

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 فايز حمارنة

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، زاهي الشلبي

المميز: حسن سعدي حسن أبو هندي .

وكيله المحامي نافع بنورة .

المميز ضده: هاني عمر يوسف حرز الله .

وكيله المحامي علي عزازي .

بتاريخ ٢٠١٣/٩/١١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق بداية الزرقاء بصفتها الاستئنافية في القضية رقم ٢٠١٣/٩٠١ فصل ٢٠١٣/٦/١٨ القاضي : (بفسخ القرار الصادر عن محكمة صلح حقوق الزرقاء في الطلب المستعجل رقم ٢٠١٣/٩ تاريخ ٢٠١٣/٣/١٣ والحكم للمستدعي باسترداد العقار موضوع الدعوى وإلزام المستدعي ضده بتسليمه خالياً من الشواغل وتضمين المستأنف ضده الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسة وسبعين ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي) .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١. لم تناقش المحكمة أن مدة العقد بين الطرفين غير محددة وأنها مستمرة .
٢. لم تناقش المحكمة نصوص المواد (٦٧٢ و ٦٧٥ و ٦٧٦) من القانون المدني .
٣. إن دعوى الاسترداد لا تنطبق على هذه الدعوى وكان على المميز ضده إقامة دعوى فسخ عقد سناً لنص المادة (٦٧٠) من القانون المدني .

لهذه الأسباب يلتمس وكيل المميز قبول التمييز ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٣/٩/٢٠١٣ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية يطلب في نهايتها رد التمييز وتصديق القرار المميز .

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن وقائع هذه الدعوى وكما تشير أوراقها تتحصل في أن تقدم المستدعي (المميز ضده) هاني عمر يوسف حرز الله بتاريخ ٧/١/٢٠١٣ بطلب إلى محكمة صلح حقوق الزرقاء بمواجهة المستدعي ضده حسن سعدي حسن أبو هندي يطلب فيه إخلاء واسترداد العقار الذي يشغله المستدعي ضده بموجب عقد إيجار خطي غير محدد المدة ابتداءً من ١/٥/٢٠٠٦ وهو عبارة عن شقة سكنية وبأجرة شهرية مئة دينار حيث تم إخطار المستدعي ضده بموجب الإنذار العدلي رقم ٢٠٠٩٨/٢٠١٢ تاريخ ١٩/١٢/٢٠١٢ بعدم رغبة المستدعي بتجديد العقد وبإخلاء المأجور بانتهاء المدة العقدية .

نظرت محكمة الصلح الدعوى وقررت بتاريخ ١٣/٣/٢٠١٣ وبقرارها رقم ٩/ط/٢٠١٣ رد الطلب .

لم يرتضِ المستدعي بهذا القرار وطعن فيه استئنافاً .

وقررت محكمة بداية الزرقاء بصفتها الاستئنافية وبقرارها رقم ١/٩/٢٠١٣ تاريخ ١٨/٦/٢٠١٣ فسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته الـم للمستدعي باسترداد العقار موضوع الدعوى وإلزام المستدعي ضده بتسليمه خالياً من الشواغل مع تضمين المستدعي ضده (المستأنف ضده) الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم يرتضِ المستدعي ضده بالقرار الاستئنافي هذا وطعن فيه تمييزاً بعد حصوله على إذن بالتمييز بموجب القرار رقم ٢٦٧٩/٢٠١٣ تاريخ ٢١/٧/٢٠١٣ والذي تبلغه بتاريخ ٥/٩/٢٠١٣ للأسباب التي أوردها في لائحة التمييز المقدمة من وكيله بتاريخ ١١/٩/٢٠١٣ .

وفي الرد على أسباب التمييز نجد إن عقد الإيجار موضوع الدعوى تاريخ ١/٥/٢٠٠٦ يتضمن إيجار الشقة موضوع العقد للمستدعي ضده (المميز) بمئة دينار شهرياً لمدة غير محددة فعليه يكون منعقداً لوحدة زمنية واحدة عملاً بالمادة (٦٧٠) من القانون المدني

والمستفاد من هذا أن عقد الإيجار موضوع الدعوى انعقد مشاهرة بين الطرفين وإن الوحدة الزمنية هي شهرياً وإن للمميز ضده (المستدعي) الحق في فسخ العقد عند نهاية هذه المدة وإن ورد في العقد أن مدة العقد غير محددة لا يعني أن تكون مدة العقد مطلقة .

وعلى ضوء ما سبق وباستعراض نص المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين نجد إنها قد اشترطت ولغايات تقديم طلب من المؤجر لإخلاء أو استرداد العقار المأجور توافر شرطين هما :

١- أن يكون سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الإجارة وبما يتفق وأحكام العقد والمادة (٥/ب) من هذا القانون .

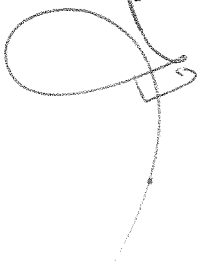
٢- ضرورة توجيه إخطار للمستأجر بلزوم تسليمه العقار والمأجور وامتنع عن ذلك خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق.

وعليه وعلى ضوء ما توصلنا إليه من أن مدة عقد الإيجار موضوع الدعوى هو مشاهرة ولتوافر الشرطين اللذين نصت عليهما المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين فعليه يكون طلب المستدعي باسترداد المأجور مستوفياً للشروط القانونية مما يستوجب الحكم له باسترداد المأجور وهذا ما توصلت إليه محكمة بداية حقوق الزرقاء بصفتها الاستئنافية فعليه تكون أسباب الطعن غير واردة ويتعين ردها .

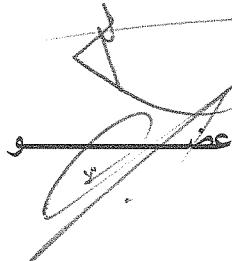
لذلك نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٦ ربيع الثاني سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٦/٢/٢٠١٤ م.

القاضي المترئس



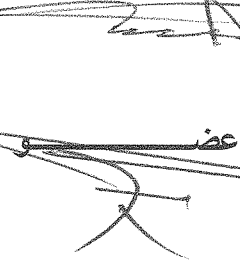
عضو



عضو



عضو



عضو



رئيس الديوان

دقيق / غ.د.

