

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

وعضوية القضاة السادة

محمود البطوش، حابس العبدالات، خضر مشعل، محمد إرشيدات

المميز :-

علاء عدنان حنا المدانات .

وكيله المحامي الدكتور أمجد المجالي .

المميز ضده :-

ماهر خليل محمود حجازي .
وكيله المحامي وائل عيسى .

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٥ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٣/١٨٦٣٥) بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٤ القاضي :- بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان في الدعوى رقم (٢٠١٢/٤٥٩) تاريخ ٢٠١٣/٢/٢٧ والحكم برد دعوى المستأنف ضده / المدعي علاء عدنان حنا المدانات في مواجهة المدعى عليه / المستأنف ماهر خليل محمود حجازي وتضمن المدعى الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف عندما نأت بنفسها عن مجرد الإشارة إلى جوهر النزاع ونقطة الفصل في الدعوى وهي أن الأبنية المخالفة التي أحدثها المميز ضده في مساحة الارتداد القانوني أدت إلى إلحاق الضرر بشقه المميز وأنقصت من قيمتها نتيجة حجب التهوية والضوء والإضاءة ودخول أشعة الشمس وقد كان على محكمة الاستئناف أن تعتبر نقصان قيمة شقة المميز تعدياً من قبل المميز ضده موجباً للضمان عملاً بالمواد من (٦١ - ٦٦ و ٢٥٦ و ٢٦٦ و ١٠٢١ - ١٠٢٩) من القانون المدني لا أن تقوم برد دعوى المميز .

٢- أخطأت المحكمة عندما اجتزأت الاجتهاد القضائي الذي استندت إليه في رد الدعوى وهو (تمييز حقوق رقم ٢٨٣٨/٢٠٠٤) وعرضت ما لا خلاف عليه في ذلك الاجتهاد وهو أن القواعد المتعلقة بالارتدادات القانونية لم توضع لتقرير حق الجار على جاره وإنما وضعت لغايات تنظيمية وأن النظر في مراقبة الإعمار المخالف للتنظيم يعود إلى اللجان المنصوص عليها في المادتين (٣٦ و ٣٨) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية ثم حجبت نفسها عن عرض ما يؤكد صحة دعوى المميز في ذلك الاجتهاد وسنداً لمفهوم المخالفة لهذا الجزء من الاجتهاد كان يتوجب على محكمة الاستئناف الحكم للمميز بالتعويض عما أصابه من ضرر وليس رد الدعوى .

٣- التفتت محكمة الاستئناف وبصورة غير مفهومة عن معالجة مطالبة المميز بالتعويض وفقاً لمعيار القواعد العامة للفعل الضار بعد أن توافرت أركان المسؤولية التقصيرية في الدعوى وقامت بمناقشة مطالبة المميز بالتعويض بطريقة لا تتفق مع القانون والأصول ولا تنسجم مع البيانات المقدمة وكذلك ردت الدعوى بمجرد صدور قرار عن أمانة عمان بتاريخ ٢٠١١/٣/١٢ يحدد موعداً لإزالة الأبنية المخالفة .

٤- لم تتطرق المحكمة في قرارها إلى جوهر النزاع في هذه الدعوى وهو الضرر الذي لحق بالمميز بفعل ما أحدثه المميز ضده من أبنية مخالفة لأحكام التنظيم .

٥- أخطأت المحكمة عندما انتهت في قرارها إلى رد الدعوى لعل أن تأخير إزالة وهدم الإنشاءات المخالفة من قبل الجهات المختصة لا يعطي الحق للمدعي بالمطالبة بالتعويض .

٦- أخطأت محكمة الاستئناف عندما خلطت بين المخالفة التنظيمية للأبنية التي ارتكبتها المميز ضده وبين حق المميز بالمطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن تلك المخالفة بعد أن ثبت الضرر وأن قيام أمانة عمان بتحديد تاريخ ٢٠١١/٣/١٢ موعداً لإزالة الأبنية المخالفة (والذي لم ينفذ حتى هذه اللحظة) لا يمنع المميز من حقه في اللجوء إلى المحاكم النظامية للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه من تلك الأبنية المخالفة سناً لقواعد الفعل الضار والمسؤولية التقصيرية في القانون المدني .

