

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 .
وكيله المحاميان فرح قاقيش وحازم قاقيش .

المميز ضده : هايل مفلح فلاح الودعان .
وكيله المحامي نايل الودعان .

بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف
حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٣٥٣٧/٢٠١٦ تاريخ ٢٠١٦/١١/١٣ القاضي بعد اتباع
النقض بموجب قرار محكمة التمييز رقم ٢٠١٦/٨٤١ تاريخ ٢٠١٦/٥/٤ رد الاستئناف
موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق عمان في الدعوى
رقم ٢٠١٤/٤٥٣ فصل ٢٦/١١/٢٠١٥ المتضمن : (الحكم بإلزام المدعى عليه مجلس
أمانة عمان الكبرى بأن يدفع للمدعي مبلغ ثلاثة وثلاثين ألفاً ومئتي دينار كتعويض عن
نقصان قيمة المساحة المتضررة نتيجة استحداث الشارع والذي يمر بجانب قطعة الأرض
العائدة للمدعي وتضمن المدعى عليه كافة الرسوم والمصاريف التي تكبدتها المدعية
ومبلغ ألف دينار بدل أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة الجاري في
٢٠١٤/١١/١٣ وحتى السداد التام) وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف التي تكبدها
المستأنف ضده عن مرحلة الاستئناف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١ - أخطأت محكمة الاستئناف بالقول بوجود استملاك حتى تطبق أحكام المادة (١٠/هـ) من قانون الاستملاك .

٢ - أخطأت المحكمة بقبول خبرة خبير البداية عبد الكريم الزعاريير بالرغم من إنه كان خبيراً سابقاً لموضوع هذه القضية نفسها وخصومها أنفسهم والتي ردت شكلاً لأنها سابقة لأوانها .

٣ - لا يجوز لمحكمة البداية ولا لمحكمة الاستئناف تأييدها في ذلك بانتخاب الخبير بقضية سابقة لقطعة الأرض نفسها والخصوم أنفسهم وأسباب الدعوى نفسها .

٤ - أخطأت المحكمة بالقول إن انتخاب الخبير أكثر من مرة على المنطقة ذاتها لا يعيب ذلك .

٥ - بالتناوب - لم تبين محكمة البداية للخبير التاريخ الواجب به تقدير الضرر المزعوم مما يعيب هذا التقرير حيث ترك أمر تحديد التاريخ للخبير .

٦ - بالتناوب - لم يرجع الخبير إلى وصف القطعة وفئة استعمالها وهو خارج التنظيم عند تاريخ فتح الشارع في شهر ٧ لعام ٢٠١٠ .

٧ - بالتناوب - إن فتح الشارع قد حسن من قيمة قطعة الأرض موضوع الدعوى ولم يبين الخبير نسبة هذا التحسين ليصار إلى إنقاصه من قيمة الضرر المزعوم .

٨ - بالتناوب - لم يأخذ الخبير بمساهمة طبوغرافية قطعة الأرض بأحداث الضرر المزعوم ، ولم ينزله من القيمة .

٩ - بالتناوب ، كان على محكمة الاستئناف إجراء خبرة جديدة من عدد أكبر من الخبراء وذوي الخبرة .

١٠ - أخطأت المحكمة باعتمادها على خبرة البداية المطعون فيها ، مما يؤدي إلى خطأ الحكم المميز .

١١ - إن وكالة الزميل لا تؤهله إقامة هذه الدعوى .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

وبتاريخ ٢٠١٦/١٢/٨ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعي هايل مفلح فلاح الودعان أقام بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٣ الدعوى رقم ٢٠١٤/٤٥٣ لدى محكمة بداية حقوق شرق عمان في مواجهة المدعي عليه مجلس أمانة عمان الكبرى للمطالبة بالتعويض عن ضرر ونقصان قيمة وفوات نفع وكسب فائت وأضرار ناجمة عن أعمال المستملك مقدره لغايات الرسوم بمبلغ ٧٠٠٥ دنانير وذلك على سند من القول :

١ - يملك المدعي كامل قطعة الأرض رقم ٦٠٦٧ حوض / ٢ الونانات من أراضي ماركا / شرق عمان ومساحتها ٢م١٦٦٠ /تنظيم صناعات خفيفة .

