

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

المصدر 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 حسن حبوب

وعضوية القضاة السادة

د. مصطفى العساف ، ناصر التل ، حابس العبدالات ، خضر مشعل

المميزون: ١- سليمان إبراهيم سليمان الجدوع .

٢- خالد إبراهيم سليمان الجدوع .

٣- حازم إبراهيم سليمان الجدوع .

٤- حسام إبراهيم سليمان الجدوع .

بصفتهم الشخصية وبصفتهم ورثة المرحوم إبراهيم سليمان الجدوع وليس كما ورد خطأ بلاحة التمييز (ورثة المرحوم سليمان

الجدوع).

وكيلهم المحامي محمود عبد الرزاق الحيارى .

المميز ضدها: شركة محمد سالم الطالب وشركاه .

وكيلاها المحاميان سالم وعبد الرحيم الحيارى .

بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في القضية الحقوقية رقم ٢٠١٤/٢٢٠٨٦ فصل ٢٥/٦/٢٠١٤ القاضي: (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح السلط في القضية الحقوقية رقم ٢٠١٣/٧٨٨ فصل ٢٦/٣/٢٠١٤ ورد دعوى المدعين رقم ٢٠١٣/٧٨٨ وتضمن المدعين / المستأنف ضدهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٢٥ ديناراً أتعاب محاماة للمدعى عليها / المستأنفة عن مرحلتي التقاضي وإعادة الأوراق إلى مصدرها) .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- ١- إن القرار المستأنف جاء مخالفاً لأحكام القانون وخصوصاً لأحكام المادة (٥/ب/٢) من قانون المالكين والمستأجرين كما خالف اجتهاد محكمة التمييز الذي استقر على أن جميع العقود المبرمة بعد تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ والتي تضمنت عبارة يجدد تلقائياً يتجدد العقد بموجبها لمدة تعاقدية مماثلة ولمرة واحدة.
 - ٢- أخطأت المحكمة بفسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعين بالاستناد إلى نص المادة (٥/ب/٢) من قانون المالكين والمستأجرين .
 - ٣- جانبت المحكمة الصواب حين استندت لقرار تفسير القوانين رقم ٣ لسنة ٢٠١٠ تفسيراً لقانون صدر قانون آخر يعدله هو القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ وهو القرار الذي أسقطته محكمة التمييز في اجتهاداتها اللاحقة .
- لهذه الأسباب طلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

القول

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعين :

- ١- سليمان إبراهيم سليمان الجدوع .
 - ٢- خالد إبراهيم سليمان الجدوع .
 - ٣- حازم إبراهيم سليمان الجدوع .
 - ٤- حسام إبراهيم سليمان الجدوع .
- بصفتهم الشخصية وبصفتهم ورثة المرحوم إبراهيم سليمان الجدوع .
- قد أقاموا بتاريخ ٢٠١٣/٩/١٦ الدعوى رقم ٢٠١٣/٧٨٨ لدى محكمة صلح حقوق السلط ضد المدعى عليها شركة محمد سالم الطالب وشركاه .

للمطالبة بمنع معارضة في منفعة عقار أجرته السنوية (١٥٠٠) دينار على سند من القول:

- ١- تشغل المدعى عليها وبموجب عقد إيجار خطي موقع بتاريخ ٢٠٠٢/٨/١ ولمدة سنة واحدة مستودع عدد (٢) المقامان على قطعة الأرض رقم ٢٠٦٧ حوض رقم ٤٢ من أراضي السلط والعائدة ملكيتها للمدعين بأجرة سنوية مقدارها (١٥٠٠) دينار تدفع بواقع (١٢٥) ديناراً مع بداية كل شهر .
- ٢- قام المدعون بتوجيه الإنذار العدلي رقم ٢٠١٣/٤٩١١ تاريخ ٢٠١٣/٧/١١ بواسطة كاتب عدل السلط يشعر المدعى عليهم بعدم رغبتهم بتجديد عقد الإيجار المبرم ما بينهم وبين المدعى عليها ورغم تبلغها لهذا الإنذار إلا أنها لا زالت رافضة تسليم العقار موضوع الدعوى .

