بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :
٢٠٠٤/١١٧٩

وزارة العـــدل

القـــرار

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

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد عبـد الفتـاح العواملـه
وعضويـة القضـاة السـادة
محمـود دهشـان، بسـام العتـوم ، إبراهيـم أبـو طالـب، محمـد سعيـد الشريـده

المميـــــــــز :-

مجلـس بلديـة سحـاب .

وكيـلاه المحاميـان فـرح قاقيـش وحـازم قاقيـش .

المميـــز ضـــده :-

محمـد حمـد عبـد الهـادي المحارمـة .

وكـلاؤه المحامـون زهيـر أبو الراغب ومازن اشنانه وأحمد الشنطي وسميح الحسيني .

بـتاريـــخ ٢٠٠٤/١/٢٩ قـدم هـذا التمييـز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة اسـتئناف حقـوق عمـان رقم ٢٠٠٣/٢٩٨١ تاريخ ٢٠٠٣/١٠/٦ القاضي بفسخ القرار المسـتأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠٣/١٢٦ تاريخ ٢٠٠٣/١٠/٦ وإعـادة الأوراق إلى محكمة الدرجة الأولى للسير بالدعوى حسب الأصول ومن ثم إصدار القـرار المناسـب وعـدم الحكم بأي رسوم أو مصاريف أو أتعاب في هذه المرحلة من التقاضي .

وتتلخـص أسبـاب التمييـز بمـا يلـي :-

١- أخطـأت محكمة الاستئناف برؤيـة هـذه القضية تدقيقاً مخالفة أحكام المادة (٤/١٨٢) مـن قانون أصول المحاكمات المدنية لأن محكمة التمييز كانت قد نقضت الحكم السابق .

٢- أخطـــأت محكمة الاستئناف بفسخ الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقـــوق عمان رقم (٢٠٠٣/١٢٦) مخالفة الدليل الخطي الذي أبرزه المدعي نفسه – المميز ضده – وهو المسلسل رقم (٢) من بينات المدعي في حافظة بيناته .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف لعدم الأخذ بالمسلسل (٢) من حافظة بينات المدعي – المميـــز ضـــده – الذي اعتمدته محكمة البداية وبنت عليه حكمها، إلا أن محكمـــة الاستئناف لم تأخذ به بالرغم من أن المدعي هو الذي قدمه للمحكمة دليلاً وبينة له وإقراراً منه بأن البناء يعود للمدعو عبد الكريم وليس له .

٤- لا يـــوجد استملاك من بلدية سحاب على أرض تعود للمدعي بل أن استملاك القطعة رقم (١٣) قد وقع على قطعة الأرض المملوكة لورثة سيدو الكردي . سنـــداً لأحكام المادة (٧) من قانون الاستملاك رقم (٦) لسنة ١٩٨٠ .

٥- مـــن تدقـــيق المادة (٢) من قانون الاستملاك رقم (٦) لسنة ١٩٨٠ الذي تم اســـتملاك القطعة رقم (١٣ ، ١٤) في ظله نجد أنها تعرف العقار المستملك بما يلي :-

(العقـــــار : قطعـــة الأرض أو قطع الأراضي المملوكة لشخص أو اكثر وتشمل ما عليها من أبنية ، وأشجار، وأشياء ثابتة أخرى، كما تشمل هذه الكلمـــة العقـــار بالتخصـــيص والإجارة والتصرف وحق الانتفاع وجميع الحقوق المعنية المتعلقة بالعقار) .

فلا معنى أن يتم استملاك الأرض دون البناء .

٦- كمـــا نصـــت المادة (٣) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (٤٠) لسنة ١٩٥٢ بتعريفها لكلمة الأرض :-

(بأنها الأراضي الأميرية والموقوفة والمملوكة والأبنية والأشجار وأي شيء ثابت في الأرض) .
كمـــا أن عـــبارة تســـوية الأراضي والمياه قد عُرّفت بنفس المادة بأنها تعني تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق أو تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها .

٧- بالتناوب لماذا لم يدع المدعي عند الاستملاك بأن له حقوقاً في قطعة الأرض المســتملكة حتى ينال تعويضه عملاً بأحكام المادة (٨) من قانون الاستملاك الساري المفعول على هذا الاستملاك رقم (٦) لسنة ١٩٨٠ خلال مدة (٣٠) يوماً من نشر إعلان الاستملاك .

