

## وزارة العدل

## القرار

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/٢٣٥

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 نيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش ، محمد اليبرودي .

المميز: مجلس أمانة عمان الكبرى .  
وكيله المحامي أسامة الأزيادة .

المميز ضده: علي صالح شاهين الاخريف .  
وكيلته المحامية وعد مهيار .

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة  
استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ( ٢٠١٣/٢٥٥٠١ ) تاريخ ٢٠١٥/٩/٢٩  
القاضي بقبول الاستئناف موضوعاً بالسبب الأول من أسبابه وفسخ القرار المستأنف  
الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى رقم ( ٢٠١٢/٣٠٣٩ ) تاريخ  
٢٠١٣/٣/٣١ فيما قضى به للمدعي / المستأنف عليه كتعويض عن الأضرار التي  
لحقت بالجزء المتبقي من قطعة أرضه موضوع الدعوى وخارج المساحة المستملكة  
منها بمبلغ ٣٢٥١٢ ديناراً و ٥٥٠ فلساً ورد المطالبة من هذه الجهة وتصديق القرار  
المستأنف فيما قضى به للمدعي / المستأنف عليه كتعويض عن المساحة المستملكة  
من قطعة أرضه موضوع الدعوى بمبلغ ٥٤٤٩٥٠ ديناراً وتضمن المدعى عليه  
الرسوم بنسبة هذا المبلغ والمصاريف كاملة ومبلغ ٧٠٧ دنانير و ٧٧٥ فلساً أتعاب

محاماة عن مرحلتي التقاضي بعد إجراء التقاص بين ما ربحه وما خسره من مطالبته في الدعوى .

### وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف حيث خالفت تطبيق القانون وتفسيره بإصدارها القرار المميز إذ جاء تقرير الخبرة مجحفاً ومبالغاً فيه ولم يراع أحكام المادة العاشرة من قانون الاستملاك .
٢. أخطأت المحكمة حيث خالفت تطبيق القانون وتفسيره بإصدارها القرار المميز حيث إن الخبراء لم يبينوا في تقريرهم الأساس الذي قدروا سعر المتر بناءً عليه ولم يوضحوا آلية التقدير .
٣. أخطأت المحكمة حيث خالفت تطبيق القانون وتفسيره بإصدارها القرار المميز حيث إن الخبراء لم يذكروا وصف الأرض من حيث الشوارع والخدمات في عام ٢٠٠٦ وذلك لعدم اعتمادهم على مخططات تنظيمية ومخططات موقع بتاريخ الاستملاك .
٤. أخطأت المحكمة حيث خالفت تطبيق القانون وتفسيره بإصدارها القرار المميز حيث إن الخبراء قد اعتمدوا في تقرير خبرتهم على مخططات تنظيمية ومخططات موقع ومخططات طبوغرافية مؤرخة بعام ٢٠١٣ مما يشكل مخالفة لأحكام قانون الاستملاك .
٥. أخطأت المحكمة حيث خالفت تطبيق القانون وتفسيره بإصدارها القرار المميز حيث ذكر الخبراء في تقرير خبرتهم أن الأرض موضوع الدعوى شكلها غير منتظم وأن تنظيمها تجاري ولم يذكروا أن نصف القطعة تقع خارج التنظيم مما يؤثر على سعر المتر المربع مما يدل أن تقرير الخبرة المعتمد غير قانوني وغير واقعي .
٦. أخطأت المحكمة حيث خالفت تطبيق القانون وتفسيره بإصدارها القرار المميز حيث إن الخبراء تجاهلوا تقديرات لجنة المنشيء والتي قدرت سعر المتر المربع بـ ٣٥ ديناراً .

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

### القرار

لدى التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن وقائع الدعوى تتلخص في أن  
المدعي / علي صالح شاهين الاخریف أقام بمواجهة المدعى عليه / مجلس أمانة  
عمان الكبرى / عمان الدعوى الابتدائية الحقوقية رقم ( ٢٠١٢/٣٠٣٩ ) لدى  
محكمة بداية حقوق عمان بتاريخ ٢٠١٢/٩/١٩ .

موضوعها : مطالبة بالتعويض عن استملاك وبالعطل والضرر ونقصان  
القيمة وفوات المنفعة مقدراً دعواه بمبلغ (٨٠٠٠) دينار لغايات الرسوم .

