

# المملكة الأردنية الهاشمية

## وزارة العدل

### القرار

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

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد الرقاد

وعضوية القضاة السادة

عبد الله السلطان، عبد الفتاح العواملة، الياس العكشه، فتحي الرفاعي

المميز : خميس أنطون الطويل /وكيله المحامي حسان النجار .  
المميز ضدتهما :

٠١ رياض فرج عبد النبي .

٠٢ حنان علي عبد الرحمن الدسوقي

وكيلهما المحامي ايوب البس .

بتاريخ ٩٩/١٢/٨ قدم هذا التمييز للطعن بالحكم الصادر عن محكمة  
إستئناف حقوق عمان بتاريخ ٩٩/١١/١٦ بالقضيه رقم ٩٩/١٧٣٨ القاضي بفسخ  
القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان بتاريخ ٩٩/٤/٤ بالقضيه  
رقم ٩٩/٥٤٩ وبنفس الوقت الحكم بالزام المستأنف ضده (المميز) بإخلاء المأجور  
موضوع هذه الدعوى وتسليمه للجهة المستأنفه (المميز ضدتهما) خالياً من  
الشواغل مع تضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٣٠٠ دينار أتعاب محاماه عن  
مرحلتى التقاضي .

وتتلخص اسباب التمييز بما يلي:

٠١ أخطأت محكمة الإستئناف فيما ذهبت إليه حيث ان المادة ١٠/ج/٥

من قانون المالكين والمستأجرين واضحه الدلاله فقد ورد بها عبارته (إذا أنشأ

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠٠٠/٤٢٨

رقم القرار :

المستأجر ( وعليه فإن إنشاء البناء أو تملك العقار الذي يكون سبباً صالحاً للتخليه هو الذي يحدث بعد الإيجار .

٢٠ أخطأت محكمة الاستئناف بقولها بأنه قد جاء بمناقشة الخبير بأن الشقة العائده للمدعي عليه مناسبة لسكنه حيث ان الخبير لم يحدد مدى مناسبة العقار فقد كان التقرير واضحاً في وصف الشقتين .

٣٠ أخطأت محكمة الاستئناف بتفسير مفهوم المناسبه وذلك بإعتبار الشقة العائده للمدعي عليه مناسبة لسكنه ولم تأخذ بالتقرير الطبي الوارد ضمن قائمة بيناتنا والغير معترض عليه الذي يتبين فيه بان الطبيب ينصح المدعي عليه بان يأخذ بيت بدون درج وعليه وحيث ان الشقة المملوكه للمدعي عليه بالطابق الثالث ودون مصعد فإن الشقة تكون غير صالحه لسكنه .

٤٠ أخطأت محكمة الاستئناف فيما توصلت اليه بان الشقتين تقعان في نفس المنطقه حيث أن الشقة العائده للمدعي عليه تقع في بلديه مرج الحمام ضمن إسكان إتكو بينما الشقة المستأجره تقع في حي ام أدينه عمان وهذا ما ورد بتقرير الخبره وعليه فإنه لا يمكن إعتبار منطقه مرج الحمام وأم أدينه في منطقه واحده .

٥٠ أخطأت محكمة الاستئناف بقولها أن هاتين المنطقتين متقابلتان من حيث المسافه والنمط الإجتماعي وتوافر الخدمات في كلتي المنطقتين كونه لا يوجد بينه على ذلك ضمن اوراق هذه الدعوى .

٦٠ أخطأت محكمة الاستئناف بقولها بأن المدعي عليه قد قبل وإشترى شقه سكنه في هذه المنطقه حيث ان الشقة المملوكه للمدعي عليه كانت منذ ٨٣/٧/٢٠ وأن عقد الإيجار كان بتاريخ ٨٨/٧/١ أي ان هناك خمس سنوات بين التملك والإيجار .

٧٠ اخطأت محكمة الاستئناف بالتوسع في تفسير البند (١٠) فقره (ج) من ماده (٥) من قانون المالكين والمستأجرين حيث أن القاعده العامه هي الإستمرار القانوني حسبما ورد بالماده (٥) حيث تم وضع إستثناءات على هذه الماده وهذا الإستثناء لا يجوز التوسع فيه .

وطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

وتضمن المميز ضدتهما الرسوم والمصاريف وبدل اتعاب المحاماه .

وبتاريخ ٢٥/١/٢٠٠٠ قدم وكيل المميز ضدتهما لائحة جوابيه إنتهى فيها الى طلب رد التمييز وتأييد القرار المميز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه .

### القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد ان وقائع هذه الدعوى تشير الى ان المدعين:

٠١ رياض فرج عبد النبي .

٠٢ حنان علي عبد الرحمن الدسوقي .

تقدما بهذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليه /خميس أنطون طويل للمطالبه بتخليه مأجور اجرته السنويه ١١٤٠ ديناراً وقد أسس المدعيان دعواهما على سند من القول من أن المدعى عليه قد استأجر منهما شقه سكنيه مكونه من غرفتين وصالون والكائنه في شارع مكه اعتباراً من ١٩٨٨/٧/١ بأجره سنويه مقدارها ١١٤٠ ديناراً وذلك بموجب عقد خطي .

وانه منذ ١٩٨٢/٩/٢٠ كان المدعى عليه يملك عقاراً مناسباً لسكناه ولا يزال في إسكان شركة إتكو مقابل بنك الاردن وهو عبارة عن شقه شماليه غربيه في الطابق الثالث من العماره المقامه على القطعة رقم ٢٦٩ حوض ٢ ناعور - مرج الحمام وقد شغرت العقار العائد للمدعى عليه الكائن في مرج الحمام وتم تأجيره الى المدعو ياسين درويش ابو طي بتاريخ ١٩٩٥/٧/١ وان ذلك يشكل مخالفه للماده الخامسه البند العاشر فقره ج من قانون المالكين والمستأجرين يوجب التخليه .

نظرت محكمة بداية الحقوق في الدعوى وتوصلت الى إصدار حكم برقم ٩٥/اخلاء/٩٥ تاريخ ١٩٩٩/٤/٤ قضت فيه برد الدعوى وتضمين المدعين الرسوم والمصاريف ومبلغ مايه وخمسين ديناراً أتعاب محاماه .

لم يرض المدعيان بهذا الحكم فطعنا به إستئنافاً حيث أصدرت محكمة إستئناف عمان حكماً برقم ٩٩/١٧٣٨ تاريخ ١٩٩٩/١١/٩ قضت فيه بفسخ القرار المستأنف وحكمت بالزام المدعى عليه بتخليه المأجور موضوع الدعوى وتسليمه

للمدعين خالياً من الشواغل مع الرسوم والمصاريف ومبلغ ثلاثمائه دينار أتعاب محاماه عن مرحلتي التقاضي .

لم يرض المدعى عليه بهذا القرار فطعن به تمييزاً للأسباب المبسوطه باللائحه المقدمه من وكيله بتاريخ ١٢/٨/١٩٩٩ .

وفي الرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الاول / نجد ان المشرع قد أجاز الحكم بإخلاء المأجور وفقاً للماده ٥/ج- / ١٠ من قانون المالكين والمستأجرين اذا انشأ المستأجر على أرض خاصة به او تملك عقاراً مناسباً لممارسة أعماله او سكناه بدلاً عن المأجور في المنطقه التي يقع فيها العقار ) وان اجتهاد محكمة التمييز قد جرى في تفسير هذه الفقره على انشاء المستأجر لعقار خاص به على أرض خاصة به او تملك عقاراً جاءت مطلقه سواء كانت واقعته الإنشاء او التملك سابقه لحالة التأجير أو لاحقه لها وذلك لاتحاد العله وان القول بغير ذلك فيه خروج على قصد المشرع من قانون المالكين والمستأجرين ذلك انه لا يجوز تقييد حق المالك في ملكه دون مسوغ قانوني وعليه فإن النص يتسع ليشمل حالة مالك العقار الذي أجره للغير ثم قام بإستئجار عقار لاستخدامه سكناً له فإذا ما تحقق شغور العقار العائد للمستأجر والمؤجر للغير من شاغليه ومستأجربه فيكون وضعه وضع من تملك عقاراً جديداً أو انشأ عقاراً جديداً وعليه يكون هذا السبب مستوجباً الرد .

