

الملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر عن 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 "محمد متروك" العجارمة

وأعضوية القضاة السادة

"محمد طلال" الحمصي، ناصر التل، د. فؤاد الدرادكة، د. عيسى المومني  
حابس العبداللات، محمد عبيدات، محمد عمر" مقنصة، زيد الصمور

المميزة : سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.

وكيلها المحامي رامي العلاونة.

المميز ضدها : مؤسسة زكريا صالح الطراونة للتعهدات.

وكيلها المحاميان أسامة الطراونة ويزن الطراونة.

بتاريخ ٢٣/٢/٢٠٢٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن  
محكمة استئناف معان في الدعوى ذات الرقم (٢٠٢٠/١٨) بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٦  
والقاضي بعد اتباع قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم ٤٦٢٧/٤/٢٠١٩  
تاریخ ١٢/١٩/٢٠١٩ رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة  
بداية حقوق العقبة في الدعوى رقم ٩٩/١٤/٢٠١٤ تاريخ ١٩/١٠/٢٠١٧ والمتضمن:  
منع المدعى عليها من مطالبة المدعية بمبلغ (٤٠٠٠) دينار لعدم استنادها  
للأساس القانوني السليم وبالوقت ذاته تضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف

ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماً) وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف، ومبلغ ،

خمسين دينار أتعاب محاماً عن هذه المرحلة.

وتلخص أسباب التمييز بما يلى :

أولاً: أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت لها بمنع المطالبة ذلك أن المميزة أثبتت من خلال بيئاتها الخطية والشخصية صحة وقانونية مطالبتها للمميز ضدها.

ثانياً: أخطأت المحكمة باعتبار المميزة (المدعى عليها) غير محقّة في مطالبتها للمدعية بالأجرة عن المدة التالية لانتهاء عقد الإيجار وجاء قرارها مخالفًا لأحكام المادة (٢/٧٠٧) من القانون المدني وهناك العديد من القرارات التمييزية بالموضوع ذاته.

ثالثاً: وبالتاوب، إن ثبّوت واقعة استمرار المدعية (المميز ضدها) بإشغال المأجور والانتفاع به يترتب عليه قانوناً تجديد عقد الإيجار بمقتضى أحكام المادة (٢/٧٠٧) من القانون المدني بخلاف ما توصلت إليه محكمة الاستئناف.

رابعاً: أخطأت المحكمة بتطبيقها أحكام المادة (٧٠٠) من القانون المدني على موضوع الدعوى.

خامساً: أخطأت المحكمة بما ذهبت إليه بقرارها من أنه يتوجب على المدعى عليها (المميزة) أن تطالب بأجر المثل عن فترة الغصب وأن مطالبتها للمدعية (المميز ضدها) بالأجر لا تستند إلى أساس قانوني سليم.

سادساً: أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت لها بمنع المطالبة بالمبلغ موضوع الدعوى إذ لا تستند إلى أي أساس من الواقع و/أو القانون والمستقر باجتهادات محكمة التمييز.

نهذه الأسباب طلب وكيل المميشة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميش

موضوعاً.

بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٢٠ قدم وكيل المميش ضدها لائحة جوايبة طلب قبولها شكلاً ورد  
التمييز موضوعاً.

## القرار

بالتدقيق والمداولة نجد أن المدعية مؤسسة زكريا صالح الطراونة للتعهدات  
يمثلها المفوض بالتوقيع عنها زكريا صالح سليمان الطراونة أقامت دعواها بمواجهة  
سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة بمتلها المحامي العام المدني للمطالبة بمنع  
المدعى عليها من مطالبة المدعية بمبلغ (٤٢٠٠٠) دينار .

وعلى سند من القول :

١. استأجرت المدعية من المدعى عليها قطعة أرض تقع شرق الطريق الخلفي  
عند تقاطع الجسر مساحتها ( ١٠ ) دونمات بموجب عقد إيجار خطى ويحمل  
الرقم ( س ٢٧ / ٤٠٠٤ ) وذلك لغايات إقامة ( مقلع وخلطة إسفلتية ) لقاء بدل  
إيجار مقداره ( ٦٧٠٠ ) دينار تم دفعه كاملاً مقدماً .

