

الصادر عن محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة

وعضوية القضاة السادة

خالد الطعاني ، محمد المعاينة ، قاسم قطيش ، محمد عبيدات

المميز: مساعد النائب العام المنتدب / إريد.

المميز ضدهم:

- ١- علي شعبان علي الخرايشة .
 - ٢- رائد شعبان علي الخرايشة .
 - ٣- عبدالله شعبان علي الخرايشة .
 - ٤- معاذ شعبان علي الخرايشة .
 - ٥- محمد شعبان علي الخرايشة .
 - ٦- شعبان علي فضل الخرايشة .
 - ٧- سحر شعبان علي الخرايشة .
 - ٨- فاطمة علي فضل الخرايشة .
 - ٩- إبتهاش شعبان علي الخرايشة .
 - ١٠- آلاء شعبان علي الخرايشة .
 - ١١- أروى شعبان علي الخرايشة .
 - ١٢- معالي شعبان علي الخرايشة .
 - ١٣- شادية شعبان علي الخرايشة .
- وكيلهم المحامي محمد المومني .

بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٣١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف إربد في الدعوى رقم (٢٠١٥/١٥٠٣١) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٩ **القاضي:** برد استئناف المدعين موضوعاً وقبول استئناف الجهة المستملكة موضوعاً و فسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عجلون في الدعوى رقم (٢٠١٥/١٨٣) بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢ والحكم بإلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ (٣٣٥١١٠) دينار مع تضمينها كامل الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعون عن مرحلتين التقاضي ومبلغ (١٥٠) ديناراً اتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين وتأييد الفقرة الحكمية المتعلقة بالفائدة القانونية .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

أولاً: أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها وكان عليها رد الدعوى لعدم صحة الخصومة ولعدم الإثبات.

ثانياً: أخطأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة الذي جاء مبالغاً فيه وجزافياً بحق الخزينة ولم يراع الخبراء أحكام المادة العاشرة من قانون الاستملاك.

ثالثاً: أخطأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة مع أنه جاء مخالفاً للأمر القانونية والواقعية الواردة في المادة (٨٣) من الأصول المدنية ولا يصلح لبناء حكم سليم عليه.

رابعاً: قرار المحكمة غير معل تعليلاً قانونياً كافياً ولم تعالج محكمة الاستئناف أسباب الاستئناف وجاء القرار مخالفاً لنصي المادتين (١٦٠ و ١٨٨) من الأصول المدنية .

خامساً: وبالتناوب، فقد قضت محكمة الاستئناف بأكثر مما طلب المميز ضدهم وبشيء لم يطلبوه.

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

القائمة

بعد التدقيق والمداولة: نجد أن وقائع الدعوى تتلخص في أن المدعين:

- ١- علي شعبان علي الخرايشة .
- ٢- رائد شعبان علي الخرايشة .
- ٣- عبدالله شعبان علي الخرايشة .
- ٤- معاذ شعبان علي الخرايشة .
- ٥- محمد شعبان علي الخرايشة .
- ٦- شعبان علي فضل الخرايشة .
- ٧- سحر شعبان علي الخرايشة .
- ٨- فاطمة علي فضل الخرايشة .
- ٩- إبتهاش شعبان علي الخرايشة .
- ١٠- آلاء شعبان علي الخرايشة .
- ١١- أروى شعبان علي الخرايشة .
- ١٢- معالي شعبان علي الخرايشة .
- ١٣- شادية شعبان علي الخرايشة .

أقاموا بمواجهة المدعى عليها/ وزارة الأشغال العامة والإسكان/يمثلها المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته- عمان.

الدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠١٥/١٨٣) لدى محكمة بداية حقوق عجلون بتاريخ
٢٠١٥/٤/٢م.

موضوعها مطالبة بالتعويض عن استملاكات عقار (أرض) وما عليه من إنشاءات وأشجار وما نتج عن هذه الاستملاكات من فضلات ومنتف يبطل النفع منها ومع ما يترتب على هذه المطالبة من رسوم ومصاريف وفوائد قانونية وأتعاب المحاماة.

على سند من القول:

١- يملك المدعون قطعة الأرض رقم (١٤٥) حوض اليابسة رقم (١٢) من أراضي عبين وعبلين/عجلون البالغة مساحتها (٦٥٠٢م) وهي من نوع الملك وعلى الشيوخ فيما بينهم.

