

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم
الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد حسن حبوب .
وعضوية القضاة السادة
ناصر التل ، باسم المبيضين ، حابس العبدالات ، خضر مشعل .

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/١٦١

المميز : شركة محمد وبسام وسائد وأحمد جميل مطاوع وشريكهم -
شركة توصية بسيطة (شركة بسام ومحمد جميل مطاوع
وشركاهم) .
وكيلها المحامي وائل " محمد فايز " عمرو .

المميز ضدهما :

١. عبدالله خالد أحمد النعيمات .
 ٢. يوسف خالد أحمد النعيمات .
- وكيلهما المحامي جلال درويش .

بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٥/٢٦٦٧٣) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٣ والمتضمن رد الاستئناف المقدم للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في الدعوى رقم (٢٠١٣/٤١٩) بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ والقاضي :
(بفسخ عقد الإيجار المنظم بين المدعين عبدالله خالد أحمد النعيمات ويوسف خالد أحمد النعيمات والمدعى عليها الأولى شركة بسام ومحمد جميل مطاوع وشركاه
(مؤسسة الأمين للإلكترونيات) وإلزام المدعى عليها الأولى بإخلاء المأجور

موضوع الدعوى وتسليمه للمدعيين خالياً من الشواغل وتضمن المدعى عليها الأولى الرسوم والمصاريف ومبلغ ٦٠٠ دينار أتعاب محاماة للمدعيين) وتضمن المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ٣٠٠ دينار مقابل أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

وتتأخص أسباب التمييز بما يلي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها متناسية البيئة الأساسية والرئيسية في هذه الدعوى وهي عقد الإيجار والشروط التي تم الاتفاق عليها .
٢. أخطأت محكمة الاستئناف إذ خرجت عن المعنى الظاهر والواضح الذي يبين إرادة المتعاقدين والواردة بوضوح في متن عقد الإيجار والتفتت عن كافة البيانات الواردة في الدعوى وتمسكت بسند المقبوضات .
٣. أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى كونها سابقة لأوانها وذلك كون تاريخ ابتداء عقد الإيجار هو ٦/٦/٢٠٠٤ وهو تاريخ صدور إذن الأشغال .
٤. أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى كونها سابقة لأوانها ذلك أن العقد موضوع النزاع قد حدد تاريخ ابتداء الإجارة بتاريخ صدور إذن الأشغال والذي يصدر عن الجهات الحكومية .

هذه الأسباب طلب وكيل المميرة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

المرجع

بعد التدقيق نجد إن المدعيين :

١. عبدالله خالد أحمد النعيمات .
٢. يوسف خالد أحمد النعيمات .

أقاماً بتاريخ ٢٣/٥/٢٠١٣ الدعوى رقم (٢٠١٣/٤١٩) لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان لمطالبة المدعى عليهم :

١. شركة محمد وبسام وسائد وأحمد جميل أحمد مطاوع وشريكهم .
٢. أحمد جميل أحمد مطاوع .
٣. بسام جميل أحمد مطاوع .
٤. محمد جميل أحمد مطاوع .

بفسخ عقد إيجار أجرته السنوية ١٢٠٠٠ دينار بالاستناد للوقائع التالية :

أولاً : يملك المدعيان كامل العقار المقام على قطعة الأرض رقم (١١٨٩) حوض أم السماق الشمالي رقم (٤) من أراضي عمان .
ثانياً : يشغل المدعى عليهم ثلاثة مخازن تجارية مع السدد في عقار المدعيين لغايات التجارة العامة بموجب عقد إيجار خطي موقع بتاريخ ٢٠٠٤/٢/٨ بأجرة سنوية مقدارها (١٢٠٠٠) دينار تدفع على قسطين متساويين في بداية كل ستة أشهر .

ثالثاً : تخلف المدعى عليهم عن دفع كامل بدل القسط المستحق بتاريخ

٢٠١٣/٥/١٥ البالغ ٦٠٠٠ دينار حسب شروط عقد الإيجار .

رابعاً : المدعى عليهم متخلفون عن دفع بدل الأجر المستحق عليهم بموجب عقد الإيجار دون مبرر قانوني وما زالوا رغم المطالبات المتكررة مما يوجب فسخ عقد الإيجار .

خامساً : إن البند الثاني عشر من عقد الإيجار ينص على أنه لا حاجة لتبادل أي إخطار أو إنذار بين الفرقاء إلا في الحالات التي نص عليها العقد مما يجعل تخلف المدعى عليهم عن دفع الأجر المستحق بمواعيد استحقاقها إخلالاً منهم بالإلتزامات المترتبة عليهم مما يستوجب فسخ عقد الإيجار لتتحقق سبب الفسخ دون حاجة لإخطار أو إنذار .

