

وزارة العدل

بصفتها : المحققة

القرار

رقم القضية: ٨٠٥ / ٢٠٠٤

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد بادي الجراح
و عضوية القضاة السادة

غازي عازر ، بسام العتوم ، د. محمود الرشدان ، حسن جوب

المميزه: شركة المشاريع السياحية والمطاعم العالمية .
وكيلها المحامي فايز مصلح .
المميز ضده: ١- جمال نهار محمد السكر
٢- خالد نهار محمد السكر
وكيلهما المحامي زهير قدوره

بتاريخ ٢٠٠٥/٢/٩ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف
حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٤/٤٦٩ تاريخ ٢٠٠٥/١/١١ القاضي بفسخ الحكم
المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠١/خ/١٦٥ تاريخ
٢٠٠٢/١٢/٣٠ والحكم بإلزام المدعي عليها (المستأنف عليها) بإخلاء المأجور موضوع
الدعوى وتسليمه للمدعين (المستأنفين) خالياً وتضمينها كافة الرسوم والمصاريف و مبلغ
(٧٥٠) ديناراً بدل أتعاب محاماة عن مرحلتى التقاضي .

وتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١- أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان بقرارها رقم ٢٠٠٤/٤٦٩ بإخلاء المميزه
من المأجور دون بحث وقائع وظروف القضية من حيث الزعم بمخالفة شروط
العقد ، والذي سوف يتبين من خلال بحث تلك الوقائع أن المميزه لم تخالف أي
شروط من شروط العقد كون قائمة التعليمات والديكورات والتحسينات التي تمت
على العقار كانت قبل سريان عقد الإيجار .

- ٢- أخطأت محكمة استئناف حقوق صمان بقرارها رقم ٢٠٠٤/٤٢٩ من حيث عدم تدقيق شروط عقد الإيجار والذي يتبين من خلالها أنه لم يخالف تلك الشروط وأنها تسمح له بإجراء الصيانة وصل الديكورات اللازمة ضمن حدود المأجور
- ٣- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠٠٤/٤٢٩ من حيث عدم الإلتفات إلى أن الغاية من استئجار العقار كانت لغايات إستعماله مطعم وتجارة مواد غذائية وأن من لوازم هذه المهنة وهذه الغاية خاصة لمطاعم معروفة دولياً أن يتوفر فيها عنصر السلامة وعضر الرفاهية والمحافظة على جودة المنتجات وسلامتها صحياً وتوفر المبردات أمر ضروري وكذلك التجديدات الصحية ومراقبتها ضرورية ولازمة لعمل الجهة المميرة إضافة إلى ضرورات السلامة العامة التي ألزمت الجهة المميرة بفتح باب جانبي لغايات إستعماله في حالات الطوارئ والحريق .
- ٤- أخطأت محكمة استئناف حقوق صمان بقرارها ٢٠٠٤/٤٢٩ بعدم الإلتفات إلى إستلام المميز ضدهما مبلغ خلو مقداره خمسون ألف دينار لغايات تمكين المميرة من عمل الديكورات اللازمة وإجراء الصيانة اللازمة للعقار وجعله صالحاً لإستعماله كمطعم مميز في المنطقة وقد أخطأت كذلك من حيث عدم النظر إلى أن العقار إستمر تشغيله منذ عام ١٩٩٨ ولتاريخ رفع المميز ضدهما دعواهما في عام ٢٠٠١ دون أن يتم عليه أي تغيير ودون أن يكون أي إعتراض من قبل المميز ضدهما .
- ٥- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها ٢٠٠٤/٤٢٩ من حيث عدم بحثها أن أعمال الصيانة والتמידات الصحية والديكورات تمت قبل إبرام عقد الإيجار أم خلال سريانه علماً أن جميع تلك الأعمال والتحسينات تمت قبل توقيع العقد وقبل سريانه ولم يتم إجراء أي أعمال خلال فترة سريان العقد وقد أصابت محكمة الاستئناف بالهيئة السابقة بقرارها رقم ٢٠٠٣/٢٦١ ومن قبلها محكمة البداية بقرارها رقم ٢٠٠١/١٦٥ خ من حيث توصلها إلى أن ما تم من أعمال كان للغاية التي أستؤجر العقار من أجلها وأنها لا تضر به علماً أن المميز ضدهما أستسا دعواهما على زعم الإضرار بالمأجور سنداً لأحكام المادة ٨/٥/ج من قانون المالكين والمستأجرين وليس على نص المادة ١/ج/٥ .

