محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :٢٠٠٠/٧٢٠
رقم القرار :

المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة العـــدل

القـــــرار

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 بادي الجراح.
وعضوية القضاة السادة
احمد ابو الغنم ، راكان حلوش ، غازي عازر ، كامل الحباشنه.

المميز : موسى صالح موسى يحي.
المميز ضده : عامر نمر محمود.

بتاريخ ٢٠٠٠/٢/٢٧ قدم هذا التمييز للطعن بالحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان بتاريخ ٢٠٠٠/١/٢٦ في القضية الاستئنافية رقم ٩٨/٢٣١١ والمتضمن فسخ قرار محكمة بداية حقوق عمان رقم ٧١٢/ اخلاء/٩٧ وبذات الوقت الحكم برد دعوى المدعي.

وتتلخص اسباب التمييز بما يلي:

١- اخطأت محكمة الاستئناف في تفسير القانون وتطبيقه على الوقائع الثابتة في هذه القضية حيث استندت محكمة الاستئناف وبحكمها المميز على احكام المادة ١٢ من قانون المالكين والمستأجرين والتى قصد من استعمالها اذا لم يحدد طرفي العقد كيفية دفع بدل الاجاره وبشكل صريح ومحدد وهذا ماليس وارد في العقد موضوع الدعوى حيث ورد بالعقد (كيفية اداء البدل سنوياً).

٢-اخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق القانون من حيث ان وكيل المميز ضده انكر في لائحتة الجوابية ان الاجرة تدفع في بداية السنة وادعي انها تدفع مشاهره وقدم بينة شخصية على هذه الواقعة وقد جاءت البينة بخلاف ما ادعاه وعكس ماحاول اثباته وقد اثبت البينة ان الاجرة سنوية وتدفع في بداية كل سنة وقد كان على محكمة الاستئناف ان تعالج هذه النقطة حتى اذا

لم تثبت ذلك افهمت المميز ضده ان من حقه تحليف المدعي اليمين الحاسمة عملا بالقـــاعدة البينـــة على من ادعي واليمين على من انكر.

ولما كان المميز ضده هو من ادعي ان الاجرة ليست سنوية وان محكمة البدايـــة طرحـــت هذه البينه عند وزنها وان محكمة الاستئناف قد قفزت عن هذه النقطة ولم تفهم المدعي عليـــــــه (مدعي واقعة الدفع) بحقه بتحليف الخصم اليمين الحاسمه حول ذلك .فانها تكـــون قـــد اخطـــأت بتطبيق القانون حول اعتبار الاجرة مشاهره دون بينة او يمين.

وقد طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلا لتقديمه ضمن المدة القانونية وفي الموضوع نقض الحكـــم المميز واجراء المقتضي القانوني.

وبتاريخ ٢٠٠٠/٣/٥ تقدم وكيل المميز ضده بلائحة جوابية رد بها على اســـباب التميـــيز وابدى بها مطالعته وطلباته التى تلخصت بقبول اللائحة الجوابية شكلا وفي الموضوع رد التميـــيز وتصديق الحكم المميز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه.

القـــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد بان واقعة هذه الدعوى تتلخص بان المميز كان قـــد اقـــام هـــذه الدعوى ضد المميز ضده لدى محكمة بداية حقوق عمان بتاريخ ٩٧/١١/٣ يطـــالب بـــها بـــاخلاء المدعي عليه للمأجور الذي يشغله من ملك المدعي وهو عبارة عن شقة ســـكنية اجرتـــها الســـنوية ١٨٠٠ دينار كما يطالب بمبلغ ١٨٣٦ دينار كأجور مستحقة وضريبة معارف مؤسسا دعواه علـــى انه يملك العقار الموصوف بلائحة الدعوى وهو عبارة عن شقة سكنية يشغلها المدعى عليه (المميـــز ضده) عن طريق الايجار منذ ٩٥/٩/١ بموجب عقد ايجار خطي ولايزال وباجرة سنوية مقدارهـــا ١٨٠٠ دينار وبأن المستأجر (المميز ضده) قد تخلف عن دفع اجـــرة العقـــار موضـــوع الدعـــوى والمستحقة بتاريخ ١٩٩٧/٩/١ والبالغة ١٨٠٠ دينار ومبلغ ٣٦ دينار بدل ضريبة المعـــارف ممـــا حدا بالمدعي لتوجيه انذار عدلي رقم ٩٧/٩٣٧٧ تاريخ ٩٧/٩/٢٣ بواسطة الكاتب العدل ورغم تبلغه الانذار ومرور المدة القانونية لم يدفع المدعي عليه الاجور المطالب بها مما حدا بـــه لاقامـــة هـــذه الدعوى.

