

# المملكة الأردنية الهاشمية

## وزارة العدل

### القرار

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم باسم

رقم القضية: ٢٩١٨/٢٠٠٠

حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

رقم القرار :

عبدالله بن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد بادي الجراح .

وعضوية القضاة السادة

أحمد أبو الغنم ، رakan حلوش ، غازي عازر ، كامل الحباشنة .

المميزة : نجاح محمد أحمد عيد/ وكيلها المحامي فراس أحمد الزغول .

المميز ضده : ربحي فهمي أحمد محمود بصفته الشخصية وبصفته

وكيلاً عن شقيقته سميحة وأميره فهمي أحمد محمود/ وكيله المحامي

محمد اسماعيل .

بتاريخ ٢٠٠٠/١٠/١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن

محكمة استئناف حقوق عمان رقم ٢٠٠٠/١٤٣٠ فصل ٢٠٠٠/٩/٣ القاضي بفسخ

القرار المستأنف والزام المدعي عليها بتخليه العقار موضوع الدعوى وتسليمه

خالياً من الشواغل مع الرسوم والمصاريف والأتعاب .

وتتلخص أسباب هذا التمييز بما يلي :-

١- أخطأت المحكمة باعتبار ما جاء في عقد الإيجار الخطي الموقع من قبل

شقيقة المميز عاطف ومورث المميز ضدهم من شروط تسري بحق المميز

مع عدم وجود أي توقيع للمميز على العقد وعدم ورود أي بينة تثبت أن

المميز قد أجازت شروط العقد بما فيها البند السادس .

- ٢- أخطأت المحكمة عندما اعتبرت أن عقد الايجار قد انعقد بصورة سنوية مع أن كيفية أداء بدل الايجار تدل على أن العقد قد انعقد لمدة سنة والأجور تدفع كل ثلاثة أشهر أي أن العقد قد انعقد مشاهرة .
- ٣- أخطأت المحكمة عندما اعتبرت أن مدة العقد تبدأ في اليوم الأول من السنة مع أن العقد قد جاء خالياً من أي ذكر لأي تاريخ يدل على تاريخ ابتداء العمل به .
- ٤- إن القرار المميز قد صدر غير مسبب وغير معلل تعليلاً كافياً مما يجعله عرضة للنقض .
- ٥- أخطأت المحكمة عندما قررت الزام المميّزة بدفع مبلغ تسعماية ديناراً بدل أجور مع أن المميّزة أثبتت بموجب كشف تفصيلي قيامها بإيداع كامل الأجور المستحقة خلال نظر الدعوى في قلم الايجارات لدى محكمة بداية عمان .

وطلب وكيل المميّزة قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز مع الرسوم والمصاريف والأتعاب .

قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية بتاريخ ١٢/١٠/٢٠٠٠ طلب فيها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز .

## القرار

بالتدقيق والمداولة قانوناً نجد أن المدعي ربحي فهمي أحمد محمود بصفته الشخصية وبصفته وكيلاً عن شقيقته سميحة وأميرة أقام هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليها نجاح محمد أحمد عيد لمطالبتها بإخلاء المأجور الموصوف بلائحة الدعوى والذي تشغله المدعى عليها في ملك المدعين لتخلفها عن دفع الأجرة المستحقة في ١/١/٩٩ والبالغة ثلاثمائة ديناراً وتخلفها عن دفع الأجرة المستحقة بموجب البند السادس من عقد الإجارة والبالغة تسعماية ديناراً أخرى . وطلب المدعي الحكم على المدعى عليها بإخلاء المأجور والزامها بالأجور المستحقة والبالغة (١٢٠٠) ديناراً مع الرسوم والمصاريف والأتعاب .

لدى المحاكمة أمام محكمة البداية وبعد استكمال اجراءات التقاضي  
وبتاريخ ٢٠٠٠/٣/٨ قررت المحكمة رد دعوى المدعيين والزامهم بالرسوم  
والمصاريف وأتعاب المحاماه .

لم يرتض المدعون بقرار محكمة البداية وطعنوا به استئنافاً للأسباب  
الواردة بلاتحة استئنافهم .

بتاريخ ٢٠٠٠/٩/٣ قررت محكمة الاستئناف بقرارها الصادر بالقضية  
الاستئنافية رقم ٤٣٠/١/٢٠٠٠ فسخ القرار المستأنف والحكم بالزام المدعى عليها  
نجاح بتخلية العقار موضوع الدعوى وتسليمه للمدعيين خالياً من الشواغل والحكم  
عليها بدفع مبلغ (٩٠٠) ديناراً بدل الأجر المتبقية عن السنة العقدية ١٩٩٩ مع  
الرسوم والمصاريف والأتعاب .

لم يلاق قرار محكمة الاستئناف قبولاً لدى المدعى عليها وطعنت به  
تميزاً للأسباب الواردة بلاتحة تمييزها .

وعن السبب الثاني : نجد أنه ورد في عقد الايجار بأن مدة الإيجار سنة  
كاملة وقابلة للتجديد وأن بدل الايجار هو ألف ومائتان دينار أردني فقط ويدفع  
المستأجر ضريبة المعارف وكيفية أداء البديل بدفع المستأجر كل ثلاثة أشهر قسط  
يدفع مقدماً ويدفع بدل الماء والكهرباء .

وعليه فإنه يفهم من عقد الايجار أن مدة هذا العقد سنوية وأن دفع الأجرة  
تتم على أربعة أقساط مقدماً وأن الادعاء بغير ذلك يخرج العقد عن مفهومه  
الصحيح وما قصده المتعاقدان لاسيما وأن عباراته واضحة ولا تحتاج إلى تفسير  
أو تأويل ويكون هذا السبب غير وارد ويتعين رده .

وعن السببين الثالث والخامس : نجد أنه لم يرد في عقد الايجار تاريخ لانعقاده أو تاريخ محدد لبداية السنة العقدية فكيف يتم تحديد تاريخ بداية العقد وتاريخ نهايته بدون الاستماع إلى البينة .

وحيث أن محكمة الاستئناف قد اعتبرت أن تاريخ بدء الإجارة في (١/١) وأنها السنة العقدية (١٢/٣١) من كل عام دون أية بينة وحكمت بالإخلاء استناداً لتخلف المدعى عليها عن دفع باقي أفساط السنة العقدية استناداً للشرط السادس في عقد الإجارة .

وبما أن محكمة الاستئناف قد خلصت إلى أن بداية السنة العقدية في (١/١) وبنت حكمها في ذلك على واقعة وهمية لذلك فإن هذين السببين يردان على القرار المميز ويتعين نقضه .

لهذا ودون حاجة لبحث باقي أسباب التمييز في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المميز واعادة الأوراق لمصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٦ ذو القعدة لسنة ١٤٢١هـ الموافق ٣٠/١/٢٠٠١م.

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس البيران

دقق

ت.ح