

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 نايف إبراهيم

وعضوية القضاة السادة

جميل محادين، ناجي الزعبي، عادل الشواورة، وشاح الوشاح

المميز: محمد زياد جميل محمود العلي.
وكلاؤه المحامون عبدالخالق سعادة وغازي العتوم وبدور السديك.

المميز ضدهم: ورثة المرحوم مصطفى حسني محمد محو بالإضافة للتركة وبصفتهم
الشخصية وبصفتهم الورثة:
١- افتكار عبده محمود عجاج.
٢- عبير مصطفى حسني محو.
٣- إيمان مصطفى حسني محو وكيلتها عبير محو.
٤- "محمد عمار" مصطفى حسين محو.
وكيلهم المحامي إبراهيم الخوالدة.

بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٠ تقدم المميز بهذا التمييز للطعن في القرار الاستئنافي رقم
(٢٠١٣/٢٤٤١٤) فصل ٢٠١٣/٩/٣٠ القاضي برد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار
المستأنف مع الرسوم والمصاريف ومبلغ مئة دينار أتعاب محاماة عن مرحلة
الاستئناف.

طالباً قبول التمييز شكلاً وموضوعاً ونقض القرار المطعون فيه للأسباب التالية:

(١) أخطأت محكمة الاستئناف عندما قامت بتأييد القرار المستأنف ولم تأخذ بما ذهب إليه المستأنف من أن الأجرة التي قررتها محكمة صلح حقوق عمان وهي أجرة المثل لا يتناسب مع الأجور في المنطقة التي يقع ضمنها العقار.

(٢) لم تأخذ محكمة الاستئناف بعين الاعتبار أن القرار الصادر عن محكمة الصلح بتاريخ ٢٠١٣/٦/٩ أي يعد بعد صدور وتعديل المادتين (٢ و ٥/أ) من قانون المالكين والمستأجرين القاضي بتعديل أجرة المثل وإلغاء تعديل المادة المذكورة آنفاً، ومع ذلك جاء القرار الاستئنافي مؤيد لما ذهب إليه قرار محكمة الصلح وهذا مخالف للقانون.

(٣) أخطأت محكمة الاستئناف عندما لم يلتزم بأحكام القانون ونص المادة (٥/أ) المعدل بإلغاء بدل المثل والاستعاضة عنه بوضع نسبة مئوية وفق الأنظمة التي قدمتها الحكومة و/أو إسقاط هذه الدعوى أصلاً كما تم في غيرها من الدعاوى التي أسقطت.

(٤) حيث إن هذه الدعوى ما زالت منظورة أمام عدالة المحكمة حتى هذا التاريخ فكان أولى بمحكمة الاستئناف أن تحدد الأجرة التي استقر عليها القضاء وتطبيق المادة المعدل لأجرة المثل وهي تحديد نسبة (٣٥%) زيادة عن الأجرة السابقة بالنسبة للعقارات المؤجرة لغايات غير السكن، وذلك سنداً لأحكام القانون وإحقاق الحق بين الكافة بالتساوي.

وبتاريخ ٢٠١٤/٢/٦ تقدم المميز ضدهم بلاحة جوابية طلبوا في ختامها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً وتأييد القرار المميز مع الرسوم والمصاريف والأتعاب.

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن وقائع هذه الدعوى تتلخص في أنه بتاريخ ٢٠١٢/٥/١٠ أقام المدعون هذه الدعوى بصفته الشخصية وبصفته من ورثة المرحوم مصطفى حسني محو بالإضافة للتركة بمواجهة المدعى عليه محمد زياد لدى محكمة صلح حقوق عمان وموضوعها المطالبة بإعادة تقدير بدل الإيجارة للعقار موضوع الدعوى واستندوا بدعواهم إلى الوقائع التالية:

١- يمتلك المدعون بما مجموعه ٦٧ حصة من كامل مجموع الحصص ٨٨ حصة في قطعة الأرض رقم ١٩٨٤ حوض الشعيلية رقم ٥ والمالكين لأكثر من ٥١% من العقار والذي آلت ملكيته إليهم من مورثهم المرحوم مصطفى محو وبعد وفاته انتقلت جميع الحقوق للورثة ومن ضمنهم المدعين.

