

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 أحمد المومني

وعضوية القضاة السادة

محمد طلال الحمصي، ناجي الزعبي، محمد البيرودي، محمد إرشيدات

المميزة: جامعة اليرموك يمثلها رئيس الجامعة بالإضافة لوظيفته.
وكيلاها المحاميان أحمد قوقزة ومرام مخادمة.

المميز ضدها: ١. شركة بنك القاهرة عمان.
وكيلاها المحامي محمد القيسي.

بتاريخ ٢٠١٦/١/١٧ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن
محكمة استئناف حقوق إربد في الدعوى رقم ٢٠١٥/١٠٦٧٤ تاريخ
٢٠١٥/١٢/١٦ القاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بدائية
حقوق إربد في الطلب رقم ٥٦٢/٢٠١٤ تاريخ ٢٠١٥/١/١٩ وعدم قبول الطلب
المقدم من المستأنف عليها كونه سابقاً لأوانه ومخالفاً للقانون والأصول وتضمنين
المستدعية "المستأنف عليها" الرسوم والمصاريف التي تكبدتها المستأنفة في مرحلة
الاستئناف ومبلغ (٥٨) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

وبتلخص سببا التمييز في الآتي:-

١. أخطأت المحكمة بقرارها حيث إن مدة العقد بين طرفي الدعوى هي ست
سنوات، انتهت الأولى بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢ وأصبح العقد مجدداً سنة فسننة
بدلالة دفع المميز ضده (البنك) للأجرة سنوياً في بداية كل سنة عقدية.
٢. أخطأت المحكمة عندما أغفلت أن التجديد لمدة مماثلة بشروط العقد نفسها
غير متوافرة في هذه الدعوى.

لهذين السببين يطلب وكيل الممينة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١ قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز.

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة هذه الدعوى تتلخص في أنه وبتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١ تقدمت المستدعية جامعة اليرموك بالطلب رقم ٢٠١٤/٥٦٢ لدى قاضي الأمور المستعجلة في محكمة بداية حقوق إربد ضد المستدعي ضده بنك القاهرة عمان بموضوع طلب استرداد مأجور أجرته السنوية ١٤٠٠٠ دينار مؤسسة طلبها على ما يلي:-

(١) المستدعي ضده يشغل العقار الواقع داخل حرم جامعة اليرموك العائد للمستدعية بموجب عقد إيجار خطي موقع ما بين المستدعي والمستدعي ضده مؤرخا بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/٢٠ بأجرة سنوية مقدارها أربعة عشر ألف دينار تدفع في بداية تنفيذ العقد.

(٢) إن عقد الإيجار الموقع بين المستدعي والمستدعي ضده قد انتهى بالفترة الأولى والمجدد لست سنوات المنتهية بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٠ وتجديد العقد حسب أحكام القانون سنة فسنة فقط.

(٣) قام المستدعي بتوجيه الإنذار العدلي رقم ٨٢٩٤-٢٠١٤ الصادر عن كاتب عدل إربد بتاريخ ٢٠١٤/٥/١٩ إلى المستدعي ضده يعلمه فيه أنه لا يرغب بتجديد العقد لمدة عقدية جديدة وتبلغه فرع عمان بتاريخ ٢٠١٤/٧/١٦ وفرع إربد داخل حرم الجامعة بتاريخ ٢٠١٤/٧/١٣.

(٤) يمتنع المستدعي ضده عن إخلاء المأجور وإعادة المأجور إلى المستدعي بدون وجه حق الأمر الذي استوجب تقديم هذا الطلب.

طالبة من حيث النتيجة إلزام المستدعي ضده بإعادة المأجور إلى المستدعية وتسليمه خالياً من الشواغل وتضمين المستدعي ضده الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

نظرت محكمة الدرجة الأولى الطالب مرافعة بحضور وكالة المستدعية وبغياب المستدعي ضده بتاريخ ٢٠١٥/١/١٩ وبنتيجة المحاكمة بالطالب قرر قاضي محكمة بداية حقوق إربد بصفته قاضياً للأمر المستعجلة إلزام المستدعي ضده برد المأجور الموصوف في لائحة الطلب وتسليمه للمستدعية خالياً من الشواغل وتضمين المستدعي ضده الرسوم والمصاريف.

