

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٧/١٧٤

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

ناصر التل، محمد البيرودي، باسم المبيضين، حابس العبدالات

المميزون: إبراهيم ومحمد ومنى ومنال وإيمان وسماح  
وسناء ونداء عطا إبراهيم الجعبري.  
وكيلاهم المحاميان أسعد خلف وخلف أسعد خلف.

المميز ضدهم: ١- صخر فايز خلف عويس الزين بصفته الشخصية وبالإضافة  
إلى تركة مورثه المرحوم فايز خلف الزين.  
٢- ورثة المرحوم فايز خلف الزين بصفته الشخصية وبالإضافة  
إلى تركة مورثهم والده المرحوم فايز الزين.  
وكيلاهم المحامي أحمد الحميدات.

بتاريخ ٢٠١٦/٤/٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف  
حقوق عمان في القضية الحقوقية رقم ٢٠١٦/٢٤٥ فصل ٢٠١٦/٣/٣١ القاضي بعد  
اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز في قرارها رقم ٢٠١٥/١٥٦٣ تاريخ  
٢٠١٥/١١/١٨ برد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة  
بداية جنوب عمان في القضية الحقوقية رقم ٢٠٠٩/٨٨١ فصل ٢٠١١/١/٣٠ القاضي:  
(بالزام المدعى عليه بأداء مبلغ وقدره ثلاثون ألفاً وسبعمئة وستة وثلاثون ديناراً و٥٣٩  
فلساً للمدعين كل بنسبة حصته في حبتي حصر الإرث ذوات الأرقام (٢٢/١٠٩)

تاريخ ١٣/١٠/١٩٩١ و ١٢٧ تاريخ ٣/١٠/١٩٩٤ ورد الدعوى بباقي المطالبة وإلزام المدعى عليه بالرسوم النسبية والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام) وتضمن المستأنفين الرسوم والمصاريف.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

- (١) القرار مخالف للقانون والأصول وروح العدالة بسبب اعتماد محكمة الدرجة الثانية الخبرة الفنية التي تم إجراؤها أمام محكمة الدرجة الأولى على الرغم من المخالفة الصارخة والفرق الشاسع ما بين القيمة الحقيقية للحصص التي تم التصرف بها وبين السعر الوارد في تقرير الخبرة الجارية في هذه القضية.
- (٢) القرار مخالف للقانون والأصول وروح العدالة كونه يؤدي إلى نتيجة غير منطقية وهي مكافأة مورث المميز ضدّهم نتيجة تصرفه بالحصص غير المشمولة بالبيع بأن تم الاستيلاء عليها مقابل بدل أقل بقيمته بكثير عن القيمة الواردة في اتفاقية البيع مما يخالف المنطق ويجافي العدالة ولا يقره القانون.
- (٣) القرار مخالف للقانون والأصول وروح العدالة لعدم مراعاة محكمة الموضوع الخلل الذي شاب في تقرير الخبرة باعتبار أن صلاحية محكمة الموضوع في تقدير وقبول تقرير الخبرة غير مطلقة لعدم مراعاة تناقض التقرير مع تقرير خبرة قضائي الوارد ضمن بيانات المدعين (المميزين) ويؤدي إلى نتيجة غير منطقية سيما وأن الخبرة كوسيلة إثبات تعتبر في مثل هذه الدعوى هي أساس للحكم مما يستوجب بسط رقابة محكماتكم.
- (٤) القرار مخالف للقانون والأصول وروح العدالة لعدم مراعاة محكمة الموضوع الخلل الذي شاب تقرير الخبرة من حيث إن الإنابة الصادرة عن محكمة البداية كان

يتوجب إرسالها إلى محكمة بداية الكرك لإجراء الخبرة المطلوبة وليس محكمة الصلح طالما أن قطعة الأرض (الحصص المباعة) تقع في دائرة يوجد بها محكمة بداية.

٥) القرار مخالف للقانون والأصول وروح العدالة لعدم معالجة محكمة الموضوع الدفع المثار من وكيل المميزين (المدعين) حول تقرير الخبرة والعيوب التي شابته هذا التقرير مما يستلزم بسط رقابة محكمته (محكمة قانون) للتحقق من حسن استخلاص الوقائع وتطبيق القانون عليها باعتبار أن وجود أية عيوب تشوب تقرير الخبرة تستوجب استبعاده.

٦) القرار مخالف للقانون والأصول وروح العدالة لعدم مراعاة محكمة الموضوع الخلل الذي شاب تقرير الخبرة وعلى وجه الخصوص المهمة الموكولة للخبير باعتبار أن الخبرة كان يتوجب إجراؤها لتقدير قيمة الحصص العائدة للمميزين والتي كانت مشمولة بقرار الاستملاك ومن ثم التي تصرف بها مورث المميز ضدهم فقط وليس تقدير كامل حصص المدعين باعتبار أنه من الأمور الفنية المتعارف عليها أن القيمة في قطعة الأرض هي تكون عكسية مع المساحة حيث تقل القيمة مع ازدياد المساحة والعكس صحيح.

