

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد حسن حبوب
وعضوية القضاة السادة

د. مصطفى العساف ، ناصر التل ، عادل الشواورة، حابس العبدالات

المميزون:-

يوسف جمعة سليمان السعود بصفته الشخصية وبصفته وكيلاً عن عبدالله
وبسام وخديجة جمعة سليمان أبو سعد ومحمد وباسم وخالد ورقية وعائشة
جمعة سليمان السعود بموجب وكالة عامة رقم ٢٠١٢/٥٠٦٥ /وكيلهم
المحامي جاد السماعيل

المميز ضده:-

بسام فهمي حسن أبو هدية /وكيله المحامي خالد الشخاترة

بتاريخ ٢٠١٤/٧/٦ خ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن
محكمة بداية مادبا بصفتها الاستئنافية في الدعوى رقم (٢٠١٤/١٥٩) فصل ٢٠١٤/٦/٨
والقاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق مادبا في الطلب رقم
(٢٠١٤/١٣) بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣ (من حيث إن تقديم الطلب قبل انتهاء مدة العقد الممتدة
لغاية ثلاثين عاماً يكون سابقاً لأوانه) وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير على هدي ما تم
بيانه في القرار.

ويتلخص سبب التمييز في الآتي :-

١. أخطأت المحكمة لعدم تطبيق و/أو تأويل المواد المتعلقة بقانون المالكين والمستأجرين.
٢. وبالتناوب، أخطأت المحكمة بعدم تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم
(٢٠٠٩/١٧) معتمدة على قرار ديوان تفسير القوانين رقم (٣) لسنة ٢٠١٠ حول
تجدد العقد بشكل تلقائي حيث يتجدد لمدة مماثلة لمرّة واحدة.

لهذين السببين طلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز.

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المستدعين كل من:-

- ١- يوسف جمعة سليمان السعود بصفته الشخصية وبصفته وكيلًا عن عبدالله جمعة سليمان أبو سعد .
- ٢- بسام جمعة سليمان أبو سعد .
- ٣- خديجة جمعة سليمان أبو سعد .
- ٤- محمد جمعة سليمان السعود .
- ٥- باسم جمعة سليمان السعود .
- ٦- خالد جمعة سليمان السعود .
- ٧- رقية جمعة سليمان السعود .
- ٨- عائشة جمعة سليمان السعود .

تقدموا بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣ لقاضي الأمور المستعجلة لدى محكمة صلح مأدبا بالطلب رقم (٢٠١٤/١٣) بمواجهة المستدعى ضده بسام فهمي حسن أبو هدبة لاسترداد مأجور حسب نص المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين بالاستناد للوقائع التالية:-

١- يملك المستدعون المخازن التجارية عدد (٢) من البناء المقام على قطعة الأرض رقم (٢٠٦) حوض (٢٠) من أراضي مأدبا - طريق عمان المشغل بحكم الإيجارة مع المستدعى ضده بموجب عقد إيجار خطي مبرم مع مورث المستدعين بتاريخ ٢٠٠٦/٤/١ لمدة سنة واحدة.

٢- قام المستدعون بتوجيه الإنذار العدلي رقم (٢٠١٤/١٠٩٦) بواسطة كاتب عدل مأدبا بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٨ للمستدعى ضده بواسطة كاتب عدل مأدبا لإخطاره بعدم الرغبة بتجديد الإيجار بانتهاء مدته بتاريخ ٢٠١٤/٣/٣١.

٣- وبالتناوب تبلغ المستدعى ضده الإنذار العدلي المشار إلى رقمه أعلاه بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٨ بالذات ويرفض تسليم وإخلاء المأجور بحلول تاريخ نهاية العقد ولا يزال يشغل العقار موضوع الطلب حتى تاريخ إقامة الطلب نظر قاضي الأمور

المستعجلة الطلب وأصدر بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣ قراره في الطلب المذكور تدقيقاً قضى فيه برد المأجور موضوع الطلب وتكليف المستدعي بتقديم كفالة عدلية بقيمة (٧٥٠) ديناراً لضمان ما قد يلحق المستدعي ضده من ضرر إذا تبين أن المستدعي غير محق بطلبه وإرجاء تنفيذ مضمون هذا القرار لحين تقديم الكفالة المقررة وتضمنين المستدعي ضده الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠) ديناراً أتعاب محاماة.

