

# المملكة الأردنية الهاشمية

## وزارة العدل

### القرار

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

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد يوسف الحمود

وعضوية القاضيين السديين

بسام العتوم ، فوزي العمري .

المميز :- يوسف بولس عازار - وكيله المحاميان نجيب دبابنه  
ومحمود الكايد .

المميز ضدها :- اسماء سليم خليل حداد - وكيلها المحاميان علاء  
عباسي وايمن مشربش .

بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٦ قدم هذا التمييز للطعن بالحكم الصادر عن محكمة  
إستئناف حقوق عمان بتاريخ ٩٩/١٠/١٧ بالقضيه رقم ٩٩/١١٩١ القاضي بفسخ  
القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق عمان بتاريخ ٩٩/٦/٢٣  
بالقضيه رقم ٩٦/٢٥٩٠ .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- إن الدعوى التي أقامتها المميز ضدها ضد المميز وحسب الوقائع والطلبات  
الوارده في لائحته هي دعوى منع معارضه بحق الانتفاع بالعقار فمن

الرجوع إلى لائحة الدعوى يتبين ما يلي :-

- أ- إنها معنونه بما يلي " لائحة دعوى منع معارضه بحق الانتفاع " .
- ب- قدرت قيمة الدعوى فيها بمبلغ ٢٧٥ ديناراً لغايات الرسوم .

مكة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية : ٢٠٠٠/٩٨٦

رقم القرار :

ج- السبب الذي أسست عليه المميز ضدها ( المدعية ) دعوها هذه يتحصل بأن عقد الايجار الذي يستند إليه المميز بإشغال المأجور موضوع الدعوى يعتبر باطلاً .

د- خلصت المميز ضدها في لائحة الدعوى إلى طلب الحكم بمنع المدعى عليه من معارضة المدعية بحق الانتفاع بالعقار موضوع الدعوى وإلزامه بتخلية العقار وتسليمه للمدعية خالياً من الشواغل وفي ضوء ذلك يكون ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف في القرار المميز من حيث تكييفها هذه الدعوى بخلاف انها دعوى منع معارضته بحق الانتفاع مخالفاً للقانون .

٢- إن ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف في القرار المميز بقولها ( وحيث أن الثابت أن المدعى عليه لبناني الجنسية لم يحصل سلفاً على إذن من مجلس الوزراء بإشغال المأجور فيكون إعتبار المحكمة لذلك العقد بأنه صحيح حتى وإن لم يحصل على إذن من مجلس الوزراء في غير محله ومستوجباً الفسخ لمخالفته نص المادة الثانية بفقرتها من قانون إيجار وبيع الاموال غير المنقوله من الاجانب قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢ وبالتالي فإن هذا السبب من أسباب الاستئناف يرد على القرار المستأنف ) هو قول لا سند له من الواقع والبيانات المقدمه في الدعوى وينطوي على خطأ لا تأويل وتفسير وتطبيق القانون الواجب التطبيق على وقائع هذه الدعوى .

٣- إن تكييف محكمة الاستئناف في قرارها المميز لدعوى المدعية بأنها دعوى فسخ وإبطال عقد إيجاره وإخلاء المأجور موضوع العقد طبقاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين لا سند له من الواقع والقانون وينطوي على التناقض .

وطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً وتضمن المميز ضدها الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

