

دولة فلسطين

السلطة القضائية

محكمة النقض

"الحكم"

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

باسم الشعب العربي الفلسطيني

الهيئة الحاكمة برئاسة السيد القاضي حازم إدكيدك
وعضوية السيمين القاضيين: بشار نمر و ثائر العمري

الطاعنة : شركة ار اي اند بي للتطوير والانشاءات المساهمه الخصوصيه المحدوده.

وكلاؤها المحامون عميد عناني وشاكر دار علي وبراء مخو / رام الله

المطعون ضده: مجدي طالب محمد غانم/ نابلس . صرة

وكيله المحامي احمد غانم

الإجراءات

تقدمت الجهة الطاعنة بهذا الطعن بواسطة وكيلها بتاريخ 02 / 04 / 2018 لنقض
الحكم الصادر عن محكمة بداية رام الله بصفتها الاستئنافية في الاستئناف المدني رقم
228 / 2017 الصادر في جلسة 26 / 02 / 2018 و القاضي برد الاستئناف موضوعا
وتأييد الحكم المستأنف وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف و ثلاثمائة دينار أتعاب
محاماة.

تتلخص اسباب الطعن المتكرره المتداخله في فكره واحده مفادها ان محكمه البدايه
بصفتها الاستئنافية أخطأت في اعتبار عقد الايجار غير لازم رغم عدم اقامه الدعوى
على هذا الاساس، وانها ايضا أخطأت في اعتبار العقد خالي من ميعاد بدأ الاجارة وانه
لذلك غير لازم وانها لم تعالج كل اسباب الاستئناف.

هذا عن جملة أسباب الطعن.

تقدم المطعون ضده بلائحة جوابية بعد فوات الميعاد المضروب في المادة 230 من قانون اصول المحاكمات.

المحكمة

بعد التدقيق والمداولة ، ولورود الطعن في الميعاد تقرر قبوله شكلاً.
وفي الموضوع فإن اوراق الدعوى تنبئ عن أن المطعون ضده أقام الدعوى المدنية رقم 2806 / 2015 لدى محكمة صلح رام الله ضد الجهة الطاعنة يطلب فيها الزامها رد مبلغ 8500 دولار امريكي كانت الطاعنة قبضتها منه باعتبارها عربون تحت حساب اجره العقار الذي اجرته الجهة الطاعنة للمطعون ضده بموجب اتفقيه اجاره مؤرخه في 29-8-2012 ، وقد بنى المطعون ضده دعواه على سند من القول ان الطاعنه لم تسلمه العقار للانتفاع به وبالتالي من حقه استرداد قيمه العربون.

في حين تقدمت الجهة الطاعنه بلائحه جوابيه دفعت فيها الدعوى بان المطعون ضده لم يلتزم بعقد الايجار ولم يبادر الى سداد باقي الاجره البالغه 22930 دولار امريكي في التاريخ المتفق عليها في العقد.

بعد ان فرغت محكمه الدرجة الاولى من رويه الدعوى أصدرت حكمها القاضي بالزام الجهة الطاعنه بدفع المبلغ المدعى به للمطعون ضده هذا وكبدته الرسوم والمصاريف و مئة دينار اتعاب محاماة.

واذ لم ترتض الجهة الطاعنه بحكم محكمة صلح رام الله فقد بادرت الى الطعن فيه استئنافا لدى محكمة بداية رام الله بصفتها الاستئنافية التي اصدرت الحكم محل هذا الطعن .

ولما لم تقبل الجهة الطاعنة بهذا الحكم فقد بادت الى الطعن فيه بطريق النقض من خلال الطعن محل البحث .

المحكمة لدى التدقيق والمداولة نجد أن قوام طعن الجهة الطاعنه هو ان محكمه البدايه بصفتها الاستئنافيه خالفت القانون عندما توصلت الى ان العقد غير لازم باعتباره خلا من تاريخ تسليم العقار (بدء الاجارة) ونحن في هذا الخصوص نجد ان طعن الجهة الطاعنة لا يقوم على اساس صحيح من القانون وفي ذلك نفصل ؛ انه عند الرجوع الى عقد الايجار والايصال المعطى من الجهة الطاعنة نجد ان الثابت ان الجهة الطاعنه قبضت بمناسبه توقيع العقد مبلغ وقدره 8500 دولار أمريكي عربون تحت حساب الاجره وانه جرى الاتفاق على دفع باقي الاجره المشار الى قيمتها انفا على ان تدفع بتاريخ اقصاه 2012-10-1 .

