محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :٢٠٠٠/٥١٧
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

المميز :بديع سليم مشربش /وكيله المحامي سمير خرفان
المميز ضده:عزيز حسين درويش/ وكيله المحامي محمد ابو بكر .

قدم هذا التمميز بتاريخ ٢٠٠٠/٢/٦ للطعن بالقرار الصـــادر عـــن محكمة استئناف عمان رقم ٩٩/١٦٧٥ تاريخ ٩٩/١١/٦ القاضي بفســخ القــرار المستأنف وبرد دعوى المدعي والزامه بالرســوم والمصــاريف عــن مرحلتــي المحاكمه.

وتتلخص اسباب التمييز بما يلي:

١-اخطأت محكمة الاستئناف عندما اعتبرت ان التبليغ باطلاً لا يرتب اثراً علـــى الرغم من اقرار المميز ضده انه تبلغ الانذار العدلي مما يعتبر تدخــلاً فــي غير محله من قبل المحكمة طالما ان المدعي عليه لم ينكر التبليغ ولم يبدي اعتراضاً على التبليغ.

٢- اخطأت محكمة الاستئناف بقولها ان اعمال الشرط السادس الوارد فـــي عقــد الايجار لا يكون الا بعد الانذار وتبلغ المستأجر له وان هذا القول مخـــالف لشرط المبادئ والقواعد القانونيه .ان العقد شريعة المتعاقدين .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف عندما اعتبرت التبليغ باطلاً لا يرتب اثــراً علــى الرغم من مشروحات المحضرالواضحة على صك التبليغ التي تضمنــت ان

المطلوب تبليغه تبلغ بالذات عند الســـاعة الرابعـــة والربـــع عصـــر يـــوم ٩٨/٥/١١ .

٤- على ضوء ما ذكر في هذه اللائحة فقد أخطأت محكمة الاستئناف عندمـــا تبرعت من تلقاء نفسها بالقول بأن المميز ضده قام بدفع قيمة القسطين مـــن الاجر البالغين ٢٠٠ دينار قبل تبلغه الانذار .

٥- أخطأت محكمة الاستئناف بالقول في قرارها المستأنف ان الممـــيز اســـس دعواه بتخلية المدعى عليه على تخلفه عن دفع القســـطين فـــي ٩٨/١/١ ، ٩٨/٤/١ خلافاً لما ورد في الانذار العدلي وخلافاً لما ورد بلائحة الدعـــوى حيث طالب المميز المميز ضده بالانذار ودفع اجرة السنة كاملة البالغة ٤٠٠ دينار لتخلفه عن الدفع (أي دفع قسطين من الاجرة في موعد استحقاقها).

ولهذه الاسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وبالموضوع نقض الحكم المميز والحكم بالزام المميز ضده بـــاخلاء المـــأجور وتضمينـــه الرســـوم والمصاريف واتعاب المحاماه .

وبتاريخ ٢٠٠٠/٢/٢٠قدم وكيل المميزضده لائحة جوابية طلـــب فـــي نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديـــق القـــرار وتضمين المميز الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه .

القـــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة فإن وقائع هذه الدعوى تتلخص ان المدعي بديع سليم مشربش قد اقامها ضد المدعى عليه عزيز حسين محمد درويش على ســـند من انه استأجرمنه محل تجاري في عمان اول طلوع جبل النظيف منـــذ ٩١/١/١ باجرة سنوية قدرها (٤٠٠) دينار تدفع على اربع دفعات وانه ورغم اســـتحقاق قسطي الاجرة المستحقين بتاريخ ٩٨/١/١ وتاريخ ٩٨/٤/١ وانذار المدعى عليـــه بدفعهما ودفع باقي الاجرة السنوية المسحقة بموجب البند السادس من عقد الايجار وذلك بموجب الانذار العدلي رقم ٩٨/١٣٦٠٢ الذي تبلغه بتاريخ ٩٨/٥/٣ فإنه لم يقم بدفع كامل الاجرة المطلوبة منه بالانذار مما يعتبر ســـبباً موجبـــاً للاخـــلاء ،

وطلب المدعي الزام المدعى عليه باخلاء المأجور الموصوف بلائحـــة الدعـــوى والزامه بالاجور المستحقة البالغة (٢٠٠) دينار مع الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه والفائدة القانونية من تاريخ استحقاق الاجرة وحتى السداد التام .

وبعد استكمال اجراءات المحاكمة قررت محكمة صلح حقـــوق عمـــان بالدعوى رقم ٩٨/٢٦٧٢ الحكم باخلاء المأجور الموصـــــوف بلائحـــة الدعـــوى وتسليمه للمدعي خالياً من الشواغل وذلك استناداً للمادة ٥/ج/ ١من قانون المالكين والمستأجرين والزام المدعى عليه بالاجور المستحقة البالغة (٢٠٠) دينار وتضمينه الرسوم والمصاريف و(٣٠) دينار اتعاب محاماه .

قررت محكمة استئناف عمان بالطعن المقدم اليها من المحكـــوم عليـــه وذلك بالدعوى رقم ٩٩/١٦٧٥ فسخ قرار محكمة الصلح ورد الدعوى المقامة من المدعي والزامه بالرسوم والمصاريف عن مرحلتي التقاضي .

لم يرتض المدعي بالقرار فطعن به تمييزاً.

