

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 حسن حبوب
وعضوية القضاة السادة
د. مصطفى العساف ، ناصر التل ، حابس العبدلات، خضر مشعل
المميز :-

عادل شحدة مصطفى القيسية/ وكيله المحامي عاطف المعاينة.

المميز ضدهم :-

أحمد عبد الفتاح العبد لله المصري وأولاده يمثلهم أحمد عبد الفتاح
المصري
وكيلهم المحامي شفيق النوايسة.

بتاريخ ٢٠١٥/٣/١ خ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن
محكمة استئناف حقوق معان (في الدعوى رقم (٢٠١٤/١٧٤٤) تاريخ ٢٠١٤/١١/٢٧
المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف) الصادر عن محكمة صلح
حقوق العقبة في الدعوى رقم (٢٠١٣/٦١١) تاريخ ٢٠١٤/٩/١٧ القاضي : (بالحكم
برد الدعوى فيما يتعلق بشق منع معارضة المدعي الموصوف في لائحة الدعوى وإلزام
المدعي بمصاريف هذه الدعوى كاملة والرسوم ومبلغ (٣٠٠) دينار أتعاب محاماة)
وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

ويتلخص سبب التمييز فيما يأتي:-

- أخطأت المحكمة بإصدار قرارها القاضي برد الدعوى حيث إنها خالفت قانون
المالكين والمستأجرين وخالفت اجتهادات محكمة التمييز ومنها القرار رقم
(٢٠١٣/٤٢٩) والقرار رقم (٢٠١٣/١٣٩٦).

لهذا السبب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٥ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز.

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إنه:-

بتاريخ ٢٠١٣/٧/٢٣ أقام المدعي عادل شحده مصطفى القيسية الدعوى الصلحية الحقوقية رقم (٢٠١٣/٦١١) لدى محكمة صلح العقبة بمواجهة المدعى عليهم أحمد عبد الفتاح العبد لله المصري وأولاده ويمثلهم أحمد عبد الفتاح المصري للمطالبة بمنع معارضة ومطالبة بأجر المثل مقدراً دعواه بمبلغ ستة آلاف دينار لغايات الرسوم .

وقد أسس دعواه على سند من القول:-

١- بتاريخ ٢٠٠١/٧/١ قام المدعي والمدعى عليهم بإبرام عقد إيجار لمدة سنة واحدة بيدل إيجار مقداره ستة آلاف دينار تدفع على قسطين كل ستة أشهر.

٢- بتاريخ ٢٠١٣/١/١٣ وجه المدعي للمدعى عليهم إنذاراً عدلياً برقم (٢٠١٣/١٣٠) بواسطة كاتب عدل العقبة يخطرهم فيه بعدم رغبته في تجديد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته في ٢٠١٣/٧/١ وقد تبلغ المدعى عليهم الإنذار أصولياً .

٣- بناء على ما ذكر في البند (٢) فإن عقد الإيجار يكون قد انتهى بانتهاء المدة المتفق عليها في ٢٠١٣/٧/١ سنداً للمادة (٥/ب) من قانون المالكين والمستأجرين.

٤- كان من الواجب على المدعى عليهم تسليم المأجور إلى المدعي بالحالة التي تسلموه بها سنداً لنص المادة (١/٧٠٠) مدني غير أن المدعى عليهم ورغم انتهاء مدة العقد ومطالبة المدعي لهم مراراً بتسليم المأجور إليه ما زالوا يشغلها دون وجه حق مما يرتب عليهم وسنداً للمادة (٢/٧٠٠) مدني التزاماً بأن يدفعوا للمؤجر أجر المثل مع ضمان الضرر.

٥- على ضوء الوقائع المتقدمة يكون للمدعي الحق في مطالبة المدعى عليهم بإخلاء المأجور وبأجرة تقدر بأجر المثل من تاريخ انتهاء العقد في ٢٠١٣/٧/١ ولغاية تسليم المأجور إلى المدعى بالحالة التي تسلمه المدعى عليهم عند بدء الإيجار لذلك فإن المدعى يقدر دعواه بمبلغ ستة آلاف دينار لغايات الرسوم الأمر الذي أوجب إقامة هذه الدعوى.

وبنتيجة المحاكمة قضت محكمة أول درجة بحكمها الصادر وجاهياً بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٧ برد الدعوى فيما يتعلق بشق منع المعارضة وعملاً بالمواد (١٦١ و ١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية والمادة (٤٦) من قانون نقابة المحامين إلزام المدعى بالمصاريف والرسوم ومبلغ (٣٠٠) دينار أتعاب محاماة.

لم يرتض المدعي بالقرار الصادر فطعن فيه استئنافاً بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٤ بالرقم (٢٠١٤/١٧٤٤) استئناف معان وبعد نظر الاستئناف تدقيقاً قررت المحكمة بحكمها الصادر بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٧ برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وبتاريخ ٢٠١٥/١/١٢ تقدم المستأنف (المستدعي) بالطلب رقم (٢٠١٥/٢٥٢) لمنحه الإذن لتمييز القرار الصادر عن محكمة استئناف معان رقم (٢٠١٤/١٧٤٤) تاريخ ٢٠١٤/١١/٢٧ وبتاريخ ٢٠١٥/٢/١٢ قرر معالي رئيس محكمة التمييز منحه الإذن وتبلغه الوكيل بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٢ وتقدم بتمييزه بتاريخ ٢٠١٥/٣/١.

وعن سبب التمييز:-

ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بإصدار قرارها القاضي برد الدعوى حيث إنها خالفت قانون المالكين والمستأجرين وخالفت اجتهادات محكمة التمييز ومنها القرار رقم (٢٠١٣/٤٢٩) والقرار رقم (٢٠١٣/١٣٩٦).

ورداً على ذلك فإن دعوى المدعي (المميز) تقوم على أن المدعى عليهم (المميز ضدهم) يشغلون ثلاثة مخازن تجارية من عقار المدعي في المنطقة التجارية الثانية العقبة بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ في ٢٠٠١/٧/١ ولمدة سنة عقدية واحدة قابلة للتجديد تلقائياً برغبة المستأجر وبأجرة سنوية مقدارها (٦ آلاف دينار) وبقي المدعى عليهم (المميز عليهم) مستمرين في إشغال المأجور حتى تاريخ توجيه الإنذار العدلي في ٢٠١٣/١/١٣ الذي يخطرهم فيه برغبته في عدم تجديد العقد المبرم وتسليمه المأجور خالياً من الشواغل.

ويستفاد من نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين بصيغتها المعدلة أن جميع عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ والتي تضمنت (يجدد تلقائياً يتجدد العقد بموجبها لمدة تعاقدية مماثلة ولمرة واحدة ولا يخضع العقد المبرم بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ المتضمن عبارة التجديد التلقائي إلى أحكام القانون المدني.

(قرار تمييز رقم ٢٠١٣/٤٢٩ تاريخ ٢٠١٣/٤/١٠ والقرار رقم (٢٠١٣/١٣٩٦) تاريخ ٢٠١٣/١٠/٧).

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 صدر بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٤.

وحيث خلصت محكمة استئناف معان إلى خلاف ما بيناه مما يجعل قرارها مخالفاً للقانون ومستوجباً للنقض لورود سبب التمييز عليه.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ١٥ ذي الحجة سنة ١٤٣٦هـ الموافق ٢٠١٥/٩/٢٩م

عضو نائب الرئيس عضو نائب الرئيس برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق

س.أ.