

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 بادي الجراح

وعضوية القضاة السادة

غازي عازر ، د. محمود الرشدان ، اياد ملحيس ، حسن حبوب.

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٥/١٥٩٦

المميز : ليث سليم حنا الصويص .

وكيله المحامي ماهر الناصر .

المميز ضده : محمد وعودة حامد عكوك .

وكيلهم المحامي ايهاب العتال .

بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٦ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٥/١٥١ تاريخ ٢٠٠٥/١/٣١ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأيد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠٤/٢٥٥ تاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢٦ القاضي بالزام المدعى عليهما باخلاء المأجور وتسليمه للمدعيين خالياً من الشواغل مع تضمينهما الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة مع تضمين المستأنف الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ مائة وخمسة وسبعون دينار اتعاب المحاماة عن هذه المرحلة .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١- أخطأت محكمة استئناف عمان ومن قبلها محكمة البداية بعدم تطبيق نص المادة (٥/ج/٧) من قانون المالكين والمستأجرين والتي نصت (.... ولا يعتبر استعمال المأجور لغاية مماثلة او مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالاً مخالفاً) سيما وان الغاية نفسها سواء في نادي ليلي او مطعم سياحي .

٢- أن الغاية المشابهة في المطعم السياحي والنادي الليلي هي ذات الغاية حيث عرفت المادة (٣) من نظام المطاعم والاستراحات السياحية وتعديلاته رقم (٦) لسنة ١٩٩٧ المطعم السياحي (تعني عبارة (المطعم السياحي) المرفق المصنف سياحياً وفقاً لتعليمات الوزارة الصادرة لهذه الغاية والذي يقدم خدمات الطعام او الشراب او كليهما ويمكن أن يقدم خدمات ترويحيه او فنية داخل المطعم او خارجة لقاء مقابل) .

وإذا قارنا غايات النادي الليلي مع المطعم السياحي من حيث الطعام والشراب والخدمات الفنية والترويحية نجد انها ذات الغايات الامر الذي يجعل نص المادة (٥/ج/٥) لا ينطبق على هذه الحالة .

٣- أن الفرق بين النادي الليلي والمطعم السياحي هي التسمية فقط وان الغايات هي نفسها من حيث تقديم الطعام والشراب والفقرات الفنية وهذا ما اشارت إليه تعليمات المنشآت الفندقية والسياحية والمطاعم والاستراحات السياحية والصادرة بموجب المادة (١٣) من نظام المنشآت الفندقية والسياحية رقم (٧) لسنة ١٩٩٧ والمنشورة في الجريدة الرسمية رقم (٤٣٥٦) تاريخ ١٦/٦/١٩٩٩.

٤- أخطأت محكمة بداية حقوق عمان ومحكمة الاستئناف بعدم السماح للمميز وسماع البيئة الشخصية لاثبات عدم تغيير غايات المأجور وانما التغيير تم في التسمية فقط .

لهذه الاسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٤ قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق الحكم المميز مع تضمين الجهة المميزة الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة .

الاقراء

بعد الاطلاع على اوراق الدعوى وتدقيقها والمداولة قانوناً نجد أن وقائعها تتلخص في أن المدعيين محمد وعودة حامد عكلوك قد اقاموا هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليهما :

١- نبيل يوسف حنا صويص .

٢- ليث سليم الصويص .

موضوعها اخلاء مأجور اجرتة السنوية ٦٥٠٠ دينار مؤسسين دعواهما على ما

يلي:

اولاً : المدعى عليه الاول مستأجر لدى الجهة المدعية بموجب عقد ايجار خطي بتاريخ

١٩٩٣/٤/٢٢ مسجل لدى امانة عمان (منطقة زهران) تمت اضافة المدعى عليه

الثاني إلى العقد فيما بعد واستعمال المأجور لغايات مطعم سياحي .

ثانياً : قامت الجهة المدعى عليها بتغيير صفة استعمال المأجور من مطعم سياحي إلى نادي

ليلي (ملهى ليلي) دون اخذ الموافقة من قبل الجهة المدعية وقد قامت الجهة المدعى

عليه بتسميته نادي ليلي الحوريات .

ثالثاً: خالفت الجهة المدعى عليها بنود عقد الايجار ولا سيما البند عاشرأ حيث أن الجهة

المدعى عليها خالفته بكافة شروطه حيث انها شغلت المأجور لغير الغاية المستأجر

لاجلها كما انها استعملته بما يخالف الشرع والقانون وانظمة البلاد حيث انها مارست

العمل دون الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة وهذا يشكل

مخالفة لاحكام قانون المالكين والمستأجرين ولا سيما المادة (٥) بفقرتها (٦ ، ٧)

وكذلك خالفت الاداب العامة حين استعملت المأجور كملهى ليلي بمنطقة تجاور

اماكن عبارة ومدارس مما يستوجب اخلائهما من المأجور طالين الحكم بالزام

المدعى عليهما باخلاء المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل وتضمينهما الرسوم

والمصاريف واتعاب المحاماة .

