

المملكة الأردنية الهاشمية  
وزارة العدل  
القرار

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 الحوامدة  
وعضوية القضاة السادة  
محمود البطوش، حسين السكران، حابس العبدالات، خضر مشعل

المميز: مجلس أمناء عمارة عمان الكبرى.  
وكيلاه المحاميان فرح قاقيش وحازم قاقيش.

المميز ضده: غازي بكري شحاتة قنديل.  
وكيله المحامي أيمن عزالدين محمد الشريعة.

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة  
استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٤/١٠٤٢١ تاريخ ٢٠١٥/١١/٨ القاضي  
برد الاستئناف التبعية المقدم من المدعي موضوعاً وقبول الاستئناف الأصلي المقدم من  
المدعي عليها موضوعاً وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق  
عمان في الدعوى رقم ٢٠١٣/١٧١ تاريخ ٢٠١٣/١٠/٣١ وبالوقت ذاته الحكم بالإلزام  
المستأنفة أصلياً (المدعى عليها) بدفع مبلغ (١٣٢٢٤,٤٤٣) ديناراً للمستأنف تبعياً  
(المدعى) والفائدة القانونية بواقع ٩% سنوياً تحسب بعد مرور شهر واحد من اكتساب  
الحكم الدرجة القطعية وتضمنين المستأنفة أصلياً (المدعى عليها) الرسوم والمصاريف  
ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف تبعياً (المدعى) وعن مرحلتي النقاضي.

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي:

أولاً: إن مساحة (٢٠٥٠) م<sup>٢</sup> قابلة للاستثمار والبناء عليها استناداً إلى البند (٢) من جدول أحكام البناء في المناطق الواقعة خارج التنظيم والتابعة لأمانة عمان الكبرى المنشور بعدد الجريدة الرسمية رقم (٣٥٣٤) تاريخ ١٩٨٨/٢/٢٥.

ثانياً: بالتناوب، حيث إن شكل قطعة الأرض الأصلية غير منتظم فما يتولد عنها يكون غير منتظم أيضاً، مما لا يعتبر مسؤولية المميز ولا يعتبر فضله ولا يعرض عنه.

ثالثاً: بالتناوب، إن قطعة الأرض خارج التنظيم إلا أن الخبراء لم يأخذوا هذا بعين الاعتبار إذ إن سعر الأرض خارج التنظيم هو أقل من سعرها داخل التنظيم مما يقتضي نقض الحكم المميز.

رابعاً: حيث قررت محكمة الاستئناف رد الاستئناف التبعي فإن من المتوجب قانوناً الحكم على المستأنف تبعياً بأتعاب المحاماة. لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.

## القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى وعلى ما يشير إليه القرار المطعون فيه وسائر الأوراق تتلخص في أن المدعي/ غازي بكري شحادة قنديل أقام الدعوى رقم ٢٠١٣/١٧١ في مواجهة المدعى عليه/ مجلس أمانة عمان الكبرى للمطالبة بالتعويض عن استملاك مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ ١٠٠٠ دينار.

وذلك على سند من القول:

١- المدعي يملك ٣٦ حصة من أصل ٩٥٤ حصة من قطعة الأرض رقم ٨٢ حوض ٤ أبو علندا الشرقي (قرية وادي العش/ من أراضي شرق عمان ضمن حدود أمانة عمان الكبرى البالغة مساحتها ١٠٥٨٢٦ م<sup>٢</sup>.

٢- قامت المدعي عليها باستحداث شوارع هيكلية بموجب المخطط التعديلي التنظيمي رقم أع/١٧٠/٢٠٠٦/ماركا/النصر بناءً على قرار اللجنة اللوائية للتنظيم والأبنية في أمانة عمان بالقرار رقم ٦٥٧ تاريخ ٢٠٠٦/٧/٣ وقد وضع هذا المخطط موضع التنفيذ.

ونشأت عن هذه الشوارع فضلات لا يمكن الاستفادة منها حسب أحكام التنظيم.

لم يتفق المدعي والمستملك على مقدار التعويض العادل مما اقتضى إقامة الدعوى.