٧) القرار مخالف للقانون والأصول وروح العدالة لاستناده إلى تقرير خبرة افتقد بيان الأسس والعناصر الأساسية فيه سيما وأن هذا التقرير لم يتضمن مواصفات الحصص وبيان كافة العناصر المؤثرة في تقدير قيمتها مما ينفي جواز الاستناد إليه لبناء حكم وفقاً لما جاء عليه استقرار محكمة التمييز.

لهذه الأسباب طلب وكلاء المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

## القرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن المدعين إبراهيم ومحمد ومنى ومنال وإيمان وسماح وسناء ونداء عطا إبراهيم الجعبري أقاموا بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٥ لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان الدعوى رقم ٢٠٠٩/٨٨١ لمطالبة المدعى عليه فايز خلف عويس الزبن بمبلغ ٦٠٠٠٠ دينار لغايات الرسوم بالاستناد للوقائع التالية:

أولاً: امتهلك المدعون ما يعادل (٩٢٧) حصة من مجموع حصص قطعة الأرض رقم (١٠) حوض (١) سهول البحر الميت (غور عسال والمزرعة) والتي كانت مسجلة باسم مورثهم المرحوم عطا الجعبري.

ثانياً: اتفق المدعى عليه مع المدعين على شراء حصصهم في قطعة الأرض الموصوفة أعلاه وعلى أن يتم الشراء بموجب وكالة عدلية - غير قابلة للعزل.

ثالثاً: خلال فترة الاتفاق مع المدعى عليه صدر قرار استملاك لصالح شركة البوتاس العربية حيث تضمن إعلان الرغبة باستملاك ما مساحته (٢١٤٨٦ م<sup>٢</sup>) من أصل مساحة قطعة الأرض العائدة للمدعين وشركائهم بحيث كان نصيب المدعين من المساحة المعلن استملاكها ما مساحته (١٥٣٦٨,٧٣٣ م<sup>٢</sup>).

رابعاً: بعد قبض المدعين ثمن البيع للخصص المباعة للمدعى عليه قام المدعون برفع دعوى للمطالبة بالتعويض عن الحصص العائدة للمستملكة لهم وعلى اعتبار أن الوكالة الصادرة عن المدعين (البيع) لم تشمل الحصص المشمولة بقرار الاستملاك.

خامساً: خلال سير إجراءات المحاكمة في قضية التعويض صدر قرار تخلي عن الاستملاك بموجب قرار مجلس الوزراء ٢١٦٧٨/١٠/٦/٤ تاريخ ٢٠٠٧/١٢/٥.

سادساً: فوجئ المدعون بأن المدعى عليه قام بالتصرف بكامل الحصص العائدة لهم والتي تشمل الحصص المباعة بموجب الوكالة له وكذلك غير المباعة له والتي كانت مستثناه من الوكالة لشمولها بقرار الاستملاك وقام ببيعها وقبض ثمنها بدون علم و/أو موافقة المدعين.

سابعاً: طالب المدعون من المدعى عليه مراراً وتكراراً إعادة الحصص التي تصرف بها و/أو تسديد ثمنها وكان آخرها بموجب الإنذار العدلي رقم (٢٠٠٩/٢٤٢٥٥) ورغم تبليغه ولكن بدون جدوى.

باشرت محكمة البداية نظر الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١١/١/٣٠ الحكم وجاهياً بحق المدعين وبحق المدعى عليه وجاهياً اعتبارياً قضت فيه بإلزام المدعى عليه بأداء مبلغ ٣٠٧٣٦ ديناراً و ٥٣٩ فلساً كل بنسبة حصته في حجري حصر الإرث رقم ٢٢/١٠٩ تاريخ ١٩٩١/١٠/١٢ و ١٢٧ تاريخ ١٩٩٤/١٠/٣ ورد الدعوى بباقي المطالبة وإلزام المدعى عليه بالرسوم النسبية والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام.

لم يقبل المدعون بهذا الحكم فطعنوا فيه استئنافاً وأن محكمة استئناف حقوق عمان أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣١ الحكم رقم ٢٠١٢/١٥٣٧٤ بحق المستأنفين وجاهياً قضت فيه برد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف وتضمن المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم يقبل المستأنفون بقضاء محكمة الاستئناف فطعنوا فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٨ وأن محكمتنا وبتاريخ ٢٠١٥/٨/٤ كلفت الطاعنين تمييزاً بدفع فرق الرسم البالغ ١١٤ ديناراً وأنهم وبعد أن تبلغوا هذا التكليف ضمن المهلة المحددة لهم والبالغة خمسة أيام قاموا بتاريخ ٢٠١٥/٩/٧ بدفع هذه الرسوم بموجب الوصول رقم ٧٣٥٦٩٦٥ وأصدرت بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٨ الحكم رقم ٢٠١٥/١٥٦٣ والذي جاء فيه:

(وقبل بحث أسباب التمييز نجد إن المستأنفين (المدعين) وعند طعنهم في الحكم البدائي فقد طالبوا ضمن لائحتهم الاستئنافية بالحكم لهم وفق الخبرة في القضية رقم ٢٠٠٥/٥٠١ الأمر الذي يترتب عليهم دفع فرق رسم زيادة عما قدره في دعواهم بمبلغ ٣٠٠٠٠٠ دينار لغايات الرسوم.