واما بالنسبه الى بدء الاجارة فقد نصت الفقرة الاولى من البند الرابع من العقد على انه يتم احتساب السنة الايجارية من تاريخ افتتاح البرج او تاريخ افتتاح المساحه المؤجره ايهما اول .

هذا عن الواقع اما بالنسبه الى حكم القانون فان مجله الاحكام العدليه في المادتين 407 و 408 اوضحت ان الاجاره اما ان تكون منجزه بمعنى ان تبدأ مدة الاجاره من وقت العقد، واما ان تكون مضافه بحيث تبدأ الاجاره من الوقت المعين في العقد وهو بالطبع وقت معين مستقبلا .

كما ان الماده 485 من مجله الاحكام العدليه تنص على ان (ابتداء مده الاجاره يعتبر من الوقت الذي سمي أي عين وذكر عند العقد)، في حين عالجت الماده 486 حاله خلو العقد من الاتفاق على تاريخ ابتداء الاجاره حيث نصت على انه (إن لم يذكر إبتداء المدة حين العقد تعتبر من وقت العقد) . وتطبيقا لهذه المواد على واقع عقد الاجاره الذي عين ابتداء الاجاره على تاريخ غير معلوم وهو تاريخ افتتاح البرج أو تاريخ افتتاح الساحة المؤجره ، فان ما ينبني على ذلك ان عقد الاجاره تطبيقاً لحكم الماده 486 من المجله يكون قد ابتداء من وقت توقيع العقد. ولما كان الثابت ان الجهة الطاعنه لم يكن بإمكانها وقت التعاقد ان تسلم العقار للمطعون ضده لينتفع به فان طلبه بفسخ عقد الاجاره يكون محقا سيما انه لا تلزم الاجره الا بحصول المنفعه

(المادة 471 من المجله) وكذلك نص المادة 457 التي تنص على انه يشترط ان تكون المنفعة مقدوره الاستيفاء .

ولما كان الحكم الطعين قد بنى قضاءه على انه لم يُمكن المطعون ضده الانتفاع بالعقار لعدم تسليم العقار المأجور فان قضاءه يكون قد وافق على حكم القانون . من جهة اخرى لا يرد قول الجهة الطاعنه ان محكمه بدايه رام الله بصفتها الاستئنافيه اعتبرت ان العقد غير لازم على خلاف ما جاء في لائحته الدعوى ، وفي ذلك نجد ان هذا القول غير سليم ذلك ان المحكمة لم تخالف ما جاء في لائحته الدعوى وليس فيه تغيير للاسس التي اقيمت عليها الدعوى ، من جانب آخر فان من صميم عمل المحكمه تكييف الدعوى في حدود الوقائع التي طرحها المدعي وهو الامر الذي لم تخرج عن نطاقه محكمه البدايه بصفتها الاستئنافيه.

اما قول الطاعنة ان محكمه البدايه بصفتها الاستئنافيه لم تعالج كل اسباب الاستئناف ، فاننا نجد ان هذا القول ايضا حقيق بالرد ، وذلك ان اسباب الاستئناف متكرره متداخله ولا يوجد ما يمنع قانوناً ان تدمج المحكمه الاسباب المتكرره والمتصله ببعضها البعض وان تعالجها سويه.

وعلى ذلك تكون أسباب الطعن لا تقوى على جرح الحكم الطعين.

لهذه الأسباب

تقرر المحكمة رد الطعن مع إلزام الطاعنة برسوم ومصاريف هذا الطعن إضافة لمبلغ مائتي دينار اردني اتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

حكماً صدر تدقيقاً باسم الشعب العربي الفلسطيني بتاريخ 2021/4/12

الكاتب

الرئيس

س.ز