محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١١/٢٣٥٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـادر مـن محكمـة التمييـز المأذونـة بإجـراء المحاكمـة وإصـدار الحكـم باسـم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكـة الأردنيـة الهاشميـة

عبـدالله الثانـي ابـن الحسيـن المعظـم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد محمد متروك العجارمة

وعضويـة القضـاة السـادة

فهـد المشـاقبة ، يوسف ذيابات ، د. عيسـى المومنـي ، محمـد البدور

الممـيز:- مسـاعد المحامي العام المدنـي بالإضافة لوظيفته.

الممـيز ضده :- مهند عبد الحميد يوسف شقير / وكيله المحامي جهاد مطيع.

بتاريـخ ٢٠٠٩/١١/٢٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عـن محكمـة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٨/٤٤٧٥٨) فصل ٢٠٠٩/٧/٢٧ والمتـضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٧/٢٢١٨) تاريخ ٢٠٠٨/٤/٢٧ والقاضي (رد الدعوى فـي مواجهـة المدعى عليه الثاني مهند عبد الحميد يوسف شقير وتضمين المـدعي المـصاريف التـي تكبدها المدعى عليه الثاني والمتمثلة بأتعـاب الخبيـر) وتـضمين المـستأنف الرسـوم والمصاريف الاستئنافية.

<u>ويتلخص سبب التمييز بما يلي :-</u>

- أخطأت محكمتا الاستئناف والبداية برد الدعوى عن المدعى عليه الثاني بحجة أنـه لا ينتصب خصماً ذلك أنه كان يستأجر المكتب موضوع الدعوى ولم يثبت أنه قـد سـلم المأجور تسليماً قانونياً .

لهذا السبب طلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

الـــــــــــــــــــقـــــــــــــــــــرار

لـــدى التدقيـــق والمداولـــــة قانونـــاً نجد أن وقائعها تـــشير إلـــى أن المـــدعي / المميز مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته كان قد أقام بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٥ هذه الدعوى والمسجلة تحت الرقم (٢٠٠٧/٢٢١٨) لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليهما :-

١- مركز بيت القمة الأردني الثقافي .

٢- مهند عبد الحميد يوسف شقير .

للمطالبة بمنع معارضة بمنفعة عقار وأجر المثل والعطل والضرر بالإضافة إلـــى الحجـــز التحفظي مع الرسوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية .

وقد أسس دعواه على ما يلي :-

١- أشغل المدعى عليه الثاني / مهند المكتب رقم (١) من الطابق الثالث / مجمع ســـكينة التجاري المقام على قطعة الأرض رقم (٤٥٥) حوض رقم (٧) الطهطـــور الـــشمالي والذي تملكه وزارة التربية والتعليم وذلك بموجب عقد إيجـــار خطـــي يحمـــل الـــرقم (٢٠٠٧/٣٧٤) اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٤/٧/١ .

٢- قام المدعى عليه الثاني بالتخلي عن المأجور أعلاه للمدعى عليـــه الأول دون موافقـــة الجهة المدعية ولازال الأخير يشغل المأجور من تـــاريخ ٢٠٠٦/٧/١ وممتنـــع عـــن إخلائه دون مبرر أو سند قانوني .

٣- إن يد المدعى عليه على العقار الموصوف أعلاه هي يد مشروعة وغاصبة بغير وجه شرعي تستوجب إلزام المدعى عليه ببدل أجر المثل من تـــاريخ ٢٠٠٦/٧/١ وحتـــى تاريخ إقامة الدعوى .

٤- إن المدعى عليهما ملزمان بإخلاء المأجور والامتناع عن معارضة المدعي بالإضـــافة لوظيفته بالانتفاع به وأداء أجر المثل عن المدة التي أشغلا بها المأجور دون وجه حق سنداً لأحكام المادتين (٢٨٧ و٤/٢٧٩) من القانون المدني .

٥- وبالتناوب إن تصرف المدعى عليه الثاني وتخليه عن العقار للمدعى عليـــه الأول دون موافقة الجهة المدعية قد ألحق بالأخير ضرراً جسيماً لمعارضتهما للمدعية من الانتفاع أو استغلالها لمالكها موضوع الدعوى الأمر الذي يستوجب الحكم لها بالتعويض عـــن العطل والضرر وفقاً لأحكام القانون .

نظرت محكمة الدرجة الأولى الدعوى على النحو المعين بمحاضرها وبعد استكمال إجراءات التقاضي فيها أصـــدرت قرارهـــا رقـــم (٢٠٠٧/٢٢١٨) تـــاريخ ٢٠٠٨/٤/٢٧ والمتضمن ما يلي :-

١- إلزام المدعى عليه الأول بمنع معارضة المدعي بالانتفاع بالمكتب موضوع الـــدعوى وتسليمه للمدعي خالياً من الشواغل والأشخاص .

