محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٥/١٥٣٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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 فايز حمارنة

وعضوية القضاة السادة

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

المميـــــــز: زهير عبد اللطيف الحاج علي العتيبي.

وكيله المحامي مروان أبو شرخ.

المميز ضـــده: بدري رشيد الحاج.

وكيلاه المحاميان زيد جبرين وفاضل الجنيدي.

بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٧ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٤/٢٦٣١٣ تاريخ ٢٠١٤/٧/٢٢ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٣/٢٥١٠ تاريخ ٢٠١٤/١/٢٦ القاضي: (بإلزام المدعى عليه بإخلاء المأجور موضوع هذه الدعوى وهو عبارة عن الشقة المقامة على قطعة الأرض رقم (٢٢٢) حوض أم أذينة الجنوبي والمستغلة كعيادة أسنان ومختبرات وتسليمه للمدعي خالياً من الشواغل وإلزامه بدفع مبلغ (١٠١٢١,١٨٠) ديناراً للمدعي وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف

ومبلغ (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف ضده عن هذه المرحلـــة وإعـــادة الأوراق إلى مصدرها.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١- أخطأت المحكمة عندما اعتبرت تبليغ وكيل المميز بالإلصاق على مكتبـــه تبليغـــاً قانونياً.

٢- أخطأت المحكمة من حيث عدم جواز توجيه اليمين.

٣- أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى والحكم للمميز ضده بأكثر من طلباته.

٤- إن المبلغ المقدر في الدعوى رقم ٢٠١٢/٦٣٦٩ صلح حقوق عمان بدل أجر المثل مبالغ فيه.

لهذه الأسباب يطلب وكيلا المميزة قبول التمييز شـــكلاً ونقـــض القـــرار المميـــز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٥/١/١٢ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز.

القـــــــــــرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن وقائعهـــا تتحـــصل أنـــه وبتاريخ ٢٠١٣/٨/١٨ تقدم المدعي بدري رشيد الحاج بالـــدعوى رقـــم ٢٠١٣/٢٥١٠ بمواجهة المدعى عليه زهير عبد اللطيف الحاج علي.

موضوع المطالبة:

- فسخ عقد إيجار وإخلاء مأجور أجرته السنوية (٧٨٠٠) سبعة آلاف وثمانمئة دينار.

- أجور مستحقة البالغة (١٠١٢١) ديناراً عشرة آلاف ومئة وواحد وعشرين ديناراً و(١٨٠) فلساً وذلك استناداً إلى الوقائع الآتية:

١- يشغل المدعى عليه عن طريق الإجارة الشقة المقامة على قطعة الأرض رقم (٢٢٢) حوض أم أذينة الجنوبي رقم (٢٠) من أراضي عمان وذلك بموجب عقد الإيجار الخطي المبتدأ بتاريخ ١٩٩٤/٢/٢٠ وذلك لاستعمالها لعيادة أسنان ومختبرات.

٢- بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٥ أقام المدعي ضد المدعى عليه دعوى أمام محكمة صلح حقوق عمان تحت الرقم ٢٠١٢/٦٣٦٩ لغايات إعادة تقدير بدل الإيجار بما يتناسب وأجر المثل وبتاريخ ٢٠١٣/١/٢٩ صدر بهذه الدعوى قرار يتضمن إعادة تقدير بدل الإيجار للمأجور موضوع الدعوى ليصبح مبلغ (٧٨٠٠) دينار سنوياً من تاريخ إقامة الدعوى.

٣- لم يقم المدعى عليه بدفع فرق بدل الإيجار للمدعي عن الفترة من تاريخ ٢٠١٢/٤/١٥ إلى تاريخ ٢٠١٣/٢/٢٠ والبالغ مجموعها (٣٨٩٣) ديناراً حسب قرار الحكم المذكور بالبند الثاني من لائحة الدعوى رغم المطالبة المتكررة بالدفع.

