـ فـطـعـنـ عـلـيـهـ لـدىـ مـحـكـمـةـ التـميـزـ عـلـىـ الـعـلـمـ بـتـارـيـخـ (٣٠/١١/٢٠١٤) لـلـأـسـبـابـ الـوـارـدـةـ بـلـائـحةـ التـميـزـ .

وبـتـارـيـخـ (٤/٦/٢٠١٥) أـصـدـرـتـ مـحـكـمـتـاـ قـرـارـهـاـ رـقـمـ (٤٣/٢٠١٥) .
وـقـبـلـ التـعـرـضـ لـأـسـبـابـ الطـعـنـ التـمـيـزـيـ نـجـدـ إـنـ المـسـتـأـنـفـ وـعـنـ تـقـدـيمـ الـاسـتـئـافـ لمـ يـدـفـعـ سـوـىـ مـبـلـغـ (٣٤٠) دـيـنـارـاـ وـ (٣٤٣) فـلـسـاـ .

وـحـيـثـ إـنـ الرـسـومـ الـمـتـوجـبـ دـفـعـهـاـ تـبـلـغـ (٥٦١) دـيـنـارـاـ وـ (٣٢٠) فـلـسـاـ وـبـالـتـالـيـ فـإـنـ الرـسـومـ الـمـدـفـوعـةـ تـكـونـ نـاقـصـةـ مـبـلـغـ (٢١٨) دـيـنـارـاـ .

وـحـيـثـ إـنـ مـحـكـمـةـ الـاسـتـئـافـ نـظـرـتـ الـاسـتـئـافـ وـبـتـتـ فـيـهـ مـوـضـعـاـ قـبـلـ أـنـ تـتـحـقـقـ مـنـ دـفـعـ الرـسـومـ الـقـانـوـنـيـةـ الـمـتـوجـبـ دـفـعـهـاـ فـيـكـونـ الـحـكـمـ الـمـطـعـونـ عـلـيـهـ مـسـتـوـجـاـ الـنـقـضـ لـتـعـلـقـ دـفـعـ الرـسـومـ بـالـنـظـامـ الـعـامـ الـذـيـ تـتـصـدـىـ لـهـ الـمـحاـكـمـ مـنـ تـلـقـاءـ نـفـسـهـاـ .

لـ _____ هذا وتأسياً على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون عليه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وبعد النقض والإعادة واتباع النقض أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم (٢٠١٥/٢٥٩٠٩) تاريخ ٢٠١٥/١١/٩ وجاهياً والمتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف وبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يرتضِ المستأنف بهذا القرار فطعن عليه لدى محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٣ للأسباب الواردة ثلاثة التمييز .

ورداً على أسباب الطعن :

أولاً : وعن الأسباب الثاني والسابع والثامن والعشر والحادي عشر التي تتصل على تحطئة محكمة الاستئناف لعدم استخدام صلاحياتها المنصوص عليها في المادة (٧٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية وفيما توصلت إليه من أن يد المميز يد غاصبة ويرفضها للبينة الشخصية لعلة عدم الإنتاجية ولعدم توجيه اليمين المتممة .

وفي ذلك نجد إن المميز تقدم بعقد إيجار ضمن قائمة بيناته بين المميز كمستأجر وكل من نجوى علي سعد الدين الكردي وعبد الله أحمد فهد الأصبهي وعبد الإله أحمد

فهد الأصبهي كمؤجرين للعقار ذاته موضوع الدعوى ومؤرخ ٢٠٠٨/٨/٣١ وموقع من قبل المدعاة نجوى علي سعد الدين الكردي ومن المميز كمستأجر ومن المميز ضده محمد أحمد الأصبهي وعلى أن يبدأ سريان الإيجار بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١ ولم ينكر أي من الموقعين على هذا العقد توقيعه .

وفي المقابل نجد إن المميز ضدهم تقدموا ضمن قائمة بيناتهم عقد إيجار مبرم بين كل من نجوى علي سعد الدين الكردي وعبد الله أحمد فهد الأصبهي وعبد الله أحمد فهد الأصبهي كمؤجرين والمميز كمستأجر للعقار . موضوع الدعوى ومؤرخ في ٢٠٠٨/٨/٣١ ومؤنة من قبل كل من نجوى الكردي

وعبد الله الأصبهي وعبد الإله الأصبهي كمؤجرين من المميز ضده كمستأجر على أن يبدأ سريان العقد بتاريخ ٢٠٠٨/٩/١ وبالأجرة ذاته _____ وهي سبعة عشر ألف دينار سنويًا ولم ينكر أي من الموقعين على هذا العقد توقيعه .

إذاء ذلك كان على محكمة الموضوع ولغايات استجواب الأطراف أن تستعمل صلاحياته القانونية في هذا حالات والتي أجازها المشرع في المادة (٧٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية وتوجيهه اليمين المتممة ومن ثم تقوم بوزن البينة المقدمة في الدعوى وزناً سائغاً ومحبلاً .

وحيث إنها ذهبت على خلاف ذلك في _____ ودون ما توصلت إليه سابقاً لأوانه وهذه الأسباب ترد عليه مما يتوجب نقضه .

وتأسيساً على ذلك ودون بحث الأسباب الأخرى في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون عليه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١٠ شعبان سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٥/١٧ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس
_____ عضو _____ عضو
نائب الرئيس _____ عضو _____ عضو
_____ عضو _____ عضو

رئيس الديوان

دف - ق ب.ع