محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٥/٢٠٢٧

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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

عبـــد الله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــــة الحاكمـــــة برئاســـــة القاضـــــي السيـــــد محمد الحوامدة

وعضويـــــــــــة القضـــــــــاة الســـــــــادة

محمود البطـــوش، حســين السكران، حابـــس العبداللات، خضـــر مشعل

الممـــــيز :- عاصم فيصل عارف التل.

وكلاؤه المحامون ليث سمير حداد وأحمد غرايبة وسليم شخاترة.

المميز ضـــده:- إبراهيم علي سالم الشاعر/ وكيله المحامي إبراهيم أبو صلاح.

بتاريـــخ٢٠١٥/٤/٥ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الـصادر عـن محكمـة استئناف حقوق إربد في القضية رقم (٢٠١٤/١٧٧١٩) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٤ القاضـي (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة صـلح حقـوق إربـد فـي القـضية رقـم (٢٠١٢/٢٦٣١) تاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ ورد دعوى المدعي وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي عن مرحلتي التقاضي ومبلـغ (١٣٥) دينـاراً أتعـاب محاماة عن المرحلتين .

<u>وتتلخص أســـباب التمـــييز فـــي الآتـــي :-</u>

١- أخطأت المحكمة بعدم تطبيـق نـص المـادة (٥/أ/١ و٢) مـن قـانون المـالكين والمستأجرين بشكل صحيح إذ إن القرار المستأنف صدر قطعياً وغير قابل للطعن.

٢- أخطأت المحكمة في قرارها المميز كونها لـم تـراعِ أن القـرار المـستأنف رقـم (٢٠١٢/٢٦٣١) صدر بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ أي قبـل صـدور قـرار المحكمـة الدستورية رقم (٤) لسنة ٢٠١٣ بتاريخ ٢٠١٣/٣/٧.

٣- أخطأت المحكمة بقبول استئناف المدعى عليه شكلاً ولم تراعِ أن القـرار المـستأنف صدر قبل صدور قرار المحكمة الدستورية .

٤- أخطأت المحكمة في تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على وقائع الدعوى ولم تراعِ أن الدعوى مقامة أثناء سريان قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١.

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

بتاريـــخ ٢٠١٥/٤/١٣ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في ختامهـا قبولها شكلاً ورد التمـــييز .

الـــــقـــــــــرار

بالتدقيـــق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعي عاصم فيصل التل أقام بتاريخ ٢٠١٢/٣/٤ الدعوى رقم (٢٠١٢/٢٦٣١) لدى محكمة صلح حقوق إربد مختصماً المدعى عليه إبراهيم علي سالم الشاعر طالباً فيها إعـادة تقـدير بـدل إجـارة (مخزن) وذلك على سند من القول :-

يملك المدعي المخزن رقم (٢٠١٥) المقام على قطعة الأرض رقم (١٤٥١) حوض (٧) البقعة الغربية من أراضي إربد والمدعى عليه يستأجر المخزن الموصوف بموجب عقـد إيجار سنوي ابتداءً من ١٩٩٧/٤/١ بأجرة سنوية (٩٥٠) ديناراً تدفع على قـسطين فـي ٤/١ و١٠/١ من كل عام واستمر العقد بحكم القانون وإن المدعي يرغب بتقدير أجر مثل العقار الموصوف بما يتناسب وأجر المثل السنوي حيث لم يتم الاتفاق مع المدعى عليـه على أجرة جديدة .

نظرت محكمة أول درجة الدعوى وبعد استكمال الإجراءات أصدرت قرارها رقم (٢٠١٢/٢٦٣١) تاريـــخ ٢٠١٣/٢/٢٨ الذي قضت فيه بتعديل بـــدل الإجـــارة للعقـــار موضوع الدعوى ليصبح (١٨٠٠) دينار سنوياً بواقع (١٥٠) ديناراً / شهر اعتباراً مـــن تاريخ إقامة الدعوى وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٩٠) ديناراً أتعاب محاماة .

