

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 حسن حبوب .

وعضوية القضاة السادة

ناصر التل ، هاني قافيش ، باسم المبيضين ، حابس العبدالات .

المستدعية : فاطمة عيد سليمان قباعة .

وكيلها المحامي محمد نور علي الزعبي .

بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٧ تقدمت المستدعية فاطمة عيد سليمان قباعة بهذا الطلب
بمواجهة المستدعي ضده يوسف عبد الرحمن مؤمن التكروري وذلك لتعيين المرجع
القضائي المختص للقضية الصلحية الحقوقية رقم ٢٠١٢/١١٧٦ فصل ٢٠١٣/٧/٣ .

وموضوعها المطالبة بأجر المثل بموجب المادة ٢/٥ من قانون المالكين
والمستأجرين والمنظورة لدى محكمة صلح حقوق شمال عمان بالاستناد للوقائع التالية :

١. أقامت المستدعية دعوى مطالبة بأجر مثل للشقة السكنية الكائنة في عمان
تلاع العلي شارع زهير بن عياض في مواجهة المستدعي ضده لدى محكمة صلح
حقوق شمال عمان قيدت بالرقم ٢٠١٢/١١٧٦ وقد قضت بتاريخ ٢٠١٣/٧/٣ بأجر
المثل للشقة موضوع الدعوى بمبلغ ٣٣٠٠ دينار سنوياً .

٢. لم يرتضِ المستدعى ضده بهذا القرار فطعن فيه لدى محكمة استئناف عمان التي أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/٩/١١ قرارها رقم ٢٠١٣/٢٥٧٥١ قضت فيه بعدم اختصاصها وإحالة الدعوى إلى محكمة بداية حقوق شمال عمان بصفتها الاستئنافية .

٣. بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٤ أصدرت محكمة بداية شمال عمان بصفتها الاستئنافية قرارها رقم ٢٠١٣/٢١٨٧ قضت فيه بعدم اختصاصها وهذا يشكل تنازع سلبي على الاختصاص بموجب المادة ٣٥/ب/١ من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يتوجب تعيين المرجع القضائي المختص .

القرار

بالتدقيق نجد إن المدعية فاطمة عيد سليمان قباعة أقامت بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٣ لدى محكمة صلح حقوق شمال عمان الدعوى رقم ٢٠١٢/١١٧٦ بمواجهة المدعى عليه يوسف عبد الرحمن مؤمن التكروري وذلك للمطالبة ببطل العطل والضرر وبأجر مثل الشقة السكنية المفروشة رقم ١١٣ الواقعة في الجهة الغربية من الطابق الأول من المبنى رقم ١٣ المقام على قطعة الأرض رقم ١٤٥ حوض سلطاني الجبيهة رقم ٩ حي التلاع الشمالي قرية الجبيهة من أراضي شمال عمان بالاستناد للوقائع التالية :

١. المدعى عليه يشغل الشقة السكنية المفروشة رقم ١١٣ الواقعة في الجهة الغربية من الطابق الأول من المبنى رقم ١٣ المقامة على قطعة الأرض رقم ١٤٥ حوض سلطاني الجبيهة رقم ٩ حي التلاع الشمالي قرية الجبيهة من أراضي شمال عمان وهي من نوع طوابق وشقق ومصنفة سكن (أ) مساحتها ٦٠ م٢ .

٢. المدعى عليه يشغل الشقة الموصوفة بالبند رقم (١) بموجب عقد إيجار خطي مصدق من أمانة عمان الكبرى منطقة تلاع العلي والمدفوع عنه رسم التصديق والغرامة بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٠ بموجب الوصول رقم ٢٠١٢/١٨١٢٩١٣ .

٣. مدة عقد إيجار الشقة المفروشة سنة واحدة فقط وممضي بتوقيع المدعى عليه بتاريخ ١٠/١/١٩٩٥ بأجرة سنوية مقدارها ١٧٠٠ دينار تدفع على أربعة أقساط وهو ما زال يشغل هذه الشقة ويوجد بها عفش كامل .

٤. إن بدل الإيجار السنوي الذي يلتزم به المدعى عليه أقل من القيمة الحقيقية والفعليّة للشقة المفروشة موضوع الدعوى ولا تساوي أجره مثل الشقة التي تقع في نفس الحي و/أو الأحياء المشابهة ولا تساوي الأجرة السنوية التي يدفعها المدعى عليه أجره مثل الشقة موضوع الدعوى من حيث إن الشقة تقع في الطابق الأرضي والبناء مكون من واجهة حجر نظيف من أربع جهات وقريبة من الخدمات وفي موقع سكني سكن (أ) ومساحتها ستون متراً مربعاً وبها حديقة خلفية مساحتها أكثر من ٤٠ أربعين متراً مربعاً .