على سند من القول :

١. يملك المدعي قطعة الأرض رقم ( ١٢١٨ ) حوض رجم الجيش رقم ( ٣ )  
من أراضي الزرقاء قرية عطل الرصيفة ومساحتها ( ١٣ دونماً  
و ١٤٠,١٠٠ متر مربع ) .
٢. استمكت المدعى عليها بالقرار الصادر عن اللجنة اللوائية للتنظيم والأبنية في  
أمانة عمان بقرارها رقم ( ١١٨٦ ) تاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٨ الموافقة على  
المخطط التعديلي التنظيمي رقم ( أع/١٣٨/٢٠٠٦/ماركا ) المصدق نهائياً  
بموجب الإعلان المنشور في الجريدة الرسمية العدد ( ٤٨٠٨ ) تاريخ  
٢٠٠٧/٢/١٥ والزائدة على الربع القانوني من قطعة الأرض المشار إليها في  
البند الأول من لائحة الدعوى مشروعاً للنفع العام .
٣. لم يتم الاتفاق بين المدعي والمدعى عليه على مقدار التعويض الذي يستحقه  
المدعي مما استوجب إقامة هذه الدعوى .

نظرت محكمة بداية حقوق عمان الدعوى وإذا استكملت إجراءات التقاضي  
فيها على النحو الوارد بمحاضرها أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣١ قرارها رقم

( ٢٠١٢/٣٠٣٩ ) المتضمن : الحكم على المدعى عليه وإلزامه بأن يدفع للمدعي مبلغ ( ٥٧٧٤٦٢ ديناراً ٠٥٠ فلساً ) والفائدة القانونية على هذا المبلغ تسري بعد مرور شهر على اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى السداد التام وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة .

لم يلقَ هذا القرار قبولاً لدى المدعى عليه فطعن فيه استئنافاً .

وبتاريخ ٢٩/٩/٢٠١٥ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم ( ٢٠١٣/٢٥٥٠١ ) فسخ القرار المستأنف فيما قضى به للمدعي / المستأنف عليه كتعويض عن الأضرار التي لحقت بالجزء المتبقي من قطعة الأرض موضوع الدعوى وخارج المساحة المستملكة منها بمبلغ ٣٢٥١٢ ديناراً و ٥٠ فلساً ورد المطالبة من هذه الجهة وتصديق القرار المستأنف فيما قضى به للمدعي كتعويض عن المساحة المستملكة من قطعة الأرض موضوع الدعوى بمبلغ ٥٤٤٩٥٠ ديناراً وتضمن المدعى عليه الرسوم بنسبة هذا المبلغ والمصاريف كاملة ومبلغ ٧٠٧ دنانير و ٧٧٥ فلساً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي بعد إجراء التقاص بين ما ربحه وما خسره من مطالبته في الدعوى .

لم يرتض المدعى عليه بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقديم بهذا التمييز للطعن فيه .

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :

وعن أسباب الطعن التمييزي جميعها التي ينعي فيها الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها باعتماد تقرير الخبرة الذي جاء مخالفاً للقانون والواقع .

وللرد على ذلك نجد إن القرار المطعون فيه تضمن الحكم للمدعي ببديل التعويض عن الاستملاك للمساحة الزائدة على الربع القانوني الواقع على قطعة

الأرض موضوع الدعوى وبديل الضرر المتمثل ببديل نقصان القيمة للأجزاء المتضررة من قطعة الأرض موضوع الدعوى جراء تنفيذ الشارع المستملك .

وأن الطعن انصب على ما تضمنه تقرير الخبرة بهذين الشقين وفيما يتعلق بالشق الثاني وهو بديل نقصان القيمة للأجزاء المتضررة فإننا نجد إنه ومن الرجوع إلى تقرير الخبرة المتعلق بهذا الشق فقد قدر التعويض لبديل نقصان القيمة بتاريخ اعلان الرغبة بالاستملاك الواقع في ٢٨/١٢/٢٠٠٦ .

في حين إن الاجتهاد القضائي استقر على أن يقدر التعويض المتمثل ببديل نقصان القيمة للجزء المتضرر من قطعة الأرض موضوع الدعوى بتاريخ الإنجاز الفعلي النهائي للطريق قبل وقوع الضرر وبعد وقوع الضرر وبذات التاريخ الأمر الذي يجعل من هذا التقرير الذي اعتمد وصدر القرار المطعون فيه بهذا الجانب مخالفاً للقانون مما يستوجب معه نقض القرار بهذا الجانب دون التعرض للشق الأول وهو التعويض عن بدل الاستملاك للمساحة الزائدة على الربع القانوني .

لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ١٥ جمادى الآخرة سنة ١٤٢٧ هـ الموافق ٢٤/٣/٢٠١٦ م

بوئاسة القاضي  
نائب الرئيس

عضو  
نائب الرئيس

عضو  
نائب الرئيس

عضو  
نائب الرئيس

عضو

رئيس الديوان

دقيق /  
رئيس الديوان