

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 متروك العجارمة ، د. مصطفى العساف ، محمد أمين الحوامدة ، محمد المحادين
ناجي الزعبي ، محمد اليبرودي ، حابس العبدالات ، محمد ارشيدات

المميز: شركة مصانع الإسمنت الأردنية المساهمة العامة المحدودة .

وكلاؤها المحامون د. إبراهيم مشهور الجازي ود. عمر مشهور
الجازي وشادي وليد الحيارى ولين ناظم الجيوسي وسوار صخر
سميرات وحسام وليد مرشود وإبراهيم عبد الحميد الضمور ونشأت
حسين السيايدة .

المميز ضده : مأمون شبلي عزيز الداود .

وكيله المحاميان مأمون مخامرة ومنى مخامرة .

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٢ تقدمت المميزة بهذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن
محكمة استئناف عمان رقم ٢٠١٥/٢١٨٣١ بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٤ القاضي بعدم اتباع
حكم النقض رقم ٢٠١٤/٤٣٥٩ تاريخ ٢٠١٥/٤/٢٠ والإصرار على القرار السابق
الصادر عن محكمة الاستئناف رقم ٢٠١٣/٣٣٤٥٩ تاريخ ٢٠١٣/١١/٢٨ للعلل
والأسباب الواردة فيه ورد الاستئناف موضوعاً وتصديق القرار المستأنف الصادر عن
محكمة بداية حقوق السلط رقم ٢٠١١/٢٨٧ بتاريخ ٢٠١٣/٤/٢٥ القاضي : (إلزام

المدعية مبلغ التعويض الذي قدره الخبراء البالغ (١٥٢٤٦) ديناراً خمسة عشر ألفاً ومئتين وستة وأربعين ديناراً جبراً للضرر اللاحق بأرض المدعي وما عليها من أبنية ومزروعات وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام) وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف عن هذه المرحلة ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة ذاتها من مرحلتي التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون في عدم ردها للدعوى استناداً لأحكام المواد (١٠٢٦ و ٤٩٢-٥٢١) من القانون المدني .
٢. أخطأت محكمة الاستئناف بقولها " إن المستأنفة مسؤولة عن ضمان الضرر ما دام أن تطاير الغبار يشكل ضرراً مستمراً ومتجدداً ناشئاً عن تشغيل مصانع المستأنفة لإنتاج الإسمنت.
٣. بالتناوب ، جاء القرار المميز في غير محله ومخالفاً للقانون حيث إن المحكمة عند تطبيقها لنص المادتين (٢٥٦ و ٢٦٦) 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 الذي على أساسه طبقنا أحكام المادة (٢٥٦) من القانون المدني .
٥. خالفت المحكمة القانون والاجتهادات القضائية المستقرة بعدم إعمالها للحكم الوارد في المادة (٦١) من القانون المدني التي نصت بشكل صريح وواضح على أن 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 و/أو مخالف للقوانين المتعلقة بالمصلحة الخاصة .

٧. أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون بقضائها بإلزام المميز بالتعويض عن نقصان القيمة المزعوم إذ كان يتوجب على أساس تكاليف أعمال الصيانة و/أو فقدان ناتج قيمة المزروعات وليس على أساس نقصان قيمة العقار .

٨. وبالتناوب ، أخطأت محكمة الاستئناف إذ إن مطالبة الجهة المميز ضدها بنقصان القيمة هي بمثابة مطالبة بالتعويض عن أضرار غير مباشرة ويكون التعويض عن ضرر احتمالي غير محقق الوقوع وذلك لأن التعويض تم تقديره على أساس نقصان قيمة العقار وليس على أساس أجر المثل أو نفقات الإصلاح والصيانة .

٩. أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون باعتمادها تقرير الخبرة مع أن الخبراء الذين أعدوا التقرير غير مختصين و/أو مؤهلين في مجال البيئية .

