

## 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 حسن حبوب  
وعضوية القضاة السادة

ناصر التل ، محمد اليبرودي ، باسم المبيضين ، حابس العبدالات

- المميزة : شركة الكهرباء الوطنية المساهمة العامة .
- وكلاؤها المحامون إبراهيم الجازي وعمر الجازي وشادي الحباري ولين  
الجبوسي وسوار سميرات ونشأت السيادة .
- التميز ضده : المثني نبيه حسن النابلسي .
- وكيله المحامي بلال الجراح .

بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف  
عمان في القضية الحقوقية رقم ٢٠١٥/٣١١١٦ فصل ٢٠١٦/١/٢٧ القاضي برد الاستئناف  
الأصلي وقبول الاستئناف التبعي وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية غرب  
عمان في القضية الحقوقية رقم ٢٠١٤/٤٦٦ فصل ٢٠١٥/٢/٢٦ فيما قضى به وإلزام  
المستأنفة أصلياً بالتعويض العادل البالغ ١٧٢٣٦ ديناراً وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ  
٥٠٠ دينار مقابل أتعاب المحاماة عن هذه المرحلة والفائدة القانونية بواقع ٣,٥% من تاريخ  
إنشاء الخطوط في عام ٢٠١٤ وحتى السداد التام .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

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

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

٣ - أخطأت المحكمة بعدم إجراء خبرة جديدة حيث إن هذا التقرير جاء معيياً 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 جاءت فاقدة للأصول ومخالفة لاجتهادات محكمة التمييز .

٥ - أخطأت المحكمة باعتماد تقرير خبرة مخالف للواقع والقانون .

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

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

وبتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٦ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في ختامها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً .

### القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعي المثني نبيه حسن النابلسي قد أقام بتاريخ ٨/٥/٢٠١٤ الدعوى رقم ٤٦٦/٤/٢٠١٤ لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان ضد المدعى عليها شركة الكهرباء الوطنية المساهمة العامة .

لمطالبتها بالتعويض عن العطل والضرر ونقصان القيمة مقدرة دعواه بمبلغ ٧١٠٠ دينار لغايات الرسوم على سند من القول :

١- يملك المدعي قطعة الأرض رقم (٤٣) حوض (١٨) أم الفول من أراضي ماحص/السلط وتصلها كافة الخدمات وتحيط بها الأبنية .

٢- قامت المدعى عليها بتمديد خط كهرباء ضغط عالٍ ١٣٢ فولت محمول على أبراج معدنية داخل قطعة الأرض موضوع الدعوى في منتصف عام (٢٠١٣).

٣- فعل المدعى عليها ألحق أضراراً بقطعة الأرض موضوع الدعوى ومنعت مالكيها من البناء تحت أو قرب خط الضغط العالي ، كما أنقص من قيمتها نقصاناً فاحشاً.

٤ - المدعى عليها ممتنعة عن دفع التعويض العادل عما ألحقته بالقطعة من ضرر .

وبنتيجة المحاكمة أمام محكمة الدرجة الأولى أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٦ قرارها المتضمن الحكم بإلزام المدعى عليها شركة الكهرباء الوطنية بأن تدفع التعويض العادل الذي يستحقه المدعي المثني نبيه حسن النابلسي والبالغ مقدارها ٦٤٦٠٠ دينار وتضمن المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٣,٥% من تاريخ إنشاء الخط في عام ٢٠١٤ وحتى السداد التام .

لم ترتضِ المدعى عليها بهذا القرار فطعننت فيه بلائحة استئناف أصلي لدى محكمة استئناف عمان وكما وطعن فيه المدعي بلائحة استئناف تبعية وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٧ قرارها رقم ٢٠١٥/٣١١١٦ وجاهياً والمتضمن رد الاستئناف الأصلي وقبول الاستئناف التبعية وفسخ القرار المستأنف فيما قضى به وإلزام المستأنفة أصلياً بالتعويض العادل البالغ ٦٧٢٢٦ ديناراً وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار مقابل أتعاب المحاماة عن هذه المرحلة والفائدة القانونية بواقع ٣,٥% من تاريخ إنشاء الخطوط بعام ٢٠١٤ وحتى السداد التام .

