محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠٠٥/٣٢٠٦

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم بإســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــدالله الثانـــي إبـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد عبـــد الله السلمـــان

وعضويـــــــــــة القضـــــــــــاة الســـــــــادة

. نايـــف الابراهيـــم، جهـــز هلســـا، د. عـــرار خريـــس، سليمـــان الطراونـــه

المميـــــــــــــــــــــــــــــزة :-

وداد شاكـــــــر سليـــــم الحسينـــــــي .

وكيلاهـــا المحاميـــان سليمـــان سالـــم العبـــادي ونعمـــه فريـــوان العبـــادي .

المميـــــــــــــز ضدهــــــــــا :-

غـــادة عبـــد الله حسيـــــن إبراهيـــم .

وكيـــلاه المحاميـــان عمـــر كـــوخ وماهـــر الخطيـــب .

بـــتاريـــــــــــــخ ٢٠٠٥/٦/١٣ قـــدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عـــن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية **رقـــم ٢٠٠٤/٥٧٤٩** تاريخ ٢٠٠٤/١٢/٢٦ **المتضمـــــن** رد الاستئنافين وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق غرب عمـــان رقـــم ١٩٩٨/٦٣٩ تـــاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢١ **القاضـــــــي برد السبب الأصلي لدعـــوى إخلاء المأجور والحكم بإخلاء المدعى عليها من المأجور وتسليمه للمدعية خالياً مـــن الشـــواغل لثبوت السبب المضاف لدعوى الإخلاء وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٣) ديناراً أتعاب محاماة وإعادة الأوراق لمصدرها .**

وتتلخـــص أسبـــاب التمييـــــز بمـــا يلـــي :-

١- أخطأت محكمتا الصلح والاستئناف بإخلاء المميزة من العقار موضوع الدعوى على سند من القول أنها لم تلتزم بدفع قيمة أوامر الدفع ، حيث أن وكالة المدعية (المميز ضدها) لا تخوله توجيه أوامر الدفع للمدعى علـيها وكذلك لم يطلب ذلك في لائحة الدعوى هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن العقد المنظم بين مورث المدعية وبين مورث المدعى عليها يخلو من بند توجيه أوامر دفع للمدعى عليها وبالتالي فإنه توجيه أوامر الدفع على هذا النحو المقدم مخالفاً للأصول والقانون .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بالقول بأن المقصر أولى بالخسارة حيث أن هذه العبارة لا تنطبق على هذه الدعوى إذ أن المدعى عليها (المميزة) أم تقتصـــر فـــي دفع الأجور لدى محاسب محكمة صلح حقوق غرب عمان وضمن المواعيد المحددة لذلك .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بإصدار قرارها برد الدعوى بحجة التقصير بأعمـــال الوكـــيل (مـــع عدم التسليم بذلك) حيث أن ذلك أمر مخالف للأصول والقانون .

٤- أخطـــأت محكمـــة الاســـتئناف بتصديق قرار محكمة الصلح القاضي بالإخلاء لعدم الالتزام بأوامر الدفع وتناست المحكمة بأن العقد المنظم هـــو عبارة عن عقد إيجار واستئجار، يخلو أصلاً من موضوع توجيه أوامـــر الدفـــع وبالتالي فقد ألحقت محكمة الاستئناف بالمميزة الضرر عـــندما قـــررت إخلاؤها من العقار على الرغم من دفعها للأجور في مواعيدها والمميزة امرأة كبيرة وطاعنة بالسن وتتجاوز التسعين عاماً ولا تســـتطيع ترك المأجور الذي تستفيد منه منذ فترة طويلة وهي لم تقصر بأي حق يرتبه عليها العقد المنظم .

لهـــــــــــذه الأســـباب يطلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

القـــــــــــــــــــــرار

لـــــدى التدقيــق والمداولــة نجد أن وقائع هذه الدعوى تشير إلى أنه بتاريخ ٩٨/١٠/٤ تقــدمت المطعــون ضدها (المدعية) غادة عبد الله حسين إبراهيم بدعوى لدى محكمــة صــلح حقــوق وادي الســير ضد الطاعنة (المدعى عليها) وداد شاكر الحسيني موضوعها إخلاء مأجور أجرته السنوية (٢٥٢) دينار .

وقــد أسســت المدعيــة دعواهــا علــى سنــد مــن القــول :-

١- تشــغل المدعى عليها بالإجارة وبقوة الاستمرار القانوني شقة سكنية في ملك المدعية بأجرة شهرية مقدارها (٢١) دينار .