٢. قامت المدعية بإنشاء ونصب خلط إسفلتى ومقلع (كسارة) تم استغلالها لتنفيذ  
أعمال الجهة المدعية وحسبما هو متفق عليه بموجب عقد الإيجار المذكور  
أعلاه.

٣. لاحقاً لما هو مذكور أعلاه فقد قامت الجهة المدعى عليها بتلييخ الجهة

المدعية بضرورة نقل المقلع (الكسارة) والغربال إلى الموقع الجديد للكسارات والمقلع في منطقة تتن / وادي الباي شرق الطريق الخلفي وبالفعل قامت المدعية بنقل المقلع (الكسارة) والغربال إلى الموقع الجديد.

٤. تقدمت الجهة المدعية بطلب للمدعي عليها لإبقاء خلاط الإسفلت في موقعه الموصوف في البند (١) أعلاه وذلك لكون الجهة المدعية قد أنتجت مواداً تقدر بـمليون متر مربع من مواد الحصمة المشوونة (الجاهزة للاستعمال بالخلطة الإسفلتينية) وذلك لأن عملية النقل مكلفة وتحتاج إلى وقت طويل إلا أن المدعي عليها رفضت ذلك دون مسوغ قانوني .

٥. لاحقاً لذلك تقدمت الجهة المدعية بطلب للجهة المدعى عليها لاستئجار قطعة أرض في منطقة القويره / الراسدية لنقل خلاط الإسفلت والباطون إليها نظراً لممانعة المدعي عليها من إيقائها في الموقع المذكور في البند (١) أعلاه إلا أنها قوبلت برفض المدعي عليها من تأجيرها لقطعة الأرض الموجودة في منطقة القويره / الراسدية دون مبرر قانوني .

٦. بعدما تم توضيحه أعلاه قامت المدعي عليها بمنع الجهة المدعية من استعمال واستغلال الخلاط والمواد الموجودة في موقعها بالرغم من ضخامتها وكلفتها العالية التي تكبدها الجهة المدعية لإننتاجها وقد قامت المدعي عليها بإغلاق الموقع بالشمع الأحمر وقد خاطبت المدعية المدعى عليها بالسماح لها باستعمال المواد الموجودة بالموقع إلا أنها قوبلت بالرفض .

٧. فوجئت الجهة المدعية بمطالبة الجهة المدعى عليها بـمبلغ (٤٢٠٠٠) دينار كبدل أجور قطعة الأرض الموصوفة في البند (١) أعلاه بالرغم مما تم

نوضيحه في البنود سالفة الذكر الأمر الذي اقتضى إقامة هذه الدعوى

٨. محكمكم صاحبة الصلاحية والاختصاص للنظر والفصل بالدعوى .

نظرت محكمة بداية حقوق العقبة الدعوى رقم (٢٠١٤/٩٩) والاستئناف لأجلتها بتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٩ أصدرت قرارها الذي قضت فيه الحكم بمنع المدعى عليها من مطالبة المدعية بمبلغ (٤٢٠٠٠) دينار لعدم استفادتها للأساس القانوني السليم وبالوقت ذاته تضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماة .

لم ترتكب الجهة المدعى عليها بالقرار خطأ في استئنافه .

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى رقم (٢٠١٨/١٨١) تدقيقاً وبتاريخ ٢٠١٨/١/٢١ أصدرت حكمها المتضمن فسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعية وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبغ ألف وخمسين دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم ترض المدعية بالحكم الاستئنافي فطعنت فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٨/٣/١١

وكان الهيئة العادلة في محكمة التمييز قد أصدرت قرارها رقم ٢٠١٨/٣٥٩٥

٢٠١٨/٧/٣١ تاريخ والذى جاء فيه :

## (وَعِنْ أَسْبَابِ التَّمْيِيزِ :

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بنظر الاستئناف تدقيقاً مخالفة أحكام المادة (١٨٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية دون مراعاة أن قيمة

الدعوى مبلغ (٤٢٠٠٠) دينار والمستأنفة كانت قد طلبت رؤيتها مرافعة.

