محكمة التمييز الأردنية

بصفتها :الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٥/١٥٣٩

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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 السيد الرئيس هشام التل .

وعضوية القضاة السادة

حسن حبوب ، فايز حمارنة ، محمد متروك العجارمة ،د. مصطفى العساف

محمد أمين الحوامدة ، د. فؤاد الدرادكة ، حابس العبداللات ، خضر مشعل .

المميـــــــز: مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميز ضـــدهم : ١- نمر فائق سعد أبو جابر .

٢- ليث فائق سعد أبو جابر .

٣- عائدة نادرة فائق سعد أبو جابر .

٤- رؤوف سعد فرحان أبو جابر .

٥- نائلة فرحان سعد أبو جابر .

٦- سعد فرحان سعد أبو جابر .

٧- ردينة فرحان سعد أبو جابر .

٨- رشا فرحان سعد أبو جابر .

٩- فؤاد سعد فرحان أبو جابر .

١٠- عمر فاروق سعد أبو جابر .

١١- آمال فهد سعيد أبو جابر .

١٢- مها فاروق سعد أبو جابر .

١٣- سمر فاروق سعد أبو جابر .

١٤- نهى ميشيل قسطندي منه .

وكيلهم المحامي أمجد الهنداوي .

بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٤/٢٠٨١٦) فصل ٢٠١٥/٢/١٨ **والقاضي** : (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان في الدعوى رقم (٢٠١٤/٣٧٩) تاريخ ٢٠١٤/٣/١٦ وإلزام المدعى عليها بأداء مبلغ (١٣٩٥٠٠) ديناراً للمدعين وإلزامها بالرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية بواقع (٩%) من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام).

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها إذ لم يقدم في الدعوى أية بينة قانونية تثبت تضرر قطعتي الأرض نتيجة تنفيذ شارع المطار باستثناء تقارير الخبرة.

٢. وبالتناوب ، أخطأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة كونه لا يصلح لبناء حكم عليه إذ إن الخبراء أوردوا في التقرير أن قطعتي الأرض استفادتا من فتح الشارع ولم يبينوا الخبراء مقدار هذه الاستفادة .

٣. وبالتناوب ، أخطأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة الأخير نظراً لمبالغة الخبراء تقدير بدل الأضرار التي توصلوا إليها .

٤. وبالتناوب ، أخطأت المحكمة ولم تلتفت إلى أن شارع المطار كان منشأ من السابق وأن ما جرى هو توسعة له ولا يعقل أن تؤدي مثل هذه التوسعة إلى مثل هذه الأضرار .

لـــــهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

الـــــــــــقــــــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعين :

١- نمر فائق سعد أبو جابر .
٢- ليث فائق سعد أبو جابر .
٣- عائدة نادرة فائق سعد أبو جابر .
٤- رؤوف سعد فرحان أبو جابر .
٥- نائلة فرحان سعد أبو جابر .
٦- سعد فرحان سعد أبو جابر .
٧- ردينة فرحان سعد أبو جابر .
٨- رشا فرحان سعد أبو جابر .
٩- فؤاد سعد فرحان أبو جابر .
١٠- عمر فاروق سعد أبو جابر .
١١- آمال فهد سعيد أبو جابر .
١٢- مها فاروق سعد أبو جابر .
١٣- سمر فاروق سعد أبو جابر .
١٤- نهى ميشيل قسطندي منه .

أقاموا هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان في مواجهة :

المدعى عليها : وزارة الأشغال العامة والإسكان يمثلها المحـــامي العـــام المـــدني بالإضافة لوظيفته .

الدعوى : المطالبة بالتعويض عن العطل والضرر ونقصان القيمة .

وقدروا قيمة الدعوى بمبلغ (٧١٠٠) دينار لغايات دفع الرسوم .

وأسسوا دعواهم على الوقائع التالية :

١. يملك المدعون على الشيوع قطعتي الأرض رقمي (٢٧٧ و ٢٧٨) حوض رقم (٨) واسمه النعاجية والمقطاع من أراضي اليادودة / جنوب عمان والبالغ مساحتهما على التوالي (٤٠٠ دونم و ٢٢٥,٩٠٠م٢) و (١٧٩ دونماً و ٥٢٠,٢٦٠ م٢) وهي من النوع الملك .