## القرار

بعد التدقيق والمداولة يتبين أنه بتاريخ ١٩٩٦/٧/٣ أقامت المدعية أسماء سليم خليل حداد الدعوى رقم (٩٦/٢٥٩٠) لدى محكمة صلح حقوق عمان ضد المدعى عليه يوسف عازار / لبناني الجنسية مدعية أنها تملك قطع الأراضي ذوات الأرقام ٢٥٨٧ و ٢٥٨٨ و ٢٥٨٩ من الحي رقم (٢) من الحوض رقم (٣٣) المدينة من أراضي مدينة عمان ومقام على هذه القطع بناء مؤلف من ثلاث غرف ومنافع وأن المدعى عليه أشغل هذا العقار استناداً إلى عقد إيجار خطي من المالك السابق اعتباراً من ١٩٦٦/١٢/١ وما زال يضع يده على منفعة هذا العقار استناداً للعقد المذكور وأن قانون الاجارات اللبناني رقم ٢٠ لسنة ١٩٨٢ لا يسمح للمستأجر اللبناني أو الأجنبي بالإستمرار بإشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإيجار وأن عقد الإيجار الذي يستند إليه المدعى عليه بإشغال المأجور يعتبر باطلاً لأن عقد الإيجار لغير الأردني يعتبر باطلاً إذا كانت مدته تزيد عن ثلاث سنوات وأنها طالبت المدعى عليه بإخلاء المأجور فتمسك بالعقد الباطل ولذلك فهي تطلب الحكم بمنع المدعى عليه من معارضتها بحق الانتفاع بالعقار موضوع الدعوى وإلزامه بتخليته وتسليمه لها خالياً من الشواغل مع الرسوم والنفقات وأتعاب المحاماة .

وبتاريخ ١٩٩٩/٦/٢٣ أصدرت محكمة الصلح حكماً وجاهياً يقضي ببرد الدعوى وتضمين المدعية الرسوم والمصاريف ومبلغ عشرين ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرض الطرفان بالحكم الصلحي وطعن كل منهما به استئنافاً حيث أصدرت محكمة استئناف عمان بتاريخ ١٩٩٩/١٠/١٧ الحكم رقم (٩٩/١١٩١) قضى ببرد الإستئناف المقدم من المدعى عليه وفسخ الحكم المستأنف بالإستناد إلى الإستئناف المقدم من المدعية وإعادة الأوراق لمصدرها لإصدار القرار المناسب وذلك بعد أن توصلت إلى أن الحكم المستأنف مخالف لنص المادة الثانية بفقرتها من قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم (٤٠) لسنة ١٩٥٣ .

لم يرض المدعى عليه بالحكم الإستئنافي وطعن به بهذا التمييز للأسباب الواردة في لائحة التمييز .

وفي الرد على أسباب التمييز :-

وعن السبب الأول والذي ينص فيه المميز على محكمة الاستئناف خطأها بعدم فسخ الحكم الصلحي وبالتالي رد دعوى المدعية كون محكمة الصلح غير مختصة قيمياً لنظر هذه الدعوى : وفي ذلك نجد أن المدعية ( المميز ضدها ) قد أسست دعواها بطلب منع المدعى عليه ( المميز ) من معارضتها بحق الإنقاع بالعقار موضوع الدعوى وإلزامه بتسليمه خالياً من الشواغل على أن العقد المبرم بين المدعى عليه كمستأجر والمالك السابق للعقار سليم خليل حداد كمؤجر بتاريخ ١٩٦٦/١٢/١ والذي يستند إليه المدعى عليه في إشغال العقار هو عقد باطل لأن المستأجر المدعى عليه غير أردني ولأن مدة العقد تزيد على ثلاث سنوات .

وحيث أن طلب منع المعارضة بمنفعة العقار موضوع الدعوى هو من مقتضيات إبطال العقد ومن الآثار المترتبة على هذا الإبطال .  
وحيث أن المدعية قد أسست دعواها على أن عقد الإيجار باطل .

وحيث أن المادة (٢/٥٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية تنص على أنه إذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد مستمر أو إبطاله أو فسخه كان تقدير قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها .

وحيث أن مدة الإيجار هي سنة وبديل الإيجار هو (١٨٠) ديناراً سنوياً كما هو ثابت من عقد الإيجار المبرز في الدعوى والمتكون بين المؤجر سليم خليل حداد والمستأجر المدعى عليه والمؤرخ في ١٩٦٦/١٢/١ .

