

المستأنفون :- 1. ماهر حسن محمود البايض /الخليل/الحاووز

2. بسام حسن محمود البايض /الخليل/الحاووز

3. نادرة حسن محمد محمود البايض /الخليل/الحاووز

4. باسمه حسن محمد محمود البايض /الخليل/الحاووز

وكيلهما المحامي عمار القواسمة /الخليل/دوار المنارة /عمارة الراشدين ط3

المستأنف عليهم :- 1. يحيى عبد العظيم أمين دوفش/الخليل- قرن الثور

2. محمد صديقي " كامل الطباخي /الخليل- عين سارة

وكيلهما المحامي ساري مسودة /الخليل/شارع السلام/عمارة الزغل

موضوع الاستئناف : الحكم الصادر عن محكمة صلح الخليل الموقرة في الدعوى الحقوقية رقم 2005/299

بتاريخ 2012/2/28 والمتضمن الحكم بتخليه المدعى عليهم من المأجور وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل

والشاغلين وتضمنينهم مبلغ 200 دينار أردني أتعاب محاماة.

لائحة وأسباب الاستئناف

يتشرف المستأنفون بتقديم هذا الاستئناف ضمن المدة القانونية راجين قبوله شكلاً ومن ثم موضوعاً للأسباب

التالية :-

1. القرار الصادر مع الاحترام مخالف للأصول والقانون ويفتقر إلى التعليل القانوني السليم المنسق مع

فهم الوقائع وتطبيق القانون عليها وإن لمحكمتمكم الموقرة بصفتمكم محكمة موضوع وقانون صلاحية تدقيق هذه الوقائع ووزن البيانات وإصدار الأحكام المتقنة وذلك .

2. أخطأت المحكمة الموقرة مع الاحترام في عدم التفاتها إلى اعتراض وكيل المستأنفين على البينة

الشفوية حيث أن الشهود الذين تقدم بهم المستأنف عليهم أصحاب مصلحة في الدعوى كونهم ورثة المرحوم محمد كامل طالب أطباخي وهو أحد المؤجرين كما هو واضح في عقد الإيجار المبرز م/1

بما يخالف أحكام مجلة الأحكام العدلية وكذا المبادئ القانونية ذات الصلة.

3. أخطأت المحكمة الموقرة مع الاحترام في وزن البينة الوزن الصحيح ولم توفق في تقدير وفهم وقائع

الدعوى سيما وأن شهود المستأنف عليهم ورغم مصلحتهم في الدعوى فلم يذلو بأية واقعة يمكن

لتعويل عليها فيما يتعلق بواقعة الترك ومدته وهذا واضح في الحكم المستأنف في الصفحة السابعة

الفقرة الأولى حيث جاء فيه "وصحيح أن شهادة الشاهد قد خلت من تحديد مدة ترك المدعى عليهم

للمأجور بشكل واضح" بخلاف بينة المدعى عليهم والذين أكدوا عدم صحة الإدعاءات واستمرار

المأجور في العمل واستعمالها وفقاً للقانون .

4. أخطأت المحكمة الموقرة مصدرة الحكم المستأنف في فهم القانون سيما نص المادة الرابعة فقرة(د) (

من قانون المالكين والمستأجرين) الناقد خلت بتصريح المادة "أو إذا كان قد تركه بدون شغل لمدة تزيد

عن ستة أشهر" وعدم الإشغال يعني الترك الكامل وعدم لزوم المأجور وهذا ما تم نفيه في بينة



المستأنفين والذين أكدوا واقعة استمرار المأجور بالعمل دون انقطاع في أية فترة وإن ما توصلت إليه المحكمة بأن المأجور الذي قصده الشهود مختلف فهو في غير مكانه حيث أكد الشهود معرفتهم بالمأجور موضوع الدعوى وأسهبوا شرحاً في أن جزء من العقار يستعمل للبيع والشراء وقسم آخر مخزن يتم فتحه يومياً لإدخال وإخراج بضاعة وهو مفتوح على بعضه.

5. أخطأت المحكمة الموقرة في تطبيق القانون على الواقع حيث أن استعمال المأجور وفقاً لعقد الإيجارة هو للتجارة العامة ولم يخالف المستأنفين هذه الغاية وإن استعمالهم للمأجور كمخزن للبضائع واستعمال المحل الآخر لأعمال البيع والشراء ليس فيه ما يخالف أحكام قانون المالكين والمستأجرين سيما وأن الشهود أكدوا بأن المأجور يفتح باستمرار لأغراض تنزيل وتحميل بضاعة والجزء الآخر في أعمال البيع والشراء علماً بأن جزأي العقار مفتوحين على بعض وفي فترة سابقة لم يكن يفصل بينهم سوى قاطع خشبي لا يصل إلى سقف المأجور مع وجود سدد مشتركة وهذا ما أكدته الشهود وشهاداتهم واضحة لا لبس فيها عن معرفتهم عما يشهدون وباستمرار المحلات بكافة أجزائها بالعمل وتخزين البضائع وتنزيلها وتحميلها وأعمال البيع والشراء بما يتفق والغاية التي تم استئجار المحلات لأجلها.

