مـحكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية

رقم القضية : ٢٠٠٠/٢٧٢
رقم القرار :

المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة باجراء المحاكمة واصدار الحكم باسم
حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الاردنية الهاشمية
عبدالله بن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد اديب الجلامده
وعضوية القضاة الساده
اسماعيل العمري ، عبدالرحمن البنا ، محمد المحاميد ، جهز هلسه

المميـــــزه : ورده سليمـــان ابو ميـــــزر / وكيلها المحامـــــي عبدالكريم الحرحشـــي

المميز ضده : سامي محمود السعيد عاشور / وكلاؤه المحامـــون نبيل ابو غزاله وعصام الشريف ومحمود عبدالفتاح

بتاريخ ١٩٩٩/١٢/٢٩ قدم هذا التمييز للطعن بالحكم الصـــادر عـــن محكمة استئناف حقوق عمان بالقضيه رقـــم ٩٩/١٢١٤ فصـــل ١٩٩٩/١٢/١٣ القاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقـــوق عمـــان رقـــم ٩٨/٧١ فصل ١٩٩٩/٤/٢٨ ورد دعـــوى المدعيـــه مـــع تضمينـــها الرســـوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف ضده ومبلغ مايه وعشـــرة دنـــانير اتعـــاب محاماه للمدعى عليه المستأنف عن مرحلتي التقاضي ٠

وتتلخص اسباب التمييز بما يلي :

١- جاء القرار المميز مخالفاً لعقد الايجار الخطي المبرز مـــن حيـــث (بـــدل الايجار) ومن حيث (تواريخ الإستحقاق) وهو بذلك مستوجب النقض ٠

٢- لا يعتبر قبول دفعات من الاجور تعديلا لعقد الايجار ٠

٣- الوكيل الذي قبض الاجور لا يملك حق تعديل العقد وخفض الاجـــره وتغيـــير مواعيد الاستحقاق ذلك ان خفض الاجور تصرف ضار ولم تشمله الوكاله ٠

٤- تفسير محكمة الإستئناف للدفعات /الشيكات مجافي للعداله وهي شيكات لم تدفع للمالك المدعيه المميزه وانما دفعت لوكيل ومن باب التساهل وتحت الحســـاب كان الوكيل يقبل هذه الدفعات والمدعيه و/أو وكيلها غير ملزمين بمـــا يكتبـــه المدعى عليه المميز ضده على اوراقه او شيكاته والشيكات لا تشـــكل تعديـــلاً للعقد (ولم تلتقي ارادة المتعاقدين الحره على هذا التعديل الافتراضي) ٠

٥- ان الفتره التي يدونها المستأجر على النماذج عند دفعه الاجـــور الـــى قلـــم الايجارات بالمحكمه يكتبها المستأجر كما يشاء ولا يتدخل الموظف بما يكتـــب المستأجر ٠

لهذه الاسباب يطلب وكيل المميزه قبول التمييز شكلاً ونقض القـــرار المميـــز موضوعاً وتضمين المميز ضده الرسوم والمصاريف والاتعاب ٠

بتاريخ ٢٠٠٠/١/١٧ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابيه طلب في نهايتـــها قبول اللائحه شكلاً ورد التمييز وتضمين المميزه الرسوم والمصاريف والاتعاب ٠

الـــــقـــــــرار

بعد التدقيق والمداوله نجد ان واقعه الدعوى تتحصل فـــي ان المدعيـــه ورده سليمان اقامت هذه الدعوى ضد المدعى عليه سامي محمـــود للمطالبـــه بإخـــلاء المأجور الموصوف بلائحة الدعوى وأجور مترصده بذمته مقدارها ٢١٧٥ دينـــاراً ، مؤسسة دعواها على ان المدعى عليه يشغل شقه سكنيه عائده للمدعيه المقامه علـــى

