دولـــــة فــــلســــــطين

السلطــــة القضائيـــة

محكمــة النقض

" الحكــــــــــم "

الصادر عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله المأذونة بإجراء المحاكمة وإصداره

باسم الشعب العربي الفلسطيني

الهـيئــــة الحـاكـمــة بـرئاســة القاضــــــي السيـــد عدنان الشعيبي وعضويـة القاضيين السيدين : محمد الحاج ياسين ، عبد الكريم حنون

الطــــاعـــــن : محمد محمود محمد عبد الحق / بديا / سلفيت

وكيلاه : المحاميان شمس الدين سلامة و/او وجدي عامر / سلفيت

المطعـــون عليه : سامي إسماعيل سالم سلامة / بديا

وكيله : المحامي حسن عقل / سلفيت

الإجـــراءات

تقدم الطاعن بواسطة وكيله بهذا الطعن بتاريخ 12/11/2019 ، لنقض الحكم الصادر عن محكمة بداية نابلس بصفتها الاستئنافية ، بتاريخ 04/11/2019 ، في الاستئناف المدني رقم 294/2019 ، القاضي برد الاستئناف موضوعا ، وتأييد الحكم المستانف ، الصادر عن محكمة صلح سلفيت في الدعوى المدنية رقم 93/2017 ، القاضي بمنع الطاعن من معارضة المطعون ضده بالانتفاع بالعقار موضوع الدعوى ، والزامه بتسليمه خاليا من الشواغل .

يستند الطعن الى ما يلي :-

الحكم المطعون فيه صادر عن هيئة مشكلة خلافا للقانون ، كون القاضي فطوم قطامي شاركت في الحكم المطعون فيه على الرغم من انها نظرت الدعوى امام محكمة الدرجة الأولى .

رد محكمة الاستئناف مخالف للقانون على الدفع المثار بكون القضية مقضية وسبق الفصل فيها في الدعوى رقم 212/2015 .

لا يجوز للمطعون ضده الاستناد الى الاخطار الذي أقيمت الدعوى بالاستناد اليه ، كون الاخطار قدم بعد سنوات من سنة العقد ودفع ما ترتب عليه من أجور .

أخطأت المحكمة عندما أصدرت حكمها بتأييد حكم محكمة الدرجة الأولى ، وليس اصدار حكم في النزاع وهذا امر مخالف للقانون .

الحكم المطعون فيه مجحف بحق الطاعن ومخالف للأصول ومشوب بعيب القصور في التسبيب والتعليل .

والتمس الطاعن بالنتيجة قبول الطعن ، ونقض الحكم الطعين ، وتطبيق القانون تطبيقا صحيحاً .

تبلغ وكيل المطعون عليه لائحة الطعن ، ولم يتقدم بلائحة جوابية .

المحكمـــــــــــــــــــــة

بعد التدقيق والمداولة قانونا ، ولتقديم الطعن في الميعاد ، مستوفيا كافة شرائطه الشكلية ، تقرر قبوله شكلاً .

وفي الموضوع ، تشير وقائع الدعوى وفق ما انبأت عنها اوراقها ، ان المطعون عليه اقام الدعوى ضد الطاعن ، موضوعها فسخ عقد ايجار ومنع معارضة في منفعة عقار ، سجلت لدى محكمة صلح سلفيت تحت رقم 93/2017 ، على أساس من الادعاء بان الطاعن استاجر من المطعون عليه بتاريخ 1/1/2014 محل في بناء المطعون عليه على الشارع الرئيسي لغايات استخدامه كمحل كهربائي سيارات ، بموجب عقد ايجارة وعند انتهاء مدة العقد طالبه بضرورة تسليم العقار محل العقد خاليا من الشواغل ، لانه لا يرغب بتجديد العقد معه ، وامام محكمة الدرجة الأولى ، وبعد استكمال الإجراءات لديها أصدرت حكمها القاضي بمنع الطاعن من معارضة المطعون عليه بالانتفاع بالعقار موضوع الدعوى ، والزامه بتسليمه خاليا من الشواغل والشاغلين ، مع الزامه بالرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة .

لم يرتض الطاعن بهذا الحكم ، وبادر بالطعن فيه لدى محكمة بداية نابلس بصفتها الاستئنافية ، بالاستئناف المدني رقم 294/2019 ، وامام المحكمة الاستئنافية ، وبعد استكمال الإجراءات لديها أصدرت حكمها القاضي برد الاستئناف وتأييد الحكم المستانف ، مع تضمينه الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة .

لم يلق الحكم قبولا لدى الطاعن ، وبادر بالطعن فيه عن طريق النقض بالطعن الماثل .

وعن أسباب الطعن

وفيما يتصل بالسبب الأول منه ، فاننا نجد ان القاضي فطوم قطامي نظرت ملف الدرجة الأولى جلسة واحدة وهي جلسة 5/12/2017 ، ونجد ان الإجراءات التي تمت في تلك الجلسة هي فقط قيام القاضي المذكورة بتسجيل اعتراض المدعى عليه على سماع البينة الشفوية ، ورفعت الجلسة للتدقيق في مذكرة حصر البينة الى جلسة لاحقة ، ومن ثم نظرت الدعوى من قبل قاضي اخر ، وبالتالي فان ما قامت به القاضي فطوم قطامي المذكورة لا يعدو عن كونها إجراءات ترتيب خصومة ، ذلك ان القاضي يعتبر انه اشترك في الدعوى اذا صدر عنه اجراء او قرارات يعبر من خلالها عن موقف او رأي جوهري في القضية المعروضة ، وحيث ان الامر ليس كذلك فان هذا السبب والحالة هذه غير وارد ونقرر رده .

وعن السبب الثاني من أسباب الطعن ، المتعلق بتخطئة محكمة الاستئناف بمعالجة الدفع المتصل بكون القضية مقضية في الدعوى المدنية رقم 212/2015 ، اننا نجد ان المطعون عليه سبق وان اقام الدعوى المدنية رقم 212/2015 ضد الطاعن ، موضوعها ذات موضوع الدعوى الماثلة ، وجاء في حكم المحكمة في موضوع تلك الدعوى (بما ان المأجور موضوع الدعوى يقع خارج حدود بلدية بديا فان احكام قانون المالكين والمستاجرين لا تسري عليه وانما تسري عليه القواعد العامة في المجلة ، وحيث ان العقد ينتهي بانتهاء مدته ، وبما ان مدة الايجارة وفق عقد الايجار هي سنة واحدة تبدأ من تاريخ 1/1/2014 قابلة للتجديد وفق البند الرابع منه ان الراغب في انهاء العقد و/او عدم تجديده عليه اخطار الطرف الاخر قبل نهاية مدة العقد بشهر واحد ، وبما ان المدعي لم يخطر المدعى عليه قبل نهاية السنة التأجيرية بعدم رغبته في تجديد عقد الايجار ، فان بقاء المدعى عليه بالمأجور مشروعاً) .

ان هذا الذي سطره الحكم السابق في القضية السابقة 212/2015 لا يعد قضية مقضية في موضوع الدعوى الحالية ، ما دام ان المطعون عليه قام باخطار الطاعن برغبته عدم تجديد الايجارة قبل نهاية السنة التأجيرية بشهر وفق احكام العقد ، فان هذا السبب لا يرد على الحكم الطعين ونقرر رده .

وعن السبب الثالث من أسباب الطعن ، وحاصله ان الطاعن يعيب على المحكمة بأخذها بالاخطار واعتباره أساسا لدعوى فسخ العقد ، على الرغم من ارساله بعد مرور سنوات على العقد ، ويستند في ذلك بالقول بانه متى انقضت اكثر من سنة على العقد يصبح المستأجر (الطاعن) محميا بقانون المالكين والمستاجرين .

