

المملكة الأردنية الهاشمية

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

محمود العبابنة ، يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش

المميزان: ١- ضياء فايز جريس الهلسة .

٢- رائدة اصطيغان يندا توما .

وكيلهما المحامي نبيه أيوب .

المميز ضده: محمد بسام رفعت صالح يعيش .

وكيله المحامي محمد شحادة زيدان .

بتاريخ ٢٠١٤/١١/٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف  
حقوق معان في الدعوى رقم ٢٠١٤/٧٣٧/٢١ بتاريخ ٢٠١٤/٧/٢١ المتضمن رد الاستئناف وتأبيد  
القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق العقبة في الدعوى رقم ٢٠١٢/٥٩ بتاريخ  
٢٠١٤/٣/١٠ والقاضي : ( بفسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى وتسليم المأجور للمدعي خالياً  
من الشواغل وبالوقت نفسه إلزام المدعي عليهما بالتكافل والتضامن بدفع مبلغ عشرة آلاف  
وسبعمئة وتسعة وتسعين ديناراً وتضمينهما الرسوم والمصاريف النسبية عن هذا المبلغ والفائدة  
القانونية من تاريخ توجيه الإنذار العدلي ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة للمدعي ) وتضمين  
المستأنفين الرسوم التي تكبدها المستأنف ضده ومبلغ مئة دينار أتعاب محاماة عن هذه  
المرحلة .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

- ١- أخطأت المحكمة باعتماد الإنذار العدلي رقم ٢٠١١/٥١١١ والموجه من قبل المحامي وكيل المدعي بموجب الوكالة رقم ٢٠٠٢/٢٧٢٤ والذي يطالب فيه بفسخ العقد والذي لا يخول الوكيل المطالبة بفسخ عقد الإيجار وإن المهام الموكولة إليه محددة بالوكالة المذكورة وأصبح الإنذار والمطالبة بالفسخ موجهان ممن لا يملك حق توجيههما .
- ٢- إن تقديم وكالة جديدة رقم ٢٠١١/١٥٥٦٣ تاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٠ لاحقة للوكالة السابقة أعلاه ولتاريخ الإنذار العدلي والتي تخول الوكيل المطالبة بالفسخ لا تصح الإجراء السابق وبالتالي فإن الدعوى مردودة شكلاً وسابقة لأوانها .
- ٣- أخطأت المحكمة بالفائدة القانونية من تاريخ الإنذار وليس من تاريخ المطالبة .
- ٤- أخطأت المحكمة بعدم سماع البينة الشخصية وجاء قرارها غير معلل و/ أو مسبب .
- ٥- أخطأت المحكمة بعدم إجازة توجيه اليمين على أن الإيجار كان بقصد البيع و/أو على واقعة الوعد بالبيع ولم تعلل سبب رفضها الطلب .

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

بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

القرار

لدى التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن وقائعها تشير إلى أن المدعي محمد بسام رفعت صالح يعيش كان قد أقام هذه الدعوى بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢ والمسجلة تحت الرقم ٢٠١٢/٥٩ لدى محكمة بداية العقبة ضد المدعي عليهما :

- ١- ضياء فايز جريس الهلسة .
- ٢- رائدة اصطيغان يلدا توما .

للمطالبة بفسخ عقد إيجار أجرته السنوية ٢١٥ ديناراً ومطالبة بأجور مستحقة بقيمة ١٧٣٤٩ ديناراً و ٩٥٠ فلساً .

وقد أسس دعواه على ما يلي :

١- المدعى عليهما يشغلان في عقار المدعي الكائن في مدينة العقبة القائم على قطعة الأرض رقم ٦٦٦ حوض الجامع رقم ٩ من أراضي مدينة العقبة المكتب رقم ١ من الشمال في الطابق الثالث بموجب عقد إيجار خطي تاريخ ٢٠٠٣/١٠/١ وببديل إيجار سنوي مقداره ٢١٥٠ ديناراً يدفع مقدماً على ثلاثة أقساط بواقع ٧٦٦ ديناراً و ٦٥٠ فلساً لكل قسط ولمدة سنة واحدة تجدد تلقائياً بحد أقصى عشر سنوات والغاية مكتب هندسي .

