محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠٠٥/٣٦٩٧

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـة وإصـدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد عبـد الله السلمـان
وعضويـــة القضـــاة الســـادة
د. محمد فريحـات ، د. عـرار خريس ، أحمد المومنـي ، سليمـان الطراونه

المميـــز: عامـــر عبد المجيد الحسن / وكيلـــه المحامي محمد علي القيسي

المميز ضـــدها: رنده أحمد عبد المنعم عرفات/ وكيلـه المحامـي محمـد الشوبكـي

بتاريخ ٢٠٠٥/٩/١٣ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقـوق عمـان فـي القضية رقم ٢٠٠٤/٢٨٧ تاريخ ٢٠٠٥/١/١٢ القاضي بفسخ القرار المسـتأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق شرق عمان رقم ٢٠٠٣/١٦٤٧ تاريـخ ٢٠٠٤/١٠/٢٧ فيما يتعلق بالحكم بقيمة الإصلاحات وضريبة المسقفات وضريبة المعارف والمجاري وتأييد القرار لما عدا ذلك وإعادة الأوراق لمصدرها للسير بالدعوى.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي: -

١- القرار المميز مخالف للقانون وللاجتهادات القضائية.

٢- أخطـأت محكمـة الاستئناف في تطبيقها للقانون في مادته (٢٠٦) من القانون المدني وذلـك أن المميـز ضـدها وببيعها المأجور إلى المشتري فإن كافة الحقوق الشخصية المتصلة به تنتقل إلى الأخير باعتباره خلف خاص وبما يوجـب الأخـذ بنـص المادة (٢٠٧) من القانون المدني.

٣- أخطـأت محكمـة الاستئناف في تطبيقها لنص المادة (٢٠٦) وخلطها بين الخلف العام (الـوارث) وبـين الخلف الخاص (المشتري) رغم الفارق في أحكامهما وفقاً لما فرقت بيـنهما المادتين (٢٠٦) و (٢٠٧) من القانوني المدني ، وكان الأجدر بها تطبيق نص المادة (٢٠٧) من القانون المذكور.

٤- أخطأت محكمة الاستئناف بإصدارها للقرار المميز وبإلزامها للمميز بدفع الشق المتعلق بباقي أجور السنة العقدية وعدم أخذها وتطبيقها لنص المادة (٢٠٧) من القانون المدني وذلك أن المميز ضدها قد باعت العقار في منتصف شهر أيلول لعام ٢٠٠٢ ، وبالتالي فإن أجور باقي السنة العقدية لها بصفتها مالكة ووفقاً لتعريف القانون للمالك يمتد حتى تاريخ البيع، أما ما بعد ذلك فتصبح الأجور من حق الخلف الخاص سنداً لنص المادة (٢٠٧) من القانون المدني مما ينفي مصلحتها بالمطالبة بتلك المبالغ بعد تاريخ البيع وبما يخالف نص المادة (٣) من قانون الأصول المدنية.

٥- أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيقها للقانون وعدم أخذها بنص المادة (٢٠٧) من القانون المدني والتي بينت بأن حقوق العقد الشخصية تنتقل إلى الخلف الخاص إذا كان يعلم بها ، سيما وان الخلف الخاص (المشتري) قد جاء وأدلى بشهادته والتي أكدت علمه بتلك الحقوق وقت انتقال المأجور / العقار إليه ، مما يجعل القرار المميز مشوب بعيب الاستدلال وتفسير النصوص القانونية.

٦- أخطأت محكمتا الموضوع بعدم السماح للمميز بتوجيه اليمين الحاسمة للمميز ضدها حول واقعة إخطارها بنية ترك المأجور سيما وأن اليمين الحاسمة جائزة ومنتجة في الدعوى .

٧- القرار المميز في شقه موضوع التمييز مخالف للقانون والأصول القضائية وان المميز وتوضيحاً " لبنود تمييزه يكرر مرافعاته ومذكراته الخطية التي تقدم بها أمام محكمتي الموضوع باعتبارهم، مذكرة توضيحية لتمييزه وبما يتفق ونص المادة ٥/١٩٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية ويلتمس اعتبارها جزءاً من لائحة تمييزه.

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعية رنده أحمد عبد المنعم عرفات أقامت الدعوى الحقوقية رقم ٢٠٠٢/٩٣٧٥ لدى محكمة صلح حقوق عمان ضد المدعى عليه عامر عبد المجيد مصطفى محمد حسن للمطالبة بأجور مستحقه وضريبة مجاري والمسقفات وتكاليف الصيانة على سندمن القول أن المدعى عليه يستأجر من المدعية وبتاريخ ٩٢/١٢/١٥ الشقة الغربية من الطابق الثاني والمؤلفة من غرفتين نوم

وحمامين وصالون وغرفة معيشة وفرنده ومنافع كاملة في ملكها الكائن على قطعة الأرض رقـم ٣٣٢/٣١٨ حـوض ٤ من أراضي ماركا حوض التليل /عمان لقاء بدل إيجار قدره ١٢٠٠ دينار سنوي ترك المستأجر المأجور في نهاية شهر تموز من عام ٢٠٠٢ دون علم المدعـية ولـدى تفقد المدعية المأجور بعد تركه المستـأجر وجدت الشقة بحالة سيئة جداً وبحاجـة إلـى صـيانة كاملـة من دهان وتصليح الأدوات الصحية والمنافع كاملة وكذلك الأبـواب والشبابيك وسنداً للمادة ٣١٣٢ من الأصول المدنية طلبت المدعية إجراء الكشف على العقار موضوع الدعوى تحقق على المدعى عليه أجور مستحقه ٥٠٠ ديناراً وضريبة معـارف ٢٤٠ ديـناراً وضـريبة مجـاري ٣٦٠ ديناراً وضريبة مسقفات ١٢٠٠ ديناراً وتكاليف صيانة ٥٢٨ ديناراً بلغ مجموعها ٢٨٢٨ ديناراً امتنع المدعى عليه عن دفعها.

