

رقم القضية: ٣٥٢٥ / ٢٠١٠

القمر

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

د. عبد القادر الطورة ، محمد طلال الحمصي ، ناصر التل ، أحمد طاهر ولد علي

الممبـــــز: مجلس أمانة عمان الكبير / يمثله الباحث القانوني مروان أبو رصاع.

المميز ضد هم:

- سامح عبد الفتاح الرجا الخريسات .
 - عفاف عبد الفتاح الرجا الخريسات .
 - عبد الشهيم فواز عبد الرحمن البكري .
 - وكيلهم المحامي عبد السلام الشويخ .

بتاريخ ٢٠١٠/٦/٢٧ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٠/٩٧٤١ الصادر وجاهياً بتاريخ ٢٠١٠/٥/٣٠ والذي قضى برد الاستئناف الأصلي والتبني موضوعاً وتصديق القرار المستأنف وتضمين المستأنف أصلياً مجلس أمانة عمان الكبرى الرسوم والمصاريف ومبلاً ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة.

وتتألّف أسلوب التمييز بما يلي:

- ١- أخطاء محكمة الاستئناف بإصدار القرار المميز لمخالفته للمادة العاشرة من قانون الاستملك بغيرتها (ب و ج) .
 - ٢- أخطاء محكمة الاستئناف بإصدار القرار المميز من حيث عدم مراعاة الخبرير للمادة العاشرة من قانون الاستملك الفقرة (و) .

- ٣- أخطأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة الجارية أمام محكمة الدرجة الأولى وعدم اعتماد الخبير على المسلسل رقم (١) من قائمة بينات المميز .
- ٤- أخطأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة الجارية أمام محكمة الدرجة الأولى لخلو التقرير من الأسس القانونية التي يمكن الأخذ بها .
- ٥- أخطأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة المخالف للأصول .
- ٦- أخطأت محكمة الاستئناف في القرار المميز لأنه مشوب بعيوب القصور في التعليل والتبسيب .
- ٧- أخطأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة الجارية أمام محكمة الدرجة الأولى لخلوه من الأسس والاعتبارات التي نصت عليها المادة العاشرة من قانون الاستملك .
- ٨- أخطأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة الجارية أمام محكمة الدرجة الأولى لتجاوز الخبير حدود المهمة الموكولة إليه .
- ٩- أخطأت محكمة الاستئناف في القرار المميز لأن الاستملك تم بطريق الحيازة الفورية وأن الخبير لم يطلع على تقرير لجنة المنشئ .
- ١٠- أخطأت محكمة الاستئناف بإصدار القرار المميز من حيث عدم مراعاة الخبير لنص المادة العاشرة من قانون الاستملك فقرة (ج) .

لهذه الأسباب يطلب ممثل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز ورد دعوى المدعين - المميز ضدهم - وتضمينهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

بتاريخ ٤/٧/٢٠١٠ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طلب في نهايتها رد التمييز وتصديق القرار المميز مع تضمين المميز الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية .

وبتاريخ ٤/١١/٢٠١١ قدم المستدعيان وكما ورد في الاستدعاء .

- ١- مجلس أمانة عمان الكبرى يمثله أمين عمان / ويمثله الباحث القانوني عماد بشابشة.
- ٢- عبدالمهيم فواز عبد الرحمن البكري وكيلًا عن كل من :-
 - سامي عبد الفتاح الرجا المسعود .
 - هدية عبد الفتاح الرجا الخريصات .
 - عائشة عبد الفتاح الرجا المسعود.

وذلك بموجب الوكالة الخاصة رقم ٢٠٠٥/١٣٢٨ الصادرة عن كاتب عدل السلط وكيلاهم المحاميان عبد السلام الشويخ وعادل السواعير .

قدما استدعاء مرفقا به اتفاقية مصالحة طلبا في استدعائهما الموافقة على تسجيل المصالحة المرفقة واعتبارها قراراً قطعياً لا يقبل الطعن فقررت محكمتنا نظر الدعوى مرافعة .

