

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 أمين الحوامدة .

وعضوية القضاة السادة

محمود البطوش ، حابس العبدالات ، خضر مشعل ، زهير الروسان .

المميز :

محمد طه القسيم الحراشنة .

وكيلاه المحاميان " محمد شاهين " الخطيب ود. محمد أحمد زيدان .

المميز ضده :

حسام محمد عبد الله شاهين .

وكيلاه المحاميان حمد العموش وإياد الشمايلة .

بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ( ٢٠١٥/٢١٥٢١ ) تاريخ رقم ( ٢٠١٥/١٠/٢٦ القاضي بعد اتباع النقض بموجب قرار محكمة التمييز رقم ( ٢٠١٤/٤٧٠٤ ) تاريخ ٢٠١٥/٣/٢٤ رد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان في الدعوى رقم ( ٢٠٠٩/٤٠١ ) تاريخ ٢٠١٠/٢/٢١ القاضي : ( بررد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ( ٥٠٠ ) دينار أتعاب محاماة ) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ( ٢٥٠ ) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :

١- أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق أحكام القانون المدني على وقائع هذه الدعوى وبعدم تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين الساري المفعول وذلك بالنتيجة التي توصلت إليها في قرارها المميز .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق أحكام المادتين ( ٦٧١ و ٧٠٧ ) من القانون المدني على وقائع هذه الدعوى مخالفة بذلك قاعدة تقديم الخاص على العام وكان الأولى بها أن تطبق أحكام القانون الخاص المتمثل بقانون المالكين والمستأجرين المعدل .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار عبارة ( تجدد تلقائياً ) المتعلقة بمدة الإيجارة الواردة في العقد موضوع الدعوى بأنها تعني أن تتجدد مدة العقد حتى انتهائه المدة المنصوص عليها في المادة ( ١/٦٧١ ) من القانون المدني .

٤- أخطأت المحكمة بعدم الحكم بمنع المدعى عليه / المميز ضده من معارضة المدعى / المميز في انتفاعه من المحل التجاري الذي يشغله بدون وجه حق بعد انقضاء عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها .

• هذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

## القرار

=====

بعد التدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى تشير إلى إقامة المدعي محمد طه الحراشة الدعوى رقم ( ٢٠٠٩/٤٠١ ) لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان بمواجهة المدعى عليه حسام محمد عبد الله شاهين .

للمطالبة بمنع معارضة بمنفعة عقار وأجر المثل للأسباب الواردة بلائحتها .

بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢١ قضت المحكمة ببرد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ( ٥٠٠ ) دينار أتعاب محاماة .

لم يلقَ القرار قبولاً من المدعي فطعن فيه استئنافاً وقضت محكمة استئناف عمان بقرارها رقم ( ٢٠١٠/٢٦٩٤٥ ) تاريخ ٢٠١٤/١٠/١٥ ببرد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ( ٢٥٠ ) ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتضِ المستأنف بالقرار الاستئنافي فاستدعى تمييزه ضمن المدة القانونية وتقدم المميز ضده بلائحته الجوابية ضمن المدة القانونية أيضاً .

وكانت محكمتنا قد أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٤ حكمها رقم ٢٠١٤/٤٧٠٤ ) وجاء فيه ما يلي :

(( ودون حاجة للرد على أسباب التمييز نجد إن الدعوى مقدرة بواقع ( ٢٦١٠٤ ) دينار كما هي القيمة المقدرة بلائحة التمييز وإن الرسوم المدفوعة عن مرحلة الاستئناف بواقع ( ٢٧٢ ) ديناراً وعن مرحلة البداية بواقع ( ٣٣٥,٦٨٠ ) ديناراً .

لذا تقرر المحكمة نقض القرار وإعادة الأوراق إلى مصدرها لاستيفاء فرق الرسم عن مرحلتى الاستئناف والبدائية حسب الأصول )) .

بعد إعادة الأوراق إلى مصدرها تكونت القضية رقم ( ٢٠١٥/٢١٥٢١ ) محكمة استئناف عمان و، بعد اتباع النقض واستكمال إجراءات التقاضي قضت المحكمة بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦ ببرد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار

المستأنف وتضمنين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ( ٢٥٠ ) ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتض المدعي القرار الاستثنائي فاستدعى تمييزه ضمن المدة القانونية .

وبالرد على أسباب التمييز :

وعن الأسباب كافة وحاصلها خطأ المحكمة فيما توصلت إليه .

وفي ذلك نجد إن عقد الإيجار موضوع الدعوى مبرم بين الطرفين بتاريخ ٢٠٠٢/٤/١ لمدة سنة يجدد تلقائياً .

وأن القانون واجب التطبيق عليه هي المادة ( ٥/ب/٢ ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم ( ١١ ) لسنة ١٩٩٤ المعدلة بالقانون رقم ( ٢٢ ) لسنة ٢٠١١ ومنها التالية :

(( ب / ١ : أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها .

ب/٢ : إذا نص العقد على تجدد تلقائياً فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرّة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية )) .

وحيث إن المحكمة ذهبت إلى خلاف ذلك فيكون قرارها مخالفاً للقانون مستوجباً النقض .

لذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار  
وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ٩ رجب سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ١٧/٤/٢٠١٦ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو

عضو

نائب الرئيس

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

lawpedia.jo