محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية

رقم القضية : ٢٠٠٠/٧٨٠
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 أديب الجلامده
وعضوية القضاه الساده
إسماعيل العمري ، عبد الرحمن البنا ، محمد المحاميد ،جهز الهلسه

المميزان : داود حافظ سليم عبد الله ونجاح شوكت الرفاتي /وكيلاهمـــا المحاميان عبد الله شحاده ورمضان ابو طالب ٠

المميز ضده : أنور فالح سلمان النجار / وكيلته المحاميه سمر عساف٠

بتاريخ ٢٠٠٠/٢/٢٩ قدم هذا التمييز للطعن بالحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان بالقضيه رقم ٩٩/٢٠٦٧ فصل ٢٠٠٠/١/٣١ القاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمـــان رقـــم ٩٨/٤٠٦ فصـــل ٩٩/٨/٧ من حيث قضائه للمدعين بباقي الاجور المطالب بها وبنفس الوقت الحكم بالزام المدعى عليه بدفع مبلغ ماية واربعين دينار للمدعيـــن بـــاقي الاجورعـــن شهري اذار ونيسان عام ١٩٩٨ مع الرسوم والمصاريف بنسبة هـــذا المبلـــغ ورد باقي اسباب الإستئناف وتصديق القرار المستأنف فيما عدا ذلك ٠ وحيـــث خســـر المستأنفين الجزء الاكبر من اســـتئنافهما تقـــرر المحكمـــه الزامهمـــا بالرســـوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف ضده عن المرحله الإستئنافيه ومبلـــغ ثلاثـــون دينار اتعاب محاماه عن هذه المرحله ٠

وتتلخص اسباب التمييز بمايلي :

١٠ أخطأت محكمة الإستئناف بما ذهبت اليه في ردها على السبب الاول من اسباب الاستئناف لان الدعوى قد تم اقامتها بعد السنه العقديه الاولـــى وليـــس خلالها ٠

٠٢ أخطأت محكمتا البدايه والإستئناف بإعتبارهما ان الانذار العدلي رقم ٩٧/٩٦٢٨ باطلاً ولم تبينا الاساس القانوني لذلك الإعتبار ٠

٠٣ أخطأت محكمة الإستئناف في معالجتها للسبب الثالث مـــن اسـباب الإستئناف لان اقرار المميزان بقبض اجرة الشهر الخامس لعام ٩٧ لا ينـــال مـــن صحة دعواهما لانهما بينا ان قبضهما لاجره الشهر الخامس كان بعد الخمسة عشر يوماً التي تلت تبليغ المميز ضده للإنذار العدلي وهذا واضح من خلال محـــــاضر الدعوى ٠

٠٤ أخطأت محكمتا البدايه والإستئناف بعدم الحكـــم بـــإخلاء المـــأجور بالإستناد لاسباب الدعوى وبالإستناد لامر الدفع الموجه اثناء سير الدعوى والـــذي يعتبر وحده كافياً للاخلاء حتى وان لم تتحقق اسباب الدعوى الاخرى لان الدعوى اقيمت بعد السنه العقديه الاولى وليس خلالها ٠

٠٥ أخطأت محكمتا البدايه والإستئناف بعدم الحكـــم بـــإخلاء بالإســـتناد للعديد من السوابق القضائيه في القضايا المصدقه من محكمة التمييز ٠

٠٦ أخطأت محكمتا البدايه والإستئناف بالحكم للممـــيز ضـــده بأتعـــاب محاماه ولان جميع المبالغ المدفوعه من قبل المميز ضده فـــي قلـــم الإيجـــارات والمقبوضه من قبل المميزان كانت كلها بعد تاريخ اقامة الدعوى وبالتـــالي كـــان يجب الحكم للمميزان بأتعاب محاماه وليس للمميز ضده ٠

٠٧ يكرر المميزان كافة اسباب الإستئناف ويلتمسان اعتبارها اسباباً من اسباب التمييز ٠

لهذه الأسباب يطلب وكيلا المميزين قبول التمييز شكلاً ونقـــض القـــرار المميز موضوعاً وتضمين المميز ضده الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه ٠

بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٩ قدمت وكيلة المميز ضده لائحة جوابيه طلبت فـــي نهايتها قبول اللائحه الجوابيه شكلاً ورد التميـــيز وتضميـــن الممـــيزين الرســـوم والمصاريف والاتعاب ٠

