محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/١٢٨١

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئـة الحاكمة برئاسة القاضـي السيـد أحمـد المومنـي

وعضويـة القضـاة السـادة

محمـد طلال الحمصي، ناجي الزعبـي، محمد البيـرودي، محمد إرشيـدات

المميـز: مجلـس أمانـة عمان الكبـرى - وكيلاه المحاميان فرح قاقيـش وحـازم قاقيـش.

المميـز ضـدهـم: ١- حسـن هزاع سالم الزغاتيت

٢- محمـد هزاع سالم الزغاتيت

٣- مريـم هزاع سالم الزغاتيت

٤- مليحـة هزاع سالم الزغاتيت

٥- محمـد بدر عيسى الحوامـدة

وكيلهـم المحامـي عبد الرحيـم أبو قمـر.

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢ قـدم هذه التمييـز للطعـن في القـرار الـصادر عـن محكمـة استئنـاف حقوق عمـان في الـدعوى رقـم (٢٠١٥/٣٥٠١٩) بتـاريخ ٢٠١٦/١/٢٤ والمتضمن بعد إتباع النقص الصادر عن محكمة التمييـز في الدعـوى رقـم (٢٠١٥/١٦٨٩) بتاريخ ٢٠١٥/٨/٩ رد الاستئنافين الأصلي والتبعـي وتأييـد القرار المستأنف الصادر عن محكمـة بداية حقوق شرق عمـان في الدعـوى رقـم (٢٠١٤/٦٩) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٤ والقاضـي (بإلـزام المدعـى عليه بـدفع مبلـغ (٥٢٣٣٥) دينـاراً للمدعيـن كل حسب حصته في سند التسجيل وبالتفصيل الـوارد في مثل هذا القـرار وتضميـن المدعـى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠٠) دينـار أتعاب محاماة والفائـدة القانونيـة بواقع ٩% سنوياً يبدأ سريانها بعد مرور شـهر مـن تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعيـة) وتضمين المستأنفـة أصلياً الرسوم والمصاريف

والنفقـــات التي تكبدهـــا المستأنف تبعياً بعد الـــنقص ومبلـــغ (٥٠٠) دينـــــار أتعـــاب محامـــاة عن هذه المرحلـــة من مراحل التقاضي وإعـــادة الأوراق إلى مصدرهـــا.

وتتلخص أسبـــاب التمييـــز بما يلـــي:-

أولاً: أخطـــأت محكمة الاستئنـــاف باعتمادهـــا على تقريـــر الخبـــــرة بإصـــدار الحكـــم المميـــز، حيث اكتنفتـــه عدة مغالطـــات ومخالفـــات قانونيـــة.

ثانياً: أخطـــأت الخبـــراء باعتبار القطعة موضوع هذه الدعـــوى هي مـــن نـــوع الملـــك، وقـــدروا التعويض على هذا الأســـاس بالرغم أن هذه القطعـــة كانـــت عنـــد تـــاريخ الاستملاك الواقع في ١٩٩٥/١٢/٢٨ تقع (خارج التنظيـــم) حسبما هو ثابـــت بجـــدول حساب اقتطاعـــات الاستملاك المبـــرز. والذي اعتمد عليه الخبـــراء علـــى الـــصفحة الثانية من تقريرهـــم المطعـــون فيه.

ثالثاً: بما أن الخبـــراء لم يراعـــوا بأن منطقـــة قطعة الأرض كانت (خارج التنظيـــم) عند الاستملاك، بل اعتبروهـــا من نوع (الملك) صفحـــة (٢) من التقريـــر، فقد أثر هـــذا الأمـــر وهذه الواقعـــة على سعر التعويض المقـــدر من قبلهـــم.

رابعاً: بمـــا أن القطعة موضوع الدعوى كانت عند الاستملاك (خارج التنظيـــم) فإنها لم تكن مخدومـــة بالخدمـــات الضرورية مما يجعل التقديـــر الذي تم قـــد بني علـــى خـــلاف الواقـــع.