وحيث أن مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد هو (١٨٠) ديناراً كما أسلفناه ، فإن ما ينبني على ذلك أن قيمة هذه الدعوى تدخل ضمن الحد الصلحي وبالتالي فإن محكمة الصلح هي المحكمة المختصة بنظرها ، ولذا يغدو هذا السبب حقيقياً بالرد .

وعن السبب الثاني والذي ينص فيه المميز على محكمة الاستئناف خطأها عندما اعتبرت عقد الإيجار هو عقد غير صحيح :- وفي ذلك نجد أن المدعى عليه اللبناني

الجنسية كان قد استأجر العقار موضوع الدعوى من مالكة السابق سليم خليل حداد بتاريخ ١٩٦٦/١٢/١ لمدة سنة واحدة وببديل إيجار مقداره (١٨٠) ديناراً سنوياً واستمر المدعى عليه في إشغال المأجور حتى إقامة هذه الدعوى . كما نجد أن المادة الثانية من قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجناب رقم (٤٠) لسنة ١٩٥٣ حسبما جاءت في القانون الأصلي قبل تعديلها نصت على ما يلي ( لا يجوز لأي شخص غير أردني أن يستأجر أموالاً غير منقولة في المملكة الأردنية الهاشمية لمدة أو لمجموع مدد تزيد على ثلاث سنوات ما لم يكن قد حصل أولاً على إذن من مجلس الوزراء وللغاية المقصودة من هذه المادة : تشمل عبارة ( مجموع المدد ) أي تجديد للإيجار نفسه أو أي إيجار جديد بعد انتهاء أجل الإيجار السابق . غير أن كل إيجار يمنح بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ إنتهاء الإيجار السابق لا تجمع مدته مع مدة الإيجار السابق من أجل حساب مدد الثلاث سنوات ) .

وفي عام ١٩٧٧ وبموجب القانون رقم (٢٠) النافذ المفعول من تاريخ ١٩٧٧/٥/١٦ جرى تعديل المادة الثانية المذكورة بحيث أصبحت بنصها الأصلي فقرة (أ) وأضيفت الفقرة (ب) التالية إليها :-

ب- بالرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة تعتبر عقود إيجار غير الأردنيين المبرمة قبل نفاذ هذا القانون والتي تجاوزت مدتها ثلاث سنوات دون إذن من مجلس الوزراء صحيحة إذا صدر قرار من المجلس بالموافقة عليها خلال مدة لا تزيد على ثلاثة شهور من تاريخ نفاذ هذا القانون ما لم يكن قد صدر حكم قطعي بإبطال العقد قبل التاريخ المذكور .

يتضح من هذا التعديل الذي تم بإضافة الفقرة (ب) المذكور نصها أن المشرع خول مجلس الوزراء الصلاحية بالموافقة على عقود إيجار غير الأردنيين واعتبارها صحيحة وأنه قيّد هذه الصلاحية بثلاثة قيود هي :-

القيد الأول :- أن تكون عقود إيجار الأجناب التي يصدر المجلس قراره بالموافقة عليها عقوداً مبرمة قبل نفاذ القانون المعدل رقم (٢٠) لسنة ١٩٧٧ .

القيد الثاني :- أن يصدر قرار مجلس الوزراء بالموافقة على هذه العقود خلال مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر من تاريخ نفاذ القانون المعدل رقم ٢٠ لسنة ١٩٧٧ .

القيد الثالث :- أن لا يكون قد صدر حكم قطعي بإبطال العقد .

وفي عام ١٩٨١ عدل المشرع المادة الثانية المشار إليها تعديلاً آخر بموجب القانون رقم (٢) لسنة ١٩٨١ وبموجب هذا التعديل أصبح نص الفقرة (ب) كما يلي :-  
ب- بالرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة تعتبر عقود إيجار غير الأردنيين التي تجاوزت مدتها ثلاث سنوات دون إذن من مجلس الوزراء صحيحة إذا وافق المجلس على ذلك ما لم يكن قد صدر حكم قطعي بإبطال العقد .