وفي ذلك نجد أن المستفاد من أحكام المادة (٢/١٨٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية أن محكمة الاستئناف تنظر مرافعة في الطعون المقدمة إليها في الأحكام الصادرة عن محاكم الصلح ومحاكم البداية إذا طلب أحد الخصوم رؤيتها مرافعة وذلك في الدعاوى التي تزيد قيمتها على ثلاثين ألف دينار.

وفي الحالة المعروضة نجد أن قيمة الدعوى هي مبلغ (٤٢٠٠٠) دينار وأن وكيل المدعي عليها (المستأنفة) وضمن البند الثاني من طلباته الواردة بلائحة استئنافه طلب نظرها مرافعة إلا أن محكمة الاستئناف لم تفعل ونظرتها وفصلتها تدقيقاً وبالتالي فإن هذا السبب يرد على حكمها المميز ويقتضي نقضه.

لهذا ودون الحاجة للرد على باقي أسباب الطعن في هذه المرحلة نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف لإجراء المقتضى القانوني.

لدى إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف قيدت مجدداً بالرقم (٢٠١٨/١٣٠٦) وبعد تلاوة قرار محكمة التمييز رقم (٢٠١٨/٣٥٩٥) تاريخ ٢٠١٨/٧/٣١ وسماع أقوال الطرفين حوله قررت المحكمة اتباع النقض وبعد استكمالها إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٨/١١/٤ وجاهياً حكمها المتضمن: فسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعيه وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ ألف وخمسين دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي.

لم تقبل المستأنف ضدها بالحكم الاستئنافي فطعنت فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٨/١١/١٨.

وكانَتْ مُحْكَمَتَنا قد أَصْدَرَتْ بِتَارِيخِ ٢٠١٩/٣/١٣ حُكْمَهَا رقم ٢٠١٨/٨٤٥٩ جَاءَ فِيهِ :

(ورَدَ عَلَى أَسْبَابِ التَّمْيِيزِ :

وَعَنِ السَّبِبِ الثَّالِثِ وَمَفَادِهِ مُخَالِفَةُ مُحْكَمَةِ الْإِسْتِئْنَافِ نَصِّ الْمَادِهِ (٧٠٨) مِنْ  
الْقَانُونِ الْمَدْنِيِّ .

وَفِي ذَلِكَ نَجَدُ أَنَّ الْمَادِهِ (٧٠٨) مِنْ الْقَانُونِ الْمَدْنِيِّ قد نَصَتْ عَلَى مَا يَلِي :

(إِذَا اسْتَعْمَلَ الْمُسْتَأْجِرُ الْمَأْجُورَ بِدُونِ حَقٍّ بَعْدَ انْقَضَاءِ مَدَةِ الإِيجَارِ يَلْزِمُهُ أَجْرٌ  
الْمُثُلُ عَنْ مَدَةِ الْاسْتَعْمَالِ وَيَضْمِنُ لِلْمَأْجُورِ فَوْقَ ذَلِكَ مَا يَطْرُأُ عَلَى الْمَأْجُورِ مِنْ ضَرَرٍ).

