

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٦/١٣٨٣

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 السيد الرئيس هشام التل  
وأعضويّة القضاة السادة

فائز حمarnaة، أحمد المؤمني، هاني قاقيش، د. فؤاد الدرادكة  
ناجي الزعبي، محمود البطوش، حابس العبداللات، حضر مشعل

المميرون :- ١- أحمد زهير أحمد شرعب.

٢- نسرين زهير أحمد شرعب.

٣- حسام زهير أحمد شرعب.

وكيلهم المحامي رامي الجغامين.

المميزة ضدها :- نائلة فخري عبد المحسن الحسيني زوجة المرحوم فهر شحادة النمري  
بصفتها أحد ورثة المرحوم فهر شحادة النمري بالإضافة إلى التركة.  
وكيلها المحامي رakan الفاعوري.

بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة  
استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٥/٤٣٢٧٢) فصل ٢٠١٥/٩ والقاضي  
فسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق غرب عمان في الدعوى رقم  
(٢٠١٤/٢٦٩١) بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٣ ورد دعوى المدعين وتضمين المستأنف ضدهم  
(المدعين) الرسوم والمصاريف عن مرحلتي التقاضي ومبليغ (٢٠٠) دينار أتعاب مرحلة  
الدرجة الأولى ومبليغ (١٠٠) دينار أتعاب عن هذه المرحلة وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

وتتألف أسباب التمييز بما يلي:

- ١ - أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها إذ جاء مخالفًا للقانون والأصول إذ استندت في قرارها إلى تعليمات الاحتضان لسنة ٢٠١٣ وهي تعليمات لا ترتقي إلى القانون .
- ٢ - أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ إن الاحتضان كان من قبل المميز ضدها وليس مورثها الذي قام بالتوقيع على عقد الإيجار وإن اشتراك المدعومة علا في السكن مع المميز ضدها لا يرتب لها الحق بالاستمرار القانوني بالإقامة بالعقار.
- ٣ - أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق القانون على وقائع الدعوى بعدم استنادها لنص المادة (٥/ج/٣) من قانون المالكين المستأجرين .
- ٤ - أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها وبالنتيجة التي توصلت إليها إذ جاء قرارها متناقضًا وذلك في الرد على السبب الأول من أسباب الاستئناف .
- ٥ - أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق النص الواجب التطبيق على الدعوى فقامت بالاستناد إلى تعليمات الاحتضان لسنة ٢٠١٣ دون الأخذ بعين الاعتبار القانون الخاص الذي يحكم العلاقة بين أطراف العقد .  
لهذه الأسباب يطلب المميزون قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

القرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن

المدعين :-

- ١ - المحامي حسام زهير أحمد شرعب .
  - ٢ - نسرين زهير أحمد شرعب .
  - ٣ - أحمد زهير أحمد شرعب .
- وكيلهم المحامي رامي الجمامين .

كانوا بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢ قد تقدموا بالدعوى الصلحية الحقوقية رقم (٢٠١٣/٣٠٦٣) لدى محكمة صلح حقوق غرب عمان بمواجهة المدعي عليها نائلة فخرى عبد المحسن الحسيني/ زوجة المرحوم فهر شحادة النمري بصفتها أحد ورثة المرحوم فهر النمري بالإضافة إلى التركة للمطالبة بإخلاء مأجور سندًا لأحكام المادة (٣/٥/٢) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته على سند من القول :-

١ - تشغّل المدعي عليها في ملك المدعى وبحكم الاستمرار القانوني - الشقة الأرضية الشرقية من البناء المقام على قطعة الأرض رقم (٢٥٤) حوض (١٠) مربعة موسى قرية وادي السير بموجب عقد الإيجار الخطي المبرم ما بين مالك البناء السابق وورث المدعي عليها المرحوم فهر شحادة النمري والذي يبدأ في ١٩٨٧/٥/١ وبأجرة سنوية مقدارها (٤٥٠٠) دينار أردني بعد التعديل بموجب الحكم الصادر عن محكمة صلح حقوق غرب عمان في الدعوى رقم (٢٠١٢/٢٢٠) تدفع على قسطين متساوين مقدماً في ١١/٥/١ و ١١ من كل عام .

٢ - قامت المدعي عليها بإشراك الغير في المأجور حيث قامت بالسماح للمدعاة (علا) بإشغال الشقة معها دون موافقة المالكين الخطية مخالفة بذلك البند الثالث من عقد الإيجار الذي نص على أنه ليس للمستأجر الحق بتأجير المأجور أو جزء منه للغير أو إدخال شريك أو شركة معه في المأجور أو التخلّي عنه بدون موافقة المؤجر الخطية.

