

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 عبد الله السلطان

وعضوية القضاة السادة

د. محمد فريجات ، د. عرار خريس ، محمد طلال الحمصي ، محمد الشريدة

المميزون: ١- عيسى موسى الخطيب

٢- عدنان موسى الخطيب

٣- محمد موسى الخطيب

وكيلهم المحامي ايوب سواقد

المميز ضدهما: ١- منذر محمد بخيت الشيباب

٢- المعتصم محمد بخيت الشيباب

وكيلهما المحامي ماهر الطراونة

بتاريخ ٢٠٠٥/١/١٨ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف
حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٤/٢٤١٤ تاريخ ٢٠٠٤/٩/٢٢ القاضي بفسخ القرار
المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق عمان رقم ٢٠٠٣/٢٩٢٦ تاريخ ٢٠٠٣/١٢/٣
والحكم بإلزام المدعى عليهم بإخلاء الدكان الذي مساحته ٨×٤م وإلزام المدعى عليه
عيسى بإخلاء المخزن الذي مساحته ٤×٤م وتسليمهما خاليين من الشواغل إلى المدعيين
وإلزام المدعى عليهم بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٩٣ ديناراً أتعاب محاماة للمدعيين عن
مرحلتي التقاضي وإعادة الأوراق لمصدرها.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١- حكمت محكمة الصلح والاستئناف بإخلاء المميزين من المأجور التي مساحته ٤×٤م
رغم أن المميز ضدهما لم يطلبوا إخلاؤه وهذا ثابت من لائحة الاستئناف التي جاء

فيها (في حين أن العقد المؤرخ في ٩٢/٦/١ يتعلق بمخزن اخر (الغرفة الخلفية) ولا علاقة له بهذه الدعوى ولم تقم به دعوى وهو مؤجر إلى المستأنف عليهم وهو عقد مستقل عن عقد الإيجار في ٨٤/٢/١٥).

٢- إن العقد الواجب تطبيقه لحساب الزيادة التي جاء بها قانون المالكين والمستأجرين هو عقد ٨٤/١/١ لا عقد ٨٢/١٠/١٠ وذلك لان العقود الجارية قبل عام ٨٤/١/١ كانت باسم المالك صفر الخيري وبين المستأجر موسى الخطيب لوحده وباجرة شهرية مقدارها ١١,٥ دينار بينما عقد ٨٤/١/١ اصبح بين المالك أمين صفر الخيري من جهة وبين المستأجرين موسى الخطيب وعيسى الخطيب من جهة أخرى وباجرة ٣٥ دينار وبأوصاف جديدة للمأجور وحيث لم تتوصل محكمة الاستئناف لهذا الواقع فيكون حكمها مخالفاً للقانون ومستوجباً للنقض.

٣- هناك تناقض واضح في جميع مطالب المدعيين (المميز ضدتهما) في لوائح الدعوى والاستئناف والمرافعات سواء بتطبيق العقود أو بأوصاف المأجور أو بتواريخ العقود.

٤- لا تحكم المحكمة بالإخلاء ما لم يتبلغ المستأجر إنذاراً عدلياً قانونياً لدفع الاجرة ومضي مدة ١٥ يوماً على تخلفه عن دفع الاجرة وبالرجوع إلى الإنذار العدلي الموجه من قبل وكيل المميز ضدتهما إلى المميزين نجد أن الإنذار موجه إلى مستأجرين بعقود مختلفة وبتواريخ مختلفة ومستأجرين مختلفين هذا بالإضافة إلى اختلاف أوصاف المأجور وبحسابات مختلفة كلياً عما يرتبه القانون.

٥- وبالتناوب فالفرق بين حساب الزيادة بين محكمة الاستئناف وبين الزيادة المدفوعة لا تتجاوز ١,٢٧٥ دينار ومائتان وخمسة وسبعون فلساً وهذا المبلغ زهيد ولا يؤدي إلى الإخلاء وقد استقر القضاء على المسامحة به لغايات الحكم فتكون الدعوى مقامة على غير أساس قانوني والحكم بالإخلاء يستوجب النقض.

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

بتاريخ ٢٠٠٥/٢/٢ قدم وكيل المميز ضدتهما لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز.

القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد أن وقائع هذه الدعوى تشير إلى أن المدعيين :

١- منذر محمد بخيت الشياب

٢- المعتصم محمد بخيت الشياب

تقدما بهذه الدعوى لدى محكمة صلح حقوق عمان ضد المدعى عليهما:

١- موسى عيسى الخطيب

٢- عيسى موسى الخطيب

وذلك للمطالبة بإخلاء ماجور اجرته السنوية ١٢٤٣ ديناراً و ٢٠٠ فلس وقد أسس

المدعيان دعواهما على سند من القول:

١- المدعى عليهما يشغلا بحكم الاستمرار القانوني مخزن تجاري ودكان عائد للمدعيين والمقامين على قطعة الأرض رقم ٦٦ حوض ٣٣ المدينة حي ٨ المحطة من أراضي عمان بموجب عقدي الإيجار المؤرخ بالنسبة للمخزن التجاري في العاشر من شهر كانون الثاني لسنة ١٩٦٢ وباجرة شهرية مقدارها ٣٥ دينار وبالنسبة للدكان فان عقد الإيجار مؤرخ في الخامس عشر من شباط ١٩٨٤ وباجرة شهرية مقدارها ٣٥ دينار.

٢- بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين فقد طرأت زيادة قانونية بلغت ما نسبته ٥% للمخزن التجاري والبالغ مقدارها شهرياً ٢٦ ديناراً و ٢٥٠ فلساً وبالنسبة للدكان فقد بلغت الزيادة ما نسبته ٣% والبالغة مقدارها شهرياً ٧ دنائير و ٣٥٠ فلس بحيث أصبحت الاجرة الشهرية ١٠٣ دنائير و ٦٠٠ فلس .

٣- قام المدعيان بتوجيه الإنذار العدلي إلى المدعى عليهما وذلك لغايات دفع الزيادة القانونية التي اقراها القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين عن الأشهر ١٠+١١+١٢ من عام ٢٠٠٠ والذي يحمل الرقم ٢٥٧٠٣/٢٠٠٠ تاريخ ٢٠٠٠/١٢/٢١ والمبلغ إليهما حسب الأصول بتاريخ ٢٠٠١/١/٤ إلا انهما تمنعان عن دفع الزيادة القانونية .

٤- إن فعل المدعى عليهما والمتمثل بعدم دفع الزيادة التي أقرها القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين يعتبر سبباً موجباً للإخلاء عملاً بقانون المالكين والمستأجرين.

باشرت محكمة صلح حقوق عمان نظر الدعوى وتحقيقها والاستماع إلى ادلتها وبيناتها وبنتيحة المحاكمة أصدرت حكماً برقم ٢٠٠١/٣٢٥٠ لتاريخ ٢٣/١٢/٢٠٠٢ توصلت فيه إلى أن هناك دكانان يشكلان جزءاً من بناء مقام على قطعة الأرض رقم ٦٦ حوض ٣٣ المدينة والعائدة للمدعيين وآخر وان أحد هذين الدكانين يتعلق بالدعوى والأخر لا يتعلق بها وان الذي يتعلق بالدعوى هو المخزن وبان المدعى عليهما تبليغا الإنذار العدلي ولم يقوما بدفع الأجر المطالب بها بعد الزيادة وفي ضوء ذلك قضت بما يلي:

- ١- الحكم بإلزام المدعى عليهما بإخلاء المخزن موضوع الدعوى وتسليمه للمدعيين خالياً من الشواغل.
- ٢- رد الدعوى فيما يتعلق بإخلاء الدكان موضوع الدعوى.
- ٣- إلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف النسبية وعدم الحكم بأتعاب محاماة لأي من الطرفين.

لم يرض الطرفان بها الحكم فطعننا به استئنافاً حيث أصدرت محكمة استئناف عمان حكماً رقم ٢٠٠٣/٦٥٨ تاريخ ١٧/٣/٢٠٠٣ قضت فيه بفسخ الحكم المستأنف وإعادة الأوراق إلى محكمة صلح حقوق عمان وكلفتها بإجراء الكشف والخبرة على المأجور موضوع الدعوى ووصف العقارات والمستأجرة من المدعى عليها وصفاً شاملاً مع بيان مساحتهما وعدد الأبواب واستعمال كل منهما ومن الذي يشغلها.

لدى إعادة الأوراق إلى محكمة صلح الحقوق اتبعت قرار الفسخ وتم إدخال ورثة المدعى عليه موسى عيسى الخطيب في الدعوى كمدعى عليهم بعد وفاته وتم تقديم لائحة معدلة وبعد ذلك قامت بإجراء خبرة بمعرفة الخبير المهندس حسن محمد عبد المجيد عبد الله الذي قدم تقريراً مرفقاً برسم توضيحي وبنتيحة المحاكمة أصدرت محكمة صلح حقوق عمان حكماً برقم ٢٠٠٣/٢٩٢٦ تاريخ ٣/١٢/٢٠٠٣ توصلت فيه :

أ- فيما يتعلق بالدكان موضوع الدعوى أن عقد الإيجار معقود بتاريخ ١/٦/٩٢ ولم يطرأ على بدل الإيجارات أي زيادة ووجدت أن مورث المدعى عليهم المرحوم موسى

الخطيب ليس مستأجراً لهذا الدكان وان الدعوى مردودة عن الورثة المدعى عليهم لعللة عدم الخصومة.

