محكمة التمييز الأردنية

بصفتهـا : الحقوقية

رقـــم القضيـــة

٢٠٠٦/١٢٠٣

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــــدل

القـــــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـــة وإصـــدار

الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد بـــــادي الجـــــراح

وعضويـــــة القضـــــاة الســـــادة

غازي عـــــازر ، حسن حبـــــوب ، فايز حمارنـــــه ، محمد متروك العجارمـــه

- **المميـــــــــــــــــز :-**

محمـــــد هشـــــام هاشـــــم بركـــــات

وكيلـــــه المحامـــــي طـــــارق الحوامـــــده

- **المميز ضـــــــــــــده :-**

عبـــد الرحيـــــم أحمـــــــد حميـــــــد

وكيلـــــه المحامـــــي محمـــــد الحديـــــدي

بـــتاريـــــــــــــــــــخ ٢٠٠٦/٢/٢٧ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة **استئناف حقوق عمان** في القضية رقـــم **٢٠٠٥/٤٨٧٥** فصـــل ٢٠٠٥/٩/٤ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صـــلح حقـــوق شمال عمان رقم ٢٠٠٤/٣١٧ فصل ٢٠٠٥/٤/١٣ **القاضـــي (بإلزام المدعى عليه محمد هشام هاشم بركات بإخلاء الشقة السكنية العائدة للمدعي عبد الرحيم أحمـــد حمـــيد وتســـليمها للمدعـــي خالية من الشواغل وإلزامه بدفع الأجور المستحقة وضـــريبة المعارف البالغة (٧٦٧) ديناراً مع تضميه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٨٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة القضائية وحتى السداد التام)** وإعادة الأوراق لمصدرها .

وتتلخـــص أسبـــــاب التمييـــــز بمـــــا يلـــــي :-

[١] أخطـــأت محكمة الاستئناف عندما لم ترد الدعوى كونها مقدمة ممن لا يملك حق تقـــديمها كـــون الوكالة التي تمّ بموجبها إقامة الدعوى هي ذات الوكالة التي تمّ بموجـــبها توجيه الإنذار العدلي رقم (٢٠٠٣/٦٤٣٥) تاريخ ٢٠٠٣/٨/١٩ ، إذ أنـــه بالـــرجوع إلى الخصوص الموكل به وكما جاء في متن القرار المستدعى ضـــده مـــا يلـــــي ((**إقامة دعوى إخلاء المأجور لمطالبة بالأجور المستحقة وبـــدل ضريبة المعارف بقيمة ٧٦٧ و٢٠ فلساً والمتعلق بالشقة الشمالية من الطابق الأول الواقعة على قطعة أرض رقم ٦٣١ حوض ٤ من أراضي مزرعة تلاع العلي .... الخ**)) .

[٢] وبالتـــناوب فإنّ وكالة الزميل لا تخوله إقامة الدعوى كون الخصوص الموكل به بـــتاريخ التوكـــيل غير محقق وغير معلوم بشكل واضح وصريح لا لبس فيه ، وسابق لنشوء السبب لإقامة الدعوى ، إذ أنه وبالفرض عدم قيام المستدعي بدفع الأجـــور المســـتحقة ضـــمن المدة القانونية للإنذار لكان الخصوص الموكل به مختلف تماماً .

الأمـــر الـــذي كان يتوجب معه على محكمة الاستئناف رد دعوى المدعي كونها مقدمة ممن لا يملك حق إقامتها الأمر الذي يوجب نقض القرار المستدعى ضده.

[٣] أخطأت محكمة الاستئناف عندما لم تعالج البينات المبرزة في ملف الدعوى وفقاً للأصـــول والقانـــون ، إذ تلاحـــظ محكمتكم وبالرجوع إلى الكتاب الصادر عن محاسب محكمة بداية شمال عمان رقم ٢٠٠٤/٣١٧ تاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢٧ البند رقم (١) منه والذي يتحدث فيه عن الإيصال رقم ٥١١٦٦١ تاريخ ٢٠٠٣/٩/٧ الـــذي قيمـــته ٤١٨٧,٣٧٠ دينار ، فيكون الشهر الرابع من عام ٢٠٠١ مدفوع ضـــمن المدة القانونية للإنذار العدلي (مع عدم التسليم بصحته وقانونيته) وفي صـــندوق المحكمـــة التابع لها العقار سنداً لأحكام القانون الأمر الذي يجعل من النتـــيجة التـــي توصـــلت لها محكمة الاستئناف عند معالجتها للسبب الثاني من أسباب الاستئناف مخالفاً للأصول وللمبرزات والبينات والمشروحات الرسمية في ملف الدعوى ويوجب نقض القرار المستدعى ضده .

