محكمة التمييز الأردنية
بصفتها: الحقوقيـــــة
رقم القضية: ٢٠١٧/٣٥٧

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة العـدل
القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـة وإصـدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أحمد المومني
وعضويـــة القضـــاة الســـادة
محمد طلال الحمصي، د.مصطفى العساف، داود طبيلة، محمد ارشيدات

المميـــز: المساعد العسكري للمحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

المميز ضدهم: ورثة المرحوم رضوان شحادة عبدالرزاق عرعر. مها أمين علي ابو حجلة بصفتها الشخصية وبصفتها أحد ورثة المرحوم رضوان شحادة عبدالرزاق عرعر وبصفتها الوصي الشرعي على القاصر أحمد رضوان شحادة عرعر وبصفتها وكيلاً عاماً عن كل من سجى رضوان شحادة عرعر وصبا رضوان شحادة عرعر وتالا رضوان شحادة عرعر وعرفان شحادة عبدالرزاق عرعر وصفوان شحادة عبدالرزاق عرعر ومحمد شحادة عبدالرزاق عرعر وإحسان شحادة عبدالرزاق عرعر وحنان شحادة عبدالرزاق عرعر وعبد الرزاق شحادة عبدالرزاق عرعر. وكيلهم المحامي مهند الملاح.

بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٥/٢٥٤٩٧ بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٣ والقاضي بعد اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم ٢٠١٤/٤٥٧٥ بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٨ بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٢/٢١٩ بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣١ والحكم بإلزام المستأنفة بدفع مبلغ ٢١٣٦٥ ديناراً للمدعين وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من

lawpedia.jo

تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عـــن مرحلتـــي التقاضي.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١) أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة الجاري أمامها وذلك لكون الخبير المهندس محمد سمور محمد لم يتحلف القسم القانوني عند تكليفه بالمهمة الموكلة إليـــه ممـــا يجعل الخبرة مخالفة للمادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية.

٢) أخطأت المحكمة بالحكم بأجر المثل حيث إن المدعين لم يثبتوا وجود تعدٍ من قبـــل الجهة التي يمثلها المميز.

٣) أخطأت المحكمة بإلزام المميز بأجر مثل لأكثر من ثلاث ســـنوات ســـابقة لإقامـــة الدعوى.

٤) إن ما توصل إليه الخبير كأجر مثل لقطع الأراضي موضـــوع الـــدعوى مخـــالف للأصول والواقع والقانون حيث لم يبين الخبير كيفية توصله لأجر مثل هذه القطـــع بحكم أنها أرض خالية من البناء وما هي الأسعار الدارجة في تلك المنطقة لأجـــر المثل التي اطلع عليها.

٥) أخطأت المحكمة إذ جاء حكمها مخالفاً للقانون وغير معلل تعليلاً قانونياً ولم يعـــالج كافة أسباب الاستئناف لكل سبب على حدة.

٦) أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى كون الدعوى جاءت قاصرة عن توفر الأســـاس القانوني الصحيح فلم تقم البينة الصحيحة على تاريخ بدء المعارضة بشكل واضـــح وسليم.

٧) أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى والحكم بناءً على تقرير الخبرة حيث جاء مبالغاً فيه.

lawpedia.jo

٨) أغفلت المحكمة بينة منتجة في الدعوى تتمثل في أن المدعى عليها قد أقامت مبنى أمن قيادة العاصمة على قطعتي الأرض رقمي ٢١٥١ و٢١٥٣ من الحوض ذاتـــه من أراضـــي شـــرق القطعتـــين (٢١٥٢ و٢١٥٤) موضـــوع الـــدعوى بتـــاريخ ٢٠١٣/٧/١.

لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز.

القـــــــرار

بعد التدقيـــق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعيين:

عرفان وصفوان شحادة عبدالرزاق عرعر بصفتيها الشخصية وبصفتنا وكيلين عن كل من رضوان ومحمد وإحسان وحنان عبدالرزاق شحادة عبدالرزاق عرعر بموجب الوكالة العدلية رقم ٢٠٠٩/٢١٥١٠ الصادرة عن كاتب عدل عمان أقاموا هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان في مواجهة المدعى عليها: مديرية الأمن العـــام وذلـــك للمطالبة بما يلي:

١-منع معارضة في ملك.

٢-المطالبة بالتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية والعطل والضرر.

٣-المطالبة ببدل أجر المثل.

٤-إجراء الكشف المستعجل لإثبات واقع الحال.

مقدرين قيمة الدعوى بمبلغ ١٠١٠٠ دينار عشرة آلاف ومئة دينار لغايات الرسوم .

lawpedia.jo

بالاستناد للوقائع التاليـــــة:

أولاً: يملك المدعون قطع الأراضي ذوات الأرقام (٢١٥٢ حوض ٢ الرونق قريـــة النويجيس من أراضي شرق عمان و٢١٥٤ حوض ٢ الرونق قرية النـــويجيس من أراضي شرق عمان و٢١٧١ حوض ٢ الرونق قرية النويجيس من أراضي شرق عمان).

