

وزارة العدل

القرار

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 فايز حمارة
 وعضوية القضاة السادة
 محمد المحادين ، هاني قافيش ، د. فؤاد الدرادكة ، د. عيسى المومني

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٣/٣٢٧٢

- المميز : درويش محمد درويش زيدانة
- وكيله المحامي ناجح الصوي
- المميز ضده : نايف أحمد نايف الفاخوري
- وكيله المحامي أحمد عون

بتاريخ ٢٠١٣/٧/٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية شرق عمان بصفتها الاستئنافية في الدعوى رقم ٢٠١٣/١٦٧ بتاريخ ٢٠١٣/٦/٩ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق شرق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٢/٣١٢٧ بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣٠ والقاضي: (برد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف ومبلغ ٣٦ ديناراً أتعاب محاماة للمدعي عليه) وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- ١ - أخطأت محكمة بداية شرق عمان بصفتها الاستئنافية بعدم تطبيقها قانون المالكين والمستأجرين الساري المفعول على عقد الإيجار موضوع الدعوى .
- ٢ - أخطأت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية باستبعاد تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ .

- ٣ - أخطأت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية بتطبيقها أحكام المادة (٦٧١ و ٧٠٧) من القانون المدني .
- ٤ - أخطأت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية عندما اعتبرت مدة عقد الإيجار موضوع الدعوى ثلاثين عاماً دون أن تراعي ما سيجري على قرارها المجحف من إشكالية مستقبلاً في تعديل بدل الإيجار .
- ٥ - أخطأت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية عندما اعتبرت التجديد التلقائي - في عقد الإيجار موضوع الدعوى - يمدد إلى ثلاثين عاماً .
- ٦ - أما فيما يتعلق بقرار محكمة التمييز رقم ٤٥٥٣/٢٠١١ تاريخ ٢٠١٢/٢/٢٨ والوارد في متن القرار الاستئنافية فقد صدر في ظل قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ قبل تعديله وقد تم تعديل هذا القانون بقانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ .

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

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى وكما تشير أوراقها تتحصل في أن أقام المدعي درويش محمود درويش زيدانة هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليه نايف أحمد نايف الفاخوري .

موضوعها : منع معارضة وإخلاء مأجور أجرته السنوية (٧٢٠) ديناراً .

مؤسساً دعواه على الوقائع الواردة بلاحة الدعوى وهي :

- ١ - يملك المدعي الشقة السكنية في الطابق الأرضي الواقعة في البناية المقامة على قطعة الأرض رقم ٣٩١٨ حوض رقم ٢ من أراضي شرق عمان والكائنة في ماركا الشمالية حي الونانات شارع أحمد الصنوبري .
- ٢ - شغل المدعى عليه الشقة العائدة للمدعي والمشار إليها أعلاه بموجب عقد إيجار شفهي مبرم مع المدعى تبدأ مدة الإيجار بموجبه بتاريخ ١/٩/٢٠٠٦ مدته سنة يجدد تلقائياً بأجرة شهرية مقدارها ستون ديناراً تدفع بداية كل شهر .

٣ - قام المدعي بتوجيه الإنذار العدلي رقم ٢٠١٢/١٠٠٧٥ تاريخ ٢٠١٢/٦/٢٧ كاتب عدل شرق عمان يتضمن عدم رغبة المدعي بتجديد عقد الإيجار المشار إليه أعلاه لسنة جديدة أخرى والذي ينتهي بتاريخ ٢٠١٢/٨/٣١ وتسليم العقار موضوع الدعوى خالياً من الشواغل وقد تبلغ المدعى عليه الإنذار العدلي حسب الأصول .

٤ - رغم تبلغ المدعى عليه الإنذار العدلي إلا إنه ما يزال يشغل العقار موضوع الدعوى دون وجه حق كون مدة عقد الإيجار قد انتهت بتاريخ ٢٠١٢/٨/٣١ وأن يده على العقار يد غاصبة وغير مشروعة .

٥ - رغم مطالبات المدعي للمدعى عليه مراراً وتكراراً بضرورة تسليم العقار موضوع الدعوى إلا أنه ممتنع عن تسليم العقار وتسليمه خالياً من الشواغل وأن يده على العقار هي يد غاصبة وغير مشروعة مما استوجب إقامة هذه الدعوى .

نظرت محكمة صلح حقوق شرق عمان الدعوى وبعد استكمالها إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣٠ قرارها رقم ٢٠١٢/٣١٢٧ الذي قررت فيه رد دعوى المدعي مع تضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٣٦ ديناراً أتعاب محاماة للمدعى عليه .

لم يرتض المدعي بهذا القرار قطع فيه استئنافاً وقررت محكمة بداية شرق عمان بصفتها الاستئنافية بقرارها رقم ٢٠١٣/١٦٧ تاريخ ٢٠١٣/٦/٩ رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

لم يرتض المدعي بالقرار الاستئنافي هذا وطعن فيه تمييزاً للأسباب التي أوردها في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٣/٧/٩ .

وفي الرد على أسباب التمييز :

وعن كافة أسباب التمييز ومفادها تخطئة محكمة بداية حقوق شرق عمان بصفتها الاستئنافية من حيث عدم مراعاة شروط العقد من أن مدته سنة قابلة للتجديد وأن الدعوى أقيمت في ظل قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ وأن التجديد التلقائي وحسبما جاء بالقانون المذكور يجدد لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة فقط .

وعن ذلك إن عقد الإيجار بدأ بتاريخ ٢٠٠٦/٩/١ لمدة سنة يجدد تلقائياً أي بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ الأمر الذي يعني أنه يخضع للشروط وللأحكام الواردة في القانون المدني .

وحيث إن الدعوى أقيمت بتاريخ ٢٠١٢/٩/١١ أي بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٢ أي بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ الذي بدأ العمل به بتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ والذي يقرأ مع القانون رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ والتي تنص المادة الخامسة منه فقرة ب/١ (أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده فيحكمها شروط العقد) .

وبما أن البند (٢) من الفقرة (ب) من المادة نفسها نصت (إذا نص العقد على تجديده تلقائياً فيجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ٠٠٠) .

وحيث إن قرار ديوان تفسير القوانين رقم ٣ لسنة ٢٠١٠ قد تضمن بأن هذا النص المستحدث بموجب القوانين رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ ينطبق على العقود المبرمة بعد نفاذه أما العقود السابقة لذلك فإنه لا ينطبق عليها .

وحيث إن عقد الإيجار موضوع الدعوى بدأ بتاريخ ٢٠٠٦/٩/١ قبل نفاذ أحكام القانون المعدل رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ والذي تضمن أن عقود الإيجار المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده إذا تضمنت أن العقد يجدد تلقائياً فإنه يجدد لفترة عقدية لمرة واحدة وبعد هذه المدة يحق للمؤجر المطالبة باسترداد المأجور إذا رغب بذلك .

وحيث إن محكمة بداية حقوق شرق عمان بصفتها الاستئنافية قد توصلت لخلاف ذلك فيكون قرارها واقعاً في غير محله ويستوجب النقض لورود هذه الأسباب عليه .

لذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ١ صفر سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٣/١٢/٤ م

عضو
عضو
القاضي المترأس
رئيس الديوان
دقق/ س. هـ