

المملكة الأردنية الهاشمية

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

يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش ، محمد اليبرودي .

الممبزة: شركة بنك سوستيه جنرال .

وكيلاها المحاميان رجائي الدجاني وأحمد حمدان .

المميز ضدهم : المحامي محمد مقبل سلمان المعلي الزيود بصفته الشخصية
وبصفته وكيلاً عن كل من نواف وأحمد ونايف وعبد الإله مقبل
المعلي .

بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٩ وبتاريخ ٢٠١٤/٥/٤ تقدمت الممبزة بلائحتي تمييز
وأسبابهما واحدة وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في القضية
الحقوقية رقم (٢٠١٣/٢٤٤٨٩) بتاريخ ٢٠١٣/٩/١٧ المتضمن رد الاستئناف
موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة صلح الزرقاء في القضية الحقوقية
رقم (٢٠١٢/٣٥٤٢) فصل ٢٩/٥/٢٠١٣ القاضي : (بالحكم واعتباراً من تاريخ
٢٠١٢/٧/١٩ أن بدل الأجرة الواجب دفعه من قبل المدعى عليه (بوصفه مستأجراً)
للمدعين (بوصفهم مؤجراً) لقاء إشغال عقار المدعين وهو الموصوف في عقد الإيجار
والمقام على قطعة الأرض رقم (٢٥٢) حوض رقم (١٠) البلد من أراضي الزرقاء هو
مبلغ (عشرين ألفاً وأربعمئة (٢٠٤٠٠) دينار) سنوياً تدفع كما هو وارد في العقد (في
بداية كل سنة ميلادية) ودون المساس بأي شرط من شروطه الأخرى وتضمن كل من

المدعين والمدعى عليه الرسوم والمصاريف المناصفة بينهما ودون الحكم لأي منهما بأتعاب محاماة) وتضمن المستأنفة الرسوم والمصاريف .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. ألغى قانون المالكين والمستأجرين رقم (١٤ لسنة ٢٠١٣) النصوص القانونية المتعلقة بتقدير أجر المثل ونص على أن أحكامه تسري على الدعاوى المنظورة التي لم يفصل فيها بحكم قطعي قبل تاريخ نفاذه وهذا يعني أن الدعوى أصبحت فاقدة لسندها القانوني ومستوجبة الرد .

٢. أخطأت المحكمة في تصديق قرار محكمة الصلح على الرغم من أنه قرار باطل كونه صادر عن محكمة ليست صاحبة اختصاص نوعي .

٣. لم تبين محكمة الاستئناف سندها القانوني في القول بأن قاضي الصلح هو المختص بنظر هذه الدعوى وأن اختصاصه يبقى قائماً عن قيمة العقد بعد تعديله وأن العبرة بقيمته قبل تعديله .

٤. خالفت المحكمة منطوق المادة (١٢٧) من قانون أصول المحاكمات المدنية ونظام رسوم المحاكم .

٥. أخطأت المحكمة في عدم رد دعوى المميز ضدهم على الرغم من عدم امتثالهم لأحكام المادة (٢/١/٥) من قانون المالكين والمستأجرين .

٦. أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة حيث جاء مخالفاً للأصول والقانون .

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

ال ق ر أ

لدى التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعين المحامي محمد مقبل سلمان المعلي الزيود بصفته الشخصية وبصفته وكيلًا عن أشقائه كل من نواف وأحمد ونائف وعبد الإله مقبل سلمان المعلي أقاموا هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليها بنك سوستيه جنرال الأردن والمعروف سابقاً بشركة ريفكو المؤسسة المالية العقارية وشركة ريفكو للتأمين على الحياة .

لدى محكمة صلح حقوق الزرقاء بموضوع طلب إعادة تحديد بدل الأجر بما يتناسب وأجر المثل وأجرة العقار السنوية (٢٠٠٠) دينار وذلك للأسباب التالية :

١. المدعون يملكون خمس حصص من أصل ست هي مجموع الحصص في قطعة الأرض رقم (٢٥٢) حوض رقم (١٠) البلد من أراضي الزرقاء ومساحتها (٣٢٦) متراً مربعاً .

٢. يشغل المدعى عليه وهو شركة مساهمة عامة مسجلة بالرقم (٥٥) لدى وزارة الصناعة والتجارة مخزنين تجاريين مقامين على قطعة الأرض الموصوفة في البند الأول بموجب عقد إيجار خطي ابتداءً من تاريخ ١٩٨٣/١/١ وبأجرة (٢٠٠٠) دينار سنوياً ولمدة سنة واحدة تجدد تلقائياً على أن تدفع الأجرة في بداية كل سنة ميلادية .

