محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٧/٦٠

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجراء المحاكمة وإصـــدار الحكـــم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد محمـــد المحاديـــن

وعضويـــــــــــة القضـــــاة الســـــادة

هانـــي قاقيـــش، د. فـــؤاد الدرادكـــة، د. عيســـى المومنـــي، د. محمـــد الطراونـــة

المميـــــــــــــــــــز :-

مساعد المحامي العام المدني / معان .

المميـــــــز ضـــــــدهم :-

١. نبيل فوزي علاء الدين المحتسب .

٢. محمد إبراهيم فوزي المحتسب . (بصفته أحد ورثة إبراهيم فوزي المحتسب) .

٣. جهرية إبراهيم فوزي المحتسب (بصفتها أحد ورثة المتوفى إبراهيم فوزي المحتسب) .

٤. فوزي إبراهيم فوزي المحتسب (بصفته أحد ورثة المتوفى إبراهيم فوزي المحتسب) .

وكيلاهم المحاميان رأفت البريكات وعبد الله الرواشدة .

بتاريـــــخ ٢٠١٦/١١/١٧ قدم هذا **التمييـــز** للطعن في القرار الصادر عن محكمة اســـتئناف معـــان فـــي القـــضية الحقوقيـــة رقـــم (٢٠١٥/٣١١) فـــصل ٢٠١٦/١٠/٣١ **القاضـــــــــي :-** (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية معان فـــي القـــضية الحقوقية رقم (٢٠١٣/٦٧) فصل ٢٠١٤/١٢/٣١ من حيث مقدار التعويض الذي قضت فيه محكمة الدرجة الأولى والبالغ واحد وسبعين ألفاً وستمئة وخمسة وثلاثين ديـــناراً و (١٠٠) فلس للمدعين كل حسب حصته في سند التـــسجيل وحجـــة حـــصر الإرث (٧١٦٣٥,١٠٠) ديناراً والفائدة القانونية التي لم يرد تاريخ حسابها وعوضاً عن ذلك الحكـــم بـــإلزام الجهـــة المدعى عليها وزارة الأشغال العامة والإسكان يمثلها المحـــامي العـــام المـــدني بالإضـــافة لوظيفته بدفع مبلغ (٣٤٤٥٠) ديناراً توزع بينهم كل حسب حصته في سند التسجيل وحجـــة حصر الإرث وتضمين الجهة المدعى عليها الرسوم النـــسبية والمـــصاريف التـــي تكبـــدها المستأنف عليهم في هذه الدعوى بكافة مراحلها ومبلغ (١٥٠٠) دينار أتعاب محامـــاة عـــن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية من تاريخ إقامة الدعوى وحتى السداد التام .

lawpedia.jo

وتتلخـــص أسبـــاب التمييـــز بمـــا يلـــي :-

١. أخطأت محكمة الاستئناف عندما لم ترد الدعوى لعدم صحة الخـصومة ولانعـدامها ولكون الدعوى مقامة من شخص لا يملك حق إقامتها .

٢. أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها وخالفت القانون والواقع وجـاء قرارها دون سند من البينة ومشوباً بعيب القصور في التسبيب والتعليل .

٣. أخطأت محكمة الاستئناف عندما اعتبرت بينات الجهة المدعية كافية وصالحة للحكـم لصالحها سيما أنها جاءت قاصرة وغير كافية لإثبات دعواها على خلاف بينات الجهة المستأنفة التي جاءت كافية لرد الدعوى مع التضمينات .

٤. وبالتنـاوب ، ومع التمسك بعدم الاستحقاق فقد أخطأت محكمة الاسـتئناف باعتمـاد تقرير الخبرة وذلك أنه جاء مقتضباً ويكتنفه الغموض والإجحاف والمغالاة في التقـدير بالإضافة إلى ما يشوبه من جزافية ومخالفة للقانون وأصول الخبـرة الفنيـة وكافـة حسابات الخبراء خاطئة وغير صحيحة .

٥. أخطأت محكمة الاستئناف عندما أناطت أمر تقدير قيمة التعويض المزعـوم للخبـراء المنتخبين لعدم الدراية والاختصاص ولم يكن من ضـمن الخبـراء أي خبيـر مقـدر عقاري مرخص .