وبان محكمة البداية وبعد استماع البينات المقدمة من الطرفين والشهود اصدرت قرارهـــا رقم ٧١٢/اخلاء/٩٧ تاريخ ٩٨/١٠/٢١ قضت بالزام المدعي عليه باخلاء المأجور وتسليمه خاليـــا من الشواغل ورد الدعوى بالنسبة للمطالبة بالاجور المستحقة بسبب دفعها لصندوق المحكمة.

وبتاريخ ٢٠٠٠/١/٢٦ قضت محكمة استئناف حقوق عمان بقرارها رقم ٩٨/٢٣١١ بقبـــول الاستئناف المقدم لديها من المستأجر عامر وفسخ القرار المستأنف وبذات الوقت الحكم برد دعـــوى المدعي مع تضمين الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٥٠ دينار اتعاب محاماه عن مرحلتي التقاضي.

لم يرض المدعي بهذا الحكم فطعن به لدى محكمتنا للاسباب المبسوطة بلائحة التمييز .

وعن السبب الثاني من اسباب التمييز والذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف فيما توصلت اليه فتجد بان المدعي كان قد اسس دعواه كما جاء بلائحة الدعوى الى ان الايجاره المتفق عليها بين الطرفين وكما وردت في العقد هي سنة عقدية وان اداء البدل يدفع سنويا (دفعة واحدة في بداية السنة العقدية).

كما نجد بان الدعوى قد اقيمت على اساس ان المدعى عليه قد تخلف عن دفع الاجور المستحقة عليه وبان وكيل المدعي علية وفي لائحته الجوابية على الدعوى وامام محكمة البداية قد انكر صراحة ما جاء بها ولم يسلم بما ورد بها حول هذه الواقعة وطلب السماح له بتقديم البنية الشخصية لاثبات مواعيد استحقاق الاجور المتفق عليها فيما بين المدعى والمدعى عليه وكان من جملة بنياته الواردة بقائمة البينات (اليمن الحاسمه).

وحيث ان تبين من عقد الايجار بان كيفية دفع الاجرة سنوية مما يعنى انها تدفع دفعة واحدة في بداية كل سنة عقدية وحيث لايجوز قانونا اثبات مايخالف ماورد بدليل كتابي بينة شخصيه فان سماع البينة الشخصية والحالة هذه على تلك الواقعة يكون مخالف للقانون ومادام المدعى عليه يدعي بأن ماورد وثبت بعقد الاجارة فان من حقه فقط توجيه اليمين الحاسمه للمدعى.

وعليه فقد كان على محكمة البداية عدم السماح للمدعى بتقديم البينة الشخصية وافهامه ان من حقه توجيه اليمين الحاسمة للمدعى حول هذه الواقعة فقط وحيث لم تفعل ذلك وذهبت لخلاف هذه النتيجة فان ماورد بهذا السبب يرد على حكمها الذي يغدو حريا بالنقض .

لما تقدم ودون حاجة لبحث باقي اسباب التمييز نقرر قبول التمييز موضوعا ونقض القرار المميز واعادة الاوراق لمصدرها للسير على هدى مابيناه ومن ثم اصدار القرار المقتضى.

قرارا صدر بتاريخ ١ رجب لسنة ١٤٢١هـ الموافق ٢٠٠٠/٩/٢٨م

عضو | عضو | القاضي المترئس

عضو | عضو | رئيس الديوان

دقق

غ.م