محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠٠٧/٣٥١٦

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد عبد الله السلمان

وعضوية القضاة السادة

غازي عازر، كريم الطراونة، محمد متروك العجارمة، جميل المحادين

المميـــــز: مســـاعد المحامـــي العـــام المدنـــي بالإضـــافة لوظيفـــته

المميز ضدهما: ١. يوســـــف عـــــيد يوســـــف أبـــــو ديـــــة

٢. هـــــدى صـــــباح صـــــدقي الكيلانـــــي

وكلاؤهمـــا المحامـــون فهـــد الدلقمونـــي وعامـــر ملحم ومحمد بركات

بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٢٧ قدّم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمـــان في القضية رقم ٢٠٠٦/٣٢٧٢ فصل ٢٠٠٧/١١/١٣ القاضي (بفسخ القرار المستأنف الصـــادر عـــن محكمة بداية حقوق شرق عمان رقم ٢٠٠٥/٤٧٥ فصل ٢٠٠٦/٥/٣١ والحكم بإلزام المدعى عليهم (المستأنف أصلياً – المستأنف ضده تبعياً) بأن يدفع للمدعي الأول (يوسف عـــيد أبو دية مبلغ (٩٣٩٢) ديناراً بدل التعويض من نقصان قيمة قطعتي الأرض التي يملكها مـــن جـــراء فعل المدعى عليه وتضمينه كافة الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبـــــــة وحتى السداد التام وللمدعية الثانية (هدى صباح صدقي الكيلاني) مبلـــــــغ (٩٧٧٢) ديـــناراً بـــدل التعويض عن نقصان قيمة قطعتي الأرض التي تملكها من جراء فعل المدعـــى علـــيه وتضمينه كافة الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى الســـداد التام ومبلغ (٧٥٠) ديناراً بدل أتعاب محاماة للمدعيين (المستأنف ضدهما) عن مرحلتي التقاضي).

<u>وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :</u>

١. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى عن الجهة التي أمثلها لعدم الخصومة.
٢. أخطأت محكمة الاستئناف بالاعتماد على تقرير الخبرة الذي جاء مخالفاً للقانون والأصول إذ أن التقدير مبالغ فيه وبعيد عن الواقع والحقيقة ومخالف للمادة ٨٣ من الأصول المدنية ووجود الفرق الشاسع ما بين تقرير الخبرة أمام محكمة الاستئناف وأمام محكمة البداية .
٣. إن الخبراء لم يبينوا الأسس التي تم الاعتماد عليها عند إعدادهم لتقرير الخبرة .
٤. أخطأت المحكمة باتهام الخبراء أن يكون التقدير بتاريخ إقامة الدعوى ليكون معياراً لتحديد قيمة التعويض إذ أن التقدير الصحيح يجب أن يكون بتاريخ وقوع الضرر أي التاريخ الذي تم فيه فرض قيود الحظر الجوي مع عدم التسليم بوقوع الضرر .
٥. أخطأت المحكمة بعدم إعمال نص المادة ٢٧٢ من القانون المدني.
٦. إن ما قامت به الجهة المميزة هو تصرف قانوني مستمد من المادة ٦١ من القانون المدني (أن الجواز الشرعي ينافي الضمان فمن استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يضمن ما ينشأ عن ذلك من الضرر) مما يجعل القرار المميز غير مستند إلى أساس قانوني سليم.
٧. إن تقدير الخبراء جاء جزافياً ومبالغاً فيه ولم يقدم الخبراء أية صورة عن عقد بيع تم بنفس المــنطقة بذلك التاريخ وبالتالي جاء الفرق شاسعاً بين سعر المتر الواحد مع وجود الحظر الجوي وسعره بعدم وجود الحظر الجوي .

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

بتاريخ ٥/١٢/٢٠٠٧ قدّم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابيــة شــكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز وتضمين المميزة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية .

<u>القـــرار</u>

بعد التدقيق والمداولة نجد بأن المدعيين :

١. **يوسف عيد يوسف أبو دية**

٢. هدى صباح صدقي الكيلاني

كانـــا قد أقاما لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان الدعوى رقم ٢٠٠٥/٦٥ والتي أصبح رقمهـــا ٢٠٠٥/٤٧٥ بعـــد إحالتها إلى محكمة بداية حقوق شرق عمان بمواجهة المدعى عليه عطوفة المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

موضوعها مطالبة ببدل العطل والضرر ونقصان القيمة وفوات المنفعة.

وقدرا دعواهما بمبلغ ٣١٠٠ دينار لغايات الرسوم .

وتتلخص وقائع الدعوى بما يلي :

١. يملـــك المدعي الأول قطعتي الأرض رقم (٩١٦ و ١٠٣١) من حوض رقم (٦) كما تملك المدعية الثانية قطعتي الأرض رقم (٨٦٧ و ٨٦٨) من ذات الحوض والقرية .
٢. سنداً لأحكام المادة (٢١) من قانون تنظيم المدن والقرى رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦ قرر مجلس التنظـــيم الأعلـــى بقراره رقم (٤٢١) تاريخ ١٩٨٩/٨/٢٢ بعد توصية اللجنة اللوائية في محافظـــة العاصـــمة الموافقة على مخطط استعمالات الأراضي الواقعة حول مطار الملكة علـــياء الدولـــي وعلـــى الأحكام والشروط المتعلقة بالمشروع وقد تم نشر القرار في عدد الجـــريدة الرســـمية رقـــم ٣٦٦٠ تـــاريخ ١٩٨٩/١٠/٢٥ بعد توصية بتحديد استعمالات الأراضـــي المحيطة وفق الأسس والمعايير المنصوص عليها ضمن قانون الطيران المدني الأردني لتأمين متطلبات سلامة الملاحة الجوية، حيث تم تنظيم لجنة فنية تضم ممثلين عن الجهـــات المختصـــة وهـــي : وزارة الشؤون البلدية والقروية والبيئة ، ودائرة الأراضي والمساحة، وسلطة الطيران المدني وقد صدر قرار من دولة رئيس الوزراء بالموافقة على توصـــيات اللجنة بتحديد الاستعمالات للأراضي المحيطة ببناء مطار الملكة علياء الدولي، وبـــناء على هذه الموافقة صدرت الأحكام التنظيمية للأراضي بمطار الملكة علياء الدولي من قبل المجلس التنظيمي الأعلى بقرارها المذكور.
٣. إن قطـــع الأراضي موضوع الدعوى تقع ضمن منطقة الحظر الكلي للبناء لأغراض حرم مطـــار الملكة علياء الدولي كما هو مبين على المخطط العائد لقطعة الأرض الصادر عن بلدية الجيزة الجديدة – منطقة القسطل.
٤. إن فعل الجهة المدعى عليها والمتمثل في اعتبار قطع الأراضي منطقة محظورة يمتنع معه إقامة أية إنشاءات سكنية أو صناعية أو ترخيصها منعاً باتاً الأمر الذي يلحق الضرر بقطع

الأراضـــي موضوع الدعوى وينقص من قيمتها نقصاناً فاحشاً ويفوت على الجهة المدعية حق الانتفاع بها واستغلالها والتصرف بها ويحول دون بيعها بقيمتها الحقيقية.

٥. إن الجهـــة المدعـــى علـــيها مسؤولة عن الضرر الذي لحق بالجهة المدعية وملزمة بدفع الـــتعويض العـــادل عن نقصان القيمة وفوات المنفعة وبدل العطل والضرر اللاحق بقطع الأراضـــي موضوع الدعوى نتيجة حظر البناء أو أية استعمالات أخرى لها سنداً لأحكام المـــادة (٨٣) مـــن قانـــون سلطة الطيران المدني لسنة ١٩٨٥ والتي توجب على الجهة المدعـــى عليها صرف التعويض العادل وسنداً لأحكام المواد (٢٥٦، ١٠١٨، ١٠٢٠) من القانون المدني .

٦. إن الجهـــة المدعى عليها ممتنعة عن دفع التعويض العادل مما استوجب إقامة هذه الدعوى وهـــو يطلب بالنتيجة أداء التعويض العادل عن نقصان القيمة وفوات المنفعة وبدل العطل والضـــرر اللاحق بقطع الأراضي موضوع الدعوى وتضمين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية .

نظـــرت محكمة الدرجة الأولى الدعوى وأصدرت حكمها رقم ٢٠٠٥/٤٧٥ تاريـــــــخ ٢٠٠٦/٥/٣١ القاضـــي (بإلزام الجهة المدعى عليها بمبلغ (٤٢٢٨) ديناراً بالنسبة للقطعـــة رقم (٤٢٢٨) ومبلغ ٣٩٩٠ ديناراً بالنسبة للقطعة رقم (١٠٣١) للمدعي الأول وللمدعية الثانية مبلغ (٤٢١٤) ديناراً بالنسبة للقطعة رقم ٨٦٧ ومبلغ (٤٢١٤) ديناراً بالنسبة للقطعة رقم ٨٦٨ وتضـــمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام.

إذ لـــم يلـــق هـــذا الحكـــم قبولاً لدى المدعى عليه فطعن فيه استئنافاً كما طعن فيه كل من المدعيين باستئناف تبعي وللأسباب الواردة في هاتين اللائحتين.

نظرت محكمة استئناف عمان الطعنين وأصـــــــدرت قرارها رقم ٢٠٠٦/٣٢٧٢ بتاريخ ٢٠٠٧/١١/١٣ متضمناً ما يلي :

أولاً: رد الاستئناف الأصلي موضوعاً .

ثانياً: قبول الاستئناف التبعي موضوعاً وفسخ الحكم المستأنف وبالنتيجة إلزام المدعى عليهم (المســـتأنف أصلياً – المستأنف ضده تبعياً) بأن يدفع للمدعي الأول (يوسف عيد أبو دية مبلغ (٩٣٩٢) ديناراً كتعويض بدل نقصان قيمة قطعتي الأرض التي يملكها جراء

فعـــل المدعـــى عليه وتضمينه كافة الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

وأن يدفـــع للمدعـــية الثانـــية (هـــدى صباح صدقي الكيلاني مبلغ (٩٧٧٢) ديناراً بدل الـــتعويض عـــن نقصـــان قـــيمة قطعتي الأرض التي تملكها جراء فعل المدعى عليه وتضمينه الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام، ومبلغ (٧٥٠) دينارا أتعاب محاماة للمدعيين عن مرحلتي التقاضي.

لـــم يـــرض مســـاعد المحامي العام بالإضافة لوظيفته بهذا القرار وطعن فيه تمييزاً بلائحة الطعن المقدمة منه بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٧ وللأسباب الموضحة في لائحة الطعن التمييزي .

<u>وفي الموضوع وعن أسباب الطعن التمييزي:</u>

<u>وعـــن الســـبب الأول</u> : وينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعدم رد الدعوى لعدم الخصومة.

وعـــن ذلك فإن هذا السبب مردود ذلك أن قطع الأراضي العائدة للمدعيين تقع ضمن منطقة الحظـــر الجـــوي لمطـــار الملكة علياء الدولي وقد فرض هذا الحظر (حق الارتفاق) على هذه الأراضـــي بموجب قانون الطيران المدني رقم ٥٠ لسنة ١٩٨٥ النافذ المفعول على وقائع هذه الدعـــوى علـــى أن تقوم الجهات المختصة بصرف تعويض عادل مقابل فرض حظر الارتفاق الجوي للمتضررين جراء شمول أراضيهم بسبب هذا الحظر.

لـــذا فإن الخصومة متوفرة بين المدعيين والجهة المدعى عليها – سلطة الطيران المدني – يمـــثلها المحامـــي العام المدني بالإضافة لوظيفته وذلك ثابت من المسلسل رقم (٣) من البينات المقدمة من المدعيين مما يستوجب الالتفات عن هذا السبب ورده.

<u>وعن السبب الخامس</u> : المتضمن تخطئة محكمة الاستئناف بعدم إعمال نص المادة (٢٧٢) من القانون المدني .

