

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد عبد الله السلطان

وعضوية القضاة السادة

د. عرار خريس ، ابراهيم ابو طالب ، احمد المومني ، عبد الكريم فرعون

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٤/ ٣٨٣١

رقم القرار:

المميزة : شركة الطريق الشريف لصناعة الألبسة الأردنية

وكيلها المحامي عبد الكريم كوكش

المميز ضده : ابو بكر الصعوب

وكيله المحامي ماهر الطراونة

بتاريخ ٢٠٠٤/١١/٢٨ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٤/١٦٧٠ تاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢٧ المتضمن رد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠٣/١٨٨٣ تاريخ ٢٠٠٤/٣/١٤ القاضي إلزام المدعى عليها شركة الطريق الشريف الأردنية للألبسة بدفع مبلغ ستة آلاف وسبعماية وسبعة وخمسون ديناراً للمدعي ابو بكر علي عبده الصعوب تمثل كلفة الإصلاحات وإعادة الحال لما كان عليه بالعقار الذي كانت تستأجره بملك المدعي ورد مطالبته بالعطل والضرر لعدم الإثبات وتضمين المدعى عليها الرسوم النسبية والمصاريف ومبلغ (٣٣٧,٨٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمدعي والفائدة القانونية بواقع ٩% سنوياً من تاريخ المطالبة في ٢٠٠٣/٦/١١ وحتى السداد التام وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف الاستئنافية التي تكبدها المستأنف عليه عن مرحلة الاستئناف ومبلغ مائة وخمسون ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

أولاً : أخطأت محكمة البداية والاستئناف في حرمان المميزة من تقديم بيناتها الشخصية والتي هي بينة جوهرية للفصل في موضوع الدعوى وحيث هذا القرار قد ترتب عليه حرمان المميزة من تقديم دفاعها حسب الأصول فإن القرار المميز يكون جديراً بالفسخ .

ثانياً : أخطأت محكمة الدرجة الأولى والثانية في تطبيق القانون على وقائع الدعوى وجاء تطبيقها في هذه المسألة في غير محله خاصة فيما يتعلق بمسألة إقالة العقد وحيث أنها لم تبحث في هذه المسألة وجاء تطبيقها للقانون في غير محله مما يستوجب فسخ القرار المميز .

ثالثاً : لقد جاء الحكم للجهة المميز ضدها من حيث الحكم بالفائدة القانونية في غير محله ولا أساس لإعماله حيث أن محكمة الموضوع لم تراعى ذلك فإن القرار يكون جديراً بالفسخ .

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

### القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد أن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعي أبو بكر علي الصعوب أقام الدعوى الحقوقية رقم ٢٠٠٣/١٨٨٣ لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعي عليه شركة الطريق الشريف للألبسة الأردنية للمطالبة بالعتل والضرر وبدل إصلاحات وبدل تكاليف إعادة الحال مقدره لغايات الرسوم بمبلغ (٣١٠٠) دينار .

وقد أسس دعواه على ما يلي :-

١ - المدعي يملك العقار المكون من تسوية وطابقين المقام على قطعة الأرض رقم ٦٨ حوض رقم ٤ أم العرفان من أراضي الثنية التابعة إلى محافظة الكرك والمؤجر إلى المدعي عليها سكن لعمال الشركة بموجب عقد الإيجار الخطي المؤرخ في ٢٠٠٢/١٠/١ بأجرة شهرية مقدارها ٤٦٠ دينار ولمدة ستة أشهر وأن هذا العقار قد تم بناؤه جديد وتم تأجيره مباشرة إلى المدعي عليها .

٢ - اشترط في البند الثامن من الشروط الخصوصية بعقد الإيجار المؤرخ في ٢٠٠٢/١٠/١ بأنه يجب تسليم المأجور كما استلم مع الصيانة الكاملة .

٣ - قامت المدعى عليها بترك المأجور بشكل مفاجئ ودون إخطار المدعي وفقاً للعقد والقانون وقد تبين أن المدعى عليها قد ألحقت بالمأجور أضراراً فاحشة وجسيمة بسبب إهمالها وتقصيرها وخطأها وقد تمثلت الأضرار بتكسير الأبواب والشبابيك والمغاسل والبلاط والتمديدات الصحية والكهربائية والدهان وإتلاف المأجور وعمل تغييرات في المأجور بحيث جعلت البلكون مطبخ والمطبخ حمامات وتشويه النسق المعماري للمأجور وتغيير معالمه كما ألحقت أضراراً كثيرة بالمأجور بسبب خطأ وإهمال المدعى عليها .

٤ - لحق ويلحق بالمدعي ضرراً كبيراً كون أن المأجور لم يتم إصلاحه من المدعى عليها على الرغم من أن هناك الكثير من الأشخاص الذين يرغبون باستئجاره إلا أنه وبمجرد الإطلاع على المأجور ووضعه يرفضون ذلك .

