

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

ال 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 حسن حبوب .

وعضوية القضاة السادة

د. مصطفى العساف ، باسم المبيضين ، حايس العبداللات ، خضر مشعل .

المدعون:

١. شركة لاجونا العالمية للتجارة .

٢. نجاد واصف سعيد كمال .

٣. إيماد واصف سعيد كمال .

وكيلهم المحامي يونس عرب .

الممیز ضدّها: شركة طه الحسيني وشركاه .

وكيلها المحامي لؤي سهلوة .

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة

استئناف عمان في الدعوى رقم (٢٠١٥/١٧١٨٤) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١١

والقاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى

رقم (٢٠١٤/٦) بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٧ والحكم بإلزام المدعى عليهم بالتكافل

والتضامن بأن يدفعوا للمدعي مبلغ وقدره ٩١٧٥٠ ديناراً وتضمينهم الرسوم

والمصاريف ومبلاً ١٥٠٠ دينار بدل أتعاب محامية للمستأنفة عن مرحلتي التقاضي

والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام وثبتت الحجز الاحتياطي

الملى على أموال المدعى عليه الثالث نجاد واصف سعيد كمال وتأييده فيما عدا

ذلك وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وتلخص أسباب التمييز ما بين ما يلي:

١. أخطأ المحكمة بإلزام المميين الثاني والثالث بالتكافل والتضامن بأداء مبلغ ٩١٧٥٠ ديناراً وثبتت الحجز الاحتياطي على أموالهما ذلك أن المستأجرة هي شركة مساهمة ذات مسؤولية محدودة وأن ذمة الشركة مستقلة عن ذمة الشركاء ولا يجوز مساءلتهم عن ديونها .
٢. أخطأ المحكمة بإلزام الجهة الممizza بأداء مبلغ ٩١٧٥٠ ديناراً على أساس قيام الجهة الممizza باستيفاء المنفعة رغم وجود بيات في ملف الدعوى تشير إلى عدم استيفاء المنفعة المرجوة .
٣. أخطأ المحكمة بعدم إجازة سماع البينة الشخصية للجهة الممizza المتمثلة بسماع الشاهد مخلص .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميين نقض القرار المميز .

وبتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٠ طلب وكيل المميز ضدّها لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

lawpedia.jo

بعد التقديق والمداولات نجد إنه وبتاريخ ٢٠١٣/٩/٢٤ أقامت المدعية شركة طه الحسيني وشركاه هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان بمواجهة :

- المدعى عليهم : ١. شركة لاجونا العالمية .
٢. إبراد واصف سعيد كمال .
٣. نجاد واصف سعيد كمال .

وكلاوهم المحامون يونس عرب ونائل الفالح وغازي العبادي وباسمة السليمة ورشا السليمة .

التي موضوعها :

١. المطالبة بفسخ عقد إيجار الذي يبدأ في ٢٠١١/٩/١ .
٢. المطالبة ببدل أجور مستحقة قيمتها (٩١٧٥٠) واحد وتسعين ألفاً وسبعين وخمسين ديناً .
٣. المطالبة بضربيه المعرف والبالغة قيمتها (١٧٠٠) ألف وسبعين دينار .

وذلك للأسباب والأسباب التالية :

