

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 محمد متروك العجارمة
وعضوية القضاة السادة
فهد مشاقبة، يوسف ذيابات، د. عيسى المومني، محمد البدور

المميز:

عمر محمد وود خليل الـ ذنبيات
وكيله المحامي حسيـن المبيـضين

المميز ضدّهما:

١. يوسف محمد أحمد الخطيب
٢. أحمد محمد أحمد الخطيب
وكيلهم المحامي عايش شاهين

بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف
حقوق عمان رقم ٣٧١٥٦/٢٠٠٨ فصل ١٠/١٢/٢٠١٠ والقاضي (بفسخ القرار المستأنف
الصادر عن محكمة بداية حقوق الزرقاء رقم ١٥٤/٢٠٠٤ تاريخ ٢٧/٤/٢٠٠٨ وإلزام المدعى
عليهم بمبلغ ١٨٠٠٠ دينار للمدعين وتضمينه الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ
المطالبة وحتى السداد التام ومبلغ ٧٥٠ دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها عندما اعتبرت أن المميز امتنع عن إعادة المميز
ضدّهما للعقار موضوع الدعوى دون أن تراعى البيانات الخطية والشخصية المقدمة ولم
تناقش هذه البيانات.

٢. أخطأت المحكمة في قرارها عندما لم تراعى أن المميز ضدهما استتكتفا عن القبول بمبدأ العودة والاتفاق على مقدار أجره المأجور حسب أجر المثل وبالتالي فإنهم لا يستحقون التعويض كونه لم تثبت ممانعة المميز بإعادتهم للعقار .
٣. أخطأت المحكمة بقرارها أن الدعوى سابقة لأوانها حيث أن المكلف باللجوء للمحكمة لتقدير أجر المثل هو المستأجر وهو المتضرر وليس المالك باعتبار أن المميز أثبت عدم ممانعته من عودتهما للعقار، ومن جهة أخرى ثبت أن المميز ضدهما هما من خالفا تنفيذ اتفاقية المصالحة الجارية بين الطرفين .
٤. خالفت المحكمة القانون عندما قررت أن المميز ضدهما مستحقين للتعويض المنصوص عليه في المادة التاسعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ .
٥. أخطأت المحكمة في قرارها عندما ألزمت المميز عمر بالتعويض دون أن تتحرى صحة الخصومة ذلك أن المميز عمر يملك جزء من العقار مع شخص آخر كما هو ثابت من سند التسجيل وبالتالي فإنه يلتزم بما يعادل نسبة ملكيته للعقار .

لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١٠/١٢/١٣ قَدَمَ وكيل المميز ضدهما لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز .

القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد أن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعين يوسف محمد أحمد الخطيب بصفته الشخصية وبصفته وكيلاً عن المدعي أحمد محمد أحمد الخطيب أقاما هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق الزرقاء بمواجهة المدعى عليه عمر محمود خليل ذنبيات يطالبان فيها بالتعويض طبقاً للمادة ٩/٢ من قانون المالكين والمستأجرين على سند من القول :

١. كان المدعيان يستأجران محلاً تجارياً من المدعى عليه في الزرقاء شارع الملك طلال مقابل نفق العودة بأجرة سنوية مقدارها (٩٠٠) دينار .

٢. أقام المدعى عليه دعوى ضد المدعيين لدى محكمة بداية حقوق الزرقاء برقم ٩٧/٥٠٩ وقد فصلت بموجب مصالحة واعتبار هذه المصالحة حكماً قطعياً صادراً عن المحكمة بتاريخ ٢٠٠٢/١/٢٠.

٣. إلزام المدعيان بإخلاء المأجور على أن يقوم المدعى عليه بإعادته للبناء وإعادة المستأجرين إلى محلها بأجر المثل إلا أنه وبعد قيام المدعى عليه بإعادة البناء وجه إخطاراً عدلياً للمدعيين يطلب إعلامه في العودة إلى المحل أم لا.

٤. قام المدعين بالرد على الإنذار العدلي رقم ٩٧/٣٧٥٧ أبلغ بموجبه برغبتها في العودة للعقار بأجر المثل إلا أنه ورغم تبليغه اعلمهما بصريح العبارة أنه لن يعيدهما وقام بتأجير المحل بخلو باهض وبأجرة تزيد عن السعر الدارج.

وطلبا الحكم على المدعى عليه بالتعويض الذي يقدره الخبراء مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية.

نظرت المحكمة الدعوى وبعد أن سارت بإجراءات المحاكمة أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٢٧ المتضمن رد دعوى المدعيين وإلزامها بالرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٥) دينار أتعاب محاماة.

لم يرتض المدعى عليهما بهذا القرار وتقدما باستئنافهما للطعن فيه.

