

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 حسن حبوب

وعضوية القضاة السادة

د. مصطفى العساف ، ناصر التل ، هاني قاقيش ، يوسف ذيابات

د. عيسى المومني ، محمود البطوش ، محمد البيرودي ، حابس العبدالات

المميز ز:-

ماجد صياح مسند العيسى/ وكيله المحامي موفق الشرعة

المميز ضدها: -

فكرية حسن علي الشايب

بتاريخ ٢٩/٦/٢٠١٤م قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن
محكمة بداية حقوق المفرق بصفتها الاستئنافية في الدعوى رقم (٢٠١٤/٨٦٤) فصل
٢٥/٦/٢٠١٤ والقاضي بعد قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم (٢٠١٤/٩٨٣)
تاريخ ٢٣/٤/٢٠١٤ الإصرار على القرار السابق الصادر عن محكمة بداية المفرق
بصفتها الاستئنافية رقم (٢٠١٣/٥٠٢) تاريخ ٢٦/٩/٢٠١٣ للعلل والأسباب التي تم
الاستناد إليها بفسخ القرار المستأنف ورد الطلب المقدم من المستدعي وتضمينه الرسوم
والمصاريف ومبلغ عشرة دنانير أتعاب محاماة للمستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

ويتلخص سبب التمييز بما يلي: -

١- أخطأت محكمة بداية حقوق المفرق بصفتها الاستئنافية عندما فسرت المادة (١٩) من
قانون المالكين والمستأجرين إذ إن المشرع استعمل عبارة (خلال عشرة أيام) ولم يقل
بعد عشرة أيام بمعنى أنه على المؤجر تقديم طلب رد العقار ضمن مدة عشرة أيام من
تاريخ توجيه الإخطار أو انتهاء العقد.

٢- خالفت المحكمة بقرارها ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز في هذا المضمار بالقرار رقم (٢٠١١/٣٢٧٤).

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

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المستدعي ماجد صياح مسند العيسى تقدم بالطلب رقم ٢٠١٣/١٧ بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٠ لدى محكمة صلح حقوق المفرق بمواجهة المستدعي ضدها فكرية حسن علي الشايب وذلك لإخلاء واسترداد المأجور الواقع على قطعة الأرض رقم ٤٩ حوض رقم ٢٢ الحي الجنوبي الغربي من أراضي المفرق لانتهاؤ مدة عقد الإيجار وإن أجرة العقار السنوية (٦٦٠) ديناراً.

بالاستناد للوقائع التالية:-

١- استأجرت المستدعي ضدها من المستدعي بيت مستقل للسكن يقع على قطعة الأرض رقم ٤٩ حوض ٢٢ الحي الجنوبي الغربي / المفرق بموجب عقد إيجار خطي مبرم بينهما لمدة سنة واحدة يبدأ بتاريخ ٢٠١٢/٣/١ وينتهي بتاريخ ٢٠١٣/٣/١ وبأجرة شهرية مقدارها ٥٥ ديناراً تدفع في بداية كل شهر.

٢- بتاريخ ٢٠١٢/٢/١ وجه المستدعي للمستدعي ضدها الإخطار العدلي رقم (٢٠١٢/٧٤٠٢) كاتب عدل المفرق وتبلغته المستدعي ضدها حسب الأصول والقانون تضمن عدم رغبة المستدعي في تجديد عقد الإيجار المبرم بينهما وإخلاء المأجور بحلول انتهاء مدة الإجارة .

٣- رغم توجيه الإخطار العدلي للمستدعي ضدها وانتهاء مدة الإجارة لا تزال تشغل العقار المأجور وترفض تسليمه للمستدعي مما دفعه لتقديم هذا الطلب.

بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٧ أصدرت محكمة الصلح الحكم بالطلب تدقيقاً قضت فيه بإلزام المستدعي ضدها بتسليم المأجور للمستدعي خالياً من الشواغل وتكليف المستدعي

بتقديم كفالة عدلية بقيمة (٥٠٠) دينار لضمان ما قد يلحق بالمستدعي ضدها من ضرر إذا تبين أن المستدعي غير محق في طلبه وتضمنين المستدعي ضدها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠) ديناراً أتعاب محاماة.

