



طلب رقم ٢٠٢١/١٩

هيئة عامة

رقم: ٢٠١٩/٨٢٩

دولة فلسطين
السلطة القضائية
المحكمة العليا

الحكم

الصادر عن الهيئة العامة للمحكمة العليا/ محكمة النقض
بهيئتها العامة المأذونة بإجراء المحاكمة وإصداره باسم الشعب العربي الفلسطيني
الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد عبد الله غزلان
وعضوية القضاة السادة: عدنان الشعيبي، محمد مسلم، محمد الحاج ياسين، فواز عطية، محمد احشيش،
بشار نمر، كمال جبر، نزار محمود.

الطاعن: رامي نضال "محمد توفيق" خطاطبة

وكيلاه المحاميان: نجيب ريان و/او رضا المصري/نابلس

المطعون ضده: علي "محمد توفيق" خطاطبة

وكيله المحامي: رمزي شقو/نابلس

الاجراءات

تقدم الطاعن بطعنه هذا بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٩، لنقض الحكم الصادر بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٥ عن محكمة
بداية نابلس بصفتها الاستئنافية في الاستئناف المدني ٢٠١٨/٥٠٤ القاضي برد الاستئناف موضوعاً
وتأييد الحكم المستأنف المتضمن إخلاء المدعى عليه (الطاعن) من المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل
والشاغلين والزامه بدفع مبلغ (٨٠٠٠) شيقل مع الرسوم والمصاريف و (٥٠) دينار أتعاب محاماة.



طلب رقم ٢٠٢١/١٩

هيئة عامة

رقم: ٢٠١٩/٨٢٩

ذلك أنه وعلى ما أنبأت عنه الأوراق أن المدعي (المطعون ضده) أقام الدعوى المدنية ٢٠١٧/١٩٤٧ لتخلية المدعى عليه (الطاعن) من المأجور محلها ومطالبته بمبلغ (٨٠٠٠) شقل بدل أجرة مترصدة في ذمته.

وبنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة صلح نابلس حكماً للمدعي حسب لائحة دعواه، الأمر الذي لم يرتضيه المدعى عليه فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة بداية نابلس بصفتها الاستئنافية، وبنتيجة المحاكمة أصدرت حكماً المشار إليه استهلالاً القاضي برد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف، والذي لم يرتضيه الطاعن فطعن فيه بالنقض.

وبتاريخ ٢٠٢١/٩/١٩ أصدرت الهيئة العادية لمحكمة النقض قرارها القاضي بإحالة الدعوى للهيئة العامة للمحكمة حاملة قرارها - وعلى النحو الذي صيغ به - (لما كان الطاعن وعلى ما أنبأت عنه لائحة طعنه حمل طعنه على عدة أسباب، منها بطلان عقد الإيجار كون المؤجر لا يملك ما يزيد عن ٥٠% من العقار، ولما كانت محكمة النقض قد تناقض في أحكامها بالخصوص المذكور فتارة خلصت إلى أن العقد شريعة المتعاقدين ولا يملك المستأجر الدفع ببطلان العقد الموقع من المالك الذي لا يملك ما يزيد عن ٥٠% من العقار المأجور، وأن مثل هذا الدفع يثار من قبل المالكين الآخرين، وتارة قضت بعكس ذلك، بأن خلصت بأن تعريف المالك قصد به من يملك حق التأجير وحق إقامة الدعوى، وعلى المحكمة من تلقاء ذاتها بحث ذلك والتصدي له ولو لم يثره الخصوم لتعلقه بالخصومة، ونشير بذلك للحكمين ٢٠٢٠/١٥٥ و ٢٠١٧/٥٨٤ على سبيل المثال لا الحصر....)

بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣٠ أصدر رئيس المحكمة العليا/ محكمة النقض قراره بتشكيل الهيئة العامة لنظر الطعن المائل من القضاة المشار إليهم في مستهل هذا الحكم. لم يتقدم المطعون ضده بلائحة جوابية رغم تبلغه.

