

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

المميز ز :-

إسماعيل محمد مصطفى راضي / وكيله المحامي عبد الوهاب عجاوي

المميز ضدها :-

شركة حضانة وروضة بيت التلة محدود المسؤولية

وكيلها المحامي شحادة العرموطي

بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٣ تقدم المميز بهذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٣/١٧٣٦٩) والصادر وجاهياً بتاريخ ١٦/٧/٢٠١٣ المتضمن فسخ القرار المستأنف ورد طلب المستدعي والقاضي باسترداد المأجور العائد للمميز في الطلبين (٢٠١٣/٥١٠/ط) والصادر بتاريخ ٢٧/٣/٢٠١٣ والطلب التصحيحي رقم (٢٠١٣/٥٨٦/ط) تاريخ ٩/٤/٢٠١٣ بداية حقوق عمان وتضمنين المستدعي (المميز) الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسين ديناراً أتعاب محاماة.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

أولاً: أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها حيث انطوى قرارها على مخالفات صريحة لأحكام القانون واجتهادات المحاكم حيث إن عقد الإيجار هو من العقود محددة المدة ينتهي بانتهاء المدة المحددة فيه والمتفق عليها ما لم يشترط تجديده

تلقائياً وفقاً لما تقضي به المادة (١/٧٠٧) من القانون المدني إلا أن المشرع في المادة (٥/ب/٢) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ قد استحدث حكماً يقضي بأنه في حال الاتفاق على تجديد عقد الإيجار تجديداً تلقائياً فإن العقد يتجدد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة فقط ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية.

ثانياً: أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها حيث قد نصت المادة ذات الرقم (٥/ب/٢) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ وبشكل صريح وواضح على أنه (إذا نص العقد على تجديده تلقائياً فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية). وقد ورد هذا النص بصيغة عامة ليشمل أي عقد إيجار تم إبرامه في أي وقت وينطوي على عبارة يجدد تلقائياً ولم يتم تخصيص عقود معينة بحد ذاتها.

ثالثاً: أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها والمتمثلة بفسخ القرار المستأنف ورد طلب المستأنف باسترداد المأجور موضوع التمييز حيث قد اعتمدت من خلال إصدار قرارها جهة التمييز على قرار ديوان تفسير القوانين رقم (٣) لسنة ٢٠١٠ مخالفة بذلك القواعد القانونية العامة المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية التي توجب على المحكمة مصدرة القرار بيان الأسانيد القانونية التي دفعتها إلى إصدار قرارها والعلل والأسباب القانونية التي دفعتها إلى إصدار هذا القرار.

وقد طلب المميز في لائحة تمييزه قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز ورد استئناف المميز ضدها وبالنتيجة تصديق القرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة لدى محكمة بداية حقوق عمان (موضوع الاستئناف) وتضمن المميز ضدها الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة عن كافة مراحل التقاضي وإجراء المقتضى القانوني اللازم.

بتاريخ ٢٠١٣/٩/١٨ تقدم وكيل المميز ضدها بلاحة جوابية طلب فيها قبول جواب التمييز شكلاً وفي الموضوع تأييد القرار المميز ورد التمييز وتضمن المميز الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة عن مراحل التقاضي.

المرافعة

بالتدقيق والمداولة نجد إن الوقائع تخلص في أنه بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٨ تقدم المستدعي / إسماعيل محمد مصطفى راضي بالطلب رقم (٢٠١٣/ط/٥١٠) لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المستدعي ضدها / شركة حضانة وروضة بيت التلة.

للمطالبة بإخلاء واسترداد عقار على سند من القول :-

١- يملك المستدعي قطعتي الأرض رقمي (٢٨٣ و ٢٨٤) حوض (٢٥) عبدون الشمالي الشرقي من أراضي عمان وما عليها من بناء.

٢- يشغل المستدعي ضده وبموجب عقد إيجار خطي مؤرخ في ٢٥/٢/٢٠٠٣ العقار الواقع على قطعتي الأرض المذكورتين والمتمثل في الطابق الأرضي كاملاً والتسوية المقامة على قطعتي الأرض رقمي (٢٨٣ و ٢٨٤) حوض (٢٥) عبدون الشمالي الشرقي من أراضي عمان والأرض التي أمامها رقم (٢٨٣) حوض (٢٥) عبدون الشمالي الشرقي ولمدة سنة تجدد تلقائياً.

٣- تم تجديد عقد الإيجار المذكور في البند (٢) لعدة مرات بذات وشروط أحكام عقد الإيجار المشار إليه أعلاه وأخرها اعتباراً من ٢٥/٢/٢٠١٢ إلى ٢٥/٢/٢٠١٣.

