

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

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد فايز حمارنة

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، د. عيسى المومني

المميز : عدنان عطا مصطفى البنا .

وكيله المحامي سعد البشتاوي .

المميز ضده : أحمد حجازي سليمان الراعي

وكيله المحامي قاهر عبيدات .

بتاريخ ٢٠١٤/٨/٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف
عمان في الدعوى رقم ٢٠١٤/١٣٩٧٩ بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٨ والمتضمن رد الاستئناف
موضوعاً وتأيب القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق جنوب عمان في الدعوى
رقم ٢٠١٣/٢٩٢٧ بتاريخ ٢٠١٤/١/٨ والقاضي : (بفسخ عقد الإيجار المؤرخ في
٢٠١١/٨/١ وإلزام المدعى عليه بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعي خالياً
من الشواغل وبدفع مبلغ ١١٢٥ ديناراً ورد المطالبة بباقي المبلغ وبالرسوم النسبية
والمصاريف وإلزام المدعى عليها بأتعاب محاماة مقدارها مئة واثنا عشر ديناراً وخمسة
فلس عن شقي الفسخ والأجور بعد إجراء التقاضي وبالفائدة القانونية من تاريخ المطالبة
وحتى السداد التام) وتضمن المستأنف رسوم ومصاريف الاستئناف ومبلغ ٥٦ ديناراً
أتعاب محاماة .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١ - أخطأت المحكمة بإلزام المميز بدفع مبلغ ١١٢٥ ديناراً رغم انعدام الخصومة حيث إن
المميز لا يستأجر الشقة موضوع الدعوى وهي الشقة الشرقية رقم ١٠١ من طابق
التسوية .

٢ - أخطأت المحكمة بقرارها إذ إن تبليغ المحامي يستدعي من المحضر أن يبذل الجهد الحقيقي وبأن يكون التبليغ في أوقات يتواجد فيها المحامي في مكتبه حتى الساعة السابعة مساءً سنداً لنص المادة الرابعة من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يجعل تبليغ موعد الجلسة لدى محكمة صلح جنوب عمان باطلاً .

٣ - إن محاكمة المميز بمثابة الواجهة لدى محكمة الصلح بناءً على التبليغ المطعون فيه حرمة من حقه بتوجيه اليمين الحاسمة على وقائع واردة ومنتجة في الدعوى .

٤ - إن قرار محكمة الاستئناف عالج أموراً لا تمت للدعوى بصلته وليس لها وجود في ملف الدعوى وأشارت في قرارها إلى مسلسل غير موجود في ملف الدعوى .

٥ - إن صورة عقد الإيجار المبرز في الملف لا تمت للعقار موضوع الدعوى بصلته .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تتحصل في أن أقام المدعي (المميز ضده)

أحمد حجازي سليمان الراعي الدعوى الصلحية الحقوقية رقم ٢٠١٢/١٨٦٥ لدى محكمة صلح حقوق جنوب عمان بمواجهة المدعى عليه (المميز) عدنان عطا مصطفى البنا . وموضوعها طلب فسخ وإخلاء مأجور مع مطالبة بأجور مستحقة ١٣٥٠ ديناراً

مؤسساً دعواه على ما يلي :

١ - يملك المدعي قطعة الأرض رقم ٤٥٧ حوض رقم ١ أبو القعقور من أراضي أم أقصير والمقابلين وما عليها من بناء .

٢ - يشغل المدعى عليه بملك المدعي شقة سكنية بموجب عقد إيجار خطي مؤرّخ بتاريخ ٢٠١١/٨/١ ولمدة ستة أشهر جدد لمدة مماثلة وبأجرة شهرية مقدارها ٢٢٥ دينار تدفع مقدماً .

٥ - عملاً بأحكام المادة (١٦٧) من قانون أصول المحاكمات المدنية إلزام المدعى عليه بالفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم يرتضِ المدعى عليه بهذا القرار وطعن فيه استئنافاً .

وقررت محكمة استئناف عمان بقرارها رقم ٢٠١٤/١٣٩٧٩ تاريخ ٢٠١٤/٤/٢٨ رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف رسوم ومصاريف الاستئناف ومبلغ ٥٦ ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية .

لم يرتضِ المدعى عليه بالقرار الاستئنافي هذا وطعن فيه تمييزاً للأسباب التي أوردها في لائحة تمييزه المقدمة بتاريخ ٢٠١٤/٨/٣ يوم أحد بعد حصوله على إذن بالتمييز بموجب القرار رقم ٢٠١٤/١٨٢٠ تاريخ ٢٠١٤/٦/٢٢ والذي تبلغه وكيل المميز بتاريخ ٢٠١٤/٧/٢٤ .

وفي الرد على أسباب التمييز :

وعن الأسباب الأول والرابع والخامس ومؤداها تخطئة محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف القاضي بفسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى وإلزام المميز بدفع مبلغ ١١٢٥ ديناراً رغم انعدام الخصومة حيث إن المميز (المدعى عليه) لا يستأجر الشقة موضوع الدعوى وهي الشقة رقم (١٠١) من طابق التسوية .

وعن ذلك نجد إن المدعى عليه (المميز) وفي لائحته الجوابية لم ينكر انشغاله للشقة موضوع الدعوى ولكنه يزعم أنه يملك ثلث العمارة الموجودة فيها الشقة المذكورة ولكن العمارة مسجلة باسم المدعي ولم ينكر توقيعه على عقد الإيجار ولكنه زعم أن العقد هو عقد صوري لغايات تمكينه من تلقي الخدمات لأنه من أبناء قطاع غزة ولا يستطيع التملك مع أن الثابت من أوراق الدعوى والمتمثلة بسند التسجيل أن المدعي هو المالك للشقة موضوع الدعوى وكذلك نجد إن المميز (المدعى عليه) قد أقر على ضوء إجابته على لائحة الدعوى في أسباب تمييزه أنه لم يدفع أجرة الشقة المذكورة وكذلك نجد إن تاريخ عقد الإيجار هو ٢٠١١/٨/١ وبذلك تكون أحكام المادة (٥/ب/١) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ هي التي تنطبق على وقائع الدعوى وبالتالي فإن شروط العقد المتفق عليها بين

الطرفين هي التي تحكم العلاقة بينهما أي أن عقد الإيجار ينقضي بانتهاء المدة المتفق عليها دون حاجة لإنذار وفقاً لما جاء بالبندين السادس والثاني عشر من عقد الإيجار موضوع الذي والمتضمن أن مدة العقد ستة أشهر اعتباراً من ٢٠١١/٨/١ وتنتهي في ٢٠١٢/١/٣٠ وبدون حاجة لإنذار .

وعليه ثبت أن المدعى عليه المميز قد تخلف عن الأجرة المستحقة وعليه تكون مخاصمة المدعي صحيحة والحكم بفسخ عقد الإيجار وإلزامه بالأجور المستحقة واقعاً في محله وموافقاً للقانون وأسباب الطعن لا ترد على القرار المطعون فيه مما يتعين ردها .

وعن السببين الثاني والثالث والمنصيين على تخطئة المحكمة بإجراء محاكمته بمثابة الوجيه مما حرمه من حقه بتوجيه اليمين الحاسمة فيما إذا كان يسكن في الشقة رقم (١٠١) من طابق التسوية ومن تقديم دفعه ومرافعته .

وعن ذلك ومن تدقيق مذكرة تبليغ وكيل المميز لجلسة ٢٠١٤/١/٨ بالإلصاق نجد إنها تتفق وما نصت عليه المادة التاسعة من قانون أصول المحاكمات المدنية وبذلك يكون التبليغ المذكور قانونياً ومنتجاً لآثاره حيث تضمنت ورقة التبليغ كافة متطلبات المادة التاسعة المشار إليها كما أن طلب توجيه اليمين الحاسمة خلافاً لما أقر به وكيل المميز في لائحته الجوابية غير جائز وإن عدم تقديم المميز لدفعه ومرافعته كان بسبب تقصير وكيله بعدم حضور جلسة المحاكمة فعليه يكون ما جاء بهذين السببين غير وارد ويتعين ردهما .

وعليه وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٩ جمادى الأولى سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/٣/١٠ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو

عضو

نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو

عضو

نائب الرئيس

نائب الرئيس

رئيس الديوان

دقق / س هـ