

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 أحمد المومني

وعضوية القضاة السادة

محمد طلال الحمصي ، ناجي الزعبي ، محمد البيرودي ، محمد ارشيدات

المميزون : ١- عمار " محمد عوني " سليمان حجازي .

٢- هبة " محمد عوني " سليمان حجازي .

٣- فارس " محمد عوني " سليمان حجازي .

بصفتهم الشخصية وبصفتهم ورثة " محمد عوني " سليمان حجازي

بالإضافة إلى التركة .

وكيلهم المحامي محمد صالح النور .

المميز ضده: مجلس أمانة عمان الكبرى .

يمثله الباحث القانوني نبيل ازمقنا .

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٥/١١/٢٠١٥ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف

حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٣/٢٨٥٥١ تاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٥ القاضي بعد اتباع

حكم النقض رقم ٢٠١٢/٣٦٠٩ تاريخ ١٧/٦/٢٠١٣ فسخ الحكم المستأنف الصادر عن

محكمة بداية حقوق شمال عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٧/٦٥٦ تاريخ ١٠/٦/٢٠٠٨

والحكم برد دعوى المدعين وتضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب

محاماة عن مرحلتي التقاضي وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وتتلخص أسباب التمسك بالأول بما يلي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف برد الدعوى بالاعتماد على معلومات مغلوطة وغير صحيحة ذلك أن قطعة الأرض موضوع الدعوى تم بيعها من قبل المميزين إلى شركة كيان للاستثمارات العقارية بتاريخ ٢٠١١/٤/٥ وهي التي قامت بإنشاء بناء وإفرازه بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢٤ مما يثبت عدم استفادة المميزين من فرق منسوب الشارع .
٢. وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف باعتمادها على تقرير الخبرة الأخير المقدم في الدعوى الاستئنافية ذلك أن الخبرة المطلوبة هي لتقدير بدل التعويض وبدل عطل وضرر ونقصان قيمة بخصوص ضرر مستمر نتيجة قيام المميز ضده بفتح شارعين محاذيين لقطعة الأرض موضوع الدعوى الأمر الذي أدى إلى رفع منسوب الشارع عن منسوب الأرض ما يزيد على (١٠) أمتار نتيجة الطم الذي تم وضعه من قبل المميز ضده .
٣. أخطأت محكمة الاستئناف باعتمادها على تقرير الخبرة الأخير المقدم في الدعوى الاستئنافية ذلك أنه جاء في التقرير أن الجهة المميز ضدها قامت بعمل جدار استنادي لقطعة الأرض من الجهة الشرقية والسؤال الذي يدور هل شاهد الخبراء هذا الجدار ومقدار سمكه ومتانته وهل تأكدوا بأن المميز ضده هو من قام بعمل الجدار وبذات المواصفات والمقاييس التي عليها الجدار الاستنادي بتاريخ الكشف الحسي الواقع بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢ .
٤. أخطأت محكمة الاستئناف بالاعتماد على تقرير الخبرة الأخير المقدم لديها فكيف توصل الخبراء أن البناء هو ملك المميزين مع العلم أن تاريخ إقامة الدعوى في ٢٠٠٧/٧/٢٢ وليس بتاريخ الكشف على قطعة الأرض كما أن الخبراء لم يلتزموا بالمهمة الموكلة إليهم .
٥. أخطأت محكمة الاستئناف بالاعتماد على تقرير الخبرة الأخيرة لمخالفته للواقع والقانون وفي غير محله وجاء التقرير متضارب ومتناقض مع التقارير السابقة .
٦. أخطأت محكمة الاستئناف بالاعتماد على تقرير الخبرة لمخالفته الواقع والقانون ذلك أن وكيل المميز قدم مذكرة خطية حول تقرير الخبرة الأخير بين فيه خلو البيانات المقدمة ما يشير إلى أن قطعة الأرض قد انتقلت ملكيتها وتم إنشاء البناء من قبل مالك آخر .
٧. أخطأت محكمة الاستئناف بإجراء خبرة جديدة لتقدير الضرر بتاريخ

٢٠٠٢/٨/١٠ باعتبار تاريخ فتح الشارع في حين أن الضرر مستمر ويتوجب تقديره بتاريخ إقامة الدعوى .

