

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة السيد الرئيس هشام التل
وعضوية القضاة السادة

حسن حبوب، أحمد المومني، محمد متروك العجارمة، د. مصطفى العساف
محمد الحوامدة، باسم المبيضين، حابس العبدالات، خضر مشعل

الممثلة: شركة مصانع الإسمنت الأردنية المساهمة العامة
المحدودة.

وكلاؤها المحامون د. إبراهيم مشهور الجازي ود. عمر
مشهور الجازي وأريج ربحي غوشة وشادي وليد الحيارى
ولين ناظم الجيوسي وسوار صخر سميرات وحسام وليد
مرشود وإبراهيم عبد الحميد الضمور ونسرين عبد اللطيف
شحروري ومحمد بشير عربيات.

المميز ضده: عايد فضيان فرحان الداود.

وكيله المحامي صلاح الداود.

بتاريخ ٢٠١٥/١٠/١٩ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن
محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٥/١٧٢٢٥ تاريخ
٢٠١٥/٥/٢٧ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف
الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٣/١٨٨٧ تاريخ

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/٦٩٨

تعيين من

٢٦/١١/٢٠١٤ القاضي: (بالإزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ (١٨٩٤٢) ديناراً وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٩٤٥) ديناراً أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ إقامة الدعوى وحتى السداد التام) وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٤٧٢) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١. أخطأت المحكمة وخالفت القانون بعدم رد الدعوى استناداً لأحكام المواد ١٠٢٦ و(٤٩٢-٥٢١) من القانون المدني ذلك أن المميز ضده تملك قطعة الأرض موضوع الدعوى في عام ١٩٧٣ أي بتاريخ لاحق على إنشاء مصنع المميّزة في عام ١٩٥١ مما يعني أنه على علم تام بالضرر.
٢. أخطأت المحكمة بقولها إن المستأنفة مسؤولة عن ضمان الضرر ما دام أن تطاير الغبار يشكل ضرراً مستمراً ومتجدداً ناشئاً عن تشغيل مصانع المستأنفة لإنتاج الاسمنت على الرغم من أن المدعي لم يقدم أية بينة على استمرار الضرر وتجده.
٣. بالتناوب، جاء القرار المميز في غير محله ومخالفاً للقانون حيث إن المحكمة عند تطبيقها لنصي المادتين (٢٥٦ و٢٦٦) من القانون المدني اشترطت أن يكون الضرر نتيجة حقيقية للفعل الضار.
٤. القرار المميز مشوب بمخالفة القانون أو الخطأ في تطبيقه و/أو تفسيره وذلك من ناحية أن محكمتي الموضوع لم تبينا ما تحقق من أركان المسؤولية عن الفعل الضار والذي على أساسه طبقت أحكام المادة (٢٥٦) من القانون المدني إذ أنه من غير الوارد من الناحية القانونية افتراض أو استنتاج المسؤولية التقصيرية.

٥. خالفت المحكمة القانون والاجتهاد القضائي بعدم إعمالها للحكم الوارد في المادة ٦١ من القانون المدني والتي نصت على أنه من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسؤولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر.
٦. القرار المميز مشوب بمخالفة القانون و/أو الخطأ في تطبيقه وذلك من ناحية أنه لم يثبت في هذه الدعوى أن الضرر المزعوم وقوعه هو ضرر فاحش وفقاً للتعريف الوارد في المادة ١٠٢٤ من القانون المدني.
٧. أخطأت المحكمة وخالفت القانون إذ كان يتوجب على فرض ثبوت عناصر المسؤولية التقصيرية أن يقتصر التعويض على أساس تكاليف أعمال الصيانة و/أو فقدان ناتج قيمة المزروعات وليس على أساس نقصان قيمة العقار إذ إن وجود المصنع ونشاط المميز لا يعتبر فعلاً ضاراً أو تعدياً على حقوق الغير بل هو عمل مشروع في ممارسة حقوق ملكية الشركة في إنتاج المصنع وإنشاء الإسمنت.
٨. وبالتناوب، أخطأت المحكمة الاستئناف إذ لم تأخذ بعين الاعتبار أن مطالبة المميز ضده بنقصان القيمة هي بمثابة مطالبة بالتعويض عن أضرار غير مباشرة ويكون التعويض عن ضرر احتمالي غير محقق الوقوع.
٩. أخطأت المحكمة وخالفت القانون باعتمادها تقرير الخبرة مع أن الخبراء الذين أعدوا التقرير غير مختصين أو مؤهلين في مجال البيئة.
١٠. أخطأت المحكمة باعتمادها تقرير الخبرة حيث إنه يتوجب عليها إفهام الخبراء عند إعداد تقرير الخبرة الأخذ بالسعر المسمى بعقد البيع الوارد ضمن بيانات الجهة المميزة واعتماده تنفيذاً لأحكام محكمة التمييز ومنها القرار رقم ٢٠١٢/٢٧٠٠ (هيئة عامة) تاريخ ٢٠١٤/٢/٢.

