

اما فيما يتصل بمطالبة المدعية ببذل الايجار اللاحق حتى تاريخ صدور الحكم، فان المحكمة تجد بانها لم تتقدم بطلب عارض وفقا لما تقتضيه المادة (97) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية وتعديلاته ليتسنى البت في احقية تلك المطالبة مما يستوجب عدم قبولها.

وتأسيسا على ما تقدم

حكمت المحكمة بإلزام المدعى عليه (موفق فتحي عبد سعادات) بتخلية المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعية (صفية عارف احمد سيف) خالياً من الشواغل والشاغلين، وإلزامه بدفع بدلات الأجرة موضوع الدعوى البالغ قيمتها (4000) شيكل ورد الدعوى بما زاد عن ذلك، وسنداً لأحكام المادة 1/186 من قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية النافذ تضمنين المدعى عليه رسوم ومصاريف الدعوى بنسبة المبلغ المحكوم به، وسنداً لأحكام المادة 5/20 د من قانون رقم 3 لسنة 1999 بشأن تنظيم مهنة المحاماة وتعديلاته إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره 100 دينار اتعاب محاماة.

حكماً بمثابة الحضورى قابلا للاستئناف صدر وتلي علناً باسم الشعب العربي الفلسطيني وافهم في

.2025/10/15

القاضي

مؤنس أبوزينه

الكاتب

اسراء حمد

في القانون

فقد نصت المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة (1953) المعدلة بموجب القانون رقم (7) لسنة 1958 على انه: (لا يجوز لأية محكمة أو مأمور اجراء ان يصدر حكما او امرا بإخراج مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء اجل عقد ايجاره الا في الأحوال التالية: أ-إذا كان المستأجر قد تخلف عن دفع أي بدل ايجار مستحق الأداء قانونا او لم يراع أي شرط من شروط عقد الايجار ولم يدفع ذلك البديل او لم يراع تلك الشروط في خلال ثلاثون يوما من تاريخ تبليغه طلبا بذلك من المالك بواسطة الكاتب العدل....).

وبإanzال حكم القانون على الوقائع الثابتة

ولما كان الثابت للمحكمة ان المدعى عليه وبصفته منتفع بالماجور موضوع الدعوى بموجب عقد الايجار المبرم مع المدعية قد تبلغ طلب الجهة المدعية ببذلات الايجار المستحقة من شهر أيلول من عام 2023 حتى شهر كانون اول من ذات العام، وانقضى الميعاد المقرر قانونا، ولم يتقدم بأية ببينة يثبت دفعه لبذل الايجار المستحق والمطلوب منه مقابل منفعته او عرضه لتلك الأجرة وفقا لما يقتضيه القانون، وحيث ان هذه الدعوى قد أقيمت بعد انقضاء ميعاد الاخطار العدلي، وبذلك يكون سبب الاخلاء قد توافر بحقه واشير لعدالة الحكم الصادر عن محكمة النقض الموقرة حامل الرقم 2020/938 تاريخ 2020/11/30: (طالما ان واقعتي الاجارة والاشغال ثابتتين فان عبء اثبات دفع بدل الأجرة يقع على عاتق المستأجر)، إضافة الى ثبوت بذلات الأجرة المطالب بها بموجب لائحة الدعوى.

اما فيما يتصل بنسبة الزيادة الواردة بعقد الايجار بنسبة 10% والمطالب بها بموجب لائحة الدعوى فان المحكمة تجد ان هذه المطالبة لا تستند لأساس قانوني، لان مصدر الحق في استمرار المستأجر بإشغال العقار بعد انتهاء سنة العقد هو القانون وليس العقد، مما يترتب عليه بان الزيادة التراكمية على الأجرة المتفق عليها بالعقد تتعارض مع مقصد المشرع في إضفاء الحماية للمستأجر بالانتفاع، واشير بهذا الخصوص لعدالة حكم محكمة النقض الموقرة رقم (2018/1438) تاريخ 2021/11/8: (ان مؤدى الحماية التي اسبغها المشرع للمستأجر ببقاء اشغاله للماجور بعد انتهاء سنة العقد تتصرف وبحكم اللزوم الى حظر الزيادة في بدل الأجرة أيا كان مقدارها) مما يستوجب رد هذه المطالبة.

