

وزارة العدل

القرار

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٣/٣٢٥٥

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 نايف الإبراهيم .
وعضوية القضاة السادة
جميل المحادين ، فهد المشاقبة ، ناجي الزعبي ، عادل الشواورة .

الممبـزة : شركة عمار مطر أبو رخية وشركاه .

وكلاؤها المحامون باسل بسطامي ومهند باسل بسطامي
وهدي باسل بسطامي ومنجد باسل بسطامي ومجد جادو .

المميز ضده : وجدي تيسير صالح أبو عودة .

وكيله المحامي علاء عبدالدايم .

بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٥ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف معان في الدعوى رقم (٢٠١٣/٦١٩) بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٨ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق معان في الدعوى رقم (٢٠١٢/٨٠٦) بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٣ القاضي بالحكم بمنع معارضة المدعى عليها لمنفعة العقار العائدة ملكيته للمدعي وتسليم العقار للمدعي خالياً من الشواغل وإلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف ومبلغ مئتين وخمسين ديناراً أتعاب محاماة وتضمين المستأنفة الرسوم ومبلغ مئة وخمسة وعشرين ديناراً أتعاب محاماة .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١. محكمة الصلح غير مختصة وظيفياً لرؤية الدعوى وفقاً للمادة (٥٥) من قانون أصول المحاكمات المدنية .
٢. وبالتناوب ، إن الدعوى مردودة شكلاً للجهالة الفاحشة في الوكالة حيث إن الموضوع الموكل به المحامي في تلك الوكالة هو لتوجيه إنذار عدلي وليس لإقامة دعوى استرداد عقار مأجور وإخلاء مأجور .
٣. وبالتناوب ، فإن القرارين الصلحي والاستئنافي حكما بما لم يطلبه المدعي خلافاً لنص المادة (١٦٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية .
٤. القرار مخالف لنص المادتين (١/٦٧١ و ٧٠٧) من القانون المدني وقرار ديوان تفسير القوانين .
٥. القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ المعدل لقانون المالكين والمستأجرين لم يتطرق لنص المادة (٥/ب/٢) من قانون المالكين والمستأجرين .
٦. القرار الاستئنافي تمسك بعدم شمول أحكام القانون المدني لهذه الدعوى .

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

بتاريخ ٢٠١٣/٩/٩ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها رد التمييز .

القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد إن المدعي وجدي تيسير صالح أبو عودة أقام الدعوى رقم (٢٠١٢/٣٢٥) لدى محكمة صلح حقوق معان بمواجهة المدعى عليها شركة عمار مطر أبو رحية وشركاه موضوعها إخلاء مأجور واسترداد عقار أجرته السنوية ٤٢٠٠ دينار ، سنداً للوقائع التالية :

أولاً : قام المدعي بتأجير المدعى عليه بموجب عقد إيجار خطي العقار الكائن في مدينة معان في شارع فلسطين الذي هو عبارة عن أربعة مستودعات وبأجرة سنوية مقدارها ٤٢٠٠ دينار .

ثانياً : إن عقد الإيجار ينتهي بتاريخ ٢٠٠٦/٤/١ وحيث إن المدعي لا يرغب بتجديد هذا العقد فلقد قام بإبذار المدعى عليه بذلك بموجب الإنذار العدلي رقم (٢٠١١/٢٣٨) عدل معان .

وطلب غب المحاكمة والثبوت الحكم باسترداد العقار والحكم بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للمدعي خالياً من الشواغل وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

بتاريخ ٢٠١٢/٧/٩ أصدر قاضي الصلح قراراً يقضي بمنع معارضة المدعى عليها شركة عمار مطر أبو رحية وشركاه لمنفعة العقار العائدة ملكيته للمدعي وجدي تيسير صالح أبو عودة موضوع هذه الدعوى وتسليمه العقار للمدعي خالياً من الشواغل وإلزامها بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة.

لم ترتض المدعى عليها القرار فطعننت فيه استئنافاً وأصدرت محكمة استئناف معان القرار رقم (٢٠١٢/١٤٠٩) تاريخ ٢٠١٢/١٢/٩ قضت فيه بفسخ القرار المستأنف موضوعاً وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

بعد إعادة الدعوى إلى محكمة الصلح اتبعت الفسخ وأصدرت القرار رقم (٢٠١٢/٨٠٦) قضت فيه بمنع معارضة المدعى عليها لمنفعة العقار العائدة ملكيته للمدعي موضوع هذه الدعوى وتسليم العقار للمدعي خالياً من الشواغل وإلزامها بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة .

لم ترتض المدعى عليها القرار فطعننت فيه استئنافاً وأصدرت محكمة استئناف معان القرار رقم (٢٠١٣/٦١٩) تاريخ ٢٠١٣/٥/٢٨ قضت فيه ببرد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم التي تكبدها المستأنف ضده ومبلغ مئة وخمسة وعشرين ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم ترتضِ المدعى عليها القرار الاستثنائي فطعننت فيه تمييزاً بعد أن احتصلت على إذن بالتمييز من رئيس محكمة التمييز بموجب القرار رقم (٢٠١٣/٢٤٢٩) تاريخ ٢٠١٣/٧/٢ .

