

القرار

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٠/٤٢٧٦

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد نسيم نصرأوي

وعضوية القضاة السادة

محمد سعيد الشريدة، قاسم المومني، غريب الخطايبه، ماجد الغباري

المميز : حامد محمد عبد الهادي المحارمة.

وكيله المحامي/ محمد المحارمة.

المميز ضده: مصطفى محمد عبد الله شاهين.

وكيله المحامي/ عامر أبو حشيش.

بتاريخ ٢٠١٠/٩/١٥ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في القضية رقم ٢٠١٠/٣٤١٩ تاريخ ٢٠١٠/٣/١٠ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق سحاب في الدعوى رقم ٢٠٠٩/٤١١ تاريخ ٢٠٠٩/١٢/٦ والقاضي (برد دعوى المدعي كونها سابقة لأوانها وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٩٠ ديناراً أتعاب محاماة لوكيل المدعى عليه) وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٤٥ ديناراً أتعاب محاماة.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:-

- ١- أخطأت المحكمة باعتبار أن عقد الإيجار المنظم بتاريخ ٢٠٠٢/٢/١ والمحددة مدته بسنتين تجدد تلقائياً وأن هذا العقد تسري عليه أحكام المادتين (١/٦٧١ و ١/٧٠٧) من القانون المدني على أن هذا العقد يتجدد تلقائياً ولمدة ثلاثين عاماً وعدم تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين ذلك أن هذا القانون هو قانون خاص والخاص يقيد العام.
- ٢- أخطأت المحكمة بعدم تطبيق نص المادة ٥/ب/١ و٢ من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ٢٠٠٩/١٧.

٣- أخطأت المحكمة بعدم الأخذ بأن عقد الإيجار قد انتهى بعد تجدد له مرة واحدة وإخطار المؤجر المستأجر بموجب إنذار عدلي بعدم رغبته بتجديد عقد الإيجار والذي تبلغه بالذات.

٤- أخطأت المحكمة بالاستشهاد والاعتماد على قرارات صادرة عن محكمة التمييز على وقائع تختلف عن هذه الواقعة .

٥- أخطأت المحكمة ببرد الدعوى وعدم الحكم ببديل أجر المثل من تاريخ رفع الدعوى وحتى إخلاء العقار موضوع الدعوى.

لهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد أن وقائع هذه الدعوى تتلخص في أنه بتاريخ ١٤/٧/٢٠٠٨ أقام المدعي حامد محمد عبد الهادي المحارمة الدعوى رقم ٢٠٠٨/٤٣١ ضد المدعى عليه مصطفى محمد شاهين لدى محكمة صلح حقوق سحاب يطالبه فيها بمنع معارضة بمنفعة العقار موضوع الدعوى وهو عبارة عن محل تجاري يقع على قطعة الأرض رقم ٨٧ حوض ٢ من أراضي سحاب وذلك للأسباب الواردة في لائحة الدعوى مع تضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

بتاريخ ١٩/٢/٢٠٠٩ أصدرت المحكمة المذكورة قرارها المتضمن الحكم بمنع المدعى عليه من معارضة المدعي بالعقار موضوع الدعوى مع تضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٩٠ ديناراً أتعاب محاماة.

لم يرض المدعى عليه بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً.

بتاريخ ١/٦/٢٠٠٩ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم ١٧٩١٧/٢٠٠٩ والمتضمن فسخ القرار المستأنف للأسباب الواردة في هذا القرار وإعادة القضية إلى مصدرها.

ولدى محكمة صلح سحاب سجلت قضية بهذا الموضوع بالرقم ٢٠٠٩/٤١١ وبتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٦ أصدرت قرارها المتضمن رد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٩٠ ديناراً أتعاب محاماة.

لم يرض المدعي بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً.

بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٠ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم ٢٠١٠/٣٤١٩ والمتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف و٤٥ ديناراً أتعاب محاماة.

لم يقبل المدعي بهذا القرار فطعن فيه بهذا التمييز وللأسباب الواردة فيه وذلك بعد أن احتصل على إذن تمييز بذلك.

وعن أسباب التمييز مجتمعة: والتي ينعي فيها المميز على محكمة الاستئناف خطأها بتأييد قرار محكمة الدرجة الأولى برد دعوى المدعي.

وفي ذلك نجد أن وقائع هذه الدعوى تتلخص في أن المدعى عليه (المميز ضده) يستأجر من المدعي المحل التجاري موضوع الدعوى وذلك بموجب عقد الإيجار الخطي مبرز م/٤ والمتضمن أن تاريخ ابتداء الإجارة هو ٢٠٠١/٢/١ وأن مدة الإجارة سنتان تجدد تلقائياً.

وحيث نجد أن هذا العقد قد تم إبرامه خلال سريان قانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ وقيل تعديله بالقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩.

وحيث نجد أن ما يستفاد من الفقرة ب من المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين المعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ أن عقود الإيجار التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون تحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره وينقضي عقد الإيجار بإنهاء المدة المتفق عليها.

وحيث نجد أنه ورد في عقد الإيجار موضوع هذه الدعوى أن مدة الإيجار سنتان تجدد تلقائياً.

وحيث نجد أن المادة ١/٧٠٧ من القانون المدني قضت بأنه (ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً).

وحيث نجد أن ما يستفاد من القانون المشار إليه أنه إذا كانت مدة الإيجار معلومة للطرفين وتم الاتفاق بين الطرفين على تجديدها مسبقاً فإن تجديد هذه المدة لا يتوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى وبالتالي فإن يد المستأجرين على العقار موضوع الدعوى تبقى مشروعة بموجب أحكام عقد الإيجار المبرم بين المدعي والمدعى عليه مما يتعين عليه رد دعوى المدعي.

وحيث نجد أن محكمة الاستئناف قد توصلت إلى ذات هذه النتيجة فإن قرارها المميز يكون موافقاً للأصول والقانون وبالتالي فإن أسباب التمييز لا ترد عليه مما يتعين عليه ردها. لهذا بالاستناد لما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة القضية إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٦ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٩/٥/٢٠١١ م.

القاضي المتروئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق: م.س