محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : **الحقوقية**

رقم القضيـــــة :

٢٠٠٧/٢١١٠

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد إسماعيل العمري

وعضوية القضاة السادة

أحمـــد المومـــني ، عـــبد الكـريم فـــرعون ، محمـد المـحادين ، فهد المشاقبـة

المميـــــــز : مســـــاعد المـحامي العـــام المـدني بالإضافة لوظيفته

المميز ضـده : محمـــــود ياســـين حســـــن المـــــحادين

وكيلـــــه المـــــحامي خـــــالد المـــــكاوي

بـتاريخ ٢٠٠٧/٧/٥ قـدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقـوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٧/١٨١١ فصل ٢٠٠٧/٥/٢ المتضمن رد الإستئناف وتصـديق القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق الكرك رقم ٢٠٠٦/٤٧٦ فصل ٢٠٠٧/٢/١٨ القاضي الحكم (بإلزام الجهة المدعى عليها بدفع مبلغ (٦٢٥٠) ديناراً للمدعي مع الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ومبلـــغ (٥٠٠) ديـنار أتعاب محاماة وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي) .

<u>وتتلخص أسباب التمييز بالسببين التاليين :-</u>

١- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد دعوى المدعي وبالنتيجة التي توصلت إليها حيث يتبين أنه وبالرجوع إلى عقد الإيجار موضوع هذه الدعوى وتحديداً للمادة السابعة من هـذا العقـد والتـي جـاء نصها يوافق المؤجر على ما يلي أ- أن يصلح على نفقته الخاصة وعلى الوجه الذي يوافق عليه المستأجر ب- أن يصلح على نفقته وأن يزيل الأضـرار نتـيجة الاستعمال العادي في المجاري والمزاريب والمراحيض وخزانات الماء ج- أن يصلح على نفقته أي خلل داخل البناء حسب رأي المستأجر .

٢- إن الخبرة المقدمة في هذه القضية أمام محكمة البداية لا يصلح الإستناد إليها في إثبات الضرر المزعوم مع عدم التسليم به وهي خبرة مخالفة للأصول والقانون والمادة ٨٣ من الأصول المدنية .

لهذين السببين يلتمس المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

الـــــقـــــــــــــــــرار

بعـــد التدقـــيق والمداولـــة قانوناً نجد أن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعي / محمود ياســـين حســـن المحـــادين أقام هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليه / المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته وذلك للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالعقار العائد له وبدل فـــوات المـــنفعة مقـــدراً دعواه لغايات الرسوم بمبلغ ٣٠٠١ ديناراً على سند من القول أن المدعـــى عليه بصفته ممثلاً لوزارة التنمية الإجتماعية استأجر البناء العائدة ملكيته للمدعي والمقـــام على قطعة الأرض رقم ٢١٧ حوض رقم ٢٠ المواردية من أراضي الكرك وتقع فـــي ضاحية المرج لاستعماله مبنى مديرية التنمية الإجتماعية لمحافظة الكرك ومؤلف من عـــدة طوابق وحديقة وغرفة حارس وبموجب عقد خطي ابتداء من تاريخ ٢٠٠١/١٠/١٧ وأن المدعـــى عليها أخلت البناء المذكور أعلاه بتاريخ ٢٠٠٦/٩/٢٨ ولدى إطلاع المدعي علـــى البـــناء وتـــوابعه بعـــد التسليم يتبين أن المدعى عليها قد ألحقت بهما أضراراً كبيرة بالإضـــافة إلى تغيرات في معالم المأجور وهي الأضرار الواردة ذكرها في لائحة الدعوى وطلـــب إجـــراء الكشـــف المستعجل على المأجور لبيان واقع الحال والأضرار التي لحقت بالمأجـــور وأن المدعـــى علـــيها ملـــزمة بالتعويض عن ذلك الأمر الذي استوجب إقامة الدعوى .

بـــتاريخ ٢٠٠٧/٢/١٨ وبعـــد أن اســـتكملت محكمة بداية حقوق الكرك نظر الدعوى أصـــدرت حكمها في القضية رقم ٢٠٠٦/٤٧٦ والذي قضى بإلزام المدعى عليه / المحامي العـــام المدنـــي بالإضافة لوظيفته مبلغ ٦٢٥٠ ديناراً للمدعي محمود ياسين المحادين مع الرســـوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لـــم يـــرتض مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان والتي أصدرت قرارها رقم ٢٠٠٧/١٨١١ تاريخ ٢٠٠٧/٥/٢ والذي قضت

فيه رد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

لـــم يـــرتض مســـاعد المحامي العام المدني بقرار محكمة الإستئناف فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز بعد حصوله على إذن التمييز رقم ٢٠٠٧/١٨٥٢ والذي تبلغه بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٥.