طعن المدعى عليه بذلك القـــضاء لـــدى محكمـــة اســـتئناف إربـــد قيـــد بـــالرقم (٢٠١٣/٨١٤٧) وبتاريخ ٢٠١٣/٦/١٣ قررت عدم اختصاصها برؤية الطعن الاستئنافي كونه ينصب على قرار صادر بطلب مستعجل وإحالة الأوراق إلى محكمة بداية حقـــوق إربد بصفتها الاستئنافية حيث قيد الطعن الاستئنافي لدى محكمة بداية حقوق إربد/ بصفتها الاستئنافية بالرقم (٢٠١٤/٢١٦٠) وبتاريخ ٢٠١٤/٥/١٥ قررت عدم اختصاصها برؤية الطعن الاستئنافي الأمر الذي نشأ عنه تنازع سلبي على الاختصاص بين المحكمتين وهما محكمتا استئناف إربد ومحكمة بداية حقوق إربد بصفتها الاستئنافية فتكون محكمة التمييز هي المختصة بتعيين المرجع المختص برؤية الطعن الاستئنافي وفق ما هو مقـــرر فـــي المادة (٣٥/١/ب) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وبتاريـــــخ ٢٠١٤/٩/٢٣ أصـــدرت محكمتنـــا قرارهـــا رقـــم (٢٠١٤/٢٨٥٠) المتضمن تعيين محكمة استئناف إربد مرجعاً لنظر الطعن الاستئنافي.

قيد الطعن الاستئنافي لدى محكمة استئناف إربد بـــالرقم (٢٠١٤/١٧٧١٩) وبعـــد استكمال الإجراءات أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢٤ الذي قضت فيه بفسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعي وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف التـــي تكبـــدها المدعي عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (١٣٥) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من المدعي فطعن فيه تمييزاً بعد حصوله علـــى إذن التمييز رقم (٢٠١٥/٤٣٣) المبلغ إليه بتاريخ ٢٠١١/٣/٢٩ وذلك بلائحة قيـــدت ضـــمن الميعاد بتاريخ ٢٠١٥/٤/٥ طالباً نقضه للأسباب المبينة في لائحة التمييز .

تبلغ المميز ضده لائحة التمييز وقدم لائحة جوابية طلب بنتيجتها رد التمييز وتأييد القرار المميز.

ورداً على أسباب التمييز :-

١- **وعن أسباب التمييز جميعها** وفيها يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بالنتيجة التي وصلت إليها بأن ردت دعوى المدعي بتطبيق قانون المالكين والمستأجرين رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣ ولم تطبق أحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ المادة (٥/أ/١ و٢) منه ولم تراعِ أن الحكم المستأنف صدر قطعياً بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ قبل صدور قرار المحكمة الدستورية رقم (٤) لسنة ٢٠١٣ تاريخ ٢٠١٣/٣/٧.

وفي ذلك نجد إن المميز/ المدعي أقام دعواه رقم (٢٠١٢/٢٦٣١) في مواجهة المدعى عليه/ المميز ضده بتاريخ ٢٠١٢/٣/٤ يطلب فيها إعادة تقدير بدل إجارة المخزن موضوع الدعوى، وقد فصلت محكمة صلح حقوق إربد بالدعوى بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ إذ عدلت بدل الإجارة للعقار ليصبح (١٨٠٠) دينار سنوياً وذلك محله في ظل سريان قانون المالكين والمستأجرين رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ الذي ينص في المادة الثانية منه على تعديل المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين الأصلي على النحو التالي :-

((أولاً:- بإلغاء نص الفقرة (أ) منها والاستعاضة عنه بالنص التالي :-

أ- ١- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه.

٢- عند نفاذ أحكام هذا القانون يتم تعديل بدل الإجارة بالنسبة للفقرة المشار إليها في البند (١) من هذه الفقرة بالاتفاق بين المالك والمستأجر وإذا لم يتفقا يحق لأي منهما التقدم بطلب للمحكمة المختصة التي يقع العقار في دائرتها لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار وعلى المحكمة البت في الطلب في مدة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ تقديمه ويكون القرار بأجر المثل قطعياً ونافذاً من تاريخ تقديم الطلب)).

وحيث إن قانون المالكين والمستأجرين رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣ المعدل والساري المفعول منذ تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ٢٠١٣/١١/١٧ نص في مادته الثانية على إلغاء نص البند (٢) من الفقرة (أ) من المادة (٥) من القانون الأصلي واستعاض عنه بالبنود (٢ و٣ و٤) ونص البند (٤) على أن أحكام هذه المادة (بعد التعديل) تسري على الدعاوى المنظورة التي لم يفصل بها بحكم قطعي قبل تاريخ نفاذ هذا القانون .....)).

وحيث إن دعوى المدعي قد فصلت بقرار قطعي بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ وقبل سريان أحكام القانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣ بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٧ الأمر الذي لا يبقى معه محل لتطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣ على وقائع الدعوى.

وحيث إن محكمة الاستئناف بقرارها الطعين لم تلتزم هذا النظر فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون وتكون أسباب الطعن واردة على الحكم المطعون فيه ويكون معيباً بما يوجب نقضه .

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

قراراً صدر بتاريخ ٢٠ ذي الحجة سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/١٠/٤م.

عضو عضو برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو عضو

رئيس الديوان

دقق/ أ.ك