

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٤/١٠٨١

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد نايف الإبراهيم

وعضوية القضاة السادة

جميل المحادين ، هاني قاقيش، ناجي الزعبي، عادل الشواورة

المميز: مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته

المميز ضده: محمود توفيق عبد المحسن العتوم

وكيله المحامي زييد العفيف

بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف  
حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٣/١٩٣٧ فصل ٢٠١٣/٤/٨ المتضمن رد الاستئناف  
موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان في القضية رقم  
٢٠١٢/٢٨٨ فصل ٢٠١٢/١١/١٨ المتضمن إلزام المدعى عليها وزارة الزراعة بدفع مبلغ  
١٦٦٧٥,٧ ديناراً للمدعي وذلك بدل الزيادة القانونية ورد المطالبة بما يزيد على هذا المبلغ  
وتضمن المدعى عليه الرسوم النسبية وكامل المصاريف وعدم الحكم لأي من الأطراف  
بأتعاب محاماة حيث إن كل طرف خسر الشق الأكبر من دعواه والفائدة القانونية بواقع ٩%  
تسري من تاريخ المطالبة بموجب وكالة المحامي كامل القزاز وآخرون بتاريخ ٢٠١٢/٦/٤  
وحتى السداد التام وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١. إن القرار غير ملل تعليلاً كافياً.
٢. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم فسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعي لعدم استنادها إلى أساس قانوني سليم .
٣. أخطأت محكمة الاستئناف باحتساب الزيادة السنوية المقررة بموجب القانون وإن مجموع الزيادة السنوية هو المبلغ المدفوع من الجهة المميزة لا المبلغ الذي خلصت إليه المحكمة.

لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً وبالموضوع نقض القرار المميز .

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد أن المدعي محمود توفيق عبد المحسن العتوم أقام الدعوى رقم ٢٩٢٤/٢٠١١ لدى محكمة صلح حقوق شمال عمان بمواجهة المدعى عليها وزارة الزراعة موضوعها المطالبة بالزيادة المئوية المستحقة على الأجور مقدرة لغايات الرسم بمبلغ وقدره (٢٠٠٠) دينار مستنداً إلى الوقائع التالية:

١. يملك المدعي ثلثي مبنى وزارة الزراعة التي تستأجره المدعى عليها بموجب عقد إيجار خطي محرر بتاريخ ١٩٨٨/٩/١ وحتى تاريخ إقامة هذه الدعوى وملحق عقد الإيجار بتاريخ ٢٠٠٣/٥/١٩ الذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد الأصلي .
٢. عندما صدر قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ المعدل بالقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ فقد استحققت على الجهة المدعى عليها زيادة مئوية في الأجور بموجب المادة ١٥ فقرة (ج) اعتباراً من تاريخ ٢٠١١/١/١.
٣. طالبت الجهة المدعية الجهة المدعى عليها بهذه النسبة من الزيادة التي أقرها القانون المذكور في البند السابق إلا أن الجهة المدعى عليها ممتنعة عن الدفع، وحيث إن الجهة المدعى عليها لم تلتزم بدفع هذه الزيادة فإنها تكون وهذه الحالة

قد تخلفت عن دفع الأجر المستحقة الأمر الذي يعتبر سبباً موجباً لإقامة هذه الدعوى.

بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٨ أصدرت محكمة الصلح قراراً يقضي بإعلان عدم اختصاصها وإحالة الدعوى محكمة بداية حقوق شمال عمان حسب الاختصاص.

سجلت الدعوى لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان برقم ٢٠١٢/٢٨٨ وبعد أن استكملت المحكمة إجراءات الدعوى أصدرت قراراً بتاريخ ٢٠١٢/١١/٨ يقضي بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ (١٦٦٧٥,٧) ديناراً للمدعي وذلك بدل الزيادة القانونية ورد المطالبة بما يزيد على هذا المبلغ، وتضمن المدعى عليها الرسوم النسبية وكامل المصاريف وعدم الحكم لأي من الأطراف بأتعاب محاماة حيث إن كل طرف خسر الشق الأكبر من دعواه والفائدة القانونية.

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني الحكم فطعن فيه استئنافاً وأصدرت محكمة استئناف عمان القرار رقم ٢٠١٣/١٩٣٧ قضت فيه برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف .

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني الحكم الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً .

#### ورداً على أسباب التمييز :

وعن سببي التمييز الثاني والثالث ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف بعدم فسخ قرار محكمة الدرجة الأولى ورد دعوى المدعي ذلك أن الجهة المدعى عليها أثبتت دفعها كامل الزيادات السنوية وفي طريقة احتسابها الزيادة السنوية المقررة ، فإن محكمة الدرجة الأولى قد احتسبت الزيادة المستحقة على الأجرة وفق المعادلة المقررة في قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ المادة (١٥) قبل تعديلها التي كانت سارية المفعول في الفترة المطالب بالزيادة عنها التي تقضي الفقرة (ج) منها بأن يضاف إلى بدل الإجازة اعتباراً من ٢٠١١/١/١ ما نسبته ٤% عن كل سنة قضت فيها الإجازة اعتباراً من تاريخ بدء الإجازة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ وذلك إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن وللعقود المبرمة ما بين تاريخ ١٩٧٥/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٠/١٢/٣١ .

وحيث إن عقد الإيجار المبرم بين المميز ووزارة الزراعة أبرم بتاريخ ١٩٨٨/٩/١ وببديل إيجار سنوي مقداره (١٣٧٥٠٠) دينار فإن المدعي يستحق زيادة سنوية اعتباراً من ٢٠١١/١/١ ما نسبته ٤% من هذا البديل عن كل سنة مضت فيه الإجارة من تاريخ إبرام العقد في ١٩٨٨/٩/١ وبتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١.

وحيث إن المحكمة احتسبت الزيادة السنوية التي تستحق للمدعي عن حصته في العقار المؤجر لوزارة الزراعة وفق هذه المعالجة وتوصلت بأن مقدار الزيادة عن الفترة المذكورة قد بلغت ١٤٣٣٠٥,٥٥ ديناراً وأن ما دفعته الجهة المدعى عليها من هذه الزيادة مبلغ (١١٨٢٩٢,٠٣١) ديناراً فإن المميز ضده يستحق حصته بنسبة الثلثين حسب حصصه في سند التسجيل في الزيادة المستحقة غير المدفوعة وهي الفارق بين ما يستحق وما دفع ، وقد احتسبت المحكمة ذلك وحكمت للمدعي به فإن تأييد محكمة الاستئناف لمحكمة الدرجة الأولى في ذلك لا يخالف القانون مما يتعين رد هذين السببين .

أما بخصوص السبب الأول من أن القرار المميز غير معلل، فإن هذا السبب جاء عاماً لا يصلح أن يكون سبباً للطعن، أضف أن القرار جاء متفقاً وأحكام المادتين ١٦٠ و ٤/١٨٨ من الأصول المدنية.

لهذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٨ شعبان سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٦/٦/٢٠١٤ م

القاضي المترا<sup>س</sup>

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق / ف ع