وَلِلرَّدِّ عَلَى ذَلِكَ نَجَدُ مِنْ وَاقِعِ مَا قَدِمَ بِهَذِهِ الدَّعَوِيِّ مِنْ بَيِّنَاتٍ إِلَى أَنَّ الْمَمِيزَةَ  
(الْمَدْعِيَة) وَالَّتِي اسْتَأْجَرَتْ مِنَ الْجَهَةِ الْمَمِيزَ ضَدَّهَا قَطْعَةً أَرْضَ فِي مَنْطَقَةِ الْعَقبَةِ  
بِمَوْجَبِ عَدْدِ الإِيجَارِ رقم (س ٢٧/٤٢٠٠) وَالَّذِي كَانَتْ بِمَوْجَبِهِ تَشْغُلُ قَطْعَةً أَرْضَ  
مَوْضِعِ الدَّعَوِيِّ وَالَّذِي يَنْصُ عَلَى أَنَّ مَدَةَ الْعَدْدِ تَبْدَأُ مِنْ تَارِيخِ ٢٠٠٣/١١/١٩ وَهَنَالِكَ  
تَارِيخِ ٢٠٠٤/١٢/٣١ إِلَّا أَنَّ الْمَمِيزَةَ لَمْ تَقْمِ بِالتَّارِيخِ الْمُذَكُورِ بِإِخْلَاءِ قَطْعَةِ أَرْضِ  
وَتَسْلِيمِهَا لِلْمَمِيزِ ضَدَّهَا وَاسْتَمْرَتْ فِي إِشْغَالِهَا وَالْأَنْتَقَاعِ بِهَا حَتَّى تَارِيخِ إِقَامَةِ الدَّعَوِيِّ  
فَإِنْ وَضَعَ يَدُهَا عَلَى الْعَقَارِ الْمُسْتَأْجِرِ مِنْ قَبْلِهَا تَصْبِحُ يَدًا غَاصِبَةً وَالْجَهَةُ الْمَدْعِيُّ  
عَلَيْهَا الْمَؤْجَرَةُ تَسْتَحِقُ بَدْلَ أَجْرِ الْمُثُلِّ عَنْ هَذَا الْعَقَارِ لِمَدَةِ الْتِي وَضَعَتْ يَدُهَا عَلَيْهَا .

وَحِيثُ أَنَّ مُحْكَمَةَ الْإِسْتِئْنَافِ قد تَوَصَّلَتْ إِلَى نَتْيَاجَةِ مُغَايِرَةٍ لِمَا تَوَصَّلَنَا إِلَيْهِ فَيَكُونُ  
قَرَارُهَا مُخَالِفًا لِلْقَانُونِ وَمُسْتَوْجِبًا لِلنَّفْضِ .

**لـهذا ودون الحاجة للبحث بباقي أسباب الطعن التمييزي نقرر نقض الحكم  
المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني ) .**

بعد النقض والإعادة قيدت الدعوى مجدداً بالرقم ٢٠١٩/٢٥٧ وبعد تلاوة حكم محكمتنا رقم ٢٠١٨/٨٤٥٩ الصادر عن الهيئة العادلة بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٣ وسماع أقوال الطرفين حوله قررت المحكمة عدم اتباع النقض والإصرار على قرارها السابق حيث أصدرت بتاريخ ٢٠١٩/٥/٥ حكمها وجاهياً بحق الطرفين ويتضمن :-

فسخ الحكم المستأنف ورد دعوى المدعية وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠٠) دينار أتعاب محامية عن مرحلتي التقاضي .

لم تقبل المستأنف ضدها بالحكم الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعنت عليه تميزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٩/٥/٩ ضمن المهلة القانونية .

بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٠ تبلغ وكيل المميز ضدها لائحة التمييز وتقدم بلائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٩/٦/١٦ ضمن المهلة القانونية .

وحيث أصرت محكمة استئناف معان على حكمها السابق للعلل والأسباب الواردة فيه فقد تم تشكيل هيئة عامة لنظر هذا الطعن .

وكانت محكمتنا قد أصدرت بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٢ حكمها رقم ٢٠١٩/٤٦٢٧ جاء فيه:

ورداً على أسباب الطعن جميعها التي تدور حول مخالفة محكمة الاستئناف القانون وعلى الأخص نص المادة (٧٠٨) من القانون المدني وكذلك المواد (٦٦٥ و ٦٩٧ و ٦٩٨ ) من القانون ذاته كما أن المادة (١/٦٩٧) تشير إلى أنه إذا فانت المنفعة لمأجور سقطت الأجرة عن المستأجر من وقت فوات المنفعة كما كان على محكمة

الاستئناف اتباع حكم النقض ومن ثم فإن حكمها جاء مخالفًا لأحكام المادتين (١٦٠ ، ١٩٠ ) من قانون أصول المحاكمات المدنية ومخالفاً أيضًا لما قدم في الدعوى من بینات حيث أثبتت البينة أن المميز ضدّها منعت المميزة من استيفاء المنفعة .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف بإصرارها على حكمها السابق تكون قد مارست خياراتها المنوحة لها بموجب أحكام المادة (٢٠٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية هذا من ناحية .