٣. يقع العقار على شارع الملك حسين في الوسط التجاري في مدينة الزرقاء تنظيم قطعة الأرض تجاري مركزي وهو في منطقة حيوية جميع الخدمات فيها متوافرة والبناء قديم نسبياً مساحة المأجور الإجمالية (١٠١) متر مربع تقريباً مع سدة خرسانية مساحتها (٧٨) متراً مربعاً ويستخدم المأجور كبنك وأن بدل أجر المثل المتوجب دفعه عن المأجور بتاريخ إقامة الدعوى هو مبلغ (١٧٠٠) دينار شهري أي (٢٠٤٠٠) دينار سنوي.

نظرت الدعوى من محكمة الدرجة الأولى بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٩ أصدرت قرارها المتضمن الحكم واعتباراً من تاريخ ٢٠١٢/٧/١٩ أن بدل الأجرة الواجب دفعه من قبل المدعى عليه بوصفه مستأجر للمدعين لقاء إشغال عقارهم هو مبلغ (٢٠٤٠٠) دينار

سنوي تدفع كما هو وارد في العقد في بداية كل سنة ميلادية دون المساس بأي شرط من شروطه الأخرى مع الرسوم والمصاريف مناصفة بينهما دون الحكم لأي منهما بأتعاب محاماة .

لم ترتض المدعى عليها بهذا القرار وتقدمت باستئنافها للطعن فيه .

وبتاريخ ٢٠١٣/٩/١٧ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم (٢٠١٣/٢٤٤٨٩) رد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف .

لم ترتض المدعى عليها بالقرار الاستئنافي المشار وقدمت تمييزها الأول بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٩ وتقدمت بتمييزها الثاني بتاريخ ٢٠١٤/٥/٤ بعد حصولها على إذن بالتمييز من قبل معالي رئيس محكمة التمييز بالقرار رقم (٢٠١٣/١٠٣٤) تاريخ ٢٠١٤/٤/٦ .

وقبل الرد على أسباب الطعن التمييزي الثاني نجد إن موضوع الدعوى هو إعادة تقدير بدل الأجر السنوي بما يتناسب وأجر المثل مع موقع العقار .

وإن الدعوى مقدرة ببديل الأجر السنوي بمقدار (٢٠٠٠) دينار وأن الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز استقر على أن دعوى تحديد بدل أجر المثل ليست من الطلبات المستعجلة وإنما هي دعوى منشئة ويخضع الاختصاص فيها لمقدار القيمة التي يقدرها الخبراء .

وحيث إن الخبراء قدروا بدل أجر المثل للعقار موضوع الدعوى بمبلغ (٢٠٤٠٠) دينار فإن هذا التمييز مستوجب الرد شكلاً وكون الطعن بالحكم الاستئنافي لا يحتاج للحصول على إذن لأن العبرة في ذلك لأعلى قيمة مقدرة في أي مرحلة تكون عليها الدعوى .

وحيث إن الطاعنة تقدمت للحصول على إذن بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٣ وتقدمت بطعنها التمييزي هذا بتاريخ ٤/٥/٢٠١٤ فيكون مقدما بعد مضي المدة القانونية مما يتعين رده شكلاً.

أما فيما يتعلق بالتمييز الأول المقدم بتاريخ ٩/١٢/٢٠١٣ فهو مقدم ضمن المدة القانونية كون وكيل الطاعنة قد تبلغ القرار الاستئنافي رقم (٢٠١٣/٢٤٤٨٩) بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٢ .

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي:

وعن السببين الثاني والثالث اللذين تنعى فيهما الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها في تأييد القرار الصادر عن محكمة الدرجة الأولى على الرغم من أنها ليست صاحبة الاختصاص في نظره وأن المختص هي محكمة البداية .

وللرد على ذلك نجد ومن استقراء المادة (٧/٣) من قانون محاكم الصلح التي تنص على أنه ((لقضاة الصلح النظر في : ٧- دعاوى فسخ عقد الإيجار ودعاوى إخلاء المأجور إذا كان بدل الإيجار السنوي لا يزيد على سبعة آلاف دينار وفي هذه الحالة يكون قاضي الصلح مختصاً بالنظر في المطالبة بالأجور المترتبة على ذلك المأجور مهما بلغت قيمتها)) .

وحيث إنه وبإجراء الخبرة لتقدير أجر المثل للعقار موضوع الدعوى فقد بلغت أجرته السنوية مبلغ (٢٠٤٠٠) دينار فتكون محكمة البداية هي المختصة بنظر هذه الدعوى ويتوجب إحالتها لمحكمة البداية حسب الاختصاص .

وحيث إن محكمة الصلح حكمت بالدعوى دون إحالتها لمحكمة البداية فيكون قرارها في غير محله مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه لورود هذين السببين عليه مع مراعاة أحكام المادة (٢) من القانون رقم (١٤ لسنة ٢٠١٣) المعدل لقانون المالكين والمستأجرين والنافذ بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٣ بعد صدور القرار المطعون فيه .

لـ هذا ودون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٢ صفر سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٤/١١/٢٠١٥ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس

عضو



عضو

نائب الرئيس

عضو



رئيس الديوان

دقق / ق. أ.