المحكمة

بالتدقيق والمداولة، ولورود الطعن في الميعاد تقرر قبوله شكلاً.



طلب رقم ٢٠٢١/١٩

هيئة عامة

رقم: ٢٠١٩/٨٢٩

وفي الموضوع، وعن السبب الأول من أسباب الطعن في شقيه وحاصلهما النعي على الحكم المطعون فيه بعدم اعمال أحكام الاباحة الواردة في مجلة الاحكام العدلية، وبالتناوب الخطأ في تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين من حيث تعريف المالك، ذلك أن المطعون ضده (المدعي) لا يملك ما يزيد على ٥٠% من العقار ومخالفة العديد من أحكام محكمة النقض المتعلقة بتعريف المالك.

وفي ذلك نجد وبعطف النظر على سائر الأوراق وما قدم من بيانات وتم من إجراءات أن بينة المدعي (المطعون ضده) المقدمة لدى محكمة الدرجة الأولى تمثلت بعقد الايجار والاختار العدلي مع مذكرة علم الوصول (المبرز م/١)، في حين أن المدعى عليه (الطاعن) أبدى اعتراضه على الابرار مبيناً أن المدعي لا يملك حق التأجير كونه لا يملك ما يزيد عن ٥٠%، كما طلب من المحكمة تسطير كتاب للمحكمة الشرعية لتزويدها بحجة حصر إرث المرحوم والد المدعي الا أنها رفضت ذلك، إضافة للمبرز م/ع ١ المتمثل بكتاب موقع من شقيقي المدعي (المطعون عليه) يفيد الاباحة في اشغال العقار وتعهد والتزام من المدعى عليه بترك العقار متى يطلب من ذلك، كلاهما مؤرخ في ٢٠١٤/٦/٣ في حين أن عقد الايجار وعلى ما أفصح عنه بند تاريخ الايجار مؤرخ في ٢٠١٦/٤/٢٥ فيما تضمنت الشروط الخصوصية شرطاً مفاده (في حالة الخروج تسليم للمؤجر علي محمد توفيق) -حسبما ورد فيه- وفي هذا ما ينبئ أن العقد جاء لاحقاً في تاريخه لكتاب الاباحة والذي لم يكن المدعي طرف فيه أو موقعاً عليه.

- ولما كان هذا الأخير - (المدعي المطعون ضده) - قد أبرم العقد ولم ينكر المدعى عليه الطاعن توقيعه عليه وإنما دفع بأنه لا يملك حق إقامة الدعوى كونه لا يملك ما يزيد عن ٥٠% من العقار، إذ جاء قوله وعلى النحو الذي سجل فيه (..... ان عقد الايجار منظم ممن لا يملك الحق في تنظيمه، حيث أن المدعي لا يملك النصاب القانوني حسب تعديل نظام المالكين والمستأجرين وهو أكثر من ٥١% التي تخوله تنظيم هذه العقود..)



طلب رقم ٢٠٢١/١٩

هيئة عامة

رقم: ٢٠١٩/٨٢٩

- وللتقرير في المسألة المثارة ولغايات إنزال حكم القانون على هذا الذي أثاره الطاعن يقتضي الإشارة الى أن عقود الايجار من أكثر العقود انتشاراً بين الناس، كما أنها الأكثر عرضة للمنازعات أمام القضاء، وتخضع في ذلك للقواعد العامة، الا أنه واستثناءً من هذا الأصل، عمد قانون المالكين والمستأجرين - وان كنا لا نتفق مع ما سمي به إذ ليس له من اسمه نصيب - كسائر القوانين الاستثنائية الخاصة بالإيجار الى مواجهة أزمة السكن وغيرها من الازمات المتصلة بالعقارات الأخرى التي تدخل في نطاق تطبيقه الى ايراد أحكام استثنائية خاصة تقضي بامتداد عقد الايجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته ومنع المؤجر من إخلاء المؤجر المستأجر الا بحكم قضائي لوحد من الأسباب الواردة حصراً، كما عرف من هو المؤجر (المالك).
- والقانون - قانون المالكين والمستأجرين - من حيث هو تعرض لأربع مسائل تتعلق بنطاق تطبيقه وهي:

١. نطاق تطبيق القانون من حيث المكان.