ب- فيما يتعلق بالمخزن موضوع الدعوى توصلت إلى أن المدعى عليهما تبليغا الإنذار العدلي ولم يقوما بدفع الأجر المطالب بها كاملة وفي ضوء ذلك قضت بما يلي:

- ١- إلزام المدعى عليهم بإخلاء المخزن موضوع الدعوى والذي مساحته ٤×٤م وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل.
- ٢- رد الدعوى فيما يتعلق بإخلاء الدكان الذي مساحته ٨×٤م موضوع الدعوى.
- ٣- إلزام المدعى عليهم بالرسوم النسبية.

لم يرض الطرفان بهذا الحكم قطعاً به استئنافاً حيث أصدرت محكمة استئناف عمان حكماً برقم ٢٤١٤/٢٠٠٤ تاريخ ٢٢/٩/٢٠٠٤ توصلت فيه إلى أن المالك السابق أمين صقر خيرى قام بتأجير المرحوم موسى الخطيب مورث المدعى عليهم دكان مساحته ٨×٤م وتم تنظيم عقد إيجار في ١٠/١/٧٣ ثم جرى تنظيم عقد جديد في ١٠/١٠/٨٢ بعد صدور قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٩ لسنة ١٩٨٢ بين المالك السابق صقر خيرى والمدعى عليه موسى الخطيب ثم وبعد وفاة المالك السابق تم تنظيم عقد إيجار جديد بين ابن المالك السابق المدعو أمين صقر من جهة وبين المستأجر الأصلي موسى الخطيب وتم إدخال المدعى عليه عيسى موسى الخطيب في عقد الإيجار كمستأجر منذ ١/١/١٩٨٤.

وبان ابن المالك السابق قام وبتاريخ ١٥/٢/١٩٨٤ بالإضافة لباقي الورثة بتأجير دكان اخر يقع خلف المخزن ومساحته ٤×٤ كما ورد بتقرير الخبرة إلى موسى عيسى الخطيب وأولاده وباجرة شهرية مقدارها ٣٥ دينار مبرز م/١ ثم جرى تعديل هذا العقد بتاريخ ١/٦/٩٢ بحيث اصبح المدعو عيسى الخطيب هو المستأجر الوحيد لهذا الدكان وبان ملكية هذين الدكانين قد آلت إلى المدعين في ١٨/٦/٢٠٠٠ مع شقيقيهما المدعو نادر وبان المدعى عليهما قد تبليغا الإنذار العدلي الخاص بالدكان الذي مساحته ٨×٤م رقم ٢٧٠٣/٥٢٠٠ ولم يقوما بدفع كامل المبالغ خلال المهلة القانونية.

وبالنسبة للمخزن الذي مساحته ٤×٤ توصلت إلى أن المدعى عليه عيسى اعتبرت محكمة الاستئناف أن بداية أشغال المدعى عليه للمأجور هي من ١٥/٢/١٩٨٤ وانه لم يتم

بإيداع أية زيادة على بدل الإيجار عن الأشهر ٩، ١٠، ١١/٢٠٠٠ رغم تبليغه الإنذار العدلي رقم ٢٧٠٣/٥٢٠٠٠ وفي ضوء ذلك قضت بما يلي:

- ١- رد الاستئناف المقدم من عدنان ومحمد وعيسى أبناء موسى عيسى الخطيب موضوعاً.
- ٢- قبول الاستئناف المقدم من المدعين منذر بخيت الشياب موضوعاً وتبعاً لذلك فسخ القرار المستأنف وعملاً بأحكام المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين الحكم بإلزام المدعى عليهم بإخلاء الدكان الذي مساحته ٨×٤م وإلزام المدعى عليه عيسى بإخلاء المخزن الذي مساحته ٤×٤م وتسليمهما خاليين من الشواغل إلى المدعين.
- ٣- إلزام المدعى عليهم بالرسوم ومبلغ ٩٣ ديناراً أتعاب محاماة للمدعين عن مرحلتي التقاضي.

لم يرض المدعى عليهم :

- ١- عيسى موسى الخطيب.
- ٢- عدنان موسى الخطيب.
- ٣- محمد موسى الخطيب

بهذا القرار قطعنا فيه تمييزاً للأسباب المبسطة باللائحة المقدمة من وكيلهم بتاريخ ١٨/١/٢٠٠٥ بعد حصولهم على اذن بالتمييز برقم ٢٤٤٦/٢٠٠٤ تاريخ ٩/١/٢٠٠٥ ومبلغ للطاعنين بتاريخ ١٣/١/٢٠٠٥ وعليه يكون الطعن مقدماً ضمن الميعاد.

وفي الرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول وفيه ينعي الطاعنون على محكمة الاستئناف خطأها بالحكم بإخلاء المدعى عليهم الطاعنين من المأجور الذي مساحته ٤×٤م رغم أن المدعين لم يطلبوا إخلاؤه وهذا ثابت من لائحة الاستئناف.

