

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد عبد الله السلمان
وعضوية القضاة السادة
نور الدين جرادات ، د. عرار خريس ، أحمد المومني ، عبد الكريم فرعون

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٤/٣١٨٤

التمييز _____ ز الأول :-

التمييز _____ ز :-

مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

التمييز _____ ز ض دهم :-

- (١) معتصم أحمد فاضل الفاعل _____ وري .
- (٢) مأمون أحمد فاضل الفاعل _____ وري .
- (٣) دعاء أحمد فاضل الفاعل _____ وري .
- (٤) حنين أحمد فاضل الفاعل _____ وري .
- (٥) مرام أحمد فاضل الفاعل _____ وري .
- (٦) اسماء بهجت سعيد الصليب _____ وري .
- وكيلهم المحامي رائد الفاعل _____ وري .

التمييز _____ ز الثاني :-

التمييز _____ زون :-

- (١) معتصم أحمد فاضل الفاعل _____ وري .
- (٢) مأمون أحمد فاضل الفاعل _____ وري .
- (٣) دعاء أحمد فاضل الفاعل _____ وري .
- (٤) حنين أحمد فاضل الفاعل _____ وري .
- (٥) مرام أحمد فاضل الفاعل _____ وري .

- ٢- أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها من حيث رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وخاصة فيما يتعلق بالحكم ببديل فوات المنفعة والبالغ (٣٤٩٧٧) ديناراً و٤٩٩ فلس وذلك بالاستناد إلى تقرير الخبرة على الرغم من عدم إنتاجية الخبرة وذلك لعدم وجود ضرر .
- ٣- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم الرد على الدفع المقدم من المميز بعدم الخصومة والوارد ضمن مرافعته النهائية لديها حيث أن الخصومة من النظام العام ويجوز إثارتها في أي مرحلة تكون عليها الدعوى .
- ٤- أخطأت محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة الدرجة الأولى في عدم رد الدعوى كون الإجراءات التي قام بها مدير دائرة الأراضي كانت وفقاً لأحكام المادة ٦/أ من قانون الاستملاك .
- ٥- أخطأت محكمتا الاستئناف والبدائية في عدم رد الدعوى لعدم الإثبات حيث أن الضرر المزعوم هو ضرر احتمالي وغير ثابت ولا يستوجب التعويض .
- ٦- وبالتناوب أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى كون قطعة الأرض موضوع الدعوى قد ثبت بأنها مثقلة بعدة رهون لصالح البنك الأهلي الأردني وأن وجود هذه الرهونات يشكل مانعاً قانونياً في إتمام عملية البيع وبالتالي فإن المنفعة المفترضة لا يمكن أن تتحقق في ظل وجود مثل هذه الرهونات .
- لهذين السببين يلتمس المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

ويتلخص سببا التمييز الثاني بما يلي: -:

- (١) أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بقرارها المميز مخالفة ومناقضة بذلك الوقائع والثوابت التي تم إثباتها بالبينات القانونية ، مما شكل مخالفة صريحة لأحكام المواد (٦/١/أ و ١/٧ و ٤٥ و ١/٥٠ و ٧١) من قانون البينات وطلبات المميزين .

(٧) طالب المدعين من المدعى عليهما مراراً وتكراراً بإفراز الجزء المستملك لعام ١٩٩٠ والفضلات الناجمة عنه والبالغ مساحته الإجمالية ٣٢٧٨ متراً مربعاً وتسجيله باسم الجهة المستملكة ((سلطة المياه)) وإفراز الاستملاك الثاني إفرازاً مؤقتاً ورفع إشارتي الاستملاك عن قيد عقارهم والتقيد بحدود المساحات المستملكة لتمكينهم من الانتفاع والتصرف بعقارهم دون معارضة إلا أن المدعى عليهما تمنعا عن ذلك دون مسوغ قانوني .

(٨) اضطر المدعون لتوجيه الإنذار العدلي رقم ٢٩٣٦٦ تاريخ ٢٦/٧/٢٠٠١ للمدعى عليهما لمطالبتهما لرفع إشارتي حجز الاستملاك التي تم وضعها على قيد كامل مساحة عقارهم بصورة مخالفة لأحكام القانون والتقيد بحدود المساحات المستملكة وتمكينهم من الانتفاع بعقارهم والتصرف به تصرف المالك بملكه إلا أن المدعى عليهما تمنعا عن رفع إشارتي حجز الاستملاك عن عقار المدعين ودون مبرر أو مسوغ قانوني مما تغذر من تمكين المدعين من التصرف بعقارهم وإتمام صفقتهم حيث تم إبطال البيع بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٠١ مما فوت على المدعين الربح وألحق بهم الضرر الجسيم .