٨- بالتــناوب ليس من حق المدعي محاسبة المميز عما دفعه لمالك العقار، لأن هذه العلاقة تمتد بين المستملك وبين المالــك للعقــار، حسبما يتفقون عليه أو تحكم به المحكمــة عملاً بأحكــام المادتيــن (٩ ، ١٠) من قانون الاستملاك رقم (٦/١٩٨٠) .

٩- بالتــناوب علــى فرض أن إقامة البناء قد تم من قبل عبد الكريم أو من قبل محمــد فــإن هذا يعتبر تعدياً على مالك الغير دون إذن منه، حيث أن أحكام محكمة التسوية هي معلنة للحق وليست منشئة له .

١٠- بالتــناوب على الفرض الساقط بصحة زعم المدعي – مع عدم تسليم المميز بــذلك وحيث أنه قد أنشأ أبنية في أرض غيره، فإنه يحق لمالك الأرض أن يــتملك المحــدثات بقيمــتها مستحقة القلع، عملاً بأحكام المادة (١١٤٠) من القانون المدني .

وعليه فإن الحكم المميز يكون مستوجباً للنقض .

١١- أخطأت محكمة الاستئناف بفسخ الحكم المستأنف، لأن حكم محكمة البداية قد جاء سليماً ومعللاً تعليلاً صحيحاً مستنداً إلى بينة المدعي نفسه – المميز ضده – وليس إلى بينة المدعي عليه – المميز .

١٢- أخطــأت محكمــة الاستئناف فيما توصلت إليه على الصفحة (٣) من حكمها المميز .

بــأن المدعــي لم يطالب المدعى عليه ببدل التعويض عن الأبنية وبدل أجر المثل لوجود اتفاق مقاصة فيما بينه وبين بلدية سحاب آنذاك .

مــن تدقيق اتفاقية المقاصة – التي لا قيمة قانونية لها لأنها لم تسجل لدى دائرة تســجيل الأراضــي – لا نجد فيها أي إشارة إلى أي بناء كان، بل أن مشروع

المقاصة غير الملزمة أشار إلى قطع الأراضي فقط وليس إلى أية أبنية كما هو صريح نصه (مسلسل ١١) من حافظة بينات المدعي نفسه .

لا يجوز لمحكمة الاستئناف أن تعتبر ادعاء المدعي وكأنه أمراً مسلماً به أو ثابتاً حتى تتبناه وتعتمده في الحكم .

لهـــــــذه الأســـباب يطلـــب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

القـــــــــــــــــــــرار

بالتدقيق والمداولة نجد أن وقائع هذه القضية تتلخص في :-

أن المميـــز ضـــده محمد حمد عبد الهادي المحارمه كان قد أقام الدعوى الحقوقية رقم ٩٨/٢٦٠١ لـــدى محكمـــة بداية حقوق عمان ضد المميز مجلس بلدية سحاب طالباً الحكم بإلزام – المميز – المدعى عليه مجلس بلدية سحاب بدفع قيمة الأبنية التي أقامها على جزء مـــن قطعة الأرض رقم ٨ حوض ٢ من ١ مدينة سحاب و / أو تملك قطعة الأرض بثمن المـــثل والحكـــم بدفع أجر مثل الأبنية عن فترة استغلالها من تاريخ قرار مجلس الوزراء بالمـــوافقة على الاستملاك وببدل العطل والضرر الناتج عن نكول المدعى عليه عن تنفيذ اتفاقـــية المقاصة حسب تقدير الخبراء مع الاستعداد لدفع فرق الرسم ومقدراً دعواه لغايات دفع الرسوم بمبلغ ألف دينار ومستنداً بدعواه على الأسباب التي أوردها بلائحة دعواه .

الوقائع:

١- في عام ١٩٦٥ ونتيجة اعلان التسوية في مدينة سحاب سجلت القطعة رقـــم (٨) حـــوض رقم (٢) حي رقم (١) من اراضي سحاب باسم محمد حمد عبد الهادي المحارمه, مسلسل رقم (١).

٢- فـــي عـــام ١٩٦٨ قام المدعي وبصفته مالكاً لقطعة الأرض رقم (٨) حوض رقـــم (٢) حي رقم (١) قام بانشاء بناء مكون من ثلاث مخازن وشقة مكونة مـــن اربعة غرف وتوابعها على جزء من هذه القطعة. المسلسلات رقـــــم ٢, ٣, ٤.