وفي ذلك نجد أن المدعين منذر بخيت الشياب ومعتصم محمد بخيت الشياب وفي لائحة الطعن الاستئنافية المقدم منهما طعناً في قرار محكمة صلح حقوق عمان

رقم ٢٠٠٣/٢٩٢٦ تاريخ ٢٠٠٣/١٢/٣ قد أوردنا في السبب الأول من هذه اللائحة (أن العقد المؤرخ في ١٩٩٢/٦/١ يتعلق بمخزن آخر (الغرفة الخلفية) ولا علاقة له بهذه الدعوى ولم تقام به دعوى وهو مؤجر إلى - المستأنف عليهم - المدعى عليهم - وهو عقد مستقل عن عقد الإيجار المؤرخ في ١٩٨٤/٢/١٥ .

والمستفاد من هذه العبارات / أن المخزن (الغرفة الخلفية) المؤجر إلى المدعى عليهم ليس محلاً للنزاع والخصومة في هذه الدعوى وبأن المدعيين لم يطلبوا في لائحة الدعوى إخلاء المدعى عليهم الطاعنين من هذا المأجور - وهو الدكان الذي مساحته ٤×٤م هذا من جهة.

ومن جهة أخرى نجد أن المدعيين المستأنفين وفي السبب الثاني من لائحة استئنافهم يؤكدون ما سبق أن توصلنا إليه من قولهم أن محكمة الاستئناف قد أخطأت برد الدعوى بالإخلاء فيما يتعلق بالدكان الذي مساحته ٨×٤م دون أن تبين في متن قرارها أن هذه الدكان بها فاصل من الطوب مؤجر إلى المستأنف عليهم المدعى عليهم وهو مخزن واقع بين الدكان البالغ مساحته ٨×٤م وبين المخزن الخلفي الذي مساحته ٤×٤م والذي هو موضوع عقد الإيجار المؤرخ في ١٩٨٤/٢/١٥ ومحكمتنا تجد أن طرفي الدعوى يتفقان على أن المخزن الذي مساحته ٤×٤م ليس محلاً للنزاع في هذه الدعوى وليس من خصومة حوله وليس محلاً لدعوى التخليه وبالتالي فإن التصدي لإصدار حكم بالتخليه من هذا المأجور يخالف القانون ويكون هذا السبب وارداً على القرار المطعون فيه .

وكذلك فإننا نجد أن المدعيين وفي لائحة دعواهما يؤسسان دعواهما على وجود عقدي إيجار ومأجورين هما المخزن والدكان وهما خلاف الدكان الذي بلغ مساحته ٤×٤م (الغرفة الخلفية) وبأن المدعى عليهم وفي لائحتهما الجوابية يقران بأنهما يشغلان معاً وبطريق الاجارة مخزناً تجارياً واحداً بموجب عقد إيجار مؤرخ في ١٩٨٤/١/١ باجرة شهرية مقدارها ٣٥ دينار .

ويضيفان بأن المدعى عليه الثاني عيسى موسى الخطيب يستأجر وبصفة منفردة من المالك السابق أمين صقر الخيري مخزن تجاري بنفس الموقع وبعقد خطي اعتباراً من ٩٢/٦/١٠ باجرة شهرية مقدارها ٣٥ دينار .

وحيث أن محكمة الاستئناف لم تستطع أن تحدد فيما إذا كانت المخازن المؤجرة من المدعيين للمدعى عليهم هي ثلاثة ام اثنين ولما كان يتوجب على المحكمة حين سماعها لأقوال الشاهد أمين صقر خيرى واستجوابها لاطراف الدعوى أن يتم ذلك على موقع العقارات المؤجرة حتى يشير الشاهد والخصوم إلى العقارات المؤجرة والتي تخص كل عقد من الإيجار وذلك وصولاً إلى الحقيقة ودرءاً للوقوع في المحذور من الوصول إلى نتيجة تغاير الواقع.

وعليه ودون حاجة إلى بحث باقي أسباب الطعن التمييزي نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف للسير بالدعوى وفق ما أسلفناه ومن ثم إصدار القرار المقتضى.

قراراً صدر بتاريخ ١٥ جمادى الأولى سنة ١٤٢٦ هـ الموافق ٢٢/٦/٢٠٠٥ م

القاضي المترئس



عضو



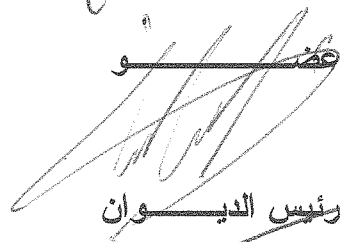
عضو



عضو



عضو



رئيس الديوان

دقيق / رش