١١. أخطأت المحكمة بعدم مراعاة أن الخبرة فاقدة للأصول التي تبني عليها التقارير ومخالفة لاجتهادات محكمة التمييز فجاء تقرير الخبرة بصورة سطحية وغير منظم بطريقة علمية وأصولية وجاء جزافياً.

١٢. أخطأت المحكمة بإلزام المستأنفة بنقصان القيمة المزعوم حيث إنه على فرض ثبوت المسؤولية لم يراع الخبراء التطبيق الصحيح للمعادلة التي أقرتها محكمة التمييز في قرارها رقم (٢٠٠٢/١٢٥٠) هيئة عامة.

١٣. أخطأت المحكمة في اعتماد تقرير الخبرة والذي جاء مخالفاً للواقع والقانون ذلك أنه لم يأخذ الخبراء بعين الاعتبار أن القطعة موضوع الدعوى بعيدة عن أفران ومحامص الممييزة ولا يوجد ضمن الخبراء المنتخبين مقدر عقاري تتوافر فيه الشروط الواجب توافرها في مقدري العقارات والمنصوص عليها في نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم وتعديلاته رقم ٨١ لسنة ٢٠٠٤ والتعليقات الصادرة بالاستناد إليه ولا يوجد ضمن الخبراء المنتخبين خبير بيئي.

لهذه الأسباب يطلب وكلاء الممييزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار الممييز موضوعاً.

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إنه وبتاريخ ٢٠١٣/٦/١٨ أقام المدعي عايد فضيان فرحان داود هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليها:

شركة مصانع الإسمنت الأردنية المساهمة العامة المحدودة.

للمطالبة بتعويض عن عطل وضرر ونقصان قيمة عقار مقدرة لغايات الرسوم

بمبلغ (٧٠٠١) دينار.

وقد أسس المدعي دعواه على الوقائع التالية:

- ١- يمتلك المدعي قطعة الأرض رقم (١٩٧) من حوض رقم (١٩) من أراضي قرية الفحيص ومقام عليها بيتان سكنيان وإن قطعة الأرض مزروعة بالأشجار المثمرة والمزروعات الأخرى ويقع مصنع المدعى عليها على مسافة قريبة من قطعة أرض المدعي.
- ٢- نتيجة لتطاير الغبار والأتربة وانبعاث الغازات من أفران المدعى عليها وتطاير الغبار من ساحات وطرق المصنع وتساقطها على قطعة أرض المدعي المشار لها أعلاه فقد لحق بها أضرار جسيمة تمثلت بأضرار الأشجار والمزروعات ونقصان قيمة قطعة الأرض وما عليها من إنشاءات بالإضافة إلى حدوث تصدعات وتشققات في منزل المدعي نتيجة التفجيرات التي تقوم بها المدعى عليها في محاجرها لغايات استخراج المواد الخام الداخلة بصناعة الإسمنت.
- ٣- إن الأعمال التي ترتكبها المدعى عليها والمشار لها بالبند ثانياً هي أعمال يومية ومستمرة حيث إن الغبار والأتربة المتطاير والغازات تصدر من المصنع المملوك للشركة المدعى عليها بشكل يومي وعلى مدى الأربع والعشرين ساعة وخلال سبعة أيام بالأسبوع (أي أن المصنع المدعى عليها لا يوقف انبعاثات الغبار بتاتاً).
- ٤- بالرغم من المطالبات المتكررة من أهالي المنطقة وجمعيات البيئة الأردنية والطبيعة الأردنية للمدعى عليها للتوقف عن إلحاق الضرر بالأهالي والمناطق المجاورة إلا أنها ما زالت ممتنعة ولكون إن المدعى عليها ضامنة لجميع الأضرار التي لحقت ولا زالت تلحق بأرض ومنزل المدعي وحيث إن المدعى

عليها رافضة لدفع التعويض العادل ونقصان قيمة العقار للمدعي مما اقتضى إقامة هذه الدعوى.

