

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 محمد الحوامدة
وعضوية القضاة السادة
د. خلف الرقاد، محمود البطوش، زاهي الشلبي، حابس العبدلات

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٤/١٤٠

المميزون: - ١- نايف ذيبان صالح أبو شهاب.

- ٢- صالح ذيبان صالح شهاب.

- ٣- سائدة عزت حسين أبو شهاب.

وكيلهم المحامي سائد أبو ليلي.

المميز ضده: - أسامه فتحي ذيبان أبو شهاب/ وكيله المحامي أحمد العلوانة.

بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية الزرقاء بصفتها الاستئنافية في القضية رقم (٢٠١٣/١٢٢٣) بتاريخ ٢٠١٣/٩/١٠ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق الزرقاء في طلب استرداد المأجور رقم (٢٠١٣/١٠٨/ط) بتاريخ ٢٠١٣/٤/١١ والقاضي بما يلي (عملاً بأحكام المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين رد طلب المستدعين) وتضمنين المستأنفين رسوم ومصاريف الاستئناف ومبلغ (٣٣) ديناراً أتعاب محاماة للجهة المستأنف ضدها عن هذه المرحلة من مراحل التقاضي .

ويتلخص سبب التمييز فيما يأتي :-

١- أخطأت المحكمة بعدم تطبيق نص المادة (٥/ب) من قانون المالكين والمستأجرين حيث إن التجديد التلقائي المنصوص عليه في هذه المادة يطبق على جميع العقود المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١.

٢- أخطأت المحكمة برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف رغم أن عقد الإيجار نص صراحة على أن مدة العقد هي سنة واحدة تجدد تلقائياً حسب الإيجار والاستئجار. لهذين السببين طلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً. بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٣ تقدم وكيل المميز ضده بلائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وتأييد القرار المميز .

القرار

- بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى تتلخص في أن المستدعين :-
- ١- صالح ذيبان صالح شهاب.
 - ٢- نايف ذيبان صالح شهاب.
 - ٣- سائدة عزت حسين أبو شهاب.

تقدموا بتاريخ ٢١/٣/٢٠١٣ لدى قاضي الأمور المستعجلة محكمة صلح حقوق الزرقاء بالطلب رقم (١٠٨/ط/٢٠١٣) في مواجهة المستدعي ضده / أسامه فتحي ذيبان أبو شهاب يطلبون فيه استرداد مأجور أجرته السنوية (١٣٢٠) ديناراً وذلك على سند من القول:-

١- المستدعي ضده يستأجر في ملك المستدعين محلاً تجارياً في الزرقاء/ الغويرية الواقع على قطعة الأرض رقم (٦١١) حوض (١) البتراوي قرية خربة خو من أراضي الزرقاء بموجب عقد إيجار خطي اعتباراً من ١/٣/٢٠٠٢ ولمدة سنة بأجرة شهرية مقدارها (١١٠) دنانير تدفع في نهاية كل شهر وقد تجدد العقد لعدة مرات.

٢- قام المستدعون بإنذار المستدعي ضده بالإنذار العدلي رقم (٧٥٧/٢٠١٣) كاتب عدل الزرقاء بضرورة تسليم المأجور مع انتهاء المدة العقدية بتاريخ ٢٨/٢/٢٠١٣ وتبلغه المستدعي ضده حسب الأصول إلا أنه لم يتم تسليم المأجور رغم مضي المدة القانونية.

بتاريخ ٢٠١٣/٤/١١ قرر قاضي الأمور المستعجلة رد طلب المستدعين.

طعن المستدعون بذلك القرار استئنافاً قيد لدى محكمة بداية حقوق الزرقاء بصفتها الاستئنافية بالرقم (٢٠١٣/١٢٢٣) حيث نظرته مرافعة وبتاريخ ٢٠١٣/٩/١٠ قررت رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٣٣) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية .

لم يقبل المستدعون بالقرار الاستئنافي فطعنوا فيه تمييزاً بعد أن حصلوا على إذن بالتمييز وذلك بلائحة قيدت ضمن الميعاد طالبين نقض القرار المطعون فيه لأسباب وارده في مستهل هذا القرار.

تبلغ المميز ضده لائحة التمييز وقدم لائحة جوابية طلب فيها بالنتيجة رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه.

ورداً على سببي التمييز :-

وعن سببي التمييز وفيهما تخطئ الجهة الطاعنة محكمة الاستئناف برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف القاضي برد الطلب خلافاً لأحكام المادة (٥/ب/١) من قانون المالكين والمستأجرين حيث إن التجديد التلقائي يكون لمدة تعاقدية ماثلة مرة واحدة على جميع العقود المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده وتحكمها شروط العقد وينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها وهي سنة واحدة كما ورد في العقد .

وفي ذلك نجد إن المادة (٥/٧/٢) من قانون المالكين والمستأجرين تنص على أن عقود الإيجار المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أم لغيره وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها.

٢- إذا نص العقد على تجدد تلقائياً فيجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية.

وفي الحالة المعروضة نجد إن عقد الإيجار بين الطرفين مبرم بتاريخ ٢٠٠٢/٣/١ (أي بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وأن مدة الإيجار فيه (سنة تجدد تلقائياً) وعليه فإن العلاقة

بين الفريقين محكمة بعقد الإيجار هذا فيتجدد العقد بموجب عبارة (يتجدد تلقائياً) لمدة تعاقدية مماثلة (سنة واحدة) ولمرة واحدة فقط وينقضي العقد بانقضاء هذه المدة ولا محل لإعمال أحكام القانون المدني على العلاقة التعاقدية بين الفريقين في هذه الحالة.

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تلتزم هذا النظر فإن القرار الطعين يكون مخالفاً لأحكام القانون ومعيباً بما يوجب نقضه .

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

قراراً صدر بتاريخ ١٣ رجب سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ١٢/٥/٢٠١٤ م.

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق/ أ. ك

