محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية : ٢٠٠٠/٥٣

رقم القرار :

المملكة الاردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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 محمد الرقاد
وعضوية القضاه السادة
عبدالله السلمان ، عبدالفتاح العواملة ، إلياس العكشه ، فتحي الرفاعي

المميـــــزون : ١- بلال علي الشبار بصفته الشخصيه وبصفته وكيلاً عن إخوته وبالإضافه لتركة وورثة مورثهم المرحوم علي إبراهيم الشبار .
٢- عبداللطيف سليمان الشبار بصفته الشخصيه وبالإضافه لتركة وورثة والده المرحوم سليمان إبراهيم الشبار .
٣- محمد سعيد إبراهيم عبدالله الشبار / وكيلاهم المحاميان محمد تيسير حطاب وناصر الجنيدي .

المميز ضدهما : ١- سعيد أحمد السيد / وكيله المحامي محمد قدوره.
٢- خميس أبو باشـــا .

بتاريخ ٩٩/١١/٧ قدم هذا التمييز للطعن بالحكم الصادر عـــن محكمـــة إستئناف حقوق إربد بتاريخ ٩٩/٩/٢ بالقضيه ٩٨/٢٠٥ القاضي بفســـخ القـــرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق إربد بتاريخ ٩٩٨/٦/٢٩ بالقضيه رقم ٩٨/٤٠٥ ورد دعوى المدعين (المميزين) وتضمينهم الرسوم والمصاريف وإعادة الأوراق لمصدرها .

وتتلخص اسباب التمييز بما يلي :-

١) قرار محكمة إستئناف إربد ينطوي على مخالفة في تطبيق القانون ذلك أن قانون المـــالكين والمستأجرين هو قانون خاص أولى بالتطبيق من قانون أصول المحاكمات المدنيه .

٢) إن القرار المميز ينطوي على مخالفه في تطبيق القانون حيث أغفل الفصل والحكم علـــى المدعى عليه خميس أبو باشا فقد ثبت أن المدعى عليه خميس أبو باشا تبلـــغ الإنـــذار العدلي بتاريخ ٩٧/١١/١٢ وأنه لم يقم بالدفع ، وعليه فإن رد الدعوى بحـــق المدعـــى عليه خميس يخالف القانون لأن شرط الإخلاء قد تحقق .

٣) جانبت محكمة إستئناف إربد الصواب في قرارها ذلك أن المميز ضده خميس ابو باشا لـــم يطعن في القرار المميز .

٤) القرار المميز جاء مشوباً بعيب القصور والتسبيب .

وطلب وكيلا المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

القـــــــــــــرار

لدى التدقيق والمداوله نجد أن وقائع هذه الدعوى تشير إلى أن المدعين :

-١- بلال علي إبراهيم الشبار بصفته الشخصيه وباعتباره وكيلاً عن هـــدى وإيمـــان وعبدالعزيز وسعد أبناء المرحوم على إبراهيم الشبار بالإضافه لتركة وورثة المرحـــوم علـــي إبراهيم الشبار .

-٢- عبداللطيف سليمان إبراهيم الشبار بصفته الشخصيه وبالإضافـــه لتركـــة وورثـــة المرحوم سليمان إبراهيم الشبار .

-٣- محمد سعيد إبراهيم عبدالله الشبار ، تقدموا بهذه الدعوى لدى محكمة صلح حقوق إربد ضد المدعى عليهما -١- سعيد أحمد السيد -٢- خميس أبو باشـــا ، وذلـــك للمطالبـــه بإخلاء مأجور أجرته السنويه ٣٠٠ دينار .

وقد أسس المدعون دعواهم على سند من القول أن المدعى عليهما يشـــغلان وبطريـــق الإجاره مخزنين من البناء المقام على قطعة الأرض رقم ١٨١ حوض رقم ١٥ من أراضـــي إربد والعائد ملكيته للمدعين وباقي الورثه وذلك بموجب عقـــد إيجـــار خطـــي إبتـــداء مـــن ١٩٧٠/٥/١٥ وبأجره سنويه مقدارها ٣٠٠ دينار بعد الزياده القانونيه وبواقع ١٠٠ دينار عن كل أربعة أشهر .

وأن المدعى عليهما قد تخلفا عن دفع الأجور المستحقه عليهما عـــن الأشـــهر التاســـع والعاشر والحادي عشر والثاني عشر لعام ١٩٩٧ والبالغ مجموعها ١٠٠ دينار .

