محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقيـــة

رقم القضية:٢٠١٦/٢٥٦

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـــة وإصـــدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد حســـن حبوب

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

د. مصطفى العساف، محمد البيرودي ، باسم المبيضين ، حابـس العبداللات

المميـــزة:-

شركة الكهرباء الوطنية المساهمة العامة

وكلاؤها المحامون د.إبراهيم الجازي ود.عمر الجازي وشادي الحياري ولين الجيوسي وسوار سميرات ونشأت حسين السيايدة.

المميـــز ضـــده :-

صايـــل سحوم طويرش العويدات/ وكيله المحامي فيصل الخوالدة.

lawpedia.jo

بتاريـــخ ٢٠١٦/١/٣٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق إربـد فـي الـدعوى رقـم (٢٠١٤/١٢٤٤١) تـاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٨ القاضي : (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق المفرق في الدعوى رقم (٢٠١٤/٢٤٦) تاريخ ٢٠١٤/٥/٢٢) مـن حيـث مقـدار التعويض وإلزام شركة الكهرباء الوطنية بدفع مبلغ (٨٤٩١٢,٧٢٠) ديناراً للمـدعي وتضمين الجهة المستأنفة أصلياً الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي في مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية بواقع (٣,٥%) من تاريخ إقامة المنشآت في عـام ٢٠١١ وحتى السداد التام ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين).

<u>وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-</u>

١- أخطأت المحكمة بالحكم على المميزة بالمبلغ المدعى به وعدم رد الدعوى لعدم الخصومة.

٢- أخطأت المحكمة بقرارها ذلك أن المميزة لم تتسبب بأي أضرار تجاه المميز ضده .

٣- أخطأت المحكمة بعدم إجراء خبرة جديدة حيث إن هذا التقرير جاء معيباً ولم يتضمن أي أسس معرفية ذاتية بأسعار الأراضي في موقع قطعة الأرض موضوع الدعوى.

٤- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة دون مراعاة أن هذه الخبرة قد جاءت فاقدة للأصول ومخالفة لاجتهادات محكمة التمييز.

٥- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة حيث جاء التقرير مخالفاً للواقع والقانون.

٦- أخطأت المحكمة بالحكم في الفائدة القانونية لعدم توافر شروط الحكم بها وليست من الخصوص الموكل بها الوكيل.

لهـــــــــذه الأسباب طلب وكلاء المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

lawpedia.jo

<u>القــرار</u>

بعد التدقيق والمداولة نجد إنه:-

وبتاريخ ٢٠١٣/٢/١٢ أقام المدعي:- صايل سحوم طويرش العويدات هذه الدعوى لدى محكمة صلح حقوق المفرق بمواجهة المدعى عليها : شركة الكهرباء الوطنية المساهمة العامة ــ عمان ــ الدوار السابع ــ وكيلها المحامي اشرف الزعبي .

<u>موضوعها : المطالبة بالتعويض العادل وبدل العطل والضرر ونقصان القيمة مقدراً دعواه لغايات الرسم بمبلغ (٣٠٠) دينار مؤسسا دعواه على الوقائع والأسباب الواردة بلائحة الدعوى وخلاصتها : -</u>

١. يملك المدعي قطعة الأرض رقم (١١٧) حوض رقم (٦) الوسية لوحة رقم (١٣) من أراضي قرية ايدون التابعة لأراضي محافظة المفرق .

٢. قامت الجهة المدعى عليها ببناء أبراج الضغط العالي الكهربائي وزرعها بأرض المـــدعي وتمديد أسلاك كهرباء الضغط العالي دون موافقته.

٣. إن فعل المدعى عليها ألحق العطل والضرر بأرض المدعي وأنقص من قيمتها .

٤. أن المدعي يستحق التعويض العادل عن العطل والضرر ونقصان قيمة الأرض مما دعـــا المدعي لإقامة هذه الدعوى يطالب فيها بالتعويض عن التعويض العـــادل والحقيقـــي عـــن نقصان قيمة الأرض.

وبعد السير في إجراءات المحاكمة تبين لمحكمة الصلح أن قيمة الـــدعوى لا تـــدخل فـــي اختصاصها القيمي مما جعلها تقرر إحالة أوراق الدعوى إلى محكمـــة بدايـــة حقـــوق المفـــرق باعتبارها صاحبة الاختصاص.

وبنتيجة المحاكمة لدى محكمة بداية حقوق المفرق أصدرت قرارها رقـــم (٢٠١٤/٢٤٦) بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٢ والمتضمن إلزام المدعى عليها بأن تدفع مبلغ (٧٧٨٥٠) ديناراً وتـــضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونيـــة بواقـــع (٣,٥) من تاريخ إنشاء الخط الكهربائي الواقع عام ٢٠١١ وحتى تاريخ دفع ذلك المبلغ.

