محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١١/٢٠٥٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة .

وعضوية القضاة السادة

فهد المشاقبة ، يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمد البدور .

المميـــــــز: محمد سعيد عبدالله محمد جابر .

وكيله المحامي مروان محمد بدر بطاينة .

المميز ضـــده : لطفي محمد أحمد غرايبة .

وكيله المحامي بشير غرايبة .

بتاريخ ٢٠١١/٤/١٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق إربد في القضية رقـم (٢٠١٠/١٠٨٤٣) فـصل ٢٠١٠/١٢/٣٠ والمتـضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق إربد رقـم ٢٠٠٩/٢٢٢ تاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٧ والقاضي : (بإلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي مبلغ ٢٨٧٠ ديناراً أجر مثل الجزء المعتدى عليه من العقار موضوع الدعوى عن المـدة الواقعة بين ٢٠٠٥/٩/١ إلى تاريخ إقامة الدعوى في ٢٠٠٩/١/١١ وإلزام المدعى عليه بالرسوم والمصاريف ومبلغ ١٤٥ دينار أتعاب محاماة للمدعي والفائدة القانونية بواقع ٩% من تاريخ المطالبة في ٢٠٠٩/١/١١ وحتى السداد التام .

وتتـلخص أســـباب التمـــــييز بما يلـــــــــي :

١. أخطأت المحكمة بالحكم للمدعي بطلباته الواردة بلائحة الدعوى والمرافعة ذلـك أن المدعي لم يثبت دعواه المتمثلة بالمطالبة بأجر المثل ولم يثبت مطالبة .

٢. إن أساس دعوى المطالبة بأجر المثل يجب أن يستند إلى التعدي وفوات المنفعة وبما أن المدعي لم يثبت أن المدعى عليه قد تعدى عليه أو على جزء من محله يمكن الاستفاده منه فتكون الدعوى مستوجبة الرد .

٣. وبالتناوب ، إن مسألة استحقاق أجر المثل نقطة قانونية مستحدثه تستحق أن تبحث بها محكمة التمييز لبيان الأساس القانوني الذي يجب أن تستند إليه هذه الدعوى .

٤. وبالتناوب ، أن المدعي يعتبر مقصراً ما دام لم يتخذ الاحتياطات الضرورية لحماية ملكه والمقصر أولى بالخسارة .

٥. وبالتناوب ، حكمت المحكمة بمبلغ يزيد عن طلبات المميز ضده لأن المطالبة ببدل أجر المثل تكون عن آخر ثلاث سنوات سابقة لتاريخ إقامة الدعوى ويكون التقدير عن كل سنة على حده في حين أن المحكمة حكمت للمميز ضده عن مدة ثلاث سنوات وأربعة أشهر .

٦. تم منح المميز الإذن لتمييز القرار بالطلب رقم ٢٠١١/٥٣٢ تاريخ ٢٠١١/٣/٩ .

لهـــذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١١/٤/٢١ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

<u>الـــقـــرار</u>

لدى التدقيق والمداولة نجد أن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعي لطفي محمد أحمد غرايبة أقام هذه الدعوى لدى محكمة صلح حقوق إربد بمواجهة المدعى عليه : " محمد سعيد " عبد الله محمد جابر ، لمطالبته ببدل اجر المثل مقدراً دعواه لغايات الرسوم بمبلغ (٣٠٠) دينار .

وعلى سند من القول :

١- المدعي يشغل بطريق الايجارة محلاً تجارياً واقعاً في ميدان الملك عبد الله / إربد من عبد السلام صبحي الرجال بصفته وكيلاً عن صاحب الملك المرحوم يوسف احمد الرجال بأجرة سنوية مقدارها بعد الزيادات السنوية ستمئة وثمانون ديناراً تدفع على شكل قسطين ويملك المدعي حق تأجير

الباب الغربي للمحل حيث أن للمحل بابان شمالي وغربي والأخير مقابل حلويات جوهرة الشرق .

٢- قام المدعي بتأجير جزء من الباب الغربي للمحل للمدعى عليه بأجرة شهرية مقدارها اثنا عشر دينار من عام ١٩٦٧ وبعد الزيادة القانونية أصبحت مائتان واثنان وخمسون دينار سنوياً وان المساحة المؤجرة للمدعى عليه عبارة عن ١٤٠ سم وعرض وبارتفاع ٢٠٠ سم وبعمق ٢٥ سم .

٣- قام المدعى عليه باستعمال واستغلال كامل مساحة الباب الغربي متعدياً وغاصباً لحق المدعي في منفعة الجزء المتبقي الذي لم ينص عليه في العقد المتفق عليه بين المتادعين ولا يزال يعارض المدعي بذلك الجزء المذكور في البند الثاني لغاية إقامة هذه الدعوى رغم مطالبته بالامتناع عن ذلك .

٤- إحتصل المدعي على حكم محكمة صلح حقوق اربد برقم ١٩٩٢/٩٧١ تاريخ ١٩٩٥/٥/١٦ يقضي بإلزام المدعى عليه بعدم تعرضه للمدعي فيما يتعلق بالجزء الغير مؤجر من الباب الغربي المذكور في البند الثاني ولا يزال يعارضه ويرفض تسليمه للمدعي .