ثانياً: في بداية عام ٢٠٠٨ قامت المدعى عليها وبدون وجه حق و/أو مسوغ قانوني بوضع يدها على قطع الأراضي الموصوفة أعلاه فـــي البنـــد الأول وقامـــت بتخصيص هذه القطع مواقف لمركبات الأمن العام.

ثالثاً: قامت المدعى عليها بوضع طبقة اسفلتية على قطع الأراضي المشار إليها أعلاه وهو ما أدى إلى إلحاق الضرر بها وبالمدعين وأدى إلى تدني قيمة هذه القطع.

رابعاً: جراء فعل المدعى عليها لحق بالمدعين ضرر مادي ومعنوي حيث حرموا من حقهم في استغلال الأرض وحرمهم من استثمارها أو بيعها كما فـــوت علـــيهم الكثير من الكسب والربح.

خامساً: طالب المدعون المدعى عليها مراراً وتكراراً بمنع معارضتهم من الانتفاع في ملكهم وفي إزالة الضرر الذي لحق بهم إلا أنها امتنعت دون وجـــه حـــق و/أو مبرر قانوني.

وأثناء نظر الدعوى تقدم المساعد العسكري للمحامي العام المـــدني بالطلـــب رقـــم ٢٠١١/١٧٦٤ لعدم الاختصاص المكاني وقررت المحكمة إحالة الدعوى بحالتها إلـــى محكمة بداية حقوق شرق عمان بتاريخ ٢٠١٢/٤/٢٤.

وبنتيجة المحاكمة لدى محكمة بداية حقوق شرق عمان أصـــدرت قرارهـــا رقـــم ٢٠١٢/٢١٩ فصل ٢٠١٢/٣/٣١ والمتضمن الحكم بمنع المدعى عليها من معارضـــة

lawpedia.jo

المدعين في ملكيتهم لقطع الأراضي موضوع الدعوى وإلزامهـــا بـــإخلاء العقـــارات موضوع الدعوى وتسليمها للمدعين خالية من الشواغل وإلزامها بـــالتعويض المـــادي المتمثل ببدل أجر المثل والبالغ (٢٤٩٧٦) ديناراً ورد المطالبة بالتعويض عن الضرر المعنوي وإلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام.

لم يرتض المساعد العسكري للمحامي العام المدني بهذا القرار فطعن عليـــه لـــدى محكمة الاستئناف والتي أصدرت قرارهـــا رقـــم ٢٠١٣/١٨٤٠٤ وجاهيـــاً بتـــاريخ ٢٠١٤/١٠/٣٠ والمتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضـــمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم يرتض المساعد العسكري للمحامي العام المدني بهذا القرار فطعن عليـــه لـــدى محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٢ .

وبتاريخ ٢٠١٥/٥/١٨ أصدرت محكمـــة التمييـــز قرارهـــا رقـــم ٢٠١٤/٤٥٧٥ والمتضمن:

((وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي:

وعن السبب الأول وفيه ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعدم معالجـــة كافة أسباب الاستئناف والرد عليها بكل وضوح وتفصيل وجاء قرارها غيـــر معلـــل تعليلاً قانونياً سائغاً.

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف قد عالجت أسباب الطعن الاستئناف بما يتوافـــق مع أحكام المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية وبينت الأسباب التـــي

lawpedia.jo

حملتها على اعتماد تقرير الخبرة والحكم للجهة المطعون ضدها وجاء قرارها معلـــلاً تعليلاً قانونياً ويتفق وأحكام المادة (١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

وعليه يكون هذا السبب مستوجباً للرد.

وعن السبب الثاني والذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف لعدم رد الـــدعوى كون الدعوى لا تتوافر على الأساس القانوني ولم تقدم البينة الصحيحة على تاريخ بدء المعارضة ولم تقم بمخاطبة أو إنذار الجهة المميزة.

وفي ذلك نجد إن المميز ضدهم قدموا إثباتاً لدعواهم سند تسجيل قطـــع الأراضـــي موضوع الدعوى وطلبوا إجراء الكشف المستعجل لإثبات وقائع الدعوى وتم ذلك.

كما نجد إن دعوى إزالة التعدي والتعويض عنه لا يحتاج إلى إنـــذار أو مخاطبـــة الجهة المعتدية وتقدير التعويض يكون بتقدير أجر المثل وهذا ما يتفق وصحيح القانون وما ورد بهذا السبب مستوجب الرد.

وعن السبب الثاني (مكرر) وفيه ينعى الطاعن على محكمـــة الاســـتئناف خطأهـــا بالاعتماد على تقرير الخبرة الذي جاء معداً من خبير منفرد ويعيب التقدير عدم الدقـــة والدراية الكافية حيث جاء مجحفاً ومخالفاً للقانون.

