

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 محمد متروك العجارمة
وعضوية القضاة السادة

يوسف ذيابات، د. عيسى المومني، محمود البطوش، محمد البيرودي

المميز: مجلس أمانة عمان الكبرى.

وكيله المحامي علي أحمد العواملة.

المميز ضده: زياد فالح عليان الحنيطي.

وكيلاه المحاميان خالد الكعابنة ويحيى الحديد.

بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن
محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٥/١٠٨٢٤ تاريخ
٢٠١٥/١٠/٢٩ القاضي بقبول الاستئناف الأصلي موضوعاً وفسخ الحكم
المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان في الدعوى رقم
٢٠١٤/١٦٩ تاريخ ٢٠١٤/١٢/١٧ بما قضى به من إلزام المدعى عليه بمبلغ
(٧٠٠) دينار أتعاب محاماة والحكم بإلزامه بمبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة
عن المرحلة الأولى وتأيد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك ورد الاستئناف التبعية
موضوعاً وتأيد الحكم المستأنف بحدوده وتضمن المدعى عليه الرسوم
والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من مراحل
التقاضي.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:

- ١- أخطأت المحكمة بمعالجة أسباب الاستئناف الثالث والرابع والخامس والسادس المتعلقة بالطعن في تقرير الخبرة جملة واحدة ومجموعة في مخالفة صريحة لأحكام المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية.
- ٢- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة المستند إلى وصف العقار بتاريخ الكشف وليس تاريخ الاستملاك مخالفة بذلك قرار محكمة التمييز رقم ٢٠١١/١٩٠٦ تاريخ ٢٠١١/١٠/١٠.
- ٣- وبالتناوب، فإن العبرة بالصفة التنظيمية التي كان عليها العقار بتاريخ الاستملاك ولا يجوز بأي حال أن يتم التقدير بالاستناد إلى مخطط الموقع التنظيم الصادر بعد تنظيم أو تغيير صفة استعمال قطعة الأرض لأن سعر المتر المربع قبل وقوع التنظيم يختلف عن سعر المتر المربع بعد التنظيم بزيادة الأخير.
- ٤- أخطأت المحكمة بالنتيجة التي انتهت إليها وقولها: إن الخبراء قد راعوا أحكام المادة (١٠) من قانون الاستملاك حيث جاءت الإشارة إلى المادة (١٠) من قانون الاستملاك في تقرير الخبرة إشارة شكلية.
- ٥- أخطأت المحكمة بالنتيجة التي قررتها على الصفحة رقم (٦) في ردها على الأسباب من الثالث وحتى السادس بالقول: إن الشوارع التنظيمية لا تعتبر استملاكاً بالمعنى القانوني مخالفة بذلك نصوص المواد (٢ و ١٠ و ١١ و ١٣) من قانون الاستملاك.
- ٦- أخطأت المحكمة حيث لم تعالج الدفع المثار حول وجوب التمييز بين الشوارع التنظيمية والشوارع الرضائية المفرزة وأثر كل منهما على المساحات المستملكة.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعي زياد فالح عليان الحنيطي أقام هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان بمواجهة مجلس أمانة عمان الكبرى للمطالبة ببديل التعويض عن الاستملاك للمساحة الزائدة على الربع القانوني على سند من القول:

١- يملك المدعي كامل مساحة قطعة الأرض رقم (١١٨) حوض رقم (٤) حنو الأشقر من قرية العبدلية.

٢- قام المدعي بإفراز القطعة المذكورة أعلاه إلى عدة قطع نوات الأرقام (١٢٨) لغاية (١٣٨) حسب مشروحات أراضي جنوب عمان رقم ٢٤/١.

٣- قامت المدعي عليها باستحداث شوارع تنظيمية ضمن قطعة الأرض التي تعود للمدعي بموجب المخطط التنظيمي رقم (أ ع/٢٩٨/٢٠٠٤) القويسمة بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/١٢ المتضمن إلغاء استحداث شوارع ضمن قرية الخشافية وقرية العبدلية.

٤- بتاريخ ٢٠٠٥/٣/١٦ تم نشر قرار موافقة مجلس الوزراء على قرار اللجنة اللوائية بالموافقة على المخطط التعديلي التنظيمي المنشور بالجريدة الرسمية رقم (٤٦٩٩).

