محكمة التمييز الأردنية

بصفتها :الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٥/٣٧٠

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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 محمد متروك العجارمة .

وعضوية القضاة السادة

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

التمييز الأول :

المميـــــــز: يوسف محمود أحمد خصاونة .

وكيله المحامي رائف الشياب .

المميز ضـــده : عامر يحيى يوسف الصباحين .

وكيله المحامي خالد الصباحين .

التمييز الثاني :

المميـــــــز : عامر يحيى يوسف الصباحين .

وكيلاه المحاميان خالد الصباحين وسهى الصباحين .

المميز ضـــده : يوسف محمود أحمد خصاونة .

وكيله المحامي رائف الشياب .

قدم في هذه الدعوى تمييزان بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢١ الأول مقـدم مـن يوسـف خصاونة والثاني مقدم من عامر الصباحين وذلك للطعن في قرار محكمة استئناف إربد في الـدعوى الحقوقيـة رقـم (٢٠١٤/١٢٢٦٥) الـصادر بتـاريخ ٢٠١٤/١١/٢٣

القاضي : بعد اتباع قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم (٢٠١٤/١٦٧) تاريخ ٢٠١٤/٥/١٨ بفسخ قرار محكمة بداية حقوق إربد رقم (٢٠٠٩/٥٠٠) تاريخ ٢٠٠٩/٥/٣١ ورد دعوى المدعي فيما يتعلق بفسخ عقد الإيجار المبرم ما بين المدعي والمدعى عليه وتأييد القرار فيما عدا ذلك وتضمين المدعى عليه المصاريف والرسوم النسبية التي تكبدها المدعي عن مرحلتي التقاضي دون الحكم لأي منهما بأية أتعاب محاماة كون كل واحد خسر جزء من دعواه.

وتتلخص أسباب التمييز الأول فيما يأتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف في اعتبار أن تبليغ الإنذار العدلي موضوع الدعوى باطل على الرغم أنه قد جرى بشكل صحيح وأصولي .

٢. أخطأت محكمة الاستئناف في عدم مخاطبة قلم المحضرين في محكمة بني عبيد لمعرفة اسم المحضر واستدعائه لسماع شهادته وسؤاله عن المشروحات الواردة على المحضر وكذلك سؤاله عن الشاهد عمر الدويري .

٣. أخطأت محكمة الاستئناف في عدم الحكم بأتعاب محاماة للمميز .

لـــهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول تمييزه شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

وتتلخص أسباب التمييز الثاني فيما يأتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف في اعتبار الأجور المستحقة الناتجة عن عقد الإيجار ديناً مع عدم التسليم باستلامها وبالتناوب بما أن المطالبة ببدل أجور فلا بد من تقديم إنذار عدلي وبما أن الإنذار المقدم باطل فإن ما بني على باطل فهو باطل .

٢. قام المميز ضده (المدعي) بإخلاء المميز (المدعى عليه) خلال فترة أعمال إعادة تأهيل للشارع المجاور وقام بتنفيذ القرار من خلال تبليغات باطلة .

٣. إن المميز شغل المأجور الذي تعود ملكيته للمميز ضده بموجب عقد إيجار خطـي لمدة عقدية ابتداءً من ٢٠٠٥/٩/١ وتنتهي بانتهاء السنة العقدية الواردة فـي عقـد الإيجار موضوع الدعوى بتاريخ ٢٠١٥/٩/١ وبدل الإيجار ثمانيـة آلاف دينـار أردني عن مدة العقد كاملة وهي مدفوعة سابقاً .

٤. أخطأت محكمة الاستئناف في عدم الحكم للمستأنف ببدل أتعاب محامـاة والرسـوم والمصاريف .

لـــهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول تمييزه شكلاً ونقـض القـرار المميـز موضوعاً .

الـــــقـــــــرار

لدى التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعي يوسف محمود أحمد خصاونة كان وبتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٢ قد أقام أمام محكمة بداية حقوق إربد القضية البدائية الحقوقية رقم ٢٠٠٩/٥٠٠ بمواجهة المدعى عليه عامر يحيى يوسف الصباحين لفسخ عقد إيجار ومطالبة بأجور مستحقة على سند من القول : إن المدعى عليه شغل في ملك المدعي عن طريق الأيجاره محلاً تجارياً مكون من أربع أبواب مقام على قطعة الأرض رقم ٢٠٢ حوض رقم (٣) من أراضي إيدون بموجب عقد إيجار خطي يبدأ في ٢٠٠٥/٩/١ وينتهي في ٢٠١٥/٩/١ أي لمدة عشر سنوات من تاريخ ابتداء الإجارة وببدل إجارة مقداره ثمانية آلاف دينار عن السنة العقدية الواحدة بحيث تدفع بداية كل عام حتى نهاية مدة العقد واستحقت للمدعي على المدعي عليه بدل إجارة من الفترة الواقعة من ٢٠٠٨/٩/١ لغاية ٢٠٠٩/٩/١ ولم يقم المدعى عليه بدفع بدل الإجارة البالغ ثمانية آلاف دينار عن هذه الفترة وقام المدعي بتوجيه الإنذار العدلي رقم ٢٠٠٨/٢٨٨٧ ولم يقم المدعى عليه رغم تبلغه بدفع الأجور المستحقة ولا دفع ضريبة المعارف والمجاري حتى إقامة الدعوى وبتخلفه عن دفع

