محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :٢٠٠٠/١٠٥٨
رقم القرار :

المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة العـــدل

القـــــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة باجراء المحاكمة واصدار الحكم باسم
حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الاردنية الهاشمية
عبدالله بن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد يوسف الحمود
وعضوية القاضيين السيدين
بسام العتوم، فوزي العمري

المميزه : عزيزة احمد محمود ابو عسل /وكيلها المحامي توفيق قفيشه ٠
المميز ضده : محمود داود ابراهيم حميدان / وكيلـــه المحـــامي زهـــير عباسي٠

بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢٧ قدم هذا التمييز للطعن بالقرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان رقم ٩٩/١٩٥٤ بتاريخ ٩٩/١٢/٧ والقاضي برد الإستئناف وتصديق القرار المستأنف مع الرسوم والمصاريف والاتعاب ٠

وتتلخص اسباب هذا التمييز بما يلي :

١٠ أخطأت المحكمه بالنتيجه التي توصلت اليها وان استبدالها كان غير سائغ ٠

٢٠ ان توجيه انذار عدلي للمستأجر يطلب منه القيـــام بدفـــع الاجـــور المستحقه بذمته بالإضافه الى ضريبة المعارف يجعل من ضريبة المعارف جـــزء من الاجره يجب على المستأجر دفعها لتلاشي دعوى الاخلاء ٠

٣٠ ان تخلف المستأجر عن دفع باقي السنه العقديه موجب للإخلاء سنداً للبند السادس من عقد الإيجار الخطي ٠

٤٠ كان على المستأجر القيام بدفع كامل الاجور المشار اليها في الإنذار العدلي رقم ٩٨/١٢٩٧٠ وضريبة المعارف خلاله المهله القانونيه٠

وطلب وكيل المميزه قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعـــاً مع الرسوم والمصاريف والاتعاب ٠

القـــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداوله فقد استندت المدعيه عزيزه احمد محمود ابو عسل بدعواها رقم ٩٩/١٢٧٨ امام محكمة صلح الزرقاء ضد المدعى عليـــه محمـــود داوود ابراهيم حميدان بانه يستأجر بملكها بالزرقاء مخـــازن يســتعملها كمركـــز تدريب سواقه وان الاجاره قد ابتدأت بتاريخ ٨٤/١٠/١ لمده عـــام يجـــدد تلقائيـــاً وعلى أن تدفع الاجره بواقع ستين ديناراً في بداية كل شهر بالإضافه الى ضريبـــة المعارف ، وان المدعى عليه قد تخلف عن دفع اجره شهر تشرين الاول من هـــذا العام سنة (١٩٩٨) حيث وجهت له الإنذار العدلي رقم ٩٨/١٢٩٧٠ لدفع اجـــره ذلك الشهر بالإضافه لاجور باقي السنه والتي استحقت عملاً بالبند السادس من عقد الإيجار وانه لم يدفع هذه الاجور كما وتخلف عن دفع ضريبة المعـــارف البالغـــه بمجموعها (١٢٣) دينار و(٢٠٠) فلس رغم انذاره عدلياً بموجب الإنـــذار رقـــم (٩٨/١٠٣٢٧) وطلبت المدعيه استناداً الى ذلك الحكم بإخلاء المـــأجور والـــزام المدعي عليه ان يدفع لها مبلغ (١٢٣) دينار و(٢٠٠) فلس بدل ضريبة المعـــارف مع الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه ٠

وبعد استكمال اجراءات المحاكمه قررت محكمة صلح حقوق الزرقاء رد الدعوى فيما تعلق بالإخلاء والزام المدعى عليه أن يدفع للمدعيـــه مبلـــغ (١٢٣) دينار و(٢٠٠) فلس بدل ضريبة معارف ٠

قررت محكمة استئناف عمان بالطعنين المقدمين اليهـــا مـــن المدعيـــه والمدعى عليه بقرار محكمة الصلح المشار اليه وذلك بالدعوى رقـــم ٩٩/١٩٥٤ رد الإستئنافين من حيث الموضوع وتصديق قرار محكمة الصلح ٠

لم ترتض المدعيه بقرار محكمة الإستئناف فطعنت به تمييزاً ٠

عن اسباب التمييز :

بالنسبه للاسباب الاول والثالث والرابع فإن ما يتضح من عقد الإيجـــاره الجاري بين المدعيه والمدعى عليه والمتعلق بالمخازن موضوع الدعوى أن مـــدة الايجاره هي سنة واحده تجدد تلقائياً وان بدل الايجاره عن هذا العام يدفع بواقـــع ستين ديناراً في بداية كل شهر وان البند السادس من العقد قد تضمن انه وإذا مـــا تأخر المستأجر عن دفع قسط من الأقساط في ميعاد اســـتحقاقه فتصبـــح جميـــع الأقساط الاخرى الغير مستحقه مستحقه الاداء حالاً ، ولما كان من الثـــابت مـــن كشف الحوالات الصادرعن امين الحوالات في محكمة بدايـــة الزرقـــاء بتـــاريخ ٩٩/٧/١٨ أن المدعى عليه قد دفع اجرة شهر تشرين اول بتـــاريخ ٩٨/١٠/١٠ فإن ما انتهت اليه محكمة الإستئناف بردها على الاسباب الثاني والثالث والرابع من اسباب الإستئناف من أن المدعى عليه قد اثبت انه لم يتخلف عن دفع الاجور فـــي موعدها هو استنتاج غير سائغ اذ أن واقعة التخلف عن دفع اجرة شهر تشرين اول من سنة ١٩٩٨ في موعد استحقاقها هي واقعة ثابته من خلال الكشف المشار اليه وبذلك فإن المدعى عليه يعتبرمخالفاً للبند السادس من عقد الإيجاره ، ولما كـــانت المدعيه قد وجهت للمدعى عليه بتاريخ ٩٨/١٠/٦ (اي بعد تحقـــق دفـــع اجـــرة شهرتشرين ثاني لسنة ١٩٩٨ الانذار العدلي رقم ٩٨/١٢٩٧٠ تشـــعره بـــه بمـــا يتحقق عليه دفعه من اجوربعدم دفعه اجره شهر تشرين اول في موعد اســـتحقاقها وتنذره بدفعها فانه يتعين عليه دفع باقي اجور السنه العقديه خلال خمســـة عشـــر يوما من تبلغه الانذار وذلك وفقاً للماده ٥/ج/١ من قانون المالكين والمستأجرين ، ولا يغيرمن الأمر شيئاً أن المدعى عليه قد دفع اجره شـــهر تشـــرين اول لســـنة ١٩٩٨ في نفس اليوم الذي تبلغ به الإخطار العدلي رقم ٩٨/١٢٩٧٠ اذ أن دفعـــه لاجره هذا الشهر خلال مهله الإنذار ينفي تحقق سبب الإخلاء لعدم دفع اجره هذا الشهرخلال مهله الانذار ولاينفي سبب الاخلاء لعدم مراعاة شروط عقد الإيجـــاره اذ يتعين على المدعى عليه المستأجرأن يدفع باقي اجور السنه العقديه بعد انـــذاره عدلياً بدفعها ، وحيث أن محكمة الإستئناف قد ذهبت بقرارهـــا المســـتأنف الـــى غيرذلك بقرارها فإن هذه الأسباب تغدو وارده عليه .

وعن السبب الثاني فإن المستأجر يعتبرمسؤولاً عن دفع ضريبة المعارف الى الخزينه بحكم القانون وليس بحكم العقد وهي بالتالي لاتعتبر جزءاً مـــن بـــدل

الايجاره ولا يجوز للمدعي (المؤجر) أن يطالب المدعىعليه بتخليـــــة المـــأجور استناداً لتخلفه عن دفعها لانها لا تشكل سبباً للتخليه ، وعليه فإن هذا السبب لا يرد على القرار ويتعين رده ٠

وتأسيساً على ما جاء بردنا على اسباب التميـــيز نقرربالأكثريـــه نقـــض القرار المميز واعادة الاوراق الى مصدرها لإجراء المقتضى ٠

قراراً صدر بتاريخ ١٧ ربيع ثاني سنة ١٤٢١ هـــ الموافق ٢٠٠٠/٧/١٨م

القاضي المترئس　　عضو مخالف　　عضو

رئيس الديوان

دقق

ن/ع

قرار المخالفه المعطى من القاضي السيد بسام العتوم في القضيه الحقوقيه التمييزيه رقم ٢٠٠٠/١٠٥٨

أرى وخلافاً لما ذهبت اليه الأكثريه المحترمه انه ومن الرجوع الى عقد الإيجار مبرز م/١ انه قد ورد فيه ان بدل الإيجار ستون ديناراً تدفع في بداية كـل شهر مما يفيد ان الإيجاره انعقدت مشاهره وليست مسانهة .

وحيث ان الثابت من ملف الدعوى ان المميز ضده قد تبلغ الإنذار العدلي رقم ٩٨/١٠٣٢٧ بتاريخ ١٩٩٨/١٠/١٠ ودفع اجره شهر تشرين اول في نفـس اليوم الذي تبلغ به الإنذار العدلي كما هو ثابت من الكشف الصـادر عـن امين الحوالات بتاريخ ٩٩/٧/١٨ لذلك فان المميز ضده ليس ملزماً والحاله هذه بدفـع اجره باقي السنه العقديه حسبما جاء بالبند السادس من عقد الإيجار وهذا ما استقر عليه الإجتهاد لدى محكمة التمييز (انظر القرار رقم ٩٨/٢٠٢ تـاريخ ٩٨/٤/١٩ هيئه عامه) .

وحيث ان الاكثريه المحترمه قد ذهبت الى خلاف ذلك في قرارها فإنني ارى ان ما خلصت اليه محكمة الإستئناف في قرارها المميز جاء موافق للقـانون ولما استقر عليه الإجتهاد القضائي ، وارى بالتالي رد التمييز وتأييد القرار المميز من هذه الناحيه واعادة الاوراق لمصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٧ تشرين ثاني سنة ١٤٢١ هـ الموافق ٢٠٠٠/٧/١٨م

العضو المخالـــــــف

رئيس الديوان

دقـــــق

ن/ع