محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : **الحقوقية**

رقم القضية: ٢٠١١/٢٩٥

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

المميـــــز:

عمـــــر محمـــــود خليـــــل الـــــذنيبات

وكيلـــــه المحـــــامي حـــــسين المبيـــــضين

المميز ضدهما:

١. يوســـــف محمـــــد أحمـــــد الخطيـــــب

٢. أحمـــــد محمـــــد أحمـــــد الخطيـــــب

وكيلهمـــــا المحـــــامي عـــــايش شـــــاهين

بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عـن محكمـة اسـتئناف حقوق عمان رقم ٢٠٠٨/٣٧١٥٦ فصل ٢٠١٠/١٢/١٠ والقاضي (بفسخ القـرار المـستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق الزرقاء رقم ٢٠٠٤/١٥٤ تاريخ ٢٠٠٨/٤/٢٧ 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 عـن إعـادة المميـز ضدهما للعقار موضوع الدعوى دون أن تراع البينات الخطية والشخصية المقدمـة ولـم تناقش هذه البينات.

٢. أخطأت المحكمة في قرارها عندما لم تراعِ أن المميز ضدهما استنكفا عن القبول بمبدأ العودة والاتفاق على مقدار أجرة 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 اجر 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 قدّم وكيل المميز ضدهما لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز .

<u>القـــــــرار</u>

لدى التدقيق والمداولة نجد أن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعيين 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 ذنيبات يطالبان فيها بالتعويض طبقاً للمادة ٩/ج من قانون المالكين والمستأجرين <u>على سند من القول</u> :

١. كان المدعيان يستأجرن 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 بـــرقم ٩٧/٥٠٩ وقد فصلت بموجب مصالحة واعتبار هذه المصالحة حكماً قطعياً صادراً عـــن المحكمـــة بتاريخ ٢٠٠٢/١/٢٠.

٣. إلزام المدعيان بإخلاء المأجور على أن يقوم المـــدعى عليـــه بإعادتـــه للبنـــاء وإعـــادة المستأجرين إلى محلهما بأجر المثل إلاّ أنه وبعد قيام المدعى عليه بإعـــادة البنـــاء وجـــه إخطاراً عدلياً للمدعيين يطلب إعلامه في العودة إلى المحل أم لا.

٤. قام المدعين بالرد على الإنذار العدلي رقم ٩٧/٣٧٥٧ أبلغ بموجبه برغبتهما في العـــودة للعقار بأجر المثل إلاّ انه 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 الرســـوم والمـــصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية.

نظرت المحكمة الدعوى وبعد أن سارت بإجراءات المحاكمة أصدرت قرارهـــا بتـــاريخ ٢٠٠٨/٤/٢٧ المتضمن رد دعوى المدعيين وإلزامهما بالرسوم والمـــصاريف ومبلـــغ (١٥٥) دينار أتعاب محاماة.

لم يرتضِ 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 .

<u>وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي:</u>

<u>وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والرابـــع</u> والتي ينعى فيها الطـــاعن علـــى محكمـــة 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 للمميـــز وشريكه محمد فهد حسن البكري الكائن في مدينة الزرقاء بأجرة سنوية مقـــدارها ٩٠٠ دينـــار بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ في ١٩٨٥/١/١ وكان المميز وشريكه محمد فهد قـــد أقامـــا الدعوى الصلحية لإخلاء المأجور من المميز ضدهما لمضي مدة أربعون عاماً على إنشاء ذلك البناء ، إلاّ أنه قد تمت المصالحة فيما بين الطرفين بالشكل التالي : (أن يعود المستأجر لإشغال العقار بعد إزالته وإقامة بناء جديد بأجر المثل طبقاً لنص المـــادة ٩/د مـــن قـــانون المـــالكين 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 وجـــه المميـــز إنـــذارين عـــدليين ذو الـــرقمين ٢٠٠٣/٤٤٦٠ و ٢٠٠٣/٤٤٥٥ للمميز ضدهما يتضمن كل منهما فيما إذا كان يرغب المميـــز ضدهما بالعودة للبناء الجديد ، ورد المميز ضدهما بالإجابة على الإنذاريين العـــدليين بردهمـــا بالجواب رقم ٢٠٠٣/٥٠٣٠ أعلنا 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 إلـــى أشخاص آخرين مما يعني أن المدعى عليه قد رفض إعادة المدعيين إلـــى العقـــار موضـــوع الدعوى.

وحيث أن المادة ٩/ه من قانون المالكين والمـــستأجرين رقـــم ١١ لـــسنة ١٩٩٤ قـــد اشترطت للتعويض بموجب هاتين الفقرتين المادة سالفة 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 مالكاً للبنـــاء قد أجر العقار إلى أشخاص آخرين وهذا يعني أنه رفض إعادة المستأجر إلى العقار الأمر الذي ينبني عليه يستحق التعويض بمواجهة المالك بنسبة حصة هذا المالك.

وعن السبب الخامس والذي ينعى 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 النقض 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 ٢٠١١/٦/٢٦م

عضـــــو **عضـــــو** **القاضي المترئـــــس**

عضـــــو **عضـــــو**

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / ف ع