وفي المحاكمة الجارية علناً بحضور ممثل المميز الباحث القانوني ووكيل المميز ضدتهم تبلغت لائحة التمييز واللائحة الجوابية وتقديمهما ضمن المدة القانونية نقرر قبولهما شكلاً .

وأبدى ممثل المميز الباحث القانوني ووكيل المميز ضدتهم أنه تمت المصالحة من قبل بعض المميز ضدتهم :-

(عبد المهيمن فواز البكري بصفته وكيلًا عن كل من :-)

- ١- سامي عبد الفتاح الرجا المسعود .
- ٢- هدية عبد الفتاح الرجا الخريسات .
- ٣- عائشة عبد الفتاح الرجا المسعود .

وبين الجهة المميزة وهي مجلس أمانة عمان الكبرى يمثله أمين عمان وذلك بموجب اتفاقية المصالحة المؤرخة بتاريخ ٤/١١/٢٠١١ ملتمسين ضمها إلى محاضر هذه الدعوى واعتبار ما جاء بها قراراً صادراً عن المحكمة فيما بين أطراف المصالحة المذكورين) .

وفي جلسة ٦/١١/٢٠١١ قررت محكمتنا إعلان ختام المحاكمة .

وفي الموضوع :

نجد أن المدعين (وكما ورد في لائحة الدعوى)

١. سامح عبد الفتاح الرجا الخريسات .
٢. عفاف عبد الفتاح رجا الخريسات .
٣. عبد المهيمن فواز عبد الرحمن البكري وكيلًا عن كل من :-
 - سامي عبد الفتاح الرجا المسعود .
 - هدية عبد الفتاح الرجا الخريسات .
 - عائشة عبد الفتاح الرجا المسعود .

وذلك بموجب الوكالة الخاصة رقم ٢٠٠٥/١٣٢٨ الصادرة عن كاتب عدل السلط) قد أقاموا بتاريخ ٢١/١٢/٢٠٠٨ الدعوى البدائية الحقوقية رقم ٤٣٢٧ لدى محكمة

بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليه مجلس أمانة عمان الكبرى للمطالبة بالتعويض العادل عن الاستملك الواقع على قطعة الأرض رقم (١٠) حوض (٢٩) عبدون / الوسطاني / من أراضي عمان على سند من القول ملخصه:-

١- يملك المدعون وآخرون قطعة الأرض رقم (١٠) حوض (٢٩) عبدون الوسطاني من أراضي عمان .

٢- قام المدعى عليه باستملك أجزاء من قطعة الأرض موضوع الدعوى بطريق الحيازة الفورية بموجب إعلان الاستملك المنصور بالصحف المحلية بالعدد رقم ١٣٦٤ من جريدة الرأي وبالعدد رقم ١٤٥٧١ من جريدة الدستور تاريخ ٢٠٠٨/٢/١١ وقد صدر قرار مجلس الوزراء بالموافقة على الاستملك المذكور وقد تم نشر هذه الموافقة بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٩٠٠ تاريخ ٢٠٠٨/٤/١٦ .

٣- المدعى عليه ممتنع عن دفع التعويض العادل للمدعين بدل الاستملك الجاري على قطعة الأرض موضوع الدعوى مما حدا بالمدعين إلى إقامة هذه الدعوى .

وطلب المدعون الحكم بإلزام المدعى عليه بدفع التعويض العادل لهم وتضمينه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية .

نظرت محكمة بداية حقوق عمان الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٠ قرارها رقم ٤٣٢٧ و الذي قضت فيه بما يلي :-

١- الإلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعين بنسبة حصة كل منهم في سند التسجيل وحسب التوزيع الوارد في تقرير الخبرة مبلغ ٩٠٨٦٣٥ تسعمائة وثمانية آلاف وستمائة وخمسة وثلاثين ديناراً مع الفائدة القانونية بواقع %٩ يبدأ حسابها بعد مرور شهر من اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى تاريخ الدفع .

