



25

فإنه ولكل ما سبق

- ١- إلزام المدعى عليهما ( أحمد طلال معروف خليل ٩٠٤٩٧٣٥٨٣ ، وشرين معين علي الواديه ٤١٠٥٨٥٣٢٧ ) بدفع مبلغ ( ٥٣٧٥٠ شيكل ) للمدعي (حسين محمد رزق حسين شحادة ٩٠٠٤٤٠٣٣٠ ) بالتكافل والتضامن فيما بينهما .
- ٢- وسندا للمادة ١٨٦ من قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم ٢ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته تضمنين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ونفقات الخبرة.
- ٣- سندا للمادة ١٥١٢٠ د من قانون رقم ٣ لسنة ١٩٩٩ بشأن تنظيم مهنة المحاماة وتعديلاته تضمنين المدعى عليهما مبلغ ١٠٠ دينار أردني اتعاب محاماة.

حكما بمثابة الحضورى قابلا للاستئناف صدر وتلي علنا باسم الشعب العربي الفلسطيني وافهم في

٢٠٢٦/٠٤/٢٩

القاضي

إيهاب عساروه

٨

الكاتب



٢٧

ب ٢٠٢٣/٢/٢٢ ، وعليه فإن المدعي يستحق عن المطالبة بشق الأجرة مبلغ ٣٠٦٢٥+٣٢٦٦ ويساوي ٣٣٨٩١ شيكل ، وحيث ان المدعي حصر مطالبته بمبلغ ٣٣٧٥٠ شيكل فإنه يكون هو المستحق حتى لا يحكم للخصم بأكثر من طلباته .

اما بخصوص المطالبة بمبلغ ٢٠ الف شيكل كبديل اصلاح عن الاضرار التي تسبب بها المدعى عليهما للشقة موضوع الدعوى ، ولما كان عقد الايجار المبرز م/١ يلزم المدعى عليهما بإعادة الشقة المستأجرة من قبلهما عامرة وبجالتها الاصلية وفق البند الأول والثامن من البنود العمومية لعقد الايجار، وحيث ثبت للمحكمة ان هناك عدة اضرار وقعت للشقة موضوع الدعوى اثناء فترة ايجار المدعى عليهما وان اصلاح هذه الاضرار كلف المدعى مبلغ ٢٠ الف شيكل ، فإنهما يكونا ملزمان بدفع هذه المبالغ للمدعي ، كون ان تسليم الشقة وهي بهذه الحالة وعلى ضوء ثبوت ان الفترة السابقة للتسليم كان المفتاح مع المدعى عليهما يقيم قرينة قضائية ضدتهما بأنهما المتسببان لهذه الأفعال التي نجم عنها الاضرار التي تكبد المدعي مبلغ ٢٠ الف شيكل كنفقات إصلاحها ، وهذا ما قرره المادة ١٧٤٠ من المجلة والتي تنص على (الْقَرِينَةُ الْقَاطِعَةُ أَحَدُ أَسْبَابِ الْحُكْمِ أَيْضًا) ، والمادة ١٧٤١ من المجلة والتي تنص على (الْقَرِينَةُ الْقَاطِعَةُ هِيَ الْأَمَارَةُ الْبَالِغَةُ حَدَّ الْيَقِينِ مَثَلًا إِذَا خَرَجَ أَحَدٌ مِنْ دَارٍ خَالِيَةً خَائِفًا مَذْهُوشًا وَفِي يَدِهِ سِكِّينٌ مُلَوَّنَةٌ بِالِدَّمِ فَدَخَلَ فِي الدَّارِ وَرُئِيَ فِيهَا شَخْصٌ مَذْبُوحٌ فِي ذَلِكَ الْوَقْتِ فَلَا يُشْتَبَهُ فِي كَوْنِهِ قَاتِلَ ذَلِكَ الشَّخْصِ وَلَا يُلْتَقَتُ إِلَى الْإِحْتِمَالَاتِ الْوَهْمِيَّةِ الصَّرْفَةِ كَأَنْ يَكُونَ ذَلِكَ الشَّخْصُ الْمَذْكُورُ رُبَّمَا قَتَلَ نَفْسَهُ) ، خاصة وان الاخذ بهذه القرينة جائز في اثبات هذه الواقعة بحق المدعى عليهما كونها من الوقائع التي يجوز اشهاد الشهود حولها كونها وقائع مادية وفق ما اشارت اليه المادة ١٠٩ من قانون البينات النافذ ، وبالتالي يكون المدعي مستحقاً بمبلغ ٢٠ الف شيكل عن هذه المطالبة .