لم ترتض المدعى عليها بهذا القرار فطعنت عليه باستئناف أصلي وقدم المدعي استئنافاً تبعياً للطعن على القرار وأصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقـــم (٢٠١٤/١٢٤٤١) وجاهيـــاً بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٨ والمتضمن :-

١- رد استئناف المدعى عليها الأصلي موضوعاً.

٢- قبول استئناف المدعي التبعي وفسخ القرار المستأنف من حيث مقدار التعـــويض وإلـــزام المدعى عليها بدفع مبلغ (٨٤٩١٢) ديناراً و (٧٢٠) فلساً للمـــدعي وتـــضمينها الرســـوم والمصاريف والفائدة القانونية بواقع (٣,٥%) من تاريخ إقامة المنشآت في عـــام (٢٠١١) وحتى السداد التام ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة.

لم ترتـــــض المستأنفة أصلياً بهذا القرار فطعنت عليه لدى محكمة التمييـــز بتـــاريخ ٢٠١٦/١/٣ للأسباب الواردة بلائحة الطعن.

lawpedia.jo

ورداً على أسباب الطعن :-

وعن السببين الأول والثاني واللذين ينصبان على تخطئة محكمـــة الاســـتئناف لعـــدم رد الدعوى لعدم صحة الخصومة والوكالة موقعة بعد إقامة المنشآت الكهربائية ولا يملك المميز ضده حصصاً في سند التسجيل ولم تتسبب المميزة بأي ضرر يستوجب التعويض.

وفي ذلك نجد إن البينات المقدمة في الدعوى من المميز ضده أثبتت الوقائع المدعى بها من حيث قيام المميزة بتمرير خطوط كهرباء ضغط عالٍ من خلال قطعة الأرض موضوع الـــدعوى والمملوكة للمميز ضده وهذا ما يلحق الضرر بقطعة الأرض وتعطيل منفعتها وعليه فإن ما ورد بهذين السببين لا يرد على القرار مما يتوجب ردهما .

وعن الأسباب من الثالث وحتى الخامس والتي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة المخالف للقانون وأنه مجحف ومغالى فيه .

فنجد إن المشرع نظم أحكام المقدرين العقاريين بموجب نظام المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم (٨١ لسنة ٢٠٠٤) والتعليمات الصادرة بالاستناد إليه ونصت المادة (٧/أ و ب) من هذا النظام على أنه : -

(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 آمرة 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 وقرار تمييز حقوق هيئة عامة رقم ٢٠١٦/٦٩٨ فصل ٢٠١٦/١٠/٢٠).

كما نجد إن الخبراء لم يقوموا بوصف قطعة الأرض موضوع الدعوى وصفاً كاملاً وما إذا كان عليها منشآت وأبنية أو أشجار وغير ذلك.

lawpedia.jo

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

كما نجد إن محكمة الاستئناف وعندما قررت إجراء الخبرة قامت بإفهام الخبراء المهمـــة الموكولة إليهم .

ونجد إن هناك فرقاً شاسعاً بين تقدير الخبراء وأن عليهم مراعاة سعر الأســـاس لقطعـــة الأرض موضوع الدعوى لدى سجلات الأساس لدى دائرة الأراضي .

وحيث إن هنالك فرقاً شاسعاً فيما بين تقدير الخبراء وسجلات الأساس مما كان يقتـــضي على محكمة الاستئناف إزاء هذا الأمر إجراء خبرة جديدة (تمييز حقوق هـــ.ع ٢٠١٥/٣٦٢١ فصل ٢٠١٦/٤/٢٤ وتمييز حقوق ٢٠١٣/٧٠٦ تاريخ ٢٠١٣/٥/٢٧) وحيث إنهـــا لـــم تفعـــل فيكون قرارها مستوجباً النقض.

وتأسيســـــاً على ما تقدم ودون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن في هذه المرحلة نقرر نقض القرار وفي الحدود التي بيناها أعلاه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى.

lawpedia.jo

قراراً صدر بتاريخ ٩ جمادى الأولى سنة ١٤٣٨ هـ الموافـــق ٢٠١٧/٢/٧م

عضـــــــــو	عضـــــــــو	برئاســـــة القاضـــــي
نائـــــب الرئيـــــس	نائـــــب الرئيـــــس	نائـــــب الرئيـــــس
عضـــــــــو	عضـــــــــو	
رئيـــــس الديـــــوان		

دقـــــــــــق

س.أ