محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٤/٢٩٣٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باسم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــد الله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد محمد متروك العجارمة

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

محمود العبابنة، يوســـف ذيابات، د. عيســـى المومني، محمود البطوش

الممـــيز:- فخري محمد حامد خراشقة/ وكيله المحامي رياض الطلافحة.

الممـــيز ضده :- أحمد محمد محسن محمد العبد العزيز/ وكيله المحامي عادل عزايزة.

٢٠١٤/٥/٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد بصفتها الاستئنافية في الدعوى رقم (٢٠١٣/٣١١٥) بتاريخ ٢٠١٤/١/١٣ القاضي بفسخ الحكم المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق إربد في الدعوى رقـم (٢٠١٢/٧٣٨٩) بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ ورد مطالبة المستأنف ضده بطلب إعادة تقدير أجر المثل لحصصه في المخزن التجاري القائم على قطعة الأرض رقم (٣١) حوض (٨) البلد من أراضـــي مدينة إربد لزوال السند القانوني لهذه المطالبة والحكم بإلزام المستأنف بأن يدفع للمستأنف ضده رسوم الدعوى ونفقاتها ومبلغ (٤٠٥) دنانير أتعاب محاماة .

<u>وتتلخص أســـباب التمييز فيمـــا يأتـــي :-</u>

١- أخطأت المحكمة عندما فسخت الحكم المستأنف بعد مضي قرابة ستة شـــهور علـــى صيرورته قطعياً.

٢- أخطأت المحكمة في تطبيق نص المادة (٢) والبنود (٢، ٣، ٤) من قانون المـــالكين والمستأجرين المعدل رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣.

٣- وبالتناوب، جانبت المحكمة الصواب بفسخ الحكـــم المـــستأنف ذلـــك أن النـــصوص القانونية المعدلة لا تقرأ مجتزأة .

لهـــذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القـــرار المميز موضوعاً.

القـــــــــــــــــــــرار

لـــدى التـــدقيق والمـــداولـــة نجـــد إن وقائع الدعوى تـــشير إلـــى أن المـــدعي فخري محمد حامد خراشقة أقام هذه الدعوى لدى محكمة صلح حقـــوق إربـــد بمواجهـــة المدعى عليهم :-

١- فاطمة حسين محمود الشرع.
٢- أحمد محمد محسن محمد عبد العزيز.
٣- خولة محمد محسن محمد عبد العزيز.
٤- بدرية محمد محسن محمد عبد العزيز.
٥- تركية محمد محسن محمد عبد العزيز.
٦- صالحة محمد محسن محمد عبد العزيز.
٧- فريال محمد محسن محمد عبد العزيز.
٨- ختام محمد محسن محمد عبد العزيز.
٩- انتصار محمد محسن محمد عبد العزيز.
بصفتهم ورثة المرحوم محمد محسن محمد عبد العزيز.
١٠- محمود علي محمود أبو طافش.
١١- محمد بشـــير موسى عبد العال.

لتقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل **علـــى سند من القـــول** :-

١- يشغل المدعى عليهم في ملك المدعي مخزناً مقاماً على قطعـــة الأرض رقـــم (٣١) حوض رقم (٨) البلد من أراضي إربد بموجب عقـــد إيجـــار خطـــي مـــؤرخ فـــي ١٩٧٣/٧/١ وبأجرة سنوية مقدارها (٢٢٥) ديناراً .

٢- تم زيادة الأجرة المذكورة في البند الأول حسب أحكام القانون حيث أصبحت الأجرة الحالية مبلغ (١٦٢٥) ديناراً سنوياً .

وطلب تقدير بدل الأجرة بما يتناسب وأجر المثل وتـــضمين المـــدعى علـــيهم الرســـوم والمصاريف والأتعاب.

نظرت محكمة الصلح الدعوى وبعد أن سارت بـــإجراءات المحاكمـــة أصـــدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ المتضمن تعديل بدل الإجارة المحدد في عقد الإيجار المبرم بين المدعي والمدعى عليهم للعقار موضوع الدعوى المتمثل بالمحل التجاري المقام على قطعة الأرض رقم (٣١) حوض رقـــم (٨) البلد من أراضي إربد ليـــصبـــح مبلـــغ (٥٤٠٠) دينار سنوياً وحسب شروط العقد وذلك اعتباراً مـــن إقامـــة الـــدعوى بتـــاريخ ٢٠١٢/٧/٨ وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٧٠) دينـــاراً أتعـــاب محاماة.