الأجور المستحقة مخالفة لنص المادة ٥/ج من قانون المالكين والمستأجرين وسبباً لفسخ عقد الإيجار وإخلاء المأجور.

وطلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء المأجور وإلزام المدعى عليه بدفع الأجور المستحقة عليه من الفترة الواقعة ما بين ٢٠٠٨/٩/١ ولغاية ٢٠٠٩/٩/١ وتسليم المأجور خالياً من الشواغل وبالمبلغ المدعى به وتضمين الرسوم والمصاريف والأتعاب.

وبعد نظرها من قبل محكمة بداية حقوق إربد واستكمال الإجراءات فيها وبتاريخ ٢٠٠٩/٥/٣١ أصدرت قرارها المتضمن فسخ عقد الإيجار المبرم بين الطرفين وإلزام المدعى عليه عامر بإخلاء المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل وإلزامه بدفع الأجور المستحقة البالغة ٨٠٠٠ دينار مع الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة.

لم يرضَ المدعى عليه بالقرار فطعن فيه لدى محكمة استئناف إربد التي أصدرت قرارها رقم ٢٠٠٩/٢٢٦٢٤ والمتضمن فسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق لمصدرها.

وبعد إعادة القضية إلى محكمة بداية حقوق إربد سجلت لديها بالرقم ٢٠١٠/٥٨ وبجلسة ٢٠١٠/٢/٨ قال وكيل المدعى عليه أنه تقدم بالطلب رقم ٢٠١٠/٣٥ موضوعه بطلان تبليغات في الدعوى وفي الإنذار العدلي وطلب وقف السير بالدعوى والانتقال لرؤية الطلب.

وبجلسة ٢٠١٠/٢/١٨ قررت المحكمة وقف السير بالدعوى والانتقال لرؤية الطلب وبعد الانتقال لرؤية الطلب سالف الذكر واستكمال الاجراءات فيه قررت المحكمة الانتقال لرؤية الدعوى الأصلية للتعرض للاختصاص النوعي.

وبعد الانتقال لرؤية الدعوى وبجلسة ٢٠١١/٤/٢٨ قررت إحالة الدعوى إلى محكمة الأستئناف صاحبة الاختصاص وبعد إحالة الدعوى إلى محكمة الاستئناف سجلت لديها بالرقم ٢٠١١/٨٥٤١ .

وبعد السير بها حسب الأصول وبجلسة ٢٠١٣/١/١٣ قررت محكمة الاستئناف ولغياب أطراف الدعوى إسقاطها وبعد تقدم وكيل المستأنف بطلب لتجديد الدعوى ووافقت محكمة الاستئناف على التجديد بعد أن دفع وكيل المستأنف الرسوم وسجلت في سجلات محكمة الاستئناف بالرقم ٢٠١٣/١١٣٩٣ وبجلسة ٢٠١٣/١٠/٢٠ قدم وكيل المستأنف وصول المقبوضات رقم ٦١٠٧٦٨٩ تاريخ ٢٠١٣/١٠/١٣ تشعر بدفع فرق الرسم وكرر الطرفان أقوالهما ومرافعاتهما السابقة.

وبتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٤ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠١٣/١١٣٩٣ رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف كافة الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف عليه في مرحلة الاستئناف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن تلك المرحلة .

لم يرتضِ المدعى عليه بالقرار الاستئناف المشار إليه وتقدم للطعن فيه تمييزاً.

وبتاريخ ٢٠١٤/٥/١٨ قررت محكمة التمييز بقرارها رقم (٢٠١٤/١٦٧) ما يلي :

((وفي الرد على سببي الطعن التمييزي :

وعن سببي الطعن التمييزي اللذين ينعى فيهما الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بما توصلت إليه في قرارها المطعون فيه حيث إن علم وخبر تبليغ الإنذار العدلي لم يبلغ للمميز تبليغاً أصولياً وتكون الدعوى سابقة لأوانها ومستوجبة الرد .

