

ثانياً: في الاساس

حيث تطلب المستأنفة من نحو اول فسخ الحكم المستأنف لعدم احترام الجهة المستأنف عليها للألية المنصوص عليها في المادة 18 من قانون الاجارات الصادر في 2014/5/8 وقانون الاجارات رقم 17/2 لناحية تحديد بدل المثل، ولعدم وجود اتفاق رضائي على تحديد بدل المثل بين المالك والمستأجر، الامر المنازع فيه من الجهة المستأنف عليها،

وحيث تنص المادة 18 من قانوني الاجارات الصادرين في العامين 2014 و 2017 على انه يجري تحديد بدل المثل رضاء بالاتفاق فيما بين المؤجر والمستأجر، على ان يخضع هذا البديل لقرار اللجنة في حال طلب المستأجر منها الحصول على مساهمة مالية من الصندوق، واذا لم يجر التوصل الى تحديد بدل المثل رضاء بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر خلال الثلاثة اشهر الاولى التي تلي تاريخ نفاذ هذا القانون، فيستعين المؤجر بخبيرين من قائمة الخبراء المحليين في المحافظة المسجلين لدى المحاكم، ويكون احدهما مهندساً مدنياً او معمارياً والثاني ممن يعملون بالتخمين العقاري المسجلين في جدول الخبراء ويتولى الخبيران وضع تخمين لبديل مثل المأجور وفق الاصول، ويقوم المؤجر بواسطة الكاتب العدل بإبلاغ تقرير التخمين لبديل المثل الى المستأجر الذي عليه وفي خلال شهرين من تبليغه التقرير اما الموافقة عليه واعتماده في تحديد بدل ايجار المثل او التقدم بتقرير تخمين مقابل عن طريق الاستعانة بخبيرين من قائمة الخبراء المحليين في المحافظة المسجلين لدى المحاكم يكون احدهما مهندساً مدنياً او معمارياً والثاني مما يعملون بالتخمين العقاري ومسجلين في جدول الخبراء،

وحيث يستفاد من صياغة هذه المادة ان المشترع اعطى لكل من المؤجر والمستأجر توجيهات او تعليمات من اجل التوصل الى تحديد بدل المثل اما رضاء واما عن طريق اعتماد آلية معينة وردت في هذه المادة، غير انه لم يفرض عليهما اعتماد آلية وحيدة لتحديد بدل المثل تحت طائلة البطلان في حال عدم اعتماد هذه الآلية، وبالتالي يمكن للفرقاء التوصل الى اتفاق حتى خارج اطار هذه الآلية سواء كان هذا الاتفاق صريحاً ام ضمنياً،

وحيث انطلقاً مما تقدم، وبالعودة الى الاوراق المبرزة في الملف، فانه يتبين ان الفريقين نظماً عقد ايجار جديد بعد دخول قانون الاجارات لعام 2014 حيز التنفيذ في 2014/12/26 حددا فيه بدلات الاجار العائدة للعام 2015، ثم صعدا في العام 2016 الى توقيع عقد ايجار ثان يشمل الفترة التأجيرية العائدة للعام 2016، وقد اعتمدا لتحديد بدل الاجار والزيادة في العتدين المشار اليهما. اعلاه على بدل المثل الذي اعتمده الجهة المستأنف عليها اي نسبة 5% من القيمة البيعية للمأجور البالغة 180 الف دولار اميركي،

وحيث ان توقيع المستأنفة على عقد ايجار تم بموجبه تحديد الزيادة على البدلات وفقاً لاحكام القانون العائد لعام 2014، وانطلاقاً من تخمين المأجور موضوع الدعوى من قبل المستأنف عليها، وقيامها بتسديد البدلات على اساس الزيادة المحتسبة، انما تشكل موافقة ضمنية من قبلها على التخمين المعتمد من قبل الجهة المستأنف عليها، الامر الذي يقتضي معه رد اقوالها لهذه الناحية وتصديق الحكم المستأنف لناحية ما قضى به بهذا الخصوص،

