

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 المحادين
وعضوية القضاة السادة

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

المميز : مجلس أمانة عمان الكبرى .

وكيلاه المحاميان فرح قاقيش وحازم قاقيش .

المميز ضده : نايل مفلح فلاح الودعان .

وكيله المحامي طلب الخدام .

بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٦/٥٨٧٦ فصل ٢٠١٦/١٠/٣١ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٥/١٨٧ بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢١ والقاضي : (بالإزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي مبلغ أربعين ألفاً وستمئة وسبعة وتسعين ديناراً و ٥٠٠ فلس كتعويض عن نقصان قيمة المساحة المتضررة نتيجة استحداث الشارع الذي يمر بجانب قطعة الأرض العائدة للمدعي وتضمن المدعى عليه كافة الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي ومبلغ ألف دينار بدل أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة الجاري في ٢٠١٤/١٠/١٢ وحتى السداد التام) وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

أولاً : أخطأت محكمة الاستئناف بالقول بوجود استملاك على قطعة الأرض رقم ٦٠٦٩

موضوع هذه الدعوى .

ثانياً : كما إنه ومن مراجعة البند (٢) من لائحة دعوى المدعي نجد إنه لم يدع وجود استملاك على قطعة الأرض موضوع هذه الدعوى مطلقاً بل زعم أن استملاكاً وقع على القطعة الأم .

ثالثاً : لم يثبت المدعي - المميز ضده وجود استملاك حتى يتم تطبيق المادة ١٠/هـ من قانون الاستملاك .

رابعاً : لم يثبت أو يبين أي خبير بهذه القضية وجود استملاك للقطعة موضوع الدعوى مما يدل على عدم وجود الاستملاك المزعوم .

خامساً : لم يثبت المدعي - المميز ضده ملكيته لقطعة الأرض موضوع هذه الدعوى بتاريخ زعم الضرر ولما لم يثبت ذلك فإن دعواه تكون مردودة لهذه العلة .

سادساً : بالتناوب ، إن تقديرات الخبراء مجحفة بحق المميز وبها مغالاة كبيرة خلافاً للأسعار الحقيقية للموقع .

سابعاً : بالتناوب ، إن تقدير قيمة التحسين وطبوغرافية الأرض كانت متدنية جداً خلافاً للنسبة الصحيحة .

ثامناً : إن الخبراء لم يطلعوا على نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان رقم (٦٧) لسنة ١٩٧٩ ولا على النظام المعدل رقم (٢١) لسنة ٢٠٠٥ .

تاسعاً : بالتناوب ، إن المادة (٤٠) من قانون البلديات رقم ٢٠٠٧/٤ قد ألزمت الأمانة بالواجب الملقى على عاتقها بموجب فقرات هذه المادة ، وإن من قام بواجبه لا يسأل عن التعويض عملاً بأحكام المادتين ٦١ و٦٥ من القانون المدني .

عاشراً : حيث إن هذا من أعمال ووظائف المدعي عليه كما أسلفت فإن ما يبنيني على ذلك أن الجواز الشرعي ينافي الضمان .

الحادي عشر : إن وكالة وكيل المميز ضده لا تخوله إقامة هذه الدعوى عن المدعي ولا تتضمن الخصوص الموكل به .

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

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

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعي نايل مفلح فلاح الودعان أقام هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق شرق عمان ضد المدعي عليه مجلس أمانة عمان الكبرى .
موضوع الدعوى المطالبة ببطل التعويض العادل عن الضرر ونقصان القيمة وفوات المنفعة والكسب الفائت والأضرار الناجمة عن أعمال المستملك مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ ٧٠٠٥ دنانير .
على سند من القول :

يملك المدعي عبد الله مفلح فلاح الودعان كامل قطعة الأرض رقم ٦٠٦٩ حوض رقم ٢ الونانات من أراضي قرية ماركا شرق عمان، ومساحتها ١٦٦١ متراً مربعاً تنظيم صناعات خفيفة خلال الفترة الواقعة ما بين ٢٠٠٥-٢٠١١ حيث انتقلت ملكيتها إلى المالك الحالي بتاريخ ٢٠١١/٧/٥ بموجب عقد بيع قام المدعي عليه باستحداث شارع تنظيمي سعه ٢٠م شارع أبو الأسود الدولي - على طول قطعة الأرض موضوع الدعوى بعد استملاك جزء من قطعة الأرض الأم التي أفرزت فيما بعد إلى قطع متجاوزة من ضمنها قطعة الأرض مما ألحق بقطعة الأرض ضرراً أدى إلى إنقاص قيمتها السوقية وحرمان المدعي من استثمارها وحرمان المدعي من استثمارها وحرمان محلات صناعية عليها بمستوى الشارع لارتفاع تكاليف البناء نتيجة انخفاض مستوى منسوب قطعة الأرض عن مستوى منسوب الشارع الذي قام المدعي عليه المستملك باستحداث بمعدل يتراوح بين ١٥م - ١٨ م مما أدى إلى إلحاق الضرر البالغ بالأرض موضوع الدعوى .

وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها المتضمن إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ ٤٠٦٩٧ ديناراً و ٥٠٠ فلس والرسوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية .

لم يرتض المدعى عليه بالقرار فطعن فيه استئنافاً نظرت محكمة الاستئناف الدعوى الاستئنافية رقم ٢٠١٦/٥٨٧٦ وبعد استكمال إجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضر الدعوى وبتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣١ أصدرت حكمها الذي قضت فيه عملاً بأحكام المادة ١/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية رد الاستئناف موضوعاً وتأبيد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يرتض المميز مجلس أمانة عمان الكبرى بالحكم الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٢ ضمن المدة .

ورداً على أسباب الطعن :
وعن السبب الخامس ومفاده لم يثبت المدعي ملكية قطعة الأرض موضوع الدعوى بتاريخ زعم الضرر .

وفي ذلك نجد إن الثابت لمحكمة الاستئناف من أوراق الدعوى أن المدعي كان مالكاً لقطعة الأرض موضوع الدعوى عند فتح وتعبيد الشارع وحتى الانتهاء من الأعمال في الشهر السابع من عام ٢٠١٠ حيث قام ببيع هذه القطعة بتاريخ ٢٠١١/٤/١٣ وبالتالي يكون المدعي يستحق التعويض عن الضرر الذي أصاب الأرض موضوع الدعوى حين كان مالكاً لها وبالتالي تكون الخصومة منعقدة بين الطرفين مما يتعين رد هذا السبب .

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 .

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

وعن الأسباب الأولى والثاني والثالث والرابع ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بالقول بوجود استملاك على قطعة الأرض موضوع الدعوى حيث لم يتم أي استملاك عليها مما لا يمكن تطبيق أحكام المادة ١٠/هـ من قانون الاستملاك على هذه الدعوى مما يتعين ردها .

وفي ذلك نجد إن المطالبة بالأضرار نتيجة فتح الشوارع والطرق يستوجب 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 ببطل التعويض عن الضرر ونقصان القيمة وفوات الكسب نتيجة قيام المدعي عليه باستحداث شارع تنظيمي - شارع أبو الأسود الدولي سعة ٢٠م على طول حد قطعة الأرض موضوع الدعوى رقم ٦٠٦٩ حوض ٢ الونانات من أراضي ماركا بعد استملاك جزء من قطعة الأرض الأم التي أقرزت فيما بعد إلى قطع مجاورة من ضمنها قطعة الأرض موضوع الدعوى مما ألحق الضرر 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 والاستملاك الذي وقع عليها ولا تاريخه .

وحيث إن محكمة الاستئناف اكتفت بما أورده المدعي من حصول الاستملاك على قطعة الأرض الأم دون التحقق من ذلك إذ كان عليها استعمال صلاحياتها التي أمدتها بها المشرع بالمادة ١٨٥/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 السبب الحادي عشر ومفاده أن وكالة الزميل المحامي لا تخوله إقامة هذه الدعوى عن المدعي ولا تتضمن الخصوص الموكل به .

وفي ذلك نجد إن ما ورد بهذا السبب مخالف للواقع الثابت بأوراق الملف ذلك إن المدعي نايل مفلح فلاح الودعان أقام هذه الدعوى بصفته كان مالكا للعقار موضوع الدعوى بتاريخ إنشاء الشارع الذي يطالب بالتعويض جراء مروره على طول حد القطعة الموصوفة بلائحة الدعوى وبصفته محامياً مزاولاً رقمه النقابي ١٢١٠٠ كما هو ثابت من أوراق الملف وبالتالي فمن حقه إقامة الدعوى بصفته محامياً أستاذاً مزاولاً مما يتعين رد هذا السبب .

دون حاجة للرد على السببين السادس والسابع الذي ينصب الطعن فيهما على تقرير الخبرة في هذه المرحلة .

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

قراراً صدر بتاريخ ٧ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٣/٦ م

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو

عضو

نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو

عضو



رئيس الديوان

دقق / س . هـ