

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

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد عبدالله السلطان
وعضوية القضاة السادة

د. محمد فريجات ، أحمد المومني ، محمد طلال الحمصي ، محمد سعيد الشريده

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٥/١٣٣٥

المميزون : أحمد وعبدالله ومحمد عواد مخيمر الخدام

وكلأؤهم المحامون راتب الوزني وخذون أبو جاموس وطلال بكري

وخذون أبو هزيم ومحمد خدام .

المميز ضده : محمود محمد عبدالله .

وكيلاه المحاميان عبدالرحيم حجازي وشادي حجازي .

بتاريخ ٢٠٠٥/٣/١٠ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف
حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٤/١٤١٠ تاريخ ٢٠٠٤/٣/٣٠ القاضي بفسخ القرار
المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق عمان رقم ٢٠٠٣/٥٩٤٧ تاريخ ٢٠٠٣/٢/٢٥
والحكم برد دعوى المدعين وتضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٦٧) دينار و ٥٠٠ فلس
أتعاب محاماه عن مرحلتي التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- خول القانون المالك الحق بطلب تخليه العرصه المستأجرة إن هو استصدر
رخصة بناء وأخطر المستأجر قبل ستة اشهر من طلب التخلية وبالمقابل منح
القانون المستأجر التعويض وإن انتهاء رخصة البناء لا يؤثر على دعوى
الإخلاء إذ أن الترخيص يبقى قائماً ، وقد أخطأت محكمة الإستئناف إذ قررت
خلاف ذلك .

٢- لقد استقر اجتهاد محكمة التمييز على أن رخصة الإنشاءات لا تبطل بمضي المدة وذلك في العديد من القرارات الصادره عنها . ونورد منها على سبيل المثال ما يلي :-

القرار رقم ٨٦/١١١ المنشور على الصفحة ٨٩٦/مجلة النقابة لسنة ١٩٨٨ .

القرار رقم ٨٩/٧٧ المنشور على الصفحة ٢٠٤٩/مجلة النقابة لسنة ١٩٨٨ .

القرار رقم ٩٩/١٠٣٨ المنشور على الصفحة ٤٠٢٥/مجلة النقابة لسنة ٢٠٠٠ .

وقد أخطأت محكمة الإستئناف مصدرة القرار موضوع التمييز إذ قررت خلاف ذلك .
٣- إن مخالفة محكمة الاستئناف للإجتهادات المبينه أعلاه وبالتالي إصدارها قرار بخلاف ما ورد بهذه الإجتهادات وبخلاف أحكام القانون فيه عدم استقرار لاجتهادات المحاكم .

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٦ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها رد التمييز وتأييد القرار المميز .

القرار

بعد التدقيق والمداوله قانوناً نجد أن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعين :

١- أحمد عواد المخيمر الخدام

٢- عبدالله عواد المخيمر الخدام

٣- محمد عواد المخيمر الخدام

أقاموا الدعوى الحقوقية رقم ٢٠٠٢/٩٢٨٩ لدى محكمة صلح حقوق عمان بمواجهة المدعى عليه محمود محمد عبدالله .
للمطالبه بإخلاء مأجور أجرته ٩٠٠ دينار .

وقد أسسوا دعواهم على ما يلي :

١- يملك المدعون ٤٨٠ حصه من اصل ٥٦٠ حصه في قطعة الأرض رقم ٤٣٥٨

حوض ٢ حي ١ الونانات / ماركا .

٢- استأجر المدعى عليه جزءاً من ارض المدعين المبينه في البند السابق خاليه من البنيه " عرصه " وذلك في ٧٥/٨/١١ بأجره سنويه مقدارها ٣٠٠ دينار جرى

تعديلها بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٩ لسنة ٨٢ لتصبح ٩٠٠ دينار وذلك لاستغلالها في ممارسة نشاط معمل مزايكو ومشتقاته .

٣- يرغب المدعون بإنشاء بناء على قطعة الأرض المذكوره وقد حصلوا على رخصة بناء من أمانة عمان الكبرى من أجل ذلك وتحمل الرقم ٤٤/٤٣٥٨/٢ د / م ك / ٢٠٠١/١٢/١٣ تاريخ المرفق صورته عنها .

٤- قام المدعون بإرسال إنذار عدلي إلى المدعى عليه لإعلامه عن النيبه بإخلائه من المأجور وفقاً للشروط المنصوص عليها في المادة ١١ من القانون .

٥- تبلغ المدعى عليه الإنذار العدلي بتاريخ ٢٠٠١/٤/١٨ ولم يتم بالرد عليه خلال المدة القانونية مما يؤكد بأنه وافق على الإخلاء مقابل التعويض .

٦- لهذه الأسباب وعلى ضوء المادة ١١ وشروطها من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ٩٤ وتعديلاته ولتوافر الشرطين المنصوص عليهما في البند ٥/٤ من الفقرة الأولى من المادة ٩ من هذا القانون فإن المدعين أقاما هذه الدعوى لإخلاء المأجور موضوع الدعوى .

