



نقض مدني ٢٠١٨/٢٧٧

طلب رقم: ٢٠٢١/١٠

دولة فلسطين
السلطة القضائية
المحكمة العليا

الحكم

الصادر عن الهيئة العامة للمحكمة العليا / محكمة النقض المنعقدة في رام الله
والمأذونة باصداره ياسم الشعب العربي الفلسطيني

الهيئة الحاكمة: برئاسة السيد القاضي عبد الله غزلان

وعضوية السادة القضاة عدنان الشعيبي، محمد الحاج ياسين ،

عبد الكريم حنون ، حازم إديك ، فواز عطية ، محمود جاموس ،

مأمون كلش ، ثائر العمري

الطاعن: محمد أمين محمد كامل حافظ زلوم

وكيلاه المحاميان نور الدين ابو ميزر و/أو محمود عرقان / الخليل

المطعون ضدهما :

١- جواد اسماعيل رشا آغا

٢- عماد محمود علي الجولاني

وكيلهما المحامي عبد الحميد الطوس / الخليل

الإجراءات

تقدم الطاعن بهذا الطعن بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٥ لنقض الحكم الصادر بتاريخ ٢٠١٨/١/١٨ عن

محكمة بداية الخليل بصفحتها الاستئنافية ، في الاستئناف المدني ٢٠١٥/١٩٥ القاضي برد

الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف المتضمن رد الدعوى.

الرئيس

الكاتب دقق
ع.م



نقض مدني ٢٠١٨/٢٧٧

طلب رقم: ٢٠٢١/١٠

ذلك أنه وعلى ما انبأت عنه الاوراق أن المدعي (الطاعن) اقام الدعوى المدنية ضد اللمدعي عليهما (المطعون ضدتهما) لتخليتها من المأجور محل الدعوى ، على سند من القول انهما تخلفا عن دفع الاجرة رغم اخطارهما عدليا، ذلك عقد الايجار تضمن انه وبانتهاء مدة العقد تصبح الاجرة (٥٠٠٠) دينار سنوياً بدلاً من (١٩٠٠) دينار ،وبنتيجة المحاكمة اصدرت محكمة صلح الخليل حكمها القاضي برد الدعوى ، وقد حملته على القول (بان شرط الاتفاق على أن تصبح الاجرة (٥٠٠٠) دينار بدلاً من (١٩٠٠) دينار انما هو دلالة على ان المؤجر أراد بذلك الشرط تخليه المستأجر ، وان ذلك الشرط يعتبر باطلاً، وحيث ثبت للمحكمة ان المدعي عليهما قاما بدفع الاجرة البالغة (١٩٠٠) دينار).

لدى الطعن في الحكم المذكور استئنفاً أصدرت محكمة بداية الخليل بصفتها الاستئنافية حكمها محل الطعن المائل القاضي برد الطعن موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف ، الأمر الذي لم يرتضيه المدعي فطعن فيه بالنقض المائل ، محمولاً على ما تضمنته لائحة الطعن من أسباب، مشيراً الى حكم النقض ٢٠١٧/٢٧٩ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/١١/٥.

بتاريخ ٢٠٢١/٥/٣ أصدرت الهيئة العادية للمحكمة العليا / محكمة النقض قرارها القاضي بإحالة الدعوى للهيئة العامة للمحكمة عملاً باحكام المادة (١٦) من القرار بقانون رقم ٣٩ لسنة ٢٠٢٠.

المحكمة

بالتدقيق والمداولة ، ولورود الطعن في الميعاد تقرر قبوله شكلاً .
وفي الموضوع وبعطف النظر على لائحة الطعن وما حمل عليه الطعن من اسباب ،وعلى حكم النقض رقم ٢٠١٧/٢٧٩ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/١١/٥، نرى أن قرار الهيئة العادية للمحكمة بدعوة الهيئة العامة للانعقاد للتقرير في الشأن محل الطعن، له ما يبرره قانوناً متفقاً وصريح نص



نقض مدني ٢٧٧/٢٠١٨

طلب رقم: ١٠/٢٠٢١

المادة ١/١٦ من القرار بقانون رقم ٣٩ لسنة ٢٠٢٠ ، تلك التي حددت حالات انعقاد الهيئة العامة ومنها إذا رأت الرجوع عن مبدأ سابق .