القاضي

مؤنس أبوزينه

الكاتب

اسراء حمد

الإجراءات

بالمحاكمة الجارية وبجلسة 2025/7/14 تقرر اجراء محاكمة المدعى عليه بمثابة الحضوري وكرر وكيل المدعي لائحة الدعوى وتقرر اعتماد حافظة المستندات كمذكرة حصر بينة للمدعية في هذه الدعوى، وبجلسة 2025/9/29 قدم وكيل المدعي باقي بينتها وتقرر ابراز صورة عن عقد ايجار وتمييزه بالحرف م/1 وإبراز الاخطار العدلي وتمييزه بالحرف م/2 وإبراز نسخة عن جريدة الحياة وتمييزها بالحرف م/3 وختمت بينتها وترافعت ملتزمة الحكم حسب ماجاء بلائحة الدعوى، وبجلسة 2025/10/15 خُتِمت إجراءات المحاكمة بتلاوة هذا الحكم علناً.

المحكمة

بالتدقيق تجد المحكمة بان المدعية صفية عارف احمد سيف قد اقامت هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليه موفق فتحي عبد سعادات وموضوعها تخلية ماجور ومطالبة ببذل اجرة، وعلى سند من القول بان المدعى عليه مستأجر بموجب عقد ايجار بين المدعي والمدعى عليه، وانه قد تخلف عن دفع بدلات الأجرة المبينة تفصيلاً في لائحة الدعوى، ملتزمة بالنتيجة إلزام المدعى عليه بتخلية المأجور وتسليمه للجهة المدعية، وكذلك إلزامه بدفع مبلغ 4400 شيكل بالإضافة للرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة. وقد دارت رحى الدعوى على النحو الثابت من إجراءاتها تقدمت خلالها المدعية ببيناتها ومرافعاتها وبالتدقيق تجد المحكمة بان الثابت لها:

الوقائع الثابتة

- 1- ثبت للمحكمة ان المدعى عليه مستأجر من الجهة المدعية بموجب عقد ايجار من تاريخ 2021/10/15، وببذل ايجار شهري قيمته ألف شيكل، وذلك ثبت من خلال عقد الايجار المبرز (م/1).
- 2- ثبت للمحكمة استحقاق بدل الايجار على المدعى عليه من الأول من شهر أيلول من عام 2023 وحتى شهر كانون اول من ذات العام، وذلك ثبت للمحكمة من خلال عقد الايجار المبرز (م/1)، وكذلك نسخة الاخطار العدلي رقم 479/2023/16495 ومذكرات التبليغ المرفقة به (المبرز م/2).
- 1- ثبت للمحكمة ان المدعي طلب المدعى عليه ببذلات الايجار المستحقة المبينة بلائحة دعواه بموجب اخطار عدلي صادر عن كاتب عدل جنين رقم 479/2023/16495 تاريخ 2023/12/3، الذي تبليغه المدعى عليه بتاريخ 2024/1/16 وذلك ثبت للمحكمة من خلال نسخة الاخطار العدلي ومذكرة التبليغ المرفقة (المبرز م/2).

القاضي

مؤنس أبوزينه

الكاتب

اسراء حمد

شهري الف شيكل إضافة الى مئة شيكل تدفع في الأول من كل شهر بموجب عقد ايجار قانوني موقع من قبل المدعية بصفتها مؤجرة والمدعى عليها بصفته مستأجر والمبرز بتاريخ 2021/10/15 والمرفق نسخة عنه مع لائحة الدعوى وتعتبره الجهة المدعية جزءا لا يتجزأ من بينها على هذه الدعوى.

2. طالبت المدعية المدعى عليه بالمبلغ المترصد لها بذمته بدل انتفاعه بالعقار المستأجر موضوع الدعوى وهو منذ 2023/9/1 حتى تاريخ 2023/12/1 والبالغ 4400 شيكل الا ان الجهة المدعى عليها لم تدفع أي من المبلغ المترصد له بذمتها دون مبرر او مسوغ قانوني.