(٩) رغم قيام الجهة المستملكة سلطة المياه بصرف التعويضات الناجمة عن الاستملاك الأول للمدعين ومن خلال المدعى عليهما ومنذ عام ١٩٩٤ لم يقم المدعى عليهما بإفراز هذا الاستملاك والفضلات الناجمة عنه وتسجيله باسم الجهة المستملكة ورفع إشارة الاستملاك عن باقي أرض المدعين وحتى تاريخه الأمر الذي يشكل معارضة وتعدياً على حقوق وممتلكات صانها الدستور والقانون .

(١٠) أن قيام المدعى عليهما بوضع إشارتي الاستملاك على قيد كامل مساحة أرض المدعين والبالغة ٧٤٣٧٧ متراً مربعاً رغم أن إجمالي المساحات المستملكة من أرض المدعين والفضلات الناجمة عنها لصالح سلطة المياه بالاستملاكين تبلغ ٥٢٢١,٠١ متراً مربعاً فقط الأمر الذي يشكل ويشكل مخالفة لأحكام الدستور والقانون وتعدياً ومعارضة للمدعين بممتلكاتهم وتعسفاً باستعمال السلطة مما ألحق ويلحق بالمدعين أضراراً مادية جسيمة لاضطرارهم الاقتراض من البنوك التجارية وتكبيدهم فوائد بنكية عالية جراء رفع يدهم قهراً وجبراً عن ممتلكاتهم ومنعهم من التصرف بها أو بيعها .

(١١) لحق بالمدعين أضرار مادية جسيمة جراء أعمال وإجراءات المدعى عليهما والمخالفة لأحكام الواقع والقانون وحرمانهم من الانتفاع والتصرف بعقارهم وفوت عليهم المنفعة والربح رغم حاجتهم الملحة والماسة الأمر الذي يستوجب والحالة هذه تعويضهم عما لحقهم من عطل وضرر وفوات المنفعة وأجر المثل.

(١٢) أن المدعين يطالبون بإلزام المدعى عليهما بالتكافل والتضامن بما يلي :-
أ- منع معارضة المدعين بقطعة الأرض رقم ١ حوض ٣٧ وادي الخاخة / السلط .

ب- إفراز الاستملاك الأول والجاري عام ١٩٩٠ على قطعة الأرض موضوع الدعوى لغايات تمديد خطوط مياه / لسلطة المياه والبالغ مساحتها ٨٢٢ متراً مربعاً والفضلات الناجمة عنه والبالغ مساحتها ٧٤٠ + ٩٣٦ + ٧٨٠ متراً مربعاً سنداً لقرار محكمة بداية حقوق السلط رقم ٢٦ لسنة ١٩٩١ والمكتسب الدرجة القطعية ورفع إشارة الاستملاك عن قيد قطعة أرض المدعين

ج- التفيد بحدود مساحة الاستملاك الثاني لسلطة المياه والبالغ مساحته ٩٤٣,١ متراً مربعاً وإفرازه إفرازاً مؤقتاً لحين البت بمقدار التعويض بحكم قضائي ورفع إشارة الاستملاك عن قيد كامل عقار المدعين .

د- تعويض المدعين عن كل عطل وضرر مادي ومعنوي وفوات منفعة وأجر مثل وفقاً لما يقدره الخبراء .

هـ- تضمينهم الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعون والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

باشترت محكمة بداية حقوق السلط نظر الدعوى وتحقيقها والاستماع إلى أدلتها وبيناتها وإجراء الخبرة وبعد أن قدم وكيل المدعين مرافعته الختامية تقدم مساعد المحامي العام المدني بالطلب رقم ١٣/طلب/٢٠٠٣ لرد الدعوى لعدم الخصومة لعله أنه توجد على قيد قطعة الأرض موضوع الدعوى عدة رهونات لصالح الراهن البنك الأهلي الأردني منذ عام ١٩٧٩ وعددها عشرة رهونات وأن لا مصلحة للمدعين في إقامة الدعوى بل المصلحة في ذلك للبنك الراهن .

وبأن محكمة بداية حقوق السلط قررت وقف السير بالدعوى الأصلية والانتقال لرؤية الطلب وبنتيجة المحاكمة في الطلب أصدرت حكماً بتاريخ ٢٠٠٣/٧/٨ قضت فيه برد الطلب والعودة إلى نظر الدعوى الأصلية .

