محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٥/١٢٦٠

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــد الله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــــة الحاكمـــــة برئاســـــة القاضـــــي السيـــــد محمد متروك العجارمة

وعضويـــــــــــــة القضـــــــــــاة الســـــــــــادة

يوســـف ذيابات، د. عيســـى المومنـــي، محمود البطـــوش، محمـــد البيرودي

الممـــــيزان:- ١- شـــــركة الأربعة لخدمات الطعام والشـــــراب ذ. م. م.

٢- محمد زاهر محمد البرغوثي.

وكلاؤهما المحامون أمجـد كراجة وديما جويحان ولؤي أبـو نعمـــة وأحمـــد الداود وإباء أبو ذياب وفـــراس الصائـــغ.

الممـــيز ضدها:- الشركة الوطنية للمياه المعدنية (السبيل) ذ. م. م .

وكيلهـــا المحامـــي محمد الطالـــب .

بتاريـــــخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ قدم هذا التمييز للطعن في القـــرار الـــصادر عـــن محكمة استئناف عمان في القضية الحقوقية رقم (٢٠١٤/٣١٥٠٤) فصل ٢٠١٤/١١/١٩ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية شمال عمان في القضية الحقوقية رقـــم (٢٠١٣/٧٩٦) فـــصل ٢٠١٤/٥/١٢ القاضـــي (بفسخ عقد الإيجار للمأجور موضوع الدعوى المتمثل بثلاث محلات وثـــلاث حمامـــات ومساحة أمامية الكائنة في طابق التسوية من العقار المقام على قطعة الأرض رقم (٩٩٢) حوض (٨) الشميساني من أراضي قرية تلاع العلي من أراضي شـــمال عمـــان وإلـــزام المدعى عليهما الأولى بتسليم المأجور خالياً من الشواغل وإلزام المدعى عليهما بالتكافـــل والتضامن بدفع مبلغ (١٣٣٣٣) ديناراً وتضمينها الرسوم والمصاريف والفائدة القانونيـــة من تاريخ الإنذار العدلي في ٢٠١٣/٨/٤ حتى السداد التـــام ومبلـــــغ (٥٠٠) دينـــار

أتعـــاب محاماة) وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعـــاب محاماة عن هذه المرحلة من مرحلتي التقاضي .

وتتلخص أســـــباب التمـــييز فـــي الآتـــي :-

١- أخطأت المحكمة بعدم تطبيق القانون على وقائع الدعوى وبعدم وزن البينة وزناً سليماً يتفق مع أحكام القانون .

٢- أخطأت المحكمة بعدم الأخذ بأسباب الاستئناف وعدم الرد عليها بنداً بنداً بشكل واضح ومفصل .

٣- لقد جاء القرار غير معلل ومسبب تسبيباً قانوني .

٤- إن الدعوى مستوجبة الرد شكلاً وموضوعاً ابتداءً وذلك لوجود جهالة فاحشة في وكالة الزميل وكيل المميز ضدها .

٥- أخطأت المحكمة في قرارها برد الاستئناف حيث إن الأجرة غير مستحقة علماً بـــأن المميزان طلبا توجيه اليمين الحاسمة حول واقعة استحقاق الأجرة.

٦- إن المميزان يرغبان في تقديم يمين حاسمة حول واقعة استحقاق الأجرة.

لهذه الأسباب طلب وكلاء المميزان قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

وبتاريـــــخ ٢٠١٥/١/١٢ قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب في ختامها قبولها شكلاً ورد التمييز موضـــوعاً .

القـــــــــــــــــرار

بالتـــدقـــيق في أوراق الدعوى والمـــداولـــة نجـــــد إن المدعية الشركة الوطنية للمياه المعدنية (السبيل) ذ. م . م يمثلها المفوض بالتوقيع عنها ثابت عيسى الور وكيلهـــا المحامي محمد رزاز الطالب .

قد تقدمت بهذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان بمواجهة المدعى عليهما :-

١- شـــــركة الأربعة لخدمات الطعام والشراب يمثلها محمد زاهر محمد البرغوثي.
٢- محمد زاهر محمد البرغوثـــي.

موضوعها : ١- فسخ عقد إيجار أجرته السنوية (١٦٠٠٠) دينار .
٢- مطالبة بأجور مستحقة بقيمة (١٣٣٣٣) دينار .

