محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٦/٣١٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــد الله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــــة الحاكمـــــة برئاســـــة القاضـــــي السيـــــد محمد متروك العجارمة

وعضويـــــــــــة القضـــــــــاة الســـــــــادة

يوســـف ذيابات، د. عيســـى المومنـــي، محمود البطـــوش، محمد البيرودي

المميـــز:- مجلـــس/ لجنة أمانة عمـــــان الكبـــرى .

وكيلاه المحاميان فرح قايش وحازم قاقيش.

المميـــز ضدهما:-١- بسام سالم داود حداد.

٢- أحمد خليل سلامة القماز .

وكيلهما المحامي عبد السلام الشويخ.

lawpedia.jo

بتاريـــخ ٢٠١٥/١٢/١٥ قدم هذا التمييز للطعن في القـرار الـصادر عـن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقـم (٢٠١٤/٤٣٥٠) تـاريخ ٢٠١٥/١١/١٧ القاضي بعد اتباع النقض بموجب قرار محكمـة التمييـز رقـم (٢٠١٣/٢٦١٣) تـاريخ ٢٠١٣/١٢/٣٠ فسخ القرار المستأنف (الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق عمان فـي الدعوى رقم (٢٠٠٩/٢٨٦) تاريخ ٢٠١٠/١/١٤ وبالوقت ذاته الحكم بإلزام المدعى عليه المستأنف أصلياً (مجلس أمانة عمان الكبرى) بدفع مبلغ (١٤٣٦١ ديـنـاراً و٧٥٠ فلـساً) للمدعيين مناصفة بينهما وحسب سند التسجيل وذلك تعويضاً عما يخصهما مـن المـساحة المستملكة من قطعة الأرض موضوع الدعوى وتضمين المدعى عليه/ المـستأنف أصـلياً الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتـي التقاضـي تـدفع للمدعيين والفائدة القانونية بواقع (٩%) بعد شهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى السداد التام .

وتتلخص أســـباب التمييز في الآتي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف بالطلب من الخبراء السابقين تقديم تقرير خبرة لاحق لأنهم قد أعلنوا عن رأيهم سابقاً بقيمة التقدير بالقضية الاســـتئنافية رقـــم (٢٠١٢/٣٠٧٨٤) المنقوضة.

٢- إن محكمة التمييز قررت في القضية رقم (٢٠١٣/٢٦١٣) إلغاء الخبرة المقدمة مـــن الخبراء أنفسهم بالقضية الاستئنافية رقم (٢٠١٢/٣٠٧٨٤) وكان يجب إعادة الخبـــرة بخبراء جدد.

٣- إنه لا يمكن الاعتماد على تقرير الخبرة حيث تكتنفه عدة مخالفات قانونية وواقعية.

٤- لقد قدر الخبراء الأسعار بتاريخ مشاهدتهم لقطعة الأرض بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٠ ولـــم يتصوروا وصفها بتاريخ الاستملاك الواقع في ٢٠٠٦/٧/٣ أي قبل تسع سنوات.

٥- إن الخبراء لم يرجعوا إلى البيوعات التي تمت بتاريخ الاستملاك لدى دائرة تـــسجيل الأراضي المختصة للوصول إلى حقيقة الأسعار في ذلك الوقت .

lawpedia.jo

٦- لقد غالى الخبراء في الأسعار مغالاة كبيرة خلافـــاً للأســـعار التـــي كانـــت بتـــاريخ الاستملاك.

٧- أخطأت محكمة الاستئناف بالحكم للمميز ضدهما بأتعاب محامـــاة (٧٥٠) دينـــاراً لأن استئنافهم التبعي قد رد .

٨- إن وكالة المحامي عن المميز ضدهما لا تخوله إقامة هذه الدعوى.

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

القـــــــــــــــــرار

لـــــــــدى التدقـــــــــيق والمداولـــــــــــة نجد أن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعيين :-

١. **بسام سالم داود حداد .**
٢. **أحمد خليل سلامة القماز .**

تقدما بمواجهة المدعى عليه مجلـس أمانـة عمـان الكبـرى بالـدعوى رقـم ٢٠٠٩/٢٨٦ لدى محكمة بداية حقوق شرق عمان للمطالبة بـالتعويض عـن اسـتملاك مقدرين دعواهما بمبلغ ١٠٠٠ دينار لغايات الرسوم .

