محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/٢١٥

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 القاضي السيد محمد أمين الحوامدة .

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

محمود البطوش ، حابس العبداللات ، خضر مشعل ، محمد ارشيدات .

المميـــــــــــــــزة:

شركة إعمار للتطوير والاستثمارات العقارية .

وكلاؤها المحامون رامي الحديدي ويارا مرعي وشادي صوالحة وحسام الدين الدويكات وباسم فاخوري ومحمد عادل حرب .

المميز ضدهمـــــــــــا:

١- سيمرة عبد البديع أديب البسطامي / وكيلها المحامي محمد الصيفي .

٢- مؤسسة حسين عطية للأبنية والمقاولات / وكيلاها المحاميان موسى بدران ورائد بدران .

lawpedia.jo

بتاريـــــــــــــخ ٢٠١٥/١٢/١٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقـــــم (٢٠١١/١٦٦٧) تاريخ٢٠١٥/١١/١١ القاضي : (برد الاستئناف المقدم من شركة إعمار للتطوير والاستثمارات العقارية وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للشخص الثالث وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٧/٣١٢) تاريـــــــــــخ ٢٠١٠/١١/٢٤ وإلزام المدعى عليها شركة إعمار بأن تدفع للمدعية سميرة بديع أديب البسطامي مبلـــــــــغ (١٢٩٣٦٠) ديناراً وتضمينها الرسوم والمصاريف وأتعاب

المحاماة عن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام) .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :

١- أخطأت المحكمة بالاستناد إلى الخبرة الفنية دون أن تنتقل إلى رقبة العقار وإفهام الخبراء المهمة الموكلة إليهم .

٢- أخطأت المحكمة بمخالفة أحكام المادتين (١٠٢١ و ٦٦) من القانون المدني .

٣- أخطأت المحكمة بالحكم على المميزة ببدل الأضرار المادية والمعنوية وبدل نقصان القيمة للعقار العائد للمميز ضدها وبشكل مخالف لأحكام المواد (١٠٢١ و ١٠٢٤ و ١٠٢٥) من القانون المدني .

٤- أخطأت المحكمة بتكرار التعويض المحكوم به بموجب تقرير الخبرة الأصلي وتقرير الخبرة اللاحق ذلك أن المحكمة قامت بجمع التقريرين دون أن تنتبه إلى أنها قامت بالحكم بالتعويض ذاته بشكل متكرر .

٥- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة بالرغم من أن الخبراء لم يتفهموا الأصول القانونية الواجب مراعاتها .

٦- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة وملحق تقرير الخبرة بالرغم من أن المهمة التي تم تكليف الخبراء فيها بموجب التقرير الأول تختلف اختلافاً بيناً عن المهمة الموكولة للخبراء بموجب ملحق تقرير الخبرة والمتمثل في تقدير الضرر الناتج عن حجب أشعة الشمس .

٧- أخطأت المحكمة في قرارها المستأنف عندما اعتبرت ثبوت وقوع الضرر بالمميز ضده نتيجة حجب ضوء أشعة الشمس بالرغم من عدم ثبوت هذه الواقعة سواء من خلال البينات الخطية و / أو الشخصية و / أو الخبرة الفنية .

٨- أخطأت المحكمة عندما قضت للمميز ضدها بالتعويض مرتين تحت مسميين مختلفين .

٩- أخطأت المحكمة عندما قضت للمميز ضدها بأكثر من طلباتها .

lawpedia.jo

١٠- أخطأت المحكمة بالحكم على المميزة ببدل نقصان القيمة للعقار وببـــدل الضرر المعنوي .

١١- أخطأت المحكمة برد دعاوى الشخص الثالث المقامة بمواجهـــة المميـــز ضدها الثانية مؤسسة حسين عطية .

١٢- وبالتناوب أخطأت المحكمة بالحكم للمميز ضدها بالتعويض عن الـــضرر المعنوي رغم عدم توافر شروط الضرر المعنوي .