وللرد وعلى ذلك نجد إن محكمة الاستئناف وفي معرض ردها على أسباب الطعن الاستئنافي وفيما يتعلق بالتبليغات لم تتعرض لتبليغ الإنذار العدلي في مدى صحته أم لا إذ كان عليها أن تتعرض له في تقيم وزن البينة وذلك لتتمكن محكمة التمييز من بسط رقابتها على ذلك ولما لم تفعل يكون قرارها مستوجب النقض لورود هذين السببين عليه .

لـــــهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مـــصدرها لإجـــراء المقتضى)) .

أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف حيث قامت باتباع النقض ومن ثم أصـــدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٣ المتضمن فسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعي فيما يتعلق بفسخ عقد الإيجار المبرم ما بين المدعي والمدعى عليه وتأييد القرار فيما عدا ذلك وتضمين المدعى عليه المصاريف والرسوم النسبية التي تكبدها المدعي عـــن مرحلتـــي التقاضي دون الحكم لأي منهما بأية أتعاب محاماة كون كل واحد خسر جزءاً من دعواه .

لم يرتضِ الطرفان بهذا القرار وتقدم كل منهما بتمييزه للطعن فيه .

وفي الرد على أسباب الطعن المقدم من المدعي :

وعن السببين الأول والثاني اللذين ينعى فيهما الطاعن على محكمـــة الاســـتئناف خطأها عندما اعتبرت تبلغ الإنذار العدلي باطل .

وللرد على ذلك نجد إنه ومن الرجوع إلى علم وخبر تبليغ الإنـــذار العـــدلي لـــم يتضمن اسم المحضر بشكل واضح ومقروء كما أن التبليغ لم يتم بحضور الـــشاهد إذ إن المشروحات كان يتوجب أن تتضمن أن الإلصاق قد تم بحضور الشاهد مما يجعل من هذا التبليغ مخالفاً لما ورد في المادتين (٥ و ٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية ويكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف في محله ويتعين معه رد هذين السببين .

وعن السبب الثالث الذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعـــدم الحكم بأتعاب محاماة للمميز .

وللرد على ذلك نجد إن المدعي قد خسر قسماً من دعواه وكـسب القـسم الآخـر فيكون عدم الحكم بأتعاب محاماة لأي من الطرفين عن مرحلتي التقاضي في محله ويتعين معه رد هذا السبب .

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي المقدم من المدعى عليه :

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث التي ينعـى فيهـا الطـاعن علـى محكمـة الاستئناف خطأها بالحكم ببدل الأجور المستحقة عندما اعتبرتها ديناً .

وللرد على ذلك نجد إن موضوع الدعوى هو المطالبة بفسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى والمطالبة ببدل الأجور المستحقة عن الفترة من ٢٠٠٨/٩/١ ولغاية ٢٠٠٩/٩/١.

وإن الثابت من أوراق الدعوى وبيناتها أن المدعى عليه يستأجر من المدعي محلاً تجارياً مكوناً من أربعة أبواب المقام على قطعة الأرض رقم (٢٠٠) حوض رقـم (٣) من أراضي أيدون كما هو ثابت من عقد الإيجار المحفوظ في ملف الدعوى والموقع من الطرفين .

وحيث إن عبء الإثبات بدفع الأجرة يقع على عاتق المدعى عليـه ؛ إن المـدعى عليه لم يقدم ما يثبت دفعه لبدل الأجرة المطالب بها في الدعوى فيكون ما توصلت إليـه محكمة الاستئناف في محله مما يتعين معه رد هذه الأسباب .

وعن السبب الرابع الذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأهـا بعـدم الحكم للمستأنف ببدل أتعاب محاماة والرسوم والمصاريف النسبية .

وللرد على ذلك نجد إنه وعلى ضوء ما بيناه في الرد على السبب الثالث من أسباب التمييز المقدم من المدعي فإن المدعى عليه أيضاً لا يستحق بدل أتعاب محاماة كونه قـد خسر قسماً من الدعوى وأن الحكم عليه بالمصاريف والرسوم بنسبة المبلغ المحكوم عليه به يكون متفقاً وأحكام القانون ويتعين معه رد هذا السبب .

لـــــــــــهذا نقرر رد التمييزين وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١١ رمضان سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/٦/٢٨ م.

عضـــــــــــو نائب الرئيس

عضـــــــــــو نائب الرئيس

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضـــــــــــو

عضـــــــــــو نائب الرئيس

رئيس الديـــــوان

دقـــق /ف .أ