

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٧/٢٩١١

الصادر عن محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة السيد الرئيس محمد الغزوة

وعضوية القضاة السادة

حسن حبوب، أحمد المومني، محمد متروك العجارمة، محمد طلال الحمصي
محمد الحوامدة، محمد المحادين، هاني قاقيش، د. فؤاد الدرادكة

المميز ز: خالد محمد محمد هود الهواري.

وكيلاه المحامي عماد هندي.

المميز ضده: محمد محمد هود حسين.

بتاريخ ٢٠١٧/٥/٣١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
بداية حقوق شرق عمان بصفتها الاستئنافية رقم ٢٠١٧/٢٦٢ فصل ٢٦/٣/٢٠١٧
والمضمن رد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف الصادر عن قاضي الأمور
المستعجلة في الطلب رقم ٤٨/ط/٢٠١٧ تاريخ ٢٠١٧/١/١٥ والقاضي (بقبول
طلب المستدعي ضده بتسليمه للمستدعي خالياً من الشواغل مع تضمينه رسوم
ومصاريف الطلب ومبلغ ٢٥ ديناراً أتعاب محاماة وتكليف المستدعي بتقديم كفالة
عدلية بقيمة ٤٥٠ ديناراً يضمن من خلالها كل عطل أو ضرر قد يلحق

بالمستدعي ضده إذا تبين أنه غير محق في طلبه) وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٣) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

ويتلخص سبب التمييز فيما يلي:

- أخطأت المحكمة بعدم إجابة طلب وكيل المميز بإجراء الخبرة الفنية لإثبات أن التوقيع الوارد على عقد الإيجار للمميز.

لهذا السبب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القرار

وبالتدقيق والمداولة نجد إن المستدعي (المميز ضده) بصفته المذكورة بلائحة الطلب تقدم بتاريخ ٢٠١٧/١/١٥ بالطلب رقم ٢٠١٧/ط/٤٨ لدى محكمة صلح حقوق شرق عمان (قاضي الأمور المستعجلة) بمواجهة المستدعي ضده (المميز) بموضوع إخلاء مأجور واسترداد مأجور أجرته ٤٥٠ ديناراً .

على سند من القول:

بأن المستدعي ضده يشغل عن طريق الإجارة الشقة العائدة لملك وتصرف المستدعي والواقعة على قطعة الأرض رقم ٤٥٤٨ حوض ٣ خنيفسة/شرق عمان بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ ٢٠١٦/١٠/١ ولمدة ثلاثة أشهر بأجرة شهرية مقدارها مئة وخمسون ديناراً تدفع مقدماً.

وأنه بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٧ وجه المستدعي الإنذار العدلي رقم ٢٠١٦/١٦٤٦٨ يعلم فيه المستدعي ضده بعدم رغبته بتجديد عقد الإيجار وضرورة تسليم المأجور حيث تبلغه المستدعي ضده حسب الأصول مما دعا لتقديم هذا الطلب لاسترداد المأجور.

نظر قاضي الأمور المستعجلة الطلب وأصدر بتاريخ ٢٠١٧/١/١٥ قراره المتضمن قبول طلب المستدعي باسترداد العقار المأجور وإلزام المستدعي ضده بتسليمه للمستدعي خالياً من الشواغل مع تضمينه رسوم ومصاريف الطلب و٢٥ ديناراً أتعاب محاماة وتكاليف المستدعي بتقديم كفالة عداية بقيمة ٤٥٠ ديناراً يضمن من خلالها كل عطل وضرر قد يلحق بالمستدعي ضده إذا تبين أنه غير محق في طلبه.

لم يقبل المستدعي ضده بهذا القرار فطعن فيه أمام محكمة بداية حقوق شرق عمان بصفتها الاستئنافية التي أصدرت بتاريخ ٢٠١٧/٣/٢٦ حكمها رقم ٢٠١٧/٢٦٢ المتضمن رد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٣) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية.

لم يقبل المستدعي ضده بالحكم الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً للسبب الوارد بلائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٧/٥/٣١ ضمن المهلة القانونية حيث حصل على إذن تمييز رقم ٢٠١٧/٧٤٠ تاريخ ٢٠١٧/٥/٢٣ الذي تبلغه بتاريخ ٢٠١٧/٥/٣٠.

