

الصادر من 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

يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش ، محمد البيرودي

المميز ز: مجلس أمانة عمان الكبرى.

وكيله المحامي/ علي أحمد العواملة.

المميز ضده: عمر صبحي حسن "الحاج حسن".

وكيلاه المحاميان/ حسان المومني وخالد المومني.

بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٦/١٦٦٧١ تاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٦ المتضمن رد الاستئناف الأصلي والتبعي المقدم للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٥/٨٩٣ تاريخ ٢٠١٦/١/٣١ القاضي بإلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي مبلغ ١٠,٦٠٠ دينار و تضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٠٠٠ دينار بدل أتعاب محاماة والفائدة القانونية بعد شهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى السداد التام وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة لوكيل المدعي عن هذه المرحلة .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة حيث تقدم الخبراء ما يثبت أنه مجاز في أعمال التقدير العقاري خلافاً لمتطلبات نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم ٨١ لسنة ٢٠٠٤.

٢- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة وبعدم دعوة الخبراء للمناقشة حيث إن المساحة المطالب بالتعويض عنها يجب توزيعها على جميع القطع المفرزة من القطعة الأصل ولا تنحصر بالقطعة ١١٣٥ موضوع الدعوى.

٣- أخطأت المحكمة حيث لم تراعى أن الشوارع المفرزة هي شوارع رضائية والثابت قانوناً أن الشوارع المفرزة رضاءً لا تعتبر شوارع تنظيمية ولا يجري حساب مساحتها لغايات احتساب الربع القانوني لأنها بمثابة التبرع.

٤- أخطأت المحكمة باعتمادها تقرير الخبرة لما اعتوره من مخالفات قانونية وفنية ومساحية جسيمة.

٥- وبالتناوب فإن العبرة بالصفة التنظيمية التي كان عليها العقار بتاريخ الاستملاك ولا يجوز بأي حال أن يتم التقدير بالاستناد إلى مخطط الموقع التنظيمي الصادر بعد تنظيم أو تغيير صفة استعمال قطعة الأرض لأن سعر المتر المربع قبل وقوع التنظيم يختلف عن سعر المتر المربع بعد التنظيم بزيادة الأخير.

٦- أخطأت محكمة البداية بالنتيجة التي انتهت إليها وقولها أن الخبير قد راعى أحكام المادة العاشرة من قانون الاستملاك حيث جاءت الإشارة إلى المادة العاشرة من قانون الاستملاك في تقرير الخبرة إشارة شكلية لا موضوعية.

٧- خالفت المحكمة الخبراء لنص المادة ١٣ من قانون الاستملاك فيما يتعلق بتاريخ تقدير التعويض حيث تم تقدير التعويض بتاريخ ٢٠١٦/١/١٦ وهو تاريخ نشر الجريدة الرسمية وليس تاريخ التصديق على المخطط.

٨- أشار إلى أن الخبراء إلى إطلاعهم على تقرير لجنة المنشأ وأنهم راعوا ما جاء فيه وذلك قرار مجلس التنظيم الأعلى رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٩٤ وهذه مخالفة جسمية حيث الاستملاك يتعلق باقتطاع تنظيمي ولا يوجد في ملف الدعوى تقرير للجنة المنشأ فكيف للخبراء أن يطلعوا عليه هذا من جهة ومن جهة أخرى لا علاقة لقرار مجلس التنظيم الأعلى رقم ٤٥٢ هذه بموضوع الدعوى من حيث المبدأ.

٩- أخطأت محكمة الاستئناف بالحكم المستأنف تبعياً ببطلان أتعاب المحاماة عن مرحلة الاستئناف بواقع ٥٠٠ دينار حيث لا موجب قانوناً ولا سند لذلك طالما أن المستأنف تبعياً خسر استئنافه أيضاً.

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

القرار

بالتدقيق في أوراق الدعوى والمداولة قانوناً نجد إن المدعي: عمر صبحي حسن الحاج حسن وكيلاه المحاميان حسان المومني و خالد المومني.

قد تقدم بهذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليها مجلس أمانة عمان الكبرى يمثلها أمين عمان بالإضافة لوظيفته و/أو من يمثلها قانوناً:-

وقد أسس الدعوى على الوقائع التالية:-

١. يملك المدعي كامل مساحة قطعة الأرض رقم ١١٣٥ حوض رقم ٤٠ جرة الشمالي من أراضي عمان ومساحتها ٦ دونمات و ٨٢٧ متر مربع وهي نوع ملك.

٢. تم احتساب المساحة الزائدة عن الربع القانوني للقطعة أعلاه بموجب كتاب مدير تسجيل أراضي عمان رقم ٢٨٩/٢٤/١ تاريخ ٢٠٠٥/١/٢٦ يبين بان المساحة الزائدة عن الربع

القانوني والمفرزة من أصل القطعة رقم (١) من نفس الحوض وتم إفرازها إلى القطع ١٢٢ و١٢٣ من نفس الحوض وبعد معاملة توحيد على القطع ١٢٣ ، ٩ بموجب بيان التغيير رقم ٩٢/٤١٦ أصبحت تحمل الرقم ١٣٩ ثم أفرزت إلى القطع (١٤٠-٢٢٩) وشوارع ثم أفرزت القطعة رقم ٢٢٩ إلى القطعة رقم ٧٠٩ وشوارع وأفرزت القطعة ٧٠٩ وشوارع بموجب بيان التغيير رقم ٢٠١٤/٧٤٩ حيث بلغت مساحة الشوارع المقنطرة ١٧٦ متر مربع زيادة عن الربع القانوني من كامل المساحة والبالغة ٧ دونمات وثلاثة أمتار بموجب بيان التغيير.

