

محكمة التمييز الأردنية
بصفتها: الحقوقية
رقم القضية: ٢٠١٧/٣٠٩

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 متروف العجارمة
وأعضويته القضاة السادة**

يوسف ذبابات، د. عيسى المؤمني، محمود البطوش، محمد البرودي

المحضر رقم: مجا _____ س أمانة عمان الكبرى
وكيله المحامي فرح قاقيش.

المميز ضده: نبيل رجب عبدالرزاق المحتب بصفته الشخصية وبصفته وكيلًا عن
إخوانه (ماجد ونایف وطلال وصفاء الدين وخازى).
وكيلهم المحامي محمد شام الشعراوى.

بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٥/٤٤٦٧٦ تاريخ ٢٠١٦/٦/٢٩ القاضي
بعد اتباع النقض بموجب قرار محكمة التمييز في الدعوى رقم ٢٠١٥/٥٦١ تاريخ
٢٠١٥/١٠/٥ (قبول الاستئناف الأصلي وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة
بداية حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٣/٣٧٨٣ تاريخ ٢٠١٤/٤/١٥ موضوع
الاستئناف وبالنتيجة الحكم بإلزام المستأنف ضده المستأنف تبعياً بـإخلاء المأجور
موضوع الدعوى وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل بالإضافة إلى الرسوم
والمصاريف ومبلاً ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماً عن مرحلتي التقاضي ورد الاستئناف
التبعي وإعادة الأوراق إلى مصدرها).

ما بعد

-٢-

وتلخص أسباب التمييز بما يلي:

- ١) توصلت محكمة الاستئناف إلى أن المستأجرين للعقار هما معالي أمين العاصمة ومعالي وزير العدل وكان يتوجب على المدعين تبليغ الإنذار العدلي إلى المستأجرين وإقامة الدعوى ضدهما الاثنين حسب أحكام القانون.
- ٢) أصابت محكمة البداية برد دعوى المستأجرين أصلياً وبنـت حكمها على صحيح القانون وأن ما ورد بأسباب الاستئناف الأصلي لا يجرح الحكم المستأنف وأنه ومن خلال تدقيق عقد الإيجار فإن المستأجرين هما وزير العدل وأمين العاصمة عمان وأن الإنذار العدلي موجه لهما.
- ٣) الإنذار العدلي موجه إلى مجلس أمانة عمان ومعالي وزير العدل بالنيابة عن الحكومة الأردنية مما لا يجعل مجالاً للشك بأنه من الواجب على المدعين إبراز تبليغ الحكومة الأردنية وإشراكها مدعى عليها في الدعوى.
- ٤) المقر به قضائياً من المدعين في الإنذار العدلي أن المنذر إليهما يشغلان العقار مما يوجب توجيه الإنذار العدلي إلى كل من المستأجرين الاثنين معاً إلا أنهم لم يثبتوا تبليغ المستأجر الثاني للإنذار.
- ٥) إقامة الدعوى ضد أحد المستأجرين دون الآخر يكون مخالفًا للقانون والدعوى مستوجبة الرد.
- ٦) الإجارة تمت بناءً على قرار اللجنة المركزية لاستئجار العقارات لصالح الحكومة رقم ٢٨/١١/١٩٧٠ تاريخ ٢١/٢/١٩٧٠ كما هو ثابت بعد الإيجار المبرز من المدعين.

ما بعد

-٣-

٧) أقام المدعون دعوى الإخلاء رقم ٢٠١٣/٢٩٦٤ تاريخ ٢٠١٣/٢٩٦٤ للمطالبة بالأجرة عن السنة نفسها المتعلقة بهذه الدعوى رقم ٢٠١٣/٣٧٨٧ تاريخ ٢٠١٣/١٢/٢٦.

٨) أصابت محكمة البداية باعتبار أن تبليغ الإنذار العدلي إلى موظف عادي في الدائرة القانونية في أمانة عمان تبليغ غير قانوني.

٩) حرم المميز من درجة من درجات المحاكمة حيث حرم من بحث أسباب دفاعه الواردة في لائحة الاستئناف التبعي.

١٠) الإنذار العدلي سليم ومتقى مع النص القانوني ووجه إلى المستأجرين أمانة عمان ووزير العدل ممثلاً للحكومة الأردنية إلا أن المدعين لم يبرزوا صك تبليغ وزير العدل وأقيمت الدعوى ضد المستأجر الثاني أمانة عمان ولم تقم ضد المستأجر الأول وزير العدل وأن عقد الإيجار ينص بالبند (ز) من المادة ٧ منه أن يشغل البناء المتعاقد عليه من أية دائرة حكومية في حالة إخلائه من الدائرة الشاغلة له وعليه تكون الدعوى مقامة بشكل غير صحيح ومستوجبة للرد.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض الحكم المميز.

وبتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٩ قدم وكيل المميز لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز.

الـ رـاـر

بالتدقيق والمداولـةـ نـجـدـ إنـ المـدـعـيـ نـبـيلـ رـجـبـ عـبدـالـرـزاـقـ المـحتـسبـ بـصـفـةـ
الـشـخـصـيـةـ وـبـصـفـتـهـ وـكـيـلاـًـ عـنـ إـخـوـانـهـ:ـ

ما بعد

-٤-

١- ماجد رجب عبدالرزاق المحتسب.

٢- نايف رجب عبدالرزاق المحتسب

٣- طلال رجب عبدالرزاق المحتسب

٤- صفاء الدين رجب عبدالرزاق المحتسب

٥- غازي رجب عبدالرزاق المحتسب

وكيلهم المحامي محمد هشام الشعراوي.

قد تقدم بهذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليه: مجلس
أمانة عمان الكبرى.

موضوع الدعوى إخلاء مأجور أجرته السنوية ٢١٤٦٠ ديناراً و ٩٢٥ فلساً.

وقد أثبتت الدعوى على الواقع التالية:

١- يشغل المدعى عليه بصورة فعلية وبحكم الاستمرار القانوني المأجور المبني المقام على
قطعة الأرض رقم ٣٦٣٧ حوض رقم ٣٣ المدينة لوحدة رقم ٦٢ موقع المأجور جبل

عمان الدوار الثالث مجلس أمانة عمان الكبرى - منطقة زهران منذ عام ١٩٨٨.

٢- تشغله أمانة عمان الكبرى منطقة زهران وبصورة فعلية العقار منذ عام ١٩٨٨ حيث
كان المبني مشغول قبل هذا التاريخ من قبل محكمة أمانة عمان منذ عام ١٩٧٠ ولغاية
١٩٨٨ وذلك بموجب عقد إيجار خطي موقع من معالي أمين العاصمة ومعالي وزير
العدلية نيابة عن الحكومة.

ما بعد

-٥-

٣- آخر قيمة بدل إيجار قام مجلس أمانة عمان الكبرى بدفعها للمدعي عن أشغال أمانة عمان الكبرى منطقة زهران وبعد التعديلات القانونية أصبحت أجرة العقار ٢١٤٦٠ ديناراً و٩٢٥ فلساً.

٤- تخلف المدعي عليه من دفع بدل الإيجار عن سنة ٢٠١٢ رغم المطالبة المتكررة وقد قام المدعي بتوجيه إنذار عدلي إلى مجلس أمانة عمان الكبرى تحت الرقم ٢٠١٣/١٢١٠٠ وقد تم تسليم الإنذار بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٦ حسب الأصول والقانون ولم يقم المدعي عليه بدفع الأجرور المطلوبة عن سنة ٢٠١٢ المذكورة في الإنذار العدلي رغم مرور المدة القانونية للإنذار.

مما استدعي تقديم الدعوى للمطالبة بإخلاء المأجور وتسلیمه خالياً من الشواغل مع الرسوم والمصاريف والأتعاب.

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البيانات أصدرت محكمة بداية حقوق عمان قرارها بالدعوى رقم ٢٠١٣/٣٧٨٣ تاريخ ٢٠١٤/٤/١٥ قضت فيه برد الدعوى وتضمين المدعين الرسوم والمصاريف ومبلاً ٥٠٠ دينار أتعاب محاماً.

لم ترتضِ الجهة المدعية بقرار محكمة بداية حقوق عمان بالدعوى رقم ٢٠١٣/٣٧٨٣ المشار إليه أعلاه فطعنوا فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان.

كما تقدم المدعي عليه بلائحة استئناف تبعي للطعن بالقرار ذاته المشار إليه أعلاه وقد أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها بالدعوى رقم ٢٠١٤/٣٠٦٩٤ تاريخ ٢٠١٤/١٠/١٥ قضت فيه بفسخ القرار المستأنف وإعادة أوراق الدعوى إلى مصدرها وإرجاء البت بالرسوم والمصاريف والأتعاب لحين البت بالدعوى الأصلية.

