

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 متروك العجارمة
وعضوية القضاة السادة
يوسف ذيابات، د. عيسى المومني، محمود البطوش، محمد اليبودي

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٥/٢٤٩٣

المميزان :- ١- محمد مصطفى عبد الفتاح دغلس.
٢- وائل ربحي أحمد عبد الله .
وكيلهما المحامي جميل الشريف.

المميز ضدهم :- ١- أميمة محمد محمود الرفاعي.
٢- نضال جلال عبد السلام عرفات.
٣- مجد جلال عبد السلام عرفات.
وكيلهم المحامي إياد البسطامي.

بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في القضية الحقوقية رقم (٢٠١٤/١٤١٧٣) بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٤ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية شمال عمان في القضية الحقوقية رقم (٢٠١٣/١٩٩) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٤ القاضي (بفسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى المبرم ما بين المدعين والمدعى عليهما وتسليم المأجور للمدعين خالياً من الشواغل وإلزام المدعى عليهما بالتكافل والتضامن بأن يدفعوا للمدعين مبلغ (٦٨٣٣٣) ديناراً أردنياً وهي تمثل باقي الأجر المستحقة عن السنة العقدية للعقار موضوع الدعوى وتضمن المدعى عليهما رسوم ومصاريف الدعوى وتضمنهما مبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ إقامة الدعوى وحتى السداد التام.

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :-

- ١- أخطأت المحكمة بعدم إجازة البيئة الخطية والشخصية المقدمة من المميزين مما أضر على منطوق قراري محكمتي الدرجة الأولى والثانية.
 - ٢- أخطأت المحكمة وخالفت نص المادة (٢/٥٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية.
 - ٣- أخطأت المحكمة بفسخ عقد الإيجار والحكم بتسليمه خالياً من الشواغل وبالوقت ذاته إلزام المميزين بباقي أجور السنة العقدية.
 - ٤- لم تراع المحكمة عدم الحصول على ترخيص المبنى.
 - ٥- إن إذن الأشغال الذي استندت إليه المحكمة في الحكم على المميزين والمقدم من الجهة المميز ضدها كهيئة داخضة هو إذن قديم ولا يمكن المميزين الانتفاع بالمأجور.
 - ٦- إن أمانة عمان قد اشترطت تعديل مخططات المبنى الهندسية لغايات تحويل المأجور إلى شقق فندقية.
 - ٧- أخطأت المحكمة بعدم معالجتها لما ورد بنص المادة (١٥٩) من القانون المدني.
 - ٨- أخطأت المحكمة بعدم معالجتها لنص المادة (١٦٦) من القانون المدني.
 - ٩- حرم المميزان من تقديم بيناتهما التي من شأنها أن تغير منطوق الحكم.
- لهذه الأسباب طلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.
- وبتاريخ ٢٠١٥/٥/٢٧ قدم وكلاء المميز ضدهم لائحة جوابية طلبوا في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً.

القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن

المدعين:-

١- أميمة محمد محمود الرفاعي.

٢- نضال جلال عبد السلام عرفات.

٣- مجد جلال عبد السلام عرفات.

أقاموا هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان بمواجهة المدعى عليهما :-

١- محمد مصطفى عبد الفتاح دغلس.

٢- وائل ربحي أحمد عبد الله .

يطالبون بفسخ عقد إيجار أجرته السنوية (٨٠٠٠٠) دينار والمطالبة بمبلغ

(٦٨٣٣٣) ديناراً على سند من القول :-

١- المدعون يملكون البناء المقام على قطعة الأرض رقم (٦٩٩) حوض رقم (١١)

بركة/ أراضي قرية الجبيهة/ أراضي شمال عمان .

٢- يشغل المدعى عليهما كامل البناء التجاري المكون من خمسة طوابق ومحلات تجارية

معارض تجارية ومكاتب بموجب عقد إيجار خطي لمدة خمس سنوات يجدد لمدة

خمس سنوات أخرى وموقع بتاريخ ٢٠١٢/١/٣١ وتبدأ مدته من تاريخ ٢٠١٢/٣/١

وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١ المقام على قطعة الأرض المشار إليها في البند الأول

