

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  
د. عيسى المومني ، محمود البطوش ، محمد البيرودي ، خضر مشعل .

المميز : مساعد المحامي العام المدني / إربد .

المميز ضدهم :

١. عبدالله أحمد محمود بني أحمد .
٢. زهير علي وكايد وهاشم وفايز أبناء أحمد محمود السالم بني أحمد .  
وكيلهم جميعاً المحامي أحمد الفريجات

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق إربد في القضية رقم ( ٢٠١٥/٥٣٠ ) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٥ القاضي بعد اتباع النقض بموجب قرار محكمة التمييز رقم ( ٢٠١٤/٢١٨٠ ) بتاريخ ٢٠١٤/٩/٢٣ رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جرش في القضية رقم ( ٢٠١٢/١٣ ) بتاريخ ٢٠١٢/٦/٢٥ القاضي : ( الحكم بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ ستة عشر ألف دينار وخمسة وثلاثون ديناراً للمدعين كتعويض عادل لهم عن الفضلات والأشجار والسلسال الحجري الواقعة في الجزء المستملك في قطعتي الأرض رقم ( ٩٧ و ٩٨ ) من الحوض رقم ( ١ ) الحضير من أراضي ساكب كلاً حسب حصته في سند التسجيل مع

تضمن المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٩% تحتسب بعد مرور شهر من اكتساب الحكم الدرجة القطعية ) وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف و ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

أولاً : أخطأت المحكمة حيث لم تتبع النقص من حيث الواقع وإنما اتبعته من حيث الشكل فقط .

ثانياً : أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها وكان عليها رد الدعوى لعدم صحة الخصومة وعدم الإثبات .

ثالثاً : أخطأت المحكمة بعدم معالجة أسباب الاستئناف بما يتفق وأحكام المادة ( ١٨٨ ) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

رابعاً : أخطأت المحكمة إذ قررت اعتماد تقرير الخبرة الذي جاء مبالغاً فيه وجزافياً ومجحفاً بحق الخزينة ولم يراع الخبراء أحكام المادة العاشرة من قانون الاستملاك .

خامساً : وبالتناوب ، فقد قضت المحكمة بأكثر مما طلب المميز ضدهم وبشيء لم يطلبوه .

لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تتخلص في أنه بتاريخ  
٢٠١٢/١/٨ أقام المدعون :

١. عبدالله أحمد محمود بني أحمد .
٢. زهير وعلي وكايد وهاشم وفايز أبناء أحمد محمود السالم بني أحمد .

الدعوى رقم ( ٢٠١٢/١٣ ) أمام محكمة بداية حقوق جرش بمواجهة  
المدعى عليها / اللجنة اللوائية للتنظيم والأبنية في محافظة جرش أو من يمثلها  
قانوناً .

يطالبون فيها إلزام المدعى عليها بدفع التعويض العادل عن المساحات الزائدة  
على الربع القانوني والفضلات وكذلك الأشجار والإنشاءات والسلاسل الحجرية  
الواقعة ضمن المساحات المستملكة والفضلات في قطعتي الأرض رقمي  
( ٩٧ و ٩٨ ) حوض رقم ( ١ ) الحضير من أراضي ساكب مع تضمين  
المدعى عليها الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية وقدروا  
دعواهم لغايات الرسوم بمبلغ ثمانمئة دينار .

وقد أسسوا دعواهم على الأسباب والوقائع التالية :

١. يملك المدعون قطعة الأرض رقم ( ٩٨ ) حوض رقم (١) الحضير من  
أراضي ساكب وهي نوع الميري ومساحتها ٧ دونمات و ٦٤٥ م<sup>٢</sup> ويملك  
المدعى عبدالله كامل الحصص في قطعة الأرض رقم ( ٩٧ ) حوض رقم  
(١) الحضير .

٢. قامت الجهة المدعى عليها بترسيم عدة شوارع مروراً بقطعة الأرض  
موضوع الدعوى بموجب قرار مجلس التنظيم الأعلى رقم ( ٨٤١ ) تاريخ

١٩٩٨/٦/٩ والمنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم ( ٤٢٩٩ ) تاريخ  
١٩٩٨/٨/٢٥ .