وعليه ولما كان الأمر كذلك ، وعن أسباب الطعن مجتمعة تلك التي ساقها الطاعن وحمل طعنه عليها ، وحاصلها تخطئة الحكم المطعون فيه بعدم اعمال قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، وان شرط الزيادة شرط صحيح لا يخالف القانون ولا يتعارض مع النظام العام ، وانه لا بطلان دون نص والنعي على الحكم المطعون فيه الخطأ بالحكم على الطاعن بمبلغ (٣٠٠) دينار اتعاب محاماة ، خاصة وان محكمة الدرجة الأولى حكمت بمبلغ (٥٠) ديناراً اذ لا يضر الطاعن بطعنه .

وللتقرير في المسألة المثارة نرى ان نبين ابتداءً أن عقود الايجار من اكثر العقود انتشاراً بين الناس، كما انها الأكثر عرضة للمنازعات أمام القضاء ، وتخضع من حيث الأصل للقواعد العامة واهمها ان العقد شريعة المتعاقدين ، وقد يكون الشخص نفسه مؤجراً ومستأجراً في ذات الوقت ، الا انه واستثناءً من هذا الأصل ، الا وهو أن العقد شريعة المتعاقدين عمده قانون المالكين والمستأجرين رقم ٦٢ لسنة ٥٣ كسائر القوانين الاستثنائية الخاصة بالإيجار الى مواجهة ازمة السكن في العقارات التي تدخل في نطاق تطبيقه من حيث المكان بأحكام استثنائية خاصة تهدف الى بقاء المستأجر مشغلاً للمأجور بعد انتهاء سنة العقد ، ولعل من نافلة القول ان المقصود بسنة العقد المدة الايجارية طالت أو قصرت ، وان استمرار اشغال المستأجر للمأجور بعد انتهاء مدة العقد أو ما يعرف بالتمديد القانوني هو حق اعطي للمستأجر، طالما رغب ان يبقى مشغلاً للمأجور، بالرغم من أي اتفاق يخالفه، وان مصدر هذا الحق هو القانون وليس العقد .

والذي نراه ان مؤدى الحماية التي اسبقها المشرع للمستأجر ببقاء اشغاله للمأجور بعد انتهاء سنة العقد، تنصرف وبحكم اللزوم الى حظر الزيادة في بدل الأجرة ايأ كان مقدارها ، اذا ان توفير

الرئيس

الكاتب
ع.م



نقض مدني ٢٧٧/٢٠١٨

طلب رقم: ١٠/٢٠٢١

الحماية لا يستقيم مع الزيادة في مقدار الأجرة ، بل فيه تصادم وتعارض مع غاية المشرع وفلسفة التشريع تلك التي تضمنها قانون المالكين والمستأجرين، ذلك ان غاية المشرع من هذا القانون وتعديلاته استمرار المستأجر مشغلاً للمأجور بعد انتهاء سنة العقد ، وهو ما يعرف بالتمديد القانوني بذات مقدار الأجرة مالم يتدخل المشرع بفرض زيادة في مقدارها وفق ضوابط محددة وهو ما فعله الأمر ١٢٧١ وما فعله المشرع الأردني ايضاً .

وبعطف النظر على عقد الايجار الموقع بين المدعي (الطاعن) والمدعى عليهما (المطعون ضدهما) فقد تضمن أن تاريخ الايجار ١/٥/٢٠٠٧ وتنتهي بمضي خمس سنوات وان بدل الايجار السنوي (١٩٠٠) دينار ، فيما تضمن الشرط الأول (ان المستأجر مجبور عند انقضاء مدة الايجار رد مفاتيحه وتسليمه الى المؤجر وان لم يجر ذلك فمن يوم انقضاء يوم المقابلة تعتبر الأجرة مضاعفة ...) فيما تضمنت الشروط الخصوصية (يتعين على المستأجر اخلاء المأجور وقت انتهاء مدة الخمس سنوات وفي حال رغبته في الاستمرار تصبح الأجرة خمسة آلاف دينار اردني) .

وفي هذا الذي تضمنه العقد سواء في الشرط الأول من باب الشروط العامة، المتعلق بمضاعفة الأجرة أو في الشرط الوارد في باب الشروط الخصوصية المتعلق في حال استمرار الأجرة مشغلاً للمأجور بعد انتهاء مدته تغدو الأجرة خمسة آلاف دينار ، يفصح ان هذا الذي دون في العقد لا يتفق وما تغياه المشرع في الاحكام الواردة في قانون المالكين والمستأجرين لجهة حماية المستأجر ولجهة تمديد العقد بحكم القانون، وليس من شأنه أن يولد اثراً او يترك تأثيراً ، وبذلك يغدو العقد صحيحاً منتجاً لاثاره في حين أن الشرط باطل، ويقصد به على نحو واضح لا جدال فيه التحايل على قانون المالكين والمستأجرين بقصد رفع الحماية المتمثلة بالتمديد القانوني

الرئيس

الكاتب بفق
ع.م



نقض مدني ٢٠١٨/٢٧٧

طلب رقم: ٢٠٢١/١٠

للعقد بزيادة مقدار الأجرة ، أذ ان المشرع حل ارادته محل الاداة المتعاقدين في هذا الجانب، كما أورد حالات على سبيل الحصر لا يملك المؤجر لغيرها من الأسباب طلب تخلية المستأجر .

