

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 فايز حمارنة .

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، د. عيسى المومني .

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/١٦٢

المميز شركة المستشارون الأردنيون للوحات الإعلانية يمثلها حسين نافع
أحمد الحاج.

وكلاؤها المحامون نادر سرور وماجد سرور وفارس الكيالي وحلمي
الشرايعه ورامي عبيدات .

المميز ضده : عبد الرحمن تايه عياد .

وكيله المحامي محمد سلمان العابد .

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٤ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٣/٣٣٥٥٨) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٥
والمتمضمّن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان
في الدعوى رقم (٢٠١٢/٣٩٩٦) بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٧ والقاضي: (بفسخ عقد الإيجار
موضوع الدعوى وإلزام المدعى عليها بتسليم المأجور للمدعي خالياً من الشواغل وإلزام
المدعى عليها بأن تدفع مبلغ (٢٥٠٠٠) دينار وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ
(٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ إقامة الدعوى وحتى السداد
التام) وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف ضده عن مرحلة
الاستئناف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. جاء قرار الاستئناف مخالفاً للقانون من حيث عدم قبول البيانات المقدمة من الممیزة.
 ٢. محكمة الاستئناف بالاستناد إلى الإنذار العدلي الموجه من المميز ضده ولم يتم تبليغه بشكل أصولي ولم تعلم الممیزة بهذا الإنذار وهذا يجعل من الدعوى سابقة لأوانها .
 ٣. أخطأت محكمة الاستئناف عندما استبعدت الخبرة الفنية وهذا يجعل قرارها مخالفاً لنص المادة (٦٧٧) من القانون المدني .
 ٤. أخطأت محكمة الاستئناف من حيث وزن البينة عندما أخذت بالبيانات المقدمة من المميز ضده واستبعدت جميع البيانات المقدمة من الممیزة.
 ٥. أخطأت محكمة الاستئناف بالقرار الصادر من حيث إن الممیزة خالفت شروط عقد الإيجار ولم تراعى المخالفات التي ارتكبتها المميز ضده من حيث حق الانتفاع بالمأجور .
 ٦. أخطأت محكمة الاستئناف برفضها توجيه البمين الحاسمة بالصيغة المقترحة على الرغم من عدم إجازة البيانات التي طلبتها الممیزة .
- لهذه الأسباب طلب وكلاء الممیزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٥ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

القرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعي عبد الرحمن تايه عياد / أمريكي الجنسية وكيله المحامي محمد سلمان العابد كان بتاريخ

٢٠١٢/١٢/١٣ قد تقدم بالدعوى الابتدائية الحقوقية رقم (٢٠١٢/٣٩٩٦) لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليها شركة المستشارون الأردنيون للوحات الاعلانية ذ.م.م للمطالبة بمبلغ (٢٥٠٠٠) دينار بدل اجارة مستحقة وفسخ عقد ايجار وإخلاء مأجور أجرته السنوية (١٥٠٠٠) دينار وتسليمه خالياً من الشواغل ، على سند من القول :

١. بموجب عقد استئجار واجهة جدارية لتثبيت لوحة إعلانات مبرم بين شركة عبد المجيد الصاحب وشركاه والمدعى عليها بتاريخ ٢٠٠٧/٠٣/١٧ مصدق من أمانة عمان ومسدد عنه رسم وغرامة عقد الإيجار استأجرت المدعى عليها الواجهة الجدارية المواجهة للقادم من مستشفى الجامعة باتجاه دوار الواحة (اليوبيل) للعقار المقام على قطعة الأرض رقم (٤٠٧) حوض (١) من أراضي تلاع العلي / حي البركة ببدل إيجار سنوي قدره خمسة عشر ألف دينار (١٥٠٠٠) دينار . المستند رقم (١ و ٢) من بيانات المدعي .

٢. بتاريخ ٢٠٠٧/٠٨/١٥ حصلت المدعى عليها على ترخيص من أمانة عمان الكبرى بوضع لوحة إعلانية على الواجهة المستأجرة وقد تم تجديدها لعام ٢٠١٢ (المستند رقم (٣) من بيانات المدعي .

٣. بتاريخ ٢٠١٠/٠١/١٢ انتقلت للمدعي ملكية العقار وبذلك أصبح هو المؤجر وصاحب الحق بتقاضي بدل الإيجار المستند رقم (٤) من بيانات المدعي .

٤. بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢٤ وجه المدعى للمدعى عليها الإنذار العدلي رقم (٢٠١٢/٤٦١٦٥) يطالبها بالمبلغ المستحق عليها وقد تبلغته بتاريخ ٢٠١٢/١١/١ بموجب مذكرة تبليغ صادرة عن كاتب العدل إلا أن المدعى عليها لم تبادر إلى تسديد المبلغ رغم انقضاء المهلة القانونية المستند رقم (٥ و ٦) من بيانات المدعي.

٥. المدعى عليها ممتنعة عن تسديد بدل الإيجار المستحق عليها لعام (٢٠١١ و ٢٠١٢) والبالغة ثلاثون ألف دينار رغم المطالبات المتكررة.

٦. تبين للمدعي بعد توجيه الإنذار العدلي أن المدعى عليها سبق لها وأن أودعت لدى قلم المحكمة/ صندوق الإيجارات مبلغ خمسة آلاف دينار وبذلك أصبحت ذمتها مشغولة بمبلغ خمسة وعشرين ألف دينار .

