

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 أحمد المومني .

وعضوية القضاة السادة

محمد طلال الحمصي ، ناجي الزعبي ، محمد اليبودي ، محمد ارشيدات .

الممیزة: بادية إربد الكبرى ممثلة برئيس المجلس .

وكيلها المحامي محمد أبو سالم .

المميز ضدّهما : ١. رافع عيسى عبد الله دبية .

٢. دلال ساري رشيد دبية .

وكيلهما المحامي زياد المقبل .

بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف حقوق إربد في الدعوى رقم (٢٠١٥/٩٥٨٢) بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٤ والقاضي
بقبول استئناف الجهة المدعى عليها ورد الاستئناف التبعي وفسخ القرار المستأنف
الصادر عن محكمة بادية حقوق إربد في الدعوى رقم (٢٠١٤/١٢٤١) بتاريخ
٢٠١٥/٣/٣٠ والحكم بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ (٢٠٠٩٠) ديناراً (عشرين ألفاً
وتسعين ديناراً) للمدعين توزع بينهما بنسبة حصصهما في سند التسجيل وتضمين
المدعى عليها الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعيان عن مرحلتي التقاضي ومبلغ
(١٥٠٠) دينار أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين يضاف إلى مبلغ التعويض فائدة
قانونية بواقع (٩%) تبدأ بعد مرور شهر على اكتساب الحكم الدرجة القطعية .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف إذ إن النتيجة التي توصلت إليها لم تكن متفقة مع البيئة المقدمة بها كما أن الخبرة جاءت مخالفة لأدنى معايير وأصول الخبرة المنصوص عليها وحسب أحكام القانون .
 ٢. وبالتناوب ، إن الخصومة غير متوفرة وغير صحيحة فالعبرة في مالك الأرض التي وقع عليها الاستملاك هو مالكها وقت إعلان الرغبة بالاستملاك بالصحف المحلية ونشره في الجريدة الرسمية .
 ٣. لم يراع الخبراء أحكام المادة العاشرة من قانون الاستملاك .
 ٤. وبالتناوب ، فقد قدر الخبراء سعراً وتعويضاً مغالى فيه بشكل كبير جداً وفاحش.
 ٥. وبالتناوب ، يوجد عوائق جديدة في تقرير الخبرة الجاري أمام محكمة الاستئناف لم تكن موجودة في تقرير الخبرة السابق أمام محكمة البداية ومنها ما ورد في البندين (١٠ و٩) من تقرير الخبرة المقدم لدى محكمة الاستئناف .
 ٦. كذلك لم تقدم الجهة المميز ضدها المدعية أية بيينة تثبت وجود أية منشآت أو أبنية أو أشجار أو غيرها على قطعة الأرض إلا أن الخبراء قاموا واجتهدوا خطأً وصنعوا للمدعين بيينة غير موجودة أصلاً في ملف الدعوى .
 ٧. أخطأت محكمة الاستئناف وذلك بفصلها بموضوع الدعوى قبل مناقشة اعتراضات وكيل المميزة وبيئاته المقدمة بالدعوى .
- لهذه الأسباب طلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

القرار

وبالتدقيق والمداولة نجد أن المدعيين (المميز ضدّهما) أقاما بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٤ الدعوى رقم (٢٠١٤/١٢٤١) أمام محكمة بداية حقوق إربد بمواجهة المدعى عليها (المميزة) للمطالبة بالتعويض عن استملاك .

وقد أسسا دعواهما على سند من القول : بأنهما يملكان قطعة الأرض رقم (٨٠) حوض (١٢) البلد/ الحصن مساحتها (٢٦٢٤م^٢) ملك تنظيمها سكن (ج) وأن المدعى عليها قامت بفتح وتوسعة وتعديل الشارع المار بقطعة الأرض من الجهة الشمالية وتم تصديقه بقرار مجلس التنظيم الأعلى تاريخ ١٩٩١/٣/٢٠ وكان قد جرى توسعة وتعديل الشارع وتم تصديقه بقرار مجلس التنظيم الأعلى تاريخ ١٩٧٠/٥/٣٠ وأنه تم استملاك الشارعين التنظيميين بموجب مخطط هيكلية وصدق نهائياً بموجب قرار مجلس التنظيم الأعلى ولم تدفع المدعى عليها تعويضاً للمدعيين عن المساحة الزائدة على الربع القانوني والفضلات الناتجة عن التوسعة والتعديل والتغيير مما دعا لإقامة الدعوى .

وبتاريخ ٢٠١٥/٣/٣٠ أصدرت محكمة البداية حكمها المتضمن إلزام المدعى عليها بمبلغ (٢٠٧٣٣) ديناراً للمدعيين كل حسب حصته بسند التسجيل مع الرسوم والمصاريف وألف دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية حسب قانون الاستملاك .
لم تقبل المدعى عليها بهذا الحكم فطعننت فيه باستئناف أصلي وقدم المدعيان استئنافاً تبعياً.