١٣- أخطأت المحكمة عندما لم تأخذ بعين الاعتبار أن المميزة قامت بالبنـــاء بناءً على تراخيص أصلية .

١٤- أخطأت المحكمة بإصدارها قرارها دون تعليل و / أو تسبيب مـــن حيـــث عدم الرد على دفوع المميزة .

- لـــــــــــــــــــهذه الأسباب طلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

- بتاريـــــــــــــــــخ ٢٠١٥/١٢/٢٠ قدم وكيل المميز ضدها الثانية لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

lawpedia.jo

- بتاريـــــــــــــــــخ ٢٠١٥/١٢/٢٧ قدم وكيل المميز ضدها الأولى لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

القـــــــــــــــــــــرار

بالتدقيـــــق والمداولـــــة نجد إن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعية سميرة عبد البديع أديب البسطامي أقامت هذه الدعوى ضد المدعى عليها شركة إعمار للتطوير والاستثمارات العقارية .

موضوعها مطالبة بالتعويض بمبلغ (٣٠٠١) دينار لغايات الرسوم والعطل والضرر الذي أصاب المدعية .

مؤسسة دعواها على الوقائع الآتية :

١- المدعية تملك قطعة الأرض رقـــــــم (٩٦٩) حوض رقم (٢٠) من أراضي أمانة عمان الكبرى منطقة أم اذينة الجنوبي مقام عليها عقار للسكن فيلا .

٢- منذ حوالي السنة تقريبـــــاً قامت المدعى عليها بالبدء في أعمال الحفريات في الأرض المقابلة لعقار المدعية من الجهة الجنوبية وذلك لبنـــــــــاء عدة أبراج ويفصل عقار المدعية عن أعمال الحفريات الشارع التنظيمي فقط وأن المدعى عليها تقوم بأعمال البناء حتى ساعة متأخرة من الليل ويوجد عدة حفريات في الشارع التنظيمي المقابل .

٣- تم تسجيل كشف مستعجل لدى قاضي الأمور المستعجلة لإثبات الحالة وتـــــم انتخاب الخبير المهندس المدني حسين الحمود الذي قام بالفعل بإثبات الحالة كما هو ثابت في تقريره المرفق ببينات المدعية والثابت منه أن عقار المدعية قد تأثر بشكل واضح جراء أعمال البناء التي من المتوقـــع لها أن تستمر لفترة أعوام قادمة ويشير التقرير أن الأتربة تغطي المنزل ويبين أيضاً وجـــــود الحفريات والتي لا يوجد عليها أية علامة تحذيرية بوجـــود هذه الحفريات مما يعرض حياة المدعية للخطر وحياة من يسكن معها وحياة الأشخاص الذين يأتون لزيارتهم وتوجد أيضاً الأتربة على جميع الأشجـــــار المحيطة بالعقار وداخل العقار مما يؤثر عليها وعلى البناء .

٤- بالإضافة إلى ذلك فإن قيمة عقار المدعية قد تأثر بشكـــــــــــل كبير حيث إن البناء الذي تقوم به المدعى عليهـــــا عبارة عن عدة أبراج والتي ستؤدي إلى حجب الشمس عن منزل المدعية مما يؤثر على قيمة العقار .

lawpedia.jo

وأثناء السير بإجراءات التقاضي قدمت المدعى عليهـــــــا طلباً لإدخال مؤسسة حسين عطية للأبنية والمقاولات كشخـــص ثالث حيث وافقت المحكمة على ذلك وقدمت لائحـــة ادعاء في مواجهة الشخص الثالث للمطالبة بالتعويض مقدرة لغايات الرســـوم بمبلـــــغ (٣٠٠١) دينار وذلك للأسباب الواردة في اللائحة .

وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت محكمة أول درجة قرارها بتاريـــــخ ٢٠١٠/١١/٢٤ **القاضـــــــي** برد دعوى المدعية سميرة في مواجهة المدعى عليها شركة إعمار للتطوير ورد دعوى المدعى عليها شركة إعمار للتطوير في مواجهـــــة الشخص الثالث وتضمين كل من المدعيين الرسوم والمصاريف ومبلـــــغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يلقَ الحكم الابتدائي قبولاً من المدعية سميرة ولا من المدعى عليها شركة إعمار للتطوير والاستثمار فطعنتا فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان قيد بالرقـــــــــم (٢٠١١/١٦٦٧) وبتاريخ ٢٠١٥/١١/١١ أصدرت قرارها الوجاهـــــــــــي **الذي قضت فيه بالآتي :**

رد الاستئناف المقدم من شركة إعمار للتطوير والاستثمارات العقارية وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للشخص الثالث وفسخ القرار المستأنف وإلزام المدعى عليها شركة إعمار للتطوير بأن تدفـــــــع للمدعية سميرة بمبلـــــغ (١٢٩٣٦٠) ديناراً وتضمينها الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة عن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من المدعى عليها شركـــــــــة إعمار للتطوير والاستثمارات العقارية فطعنت فيه تمييزاً بلائحة مسددة الرسم قيدت ضمن الميعاد طالبةً نقضه لأسباب مبينة في لائحة التمييز .

lawpedia.jo

تبلغت المميز ضدهما لائحة التمييز وقدمت كل منهما لائحة جوابيـــــــــــــــة طلبت في ختامها رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه .

ورداً على أسباب التمييز :

١- **وعن الأسباب الأول والخامس والسادس والسابع** وفي حاصلها تخطئ الطاعنة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي وصلت إليها استناداً إلى تقرير الخبرة .

وفي ذلك نجد إن المدعيـــــة تطالب بالتعويـــض عن أضـــــرار لحقـــــت بها – حسب ادعائها– جراء الغبار والأتربـــــــة التي تغطي المنزل والأشجار بالإضافة إلى الحفريات التي تقوم بها الجهة المدعى عليها وحجب الشمس عن بناء المدعية بسبب البناء الذي أقامته المدعى عليها .

ونجد إن محكمة الاستئناف قد اعتمدت في حكمها المطعون فيه تقريري الخبرة الأولي واللاحق اللذين أجرتهما .

وبالرجوع إلى هذين التقريرين نجد إنهما لم ينظما تحت إشراف المحكمة حيث جرى إفهام الخبراء المهمة الموكولة إليهم دون أن تنتقل للكشف على العقار وفق ما هو مقرر في المادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية هذا من ناحية .

lawpedia.jo

ومن ناحية أخرى فإن الخبراء لم يلتزموا بجوهر المهمة الموكلة إليهم وهي تحديد فيما إذا كانت الأضرار المدعى بها مألوفة أو متجاوزة للحد المألوف وبالشروط المبينة في المواد (١٠٢١ و ١٠٢٤ و ١٠٢٥ و ١٠٢٧) من القانون المدني وهو أمر لم توضحه المحكمة في المهمة الموكولة للخبراء ابتداءً ليصار إلى مراعاة ذلك وما استقر عليه قضاء محكمة التمييز بهذا الخصوص عند الفصل في موضوع الدعوى .

وحيث إن تقرير الخبرة لم يراعِ تلك الاعتبارات فإنه يكون مخالفاً للقانون ولا يصلح لبناء حكم عليه الأمر الذي يعيب القرار المطعون فيه بالنتيجة مما يوجب نقضه .

لـــــــــــــــــــــــــهذا وبدون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٢٥ جمادى الآخرة سنـــة ١٤٣٧ هـــ الموافق ٢٠١٦/٤/٣م.

==

عضـــــــو   عضـــــــو   برئاسة القاضي نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضـــــــو   عضـــــــو

رئيـــس الديوان

دقـــق ب ع

lawpedia.jo