محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقيـــة

رقم القضية: ٢٠١٦/١٦٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـة وإصـدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد فايز حمارنة

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

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

المميـــزون: ١- أمانـــة عمـــان الكبـــرى.

٢- مجلـــس أمانـــة عمـــان الكبـــرى.

٣- أمـــين أمانـــة عمـــان بالإضـــافة لوظيفتـــه.

وكلاؤهـــم المحاميـــان فـــرح وحـــازم قـــاقيش.

المميز ضـــدهم:

١. زهير يعقوب علي بورتاموخ.

٢. محمد يعقوب علي بورتاموخ.

٣. زهدي يعقوب علي بورتاموخ بصفته الشخصية وبصفته وكيلا عـن أشقائه بلال وزيور وأحمد أبناء يعقوب علي بورتاموخ.

٤. أميرة يعقوب علي بورتاموخ.

٥. سناء يعقوب علي بورتاموخ.

٦. منى يعقوب علي بورتاموخ.

٧. هيام رجب حسن آغـــا.

٨. وصال رجب حسن آغـــا.

٩. سكينات محمد أيـوب رجب.

١٠. محمد خير الدين رجب آغا.

١١. ينال خير الدين رجب آغـا.

١٢. ستناي خير الدين رجب آغا.

lawpedia.jo

١٣. تامبي شعبان رجب آغـــــا.
١٤. غاندي شعبان رجب آغا.
١٥. حسن شعبان رجب آغا.
١٦. ناصر شعبان رجب آغا.
١٧. تمارا شعبان رجب آغا.
١٨. محمد عبدالعزيز محمود علي.
١٩. مولود عمر علي بورتاموخ.
وكيلتهم المحامية سمر عساف.

بتاريـــــخ ٢٠١٥/١٢/٢٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عـــن محكمـــة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٤/٤٢٨٥ بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٩ والقاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمـــان فـــي الـــدعوى رقـــم ٢٠١٢/٢٨٣٧ بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣١ والحكم على المدعى عليها (المســـتأنفة أصـــلياً/ المستأنفة عليها تبعيا وإلزامها بأن تدفع للمدعين مبلغ مئة وأربعة وعشرين ألفاً وسبعمئة وثلاثة وأربعين ديناراً و١٢٠ فلساً والفائدة القانونية بواقع ٩% تسري بعد مرور شهر على اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى دفع مبلغ التعويض و/أو إيداعه لدى دائـــرة تسجيل الأراضي المختصة) وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف عن مرحلتي التقاضي ومبلغ سبعمئة وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١) أخطأت المحكمة بعدم رد دعوى المدعين (بلال وزيور وأحمد أبناء يعقوب علـــي بورتاموخ) لعدم صحة الخصومة.

٢) أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى عن أمانة عمان الكبـــرى وعـــن أمـــين عمـــان بالإضافة لوظيفته لأنهما ليسا خصمين للمدعين.

lawpedia.jo

٣) اعتمدت المحكمة على سندات صادرة في عام ٢٠٠٩ وكان يقتضي على المـــدعين (المميز ضدهم) إثبات الملكية بتاريخ الاستملاك عملاً بأحكام المادة ٧ من قـــانون الاستملاك.

٤) غالا الخبراء بالأسعار مغالاة كبيرة حيث لم يستأنسوا بالبيوعات التي تمت بالمنطقة بتاريخ كل استملاك من دائرة تسجيل الأراضي المختصة بالموقع.

٥) إن الخبراء قدروا التعويض بمبلغ (١٢٤٧٣٠) ديناراً و١٦ فلساً وليس كما حكمت محكمة الاستئناف بمبلغ ١٢٤٧٤٣ ديناراً و١٢٠ فلساً زيادة عما قـــدره الخبـــراء المعتمدين لديها.

٦) أخطأت المحكمة بعدم الحكم للمميزين المستأنف ضدهم تبعياً بأتعاب المحاماة ما دام ردت الاستئناف التبعي.

لهذه الأسباب طلب وكيلا المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز.

lawpedia.jo

القـــــــرار

بعد التدقيـــــق والمداولـــــة قانوناً نجد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعين:

١. زهير يعقوب علي بورتاموخ.

٢. محمد يعقوب علي بورتاموخ.