٥ - طلب المدعي من رئيس محكمة بداية الكرك بصفته قاضي الأمور المستعجلة إجراء الكشف المستعجل على المأجور لإثبات واقع الحال وقد أجرت الكشف حسب الأصول بالطلب رقم ٢٠٠٣/٢٣ سجل طلبات بداية الكرك .

٦ - طالب المدعي المدعى عليها بالاعطال والضرر وبدل تكاليف إعادة الحال وبدل الإصلاحات التي لحقت بالمأجور إلا أنها تمنعت من تاريخه .

نظرت محكمة بداية حقوق عمان الدعوى والاستماع إلى بيناتها وادلتها واستكمال إجراءات التقاضي أصدرت حكماً برقم ٢٠٠٣/١٨٨٣ قضت فيه بإلزام المدعى عليها شركة الطريق الشريف الأردنية للألبسة بدفع مبلغ ستة آلاف وسبعماية وسبعة وخمسون ديناراً للمدعي أبو بكر علي عبده الصعوب ورد مطالبته بالاعطال والضرر وتضمين المدعى عليها الرسوم النسبية والمصاريف ومبلغ ٣٣٧,٨٥٠ ديناراً أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٩% سنوياً من تاريخ المطالبة ٢٠٠٣/٦/١١ وحتى السداد التام .

لم تقبل المدعى عليها بهذا الحكم فطعننت فيه استئنافاً للأسباب الواردة فيه .

بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٠٤ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها بالدعوى رقم ١٦٧٠/٢٠٠٤ قضت فيه بربد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف الاستئنافية التي تكبدها المستأنف عليه ومبلغ مائة وخمسون ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

لم ترض المدعى عليها بالحكم الاستئنافي فطعنت فيه تمييزاً للأسباب المبسوطه بلانحة التمييز المقدمة من وكيلها بتاريخ ٢٨/١١/٢٠٠٤ .

في الرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول : المنصب على تخطئة محكمتي البداية والاستئناف في حرمان المميرة من تقديم بيناتها الشخصية .

في ذلك نجد أن محكمة البداية أتاحت الفرصة للمدعى عليها بتقديم بيناتها الشخصية وتعهد وكيلها بإحضار شهودها أمام قاضي إدارة الدعوى وأمهلتها عدة مرات لإحضار الشهود بنفسها إلا أنها لم تحضرهم فاعتبرتها المحكمة حسب الصلاحية الممنوحة لها بموجب المادة ١/٧٧ من قانون أصول المحاكمات المدنية عاجزة عن تقديم البينة الشخصية ويكون ما قامت به محكمة البداية ومن بعدها محكمة الاستئناف ليس فيه ما يخالف القانون مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السبب الثالث : المنصب على تخطئة محكمة الموضوع من حيث الحكم بالفائدة القانونية في ذلك نجد أنه يحكم بالفائدة القانونية في حال الحكم بالتعويض أو التضمينات طبقاً لنص المادة ٣/١٦٧ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

والفائدة القانونية يحكمها القانوني الذي أقيمت في ظلله لأن الحقوق تتحدد عند إقامة الدعوى.

وحيث أن الدعوى أقيمت بتاريخ ١١/٦/٢٠٠٣ أي في ظل سريان قانون أصول المحاكمات المدنية رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ فإنه يقضي الحكم بالفائدة من تاريخ إقامة الدعوى مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السبب الثاني : المنصب على تخطئة محكمة الدرجة الأولى والثانية في تطبيق القانون على وقائع هذه الدعوى وجاء تطبيقها في هذه المسألة في غير محله وخاصة فيما يتعلق بمسألة إقالة العقد :

بالرد على ذلك نجد أن عقد الإيجار الموقع من المدعي والمدعى عليها لمدة ستة أشهر يبدأ من ٢٠٠٢/١٠/١ وينتهي في ٢٠٠٣/٣/٣١ وقد اشترط بالبند الثالث من عقد الإيجار ٠٠٠ تسليم المأجور كما يسلم مع صيانة كاملة إذا كان بحاجة لذلك .

وحيث أن المدعى عليها أشعرت المدعي برغبتها بعدم تجديد العقد بإشعارها عدلياً بموجب إشعار مؤرخ في ٢٠٠٣/٣/٢٥ وطلبت من المدعي استلام المأجور خلال أربع وعشرين ساعة فتكون المدعى عليها قد قامت بما هو مطلوب منها وتكون قد أنهت عقد الإيجار بانتهاء مدته وتكون ملزمة بتسليم المأجور كما تم تسليمه لها بحالة جيدة .

وحيث أن الثابت من تقرير الكشف المستعجل والخبرة انه قد ألحقت أضراراً بالمأجور فهي ملزمة كما هو وارد بالبند الثالث في عقد الإيجار بدفع بدل الإصلاحات وإعادة الحال لما كان عليها وكما قدرها الخبير .

وحيث خلصت محكمة الاستئناف لذات النتيجة التي انتهينا إليها فيكون قرارها في محله مما يتعين رد هذا السبب .

لذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٢ محرم سنة ١٤٢٦هـ الموافق ٣/٣/٢٠٠٥ م

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / ا . ن