ولما كانت المادة ٢ من قانون البينات الفلسطيني رقم ٤ لسنة ٢٠٠١ تنص (على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه) ، والمادة ١٨١٨ من مجلة الأحكام العدلية تنص على (ان اثبت المدعي دعواه بالبينة حكم الحاكم بذلك).



23

بالإضافة الى المبرز م/٣ وهو اتفاقية صيانة والموضح من خلالها الاضرار التي لحقت بالشقة وتكلفة الإصلاح ، والمبرز م/٤ وهو سندات قبض عدد ٨ للمقاول الذي قام بعملية الإصلاح .

### وبإنزال حكم القانون على الوقائع الثابتة

تجد المحكمة ان المدعي أسس دعواه على أساس وجود عقد ايجار وان المدعي هو المؤجر وان المدعى عليهما هما المستأجران، وان المدعى عليهما اخلا بالتزاماتهما التعاقدية من حيث عدم دفع الأجرة وكذلك الحاق الضرر بالشقة ، وأنه تبعاً لذلك يطالب المدعى عليهما بالأجرة والتعويضات ، وعليه ولما كان عقد الايجار من العقود الملزمة لجانبين أي انه يترتب التزاماً على المؤجر بأن يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ويلتزم المستأجر بأداء الأجر المتفق عليه ، ولما ثبت ان الأجرة سنوية ومقسطة على أقساط شهرية ، فإن أجرة المأجور تصبح بعد استحقاقها ديناً في ذمة المستأجر، وإن المطالبة بها لا تتوقف على توجيه إخطار عدلي من المؤجر كما هو الحال في دعوى الإخلاء.

وحيث انه وسندا للمادة ١٠٣ من مجلة الأحكام العدلية (العقد: التزام المتعاقدين وتعهدهما أمراً) والمادة ٤١٥ من مجلة الأحكام العدلية (الأجر المسمى هو الأجرة التي ذكرت وتعينت بالعقد) والمادة ٤٦٤ من مجلة الأحكام العدلية (بدل الإجارة يكون معلوما بتعيين مقداره ان كان نقدا) والمادة ٤٦٩ من مجلة الأحكام العدلية (تلزم الأجرة باستيفاء المنفعة) ، والتي تفيد ان الأجر المسمى هو الأجرة التي ذكرت في العقد وتعينت حين العقد وهي ١٥ الف شيكل سنوياً وبذلك تكون هي الأجرة الواجبة بموجب عقد الإيجار ، وانه من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى تاريخ التسليم تكون هي بدل اجرة المثل عن الفترة التي انتفع بها المدعى عليهما ، وعليه فإن المدعي يستحق الأجرة من تاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ وحتى تاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٥ وهو تاريخ صدور قرار محكمة بداية طولكرم بصفتها الاستئنافية وهي سنتان ونصف شهر مضروبة ب ١٢٥٠ شيكل الأجرة الشهرية وتساوي مبلغ ٣٠٦٢٥ شيكل ، ويستحق من تاريخ ٢٠٢٣/١٠/٢٥ وحتى تاريخ التسليم الواقع بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢١ اجرة شهر و ٢٦ يوم وحيث ان الحبير قدر اجرة المثل عن هذه الأشهر ب ١٧٥٠ شيكل شهرياً فإن المدعي يستحق عن هذه الفترة ٣٢٦٦ شيكل ( انظر في ذلك قرار محكمة النقض المؤقرة رقم ٦٩٥ / ٢٠٢٠ فصل

القاضي

إيهاب عساروه

٦

الكاتب



22

ألف شيكل على ان تبدأ الاجارة بتاريخ ٢٠١٩/٨/٥، وهذا ثابت للمحكمة من عقد الايجار المبرز م/١.

٢- ثبت للمحكمة انه صدر قرار بتخلية المدعى عليهما من الشقة والزامهم بدفع الأجرة حتى تاريخ ٢٠٢١/٩/١٠ بموجب قرار محكمة صلح طولكرم بالدعوى رقم ٢٠٢١/١٢١٤ بتاريخ ٢٠٢٢/١/٤ والذي تم تصديقه استئنافاً بموجب الاستئناف ٢٠٢٣/٢٥ بداية طولكرم بصفتها الاستئنافية وثبت ان المدعى عليهما قد سلما مفتاح الشقة من خلال وكيلهم بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢١: وهذا ثابت للمحكمة من خلال مفردات المبرز م/٢ وهو الملف التنفيذي ٢٠٢٣/٣٨٧١.