وذلك بالرغم من أن الجهة لم تتقدم بطلب خطي مستقل بخصوص الدفع بالتقادم وفقاً لأحكام المـــادة (١٠٩) مـــن قانون أصول المحاكمات المدنية، فإن الحقوق المترتبة على إنشاء حقوق

ارتفـــاق جوية بمقتضى المادة (٨٣) من قانون الطيران المدني رقم ٥٠ لسنة ١٩٨٥ لا تخضع للتقادم المنصوص عليه في المادة (٢٧٢) من القانون المدني مما يستوجب رد هذا السبب .

وعن السبب السادس : وتنعى فيه الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها بعدم رد الدعوى لأن ما قامت به الطاعنة هو تصرف قانوني مستمد من المادة (٦١) من القانون المدني (أي أن الجواز الشرعي ينافي الضمان .....)

وعـــن ذلـــك فإنـــه لا مجال لإعمال القاعدة المنصوص عليها في المادة (٦١) من القانون المدني، لأن المشرع وبمقتضى المادة (٨٣) من قانون الطيران المدني رقم ٥٠ لسنة ١٩٨٥ هو الـــذي رتب للمتضرر من حقوق الارتفاق الجوية التي فرضت على عقاره تعويضاً عادلاً مقابل فرض حق الارتفاق المذكور مما يستوجب الالتفات عن هذا السبب ورده.

وعن السبب الرابع : المنصب على تخطئة المحكمة بإفهام الخبراء أن يكون التقدير بتاريخ إقامـــة الدعـــوى ليكون معياراً لتحديد قيمة التعويض بدلاً من أن يكون التقدير الصحيح بتاريخ وقوع الضرر ((أي التاريخ الذي تم به فرض قيود الحظر الجوي)).

ورداً علـــى هذا السبب: نجد أن أحكام قانون الطيران المدني رقم ٥٠ لسنة ١٩٨٥ المتعلقة بإنشاء حق الارتفاق على العقارات المجاورة للمطار لتأمين سلامة الملاحة الجوية ... وترتيب تعويض عادل لأصحابها لم تنص صراحة على الأسس التي يجب مراعاتها في تقدير التعويض ...

الأمـــر الذي يوجب تطبيق أحكام المادة ٢/١٠ من قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ ونصها :

((أن يعتبر تعويضاً عادلاً عن الضرر الناجم من جراء إنشاء أي حق ارتفاق أو فرض قيد علـــى ملكـــية العقار المبلغ الذي ينقص من سعر العقار بسبب إنشاء ذلك الحق أو فرض ذلك القيد)).

وحـــيث أن إنشـــاء حق الارتفاق على قطع الأراضي موضوع الدعوى قد تم بموجب قرار مجلس التنظيم الأعلى رقم (٤٢١) تاريخ ١٩٨٩/٨/٢٢ المنشور بعدد الجريـــــدة الرسمية رقم (٣٦٦٠) تاريخ ١٩٨٩/١٠/٢٥، فإن التاريخ الواجب اعتماده في تقدير التعويض هو تاريـــــخ

١٩٨٩/١١/١٩ ((أي بعـد مرور خمسة عشر يوماً على نشر قرار مجلس التنظيم الأعلى في الجـريدة الرسـمية – راجـــع تمييز حقوق هيئة عامة رقـــم ٢٠٠٧/٣٣٥٩ الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٥)) .

وحيث أن محكمة الموضوع توصلت إلى خلاف ذلك ((حيث قدرت التعويض بتاريخ إقامة الدعوى)) فيكون قرارها من هذه الناحية في غير محله ويستوجب النقض بحدود ما توصلنا إليه من خلال ردنا على هذا السبب .

فعلـيه ودون الحاجـة للرد على أسباب الطعن المتعلقة بالطعن في تقرير الخبرة في هذه المـرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالدعوى على هدي ما بيّناه.

قراراً صدر بتاريخ ١٢ ذو القعدة سنة ١٤٢٩ هـ الموافق ٢٠٠٨/١١/٩م

عضـــــــو	عضـــــــو	القاضي المترئـــــس
عضـــــــو	عضـــــــو	

رئيس الديـــــوان

دقق / ف ع