٤- كما لم يقم المدعى عليه بدفع كامل بدل الإيجار عن الفترة من ٢٠١٣/٢/٢٠ وحتى ٢٠١٣/٨/٢٠ واستحق عليه عن هذه الفترة المذكورة بهذا البند مبلغ (٢٣٢٨) ديناراً و(١٨٠) فلساً لم يقم بدفعها رغم المطالبة المتكررة بالدفع حيث قام المدعى عليه بدفع الإيجار لدى الإيجارات في محكمة بداية حقوق غرب عمان عن الفترة ٢٠١٣/٢/٢٠ وحتى ٢٠١٣/٨/٢٠ حسب بدل الإيجار القديم دون مراعاة تغيير بدل الإيجار حسبما ورد في قرار الحكم المشار إليه بالبند الثاني من لائحة الدعوى.

٥- استحق للمدعي بذمة المدعى عليه الأقساط التالية:

- (٣٨٩٣) ديناراً فرق الإيجار للمدعي عن الفترة من تاريخ ٢٠١٢/٤/١٥ إلى تاريخ ٢٠١٣/٢/٢٠ حسب قرار الحكم المذكور بالبند الثاني من لائحة الدعوى.
- (٢٣٢٨) ديناراً و(١٨٠) فلساً حيث قام المدعى عليه بدفع الإيجار لدى الإيجارات في محكمة بداية حقوق غرب عمان عن الفترة من ٢٠١٣/٢/٢٠ وحتى ٢٠١٣/٨/٢٠ حسب بدل الإيجار القديم دون مراعاة تغيير بدل الإيجار حسبما ورد في قرار الحكم المشار إليه بالبند الثاني من لائحة الدعوى.
- (٣٩٠٠) دينار عن الفترة من ٢٠١٣/٨/٢٠ وحتى تاريخ ٢٠١٤/٢/١٩ وذلك بموجب البند السادس من عقد الإيجار والذي ينص على أنه إذا امتنع أو تأخر المستأجر عن دفع قسط من الأقساط في ميعاد استحقاقه فتصبح جميع الأقساط الأخرى مستحقة الأداء حالاً.
- المجموع (١٠١٢١) ديناراً و(١٨٠) فلساً.

٦- قام المدعي بتوجيه الإنذار العدلي للمدعى عليه لدفع الأجور المستحقة بموجب الإنذار العدلي رقم ٢٠١٣/٢٠١٥٨ بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٠ كاتب عدل محكمة عمان حيث تبلغ المدعى عليه الإنذار ولم يقم بالدفع.

بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٦ أصدرت محكمة البداية قرارها رقم ٢٠١٣/٢٥١٠ الذي قضت فيه بإلزام المدعى عليه بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعي خالياً من الشواغل ومبلغ (١٠١٢١) ديناراً و(١٨٠) فلساً مع تضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام.

لم يرتضِ المدعى عليه بالقرار وطعن فيه استئنافاً وقررت محكمة استئناف عمان بقرارها رقم ٢٠١٤/٢٦٣١٣ تاريخ ٢٠١٤/٧/٢٢ رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمـــستأنف ضده عن المرحلة الاستئنافية.

لم يرتضِ المدعى عليه بالقرار الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة فـــي لائحة تمييزه المقدمة على العلم بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٧ وتبلغها وكيـــل المميـــز ضـــده بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ وقدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٥/١/١٢.

وفي الرد على أسباب التمييز:

وعن السبب الأول والمنصب على تخطئة محكمة الاستئناف عندما اعتبرت تبليـــغ وكيل المميز بالإلصاق على مكتبه تبليغاً قانونياً.

وعن ذلك نجد إن التبليغ الذي جرى لمحامي المميـــز كـــان مـــستوفياً للـــشروط المنصوص عليها في المادة التاسعة من قانون أصول المحاكمات المدنية حيث اشـــتملت الورقة القضائية (مذكرة تبليغ موعد جلسة) على مشروحات تبين أن المحضر قد تـــردد أكثر من مرة ولعدم وجود المطلوب تبليغه بالذات ولعدم وجود من يصح تبليغه قانونـــاً الأمر الذي حمل المحضر على إلصاق نسخة من التبليغ على الباب الخارجي للمكتـــب بحضور الشاهد رامي سليمان يوم الاثنين ٢٠١٤/١/١٣ الساعة الثالثـــة و(٥٥) دقيقـــة عصراً فعليه يكون التبليغ صحيحاً وما جاء بهذا السبب غير وارد ويتعين رده.

