

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار  
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد حسن حبوب

وعضوية القضاة السادة

د. مصطفى العساف ، محمد البيرودي ، باسم المبيضين ، حابس العبدالات

المميز : مساعد المحامي العام المدني / إربد .

المميز ضدهم :

١. أنور اكريم محمد الجراروه.
٢. ناصر محمود أحمد الذيابات.
٣. منصور محمود أحمد أبو عليقة .
٤. محمد محمد أحمد إبراهيم.
٥. أحمد عبد الإله عبد الله الذيابات.
٦. عيده صالح موسى الرشدان.
٧. عبد المجيد أحمد محمد أبو عليقة .
٨. محمد عبد الله أحمد الذيابات بصفته ولي أمر ابنه القاصر نزيه.
٩. ناجح أحمد محمد أبو عليقة .
١٠. ماجد أحمد محمد أبو عليقة .
١١. أمجد أحمد محمد أبو عليقة .
١٢. فتحيه أحمد محمد الذيابات.
١٣. فاطمة أحمد محمد أبو عليقة .
١٤. خالد محمود أحمد أبو عليقة .
١٥. هايل عبد الله أحمد الذيابات.

١٦. خالد قاسم محمد أبو عليقة بصفته وكيلًا عن والدته فضه سليمان المبارك أبو زريق بموجب الوكالة العامة رقم ٢٠١٤/٥٨٠ تاريخ ٢٠١٤/٢/١١ .  
وكيلهم جميعاً المحامي عماد جراروة.

بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧ قـدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق إربد في الدعوى رقم ٢٠١٦/٣٠٨٨ بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٨ المتضمن رد الاستئناف الأصلي وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد في الدعوى رقم ٢٠١٥/٥٢١ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٧ القاضي : (بالإزام المدعى عليها وزارة الأشغال العامة والإسكان بأن تدفع للمدعين مبلغ ١٧٣٧٣ ديناراً و ٤٦٠ فلساً كل وفق حصته بسند التسجيل وكما ورد بتقرير الخبرة مع تضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ٨٨٠ ديناراً أتعاب محاماة والفائدة القانونية السنوية ومقدارها ٩% من المبلغ المحكوم به تحسب من تاريخ إقامة الدعوى في ٢٠١٥/٣/٣٠ وحتى السداد التام ) ودون الحكم لأي من الطرفين بأية رسوم أو مصاريف أو مقابل أتعاب المحاماة عن هذه الدرجة من درجات التقاضي لخسارة كل من المستأنفين لاستئنافه .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- ١ - أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى لعدم صحة الخصومة ولعدم الإثبات .
- ٢ - أخطأت المحكمة إذ لم تتحقق من الأساس القانوني الذي تم بموجبه فتح وإعادة إنشاء الطريق موضوع الدعوى فيما إذا كان ناشئاً عن فعل ضار أو عمل مشروع .
- ٣ - إن بيانات المميز ضددهم جاءت خالية مما يثبت بأن الأضرار المزعومة هي أضرار استملاك أو أن الشارع موضوع الدعوى مستملك لأغراض الجهة المميزة وعليه فإن تقدير التعويض يختلف في الفعل الضار عنه في العمل المشروع كالاستملاك .
- ٤ - أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى على اعتبار ان الجواز الشرعي ينافي الضمان ما دام أن وزارة الأشغال تدير مرفقاً عاماً .

٥ - أخطأت محكمة الاستئناف باعتمادها تقرير الخبرة والذي جاء مبالغاً فيه وجزافياً ومجحفاً بحق الخزينة ما دام أن طبيعة الأرض ساهمت في وقوع الضرر ولم يراع الخبراء التحسين جراء فتح الشارع .

٦ - أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لأن المميز ضدهم تملكوا الأرض منقوصة القيمة .