٦. أخطأت محكمة الاستئناف عندما قامت بإجراء الحساب وتقسيم قيمة التعويض وتحديد مقدار حصة كل مدعٍ على حدة متجاوزة بذلك لصلاحياتها وقامت بدور الخبراء فـي هذا الأمر مما يعد مخالفة للقانون وتستوجب نقض القرار من هذه الجهة أيضاً .

٧. خالفت محكمة الاستئناف بالحكم للمدعين ببدل أتعاب محاماة بالرغم مـن أنهـم قـد خسروا الجزء الأكبر من دعواهم مما يستوجب نقض القرار .

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

وبتاريـخ ٢١٦/١١/٢٧ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابيـة طلـب فـي ختامهـا قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً .

lawpedia.jo

القـــــــــــــــــــــــــــــــــرار

بعـــــد التدقيـــــق والمداولـــــة نجـــد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعين :-

١. نبيل فوزي علاء الدين المحتسب .

٢. محمد إبراهيم فوزي المحتسب بصفته أحد ورثة إبراهيم فوزي المحتسب .

٣. جهرية إبراهيم فوزي المحتسب بصفتها أحد ورثة المتوفى إبراهيم فوزي المحتسب .

٤. فوزي إبراهيم فوزي المحتسب بصفته أحد ورثة المتوفى إبراهيم فوزي المحتسب وبصفته وكيلاً عاماً عن كل من وفاء إبراهيم فوزي المحتسب وختام إبراهيم فوزي المحتسب وكذلك بصفته وكيلاً عاماً عن كل من بيان إبراهيم المحتسب ونور إبراهيم المحتسب ورابعة إبراهيم المحتسب ونادية إبراهيم المحتسب وكذلك بصفته وكيلاً عاماً عن أحمد إبراهيم المحتسب وأسماء محمد علاء الدين المحتسب والذين هم من ورثة إبراهيم فوزي المحتسب .

lawpedia.jo

كانوا قد أقاموا الدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠١٣/٦٧) بمواجهة المدعى عليها وزارة الأشغال العامة والإسكان لدى محكمة بداية حقوق معان للمطالبة بالتعويض العادل للمدعين عن نقصان قيمة قطعة الأرض رقم (٧١٣) حوض (١١) المرامل سطح معان من أراضي معان وقد أسسوا دعواهم على سند من القول :-

بأنهم يملكون قطعة الأرض المشار إليها أعلاه وأن الجهة المدعى عليها قامت بفتح وأعمال صيانة للطريق المحاذي لقطعة الأرض موضوع الدعوى يربط بين مدينة معان وجامعة الحسين وأنه نتج عن فعل المدعى عليها أن أصبح منسوب الشارع مرتفعاً كثيراً عن القطعة المذكورة الأمر الذي أدى إلى نقصان قيمتها مما اقتضى إقامة الدعوى .

باشرت محكمة الدرجة الأولى نظر الدعوى والاستماع لأدلتها وبتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١ أصدرت قرارها بإلزام الجهة المدعى عليها بدفع مبلغ (٧١,٦٣٥,١) ديناراً للمدعين كل حسب حصته في سند التسجيل وحجة حصر الإرث مع تضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية .

لم يرتضِ الطرفان بالقرار فطعن مساعد المحامي العام المدني فيه باستئناف أصلي والمدعي باستئناف تبعي .

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى الاستئنافية رقم (٢٠١٥/٣١١) وبعد استكمال إجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضرها أصدرت بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٣١ حكمها الذي قضت فيه برد الاستئناف التبعي وبالنسبة للاستئناف الأصلي فسخ القرار من حيث مقدار التعويض والحكم بإلزام المدعى عليها وزارة الأشغال العامة والإسكان بدفع مبلغ (٣٤٤٥٠) ديناراً للمدعين توزع عليهم كل بنسبة حصته في سند التسجيل وحجة حصر الإرث وتضمين الجهة المدعى عليها الرسوم النسبية والمصاريف التي تكبدها المستأنف عليهم في هذه الدعوى بكافة مراحلها ومبلغ (١٥٠٠) دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية من تاريخ إقامة الدعوى وحتى السداد التام .