٢- إلزام المدعى عليه الأول ببدل أجر مثل المكتب موضوع الدعوى عـــن الفتـــرة مـــن ٢٠٠٦/٧/١ وحتى تاريخ إقامة الدعوى في ٢٠٠٧/٧/٥ والبالغة (١٦٤٢) ديناراً مـــع الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

٣- رد الدعوى بمواجهة المدعى عليه الثاني وتضمين المدعي المصاريف التـــي تكبـــدها المدعى عليه الثاني والمتمثلة بأتعاب الخبير .

٤- إلزام المدعى عليه الأول مبلغ (٨٣) ديناراً أتعاب محاماة للمدعي وتـــضمين المـــدعي مبلغ (٨٢) ديناراً أتعاب محاماة للمدعى عليه الثاني .

لم يلقَ القرار المذكور قبولاً لدى مساعد المحامي العام المدني والمدعى عليه مركـــز بيت القمة الأردني فطعن كل منهما فيه استئنافاً حيث أصدرت محكمة الاستئناف قرارهـــا وجاهياً رقم (٢٠٠٨/٤٤٧٥٨) تـــاريخ ٢٠٠٩/٧/٢٧ والمتـــضمن رد الاســـتئنافين الأول والثاني موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين كل من المستأنفين الرسوم والمصاريف الاستئنافية وعدم الحكم لأي منهما بأتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم يلقَ القرار المذكور قبولاً لدى المدعى عليه مساعد المحامي العام المدني فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٢٢ بعد حصوله على إذن بالتمييز من القاضي المفوض بموجب

قراره رقم (٢٠٠٩/٣١٦٢) تاريخ ٢٠٠٩/١١/١٠ وللأسباب المبسوطة بلائحـــة التمييـــز والمنوه عنها في صدر هذا القرار .

وفي الرد على أسباب التمييز :-

وعن سبب التمييز وفيه ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأهـــا بالنتيجـــة التـــي توصلت إليها وذلك عندما ردت الدعوى عن المميز ضده لعـــدم الخـــصومة لأنـــه كـــان مستأجراً للعقار موضوع الدعوى ولم يثبت أنه سلم المأجور قانوناً للجهة المدعية.

وفي ذلك نجد أن الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز قد استقر على أن واقعة تـــسليم المأجور للمؤجر هي واقعة مادية وتعتبر إنهاء للعلاقة الايجارية بين الطرفين بالتراضـــي وإقالة لعقد الإيجار .

وإن المادة (٢٤٢) من القانون ذاته قد أجازت للعاقدين أن يتقابلا العقـــد برضـــاهما وتعتبر الإقالة في حق العاقدين فسخ وفق ما تقضي به المادة (٢٤٣) من القانون المذكور.

وإن الأثر المترتب على إنهاء العقد بالإقالة إعادة الحال إلى ما كانت عليه وذلـــك باســـتلام المستأجر للمأجور ويلزم بدفع بدل الإيجارة عن الفترة السابقة للإقالة مقابل انتفاعه .

وفي الحالة المعروضة نجد أنه ومن الرجوع إلى أوراق الدعوى والبينات المقدمـــة فيها سواء منها الشخصية أو الخطية فإن الثابت منها أن المميز ضده مهند كان قد تقدم إلى لجنة إدارة مشاريع ضريبة المعارف الاستثمارية بطلب يعلمها فيه برغبته بالتنـــازل عـــن عقد الإيجار المبرم بينه وبين وزارة التربية والتعليم والذي محله المكتب رقم (١) والكـــائن بالطابق الثالث في مجمع سكينة التجاري اعتباراً من ٢٠٠٦/٧/١ وأن اللجنة السالفة الذكر قد وافقت على طلبه بموجب محضر الاجتماع رقم (٦) لسنة ٢٠٠٦ شريطة تسليم المكتب خالياً لإدارة المجمع حسب الأصول .

وحيث أن محكمة الاستئناف قد توصلت في قرارها المطعون فيه إلـــى أن المميـــز ضده (مهند) قد أخلى المكتب موضوع الدعوى إلا أنها لم تناقش واقعة إخـــلاء المـــأجور

وتسليمه للمالك والذي يجب لكي يكون التسليم قانونياً ومنتجاً في الدعوى أن يتم عن طريق تسليم مفاتيحه أو أية طريقة أخرى يضع فيها المأجور تحت تصرف وسيطرة المالك مما يجعل قرارها مشوباً بالقصور بالتعليل والتسبيب وعلى غير مقتضى المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية وعليه فإن هذا السبب يرد على الحكم المميز ويتعين نقضه.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٨ ذي القعدة سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١١/١٠/٢٦م.

عضـــــو عضـــــو القاضـــي المترئـــس

عضـــــو عضـــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــق/ أ . ك

دقـــق/