

تمييز حقوق رقم ٩٧/٢٤٠٠

المبدأ القانوني

إذا كان المستأجر يحمل جواز سفر مؤقت باعتباره فلسطينياً من ابناء قطاع غزة العقار موضوع الدعوى لمدة سنة واحدة تجدد بعدها العقد لمدة تزيد على ثلاث سنوات دون الحصول على اذن من مجلس الوزراء خلافا لاحكام المادة الثامنة من قانون ايجار وبيع الاموال غير المنقولة من الاجنب يجعل عقد الايجار الذي يستند اليه في اشغال المأجور مخالفا للقانون ويكون اشغاله للعقار غير مستند لسبب شرعي ولا يغير من ذلك حصول المستأجر على موافقة مجلس الوزراء على تجديد العقد بعد اقامة الدعوى لان العقد اصبح منتهيا ولا يتجدد الا بموافقة المؤجر، اضافة الى ان حصول المستأجر على جواز سفر وفقا لاحكام المادة (١٢) من قانون جوازات السفر رقم (٢) لسنة ١٩٦٩ لا يكسبه الجنسية الاردنية اذ لمدير الجوازات استرداد هذا الجواز في اي وقت.

الهيئة المحاكمة برئاسة العضو المترئس القاضي السيد عبد اللطيف التلي وعضوية القاضيين السيدين: جميل زريقات، مشهور كوخ.

المميز: محمد حسني حامد الحداد، وكلاؤه المحامون السادة د. كمال ناصر وناصر كمال ناصر وسميرة زيتون.

المميز ضده: عبد السلام محمود خليل ابو معليش، وكيله المحامي حسين ابو خضير.

الحكم

بتاريخ ١٩٩٧/١٢/٩ قدم هذا التمييز للطعن بالقرار الصادر عن محكمة

استئناف عمان رقم ٩٧/٥٧٨ فصل ١٩٩٧/٤/٢٧ والقاضي (بفسخ القرار المستأنف مع الرسوم والمصاريف والانتعاب).

وتتلخص اسباب هذا التمييز بما يلي:

- ١ - اخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق القانون وباعتبار المميز اجنبياً ذلك انه يحمل جواز سفر اردني.
 - ٢ - اخطأت المحكمة باعتبار المميز اجنبياً بالمعنى المنصوص عليه في قانون ايجار وبيع الاموال غير المنقولة.
 - ٣ - وبالتناوب فان احكام القانون لا تنطبق على المميز حيث انه يتمتع باقامة مستمرة وهادئة بعكس الاجنبي الذي يتعين عليه مراعاة شروط محددة بالنسبة لاقامته في الاردن.
 - ٤ - وبالتناوب فان استمرار المميز بشغل المأجور بعد انقضاء الثلاث سنوات الاولى قد أوجد عقداً رضائياً بين اطراف هذه الدعوى.
 - ٥ - اخطأت المحكمة حيث قررت الزام المميز باخلاء المأجور دون ان تحكم بطلان عقد الاجارة.
- ولهذه الاسباب يلتمس المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز مع الرسوم والمصاريف والانتعاب.

القرار

بعد التدقيق نجد ان المميز قد قدم لهذه المحكمة بالاضافة الى لائحة التمييز صورة عن كساب دولة رئيس الوزراء الموجه لمعالي وزير المالية / الاراضي والمساحة رقم ٩٤٠٨ تاريخ ١٩٩٧/١٠/٢٠ المتضمن السماح للسيد محمد حسني حامد الحداد من ابناء قطاع غزة بتجديد عقد ايجار العقار الواقع مقابل اسكان

الامير طلال - الرصيفة والعائد ملكيته للسيد عبد السلام محمود خليل ولذا وقبل البت في اسباب التمييز لا بد من التعرض لهذا الكتاب.

لقد استأجر المميز العقار موضوع الدعوى لمدة سنة واحدة ابتداء من ١٩٩٠/٤/١م.

وحيث ان قانون ايجار وبيع الاموال غير المنقولة من الاجانب رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته توجب على المستأجر ان تجاوزت مدة او مدد الايجار ثلاث سنوات ان يحصل على موافقة مجلس الوزراء اولا اي قبل انشاء العقد.

وفي دعوانا تجاوز الاشغال بموجب العقد أكثر من ثلاث سنوات بمعنى ان العقد تجدد سنويا أكثر من ثلاث مرات دون الحصول على موافقة مجلس الوزراء المسبقة خلافا لما يتطلبه القانون مما نرى معه ان الايجار بعد الثلاث سنوات اصبح منتهيا وان الاشغال له يعد يستند الى سبب مشروع.

كما ان الظاهر من البند الثاني من عقد الايجار المشار اليها آنفا انه لا يتجدد الا بموافقة المؤجر.

وحيث ان المدعي قد تقدم بدعواه في عام ١٩٩٦ بعد ان تبين ان المستأجر لم يحصل على اذن مسبق من مجلس الوزراء وله يحدد العقد السابق فان صدور موافقة من مجلس الوزراء تجاوز تجديد العقد في عام ١٩٩٧ لا يغير من الامر شيئا لان العقد السابق اصبح منتهيا والكتاب المذكور لا يفيد أكثر من الموافقة على الايجار في حال انشاء عقد جديد. وعليه فان صدور مثل هذه الموافقة لا تأثير لها على هذه القضية.

وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمتنا ونشير الى قرار الهيئة العامة المؤرخ في ١٩٩٤/١٠/١٢ بالقضية رقم ٩٤/٢٧٦ ولذا يتعين الالتفات عما ورد بهذا الكتاب.

وعن اسباب التمييز نجد بعد التدقيق والمداولة ان المميز قد استأجر عقارا (محل تجاري) من المميز ضده اعتبارا من ١٩٩٠/٤/١ لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد وبتاريخ ١٩٩٦/١٠/٣٠ تقدم المدعي (المميز ضده) بدعوى ضد المدعى عليه (المميز) طالبا ابطال عقد الايجار والحكم باخلاء المأجور. بداعي ان المستأجر غير اردني ومدة الايجار تجاوزت ثلاث سنوات ولم يحصل على اذن من مجلس الوزراء.

قررت محكمة الصلح المختصة رد الدعوى بعد ان وجدت من البيئة ان المدعى عليه اردني ولا يحتاج الى اذن. في حين قررت محكمة الاستئناف فسخ القرار المستأنف والحكم بالاخلاء بعد ان توصلت الى ان البيئة لم تثبت ان المدعى عليه اردني. فطعن المستأجر بهذا الحكم تمييزا بعد الحصول على اذن بذلك ضمن المدة القانونية.

ومن استعراض البيئة المقدمة في هذه القضية يتبين ان المدعى عليه (المميز) استأجر عقارا من المدعي (المميز ضده) اعتبارا من ١٩٩٠/٤/١ واشغله منذ ذلك التاريخ وحتى اقامة الدعوى في عام ١٩٩٦ دون الحصول على اذن من مجلس الوزراء. كما تبين ان المستأجر كان يحمل جواز سفر مؤقت خلال هذه المدة باعتبار فلسطيني من ابناء قطاع غزة.

ومن الرجوع للمادة (٢) من قانون ايجار وبيع الاموال غير المنقولة من الاجانب رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٣ نجد انها تنص (بأنه لا يجوز لاي شخص غير اردني ان يستأجر اموالا غير منقولة في المملكة الاردنية الهاشمية لمدة او لمجموع مدد تزيد على ثلاث سنوات ما دام له يكن قد حصل اولا على اذن من مجلس الوزراء).

كما ان المادة ١٣ من قانون الجوازات رقم ٢ لسنة ١٩٦٩ تجيز لمدير الجوازات

اصدار جواز سفر عادي لمدة محدودة في حالات خاصة. ولا يعتبر حامل هذا الجواز مكتسبا الجنسية الاردنية وللمدير ان يسترد هذا الجواز في اي وقت.

يضاف لذلك ان المادة (٣) من قانون الجنسية رقم ٦ لسنة ١٩٥٤ تنص على ان يعتبر اردني الجنسية كل من حصل على الجنسية الاردنية او على جواز سفر اردني بمقتضى قانون الجنسية الاردنية لسنة ١٩٣٨ وتعديلاته والقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٩ وهذا القانون.

وعليه فان الاستفادة من هذه النصوص ان الاردني من حصل على الجنسية الاردنية بموجب قانون الجنسية والمميز له يثبت انه حصل عليها وان حصوله على جواز سفر مؤقت لا يجعله مكتسبا الجنسية الاردنية.

وحيث ان الثابت بأن اشغال المميز للعقار مضى عليه أكثر من ثلاث سنوات دون الحصول على اذن من مجلس الوزراء فان عقد الايجار الذي يستند اليه يكون مخالفا للقانون ويكون اشغاله غير مستند لسبب شرعي مما يقتضي اخلاؤه منه.

وحيث ان محكمة الاستئناف قد توصلت لذات النتيجة فان التميز يغدو مستوجبا الرد.

لهذا نقرر رد التميز وتأيد القرار المميز.

قرار صدر بتاريخ ٢ ذو القعدة سنة ١٤١٨هـ الموافق ١٩٩٨/٢/٢٨م.