٥- إحتصل المدعي سابقاً على عدة قرارات تلزم المدعى عليه بدفع اجر مثل المساحة المعتدى عليها من المحل حسبما ما ورد بالبند الثاني من هذه اللائحة. الحكم الصادر عن محكمة بداية حقوق اربد رقم ١٩٩٤/٣٣٩ فصل ١٩٩٥/٢/١٤ مصدق استئنافاً ١٩٩٥/٢٣٥ وتمييزاً ١٩٩٥/١٣٦ والحكم الصادر عن محكمة بداية حقوق اربد رقم ٢٠٠٢/٢٦٠٩ / فصل ٢٠٠٤/٧/١٥ . وكذلك الحكم الصادر عن محكمة بداية حقوق اربد رقم ٢٠٠٥/٣٨٨٥ فصل ٢٠٠٧/٢/٢٢ مصدق استئنافاً ٢٠٠٧/٨٥٧/٢٠٠٧/٤/٢٦ والمصدق تمييزاً .

٦- إن يد المدعى عليه على الجزء الذي يضع يده عليه دون موافقة المؤجر بذلك يد غاصبة ويد غير مشروعة وملزم بدفع بدل اجر المثل من تاريخ ٢٠٠٥/٩/١ ولغاية أقامة هذه الدعوى .

طالباً بعد المحاكمة والإثبات إلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي بدل اجر المثل عن المساحة التي يضع يده عليها دون موافقة المؤجر بذلك وحسب تقدير أهل الخبرة من تاريخ ٢٠٠٥/٩/١ ولغاية إقامة هذه الدعوى مع الرسوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية .

وبتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٧ أصدرت محكمة الصلح قرارها المتضمن الحكم بـــإلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي مبلغ (٢٨٧٠) ديناراً أجر مثل الجزء المعتدى عليه مـــن العقار موضوع الدعوى عن المدة الواقعة بين ٢٠٠٥/٩/١ إلى تاريخ إقامة الدعوى فـــي ٢٠٠٩/١/١١ وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٤٥ ديناراً أتعاب محاماة للمـــدعي والفائدة القانونية بواقع ٩% من تاريخ المطالبة في ٢٠٠٩/١/١١ وحتى السداد التام .

لم يرتضِ المدعى عليه بهذا القرار وتقدم باستئنافه للطعن فيه .

وبتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣٠ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠١٠/١٠٨٤٣ رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف .

وفي ضوء منح الإذن من قبل القاضي المفوض من قبل رئيس محكمة التمييز تقدم المدعى عليه بهذا التمييز للطعن بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم المـــدعي بلائحـــة جوابية .

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع والتي ينعى فيها الطاعن عن محكمـــة الاستئناف خطأها بما توصلت إليه بقرارها المطعون فيه حيث أن المدعي لم يثبت دعواه.

وللرد على ذلك نجد أن البينة المقدمة في هذه الدعوى أثبتت أن المدعى عليه اعتدى على الجزء المعتدى عليه في العقار موضوع الدعوى وحرم المدعي من الانتفاع به كما هو ثابت من الدعوى الصلحية الحقوقية رقم ٢٠٠٥/٣٨٨٥ والبينة الشخصية فـــي هـــذه الدعوى والخبرة الفنية التي قدر بواسطتها الخبير بدل أجر المثل عن المدة المطالب بهـــا الأمر الذي يتعين معه رد هذه الأسباب .

وعن السبب الخامس والذي ينعى فيه الطاعن عن محكمة الاستئناف خطأها بالحكم بمبلغ يزيد عن طلبات المميز ضده .

وللرد على ذلك نجد أنه وعلى الصفحة (١٨) من محاضر الدعوى البدائية فقد طلب المدعي إجراء الخبرة لتقدير بدل أجر المثل عن المساحة المستغلة من قبل المدعى عليـــه وذلك عن ثلاث سنوات .

وحيث أن محكمة الموضوع قد حكمت بما يزيد عن ثلاث سنوات فيكـــون القـــرار المطعون فيه مستوجباً النقض لورود هذا السبب عليه .

وعن اللائحة الجوابية وبردنا على أسباب التمييز ما يكفي للـــرد عليهـــا تحاشـــياً للتكرار.

لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه في ضوء ردنا على السبب الخامس وحيـــث أن الدعوى جاهزة للفصل فنقرر الحكم بإلزام المدعى عليه ببدل أجر المثل عـــن ثـــلاث سنوات سابقة لإقامة الدعوى بواقع (٢١٣٣) ديناراً وتضمين المدعى عليـــه الرســـوم والمصاريف ومبلغ ١٠٧ دنانير أتعاب محاماة وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ١ ذو القعدة سنة ١٤٣٢ هـــ المـــوافق ٢٠١١/٩/٢٩م

عضـــــــــو **عضـــــــــو** **القاضي المترئس**

عضـــــــــو **عضـــــــــو**

رئيس الديـــــوان

دقـــق / أش

دقـــق