وبأجرة سنوية مقدارها (٨٠٠٠٠) دينار للفترة من ٢٠١٢/٣/١ إلى ٢٠١٧/١/١ تدفع

دفعة واحدة مقدماً بواقع (٣٣٣٣٣) دينار للفترة من ٢٠١٢/٣/١ إلى

٢٠١٢/٨/١ ودفعة واحدة مقدماً وبواقع (٣٣٣٣٣) دينار للفترة من ٢٠١٢/٨/١

إلى ٢٠١٢/١٢/٣١ وتدفع ابتداءً من ٢٠١٣/١/١ إلى ٢٠١٧/١/١ على دفعتين

سنويتين متساويتين كل ستة أشهر بواقع (٤٠٠٠٠) دينار لكل دفعة تستحقه الأولى

بتاريخ ١/١ والثانية بتاريخ ٧/١ عن سنة عقدية وبأجرة سنوية متزايدة سنوياً تدفع

كاملة مقدماً ودفعه واحدة في بداية كل سنة عقدية للفتترات من ٢٠١٧/١/١ إلى

٢٠٢٢/٣/١ وبدفعات متفق عليها .

٣- قام المدعى عليهما بالتوقيع عن عقد الإيجار موضوع الدعوى وكفل وضمن المدعى عليهما بعضهما في دفع ما يترتب على عقد الإيجار من أية التزامات بموجب البند التاسع من عقد الإيجار .

٤- استحق بذمة المدعى عليهما وتخلفا عن دفع وأداء مبلغ (٦٨٣٣٣) ديناراً وهي متبقي رصيد إيجار من قسط حق ٢٠١٢/٨/١ بواقع (٢٨٣٣٣) ديناراً ورصيد إيجار قسط حق ٢٠١٣/١/١ وبواقع (٤٠٠٠٠) ديناراً .

٥- قام المدعون بإنذار المدعى عليهما عدلياً وطلبوا فسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى وتسليم المأجور خالياً من الشواغل وإلزامهما بالتكافل والتضامن بدفع مبلغ (٦٨٣٣٣) ديناراً مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية .

نظرت محكمة البداية الدعوى وبعد أن سارت بإجراءات المحاكمة أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٤ المتضمن فسخ عقد الإيجار موضوع الدعوى المبرم بين الطرفين وتسليم المأجور للمدعين خالياً من الشواغل وإلزامهما بدفع مبلغ (٦٨٣٣٣) ديناراً بالتكافل والتضامن للمدعين وهي تمثل باقي الأجر المستحقة عن السنة العقدية للعقار موضوع الدعوى مع الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية.

لم يرتض المدعى عليهما بهذا القرار وتقدما باستئنافهما للطعن فيه .

وبتاريخ ٢٠١٥/٤/١٤ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم (٢٠١٤/١٤١٧٣) رد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتض المدعى عليهما بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدما بهذا التمييز للطعن فيه وتقدم المدعون بلائحة جوابية .

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :-

وعن السبب الثاني الذي ينعى فيه الطاعنان على محكمة الاستئناف خطأها بمخالفة المادة (١/٥٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وللرد على ذلك نجد إنه ومن استقراء نص المادة (٢/٥٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتي تنص على ما يلي (إذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد مستمر أو إبطاله أو فسخه كان التقدير باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها فإذا كان العقد المذكور قد نفذ جزء منه قدرت دعوى فسخه باعتبار المدة الباقية) وحيث إن المدعين يطالبون بفسخ عقد الإيجار، وحيث إن مدة عقد الإيجار هي خمس سنوات تجدد لمدة خمس سنوات أخرى فقط تنتهي بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١.

وحيث إن العقد نفذ جزء منه فقد كان على محكمة الاستئناف تكليف المدعين المميز ضدّهم دفع الرسم الباقي عن مقدار الأجرة عن باقي مدة العقد ولما لم تفعل ذلك فيكون قرارها مستوجب النقض من هذه الناحية وبالوقت نفسه تكليف الطاعنين بدفع فرق باقي الرسم عن الطعن الاستئنافي.

وعن السبب الثالث الذي ينعى فيه الطاعنان على محكمة الاستئناف خطأها عندما قررت فسخ عقد الإيجار وإعادة الحال إلى ما كانت عليه والحكم بباقي أجور السنة .

وللرد على ذلك نجد إنه وفي حالة مطالبة المدعين بفسخ العقد وأن محكمة الموضوع توصلت إلى فسخ العقد فلا يجوز لها أن تحكم عن أي مدة باقية من مدة العقد كون العقد يصبح منعماً وإنما لها أن تحكم عن الأجور التي استحققت قبل إقامة الدعوى.

وحيث إنها توصلت لخلاف ذلك فيكون قرارها مستوجباً للنقض من هذه الناحية.

لهذا ودون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى.

قرار أصدر بتاريخ ١٣ صفر سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٥/١١/٢٠١٥ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو

عضو

نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / أ. ك