وبعد العودة إلى نظر الدعوى قدّم مساعد المحامي العام المدني مرافعته الختامية وقام وكيل المدعين بدفع فرق الرسم بوصول المقبوضات رقم ٥٧١٥٠٠ تاريخ ٢٠٠٣/٩/٣٠ وفي جلسة ٢٠٠٣/١١/١٨ قررت المحكمة تكليف الخبراء لتقديم تقرير لاحق لتقدير فوات المنفعة عن المبلغ الذي كانت ستباع به الأرض على أساس أن السعر للمتر الواحد ١٣ ديناراً وأن المساحة المباعة ٥٠ دونماً وذلك عن الفترة من تاريخ ٢٠٠١/٦/٢٠ وحتى تاريخ إقامة الدعوى في ٢٠٠١/١٠/٢٩ حيث قدر الخبراء فوات المنفعة بمبلغ ٣٤٩٣٧ ديناراً و ٤٩٩ فلساً وفي جلسة لاحقة قررت المحكمة تكليف الخبراء بتقديم تقرير لاحق وبيان الأسس الذي استندوا إليه حيث قدموا تقريرهم في الجلسة التالية وبنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة بداية حقوق السلط حكماً برقم ٢٠٠١/٢٩٩ تاريخ ٢٠٠٤/٢/٢٩ قضت فيه بما يلي :-

- (١) الحكم بإلزام المدعى عليهم بمنع معارضة المدعين بالانتفاع بقطعة الأرض رقم ١ حوض ٣٧ والخارجة عن نطاق الاستملاك .
- (٢) إلزام المدعى عليهم بتأدية مبلغ وقدره ٣٤٩٣٧ ديناراً و ٤٩٩ فلساً كتعويض عادل عما لحقهم من أضرار بنسبة هذا المبلغ وكافة المصاريف ورد الدعوى بالنسبة لباقي المطالبة مع الحكم بالفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم يرضَ الطرفان بهذا القرار قطعاً به استئنافاً حيث أصدرت محكمة استئناف عمان حكماً برقم ٢٠٠٤/١٥٨٩ تاريخ ٢٠٠٤/٧/١٤ قضت فيه بما يلي :-

- (١) قبول الاستئناف المقدم من المستأنف معتمداً وبإبقاء المستأنفين بهذا الاستئناف موضوعاً فيما تعلق برقم قطعة الأرض وبدعم الحكم بالرسوم وأتعاب المحاماة والحكم بمنع معارضة المستأنفين ((المدعيين)) في الاستئناف الأول بقطعة الأرض رقم ١ حوض ٣٧ وادي الخاخة من أراضي السلط والتي أصبح رقمها بعد الإفراز الذي تم أثناء نظر الدعوى ٢٠٢ من نفس الحوض وتضمنين الجهة المدعى عليها ((المستأنف ضدها في هذا الاستئناف)) الرسوم التي تكبدها المستأنفون ((المدعون)) ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .
- (٢) رد باقي أسباب الاستئناف الأول والاستئناف الثاني موضوعاً وتأيد القرار المستأنف فيما عدا ما جاء بأولاً وتضمنين الجهة المستأنفة بالاستئناف الثاني الرسوم والمصاريف الاستئنافية .

(أ) لم يرضَ المدعون بهذا القرار فطعنوا به تمييزاً للأسباب المبسطة باللائحة المقدمة من وكيلهم بتاريخ ٢٠٠٤/٨/٢ .

(ب) لم يرضَ مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار فطعن به تمييزاً للأسباب المبسطة باللائحة المقدمة منه بتاريخ ٢٠٠٤/٧/٢١ .

(أ) وفي الرد على أسباب التمييز المقدم من مساعد المحامي العام المدني :-

وعن السبب الثالث وفيه ينعي الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعدم الرد على الدفع المثار من الطاعن بعدم الخصومة في المرافعة الختامية المقدمة منه وبأن الخصم الحقيقي هو سلطة المياه .

وفي ذلك نجد أن الطاعن وفي مرافعته الختامية المقدمة منه أمام محكمة الاستئناف وفي الصفحة الثانية من هذه المرافعة الصفحة ١٢ من المحضر قد أثار الدفع بعدم صحة خصومة دائرة الأراضي والمساحة وأن الخصم هي سلطة المياه إلا أن محكمة الاستئناف أغفلت معالجة هذا الدفع .

وحيث نجد من تدقيق أوراق الدعوى وسائر البيانات المقدمة فيها أنه قد تم استملاك ما مساحته ٨٢٢ متراً مربعاً من قطعة أرض المدعين رقم ١ حوض ٣٧ لصالح سلطة المياه بموجب قرار مجلس الوزراء تاريخ ١٩٩٠/٩/١٠ وأنه تم وضع إشارة حجز استملاك على قيد تلك القطعة .

