

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم
الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة
وعضوية القضاة السادة

محمود العبابنة ، يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش

المميز : زينة فضيل صباح الكبيسي .

وكيلها المحامي حازم الزعبي .

المميز ضده : حسام محمود محمد أحمد مصطفى .

وكيله المحامي أحمد الحسن .

بتاريخ ٢٠١٣/٢/١٢ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة بداية حقوق
شمال عمان بصفتها الاستئنافية في الدعوى رقم ٢٠١٢/١٢٣٥ فصل ١٤/١٠/٢٠١٢
القاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق شمال عمان في الطلب رقم
٢٠١٢/١٠٢ بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٤ والحكم برد الطلب وتضمين المستأنف ضدها الرسوم
والمصاريف ومبلغ ٢٥ ديناراً أتعاب محاماة .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١ - إن نص المادة ٥/ب من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ قد
تم تعديله بالقانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ بالمادة ٢ منه الفقرة ثانياً بإلغاء عبارة (التي تتعقد بعد
نفاذ هذا القانون) الواردة في البند (١) من الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنها بعبارة (المبرمة
بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعدها) وبالتالي تكون هي واجبة التطبيق على الحكم المطعون فيه
وعليه فإن جميع العقود المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ والتي تضمنت عبارة (يجدد تلقائياً)
يتجدد العقد بموجبها لمدة مماثلة ولمرة واحدة فقط .

٢ - لقد طبقت المحكمة نص المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين قبل تعديلها والتي كان قد استقر فيها اجتهاد محكمتم بموجب قرار التفسير قبل تعديلها والتي عدلت نتيجة هذا الخطأ التشريعي الذي لم يعالج مستأجري العقارات ما بين تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وحتى ٢٠٠٩/١/١ تاريخ سريان القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ .

٣ - إن تطبيق القانون المعدل بصيغته القديمة على هذه القضية مخالف مخالف صريحة لنص المادة بعد التعديل كما ذكرت حيث اعتمدت المحكمة على نص مادة ملغي ومعدل بنص آخر .

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميرة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً وتضمن المميز ضده الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

بتاريخ ٢٠١٣/٣/٥ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول الجواب شكلاً ورد التمييز شكلاً وموضوعاً وتضمن المميرة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة عن مرحلتى التقاضي .

القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن المستدعية زينة فضيل صباح الكبيسي تقدمت بهذا الطلب لدى قاضي الأمور المستعجلة في محكمة صلح حقوق شمال عمان بمواجهة المستدعي ضده حسام محمود محمد أحمد مصطفى تطلب إخلاء واسترداد المأجور سنداً لنص المادة ١٩ من قانون المالكين والمستأجرين على سند من القول :

١ - المستدعي ضده مستأجر لعقار المستدعية وهي عبارة عن شقة سكنية رقم ١٢٢ في الطابق الثاني على قطعة الأرض رقم ٩٣٢ حوض رقم ٤ الجبهة الشمالي لوحة رقم ٧ من أراضي شمال عمان بموجب عقد إيجار خطي موقع بين المستدعي ضده وزوج المستدعية لؤي وجيه فوزي والمؤرخ في (٢٠٠٥/٢/٦) .

٢ - إن مدة الإيجار سنة وتجدد تلقائياً ومضى على الإيجار مدة سبع سنوات وقد قامت المستدعية بإخطار المستدعي ضده بالإنداز العدلي رقم ٢٠١١/٣٥٣٤٦ تاريخ

٢٠١١/١٠/١٧ الصادر عن كاتب عدل عمان المبلغ للمستدعي ضده بتاريخ
٢٠١١/١٠/٢٣ .

٣ - وإن المستدعي ضده ممتنع عن تسليم المستدعية المأجور حيث إن العقد تجدد لعدة
مرات وأن وجود المستدعي ضده بالمأجور أصبح مخالف .

وطلبت إصدار القرار بإخلاء المأجور موضوع الطلب وتسليمه خالياً من الشواغل وتضمين
المستدعي ضده الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

نظر الطلب من قبل قاضي الأمور المستعجلة وبتاريخ ٢٠١٢/٣/١٤ أصدر القرار بالطلب
المتضمن إخلاء المأجور للشقة رقم ١٢٢ موضوع الدعوى الواقعة على قطعة الأرض رقم
٩٣٢ حوض رقم (٤) الجبيهة الشرقي - أراضي شمال عمان واسترداد العقار موضوع
الدعوى وتسليمه للمستدعية خالياً من الشواغل وإلزام المستدعي ضده الرسوم والمصاريف
ومبلغ ٥٠ ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتضِ المستدعي ضده بهذا القرار وتقدم باستئنافه لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان
بصفتها الاستئنافية .

وبتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٤ قضت محكمة بداية حقوق شمال عمان بصفتها الاستئنافية قبول
الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف والحكم برد الطلب موضوع الاستئناف وتضمين
المستأنف ضدها الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥ ديناراً أتعاب محاماة .

وعلى ضوء منح الإذن من قبل رئيس محكمة التمييز تقدمت المستدعية بهذا التمييز للطعن
بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم المستدعي ضده بلائحة جوابية .

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :

وعن جميع أسباب الطعن التي تنعى فيها الطاعنة على محكمة البداية بصفتها الاستئنافية
بتطبيقها للمادة (٥) قبل تعديلها مخالف لنص تلك المادة بعد التعديل .

وللرد على ذلك نجد إنه وقبل صدور الحكم محل 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 تتعقد يعد نفاذ هذا القانون الواردة في البند (١) من الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنها بعبارة المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعد ٠٠٠٠) .

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 ٢٠١٢/١٠/١٤ وأن المستفاد من نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين بصيغتها المعدلة أن جميع عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ والتي تضمنت عبارة (يجدد تلقائياً) يتجدد العقد بموجبها لمدة تعاقدية مماثلة ولمرة واحدة فقط ولا يخضع العقد المبرم بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ المتضمن عبارة التجديد التلقائي إلى أحكام القانون المدني .

وحيث إن محكمة البدائية بصفتها الاستئنافية وبقرارها محل الطعن قد ذهبت لخلاف ذلك فإن قرارها مخالف لأحكام القانون ومستوجب النقض لورود أسباب الطعن عليه .

وعن اللائحة الجوابية وبردنا على أسباب التمييز ما يكفي للرد عليها تحاشياً للتكرار .

لهذا نقرر نقض القرار المطعون منه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ٢ ذي الحجة سنة ١٤٣٤ هـ الموافق ٢٠١٣/١٠/٧ م

القاضي الرئيس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق س . هـ