

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٦/٣٤٦

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 د. أحمد المؤمني

وعضوية القضاة السادة

محمد طلال الحمصي، ناجي الزعبي، محمد البرودي، محمد ارشيدات

الممیزان :- ١ - حسام نادر عبد الهادي.

٢ - سامر نادر عبد الهادي.

وكيلهما المحامي وليد عبد الهادي.

الممیز ضدها:- شركة البنك الأهلي الأردني المساهمة العامة .

وكيلها المحامي حسام جريس العمش.

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٥ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة

استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٥/٨٩٤٣) تاريخ ٢٠١٥/١١/١٧ المتضمن

رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب

عمان في الدعوى رقم (٢٠١١/٨٢١) تاريخ ٤/١٢/٢٠١٤ القاضي (بالحكم برد دعوى

المدعين وتضمين المدعين الرسوم والمصاريف فيما قضى به وتضمين المستأنفة الرسوم

والمصاريف ومتبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماً عن هذه المرحلة.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١ - أخطأ суд المحكمة بانتخاب خيرين وليس ثلاثة خبراء.

٢- أخطاء المحكمة بموافقة محكمة البداية بانتخاب الخبير عدنان معالي - مهندس معماري - لا علاقة له بالأعمال الإنسانية.

٣- أخطاء المحكمة في اعتماد تقرير الخبرة المنظم من الخيرين مجتمعين والموقع من قبلهما بالرغم من أنه لا يجمع بينهما جامع والمهمة الموكولة لكل منهما تختلف عن المهمة الموكولة للأخر .

٤- أخطاء المحكمة بعدم معالجة استعاناً الخبير عدنان معالي بخبير آخر دون إذن المحكمة ودون علم أو موافقة أطراف الدعوى.

٥- أخطاء المحكمة بعدم تعيين مهندس خبير إنسائي مختص بالإضافة إلى الخيرين الذي سبق وعينتهما المحكمة .

٦- أخطاء المحكمة بعدم إخلاء المأجور بسبب تملك المدعي عليها/ المميز ضدتها عقاراً آخر في الموقع نفسه يصلح لعملها كفرع للبنك .

٧- أخطاء المحكمة بقولهـا أن الأعمال - الأضرار التي قامت بها المدعي عليهـا - المميز عليهـا - تمت إعادةـها لحالـها وإنـها لم تلحق أي ضـرر بالعـقار وـلم تؤثـر عـلـيهـا.

٨- أخطاء المحكمة بعدم معالجة موضوع سماع المحكمة مناقشة الخيرين في يوم واحد.

٩- أخطاء المحكمة في تفسير نص المادة (١٠/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين وحملت هذا النص فوق ما يحتمـل .

لهـذه الأسبـاب طـلب وكـيل المـميزـين قـبول التـميـز شـكـلاً وـنقـض القرـار المـميز مـوضـوعـاً.

بتـاريـخ ٢٠١٦/١/٣ قـدم وكـيل المـميزـ ضدـها لـائـحة جـوابـية طـلبـ في نهاـيـتها قـبولـها شـكـلاً وـفي المـوضـوع ردـ التـميـز وـتصـديـق القرـار المـميزـ .

الـ رـاـر

بالتـدـقـيـقـ والمـداـولـةـ نـجـدـ إنـ المـدـعـيـنـ:-

- ١ - حسام نادر عبد الكريم عبد الهادي.
- ٢ - سامر نادر عبد الكريم عبد الهادي.

تقـدـمـاـ بـدـعـاهـاـ ضـدـ المـدـعـيـ عـلـىـ شـرـكـةـ الـبـنـكـ الـأـهـلـيـ الـأـرـدـنـيـ .

لـلـمـطـالـبـةـ :ـ بـإـخـلـاءـ الـمـأـجـورـ وـبـيـدـ عـطـلـ وـضـرـرـ وـقـدـرـاـ الـدـعـوـيـ بـمـبـلـغـ (٣٣٤٨٠) دـينـارـاـ لـغـايـاتـ الرـسـومـ.

