محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٣٤٠ / ٢٠١٠

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــــدل

القـــــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد د. محمود الرشدان

وعضوية القضاة السادة

نسيم نصراوي ، محمد سعيد الشريدة ، قاسم المومني ، ناجي الزعبي

المميـــــــز: فارس حسين رشيد الصباغ .

وكلاؤه المحامون حمزة الصمادي ويوسف الصمادي ومدحت فريحات .

المميز ضده: أحمد عبد رشيد الديك .

وكيله المحامي سالم المرجي .

بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/٤ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة بداية حقوق اربد بصفتها الاستئنافية في القضية رقم ٢٠٠٩/١٤٨٧ فصل ٢٠٠٩/٦/٢٥ القاضي : (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق اربد في القضية رقم ٢٠٠٨/٦٣٧٨ فصل ٢٠٠٩/٣/٢٢ من حيث الحكم بمبلغ مائة وخمسين ديناراً بدل المطالبة بالأجور عن الأشهر الثالث والرابع والخامس لعام ٢٠٠٨ ورد الدعوى بهذا الخصوص مع تضمين المستأنف الرسوم النسبية وكامل المصاريف وخمسة وعشرين ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف عليه وتأييد القرار المستأنف فيما عدا ذلك (فسخ العقد وتسليم المأجور خالياً من الشواغل) وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١- صدور قرار عن مرجع غير مختص حيث صدر القرار موضوع التمييز عن محكمة بداية اربد بصفتها الاستئنافية علماً بأن موضوع الدعوى يتعلق بالمطالبة ببدل أجور وبإخلاء مأجور وان استئناف القرار الصادر في دعوى المطالبة

ببدل الأجور والمقرون بطلب الفسخ و/أو الإخلاء هو من ضـــمن اختـــصاص محكمة الاستئناف وليس محكمة البداية بصفتها الاستئنافية .

٢- ومع تمسكي بما ورد في البند الأول فقـد خالفـت محكمـة البدايـة بـصفتها الاستئنافية القاعدة القانونية التي تنص على أن الخاص يقيد العام وذلك في ردها على الاستئناف المقدم من المميز إلى القواعد العامة (القانون المدني) وعـدم تطبيق القانون الخاص (قانون المالكين والمستأجرين) وذلك فيما يتعلق بحـق المستأجر في الاستمرار في إشغاله للمأجور في حال قيامه بدفع بـدل الأجـور المستحقة عليه والتي قام المؤجر بتوجيه إنذار عدلي للمطالبة بها وفقاً لقـانون المالكين والمستأجرين وذلك خلال خمسة عشر يوم من اليوم الذي يلي تـاريخ تبليغه الإنذار العدلي وقد خالفت محكمة بداية اربد بصفتها الاستئنافية القـانون عندما ذهبت إلى حرمان المميز (المستأنف) لحقه في الاستمرار .

٣- أخطأت محكمة بداية اربد بصفتها الاستئنافية ومن قبلها محكمة صـلح حقـوق اربد في عدم إجازة سماع البينة الشخصية المقدمة من قبل المميز (المستأنف) وذلك لإثبات واقعة بطلان عقد الإيجار المبرز من قبل المميز ضده واثبات أن هذا العقد لا يتعقل بالمخزن موضوع الدعوى واثبات العقد الذي يشغل بموجبـه المميز (المستأنف) المخزن موضوع الدعوى هو عقد شفهي غير محدد المدة مخالفة بذلك القانون والذي أتاح لمن يدعي بطلان الواقعة الثابتة بالبينة الخطية إلى إثباتها بكافة وسائل الإثبات ومنها البينة الشخصية .

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

القـــــــــــــــــــــــــــــــرار

لدى التدقيق والمداولة نجد أن وقائع هذه الدعوى تشير إلى أن المدعي أحمد عبد رشيد الديك أقام هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليه فارس حسين رشيد الصباغ للمطالبة بفسخ عقد إيجار وبدل الأجور المستحقة وقد أسس دعواه على الوقائع التالية :-

١- المدعى عليه يشغل المخزن العائد للمدعي والواقع على قطعة الأرض رقم (٤٥٧) حوض (٢٤) من أراضي اربد بموجب عقد إيجار خطي يبدأ في

٢٠٠٧/٥/١ ولمدة سنة واحدة قابلة للتجديد بأجرة شهرية تدفع في بداية كل شهر قيمتها (٥٠) ديناراً شهرياً .

٢- استحق بذمة المدعى عليه أجرة الأشهر ٣و٤و٥ من عام ٢٠٠٨ والبالغة ١٥٠ ديناراً .

٣- وجه المدعي الإنذار العدلي رقم ٢٠٠٨/٦٥٠٣ بواسطة كاتب عدل اربد تاريخ ٢٠٠٨/٥/١٤ وقد تبلغه المدعى عليه إلا انه لم يقم بدفع الأجرة .

باشرت محكمة صلح حقوق اربد نظر الدعوى وبعد أن استكملت إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ حكماً بمثابة الوجاهي بحق المدعى عليه تحت الرقم ٢٠٠٨/٣٠٢٠ يقضي بفسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى وإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ ١٥٠ ديناراً الأجور المستحقة مع تضمينه الرسوم والمصاريف و ٣٧,٥ ديناراً أتعاب محاماة والفائدة القانونية .

لم يرتضِ المدعى عليه بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً .

حيث أصدرت محكمة استئناف اربد قرارها رقم ٢٠٠٨/٢١٥٩٦ بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٢٦ قضت فيه بفسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها للمساح للمستأنف بتقديم بيناته ودفوعه .

