

الصادر عن 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 هاني قاقيش

وعضوية القضاة السادة

يوسف ذيابات ، مازن القرعان ، حابس العبدالات ، محمد عبيدات

المميز: مساعد النائب العام المنتدب/معان.

المميز ضدهم:

١. ورثة المرحومة فاطمة علي إبراهيم الرياضي .
 ٢. سعيد عبد الله محمد الرياضي.
 ٣. شادي أحمد محمد الرياضي.
 ٤. يونس صالح محمد الرياضي.
 ٥. سعادة صالح محمد الرياضي.
 ٦. إبراهيم صالح محمد الرياضي.
 ٧. ضحى صالح محمد الرياضي.
 ٨. سمية محمد محمود أحمد.
 ٩. أحمد محمد أحمد الرياضي.
- وكيلهم المحامي ناجي الضلاعين.

بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٤ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن

محكمة استئناف حقوق معان بالدعوى رقم ٢٠١٥/١٤٣٤ تاريخ ٢٠١٧/١١/٢٦

القاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق العقبة بالدعوى

رقم ٢٠١٤/٦٠ فصل ٢٠١٥/٦/٣٠ وبالوقت نفسه إلزام الجهة المدعى عليها بدفع مبلغ ١٣٩٧٢,٥٣٠ ثلاثة عشر ألفاً وتسعمئة واثنين وسبعين ديناراً و ٥٣٠ فلساً مع الرسوم والمصاريف النسبية والفائدة القانونية بعد مرور شهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية للمدعين كل بنسبة حصته في سند التسجيل ومبلغ ثلاثمئة وخمسين ديناراً أتعاب محاماة.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها باعتمادها على تقرير الخبرة المقدم على الرغم من مخالفته للأصول القانونية والمبالغة في تقدير قيمة التعويض عن الاستملاك.
٢. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها باعتماد تقرير الخبرة من حيث تقدير قيمة التعويض عن المساحة المستملكة حق التصرف بها دون أن يبين الخبراء الأسس التي اعتمدوا عليها في تقريرهم.
٣. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها باعتماد تقرير الخبرة وعدم الالتفات إلى الدفوع المقدمة من قبل ممثل المستأنفة حول تقرير الخبرة.

لهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد أن المدعين قد أقاموا هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق العقبة بمواجهة المدعى عليها وزارة الطاقة والثروة المعدنية ويمثلها المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

وموضوعها المطالبة بالتعويض عن استملاك حيازة فورية واستملاك حق التصرف لمدة ثلاث سنوات ونتف وفضلات وضرر ناشئ عن استملاك يتمثل بنقصان قيمة القطعة وقد قدر المدعي دعواه بمبلغ (٥٠٠) دينار لغايات الرسوم.

وقد أسس المدعون دعواهم على الوقائع التالية:-

١. المدعون يملكون قطعة أرض رقم (١٠٢) حوض (٢٢) مثلث رم - القويرة من أراضي العقبة.
٢. قامت الجهة المدعى عليها باستملاك تسعمئة وواحد وثلاثين متراً مربعاً حيازة فورية وثلاثة دونمات استملاك حق التصرف مدة ثلاث سنوات من قطعة رقم (١٠٢) حوض (٢٢) مثلث رم من أراضي القويرة - العقبة وذلك لغايات خط الغاز بموجب إعلان الاستملاك المنشور في جريدة الدستور بتاريخ ٢٠٠٤/٤/١٥ العدد (١٣١٩٠) والجريدة الرسمية العدد (٤٦٦٤) بتاريخ ٢٠٠٤/٦/١٦ المتضمن موافقة مجلس الوزراء على الاستملاك المذكور.
٣. القطعة المذكورة أصبحت بعد إفرار الجزء المستملاك قطعتين وأصبح يوجد نتفة لا يستفاد منها.
٤. نتج عن هذا الاستملاك نقصان قيمة هذه القطعة.
٥. المدعون لم يستلموا أي تعويضات من الجهة المدعى عليها الأمر الذي اقتضى إقامة هذه الدعوى.

نظرت محكمة الدرجة الأولى الدعوى وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت قرارها الذي قضى عملاً بأحكام المواد (١٠/أ/وهـ) من قانون الاستملاك والمادة (١٢) من قانون الاستملاك الحكم بإلزام المدعى عليها وزارة الطاقة والثروة المعدنية بأداء التعويض العادل نتيجة الاستملاك موضوع هذه الدعوى للمدعين والبالغ أربعة عشر ألف دينار وخمسمئة وتسعة وثلاثون ديناراً و(٨١٧) فلساً يوزع بين المدعين كل بنسبة حصصه في قطعة الأرض رقم (١٠٢) حوض (٢٢) مثلث رم من أراضي القويرة وتضمن المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٢٧) ديناراً أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع (٩%) عن المبلغ المحكوم به يستحق بعد مرور شهر واحد من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية في حال عدم الدفع.

