

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أحمد المومني.
وعضوية القضاة السادة
د. مصطفى العساف، محمد المحادين ، ناصر التل ، أحمد الخطيب .

المميز ز:-

حسين موسى عبد الرحيم الحوامدة .
وكيله المحامي فايز الغدايرة .

المميز ضده :-

خير الدين عارف شوكة .
وكيله المحامي محمود طعمه العتوم.

بتاريخ ٢٠١٠/١/٢٠ خـ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن
محكمة استئناف حقوق إربد في القضية رقم [٢٠٠٩/١٣٦٠٦] فصل ٢٤/٨/٢٠٠٩
المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق جرش رقم
٢٠٠٨/١١٧١ فصل ١٤/٥/٢٠٠٩ القاضي (بفسخ عقد الإيجار وإلزام المستأنف بمبلغ

مآئتي دينار والرسوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية وإعادة الأوراق إلى مصدرها) .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:-

(١) إن قرار محكمة الدرجة الأولى المصدق إستئنافاً قد ألزم المدعي بتأدية أجور شهر كانون أول من عام (٢٠٠٨) بالرغم من إيداع تلك الأجور في صندوق المحكمة حسب الأصول وحيث أن محكمة الاستئناف قد ردت هذا السبب فإن قرارها قد جاء مخالفاً للأصول والقانون ومستوجب النقض من هذه الناحية.

(٢) وبالتناوب فقد أخطأت محكمة الاستئناف برد السبب المتعلق بطلب استجواب المستأنف عليه كونه اختلط على محكمتي الدرجة الأولى والثانية الغاية من هذا الاستجواب .

(٣) لقد أوج القانون المدني بمادته (٢٤٦) وقانون المالكين والمستأجرين في المادة(٥/ج/١) على المؤخر في دعوى الفسخ والإخلاء توجيه الإنذارات العداية للمؤخر في حال تخلفه عن دفع الأجور .

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

القرار

بعد التدقيق والمداولة : نجد أنه بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١٧ أقام المدعي خير الدين عارف إبراهيم شوكة - لدى محكمة صلح حقوق جرش الدعوى الصلحية رقم ٢٠٠٨/١١٧١ بمواجهة المدعى عليه - حسين موسى عبد الرحيم الحوامدة ويطلبه

بفسخ عقد الإيجار وإخلاء المأجور ، أجرته السنوية ٢٤٠٠ دينار مع المطالبة بمبلغ (٢٠٠) دينار أجور مستحقة مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

وقد أسسها على الوقائع التالية:

١- يشغل المدعى عليه طابق تسوية (نادي) في ملك المدعي الواقع في جرش مثلث الملعب البلدي بأجرة شهرية مقدارها مائتي دينار تدفع في بداية كل شهر بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ في ٢٠٠٧/٩/١٥ .

٢- تخلف المدعى عليه عن دفع أجور طابق التسوية الذي يشغله عن الشهر الثاني عشر من عام ٢٠٠٨ والبالغ (٢٠٠) دينار .

٣- إن المدعى عليه خالف شروط وبنود عقد الإيجار الخطي البند السادس والبند الثاني عشر منه وخالف أحكام القانون مما استوجب فسخ عقد الإيجار/أو إخلاءه .

نظرت محكمة الصلح الدعوى وبتاريخ ٢٠٠٩/٥/١٤ أصدرت قرارها المتضمن الحكم بفسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى وتسليمه للمدعي خالياً من الشواغل مع إلزامه بدفع الأجر المستحقة عن شهر كانون أول لعام ٢٠٠٨ والبالغة (٢٠٠) دينار مع الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٣٠) دينار بدل أتعاب محاماة .

لم يلقَ هذا القرار قبولاً من المدعى عليه فطعن فيه لدى محكمة الاستئناف والتي أصدرت قرارها رقم ٢٠٠٩/١٣٦٠٦ بتاريخ ٢٠٠٩/٨/٢٤ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف .

لم يلقَ هذا القرار قبولاً من المدعى عليه فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز بعد حصوله على إذن التمييز رقم ٢٠٠٩/٣٠٦٥ الصادر عن القاضي المفوض بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/٢٠ الذي تبلغه بتاريخ ٢٠١٠/١/١٠ مما يجعل طعنه التمييزي المقدم بتاريخ ٢٠١٠/١/٢٠ مقديماً ضمن المدة القانونية.