وبتاريخ ٢٠١٠/١١/١٠ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠٠٨/٣٧١٥٦ المتضمن فسخ الحكم المستأنف وتبعاً له الحكم بإلزام المدعى عليه المستأنف ضده بمبلغ (١٨٠٠٠) دينار للمدعيين وتضمينه الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ومبلغ ٧٥٠ دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي:

وعن الأسباب الأولى والثاني والثالث والرابع والتي ينعى فيها الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بما توصلت إليه بقرارها المطعون فيه لاعتبارها أن المميز امتنع عن إعادة المميز ضدهما للعقار موضوع الدعوى وأن ذلك جاء خلافاً للاتفاقية الجارية بينهما.

وللرد على ذلك نجد أن المميز ضدهما يستأجران محلاً تجارياً في البناية العائدة للمميز وشريكه محمد فهد حسن البكري الكائن في مدينة الزرقاء بأجرة سنوية مقدارها ٩٠٠ دينار بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ في ١٩٨٥/١/١ وكان المميز وشريكه محمد فهد قد أقاما الدعوى الصلحية لإخلاء المأجور من المميز ضدهما لمضي مدة أربعين عاماً على إنشاء ذلك البناء ، إلا أنه قد تمت المصالحة فيما بين الطرفين بالشكل التالي : (أن يعود المستأجر لإشغال العقار بعد إزالته وإقامة بناء جديد بأجر المثل طبقاً لنص المادة ٩/د من قانون المالكين والمستأجرين الساري وأن المالك يعيد البناء خلال ثلاث سنوات من تاريخ تسليمه المأجور من المدعى عليهما المميز ضدهما.

وبعد إنشاء البناء وبتاريخ ٢٠٠٣/٤/١٦ وجه المميز إنذارين عدليين ذو الرقمين ٢٠٠٣/٤٤٥٥ و ٢٠٠٣/٤٤٦٠ للمميز ضدهما يتضمن كل منهما فيما إذا كان يرغب المميز ضدهما بالعودة للبناء الجديد ، ورد المميز ضدهما بالإجابة على الإنذارين العدليين بردهما بالجواب رقم ٢٠٠٣/٥٠٣٠ أعلننا فيه رغبتهما في اختيار حق العودة إلى المحل الجديد وحسب أجر المثل الدارج.

وللاختلاف على الاتفاق على مقدار أجر المثل فقد بادر المدعى عليه بتأجير المحل إلى أشخاص آخرين مما يعني أن المدعى عليه قد رفض إعادة المدعيين إلى العقار موضوع الدعوى.

وحيث أن المادة ٩/د من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ قد اشترطت للتعويض بموجب هاتين الفقرتين المادة سالفه الذكر أن يرفض المالك إعادة المستأجر إلى العقار بعد الانتهاء من إنشاء البناء.

وحيث أن الثابت في الدعوى كما سبقت الإشارة إليه أن المدعى عليه بصفته مالكا للبناء قد أجر العقار إلى أشخاص آخرين وهذا يعني أنه رفض إعادة المستأجر إلى العقار الأمر الذي يبني عليه يستحق التعويض بمواجهة المالك بنسبة حصة هذا المالك.

وعن السبب الخامس والذي ينعي فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بالحكم بكامل التعويض عن المميز عمر لكونه وحسب سند التسجيل فإنه يملك حصصاً من سند التسجيل .

وللرد على ذلك نجد أن البناء المقام على قطعة الأرض موضوع الدعوى يعود للمميز عمر وشريكه محمد فهد حسن البكري .

وحيث أن لكل منهما ذمته المالية المستقلة فيكون ما يصيب المدعى عليه المميز من التعويض يكون حسب ما يملكه من أنصبة من سند التسجيل لا أن يحكم عليه بكامل التعويض .

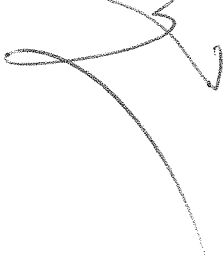
وحيث أن محكمة الاستئناف كانت قد توصلت إلى خلاف ذلك فيكون قرارها مستوجباً للنقض لورود هذا السبب عليه.

وبردنا على أسباب التمييز ما يكفي للرد على اللائحة الجوابية تحاشياً للتكرار.

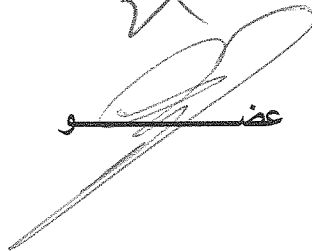
لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه في ضوء ردنا على السبب الخامس وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ٢٤ رجب سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٦/٦/٢٠١١م

القاضي المترأس

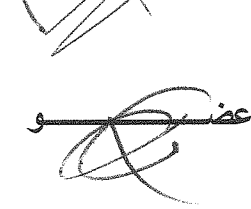


عضو



عضو

عضو



رئيس الديوان

دقيق / ف ع

