محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٦/٤٠٢١

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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

محمود البطوش ، محمد البيرودي ، باسم المبيضين ، حابس العبداللات

المميـــز : مساعد المحامي العام المدني / إربد .

المميـــز ضدهما : ١ – معن خلف محمد التل .

٢ – محمد خلف محمد التل .

وكيلهما المحامي محمد الشرع .

بتاريخ ٢٠١٦/١١/٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق إربد في الدعوى رقم ٢٠١٦/١٠٥٠٠ بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣١ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد في الدعوى رقم ٢٠١٥/١٥٠٣ بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧ المتضمن : (إلزام المدعى عليها دائرة الشؤون الفلسطينية بمنع معارضتها بحصص المدعيين بقطعتي الأرض الأولى رقم ١٣٦ والثانية رقم ١٣٧ من الحوض رقم ٤ اسم الحوض وراء التل اللوحة رقم ٤ من أراضي إربد وإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ مئتين وخمسة عشر ألفاً وستمئة وعشرة دنانير وسبعمئة وثمانين فلساً للمدعيين (٢١٥٦١٠ دنانير و٧٨٠ فلساً) كل وفق حصته بسند التسجيل ويشمل هذا المبلغ حصصهما من بدل أجر المثل لقطعتي الأرض موضوع الدعوى عن الفترة من ٢٠١٢/١١/٨ إلى ٢٠١٥/١١/٨ وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية السنوية على هذا المبلغ وبواقع ٩% سنوياً تحسب من تاريخ إقامة الدعوى في ٢٠١٥/١١/٨ وحتى السداد التام) وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف عن هذه المرحلة ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

lawpedia.jo

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

أولاً : أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها وكان عليها رد الدعوى لعـــدم صـــحة الخصومة وعدم الإثبات ٠

ثانياً : وبالتناوب فقد قضت محكمة الاستئناف بمنع المعارضة وإعادة الحال إلى ما كانـــت عليه وفي حال التعذر تأدية تكاليف إعادة الحال دون أن تبين في قرارهـــا مقـــدار تلـــك التكاليف أي تكاليف إعادة الحال مما يجعل قرارها غامضاً ومبهماً من هذه الناحية ٠

ثالثاً : إن تقدير الخبرة المعتمد من قبل المحكمة جاء مخالفاً للأمور القانونيـــة والواقعيـــة الواردة في المادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية ولا يصلح لبنـــاء حكـــم ســـليم عليه٠

رابعاً : أخطأت محكمة الاستئناف بعدم معالجة أسباب الاستئناف بما يتفق وأحكام المـــادة ١٦٠ من قانون أصول المحاكمات المدنية ٠

لهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً ٠

lawpedia.jo

القـــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعيين :

١ – معن خلف محمد التل.

٢ – محمد خلف محمد التل ٠

قد أقاما بتاريخ ٢٠١٥/١١/٨ الدعوى رقم ٢٠١٥/١٥٠٣ لدى محكمة بداية حقوق إربد ضد المدعى عليها دائرة الشؤون الفلسطينية يمثلها المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

موضوعها : منع معارضة والمطالبة ببدل العطل والضرر ونقصان القيمة وبدل أجر المثل وبإعادة الحال لما كان عليه وتكاليف إعادة الحال مقدرين دعواهما بقيمة ٧١٠٠ دينار لغايات دفع الرسم **على سند من القول :**

أولاً : يملك المدعيان حصصاً على الشيوع مع آخرين في قطعتي الأرض ذوات الأرقام ١٣٦ و١٣٧ من الحوض رقم (٤) وراء التل اللوحة رقم (٤) من أراضي إربد.

ثانياً : قامت المدعى عليها بدون وجه حق أو مسوغ قانوني ومنذ فترة طويلة جداً بوضع يدها على قطعتي الأرض موضوع الدعوى وخصصتها مخيماً للنازحين (مخيم إربد) وقامت بإنشاء وحدات سكنية عليها ومحلات تجارية وطرق وممرات ومدارس وإنشاء شبكة مياه وصرف صحي وإنشاء مقابر فيها مما حرم المدعيين من الانتفاع بملكية ومنفعة قطعة الأرض موضوع الدعوى واستغلالها وأنقص من قيمتها.