لم تقبل المستدعي ضدها بهذا القرار فطعت فيه استئنافاً وأن محكمة بداية المفرق بصفتها الاستئنافية أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/٩/٢٦ الحكم رقم (٢٠١٣/٥٠٢) وجاهياً قضت فيه بفسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته وعملاً بأحكام المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين رد الطلب المقدم من المستدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ عشرة دنائير أتعاب محاماة للمستأنف.

لم يقبل المستأنف عليه بهذا الحكم فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢٣ وأن محكمة التمييز أصدرت بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٣ الحكم رقم (٢٠١٤/٩٨٣) قضت فيه بنقض القرار المطعون فيه بعد أن توصلت إلى أن ما يفهم من المادة (١٩/أ) من قانون المالكين والمستأجرين أن القانون أعطى المالك الحق بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإيجار خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه أو انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق وأن ذلك الخيار متروك للمالك وأنه يستطيع إخطار المستأجر خلال عشرة أيام وليس بعد انتهاء مدة العشرة أيام كما ورد في القرار الاستئنافي.

سجلت الدعوى بعد النقض في سجلات محكمة بداية حقوق المفرق بصفتها الاستئنافية بالرقم (٢٠١٤/٨٦٤) وبعد تلاوة قرار محكمة التمييز كررت وكيلة المستأنفة أقوالها ومرافعاتها وطلباتها في حين طلب وكيل المستأنف عليه اتباع النقض وقررت المحكمة الإصرار على القرار السابق وأصدرت بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٥ الحكم رقم (٢٠١٤/٨٦٤) وجاهياً بذات مضمون حكمها السابق.

لم يقبل المستأنف عليه بقضاء محكمة بداية حقوق المفرق بصفتها الاستئنافية فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٩ .

وعن سببي التمييز:-

والتي يخطئ فيهما الطاعن محكمة بداية حقوق المفرق بصفتها الاستئنافية بتفسير المادة (١٩/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ تفسيراً خاطئاً وبمخالفتها لاجتهاد محكمة التمييز .

وفي ذلك نجد إن الخلاف بين محكمة البداية بصفتها الاستئنافية في المفرق وبين الهيئة العادية لمحكمة التمييز يكمن في أن محكمة البداية بصفتها الاستئنافية توصلت إلى أن المؤجر قد عبر عن رغبته بعدم تجديد العقد مع المستدعي ضدها بانتهاء مدته في ٢٠١٣/٣/١ وقد وجه إنذاراً عدلياً بذلك كما قدم الكفالة التي كلفه بتقديمها قاضي الأمور المستعجلة وأنه تقدم بالطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٠ وأن المشرع في المادة (١٩) اشترط لقبول الطلب امتناع المستأجر عن إعادة المأجور خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق وبمعنى أن المشرع قد أعطى المستأجر مهلة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق لكي يقوم بتسليم المأجور للمؤجر وأن عقد الإيجار موضوع الطلب ينتهي في ٢٠١٣/٣/١ فإن ما يبني على ذلك أن المدة الممنوحة للمستأجرة لكي تقوم بتسليم وإعادة المأجور تمتد إلى مدة عشرة أيام لاحقه لذلك التاريخ إذا إنها قد تبليغت الإخطار بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣ وأن المستدعي تقدم بطلبه بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٠ فيكون قد تقدم به قبل انتهاء المدة الممنوحة للمستأجرة ويكون الطلب والحالة هذه سابقاً لأوانه ومستوجب الرد.

في حين أن الهيئة العادية لمحكمة التمييز توصلت إلى أن القانون وفي المادة (١٩/أ) منه قد أعطى الحق للمالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإيجار خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه أو انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق وأن ذلك الخيار متروك للمالك الذي يستطيع إخطار المستأجر خلال عشرة أيام وليس بعد انتهاء مدة العشرة أيام كما ورد بالقرار الاستئنافية.

وباستعراض المادة (١٩/أ) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١/١٩٩٤) وتعديلاته فقد نصت على (إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإيجار وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور...).

وباستقراء نص المادتين (١٣ و ١٩) من قانون المالكين والمستأجرين يتبين أن المشرع أعطى المالك الخيارات أو الرخص القانونية التي يلجأ إليها لممارسة حقه في إنهاء

أو إعادة العقار المنتفع به من المستأجر وذلك من خلال حالات حددها إما بصورة منع المعارضة أو الإعادة والإخلاء وإما بصورة الاسترداد.

