

المملكة الأردنية الهاشمية  
وزارة العدل  
القرار

الصادر عن 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 ناصر التل  
وعضوية القضاة السادة

د. فؤاد الدرادكة ، د. محمد الطراونة ، عبد الاله منكو ، محمد ارشيدات

التمييزان :

- ١- محمود ذياب محمد الكيال .
- ٢- محمد ذياب محمد الكيال .

وكيلهما المحامي عرفات رضوان .

التمييز ضده : خالد محمد عيسى حسن .

وكيله المحامي رياض عبيدات .

بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢ قدم هذا التمييز للطعن بالقرار الصادر عن محكمة استئناف  
معان بالدعوى رقم ٢٠١٧/٨٥٠ فصل ٢٠/٤/٢٠١٧ والقاضي بفسخ القرار  
المستأنف ( الصادر عن محكمة صلح حقوق العقبة في الدعوى رقم  
٢٠١٦/١٠٤٥ فصل ٢١/١٢/٢٠١٦ ) والحكم برد دعوى المدعيين عن المدعى  
عليه خالد محمد عيسى حسن لعدم الإثبات وتضمنيهما الرسوم والمصاريف ومبلغ  
٣٠٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١- أخطأت محكمة الاستئناف عندما طبقت البند الثاني في عقد الإيجار على وقائع

هذه الدعوى علماً بأن موضوع الدعوى هو منع معارضه وليس فسخ عقد.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف برد دعوى المميزين على اعتبار أن البند الثاني من

عقد الإيجار بأنه أوجب على المستأجر في حال انتهاء مدة العقد وعدم رغبته

في التجديد إخبار المؤجر بذلك خطأً علماً بأن المدعين لم يبديان رغبتهما

بانتهاء العقد سواء بتوجيه انذار عدلي أو اخطار بذلك كما هو في البند المذكور

وبالرجوع إليه نجد أنه من حق المستأجر وليس للمؤجر .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف برد دعوى المميزين ولم تأخذ بالبند ١٢ من عقد

الإيجار .

٤- لهذه الأسباب ولأية أسباب أخرى تراها محكمة التمييز .

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز  
موضوعاً .

## الحكم

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعين :

١- محمود نياي محمد الكيال .

٢- محمد نياي محمد الكيال .

وكيلهما المحامي عرفات رضوان .

كانا بتاريخ ٢٤/٦/٢٠١٥ قد تقدما بالدعوى الصلحية الحقوقية رقم ٢٠١٥/٦٨٠

لدى محكمة صلح حقوق العقبة بمواجهة المدعى عليهما :

-٣-

- ١- خالد محمد عيسى حسن .
  - ٢- أيمن محمد عيسى حسن .
- للمطالبة بمنع معارضة مقدرة بمبلغ ( ٣٠٠٠ ) ديناراً وأجر المثل مقدرة بمبلغ ( ١٠٠ ) ديناراً ، على سند من القول :
- ١- المدعى عليهما مستأجران مخزنين رقم ( ١ ) ورقم ( ٨ ) المقامان على قطعة الأرض رقم ( ٤٣ ) حوض ( ١٥ ) من أراضي العقبة بموجب عقدي إيجار خطي مؤرخ بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١ وينتهي بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٠ وبأجرة سنوية مقدارها ( ٣٠٠٠ ) ديناراً .
  - ٢- إن مدة العقد المبرم بين المدعين والمدعى عليهما هي ست سنوات فقط تنتهي بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٠ .
  - ٣- رغم انتهاء مدة العقد إلا أن المدعى عليهما ما زالوا غاصبين للعقار رغم المطالبات المتكررة .
- باشرت محكمة صلح حقوق العقبة النظر بالدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٩ حكمها المتضمن :
- إلزام المدعى عليهما خالد محمد عيسى حسن وأيمن محمد عيسى حسن بإخلاء المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل للمدعين وإلزام المدعى عليهما بدفع مبلغ مائتي دينار للمدعين وتضمينهما الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ومبلغ ( ٣٠٠ ) ديناراً أتعاب محاماة .
- لم يقبل المدعى عليه خالد محمد عيسى حسن بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعن بالحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف معان التي نظرت

الطعن تدقيقاً وأصدرت بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٦ حكمها رقم ٢٠١٦/١٤٣١ والمتضمن :

فسخ الحكم المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالدعوى وفق ما تم بيانه ومن ثم إصدار الحكم المقتضى .

لدى إعادة الدعوى إلى محكمة الدرجة الأولى سجلت بالرقم ٢٠١٦/١٠٤٥ وبعد إستكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢١/١٢/٢٠١٦ حكمها المتضمن :

إلزام المدعى عليهما خالد محمد عيسى حسن وأيمن محمد عيسى بإخلاء المأجور وتسليمه للمدعين خالياً من الشواغل والزامهما بدفع مبلغ مائتي ديناراً للمدعين وتضمينهما الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ومبلغ ( ٣٠٠ ) ديناراً أتعاب محاماة .