٨. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم إجراء خبرة جديدة بعد تقرير الخبرة الأخير الذي أفاد بعدم وجود ضرر والذي يتناقض تناقض واضح مع تقارير الخبرة السابقة التي أكدت وجود الضرر .

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

القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد إن المدعين :

- ١- عماد محمد عوني " سليمان حجازي .
- ٢- هبة محمد عوني " سليمان حجازي .
- ٣- فارس محمد عوني " سليمان حجازي .

بصفتهم الشخصية وبصفتهم ورثة المتوفي " محمد عوني " سليمان حجازي أقاموا بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٢ الدعوى رقم ٢٠٠٧/٦٥٦ لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان بمواجهة المدعى عليها أمانة عمان الكبرى وموضوعها مطالبة بالتعويض عن الأضرار المادية ونقصان قيمة عقار مقدرة بمبلغ ٣١٠٠ دينار لغايات الرسم .

مستندين للوقائع التالية :

- ١- يملك مورث المدعين كامل القطعة رقم (٥١٣) حوض (١٦) أم بطيمة الجنوبي من أراضي شمال عمان ومساحتها الإجمالية (٨٧٧,١٢) متراً مربعاً .
- ٢- قامت المدعى عليها بتنفيذ شارعين محاذيين لقطعة الأرض الموصوفة أعلاه حيث قامت المدعى عليها برفع منسوب الشارع عن منسوب الأرض بما يزيد على (١٠) أمتار بوساطة الطمم .
- ٣- نتيجة لفعل الجهة المدعى عليها برفع منسوب الشارع أدى ذلك إلى إضرار بقطعة الأرض العائدة للمدعين حيث أصبحت القطعة منخفضة عن مستوى الشارع هذا

بالإضافة إلى انه وحسب مخطط الموقع التنظيمي أن أحكام التنظيم في هذه القطعة هي عبارة عن سكن (ب) بأحكام خاصة طابقيين و روف وأدى ذلك كله إلى نقصان قيمة قطعة الأرض بعد تنفيذ الشارين المذكورين آنفاً .

بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١٠ أصدرت محكمة البداية قراراً يقضي بإلزام المدعى عليها بأن تؤدي للمدعين مبلغ (١٣١٥٦٨) ديناراً كل بنسبة حصته بحجة حصر الإرث والرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى السداد التام .

لم يرتض المدعى عليه مجلس أمانة عمان الكبرى القرار فطعن فيه استئنافاً .

وأصدرت محكمة الاستئناف القرار رقم ٢٠٠٩/٣٤٤٦ بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٧ قضت فيه بفسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ (٢١٩٢٨) ديناراً للمدعين حسب حصصهم في سند التسجيل وحجة حصر الإرث والرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية حتى السداد التام لعدة عدم طعن المدعين بهذه الفقرة الحكمية .

لم يرتض المدعون الحكم فطعنوا فيه تمييزاً .
كما لم يرتض المدعى عليه الحكم فطعن فيه تمييزاً .

وبتاريخ ٢٠١٣/٦/١٧ أصدرت محكمتنا قرار النقض رقم ٢٠١٢/٣٦٠٩ وجاء فيه ما يلي :

((ورداً على أسباب التمييزين :

أ- وعن التمييز المقدم من المدعى عليه مجلس أمانة عمان الكبرى :
ابتداءً فقد جاءت أسباب التمييز بصيغة مطولة ومكررة ولا تخلو من الجدل بشكل مخالف لنص المادة ٥/١٩٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية مما اقتضى التنويه .