٢- المدعى عليهما تخلفا عن دفع بدلات الإجارة المستحقة عليهما وعلى النحو التالي :

- بدل إيجار السنة العقدية من ٢٠٠٤/١٠/١ ولغاية ٢٠٠٥/٩/٣٠ ومقداره ٢١٥٠ ديناراً .

- بدل إيجار السنة العقدية من ٢٠٠٥/١٠/١ ولغاية ٢٠٠٦/٩/٣٠ ومقداره ٢١٥٠ ديناراً .

- بدل إيجار السنة العقدية من ٢٠٠٦/١٠/١ ولغاية ٢٠٠٧/٩/٣٠ ومقداره ٢١٥٠ ديناراً .

- بدل إيجار السنة العقدية من ٢٠٠٧/١٠/١ ولغاية ٢٠٠٨/٩/٣٠ ومقداره ٢١٥٠ ديناراً .

- بدل إيجار السنة العقدية من ٢٠٠٨/١٠/١ ولغاية ٢٠٠٩/٩/٣٠ ومقداره ٢١٥٠ ديناراً .

- بدل إيجار السنة العقدية من ٢٠٠٩/١٠/١ ولغاية ٢٠١٠/٩/٣٠ ومقداره ٢١٥٠ ديناراً .

- بدل إيجار السنة العقدية من ٢٠١٠/١٠/١ ولغاية ٢٠١١/٩/٣٠ ومقداره ٢١٥٠ ديناراً .

- بدل إيجار القسط الأول من السنة العقدية ٢٠١٢/٢٠١١ والبالغ مقداره ٧٦٦ ديناراً و ٩٥٠ فلساً المستحق الدفع من ٢٠١١/١٠/١ ليكون مجموع البدلات الإجارة المطلوبة ١٧٣٤٩ ديناراً و ٩٥٠ فلساً .

٣- قام المدعي بتوجيه الإنذار العدلي رقم ٢٠١١/٥١١١ تاريخ ٢٠١١/١٢/١ الصادر عن كاتب عدل محكمة بداية العقبة لوضعها في حالة التخلف عن دفع بدلات الإجازة المستحقة عليهما والذي تم تبليغه حسب الأصول .

٤- على الرغم من مرور المدة المحددة في الإنذار إلا أن المدعى عليهما تمنعا عن دفع بدلات الإجازة المستحقة عليهما ولا زالا .

نظرت محكمة الدرجة الأولى الدعوى على النحو المعين بمحاضرتها وبتاريخ ٢٠١٤/٣/١٠ أصدرت قرارها المتضمن فسخ عقد الايجار موضوع الدعوى وتسليم المأجور للمدعي خالياً من الشواغل وبالوقت نفسه إلزام المدعى عليهما بالتكافل والتضامن بدفع مبلغ (١٠٧٩٩) ديناراً وتضمينهما الرسوم والمصاريف النسبية عن هذا المبلغ والفائدة القانونية من تاريخ توجيه الإنذار العدلي ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لم يلقَ القرار المذكور قبولاً لدى المدعى عليهما فطعنا فيه بالاستئناف حيث أصدرت محكمة استئناف معان قرارها تدقيقاً رقم ٢٠١٤/٧٣٧ تاريخ ٢٠١٤/٧/٢١ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم التي تكبدها المستأنف ضده ومبلغ مئة دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يلقَ القرار المذكور قبولاً لدى المدعى عليهما فطعنا فيه بالتمييز بتاريخ ٢٠١٤/١١/٩ والذي تبليغه وكيلهما بتاريخ ٢٠١٤/١٠/١٣ حسب الأصول .

وقد تبليغ المميز ضده لائحة التمييز بتاريخ ٢٠١٤/١١/١١ وقدم جواباً عليها بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ .

وفي الرد على أسباب التمييز :

وعن السببين الأول والثاني وفيهما ينعى الطاعنان على محكمة الاستئناف خطأها من حيث اعتماد الإنذار العدلي رقم ٢٠١١/٥١١١ والموجه من وكيل المميز ضده بموجب الوكالة رقم ٢٠٠٢/٢٧٢٤ والذي يطالب فيه بفسخ العقد مع أن هذه الوكالة لا تخول الوكيل ذلك كما أن الوكالة رقم ٢٠١١/١٥٥٦٣٨ تاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ واللاحقة للوكالة

السابقة ولتاريخ توجيه الإنذار العدلي لا تخول الوكيل المطالبة بالفسخ لأنها لا تصح الإجراءات السابقة مما يجعل الدعوى مقدمة ممن لا يملك حق تقديمها .

وفي ذلك ومن الرجوع إلى الوكالة الخاصة رقم ٢٠٠٢/٢٧٢٤ والمعطاة من المميز ضده محمد بسام رفعت يعيش إلى المحامي الأستاذ محمد شحادة محمد زايد مصطفى أمام كاتب العدل في العقبة بتاريخ ٢٠٠٢/١٠/٢ فإنها تضمنت اسم الموكل واسم الوكيل والخصوص الموكل به والتمثل بتحويل الوكيل بتأجير العقار العائد للموكل والكائن في مدينة العقبة والمقام على قطعة الأرض رقم ٦٦٦ حوض رقم ٣ من أراضي العقبة وان له الحق بتنظيم عقود الإيجار والتوقيع عليها نيابة عن الموكل وله الحق في توجيه الإنذارات العدلية للمستأجرين وفي التبليغ والتبليغ والإشراف والمناظرة وفي إقامة دعاوى الإخلاء والمطالبة وطلب الحجز .... في كل دعوى تكون بين الموكل وأي واحد من المستأجرين في العقار الموصوف سابقاً .... الخ .

وحيث يتضح من البيانات الواردة في الوكالة السالفة الإشارة أن الخصوص الموكل به جاء واضحاً لا يشوبه أية جهالة أو غموض والذي يفيد تحويل الموكل للوكيل في إقامة دعاوى الإخلاء وفي توجيه الإنذارات العدلية الأمر الذي يغدو معه أن هذه الوكالة تخول الوكيل توجيه الإنذار العدلي رقم ٢٠١١/٥١١١ تاريخ ٢٠١١/١٢/١ ما دام أن توجيه الإنذار العدلي جاء لاحقاً للوكالة بالإضافة إلى ذلك فإن هذه الوكالة تخول الوكيل طلب فسخ عقد الإيجار ما دام أن الوكالة اشتملت على التوكيل بالإخلاء وان الإخلاء يعني فسخ عقد الإيجار .

كما أن الوكالة اللاحقة والمعطاة من المدعي في الدعوى الماثلة إلى المحامي محمد شحادة رقم ٢٠١١/١٥٥٦٣ تاريخ ٢٠١١/١٢/٢٠ والمنظمة لدى كاتب عدل جنوب عمان تخول الوكيل توجيه الإنذارات العدلية للمستأجرين في العقارات المقامة على قطعة الأرض الموصوفة سابقاً وهي إقامة دعاوى الإخلاء والفسخ مما يجعل إقامة الدعوى الماثلة بالاستناد إلى هذه الوكالة قد تم بصورة صحيحة وقانونية وتغدو الدفوع المثارة في هذين السببين حول الوكالتين الموماً إليهما سابقاً مستوجبة الرد مما يستدعي ردهما .

وعن السببين الرابع والخامس وفيهما ينعى الطاعنان على محكمة الاستئناف خطأها من حيث عدم سماع البينة الشخصية أو إجازة توجيه اليمين الحاسمة حول أن الإيجار كان بقصد البيع أو على واقعة الوعد بالبيع .

وفي ذلك فإنه من المقرر قانوناً بمقتضى المادة ٤ من قانون البينات أن لمحكمة الموضوع السماح للخصوم بتقديم البينة الشخصية إذا كانت متعلقة في الدعوى ومنتجة في الإثبات وجائز قبولها وكذلك فإن اليمين الحاسمة يجب أن توجه إلى واقعة جائز إثباتها بهذه اليمين.

