محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــة :

٢٠٠٦/٢٣٣٢

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـادر مـن محكمـة التمييـز المأذونـة بإجـراء المحاكمـة وإصـدار الحكـم بإسـم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكـة الأردنيـة الهاشميـة

عبـدالله الثانـي إبـن الحسيـن المعظـم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد إسماعيـل العمـري

وعضويـة القضـاة السـادة

د. محمـد فريحـات، أحمـد المومنـي، عبـد الكريـم فرعـون، محمـد المحاديـن

المميـــزون :-

١- شركـة محمـد سليـم رضـا عصاصـه وولـده .

٢- محمـد سليـم رضـا عصاصـه .

٣- أنـس محمـد سليـم رضـا عصاصـه .

وكلاؤهـم المحامـون مأمـون مسلـم وطـارق مسلـم وفطمـه ميدانـي .

المميـــز ضـــدهم :-

١- مولـود يحيـى إسماعيـل صوبـر .

٢- إبراهيـم يحيـى إسماعيـل صوبـر .

٣- دلال يحيـى إسماعيـل صوبـر .

وكيلهـم المحامـي صيـاح العبـادي .

بتاريـخ ٢٠٠٦/٥/١٧قـدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عـن محكمـة استئناف حقوق عمان في القضية رقـم ٢٠٠٦/٧٥٨ فصل ٢٠٠٦/٣/٢٠ القاضـي فسـخ الحكـم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غـرب عمـان رقـم ٢٠٠٤/٦٠٥ فصل ٢٠٠٥/١١/٣٠ والحكم بإلزام المستأنف ضدهم (المدعى عليهم) بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمستأنفين (المدعين) خالياً من الشـواغل مـع إلزام المدعى عليهم بدفع بدل فرق الأجور المستحقة لغاية ٢٠٠٤/٨/٣٠ للمدعين ومقدارها عشرة آلاف دينار لأنه لا يجوز الحكم لهم بأكثر من المبالغ المطالب بها

وتضـــمينهم الرســـوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ومبلغ سبعماية وخمسون ديناراً بدل أتعاب محاماة .

وتتلخـــص أسبـــاب التمييـــز بمـــا يلـــي :-

أولاً :- أخطـــأت محكمـــة اســـتئناف حقوق عمان بقولها إلا انه ثبت انشغال ذمة المدعـــى عليهم بفرق بـــدل الأجـــرة المطالـــب بهـــا بواقـــع ألفي دينار سنوياً عن الفترة من ١٩٩٩/٩/١ ولغاية ٢٠٠٤/٨/٣٠ .

كمـــا أخطأت محكمة الاستئناف بعدم ردها عما ورد في اللائحة الجوابية من حيث أن شـــروط عقـــد الإيجار قد تعدلت من حيث مواعيد استحقاق الأجرة ومـــن حيث مقدار الأجرة .

ثانـــيـــاً :- أخطأت محكمة الاستئناف بقولها حيث ثبت لنا بأن الأجرة المستحقة بـــتاريخ توجيه أمر الدفع فـــي جلســـة ٢٠٠٦/٥/٥ هـــي فقط القسط الثاني عن الفترة من ٢٠٠٥/٣/١ ولغايـــة ٢٠٠٥/٨/٣٠ والـــبالغ مقدارها خمسة آلاف دينار، وذلك لأن السنة العقدية تبدأ من ٩/١ ولغاية ٨/٣٠ من العام الذي يليه وأن المبلغ الذي دفعه المدعى عليهم هو مبلغ ثلاثة آلاف دينار فقط وتخلفوا عن دفع باقي المبلغ ومقداره ألف دينار بالرغم من تفهم وكيلهم أمر الدفع في جلسة ٢٠٠٦/٥/٥ ومرور المدة القانونية فيكون قد خالفت أحكام المـــادة ١٣/أ، مـــن قانون المالكين والمستأجرين لأن ذلك يعتبر سبباً مضافاً للتخلية يترتب عليه الحكم بإخلاء المأجور .

ثالـــثـــاً :- أخطـــأت محكمتا الاستئناف والبداية في إدخال الشركة (شركة محمد سليم رضا عصاصه وولده) .

رابعـــاً :- بالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بالحكم على المميز أنس محمد سليم عصاصـــه بمـــبلغ عشرة آلاف دينار، حيث أن الشركة هي شركة توصية بسيطة كما هو واضـــح مـــن شـــهادة تسجيل الشركة لدى مراقب الشركات، وان الشريك انس محمد سليم عصاصـــه هـــو شريك موصى ولا يجوز الحكم عليه لمخالفة ذلك أحكام المادة ١٤/ب من قانـــون الشـــركات حيث لا يكون الشريك الموصى مسؤول عن ديون الشركة والالتزامات المترتبة عليها إلا بمقدار حصته في رأسمال الشركة .