وحيث تطلب المستأنفة من نحو ثان فسخ الحكم المستأنف لجهة اعتباره ان قانون العام 2014 هو قانون نافذ واحتسابه السنوات التمديدية التسع بدءاً من تاريخ 2014/12/26، واعتبار ان السنة التمديدية الاولى هي تلك الممتدة من تاريخ صدور القانون 2017/2 اي في 2017/2/28 وذلك اصلاً بصراحة

المادة 15 من هذا القانون، وفي وجوب احتساب البدلات المستحقة من تاريخ 2017/1/1 ولغاية 2018/2/28 اعتباراً من تاريخ صدور القانون 17/2 الامر المنازع فيه من الجهة المستأنف عليها،
وحيث تنص المادة 15 من قانون الاجارات رقم 17/2 على انه تمتد لغاية تسع سنوات والمستفيدين من تقديمات الصندوق لغاية 12 سنة من تاريخ نفاذ هذا القانون عقود ايجار الاماكن السكنية الخ،

وحيث يتبين من مقارنة المادة 15 من القانون الصادر العام 2014 وتلك من القانون رقم 2017 ان المشتري زاد عليها في القانون الاخير عبارة "تمدد لغاية تسع سنوات والمستفيدين من تقديمات الصندوق لغاية 12 سنة"، وان هذه العبارة لم تكن موجودة في النص الاصلي للقانون الصادر في العام 2014، وبالتالي يكون المشتري قد عدل عدد السنوات بجعلها 9 سنوات لغير المستفيدين من الصندوق و12 سنة للمستفيدين منه، ولم يعدل نقطة انطلاق او بدء هذه المدة بحيث لا تزال تجتسب ابتداء من تاريخ 2014/12/28، وان كل ما جرى تعديله هو انه اعتباراً من تاريخ نفاذ القانون التعديلي اصبح عدد السنوات 9 للمستفيدين و12 لغير المستفيدين، وهذا ما يستفاد من عبارة "من تاريخ نفاذ هذا القانون" الواردة في هذا النص،

وحيث بالتالي تكون بداية استحقاق الزيادات هي 2014/12/28 وليس 2017/2/28، وتكون ما ادلت به المستأنفة لهذه الناحية مستوجبا الرد ويصدق الحكم المستأنف لناحية النتيجة التي انتهت اليها،

وحيث تطلب المستأنفة من نحو ثالث فسخ الحكم المستأنف لجهة تضمين الفريقين مناصفة الاعتاب القانونية، وتضمين الجهة المستأنف عليها منفردة نفقات المحاكمة،

وحيث يتبين من مراجعة الحكم المستأنف انه استجاب لجزء من طلبات كل من الفريقين ورد الجزء الآخر، وانه على هذا الاساس قضى بتضمين الفريقين النفقات القانونية مناصفة،

وحيث ان المحكمة ترى ان ما قضى به الحكم المستأنف بهذا الخصوص هو واقع في مكانه القانوني الصحيح ومستوجبا التصديق، وترد طلبات المستأنفة لهذه الناحية لعدم قانونيتها،

ثانياً: في الاستئناف الطارىء

1- في الشكل

حيث ان الاستئناف الطارىء المقدم من الجهة المستأنف عليها قد ورد ضمن اول لائحة جوابية مقدمة منها، هو جاء مستوفياً سائر شروطه الشكلية فيقبل لهذه الجهة،

2- في الاساس

حيث تطلب الجهة المستأنفة طارناً فسخ الحكم المستأنف لناحية الحكم ببرد الاسقاط من حق التمديد، والحكم انتقالاً باسقاط حق المستأنف عليها طارناً من التمديد القانوني سنداً لاحكام الفقرة "أ" من المادة 34 من القانون 2017/2 لعدم تسديدها كامل البدلات التأجيرية المترتبة عليها ضمن مهلة الانذار القانونية، والزامها بلخلاء المأجور موضوع النزاع، الامر المنازع فيه من المستأنف عليها طارناً،