٣- ثبت ان المدعى عليهما عندما سلما الشقة للمدعي كانت بحاجة الى إصلاحات وان تكلفة هذه الإصلاحات بلغت ٢٠ الف شيكل : وهذا ثابت للمحكمة من خلال شهادة المدعي بجلسة ٢٠٢٦/٣/٢٤ والتي جاء فيها ( اعرف المدعى عليهما وهم مستأجرين عندي شقة وتقع في شويكة شارع الملسات ومقدار الاجرة السنوية ١٥ الف شيكل والشهرية ١٢٥٠ شيكل واستلمت الشقة بشهر ٢٠٢٣ /١٢ /٢١ وانا استلمتها من خلال محضر تنفيذي ولما استلمنا الشقة كان وضع الشقة مدمرة حيث ان المرافق الصحية مكسرة والمجلى مكسر وخزائن المطبخ والشبابيك الخارجية مكسرة والابواب الخشب والحيطان كان عليها اشياء ملزقة واثار حريق وبلاط الحمامات كان مكسر وما بعرف اذا مامور التنفيذ كتب هذه الاشياء في المحضر وتوابع المجاور ( غرفة ضيوف ٦ مقاعد، غرفة نوم رئيسية ، توابع مطبخ ، وهدول انا سلمتهم وقت الايجار للمدعى عليهما ولم استلمهم وقت التخلية وانا قمت باصلاح الاضرار للشقة من خلال المقاول ماهر شحادة ونظمت معه اتفاقية صيانه تخص هاي الشقة وكلفتني عملية الاصلاح ٢٠ الف شيكل ، وان ما تعرضه علي هو عبارة عن وصولات قمت انا بدفعها للمقاول وعددها ٨ ..... وانا لم اشاهد من قام بتكسير الاشياء التي ذكرتها وكان المدعى عليهما متواجدين وقت تسليم الشقة وبعرف انو صار في حريق بالشقة في فترة استعجار المدعى عليهما) ،



21

الجلسة كرر وكيل المدعي أقواله ومرافعاته السابقة، وبجلسة ٢٠٢٦/٠٤/٢٩ اختتمت إجراءات المحاكمة بتلاوة الحكم التالي علناً.

### المحكمة

وبعد أن تحققت من كافة الشروط اللازمة لقبول هذه الدعوى من دفع الرسوم القانونية وتأكدت من صحة تمثيل وكيل المدعي من خلال وكالته الخاصة المحفوظة في ملف الدعوى والمستوفية لشرائطها القانونية من احتوائها على أسم وتوقيع الموكل ومصادقة الوكيل، وتوضيح الخصوص الموكل به وفق وقائع وموضوع الدعوى وإلصاق الطابع القانونية، وتحققت أيضاً من الاختصاص المكاني والنوعي لمحكمة صلح طولكرم.

وبعد أن باشرت التدقيق في ملف الدعوى تجد ان المدعي أسس دعواه على سند من القول ان المدعي عليهما مستأجر قانوني من المدعي لشقة سكنية بأجرة سنوية قيمتها ١٥٠٠٠ شيكل وان المدعي احتصل على قرار باخلائهما من الشقة وتم استلام المفتاح بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢١ ، وانهما تخلفا عن دفع الأجرة من تاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ ولغاية ٢٠٢٣/١٢/٢١ وهو تاريخ الاخلاء ، بالإضافة الى قيامهما بإلحاق الضرر بشقة المدعي وانه تكبد مبلغ ٢٠ الف شيكل بدل إصلاحات وان المدعي طالب المدعي عليهما بالسداد الا انهما رفضا الدفع دون سبب وهذا كله حسب لائحة دعوى المدعي.

في حين لم يتقدم المدعي عليهما بلائحة جوابية .

وتقدم المدعي بواسطة وكيله بيناته والتي تمثلت شهادة الشاهد المدعي بجلسة ٢٠٢٦/٣/٢٤ ، والمبرز م/١ وهو عقد ايجار ، والمبرز م/٢ الملف التنفيذي ٢٠٢٣/٣٨٧١ ، والمبرز م/٣ وهو اتفاقية صيانة ، والمبرز م/٤ وهو سندات قبض عدد ٨ ، بالإضافة الى اجراء اعمال الخبرة لغايات تقدير اجر المثل وهو المبرز م/٥ .