6. أخطأت المحكمة الموقرة مع الاحترام في إعادة فتح باب المرافعة لتوجيه اليمين المتممة للمستأنف عليهم وأنها بذلك خلقت بينه لهم وقد عجزوا عن إثبات دعواهم وهي بذلك خالفت شروط توجيه اليمين المتممة وفق أحكام القانون والمستقر عليه من المبادئ القانونية وإن هذه اليمين توجه في حالة وجود بيئة قاطعة تصلح أساساً للحكم وهذا ما لا يتوافر في حالتنا لأن بيئة المدعي لا تصلح للأخذ بها لعدم قانونيتها كما تم بيانه ولعدم إثبات أية واقعة منتجة بخلاف بيئة المدعي عليهم المستأنفين والتي أثبت عدم صحة إدعاء المدعين ومن جهة أخرى فإن مناط اليمين المتممة هو الوقائع التي لا يمكن الإطلاع عليها أو تأييدها بالبيئة أما بالنسبة للوقائع المتاحة للجمهور والتي يمكن إثباتها وتقديم البيئة عليها فلا مكان لتوجيه اليمين المتممة بها وكان على المدعين تقديم البيانات التي تثبت دعواهم وليس للمحكمة أن تخلق الأدلة ويحفظ المستأنفون لأنفسهم الحق بتقديم بيانات أخرى أمام محكمكم وفقاً لذلك.

7. أخطأت المحكمة مصدرة الحكم مع الاحترام في سماحها بتقديم بيئة مفننة مخالفة للقانون والمعتراض عليها وذلك لمصلحة الشاهد في هذه الدعوى من جهة وتطرق البيئة لإعادة إثبات الدعوى بما يخالف المفهوم القانوني للبيئة المفننة.

الطلب:- لكل هذه الأسباب أو لأي سبب تراه محكمتكم عادلاً ومناسباً يلتزم المستأنف قبول استئنافه شكلاً ومن ثم موضوعاً وبالنتيجة فسخ وإلغاء القرار المستأنف والحكم ببرد الدعوى الأساس مع تضمين المستأنف عليهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة. المستأنف عليه.

وكيل المستأنفون المحامي

عمار القواسمة

المحامي
عمار خضير قواسمة
Adv. Ammar Kh. Qawasma
3097 رقم
عضوية

مجلس القضاة الأعلى

هذا التوقيع الاختصاصي

محكمة بداية الخليل

مفتش شكاوى

عمر

عمر

عمر

عمر

عمر

٢٨٨

إلا في الأحوال التالية:.... د- إذا أجر المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار أو قسماً منه أو إذا أخلاه لشخص آخر غير المالك أو سمح بشغله من قبل شريك أو شركة أو إذا كان قد تركه بدون شغل لمدة تزيد على ستة أشهر). وأنه و بتطبيق القانون على الوقائع الثابتة للمحكمة فإنه يكون قد تحقق في حق المدعى عليهم حالة من الحالات الموجبة لتخليتهم من المأجور موضوع الدعوى.

وبناء عليه

وعملاً بأحكام المادة (٤/١/د) من قانون المالكين والمستأجرين فإن المحكمة تقرر الحكم بتخلية المدعى عليهم ١- ابراهيم محمد محمود البايض و ٢- ماهر حسن محمود البايض و ٣- بسام حسن محمود البايض و ٤- محمد حسن محمود البايض و ٥- عزام حسن محمود البايض و ٦- عزمى حسن محمود البايض و ٧- "عبد الناصر" ناصر حسن محمود البايض و ٨- اميرة احمد محمود البايض و ٩- نبيلة حسن محمد محمود البايض و ١٠- خديجة حسن محمد محمود البايض و ١١- جهاد حسن محمد محمود البايض و ١٢- نادرة حسن محمد محمود البايض و ١٣- باسمة حسن محمد محمود البايض من المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل والشاغلين، وتضمنينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ مائتي دينار اتعاب محاماة. حكماً حضورياً في مواجهة المدعين والمدعى عليهم الثاني والثالث و الثامن والثاني عشر والثالث عشر و حضوريا اعتبارياً في مواجهة باقي المدعى عليهم قابلاً للاستئناف صدر وتلي علنا باسم الشعب العربي الفلسطيني وأفهم في ٢٨/٢/٢٠١٢.

