

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 محمد متروك العجارمة
وعضوية القضاة السادة

فهد المشاقبة ، يوسف الذيابات ، د. عيسى المومني ، محمد البدور

المميزان :

- ١ - عزام عزمي مسعود أبو مغلي .
 - ٢ - أروه حسن أحمد قطيش .
- وكيلاهما المحاميان مهند أبو مغلي وعماد سلامة .

المميز ضدّهم :

- ١ - درويش مصطفى محمد مبروك .
 - ٢ - أحمد مصطفى محمد مبروك .
 - ٣ - مصطفى محمد محمود المبروك .
- وكيلهم المحامي بلال القيسي .

بـ تاريخ ٢٠١١/٥/١٦ قُدّم هذا التمييز للطعن في القرار

الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١١/٢٨٣) فصل
٢٠١١/٣/٢٨ والمتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن
محكمة بداية حقوق الزرقاء في القضية رقم (٢٠٠٨/٢٥٥) تاريخ ٢٠١٠/٩/٢٩
والقاضي : (بإلزام المدعى عليهما بمنعهما من معارضة المدعين في منفعة العقار
على قطعة الأرض رقم ٥٨٥ حوض (٧) خربة الحديد قرية الزرقاء من أراضي محافظة
الزرقاء وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل وإلزام المدعى عليهما بالتضامن والتكافل
بالرسوم والمصاريف وبمبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة وتضمين الجهة المستأنفة الرسوم

والمصاريف الاستثنائية ومبلغ (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف ضدهم عن هذه المرحلة).

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١- أخطأت المحكمة في تطبيق القانون وتأويله على وقائع الدعوى وجاء القرار مخالفاً لعقد الإيجار المبرم بين أطراف الدعوى ومخالفاً لإرادة المتعاقدين ومخالفاً لبنود العقد وغير معلل التعليل القانوني السليم من حيث التفسير القانوني لبنود عقد الإيجار وبالأخص مدة الاجاره المعلومه في العقد والمحددة مسبقاً بإرادة أطراف العقد مخالفاً بذلك نص المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين والمواد (٢٠٢ و٢٣٨ و٦٧١ و٧٠٧ و٦٧٦) من القانون المدني .

٢- خالف القرار المميز عقد الإيجار الخطي الذي جاءت عباراته صريحة وتم تحديد مدة الاجاره بين المؤجر والمستأجرين وبعبارة (سنوياً ويجدد تلقائياً) منذ ٢٠٠٢/٤/١ فهي بذلك مدة معلومة لاتفاق الطرفين مسبقاً وبذلك خالفت المحكمة المواد (٦٧١ و ٧٠٧) من القانون المدني .

٣- إن عقد الإيجار مبرم بين الطرفين بتاريخ ٢٠٠٢/٤/١ وجاء لاحقاً لنفاذ قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠ والواقع في ٢٠٠٠/٨/٣١ وبذلك فإن هذا العقد تحكمه شروطه المتفق عليها .

٤- أخطأت المحكمة في قرارها باعتبار يد المدعى عليهما غاصبة للعقار وأن هذا العقد قد انتهى بالرغم من الاتفاق المسبق على التجديد التلقائي لعقد الإيجار سنة تلو السنة إلى أن تنتهي مدة الاجاره سناً لأحكام المادة (٧٠٧) من القانون المدني .

٥- خالفت المحكمة القانون والأصول والثابت في العقد واجتهادات محكمة التمييز في تفسير عبارة مدة الاجاره ولم تبين المحكمة السند القانوني الذي استندت إليه في تفسير عبارة مدة الاجاره الواردة في العقد .

٦- أخطأت المحكمة في قرارها بأن مدة العقد هي سنة واحدة تجدد بموافقة المالك ذلك أن نية المتعاقدين اتجهت إلى التجديد التلقائي لعقد الإيجار سنة تلو السنة دون توقف التجديد على موافقة أي من أطراف العقد حتى انقضاء المدة المنصوص عليها بالمادة (٦١٧) من القانون المدني .

٧- أن هذه الدعوى سابقة لأوانها كون يد المدعى عليهما على العقار هي يد مشروعة وأن

مدة الاجاره لم تنتهي طالما أن عقد الإيجار قد تضمن في بند مدة الإيجار عبارة سنوي ويجدد تلقائي فتكون إرادة المتعاقدين اتجهت إلى مدة العقد السنوي ويجدد تلقائي في نهاية كل سنة عقدية .

٨- وبالتناوب ، أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى كونها سابقة لأوانها كون يد المدعى عليهما على العقار هي يد مشروعة وأن مدة الاجاره لم تنتهي.

٩- خالف القرار المميز القرار رقم (٣) لسنة ٢٠١٠ والصادر عن الديوان الخاص بتفسير القوانين والصادر بتاريخ ٢٠١٠/٤/٧ والذي اعتبر أن البند (٢) من الفقرة (ب) من المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين ينطبق على العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ ولا ينطبق على العقود التي أبرمت قبل نفاذه .

١٠- أخطأ القرار المميز بإلزام المميزين بأتعاب المحاماة عن المرحلة الاستئنافية رغم أن وكيل المستأنف ضده لم يقدم لائحة جوابية في مرحلة الاستئناف ولم يدفع رسم الإبراز عن هذه المرحلة وصدور القرار تدقيقاً.