وباستعراض المحكمة للبيانات المقدمة تجد انه قد ثبت امامها الوقائع الاتية وهي

- ١- ان المدعي عليهما مستأجران من المدعي لشقة سكنية تحمل الرقم ٥ في الطابق الثالث ضمن العمارة المقامة على قطعة الأرض ١٤ حوض ٨٤٢٨ من أراضي طولكرم - شارع شويكة بأجرة سنوية بقيمة ١٥



المدعي ( المؤجر ) لاصلاح الشقة واعادتها على هيئتها السابقة كما كانت عند استلامها من المدعى عليهما (المستأجرين ) مبلغ ٢٠٠٠٠ شيكل.

٤- لمحكمتكم الموقرة صلاحية النظر بهذه الدعوى نظراً لنوعها ولقيمتها ولموقع العقار والإقامة الطرفين.

٥- الطلب :

١. يلتمس المدعي من محكمتكم الكريمة تبليغ المدعى عليهم نسخة عن لائحة الدعوى ومرفقاتها وموعد جلسة.

٢. وبالمحاكمة وبعد الثبوت الحكم على المدعى عليهما بدفع مبلغ ثلاثة وخمسون الف وسبعمائة وخمسون شيكل (٥٣٧٥٠ شيكل) بالتضامن والتكافل فيما بينهم مع تضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

### الإجراءات

بالمحاكمة الجارية علناً.. وبجلسة ٢٠٢٥/١٢/٢٩ تقرر إجراء محاكمة المدعى عليها الثانية بمثابة الحضوري لتبلغها بالنشر موعد الجلسة وعدم حضورها، وبجلسة ٢٠٢٦/٠٢/٠٩ تقرر إجراء محاكمة المدعى عليه الأول بمثابة الحضوري لتبلغه موعد الجلسة وعدم حضوره، وبذات الجلسة كسر وكيل المدعي لائحة الدعوى ومن ثم قدم وكيل المدعي مذكرة حصر بينة، وبجلسة ٢٠٢٦/٠٣/٢٤ قدم وكيل المدعي بينته وإستمعت المحكمة لشهادة الشاهد حسين محمد رزق حسين شحادة، وبذات الجلسة قدم وكيل المدعي بينته وتقرر إبراز عقد إيجار للعقار موضوع الدعوى، وإبراز الملف التنفيذي رقم ٢٠٢٣/٣٨٧١ تنفيذ طولكرم، وإبراز إتفاقية صيانة شقة واقعة على صفحتين، وإبراز سندات قبض عدد ٨ بقيمة ٢٠ ألف شيكل، وتمييزهم على التوالي من الحرف م/١ إلى الحرف م/٤، وبهم ختم وكيل المدعي بينته، وبذات الجلسة ختم وكيل المدعي بينته وترافع ملتماً بالحكم حسب لائحة الدعوى مع تضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة، وبجلسة ٢٠٢٦/٠٣/٣١ تقرر فتح باب المرافعة وإنتداب خبير لغايات تقدير أجر المثل عن العقار موضوع الدعوى عن الفترة المطالب بها، وبجلسة ٢٠٢٦/٠٤/٢٠ قدم وكيل المدعي بينته وتقرر إبراز تقرير الخبرة المضموم إلى ملف الدعوى وتمييزه بالحرف م/٥، وتقرر ضم سند القبض الذي يفيد بقبض الخبير بالأتعاب، وبذات

القاضي

إيهاب عساروه

الكاتب



١٩

٢- بتاريخ ٤/١/٢٠٢٣ صدر حكم عن محكمة صلح طولكرم ضد المدعى عليهما باخلاء الشقة السكنية

موضوع الدعوى وتسليمها للمدعي خالية من الشواغل والشاغلين... وذلك بموجب الدعوى الحقوقية التي تحمل الرقم ١٢١٤/٢٠٢١ حقوق صلح طولكرم وتم تنفيذ الحكم لدى دائرة تنفيذ طولكرم بموجب الدعوى التنفيذية التي تحمل الرقم ٣٨٧١/٢٠٢٣ وخلال اجراءات تنفيذ الحكم وبتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢٣ قام وكيل المحكوم عليهما بتسليم مفتاح الشقة لوكيل المحكوم له بموجب محضر تنفيذي موقع حسب الاصول والقانون في الدعوى التنفيذية المرقومة اعلاه.