لهـــــــــــــذه الأسباب يطلب وكلاء المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

القـــــــــــــــــــرار

بعـــــد التدقيـــق والمداولـــــة نجـد أن وقائـــع الدعـــوى تشيـــر إلـــى أن المدعيـــــن :-

١- **مولـــود يحيـــى إسماعيـــل صوبـــــر .**
٢- **إبراهيـــم يحيـــى إسماعيـــل صوبـــر .**
٣- **دلال يحيـــى إسماعيـــل صوبـــــر .**

أقامـــوا الدعوى الحقوقية رقم ٢٠٠٤/٦٠٥ لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان بمواجهة المدعى عليهما :-

١- محمـــد سليـــم رضـــا عصاصـــه .
٢- أنـــس محمـــد سليـــم رضـــا عصاصـــه .

للمطالـــبـــــة بـــإخلاء مأجـــور أجرته السنوية عشرة آلاف دينار ومطالبة باجرة مستحقة عشرون ألف دينار على سند من القول :-

١- يشـــغل المدعـــى علـــيها وبحكـــم الاستمرار القانوني عقد الإيجار الخطي ما مساحته ٨٠٠ م٢ من قطعة الأرض رقم ١٣٠٥ حوض ١٣ السهل ابتدأت في ٩٤/٩/١ بأجرة سنوية مقدارها عشرة آلاف دينار لمدة عشر سنوات .

٢- اتفق المدعون مع المدعى عليهما وفي بند الشروط الإضافية على انه في حال تعـــذر إخـــلاء المأجـــور لأي سبب يعد انتهاء مدة عشر سنوات فغن الأجرة تصبح عشرين ألف دينار .

٣- حيث تم توجيه الإنذار العدلي رقم ٢٠٠٤/٧٣٥٩ وتبلغ المدعى عليهما الإنذار إلا أنهمـــا لـــم يقوما بدفع المبلغ المطالب به والبالغ عشرون ألف دينار وهي كالتالي :-

أ- مـــبلغ عشـــرة آلاف ديـــنار فرق الأجرة من عام ٩٩ حيث لم يقم المدعـــى عليهما بدفع مبلغ عشرة آلاف دينار بواقع ألفي دينار عن كل سنة .

ب-عشرة آلاف دينار وهي فرق الأجرة المستحقة الواجبة الدفع بموجب البـــند الســـادس من عقد الإيجار حيث لم يتم إخلاء المأجور حسب شـــروط العقـــد وبالتالي فإن الأجرة تصبح ابتداءً من ٢٠٠٤/٩/١ عشرون ألف دينار .

٤- رغم المطالبة إلا أن المدعى عليهما ممتنعان عن الإخلاء أو السداد .

أثنـــــــاء السير بالدعوى قررت المحكمة إدخال المدعى عليها شركة محمد سليم رضا وانس محمد بالمحاكمة وقدم وكيل المدعين لائحة معدلة .

باشـــرت محكمة بداية حقوق غرب عمان نظر الدعوى وبعد الاستماع إلى أدلتها وبيناتها وبتاريخ ٢٠٠٥/١١/٣٠ أصدرت حكماً برقم ٢٠٠٤/٦٠٥ قضت فيه برد دعوى المدعين مع تضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لـــــم يرض المدعون فطعنوا فيه استئنافاً .

بـــتاريـــــخ ٢٠٠٦/٣/٢٠ أصـــدرت محكمة الاستئناف حكمها رقم ٢٠٠٦/٧٥٨ والـــذي قضـــت فيه فسخ القرار المستأنف وإلزام المدعى عليهم بإخلاء المأجور وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل وإلزامهم بدفع بدل فرق المأجور المستحقة لغاية ٢٠٠٤/٨/٣٠ ومقـــدارها عشـــرة آلاف ديـــنار حسب طلباتهم وتضمينهم الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ومبلغ ٧٥٠ دينار أتعاب محاماة .

لـــــم يقـــبل المدعى عليهم بهذا القرار فطعنوا فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة من وكيلهم بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٧ .

بالـــرد علـــى أسبـــاب التمييـــز :-

وعـــــن الســـببيـــن الأول والـــرابـــــع ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف بالنتـــيجة التي توصلت إليها بانشغال ذمة المدعى عليهـــم بفـــرق بـــدل الأجرة المطالب

بها بواقع ألفي دينار في السنة مـــن الفتـــرة مـــن ٩٩/٩/١ ولغاية ٢٠٠٤/٨/٣٠ وبإلزام المدعى عليه أنس محمد بمبلغ عشرة آلاف دينار حيث أن الشركة شركة توصية بسيطة .