٣. زهدي يعقوب علي بورتاموخ بصفته الشخصية وبصفته وكيلا عن أشقائه (بـــلال وزيور وأحمد أبناء يعقوب علي بورتاموخ).

٤. أميرة يعقوب علي بورتاموخ.

٥. سناء يعقوب علي بورتاموخ.

٦. منى يعقوب علي بورتاموخ.

٧. هيام رجب حسن آغـــــــا.

٨. وصال رجب حسن آغـــــا.

٩. سكينات محمد أيـــوب رجب.

١٠. محمد خير الدين رجب آغا.

١١. ينال خير الدين رجب آغـــا.

١٢. ستناي خير الدين رجب آغا.

١٣. تامبي شعبان رجب آغـــــا.

١٤. غاندي شعبان رجب آغا.

١٥. حسن شعبان رجب آغا.

١٦. ناصر شعبان رجب آغا.

١٧. تمارا شعبان رجب آغا.

١٨. محمد عبدالعزيز محمود علي.

١٩. مولود عمر علي بورتاموخ.

وكيلتهم المحامية سمر عساف.

كانوا بتاريخ ٢٠١٢/٩/٣ قد تقدموا بالدعوى الابتدائية الحقوقية رقم ٢٠١٢/٢٨٣٧ لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهم:

١- أمانة عمان الكبرى.

٢- مجلس أمانة عمان الكبرى.

lawpedia.jo

٣- أمين أمانة عمان بالإضافة لوظيفته، للمطالبة بالتعويض العادل عن الاستملاكين الواقعين على قطعة الأرض رقم (٢٨) حوض رقم (٣٥) أم تينة الجنوبي من أراضي عمان مقدرين دعواهم بمبلغ (٧٠٥٠) ديناراً لغايات الرسوم.

على سند من القـــــــــــول:

١- يملك المدعون بطريق الإرث الشرعي بصفتهم ورثة المرحومة فاطمة إسحق مجاجق، قطعة الأرض رقم (٢٨) حوض رقم (٣٦) من أراضي عمان.

٢- قام المدعى عليهم باستملاك وحيازة قسم من قطعة الأرض الموضحة في البند أعلاه لأغراض أمانة عمان الكبرى وتم وضع إشارة حجز عليها وتم نشر الاستملاك في الجريدة الرسمية ولم يتم الاتفاق على مبلغ التعويض ولم يقم المدعى عليهم بدفع التعويض الحقيقي والعادل لقطعة الأرض المستملكة، مما اضر بالمدعين، مما استوجب إقامة الدعوى.

lawpedia.jo

باشرت محكمة بداية حقوق عمان النظر بالدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣١ حكمها المتضمن:

إلـــــزام المدعى عليهم بأن يدفعوا للمدعين بمبلغ (١٣٨٩٧٤) ديناراً و٩٤٠ فلساً - موزعة كما ورد في متن القرار حسب نصيب كل من المدعين- وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بعد مرور شهر من اكتساب الحكم الدرجة القطعية حتى السداد التام.

لم يقبل الطرفان بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعنا بالحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي نظرت الطعن مرافعة وأصدرت بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٧ حكمها بإسقاط الاستئناف الأصلي والتبعي وللغياب.

تم تجديد الاستئناف بناء على طلب المدعى عليهم (المستأنف أصلياً) حيث سجلت مجدداً بالرقم ٢٠١٤/٤٢٨٥ وباشرت المحكمة بنظرهـــا وبعـــد اســـتكمال إجـــراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٩ حكمها ويتضمن:

رد الاستئناف التبعي موضوعاً وقبول الاستئناف الأصلي موضوعاً وإلزام المدعى عليهم المستأنفين أصلياً وإلزامهم بدفع مبلغ (١٢٤٧٤٣) ديناراً للمـــدعين المســـتأنف عليهم أصلياً، و١٢٠ فلساً كل منهم بحدود حصصه فيها، والفائدة القانونية بواقـــع ٩% تسري بعد مرور شهر على اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى دفع مبلغ التعـــويض و/أو إيداعه لدى دائرة تسجيل الأراضي المختصة وتضمين المدعى علـــيهم الرســـوم والمصاريف عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عـــن هـــاتين المرحلتين.

لم يقبل المدعى عليهم المستأنفون أصلياً (المميزون) بالحكم الاستئنافي المشار إلـــى منطوقه أعلاه فطعنوا فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمـــة بتـــاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٨ ضمن المهلة القانونية.

