محكمة التمييز الأردنية

المملكه الأردنية الهاشمية

بصفتها : الحقوقية

وزارة العدل

رقم القضية: ٢٠١٤/١٣٨٠

القـــرار

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

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد فايز حمارنة

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، د. عيسى المومني

التمييز الأول :

المميـــــــز: مجلس أمانة عمان الكبرى .

تمثله الباحثة القانونية رانيا صندوقة .

المميز ضـــدهم: ١- وصفي سليمان منصور دوجان النبر بصفته الشخصية وبـــصفته وكيلاً عن والدته هدى سالم أيوب النبر .

٢- الياس سليمان منصور دوجان النبر .

٣- جورج سليمان منصور دوجان النبر .

٤- نورما سليمان منصور دوجان النبر .

٥- نادرة سليمان منصور دوجان النبر .

٦- الندا سليمان منصـــور دوجان النبر .

٧- سامية سليمان منصور دوجان النبر .

وكـــيلاهم المحاميـــان أكـــرم قطـــامي ومعـــن قطـــامي .

التمييز الثاني :

المميـــــــزون : ١- وصفي سليمان منصور دوجان النبر بصفته الشخصية وبـــصفته وكيلاً عن والدته هدى سالم أيوب النبر .

٢- الياس سليمان منصور دوجان النبر .

٣- جورج سليمان منصور دوجان النبر .

٤- نورما سليمان منصور دوجان النبر .

٥- نادرة سليمان منصور دوجان النبر .

٦- الندا سليمان منصـــور دوجان النبر .

٧- سامية سليمان منصور دوجان النبر .

وكيلاهم المحاميان أكرم قطامي ومعن قطامي .

المميـــز ضـــده : مجلس أمانة عمان الكبرى .

تمثله الباحثة القانونية رانيا صندوقة .

بتاريخ ٢٠١٤/٢/١١ قدم بهذه الدعوى تمييزان الأول مقدم من مجلس أمانة عمان الكبرى والثاني مقدم من وصفي سليمان منصور دوجان النبر بصفته الشخصية وبصفته وكـيلاً عـن والدته هدى سالم أيوب النبر ومن الياس وجورج ونورما ونادرة والندا وسامية سليمان منصور دوجان النبر وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٠/٣٠٨١٥ بتاريخ ٢٠١٤/١/٢٩ القاضي : (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمـة بداية حقوق شمال عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٧/١١١٩ تاريخ ٢٠١٠/٣/٩ والحكـم بـإلزام مجلس أمانة عمان بأن يدفعوا للمدعين كل بنسبة حصته في سند التسجيل مبلغاً وقدره ٧٤٩٦٤ ديناراً وتضمينهم الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية بعد إجراء التقاص بـين مـا ربحـه وخسره كل طرف بواقع ٤٣٩ ديناراً عن مرحلتي التقاضي) .

وتتلخص أسباب التمييز الأول بمـــا يـــلي :

١- أخطأت المحكمة بقرارها بمخالفتها نصوص المـواد (٦١ و ٦٢ و ٦٣ و ٦٤ و ٦٥ و٦٦) من القانون المدني ، كما أن الجهة المميزة لـم تتعـسف فـي استعمال حقها المنصوص عليه في المواد السالفة الذكر وفي المادة (٤٠) من قانون البلديات وإن تنفيذ الشارع جاء للمصلحة العامة ولـم يـضر بالقطعـة موضوع الدعوى بل رفع من قيمتها العقارية .

٢- (والذي ورد ثالثاً في اللائحة) أخطأت المحكمة بالحكم بالتعويض عن الضرر ذلك إن الجهة المميزة استخدمت حقها المنصوص عليه في المواد مـن (٦١-

٦٦) من القانون المدني ، وإن فتح الشارع جاء للمصلحة والمنفعة العامة والمشروعة .

٣- أخطأت المحكمة بقرارها عندما اعتمدت تقرير الخبرة الذي لم يبين تأثير الطبيعة الطبوغرافية في حصول الضرر ، كما أن الخبراء لم يحصروا المساحات المتضررة بالإضافة إلى أن الشارع يمس الواجهات الأمامية فقط .

٤- أخطأت المحكمة بقرارها المخالف للمادة (٢٤/أ) من قانون الاستملاك والمادة (٣/٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية من حيث غموض المهمة الموكلة للخبراء ذلك أنها لم تكلفهم ببيان التحسينات التي أصابت القطعة نتيجة فتح الشارع .

٥- أخطأت المحكمة بقرارها من حيث اعتماد تقرير الخبرة المخالف للقانون ذلك أن الخبراء لم يبينوا تأثير التعبيد على النسبة المئوية للبناء ولم يبينوا تأثيره على ارتفاع البناء وعلى النسبة الطابقية ، كما انه لم يتم بيان تأثير التعبيد على الارتدادات القانونية من الجهات الأربعة .

٦- أخطأت المحكمة بقرارها ذلك باعتمادها تقرير الخبرة من حيث حساب نقصان قيمة القطعة وإن فتح الشارع وتعبيده حسن من قطعة الأرض ورفع قيمتها الشرائية ، ذلك أنه لا يوجد كشف مستعجل يثبت حال القطعة عند التعبيد .

