

وزارة العدل

القرار

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٧/٢٤٤

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 محمد المحادين .

وعضوية القضاة السادة

هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، د. عيسى المومني ، د. محمد الطراونة .

المميز : ثامر خلف طلب الزين .

وكيله المحامي عبدالله الخصيلات .

المميز ضدها : سعاد محمد مصطفى ياسين .

وكيلاها المحاميان جمال الضمور ويوسف الضمور .

بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف عمان في الدعوى رقم (٢٠١٥/١٠٣٣٦) تاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ القاضي
برد الاستئناف شكلاً المقدم للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق
عمان في الطلب رقم (٢٠١٥/٤٤) تاريخ ٢٠١٥/١/١٤ وإعادة الأوراق إلى
مصدرها .

للسببين الواردين في لائحة التمييز يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً
ونقض القرار المميز موضوعاً .

ويتلخص سبب التمييز بما يلي :

١. أخطأت المحكمة برد الاستئناف شكلاً على سند من القول إن المشرع قد استثنى القرارات المستعجلة الصادرة بقبول طلب الإخلاء أو الاسترداد المستند إلى إنتهاء مدة عقد الإجارة للعقارات المؤجرة مفروش من الطعن كونه اعتبرها قابلة للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره .

٢. أخطأت المحكمة بالدخول في موضوع خارج عن اختصاصها بالطلب المستعجل .

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

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المستدعية سعاد محمد مصطفى ياسين تقدمت بتاريخ ٢٠١٥/١/١٥ بالطلب رقم (٢٠١٥/ط/٤٤) لدى قاضي الأمور المستعجلة لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المستدعي ضده ثامر خلف طلب الزين بموضوع طلب مستعجل لاسترداد عقار ، وقد أسست طلبها على سند من القول :

إن المستدعي ضده يشغل الشقة المفروشة رقم (١٢١) بالعقار المقام على قطعة الأرض رقم (١٢٣) حوض رقم (٣) الشميساني من أراضي عمان بموجب عقد إيجار خطي سنوي مؤرخ في ٢٠١٤/١/١ لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد بأجرة سنوية مقدارها ١٩٣٣٣ ديناراً تدفع على أربع دفعات وأن المستدعي ضده أخل بالتزامه بدفع بدل الإيجار وتم إنذاره بوساطة كاتب عدل عمان بالإندار العدلي رقم (٢٠١٤/٥٣٩٤٥) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٥ مما اقتضى تقديم هذا الطلب .

بتاريخ ٢٠١٥/١/١٤ أصدر قاضي الأمور المستعجلة قراره المتضمن إلزام المستدعى ضده بإخلاء المأجور موضوع الطلب وتسليمه خالياً من الشواغل وتضمن المستدعى ضده الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لم يقبل المستدعى ضده بالقرار فطعن فيه استئنافاً .

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى الاستئنافية رقم (٢٠١٥/١٠٣٣٦) والتي أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٠ قرارها القاضي ببرد الاستئناف شكلاً وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف .

لم يقبل المستدعى ضده بالحكم الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢١ بعد حصوله على الإذن بالتمييز رقم (٢٠١٥/١٢٢٦) تاريخ ٢٠١٥/٥/٢٨ والذي تبلغه بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٠ فطعن فيه بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢١ يوم أحد علماً أن الطعن التمييزي ورد إلى محكمتنا بتاريخ ٢٠١٧/١/٤ .

ورداً على سببي الطعن : ومفادهما تحطئة محكمة الاستئناف ببرد الاستئناف شكلاً على سند من القول إن المشرع استنتى القرارات المستعجلة الصادرة بقبول طلب الإخلاء أو استرداد العقار المستند إلى انتهاء مدة عقد الإيجار للعقارات المؤجرة مفروش من الطعن كونه اعتبرها قابلة للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره مخالفة بذلك المبادئ القانونية المستقرة .

في ذلك نجد إن الاستفادة من أحكام المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين بصفتها المعدلة رقم ٢١ بموجب القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ .

إنه يجوز للمؤجر بموجب عقد إيجار خطي اتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد المأجور إذا كان السبب انتهاء مدة عقد الإيجار وفقاً للعقد إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإيجار وامتنع

المستأجر عن إعادة المأجور خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق يعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور وللقاضي أو من ينتدبه بإجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضرورياً ويعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ .

واشترطت لذلك :

١ . انقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه المستأجر دون الطعن فيه .

٢ . أو تأييد محكمة الاستئناف القرار المستعجل في حال الطعن وتقديم كفالة عدلية أو مصدقة .

في حين نصت الفقرة (هـ) من هذه المادة :

إذا كان العقار مؤجراً مفروشاً فلا يلزم توجيه الإخطار وإجراء الكشف المشار إليهما ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الإخلاء أو الاسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره .

وعليه فإن الاستثناء الوارد بهذه الفقرة بشأن العقار المؤجر مفروشاً لا يخرج عن القرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة وبالتالي يبقى القرار الصادر فيه على هذا النحو قابلاً للطعن وفقاً لأحكام المادة (٢/١٧٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية ولا تعد مسألة النفاذ المستعجل متعارضة مع قابلية القرار للطعن .

وحيث نهجت محكمة الاستئناف نهجاً مغايراً فإن هذين السببين يردان على
القرار المطعون فيه ويوجبان نقضه .

لهذا نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء
المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١٥ جمادى الأولى سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٢/١٢ م

برئاسة القاضي

نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس



دقق / أش