١٠. أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت قضاء محكمة التمييز واجتهاداتها باعتماد تقرير الخبرة دون إفهام الخبراء أنه يتوجب عند إعداد تقرير الخبرة الأخذ بالسعر المسمى في عقد البيع .

١١. أخطأت محكمة الاستئناف بإصدار قرارها المميز بعد اعتماد تقرير الخبرة التي أجريت بمعرفتها دون مراعاة أن هذه الخبرة قد جاءت فاقدة للأصول التي تبنى عليها تقارير الخبرة ومخالف لاجتهادات محكمة التمييز بهذا الخصوص .

١٢. أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون بقضائها إلزام المستأنفة بنقصان القيمة المزعوم إذ إنه على فرض ثبوت المسؤولية لم يراع الخبراء التطبيق الصحيح للمعادلة التي أقرتها محكمة التمييز في قرارها رقم (٢٠٠٢/١٢٥٠) هيئة عامة .

١٣. أخطأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة الذي جاء مخالفاً للواقع والقانون.

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

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة هذه الدعوى تتلخص في أنه وبتاريخ
٢٠١١/١٠/١٠ أقام المدعي مأمون شبلي عزيز داود الدعوى رقم (٢٨٧/٢٠١١) لدى
محكمة بداية حقوق السلط بمواجهة المدعى عليها شركة مصانع الإسمنت الأردنية .

بموضوع : مطالبة بالتعويض عن الأضرار ونقصان القيمة اللاحق بقطعة الأرض
ذات الرقم (٤٥١) حوض رقم (١١) الرهوة من أراضي الفحيص وما عليها .

مقدرة بمبلغ (٧٠٠٥) دنانير لغايات الرسوم .

مؤسسة على ما يلي :

١. يملك المدعي قطعة الأرض ذات الرقم (٤٥١) حوض رقم (١١) الرهوة من أراضي
الفحيص البالغة مساحتها (١٠٢٤) متراً مربعاً وهي من نوع الملك وتقع داخل حدود
بلدية الفحيص ومحاذية لمصانع المدعى عليها .

٢. تضررت قطعة الأرض المملوكة للمدعي من تطاير غبار محامص الشركة المدعى
عليها نتيجة تراكم الغبار الإسمنتي على أوراق وجذوع وسيقان الأشجار إذ أدى
تفاعل المواد الكيماوية الداخلة في مادة الإسمنت مع المواد الكيماوية المستعملة في
مادة المبيدات الحشرية التي تستخدم في رش الأشجار واختلاط الغبار بالتربة من
خلال عمليات الحراثة وصيانة التربة إلى خلخلة التركيبة المثالية للتربة كما أثر على
خصوبتها .

٣. إضافة لما تفتته مصانع المدعى عليها من غبار إسمنتي تقوم الشركة المدعى عليها
بعمل تفجيرات تؤدي الاهتزازات القوية التي تنتج عنها إلى تأثر البناء المقام على

قطعة الأرض موضوع الدعوى و حدوث تصدعات وشقوق أفقية وعمودية في البناء مما ألحق أضراراً بقطعة المدعى .

٤. إن نسبة الغبار المنبعث والمتطاير من محامص وأفران الشركة يلتصق بجدران البناء وبالبلاط مما يكبد المدعى نفقات إضافية لصيانة البناء بشكل يفوق كلفة صيانة أي بناء آخر لا يتأثر بغبار الإسمنت .

٥. لقد أثبتت التقارير المنظمة من قبل اللجان المختصة والخبراء الذين اطلعوا على أوضاع المنطقة المحيطة بمصانع ومحاجر المدعى عليها مدى خطورة الأتربة والعوادم المتطايرة المنبعثة من أفران ومحامص الشركة المدعى عليها على المنطقة وبالأخص قطعة الأرض المملوكة للمدعى .

٦. إن الأضرار التي لحقت بأرض المدعى نتيجة لفعل المدعى عليها أدت إلى إلحاق الخسائر بأرض المدعى وأدى إلى نقصان قيمة قطعة الأرض عن مثيلاتها من القطع التي لا تتأثر بالغبار الإسمنتي .