القاضي
رئيس قبة محكمة الخليل
٢٨/٢/٢٠١٢

محكمة صلح الخليل
قسم الحقوق
التاريخ ٢٨/٢/٢٠١٢

الكاتب

محكمة صلح الخليل

٢٤
بخمسة بعد ازالة القاطع الذي كان في العام ٢٠٠٥ أي في نفس العام الذي اقيمت فيه الدعوى، كما ثبت للمحكمة. مما يطرح مباشرة السؤال التالي وهو ما كان عليه الوضع قبل ازالة هذا الحاجز وهل كان المأجور موضوع الدعوى مستغلا كمخزن وهو الامر الذي لم يثبت، ام كان يستعمل للبيع والشراء وهو الامر الذي من الواضح من خلال من جاء في مرافعة وكيل المدعى عليهم لم يدعيه المدعين اصلا، وان كان لا هذا ولا ذاك فماذا كان. اما ما ذهب اليه وكيل المدعى عليهم في مرافعته من تفسير لمعنى ترك المأجور دون اشغال بأنه ترك المستأجر الإقامة فيه واختياره الإقامة في مكان اخر، فهو يصح بالفعل في حالات محددة للترك خاصة وان كان المأجور عبارة عن بيت للسكن، اما ان كان محلا تجاريا فان معنى الترك قد يحمل معان اخرى ايضا من ذلك ما جاء في قرار لمحكمة التمييز الاردنية يحمل الرقم (١٩٨٠/١٠٤) والذي جاء فيه: (ان قصد المشرع من حكم المادة (١/٤/د) من قانون المالكين والمستأجرين هو أن يقوم المستأجر بالإشغال الفعلي للمأجور كل الوقت المتعارف عليه بين أصحاب المهنة، وأنه اذا ما ترك المستأجر المأجور بدون السكن فيه أو العمل في المحل التجاري كل الوقت، فان هذا التصرف من المستأجر يعتبر تعطيلًا للانتفاع بالمأجور ويتعارض مع الغاية التي أرادها المشرع في المادة المشار اليها)، من هذه المعاني ايضا ما جاء في قرار لهذه المحكمة ايضا يحمل الرقم (١٩٧٥/٢٠) بان المقصود (بالإشغال) الوارد في المادة الرابعة فقرة (١) بند (د) من قانون المالكين والمستأجرين هو الاشغال الفعلي من قبل المستأجر وليس مجرد وضع بعض الاثاث أو أدوات المهنة في المأجور)، أي انه واستنادا لهذين الحكم وبمفهوم المخالفة فان عدم استعمال المستأجر للمأجور كل الوقت المتعارف عليه بين اصحاب المهنة او مجرد وضع بعض الاثاث فيه او ادوات المهنة دون اشغال حقيقي يتحقق به معنى ترك المأجور ايضا، فلا يتطلب الامر ان يهجر المستأجر المأجور نهائيا ليقال انه تركه دون اشغال. اما ما ذهب اليه وكيل المدعى عليهم بان شاهدي المدعين لهما مصلحة في هذه الدعوى باعتبار انهما من ورثة المؤجر الثالث غير المدعي في هذه الدعوى، فان القانون لم يمنع إلا سماع شهادة الخصوم في الدعوى اذا اعترض على ذلك، اما غيرهم من شهود فان المحكمة هي التي تقدر قيمة شهادتهم بالنتيجة. اما ما اثاره بشأن انه لا يجوز توجيه اليمين المتممة بخصوص ما اسماء الوقائع المتاحة للجمهور والتي يمكن اثباتها بواسطة البيانات الأخرى فان المحكمة ترد عليه بان المادة (١٤٦) من قانون البيانات قد اعطت الحق للمحكمة ان توجه اليمين الحاسمة لأي من الخصمين لتبني على ذلك حكمها في الدعوى، وان القانون لم يحدد وقائعا لا يجوز توجيه اليمين المتممة بشأنها سواء كانت من الوقائع المتاحة للجمهور ام لم تكن.

وفي القانون فقد نصت المادة (١/٤/د) من قانون المالكين والمستأجرين على انه: (١- لا يجوز لأية محكمة أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد إيجاره

