محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٣/٤٣

# المملكة الأردنية الهاشمية

## وزارة العـــدل

## القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

**عبـــد الله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم**

**الهيئـــــة الحاكمـــــة برئاســـــة القاضـــــي السيـــــد حسن حبوب**

**وعضويـــــــــــة القضـــــــــاة الســـــــــادة**

**ناصـــر التل، هانـــي قاقيـــش، إبراهيـــم البطاينة، باســـم المبيضين**

---

**الممـــــيز :- وليد هاشم محمد العوايشة/ وكيلاه المحاميان صبيح شقير ورهام شقير.**

**الممـــيز ضدها :- هبا بكر درويش باطو/ وكيلها المحامي ماجد جبريل.**

**بتاريـــــخ** ١٨/ ٢٠١٢/٤ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٩/٢٣١٤٠) فصل ٢٠١٢/٤/١٠ المتـضمن بعد اتباع قـرار الـنقض رقـم (٢٠٠٨/٢١٨٢) بتـاريخ ٢٠٠٩/٣/١٧ رد الاسـتئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٥/١١٨٠) بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٢١ القاضي : ( بإلزام المدعى عليه المدعي بالتقابل بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وإلزام المدعى عليه المدعي بالتقابل بتـسليمه للمدعيـة المدعى عليها بالتقابل خالياً من الشواغل وإلزام المدعى عليه المدعي بالتقابل بدفع مبلـغ (٤٢ ديناراً و٧٥٠ فلساً) للمدعية المدعى عليها بالتقابل، ورد الادعاء المتقابـل، وإلـزام المدعى عليه بالتقابل بالرسوم النسبية عن الدعوى الأصلية وكامل الرسوم عـن الادعـاء المتقابل وكامل المصاريف عن الدعويين وبعد إجراء التقاص تضمين المـدعي بالتقابـل بمبلغ (١٨٦) ديناراً أتعاب محاماة عن الدعوى الأصلية والادعاء المتقابل) وتضمين ورثة المستأنف والمصاريف ومبلغ (٩٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة وبحدود تركـة المرحوم هاشم محمد فرج العوايشة.

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم معالجة الدفع بعدم الخصومة الذي تطرق لـــه وكيـــل المميز في مرافعته الأخيرة ولم تلتفت له نهائياً مع أن الخصومة من النظام العام.

٢- لم تلتفت محكمة الاستئناف إلى ما طرأ على الخصومة من زوال صفة المدعية (هبا) ببيعها المأجور للمالك الجديد (ماجدة محمود ياسين الزحيلـــي) ولـــم تـــسأل أي مـــن الأطراف عن المالكة الجديدة.

٣- خالفت محكمة الاستئناف نص المادة (٢) من قانون المالكين والمـــستأجرين والمـــادة (٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية ولم تعالج زوال الادعاء مـــن هبـــا بـــزوال ملكيتها وزوال صفتها ومصلحتها بالدعوى ببيعها العقار لمالك آخر.

٤- أخطأت محكمة الاستئناف مرة أخرى وبعد النقض ولم تعالج الـــسبب الخـــامس مـــن أسباب الاستئناف معالجة قانونية سليمة ولم تتقيد بقرار محكمة التمييز الذي وجهتهـــا للتثبت من عطلة عيد الأضحى.

٥- لم تبين محكمة الاستئناف – مع أن محكمة التمييز قد طلبت منها التثبت مـــن عطلـــة عيد الأضحى – كيف توصلت إلى أن الخميس ٢٠٠٥/١/٢٠ دوام سوى أنها ذكـــرت بالقرار – ( وحسب التقويم يكون يوم ٢٠٠٥/١/٢٠ يوم خميس وهو يوم دوام).

٦- مع أن يوم ٢٠٠٥/١/٦ يوم تبليغ الإنذار موضوع خلاف بين المميز والمميز ضـــدها وهل أنه يحسب من ضمن مدة الإنذار أم أن مدة الإنذار تبـــدأ بـــاليوم التـــالي فإنـــه بالحالتين فإن يوم الخميس ٢٠٠٥/١/٢٠ الذي اعتبرته محكمة الاستئناف آخـــر يـــوم للإنذار لم يكن يوم دوام وإنما كان عطلة رسمية حيث كان أول يوم عيد الأضحى.

