

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 محمد متروك العجارمة
وعضوية القضاة السادة
يوسف ذيابات، د. عيسى المومني، محمود البطوش، محمد اليبودي

المميز: شركة أسامة عكروش وشريكه.
وكيلها المحامي عبدالله شحادة.

المميز ضدهما: ١- عبدالوهاب فضل محمود أبو العز.
٢- محمود فضل محمود أبو العز.
وكيلهما المحامي عمرو إبراهيم عبدالله الحاج.

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف حقوق معان (في الدعوى رقم ٢٠١٥/١٣٢٢ بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٢)
المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف (الصادر عن محكمة بداية
حقوق العقبة في الدعوى رقم ٢٠١٥/٧ بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٢) القاضي (بفسخ عقد
الإيجار وتسليم المأجور للمدعين خالياً من الشواغل وتضمين المدعى عليها الرسوم
والمصاريف ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماة للمدعين بالتساوي بينهما).

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي:

(١) أخطأت المحكمة بعدم فسخ القرار المستأنف كون المميّزة قامت بدفع الأجر المستحقة كاملة غير منقوصة.

(٢) أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها وكان تعليلها واستدلالاتها غير سائغ أو مقبول في معرض ردها على الأسباب السابع والثامن من أسباب الاستئناف.

(٣) أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى لعدم قيام المميز ضدّهما بتوجيه إنذار عدلي للمميّزة.

(٤) أخطأت المحكمة بالفصل بالدعوى قبل تكليف المميز ضدّهما بدفع طوابع الواردات على عقد إيجار.

(٥) أخطأت المحكمة بالفصل بالدعوى قبل تكليف المميز ضدّهما بالصاق طوابع المرافعات على الوكالة الخاصة المقدمة عنهما.

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

وبتاريخ ٢٠١٦/١/٦ قدم وكيل المميز ضدّهما لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وتصديق القرار موضوعاً.

القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعين:

١. عبدالوهاب فضل محمد أبو العز.

٢. محمود فضل محمد أبو العز.

وكيلهما المحامي عمرو إبراهيم الحاج.

أقاما هذه الدعوى ضد المدعى عليها شركة أسامة عكروش وشريكه/ شركة تضامن مسجلة تحت الرقم (١٠٨٠٢١) للمطالبة بفسخ عقد إيجار بالمدة المتبقية منه والبالغة (٤ سنوات) بقيمة ثمانية وثمانين ألف دينار.

وذلك على سند من القول أن المدعية تشغل المحل التجاري العائد ملكيته للمدعين والقائم على قطعة الأرض رقم (٢١١) حوض رقم (٩) الجامع لوحة رقم (١٦) في مدينة العقبة بموجب عقد إيجار خطي بتاريخ ٢٠١٤/١/١ ولمدة خمس سنوات تنتهي بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١ وببديل إيجار سنوي مقداره (٢٢٠٠٠) دينار تدفع على قسطين متساويين بواقع (١١٠٠٠) دينار في (١/١ و ٧/١) من كل سنة من سنوات العقد وبسبب تخلف المدعى عليها و/أو تأخرها عن دفع الأجر المستحقة للمدعين بتاريخ استحقاق القسط في تاريخ ٢٠١٥/١/١ وسنداً للشرط السادس والشرط الثاني عشر من عقد الإيجار الخطي المبرم بين المدعين والمدعى عليها أقاما دعواهما لفسخ عقد الإيجار.

باشرت محكمة بداية حقوق العقبة نظر الدعوى وبعد استكمال إجراءات النقاضي أصدرت قرارها رقم (٢٠١٥/٧) بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٢ القاضي بفسخ العقد موضوع

-٤-

الدعوى وتسليم المأجور للمدعين خالياً من الشواغل وتضمن المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماة للمدعين بالتساوي بينهما.

لم يرتض المدعى عليها بالقرار فطعنت فيه استئنافاً.

وبتاريخ ٢٠١٥/١١/١٢ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠١٥/١٣٢٢ برد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف.