٢ - قام المدعي عليه باستحداث شارع تنظيمي / شارع أبو الأسود الدولي / سعة ٢٠ م على طول واجهة قطعة الأرض موضوع الدعوى بعد استملاك جزء من قطعة الأرض الأم التي أفرزت فيما بعد إلى قطع متجاورة من ضمنها قطعة الأرض موضوع الدعوى مما ألحق بها ضرراً وأنقص قيمتها .

٣ - أصبح المدعي غير قادر على استغلال واستثمار قطعة الأرض موضوع الدعوى وحرم من بناء محلات صناعية عليها لارتفاع تكلفة البناء نتيجة انخفاض مستوى قطعة الأرض عن مستوى الشارع المذكور الذي قام المدعي عليه بفتحه وتنفيذه بمعدل يتراوح بين ١٠-١٥ م .

٤ - رغم المطالبة إلا أن المدعى عليه ممتنع عن دفع التعويض العادل عما لحق بأرضه من ضرر .

نظرت محكمة أول درجة بالدعوى وبتاريخ ٢٦/١١/٢٠١٥ حكمت بإلزام المدعى عليه بأداء مبلغ ٣٣٢٠٠ دينار للمدعي مع الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٠٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

ولم يلقَ الحكم الابتدائي قبولاً من المدعى عليه فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان قيد بالرقم ٢٥٦٣/٢٠١٦ وبتاريخ ٣١/١/٢٠١٦ أصدرت حكمها القاضي ببرد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من المدعى عليه فطعن فيه تمييزاً بلائحة قيدت بتاريخ ١٤/٢/٢٠١٦ على العلم حسب مشروحات محكمة التمييز لدى محكمة الاستئناف رقم ٢٥٦٣/٢٠١٦ تاريخ ٢/٣/٢٠١٦ المحفوظة بالملف طالباً نقضه لأسباب بينتها في لائحة التمييز .

تبلغ المميز ضده لائحة التمييز بتاريخ ١٦/٢/٢٠١٦ وقدم ضمن الميعاد لائحة جوابية طلب بنتيجتها رد التمييز موضوعاً .

كانت محكمة التمييز بموجب القرار رقم ٨٤١/٢٠١٦ تاريخ ٤/٥/٢٠١٦ قضت فيه:
(ورداً على أسباب التمييز :

وعن السبب التاسع وفيه يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بأنها لم تنظر الطعن الاستئنافي مرافعةً .

وفي ذلك نجد إن المادة ٢/١٨٢ أصول مدنية تنص على أن تنظر محكمة الاستئناف مرافعةً في الطعون المقدمة إليها في الأحكام الصادرة عن محكمة البداية وذلك في الدعاوى التي تزيد قيمتها على ثلاثين ألف دينار إذا طلب أحد الخصوم رؤيتها مرافعةً .

وبالرجوع لأوراق الدعوى نجد إن قيمتها تزيد عن ثلاثين ألف دينار ٣٣٢٠٠ دينار وإن المستأنف طلب نظر الطعن الاستئنافي مرافعةً في لائحة استئنافه فكان على محكمة الاستئناف أن تنظر الطعن الاستئنافي مرافعةً .

وحيث إنها لم تلتزم هذا النظر فإنها تكون قد خالفت أحكام المادة ٢/١٨٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية الأمر الذي يوجب نقض القرار المطعون فيه .

لهذا ودون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني (.

بعد النقض والإعادة أعيد قيد الدعوى مجدداً لدى محكمة الاستئناف سجلت بالرقم ٢٠١٦/٢٣٥٣٧ وبعد تلاوة قرار النقض رقم ٢٠١٦/٨٤١ تاريخ ٢٠١٦/٥/٤ ومطالعة الفرقاء حوله قررت اتباع النقض وبعد استكمال اجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضر الدعوى وتاريخ ٢٠١٦/١١/١٣ أصدرت حكمها الذي قضت فيه عملاً بأحكام المادة ١/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية رد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف ضده عن مرحلة الاستئناف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يرتض المميز مجلس أمانة عمان الكبرى بالحكم الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٨ ضمن المدة .