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

### القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إنه :

وبتاريخ ٢٠١٥/٣/٣٠ أقيم المدعون كل من :

١. أنور اكريم محمد الجراروه.
٢. ناصر محمود أحمد الذيابات.
٣. منصور محمود أحمد أبو عليقة .
٤. محمد محمد أحمد إبراهيم.
٥. أحمد عبد الإله عبد الله الذيابات.
٦. عيده صالح موسى الرشدان.
٧. عبد المجيد أحمد محمد أبو عليقة .
٨. محمد عبد الله أحمد الذيابات بصفته ولي أمر ابنه القاصر نزيه.
٩. ناجح أحمد محمد أبو عليقة .
١٠. ماجد أحمد محمد أبو عليقة .
١١. أمجد أحمد محمد أبو عليقة .
١٢. فتحية أحمد محمد الذيابات.
١٣. فاطمة أحمد محمد أبو عليقة .
١٤. خالد محمود أحمد أبو عليقة .
١٥. هايل عبد الله احمد الذيابات.
١٦. خالد قاسم محمد أبو عليقه بصفته وكيلاً عن والدته فضه سليمان المبارك أبو زريق/ وكيلهم جميعاً المحامي عماد علي جراروة.

هذه الدعوى على المدعى عليها وزارة الأشغال العامة والإسكان يمثلها مساعد المحامي العام المدني أو من يمثله قانوناً طالباً إلزام المدعى عليها بالتعويض عن بدل نقصان قيمة الأرض الناتج عن الاستملاك ومقدرين دعواهم لغايات الرسم بمبلغ ألف دينار وقد تلخصت وقائع الدعوى بالتالي :

١ - المدعون يملكون قطعة الأرض رقم ٣ حوض ١١ من أراضي البويضة- الرمثا (بستان البركة) على الشيوخ والتي تبلغ مساحتها ١٥٦ دونماً و ٩٣٠,٥٤٠ متراً مربعاً.

٢ - قامت المدعى عليها باستملاك جزء من قطعة الأرض لفتح وتعبيد وتوسعة طريق إربد- المفرق من ذات القطعة المذكورة في البند الأول وأدى ذلك إلى ارتفاع وانخفاض منسوب قطعة الأرض عن الطريق الذي تم توسعته مما أدى إلى نقصان قيمتها والمنشور في الجريدة الرسمية رقم ٤٩٥٥ بتاريخ ٢٠٠٩/٤/١ والمنشور في جريدتي الأنباط عدد ١٣٤٩ والدستور عدد ١٤٩٢٤ تاريخ ٢٠٠٩/٢/٢.

٣ - طالب المدعون المدعى عليها بدفع التعويض العادل عن بدل نقصان القيمة من ارتفاع وانخفاض منسوب قطعة الأرض الناتج عن الاستملاك إلا أن الجهة المدعى عليها امتنعت عن الدفع.

وبنتيجة المحاكمة لدى محكمة الدرجة الأولى أصدرت قرارها رقم ٢٠١٥/٥٢١ تاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٧ والمتضمن إلزام المدعى عليها بدفع مبلغ ١٧٣٧٣ ديناراً و ٤٦٠ فلساً للمدعين كل وفق حصته في سند التسجيل وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ ٨٨٠ ديناراً أتعاب محاماة والفائدة القانونية ومقدارها ٩% تحسب من تاريخ إقامة الدعوى .

لم ترتض المدعى عليها بهذا القرار فطعت عليه لدى محكمة الاستئناف وقدمت استئنافاً أصلياً كما تقدم المدعون باستئناف تبعي وأصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم ٢٠١٦/٣٠٨٨ تدقيقاً بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٨ والمتضمن رد الاستئنافين الأصلي والتبعي موضوعاً وتأيد القرار المستأنف ودون الحكم لأي من الطرفين بأي رسوم أو مصاريف أو مقابل أتعاب محاماة عن هذه الدرجة من درجات التقاضي لخسارة كل منهما لاستئنافه .

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار فطعن عليه لدى محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧ الذي تبلغ القرار بالتاريخ ذاته .

ورداً على أسباب الطعن :

أولاً : وعن السبب الأول الذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف لعدم رد الدعوى لعدم صحة الخصومة ولعدم الإثبات .