القاضي

الكاتب



موضوع الدعوى من نفس المدعين في هذه الدعوى وان بين المأجورين المذكورين كان يوجد قاطع، يدعي المدعين انه تمت ازالته في العام ٢٠٠٥ أي بعد اقامة الدعوى للإيهام بان المأجورين عبارة عن مأجور واحد وان الاشغال هو لهما معا، اما المدعى عليهم وكما هو واضح من شهادة الشاهد نافذ السراحنة يدعون ان ازالة القاطع كانت قبل اقامة الدعوى، ومع ذلك فان هذا الشاهد والذي يعمل في المأجور موضوع الدعوى منذ العام ١٩٩٧ وبعد ان كان متأكدا تماما بان ازالة القاطع كانت في العام ٢٠٠٢، عاد وقال في العام ٢٠٠٢ او ٢٠٠٣ الى ان انتهى به القول ان المحليين كانا مفتوحين على بعضهما في العام ٢٠٠٥ إلا انه لا يعرف متى تم ذلك. اما الشاهد كامل عاشور فان شهادته لم تقدم ولم تؤخر ايضا ذلك انه وكما جاء على لسانه على الصفحة (٤٥) من الضبط حيث قال: (اعرف المحل موضوع الدعوى .. وأنا لي محل مجاور لهم ... وان المحل هو لنا من سنة ٢٠٠٠ وأنا دوامت فيه سنة ٢٠٠٢ وأنا كنت اتردد على المحل منذ سنة ٢٠٠٠ ولغاية ٢٠٠٢ ان المحل له بابان باب منه كان مغلقا ويستعمل كمخزن ويفتح مرة او مرتين في اليوم لمدة ساعة لإدخال البضائع) ثم عاد وقال وبمناقشته من قبل المدعيين: (ان المحل له خمسة ابواب كان منهم بابين بالخلف كان لا يفتحان بتاتا و هناك باب على الدخلة يفتح وبابين على الشارع ... ان هذا المحل له خمسة ابواب مفتوحة على بعضهما وكان في فترة سابقة المحل مقطوع بموجب قاطع خشب يفصل اجزائه عن بعضها البعض وان القاطع ازيل ما بين سنة ٢٠٠٤-٢٠٠٥ تقريبا ولا اذكر التاريخ بالتحديد)، ذلك ان هذا الشاهد دوام بشكل مستمر في محله المجاور للمأجور موضوع فقط في العام ٢٠٠٢، اما بعد ذلك فان دوامه كما يبدو لم يكن بشكل دائم، علما بان مدة ترك المأجور دون اشغال التي يدعيها المدعين هي سنتين قبل اقامة الدعوى في العام ٢٠٠٥ أي ان الترك كان في العام ٢٠٠٣ الى ٢٠٠٤ وهي فترة لم يكن يداوم فيها هذا الشاهد في محله المجاور باستمرار. هذا بالإضافة الى ان شهادته وفيما يتعلق بإزالة القاطع كانت متفقة مع ما ذهب اليه المدعين بان ذلك كان في العام ٢٠٠٥. اما عن قول وكيل المدعى عليهم في مرافعته بان المحليين اللذين كان يفصلهما القاطع الخشبي هما مأجور واحد، فان البينة المفندة التي قدمها المدعيين والمتمثلة بالمبرز (م/ف/١) وشهادة الشاهد رائد الطباخي، قد اثبتت ان حقيقة الامر مختلفة عن ذلك حيث ثبت من خلال هذا المبرز ان المدعى عليهم مستأجرين بالإضافة للمأجور موضوع الدعوى مأجورا اخر في نفس الموقع بثلاث ابواب، وبالتالي فان هنالك مأجورين اثنين احدهما دكان ببابين وهو موضوع الدعوى، وآخر دكان بثلاث ابواب وهو ليس موضوع الدعوى، وان هاذين المأجورين مستأجرين من قبل المدعى عليهم ايضا وكان يفصلهما عن بعضهما قاطع ازيل في العام ٢٠٠٥ كما تأكد ذلك كما تبين حتى من خلال شهود المدعى عليهم، وواضح تماما ان شهود المدعى عليهم قد خلطوا بين هذين المأجورين لأنهم كانوا يتحدثون عن مأجور واحد بخمسة ابواب، مع العلم انهم قالوا ايضا بان المأجور اصبح

القاضي

الكاتب

٢٠٠٤/٢/٢٠

الباب الذي على واجهة الشارع طوال الوقت مغلق فقط يفتح القفل في الصباح ويغلق في المغرب... وأنهم لا يقوموا بأية أعمال تجارية فيه وأنه بعد سنة ٢٠٠٥ قاموا بفتح المحل وقاموا بإزالة القاطع الذي بينهما وأنه كان هناك قاطع بين محلين وقاموا بفتحهما على بعضهما البعض وأنهم قاموا بهذه الأعمال بعد سنة ٢٠٠٥ وأنه بعد فتح القاطع بين المحلين يقومون ببيع ادوات كهربائية). و صحيح ان شهادة هذا الشاهد قد خلت من تحديد مدة ترك المدعى عليهم للمأجور بشكل واضح ولهذه الغاية قامت المحكمة بتوجيه اليمين المتممة للمدعين لتأكيد واقعة الترك من جهة ومن جهة اخرى لتحديد مدة ترك المدعى عليهم للمأجور دون اشغال حيث انه قد تبين من خلال صيغة اليمين المذكورة انها تزيد عن سنتين قبل اقامة الدعوى.

اما فيما يتعلق بالمدعى عليهم قد انكروا في لائحتهما الجوابيتين واقعة ترك المأجور موضوع الدعوى، وفي مرافعته الختامية ذكر وكيلهم بان المأجور موضوع الدعوى يستعمل كمخزن وان المخزن بطبيعة الحال لا تفتح ابوابه طيلة الوقت وإنما يكون عند الحاجة وعند ادخال او اخراج بضائع وهو بذلك مرفق من مرافق المأجور لخدمته ولا ينفرد بحكم مستقل. رغم ان ما جاء على لسان شاهد المدعى عليهم نافذ السراحنة في شهادته على الصفحة (٤٣) من الضبط يتناقض مع ذلك حيث قال: (ان المأجور عبارة عن محلين تجاريين على الشارع العام... وأنا اعمل في نفس المأجور موضوع الدعوى وأنا اعمل لدى المدعى عليه ماهر في تاريخ ١٩٩٧/٦/٢٧ ولغاية اليوم وأنا كنت افتح المحل منذ ان عملت فيه يوم بيوم ... حيث كان يستعمل المحل مخزن وهو مفتوح على بعضه البعض ويوجد به سدد وكنت افتحه يوميا ومن سنة ٢٠٠٢ ولغاية هذا العام مفتوح كاملا لأننا قمنا بعمل ديكورات له وأنه مليء بالبضاعة منذ عام ١٩٩٧ ولغاية ٢٠٠٢ وكان يدخل بضاعة ويخرج بضاعة وأنه يوجد فيه بيع وشراء وان المحل منذ عام ٢٠٠٢ يوجد فيه تعامل تجاري باستمرار وان هذا المحل جميعه لبيع الادوات الكهربائية من كوابل وأسلاك وثريات)، وأضاف هذا الشاهد وبمناقشته على الصفحة ذاتها: (ان هذا المحل عبارة عن دكانين مقطوع بلوح خشب وإننا قمنا بإزالة لوح الخشب من عام ٢٠٠٢ او ٢٠٠٣... وان المحل الملاصق لمحل بشار اطباخي له بابين الاول على الشارع الرئيس والباب الثاني على الساحة الخلفية وأنا اذا كان المحل مخزن فانه كان قبل ان اعمل به) الى ان قال هذا الشاهد على الصفحة (٤٤) من الضبط: (في عام ٢٠٠٥ كان مفتوح على بعضه البعض وأنا لا اعرف متى تم فتحه على بعضه البعض وكان دائما مليء بالبضاعة). وان وجه التناقض في شهادة هذا الشاهد مع ما ذهب اليه وكيل المدعى عليهم من جهة ومع ما قاله هو نفسه من جهة اخرى واضح تماما، فهو على خلاف ما ذكر في بداية شهادته بان المأجور يستعمل كمخون عاد وقال بأنه يستعمل للبيع والشراء وتوسع في شرح ذلك، بل وأنه ان كان يستعمل كمخزن فذلك قبل ان يعمل فيه. اما حديث هذا الشاهد عن ازالة القاطع فمرده حقيقة ان المدعى عليهم مستأجرين لمحل اخر مجاور للمأجور

