

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 يوسف الحمود

وعضوية القاضيين السيدين

بسام العتوم ، فوزي العمري

المميز : يوسف حسن خليل بزبز/ وكيله المحاميان

جميل الدرادكة " ومحمد خير " الدرادكة .

المميز ضده : محمد احمد علي درويش / وكيله المحامي همام السوقي .

بتاريخ ٩٩/١١/٨ قدم هذا التمييز للطعن بالحكم الصادر عن محكمة
استئناف حقوق عمان بتاريخ ٩٩/١٠/٥ بالقضية رقم ٩٩/١٤٨٩ والمتضمن رد
الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق عمان بتاريخ
٩٩/٦/١٤ بالقضية رقم ٩٨/٦٢٢٨ والقاضي (برد دعوى المدعي (المميز)
وتضمينه الرسوم والمصاريف والأتعاب) .

وتتلخص اسباب التمييز بما يلي :-

- ١- قرار محكمة الاستئناف مخالف للواقع والقانون ولاحكام المادة ١/٩٠/٥
من قانون المالكين والمستأجرين مما يستوجب نقضه .
- ٢- أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان بعدم تطبيق احكام البند السادس من
عقد الايجار الخطي والذي يقضي باستحقاق كافة الاقساط الاخرى الغير
مستحقة في حالة تخلف المستأجر عن دفع أي قسط مستحق .

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية : ٢٠٠٠/٧٥٩

رقم القرار :

٣- خالفت محكمة استئناف حقوق عمان القاعدة القانونية القائلة ان القاعدة في العقود انها نافذة بحق عاقدتها ما لم تكن ممنوعة بالقانون او مخالفة للنظام العام .

٤- ان بدل الايجار الذي يستوجب دفعه للمميز (المؤجر) من قبل المميز ضده (المستأجر) يعتبر قسطاً من الاجرة حتى لو تم الاتفاق على دفعه في نهاية كل شهر .

٥- خالفت محكمة استئناف حقوق عمان كافة قرارات الهيئة العامة لمحكمة التمييز ومنها القرار رقم ٩٣/٦٣٦ المنشور على الصفحة ٢٤٥٧ من مجلة نقابة المحامين لسنة ١٩٩٣ .

٦- يكرر المميز كافة اقواله ومرافعاته السابقة .

وطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً وتضمين المميز ضده الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه والفائدة القانونية .

القرار

لدى التدقيق والمداولة يتبين ان المدعي يوسف حسن خليل بزباز اقام الدعوى رقم (٩٨/٦٢٢٢٨) لدى محكمة صلح حقوق عمان بتاريخ ١٩٩٨/١٢/٢٩ ضد المدعى عليه محمد احمد علي درويش يدعي فيها ان المدعي عليه استأجر منه بتاريخ ١٩٩٥/٨/١ بيتاً للسكن يقع على قطعة الارض رقم (٣٩٨٢) من حوض الونانات رقم (٢) من اراضي ماركا / عمان بأجرة سنوية مقدارها (٦٠٠) ديناراً تدفع على اقساط شهرية بواقع خمسين ديناراً في نهاية كل شهر وانه تخلف عن دفع اجرة شهر تشرين ثاني من عام ١٩٩٨ البالغة (٥٠) ديناراً وانه وبموجب البند السادس من عقد الايجار فقد استحق عليه مبلغ (٤٥٠) ديناراً باقياً بدل ايجار السنة العقدية التي تنتهي بتاريخ ١٩٩٩/٧/٣١ وان المدعى عليه لم يقم بدفع هذا المبلغ رغم تبليغه الانذار العدلي رقم (٩٨/٤٨٨٩٢) تاريخ ١٩٩٨/١٢/٧ ولذلك فهو يطلب الحكم على المدعى عليه باخلاء العقار المأجور وتسليمه اليه خالياً من الشواغل والزامه بدفع مبلغ (٤٥٠) ديناراً مع الرسوم

والمصاريف واتعاب المحاماه والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

وبتاريخ ١٤/٦/١٩٩٩ اصدرت محكمة الصلح حكماً وجاهياً قضي برد الدعوى بشقيها مع الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسين ديناراً اتعاب محاماه لوكيل المدعى عليه وذلك بعد ان توصلت الى ان الاجارة انعقدت مشاهرة وليس سنوية .

لم يرتض المدعي بالحكم الصلحي وطعن به استئنافاً حيث اصدرت محكمة استئناف عمان بتاريخ ٥/١٠/١٩٩٩ الحكم برقم (٩٩/١٤٨٩) قطعي برد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف .

الا ان المدعي لم يرتض بالحكم الاستئنافي المشار اليه وطعن به بهذا التمييز للاسباب المبسوطه فيه .

وفي الرد على اسباب التمييز :-

وعن السبب الاول : فهو لا يصلح ان يكون سبباً للطعن بالتمييز اذ لم يبين المميز وجه مخالفة الحكم المميز للواقع والقانون ولاحكام المادة (٥/ج/١) من قانون المالكين والمستأجرين مما يتعين معه رد هذا السبب .

وعن السبب السادس : فإن تكرار الأقوال والمرافعات السابقة لا يصلح ايضاً سبباً للتمييز حيث اوجبت المادة (٥/١٩٣) من قانون اصول المحاكمات المدنية ان تتضمن لائحة التمييز اسباب الطعن بالتمييز بصورة واضحة ولذا يغدو هذا السبب مستحقاً للرد .