ورداً على أسباب التمييز :

وعـــن السبب الأول من أسباب التمييز والذي ينعى فيه المميز على محكمة الإستئناف خطأها بعدم رد الدعوى وبالنتيجة التي توصلت إليها حيث يتبين من عقد الإجارة موضوع هذه الدعوى وتحديداً المادة السابعة والتي جاء نصها يوافق المؤجر على ما يلي :

أ- أن يصلح على نفقته الخاصة وعلى الوجه الذي يوافق عليه المستأجر جميع أقسام العقار الخارجـــية (كالأباجورات والأرصفة والأسوار والجهة الخارجية من الأبواب والنوافذ وغيرها .....) .

ب-أن يصلح على نفقته ويزيل الأضرار نتيجة الإستعمال العادي في (المجاري والمزاريب والمراحيض وخزانات الماء الحلوة وغير ذلك من الإنشاءات الصحية).

ج- أن يصلح على نفقته أي خلل داخل البناء حسب رأي المستأجر أو من يمثله نتيجة لخلل خارجي على أن يقوم بتلك الإصلاحات على نفقته الخاصة .

وكـــذلك مـــا ورد في المادة العاشرة من العقد والذي جاء فيها ((على المستأجر أن يســـلم المأجـــور بالحالة التي استلم فيها البناء ويستثنى من ذلك الأضرار التي يمكن أن تقع بسبب الإستعمال كالطراشة والدهان وفي الأضرار التي تحصل بالمؤثرات الطبيعية)).

وفي ذلك نجد أنه ونتيجة استعمال المأجور موضوع الدعوى من قبل الجهة المدعية منذ تاريخ ٢٠٠١/١٠/١٧ ولغاية ٢٠٠٦/٩/٢٨ فقد نتج عن هذا الإستعمال حصول أضرار بالمأجـــور الـــواردة ذكرها في تقرير الكشف المستعجل والذي بيَّن واقع حال المأجور بعد تـــاريخ الإخلاء وإن ما يدعيه المميز على إجراء التصليحات للمأجور فإن ذلك أثناء سريان العقـــد وبما يعادل ١٠% من قيمة أو بدل الإجارة وأن المقصود بذلك الأضرار الناجمة عن

أســباب خارجية ليست ناتجة عن إشغال المأجور وحيث أن الأضرار التي لحقت بالمأجور هي أضرار تسببت بها المدعى عليها أثناء إشغالها للمأجور موضوع الدعوى وبالتالي فهي ملزمة بالتعويض عنها عملاً بأحكام المادة ٢٥٦ من القانون المدني .

وحـــيث أن الضـــمان يقـــدر بقدر ما لحق المضرور من ضرر وما فاته من كسب وحـــيث أن الخبـــرة وهي إحدى وسائل الإثبات قد حددت ماهية الأضرار ومقدار التعويض عـــنها وعليه وحيث توصلت محكمة الإستئناف إلى هذه النتيجة فيكون حكمها متفقاً وأحكام القانون وان هذا السبب لا يرد على القرار المطعون فيه ومستوجب الرد .

وعن السبب الثاني والذي ينعى فيه المميز على محكمة الإستئناف خطأها بالإعتماد على تقرير الخبرة وهي خبرة مخالفة للأصول والقانون والمادة ٨٣ من الأصول المدنية .

وفـــي ذلـــك نجـــد أن محكمة الإستئناف قد اعتمدت تقرير الخبرة لاقتناعها بسلامة إجراءات الخبرة وصحة البينة التي توصل إليها الخبراء في تقريرهم الذي توفرت فيه جميع الشـــروط القانونـــية التي تتطلبها المادة ٨٣ من الأصول المدنية ولم يرد أي مطعن قانوني يجرحه ويمنع من عدم الأخذ به وبالتالي فهو بينة صالحة للحكم وأن اعتماده من قبل محكمة الإستئناف وبناء حكمها عليه ليس فيه ما يخالف القانون مما يستوجب رد هذا السبب .

لذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قـــراراً صـــدر بتاريخ ٣ ذو الحجة سنة ١٤٢٨هـــ الموافـــق ٢٠٠٧/١٢/١٢م

عضـــــــــو **عضـــــــــو** **القاضي المترئـــــس**

عضـــــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق ل/م