القاضي

الكاتب

العظيم بان المدعى عليهم لم يشغلوا المأجور موضوع الدعوى مدة تزيد على سنتين قبل اقامة الدعوى والله على ما نقول شهيد)، وطلب وكيل المدعين امهاله لاحضار موكله، وأجيب لطلبه. وفي جلسة ٢٠١٢/١/٢٩ حضر المدعين وصرح كل واحد منهما بأنه على استعداد لحلف اليمين المتممة بالصيغة المقررة، وقاما بحلفها بالفعل. وعلى ضوء ذلك كرر وكيل المدعين اقواله ومرافعته السابقة، فيما طلب وكيل المدعى عليهم الحاضر امهاله لتقديم مرافعة خطية، وأجيب لطلبه. وفي جلسة ٢٠١٢/٢/١٥ تقدم وكيل المدعى عليهم الثاني والثالث والثامن والثاني عشر والثالث عشر مرافعة خطية ضمت بعد تلاوتها لمحاضر الدعوى وأعطيت أرقام الصفحات (٧١ و ٧٢) انتهى فيها الى طلب الحكم برد الدعوى وتضمين المدعين الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة، ثم تقرر اغلاق باب المرافعة، وحجزت الدعوى للتدقيق وإعطاء الحكم.

المحكمة

وبالتدقيق في البيانات المقدمة في هذه الدعوى فقد ثبت لها الوقائع التالية:

١- ان المدعى عليه الاول ومورث باقي المدعى عليهم (في لائحة الدعوى المعدلة) المرحوم حسن محمد البايض، استأجرا العقار موضوع الدعوى من المدعين وآخر وهذا المأجور عبارة عن دكان على الشارع العام ببابين يقع قي عمارة المنارة في شارع المنارة في الخليل، وهذه الواقعة غير مختلف عليها ما بين طرفي الدعوى، حيث ان المدعى عليهم الحاضرون مقرون بواقعة الايجارة هذه كما هو واضح فيما ورد في لائحتهيم الجوابيتين، كما انها ثابتة فوق ذلك من خلال المبرز (م/١) وهو عقد الايجار المتعلق بالمأجور موضوع الدعوى والمؤرخ في ١٩٩٢/١/٢٥ والموقع من المدعين بالإضافة للمدعو محمد طالب طباحي كمؤجرين، ومن المدعى عليه الاول ومورث باقي المدعى عليهم كمستأجرين. وان واقعة صفة المدعى عليهم من الاول وحتى الثالث عشر كورثة للمرحوم حسن محمد البايض ثابتة من خلال المبرز (م ط/١) في الطلب رقم (٢٠٠٩/٤٧) المتفرع عن الدعوى وهذا المبرز عبارة عن صورة طبق الاصل من حجة حصر الارث المرحوم حسن محمد محمود البايض والذي ورد فيه بان ورثته هم المدعى عليهم من الثاني وحتى الثالث عشر.

٢- ان المدعى عليهم قد تركوا المأجور دون اشغال مدة تزيد على ستة اشهر، وان هذه الواقعة ثابتة من خلال ما جاء على لسان شاهد المدعين بشار محمد طالب كامل طباحي على الصفحة (٤٠) من الضبط حيث قال: (اعرف المأجور موضوع الدعوى وانه يقع في سوق المنارة في الخليل وان الذي يفصل المحل موضوع هذه الدعوة ومحلي هو جدار من الباطون وأنا في محلي التجاري منذ ١٥ سنة او اكثر ... وان هذا العقار مغلق منذ فترة وان ابوابه مغلقة وموصدة وان ابوابه مغلقة وموصدة وان له باب خلفي وهو مغلق كلياً وان

القاضي

الكاتب

وبتاريخ ٢٠١٥/٧/٢٠ تقدم المدعى عليهما الثاني عشر والثالث عشر في لائحة الدعوى المعدلة بواسطة

وكيلهما بلائحة جوابية جاء فيها:

١- الدعوى مردودة شكلا وقانونا وموضوعا.