ثالثاً : طالب المدعيان المدعى عليها بمنع معارضتهما بقطعة الأرض موضوع الدعوى وببدل نقصان القيمة وبدل أجر المثل وبإعادة الحال لما كان عليه إلا أنها ممتنعة عن ذلك دون وجه حق أو مسوغ قانوني مما استوجب إقامة هذه الدعوى.

وبنتيجة المحاكمة أمام محكمة الدرجة الأولى أصدرت بتاريخ ٢٠١٦/٤/١٧ قرارها المتضمن إلزام المدعى عليها دائرة الشؤون الفلسطينية بمنع معارضتها بحصص المدعيين بقطعتي الأرض الأول رقم ١٣٦ والثانية رقم ١٣٧ من الحوض رقم (٤) حوض وراء التل اللوحة رقم (٤) من أراضي إربد وإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ ٢١٥٦١٠ دنانير و٧٨٠ فلساً للمدعيين كل وفق حصته بسند التسجيل ويشمل هذا المبلغ حصصهما من بدل أجر المثل لقطعتي الأرض موضوع الدعوى عن الفترة من ٢٠١٢/١١/٨ إلى ٢٠١٥/١١/٨ وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية السنوية عن هذا المبلغ بواقع ٩% سنوياً تحسب من تاريخ إقامة الدعوى في ٢٠١٥/١١/٨ وحتى السداد التام .

لم ترتضِ المدعى عليها بهذا القرار فطعنت فيه لدى محكمة استئناف حقوق إربد كما وطعن فيه المدعيان بلائحة استئناف تبعي وفي جلسة ٢٠١٤/١٠/٣١ قررت المحكمة إسقاط الاستئناف التبعي بناء على طلب وكيل المدعيين (المستأنفين تبعياً) وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣١ الحكم رقم ٢٠١٦/١٠٥٠٠ وجاهياً والمتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف فيما يتعلق بمبلغ بأجر المثل فقط كون وكيل المدعيين حصر مطالبته بذلك وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف عن هذه المرحلة ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

لم يرتضِ مساعد المحامي العام المدني / إربد بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٦/١١/٨ .

lawpedia.jo

ورداً على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول الذي يخطئ فيه الطاعن المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها وكـــان عليها رد الدعوى لعدم صحة الخصومة والإثبات .

وفي الرد على ذلك نجد من الثابت من خلال البينات الخطية المقدمة في الدعاوى نجـــد إن المدعيين يملكا حصصاً على الشيوع قطعتي الأرض موضوع الدعوى مع آخـــرين وأن المدعى عليها تضع يدها على هاتين القطعتين بدون سند قانوني وتفـــوت علـــى المـــدعيين الانتفاع بحصصهما وبالتالي فإن الخصومة متوفرة وأثبت المدعيان دعواهما مما يتعين معه رد هذا السبب .

وعن السبب الثالث الذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة المخالف للأمور القانونية والواقعية الواردة في المادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

ورداً على ذلك نجد 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 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 آمرة 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 هيئة عامة رقم ٢٠١٦/٦٩٨ فصل ٢٠١٦/١٠/٢٠)

lawpedia.jo

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

لهذا وتأسيساً على ما تقدم ودون التعرض للسبب الثاني من أسباب الطعن فـــي هـــذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتـــضى القانوني .

قـــراراً صدر بتاريخ ١٠ جمادى الأولى ســـنة ١٤٣٨ هـــ المـــوافق ٢٠١٧/٢/٧م

عضـــــــــو **عضـــــــــو** **برئاسة القاضي نائب الرئيس**

نائب الرئيس **نائب الرئيس**

عضـــــــــو **عضـــــــــو**

رئيس الديـــــوان

دقـــــــق / س٠هـ

lawpedia.jo