

محكمة التمييز الأردنية

نصفتها: الحقوقية

٢٠١٤/٢٣١٥ رقم القضية:

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 .

عضوية القضاة السادة

د. خلف الرقاد ، ناصر التل ، هانى قاقيش ، حابس العبداللات .

المدحجز : عيسى بادي سالم الطراونة .

وكيله المحامي سلمان الطراونة .

المعنى ضد ذلك : نذير أحمد عمر العطبيات .

وكله المحامي مشهور حجازين .

بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان بصفتها الاستئنافية في القضية رقم (٢٠١٣/٣٧٤٨) فصل ٢٠١٤/١/٢٩ والقاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق عمان في الطلب رقم (٢٠١٣/٦٢٥) تاريخ ٢٠١٣/٥/١٤ ورد الطلب رقم (٢٠١٣/٦٢٥) وتضمين المستأنف ضده الرسوم والمصاريف ومبلغ ٤٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

ي و ت ل خ ص أ س باب الته ي ب يز بما يل

١. إن تاريخ بدء الإيجار هو ٤/٣/٢٠٠٤ وإن القانون الذي ينطبق عليه هو القانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠.

٢. نصت المادة (٣) من القانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ على أنه بالنسبة لعقود الإيجار السارية المفعول بعد نفاذ أحكام القانون تحكمها شروط العقد المنقق عليه.
٣. لا يوجد قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٨ الذي استندت إليه محكمة البداية بصفتها الاستئنافية.
٤. قرار ديوان تفسير القوانين رقم ٣ لسنة ٢٠١٠ يتعلق بتفسير المادة (٥) من القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ وليس قانون ٢٠٠٠.
٥. اشتمل عقد الإيجار موضوع الدعوى تحت بند مدة الإيجار على عبارة (سنة ويجدد تلقائياً).
٦. حددت المادة (٦٧١) من القانون المدني الحد الأعلى لمدة الإيجار بثلاثين عاماً وليس الحد الأدنى ويفسر عبارة العقد (يتجدد تلقائياً) حسب إرادة الطرفين.
٧. لم تلتقط المحكمة إلى نص المادة (٦٧٠) من القانون المدني التي نصت إذا حدد الطرفان مدة لدفع الأجرة اعتبر الإيجار منعقداً لتلك المدة وينتهي بانتهائها.
٨. أخطأ суд in تفسير إرادة المتعاقدين إذ إن الأصل أن المدة سنة وبالنسبة للتجديد لم يتم الاتفاق فعلى الأقل على مدة التجديد.

لهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢ قدم وكيل المميز ضده لاجهة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز.

١١

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المستدعي عيسى بادي سالم الطراونة قد تقدم بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٥ بالطلب رقم (٢٠١٣/٦٢٥) لدى محكمة صلح حقوق عمان ضد المستدعي ضده نذير أحمد عمر العطيات .

لمطالبته باسترداد وإخلاء عقار سندًا لأحكام المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين أجرته السنوية ٥٤٠ ديناراً، على سند من القول:

١. يشغل المستدعي ضده بطريق الإجارة المحل التجاري المخزن الشمالي الشرقي الواقع بالطابق الأرضي الكائن في جبل النصر الشارع الرئيسي مقابل مطبعة الشرفات والمقام في البناء الواقع في مديرية أراضي عمان واسم القرية عمان واسم الحوض حنيكين ونوع الأرض طوابق شقق ورقم القطعة (٣٠١) ورقم الحوض (٣١) ورقم الشقة (١٠٤) ورقم اللوحة (٣٣) ومساحته ١٦,٠٠٠ متر مربع ملك المنزل حيث إنه الخلف الخاص للعقار وقد انتهى عقد الإيجار في ٢٠١٣/٣/١ ولم يوافق المستدعي على تجديده واستمر المستدعي ضده في إشغاله برغم الإنذار .

٢. قام المستدعي بتوجيه الإخطار (الإنذار العدلي) رقم (٢٠١٣/٨٧٢٠) بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٤ وتبليغه المخطر إليه بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣ .

٣٣. إن المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين قد نصت على ما يلى :

"يجوز للمؤجر بموجب عقد إجارة خطى اتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من الشواغل إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (ب) من المادة (٥) من هذا القانون :

(أ) إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإيجار وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضرورياً .

٤. على الرغم من مضي المدة القانونية المذكورة في المادة (١٩/أ) من قانون المالكين والمستأجرين المعديل فإن المستدعي ضده ما زال ممتنعاً عن تسليم العقار المذكور أعلاه مما اضطر المستدعي لتقديم هذا الطلب .

وبنتيجة المحاكمة أمام محكمة الدرجة الأولى أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٤ الحكم رقم (٢٠١٣/٦٢٥) والمتضمن إجابة طلب المستدعي باسترداد المحل موضوع الطلب وإلزام المستدعي ضده بتسليميه للمدعي خالياً من أية شواغل وتكليف المستدعي بتقديم كفالة عدلية أو مصرفيه بقيمة ٢٥٠ ديناراً يضمن من خلالها كل عطل أو ضرر قد يلحق بالمستدعي ضده إذا ما تبين أن المستدعي غير محق في طلبه مع تضمين المستدعي ضده الرسوم والمصاريف ومبلاع ٥٠ ديناراً بدل أتعاب محاماً .

لم يرض المستدعي ضده بهذا القرار فطعن فيه لدى محكمة بداية عمان بصفتها الاستئنافية وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٩ الحكم رقم (٢٠١٣/٣٧٤٨) وجاهياً والمتضمن فسخ القرار المستأنف ورد الطلب رقم (٢٠١٣/٦٢٥) وتضمين المستأنف ضده الرسوم والمصاريف ومبلاع ٤٠ ديناراً أتعاب محاماً .

لم يرتضى المستأنف ضده (المستدعي) بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٨ بعد منحه إذن بالتمييز من رئيس محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ بالقرار رقم (٢٠١٤/٣٧٥).

وتبلغ قرار منح الإذن بتاريخ ٢٠١٤/٣/٩.

ورداً على أسباب التمييز :

وعن أسباب التمييز جميعها والتي مفادها ادعاء المميز بأن القرار المميز مخالف للقانون من حيث إن القانون الواجب التطبيق هو قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ وأنه لا يوجد قانون للمالكين والمستأجرين برقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٨ وفي تفسيرها لإرادة المتعاقدين وعدم تفاتتها للمادة (٦٧٠) من القانون المدني وفي ذلك نجد من الثابت بأن عقد الإيجار قد تم إبرامه فيما بين المستدعي والمستدعي ضده بتاريخ ٢٠٠٤/٣/١ ومدته سنة تجدد تلقائياً وأن عقد الإيجار قد انتهى بتاريخ ٢٠١٣/٣/١ ولم يوافق المستدعي على تجديد عقد الإيجار ووجه إنذاراً عدلياً بوساطة كاتب عدل عمان وتبلغه المستدعي ضده .

وحيث إن عقد الإيجار قد تضمن أن مدته هي سنة تجدد تلقائياً وبما أن الدعوى قد أقيمت بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٥ أي بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ .

وحيث يستقاد من المادة (٢/٧/٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ وما جاء بقرار التفسير رقم ٣ لسنة ٢٠١٠ أن عقود الإيجار المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعدها ومنها عقد الإيجار موضوع الدعوى والتي تضمنت عبارة التجديد التلقائي للعقد فإن العقد بموجبه يتجدد لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة فقط ولا تخضع هذه العقود لأحكام المادة (٧٠٧) من القانون المدني.

وحيث إن محكمة بداية حقوق عمان بصفتها الاستئنافية قد توصلت لخلاف ذلك فإن قرارها يكون مخالفًا للقانون ومستوجبًا النقض لورود هذه الأسباب عليه.

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

قرار أصدر بتاريخ ٢٨ ذي القعدة سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/٩/٢٣ م

القاضي المترئس  عض 
عض 
عض  رئيس الديوان
دقق / أش