١. المدعية تملك حق التأجير بموجب عقد التأجير التمويلي الموقع من قبلها مع بنك الأردن - دبي الإسلامي وتملك أيضاً حق إقامة الدعاوى بحق المستأجرين المختلفين عن الدفع .
٢. بناءً على ما أوردناه في البند الأول من هذه اللائحة اتفقت المدعية مع المدعى عليهم بموجب عقد إيجار خطى موقع الذي يبدأ في ٢٠١١/٩/١ على تأجيرهم محلاً في الطابق الأرضي رقم (G4) من مجمع الحسيني القائم على قطعة الأرض رقم (١٠١٠) حوض (١٠) مربعة موسى وذلك لاستعماله ك محل إكسسوارات وملابس وتجارة عامة .
٣. تخلف المدعى عليهم عن الالتزام بنود العقد ودفع الأجرة وترتب بنعمتهم مبلغ (٢٥٠٠) ألفين وخمسمائة دينار كأجرة مستحقة غير مدفوعة عن العام ٢٠١٢ ولغاية ٢٠١٣/٩/١ ، ومبلغ (٨٩٢٥٠) تسعة وثمانين ألفاً ومئتين وخمسين ديناً عن الفترة من ٢٠١٣/٩/١ ولغاية ٢٠١٤/٩/١ ومبلغ (١٧٠٠) ألف وسبعين دينار ضريبة معرف .
٤. وفقاً للفقرة الثالثة من البند الخامس من بنود عقد الإيجار فإن المدعى عليهما الثاني والثالث ملزمان ببدل الأجرا المستحقة على المدعى عليها الأولى .

٥. خلافاً لأحكام العقد دفع المدعي عليهم جزءاً من الأجرة بموجب شيكات سحب شركة البهاما للاستيراد والتجهيزات المنزلية والتي أعيدت بدون صرف لعدم كفاية الرصيد .

٦. بالرغم من مطالبة المدعية المتكررة للمدعي عليهم ببدل الأجرة المستحقة فإن المدعي عليهم ممتنعون عن الدفع بدون وجه حق .

وأثناء السير في إجراءات المحاكمة تقدم المدعي عليهم بطلب رقم (٥٠٩ / ط / ٢٠١٣) لرد الدعوى لعدم الاختصاص ولعدم ممانعة المدعية تم إحالة الدعوى إلى محكمة بداية حقوق عمان .

وبنتيجة المحاكمة لدى محكمة بداية حقوق عمان أصدرت قرارها رقم (٢٠١٤ / ٦) تاريخ ٢٠١٥/١/٢٧ والمتضمن الحكم بفسخ عقد الإيجار وتسليم المأجور للمدعية وإلزام المدعي عليها الأولى بأن تؤدي للمدعية مبلغ ٩١٧٥ ديناراً ورد الدعوى بالمطالبة بالأجرة المستحقة أثناء نظر الدعوى وببدل ضريبة المعرف وتضمين المدعي عليها المصارييف والرسوم النسبية والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ومبلاط ١٠٠٠ دينار أتعاب محامية ورد الدعوى عن المدعي عليهما الثاني والثالث لعدم صحة الخصومه وإلغاء الحجز الاحتياطي الواقع على أموال المدعي عليه الثالث وإلزام المدعية بدفع مبلغ ألف دينار أتعاب محامية للمدعي عليهما الثاني والثالث .

لم يلق هذا القرار قبولاً من الخصوم فطعنوا عليه لدى محكمة الاستئناف والتي أصدرت قرارها رقم (٢٠١٥/١٧١٨٤) وجاهياً بتاريخ ٢٠١٥/١١/١١ والمتضمن :

١. رد الاستئناف المقدم من المستأنفة شركة لاجونا العالمية .
٢. قبول الاستئناف المقدم من شركة طه الحسيني وشركاه موضوعاً وفسخ القرار المستأنف والحكم بإلزام المدعي عليهم بالتكافل والتضامن بأن يدفعوا للمدعية

مبلغ ٩١٧٥٠ ديناراً وتضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٥٠٠ دينار بدل أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام وثبتت الحجز الاحتياطي .

لم يلق هذا القرار قبولاً من المستأنفين (المدعى عليهم) وطعنوا عليه لدى محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٣ للأسباب الواردة في لائحة التمييز .

ورداً على أسباب الطعن :

أولاً : وعن السبب الأول الذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف بإلزام المميزين الثاني والثالث بالتكافل والتضامن بدفع مبلغ ٩١٧٥٠ ديناراً وثبتت الحجز الاحتياطي على أموالهما ذلك أن المستأجرة هي شركة مساهمة ذات مسؤولية محدودة وأن ذمة الشركة مستقلة عن ذمة الشركاء ولا يجوز مساعلتهم عن ديونها .

