

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 أحمد المومني
وعضوية القضاة السادة
محمد طلال الحمصي، داود طبيبة، حسين السكران، محمد ارشيدات

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٧/٣٦

المميز: - مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميز ضده: - محمد عبد المجيد محمد العزب.
وكلاؤه المحامون محمد صالح النسور و"محمد علاء" هاني
الحياري ومحمد إبراهيم مطاوعة.

بتاريخ ٢٠١٦/٧/٢٧ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في الدعوى رقم (٢٠١٥/٣٢٨١٣) بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٩ والمتضمن رد الاستئناف الأصلي والتبعية وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط في الدعوى رقم (٢٠١٤/٢٧) بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٦ والقاضي : بإلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ (٨٦٦٣٧,٥٠) ديناراً وتضمن المدعى عليها كافة الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية التي تحسب بعد مرور شهر على اكتساب الحكم الدرجة القطعية وتضمن المستأنفة أصلياً الرسوم والمصاريف .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- إن دعوى المدعي مردودة لعلة عدم الخصومة و/أو عدم صحتها حيث لم يقدم أية بينة على تاريخ التملك ويكون معه تقديم الشكوى لقطعة الأرض بعد الاستملاك مقامة من غير ذي خصم أو صفة أو مصلحة.

٢- أخطأ الخبراء بتقدير سعر المتر المربع حيث جاء السعر مبالغاً فيه بالنسبة لقطعة الأرض ولا يشكل السعر الحقيقي لها وكان الأرجح بالخبراء الرجوع إلى دائرة الأراضي لمعرفة أسعار البيع في تلك المنطقة بتاريخ إعلان الرغبة بالاستملاك .

٣- لم يبين الخبراء الأسس الفنية التي اعتمدوا عليها في تقريرهم الذي أسسوا تقديرهم لسعر المتر المربع وجاء تقرير الخبرة بما لا ينسجم مع أحكام المادتين (١٠ و ١١) من قانون الاستملاك وكذلك أحكام المادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية وبالتالي قاصراً لشروطه القانونية.

٤- لم يراع الخبراء أو يؤخذ بعين الاعتبار أثمان العقارات المجاورة كما لم يطلع الخبراء على البيوعات التي تمت في دائرة تسجيل الأراضي لهذه العقارات المجاورة.

٥- إن المبلغ المتنازع عليه في قضايا الاستملاك هو الفرق بين ما يعرضه المنشأ وما يقدر قضائياً وهو ما لم تقم به المحكمة .

ولهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز.

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن المدعي كان قد أقام هذه الدعوى بمواجهة وزارة الأشغال العامة والإسكان لدى محكمة بداية حقوق السلط وسجلت الدعوى بالرقم ٢٠١٤/٢٧ لمطالبتها بالتعويض العادل عن استملاك حصصه بقطعة الأرض رقم ١٤٦ حوض ١١٢ غياضة مقدراً دعواه بمبلغ ١٠٠٠ دينار لغايات الرسوم ومؤسساً دعواه على ما يلي :-

١. يملك المدعي قطعة الأرض رقم (١٤٦) من الحوض رقم (١١٢) غياضة من قرية السلط من أراضي السلط من نوع الملك والبالغ مساحتها (١٩٤٩٧) دونماً ويوجد عليها إنشاءات وأشجار .

٢. بتاريخ (٢٠١٣/٨/٦) تم الإعلان عن إستملاك ما مساحته (٦,٦٠٧ دونم) من قطعة الارض لأغراض الجهة المدعى عليها لغايات طريق السلط الدائري/المرحلة الثانية وحيث وافق مجلس الوزراء على هذا الإستملاك وتم نشر قراره بعدد الجريدة الرسمية رقم (٥٢٤٢) تاريخ (٢٠١٣/٩/١٦).

٣. لم تدفع الجهة المدعى عليها التعويض العادل عن المساحة المستملكة من قطعة الأرض موضوع الدعوى وما أبطل الإستملاك النفع به منها وما عليها من أشجار وإنشاءات مما إقتضى إقامة هذه الدعوى للمطالبة به مع ما يرتبه القانون من فائدة.

باشرت محكمة بداية حقوق السلط نظر الدعوى وبعد استكمال إجراءات المحاكمة وبتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٦ أصدرت قرارها رقم (٢٠١٤/٣٧) قضت فيه الحكم بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ (٨٦٦٣٧,٥٠) ديناراً مع تضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع (٩%) تحسب بعد مرور شهر على اكتساب الحكم الدرجة القطعية .

لم ترض المدعى عليها بهذا القرار فطعنت فيه لدى محكمة الاستئناف وكذلك طعن به المدعى باستئناف تبعي .

بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٩ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم (٢٠١٥/٣٢٨١٣) قضت فيه رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف.

لم يرض مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار فطعن فيه لدى محكمة التمييز.

بالرد على أسباب التمييز:-

وعن السبب الأول المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لعللة عدم الخصومة.

في ذلك نجد إن الخصومة من بين الجهة المدعية والجهة المدعى عليها قائمة وصحيحة ذلك أن الاجتهاد القضائي قد استقر على أن الجهة التي يكون الاستملاك لأغراضها تكون هي الخصم في المطالبة بالتعويض مما يتعين معه رد هذا السبب.

وعن الأسباب الثاني والثالث والرابع والخامس ومؤداها تخطئة محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة .

وللرد على ذلك فإن اجتهاد محكمتنا ومنذ صدور قرار الهيئة العامة رقم (٢٠١٦/٦٩٨) تاريخ ٢٠/١٠/٢٠١٦ قد استقر على أنه يتعين انتخاب الخبراء المقدرين العقاريين مع مراعاة أحكام نظام تسجيل المقدرين العقاريين رقم (٨١ لسنة ٢٠٠٤) مما كان يتعين معه التثبت فيما إذا كان الخبراء و/أو الخبير المقدر العقاري المنتخبين بهذه الدعوى مسجلين وفقاً لأحكام النظام المشار إليه والتعليمات الصادرة بموجبه لسنة ٢٠١٠ أم لا وحيث إن محكمة الاستئناف لم تثبت من هذه المسألة عند اختيار الخبراء فقد جاء حكمها في غير محله ومستوجب النقض من هذه الجهة .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٥ جمادى الأولى سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٢/٢ م

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق/ أ . ك