وعليه ولما كان الامر كذلك ، فإن هذا الذي ينعاه الطاعن على الحكم الطعين لجهة تخطئته بعدم الحكم بتخلية المدعى عليهما (المطعون ضدتهما) لتخلفهما عن دفع مقدار الأجرة الواردة في باب الشروط الخصوصية البالغة خمسة آلاف دينار بعد انتهاء سنة العقد ، يغدو فاقداً لركازه لمخالفته لقانون المالكين والمستأجرين وما تغياه الشارع من توفير الحماية للمستأجر باستمرار اشغاله للمأجور بحكم القانون ، بعد انتهاء سنته بذات مقدار الأجرة المتفق عليها خلال السنة العقدية.

ولما كانت البيئة تنبئ ان المطعون ضدتهما دفعا الأجرة البالغة (١٩٠٠) دينار ، وهي الأجرة واجبة الدفع وفق ما بيناه فإن هذا الذي ينعاه الطاعن يستوجب الرد ، ذلك ان الحكم المطعون فيه جاء متفقاً وصحيح حكم القانون ، وان أسباب الطعن لا تتال من الحكم المطعون فيه او تجرحه .

لهذه الاسباب

ورجوعاً عن أي مبدأ مخالف لهذا الذي قررناه وتأسيساً على ما تم بيانه ، نقرر بالأغلبية رد الطعن موضوعاً.

حكماً صدر بالأغلبية تدقيقاً باسم الشعب العربي الفلسطيني بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٤

الرئيس

الكاتب دقق
ع.م



نقض مدني ٢٧٧/٢٠١٨

طلب رقم: ١٠/٢٠٢١

الرأى المخالف

المعطى من القاضى عبد الكريم حنون

اخالف الأغلبية المحترمة فيما ذهبت اليه من القول (بأن الحماية التي اسبقها المشرع للمستأجر ببقاء اشغاله للمأجور بعد انتهاء سنة العقد تنصرف وبحكم اللزوم الى حظر الزيادة في بدل الأجرة أيا كان مقدارها).

اذ أرى انه من خلال استعراض مواد قانون المالكين والمستأجرين رقم ٦٤ لسنة ١٩٥٣ انه قد حدد الحالات التي يجوز اخلاء المستأجر من المأجور على سبيل الحصر في المادة ٤ منه على الرغم من انتهاء مدة العقد مما يعني ان الحماية المتعلقة باستمرار اشغال المستأجر للمأجور رغم انتهاء مدة العقد وبالتالي حق المستأجر في استمرار اشغال المأجور مصدره القانون حتى لو كان العقد لا يجيز ذلك اما فيما يتعلق في حال نص العقد على زيادة في الأجرة بعد السنة الأولى أو بعد سنوات محددة من بدأ سريان العقد فإن هذا خاضع لارادة المتعاقدين ولا يوجد فيه مخالفة للنظام العام حتى يصار الى التدخل وكذلك لا يوجد في قانون المالكين والمستأجرين ما يمنع الاتفاق على زيادة بدل الايجارة ولا يعتبر هذا الاتفاق باطلاً ومخالف للقانون ما دام ان هذه الزيادة في حدود المنطق والمعقول ولم يكن بهدف اجبار المستأجر على ترك المأجور بانتهاء المدة الأولى قبل الزيادة، واذ كانت كذلك فمن الواجب في هذه الحالة التدخل وإلغاء هذا الشرط لانه يطل الحماية التي اسبقها القانون على حق المستأجر في استمرار اشغال المأجور رغم انتهاء مدة العقد، وبهذا اتفق مع الأغلبية المحترمة فيما توصلت اليه بصدد وقائع هذه الدعوى، باعتبار ان شرط الزيادة الوارد في عقد الاجارة موضوع هذه الدعوى يقصد به على نحو واضح لا جدال فيه التحايل على قانون المالكين والمستأجرين بقصد رفع الحماية المتمثلة بالتجديد القانوني لعقد الاجارة، الا أنني اختلف معها بحظر الزيادة في بدل الأجرة أياً كان مقدارها بالمطلق .

صدر بتاريخ ٢٠٢١/٧/١٤

القاضي المخالف

عبد الكريم حنون