لهذه الأسباب طلب وكيلا المميزان قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً

القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد أن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعين :

- ١- درويش مصطفى محمد مبروك.
- ٢- أحمد مصطفى محمد مبروك.
- ٣- مصطفى محمد محمود مبروك.

أقاموا الدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٥٥/٢٠٠٨) لدى محكمة بداية حقوق الزرقاء بمواجهة المدعى عليهما :

- ١- عزام عزمي مسعود أبو مغلي.
- ٢- أروه حسن أحمد قطيش.

على سند من القول:

- ١- كان المدعى عليهما يشغلان العقار الواقع على قطعة الأرض رقم (٥٨٥) حوض رقم (٧) خربة الحديد قرية الزرقاء من أراضي الزرقاء كمؤسسة تعليمية (مدرسة النبلاء) العائد ملكيتها للمدعين بموجب عقد إيجار خطي يبدأ من تاريخ ٢٠٠٢/٤/١ وبأجرة سنوية مقدارها ٦٢٠٠ ديناراً تدفع على أربع دفعات .
- ٢- جرى تجديد العقد لسنوات مماثلة حتى تاريخ ٢٠٠٧/١٢/٣١ وأن المدعين لم يرغبوا بتجديد العقد وقاموا بتوجيه الإنذار العدلي للمدعى عليهما وأن المدعى عليهما يعارضان المدعون الانتفاع بالعقار .

وطلب المدعون الحكم بمنع معارضتهم بمنفعة العقار موضوع الدعوى وتسليمه خالياً من الشواغل مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

نظرت محكمة البداية الدعوى وبعد أن سارت بإجراءات المحكمة أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٠/٩/٢٩ بإلزام المدعى عليهما بمنعها من معارضة المدعين في منفعة العقار الواقع على قطعة الأرض رقم (٥٨٥) حوض رقم (٧) خربة الحديد قرية الزرقاء من أراضي محافظة الزرقاء وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل والإزامهما بالتضامن والتكافل بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتضِ المدعى عليهما بهذا القرار وتقدما باستئنافهما للطعن فيه .

وبتاريخ ٢٠١١/٣/٢٨ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم (٢٠١١/٢٨٣) رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف ضدهم عن مرحلة الاستئناف .

وفي ضوء منح الإذن من قبل القاضي المفوض من قبل رئيس محكمة التمييز تقدم المدعى عليهما بهذا التمييز للطعن فيه .

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي وعن كافة أسباب الطعن التمييزي والتي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بما توصلت إليه بقرارها المطعون فيه الذي

جاء خلافاً لما ورد في العقد وخلافاً لإرادة العاقدين حول أن العقد سنوي ويجدد تلقائياً.

وللرد على ذلك نجد أن الثابت من أوراق هذه الدعوى ومن الرجوع لعقد الإيجار الجاري بين مورث المدعين المرحوم مصطفى محمد مبروك كمؤجر والمدعى عليهما كمستأجرين بتاريخ ٢٠٠٢/٤/١ وأن مدة الإيجار (سنوي ويجدد تلقائياً) فيكون القانون الواجب التطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠.

ومن استقراء المادة الثالثة من هذا القانون والتي تنص (ما 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).

وأن المستفاد من هذا النص أن هذه العقود لا تخضع للاستمرار القانوني إنما تخضع من حيث مدة نفاذها إلى الشروط الواردة في العقد من حيث المدة .

وحيث أن العقد تضمن موضوع هذه الدعوى شرطاً مفاده أن مدة الإيجار (سنوي تجدد تلقائياً).

وقد نصت المادة (٧٠٧) من القانون المدني على أن :

١- ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً.

ونجد أن مفهوم هذا النص أنه إذا اتفق الطرفان مسبقاً على التجديد التلقائي لمدة الاجاره المطلوب فلا يتوقف ذلك التجديد على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى .

وعليه فإن العقد موضوع الدعوى تحكمه الشروط المتفق عليها في العقد .

أما بشأن تطبيق أحكام البند (٢) من الفقرة (ب) من المادة الخامسة من القانون المضاف بموجب القانون المعدل رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ المنشور على ص٤٣٥٦ من عدد الجريدة الرسمية رقم ٤٩٧٩ تاريخ ٢٠٠٩/٩/١ والذي يعمل فيه بعد

تسعين يوماً من تاريخ نشره على جميع عقود الايجاره بما في ذلك العقود التي أبرمت قبل نفاذ أحكام هذا القانون فإن قرار تفسير القوانين رقم ٣ لسنة ٢٠١٠ قد توصل إلى البند (٢) من الفقرة (ب) من المادة الخامسة معطوف على البند الأول من هذه الفقرة (ب) وبالتالي فإن الفقرة (ب) من المادة الخامسة المذكورة ينطبق على العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ ولا تطبق على العقود التي أبرمت قبل نفاذه الأمر الذي يتعين معه أن هذه الأسباب ترد على القرار المطعون فيه وتستوجب نقضه .

وحيث أن محكمة الاستئناف توصلت إلى خلاف ما توصلنا إليه يكون قرارها مستوجباً للنقض .

لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٥ محرم سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٣٠/١١/٢٠١١م

القاضي المتروكس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق/وج

دقيق