محكمة التمييز الأردنية

بصفتها :الحقوقية

رقم القضية :٢٠٠٤/٣٣٩٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـة وإصـدار

الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد عبـــد الفتـــاح العواملـــه

وعضويـــــة القضـــــاة الســـــادة

بسام العتـــوم ، عادل الخصاونـــه ، إبراهيم أبو طالـــب ، محمد سعيد الشريـــده

المميـــــــــــــــــــــزون :-

١/ حسن عبد الله حسن قطمير وعفاف ونفوز وليلـــى
ووفاء وانتصار وفايـزه عبـد اللـه حسن قطميـر

٢/ نايفـه عـبد العزيـز المهدي بصفتها الوصية على
القاصريـن شاديـه ونجـاح ابنتـــي المرحـــوم
عبـــد اللـــــه حســـــن قطميـــــر
وكيلهـــم المحامـــي عمـــر أبـــو الراغـــب

المميـــز ضـــــــــده :-

صـــلاح عـبـــد اللـــــه حســـــن قطميـــــر
وكيلـــه المحامـــي عبـــد اللـــــه العبـــادي

بتاريـــــــــــــــــــــخ ٢٠٠٤/٦/٢٩ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف عمان في القضية رقم ٢٠٠٣/٣٠٠٩ تاريـــخ ٢٠٠٤/٤/٢٨ القاضـــــي بفسـخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠٣/١٢٠ تاريخ ٢٠٠٣/٦/٣٠ والحكم بتثبيت ملكية المستأنف ضده على الطـابق الأرضـي وإلزام المستأنفين بدفع مبلغ (٣٨٤٤) دينار كل حسب حصة كل من المستأنفين في سند التسجيل وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف النسبية ومبلـغ (٦٣٠) دينار بدل أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

وتتلخـــص أسبـــاب التمييـــز بمـــا يلـــي :-

١:- بدايـــة أخطأت محكمة الاستئناف بإصدار القرار المميز من حيث الحكم بتثبيت ملكـــية المميز ضده على الطابق الأرضي لأنّ القاعدة القانونية المتعارف عليها في قضاءنا الأردني (**لا يضار الطاعن من طعنه**) فإنّ ما جاء في منطوق حكم محكمـــة الاستئناف ألحق الضرر بالطاعنين (**المميزين**) إلاّ إنّ محكمة البداية فـــي قرارها المستأنف حكمت بإلزام المميزين بدفع ما قيمته ثمانية آلاف دينار للمميز ضده في حين أنّ محكمة الاستئناف ضمنت حكمها نقطة جديدة لم تحكم بها محكمة البداية .

٢:- وبالتـــناوب أخطـــأت محكمة الاستئناف بإصدارها القرار المميز وخصوصاً في معرض ردها على السبب الخامس من أسباب الاستئناف حيث اعتبرت ما أثاره المميزون من حيث كون البناء الذي يطالب المميز ضده بتثبيت ملكيته له أو بدل قيمـــته غير مرخص سبباً يثار لأول مرة أمامها في حين أنّ هذا الدفع تمسك به المميزون أمام محكمة البداية .

٣:- وبالتـــناوب أخطـــأت محكمة الاستئناف بإصدارها للقرار المميز لمخالفته قانون تنظيم المدن والقرى وخاصة المادة ١١/٢ والبندين (د ، و) من الفقرة (٥) من المـــادة (٣٨) من القانون السابق والذي اعتبرت البناء الذي يدعي المميز ضده أنه أقامه من ماله الخاص ويطالب بتثبيت ملكيته له بناءاً مخالفاً لشروط وأحكام التنظـــيم ورتـــب عقوبـــات على ذلك ومن ضمنها هدم البناء المخالف في حال الاســـتمرار بالمخالفـــة وبذلك تكون محكمة الاستئناف قد خالفت أحكام القانون السابق المذكور .

٤:- وبالتـــناوب أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار السبب الأول والثاني والثالث من أســـباب الاســـتئناف ســـبباً لا يصـــلح للطعن حيث أنّ محكمة البداية ومحكمة الاســـتئناف اعتمدت ما قدمه المميز ضده من البينات الشخصية والخطية أساساً للحكـــم وهـــي لا تعدو كونها بينات مخالفة للواقع والقانون في حين أنّ محكمة الـــبداية لـــم تســـمح للمميزين بسماع بينتهم الشخصية الإضافية التي تقدموا بها بمذكـــرة مســـتقلة حيـــث أنّ بينة المميزين الشخصية التي لم تجيزها المحكمة تدحض بينات وادعاءات المميز ضده .