وتبلغ وكيل المميز ضده لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية.

وقد تقرر عملاً بأحكام المادة ١/٩ من قانون تشكيل المحاكم النظامية رقم ١٧ لسنة ٢٠٠١ نظر هذا الطعن من قبل هيئة عامة.

وعن سبب التمييز:

الذي ينعي فيه المميز على الحكم المميز بعدم إجابة طلبه بإجراء الخبرة الفنية لإثبات أن التوقيع الوارد على عقد الإيجار للمميز.

ورداً على هذا السبب:

فإن المادة ١٩ من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ وكما أصبحت بعد تعديلها بالقانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ وكانت برقم ٢١ في القانون المعدل ١٧ لسنة ٢٠٠٩ قد نصت على أنه :

يجوز للمؤجر بموجب عقد إجارة خطي اتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من الشواغل إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (ب) من المادة (٥) من هذا القانون.

وتضمنت المادة تلك الإجراءات حيث جاء في الفقرة (أ):

إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ

تبلغه الأخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضرورياً.

وجاء في الفقرة (جـ) من المادة المشار إليها أنه:

على الرغم مما ورد في أي قانون آخر لا يكون المالك ملزماً بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو استرداد المأجور كما لا يمس القرار المستعجل حق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة.

ولا خلاف بأن الطلب الذي يقدمه المؤجر استناداً للمادة المشار إليها هو طلب مستعجل تنطبق عليه أحكام الطلبات المستعجلة المنصوص عليها في المواد ٣١ و ٣٢ و ٣٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية والمادة ٢/١٧٦ من القانون ذاته فيما يتعلق بالطعن في الحكم الصادر فيه تمييزاً بعد الحصول على إذن تمييز كما تنطبق عليه الأحكام والإجراءات الخاصة التي وردت في المادة ١٩ من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ (قرارات تمييز حقوق المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم ١١ لسنة ١٩٩٤). (٢٠١٣/١٢٦٩/ع.هـ. و ٢٠١٥/٤٠٩ و ٢٠١٠/٣٥٣٣ هـ.ع.)

وتأسيساً على ما تقدم نجد إن المادة ٣٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية قد نصت على أن قاضي الأمور المستعجلة يحكم بصفة مؤقتة مع عدم المساس بأصل الحق بالأمور التالية....

١. المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت.

وتجد محكمتنا أن (المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت) هي القاعدة العامة والصورة العامة للطلبات المستعجلة التي تقدم لقاضي الأمور المستعجلة وهي لا تقع تحت حصر معين وإنما نجدها في نصوص القوانين المختلفة ومن ذلك ما جاء في المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ التي أشرنا إليها سابقاً.

وقد استقر الفقه والقضاء على أن قاضي الأمور المستعجلة وهو ينظر في الطلب المستعجل فإنه يفصل فيه على ضوء ظاهر البينة التي تقدم إليه ولهذا يمتنع عليه أن يبحث في هذه البينة بما يتعارض ومهمته كقاضٍ للأمور المستعجلة فيمتنع عليه البحث في أصل الحق أو المساس بأصل الحق وينبغي على ذلك أنه لا يجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر بإجراء خبرة موضوعية للتحقق مما يثيره أحد الخصوم أمامه بشأن مستند ما أو أمر ما، وبعبارة أوضح ليس لقاضي الأمور المستعجلة الحق بنذب خبير للتثبت من صحة التوقيع على مستند أو عقد قدم في الطلب المستعجل لأن ذلك يعتبر مساساً بأصل الحق وخروجاً عن وظيفة قاضي الأمور المستعجلة.