بنتيجة المحاكمة لدى محكمة الدرجة الأولى أصدرت قرارها رقم ٢٠١٣/١٨٨٧ تاريخ ٢٦/١١/٢٠١٤ والمتضمن إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ (١٨٩٤٢) ديناراً وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٩٤٥) ديناراً أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ إقامة الدعوى وحتى السداد التام.

لم ترتض المدعى عليها بهذا القرار فطعننت فيه لدى محكمة الاستئناف والتي أصدرت قرارها رقم ٢٠١٥/١٧٢٢٥ تديقاً بتاريخ ٢٧/٥/٢٠١٥ والمتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٤٧٢) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم ترتض المستأنفة بهذا القرار والذي تبلغته بتاريخ ٢٩/٩/٢٠١٥ وطعننت فيه لدى محكمة التمييز بتاريخ ١٩/١٠/٢٠١٥ للأسباب الواردة بالائحة التمييز.

ورداً على أسباب التمييز:

أولاً: وعن الأسباب من الأول وحتى الثامن والتي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم ردها الدعوى استناداً لأحكام المواد (١٠٢٦ و ٩٤٢-٥٢١) من القانون المدني وتطبيقها أحكام المادتين (٢٥٦ و ٢٦٦) من القانون ذاته وبعدم إعمالها لأحكام المادتين (٦١ و ١٠٢٤) من القانون ذاته وبالإزام المميزة بالتعويض عن نقصان القيمة وهو من قبيل التعويض عن ضرر محتمل.

وفي ذلك نجد إن الاجتهاد القضائي قد استقر على أن تصرف المالك بشكل يضر بالغير يشكل تعدياً موجباً للضمان وأن تشغيل الميزة لمصانعها وما يتطاير منها من

غبار إسمنتي وسقوطه على أرض الغير وممتلكاتهم يشكل فعلاً ضاراً ويلحق الضرر بهذه الأرض وما عليها.

وحيث من الثابت من خلال البيانات المقدمة في الدعوى والتي أثبتت تضرر قطعة الأرض موضوع الدعوى وما عليها نتيجة لتطاير الغبار الإسمنتي عليها من مصانع المميزة وأن هذه الأفعال توجب الضمان عملاً بأحكام المادة (٢٥٦) من القانون المدني ولأن المبدأ العام في تصرف المالك أن يتصرف المالك في ملكه كيف يشاء ما لم يكن تصرفه ضاراً بالغير ضرراً فاحشاً لتجاوزه عما جرى عليه العرف والعادة كما تقضي المادة (٦٦/د) من القانون المدني وأكدت هذا الحكم المادة (١٠٢١) من القانون ذاته والتي نصت صراحة على أنه (للمالك أن يتصرف في ملكه كيف شاء ما لم يكن تصرفه مضراً بالغير ضرراً فاحشاً أو مخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة) وأشارت المادة (١٠٢٤) من القانون ذاته إلى أن (الضرر الفاحش هو ما يكون سبباً لوهن البناء أو هدمه أو يمنع الحوائج الأصلية أي المنافع المقصودة من البناء).

وعليه فإن مسؤولية المميزة قائمة وثابتة عن الضرر الذي لحق بأرض المميز ضده موضوع الدعوى وتعويضه والمتمثل بنقصان قيمتها وفقاً لما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز في مثل هذه الدعاوى لأن تراكم الغبار الإسمنتي المتطاير من مصانع المميزة يجاوز ما جرى عليه العرف والعادة ويخالف القوانين المتعلقة بحماية المصالح الخاصة للأفراد ويمنع الحوائج الأصلية والمنافع المقصودة من انتفاع المميز ضده بأرضه وما عليها من بناء وأشجار فيكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف في قرارها المطعون عليه موافقاً للقانون وهذه الأسباب لا ترد عليه مما يتوجب ردها.

ثانياً: وعن الأسباب الأخرى كافة والتي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف باعتمادها تقرير الخبرة مع أن الخبراء الذين أعدوا التقرير غير مختصين ولعدم الأخذ بالسعر المسمى في عقد البيع وجاء تقريرهم بصورة جزافية ولم يراع الخبراء المعادلة التي أقرتها محكمة التمييز في مثل هذه الدعوى ولعدم وجود ضمن الخبراء مقدر عقاري تتوافر فيه الشروط الواجب توافرها في مقدري العقارات والمنصوص عليها في نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم وتعديلاته رقم (٨١) لسنة ٢٠٠٤ والتعليمات الصادرة بالاستناد إليه.