٢- قامت المدعى عليها بفتح وشق وترسيم واستملاك عدد من الشوارع المارة بقطعة أرض المدعين المذكورة وذلك بموجب الاستملاك المنشور بالجريدة الرسمية العدد رقم (٤٥٣٨) تاريخ ٢٠٠٢/٤/١ وبموجب أمر التعديل رقم (١٨٥٢١/٤/١٠) تاريخ ٢٠١٢/٦/١٠ وبموجب استملاكات أخرى ونتج عن هذه الاستملاكات الواقعة على هذه القطعة أن أصبحت المساحة المتبقية من القطعة فضلات ونتف أبطل النفع منها نتيجة لهذه الاستملاكات.

٣- طالب المدعون المدعى عليها بدفع بدل التعويض العادل الناتج عن جميع الاستملاكات الواقعة على قطعة أرضهم رقم (١٤٥) المذكورة وما وقع بسعتها من أشجار وسلاسل حجرية وإنشاءات وكذلك ما ينتج عنها من فضلات ونتف بطل النفع منها إلا أنها تمنعت عن ذلك.

باشرت محكمة بداية حقوق عجلون نظر الدعوى وإذ استكملت سماع أدلتها وبياناتها على النحو الوارد بمحاضرها ، أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/٧/٢ قرارها رقم (٢٠١٥/١٨٣) المتضمن: الحكم على الجهة المدعى عليها وإلزامها بأن تدفع للمدعين مبلغ (٤٩٤٤٤٠) ديناراً والفائدة القانونية بواقع (٩%) تحسب بعد مرور شهر على اكتساب الحكم الدرجة القطعية باسم الخزينة وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠٠٠) دينار أتعاب محاماة.

لم يلقَ القرار الابتدائي المشار إليه قبولاً من الجهة المدعى عليها فطعن فيه مساعد المحامي العام المدني باستئناف أصلي، كما لم يلقَ قبولاً لدى المدعين فطعن وكيلهم فيه هو الآخر باستئناف أصلي، وكل طرف منهما بلائحة تضمنت أسبابه ، حيث نظرت محكمة استئناف حقوق إريد دعوى الطعنين الاستئنافيين مرافعة وإذ استكملت إجراءات التقاضي فيها على النحو الوارد بمحاضرها، أصدرت بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠١٧ قرارها الجاهي رقم (٢٠١٥/١٥٠٣١) المضمن:

١. رد استئناف المدعين موضوعاً.

٢. قبول الاستئناف المقدم من الجهة المدعى عليها موضوعاً وفسخ القرار المستأنف وإلزام الجهة المدعى عليها بأن تدفع للمدعين مبلغ (٣٣٥١١٠) دينار وتضمينها كامل الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعون عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين وتأييد الفقرة الحكيمة المتعلقة بالفائدة القانونية.

لم يلقَ القرار الاستئنافي المشار إليه قبولاً من مساعد النائب العام المنتدب لمتابعة قضايا الخزينة فطعن فيه تمييزاً للأسباب التي أوردها بلائحة الطعن التمييزي المقدمة منه بتاريخ ٣١/١٠/٢٠١٧ ضمن المدة القانونية.

ورداً على أسباب الطعن التمييزي:

وعن السبب (أولاً) من أسباب الطعن التمييزي ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها وكان عليها رد الدعوى لعدم الخصومة: ورداً على هذا السبب/ نجد الثابت من أوراق ومستندات الدعوى وكافة بيناتها أن المدعين يملكون على الشيوع فيما بينهم قطعة الأرض رقم (١٤٥) حوض اليابسة رقم (١٢) من أراضي عبين وعبلين/عجلون موضوع الدعوى، وأنه جرى استملاك على هذه القطعة لأغراض وزارة

الأشغال العامة والاستملاك لغايات تصويب طريق عبين/عين جنا مشروعاً للنفع العام بالمعنى المقصود في قانون الاستملاك وبما مساحته (٢م١٤٥٧,٣٢) من أصل مساحة القطعة البالغة (٢م ٧٩٥٩) والمعلن عن هذا الاستملاك في جريدتي الرأي بالعدد رقم (٢م١٤٥٩) والأسواق بالعدد رقم (٢٦٠٧) الصادرتين بتاريخ ٢٤/١/٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ ٤/٣/٢٠٠٢ المنشور على الصفحة (١١٩٢) من عدد الجريدة الرسمية رقم (٤٥٣٨) تاريخ ١/٤/٢٠٠٢ بالإضافة للخبرة الفنية التي تعتبر من بينات الدعوى وفق مقتضى المادتين (٧١ و٦/٢) من قانون البيئات والتي ستأتي الإشارة إليها في ردنا على باقي أسباب الطعن، الأمر الذي تكون معه الخصومة فيما بين المدعين والجهة المدعى عليها متوافرة وقائمة في هذه الدعوى مما يتعين معه رد هذا السبب.

