محكمة التمييز الأردنية

بصفتها :الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/٥٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــــدل

القـــــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة .

وعضوية القضاة السادة

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

التمييز الأول :

المميـــــــز: مجلس أمانة عمان الكبرى بالإضافة لوظيفته ويمثله الباحث القانوني رائد الدعجة .

المميز ضـــدهم : ١. ناصر محمود إدريس كلبونة .

٢. ميسر إدريس محمد كلبونة .

٣. هبا محمود إدريس كلبونة .

٤. هالة محمود إدريس كلبونة .

٥. منصور محمود إدريس كلبونة .

٦. إدريس محمود إدريس كلبونة .

٧. مازن محمود إدريس كلبونة .

٨. سهير محمود إدريس كلبونة .

٩. أحمد عبد الرحيم مصطفى الرشدان بصفته الشخصية وبـصفته وارثاً للمرحوم عبد الرحيم محمد الرشدان وبصفته وكيلاً عن الورثة كل من :

١.عبد الكريم عبد الرحيم محمد الرشدان .

٢. منى عبد الرحيم محمد الرشدان .

lawpedia.jo

٣. هنا عبد الرحيم محمد الرشدان .

٤. فاتن عبد الرحيم محمد الرشدان .

وكيلهم المحامي منور أبو سماقة .

التمييز الثاني :

المميزون : ١. ناصر محمود إدريس كلبونة .

٢. ميسر إدريس محمد كلبونة .

٣. هبا محمود إدريس كلبونة .

٤. هالة محمود إدريس كلبونة .

٥. منصور محمود إدريس كلبونة .

٦. إدريس محمود إدريس كلبونة .

٧. مازن محمود إدريس كلبونة .

٨. سهير محمود إدريس كلبونة .

٩. أحمد عبد الرحيم مصطفى الرشدان بصفته الشخصية وبصفته وارثاً للمرحوم عبد الرحيم محمد الرشدان وبصفته وكيلاً عن الورثة كل من :

١.عبد الكريم عبد الرحيم محمد الرشدان .

٢. منى عبد الرحيم محمد الرشدان .

٣. هنا عبد الرحيم محمد الرشدان .

٤. فاتن عبد الرحيم محمد الرشدان .

وكيلهم المحامي منور أبو سماقة .

lawpedia.jo

المميز ضده : مجلس أمانة عمان الكبرى .

وكيله المحامي أحمد الناصر.

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢ ومقدم من مجلس أمانة عمان الكبرى والثاني بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٦ ومقدم من ناصر محمود إدريس كلبونة وآخرين للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم

(٢٠١٤/٧١٥٥) تاريخ ٢٠١٥/١١/٤ المتضمن بعد اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز في قرارها رقم (٢٠١٣/٣٠٥٢) تاريخ ٢٠١٤/١/١٤ رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١١/١٠٨٥) تاريخ ٢٠١١/٦/٢٨ القاضي : (بإلزام المدعى عليها أمانة عمان الكبرى أن تدفع للمدعين مبلغ (١٨٨٢٩٩) ديناراً و (٩١٣) فلساً كتعويض عادل مستحق عن الربع القانوني من قطعة الأرض رقم (٦٣) حوض (٣٣) حي رقم (٦) من أراضي عمان وحسب حصة كل منهم في حجج الإرث لمورثيهم في قطعة الأرض كالآتي : مازن وإدريس وناصر ومنصور أبناء محمود إدريس كلبونة مبلغ (٢١٠٣٨,٨٦٠) ديناراً لكل واحد منهم وهالة وهبا وسهير بنات محمود إدريس كلبونة مبلغ (١٠٥١٩,٩٣٠) ديناراً لكل واحدة منهن وميسر إدريس محمد كلبونة مبلغ (٦٦١٢٥,٢٧٧) ديناراً وأحمد وعبد الكريم ومحمد أبناء عبد الرحيم مصطفى الرشدان مبلغ (١٤٣٤,٥٣٥) ديناراً لكل واحد منهم ومنى وهنا وفاتن بنات عبد الرحيم محمد الرشدان مبلغ (٧١٧,٢٦٧) ديناراً لكل واحدة منهن ورد المطالبة بباقي المبلغ المطالب به لعدم الأحقية وتضمين المدعى عليها الرسوم النسبية والمصاريف كاملة والحكم بمبلغ (٤٠٠) دينار أتعاب محاماة للمدعين بعد إجراء التقاص وإلزام المدعى عليها بالفائدة القانونية بواقع (٩%) بعد شهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى السداد التام وتضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف ضدهم عن هذه المرحلة من مراحل التقاضي.

lawpedia.jo

وتتلخص أسباب التمييز الأول فيما يأتي :

١. أخطأت المحكمة بإصدار القرار المميز وكان عليها رد الدعوى كون الشارع المستملك في الاستملاك الأول قد تم فرزه وتنزيله لدى دائرة الأراضي المتخصصة كشارع عام سابقاً وقبل تاريخ الاستملاك الثاني فلا يجوز التعويض عنه .

