

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 المحادين
وعضوية القضاة السادة

هانى قاقيش، د. فؤاد الدرادكة، د. عيسى المومني، د. محمد الطراونة

المميز :-

أحمد عداد الخضر الطعاني .
وكلاؤه المحامون محمد الطعاني ومحمد أبو زيتون وفلاح القضاة .

المميز ضدّه :-

أحمد محمد القاسم عباينة .
وكيله المحامي حاتم بني حمد .

بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن
محكمة استئناف إربد في الدعوى رقم (٢٠١٦/١٣١٦٨) تاريخ ٢٠١٦/٩/٢٩
المتضمن : رد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة
بداية حقوق إربد في الدعوى رقم (٢٠١٦/٢٧٣) تاريخ ٢٠١٦/٥/٢٤
القاضي :- (الحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم فيما بين المدعي والمدعى عليه أحمد
عداد خضر الطعاني بإخلاء المأجور موضوع الدعوى والمقام على قطعة الأرض رقم
(٩٥٣) حوض رقم (١١) المسبغانية الجنوبية من أراضي إربد وتسليمه للمدعي خالياً من
الشواغل وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠٠) دينار أتعاب محاماة
وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١. أخطأت محكمة الاستئناف عندما استندت بقرارها إلى نص المادة (٦٦٦) من القانون المدني وقد تناست نص المادة (٦٦٧) من القانون ذاته كما وتناست البيانات الواردة في ملف الدعوى كما أخطأت المحكمة بتطبيق نص المادة (١٢) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١٢) لسنة (١٩٩٤) .

٢. أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق المادة (١٢) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١٢) لسنة (١٩٩٤) على اعتبار أن العقد لم يحدد كيفية دفع بدل الإجارة علماً بأن كيفية دفع الأجر مثبتة في العقد على قسطين وتاريخ دفع كل قسط .

٣. أخطأت محكمة الاستئناف عندما اعتبرت أن البيئة الشخصية غير مقبولة في هذه الدعوى وقد خالفت صراحة نص المادة (٢/٦٦٧) من القانون المدني .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ورد دعوى المميز ضده وتضمينه الرسوم والمصاريف والأتعاب .

الرأر

بالتدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى وكما تشير إليها أوراقها تتحصل في أنه بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٦ أقام المدعي - أحمد محمد القاسم عباينة - لدى محكمة بداية حقوق إربد الدعوى رقم (٢٠١٦/٢٧٣) بمواجهة المدعى عليه - أحمد عداد خضر الطعاني- ويطلب فيها بفسخ عقد الإيجار وتسليم المأجور خالياً من الشواغل وإلزام المدعى عليه بالرسوم والمصاريف والأتعاب وقد أسسها على الوقائع التالية :-

١- يملك المدعي قطعة الأرض رقم (٩٥٣) حوض رقم (١١) المسبغانية الجنوبية من أراضي إربد مقام عليها مخازن تجارية.

٢- يستأجر المدعى عليه من المدعي مخزناً تجارياً مقاماً على القطعة المذكورة أعلاه بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ بتاريخ ٢٠١٤/٢/١ بأجرة سنوية مقدارها (١٧٠٠) دينار سنوي لمدة خمسة عشر عاماً وتدفع على قسطين في ٢/١ و ٨/١ من كل عام.

٣- تخلف المدعى عليه عن دفع أجرة القسط الأول للمخزن المذكور والبالغة (٨٥٠) ديناراً والمستحقة في ٢٠١٦/٢/١ وعن الفترة من ٢٠١٦/٢/١ - ٢٠١٦/٨/١.

٤- على أثر ذلك وجه المدعي للمدعى عليه الإنذار العدلي رقم (٢٠١٦/١٥٧٠) وتبلغه المدعى عليه حسب الأصول ومضت المدة القانونية ولم يتم بالدفع حيث ترتب على هذا التخلف عن دفع القسط وسنداً للبند السادس استحقاق باقي أجور السنة العقدية حيث بلغ المبلغ المستحق عليه (٢٢١٠٠) دينار.