٢. نطاق تطبيق القانون من حيث الزمان.

٣. نطاق تطبيق القانون من حيث الموضوع.

٤. نطاق تطبيق القانون من حيث الأشخاص.

- وعن المسألة الرابعة المتعلقة بنطاق تطبيق القانون من حيث الأشخاص وخاصة (المالك)، إذ عرف القانون في المادة (٣) منه - قانون المالكين والمستأجرين رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٣-المالك بأنه (الشخص المتصرف بالعقار، وأي شخص يملك حصة شائعة فيه، ومن يكون وكيلًا عرفيًا وأي شخص تنتقل اليه الملكية من المالك الأصلي).

الا أنه لم يعد كذلك بصدور الامر ١٢٧١ الذي عدل في بعض أحكام القانون منها تعريف المالك بحيث أصبح (صاحب حق التصرف بالمؤجر بالفتح أو الذي يملك أكثر من نصف حق الملكية في العقار أو صاحب حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل اليه ملكية العقار.



طلب رقم ٢٠٢١/١٩

هيئة عامة

رقم: ٢٠١٩/٨٢٩

- وقد أدى التعريف الأخير المشار اليه خلافاً بالرأي بين الهيئات القضائية وقد امتد هذا الخلاف منذ ساعة صدور الامر المذكور ليومنا هذا حيث تباينت الاحكام واختلفت الرؤى حول المقصود بالمالك هل هو من يبرم العقد أو من يبرم العقد ومن يملك حق إقامة دعوى التخلية..... وهذا التباين والاختلاف لم يقتصر على القضاء الفلسطيني فحسب بل امتد ليشمل القضاء الأردني ذلك أن التعريف الوارد في الامر ١٢٧١ أخذ حرفياً عن قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم ٢٩ لسنة ١٩٨٢.

- وبانزال حكم القانون على وقائع الدعوى وعلى الدفع المثار نبين ما يلي:

١. أن قانون المالكين والمستأجرين وان سمي كذلك فإنه وعلى ما أفصحت عنه كامل مواده لا يتعدى كونه عدد على سبيل الحصر الحالات التي يمكن معها للمالك أن يطلب إخلاء المستأجر مبيناً من هو المالك، أي من يملك إقامة دعوى التخلية، وبذلك يجب التمييز وعدم الخلط بين من يملك حق ابرام العقد وبين من يملك حق إقامة دعوى التخلية، ذلك ان يملك حق ابرام عقد الايجار حدد بالقانون العام (مجلة الاحكام العدلية بما تضمنته من قواعد وأحكام وضوابط) في حين أن من يملك إقامة دعوى التخلية حدد بالقانون الخاص (قانون المالكين والمستأجرين) وتعديلاته.

٢. لقد نصت المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين (يكون للألفاظ والعبارات الواردة في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك، ولما كان المالك وفق المعنى المخصص له (صاحب حق التصرف بالمؤجر أو الذي يملك أكثر من نصف حق الملكية في العقار أو صاحب حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل اليه ملكية العقار.) فإن لفظة مالك الواردة في الامر تنصرف الى المعنى المخصص لها طالما لم تدل القرينة على خلاف ذلك أي من يملك ما يزيد على نصف العقار) بما يفيد بأن تعريف

٥

الكاتب

ه.م

الرئيس



المالك قصد به من يملك حق إقامة دعوى التخلية لا من يملك حق ابرام العقد طالما أن هذا الأخير حدد بالقانون العام مجلة الاحكام العدلية.