٣- فـــي عام ١٩٧١ نتيجة للإعتراض على جدول حقوق مدينة سحاب أصدرت محكمة تسوية الأراضي القرار رقم ١٠٨/٣٦ نزعت بموجبه جزء من قطعة

الأرض رقـــم (٨) من ملكية المدعي إلى ملكية أشخاص آخرين وهو الجزء المقـــام عليه البناء الموصوف في البند الثاني من هذه اللائحة، حيث ضم إلى القطعة رقم (٧) والتي أفرزت للقطعتين رقم (١٣) و (١٤) من نفس الحوض والحي، حيث وقعت الابنية ضمن القطعة رقم (١٣). المسلسلات ٨،٧،٦،٥ .

٤- فـــي عـــام ١٩٨٣ قامت بلدية سحاب باستملاك قطعة الارض رقم (١٣) بما علـــيها مـــن ابنية ، وتعويض المالك عن قيمة الارض فقط دون ذكر للابنية المقام عليها أو التعويض عنها، المسلسلات ٩، ١٠.

٥- لـــم يطالب المدعي المدعى عليه ببدل التعويض عن الابنية التي انشأها على قطعة الارض رقم (١٣) وبدل اجر المثل لوجود اتفاق مقاصه فيما بينه وبين بلدية سحاب آنذاك يقضي بالتنازل له عن تلك الارض (المقام عليها المنشآت) مقابـــل أن يتـــنازل للـــبلدية عـــن جـــزء مـــن القطعـــة رقـــم (٨) التي يملكها،المسلسلات ١١، ١٢، ١٣.

٦- نتيجة لعدم تنفيذ البلدية التزامها فيها يتعلق باتفاقية المقاصه, اضطر المدعي لإقامـــة الدعوى والمطالبة بقيمة المنشآت والتي تقدر قيمتها بمبلغ ألف دينار لغايات الرسوم، المدعي يطالب المدعى عليه بأجر المثل عن استغلال الابنية مـــنذ تـــاريخ الاســـتملاك ولغايـــة الان ويقدره بمبلغ خمسماية دينار لغايات الرسوم.

٧- محكمتكم الموقرة صاحبة الاختصاص برؤية الدعوى.

بـــتاريـــــخ ٢٠٠٠/٩/٢٧ أصـــدرت محكمـــة بدايـــة حقوق عمان قراراً في القضية الحقوقـــية رقم ٩٨/٢٦٠١ يقضي برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومائة دينار أتعاب محاماة .

لم يرض الطرفان بالقرار المذكور مما دعاهما للطعن فيه لدى محكمة استئناف عمان.

بـــتاريـــــخ ٢٠٠١/٤/٢٩ أصـــــدرت محكمة استئناف عمان قراراً في القضية رقم ٢٠٠١/٣٢٥ يقضـــي بفســـخ القـــرار المستأنف وإعادة الأوراق لمصدرها للسير بالدعوى حسب الأصول وإصدار القرار المناسب .

لـــم يـــرض المميز – المدعى عليه – مجلس بلدية سحاب بالقرار المذكور مما دعاه للطعن فيه تمييزاً .

بـــتاريـــــخ ٢٠٠١/٩/٣٠ أصـــدرت محكمتنا قراراً في القضية رقم ٢٠٠١/٢٠٩٩ يقضـــي بـــنقض القـــرار المميز للنظر في الاستئناف المقدم من المدعى عليه مجلس بلدية سحاب المتعلق بأتعاب المحاماة .

بـــتاريـــــخ ٢٠٠٢/٤/١٦ أصـــدرت محكمة استئناف عمان قراراً في القضية رقـــم ٢٠٠١/٦٢٤ بعد اتباعها النقض يقضي بعدم الحكم بأتعاب محاماة في هذه المرحلة انتظاراً لصدور حكم صحيح ونهائي بالنزاع من قبل محكمة الدرجة الأولى .

بـــتاريـــــخ ٢٠٠٢/١٠/٨ أصدرت محكمة بداية حقوق عمان قراراً في القضية رقم ٢٠٠٢/٣١٠٢ يقضي بإحالة الدعوى إلى محكمة بداية جنوب عمان حسب الاختصاص .

بتاريـــخ ٢٠٠٢/١٠/٢٤ أصدرت محكمة بداية حقوق جنوب عمان قراراً في القضية رقـــم ٢٠٠٢/٧٨٠ يقضـــي بعدم اختصاصها للنظر بالقضية وأحالتها لمحكمة بداية حقوق عمان حسب الاختصاص .