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع والسابع والثالث عشر ويخطئ فيها

الطاعن محكمة الاستئناف بتطبيقها أحكام قانون الاستملاك المادة ١٠/هـ منه وعدم تطبيقها أحكام القانون المدني المواد (٦١ - ٦٦) منه .

وفي ذلك فإن الثابت في أوراق الدعوى وبيناتها وبالأخص المخطط التعديلي رقم أع/٩٧/١٩١ صويلح تاريخ ٢٩/٤/٩٩ المبرز ضمن حافظة بينات الجهة المدعى عليها مبرز م ع/١ المصدق نهائياً والذي يعتبر استملاكاً بمقتضى المادة (١٣/أ) مكن قانون الاستملاك أن المدعى عليها قامت بفتح وإنشاء وتعبيد شارع موسى بينو المار بمحاذاة قطعة أرض المدعين موضوع الدعوى تنفيذاً لهذا المخطط وبالتالي فهي مسؤولة قانوناً بمقتضى المادة ١٠/هـ من قانون الاستملاك بتعويض أصحاب الأراضي الواقعة خارج المساحات المستملكة عن الأضرار التي تلحق بهذه الأراضي نتيجة لتنفيذ أعمال الاستملاك سواء أوقع الضرر قبل الاستملاك أو بعده . وسواء أن استملك من قطعة الأرض جزءاً أم لم يستملك .

ويكون المصدر لاستحقاق المتضررين في هذه الحالة هو قانون الاستملاك ويطبق على الدعوى أحكام هذا القانون وليس قانون آخر وهذا ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز .

وحيث إن محكمة الاستئناف طبقت على دعوى المدعين أحكام المادة ١٠/هـ من قانون الاستملاك فتكون قد نهجت نهجاً قانونياً سليماً مما يتعين رد هذه الأسباب .

وعن السبب الرابع عشر ويخطئ فيه الطاعن محكمة الاستئناف بالحكم للمدعين رغم أن الوكالة التي أقيمت بموجبها الدعوى يشوبها جهالة فاحشة بشكل مخالف للمادتين (٨٣٣ و ٨٣٤) من القانون المدني .

وفي ذلك نجد إن الوكالة المعطاة من المدعين للمحامي محمد النسور التي أقيمت بموجبها الدعوى هي وكالة خاصة موقعة من المدعين ومصادق عليها من المحامي المذكور وتتضمن أسماء الخصوم والخصوص الموكل به بكل وضوح ولا يشوبها أي جهالة ومستوفية لشروط صحتها مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السبب السادس عشر فقد جاء قرار محكمة الاستئناف مستوفياً لشروط

المادتين (١٦٠ و ١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السبب التاسع ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف من حيث الالتفات عن نص المادة (٣٧) من قانون تنظيم المدن والقرى وكان على المميز ضده أن يقدم للجبان التنظيم والحصول على التسهيلات .

نجد إن ما ورد في هذه المادة من أحكام إنما تتعلق بتخفيض القيود المتعلقة بالأبنية القائمة ولا علاقة لها بموضوع هذه الدعوى مما يتعين معه رد هذا السبب .

وعن الأسباب الخامس والسادس والثامن والحادي عشر والثاني عشر والخامس عشر ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف من حيث اعتمادها تقرير الخبرة لمخالفته نص المادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية وتجاوز الخبراء للمهمة الموكولة إليهم وخالفوا المادة (٢٤/أ) من قانون الاستملاك وإن الخبرة غير قانونية ولم يكلف الخبراء ببيان التحسينات التي أصابت القطعة نتيجة لتعبيد الشارع موسى بينو .

وفي ذلك فإنه وإن كانت محكمة الاستئناف بوصفها محكمة موضوع تستقل في تقدير أدلة الدعوى وبياناتها على اعتبار أن الخبرة نوع من البيئة على مقتضى المادة (٦/٢) من قانون البينات . إلا أنه من المتوقع أن تستند هذه الصلاحية على بيئة صحيحة وقانونية تؤدي إلى نتيجة سليمة .

