محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٣/٤٢٩

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة

وعضوية القضاة السادة

محمود العبابنة ، يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش

المميـــــــزة : سناء نظمي سعد مسودة .

وكلاؤها المحامون يوسف خصاونة وقيس خصاونة ومحمد صويلح .

المميز ضـــده : مصطفى سامي مصطفى العمري .

وكيله المحامي بشير الهزايمة .

بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد بصفتها الاستئنافية رقم ٢٠١٢/٢٨٢٧ فصل ٢٠١٢/٧/٢٤ القاضي برد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق إربد في القضية رقم ٢٠١٢/٨٤٩ فصل ٢٠١٢/٥/١٤ القاضي برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ثمانية وأربعين ديناراً أتعاب محاماة) والحكم للمستأنف ضده بنصف أتعاب المحاماة المحكوم بها لدى محكمة الدرجة الأولى مبلغ ٢٤ ديناراً عن مرحلة الاستئناف .

ويتلخص سببا التمييز فيما يأتي :

١. خالفت المحكمة القانون ، إذ إنها لم تطبق أحكام المادة (٥) وتعديلاتها من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ .

٢. أخطأت المحكمة فيما توصلت إليه فقد جاء قرارها مخالف لأحكام القانون وكان من الأولى على محكمة بداية إربد بصفتها الاستئنافية تطبيق نص المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ وتعديلاتها على حكمها وليس نصوص ومواد القانون المدني .

لهذين السببين طلب وكلاء المميزة قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقــض القرار المميز .

الــــــــــــقـــــــــــــــــرار

بالتدقيق في أوراق الدعوى والمداولة نجد إن المدعية سناء نظمي ســعد مــسودة وكيلها المحامي هاشم أحمد بلص قد تقدمت بهذه الدعوى لدى محكمة صلح حقــوق اربد بمواجهة المدعى عليه مصطفى سامي مــصطفى العمــري للمطالبــة بمنــع المعارضة مقدرة قيمة الدعوى بمبلغ ٦٠٠ دينار .

وقد أسست الدعوى على الوقائع التالية :

١- يستأجر المدعى عليه من السيد تيسير محمد هاشم الكردي شقة سكنية رقــم ٦ من البناء المقام على قطعة الأرض رقم ٤٦٦ حوض ٢٤ غابة جرن الغــزال من أراضي إربد بموجب عقد إيجار خطي من تاريخ ٢٠٠٨/٣/١ ببدل إيجار سنوي ٦٠٠ دينار ستمئة دينار تدفع على أقساط شــهرية بواقــع ٥٠ دينــاراً خمسون ديناراً تدفع في بداية كل شهر .

٢- انتقلت ملكية العقار كاملاً وهو البناء الكامل على قطعة الأرض ٤٦٦ حوض ٢٤ غابة جرن الغزال من أراضي اربد إلى المدعية وانتقلــت كافــة حقــوق المالك القديم لها .

٣- لم يرغب المالك القديم بتجديد العقد مع المدعى عليه وكذلك المالكــة الجديــدة المدعية ووجهت للمدعى عليه إنذار عدلي بواسطة كاتب عدل إربــد تطالبــه بضرورة إخلاء الشقة وتسليمها للمدعية خالية من الشواغل .

٤- انقضت المدة القانونية لعقد الإيجار ولم يقم المدعى عليه بتسليم الشقة الأمــر الذي أضر بالمدعية ويعارضها في ملكها .

الأمر الذي استدعى تقديم هذه الدعوى .

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البينات أصدرت محكمة صلح حقوق إربــد قرارهــا بالدعوى رقم ٢٠١١/٢٦٤٨ تاريخ ٢٠١١/١١/٢٩ قــضت فيــه بــالحكم بمنــع معارضة المدعى عليه مصطفى سامي مصطفى العمري للمدعية ســناء وإلزامــه بتسليم المأجور موضوع الدعوى خالياً من الشواغل وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٣٠ دينار أتعاب محاماة .