٤- قام المستدعي بإخطار المستدعي ضدها وبموجب إنذار عدلي رقم (٢٠١٣/١٠٦٠) تاريخ ٢٠١٣/١/٣٠ والصادر عن كاتب عدل محكمة عمان بلزوم إخلاء ورد المأجور بانتهاء مدة العقد إلا أن المستدعي ضده رغم تبلغه الإنذار العدلي بتاريخ ١٠/٢/٢٠١٣ وانتهاء مدة العقد لم يقم بإخلاء ورد المأجور مما استوجب تقديم هذا الطلب لاسترداد المأجور وإخلائه على ضوء مضي سنة على نفاذ قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ وسنناً لأحكام المادتين (٥/ب/٢ و ١/١٩) من قانون المالكين والمستأجرين المذكور وتبعاً لما استقرت عليه اجتهادات محاكم الاستئناف والتمييز.

نظر قاضي الأمور المستعجلة لدى محكمة بداية حقوق عمان طلب المستدعي وإصدار قراره المؤرخ في ٢٧/٣/٢٠١٣ المتضمن إجابة طلب المستدعي باسترداد العقار المتمثل بالطابق الأراضي كاملاً والتسوية المقام على قطعة الأرض رقم (٢٨٤) حوض رقم (٢٥) عبدون الشمالي من أراضي عمان وإلزام المستدعي ضدها بتسليمه للمستدعي خالياً من أية شواغل وتكليف الجهة المستدعية بتقديم كفالة عدلية أو مالية بقيمة خمسة آلاف دينار لضمان كل عطل وضرر قد يلحق بالمستدعي ضدها إذا تبين أن المستدعي غير محق في طلبه وتضمنين المستدعي ضدها الرسوم والمصاريف ومبلغ مئتي دينار أتعاب محاماة وتم إرفاق الطلب التصحيحي رقم (٥٨٦/ط/٢٠١٣) والقرار الصادر فيه عن قاضي الأمور المستعجلة لدى محكمة بداية حقوق عمان.

لم تقبل الجهة المستدعي ضدها بالقرار، فطعن فيه استئنافاً بتاريخ ١٦/٧/٢٠١٣ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم (١٧٣٦٩/٢٠١٣) بفسخ القرار المستأنف ورد طلب المستدعي وتضمنينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠) ديناراً أتعاب محاماة.

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبول المستدعي ، فطعن فيه بالتمييز المائل بلائحة قدمت في ٢٦/٨/٢٠١٣ بعد أن حصل على إذن بذلك من رئيس محكمة التمييز بالطلب رقم (٢٨٦٦/٢٠١٣) تاريخ ٣٠/٧/٢٠١٣.

وفي الرد على أسباب التمييز :-

وعن أسباب الطعن الثالث التي تدور حول تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها باعتبار أن عقد الإيجار المبرم بين الطرفين عقد محدد المدة وأن المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ قد أنهت حالة التجديد التلقائي لعقد الإيجار وأن أثر هذا القانون أثر مباشر باعتبار أن هذا القانون استحدث حكماً جديداً لا يدخل في مفهوم القواعد المفسرة أو المكملة للقانون الأصيل.

وفي ذلك نجد إن المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين وبعد التعديلات المتتالية تخلص في أن المشرع وإزالة لأي لبس أو إبهام رأى التفرقة بين فئتين من عقود الإيجار:-

الأول: المبرمة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ فإنها تستمر بحكم القانون رغم انتهاء مدة الإجارة العقدية أو أي اتفاق مخالف إذا رغب المستأجر في ذلك .
والثانية: تلك العقود المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده فنتقضي بانتهاء المدة المنفق عليها ما لم ينص العقد على تجدد تلقائياً فيتجدد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية .

وفي الحالة المعروضة فإنه لما كان الطاعن قد أقام دعواه بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٨ وكان عقد الإجارة المبرم بينه وبين المميز ضدها يبدأ من ٢٠٠٣/٢/٢٥ ومدة الإيجار سنة تجدد تلقائياً ما لم يشعر المستأجر المؤجر برغبته بعدم التجديد كما هو مبين في العقد وطالما أن هذا العقد قد استمر برغبة المستأجر، ودون معارضة المؤجر طوال الفترة الممتدة من تاريخ انتهاء السنة العقدية الأولى حتى وجه الطاعن الإنذار العدلي رقم (٢٠١٣/١٠٦٠) بتاريخ ٢٠١٣/١/٣٠ بعدم رغبته في تجديد عقد الإيجار فإن مؤدى ذلك أن مدة العقد المجددة تلقائياً تنتهي في ٢٠١٣/٢/٢٤ ولما أن القرار المطعون فيه قد نحا منحاً مخالفاً لهذا النظر كما خلص على الصفحة الأخيرة منه إلى أن المدة المنفق عليها في عقد الإيجار هي (عشر سنوات تجدد تلقائياً) دون أن تبين المحكمة كيف توصلت إلى هذه المدة والمصدر الذي اشتقت منه هذا الاستخلاص الأمر الذي يتوجب معه نقض القرار المطعون فيه .

وعليه وتأسيساً على ما تقدم، نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قرار أصدر بتاريخ ٩ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٥هـ الموافق ٢٠١٤/٤/٩م.

عضو _____ و عضو _____ القاضي المترايس

عضو _____ و عضو _____

رئيس الديوان

دقة _____ ق

س.أ.