

وزارة العدل

القرار

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

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة
وعضوية القضاة السادة
فهد المشاقبة، يوسف ذيابات، د. عيسى المومني، محمد البدور

المميز :- هايل محمد القاسم عبابنة.

وكلاؤه المحامون محمود العبابنة وسليم جرار وفراس الجزور.

المميز ضده :- أحمد علي محمد الخصاونة.

وكلاؤه المحامون حاتم بني حمد ومحمد بني حمد ومحمد ربابعة ورائد العمري.

بتاريخ ٢٠١١/٨/١٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف حقوق إربد في القضية رقم (٢٠١١/٩٨٤٣) فصل ٢٠١١/٧/٧ والمتضمن رد
الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد في القضية رقم
(٢٠١٠/١٢٣٩) تاريخ ٢٠١١/٥/١٩ والقاضي (بفسخ عقد الإيجار المبرم ما بين المؤجر
علي أحمد خصاونة والمدعى عليه هايل موضوع الدعوى وإلزام المدعى عليه بتسليم
العقار موضوع العقد للمدعي خالياً من الشواغل وإلزام المدعى عليه أيضاً بالأجور
المستحقة المطالب بها البالغة (٣٦٠٠) دينار مع تضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ
(٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٩% تحتسب من تاريخ المطالبة
القضائية في ٢٠١٠/٩/٥ وحتى السداد التام).

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- أخطأت المحكمة في تفسير وتطبيق أحكام المادة (٥/ج) من قانون المالكين والمستأجرين وذلك باعتبارها أن الدفع للأجرة في صندوق المحكمة باسم (ورثة المرحوم علي خصاونة وشريكه) دفع غير صحيح .

٢- وبالتناوب ، أخطأت المحكمة في قرارها باعتبار أن الدفع للأجرة غير قانوني استناداً إلى ثبوت توافر العلم اليقيني لدى المدعى عليه بأن المدعي أصبح مالكا للعقار موضوع الدعوى.

٣- أخطأت المحكمة في عدم اعمال صلاحيتها في الوصول إلى تاريخ الانتقال الحقيقي لجميع الحصص في قطعة الأرض باسم المدعي وذلك استناداً إلى أن الأحكام صدرت وجاهياً بحق المدعى عليه دون الأخذ بعين الاعتبار أن هناك حصص آلت إلى المدعي بالإرث وحصص تم شرائها من باقي الورثة.

٤- أخطأت المحكمة في تطبيق وتفسير أحكام المادة (٢٤٦) من القانون المدني وذلك بفسخ العقد والحكم بباقي مدة العقد وهو الأمر المخالف للقاعدة الفقهية (الأجرة والضمان لا يجتمعان) إذ لا مجال للحكم بالفسخ والحكم بالأجرة المستحقة إلى نهاية العقد، فإما الفسخ وإما التنفيذ .

٥- أخطأت المحكمة في قرارها فيما يتعلق بإعلان اختصاصها للنظر والفصل في الدعوى مخالفة أحكام الفقرة السابعة من المادة الثالثة من قانون محاكم الصلح رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨.

٦- أخطأت المحكمة باعتبارها أن تبليغ الإنذار العدلي تم بصورة أصولية وذلك دون الأخذ بأن المدعى عليه تمكن من إثبات دفعه المتعلق ببطلان تبليغ الإنذار العدلي إذ أن من استلم التبليغ لم يكمل سن الثامنة عشرة من العمر وهو السن القانوني حسب أحكام المادة (٩) من قانون المحاكمات المدنية.

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

بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١١ قدم وكلاء المميز ضده لائحة جوابية طلبوا في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد أن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعي أحمد علي محمد خصاونة أقام هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق إربد بمواجهة المدعي عليه هايل محمد القاسم عباينة يطالب فيها بأجور مستحقة وفسخ عقد إيجار ومنع معارضة وقدر قيمة هذه الدعوى بمبلغ (١٣٢٠٠) دينار .
على سند من القول :-

١- كان المدعي عليه يستأجر من مورث المدعي قطعة الأرض رقم (٢٥٤) حوض رقم (٣) من أراضي أيدون بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ في ٢٠٠٥/٧/١ - ٢٠١٣/٧/١ بأجرة سنوية مقدارها (١٢٠٠) دينار تدفع على قسطين .

٢- آلت القطعة المذكورة للمدعي سواء بالإرث أو بالبيع أو بالتملك بحق الشفعة حيث سبق للمدعي وأن أقام على المدعي عليه الدعويين البدائيتين ذو الرقمين (٢٠٠٩/١١٥٤) و(٢٠٠٩/١٠٤٨) حيث نفذ المدعي الأحكام لصالحه بعد أن اكتسبت الدرجة القطعية، وبعد علم المدعي عليه بأن القطعة أصبحت للمدعي استحق عليه أجرة القسط الأول المستحق في ٢٠١٠/٧/١ البالغ (٦٠٠) دينار . وسنداً للبنود السادس من عقد الإيجار فإن المدعي يستحق باقي أجور السنة العقدية عن ثلاث سنوات البالغة (٣٦٠٠) دينار عن الفترة من ٢٠١٠/٧/١ - ٢٠١٣/٧/١ وأن المدعي عليه تبلغ الإنذار العدلي ولم يتم بدفع الأجرة .

وطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار وتسليم العقار خالياً من الشواغل ومنع المدعي عليه من معارضة المدعي في منفعة العقار وإلزامه ببديل الأجور المستحقة من ٢٠١٠/٧/١

ولغاية ٢٠١٣/٧/١ البالغة (٣٦٠٠) دينار مع الرسوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية .

نظرت محكمة البداية الدعوى وبعد أن سارت بإجراءات المحاكمة أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١١/٥/١٩ المتضمن فسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى وإلزامه بتسليم العقار للمدعي خالياً من الشواغل وإلزامه بالأجور المستحقة المطالب فيها البالغة (٣٦٠٠) دينار مع الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٩% من تاريخ المطالبة في ٢٠١٠/٩/٥ وحتى السداد التام .

لم يرتضِ المدعي عليه بهذا القرار وتقدم باستئنافه للطعن فيه .

وبتاريخ ٢٠١١/٧/٧ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم (٢٠١١/٩٨٤٣) رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف .

لم يرتضِ المدعي عليه بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم بهذا التمييز للطعن فيه، وتقدم المدعي بلائحة جوابية.

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :-

وعن السبب الخامس والذي ينعي فيها الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها عندما قررت تأييد قرار محكمة البداية فيما يتعلق باختصاصها للنظر والفصل في الدعوى.

وللرد على ذلك نجد أن المدعي قد طالب في دعواه المطالبة ببديل الأجور وفسخ عقد الإيجار ومنع معارضة بالعقار .

وحيث أن الأجور التي يطالب فيها هي (٦٠٠) دينار عن القسط الأول ومبلغ (٣٦٠٠) دينار عن باقي أجور مدة العقد ودعوى فسخ العقد تقدر ببديل الإيجار السنوي البالغ (١٢٠٠) دينار لتصبح مجموع هذه المطالب (٥٤٠٠) دينار وباقي المبلغ لباقي طلباته لتصبح كامل مجموع طلبات المدعي حسبما قدرها في لائحة دعواه بمبلغ (١٣٢٠٠) دينار إذ أن القيمة تقدر بمجموع الطلبات وتكون محكمة البداية هي المختصة

بنظر الدعوى لكونها زادت قيمتها عن مبلغ سبعة آلاف دينار ويكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف في محله ويتعين معه رد هذا السبب .

وعن السبب السادس والذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها لاعتبارها أن تبليغ الإنذار العدلي تم بصورة أصولية حيث أن مستلم التبليغ لم يكمل السن الثامنة عشرة من عمره.

وللرد على ذلك نجد أن المادة الثامنة من قانون أصول المحاكمات المدنية قد نصت على أنه (إذا لم يجد المحضر الشخص المطلوب تبليغه في موطنه أو محل عمله يسلم الورقة إلى وكيله أو مستخدمه أو لمن يكون ساكناً معه من الأصول أو الفروع أو الأزواج أو الأخوة أو الأخوات ممن يدل ظاهرهم على أنهم اتموا.....).

ومن الرجوع إلى علم وخبر تبليغ الإنذار العدلي نجد أن المحضر قد دون العبارة التالية (لدى السؤال عن المطلوب تبليغه لم أجده لذا قمت بإبلاغه بواسطة العامل في المحل البالغ السن القانوني الذي يعمل معه بنفس المحل المدعو أحمد سند عبابنة الذي وقع).

وحيث أن الطاعن لم يقدم ما يفيد بأن المستخدم (العامل) أحمد سند عبابنة لم يتم الثامنة عشرة من عمره فيكون التبليغ قد جاء متفقاً وأحكام القانون ويتعين معه رد هذا السبب .

وعن السبب الرابع والذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها عندما قررت فسخ العقد والحكم بباقي مدة العقد وهو ما يخالف القاعدة الفقهية الأجر والضمان لا يجتمعان ولا يجوز الجمع بين الفسخ والمطالبة بالتنفيذ .

وللرد على ذلك نجد أنه ومن الرجوع إلى أحكام المادة (٢٤٦) من القانون المدني أنها تنص (في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه).

وحيث أن المميز ضده لجأ لطلب فسخ العقد وقضت له المحكمة بذلك فلا يستمر اثره بعد فسخه ولا يجوز له المطالبة بالأجور التي لم يحل استحقاقها بعد تاريخ الفسخ رغم ما ورد بالشرط السادس من عقد الإيجار حيث أن المدة التي انقضت من عقد الإيجار قبل فسخه تبقى محتفظة بآثارها ويبقى الإيجار منتجاً لأثره حتى تاريخ فسخه بحكم نهائي .

وحيث أن محكمة الاستئناف توصلت للحكم بباقي مدة السنة العقدية فيكون قرارها مستوجباً للنقض لورود هذا السبب عليه.

وعن السبب الثالث والذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعدم التثبيت من تاريخ انتقال حصص الجميع للمدعي .

وللرد على ذلك نجد أنه كان على محكمة الاستئناف التثبيت من تاريخ انتقال الحصص في قطعة الأرض للمدعي لما له من أثر على القرار المطعون فيه ولما لم تفعل ذلك يكون مستوجباً للنقض لورود هذا السبب عليه .

وعن اللائحة الجوابية وبردنا على أسباب التمييز السالفة الذكر ما يكفي للرد عليها تحاشياً للتكرار .

لهذا ودون حاجة لبحث باقي أسباب التمييز نقرر نقض القرار المطعون فيه في ضوء ردنا على السببين الثالث والرابع وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى.

قراراً صدر بتاريخ ١٠ صفر سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٠١٢/١/٤ م .

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق / أ . ك