ومن ناحية أخرى نجد أن محكمتنا بهيئتها العادية كانت قد أصدرت حكمها رقم ٢٠١٨/٨٤٥٩ نقضت بموجبه الحكم الاستئنافي رقم ٢٠١٨/١٣٠٦ في معرض ردها على السبب الثالث من أسباب الطعن التمييزي حيث جاء فيه ( وفي ذلك نجد أن المادة (٧٠٨) من القانون المدني قد نصت على ما يلي :

"إذا استعمل المستأجر المأجور بدون حق بعد اقتضاء مدة الإيجار يلزمه أجر المثل عن مدة الاستعمال ويضمن للمؤجر فوق ذلك ما يطرأ على المأجور من ضرر ."

.... ونجد من واقع ما قدم بهذه الدعوى من بینات إلى أن المميزة - المدعية - والتي استأجرت من الجهة المميز ضدّها قطعة أرض في منطقة العقبة بموجب عقد الإيجار رقم س ٢٠٠٤/٢٧ والذي كانت بموجبه تشغل قطعة الأرض موضوع الدعوى الذي ينص على أن مدة العقد تبدأ من تاريخ ٢٠٠٣/١١/١٩ وحتى تاريخ ٢٠٠٤/١٢/٣١ إلا أن المميزة لم تقم بالتاريخ المذكور بإخلاء قطعة الأرض وتسليمها للميزة ضدّها واستمرت في إشغالها والانتفاع بها حتى تاريخ إقامة الدعوى فإن وضع يدها على العقار المستأجر من قبلها تصبح يدًا غاصبة والجهة المدعى عليها المؤجرة تستحق بدل أجر المثل عن هذا العقار لمدة التي وضعت يدها عليها .... وحيث إن محكمة الاستئناف قد توصلت إلى نتيجة مغایرة ...."

في حين نجد أن محكمة الاستئناف وفي حكمها المطعون فيه قد أصرت على حكمها استناداً إلى ما يلي " وحيث ثبت من البینات المقدمة أن المدعية لم تبادر عند انتهاء عقد الإيجار إلى تسليميه وفقاً لشروط العقد فهي ملزمة بدفع الأجر أو أجر المثل عن مدة بقاء المأجور تحت يد المدعية وأن ادعاءها بأن المدعى عليها قد حال

دون انتفاعها بالمؤجر فإن هذا القول ي جانب الصواب إذ كان عليها أن تسلم المأجور ، عند انتهاء مدة العقد .

وحيث إن المدعية لم تسلم المأجور فهي ملزمة بالأجور أو أجر المثل وفق رغبة المؤجرة ومن حق المدعى عليها أن تطالب بالأجور عن المدة من تاريخ انتهاء العقد ولحين إقامة الدعوى وهي مدة بقاء المأجور تحت يد المدعية وبذلك فإن إقامة هذه الدعوى لمنع مطالبة المدعية في غير محله .... .

ومحكمتنا بهيئتها العامة تجد من واقع عقد الإيجار المنظم بين طرفي الدعوى وما خلصت إليه محكمة الاستئناف من خلال البيانات المقدمة والمستمعة في الدعوى أن عقد الإيجار انتهى بتاريخ ٢٠٠٤/٣١ ورغم مطالبة الممiza ضدها للمميزة بتسليمها المأجور إلا أن الأخيرة لم تقم بذلك لوجود رمال وأدوات تنفيت وتعبيد .

وحيث إن بقاء يد المميزة -المستأجرة- على قطعة الأرض موضوع الدعوى دون موافقة الممiza ضدها يعتبر غصباً بالمعنى المقصود وفق القواعد العامة الواردة في المادتين (٢٧٩ و ٢٨٣ ) من القانون المدني .

ولما كان الثابت أن طرفي الدعوى كانت تربطهما علاقة عقدية وهي عقد الإيجار الذي انتهى بتاريخ ٢٠٠٤/٣١ وأن هناك نصوصاً قانونية خاصة تحكم العلاقة بينهما فإن هذه النصوص هي الواجبة التطبيق .

فالمادة (٧٠٠) من القانون المدني تنص على ما يلي " ١- على المستأجر رد المأجور عند انقضاء مدة الإيجار إلى المؤجر بالحالة التي سلمه بها .

