

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 محمد الخرابشة  
وعضوية القضاة السادة

راكان حلوش ، بسام العتوم ، خليفة السليمان، ابراهيم ابو طالب  
المميز : حمدان فوزي القلاوه / وكيله المحامي رائد الشويخ

المميز ضده : صياح محمد عودة أبو عراج

بتاريخ ٢٠٠٤/١١/٩ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف  
حقوق معان في القضية رقم ٢٠٠٤/١٤٧ بتاريخ ٢٠٠٤/٧/٢٧ المتضمن رد الاستئناف  
وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق معان رقم ٢٠٠٤/٤٣ تاريخ  
٢٠٠٤/٥/١١ القاضي بإلزام المستأنف باخلاء المأجور ودفع مبلغ (١٢٠٠) دينار والرسوم  
واعادة الأوراق لمصدرها.

#### وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١- أخطأت محكمة صلح حقوق معان ومعها محكمة استئناف معان بالحكم بإلزام المميز  
باخلاء المأجور استناداً إلى المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين حيث أن  
المميز ضده لم يثبت للمحكمة بان الاعمال التي استأجر من اجلها المحل غير متشابهه  
أو مماثلة مع اعمال البناشر والحدادة وتؤدي إلى الاضرار بالمأجور وتؤدي إلى  
الإيعاز إلى طلب إجراء الخبرة والكشف لاثبات بان اعمال البناشر تختلف ولا تتشابه  
مع اعمال الحداده.

٢- أخطأت محكمة صلح حقوق معان ومعها محكمة استئناف معان بالحكم باخلاء العقار  
موضوع الدعوى حيث أن المميز ضده لم يحدد في نوع الدعوى وسبب الاخلاء حيث  
انه كذلك لم يحدد المميز ضده اجرة العقار السنوية في قيمة الدعوى.

٣- وبالتناوب فإن الدعوى مردودة لعدم الخصومة حيث استقر اجتهاد محكمة التمييز  
على انه في المسائل المتعلقة بالنظام العام يجوز للمحكمة ومن تلقاء نفسها اثارها

والتحري عنها بحثاً وتدقيقاً ولو لم يتعرض لها الخصم وذلك لما يترتب عليها من نتائج قانونية فان المميز ضده لم يثبت ولم يقدم أي دليل بأنه هو المالك كما عرفه قانون المالكين والمستأجرين بأنه هو مالك العقار وصاحب التصرف فيه.

٤- وبالتناوب فقد جاء قرار محكمة الصلح والاستئناف مخالف للقانون والأصول بان ألزمت المميز بدفع مبلغ ١٢٠٠ دينار حيث أن المستأنف لم يقدم للمحكمة أي اثبات يثبت بان المميز لم يتم بدفع مبلغ العشرة دنانير ولا حتى على مستوى توجيه انذار عدلي للمميز لدفع هذا المبلغ .

٥- وبالتناوب فان المميز ضده لم يوضح بان المميز لم يتم بدفع المبلغ عن اية فترة (على فرض صحة ما يدعيه) فجاءت لائحة الدعوى خالية من أن المدعي عليه لم يتم بدفع مبلغ (كذا) منذ تاريخ (كذا) ولغاية تاريخ (كذا) فقد حكمت المحكمة بناءً على ادعاء مجرد بدون أي اثبات وادعائه بوجود انذار عدلي.

٦- أخطأت محكمة صلح حقوق معان ومعها محكمة استئناف معان باستبعاد وصولات ومشروعات صادرة عن رئيس ديوان محكمة بداية معان والتي تثبت بان المميز ضده يقوم باستلام الاجرة دون معارضه من أن الاجرة ناقصة منذ زمن طويل دليل أن الاجرة ٤٥ ديناراً.

٧- وبالتناوب فان استبعاد الدفع بالتقادم كونه لم يقدم قبل الدخول باسساس الدعوى مخالف للقانون المدني الذي يجيز تقديم الدفع بالتقادم عن اية مرحلة تكون عليها الدعوى.

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

## القرار

بالتدقيق والمداولة نجد أن المدعي صياح محمد عوده كان قد اقام الدعوى رقم ٢٠٠٣/٣٧٣ لدى محكمة صلح حقوق معان بمواجهة المدعي عليه حمدان فوزي حماد يطلب فيها الزامه باخلاء المأجور الذي يستأجره منه ، ودفع مبلغ (١٢٠٠) دينار فروق اجرة ١٢ شهر.

بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٦ قررت المحكمة اسقاط الدعوى لغياب وكيل المدعي وبعد تجديدها تحت الرقم ٢٠٠٤/٤٣ واستكمال المحكمة لاجراءات المحاكمة قررت بتاريخ ٢٠٠٤/٥/١١ ما يلي:-

- ١- رد دعوى الاخلاء لعدم توجيه اذار عدلي.
- ٢- الزام المدعى عليه بدفع مبلغ (١٢٠٠) دينار للمدعي .
- ٣- الحكم باخلاء المأجور موضوع الدعوى لقيام المدعى عليه باستعمال المأجور لغير الغاية التي استأجره من اجلها.

لم يقبل المدعى عليه بالقرار الصادر عن المحكمة فطعن به لدى محكمة استئناف معان والتي قررت في القضية رقم ٢٠٠٤/١٤٧ رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف.

لم يلاق القرار الصادر عن محكمة الاستئناف قبولاً من المدعى عليه فطعن به تمييزاً بعد ان حصل على الاذن بالتمييز وفقاً للاصول.

وبالنسبة للسبب الاول من اسباب التمييز والذي ينعي على القرار المميز الحكم بالاخلاء لمخالفة المميز شروط عقد الايجار.

نجد ومن الرجوع الى عقد الايجار المنظم بين طرفي هذه الدعوى مبرز م/١ ان المميز كان قد استأجر من المميز ضده مخازن ثلاثة لاستعمالها للتجارة ومحل بناشر.

ونجد ان المدعي كان قد استند في دعواه كسبب من اسباب الاخلاء ان المستأجر قد قام بتغيير صفة استعمال المأجور من محل بناشر الى محده.

ومحکمنا تجد انه كان يتوجب على محكمة الاستئناف وقبل الفصل في القضية استعمال صلاحياتها المنصوص عليها في المادة ٣/١٥٨ من الاصول المدنية والمادة ١/٨٣ من نفس القانون ان تقرر اجراء الخبرة من ذوي الاختصاص لبيان فيما اذا كان هناك تشابه بين استعمال المحل المؤجر لغايات تصليح البناشر واستعماله كمحل لاعمال الحداده ومدى التماثل بينهما او عدم التماثل .

وحيث انها فصلت في الدعوى قبل التأكد مما سبق فإن ما ورد بهذا السبب يغدو وارداً على القرار المميز وموجباً لنقضه.

وعليه ودون حاجة لبحث باقي اسباب التمييز نقرر نقض القرار المميز واعادة  
الاوراق لمصدرها لاجراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ١٦ ربيع الثاني سنة ١٤٢٦هـ الموافق ٢٥/٥/٢٠٠٥م

عضو \_\_\_\_\_ و \_\_\_\_\_  
الفاضي المنزيس

عضو \_\_\_\_\_ و \_\_\_\_\_  
الراشد

رئيس الديوان

دق

س.أ