٥- إن فعل المدعى عليه بتخلفه عن دفع أجور المخزن التجاري موضوع الدعوى ورغم توجيه الإنذار العدلي وسنداً للبند السادس من عقد الإيجار أقام المدعى هذه الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار وتسليم المأجور خالياً من الشواغل حيث استحق عليه كامل أجور الفترة العقدية عن ثلاثة عشر عاماً والبالغة (٢٢١٠٠) دينار ولم يتم بدفعها رغم إنذاره عدلياً ومضي المدة المضروبة في الإنذار العدلي.

نظرت محكمة الدرجة الأولى الدعوى وبعد استكمالها إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٦/٥/٢٤ قرارها المستأنف والمتضمن الحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم فيما بين المدعي والمدعى عليه وإلزام المدعى عليه - المستأنف - بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعي خالياً من الشواغل وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠٠) دينار أتعاب محاماة.

لم يرتض المدعى عليه بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً وقررت محكمة استئناف إربد بقرارها رقم (٢٠١٦/١٣١٦٨) تاريخ ٢٠١٦/٩/٢٩ رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف .

لم يرتض المدعى عليه بالقرار الاستئنافي وطعن فيه تمييزاً للأسباب التي أوردها في لائحة تمييزه المقدمة بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٢ على العلم وتبلغها وكيل المميز ضده بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٧ ولم يقدم لائحة جوابية .

وفي الرد على أسباب التمييز كافة :-

والتي يخطئ فيها الطاعن محكمة الاستئناف عندما استندت بقرارها إلى نص المادة (٦٦٦) من القانون المدني وتناست ما نصت عليه المادة (٦٦٧) من القانون ذاته وأن تطبيقها لنص المادة (١٢) من قانون المالكين والمستأجرين يشكل مخالفة صريحة لأحكام القانون ولا مجال لتطبيق هذا النص لأن العقود التي جرت بعد ٢٠٠٠/٨/٣١ تطبق عليها أحكام القانون المدني وبعدم قبول البيئة الشخصية لإثبات كيفية دفع الأجرة .

وفي ذلك نجد إن المادة (١٢) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١٢) لسنة (١٩٩٤) وتعديلاته هو القانون الخاص والواجب التطبيق ونصت المادة المذكورة أنه إذا لم تكن كيفية دفع بدل الأجرة مبينة في العقد فتعتبر الأجرة مشاهرة تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد .

ولما كانت كيفية أداء البديل في عقد الإيجار موضوع الدعوى بأنها تدفع على قسطين كل قسط (٨٥٠) ديناراً وأن ابتداء الإيجار هو ٢٠١٤/٢/١ مما يعني وحسب نص المادة (١٢) المشار إليها أن القسط الأول يستحق في ٢٠١٤/٢/١ والقسط الثاني في ١/٨/١ من كل عام وهكذا في السنوات التالية وأن البيئة الشخصية غير مقبولة لإثبات ما هو ثابت في عقد الإيجار الخطي وأن تراخي المدعي بقبض الأجر عن تاريخ استحقاقها لا يعتبر تعديلاً لهذا العقد وهذا ما توصلت إليه محكمة

الاستئناف فعليه يكون قرارها في محله وموافقاً للقانون وأسباب الطعن لا ترد عليه ويتعين ردها .

وعليه وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وتأيد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٨ جمادى الأولى سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٢/١٥ م.

برئاسة القاضي

نائب رئيس



عضو

نائب رئيس



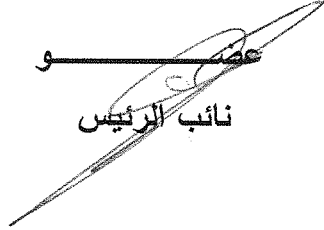
عضو

نائب رئيس



عضو

نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس



رئيس الديوان

دقق / غ . ع