وعن الاسباب الثاني والثالث والرابع والخامس والتي مؤداها واحد وهو ان محكمة الاستئناف أخطأت بعدم تطبيق احكام البند السادس من عقد الايجار وخالفت القاعدة القانونية القائلة ان العقود نافذة بحق عاقدتها مالم تكن ممنوعة بالقانون او مخالفة للنظام العام : وفي ذلك نجد ان عقد الايجار المبرم ما بين المدعي (المميز) كمؤجر وبين المدعى عليه (المميز ضده) كمستأجر (ميرزم/٢) قد تضمن ان مدة الايجار سنتان وان تاريخ ابتداء الايجار

١٩٩٥/٨/١ وان بدل الايجار خمسون ديناراً يدفع شهرياً في نهاية كل شهر كما تضمن العقد في البند السادس انه اذا امتنع او تأخر المستأجر عن دفع قسط من الاقساط في ميعاد استحقاقه تصبح جميع الاقساط الاخرى مستحقة الاداء حالاً .

وحيث ان مدة الايجار كما وردت في العقد هي سنتان فتكون الاجارة قد انعقدت مسانهاة وليست مشاهرة كما ورد في الحكم المميز .

وحيث ان الشرط الوارد في البند السادس من العقد هو شرط مقيد ولا داعي لاهماله لانه ليس ممنوعاً بالقانون او مخالفاً للنظام العام فإنه يقتضي مراعاته عند البت في الدعوى .

وحيث ان المدعى عليه (المميز ضده) قد تخلف عن دفع اجرة شهر تشرين ثاني من عام ١٩٩٨ المستحقة بتاريخ ١٩٩٨/١١/٣٠ فتصبح اجرة شهر باقي السنة المنتهية بتاريخ ١٩٩٨/١١/٣١ والبالغة (٤٠٠) ديناراً مستحقة وفقاً لشرط البند السادس آنف الذكر .

وحيث ان المدعي وجه للمدعي عليه بتاريخ ١٩٩٨ /١٢/٧ الانذار العدلي رقم (٩٨/٤٨٨٩٢) طلب اليه فيه دفع مبلغ (٤٥٠) ديناراً منه مبلغ (٥٠) ديناراً اجرة شهر تشرين ثاني من عام ١٩٩٨ ومبلغ (٤٠٠) ديناراً اجرة اشهر باقي السنة المنتهية بتاريخ ١٩٩٩/٧/٣١ وتبلغ المدعى عليه هذا الانذار بتاريخ ١٩٩٨/١٢/٧ .

وحيث ان المدعى عليه اودع في صندوق المحكمة بتاريخ ١٩٩٨/١٢/١٠ أي خلال مدة الانذار مبلغ خمسين ديناراً وهو اجرة الشهر الحادي عشر من عام ١٩٩٨ وذلك بموجب وصول المقبوضات رقم (٦٩٤٢٩٩) ولم يدفع باقي المبلغ الوارد في الانذار وهو (٤٠٠) ديناراً اجرة شهر باقي السنة التي استحققت لتخلفه عن دفع اجرة الشهر المشار اليه وفق شرط العقد السالف الذكر فيكون قد تخلف عن دفع اجرة اشهر باقي السنة المستحقة والبالغة (٤٠٠) ديناراً خلال مدة الانذار تخلفاً بوجب تخلية العقار المأجور موضوع الدعوى وفق احكام المادة (١/٥/ج) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ .

وحيث ان محكمة الاستئناف لم تراعى ما تقدم بيانه فيكون حكمها المميز مخالفاً للقانون وحقيقاً بالنقض .

لهذا نقرر نقض الحكم المميز واعادة الاوراق لمصدرها لاجراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ٦ اربيع الاول سنة ١٤٢١ هـ الموافق ١٨/٦/٢٠٠٠م

القاضي المترئس

عضو المخالف

عضو

رئيس الميوان

دقق

ع م

قرار المخالفة المعطى من القاضي السيد بسام العنوم في القضية
الحقوقية التمييزية رقم ٧٥٩/٢٠٠٠.

ثابت من اوراق الدعوى والبينة المقدمة فيها ان المميز ضده يستأجر من المميز بيت للسكن من تاريخ ١/٨/٩٥ وبأجرة شهرية مقدارها خمسون ديناراً تدفع في نهاية كل شهر (مبرز م/٢) وان المميز ضده تخلف عن دفع اجرة شهر تشرين ثاني من سنة ١٩٩٨ فوجه له المميز الانذار العدلي رقم ٩٨/٤٨٨٩٢ يطالبه باجرة شهر تشرين ثاني وباقي اجرة السنة العقدية استناداً للبند السادس من عقد الايجار وثبت ايضاً ان المميز ضده قد دفع اجرة شهر تشرين ثاني خلال المدة القانونية ولكنه لم يدفع اجور باقي السنة فأقام المميز هذه الدعوى للمطالبة باخلاء الماجور لعدم دفع اجرة السنة العقدية وقررت محكمة الموضوع رد الدعوى وذلك على اساس ان الاجارة انعقدت بين الفريقين مشاهرة وليست مسانهة وانه لا مجال لاعمال البند السادس من عقد الايجار.

وارى خلافاً لما ذهبت اليه الاكثرية المحترمة ان ما توصلت اليه محكمة الموضوع من حيث عدم اعمالها للبند السادس من عقد الايجار واقع في محله وموافق لما استقر عليه الاجتهاد القضائي لدى محكمة التمييز (انظر قرار محكمة التمييز رقم ٩٨/٢٠٢ هيئة عامة) .

ولذلك فإن اسباب التمييز غير وارده على القرار المميز من حيث النتيجة وارى رد التمييز وتأيد القرار المميز .

قراراً صدر بتاريخ ٦ اربيع الاول سنة ١٤٢١ هـ الموافق ١٨/٦/٢٠٠٠م

العضو المخالف

رئيس الديوان

دقق

م ع