٧- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم التثبت من بداية عطلة عيد الأضحى لعام ٢٠٠٥ ومن نهايتها عن طريق الأجندة و/ أو عن طريق البلاغات الرسمية للعطل الصادرة عـــن وزارة العدل و/أو رئاسة الوزراء .

٨- أخطأت محكمة الاستئناف بقولها (حسب التقويم يوم الخميس ٢٠٠٥/١/٢٠ يـــوم دوام رسمي) والغريب من أين أتت بهذه المعلومة مع أن أجندة عام ٢٠٠٥ وعطـــل عـــام ٢٠٠٥ واضحة تماماً.

٩- أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها برد الاستئناف وتأييـــد القـــرار المستأنف دون الاستناد لأي أساس من الواقع والقانون كون المميز قد دفـــع الأجـــور المطلوبة بالإنذار خلال المدة القانونية – على ضوء معالجة العطلـــة أعـــلاه وســـنداً لكشف الأجور المدفوع به أجرة عام ٢٠٠٤ أيضاً ممـــا يتوجـــب معـــه رد دعـــوى الإخلاء.

**لهذه الأسباب يطلب وكيلا المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً ورد الدعوى – الاخلاء والمطالبة- وتضمين المميز ضدها الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.**

## القـــــــــــــــــــرار

**بعـــــد التدقـــيق والمـــداولـــة نجـــد إن** واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعيـــة هبا بكر درويش باطو قد أقامت بتاريخ ٢٠٠٥/٢/٢ هذه الدعوى لدى محكمة صلح حقوق عمان بمواجهة المدعى عليه هاشم محمد فرج العوايشة موضوعها إخلاء مأجور أجرتـــه الســـــنوية (٩٥٣,٧٥٠) ديناراً ومطالبة بمبلـــغ (٩٥٣,٧٥٠) ديناراً والفائدة القانونية.

**مؤسسة دعواها على ما يلي :-**

١- يشغل المدعى عليه بصفته مستأجراً وبحكم الاستمرار القانوني محلاً تجارياً في ملـــك المدعية المقام على قطعة الأرض رقم (١٦) حوض (٣٣) المدينة الواقع في عمـــان وسط البلد شارع الملك طلال بموجب عقد إيجار خطي منذ تاريخ ١٩٦١/٨/١ بأجرة سنوية مقدارها بعد الزيادة القانونية (٩٥٣,٧٥٠) ديناراً تدفع في ٨/١ من كـــل عـــام مقدماً .

٢- المدعى عليه أصبح مستأجراً لدى المدعية وأصبح ملزماً بدفع الأجور لها منذ انتقـــال ملكية هذا العقار لها ابتداءً من ١٩٩٦/٨/١.

٣- تخلف المدعى عليه عن دفع أجرة العقار عن السنة العقدية التي تبدأ بتاريخ ٢٠٠٤/٨/١ ومقدارها (٩٥٣,٧٥٠) ديناراً.

٤- وجهت المدعية للمدعى عليه الإنذار العدلي رقم (٢٠٠٤/٤٦٢٥٧) بواسطة كاتب عدل عمان بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/٣٠ تطالبه بموجبه من ضمن ما طالبته أن يدفع أجرة العقار الذي يستأجره منها " المحل التجاري " عن الأجرة التي استحقت بتاريخ ٢٠٠٤/٨/١ مبلغ مقداره (٩٥٣,٧٥٠) ديناراً.

٥- تبلغ المدعى عليه الإنذار العدلي المذكور حسب الأصول بتاريخ ٢٠٠٥/١/٦ ورغم تبلغ المدعى عليه الإنذار ومرور مدة الإنذار القانونية إلا أنه لم يقم بدفع الأجرة.

٦- إن عدم قيام المدعى عليه بدفع أجرة العقار عن السنة العقدية التي تبدأ بتاريخ ٢٠٠٤/٨/١ ورغم تبلغه الإنذار العدلي ومرور المدة القانونية يعد سبباً موجباً للإخلاء وبموجب قانون المالكين والمستأجرين.

