محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٨/٥٨

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القــرار

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 محمد متروك العجارمة

وعضوية القضاة السادة

د. عيسى المومني ، محمد البيرودي ، محمد المعايعة ، قاسم قطيش

المميـــــــزة: سلطة إقليم البتراء التنموي السياحي .

وكيلها المحامي حسين الطويسي.

المميـــــز ضـــده: محمد الحسنات.

وكيله المحامي حسام الفاهوم .

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٤ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف معان في الدعوى رقم ٢٠١٧/٨٥٢ تاريخ ٢٠١٧/١٠/٣٠ القاضي: بفسخ القرار المستأنف **الصادر عن محكمة بداية حقوق معان في الدعوى رقم ٢٠١٦/١٠٥ تاريخ ٢٠١٧/٢/١٢ والحكم بالتعويض العادل الذي قدره الخبراء والبالغ (٣٦١٥٦,٢٤٠) ديناراً مع** الرسوم النسبية والمصاريف بواقع ثمانية عشر ألفاً وثمانية وسبعين دينار ومئة وعشرين فلساً مع الرسوم النسبية والمصاريف لكل من المدعيين ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي ورد الاستئناف التبعي المقدم من المدعيين .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١. إن الخبرة التي اعتمدتها المحكمة في هذه القضية مخالفة للأصول والقانون ومبالغ فيها .

٢. إن سعر لجنة المنشئ جاء عادلاً وفق الأصول والقانون ولم يستأنس به الخبراء حسب نص القانون.

٣. إن القرار الذي استند إليه في الحكم قد استند على تقرير الخبراء حيث إن الخبراء لم يبينوا الأسس التي استندوا إليها في رفع السعر عن لحنة المنشئ .

٤. إن الخبراء لم يبينوا أن المشاريع التي تنوي إقامتها المدعى عليها هي خدمية وتخدم الصالح العام وتؤدي إلى رفع قيمة المنطقة بشكل عام .

٥. إن المحكمة لم تعلل أو تسبب قرارها .

٦. إن الخبراء لم يراعوا الأسس التنظيمية ولم يعللوا رفع تقديراتهم بالخبرة عن سعر المنشئ .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

lawpedia.jo

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد أن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعيين:

١-محمد سليمان علي الحسنات.

٢-إبراهيم سليمان علي الحسنات.

أقاما بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٤ الدعوى البدائية الحقوقية رقم ٢٠١٦/١٠٥ لدى محكمة بداية حقوق معان بمواجهة المدعى عليها سلطة إقليم البتراء التنموي السياحي

يمثلها رئيس سلطة إقليم البتراء بالإضافة لوظيفته للمطالبة بالتعويض العادل عن الاستملاك مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (١٠٠٠) دينار.

على سند من القول:

١. يملك المدعيان حصصاً في قطعة الأرض رقم (٧١٥) حوض (٥١) أبوهارون من أراضي وادي موسى.

٢. قامت الجهة المدعى عليها باستملاك كامل قطعة الأرض أعلاه وذلك بموجب إعلان الاستملاك المنشور في عدد جريدتي الرأي رقم (١٦٤٢٢) والغد رقم(٤٠٤٠) تاريخ ٢٠١٥/١١/٨ وتم نشر موافقة مجلس الوزراء على الاستملاك بعدد الجريدة الرسمية رقم (٥٣٧٧) تاريخ ٢٠١٦/١/١٧.

٣. طالب المدعيان الجهة المدعى عليها بالتعويض العادل عن استملاك كامل قطعة الأرض موضوع الدعوى وما عليها من أشجار ومنشآت إلا أنها امتنعت عن ذلك مما استوجب إقامة هذه الدعوى.

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٢ وبنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها رقم ٢٠١٦/١٠٥ المتضمن إلزام الجهة المدعى عليها سلطة إقليم البتراء التنموي السياحي بأن تدفع للمدعيين مبلغ (٤٢١٨٢) ديناراً و (٢٨٠) فلساً كتعويض عن الحصص المستملكة من قطعة الأرض موضوع الدعوى العائدة للمدعيين كل حسب حصته في سند التسجيل مع الرسوم والمصاريف ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية.

لم ترتضِ الجهة المدعى عليها بهذا القرار فطعنت فيه باستئناف أصلي وطعن فيه المدعيان باستئناف تبعي.