لم ترتضِ المدعى عليها (المستأنفة أصلياً) بهذا القرار فطعننت فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٠ وتبلغ المميز ضده لائحة التمييز بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٢ وتقدم بلائحته الجوابية بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢٥ .

ورداً على أسباب الطعن :

وعن السببين الأول والثاني اللذين ينصبان على تخطئة محكمة الاستئناف لعدم رد الدعوى لعدم صحة الخصومة والوكالة موقعة بعد إقامة المنشآت الكهربائية ولا يملك المميز ضده حصصاً في سند التسجيل ولم تتسبب الممیزة بأي ضرر يستوجب التعويض.

وفي ذلك نجد إن البيانات المقدمة في الدعوى من المميز ضده أثبتت الوقائع المدعى بها من حيث قيام الممیزة بتمرير خطوط كهرباء ضغط عالي من خلال قطعة الأرض موضوع الدعوى 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 التي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم إجراء خبرة جديدة حيث إن تقرير الخبرة جاء معيباً ومخالفًا للقانون والواقع ولم يبين الخبراء الأسس المعتمدة في إعداد تقرير الخبرة وأن تقديرات الخبراء لسعر المتر المربع الواحد جاءت أكثر بكثير مما تقدره دائرة الأراضي في البيوعات التي تمت في دائرة الأراضي .

وفي الرد على ذلك نجد إن محكمة الاستئناف قد قامت بإجراء الكشف والخبرة تحت إشرافها بمعرفة ثلاثة خبراء مهندس كهرباء ومهندس مقدر قيم ومساح مقدر قيم وقدموا تقرير خبرتهم الخطي واعتمده محكمة الاستئناف في قرارها المطعون فيه على هذا التقرير .

وحيث إن المشرع نظم أحكام المقدرين العقاريين بموجب نظام المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم (٨١ لسنة ٢٠٠٤) والتعليمات الصادرة بالاستناد إليه ونصت المادة (٧/أ وب) 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 كمقدين 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 هـ.ع ٢٠١٦/٦٩٨ تاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ وقرار 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) .

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تثبت إن كان الخبيرين اللذين شاركوا في إعداد تقرير الخبرة المهندس مقدر قيم والمساح مقدر قيم واللذين اعتمدت تقريرهما 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 وقامت بإفهام الخبراء المهمة الموكولة إليهم لم تفهم الخبراء الاطلاع والاستئناس بكتاب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة رقم ٤/١٠٣/٢٢٤٠٨/١٤/٧/٢٠١٤ والموجه إلى مدير عام شركة الكهرباء الوطنية كهيئة من بيانات الدعوى ولم يشر الخبراء في تقريرهم إلى ذلك الكتاب إلا أن محكمة الاستئناف لم تراعي أن الخبراء قدروا مبلغ (٤٦) ديناراً للمتر المربع الواحد وذلك قبل مرور خط الكهرباء بينما نجد إن سعر الأساس لقطعة الأرض موضوع الدعوى هو (١٥) ديناراً حسبما جاء بكتاب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة المشار إليه أعلاه.

وحيث إن هناك فرقاً شاسعاً بين ما قدره الخبراء للمتر المربع الواحد وسعر الأساس المقدر للقطعة ذاتها وفي التاريخ ذاته مما كان يقتضي على محكمة الاستئناف إزاء هذا الفرق الشاسع جداً إجراء خبرة جديدة (تمييز حقوق هـ/ع ٢٠١٥/٣٦٢١ فصل

٢٠١٦/٤/٢٤ وتمييز حقوق ٢٠١٣/٧٠٦ تاريخ ٢٠١٣/٥/٢٧) وحيث إنها لم تفعل  
فيكون قرارها مستوجباً النقض.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها  
لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٥ ربيع الآخر سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/١/٤ م

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو

عضو

نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / س. هـ

lawpedia.jo