خامساً: لمـــا سبق فقد غالى الخبـــراء بالأسعـــار لبنائهم ذلك على أمور تخالف الواقع الذي كان عند تاريخ الاستملاك حسبما ثبت أعلاه.

سادساً: مما تقـــدم فإنه من الثابت أن الخبـــراء قـــدروا التعويض عند مشاهدتهـــم للقطعـــة موضوع الدعـــوى بتاريخ كشفهم في ٢٠١٥/١٠/٢٢، ولما يعودوا لوصفهـــــا عنـــد تاريخ الاستملاك أي قبل (٢٠) عامـــاً.

سابعاً: يتبيّـــن من قرار محكمة الاستئنـــاف للخبـــراء بأنها لم تبيّـــن لهم التاريخ الواجـــب عليهم تقدير التعويض بموجبـــه، مما يخالف أحكام المـــــادة العاشـــرة مـــن قـــانون الاستملاك.

لهـــــذه الأسباب طلب وكيـــــلا المميز قبول التمييـــز شكلاً ونقض القرار المميز.

lawpedia.jo

الـــــــــــــــقـــــــــــــــرار

بعـــد التدقيـــق والمداولـــة نجد:-

أن وقائع هذه الدعـــوى تتلخص بأن:

١- حســـن هزاع سالم الزغاتيت

٢- محمـــد هزاع سالم الزغاتيت

٣- مريـــم هزاع سالم الزغاتيت

٤- مليحـــة هزاع سالم الزغاتيت

٥- محمـــد بدر عيسى الحوامـــدة

أقامـــوا الدعوى البدائيـــة الحقوقيـــة رقـــم (٢٠١٤/٦٩) لدى محكمة بدايـــة حقوق شرق عمـــان بمواجهة المدعى عليه/ مجلس أمانـــة عمان الكبـــرى.

وموضوعها: استملاك مقدرة بمبلغ (٥٠٠) دينـــار لغايات الرســـوم.

وعلى سند من القـــول:

١- يملك المدعون وعلى الشيوع كامل مساحة قطعة الأرض رقـــم (١٦) من حوض رقـــم (١) الســـور من أراضي قرية وادي القطـــار وتبلغ مساحتها (٥١,٨٠١) دونما وهي من نوع الملك.

٢- قامـــت الجهة المدعى عليها باستحـــداث شـــوارع تنظيميـــة في حوض (١) السور المنـــوه عنه فـــي البنـــد (١) أعـــلاه بموجـــب المخطط التعـــديلـــي التنظيمـــي رقـــم (أ ع/ ٢/ ٩٤/ ماركـــا) المصدق نهائيـــاً حيث وقع جزء من قطعة أرض المدعين في سعة الشوارع التنظيميـــة وقد اكتسب المخطط التعديلـــي التنظيمـــي الدرجـــة القطعيـــة وتم وضعه موضع التنفيـــذ بقرار اللجنـــة اللوائيـــة لأمانـــة عمان الكبـــرى رقـــم (٤٢٠) تاريخ ١٩٩٤/٩/١٧ والمنشور في عدد الجريـــدة الرسميـــة رقـــم (٣٩٩٦) تاريـــخ ١٩٩٤/١٠/١٠.

٣- كما قامت الجهة المدعى عليها باستحداث شوارع تنظيميـــة في حوض (١) الســـور أيضاً المنوه عنه في البنـــد (١) أعلاه بموجـــب المخطط التعـــديلـــي التنظيمـــي رقـــم (أ ع د/١٥٢٥/ ماركـــا/ النصر/ القويسمـــة) المصدق نهائيـــاً حيث وقع جـــزء من قطعة أرض المدعين في سعة الشوارع التنظيميـــة الأعلـــى رقـــم (٢١٢٦) تاريخ

lawpedia.jo

١٩٩٥/١٢/٢٨ والمنشور فـي عـدد الجريـدة الرسميـة رقـم (٤١١٢) تاريـخ ١٩٩٦/٤/١٠.

