

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٧/١١٣

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 حسن حبوب .

وأعضويّة القضاة السادة

ناصر التل ، محمد اليبودي ، باسم المبيضين ، حابس العبداللات .

المتميّز :

أميمة محمد حسين الزامل .

وكيله المحامي سعيد الكسواني .

المتميّز ضدّه :

مشهور عكاش حتمل الزبن .

وكيله المحامي قاهر عبيدات .

بتاريخ ٢٠١٦/٤/٤ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٦/٢٤٣٩٨)
بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٢ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف
ال الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في القضية رقم (٢٠١٢/٥٢٨)
 بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٤ القاضي : (بإلزام المدعي عليها أميمة محمد حسين
الزامل بأن تدفع للمدعي مشهور عكاش حتمل الزبن مبلغ (٣٣١٧٤,٧٦) ديناراً ورد
الدعوى بالباقي وتضمين المدعي عليها الرسوم والمصاريف ومبلاع (١٠٠٠) دينار
أتعاب محاماً للمدعي والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام وتضمين
المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلاع (٥٠٠) دينار أتعاب محاماً عن هذه المرحلة من
القضائي) .

وتلخص أسباب التمييز في الآتي :

- ١- أخطاء المحكمة إذ إن الجهة الممiza ضدها قامت بالاستيلاء على العقار بالغصب والتهديد وقامت بوضع يدها على العقار قبل انتهاء مدة الإيجار بسنة وحرمان المدعى عليها من الانفصال بباقي مدة العقد .
- ٢- أخطاء المحكمة باعتبار أن المدعى قد ورد ضمن قائمة بيئاته بأنه في حال اعتراض المدعى على البيانات سوف يقوم بطلب شهود وهذا أمر مخالف لملف الدعوى .
- ٣- أخطاء المحكمة بالحكم للممiza ضده بقيمة الفواتير المطالب بها في هذه الدعوى رغم عدم إبرازها من قبل منظميها .
- ٤- لا يوجد سبب .
- ٥- أخطاء المحكمة حيث إن الفواتير بحد ذاتها غير صالحة لبناء حكم عليها .
- ٤ (مكرر) - أخطاء المحكمة بالاستناد إلى الفواتير المقدمة حيث إن مطالبة المدعية هي مطالبة بأضرار مادية وهذه الفواتير غير كافية لبناء حكم عليها .
- ٥ (مكرر) - أخطاء المحكمة ولم تطبق القانون والأصول على الفواتير التي اعتمدتتها المحكمة .
- ٦- أخطاء المحكمة مستندة إلى الكشف المستججل الذي تم إجراؤه من قبل المدعية لمخالفته للقانون والأصول .
- ٧- أخطاء المحكمة إذ إن المستأنف ضده ولعلمه بعدم قانونية الفواتير قام بطلب الشهود لإبراز الفواتير بواسطتهم وكونه يعلم أن الفواتير تم الاعتراض عليها إلا أن المحكمة قررت عدم إجازة البينة الداحضة للفواتير .

• هذه الأسباب طلب وكيل الممiza قبول التمييز شكلاً

• وفي الموضوع نقض القرار الممiza .

• بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٢ قدم وكيل الممiza ضده

• لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

الـ

رـاـدـ بالتدقيق والمداواـة نجد إن واقعـة هذه الدعـوى تتلـخص في :

إـنه وبـتـارـيخ ٢٠١٢/٦/٤ أـقام المـدـعـي مشـهـور عـكـاش حـتـمـلـ الزـبـنـ الدـعـوى رـقـمـ (٢٠١٢/٥٢٨) لـدىـ مـحـكـمةـ بـدـاـيةـ حـقـوقـ غـرـبـ عـمـانـ بـمـوـاجـهـةـ المـدـعـيـ عـلـيـهاـ أـمـيـةـ مـحـمـدـ حـسـينـ زـاـمـلـ بـمـوـضـوـعـ الـمـطـالـبـ بـمـاـ (٣٩٠٧٥,٧٥٠) دـيـنـارـاـ قـيـمـةـ فـوـاتـيرـ مـؤـسـساـ دـعـواـهـ عـلـىـ مـاـ يـلـيـ :

