

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

الممرين:- زان:

١. عادل عبد العزيز خليل أبو ربيع "فلسطيني الجنسية".
 ٢. محمد محمود أحمد حضر.
- وكيلهما المحامي الدكتور محمد فوزي عوجان.

الممرين:- ز ضدهما:-

- ١- إبراهيم عبد العزيز خليل أبو ربيع.
- ٢- أنور عبد العزيز خليل أبو ربيع.

وكيلهما المحامي معاذ المهرات

بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن
محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئنافية في القضية رقم (٢٠١٦/٥٣٣)
بتاريخ ٢٠١٦/٧/١٢ المتضمن رد الاستئناف المقدم من المستأنف إبراهيم عبد العزيز
خليل أبو ربيع "فلسطيني الجنسية" (بصفته مفوضاً بالتوقيع عن شركة إبراهيم أنور أبو
ربيع) للطعن في القرار الصادر عن محكمة صلح حقوق غرب عمان لدى قاضي الأمور
المستعجلة في الطلب رقم (٤٤٣/٤٤٣) بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٢ شكلاً كون استئنافها
(الشركة) مقدماً من لا يملك حق تقديمها كون الطلب ابتداءً لم يكن بمواجهتها وقبول
الاستئناف المقدم من إبراهيم عبد العزيز خليل أبو ربيع فلسطيني الجنسية بصفته
الشخصية موضوعاً وفسخ القرار المستأنف والحكم برد الطلب رقم (٤٤٣/٤٤٣)

بسبب عدم توافر شروطه وتضمين المستأنف ضدهما رسوم الاستئناف ومصاريفه ومبلغ (١٢٥) ديناراً أتعاب محاما.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

- ١- أخطأت المحكمة باعتمادها على المادة (٥/ب/٢) من قانون المالكين المستأجرين.
- ٢- إن القرار المميز يخالف أحكام المواد (٢١٣ و ٢١٤ و ٢١٦ و ٢٣٩ و ١/٢٠٧) من القانون المدني.
- ٣- أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها من حيث تفسير تطبيق المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين.
- ٤- أخطأت المحكمة بإغفال إقرار وتسليم المميز ضده الأول بالمدة العقدية المحددة والمخصوصة بـ (٩) سنوات وعدم قابليتها للتجديد التلقائي.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.

بتاريخ ٢٠١٦/٨/٣ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز.

القرار

بالتدقيق نجد بأن (المستدعيين) كانوا وبتاريخ (٢٠١٤/١٠/٢١) قد تقدما بالطلب رقم (٤٤٣/٤٤٣) بمواجهة (المستدعي ضدهما) إبراهيم عبد العزيز خليل أبو ربيع "فلسطيني الجنسية" وأنور عبد العزيز خليل أبو ربيع "فلسطيني الجنسية" موضوعه استرداد عقار لانتهاء مدة عقد الإيجار ، وأجرته السنوية تبلغ (٥٠٠٠) دينار.

وقد أرسا طبها على وقائع مفادها:

١. يملك المستدعي قطعة الأرض رقم (١٠٥٣) حوض (السهل) رقم (١٣) من قرية وادي السير أراضي غرب عمان وما عليها من منشآت وهناجر.
٢. أشغل المستدعي ضدهما قطعة الأرض العائدة للمستدعيين بحكم الإجارة ولمدة (٩) سنوات اعتباراً من تاريخ (٢٠٠٥/٩/١٧) وتنتهي بتاريخ (٢٠١٤/٩/١٦) بموجب عقد إيجار خطى مؤرخ في (٢٠٠٥/٩/١٧).
٣. طالب المستدعيان من المستدعي ضدهما مراراً وتكراراً بإخلاء قطعة الأرض بنهاية المدة العقدية وذلك لعدم الرغبة بتجديد المدة العقدية إلا أن المستدعي ضدهما رفض الاستجابة لمطالبات المستدعيين ولم يقوموا بإخلاء الأرض رغم انتهاء المدة العقدية.
٤. بتاريخ (٢٠١٤/٩/٢٣) قام المستدعيان بتوجيهه إنذار عدلي رقم (٢٠١٤/١٥٠٠٨) للمستدعي ضدهما لمطالبتهم بإخلاء قطعة الأرض وتسليمها للمستدعيين بموعد أقصاه (١٠) أيام اعتباراً من تاريخ تبلغهم للإنذار العدلي لانتهاء المدة العقدية وعدم الرغبة بتجديد عقد الإيجار و/أو تجديد مدة الإجارة.
٥. رغم انتهاء المدة العقدية وعدم رغبة المستدعيين بتجديدها ورغم تبلغ المستدعي ضدهما للإنذار العدلي رقم (٢٠١٤/١٥٠٠٨) بتاريخ (٢٠١٤/٩/٢٥) وحسب الأصول، ورغم انقضاء مدة الإمهال لا زال المستدعي ضدهما ممتنع عن إخلاء الأرض وتسليمها للمستدعيين، مما دفع بالمستدعيين لتقديم هذا الطلب استناداً لأحكام المادة (١٠٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

وقد طلباً إصدار القرار بتسليم المأجر خالياً من الشواغل.