٧. إن فعل المدعى عليها يعد تعدياً موجباً لضمان الأضرار .

طالباً من حيث النتيجة الحكم بإلزام المدعى عليها بالتعويض العادل عن الأضرار اللاحقة بقطعة الأرض ذات الرقم (٤٥١) حوض رقم (١١) الرهوة من أراضي الفحيص وما عليها من مزروعات وأبنية ونقصان قيمتها ذلك بناءً على تقدير أهل الخبرة مع استعداد المدعى لدفع فرق الرسم وإلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفوائد القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

بتاريخ ٢٥/٤/٢٠١٣ وبنتيجة المحاكمة قررت محكمة أول درجة إلزام المدعى عليها بدفع مبلغ (١٥٢٤٦) ديناراً للمدعى وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم ترتضِ المدعى عليها بهذا القرار وطعنت فيه استئنفاً .

بتاريخ ٢٨/١١/٢٠١٣ وبموجب قرارها رقم (٢٠١٣/٣٣٤٥٩) قررت محكمة استئناف عمان رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

لم يلق هذا القرار قبولاً لدى المدعى عليها وطعنت فيه تمييزاً .

بموجب لائحة تضمنت أسبابها طلب في نهايتها نقض القرار المميز وتبلغ المميز ضده لائحة التمييز وتقدم بلائحة جوابية ضمن الميعاد انتهى بها إلى طلب رد التمييز وتأييد القرار المميز .

بتاريخ ٢٠/٤/٢٠١٥ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٣٥٩/٤/٢٠١٤ الذي جاء فيه :

((ورداً على أسباب التمييز :

وعن الأسباب التاسع والعاشر والحادي عشر والثاني عشر التي انصبت جميعها على الطعن في تقرير الخبرة الجاري لدى محكمة أول درجة الذي اعتمده محكمة الاستئناف واستندت إليه في قضائها .

وفي ذلك نجد إن الخبراء قاموا بتقدير قيمة قطعة الأرض موضوع الدعوى بتاريخ التملك وقبل وقوع الضرر بمبلغ (٧٣٨٤٠) ديناراً في حين أن الثابت بعقد البيع رقم (١٩٩٦/٢٩٠٢) المنظم لدى مديرية تسجيل أراضي السلط بتاريخ ١٤/١٢/١٩٩٦ أن المدعي تملك العقار موضوع الدعوى في ذلك التاريخ لقاء ثمن (بدل) قدره واحد وثلاثين ألف دينار .

وحيث إنه لا يجوز تقدير قيمة العقار بمبلغ يزيد على المبلغ المثبت بعقد بيع رسمي ولا يجوز إثبات ما يخالفه خصوصاً وأن المشتري (المتملك) لقطعة الأرض هو المدعي نفسه في هذه الدعوى فإن كان قد عمد إلى تخفيض الثمن المثبت في هذا العقد عن الثمن الحقيقي لغايات تخفيض رسوم البيع تبعاً لذلك لمصلحته فإنه لا يجوز تمكينه من ذلك

وبالتالي لا يجوز تقدير قيمة القطعة موضوع الدعوى بتاريخ التملك بأكثر من الثمن الوارد في عقد البيع على أي وجه من الوجوه فإن محكمة الاستئناف وإذ اعتمدت هذا التقرير واستندت إليه في قضائها فإن قضاءها يغدو من هذا الجانب مخالفاً للقانون والأصول ويتعين نقضه .

لـ هذا وسنداً لما تقدم ودون بحث ما ورد بباقي أسباب التمييز واللائحة الجوابية في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني ((.

بعد إعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف قيدت لديها مجدداً بالرقم ٢٠١٥/٢١٨٣١ بتاريخ ٢٤/١١/٢٠١٥ أصدرت قرارها المتضمن عدم اتباع النقص والإصرار على القرار السابق للعلل والأسباب الواردة فيه .