وعن السببين (ثانياً و ثالثاً) من أسباب الطعن التمييزي ومفادهما مجتمعين على الطعن في تقرير الخبرة المعتمد بالقرار المطعون فيه: ورداً على هذين السببين/نجد أن الخبرة الفنية لا تعدو بيئة من بينات الدعوى على ما هو مقرر في المادتين (٧١ و٦/٢) من قانون البيئات فيكون أمر اعتمادها لمحكمة الموضوع دون تعقيب عليها من محكمة التمييز شرط أن تكون متفقة وأحكام القانون ولا يشوبها غموض.

وقد أجرت محكمة الاستئناف خمس خبرات آخرها بمعرفة أحد عشر خبيراً ترك الطرفان لها أمر انتخابهم، حيث قدم الخبراء المذكورون تقريراً تضمن وصفاً لقطعة الأرض موضوع الدعوى وخلصوا في تقريرهم إلى أن ما تبقى من القطعة بعد الاستملاك وفي جزأها الشمالي بمساحة (٢م٤٢١٢) والجنوبي بمساحة (٢م٢٢٩٠) وكل منهما فضلة يفوت النفع منه بحسب قرار مجلس التنظيم الأعلى رقم (٤٥٢) لسنة ١٩٩٥ ومما يجعل من القطعة مستملاكة بكامل مساحتها البالغة (٢م٧٩٥٩).

وفي ذلك وعلى فرض أن قطعة الأرض موضوع الدعوى أصبحت مستملكة قانوناً بكامل مساحتها بعد وقوع الاستملاك عليها وعلى النحو الذي سنأتي الإشارة إليه لاحقاً/ نجد أن تقرير الخبرة تضمن أن الخبراء قد راعوا بتقديراتهم أحكام المادة (العاشرة) من قانون الاستملاك وبما يتضمن ذلك طريق المقارنة وتعني (استنتاج القيمة من تحليل أسعار السوق للعقارات المماثلة للعقار موضوع التقدير وذلك مع تسوية الفروقات بين تقدير العقارات موضوع المقارنة والعقار المستملك) ودون أن يرفق الخبراء بتقريرهم مقدار الأثمان التي جرت على تلك العقارات المجاورة المتمثلة بعقود البيع لتلك القطع، ودون أن يبينوا فيما إذا جرى على قطعة الأرض أية استملكات سابقة على الاستملاك المبحوث عنه في الدعوى الماثلة سيما وأن الثابت من المخطط الكروكي المرفق بتقرير الخبرة أن هناك شارعاً ماراً بهذه القطعة قسمها إلى جزأين جنوبي وشمال، دون أن يراعوا بتقديراتهم أن قطعة الأرض مملوكة لعدد كبير من الشركاء وعلى الشيوخ فيما بينهم وأن إمكانية الشيوخ في كل جزء منهما على ضوء مساحته غير ممكن سيما وأن قطعة الأرض ميري وكان يتوجب على محكمة الاستئناف وبالبناء على ما تقدم وبما لها من صلاحيات وفق مقتضى المادة (١٨٥/ب) من قانون أصول المحاكمات المدنية تكليف فريق الدعوى أو أي منهما بتقديم صورة عن عقود البيع الجارية في منطقة القطعة والمجاورة لها بتاريخ الإعلان عن الاستملاك في ٢٤/١/٢٠٠٢ و /أو بتاريخ مقارب لهذا التاريخ للاستئناس بها من قبل الخبراء بتقديراتهم ولها تسطير ما يلزم من كتب بهذا الخصوص إلى دائرة تسجيل الأراضي المختصة في ذلك، وكذلك بما لها من صلاحيات وفق مقتضى المادة (١٠٨) من القانون ذاته المذكور التي نصت (للمحكمة أن تكلف (الوكيل العام) أو أي من موظفي الحكومة أو المؤسسات الرسمية أو العامة بإيراز أي مستند أو وثيقة متعلقة بالدعوى المنظورة أمامها.

