

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 وفوزي العمري .

المميزة : شركة الكهرباء الأردنية م. ع. م.
وكيلها المحامي زياد الخصاونة .

الميزضدهن : فرودس واميرة وكرم وسعاد بنات اميرة زعيتر
وكيلهم المحامي كمال الغرابية .

بتاريخ ٢٠٠٠ / ٣ / ٨ قدم بهذا التمييز وذلك للطعن بالحكم الصادر عن
محكمة استئناف عمان في القضية الأستئنافية الحقوقية رقم ٩٩ / ١٩٧٢ تاريخ
٩٩ / ١٢ / ٦ والمتضمن رد الأستئناف وتأييد القرار الصادر عن محكمة صلح
حقوق عمان رقم ٦٠٤٨ / ٩٨ الصادر بتاريخ ١١ / ١٠ / ٩٩ والمتضمن اخلاء
المأجور وتسليمه خاليا من الشواغل ورد الدعوى بالمطالبة بالأجور وعدم الحكم
بإية اتعاب محاماه.

وتتلخص اسباب التمييز بما يلي :-

١- اصابت محكمة الأستئناف وقبلها محكمة الصلح عندما ردت الأستئناف
التبعية والذي قدم بالمطالبة بالأجور كون الأجور دفعت وهذا ثابت في ملف
الدعوى .

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية : ٢٠٠٠ / ٩٦٩

رقم القرار :

- ٢- أخطأت محكمة الاستئناف وقبلها محكمة الصلح مع الاحترام حين لم تعالج موضوع الانذارات معالجة قانونية صحيحة .
- ٣- أخطأت محكمة الاستئناف وقبلها محكمة الصلح مع الاحترام عندما لم تدرس عقد الايجار بعنايه المبرم بين الجهة المدعية وبين السيدان فهيم ابو غزالة وعبد الفتاح ابو غزالة .
- ٤- أخطأت محكمة الاستئناف ومحكمة الصلح مع الاحترام عندما لم تاخذ بعين الاعتبار ان العقار موضوع الدعوى قد آل الى المميز ضددهم بوضعه القائم الا ان النية مبيته عند المميز ضددهم باخلاء الممييزة من العقار موضوع الدعوى .
- ٥- أخطأت محكمة الاستئناف ومحكمة الصلح مع الاحترام حين لم تأخذ بالسبب المتمثل بأن الممييزة شركة مساهمة عامة تقوم بتادية خدماتها وفق احتياج الجمهور وان المكان المستأجر ضروري لتقوم الممييزة بايصال خدماتها الى الجمهور عن طريق وضع المحولات داخل المأجور .
- لهذه الاسباب يلتمس وكيل الممييزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

القرار

بعد التدقيق والمداولة تجد المحكمة ان واقعة هذه الدعوى تتمثل في ان المدعيات فردوس وسعاد وكرم واميرة بنات المرحوم محمد امين زعيتر يملكن مع آخرين قطعة الارض رقم احي رقم ٥١ من حوض المدينة رقم ٣٣ عمان وان المدعى عليها شركة الكهرباء الاردنية المساهمة العامة المحدودة تستأجر دكانان بباب مقام على هذه الارض باجرة سنوية مقدارها ستمائة وخمسون ديناراً تدفع مقدماً في ١٠/١ من كل عام وان المدعى عليها قد تخلفت عن دفع الايجار المستحق في ١٠/١/٩٨ فانذرت المدعيات المدعى عليها لدفع هذه الاجرة بموجب الانذار العدلي رقم ٩٨/٤١٢٤٤ تاريخ ١٠/٦/١٩٩٨ .

بتاريخ ٩٨/١٢/١٧ اقامت المدعيات الدعوى الصلحية الحقوقية رقم ٩٨/٦٠٤٨ ضد المدعى عليها لمطالبتها باخلاء المأجور والمطالبة بأجور مستحقة وضريرية معارف بعد استكمال اجراءات التقاضي امام محكمة الصلح قررت هذه المحكمة بتاريخ ٩٩/١٠/١١ الزام المدعى عليها بتخليفة المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعيات خالياً من الشواغل ورد الدعوى بالنسبة للمطالبة بالاجور وبضريرية المعارف .

لم يرتض طرفي هذه الدعوى بالقرار المذكور فطعنا به لدى محكمة الاستئناف والتي قررت في القضية الاستئنافية رقم ٩٩/١٩٧٢ رد الاستئنافين وتأيد القرار المستأنف .

لم تقبل المدعى عليها بالقرار الصادر عن محكمة الاستئناف فطعنت به تمييزاً للأسباب المبسوطه في اللائحة المقدمة من وكيلها .

وبالنسبة لأسباب التمييز تجد المحكمة ان ما ورد بهذا السبب لا يشكل من حيث النتيجة طعناً بالقرار المميز ما يتوجب الالتفات عما جاء به .
اما بالنسبة للسبب الثاني فالشركة المميزه (المدعى عليها) مستأجرة للعقار موضوع الدعوى بموجب عقد ايجار خطي وينطبق عليها ما ينطبق على غيرها من احكام وارده في قانون المالكين والمستأجرين ولا يعفيها الامتياز الممنوحة لها من الآثار المترتبة على مخالفة احكام القانون او عدم تنفيذ الواجبات المفروضة عليها بمقتضاه هذا بالاضافة الى ان الاشخاص المستثنين من تطبيق احكام قانون المالكين والمستأجرين قد اوردهم المشرع في المادة الثالثة منه وليس من بينهم المدعى عليها مما يتوجب رد ما جاء بهذا السبب .

اما بالنسبة للسببين الثالث والرابع فإن ما ورد بهما غير وارد اذ ان الاصل ان يسعى المستأجر لتسليم المؤجر الاجور المتفق عليها حتى يتحاشى اعتباره متخلفاً عن دفع الاجرة وتوجيه الانذارات اليه وبالتالي دعوى الاخلاء وهذا ايضاً ما يستفاد من نص المادة ١٦ من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ حيث ذكرت ان المستأجر هو الذي يعرض الاجرة على المؤجر فإن رفض

قبضها اودع الاجرة في صندوق المحكمة ولذلك فإن ما ورد بهذا السبب مستوجب الرد فنقرر رده .

وفيما يتعلق بالسبب الرابع فإن ما ورد به لا يصلح ان يكون سبباً للتمييز لان ضرورة او عدم ضرورة العقار للمستأجر لا تمنع من تخليته اذا تحقق سبب التخلية وفقاً لاحكام القانون ولذلك نقرر رد ما جاء بهذا السبب .

وعليه واستناداً لما تقدم ولعدم ورود اسباب التمييز على القرار المميز نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز واعادة الاوراق لمصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٥ ربيع اول سنة ١٤٢١ هـ الموافق ٢٧/٦/٢٠٠٠م
القاضي المترئس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق

ع م