١ـ المـدـعـيـ عـلـيـهاـ أـبـرـمـتـ مـعـ المـدـعـيـ عـقـدـ إـيجـارـ خـطـيـ بـتـارـيخـ ٢٠١٠/٢/٢ لـلـفـيـلاـ المـفـروـشـةـ العـائـدـةـ لـلـمـدـعـيـ وـالـمـقـامـةـ عـلـىـ قـطـعـةـ الـأـرـضـ رـقـمـ (٣٤٦) حـوـضـ حـصـلـوـنـ الشـرـقـيـ رـقـمـ (٢٠) وـإـنـ مـدـةـ عـقـدـ إـيجـارـ سـنـتـيـنـ قـابـلـ لـلـتـجـديـ لـمـدـةـ سـتـةـ أـشـهـرـ أـخـرـىـ بـالـشـرـوـطـ نـفـسـهـاـ وـقـدـ اـسـتـمـرـ عـقـدـ بـيـنـ الـطـرـفـيـنـ لـمـدـةـ عـامـيـنـ اـبـدـاءـ مـنـ تـارـيخـ ٢٠١٠/٥/١٠ وـلـغـايـةـ ٢٠١٢/٥/١ وـبـأـجـرـةـ سـنـوـيـةـ مـقـدـارـهـاـ (٢٢٠٠٠) مـئـانـ وـعـشـرـيـنـ أـلـفـ دـيـنـارـ أـرـدـنـيـ وـتـوـابـعـ الـمـأـجـورـ الـمـسـتـلـمـةـ مـنـ خـلـالـ عـقـدـ أـثـاثـ كـامـلـ لـلـفـيـلاـ .

٢ـ المـدـعـيـ عـلـيـهاـ اـسـتـلـمـتـ الـفـيـلاـ بـمـاـ فـيـ ذـكـرـ كـامـلـ الـأـثـاثـ خـالـيـةـ مـنـ أـيـةـ عـيـوبـ حـسـبـمـاـ نـصـ عـلـيـهـ الـبـنـدـ رـقـمـ (١) مـنـ عـقـدـ إـيجـارـ خـطـيـ الـمـشـارـ إـلـيـهـ أـعـلاـهـ .

٣ـ المـدـعـيـ وـبـعـدـ اـسـتـلـمـهـ الـفـيـلاـ وـالـمـوـجـودـاتـ وـالـأـثـاثـ وـالـتـوـابـعـ وـجـدـهـاـ بـحـالـةـ مـخـالـفـةـ لـلـحـالـةـ الـتـيـ سـلـمـهـاـ لـلـمـدـعـيـ عـلـيـهاـ وـهـيـ بـذـكـرـ تـكـونـ قـدـ خـالـفـتـ عـقـدـ الـعـقـدـ الـذـيـ يـنـصـ فـيـ الـبـنـدـ رـقـمـ (١) عـلـىـ : " إـنـ الـمـؤـجـرـ - المـدـعـيـ - سـلـمـ الـمـأـجـورـ لـلـمـسـتـأـجـرـ - المـدـعـيـ عـلـيـهاـ - سـالـمـاـ مـنـ كـلـ عـيـوبـ وـتـعـلـمـ الـمـنـذـرـ إـلـيـهاـ بـأـنـهـاـ التـرـمـتـ فـيـ الـعـقـدـ الـمـذـكـورـ وـفـيـ الـبـنـدـ نـفـسـهـ رـقـمـ (١) بـتـسـلـيمـ الـمـأـجـورـ كـمـاـ اـسـتـلـمـتـهـ خـالـيـاـ مـنـ أـيـةـ عـيـوبـ .

٤ـ المـدـعـيـ وـبـعـدـ اـسـتـلـمـهـ الـفـيـلاـ وـتـوـابـعـهـاـ مـنـ الـمـدـعـيـ عـلـيـهاـ وـاـكـشـافـهـ الـأـضـرـارـ اـضـطـرـ لـتـسـجـيلـ الـطـلـبـ الـمـسـتـعـجلـ رـقـمـ (٢٠١٢/٨٢) لـدىـ مـحـكـمةـ بـدـاـيةـ السـلـطـ لـدىـ قـاضـيـ الـأـمـورـ الـمـسـتـعـجلـةـ لـإـثـبـاتـ وـاقـعـ حـالـ الـفـيـلاـ وـمـوـجـودـاتـهـاـ مـنـ الـأـثـاثـ وـالـأـضـرـارـ الـتـيـ وـجـدـتـ فـيـهـاـ بـعـدـ الـاسـتـلـمـ .