مؤسسين دعواهما على الأسباب الواردة في لائحة الدعوى وهي :-

١. يملك المدعيان وآخرون قطعة الأرض رقم ١١ حوض ٥ وادي الحجر مـن أراضـي وادي العش .

٢. قام المدعى عليه باستحداث شارع ضـمن قطعـة الأرض موضـوع الـدعوى وتـم الاستملاك بموجب المخطط التنظيمي التعديلي رقـم (أ ع/ ٢٠٠٦/١٧٠) والمصدق نهائياً بموجب قرار اللجنة اللوائية رقـم ٦٦٧ تـاريخ ٢٠٠٦/٧/٣ والمنـشور بعـدد الجريدة الرسمية رقم ٤٧٧٥ تاريخ ٢٠٠٦ /٨/١.

٣. أبطل الاستملاك المشار إليه بالبند السابق الانتفاع بأجزاء من قطعة الأرض موضـوع الدعوى وأصبحت لا يستفاد منها وفقاً لما آل إليه واقع هذه القطعـة ووفـقاً لأحكـام تنظيمها .

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البينات أصدرت محكمـة الدرجـة الأولـى قرارهـا القاضي بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ ١٧٥٠٥ دنـانير للمـدعيين وتـضمينه الرسـوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٩% بعد شهر مـن تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى السداد التام .

lawpedia.jo

لم يرتضِ المدعـــى عليـــه بذلك فطعن فيه استئنافاً كما تقدم المـــدعيان بلائحـــة استئناف تبعي .

وبتاريخ ٢٠١١/٢/١٠ أصدرت محكمة الاستئناف قرارهـــا رقـــم ٢٠١٠/١٢٧٥٤ بفسخ القرار المستأنف والحكم بإلزام المدعى عليه مجلس أمانة عمان الكبرى بدفع مبلـــغ (١٩٦٩٥) ديناراً و١٥٠ فلساً للمدعيين مناصفة تعويضاً عن المساحة المستملكة والعطل والضرر وتضمين المستأنف أصلياً الرسوم والمصاريف ومبلـــغ (٧٥٠) ديـــنـــاراً أتعـــاب محاماة عن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية بواقع ٩% تسري بعد مرور شـــهر مـــن تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى السداد التام .

لم يرتضِ المدعي عليـــه بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم للطعن فيه تمييزاً.

وبتاريخ ٢٠١١/٨/٢٨ قررت محكمة التمييز بقرارها رقم ٢٠١١/١٥٤٥ معالجة أسباب التمييز بالآتي :-

((وفـــي الـــرد علـــى أســـباب الطعـــن التمييـــزي :-

وعـــــن الســـــبب الأول الذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاســـتئناف باعتبار دعاوى الاستملاك من الدعاوى التي لها صفة الاستعجال .

lawpedia.jo

وللرد على ذلك وإن كانت هذه الدعاوى من الدعاوى التي لها صفة الاستعجال وفق أحكام المادة ٢٢ من قانون الاستملاك إلا أنها ليست من الدعاوى المستعجلة المنـــصوص عليها في المادة ٦٠ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وحيث إن الجهة المدعى عليها قدمت لائحة جوابية أمام محكمة الدرجة الأولى فـــي جلسة ٢٠٠٩/١١/١٢ وعلى الصفحة (٥) من المحضر ولم تعترض فيها على ما قامـــت به محكمة الدرجة الأولى من إجراءات كما لم يترتب للجهة الطاعنة أي ضرر في ذلـــك مما يتعين معه رد هذا السبب .

وعـــــن الأســـــباب الثانـــــي والثالـــــث الرابـــــع والخامـــــس التي ينعى فيها الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بإصدارها الحكم الذي جاء مخالفـاً للدستور لعدم صدوره في نهاية القرار باسم حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم .

وللرد نجد إن القرار المطعون فيه قد صدر باسم حضرة صـاحب الجلالـة الملـك المعظم مما يتعين معه رد هذه الأسباب .

وعـــــن الســـــبب الســـــادس عشـــــر الذي ينعى فيه الطـاعن علـى محكمة الاستئناف خطأها بقوله أن وكالة المحامين لا تخولهم بإقامة هـذه الـدعوى ولا تتضمن الخصوص الموكل به .

