

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 نايف الابراهيم

وعضوية القضاة السادة

كريم الطراونة، اياد ملحيس، نسيم نصر اوي، احمد المومني

التمييز الاول:

المميز: محمد مازن عبد القادر الكلحة/ وكيلاه المحاميان محمد عيد بندقجي ونارت شواش.

المميز ضدهم: ورثة المرحوم جمال موسى رزق الله حداد وهم ليلى موسى شامية وليث ومالك وسوزان وعبير وميس ابناء المرحوم جمال موسى حداد.

التمييز الثاني:

المميزون: ورثة المرحوم جمال موسى رزق الله حداد وهم (ليلى موسى شامية (الزوجة) وليث ومالك وسوزان وعبير وميس أبناء المرحوم جمال موسى حداد/ وكيلهم المحامي فايز حداد.

المميز ضده: محمد مازن عبد القادر الكلحة/ وكيلاه المحاميان محمد عيد بندقجي ونارت شواش.

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠٠٤/٦/٧ والثاني بتاريخ ٢٠٠٢/٥/٣١ وذلك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٣/٥١٣ تاريخ ٢٠٠٤/٥/١١ القاضي فسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠٠/٣٩٤١ تاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٩ والحكم للمدعى عليهم بأداء مبلغ (١٢٤١٦) ألف دينار و ٧٠٠ فلس قيمة ما دفعه المدعي بغير حق ورد الادعاء بالباقي وإلزام المدعى عليهم بالرسوم والمصاريف النسبية وإلزام المدعي بمبلغ (٤٦٦) دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة.

نصيب القضاة
٩٤١

وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي:

١- أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق القانون على بيانات الدعوى لان الأسباب التي ساققتها لغايات رد الاستئناف بخصوص الشق المتعلق بالمطالبة بالأجور المدفوعة للمميز ضددهم عن الفترة التي لم ينتفع فيها المميز بالمأجور غير منسجمة مع الدلالة والسياق القانوني والمستخلص منها والتي تؤدي بالنتيجة إلى الحكم بإلزام المميز ضددهم بالأجور التي دفعت دون وجه حق.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق القانون عند معالجتها للأسباب الأول والثاني والثالث من أسباب الاستئناف وذلك حينما قررت:

عن السبب الأول نجد أن نقطة الفصل في الدعوى البحث من خلال البيانات المقدمة في الدعوى بتاريخ طلب المستأجر من المالك تزويده بإذن الأشغال حتى يتمكن من الانتفاع بالمأجور وبتاريخ تزويد المالك له بهذا الإذن.

وعن السببين الثاني والثالث: نجد أن المدعي حصر دعواه بالمطالبة بالأجور المدفوعة للمدعى عليهم عن الفترة التي لم ينتفع فيها بالمأجور لأنها لم تزوده بإذن الأشغال وبدل التجاوزات التي دفعها في البناء وبدل المواقف وما دفعه من أجل إعطائه كتاباً إلى شركة الكهرباء لإيصال التيار الكهربائي.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق القانون حينما اعتبرت تاريخ تبليغ الورثة للإذار العدلي هو الأساس الذي طالب بموجبه المميز لإذن الأشغال رغم ثبوت وإقرار المميز ضددهم بالعلم القانوني لطلبه بإذن الأشغال منذ بدء عقد الإيجار.

٤- وبالتناوب ومع التمسك بما تم ذكره فقد أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق القانون طالما اعتبرت تاريخ تبليغ الإذار هو أساس الحكم برد الأجور وذلك حينما لم تحكم برد الأجور الواجب ردها للمميز عن الفترة الواقعة ما بين تاريخ الإذار العدلي وتاريخ تسلم المميز لإذن الأشغال.

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

وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي:

١- الدعوى مستوجبة الرد لعدم الخصومة لإقامتها على الورثة بصفة شخصية وليس بالإضافة لتركة مورثهم ويؤيد هذا السبب أن عقد الإيجار وسند ملكية العقار المؤجر المميزون بالدعوى باسم مورثهم المرحوم جمال موسى رزق الله حداد.

٢- وبالتناوب فقد أخطأت محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه واستخلصته بقرارها المميز كما ورد على الصفحة (٤) منه مخالفة بذلك القانون وعقد الإيجار وشروطه وما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين واستندت إلى المادة (٣٠١) من القانون المدني استناداً في غير محله لكون المستأجر المميز ضده ليس فضولياً وإنما هو المتعاقد ودفع مبلغ الألفي دينار كحق عليه.