لم ترتض المدعى عليها بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدمت بهذا التمييز للطعن فيه.

وفي الرد على أسباب التمييز:

وعن السبب الخامس الذي تنعى فيه الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها بالفصل بالدعوى قبل تكليف المميز ضدتهما بإصاق طوابع المرافعات على الوكالة الخاصة المقدمة عنها. وللرد على ذلك نجد إن عدم إصاق طوابع المرافعات على الوكالة الخاصة المقدمة واللوائح لا يبطلها كونه قد دفع عنها رسم الإبراز بموجب الإيصال المحفوظ في الملف مما يتعين معه رد هذا السبب.

وعن السبب الرابع الذي تنعى فيه الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها بالفصل في الدعوى قبل تكليف المميز ضدتهما بدفع طوابع الواردات على عقد الإيجار سنداً لأحكام قانون الطوابع والرسوم.

وللرد على ذلك نجد إن رسوم طوابع الواردات وغرامة عقد الإيجار استوفيت بالمستند رقم ٢٧٩٣٥٨ تاريخ ٢٠١٥/٤/٧ مما يتعين الانتفاة عن هذا السبب.

وعن باقي أسباب الطعن التي تنعى فيها الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها بعدم فسخ القرار المستأنف كون المميزة قامت بدفع الأجر المستحقة كاملة وعدم توجيه إنذار بذلك.

وللرد على ذلك نجد إن الثابت من أوراق الدعوى وبياناتها أن المدعى عليها مستأجرة المحل التجاري المقام على قطعة الأرض رقم ٢١١ حوض رقم ٩ الجامع من أراضي العقبة بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ في ٢٠١٤/١/١ ولمدة خمس سنوات وبأجرة سنوية مقدارها (٢٢) ألف دينار تدفع على قسطين متساويين في ١/١ و ٧/١ من كل عام.

وأن المدعى عليها تخلفت عن دفع كامل القسط المستحق في ٢٠١٥/١/١ البالغ (١١٠٠٠) دينار في ميعاد استحقاقه حيث قامت بدفع مبلغ (٢٧٦٥) ديناراً والجزء الباقي البالغ ٧٣٣٢ ديناراً بتاريخ ٢٠١٥/١/٦ في صندوق محكمة بداية العقبة ليصبح المبلغ (٢٧٦٥ ديناراً + ٧٣٣٢ ديناراً = ١٠٠٩٧ ديناراً) وترصيد مبلغ ١٠٠٣ دنانير من الأجر المستحقة وأن ما تم دفعه في ٢٠١٥/١/٦ بحجة أن هناك عطلة رسمية فإن ذلك لا يبرر التخلف عن الدفع.

وأما فيما يتعلق بتوجيه الإنذار نجد إنه ومن استعراض عقد الإيجار المنظم بين طرفي هذه الدعوى في البندين السادس والثاني عشر اللذين تضمننا (إذا امتنع أو تأخر المستأجر عن دفع قسط من الأقساط في ميعاد استحقاقه فتصبح جميع الأقساط الأخرى مستحقة الأداء.... لا حاجة لتبادل أي إخطار أو إنذار بين الفرقاء في هذا العقد...).

مما يعني أنه لا حاجة ولا ضرورة لتوجيه المدعين للإنذار العدلي على ضوء أحكام هذا العقد لأن هذا الشرط لا يخالف القانون أو النظام العام وأن توجيه الإنذار من قبل المدعين هو من قبيل لزوم ما لا يلزم حسب ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز

ما بعد

-٦-

بهذا المجال فيكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف في محله ويتعين معه رد هذه الأسباب.

وعن اللائحة الجوابية وبردنا على أسباب التمييز ما يكفي للرد عليها تحاشياً للتكرار.

لهذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ١٨ ذي القعدة سنة ١٤٣٧هـ الموافق ٢٠١٦/٨/٢١م.

برئاسة القاضي

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس



lawpedia.jo