محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٦/٤١٧٧

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــــدل

القـــــرار

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 محمد المحادين

وعضوية القضاة السادة

هاني قاقيش ، د٠ فؤاد الدرادكة ، د٠ عيسى المومني ، د٠محمد الطراونة

المميـــــز : مساعد المحامي العام المدني / إربد ٠

المميز ضدهم :

١. نوال إبراهيم موسى رشيدات.

٢. سحر أحمد عدنان شحادة التل.

٣. نداء أحمد عدنان شحادة التل.

٤. مجدي أحمد عدنان شحادة التل.

٥. أمجد أحمد عدنان شحادة التل.

٦. شحادة أحمد عدنان شحادة التل.

٧. راكان "محمد سعيد" شحادة التل.

٨. فراس "محمد سعيد" شحادة التل.

٩. فاتنة "محمد سعيد" شحادة التل.

١٠. زين أحمد رشيد محافظة.

١١. وفاء أحمد رشيد محافظة.

١٢. رافدة أحمد رشيد محافظة.

١٣. نسرين أحمد رشيد محافظة.

١٤. زياد أحمد رشيد محافظة.

١٥. طارق أحمد رشيد محافظة.

١٦. محمد أحمد رشيد محافظة.

lawpedia.jo

١٧. منال أحمد رشيد محافظة.

والمدعون من العاشر وحتى السابع عشر بصفتهم الشخصية وبصفتهم ورثة المرحومة (شريفة شحادة الحاج أحمد التل).

١٨. آن محمد سعيد شحادة الترك.

١٩. دلناز أكرم خليل الترك.

٢٠. إسراء أكرم خليل الترك.

٢١. أكرم خليل محمد الترك/بصفته الشخصية وبصفته وكيـــــلاً عن كل من (مها ومشهور) أبناء خليل الترك.

٢٢. نجاح شحادة أحمد التل.

٢٣. فايزة شحادة أحمد التل.

٢٤. ماجدة "محمد سعيد" شحادة التل.

٢٥. منال "محمد سعيد" شحادة التل.

٢٦. عدنان هيثم أحمد عدنان التل.

٢٧. أريج هيثم أحمد عدنان التل.

٢٨. "محمد سعيد" هيثم أحمد عدنان التل.

والمدعون من الخامس والعشرون وحتى الثامن والعشرون بصفتهم الشخصية وبصفتهم ورثة المرحوم (هيثم أحمد عدنان التل).

وكيلهم المحامي أسامة مساعدة .

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة اســتئناف إربــد في القضية الحقوقية رقم ٢٠١٦/٣١٨٩ فــصل ٢٠١٦/١١/٢٠ المتــضمن رد الاســتئافين وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمــة بدايــة إربــد فــي القــضية الحقوقيــة رقــم ٢٠١٤/١٢٢٠ فصل ٢٠١٥/١٢/٢٨ القاضي (بإلزام الجهة المدعى عليها دائــرة الــشؤون الفلسطينية بمنع معارضتها بحصص المدعين فــي قطــع الأراضــي أرقــام ١١١ و١٤٨٨ و١٥٠٢ و١٠٧ من الحوض رقم ١٤ الحوض وراء التل اللوحة رقم ٤ من أراضــي إربــد وإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ مئة وثلاثة وثمانين ألف وستمئة وأربعــة وأربعــين دينــاراً ومئتين وخمسة وأربعين فلساً (١٨٣٦٤٤ ديناراً و٢٤٥ فلساً) إلى المدعين تُوزع عليهم وفق حصصهم بسند التسجيل وكما وردت بتقرير الخبرة ويشمل هذا المبلغ بدل أجر المثــل عــن الفترة من ٢٠١١/٩/٧م إلى ٢٠١٤/٩/٧م.

وتضمينه المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ مئتي دينار أتعاب محاماة بعد إجراء التقاص بين ما ربحه المدعون بالدعوى وما ربحه مساعد المحامي العام المدني بالطلب رقم (٢٠١٥/٨١) والحكم بالفائدة القانونية السنوية على مبلغ أجر المثل وبواقع (٩%) سنوياً تُحتسب من تاريخ إقامة الدعوى في ٢٠١٤/٩/٧م وحتى السداد التام) وتضمين المستأنف أصلياً كافة الرسوم والمصاريف ومبلغ مئة دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة ٠

وتتلخص أسباب بالتمييز بما يلي :

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

ثانياً : أخطأت المحكمة عندما قررت الحكم بمنع معارضة المدعى عليها للمدعين في منفعة الأراضي موضوع الدعوى واعتبرت أن يد المدعى عليها على هذه الأراضي هي يد غاصبة وخالفت في ذلك وقائع الدعوى ٠

