

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٣/٣٤٩٢

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

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظمن

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد د حسن حبوب  
وعضوية القضاة السادة  
ناصر التل، هاني قاقيش، باسم المبيضين، حابس العبداللات

المصدر : -

شركة بنك القاهرة / عمان .  
وكلاوتها المحامون محمد القيسى وبشار الشريف وموسى عبد الخالق المصري  
وزياد أبو حصوة وحسين الحسين وفادي جابية وسلمى الحيدري وعمار  
حداد وإبراهيم العثمان وأندريه خوري ومؤمن قطيشات ورنا العموري .

المصدر : -

علاء صبحي الشلبي بصفته الشخصية وبصفته وكيلًا عامًا عن فراس سعيم صبحي  
الشنيلي وطلال سعيم صبحي الشلبي وحسام سعيم صبحي الشلبي وهدى عبد العزيز  
الشيخ صالح الموصلي وربا سعيم صبحي الشلبي .

وكيلهم المحامي عمار عبد العولى وهويدا يوسف .

بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر  
عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٣/١٤٢١) فصل  
٢٠١٣/٣/١١ القاضي : (بنسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق  
عمان في الدعوى رقم (٢٠١٠/١٦٦٨) تاريخ ٢٠١٢/٩/٢٤ وإلزام الجهة  
المدعى عليها بدفع مبلغ (١٢٥٠) للمدعين كل حسب نصيب حصته في سند التسجيل  
وذلك بدل أجر المثل عن فترةبقاء العقار موضوع الدعوى تحت يدها وتأييد القرار

المستأنف فيما عدا ذلك بحيث يصبح المبلغ المحكوم به (٣٠٩٩) ديناراً مع تضمين الجهة المدعى عليها الرسوم النسبية والمصاريف وحيث إن الجهة المدعى قد خسرت الجزء الأكبر من دعواها تضمينها مبلغ (٦٠٣) دنانير بدل أتعاب محاماة للمدعى عليها بعد إجراء التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلى :

١- أخطاء المحكمة بالحكم بإلزام المميشة بمبلغ (١٨٤٩) ديناراً وإضافة مبلغ (١٢٥٠) ديناراً ليصبح بدل أجر المثل عن مدة (٤٥) يوماً مبلغ (٣٠٩٩) ديناراً دون بيان السبب في هذه الإضافة على فرض صحة مطالبة المميشة ضدها - مع عدم التسليم بصحته - حيث أغفلت المحكمة أن المميشة قد سلمت المأجور بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٠ وهذا ثابت من إقرار المميش ضدهم بذلك بالبند (٢) من طلب الكشف المستعجل وعليه فإن الحكم للمميش ضدهم ببدل أجر المثل يكون مخالفًا للأصول والقانون ومن قبيل الإثراء بلا سبب .

٢- أخطاء المحكمة بإلزام المميشة بمبلغ (١٨٤٩) ديناراً إذ أن المميشة سلمت المأجور بالحالة التي كان عليها وبالحالة التي سمح بها عقد الإيجار بذلك سندًا للبند (٨) من عقد الإيجار والبند (٣) من ملحق عقد الإيجار المؤرخ في ١٩٩٥/١٢/٣٠ وعليه فإن الحالة التي سلم بها المأجور متواقة مع الاتفاق وبنود العقد .

٣- أخطاء المحكمة من حيث إلزام المميشة بمبلغ (١٢٥٠) ديناراً إضافية على اعتبار أنها تعويض عن فوات المنفعة وحيث قدر بدل أجر المثل فإن منفعة المأجور تكون قد استوفاها ولا يجوز التعويض مرتين تحت مسمى أجر المثل عن الفترة التي تستغرقها الإصلاحات ومرة أخرى تحت مسمى فوات المنفعة وأن المنفعة هي المنفعة المتمثلة ببدل الإيجار .

٤- أخطاء المحكمة عند أخذها بمدة الإصلاحات التي قدرها الخبير حيث لم يبين الأسس والمعايير التي استند إليها لتحديد هذه المدة .

٥- أخطاء المحكمة بعدم الحكم بأتعب محاماة للمميشة .