٣- كما أخطأت محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه بقرارها المميز من استنتاجات لدى حكمها للمميز ضده باسترداد مبلغ (١٢٤١٦) دينار و (٧٠٠) فلس مستنده إلى المادة (٣٠١) من القانون المدني استناداً ينطوي على خطأ قانوني وواقعي وخلافاً لشروط العقد الإضافية.

٤- وبالتناوب أيضاً فقد أخطأت محكمة الاستئناف بالحكم بأتعاب محاماة للمستأنف وقد خسر الجزء الأكبر من دعواه وكان عليها أن تحكم للمستأنف ضدهم بأتعاب محاماة بنسبة الجزء المرذود من قيمة دعواه.

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

بتاريخ ٢٠٠٤/٦/٩ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز وتضمن المميزين الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

بتاريخ ٢٠٠٤/٦/٢٠ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد الدعوى وتضمن المميز الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة عن كافة مراحل المحاكمة

بالتدقيق والمداولة نجد أن وقائع هذه الدعوى تتحصل في أن المدعي محمد مازن عبد القادر الكلحة أقامها بمواجهة المدعى عليهم ورثة المرحوم جمال موسى رزق حداد كل من ليلى موسى شامية، وأولاده ليث ومالك وسوزان وعبير وميس للمطالبة ما تم دفعه من بدلات إيجار ونفقات البالغة (٦٥٤١٨) ديناراً و (٧٠٠) فلساً والفائدة القانونية حتى السداد التام.

مؤسساً دعواه على انه استأجر من مورث المدعى عليهم ثلاث محلات تجارية مساحتها تزيد على (٢٠٠) متراً مربعاً وبأجرة سنوية مقدارها (١٧٠٠٠) ديناراً أردنياً اعتباراً من ١٩٩٨/٤/١ وأنه تبيين للمدعي بعد توقيع العقد عدم وجود إذن أشغال سار للعقار الموصوف، حيث أن الإذن الموجود ساري من ١٩٩٣/١٠/٣١ وحتى ١٩٩٥/١٠/٣١ مما حال دون المدعي ودون انتفاعه بالمأجور وكان المدعي يدفع الإيجار كاملاً عن الفترة من ١٩٩٨/٤/١ وحتى ٢٠٠١/٤/١ بالإضافة إلى دفعة خلو مفتاحيه مقدارها خمسون ألف دينار، ولم يتم المدعى عليهم باستصدار إذن أشغال للمأجور رغم مطالبة المدعي للمدعي عليه بذلك وتكرار المطالبة، كما أن المدعى عليهم مانعوا المدعي في إجراء التمديدات الفنية والكهربائية الخاصة بأجهزة التكييف والتدفئة وأعمال الدكت حيث أن المدعى عليه ليث قام برمي تمديدات التدفئة والتبريد بالشارع بعد نزاعها في الشارع، مما الحق بالمدعي خسارة فادحة، كما أن المدعى عليهم تمنعوا عن تخصيص مواقف سيارات للمأجور وبعده ثمانى مواقف، واشترطوا لتخصيص هذه المواقف أن يقوم المدعي بدفع عشرة آلاف دينار، وقد راجع أمانة عمان بخصوص إذن الأشغال إلا أن الأمانة لم تمنحه هذا الإذن لوجود مخالفات في البناء لم تتم تسويتها مع الأمانة، كما أن الأمانة طالبت المدعي بدفع ألفي دينار كغرامة عن كل موقف سيارة حتى تسمح له بهذه المواقف، وقد دفع المدعي رسوم مواقف السيارات (١٢٤١٦) ديناراً و (٧٠٠) فلساً ولم يحصل المدعي على إذن الأشغال إلى ٢٠٠٠/٥/٢٢ حيث منح هذا الإذن، وقد وجه المدعى للمدعى عليهم في ٢٠٠٠/٣/٢٣ إنذاراً عدلياً يطلب فيه تمكينه من الانتفاع بالمأجور فقد استمر المدعى عليهم بمعارضة المدعي في إجراء التمديدات اللازمة للتكييف، وحالوا دون اشتراكه بالكهرباء كونهم لم يتقدموا بطلب إلى شركة الكهرباء لتزويد المأجور بالمطعم بالتيار الكهربائي وبعدها (٣) فاز مقابل قيام المدعي بدفع النفقات اللازمة، كما أن المدعي دفع للمدعى عليها ليلى شامية مبلغ ألفي دينار، بدون وجه حق، حيث لم تطلب تزويد المحل بهذا التيار إلا بعد دفع المبلغ المذكور إليها.

