

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 نايف الإبراهيم .
وعضوية القضاة السادة
فهد المشاقبة ، ناجي الزعبي ، محمد اليبرودي ، محمد إرشيدات .

=====

المميز:

عبد الحميد علي محمود أبو زنيد بصفته وكيلاً عاماً عن أولاده عبد الشكور
وغضنفر وأماني ومهند .
وكيله المحامي أسعد مقتصة .

المميز ضدها:

- الشركة الأولى للتأمين المساهمة العامة .
وكيلها المحامي سامي النسور .

بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٧ خ قدم هذا التمييز للطعن في القرار
الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق عمان بصفتها الاستئنافية في الدعوى رقم
(٢٠١٤/١١٨٩) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٨ : (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن
محكمة صلح حقوق شرق عمان في الطلب رقم (٢٠١٤/٣٢٦) بتاريخ
٢٠١٤/٧/١٦ موضوعه طلب استرداد مأجور) ورد الطلب وتضمن المستأنف عليه
الرسوم والمصاريف .

ويتلخص سببا التمييز بما يلي :

١. أخطأت المحكمة بعدم تطبيق أحكام المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣ وبالتناوب تكون المحكمة قد فسرت القانون بخلاف الوجه الصحيح والمنطقي وبخلاف ما ذهب إليه المشرع في تنظيم عقود الإيجار الوارد فيها أنها تجدد تلقائياً ذلك أن نص الفقرة (٢/ب) من المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين جاء مطلقاً في ورود عبارة يجدد تلقائياً .

٢. جاء القرار خالياً من التعليل والتسبيب على ضوء أنها لم تبين السند القانوني الذي أسست قرارها عليه .

• لهدن السببين طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

• بتاريخ ٢٠١٥/١/١٣ قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

القرار

بالتدقيق نجد إن المستدعي عبد الحميد علي أبو زنيد بصفته وكيلاً عن أولاده كل من عبد الشكور ومهند وغضنفر وأماني كانوا قد تقدموا بالطلب رقم (٢٠١٤/٣٢٦) بمواجهة المستدعي ضدها الشركة الأردنية للتأمين لدى محكمة صلح حقوق شرق عمان موضوعه طلب استرداد مأجور أجرته السنوية (٤٩٠٠) دينار مقام على قطعة الأرض رقم (١٠٤٣) حوض رقم (٢) الونانات من أراضي شرق عمان بموجب عقد إيجار خطي مدته سنتين ابتداءً من ٢٠١٠/٤/١ إضافة إلى الرسوم والمصاريف والأتعاب .

بتاريخ ٢٠١٤/٧/١٦ أصدرت محكمة أول درجة قرارها المتضمن :

الحكم بقبول الطلب شكلاً وموضوعاً وإلزام المستدعي ضدها برد المأجور موضوع الطلب وإخلائه وتسليمه للمستدعين خالياً من أية شواغل على أن يقدم المستدعين كفالة عدلية بقيمة ألف دينار لضمان ما قد يلحق بالمستدعي ضدها من عطل وضرر فيما لو ظهر بأنهم غير محقين بطلبهم مع الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٤٥) ديناراً بدل أتعاب محاماة .

لم ترضِ المستأنفة بهذا القرار فطعنت فيه استئنافاً لدى محكمة بداية حقوق شرق عمان بصفتها الاستئنافية التي قررت بقرارها رقم (٢٠١٤/١١٨٩) تاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٨ قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف ورد الطلب وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف .

لم يقبل المميز (المستدعي) بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً بعد أن حصل على إذن بتمييزه بموجب الطلب رقم (٢٠١٤/٣١٦٦) وضمن المدة القانونية .

وعن أسباب التمييز مجتمعة :

وفي ذلك نجد إن نقطة الفصل في موضوع هذا الطلب تنحصر في مدلول العبارة الواردة في عقد الإيجار الجاري بين طرفيه والمتمثلة في مدة العقد وللوصول إلى ذلك نجد إن ما يستفاد من أحكام المادة (٥/ب/١) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ أنها قد أوضحت بأن عقود الإيجار التي تتعد بعد نفاذ أحكام هذا القانون تحكمها شروط العقد المتفق عليه وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها وعليه فإن العقد المبرم بين الطرفين موضوع الطلب تحكمه قاعدة العقد شريعة المتعاقدين أي الشروط المتفق عليها والواردة ضمن العقد من حيث المدة .

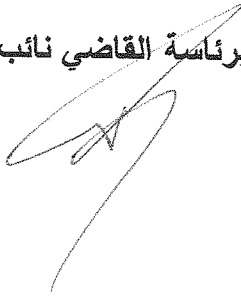
أما بشأن تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ فإن قرار التفسير رقم (٣) لسنة ٢٠١٠ أوضح بأنه إذا تضمن العقد أنه يجدد تلقائياً فإنه يتجدد لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة فقط وأن ذلك ينطبق على العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ ولا ينطبق على العقود

التي أبرمت قبل نفاذه وقد كان على محكمة بداية حقوق شرق عمان بصفتها الاستثنائية مراعاة ذلك وبيان فيما إذا كانت شروط المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين تنطبق على واقعة على هذا الطلب أم لا ؟ وتفصل به وبيان فيما إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد قد تحقق أم لا ؟ الأمر الذي يجعل من قرارها مخالفة قانونية وأن هذه الأسباب واردة على قرارها المطعون فيه وينال منه ويقتضي نقضه .

ل هذا وتأسيساً لما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

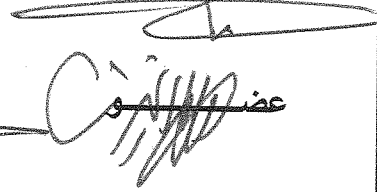
قراراً صدر بتاريخ ٢٢ ذي الحجة سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/١٠/٦ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس



رئيس الديوان

دقيق ب. ع