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٨ تبلغ وكيل المدعين المستأنف عليهم أصلياً (المميز ضـــدهم) لائحة التمييز وتقدم بلائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ ضمن المهلة القانونية.

<u>ورداً على أسباب الطعن:</u>

وعن السبب الأول الذي يخطيء فيه الطاعنون محكمة الاستئناف بعدم رد دعـــوى المدعين (بلال وزيور وأحمد أبناء يعقوب علي بورتاموخ) لعدم صحة الخصـــومة، إذ إن الوكالات المعطاة إلى أخيهم زهدي لا تخوله توكيل المحامين.

وفي ذلك نجد من رجوعنا إلى الوكالات المعطاة من بلال وزيور وأحمد إلى أخيهم زهدي أنها تتضمن بيع الأراضي وقبض الثمن والتصرف بما يلزم، وأنهم يوكلوه أيضاً بالتصرف بما يشاء في هذا الأمر، كما وردت في الترجمة المرفقـــة مـــع الوكـــالات الصادرة باللغة الإنجليزية من كاتب العدل في ولاية أريزونا، وحيث إن قبض المبـــالغ نتيجة الاستملاك من الجهة المستملكة من أعمال الإدارة من ناحية، وأن كلمة التصرف الواردة في متن الوكالات جاءت مطلقة فإن مقتضى ذلك أن هذه الوكالات المعطاة إلى المدعي زهدي تخوله توكيل المحامين، وتغدو الخصومة قائمة ممـــا يتعـــين رد هـــذا السبب.

وعن السبب الثاني الذي يخطيء فيه الطاعنون محكمة الاســـتئناف بعـــدم ردهـــا الدعوى عن أمانة عمان وأمين عمان بالإضافة لوظيفته لأنهما ليسا خصمين للمدعين.

رغم أن الجهة التي يجب أن تنصرف إليها الخصومة هي مجلس أمانة عمـــان، إلا أن الاستملاك يعود إلى أمانة عمان الكبرى، وأن أمين عمان بصفته المفوض بالتوقيع عن أمانة عمان والممثل القانوني لها وأن الآثار المترتبة على قرارات مجلس الأمانـــة يقوم بتنفيذها أمين عمان لمصلحة أمانة عمان الكبرى، فإن الخصومة والحالة هذه تغدو منعقدة، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى أن الذمة المالية واحدة للمميزين وليس لكـــل منهم ذمة مالية مستقلة حتى يصار إلى المنازعة في الخصومة، يضاف إلى ذلك أن هذا السبب شكلي لا يؤثر على حقوق الطرفين مما يستوجب رد هذا السبب.

وعن السبب الثالث الذي ينعى فيه الطاعنون على اعتماد محكمة الاستئناف علـــى سندات ملكية صادرة عام ٢٠٠٩، وكان يقتضي إثبات الملكية بتاريخ الاستملاك.

lawpedia.jo

وفي ذلك نجد إن من ينازع في ملكية المميز ضـــدهم لقطعـــة الأرض موضـــوع الدعوى عليه أن يثبت ذلك إذ إن هذا الدفع يبقى مجرد قول ليس عليـــه دليـــل، ممـــا يقتضي رد هذا السبب.

وعن السببين الرابع والخامس وحاصلهما الطعن بتقرير الخبرة لما فيه من مغـــالا بالأسعار حيث لم يرجع الخبراء إلى وصف القطعـــة بتـــاريخ كـــل اســـتملاك مـــن الاستملاكين كما لم يستأنسوا بالبيوعات التي تمت بالمنطقة.

رغم أن هذين السببين يشكلان طعناً بالصلاحية التقديرية لمحكمة الاستئناف بوصفها محكمة موضوع على مقتضى المادة (٣٤) من قانون البينات.

