محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية

المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة العـــدل

القـــرار

رقم القضية :٢٠٠٠/٢٧٦٢
رقم القرار :

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 مصباح ذياب .
وعضوية القضاة السادة
محمد الخرابشة ، محمد عثمان ، محمود دهشان ، بسام العتوم .

المميز : ابراهيم يعقوب شاهين/ وكيله المحامي ثائر الدباس .
المميز ضده : ياسر حسين أبو شيخه/ وكيله المحامي أحمد أبو غالي .

بتاريخ ٢٠٠٠/٧/١٨ ، قدّم وكيل المميز ، هذا التمييز ، وذلك للطعـــن بقرار محكمة استئناف عمان الصادر بتاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٠ ، في القضيـــة رقـم ٢٠٠٠/٢٨٨ ، في الشق منه المتضمن الزام المستأنف ضده " المميز " بدفع مبلغ ١٥٢٦,٣١٣ ديناراً .

<u>وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-</u>

١- أخطأت محكمة الاستئناف بالزام المميز بدفـــع مبلـــغ ١٥٢٦,٣١٣ دينـــاراً وأصابت من حيث ردها الدعوى بالإخلاء .
٢- إن الشق مـــن القـــرار المميـــز، المتعلـــق بـــالزام المميـــز بدفـــع مبلـــغ ١٥٢٦,٣١٣دينارا لا يستند إلى أساس سليم من الناحيتين الواقعية والقانونية، حيث أن المطالبة مبنية على دعوى الإخلاء . مما يؤدي إلى اعتبـــار شـــق المطالبة باطلاً ، إذ أن ما بني على الباطل فهو باطل .
٣- إن قرار محكمة الاستئناف بالشق المتعلق بالزام المستأنف ضده " المميـــز " بدفع مبلغ ١٥٢٦,٣١٣ ديناراً لا يستند إلى أساس سليم من الناحية الواقعية والقانونية وحقيق بالفسخ .

لهذه الأسباب فإن وكيل المميز يلتمس ، قبول التمييز شكلاً ونقض القـــرار المميـــز بشـــقه المتعلق بالزام المستأنف ١٥٢٦,٣١٣ ديناراً ورد الدعوى بهذا الشق وتضمين المميـــز ضـــده الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

القـــــــــــــــرار

بعد الاطلاع على الأوراق ، والتدقيق فيها ، والمداولة قانوناً ، نجد أن المدعي أقـــام هـــذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان ، ضد المدعى عليه بموضوع المطالبة بإخلاء المأجور الموصوف بلائحة الدعوى والمطالبة بمبلغ ١٩٨٠ دينارا كأجور مستحقة . وقد أسس دعـــواه على تخلف المدعى عليه عن دفع بدل الإيجار المستحق عـــن الفـــترة مـــن ٩٦/١/١ ولغايـــة ٩٧/١١/١ ، والبالغ ١٩٨٠ ديناراً ، رغم تبلغه الانذار العدلي ومضي المهلة القانونية .

بعد نظر الدعوى وتداولها على نحو ما ورد بمحاضرها ، أصدرت محكمة البدايـــة حكمهـــا القاضي برد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف و ٥٥ دينارا أتعاب محاماة .

لم يرتض المدعي بهذا الحكم ، فطعن عليه استئنافا ، حيث أصـــدرت محكمـــة الاســـتئناف 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 تكرار لسبب واحد مـــؤداه تخطئـــة محكمـــة الاستئناف من حيث الزامها المميز بدفع مبلغ ١٥٢٦,٣١٣ ديناراً للمميز ضده ما دام أنها قضت برد دعوى الإخلاء ، ومخالفة بذلك الواقع والقانون.

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

لما كان ذلك وكان المدعي المميز ضده هو العاقد كمؤجر للمأجور إلى المميز المدعى عليه كمستأجر ، فإن من حقه المطالبة بأجور المأجور المستحقة حتى تاريخ رفع الدعـــوى ، وأمـــا

المطالبة بالأجور التي تستحق أثناء السير في الدعوى ، فإن المشرع واستثناء من الأصل ، قـد أجاز للمدعي أن يطالب بها عن طريق توجيه أمر دفع من المحكمة للمدعى 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 يصـــح منه الإدعاء بالأجور المستحقة أثناء سير الدعوى طبقاً لنص المادة ١٣ مـن قـانون المـالكين والمستأجرين .

وحيث أن محكمة الاستئناف عالجت الدعوى دون مراعاة لما تقدم ، فإن قرارها يكون معتلاً ومشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون ، والقصورفي التسبيب والتعليل ، ويجعل الطعـن وارداً على قرارها مما يتعين نقضه .

لهذا نقرر نقض القرار المميز ، واعادة الأوراق لمصدرها للعمل وفق مـا تقـدم واجـراء المقتضى القانوني ، على أن تراعي قاعدة أن لا يضار طاعن بطعنه.

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

القاضي المترئس المخالف

عضو

عضو

عضو مخالف

رئيس الديوان

دقق

ت.ح

نرى من الرجوع إلى أسباب التمييز المقدمة من المميز (المستأجر) أنه لم يطعـــن بأحقيـة المميز ضده للأجور المحكوم بها في القرار المميز ابتداءً أو أثناء نظر الدعوى وإنمـــا يطعـن بأحقيته مبدئياً بهذه الأجور على أساس أنه ليس مالكاً وفقاً للمادة الثانية مـــن قـانون المـالكين 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 التخليـــة فـي 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 الديـــن المشترك أن يطالب بحصته فيه وعلى ذلك فإن مطالبة المدعي (المميز ضده) كـأحد المـالكين 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 تمييـزه وهذا الأمر ليس من النظام العام وإنما من حق الخصوم ولا يجـوز بالتـالي أن تتصـدى لـه المحكمة من تلقاء نفسها .

وعليه فإننا نرى وخلافاً لما ذهبت إليه الأكثرية المحترمة أن مـا توصلـت إليـه محكمـة الاستئناف ~~فإنه~~ من حيث الزام المميز بالأجور المستحقة له عن حصته في المأجور واقـع فـي محله وبالتالي فإن أسباب التمييز غير وارده على القرار المميز ومستوجبه الرد .

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

عضو مخالف

القاضي المترئس مخالف

رئيس الديوان

دقق

ت.ح