

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

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٩٨/٢٠١٤

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة .
وعضوية القضاة السادة
محمود العباينة ، يوسف الذيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش .

المميز :
شركة مناف للبرمجيات .
وكيلها المحامي مأمون الرواشدة .

المميز ضده :
فيصل محمد محمود الكور .
وكيله المحامي صايل الشوبكي .

بتاريخ ٢٠١٣/٥/٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر

عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٢/١١٠٣) فصل
٢٠١٣/٤/٧ والقاضي بنتيجته : (فسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية
حقوق غرب عمان في الدعوى رقم (٢٠١٠/٧٤٧) بتاريخ ٢٠١١/٩/٢٩ والحكم
بفسخ العقد عن المدة من العقد الواقعة ما بين تاريخ ٢٠١٠/٨/١٩ وحتى نهاية مدته
٢٠١١/١٠/١٨ وإلزام المدعية برد العقار المأجور للمدعى عليه خالياً من الشواغل
وإلزام المدعى عليه برد مبلغ (٢١٦٦,٦٦٥) ديناراً المسحوبين من المدعية لأمره
على البنك الكويتي فرع عمان على التوالي بتاريخ ٢٠١٠/١١/١٥ و ٢٠١١/٤/١٥
موضوع الدعوى ومنع المدعى عليه من مطالبته بقيمتها ورد المطالبة في الدعوى
فيما عدا ذلك وتضمن المدعى عليه الرسوم النسبية والمصاريف كاملة عن مرحلتين

التقاضي والفائدة القانونية على المبلغ المحكوم به البالغ (٢١٦٦,٦٦٥) ديناراً من تاريخ المطالبة في ٢٩/١١/٢٠١٠ وحتى السداد التام وإلزام المدعية بمبلغ (٤٣٤) ديناراً أتعاب محاماة للمدعى عليه عن مرحلتي التقاضي بعد إجراء التقاص).

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- ١- أخطأت المحكمة حيث جاء قرارها متناقضاً بأن اعتبرت عقد الإيجارة باطلاً لانعدام المحل وهو استيفاء المنفعة ومن ثم أعلت أحكام فسخ العقد.
- ٢- أخطأت المحكمة حيث عولت على الإنذار العدلي الموجه من المدعية للمدعى عليه كون أن الحكم بالبطلان لا يتوقف على توجيه الإنذار من عدمه .
- ٣- أخطأت المحكمة بعدم الحكم برد الأجر المقبوضة كاملة مؤسسة ذلك على تراخيها في استعمال حقها المقرر قانونياً في المادتين (٢٤١ و ١/٢٤٦) من القانون المدني .
- ٤- أخطأت المحكمة باعتبار المدعية تراخت من المطالبة بحقها الذي منحها إياه القانون دون سند من البيانات المقدمة في الدعوى ودون سند من القانون .
- ٥- أخطأت المحكمة عندما اعتبرت أن وجود العقار تحت يد المدعية عن الفترة التي سبقت الإنذار ملزمة للمدعية من حيث الأجرة دون سند من القانون رغم أن العقد الباطل لا يرتب أثراً .
- ٦- أخطأت المحكمة بالحكم بأتعاب المحاماة للمدعى عليها بعد إجراء التقاص حيث إن المدعية ربحت الجزء الأكبر من دعواها .

* لـ هذه الأسباب التمس وكيل المميرة قبول لائحة التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

القرار

بالتدقيق في أوراق الدعوى والمداولة نجد إن المدعية شركة مناف للبرمجيات وكيلاها المحاميان عودة الرواشدة ومأمون الرواشدة .

ت- شيك رقم (١٤٤٨) تاريخ (٢٠٠٩/١١/١٥) وقيمته (٦٥٠٠) دينار
ومسحوب على البنك الكويتي - فرع جبل عمان، ويمثل قيمة الأجر عن الفترة من
(٢٠١٠/١١/١٥) ولغاية (٢٠١١/٤/١٤) ولم يتم صرفه كون تاريخ استحقاقه
لم يحن.

ث- شيك رقم (١٤٤٩) تاريخ (٢٠١١/٤/١٥) وقيمته (٦٥٠٠) دينار
ومسحوب على البنك الكويتي - فرع جبل عمان، ويمثل قيمة الأجر عن الفترة من
(٢٠١٠/٤/١٥) ولغاية (٢٠١١/١١/١٤). ولم يتم صرفه كون تاريخ استحقاقه
لم يحن.

٣. طالبت المدعية المدعى عليه بتأمين إذن أشغال للعقار المأجور وذلك
حسب الاتفاق مراراً وتكراراً لغايات الترخيص للمدعية لممارسة نشاطها إلا أنه
امتنع ولا زال.

٤. قامت المدعية بتوجيه الإنذار العدلي رقم (٢٠١٠/٧٨٤٦) بواسطة
كاتب عدل غرب عمان إلى المدعى عليه تطالبه بتأمين محل عقد الإيجار وهو
المأجور وبطريقة تتمكن به المدعية من الانتفاع به حسب غاية الاستعمال المنفق
عليها بالعقد، فإن المدعية لم تتمكن من الانتفاع بالمأجور بطريقة تتفق مع القانون
والنظام.

٥. قام المدعى بالتعرض للمدعى عليها بالانتفاع بالمأجور ولم يمكنها من
الانتفاع بالمأجور حسب العقد والقانون.

مما استدعى تقديم هذه الدعوى.

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البيئات أصدرت محكمة بداية حقوق غرب عمان
قرارها بالدعوى رقم (٢٠١٠/٧٤٧) المؤرخ في ٢٩/٩/٢٠١١ والذي قضت فيه
بما يلي:

((١- الحكم ببطلان عقد إيجار العقار موضوع الدعوى وإعادة الحال
إلى ما كان عليه.