باشرت محكمة بداية حقوق عمان النظر بالدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٧ حكماً المتضمن :

فسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى وإلزام المدعى عليها بتسليم المأجور للمدعي خالياً من الشواغل وإلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ (٢٥٠٠٠) دينار وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ إقامة الدعوى وحتى السداد التام .

لم تقبل المدعى عليها (المستأنفة) بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطغت بالحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي نظرت الطعن مرافعة وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٥ حكماً رقم (٢٠١٣/٣٣٥٥٨) ويتضمن :

رد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف عليه عن مرحلة الاستئناف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم تقبل المدعى عليها المستأنفة (المميزة) بالحكم الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطغت فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٤ ضمن المهلة القانونية .

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٦ تبلى وكيل المدعى المستأنف عليه (المميز ضده) لائحة التمييز وتقدم بلائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٥ ضمن المهلة القانونية .

ورداً على أسباب الطعن :

وعن السبب الأول الذي يخطئ فيه الطاعن محكمة الاستئناف لعدم قبولها البيّنات المقدمة من الطاعن .

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف اعتبرت تبليغات جلسة ٢٠١٣/٤/١٠ تبليغات غير قانونية ومن ثم فإن التبليغ بالنشر أيضاً غير قانوني وأن ذلك يشكل معذرة مشروعة تبرر غياب الطاعن عن جلسات المحاكمة وفي جلسة ٢٠١٤/٩/٢٨ تقدم بلائحته الجوابية ومذكرته الاعتراضية وكافة بيناته وقررت محكمة الاستئناف في جلسة ٢٠١٤/١١/٢٥ قبول اللائحة الجوابية وقائمة البيانات شكلاً لتقدمها ضمن المدة القانونية وفي الوقت ذاته كلفته المحكمة ببيان الغاية من البيئة الشخصية والخبرة وبعد أن تقدم بمذكرة خطية موضحاً الوقائع التي يرغب استنباتها والغاية من الخبرة الفنية وقررت المحكمة عدم إجابة طلبه ونحن نقرأها فيما توصلت إليه بهذا الخصوص لعدم إنتاجية البيئة مما يتعين معه رد هذا السبب .

وعن السبب الثاني ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف لاستنادها في حكمها على الإنذار العدلي الذي لم يتم تبليغه بشكل أصولي.

رغم عدم إثارة هذا السبب لدى محكمة الاستئناف ولا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمتنا إلا أنه باعتباره شرط لإقامة دعوى الفسخ فإننا نجد من رجوعنا إلى تبليغ الإنذار العدلي الصادر عن كاتب العدل أنه تم تبليغه للمميزة بواسطة محاسب الشركة المدعو طارق زياد جرار الأمر الذي يجعله تبليغاً قانونياً ومنتجاً لآثاره مما يستوجب رد هذا السبب .

وعن الأسباب الثالث والرابع والخامس التي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف عند استبعادها للخبرة الفنية ومن حيث وزنها البيئة المقدمة باستبعادها بيئة المميزة وخالفت شروط عقد الإيجار ولم تراع المخالفات التي ارتكبتها المميز ضده.

بالإضافة إلى ما جاء في ردنا على أسباب الطعن السابق فإن هذه الأسباب تشكل طعناً بالصلاحيات التقديرية لمحكمة الاستئناف بوصفها محكمة موضوع وحيث إن المحكمة لم تجب طلب وكيل المميزة بسماع البيئة الشخصية والخبرة الفنية فإنه لم يبق في الدعوى سوى بيانات المميز ضده هذا من ناحية .

ومن ناحية أخرى فإننا نجد على ضوء البيانات المعتمدة ليس فيها ما يشير إلى أن المميز ضده منع المميزة من حق الانتفاع بالمأجور مما يقتضي رد هذه الأسباب.

وعن السبب السادس الذي يدور حول تخطئة محكمة الاستئناف بعدم توجيه اليمين الحاسمة بالصيغة المقترحة .

وفي ذلك نجد إن المميّزة على ضوء حرمانها من تقديم بيناتها طلبت توجيه اليمين الحاسمة على وقائع الدعوى وحيث إن اليمين يجوز توجيهها في أي مرحلة من مراحل الدعوى فإن عدم إجازة توجيهها يخالف أحكام القانون مع مراعاة إن الصيغة المقترحة تتضمن شقين الأول تعرض المميز ضده المادي للمميّزة من حيث المعارضة بالانتفاع بالمأجور وعدم الحيلولة بينها وبين الانتفاع بالمأجور أو وضع العراقيل لهذه الغاية وهذا أمر جائز توجيه اليمين الحاسمة عليه .

أما فيما يتعلق بمقدار الأجر المستحقة وحيث إن المميّزة لم تدع الإيصال فإنه لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة على ذلك ومن ثم فإن هذا السبب يرد على الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه على ضوء ما أوضحناه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني وفق ما بيناه حول الوقائع التي يجوز توجيه اليمين الحاسمة عليها .

قرراً صدر بتاريخ ٢٧ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٥/٤/٢٠١٦ م.
عضو
عضو

نائب الرئيس
نائب الرئيس
عضو
عضو
نائب الرئيس
نائب الرئيس
رئيس الديوان

دقق / ف. أ.