

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 محمد متزوك العجارمة .

وعضوية القضاة السادة

محمود العبانة ، يوسف الذيبات ، د. عيسى المؤمني ، محمود البطوش .

المميزة :

شركة مناف للبرمجيات .  
وكيلها المحامي مأمون الرواشدة .

المميزة :

فيصل محمد محمود الكور .  
وكيله المحامي صالح 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 الواقعه ما بين تاريخ ٢٠١٠/٨/١٩ وحتى نهاية مدته ٢٠١١/١٠/١٨ وإلزام المدعية برد العقار المأجور للمدعي عليه خالياً من الشواغل وإلزام المدعي عليه برد مبلغ ( ٢١٦٦,٦٦٥ ) ديناراً المسحوبين من المدعية لأمره على البنك الكويتي فرع عمان على التوالي بتاريخ ٢٠١٠/١١/١٥ و ٢٠١٠/٤/١٥ موضوع الدعوى ومنع المدعي عليه من مطالبتها بقيمتها ورد المطالبة في الدعوى فيما عدا ذلك وتضمين المدعي عليه الرسوم النسبية والمصاريف كاملة عن مرحلتي

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

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

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

\* هذه الأسباب التمس وكيل الممizza قبول لائحة التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

## القرار

بالتدقيق في أوراق الدعوى والمداولـة نجد إن المدعى شركة مناف للبرمجيات وكيلاها المحاميان عودة الرواشدة ومأمون الرواشدة .

قد تقدمت بهذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان بمحاجة المدعى عليه فیصل محمد محمود الكور .

طلب بمحاجة :

١. إبطال عقد إيجار قيمته السنوية ١٣٠٠٠ دينار .
٢. مطالبة بمبلغ ستة وعشرين ألف دينار ( استرداد أجور مدفوعة ) .
٣. إصدار قرار مستعجل بوقف صرف الشيكات ذات الأرقام ( ١٤٤٨ ) تاريخ ٢٠١١/١٥ والشيك رقم ( ١٤٤٩ ) تاريخ ٢٠١١/١٩ والممسوحة على البنك الأردني الكويتي .

وقد أست الدعوى على الواقع التالية:

١. بتاريخ ( ٢٠٠٨/١٠/١٩ ) استأجرت المدعية من المدعى عليه شقة مكونة من طابقين ( أرضي وتسوية ) تقع على قطعة الأرض رقم ( ١٢٣٢ ) حوض رقم ( ٩ ) عمارة رقم ( ٥٤ ) شقة رقم ( ١٢١ ) بأجرة سنوية مقدارها ( ١٣٠٠٠ ) دينار سنوياً ولمدة ثلاثة سنوات وذلك لغایات استعماله مكتب للشركة المدعية وتعمل في مجال البرمجيات والكمبيوتر .

٢. بتاريخ توقيع العقد قام المدعى بدفع الأجرة لسنة الأولى ومقدارها ( ١٣٠٠٠ ) دينار بمحاجة الشيك رقم ( ١٤٤٦ ) تاريخ ( ٢٠٠٨/٥/١ ) وبذات التاريخ قام بتحرير أربعة شيكات إلى المدعى عليه عن الأجرور التي ستستحق للسنطين التاليتين وتفصيلها على النحو التالي:

أ- شيك رقم ( ١٤٤٥ ) تاريخ ( ٢٠٠٩/١١/١٥ ) وقيمتة ( ٦٥٠٠ ) دينار ومسحوب على البنك الكويتي - فرع جبل عمان ، ويمثل قيمة الأجرور عن الفترة من ( ٢٠٠٩/١١/١٥ ) ولغاية ( ٢٠١٠/٤/١٤ ) وتم صرفه بتاريخه .

ب- شيك رقم ( ١٤٤٧ ) تاريخ ( ٢٠٠٩/٤/١٥ ) وقيمتة ( ٦٥٠٠ ) دينار ومسحوب على البنك الكويتي - فرع جبل عمان ، ويمثل قيمة الأجرور عن الفترة من ( ٢٠١٠/٤/١٥ ) ولغاية ( ٢٠١٠/١١/١٤ ) وتم صرفه بتاريخه .

ت - شيك رقم (١٤٤٨) تاريخ (٢٠٠٩/١١/١٥) وقيمة (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) وقيمة (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 المدعي عليه بتأمين إذن أشغال للعقار المأجور وذلك  
حسب الاتفاق مراراً وتكراراً لغایات الترخيص للمدعية لممارسة نشاطها إلا أنه  
امتنع ولا زال.

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

٥. قام المدعي بالتعريض للمدعي عليها بالانتفاع بالmAجور ولم يمكنها من  
الانتفاع بالmAجور حسب العقد والقانون .