نظرت محكمة استئناف معان الاستئناف مرافعة وأجرت الخبرة وبعد استكمال إجراءات التقاضي وبتاريخ ٢٠١٧/١٠/٣٠ أصدرت قرارها رقم ٢٠١٧/٨٥٢ المتضمن فسخ القرار المستأنف والحكم بالتعويض العادل الذي قدره الخبراء والبالغ (٣٦١٥٦) ديناراً و (٢٤٠) فلساً مع الرسوم النسبية والمصاريف بواقع (١٨٠٧٨) ديناراً و (١٢٠) فلساً مع الرسوم النسبية والمصاريف لكل من المدعيين ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي ورد الاستئناف التبعي المقدم من المدعيين.

لم يلقَ القرار الصادر عن محكمة استئناف معان قبولاً من المستأنفة (المدعى عليها) فطعنت فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز.

تبلغ المميز ضده محمد الحسنات لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية.

وعن أسباب التمييز:

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع والسادس والمنصبة جميعها على الطعن بتقرير الخبرة التي أجرتها محكمة الاستئناف واستندت إليها في قضائها حيث إن الخبرة التي اعتمدتها محكمة الاستئناف مخالفة للأصول والقانون ومبالغاً فيها إن تقرير لجنة المنشئ جاء عادلاً وإن الخبراء لم يبينوا الأسس التي استندوا إليها في رفع السعر عن لجنة المنشئ وبأن المشاريع التي تنوي إقامتها المدعى عليها هي خدمية وتخدم الصالح العام وأن الخبراء لم يعللوا رفع تقديراتهم بالخبرة عن سعر المنشأ.

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف أجرت كشف جديداً على قطعة الأرض رقم (٧١٥) حوض (٥١) أبو هارون لوحة رقم (١٧١) بمعرفة ثلاثة خبراء والتي يملك المدعيان حصصاً فيها وبعد إفهام الخبراء المهمة الموكولة إليهم وتحلفوا القسم القانوني قدموا تقريراً حول خبرتهم.

lawpedia.jo

وبالرجوع إلى تقرير الخبرة نجد أن خبراء محكمة الاستئناف بينوا في تقريرهم أن قطعة الأرض موضوع الدعوى هي من أراضي وادي موسى وهي من نوع الملك وخارج حدود التنظيم وتقع ضمن مخيمات سياحية وهي خالية من الأبنية والإنشاءات وتقع على شارع معبد رئيس البتراء الشوبك وهي منظمة حسب مخطط التنظيم حدائق عامة وقريبة من الخدمات ثم قاموا بتقدير قيمة المتر المربع الواحد منها بتاريخ إعلان الاستملاك.

غير أننا نجد ومن الرجوع إلى صورة طبق الأصل عن عدد جريدة الرأي رقم ١٦٤٢٢ تاريخ ٢٠١٥/١١/٨ المنشور بها إعلان الاستملاك لا نجد فيها بأن قطعة الأرض رقم ٧١٥ لوحة ١٧١ والتي يملك المدعيان حصصاً فيها قد وقع عليها استملاك وإنما الوارد في إعلان الاستملاك أن الاستملاك وقع على قطعة الأرض رقم (٧١٥) لوحة (١٦٩) والمملوكة لأشخاص آخرين وهم كل من يحيى هلال عيسى المشاعلة ويونس هلال عيسى المشاعلة ومحمود هلال عيسى المشاعلة وهم غير المدعيين في هذه الدعوى ولبيان الحقيقية فإنه كان يتوجب على محكمة الاستئناف تكليف وكيل المدعيين بمراجعة دائرة الأراضي والمساحة لبيان فيما إذا كانت قطعة الأرض موضوع الدعوى والتي يملك المدعيان حصصاً فيها قد وقع عليها استملاك بالفعل أم لا وبيان سبب عدم ورودها في إعلان الاستملاك في الصحف المحلية على فرض استملاكها .

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تفعل ذلك فيكون قرارها المميز سابقاً لأوانه ومخالفاً للأصول والقانون ومستوجباً النقض لورود هذه الأسباب عليه.

lawpedia.jo

لهذا وبناءً على ما تقدم ودون حاجة للرد على السبب الخامس في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

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

برئاسة القاضي
نائب الرئيس

عضـــو
نائب الرئيس

عضـــو
نائب الرئيس

عضـــو

عضـــو

رئيس الديـوان

دقـق / د.س

lawpedia.jo