وحيث إن محكمة الاستئناف فصلت بالاستئناف قبل أن تكلفهم بدفع فرق الرسم يكون الحكم المطعون فيه والحالة هذه سابق لأوانه ومستوجباً النقض لتعلق دفع رسوم المحاكم بالنظام العام الذي تتصدى له المحاكم بمختلف درجاتها من تلقاء نفسها.

لهذا وبالبناء على ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني).

اتبعت محكمة الاستئناف حكم النقض وأصدرت بتاريخ ٢٠١٦/٣/٣١ الحكم رقم ٢٠١٦/٢٤٥ وجاهياً بحق المستأنفين ووجاهياً اعتبارياً بحق المستأنف عليه قضت فيه برد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف وتضمن المستأنفين الرسوم والمصاريف.

لم يقبل المستأنفون بقضاء محكمة الاستئناف فطعنوا فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٦/٤/٣.

وعن أسباب التمييز التي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بموافقة محكمة البداية باعتماد الخبرة الفنية التي أنابت بإجرائها محكمة الصلح وليس محكمة البداية التي تقع في دائرة اختصاصها ولتعارض هذه الخبرة مع الخبرة التي جرت في الدعوى البدائية رقم ٢٠٠٥/٥٠١ والتي تم التخلي عن الاستملاك الذي أقيمت الدعوى المذكورة للمطالبة بالتعويض عنه وأنه كان على محكمة الاستئناف الأخذ بالملاحظات التي أوردوها على تقرير الخبرة وإجراء خبرة جديدة.

وفي ذلك نجد إن هذه الدعوى أقيمت لدى محكمة بداية جنوب عمان بالاستناد إلى الوقائع الواردة تفصيلاً في لائحة الدعوى وأن المحكمة المشار إليها قررت في جلسة ٢٠١٠/٩/١٩ ص ٢٣ إجراء خبرة فنية... وإنابة قاضي صلح غور الصافي للكشف على قطعة الأرض.... وبعد ورود الإنابة والتي قدر فيها الخبران قيمة الدونم الواحد بمبلغ ٢٠٠٠ دينار اعتمدت هذه الخبرة وأصدرت حكمها الذي لم يرتض به المدعون وطعنوا فيه استئنافاً وإن محكمة استئناف عمان صدقت الحكم البدائي.

وباستعراض صورة قيد قطعة الأرض رقم ١٠ موضوع الدعوى فإن هذه القطعة تقع ضمن أراضي الكرك الأمر الذي ينبنى عليه أن يكون الانتداب وفقاً لأحكام المادة ٨٤ من قانون أصول المحاكمات المدنية.

وحيث إن محكمة بداية حقوق جنوب عمان لم تنقيد بأحكام هذه المادة وأن محكمة الاستئناف لم تتدارك ذلك الأمر الذي يجعل الطعن وارداً على حكمها المطعون فيه من هذا الجانب.

وحيث إن التقدير الذي قدرته خبرة محكمة البداية في الدعوى رقم ٢٠٠٥/٥٠١ للجزء الذي استملكته شركة البوتاس بلغ مقداره ٨٥١٤٧ ديناراً و١٧٦ فلساً في حين إن قيمة الدونم الواحد من القطعة موضوع الدعوى وحسب اتفاقية البيع المؤرخة في

٢٠٠٧/٧/١٦ بلغ ٣٩٧٤ ديناراً في حين إن الخبرة التي أجرتها محكمة صلح غور الصافي قدرت قيمة الدونم الواحد من هذه القطعة مبلغ ٢٠٠٠ دينار الأمر الذي يعني لمحكمتنا إن هناك فارقاً شاسعاً يتعين معه إجراء خبرة وعلى ما استقر عليه الاجتهاد القضائي.

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تتدارك ذلك وتجري خبرة جديدة بمعرفة خبراء أكثر دراية ومعرفة يكون الحكم المطعون فيه والحالة هذه سابقاً لأوانه ومستوجباً النقض لورود الطعن عليه من هذا الجانب.

لهذا وبالبناء على ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٢٧ رجب سنة ١٤٣٨هـ الموافق ٢٤/٤/٢٠١٧م.

برئاسة القاضي

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

رئيس الديوان

دقق/ ع م