

القرار

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

رقم القضية : ٢٠٠٠/٣٦٠

رقم القرار :

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد يوسف الحمود

وعضوية القاضيين السيدين

بسام العتوم ، فوزي العمري

المميز : أحمد عمر القشاط وكيلاه المحاميان ، محمد نجيب السلوادي
وصلاح الدين قاسم / عمان .

المميز ضدهم : كل من عوني وعدلي وعصام وسهام وخوله ورغده
ابناء المرحوم حكمت البليسي وكلاؤهم المحامون محمد السهموري ، وماهر
ادعيس ومصطفى الخصاونه .

قدم هذا التمييز بتاريخ ٢٠٠٠/١/١٣ للطعن بالقرار الصادر عن محكمة
استئناف عمان بالقضيه رقم ٩٩/١٨٧١ تاريخ ٩٩/١١/٢٧ القاضي رد الإستئناف
موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح عمان رقم ٩٨/١٧٦
تاريخ ٩٩/١٠/١٧ الحكم بتخليه المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعين خالياً
من الشواغل والرسوم والمصاريف ومبلغ خمسة وخمسين ديناراً اتعاب محاماه
لوكيل المدعين .

وتتلخص اسباب التمييز بما يلي:

١- اخطات محكمة استئناف عمان بعدم تعليلها لقرارها تعليلاً قانونياً
سليماً حيث ان الأحاله الى فقرات الماده التاسعه من قانون المالكين والمستأجرين
واستئجار البحث بحقوق المميز العقديه لما بعد الإنتهاء من البناء ومن ثم مخاطبة
المميز ضدهم للمميز بالإنتهاء من البناء فيه اجحاف بحقوق المميز .

٢- أخطأت محكمة استئناف عمان بإعتبارها ان دعوى المميز ضدهم هي دعوى اخلاء وطرد من المأجور وذلك كون المميز لم يقدم على اية مخالفه قانونيه يتوجب معها إخلاءه وطرده دون الالتفات الى حقوقه العقديه وهي تمسكه بحق العودة للمأجور .

٣- يعتبر المميز كافة ودفوعه واعتراضاته ومرافعاته المثاره والمقدمه في مراحل سابقه على هذه المرحله جزءاً لا يتجزأ من هذه اللاتحه .

ولهذه الاسباب يطلب وكيل المميز:

قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع قبول التمييز موضوعاً ونقض القرار المميز وتكبيد المميز ضدهم الرسوم والمصاريف واتعاب محاماه .

وبتاريخ ٢٤/١/٢٠٠٠ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابيه انتهى فيها الى طلب رد التمييز شكلاً وموضوعاً وتصديق القرار المطعون به وتضمين المميز الرسوم والمصاريف واتعاب محاماه .

القرار

لدى التدقيق والمداولة يتبين أن المدعين عوني وعدي وعصام وسهام وخوله ورغده أبناء المرحوم حكمت البليبي اقاموا الدعوى رقم (٩٨/١٧٦) لدى محكمة صلح حقوق عمان بتاريخ ١٤/١/١٩٩٨ ضد المدعى عليه أحمد عمر الفشاط يدعون فيها ان المدعى عليه يشغل بحكم الإستمرار القانوني مخزناً تجارياً في ملكهم القائم على قطعة الارض رقم (١٤) من حوض المدينه رقم (٣٣) حي الأمانه رقم (٣٥) من أراضي عمان بموجب عقد إيجار منذ ١/١/١٩٨٠ وبأجره سنويه مقدارها (٥٥٠) ديناراً وأن المخزن المأجور هو جزء من بناء قديم منشأ منذ أكثر من خمسين عاماً ومضى على الإيجاره أكثر من إثني عشر عاماً وأنهم يرغبون بإقامة أبنية جديده وفق أحكام التنظيم وأعدوا المخططات الهندسيه وحصلوا على رخصة إنشاءات من أمانة عمان الكبرى لهذه الغاية وانه نظراً لطبيعة وقدم البناء القائم حالياً والذي يشكل المأجور جزءاً منه فإن إقامة الأبنيه الجديده تستدعي هدم البناء القديم لعدم إمكانية تحمله للإنشاءات المرخص بإقامتها

وفق احكام التنظيم وأنهم وجهوا للمدعى عليه بتاريخ ١٩٩٧/٥/٢٠ الإنذار العدلي رقم (٩٧/٧٨٩٦) وتبلغه بتاريخ ١٩٩٧/٥/٢٢ وأنه ممتنع عن إخلاء المأجور وتمكينهم من إقامة البناء دون وجه حق .

ولذلك فهم يطلبون الحكم على المدعى عليه بإخلاء المأجور وتسليمه إليهم خالياً من الشواغل وفسخ عقد الإيجار وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

وبتاريخ ١٩٩٩/١٠/١٧ أصدرت محكمة الصلح حكماً وجاهياً قضى بتخلية المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل مع الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٥) ديناراً أتعاب محاماه .

لم يرض المدعى عليه بالحكم الصلحي وطعن به استئنافاً حيث اصدرت محكمة استئناف عمان بتاريخ ١٩٩٩/١١/٢٧ الحكم رقم ٩٩/١٨٧١ يقضي ببرد الإستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف .

إلا أن المدعى عليه لم يرتض بالحكم الإستئنافي وطعن به تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز ، وقدم المدعون (المميز ضدهم) لائحة جوابية طلبوا في ختامها رد التمييز شكلاً وموضوعاً وتصديق القرار المميز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه .

وفي الرد على أسباب التمييز :

وعن السببين الأول والثاني اللذين ينعى فيهما المدعى عليه (المميز) على محكمة الإستئناف خطأها بعدم تعليل الحكم المميز تعليلاً سليماً وقانونياً واعتبارها دعوى المدعين (المميز ضدهم) هي دعوى اخلاء وطرده من المأجور بالرغم من أن المميز لم يقدم على أية مخالفة توجب الإخلاء والطرده وأنها لم تضمن حكمها حق المميز بالعودة الى المأجور بعد إعادة بنائه :وفي ذلك نجد ان الحكم المميز قد اشتمل على عرض مجمل لوقائع الدعوى وطلبات الخصوم وخلاصة موجزة لدفعهم ودفاعهم الجوهرية وأسباب الحكم ومنطوقه كشرط

المادة (١٦٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية المطبقه في المرحلة الإستئنافية بموجب الماده (١٩٠) من نفس القانون كما ان محكمة الإستئناف قد ردت على أسباب الإستئناف المقدم من المدعى عليه بكل وضوح وتفصيل كشرط الماده (٤/٨٨) من القانون المذكور هذا من ناحية ومن ناحية ثانية فقد أقام المدعون (المميز ضدهم) هذه الدعوى ضد المدعى عليه (المميز) للمطالبة بتخلية العقار المأجور الموصوف في لائحة الدعوى بالإستناد الى الماده التاسعه من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ .

وبالرجوع الى هذه الماده نجد أن الفقرة (أ) منها تنص على أنه يحق للمالك تخلية العقار إذا رغب في إجراء تغيير أو تعميم وهدم فيه او في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار إذا توافرت الشروط التاليه مجتمعه :

- ١ . ان يكون قد مضى على إنشاء البناء اربعون عاماً .
 - ٢ . أن يكون قد مضى على عقد الإجاره اثنا عشر عاماً .
 - ٣ . أن لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق الى المدعى الذي تسمح به احكام التنظيم .
 - ٤ . أن يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء .
 - ٥ . أن يكون المالك قد اخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر .
- وتنص الفقرة (ب) من نفس المادة على (يتضمن الإخطار العدلي المشار إليه في البند ٥ من الفقرة السابقه الطلب إلى المستأجر ان يقوم بإعلام المالك بواسطة الكاتب العدل فيما إذا كان يختار التعويض الذي يستحقه او العودة الى المأجور بعد إعادة بنائه بأجر المثل وذلك خلال شهرين من تاريخ تبليغه الإخطار (٠٠٠) .

كما تنص الفقرة (ج) على أنه يشترط أن يتم البناء خلال ثلاث سنوات من تاريخ الإخلاء إلا إذا اقتضت طبيعة البناء مدة أطول .

وتتص الفقره (هـ) على أنه يترتب على المستأجر إستعمال حقه في العودة الى العقار على الوجه المنصوص عليه في هذه المادة خلال شهر من تاريخ إخطار المالك له بأن العقار قد أعيد بناؤه وأصبح معداً للتأجير

وحيث أن ما يستفاد من نصوص هذه المادة انها تضمنت سبباً مستقلاً لتخليه العقار المأجور دون أن يصدر من المستأجر أية مخالفة لقانون المالكين والمستأجرين كما هي الحالات التي يجوز معها إخلاء المأجور المنصوص عليها في المادة (٥/ج) من هذا القانون كما أنه يستفاد منها أن حق المستأجر بالعودة إلى العقار لا يكون إلا بعد الإخلاء وبعد إقامة البناء الجديد .

مما يبني عليه ان محكمة الموضوع التي تنظر في دعوى الإخلاء عليها أن تنقيد بنطاق الخصومة المطروحة أمامها بين أطراف الدعوى وهي الإخلاء ولا شأن للحكم الذي يصدر في موضوع إخلاء العقار المأجور بالحق المترتب للمستأجر بموجب القانون وهو عودته إلى المأجور بعد إعادة بنائه . وعليه يكون هذان السببان غير واردين على الحكم المميز ويتعين ردهما .

وعن السبب الثالث : فإن تكرار المرافعات والإعتراضات السابقه لا يصلح أن يكون سبباً للتمييز إذ أوجبت المادة (٥/١٩٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية أن تتضمن لائحة التمييز أسباب الطعن بالتمييز بصورة واضحة وفي بنود مستقلة مما يتعين معه رد هذا السبب .

وعليه وحيث ان اسباب التمييز غير وارده على الحكم المميز فنقرر رد التمييز موضوعاً وتأييد الحكم المميز وإعادة الأوراق لمصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٧ صفر سنة ١٤٢١ هـ الموافق ٢٠٠٠/٥/٣١

القاضي المترئس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق /

ن/ع