

القرار

الصادر من محكمة التمييز الأردنية بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم باسم

رقم القضية: ٣١٥٢/٢٠٠٠

حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

رقم القرار :

عبدالله بن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد بادي الجراح

وعضوية القضاة السادة

احمد ابو الغنم ، رakan حلوش ، غازي عازر ، كامل الحباشنة

المميز : مجلس بلدي دير ابي سعيد / وكيله المحامي ابراهيم المعاني.

المميز ضدهم : ١- عادل جابر ابراهيم

٢- محمد جابر ابراهيم

٣- علي جابر ابراهيم

٤- احمد جابر ابراهيم / وكيلهم المحامي نشأت الجراح

بتاريخ ١٥/١٠/٢٠٠٠ قدم هذا التمييز للطعن بالقرار الصادر عن محكمة استئناف اربد بالقضية رقم ١٢٤٧/٢٠٠٠ تاريخ ٢٠/٩/٢٠٠٠ القاضي بفسخ القرار المستأنف رقم ٤٢/٩٧ تاريخ ١٢/٧/٩٩ الصادر عن محكمة بداية حقوق اربد والحكم بالزام الجهة المدعى عليها مجلس بلدي دير ابي سعيد بدفع مبلغ ١٨٥٤٠ دينار للمدعين بالتساوي لتساوي حصصهم في سند التسجيل وذلك تعويضا لهم عن نقصان قيمة الجزء الامامي في قطعة الارض رقم ١٦٢ حوض رقم ٦ من اراضي دير ابي سعيد الكورة وتضمنين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف بنسبة ما ربحه المدعى في دعواه عن مرحلتي التقاضي مع الزام المدعى بالرسوم والمصاريف التي تكبدتها الجهة المدعى عليها ما ربحته في استئنافها ومبلغ ٨٥ دينار اتعاب محاماه للمدعين عن مرحلتي التقاضي بعد اجراء التقاضي.

وتتلخص اسباب التمييز بما يلي:

- ١- ان قرار محكمة الاستئناف مخالف للاصول والقانون والواقع.
- ٢- الدعوى مستوجبة الرد لانها غير مقامة على اساس من الواقع والقانون .
- ٣- لم تعالج محكمة الاستئناف كافة اسباب الاستئناف وان القرار الصادر جاء خاليا من التعليل القانوني.
- ٤- اخطأت محكمة الاستئناف في الاستنتاج الذي توصلت اليه في قرارها اذ الثابت ان الجهة المدعى عليها لم تلحق أي اضرار بالمدعين ولقد مارست الجهة المدعى عليها حقوقها بالملكية والتصرف والانتفاع بما يرتبه لها حق الملكية في املاكها.
- ٥- لقد اخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة اذ الثابت ان المدعين يملكون قطعة الارض رقم ١٦٢ حوض رقم ٦ المغارة الجنوبية من اراضي دير ابي سعيد من تاريخ ٧٧/٢/١٢ حيث انتقلت الملكية لهم من المالك السابق وكانت قطعة الارض مفصوله اصلا عن الشارع الرئيسي.
- ٦- لقد اخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة لكون الخبراء خرجوا عن المهمة الموكلة اليهم وتدخلوا في مسائل خارجه عن مهمتهم.
- ٧- لقد اخطأت محكمة الاستئناف عندما ذكرت في تقريرها بان قيام الجهة المدعى عليها بعملية تخفيض سعة الشارع يشكل ضرراً للغير اذ ان تعديل المخطط الهيكلي بتخفيض سعة الشارع يتم وفق القانون والانظمة ومقتضيات التنظيم والمصلحة العامة

الطلب يلتبس وكيل المميز :

- ١- قبول التمييز شكلاً.
- ٢- وفي الموضوع نقض الحكم المميز ، وتضمن المميز ضدهم الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد ان المدعين (المميز ضدهم) اقاموا هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق اربد ضد المدعى عليه (المميز) طالبين الحكم لهم بالتعويض عن الضرر الذي لحق بهم ومنه نقصان قيمة الارض بمعرفة اهل الخبرة.

وقد اسسوا دعواهم على انهم يملكون قطعة الارض رقم (١٦٢) حوض (٦) المغارة الجنوبي - من اراضي دير ابي سعيد وتبلغ مساحتها ٢٢١١٠م^٢ وهي من نوع الملك وتقع على شارع تجاري بعرض (٣٠) م ويتضح ذلك من مخطط تقسيم قطعة الارض رقم (٩١) حوض (٦) المغارة الجنوبي بموجب بيان التعبير رقم ٩٧٧/٨٩ .