هذا من جهة أما من جهة ما توصل إليه الخبراء بتقرير خبرتهم ومن أن الجزأين الشمالي والجنوبي من القطعة اللذين يفصلهما عن بعضهما البعض شارع كما هو مبين

على المخطط الكروكي المرفق بتقرير الخبرة وكل منهما فضلة يفوت النفع منها بسبب الاستملاك الجاري على القطعة موضوع الدعوى ومشمولين بهذا الاستملاك وبالتالي التعويض عن كامل مساحة القطعة/ نجد أن المعيار الرئيسي لبيان فيما إذا كان الجزء المتبقي بعد الاستملاك من القطعة يعتبر فضلة أم لا يعود إلى شكل القطعة والارتدادات القانونية التي تتوفر ضمن أحكام تنظيم القطعة وأن لا يكون للمالك قطعة مجاورة لهذه القطعة يمكن ضم الفضلة إليه والانتفاع بهما معاً وأن يطالب المالك بالتعويض عن هذه الفضلة وذلك كله وفق مقتضى المادة (١٢) من قانون الاستملاك وتعديلاته.

وحيث إن الخبراء لم يبينوا بتقرير خبرتهم سبب اعتمادهم قرار مجلس التنظيم الأعلى رقم (٤٥٢) لسنة ١٩٩٥ والارتدادات المبينة سيما وأنه جاء بمخطط تنظيم القطعة أن القطعة (خارج التنظيم) ولم يرد فيه أن تنظيم القطعة زراعي ، كما ولم يبين الخبراء بتقرير خبرتهم والمخطط الكروكي المرفق به طول وعرض كل جزء من جزأي قطعة الأرض موضوع الدعوى وكذلك طول وعرض الجزء المستملاك كشرط طولي يقع على طول الواجهة الأمامية للقطعة وفيما إذا كان جزأي القطعة الشمالي والجنوبي وكل منهما وقبل وقوع الاستملاك على القطعة صالحاً لإقامة بناء هندسي منتظم الشكل عليه وفق تنظيم القطعة وليصار بعد ذلك التثبيت فيما إذا كان هذان الجزءان أو أي منهما فضلة يفوت النفع منها وفق مقتضى المادة (١٢) من قانون الاستملاك وتعديلاته ، هذا من جهة ومن جهة أخرى وعلى فرض أن جزأي قطعة الأرض فضلة أو أي منهما فإنه لم يرد ضمن أوراق ومستندات الدعوى ما يثبت أن المدعين لا يملكون قطع أراضي مجاورة لهذين الجزأين أو لأي منهما يمكن الضم إليها، الأمر الذي لا يصلح معه هذا التقرير وتأسيساً لكل ما تقدم لبناء حكم عليه وكان يتوجب معه على محكمة الاستئناف إجراء كشف وخبرة جديدين بمعرفة خبراء جدد أكثر عدداً ومعرفة ودراية على أن يكون من بينهم مهندسين معماريين ومقربين عقاريين أو أكثر وعلى أن يراعي الخبراء ما تقدم وأشار إليه ولما لم تفعل محكمة الاستئناف ذلك فيكون معه قرارها المطعون فيه مستوجباً النقض

لورود هذين السببين عليه مع التتويه لمحكمة الاستئناف أنها أجرت الخبرة مرات عديدة دون إضافة جديدة ودون وجود دور واضح للمحكمة في الإشراف الفعلي والواقعي مما زاد في مصاريف هذه الدعوى لحساب الخبرات.

وعن السببين (رابعاً وخامساً) من أسباب الطعن التمييزي ومفادهما مجتمعين أن القرار المطعون فيه مخالف لنصي المادتين (١٦٠ و ١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية وأن محكمة الاستئناف قضت للمميز ضدهم بأكثر مما طلبوا وبشيء لم يطلبوه:- وفي ذلك فإن في ردنا على السببين (ثانياً و ثالثاً) سألني الإشارة ولردنا عليهما ما يغني عن الرد عليهما مما يتعين معه الالتفات عن هذين السببين.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لتسير بالدعوى حسب الأصول وعلى ضوء ما بيناه وإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٤ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٩هـ الموافق ٢٠١٨/٢/٢٠م

برئاسة القاضي

نائب الرئيس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / د.س