٢- الحكم بإلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعية مبلغ ستة وعشرين ألف دينار (٢٦٠٠٠ دينار) .

٣- الحكم بمنع المدعى عليه من مطالبة المدعية بالشيكين رقم ——— (١٤٤٨ و ١٤٤٩) المسحوبين على البنك الأردني الكويتي فرع جبل عمان على التوالي بتاريخ (٢٠١٠/١١/١٥ و ٢٠١١/٤/١٥) بقيمة ستة آلاف وخمسة دنانير لكل منهما ، وتضمن المدعى عليها بالرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٩% من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام)) .

لم يرتض المدعى عليه فيصل محمد محمود الكور بقرار محكمة بداية حقوق غرب عمان بالدعوى رقم (٢٠١٠/٧٤٧) المشار إليه أعلاه فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان والتي أصدرت قرارها بالدعوى رقم (٢٠١٢/١١٠٣) تاريخ ٢٠١٣/٤/٧ قضت فيه بما يلي :

((لهذا وتأسيساً على ما تقدم وعملاً بالمادة (٣/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية تقرر المحكمة قبول الاستئناف موضوعاً بأسبابه وفسخ القرار المستأنف والحكم بفسخ العقد عن المدة من العقد الواقعة ما بين تاريخ ٢٠١٠/٨/١٩ وحتى نهاية مدته بتاريخ ٢٠١١/١٠/١٨ وإلزام المدعية برد العقار المأجور للمدعى عليه خالياً من الشواغل وإلزام المدعى عليه برد مبلغ (٢١٦٦,٦٦٥) ديناراً للمدعية وكذلك برد الشيكين رقم (١٤٤٩ و ١٤٤٨) المسحوبين من المدعية لأمره على البنك الكويتي فرع جبل عمان على التوالي بتاريخ ٢٠١٠/١١/١٥ و ٢٠١١/٤/١٥ موضوع الدعوى ومنع المدعى عليه من مطالبتها بقيمتها ورد المطالبة في الدعوى فيما عدا ذلك وتضمن المدعى عليه الرسوم النسبية والمصاريف كاملة عن مرحلتى التقاضي والفائدة القانونية على المبلغ المحكوم به البالغ (٢١٦٦,٦٦٥) ديناراً من تاريخ المطالبة ————— في ٢٠١٠/١١/٢٩ وحتى السداد التام وإلزام المدعية بمبلغ (٤٣٤) ديناراً أتعاب محاماة للمدعى عليه عن مرحلتى التقاضي بعد إجراء التقاص)) .

لم ترتضِ المدعية شركة مناف للبرمجيات بقرار محكمة استئناف عمان بالدعوى رقم (٢٠١٢/١١٠٣) المشار إليه أعلاه فطعننت فيه تمييزاً ضمن المدة القانونية تطالب نقضه للأسباب الواردة بلائحة الطعن .

وعن جميع أسباب الطعن التمييزي التي مؤداها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها نتيجة وجود التناقض في قرارها عندما اعتبرت عقد الإيجار باطلاً ثم عادت إلى القول بأن عقد الإيجار مستوجب الفسخ ثم ذهبت إلى القول أن المدعية قد تراخت في المطالبة .

وفي الرد على ذلك ومن الرجوع إلى قرار محكمة استئناف عمان محل الطعن والصادر بالدعوى رقم (٢٠١٢/١١٠٣) تاريخ ٢٠١٣/٤/٧ يتبين أن محكمة الاستئناف قد توصلت من خلال قرارها المشار إليه إلى القول بأن محل العقد هو المنفعة من العقار المأجور ، وحيث إن العقار المأجور غير قابل للانتفاع به للغاية التي استأجرت المدعية من أجلها هذا العقار لعدم وجود إذن إشغال له وأن المشرع اشترط وجود إذن إشغال للعقار حتى يمنح من يريد إشغال ذلك العقار رخصة لممارسة العمل فيه ، وبالتالي فإن مثل هذا العقد يعتبر باطلاً .

وعلى الصفحة الثامنة من القرار أوردت محكمة الاستئناف أن عدم وجود إذن إشغال للمأجور يمنع الانتفاع بالمأجور موضوع الدعوى دون أن يكون المستأجر هو المتسبب بهذا المنع فإنه والحالة هذه غير ملزم بدفع الأجر عن الفترة من مدة العقد التي يتمتع عليه استغلال المأجور للغاية التي استوجر من أجلها ، ثم ذهبت إلى القول على الصفحة التاسعة من قرارها محل الطعن إلى الحكم بفسخ عقد الإيجار على أن تسري آثار الفسخ عن الفترة المتبقية من العقد .

من خلال ما تقدم يتبين أن محكمة الاستئناف قد توصلت في قرارها إلى أن عقد الإيجار موضوع الدعوى يعتبر عقد باطل .

وإن المشرع بين الآثار المترتبة على العقد الباطل ثم عادت إلى القول بفسخ العقد ورتبت آثار فسخ العقد من تاريخ الإنذار ، مما أوجد تناقض في قرار محكمة الاستئناف محل الطعن من حيث النتيجة مما يجعل قرارها مشوباً بالقصور بالتعليل والتسبيب ومستوجب النقض لورود أسباب الطعن عليه .

لـ هذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر قبول الطعن التمييزي ونقض القرار المطعون فيه وإعادة أوراق الدعوى إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٢٨ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٨/٤/٢٠١٤ م.

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

مفتي ب.ع