لهذه الأسباب باب طلب ولاء المميزة قبل التمييز شكلاً وفنياً في الموضوع ونقطة ضعف القرار المميز.

بتاريخ ٢٠١٣/٩/٢٢ قدم وكيل المميز ضدتهم لاحقة جوابية طلباً في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع تأييد القرار المميز.

## القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد بأن المدعى :-

- (١) علاء سميح صبحي الشلبي بصفته الشخصية وبصفته وكيلًا عن كل من :-
- (٢) فراس سميح صبحي الشلبي .
- (٣) طلال سميح صبحي الشلبي .
- (٤) حسام سميح صبحي الشلبي .
- (٥) هادي عبد العزيز الشيخ صالح الموصلي .
- (٦) ربسا سميح صبحي الشلبي .

قد أقاموا بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢ الدعوى رقم (٢٠٠٩/٢٧٦٤) لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليها شركة بنك القاهرة عمان لمطالبتها ببدل إصلاحات بقيمة (٢١٠٠٠) دينار وبدل أجر المثل عن مدة إصلاح العقار والتأخير في تسليم العقار بمبلغ (٦٠٠٠) دينار .

### على سند من القول :-

- ١ - المدعون هم مالكون للعقار القائم على قطعة الأرض رقم (٤٥٥) حوض رقم (١) العمقة من أراضي شمال عمان .
- ٢ - كانت المدعى عليها تستأجر ثلاثة محلات مع السيدة في العقار الموصوف في البند السابق حيث أنهت المدعى عليها الإجارة بموجب كتاب صادر عنها وذلك من تاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٠ .

٣ - قامت المدعى عليها بتوجيه الإنذار العدلي رقم (٢٠٠٨/١٠٥٨٨) للمدعين لغایات تسليمهم المأجور .

٤ - رد المدعين على المدعى عليها بالإذار رقم (٢٠٠٨/١٧٢٦٥) يطالبون المدعى عليها بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها قبل إخاله لهم وتسليمهم للمأجور .

٥ - إن القانون وعقد الإيجار المبرم بين المدعين والمدعى عليها يشترط تسليم المأجور بالحالة التي كان عليها وقت تسلم المأجور وقد تم الكشف على العقار عند تاريخ التسليم من قبل ممثل عن المدعين والمدعى عليها وكان في حالة مزرية جداً .

٦ - تقدم المدعون بالطلب رقم (٢٠٠٨/٤٩٥) لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان لغایات إجراء الكشف المستعجل على العقار ولتثبيت حالته وقد قدم الخبير تقريره حول وضع العقار .

٧ - بعد الكشف على العقار وتسجيل الحالة المزرية التي كان عليها ورفض المدعى عليها إعادة الحال إلى ما كان عليه قام المدعون بتسليم العقار من المدعى عليها مع احتفاظهم بحقهم ببدل الإصلاحات وبدل فوات المنفعة .

٨ - بالرغم من مطالبة المدعين المستمرة للمدعى عليها بدفع بدل الإصلاحات وبدل فوات المنفعة إلا أن المدعى عليها ممتنعة عن ذلك دون مبرر أو مسوغ قانوني .

وأثناء السير بالدعوى قررت محكمة الدرجة الأولى بتاريخ ٢٠١٠/٢/٦ إسقاط الدعوى وتم تجديدها بالرقم (٢٠١٠/١٦٦٨) .

وبنتيجة المحاكمة أمام محكمة الدرجة الأولى أصدرت بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٤ قرارها والمتضمن الحكم بإلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعين كل حسب حصته في سند التسجيل مبلغ (١٨٤٩) ديناراً والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ورد باقي المطالبة وتضمين المدعى عليها الرسوم النسبية وحيث خسر المدعون القسم الأكبر من دعواهم تضمينهم مبلغ (٤٠٧) دنانير بدل أتعاب محاماً للمدعى عليها بعد إجراء التقاضي .

