

القرار

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

رقم القضية: ٢٠٠٠/٢٩٦٨

رقم القرار :

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أديب الجلادة

وعضوية القضاة السادة

إسماعيل العمري ، عبد الرحمن البنا ، محمد المحاميد ، جهز هلسه

المميز: محمود سليمان الشيشاني/ وكيله المحامي شاهر الشناق.

المميز ضدهما: ١- محمد عبد المجيد أبو عرابي.

٢- أمجد محمد عبد المجيد أبو عرابي.

وكيلهما المحامي سعيد تيم.

بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٨ قدم هذا التمييز للطعن بالقرار الصادر عن محكمة

استئناف حقوق عمان رقم ٩٩/١١٥٢.

بتاريخ ٢٠٠٠/٧/١١ والقاضي برد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف

وتضمن المميز الرسوم والمصاريف والأتعاب.

وتتلخص أسباب هذا التمييز بما يلي:

١- أخطأت المحكمة في قرارها المميز بالحكم برد الاستئناف دون أن

تستند إلى سبب قانوني واقعي.

٢- أخطأت المحكمة بعدم سماع البينة الشخصية.

٣- أخطأت المحكمة بحكمها بحیثیات القرار المميز على الصفحة الرابعة من القرار.

٤- أخطأت المحكمة باعتماد رخص المهن التي قدمها وكيل المميز ضدتهما كسبب قانوني لرد الاستئناف.

وطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز مع الرسوم والمصاريف والأتعاب.

قدم وكيل المميز ضدتهما لائحة جوابيه بتاريخ ٢٠٠٠/١٠/٩ طلب فيها قبول الجواب شكلاً ورد التمييز.

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن المدعي أقام هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليهما طالباً فسخ عقد الإيجار للعقار الموصوف بلائحة الدعوى مؤسساً دعواه على أنه استأجر من المدعى عليهما محلاً تجارياً في البناء العائد للمدعى عليهما بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ في ٩٩٥/١٠/٣٠ باجره سنويه مقدارها ٢٢٠٠ ديناراً وبعد أن قام المدعي بأعمال تأسيس المحل وتكبد نفقات كثيرة فوجيء بعدم امكانية ترخيص المحل لأن البناء سكني وليس تجارياً.

وبتاريخ ١٩٩٩/٣/١٧ أصدرت محكمة بداية الحقوق قرارها رقم ٩٧/١٠٨٨ وجاهياً اعتبارياً بحق المدعي يقضي برد الدعوى وتضمين المدعى الرسوم والمصاريف والأتعاب.

لم يرتض المدعى بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم ٩٩/١١٥٢ تاريخ ٢٠٠٠/٧/١١ يقضي برد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف.

لم يلاق هذا القرار قبولاً من المدعي فطعن فيه بالتمييز المائل للأسباب الواردة فيه وفي الموضوع / وعن أسباب التمييز جميعاً: نجد أن الواقعة الثابتة في الدعوى تتحصل في أن المدعي كان قد استأجر من المدعي عليهما العقار محل الدعوى بتاريخ ١/١/١٩٩٦ لاستعماله محل مواد بناء وادوات صحيه ومكتب مقاولات.

وحيث ثابت بالكتاب الصادر عن أمين عمان رقم ١١٢٦/١٢/١٠ تاريخ ٩٩/٨/٣١ أن قطعة الأرض المقام عليها المأجور محل الدعوى رقم ٣٧٠ حوض ١٠ طاب كراع كانت منطقة سكنيه لغاية ٩٨/٣/٣ حيث جرى تغيير صفة الاستعمال إلى تجاري بأحكام خاصة بموجب قرار صادر عن اللجنة المحليه ولم تستكمل اجراءات تصديق هذا القرار حتى تاريخ الكتاب وأن الاستعمال السكني والتجاري لا يسمحان بترخيص مهني لمهنة مواد بناء وسبق للجنة أن رفضت أي ترخيص لمواد البناء على القطعة المذكوره بالقرار رقم ١٧٢ لعام ١٩٩٥.

وحيث يستفاد مما تقدم أن العقار موضوع الإجارة في هذه القضية كان وقت انعقاد العقد منظماً منطقة سكنيه ويتعذر ترخيصه تجارياً مما يعيق انتفاع المستأجر بالمأجور للغاية لتي استؤجر من أجلها.

وحيث أن القانون المدني يوجب أن يكون لكل عقد محل فإذا منع الشارع التعامل بشيء اعتبر التعاقد عليه باطلاً.

وحيث ان المتعاقد عليه في هذه القضية لا يجوز ترخيصه لمواد البناء وللغاية التي استؤجر من أجلها فيكون العقد باطلاً.

وحيث أن بطلان العقد لا يترتب عليه أي أثر ولا يلزم طرفيه ويكون من حق المستأجر استرداد ما دفعه على حساب الاجره وفي المقابل فإن بطلان عقد الاجاره يجعل المستأجر ضامناً لقيمة المنفعة التي استوفاهها وليس الأجر المسمى (تمييز هيئه عامه رقم ١٠٣٠/٨٧ ص ٨٤٢ لسنة ٨٨).

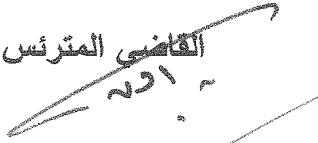
وحيث أن المميز لم يطالب بدعواه باستمرار ما دفعه من أجور وحصر طلباته بفسخ عقد الإجاره، كما أن الوكاله الخاصه التي بموجبها أقيمت هذه الدعوى لا تخوله حق المطالبه بها فتكون محكمة الاستئناف قد أصابت برد طلباته من هذه الجهه.

وحيث أن الحكم المميز قضى برد الدعوى استناداً إلى أن المأجور كان قابلاً للترخيص للاستعمال المحدد في عقد الإجاره خلافاً لما توصلنا إليه فيكون واقعاً في غير محله وحرماً بالنقض في هذه الحدود.

لهذا نقرر نقض الحكم المميز في الحدود التي اشرنا إليها وإعادة القضية لمصدرها لإجراء المفتضى.

قراراً صدر بتاريخ ٣ ذو الحجة سنة ١٤٢١هـ الموافق ٢٦/٢/٢٠٠١م.

القاضي المترئس



عضو



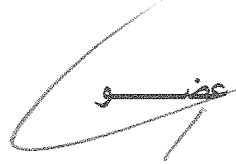
عضو



عضو



عضو



رئيس الديوان

الديوان

دقق

ع

ح م