وفي الموضوع ورداً على أسباب التمييز :

١- وعن السبب الأول : والذي ينصب على تخطئة محكمة الموضوع بإلزام المميز بتأدية أجور شهر كانون أول لعام ٢٠٠٨ بالرغم من إيداع تلك الأجور في صندوق المحكمة .

ومن أوراق الدعوى نجد أن المميز وبتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١٧ قام بإيداع أجرة شهر كانون أول لعام ٢٠٠٨ لدى صندوق محكمة بداية جرش لحساب المميز ضده .

وبالرجوع إلى نص المادة ٣٢٧ من القانون المدني نجد أنها قررت (يقوم العرض الحقيقي بالنسبة للمدين مقام الوفاء إذا تلاه إيداع مستوفٍ لأصوله القانونية ، أو تلاه أي إجراء مماثل وذلك إذا قبله الدائن أو صدر حكم نهائي بصحته) .

وحيث أن العرض الذي قام به المميز (كمدين) وتلاه إيداع مستوفٍ لأصوله القانونية فيكون ذلك مقام الوفاء للأجرة المطالب بها ويكون ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف بقرارها إلزام المميز ببذل إيجار شهر كانون أول والبالغ (٢٠٠) دينار مخالف للقانون وهذا السبب يرد عليه ويتوجب نقضه .

٢- وعن السبب الثاني والذي يقوم على تخطئة محكمة الاستئناف لعدم دعوة المميز ضده للاستجواب .

وتجد محكمتنا أن المميز وفي قائمة بيناته طلب استجواب المميز ضده وذلك على واقعة عرض المدعي عليه (المميز) للأجور .

ونجد أن المشرع بين في الفقرة الثانية من المادة (٧٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية أن (للمحكمة أثناء المحاكمة حق استجواب الخصوم حلو المسائل التي تراها ضرورية) ومن هذا النص نجد أن حق الاستجواب مقرر لمحكمة الموضوع تباشره إذا كانت هناك مسائل تراها ضرورية وهذا يدخل في سلطة المحكمة التقديرية .

ونجد أن ما يسعى إليه المميز من الاستجواب هو إثبات عرض المدعى عليه للأجور والاتصال معه عدة مرات لدفع الأجرة له ، وحيث أن المشرع بين كيفية أداء المدين للمدين المطالب به وذلك بعرض الدين وإيداعه حسب الأصول في الوقت الملائم وعليه فإن عدم إجابة طلب المميز استجواب المميز ضده في محله وهذا السبب مستوجب الرد.

٣- وعن السبب الثالث : والذي يقوم على أن الدعوى سابقة لأوانها إذ من ضروريات دعوى الفسخ أو الإخلاء توجيه الإنذارات العدلية .

وفي ذلك نجد أن العلاقة القانونية القائمة بين المميز والمميز ضده هي عقد الإيجار وهو الملزم لطرفيه وبالشروط المتفق عليها ومن هذه الشروط ما ورد في البند الثاني عشر والذي تضمن أن (لا حاجة لتبادل أي إخطار أو إنذار بين الفرقاء في هذا العقد إلا في الحالات التي نص فيها العقد على ذلك) .

وحيث أن المستقر عليه فقهاً واجتهاداً بأن شروط العقد هي التي تلزم أطرافه وحيث أن المميز وافق على شرط الإعفاء من توجيه الإنذار وهو جائز قانوناً حسب أحكام المادة (٢٤٥) من القانون المدني قرار تمييز حقوق رقم (٢٠٠٨/٢٢٨) تاريخ ٢٠٠٨/١٠/٧ فتكون الدعوى مسموعة وما ورد بهذا السبب لا يعيب القرار المطعون فيه مما يتوجب رده .

وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض الحكم وفي حدود ما ورد بردنا على السبب الأول والذي ينصب على إلزام المميز بدفع أجور شهر كانون أول لعام ٢٠٠٨ وتأييد القرار المطعون فيه فيما عدا ذلك وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالدعوى حسب الأصول .

قراراً صدر بتاريخ ١١ ربيع الأول سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١١/٢/١٤م.

القاضي المترئس
الاصل مرفوع

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الدewan

دقيق

ع.أ.