نظرت محكمة أول درجة بالدعوى وبتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣١ حكمت بإلزام المدعي عليها بأداء مبلغ ١٩٤٥٦ ديناراً و٧٠ فلساً للمدعي مع الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ ديناراً أتعاب محاماة والفائدة القانونية ٩% تحسب بعد مضي شهر على اكتساب الحكم الدرجة القطعية.

لم يلقَ الحكم الابتدائي قبولاً من المدعي عليه فطعن فيه استئنافاً.

وقدم المدعي استئنافاً تبعياً قيماً لدى محكمة استئناف عمان بالرقم ٢٠١٤/١٠٤٢١ وبتاريخ ٢٠١٥/١١/٨ حكمت برد الاستئناف التبعي موضوعاً وقبول الاستئناف الأصلي موضوعاً وحكمت مجدداً بإلزام المدعي عليها بأداء مبلغ ١٣٢٢٤ ديناراً و٤٤٣ فلساً للمدعي والفائدة القانونية ٩% سنوياً تحسب بعد مرور شهر على اكتساب

الحكم الدرجة القطعية مع الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن درجتي التقاضي.

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من المدعى عليه فطعن فيه تمييزاً بلائحة قيدت ضمن الميعاد بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٦ طالباً نقضه لأسباب بينها في لائحة التمييز.

تبلغ المميز ضده لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية.

ورداً على أسباب التمييز:

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث وفي حاصلها يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف باعتماد قرار مجلس التنظيم الأعلى رقم ٩٤/٤٥٢ بخصوص مساحتي قطعة الأرض ٢٠٥٠ م<sup>٢</sup> و ١٦٦٤ م<sup>٢</sup> إذ إنهما قابلتان للاستثمار ولا تعتبران فضلة ولم يراع الخبير أن الأرض موضوع الدعوى خارج التنظيم في تقدير سعرها.

وفي ذلك نجد إن الثابت من تقرير الخبرة أن استملاك الشوارع التنظيمية قد نشأ عنه نتفه في الجهة الجنوبية الغربية للشارع ومساحتها ٢٠٥٠ م<sup>٢</sup> وأخرى في الجهة الجنوبية الشرقية ومساحتها ١٦٦٤ م<sup>٢</sup> ولا يمكن الانتفاع بهما وفق قرار مجلس التنظيم الأعلى وقد جاء ما خلص إليه الخبير في هذا الشأن وفي جانب سعر المتر المربع من الجزء المستملك زيادة على الربع القانوني والمستملك حكماً (النتف) متفقاً وقرار محكمة التمييز رقم ٢٠١٥/٢٦٨٣ الصادر في مواجهة الجهة الطاعنة بخصوص التعويض عن الاستملاك الواقع على قطعة الأرض موضوع الدعوى لمصلحة شركاء آخرين للمدعي في القطعة ذاتها باعتباره ١٣ دينار / م<sup>٢</sup>.

وحيث إن محكمة الاستئناف قد التزمت هذا النظر بقرارها فإن أسباب الطعن محل البحث لا ترد عليه فنقرر ردها.

وعن السبب الرابع وفيه يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بعدم الحكم له بأتعاب محاماة على ضوء رد الاستئناف التبعي.

وفي ذلك نجد إن المدعي في دعاوى الاستملاك يعتبر دائماً رابحاً لدعواه ولا يحكم عليه بأتعاب محاماة حال خسارته الاستئناف التبعي مما يتعين معه رد هذا السبب.

لهذا نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٦ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٧هـ الموافق ٤/٤/٢٠١٦م.

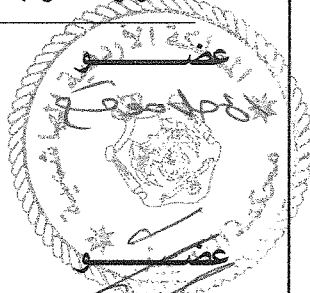
برئاسة القاضي

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو



رئيس الديوان

بقي/ع م

lawpedia.jo