وان المدعى عليه قام بتعديل سعة الشارع التجاري بحيث اصبح (٢٠)م بدلاً من (٣٠)م مما تسبب في فصل وحجز قطعة الارض المذكورة عن الشارع التجاري وقد نتج عن ذلك فضله امام القطعة بعرض (١٢)م وبطول (٣٠) وهذه القطعة كانت من الاصل قد اقتطعت في الاصل من قطعة الارض نفسها وحسبما هو واضح من مخطط الاراضي.

وقد راجع المدعون المدعى عليه من اجل شراء الفضله او عمل مبادلة الا ان المدعى عليه رفض ذلك ، علما انه باع المجاورين الفضلات الواقعة على واجهة ارضهم.

وقد قام المدعى عليه ببناء مخازن على تلك الفضله بعد ان قام بافرازها واعطيت الرقم (٤٣٤) وان فعل المدعى عليه الحق ضرراً بالغاً بالمدعين تمثل في حجز قطعة ارضهم عن الشارع التجاري الرئيسي وانقص من قيمة قطعة الارض نقصاً فاحشاً بحيث جعلها غير صالحه لما كانت معدة له.

نظرت محكمة البداية الدعوى واصدرت بتاريخ ٩٩/٧/١٢ حكماً فيها قضى بالزام المدعى عليه بتأدية مبلغ (٢٧٤١٨) ديناراً و ١٠٠ فلساً للمدعي كل حسب حصته في سند التسجيل وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) ديناراً اتعاب محاماه.

طعن المدعى عليه بالحكم استئنافاً ، فقررت محكمة الاستئناف بتاريخ ٢٠/٩/٢٠٠٠ فسخ القرار المستأنف والحكم بالزام المدعى عليه بدفع مبلغ (١٨٥٤٠) ديناراً للمدعين بالتساوي وتضمين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف بنسبة ماريحه المدعى في دعواه وعن مرحلتي التقاضي مع الزام المدعي بالرسوم والمصاريف التي تكبدتها الجهة المدعى عليها بنسبة ما ربحته في استئنافها ومبلغ (٨٥) ديناراً اتعاب محاماه للمدعيين عن مرحلتي التقاضي بعد اجراء التقاص.

لم يرتض المدعى عليه بالحكم وطعن به تمييزاً للأسباب الواردة فيها.

وفي ذلك وعن السببين الاول والثاني نجد من تدقيق هذين السببين ان ما ورد بهما هو كلام عام مرسل لا يستند الى طعن محدد مما يقتضي الالتفات عنهما ما دام انهما لا يبينا وجه الخطأ بالنتيجة التي توصلت اليها المحكمة ولذا فانهما مستوجبان للرد.

وعن السبب الثالث المتعلق بمعالجة اسباب الاستئناف نجد ان المادة ٤/١٨٨ من قانون اصول المحاكمات الجزائية توجب على محكمة الاستئناف الرد على اسباب الاستئناف بكل وضوح وتفصيل ، واذا ما رأيت ان عدة اسباب تشابهت وتكررت دون موجب ومقتضى منطقي وقانوني فلها ان تجيب على مجموع هذه الاسباب دفعة واحدة لانها غير ملزمة بالرد على كل سبب فلها كذلك اذا رأيت اسباباً تفتقد الموضوعية قانونياً او واقعياً ان تلتفت عنها.

وحيث ان محكمة الاستئناف ردت على اسباب الاستئناف بشكل واضح وبما يفيد انها المت بموضوع الدعوى وبإدعاءات ودفع الخصوم فيها ولذا فان هذا السبب واجب الرد.

وعن السبب الرابع: والذي يقوم على ان الجهة المدعى عليها لم تلحق اضراراً بالمدعين وانها مارست حقوقها بالملكية والانتفاع بما يرتبه لها حق الملكية في املاكها.

ان الطعن على هذا الوجه مردود ان الشارع بعرض (٣٠) م جرى تشييته بعد دخول قطعة الارض الى داخل حدود بلدية دير ابي سعيد بتاريخ ١٩٧٥/١/٢٥.

وبتاريخ ٧٨/٧/٢٧ جرى تعديله بتخفيض سعته من ٣٠م الى ٢٠م وكان تخفيضه من الجهتين بواقع (٥)م من كل جهة.

لقد قامت البلدية بعد تخفيض سعة الشارع التنظيمي بتوحيد الطريق الافرازي الذي عرضه (٧)م مع الفضله التي عرضها (٥)م والناجمة عن تخفيض الشارع والواقعين امام القطعة (١٦٢) العائدة للمدعين وتسجيلهما باسم المجلس البلدي لدى دائرة التسجيل المختصه واصبح الجزءان القطعة رقم (٤٣٤) وهي بعمق (١٢)م ثم قامت بعد ذلك بانشاء مخازن تجارية على هذه القطعة وقد نتج عن ذلك حجب قطعة الارض موضوع الدعوى رقم (١٦٢) عن الشارع الرئيسي التنظيمي الذي اصبح عرضه (٢٠)م واصبحت هذه القطعة بدون طريق يخدمها حيث ادى ذلك الى انقاص قيمتها بالقيمة التي قدرها الخبراء.