قـــــدم المميز ضده – المدعي– لمحكمة استئناف عمان طلباً لتعيين المرجع في هذه القضية .

بـــتاريـــــخ ٢٠٠٣/٤/١٥ أصـــدرت محكمة استئنـــاف عمان قراراً في القضية رقم ٢٠٠٣/٣٩ طلـــب تعيـــين مـــرجع يقضـــي باعتـــبار محكمة بداية حقوق عمان صاحبة الاختصاص بنظر الدعوى .

بعـــد تسجيل القضية لدى محكمة بداية عمان برقم ٢٠٠٣/١٢٦ أصدرت محكمة بداية عمان قراراً بتاريخ ٢٠٠٣/١٠/٦ يقضي برد الدعوى وتضمين المميز ضده – المدعي – الرسوم والمصاريف وخمسمائة دينار أتعاب محاماة .

لـــم يرض المميز ضده – المدعي – بالقرار المذكور مما دعاه للطعن فيه لدى محكمة استئناف عمان .

بـــتاريـــــــخ ٢٠٠٣/١٢/٣١ أصدرت محكمة استئناف عمان قراراً في القضية رقم ٢٠٠٣/٢٩٨١ يقضي بفسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق لمحكمة الدرجة الأولى للسير بالدعوى حسب الأصول وإصدار القرار المناسب .

لم يرض المميز – المدعي عليه – مجلس بلدية سحاب بالقرار الاستئنافي المذكور مما دعاه للطعن فيه بهذا التمييز بعد تبلغه القرار الاستئنافي بتاريخ ٢٠٠٤/١/١٥ .

بـــتاريخ ٢٠٠٤/٢/٢٩ تـــبلغ المميز ضده – المدعي – لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية .

<u>وعـــن أسبـــاب التمييـــز :-</u>

<u>وعـــــن الســـبـــب الأول</u> المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بنظر القضية تدقيقاً مخالفة بذلك أحكام المادة ٤/١٨٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

نجـــد أن الفقرة الرابعة من المادة ١٨٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية قد أوجبت على محكمة الاستئناف نظر القضايا التي تعاد إليها منقوضه من محكمة التمييز مرافعة .

ونجـــد أن محكمتنا وبقرارها رقم ٢٠٠١/٢٠٩٩ كانت قد نقضت القرار الصادر عن محكمـــة الاســـتئناف بالقضية رقم ٢٠٠١/٣٢٥ وبعد اتباع محكمة الاستئناف قرار النقض نظرت القضية مرافعة وأصدرت قرارها رقم ٢٠٠١/٦٢٤ .

بعـــد تعيين محكمة بداية حقوق عمان مرجعاً مختصاً للنظر في هذه القضية أصدرت قـــرارها رقم ٢٠٠٣/١٢٦ يقضي برد الدعوى والذي طعن فيه المميز ضده – المدعي – لدى محكمة الاستئناف .

نظرت محكمة الاستئناف القضية تدقيقاً وأصدرت قرارها رقم ٢٠٠٣/٢٩٨١ المميز .

وحـــيث أن محكمة الاستئناف كانت قد نظرت هذه القضية مرافعة بعد نقضها بالقرار رقم ٢٠٠١/٢٠٩٩ فإنه ووفقاً لما جاء بأحكام المادة ٤/١٨٢ من قانون أصول المحاكمات المدنـــية يتعـــين نظـــر القضية من محكمة الاستئناف، باستئنافات لاحقة مرافعة طالما أنها نقضت بمرحلة سابقة وجرى نظرها مرافعة .

وحـــيث أن محكمة الاستئناف نظرت القضية تدقيقاً وأصدرت قرارها المميز خلافاً لما بيناه .

فإن ما ورد بهذا السبب يرد على القرار المميز ويتعين نقضه .

لهـــــــــذا وتأسيساً على ما تقدم ودون الحاجة للرد على باقي أسباب الطعن في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها للنظر في القضية مرافعة وإصدار القرار المقتضى .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ٦ محـــرم سنة ١٤٢٦هـ الموافـــــق ٢٠٠٥/٢/١٤م.

عضـــــــو	عضـــــــو	القاضـــي المترئـــس
عضـــــــو	عضـــــــو	
رئيـــس الديـــوان		
دقـــــــق		
غ . ع		