وبنتيجة المحاكمة أمام محكمة الدرجة الأولى أصدرت بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٦ قرارها المتضمن الحكم بمنع المدعى عليها من معارضة المدعين بالانتفاع بالعقار موضوع الدعوى وإلزامها بتسليمه لهم خالياً من الشواغل وتضمن المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة .

لم ترتض المدعى عليها بهذا القرار فطعت فيه لدى محكمة استئناف عمان فأصدرت بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٥ الحكم رقم ٢٠١٤/٢٢٠٨٦ تدقيقاً والمتضمن فسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعين وتضمن المدعين /المستأنف ضدهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٢٥) ديناراً أتعاب محاماة للمدعى عليها عن مرحلتي التقاضي ولم يتبلغ المدعون (المستأنف ضدهم) هذا القرار كما هو مبين من خلال مشروحات قلم التمييز في محكمة الاستئناف المحفوظة في الملف الاستئنافي .

فطعنوا بهذا القرار تمييزاً بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ بعد منحهم الإذن التمييزي رقم ٢٠١٤/٣٥٢٢ الممنوح لهم من رئيس محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ ولا يوجد في ملف الدعوى وطلب الإذن ما يشير إلى تبليغ المميزين لهذا الإذن .

ورداً على أسباب الطعن :

وعن أسباب التمييز الذي يخطئ بها الطاعنون القرار المستأنف بمخالفة القانون وخصوصاً أحكام المادة (٥/ب/٢) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٠١١/٢٢ .

وفي الرد على ذلك نجد إن المدعين قد أقاموا دعواهم بتاريخ ٢٠١٣/٩/١٦ طالبين منع المدعى عليها من معارضتهم في منفعة المأجور موضوع الدعوى على اعتبار أنها تشغله دون سند قانوني بعد أن وجهوا لها الإنذار العدلي رقم ٢٠١٣/٤٩١١ بتاريخ ٢٠١٣/٧/١١ يشعرون به المدعى عليها بعدم رغبتهم بتجديد عقد الإيجار .

وحيث إن عقد الإيجار موضوع الدعوى مبرم فيما بين المدعين والمدعى عليها بتاريخ ٢٠٠٢/٨/١ وفيه أن الإجارة لمدة سنة تجدد تلقائياً بدءاً من ٢٠٠٢/٨/١ وبالبناء عليه فإن الدعوى تكون مقامة في ظل سريان أحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ المعدل والساري المفعول من تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ .

وحيث إن ما يستفاد من المادة (٥/ب/٢) من قانون المالكين والمستأجرين بصفتها المعدلة أن عقود الإيجار المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعدها ومنها عقد الإيجار موضوع الدعوى والمتضمنة عبارة التجديد التلقائي يتجدد فيها العقد بموجبها لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة فقط ولا تخضع لأحكام القانون المدني .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد توصلت في قرارها المطعون فيه لخلاف ما توصلنا إليه فإن قرارها يكون مخالفاً للقانون ومستوجباً للنقض لورود هذه الأسباب عليه .

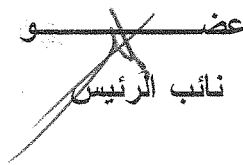
لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قرار أصدر بتاريخ ١٧ ذي الحجة سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/١٠/١ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس

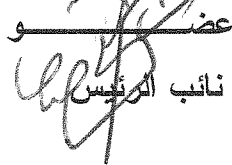


عضو



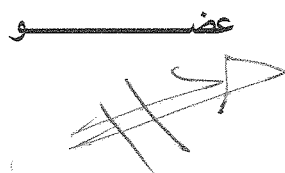
نائب الرئيس

عضو




نائب الرئيس

عضو



عضو



رئيس الديوان

دقق / غ.د