وحيث إن محكمة الاستئناف بنت قرارها على تقرير الخبرة التي أجرتها بمعرفة ثلاثة خبراء وقدموا تقريراً لم يبينوا فيه فيما إذا كانت طبيعة الأرض موضوع الدعوى قد ساهمت في الضرر أم لا ومدى مساهمتها وكذلك لم يبينوا فيما إذا كان فتح وتعبيد شارع موسى بينو أدخل تحسينات على قطعة الأرض أم لا واستفادتها من هذه التحسينات . إضافة إلى ظهور فارق شاسع في التقدير بين الخبرتين أمام محكمة الدرجة الأولى ومحكمة الاستئناف الأمر الذي يجعل تقرير الخبرة غير صالح لبناء الحكم عليه ويكون القرار المميز المبني على هذه الخبرة مستوجباً للنقض .

وعن السبب العاشر فقد كان على محكمة الاستئناف التحقق من ملكية المدعين

لقطعة الأرض موضوع الدعوى بتاريخ وقوع الضرر والواقع في ٢٠٠٢/٨/١٠ ولما لم تفعل فإن قرارها مستوجب النقض من هذه الجهة أيضاً .

وعن أسباب التمييز المقدم من المدعين :

وعن الأسباب الأول والثاني ويدوران حول تطبيق محكمة الاستئناف أحكام قانون الاستملاك وليس أحكام القانون المدني .

فإن في ردنا على الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع والسابع والثالث عشر من التمييز المقدم من مجلس أمانة عمان الكبرى ما يغني عن الرد على هذين السببين فنحيل إليها منعاً للتكرار .

وعن السبب الثالث ويخطئ فيه الطاعنون محكمة الاستئناف بإثارتها التاريخ الواجب اعتماده في التقدير من تلقاء نفسها وإن ذلك ليس متعلقاً بالنظام العام .

وفي هذا فإن تكييف الدعوى والقانون الواجب التطبيق عليها هو من صميم اختصاص المحكمة وهو من مسائل النظام العام ، وحيث إن محكمة الاستئناف كيفت دعوى المدعين ووجدت أن التعويض الذي يستحقونه بمقتضى المادة ١٠/هـ من قانون الاستملاك وأنه يقدر بتاريخ الانتهاء من أعمال فتح الشارع وتعبيده وفق ما استقر عليه قضاء محكمتنا فإن ذلك كان تطبيقاً للقانون وليس مخالفة له مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السبب الرابع ويخطئ فيه الطاعن محكمة الاستئناف بعدم مراعاة الفرق الشاسع في تقدير التعويض بين محكمة الدرجة الأولى ومحكمة الاستئناف وكان عليها أن تجري خبرة جديدة .

فإنه وعلى ضوء ردنا على الأسباب (٥ و ٦ و ٨ و ١٠ و ١١ و ١٢ و ١٥) من تمييز المدعى عليه من جهة وجود فرق شاسع في التقدير بين الخبرتين الجاريتين أمام محكمة الدرجة الأولى ومحكمة الاستئناف فإنه يتوجب إجراء خبرة جديدة بمعرفة خبراء مختصين أكثر عدداً على هذه المسألة فإن هذا السبب يغدو وارداً على القرار المميز ويتعين نقضه من هذه الجهة .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم وعلى ضوء ردنا على الأسباب

(٥٦ و ٨٠ و ١٠١ و ١٢ و ١٥) من تمييز مجلس أمانة عمان والسبب الرابع من تمييز المدعين نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى) .

