

الصادر عن 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 البرودي ، باسم المبيضين ، حابس العبدالات

المميز ز: -

مساعِد المحامي العام المدني / إريد.

المميز ضده: -

رائد أحمد خلف بني هاني / وكيله المحامي صالح مهيدات.

بتاريخ ٢٠/١٠/٢٠١٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق إريد في الدعوى رقم (٢٠١٥/١٣٥٤٢) بتاريخ ١٩/١٠/٢٠١٦ والقاضي: بعد اتباع قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم (٢٠١٦/١٠٠٨) بتاريخ ٤/٧/٢٠١٦ رد الاستئناف التبعي موضوعاً وقبول الاستئناف الأصلي وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إريد في الدعوى رقم (٢٠١٥/٣٤٧) بتاريخ ١١/١٠/٢٠١٥ والحكم بإلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ (واحد وعشرين ألفاً وتسعمئة وثمانية وأربعين) ديناراً مع كامل الرسوم والمصاريف بالإضافة إلى مبلغ (ألف وخمسمئة) دينار أتعاب محاماة وفائدة سنوية مقدارها (٩%) تسري بعد مرور شهر من اكتساب الحكم الدرجة القطعية في حال عدم دفع مبلغ.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

أولاً: أخطأت محكمة الاستئناف حيث لم تتبع النقض من حيث الواقع وإنما اتبعته من حيث الشكل فقط.

ثانياً: أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها وكان عليها رد الدعوى لعدم صحة الخصومة وعدم الإثبات.

ثالثاً: أخطأت محكمة الاستئناف بعدم معالجة أسباب الاستئناف بما يتفق وأحكام المادة (١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

رابعاً: أخطأت محكمة الاستئناف إذ قررت باعتماد تقرير الخبرة الذي جاء مبالغاً فيه وجزافاً ومجحفاً بحق الخزينة ولم يراعِ الخبراء أحكام المادة العاشرة من قانون الاستملاك وأن التقرير المعتمد لا يصلح لبناء حكم سليم عليه حيث لم يبين الخبراء الأسس التي اعتمدوا عليها في تقرير خبرتهم.

خامساً: أخطأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة مع أنه جاء مخالفاً للأمر القانونية والواقعية الواردة في المادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية ولا يصلح لبناء حكم سليم عليه.

سادساً: وبالتناوب فقد قضت محكمة الاستئناف بأكثر مما طلبه المميز ضده وبشيء لم يطلبه.

لهذا الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز.

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعي: رائد أحمد خلف بني هاني أقام هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق إربد في مواجهة المدعى عليها : وزارة الأشغال العامة والإسكان يمثلها المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.
موضوع الدعوى: استملاك.

قيمة الدعوى : (٥٠٠) دينار لغايات الرسوم (المدعي مستعد لدفع فرق الرسم).

وقائـع الدعـى: -

١- يملك المدعي قطعة الأرض رقم (١٩٠) حوض رقم (٧) المائلة لوحدة رقم (٢٠) من أراضي قرية تقبل / محافظة إربد والبالغ مساحتها الإجمالية (١٠٨٧.٤٩٠) م^٢، وهي من النوع الملك ومقام عليها أبنية ومنشآت ومغروسة بالأشجار بكافة أنواعها وناجحة عن أعمال التقسيم في بلدية إربد الكبرى من قطعة الأرض رقم (٣) من نفس الحوض والبلدة والتي كانت مساحتها قبل خضوعها لأعمال التقسيم (٥١٤١٧) م^٢.

٢- بتاريخ ٢٠٠٥/٧/١٩ قامت الجهة المدعى عليها بإعلان رغبتها من استملاك ما مساحته (١٧٩٩٣.٥٥٠) م^٢ من قطعة الأرض رقم (٣) حوض رقم (٧) المائلة من أراضي قرية تقبل لأغراضها وذلك لغايات طريق إربد الدائري- الجزء الثاني مشروعاً للنفع العام بالمعنى المقصود في قانون الاستملاك وتم نشر إعلان الرغبة عن هذا الاستملاك بعددي جريدتي الرأي رقم (١٢٧٢٠) والديار رقم (٣٩٧) ووافق مجلس الوزراء على هذا الاستملاك وتم نشر قراره بالموافقة بعدد الجريدة الرسمية رقم (٤٧٢٦) تاريخ ٢٠٠٥/١١/١.

٣- إن المساحة الأصلية لقطعة الأرض رقم (٣) فإن خضوعها لأعمال التقسيم هي (٥١٤١٧) م^٢ وإن مساحة الربع القانوني لها هي (١٢٨٥٤.٢٥) م^٢ وإن مجموع المساحة المستملكة منها لأغراض الجهة المدعى عليها في الاستملاك المذكور في البند الثاني أعلاه هي (١٧٩٩٣.٥٥٠) م^٢ والمنزلة من مساحة هذه القطعة بموجب أمر تعديل المساحة رقم (٢٠٠٨/١٠٣٥) والتي أصبحت مساحتها بموجبه (٣٣٤٢٣) م^٢ وعليه وحيث تم استنفاد مساحة الربع القانوني المجاني من مساحة القطعة رقم (٣) فإن أي استملاك يقع على القطع الناتجة عنها ومنها قطعة الأرض رقم (١٩٠) والتي اختص بها المدعي في هذه الدعوى واجب التعويض عنه بالكامل لاستنفاد مساحة الربع القانوني مسبقاً من مساحة القطعة رقم (٣) من الحوض نفسه والبلدة.

