

# المملكة الأردنية الهاشمية

## وزارة العدل

### القرار

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 د. مصطفى العساف  
وعضوية القضاة السادة  
داود طبيلة، حسان العميرة، فايز بني هاني، عدنان الشياب

المميـزة : سلطة المياه.

وكيلها المحامي بلال نصيرات.

المميز ضدها : فضة خالد عليان العزام.

وكيلها المحامي بلال العزام.

# lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٦ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن

محكمة استئناف إربد في الدعوى رقم ٢٠١٧/١٤٣٢٤ تاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٩

القاضي بعد اتباع حكم النقض رقم ٢٠١٦/٤٣٥ تاريخ ٢٠١٧/٧/٢٤ برد

الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد

في الدعوى رقم ٢٠١٥/١٠٠٨ تاريخ ٢٠١٥/٩/٢٢ القاضي: بإلزام المدعى

عليها بدفع مبلغ (٣٠٦٢٦,٤١٩) ديناراً للمدعية كتعويض عادل عن الاستملاك

وتضمنها الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة

القانونية بواقع ٩% تسري بعد مرور شهر من اكتساب الحكم الدرجة القطعية)

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٨/٢٢٨

وتضمنين المدعى عليها كامل الرسوم والمصاريف عن المرحلة الاستئنافية ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة عن المرحلة ذاتها.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يلي:

- ١- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة حيث إنه لا يتناسب وتقرير لجنة المنشئ.
- ٢- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة من حيث الأسعار.
- ٣- أخطأت المحكمة حيث إن المساحة المحسوبة غير دقيقة.
- ٤- إن الخبراء لم يبينوا الأسس التي اعتمدوا عليها في إعداد تقرير الخبرة. .

لهذه الأسباب طلب وكيل الممينة قبول التمييز شكلاً ونقض الحكم المميز

موضوعاً.

## القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعية فضة قاسم العليان العزام أقامت هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق إربد في مواجهة المدعى عليها سلطة المياه يمثلها عطوفة الأمين العام بالإضافة لوظيفته ، عمان.

للمطالبة ببطل التعويض العادل بدل الاستملاك .

قيمة الدعوى : ٥٠٠ دينار (خمسمئة دينار) لغايات دفع الرسوم .

وقائع الدعوى :

أولاً : تملك المدعية حصصاً في قطعة الأرض رقم (٨٠) حوض رقم (٣) سهل

المنشية من أراضي قرية المنشية / أراضي الشونة الشمالية وهي من نوع الميري ومساحتها

(٤١) دونماً و(٧٠٧) أمتار مربعة .

ثانياً : بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١ قامت الجهة المدعى عليها بإعلان رغبتها عن استملاك كامل مساحة القطعة الموصوفة في البند الأول من لائحة الدعوى وذلك بعددي جريدتي الأنباط رقم (٣٤٣١) والغد رقم (٣٧١٠) لغايات محطة وبوستر وتحلية مشروع وادي العرب مشروعاً للنفع العام بالمعنى المقصود في قانون الاستملاك .

ثالثاً : وافق مجلس الوزراء على هذا الاستملاك ونشر قرار الموافقة بعدد الجريدة الرسمية رقم (٥٣٢٠) تاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١ .

رابعاً : طالبت المدعية الجهة المدعى عليها بالتعويض العادل عن بدل استملاك قطعة الأرض موضوع الدعوى وما عليها من أشجار ومنشآت إلا أن الجهة المدعى عليها ممتعة عن ذلك مما استوجب إقامة الدعوى .

وبنتيجة المحاكمة لدى محكمة الدرجة الأولى أصدرت قرارها رقم ٢٠١٥/١٠٠٨ تاريخ ٢٠١٥/٥/٢٢ والمتضمن إلزام المدعى عليها بدفع مبلغ ٣٠٦٢٦ ديناراً و٤١٩ فلساً للمدعية وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٠٠٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٩% تسري بعد مرور شهر من اكتساب الحكم الدرجة القطعية .

لم يلقَ هذا القرار قبولاً من المدعى عليها فطعنت عليه لدى محكمة الاستئناف والتي أصدرت قرارها رقم ٢٠١٥/١٨٢٣١ وجاهياً بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٣ والمتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لم ترتضِ المستأنفة بهذا القرار فطعت عليه لدى محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١٦/١/١٠ للأسباب الواردة بلائحة التمييز .

وبتاريخ ٢٠١٧/٧/٢٤ أصدرت محكمتنا قرارها رقم ٢٠١٦/٤٣٥ والمتضمن:  
وعن الأسباب كافة التي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة المخالف للقانون وأنه مجحف ومغالي فيه .

ف نجد إن المشرع نظم أحكام المقدرين العقاريين بموجب نظام المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم (٨١ لسنة ٢٠٠٤) والتعليمات الصادرة بالاستناد إليه ونصت المادة (٧/أ)، (ب) من هذا النظام على أنه :

( لا يجوز لأي جهة تكليف أي شخص القيام بمهنة التقدير العقاري من غير المقدرين العقاريين المسجلين وفقاً لأحكام هذا النظام) ومن صياغة هذا النص والعبارات التي استعملها المشرع والتي تدل على (عدم الجواز، والوجوب) مما يجعل هذه القاعدة القانونية من القواعد الآمرة والتي لا يجوز للأفراد الاتفاق على مخالفتها وعلى المحكمة تطبيقها من تلقاء ذاتها لأنها تنظم مصالح أساسية في المجتمع وعليه فإن انتخاب خبراء من قبل المحكمة كمقدرين عقاريين من غير المسجلين وفقاً لأحكام النظام يخالف القانون وعليه فإن اعتماد تقريرهم الباطل يعتبر مخالفاً لقاعدة قانونية أمرة وهذا ما ذهب إليه اجتهاد محكمة التمييز في العديد من قراراتها ومنها (قرار تمييز حقوق ٢٠٠٦/٢١٦٢ وقرار تمييز حقوق ٢٠٠٧/٢٥٠٤ وقرار تمييز حقوق ٢٠٠٨/١٧٧٢ وقرار تمييز حقوق ٢٠٠٨/٢٥٦٢ وقرار تمييز حقوق ٢٠٠٨/١٩٦٠ وقرار تمييز حقوق ٢٠٠٨/٣٢٨١ وقرار تمييز حقوق هيئة عامة ٢٠٠٩/٣٢٤ قرار تمييز حقوق ه.ع ٢٠١٦/٦٩٨ تاريخ (٢٠١٦/١/٢٠