مما استدعي تقديم هذه الدعوى .

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البيانات أصدرت محكمة بداية حقوق غرب عمان  
قرارها بالدعوى رقم ( ٢٠١٠/٧٤٧ ) المؤرخ في ٢٠١١/٩/٢٩ 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 للمدعيه مبلغ ستة وعشرين ألف دينار (٢٦٠٠٠ دينار).

الحكم بمنع المدعى عليه من مطالبة المدعية بالشيكين رقم -٣  
(١٤٤٨ و ١٤٤٩ ) المسحوبين على البنك الأردني الكويتي فرع جبل عمان على التوالي بتاريخ ( ٢٠١٠/١١/١٥ و ٢٠١١/٤/١٥ ) بقيمة ستة آلاف وخمس מאות دينار لكل منها ، وتضمين المدعى عليه بالرسوم والمصاريف ومب---غ ( ٥٠٠ ) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٦% من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام )) .

لم يرتضى المدعي 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 )  
تاریخ ٢٠١٣/٤/٧ قضت فيه بما يلي :

(( لـ ) هذا 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 الواقعـة ما بين تاريخ ٢٠١٠/٨/١٩ وحتى نهاية مـدته بتاريخ ٢٠١١/١٠/١٨ وإلزام المدعـية برد العقار المأجور للمـدعي عليه خالياً من الشواغـل وإلزام المـدعي عليه بـرد مـبلغ العـقار ( ٢١٦٦,٦٦٥ ) ديناراً للمـدعي وكذلك بـرد الشـيكين رقم ( ١٤٤٨ و ١٤٤٩ ) المسـحوبـين من المـدعي لأـمرـه على الـبنـكـ الـكـويـتـيـ فـرعـ جـبـلـ عـمـانـ عـلـىـ التـواـليـ بـتـارـيـخـ ٢٠١٠/١١/١٥ و ٢٠١١/٤/١٥ مـوضـوعـ الدـعـوىـ وـمـنـعـ المـدـعـيـ عـلـىـ مـطـالـبـتهاـ بـقـيـمـتـهاـ وـرـدـ المـطـالـبـ فـيـ الدـعـوىـ فـيـماـ عـدـاـ ذـاكـ وـتـضـمـنـ المـدـعـيـ عـلـىـ الرـسـومـ النـسـ比ـةـ وـالـمـصـارـيفـ كـامـلـةـ عـنـ مـرـحلـتـيـ التـقـاضـيـ وـالـفـانـدـةـ الـقـانـونـيـةـ عـلـىـ الـبـلـغـ الـمـحـكـومـ بـهـ الـبـلـغـ ( ٢١٦٦,٦٦٥ ) دـيـنـارـاًـ مـنـ تـارـيـخـ الـمـطـالـبـ فيـ ٢٠١٠/١١/٢٩ـ وـهـنـىـ السـدـادـ التـامـ وـإـلـزـامـ المـدـعـيـ بـمـبـلـغـ ( ٤٣٤ ) دـيـنـارـاًـ أـتـابـ مـحـمـاـتـهـ لـمـدـعـيـ عـلـىـ مـرـحلـتـيـ التـقـاضـيـ بـعـدـ إـجـراـءـ التـقـاصـ ))ـ .

لم ترتضى المدعية شركة مناف للبرمجيات بقرار محكمة استئناف عمان بالدعوى رقم ( ٢٠١٢/١١٠٣ ) المشار إليها أعلاه فطعنت فيه تمييزاً ضمن المدة القانونية تطلب نقضه للأسباب الواردة بلائحة الطعن .

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

وفي الرد على ذلك ومن الرجوع إلى قرار محكمة استئناف عمان محل الطعن الصادر بالدعوى رقم ( ٢٠١٢/١١٠٣ ) تاريخ ٢٠١٣/٤/٧ يتبيّن 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 للاستفادة به للغاية التي استأجرت المدعية من أجلها هذا العقار لعدم وجود إذن إشغال له وأن المشرع اشترط وجود إذن إشغال العقار حتى يمنع من يريده إشغال ذلك العقار رخصة لممارسة العمل فيه ، وبالتالي فإن مثل هذا العقد يعتبر باطلأ .

وعلى الصفحة الثامنة من القرار أوردت محكمة الاستئناف أن عدم وجود إذن إشغال للمأجور يمنع الاستفادة بالأجر دون أن يكون المستأجر هو المتسبب بهذا المنع فإنه في الحالـة هذه غير ملزم بدفع الأجر عن الفترة من مدة العقد التي يمتنع عليه استغلال المأجور للغاية التي استأجر 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 يتبيّن 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 ورتب 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 وتأسساً 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 ١٤/٤/٢٠١٤ م.

=====

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دف. ق. ب. ع.

