

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 حسن حبوب .

وعضوية القضاة السادة

د. مصطفى العساف ، ناصر التل ، حابس العبدالات ، خضر مشعل .

المميز زان: ١. فاروق محمد شوقي محمد الحرباوي.

٢. فادي محمد شوقي محمد الحرباوي.

وكيلاهما المحاميان عامر الهنادة ونسيم الروسان.

المميز ضده : عامر عبد الكريم حمد العبدالات .

وكيله المحامي فراس المومني .

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٢ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة
استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٥/١٩٤٩٤) تاريخ ٢٠١٥/٩/٢١
المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق
عمان في الدعوى رقم (٢٠١٤/٢٢٠) تاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ القاضي : (بفسخ عقد
الإيجار وإلزام المدعى عليهما بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعي خالياً
من الشواغل وإلزام المدعى عليهما بالتكافل والتضامن بأن يدفع للمدعي مبلغ
(١٧٩٨٢) ديناراً وهي قيمة الأجر المستحقة عليهما وتضمينهما الرسوم النسبية
والمصاريف ومبلغ (٩٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ إقامة
الدعوى وحتى السداد التام) وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٤٥٠)
ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/١٥٣١

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم الأخذ ببينات المميزين وعدم التعرض لها .
 ٢. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم إجازة البينة الشخصية للمميزين .
 ٣. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم إجازة توجيه اليمين الحاسمة للمميز ضده و/أو توجيه اليمين المتممة من تلقاء نفسها للمميز ضده حول واقعة استلامه الأجرور وأن ذمة المميزين غير مشغولة .
 ٤. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم الأخذ بأي دفع من دفوع المميزين ليثبتا عدم صحة الدعوى وأن قيمة الإيجار مدفوعة بالاتفاق وبعدم الأخذ بالبينة الخطية .
 ٥. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم الأخذ بأن طريقة الدفع منذ إبرام العقد مع المميز ضده كانت بتسديد ديون المميز ضده وبعض الديون الشخصية بناءً على طلب منه وأن المبالغ المدفوعة عنه أكثر بكثير من المبالغ المطلوبة منهما .
 ٦. أخطأت المحكمة في قرارها أن المميزين لم يودعا أي مبلغ من تاريخ توجيه الإنذار العدلي ذلك أنه لو كان هناك خبرة أو إجراء محاسبية لتبين أن المميزين دفعا الإيجار لثلاث سنوات لاحقة وباتفاق مع المميز ضده .
 ٧. أخطأت محكمة الاستئناف بإجازة توجيه اليمين الحاسمة أو اليمين المتممة على الاتفاق ما بين المميزين والمميز ضده إذ إن المميزين تكلفا بدفع مبالغ طائلة على المأجور .
 ٨. أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار طلب تحليف اليمين للمميز ضده غير جائز قانوناً إذ إن تحليف اليمين على واقعة أن ما دفع من مبالغ للبنك هل هي بدل الإيجار أم لا تحسم موضوع الدعوى .
- لهذه الأسباب يطلب وكلاء المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١٦/٤/١١ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً.

القرر

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد إنه وبتاريخ ٢٠١٤/٥/١٩ أقام المدعي عامر عبد الكريم حمد العبدالات الدعوى الابتدائية الحقوقية رقم (٢٠١٤/٢٢٠) لدى محكمة بداية حقوق شرق عمان ضد المدعى عليهما :

١. فاروق محمد شوقي محمد الحرباوي .
٢. فادي محمد شوقي محمد الحرباوي .

وموضوعها فسخ عقد إيجار أجرته السنوية (١٣) ألف دينار ومطالبة بأجور مستحقة وقيمتها (٢٦) ألف دينار وعلى سند من القول :

١. يملك المدعي قطعة الأرض رقم (١٧٧٦) حوض حنيكين رقم (٣١) من أراضي عمان والمقام عليها بناء عبارة عن طابق أرضي مكون من خمسة مخازن وطابق أول.
٢. تم الاتفاق فيما بين المدعي والمدعى عليهما كما هو مبين في البند رقم (٦) من عقد الإيجار المبرم فيما بينهما على أنه (إذا امتنع المستأجر أو تأخر عن دفع أي قسط من الأقساط في موعد استحقاقها تصبح جميع الأقساط الأخرى مستحقة الأداء حالاً).

