

الصادر عن 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 متروك العجارمة

وعضوية القضاة السادة

د. عيسى المومني ، محمد البيرودي ، محمد المعاينة ، قاسم قطيش

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٨/٢٨

المميزة : شركة مصانع الإسمنت الأردنية المساهمة العامة المحدودة .

وكلاؤها المحامون د. ابراهيم مشهور الجازي ود. عمر مشهور الجازي وشادي
وليد الحيارى ولين ناظم الجيوسي ونشأت حسن السيادة وسوار صخر سميرات
وابراهيم الضمور .

المميز ضده : غالب سليم نجيب قعوار .

وكيلاه المحاميان مأمون مخامرة ومنى مخامرة .

بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان
في الدعوى رقم ١٠٢٠٢ / ٢٠١٦ تاريخ ٢٠١٦/٥/٣٠ والمتضمن رد الاستئناف موضوعاً
وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط في الدعوى رقم ٢٣/٢٣/٢٠١٥
تاريخ ٢٩/١٠/٢٠١٥ والقاضي : (بالزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ ٢٤ ألفاً و ٥٠
ديناراً وتضمينها كافة الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ إقامة الدعوى وحتى
السداد التام ومبلغ ١٠٠٠٠ دينار بدل أتعاب محاماة .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

(١) أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون بعدم رد الدعوى استناداً لأحكام المواد ١٠٢٦
و(٤٩٢-٥٢١) من القانون المدني ذلك أن المميز ضده تملك قطعة الأرض موضوع

الدعوى في عام ١٩٩٨ ومن الثابت أن إنشاء مصنع المميّزة في عام ١٩٥١ أي أن المميّز ضده على علم تام بالضرر المزعوم .

(٢) أخطأت المحكمة بقولها إن المستأنفة مسؤولة عن ضمان الضرر ما دام أن تطاير الغبار شكل ضرراً مستمراً ومتجدداً ناشئاً عن تشغيل مصانع المستأنفة لإنتاج الإسمنت على الرغم من أن المدعي لم يقدم أية بينة على استمرار الضرر وتجده.

(٣) وبالتناوب جاء القرار المميّز في غير محله ومخالفاً للقانون حيث إن المحكمة عند تطبيقها لنص المادتين ٢٥٦ و ٢٦٦ اشترطت أن يكون الضرر نتيجة حقيقة للفعل الضار.

(٤) القرار المميّز مشوب بمخالفة القانون أو الخطأ في تطبيقه و/أو تفسيره وذلك من ناحية أن محكمتي الموضوع لم تبينا ما تحقق من أركان المسؤولية عن الفعل الضار والذي على أساسه طبقنا أحكام المادة ٢٥٦ من القانون المدني إذ أنه من غير الوارد من الناحية القانونية افتراض أو استنتاج المسؤولية التقصيرية .

(٥) خالفت المحكمة القانون والاجتهاد القضائي بعدم إعمالها للحكم الوارد في المادة ٦١ من القانون المدني والتي نصت على أنه من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسؤولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر.

(٦) القرار المميّز مشوب بمخالفة القانون و/أو الخطأ في تطبيقه وذلك من ناحية أنه لم يثبت في هذه الدعوى أن الضرر المزعوم وقوعه هو ضرر فاحش وفقاً للتعريف الوارد في المادة ١٠٢٤ من القانون المدني.

(٧) أخطأت المحكمة وخالفت القانون إذ كان يتوجب على فرض ثبوت عناصر المسؤولية التقصيرية أن يقتصر التعويض على أساس تكاليف أعمال الصيانة و/أو فقدان ناتج قيمة المزروعات وليس على أساس نقصان قيمة العقار إذ أن وجود المصنع ونشاط المميّزة لا يعتبر فعلاً ضاراً أو تعدياً على حقوق الغير بل هو عمل مشروع في ممارسة حقوق ملكية الشركة في إنتاج المصنع وإنشاء الإسمنت .

٨) وبالتاب أخطأت المحكمة إذ لم تأخذ بعين الاعتبار أن مطالبة المميز ضده بنقصان القيمة هي بمثابة مطالبة بالتعويض عن أضرار غير مباشرة ويكون التعويض عن ضرر احتمالي غير محقق الوقوع.