ثالثاً : أخطأت المحكمة عندما اعتبرت أن المدعى عليها لم تثبت الأساس القانوني الذي تم بموجبه الاستيلاء على الأراضي محل الطعن حيث قدمت البينة الكافية لإثبات ذلك ٠

رابعاً : أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة بأن التقديرات جاءت جزافية ولم يبين الخبراء الأساس الذي اعتمدوا عليه في تقدير بدل المثل وجاء التقرير مخالفاً للأصول والخبرة الفنية ٠

خامساً : وبالتناوب فإن تقدير الخبرة المعتمد من قبل المحكمة جاء مخالفاً للأمور القانونية والواقعية الواردة في المادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية ولا يصلح لبناء حكم سليم عليه ٠

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

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

lawpedia.jo

الـــقـــــــــرار

بعد التدقيـــــق والمداولـــــة قانوناً نجد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعين:

١. نوال إبراهيم موسى ارشيدات.

٢. سحر أحمد عدنان شحادة التل.

٣. نداء أحمد عدنان شحادة التل.

٤. مجدي أحمد عدنان شحادة التل.

٥. أمجد أحمد عدنان شحادة التل.

٦. شحادة أحمد عدنان شحادة التل.

٧. راكان "محمد سعيد" شحادة التل.

٨. فراس "محمد سعيد" شحادة التل.

٩. فاتنة "محمد سعيد" شحادة التل.

١٠. زين أحمد رشيد محافظة.

١١. وفاء أحمد رشيد محافظة.

١٢. رافدة أحمد رشيد محافظة.

١٣. نسرين أحمد رشيد محافظة.

١٤. زياد أحمد رشيد محافظة.

١٥. طارق أحمد رشيد محافظة.

١٦. محمد أحمد رشيد محافظة.

١٧. منال أحمد رشيد محافظة.

والمدعون من العاشر وحتى السابع عشر بصفتهم الشخصية وبصفتهم ورثة المرحومة (شريفة شحادة الحاج أحمد التل).

١٨. آن محمد سعيد شحادة الترك.

١٩. دلناز أكرم خليل الترك.

٢٠. إسراء أكرم خليل الترك.

٢١. أكرم خليل محمد الترك/بصفته الشخصية وبصفته وكيـــــلاً عن كل من (مها ومشهور) أبناء خليل الترك.

٢٢. نجاح شحادة أحمد التل.

٢٣. فايزة شحادة أحمد التل.

٢٤. ماجدة "محمد سعيد" شحادة التل.

lawpedia.jo

٢٥. منال "محمد سعيد" شحادة التل.

٢٦. عدنان هيثم أحمد عدنان التل.

٢٧. أريج هيثم أحمد عدنان التل.

٢٨. "محمد سعيد" هيثم أحمد عدنان التل.

والمدعون من الخامس والعشرون وحتى الثامن والعشرون بصفتهم الشخصية وبصفتهم ورثة المرحوم (هيثم أحمد عدنان التل).

وكيلهم جميعاً المحاميان أحمد الزعبي وأسامة مساعدة .

المدعى عليها : دائرة الشؤون الفلسطينية يمثلها المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

موضوع الدعوى : منع معارضة والمطالبة ببدل بالعطل والضرر ونقصان القيمة وبـــدل أجر المثل وبإعادة الحال لما كان عليه وتكاليف إعادة الحال .

قيمة الدعوى : ٧١٠٠ دينار لغايات دفع الرسم .

وقائع الدعوى :

١. يملـــك المـــدعون حصـــصاً فـــي قطـــع الأراضـــي ذوات الأرقـــام (١٤٨٨و١٠٧و١١١و١٥٠٢) حوض رقم (٤) وراء التل/من أراضي إربد.

٢. قامت الجهة المدعى عليها بدون وجه حق أو مسوغ قانوني ومنذ أكثر من خمـسة وأربعون عاماً بوضع يدها على قطع الأراضي وخصصتها مخيمـاً للنـازحين (مخـيم إربد) وقامت بإنشاء وحدات سكنية عليها ومحلات تجارية وطرق وممـرات ومـدارس وإنشاء شبكة مياه وصرف صحي، مما حرم المدعون من الانتفاع بملكية ومنفعة قطـع الأراضي واستغلالها وأنقص من قيمتها.

