

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 الحوامدة

وعضوية القضاة السادة

محمود البطوش ، حسين السكران ، حابس العبدالات ، خضر مشعل

المميز : مجلس أمانة عمان الكبرى .

وكيله المحامي أسامة أحمد الأزيادة .

المميز ضدهما : ١- فتحي يوسف محمد يوسف .

٢- محمد عبد القادر أسعد حامد .

وكيلهما المحامي أحمد قاسم .

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة الاستئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٣/٣٧٧٣٥ بتاريخ ٢٠١٥/٦/٣٠ القاضي برد الاستئناف الأول المقدم من المدعين موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف بالشق المستأنف منه وعلى ضوء ردنا على أسباب الاستئناف الثاني المقدم من المدعى عليه تقرر المحكمة قبول هذا الاستئناف موضوعاً وفسخ الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٢/٣٧٥ بتاريخ ٢٠١٣/٦/٣٠ وإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ ١٠٠١٨٠ دينار للمدعين تعويضاً عادلاً عن الجزء المستملك زيادة على الربع القانوني من قطعة الأرض العائدة لهما يوزع بينهما حسب حصصهما في سند التسجيل وتضمن المدعى عليه الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية بواقع ٩% تستحق بمرور ثلاثين يوماً على تاريخ اكتساب هذا الحكم الدرجة القطعية وحتى السداد التام وتضمن المدعى عليه مبلغ ٤٩٤ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي بعد إجراء التقاص .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :

١. أخطأت المحكمة إذ جاء تقرير الخبرة مخالفاً للقانون والأصول وإجراءات الخبرة.
٢. أخطأت المحكمة إذ إن الخبراء لم يأخذوا بالمبرزات المقدمة لهم لتقديم تقرير خبرتهم .
٣. أخطأت المحكمة إذ لم يراع الخبراء الأسس الواجب اتباعها في المادة ١٠ من قانون الاستملاك .
٤. أخطأت المحكمة إذ إن الخبراء لم يبينوا في تقريرهم الأسس الذي قدروا سعر المتر بناءً عليها ولم يوضحوا آلية التقدير .
٥. أخطأت المحكمة حيث إن الخبراء وبتقرير خبرتهم قد ذكروا أن قطعة الأرض موضوع الدعوى مملوكة على الشيوع ولم يذكروا أنها سلبية تؤثر على سعر المتر المربع .
٦. أخطأت المحكمة إذ إن الخبراء وفي تقرير خبرتهم قد اعتمدوا على مخططات تنظيمية ومخططات موقع ومخططات طبوغرافية بعام ٢٠١٣ مما يؤكد مخالفتهم لأحكام قانون الاستملاك .

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

lawpedia.jo

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعين :

- ١- فتحي يوسف محمد يوسف .
- ٢- محمد عبد القادر أسعد حامد .

أقاما بتاريخ ٢٤/٩/٢٠١٢ الدعوى رقم ٢٠١٢/٣٧٥ لدى محكمة بداية حقوق شرق عمان في مواجهة المدعى عليهم :

- ١- لجنة التنظيم المحلية لمديرية أمانة عمان / منطقة طارق .
- ٢- لجنة التنظيم اللوائية لأمانة عمان الكبرى ومن يمثلها قانوناً .

- ٣- مجلس التنظيم الأعلى ومن يمثله قانوناً .
- ٤- مجلس أمانة عمان الكبرى ومن يمثله قانوناً .

للمطالبة بالتعويض العادل عن استملاك مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ ١٠٠٠٠٠ دينار وذلك على سند من القول :

١- المدعيان يملكان قطعة الأرض رقم (٣١٠) حوض (٦) حويجر / طبربور من أراضي شرق عمان مساحتها (٢م٣٩٨٣٣) بعد الاقتطاعات التي جرت عليها وعلى قطعة الأرض الأم رقم (٧٥) من الحوض نفسه وما تفرع عنها من قطع أراض أخرى .

٢- استملك المدعى عليهم من مساحتها ما يزيد على (٢م١٥١٩٣) من أراضي المدعيين لغايات فتح شارع تم اقتطاع كامل المساحة اللازمة له من أراضي المدعيين / شارع فوزي الهدبان لخدمة ومنفعة قطع أخرى نوات الأرقام (١٢٧٦ و ٣٩٩ و لغاية ٤٠٧) وكذلك القطع نوات الأرقام (١٨٥٩ و ١٨٥٨ و ١٨٥٢ و ١٣٧٨) وذلك على خلاف الأصول وإن قطع الأراضي الأخرى المذكورة لم يستملك أي جزء منها لغايات فتح الشوارع التنظيمية .

٣- إن إفراز قطع الأراضي نوات الأرقام (٢٧٦ و ٣٩٩ و لغاية ٤٠٧) وكذلك القطع نوات الأرقام (١٨٥٩ و ١٨٥٨ و ١٨٥٣ و ١٨٥٢ و ١٣٧٨) وما حولها من أصل القطعة المفروزة كان خاطئاً حيث لم يتم خدمة القطع المذكورة بشارع عند إفرازها وتم خدمتها على حساب أرض المدعيين ولم يتم الموافقة على التعويض بين المدعيين والمدعى عليهم .

