

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد حسين جبوب

وأعضويّة القضاة السادة

ناصر النابلسي ، محمود البطوش ، حابس العبداللات ، خضر مشعل

الممرين زات :-

- ١ - إيمان محمد عبد الحميد جاسر.
- ٢ - أمل محمد عبد الحميد جاسر.
- ٣ - نسرين محمد عبد الحميد جاسر.
- ٤ - عبير محمد عبد الحميد جاسر.

وكلاوئن المحامون جلال درويش ومحمد عصفور وعبداللطيف مدحت
وتحسين المصري وسعد ياسين.

الممرين زات دها :-

شركة المركز الأردني للتجارة والاستثمار ذ.م.م (كوزمو) يمثلها المفوض
بالتوقيع عنها السيد عماد البخاري

وكلاوئن المحامون باسل بسطامي ومهند باسل بسطامي وهدى باسل
بسطامي ومنجد باسل بسطامي ومجد جادو.

بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٤ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٤/٣٠٦٥٥) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦
القاضي : (بقبول الاستئناف الأصلي موضوعاً والحكم تبعاً لذلك بفسخ القرار المستأنف
ال الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٢/١٦٩٣) بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٠
بشقة المتعلق بفسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى وبالوقت نفسه الحكم برد

دعوى المدعيه المتعلقة بهذا الشق ورد الاستئناف التبعي وتضمين المستأنف عليها أصلياً الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنفة أصلياً وبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف).

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي:-

أولاً: أخطأت المحكمة بما توصلت إليه من نتيجة واستنتاج من أنه كان يتوجب على المميزات أن يضعن مدة محددة في الإنذار العدلي المرسل منهن للمميز ضدها كما هو الحال بقانون المالكين والمستأجرين لـإعمال نص المادة (٢٤٦) من القانون المدني.

ثانياً: وبالتناوب، أخطأت المحكمة بتفسيرها لنص المادة (١/٢٤٦) من القانون عندما اعتبرت أن وضع مدة و/أو تحديد مدة في الإنذار العدلي هو أمر وجبي وإلزامي على عكس وعلى خلاف مضمون النص الواضح والصريح للمادة (١/٢٤٦) من القانون المدني.

ثالثاً: وبالتناوب، فإن رغبة المميزات وهدفهن من توجيه الإنذار العدلي للمميز ضدها ومن إقامة الدعوى هو فسخ العقد (عقد الإيجار) وليس تنفيذ العقد.

رابعاً: وبالتناوب، إن عقد الإيجار موضوع الدعوى بالنسبة للمميزات هو عقد غير لازم وغير صحيح وباطل وغير قانوني وليس كما توصلت إليه المحكمة بأنه عقد صحيح ولازم للمميزات.

خامساً: وبالتناوب، إن المحكمة في قرارها المميز قد ردت جميع أسباب استئناف المميز ضدها السبعة ولم تأخذ بأي سبب من أسباب استئناف المميز ضدها على الإطلاق.

سادساً: وبالتناوب، أخطأت المحكمة بما توصلت إليه من نتيجة برد الاستئناف التبعي لعدم توافر شروط الاستئناف التبعي.

لهذه الأسباب طلب وكلاء المميزات قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.

بتاريـخ ٢٠١٥/٩/٢٠ قدم وكلاء المميز ضدها لاتحة جوابية طلبوا في
نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز.

الـة

بعد التدقيق والمداولة نجد إنه :-

وبتاريـخ ٢٠١٢/٥/١٧ أقامت المدعىـات ورثة المرحوم محمد عبدالحميد

إبراهيم جاسر كل من:-

- ١ - إيمان محمد عبدالحميد جاسر.
- ٢ - أمل محمد عبدالحميد جاسر.
- ٣ - نسرين محمد عبدالحميد جاسر.
- ٤ - عبير محمد عبدالحميد جاسر.

الدعوى البدائية الحقيقة رقم (٢٠١٢/١٦٩٣) لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعىـ عليها شركة المركز الأردني للتجارة والاستثمار (كوزمو) ذات المسؤولية المحدودة ويمثلها المفوض بالتوقيع عنها عماد البخاري للمطالبة بفسخ وإبطال عقد إيجار أجرته السنوية (٧٠) ألف دينار للإخلال بالالتزامات التعاقدية والتغیر والغبن الفاحش .