٢. أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها من خلال تعليلها وتسبيبها للبند الأول من أسباب الاستئناف .

٣. أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة حيث خالف الخبراء المهمة الموكولة إليهم .

٤. أخطأت المحكمة في عدم الأخذ بتوجيه محكمة التمييز في قرارها رقم (٢٠١٣/٣٠٥٢) بالتثبت من معاملة الإفراز المقدمة من السيد محمود إدريس كلبونة.

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

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٧ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

<u>وتتلخص أسباب التمييز الثاني فيما يأتي :</u>

١. أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها فبعد أن قررت إجراء خبرة لتحديد فيما إذا كان هناك مساحة تزيد على الربع القانوني وحساب هذه المساحة الزائدة على الربع وتقدير قيمة التعويض العادل عن المساحة المستملكة في قطعة الأرض موضوع الدعوى وقدم الخبراء تقرير خبرتهم الذي حدد التعويض عن المساحة المستملكة بـ (٢٩٠٧٠٠) دينار وقررت المحكمة اعتماده إلا أنها توصلت إلى نتيجة مغايرة لذلك ولم تقم بإلزام المميز ضدها بالتعويض العادل حسبما جاء في تقرير الخبرة .

lawpedia.jo

٢. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم إلزام المميز ضدها بالتعويض العادل عن المساحة المستملكة من غير ما تم التعويض عنه حسبما جاء في تقرير الخبرة .

٣. جاء الحكم المميز متناقضاً فمحكمة الاستئناف توصلت إلى نتيجة مفادها أن نص المادة (١١) من قانون الاستملاك هو الواجب تطبيقه في دعوانا هذه وأن المستملك دفع التعويض عن كامل المساحة المستملكة إلا أنها لم تقم بإلزام المميز بالتعويض الكامل عن المساحة المستملكة الزائدة .

٤. أخطأت محكمة الاستئناف بمعالجة قرار النقض المتمثل وجه الخطأ بعــدم الحكــم للمميزين بالتعويض العادل وبالأخص بعد أن قدم الخبراء تقرير خبــرتهم اللاحــق الذي جاء فيه أن الشوارع المستملكة شوارع تنظيمية وليست خدماتية وكان علــى المحكمة الحكم للمميزين بالتعويض العادل حسبما جاء في تقرير الخبرة .

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

القـــــــــــــــــــرار

لدى التدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى تشير إلى أن المدعين :

١. ناصر محمود إدريس كلبونة .
٢. ميسر إدريس محمد كلبونة .
٣. هبا محمود إدريس كلبونة .
٤. هالة محمود إدريس كلبونة .
٥. منصور محمود إدريس كلبونة .
٦. إدريس محمود إدريس كلبونة .
٧. مازن محمود إدريس كلبونة .
٨. سهير محمود إدريس كلبونة .
٩. أحمد عبد الرحيم مصطفى الرشدان بـصفته الشخـصية وبـصفته وارث للمرحــوم عبد الرحيم محمد الرشدان بصفته وكيلاً عن الورثة كل من :
أ.عبد الكريم عبد الرحيم محمد الرشدان .
ب. منى عبد الرحيم محمد الرشدان .
ج. هنا عبد الرحيم محمد الرشدان .
د. فاتن عبد الرحيم محمد الرشدان .
هـــ. محمد عبد الرحيم مصطفى الرشدان .

lawpedia.jo

أقاموا هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليها أمانة عمان الكبرى يمثلها أمين عمـــان بالإضافة لوظيفته.

للمطالبة بالتعويض عن الاستملاك مقدرين دعواهم لغايات الرسوم بمبلغ ٧١٠٠ دينار .

على سند من القول :

١. كان المدعون يملكون قطعة الأرض رقم ١٣٥٧ حوض ٣٣ حـــي رقـــم ٦ مـــن أراضي عمان التي تم اســـتملاكها بموجـــب قـــرار الاســـتملاك رقـــم ٢٣٧ بتـــاريخ ٢٠٠٨/٠٦/٠٨ .

