

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد حسن حبوب

وعضوية القضاة السادة

ناصر التل، باسم المبيضين، حابس العبدالات، خضر مشعل

المميز زة :-

بلدية الأزرق الجديدة / وكيلها المحامي شبيب أبو لطيف.

المميز ضده :-

فيصل سليمان أسعد العيسمي / وكيله المحاميان سامر الأعور ومفيد الحناوي .

بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٥ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٥/١٩٠٩) تاريخ ٢٠١٥/٤/١٢ والقاضي : (برد الاستئناف موضوعاً وتأبيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق الزرقاء في الدعوى رقم (٢٠١٤/٤) تاريخ ٢٠١٤/١١/٣٠ والمتضمن رد الدعوى بباقي المطالبة التي تزيد على ٤٤١٠ دنانير) .

ويتلخص سبب التمييز بما يلي :

أخطأت المحكمة برد دعوى المدعية بباقي المطالبة والتي تزيد على مبلغ 4410 دنانير كونه لا يجوز للممينة أن تطالب بفسخ العقد وتنفيذه بأن واحد وأن الشرط الوارد في

العقد غير ممنوع ولا مخالف للقانون وللنظام العام وارتضى بها المميز ضده مقدماً وكان عليها الحكم بالمبلغ المطالب به والذي يزيد عما حكمت به .

لهذا السبب طلب وكيل الممينة قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.

القرار

بعد التدقيق نجد إن المدعية بلدية الأزرق الجديدة أقامت بتاريخ ٢٠١٤/١/٥ الدعوى رقم (٢٠١٤/٤) لدى محكمة بداية حقوق الزرقاء لمطالبة المدعى عليه فيصل سليمان أسعد العيسى بما يلي :-

١. فسخ عقد استثمار قيمته السنوية (٥٨٨٠) ديناراً .
٢. أجور مستحقة قيمتها (١٦١٧٠) ديناراً .

بالاستناد للوقائع التالية :-

١. المدعى عليه يستثمر ويشغل المخازن أرقام (٣ و٢ و١) والمخزن رقم (٤) كوفي شوب والواقعة على قطعة الأرض رقم (١٨) حوض رقم (٥) الحواكير قريبة أزرق الدروز (الشمالي) التابعة لأراضي الزرقاء في موقع مشروع الأزرق التنموي السياحي بجانب المدخل الرئيسي الغربي للمشروع من مخازن مشروع الأزرق التنموي السياحي بموجب عقد إشغال والمعقود بينه وبين المدعية والتي لها الحق في استثماره وتشغيله بموجب الاتفاقية الموقعة مع وزارة السياحة والآثار المالك له بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٧ حيث رست المزادة على المدعى عليه وصدر قرار لجنة بلدية الأزرق الجديدة رقم (٢٠/١) بتاريخ ٢٠١٣/١/٨ بذلك وقد استلم المدعى عليه الموقع بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٧ .

٢. وقد اتفقت المدعية مع المدعى عليه على أن بدل الإيجار السنوي لما ذكر في البند الأول من هذه اللائحة هو (٥٨٨٠) ديناراً تدفع على أربع دفعات متساوية قيمة كل دفعة منها ألف وأربعمئة وسبعين ديناراً تدفع مقدماً كل ثلاثة أشهر وأن بداية حساب قيمة بدل الإيجار كان بتاريخ ٢٠١٣/٥/١ وهو تاريخ الدفعة الأولى من قيمة بدل الإيجار بعد منح المدعى عليه فترة سماح لمدة شهرين وقد قام المدعى عليه بتشغيل الموقع المذكور للغاية المبينة ذاتها بالعقد وتحت مسؤوليته .

٣. خالف المدعى عليه البند الخامس من العقد حيث امتنع عن دفع بدل الإيجار الذي تم الاتفاق عليه حيث إنه تخلف عن دفع الدفعات المستحقة بذمته وهي ٢٠١٣/٥/١ و ٢٠١٣/٨/١ و ٢٠١٣/١١/١ والبالغ قيمة مجموعها (٤٤١٠) دينار دون سبب أو مبرر قانوني وما زالت ذمته مشغولة بها وأنه وبموجب البند المذكور آنفاً فإن العقد يعتبر لاغياً ومنتهاياً في حالة عدم التزامه بدفع دفعات بدل الأشغال بتاريخ استحقاقها .