- ٥- المدعى عليها ألحقت بالمأجور الأضرار التالية :
- أضرار بأرضية خشب باركيه .
 - تلف الإطار الخشبي (باركيه) المحيطة بالفتحة الإنشائية المحيطة بالحوض الداخلي .
 - وجود ثقب في الجدار الخارجي لغرفة الضيوف .
 - وجود مسامير وبراغي على الواجهة الحجرية المحيطة بالمدخل .
 - وجود ثقب في جدار الجبسون بورد لتمديد وحدات تكييف .
 - تلف أيدي شبابيك الألمنيوم الملبسة بالخشب .
 - تلف أقفال الإغلاق .
 - فقدان باب خارجي لخزانة حائط .
 - وجود ثقب في إطارات شبابيك الألمنيوم .
 - نقص شطافة نوع (ideal standard) من الحمامات .
 - باركيه تالف قرب أحد الحمامات .
 - وجود ثقب وبراغي على جدران حمامين .
 - خلع وحدة إنارة سبورت لايت .
 - خلع بانييل باركيه بطول (٨) أمتار .
 - خلع سيفون المطبخ .
 - الطابقين الأرضي والأول بحاجة إلى دهان .
 - تلف رخام أرضية المطبخ .
 - تكسير حواف (٦) درجات .
 - وجود تمديدات كهرباء خارجية في مطبخ الطابق الأول .
 - وجود تمديدات انترنت وحماية ضد السرقة على الجانب الشمالي للسطح (مثبتة على المواد المانعة للرطوبة) وعلى الجدار الشمالي للقطعة - الحديقة مهملة وبحاجة إلى أعمال صيانة وتنظيف وتقليم .
 - تلف شجري لاي لendi .
 - تلف طقمي جلوس لغرفة الضيوف (كنب) ونقص ثلاث ثريات نحاسية كانت معلقة في غرف النوم والجلوس وغير ذلك من الأضرار تم تصويرها محفوظة على C. D. ضمن ملف استدعاء الطلب رقم (٢٠١٢/٨٢) .

٦- طالب المدعي المدعى عليها بموجب الإنذار العدلي رقم (٢٠١٢/٨١٦٠) الصادر عن كاتب عدل محكمة بداية شمال عمان بتاريخ ٢٠١٢/٥/١٣ بضرورة دفع الأضرار التي أحقتها بفيلا المدعى وأثاثها وتوابعها .

٧- بالرغم من تبلغ المدعي عليها الإنذار العدلي المذكور بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٠ إلا أنها ممتنعة عن إعادة حال الفيلا وتوابعها وأثاثها إلى الحالة التي كانت عليها عند إبرام عقد الإيجار بدون سبب مشروع أو قانوني .

بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٤ وبنتيجة المحاكمة قررت محكمة أول درجة إلزام المدعى عليها بدفع مبلغ (٣٣١٧٤,٧٦) ديناراً وتضمين المدعى عليها الرسوم النسبية والمصاريف ومبخ (١٠٠٠) دينار أتعاب محامية والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ورد الدعوى بباقي المبلغ .

لم ترضِ المدعى عليها بهذا القرار فطعنَت فيه استئنافاً بموجب قرارها رقم (٢٠١٦/٢٤٦٩٨) الصادر تدقيقاً بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٢ قضت محكمة استئناف عمان برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبخ (٥٠٠) دينار أتعاب محامية عن المرحلة الاستئنافية .

لم ترضِ المستأنفة (المدعى عليها) بقرار محكمة الاستئناف والمبخ إليها بتاريخ ٢٠١٦/٩/٨ فطعنَت فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٤ خ بموجب لائحة تضمنت أسبابها طلبت في نهايتها نقض القرار المميز .

وتبليغ المميز ضده لائحة التمييز وتقدم ضمن الميعاد القانوني بلائحة جوابية انتهت بها إلى طلب رد التمييز وتأييد القرار المميز .

وقبل التعرض لأسباب التمييز نجد إن هذه الأسباب اتسمت بالجدل والإطالة والتكرار خلافاً لأحكام المادة (٥/١٩٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية التي أوجبت أن تكون أسباب الطعن بالتمييز واضحة خالية من الجدل مما اقتضى التنوية.

ورداً على هذه الأسباب :

وعن السبب الأول الذي تتعى من خلاله الطاعنة على محكمة الاستئناف الخطأ برد الاستئناف حيث إن الجهة المميز ضدها قامت بالاستيلاء على العقار بالغصب والتهديد وقامت بوضع يدها على العقار قبل انتهاء مدة الإجارة بسنة وحرمان المدعى عليها من الانتفاع بباقي مدة العقد .