٢. قطعة الأرض المشار إليها أعلاه تم فرزها من قطعة الأرض رقم ٦٣ حوض ٣٣ بموجب البيان التغييري رقم ٧٠/٤١١ وذلك لقيام أمانة عمان باقتطاع واستملاك مساحة ٦٤٦ متر لغايات شارع، وكان هذا الاقتطاع والاستملاك سابق على الاستملاك الموصوف أعلاه في البند الأول ولم تقم أمانة عمان بتعويض المدعين عن هذا الاستملاك حتى تاريخ إقامة هذه الدعوى.

٣. إن قيام أمانة عمان باقتطاع واستملاك مساحة على حساب الربع القانوني و/أو فتح الشوارع من قطعة الأرض ومن ثم قيامها باستملاك كامل قطعة الأرض يترتب عليه تعويض المدعين عن المساحة التي لم يعوضوا عنها عن مجمل قطعة الأرض قبل أي اقتطاع.

٤. مساحة قطعة الأرض قبل الاقتطاع والاستملاك الأول هو ٤ دونمات و٤٦٩ متراً وقطعة الأرض التي أفرزت منها رقم ١٣٥٧ والتي استملكت بأكملها تبلغ ٣٨٢٣ متراً وبالتالي فإن المساحة التي لم يتم التعويض عنها هي ٦٤٦ متراً.

وطلب المدعون في ختام لائحة الدعوى الحكم بإلزام المدعى عليهـــا بتعـــويض الجهة المدعية عن قيمة ٦٤٦ متراً حسب التقدير والتعويض للمتر الواحد كما ورد في

lawpedia.jo

الاستملاك ٢٠٠٨ بالغاً ما بلغ وإلزام المدعى عليها الرسوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية.

وبنتيجة المحاكمة أمام محكمة الدرجة الأولى خلصت لقرارها المتضمن إلزام المدعى عليها أمانة عمان الكبرى أن تدفع للمدعين مبلغ ١٨٨٢٩٩ ديناراً و ٩١٣ فلساً كتعويض عادل مستحق عن الربع القانوني في قطعة الأرض رقم ٦٣ حوض رقم ٣ حي رقم ٦ من أراضي عمان وحسب حصة كل منهم في حجج الإرث لمورثهم ورد المطالبة بباقي المطالب لعدم الأحقية وتضمين المدعى عليها الرسوم النسبية والمصاريف كاملة والحكم بمبلغ ٤٠٠ دينار أتعاب محاماة للمدعية بعد إجراء التقاص والفائدة القانونية .

لم ترتضِ المدعى عليها بهذا القرار وتقدمت باستئنافها للطعن فيه .

وبتاريخ ٢٠١٣/٦/١٩ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠١٢/٣٣٣٧١ رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

لم ترتضِ المدعى عليها بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدمت بهذا التمييز للطعن فيه .

lawpedia.jo

وبتاريخ ٢٠١٤/١/١٤ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم (٢٠١٣/٣٠٥٢) وجاء فيه ما يلي:

((وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث التي تنعى فيها الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها بما توصلت إليه بقرارها المطعون فيه حيث لم يسبق أن قضي بالتعويض عن الاستملاك الأول قضاءً مستقلاً بتنزيل الربع وحيازة قوة القضية المقضية.

وللرد على ذلك نجد إنه ومن الرجوع إلى أوراق الدعوى وبيناتها المقدمـــة فـــإن الثابت فيها أن قطعة الأرض الأم رقم ٦٣ حوض رقم ٢٢ – أراضي عمان كان مساحتها ٤٤٦٩ م٢ وبتاريخ ١٩٦٩/١٠/٢٧ وبناءً على طلب محمود بن الحاج إدريـــس كلبونـــة وشركاه تقدموا بطلب إفراز رقم ١٩٧٠/٤١١ حيث تم الإفراز باقتطـــاع مـــا مـــساحته ٦٤٧م٢ شوارع وبقي ما مساحته ٣٨٣٣ م٢ التي أخذت رقم القطعة ١٣٥٧ .

وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/١٥ تم استملاك هذه القطعة رقم ١٣٥٧ ومـــساحتها ٣٨٣٣ م٢ من قبل الجهة الطاعنة .

