

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 فايز حمارنة
وعضوية القضاة السادة
محمد المحادين، هاني قاقيش، د. فؤاد الدرادكة، زاهي الشلبي

المميز:- علي محمود حسن عبيدات/ وكيله المحامي قاهر عبيدات.

المميز ضدها:- شركة النابلسي والعمد/ وكيلها المحامي رعد العبدالات.

بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٣/١٨٦٠٧) فصل ٢٠١٣/١٢/٣ القاضي : (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان في القضية رقم (٢٠١٢/٢٥٧) فصل (٢٠١٣/٢/٢٤) والحكم برد دعوى المدعي وتضمنين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠) دينار أتعاب محاماة .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :-

- ١- أخطأت المحكمة فيما توصلت إليه حيث إن القرار قطعي غير قابل للطعن.
- ٢- القرار المميز مخالف لأحكام المادة (٢/١٨٢) كون قيمة الدعوى تزيد على ثلاثين ألف دينار لذا كان على المحكمة المميز قرارها نظر الاستئناف مرافعة.
- ٣- بالتناوب أخطأت المحكمة في قرارها المميز من حيث عدم رد الاستئناف شكلاً كون قرار محكمة البداية صدر بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٤ وهو بذلك مكتسب الدرجة القطعية وإن نظر الدعوى من قبل محكمة الاستئناف مخالف للقانون .

٤- بالتأويب، المحكمة المميز قرارها خالفت القانون حيث إنها لم تستند في قرارها المميز على أي سبب من أسباب الاستئناف ولا على طلب من الطلبات الواردة فيها مما يشكل ذلك مخالفة صريحة لأحكام القانون والأصول .

٥- أخطأت المحكمة المميز قرارها في تطبيق أحكام المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين بعد تعديل المادة (٥/٢) بموجب القانون المعدل رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١.

٦- أخطأت المحكمة المميز قرارها في تطبيق قانون المالكين والمستأجرين المعدل بخصوص دعوى المميز كونها لا تعتبر من الدعاوى المنظورة والتي لم يفصل بها بحكم قطعي .

٧- أخطأت المحكمة المميز قرارها بتعليل وتسبب القرار المميز مما أثر ذلك في النتيجة التي توصلت إليها .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.

القرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعي علي محمود حسن عبيدات / وكيله المحامي قاهر عبيدات كان بتاريخ ٢٠١٢/٣/٤ قد تقدم بالدعوى الابتدائية الحقوقية رقم (٢٠١٢/٢٥٧) لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان بمواجهة المدعى عليها شركة النابلسي والعمد، للمطالبة بأجر المثل مقدرة بمبلغ (٨٠٠٠) دينار لغايات الرسوم، على سند من القول :-

١- المدعى عليها وبحكم الاستمرار القانوني لعقد الإيجار الموقع من قبل المتداعيين بتاريخ ١٩٩٦/١/١ حيث أن المأجور محلات تجارية (معارض) عدد (٦) أبواب الواقعة على قطعة الأرض رقم (٩٦٨) حوض (٤) أم السماق الشمالي بموجب عقد إيجار خطي ابتداءً من ١٩٩٦/١/١ وبأجرة سنوية مقدارها (٤٠٠٠) دينار أردني للباب الواحد أو المعرض تدفع الأجرة على قسطين متساويين كل ستة أشهر يستحق

القسط الأول بتاريخ ١/١ من كل عام ويستحق القسط الثاني بتاريخ ٣٠/٦ من كل عام.

٢- يستحق للمدعي وحسب أحكام قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ أجر المثل الحالي للمعارض المستأجرة من قبل المدعي عليها وفق الأجور المماثلة للمحلات موضوع الدعوى من حيث الموقع والمساحة وغيره .

٣- طالب المدعي المدعى عليها بموجب الإنذار العدلي رقم (٢٠١٢/٢٢١٦) الصادر عن كاتب عدل محكمة بداية شمال عمان بتاريخ ٢٠١٢/٢/٧ بضرورة دفع أجر المثل للمعارض المذكورة أعلاه مبلغ (١٥) ألف دينار أردني للباب الواحد وحسب الأجور المماثلة للمعارض الملاصقة .

٤- تبليغت المدعى عليها الإنذار المذكور في البند السابق بتاريخ ٢٠١٢/٢/٩ بموجب مذكرة التبليغ وانقضت المدة التي منحها المدعي للمدعى عليها لضرورة تطبيق أحكام القانون وبالرغم من ذلك امتنعت دون سبب مشروع .

٥- امتناع المدعى عليها عن دفع أجر المثل للمدعي اضطره إلى تسجيل هذه الدعوى.

باشرت محكمة بداية حقوق شمال عمان النظر بالدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٤ حكماً المتضمن :-
إلزام المدعي والمدعى عليها بتحديد بدل أجر المثل للعقار المقام على قطعة الأرض رقم (٩٦٨) حوض (٤) أم السماق الشمالي البالغ (٦٣) ألف دينار سنوياً على أن يتم دفعها على دفعتين وإلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.