٩) أخطأت المحكمة خالفت القانون باعتمادها تقرير الخبرة مع أن الخبراء الذين أعدوا التقرير غير مختصين أو مؤهلين في مجال البيئة.

١٠) أخطأت المحكمة باعتمادها تقرير الخبرة حيث إنه يتوجب إفهام الخبراء عند إعداد تقرير الخبرة الأخذ بالسعر المسمى في عقد البيع اعتمادها تنفيذاً لأحكام محكمة التمييز ومنها القرار رقم ٢٠١٢/٢٧٠٠ (هيئة عامة) تاريخ ٢٠١٤/٢/٢ والقرار ٢٠١٣/٢٩١٣ تاريخ ٢٠١٣/١١/١٧ .

١١) أخطأت المحكمة بعدم مراعاة أن الخبرة فاقدة للأصول التي تبنى عليها التقارير ومخالفة لاجتهادات محكمة التمييز فجاء التقرير الخبرة بصورة سطحية وغير منظم بطريقة علمية وأصولية وجاء جزافياً .

١٢) أخطأت المحكمة بإلزام المستأنفة بنقصان القيمة المزعوم حيث إنه على فرض ثبوت المسؤولية لم يراع الخبراء التطبيق الصحيح للمعادلة التي أقرتها محكمة التمييز في قرارها رقم ١٩٩٢/١٢٥٠ هيئة عامة.

١٣) أخطأت المحكمة في اعتماد تقرير الخبرة والذي جاء مخالفاً للواقع والقانون ذلك أنه لم يأخذ الخبراء بعين الاعتبار أن القطعة موضوع الدعوى بعيدة عن أفران ومحامص الممييزة ولا يوجد ضمن الخبراء المنتخبين مقدر عقاري تتوافر فيه الشروط الواجب توافرها في مقدري العقارات والمنصوص عليها في نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم ٨١ لسنة ٢٠٠٤ والتعليمات الصادرة بالاستناد إليه ولا يوجد ضمن الخبراء المنتخبين خبير بيئي.

لهذه الأسباب طلب وكلاء الممييزة قبول التمييز شكلاً ونقض الحكم المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٣ قدم وكيلنا المميز ضده لائحة جوابية طلبا في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز .

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعي غالب سليم نجيب قعوار أقام بتاريخ ٢٠١٥/١/٢٢ الدعوى البدائية الحقوقية رقم ٢٠١٥/٢٣ لدى محكمة بداية حقوق السلط بمواجهة المدعى عليها شركة مصانع الإسمنت الأردنية لمطالبتها بالتعويض عن الأضرار ونقصان القيمة التي لحقت بقطعة الأرض رقم ٤١٧ حوض رقم ١٧ الدير من أراضي الفحيص مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ ٧٠٠٥ دنانير .

وعلى سند من القول :

١ - يملك المدعي قطعة الأرض رقم ٤١٧ حوض رقم ١٧ الدير من أراضي الفحيص وما عليها من أبنية ومزروعات ومساحتها ٢م٩٩٧ وهي من نوع الملك وتقع داخل حدود بلدية الفحيص ومحاذية لمصانع المدعى عليها .

٢ - تضررت قطعة الأرض المملوكة للمدعي من تطاير غبار محامص الشركة المدعى عليها نتيجة تراكم الغبار الإسمنتي على أوراق وجذوع وسيقان الأشجار كما أدى اختلاط الغبار بالتربة إلى خلطة التركيبية المثالية للتربة كما أثر على خصوبتها .

٣ - إضافة لما تتفنه مصانع المدعى عليها من غبار إسمنتي تقوم الشركة المدعى عليها بعمل تفجيرات تؤدي إلى اهتزازات قوية التي ينتج عنها إلى تأثر البناء المقام على قطعة الأرض موضوع الدعوى وحدثت تصدعات مما يلحق الضرر بأرض المدعي .

٤ - إن نسبة الغبار المنبعث والمتطاير من محامص وأفران الشركة المدعى عليها يلتصق بجدران البناء وبالبلاط مما يكبد المدعي نفقات إضافية لصيانة البناء .