٧- أخطأت محكمة الاستئناف بالتفاتها عن مناقشة أن دعوى المميز قد أقيمت بصورة صحيحة ابتداءً وأن الأبنية المخالفة كانت موجودة بتاريخ إقامة الدعوى وأنها لا زالت قائمة حتى اللحظة ولم يتم إزالتها وأن قرار الأمانة بتحديد موعد لإزالة البناء ليس من شأنه أن يجبر الضرر الذي وقع على المميز منذ خمس سنوات ولا يزيل الضرر الذي استمر حتى الآن .

٨- جاء قرار محكمة الاستئناف متناقضاً مع بعضه البعض إذ أورد وبالرد على السبب الأول من أسباب الاستئناف أن المميز ليس طرفاً في النزاع القائم بين المميز ضده مع أمانة عمان بخصوص الأبنية المخالفة وبالتالي لا أثر للنزاع القائم بينهما على دعوى المميز ولا يعتبر موجباً لوقف السير فيها ثم عاد القرار وتناقض القرار بأن اعتبر قرار الأمانة بتحديد موعد لإزالة الأبنية مانعاً قانونياً لمطالبة المميز بالضمان والحكم برد الدعوى على هذا الأساس .

٩- إن قرار محكمة الاستئناف برد دعوى المميز ينطوي على إنكار للحق ويؤدي إلى إفلات المتسبب بالضرر من دفع التعويض ويؤدي إلى بقاء شقة المميز منقوصة القيمة إلى أجل غير مسمى بسبب حجب التهوية والضوء ودخول أشعة الشمس بفعل ما أحدثه المميز ضده أو أن يتم بيع الشقة منقوصة القيمة ومثقلة بعيوبها بدون تعويض .

١٠- أخطأت محكمة الاستئناف بإجراءات الدعوى التي تمت أمامها إذ لم تجرِ خبرة جديدة لإزالة الفارق الشاسع بين الخبرة التي جرت أمامها والتي جرت أمام محكمة البداية وكان عليها إجراء خبرة جديدة من قبل خبراء أكثر عدداً وصولاً للحكم بالتعويض العادل للمميز على ضوء ثبوت الضرر .

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

الطلب

بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعي / علاء عدنان حنا مدانات أقام بتاريخ ٢٠١١/٣/١٤ الدعوى رقم (٢٠١١/١٣٦٠) لدى محكمة صلح حقوق شمال عمان مختصماً المدعى عليه / ماهر خليل محمود حجازي يطلب فيها .

١. إزالة الضرر الناتج بسبب البناء في الارتداد القانوني .
٢. ببدل عطـل وضـرر .

وذلك على سند من القول حاصله أن المدعي يملك الشقة الشمالية الغربية / الطابق الثاني في العمارة المقامة على قطعة الأرض رقم (٣٢٠١) حوض (٥) الجببية وأن المدعى عليه يملك المنزل المقام على قطعة الأرض رقم (٣٢٢) حوض (٥) الملاصقة والمجاورة للعمارة التي توجد بها شقة المدعي من الجهة الشمالية وأن المدعى عليه قام ببناء وإحداث منشآت عبارة عن أبنية وجدران بمستوى طابقين في مساحة الارتداد الجانبي لمنزل المدعى عليه وذلك من الجهة الشمالية لشقة المدعى بحيث أصبحت مسافة التهوية والارتداد بين ما أحدثه المدعى عليه من أبنية وبين شبابيك شقة المدعي قليلة جداً لا تتعدى خمسة أمتار خلافاً لأحكام القانون وأن ما قام به المدعى عليه ألحق ضرراً بالمدعي وما زال حيث حجب الضوء وأشعة الشمس عن شقة المدعي وأثر سلباً على التهوية وحجب مطلات الشقة وأضر بمنفعتيها وشوه شكلها الخارجي وأنقص قيمتها ورغم المطالبة بإزالة الأبنية ودياً والإنذار عدلياً إلا أن المدعى عليه ممتنع .

نظرت محكمة الصلح بالدعوى وعلى نحو ما هو ثابت بمحاضر جلساتها حيث حصر المدعي مطالبته ببطل العطل والضرر الذي لحق به .