٢- تضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف و مبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة) .
هذا وقد جاء في مقدمة القرار المشار إليه ما يلي :-

(بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٢١ أقام المدعون :-

١- سامح عبد الفتاح رجا الخريصات .

٢- عفاف عبد الفتاح رجا الخريصات .

٣- عبد المهيمن فواز عبد الرحمن البكري .

هذه الدعوى ضد المدعى عليه : مجلس أمانة عمان الكبرى)

لم يرض المدعي عليه مجلس أمانة عمان الكبرى بقرار محكمة الدرجة الأولى فطعن فيه باستئناف أصلي .

كما لم يرض المدعون سامح عبد الفتاح الرجا الخريسات وعفاف عبد الفتاح الرجا الخريسات وعبد المهيمن فواز عبد الرحمن البكري بالقرار المشار إليه فطعنوا فيه باستئناف تبعي حيث أصدرت محكمة استئناف عمان بتاريخ ٢٠١٠/٥/٣٠ قرارها رقم ٢٠١٠/٩٧٤١ قضت فيه بما يلي :- (رد الاستئنافين الأصلي والتبعي موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف أصلياً المدعي عليه مجلس أمانة عمان الكبرى الرسوم والمصاريف التي تكبّتها الجهة المدعية ومبّلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محامية عن المرحلة الاستئنافية وإعادة الأوراق إلى مصدرها) .

وجاء في مقدمة القرار المشار إليه ما يلي :-

(المستأنف أصلياً (المستأنف عليه تبعياً) : مجلس أمانة عمان الكبرى يمثله الباحث القانوني غسان الزبيود .

- المستأنفون تبعياً (المستأنف ضدهم أصلياً) :-
- ١ - سامح عبد الفتاح الرجا الخريسات .
 - ٢ - عفاف عبد الفتاح رجا الخريسات .
 - ٣ - عبد المهيمن فواز عبد الرحمن البكري) .

لم يرض المستأنف أصلياً مجلس أمانة عمان الكبرى بالقرار الاستئنافي المشار إليه فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٠/٦/٢٧ .

كما تقدم وكيل المميز ضدهم بلائحة جوابية طلب في نهايتها رد التمييز وتصديق القرار المميز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف وأتعاب المحامية والفائدة القانونية.

و قبل البحث بطلبات المستدعين بشأن اتفاقية المصالحة :

وبعد التدقيق والمداولة نجد أن المدعين في هذه الدعوى وكما ورد بلائحة الدعوى هم:-

- ١ - سامح عبد الفتاح الرجا الخريسات .

- ٢ - عفاف عبد الفتاح رجا الخريصات .
- ٣ - عبد المهيمن فواز عبد الرحمن البكري وكيلًا عن كل من :
- سامي عبد الفتاح الرجا المسعود .
 - هدية عبد الفتاح الرجا الخريصات .
 - عائشة عبد الفتاح الرجا المسعود .

وأن هذه الدعوى أقيمت من المحامي عبد السلام الشويخ استناداً إلى الوكالتين
الخاضتين وهما :-

الأولى : المعطاة له من قبل سامح وعفاف المؤرخة في ٢٩/١١/٢٠٠٨ والمصادق عليها
من قبل المحامي الوكيل .

الوكالة الثانية : والمعطاة من قبل عبد المهيمن فواز عبد الرحمن البكري بصفته الشخصية
المؤرخة في ٢٢/١١/٢٠١٠ المصادق عليها من قبل المحامي الوكيل وجاء
فيها ما يلي :-

(أنا الموقع إمضاء بذيله عبد المهيمن فواز عبد الرحمن البكري قد وكلت وأقمت مقام
نفس المحامي عبد السلام يوسف الشويخ والمحامي عاشر السواعير مجتمعين ومنفردين
لينوب ويقوم عنني بتقديم وإقامة الدعوى والمرافعة والمدافعة والمخاصمة في الدعوى
البدائية الحقوقية والتي موضوعها :-)

المطالبة بالتعويض عن الاستملك الجاري على قطعة الأرض رقم (١٠) حوض (٢٩)
عبدون الوسطاني / من أراضي عمان والمطالبة بالفائدة القانونية وذلك أمام محكمة بداية
حقوق عمان وجاء في نهاية الوكالة تحت كلمة الموكل عبد المهيمن فواز بالإضافة
للتوقيع) .