نظرت محكمة البداية الدعوى وبعد استكمال اجراءات التقاضي اصدرت قرارها رقم

٢٥٥/٢٠٠٤ تاريخ ٢٦/١٠/٢٠٠٤ المتضمن الزام المدعى عليهما باخلاء المأجور وتسليمه

للمدعيين خالياً من الشواغل مع تضمينهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ثلاثمائة وخمسين

ديناراً اتعاب محاماة .

لم يرتض المدعى عليها ليث سليم حنا الصويص بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً طالباً

فسخه للأسباب الواردة بلائحة الاستئناف المقدمة من وكيله بتاريخ ٢٥/١١/٢٠٠٤ .

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى وبتاريخ ٢٠٠٥/١/٣١ اصدرت قرارها رقم ٢٠٠٥/١٥١ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأيد الحكم المستأنف مع تضمين المستأنف الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ ١٧٥ ديناراً اتعاب محاماة عن هذه المرحلة .
لم يرتض المدعى عليه ليث سليم حنا صويص بقرار محكمة الاستئناف فطعن فيه تمييزاً طالباً نقضه للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة من وكيله بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٦ .

بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٤ تقدم المدعيان (المميز ضد هما) بلائحة جوابية طلبا فيها رد التمييز وتأيد القرار المميز .

وفي الرد على أسباب التمييز :

وعن الأسباب الأولى والثاني والثالث فاننا نجد من الرجوع إلى عقد الايجار وملحقه المبرم بين المدعيين والمدعى عليهما أن الغاية من تأجير العقار محل العقد وكيفية استعماله هو مطعم سياحي وان العقد قد تضمن شرطاً في البند العاشر منه بنص على ما يلي :

" لا يجوز للمستأجر أن يشغل المأجور لغير الغاية التي استأجر لاجلها او أن يستعمله فيما يخالف الشرع وانظمة البلاد والاداب العامة " .

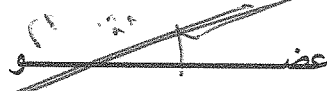


الا اننا نجد أن المدعى عليهما وبتاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٦ قام بتغيير صفة استعمال المأجور إلى نادي ليلي كما هو ثابت من البيانات الخطية الرسمية الصادرة عن امانة عمان ووزارة الصناعة والتجارة .



ولما كان ذلك يشكل مخالفة للغاية التي استأجر العقار من اجلها ويعتبر طغياناً على العقد الذي تم بموجبه تأجير العقار كمطعم سياحي يبرر الاخلاء اعمالاً لنص المادة ٥/ج/٧ من قانون المالكين والمستأجرين والتي توجب الاخلاء اذا استعمل المأجور لغير الغاية التي استأجر من اجلها وانه لا يرد القول بانه لا فرق بين المطعم والنادي الليلي وهو استعمال مماثل او مشابه وذلك بالاستناد إلى التعليمات الفندقية والسياحية والمطاعم والاستراحات السياحية الصادرة بموجب المادة ١٣ من نظام المنشآت الفندقية والسياحية رقم ٧ لسنة ١٩٩٧ اذ لا علاقة لذلك بعقد الايجار لان عقد الايجار هو شريعة متعاقديه ولا يجوز مخالفته او تعديله الا برضاء الطرفين اما ورد بالنظام المشار إليه فهي امور تنظيمية للمتعاين بهذه المهن وخارجة عن دائرة العقد لذا يكون ما انتهى إليه الحكم المميز باخلاء العقار في محله ويتعين رد هذه الأسباب .


وعن السبب الرابع فاننا نجد أن المميز لا ينازع بتغيير صفة استعمال المأجور إلى نادي ليلي ولكنه يدعي بأن الغاية من المطعم والنادي الليلي واحده وفي جميع الاحوال فقد اثبتت البينة الخطية أن المميز قام بتغيير استعمال المأجور من مطعم إلى نادي ليلي وذلك على ما هو بين من كتاب مراقب سجل التجار رقم س ت / ١٠٣٧١٣ / ١٧٧/٤ تاريخ ٢٠٠٤/٣/٤ وكتاب امين عمان رقم ١٨/١١/٨ / ٧٤٣/١١/٨ تاريخ ٢٠٠٤/٣/٨ والمخالفات المنظمة بحقه من قبل امانة عمان وبذلك فان البينة الشخصية لاثبات أن المميز لم يغير استعمال المأجور غير مقبولة قانوناً الامر الذي يتعين معه رد هذا السبب .

لهذا وبناء على ما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز واعادة الأوراق لمصدرها .

قرار صادر بتاريخ ٦ رجب سنة ١٤٢٦ هـ الموافق ٢٠٠٥/٨/١١ م

عضو  و عضو  والقاضي المترايس 

عضو  و عضو 

رئيس الدewan 

دقة / ق. أ. ع. 