

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 حسن حبوب

وعضوية القضاة السادة

ناصر التل ، هاني قاقيش ، باسم المبيضين ، حابس العبدالات

- المميزان : ١ - حمزة عيسى يعقوب أبو طوق
- ٢ - عباس عيسى يعقوب أبو طوق
- وكيلتهما المحامية سمر ناجي

- المميز ضده : حسين شحادة حسين مقبل
- وكيله المحامي مأمون عبد الرحمن

بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية
حقوق عمان بصفتها الاستئنافية في القضية رقم ٢٠١٣/١٥٢١ فصل ٢٠١٣/٦/١٦ القاضي
بقبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق عمان في
الطلب رقم ٢٠١٣/٢٤٨ فصل ٢٠١٣/٢/٢٦ ورد الطلب وتضمنين المستأنفين ضدهما الرسوم
والمصاريف ومبلغ ١٥ ديناراً أتعاب محاماة .

ويتلخص سببا التمييز في الآتي :

- ١ - القرار المميز مخالف للأصول والقانون ولم يعل تعليلاً كافياً .

٢ - إن القرار جاء مخالفاً للقانون والأصول باعتماده على القرار الخاص بتفسير
القوانين والذي قام بتفسير هذه المادة وفق القانون المعدل رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ متجاهلة ما
جاء في الفقرة (ب) (٢) من المادة رقم (٥) فشمّل العقود المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ .

لهذين السببين طلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

بتاريخ ٢٣/٩/٢٠١٣ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع تأييد القرار المميز .

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد بأن المستدعين :

- ١ - حمزة عيسى يعقوب أبو طوق .
- ٢ - عباس عيسى يعقوب أبو طوق .

قد تقدمتا بتاريخ ٢٤/٢/٢٠١٣ بالطلب رقم ٢٤٨/٢٠١٣ لدى محكمة صلح حقوق عمان ضد المستدعي ضده حسين شحادة حسين مقبل .

لمطالبته بإخلاء واسترداد مأجور أجرته السنوية ٢٤٠٠ دينار على سند من القول :-

١ - يشغل المستدعي ضده العقار الواقع على قطعة الأرض رقم ١٥٦٨ حوض رقم (٩) الطهطور الجنوبي من أراضي عمان والفائدة ملكيتها للمستدعين بموجب عقد إيجار سنوي خطي تاريخ ١/١/٢٠٠٥ وبأجرة سنوية مقدارها ٢٤٠٠ دينار تدفع كل ثلاثة أشهر بواقع ٦٠٠ دينار لغايات السكن يجدد تلقائياً .

٢ - بتاريخ ١٠/١٢/٢٠١٢ قام المستدعيان بتوجيه الإنذار العدلي رقم ٥٢٨٤٧/٢٠١٢ بواسطة كاتب عدل عمان يشعران به المستدعي ضده بعدم رغبتهم بتجديد عقد الإيجار الذي تنتهي مدته في ١/١/٢٠١٣ .

٣ - وبتاريخ ٣٠/١/٢٠١٣ قام المستدعيان بتوجيه إنذار عدلي آخر بواسطة كاتب عدل عمان يحمل الرقم ٣٦٢٣/٢٠١٣ يؤكدان فيه على مضمون ذات الإنذار العدلي رقم ٥٢٨٤٧/٢٠١٢ تسليم المأجور لانتهاؤ مدة عقد الإيجار والذي انتهى بتاريخ ١/١/٢٠١٣ وأن على المستدعي ضده أن يسلم المأجور خالياً من الشواغل خلال (١٠) أيام من تاريخ تبلغه .

٤ - رغم تبليغ المستدعي ضده للإنذارين السابق ذكرهما ومضي المدة القانونية المبينة في الإنذار العدلي رقم ٣٦٢٣/٢٠١٣ وانتهاء مدة العقد لم يقم المستدعي ضده بإخلاء المأجور وردة للمستدعين مما يعطيها الحق بتقديم هذا الطلب وفقاً لأحكام المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين .

وبنتيجة المحاكمة أمام محكمة الصلح أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٦ الحكم تدقيقاً والمتضمن إلزام المستدعي ضده بتسليم الشقة السكنية الواقعة ضمن البناء المقام على قطعة الأرض رقم ١٥٦٨ حوض (٩) الظهطور الجنوبي / قرية عمان من أراضي عمان للمستدعيين خالية من أية شواغل وتكليف المستدعيان بتقديم كفالة عدلية أو مصرفية بقيمة ١٥٠ ديناراً يضمن من خلالها كل عطل أو ضرر قد يلحق بالمستدعي ضده إذا ما تبين أن المستدعيين غير محقين في طلبهما مع تضمين المستدعي ضد الرسوم والمصاريف ومبلغ ٣٠ ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتضِ المستدعي ضده بهذا القرار فطعن فيه لدى محكمة بداية عمان بصفتها الاستئنافية وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٦ القرار الوجاهي رقم ٢٠١٣/١٥٢١ والمتضمن قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف ورد الطلب رقم ٢٠١٣/٢٤٨ وتضمين المستأنف ضدهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٥ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يرتضِ المستأنف عليهما (المستدعيان) بهذا القرار فطعنا فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٨ بعد حصولهما على قرار رئيس محكمة التمييز بمنحهما إذن التمييز رقم ٢٠١٣/٢٤٠٨ تاريخ ٢٠١٣/٦/٣٠ والمبلغ لهما بتاريخ ٢٠١٣/٧/١١ .

ورداً على سببي التمييز :

وعن السبب الأول الذي يدعي به المميزان أن القرار المميز مخالف للأصول والقانون ولم يعلل تعليلاً كافياً .

وفي ذلك نجد إن ما جاء بهذا السبب قد جاء عاماً ومبهماً ولم يبين المميزان فيه ما هي المخالفة القانونية والأصولية الواردة في القرار المطعون فيه على وجه التحديد حتى يتسنى لمحكمتنا من بسط رقابتها على ذلك ومعالجته مما يتعين معه رد هذا السبب .

وعن السبب الثاني بكافة فروعها الذي ينعي فيه المميزان على قرار محكمة البداية بصفتها الاستئنافية بأنه جاء مخالفاً للقانون والأصول باعتماده على القرار الخاص بتفسير القوانين والذي قام بتفسير هذه المادة وفق القانون المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ متجاهلة ما جاء في الفقرة (ب) (٢) من المادة رقم (٥) فشمّل العقود المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ ومن ضمنها العقد المبرز ما بين المستدعيين والمستدعي ضده .

وفي ذلك نجد إن المستدعين قد تقدموا بطلبهما لدى محكمة صلح حقوق عمان بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٤ لمطالبة المستدعى ضده بإخلاء واسترداد مأجور أجرته السنوية ٢٤٠٠ دينار بعد أن قاما بتوجيه الإنذار العدلي رقم ٢٠١٢/٥٢٨٤٧ بواسطة كاتب عدل عمان يشعران به المستدعى ضده بعدم رغبتهما بتجديد عقد الإيجار التي تنتهي مدته في ٢٠١٣/١/١ .

وحيث من الثابت بأن عقد الإيجار موضوع الدعوى مبرم فيما بين المستدعين والمستدعى ضده بتاريخ ٢٠٠٥/١/١ وقد تضمن بأن مدة الإيجار سنة قابلة للتجديد تلقائياً .

وبالبناء عليه فتكون دعوى مقدمة في ظل سريان قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ المعدل الواجب التطبيق من تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ .

وحيث يستفاد من المادة ٥/ب/٢ من القانون سالف الإشارة أن عقود الإيجار المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعدها (ومنها عقد الإيجار موضوع الدعوى) المتضمنة عبارة التجديد التلقائي يتجدد فيها العقد بموجبها لمدة تعاقدية ماثلة لمرّة واحدة فقط ولا تخضع لأحكام القانون المدني كما ذهبت محكمة البداية بصفتها الاستثنائية في قرارها موضوع الطعن وحيث إنها قد توصلت لخلاف ذلك فإن قرارها يكون مخالفاً للقانون مما يستوجب نقضه لورود هذا السبب عليه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٠ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠/٤/٢٠١٤ م

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / س . هـ