باشرت محكمة صلح حقوق عمان نظر الدعوى وبعد الإستماع على أدلتها وبياناتها واستكمال إجراء التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠٠٣/٥/١٢ حكمها رقم ٢٠٠٢/٩٢٨٩ قضت فيه الحكم بإلزام المدعى عليه بإخلاء المأجور وهو الجزء المستعمل كمعمل مزايكو المقام على قطعة الأرض رقم ٤٣٥٨ حوض ٢ وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل مع تضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٤٥ ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرض المدعى عليه بهذا الحكم طعن فيه استئنافاً للأسباب الواردة بلائحة استئنافه بتاريخ ٢٠٠٣/٦/٢٩ أصدرت محكمة الإستئناف حكمها رقم ٢٠٠٣/٣٠٨١ قضت فيه بفسخ القرار المستأنف بعد إعادة الأوراق لمحكمة صلح حقوق عمان سجلت مجدداً تحت رقم ٢٠٠٣/٥٩٤٧ وقررت اتباع الفسخ .

وبتاريخ ٢٠٠٤/١/٢٥ أصدرت حكمها رقم ٢٠٠٣/٥٩٤٧ قضت فيه إلزام المدعى عليه بإخلاء المأجور المقام على قطعة الأرض رقم ٤٣٥٨ حوض رقم ٢ حي الونانات وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٤٥ ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرض المدعى عليه بهذا الحكم فطعن فيه استئنافاً للمرة الثانية .

بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٣٠ أصدرت محكمة الإستئناف حكمها رقم ٢٠٠٤/١٤١٠ قضت فيه فسخ القرار المستأنف والحكم برد دعوى المدعين وتضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ٦٧,٥٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لم يقبل وكيل المدعين بالحكم الإستئنافي وطعنوا فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة من وكيلهم بتاريخ ٢٠٠٥/٣/١٠ بعد حصوله على إذن التمييز رقم ٢٠٠٥/٥٦٤ تاريخ ٢٠٠٥/٢/٢١ والذي تبلغه بتاريخ ٢٠٠٥/٣/٢ ضمن المدة القانونية .

وقدم وكيل المدعى عليه لائحة جوابيه .

بالرد على أسباب التمييز جميعاً والتي تدور حول تخطئة محكمة الإستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها برد دعوى المميزين كونها سابقة لأوانها لعدم توفر الشروط التي أوجبتها المادة ٩ من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٩٤/١١ .

في ذلك نجد أن المادة ١١/أ من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ٩٤ تنص لمالك العرصه المؤجره الحق في تخليتها إذا توفر الشرطان المنصوص عليهما في البندين ٤ ، ٥ من الفقرة أ من المادة ٩ من هذا القانون دون أن يكون للمستأجر الحق في العوده ويقنصر حقه على طلب التعويض المحدد في الفقرة على طلب التعويض المحدد في الفقرة د من تلك المادة .

كذلك تنص المادة ٩/أ/٤/٥ من ذات القانون يحق للمالك تخلية العقار إذا رغب في إجراء تغيير أو تعمیر وهدم فيه أو في البناء إذا توفرت الشروط التالية ١ .. ٢ .. ٣ .

٤- أن يكون قد استصدر رخصة قانونية

٥- أن يكون المالك قد اخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر .

المستفاد من هذه النصوص أن القانون خول المالك الحق في طلب تخلية العرصه المستأجره أن هو استصدر رخصة بناء وأخطر المستأجر قبل ستة أشهر من طلب التخليه .

وحيث أن الثابت من البيئه أن المدعين قد احتصلوا على رخصة البناء وقاموا بإخطار المدعى عليه فإن شروط البندين ٤ و ٥ التي تتطلبها المادة ٩ متوفره في هذه الدعوى .

وحيث لم يرد في القانون ما يفيد أن تبقى الرخصة سارية المفعول طيلة الوقت الذي يستغرقه نظر الدعوى الذي يطول إلى سنوات لأن انتهاء رخصة البناء لا يؤثر على دعوى الإخلاء إذ أن الترخيص يبقى قائماً ولا يشكل رخصة الإنشاء يمضي المده .

راجع قرار تمييز رقم ٩٩/١٠٣٨ تاريخ ٩٩/١١/٢١

قرار تمييز رقم ٩٨/٧٧ تاريخ ٨٩/١/٢٩

وحيث خلصت محكمة الاستئناف لخلاف ما توصلنا إليه فيكون قرارها في غير محله ومستوجباً للنقض لورود هذه الأسباب عليه .

لذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٤ جمادى الآخرة سنة ١٤٢٦هـ الموافق ٢٠٠٥/٧/٣١ م

القاضي المترئس



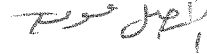
عضو



عضو



عضو



عضو



رئيس الديوان

دقيق