لم يرتضِ المدعى عليه مصطفى سامي العمري بقرار محكمة صلح حقوق إربـــد بالدعوى رقم ٢٠١١/٢٦٤٨ المشار إليه أعلاه فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة بداية حقوق إربد بصفتها الاستئنافية التي أصدرت قرارها بالدعوى رقـــم ٢٠١٢/١٥٢ تاريخ ٢١٢/١/٥ قضت فيه بفسخ القرار المستأنف وإعادة أوراق الـــدعوى إلـــى مصدرها .

وبعد الفسخ والإعادة قيدت الدعوى لدى محكمـــة صـــلح حقـــوق إربـــد بـــالرقم ٢٠١٢/٨٤٩ وبعد أن اتبعت الفسخ أصدرت قرارها المـــؤرخ فـــي ٢٠١٢/٥/١٤ قضت فيه برد الدعوى وتضمين المدعية الرسوم والمصاريف ومبلـــغ ٤٨ دينـــاراً أتعاب محاماة .

لم ترتضِ المدعية سناء نظمي مسودة بقرار محكمة صلح حقوق إربد بالدعوى رقم ٢٠١٢/٨٤٩ المشار إليه أعلاه فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة بداية حقـــوق إربـــد بصفتها الاستئنافية التي أصدرت قرارها بالدعوى رقم ٢٠١٢/٢٨٢٧ المؤرخ فـــي ٢٠١٢/٧/٢٤ قضت فيه برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة ٢٤ ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف ضده .

لم ترتضِ المدعية سناء نظمي مسودة بقرار محكمة بداية إربد بصفتها الاســـتئنافية بالدعوى رقم ٢٠١٢/٢٨٢٧ المشار إليه وبعد أن حصلت على إذن بـــالتمييز مـــن معالي رئيس محكمـــة التمييـــز بموجـــب الطلـــب رقـــم ٢٠١٢/٤١٦٧ تـــاريخ ٢٠١٢/١٢/٣ تقدمت بهذا الطعن التمييزي تطلب نقضه للأسباب الواردة بلائحـــة الطعن .

وعن أسباب الطعن التمييزي جميعاً التي مؤداها واحد وهو تخطئة محكمة بدايـــة إربد بصفتها الاستئنافية بتطبيق أحكام القانون المدني وعدم تطبيق أحكـــام قـــانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ المعدل للقانون رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ .

وفي الرد على ذلك نجد إنه وقبل صدور الحكم محل الطعن صدر قانون المـــالكين والمستأجرين رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ الساري اعتباراً من ٢٠١١/١٢/٣١ وقد نصت المادة (٢) منه علـــى أن تعـــدل المادة (٥) من القـــانون الأصـــلي علـــى النحـــو التـــالي ((ثانياً :- بإلغاء عبارة التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون الواردة في البند

(١) من الفقـــــرة (ب) منهـــا والاستعاضـــة عنهـــا بعبـــارة المبرمـــة بتـــاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده ....)).

وبذلك فإن المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين بصفتها المعدلة بموجب القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ هي الواجبة التطبيق على الحكم المطعون فيه الصادر بعد نفاذ أحكام هذا القانون حيث إنه صدر بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٤.

وإن المستفاد من نص المادة الخامسة من قانون المالكين والمـــستأجرين بـــصيغتها المعدلة أن جميع عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ والتـــي تـــضمنت عبارة (يجدد تلقائياً) يتجدد العقد بموجبها لمدة تعاقدية مماثلة ولمرة واحدة فقـــط ولا يخضع العقد المبرم بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ المتضمن عبارة التجديد التلقـــائي إلى أحكام القانون المدني (تمييز حقوق ٢٠١١/٢٣٠٨ تاريخ ٢٠١٢/١٠/١٥).

وحيث إن محكمة بداية إربد بصفتها الاستئنافية وبقرارها محل الطعن قـــد ذهبـــت لخلاف ذلك فإن قرارها مخالف لأحكام القانون ومستوجب النقض لورود أســـباب الطعن عليه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر قبول الطعن ونقض الحكم المطعون فيه وإعـــادة أوراق الدعوى إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ٢٩ جمادى الأولى سنة ١٤٣٤ هـــ الموافق ٢٠١٣/٤/١٠ م

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضي المترئس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــق / غ.د