محكمة التمييز الأردنية
بصفتها: الحقوقيـــة
رقم القضية:٢٠١٧/٢٠٥

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة العـدل
القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـة وإصـدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد حسن حبوب
وعضويـــة القضـــاة الســـادة
ناصر التل، محمد البيرودي، باسم المبيضين، حابس العبداللات

المميـــز: صـــبحي ســـمير إبـــراهيم الششـــتاوي.
وكيلـــه المحـــامي نعـــيم الربايعـــة.

المميز ضده: محمـــد زيـــاد محمـــد ســـالم.
وكلاؤه المحامون أحمد فيض وأحمـد صـري وسـندس النجـار.

بتاريـــخ ٢٠١٦/١١/٧ قدم هذا التمييز للطعن في القـرار الصـادر عـن محكمـة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٤/٣٨١٠٦ فصل ٢٠١٤/١٠/٣٠ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٤/١٣٢٢ تاريخ ٢٠١٤/٤/١٣ القاضي (فسخ عقد الإيجار المبرم بين المتداعين وإلزام المدعى عليه بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمـدعي خالياً من الشواغل وإلزام المدعى عليه بأن يؤدي مبلغ ٣٩٠ ديناراً مع تضمينه الرسوم النسبية بنسبة المدة المتبقية من العقد ومقدار المبلغ المحكوم به وتضمينه المصـاريف والفائدة القانونية على الوجه المبين في متن الحكم وتضمينه مبلغ ٧٣ ديناراً بدل أتعاب محاماة) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف عن هذه المرحلة وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

lawpedia.jo

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي:

١) أخطأت المحكمة بقرارها إذ إن دعوى المميز ضده مردودة شـــكلاً وقانونـــاً إذ لا علاقة للمميز بهذه الدعوى إذ إن الدعوى مقامة ضد شخص آخر هو صبحي.

٢) إن مذكرة تبليغ جلسة المحاكمة بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٨ التي على ضـــوئها رفضـــت المحكمة فسخ القرار المستأنف لعدم وجود معذرة مشـــروعة تبـــرر غيابـــه عـــن الحضور.

٣) إن الإنذار العدلي هو أساس الدعوى كذلك علم وخبر تبليغه لا علاقة للمميز بهمـــا مما يجعل الدعوى باطلة قانوناً.

٤) إخطار المحكمة بقرارها إذ إن وكالة المحامي وكيل المميز ضده ولائحة الدعوى قد خاصمتا شخص آخر غير المميز.

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

lawpedia.jo

القـــــــرار

بالتدقيـــــق والمداولـــــة نجد إن واقعة هذه الدعوى تـــتلخص فـــي أنـــه وبتـــاريخ ٢٠١٤/١/٢١ أقام المدعي محمد زياد محمد سالم الدعوى رقـــم ٢٠١٤/١٣٢٢ لـــدى محكمة صلح حقوق عمان بمواجهة المدعى عليه صبحي نبيل إبراهيم الشناوي.

بموضوع:

١. إخلاء مأجور أجرته السنوية (١٥٦٠) ديناراً.

٢. المطالبة بأجور بقيمة (٦٥٠) ديناراً.

مؤسسة على ما يلي:

١. يملك المدعي الشقة رقم ١٢١ المقامة على قطعة الأرض رقم ١٦١ حـــوض ٣٨ الذراع الغربي من أراضي عمان.

٢. يشغل المدعى عليه الشقة الموصوفة أعلاه بموجب عقد إيجار خطي موقـــع مـــع المدعي مؤرخ في ٢٠١٢/١٠/١ مدته سنة واحدة وبأجرة شهرية مقدارها (١٣٠) ديناراً تدفع شهرياً.

٣. تخلف المدعى عليه عن دفع أجرة الأشهر ٨+٩+٢٠١٣/١٠ وقام المدعي بتوجيه الإنذار العدلي رقم ٢٠١٣/٤٦٩٣٦ تاريخ ٢٠١٣/١٠/١٠ بواسطة كاتـــب عـــدل عمان الذي تبلغه المدعى عليه حسب الأصول بتاريخ ٢٠١٣/١٠/١٤.

٤. رغم تبلغ المدعى عليه الإنذار العدلي المذكور ومرور المدة القانونيـــة لـــم يـــدفع للمدعي سوى أجرة شهر ٢٠١٣/٨ كما استحق عليه أجرة شهر ٢٠١٤/١ .

٥. إن عمل المدعى عليه موجب للإخلاء حسب أحكام قانون المالكين والمســـتأجرين كما أنه يترصد في ذمته أجرة الأشهر المذكورة التي لم يدفعها دون مبرر قانوني.

بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣ وبنتيجة المحاكمة قررت محكمة أول درجة ما يلي:

١. فسخ عقد الإيجار المبرم بين المتداعين وإلزام المدعى عليـــه بـــإخلاء المـــأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعي خالياً من الشواغل.

٢. إلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعي مبلغ (٣٩٠) ديناراً مـــع تضـــمينه الرســـوم النسبية بنسبة المدة المتبقية من العقد ومقـــدار المبلـــغ المحكـــوم بـــه وتضـــمينه

lawpedia.jo

المصاريف والفائدة القانونية على الوجه المبين في متن الحكم وتضمينه مبلغ (٧٣) ديناراً بدل أتعاب محاماة.

٣. رد باقي مطالبات المدعي بما زاد عن ذلك.

لم يرتضِ المدعى عليه بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً.

بموجب قرارها رقم ٢٠١٤/٣٨١٠٦ الصادر تـــدقيقاً بتـــاريخ ٢٠١٤/١٠/٣٠ قضت محكمة استئناف عمان برد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف عن المرحلة الاستئنافية.

لم يلق هذا القرار قبولاً لدى المستأنف (المدعى عليه) فطعن فيه تمييزاً بتـــاريخ ٢٠١٦/١١/٧ بعد الحصول على الإذن بتمييزه بموجب القرار الصادر عـــن معـــالي رئيس محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٧ بالطلب رقم ٢٠١٦/٢٠٩٩ والمبلغ إلـــى المميز بتاريخ ٢٠١٦/١١/٦ وقد تضمنت لائحة التمييز أسبابها طلب المميز في نهايتها نقض القرار المميز.

lawpedia.jo

<u>ورداً على أسبـــــاب التمييز:</u>

وعن **الشق الأول من السبب الأول والشق الأول من السبب الرابع** اللذين يبدي من خلالهما الطاعن أن دعوى المميز ضده مردودة شكلاً وقانوناً وأنه لا علاقة للمميز بهذه الدعوى لا من قريب ولا من بعيد وأنها مقامة ضد شخص آخر هو صبحي نبيل إبراهيم الشناوي وأن المميز هو شخص آخر يدعى صبحي سمير إبراهيم الششـــتاوي وأن وكالة وكيل المدعي ولائحة دعواه خاصمتا شخص آخر غير المميز.

وفي ذلك نجد إن المميز (المستأنف/ المدعى عليه) أشار وفي البند الثـــاني مـــن أسباب الطعن الاستئنافي أن اسم المستأنف الوارد على لائحة الاســـتئناف – صـــبحي سمير إبراهيم الششتاوي هو الصحيح وليس كما ورد في لائحة الدعوى.

إلا أن محكمة الاستئناف حجبت نفسها عن الرد على هذا الجانب من الطعن مما يغدو معه القرار المطعون فيه مشوباً بقصور التسبيب والتعليل ومستوجباً للنقض هـــذا من جانب.

ومن جانب آخر فإن الوكالة الخاصة التي أقيمت الدعوى موضوع الطعن الماثل بالاستناد إليها فوضت الوكيل إقامة الدعوى بمواجهة صبحي نبيل إبـــراهيم الشـــناوي الذي تطابقت المقاطع الثلاثة الأولى من اسمه مع اسم المستأجر (مرفق (٢) من قائمة البينات) صبحي نبيل إبراهيم.

أضف إلى ذلك أن المدعى عليه (المحكوم عليه)في قرار الحكم الصـــادر عـــن محكمة أول درجة (محل الطعن الاستئنافي) ورد باسم صبحي نبيل إبراهيم الشـــناوي، في حين أن الطعن الاستئنافي قدم من المستأنف صبحي سمير إبراهيم الششتاوي، فقد كان على محكمة الاستئناف التثبت من صحة الخصومة وفيما إذا كان المستأنف لديها هو الشخص المعني والمقصود في القرار الصادر عن محكمة أول درجـــة أم لا قبـــل إصدارها القرار المطعون فيه.

ولما لم تقم بذلك فإن هذا القرار يغدو سابقاً لأوانه ومخالفاً للقـــانون والأصـــول ويتعين نقضه.

lawpedia.jo

لهذا وسنداً لما تقدم ودون التعرض لباقي ما ورد بأسباب الطعن التمييزي في هـذه المرحلة نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجـراء المقتضـى القانوني.

قـراراً صدر بتاريخ ٦ رجـب سنـة ١٤٣٨هـ الموافـق ٢٠١٧/٤/٣م.

عضـــــو	عضـــــو	برئاسة القاضي
نائب الرئيس	نائب الرئيس	نائـب الرئيس
عضـــــو	عضـــــو	

رئيس الديوان

دقـــق/ع م

lawpedia.jo