وللرد على ذلك نجد إن الوكالة الخاصة التي أقيمت الدعوى بالاستناد إليها قد جاءت خالية من أية جهالة وأنها تضمنت الخصوص الموكل فيه مما يتعين معه الالتفـات عـن هذا السبب .

وعـــــن الســـبيـــــن التاســـــع والعاشـــــر اللذين ينعى فيهما الطـاعن على محكمة الاستئناف خطأها بأن الخبـراء ليـسـوا مـن الخبـــراء المرخـصيـن والمسجلين .

lawpedia.jo

وللرد على ذلك نجد إن اجتهاد الهيئة العامة الأخير قد ذهب إلى أن اختيار الخبراء من غير الخبراء المعتمدين بموجب نظام تسجيل المقدرين لا يبطل تقريـر الخبـرة ولا يعتبر القرار الذي يعتمد على هذا التقرير معيباً مما يتعين معه رد هذين السببين .

وعـــــن الســـــبب الثانـــــي عشـــــر الذي ينعى فيـه الطـاعن علـى محكمة الاستئناف خطأها بما توصلت إليه من تعويض عن نقصان القيمة بمقدار ٢٠% .

وللرد على ذلك نجد إن المدعيين قد طالبا في دعواهما الحكم ببدل الاستملاك عـن المساحة المستملكة وعن الفضلات التي يفوت النفع منها وعن نقصان القيمـة للأجـزاء المتضررة .

ومن الرجوع لتقرير الخبرة فقد ذكر الخبراء بتقريرهم (بأن القسم الشرقي أقل مـــن الحد الأدنى للإفراز وشكله غير منتظم ويستحق نقصان قيمة مقدارها ٢٠%) .

ونجد إن تقرير الخبرة يتوجب أن يبين فيه الخبراء ويوضحوا فيمـــا إذا كـــان هـــذا الجزء الشرقي يفوت النفع منه أم لا وفي حالة فوات النفع وأنـــه لا يـــصلح للإعمـــار أو الانتفاع فيه أن يبينوا الأمور التي اعتمدوها لاعتبار ذلك فضلة .

أما إذا اعتبروا أن مرور الشارع يشكل نقصان قيمة لهذا الجزء فيتعـــين أن يبينـــوا المساحة المتضررة وفيما إذا كان الشارع المستملك هو السبب بإحداث الضرر أو ســـاهم بذلك وبيان النسبة وبيان إن كان الشارع المستملك قد حسن هذا الجزء وبيـــان فيمـــا إذا كانت الطبيعة الطبوغرافية قد ساهمت بإحداث الضرر أو الشارع المستملك وإن كان من الحالتين بيان نسبة كل منهما في إحداث الضرر والتثبت إن كان الشارع المستملك قد نفذ أم لا وعلى أن يتم التقدير في جميع الأحوال بتاريخ الإنجاز الفعلـــي النهـــائي للـــشارع المستملك .

وحيث إن الخبرة قد جاءت خلواً من هذه الأمور فإن ذلك يـــشكل مخالفـــة للأمـــور الواردة في المادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يتعين معه أن هذا الـــسبب يرد على القرار المطعون فيه من هذه الناحية ويكون مستوجباً للنقض .

لهـــــــــــذا نقرر نقض القرار المطعون فيه على ضوء ردنا على الـــسبب الثاني عشر وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني)) .

أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف وبعد أن قامت باتباع النقض أصدرت قرارها رقم (٢٠١١/٣٥٥٥٢) بتاريخ ٢٠١٢/٥/١٥ فسخ القرار المستأنف وبذات الوقت الحكـــم بإلزام المدعى عليه مجلس أمانة عمان الكبرى بدفع مبلغ (١٩٦٩٥) ديـــناراً و(١٥٠) فلساً للمدعيين مناصفة تعويضاً عن المساحة المـــستملكة والعطـــل والـــضرر وتـــضمين المستأنف أصلياً الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محامـــاة عـــن مرحلتـــي التقاضي والفائدة القانونية بواقع ٩% تسري بعد شهر من اكتساب الحكم الدرجة القطعيـــة ، وحتى السداد التام .

lawpedia.jo

لم يرتـــضِ المدعـــى عليـــه بالقـــرار الاستئنافي المشار إليـــه وتقـــدم بلائحـــة التمييز للطعن فيه.