ما بعد

-٦-

لم يرتضى المدعي عليه مجلس أمانة عمان الكبرى بقرار محكمة استئناف عمان بالدعوى رقم ٢٠١٤/٣٠٦٩٤ المشار إليه أعلاه فطعن فيه تمييزاً على العلم يطلب نقضه للأسباب الواردة بلائحة الطعن.

وبتاريخ ٢٠١٥/٥/١٥ أصدرت محكمة التمييز قرارها **بالدعوى التمييزية رقم ٢٠١٥/٥٦١**

قضت فيه:

(ومحicketنا دون حاجة للرد على أسباب الطعن التميزي ومن الرجوع للمادة ٥/١٨٨)

من قانون أصول المحاكمات المدنية المعال نجدها تنص على ما يلي: (فسخ الحكم المستأنف القاضي برد الدعوى لعدم الاختصاص أو لكون القضية مقضية أو لمرور الزمن ولعدم الخصومة أو لأي سبب شكلي يوجب على محكمة الاستئناف أن تقرر إعادة الدعوى إلى محكمة الدرجة الأولى للنظر في الموضوع...).

إن المستفاد من النص أعلاه ووفق ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز أنها حددت الحالات التي يجوز فيها لمحكمة الاستئناف فسخ الحكم وإعادة الدعوى إلى محكمة الدرجة الأولى (البداية) حصراً وهي إذا ردت محكمة البداية الدعوى لأي من الحالات الواردة حصراً في المادة ٥/١٨٨ من الأصول المدنية وهي:

- ١- رد الدعوى لعدم الاختصاص.
- ٢- كون القضية مقضية.
- ٣- مرور الزمن.
- ٤- عدم الخصومة.
- ٥- أي سبب شكلي.

ما بعد

-٧-

وحيث تبين لمحكمتنا أن محكمة البداية بقرارها الصادر بالدعوى رقم ٢٠١٣/٣٧٨٣ قد بحث بموضوع الدعوى وعالجت السبب الذي يستند إليه المدعي في دعوى الإخلاء وفصلت بالدعوى موضوعاً ولم تقض ببردها لأي سبب من الأسباب المحددة حسراً بالمادة ٥/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يوجب على محكمة الاستئناف أن تقوم بذاتها بمعالجة كامل أسباب الاستئناف الأصلي والبعي وأن تفصل بموضوع الدعوى دون أن تعدها إلى محكمة البداية.

وبالتالي يكون قرار محكمة استئناف عمان محل الطعن القاضي بإعادة الدعوى إلى محكمة البداية مخالف للقانون ومستوجب النقض.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة أوراق الدعوى إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني وفق ما بيناه.

بعد النقض والإعادة قيدت الدعوى لدى محكمة استئناف عمان بالرقم ٢٠١٥/٤٤٦٧٦ وقد اتبعت النقض وأصدرت قرار حكمها المؤرخ في ٢٠١٦/٦/٢٩ والذي قضت فيه بما يلي (... لهذا واستناداً لما تقدم وعملاً بأحكام المادة ٣/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية قبول الاستئناف الأصلي وفسخ القرار المستأنف موضوعاً والحكم بإلزام المستأنف ضده (المستأنف تبعياً) بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل بالإضافة إلى الرسوم والمصاريف ومبلاً ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماً عن مرحلتي التقاضي ورد الاستئناف التبعي وإعادة أوراق الدعوى إلى مصدرها....).

ما بعد

-٨-

لم يرتضى المدعي عليه مجلس أمانة عمان الكبرى بقرار الحكم الصادر عن محكمة استئناف عمان بالدعوى رقم ٢٠١٥/٤٤٦٧٦ المشار إليها أعلاه فطعن فيه تمييزاً ضمن المدة القانونية يطلب نقضه للأسباب الواردة بلائحة الطعن.

ورداً على أسباب الطعن:

ومن السبب الأول من أسباب الطعن التميزي الذي يقوم على تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها كون المستأجرين هم معالي أمين العاصمة ومعالي وزير العدل ولم يتبلغ المستأجر الثاني الإنذار العدلي.

وفي ذلك نجد إن المدعين تقدمو بهذه الدعوى بمواجهة المدعي عليه مجلس أمانة عمان الكبرى ويدعى فيها أن المدعي عليه تخلف عن دفع الأجر المستحقة عن سنة ٢٠١٢ رغم توصية الإنذار العدلي رقم ٢٠١٣/١٢١٠٠ وتبلغه حسب الأصول.