وحيث ان للمالك ان يتصرف في ملكه كيف شاء ما لم يكن تصرفه مضراً بالغير ضرراً فاحشاً مادة ١٢١ من القانون المدني.

وحيث ان الضرر الفاحش هو ما يمنع الحوائج الاصلية ... م ١٠٢٤ من القانون ذاته.

وحيث ان على المالك ان لا يغلو في استعمال حقه الى حد يضر بملك الجار مادة ١٠٢٧/١ من القانون ذاته.

وحيث ان حجب قطعة ارض المدعين عن الشارع الرئيسي التنظيمي بحيث اصبح بدون طريق يشكل ضرراً فاحشاً.

وحيث ان اجتهاد محكمة التمييز استقر على ان نقصان قيمة الارض بسبب حجبها عن الشارع العام الذي كان يخدمها ونتيجة قرار الاستملاك اصبحت بدون طريق يشكل ضرراً يوجب التعويض للمالك.

وحيث ان كل اضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر مادة ٢٥٦ من القانون المدني.

فان ما ينبغي على ذلك كله ان الحكم للمدعين بالتعويض عن الضرر الذي لحق بقطعة ارضهم موضوع الدعوى نتيجة حجبها عن الشارع العام الذي كان يخدمها بحيث اصبحت بدون طريق يخدمها لا يخالف القانون ولذا فان هذا السبب واجب الرد.

وعن السبب الخامس نجد انه بتاريخ ١٩٧٣/١٢/٤ تم افراز قطعة الارض رقم (١٩١) بين الشركاء فيها الى ثلاث قطع (١٦٠ و ١٦١ و ١٦٢) وطريق افرازي بعرض (٧) بمقتضى مخططات التنظيم النهائية الصادرة بهذه القطعة وسجل التنظيم بما فيه تنزيل الطريق الافرازي بسجلات الاراضي واصبح الطريق الافرازي شارع عام خاص بمجلس بلدية دير ابي سعيد يستعمل من قبل كافة الناس وهذا الطريق ملاصق للشارع التنظيمي الذي كان في حينه بعرض (٣٠) وقد اختص المالك الاصلي عصام السلطان العبدالله بالقطعة رقم (١٦٢) التي كانت واجهتها قبل الافراز تقع على الشارع التنظيمي المذكور .

وبتاريخ ١٩٧٧/٢/١٢ باع المالك الاصلي عصام قطعة الارض رقم (١٦٢) الى المدعين. وحيث ان وجود الطريق الافرازي الذي اصبح شارعاً عاماً بعد تسجيله بسجلات الارض بين القطعة رقم (١٦٢) وبين الشارع التنظيمي الذي كان عرضه (٣٠) م عند افراز الطريق الافرازي لا يمنع اصبح القطعة رقم (١٦٢) من الوصول الى الشارع التنظيمي السابق والانفتاح به ما دام ان الشارعين عامين ويستعملان من قبل كافة الناس .

ولذا فان قيام بلدية دير ابي سعيد بالغاء الطريق الافرازي وتعديل سعة الشارع التنظيمي بتخفيض سعته من ٣٠-٢٠ م بواقع ٥ م كل جانب ثم توحيد الطريق الافرازي مع الجزء الذي نتج عن تخفيض الشارع وتسجيلهما باسم مجلس دير ابي سعيد لدى دائرة التسجيل المختصة حيث اصبح الجزءان الواقعان امام القطعة (١٦٢) القطعة رقم (٤٣٤) وقد ادى ذلك الى نقصان قيمة الارض نتيجة حجبها عن الشارع العام بحيث اصبحت بدون طريق يخدمها.

ولذلك فان الحكم للمدعين بالتعويض عن نقصان قيمة ارضهما لا يخالف القانون وبذلك فان هذا السبب واجب الرد.

وعن السببين السادس والسابع فان ما جاء بردنا على السببين الرابع والخامس من اسباب التمييز فيهما الرد الكافي على ماورد بهذين فنحيل اليهما منعا للتكرار واضاعه الوقت ولذا فان هذين السببين مستوجبان للرد.
وعليه نقرر رد التمييز وتأيد الحكم المميز.

قراراً صدر بتاريخ ٨ رجب سنة ١٤٢٢ هـ الموافق ٢٥/٩/٢٠٠١ م

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق

م.ع