٣. طالب المدعون الجهة المدعى عليها بمنع معارضتهم بقطعة الأرض وببدل نقصان القيمة وأجر المثل وإعادة الحال لما كانت عليه إلا أنها ممتنعة عن ذلك دون وجه حـق أو مسوغ قانوني مما استوجب إقامة هذه الدعوى.

lawpedia.jo

باشرت محكمة بداية حقوق إربد النظر بالدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٨ حكمها المتضمن :

أولاً : إلزام الجهة المدعى عليها (دائرة الشؤون الفلسطينية) بمنع معارضتها بحصص المدعين بقطع الأراضي ذوات الأرقام (١١١ و١٤٨٨ و١٥٠٢ و١٠٧) من حوض رقم (٤) وراء التل من أراضي إربد.

ثانياً : إلزام المدعى عليها بدفع مبلغ ١٨٣٦٤٤ ديناراً و٢٤٥ فلساً إلى المدعين تُوزع عليهم وفق حصصهم في سند التسجيل وكما وردت بتقرير الخبرة ويشمل هذا المبلغ أجر المثل عن الفترة من ٢٠١١/٩/٧م إلى ٢٠١٤/٩/٧م.

ثالثاً : تضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ مئتي دينار أتعاب محاماة بعد إجراء التقاص بين ما ربحه المدعون بالدعوى وما ربحه مساعد المحامي العام المدني بالطلب رقم ٢٠١٥/٨١ والحكم بالفائدة القانونية السنوية على مبلغ أجر المثل وبواقع ٩% سنوياً تُحتسب من تاريخ إقامة الدعوى في ٢٠١٤/٩/٧م وحتى السداد التام.

لم يقبل الطرفان بقضاء الدرجة الأولى حيث طعنت المدعى عليها باستئناف أصلي في حين طعن المدعون باستئناف تبعي لدى محكمة استئناف إربد التي نظرت الطعن مرافعة وبعد استكمال اجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٠ حكمها رقم ٢٠١٦/٣١٨٩ ويتضمن :

رد كلا الاستئنافين وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنف أصلياً كافة الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٠٠ دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم تقبل الجهة المدعى عليها (المستأنفة أصلياً (المميزة) بالحكم الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعنت فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٨ ضمن المهلة القانونية .

بتاريخ ٢٠١٦/١١/٣٠ تبلغ وكيل المدعين المستأنف عليهم أصلياً (المميز ضدهم) لائحة التمييز وأبدى عدم رغبته بتقديم لائحة جوابية .

ورداً على أسباب الطعن :

وعن السببين الرابع والخامس اللذين ينصبان على الطعن بتقرير الخبرة .

lawpedia.jo

وفي ذلك نجد إن اجتهاد محكمتنا ومنذ صدور حكم الهيئة العامة لمحكمة التمييز رقم ٢٠١٦/٦٩٨ تاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ الذي تضمن رجوعاً عن أي اجتهاد سابق قد استقر على وجوب مراعاة نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم ٨١ لسنة ٢٠٠٤ والصادر بموجب المادة (٤) من قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية وتعديلاته رقم ٣٨ لسنة ١٩٨٠ وصدرت بموجب هذا النظام وتعديلاته تعليمات تسجيل المقدرين واعتمادهم لسنة ٢٠١٠ المنشور على الصفحة (٥٣٩٩) من عدد الجريدة الرسمية رقم ٥٠٥٦ تاريخ ٢٠١٠/٩/١٦ ٠

وحيث إن العبارات التي استعملها المشرع تدل على عدم الجواز والوجوب مما تجعل هذه القاعدة القانونية من القواعد الآمرة التي لا يجوز للأفراد الاتفاق على مخالفتها وعلى المحكمة تطبيقها من تلقاء نفسها لأنها تنظم مصالح أساسية في المجتمع وتغدو من النظام العام فإن انتخاب خبراء من قبل المحكمة لمقدرين عقاريين من غير المسجلين وفقاً لأحكام النظام مخالفاً للقانون ويكون اعتماد تقريرهم باطلاً لمخالفته قاعدة قانونية آمرة ٠

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تتثبت إن كان الخبراء الذين اعتمدت تقريرهم من الخبراء المسجلين وفقاً لأحكام المادة (٧) من النظام المشار إليه فيكون حكمها سابقاً لأوانه ومستوجباً للنقض ٠

لهذا نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني ٠

قراراً صدر بتاريخ ١٠ جمادى الأولى سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٢/٧م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس **عضو نائب الرئيس** **عضو نائب الرئيس**

عضو نائب الرئيس **عضو نائب الرئيس**

رئيس الديوان

دقق / س٠هـ

h16-4177 س٠هـ

lawpedia.jo