[٤] أخطـــأت محكمة الاستئناف عندما لم تأخذ بعين الاعتبار أنّ الإيداع البنكي لدى البـــنك الأردنـــي الكويتـــي والذي قام به المستدعي بإيداع مبلغ ٤١٤ دينار في

حســـاب المســـتدعى ضـــده (**المدعي**) بتاريخ ٢٠٠١/٥/١ هو بينة من بينات الجهـــة المدعية وبينه من بينات الجهة المدعى عليها ، وأنّ الجهة المدعية تسلم وتقـــر بقيام المستدعي بدفع هذا المبلغ في حسابها على حساب الأجور المستحقة بعـــد هـــذا التاريخ ، الأمر الذي يعني أنّ المدعى عليه المستدعي قد قام بدفع ما مجموعه ٤١٨٧,٣٧٠ + ٤١٤ = ٤٦٠١,٣٧٠ دينار عن الفترة مـــــــــــن ٢٠٠١/٤/١ إلـــى ٢٠٠٣/٩/٣٠ وهـــذا ثابـــت من خلال بينات الجهة المدعية المتمـــثلة بملـــف القضـــية البدائية الحقوقية رقم ٢٠٠٢/٣٥٠ بداية شمال عمان وكـــتاب محاسب محكمة بداية شمال عمان رقم ٢٠٠٤/٣١٧ تاريـــــــــخ ٢٠٠٤/١٠/٢٧ ، الأمـــر الذي يجعل ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف أنّ الشهر الـــرابع غيـــر مدفوع مخالفاً للقانون والأصول وللبينات المبرزة لطرفي الدعوى ومتوجب النقض .

[٥] أخطـــأت محكمة الاستئناف عندما أقرت محكمة الدرجة الأولى على النتيجة التي توصـــلت إليها من توافر شروط الإخلاء المنصوص عليها في المادة ٥/ج/١ من قانـــون المالكين والمستأجرين مع أنّ تسبيب وتعليل محكمة الدرجة الأولى جاء مخالفاً للقانون وخلافاً لنص المادة ٢٣ من قانون أصول المحاكمات الذي أسست محكمة الدرجة الأولى قرارها المستأنف عليه وقررت بناء عليه إلزام المستدعي بإخلاء المأجور .

[٦] أخطأت محكمة الاستئناف عندما لم تأخذ بإقرار الجهة المدعية بأنّ مقدار الأجور الســـنوية للمأجـــور موضوع الدعوى هو ١٦٠٠ دينار ، وهو المبلغ الذي قامت الجهـــة المدعـــية بدفـــع الرســـوم القانونية عنه وأقرت بلائحة دعواها به وفي مـــرافعتها وأقـــوالها الأخيـــرة بـــه ، وخلافـــاً لمـــا جـــاء بقانـــون المالكـــين والمســـتأجريـــــــن (**مـــن حـــق طرفـــي العقد بالتراضي على مقدار الأجرة والتنازل عن الزيادة المقررة**) ، الأمر الذي يوجب نقض القرار .

[٧] أخطـــأت محكمـــة الاســـتئناف عندما قررت صحة وقانونية الإنذار العدلي رقم ٢٠٠٣/٦٤٣٥ عـــندما قامـــت باســـتبعاد الإيـــداع البنكـــي كما ورد في القرار المســـتدعى ضده عند معالجتها للسبب الثاني من أسباب الاستئناف خلافاً للبينات المبـــرزة في ملف الدعوى والمطلوب إبرازها من قبل طرفي الدعوى والمتمثلة بالإيـــداع البنكي من البنك الأردني الكويتي بتاريخ ٢٠٠١/٥/١ والذي يمثل بدل أجور الأشهر الرابع والخامس والسادس من عام ٢٠٠١ ، الأمر الذي يجعل من

الإنذار العدلي المشار إليه أعلاه سابق لأوانه وحري بالاستبعاد من عداد البينات ولا يصلح كأساس يبنى عليه القرار المستدعى ضده .

