

## 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 محمد متروك العجارمة  
وعضوية القضاة السادة  
محمود العبابنة، يوسف ذيابات، د. عيسى المومني، محمود البطوش

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٤/٢٩٣٤

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

المميز ضده :- أحمد محمد محسن محمد العبد العزيز/ وكيله المحامي عادل عزازيرة.

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 رقم (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 أراضي  
مدينة إربد لزوال السند القانوني لهذه المطالبة والحكم بإلزام المستأنف بأن يدفع للمستأنف  
ضده رسوم الدعوى ونفقاتها ومبلغ (٤٠٥) دنانير أتعاب محاماة .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :-

١- أخطأت المحكمة عندما فسخت الحكم المستأنف بعد مضي قرابة ستة شهور على  
صيورورته قطعياً.

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

٣- وبالتناوب، جانبت المحكمة الصواب بفسخ الحكم المستأنف ذلك أن النصوص القانونية المعدلة لا تقرأ مجتزأة .

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

## القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعي فخري محمد حامد خراشقة أقام هذه الدعوى لدى محكمة صلح حقوق إربد بمواجهة 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- صالحه 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 بشير موسى عبد العال.

لتقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل على سند من القول :-

١- يشغل المدعى عليهم في ملك المدعي مخزناً مقاماً على قطعة الأرض رقم (٣١) حوض رقم (٨) البلد من أراضي إربد بموجب عقد إيجار خطي مؤرخ في 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 وتضمن المدعى عليهم الرسوم والمصاريف والأتعاب.

نظرت محكمة الصلح الدعوى وبعد أن سارت بإجراءات المحاكمة أصدرت 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 رقم (٨) البلد من أراضي إربد ليصبح مبلغ (٥٤٠٠) دينار سنوياً وحسب شروط العقد وذلك اعتباراً من إقامة الدعوى بتاريخ ٢٠١٢/٧/٨ وتضمن المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٧٠) ديناراً أتعاب محاماة.

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

وبتاريخ ٢٠١٤/١/١٣ قضت محكمة البداية بصفتها الاستئنافية بفسخ الحكم 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 المدعي بهذا التمييز للطعن بالقرار الاستثنائي المشار إليه .

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :-

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

وللرد على ذلك نجد إن محكمة الدرجة الأولى أصدرت قرارها رقم (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 إلى تعديل بدل الإيجارة في عقد الإيجار للعقار موضوع الدعوى وكان بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ وإن قرار المحكمة الدستورية قد صدر بتاريخ ٢٠١٣/٣/٧ مما يعني أن قرار محكمة الدرجة الأولى قد صدر قبل صدور قرار المحكمة الدستورية أي قبل إلغاء النص الوارد في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (١٢) لسنة ٢٠١١ الذي يجعل تقدير أجر المثل غير قابل للطعن .

وحيث إن قرار المحكمة الدستورية سالف الإشارة الذي بموجبه تم إلغاء النص القانوني الوارد في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين والذي يمنع الأطراف من الطعن بالحكم الصادر عن محكمة الدرجة الأولى حول تحديد مقدار أجر المثل في 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 فلا يسري عليها حكم المحكمة الدستورية ويعتبر القرار الصادر عن محكمة الدرجة الأولى غير قابل للطعن استناداً إلى نص المادة (٣/٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

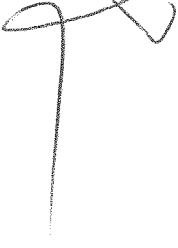
وعليه يكون حكم المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين قبل إلغاء النص الذي يتضمن اعتبار أحكام محكمة الدرجة الأولى غير قابلة للطعن هو الواجب التطبيق مما يجعل قرار محكمة الدرجة الأولى في هذه الدعوى الصادر بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ أي قبل صدور قرار المحكمة الدستورية غير قابل للطعن استثناءً ومستوجب الرد شكلاً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

وحيث إن محكمة الاستئناف توصلت لخلاف ما توصلنا إليه فيكون قرارها مستوجباً للنقض لورود هذه الأسباب عليه .

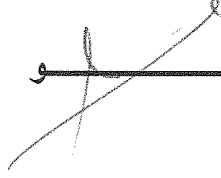
لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى.

قراراً صدر بتاريخ ٧ صفر سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٤/١١/٣٠ م

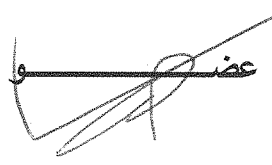
القاضي المترأس



عضو



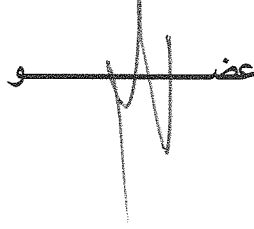
عضو



عضو



عضو



رئيس الديوان

دقيق / أ. ك