٢- فإذا أبقاءه تحت يده دون حق كان ملزماً بأن يدفع للمؤجر أجر المثل مع ضمان الضرر . ٣- ..... "

كما نصت المادة (٧٠٨) من القانون ذاته على أنه " إذا استعمل المستأجر المأجور بدون حق بعد انقضاء مدة الإيجار يلزمته أجر المثل عن مدة الاستعمال ويضمن للمؤجر فوق ذلك ما يطرأ على المأجور من ضرر " .

ويبين مما تقدم أن الخلاف بين محكمتنا بهيئتها العادلة ومحكمة الاستئناف أن محكمتنا اقتصرت على جواز الحكم بأجر المثل في حين أن محكمة الاستئناف أجازت للمؤجر الخيار بطلب قيمة العقد الإيجارية أو أجر المثل .

وحيث إنه بانتهاء مدة العقد وعدم تجديده يعتبر هذا العقد كأن لم يكن بمعنى تنتهي الرابطة العقدية التي كانت قائمة بين الطرفين فليس من المقبول إبقاء أثر للعقد الذي انتهى هذا من جهة .

ومن جهة أخرى فإن النصوص القانونية السابق الإشارة إليه تشير إلى أن من حق المؤجر في حالتنا المعروضة المطالبة بأجر المثل بالإضافة إلى ما يطرأ على المأجور من ضرر إن كان له مقتضى .

وحيث إن الدعوى التي أقامتها المميزة بمواجهة المميزة ضدها منع مطالبة بالأجر وفق العقد المسمى الذي انقضى فإنها تقوم على أساس قانوني سليم .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد توصلت إلى خلاف ما توصلنا إليه فإن إصرارها على حكمها يغدو واقعاً في غير محله مما يجعل أسباب الطعن واردة على حكمها المطعون فيه وتوجب نقضه .

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

بعد النقض والإعادة قيدت الدعوى مجدداً لدى محكمة استئناف معان بالرقم ٢٠٢٠/١٨ وبعد تلاوة حكم محكمتنا رقم ٢٠١٩/٤٦٢٧ الصادر عن الهيئة العامة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٢ وسماع أقوال الطرفين حوله قررت المحكمة اتباع النقض وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٦ حكمها وجاهياً بحق الطرفين ويتضمن: رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسة دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم تقبل المستأنفة بالحكم الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعنت عليه تمييزاً

للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٣/٢/٢٠٢٠ ضمن المهلة القانونية.

بتاريخ ٣/٣/٢٠٢٠ تبلغ وكيل المميز ضدها لائحة التمييز وتقديم بلائحة جوابية

بتاريخ ٨/٣/٢٠٢٠ ضمن المهلة القانونية.

ورداً على أسباب الطعن جميعها التي تدور حول تخطئة محكمة استئناف معان

بإصدار حكمها المطعون فيه المتضمن تأييدها للحكم الصادر عن محكمة بداية حقوق

العقوبة القاضي بالإلزام المدعى عليها بمنع مطالبتها للمدعية بمبلغ (٤٠٠٠) دينار التي

تمثل الأجر المستحقة بنهاية المدعية عن قطعة الأرض التي تشغله بموجب عقد الإيجار

رقم ٢٧/٤/٢٠٠٤ حيث إن المدعى عليها - المميزة - أثبتت من خلال بيناتها صحة قانونية

مطالبتها للمدعية - المميز ضدها - بقيمة الأجر وأن الأخيرة لم تقم بإخلاء قطعة

الأرض محل عقد الإيجار وتسليمها للمميزة كما أخطأ بحكمها من حيث إن عقد الإيجار

انتهى بتاريخ ٣١/٤/٢٠٠٤ وجاء مخالفًا لأحكام المادة (٧٠٧) من القانون المدني

ومخالفًا أيضًا لما قررته على الصفحة (٦) من حكمها من أن المدعى عليها طلب من

المدعية تسليم المأجور... ومن ثم فإن تطبيقها لأحكام المادة (٧٠٠) من القانون المدني

من حيث اعتبار المدعى عليها غير محققة في مطالبتها للمدعية ببدل المنفعة بالأجر

بعد تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار في ٣١/٤/٢٠٠٤ ومن أنه يتوجب على المدعى

عليها أن تطالب بأجر المثل عن فترة الغصب وأن مطالبتها بالأجر لا تستند إلى أساس

قانوني سليم بل إن البيانات أثبتت صحة مطالبة المدعى عليها بالأجر وأن دعوى منع

المطالبة لا تستند إلى أي أساس من الواقع و/أو القانون مما يستوجب ردتها.