[٨] أخطـــأت محكمـــة الاستئناف عندما قررت رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف دون أن تأخـــذ بعـــين الاعتـــبار أنّ المبلغ المحكوم به على فرض الثبوت ومع التســـليم يمـــثل مجموع أجرة شهر ٢٠٠١/٤ والبالغة ١٤٠,٦٦٠ دينار وفروق الـــزيادة الـــبالغة ١٤٦,٦٦٠ وضـــريبة المعارف عن الأعوام من ١٩٩٦ لغاية ٢٠٠٢ ، كـــون المدعـــي قد أسقط المطالبة عن عام ٢٠٠٣ بضريبة المعارف والبالغة ٢٥,٦٠٠ × ٧ = ١٧٩,٢٠ دينار .

[٩] فيكون مجموع المبالغ – مع عدم التسليـــــــــــم – ١٤٠,٦٦٠ + ١٤٦,٦٦٠ + ١٧٩,٢٠ = ٤٦٦,٥٥ ديـــنار ولـــيس ٧٦٨,٢٠ الأمر الذي يؤكد عدم البحث والأخذ بالبينات المبرزة ، والفساد في الاستدلال ويوجب نقض القرار المستدعى ضده .

• **لهـــــذه الأسبـــــــــــــاب** يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

• **بـــتاريـــــــــــــــــخ** ٢٠٠٦/٣/١٥ قدم وكيل المميز ضـــده لائحـــة جوابـــية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز .

الـــــقـــــــــــــــــــــــــــــــرار

بعـــــد التدقيـــــق والمداولـــــــــة نجد أنّ المدعي عبد الرحيم أحمد حميد تقدم بدعواه لدى محكمة صلح حقوق شمال عمان بمواجهة المدعى عليه محمد هشام هاشم بركات .

موضوعها :- ١) إخلاء مأجور أجرته السنوية ١٦٠٠ دينار .

٢) مطالـــبة بأجـــور مســـتحقة وضـــريبة معـــارف بمبلـــغ ٧٦٧,٢٠ دينار .

وعلـــى ســـند من القول أنّ المدعى عليه يشغل وبحكم الاستمرار القانوني الشقة الشـــمالية من الطابق الأول يملك المدعي الواقع على قطعة الأرض رقم ٦٣١ حوض رقم ٤ مـــن أراضـــي مزرعة تلاع العلي بأجرة سنوية مقدارها ١٦٠٠ دينار تدفع على أقساط شهرية قيمة كل قسط ١٣٣,٣٣ ديناراً وقد تخلف المدعى عليه عن دفع الأجرة من الشهر الرابع لعام ٢٠٠١ وحتى نهاية السنة .

كمـــا تخلف عن دفع الأجرة عن كامل عام ٢٠٠٢ والبالغة ١٦٠٠ دينار وكذلك تخلـــف عن دفع الأجرة من الشهر الأول وحتى الشهر الثامن من عام ٢٠٠٣ وسنداً للبند السادس من عقد الإيجار تعتبر جميع أقساط السنة مستحقة .

وتخلـــف المدعـــي عن دفع الزيادة الشهرية على الإيجار وبمقدار ٧,٣٣ ديناراً علـــى الأجـــرة الشهرية ١٣٣,٣٣٠ دينار وبحيث تصبح الأجرة الشهرية ١٤٠,٦٦ ديناراً وبحـــيث يصـــبح المجمـــوع ٢٩٣,٣٢ دينارا وكذلك تخلف المدعى عليه عن دفع ضريبة المعارف عن السنوات من ١٩٩٦ وحتى ٢٠٠٣ والبالغة ٢٦١,٢٨ ديناراً .

وقد وجه المدعي للمدعى عليه الإنذار العدلي رقم ٢٠٠٣/٦٤٣٥ بواسطة كاتب عـــدل شمال عمان وقد قام المدعى عليه بدفع مبلغ ٤١٨٧,٣٧ دينار من الأجور المستحقة والبالغة ٤٦٩٣,٢٩ ديناراً بتاريخ ٢٠٠٣/٩/٧ .

وبعـــد المحاكمـــة أصدرت صلح حقوق شمال عمان قرارها رقم ٢٠٠٤/٣١٧ تـــاريخ ٢٠٠٥/٤/١٣ والمتضـــمن إخـــلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه خالياً من الشـــواغل وإلـــزامه بدفـــع الأجـــور المستحقة وضريبة المعارف والبالغة ٧٦٧ دينار مع الرســـوم والمصاريف ومبلغ ٨٠ ديناراً أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم يرضَ المدعى عليه بالقرار حيث استدعى استئنافه وأصدرت محكمة استئناف عمـــان قـــرارها رقم ٢٠٠٥/٤٨٧٥ تاريخ ٢٠٠٥/٩/٤ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وإعادة الأوراق لمصدرها .

