محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٤/١٧٢٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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
ناصر التل، هاني قاقيش، باسم المبيضين، حابس العبداللات

المميـــــــــزة: شركة إبراهيم وهاب وإخوانه.

وكيلها المحامي سعد موسى نفاع.

المميز ضـــــدهما: ١- زهدية محمد عبد المجيد حسن.

٢- لؤي فهيم سعيد ليلى.

وكيلاهما المحامي أحمد قدورة.

بتاريخ ٢٠١٤/٢/٥ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٣/٣١٥٤١ فـصل ٢٠١٣/١٠/٣٠ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عـن محكمـة صـلح حقوق شمال عمان في الدعوى رقم ٢٠١٢/٢١٨٤ فصل ٢٠١٣/٥/٨ القاضي: (بتعديل أجر المثل للعقار موضوع الدعوى لتصبح الأجرة السنوية تسعة آلاف دينار من تاريخ تقديم الدعوى وتضمين الجهة المدعية والمدعى عليها الرسوم والمصاريف مناصفة فيما بينهما وتضمين المدعى عليه مبلـغ (٢٠٠) دينـار

أتعاب محاماة) وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف عن هذه المرحلة من التقاضي.

تتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١- أخطأت المحكمة بإغفالها أن تقديم المميز ضدهما للدعوى الصلحية الحقوقية رقم ٢٠١٢/٢١٨٤ ضد المميزة لطلب إعادة تقدير أجرة المثل أثناء وجود دعوى إخلاء مأجور على العقار ذاته مقامة من قبل المميز ضدهما ذاتهما يشكل إخلالاً بمبدأ ا لمصلحة مما تنتفي معه حجية وقانونية دعوى تقدير بدل أجر المثل.

٢- أخطأت المحكمة بعدم اعتبار أن تمسك المميز ضدهما بالاستمرار بدعوى إخلاء المأجور وإقامة دعوى تقدير بدل أجر المثل في الوقت ذاته يعد تنازلاً عن دعوى إعادة تقدير أجر المثل مما يستوجب رد دعوى أجر المثل.

٣- أخطأت المحكمة بالبت في الدعوى الاستئنافية رقم ٢٠١٣/٣١٥٤١ وإصدارها القرار في ٢٠١٣/١٠/٣٠ أي بعد صدور التعديل على قانون المالكين والمستأجرين الجديد رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ وقبل نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٧.

٤- أخطأت المحكمة بالبت بالدعوى المقامة بموضوع إعادة تقدير أجر المثل وإصدار الحكم قبل نشر القانون الجديد المعدل والذي يسري بأثر فوري على الدعاوى المقامة.

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٧ قدم وكيل المميز ضدهما لائحته جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز وتصديق القرار المميز.

القـــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن المدعيين:

١- زهرية محمد عبد المجيد حسن.

٢- لؤي فهيم سعيد ليلى.

أقاما بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٨ لدى محكمة صلح حقوق شمال عمان الـدعوى رقـم ٢٠١٢/٢١٨٤ بمواجهة المدعى عليها شركة إبراهيم وهاب وإخوانه وذلك لإعادة تقدير بدل إيجار مقدرين دعواهما لغايات الرسم بمبلغ (٣٥٠٠) دينار بالاستناد للوقائع التالية:

أولاً: تشغل المدعى عليها في ملك المدعيين محل تجاري مكون من باب ونصف الباب في البناء المقام على قطعة الأرض رقم ١٦٠٠ حوض بركة رقم ٤ من أراضي شمال عمان بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ في ٢٠٠٠/٧/١ لغايات اسـتخدامه في التجارة العامة وبيع المشروبات الروحية والكائن في منتصف شارع وصفي التل وأن البناء يقع على شارعين.

ثانياً: لم يتفق المدعيان والمدعى عليها على تحديد بدل أجر المثـل للعقـار موضـوع الدعوى.

ثالثاً: عملاً بأحكام المادة (٥/أ/٢) من قانون المالكين والمستأجرين المعـدل رقـم ٢٢ لسنة ٢٠١١ فإن المدعيين يتقدمان بهذه الدعوى لغايات أن تقوم المحكمة بتحديد بدل أجر المثل للعقار موضوع الدعوى.

