

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٣/١١٩١

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمات وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة

وعضو الهيئة القاضي ابراهيم العبيدة

محمود العبانة، يوسف ذيابات، د. عيسى المؤمني، محمود البطوش

المميز : - أحمد محمد إبراهيم الحنائلة / وكيله المحامي عمر المحارمة.

المميز ضدتهم : - ١ - هاني حمدان أحمد أبو حسان.

٢ - سامي علي محمد أبو طويلة.

٣ - محمد فرحان خليل الكلادة.

وكيلهم المحامي أحمد العقايلة.

بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٠ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١١/٣٧٢٤٧) فصل ٢٠١٣/١٥ القاضي بعد اتباع قرار النقض رقم (٢٠١١/١٧٥٦) بتاريخ ٢٠١١/٩/٢٠ فسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٧/٦٠٤) بتاريخ ٢٠١٠/٢/١١ والحكم بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ (٣٠٥٣٨,٣) ديناراً للمدعين وتضمينه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعين عن مرحلتي التقاضي ومبخ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماً عن هاتين المرحلتين وتأييد القرار المستأنف فيما عدا ذلك القاضي: (بمنع المدعى عليه من معارضته المدعين في الانتفاع بقطعة الأرض العائدة له رقم (٤٢٧) حوض (١١) اليادودة) وإلزام المدعى عليه بالفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وإقامة الدعوى وحتى السداد التام.

وتلخص أسباب التمييز في الآتي :

- ١- أخطأ المحكمة برد الاستئناف ومن قبلها محكمة الدرجة الأولى باعتبار أن الخبرة مستوفية الشروط القانونية وبالتاوب فإن تقرير الخبرة قاصر ومبالغ فيه ولا يصلح أن يكون أساس لبناء الأحكام عليه وقد جاء مخالف للواقع والقانون وذلك من جانب أنه لم يحضر لغايات تحرير هذا التقرير إلا خبير واحد فقط وبالتاوب لم تسمح المحكمة بدعوة الخبراء لمناقشتهم بالتقدير المعد من قبل خبير واحد فقط .
- ٢- أخطأ المحكمة بوزن البينة فلا يعقل أن يقوم شخص باستغلال عشر دونمات كمشتل وعلى شارع رئيسي بدون استئجار من المالك ولمدة تزيد على عشر سنوات .
- ٣- أخطأ المحكمة بعدم تطبيق القواعد القانونية الخاصة بعقود الإيجار والتي من شأنها أن تضمن حق المستأجر بسريان عقده (عقد الإيجار) حتى ولو صار بيوع على قطعة الأرض فلا ينقضي والحالة هذه عقد الإيجار .
- ٤- أخطأ المحكمة بعدم الأخذ بما قدمه وكيل المميز من عقود إيجار لقطعة الأرض الملائقة لقطعة الأرض موضوع الدعوى وبالتاوب لم تأخذ بالفرق الكبير ما بين عقود الإيجار وما جاء بتقرير الخبرة ولم تعمل مقارنة بينهم علماً أن هذه العقود مصدقة حسب الأصول ومن الجهات المختصة .
- ٥- أخطأ المحكمة بوزن البينات والخروج معها بنتيجة صحيحة ومن شأنها حفظ الحقوق لكلا الطرفين سيما ما جاء على لسان شهود المميز .
- ٦- أخطأ المحكمة بتطبيق القانون وذلك باتهام المدعى عليه أن باستطاعته توجيه اليمين الحاسمة على موضوع الدعوى والتي هي حق من حقوقه ومنصوص عليها بالقانون .
- ٧- إن عدم إتاحة الفرصة لوكيل المميز لمناقشة الخبراء هو قرار مخالف للقانون والواقع وبهذا يكون تقرير الخبرة قاصر ولا يجوز الأخذ به ومبالغ فيه كثيراً .
لهذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

الـ رـاـرـ

بعد التدقيق والمداولة نجد أن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعين :-

- ١ - هاني حمدان أحمد أبو حسان.
- ٢ - سامي علي محمد أبو طويلة.
- ٣ - محمد فرحان خليل الكلادة.

أقاموا هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان بمواجهة المدعى عليه / أحمد محمد إبراهيم البرماوي ، وموضوع هذه الدعوى المطالبة بمنع معارضته وإزالة إنشاءات والمطالبة بأجر المثل ، مقدرين دعواهم لغaiات الرسم بمبلغ لا يقل عن خمسة آلاف دينار مؤسسين دعوهم على سند من القول :-

١ - يملك المدعون على الشيوع قطعة الأرض رقم (٤٢٧) حوض (١١) الفريط من أراضي قرية اليادودة/ جنوب عمان والبالغ مساحتها تسعة دونمات و(٨٣٨ م^٢).