٣. بموجب عقد الإيجار الخطي ٢٠٠٩/١/١ تم استئجار البناء الموصوف في البند رقم (١) من قبل المدعويين فاروق الحرباوي وفريد الحرباوي بأجرة سنوية مقدارها ١٣ ألف دينار تدفع على أربع دفعات متساوية تبدأ بتاريخ ١/١ من كل عام .

٤. بتاريخ ٢٠١١/١/١ تم الاتفاق على انسحاب المستأجر فريد الحرباوي ليحل محله فادي الحرباوي بالاشتراك مع المستأجر فاروق محمد الحرباوي.

٥. تخلف المدعى عليهما عن دفع الأجور المستحقة لعام ٢٠١٣ كاملاً والبالغة ١٣ ألف دينار وكذلك الأجور المستحقة لعام ٢٠١٤ والتي تستحق ابتداء من تاريخ ٢٠١٤/١/١ وحتى الآن بحيث أصبحت ذمة المدعى عليهما مشغولة بمبلغ (٢٦) ألف دينار .

٦. رغم توجيه الإنذار العدلي رقم (٢٠١٣/٤٤٠٦٦) إلى المدعى عليهما وتبليغهما أصولياً إلا أنهما ممتنعان عن الدفع بدون وجه حق مما أوجب إقامة هذه الدعوى.

وبالنتيجة أصدرت محكمة أول درجة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ حكماً وجاهياً بحق المدعي ووجاهياً اعتبارياً بحق المدعي عليهما المتضمن :

١- الحكم بفسخ عقد الإيجار وإلزام المدعي عليهما بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعي خالياً من الشواغل وإلزام المدعي عليهما بالتكافل والتضامن بأن يدفعاً للمدعي مبلغ (١٧٩٨٢) ديناراً وهي قيمة الأجر المستحقة عليهما مع الرسوم النسبية ومبلغ (٩٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ إقامة الدعوى وحتى السداد التام ورد الدعوى بباقي المطالبة .

لم يلقَ القرار الصادر قبولاً من المدعي عليهما فطعنا فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف حقوق عمان بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٣ بالرقم (٢٠١٥/١٩٤٩٤) .

وبالنتيجة قررت المحكمة بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢١ بقرارها الصادر تدقيقاً برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٤٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يلقَ القرار الصادر قبولاً من المستأنفين بعد أن تبلغا الحكم الاستئنافي بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٣ فطعنا فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٢ .

وعن أسباب التمييز :

وعن السبب الثالث الذي ينعي فيه الطاعنان على محكمة الاستئناف عدم إجازة توجيه اليمين الحاسمة أو المتممة لتحليف المميز ضده حول واقعة استلامه الأجر وأن ذمة المميزين غير مشغولة.

وللرد على ذلك فإن اليمين الحاسمة تعني التنازل عن كافة البيئات وأن من حق الخصم طلب توجيهها في أي مرحلة تكون عليها الدعوى وحيث إن المدعي عليهما

يتمسكان بطلب توجيه اليمين الحاسمة أمام محكمة الاستئناف (البند ٨ من لائحة الاستئناف) فإن من حقهما توجيه اليمين الحاسمة حول استلام المميز ضده الأجر وأنهما قاما بدفع الإيجار وذهمتها ليست مشغولة وحيث لم تجز محكمة الاستئناف توجيه اليمين الحاسمة التي طلبها (المستأنفان) في لائحة الاستئناف فإن هذا السبب يرد على القرار المطعون فيه مما يستوجب نقضه (قرار تمييز رقم ٢٠١٥/٦٢١ تاريخ ٢٠١٥/١١/٩).

ودون الحاجة لبحث ما جاء بباقي أسباب الطعن على ضوء ردنا على السبب

الثالث .

لـ هذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٦ ذي الحجة سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٩/٨ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو

عضو

نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دوق / ف. أ.