הנה רשומה של כל המסמכים שהוצגו בפניו, ובהם:
1. מסמכים שהוצגו בפניו ביום 18/1/2008.
2. מסמכים שהוצגו בפניו ביום 18/1/2008.

לפי המסמכים שהוצגו בפניו, נראה כי המסמכים
המפורטים לעיל, הם מסמכים שהוצגו בפניו ביום 18/1/2008.

במהלך הדיון, הוצגו בפניו מסמכים נוספים, ובהם:
1. מסמכים שהוצגו בפניו ביום 18/1/2008.
2. מסמכים שהוצגו בפניו ביום 18/1/2008.

המסמכים שהוצגו בפניו, הם מסמכים שהוצגו בפניו ביום 18/1/2008.
המסמכים שהוצגו בפניו, הם מסמכים שהוצגו בפניו ביום 18/1/2008.

המסמכים שהוצגו בפניו, הם מסמכים שהוצגו בפניו ביום 18/1/2008.
המסמכים שהוצגו בפניו, הם מסמכים שהוצגו בפניו ביום 18/1/2008.

המסמכים שהוצגו בפניו, הם מסמכים שהוצגו בפניו ביום 18/1/2008.
המסמכים שהוצגו בפניו, הם מסמכים שהוצגו בפניו ביום 18/1/2008.

يشكل مانعاً من إنتفاع المدعين بالعقار السفلي وأن ذلك يشكل مخالفة صريحة للبند الرابع من عقد الإيجار .

٣- خالفت المدعي عليها التزاماتها الواردة بالبند التاسع من عقد الإيجار عندما قامت بتثبيت المدخنة فوق سطح البناء .

٤- خالفت المدعي عليها التزاماتها الواردة بالفقرة (ب) من البند الرابع عشر من عقد الإيجار حيث قامت بتثبيت أجهزة تبريد على الجدران الخارجية .

٥- خالفت المدعي عليها التزاماتها الواردة بالبند التاسع من عقد الإيجار حيث قامت بوضع مراوح شاططة على سطح العقار .

٦- خالفت المدعي عليها التزاماتها الواردة بالفقرة (أ) من البند الرابع عشر من عقد الإيجار حيث قامت بوضع يافطة كبيرة على عمود ضخم أمام العقار مما سبب إعاقة المرور .

٧- إن تصرفات المدعي عليها ألحقت ضرراً بالمأجور مما يستدعي إخلاءها من المأجور .

٨- وجه المدعيان الإنذار العدلي للمدعي عليها رقم ٢٠٠١/٢٧٣ وتبأغته حسب الأصول لإزالة أسباب جميع المخالفات ورغم مرور المدة فما زالت ممتعة .

ويطلب بعد الإثبات الحكم بإخلاء المأجور وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل وتضمن المدعي عليهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

لدى المحاكمة أمام محكمة البداية وبعد إستكمال إجراءات التفاوضي وبتاريخ ٢٠٠٢/١٢/٣٠ أصدرت قراها القاضي بأن ما قامت به المدعي عليها من أعمال هو لغايات الإنتفاع بالمأجور كمطعم وتجارة المواد الغذائية وأن هذه الأعمال لم تلحق أي أضرار إنشائية بالمأجور أو أي تشويهاً معمارياً جسيماً مما يجعل من شروط المسادة (٨/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين غير متوافرة وبذلك قررت رد دعوى المدعين وتضمنيهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

