

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/٤٠٢٥

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 أحمد المومني

وعضوية القضاة السادة

محمد ظلال الحمصي، د. مصطفى العساف، داود طيبة، محمد إرشيدات

المميز: مجنس أمانة عمان الكبرى
وكيله المحامي أسامة الأزيادة

المميز ضدها: صاحب محي حسن الحاج حسن
وكيله المحامي خالد المومني

بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان
في القضية الحقوقية رقم ٢٠١٦/١٦٥٧٦ فصل ٢٠١٦/٧/١٧ المتضمن رد الاستئناف الأصلي
والتبعية موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية عمان في القضية الحقوقية رقم
٢٠١٥/٣١٥ فصل ٢٠١٥/١٢/١٥ القاضي (بالزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ
٤٨٤٠٦٨ ديناراً وتضمن المدعى عليها بالرسوم والمصاريف ومبلغ ١٠٠٠ دينار أتعاب محاماة
والفائدة القانونية على أن يبدأ سريانها بعد شهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى
السداد التام) وتضمن المستأنفة أصلياً الرسوم والمصاريف والنفقات ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب
محاماة عن هذه المرحلة وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

- أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان حيث خالفت تطبيق القانون وتفسيره بإصدارها القرار
المميز واعتمادها لتقرير الخبرة حيث تلاحظ محكمتمكم أن الخبراء قد خالفوا المهمة الموكولة

اليهم ولم يقوموا بالاطلاع على تقرير لجنة المنشئ ولم يأخذوا به نهائياً إذ أن تقرير لجنة المنشئ قد جاء بأن سعر المتر ١٨ ديناراً مما يؤكد مخالفة الخبراء للقانون والأصول وابتعادهم كل البعد عن الواقع الحقيقي لسعر المتر في منطقة بدر إذ قدروا سعر المتر ٦٠٠ ديناراً.

٢. أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان حيث خالفت تطبيق القانون وتفسيره بإصدارها القرار المميز واعتمادها لتقرير الخبرة حيث تلاحظ محكماتكم أن تقرير الخبرة مخالف للقانون والأصول حيث جاء مجحفاً ومغالي ومبالغاً فيه ولا يعكس واقع سعر المتر المربع للأرض محل الخبرة في عام ٢٠١٢ وذلك نتيجة لعدم مراعاة الأسس الواجب اتباعها في المادة ١٠/و والمادة ١٠/ز من قانون الاستملاك .

٣. أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان حيث خالفت تطبيق القانون وتفسيره بإصدارها القرار المميز واعتمادها لتقرير الخبرة حيث تلاحظ محكماتكم أن تقرير الخبرة قد جاء مجحفاً بحق المستأنف حيث إن الخبراء وبتقرير خبرتهم وعلى الصفحة الثالثة الفقرة الأولى قد حسبوا الشوارع الرضائية ضمن مساحة الأرض وبالتالي ضمن الربع القانوني للأرض موضوع الدعوى مما يؤكد مخالفتهم للمادة العاشرة من قانون الاستملاك وعدم صحة التقرير (مع عدم التسليم بوجود أية زيادة على الربع القانوني).

٤. وبالتناوب، أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان حيث خالفت تطبيق القانون وتفسيره بإصدارها القرار المميز واعتمادها لتقرير الخبرة حيث تلاحظ محكماتكم أن الخبراء وفي تقرير خبرتهم قد اعتمدوا على مخططات تنظيمية ومخططات موقع ومخططات طبوغرافية مؤرخة بعام ٢٠١٥ مما يؤكد مخالفتهم الصريحة لأحكام قانون الاستملاك ومخالفتهم للمهمة الموكولة إليهم من قبل المحكمة ، إذ كان من الواجب إعداد التقرير بناءً على مخططات بنفس تاريخ الاستملاك.

لهذه الأسباب طُلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إنه وبتاريخ ٢٠١٥/٢/٣ أقامت المدعية مها صبحي حسن الحاج حسن هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليه مجلس أمانة عمان

الكبرى يمثلها أمين عمان بالإضافة لوظيفته للمطالبة ببديل التعويض العادل (استملاك) قيمتها ألف دينار لغايات الرسوم .

