محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٦/١٣٧٢

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 حسن حبوب

وعضوية القضاة السادة

د. مصطفى العساف ، ناصر التل ، حابس العبداللات ، خضر مشعل

المميـــــــز : نايل محمد عبدالفتاح عبدالفتاح.

وكيله المحامي خضر محمد الذويب.

المميز ضـــدهم :

١. خالد محمد يوسف شتات.
٢. حمزة محمد يوسف شتات.
٣. أسماء محمد يوسف شتات.
٤. إيمان محمد يوسف شتات.
٥. ابتسام محمد يوسف شتات.
٦. فاطمة محمد عثمان ريان.
٧. آيات محمد يوسف شتات.
٨. محمد فايز يوسف شتات.
٩. مازن فايز يوسف شتات.

وكيلهم المحامي ماجد سعيدان.

بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٧ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٥/١٨٧٣٦) فصل ٢٠١٥/٦/٨ المتضمن: رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة

h16-1372 د. س

lawpedia.jo

صلح جنوب عمان في الدعوى رقم (٢٠١٤/١١٧٩) تاريخ ٢٠١٥/٢/٩ القاضي (بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وإلزام المدعى عليه بتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل وإلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعين مبلغ وقدره ٤٧ ديناراً و ٣٦ فلساً وتضمين المدعى عليه كامل المصاريف والرسوم النسبية ومبلغ ٦٤ ديناراً و٧٤٧ فلساً بدل أتعاب محاماة عن شقي الإخلاء والمطالبة بالأجور بعد إجراء التقاص بين ما ربحه كل طرف في الدعوى وما خسره).

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١- جاء حكم محكمة الاستئناف مخالفاً لأحكام المادة (٢/٥٥) من قانون البينات التي تجيز للخصم طلب توجيه اليمين في أية مرحلة من مراحل التقاضي.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم الموافقة على توجيه اليمين الحاسمة على واقعتي الوفاء بأجرة شهر كانون أول لعام ٢٠١٣ وشهر كانون الثاني لعام ٢٠١٤.

٣- جاء حكم محكمة الاستئناف مخالفاً لما استقر عليه الاجتهاد القضائي وإن ذلك شكل حرمان له من ضمانةٍ مَلّكه القانون إياها.

٤- وبالتناوب فاليمين الحاسمة ملك للخصم لا ملك للقاضي ومن ثم يكون متعيناً على القاضي أن يجيب طلب توجيهها من توافرت شروطها.

٥- أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار الأجرة بواقع ٥٧ ديناراً أجرة اتفاقية كأساس لاحتساب الزيادات القانونية خلافاً لما ثبت بالبينة الشخصية.

٦- البينات المقدمة في الدعوى لا تؤدي النتيجة التي توصلت إليها المحكمة.

lawpedia.jo

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض الحكم المميز موضوعاً.

القـــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعين:-

١. خالد محمد يوسف شتات.
٢. حمزة محمد يوسف شتات.
٣. أسماء محمد يوسف شتات.
٤. إيمان محمد يوسف شتات.
٥. ابتسام محمد يوسف شتات.
٦. فاطمة محمد عثمان ريان.
٧. آيات محمد يوسف شتات.
٨. محمد فايز يوسف شتات.
٩. مازن فايز يوسف شتات.

أقاموا بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٥ لدى محكمة صلح حقوق جنوب عمـــان الـــدعوى رقـــم ٢٠١٤/١١٧٩ لمطالبة المدعى عليه نايل محمد عبدالفتاح عبدالفتاح بما يلي :-

١- إخلاء مأجور أجرته السنوية ١٥١٢ ديناراً.
٢- بدل فروق اجور مستحقة مبلغ ٢٢٢ ديناراً.

بالاستناد للوقائع التالية:-

١- يشغل المدعى عليه في ملك المدعين شقة سكنية الواقعة على قطعة الأرض رقم (٢٦١) حوض أم صويوينه الجنوبي رقم (٤٢) من أراضي جنوب عمان بموجب عقد إيجار شفوي بتاريخ ١٩٨٨/٩/١ بأجرة سنوية مقدارها ٧٢٠ ديناراً تدفع في بداية كل شهر ٦٠ ديناراً عدا ضريبة المعارف.

٢- صدر بموجب قانون المالكين والمستأجرين زيادة على بدل الإيجار بواقـــع ٣% من قيمة الإيجار السنوي من تاريخ بداية الاستئجار ولغاية ٢٠١٠/١٢/٣١ بحيث

lawpedia.jo

أصبح بدل الإيجار السنوي ١٢١٦ ديناراً بواقع ١٠١ دينار كل شهر ابتداءً من تاريخ ٢٠١١/١/١.

٣- صدر النظام رقم (٧٨) لسنة ٢٠١٣ بموجب قانون المالكين والمستأجرين وقد فرض زيادة بواقع (٢٥%) على بدل الإيجار السنوي الأخير بحيث أصبح بدل الإيجار السنوي ١٥١٢ ديناراً بواقع ١٢٦ ديناراً كل شهر.