٣ - كما خالفت المدعي عليها المادة (٣/٥/ج) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته التي نصت على أنه يجوز إخلاء المأجور إذا أجر المستأجر المأجور أو قسمًا منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية.

٤ - بتاريخ ٢٠١٣/٩/١٩ قام المدعون بتوجيه الإنذار العدلي رقم (٢٠١٣/١٣٦٤٠) الصادر عن كاتب عدل محكمة بداية غرب عمان والموجه للمدعي عليها لمطالبتها بالامتناع والتوقف عن السماح للغير بالسكن معها وإشغال المأجور إلا أن المدعي عليها ورغم تبلغها الإنذار العدلي حسب الأصول استمرت في الإشراك بالمأجور والسماح للغير بالسكن معها دون وجه حق مما استوجب إقامة هذه الدعوى.

بasherت محكمة صلح حقوق غرب عمان النظر بالدعوى ونظرًا لغياب وكيل المدعين أصدرت بتاريخ ٢٠١٤/١١٣ حكمها بإسقاط الدعوى إسقاطاً مؤقتاً للغياب.

تم تجديد الدعوى بناءً على طلب وكيل المدعين وسجلت بالرقم (٢٠١٤/٢٣٣) وبasherت محكمة الصلح بنظرها، ونظرًا لغياب وكيل المدعين المتهم موعد الجلسة أصدرت بتاريخ ٢٠١٤/٣/٣٠ حكمها بإسقاط الدعوى إسقاطاً مؤقتاً للغياب.

تم تجديد الدعوى مرة أخرى بناءً على طلب وكيل المدعين وسجلت بالرقم (٢٠١٤/٩٣٠) وبasherت المحكمة نظر الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٢ حكمها المتضمن :-

إلزم المدعى عليها (نائلة فخري عبد المحسن الحسيني) بإخلاء العقار موضوع الدعوى وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلاع (٢٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم تقبل المدعى عليها (المستأنفة) نائلة الحسيني بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعنت بالحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي نظرت الطعن تدقيقاً وأصدرت بتاريخ ٢٠١٤/٩/٤ حكمها رقم (٢٠١٤/٣٢٥٦٤) ويتضمن :-  
فسخ الحكم المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها لتمكين المستأنفة من تقديم جوابها ودفعها وبيناتها واعتراضاتها ولتمكين المستأنف عليهم من تقديم بيناتهم الداحضة إن وجدت ومن ثم وزن البينة وإصدار الحكم المناسب .

لدى إعادة الدعوى إلى محكمة صلح حقوق غرب عمان قيدت بالرقم (٢٠١٤/٢٦٩١) وبعد اتباعها الفسخ واستكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/٩/١٣ حكمها المتضمن :-

إلزم المدعى عليها نائلة فخري عبد المحسن الحسيني بإخلاء العقار موضوع الدعوى وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلاع (٢٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم تقبل المدعى عليها (المستأنفة) نائلة الحسيني بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعنت بالحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي نظرت الطعن تدقيقاً وأصدرت بتاريخ ٢٠١٥/١١/٩ حكمها رقم (٢٠١٥/٤٣٢٧٢) ويتضمن :-  
قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ الحكم المستأنف ورد دعوى المدعين وتضمين المستأنف عليهم الرسوم والمصاريف عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٢٠٠) دينار أتعاب محاماة عن مرحلة الدرجة الأولى ومبلغ (١٠٠) دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

ولما لم يقبل المدعون المستأنف عليهم بالحكم الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فقد تقدموا بتاريخ ٢٠١٦/١/٢١ بالطلب رقم (٢٠١٦/٢٦٠) لدى معالي رئيس محكمة التمييز لمنحهم الإذن بتمييز الحكم الاستئنافي المذكور، حيث قرر معالي الرئيس بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٤ منحهم الإذن وقد تبلغه وكيلهم بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٨ .

بعد حصول المدعين (المميزين) على إذن التمييز طعنوا بالحكم الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه للأسباب التي أوردوها في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣ ضمن المهلة القانونية.

بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٤ تبلغ وكيل المدعى عليها (المميز ضدها) لائحة التمييز ولم يتقدم بلائحة جوابية.