وإن المشرع أفرد حكماً خاصاً بحالة الاسترداد باعتباره حكماً مختلفاً عن الأحوال الأخرى سواءً من حيث الإجراءات أو من حيث الجهة التي تقدم إليها ومدد الطعن وكذلك من حيث الآثار اللاحقة للحكم .

وبما أن المشرع أعطى هذه الحالة حالة استرداد المأجور المنصوص عليها في المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين فقد حدد إجراءات ممارسة هذا الحق من حيث ضرورة توجيه الإخطار الذي يُبدي فيه المالك عدم رغبته بتجديد العقد لمدة ماثلة ولكن هذا الإخطار متى يوجه للمستأجر؟.

من خلال النص نجد إن المشرع قد أفرد مسألة الاسترداد في حال انتهاء مدة العقد بمعنى أن ممارسة المالك لهذا الحق يجب أن تكون بتوجيه الإخطار في كل الأحوال للمستأجر قبل انتهاء مدة العقد المحددة بينه وبين المستأجر لأن مدة العشرة أيام الواردة بالمادة (١٩) هي المدة المحددة للمستأجر لغايات تسليم المأجور سواء أكان المستأجر تبلغ الإخطار قبل انتهاء مدة العقد أو تبلغ الإخطار بعد انتهاء مدة العقد.

وعليه فإنه ومن الوقوف على عبارة النص فإن الإخطار بعدم التجديد يجب أن يوجه خلال سريان العقد وقبل انتهائه أما التبليغ فقد يكون جرى خلال سريان مدة العقد أو بعد انتهاء مدة العقد ولهذا أفرد المشرع حكماًين لمهلة العشرة أيام الواجب تسليم المأجور خلالهما من المستأجر :-

الأول / إذا تم التبليغ خلال سريان مدة العقد وقبل انقضاء مدة عشرة أيام على انتهاء مدة العقد فتبدأ مهلة العشرة أيام المحددة لتسليم المأجور من اليوم التالي لتاريخ انتهاء العقد.

والثاني/ إذا تم التبليغ خلال العشرة أيام الأخيرة من مدة العقد أو بعد انتهاء مدة العقد فتبدأ هذه المهلة من اليوم التالي لتاريخ التبليغ.

وحيث إن الأمر كذلك فإن ما ينبني عليه أن طلب استرداد المأجور يقدم بعد انتهاء مهلة العشرة أيام وعلى ما بيناه وبالعكس ذلك فإن تقديم الطلب يكون سابقاً لأوانه.

وفي هذا الطعن فإن تاريخ بدء الإجارة هو ٢٠١٢/٣/١ ولمدة سنة فإن انتهاء هذه المدة يكون بانتهاء يوم ٢٠١٣/٢/٢٨ .

وحيث إن المدعي (المؤجر) وجه الإخطار للمدعى عليها (المستأجرة) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢ وخلال سريان العقد الذي تبلغته بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣ وأنه تقدم بطلبه بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٠ قبل انتهاء مهلة العشرة أيام التي تبدأ من تاريخ ٢٠١٣/٣/١ وتنتهي بتمام يوم ٢٠١٣/٣/١٠ وبالتالي فإن طلبه باسترداد المأجور يكون قد قدم قبل انتهاء العشرة أيام المنصوص عليها في المادة (١٩/أ) من قانون المالكين والمستأجرين ويكون طلبه باسترداد المأجور أمام ذلك سابقاً لأوانه ويكون ما توصلت إليه محكمة البداية بصفتها الاستئنافية بقرارها برد الطلب لهذه العلة واقعاً في محله ويتفق وأحكام القانون.

لهذا وبالبناء على ما تقدم ورجوعاً عن أي اجتهاد سابق نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٣ رجب سنة ١٤٣٦هـ الموافق ٢٠١٥/٤/٢٢م

عضو نائب الرئيس
عضو نائب الرئيس
عضو نائب الرئيس

عضو نائب الرئيس
عضو نائب الرئيس
عضو نائب الرئيس

عضو
عضو
عضو

رئيس الديوان

دقيق

س.أ