٤- تخلّف المدعى عليه ومنذ تاريخ ٢٠١١/١/١ عن دفع الزيادات القانونية المتمثلة ببدل فروق الأجور المستحقة عليه عن ثلاثة أعوام وشهر سابقة للإنذار العدلي رقم (٢٠١٤/٢٥٨٧) الصادر بتاريخ ٢٠١٤/٣/٤ إذا كان يدفع مبلغاً ٩٥ ديناراً في بداية كل شهر فقط واستحق عليه مبلغ ٢٢٢دينار بدل فروقات من تاريخ ٢٠١١/١/١ ولغاية ٢٠١٤/١/٣٠ ولا زالت ذمته مشغولة بهذا المبلغ.

٥- وجه المدعون الإنذار العدلي رقم (٢٠١٤/٢٥٨٧) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٤ بواسطة كاتب عدل محكمة بداية جنوب عمان للمدعى عليه لدفع الزيادات القانونية إلا أنه متخلف عن الدفع مما يشكل سبباً موجباً للإخلاء.

lawpedia.jo

باشرت محكمة الصلح نظر الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/٢/٩ الحكم وجاهياً قضت فيه بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وإلزام المدعى عليه بتسليمه خالياً من الشواغل وبدفع مبلغ ٤٧ ديناراً و٣٦فلساً ورد المطالبة ما زاد على ذلك لعدم الأحقية وتضمينه كامل المصاريف والرسوم النسبية وبمبلغ ٦٤ ديناراً و٧٤٧ فلساً أتعاب محاماة بعد إجراء التقاص.

لم يقبل المدعى عليه بهذا الحكم فطعن فيه استئنافاً وأن محكمة استئناف حقوق عمان أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/٦/٨ الحكم رقم ٢٠١٥/١٨٧٣٦ تدقيقاً قضت فيه برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف .

لم يقبل المستأنف بقضاء محكمة الاستئناف فطعن فيه تمييزاً بتـــاريخ ٢٠١٥/١١/١٧ بعد أن احتصل على إذن بالتمييز بالقرار الصادر بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٧ بالطلب رقم (٢٠١٥/٢٢٠٥) الذي تبلغه بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٦.

وعن أسباب التمييز:-

وعن الأسباب من الأول ولغاية الرابع التي يخطئ فيها الطاعن محكمـــة الاســـتئناف بمخالفة المادة (٢/٥٥) من قانون البينات التي تجيز له توجيه اليمين الحاسمة في أية مرحلة من مراحل التقاضي خاصة و أن طلبه توجيه هذه اليمين كان علـــى واقعـــة وفائه لأجرة شهر كانون أول لعام ٢٠١٣ وشهر كانون الثاني لعـــام ٢٠١٤ وبـــشكل يخالف أيضاً ما استقر عليه الاجتهاد القضائي وأن ذلك شكل حرمان له من ضـــمانة ملّكه القانون إياها كون اليمين الحاسمة ملك للخصم وليس ملك للقاضي .

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف بررت معالجتها للـــسبب الثالـــث مـــن أســـباب الاستئناف بالقول(بأن المستأنف لم يطلب توجيه اليمين باعتبارها بينة له أمام محكمة الدرجة الأولى وأنه اكتفى بالبينة الخطية الشخصية وإن طلب اليمين لا بد أن يكـــون منتجاً و قانونياً وعلى واقعة جائز الحلف عليها).

وحيث إن اليمين الحاسمة هي بينة من عداد وسائل الإثبات المدني يلتجأ فيها الخصم إلى ضمير خصمه عندما يعجز في إقامة الدليل لإثبات واقعة أو نفيها الأمـــر الـــذي ينبني عليه وعلى ما استقر عليه اجتهاد هذه المحكمة أنه يجوز توجيهها ولأول مـــرة أمام محكمة الاستئناف لكونها محكمة موضوع تنظر الدعوى مـــن جميـــع نواحيهـــا الواقعية والقانونية متى استوفت اليمين الحاسمة شـــروط توجيههـــا تمييـــز حقـــوق (٢٠١٥/١١٧٩).

وحيث إن الأمر كذلك يكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف بهذا الجانب قد خالف القانون والاجتهاد القضائي وهذه الأسباب ترد على حكمها المطعون فيه

lawpedia.jo

لهذا وبالبناء على ما تقدم ودونما حاجة لبحث باقي الأسباب في هذه المرحلة في ظل معالجة الأسباب الأربعة الأولى من أسباب التمييز نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ١٧ محرم سنة ١٤٣٨ هـــ المـــــوافق ٢٠١٦/١٠/١٨ م

عضـــــــو نائب الرئيس

عضـــــــو نائب الرئيس

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضـــــــو

عضـــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــق / د.س

lawpedia.jo