قطعه الارض رقم ٥٣٣ حوض ٢ قطنه الشمالي بموجـــب عقـد خطـي وبقـوة الاستمرار القانوني اعتباراً من ١ /٢/ ١٩٨٥ باجره سنويه مقدارها (١٥٠٠) دينـار تدفع على اربع دفعات في ١ /٢ و١/ ٥ و١/ ٨ و١/ ١١ من كل عام وترصـد بذمته مبلغ ١٤٢٥ ديناراً من اقساط سابقه عـن الفـتره مـن ١/ ٨٨/٢ ولغايـة ١٩٩٧/٧/٣٠ كما تخلف المدعى عليه عن دفع القسط المستحق فـي ١٩٩٧/٨/١ عن الاشهر ٨، ٩، ١٠ من نفس العام بمقدار (٣٧٥) ديناراً كما تخلف عـن دفـع القسط المستحق في ١٩٩٧/١١/١ عن الاشهر ١١ و١٢ من عام ٩٧ و ١ مـن عام ٩٨ ومقداره (٣٧٥) ديناراً رغم انذاره بموجب الانذار العدلي رقم ٩٧/٢٩٠٠١ تاريخ ١٩٩٧/١٢/٤ والذي تبلغه بالذات بتاريخ ١٩٩٨/١/٨ بالرغم مـن مـرور المده القانونيه ٠

وبعد التحقيق وسماع البينات في الدعوى اصدرت محكمة بداية الحقوق قرارها رقم ٧١/اخلاء /٩٨ تاريخ ١٩٩٩/٤/٢٨ القاضي بالزام المدعى عليـه بـاخلاء المأجور الموصوف بلائحة الدعوى والزامه بدفع مبلغ (١٦٢٥) دينار للمدعـي ورد الدعوى بالزياده وتضمينه الرسوم والمصاريف عن المبلغ المحكـوم بـه والفـائده القانونيه من تاريخ المطالبه وحتى السداد التام ومبلغ (٨٥) ديناراً اتعاب محاماه ٠

لم يرتض المدعى عليه (المميز) بهذا القرار فطعن فيـه اسـتئنافاً فـأصدرت محكمة الإستئناف قرارها رقم ٩٩/١٢١٤ تاريخ ١٩٩٩/١٢/١٣ القاضي بفسـخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعيه مع تضمينها الرسوم والمصاريف ومبلـغ ١١٠ دنانير اتعاب محاماه عن مرحلتي التقاضي ٠

لم يلاق هذا القرار قبولاً من المدعيه فطعنت فيه بـالتمييز المـائل للاسـباب الوارده في لائحة التمييز ٠

وفي الموضوع

وعن اسباب التمييز جميعاً ومحصلها واحد وهو النعي على الحكم المميز مـن حيث خطأه في تعديل مقدار الاجره وتاريخ استحقاقها ٠

وفي ذلك نجد ان المدعيه اسست دعواها على ان المدعى عليه يشغل العقـــار العائد لها بطريق الاجاره وبقوة الاستمرار القانوني بموجب عقد ايجار خطي اعتباراً من ١ /٢/١٩٨٥ باجره سنويه مقدارها ١٥٠٠ ديناراً تدفع على اربع دفعات فـــي ١ /٢ و١/٥ و١/٨ و١/١١ من كل عام ٠

وحيث ان المدعى عليه وفي اجابته على لائحـــة الدعـــوى وعلـــى الصفحـــه الخامسه من محضر المحاكمه البدائيه اقر بهذه الواقعه وحصر دفاعه بانـــه جـــرى تخفيض الاجره اعتباراً من نهاية عام ١٩٨٦ . بحيث اصبحت ١٣٥٠ ديناراً تدفـع على اربعه اقساط متساويه بواقع ٣٣٧ ديناراً و٥٠٠ فلس لكل قسط واستمر بـــالدفع حتى اقامه الدعوى ، وقد كرر المدعى عليه هذا الدفع في مرافعتـــه النهائيـــه علـــى الصفحه ٤٤ من المحضر واضاف اليه دفعاً جديداً يتعلق بتاريخ بداية استحقاق القسط الاول في ١/٣ من كل عام وليس في ١ /٢ كما هو وارد في عقد الايجار ٠