لم يلقَ القرار قبولاً لدى المستأنفة (المدعى عليها) شركة مصانع الإسمنت الأردنية المساهمة العامة المحدودة فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١٥ بموجب لائحة تضمنت أسبابها طلبت في نهايتها نقض القرار المميز .

ورداً على أسباب التمييز :

وعن الأسباب التاسع والعاشر والحادي عشر والثاني عشر والثالث عشر التي انصبت جميعها على الطعن في تقرير الخبرة التي أجرتها محكمة البداية واعتمده محكمة الاستئناف واستندت إليه في قضائها .

وفي ذلك نجد إن الخبراء قاموا بتقدير قيمة قطعة الأرض موضوع الدعوى بتاريخ التملك وقبل وقوع الضرر بمبلغ ٧٣٨٤٠ ديناراً في حين إن الثابت بعقد البيع رقم ٢٩٠٢/١٩٩٦ المنظم لدى مديرية تسجيل أراضي السلط بتاريخ ١٤/١٢/١٩٩٦ أن المدعى تملك العقار موضوع الدعوى في ذلك التاريخ لقاء ثمن (بدل) قدره واحد وثلاثين ألف دينار .

وحيث إنه لا يجوز تقدير قيمة العقار بمبلغ يزيد على المبلغ المثبت بعقد بيع رسمي ولا يجوز إثبات ما يخالفه خصوصاً وأن المشتري (المتملك) لقطعة الأرض هو المدعي نفسه في هذه الدعوى فإن كان قد عمد إلى تخفيض الثمن المثبت في هذا العقد عن الثمن الحقيقي لغايات تخفيض رسوم البيع تبعاً لذلك لمصلحته فإنه لا يجوز تمكينه من ذلك عملاً بأحكام المادة ٢٣٨ مدني التي تنص على (من سعى في نقض ما تم من جانبه فسعيه مردود عليه) وبالتالي لا يجوز تقدير قيمة القطعة موضوع الدعوى بتاريخ التملك بأكثر من الثمن الوارد في عقد البيع على أي وجه من الوجوه ، فإن محكمة الاستئناف وإذ اعتمدت هذا التقدير واستندت إليه في قضائها فإن قضاءها يغدو من هذا الجانب مخالفاً للقانون والأصول ويتعين نقضه تمييزاً حقوق رقم ٢٠١٤/٢٢٥٢ تاريخ ٢٨/٤/٢٠١٥ هـ . ع .

كما أن الخبراء لم يقدروا قيمة الأرض وما عليها كوحدة واحدة وإنما قدروا قيمة الأرض ثم قيمة البناء .

هذا بالإضافة إلى أن اجتهاد محكمة التمييز ومنذ صدور قرار الهيئة العامة رقم ٢٠١٦/٦٩٨ تاريخ ٢٠/١٠/٢٠١٦ ذهب إلى عدم جواز انتخاب خبراء كمقدين عقاريين من غير المسجلين وفقاً لأحكام نظام تسجيل المقدين العقاريين واعتمادهم رقم ٨١ لسنة ٢٠٠٤ الصادر بموجب المادة (٤) من قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية وتعديلاته رقم ٣٨ لسنة ١٩٨٠ عملاً لنص المادة ٧/أوب من هذا النظام .

وحيث لم يرد في أوراق الدعوى ما يشير إلى تثبيت محكمة الاستئناف من أن الخبيرين اللذين أجريت الخبرة لدى محكمة أول درجة بمعرفتهما واستندت إليها المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه في حكمها هما من الخبراء المسجلين وفقاً لأحكام هذا النظام الأمر الذي يتوجب معه نقض القرار وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف للتثبت من ذلك .

لهذا وسنداً لما تقدم ودون حاجة للبحث بباقي ما ورد في أسباب التمييز في هذه المرحلة وعملاً بأحكام المادة ١/٢٠٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية نقرر نقض

القرار المميز وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف لامتحان لقرار النقض وإجراء
المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٣ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٣/٢ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو

عضو



عضو
نائب الرئيس

رئيس الديوان

دقق / س . هـ