

وزارة العدل

القرار

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

ناصر التل ، هاني قاقيش ، باسم المبيضين ، حابس العبدالات

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٤/٤٣٢

المميز : مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميز ضده : غسان موسى سالم دحابة .

بواسطة وكيله جلال موسى دحابة وكيله المحامي محمد الإبراهيم .

بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٢/٧٤٤٤ فصل ٢٠١٣/١١/٢٤ والقاضي بعد اتباع النقض بموجب قرار محكمة التمييز رقم ٢٠١١/٢٦٥٨ فصل ٢٠١٢/١/١٩ فسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان رقم ٢٠٠٩/٤١٢ فصل ٢٠١٠/١/٢٨ وبالوقت ذاته الحكم بإلزام المدعى عليها المستأنفة أصلياً بأن تدفع للمستأنف تبعياً (المدعى) غسان دحابة التعويض العادل والبالغ قيمته مئة وتسعة وعشرين ألفاً ومئة وواحد وثلاثين ديناراً و٧٥ فلساً تعويضاً عادلاً عن الجزء المستملك من قطعة الأرض موضوع الدعوى والفضلة وتضمينها الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية بواقع ٩% تحسب بعد مرور شهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى السداد التام ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- ١- أخطأت المحكمة باعتمادها على تقرير الخبرة حيث خالف الخبراء المهمة الموكولة إليهم .
- ٢- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة حيث إن التقديرات جاءت باهضة ومبالغاً فيها .
- ٣- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة حيث لم يبين الخبراء الأسس الفنية التي اعتمدوا عليها في تقريرهم .

- ٤- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة حيث إن الخبراء لم يأخذوا بعين الاعتبار أن المطابقة التي أجروها كانت بين سندي التسجيل ومخطط الأراضي وواقع الأرض والنتيجة التي انتهوا إليها حيث جاء مضمون التقرير متناقضاً مع النتيجة المتوصل إليها .
- ٥- أخطأت المحكمة حيث إن تقرير الخبرة جاء مجحفاً بحق الجهة التي أمثلها ومبالغاً في تقديراته ومخالفاً للأصول الفنية والقانونية ومتناقضاً مع الواقع والبيانات .
- ٦- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة رغم مخالفته لأحكام المادة ١٠/ز من قانون الاستملاك .
- ٧- أخطأت المحكمة من حيث إن المساحة المتبقية التي اعتبرت فضلة والبالغ مساحتها ٢م ١٩٦ حيث استقر الاجتهاد القضائي بأن ما يزيد على ألف متر لا يعتبر فضلة .
- ٨- أخطأت المحكمة بعدم معالجة جميع أسباب الاستئناف بكل وضوح وتفصيل مخالفة بذلك أحكام المادة ١٨٨/٤ من قانون أصول المحاكمات المدنية .
- لجميع هذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعي غسان موسى سالم دحابة كان قد أقام بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٣١ الدعوى رقم ٤١٢/٢٠٠٩ لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان ضد المدعى عليها وزارة النقل ويمثلها المحامي العام المدني يطالبها فيها بالتعويض العادل عن الاستملاك الواقع على قطعة الأرض رقم ٣٩٨ حوض ٧ من أراضي الموقر - أراضي النقيرة والبالغة مساحتها ٩٩٩١,٢٧ م ٢ والمفرزة من القطعة رقم ١٠٢ حوض ٧ أراضي قرية النقيرة وبدل العطل والضرر ونقصان القيمة الناتج عن الاستملاك مقدراً لها مبلغ ١٠٠٠ دينار لغايات الرسم ، وبتاريخ ٢٠٠٨/٨/١٣ تم الإعلان عن استملاك ٥١٢١ م ٢ من قطعة الأرض المذكورة والمنشور في عدد جريدة الدستور رقم ١٤٧٥٥ والأنباط رقم ١١٨٥ وذلك لأغراض المدعى عليها لغايات مشروع السكك الحديدية الأردنية ، وتم نشر قرار مجلس الوزراء على هذا الاستملاك بالجريدة الرسمية عدد ٤٩٣٥ تاريخ ٢٠٠٨/١١/٢ ، ونتج عن هذا الاستملاك ضرر لقطعة الأرض أدى إلى نقصان قيمتها ، ولعدم دفع المدعى عليها التعويض العادل مما اضطره لإقامة الدعوى .