وكذلك قامت سلطة المياه باستملاك ما مساحته ٩٤٣,١ متراً مربعاً بموجب قرار مجلس الوزراء ٢٠٠٠/٦/١١ من نفس القطعة وتم وضع إشارة حجز استملاك على قيد القطعة .

وحيث نجد أ المادة ٦ من قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ قد نصت على ما يلي بعد صدور قرار مجلس الوزراء بالاستملاك يترتب على المستمك :-

(أ) أن يقدم صورة عن القرار ومخطط الاستملاك إلى مدير تسجيل الأراضي المختص الذي يترتب عليه وضع إشارة على قيد الجزء المستمك من العقار تتضمن أنه قد تقرر استملاكه وأنه يمتنع عن إجراء أي معاملة عليه فيما عدا

معاملات الانتقال إلا بموافقة المستملك ويشترط أن لا تصدر هذه الموافقة إلا بعد الفصل قضاء في مقدار التعويض الواجب دفعه .

وحيث نجد من تدقيق شهادة مدير تسجيل أراضي السلط إبراهيم عبد القادر يعقوب العدوان أنه قد ذكر في شهادته أنه إذا ما كان هناك جزء من أي قطعة مستملك فإن هذا الاستملاك يمنع اتخاذ أي إجراءات أو تصرفات من قبل مالك القطعة وذلك بالاستناد لتعليمات وأنظمة وقوانين دائرة الأراضي حيث نص على ذلك في قانون الاستملاك .

أما عن النص في قانون الاستملاك فان نص المادة ٦/أ من قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ فقد تمت الإشارة إليه من كافة أطراف الدعوى أما عن التعليمات والأنظمة الخاصة بدائرة الأراضي التي أشار إليها الشاهد فقد بقيت غفلاً دون توضيح وكان يفترض أن يستوضح من الشاهد عن هذه التعليمات والأنظمة التي يتم العمل بمقتضاها .

وكذلك نجد أن الشاهد مدير تسجيل أراضي السلط يذكر أن إشارة الحجز بالاستملاك توضع بعد إعلان الرغبة بالاستملاك وبأن هذه الإشارة ترفع بناء على طلب المستملك ويقول الشاهد / أن سلطة المياه هي صاحبة العلاقة في رفع إشارة الحجز والمسألة الفنية تعود لقسم الاستملاك في دائرة الأراضي وإذا ما وردت طلبات بهذا الخصوص فإن قسم الاستملاك في دائرة الأراضي هو المعني في وضع إشارة الحجز أو رفعها أو تنزيل مساحة الجزء المستملك .

وحيث أن محكمة الاستئناف بوصفها محكمة موضوع فقد كان عليها أن تنتهت بشكل يقيني وجازم من الأسس المتبعة في دائرة الأراضي والمساحة كيف يتم وضع إشارة حجز الاستملاك ومن هي الجهة التي تطلب ذلك ، وهل يتم وضع إشارة الحجز على الجزء المستملك أم على كامل قيد القطعة .

وكيف يتم التعامل مع المساحة المستملكة بعد ذلك وما هي الخطوات والإجراءات القانونية التي أوجبها القانون أو النظام أن وجد أو التعليمات أن وجدت في كيفية رفع إشارة حجز الاستملاك.

وفي ضوء ذلك كله تبحث محكمة الاستئناف فإن كان القصور أو الخطأ في بقاء إشارة الحجز على قيد القطعة بعد دفع التعويض عن الاستملاك الأول يعود إلى دائرة

الأراضي فتكون الخصومة متوفرة بحقها وإذا تبين أنه لا يمكن نسبة الخطأ في بقاء إشارة الحجز إلى خطأ من دائرة الأراضي والمساحة وأن الخطأ يعود إلى جهة أخرى فلا تنتصب دائرة الأراضي خصماً للمدعين .

وحيث أن محكمة الاستئناف قد نأت بنفسها عن معالجة هذا الدفع والرد عليه فتكون قرارها محل الطعن واقعاً في غير محله ويكون هذا السبب وارداً عليه وينال منه .

وتأسيساً على ما تقدم ودون حاجة لبحث باقي أسباب هذا الطعن ودون حاجة لبحث أسباب الطعن المقدم من المدعين نقض قرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف للسير بالدعوى وفق ما أسلفناه ومن ثم إصدار القرار المقتضى .

قراراً صدر تدقيقاً بتاريخ ٥ ذو الحجة سنة ١٤٢٥ هـ الموافق ١٦/١/٢٠٠٥ م.

عضو
عضو
القاضي المتروك
عضو
عضو
رئيس النيابة
ق /
س.ج