٥ - لقد أثبتت التقارير المنظمة من قبل اللجان المختصة والخبراء الذين أطلعوا على أوضاع المنطقة المحيطة بمصانع ومحاجر المدعى عليها مدى خطورة الأتربة والعوادم المتطايرة على المنطقة وعلى الأخص قطعة الأرض موضوع الدعوى .

- ٦ - إن الأضرار التي لحقت بأرض المدعي نتيجة فعل المدعى عليها أدت إلى إلحاق الخسائر بأرض المدعي وأدى إلى نقصان قيمة قطعة الأرض عن مثيلاتها من القطع .
- ٧ - إن فعل المدعى عليه يعد تعدياً موجباً لضمان الإضرار .

بتاريخ ٢٩/١٠/٢٠١٥ وبنتيجة المحاكمة قررت محكمة الدرجة الأولى إلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعي مبلغ ٢٤٠٥٠ ديناراً وتضمينها كافة الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ إقامة الدعوى وحتى السداد التام ومبلغ ١٠٠٠ دينار بدل أتعاب محاماة .

لم ترتض المدعى عليها بهذا القرار فطعننت فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان .

بتاريخ ٣٠/٥/٢٠١٦ وبقرارها الصادر بالقضية الاستئنافية رقم ١٠٢٠٢ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها تدقيقاً القاضي برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف وعدم الحكم بأتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من المدعى عليها فطعننت فيه تمييزاً طالبة نقضه للأسباب الواردة بلائحة التمييز .

تبلغ المميز ضده لائحة التمييز وتقدم بلائحة جوابية طلب فيها تصديق القرار المميز .

ورداً على أسباب التمييز :

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والسادس والسابع والثامن وحاصلها تخطئة محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى كون المميز ضده تملك قطعة الأرض في عام ١٩٩٨ وأن إنشاء المصنع العائد للمميزة كان في عام ١٩٥١ وبأن المدعي المميز ضده لم يقدم البينة عن استمرار الضرر وتجدهه ومقدار الضرر عند التملك وبأن الميزة قد استخدمت كافة وسائل السلامة البيئية أثناء تشغيلها لمصانعها وملتزمة بالمواصفات القياسية وإنها لم تخالف أحكام قانون البيئة وأن المحكمة لم تتحقق من أركان المسؤولية عن الفعل الضار طبقاً لنص المادة (٢٥٦) من القانون المدني وأن الميزة تستعمل حقها استعمالاً مشروعاً وفق أحكام المادة (٦١) من القانون المدني وتخطئة المحكمة بإلزامها الميزة بدفع التعويض عن

نقصان القيمة المزعوم إذ أن وجود المصنع ونشاط المميّزة لا يعتبر ضاراً أو تعدياً على حقوق الغير بل هو عمل مشروع ويكون التعويض عن ضرر احتمالي غير محقق الوقوع .

وفي ذلك نجد أن الثابت من البيئة المقدمة والخبرة الفنية أن قطعة الأرض موضوع الدعوى قد تضررت نتيجة تطاير الغبار الإسمنتي من مصانع المدعى عليها المميّزة فإن ذلك موجباً للضمان وفقاً لأحكام المادة (٢٥٦) من القانون المدني التي توجب الضمان عن كل فعل يصيب الغير بضرر لذلك فإن تصرف المالك بملكه تصرفاً مشروعاً منوط بعدم الإضرار بالغير .

وحيث استقر الاجتهاد القضائي المتعلق بهذا النوع من الدعاوى أنه وإن كان للمدعى عليها الطاعنة شركة مصانع الإسمنت حق مشروع بممارسة نشاطها وعملها فإن ذلك لا يمنع المتضرر من المطالبة بالتعويض عما ينجم عن هذا الاستعمال من ضرر لأن القاعدة أن يتصرف المالك بملكه كيفما شاء ما لم يكن تصرفه ضاراً بالغير ومخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة عملاً بأحكام المادة ١٠٢١ من القانون المدني بمعنى أن تصرف المالك في ملكه بشكل ضار يعتبر تعدياً موجباً للضمان .