وقد أثبتت الجهة المدعىـة دعواها على سند من القول:-

أولاً : أبـرت المـدعـىـ عليها (بواسـطة مـمـثـلـهاـ والمـفـوضـ عنـهاـ وـرـئـيسـهاـ عـمـادـ البـخـارـيـ) عـقدـ إـيجـارـ مـحدـدـ المـدةـ معـ وـرـثـةـ المـرحـومـ مـحمدـ عـبدـ الرـحـيمـ إـبرـاهـيمـ جـاسـرـ (ـوـمـنـهـنـ)ـ المـدعـىـاتـ باـسـتـثـاءـ المـدـعـيـةـ الـرـابـعـةـ بـتـارـيـخـ ٢٠١٤/٩/٢ـ وـلـمـدةـ سـبـعةـ عـشـرـ سـنـةـ مـيـلـادـيـةـ تـبـدـأـ مـنـ ٢٠١٢/١/٢٥ـ وـبـأـجـرـةـ سـنـوـيـةـ مـقـدـارـهـاـ (٧٠ـ)ـ أـلـفـ دـيـنـارـ تـدـفـعـ عـلـىـ قـسـطـنـيـةـ مـتـسـاوـيـنـ فـيـ (٧/٧ـ وـ٧/٧ـ)ـ مـنـ كـلـ عـامـ اـبـتـدـأـ مـنـ ٢٠١٢/١/٧ـ وـبـزـيـادـةـ سـنـوـيـةـ مـقـدـارـهـاـ أـلـفـ دـيـنـارـ وـحتـىـ اـنـتـهـاءـ العـقـدـ.

ثانياً: تخلفـ المـدعـىـ عـلـيـهـ عـنـ دـفـعـ أـجـرـةـ المـأـجـورـ المـسـتـحـقـةـ الـأـدـاءـ بـتـارـيـخـ ٢٠١٢/١/٧ـ وـبـالـغـ مـقـدـارـهـاـ (٣٥ـ)ـ أـلـفـ دـيـنـارـ عـلـىـ الرـغـمـ مـنـ قـيـامـ المـدـعـىـاتـ بـتـوجـيهـ إـنـذـارـ عـدـليـ

للدعى عليها بواسطة كاتب عدل عمان رقم (٢٠١٢/٤١٥٥) تاريخ ٢٠١٢/٢/١ على الرغم من تبلغ المدعى عليها الإنذار العدلي بتاريخ ٢٠١٢/٢/٥ إلا أن المدعى عليها قد أخلت بالتزاماتها العقدية وخالفت أحكام عقد الإيجار وأحكام البند (٧) فقرة (١) من العقد ذاته.

ثالثاً : لم تقم المدعية الرابعة (عبير محمد جاسر) بالتوقيع على عقد الإيجار كونه قد نظم دون علمها وموافقتها حيث جاء مجحفاً بحقها وبحق باقي المدعيات وفيه أضرار كبير بحقوق المدعيات وأن العقد قد ابرم بشكل تغريب وخداع والمدعيات يرفضن العقد جملة وتفصيلاً.

رابعاً: كذلك فإن عقد الإيجار تضمن شروطاً وبنوداً تعسفية وجائرة وغير منصفة وغير عادلة جاء في مجلتها لصالح المدعى عليها بشكل يتنافى مع مستلزمات العقد وعدم مراعاة حقوق الطرفين وبشكل مخالف للقانون الأمر الذي حدا بالمدعيات لإقامة هذه الدعوى.

وأثناء السير بالدعوى تقدم وكيل المدعى عليها لرد الدعوى لعدم صحة الخصومة وضم الملف.

وبتاريخ ٢٠١٤/١/٢٠ أصدرت محكمة أول درجة حكمها وجاها بحق المدعية والمدعى عليها المتضمن:-

١- الحكم بفسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى الميرم بين المدعيات والمدعى عليها وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومتبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محامية.

٢- رد دعوى الجهة المدعية بشقها المتعلق بإبطال عقد الإيجار وتضمينها متبلغ (٥٠٠) دينار بدل أتعاب محامية.

لم ترضي المدعى عليها ولا المدعيات بالقرار الصادر فطعن كل واحد فيه استئنافاً .

حيث تقدمت المدعى عليها باستئناف أصلی بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٦ وتقامت الجهة المدعية باستئناف تبعي بتاريخ ٢٠١٤/٤/٦ قيد الاستئناف بالرقم (٢٠١٤/٣٠٦٥٥)

وبعد السير بإجراءات التقاضي أصدرت محكمة الاستئناف حكمها وجاهياً بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦ المتضمن :

١- قبول الاستئناف الأصلي موضوعاً والحكم تبعياً لذلك بفسخ القرار المستأنف بشقه المتعلق بفسخ عقد الإيجار وبالوقت نفسه الحكم برد دعوى المدعية المتعلقة بهذا الشق.

٢- رد الاستئناف التبعي .

٣- تضمين الجهة المستأنف عليها أصلياً الرسوم والمصاريف التي تكبدها الجهة المستأنفة أصلياً عن هذه المرحلة ومبلاً (٧٥٠) ديناراً أتعاب محامية عن مرحلتي التقاضي.

لم يلق القرار الصادر قبولاً من الجهة المستأنفة تبعياً فبادرت للطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٤ وضمن المدة .