وعليه فإن المدعين أقاموا هذه الدعوى للمطالبة باسترداد ما تم دفعه للمدعى عليهم من بدل إيجار وغير ذلك من مبالغ مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية وبتاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٩ أصدرت محكمة بداية عمان قرارها رقم ٢٠٠٠/٣٩٤١ القاضي برد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف وخمسمائة دينار بدل أتعاب محاماة.

لم يرتض المدعي بالحكم فاستدعت استئنافه، حيث أصدرت محكمة الاستئناف في ٢٠٠٣/٢/٩ قرارها رقم ٢٠٠٢/٢٢٣٢ القاضي برد الاستئناف وإلزام المستأنف بالرسوم

والمصاريف الاستثنائية ومبلغاً وقدره (٢٥٠) ديناراً بدل أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف. فلم يرتض بقرار محكمة الاستئناف وطعن فيه تمييزاً للأسباب التي أوردتها في لائحة تمييزه فأصدرت محكمة التمييز بتشكيل مغاير بتاريخ ٣٠/١٠/٢٠٠٣ قرارها رقم ٢٠٠٣/٢١٨ والقاضي بما يلي:

وعن السبب الأول من أسباب التمييز: فإننا نجد أن محكمة الاستئناف قد توصلت إلى أن عدم الحصول على إذن جديد وعدم استكمال اشتراكات خدمات المياه والكهرباء والهاتف في حد ذاتها لا تشكل حائلاً دون الانتفاع بالمأجور للغاية المقصودة من الإجارة طالما أن المستأنف (المدعي) لا ينازع في استلامه المأجور، مع أن هذا القول لا يستند إلى أساس من القانون ذلك أن الحصول على إذن الأشغال هو من ضرورات الانتفاع بالمأجور وان المكلف بإحضاره هو المالك وحيث تبين أن هناك إذن أشغال سابق وأن إدعاء الجهة المدعية بعدم تمكنها من الانتفاع بالمأجور كان بسبب عدم حصول المالك على إذن أشغال جديد وتزويد المستأجر به فإن نقطة الفصل في الدعوى تنحصر بأن تقوم محكمة الموضوع بالبحث من خلال البيانات المقدمة في الدعوى بتاريخ طلب المستأجر من المالك تزويده بإذن الأشغال حتى يتمكن من الانتفاع بالمأجور وبتاريخ تزويد المالك له بهذا الإذن وحيث أن الحكم المميز لم يعالج هذه الواقعة الأساسية في الدعوى فيكون واقعاً في غير محله وحرماً بالنقض وهذا السبب يرد عليه.

وعن السببين الثاني والثالث: وحاصله النعي على الحكم المميز خطأه وتصديق الحكم البدائي الذي قضى بـرد دعوى المدعي لأنه أسس دعواه على المطالبة بفسخ العقد والمطالبة ببطل المفتاحية والنفقات الأخرى.

وفي ذلك نجد أن المدعي قد حصر طلباته بلائحة دعواه ببطل الإيجارات المدفوعة للجهة المدعى عليه عن الفترة التي لم يتمكن من الانتفاع بالمأجور لأنها لم تزوده بإذن الأشغال وبدل التجاوزات التي دفعها في البناء وبدل المواقف وما دفعه من أجل إعطائه كتاباً إلى شركة الكهرباء لإيصال التيار الكهربائي للمأجور.

وحيث لم يرد في لائحة دعوى المدعي أي طلبات تتعلق بفسخ عقد الإيجاره وبدل المفتاحية والتي أشار إليها الحكم المميز في معرض رده على السبب الثالث من أسباب الاستئناف فيكون ما ورد بالحكم المميز من هذه الجهة مخالفاً للواقع وهذين السببين يردان عليه.

وعن السبب الرابع: وحاصله النعي على الحكم المميز خطأ بتصديق الحكم البدائي رغم معالجته طلبات المدعي بمبلغ ٢٠٠٠ دينار مقابل تزويده باستدعاء عدم الممانعة لشركة الكهرباء ومبلغ ١٢٤١٦ و ٧٠٠ فلساً عما دفعه لأمانة عمان.

وحيث أن المدعي أثار في السبب الخامس النعي على الحكم البدائي بعدم الفصل بطلباته، ولم يلجأ إلى التصحيح المنصوص عليه في المادة ١٦٨ من الأصول المدنية.

