محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠٠٥/٢٠١٨

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــــدل

القـــــرار

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

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد عبد الله السلمان

وعضوية القضاة السادة

جهز هلسا ،اياد ملحيس ، د. عرار خريس ، سليمان الطراونة.

المميزان : ١- عواد محمد ابراهيم مزعرو .

٢- عوض محمد ابراهيم مزعرو .

وكيلهما المحامي محمد سلامة الدويك .

المميز ضدهم :

١- سميح امين محمود شفاقوج .

٢- عبد الرؤوف امين محمود شفاقوج .

٣- محمد خير امين محمود شفاقوج .

٤- عبد الوهاب امين محمود شفاقوج.

٥- هناده امين محمود شفاقوج .

٦- ينال امين محمود شفاقوج .

٧- تمارا امين محمود شفاقوج .

٨- نانسي امين محمود شفاقوج.

٩- سعدية امين محمود شفاقوج.

وكيلهم المحامي مازن الحديد .

بـــتاريخ ٩ /٥ / ٢٠٠٥ قـــدم هـــذا التميـــيز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة اســـتئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٥/٢٦٣ تاريخ ٢٠٠٥/٤/١٠ القاضي بإسقاط الاستئناف .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١- القرار المميز جاء مخالفاً للاصول والقانون والواقع والبينات .

٢- أخطـــأت محكمـــة الاستئناف في النتيجة التي توصلت إليها حيث أن هذه الدعوى مقامة ممـــن لا يملك حق رفعها حيث أن اسم المدعين في سند التسجيل وارد بالمقطع الرابع مـــنه (صـــفاقوج) وفي لائحة الدعوى المقطع الرابع وارد باسم (شفاقوج) حيث نجد أن الاســـم فـــي لائحـــة الدعـــوى لا يتوافق مع الاسم الوارد في سند التسجيل وحيث أن الخصـــومة من النظام العام والتي يجوز إثارتها في أي مرحلة من مراحل الدعوى فانه يتبيـــن أن الدعوى مرفوعة مما لا يملك حق رفعها ولا تصححه البينة التي قدمها وكيل المدعيـــن حيث جاء قرار محكمة التمييز رقم ٩١/١٤٢ ص ١٠٧٨ سنة ١٩٩٢ مجلة نقابـــة المحامين (تختص محكمة البداية بحكم ولايتها العامة بالنظر في دعوى تصحيح الخطأ الوارد في أي قيد من قيود تسجيل الاموال غير المنقولة اذا كان الخطأ ناشئاً عن الالتباس بين الاسم الحقيقي ولقب او اسم كان متعارفاً عليه او متروكاً او خطأ مادياً في الامـــلاء او بلفظ الاسم في مقاطعه بحيث يكون الاسمان الصحيح والخاطئ هما اسمي واحد ويعودان لنفس الشخص) .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف في النتيجة التي توصلت إليها حيث أن المميز ضدهم طالبوا بمـــنع معارضـــة المدعيـــــن بملكيـــة العقـــار المقامة على قطعة الارض رقم (٦٦) حـــوض (٣٨) الذراع الغربي – من اراضي عمان ومن خلال بينات المدعى عليهم أن هناك عقود بيع ومن خلال عقود البيع وضع المدعى عليهم ايديهم على العقار موضوع الدعـــوى وقاموا بالبناء عليه برضى المدعين وبموافقتهم فيتبين للمحكمة أن يد المدعى علـــيهم لم تكن غاصبة على العقار ابتداء ولم يغتصبوا العقار ويقوموا بالبناء عليه بدون موافقـــة المدعين حيث يتبين أن يد المدعى عليهم لم تكن يداً غير مشروعة وانما كانت يدهم بموافقة المدعين وبموجب عقود بيع .

٤- أخطـــأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة حيث أن تقرير الخبير جاء افتراضياً دون أي اســـاس يمكـــن الركون إليه مما جعل تقريره غير واقعي وجزافياً ومبالغاً فيه ومجحفـــاً بحق المدعى عليهم ، حيث من الثابت في قرارات محكمة التمييز (أن الخبرة المقـــبولة في الاثبات هي الخبرة القاطعة الدلالة ذلك وأن الدليل اذا طرق الاحتمال بطل بـــه الاستدلال) كما استقر الفقه ايضاً على أن تقدير المحكمة لعمل الخبير هو ما يدخل في سلطتها الموضوعية باعتبارها الخبير الاعلى فلها أن تأخذ بتقريره اذا اقتنعت بكافة

الابحاث التي اجراها وبسلامة الاسس التي بنى عليها رأيه ولها أن تحكم بما يخالفه اذا لـــم تطمئـــن إليه محكمة الموضوع غير مقيدة برأي الخبير الذي انتدبته (لطفاً انظر د. احمـــد السيد صادق في كتابه الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية على الصفحتين (٥٢٨ و ٥٢٩) .

٥- أخطـــأت محكمة الاستئناف بعدم اجازة سماع البينة الشخصية حيث أن البينة الشخصية ضرورية للفصل والبت في هذه القضية .