<u>وقد أســـــس الدعوى على الوقائـــــع التاليـــة :-</u>

١- تملك المدعية العقار القائم على قطعة الأرض رقم (٩٩٢) حوض (٨) تلاع العلي من أراضي شمال عمان .

٢- المدعى عليها الأولى تشغل في العقار العائدة ملكيته للمدعية أعلاه ثـــلاث محـــلات وثلاث حمامات ومساحات أمامية من طابق التسوية بموجب عقد إيجار خطي موقـــع بتاريخ ٢٠١١/٧/٣ على أن تبدأ الإيجارة بتاريخ ٢٠١١/٨/١ ولمدة خمس ســـنوات وذلك لغايات استعمال المأجور كمطعم للوجبات الخفيفة والسريعة والمشروبات الباردة والساخنة.

٣- حسب عقد الإيجار الموصوف أعلاه فإن مقدار بدل الإيجار المترتب على المـــدعى عليها الأولى عن السنة العقدية الأولى هو (١٥٠٠٠) دينـــار والـــسنة الثانيـــة هـــو (١٥٠٠٠) دينار.....والســـــــنة الثالثـــة (١٦٠٠٠) دينـــار والـــســـــنة الرابعـــة (١٧٠٠٠) دينار.....والسنة الخامسة (١٨٠٠٠) دينار.....علـــى أن يـــدفع بـــدل الإيجار للسنة العقدية الواحدة أعلاه على ثلاث أقساط متساوية عن كل ســـنة القـــسط الأول في ٨/١ والقسط الثاني في ١٢/١ والقسط الثالث في ٤/١ وهكذا لكـــل ســـنة عقدية .

٤- المدعى عليها الأولى تخلفت عن أداء جزء من القسط الثاني من بدل الإيجار السنوي للسنة العقدية الثانية والمستحق بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١ عن الفترة مـــن ١٢/١ ولغايـــة ٢٠١٢/٣/٣١ والبالغ مقداره (٥٠٠٠) دينار.....حيث قامت المدعى عليها الأولـــى بدفع مبلغ (٢٧٥٠) ديناراً.....فقط وبقي في ذمتها عن الفترة الموصوفة في هذا البند مبلغ (٢٢٥٠) ديناراً.

٥- تخلفت المدعى عليها عن دفع القسط الثالث للسنة العقدية الثانية والمستحق بتاريخ ٢٠١٣/٤/١ والبالغ قيمته خمسة آلاف دينار عن الفترة من ٢٠١٣/٤/١ إلى ٢٠١٣/٧/٣١.

٦- تخلفت المدعى عليها الأولى عن دفع القسط الأول للسنة العقدية الثالثة والمستحق بتاريخ ٢٠١٣/٨/١ والبالغ قيمته (٥٣٣٣) ديناراً عن الفترة من ٢٠١٣/٨/١ إلى ٢٠١٤/٣/٣١.

٧- قامت المدعى عليها الأولى بإبلاغ المدعية بقيامها بتوريد مبلغ (٧٥٠) ديناراً إلى دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن السنة العقدية الأولى سنداً لنص المادة (١٢) فقرة (٥) من قانون ضريبة الدخل باسم ولصالح المدعية وتبين للمدعية فيما بعد بعدم توريد و/أو دفع هذا المبلغ للضريبة .

٨- تعهد وكيل المدعى عليه الثاني بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٨ بدفع المبالغ المستحقة على المدعى عليها الأولى الناتجة عن عقد الإيجار موضوع هذه الدعوى .

٩- قامت المدعية بتوجيه الإنذار العدلي رقم (٢٠١٣/٣٣٦٤٣) بواسطة كاتب عدل عمان بتاريخ ٢٠١٣/٨/٤ وتم تبليغه للمدعى عليهما حسب الأصول .

وقدمت الدعوى للمطالبة بفسخ العقد موضوع الدعوى والحكم بإخلاء المأجور وتسليمه للمدعية خالياً من الشواغل وتضمين المدعى عليهما بالتكافل والتضامن بدفع مبلغ (١٣٣٣٣) ديناراً والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية .

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البينات أصدرت محكمة بداية حقوق شمال عمان قرارها بالدعوى رقم (٢٠١٣/٧٩٦) تاريخ ٢٠١٤/٥/١٢ قضت فيه بالحكم بفسخ عقد الإيجار وإلزام المدعى عليها بتسليم المأجور خالياً من الشواغل وإلزام المدعى عليها بالتكافل والتضامن بدفع مبلغ (١٣٣٣٣) ديناراً والرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ الإنذار العدلي وحتى السداد التام .

لم يرتضِ المدعى عليهما بقرار محكمة بداية حقوق شمال عمـــان بالـــدعوى رقـــم (٢٠١٣/٧٩٦) المشار إليه أعلاه فطعنا فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمـــان والتـــي أصدرت قرارها بالدعوى رقم (٢٠١٤/٣١٥٠٤) تاريخ ٢٠١٤/١١/١٩ قضت فيه بـــرد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمـــصاريف ومبلـــــغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من مرحلتي التقاضي .

لم يرتضِ المـــدعى عليهمـــا بقـــرار محكمـــة اســـتئناف عمـــان بالـــدعوى رقـــم (٢٠١٤/٣١٥٠٤) المشار إليه أعلاه فطعنا فيه تمييزاً ضمن المدة القانونية يطلبا نقـــضه للأسباب الواردة بلائحة الطعن.

وعن السبب الرابع من أسباب الطعن الذي يقوم على تخطئة محكمة الاستئناف بعـــدم رد الدعوى لوجود جهالة فاحشة في وكالة المحامي .

وفي الرد على ذلك ومن الرجوع للوكالة الخاصة بالمحامي محمد الطالب نجد إنها اشتملت على أسماء الخصوم والخصوص الموكل به وموقع من الموكل ومصادق عليهـــا من المحامي الوكيل ومدفوع عنها رسم الإبراز ومرفقة بلائحة الدعوى وعليه فإن الوكالة موافقة للمادتين (٨٣٣ و٨٣٤) من القانون المدني وتخول تقديم الدعوى وخالية مـــن أي غموض مما يجعل هذا السبب غير وارد ويتعين رده.

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث من أسباب الطعن التمييزي التي مؤداهـــا تخطئـــة محكمة الاستئناف بعدم تطبيق القانون على الوقائع والنعي على القـــرار بأنـــه مـــشوب بالقصور بالتعليل والتسبيب.

وفي الرد على ذلك ومن الرجوع للمادة (١٦٠) من قـــانون أصـــول المحاكمـــات المدنية نجد بأنها حددت مشتملات الحكم القانوني وهي يجب أن تتضمن عرض لوقـــائع الدعوى ومناقشة البينات ودفوع ودفاع الطرفين وبيان علل الحكـــم وأســـبابه والقـــانون الواجب التطبيق وأن ترد على جميع أسباب الطعن الاستئنافي، كما أن المـــادة (٥/١٨٨)

من القانون ذاته أوجبت أن على محكمة الاستئناف أن ترد على أسباب الاستئناف بـــشكل واضح ومفصل .

ومن الرجوع إلى قرار محكمة استئناف عمان محل الطعن الصادر بالدعوى رقـــم (٢٠١٤/٣١٥٠٤) استئناف عمان نجد إنه جاء بصورة مختصرة ولم يحدد وقائع الدعوى وعلل الحكم وأسبابه ليتسنى لمحكمتنا بسط رقابتها عليه مما يجعل قرار محكمة الاستئناف مشوب بالقصور بالتعليل والتسبيب ومستوجب الطعن لورود أسباب الطعن عليه.

لهـــذا ودونما حاجة للرد على باقي أسباب الطعن نقرر قبول الطعن التمييـــزي ونقض القرار المطعون فيه وإعادة أوراق الدعوى إلى مصدرها لإصدار قـــرار معلـــل ومتفقاً والمادتين (١٦٠ و٥/١٨٨) من الأصـــــول المدنية .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ١٧ ذي القعـــدة ســـنـــة ١٤٣٦ هـــ المـــوافـــق ٢٠١٥/٩/١م.

عضـــــــــو **عضـــــــــو** **برئاسة القاضي نائب الرئيس**

نائب الرئيـــس **نائـــب الرئيـــس**

عضـــــــــو **عضـــــــــو**

رئيـــس الديـــوان

دقـــــق/ أ . ك

H15-1260 أ . ك