٣. أن الاحكام المتعلقة بالإيجار الواردة في القانون العام - مجلة الاحكام العدلية - وان أتت على تنظيم العلاقة بين المتعاقدين من حيث من يملك حق ابرام العقد الا أن ذلك لا يحول دون أن يتضمن قانون - المالكين والمستأجرين - وهو قانون استثنائي خاص قواعد استثنائية من الواجب التقيد بها بصرف النظر عن مخالفتها للقواعد العامة التي أوردها القانون العام، ومن غير الحكمة انزال القانون العام على ما نص عليه بقانون خاص وان خالف القانون الخاص ما ورد في القانون العام.

٤. لا ريب أن المالك بمعناه العام يستطيع ان يؤجر ملكه، لأن من يملك الشيء ملك منفعتة، ومن له حق الانتفاع بالشيء يستطيع أن يلتزم بتمكين غيره من هذا الانتفاع ولكن المالك في قانون المالكين والمستأجرين ليس المالك وفقاً للقواعد العامة فحسب، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإنه وإن كان مالكاً وفق القواعد العامة الا أنه ولغايات تطبيق قانون المالكين والمستأجرين ولغايات إقامة دعوى التخلية لا بد أن يكون مالكاً لما يزيد عن نصف العقار. وعليه ولما كانت الخصومة وعلى ما استقر عليه قضاء محكمة النقض من النظام العام، وهي من المسائل الأولية التي تتوقف عليها الدعوى وتتقدم على غيرها من حيث موالة البحث ومن حق الخصوم اثارها، وعلى المحكمة أن تتصدى لها من تلقاء ذاتها في كافة مراحل الدعوى لتقول كلمتها فيها سلباً أو ايجاباً لا سيما وأن المشرع وعلى ما أنبأ عنه قانون المالكين والمستأجرين حصر حق اقامتها بالمالك وفق التعريف المشار اليه، ولما كان المدعى عليه دفع بأن المدعي لا يملك حق إقامتها كونه لا يملك ما يزيد عن ٥٠% من العقار كما أن دفعه ينبئ بأن من أبرم العقد لا يملك حق ابرامه.



طلب رقم ٢٠٢١/١٩

هيئة عامة

رقم: ٢٠١٩/٨٢٩

وفي ذلك نرى وبالنسبة للدفع المتعلق بأن من أبرم العقد لا يملك حق ابرامه كونه لا يملك ما يزيد عن ٥٠% من العقار فإن دفعاً كهذا لا يملك المدعى عليه (الطاعن المستأجر) أن يثيره طالماً أن العقد شريعة المتعاقدين، وأن من سعى في نقض ما تم من قبله فسعيه مردود عليه، وأن أمراً كهذا شرع لمصلحة الشركاء الآخرين لا لمصلحة المستأجر الذي هو طرف في العقد ولم ينكر التعاقد والتوقيع على العقد.

أما عن الدفع المتعلق بأن الدعوى مقامة ممن لا يملك حق إقامتها فإنه مرهون بأن يكون المدعي واحداً ممن ينطبق عليه تعريف المالك الوارد في قانون المستأجرين لا سيما وأنه أي المدعي (المطعون ضده) أقام الدعوى وفق ما أفصح عنه البند الأول من لائحة دعواه بوصفه مالكا للعقار المأجور.

ولما كانت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية ومن قبلها محكمة الصلح قد منعت المدعى عليه من اثبات هذا الذي يدعيه رغم أن أمراً كهذا يتصل بالنظام العام، وعلى المحكمة أن تنبري لمعالجته وتتأكد من صحة وسلامة الخصومة من تلقاء ذاتها، بل نحت في حكمها منحاً آخر غير هذا الذي تم بيانه فإن الطعن يغدو والحالة هذه واقعاً في محله بما يستوجب نقض الحكم الطعين.

لهذه الأسباب

تقرر المحكمة بالأكثرية قبول الطعن موضوعاً ونقض الحكم الطعين وإعادة الأوراق لمرجعها محكمة البداية بصفتها الاستئنافية للسير على هدى هذا الذي بيناه بهيئة غير تلك التي أصدرت الحكم المطعون، على أن تعود الرسوم والمصاريف على الخاسر بالنتيجة.