عن اسباب التمييز :-

بالنسبة للسبب الثاني من اسباب التمييز يتبين ان محكمة الصلح كانت قد قررت بالدعوى ٩٨/٢٦٧٢ الحكم باخلاء المدعى عليه (المميـــز ضـــده) مـــن المأجور لما ثبت لها انه لم يدفع قسط الايجاره المستحق بتاريخ ٩٨/١/١ وقســـط الايجارة المستحق بتاريخ ٩٨/٤/١ في موعدهما المحدد بعقد الايجاره بما يجعـــل باقي اجرة السنة العقدية مستحقة وفقاً للبند السادس من عقد الايجار وان المدعـــى عليه لم يدفع باقي اجرة السنة العقدية رغم تبلغه الانذار العدلي رقم ٩٨/١٣٦٠٢ بتاريخ ٩٨/٥/١١ وبما يجعل سبب الاخلاء المنصوص عليه بالمادة ٥/ج/١ مـــن قانون المالكين والمستأجرين متحققاً .

وحيث ان الثابت مما توصلت اليه محكمة الاستئناف ان المدعى عليـــه (المميز ضده) كان قد دفع قسط الاجرة المستحق بتاريخ ٩٨/١/١ وقسط الاجرة المستحق بتاريخ ١٩٩٨/٤/١بتاريخ ١٩٩٨/٥/١٢أي بعد مواعيـــد الاســـتحقاق المحددة بعقد الايجارة فقد كان عليها بعد ان توصلت الى ان المدعى عليه قد تبلغ

الانذار الموجه اليه من المدعي رقم ٩٨/١٣٦٠٢ ان تتحقق ما اذا كان المدعـــى عليه قد دفع باقي اجور السنة العقدية وفقاً للبند السادس من عقد الايجـــار ام لا اذ ان قيامه بدفع اقساط الاجرة المستحقة عليه بموجب الانـــذار والمتعلقـــة باقســـاط الاجرة المستحقة عليه بموجب الانذار والمتعلقة باقســـاط ١/١ ، ٩٨/٤/١ ســـواء اكان ذلك في نفس اليوم الذي تبلغ به الانذار او في اليوم التالي لا يعني بالضرورة ان المدعى عليه لم يخالف شروط عقد الايجارة من حيث مواعيد دفع الاجـــرة او انه قد قام بدفع كامل اجور السنة العقدية خلال مهلة الانذار ، وحيث ان محكمـــة الاستئناف ذهبت الى خلاف ذلك بالقرار المميز كان هذا السبب يكون وارداً علـــى قراراها .

وتأسيساً على ذلك ودون حاجة للرد على باقي اسباب التميـــيز نقـــرر نقض القرار المميز واعادة الاوراق الى مصدرها لاجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١٨صفر سنة ١٤٢١هـ الموافق ٢٠٠٠/٥/٢٢م

عضو عضو مخالف القاضي المترئس

رئيس الديوان

دقق

ع م

قرار المخالفة المعطى من القاضي المخالف السيد بسام العتوم في القضية التمييزية الحقوقية رقم ٢٠٠/٥١٧

اجد وبعد التدقيق ومن الرجوع الى علم وخـبر الانـذار العدلـي رقـم ٩٨/٣٦٠٢ انه لا يحمل توقيع المطلوب تبليغه رغم ما اشار اليه المحضر علـى صك علم وخبر التبليغ (تبلغ المطلوب تبليغه بالذات ووقع على اسمه وتوقيعـه) وهذا مخالف لما هو ثابت على متن الصك هذا من جهة ومن جهة اخرى اجـد ان الصك (علم وخبر تبليغ الانذار العدلي) المشار اليه اعلاه قد حـوى تـاريخين الاول ١٩٩٨/٥/١١ والثاني ١٩٩٨/٥/١٢ و التاريخ الاخير مكرر ثلاث مـرات ومن الرجوع الى احكام المادة الخامسة من قانون اصول المحاكمات المدنية نجـد انها نصت على وجوب اشتمال ورقة التبليغ على عدة بيانات ومنها مـا ورد فـي الفقرة السابعة من نفس المادة من حيث وجوب بيان اسم من سـلم اليـه التبليـغ وتوقيعه على الاصل بالاستلام او اثبات امتناعه وسببه ورتبت المادة ١٦ من نفس القانون البطلان على عدم مراعاة اجراءات التبليغ المنصوص عليها فـي المـواد السابقة لهذه المادة .

واجد ومن الرجوع الى ملف الدعوى ان المميز ضده قد تمسك ببطلان علم وخبر تبليغ الانذار العدلي في اللائحة الجوابية ص٣ من المحضـر المذكـرة المقدمة من قبل وكيله ص٦ وفي مرافعته الختامية امام محكمة الدرجـة الاولـى وخاصة ما ورد في الصفحة الاخيرة منها من حيث عدم استلام الممـيز للانـذار العدلي المشار اليه وكذلك كرر دفعه بالبطلان في اللائحة الاسـتئنافية واللائحـة التمييزية .

وارى ان مثل هذا التبليغ لا يمكن ان يبنى عليه حكم لانه بـاطل ولـم يتنازل المميز ضده عن الادعاء بالبطلان حتى يقال ان هناك مجال لتطبيق احكام المادة ٢٥ من قانون اصول المحاكمات المدنية .

وحيث ان محكمة الاستئناف قد توصلت الى بطـــلان الانـــذار العدلـــي وقررت رد الدعوى فإنني ارى وخلافاً لما ذهبت اليـــه الاكثريـــة المحترمـــة ان قرارها قد جاء موافق للاصول والقـــانون واســـباب التميـــيز غـــير وارده عليـــه ومستوجبة الرد .

قراراً صدر بتاريخ ١٨صفر سنة ١٤٢١هـ الموافق ٢٠٠٠/٥/١٨م

رئيس الديوان

العضو المخالف

دقق

ع م