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته بالقرار فطعن فيه استئنافاً.

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى الاستئنافية رقم (٢٠١٥/١٤٣٤) وبعد استكمال إجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضرها وبتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٧ أصدرت حكمها الذي قضت فيه عملاً بأحكام المادة (٣/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية فسخ القرار المستأنف وبالوقت نفسه الحكم بإلزام الجهة المدعى عليها بدفع مبلغ (١٣٩٧٢,٥٣٠) ديناراً مع الرسوم والمصاريف النسبية والفائدة القانونية بعد مرور شهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية للمدعين كل بنسبة حصته في سند التسجيل ومبلغ (٣٥٠) ديناراً أتعاب محاماة.

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته بالحكم الاستئنافي الصادر بحقه وجاهياً بتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٧ فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٤/١٢/٢٠١٧ ضمن المدة القانونية.

lawpedia.jo

ورداً على أسباب الطعن التمييزي :

وعن أسباب الطعن التمييزي الثلاثة ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة المخالف للقانون والأصول ومبالغة الخبراء في التقديرات.

فإن محكمة الاستئناف كمحكمة موضوع أجرت أكثر من خبرة فنية كان آخرها الخبرة التي قررتها بتاريخ ٥/٦/٢٠١٧ بمعرفة ثلاثة خبراء من أصحاب المعرفة والاختصاص بعد أن ترك لها الطرفان أمر انتخابهم وقدم الخبراء تقرير خبرتهم الذي

تضمن وصفاً لقطعة الأرض موضوع الدعوى من حيث موقعها وشكلها وترتيبها ومدى استفادتها من الخدمات العامة وبين الخبراء بأن الأرض موضوع الدعوى تقع خارج حدود البلديات من الجهة الشرقية من الطريق الصحراوي عمان-العقبة- وهي خالية من الأبنية والإنشاءات وبين الخبراء بتقرير خبرتهم أن المساحة المستملكة لخط الغاز بلغت ٢م٩٣١ وأوردوا على صفحة (٢) من التقرير ذاته صفحة (٦٦) من محاضر الدعوى الاستثنائية بأنه أصبح هناك نتفة من الجهة الشرقية منها يفصلها استملاك خط الغاز مقدارها ١٥٤٥م لا يستفاد منها في حالة البناء وحسب أحكام التنظيم وأن جزءاً كبيراً منها يقع ضمن المستملك بحق التصرف.

وحيث إن الجزء المستملك بحق التصرف تعود ملكيته ابتداءً للمالك ويعود انتهاءً بعد انتهاء مدة حق التصرف للمالك فكان على الخبراء تحديد المساحة المشمولة بحق التصرف بشكل واضح ودقيق ومفصل.

أما بشأن الجزء المتبقي والذي يفوت النفع به باعتبار فضله لا يستفاد منها فقد كان على محكمة الاستئناف تكليف وكيل الجهة المدعية ببيان فيما إذا كانت الجهة المدعية تملك أي أرضٍ مجاورة أو ملاصقة لهذه الفضلة يمكن ضمها لها والاستفادة منها أم لا عملاً بالمادة (١٣) من قانون الاستملاك كما أن الخبراء لم يتقيدوا بالمهمة الموكلة إليهم كما وردت بتقرير الكشف تحت البند (٥) منه لدى إيفهامهم المهمة الموكلة إليهم الاطلاع على قرار مجلس التنظيم الأعلى رقم (٤٥٢) تاريخ ١٤/٥/١٩٩٤ المتعلق بأحكام التنظيم والإفراز للعقارات الواقعة خارج حدود التنظيم مع مراعاة أن الأرض زراعي خارج حدود التنظيم كما ورد بالتقرير أنهم قدروا بدل أجر المثل للمساحة المستملكة بحق التصرف والبالغة ٢م٣٢٦٠ بتاريخ

٢٠١٤/٤/١٥ بمبلغ (٥٠٠) دينار للسنة الواحدة دون بيان الأسس والمعايير التي استندوا إليها بالتقرير ودون مراعاة المعادلة التي استقر عليها قضاء محكمة التمييز بهذا الشأن بأن يكون التقدير يوماً فيوم وشهراً فشهر وسنة فسنة وفقاً لتصاعد الأسعار وهبوطها حيث جاء التقدير موحداً (٥٠٠) دينار لكل سنة من هذه السنوات الثلاثة وبالتالي كان على محكمة الاستئناف دعوة الخبراء ومناقشتهم بهذا الأمر أو تكليفهم بتقديم تقرير خبرة لاحق يتضمن ما سلفت الإشارة إليه وحيث لم تفعل فإن هذه الأسباب ترد على الحكم المطعون فيه وتوجب نقضه.

لهذا نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٨ جمادى الأولى سنة ١٤٣٩ هـ الموافق ٢٥/١/٢٠١٨ م

برئاسة القاضي

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق / د.س