ورداً على أسباب الطعن :

وعن السبب الحادي عشر ومفاده وكالة وكيل المدعي لا تؤهله لإقامة الدعوى .

وفي ذلك نجد إن الوكالة الخاصة المعطاة من المدعي لوكيله والتي أقام هذه الدعوى بالاستناد إليها واشتملت على أسماء الخصوم والخصوص الموكل واسم المحكمة المختصة ولا ينتابها أية جهالة مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بالقول بوجود استملاك حتى تطبق أحكام المادة ١٠/هـ من قانون الاستملاك بالرغم من عدم وجود استملاك والإشارة إلى المخطط التنظيمي التعديلي لا يثبت وجود استملاك مما يتعين رد الدعوى .

وفي 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 ببطل التعويض عن الضرر وبنقصان القيمة وفوات الكسب نتيجة قيام المدعى عليها باستحداث شارع تنظيمي - شارع أبو الأسود الدولي سعة ٢٠ م على طول واجهة قطعة الأرض موضوع الدعوى رقم ٦٠٦٧ حوض ٢ 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 .

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 المدعي من حصول الاستملاك دون التحقق من ذلك إذ كان عليها استعمال صلاحياتها التي أمدها 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 تكليف الدعوى وبيان أي من الحالتين أعلاه ينطبق على وقائعها وترتيب الأثر القانوني على ذلك .

وحيث لم تفعل فإن هذا السبب يرد على الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه .

وعن الأسباب من الثاني وحتى العاشر والتي ينصب الطعن فيها على تقرير الخبرة بأنه مخالف للقانون والأصول .

وفي ذلك نجد وعلى ضوء ردنا على أسباب الطعن إنه في حال تحققت محكمة الاستئناف بأن مطالبة المدعي تنطبق عليها أحكام المادة ١٠/هـ من قانون الاستملاك والتي يستمد منها صاحب الأرض حقه في التعويض عن الأضرار التي يلحقها المستملاك خارج المساحة المستملكة قبل الاستملاك أو بعده فإن المقصود بالأعمال التي يقوم بها المستملاك هي الأعمال المادية التي يقوم بها المستملاك خارج المساحة المستملكة لأن حكمة المشرع في هذه المادة تتمثل في رغبة المشرع في ضمان أي ضرر ينجم عن الأعمال التي قام بها المستملاك .

ويشترط المشرع للحكم بالتعويض توافر ما يلي :

- ١ - أن يثبت أن ضرراً قد لحق بباقي الأجزاء المتضرر في الأرض المستملكة .
- ٢ - وأن تكون هذه الأضرار ناتجة عن أعمال المستملاك وأن مناط الضرر تحدده الخبرة .

وفي حال توصلت محكمة الاستئناف على ضوء اتباع قرار النقض أن ما ينطبق على هذه الدعوى هو حكم المادة ١٠/هـ من قانون الاستملاك .

وحيث إن تقرير الخبرة الذي اعتمده محكمة الاستئناف لم يراع هذه الأسس ولم يبين الخبير فيه مدى مساهمة التحسينات التي أحدثها فتح الشارع للأرض موضوع الدعوى ونسبة ذلك وعلى أن يكون التقدير بتاريخ الإنجاز الفعلي لفتح الشارع .

وحيث لم يراع الخبير هذه الأسس فإن هذا التقرير لا يصلح لبناء أو تأسيس حكم عليه وكان على محكمة الاستئناف إجراء خبرة جديدة بمعرفة خبراء جدد من المقدرين العقاريين وفقاً لأحكام نظام المقدرين العقاريين على ضوء ما استقر عليه اجتهاد محكمتنا فتكون هذه الأسباب ترد على الحكم المطعون فيه وتوجب نقضه .

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

قراراً صدر بتاريخ ١٦ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٣/١٥ م

برئاسة القاضي نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

رئيس الديوان

دقيق / س هـ

lawpedia.jo