وحيث إن الاجتهاد القضائي مستقر على أن الشوارع والطرق التـــي تـــتم نتيجـــة أعمال التقسيم والإفراز التي يتقدم بها أصحاب الأراضي التي تتم بموجب مخطط إفـــراز مقدم من المالكين والموافق عليه بقرار اللجنة المحلية المشتركة للتنظيم والأبنية بـــوزارة الشؤون البلدية قبل إدخال القطعة المفرزة في حدود التنظيم لا تـــشكل بـــأي حـــال مـــن الأحوال شوارع تنظيمية وإنما هي عبارة عن شوارع تخديمية تبرع بها أصحاب الأرض لذا فقد كان على محكمة الاستئناف التثبت من ذلك ولما لم تفعل يكون قرارها مـــستوجباً للنقض من هذه الناحية .

lawpedia.jo

وعن السببين الرابع والخامس اللذين تنعى فيهما الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها بعدم إجراء الخبرة على قطعة الأرض لتقدير قيمة المتر المربع الواحد .

وللرد على ذلك وبالإضافة إلى ما ذكر فإذا ما تبين بأن الإفراز كان بعد التنظـــيم وفي حدود التنظيم فقد كان على محكمة الاستئناف إجراء الكشف والخبرة لتقدير التعويض في حال استحقاقه وعلى أن يكون بتاريخ إعلان الرغبة بالاستملاك للاستملاك الواقع في ٢٠٠٨/٦/١٥ .

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تقم بإجراء الكشف الخبرة فيكون قرارها مستوجباً للنقض لورود هذين السببين عليه .

وعن اللائحة الجوابية وبردنا على أسباب الطعن التمييزي ما يكفي للـــرد عليهـــا تحاشياً للتكرار .

لـــــهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها)).

أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف حيث قامت باتباع النقض ثم أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٥/١١/٤ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

لم يرتضِ الطرفان بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم كل منهما بتمييزه للطعـــن فيه.

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي المقدم من الجهة المدعى عليها :

وعن السببين الأول والرابع اللذين ينعى فيهما الطاعن على محكمـــة الاســـتئناف خطأها بعدم تنزيل الشارع المتضرر الذي لا يجوز التعويض عنه كونه تم إفرازه بنـــاءً على طلب مالك القطعة .

lawpedia.jo

وللرد على ذلك نجد إن محكمة الاستئناف اتبعت النقض لتنفيـــذ مـــا ورد بقـــرار النقض لبيان فيما إذا كانت الشوارع تنظيمية أو إفرازية أفرزت بناءً على طلب المـــالكين لما له من أثر على نتيجة الدعوى إلا أنها وبعد اتباعها للنقض أصدرت قرارها المطعون فيه تضمن بأن الجهة المدعى عليها استملكت بتاريخ ١٩٧٠/٥/١٢ ما مساحته (٢٦٤٦م٢) من قطعة الأرض موضوع الدعوى دون أن تبين نوعية القرار الذي استملكت بموجبـــه هذه المساحة والغاية التي استملك من أجلها علماً بأن المساحة المشار إليها هـــي مفـــرزة كشارع إفرازي بموجب بيان التغيير رقم (١٩٧٠/٤١١) الذي أفرز بنـــاءً علـــى طلـــب الإفراز محمود بن الحاج إدريس كلبونة وشركاه كما هو ثابت من معاملـــة الإفـــراز وأن مصادقة الجهة المدعى عليها على هذا الشارع الإفرازي على أنه شارع تنظيمـــي بعـــد اقتطاعه كشارع إفرازي لا يعطي الحق للمالكين الحق بالمطالبة بأية تعويـــضات كونـــه

شارع إفرازي اقتطع ابتداءً بناءً على طلب المالكين أصحاب قطعـــة الأرض موضـــوع الدعوى .

لذا فقد كان على محكمة الاستئناف التثبت من أن الشارع المفرز ابتداءً قد تم بنـــاءً على طلب المالكين من خلال طلب معاملة الإفراز كاملة التي أفـــرز بموجبهـــا الـــشارع المشار إليه مما يستوجب معه نقض القرار المطعون فيه لورود هذين السببين عليه .

لهذا ودون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن المقدم من الجهـــة المـــدعى عليهـــا وأسباب الطعن المقدم من المدعين نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٧ رمضان سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٦/١٢ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس **عضـــــــــو نائب الرئيس** **عضـــــــــو نائب الرئيس**

عضـــــــــو نائب الرئيس **عضـــــــــو نائب الرئيس**

رئيس الديـــــوان

دقـــق / ف.أ

lawpedia.jo