نظرت محكمة أول درجة بالدعوى وبتاريخ ٢٠١٣/٦/٣٠ حكمت بإلزام المدعى عليه الرابع / مجلس أمانة عمان الكبرى بدفع مبلغ ١٠٠٩٠٨ دنانير و ٧٨٢ فلساً للمدعيين كل حسب حصته في سند التسجيل مع الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية ٩% سنوياً تسري بعد شهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية ورد دعوى المدعيين في مواجهة المدعى عليهم الأول والثاني والثالث لعدم صحة الخصومة.

لم يقبل المدعيان والمدعى عليه مجلس أمانة عمان بالحكم الابتدائي فطعنوا فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان قيد بالرقم ٢٠١٣/٣٧٧٣٥ وبتاريخ ٢٠١٥/٦/٣٠ أصدرت قرارها

القاضي برد استئناف المدعين موضوعاً وقبول الاستئناف المقدم من المدعى عليه موضوعاً وفسخ الحكم المستأنف من حيث مقدار التعويض وحكمت مجدداً بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ ١٠٠١٨٠ دينار للمدعين كل حسب حصته في سند التسجيل مع الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية ٩% تستحق بعد مرور شهر على تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية ومبلغ ٤٩٤ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي بعد إجراء التقاص.

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من المدعى عليه مجلس أمانة عمان الكبرى فطعن فيه تمييزاً بلائحة قدمت ضمن الميعاد بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٢ طالباً نقضه للأسباب الواردة في لائحة التمييز .

تبلغ المميز ضدّهما لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية .

ورداً على أسباب التمييز :

وعن كافة الأسباب وفي حاصلها يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة .

وفي ذلك نجد إن الخبرة إحدى وسائل الإثبات فيعود أمر اعتمادها لمحكمة الموضوع بلا تعقيب عليها من محكمة التمييز شرط أن تكون متفقة وأحكام القانون ولا يشوبها غموض ، فلما كان ذلك وكانت أوراق الدعوى تبين أن محكمة الاستئناف وتحققا لافاع الجهة الطاعنة ووصولاً منها إلى وجه الحق في الدعوى قد أجرت تحت إشرافها خبرة ثلاثية (تقوت بالعدد) بوساطة خبراء من ذوي الدراية في موضوع الدعوى حيث نظموا تقريراً خطياً بخبرتهم استناداً إلى البيانات المقدمة في الدعوى .

وحيث وصفوا فيه قطعة الأرض موضوع الدعوى وبينوا أنها من نوع الملك سليخ منظمة سكن (ب) وتجاري محلي ضمن سكن (ب) تقع في منطقة طبربور والشوارع الواقعة عليها ومشمولة بجميع الخدمات ضمن حدود بلدية طارق واستناداً إلى الشهادات الصادرة عن دائرة الأراضي والمساحة وجدول الاقنطاعات الصادر عن أمانة عمان / دائرة الاستملاك وأعداد الجريدة الرسمية ذات العلاقة وجميعها محفوظة بالملف وأوضحوا أن أصل القطعة موضوع الدعوى (٣١٠) هي القطعة رقم (٧٥) من الحوض رقم (٦)

حويجر ومساحتها (٢م٦٣٨١٢) حيث أفرزت إلى القطع (١٠٦ و ١٠٧ و ١٠٨) وأن القطعة رقم (١٠٨) أفرزت إلى القطعتين (٣٠٩ و ٣١٠) والأخيرة مساحتها (٢م٣٩٨٣٣) وبينوا الاستملاكات الواقعة عليها بموجب المخططات التنظيمية (ت هـ / أبو عليا رقم بلا تاريخ ١٩٨٠/١٠/٢٥ والمخطط (أ ع / ٣٧/ طارق تاريخ ٨٩/٥/٢٠) وما زاد منها عن الربع القانوني، ٢م٩٦٧,٠٥٠ بتاريخ ٨٠/١٠/٢٥ و ٢م٣٤٢٧ بتاريخ ٩٠/١/٢٥ .

وقد قام الخبراء وعلى ضوء الاعتبارات السابقة بتقدير سعر المتر المربع من المساحة المستملكة زيادة على الربع القانوني بتاريخ التصديق النهائي على المخطط آخذين بعين الاعتبار أسعار العقارات المجاورة في تلك الأوقات وأحكام المادة ١٠ من قانون الاستملاك والمهمة الموكلة إليهم من المحكمة وصولاً إلى التعويض العادل الذي يستحقه كل منهما في ضوء حصته في سند التسجيل الأمر الذي يجعل تقرير الخبرة وقد روعيت في إعداد عناصر الواقع والقانون المشار إليها أنفاً متفقاً وأحكام القانون ويكون اعتماده من محكمة الاستئناف وبناء حكمها عليه واقعاً في محله وتكون أسباب التمييز غير واردة على القرار المطعون فيه فنقرر ردها .

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

قراراً صدر بتاريخ ١٢ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢١/٣/٢٠١٦ م.

بإنياسة القاضي نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

د. ع. د.