

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة العدل
القرار

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 الحادين

وعضوية القضاة السادة

هاني قاقيش، د. فؤاد الدرادكة، د. عيسى المومني، حابس العبدلات

المميز ز: مجلس أمانة عمان الكبرى.

وكيله المحاميان فرح قاقيش وحازم قاقيش.

المميز ضده: عبد الله مفلح فلاح الودعان.

وكيله المحامي نايف الودعان.

بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٦/٥٨٦٧ تاريخ ٢٠١٦/١٠/٣١ المتضمن
رد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق
عمان في الدعوى رقم ٢٠١٥/٤١٠ تاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٨ القاضي: (بالزام المدعى
عليه بأن يدفع للمدعي مبلغ ٣١٠٨٧,٥٠٠ ديناراً و ٥٠٠ فلس كتعويض عن نقصان
قيمة المساحة المتضررة نتيجة استخدام الشارع الذي يمر بمحاذاة قطعة الأرض العائدة
للمدعي وتضمن المدعى عليه كافة الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي ومبلغ
١٠٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة الجاري في

٢٠١٥/١٠/١٨ وحتى السداد التام) وتضمنين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يلي:

(١) أخطأت محكمة الاستئناف بالقول بوجود استملاك على قطعة الأرض رقم ٦٠٦٥ من الحوض (٢) أم نواراة موضوع الدعوى ذلك أن المخطط الذي أبرزه المميز ضده وصورة الجريدة الرسمية رقم ٤١١٨ تاريخ ١١/٥/١٩٩٦ لا علاقة لها بالقطعة رقم (٦٠٦٥) موضوع هذه الدعوى.

(٢) لا يوجد استملاك على قطعة الأرض موضوع هذه الدعوى مطلقاً بل زعم أن استملاكاً وقع على القطعة الأم مما لا يمكن تطبيق المادة ١٠/هـ من قانون الاستملاك على هذه الدعوى التي هي المصدر الوحيد للتعويض المدعى به.

(٣) لم يثبت المميز ضده وجود استملاك حتى يتم تطبيق المادة ١٠/هـ من قانون الاستملاك.

(٤) لم يثبت أو يبين أي خبير بهذه الدعوى بوجود استملاك للقطعة موضوع الدعوى.

(٥) لم يثبت المميز ضده ملكيته لقطعة الأرض موضوع الدعوى بتاريخ زعم الضرر.

(٦) إن تقديرات الخبراء مجحفة بحق المميز وبها مغالاة كبيرة خلافاً للأسعار التحقيقية للموقع.

(٧) إن تقدير قيمة التحسين وطبوغرافية الأرض كانت متدنية جداً خلافاً للنسبة الصحيحة.

(٨) إن الخبراء لم يطلعوا على نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان.

٩) إن المادة (٤٠) من قانون البلديات ألزمت الأمانة بالواجب الملحق على عائقها وأن من قام بواجبه لا يسأل عن التعويض عملاً بأحكام المادتين ٦١ و ٦٥ من القانون المدني.

١٠) إن الجواز الشرعي ينافي الضمان عملاً بالمادة ٦١ من القانون المدني وذلك لقيام أمانة عمان بواجبها القانوني لخدمة مدينة عمان وتنظيمها وتيسير أمور النقل والمواصلات وفتح الشوارع بالإضافة إلى أن قيمة الأرض ارتفعت بسبب فتح الشارع لهذا فالتقرير جاء مخالفاً للقانون والواقع.

١١) إن وكالة المحامي وكيل المدعي لا تخوله إقامة الدعوى عن المدعي ولا تتضمن الخصوص الموكل به.

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميز نقض القرار المميز ورد دعوى المدعي.

بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٨ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز.

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعي عبد الله مفلح فلاح الودعان أقام هذه الدعوى لدى محكمة صلح حقوق شرق عمان ضد المدعي عليه مجلس أمانة عمان الكبرى.

موضوع الدعوى/ المطالبة ببديل التعويض العادل عن الضرر ونقصان القيمة وفوات المنفعة والكسب الفائت والأضرار الناجمة عن أعمال المستملك.

مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ ١٠٠٠ دينار .

على سند من القول:

يملك المدعي عبد الله مفلح فلاح الودعان كامل قطعة الأرض رقم ٦٠٦٥ حوض رقم ٢ الونانات قرية ماركا من أراضي شرق عمان، وهي من نوع الملك ومساحتها ١٦٥٨ متراً مربعاً كاملة منظمة (تنظيم صناعات خفيفة) قام المدعي عليه باستحداث شارع تنظيمي سعه ٢٠م شارع أبو الأسود الدولي ، بعد استملاك جزء من قطعة الأرض الأم التي أفرزت فيما بعد إلى قطع متجاورة من ضمنها قطعة الأرض ضرراً أدى إلى إنقاص قيمتها السوقية وحرمان المدعي من استثمارها ، واستخدامها الاستخدام الأمثل في البناء عليها بمستوى الشارع لارتفاع تكاليف البناء نتيجة ما قام به المدعي عليه - المستمك - من عملية ردم وطم أدت إلى انخفاض مستوى قطعة الأرض، عن مستوى منسوب الشارع التي تم تنفيذه وفتحه بشهر ٧ عام ٢٠١٠ لأكثر من ١٠م مما ألحق أضراراً بالغة وفاحشة بقطعة الأرض وإنقاص قيمتها السوقية وتقويت الكسب والمنافع وأثناء السير بالدعوى تم إحالة الدعوى إلى محكمة البداية صاحبة الاختصاص القيمي.

وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها المتضمن إلزام المدعي عليه بدفع مبلغ (٣١٠٨٧) ديناراً و٥٠٠ فلس والرسوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية.

لم يرتض المدعي عليه بالقرار فطعن فيه استئنافاً.

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى الاستئنافية رقم ٢٠١٦/٥٨٦٧ وبعد استكمال إجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضرها وبتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣١ أصدرت حكمها الذي قضت فيه عملاً بأحكام المادة ١/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية

رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة.

لم يرتض المميز مجلس أمانة عمان الكبرى بالحكم الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٢/١١/٢٠١٦ على العلم حسب مشروعات القلم.

ورداً على أسباب الطعن:

وعن السبب الحادي عشر ومفاده وكالة وكيل المدعي لا تؤهله إقامة هذه الدعوى حيث لا يتضمن الخصوص الموكل له.

في ذلك نجد إن الوكالة الخاصة المعطاة من المدعي لوكيله الذي أقام هذه الدعوى بالاستناد إليها اشتملت على أسماء الخصوم والخصوص الموكل به واسم المحكمة المختصة ولا ينتابها أي جهالة مما يتعين رد هذا السبب.

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع ومفادها تخطئة المحكمة بالقول بوجود استملاك على قطعة الأرض رقم ٦٠٦٥ حوض (٢) موضوع الدعوى على الرغم من عدم وجود استملاك عليها مما لا يمكن تطبيق أحكام المادة ١٠/هـ من قانون الاستملاك على هذه الدعوى لعدم الائتمان.

في ذلك نجد إن المطالبة بالأضرار نتيجة فتح الشوارع والطرق تستوجب التعويض بإحدى الحالتين التاليتين:

الأولى: حالة الغصب أو التعدي على قطعة الأرض .

الثانية: حالة الضرر الناشئ عن الاستملاك المبحوث عنه في المادة ١٠/هـ من قانون الاستملاك.

وحيث إن المدعي أسس دعواه للمطالبة بالتعويض عن الضرر ونقصان القيمة وفوات الكسب نتيجة قيام المدعى عليها باستحداث شارع تنظيمي شارع أبو الأسود الدولي سعة ٢٠م على واجهة قطعة الأرض الأم رقم ٦٠٦٥ حوض (٢) من أراضي ماركا بعد استملاك جزء من قطعة الأرض الأم التي أفرزت فيما بعد إلى قطع مجاورة من ضمنها قطعة الأرض موضوع الدعوى مما ألحق الضرر بها.

وحيث لم يرد بأوراق الدعوى ما يشير إلى وقوع الاستملاك الذي أشار إليه المدعي بلائحة الدعوى بأنه وقع على قطعة الأرض الأم ولم يبين رقم هذه القطعة ولا الاستملاك الذي وقع عليها ولا تاريخه.

وحيث إن محكمة الاستئناف اكتفت بما أورده المدعيان حصول الاستملاك دون معالجة دفع وكيل الجهة المدعى عليها بعدم حصوله ودون التحقق من ذلك إذ كان عليها استعمال صلاحياتها التي أمدها بها المشرع بالمادة ١٨٥/١/ب من قانون أصول المحاكمات المدنية لتقديم ما يثبت حصول ذلك الاستملاك على قطعة الأرض الأم وتقديم معاملة الاستملاك الجارية على تلك القطعة من خلال تكليف أي من فرقاء الدعوى بذلك لتتمكن من تكييف الدعوى وبيان أي من الحالتين أعلاه ينطبق على وقائعها وترتيب الأثر القانوني على ذلك.

وحيث لم تفعل فإن هذه الأسباب ترد على الحكم المطعون فيه وتوجب نقضه.

وعن الأسباب الثامن والتاسع والعاشر ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لعدم اطلاع المحكمة الخبراء على نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان والمادة ٤٠ من قانون البلديات وأن الجواز الشرعي ينافي الضمان عملاً بالمادة ٦١ من القانون المدني.

مابعد

-٧-

في ذلك نجد إن هذه الأسباب لم يسبق للطاعن أن أثارها أمام محكمة الاستئناف وبالتالي لا يجوز له إثارتها أمام محكمتنا لأول مرة مما يتعين ردها.

وعن السبب الخامس ومفاده لم يثبت المدعي ملكيته لقطعة الأرض موضوع الدعوى بتاريخ زعم الضرر.

في ذلك نجد إن الثابت من سند التسجيل المبرز بالملف أن المدعي عبدالله مفلح فلاح الودعان هو مالك قطعة الأرض رقم ٦٠٦٥ حوض ٢ من أراضي ماركا وهو بيينة تصلح لإثبات الملكية ومن يدعي خلاف الظاهر عليه إثباته مما يتعين رد هذا السبب.

ودون حاجة للرد على السببين السادس والسابع والذي ينصب الطعن فيهما على تقديرات الخبراء بهذه المرحلة.

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

قراراً صدر بتاريخ ٦ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٨هـ الموافق ٢٠١٧/٣/٥م.

برئاسة القاضي

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس



عضو

رئيس الديوان

دقق/ع م