

# 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 مصباح ذياب  
وعضوية القضاة السادة

محمد الخرابشة ، محمد عثمان ، محمود دهشان ، بسام العنوم

المميز : عاكف محمد محمود الصلاح / وكيله المحامي مؤيد حمدان .  
المميز ضده : محمد أمين عوني الحطاب وكيله عنه شقيقه منصور  
عوني الحطاب وكيله المحامي طلال بشير الحطاب .

بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠٠٠ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن  
محكمة إستئناف حقوق عمان بتاريخ ٢٧/٩/٢٠٠٠ في القضية الإستئنافية رقم  
٢٠٠٠/١٢٨٥ القاضي برد الإستئناف وتصديق الحكم المستأنف وتضمين  
المستأنف الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف عليه في المرحلة الإستئنافية  
ومبلغ (٣٧) ديناراً و ٥٠٠ فلساً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

#### وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١- أخطأت محكمة الإستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها في قرارها المميز  
حيث أن المميز قد قدم دفْعاً قانونياً واحداً أغفلت محكمة الإستئناف عن  
معالجته وهو أن المميز ضده ( المستأنف ضده ) لا يملك حق إقامة هذه  
الدعوى الأمر الذي يوجب نقض القرار المميز والحكم برد الدعوى لعدم  
الخصومة .

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٣٢٧٧/٢٠٠٠

رقم القرار :

٢- أخطأت محكمة الإستئناف بالنتيجة التي خلصت إليها كون أن المميز ضده أقام هذه الدعوى والتي موضوعها إخلاء مأجور وهو لا يملك ما يزيد عن نصف العقار لغايات صحة الخصومة .

٣- أخطأت محكمة الإستئناف في معالجتها لوكالة وكيل المميز ضده .

لهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز والحكم ببرد دعوى المميز ضده وتضمينه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة عن جميع مراحل التقاضي وإجراء المقتضى القانوني .

وبتاريخ ٥/١١/٢٠٠٠ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية إنتهى فيها بطلب تأييد القرار المميز .

## القرار

بعد الإطلاع على الأوراق والتدقيق فيها والمداولة قانوناً نجد أن وقائع هذه الدعوى تتحصل أنه وبتاريخ ٢١/١١/٩٩ أقام المميز ضده ( المدعي ) لدى محكمة بداية حقوق عمان الدعوى رقم ٨٣٠/خ/٩٩ ضد المدعى عليه ( المميز ) يطلب فيها الحكم بإلزام المدعى عليه بإخلاء المأجور الذي يشغله بموجب عقد الإيجار الخطي المؤرخ في ١٥/٩/١٩٩٧ بأجرة سنوية مقدارها (١٥٦٠) ديناراً تدفع على ستة أقساط - كل شهرين مقدماً - وقد تم تعديل العقد ضمناً بحيث أصبحت تدفع شهرياً وفي بداية كل شهر عقدي والمطالبة بأجور مستحقة قدرها (١٤٣٠) ديناراً مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

مؤسساً دعواه على سند من القول أن المدعى عليه تخلف عن دفع بدل الإيجار المستحق عليه بتاريخ ١٥/١٠/٩٩ والبالغ (١٣٠) دينار رغم إنذاره عدلياً وتبلغه بالذات ومضي المدة القانونية لدفع ما هو مستحق عليه إلا أنه لم يقم بالدفع مما إستدعى إقامة هذه الدعوى وتطبيق البند السادس من عقد الإيجار للمطالبة بكامل أجور السنة العقدية وكما هو مفصل بلائحة الدعوى .

وبنتيجة المحاكمة البدائية أصدرت محكمة بداية حقوق عمان بتاريخ ٢٠٠٠/١/١٣ قرارها رقم ٩٩/خ/٨٣٠ بمثابة الوجيه بحق المدعى عليه ، والذي قضت فيه بالحكم بإلزام المدعى عليه بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعي خالياً من الشواغل وإلزامه بدفع المبلغ المدعى به والبالغ ( ١٤٣٠ ) ديناراً مع الرسوم والمصاريف و (٧٥) ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتض المدعى عليه بهذا الحكم فطعن فيه إستئنافاً حيث أصدرت محكمة إستئناف حقوق عمان بتاريخ ٢٠٠٠/٩/٢٧ قرارها رقم ٢٠٠٠/١٢٨٥ والذي قضت فيه برد الإستئناف وتصديق الحكم المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف عليه في المرحلة الإستئنافية ومبلغ (٣٧) ديناراً و (٥٠٠) فلساً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

ولما لم يرتض المدعى عليه بالحكم الإستئنافي فقد طعن فيه تمييزاً بموجب هذا التمييز طالباً نقضه للأسباب الواردة بلاتحة التمييز المقدمة من وكيله بتاريخ ٢٠٠٠/١٠/٢٥ .

وعن أسباب التمييز جميعها وحاصلها تخطئة محكمة الإستئناف بالنتيجة لتي توصلت إليها في قرارها المميز .

ومن الرجوع إلى أحكام المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ٩٤ الذي عرف المالك من أنه ( من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي .

وأيضاً نجد من الرجوع إلى أحكام المادة الخامسة الفقرة (ج) البند الأول ١/ج/٥ من قانون المالكين والمستأجرين المشار إليه أعلاه حيث جاء فيها :  
ج/ على أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية :  
١- إذا تخلف المستأجر عن دفع الإجارة أو أي جزء منه مستحق الأداء قانوناً أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المنفق عليها أو خالف

أي شرط من شروط عقد الإجارة ولم يدفع ذلك البديل أو يراعى ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي .

وتجد محكمتنا من تدقيق لائحة الدعوى والوكالة الخاصة المعطاة للمحامي الوكيل طلال والتي أقيمت الدعوى إستناداً إليها والبيانات المقدمة في هذه الدعوى ضمن حافظة بيانات المدعي .

أن المدعي محمد أمين عوني الحطاب كان قد وكّل شقيقه المدعو منصور عوني الحطاب بموجب الوكالة العامة رقم ٩٢/٩٢٠ صادرة عن كاتب عدل عمان وإن شقيقه المدعو منصور وبموجب الوكالة أعلاه قد وكل المحامي طلال الحطاب بصفته وكيلاً عن شقيقه محمد أمين لإقامة الدعوى ضد المدعى عليه عاكف محمد محمود الصلاح وموضوعها إخلاء مأجور ومطالبة بأجور مستحقة .

وقد أسس المدعي دعواه للمطالبة بإخلاء المأجور على سند من القول أن المدعى عليه قد تخلف عن دفع الأجور المستحقة عليه رغم تبليغه الإنذار العدلي رقم ٩٩/٤٥٢٥٥ تاريخ ٩٩/١٠/٣٠ ومضي المدة القانونية .

وحيث نجد من تدقيق الوكالة الخاصة المعطاة للمحامي الوكيل طلال الحطاب والتي أقيمت الدعوى إستناداً إليها ، أن المدعو منصور وبصفته وكيلاً عن شقيقه محمد أمين بموجب الوكالة العامة رقم ٩٢/٩٢٠ قد وكل المحامي طلال لإقامة دعوى إخلاء مأجور ومطالبة بأجور مستحقة باسم شقيقه محمد أمين وبصفته وكيلاً فقط ولم يوكله بصفته الشخصية مما ينبني على ذلك أن دعوى إخلاء المأجور أقيمت باسم المدعي محمد أمين لوحده ولا علاقة للمدعو منصور بصفته الشخصية .

كما هو ثابت من عقد الإجارة أن المدعي محمد أمين وحده هو الذي باشر العقد ووقعه بصفته مؤجر في حين أنه ثابت من سند التسجيل المبرز أن المدعي محمد أمين يملك ٥٠٪ فقط من العقار موضوع الدعوى المؤجر للمدعي

عليه عاكف إضافة إلى أن الإنذار العدلي رقم ٩٩/٤٥٢٥٥ تاريخ ٩٩/١٠/٣٠ الموجه للمدعى عليه موجه من المدعو منصور بصفته وكيلًا عن شقيقه محمد أمين يطلب فيه من المدعى عليه / المستأجر ( المنذر إليه ) بدفع الأجر المستحق خلال خمسة عشر يوماً والذي تبلغه المستأجر / المدعى عليه بالذات ولم يثبت أنه دفع ما طلب منه بالإنذار .

وعليه وحيث تجد محكمتنا من تطبيق أحكام المادتين ٢ و ١/ج/٥ من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ٩٤ على وقائع هذه الدعوى بما يتعلق بتوجيه الإنذار العدلي وإقامة دعوى إخلاء مأجور .

وحيث ثابت من البيانات وسائر أوراق الدعوى أن موجه الإنذار العدلي هو المدعو منصور بصفته وكيلًا عن شقيقه محمد أمين وإن دعوى إخلاء المأجور المستندة إلى الإنذار العدلي مقامة من المدعي محمد أمين لوحده وثابت أيضاً من سند التسجيل المبرز ضمن حافظة بيانات المدعي أن المدعي يملك ٥٠٪ من العقار المؤجر فقط .

وحيث أن دعوى إخلاء المأجور يشترط لإقامتها من المالك وفقاً لأحكام المادة ٢ من قانون المالكين والمستأجرين الذي يملك ما يزيد عن ٥٠٪ من العقار وهذا غير متوفر في الدعوى . وحيث أن المدعي ليس من هؤلاء المذكورين في المادة ٢ سالف الذكر فيعتبر توجيه الإنذار العدلي إلى المدعى عليه بطلب الأجرة وإقامة الدعوى بطلب التخلية والأجرة من قبله مقدمة ممن لا يملك الحق بذلك قانوناً .

وحيث أن محكمة الإستئناف توصلت في قرارها المميز لخلاف ما توصلنا إليه ، فيكون قرارها مخالفاً للقانون ومتوجب النقض لورود أسباب التمييز عليه .

لهذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها للسـير في  
الدعوى وفقاً لما بيناه وإصدار القرار المقتضى .

قراراً صدر في ١٦ صفر سنة ١٤٢٢ هـ الموافق ٢٠٠١/٥/٩م

القاضي المترئس



عضو



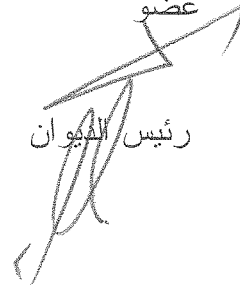
عضو



عضو



عضو



رئيس الكيان

دقق

ل/م