٣. 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 ١٦/كانون الثاني/٢٠٠٦.

٤. طالب المدعي المدعى عليها بدفع بدل التعويض العادل عن المساحة الزائدة عن الربع القانوني بجميع مراحل انتقال قطعة الأرض الأصلية الأم وحتى استقرت على القطعة رقم ١١٣٥ حوض رقم (٤٠) جكرة الشمالي من أراضي عمان والتي آلت إليه عن طريق الإرث إلا أنها تمنعت الأمر الذي استوجب إقامة هذه الدعوى.

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البيّنات والمرافعات أصدرت محكمة بداية حقوق عان قرار حكمها بالدعوى رقم ٢٠١٥/٨٩٣ المؤرخ في ٢٠١٦/١/٣١ قضت فيه بإلزام المدعى عليه بان يدفع للمدعي مبلغ ١٠٥٦٠٠ دينار مئة وخمسة آلاف دينار والرسوم والمصاريف ومبلغ ١٠٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية تسري بعد شهر من اكتساب الحكم الدرجة القطعية وحتى السداد التام.

لم يرتض المدعى عليه مجلس أمانة عمان الكبرى بقرار الحكم الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان بالدعوى رقم ٢٠١٥/٨٩٣ المشار إليه أعلاه فطعننت فيه استئنافاً كما تقدم المدعي عمر صبحي الحاج حسن بلائحة استئناف تبعي للطعن بالقرار المشار إليه.

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البيّنات والمرافعات أصدرت محكمة استئناف عمان قرار حكمها بالدعوى رقم ٢٠١٦/١٦٦٧١ المؤرخ في ٢٦/١٠/٢٠١٦ قضت فيه برد الاستئنافين الأصلي والتبعي وتضمنين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة لوكيل المدعي عن هذه المرحلة.

لم يرتض المدعى عليه مجلس أمانة عمان الكبرى بقرار محكمة استئناف عمان بالدعوى رقم ٢٠١٦/١٦٦٧١ المشار إليه أعلاه فطعن فيه تمييزاً ضمن المدة القانونية يطلب نقضه للأسباب الواردة بلائحة الطعن.

ومن الأسباب الأولى والثاني والثالث والرابع والخامس والسادس والسابع والثامن من أسباب الطعن التي تقوم على تخطئة محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة لعدم التأكد فيما إذا كان الخبراء مسجلين وفق أحكام النظام رقم ٨١ لسنة ٢٠٠٤ والتبعي على التقرير بأنه مخالف للأصول والقانون ولم يكن التقدير بتاريخ تصديق التنظيم.

وفي ذلك نجد إن الخبرة بينة وفق أحكام المادة ٦/٢ من قانون البيّنات وأن قبول البينة أو رفضها واعتماد التقرير من المسائل الواقعية التي تستقل بها محكمة الموضوع دون رقابة عليها في ذلك من محكمة التمييز ما لم يكن هناك مخالفة للقانون أو يكون التقرير مشوباً بالغموض.

من الرجوع لأوراق الدعوى تبين أن محكمة الاستئناف قد قامت بإجراء كشف وخبرة تحت إشرافها من قبل ثلاثة خبراء هم كل من طارق الهنداوي وسالم النسور والمساح زياد مريان وقدموا تقريراً خطياً يقع على ثلاث صفحات ضم إلى الملف.

ومن الاطلاع على أوراق الدعوى تبين أن محكمة الاستئناف قامت بانتخاب الخبراء واعتمدت تقرير الخبرة دون أن تثبت فيما إذا كان الخبراء الذين اعتمدت تقريرهم مسجلين وفقاً لأحكام المادة ٧ من نظام تسجيل المقدرين العقاريين رقم ٨١ لسنة ٢٠٠٤ وتعديلاته حث استقر قضاء

محكمة التمييز على أنه في حال انتخاب خبراء من غير المسجلين كمقدرين عقاريين فإن تقريرهم يعتبر باطلاً الأمر الذي يجعل قرار محكمة استئناف عمان سابق لأوانه.

يضاف إلى ذلك أن تقرير الخبراء جاء بصورة عامة ومبهمة وغير واضح حيث لم يبين الخبراء كيف توصلوا إلى المساحة المقدر التعويض عنها مما يجعل تقرير الخبرة مشوب بالغموض المنشور في الجريدة الرسمية رغم أنه في مثل هذه الحالة ولم يبنوا إذا كان هذا التاريخ هو التاريخ ذاته تاريخ تصديق المخطط التنظيمي أم لا مما يجعل التقرير مخالفاً للقانون الأمر الذي يبني عليه أن قرار محكمة استئناف عمان مبني على بيئة غير قانونية ومستوجب النقض لورود أسباب الطعن عليه.

لهذا وتأسيساً ما تقدم ودونما حاجة للرد على باقي أسباب الطعن نقرر قبول الطعن التمييزي ونقض القرار المطعون فيه وإعادة أوراق الدعوى إلى مصدرها للسير بالدعوى وفق ما بيناه وإجراء المقتضى.

قراراً صدر بتاريخ ٢٠ ربيع الآخر سنة ١٤٣٨هـ الموافق ٢٠١٧/١/١٩م

بمناشئة القاضي نائب لرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

رئيس الديوان

دقيق / د.س