وحيث إن البيئة التي اعتمدها محكمة الموضوع أثبتت وقوع الضرر على أرض المدعى نتيجة تطاير الغبار الإسمنتي عليها الناشئ عن سوء استعمال المصنع وتشغيله وأن الوسيلة المعتمدة قانوناً لتقدير التعويض هي الخبرة .

وحيث جرى اجتهاد محكمة التمييز على أن مالك الأرض يستحق التعويض عن الضرر المستمر نتيجة استمرار تطاير الغبار الإسمنتي حتى لو اشترى المالك الأرض بعد إنشاء مصانع المدعى عليها .

وحيث إن المشرع بيّن في القانون المدني نطاق استعمال الحق والقيود الواردة على تصرف المالك بملكه فإذا استعمل صاحب الحق حقه استعمالاً مشروعاً لا يضمن ما ينشأ عن ذلك من ضرر وإن استعمله استعمالاً غير مشروع وذلك بتوافر قصد التعدي لديه أو كانت المصلحة المرجوة من الفعل غير مشروعة أو المنفعة منه لا تتناسب مع ما يصيب الغير من ضرر أو إذا تجاوز ما جرى عليه العرف والعادة أو إذا كان الضرر فاحشاً أو مخالفاً أو

مخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة كان ضامناً لما ترتب على استعماله لحقه وتصرفه بملكه من ضرر للغير .

وحيث ثبت من البيئة أنه لحق بعقار المدعي وما عليه ضرراً لم ينشأ عن بناء المصنع العائد للمدعي عليها ولكنه نشأ عن استعمال ذلك المصنع وتشغيله واستمرار ذلك بعد تملك المدعي للأرض موضوع الدعوى وهذا الضرر يتمثل بسقوط الغبار الإسمنتي على أرض المدعي موضوع الدعوى وما عليها من إنشاءات وأشجار أدى إلى إلحاق الضرر بالأرض وما عليها ونقصان قيمتها فإن الضرر والحالة هذه موجب للضمان وفق أحكام المادة ٢٥٦ من القانون المدني ولا مجال لتطبيق أحكام قانون حماية البيئة على وقائع هذه الدعوى ذلك أن تصرف المالك بملكه تصرفاً مشروعاً منوط بعدم الإضرار بالغير حيث إن القاعدة في تصرف المالك بملكه كيفما شاء منوط بعدم الإضرار بالغير وعدم مخالفة القوانين المتعلقة بالمصلحة العامة وفقاً لأحكام المادة ١٠٢١ من القانون المدني لأن تصرف المالك بملكه بشكل ضار للغير يعتبر تعدياً موجباً للضمان ونشير في ذلك إلى قرار محكمة التمييز رقم ٢٠١٤/١١٢٢ تاريخ ٢٠١٤/٧/٧ .

وحيث إن مسؤولية المميّزة ثابتة وقائمة عن الضرر الذي لحق بأرض المدعي وما عليها ويتعين تعويضه عن نقصان قيمتها وفقاً لما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز في مثل هذه الدعاوى لأن تراكم الغبار الإسمنتي المتطاير من مصنع المميّزة على قطعة الأرض وما عليها يجاوز ما جرى عليه العرف والعادة ومخالف للقوانين المتعلقة بحماية المصالح الخاصة للأفراد ويمنع الحوائج الأصلية والمنافع المقصودة من انتفاع المميز ضده في الأرض موضوع الدعوى ولا يرد القول بأن المميّزة استخدمت وسائل السلامة البيئية فإن ذلك لا يغير من الواقع حيث إن المميّزة ملزمة بتعويض المدعي عما لحق بأرضه من ضرر وحيث إن محكمة الاستئناف توصلت إلى هذه النتيجة ذاتها فإن هذه السباب لا ترد على القرار المطعون فيه مما يتعين ردها .

وعن الأسباب التاسع والعاشر والحادي عشر والثاني عشر والثالث عشر ومفادها تخطئة المحكمة باعتمادها لتقرير الخبرة حيث إن الخبراء غير مختصين في مجال البيئة ولم يطلعوا على السعر المسمى في عقد البيع وإن المبالغ الواردة بتقرير الخبرة جزافية ولم يراع الخبراء المعادلة التي أقرتها محكمة التمييز ولا يوجد بين الخبراء مقدر عقاري أو خبير بيئة .