٢- الدعوى مردودة للجهالة الفاحشة.

٣- الدعوى مردودة لعدم السبب.

٤- الدعوى مردودة لعدم صحة الخصومة.

٥- الدعوى كيدية والمدعين ممنوعين فعلا وقانونا من اقامة هذه الدعوى.

٦- صحيح ما ورد في البند الاول من لائحة الدعوى.

٧- صحيح ما ورد في البند الثاني من لائحة الدعوى.

٨- غير صحيح ما ورد بالبند الثالث من لائحة الدعوى والمأجور مشغول وباستمرار للأعمال التجارية العامة.

٩- ينكر المدعى عليهم المجابون كل ما لم يقرؤا به صراحة من لائحة الدعوى.

وقد انتهى المدعى عليهما الثاني عشر والثالث عشر في لائحتهما الجوابية الى طلب الحكم برد دعوى المدعين وتضمينهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة. وفي جلسة ٢٠١٥/٧/٢٠ كرر وكيل المدعى عليهم لائحته الجوابيتين. ثم شرع وكيل المدعين بتقديم بينته واستمعت المحكمة لشهادة الشاهد بشار محمد طالب كامل الطباخي، كما تقرر اعتماد المبرز (م/١) المبرز من السابق من وكيل المدعين بينة له في هذه المرحلة، وبذلك ختم وكيل المدعين بينته. وشرع وكيل المدعى عليهم المجابون بتقديم بينته واستمعت المحكمة لشهادة الشاهد نافذ إبراهيم محمود السراحنة، وشهادة الشاهد كامل عيسى محمد سعيد عاشور، كما طلب وكيل المدعى عليهم المذكورين اعتماد البيانات المقدمة منه في الطلب رقم (٢٠٠٩/٤٧) بينة له في الدعوى، واعترض وكيل المدعين على اعتمادها لأنها غير منتجة، حيث تقرر اعتماد المبرزات (م/١ وم/٢ وم/٣) المذكورة بينة لوكيل المدعى عليهم المجابون، وبذلك ختم وكيل المدعى عليهم بينته. ثم قدم وكيل المدعين بينته المفندة واستمعت المحكمة لشهادة الشاهد رائد محمد طالب كامل الطباخي، كما ابرز عقد إيجار وميز بالرمز (م/ف/١)، وبذلك ختم وكيل المدعين بينته المفندة، وقدم مرافعة خطية ضمت لمحاضر الدعوى بعد تلاوتها وأعطيت أرقام الصفحات (٦٠ و ٦١ و ٦٢ و ٦٣) انتهى فيها الى طلب الحكم بإلزام المدعى عليهم بإخلاء العقار موضوع الدعوى وتسليمه للمدعين خاليا من الشواغل والشاغلين وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة. فيما ترفع وكيل المدعى عليهم طالبا في ختام مرافعته الحكم برد الدعوى وتضمين المدعين الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة، ثم تقرر اغلاق باب المرافعة وحجزت الدعوى للتدقيق وإعطاء الحكم. وفي جلسة ٢٠١٢/١/٢٢ تقرر فتح باب المرافعة لتوجيه اليمين المتممة لكل واحد من المدعين بالصيغة التالية: (نقسم بالله قسم الحقوق

الكاتب

القاضي

١٥ ٢ ١٤

للكان اخر مجاور للكان موضوع الدعوى له ثلاث ابواب.

٣- المدعى عليهم لم يستعملوا المأجور كتجارة عامة بل اغلقوه ومنذ اكثر من سنتين من اقامة الدعوى ابتداءا ويقومون كل يوم بفتح القفل صباحا وإغلاق القفل بالمساء ولا يقومون بفتح أي جزء من الباب ولا يمارسون فيه أي تجارة حسب الواقع والعقد وبذلك خالفوا احكام قانون المالكين والمستأجرين المادة (٤) فقرة (١) (د).
٤- العقار موضوع الدعوى حدوده من الشمال ملك المؤجرين ومن الجنوب محمد طالب الطباخي ومن الشرق الشارع العام من الغرب ساحة ومنور المنارة.

٥- المدعيان طالبا المدعى عليهم بإخلاء المأجور وتسليمه للمدعيان إلا انهم رفضوا ذلك.

٦- لمحكمتمكم الموقرة صلاحية النظر في هذه الدعوى من حيث موقع العقار وماهية الدعوى.

وقد انتهى المدعيان في لائحتهما الجوابية الى طلب الحكم لهما بالإلزام المدعى عليهم بإخلاء العقار موضوع الدعوى الموصوف فيها وتسليمه لهما خاليا من الشواغل والشاغلين وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

وبتاريخ ٢٠٠٩/٩/٨ تقدم المدعى عليهم الثاني والثالث والثامنة في لائحة الدعوى المعدلة بواسطة

وكيلهم بلائحة جوابية جاء فيها:

١- الدعوى مردودة شكلا وقانونا وموضوعا.

٢- الدعوى مردودة للجهالة الفاحشة.