وحيث أن من واجبات محكمة الاستئناف وبصفتها محكمة موضوع البحث فيما ورد بهذا السبب والتعرض إلى هذا المطالبات وفق مقتضيات إلى أحكام المادة ٤/١٨٨ من الأصول المدنية، ولمّا لم تفعل فيكون قرارها قد جانب الصواب من هذه الجهة وهذا السبب يرد عليه.

وعن السبب الخامس: وحاصله النعي على الحكم المميز خطأ بعدم إفهام المدعي انه عاجز عن تقديم بيناته وان من حقه توجيه اليمين الحاسمة للمدعي عليهم.

وفي ذلك نجد المدعي قد أثار ما ورد بهذا السبب الأول مرة أمام محكمتنا.

وحيث أن المادة ١٩٧ من الأصول المدنية لا تجد للطاعن إثارة أسباب لأول مرة أمام محكمة التمييز لم يسبق أن تعرض لها في لائحة استئنافية الأمر الذي يتعين معه الالتفات عما ورد بهذا السبب.

لهذا وعلى ضوء ردنا على الأسباب الأول وحتى الرابع نقرر نقض الحكم المميز وإعادة القضية لمصدرها لإجراء مقتضى.

القرار

وبعد إعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف سجلت لديها بالرقم ٢٠٠٣/٥١٣ وبعد تلاوتها لقرار النقض وسماع أقوال الطرفين حوله قررت اتباع النقض والسير على هدي ما جاء فيه ثم استمعت لمرافعة الوكيلين أصدرت بتاريخ ٢٠٠٤/٥/١١ قرارها القاضي بفسخ القرار المستأنف والحكم للمدعي على المدعي عليهم بأداء مبلغ (١٤٤١٦) دينار و ٧٠٠ فلس قيمة ما دفعه المدعي بدون حق ورد الادعاء بالباقي وإلزام المدعي عليهم بالرسوم

والمصاريف النسبية وإلزام المدعي بمبلغ ٤٦٦ دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة.

لم يرتض الطرفان بقرار محكمة الاستئناف وطعن فيه لكل منهما تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة تمييزه المرفقة بلائحة توضيحية كما قدم كل منهما لائحة جوابية على التمييز المقدم ضده.

وعن أسباب التمييز الأول المقدم من المدعى عليهم:

وعن السبب الأول من تمييز المدعى عليهم المنصب على تخطئة المحكمة لعدم رد الدعوى لعدم الخصومة لإقامتها على الورثة بصفة شخصية وليس بالإضافة لتركة مورثهم نجد بأن المدعي أقام هذه الدعوى على ورثة المرحوم جمال موسى رزق حداد وهم الأستاذة ليلي موسى شامية وليث ومالك وسوزان وعبير وميس جمال حداد، وحيث انه من المنفق عليه فقهاً وقضائياً بأن الوريث والمورث بحكم الشخص الواحد فإن مخاصمة المدعى عليهم بهذه الصفة تعتبر صحيحة والخصومة متوفرة مما يتعين رد هذا السبب.

وأما عن السبب الثاني المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف للنتيجة التي توصلت إليها لإلزام المميز ضدهم بدفع مبلغ الألفي دينار لكون المميز ضده دفعها تنفيذاً للشرطين الواردين في الشروط الإضافية لعقد الإيجار وثنماً لأمبيرات كهرباء زياده لتحقيق غاياته في الانتفاع بالمأجور ومن الرجوع إلى الفقرة (و) من الشروط الإضافية الملحقة بعقد الإيجار نجد أنها تنص على ما يلي (يحق للمستأجر وعلى نفقته الخاصة إجراء كافة التمديدات الفنية والكهربائية الخاصة بأجهزة التكييف والتدفئة والتبريد وأعمال الدكت المناسبة لممارسة أعماله وعلى المؤجر تسهيل مهمة المستأجر لبلوغ هذه الغاية).

كما نجد من صورة الشيك المسحوب على البنك العربي بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٠ لأمر السيدة ليلي موسى شامية بأنها تضمن بأن مبلغ الألفي دينار هي مقابل توجيه كتاب من ورثة المرحوم جمال حداد إلى شركة الكهرباء الأردنية بعدم الممانعة من تزويد المستأجر بتيار كهربائي قوة (٧٠) أمبير (٣) فاز خاصة بالمحلات المؤجرة مما يعني بأن المستأجر المميز ضده قد دفع هذا المبلغ ثمناً لأمبيرات الكهرباء لتحقيق غاياته في الانتفاع بالمأجور على الوجه الأصل ولا يحق له المطالبة بهذا المبلغ وحيث توصلت محكمة الاستئناف لخلاف هذه النتيجة فيكون قرارها واقفاً في غير محله ومستوجباً للنقض لورود هذا السبب عليه.