وبعد المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة الأولى بتاريخ ٢٨/١/٢٠١٠ حكماً القاضي بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ ٢٤٩٧٨١,٧٥٠ ديناراً للمدعي وتضمينها الرسوم والنفقات ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية ٩% تحتسب بمرور ثلاثين يوماً على اكتساب الحكم الدرجة القطعية .

لم ترض المدعى عليها ولا المدعي بالحكم المذكور قطعاً فيه استئنافاً المدعى عليها باستئناف أصلي والمدعي باستئناف تبعي لدى محكمة استئناف عمان بالاستئناف رقم ٢٠١٠/١٢٧٦٢ .

وبتاريخ ١٣/٣/٢٠١١ أصدرت محكمة استئناف عمان حكماً القاضي بفسخ الحكم المستأنف والحكم بإلزام المدعى عليها وزارة النقل بدفع مبلغ ٩٩٢٣١,٧٥٠ ديناراً للمدعي وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف و ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتين المحاكمة والفائدة القانونية بواقع ٩% تسري بعد مرور شهر على اكتساب الحكم الدرجة القطعية . لم يلق هذا الحكم قبولاً لدى كل من وكيل إدارة قضايا الدولة والمدعي قطعاً فيه تمييزاً الأول بتاريخ ٧/٤/٢٠١١ والثاني بتاريخ ١٢/٤/٢٠١١ .

وبتاريخ ١٩/١/٢٠١٢ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٦٥٨/٢٠١١ وجاء فيه ما يلي :

(وعن أسباب التمييز الأول :

وعن السبب الثالث ومؤداه تخطئة المحكمة بالحكم بالتعويض عن نقصان قيمة الأرض في جهتها الجنوبية كون السبب الموجب الذي ذكره الخبراء في تقريرهم والمتمثل في أن شكل الجزء المتبقي أصبح يؤثر سلبياً وينقص من قيمتها الشرائية .

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف لم تحكم للمدعي ببطلان قيمة الجزء المتبقي من قطعة الأرض موضوع الدعوى والبالغ مساحته ٤٨٢٦ م^٢ والذي قدر له الخبراء تعويضاً بواقع ١٩٣٠٤ دنانير ، مما يجعل هذا السبب وارداً على أمر غير موجود وقائم وبالتالي يغدو غير وارد ويقتضي رده .

ورداً على أسباب التمييز الثاني :

وعن السبب الثالث :

ومؤداه تخطئة المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها من حيث رد مطالبة المدعي ببذل الفضلات والنتف .

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف قامت بإجراء خبرتين جديدتين لديها إحداها من ثلاثة خبراء لم تعتمدها لوجود الفرق الشاسع والثانية من خمسة خبراء من ذوي الدراية والمعرفة قامت بانتخابهم بعد أن ترك لها الطرفان أمر انتخابهم ، حيث انتقلت إلى رقبة العقار وقامت بإفهام الخبراء المهمة الموكولة إليهم وذلك ابتغاء الوصول إلى التقدير العادل للتعويض المطالب به عن استملاك قطعة أرض المدعي سيما وأن الخبرة الجارية لدى محكمة الدرجة الأولى كانت من خبير واحد ، وحيث نجد إن الخبراء المنتخبين رافقوا محكمة الاستئناف إلى قطعة الأرض موضوع الدعوى وقامت بإفهامهم المهمة الموكولة إليهم لتقدير التعويض العادل وقامت بتحليلهم القسم القانوني وقاموا بالتجوال في قطعة الأرض وطابقوا المبرزات المقدمة في الدعوى على واقع القطعة ووصفوا قطعة الأرض من حيث موقعها وطبيعتها ، وتبين لهم أن المدعى عليها قامت باستملاك ما مساحته ٣٩٦٩,٢٧ م^٢ من قطعة أرض المدعي لغايات المدعى عليها مشروع السكك الحديدية الأردنية كما تبين لهم أن فضلة نتجت عن هذا الاستملاك من الجهة الشمالية مساحتها بلغت ١٩٦ م^٢ لا يمكن الاستفادة منها وتعتبر مستملكة حكماً ، كما أن الجزء المتبقي من قطعة الأرض والواقع في الجهة الجنوبية منها تبلغ مساحته ٤٨٢٦ م^٢ مثلثة الشكل مما يؤثر سلباً وينقص من قيمتها الشرائية فيما لو عرضت للبيع .