وفي ذلك نجد إن اتجاه التشريعات الحديثة تذهب إلى تنظيم أعمال المهن المتخصصة ذات الطبيعة الخاصة والتي تقدم خدمات للمجتمع من خلال تشريعات خاصة لكل مهنة.

ونظراً لكثرة الحالات التي تتطلب الاستعانة بمقدي عقارات سواء أكانت هذه الحالات من جهات عامة أم من جهات خاصة فقد تدخل المشرع لتنظيم مهنة المقدر العقاري وأصدر نظام خاص (هو نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم ٨١ لسنة ٢٠٠٤ والذي صدر بموجب المادة (٤) من قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية وتعديلاته رقم ٣٨ لسنة ١٩٨٠).

وبموجب هذا النظام وتعديلاته صدرت تعليمات تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم لسنة ٢٠١٠ والمنشورة على الصفحة (٥٣٩٩) من عدد الجريدة الرسمية رقم (٥٠٥٦) تاريخ ١٦/٩/٢٠١٠.

ومن خلال هذا النظام والتعليمات الخاصة به وضع المشرع تنظيماً تشريعياً متكاملًا بيّن فيه الشروط الواجب توافرها في المقدر العقاري ومؤهلاته وكيفية ممارسة

أعماله وقواعد أخلاقيات المهنة والكفاءة والجدية وطرق التقدير العقاري في المواد من (٩) وحتى (١١) من التعليمات المشار إليها وكذلك الجزاءات التي ترتب على المخالفات والتجاوزات التي قد يرتكبها المقدر العقاري أثناء أداء المهمة الموكولة إليه ولأهمية دور المقدر العقاري وأثر تقريره على المصالح العامة أو الخاصة فإن المشرع قد استثنى كل ممن لا تتوافر فيه الشروط والمؤهلات اللازمة القيام بهذه المهمة وهكذا فقد نصت المادة (٧/أ، ب) من النظام المشار إليه إلى أنه: (أ- لا يجوز لأي شخص ممارسة مهنة التقدير العقاري ما لم يكن مسجلاً في الجدول ومعتمداً وفقاً لأحكام هذا النظام.

ب- لا يجوز لأي جهة تكليف أي شخص القيام بمهنة التقدير العقاري من غير المقدرين العقاريين المسجلين وفقاً لأحكام هذا النظام) ومن صياغة هذا النص والعبارات التي استعملها المشرع والتي تدل على عدم الجواز والوجوب مما يجعل هذه القاعدة القانونية من القواعد الآمرة والتي لا يجوز للأفراد الاتفاق على مخالفتها وعلى المحكمة تطبيقها من تلقاء ذاتها لأنها تنظم مصالح أساسية في المجتمع وعليه فإن انتخاب خبراء من قبل المحكمة كمقدرين عقاريين من غير المسجلين وفقاً لأحكام النظام يخالف القانون وعليه فإن اعتماد تقريرهم الباطل يعتبر مخالفاً لقاعدة قانونية أمره وهذا ما ذهب إليه اجتهاد محكمة التمييز في العديد من قراراتها ومنها (قرار تمييز حقوق ٢٠٠٦/٢١٦٢ وقرار تمييز حقوق ٢٠٠٧/٢٥٠٤ وقرار تمييز حقوق ٢٠٠٨/١٧٧٢ وقرار تمييز حقوق ٢٠٠٨/٢٥٦٢ وقرار تمييز حقوق ٢٠٠٨/١٩٦٠ وقرار تمييز حقوق ٢٠٠٨/٣٢٨١ وقرار تمييز حقوق هيئة عامة ٢٠٠٩/٣٢٤).

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

وتأسيساً على ما تقدم وعلى ضوء ردنا على أسباب الطعن ورجوعاً عن أي اجتهاد سابق نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالدعوى حسب الأصول.

قراراً صدر بتاريخ ١٩ محرم سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠/١٠/٢٠١٦ م

الرئيس

عضو

عضو

نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو

عضو

عضو

نائب الرئيس

نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / س.ع