وفي ذلك نجد إن محكمة البداية وعندما قامت بإفهام الخبير المهمة الموكولـــة إليـــه وهي بيان مساحة الأجزاء المعتدى عليها وتقدير قيمتها بتاريخ إقامة الدعوى بتـــاريخ ٢٠١١/١٠/١٧ وتقدير أجر المثل لهذه الأجزاء المعتدى عليها عن الفترة الممتدة مـــن الشهر السادس لعام ٢٠٠٧ وحتى تاريخ إقامة الدعوى.

بينما نجد إن المميز ضدهم وفي البند الثاني من لائحة الدعوى يدعون أن المـــدعى عليها قامت بوضع يدها على قطع الأراضي في بداية عام ٢٠٠٨ الأمر الذي غفلـــت

lawpedia.jo

عنه محكمة الموضوع وقامت باستحداث تاريخ لبدء وضع اليد لا أساس له في أوراق الدعوى وحيث إن الخبرة جاءت استناداً لذلك فتكون مخالفة لأحكام المادة (٨٣) مـــن قانون أصول المحاكمات المدنية وهذا السبب يرد على القرار المطعـــون عليـــه ممـــا يتوجب نقضه من هذا الجانب.

وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون عليه وفي حدود ما ورد بالســـبب الثالث وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني)).

وبعد النقض والإعادة واتباع النقض أصدرت محكمة الاستئناف قرارها وجاهياً رقم ٢٠١٥/٢٥٤٩٧ / نقض بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٣ والمتضمن قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف من حيث مقدار التعويض والحكم بإلزام المســـتأنفة (المـــدعى عليها) بدفع مبلغ (٢١٣٦٥) ديناراً للمدعين توزع بينهم كل بنسبة حصته فـــي ســـند التسجيل وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبـــة وحتى السداد التام ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي.

لم ترتضِ المستأنفة بهذا القرار فطعنـــت عليـــه لـــدى محكمـــة التمييـــز بتـــاريخ ٢٠١٦/١١/٢ وللأسباب الواردة بلائحة التمييز.

<u>ورداً على أسباب الطعن:</u>

وعن السبب الثالث والذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف بإلزام المميز بأجر مثل لأكثر من ثلاث سنوات سابقة لإقامة الدعوى.

وفي ذلك نجد إن موضوع هذا الطعن هو التقادم الذي يسري على الفعل الضـــار. وحيث إن هذا الطعن لم يقدم حسب الأصول ولدى محكمة الدرجة الأولى وكما نصت على ذلك المادة (١٠٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

lawpedia.jo

وعليه فإن إثارته أمام محكمة التمييز في غير محله مما يتوجب رده.

وعن الأسباب الثاني والسادس والثامن وفيها يطعن المميز على محكمة الاستئناف خطأها لعدم رد الدعوى لعدم صحة الادعاء والدعوى لم تقم على أساس صحيح.

وفي ذلك نجد إن ما ورد بهذه الأسباب سبق لمحكمتنا وأن ردت عليه في قرارهـــا السابق المشار إليه الأمر الذي يتوجب ردها .

وعن السبب الخـــامس والذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف والـــذي جـــاء حكمها مخالفاً للقانون وغير معلل ولم تعالج أسباب الاستئناف بشكل واضح ومفصل.

وفي ذلك نجد إن القرار المطعون فيه جاء وافياً شـــاملاً لأحكـــام المـــادتين (١٦٠ و١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية وعليه فإن ما جاء بهذا السبب مســـتوجب الرد.

وعن الأسباب الأخرى والتي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف باعتماد تقريـــر الخبرة لعدم الدقة والدراية الكافية والتي يجب توافرهما في الخبرة.

وفي ذلك نجد إن هذا الطعن يشكل طعناً في الصلاحية التقديرية لمحكمة الاستئناف باعتبارها محكمة موضوع.

وحيث إن لا رقابة لمحكمة التمييز على محاكم الموضوع فيما تتوصل إليه من نتائج واستنتاجات ما دامت مستمدة من بينة قانونية وكان استخلاصها سائغاً ومقبولاً.

وحيث إن محكمة الاستئناف اعتمد تقرير الخبرة والذي جاء متفقاً وأحكـــام المـــادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية حيث قام الخبير بوصف العقار موضـــوع

lawpedia.jo

الدعوى وصفاً دقيقاً وقام بتقدير بدل أجر المثل حسب الأصول فيكون اعتماده من قبل محكمة الاستئناف في محله وهذه الأسباب لا ترد عليه.

وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن وتأييد القرار وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قـــراراً صدر بتاريخ ١٥ جمادى الأولى سنـــة ١٤٣٨هـــ الموافـــق ٢٠١٧/٢/١٢م

عضـــــــو	**عضـــــــو**	**برئاسة القاضي**
نائب الرئيس	**نائب الرئيس**	**نائـــب الرئيس**
عضـــــــو	**عضـــــــو**	
نائب الرئيس	**نائب الرئيس**	

رئيس الديوان

دقـــق/ ع م

lawpedia.jo