وبتاريخ ٢٠١٢/٤/١٨ قررت محكمة الصلح عدم اختصاصها قيمياً وأحالت الدعوى إلى محكمة بداية حقوق عمان وقيدت لديها بالرقم (٢٠١٢/٤٥٩) وبعد أن استكملت إجراءات التقاضي أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٧ القاضي بإلزام المدعى عليه بأداء مبلغ (٢٣٠٠٠) دينار (ثلاثة وعشرين ألف دينار) للمدعي مع الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم يلقَ الحكم الابتدائي قبولاً من المدعى عليه فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان قيد بالرقم (٢٠١٣/١٨٦٣٥) وبتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٤ أصدرت قرارها الوجيه القاضي بفسخ القرار المستأنف وحكمت مجدداً برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة .

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من المدعي فطعن فيه تمييزاً بلائحة مسددة الرسم قيدت ضمن الميعاد بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٥ طالباً نقضه لأسباب بينها في لائحة التمييز .

تبلغ المميز ضده لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية .

ورداً على أسباب التمييز :-

١. وعن الأسباب من الأول وحتى التاسع :-
وفي حاصلها يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بالنتيجة التي وصلت إليها خلافاً للبيانات المقدمة في الدعوى ولأحكام القانون والاجتهاد القضائي بأن ردت دعوى المدعي نتيجة الخلط بين المخالفة التنظيمية للأبنية التي ارتكبتها المميز ضده وبين حق المميز بالمطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن تلك المخالفة مستندة إلى أن تأخير إزالة وهدم الإنشاءات المخالفة من قبل الجهات المختصة لا يعطي الحق للمدعي بالمطالبة بالتعويض دون مراعاة أن الأبنية التي أحدثها المميز ضده وأدت إلى نقصان قيمة شقة المدعي كانت موجودة بتاريخ إقامة الدعوى ولا زالت قائمة حتى اللحظة وأن قيام أمانة عمان بإصدار قرار بإزالة الأبنية المخالفة وتحديد يوم ٢٠١١/٣/١٢ موعداً لذلك (ولم ينفذ حتى اللحظة) ليس من شأنه أن يجبر الضرر الذي وقع على المميز ولا يزيل الضرر الذي استمر

حتى الآن ولا يمنعه مستقبلاً ودون مراعاة تحقق أركان المسؤولية التقصيرية وثبوت الضرر ونقصان قيمة شقة المدعي بفعل المميز ضده أو بحث جوهر النزاع ونقطة الفصل في الدعوى وهي أن الأبنية المخالفة التي أحدثها المميز ضده في مساحة الارتداد القانوني أدت إلى إلحاق الضرر بشقة المدعي وأنقصت من قيمتها وفق ما هو ثابت من البيانات المقدمة .

وفي ذلك نجد إن المدعي قد أسس مطالبته بالتعويض على أن الأبنية التي أحدثها (المدعى عليه / جاره) ضمن مساحة الارتداد التنظيمي قد ألحقت به ضرراً تمثل - على فرض الثبوت - بحجب ضوء الشمس عن شقة المدعي وأثر سلباً على تهويتها وحجب مطلاتها وشوه شكلها الخارجي وأدى إلى إنقاص قيمتها الأمر الذي يتعين معه بحث دعواه على أساس - وعلى فرض ثبوت وجود البناء والضرر - تجاوز حدود مضار الجوار المألوفة من عدمه وفق ما هو مقرر في المادة (١٠٢٧) مدني وقيود تصرف المالك في ملكه المتمثلة في ألا يضر بالمصلحة العامة أو الخاصة وعلى أساس أن كل إضرار بالغير يلزم فاعله بالضمان وبغض النظر عن أحقية المدعي في طلب إزالة البناء المخالف لأحكام التنظيم الواردة في قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية من عدمه .

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تلتزم هذا النظر في معالجة الطعن الاستئنافي فإن أسباب التمييز ترد على القرار المطعون فيه ويتعين نقضه .

لهذا ودون حاجة لبحث السبب العاشر للطعن التمييزي نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قرار صادر بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٧هـ الموافق ٢٨/٣/٢٠١٦م.

برئاسة القاضي
نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق غ. ع