لهذا فقد ذهب الفقه إلى أن عدم المساس بأصل الحق يعني أن تظل حقوق الخصومة باقية محفوظة دون أن يقضى بها وذلك لئلا يتسنى للقضاء العادي أن يفصل فيها عند اللزوم بعد الطلب المستعجل، وأن قاضي الأمور المستعجلة وإن كان مكلفاً ببحث منازعات الخصوم توصلًا لتحديد اختصاصه أو اتخاذ الإجراء اللازم للطرف الأجدر بالحماية المؤقتة إلا أن ذلك يوجب عليه عدم التعرض لأصل الحق ومن مظاهر عدم المساس بأصل الحق عدم جواز إجراء المضاهاة والخبرة لفحص مستندات الخصوم كما أشرنا سابقاً وكذلك عدم جواز توجيه اليمين الحاسمة أو المتممة أو طلب إلزام الخصم بتقديم مستند تحت يده (انظر على سبيل المثال/ الوسيط في قضاء الأمور المستعجلة د. معوض عبدالنواب ص ٣٧ والقضاء المستعجل للأستاذ محمد عبداللطيف ص ٤٣٦ وأحكام وآراء في القضاء المستعجل للأستاذ مجدي هرجة ص ٢ والاجتهاد السوري في ربع قرن للأستاذين عزة ضاحي وأحمد بدر ص ١٩٨).

وحيث نصت المادة ١٩/ج من قانون المالكين والمستأجرين على أنه على الرغم مما ورد في أي قانون آخر لا يكون المالك ملزماً بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو استرداد المأجور كما لا يمس القرار المستعجل حق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضمن الطرف الآخر لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة.

فإن هذا النص تطبيق لما استقر عليه اجتهاد الفقه في القضاء المستعجل بأن لطرفي الخصومة أن يتنازلا في موضوع النزاع أمام محكمة الموضوع إلا أنه

أعفى المدعي/ المستدعي من اللجوء لمحكمة الموضوع لإثبات حقه خلال الثمانية أيام التالية لصدور القرار المستعجل كما تقضي بذلك أحكام المادة ١٥٢/ أصول مدنية لأنه رسم لطلب استرداد المأجور إجراءات خاصة به وفق المادة ١٩/ من قانون المالكين والمستأجرين وعليه فإن هذا النص لا يمنع المستأجر الذي صدر بحقه قرار مستعجل باسترداد المأجور الذي يشغله بأن يقيم دعوى موضوعية بما يدعيه من حقوق تجاه المؤجر من ادعاءات أو مطالبات بما في ذلك على سبيل المثال ادعاؤه بأن التوقيع على عقد الإجارة ليس توقيعه على النحو الذي يدعيه المميز في الطلب موضوع هذا الطعن إذ لا يملك قاضي الأمور المستعجلة وكذلك المحكمة التي تنتظر الطعن في القرار المستعجل الذي قضى باسترداد المأجور أن يستجيباً لطلب المستأجر إجراء الخبرة الفنية لإثبات صحة التوقيع على عقد الإيجار موضوع طلب استرداد المأجور لأن ذلك يخرج عن صلاحيات قاضي الأمور المستعجلة ويعتبر مساساً بأصل الحق وحسب قاضي الأمور المستعجلة أن يفصل في الطلب على ضوء ظاهر المستندات وللمستأجر إقامة دعوى موضوعية بما يدعيه خلاف ذلك الظاهر وعلى النحو الذي سبق الإشارة إليه والقول بغير ذلك يُخرج طلب استرداد المأجور عن الغاية التي قصدتها المشرع من المادة ١٩ من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ إذ كانت الغاية منها تسهيل واختصار إجراءات إخلاء المأجور الذي انتهت مدة الإجارة بالنسبة إليه بموجب العقد أو وفقاً لأحكام المادة (٥) من القانون.

وحيث جاء الحكم المميز الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق عمان بصفتها الاستئنافية موافقاً للنتيجة التي توصلت إليها محكمتنا بهيئتها العامة فإن سبب الطعن لا يرد على الحكم المميز مما يتعين رده.

لهذا نقرر ورجوعاً عن أي اجتهاد سابق مخالف رد التمييز وتصديق الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ١٠ ذي القعدة سنة ١٤٣٨هـ الموافق ٢٠١٧/٨/٣م.

الرئيس	عضو	عضو
	نائب الرئيس	نائب الرئيس
عضو	عضو	عضو
نائب الرئيس	نائب الرئيس	نائب الرئيس
عضو	عضو	عضو
نائب الرئيس	نائب الرئيس	نائب الرئيس
		رئيس الديوان
		دقق/ع م