٦- أخطـــأت محكمـــة الاستئناف حيث استبعدت عقد البيع الصادر من مورث المدعين إلى مورث المدعى عليهم .

٧- جانبـــت محكمـــة الاستئناف الصواب حينما اصدرت قرارها بازالة الابنية المقامة على قطـــع الاراضـــي موضوع هذه الدعوى حيث أن هذه الابنية مقامة منذ ما يقارب (٣٠) عاماً وبعلم مورث المدعين .

٨- جانبت محكمة الاستئناف الصواب حينما الزمت المدعى عليهم بدفع مبلغ (٥٢٠) دينار بدل اجر مثل الارض خالية من البناء عن السنوات الثلاث السابقة حيث أن هذا التقرير مبالغ فيه وجزافي .

لهذه الاسباب يطلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بـــتاريخ ٢٠٠٥/٥/٣٠ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحـــة الجوابـــية شـــكلاً وفـــي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز وتضمين المميزين الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة والفائدة القانونية .

القـــــــــــــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً ، نجد أن المميز ضدهم كانوا قد اقاموا هذه الدعوى لدى محكمـــة بدايـــة حقـــوق عمان ضد المميزين للمطالبة بمنع المدعى عليهما (المميزين) من معارضتهم في ملكية قطعة الارض رقم (٦٦) حوض رقم (٣٨) الذراع الغربي من اراضي

عمان وازالة التعدي المتمثل بما اقاماه عليها من ابنية ومنشآت واجر المثل واعادة الحال إلى ما كانت عليه مع الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية واتعاب المحاماة .

وبـتاريخ ٢٠٠٣/٤/١٥ اصدرت محكمة البداية القرار رقم ٢٠٠١/٢٤٠٣ القاضي بـرد الدعـوى لعدم الخصومة وتضمين المدعين الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠) ديناراً اتعاب محاماة .

طعـن المدعـون بهذا الحكم استئنافاً ، فاصدرت محكمة استئناف عمان القرار رقم ٢٠٠٣/١٢١٢ بـتاريخ ٢٠٠٣/٦/٢٢ القاضـي بفسـخ القرار المستأنف واعادة الأوراق لمصـدرها للسير في الدعوى حسب الاصول بعد أن توصلت إلى صحة الخصومة في هذه الدعوى واكتسب هذا الحكم الدرجة القطعية لعدم الطعن فيه .

قيدت الدعوى مجدداً لدى محكمة بداية حقوق عمان تحت الرقم ٢٠٠٣/٣٤٥٤ وبعد اسـتكمال اجراءات المحاكمة اصدرت فيها قراراً بتاريخ ٢٠٠٤/٥/٢٣ قضى بمنع المدعى علـيهما مـن معارضة المدعين في ملكية قطعة الارض موضوع الدعوى والزامهما بازالة المنشـآت التـي أقاماها عليها واعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعدي ودفع اجر المثل الـبالغ (٢٧٠٠) ديـناراً والفـائدة القانونـية من تاريخ المطالبة حتى السداد التام والرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار اتعاب محاماة .

طعـن المدعى عليهما بهذا الحكم استئنافاً ، فأصدرت محكمة استئناف عمان القرار المميز رقـم ٢٠٠٥/٢٦٣ بـتاريخ ٢٠٠٥/٤/١٠ ويقضـي برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف ضدهم في مرحلة الاستئناف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً اتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية .

لـم يـرض المدعى عليهما بهذا الحكم فطعنا فيه بهذا التمييز وطلبا نقضه للاسباب الواردة في لائحته المقدمة ضمن المدة القانونية .

تقـدم وكيل المدعين – المميز ضدهم – بلائحة جوابية على لائحة التمييز ، ضمن المدة القانونية ، رد فيها على أسباب التمييز وطلب رده وتأييد الحكم المميز .

وفي الموضوع :

وعن السبب الاول من أسباب التمييز نجد انه لا يصلح سبباً للطعن في الحكم المميز لعدم بيان وجه مخالفة القرار المميز للاصول والقانون والواقع والبينات فنقرر الالتفات عنه.

وعـــن الســـبب الثانـــي المتعلق بصحة الخصومة في هذه الدعوى نجد أن محكمة اســـتئناف عمان قد بتت في هذه المسألة بقرارهـــا رقـــم ٢٠٠٣/١٢١٢ الصـــادر بتاريـــخ ٢٠٠٣/٦/٢٢ بـــان الخصومة صحيحة في هذه الدعوى واكتسب هذا الحكم الدرجة القطعية لعدم الطعن فيه تمييزاً مما لا يجوز معه الطعن فيه ثانية ، وبذا يغـــدو هـــذا السبب جديراً بالرد .

وعن الأسباب الثالث والخامس والسادس من أسباب التمييز ومؤداها تخطئة محكمة الاســـتئناف فيما توصلت إليه من أن يد المميزين على قطعة الارض موضوع الدعوى غير مشروعة رغم انها تستند إلى عقد بيع ابرم بين مورثي الطرفين .