٤- بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٧ قامت الجهة المدعى عليها بإعلان رغبتها عن استملاك ما مساحته (٣٥٤) م^٢ من قطعة الأرض رقم (١٩٠) موضوع هذه الدعوى والتي آلت إلى المدعي عن طريق التقسيم من القطعة رقم (٣) وذلك لغايات طريق إربد الدائري - الاستملاك الإضافي مشروعاً للنفع العام بالمعنى المقصود في قانون الاستملاك وتم نشر إعلان الرغبة عن هذا

الاستملاك بعددي جريدتي الرأي رقم (١٥٨٨٠) والديار رقم (٣٠٨٧) ووافق مجلس الوزراء على هذا الاستملاك وتم نشر قراره بالموافقة بعدد الجريدة الرسمية رقم (٥٢٩١) بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٦ م.

٥- أبطل هذا الاستملاك الواقع على القطعة رقم (١٩٠) موضوع هذه الدعوى النفع بما تبقى من مساحتها وحيث إن الجهة المدعى عليها لم تدفع التعويض العادل عن هذا الاستملاك فقد أقيمت الدعوى لدى محكماتكم صاحبة الصلاحية والاختصاص.

وبنتيجة المحاكمة لدى محكمة الدرجة الأولى أصدرت قرارها رقم (٢٠١٥/٣٤٧) بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١١ والمتضمن إلزام المدعى عليها بدفع مبلغ (٢٣٠١٠) دنانير للمدعي وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع (٩%) تحسب بعد مرور شهر من اكتساب الحكم الدرجة القطعية.

لم يرتض أطراف الدعوى بهذا القرار فطعن فيه مساعد المحامي العام المدني لدى محكمة الاستئناف وقدم استئنافاً أصلياً كما قدم المدعي استئنافاً تبعياً وأصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم (٢٠١٥/١٨٢٥٥) وجاهياً بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٤ والمتضمن :-
١- رد الاستئناف التبعي موضوعاً.

٢- قبول الاستئناف الأصلي وفسخ القرار المستأنف والحكم على المدعى عليها بدفع مبلغ (٢١٩٤٨) ديناراً وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠٠) دينار أتعاب محاماة عن مرحلتين التقاضي والفائدة القانونية بواقع (٩%) تسري بعد مرور شهر من اكتساب الحكم الدرجة القطعية.

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار فطعن فيه لدى محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٦ للأسباب الواردة بلاتحة التمييز.

وبتاريخ ٢٠١٦/٧/٤ أصدرت محكمتنا قرارها رقم (٢٠١٦/١٠٠٨) والمتضمن :-
((ورداً على أسباب التمييز :-

أولاً : وعن السبب الأول الذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها وعدم رد الدعوى لعدم صحة الخصومة وعدم الإثبات.

وفي ذلك نجد إن البيانات المقدمة في الدعوى من المميز ضده أثبتت الوقائع المدعى بها من حيث قيام وزارة الأشغال العامة والإسكان باستملاك مساحات من قطعة الأرض المملوكة للمميز ضده وهذا ثابت من خلال سند التسجيل والأوراق المقدمة في الدعوى الأخرى.

وعليه فإن الخصومة قائمة وصحيحة والبيانات المقدمة كافية مما يترتب على ذلك رد هذا السبب.

ثانياً: وعن السبب الثالث والذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف عندما قررت اعتماد تقرير الخبرة الذي جاء مبالغاً فيه وجزافياً ولم يراعِ الخبراء أحكام المادة (١٠) من قانون الاستملاك.

وفي ذلك نجد إن الخبراء وعندما أعدوا تقرير الخبرة لم يبينوا ما إذا كان هناك استملاكات سابقة على قطعة الأرض موضوع الدعوى أو القطعة الأم التي أفرزت منها قطعة الأرض موضوع الدعوى وما إذا كانت هذه الاستملاكات قد استنفذت الربع القانوني أم لا وكان على الخبراء مراعاة ذلك وحيث إن تقرير الخبرة جاء خالياً من هذه البيانات فيكون اعتماده من قبل محكمة الاستئناف في غير محله وهذا السبب يرد عليه مما يتوجب نقض قرارها.

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

ويعدّ النقض والإعادة واتباع النقض أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم

(٢٠١٥/١٣٥٤٢) وجاهياً بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٩ والمتضمن :-

قبول الاستئناف الأصلي موضوعاً وفسخ القرار المستأنف والحكم بالزام المدعى عليها بدفع مبلغ (٢١٩٤٨) ديناراً مع كامل الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠٠) دينار أتعاب عن هاتين المرحلتين والفائدة القانونية.

لم يلقَ هذا القرار قبولاً من مساعد المحامي العام المدني فطعن عليه لدى محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ ولأسباب الواردة بلاتحة التمييز.

ورداً على أسباب الطعن:-

أولاً: وعن السبب الثاني والذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لعدم صحة الخصومة وعدم الإثبات.

وفي ذلك نجد إن محكمتنا وفي القرار السابق المشار إليه تصدت لهذا الطعن وعالجته وعليه فإن معاودة طرحه في هذه المرحلة غير مجدٍ الأمر الذي يتوجب الالتفات عنه ورده.

ثانياً: وعن السببين الرابع والخامس واللذين ينصبان على تخطئة محكمة الاستئناف

باعتتماد 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) و (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 هـ.ع ٢٠١٦/٦٩٨ تاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ وقرار 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).

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 للرد على باقي أسباب الطعن في هذه المرحلة
نقرر نقض القرار وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٢ ذي القعدة سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٥/٧/٢٠١٧م

برئاسة القاضي


عضو

عضو

نائب الرئيس

نائب الرئيس

نائب الرئيس



عضو

عضو

نائب الرئيس

عضو

رئيس الديوان

دق

س.أ

lawpedia.jo