3. قامت الجهة المدعية بإرسال اخطار عدلي يحمل الرقم 479/2023/16495 عدل جنين موضوعه مطالبة الجهة المدعى عليها بالمبلغ المترصد لها بذمة الجهة المدعية قبل تاريخ إقامة هذه الدعوى قيمته 4400 شيكل خلال مدة أقصاها 30 يوم من تاريخ تبلغها الخطار العدلي بموجب المدة التي حددها القانوني النافذ وتبلغت المدعى عليها نسخة عن الاخطار العدلي وفق الأصول والقانون مرتين بعد بذل الجهد والسؤال المرة الأولى بتاريخ 2023/12/24 والمرة الثانية بتاريخ 2023/1/16 وكان من مضمون الاخطار العدلي ان عدم دفعها للمبلغ المطالب به يشكل سببا جوهريا من أسباب تخلية مضمون الماجور الا انها وخلال وبعد انتهاء المدة المحددة لها في الاخطار المذكور لم تدفع المبلغ المطلوب منها الامر الذي والحالة هذه يشكل سببا جوهريا من أسباب تخلية الماجور والمرفق نسخة عن الاخطار مع لائحة الدعوى وتعتبره الجهة المدعية جزءا من بينها على هذه الدعوى.

4. الطلب : لكل ما تم ذكره من اسباب فان المدعية تلتزم من عدالة محكمتكم الموقرة قيد هذه الدعوى لدى قلم المحكمة كونها المحكمة المختصة بنظر هذه الدعوى نظرا لمكان وجود العقار ومكان إقامة المدعى عليه وتبليغ المدعى عليه نسخة عن لائحة الدعوى ومرفقاتها ودعوته للمحاكمة والتبوت والحكم عليه بتسليمه العقار الماجور موضوع هذه الدعوى للمدعية خاليا من الشواغل والشاغلين والزامه بدفع الأجرة المستحقة عليه البالغة 4400 شيكل ورسوم الاخطار العدلي إضافة الى كل شهر ينتفع به المدعى عليه من الشقة موضوع الدعوى لاحق لكل مبلغ مستحق عليه حتى تاريخ الحكم في هذه الدعوى وتضمن المدعى عليه الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

القاضي
مؤنس أبوزينه

الكاتب
اسراء حمد



دولة فلسطين
السلطة القضائية
محكمة صلح جنين بصفتها الحقوقية

دعوى مدنية رقم: 2024/75

تاريخ الحكم: 2025/10/15

الحكم

الصادر عن محكمة صلح جنين بصفتها الحقوقية المأذونة بإجراء المحاكمة وإصداره باسم الشعب العربي الفلسطيني

الهيئة الحاكمة: القاضي مؤنس أبو زينه

الكاتب: اسراء حمد

المدعي: صفية عارف احمد سيف من جنين هوية رقم 9093725356. جنين بجانب

مستشفى الرازي.

وكيلها المحامي: احمد عساف - جنين.

المدعى عليه: موفق فتحي عبد سعادات من جنين شارع الناصره بجانب مفروشات فلسطين عمارة

اليمني ط3.

موضوع الدعوى: تخلية مأجور أجرته الشهرية 1000 شيكل والمطالبة بمبلغ وقدره أربعة الاف

واربعمائه شيكل وبالإضافة لأي اجرة مستحقة وستتراكم لتاريخ الفصل بالدعوى بدل

اجرة.

الوقائع

تقدمت المدعية بواسطة وكيلها بلائحة دعوى تضمنت ما يلي:

1. المدعى عليه مستأجر قانوني لشقة للسكن والمعيشة يضع يده عليها والموجوده في جنين شارع الناصره

بجانب مفروشات فلسطين عمارة اليمني الطابق الثالث التي تعود ملكيتها للمدعية لدى جميع الجهات

الرسمية ودوائر الطابو في جنين بهيئة حاضرة جيدة جدا ومساحة الشقة المذكورة 100م2 ببدل ايجار

القاضي

مؤنس أبو زينه

الكاتب

اسراء حمد