٧- أخطأت المحكمة بإصدار قرارها من حيث الحكم للمدعين بالتعويض عن الضرر لعدم توفر الخصومة بين الأمانة والمدعين .

٨- أخطأت المحكمة بحكمها للمدعين ببدل أجر المثل بمبلغ (٩٠٠٠) دينار للأعوام (٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦) مخالفة بذلك البينة (٥) التي تبين أن يد الجهة المميزة مشروعة على العقار ومنذ عام ١٩٩١ .

٩- أخطأت المحكمة بقرارها بالحكم للمدعين بالفائدة القانونية من تاريخ المطالبة القضائية مما يخالف المادة (١٤) من قانون الاستملاك .

١٠- أخطأت المحكمة بقرارها بالحكم للمدعين ببدل ضرر مما يخالف المادة (٣٧) من قانون تنظيم المدن والقرى رقم (٧٩) لسنة ١٩٦٦ .

لهذه الأسباب تطلب الجهة المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٢ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طلب في نهايتهـا قبولهـا شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز .

وتتلخص أسباب التمييز الثاني بمـــا يـــلي :

١- أخطأت المحكمة في اعتمادها لتقرير الكشف والخبرة المخالف للأصول والقانون ولا يصلح لبناء حكم عليه نظراً لمخالفة منظميه المهمة الموكولة إليهم .

٢- وجود تفاوت كبير بين تقدير محكمتي الموضوع يزيد على خمس القيمة أي بما يزيد على الغبن الفاحش وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية مما يستدعي إجراء خبرة جديدة .

٣- أخطأت المحكمة بعدم حكمها للمالك المنزوعة ملكيته والمتـضرر بكامـل الرسـوم والمصاريف والفائدة القانونية وكامل أتعاب المحاماة .

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

القـــــــــــــــــــــــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة تجد المحكمة إن الوقائع الثابتة في هذه الدعوى إن المدعين أقـاموا الدعوى رقم ٢٠٠٧/١١١٩ في مواجهة المدعى عليه مجلس أمانة عمان الكبرى للمطالبة بالتعويض العادل عن الأضرار التي لحقت بقطعة الأرض رقم ١٤١ حوض ٢ المقرن من أراضي أم زويتينة والمطالبة بأجر المثل نتيجة الاستملاك للشوارع وفتحها وتعبيدها بشكل أضر بمالكيها المدعين وغصب الأجزاء المفتوحة ومنع المعارض مقدرين دعواهم بمبلـغ أربعة آلاف دينار لغايات الرسوم .

مؤسساً دعواه على ما يلي: ــ

١) يملك المدعون كامل قطعة الأرض رقم (١٤١) حـوض (٢) المقـرن مـن أراضي أم زويتينة والبالغة مساحتها الكلية (٦٥) دونماً و (٩٦٤) متراً مربعاً

وفق حصص كل منهم الواردة في سند تـــسجيلها المرفـــق ضـــمن حافظـــة المستندات.

٢) قامت الجهة المدعى عليها باستحداث شوارع تنظيمية (منها شـــارع الأردن) بموجب مخطط تنظيمي مصدق وموضوع موضع التنفيذ بموجـــب القـــرار المنشور على الصفحة رقم (٢٨٣٣) من عدد الجريدة الرسمية رقم (٤٢١٤) الصادر بتاريخ ١٩٩٧/٦/٢٥ وفتح وتعبيد هذا الشوارع بشكل أضر بقطعـــة الأرض موضوع الدعوى سواء من حيث أشكالها الهندسية ومناسيبها وواقـــع فتح الشوارع وتعبيدها وحصرها لمياه الأمطار وتحويل أقسام منها إلى بركة ماء ومناسب القطع والطمم العاليين واشتراط عدم فتح مداخل ومخارج علـــى شارع الأردن الذي اقتطع أقساماً من أراضي المدعين ومنع الوصول لها في مناطق كثيرة يقتضي استحداث شوارع خدمات تقتطع مساحات إضافية كبيرة من الأرض بلا مبرر وغير ذلك مما هو ماثل على أرض الواقع وكما هـــو ظاهر للعيان بحيث أنقص من قيمتها وأضر بها إضراراً فاحشاً.

٣) قامت الجهة المدعى عليها بغصب أرض المدعين جراء وضع يـــدها عليهـــا وفتح الشوارع وتعبيدها قبل انتقال ملكيتها إليها الأمر الـــذي يعتبـــر غـــصباً موجباً للضمان المتمثل بأجر المثل عن مدة الغصب أيـــضاً كمـــا أنهـــا قـــد تجاوزت الحدود المبينة على المخططات التنظيمية بعمل حفر وردم خـــارج هذه الحدود كما هو ظاهر على المخططات المعدة لبيان واقـــع الحـــال ومـــا سيبينه الكشف والخبرة.

٤) حيث إن الجهة المستملكه قد منعت فتح أي مداخل أو مخارج علـــى الأرض من جهة شارع الأردن الأمر الذي ينفي قرينة التحسين التي افترضها المشرع لدى الاستملاك لغايات الطرق وبالتالي فإن المـــدعين يـــستحقون التعـــويض العادل عن كامل المساحة المقتطعة لشارع الأردن الذي حجب الأرض مـــن جهتي هذا الشارع.