٣- الدعوى مردودة لعدم السبب.

٤- الدعوى مردودة لعدم صحة الخصومة.

٥- الدعوى كيدية والمدعين ممنوعين فعلا وقانونا من اقامة هذه الدعوى.

٦- صحيح ما ورد في البند الاول من لائحة الدعوى.

٧- صحيح ما ورد في البند الثاني من لائحة الدعوى.

٨- غير صحيح ما ورد بالبند الثالث من لائحة الدعوى والمأجور مشغول وباستمرار للأعمال التجارية العامة.

٩- ينكر المدعى عليهم المجابون كل ما لم يقرؤا به صراحة من لائحة الدعوى.

وقد انتهى المدعى عليهم الثاني والثالث والثالثة في لائحتهم الجوابية الى طلب الحكم برد دعوى المدعيين وتضمينهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة. وفي جلسة ٢٠٠٩/١٢/٩ تقرر اجراء محاكمة المدعى عليهم

التاسع والعاشر والحادي عشر في لائحة الدعوى المعدلة حضوريا. وفي جلسة ٢٠١٠/٥/٩ كرر وكيل

المدعيين لائحة الدعوى، فيما طلب وكيل المدعى عليهم الثالث عشر والرابع عشر امهاله لتقديم لائحة جوابية وأجيب لطلبه.

الكاتب

التاريخ: ٢٠١٢/٤/٢٠

القاضي

٤- الدعوى مردودة لعدم صحة الخصومة.

٥- الدعوى كيدية والمدعين ممنوعين فعلا وقانونا من اقامة هذه الدعوى.

٦- صحيح ما ورد في البند الاول من لائحة الدعوى.

٧- صحيح ما ورد في البند الثاني من لائحة الدعوى.

٨- غير صحيح ما ورد بالبند الثالث من لائحة الدعوى والمأجور مشغول وباستمرار للأعمال التجارية العامة.

٩- ينكر المدعى عليهما المجاوبين كل ما لم يقرأ به صراحة من لائحة الدعوى.

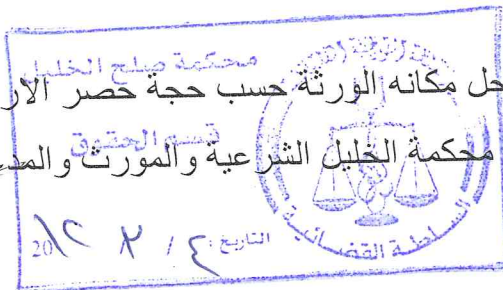
وقد انتهى المدعى عليهما الاول والثاني في لائحتهما الجوابية الى طلب الحكم برد دعوى المدعين وتضمينهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

بالمحاكمة الجارية علنا وفي جلسة ٢٠٠٦/٥/٨ تقرر تبليغ المدعى عليهم من الثالث وحتى السابع (في لائحة الدعوى الاصلية وهم المدعى عليهم الاول والرابع والخامس والسادس والسابع في لائحة الدعوى المعدلة) وفق احكام المادة (٢٠) من قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية. وفي جلسة ٢٠٠٦/٧/١٠ تقرر اجراء محاكمة المدعى عليهم المذكورين بمثابة الحضور، ثم كرر وكيل المدعين لائحة الدعوى، فيما كرر وكيل المدعى عليهما الاول والثاني لائحته الجوابية. وفي جلسة ٢٠٠٨/١٠/٢٦ تقرر اجراء محاكمة المدعى عليهما الاول والثاني حضوريا، وشرع المحكمين بتقديم بينته وبرز عقد ايجار وميز بالرمز (م/١). وفي جلسة ٢٠٠٨/١١/٢٦ حضر وكيل المدعى عليهم وطلب ادخال موكله في المحاكمة، حيث تقرر رفض طلبه. وفي جلسة ٢٠٠٩/٥/٤ حضر وكيل الوريثة اميرة احمد محمود البايض وصرح بأنه تقدم بطلب لإدخالها في الدعوى طالبا الانتقال للطلب المذكور حيث تقرر ذلك. وفي الطلب المذكور والذي حمل الرقم (٢٠٠٩/٤٧) تقرر وبتاريخ ٢٠٠٩/٥/١٧ تكليف المدعي بإدخال باقي الورثة الواردة اسمائهم في حجة الورثة رقم (٣٤٤/٦٣/٣٩٤) وتكليفه بناء على ذلك بتقديم لائحة دعوى معدلة. وبتاريخ ٢٠٠٩/٥/٢١ تقدم المدعيان بواسطة وكيلهما بلائحة دعوى معدلة ضد المدعى عليهم جميعا، وقد جاء في لائحة الدعوى المعدلة ما يلي:

١- مورث المدعى عليهم وهم ورثة المرحوم حسن محمد البايض والمدعى عليه الاول مستأجرين لعقار يعود للمدعيان بحيث ان رقم (١) يملك النصف والثاني يملك الثلث باجرة سنوية قدرها الف دينار اردني بموجب عقد ايجار تاريخ ١٩٩٢/١/٢٥ م مرفق صورة عن العقد وتقرأ كجزء من اللائحة وهذا العقار واقع في الخليل بموقع شارع المنارة والمأجور عبارة عن دكان على الشارع العام له بابين حسب العقد، يستعمل المأجور للتجارة العامة.

