محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :٢٠٠٠/٢٦٩٣
رقم القرار :

المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة العـــدل

القـــــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة باجراء المحاكمة واصدار الحكم باسم
حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الاردنية الهاشمية
عبدالله بن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد بادي الجراح
وعضوية القضاة السادة
أحمد أبو الغنم ، راكان حلوش ، غازي عازر ، كامل الحباشنة

==========

المميـــــــــز :-
منير لطفي جرار / وكيله المحامي سامر عبد الهادي
المميز ضـــــده :-
حسني حامد عبد الهادي / وكلاؤه المحامون باسل بســـطامي ومـــهند بســطامي ومنجد باسل بسطامي

بتاريخ ٢٠٠٠/٧/٢٦ قدم هذا التمييز للطعن بالحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان بالقضية ٢٠٠٠/٩٧٦ فصـــل ٢٠٠٠/٦/٢٧ والقـــاضي رد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقـــم ٩٨/١٠ فصل ٢٠٠٠/١/١٦ وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف الاســتئنافية ومبلغ ثلاثة وثلاثون دينار بدل أتعاب محاماة للمستأنف عليه عن هذه المرحلة .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- جانبت محكمة الاستئناف الصواب بالقول أنّ مخاصمة المدعـــي للمدعـــى عليه كانت مخاصمة قانونية وجانبت الصواب بأسلوب معالجتـــها للســبب الأول من أسباب استئناف المستأنف .

٢- وبالتناوب فقد جانبت محكمة الاستئناف الصواب بعدم الإشارة أو بعدم معالجة أو بعدم الرد على ما أبداه المميز في السبب الثاني من أسباب الاستئناف إذ جانبت الصواب بعدم الأخذ بكافة البينات الخطية والشخصية التي قدّمها المدعى عليه والتي أثبتت أنه قد تمّ استئجار المأجور موضوع دعوى الإخلاء لمنفعة والدة المدعى عليه إعمالاً لمبدأ الاشتراط لمنفعة الغير والمنصوص عليه في المادة (٢١٠) من القانون المدني الأردني .

٣- جانبت محكمة الاستئناف الصواب بقرارها المميز بقولها (أمّا بالنسبة للإيصالات الواردة ضمن (حافظة مستندات المدعى عليه) فإنّ محكمتنا تجد أنه لم يرد من خلالها ما يثبت أنّ والدة المستأنف هي المستأجرة كونها ليست صادرة عن المستأنف عليه ولا تحمل توقيعه ولا تعتبر موافقة على الاشتراك بالمأجور) .

٤- وبالتناوب فقد جانبت محكمة الاستئناف الصواب بعدم الأخذ بما أثاره وكيل المميز في أسباب استئنافه أو مرافعته الخطية المقدمة أمام محكمة الاستئناف في المسألة الاجتهادية المستقرة في العديد من الأحكام الصادرة .

٥- جانبت محكمة الاستئناف الصواب بالقول بأن انتفاع والدة المستأنف بالمأجور كان تبعياً للمستأنف وينقضي حقها بالانتفاع بتخلي المستأجر الأصلي عن الانتفاع بالمأجور لأنّ كافة الإجابات والبينات المقدمة في الدعوى تبين أنّ والدة المدعى عليه لم تكن تابعة لابنها في إشغال المأجور موضوع الدعوى ، بل كان الاستئجار لمنفعتها وبالحد الأدنى .

٦- لقد جانبت محكمة الاستئناف الصواب بتأسيس جانب من حكمها المميز مستندة إلى نص المادة ٥/ج/١٠ من قانون المالكين والمستأجرين .

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض الحكم المميز موضوعاً وتضمين المميز ضده الرسوم والمصاريف والأتعاب .

بتاريخ ٢٠٠٠/٧/٣١ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة شكلاً ورد التمييز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف والأتعاب .

- القــــــــــــرار -

بالتدقيق والمداولة قانوناً نجد أن المميز ضده حسني حامد عبد الهادي كان قد أقام الدعوى الحقوقية رقم ١٠/إخلاء/٩٨ لدى محكمة بداية عمان ضد المدعى عليه منير لطفي جرار موضوعها إخلاء مأجور أجرته السنوية ١٣٠٠ دينار وقد أسس دعواه على أنّ المدعى عليه مستأجر لبيته بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ في ٩٦/٨/١ وأنّ المدعى عليه توقف عن

استعمال الشقة وانتقل إلى عقار آخر وأبقى والدته فيها دون علم أو موافقة المالك وأنه أنشأ بيتاً (فيلا) مناسباً لسكناه والمدعى عليه ممتنع عن تسليم العقار ، لذلك أقام هذه الدعوى طالباً إخلاء المدعى عليه من المأجور مع تضمينه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

لدى المحاكمة أمام محكمة البداية وبعد استكمال إجراءات التقاضي ، وبتاريخ ٢٠٠٠/١/١٦ قررت محكمة البداية الحكم بإخلاء المدعى عليه من العقار الموصوف بلائحة الدعوى وتسليمه للمدعي خالياً من الشواغل وتضمينه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

لم يرتض المدعى عليه بحكم محكمة البداية وطعن به استئنافاً .

وبتاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٧ قررت محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠٠٠/٩٧٦ برد أسباب الاستئناف وتصديق القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

لم يلاق قرار محكمة الاستئناف قبولاً لدى المدعى عليه وطعن بهذا القرار تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة تمييزه .