٢- فوجــئت المدعية بقيام المدعى عليها بإشراك الغير في المأجور دون مــوافقة المالــك الخطيــة الأمر الذي يعتبر سبباً موجباً للتخلية وفقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين .

نظــرت محكمة الصلح الدعوى وبعد الاستماع إلى أدلتها وبيناتها أصدرت القرار رقــم ٩٨/٦٣٩ تــاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢١ وقضــت فيه برد السبب الأصلي لدعوى الإخلاء والحكــم بإخلاء المأجور وتسليمه للمدعية خالياً من الشواغل لتخلف المدعى عليها عن دفع الأجــور الموجه بها أوامر دفع وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٣) ديناراً أتعاب محاماة .

لــم يرض الفريقان بهذا الحكم وطعنا فيه لدى محكمة استئناف حقوق عمان التي أصــدرت بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/٢٦ القرار رقم ٢٠٠٤/٥٧٤٩ الذي قضى برد الاستئنافيين وتأييد القرار المستأنف .

لــم تقبل المدعى عليها بالحكم الاستئنافي المشار إليه فطعنت فيه لدى محكمتنا بعد أن احتصــلت على إذن بالتمييز من القاضي المفوض من رئيس محكمة التمييــز رقـــم ٢٠٠٥/٧٧٦ تاريخ ٢٠٠٥/٥/١٦ الأمر الذي يجعل الطعن مقبولاً من الناحية الشكلية .

وفــي الــرد علــى أسبــاب الطعــن :-

عـــــن السببيــن الأول والرابــع وفيهما تنعى الطاعنة على محكمة الاستئناف الخطــأ بــإخلاء الطاعنة من العقار موضوع الدعوى بحجة أنها لم تلتزم بدفع قيمة أوامر الدفع، ذلك أن وكالة وكيل المدعية لا تخوله توجيه أوامر الدفع كما أنه لم يطلبها في لائحة الدعوى ولم ترد في عقد الإيجار موضوع الدعوى .

وفي ذلك نجد أن طلب توجيه أوامر الدفع الأجرة المستحقة هو حق مقرر للمؤجر بموجب المادة ١٣ من قانون المالكين والمستأجرين وبالتالي فإن وكيل المؤجر يستطيع أن يطلب إلى المحكمة توجيه أوامر للمستأجر لدفع الأجرة المستحقة أثناء نظر دعوى الإخلاء سنداً لأحكام القانون ودون حاجة لإيراد مثل هذا الطلب في وكالته الخاصة أو في عقد الإيجار ، وعليه يكون ما أوردته الطاعنة في هذين السببين مستوجبي الرد .

وعن السببين الثاني والثالث وفيهما تنعى الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها بالقول أن المقصر أولى بالخسارة لأن المدعى عليها لم تقصر في دفع الأجور ضمن مواعيدها نجد أن الطاعنة كانت قد ادعت في لائحة استئنافها بأنها دفعت الأجور التي تم توجيه أوامر دفع بخصوصها قبل توجيه تلك الأوامر وأرفقت باللائحة صوراً عن هذه الوصول إلا أن محكمة الاستئناف توصلت إلى نتيجة مفادها أن الطاعنة قد قصرت في تقديم تلك الوصولات لدى محكمة الصلح وهي أولى بالخسارة .

وحيث نجد أن إبراز هذه الوصولات ضروري لتتمكن المحكمة من الفصل في الدعوى فقد كان على محكمة الاستئناف السماح بإبرازها إعمالاً لأحكام المادة ١/١٨٥/ب من قانون أصول المحاكمات المدنية وبقصد الوصول إلى الحقيقة وإقامة العدل بين الخصوم .

وعليه فإن القرار المطعون فيه الذي لم ينحُ هذا المنحى يكون واقعاً في غير محله ويستوجب النقض لورود هذين السببين عليه .

لهذا تقرر المحكمة نقض القرار المطعون فيه استناداً للسببين الثاني والثالث وتأييده فيما وراء ذلك وإعادة الأوراق لمرجعها لإصدار القرار المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ٢٥ ذو القعدة سنة ١٤٢٦ هـ الموافق ٢٠٠٥/١٢/٢٧ م .

عضو **عضو** **القاضي المترئس**

عضو **عضو**

رئيس الديوان

دقق

غ . ع