ولا رقابة لمحكمتنا على محاكم الموضوع فيما تتوصل إليه من وقائع واســـتنتاجات ما دامت مستمدة من بينة قانونية ثابتة في أوراق الدعوى ومستخلصة استخلاصاً سائغاً ومقبولاً.

lawpedia.jo

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف أجرت ثلاث خبرات الأولى بمعرفة ثلاثة خبراء وبعد مطابقتهم للمبرزات على بعضها وعلى واقع قطعة الأرض بينوا أن الزيادة عـــن الربع القانوني في الاســـتملاك الأول بموجـــب المخطـــط رقـــم ١٥/١٨٦٣ تـــاريخ ١٩٦٨/٥/٨ مساحة (١٢٢م٢) مستحقة التعويض حيث تم الإعلان عن هذا الاستملاك بتاريخ ٢٠٠٣/٧/١٣ وفي الاستملاك الثاني تم اقتطاع (١١٨٨م٢) وكامل هذه المساحة زائدة عن الربع القانوني، وقد قدر الخبراء سعر المتر المربع الواحد بتاريخ الاستملاك الأول بواقع عشرة دنانير في حين قدروا سعر المتر المربع الواحد فـــي الاســـتملاك الثاني عام ٢٠٠٣ بواقع (١٢٠) ديناراً.

أما تقرير الخبرة الثاني فقد أجرته المحكمة بمعرفة خمسة خبراء من ذوي الدرايـــة والمعرفة وبعد مطابقتهم للمبرزات ووصفهم لقطعة الأرض واستعراضهم للاستملاكين،

وتوصلوا إلى أن المساحة المستحقة التعويض في الاستملاكين هي (١٢٢ م٢) في الاستملاك الأول، و(١١٨٨م٢) في الاستملاك الثاني، وقدروا سعر المتر المربع الواحد في الاستملاك الأول عشرة دنانير في حين قدروا سعر المتر المربع الواحد في الاستملاك الثاني بمبلغ (١٧٠) ديناراً.

ثم قامت محكمة الاستئناف بإجراء كشف وخبرة جديدين بمعرفة تسعة خبراء وبعد مطابقتهم للمبرزات ووصفهم لقطعة الأرض بشكل تفصيلي وبيان الاستملاكات التي تمت على قطعة الأرض موضوع الدعوى وبعد بيانهم الأسس التي تم الاعتماد عليها في التقدير، قدروا سعر المتر المربع عن المساحة الزائدة عن الربع القانوني بالاستملاك الأول بتاريخ الرغبة بالاستملاك ١٩٨٦/١٢/٥ بمبلغ (٢٠) ديناراً والمساحة الزائدة هي (١٢٢م٢) في حين أن المساحة المستملكة في الاستملاك الثاني هي (١١٨٨م٢) وقدروا سعر المتر المربع الواحد بتاريخ إعلان الرغبة الاستملاك في ٢٠٠٣/٧/١٣ بمبلغ (١٣٥) ديناراً وعلى ضوء ذلك تم إعداد جدول بما يستحقه كل وريث من الورثة من التعويض الإجمالي المقدر وقد تم اعتماد هذا التقرير.

lawpedia.jo

وبما أن تقرير الخبرة وفقاً لما تقدم جاء مستوفياً للشروط المنصوص عليها في المادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية، ولم تبد الجهة الطاعنة أي سبب جدي قانوني أو واقعي يجرح التقرير فإن اعتماده والاستناد إليه في إصدار الحكم ليس فيه ما يخالف القانون، مما يتعين معه رد هذين السببين.

وعن السبب السادس الذي ورد تحت بند (خامساً) خطأ، الذي يدور حول تخطئة محكمة الاستئناف بعدم الحكم للمميزين بأتعاب محاماة ما دام ردت الاستئناف التبعي.

-١٠-

من المستقر في قضاء محكمة التمييز أن المدعي في دعاوى الاستملاك هو الـــرابح لدعواه، ومن ثم فإن عدم الحكم عليه بأتعاب محاماة يتفق مع القاعدة التي أرساها هـــذا القضاء مما يستوجب رد هذا السبب.

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى النتيجة التي توصلنا إليها، فإنها تكـــون قـــد قضت بما يتفق وصحيح القانون وأسباب الطعن لا ترد على حكمها المطعون فيه.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قـــراراً صدر بتاريخ٢٣جمادى الأولى سنـــة ١٤٣٧هـــ الموافـــق ٢٠١٦/٣/٣م.

عضـــــــو	عضـــــــو	برئاسة القاضي
نائب الرئيس	نائب الرئيس	نائـــب الرئيس
عضـــــــو	عضـــــــو	
نائب الرئيس	نائب الرئيس	

رئيس الديوان

دقـــق/ ع م

lawpedia.jo