

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة العدل
القرار

محكمة التمييز الأردنية
نصفها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٧/٢١٧

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد المحاذين
وأعضوية القضاة السادة

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

المهندس ز: سليمان محمد دسسي ودة وكيا المحامي اماني احمد ع

الممیز ضده: نائل حامد محمد الهندي بصفته وكيلًا عن باقي الشركاء محمد وأحمد ووائل ابناء حامد محمد الهندي
وكيل المحامي محمد نباتة

بتاريخ ٢٠١٦/٨/١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في الدعوى رقم ٢٠١٦/١٦٠٨٦ تاريخ ٢٠١٦/٤/٢٤ المتضمن : رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق شمال عمان في الدعوى رقم ٢٠١٥/٣٨١٠ تاريخ ٢٠١٦/٢/٢٣ القاضي : (بالحكم بفسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى وإلزام المدعى عليه بان يدفع للمدعيين أجور مستحقة مبلغ (١٥٢٠٠) ديناراً وتضمين المدعي عليه الرسوم والمصاريف و (٧٦٠) ديناراً بدل أتعاب محامية والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام) وإلزام المستأنف الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ (٣٨٠) ديناراً أتعاب محامية للمستأنف عليه عن هذه المرحلة من مراحل التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :

١. أخطأ محكمة الموضوع بعدم اعتبار الدعوى سابقة لأنها تمت دون إنذار عدلي سيماء وأن الدعوى دعوى فسخ عقد تستلزم إخطاراً عدلياً سندأ لأحكام المادة (٢٤٦) من القانون المدني .
 ٢. أخطأ محكمة الموضوع حين اعتبرت أن الخصومة متوفرة بين المدعي والمدعى عليه على الرغم من أن المستأجر القانوني والفعلي للعقارات موضوع الدعوى هي شركة الصبار وهي شركة اعتبارية وأن العقد بين طرفي الدعوى هو عقد تمهدى وأصبح بحكم الملغى والمفسوخ.
 ٣. أخطأ محكمة الموضوع بالحكم للمميز ضده بأكثر من مطالبه حيث إن المطالبة جاءت بمبلغ (١٤,٢٠٠) ديناراً وقرار الحكم تضمن مبلغ (١٥,٢٠٠) ديناراً .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

الله اعلم

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد أن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعي نائل حامد محمد الهندي بصفته الشخصية وبصفته وكيلًا عن باقي الشركاء المالكين كل من : محمد وأمجد ووائل أبناء حامد محمد الهندي وكيله المحامي محمود نباتة، كان بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٥ قد تقدم بالدعوى الصلحية الحقوقية رقم ٢٠١٥/٣٨١٠ لدى محكمة صلح حقوق شمال عمان، بمواجهة المدعي عليه سليمان محمد سليمان الغنيبي للمطالبة بفسخ عقد إيجار أجرته السنوية ستة آلاف دينار ومطالبة ببدل أجور بقيمة (٤٤) ألف دينار ومنتهى دينار بدل خدمات .

علي, سند من القول :

أولاً: يشغل المدعي عليه مطعم في ملك المدعي من ضمن البناء المقام على قطعة الأرض رقم ١٠٣٣ حوض رقم ٧ أم الضياع من أراضي تلاع العلي بموجب عقد إيجار خطى لمدة عشر سنوات موقع فيما بينه وبين المدعي نائل بتاريخ ٢٠١١/١١/١ وبأجرة سنوية

مقدارها ستة آلاف دينار تدفع على قسطين متساوين كل ستة أشهر مقدماً وبواقع ثلاثة آلاف دينار ، مضاف له مبلغ ٢٤٠ ديناراً سنوياً بدل خدمات عمارة وصيانة مصعد.

ثانياً : خالف المدعى عليه بنود العقد بتخلفه عن دفع باقي قسط ٢٠١٣/٥/١ حيث تم دفع مبلغ (١٠٠٠) دينار من قيمة ذلك القسط وترصد بذمته باقي القسط والبالغ (٢٠٠٠) دينار ، وتخلف المدعى عليه عن دفع قسط ٢٠١٤/١١/١ والبالغ (٣٠٠٠) دينار ، كما تخلف عن دفع قسط ٢٠١٤/٥/١ والبالغ (٣٠٠٠) دينار وتخلف عن دفع القسط المستحق بتاريخ ٢٠١٥/٥/١ والبالغ (٣٠٠٠) دينار بمجموع يساوي (١٤) ألف دينار بدل أجور مستحقة كما وترصد بذمة المدعى عليه مبلغ (١٢٠٠) دينار بدل خدمات للعمارة وصيانة مصعد عن أعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣ و ٢٠١٤ و ٢٠١٥ وبواقع ٢٤٠ ديناراً عن كل سنة حسب شروط العقد الخاصة.