٥:- وبالتـــناوب أخطأت محكمة الاستئناف بإصدارها للقرار المميز وذلك من حيث اعـــتمادها تقريـــر الخـــبرة المقـــدم في هذه الدعوى رغم الاعتراض عليه من المميزين وإصرارها على قرارها بعدم إجراء خبرة جديدة مخالفة بذلك القانون حيـــث أنّ مـــا هو ثابت من تقرير الخبرة ومن بينات المميزين أنّ البناء الذي يطالب المميز ضده بتثبيت ملكيته له أو بدل قيمته هو بناء غير مكتمل (هيكل) عظم ، فمن غير المعقول أن يكون تقدير الخبير لقيمة هذا البناء بهذا المبلغ الذي فيه مغالاة للأسعار وانتقاص من حقوق المميزين .

٦:- وبالتـــناوب أخطأت محكمة الاستئناف مع الاحترام بالحكم بتثبيت ملكية المميز ضده للطابق الأرضي لمخالفتها القانون بذلك حيث أنه على فرض صحة إدعاء الممـــيز ضده فإنه كان على محكمة الاستئناف أن تحكم له بقيمة البناء مستحقاً للقلـــع أي مهدوماً كونه قام به أولاً دون إذن من باقي الشركاء وثانياً حتى يحكم لـــه بملكيته يتوجب أن يكون ما أنفقه من ماله الخاص في حين أنّ كافة النفقات كانت من أموال كافة الشركاء معه في المال الشائع موضوع الدعوى .

٧:- وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بإصدار القرار المميز كونه مجحفاً بحقوق المميزيـــن حيث أنه بموجب قرارها فإنّ المميز ضده يكون قد استوفى أكثر من حقه في هذا البناء .

٨:- وبالتـــناوب أخطـــأت محكمة الاستئناف بإصدارها القرار المميز حيث إنّ البناء موضـــوع الدعـــوى مملـــوك على الشيوع بين كافة الأطـــــراف (المميزين والممـــيز ضـــده) وبالتالـــي فإنّ قرار محكمة الاستئناف بتثبيت ملكية الطابق الأرضـــي للمميز ضده بالرغم من ملكيته على الشيوع يجعل من قرارها مخالفاً للواقع والقانون .

٩:- أخطـــأت محكمـــة الاســـتئناف بعـــدم الحكـــم بتضـــمين كافة الشركاء الرسوم والمصـــاريف وأتعـــاب المحاماة كل حسب حصته في البناء كون البناء مملوك على الشيـــــوع .

لهـــذه الأسباب يطلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

الـــــــقـــرار

بعـــد التدقيـــق والمداولـــة قانونـــاً نجد أنّ المدعي صلاح عبد الله حسن قطمير كان قد أقام وبتاريخ ٩٩/١٠/١٠ الدعوى رقم ٩٩/٥٠١٠ لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليهم :-

١/ هويـدا عبـد اللـه حسـن قطميـر
٢/ حسـن عبـد اللـه حسـن قطميـر
٣/ فـوزي عبـد اللـه حسـن قطميـر
٤/ أحمـد عبـد اللـه حسـن قطميـر
٥/ عفـاف عبـد اللـه حسـن قطميـر
٦/ نفـوز عبـد اللـه حسـن قطميـر
٧/ ليلـى عبـد اللـه حسـن قطميـر
٨/ وفـاء عبـد اللـه حسـن قطميـر
٩/ انتصار عبـد اللـه حسـن قطميـر
١٠/ فايـزه عبـد اللـه حسـن قطميـر
١١/ نجـاح عبـد اللـه حسـن قطميـر
١٢/ نايفـه عبـد العزيـز المهـدي
بصـفتها وصـية علـى ابنتها شاديه ابنة
المرحـوم عبـد اللـه حسـن قطميـر

وموضوعها إثبات ملكية و/أو المطالبة بقيمة البناء والإصلاحات وقيمتها المقدرة لغايات الرسوم مبلغ سبعة آلاف دينار .

وقـــد أســـس دعـــواه علـــى الوقائـــع التاليـــة :-

(١) المدعـــي والمدعـــى عليهم شركاء على الشيوع في قطعة الأرض رقـــــــم ١٧٦٠ حـــوض ٣ خنيفسه النويجيس من أراضي عمان ومقام عليها بناء مكون من تسوية وطابق أرضي .

(٢) أقام المدعي طابق أول فوق الطابق الأرضي الذي يشغله المدعى عليهم من ماله الخـــاص مكـــون مـــن ثلاث غرف نوم وغرفة ضيوف وغرفة معيشة وموزع صغير ومطبخ وحمامين وسدة والبناء عظم .

