

محكمة التمييز الأردنية
بصفتها: الحقوقية
رقم القضية: ٢٠١٦/٢

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة العدل
القرار

ال 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 أحمد المومني

وعضوية القضاة السادة

محمد طلال الحمصي، ناجي الزعبي، محمد الببرودي، محمد ارشيدات

الله رب العالمين

الممیز ضدّها: رقیة عبد الله لام جلال کذ ونی. وکیله احمد امین افغان بن ورہ.

lawpedia.jo

طالباً قبول التمييز شكلاً و موضوعاً ونقض القرار المطعون فيه لليبيين التاليين:

) أخطأت محكمة بداية حقوق الزرقاء بصفتها الاستئنافية برد الاستئناف المقدم على القضية الصلحية الحقوقية رقم ٢٠١٥/٢٠٦٧ القاضي برد دعوى المميز حيث إن قرارها قد جاء مخالفًا للأصول والقانون كونها قد أخطأت بتفسير عبارة (غير محدد) المدة طالما يدفع المستأجر الأجرة) واعتبار أن مدة العقد تبعاً لهذه العبارة أن مدة

ما بعد

-٢-

عقد الإيجار المبرم بين المميز والمميز ضدها طيلة حياة المستأجر وأن ذلك فيه مخالفة صريحة للقانون ولإرادة المتعاقدين.

(٢) إن عبارة (غير محدد المدة طالما يدفع المستأجر الأجرة) تعني أن مدة عقد الإيجار الخطي وكون أن الأجرة تدفع شهرياً فتكون مدة العقد شهر واحد وقد تجدد العقد لأكثر من سنة وعليه فتكون يد المميز ضدها على العقار هي يد غاصبة ولا تستند إلى مسوغ شرعي.

وبتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ تقدم وكيل المميز ضدها باللائحة جوابية طلب في ختامها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً وتضمين المميز الرسوم والمصاريف والتعاب.

القرار

بالتدقيق والمداوللة نجد إن المدعي أحمد خليل يوسف النسور أقام هذه الدعوى لدى محكمة صلح حقوق الزرقاء بمواجهة المدعي عليها رقية عبدالسلام جلال.

موضوعها: منع معارضة في منفعة عقار.

وقد أنس المدعي دعواه على أن المدعي عليها تشغل شقة سكنية تعود للمدعي بموجب عقد إيجار خطى مؤرخ في ٢٠١٠/١/١ وبدل أجرة شهرية (٨٠) ديناراً تدفع في بداية كل شهر تقع في مدينة الزرقاء مقامة على قطعة الأرض رقم ٢٢ حوض رقم ١٠ البل وأن المدعي وجه إنذاراً عدلياً للمدعي عليهما يشعرها بعدم رغبته بتجديد عقد الإيجار الذي ينتهي في ٢٠١٥/١/١ ورغم ذلك لم تخلي المدعي عليها العقار موضوع الدعوى.

ما بعد

-٣-

وبتاريخ ١٣/١٥/٢٠١٥ وبالقضية رقم ٢٠٦٧/٢٠١٥ أصدرت محكمة صلح حقوق الزرقاء قرارها المتضمن رد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف.

لم يرضِ المدعي في القرار فطعن فيه استئنافاً وبتاريخ ٨/١١/٢٠١٥ وبالقضية رقم ٢٥٠٢٠١٥ أصدرت محكمة بداية الزرقاء بصفتها الاستئنافية قرارها المتضمن رد الاستئناف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف.

لم يرضِ المدعي بالقرار الاستئنافي فطعن فيه بهذا التمييز بعد أن احتصل على إذن التمييز من رئيس محكمة التمييز بالقرار رقم ٦٣١٠/٢٠١٥ تاريخ ٦/١٢/٢٠١٥.

وعن سببِ التمييز الدائرين حول تخطئة محكمة بداية الزرقاء بصفتها الاستئنافية برد الاستئناف وبنفسِ عباره الواردة بعقد الإيجار (غير محدد المدة طالما يدفع المستأجر الأجرة) واعتبار أن مدة العقد وفقاً لهذه عباره طيلة حياة المستأجرة.

وفي هذا ومن استقراء نص المادة ٦٧١ من القانون المدني يتبيّن ما يلي:

١- يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة ولا يجوز أن تتجاوز ثلثين عاماً فإذا عقدت لمرة أطول ردت إلى ثلثين عاماً.

٢- وإذا عقد العقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر يعتبر العقد مستمراً لتلك المدة ولو زادت على ثلثين عاماً.

٣- وإذا تضمن العقد أنه يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة فيعتبر أنه عقد لمدة حياة المستأجر.

وفي الحالة المعروضة وبالرجوع إلى عقد الإيجار موضوع الدعوى يتبيّن أنه تضمن في البند المخصص لمدة الإيجار عباره (غير محدد طالما يدفع المستأجر الأجرة) وفي البند المخصص لبدل الإيجار عباره (٨٠ ديناراً أردنياً لا غير) تدفع في

ما بعد

- ٤ -

بداية كل شهر فيكون عقد الإيجار والحالة هذه قد انعقد لمدة حياة المستأجرة وفقاً لأحكام المادة ٣/٦٧١ المذكورة على اعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين وهو الواجب التطبيق على طرفي هذه الدعوى وفقاً لأحكام المادة ٥/ب/١ من قانون المالكين والمستأجرين المعديل رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠ كما انتهى لذلك القرار المطعون فيه مما يتعين معه رد هذين السببين.

لذلك ودون حاجة للرد على ما ورد باللائحة الجوابية لأن في ردنا على أسباب التمييز ما يكفي للرد عليها ونكتفي بالإحالة تحاشياً للتكرار نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ١٨ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٣/٢٧ م.

برئاسة القاضي
نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس



رئيس الديوان

دقق / ع م