

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم باسم
حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله بن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد يوسف الحمود
وعضوية القاضيين السيدين
محمد عثمان ، فوزي العمري .

التمييز :- بدر يوسف العباسه .

وكيلاه المحاميان رفيق الصناع وعبدالله زريقات .

التمييز ضده :- جميل خليل عيسى الهلسا . وكيله المحامي حسين
الصرابره .

بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٦ قدم هذا التمييز وذلك للطعن بالقرار الصادر عن
محكمة استئناف عمان في القضية الحقويه رقم ٩٩/١١٢٣ تاريخ ٢٠٠٠/٢/٢٨
والمتضمن رد الاستئناف وتصديق قرار محكمة الاستئناف رقم ٩٦/٧٩٠ تاريخ
٩٨/١١/٢٩ والمتضمن اخلاء المأجور موضوع الدعوى مع الرسوم والمصاريف
والاتعاب .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة الصلح بعدم رد الدعوى

لكونها سابقه لاوانها .

٢- ان نص الماده ٥/أ/٩ من قانون المالكين والمستأجرين قد أوجبت

توفر الشروط مجتمعه لغايات صحة طلب الاخلاء وأن فقدان أي

شرط من هذه الشروط يفقد القضية قانونيتها .

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقويه

رقم القضية: ٢٠٠٠/١٠٣٦

رقم القرار :

- ٣- وبالتناوب فإن فقدان شرط من الشروط المنصوص عليها في الفقرات ١، ٢، ٣، ٤ من الملده ٩/أ يفقد المدعي حقه بتوجيه الإنذار وبالتالي يفقد حقه بإقامة الدعوى لأن الدعوى تابعه قانوناً للإنذار والتابع تابع لا يفرد بحكم .
- ٤- وبالتناوب وبتفسير النص القانوني الوارد بصيغة الماضي حيث نص القانون من (استصدر) وهذا يعني لغة ان يكون استصدار الرخص قبل توجيه الإنذار ولو غاية المشرع ان استصدار الرخصه عند اقامة الدعوى لنص على هذا الامر صراحة .
- ٥- ان وقائع التواريخ التي اشترت اليها في تمييزي هذا ثابتة من خلال تاريخ الحصول وتاريخ توجيه الإنذار العدلي وهذه بينه الجبهه المدعيه .
- ٦- وبالتناوب ، فإن المدعي لم يقدم أية بينه انه وكيل عند توجيه الإنذار العدلي خاصة وأن الإنذار وارد به اسم المدعي ولم يدون كاتب العدل أن موقع الإنذار هو وكيل للمدعي وهذا من موجبات النقض .
- ٧- وبالتناوب ، فإن البيئه المقدمه لم تثبت وقائع دعوى المدعي هذه حيث لم يثبت أن البناء مر عليه اربعين عاما ولم يثبت أنه حصل على رخصه قانونيه قبل توجيه الإنذار وهذا من موجبات رد الدعوى .

وطلب وكيل المميز نقض القرار المميز ورد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف والأتعاب .

القرار

بعد التدقيق والمداوله فإن وقائع الدعوى تتلخص أن المدعي جميل خليل عيسى الهلسا قد أقامها ضد المدعي عليه الاول داوود عمر ضبان والثاني بدري يوسف العباسه على سند من أن المدعي عليهما يستأجران ومنذ ١٠/٩/٧٣ الدكان الشرقيه المقامه على قطعة الارض رقم (٣٣) حوض المدنيه رقم (١٤) الحي الغربي رقم (١٥) من اراضي مدينة الكرك وأنه (المدعي) يرغب باعادة تعمير البناء الذي يوجد به المأجور من جديد عن طريق هدمه واعادة تعميره بما يتناسب على شروط التنظيم وأنه ولتوفر شروط ماده التاسعه من قانون المالكين والمستأجرين قد اخطر المدعي عليهما برغبته واودع ما يستحقانه من تعويض في صندوق المحكمه لكونهما لم يختارا العوده ضمن المده القانونيه ، وطلب المدعي إلزام المدعي عليهما بالتكافل والتضامن (او على أي منهما) باخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه له خالياً من الشواغل مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

وبعد استكمال اجراءات التقاضي قررت محكمة صلح حقوق الكرك بالدعوى رقم ٩٦/٧٩٠ إلزام المدعى عليهما بإخلاء المأجور الموصوف بلائحة الدعوى مع الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠) دينار أتعاب محاماه .