٤- كمـا قامت الجهة المدعى عليها باستحداث شـوارع تنظيميـة في حـوض (١) السـور المنـوه عنه في البنـد (١) أعلاه بموجـب المخطط التعديلـي التنظيمـي رقـم (أ ع/١٢٩/٢٠٠٦/ ماركـا) المصدق نهائيـاً حيث وقع جزء آخر من قطعـة أرض المدعيـن في سعة الشوارع التنظيميـة المستحدثـة وقد اكتسب المخطط التعديلـي التنظيمـي الدرجـة القطعيـة وتم وضعه موضع التنفيـذ بقرار اللجنـة اللوائيـة لأمانـة عمان الكبـرى رقـم (٧٤٦) تاريخ ٢٠٠٦/٧/٢٣ والمنشـور في عدد الجريدة الرسميـة رقـم (٤٧٨٢) تاريخ ٢٠٠٦/٩/١٧. وإن وقوع أجـزاء من قطعة أرض المدعيـن في سعة الشوارع التنظيميـة المستحدثـة بموجب المخططـات التعديليـة التنظيميـة المنوه عنها أعلاه يعتبـر استملاكا وفقاً لأحكـام المـادة (١٣) من قانون الاستملاك.

٥- المدعـى محمـد بدر عيسى الحوامـدة قام بشـراء كامل حصة الشريك حسين هزاع سالم الزغاتيت وهو خلف له وتنتقل إليه كافة حقوق البائع حسين هزاع سالم الزغاتيـت في قطعة الأرض موضوع الدعـوى لانتقال كامل مساحة حصة الشريك حسن هزاع سالم الزغاتيت بعد الاستملاك بموجب المخططات التعديلية التنظيميـة المنـوه عنها آنفـاً وبالتالي فهو صاحب الحق بالتعويـض.

٦- الجهـة المدعى عليها ممتنعـة عن دفع التعويـض العـادل الذي يستحقـه المدعـون عن الاستملاك الجاري على قطعة أرض المدعيـن موضوع الدعـوى لغايـات الشوارع التنظيميـة بموجب المخططات التعديليـة التنظيميـة المنـوه عنها آنفـاً مما اقتضى إقامـة هذه الدعـوى.

باشـرت محكمـة الدرجـة الأولى نظر الدعـوى وبعد السير بإجراء المحاكمـة أصدرت قرارهـا بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٤ حيث قضت بإلـزام الجهة المدعى عليها بأن تدفع للمدعين التعويض العادل عن الاستملاك والبالغ (٥٢٣٣٥) دينـاراً بالإضافـة إلى الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠٠) دينـار أتعاب محاماة والفائـدة القانونية بعد مرور شهر من اكتساب الحكم الدرجة القطعيـة.

لـم يقبل طرفا الدعـوى بهذا القـرار فطعن المدعى عليه باستئنـاف أصلي وكذلك طعنت به الجهة المدعيـة باستئناف تبعي لدى محكمة استئنـاف عمـان التي قررت

lawpedia.jo

بقرارهـــا رقـــم ٢٠١٥/٢٠٣٠ تاريخ ٢٠١٥/٢/١٥ رد الاستئنافيين الأصلي والتبعـــي موضوعاً وتأييـــد القرار المستأنف وعدم الحكم بأية رسوم أو أتعاب محاماة لكون كل واحـــد منهما قد حسر استئنافـــه وإعادة الأوراق إلى مصدرهـــا.

لـــم يقبـــل مجلس أمانـــة عمان الكبـــرى بهذا القـــرار فطعن فيه تمييـــزاً حيث قررت محكمتنـــا وبموجب قرارهـــا الصادر بالدعـــوى رقـــم (٢٠١٥/١٦٨٩) تاريخ ٢٠١٥/٨/٩ نقض القـــرار المميـــز وإعادة الأوراق إلى مصدرهـــا لإجراء خبرة جديـــدة.

وبعـــد النقض والإعـــادة أعيد قيد الدعـــوى مجدداً لدى محكمة الاستئنـــاف بالرقـــم (٢٠١٥/٣٥٠١٩) وقد فصلت بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٤ حيث قررت رد الاستئنافين الأصلي والتبعي موضوعاً وتأييـــد القرار المستأنف، وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف والنفقـــات ومبلـــغ (٥٠٠) دينـــار أتعاب محامـــاة عن هذه المرحلـــة.