وحيث تنص المادة 34 من القانون رقم 2017/2 على انه يسقط الحق بالتمديد ويحكم على المستأجر بالاخلاء اذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الاجارة، وذلك خلال شهرين بعد تبليغه بنفسه او بواسطة احد افراد عائلته الراشدين المقيمين معه انذاراً موجهاً اليه بموجب بطاقة مكشوفة مضمونة مع اشعار بالاستلام الخ،

وحيث يتبين من مراجعة الاوراق المبرزة ان الجهة المستأنفة طارناً انذرت الجهة المستأنف عليها بوجود تسديد بدلات الايجار المستحقة عليها اعتباراً من 2016/12/28 ولغاية 2018/2/28 والبالغة 2366 د.أ. وان هذه الاخيرة لم تودع خلال مهلة الانذار القانونية سوى مبلغ 2358 د.أ. اي بنقص قدره ثماني دولارات،

وحيث وان كانت المادة 34 من القانون رقم 2017/2 قد فرضت على المستأجر تسديد كامل البدلات التأجيرية المطالب بها ضمن مهلة الانذار القانونية لكي يكون بمنأى عن الاسقاط من حق التمديد القانوني، الا ان قيام المستأجر بالمنازعة ببدلات الايجار وبكيفية احتسابها والمدة الزمنية الواجب تسديد البدلات عنها والتاريخ الواجب اعتماده كمنطلق لاحتساب البدلات وتسديده بدلات الايجار التي يعتبرها مستحقة بذمته ضمن مهلة الانذار القانونية من شأنه ان يجعله بمنأى عن الاسقاط من حق التمديد القانوني،

وحيث انطلاقاً مما تقدم، وبالعودة الى القضية الراهنة، وفي ضوء منازعة المستأنف عليها طارناً ببدلات الايجار المطالب بها بموجب الانذار، وبكيفية احتساب هذه البدلات، والتاريخ الواجب اعتماده لاحتساب هذه البدلات، والقانون الواجب اعتماده لاحتساب البدلات، وقيامها بتسديد بدلات الايجار المطالب بها ضمن مهلة الانذار القانونية، ما يؤدي الى انتفاء المفعول القانوني للانذار ويجعلها بالتالي بمنأى عن الاسقاط من حق التمديد القانوني، الامر الذي يقتضي معه رد الطلب الطارئ لهذه الناحية وتصديق الحكم المستأنف،

وحيث ان الجهة المستأنفة طارناً تطلب من نحو ثان قسخ الحكم المستأنف لناحية توزيع النفقات مناصفة بين الفريقين، والحكم بتضمين المستأنف عليها طارناً كامل النفقات القانونية،

وحيث ان سبق للمحكمة وان فصلت بهذه المسألة في معرض بحثها للاستئناف الاصلي ورتبت النتائج القانونية المناسبة، الامر الذي يقتضي معه رد الاستئناف لهذه الناحية،

وحيث تأسيساً على مجمل ما تقدم، يمسى الحكم المستأنف مستوجباً التصديق برمته، دونما حاجة لبحث الاسباب الزائدة او المخالفة المثارة من قبل الفريقين لانتفاء الفائدة،

لهذه الاسباب

تقرر بالاتفاق:

اولاً: قبول الاستئنافين الاصلي والطارئ شكلاً،

ثانياً: رد الاستئنافين الاصلي والطارئ اساساً، وتصديق الحكم المستأنف برمته،

ثالثاً: رد الطلبات الزائدة او المخالفة،

رابعاً: مصادرة التأمين، وتضمين كل من الفريقين نفقات استئنافه،

قراراً صدر وافهم علناً في جديدة المتن بتاريخ 2024/4/25