لم يرتضِ مساعد المحامي العام المدني بالحكم الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٧ ضمن المدة .

lawpedia.jo

ورداً على أسباب الطعن :-

وعن السببين الأول والثالث :-

ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف لعدم رد الدعوى لعدم الخصومة والإثبات .

في ذلك نجد إن الثابت من أوراق الملف أن المدعين يملكون على الشيوع حصصاً في قطعة الأرض موضوع الدعوى كما هو ثابت من سند التسجيل وحجة حصر الإرث والمخططات الخاصة بها كما قدموا الوكالات العامة التي يستند إليها المدعون بإقامة هذه الدعوى وثبت لمحكمة الموضوع من خلال الكتاب الصادر عن الجهة المدعى عليها تاريخ الإنجاز الفعلي للأعمال التي قامت بها الجهة المدعى عليها بمحاذاة قطعة الأرض موضوع الدعوى وثبت لها من خلال الخبرة التي أجرتها قيام المدعى عليها بإعادة إنشاء وتوسعة الشارع الموصوف بلائحة الدعوى وبالتالي تكون الخصومة منعقدة بين الفرقاء ويكون مطالبة

الجهة المدعية بالإسناد إلى بينـــات قانونيـــة مقدمـــة مـــن خـــصم حقيقـــي فـــي الـــدعوى مما يتعين ردهما .

وعن السبب الثاني :-

ومفاده القرار مشوب بقصور في التعليل والتسبيب دون سند من البينة.

في ذلك نجد إن ما جاء بهذا السبب يخالف الواقع الثابت في أوراق الملف حيث بينـــت محكمة الاستئناف السند القانوني الذي أقيمت الدعوى بالاستناد إليه وعالجـــت كافـــة الـــدفوع الجوهرية المثارة بكل وضوح وتفصيل ودللت على البينات التي استندت إليها بإصدار حكمهـــا المستأنف وكانت النتيجة سائغة ومقبولة مما يتعين رد هذا السبب .

وعن الأسباب الرابع والخامس والسادس :-

والتي تنصب على الطعن في تقرير الخبرة وإنه لم يكن من ضمن الخبراء أي خبيـــر مقدر عقاري مرخص .

في ذلك نجد إن اجتهاد محكمتنا ومنذ صدور قرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز رقـــم ٢٠١٦/٦٩٨ تاريخ ٢٠ / ١٠ /٢٠١٦ الذي تضمن رجوعاً عن أي اجتهاد سابق قد اســـتقر على وجوب مراعاة نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم (٨١) لسنة ٢٠٠٤ الذي صدر بموجب المادة (٤) من قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية وتعديلاتـــه رقـــم (٣٨) لسنة (١٩٨٠) وبموجب هذا النظام وتعديلاته صـــدرت تعليمـــات تـــسجيل المقـــدرين العقاريين واعتمادهم لسنة (٢٠١٠) المنشور على الصفحة رقم (٥٣٩٩) من عـــدد الجريـــدة الرسمية رقم (٥٠٥٦) تاريخ ٢٠١٠/٩/١٦ .

وحيث إن العبارات التي استعملها المشرع والتي تدل على عدم الجواز والوجوب ممـــا تجعل هذه القاعدة القانونية من القواعد الآمرة التي لا يجوز للأفراد الاتفاق علـــى مخالفتهـــا وعلى المحكمة تطبيقها من تلقاء نفسها لأنها تنظم مصالح أساسية في المجتمع .

lawpedia.jo

وعليه يكون انتخاب خبراء من قبل المحكمة كمقدرين عقاريين من غير المسجلين وفقاً لأحكام النظام مخالف للقانون ويكون اعتماد تقريرهم الباطل مخالفاً لقاعدة قانونية آمرة .

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تتثبت إن كان الخبراء الذين اعتمدت تقريرهم من الخبراء المسجلين وفقاً لأحكام المادة (٧) من النظام المشار إليه فيكون قرارها سابقاً لأوانه ومستوجباً للنقض .

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

قراراً صدر بتاريخ ١١ جمادى الأولى سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٢/٨م.

عضو	**عضو**	**برئاسة القاضي**
نائب الرئيس	**نائب الرئيس**	**نائب الرئيس**
عضو	**عضو**	
نائب الرئيس	**نائب الرئيس**	

رئيس الديوان

دقق / غ . ع

lawpedia.jo