لم يرتضِ المدعى عليه أحمد محمد محسن العبد بهذا القرار وتقدم باستئنافه لـــدى محكمة بداية إربد بصفتها الاستئنافية للطعن فيه.

وبتاريخ ٢٠١٤/١/١٣ قضت محكمة البداية بصفتها الاســـتئنافية بفـــسخ الحكـــم المستأنف ورد مطالبة المستأنف ضده بطلب إعادة تقدير أجل المثل لحصصه في المخزن التجاري القائم على قطعة الأرض رقم (٣١) من أراضي إربد لزوال السند القانوني لهذه المطالبة وإلزام المستأنف بأن يدفع للمستأنف ضده الرسوم والنفقات عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٤٠٥) دنانير أتعاب محاماة .

وفي ضوء منح الإذن من قبل رئيس محكمة التمييز تقدم المـــدعي بهـــذا التمييـــز للطعن بالقرار الاستئنافي المشار إليه .

<u>وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :-</u>

وعن أسباب الطعن التمييزي جميعها التي ينعى فيها الطاعن على محكمـــة الاســـتئناف خطأها بما توصلت إليه بقرارها المطعون فيه بفسخ الحكم المستأنف بعد أن أصبح قطعياً.

وللرد على ذلك نجـــد إن محكمـــة الدرجـــة الأولـــى أصـــدرت قرارهـــا رقـــم (٢٠١٢/٧٣٨٩) تاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ بشأن الدعوى التي أقامها المدعي بمواجهة المدعى عليهم لتعديل بدل الإيجارة ، وإن محكمة الدرجة الأولى انتهت بقرارها المشار إليه إلـــى تعديل بدل الإجارة في عقد الإيجار للعقار موضوع الدعوى وكان بتـــاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ وإن قرار المحكمة الدستورية قد صدر بتاريخ ٢٠١٣/٣/٧ مما يعني أن قـــرار محكمـــة الدرجة الأولى قد صدر قبل صدور قرار المحكمة الدستورية أي قبل إلغاء النص الـــوارد في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١٢) لسنة ٢٠١١ الذي يجعـــل تقدير أجر المثل غير قابل للطعن .

وحيث إن قرار المحكمة الدستورية سالف الإشارة الذي بموجبه تم إلغـــاء الـــنص القانوني الوارد في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين والذي يمنع الأطراف من الطعن بالحكم الصادر عن محكمة الدرجة الأولى حول تحديد مقدار أجر المثـــل فـــي دعاوى الإيجارة فإن هذا القرار الذي يعتبر بمنزلة قانون إجرائي يسري بأثر فوري على ما لم يكن قد فصل فيه من دعاوى أما الدعاوى التي صدر فيها أحكام قبل صدوره فـــلا يسري عليها حكم المحكمة الدستورية ويعتبر القرار الصادر عن محكمة الدرجة الأولـــى غير قابل للطعن استناداً إلى نص المادة (٣/٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

وعليه يكون حكم المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين قبل إلغاء النص الذي يتضمن اعتبار أحكام محكمة الدرجة الأولى غير قابلة للطعن هو الواجب التطبيـــق مما يجعل قرار محكمة الدرجة الأولى في هذه الدعوى الصادر بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ أي قبل صدور قرار المحكمة الدستورية غير قابل للطعن استئنافاً ومستوجب الرد شكلاً.

وحيث إن محكمة الاستئناف توصلت لخلاف ما توصـــلنا إليـــه فيكـــون قرارهـــا مستوجباً النقض لورود هذه الأسباب عليه .

لهـــــذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مـــصدرها لإجـــراء المقتضـــى.

قـــراراً صدر بتاريـــــخ ٧ صفر سنـــــة ١٤٣٦ هـــ المـــوافـــق ٢٠١٤/١١/٣٠م

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــي المترئـــــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــس الديـــــوان

دقـــــــق/ أ . ك