

## 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 محمد متروك العجارمة  
وعضوية القضاة السادة

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

المميزان : ١ - عماد الدين سالم حامد الجبالي .

٢ - حمدان سالم حامد الجبالي .

وكيلهم المحاميان خالد العفيفي وعمر مرقش .

المميز ضدّها : شركة وفا الدجاني وأولاده وكيلها المحامي زيدون العبوي .

بتاريخ ٢٠١٣/١/١٧ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف  
حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٢/١٦١٥٥ تاريخ ٢٠١٢/٥/٣٠ القاضي بفسخ القرار  
المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق جنوب  
عمان في القضية رقم ٢٠١١/١٤١٤ بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٦ وإعادة الأوراق إلى مصدرها  
لإجراء المقتضى القانوني .

وبتلخص سبب التمييز فيما يأتي :

أخطأت المحكمة عندما ذهبت إلى القول بأن رد المأجور واسترداده يختلف من حيث  
التكليف عن دعوى منع المعارضة وأنه يجب أن يتم تقديم طلب بذلك لقاضي الأمور  
المستعجلة وليس لقاضي الموضوع ، حيث إن المشرع أعطى الخيار للمالك إما بإقامة دعوى  
تسليم مأجور أو تقديم طلب وفقاً لما يؤتية .

لهذا السبب طلب وكيل المميزين قبول لائحة التمييز شكلاً ونقض القرار المميز

موضوعاً .

## القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعين :

١ - عماد الدين سالم ماجد الجبالي .

٢ - حمدان سالم حامد الجبالي .

أقامت هذه الدعوى لدى محكمة صلح حقوق عمان بمواجهة المدعى عليها شركة وفا الدجاني وأولاده .

يطالبان بها بإخلاء المأجور وتسليمه لها خالياً من الشواغل على سند من القول :

١. تشغل المدعى عليها في ملك المدعيان مخازن في العقار الذي آلت ملكيته للمدعيان عن طريق نقل الملكية والمقام على قطعة الأرض رقم ٧٢ حوض البلد رقم ٤ من أراضي جنوب عمان وبموجب عقد إيجار خطي مؤرخ في ٢٠٠٦/١/١ والموقع مع المالكين السابقين وباجرة سنوية مقدارها ٤٥٠٠ دينار أردني أربعة آلاف وخمسمئة دينار تدفع على قسطين بواقع ٢٢٥٠ لكل قسط ولمدة سنة .

٢. قام المدعيان بتوجيه إنذار عدلي للمدعى عليها بواسطة كاتب عدل محكمة عمان والذي يحمل الرقم ٢٠١٠/١٠٥٦٨/١٠٣ بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢٣ يعلمانها فيه بأنهم لا يرغبون في تجديد عقد الإيجار لسنة عقديّة أخرى .

٣. المدعى عليها ممتعة عن تسليم الأجر خالياً من الشواغل للمدعيان رغم تبليغهم للإنذار العدلي حسب الأصول .

٤. المدعى عليها ملزمة وسنداً لأحكام القانون المدني بتسليم المأجور خالياً من الشواغل للمدعيان وسنداً لقانون المالكين والمستأجرين المعدل .

أصدرت قرارها المتضمن إحالة الدعوى وبتاريخ ٢٠١١/٦/١٦ إلى محكمة صلح جنوب عمان سجلت الدعوى لدى محكمة جنوب عمان برقم ٢٠١١/١٤١٤ وبعد السير بإجراءات الدعوى أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٦ المتضمن منع المدعى عليهما من معارضة المدعين في منفعة المأجور موضوع الدعوى وإلزامهما بتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل مع الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٨٨ ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتض المدعى عليهما بهذا القرار وتقدما باستئنافهما للطعن فيه .

وبتاريخ ٢٠١٢/٥/٣٠ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠١٢/١٦١٥٥ فسخ القرار  
المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وعلى ضوء منح الإذن من قبل رئيس محكمة التمييز تقدم المدعى عليهما بهذا التمييز  
للطعن بالقرار الاستئنافي المشار إليه .

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :

وعن سبب الطعن التمييزي الذي ينعى فيه الطاعن إلى ما توصلت إليه محكمة الاستئناف  
بقرارها المطعون فيه بفسخ القرار المستأنف للتعليل الوارد فيه .

وللرد على ذلك نجد إن المستفاد من الفقرة (ب) من المادة الخامسة من قانون المالكين  
والمستأجرين المعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ أن عقود الإيجار التي تتعقد بعد نفاذ هذا  
القانون تحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره  
وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها .

وفي هذه الحالة المعروضة نجد إن عقد الإيجار المبرم قد تضمن أن مدة سنة تجدد  
بموافقة الطرفين وإن بدء الإيجار هو في ٢٠٠٦/١/١ وإن هذا العقد جدد لعدة سنوات .

ونجد إن المدعين أفصحا عن رغبتهما بعدم تجديد هذا العقد لسنة بعد انتهاء مدته الأخيرة  
وأندر المستأجر عدلياً بموجب الإنذار العدلي رقم ٢٠١٠/١٠٥٦٨ .

وحيث إن المدعى عليها قد استمرت بإشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد وبالتالي فإن يد  
المدعى عليها على العقار موضوع الدعوى انقلبت إلى يد غاصبة وفقاً للمادة ٢٧٩ من  
القانون المدني لأن مدة العقد خاضعة للاتفاق الجاري بين الطرفين بموجب العقد وليس  
لقاعدة الامتداد القانوني فيكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف خلافاً لما توصلت إليه  
ويكون قرارها مستوجباً للنقض لورود هذا السبب عليه .

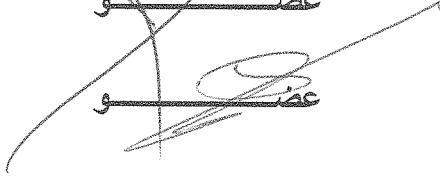
لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ٣٠ جمادى الأولى سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٣١/٣/٢٠١٤ م

القاضي المترئس



عضو



عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / س . هـ