وحيث أن عقد الإيجار موضوع الدعوى مبرم بين المالك السابق والمدعى عليه ( المميز ) بتاريخ ١٩٦٦/١٢/١ أي قبل نفاذ القانون المعدل رقم (٢٠) لسنة ١٩٧٧ آنف الذكر .

وحيث أن مجلس الوزراء أصدر بتاريخ ١٩٧٧/٥/١٨ القرار رقم ( ١١٨٨ ) بالموافقة على عقود إيجار غير الأردنيين المبرمة قبل نفاذ القانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٧٧ والتي تجاوزت مدتها ثلاث سنوات دون إذن من مجلس الوزراء بإستثناء تلك العقود التي سبق وأن صدر حكم قطعي بإبطالها قبل تاريخ العمل بالقانون المشار إليه كما هو ثابت من صورة هذا القرار المبرز في الدعوى ( مبرز د/٥) .

وحيث أن هذا القرار صدر خلال مدة الثلاثة أشهر المنصوص عليها في القانون رقم (٢٠) لسنة ١٩٧٧ وبتاريخ سابق لتاريخ إقامة هذه الدعوى .  
فإن ما ينبني على ذلك أن عقد الإيجار موضوع الدعوى يعتبر صحيحاً بصور قرار مجلس الوزراء المشار إليه بالموافقة على عقود إيجار غير الأردنيين المبرمة قبل نفاذ القانون المؤقت المعدل لقانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم ٢٠ لسنة ١٩٧٧ والتي تجاوزت مدتها ثلاث سنوات دون إذن من مجلس الوزراء هذا من جهة ومن جهة ثانية فقد ثبت من نسخة كتاب رئيس الوزراء رقم ٥٢٨١/٤٥/١٩/٤ تاريخ ١٩٧٩/٥/٨ الموجه إلى وزير المالية / الأراضي المبرزة في الدعوى ( مبرز د/١) أن مجلس الوزراء قرر بالإستناد إلى قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم (٤٠) وتعديلاته الموافقة على عقد الإيجار المبرم فيما بين المستأجر اللبناني (المدعى عليه) وبين سليم خليل حداد صاحب العقار الواقع على قطعة الأرض رقم (٢٥٨٩) حوض رقم (٣٣) جبل عمان وإجازته تنفيذاً لمقاصد القانون المشار إليه .

وحيث أن اجتهاد محكمة التمييز وكما هو في قرار الهيئة العامة رقم (٩٩/٢٢٦٠) قد استقر على أن عقد إيجار غير الأردني الذي تجاوزت مدته ثلاث سنوات دون الحصول مسبقاً على موافقة مجلس الوزراء عليه يصبح صحيحاً وتزول عنه حالة البطلان فور صدور موافقة مجلس الوزراء عليه ما لم يكن قد قضي ببطلانه بحكم قضائي قطعي قبل موافقة مجلس الوزراء عليه .

وحيث أن محكمة الإستئناف قد ذهبت إلى خلاف ما توصلنا إليه فيكون حكمها المميز مخالفاً للقانون مما يقتضي نقضه لورود هذا السبب عليه .  
وعن السبب الثالث :- فلم تعد من حاجة للرد عليه في ضوء ما جاء في ردنا على السبب الأول .

وعن السبب الرابع : فقد جاء عاماً مجملاً ولذا فهو لا يصلح أن يكون سبباً للطعن بالتمييز .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض الحكم المميز لغايات السبب الثاني من أسباب التمييز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى وفق ما بيناه آنفاً .

قراراً صدر بتاريخ ٩ ربيع ثاني سنة ١٤٢١ هـ الموافق ١٠/٧/٢٠٠٠ م .

القاضي المترئس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق

ح ن