وعن باقي أسباب التمييز :

نجد ان المشرع وفي الماده ٥/ج- / ١٠ من قانون المالكين والمستأجرين قد أجاز الحكم بالتخليه إذا انشأ المستأجر على أرض خاصة به او تملك عقاراً مناسباً لممارسة أعماله او سكناه بدلاً عن المأجور في المنطقه التي يقع فيها العقار .

ونحن نجد أن المشرع قد اشترط ثلاثه شروط مجتمعه لتوافر حالة الحكم بالتخليه وهي :

٠١ شرط تملك المستأجر لعقار جديد .

٠٢ شرط المناسيه .

٣٠ شرط ان يكون العقار الذي تملكه المستأجر واقعاً في نفس منطقته  
العقار المأجور والمطلوب تخليته .

وفي هذه الدعوى فان الشرط الاول قد تحقق كما سلف بيانه .

اما عن كون العقار الذي تملكه المستأجر واقعاً في نفس منطقة العقار  
المأجور فنجد ان العقار الذي يستأجره المدعى عليه واقع في ام اذينه وان العقار  
الذي تملكه المستأجر المدعى عليه واقع في مرج الحمام إسكان إتكو .

وان محكمة الاستئناف وفي معالجتها لهذا الطلب قالت ان منطقة مرج  
الحمام وأم اذينه ليستا ذات بعد شاسع وان هاتين المنطقتين متقاربتان من حيث  
المسافة ومن حيث النمط الاجتماعي وتوافر الخدمات في كلتي المنطقتين الى حد  
كبير وبالتالي فانه لا يوجد ما يجعل من هاتين المنطقتين عدم تناسب في المعيشه  
والسكن على حد قول محكمة الاستئناف ولما كان ما توصلت اليه محكمه  
الإستئناف ليس له سند من بينه في الدعوى وانما هو رأي افتت به المحكمه  
تصوراً منها لما قد يكون يمثل الحقيقة .

وقد كان على محكمة الاستئناف أن تسترشد بنظام امانة عمان الكبرى  
الذي قسم عمان الى عشرين منطقة جغرافية وتتنظر فيما اذا كانت الشقتان ضمن  
منطقة واحده ام لا ويمكن للخبير ان يوضح ذلك :- فان كانتا ضمن منطقة واحده  
يكون هذا الشرط قد تحقق ومن ثم تنتقل الى بحث مسألة المناسبه والملائمه .

أما عن شرط المناسبه والملائمه . فنجد ان محكمة الإستئناف قد  
توصلت في قرارها المميز الى القول ان الشقه العائده للمستأجر المدعى عليه  
مناسبه لسكناه مستندة في ذلك لقول الخبير الذي اجري الكشف على الشقتين .

ونحن من تدقيفنا لأقوال هذا الخبير ص ٩٤ وما بعدهما من محضر  
الدعوى البدائيه / نجد ان الخبير يذكر ان الشقه العائده للمدعى عليه في مرج  
الحمام مناسبه لسكناه الا أنها تقع في الطابق الرابع أو الثالث على حد قول الخبير  
أي أن الخبير بعد ان ذكر ان الشقه مناسبه لسكناه استدرك وقال أنها تقع في  
الطابق الرابع أو الثالث وأنه ليس فيها مصعد .

وكذلك فإننا من تدقيق تقرير خبره نجد ان الشقه المستأجره في أم أذينه  
تقع في الطابق الأرضي وأمامها حديقة ١٠×٧ م .

وعليه يكون ماتوصلت اليه محكمة الإستئناف من توافر شرطي المنطقه  
الواحد ، وحاله المناسبه والملائمه في غير محله .

وتكون أسباب التمييز هذه وارده عليه .

لذا فإننا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق الى محكمة الإستئناف  
للسير بالدعوى وفق ما أسلفناه ومن ثم إصدار القرار المقتضى .

قراراً صدر تدقيقاً في ١٦ جمادى الأولى سنة ١٤٢١ هـ الموافق ١٦/٨/٢٠٠٠ م

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق

ن/ع