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تثبت إن كان الخبراء الذين اعتمد تقريرهم من المقدرين العقاريين المسجلين وفقاً لأحكام المادة (٧) من النظام المشار إليه فيكون قرارها سابقاً لأوانه ومستوجباً النقض.

كما نجد إن محكمة الاستئناف وعندما قررت إجراء الخبرة وقامت المحكمة بانتخاب الخبراء لم يكن بينهم أي مقدر عقاري وكان منهم مهندسين رغم أن الأرض سليخ ولا يوجد عليها أي أبنية أو منشآت تتطلب انتخاب مهندسين وقامت بإفهام الخبراء المهمة الموكولة إليهم لم تفهم الخبراء أن عليهم الاطلاع والاستئناس بسجلات الأساس لدى دائرة الأراضي والاطلاع على سعر الأساس المقدر لقطعة الأرض موضوع الدعوى من قبل دائرة الأراضي تقرير المنشئ للمتر الواحد بمبلغ ٧ دنانير ونجد إن الخبراء قدروا سعر المتر بمبلغ ٤٧ ديناراً وهذا يعتبر من قبيل الفرق الشاسع .

وحيث إن الخبراء لم يطلعوا على سعر الأساس لقطعة الأرض موضوع الدعوى وقاموا بتقدير قيمة المتر المربع لقطعة الأرض دون الاستئناس بسجلات الأساس لدى دائرة الأراضي مما كان يقتضي على محكمة الاستئناف إزاء هذا الأمر تكليف الخبراء بالاطلاع على سجلات الأساس لدى دائرة الأراضي أو إجراء خبرة جديدة (تميز حقوق ه.ع ٢٠١٥/٣٦٢١ فصل ٢٤/٤/٢٠١٦ وتميز حقوق ٢٠١٣/٧٠٦ تاريخ ٢٧/٥/٢٠١٣) وحيث إنها لم تفعل فيكون قرارها مستوجباً النقض.

لذلك ولما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء

المقتضى القانوني .

وبعد النقض والإعادة واتباع النقض أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم ٢٠١٧/١٤٣٢٤ وجاهياً والمتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمنين المستأنفة الرسوم والمصاريف عن هذه المرحلة ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم ترتضِ المستأنفة بهذا القرار وطعنت عليه لدى محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٦ وللأسباب الواردة بلائحة التمييز.

ورداً على أسباب التمييز كافة والتي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة حيث إن تقرير الخبرة لا يتناسب وتقرير لجنة المنشئ وجاء مجرد سرد أرقام ولا يتفق مع الواقع.

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف وبعد أن قررت اتباع قرار النقض ولم تراخ ما تضمنه قرار النقض في الشق الثاني منه وهو تكليف الخبراء بالاطلاع على سجلات الأساس لدى دائرة الأراضي والمساحة.

وحيث إن سعر الأساس وكما هو وارد في تقرير الكشف والموقع من مدير تسجيل أراضي الشونة الشمالية ومندوب سلطة المياه ومدير مالية الأغوار الشمالية والذي بين أن تقدير قيمة المتر المربع في القطعة موضوع الدعوى هو مبلغ (٧) دنانير بينما نجد أن تقدير الخبراء لقيمة المتر المربع في القطعة ذاتها هو (٤٧) ديناراً والذي تم اعتماده من محكمة الاستئناف وحيث إن هناك فرقاً شاسعاً بين ما ورد في تقرير الخبرة المعتمد وما ورد في الكتاب الرسمي الصادر عن موظفين مختصين وحيث إن التفاوت بين التقدير فاحش مما يتطلب التأمل فيه ومعالجته.

وإزاء هذا الواقع والذي يدل على أن هناك خللاً ما في الأسس التي تم فيها التقدير سواء أكان الأمر يتعلق بما ورد في كتاب الكشف المشار إليه أم في تقدير الخبراء وإزالة هذا التساؤل نجد أن المشرع احتاط وهكذا حالات عندما نص في المادة (١٠٨) من قانون

أصول المحاكمات المدنية والتي أجازت (للمحكمة أن تكلف المحامي العام المدني أو أي موظف من موظفي الحكومة أو المؤسسات الرسمية أو العامة بإبراز أي مستند وثيقة متعلقة بالدعوى المنظورة أمامها) وذلك تحقيقاً للعدالة بين الخصوم وكان على محكمة الاستئناف أن تستعمل صلاحياتها القانونية المنصوص عليها في المواد (١٠٠ و ١٨٥/ب و ١٠٨) من القانون ذاته حتى تتوصل إلى حقيقة التقدير العادل وحيث إنها لم تفعل فيكون قرارها والحالة هذه مخالف للقانون مما يتوجب نقضه لورود أسباب الطعن عليه. وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٩ رجب سنة ١٤٣٩ هـ الموافق ٢٧/٣/٢٠١٨ م

برئاسة القاضي  
نائب الرئيس

عضو  
نائب الرئيس

عضو

lawpedia.jo

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / س.ع