نظرت محكمة صلح حقوق عمان القضية رقم (٢٠٠٥/١١٨٠) التي تشكلت بين المدعية والمدعى عليها وبتاريخ ٢٠٠٥/٣/٢٠ تقدم المدعى عليه بلائحة ادعاء متقابل حيث سارت محكمة الدرجة الأولى في الدعويين الأصلية والمتقابلة وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٢١ قرارها رقم (٢٠٠٥/١١٨٠) قاضياً:-

١- .....بإلزام المدعى عليه (المدعي بالتقابل) بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وإلزامه بتسليمه للمدعية (المدعى عليها بالتقابل) خالياً من الشواغل.

٢- بإلزامه بدفع مبلغ (٤٢ ديناراً و٧٥٠ فلساً ) لها ورد المطالبة بباقي المبلغ ورد الادعاء بالتقابل .

٣- بإلزامه بالرسوم النسبية عن الدعوى الأصلية وكامل الرسوم عن الادعاء بالتقابل وكامل المصاريف عن الدعويين وبعد إجراء التقاص تضمينه مبلغ (١٨٦) ديناراً أتعاب محاماة عن الدعوى الأصلية والادعاء المتقابل.

لم يلقَ القرار المشار إليه قبولاً من المدعى عليه هاشم فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي أصـــدرت قرارهـــا رقـــم (٢٠٠٨/٤٩٢) الـــصادر تـــدقيقاً بتـــاريخ ٢٠٠٨/١/٢٨ قاضياً برد الاستئناف موضوعاً وتـــصديق القـــرار المـــستأنف وتـــضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٩٠) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية.

لم يرضَ المدعى عليه هاشم بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً بعـــد حـــصوله علـــى إذن بالتمييز بموجب قرار منح الإذن رقم (٢٠٠٨/١٠٤٢) حيث أصـــدرت محكمـــة التمييـــز بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٧ قرارها بالدعوى رقم (٢٠٠٨/٢١٨٢) والذي جاء فيه :-

<u>عن أسباب الطعن :-</u>

**وعن السبب الثاني : -**

ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها باعتبارها أن الطاعن قام بدفع المبالغ المطالب بها في الإنذار العدلي رقم (٢٠٠٤/٤٦٢٥٧) البالغة (١٦٠١) دينار بعـــد فوات المدة القانونية ولم تلتفت إلى أن نهاية المدة المضروبة في الإنذار صادف عطلة عيد الأضحى.

وفي ذلك نجد إن محكمة استئناف عمان وعلى الـــصفحة الخامـــسة مـــن قرارهـــا المطعون فيه قد توصلت إلى أن المدعى عليه (الطـــاعن) تبلـــغ الإنـــذار العـــدلي رقـــم (٢٠٠٤/٤٦٢٥٧) بتاريخ ٢٠٠٥/١/٦ وقام بدفع فرق الأجور وأجرة السنة العقدية عـــن عام ٢٠٠٤ بتاريخ ٢٠٠٥/١/٢٤ ووجدت أن تاريخ الدفع كان بعد مرور المدة القانونيـــة المحددة في الإنذار.

وتوصلت من خلال ذلك إلى أن إيداع تلك الفروقات في الأجور والأجرة عن عـــام ٢٠٠٤ قد تم بعد مرور المدة القانونية ولا تعتبر إيداعاً قانونياً واعتبار المدعى عليـــه قـــد تخلف عن دفع الأجور المستحقة وفروقات الأجور الواردة في الإنذار العـــدلي وأن ذلـــك موجب للإخلاء .

وحيث إن الطاعن (المستأنف) كان قد أشار وفي الـــسبب الخـــامس مـــن أســـباب

استئنافه أن نهاية المهلة المذكورة في الإنذار وهي ١٥ يوماً للقيام بدفع الأجور المستحقة وفروق الأجور صادف عطلة عيد الأضحى وأنه قام بدفع مبلغ (١٦٠١) دينار في أول يوم دوام رسمي بعد العطلة المذكورة إلا أن محكمة الاستئناف لم تناقش ما ورد في هذا السبب وتتثبت من صحته وأصدرت قرارها قبل التثبت من ذلك فيكون قرارها المطعون فيه سابقاً لأوانه وحرياً بالنقض لورود هذا السبب عليه.