وعن أسباب التمييز:-

وعن الأسباب الأولى والثانية والثالثة ومفادها تخطئة المحكمة بما توصلت إليه من نتيجة واستنتاجات وعلى الصفحات (١٠، ١١، ١٢، ١٣) من القرار المميز من أنه كان يتوجب على المميزات أن يضمن مدة محددة في الإنذار العدلي المرسل منها للمميز ضدتها لإنزال حكم المادة (٢٤٦) من القانون المدني وكونهن لم يضمن ولم يحددن مدة في الإنذار العدلي الأمر الذي يبطل الإنذار ويجعل دعوى المميزات سابقة لأوانها ومستوجبة الرد.

ورداً على ذلك بالرجوع للإنذار العدلي رقم (٢٠١٢/٤١٥٥) الموجه من المنذرات (المدعيات) إلى المدعى عليها لعدم قيامها بدفع أجرة المأجور المستحقة بتاريخ ٢٠١٢/١/٧ إلا إنهن لم يطلبن دفع الأجرة خلال مدة معينة واعتبار العقد مفسوخاً ولاغياً ومنتهاً .

وحيث إن المادة (٢٤٦) من القانون المدني قد نصت : (إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعائد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه).

وحيث نجد إن الإنذار العدلي رقم (٤١٥٥/٢٠١٢) قد خلا من تحديد مدة لدفع القسط الأول المستحق من بدل الإيجار خلال تلك المهلة وحيث إن تحديد المدة أمر ضروري لغايات قيام الطرف الآخر بتنفيذ التزامه.

وحيث إن المدعىات اعتبرن أن العقد مفسوخاً من تلقاء أنفسهن مخالفًا لنص المادة (٢٤١) من القانون المدني التي نصت: (إذا كان العقد صحيحاً لازماً فلا يجوز لأحد العاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا بالتراضي أو التناضي أو بمقتضى نص في القانون).

وحيث إن الجهة المدعى عليها (المميز ضدها) قامت بدفع الأجرة (القسط الأول) قبل إقامة الدعوى مما يجعل الدعوى والحالة هذه سابقة لأنها الأمر الذي يتبعه رد هذه الأسباب.

وعن السبب الرابع ومفاده أن عقد الإيجار بالنسبة للمميزات هو عقد غير لازم وغير صحيح وباطل وغير قانوني وليس كما توصلت إليه محكمة الاستئناف بأنه عقد صحيح ولازם للمميزات.

وحيث إننا نجد إنه عقد الإيجار قد وافق القانون وأن المادة (٢٤١) من القانون المدني قد بحثت في أمر الرجوع عن عقد الإيجار أو تعديله أو فسخه لا يكون إلا بتراضي الأطراف أو التناضي أو بمقتضى نص في القانون وحيث إن أمر اعتبار العقد مفسوخاً لا يقرر من قبل أطرافه بإيراد ذلك بالإنذار العدلي الأمر الذي يتبعه رد هذا السبب.

وعن السبب الخامس ومفاده أن محكمة الاستئناف قامت برد أسباب الاستئناف السبعة ولم تأخذ بأي سبب من أسباب الاستئناف وأن السبب الذي بنت وأسست عليه محكمة الاستئناف قرارها المميز لا علاقة له بسببي استئناف المميز ضدها الثالث والرابع ولا علاقة بين ما جاء في هذين السببين وبين ما جاء في القرار المميز.

نجد إن محكمة الاستئناف قامت بالرد بصورة واضحة ومفصلة على أسباب الاستئنافين الأصلي والتبسي وفق ما تتطلبه المادة (١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية وبما يتفق مع ما ورد بهذه الأسباب وتمت معالجتها بصورة واقعية وقانونية مما يتبع رد هذا السبب.

وعن السبب السادس ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه برد الاستئناف التبسي.

ورداً على ذلك نجد إن الاستئناف الأصلي يتعلق بالفقرة الحكمية بفسخ عقد الإيجار بسبب التخلف عن دفع قسط بدلات الإيجار أما الاستئناف التبسي ينصب حول إبطال عقد الإيجار للغبن والتغير الفاحش.

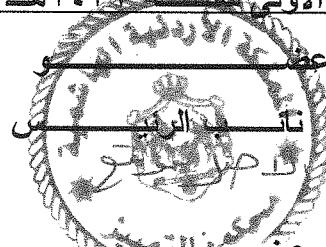
فقد أوضحت المادة (٢/١٧٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية أن الاستئناف التبسي يتبع الاستئناف الأصلي ويزول بزواله ويجب في الاستئناف التبسي أن ينصب على موضوع الاستئناف الأصلي وإذا كان الاستئناف التبسي لا يتعلّق بموضوع الاستئناف الأصلي فيتوّج تقديم استئناف أصلي به (قرار تمييز رقم ٩٥/٨٤٧ - ٩٥/٦/٢٤).

لما تقدم بيانه فإن ما ورد بهذه السبب مستوجب الرد.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التميزي وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٩ جمادى الأول ١٤٣٦هـ الموافق ٢٠١٦/٣/٩

عضو و نائب الرئيس و عضو و عضو و رئيس الديوان و دقا



رئيس الديوان و دقا