لم يقبل المستدعي ضده بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً وإن محكمة بداية مأدبا بصفتها الاستئنافية أصدرت بتاريخ ٢٠١٤/٦/٨ الحكم رقم (٢٠١٤/١٥٩) وجاهياً قضت فيه بفسخ القرار المستأنف كون تقديم الطلب قبل انتهاء مدة العقد الممتدة لغاية ثلاثين عاماً يكون سابقاً وأعدت الأوراق إلى مصدرها للسير بها على ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف المذكورة.

لم يقبل المستأنف عليهم بهذا الحكم وبعد أن احتصلوا على إذن بالتمييز بالقرار الصادر بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٩ بالطلب رقم (٢٠١٤/١٨١٣) الذي تبلغه بتاريخ ٢٠١٤/٧/٣ تقدموا بطعنهم التمييزي بتاريخ ٢٠١٤/٧/٦.

وعن سببي التمييز والتي يخطئ فيهما الطاعنون محكمة بداية مأدبا بصفتها الاستئنافية بفسخ القرار المستأنف لعدم صحة تطبيق و/أو تأويل المواد المتعلقة بقانون المالكين والمستأجرين.

وفي ذلك نجد إن المميز ضده بسام يشغل بحكم الإجارة بقالة في ملك مورث الطاعنين تمييزاً في شارع أبي بكر الصديق ابتداءً من ٢٠٠٦/٤/١ لمدة سنة كاملة تجدد تلقائياً.

وباستعراض المادة (٥/ب/١) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ نجد إنها تنص على (أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة (المتفق عليها).

وبالتعديل الذي جرى على هذه الفقرة بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ فقد أصبح نص المادة (٥/ب) (أما عقود الإيجار التي تتعد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها).

وحيث إنه وبصدور القانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ النافذ اعتباراً من تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ فقد تم تعديل هذه الفقرة بموجب المادة ٢/ثانياً والتي تنص على (بالغاء عبارة " التي تتعد بعد نفاذ هذا القانون " الواردة في البند (١) من الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنها بعبارة (المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده).


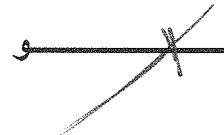
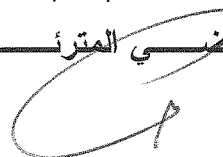
الأمر الذي تصبح فيه المادة (١/ب/٥) من قانون المالكين والمستأجرين بصيغتها المعدلة بالقانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ (أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها).


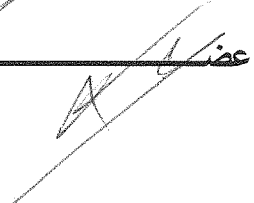
وحيث إن عقد الإيجار موضوع الطلب المستعجل رقم (١٣) لسنة ٢٠١٤ قد سرى بحق عاقديه بتاريخ ٢٠٠٦/٤/١ لمدة سنة كاملة تجدد تلقائياً الأمر الذي ينبني عليه أن هذا العقد يتجدد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية .

وحيث إن المحكمة المطعون في حكمها لم تأخذ بالتعديل الوارد في المادة (١/ب/٥) من قانون المالكين والمستأجرين المعدلة بالقانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ بعين الاعتبار على الطلب المعروض عليها وتطبق ما ورد بهذا القانون على هذا الطلب يجعل مما توصلت إليه قد خالف القانون وما ورد بهذين السببين يرد على حكمها المطعون فيه.

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

قراراً صدر بتاريخ ١٥ صفر سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٤/١٢/٨م

عضو  و عضو  والقاضي المترئس 

عضو  و عضو  ورئيس الديوان

دق

س.أ