وعن السبب الأول والمتعلق بالخصومة ، نجد أنه من الثابت من عقد الإيجاره الخطي المبرز أن المستأجر في هذا العقد هو المدعى عليه منير لطفي جرار الموقع على العقد بصفته الشخصية ولا بأية صفة أخرى .

وحيث أنّ توقيع العقد كان من المستأجر المدعى عليه فقط فلا يجعل من والدته مستأجرة بالمعنى المقصود في تعريف المستأجر بقانون المالكين والمستأجرين ، ولذلك تكون مخاصمة المدعى عليه في دعوى الإخلاء مخاصمة صحيحة ويكون هذا السبب غير وارد ويتعين رده .

وعن السببين الثاني والخامس : يحق للمستأجر أن يُشغل المأجور بنفسه مع أفراد عائلته ، وحيث أنّ والدة المستأجر كانت تسكن معه بالمأجور لذلك فإنهما يشكلون عائلة واحدة وسكنوا المأجور سوية .

أما إذا ترك المستأجر المأجور فليس لأفراد العائلة أن يستمروا بإشـــغاله بعـــد تركـــه المأجور لأنّ أفراد العائلة يتبعون المستأجر من حيث إشغال المأجور أو تركه بحيـــث إذا أخلـــى المستأجر المأجور وسلمه لباقي أفراد العائلة دون موافقة المالك الخطية فإنّ فعله هذا يســـتوجب التخلية استناداً للمادة (٥/جـــ/٣) من قانون المالكين والمستأجرين .

أما القول بأنّ البينات الشخصية التي قدمها المدعى عليه أثبتت في مجملها أن التعاقد قد تمّ لصالح والدة المدعى عليه وهي المقصودة في الانتفاع بالمأجور . فهو قول غـــير وارد إذ أنّ عقد الإيجار هو الأساس وأنه منظم بين المؤجر والمدعى عليه كمستأجر فقط ولم يرد بـــه مـــا يشير إلى أنّ التعاقد تمّ لصالح والدة المدعى عليه ، ولا يجوز دحـــض البينـــة الخطيـــة بالبينـــة الشخصية عملاً بالمادة ٢/٢٩ من قانون البينات .

وعليه فإنّ هذين السببين لا يردان على القرار المميز ويتعين ردهما .

وعن السببين الثالث والرابع : إنّ المادة ٥/جـــ/٣ من قانون المـــالكين والمســـتأجرين تشترط أنه في حال تخلى المستأجر لأخر يجب أن يحصل على موافقة المـــالك الخطيـــة . أمـــا القول أنّ المالك يعلم بإشغال والدة المدعى عليه للمأجور ولمدة تزيد عن اثنى عشر عامـــاً دون أن يبدي أي معارضة فهو قول غير وارد إذ أن المستأجر المدعى عليه لم يسلم مفـــاتيح العقـــار إلى المالك لينهي التزامه وكذلك لم يحصل على موافقة المالك الخطية بالسماح لوالدته باســـتعمال المأجور وإنهاء التزامه . لتصبح والدته هي المستأجرة أو واضعة يدها على العقار بدون مســـوغ قانوني لذلك فإنّ المدعى عليه المستأجر هو المسؤول عن الإجارة وأنّ والدته كانت تسكن معـــه بالتبعية وأي قول خلاف ذلك يدحضه عقد الإيجار .

وحيث أنّ المستأنف قد ترك المأجور وأبقى به والدته بدون موافقة المالك الخطية لذلـــك فإنه يكون قد خالف أحكام المادة ٥/جـــ/٣ من قانون المالكين وشروط عقد الإيجار وإنّ اســـتيفاء وكيل المؤجر الأجرة عن مدة لاحقة لا يفيد موافقة المالك على تأجير أفـــراد العائلـــة مـــادام أن الأجرة مدفوعة من المستأجر الذي تنازل عن المأجور . لذلك يكون ما توصلـــت إليـــه محكمـــة الموضوع بهذا الخصوص موافقاً للقانون وأنّ هذين السببين لا يردان على القرار المميز ويتعيـــن ردهما .

وعن السبب السادس : نجد أنّ المميز ضده المدعي أقام دعوى الإخلاء على ســـببين **الأول :-** تخلي المستأجر عن المأجور إلى والدته . **والثاني :-** أنّ المستأجر أنشأ بيتـــاً مناســباً لسكناه وحيث أنّ محكمة الاستئناف وجدت أنّ المستأجر المدعى عليه قد تخلى عن المأجور إلـــى والدته دون موافقة المالك الخطية . وأنه اشترى بيتاً مناسباً لسكناه فإنّ الســـببين الذيـــن اعتمـــد عليهما المدعي في إقامة دعواه قد أثبتهما وقررت المحكمة إخلاء المأجور استناداً لهذين الســببين لذا يكون القرار في محله والسبب غير وارد ويتعين رده .

وعليه وهدياً بما تقدم نقرر رد أسباب التمييز وتأييد القـــرار الممـــيز وإعـــادة الأوراق لمصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٧ ذو القعدة سنة ١٤٢١هـ الموافق ٢٠٠١/١/٣١م

عضـــــو	عضـــــو	القاضي المترئس
رئيس الديوان	عضـــــو	عضـــــو

دقق

ن.م