بالـــــرد علـــــى ذلـك نجد أن المدعيين يطالبون المدعى عليهم بإخلاء المأجور وبالأجـــور البالغة عشرون ألف دينار بالاستناد إلى البند الثالث من الشروط الإضافية في عقد الإيجار المتضمن (في حال تعذر إخلاء المأجور لأي سبب كان يلتزم المستأجر بدفع بـــدل إيجـــار مضـــاعف أي عشرون ألف دينار) وقامـــوا بتوجيـــه الإنذار العدلي رقم ٢٠٠٤/٧٣٥٩ بدفع الأجور البالغة عشرون ألف دينار .

وحـــيث أن المشرع وفي المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين قد اسبغ حمايته على المستأجر بحيث يتجدد عقد إيجارة بنفس الشروط بالرغم من كل اتفاق مخالف كشرط زيادة الأجرة في حال انتهاء مدة العقد وعدم إخلاء المأجور .

وحـــيث أن الشـــرط الإضـــافي الـــوارد في العقد والذي اشترط فيه المؤجر على المســـتأجر فـــي حالة عدم إخلاء المأجور في نهاية مدة العقد تصبح الأجرة عشرون ألف دينار واضح الدلالة في أنه شرط قصد منه التحايل على حكم قانون المالكين والمستأجرين ويـــنطوي على وسيلة للضغط على المستأجر لإخلاء المأجور في نهاية العقد وحرمانه من الاســـتمرار في أشغال المأجور وهو لذلك شرط تعسفي ومخالف للقانون ولا يسري على المســـتأجر ولا يرتب عليه التزاماً بدفع الأجرة وفق الشرط الإضافي بل يتجدد عقده بحكم القانون بذات شرط الأجرة (قرار تمييز حقوق رقم ٩٩/١١٦٥) .

وبالتالـــــي فـــإن هذا الشرط وكذلك الإنذار العدلي لا ينتجان أية آثار قانونية على المستأجر ولا يعتد بهما قانوناً .

وحيث ان محكمة الاستئناف قد توصلت لخلاف ذلك فيكون قرارها في غير محله ومستوجباً للنقض لورود هذين السببين عليه .

وعـــن الســـبب الثانـــي ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بقولها أن الأجرة المستحقة بتاريخ توجيه أمر الدفع في جلسة ٢٠٠٦/٥/٥ هي فقط القسط الثاني عن الفترة من ٢٠٠٥/٣/١ ولغاية ٢٠٠٥/٨/٣٠ .

في ذلك نجد أن أمر الدفع الذي طلب وكيل المدعين توجيهه للمدعى عليهم من قبل المحكمـــة بجلســـة ٢٠٠٦/٥/٥ عن الفترة من ٢٠٠٥/٩/١ ولغاية ٢٠٠٦/٢/٢٨ والبالغة عشرون ألف دينار بالاستناد إلى الشروط الإضافية في عقد الإيجار واعتباره سبباً للإخلاء هـــو شـــرط مخالـــف للقانون ولا يرتب أثراً ولا يأخذ به ولا ينتج أي آثار قانونية على المســـتأجر لأن أمر الدفع هذا مبنى على الشرط الباطل والمخالف للقانون في عقد الإيجار الشروط الإضافية وما بني على باطل فهو باطل لا قيمة قانونية له .

وحـــيث أن محكمـــة الاستئناف توصلت لخلاف ذلك فيكون قرارها في غير محله ومستوجب للنقض لورود هذا السبب عليه .

وعـــن الســـبـــب الـــثالـــث ومفاده تخطئة محكمتا الاستئناف والبداية في إدخال الشركة وهي شركة محمد سليم رضا وولده في الدعوى .

فـــي ذلك نجد أن محكمة الدرجة الأولى وبجلسة ٢٠٠٥/٣/٣ وعملاً بأحكام المادة ١١٤ مـــن قانون أصول المحاكمات المدنية قررت إدخال المدعى عليها شركة محمد سليم رضـــا وانـــس محمد سليم ولم يطعن فيه المميزون استئنافاً خلال مهلة عشرة أيام وبذلك يكون القرار قد اكتسب الدرجة القطعية مما يتعين معه رد هذا السبب .

لـــــذا وتأسيســـاً لمـــا تقـــدم **نقـــرر نقـــض القـــرار المميـــز** وإعادة الأوراق لمصدرها للسير بالدعوى على ضوء ما بيناه ومن ثم إجراء المقتضى القانوني .

قـــراراً صدر بتاريخ ٢٧ ذو القعدة سنـــة ١٤٢٧ هـــ الموافـــق ٢٠٠٦/١٢/١٨م.

عضـــــو **عضـــــو** **القاضـــي المترئـــس**

عضـــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــق