

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

م.حكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

الصادر من محكمة التمييز المأذونة باجراء المحاكمة واصدار الحكم باسم

حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الاردنية الهاشمية

عبدالله بن الحسين المعظم

رقم القضية : ٢٧٦٢/٢٠٠٠

رقم القرار :

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد مصباح ذياب .

وعضوية القضاة السادة

محمد الخرابشة ، محمد عثمان ، محمود دهشان ، بسام العتوم .

المميز : ابراهيم يعقوب شاهين/ وكيله المحامي تائر الدباس .

المميز ضده : ياسر حسين أبو شيخه/ وكيله المحامي أحمد أبو غالي .

بتاريخ ٢٠٠٠/٧/١٨ ، قدم وكيل المميز ، هذا التمييز ، وذلك للطعن

بقرار محكمة استئناف عمان الصادر بتاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٠ ، في القضية رقم

٢٨٨/٢٠٠٠ ، في الشق منه المتضمن الزام المستأنف ضده " المميز " بدفع مبلغ

١٥٢٦,٣١٣ ديناراً .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف بالزام المميز بدفع مبلغ ١٥٢٦,٣١٣ ديناراً

وأصابت من حيث ردها الدعوى بالإخلاء .

٢- إن الشق من القرار المميز، المتعلق بالزام المميز بدفع مبلغ

١٥٢٦,٣١٣ ديناراً لا يستند إلى أساس سليم من الناحيتين الواقعية والقانونية،

حيث أن المطالبة مبنية على دعوى الإخلاء . مما يؤدي إلى اعتبار شق

المطالبة باطلاً ، إذ أن ما بني على الباطل فهو باطل .

٣- إن قرار محكمة الاستئناف بالشق المتعلق بالزام المستأنف ضده " المميز "

بدفع مبلغ ١٥٢٦,٣١٣ ديناراً لا يستند إلى أساس سليم من الناحية الواقعية

والقانونية وحقيق بالفسخ .

لهذه الأسباب فإن وكيل المميز ياتمس ، قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز بشقه المتعلق بالزام المستأنف ١٥٢٦,٣١٣ ديناراً ورد الدعوى بهذا الشق وتضمن المميز ضده الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

القرار

بعد الاطلاع على الأوراق ، والتدقيق فيها ، والمداولة قانوناً ، نجد أن المدعي أقام هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان ، ضد المدعي عليه بموضوع المطالبة بإخلاء المأجور الموصوف بلائحة الدعوى والمطالبة بمبلغ ١٩٨٠ ديناراً كأجور مستحقة . وقد أسس دعواه على تخلف المدعي عليه عن دفع بدل الإيجار المستحق عن الفترة من ٩٦/١/١ ولغاية ٩٧/١١/١ ، والبالغ ١٩٨٠ ديناراً ، رغم تبليغه الانذار العدلي ومضي المهلة القانونية . بعد نظر الدعوى وتداولها على نحو ما ورد بمحاضرها ، أصدرت محكمة البداية حكمها القاضي ببرد الدعوى وتضمن المدعي الرسوم والمصاريف و ٥٥ ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتض المدعي بهذا الحكم ، فطعن عليه استئنافاً ، حيث أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إليه في مطلع هذا التمييز ، فلم يلاق قبولاً من المستأنف عليه فطعن عليه تمييزاً ، بموجب هذا التمييز ، طالباً نقضه للأسباب الواردة بلائحة التمييز . وعن جميع أسباب التمييز ، والتي في حقيقتها تكرر لسبب واحد مؤداه تخطئة محكمة الاستئناف من حيث الزامها المميز بدفع مبلغ ١٥٢٦,٣١٣ ديناراً للمميز ضده ما دام أنها قضت ببرد دعوى الإخلاء ، ومخالفة بذلك الواقع والقانون .

وحيث أن من المقرر قانوناً ، والمستقر عليه فقها وقضاءً أن المطالبة بالأجور المستحقة عن المأجور والحكم بها لا يتوقف على صحة المطالبة باخلائه، ذلك أن المالك الذي ترد دعواه بالإخلاء لكونه لا يملك أكثر من نصف المأجور ، وفق مقتضى المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين ، لا يمتنع عليه المطالبة بحصته من الأجور المستحقة حتى تاريخ رفع الدعوى ، إذ من حقه رفع الدعوى للمطالبة بها ولو لم يملك أكثر من نصف العقار ، باعتبار أن المطالبة بأجرة المأجور هي للعائد بصرف النظر عن كونه مالك أو غير مالك لأن الأجر المسمى في العقد هو من حقوق العقد ، وحقوق العقد تعود للعائد وفق مقتضى المادة ٢٠٦ من القانون المدني .