٥- بموجب المخطط التنظيمي تم اقتطاع مساحة زائدة على الربع القانوني البالغة (٤٠٩,٣٧)م من القطعة المفرزة رقم (١١٨) المشار إليها حسب كتاب رقم

(٣٠٩) تاريخ ٢٠١١/١١/١١ المشكلة بقرار مجلس أمانة عمان الكبرى رقم

(١٦٨) تاريخ ٢٠١٠/١٠/١٢ الذي بين مجموع الاقتطاع.

وطلب المدعي الحكم بإلزام المدعى عليه ببديل الاستملاك للمساحة الزائدة على

الربع القانوني مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية.

نظرت محكمة البداية الدعوى وبعد أن سارت بإجراءات المحاكمة أصدرت قرارها

بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٧ المتضمن إلزام الجهة المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ

(١٤٣٢٧,٩٥٠) ديناراً كتعويض عن الاستملاك الواقع على قطعة الأرض موضوع

الدعوى مع الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية.

لم ترتضِ الجهة المدعى عليها بهذا القرار وتقدمت باستئنافها الأصلي للطعن فيه

وتقدم المدعي باستئنافه التبعي.

وبتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٩ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠١٥/١٠٨٢٤

المتضمن قبول الاستئناف الأصلي موضوعاً وفسخ القرار المستأنف بما قضى به من

إلزام المدعى عليه بمبلغ (٧٠٠) دينار بدل أتعاب محاماة والحكم بإلزامه بمبلغ (٥٠٠)

دينار أتعاب محاماة عن المرحلة الأولى وتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك ورد

الاستئناف التبعي موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف بحدوده وتضمن المدعى عليه

الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف.

لم ترتضِ الجهة المدعى عليها بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدمت بهذا التمييز

للطعن فيه.

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي:

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع والخامس التي تنعى فيها الجهة الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها باعتماد تقرير الخبرة الذي جاء مخالفاً للقانون والواقع.

وللرد على ذلك فإنه يشكل طعناً بالصلاحية التقديرية لمحكمة الاستئناف بوصفها محكمة موضوع على مقتضى المادتين (٣٣ و ٣٤) من قانون البينات باعتبار أن الخبرة نوع من البينة وفقاً لنص المادة (٦/٢) من قانون البينات والمادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

وحيث إنه لا رقابة لمحكمة التمييز على محاكم الموضوع فيما تتوصل إليه من وقائع واستنتاجات ما دامت البينة مستمدة من بيئة مستخلصة استخلاصاً سائغاً ومقبولاً في الدعوى.

وحيث إن محكمة الاستئناف أجرت الخبرة على الأرض المستملكة بمعرفة خبراء من ذوي المعرفة والاختصاص وأن الخبراء وصفوا قطعة الأرض وصفاً دقيقاً وشاملاً وبينوا نوع التنظيم فيها وقربها من الخدمات وقاموا بتقدير قيمة المتر المربع الواحد من المساحة المستملكة الزائدة على الربع القانوني وراعوا أحكام المادة العاشرة من قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧.

وحيث إن تقرير الخبرة قد جاء واضحاً لا لبس فيه موفياً للغرض الذي أجري من أجله فإن اعتماده من قبل محكمة الاستئناف لبناء حكمها عليه ينفق وأحكام القانون مما يتعين معه رد هذه الأسباب.

وعن السبب السادس الذي تنعى فيه الجهة الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها بعدم معالجة الدفع المثار حول التمييز بين الشوارع التنظيمية والشوارع الرضائية المفترزة.

وللرد على ذلك نجد إن محكمة الاستئناف لم تقم بمعالجة هذا الدفع واكتفت بقولها ((لم يبين الطاعن ما هي الدفوع)) التي أثارها ولم ترد على ذلك مما يجعل القرار المطعون فيه مستوجب للنقض من هذه الناحية لورود هذا السبب عليه.

لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ١٨ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٧/٣/٢٠١٦ م

برئاسة القاضي

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

رئيس الديوان

دقيق / م.ج.

lawpedia.jo