٢- بعد وفاة المورث حسن البايض حل مكانه الورثة حسب حجة حصر الارث الخاصة به والمرفقة التي تحمل رقم (٢٤/٦٣/٣٩٤) صادرة عن محكمة الخليل الشرعية والمورث والمدعى عليه الاول ايضا مستأجرين

القاضي



الكاتب

١٢- نادرة حسن محمد محمود البايض/ الخليل.

وكيلها المحامي عمار القواسمة - الخليل.

١٣- باسمه حسن محمد محمود البايض/ الخليل.

وكيلها المحامي عمار القواسمة - الخليل.

موضوع الدعوى : تخلية مأجور بدل ايجاره السنوي الف دينار اردني.

الوقائع والإجراءات

بتاريخ ٢٠٠٥/٧/١٤ اقام المدعيان بواسطة وكيلهما هذه الدعوى ضد المدعى عليهم من الاول وحتى السابع، وموضوعها تخلية مأجور بدل ايجاره السنوي الف (١٠٠٠) دينار اردني، مؤسسين دعواهما على سند من القول مفاده :

- ١- مورث المدعى عليهم من الرقم (١-٦) والمدعى عليه السابع مستأجرين لعقار يعود للمدعيان بحيث ان رقم (١) يملك النصف والثاني يملك الثلث باجرة سنوية قدرها الف دينار اردني بموجب عقد ايجار تاريخ ١٩٩٢/١/٢٥ م مرفق صورة عن العقد وتقرأ كجزء من اللائحة وهذا العقار واقع في الخليل بموقع شارع المنارة سوق المنارة والمأجور عبارة عن دكان على الشارع العام له بابين، يستعمل المأجور للتجارة العامة.
 - ٢- المدعى عليهم مستأجرين لدكان اخر مجاور للدكان موضوع الدعوى له ثلاث ابواب.
 - ٣- المدعى عليهم لم يستعملوا المأجور كتجارة عامة بل اغلقوه ومنذ اكثر من سنتين يقومون كل يوم بفتح القفل صباحا وإغلاق القفل بالمساء ولا يقومون بفتح أي جزء من الباب ولا يمارسون فيه أي تجارة حسب الواقع والعقد.
 - ٤- العقار موضوع الدعوى حدوده من الشمال ملك المؤجرين ومن الجنوب محمد طالب الطباخي ومن الشرق الشارع العام ومن الغرب ساحة ومنور المنارة.
 - ٥- المدعيان طالبا المدعى عليهم بإخلاء المأجور وتسليمه للمدعيان إلا انهم رفضوا ذلك.
 - ٦- لمحكمتكم الموقرة صلاحية النظر في هذه الدعوى من حيث موقع العقار وماهية الدعوى.
- وقد انتهى المدعيان في لائحتهما الى طلب الحكم لهما بالإلزام المدعى عليهم بإخلاء العقار موضوع الدعوى والموصوف فيها وتسليمه لهما خاليا من الشواغل والشاغلين وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

وبتاريخ ٢٠٠٥/١٠/١٥ تقدم المدعى عليهما الاول والثاني بواسطة وكيلهما بلائحة جوابية جاء فيها:

١- الدعوى مردودة شكلا وقانونا وموضوعا.

٢- الدعوى مردودة للجهالة والتناقض.

٣- الدعوى مردودة لعدم السبب.

الكاتب



القاضي

٢٠١٤
٢١



٢٠١٤
٢١
٢٠٠٥/٢٩٩ : رقم الدعوى : مدني .

السلطة الوطنية الفلسطينية

السلطة القضائية

محكمة صلح الخليل

الحكم

الصادر عن محكمة صلح الخليل المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم باسم الشعب العربي الفلسطيني.
الهيئة الحاكمة : القاضي ازدهار سعد .
اسم الكاتب : رهام الزرو.

- المدعيان: ١- يحيى عبد العظيم دوفش/ الخليل- قرن الثور.
٢- "محمد صدقي" كامل الطباخي/ الخليل- عين سارة.
وكيلهما المحامي ساري مسودي - الخليل.
المدعى عليهم : ١- ابراهيم محمد محمود البايض/ الخليل.
٢- ماهر حسن محمود البايض/ الخليل.
وكيله المحامي عمار القواسمة - الخليل.
٣- بسام حسن محمود البايض/ الخليل.
وكيله المحامي عمار القواسمة - الخليل.
٤- محمد حسن محمود البايض/ الخليل.
٥- عزام حسن محمود البايض/ الخليل.
٦- عزمي حسن محمود البايض/ الخليل.
٧- "عبد الناصر" ناصر حسن محمود البايض/ الخليل.
٨- اميرة احمد محمود البايض / الخليل.

وكيلها المحامي عمار القواسمة - الخليل.

محكمة صلح الخليل

قسم الحقوق

- ٩- نبيلة حسن محمد محمود البايض/ الخليل.
١٠- خديجة حسن محمد محمود البايض/ الخليل.
١١- جهاد حسن محمد محمود البايض/ الخليل ٢٠١٤/٢/٢٠

القاضي

الكاتب