لـــم يرضَ المستأنف (المدعى عليه) محمد هشام بركات بالقرار وبعد الحصول على إذن بالتمييز استدعى تمييزه كما تقدم وكيل المميز ضده بلائحة جوابية طلب فيها رد التمييز وتأييد القرار المميز .

وللـــــرد علـــــى أسبـــــاب التمييـــــــز :-

وعـــن الأســـباب الأول والثاني والسابـــــع ومفادها الطعن بالقرار من حيث التمســـك بعـــدم صحة الوكالة التي أقيمت بموجبها الدعوى ومن حيث الطعن بعدم صحة الإنـــذار العدلـــي فإنـــه وبالرجوع إلى الوكالة التي أقيمت بموجبها هذه الدعوى نجد أنها تضـــمنت إقامـــة دعوى إخلاء المأجور والمطالبة بأجور مستحقة وضريبة معارف بقيمة ٧٦٧,٢٠٠ دينار .

أي أنّ الـــوكالة تجيز للوكيل إقامة الدعوى إلاّ أنه وبالرجوع إلى الإنذار العدلي رقـــم ٢٠٠٣/٦٤٣٥ والموقـــع مـــن المحامي محمد الحديدي بصفته وكيل المنذر نجد أنه مـــؤرخ في ٢٠٠٣/٨/١٩ أمّا الوكالة المقامة بموجبها هذه الدعوى فهي مؤرخة فـــــي ٢٠٠٤/٢/٨ أي أنّ تـــاريخ الإنـــذار العدلـــي ســـابق لتاريخ الوكالة التي أقيمت بموجبها الدعوى.

وأنـــه كان يتوجب على محكمة الاستئناف البحث بصحة توجيه الإنذار وفيما إذا كـــان المحامـــي الأستاذ وكيلاً ومفوضاً بتوجيه الإنذار العدلي رقم ٢٠٠٣/٦٤٣٥ بتاريخ توجيه الإنذار .

وحـــيث لم تبحث محكمة الاستئناف هذه النقطة الهامة فإنّ هذه الأسباب وبحدود ما تمّ توضيحه ترد على القرار المميز .

وعـــن الســـببيـــن الـــثالـــث والثامـــــن ومفادهما الطعن بالقرار من حيث طـــريقة احتســـاب الـــزيادة السنوية فإننا نجد أنّ محكمة الاستئناف لم تبين مقدار الزيادة الســـنوية الواجب دفعها مع الإيجار المستحق واكتفت بالقول (**أنّ المستأنف قد تخلف عن دفـــع جـــزء من الأجور المطالب بها وهي الزيادة القانونية عن الفترة المطالب بها من تاريخ ٢٠٠٠/٩/١ حتى ٢٠٠٠/٩/٣٠ ...**) .

وعلـــيه فـــإنّ قرارها من هذه الناحية مشوب بعيب الاستدلال وبالتالي فإنّ هذين السببين يردان على القرار المميز .

وعـــــــن السبـــــب الرابـــــــــــع ومفادها الطعن بعدم اعتبار الإيداع بحساب المدعي لدى البنك الأردني الكويتي هو أيفاء قانوني .

فإنـــنا نجد أنّ الدفع بالحساب هو إيفاء قانوني إذا كان الدفع ضمن المدة القانونية حيث يستطيع المالك سحب المبلغ المودع بحسابه في أي وقت .

وأنـــه كـــان يـــتوجب على محكمة الاستئناف معالجة فيما إذا كان الايداع كاملاً وضمن المدة القانونية أم لا .

وعليه فإنّ هذا السبب يرد على القرار المميز .

لهـــــــــــــــــــــــــــــذا واســـتناداً لمـــا تقـــدم ودون حاجة لمعالجـــة باقـــي الأســـباب نقـــــــــــــــرر نقـــض القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ٢٢ رمضـــان سنـــة ١٤٢٧هـــ الموافـــق ٢٠٠٦/١٠/١٥م

عضـــــــــــــــو عضـــــــــــــــو القاضـــي المترئـــــس

عضـــــــــــــــو عضـــــــــــــــو

رئيـــــس الديـــــوان

دقـــــــــــــق/ ن.م