٣. يستحق المدعون بدل التعويض العادل عن الزيادة في الربع القانوني  
والفضلات وكذلك الأشجار والإنشاءات والسلاسل الحجرية الواقعة ضمن  
المساحات المستملكة والفضلات في قطعتي الأرض موضوع الدعوى  
مما استوجب إقامة هذه الدعوى .

نظرت محكمة الدرجة الأولى الدعوى وبتاريخ ٢٥/٦/٢٠١٢ حكمت بإلزام  
المدعى عليها بدفع مبلغ ( ١٦٠٣٥ ديناراً ) للمدعين كتعويض عادل لهم عن  
الفضلات والأشجار والسلاسل الحجرية الواقعة في الجزء المستملك من قطعتي  
الأرض موضوع الدعوى كل حسب حصته في سند التسجيل مع تضمينها الرسوم  
والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٩% تحتسب  
بعد مرور شهر من اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى الدفع .

لم يلقَ الحكم قبول المدعى عليها فطعننت فيه بالاستئناف رقم  
( ٢٠١٢/١٣٠٤٩ ) وبتاريخ ١٢/١٢/٢٠١٢ أصدرت محكمة استئناف إربد قرارها  
برد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف مع تضمين الجهة المستملكة  
الرسوم والمصاريف عن مرحلة الاستئناف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن  
هذه المرحلة .

لم يقبل مساعد المحامي العام المدني / إربد بالقرار الاستئنافي فطعن فيه  
تميزاً .

وبتاريخ ٥/٥/٢٠١٣ أصدرت محكمتنا قرارها رقم ( ٢٠١٣/٤٠ ) المتضمن  
نقض القرار المطعون فيه لعدم معالجة محكمة الاستئناف أسباب الاستئناف بوضوح  
وتفصيل ولبيان فيما إذا أزيلت الأشجار والمنشآت المشار إليها في تقرير الخبرة أم  
لا والبيانات التي اعتمدت في تقدير أعمار تلك الأشجار وعددها ونوعها .

بعد النقض والإعادة سجلت الدعوى مجدداً لدى محكمة استئناف إربد بالرقم ( ٢٠١٣/٩٩٣٦ ) وبتاريخ ٢٦/٣/٢٠١٤ أصدرت قرارها ببرد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف مع تضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف عن مرحلة الاستئناف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة .

لم يقبل مساعد المحامي العام المدني / إربد بالقرار الاستئنافي الأخير فطعن فيه بالتمييز المائل بلائحة قدمت بتاريخ ٢/٤/٢٠١٤ طلب فيها نقضه .

وبتاريخ ٢٣/٩/٢٠١٤ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم (٢٠١٤/٢١٨٠) والمتضمن نقض القرار المميز وجاء بقرار النقض ما يلي :

في الرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول وفيه تخطئة المحكمة عدم ردها الدعوى لعدم صحة الخصومة .

هذا السبب واجب الرد لسبق إثارته ورده في التمييز السابق .

وعن السببين الثالث والرابع والذين ينصبان على تخطئة المحكمة اعتمادها تقرير الخبرة رغم المطاعن الموجهة إليه . وفي ذلك نجد أنه وبتدقيق تقرير الخبرة الذي اعتمده المحكمة بين أن الخبراء قدروا المساحة المستملكة من قطعة الأرض رقم ( ٩٨ ) بـ ( ٣٤١ ) م<sup>٢</sup> في حين ورد بكتاب مدير الشؤون البلدية لمحافظة عجلون رقم ( ١/٣/المعارض/١٠٥ ) تاريخ ١٥/٣/٢٠١٢ أن المساحة المستملكة من تلك القطعة هي ٢٦٥ م<sup>٢</sup> وبالتالي فإنه كان على الخبراء بيان كيف توصلوا لتلك المساحة على وجه اليقين ... ومن جهة أخرى فإن الخبراء لم يبينوا المقصود من الاستملاك الخاص بحرم الوادي كما لم يبينوا ما إذا كان المدعون يملكون قطع أراضي مجاورة للفضلة المبينة بالتقرير مما يوهم تقريرهم بعدم الدقة والغموض ولا يجعله صالحاً لبناء الحكم عليه

وبالتالي فإن هذين السببين يردان على الحكم المطعون فيه ويوجبان نقضه دون حاجة للرد على السببين الثاني والخامس .