لم يرتضِ المستدعي ضده بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً.

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٦ وبموجب قرارها رقم ٢٠١٥/١٠٦٧٤ قضت محكمة استئناف إربد بقبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف وعدم قبول الطلب المقدم من المستأنف عليها كونه سابقاً لأوانه ومخالفاً للقانون والأصول وتضمين المستدعية "المستأنف عليها" الرسوم والمصاريف التي تكبدتها المستأنفة في مرحلة الاستئناف ومبلغ (٥٨) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم يلق هذا القرار قبولاً لدى المستأنف عليها (المستدعية) فطعننت فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٦/١/١٧ بموجب لائحة تضمنت أسبابها طلبت في نهايتها نقض القرار المميز وتبلغ المميز ضده لائحة التمييز وتقديم بلائحة جوابية ضمن الميعاد القانوني طلب في نهايتها رد التمييز وتأييد القرار المميز.

ورداً على سببي التمييز اللذين تنعى من خلالهما الممييزة على محكمة الاستئناف الخطأ بما انتهت إليه من أن عقد الإجارة المتعلق بالمأجور موضوع الدعوى جدد لمدة ست سنوات (مدة عقدية جديدة اعتباراً من ٢٠١٠/١٢/٢٠ تنتهي في ٢٠١٦/١٢/٢٠ في حين أن العقد يحدد سنة فسنة - من وجهة نظر الممييزة - بدلالة دفع المميز ضده (البنك) للأجرة سنوياً في

- من وجهة نظر المميّزة - بدلالة دفع المميّز ضده (البنك) للأجرة سنوياً في بداية كل سنة بعد التجديد وليس في بداية تنفيذ العقد حيث تم دفع الأجرة عن كامل المدة العقدية الأولى مقدماً.

وفي ذلك نجد أن عقد الإجارة الناظم للعلاقة بين طرفي الدعوى موضوع الطعن المائل تضمن بوضوح وبشكل لا لبس فيه أن مدة الإجارة ست سنوات وتم توضيح أن السنة هي سنة ميلادية تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم الموقع وهي قابلة للتجديد في حالة موافقة الطرفين وأن بدل الأجرة السنوية (١٤٠٠٠) دينار سنوياً وتدفع في بداية تنفيذ العقد، مما يتضح معه جلياً أن الأجرة تدفع سنوياً عن كل سنة من سنوات العقد مقدماً في بداية كل سنة.

وحيث إن دخول فترة عقدية جديدة وقبض المستدعية للأجور عن السنتين الأولى والثانية من الفترة الجديدة يعتبر موافقة صريحة على تجديد العقد لمدة مماثلة - أي لست سنوات جديدة - اعتباراً من تاريخ انتهاء المدة الإيجارية الأولى في ٢٠/١٢/٢٠١٠ مما ينبئ على ذلك أن طلب استرداد العقار (المأجور) المقدم من المميّزة (المستأنف عليها المستدعية) قبل انتهاء مدة الإجارة سابقاً لأوانه ومخالفاً لأحكام المادة (٢١) من قانون المالكين والمستأجرين ويغدو هذا الطلب مستوجباً للرد.

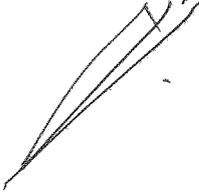
وحيث إن محكمة الاستئناف توصلت إلى النتيجة ذاتها فإن هذين السببين لا يردان على القرار المميّز ويتعين ردهما.

وعن اللائحة الجوابية فإن في ردنا على سببي التمييز وما توصلنا إليه من نتائج ما يغني عن بحث ما ورد بها فنحيل إليه منعاً للتكرار.

لهذا وسنداً لما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٤ رمضان سنة ١٤٣٧هـ الموافق ٢٩/٦/٢٠١٦م

برئاسة القاضي نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو



عضو



رئيس الديوان

دق رق ر.م
lawpedia.jo