لم تقبل المدعى عليها بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعن بالحقم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي نظرت الطعن تدقيقاً وأصدرت بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣ حكماً رقم (٢٠١٣/١٨٦٠٧) ويتضمن :-

فسخ الحكم المستأنف والحكم برد دعوى المدعي وتضمنين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يقبل المدعي المستأنف عليه (المميز) بالحكم الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢٢ وحيث لا يوجد في أوراق الدعوى ما يشير إلى أنه تبلغ الحكم الاستئنافي فيكون التمييز مقدماً على العلم.

بتاريخ ٢٠١٤/٢/٤ تبلغ وكيل المدعى عليها المستأنفة (المميز ضدها) لائحة التمييز ولم يتقدم بلائحة جوابية.

ورداً على أسباب الطعن جميعها والتي تنصب على أن القرار الذي أصدرته محكمة بداية حقوق شمال عمان هو قرار قطعي غير قابل للطعن وأن القرار المطعون فيه جاء مخالفاً لأحكام المادة (٢/١٨٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية كون قيمة الدعوى تزيد على (٣٠) ألف دينار وكان على محكمة الاستئناف رد الاستئناف شكلاً لأن حكم محكمة الدرجة الأولى مكتسب الدرجة القطعية، كما أنها لم تطبق أحكام المادة (٥) من قانون المالكين والمستأجرين بعد التعديل بموجب القانون المعدل رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١، وأن هذه الدعوى لا تعتبر من الدعاوى المنظورة التي لم يفصل بها بحكم قطعي، وبالتالي جاء حكمها غير مسبب وغير معطل .

وفي ذلك نجد إن المحكمة الدستورية كانت قد أصدرت حكماً يقضي بعدم دستورية نص المادة (٢/أ/٥) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ من حيث اعتبار الحكم الصادر بأجر المثل هو حكم قطعي وعلى أثر صدور هذا الحكم تم إلغاء نص قانون المالكين والمستأجرين المشار إليه والاستعاضة عنه بالنص التالي على أن يسري على الدعاوى المنظورة التي لم يفصل فيها بحكم قطعي - كما في دعوانا المعروضة- : ((مع مراعاة الزيادات القانونية التي طرأت على بدل الإجارة للعقارات المؤجرة قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ بموجب التشريعات السارية على نفاذ أحكام هذا القانون أو بالاتفاق بين المالك والمستأجر ويضاف إلى بدل الإجارة لجميع تلك العقارات المؤجرة

منها لغايات السكن أو لغايات أخرى زيادة نسبية عادلة يحددها مجلس الوزراء عند نفاذ أحكام هذا القانون وفق نظام يصدر لهذه الغاية...)).

وقد أصدر مجلس الوزراء النظام رقم (٧٨) لسنة ٢٠١٣ وهو نظام الزيادات النسبية على بدل الإجارة، حيث قضت المادة (٢/ج) منه على ما يلي :-
(تضاف إلى بدل إجارة العقار المؤجر لغير غايات السكن قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ ما نسبته (٣٥%) عن بدل الإجارة الأخير)).

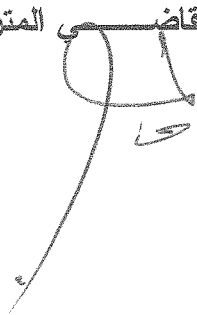
ولما كان الثابت أن العقار موضوع الدعوى مؤجر بتاريخ ١٩٩٦/١/١ لممارسة المميز ضدها أعمالها التجارية، وأنها تنتفع بالمأجور فيكون الاستمرار القانوني سنداً لنص المادة (١/٥) من قانون المالكين والمستأجرين الذي منح المميز المطالبة بالزيادة القانونية والتي نسبتها (٣٥%) فإن الأساس القانوني لدعوى المالك (المميز) المعروضة قد ألغي وتم استبداله بزيادة بنسبة يكون مقدارها (٣٥%) الأمر الذي يجعل من دعواه غير قائمة على أساس قانوني وتستوجب الرد.

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى النتيجة التي توصلنا إليها فإنها تكون قد طبقت أحكام القانون تطبيقاً سليماً وأسباب الطعن لا ترد على قرارها المطعون فيه.

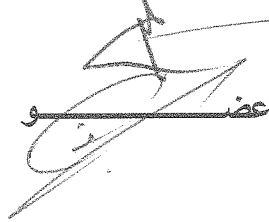
لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٨ ذو القعدة سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/٩/٣ م.

القاضي المترئس

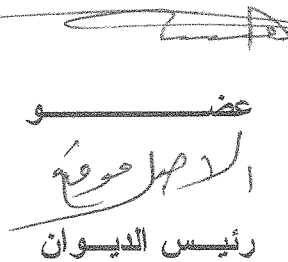


عضو



عضو

عضو



الإمام حروف
رئيس الديوان

دقة