وفي ذلك نجد إن البيانات المقدمة في الدعوى من المميز ضددهم أثبتت الوقائع المدعى بها من حيث قيام وزارة الأشغال العامة والإسكان قامت بتعبيد وتوسعة طريق إربد المفرق من خلال أرض المميز ضددهم والتي يملكونها بموجب سند التسجيل ومن خلال البيانات الأخرى المقدمة في الدعوى فتكون الخصومة قائمة وصحيحة والبيانات المقدمة كافية مما يترتب على ذلك رد هذا السبب .

ثانياً : وعن السبب السادس الذي يقوم على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لأن المميز ضددهم تملكوا الأرض منقوصة القيمة .

وفي ذلك نجد إن الجهة الطاعنة لم تقدم أية بيينة قانونية تثبت ما تدعيه الأمر الذي من هذا الطعن مجرد قول يعوزه الدليل مما يتوجب رده .

ثالثاً : وعن السبب الخامس الذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف باعتمادها تقرير الخبرة الذي جاء مبالغاً فيه وجزافياً ومجحفاً بحق الخزينة ما دام أن طبيعة الأرض ساهمت في وقوع الضرر المزعوم ولم يراع الخبير التحسين جراء فتح الشارع .

وفي ذلك نجد إن تقرير الخبرة الذي اعتمده محكمة الاستئناف جاء مشوباً بعييب في الشكل والموضوع فمن ناحية توصل الخبير في تقريره إلى أن فتح هذا الطريق لم يحسن من قيمة القطع موضوع الدعوى حيث هي في الأصل تقع على هذا الطريق قبل توسعته وإعادة إنشائه وهذا يجافي المنطق السليم فكيف لا يكون لتوسعة الطريق وتصيح بعرض ٦٠ م وهي تربط بين مدينة إربد والمفرق وهل هذه الطريق لم تحسن من قيمة الأراضي المجاورة لها .

كما نجد إن الخبير غالى وبالغ بتقدير الضرر الذي لحق بقطعة الأرض نتيجة انخفاض منسوبها بمعدل ١,٥ م عن منسوب سطح الطريق وبعمق ٣٠ م .

وحيث استقر الاجتهاد القضائي على أن قاضي الموضوع هو خير الخبراء كما يذهب الفكر القانوني وله من الصلاحيات ما نصت عليها المادة ٢/٨٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية والتي تفضي بأن رأي الخبير لا يقيد المحكمة وعليه كان على محكمة الاستئناف أن تجري خبرة جديدة وإفهام الخبراء المهمة الموكولة إليهم مع مراعاة أحكام المادة ٦٦/ج ود من القانون المدني وتقديم تقرير يتلاءم مع واقع الحال ويسعى إلى مساعدة المحكمة في تحقيق العدالة بين الخصوم وحيث إنها لم تفعل فيكون قرارها مخالفاً للقانون (قرار تمييز حقوق هيئة عامة رقم ٢٠١٥/١٥٣٩ تاريخ ٢٠١٦/٢/٢٤) .

وعليها وعند انتخاب الخبراء مراعاة ما استقر عليه الاجتهاد القضائي ومراعاة إن المشرع نظم أحكام المقدرين العقاريين بموجب نظام المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم (٨١ لسنة ٢٠٠٤) والتعليمات الصادرة بالاستناد إليه ونصت المادة (٧/أ وب) 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 الأمرة 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 أمرية 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 وقرار تمييز حقوق هـ.ع ٢٠١٦/٦٩٨ تاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ )

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.

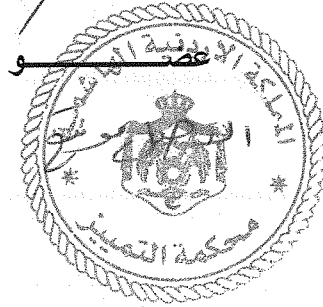
وتأسيساً على ما تقدم ودون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن في هذه المرحلة نقرر نقض القرار وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٢٤ جمادى الأولى سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢١/٢/٢٠١٧ م

برئاسة القاضي نائب الرئيس



عضو  
نائب الرئيس



و

عضو  
نائب الرئيس



عضو



رئيس الديوان

دقق / س . هـ

lawpedia.jo