

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد الخرابشة
وعضوية القضاة السادة

راكان حلوش، بسام العتوم، خليفة السليمان، إبراهيم أبو طالب

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠٠٥/١٢

المميز:

سعيد مفلح هودلي

وكلاؤه المحامون باسل بسطامي ومهند باسل بسطامي وهدى
باسل بسطامي ومنجد باسل بسطامي

المميز ضده:

حلمي خليل سلمان هلسة

وكيله المحامي محمد أبو جبارة

بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/١٢ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف
حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٤/٢٨٠٨ تاريخ ٢٠٠٤/٦/١٦ المتضمن رد الاستئناف
وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق عمان رقم ٢٠٠٣/٢١٧٦ تاريخ
٢٠٠٤/٤/٢٥ القاضي ببرد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف
ومبلغ (٦٠) ديناراً أتعاب محاماة وإعادة الأوراق لمصدرها.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١. القرار الاستئنافي مخالف لنص المادة (١٤) من قانون المالكين والمستأجرين جراء
عدم احتساب الزيادة القانونية على ضوء عقد الإيجار الأصلي المؤرخ في
١٩٨٦/٣/١.

٢. عدم جواز سماع البينة الشخصية للمدعى عليه (المميز ضده) في هذه الدعوى :
أخطأت محكمة الصلح أولاً وتبعتها محكمة الاستئناف حين صدقت قرار محكمة
الصلح بإجازة سماع البينة الشخصية للمدعى عليه في هذه الدعوى.

٣. لا يجوز الرجوع عن قرار سماع بينة المدعي الداحضة لأنه قرار قرينة.
• في جلسة ٢٠٠٣/٧/٣ أمام محكمة الصلح قررت المحكمة الاستجابة لطلب
المدعي بتقديم بينة داحضة وهي أقوال الشهود الواردة أسمائهم في المذكرة
المقدمة من وكيل المدعي (المميز) والمؤرخة في ٢٠٠٣/٥/٢٢.
• وفي جلسة ٢٠٠٤/١/٢٢ وأمام هيئة أخرى لمحكمة الصلح عادت محكمة
الصلح عن قرارها وقررت عدم سماع البينة الداحضة للمدعي بداعي أن
نصوص قانون محاكم الصلح لا تنص على البينة الداحضة.

٤. وبالتناوب لا عبرة للظن البين خطأه ولا يجوز الإثراء بلا سبب:
• تكررت إشارة قراري محكمتي الصلح والاستئناف إلى الوصولات التي قدمها
المستدعي ضده للتدليل على مقدار الزيادة في بدل الإجازة على أثر القانون
المعدل لعام ٢٠٠٠ وأن المدعي كان قابلاً بتلك الزيادة.
• أوضح المدعي (المميز) أنه وقع في خطأ حسابي ظناً منه أن بدل الزيادة
السنوية هو مبلغ (٩٠) دينار وحين عرف وضعه القانوني الصحيح وأن
الزيادة هي بمعدل (١٨١,٢٥٠) ديناراً أردنياً سنوياً بادر لمطالبة المدعى عليه
(المميز ضده) ودياً ثم بإنذار عدلي وبعدها أقام هذه الدعوى استناداً للقاعدة
الفقهية (لا عبرة للظن البين خطأه).

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

بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/٢٦ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها رد
التمييز شكلاً وتصديق قرار محكمة الاستئناف برد دعوى المميز وتضمين المميز الرسوم
والمصاريف وأتعاب المحاماة.

القرار

بالتدقيق والمدولة نجد أن وقائع هذه الدعوى تتمثل في أن المدعي سعيد مفلح هودلي كان قد أقام الدعوى رقم ٢٠٠٣/٢١٧٦ لدى محكمة صلح حقوق عمان بمواجهة المدعي عليه حلمي خليل هلسة للمطالبة بإخلاء مأجور يشغله المدعي عليه عائد للمدعي في جبل الحسين بموجب عقد إيجار من ١٩٨٦/٣/١ وبأجرة سنوية مقدارها (١٢٥٠) دينار ، وان قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٠ رتب زيادة سنوية اعتباراً من ٢٠٠٠/٨/٣١ على مثل هذا العقد بنسبة ٣% فقد أصبحت الأجرة السنوية (١٤٣٠) ديناراً و ٢٥٠ فلساً) وأن المدعي عليه لم يتم دفع الأجرة حسب التعديل مما دعى المدعي لإذاره عدلياً بواسطة كاتب العدل بالإنداز رقم ٢٠٠٣/٨٠٨٠ والذي تبلغه المدعي عليه ولم يتم بالدفع.

