

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٧/٢٨٤

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 القاضي السيد أحمد المومني
وعضوية القضاة السادة

محمد طلال الحمصي ، هاني قافيش ، داود طبيلة ، محمد ارشيدات

المميزة : شركة توتال الأردن المساهمة الخاصة .

وكلاوتها المحامون صلاح الدين البشير وفراس ملحس وسلمى القبطي
والهادي الرديدة وأيمان عکروش ونارت شواش ومحمد العلان
وآخرون .

المميز ضدتهم : ١ - عبد الرحمن محمد أحمد القناص .
٢ - عبد الله محمد أحمد القناص .
٣ - يوسف محمد أحمد القناص .
وكيلهم المحامي فيصل الشمرى .

بتاريخ ٢٠١٦/٨/٧ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق
عمان في الدعوى رقم ٢٠١٦/٩٢٦٥ تاريخ ٢٠١٦/٧/١١ المتضمن رد الاستئناف
موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة شرق عمان في الدعوى رقم
٢٠١٥/٥٥ تاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٨ القاضي برد دعوى المدعية وتضمينها الرسوم
والمصاريف ومبليغ ١٠٠٠ دينار أتعاب محامية وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف
ومبليغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماً عن هذه المرحلة من مراحل التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- ١ - أخطأت المحكمة عندما اعتبرت أن الخسارة التي لحقت بالمميز بسبب تنظيم عقد الإيجار موضوع هذه الدعوى لا تدخل ضمن الحالة التي نصت عليها المادة ١/٦٩٩ من القانون المدني .
- ٢ - أخطأت المحكمة في تفسير نص المادة ١/٦٩٩ من القانون المدني .
- ٣ - أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها حيث إن المشرع في المادة ١/٦٩٩ من القانون المدني امتد في إعمال وتطبيق نص هذه المادة ليس بالضرر الواقع على المستأجر فقط وإنما توسيع إلى إعطاء القاضي إمكانية فسخ العقد إذا كان الضرر يصيب تابعي ذلك المستأجر .
- ٤ - أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها حيث اعتبرت أنه ولغایات إعمال المادة ١/٦٩٩ من القانون أن يكون هنالك إخلال من الجهة المميز ضدها (المؤمن) حيث إن تطبيقها لا يرتبط بوجود خلل من جهة المؤجر .
- ٥ - أخطأت المحكمة وخالفت نص المادة ٣ من القانون المدني .
- ٦ - إن تطبيق المادة ١/٦٩٩ من القانون المدني يتماشى بما جاء في المادة (١٩) من المجلة (لا ضرر ولا ضرار) .
- ٧ - أخطأت المحكمة بعدم إجازة البينة الشخصية للمميز .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً،

الـ رـاـرـ

بـالـتـدـقـيقـ وـالـمـادـوـلـةـ :

نـجـدـ إـنـ الجـهـةـ المـدـعـيـةـ سـبـقـ وـأـقـامـتـ فـيـ مـوـاجـهـةـ المـدـعـيـ عـلـيـهـمـ الدـعـوـىـ رـقـمـ

٢٠١٤/١٠٥٠ لـدىـ مـحـكـمـةـ بـداـيـةـ حـقـوقـ شـمـالـ عـمـانـ .

لمطالبتهم بفسخ عقد الإيجار وملحقة قيمته ٦٨٧٨٠٠ دينار مؤسسه دعواها على ما يلي:

- ١ - أبرمت المدعية مع السادة ورثة المرحوم منير إبراهيم الجالودي والستة جميلة جبران على العمرى عقد إيجار سرى بتاريخ ٢٠١٠/١٠/١ استأجرت بموجبه منهم قطعة الأرض رقم (١٥٢٧) حوض رقم (٨) الميالة طربور من أراضي شرق عمان والمخازن المقامة عليها وذلك قبل انتقال ملكية المأجور إلى المدعى عليهم.
- ٢ - بعد أن أصبح المدعى عليهم هم المالكون للمأجور قاموا بتوقيع ملحق تعديل عقد إيجار بتاريخ ٢٠١٢/٢/٨ مع المدعية والمالكين السابقين تم بموجبه دخول المدعى عليهم في عقد الإيجار كمؤجرين باعتبار إنهم قد أصبحوا المالكين للمأجور.
- ٣ - إن استمرار عقد الإيجار يلحق ضرراً بأموال (المدعية) باعتبار أن استمرار عقد الإيجار يلحق خسائر مالية كبيرة بالمدعية .
- ٤ - إن المادة رقم (٦٩٩) من القانون المدني تجيز للمستأجر أن يقوم بفسخ عقد الإيجار في حال كان استمراره يلحق الضرر بأموال المستأجر المدعية في هذه الحالة .
- ٥ - لم يتم التوصل إلى حل ودي مع المدعى عليهم لفسخ عقد الإيجار مما استدعا إقامة هذه الدعوى .