(٣) كما قام المدعي بترميم وتشطيب التسوية من ماله الخاص عندما كان البناء من العظم حيث قام المدعي وعلى نفقته بتشطيبه وترميمه كاملاً حتى أصبح صالحاً للســـكن وهو مكون من ثلاث غرف وغرفة صغيرة وصالون صغير ومطبخين وحمامين بموافقة وعلم المدعى عليهم .

(٤) طالب المدعي المدعى عليهم إثبات ملكيته للبناء الذي أقامه من ماله الخاص أو دفـــع قيمـــته إلاّ المدعـــى عليهم ينازعونه في ملكيته للبناء وهو الطابق الأول وممتنعيـــن عـــن دفع التكاليف التي تكبدها المدعي في ترميم طابق التسوية مما دعا المدعي لإقامة هذه الدعوى .

(٥) المدعي يقدر الدعوى لغايات الرسوم بمبلغ سبعة آلاف دينار وهو على استعداد لدفع فرق الرسم على ضوء تقدير الخبير و/أو الخبراء .

(٦) محكمتكم الموقرة مختصة مكانياً ونوعياً برؤية هذه الدعوى .

الطلـــب :- يلـــتمس المدعـــي من محكمتكم الموقرة تبليغ المدعى عليهم نسخة من لائحة الدعـــوى و حافظة مستنداتها وغب الثبوت الحكم بتثبيت ملكية المدعي للبناء الموصـــوف أعلاه وهو الطابق الأول المقام فوق طابق التسوية الذي يشغله بعض المدعى عليهم والمقام على قطعة الأرض رقـــــــم ١٦٧٠ حوض ٣ خنيفســـه مـــن أراضـــي عمان ودفع قيمة التكاليف التي تكبدها في طابق التســـوية وبالتـــناوب دفع قيمة البناء والإصلاحات التي تكبدها المدعي في إنشاء الطابق الأول عظم المقام فوق طابق التسوية الذي يشغله المدعى عليهم

حالـــياً ودفع قيمة ترميم التسوية وإصلاحها حسب تقدير الخبير و/أو الخبراء والمدعـــي علـــى استعداد لدفع فرق الرسم على ضوء ذلك وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

نظـــرت المحكمة الدعوى واستمعت إلى بيناتها الخطية والشخصية كما قررت وبجلســـة ٢٠٠٢/١١/٥ إجـــراء الخـــبرة المطلوبـــة وقبل إجراء الخبرة المقررة قررت وبجلســـــــة ٢٠٠٢/١١/٢٥ عدم اختصاصها المكاني لكون عنوان المدعى عليهم وكما جـــاء بلائحـــة الدعوى يدخل في اختصاص محكمة بداية شرق عمان . وأحالت الدعوى إلـــيها حســـب الاختصاص وتعيين يوم ٢٠٠٢/١٢/٢٣ موعداً لرؤيتها أمام محكمة بداية شرق عمان واعتبار الأطراف متفهمين هذا الموعد .

وبعـــد تسجيل الدعوى لدى محكمة بداية شرق عمان بالرقم ٢٠٠٢/٢٨ قررت المحكمـــة المذكورة وبجلسة ٢٠٠٢/١٢/٢٣ عدم اختصاصها وإحالتها إلى محكمة بداية حقـــوق عمان حسب الاختصاص كون المدعى عليها الثامنة تسكن في المدينة الرياضية مقابل صرح الشهيد .

وبعـــد تسجيل الدعوى مرة ثانية أمام محكمة بداية حقوق عمان بالرقـــــــــم ٢٠٠٣/١٢٠ تابعـــت السير بها من النقطة التي وصلت إليها وأجرت الخبرة التي قررتها بالسابق وما قررت إضافته إليها بجلسة ٢٠٠٣/٣/٢٧ ثم قررت وبجلسة ٢٠٠٣/٥/١٨ اعتماد تقرير الخبرة وبعد سماعها لمرافعة وكيل المدعي أصدرت وبتاريخ ٢٠٠٣/٦/٣٠ قرارها رقم ٢٠٠٣/١٢٠ المتضمن إلزام المدعى عليهم بدفع مبلغ ٨٩١١,٢٠٠ ديناراً كل بنســـبة حصته من العقار موضوع الدعوى حسب سند التسجيل ورد الدعوى بباقي المبلغ المطالب به وتضمين المدعى عليهم كلاً حسب حصته بالرسوم والمصاريف بنسبة المبلغ المحكوم به ومبلغ ٤٢٠ ديناراً بدل أتعاب محاماة للمدعي ورد الدعوى بباقي المبلغ .

