محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : **الحقوقية**

رقم القضية: ٢٠١٣/٣٠٩٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد فايز حمارنة

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، زاهي الشلبي

المميـــــــز: خلف ناصر الفلاح الزيود .

وكيله المحامي عبدالله الهيلات .

المميز ضـــدها: إيمان سالم عبدالله الزيود .

وكيلها المحامي فتحي البلوي .

بتاريخ ٢٠١٢/٩/١٨ قدم هذا التمييز للطعن في قرار محكمة استئناف عمان في الـدعوى الحقوقية رقم ٢٠١٢/١٢٢٦٣ تاريخ ٢٠١٢/٥/٣ المتضمن رد الاستئناف وتأييد قرار محكمة صلح حقوق الزرقاء رقم ٢٠١١/٢٩٤٩ تاريخ ٢٠١١/١/٢٤ القاضي : (برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٢ ديناراً أتعاب محاماة) .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١. أخطأت محكمة القرار المميز بعدم تطبيق نص المـادة (٥/ب/١) مـن قـانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ .
٢. أخطأت محكمة القرار المميز بعدم تطبيق نص المـادة (٥/ب/٢) مـن قـانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ .

٣. لم تراعِ محكمة الاستئناف الفرق بين نص المادة (٥/ب/١) من قانون المـــالكين والمستأجرين رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ وبين نص المادة نفسها في القانون رقــم ٢٢ لسنة ٢٠١١ .

٤. لم تراعِ محكمة الاستئناف أن العقد شريعة المتعاقدين .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

القـــرار

بالتدقيق والمداولة القانونية نجد إن وقائع هذه الدعوى تشير إلى أن المدعي خلف ناصر الزيود كان قد أقام هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليها إيمان سالم الزيود وموضوعها منع معارضة والمطالبة بأجر المثل .

على سند من القول :
(إن المدعى عليها تشغل العقار العائد للمدعي بموجب عقد إيجار خطي بــأجرة سـنوية مقدارها ٦٠٠ دينار وإن هذا العقد ينتهي بتاريخ ٢٠١١/٧/١٢ ولا يرغب المدعي بتجديده ورغم أن المدعى عليها تبلغت الإنذار العدلي رقم ٢٠١١/٧٠٤٨ إلا أنها ممتنعـة عـن إخلاء المأجور مما استوجب إقامة هذه الدعوى) .

وبعد السير بإجراءات المحاكمـة أصـدرت محكمـة الدرجـة الأولـى قرارهـا رقـم ٢٠١١/٢٩٤٩ تاريخ ٢٠١٢/١/٢٤ الذي جاء فيه :
لهذا وتأسيساً على ما تقدم قررت المحكمة وعملاً بأحكام المواد (٦٧١ و ٦٧٥ و ٧٠٧) من القانون المدني و(١٦٣ و ١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنيـة رد دعـوى المدعية وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٢ ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتضِ المدعي بقضاء محكمة صلح حقوق الزرقاء فطعن فيه استئنافاً لـدى محكمـة استئناف عمان التي نظرت الدعوى تدقيقاً وأصدرت قرارها رقم ٢٠١٢/١٢٢٦٣ تـدقيقاً في ٢٠١٢/٥/٣ قضت فيه برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف .

لم يرتضِ المدعي بقضاء محكمة الاستئناف فطعن فيه تمييزاً بعد حصوله على الإذن من رئيس محكمة التمييز للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة من وكيله بتاريخ ٢٠١٢/٩/١٨ ضمن المدة القانونية .

ورداً على أسباب التمييز جميعها :

ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف في تأييدها للقرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق الزرقاء والمتضمن رد الدعوى وتأييد القرار وخطأها بعدم تطبيق قانون المالكين والمستأجرين وتطبيق القانون المدني .

وفي ذلك نجد إنه قبل صدور الحكم موضوع الطعن صدر قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ الساري اعتباراً من ٢٠١١/١٢/٣١ .

وقد نصت المادة (٢) منه على أن تعدل المادة (٥) من القانون الأصلي على النحو التالي : ((ثانياً : بإلغاء عبارة التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون الواردة في البند ((١)) من الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنها بعبارة المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده) .

وبذلك فإن المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين بصيغتها المعدلة بموجب القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ هي الواجبة التطبيق على الحكم المطعون فيه الصادر بعد نفاذ أحكام هذا القانون حيث إنه صدر بتاريخ ٢٠١٢/٥/٣ .

وإن المستفاد من نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين بصيغتها المعدلة أن جميع عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/١ والتي تضمنت عبارة (يجدد) تلقائياً يتجدد العقد بموجبها لمدة تعاقدية مماثلة ولمرة واحدة فقط ولا يخضع العقد المبرم بعد ٢٠٠٠/٨/١ المتضمن عبارة التجديد التلقائي إلى أحكام القانون المدني . (انظر تمييز حقوق رقم ٢٠١١/٢٣٠٨ تاريخ ٢٠١٢/١٠/١٥ وتمييز حقوق رقم ٢٠١٣/٤٢٩ تاريخ ٢٠١٣/٤/١٠) .

وحيث إن محكمة صلح حقوق الزرقاء قد ذهبت لخلاف ذلك وسايرتها محكمة الاستئناف بذلك فيكون القرار المطعون فيه مستحقاً للنقض .

وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٧ ربيع الثاني سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/٢/١٧م.

عضـــــــــو	عضـــــــــو	القاضي المترئـــــس
عضـــــــــو	عضـــــــــو	

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / غ.د