٢. قامت الجهة المدعى عليها بأعمال أدت إلى انخفاض وارتفاع منسوب قطعتي الأرض العائدة للمدعين عن الشارع المؤدي إلى المطار والمحاذي لقطعتي الأرض موضوع الدعوى مما ألحق عطلاً وضرراً كبيرين وأنقص من قيمتهما علماً بأن تاريخ الانتهاء بأعمال الطريق المحاذي لقطعة الأرض رقم (٢٧٧) هو ٢٠١٠/١٠/٢٦ وقطعة الأرض رقم (٢٧٨) تاريخ انتهاء الأعمال للطريق المحاذي لها هو ٢٠١١/٣/١٩ .

٣. طالب المدعون الجهة المدعى عليها بالتعويض عن العطل والضرر ونقصان القيمة وفوات المنفعة اللاحق بقطعتي الأرض موضوع الدعوى إلا أنها تمنعت الأمر الذي اقتضى إقامة هذه الدعوى .

بنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها رقم (٢٠١٣/٣٧٩) والمتضمن: إلزام المدعى عليها بأداء مبلغ (١٣١٦٢٥) ديناراً (مئة وواحد وثلاثين ألفاً وستمئة وخمسة وعشرين ديناراً للمدعين توزع بينهم) .

على النحو التالي :

بالنسبة للقطعة رقم (٢٧٧) :

الرقم	اسم الشريك/ المدعي	قيمة التعويض/دينار
١	نائلة فرحان سعد أبو جابر	٢٥٢٠
٢	سعد فرحان سعد أبو جابر	٥٠٤٠
٣	ردينة فرحان سعد أبو جابر	٢٥٢٠
٤	رشا فرحان سعد أبو جابر	٢٥٢٠

٥	نمر فائق سعد أبو جابر	٥٠٤٠
٦	ليث فائق سعد أبو جابر	٥٠٤٠
٧	عائدة نادرة فائق سعد أبو جابر	٢٥٢٠
٨	فؤاد فرحان سعد أبو جابر	١٤٤٠٠
٩	عمر فاروق سعد أبو جابر	٦٣٠٠
١٠	آمال فهد سعيد أبو جابر	١٨٠٠
١١	مها فاروق سعد أبو جابر	٣١٥٠
١٢	سمر فاروق سعد أبو جابر	٣١٥٠
١٣	رؤوف سعد فرحان أبو جابر	١٤٤٠٠
١٤	نهى ميشيل قسطندي منه	١٨٠٠
المـــجـــمـــوع		٧٠٢٠٠

بالنسبة للقطعة رقم (٢٧٨) :

الرقم	اسم الشريك/ المدعي	قيمة التعويض/دينار
١	نائلة فرحان سعد أبو جابر	٢٢٠٥
٢	سعد فرحان سعد أبو جابر	٤٤١٠
٣	ردينة فرحان سعد أبو جابر	٢٢٠٥
٤	رشا فرحان سعد أبو جابر	٢٢٠٥
٥	نمر فائق سعد أبو جابر	٤٤١٠
٦	ليث فائق سعد أبو جابر	٤٤١٠
٧	عائدة نادرة فائق سعد أبو جابر	٢٢٠٥
٨	فؤاد فرحان سعد أبو جابر	١٢٦٠٠
٩	عمر فاروق سعد أبو جابر	٥٥١٢,٥
١٠	آمال فهد سعيد أبو جابر	١٥٧٥
١١	مها فاروق سعد أبو جابر	٢٧٥٦,٢٥
١٢	سمر فاروق سعد أبو جابر	٢٧٥٦,٢٥
١٣	رؤوف سعد فرحان أبو جابر	١٢٦٠٠

١٤	نهى ميشيل قسطندي منه	١٥٧٥
المـــجـــمـــوع		**٦١٤٢٥**

٢. إلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة وبالفائدة القانونية بواقع (٩%) من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم ترتضِ المدعى عليها بهذا القرار فطعنت فيه لدى محكمة الاستئناف وقـدمت استئنافاً أصلياً كما قدم استئناف تبعي من المدعين وأصدرت محكمة الاستئناف قرارهـا رقم (٢٠١٤/٢٠٨١٦) بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٨ وجاهياً والمتضمن :

رد الاستئناف الأصلي موضوعاً وقبول الاستئناف التبعي موضوعاً وفسخ القـرار المستأنف وبالوقت ذاته الحكم بإلزام الجهة المدعى عليها بأداء مبلـغ (١٣٩٥٠٠) مئـة وتسعة وثلاثين ألفاً وخمسمئة دينار أردني للمدعين توزع بينهم على النحو الوارد بتقرير الخبرة وإلزامها بالرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتـي التقاضي والفائدة القانونية بواقع (٩%) من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم يرتضِ مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار فطعن عليـه تمييـزاً بتـاريخ ٢٠١٥/٣/١٦ للأسباب الواردة بلائحة التمييز .