يتبيّن من ذلك أن الموكل في هذه الوكالة هو عبد المهيمن قد وكل المحامي عبد السلام
بالأصلية عن نفسه وليس بصفته وكيلًا عن سامي وهدية وعائشة .

وحيث أن محكمة الاستئناف لم تراع ذلك وفصلت في الدعوى دون أن تبحث في مدى
صلاحيّة الوكالة الخاصة التي مثل بها المحامي عبد السلام الشويخ عن المدعين سامي
وهدية وعائشة في هذه الدعوى والتحقق من صحة الخصومة .

وحيث أن الخصومة وصحتها من المسائل المتعلقة بالنظام العام للمحكمة إثارتها من تلقاء نفسها ولو لم يأت الخصوم على التعرض لها والتمسك بها ، فإن مؤدى ذلك أن القرار المطعون فيه مستوجب للنقض من هذه الناحية .

وعن أسباب التمييز بالنسبة للمميز ضدهما سامح عبد الفتاح الرجا الخريسات وعفاف عبد الفتاح الرجا الخريسات ومفادها تخطة محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة المخالف لقانون والأصول .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف ووصولاً منها إلى تقدير التعويض العادل قد قامت بإجراء كشف جديد تم تحت إشرافها بمعرفة ٣ خبراء من ذوي الدراسة والمعرفة بعد أن ترك الطرفان أمر انتخابهم للمحكمة وأن المحكمة أفهمتهم المهمة الموكولة إليهم .

حيث قام الخبراء بمطابقة سند التسجيل ومخططات الأرض مع الواقع وقاموا بوصف القطعة وصفاً دقيقاً وشاملاً من حيث موقعها وشكلها وطبيعتها ومدى استفادتها من الخدمات العامة .

وبين الخبراء أن المساحة المستملكة بلغت ٧٩٨٨ مترًا مربعاً لأغراض أمانة عمان الكبرى لغايات ساحات وحدائق ومبانٍ عامة ومواقف سيارات وأي استعمالات أخرى ذات نفع عام .

وقدروا بدل التعويض العادل للمتر المربع الواحد من الجزء المستملك بمبلغ ٦٥٠ ديناراً وذلك بتاريخ إعلان الرغبة عن الاستملك في ٢٠٠٨/١١ .

وقد راعى الخبراء أحكام المادة العاشرة من قانون الاستملك رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ وتعديلاته وراعوا في تقريرهم الأسس والثوابت الالزامية في تقدير التعويض وجاء تقريرهم مستكملاً لشروطه القانونية وفق مقتضى المادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية ولا تشريب على محكمة الاستئناف إذ اعتمدت التقرير ورکنت إليه في إصدار الحكم المطعون فيه وفق صلاحياتها المنوحة لها بموجب المادتين ٣٣ و ٣٤ من قانون البيانات .

وعليه يكون التقرير بينة صالحة للحكم واعتماده لا يخالف القانون سيما وأنه لم يرد أي مطعن قانوني ينال منه .

مما يتبعن معه رد هذه الأسباب .

لهذا وبناءً على ما تقدم نقرر ما يلي :-

- ١ - رد التمييز بالنسبة للمميز ضدهما سامح عبد الفتاح الرجا الخريصات وعفاف عبد الفتاح الرجا الخريصات وتأييد الحكم المطعون فيه فيما يتعلق بالمميز ضدهما سامح وعفاف المذكورين .
- ٢ - نقض الحكم المطعون فيه بالنسبة لباقي الجهة المميز ضدها وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف لإجراء المقتضى القانوني في ضوء ما بيناه .

قراراً صدر بتاريخ ٢٥ ربيع الأول سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١١/٢/٢٣ م

القاضي المترئس

عضو و

عضو
الأصل عرض

عضو و

عضو و

رئيس الديوان

دفق / غ . د