وحيث أشار الخبراء إلى أنه نتج عن الاستملاك فضلة لا ينتفع بها بسبب شكلها غير المنتظم ولا يمكن البناء عليها وإن مساحة هذه الفضلة تبلغ ١١٩٦ م^٢ فإنها تعتبر مستملكة حكماً وأن محكمة الاستئناف قررت اعتماد هذا التقرير ومع ذلك قررت رد المطالبة بالتعويض عن الفضلة التي توصلت إليها الخبرة مستندةً في ذلك إلى قولها بأن ما يزيد على ألف متر لا يعتبر فضله على ضوء ما كان قد ورد في قرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز رقم ٢٠٠٩/٤٢ تاريخ ٢٠٠٩/٣/٤ .

وحيث إننا نجد إن ما ورد بقرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز المذكور : (ومحكمتنا بهيئتها العامة تجد إن محكمة الاستئناف قد استندت إلى ما ورد في تقرير الخبراء من أن قرار مجلس التنظيم الأعلى رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٩٤ من أن الارتدادات القانونية للمساحة البالغة ١٠٠٠ م^٢ إلى ٢م^٢٣٩٩٩ هي عشرة أمتار ارتداد أمامي وخمسة أمتار ارتداد خلفي وخمسة أمتار ارتداد جانبي والنسبة المئوية ٢٥% بحد أقصى ٥٠٠ متر مربع . وعلى ضوء ذلك قرر الخبراء أن المساحة المتبقية لا يفوت النفع بها ولا تعتبر فضلة .

وحيث نجد إن قطعة الأرض موضوع الدعوى صفتها زراعي خارج التنظيم داخل حدود البلدية وبالرجوع إلى القرار الصادر عن مجلس التنظيم الأعلى رقم ٤٥٢ تاريخ ١٥/٥/١٩٩٤ المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم ٣٩٧٣ تاريخ ١١/٦/١٩٩٤ صفحة ١١٢٢ نجد إن مجلس التنظيم الأعلى قرر تعديل أحكام التنظيم والأبنية للأراضي الواقعة خارج الحدود التنظيمية المصدقة للمجالس البلدية والقروية بأنه أجاز البناء على مساحات الأراضي من ٢م^٢١٠٠٠ إلى ٢م^٢٣٩٩٩ بحد أقصى ٢٥% من مساحتها .

ونجد أيضاً في البند ثانياً (أحكام وشروط إفراز وتقسيم الأراضي) البند الخامس أنه يسمح بإفراز أي جزء من قطعة أرض دون المساحة المقررة في البند (١) ناتج عن إحداث طريق تنظيمي أو أي حدود تنظيمية أو أي استملاك للمنفعة العامة ولا ينطبق ذلك على الطرق الزراعية القائمة .

وعليه وعلى ضوء ما سلف وعلى الرغم من أن المساحة المتبقية بعد الاستملاك قد بلغت ٢م^٢٦٩٧,٨٢ فإنه يجوز إفرازها وفقاً لقرار مجلس التنظيم الأعلى المشار إليه سابقاً وصالحة للبناء بنسبة ٢٥% من مساحتها فإنها لا تخالف أحكام التنظيم ولا تعتبر نفاً حيث لا يفوت النفع منها) .