وبتاريخ ٢٠١٢/٧/٢٩ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقـــم (٢٠١٢/٢٥٣٨) وجاء فيـــه ما يلي:-

((وفـــــي الـــــرد علـــى أســـباب الطعـــن التمييـــــزي :-

وعـــــن الســـــببين (١١ و١٢) فقد سبق لمحكمتنـــا أن قامـــت بـــالرد عليهما بقرارها السابق رقم ٢٠١١/١٥٤٥ مما يتعين الالتفات عنهما .

وعـــــن الأســـــباب (٢ و٣ و٤ و٥ و٦ و٧) التي ينعى فيهـــا الطـــاعن على محكمة الاستئناف خطأها بما توصلت إليه بقرارها المطعون فيه المتعلـــق بنقـــصان القيمة بالحكم ببدل نقصان قيمة الأجزاء الشرقية من قطعة الأرض موضـــوع الـــدعوى جراء استملاك أجزاء منها .

وللرد على ذلك نجد إنه وعلى ضوء ما ورد بقرار محكمتنا بشأن نقـــصان القيمـــة واتباع محكمة الاستئناف لقرار النقض فإنه ومن الرجوع إلى تقريـــر الخبـــرة نجـــد أن الخبراء ذكروا ونتيجة الاستملاك الجاري على قطعة الأرض موضوع الـــدعوى (فـــإن الشارع المستملك غير منفذ ولكن الضرر ترتب على الشكل والمـــساحة عـــن اســـتملاك الشارع وأن هذا الجزء لا يفوت النفع منه ولغاية إعداد التقرير فإن الشارع غيـــر منفـــذ وقدروا مقدار ٢٠% بدل نقصان قيمة لتلك المساحة) .

lawpedia.jo

ونجد إن المقرر قانوناً ووفقاً لأحكام المادة العاشرة من قانون الاستملاك وما جـــرى عليه الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز أنه يصار إلى التعويض عن نقصان قيمة الأرض التي لم يشملها الاستملاك في حالة مباشرة المستملك بأعمال مادية في الجزء المـــستملك من شأنها أن تحدث أضراراً لقطعة الأرض المجاورة لذلك الجزء مما يعني أن التعويض عن نقصان قيمة هذا الجزء من الأرض المستملك منها الشارع بأن أصبح هـــذا الجـــزء حسب أحكام التنظيم غير منتظم وأقل من الحد الأدنى للإفراز فإننا نجد أنـــه لا يـــستحق التعويض عنه لإعطائه بدل نقصان قيمة لأنه لا يمثل ضرراً بالمعنى الوارد فـــي المـــادة العاشرة من قانون الاستملاك .

وحيث إن محكمة الاستئناف كانت قد ذهبت إلى خلاف ذلك وحكمت ببـــدل نقـــصان قيمة لهذا الجزء تكون قد خالفت القانون ويكون قرارها مستوجباً للنقض من هذه الناحيـــة لورود هذه الأسباب عليه)) .

أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف وسجلت بالرقم (٢٠١٢/٣٠٧٨٤) حيث قامت باتباع النقض وقد أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٨ المتضمن فسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته الحكم بإلزام المدعى عليه مجلس أمانة عمان الكبرى بدفع مبلغ (١٤٣٦١) ديناراً و(٧٥٠) فلساً للمدعيين مناصفة بينهما وحسب سند التسجيل وذلك تعويـــضاً عمـــا يخصهما من المساحة المستملكة من قطعة الأرض موضـــوع الـــدعوى مـــع الرســـوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونيـــة بواقع (٩%) تسري بعد شهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعيـــة وحتـــى الـــسداد التام.

لم يرتضِ المدعى عليه مجلس أمانة عمان الكبرى بالقرار الاستئنافي المـــشار إليـــه وتقدم للطعن فيه تمييزاً.

وبتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣٠ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم (٢٠١٣/٢٦١٣) الذي جـــاء فيه ما يلي :-

lawpedia.jo

((وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :-

وعن السببين الأول والثاني اللذين ينعى فيهما الطاعن على محكمة الاســـتئناف خطأهـــا بعدم إفهام مقدمي التقرير بالتاريخ الواجب تقديره لبدل التعويض .