ومن الرجوع لأوراق الدعوى والبيانات المقدمة فيها وخاصة صورة عقد الإيجار نجد إن المستأجرين للعقار موضوع الدعوى هما كل من معالي أمين العاصمة (الذي حل محله مجلس أمانة عمان الكبرى) ومعالي وزير العدل بالنيابة عن الحكومة وأن المأجور هو البناء الموصوف في العقد وأن تاريخ بدء الإيجار هو ١٩٧٠/٤/١٥ وبأجرة سنوية تدفع على قسطين وأن المدعين أسلوا الداعي على تخلف المدعي عليه مجلس أمانة عمان الكبرى عن دفع الأجر المستحقة بتاريخ عام ٢٠١٢ التي أصبحت بعد التعديلات مبلغ

ما بعد

-٩-

٢١٤٦٠ ديناراً و ٩٢٥ فلساً وأن مجلس أمانة عمان تبلغ الإنذار العدلي رقم ٢٠١٣/١٢١٠٠ بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٦ وذلك وفقاً لما جاء ببنود لائحة الدعوى.

وحيث يستفاد من نص المادة الخامسة من قانون المالكين المستأجرين أنها أجازت إخلاء المأجور عند تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار المستحق أو جزءاً منه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بوجوب دفعه بموجب إنذار عدلي.

وقد ذهبت الاجتهاد القضائي أن الإنذار العدلي الذي أوجبه المشرع على المؤجر توجيهه إلى المستأجر بوساطة كاتب العدل يبلغه فيه بوجوب دفع الأجرة عن حلول أجل دفعها يعتبر من المسائل القانونية التي تبحثها المحكمة من تقاء نفسها مما يؤثر على صحة إقامة دعوى التخلية لأن معنى الإنذار هو وضع المدين قانوناً في حالة المتأخر عن تنفيذ التزامه ذلك إن مجرد حلول أجل الالتزام لا يكفي في جعل المدين في هذا الوضع القانوني بل لا بد من إعذاره.

وحيث يشترط في دعوى تخلية المأجور التي تستند إلى تخلف المستأجرين عن دفع بدل الإيجارة أو جزء منها مستحق الأداء أن يكون المؤجر قد وجه إنذاراً للمستأجر يطلب فيه دفع الأجرة فإن صحة تبليغ الإنذار هو شرط لتخلية المأجور.

وحيث إنه يجب أن يوجه الإنذار العدلي المتضمن ضرورة دفع الأجر المستحقة إلى المستأجرين اللذين يشغلان العقار المأجور ومقتضى ذلك أنه لا يكفي تبليغ بعضهم دون الآخر.

- ١٠ -

وحيث إن الثابت من أوراق الدعوى وعقد الإيجار أن المستأجرين الموقعين لعقد

الإيجار هم كل من :

١- معايي أمين العاصمة .

٢- وزير العدل نيابة عن الحكومة .

وإن الدعوى مقدمة بمواجهة أحد المستأجرين فقط وأن الإنذار العدلي رقم ٢٠١٣/١٢١٠ تاريخ ٢٠١٣/٣/٢٤ موجه إلى المستأجر مجلس أمانة عمان الكبرى ولم يرسل إلى المستأجر الثاني معايي وزير العدل ولم يتبلغه وإن ورد ذكره في الإنذار المرسل إلى أمين العاصمة .

وحيث إن الإنذار العدلي المتضمن ضرورة دفع الأجر المستحقة إلى المستأجرين الذين يشغلان العقار المأجور يجب أن يوجه إلى المستأجرين جميعاً ولا يكفي تبليغ بعضهم دون الآخر .

وحيث إن الإنذار وجه إلى المدعى عليها الطاعنة وحدها ولم يرسل ويبلغ إلى المستأجر الثاني فيكون هذا الإنذار غير منتج لآثاره القانونية وتكون دعوى المدعين سابقة لأوانها .

وحيث إن محكمة الاستئناف توصلت لخلاف ذلك فيكون قرارها مخالفًا للقانون ومستوجباً للنقض لورود هذا السبب عليه .

مابعد

- ١١ -

لهذا وتأسيساً على ما تقدم ودونما حاجة للرد على باقي الأسباب نقرر قبول الطعن التميزي ونقض القرار المطعون فيه وإعادة أوراق الدعوى إلى مصدرها للسير بالدعوى وفق ما بيناه وإجراء المقتضى.

قراراً صدر بتاريخ ١٩ جمادى الأولى سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٢/١٦ م.

برئاسة القاضي

لأمين الرئيس

عضو و

نائب الرئيس

عضو و

نائب الرئيس

عضو و

نائب الرئيس

عضو و

نائب الرئيس

رئيس الديوان

د/ د. س