قيدت الدعوى بعد النقض لدى محكمة استئناف إربد تحت الرقم (٢٠١٥/٥٣٠) ثم نظرت فيها على النحو المعين بمحاضرها وقررت اتباع النقض وبتاريخ ٢٥/١١/٢٠١٥ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها وجاهياً والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يلقَ القرار المذكور قبولاً لدى المدعى عليه فطعن فيه بالتمييز بتاريخ ٣/١٢/٢٠١٥ ولم يقدم المميز ضده لائحة جوابية .

وفي الرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الثاني وفيه ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها من حيث عدم رد الدعوى لعدم الخصومة و/أو عدم الإثبات .

وفي ذلك فإن محكمتنا كانت قد عالجت هذا السبب وقررت رده مما لا يجوز إثارته مرة أخرى لأن الرد السابق يكون قد اكتسب الدرجة القطعية مما يستدعي رده .

وعن الأسباب الأول والرابع والخامس وفيها ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها من حيث عدم اتباعها ما جاء بقرار النقض السابق حقيقة وأن تقرير الخبرة الذي اعتمده لا يصلح لبناء حكم عليه لمخالفته القانون والأصول .

وفي ذلك فإن محكمتنا كانت قد أعادت هذه الدعوى إلى محكمة الاستئناف منقوضة لمعالجة التناقضات التي وردت في الدعوى بما في ذلك ما ورد بتقرير الخبرة الذي اعتمده لبناء حكمها عليه حول مقدار المساحة المستملكة من قطعة الأرض رقم ( ٩٨ ) حيث إن الخبراء قدروا المساحة المستملكة من قطعة

الأرض بـ ٣٤١ م<sup>٢</sup> بينما ورد بكتاب مدير الشؤون البلدية والقروية لمحافظة عجلون رقم ( ٣/١/المعراض/١٠٥ ) تاريخ ٢٠١٢/٣/١٥ أن هذه المساحة هي ٢٦٥ م<sup>٢</sup> بالإضافة إلى توضيح مسائل أخرى وردت في متن قرار النقض السابق .

وفي سبيل تنفيذ مقتضيات قرار النقض قامت محكمة الاستئناف بإجراء خبرة بمعرفة خمسة خبراء من أهل الدراية والاختصاص والذين قدموا تقريراً خطياً بخبرتهم اشتمل على وصف دقيق وشامل لقطعتي الأرض موضوع الدعوى رقم ( ٩٧ و ٩٨ ) من حيث مساحة كل منها وموقعها وتنظيمها والمساحة المستملكة منها وما عليها وتوصلوا إلى أنه لم ينتج عن الاستملاك الواقع على جزء من قطعة الأرض رقم ( ٩٧ ) أية فضلات يفوت النفع منها وان الجزء المستملك منها هو أقل من الربع القانوني وأنه يوجد على الجزء المستملك من هذه القطعة أشجار زيتون عدد ( ٢ ) وقدروا قيمتها بمبلغ ٧٠٠ دينار كما قدروا السلسل الحجري بمبلغ ٧٨ ديناراً .

أما القطعة رقم ( ٩٨ ) فقد ذكر الخبراء أن المساحة المستملكة منها من قبل المدعى عليه بلغت ٣٦١ م<sup>٢</sup> وهي أقل من الربع القانوني وأنه قد نتج عن الاستملاك ثلاثة فضلات يفوت الانفعال منها لصغر مساحتها وشكلها الغير المنتظم ولمخالفتها لأحكام التنظيم حيث إن الفضلة بمساحة ١٢٦ م<sup>٢</sup> والفضلة الثانية بمساحة ٣٩٩ م<sup>٢</sup> والفضلة الثالثة بمساحة ٢٩ م<sup>٢</sup> وقدروا قيمة المتر المربع الواحد من الفضلات بمبلغ عشرة دنانير كما ذكر الخبراء أن هناك مساحة من حرم الوادي قد تم اقتطاعها من القطعة بموجب مخطط الموقع والترسيم الجديد الصادر بتاريخ ٢٠١٥/٣/٩ وأن هذه المساحة قد بلغت ٤٢٤ م<sup>٢</sup> وقدروا قيمة المتر المربع الواحد منها بمبلغ عشرة دنانير كما قدروا قيمة أشجار الزيتون التي تقع ضمن حرم الجزء المستملك من الوادي والجزء المستملك بمبلغ ٤٩٠٠ دينار بواقع ٣٥٠ دينار للشجرة الواحدة البالغ عددها ١٤ شجرة وقدروا السلسل الحجري والذي يقع ضمن الجزء المستملك بمبلغ ١٩٨ ديناراً .