وتقديم المستأنف ضدهم بالطلب رقم ٢٠١٤/٧٣٣ لإحالة الدعوى لعدم الاختصاص المكاني وقررت المحكمة وقف السير بالدعوى والانتقال لرأوية الطلب وبعد استكمال إجراءات التقاضي بالطلب قررت محكمة الدرجة الأولى إعلان محكمة بداية شمال عمان عدم اختصاصها المكاني بنظر الدعوى والفصل فيها وتم إحالتها إلى محكمة بداية شرق عمان بصفتها صاحبة الاختصاص المكاني بنظر الدعوى والفصل فيها ولدى ورود ملف الدعوى إلى محكمة بداية شرق عمان سجلت بالرقم ٢٠١٥/٥٥ وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت قرارها رقم ٢٠١٥/٥٥ قضت فيه رد دعوى المدعية مع تضمينها الرسوم والمصاريف ومبلاغاً ١٠٠٠ دينار أتعاب محامية .

لم ترضي المستأنفة بالقرار وقامت بالطعن فيه لدى محكمتنا للأسباب الواردة باللحنة الاستئناف .

وبتاريخ ٢٠١٦/٧/١١ أصدرت قرارها رقم ٢٠١٦/٩٢٦٥ قضت فيه رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلاً ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم تقبل المدعية بهذا القرار فطعنت فيه لدى محكمة التمييز .
وعن أسباب التمييز جميعاً ومؤداها تخطئة محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية بالنتيجة التي توصلنا إليها برد دعوى المدعية عندما اعتبرتا أن الخسارة التي لحقت بالمدعية بسبب تنفيذ عقد الإيجار موضوع الدعوى لا يدخل ضمن الحالة المنصوص عليها بالمادة ٦٩٩ من القانون المدني .

وفي ذلك نجد إن الثابت من أوراق هذه الدعوى أن المدعية - المميزة - تستأجر وتشغل قطعة الأرض رقم ١٥٢٧ حوض ٨ الميالدة من أراضي طبربور والمخازن المقامة عليها بموجب عقد إيجار خطي موقع بينها وبين المالك القديم مدته عشر سنوات من تاريخ ٢٠١٠/١٠/١ بأجرة متفق عليها لكل سنة بالتقسيط الوارد في عقد الإيجار وقد انتقلت ملكية العقار إلى المدعى عليهم ووقعت المدعية على ملحق تعديل عقد الإيجار بتاريخ ٢٠١٢/٢/٨ حيث أصبح المدعى عليهم هم المؤجرون للمدعية بشروط العقد السابقة نفسها .

وحيث نجد إن الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز قد استقر على إنه إذا عقد الطرفان عقد إجارة جديدة اعتبر العقد الأخير وهو الملزם لهما .

وبالرجوع إلى المادة ١/٦٩٩ من القانون المدني فقد نصت (يجوز للمستأجر فسخ العقد):

١ - إذا استلزم تنفيذه إلحاق الضرر بين بالنفس أو المال أو لمن يتبعه في الانتقام بالمؤجر) .

المستفاد من هذه المادة أن الغاية التي قصدها المشرع هي منح المستأجر الحق بطلب فسخ عقد الإجارة في حالة إذا كانت العين المؤجرة يعتر فيها حالة من شأنها أن تعرض صحة

أو من يعيشون معه أو مستخدمه أو ماله لخطر جسيم كأن تكون العين المؤجرة آيلة للسقوط أو يوجد فيها وباء معدى أو تبين إنها غير صالحة للسكن أو طرأت أي ظروف خارجة عن إرادة المؤجر أو المستأجر حالت دون تنفيذ العقد .

وحيث إن عقد الإجارة من العقود الملزمة للجانبين وقد أوجب القانون على طرفي العقد الوفاء بما أوجبه عليه بالعقد .

وحيث لم يرد من البيانات أي بينة تثبت إخلال المؤجرين بالالتزامات المترتبة عليهم أو أن تنفيذ العقد والانتفاع بالمؤجر من شأنه إلحاق الضرر بمال أو نفس المستأجر أو من يتبعه بالانتفاع بالإجارة وبالتالي فإن الخسارة التي منيت الجهة المدعية نتيجة عدم قدرتها على تحقيق ربح من عملها في محطة تغيير الزيت ليست من الحالات التي تجيز لها المطالبة بفسخ عقد الإيجار استناداً لنص المادة ٦٩٩ من القانون المدني مما يتعمّن رد هذه الأسباب

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

قراراً صدر بتاريخ ١٦ جمادى الأولى سنة ١٤٢٨ هـ الموافق ٢٠١٣ / ٢ / ١٧ م .

عضو و نائب الرئيس رئيس القاضي نائب الرئيس

نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو و نائب الرئيس

عضو و

رئيس الديوان

دقيق / ح٠٤