٥) بتاريخ (٢٠٠٥/٣/٣١) ووفقاً للإعلان المنشور في جريده الدســـتور العـــدد (١٣٥٤٠) والرأي العدد (١٢٦١٠) قامت الجهة المـــدعى عليهـــا بـــإعلان

استملاك ما مساحته (٦٤١) م٢ من أرض المدعين ووضع اليد عليها في الحال بحيازتها حيازة فورية وقد صدر قرار مجلس الوزراء بالموافقة على ذلك وفقاً لقراره المنشور بعدد الجريدة الرسمية رقم (٤٧٠٩) الصادرة بتاريخ (٢٠٠٥/٦/١).

٦) حيث إن الجهة المدعى عليها لم تعرض على المدعين أية تسوية لجبر الأضرار التي لحقت بأرضهم ولم تقم بدفع أية تعويضات مهما كانت سواء تجاه ما تم اقتطاعة من الأرض أو جبر الإضرار التي تخلفت نتيجة فتح وتعبيد هذه الشوارع بالصورة التي جاءت عليها أو أجر المثل عن الأقسام التي تم وضع اليد عليها قبل نقل ملكيتها مما استدعى رفع هذه الدعوى .

بنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة البداية قرارها رقم ٢٠٠٧/١١١٩ تاريخ ٢٠١٠/٣/٩ والمتضمن :

١- إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ (٩٤٥٨٤) ديناراً مع الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم يرضَ المدعى عليه بالقرار حيث استدعى استئنافه وتقدم المدعون باستئناف تبعي .

بنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم ٢٠١٠/٣٠٨١٥ تاريخ ٢٠١٤/١/٢٩ والمتضمن فسخ القرار المستأنف وبالوقت نفسه إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ (٧٤٩٦٤) ديناراً مع الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ومبلغ ٤٣٩ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم يرضَ الطرفان بالقرار حيث استدعى كل طرف تمييزه .

وتقدم وكيل المميز ضدهم وصفي دوجان ورفقاؤه بلائحة جوابية على التمييز المقدم من مجلس أمانة عمان الكبرى .

(والرد على أسباب التمييز المقدم من مجلس أمانة عمان الكبرى :

وعن السببين الأول والثاني (الذي جاء ثالثاً في اللائحة) ومفادها النعي القرار المطعون فيه الخطأ بإلزامها مبلغاً كتعويض عن ضرر .

فإنه ومع مراعاة الرد على الأسباب اللاحقة فإنه وفي حال حصول أي ضرر لأراضـــي المالكين عند فتح أي شارع فإن الجهة التي قامت بفتح الشوارع ملزمة بتعويض الـــضرر الحاصل للأراضي .

وإنه لا مجال للقول إن فتح الشارع كان للمصلحة العامة مما يستوجب رد هذين السببين .

وعن الأسباب الثالث والرابع والخامس والسادس ومفادها النعي على القرار المطعون فيه الخطأ من حيث اعتماد تقرير الخبرة الذي أجرته محكمة الاستئناف .

فإنه وبالرجوع إلى تقرير الخبرة الذي أجرته محكمة الاستئناف بمعرفة ثلاثة خبراء تـــم انتخابهم من قبل المحكمة .

فقد ورد فيه أن هناك طمماً على أطراف الشوارع الخدمية وهو متعدٍّ على القطعة في عدة مناطق وبمناسيب مختلفة ومتنوعة بارتفاع من (٤-٥) أمتار وكـــذلك اســـتحداث قطـــع صخري بارتفاع (٤) أمتار واستحداث عبارات لتصريف المياه وورد في التقرير أن هناك أضراراً نتجت عن فتح الشوارع من حيث الحد الأدنى لمساحة الإفراز .
وحيث إن الخبراء لم يبينوا فيما إذا كان الطمم يمكن إزالته وكلفة الإزالة كذلك لـــم يبـــين الخبراء ما مقدار المساحة المتضررة من الأرض .

وإن عدم وجود منافذ هل هو موجب للتعويض أم يزيد من قيمة الأرض أم لا فـــي حـــال الإفراز .

وحيث إن التقرير غير قائم على أساس سليم فإنه يتوجب إجراء خبرة جديدة يراعى فيهـــا ما تم الإشارة إليه .

وعليه فإن هذه الأسباب ترد على القرار المطعون فيه وتوجب نقضه .

لهذا ودون حاجة للرد على باقي أسباب هذا الطعن ودون حاجة للرد على أسباب التمييـــز المقدم من المميزين وصفي النبر ورفقائه في هذه المرحلة.

نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلـــى مـــصـــدرها لإجـــراء المقتـــضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٦ جمادى الأولى سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/٢/٢٥م.

عضـــــــو نائب الرئيس | **عضـــــــو نائب الرئيس** | **برئاسة القاضي نائب الرئيس**

عضـــــــو نائب الرئيس | **عضـــــــو نائب الرئيس**

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / غ.د