ثالثاً: رغم المطالبة الودية المتكررة لدفع قيمة الأجور وبدل الخدمات إلا أن المدعى عليه امتنع عن الدفع دون وجه حق وما زال.

رابعاً: إن تخلف المدعى عليه عن دفع الأجور بتواريخ مستحقة دون وجه حق يعتبر سبباً لفسخ العقد دون الحاجة للتوجيه إنذار وفق أحكام البند العاشر من عقد الإيجار .

باشرت محكمة صلح حقوق شمال النظر بالدعوى، وبعد استكمال إجراءات التقاضي، أصدرت بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٣ حكمها المتضمن :

فسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى وإلزام المدعى عليه بتسليم المدعى خالياً من الشواغل وإلزام المدعى عليه بدفع الأجور المستحقة مبلغ (١٥٢٠٠) ديناراً للمدعى، وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٦٠) ديناراً بدل أتعاب محامية والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم يقبل المدعى عليه (المستأنف) بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعن بالحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان ، التي نظرت الطعن تدقيقاً وأصدرت بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٤ حكمها رقم ٢٠١٦/١٦٠٨٦ ويتضمن :

رد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف وإلزام المستأنف الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلاً (٣٨٠) ديناراً بدل أتعاب محامية للمستأنف عليه عن هذه المرحلة.

لم يقبل المدعى عليه المستأنف (المميز) بالحكم الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٦/٨/١ وحيث تبلغ الحكم الاستئنافي بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٨ فيكون التمييز مقدماً ضمن المهلة القانونية.

بتاريخ ٢٠١٦/٩/٤ تبلغ وكيل المدعى المستأنف عليه (المميز ضد) لائحة التمييز ، ولم يتقدم بلائحة جوابية .

ورداً على أسباب الطعن :

و عن السبب الأول الذي ينعي فيه الطاعن على محكمتي الموضوع بعدم اعتبار الدعوى سابقة لأنها حيث إنها تمت دون إنذار عدلي سيمانا ونحن أمام دعوى فسخ عقد.

حيث إن الثابت من عقد الإيجار موضوع هذه الدعوى، وفي البند العاشر أنه لا حاجة لتبادل الإنذار في حال إخلال أحد المتعاقددين بالتزاماته، وأن هذا الشرط جائز قانوناً وغير مخالف للنظام العام والآداب، فإن الدعوى والحالة هذه تغدو مقامة بشكل صحيح مما يتquin رد هذا السبب .

و عن السبب الثاني ومفاده أن محكمتي الموضوع أخطأتا بحکمهما عندما اعتبرتا الخصومة قائمة بين طرفي الدعوى .

لما كان الثابت أن الطرفين وقعا عقد الإيجار بصفتيهما المذكورة في الدعوى ولا يوجد ما يشير أن المميز قد وقع العقد نيابة عن شخص اعتبري ، فإن مقتضى ذلك أن الخصومة منعقدة بين الطرفين ، مما يستوجب رد هذا السبب .

و عن السبب الثالث الذي يدور حول تخطئة محكمتي الموضوع بالحكم للمميز بأكثر من مطالبتة .

إن ما قضت به محكمتنا الموضوع جاء وفقاً لطلبات المميز ضده الأخيرة التي جاءت متفقة مع مطالبه في لائحة الدعوى ، (١٤ ألف دينار + ١٢٠٠ دينار بدل خدمات = ١٥٢٠٠) ديناراً أي أنها تقيدت بطلبات الخصوم مما يتوجب رد هذا السبب .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى النتيجة التي توصلنا إليها فإنها تكون قد قضت بما يتفق وصحيح القانون وأسباب الطعن لا ترد على حكمها المطعون فيه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٤ جمادى الأولى سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٢/١

برئاسة القاضي

عضو و

عضو و

نائب الرئيس

نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو و
نائب الرئيس

عضو و
نائب الرئيس

رئيس الديوان

دقيق / ف ع