٢- قام المدعى عليه بتنظيم عقد إيجار خطي مع مورث الجهة المدعية بتاريخ ١٩٩٥/٣/١ لاستئجار ثلاثة مخازن بأجرة سنوية تبلغ ١٠٠٠٠ دينار تدفع مقدماً على قسطين.

٣- أصبحت الأجرة السنوية للعقار موضوع الدعوى بعد الزيادة القانونية ١٣٥٠ ديناراً.

٤- المدعى عليه ما زال يشغل المأجور بموجب الاستمرار القانوني لعقد الإيجار.

٥- إن بدل الإيجار السنوي مجحفاً بحق الجهة المدعية ولا يتناسب وقيمة الأجرور للعقارات ضمن نفس المنطقة وإن عقود الإيجار للمحلات المجاورة تزيد بكثير عن أجرة محلات المدعين.

٦- منذ تاريخ سريان قانون المالكين والمستأجرين المعدل لسنة ٢٠١١ قام المدعون بمطالبة المدعى عليه وديا بزيادة بدل إجارة المأجور إلا أنه امتنع عن ذلك مما اضطر المدعون لإقامة الدعوى.

نظرت محكمة الدرجة الأولى الدعوى بتاريخ ٢٠١٣/٦/٩ وفي القضية رقم ٢٠١٢/٧٨٧٤ أصدرت قرارها المتضمن تعديل أجرة المأجور موضوع الدعوى وفقاً لأجر المثل في منطقة العقار لتصبح (٨٠٠٠) دينار سنوياً واعتبار هذه الأجرة سارية من تاريخ ٢٠١٢/٥/١٠ وتضمن المدعى عليه الرسوم والمصاريف والأتعاب.

لم يرتض المدعى عليه بالقرار فطعن فيه استئنافاً بتاريخ ٢٠١٣/٩/٣٠ وفي القضية رقم ٢٠١٣/٢٤٤١٤ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها المشار إليه في مقدمة هذا القرار.

لم يرتض المدعى عليه بالقرار الاستئنافي فطعن فيه بهذا التمييز.

وعن أسباب التمييز:

وبالنسبة للأسباب الثاني والثالث والرابع الدائرة حول تخطئة محكمة الاستئناف بتطبيق القانون على وقائع الدعوى من حيث إنه تم تعديل المادة ٢/٥/٥ من قانون المالكين والمستأجرين بموجب القانون المعدل رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ التي بموجبها تم إلغاء بدل أجر المثل والاستعاضة عنه بوضع نسبة مئوية وكان عليها أن تطبق أحكام هذا القانون الأخير.

وفي هذا ومن الرجوع لأحكام المادة ٤/٢ من قانون المالكين والمستأجرين رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ يتبين أن أحكام هذه المادة تسري على الدعاوى المنظورة التي لم يفصل بها بحكم قطعي قبل تاريخ نفاذ هذا القانون أما الدعاوى التي فصل بها بموجب أحكام

القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ المتعلقة ببديل أجر المثل فلا تسري عليها الزيادات المنصوص عليها في هذه المادة قبل مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون.

وحيث إن هذه الدعوى لم يفصل بها بحكم قطعي فإن القانون المشار إليه (قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ الذي أصبح ساري النفاذ من تاريخ ٢٠١٣/١١/١٧) هو القانون الواجب التطبيق على الدعوى موضوع هذه القضية خلافاً لما انتهت إليه محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه مما يتعين نقضه لورود هذه الأسباب عليه.

لذلك ودون حاجة للرد على السبب الأول من أسباب التمييز في هذه المرحلة واللاحقة الجوابية لأن في ردنا على الأسباب الثاني والثالث والرابع من أسباب التمييز ما يكفي للرد عليها نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق على مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٢١ شوال سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/٨/١٧ م.

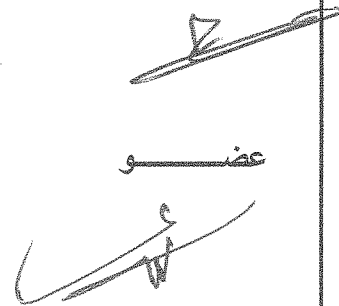
القاضي المتروك

عضو

عضو



الدكتور
عضو



رئيس الديوان

دقق/م