لـــم يـــرضَ المدعى عليهم حسن وعفاف ونفوز وانتصار وليلى وفايزه عبد الله حســـن قطمير والمدعى عليها نايفه عبد العزيز المهدي بصفتها الوصية على القاصرتين شاديه ونجاح ابنتي المرحوم حسن قطمير بقرار محكمة البداية المشار إليه أعلاه وطعنوا فيه استئنافاً طالبين وللأسباب الواردة بلائحة الاستئناف المقدمة من وكيلهم بتاريـــــــــخ ٢٠٠٣/١٠/١٤ فسخ القرار المستأنف وإجراء المقتضى القانوني .

وبـــتاريخ ٢٠٠٤/٤/٢٨ أصـــدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقـــــــم ٢٠٠٣/٣٠٠٩ المتضمن فسخ القرار المستأنف والحكم بتثبيت ملكية المستأنف ضده على الطـــابق الأرضـــي وإلزام المستأنفين بدفع مبلغ ٣٨٤٤ ديناراً كل حسب حصته في سند التســـجيل وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف النسبية ومبلغ ٦٣٠ ديناراً بدل أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم يرضَ المستأنفون حسن وعفاف ونفوز وليلى ووفاء وانتصار وفايزه عبد الله حســـن قطمير ونايفه عبد العزيز المهدي بصفتها الوصية على القاصرتين شاديه ونجاح ابنتـــي المرحوم عبد الله حسن قطمير بقرار محكمة الاستئناف المشار إليه أعلاه وطعنوا فـــيه تمييزاً طالبين وللأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة من وكيلهم بتاريـــــــــخ ٢٠٠٤/٦/٢٩ نقـــض القـــرار الممـــيز وإجراء المقتضى القانوني وتضمين المميز ضده الرسوم والمصاريف والأتعاب وقدروا قيمة التمييز لغايات الرسوم بمبلغ ٥١٠٠ دينار .

وبتاريخ ٢٠٠٤/٩/١٩ تبلغ وكيل المميز ضده لائحة التمييز ولم يقدم جواباً .

وبـــدون الـــرد على أسباب التمييـــــــز نجد أنّ القرار المميز صدر وجاهياً بحق المستأنفين والمستأنف عليه بتاريخ ٢٠٠٤/٤/٢٨ .

وبـــتاريخ ٢٠٠٤/٥/٩ قدم المستأنفون طلباً لرئيس محكمة التمييز لمنحهم الإذن بتمييز قرار محكمة الاستئناف رقم ٢٠٠٣/٣٠٠٩ تاريخ ٢٠٠٤/٤/٢٨ ظناً منهم أنه غير قابل للتمييز إلاّ بإذن .

وبتاريخ ٢٠٠٤/٦/١٣ أصدر القاضي المفوض من رئيس محكمة التمييز قراره رقم ٢٠٠٤/١٠٥٥ المتضمن رد الطلب شكلاً لأنّ قرار محكمة الاستئناف صادر بدعوى تزيد قيمتها على الخمسة آلاف دينار لذلك فهو لا يحتاج إلى إذن بالتمييز .

وبتاريخ ٢٠٠٤/٦/٢٩ قدم وكيل المميزين (**المستأنفين**) لائحة التمييز للطعن بقرار محكمة الاستئناف رقم ٢٠٠٣/٣٠٠٩ فصل ٢٠٠٤/٤/٢٨ المشار إليه أعلاه .

وحيـــث أنّ مـــدة الطعن بالتمييز بالقرار الاستئنافي القابل للطعن بالتمييز بحكم القـــانون وبـــدون إذن هي ٣٠ يوماً من اليوم التالي لتاريخ صدوره إذا كان وجاهياً ومن اليوم التالي لتاريخ تبليغه إذا كان قد صدر تدقيقاً أو بمثابة الوجاهي ووجاهياً اعتبارياً كما تقضي بذلك المادة ١/١٩١ من الأصول المدنية المعدلة بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ .

وعليه فإنّ مدة الطعن بالقرار المميز موضوع هذا التمييز تكون قد بدأت بتاريخ ٢٠٠٤/٤/٢٩ وتنتهي بتاريخ ٢٠٠٤/٥/٢٨ .

وحيث أنّ التمييز مقدم بتاريخ ٢٠٠٤/٦/٢٩ أي بعد أكثر من شهر على تاريخ انـــتهاء مدة الطعن القانونية لذلك فهو حقيق بالرد شكلاً ولا عبرة لطلب منح الإذن المقدم من المميزين لمخالفته للقانون .

لذلـــك نقـــــــــــــــــــــــــرر رد التميـــيز شـــكلاً وإعادة الأوراق لمصدرها .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ٢ صفـــــر ســـنـــة ١٤٢٦هـ الموافـــق ٢٠٠٥/٣/١٣م

عضـــــــــــــو عضـــــــــــــو القاضـــي المترئـــس

عضـــــــــــــو

رئيـــــس الديـــــوان

دقـــــــــــق/ ن.م