**لهذا ودون حاجة لبحث باقي الأسباب في هذه المرحلة نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.**

بعد النقض والإعادة وسماع أقوال الطرفين حول اتباع النقض قررت محكمة الاستئناف اتباع النقض ثم وردت حجة إرث المدعى عليه/ المستأنف والتي تفيد بوفاته بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٧ ( وهو ذات تاريخ صدور قرار النقض عن محكمة التمييز) وجرى تبليغ ورثة المستأنف حيث مثل ابنه وليد بالدعوى بواسطة المحامي الوكيل عنه وتقرر إجراء محاكمة باقي الورثة بمثابة الوجاهي وتابعت محكمة الاستئناف إجراءات المحاكمة حيث تقدم وكيل الوريث وليد ووكيل المدعية بمرافعاتهما وبتاريخ ٢٠١٢/٤/١٠ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها بالدعوى رقم (٢٠٠٩/٢٣١٤٠) الصادر وجاهياً (حسبما ورد في القرار) بذات مضمون وأسانيد القرار السابق للنقض.

لم يلقَ هذا القرار الاستئنافي قبولاً لدى وليد هاشم العوايشة/ فطعن فيه وكيله بالتمييز الماثل للأسباب المبسوطة بلائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٨ .
بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٧ تبلغ وكيل المميز ضده لائحة التمييز ولم يتقدم بجواب عليها.

**وقبل الرد على أسباب التمييز** نجد إن المدعى عليه المستأنف قد توفي بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٧ واستمر وكيله بمتابعة إجراءات الدعوى بعد النقض والإعادة منذ جلسة المحاكمة الاستئنافية المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٥ وما تلى من جلسات المحاكمة وحتى تاريخ ٢٠١٠/٦/٨.

وحيث إن الإجراءات التي تمت بحضور المحامي الوكيل عن المستأنف باطلة

لانتهاء الوكالة بالوفاة ويتوجب على محكمة الاستئناف إعلان بطلان الإجراءات التي تمت بحضور الوكيل بعد وفاة الموكل واتخاذ القرار باختصام ورثة المستأنف بما يتفق وأحكـام المادة (٣/١٢٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية الباحثة في الإجراءات التي يتوجـب اتباعها من قبل المحكمة في حالة وفاة أحد فرقاء الدعوى وتبليغ الورثة ومن ثـم إعـادة الإجراءات الباطلة كونها لا ترتب أي أثر قانوني وتكليف الخصوم بتقديم لوائح معدلة بمـا يتفق ومخاصمة الورثة سواء بالدعوى الأصلية أو الادعاء بالتقابل أو لائحة الاستئناف.

وحيث إن محكمة الاستئناف قد تابعت إجراءات المحاكمة بعـد ورود حجـة إرث المدعى عليه/ المستأنف خلافاً للقواعد الآمرة المقررة في قانون أصول المحاكمات المدنية وتصحيح الإجراءات الباطلة فيكون قرارها مستوجباً للنقض.

( مع الإشارة إلى أن محكمة الاستئناف ورغم اتباعها النقض فقد جاء قرارها المطعـون فيه نسخة مكررة عن القرار المنقوض بما في ذلك الخطأ في اسم المستأنف عليهـا ولـم تتطرق بأي شكل لنقطة النقض ومعالجتها ولم تقم ببحث ومعالجة الدفع بانعدام الخـصومة وزوالها لقيام المدعية/ المستأنف عليها بالتنازل عن المأجور موضوع الدعوى لمالك جديد والذي أثاره المستأنف في مرافعته).

**لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعـادة الأوراق إلـى مـصدرها لإجـراء المقتضى القانوني.**

**قـراراً صدر بتاريـخ ١٩ جمادى الآخرة سنـة ١٤٣٤ هـ الموافـق ٢٠١٣/٤/٢٩م.**

**عضـــــو عضـــــو القاضـــي المترئـــس**

**عضـــــو عضـــــو**

**رئيـس الديـوان**

**دقـــق/ أ . ك**

H13-43 أ . ك