وفي ذلك نجد أن هذه الأسباب في غير محلها إذ سبق لمحكمتنا بهيئتها العامة في حكمها رقم ٤٦٢٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٢ أن وجدت من واقع عقد الإيجار المنظم بين طرفي الدعوى وما خلصت إليه محكمة الاستئناف من خلال البينات المقدمة والمستمدة في الدعوى أن عقد الإيجار انتهى بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/٣١ ورغم مطالبة المميز ضدها للمميزة بتسليمها المأجور إلا أن الأخيرة لم تقم بذلك لوجود رمال وأدوات تزفيت وتعبيد ومن ثم لا يجوز للطاعنة التمسك بهذه الأسباب التي تم البت فيها هذا من جهة.

ولما كان الأمر كذلك فإن مقتضى ذلك أن بقاء يد المستأجرة (المميزة) على قطعة الأرض موضوع الدعوى دون موافقة المميز ضدها بعد انتهاء عقد الإيجار تعتبر يداً غاصبة بالمعنى المقصود في المادتين (٢٧٩ و٢٨٣) من القانون المدني فالمادة (٧٠٠) من القانون المدني تنص على الآتي: (١- على المستأجر رد المأجور عند انقضاء مدة الإيجار إلى المؤجر بالحالة التي تسلمه بها.

٢- فإذا أبقاء تحت يده دون حق كان ملزماً بأن يدفع للمؤجر أجر المثل مع ضمان الضرر. ٣- ....) كما نصت المادة (٧٠٨) من القانون ذاته على أنه (إذا استعمل المستأجر المأجور بدون حق بعد انقضاء مدة الإيجار يلزمه أجر المثل عن مدة الاستعمال ويضمن للمؤجر فوق ذلك ما يطرأ على المأجور من ضرر).

وحيث إن محكمة الاستئناف اتبعت حكم النقض الصادر عن الهيئة العامة وسارت على هديه وأشارت إلى أن البينة أثبتت انتهاء العقد وأن المدعية طالبت بتجديد العقد إلا أن المدعى عليها رفضت تجديده وتعرضت للمادتين (٧٠٠ و٧٠٨) من القانون المدني وبيّنت أن سواء بقي المأجور تحت يد المستأجر بعد انتهاء مدة العقد أو استعمله بعد

انتهاء المدة فإنه في كلتا الحالتين يلزم المستأجر بدفع أجر المثل بالإضافة إلى ما يطرأ على المأجور من ضرر.

وحيث إن الدعوى أقيمت من المميز ضدها بمواجهة المميزة لمنع مطالبتها بمبلغ (٤٢٠٠٠) دينار التي تمثل بدل أجور قطعة الأرض المستأجرة موضوع الدعوى استناداً إلى العقد المسمى رغم انتهاء هذا العقد بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/٣١ فإن دعوى منع المطالبة تغدو والحالة هذه تستند إلى أساس قانوني سليم ذلك أن المطالبة بالأجر بعد انتهاء مدة عقد الإيجار لا تستند إلى صحيح القانون إذ تقلب يد المميز ضدها - المستأجرة - من يد مشروعة إلى يد غاصبة ويستحق عليها أجر مثل المأجور وليس الأجر المسمى بالعقد الذي انقضى مما يتغير رد أسباب الطعن.

وحيث عالجت محكمة الاستئناف الدعوى على الأساس المتقدم فإنها تكون قد قضت بما يتفق وصحيح القانون وأسباب الطعن لا ترد على حكمها المطعون فيه. لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التميزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ١٩ شوال سنة ١٤٤١ هـ الموافق ٢٠٢٠/٦/١٠

القاضي المترئس  
عضو  
عضو  
عضو  
عضو  
عضو  
رئيس الديوان  
دقق / س.ع