

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 فايز حمارنة
وعضوية القضاة السادة
محمد المحادين، هاني قاقيش، د. فؤاد الدرادكة، د. عيسى المومني

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٤/٤٦٩٨

المميزون:- ١- فيصل فهمي العلي أبو عناب بصفته الشخصية وبصفته وكيلًا عن شقيقه فواز فهمي العلي أبو عناب.
٢- (رياض وراضي وأيهم وعلي) أبناء رسمي علي أبو عناب.
وكيلاهم المحاميان زكي آل عبد الله وعبد الحلیم عنانية.

المميز ضدها:- شركة بنك الإسكان للتجارة والتمويل/ وكيلاها المحامي عمر الشرايري.

بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق عجلون بصفتها الاستئنافية في القضية رقم (٢٠١٤/٤٧١) فصل ٢٢/٩/٢٠١٤ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق عجلون في الطلب رقم (٢٠١٤/٣٢) تاريخ ٢٠١٤/٣/١٢ والقاضي: (برد الطلب باسترداد العقار كونه سابقاً لأوانه) وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- جاء القرار المميز مخالفاً للقانون والأصول ولنص المادة (٥/ب) من قانون المالكين والمستأجرين .

٢- وبالتناوب، خالفت المحكمة بقرارها نص المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩.

٣- وبالتناوب، قام المميزون باتتباع كافة الإجراءات الواردة في المادة (١٩/أ) من قانون المالكين والمستأجرين وذلك بتوجيه الإنذار العدلي الذي يشعر بعدم رغبة المميزين بتجديد عقد الإيجار .

٤- وبالتناوب، قام المميزون بتقديم طلب استرداد العقار وتسليمه خالياً من الشواغل وذلك خلال عشرة أيام من انتهاء مدة عقد الإيجار .

٥- وبالتناوب، خالفت المحكمة بقرارها نص المادة (٥/ب/١) من قانون المالكين والمستأجرين .

٦- وبالتناوب، خالفت المحكمة بقرارها نص المادة (٥/ب/٢) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ .

٧- وبالتناوب، أخطأت المحكمة بتطبيق المادة (٧٠٧) من القانون المدني على عقد الإيجار واعتبرت أن تجديد العقد لمدة مماثلة هي ثلاثون سنة .

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

بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٩ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المستدعين :-

١- فيصل فهمي العلي أبو عناب بصفته الشخصية وبصفته وكيلاً عن شقيقه فواز فهمي أبو عناب .

٢- رياض رسمي علي أبو عناب.

٣- راضي رسمي علي أبو عناب.

٤- أيهم رسمي علي أبو عناب.

٥- علي رسمي علي أبو عناب.

تقدموا بالطلب رقم (٢٠١٤/٣٢) بمواجهة المستدعى ضدها شركة بنك الإسكان للتجارة والتمويل لدى محكمة صلح حقوق عجلون بطلب استرداد عقار وقد أسس المستدعون طلبهم على الوقائع التالية:-

١- تشغل الجهة المستدعى ضدها العقار العائد للمستدعين وشركاء آخرين المقام على قطعة الأرض رقم (٩٧) حوض البلد من أراضي كفرنجة بموجب عقد إيجار خطي بتاريخ ٢٠٠٢/٣/١ بأجرة سنوية مقدارها (٣٠٠٠) دينار لمدة سنة .

٢- قام المستدعون بإنذار المستدعى ضدها عدلياً بموجب الإنذار رقم (٢٠١٤/١٢٨) تاريخ ٢٠١٤/١/١٣ بواسطة كاتب عدل محكمة بداية عجلون يشعرونها فيه بعدم رغبتهم بتجديد العقد المذكور وضرورة إخلاء المأجور وتسليمه للمستدعين خالياً من الشواغل .

٣- الجهة المستدعى ضدها ممتعة عن إعادة المأجور للمستدعين بالرغم من تبلغها الإنذار العدلي وضمن المدة القانونية مما اقتضى تقديم هذا الطلب .

بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٢ أصدر قاضي الأمور المستعجلة قراره القاضي ببرد الطلب كونه سابقاً لأوانه .

لم يرتضِ المستدعون بالقرار وطعنوا فيه استئنافاً .

نظرت محكمة بداية عجلون بصفتها الاستئنافية الدعوى الاستئنافية رقم (٢٠١٤/٤٧١) وبعد استكمال إجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضرها وبتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٢ أصدرت حكمها الذي قضت فيه ببرد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

لم يقبل المستدعون بالقرار الاستئنافي فطعنوا فيه تمييزاً بعد حصولهم على الإذن بالتمييز رقم (٢٠١٤/٢٧٠٩) تاريخ ٢٠١٤/١٠/٣٠ الصادر عن معالي رئيس محكمة التمييز والذي تبلغه وكيل المميزين بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٨ وقدم لائحة التمييز بتاريخ

٢٠١٤/١١/٢٠ ضمن المدة والتي تبلغها وكيل المميز ضدها وقدم لائحة جوابية طلب فيها رد الطعن التمييزي .

ورداً على أسباب الطعن كافة :-

ومفادها تخطئة محكمة بداية عجلون بصفتها الاستثنائية بمخالفتها المادة (٥/ب) من قانون المالكين والمستأجرين باعتبار أن عقد الإيجار الذي يتضمن شرط مدة العقد سنة يجدد تلقائياً وإن التجديد يكون لمدة ثلاثين سنة عملاً بالمادة (٧٠٧) من القانون المدني دون مراعاة ما طرأ على قانون المالكين والمستأجرين من تعديلات بأن التمديد يكون لمدة مماثلة.

في ذلك نجد إن المستفاد من أحكام المادة الخامسة /ب/١ من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ المعدل بموجب القانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ والذي تم بموجبه تعديل المادة (٥) بإلغاء عبارة التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون والاستعاضة عنها بعبارة المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده، والذي أصبح ساري المفعول من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية رقم (٥١٣٤) تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ والذي يقرأ مع القانون رقم (١١) لسنة ١٩٩٤.

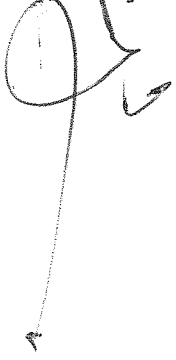
وفي الحالة المعروضة نجد إن عقد الإيجار موضوع الدعوى أبرم بتاريخ ٢٠٠٢/٣/١ واشتمل العقد على شرط مفاده مدة العقد سنة تجدد تلقائياً .
وإن المستدعين تقدموا بطلب استرداد العقار المأجور لانتهاؤه مدته بتاريخ ٢٠١٤/٣/٤ أي بعد نفاذ القانون المعدل رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ والذي نفذ بتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ وبما أن عقد الإيجار بعد نفاذ القانون المعدل يجدد لمدة سنة مماثلة لمرة واحدة فقط بعد انقضاء هذه المدة يكون من حق المؤجر استرداد المأجور وفق الأوضاع المنصوص عليها في المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين إذ رغب بذلك .

وحيث نهجت محكمة بداية عجلون بصفتها الاستثنائية نهجاً مغايراً وعالجت الطلب وفقاً للقانون المعدل رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ مع أن هذا القانون قد عدل بموجب القانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ وهو القانون الواجب التطبيق على هذا الطلب تكون قد خالفت القانون وتكون هذه الأسباب ترد على الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه .

لهذا نقرر نقض الحكم الاستئنافي وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء
المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٢٥ جمادى الأولى سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ١٦/٣/٢٠١٥ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

رئيس الديوان

دقق / أ. ك