٣- ان ذمة المدعى عليهما مشغولة للمدعي بالتضامن والتكافل فيما بينهم بمبلغ ٥٣٧٥٠ شيكل وهي مفصلة

كالآتي : ٣٣٧٥٠

١. شيكل عن بدل الايجار المستحقة من تاريخ ١٠/١٠/٢٠٢١ ولغاية تاريخ -٢٣/١٢/٢٠٢٣ وهو تاريخ

تسليم الشقة للمدعي بموجب الدعوى التنفيذية التي تحمل الرقم ٣٨٧١/٢٠٢٣ لدى دائرة تنفيذ طولكرم.

٢. ٢٠٠٠٠ شيكل بدل تعويضات عن اضرار في شقة المدعي قام بها وتسبب بها المدعى عليهم المستأجرين

( حيث عندما استلم المدعي مفتاح الشقة بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٢٣ وتوجه اليها وقام بفتحها فقد شاهد اضرار جسيمة في الشقة من خراب ودمار وتكسير للباب الرئيسي للشقة والابواب الداخلية حيث كلها تالفة وغير صالحة للاستخدام ، وزجاج الشبايك الخارجية للشقة مكسرة وكافة المرافق الصحية للشقة في المطبخ والحمام من كراميك ومرحاض ومغاسل وخزائن المطبخ كلها مكسرة وغير صالحة للاستخدام بالاضافة الى الخراب في التمديدات الكهربائية للشقة حيث ان كافة موزعات الكهرباء من اباريز وانارات كلها مكسرة ومفكوكة وغير موجودة ، وكذلك وجهات الحائط والجدران الداخلية للشقة كلها مدمرة من طراشة وتمزيق وازالة اوراق الحائط ، بالاضافة الى عدم وجود كافة توابع المأجور التي سلمت للمستأجرين بموجب عقد الايجار وهي طقم كنب ٦ مقاعد وطقم غرفة نوم وتوابع ادوات مطبخ ) وحيث تكلف

القاضي

إيهاب عساروه

الكاتب



١٨

## الحكم

الصادر عن محكمة صلح طولكرم بصفقتها الحقوقية المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم باسم الشعب العربي

## الفلسطيني

الهيئة الحاكمة: القاضي إيهاب عساروه

الكاتب : منار الحسن.

المدعي : حسين محمد رزق حسين شحادة - حامل هوية رقم (٩٠٠٤٤٠٣٣٠) - طولكرم - جوال رقم (٠٥٩٩٢١١٧٥٣).

وكيله المحامي : وليد خالد العلي - طولكرم - بموجب وكالة خاصة تحمل الرقم ٩١٣٢/٢٠٢١ عدل طولكرم.  
المدعى عليهم :

- ١- احمد طلال معروف خليل - حامل هوية رقم (٩٠٤٩٧٣٥٨٣) - جوال رقم (٠٥٩٩٠٤١٢٦٣).
- ٢- شيرين معين على الواديه - حاملة هوية رقم (٤١٠٥٨٥٣٢٧) - جوال رقم (٠٥٩٩٧١٧٧١٦) - طولكرم - منطقة الملسات - دوار الجعرون - مقابل مدرسة الاقصى.

موضوع الدعوى : مطالبة مالية بقيمة ثلاثة وخمسون الف وسبعمائة وخمسون شيكل (٥٣٧٥٠) شيكل.

## الوقائع والأسباب

تقدم المدعي بواسطة وكيله بلائحة دعوى تضمنت التالي :-

- ١- حيث أن المدعى عليهما كانوا مستأجرين من المدعي شقة سكنية تحمل الرقم ٥ مكونة من ثلاث غرف ومطبخ ومنافع واقعة في الطابق الثالث في عمارة الحاج رزق المقامة على قطعة الارض رقم ١٤ حوض ٨٤٢٨ من اراضي طولكرم - شارع شويكة - دوار الجعرون وذلك بموجب عقد ايجار موقع بينهم حسب الاصول والقانون بتاريخ ٥/٨/٢٠١٩ مرفق مع لائحة الدعوى ويعتبره المدعي جزء لا يتجزأ من لائحة دعواه ويقراً معها وذلك ببدل ايجار قيمته خمسة عشر الف شيكل سنويا تدفع بقسط شهري قيمته ١٢٥٠ شيكل وذلك

بتاريخ عشرة من بداية كل شهر.

القاضي

إيهاب عساروه

١

الكاتب