باشرت محكمة البداية نظر الدعوى وفي جلسة ٢٧/١/٢٠١٥ ص ٢٧ أسقط المدعيان دعواهما بمواجهة المدعى عليهم من الثاني وحتى الرابع وحصراً دعواهما بالمدعى عليها الأولى ولم يمانع المدعى عليهما الأول والثالث بذلك وقد أجابت المحكمة طلبهما بالإسقاط وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ الحكم وجاهياً قضت فيه بفسخ عقد الإيجار وإلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ ٦٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لم تقبل المدعى عليها بهذا الحكم فطعنت فيه استئنافاً وأن محكمة استئناف حقوق عمان أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٣ الحكم رقم (٢٠١٥/٢٦٦٧٣) تدقيقاً قضت فيه ببرد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ٣٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لم تقبل المستأنفة بقضاء محكمة الاستئناف وبعد أن تبلمت الحكم الاستئنافي بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٥ طعنت فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٢ .

وعن أسباب التمييز التي تخطئ فيها الطاعنة محكمة الاستئناف بالحكم ببرد الاستئناف وفسخ عقد الإيجار متناسية البيئة الرئيسية وهي عقد الإيجار والشروط التي تم الاتفاق عليها وأنها خرجت عن المعنى الظاهر الذي يبين إرادة المتعاقدين ولعدم ردها الدعوى لكونها سابقة لأوانها كون تاريخ إبتداء عقد الإيجار هو تاريخ صدور إذن الأشغال وبذلك تكون قد خالفت الفقه والاجتهاد القضائي .

وفي ذلك نجد إن عقد الإيجار الذي تم تنظيمه بين المؤجرين عبدالله خالد أحمد النعيمات وشريكه يوسف وبين المستأجرة شركة محمد وبسام وسائد وأحمد جميل أحمد مطاوع وشريكهم بتاريخ ٢٠٠٤/٢/٨ وأن تاريخ إبتداء الإيجار (عند صدور إذن الأشغال ٢٠٠٤/٥/١٥) وأن أداء البدل (تدفع على قسطين متساويين في بداية كل ستة أشهر) .

ولكون المأجور عبارة عن ثلاثة مخازن تجارية مع السدد وباستعراض إذن الأشغال الصادر عن أمانة عمان الكبرى رقم (٣٩٦١) تاريخ ٢٠٠٤/٦/٦ .

وحيث إن الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما التزماء في التعاقد وفقاً للمادة (٢١٣) من القانون المدني وإذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الإنحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين وفقاً للمادة (١/٢٣٩) من القانون ذاته .

كما أن الأجرة تستحق باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها وفقاً للمادة (٦٦٥) من القانون ذاته .

وحيث ارتضى المتعاقدان بأن يكون تاريخ ابتداء الإجارة عند صدور إذن الأشغال وعلى ما ورد بعقد الإيجار .

وحيث إن هذا الإذن قد صدر بتاريخ ٢٠٠٤/٦/٦ فإن تاريخ صدور هذا الإذن يكون هو تاريخ ابتداء الإجارة وليس ٢٠٠٤/٥/١٥ ذلك أن تاريخ تنظيم هذا العقد وعلى ما بيناه هو ٢٠٠٤/٢/٨ وبما يعني أن طرفي العقد وعند تنظيمه كانا يعلمان بأن إذن الأشغال يحتاج وقتاً لصدوره ليس بمقدورهما التأكد من تاريخ صدوره عما اتفقا على أن تبدأ الإجارة عند صدوره ولا يغير من الأمر شيئاً وضعهما لتاريخ ٢٠٠٤/٥/١٥ بعد عبارة عند صدور إذن الأشغال الذي يصدر عن أمانة عمان الكبرى كما لا يغير من الأمر شيئاً قيام المستأجرين بدفع جزء من القسط بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٥ بسبب أن المستأجرين وبدون إذن الأشغال لا يمكن لهما من استيفاء المنفعة وعلى ما نصت عليه المادة (٦٦٥) سالف الإشارة كون الأمور التنظيمية لا علاقة لهما بها .

وحيث إن السنة العقدية والحالة هذه بين المتعاقدين تكون من تاريخ صدور إذن الأشغال في ٢٠٠٤/٦/٦ وليس من تاريخ ٢٠٠٤/٥/١٥ الأمر الذي يجعل من

إقامة الدعوى بتاريخ ٢٣/٥/٢٠١٣ والحالة هذه سابقاً لأوانه وتكون هذه الدعوى والحالة مستوجبة الرد .

وحيث إن إرادة المتعاقدين الظاهرة قد ذهبت بهذا الاتجاه في عقد الإيجار الذي يعتبر دستورهما ويخضعان للشروط الواردة بهذا العقد .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد نهجت خلاف ما توصلنا إليه يكون ما توصلت إليه مستوجب النقض لورود هذه الأسباب عليه .

لهذا وبالبناء على ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١٨ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٧/٣/٢٠١٦ م

برئاسة القاضي

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / أش