لم يرتض المدعيان بهذا القرار قطعنا فيه إستئنافاً وبتاريخ ٢٠٠٣/٤/٨ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها بالقضية الإستئنافية رقم ٢٠٠٣/٢٦١ القاضي برد أسباب الاستئناف وتصديق القرار المستأنف وتضمن المستأجرين الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

لم يلاق قرار محكمة الاستئناف قبولاً من المدعين قطعاً بهذا القرار تمييزاً وبتاريخ ٢٠٠٤/٨/١٧ أصدرت محكمة التمييز قرارها بالقبضية التمييزية رقم ٢٠٠٣/٢٢١٤ بالتبند القاضي بـنقض القرار المميز لأن الجهة المدعية لم تؤسس دعواها على ما ورد بالبند السابع من لائحة دعواها وإنما أسست الدعوى على مخالفة المستأجرة المدعى عليها لما ورد في عقد الإيجار وكان يتوجب على المحكمة معالجة الدعوى على ضوء ما ورد في عقد الإيجار .

لدى إعادة أوراق الدعوى لمحكمة الاستئناف سجلت بالرقم ٢٠٠٤/٤٦٩ وبتاريخ ٢٠٠٥/١١/٧ قررت إتباع النقض وتقدم الطرفان بمرافعة خطية وبتاريخ ٢٠٠٥/١١/١١ أصدرت قرارها القاضي بفسخ القرار المستأنف والحكم بإلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل وتضمينها كافة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

لم يلاق قرار محكمة الاستئناف بعد النقض قبولاً من المدعى عليها فطعنت بهذا القرار تمييزاً طالبة نقضه للأسباب الواردة بلائحة تمييزها المقدمة من وكيلها بتاريخ ٢٠٠٥/٢/٩ تقدم وكيل المدعين بلائحة جوابية طلب فيها رد أسباب التمييز وتصديق الحكم المميز .

وفي الرد على أسباب التمييز ،

وعن السبب الأول والذي تخطئ فيه الطاعنة محكمة الاستئناف بإخلاء المأجور لأنها خالفت شروط العقد بينما التغييرات والتحسينات والديورات التي تمت على العقار كانت قبل سريان عقد الإيجار .

وفي الرد على ذلك نجد أن الميزة المدعى عليها لم تقدم أية بينة على أن التغييرات والديورات تمت قبل سريان عقد الإيجار لذلك يكون ما ادعاه في هذا السبب مجرد قول ينقصه الدليل القانوني مما نرى معه أن هذا السبب مستوجباً للرد .

وعن باقي أسباب التمييز والتي تنصب بجمعها على تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها وعدم إنفاذها إلى الغاية من إستجار العقار وتمكين المميزة من عمل الديورات اللازمة .

لم يفتقر إلى ما كان عليه من ...
في ذلك من ...
من ...
من ...

...
...
...

...
...
...
...

...
...

...
...
...
...

...
...
...

...
...
...
...
...

تاریخ / ۲۰۰۶

سید احمد علی

سید احمد علی
سید احمد علی
سید احمد علی
سید احمد علی
سید احمد علی

۲۰۰۶/۰۶/۱۱ تاریخ المولد ۱۴۲۸ سال ۱۲۳۱ شمسالکرامات ۸ شعبان ۱۳۸۷ هجری قمری

سید احمد علی

• استنادهای

حقیقی و حقوقی است و بصورتی که در اسناد رسمی و غیر رسمی درج شده است

• استنادهای

در این سند به تفصیل درج شده است و کلیه استنادات و اسناد موجود است و هیچگونه استنادی در این خصوص وجود ندارد

• (۲۰۰۸/۳/۲۲) تاریخ

• استنادهای حقوقی و استنادات رسمی در این سند درج شده است و هیچگونه استنادی در این خصوص وجود ندارد
• استنادهای حقوقی و استنادات رسمی در این سند درج شده است و هیچگونه استنادی در این خصوص وجود ندارد
• استنادهای حقوقی و استنادات رسمی در این سند درج شده است و هیچگونه استنادی در این خصوص وجود ندارد