ولما كان الأمر كذلك فإننا نجد إن ما توصلت إليه محكمة التمييز بهيئتها العامة بقرارها سالف الذكر لا يعني بحال من الأحوال اعتبار أن الفضلة الناتجة عن الاستملاك أنها كذلك استناداً إلى مساحتها فقط إذ أن هنالك أسساً ومعاييراً أخرى حددتها ، منها شكلها وموافقته لأحكام التنظيم من حيث الارتدادات القانونية وطبيعتها وما إذا كان يوجد للمدعي أرض أخرى بجانبها يمكن ضمها إليها من عدمه وما يقرره الخبراء وفقاً لخبرتهم .

وحيث إن محكمة الاستئناف توصلت بقرارها المطعون فيه إلى خلاف هذا النظر وحببت نفسها عن تكليف الخبراء بتقديم تقرير لاحق ليبيّنوا فيه طبيعة التنظيم والارتدادات القانونية المطلوبة للبناء بهذه الفضلة بما يتفق وقرار مجلس التنظيم الأعلى رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٩٤ وذلك للتثبت فيما إذا كان يمكن الاستفادة من الفضلة حسب أحكام التنظيم أم لا حتى تستبين ما إذا اعتبرت هذه القطعة فضلة حال تطبيق القرار المذكور ، إضافة إلى أن المادة (١٢) من قانون الاستملاك تشترط للتعويض عن الجزء المتبقي من العقار بعد الاستملاك أن لا يكون لمالك العقار عقار آخر ملاصق يمكن ضم الجزء المتبقي له ويصبح العقاران معاً صالحين للإعمار أو للانتفاع بهما ، كما أن محكمة الاستئناف لم تتحقق فيما إذا تم الاستملاك قبل إفراز القطعة الأم رقم ١٠٢ أم بعد إفرازها وترتيب الآثار القانونية على ذلك كما لم تلاحظ أن الخبراء قدروا سعر المتر المربع الواحد من المساحة المستملكة بمبلغ ٢٦ ديناراً وحكمت هي بمبلغ ٢٥ ديناراً للمتر المربع الواحد دون أن تبيّن السبب وراء ذلك ، وحيث إن محكمة الاستئناف لم تتحقق من هذه الشروط قبل إصدار حكمها المطعون فيه، فيكون ما توصلت إليه سابقاً لأوانه الأمر الذي يجعل هذا السبب وارداً على حكمها من هذه الجهة ويوجب نقضه (انظر قرار تمييز رقم ٢٠١٠/٧٣١) .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم ودون الحاجة للرد على باقي أسباب التمييزين في هذه المرحلة نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني ومن ثم إصدار الحكم المقتضى) .

بعد إعادة الدعوى إلى محكمة استئناف عمان سجلت لديها مجدداً برقم ٢٠١٢/٧٤٤٤ وبعد دعوة فرقاء الدعوى وسماع أقوالهم قررت اتباع النقض وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٣ قراراً وجاهياً قضت فيه بما يلي :

(.....) فسخ الحكم المستأنف وبالوقت ذاته الحكم بالزام المدعى عليها المستأنفة أصلياً بأن تدفع للمستأنف تبعياً المدعي غسان موسى سالم دحابة التعويض العادل والبالغ قيمته مئة وتسعة وعشرين ألفاً ومئة وواحد وثلاثين ديناراً و٧٥ فلساً تعويضاً عادلاً عن الجزء المستملك من قطعة الأرض موضوع الدعوى والفضلة وتضمينها الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية بواقع ٩% تحسب بعد مرور شهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى السداد التام ومبلغ سبعمئة وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي) .

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني بالقرار الاستثنائي المشار إليه فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢ .

عن أسباب التمييز :

ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف باعتمادها تقرير الخبرة المخالف للمهمة الموكولة للخبراء والمخالف لأحكام المادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية والمادتين ١٠ و ١١ من قانون الاستملاك وإن تقديرات الخبراء جاءت باهظة ومبالغاً فيها ولاعتبارها المساحة المتبقية من القطعة فضلة وتخطئتها بعدم معالجة جميع أسباب الاستئناف .
وفي ذلك نجد إن محكمة التمييز وبقرار النقض السابق قد عالجت ما ورد في هذه الأسباب .

كما نجد إن محكمة التمييز وبقرار النقض السابق رقم ٢٠١١/٢٦٥٨ توصلت بإعادة الدعوى منقوضة إلى محكمة الاستئناف للثبوت فيما إذا كان يمكن الاستفادة من الفضلة حسب أحكام التنظيم أم لا حتى تستبين فيما إذا اعتبرت هذه القطعة فضلة حال تطبيق القرار المذكور إضافة إلى أن المادة (١٢) من قانون الاستملاك تشترط للتعويض عن الجزء المتبقي من العقار بعد الاستملاك أن لا يكون لمالك العقار عقار آخر ملاصق يمكن ضمه للجزء المتبقي له ويصبح العقاران معاً صالحين للإعمار أو للانتفاع بهما كما أن محكمة الاستئناف لم تتحقق فيما إذا تم الاستملاك قبل إفراز القطعة الأم رقم (١٠٢) أم بعد إفرازها وترتيب الآثار القانونية على ذلك كما لم تلاحظ أن الخبراء قدروا سعر المتر المربع الواحد من المساحة المستملكة بمبلغ ٢٦ ديناراً وحكمت هي بمبلغ ٢٥ ديناراً للمتر المربع الواحد دون أن تبين السبب وراء ذلك .

وحيث إن محكمة الاستئناف وبعد أن أعيدت إليها الدعوى اتبعت النقض وقامت بدعوة الخبراء وكلفتهم بتقديم تقرير خبرة لاحق لبيان طبيعة الأرض والارتدادات القانونية المطلوبة للبناء لهذه الفضلة كما يتفق مع قرار مجلس التنظيم الأعلى رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٩٤ للثبوت فيما إذا كان يمكن الاستفادة من الفضلة حسب أحكام التنظيم أم لا .

هذا وقد قدم الخبراء ملحق تقريرهم الذي اشتمل على وصف القطعة المستملكة والمساحة المستملكة كما بينوا أنه نتج عن الاستملاك جزء في الجهة الشمالية الشرقية مساحته (١١٩٦) متراً وإن المساحة المسموح ببنائها ضمن هذا الجزء تساوي (١١٣) متراً مربعاً

مثلث الشكل وغير منتظم وزواياه حادة وإن البناء عليه يكون عديم الفائدة وتوصلوا إلى أنه يشكل فضلا لا يمكن الاستفادة منها وبينوا مقدار التعويض الواجب دفعه .

مما تقدم نجد إن تقرير الخبرة وملحقه جاء واضحين ومفصلين وببيان بالغاية منهما ويعتبران بينة صالحة لبناء حكم عليها لموافقتهما لأحكام المادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وحيث إن الخبراء قاموا بالمهمة الموكولة إليهم فلا تثريب على محكمة الاستئناف إذا اعتمدت تقرير الخبرة وملحقه وركنت إليهما في إصدار المطعون فيه وفق صلاحيتها .

وحيث نجد إن الحكم المطعون فيه جاء استجابة لقرار النقض السابق رقم ٢٠١١/٢٦٥٨ بكافة مشتملاته وحيث إن محكمة الاستئناف سارت على هدي ما ورد بقرار النقض وعملت بمقتضاه وعلت قرارها تعليلاً وافياً وسليماً وفق مقتضى المادة ١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية فتعدو أسباب الطعن غير واردة مما يتعين ردها .

لهذا وبناءً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٤ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٥هـ الموافق ٢٠١٤/٤/١٤ م

القاضي المنرئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق س. هـ