أـسـسـ المـدـعـيـانـ الدـعـوـيـ عـلـىـ سـنـدـ مـنـ القـوـلـ :ـ بـأـنـهـمـاـ يـمـلـكـانـ مـعـ شـقـيقـهـمـاـ يـاسـرـ قـطـعـةـ الـأـرـضـ رـقـمـ (٦٧٣) حـوـضـ (١١) حـنـوـ الصـوـيـفـيـةـ/ـ غـرـبـ عـمـانـ وـمـاـ عـلـيـهـ وـيـشـغـلـ الـبـنـكـ الـمـخـازـنـ ذـوـاتـ الـأـرـقـامـ (١٣٠١٢٠٤٠٢٠١) فـيـ الـبـنـاءـ الـمـقـامـ عـلـىـ الـقـطـعـةـ بـمـوـجـبـ عـقـدـ إـيجـارـ خـطـيـ مـؤـرـخـ فـيـ ١٩٩٧/١٠/١ـ وـبـيـدـ إـجـارـةـ مـقـارـهـ (٢٢٤٨٠) دـينـارـاـ .

وـقـامـتـ المـدـعـيـ عـلـىـ بـإـجـراـءـ تـغـيـرـاتـ بـالـمـأـجـورـ مـخـالـفـةـ بـذـلـكـ لـأـبـسـطـ الـقـوـاعـدـ وـالـأـصـوـلـ الـهـنـدـسـيـةـ بـدـوـنـ عـلـمـ أـوـ مـوـافـقـةـ المـدـعـيـنـ مـاـ أـلـحـقـ أـضـرـارـاـ بـالـمـأـجـورـ لـاـ يـمـكـنـ تـدارـكـهـاـ مـنـ حـيـثـ هـدـمـ لـأـجـزـاءـ مـنـ الـمـأـجـورـ وـإـحـدـاثـ فـتـحـاتـ فـيـ الـأـعـدـمـةـ الـحـامـلـةـ وـالـإـضـرـارـ بـالـجـسـورـ الـرـئـيـسـيـةـ وـإـحـدـاثـ فـتـحـاتـ فـيـ السـدـةـ وـنـجـفـ لـلـخـرـسانـةـ الـمـسـلـحةـ مـاـ أـلـحـقـ الـضـرـرـ بـالـعـنـاصـرـ الـإـنـشـائـيـةـ الـرـئـيـسـيـةـ مـاـ أـضـعـفـ الـبـنـاءـ وـإـسـتـعـانـ المـدـعـيـانـ بـمـكـتـبـ هـنـدـسـيـ لـلـتـحـقـقـ مـنـ خـطـورـةـ التـغـيـرـاتـ .

وـتـقـدـمـ المـدـعـيـانـ الـمـحـكـمـةـ بـطـلـبـ مـسـتـعـجـلـ بـرـقـمـ (٤٨٣/٢٠١١/٤٨٣) وـقـرـرـتـ الـمـحـكـمـةـ وـقـفـ الـأـعـمـالـ الـإـنـشـائـيـةـ وـعـلـمـ المـدـعـيـانـ بـأـنـ المـدـعـيـ عـلـيـهـ تـمـلـكـ الـبـنـاءـ الـمـقـامـ عـلـىـ الـقـطـعـةـ رـقـمـ (٢٣٤) حـوـضـ (١١) حـنـوـ الصـوـيـفـيـةـ باـعـتـبـارـهـ الـخـلـفـ الـقـانـوـنـيـ لـبـنـكـ فـيـلـادـلـفـيـاـ لـلـاـسـتـشـمـارـ الـمـنـدـمـجـ بـالـبـنـكـ الـأـهـلـيـ بـقـرـارـ الـبـنـكـ الـمـرـكـزـيـ وـيـقـعـ فـيـ الـمـكـانـ نـفـسـهـ الـمـسـتـأـجـرـ وـهـوـ صـالـحـ لـغـايـاتـ الـبـنـكـ ذاتـهـاـ،ـ وـأـنـتـقـلـ فـرـعـ الـبـنـكـ لـذـلـكـ الـعـقـارـ مـنـذـ ستـةـ شـهـورـ وـلـاـ زـالـ يـمـارـسـ أـعـمـالـهـ فـيـهـ وـتـمـ تـوـجـيهـ كـتـابـ خـطـيـ وـإـنـذـارـ عـدـلـيـ بـرـقـمـ (٢٠١١/١٩٥١٦) تـارـيخـ ٢٠١١/١٠/٩ـ لـتـسـلـيمـ الـمـأـجـورـ .

نظرت محكمة الدرجة الأولى الدعوى وأصدرت فيها قرارها الذي قررت فيه الحكم برد الدعوى وتضمين المدعىين الرسوم والمصاريف .

لم يرض المدعى بالقرار فطعنا عليه باستئنافهما .