*** لـــم يقبل المدعى عليه بهذا القـــرار فطعن فيه تمييـــزاً ضمن لائحـــة تـــضمنت أسبابها وضمن المدة القانونيـــة.**

وعـــن أسبـــاب الطعـــن:-

وعـــن أسباب الطعـــن جميعهـــا الدائـــرة حول تخطئـــة محكمة الاســـتئناف بـــالخبرة الجاريـــة أمامهـــا. وفي هذا فإن محكمة الاستئنـــاف اتبعـــت النقـــض بقرارهـــا المطعـــون فيه وأجرت خبـــرة جديـــدة علـــى قطعـــة الأرض موضـــوع الدعـــوى بمعرفـــة ثلاثة خبـــراء من ذوي الخبرة والمعرفـــة بالغاية التي أجريت الخبـــرة مـــن أجلها. وحيث إن تلك الخبـــرة وإجراءاتها جاءت موافقـــة للواقع والقانـــون ولم يـــرد عليها أي طعن قانوني أو واقعـــي يجرحهـــا أو ينـــال منها فيكون اعتمـــادهـــا من قبل محكمـــة الاستئنـــاف باعتبـــارها محكمـــة موضوع واقعاً في محلـــه ومتفقـــاً وأحكام القانون ولا معقـــب عليها ما دامت بينـــة قانونيـــة ومتمشيـــة مع ما جاء بقرار النقض وتـــؤدي للنتيجة التي انتهت إليهـــا تلك المحكمـــة. وإن هذا الطعـــن يشكل طعنـــا في الصلاحية التقديريـــة لمحكمة الاستئنـــاف بوصفها محكمة موضـــوع علـــى مقتـــضى المـــادة (٣٤) من قانون البينـــات واعتبار أن الخبـــرة من عـــداد البينـــات طبقاً للمادة (٦/٢) من القانون ذاتـــه.

lawpedia.jo

وحيث إنه لا رقابـــة لمحكمة التمييـــز على محاكم الموضوع فيما تتوصل إليه مـــن وقائع واستنتاجـــات ما دامت مستمدة من بينـــة قانونيـــة ثابتـــة ومستخلصـــة استخلاصاً سائغـــاً وحيث إن محكمة الاستئنـــاف قد قامت بالكشف والخبـــرة على الأرض المستملكة بمعرفة ثلاثة خبـــراء مختصين وقد قامـــوا بوصف الأرض المستملكة وصفاً دقيقاً وشاملاً من حيث طبيعتها وشكلها وقربهـــا من الخدمـــات ونوع تنظيمهـــا وقاموا بتقديـــر ثمـــن المتـــر المربـــع الواحـــد من الجـــزء المستملك بتاريـــخ تصديـــق المخططات الواقع في ١٩٩٥/١٢/٢٨ وراعـــوا أحكـــام المـــادة العاشـــرة مـــن قانـــون الاستمـــلاك رقـــم (١٢) لسنـــة ١٩٨٧، وحيث جاء التقرير أعلى مما كان عليه أمام محكمة الدرجة الأولـــى وأن الطعـــن التمييـــزي السابق كان من الجهة المدعى عليها ولا تـــضار بطعنهـــا فقـــد جـــاء الحكم في محلـــه.

وحيـــث إن هذا التقريـــر جاء مستوفيـــاً لشروطـــه القانونيـــة والواقعيـــة ولم يـــرد عليه أي طعن قانوني أو واقعي ينال منه الأمـــر الذي يتعين معه رد هذه الأسبـــاب.

لهـــذا نقـــرر رد الطعـــن التمييـــزي وإعـــادة الأوراق لمصدرهـــا.

قـــــــراراً صدر بتاريخ ٧ شـــوال سنة ١٤٣٧ هـــ الموافق ٢٠١٦/٧/١٢ م

عضـــــــــو عضـــــــــو برئاسة القاضـــي

نائـــب الرئيـــس نائـــب الرئيـــس نائـــب الرئيـــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــق / ر.م

lawpedia.jo