وفـــي ذلـــك نجد أن عقد البيع الذي يستند اليه المميزان في وضع يدهما على قطعة الارض موضـــوع الدعـــوى هو عقد جارٍ خارج دائرة التسجيل ، وقد نصت الفقرة (٣) من المـــادة (١٦) من قانون تسوية الاراضي والمياه رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢ على بطلان مثل هذا العقد واعتبرته جريمة يعاقب كل من كان طرفاً فيها بالغرامة .

وحيث انتهت محكمة الاستئناف إلى هذه النتيجة ورتبت عليها ما يوجبه القانون من أن مـــا بني على باطل فهو باطـــل ، فان هذه الأسباب لا ترد على القرار المميز ويتوجب ردها .

وعـــن السبب الرابع المتعلق بالطعن في الخبرة نجد أن وكيل المستأنفين قد صرف الـــنظر عـــن هذا الطعن امام محكمة الاستئناف في جلسة ٢٠٠٥/٢/١٥ وعليه فان التفات محكمة الاستئناف عن هذا السبب من أسباب الطعن يكون في محله وهذا السبب لا يرد على القرار المميز ويتعين رده .

وعن السبب السابع الذي ينعى فيه المميزان على محكمة الاستئناف خطأها في الحكم بازالة الابنية المقامة على قطع الاراضي موضوع الدعوى .

نجد أن هذا الحكم يستند إلى المادة ٢٧٩ من القانون المدني التي نصت على أن من غصـــب مال غيره وجب عليه رده بحاله التي كان عليها عند الغصب وفي مكان غصبه ، وعليه فان هذا السبب لا يرد على القرار المميز ويتوجب رده .

وعن السبب الثامن المتعلق بتخطئة محكمة الاستئناف بالزام المميزين ببدل اجر مثل الارض خالية من البناء عن السنوات الثلاث السابقة .

نجـــد أن محكمة الاستئناف قد قررت في القرار المميز تأييد القرار المستأنف الذي قضـــى بالزام المدعى عليهما (المميزين) بمبلغ (٢٧٠٠) دينار بالتكافل والتضامن وهو اجر المثل عن ثلاث سنوات سابقة لرفع الدعوى .

وبالـــرجوع إلى بينات الدعوى نجد أن المبلغ المحكوم به البالغ (٢٧٠٠) دينار هو اجـــر مـــثل البناءين القائمين على المساحة المغصوبة من قطعة الارض موضوع الدعوى للســـنوات الـــثلاث السابقة لرفع الدعوى ، ولقد أخطأت محكمة البداية في اعتماد هذا المبلغ كأجر مثل من ناحيتين :

الأولـــى أن هـــذا المـــبلغ يمثل اجر مثل الانشاءات القائمة على الجزء المغصوب من قطعة الارض موضوع الدعوى ، علماً بان المادة ٤/٢٧٩ من القانون المدني اوجبت على الغاصب ضمان منافع وزوائد المغضوب التي هي اجر المثل حين يكون المغصوب عقـــاراً وكان على محكمة البداية أن تحكم باجر مثل العقار المغصوب لا بأجر مثل الانشـــاءات التـــي اقامها الغاصبان عليه ويترتب على ذلك أن محكمة الاستئناف قد اخطأت في تأييد قرار محكمة البداية من هذه الناحية .

والثانـــية أن محكمة البداية قد حكمت باجر المثل عن السنوات الثلاث السابقة لرفع الدعوى وايدتها محكمة الاستئناف في ذلك خلافاً لما استقر عليه اجتهاد هذه المحكمة من أن اجـــر مـــثل العقـــار المغصوب يقدر سنة وسنة وشهراً فشهراً في ظل احكام قانون المالكيـــن والمستأجرين الجديد الذي تبنى قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وفقاً لما جاء في قرار محكمتنا رقم ٢٠٠٢/٢٨٧٥ المنشور على الصفحة ٨٧٥ من مجلة النقابة لعام ٢٠٠٤ .

وكـــان على محكمة الاستئناف أن تتدارك هذه الاخطاء بالاصلاح ولما لم تفعل فان هذا السبب يرد على قرارها المميز ويستوجب نقضه .

لهـــذا واســـتناداً لما تقدم نقرر نقض القرار المميز فيما يتعلق بالحكم للمدعين باجر المـــثل وتأييده فيما عدا ذلك واعادة الأوراق لمصدرها للسير في الدعوى في ضوء ما بيناه في ردنا على السبب الثامن من أسباب التمييز واجراء المقتضى القانوني .

قراراً صـــدر بتاريـــخ ١٩ شوال سنـــة ١٤٢٦هـــ الموافـــق ٢٠٠٥/١١/٢١م

عضـــــــــــــــو عضـــــــــــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــــــــــو عضـــــــــــــــو

رئيـــــس الديـــــوان

دقـــــــــــق/ أ.ع