قررت محكمة الاستئناف بالطعن المقدم اليها من المحكوم عليه بدري بقرار محكمة الصلح المشار اليه وذلك بالدعوى رقم ٩٩/٤٩ رد الاستئناف موضوعاً وتصديق قرار محكمة الصلح .

قررت محكمة التمييز بالدعوى رقم ٩٩/١١٧٧ نقض قرار محكمة الاستئناف المشار اليه واعادة الاوراق الى تلك المحكمة لمراعاة ما أوجبه الماده ٢/١٧٥ من قانون أصول المحاكمات المدنية من حيث ضرورة اختصاص المدعى عليه داود عمر ضبان لكون القرار المستأنف امام تلك المحكمة قد صدر في التزام غير قابل للتجزئه .

وبعد أن اتبعت محكمة الاستئناف ما جاء بقرار النقض قررت بالدعوى رقم ٩٩/١١٢٣ رد الاستئناف المقدم اليها من المحكوم عليهما وتصديق قرار محكمة الصلح المستأنف .
لم يرتض المحكوم عليه بدري بقرار محكمة الاستئناف فاستدعى تمييزه .

عن أسباب التمييز

بالنسبة للأسباب من الاول وحتى الخامس فإن مبنى الطعن فيها أن محكمة الاستئناف قد أخطأت حين ذهبت الى تصديق قرار محكمة الصلح اذ أن المدعي (المميز ضده) كان قد وجه الاخطار العدلي للمميز المستأجر قبل حصول على رخصة البناء وليس بعد ذلك مخالفاً ما تشترطه الماده ٩/أ من قانون المالكين والمستأجرين ، وحيث أن الطعن على هذا الوجه مردود اذ أن المشرع وقد أوجب بالماده ٩/أ من قانون المالكين والمستأجرين أن تكون جميع الشروط التي حددها متحققه قبل رفع دعوى الاخلاء فإنه لم يضع ترتيباً معيناً في تحقيقها ولم يشترط أن يكون المؤجر قد حصل على ترخيص بالبناء الجديد قبل أن يوجد اخطاراً للمستأجر او المستأجرين في أن يحددوا ما إذا كانوا يرغبون بالعودة الى المأجور بعد ثباته أو الحصول على التعويض ، وحيث أن المدعي (المميز ضده) كان قد وجه الاخطار المشار اليه قبل رفع دعوى الاخلاء وكانت باقي الشروط الاخرى المبحوت عنها بالماده ٥/أ من قانون المالكين والمستأجرين متوفره فإن الحكم بإخلاء المستأجر من المأجور يتفق مع القانون وهذه الاسباب لا ترد على القرار المميز ويتعين ردها .

وعن السبب السادس فإن المحامين أحمد البياضه وحسين الصرايره ووفق ما يتضح من الوكاله المصدقه منهما بتاريخ ٩٥/٩/٢٦ كانا وكيلين عن المدعي جميل خليل عيسى الهلسا بتوجيه الانذار العدلي الى المدعى عليه لغايات دعوى الاخلاء وعليه فإن هذا السبب لا يرد على القرار ويتعين رده .

وعن السبب السابع فإنه يتعلق بالبيانات المقدمة بالدعوى وقناعة محكمة الموضوع بها ،
وحيث أن محكمة الموضوع قد توصلت من خلاف البيانات التي استندت إليها أنه قد مرّ أربعون
عاماً على انشاء البناء موضوع الدعوى ، وحيث أن تلك البيانات تؤدي الى النتيجة التي توصلت
إليها محكمة الموضوع من هذه الجهة فإنه لا رقابه لمحكمتنا على محكمة الموضوع في ذلك مما
يتعين معه رد ما جاء بهذا السبب .
وحيث أن القرار المميز موافق للاصول والقانون وأسباب الطعن غير وارده عليه نقرر
رد التمييز موضوعاً وتصديق القرار .

قراراً صدر بتاريخ ١٦ جمادى الاولى سنة ١٤٢١هـ الموافق ١٦/٨/٢٠٠٠ م .

القاضي المترئس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق

ح ن