وبتاريخ ٢٠١٦/١/٢٤ أصدرت محكمة استئناف إربد حكمها رقم (٢٠١٥/٩٥٨٢) المتضمن قبول الاستئناف الأصلي موضوعاً ورد الاستئناف التبعي موضوعاً وفسخ القرار المستأنف والحكم بإلزام المدعى عليها بمبلغ (٢٠٠٩٠) عشرين ألفاً وتسعين ديناراً للمدعيين حسب حصة كل منهما بسند التسجيل مع الرسوم والمصاريف عن مرحلتي النقاضي ومبلغ (١٥٠٠) دينار أتعاب محاماة عن المرحلتين والفائدة حسب قانون الاستملاك .

لم تقبل المدعى عليها بالقرار الاستثنائي فطعن في تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢ ضمن المهلة القانونية وتبلغ وكيل المميز ضدّها لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية .

وعن أسباب التمييز :

وفيما يتعلق بالسبب الثاني من حيث الدفع بعدم صحة الخصومة فإن الخصومة من النظام العام يجوز إثارتها في أية مرحلة تكون عليها الدعوى.

وبالرجوع إلى لائحة دعوى المدعين فقد تضمنت أنّهما يملكان قطعة الأرض موضوع الدعوى وبمطابقة سند التسجيل المبرز بينة في الدعوى فقد تضمن أسماء المميز ضدّها كمالكين للقطعة إلا أنه وبمطالعة كتاب مدير تسجيل أراضي إربد فقد أشار إلى أنّ قطعة الأرض أصبحت بتاريخ ١٩٤٠/١٠/٣ باسم (عيسى العبد الله) وأنه بتاريخ ١٩٨٢/٩/٢٠ نفذت عليها معاملة انتقال فأصبحت باسم رافع وفارح أبناء عيسى العبد الله وباتاريخ ٢٠١٢/١٢/٦ نفذت عليها معاملة انتقال وتخرج فأصبحت باسم (دلال ساري) .

وحيث أن المادة (٧/أ) من قانون الاستملاك رقم (١٢ لسنة ١٩٨٧) وتعديلاته

تنص على أنه :

يعتبر مالكاً من كان العقار مسجلاً باسمه في دائرة التسجيل وحيث إن الاستملاك الأول جرى بتاريخ ١٩٧٠/٥/٣٠ وأن الاستملاك الثاني جرى بتاريخ ١٩٩١/٣/٢٠ فقد كان يتعين على محكمة الاستئناف التثبت ممن له حق المطالبة بالتعويض عن الاستملاكين أو أي منهما بحسب تاريخ الاستملاك وتاريخ تملك كل من المدعين لحصصه في قطعة الأرض المستملكة وحيث لم تراعى محكمة الاستئناف ذلك فقد جاء قرارها سابقاً لأوانه مستوجب النقض من هذه الجهة .

وعن باقي الأسباب التي تدور بمجملها حول الخبرة المعتمدة بهذه الدعوى فإن الخبرة من وسائل الإثبات التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع وأنه لا رقابة لمحكمتنا عليها في هذه المسألة الموضوعية إذا جرت الخبرة بصورة أصولية وجاءت نتیجتها موافقة للقانون والبيئة المقدمة في الدعوى .

وتجد محكمتنا أنه في هذه الدعوى أجرت محكمة الدرجة الأولى خبرة فنية وأن محكمة الاستئناف بصفتها محكمة موضوع أجرت خبرة ثانية وقد تضمن تقرير الخبرة أمام محكمة الدرجة الأولى وصفاً لإنشاءات وأشجار يختلف عما تضمنه التقرير أمام محكمة الاستئناف واختلاف التقريران على سبيل المثال فيما يتعلق بعمر أشجار التين فإن كانت كما ورد في خبرة البداية فهي بعد الاستملاك الثاني الواقع عام (١٩٩١) واختلف التقريران فيما يتعلق بسعر المتر المربع من قطعة الأرض وحيث أن تقدير التعويض عن الاستملاك يتعين أن يكون كما هو بتاريخ كل من الاستملاكين وليس بتاريخ الاستملاك الأخير فقد كان ذلك مما يعيب تقرير الخبرة ويتعين معه إجراء خبرة أكثر دقة تراعي أسعار العقارات بتاريخ كل من الاستملاكين وعلى ضوء البيوعات التي جرت بتلك الفترة وتحدد بشكل واضح الإنشاءات والأشجار وهل كانت بتاريخ الاستملاك أم لا .

وحيث لم تراعى محكمة الاستئناف ذلك فقد جاء قرارها في غير محله مستوجب النقض من هذه الجهة أيضاً .

لـ هذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الدعوى لمحكمة الاستئناف لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٣ رمضان سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٦/٨ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو

عضو

نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / ف. أ.