القـــــــــــرار

بعد التدقيق والمداوله نجد أن وقائع الدعوى تشير الى أن المدعيين داوود حافظ سليم عبد الله ونجاح شوكت يوسف الرفاتي أقاما دعوى لدى محكمة بدايـــة حقوق عمان ضد المدعى عليه انورفالح سلمان النجار موضوعها اخلاء مـــأجور اجرته السنويه (١٢٠٠) دينار ومطالبه بأجور مستحقه قيمتها (١٠٠٠) دينار وقـــد اسسا دعواهما على ان المدعىعليه وبحكم الإستمرار القـــانوني يســـتأجر الشـــقه العائده لهما والواقعه على قطعة الأرض رقم (٥٣٤٠) حـــــوض (٣) النويجيـــس خنيفسه بموجب عقد ايجار خطي وذلك منذ ٩٧/١/١٠ وبأجره ســـنويه مقدارهـــا (١٢٠٠) ديناراً بواقع مائة دينار شهرياً تدفع في بداية كل شهر وقد تخلف المدعى عليه عن دفع الاجره المستحقه لأشهر آذار ونيسان وأيار لسنة ٩٨ وبذلك تستحق عليه كافة الأقساط سنداً للشرط السادس من عقد الإيجار والبالغه الف دينـــار مـــع القسط المستحق لقد قام المدعي بتوجيه انذار عدلي سابق للمدعى عليه يطالبه فيها بأجور شهري ٥-٦ لسنة ٩٧ بالإضافه الى باقي اقساط السنه العقديه وهو الإنذار العدلي رقم ٩٧/٩٦٢٨ تاريخ ٩٧/٦/١٤ كاتب عدل عمان الا أنه لم يقم بـــالدفع خلال مدة الإنذار رغم تبلغه الإنذار بواسطة زوجته مما يشـــكل ســـبباً يســـتوجب اخلاءه للعقار الموصوف وان المدعى عليه قد خالف احكام المـــاده ٥/ج/١ مـــن قانون المالكين والمستأجرين فأقام المدعي هذه الدعوى مطالبـــاً بـــالحكم بـــإخلاء المأجور موضوع الدعوى والزام المدعى عليه بدفع الاجور المستحقه والبالغه الف دينار مع الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه .

قضت محكمة بداية حقوق عمـــان بقرارهـــا رقـــم ٤٠٦/خ/٩٨ تـــاريخ ٩٩/٨/٧ برد الدعوى وتضمين المدعيين الرسوم والمصاريف ومبلغ مائة دينـــار أتعاب محاماه .

لم يرتض المدعيان بالحكم فطعنا به لدى محكمة استئناف عمان والتـــي اصدرت قرارها رقم ٩٩/٢٠٦٧ تاريخ ٢٠٠٠/١/٣١ ويقضي بفسخ القرار مـــن حيث عدم قضاؤه للمدعيين بباقي الأجور المطالب بها وبنفس الوقت الحكم بـــالزام المدعى عليه بدفع مبلغ (١٤٠) ديناراً للمدعيين باقي الأجور عـــن شـــهري آذار ونيسان عام ٩٨ مع الرسوم والمصاريف بنسبة هـــذا المبلـــغ وتصديـــق القـــرار

المستأنف فيما عدا ذلك والزام المستأنفين بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٣٠ ديناراً أتعاب محاماه عن المرحلة الإستئنافيه .

لم يرتض المميزان بالحكم فطعنا به لدى محكمة التمييز .

وعن أسباب التمييز :

عن السببين الأول والثاني نجد ان تاريخ ابتداء الايجاركما هو ثابت من عقد الإيجار المبرم بين طرفي الدعوى هو ٩٧/١/١٠ وأن مدة الإيجار سنه تجدد تلقائياً كما نجد أن الدعوى اقيمت بتاريخ ٩٨/٦/١٥ أي بعد مرور ما يزيد على ستة أشهر على السنه العقديه وعليه فإن الدعوى هي دعوى اخلاء مأجور وحيث ان المدعيين اقاماها على هذا الأساس فتكون اقامتها صحيحه ، ولا عبره للفتره التي تم توجيه الإنذار العدلي بخصوصها اكانت عن السنة العقديه ام عن فتره ما بعد السنه العقديه الاولى إذ أن الدعوى تبقى دعوى إخلاء مأجور وحيث أن محكمة الإستئناف توصلت بقرارها المميز الى خلاف ذلك فيكون ما توصلت اليه في غير محله وهذان السببان يردان على القرار المميز .

وعن السبب الثالث نجد أن المدعيين قد حلفا اليمين الحاسمه فيما يتعلق بأجره الشهر الخامس من عام ٩٧ ولم تعالج محكمة الإستئناف ذلك في معالجتها للسبب الثالث من اسباب الإستئناف فيكون هذا السبب وارداً على القرار المميز .

عن السبب الرابع نجد انه وحيث توصلنا الى أن إقامة الدعوى بإخلاء المأجور كانت صحيحه والإنذار العدلي كان صحيحاً فإن محكمة الإستئناف وبقرارها المميز لم تبت بأمر الدفع وانتاجيته في الإخلاء والذي يعتبر سبباً مضافاً لأسباب الدعوى ومستقلاً عنها وكافياً وحده للإخلاء في حال توفر شروطه وحيث توصلت محكمة الإستئناف الى خلاف ذلك فيكون ما توصلت اليه في غير محله وهذا السبب يرد عليه .

عن السبب الخامس فإن ردنا على اسباب التمييز سالفة الذكر كافي للرد على ما جاء بهذا السبب فنحيل اليها .

عن السبب السادس نجد ان الرد على هذا السبب على ضوء ما توصلنا اليه من رد أسباب التمييز سالفة الذكر يكون سابقاً لأوانه .

عن السبب السابع فإن تكرار الاسباب لا تشكل سبباً للطعن مما يقتضي معه الإلتفات عن هذا السبب .

لذلك وعلى ضوء ما تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق الى محكمة الإستئناف للسير بها على ضوء ما تقدم .

قراراً صدر بتاريخ ٢٦ ربيع ثاني سنة ١٤٢١ هـ الموافق ٢٠٠٠/٧/٢٧م

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق ن/ع