وبتاريخ ٢٠١٥/١١/١٧ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم (٢٠١٥/٨٩٤٣) قضت فيه رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محامية عن هذه المرحلة .

لم يقبل المدعىان بهذا القرار فطعوا فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز .
ثم قدم وكيل المدعى عليها لائحة جوابية .

بالرد على أسباب التمييز :-

وعن السبب الأول المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بموافقة محكمة البداية بانتخاب خبيرين وليس ثلاثة خبراء .

في ذلك نجد إنه لا يوجد نص في القانون على اشتراط عدداً معيناً أو وجوب أن يكون عددهم فردياً وبالتالي فإن الخبرة الجارية في هذه الدعوى من خبررين أصدرا تقريرهما بالإجماع دون اختلاف في الرأي هي خبرة صحيحة وموافقة للقانون ذلك أن مفهوم الخبرة يجب أن يكون متتفقاً للواقع الذي أجريت الخبرة من أجله وليس بالعدد مما يستوجب رد هذا السبب .

وعن السبب الثاني المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بموافقة محكمة البداية على انتخاب الخبير عدنان معالي وهو خبير معماري لا علاقة له بالأعمال الإنسانية .

في ذلك نجد إن الثابت من مناقشة الخبير المعماري عدنان معالي أنه مهندس معماري منذ عام ١٩٨٤ وأشار للخبرات لديه في مجال الإنشاءات وإن من طبيعة عمله مراجعة الحسابات الإنسانية التي يقوم بها المهندس الإنساني ذلك أن طبيعة عمل

المهندس المعماري يقوم على توافر عدة معايير تتمثل في قدرة التصور والإبداع والابتكار في ميدان الفن المعماري والقدرة على انجاز المشاريع وتقديمها وإيجاد الحلول المنبثقة في ميادين شتى مثل الهندسة المدنية وبالتالي فإن انتخاب المهندس المعماري عدنان ليس فيه ما يخالف القانون مما يتبعه رد هذا السبب.

وعن السبب الثالث المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف في اعتماد تقرير الخبرة المنظم من الخبريين مجتمعين والموقع من قبلهما بالرغم من أنه لا يجمع بينهما جامع والمهمة لكل منهما تختلف عن المهمة الموكولة للأخر.

في ذلك نجد إن كل خبير له المهمة الخاصة به وقد أشار الخبرران لمهمة كل منهما عند مناقشتها وإن جمع الخبريين خبرتهما بتقرير واحد لا ينال منه ولا يبطله لأن لكل منها مجاله الفني الذي يجب أن يعطي رأيه فيه وفق الواقع الذي تم الكشف عليه مما يتبعه رد هذا السبب .

وعن السبب الرابع ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بعدم معالجة استعانة الخبير عدنان معالي بخبير آخر بدون إذن المحكمة .

في ذلك نجد إن الخبير المعماري أشار في مناقشه أن من طبيعة عمله مراجعة الحسابات الإنسانية التي يقوم بها المهندس الإنساني والتي لا يقوم بها وبالتالي فإن استشارة المهندس المعماري لخبير آخر لا يؤثر على سلامة تقرير الخبرة وإن الخبير يستطيع الاستئناس بآراء ذوي الخبرات في أي مجال يريد تقديم تقرير حوله وذلك لضمان سلامة التقرير مما يتبعه رد هذا السبب .

وعن الأسباب الخامس والسادس والسابع والثامن والمنسبة بالنتيجة على الطعن بتقرير الخبرة والمتمثلة بعدم تعين مهندس إنساني وسماع مناقشة الخبريين في يوم واحد وإن الأضرار لم تلحق أي ضرر .

في ذلك نجد من الرجوع إلى تقرير الخبرة المقدم في هذه الدعوى أمام محكمة

البداية فقد جاء تقرير الخبرة صحيحاً وموفياً للغاية منه وموافقةً للأصول والقانون وقد خلص الخبران في تقريرهما إلى أن الأعمال التي قامت بها المدعية من أعمال صيانة لم تشكل ضرراً لا يمكن إصلاحه والبناء سليم من الناحية الفنية والإنسانية وتمت معالجة الأضرار بشكل هندسي ولم يتأثر البناء بسبب أعمال الديكور وإن الأعمال الإنسانية لم تضر بالأعمدة الرئيسية والجسور وإن بالإمكان إعادة الحال إلى ما كان عليه في أجزاء البناء الرئيسية بعد إجراء الصيانة والديكور وبالتالي فإن الأعمال التي قامت بها الجهة المدعى عليها لا تشكل ضرراً لا يمكن إصلاحه وإن البناء سليم من الناحية الفنية والإنسانية .