٥. طالبت المدعية من المدعى عليه بدفع أجره المثل للشقة المفروشة موضوع الدعوى إلا أنه تمنع بدون وجه حق أو مبرر قانوني عن دفع الأجرة التي تساوي أجره مثل الشقة المتعارف عليه في الشقق التي تقع في نفس الحي و/أو نفس مواصفات ومساحة الشقة موضوع الدعوى .

٦. المدعية تضررت ضرراً مادياً من تمنع المدعى عليه عن دفع أجره المثل للشقة رغم مطالبته بذلك مراراً وتكراراً والمدعية لا ترغب بتجديد المدة العقدية لعقد الإيجار وترغب بإنهاء العقد عند انتهاء السنة العقدية المحددة بالعقد .

٧. المدعية على استعداد بدفع الرسم عند طلب المحكمة .

باشرت محكمة الصلح نظر الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/٧/٣ الحكم وجاهياً اعتبارياً بحق المدعى عليه قضت فيه بتعديل أجر مثل العقار موضوع الدعوى لتصبح الأجرة السنوية ٣٣٠٠ دينار من تاريخ إقامة الدعوى .

وتضمنين المدعية والمدعى عليه الرسوم والمصاريف مناصفة فيما بينهما وتضمنين المدعى عليه مبلغ ١٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لم يقبل المدعى عليه بهذا الحكم فطعن فيه استئنافاً .

وإن محكمة استئناف عمان أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/٩/١١ الحكم رقم ٢٠١٣/٢٥٧٥١ تدقيقاً قضت فيه بإحالة الدعوى إلى محكمة بداية حقوق شمال عمان بصفتها الاستئنافية كصاحبة اختصاص للنظر فيها حسب الأصول .

وبعد إحالة الأوراق إلى محكمة بداية شمال عمان وقيدها بالرقم ٢٠١٣/٢١٨٧ أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٤ الحكم تدقيقاً قضت فيه بعدم اختصاصها بنظر هذا الاستئناف .

وباستعراض المادة ٣٥ من قانون أصول المحاكمات المدنية رقم ٢٤ لسنة ١٩٨٨ وتعديلاته نجد إنها تنص على :

١. إذا حصل تنازع على الاختصاص إيجابياً كان أم سلبياً بين محكمتين نظاميتين فيحق لأي من الفرقاء أن يقدم طلباً لحسم النزاع الحاصل إلى المحكمة التالية :
أ.

ب. إذا كان التنازع بين محكمتين لا تتبعان محكمة استئناف واحدة أو بين محكمتي استئناف فتعين محكمة التمييز المحكمة المختصة بنظر الدعوى .

وفي حالتنا المعروضة فإن النزاع بين محكمة استئناف عمان وبين محكمة بداية شمال عمان بصفتها الاستئنافية إذ قررت كلا المحكمتين عدم اختصاصها بنظر الطعن الاستئنافي الذي تقدم به المدعى عليه فيكون الأمر يشكل تنازاعاً سلبياً على الاختصاص فتكون محكمة التمييز هي المحكمة المختصة بتعيين المرجع .

وحيث إن الدعوى أقامتها المدعية للمطالبة ببطل العطل والضرر وبأجر مثل للشقة وعلى ما ورد تفصيلاً في لائحة الدعوى التي أشارت فيها إلى أن الأجرة السنوية لها ١٧٠٠ دينار وأن محكمة الصلح وبالخبرة التي أجرتها واعتمدها في إصدار حكمها

توصلت إلى أن أجر مثل هذه الشقة التي يشغلها المدعى عليه ابتداءً من ١/١/١٩٩٥ يساوي ٣٣٠٠ دينار .

وحيث إن المادة ١٠/٣/أ من قانون محاكم الصلح قد نصت على : (تستأنف إلى محكمة البداية الأحكام الصلحية الحقيقية التي لا تتجاوز قيمة المدعى به ألف دينار والقرارات الصادرة عن قاضي الأمور المستعجلة في الدعاوى الصلحية الحقيقية) .

وحيث إن الدعوى سجلت لدى محكمة الصلح كدعوى وليس كطلب مستعجل وفقاً للمادة ٥/٢/أ من قانون المالكين والمستأجرين وأن محكمة الصلح نظرت هذه الدعوى وبحث في موضوعها وتوصلت إلى أن بدل المثل يساوي مبلغ ٣٣٠٠ دينار فإن الطعن في الحكم الصلحي يكون أمام محكمة الاستئناف وليس أمام محكمة البداية بصفتها الاستئنافية الأمر الذي نقرر معه اعتبار محكمة استئناف عمان مرجعاً مختصاً لنظر الطعن الاستئنافي المقدم من المدعى عليه يوسف عبد الرحمن مؤمن التكروري والفصل فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١١ جمادى الأولى سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ١٢/٣/٢٠١٤ م.

القاضي المترنس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / ف. أ.