

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 قافيش ، د. فؤاد الدرادكة ، زاهي الشلبي

المميز : مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

المميز ضده : محمد عبد المنعم محمد أبو طالب.

وكيله المحامي رمضان أبو طالب.

بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف
حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٣/٢٤٩٦٨) فصل ٢٠١٣/١٠/٣ والقاضي برد
الاستئنافيين الأصلي والتبعي موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية
حقوق شرق عمان بالدعوى رقم ٢٠١٣/٣٧ فصل ٢٠١٣/٤/٣٠ والقاضي بما يلي :
(١- اعتبار أجر المثل السنوي للعقار موضوع الدعوى مبلغ ستة وثلاثين ألفاً دينار
واعتباره نافذاً من تاريخ إقامة الدعوى.

٢- إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي بدل أجر المثل السنوي البالغ ستة وثلاثين ألف
دينار.

٣- تضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة
وعدم الحكم لأي طرف من أطراف الدعوى بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب
محاماة عن هذه المرحلة لأن كلا منهما خسر استئنافه وإعادة الأوراق إلى
مصدرها.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- ١ - أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها حيث جاء حكمها مخالفاً للأصول والقانون ولم يعالج كافة أسباب الاستئناف بشكل واضح وفقاً لتعليمات المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية .
- ٢ - أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها كون العقار موضوع الدعوى محرراً بتاريخ ١٩٨٦/١١/١ وإن بدل الأجرة السنوية هو ١١٢٥٠ ديناراً وليست القيمة المذكورة في عقد الإيجار.
- ٣ - أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها حيث إن أجرة العقار موضوع الدعوى تماثل الأجرة في المنطقة الواقع فيها العقار ولا تقل عنها .
- ٤ - أخطأت المحكمة في النتيجة التي توصلت إليها حيث إن الأجرة التي قبضها المدعي هي بجميع الأحوال تعادل أكثر من أجر المثل مما يجعل دعوها منتهية من الأساس.
- ٥ - أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها حيث إنها أسست قرارها على تقرير الخبرة الذي جاءت تقديرات الخبراء الواردة فيه مبالغاً فيها.

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

القرار

بالتدقيق والمداولة القانونية نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى:

إن المدعي محمد عبد المنعم أبو طالب أقام هذه الدعوى ضد المدعي عليه وزير التربية والتعليم بالإضافة لوظيفته موضوعها طلب تحديد أجر المثل السنوي قيمة عقد الإيجار (١٥٥٠٠) دينار وذلك على سند من القول:

- ١- يستأجر المدعي عليه من المدعي وبموجب عقد إيجار خطي بناءً يتألف من ثلاثة طوابق ويحتوي على ٣٧ غرفة وبمساحة إجمالية ١٥٥٣ متراً مربعاً ويقع على قطعة الأرض رقم ٣٤٤ حوض رقم ١٢ الرواق من أراضي النويجيس بأجرة سنوية مقدارها عند بداية عقد الإيجار في ١٩٨٦/١١/١ مبلغاً وقدره (١٥٥٠٠) دينار ويستخدمه مدرسة اسمها مدرسة ضاحية الأمير حسن الإعدادية للبنات علماً بأن مساحة الأرض دونم و ٧٧ متراً مربعاً.

٢- طالب المدعي المدعى عليه سنداً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ بأجر المثل عن المأجور إلا أنه لم يتم الاتفاق بينهما على مقدار أجر المثل مما اقتضى إقامة الدعوى.

٣- يستحق للمدعي بدل أجر المثل السنوي عن المأجور الذي تستأجره المدعى عليها كمدرسة أسوة بمثيلاتها من العقارات في المنطقة نفسها علماً بأن المأجور يقع في منطقة استراتيجية وذات قيمة كبيرة ومرغوبة للكثيرين ومحكمتكم صاحبة الاختصاص بعد إحالة الدعوى من محكمة بداية حقوق عمان إلى محكمة بداية حقوق شرق عمان حسب الاختصاص المكاني.

أصدرت محكمة بداية حقوق شرق عمان قرارها المستأنف رقم ٢٠١٣/٣٧ فصل ٢٠١٣/٤/٣٠ والمتضمن بالنتيجة ما يلي:

١- اعتبار أجر المثل السنوي للعقار موضوع الدعوى مبلغ ستة وثلاثين ألف دينار واعتباره نافذاً من تاريخ إقامة الدعوى.

٢- إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي بدل أجر المثل السنوي البالغ (ستة وثلاثين ألف دينار).

٣- تضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.

لم يرتض مساعد المدعي المحامي المدني بقضاء محكمة الدرجة الأولى قطعاً فيه استئنافاً للأسباب الواردة في لائحة استئنافه .

وبتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم ٢٠١٣/٢٤٩٦٨ تدقيقاً المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني بقضاء محكمة استئناف عمان قطعاً فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة منه بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢١ ضمن المادة القانونية حيث تبلغ القرار المميز بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢١ .

وقبل الرد على أسباب التمييز:

فإننا نجد إنه قد نفذ بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٧ القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ قانون معدّل لقانون المالكين والمستأجرين والذي ألغى بموجب المادة الثانية منه نص البند (٢) من الفقرة

(أ) من المادة (هـ) من القانون الأصلي واستعاض عنها بالمواد (٢ و ٣ و ٤) والتي جاء بالفقرة الرابعة منها : تسري أحكام هذه المادة 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 القرار الاستئنافي لم يكتسب الدرجة القطعية فإن القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ هو الواجب التطبيق على موضوع هذه الدعوى.

وعليه وتأسيساً على ما تقدم ودون الحاجة لبحث أسباب الطعن نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف لتطبيق القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ على هذه الدعوى.

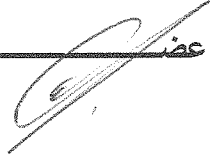
قراراً صدر بتاريخ ١٩ رجب سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ١٨/٥/٢٠١٤م

القاضي المترئس



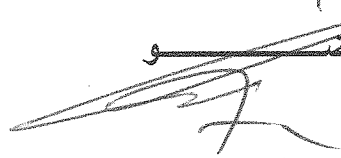
عضو

عضو



عضو

عضو



رئيس الديوان

دقق / ر.إ