ورداً على أسباب الطعن جميعها التي يخطئ فيها الطاعونون محكمة استئناف عمان في حكمها الذي جاء مخالفًا للقانون والأصول حيث استندت في حكمها إلى تعليمات الاحتضان لسنة ٢٠١٣ كما أن الاحتضان كان من قبل المميز ضدها وليس مورثها الذي قام بالتوقيع على عقد الإيجار ومن ثم فإن المحكمة لم تطبق القانون على وقائع الدعوى ولم تستند إلى نص المادة (٥/ج/٣) من قانون المالكين والمستأجرين فجاء حكمها متناقضاً ولا سيما في ردها على السبب الأول من أسباب الطعن الاستئنافي فجاء حكمها من حيث النتيجة مخالفًا للقانون.

وفي ذلك نجد إن المادة (٥/٣) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته تنص على ما يلي :

((....ج- على أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية : -

ـ ـ إذا أجر المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة)).

يستفاد من هذا النص وفق ظاهر العبارات التي صيغ فيها أن المشرع اعتبر تأجير المستأجر للمأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح بإشغاله دون موافقة المالك الخطية إشراكاً في المأجور ومن ثم سبباً من أسباب إخلاء المأجور أي أنه وحفاظاً على حقوق المؤجر أجاز له إقامة دعوى إخلاء المأجور لهذا السبب وإن إمعان النظر بالنص المشار إليه نجد إنه جاء في صدر الفقرة الثالثة ما يلي : (( إذا أجر المستأجر المأجور .... )) أي أنه يشترط في المستأجر أن يقوم بتأجير العقار المستأجر من قبله إلى الغير لينتفع هذا الغير من المأجور سواء بإشراكه معه أو بالتخلي عن المأجور للغير حتى يجوز للمؤجر إخلاء المأجور فإذا لم يتوافر ذلك فالأسأل أن المؤجر لا يستطيع المطالبة بالإخلاء .

وفي حالتنا المعروضة نجد إن المدعين (المميزين) أسلوا دعواهم على أن الطفلة (علا) تقيم مع الممیز ضدها في الشقة التي يستأجرها مورث الممیز ضدها زوجها من (المميزين) مع أن الثابت أن المدعاة علا كانت قد احتضنتها الممیز ضدها منذ عام ١٩٩٣ كما يشير كتاب التنمية الاجتماعية المبرز في الدعوى أي أن أسرة الممیز ضدها أصبحت الأسرة البديلة لها وتقيم معها بصفة مستقرة .

وحيث إن المشرع وفقاً لنظام رعاية الطفولة وتعليمات الاحتضان ولدواعي اجتماعية وإنسانية وحماية للطفلة أجاز احتضان بعض الأطفال عن طريق الأسرة البديلة تحقيقاً للغاية التي يرمي إليها المشرع وهي فكرة الاندماج الاجتماعي وإن مثل هؤلاء الأطفال بحاجة للرعاية وليس لهم معيل آخر من ناحية .

ومن ناحية أخرى إن المستأجرة - الممیز ضدها - لا تتنفع من المأجور لقاء إقامة المدعاة علا معها في الشقة أي لا تقاضى منها أجراً وإن الثابت أن المدعاة علا محظونة من الممیز ضدها لأسباب إنسانية واجتماعية وإن العرف والعادة في مثل هذه الحالة أن تعيش في كنف أسرتها البديلة فلا يعقل أمام كل ذلك أن ينظر إلى هذه الحالة

على أنها إشراك في المأجور واعتبارها من الحالات التي يجوز فيها الإخلاء الأمر الذي يتغير معه رد هذه الأسباب .

وإذا كنا نتفق مع ما توصلت إليه محكمة الاستئناف من حيث النتيجة فإننا لا نتفق معها من حيث التسبيب والتعليق وإن أسباب الطعن لا ترد على الحكم المطعون فيه.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٩ شعبان سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٥/٥ م.

الرئيس



عضو و

  
نائب الرئيس

عضو و

  
نائب الرئيس

عضو و

  
نائب الرئيس

عضو و

  
نائب الرئيس

عضو و

  
نائب الرئيس

عضو و

  
نائب الرئيس

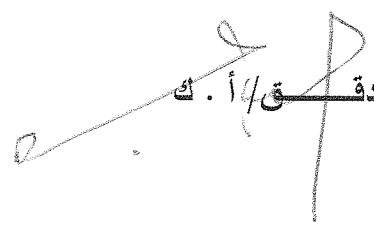
عضو و



عضو و



رئيس الديوان

  
د/ عاصم أ. ك

أ. ك H16-1383