لم يرتضى المدعون والمدعي عليها بهذا القرار فطعن فيه كل منهما لدى محكمة استئناف عمان والتي أصدرت بتاريخ ٢٠١٢/٣/١١ قرارها رقم (٢٠١٣/١٤٢١) تدقيرًا والمتضمن فسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته الحكم بإلزام المدعي عليها بدفع مبلغ (١٢٥٠) ديناراً للمدعين كل حسب حصته في سند التسجيل وذلك بدل أجر المثل عن فترة بقاء العقار موضوع الدعوى تحت يدها وتأييد القرار المستأنف فيما عدا ذلك بحيث يصبح المبلغ المحكوم به  $(1250 + 1849) = 3099$  ديناراً مع تضمين المدعي عليها الرسوم النسبية والمصاريف بحيث إن الجهة المدعية قد خسرت الجزء الأكبر من دعواها تضمينها مبلغ (٦٠٣) دنانير بدل أتعاب محاماة للمدعي عليها بعد إجراء التقاض وتبليغت المستأنفة شركة بنك القاهرة عمان هذا القرار بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٨ وطعن فيه تميزاً بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٨ وتبلغ تميز ضدتهم لائحة التمييز بتاريخ ٢٠١٣/٩/١١ وتقديموا بلائحة لهم الجوابية بتاريخ ٢٠١٣/٩/٢٢ .

#### ورداً على أسباب التمييز :-

#### وعن الأسباب من الأول وحتى الرابع :-

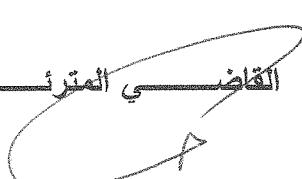
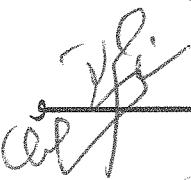
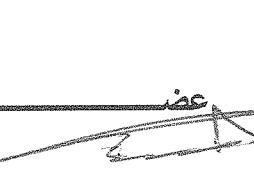
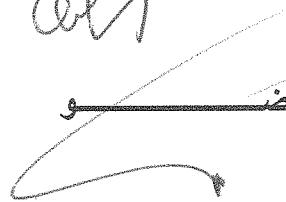
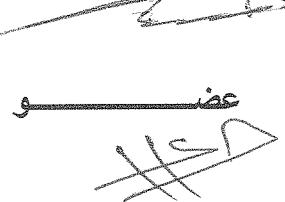
التي مفادها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها من حيث إلزام المدعي عليها بمبلغ (١٢٥٠) ديناراً على اعتبار إنها تعويض عن فوات المنفعة بالإضافة للحكم بمبلغ (١٨٤٩) التي توصلت لها محكمة البداية عن مدة الإصلاحات والبالغة (٤٥) يوماً دون بيان سبب إضافة مبلغ (١٢٥٠) ديناراً .

ورداً على ذلك نجد بأن المدة اللازمة لإصلاح العقار موضوع الدعوى والتي قدرها الخبير بمدة (٤٥) يوماً .

وحيث إن المدعي عليها قام بإنهاء الإجارة مع المدعين بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٢٠ وتسلّم العقار موضوع الدعوى بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٠ وإنه قد تم تأجير هذا العقار لشخص آخر وبالتالي فإن بدل أجر المثل الذي يستحقه المدعون كتعويض هو المبلغ الذي قدره الخبير عن مدة الإصلاح التي قدرها بخمسة وأربعين يوماً فقط وكان يتوجب على محكمة الاستئناف الحكم للمدعين بالتعويض بأجر مثل عن هذه المدة وفقاً لما جاء بتقرير الخبرة وحيث إنها توصلت لخلاف ذلك فإن قرارها يكون مستوجباً للنقض لورود هذه الأسباب عليه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم ودون الحاجة للرد على السبب الخامس  
نـة رـرـنـة ضـضـ القـقـ رـرـارـارـ المـمـطـعـعـ وـونـفـيـهـ إـعـادـةـ الأـورـاقـ  
إـلـىـ مـصـدـرـهـاـ لـأـجـلـ رـاءـ المـقـمـ ضـضـ القـقـ لـانـوـنيـ.

قراراً صدر بتاريخ ٨ جمادى الأولى سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/٣/٩.

القاضي المترئس  و عضو  و عضو   
عضو  و عضو   
رئيس الديوان 

دقيق/غ. ع