ابتداءاً نجد ان المدعى عليه وفي اجابته عللى لائحة الدعوى اقـــر صراحـــه بمقدار الاجره وبتواريخ استحقاقها وحصر دفاعه بتخفيض مقدار الاجور على ضوء ما سبق بيانه ٠

وحيث ان المدعى عليه اقر بتواريخ استحقاق الاجره فـــي ١ /٢ و١/٥ و١/٨ و١/١١ وفق ما جاء بعقد الايجار فلا يقبل منه بعد ذلك وفي مرافعته النهائيه الدفـــع بتعديل تاريخ استحقاق الاجره لتصبح بداية الاستحقاق للاقساط الاربعه في ١/٣ بدلاً من ١/ ٢ للتناقض ولا حجه مع التناقض وفق مقتضيات احكـــام المـــاده ٨٥ مـــن القانون المدني ٠

اما الدفع بتخفيض الاجره فنجد ان الثابت ان عقد الايجار للعقـــار موضـــوع الدعوى موقع من المدعى عليه كمستأجر ومن زوج المدعيه مالكة العقـــار بصفتـــه وكيلاً عنها ٠

وعليه فان ما ينشأ من حقوق واحكام يضاف الى الأصيل وهي المدعيه اعمالاً لاحكام الماده ١١٢ من القانون المدني ٠

وحيث ان الأصيل دون النائب الذي انتهى دوره في ابرام العقد هو الذي يعتبر طرفاً في التعاقد واليه تتصرف جميع اثاره فيكسب مباشره كل ما ينشأ عن العقد من حقوق ويقع على عاتقه كل ما يترتب من التزامات ٠

وبالبناء على ذلك فان الاصيل (المدعيه) تكسب مباشره كل ما ينشأ عن عقد الاجاره من حقوق ومنها مقدار الأجره ولا يملك الوكيل تخفيض الاجره الا بموافقة المدعيه الصريحه او الضمنيه ٠

وحيث ان الماده ٨٤٠ من القانون المدني تعطي للوكيل ولاية التصرف دون ان يتجاوز حدوده الا فيما هو اكثر نفعاً للموكل ولا يملك التصرف فيما يضر الاصيل ٠

وحيث ان تخفيض الاجره فيه ضرر بيّن للاصيل (المدعيه) فلا يسري تصرف الوكيل بحقها ٠

وحيث ان الوكاله المنظمه من المدعيه لزوجها لا تخّول الاخير تخفيض الاجره والاضرار بها ٠

وحيث ان الاجتهاد القضائي ذهب الى ان الوكيل لا يملك الصلاحيه للسماح للمستأجر بإجراء تغييرات في المأجور لعدم وجود أي نص يعطيه هذا الحق (تمييز حقوق ٨٠/١٢٦ ص ١٦٥٨ لسنة ٨٠ ورقم ٧٩/٢٧٢ ص ٦٧ لسنة ٨٠ فمن باب اولى انه لا يملك تخفيض الاجره ٠

وحيث ان المدعى عليه دفع الدعوى بان المدعيه قد وافقت على تخفيض الاجره بدليل قبضها للاجور مدة عشر سنوات ٠

وحيث ان الشيكات التي قدمها المدعى عليه لاثبات هذا الدفع محـــرره لأمـــر المستفيد (الوكيل) ولم يقدم اية بينه على ان المدعيه قد قبضت هذه الاجور المخفضه او وافقت الوكيل على هذا التخفيض فيكون المدعى عليه عاجزاً عن اثبات دفعه ومن حقه تحليف خصمه اليمين حول هذه الواقعه ٠

وحيث ان محكمة الإستئناف قد توصلت الى خلاف هذه النتيجة فيكون قرارهـا واقعاً في غير محله وهذه الاسباب ترد عليه ٠

لهذا نقرر نقض الحكم المميز واعادة القضيه لمصدرها لاجراء المقتضى ٠

قراراً صدر بتاريخ ١٢ ربيع ثاني سنة ١٤٢١ هـ الموافـق ٢٠٠٠/٧/١٣

عضـــو عضـــو القاضي المترئس

رئيس الديوان عضـــو عضـــو

دقق

اض