وقد أسست المدعية دعواها على الوقائع التالية :

- ١- تملك المدعية كامل مساحه قطع الأراضي ذوات الأرقام ١١٣٧ ومساحتها دونمان وأربعمئة وعشره أمتار مربعة وهي نوع ملك ١١٣٦ ومساحتها دونم وسبعمئة وأربعة وأربعين متراً وهي نوع ملك و ١١٣٨ ومساحتها دونم وتسعة وسبعين متراً مربعاً وجميعها من الحوض رقم ٤٠ حجره الشمالي من أراضي عمان.
- ٢- قامت الجهة المدعى عليها بتنظيم وترسيم عده شوارع اخترقت قطع الأراضي أعلاه .
- ٣- تم حساب المساحة المقتطعة من القطعة الأصلية الأم رقم (١٣٩) حوض (٤٠) حجره الشمالي من أراضي عمان بموجب كتاب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة رقم (١٦٥٧٦/٣/١٣) تاريخ ٢٠٠٣/٦/١٩ ثم أفرزت القطعة (١٣٩) إلى القطع رقم (١٤٠) - (٢٢٩) وشوارع ثم أفرزت القطعة رقم (٢٢٤) من نفس الحوض إلى القطع (١١٣٦) - (١١٣٧-١١٣٨) وشوارع بموجب بيان التغير رقم (٢٠١٥/١٢).
- ٤- تم تصديق جميع الشوارع التنظيمية المخترقة للقطعة الأصلية الأم بموجب قرار اللجنة اللوائية للتنظيم والأبنية في أمانة عمان الكبرى رقم (٩٧١) تاريخ ٢٠٠٥/١٢/٤ وتم نشر ذلك بالجريدة الرسمية بالعدد رقم (٤٧٤١) تاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٦.
- ٥- طالبت المدعية المدعى عليها بدفع بدل التعويض العادل عن المساحة الزائدة على الربع القانوني بجميع مراحل انتقال قطعة الأرض الأصلية الأم وحتى استقرت على القطع ذوات الأرقام (١١٣٦-١١٣٧-١١٣٨) وجميعها من الحوض رقم (٤٠) حجره الشمالي من أراضي عمان والتي آلت إليها عن طريق الإرث إلا أنها تمنعت الأمر الذي استوجب إقامة هذه الدعوى .

وبنتيجة المحاكمة لدى محكمة الدرجة الأولى أصدرت قرارها رقم ٢٠١٥/٣١٥ تاريخ ٢٠١٥/١٢/١٥ والمتضمن إلزام المدعى عليها بأن تدفع مبلغ (٤٨٤٠٦٨) ديناراً وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية .

لم يلق هذا القرار قبولاً من طرفي الدعوى فطعن عليه المدعى عليه باستئناف أصلي كما تقدمت المدعية باستئناف تبعي لدى محكمة الاستئناف والتي أصدرت قرارها رقم ٢٠١٦/١٦٥٧٦

وجاهياً اعتبارياً بحق المستأنف أصلياً والمتضمن رد الاستئناف الأصلي والتبعية موضوعاً وتأيد القرار المستأنف وتضمن المستأنفة أصلياً الرسوم والمصاريف والنفقات ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم يرتض المستأنف أصلياً بهذا القرار الذي تبلغه بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣ وطعن عليه لدى محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٥ وللأسباب الواردة بلائحته.

ورداً على أسباب التمييز :

وعن الأسباب كافة والتي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة المخالف للقانون وأنه مجحف ومغالي فيه .

فنجد إن المشرع نظم أحكام المقدرين العقاريين بموجب نظام المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم (٨١ لسنة ٢٠٠٤) والتعليقات 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 وقرار تمييز حقوق هيئة عامة رقم ٢٠١٦/٦٩٨ فصل ٢٠/١٠/٢٠)

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.

كما نجد إن محكمة الاستئناف وعندما قررت إجراء الخبرة وقامت بإفهام الخبراء المهمة الموكولة اليهم لم تفهم الخبراء أن عليهم الاستئناس بسجلات الأساس لدى دائرة الأراضي والاطلاع على سعر الأساس المقدر لقطعة الأرض موضوع الدعوى.

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 ٢٠١٣/٥/٢٧) وحيث إنها لم تفعل فيكون قرارها مستوجباً النقض.

وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

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

برئاسة القاضي

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

رئيس الديوان

دقق / ف ع