محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٥/١٩٥١

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 محمد الحوامدة

وعضوية القضاة السادة

محمود البطوش، حسين السكران، حابس العبداللات، خضر مشعل

المميـــــــزة: الشركة الأردنية للاستثمارات والتموين (السيفوي).

وكيلها المحامي زاهر جردانة.

المميز ضـــدهم: ١- عيد سالم فالح اللوزي.

٢- خلدون سالم فالح اللوزي.

٣- محمد سالم فالح اللوزي.

٤- مجدي سالم فالح اللوزي.

وكيلهم المحامي بكر اللوزي.

بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٤ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في القضية الحقوقية رقم ٢٠١٤/٤٤٥٠١ بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٤ المتضمن رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية شمال عمان في القضية الحقوقية رقم ٢٠١٤/٦٦ بتـــاريخ ٢٠١٤/٩/٢٩ القاضـــي: (بإلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور الموصوف في هذه الـــدعوى وتـــسليمه للمدعين خالياً من الشواغل وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠٠) دينار أتعاب محاماة) وتضمين المستأنفة الرسوم ومبلغ (٥٠٠) دينـــار بدل أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:

١- أخطأت المحكمة بإصدار حكمها المميز بالاستناد إلى أن تبليغ سكرتيرة الشركة يعتبر صحيحاً، فمن غير الجائز قانوناً تبليغ السكرتيرة الإنذار العدلي.

٢- أخطأت المحكمة في تطبيق أو تفسير نص المادة (٥/١٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية وقرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز رقم ٢٠١٢/٣٦٠١ بأن تبليغ الموظفة بالشركة وليس للنائب القانوني أو أحد القائمين على إدارتها يعتبر باطلاً وغير منتج لأثره.

٣- أخطأت المحكمة بعدم تطبيق نص المادة (٥/١٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية على المميزة كمستأجرة وكشركة محدودة المسؤولية والتي حددت الأشخاص الذين من الجائز قانوناً تبليغهم الأوراق القضائية من الشركاء والأشخاص الاعتبارية ولا تعتبر السكرتيرة من الأشخاص الوارد تعدادهم في المادة المذكورة.

٤- أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى باعتبار أنها سابقة لأوانها لعدم قيام المدعين بالإجراءات التي نص عليها القانون وفقاً لأحكام المادة (٥/ج/١) من قانون المالكين والمستأجرين.

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

وبتاريخ ٢٠١٥/٤/٢ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طلب في ختامها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً.

القـــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى تشير إلى إقامة المدعين عيد وخلدون ومحمد ومجدي أبناء سالم فالح اللوزي الدعوى رقم ٢٠١٤/٦٦ لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان بمواجهة المدعى عليها الشركة الأردنية للاستثمارات والتموين.

وموضوعها: إخلاء مأجور أجرته السنوية (٣٩٩٨٣) ديناراً للأسباب التالية:

١- يملك المدعون محلات تجارية عددها (١٤) الواقعة على قطعة الأرض رقم (٣٠٢) حوض (٢) الحلوق الجبيهة من أراضي شمال عمان.

٢- تعلم المدعى عليها بأنها تشغل العقار المقام بموجب عقد إيجار خطي بتاريخ ٢٠٠٠/٥/٢٣ بأجرة سنوية مقدراها (٣٩٩٨٣) ديناراً بعد الزيادة القانونية.

٣- تعلم المدعى عليها بأنها تخلفت عن دفع بدل الإيجار المستحق بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٣.

٤- قام المدعون وبتاريخ ٢٠١٣/١/٢٩ بتوجيه إنذار عدلي وتبلغت المدعى عليها الإنذار بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣١ وانقضت مهلة الإنذار ولم تقم المدعى عليها بدفع بدل الإيجار فيكون ذلك سبباً موجباً للإخلاء.

وطلب المدعون الحكم بالإخلاء مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٩ قضت المحكمة بإلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل مع الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠٠) دينار أتعاب محاماة.

لم يلاقِ القرار قبولاً من المدعى عليها فطعنت فيه استئنافاً وقضت محكمة استئناف عمان بقرارها رقم ٢٠١٤/٤٤٥٠١ تاريخ ٢٠١٥/٢/٢٤ برد الاستئناف وتأييد الحكم

المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم ومبلغ (٥٠٠) دينار بدل أتعاب محاماة عـــن هـــذه المرحلة.

لم ترتضِ المستأنفة القرار الاستئنافي فاستدعت تمييزه ضمن المدة القانونية وتقدم المميز ضدهم بلائحتهم الجوابية ضمن المدة القانونية أيضاً.

وبالرد على أسباب التمييز:

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث وتنصب جميعهـــا علـــى تخطئـــة المحكمـــة بالاستناد إلى تبليغ مخالف لحكم المادة (٥/١٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

وفي ذلك نجد إن تبليغ الإنذار العدلي وحسب مشروحات المحضر علـــى مـــذكرة التبليغ الجاري للموظفة أميمة محمد وهي السكرتيرة لدى الإدارة العليا للشركة المـــدعى عليها حسب ما هو ثابت من شاهدي المدعى عليها محمد رسول ويوسف خالد.

وإن الاجتهاد القضائي قد استقر على أن السكرتيرة من القائمين على إدارة الشركة وأن تبليغها الإنذار العدلي تبليغ قانوني موافق لحكم المادة (٥/١٠) من قـــانون أصـــول المحاكمات المدنية (تمييز حقوق ٢٠٠٤/٣٧٥٨ وتمييز حقوق ٢٠١٢/٢٧٨٥) فتكـــون أسباب التمييز غير واردة على القرار من هذه الناحية ومستوجبة الرد.

وعن السبب الرابع ومفاده أن الدعوى لا تقوم على أساس قانوني ســـليم ذلـــك أن المدعين (المميز ضدهم) كانوا قد قبضوا الأجور وأن بقـــاء المميـــزة حتـــى تاريخـــه كمستأجرة يعتبر استمراراً لعقد الإيجار وقبول من المميز ضدهم بالاســـتمرار بإشـــغال المأجور.

فإنه وفق ما توصلت إليه المحكمة بردها على الأسباب الأول والثاني والثالث مـــن أن التبليغ للإنذار العدلي كان أصولياً وتخلف المدعى عليها عن دفع الأجور المـــستحقة ضمن المدة القانونية وقيام سبب الإخلاء.

فإن قبض الأجور من قبل المؤجر أو المالك لا يعتبر تنازلاً عن أسـباب التخليـة وفق ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة (تمييز حقوق ٩٧/١٤٣٦) فنقرر الالتفات عـن هذا السبب.

لذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز.

قراراً صدر بتاريخ ٦ محرم سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٥/١٠/١٩م

عضـــــــو عضـــــــو برئـــاسة القاضـــي

نـــائب الرئيس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــــــق / س.ع