وللرد على ذلك نجد إنه ومن الرجوع لتقرير الخبرة الذي قدر الخبـــراء بموجبـــه التعويض عن الاستملاك الواقع على قطعة الأرض موضوع الدعوى والذي صدر الحكـــم المطعون فيه بالاستناد إليه قد خلا من التاريخ الذي قُدر من قبل الخبـــراء ولـــم يتـــضمن تقرير الخبرة ذلك الأمر الذي يجعل من تقرير الخبرة مخالفاً لأحكـــام المـــادة (٨٣) مـــن قانون أصول المحاكمات المدنية ويجعل القرار المطعون فيه مستوجباً للنقض لورود هذين السببين عليه.

لهذا ودون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن نقرر نقض القـــرار المطعـــون فيـــه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى)).

أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف حيث قامت باتباع النقض ثم أصدرت قرارها رقم (٢٠١٤/٤٣٥٠) بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٧ المتضمن فسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته الحكم بإلزام المدعى عليه المستأنف أصلياً مجلس أمانة عمان الكبرى بدفع مبلغ (١٤٣٦١ ديناراً و ٧٥٠ فلساً) للمدعيين مناصفة بينهما وحسب سند التسجيل مع الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية.

لم يرتضِ المدعى عليه بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم بهذا التمييز للطعن فيه.

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :-

وعن السبب الثامن الذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بالقول أن وكالة المحامي عن المميز ضدهما لا تخوله إقامة الدعوى .

وللرد على ذلك فقد سبق لمحكمتنا أن قامت بالرد على هذا الطعن بقرارها رقم (٢٠١١/١٥٤٥) مما لا يجوز إثارة هذا الطعن مرة ثانية مما يتعين الالتفات عن هذا السبب .

وعن السببين الأول والثاني اللذين ينعى فيهما الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بالطلب من الخبراء تقديم تقدير لاحق .

lawpedia.jo

وللرد على ذلك نجد إن ما قامت به محكمة الاستئناف بدعوة الخبراء وتفهيمهم المهمة الموكولة إليهم بتقديم تقدير لاحق لا يخالف القانون مما يتعين معه رد هذين السببين .

وعن الأسباب الثالث والرابع والخامس والسادس التي ينعى فيها الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها باعتماد تقرير الخبرة الذي جاء مخالفاً للقانون والواقع.

وللرد على ذلك نجد إنه يشكل طعناً بالصلاحية التقديرية لمحكمة الاستئناف بوصفها محكمة موضوع على مقتضى المادتين (٣٣و٣٤) من قانون البينات باعتبار أن الخبرة نوع من البينة على مقتضى المادة (٦/٢) من قانون البينات.

وحيث إنه لا رقابة لمحكمة التمييز على محاكم الموضوع فيما تتوصل إليـــه مـــن وقائع واستنتاجات ما دامت مستمدة من بينة قانونية ثابتة ومقبولة في الدعوى .

وحيث إن تقرير الخبرة قد جاء واضحاً لا لبس فيه موفياً للغرض الذي أجري مـــن أجله ولم يبدِ الطاعن أي سبب قانوني أو واقعي يجرح تقرير الخبرة فإن اعتماده من قبـــل محكمة الاستئناف لبناء حكمها عليه يتفق وأحكام القانون مما يتعين معه رد هذه الأسباب.

وعن السبب السابع الذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بالحكم للمميـــز ضدهما بمبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة رغم أن استئنافهما التبعي قـــد رد مـــن قبـــل محكمة الاستئناف .

وللرد على ذلك فقد استقر الاجتهاد القضائي على أن المدعي وفي دعاوى المطالبة بالتعويض عن الاستملاك يعتبر رابحاً لدعواه في كافة مراحل الدعوى وبالتالي فإن الحكم على الجهة المدعى عليها بأتعاب المحاماة عن مرحلتي التقاضي يتفق وأحكـــام المـــادتين (١٦١ و١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يتعين معه رد هذا السبب .

لهـــــذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قـــراراً صدر بتاريـــخ ١٥ جمادى الآخرة سنـــة ١٤٣٧ هـــ المـــوافـــق ٢٠١٦/٣/٢٤م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضـــــــو **عضـــــــو** **عضـــــــو**

نائـــب الرئيس **نائـــب الرئيس**

عضـــــــو **عضـــــــو**

نائـــب الرئيس

رئيـــس الديـــوان

دقـــق أ . ك

lawpedia.jo