

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 حسن حبوب
وعضوية القضاة السادة

ناصر التل ، هاني قاقيش ، زاهي الشلبي ، حابس العبدالات

الممثلة : ثناء عبد الفتاح سعيد الخاروف ،

وكيلها المحامي أحمد ضيف الله الدرويش ،

المميز ضدهم : ١ - زهير عيسى موسى النعيمات ،

٢ - باسم عيسى موسى النعيمات ،

٣ - باسل عيسى موسى النعيمات ،

وكلاؤهم المحامون زياد النعيمات وداهود العلوان وعالية التميمي ،

بتاريخ ٢٠١٤/١/١٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف
حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٣/٢٥٢٧٤ بتاريخ ٢٠١٣/١٠/١ والمتضمن رد
الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق شمال عمان في الدعوى
رقم ٢٠١٢/٢٧٧٤ بتاريخ ٢٠١٣/٦/٣٠ والقاضي : (بتحديد بدل الإيجار السنوي بين طرفي
الدعوى بمبلغ ١٢٠٠٠ دينار وذلك اعتباراً من تاريخ إقامة الدعوى في ٢٠١٢/٥/٢٧
وتضمنين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة) وتضمنين
المستأنفة الرسوم والمصاريف عن هذه المرحلة ومبلغ ٢٥٠ ديناراً بدل أتعاب محاماة عن
هذه المرحلة .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١ - صدور القانون المعدل رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ والمسمى (قانون معدل لقانون المالكين
والمستأجرين لسنة ٢٠١٣) ويقرأ مع القانون رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ المشار إليه فيما يلي
بالقانون الأصلي وما طرأ عليه من تعديل قانوناً واحداً ويسري على الأحكام غير القطعية كما
هو في حالة هذه الدعوى .

٢ - إن المادة رقم (٥) الفقرتين ٣ و٤ تنطبقان على حالة هذه الدعوى خصوصاً الفقرة (٤) " تسري أحكام هذه الدعوى المنظورة التي لم يفصل بها بحكم قطعي قبل تاريخ نفاذ هذا القانون " .

٣ - أخطأت محكمة الاستئناف بعدم توضيح فيما إذا كان القرار قطعياً أم قابلاً للتمييز في الفقرة الأخيرة من قرارها حيث إن القرار يصبح معيباً .

٤ - أخطأت محكمة الاستئناف في تحليل وقائع الدعوى وعدم صحة الخصومة إذ إن الخصومة غير متوافرة بين المميّزة والمميز ضدهم .

٥ - أخطأت محكمة الاستئناف في عدم إجراء خبرة جديدة .

٦ - وبالتناوب يعتبر القرار قابلاً للطعن استناداً إلى ما ورد في القرار رقم ٢٠١٣/٤ الصادر عن المحكمة الدستورية .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميّزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

القرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن المدعين كل من :

- ١ - زهير عيسى موسى النعيمات .
- ٢ - باسم عيسى موسى النعيمات .
- ٣ - باسل عيسى موسى النعيمات .

تقدموا بتاريخ ٢٧/٥/٢٠١٢ بالدعوى رقم ٢٧٧٤/٢٠١٢ لدى محكمة صلح حقوق شمال عمان بمواجهة المدعى عليها ثناء عبد الفتاح سعيد الخاروف وذلك لطلب إعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار سنداً للمادة ٢/٥ من قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ لمأجور أجرته السنوية ٣١٩٠ ديناراً أردنياً بعد الزيادات القانونية قبل صدور القانون المعدل بالاستناد للوقائع التالية :

١ - يملك المدعون العقار الواقع على قطعة الأرض رقم (١٢٨٣) حوض أم السماق الشمالي رقم (٤) من أراضي غرب عمان التي كانت معروفة سابقاً قبل معاملة التوحيد بالرقم (٥٩٧) مستند رقم ٣٩ بتاريخ ١٣/١/٢٠٠١ .

٢ - تشغل المدعى عليها في ملك المدعين مخزن تجاري (صيدلية) والواقع على قطعة الأرض المشار إليها في البند الأول من لائحة الدعوى بموجب عقد إيجار خطي تاريخ بدء الإيجار ١/١/١٩٨٧ بموجب الاستمرار القانوني .

٣ - قام المدعون بمراجعة المدعى عليها للاتفاق على تحديد بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار إلا أنهم لم ينفقوا رغم المحاولات المتكررة الأمر الذي ترتب عليه إقامة هذه الدعوى .

باشرت محكمة الصلح نظر الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٣٠/٦/٢٠١٣ الحكم بحق المدعى عليها وجاهياً اعتبارياً قضت فيه بتجديد بدل الإيجار السنوي بين طرفي الدعوى بمبلغ ١٢٠٠٠ دينار اعتباراً من تاريخ إقامة الدعوى في ٢٧/٥/٢٠١٢ وتضمن المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لم تقبل المدعى عليها بهذا الحكم فطعننت فيه استئنافاً وإن محكمة استئناف حقوق عمان أصدرت بتاريخ ١/١٠/٢٠١٣ الحكم رقم ٢٥٢٧٤/٢٠١٣ تدقيقاً قضت فيه ببرد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمن المستأنفة الرسوم والمصاريف عن هذه المرحلة ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة .

لم تقبل المستأنفة بقضاء محكمة الاستئناف الذي لم تتبلغ الحكم الاستئنافي وتقدمت بهذا الطعن على العلم بتاريخ ١٦/١/٢٠١٤ .

عن أسباب التمييز :

وعن السببين الأول والثاني الذي تشير فيهما الطاعنة تمييزاً إلى أن الحكم الاستئنافي لم يصبح قطعياً وأن القانون المعدل رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ يسري على هذه الدعوى .

وفي ذلك نجد إنه وبعد صدور الحكم الاستئنافي المطعون فيه بتاريخ ٢٠١٣/١٠/١ فقد صدر القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٧ الذي عمل به من تاريخ نشره والمعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ .

وباستعراض المادة الثانية منه فقد ألغت نص البند (٢) من الفقرة (أ) من المادة (٥) من القانون الأصلي واستعاضت عنه بالبند (٢ و٣ و٤) وعلى النحو الوارد في هذه المادة .

وحيث إن أحكام هذا القانون تسري على هذه الدعوى وتطبق أحكامه عليها ما دام أنه لم يصبح قطعياً يكون ما ورد بهذين السببين وارداً على الحكم المطعون فيه .

لهذا وبالبناء على ما تقدم ودونما حاجة للتعرض لباقي الأسباب على ضوء معالجة السببين الأول والثاني منها نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٢٣ رمضان سنة ١٤٣٥هـ الموافق ٢٠١٤/٧/٢١ م

القاضي المترأس
عضو
عضو
رئيس الديوان
دقيق س . هـ