وحيث إن الوقائع التي يرغب المدعى عليهما بإثباتها بالبينة الشخصية أو اليمين الحاسمة تخالف ما ورد في عقد الإيجار الخطي والذي لا يجوز إثبات ما يخالفه بالبينة الشخصية أو اليمين الحاسمة الأمر الذي يغدو معه أن البينة الشخصية واليمين الحاسمة غير جائزة في هذه الدعوى لإثبات هذه الوقائع خلافاً لما ورد في هذين السببين مما يستدعي ردهما .

وعن السبب الثالث وفيه ينعى الطاعنان على محكمة الاستئناف خطأها من حيث الحكم بالفائدة القانونية من تاريخ الإنذار العدلي وليس من تاريخ المطالبة القضائية .

وفي ذلك فإن المادة ١٦٧ من قانون أصول المحاكمات المدنية قد أوجبت الحكم بالفائدة القانونية إذا كان المدين قد تعهد بتأدية مبلغ من النقود في وقت معين وامتنع عن أدائها عند حلول الأجل والحكم بالفائدة بما قضى به الشرط في العقد إذا كان في العقد شرط بشأنها وإن لم يكن هناك شرطاً بشأنها فتستحق من تاريخ الإخطار العدلي وإلا من تاريخ المطالبة بها بلائحة الدعوى أو الادعاء بالحادث بعد تقديم اللائحة المذكورة .

وحيث لا يوجد شرط بين المميزين والمميز ضدتهما حول استحقاق الفائدة وأنه لم يثبت من الإخطار العدلي الموجه من المميز ضده للمميزين المطالبة بها وإنما اقتضت المطالبة على أداء المبالغ المستحقة عن بدلات الإيجار وتأديتها خلال مدة أسبوع وإلا سيضطر لإقامة دعوى للمطالبة بفسخ عقد الإيجار وبدلات الإيجار بالإضافة إلى الفائدة القانونية من تاريخ الاستحقاق وحتى السداد التام فإن المدعي يكون مستحقاً للفائدة القانونية عن المبلغ الذي قضى له من تاريخ إقامة الدعوى الماثلة في ٢٠١٢/٥/٢ وليس من تاريخ

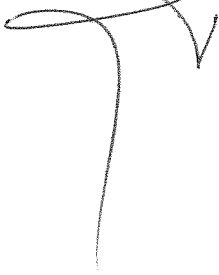
الإخطار العدلي خلافاً لما توصلت إليه محكمة الاستئناف بقرارها المميز مما يجعل هذا السبب وارداً على القرار المميز ويتعين نقضه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المميز للسبب الثالث من أسباب التمييز وتأييده فيما عدا ذلك .

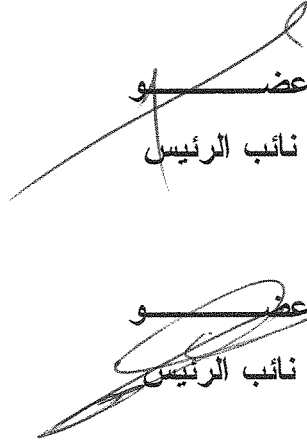
وحيث إن القضية جاهزة للحكم فنقرر إلزام المدعى عليهما بالفائدة القانونية على المبلغ المحكوم به عليهما من تاريخ المطالبة بالفائدة القانونية .

قراراً صدر بتاريخ ١ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٢/٣/٢٠١٥ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس



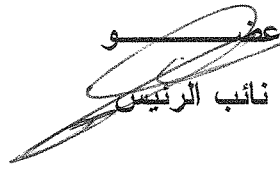
عضو  
نائب الرئيس



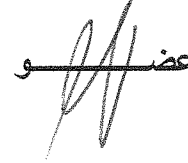
عضو  
نائب الرئيس



عضو  
نائب الرئيس



عضو



رئيس الديوان

دقة / غ.د