وفي ذلك نجد إنه لم يسبق للطاعنة إثارة مضمون هذا السبب من خلال الطعن الاستئنافي المقدم منها لدى محكمة الاستئناف وبذلك فإنه لا وجهة لإثارته لأول مرة لدى محكمتنا الأمر الذي يتبعين معه الالتفات عما ورد في هذا السبب .

وعن الأسباب الثاني والثالث والرابع والخامس والخامس مكرر والسابع ومؤداتها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف بالاستاد في قضائهما إلى الفواتير الواردة ضمن حافظة بينات المميز ضده (المستأنف عليه - المدعى -) غير المبررة بواسطة منظميها رغم اعتراض وكيل المميزة (المستأنفة / المدعى عليها) على البينة الداحضة التي طلبها وكيل المميز ضده ومن ضمنها الشهود المنظمة هذه الفواتير بواسطتهم وعدم إجابة طلبه بدعوتهم .

وفي ذلك نجد إن البينات من حق الخصوم وإن عدم جواز الاستاد إلى الفواتير غير المبررة بواسطة منظميها إنما يكون في حالة الاعتراض عليها من قبل الخصم .

وفي الحالة المعروضة علينا نجد إنه تم إبراز حافظة بينات المميز ضده (المستأنف عليه / المدعى) لدى محكمة أول درجة بغياب المميزة (المستأنفة / المدعى عليها) والمقرر إجراء محاكمتها بمثابة الوجاهي في جلسة . ٢٠١٢/١٢/١٢

وإنه وفي جلسة ٢٠١٣/١/٧ حضر وكيل المدعى عليها وتم بناءً على طلبه إدخاله في المحاكمة وأشار إلى قيامه بتقديم لائحة جوابية وحافظة بيانات طلب قبولها وإبراز بيئاته ودعوة شهوده ولم يبد أي اعتراض على البيانات المقدمة من قبل المدعى سواءً الخطية منها أم الشخصية .

ولا يغير من ذلك شيئاً اعتراض وكيل الطاعنة (المستأنفة / المدعى عليها) على البيئة الداحضة مما يتبع معه رد هذه الأسباب .

وعن السبب السادس الذي تتعى من خلاله الطاعنة على محكمة الاستئناف بالاستاد في قضائه إلى الكشف المستعجل لمخالفة هذا الكشف للقانون والأصول لأنّه تم خلال مدة سريان العقد قبل انتهاء منتهته حيث تم إجراء ذلك الكشف بتاريخ ٢٠١٢/٥/١٠ وأن عقد الإيجار ينتهي بتاريخ ٢٠١٢/٥/١٠ .

وفي ذلك نجد إن ما ورد في هذا السبب يتناقض مع البند الأول من اللائحة الجوابية المقدمة من المميزة (المستأنفة / المدعى عليها) التي سلمت من خلاله بما ورد في البند الأول من لائحة الدعوى الذي تضمن هذا البند أن العقد استمر بين الطرفين لمدة عامين ابتداءً من ٢٠١٢/٥/١٠ ولغاية ٢٠١٤/٥/١٠ فيكون هذا الكشف قد أجري بعد انتهاء عقد الإجارة هذا من جانب .

ومن جانب آخر فإن البند الثاني من قائمة بيانات المميزة (المستأنفة / المدعى عليها) المقدمة منها لدى محكمة أول درجة والوارد ضمن مسمى قائمة بملحوظات المدعى والسيد وائل الجعبري والشهود على الفيلا منظم بتاريخ ٢٠١٢/٤/٢٦ مما يؤكد أن إجراء الكشف المستعجل تم بعد انتهاء العقد وإخلاء المأجور .

أضف إلى ذلك أن إجراء الكشف المستعجل لغایات إثبات الحالة لا يؤثر في صحة إجرائه قبل إخلاء المأجور أو بعده الأمر الذي يتوجب معه رد هذا السبب .

ما بعد

-٨-

وعن اللائحة الجوابية فإن في ردنا على أسباب التمييز ما يفي بالإجابة عليها فتحيل إليه تحاشياً للإطالة.

هذا وسندأ لما تقدم نقرر رد الطعن التميزي
وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ١٥ رجب سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٤/١٢ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو



رئيس الديوان

دقيق

ب . ع