لدى إعادة الدعوى إلى محكمة الصلح أعيد تسجيلها تحت الرقم ٢٠٠٨/٦٣٧٨ وبعد أن اتبعت المحكمة الفسخ واستكملت إجراءات التقاضي أصدرت حكماً بالدعوى بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٢ وجاهياً اعتبارياً بحق المدعى عليه يقضي بفسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى وتسليمه للمدعي وإلزامه بمبلغ ١٥٠ ديناراً بدل الأجور المستحقة مع تضمينه الرسوم والمصاريف و ٣٧,٥ ديناراً أتعاب محاماة والفائدة القانونية .

لم يرتضِ المدعي عليه بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً .

حيث أصدرت محكمة بداية اربد بصفتها الاستئنافية قرارها رقم ٢٠٠٩/١٤٨٧ بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٥ قضت فيه :

بفسخ القرار المستأنف من حيث الحكم بمبلغ ١٥٠ ديناراً بدل الأجور المستحقة ورد الدعوى بهذا الخصوص مع تضمين المستأنف الرسوم النسبية والمصاريف و٢٥ ديناراً أتعاب محاماة وتأييد القرار المستأنف فيما عدا ذلك (فسخ العقد وتسليم المأجور خالياً من الشواغل وإعادة الأوراق إلى مصدرها) .

لم يلاقِ هذا القرار قبولاً لدى المدعى عليه فطعن فيه تمييزاً للأسباب المبسوطة في اللائحة المقدمة منه والمشار إليها مطلع هذا القرار بعد أن احتصل على إذن التمييز من القاضي المفوض من رئيس محكمة التمييز وفق الأصول .

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :-

وعن السبب الأول والذي يدور حول أن القرار محل الطعن صدر عن مرجع غير مختص إذ أن موضوع الدعوى من اختصاص محكمة الاستئناف وليس من اختصاص محكمة البداية بصفتها الاستئنافية .

وفي ذلك نجد أن المادة ١٠/٣/أ من قانون محاكم الصلح رقم ١٥ لسنة ١٩٥٢ والمعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٨ والساري المفعول اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٨/١١/١ تنص على ما يلي :-

تستأنف إلى محكمة البداية الأحكام الصلحية الحقوقية التي لا تتجاوز قيمة المدعى به فيها ألف دينار والقرارات الصادرة من قاضي الأمور المستعجلة في الدعاوى الصلحية الحقوقية .

وحيث أن ما يستفاد من هذا النص أن الدعاوى التي تقل قيمتها عن ألف دينار تستأنف إلى محكمة البداية بصفتها الاستئنافية .

وحيث أن قيمة الدعوى الماثلة فسخ العقد والأجور المطالب بها تقل عن هذا المبلغ وحددها المدعي بمبلغ ٧٥٠ ديناراً فإن محكمة بداية اربد بصفتها الاستئنافية هي المحكمة المختصة بنظرها .

وعليه فإن هذا السبب يغدو غير وارد على القرار المطعون فيه مما يتعين رده .

وعن السبب الثاني وفيه ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعدم تطبيق قانون المالكين والمستأجرين وان المدعى عليه قام بدفع المبلغ المستحق بذمته ضمن المدة المحددة في الإنذار .

ورداً على ذلك نجد أنه قد ثبت لمحكمة الموضوع أن المدعى عليه يشغل بموجب عقد إيجار خطي مخزن تجاري مقام على قطعة الأرض رقم (٤٥٧) حوض (٢٤) لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٧/٥/١ وبأجرة سنوية مقدارها ٦٠٠ دينار تدفع بواقع (٥٠) ديناراً شهرياً .

وان المدعى عليه تخلف عن دفع الأجور المستحقة عن الأشهر الثالث والرابع والخامس من عام ٢٠٠٨والبالغة ١٥٠ ديناراً حيث قام المدعي بتوجيه الإنذار العدلي رقم ٢٠٠٨/٦٥٠٣ بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١٤ وقد تبلغ المدعى عليه هذا الإنذار بذات التاريخ أي ٢٠٠٨/٥/١٤ وأنه قام على اثر ذلك بدفع الأجور المستحقة لدى صندوق محكمة بداية اربد بموجب وصول المقبوضات رقم ٦٣٦٤٤٠ تاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٧ .

وحيث أن المدعي وبموجب الإنذار العدلي المشار إليه أعلاه قد انذر المدعى عليه لدفع الأجور المستحقة وحدد له خمسة عشر يوماً لدفع هذه الأجور من تاريخ تبليغه الإنذار .

وحيث أن الثابت أن المدعى عليه تبلغ الإنذار العدلي بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١٤ وأنه قام بدفع الأجـــور لدى صندوق المحكمة بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٧ أي قبيل فوات المدة القانونية .

وحيث أن دفع الأجور وإيداعها لدى صندوق المحكمة هو إيداع قانوني وان المدعي لم يطالب بالأجور المستحقة وفقاً للبند السادس من عقد الإيجار المبرم بين الطرفين فيكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف واقعاً في غير محله طالما أن المدعى عليه قام بدفع الأجور ضمن المدة القانونية ويكون هذا السبب وارداً على القرار المطعون فيه وموجباً لنقضه .

وعن السبب الثالث فإنه على ضوء ما توصلنا إليه أعلاه فليس هناك من داعٍ للرد على هذا السبب .

لذلك نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بها في ضوء ما بيناه أعلاه ومن ثم إصدار القرار المناسب .

قراراً صدر بتاريخ ٢١ شعبان سنة ١٤٣١ هـ الموافق ٢/٨/٢٠١٠م

عضـــــــو **عضـــــــو** **القاضي المترئـــــس**

عضـــــــو **عضـــــــو**

رئيس الديـــــوان

دقق / غ . د