بعد أن استكملت المحكمة إجراءات المحاكمة على النحو الوارد في محاضرها قررت بتاريخ ٢٥/٤/٢٠٠٤ رد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

لم يقبل المدعي بالقرار الصادر عن محكمة الصلح فطعن به لدى محكمة استئناف عمان والتي قررت في القضية رقم ٢٠٠٤/٢٨٠٨ تاريخ ١٦/٦/٢٠٠٤ رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف .

لم يلاق القرار الصادر عن محكمة الاستئناف قبولاً من المدعي فطعن به تمييزاً بعد حصوله على الإذن بالتمييز وفقاً لأحكام المادة ١٩١ من الأصول المدنية.

وبالنسبة لما جاء بالسبب الأول من أسباب التمييز نجد أن وكيل المميز يقر بأنه جرى تعديل عقد الإيجار الأصلي بعقد إيجار لاحق والمبرز صورة عنـه اعتباراً من ١/٩/١٩٨٨ بحيث أصبحت الأجرة السنوية ألف دينار .

ونجد من الرجوع إلى العقد اللاحق أنه قد ورد فيه أنه امتداد للعقد السابق مع تعديل الأجرة لتصبح ألف دينار وقد أستقر اجتهاد محكمتنا في العديد من القرارات المشابهة على أن الزيادة تحسب على أساس العقد الأول الموقع بين المؤجر والمستأجر من حيث التاريخ فقط أما إذا جرى تعديل الأجرة فإن هذا التعديل يؤخذ بعين الاعتبار مع مراعاة بداية الإجارة وحيث أن الأجرة المنفق عليها هي ألف دينار فإن الزيادة الواردة في القانون رقم

٢٠ لسنة ٢٠٠٠ والذي حدد الزيادات على عقود الإيجار من ٧٦/١/١ - ١٢/٣١/١٩٩٠ بنسبة ٣%.

وبعملية حسابية فإن المدعي يستحق الزيادة عن الفترة الواقعة من تاريخ ابتداء الإجارة في ٨٦/٣/١ ولغاية ٩٠/١٢/٣١ بنسبة ٣% وعلى أساس أن الأجرة ألف دينار باعتبار أن الشقة التي أشغلها وكما أقر وكيل المدعي في لائحة تمييزه أنها خلاف الشقة التي استأجرها ابتداءً ولكن وبما أنه ورد في العقد اللاحق أنه امتداد للعقد الأول فإن الأجرة المتفق عليها والتي يجب أن تحسب أساساً للزيادة القانونية هي مبلغ الألف دينار.

وحيث أن محكمة الاستئناف في قرارها المميز قد ذهبت إلى أن الزيادة يجب أن تحسب اعتباراً من تاريخ ٨٨/٩/١ وهو العقد اللاحق فإنها بذلك تكون قد خالفت أحكام المادة ١٤ من قانون المالكين والمستأجرين ولما ورد في العقد اللاحق الذي ورد فيه صراحة أنه امتداد للعقد السابق مما يجعل ما ورد بهذا السبب واردة على القرار المميز بهذه الحدود فقط وموجب لنقضه.

وبالنسبة لباقي الأسباب فإنه وعلى ضوء ما جاء بردنا على السبب الأول أصبح الرد عليها غير مجد.

وعليه واستناداً لما جاء بردنا على السبب الأول نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها لإجراء المقتضى.

قراراً صدر بتاريخ ١٦ ربيع الثاني سنة ١٤٢٦ هـ الموافق ٢٥/٥/٢٠٠٥م

القاضي المنزس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / ف ع