وأما عن السبب الثالث المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف للحكم للمدعي بمبلغ ١٢٤١٦ دينار و ٧٠٠ فلس نجد بأن محكمة الاستئناف باعتبارها محكمة موضوع توصلت

إلى أن المدعي قام بدفع هذا المبلغ لأمانة عمان الكبرى كرسوم إنشائية عن ترخيص الزيادات للقطعة رقم ١٥٧٤ حوض رقم ٤ ليتمكن من الانتفاع بالمأجور والحصول على إذن أشغال ويستحق استرداد هذا المبلغ طالما أن تفاصيلها في المرفق (١٥) تشير إلى أنها رسوم تستحق على المالك وليس المستأجر.

وحيث أن وزن البيينة وترجيح إحداهما على الأخرى هو من صلاحية محكمة الموضوع إعمالاً بالمادتين ٣٣، ٣٤ من قانون البيئات فلا رقابة لمحكمة التمييز عليها في هذه المسألة الموضوعية طالما أن النتيجة التي توصلت إليها مستخلصه استخلاصاً سائغاً ومقبولاً من البيينة المقدمة في الدعوى.

وأما عن السبب الرابع المتعلق بالحكم بأتعاب محاماة للمستأنف فيخالف الحقيقة والواقع ويدل دلالة واضحة على أن وكيل المدعي عليهم لم يطلع على القرار المميز لأن محكمة الاستئناف حكمت على المدعي بأتعاب محاماة مبلغ ٤٦٦ ديناراً ولم تحكم له مما يتعين رد هذا السبب.

وأما عن جميع أسباب التمييز الثاني المقدم من المدعي المنصبة على تخطئة محكمة الاستئناف لعدم تطبيقها القانون على بيئات الدعوى وعدم حكمها بالأجور المدفوعة للمميز ضدهم عن الفترة التي لم ينتفع فيها بالمأجور واعتبارها تاريخ تبليغ الورثة للإذار العدلي هو الأساس الذي طالب بموجبه لإذن الأشغال نجد بأن محكمة الاستئناف باعتبارها محكمة موضوع قد توصلت بحق من البيئات الثابتة والمقدمة في الدعوى بأن المدعي انذر المدعي عليهم بضرورة استصدار إذن أشغال للعقار المأجور وان الحد الأدنى المتيقن بأن أحد الورثة قد تبلغ هذا الإذار هو بتاريخ ١١/٤/٢٠٠٠ وقد تقدم المدعي عليهم بطلب تجديد الإذن بتاريخ ٣٠/٣/٢٠٠٠ وسلموا الإذن للمدعي بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٠ مما يعني بأن المدعي عليهم التزموا بالعقد ولم يخلوا بالالتزامات الناشئة عنه ويكون عدم الحكم للمدعي باسترداد الأجور المدفوعة للمدعي عليهم واقعاً في محله وموافقاً للقانون حسب أحكام المادة ٢٤٦/أ من القانون المدني التي تنص على ما يلي (في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقدين الآخر بعد إنذاره المدين أن يطالبه بالتنفيذ أو بفسخه).

وحيث اعتمدت محكمة الاستئناف تاريخ تبليغ الورثة للإذار الموجه إليهم من المدعي فتكون أصابت صحيح القانون وأسباب هذا التمييز لا ترد عليه مما يتعين ردها.

لهذا نقرر ما يلي:

- ١- رد التمييز المقدم من المدعي محمد مازن الكلحة.
- ٢- نقض القرار المميز لورود السبب الثاني من أسباب تمييز المدعى عليهم ورد باقي أسباب تمييزهم وإعادة الأوراق لمصدرها لإجراء المقتضى.

قراراً صدر تدقيقاً بتاريخ ١٥ ذو الحجة سنة ١٤٢٥هـ الموافق ٢٦/١/٢٠٠٥م.

عضو علاج و عضو القاضي المتريئس

عضو عبد مكرم

عضو عبد مكرم و عضو عبد مكرم

رئيس الدائرة وان

دقق / ر.ح