٢ - المدعى عليه يضع يده على قطعة الأرض ويستعملها كمشائل والمسماة مشائل البرماوي وقد أقام عليها إنشاءات وأشجار دون وجه حق منذ الشهر الخامس من عام

.٢٠٠٥

٣ - طالب المدعين المدعى عليه برفع يده عن قطعة الأرض وتسليمها خالية من الشواغل مما اضطر المدعين لإقامة هذه الدعوى .

وبنتيجة المحاكمة أمام محكمة بداية حقوق جنوب عمان أصدرت المحكمة قرارها رقم (٢٠٠٧/٦٠٤) تاريخ ٢٠١٠/٢/١١ والمتضمن الحكم بمنع المدعى عليه من معارضته المدعين في الانتفاع بقطعة الأرض العائدة لهم رقم (٤٢٧) حوض (١١) اليادودة وإلزامه بدفع مبلغ (٢٨٦٠٠) دينار بدل أجر مثل منفعة قطعة الأرض عن الفترة من تاريخ تملكتهم لها في ٢٠٠٥/٥/٢٩ وحتى تاريخ إقامة الدعوى في ٢٠٠٧/٧/١٦ ورد الدعوى بالباقي وإلزامه كذلك بدفع مبلغ (٣٠٠٠) دينار بدل تكاليف إزالة الإنشاءات وإعادة الحال إلى ما كان عليه في حال لم يقم بإزالة المحدثات بنفسه وتضمينه الرسم

النسبية والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٩٪ من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم يرضي المدعى عليه والمدعين بهذا القرار فطعنوا فيه استئنافاً للأسباب الواردة بلائحتي الاستئناف الأصلي والتبعي .

وبتاريخ ٢٠١٠/٩/٢٠ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم (٢٠١٠/٢٩٤٦٦) المتضمن رد الاستئنافين الأصلي والتبعي موضوعاً وعدم الحكم لأي منهما بأتعاب محاماة لكون كل منهما خسر استئنافه .

لم يقبل المدعى عليه بهذا القرار فطعن فيه بهذا التمييز للأسباب الواردة بلائحة التمييز .

وبتاريخ ٢٠١١/٩/٢٠ أصدرت محكمة التمييز قرارها بالدعوى رقم (٢٠١١/١٧٥٦) قضت فيه :-

((ورداً على أسباب التمييز :-))

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة المحكمة برد الاستئناف حيث أن تقرير الخبرة لا يصلح أن يكون أساساً لبناء حكم عليه حيث أنه قاصر ومباغٍ فيه وأن كلا الطرفين اعترضا عليه وطلبوا عدم اعتماده .

وفي الرد على ذلك نجد أن محكمة الدرجة الأولى وبجلسة ٢٠٠٩/٦/١١ قررت إجراء الخبرة بمعرفة الخبير المهندس الزراعي جمال الخيطان وقامت بإجراء الكشف بمعرفة الخبير المذكور تحت إشراف المحكمة . إلا أن المحكمة وبجلسة ٢٠٠٩/٩/٢٩ قررت انتخاب خبير ثانٍ في الدعوى بناءً على طلب من الخبير الأول وقامت المحكمة بإفهام الخبير الثاني المهمة الموكولة إليه في قاعة المحكمة ولم تقم بمرافقته الخبير ولم يتم الكشف تحت إشراف المحكمة وبذلك تكون الخبرة قد جرت خلافاً لأحكام المادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية بصيغتها المعدلة بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠٦ والتي تتصل على ما يلي :-

١ - للمحكمة في أي دور من أدوار المحاكمة أن تقرر الكشف والخبرة

٢- يجوز للمحكمة أن تقوم بالكشف والخبرة بكمال هيئةها أو تنتدب أحد أعضائها للقيام بذلك

٣- بعد إيداع نفقات الكشف والخبرة يدعى رئيس المحكمة أو القاضي الذي تنتدب له من أعضائها الخبر أو الخبراء و الفرقاء للاجتماع في الزمان والمكان المعينين ويبين للخبر أو الخبراء المهمة الموكولة إليهم ويسلمهما الأوراق ويفحصه اليمين ... ويحدد للخبر أو الخبراء ميعاداً لإيداع التقرير وإذا لم يتمكن من إيداع الخبرة أثناء الكشف ينظم محضراً بهذه الإجراءات يوقع من الحاضرين ...

المستفاد من النص أعلاه بفقرتيه الثانية والثالثة أن الكشف يجب أن يتم تحت إشراف المحكمة بكمال هيئةها أو انتداب أحد أعضائها للقيام بذلك وفي حال عدم قيام المحكمة بالكشف بالصورة السالفة وإجراء الخبرة بغيابها دون تنظيم محضر يكون الإجراء مخالف للقانون ويقع باطلأ .