حكماً صدر تدقيقاً باسم الشعب العربي الفلسطيني بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٣

الرئيس

الكاتب

ه.م



طلب رقم ٢٠٢١/١٩

هيئة عامة

رقم: ٢٠١٩/٨٢٩

الرأي المخالف

المعطى من القضاة محمد مسلم وبشار نمر ونزار حجة

نبدي أننا نتفق مع ما سطرته الأغلبية المحترمة في حكمها بخصوص تنفيذ تعريف المالك الوارد في الامر رقم ١٢٧١ المعدل والمقيد لتعريف المالك في قانون المالكين والمستأجرين رقم ٦٢ لسنة ١٩٥٣ ألا أننا لا نتفق مع ما أورده الأغلبية المحترمة في حكمها بما يتصل في جزئية ابرام العقد من شريك لا يملك أكثر من نصف العقار، ونرى أن هذا التصرف يترتب عليه انتاج عقداً صحيحاً بالنسبة لطرفيه تعود آثاره عليهما ملزمة شروطه لهما وليس لباقي المالكين مما يفيد أن المستأجر اذا أقيمت عليه دعوى من مؤجره الذي لا يملك ما يزيد على ٥٠% من الحصص في العقار لا يجوز له التمسك ببطلان العقد كما لا يسمع منه الدفع المتعلق بأن الدعوى مقامة ممن لا يملك حق اقامتها كون أن هذا البطلان صدر من قبل من شارك ببناء أركانه (المستأجر) الممنوع عليه قانوناً السعي لنقض بناءه أو التشبث بأي دفع من شأنه أن يقطع الطريق على طرف العقد الآخر من التمسك بآثاره سواء بالمطالبة بفسخه أو تخلية المستأجر من المأجور حال توافر احدى حالات تخليته من العقار الواردة في قانون المالكين والمستأجرين، إذ أن القول بغير ذلك من شأنه إيجاد شرعية للمستأجر سنداً لعقد يدعي بانعدام شرعيته كما ينطوي على اهدار للقاعدة الفقهية العامة التي تنص على ان آثار العقد تعود على العاقلين طالما لم يكن العقد مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة بيد أن آثار هذا العقد لا تنسحب على الغير وغير ملزمة لهم، ونقصد بذلك مالكي الحصص الأخرى في العقار الذين لهم حق المطالبة ببطلانه لأن القيد الوارد على صفة من يبرم العقد بضرورة ملكيته لأكثر من نصف الحصص بالعقار شرع لمصلحتهم وينقلب العقد صحيحاً فيما إذا تمت الموافقة عليه صراحة أو ضمناً من قبلهم فإذا ما أجاز العقد ممن

القاضي المخالف
محمد مسلم

القاضي المخالف
بشار نمر

القاضي المخالف
نزار حجة



طلب رقم ٢٠٢١/١٩

هيئة عامة

رقم: ٢٠١٩/٨٢٩

يملكون الأغلبية المطلقة للحصص في العقار المأجور فإن من شأن ذلك تمكين المستأجر الدفع بعدم قبول الدعوى لإقامتها ممن لا يملك الحق بإقامتها كونه لا يملك ما يزيد على النصف بما من ضمنهم المؤجر، كما نضيف ان التمسك بإجازة العقد صراحة أو دلالة يقع عبء اثباته على المستأجر الذي صدر عنه الدفع.

ولما كان الامر كذلك، ولما ثبت أن المستأجر (المدعى عليه) في الدعوى الأساس أقر بإبرامه العقد مع المدعي فإننا نرى أن ما ذهبت اليه المحكمة مصدرة الحكم الطعين بعدم سماع دفعه المتعلق بأن المدعي لا يملك أكثر من نصف الحصص في العقار المأجور واقع في محله متفق وأحكام القانون لا يرد عليه سبب الطعن، مما يستوجب رد الطعن موضوعاً.

تحريراً في ٢٠٢١/١٢/١٣

القاضي المخالف
محمد مسلم

القاضي المخالف
بشار نمر

القاضي المخالف
نزار حجة