وقد وجه المدعون للمدعى عليهما الإنذار العدلي رقم ٩٧/١١٧٥٩ تـــاريخ ٩٧/١١/١٢ للمطالبه بدفع هذه الأجور وبالرغم من تبلغهما للإنذار إلا أنهما لم يقوما بالدفع ممـــا إقتضـــى إقامة هذه الدعوى .

نظرت محكمة صلح الحقوق في الدعوى وأصـــدرت حكمـــاً برقـــم ٩٨/٤٠٥ تـــاريخ ٩٨/٦/٢٩ قضت فيه إلزام المدعى عليهما بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل مع الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسة عشر ديناراً أتعاب محاماه .

لم يرض المدعى عليه سعيد بهذا القرار فطعن به إســـتئنافاً حيـــث أصـــدرت محكمـــة إستئناف إربد حكما برقم ٩٨/٢٠٥ تاريخ ١٩٩٩/٩/٢ قضت فيه بفسخ الحكم المســـتأنف ورد دعوى المدعين مع الرسوم والمصاريف .

لم يرض المدعون بهذا الحكم فطعنوا به تمييزاً للأسباب المبسوطه باللائحه المقدمه من وكيلهم بتاريخ ٩٩/١١/٧ ، حيث أن المدعين قد احتصلوا على قرار من محكمة استئناف إربد بمنحهم الإذن بتمييز الحكم الإستئنافي صادر في ٩٩/١١/٣ .

وفي الرد على أسباب التمييز جميعاً :

أ- نجد أن المدعى عليهما قد تبلغا الإنذار العدلي على النحو التالي :

١- تبلغ المدعى عليه خميس أبو باشـــا الإنـــذار العدلـــي بواســـطة زوجتـــه بتـــاريخ ١٩٩٧/١١/١٢ .

٢- تبلغ المدعى عليه سعيد أحمد السيد الإنـــذار العدلـــي بواســطة زوجتـــه بتـــاريخ ١٩٩٧/١١/١٦ .

ب- قام المدعى عليهما بدفع الأجور المطالب بها في الإنذار العدلي رقـــم ٩٧/١١٧٥٩ في صندوق محكمة بداية إربد بتاريخ ١٩٩٧/١٢/١ .

ج- من حيث إحتساب مهلة الإنذار العدلي :

نجد أن الماده ٥/ج/١ من قـــانون المالكين والمستأجرين قد نصت على إخلاء المأجور (إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجاره أو أي جزء منه مستحق الأداء قانوناً أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركه المتفق عليها أو خالف أي شرط مـــن شـــروط عقـــد الإجاره ولم يدفع ذلك البدل أو يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي) .

وعليه ووفق هذا النص فإن على المستأجر أن يدفع الأجور المطالب بها فـــي الإنـــذار العدلي خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ اليوم الذي تم فيه تبليغ الإنذار العدلي أي أن اليـــوم الذي جرى فيه التبليغ يحسب من ضمن المهله القانونيه .

ولا يرد الإحتجاج بما ورد في الماده ٢٣ من قانون أصول المحاكمات المدنيه مـــن أن اليوم الذي جرى فيه التبليغ لا يحسب لعلة أن قانون المالكين والمستأجرين هو قانون خـــاص وأن قانون اصول المحاكمات المدنيه قانون عام وأن القانون الخاص أولى بالتطبيق من القانون العام عند التعارض .

وعليه وبالنسبه للمدعى عليه خميس أبو باشا فإن آخر يوم في مهلة الإنذار هـــو يـــوم ٩٧/١١/٢٦ .

وأن آخر يوم في مهلة الإنذار للمدعى عليه سعيد أحمد السيد هو ٩٧/١١/٣٠ .

وحيث أن دفع الأجور من قبل المدعى عليهما قد تم في ١٩٩٧/١٢/١ فيكون الدفع قـــد تـــم خارج المدة القانونيه ولا يحول دون الحكم بتخلية المأجور وهو ما استقر عليـــه قضـــاء محكمتنا .

وحيث أن القرار المميز قد سار على خلاف ما توصلنا إليه فيكون واقعاً في غير محله ومستوجباً النقض وتكون أسباب التمييز وارده عليه .

لذا فإننا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى محكمة إستئناف إربد للسير في الدعوى وفق ما أسلفنا ومن ثم إصدار القرار المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ٢٠ ربيع الأول سنة ١٤٢١هـ الموافق ٢٠٠٠/٦/٢٢م .

عضـــــو	عضـــــو	القاضي المترئـــس
رئيـــس الديـــوان	عضـــــو	عضـــــو

دقق/ن ر