وحيث إن الثابت من أوراق الدعوى أن المحكمة قامت بإفهام الخبر الثاني المهمة الموكولة إليه ولم ترافقه للكشف على العقار موضوع الدعوى ولم تنظم محضرأ بذلك وفق أحكام المادة (٨٣) من الأصول المدنية مما يجعل تقرير الخبرة الذي بنته محكمة الاستئناف حكمها بالاستناد إليه مخالفأ للقانون ولا يصلح لبناء حكم عليه ، ذلك أن إجراء الكشف الأول تحت إشراف المحكمة لا يغني عن إجراء الكشف الثاني تحت إشرافها ما دام أنها قررت انتخاب خبير آخر في الدعوى للاشتراك مع الخبر الأول لأن الغاية من إجراء الكشف هي إفهام الخبر المهمة الموكولة إليه على رقبة العقار . ويكون الحكم بذلك مخالفأ للقانون ومستوجباً للنقض .

لهذا ودون حاجة للرد على باقي أسباب التمييز نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء الكشف والخبرة تحت إشرافها وفق أحكام المادة (٨٣) من الأصول المدنية ومن ثم إصدار القرار المناسب)) .

وبعد النقض والإعادة قيدت الدعوى لدى محكمة استئناف عمان بالرقم (٢٠١١/٣٧٢٤٧) وبعد أن اتبعت النقض أصدرت قرارها بالدعوى المشار إليها المؤرخ في ٢٠١٣/١/١٥ والذي قضت فيه بما يلي :-

((١- رد الاستئناف الأصلي موضوعاً .

٢- قبول الاستئناف التبعي موضوعاً وفسخ القرار المستأنف فيما يتعلق بمقادير أجور المثل وبدل تكاليف إعادة الحال إلى ما كانت عليه فقط وبالوقت ذاته إلزام المدعي عليه أحمد محمد إبراهيم البرماوي بدفع مبلغ (٣٠٥٣٨ دينار و ٣٠٠ فلس) للمدعين وتضمينه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعين عن مرحاتي التقاضي وبمبلغ (٧٥) ديناراً أتعاب محامية عن هاتين المرحاتين وتأييد القرار المستأنف فيما عدا ذلك)).

لم يرضي المدعي عليه أحمد محمد إبراهيم الحناطة (البرماوي) بقرار محكمة استئناف عمان بالدعوى رقم (٢٠١١/٣٧٢٤٧) المشار إليه أعلاه فطعن فيه تميزاً ضمن المدة يطلب نقضه للأسباب الواردة بلائحة الطعن .

ودون الحاجة للرد على أسباب الطعن : نجد أن المستفاد من أحكام المادة (٢٠٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية أنها قد حددت الإجراءات التي على محكمة الاستئناف اتباعها في حالة نقض حكمها من قبل محكمة التمييز وهي :-

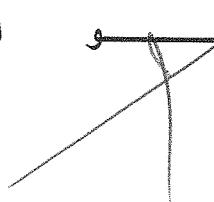
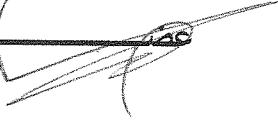
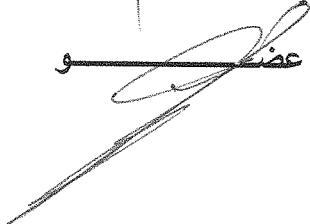
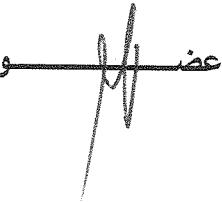
- ١- دعوة الفرقاء في الدعوى في يوم تعينه لهذه الغاية .
- ٢- بعد ثلاثة قرارات النقض تسمع المحكمة أقوال الفرقاء حول ما جاء بهذا القرار .
- ٣- وبعد ذلك أما أن تقرر قبول النقض والسير بالدعوى وفق ما جاء فيه أو أن تصر على حكمها السابق .

ومقتضاء ذلك يتوجب عليها أن تحرر حكماً يتضمن كافة عناصر الحكم القضائي المحددة بالمادة (١٦٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية وأن يشتمل ذلك على ردها على جميع أسباب الاستئناف عملاً بأحكام المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

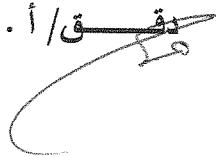
وحيث إن محكمة الاستئناف وبعد أن اتبعت النقض أصدرت قراراً تضمن ردًا بحدود أسباب النقض ولم يتضمن الرد على باقي أسباب الاستئناف ليتسنى لمحكمة استئنافها رقابتها على قرارها فيكون قرارها مشوباً بعيب القصور بالتعليق ومستوجب النقض.

لذلك ودونما حاجة للرد على أسباب الطعن نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة أوراق الدعوى لمحكمة الاستئناف لإصدار قرار متفقاً وأحكام المادتين (١٦٠ و ١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

قراراً صدر بتاريخ ٢٢ شوال سنة ١٤٣٤ هـ الموافق ٢٠١٣/٩/٢٠ م.

القاضي المترئس  و عضو  و عضو 
عضو  و عضو 

رئيس الديوان

 حفظ/أ.ك