ورداً على أسباب الطعن كافة التي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها ذلك أنه لم يقدم أي بينة قانونية تثبت تضرر قطعتـي الأرض نتيجـة تنفيذ وتعبيد شارع المطار ولأن الخبراء حصروا الأضرار بسبب التكلفة الزائدة في البناء والعزوف عن الشراء لشخص راغب بالشراء ولم يراعِ الخبراء التحسين المترتب علـى فتح الشارع ولا يعقل أن يصيب الضرر كامل المساحة التي تطرق إليها تقريـر الخبـرة علماً بأن شارع المطار كان منشأ من السابق وأن ما جرى هو توسعة لـه ولا يعقـل أن تؤدي هذه التوسعة إلى مثل هذه الأضرار .

وفي ذلك نجد إن تقرير الخبرة جاء مشوباً بعيب في الشكل والموضوع فمن ناحية فلم يشر الخبراء في تقريرهم إلى مدى استفادة قطعتي الأرض من فتح وتوسعة الشارع .

كما نجد إن تقرير الخبرة الذي استندت إليه المحكمة في الحكـــم يجـــافي المنطـــق السليم والأسس الموضوعية عند تقرير وجود الضرر في حال حصوله والتعويض عنه إذ لا يعقل أن يكون منسوب الشارع قد انخفض عن منسوب قطعة الأرض وبمعدل وسطي لطول واجهة القطعة على الشارع يبلغ (٨٠ سم) لقطعة الأرض رقم (٢٧٨) و (١١٠سم) لقطعة الأرض (٢٧٧) يؤدي بالضرورة ذلك إلى العزوف عن شرائها أو زيادة في تكلفة البناء عليها وهذا من قبيل الاحتمال قد يحكم به أو لا يحكم .

كما نجد إن الخبراء أجحفوا عندما توصلوا إلى أنه (تم الاستفادة من فتح الـــشارع ولكن فرق المنسوب الذي أحدثه الشارع أدى إلى وقوع الضرر) وعندما لم يراعوا مـــا هو معروف لدى الكافة بأن التحسينات الذي أحدثها شارع المطار وخاصـــة بعـــد فـــتح الشوارع الخدماتية الجانبية وارتفاع الأسعار في هذه المنطقة نتيجة ذلك حيث أصبح مـــن قبيل الترويج العقاري لتلك المنطقة مدى قرب قطعة الأرض من شارع المطـــار الأمـــر الذي يدل على أن الخبراء جانبوا الواقع عندما لم يراعوا التحسينات التي أحـــدثها فـــتح الشارع بقدرها الحقيقي .

ولما كان قاضي الموضوع هو خبير الخبراء كما يذهب الفكر القانوني ولـــه مـــن الصلاحيات ما نصت عليها المادة (٢/٨٦) من قانون أصول المحاكمات المدنيـــة التـــي تقضي بأن رأي الخبير لا يقيد المحكمة وعليه كان على محكمة الاســـتئناف أن تجـــري خبرة جديدة وإفهام الخبراء المهمة الموكولة إليهم مع مراعاة أحكام المـــادة (٦٦/ج و د) من القانون المدني وتقديم تقرير يتلاءم مع واقع الحال ويسعى إلى مساعدة المحكمة فـــي تحقيق العدالة بين الخصوم وحيث إنها لم تفعل فيكون قرارها مخالفاً للقـــانون وأســـباب الطعن ترد عليه مما يتوجب نقضه .

وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار وإعادة الأوراق إلى مـــصدرها لإجـــراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١٥ جمادى الأولى سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٢/٢٤ م.

عضـــــــو نائب الرئيس	عضـــــــو نائب الرئيس	الرئـيـــــــس
عضـــــــو نائب الرئيس	عضـــــــو نائب الرئيس	عضـــــــو نائب الرئيس
عضـــــــو	عضـــــــو	عضـــــــو نائب الرئيس

رئيس الديـــــوان

دقـــق / ف .أ