وفي ذلك نجد إن المادة (٥٣) من قانون الشركات والتي نصت في فقرتها الأولى على : تتالف الشركة ذات المسؤولية المحدودة من شخصين أو أكثر وتعتبر الذمة المالية للشركة مستقلة عن الذمة المالية لكل شريك فيها وتكون الشركة بموجданها وأموالها مسؤولة عن الديون والإلتزامات المترتبة عليها ولا يكون الشريك مسؤولاً عن الديون والإلتزامات والخسائر إلا بمقدار حصصه التي يملكتها في الشركة .

ونجد إن هذا النص جاء لتنظيم العلاقة المالية بين الشركة والشركاء كقاعدة عامة وهذا النص من قبيل القواعد المكملة والتي يجوز الاتفاق على خلافها بإرادة الشركاء في الشركة ذات المسؤولية المحدودة عند تنظيم علاقتهم مع الغير .

وحيث إن عقد الإيجار موضوع هذه الدعوى نص في البند (التاسع/٤) على أنه (في حالة حدوث أن المستأجر في هذا العقد هو أكثر من شخص واحد فيعتبرون جميعاً متكافلين متضامنين فيه وفي جميع أحكامه والتزاماته وكذلك الحال في حال كون المستأجر شركة أو شخص معنوي فإن الشخص أو الأشخاص المفوضين بالتوقيع عن هذه الشركة أو هذا الشخص المعنوي يعتبرون جميعاً ملتزمون بالتكافل والتضامن معاً بجميع مسؤوليات المستأجر بموجب هذا العقد) وهذا ما أكدته البند (٣/٥) من عقد الإيجار .

وحيث إن هذا الاتفاق لا يخالف القانون أو النظام العام فيكون الأخذ به في هذه الدعوى يتفق وصحيح القانون وحيث إن المحكمة ذهبت بقرارها بهذا الاتجاه فيكون قرارها متفقاً وأحكام القانون وهذا السبب لا يرد عليه مما يتوجب رده .

ثانياً : وعن السبب الثاني الذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف بإلزام الجهة الممizza بأداء مبلغ ٩١٧٥٠ ديناراً على أساس قيام الجهة الممizza باستيفاء المنفعة رغم وجود بینات في ملف الدعوى تشير إلى عدم استيفاء المنفعة المرجوة .

lawpedia.jo
ورداً على ذلك نجد إن الجهة الممizza لم تقدم أي بینة قانونية تثبت أن عدم استيفاء المنفعة يعود إلى المميز ضدها وكل ما قدمت الجهة الممizza إنذاراً عدلياً صادراً عنها ولا يصلح كدليل على أن المميز ضدها أخلت بالتزاماتها .

كما أن قرار الإغلاق والذي قدمته الجهة الممizza لم يتضمن أي دليل يثبت أن الإغلاق يعود لقصیر المميز ضدها وعليه فإن ما ورد بهذا السبب لا يعيب القرار المطعون عليه مما يتوجب رده .

ثالثاً : وعن السبب الثالث الذي يقوم على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم سماع البینة الشخصية للجهة الممizza وسماع الشاهد مخلص والذي من شأن شهادته إثبات عدم انتفاع المميز من المأجر .

وفي ذلك نجد إن الجهة المميزة عندما طلبت البينة الشخصية ومن ضمنها
شهادة الشاهد مخلص حامد عمرو للشهادة على الدفعات المؤداة منه والواردة ضمن
السنادات المشار إليها .

وعليه فإن عدم سماع شهادة لإثبات تلك الواقع غير منتجة في الدعوى وعدم
سماع شهادة لتلك الواقع يتفق وأحكام القانون وعليه فإن ما ورد بهذا السبب لا يرد
على القرار مما يتوجب رده .

وتأسيساً على ما تقدم ولعدم ورود أسباب الطعن على القرار المطعون عليه
نقرر رد الطعن وتأييد القرار وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٤ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٣/٢٣ م

برئاسة القاضي
نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو

عضو
رئيس الديوان

دفق / أش

lawpedia.jo