٤. ويتخلف المدعى عليه عن دفع بدل الأشغال بتاريخ استحقاقها فقد استحق عليه باقي السنة العقدية وهي أجرة ما تبقى من مدة العقد بموجب البند الخامس من تاريخ ٢٠١٤/٢/١ ولغاية ٢٠١٦/٢/١ وهو تاريخ نهاية العقد والبالغ قيمتها (١١٧٦٠) ديناراً (أحد عشر ألفاً وسبعمئة وستين ديناراً) جميعها مستحقة الأداء وواجبة الدفع بموجب العقد .

٥. رغم قيام المدعية بتوجيه الإنذار العدلي رقم (٢٠١٣/٣٦٢) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١ ورغم تبلغه الإنذار تبليغاً أصولياً ومضي المدة المضروبة به إلا أنه ممتنع عن الدفع دون سبب أو مبرر قانوني .

٦. إن عمل المدعى عليه يوجب فسخ العقد وإخلاءه من العقار محل العقد .

٧. محكمتمكم صاحبة الاختصاص برؤية هذه الدعوى .

باشرت محكمة البداية نظر الدعوى وبعد استكمال إجراءات النقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣٠ الحكم وجاهياً قضت فيه بما يلي :-

١. فسخ العقد المبرم بين المدعية والمدعى عليه وإلزامه بتسليم العقار للمدعية خالياً من الشواغل .

٢. إلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعية مبلغ (٤٤١٠) دينار ورد الدعوى بالباقي .

٣. إلزام المدعى عليه بالرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم تقبل المدعية بهذا الحكم فطعنت فيه استئنافاً وأن محكمة استئناف حقوق عمان أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/٤/١٢ الحكم رقم (٢٠١٥/٨٩٠٩) تدقيقاً قضت فيه برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف فيما قضى به .

لم تقبل المستأنفة بقضاء محكمة الاستئناف فطعنت فيه تمييزاً على العلم بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٥ .

وعن سبب التمييز :-

الذي تخطئ فيه الطاعنة محكمة الاستئناف برد دعوى المدعية بباقي المطالبة والتي تزيد على (٤٤١٠) دينار وكان عليها الحكم بهذا المبلغ كون الشرط الوارد بعقد الإشغال غير ممنوع بقانون وغير مخالف للنظام العام وارتضى به المميز ضده .

وفي ذلك نجد إن (مطالبة المؤجر بفسخ عقد الإيجار لتخلف المستأجر عن دفع الأجر المستحقة تخضع لأحكام القانون المدني وليس لقانون المالكين والمستأجرين .

وفي العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه جاز للعاقِد الآخر بعد إذاره أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه) .

(ت / ح ٣٢٠ / ١٩٩٩ تاريخ ٣١ / ٨ / ١٩٩٩) .

وحيث إن الطاعنة طالبت في لائحة دعوها بفسخ عقد الاستثمار وأن محكمة الموضوع قضت لها بذلك الأمر الذي ينبني عليه أن عقد الاستثمار يصبح منعماً ويعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد ولا يجوز لها أن تطالب بالأجور التي لم تستحق بعد بالرغم مما ورد بالشرط الخامس من عقد الاستثمار المتضمن (إذا تخلف الفريق الثاني عن دفع الأقساط المستحقة ومضى على هذا الاستحقاق شهران يصبح هذا العقد ملغياً إضافة إلى إلزام الفريق الثاني بأجرة باقي السنة العقدية) .

وحيث إن الأمر كذلك يكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف قد وافق القانون وهذا السبب يكون متعيناً الرد .

لهذا وبالبناء على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قرار صادر بتاريخ ١٢ شعبان سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ١٩ / ٥ / ٢٠١٦ م .

القاضي المترئس

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / غ . ع