محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٥/٣٨٨

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــــــرار

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 برئاســـة القاضـــي الســـيد نايف الإبراهيم .
وعضويـــــة القضـــــاة الســـــادة
فهد المشاقبة ، ناجي الزعبي ، محمد البيرودي ، محمد إرشيدات .

==========

المميـــــــــــز:
عبد الحميد علي محمود أبو زنيد بصفته وكيلاً عاماً عن أولاده عبـد الـشكور وغضنفر وأماني ومهند .
وكيله المحامي أسعد مقنصة .

الممـــيز ضـــدها :
الشركة الأولى للتأمين المساهمة العامة .
وكيلها المحامي سامي النســـور .

بتاريـــــــــخ ٢٠١٤/١٢/١٧ قدم هذا التمييز للطعـن فـي القـرار الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق عمان بصفتها الاستئنافية في الدعوى رقـم (٢٠١٤/١١٨٩) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٨ : (بفسخ القرار المستأنف الصادر عـن محكمة صلح حقـوق شـرق عمـان فـي الطلـب رقـم (٢٠١٤/٣٢٦) بتـاريخ ٢٠١٤/٧/١٦ موضوعه طلب استرداد مأجور) ورد الطلب وتضمين المستأنف عليه الرسوم والمصاريف .

ويتلخص سببا التمييز بما يلي :

١. أخطأت المحكمة بعدم تطبيق أحكـــــــــام المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين رقـــــــــــم (١٤) لسنة ٢٠١٣ وبالتناوب تكون المحكمة قد فسرت القانون بخلاف الوجه الصحيح والمنطقي وبخـــــلاف 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 تلقائي .

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

- **لـــــــــــــــــهذين السببين طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .**

- **بتاريـــــــــــــــخ ٢٠١٥/١/١٣ قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .**

القـــــــــــــــــــــــرار

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

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

الحكم بقبول الطلب شكلاً وموضوعاً وإلزام المستدعى ضـدها بـرد المـأجور موضوع الطلب وإخلائه وتسليمه للمستدعين خالياً من أية شـواغل علـى أن يقـدم المستدعين كفالة عدلية بقية ألف دينار لضمان ما قد يلحق بالمستدعى ضـدها مـن عطل وضرر فيما لو ظهر بأنهم غير محقـين بطلـبهم مـع الرسـوم والمـصاريف ومبلـــغ (٢٤٥) ديناراً بدل أتعاب محاماة .

لم ترتضِ المستأنفة بهذا القرار فطعنت فيه استئنافاً لدى محكمة بداية حقوق شرق عمان بصفتها الاسـتئنافية التـي قـررت بقرارهـا رقـم (٢٠١٤/١١٨٩) تـاريخ 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 ذلـك نجد إن ما يستفاد من أحكام المادة (٥/ب/١) من قانون المالكين والمستأجرين المعـدل رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ أنها قد أوضحت بأن عقود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ أحكـام هذا القانون تحكمها شروط العقد المتفق عليه وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفـق عليها وعليه فإن العقد المبرم بين الطرفين موضوع الطلب تحكمه قاعدة العقد شـريعة المتعاقدين أي الشروط المتفق عليها والواردة ضمن العقد من حيث المدة .

أما بشأن تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقـــــــــــــم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ فإن قرار التفسير رقم (٣) لسنة ٢٠١٠ أوضح بأنـه إذا تـضمن العقد أنه يجدد تلقائياً فإنه يتجدد لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة فقط وأن ذلـك ينطبـق 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 شـــرق عمـــان بـــصفتها الاستئنافية مراعاة ذلك وبيان فيما إذا كانت شروط المادة (١٩) من قـــانون المـــالكين والمستأجرين تنطبق على واقعة على هذا الطلب أم لا ؟ وتفصل به وبيان فيما إذا كـــان 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 .

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

قراراً صدر بتاريخ ٢٢ ذي الحجة سنـــة ١٤٣٦ هـــ الموافق ٢٠١٥/١٠/٦م.

==========

عضـــــــو عضـــــــو برئاسة القاضي نائب الرئيس

نائب الرئيس نائب الرئيس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق ب .ع