بتاريخ ٢٠١٣/٩/٩ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية ضمن المدة .

ورداً على أسباب التمييز :

وعن السببين الأول والثالث ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة الصلح بنظر الدعوى لأن الطلب غير مقدر القيمة ويخرج عن اختصاص محكمة الصلح وبأن المحكمة حكمت بما لم يطلبه الخصم وهو منع المعارضة .

وفي ذلك فإن المميز ضده أقام دعواه استناداً للمادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين التي ورد في مقدمتها (يجوز للمؤجر بموجب عقد خطي اتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من الشواغل إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد ووفق أحكام الفقرة (ب) من المادة (٥) من هذا القانون ...) وقد عرض دعواه وفق ذلك ويكتفى منه ذلك ولا عبرة لما يطلق عليها من اسم أو وصف إخلاء ، أو استرداد مأجور أو منع معارضة في منفعة عقار مؤجر أو ما شابه ذلك من الأوصاف لأنها جميعها لا تخرج عن الوصف الوارد في مقدمة المادة (١٩) المشار إليها آنفاً وإن تكييف الدعوى وتحديد وصفها القانوني والنصوص التي تطبق عليها يعود للمحكمة هذا من جهة وصف الدعوى أما من حيث الاختصاص فإن الفقرة (٧) من المادة (٣) من قانون محاكم الصلح قد بينت بأن دعاوى فسخ عقد إيجار العقار ودعاوى إخلاء المأجور إذا كان بدل الإيجار السنوي لا يزيد على سبعة آلاف دينار من اختصاص قضاة الصلح وبالتالي يكون قاضي الصلح مختص في نظر طلب استرداد العقار المأجور الذي انتهى مدة إيجارته كقاضي أمور مستعجلة في قضية صلحية الأمر الذي يغدو معه هذان السببان مستوجبي الرد .

وعن السبب الثاني وتخطئ فيه الطاعنة محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لأنها مقدمة بموجب وكالة تشوبها جهالة الفاحشة ولا تخول الوكيل في إقامة الدعوى .

وبالرجوع إلى الوكالة الخاصة المعطاة من المميز ضده للمحامي علاء أحمد عبدالدايم التي قدمت بموجبها الدعوى نجد إنها تضمنت اسم الموكل وتوقيعه واسم الخصم والخصوص الموكل فيه توجيه إنذار عدلي بعدم تجديد العقد وبفسخ العقد وإخلاء المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل ... ومصادق على صحة التوقيع والتوكيل من المحامي المذكور إن الوكالة بهذه الصورة مشتملة لكافة شرائطها القانونية ولا يشوبها أي جهالة وتخول المحامي المذكور في إقامة الدعوى مما يتعين رد هذا السبب .

وعن باقي أسباب التمييز ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين على الدعوى والتفاتها عن القرار التفسيري رقم ٣ لسنة ٢٠١٠ وعدم تطبيق أحكام المادتين (٦٧١ و ٧٠٧) من القانون المدني .

فإن المشرع قد نظم العلاقة بين المالك والمستأجر بموجب قانون هو قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ٩٩٤ وبأن هذا القانون هو قانون خاص أولى بالتطبيق على عقود الإيجار والنزاعات بين المالك والمستأجر الناشئة عن الإيجار من القانون العام (القانون المدني) الذي لا يرجع إليه في حالة وجود قانون خاص إلا عندما يخلو هذا الأخير من تنظيم مسألة ما متعلقة بالإيجار وحيث إن مسألة استرداد المأجور التي انتهت مدة إجارته قد نظمها قانون المالكين والمستأجرين في المادة (٥) منه بعد أن عولت بموجب القانون ٢٢ لسنة ٢٠١١ فإن هذه المادة بصفتها المعدلة هي الأولى بالتطبيق من القانون المدني ومن القرار التفسيري رقم ٣ لسنة ٢٠١٠ وحيث إن الفقرة (ب) من المادة (٥) تقضي بـ :

١. أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها .

٢. إذا نص العقد على تجديده تلقائياً فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية .

وحيث إن القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ يسري من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ٢٠١١/١٢/٣١ فإن التجديد لمرة واحدة المنصوص عليه في هذه المادة يسري على العقود التي تنتهي بعد هذا التاريخ بحيث يجدد لمرة واحدة .

وفي الدعوى المعروضة نجد إن مدة الإجارة تنتهي في ٢٠١٢/٤/١ أي بعد سريان القانون المعدل المشار إليه فإن عقد الإيجار الذي ورد فيه بأن مدة الإيجار سنة قابلة للتجديد تلقائياً يتجدد لمدة سنة اعتباراً من ٢٠١٢/٤/١ وحتى ٢٠١٣/٣/٣٠ بحكم القانون .

وحيث إن دعوى المميز أقيمت في ٢٠١٢/٤/٨ بعد أن بدأت مدة التجديد فتكون الدعوى والحالة هذه سابقة لأوانها .

وبما أن محكمة الاستئناف ذهبت في قرارها إلى خلاف ذلك فإن هذه الأسباب من التمييز ترد على القرار المميز ويتعين نقضه .

لهذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٤ ربيع الثاني سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٤/٢/٢٠١٤ م

القاضي المتروك

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / أش

كبير
معاون