أثـناء السير بالدعوى قررت محكمة الصلح إحالة الدعوى إلى محكمة صلح شرق عمان.

باشـرت محكمة صلح حقوق شرق عمان نظر الدعوى وبعد الاستماع إلى أدلتها وبيـناتها واسـتكمال إجـراءات التقاضي وبتاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢٧ أصدرت قرارها رقم ٢٠٠٣/١٦٤٧ قضـت فـيه بإلـزام المدعى عليها بأن يدفع للمدعية مبلغ ألف وتسعماية وثمانية وعشرون ديناراً وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ مائة دينار أتعاب محاماة.

لم يرض المدعى عليه بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً.

وبـتاريخ ٢٠٠٥/١/١٢ أصـدرت محكمـة الاستئناف قرارها رقم ٢٠٠٥/٢٨٧ قضت فيه بفسخ القرار المستـأنف فيما يتعلق بالحكم بقيمة الإصلاحات وضريبة المسقفات وضريبة المعارف والمجاري .

لـدى إعـادة الأوراق لمحكمة الصلح قررت اتباع الفسخ تقدم وكيل المدعى عليه بأذن بالتمييز حيث منح الأذن.

بـتاريخ ٢٠٠٥/٩/١٣ قـدم وكـيل المدعى عليه تمييزاً للأسباب الواردة فيه بعد حصول وكيله على أذن التمييز رقم ٢٠٠٥/١٠٣٣ والذي تبلغه بتاريخ ٢٠٠٥/٩/٥ ضمن المدة القانونية.

بالرد على أسباب التمييز :

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع والخامس ومؤداها واحد وهو تخطئة محكمـــة الاســـتئناف في تطبيقها للمادتين ٢٠٦، ٢٠٧ من القانون المدني وذلك أن المميز ضدها ببيعها المأجور إلى المشتري فإن كافة الحقوق الشخصية تنقل إلى الأخير باعتباره خلف خاص وبإلزام المميز بدفع الشق المتعلق بباقي أجور السنة العقدية.

بالـــرد علـــى تلك الأسباب نجد انه وتطبيقاً للقواعد العامة وأحكام المادة ٢٠٧ من القانون المدني ينصرف اثر عقد الإيجار إلى الخلف الخاص فيحل الخلف محل السلف في جمـــيع حقوقه والتزاماته تجاه المستأجر . نجد أن انصراف اثر العقد لا يجوز أن يتجاوز إلـــى حقـــوق هي بالأصل حقوق شخصية تتعلق بالمالك السابق فهي من الحقوق المقررة لمصلحة المالك السابق .

وحيث أن المدعية قد باعت العقار في منتصف شهر أيلول لسنة ٢٠٠٢ قبل انتهاء مدة العقد.

وحيث أن العقد شريعة المتعاقدين وان طرفي العقد قد اتفقا على تحديد مدة ينتهي بها العقد.

وحيث أن المدعى عليه قد ترك المأجور قبل انتهاء مدة العقد مما يعتبر إخلال بهذا العقد.

وحـــيث أن دعـــوى المدعية بالمطالبة بباقي أجور السنة العقدية هي من دعاوى الحقوق الشخصية فإن مالك الأرض السابق هو صاحب الحق بالمطالبة بباقي أجور السنة العقديـــة ولا تنـــتقل إلـــى المشتري كخلف خاص لأنها ليست من ملحقات المبيع بالمعنى المقصود بالمادة ٤٩٠ من القانون المدني لأن انصراف اثر العقد لا يجوز أن يتجاوز إلى حقـــوق هي بالأصل حقوق شخصية تتعلق بالمالك السابق وبالتالي فإن المدعية محقه في مطالـــبة المدعى عليه بباقي أجور السنة العقدية تمييز حقوق رقـــم ٩٣/٤٦٠ تاريـــخ ٩٣/٧/١٠ .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف لذات النتيجة فيكون قرارها في محله مما يتعين رد هذه الأسباب.

وعـــن الســـبب السادس المنصب على تخطئة محكمتي الموضوع بعدم السماح للمميز بتوجيه اليمين الحاسمة.

في ذلك نجد أن عقد الإيجار المبرم بين المميز والمميز ضدها وفي الشرط الثاني مـــنه قـــد حـــدّد شروط تسليم العقار بإشعار خطي الأمر الذي يجعل طلب تحليف اليمين الحاسمة للمدعية حول هذه الواقعة غير منتج مما يتعين رد هذا السبب.

لذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها.

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ٢٣ صفـــــر سنـــة ١٤٢٧هـ الموافـــق ٢٠٠٦/٣/٢٣م

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــي المترئـــــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــــق

س.أ