وعن السبب الثاني والمنصب على تخطئة محكمة الاستئناف من حيث عدم جواز توجيه اليمين.

ومن تدقيق أوراق الدعوى نجد إن صيغة اليمين التي طلبها المميـــز وكمـــا هـــو واضح من المذكرة المقدمة من وكيل (صفحة ٩ من محاضر محكمة الدرجـــة الأولـــى) تنصب على واقعتين:

الواقعة الأولى حول اتفاق المدعي مع المدعى عليه على دفع مبلـــغ عـــشرة آلاف لقاء قيام المدعى عليه بترك الشقة موضوع الدعوى.

والواقعة الثانية حول انشغال ذمة المدعى عليه بالأجور المستحقة المطالـــب بهـــا بلائحة الدعوى مبلغ (١٠١٢١) ديناراً و(١٨٠) فلساً.

وبالنسبة لتوجيه اليمين على الواقعة الأولى وحيث لا علاقة لهذه الواقعة بموضوع الدعوى فعليه يكون توجيه اليمين على هذه الواقعة غير جائز وهذا ما توصـــلت إليـــه المحكمة في قرارها المطعون فيه الأمر الذي يكون معه الطعن على القرار المطعون فيه من هذه الناحية غير وارد ويتعين رده.

وبالنسبة للواقعة الثانية المتعلقة بالأجور المستحقة المطالب بها في لائحة الـــدعوى نجد إن البينة المقدمة من المدعي قد أثبتت انشغال ذمة المدعى عليه بـــالمبلغ المـــذكور وإن المدعى عليه لم يدع الإيصال بل أنكر في لائحته الجوابية وفي البنـــود (٣ و٤ و٥) منها انشغال ذمته بالأجور المطالب بها في لائحة الدعوى الأمر الذي لا يجوز معه قبول اليمين من هذه الناحية لعدم قانونيتها وعدم إنتاجيتها بآن واحد فعليه يكون قرار محكمـــة الاستئناف بعدم جواز توجيه اليمين واقعاً في محله وما جاء بهـــذا الـــسبب غيـــر وارد ويتعين رده.

وعن السبب الثالث والمنصب على تخطئة المحكمة بعـــدم رد الـــدعوى والحكـــم للمميز ضده بأكثر من طلباته.

وعن ذلك نجد إن المدعي قد أثبت دعواه وبحدود ما جاء بلائحة دعواه ولم تحكـــم له المحكمة بأكثر مما طلب في لائحة دعواه وهو إخلاء المـــأجور موضـــوع الـــدعوى

والأجور المستحقة المطالب بها وهو مبلغ (١٠١٢١) ديناراً و(١٨٠) فلساً مع الرســوم والمصاريف والأتعاب والفائدة وعليه يكون ما جاء بهذا السبب غير وارد ويتعين رده.

وعن السبب الرابع والذي يورد فيه الطاعن أن المبلغ المقدر في الــدعوى رقــم ٢٠١٢/٦٣٦٩ صلح حقوق عمان بدل أجر المثل مبالغ فيه.

إن الطاعن لم يثر ما جاء بهذا السبب أمام محكمة الاستئناف ولا يجوز له إثــارة ذلك أمام محكمتنا لأول مرة فعليه نقرر الالتفات عنه وبالتالي رده.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعــادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٣ ذي القعدة سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/٨/١٨م

عضـــــــو	عضـــــــو	برئـــاسة القاضـــي
نـــائب الرئيس	نـــائب الرئيس	نـــائب الرئيس
عضـــــــو	عضـــــــو	
نـــائب الرئيس	نـــائب الرئيس	

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / س.ع