باشرت محكمة الصلح نظر الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصـدرت بتاريخ ٢٠١٣/٥/٨ الحكم وجاهياً قضت فيه بتعديل أجر المثل للعقار موضوع الدعوى لتصبح الأجرة السنوية تسعة آلاف دينار من تاريخ تقديم الدعوى وتـضمين المـدعيين والمدعى عليها الرسوم والمصاريف مناصفة فيما بينهما وتضمين المدعى عليها مبلـغ (٢٠٠) دينار أتعاب محاماة.

لم تقبل المدعى عليها بهذا الحكم فطعنت فيه استئنافاً وأن محكمة استئناف حقوق عمان أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣٠ الحكم رقم ٢٠١٣/٣١٥٤١ تدقيقاً قضت فيه برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف.

لم تقبل المستأنفة بقضاء محكمة الاستئناف وبعد أن احتصلت على إذن بـــالتمييز بالقرار الصادر بتـــاريخ ٢٠١٤/١/٦ عـــن رئـــيس محكمـــة التمييـــز بالطلـــب رقـــم ٢٠١٣/٤٢١٩ الذي تبلغته بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٩ تقدمت بهذا الطعن بتاريخ ٢٠١٤/٢/٥ وتبلغ المميز ضدهما لائحة التمييز بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ وتقدما بلائحة جوابية بتـــاريخ ٢٠١٤/٢/١٧.

<u>وعن أسباب التمييز:</u>

وعن السبب الثالث والذي تخطئ فيه الطاعنـــة محكمـــة الاســـتئناف بتعرضـــها للدعوى الاستئنافية رقم ٢٠١٣/٣١٥٤١ وإصدارها القـــرار فـــي ٢٠١٣/١٠/٣٠ بعـــد صدور التعديل على قانون المالكين والمستأجرين بالقانون الجديد رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣.

وفي ذلك نجد إن المدعيين كانا قد أقاما دعواهمـــا رقـــم ٢٠١٢/٢١٨٤ بتـــاريخ ٢٠١٢/٤/١٨ بالاستناد للمادة الخامسة من القانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ النافذ بتـــاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ المعدل للقانون رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ وأن محكمـــة الـــصلح أصـــدرت بتاريخ ٢٠١٣/٥/٨ الحكم بالاستناد لهذا القانون كما أن محكمة الاســـتئناف أصـــدرت بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣٠ الحكم رقم ٢٠١٣/٣١٥٤١ بالاستناد لهذا القانون.

أيضاً وأنه وبعد صدور الحكم الاستئنافي المطعون فيه فقد صدر القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ المعدل لقانون المالكين والمستأجرين والنافذ اعتباراً من تاريخ نـــشره فـــي الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٧ والمعدل للقانون رقم ١١ لسنة ١٩٩٤.

وباستعراض المادة الثانية منه فقد نصت الفقرة الرابعة منه على (تسري أحكـــام هذه المادة على الدعاوى المنظورة التي لم يفصل فيها بحكم قطعي قبل تاريخ نفاذ هـــذا القانون أما الدعاوى....).

وحيث إن الدعوى محل هذا الطعن قد فصل بها قبل نفاذ القانون المعدل رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ إلا أن الحكم الصادر لم يكتسب الدرجة القطعية مما يجعل المطالبة محـــل هذه الدعوى محكومة بالفقرة الثانية من المادة ذاتها والتي تنص علـــى (مـــع مراعـــاة الزيادات القانونية التي طرأت على بدل الإجارة للعقارات المؤجرة قبـــل ٢٠٠٠/٨/٣١ بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام هذا القانون أو بالاتفاق بين المالك والمستأجر يضاف إلى بدل الإجارة لجميع تلك العقارات المؤجرة منها لغايات الـــسكن أو لغايـــات أخرى زيادة نسبية عادلة يحددها مجلس الوزراء عند نفاذ أحكام هذا القانون وفق نظـــام يصدر لهذه الغاية...).

وحيث إن الأمر كذلك فيكون الحكم المطعون فيه مستوجب النقض لـــورود هـــذا السبب عليه.

لهذا وبالبناء على ما تقدم ودونما حاجة لبحث باقي الأسباب في ظـــل مناقـــشة السبب الثالث منها تقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعـــادة الأوراق إلـــى مـــصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٨ ذي القعدة سنة ١٤٣٥ هـــ الموافق ٢٠١٤/٩/٣م

عضـــــــو عضـــــــو القاضي المترئـــــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / س.ع