لما كان ذلك وكان المدعي المميز ضده هو العائد كمؤجر للمأجور إلى المميز المدعي عليه كمستأجر ، فإن من حقه المطالبة بأجور المأجور المستحقة حتى تاريخ رفع الدعوى ، وأما

المطالبة بالأجور التي تستحق أثناء السير في الدعوى ، فإن المشرع واستثناء من الأصل ، قد أجاز للمدعي أن يطالب بها عن طريق توجيه أمر دفع من المحكمة للمدعي عليه المستأجر في دعوى إخلاء المأجور، من أجل اعتبارها سبباً مضافاً لأسباب الإخلاء .

وحيث أن المدعي المميز ضده ، طالما أنه لا يملك حق رفع دعوى الإخلاء فإنه لا يصح منه الإدعاء بالأجور المستحقة أثناء سير الدعوى طبقاً لنص المادة ١٣ من قانون المالكين والمستأجرين .

وحيث أن محكمة الاستئناف عالجت الدعوى دون مراعاة لما تقدم ، فإن قرارها يكون معتلاً ومشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون ، والقصور في التسيب والتعليل ، ويجعل الطعن وارداً على قرارها مما يتعين نقضه .

لهذا نقرر نقض القرار المميز ، وإعادة الأوراق لمصدرها للعمل وفق ما تقدم واجراء المقتضى القانوني ، على أن تراعي قاعدة أن لا يضار طاعن بطعنه.

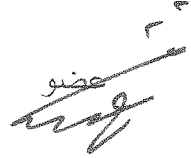
قراراً صدر بالأكثرية بتاريخ ٢٥ ذو الحجة لسنة ١٤٢١هـ الموافق ٢٠/٣/٢٠٠١م.

القاضي المترئس المخالف




عضو

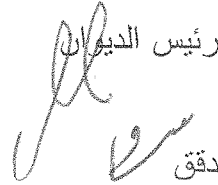

عضو


عضو

عضو مخالف



رئيس الديوان


دقق

ت.ح

قرار المخالفة المعطى من القاضيين مصباح ذياب وبسام العتوم
بالدعوى رقم ٢٧٦٢/٢٠٠٠ تمييز حقوق

نرى من الرجوع إلى أسباب التمييز المقدمة من المميز (المستأجر) أنه لم يطعن بأحقية المميز ضده للأجور المحكوم بها في القرار المميز ابتداءً أو أثناء نظر الدعوى وإنما يطعن بأحقية مبدئياً بهذه الأجور على أساس أنه ليس مالكاً وفقاً للمادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين وعلى أساس أن الشق المتعلق بالمطالبة بالأجرة باطل .

وحيث أنه للشريك في العقار المأجور أن يطالب بحصته من الأجرة وذلك أن تعريف المالك في قانون المالكين والمستأجرين هو تعريف لتعيين من يملك حق التأجير وطلب التخليّة في الملك المشترك وليس لتعيين المستحق لبدل الإجارة لأن أجرة الملك المشترك هي دين مشترك ينطبق عليه حكم المادة ٤١٨ من القانون المدني التي تعطي الحق لكل من الشركاء في الدين المشترك أن يطالب بحصته فيه وعلى ذلك فإن مطالبة المدعي (المميز ضده) كأحد المالكين للمأجور بحصته من الأجرة لا يخالف القانون (انظر قرار تمييز رقم ٩٨٩/١٤٥) .

وحيث أن المميز لم يثر موضوع الأجور المطالب بها أثناء نظر الدعوى في لائحة تمييزه وهذا الأمر ليس من النظام العام وإنما من حق الخصوم ولا يجوز بالتالي أن تتصدى له المحكمة من تلقاء نفسها .

وعليه فإننا نرى وخلافاً لما ذهبت إليه الأكثرية المحترمة أن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف ~~في~~ من حيث الزام المميز بالأجور المستحقة له عن حصته في المأجور واقع في محله وبالتالي فإن أسباب التمييز غير وارده على القرار المميز ومستوجبه الرد .

قراراً صدر بتاريخ ٢٥ ذو الحجة لسنة ١٤٢١ هـ الموافق ٢٠/٣/٢٠٠١ م.

القاضي المترئس مخالف



عضو مخالف



رئيس الديوان



دقق

ت.ح