لم يقبل المدعى عليهما بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعنا بالحكم الصادر عنها لدى محكمة استئناف معان التي نظرت الطعن تدقيقاً وأصدرت بتاريخ

٢١/٣/٢٠١٧ حكمها رقم ٢٠١٧/٥١٧ ويتضمن :

فسخ الحكم المستأنف وفي الوقت ذاته الحكم برد دعوى المدعين عن المدعى عليه خالد محمد عيسى حسن لعدم الإثبات وتضمينهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ( ٣٠٠ ) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

بتاريخ ٩/٤/٢٠١٧ تقدم المدعيان بطلب إلى معالي رئيس محكمة التمييز لمنحهما الإذن لتمييز الحكم الاستئنافي رقم ٢٠١٧/٥١٧ حيث تم منحهما الإذن

بتاريخ ٢٠١٧/٤/٢٠ بموجب الطلب رقم ٢٠١٧/٨٥٠ وقد تبلغه وكيل المدعيين بتاريخ ٢٣ /٤/ ٢٠١٧ .

لم يقبل المدعيان بالحكم الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه قطعاً فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٧/٥/٢ ضمن المهلة القانونية .

ورداً على أسباب الطعن جميعها التي ينعى فيها الطاعنان على محكمة الاستئناف خطأها عندما طبقت البند الثاني من عقد الإيجار على وقائع هذه الدعوى علماً بأن موضوع الدعوى هو منع معارضة وليس فسخ عقد ومن ثم ردها الدعوى استناداً للبند الثاني من عقد الإيجار ولم تأخذ المحكمة بالبند الثاني عشر من عقد الإيجار الذي يعني من تبادل الإخطار أو الإنذار بين الفرقاء .

وفي ذلك نجد أن الوقائع الثابتة التي خلصت إليها محكمة الموضوع في هذه الدعوى أن المدعى عليهما يستأجرا المخزنين رقمي ( ١ و ٨ ) المقامين على قطعة الأرض رقم ( ٤٣ ) حوض ( ١٥ ) المنطقة التجارية الثانية من أراضي العقبة وبوجب عقد إيجار خطي لمدة ست سنوات يبدأ في ٢٠٠٩/٦/١ وينتهي بتاريخ ٢٠١٥/٦/١ وبأجرة سنوية ( ٣٠٠٠ ) ديناراً وبعد انتهاء مدة العقد تقدم المدعيان بهذه الدعوى للمطالبة بمنع المعارضة وأجر المثل .

ولما كان الثابت أن البند الثاني من عقد الإيجار ينص على أنه :

(( عند انتهاء مدة الإيجار وإذا لم يجدد العقد كما هو مذكور بهذا البند .... كما يجب على المستأجر في حالة انتهاء مدة العقد وعدم رغبته في تجديده إخبار

المؤجر بذلك خطأً قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر على الأقل وإلا يعتبر مستأجراً للمحل لمدة سنة أخرى إذا أراد المؤجر ذلك .  
فإن البين من هذا البند أن الاختيار بالإخلاء أو عدم التجديد يقع على عاتق المستأجر في حال عدم رغبته في تجديد العقد وإن عبارة ( إذا أراد المؤجر ذلك ) تتصرف وفق المنطق السليم إلى الأيام السابقة لانتهاء مدة العقد .

وحيث انتهت مدة العقد بتاريخ ٢٠١٥/٦/١١ واستمر المدعى عليهما في اشغال المأجور ودون أن يطلب منهما المالك ( المدعيان ) إخلاء المخزنين بانتهاء مدة العقد فإن مقتضى ذلك وفق صريح نص البند الثاني من عقد الإيجار بتجديد هذا العقد لمدة سنة أخرى .

كما أن المدعين لم يتقدما بدعواهما للمطالبة بمنع المعارضة وأجر المثل إلا بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٤ أي بعد تجديد العقد لمدة سنة أخرى وفق ما بيناه ، وموضوع هذه الدعوى لا يكون إلا بمواجهة شخص أو أشخاص انقلبت يدهم على المأجور من يد مشروعة إلى يد غير مشروعة وحيث إن الأمر في هذه الدعوى ليس كذلك فإن الدعوى والحالة هذه تغدو فاقدة لأساسها القانوني ومستوجبة الرد مما يتعين رد هذه الأسباب .

وحيث إن محكمة الاستئناف توصلت إلى ذلك من حيث النتيجة فإنها تكون قد قضت بما يتفق وصحيح القانون وأسباب الطعن لا ترد على حكمها المطعون فيه .

ما بعد

-٧-

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٦ جمادى الأولى سنة ١٤٣٩هـ الموافق ٢٣ / ١ / ٢٠١٨م.

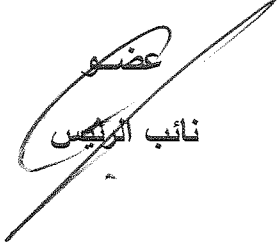
برئاسة القاضي

نائب الرئيس

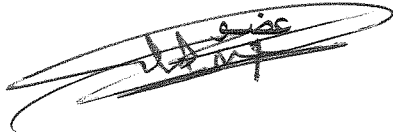


عضو

نائب الرئيس

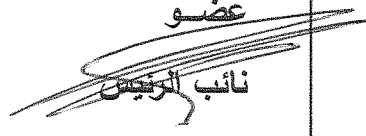


عضو



عضو

نائب الرئيس



عضو

رئيس الديوان



دقق/أع



lawpedia.jo