بعد النقض والإعادة قيدت الدعوى أمام محكمة الاستئناف برقم ٢٠١٣/٢٨٥٥١ حيث تقرر اتباع قرار النقض وأجرت محكمة الاستئناف خبرة جديدة بمعرفة خمسة خبراء ترك لها الطرفان أمر انتخابهم حيث قدموا تقرير خبرة تم اعتماده وعلى ضوء ذلك أصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٥ حكماً المتضمن فسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعين وتضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم يقبل المدعون بالقرار الاستئنافي فطعنوا فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٥/١١/٢٠١٥ ضمن المهلة القانونية وتبلغ وكيل المميز ضده لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية .

وعن أسباب التمييز : والتي تدور جميعها حول الطعن في وزن الخبرة المعتمدة بعد النقض والتي توصلت إلى أنه لم يلحق ضرر ونقصان قيمة لقطعة الأرض موضوع الدعوى نتيجة فتح الشارع .

وفي الرد على ذلك نجد أن مشروعات دائرة الأراضي والمساحة المؤرخة ١٦/٥/٢٠١٠ تشير إلى أن قطعة الأرض رقم ٥١٣ (موضوع الدعوى) مسجلة باسم مورث المدعين بموجب معاملة إفراز تاريخ ٦/١١/٢٠٠١ وأن الخبراء في التقرير المقدم بعد النقض أشاروا إلى أنه يوجد بناء مكون من عدة طوابق منها ما يقع تحت منسوب الشارع ومنها ما يقع فوق منسوب وأن هذا الشارع زاد من الاستفادة المادية من القطعة والبناء المقام عليها وأن المالك استفاد من فرق المنسوب ببناء طوابق زيادة على الارتفاع المسموح به تنظيمياً وعلى ضوء ذلك توصلوا لعدم تحقق ضرر أو نقصان قيمة .

ونجد أن ما جاء في مطالعة وكيل المدعين على تقرير الخبرة (جلسة ١٩/٤/٢٠١٥) يستفاد منه أن قطعة الأرض موضوع الدعوى لم تعد مسجلة

بأسماء المدعين من تاريخ الكشف كما يستفاد أن المدعين ليسوا هم من قاموا بالبناء على هذه القطعة .

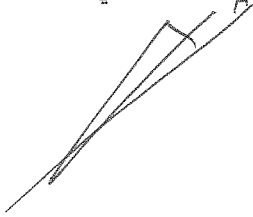
ونجد أن الدعوى أقيمت بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٢ وأنه كان على محكمة الاستئناف أن تكلف الخبراء بتقديم ملحق تقرير خبرة لبيان فيما إذا كان المدعون لا زالوا يملكون قطعة الأرض موضوع الدعوى بتاريخ الكشف أو تاريخ انتهاء ملكيتهم لها بحال حصول ذلك وبيان الجهة التي أصبحت مالكة للقطعة بعدهم وهل تلك الجهة هي التي أقامت البناء الذي استفاد من ارتفاع منسوب الشارع عن قطعة الأرض وعلى ضوء ما تقدم تقدير نقصان قيمة الأرض بغض النظر عن إقامة البناء المذكور لتتوصل المحكمة للتعويض الذي قد يستحقه المدعون عن نقصان قيمة قطعة الأرض قبل أن يقوموا بالتصرف بها أو نقل ملكيتها للغير وللحكمة في سبيل ذلك طلب أية معلومات أخرى لازمة من دائرة تسجيل الأراضي أو أية جهة أخرى تسهيلاً لمهمة الخبراء .

وإذ لم تراعى محكمة الاستئناف ذلك فقد جاء حكمها سابقاً لأوانه مستوجب النقض لورود أسباب التمييز عليه من هذه الجهة .

لهذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الدعوى إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

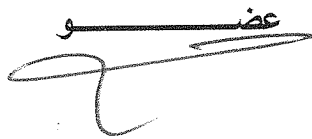
قراراً صدر بتاريخ ١٥ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٤/٣/٢٠١٦ م

برئاسة القاضي نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس



عضو

عضو

نائب الرئيس



رئيس الديوان

دقق / غ.د