نظرت محكمة صلح حقوق غرب عمان نظر الطلب وبتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٢ أصدرت قرارها رقم (٢٠١٤/٤٤٣) قضت فيه بإزام المستدعي ضدهما بإخلاء المأجر موضوع الدعوى وتسليم المستدعيين خالياً من الشواغل وتضمينهما الرسوم والمصاريف وبالوقت نفسه تكليف المستدعيين بتقديم كفالة بقيمة (٥٠٠) دينار لضمان العطل والضرر الذي يلحق بالمستدعي ضدهما إذا ظهر أن المستدعيين غير محقين بالطلب.

لم يرض المستدعي ضدهما بهذا القرار فطعنا فيه لدى محكمة بداية غرب عمان بصفتها الاستئنافية.

وبتاريخ ٢٠١٦/٣/١٢ أصدرت محكمة بداية غرب عمان بصفتها الاستئنافية قرارها رقم (٢٠١٦/٥٥٣) قضت فيه رد الاستئناف المقدم من المستأنف إبراهيم عبد العزيز بصفته مفوضاً بالتوقيع عن شركة إبراهيم وأنور كونه مقدماً من لا يملك حق تقديم وفسخ القرار المستأنف والحكم برد الطلب رقم (٤٤٣/ط/٢٠١٤) بسبب عدم توافر شروطه وتضمين المستأنف ضدهما رسوم الاستئناف ومصاريفه ومتبلغ (١٢٥) ديناراً أتعاب محاماً.

لم يقبل المستدعيان بهذا القرار فطعنا فيه لدى محكمة التمييز استئداً لحصولهما على إذن بالتمييز سابقاً كما هو ثابت بالقرار التميزي رقم (٤٣١٢/٢٠١٥).

وعن أسباب التمييز جمِيعاً ومؤادها تخطئة محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بالاعتماد على المادة (٥/ب/٢) من قانون المالكين والمستأجرين والتي تستوجب على المستأجر إشعار المؤجر بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء المدة العقدية كون المدة محددة وتقيدها للمادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين وفسخ القرار الصادر بالطلب رقم (٤٤٣/ط/٢٠١٤) لعدم توجيه إنذار.

في ذلك نجد إن المستفاد من نص المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين أنها نصت إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزم إخلاء المأجور ورد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبلغه الإخطار أو تاريخ انتهاء العقد أيهما لاحق فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور.

يستفاد من ذلك أن المشرع أجاز للمؤجر بموجب عقد إيجار خطبي اتباع الإجراءات التالية لإخلاء واسترداد العقار المأجور استلامه إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد عند انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد ووفق أحكام المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين وذلك ضمن الشروط التالية:-

١. إذا كانت مدة عقد الإجارة قد انتهت.
٢. أن يوجه المالك إخطاراً للمستأجر بلزم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة.
٣. أن يمتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال عشرة أيام من تاريخ تبلغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة العقد أيهما لاحق.

وحيث نجد إن الثابت من خلال ظاهر البينة المقدمة في الطلب إن توجيه الإنذار العدلي هو من لزوم الإخلاء وورد المأجور.

وحيث إن مدة عقد الإيجار موضوع الطلب هي (٩) سنوات اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٥/٩/١٧ وتنتهي بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٢.

وحيث إن الإنذار العدلي رقم (٢٠١٤/١٥٠٠٨) الموجه من المستأنف ضدهما بواسطة كاتب عدل غرب عمان والموجه للمستأنف إبراهيم ومحمد محمود كان بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٢ أي بعد انتهاء مدة عقد الإيجارة الأمر الذي يغدو معه أن توجيه الإخطار كان خارج المدة القانونية وبالتالي فإن شروط المادة المشار إليها غير متوفرة الأمر الذي يتبعه رد الطلب رقم (٢٠١٤/٤٤٣).

وحيث خلصت محكمة بداية حقوق غرب عمان لهذه النتيجة فيكون قرارها واقعاً في محله مما يستوجب رد هذه الأسباب.

لذلك ناقص رر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ١٣ ربيع الثاني سنة ١٤٣٨ الموافق ٢٠١٧/١١/١١

عضو و برأسة القاضي
نائب الرئيس

عضو و
نائب الرئيس

رئيس الديوان

دف

س.أ.