وفي ذلك نجد ان قانون المالكين والمستاجرين رقم 62 لسنة 1953 وفق ما جاء في المادة الثانية منه ان احكام هذا القانون تسري على أي عقار في اية منطقة من المناطق البلدية او المجالس المحلية ، وبما ان المأجور موضوع الدعوى يقع خارج منطقة البلدية – وفق ما توصلت اليه المحكمة الاستئنافية – مستندة في ذلك الى كتاب رئيس بلدية بديا المبرز م/5 ، فان استمرار المستاجر في الماجور بعد مضي سنة العقد لا يجعل هذا العقد خاضعا لاحكام قانون المالكين والمستاجرين ، بل يبقى خاضعا لاحكام القواعد العامة للعقود ، وبما ان المؤجر اشعر المستأجر (الطاعن) بعدم رغبته في تجديد العقد لسنة إضافية قبل نهاية السنة التأجيرية بشهر ، وفقا لشرط العقد ، فان هذا الاجراء هو اجراء قانوني سليم ، وان استناد محكمة الموضوع لذلك يتفق والتطبيق السليم للقانون ، وعليه فان هذا السبب لا يرد على الحكم الطعين ونقرر رده .

وعن السبب الرابع من أسباب الطعن ، وحاصله التعييب على المحكمة الاستئنافية بتأييدها حكم محكمة الدرجة الأولى ناعيا عليها انه كان يتوجب عليها ان تصدر حكما جديدا في موضوع الدعوى .

اننا نجد ان المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه وبعد ان عالجت أسباب الاستئناف توصلت الى ذات النتيجة التي توصلت اليها محكمة الدرجة الأولى ، وبالتالي قيامها بتأييد حكم محكمة الدرجة الأولى ، بعد ان بينت أسباب هذا التأييد يتفق مع ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 223 من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية ، ذلك ان محكمة الاستئناف بعد ان تبحث أسباب الاستئناف اما ان تؤيد حكم محكمة الدرجة الأولى او تعدله او تصدر حكما جديدا من لدنها ، كل هذا مشروط ببيان الأسباب القانونية والموضوعية ، وبالتالي فلا تثريب عليها ان حملت حكمها على ذات الأسباب التي حملت حكمها عليه حكم محكمة الدرجة الأولى ، وعليه فان هذا السبب لا يرد على الحكم الطعين ونقرر رده .

وعن السبب الخامس من أسباب هذا الطعن ، وحاصله النعي على الحكم الطعين بانه مجحف بحق الطاعن ، ومخالف للأصول والقانون ومشوب بعيب القصور في التسبيب والتعليل .

وبعد الاطلاع على الحكم الطعين ، نجد ان ما خلص اليه يستند الى أسباب تؤدي الى ذلك ، ولا نجد في الحكم الطعين هذا الذي ينعاه الطاعن بالقصور في التسبيب الموجب للبطلان ، اما القول بأن الحكم الطعين مجحف بحق الطاعن ومخالف للأصول والقانون ، فهذا قول عام مجهل ولا يصلح سببا للطعن بالنقض ، حيث يتوجب على ان الطاعن ان يبين أسباب الطعن بصورة واضحة ومحددة ، وفق ما اوجبت ذلك الفقرة الرابعة من المادة 228 من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية ، وعليه فاننا نقرر عدم قبول هذا السبب .

وحيث لم يرد في أسباب الطعن ما ينال من الحكم الطعين .

لــــــــــــــــــــذلك

فإننا نقرر الحكم برد الطعن موضوعا ، مع تضمين الطاعن الرسوم والمصاريف ، وإلغاء القرار الصادر في طلب وقف التنفيذ رقم 488/2019 المتفرع عن هذا الطعن .

حكما صدر تدقيقا باسم الشعب العربي الفلسطيني بتاريخ 15/02/ 2021