وعليه وحيث إن تقرير الخبرة جاء واضحاً ومستوفياً للشروط القانونية ولم يرد ما ينال منه فإن اعتماده من قبل محكمة الاستئناف في محله .

أضف إلى ذلك أن من شروط العقد الإضافية أنه يحق للمستأجر أن يقوم بإجراء التغييرات في المأجور وإجراء الديكورات الداخلية وإجراء القواطع بشرط عدم الإضرار وبالتالي فطالما لم تلحق الأعمال التي قام بها البنك إضرار بالمأجور فإنه والحالة هذه لا يوجد أي مخالفة لشروط عقد الإيجار مما يتبعه رد هذه الأسباب .

في ذلك وبالرجوع إلى نص المادة (١٠/ج/٥) من قانون المالكين المستأجرين أن المقصود المناسبة للمحلات التجارية هي المنطقة التجارية وليس المنطقة الجغرافية وإنه يشترط للإخلاء توافق شروط إذا فقد أحدها يؤدي إلى هدم باقي الشروط وإن شرط المناسبة هو الشرط الأهم من هذه الشروط والواجب بحقه في هذه الدعوى .

وبالرجوع إلى عقد الإيجار فإن الغاية من الإجارة هي استعمال البناء المستأجر كفرع للبنك يمارس من خلاله أعماله المباشرة مع العملاء وإن المبنى كان لغايات استعماله كمبنى إدارة للدوائر الإدارية كشركة بنك فيلادلفيا والذي اندرج البنك الأهلي الأردني وهو شركة مساهمة عامة بموجب قرار وزير الصناعة والتجارة مع شركة بنك فيلادلفيا وحلت محلها في جميع الحقوق والالتزامات ونتيجة ذلك آلت ملكية البناء العائد لشركة فيلادلفيا للمدعى عليها وحلت حلولاً قانونياً مكانها باعتبارها الخلف القانوني لشركة بنك فيلادلفيا والتي تملك العقار بموجب معاملة التصحيح رقم (٤٨٧/١٩٩٧).

ما بعد

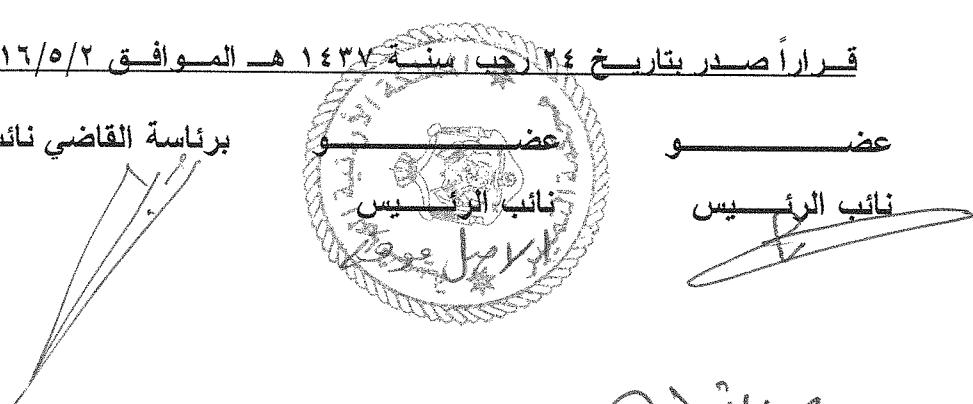
-٧-

وحيث إن الثابت من تقرير الخبرة الذي تم اعتماده فإن موقع البناء من الناحية التجارية الواقع على المبنى وتتوفر موافق للسيارات لا يعتبر موقعاً مناسباً لعمل فرع البنك وخصوصاً بالمقارنة مع موقع الفرع على شارع عبد الله غوشة وبذلك فإن شرط المناسبة لغايات إعمال نص المادة (١٠/ج/٥) من قانون المالكين والمستأجرين غير متوفراً في هذه الدعوى مما يتغير رد هذا السبب .

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

قراراً صدر بتاريخ ٢٤ (ج) سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٥/٢

برئاسة القاضي نائب الرئيس



عضو و

نائب الرئيس

عضو و

عضو و

رئيس الديوان

lawpedia.jo

دقة/أ.ك