وذكر الخبراء أنه قد وقع ضمن مساحة الجزء المستملك للفضلات والمنوه عنها سابقاً أشجار زيتون عدد ٢٠ وشجرتي تين وقدرتوا قيمة أشجار الزيتون بمبلغ ٧٠٠٠ دينار بواقع ٣٥٠ ديناراً لشجرة الزيتون الواحدة ومبلغ ١٤٠ ديناراً لشجرة التين وقدم الخبراء تقريراً لاحقاً أوضحوا فيه أن ما ورد في كتاب البلدية رقم ( ٩٨ / ٣ / ١ / المعارض / ١٠٥ ) أن المساحة المستملكة من قطعة الأرض رقم ( ٩٨ ) هي ٢٦٥ م<sup>٢</sup> بالإضافة إلى المساحة من حرم الوادي والبالغة ١٦٠ م<sup>٢</sup> كان على سبيل التقريب وأن المساحة الواردة في تقريرهم قد تم استخراجها من مخطط الموقع والترسيم الصادر بتاريخ ٢٠١٥/٣/٩ والمحفوظ في ملف الدعوى وأرفقوا مخططاً توضيحياً بينوا فيه المساحة المستملكة والفضلات .

وبما أن هذه الخبرة مستوفية لشرائطها القانونية المنصوص عليها في المادة ( ٨٣ ) من قانون أصول المحاكمات المدنية ولم يرد عليها أي مطعن قانوني أو واقعي يجرحها أو ينال منها وراعى الخبراء أحكام المادة العاشرة من قانون الاستملاك فإن اعتمادها من قبل محكمة الاستئناف لا يخالف القانون .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد أخذت بما ورد في تقرير الخبرة من تقديرات لقيمة المتر المربع من المساحة المستملكة من قطعة الأرض رقم ( ٩٨ ) وما عليها من أشجار واحتسبت المساحة الزائدة عن الربع القانوني من قطعة الأرض على أساس أن مجموع المساحة المستملكة منها هي مجموع المساحة المستملكة والبالغة ٣٦١ م<sup>٢</sup> بالإضافة إلى المساحة المستملكة بحرم الوادي والبالغة ٧٨٥ م<sup>٢</sup> وأن الربع القانوني منها هو ٤١٩,٥ م<sup>٢</sup> وأن المساحة المستملكة والقابلة للتعويض والزائدة عن الربع القانوني هي ٣٦٥,٥ م<sup>٢</sup> وبواقع عشرة دنانير للمتر المربع الواحد وأن مجموع قيمة التعويضات عن المساحة المستملكة والزائدة عن الربع القانوني وما عليها بلغت ٢١٧١٨ ديناراً وهو أكبر مما قضت فيه محكمة الدرجة الأولى وردت الاستئناف لأن الطاعن لا يضار من طعنه فيكون ما توصلت إليه في ذلك يوافق القانون مما يستدعي رد هذه الأسباب .



وعن السبب الثالث وفيه ينعي الطاعن على محكمة الاستئناف من حيث إن القرار غير معلل .

وفي ذلك فإن هذا النعي غير وارد ذلك أن محكمة الاستئناف قد ردت على أسباب الاستئناف بصورة واضحة ومفصلة وبما يتوافق وأحكام المادة ( ٤/١٨٨ ) من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يستدعي رد هذا السبب .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٢ شعبان سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٥/١٩ م

برئاسة القاضي  
نائب الرئيس

عضو  
نائب الرئيس

عضو  
نائب الرئيس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / أش

lawpedia.jo