وفي ذلك نجد أن محكمة استئناف عمان قد اعتمدت تقرير الخبرة التي أجرتها محكمة بداية حقوق السلط .

وبالرجوع إلى تقرير الخبرة أجرتها محكمة الدرجة الأولى واستندت إليه محكمة الاستئناف في قضائها نجد أن الخبراء وبعد أن قاموا بوصف قطعة الأرض موضوع الدعوى من حيث موقعها ونوعها وطبيعتها وشكلها وأحكام تنظيمها وترتيبها ومدى صلاحيتها للزراعة والبناء وما عليها من بناء وأشجار بينوا في تقريرهم أن قطعة الأرض موضوع الدعوى تبعد عن أفران ومحامص مصنع الإسمنت مسافة ٩٠٠ م إلى الجهة الجنوبية الغربية من المصنع وتبعد عن محاجر ومقالع المصنع مسافة ٩٥٠ م وهذا يجعلها تتأثر بنسبة من الغبار الإسمنتي المتطاير والناجم من عمليات التصنيع وذكروا أنه لوحظ من خلال الكشف الحسي وجود بعض الغبار المتطاير الناتج عن أعمال الجهة المدعى عليها ملتصق بالأسطح الملساء وعلى خزانات المياه وعلى أقراص الستالايت وعلى زجاج الشبائيك وعلى أوراق الأشجار وأن وجود مثل هذا الغبار يؤثر على إنتاجية وعقد ثمار الأشجار وعلى رغبة المشتري للعقار مما يؤثر على قيمة العقار السوقية ثم قام الخبراء بتقدير قيمة التعويض بتاريخ إقامة الدعوى بتاريخ التملك .

من خلال ما تقدم يتبين أن الخبراء ذكروا في تقريرهم أنه لوحظ بعض الغبار المتطاير الناتج عن أعمال الجهة المدعى عليها ولم يبينوا في تقريرهم أن الغبار الذي لاحظوه ينتشر عن كامل قطعة الأرض وما عليها أو على جزء منها ولم يبينوا ماهية الضرر بشكل مفصل وعلمي ولم يبينوا في تقريرهم بأنهم عادوا مرة أخرى بعد الكشف الأول برفقة المحكمة إلى قطعة الأرض موضوع الدعوى ليتأكدوا بالفعل بأن الغبار الذي لاحظوه هو قديم أو أنه لا يزال يتطاير على قطعة الأرض موضوع الدعوى ومصدره مصانع الجهة المدعى عليها وذلك لما له من أثر في تقدير التعويض الذي يستحقه المدعي على فرض الثبوت وحيث إن تقرير الخبرة لم يبين الوصف الصحيح للفعل الذي أوجب التعويض عن الضرر وأن قول الخبراء بأنهم لاحظوا غباراً ملتصقاً بالأسطح وعلى خزانات المياه وزجاج الشبائيك بشكل مبهم وغامض وبشكل عام مما يعيب تقرير الخبرة هذا من جانب .

ومن جانب آخر فإن الخبراء قاموا بتقدير قيمة قطعة الأرض وما عليها بتاريخ التملك وبتاريخ إقامة الدعوى بشكل مجمل وعشوائي ولم يبينوا الأسس والمعايير التي استندوا إليها في التقدير ولم يرد في تقريرهم بأنهم راجعوا دائرة الأراضي والمساحة للاطلاع على البيوعات عقود البيع في تلك المنطقة فجاء تقريرهم عاماً ومبهماً وغامضاً وغير واضح ولم تراخ فيه عناصر الواقع والضرر والقانون المبينة سابقاً ولا يصلح لبناء حكم عليه .

كما نجد أن قطعة الأرض موضوع الدعوى تحمل الرقم ٤١٧ حوض رقم ١٧ من أراضي الفحيص بينما نجد أن عقدي البيع اللذين أبرزهما وكيل المدعي لا يتعلقان بهذه القطعة حيث إن عقد البيع رقم ٩٨/١٨٦٠ يتعلق بقطعة الأرض رقم ٢٨٢ من الحوض ذاته وعقد البيع رقم ٩٩/١٠٧٥ يتعلق بقطعة الأرض رقم ٤١٦ من الحوض ذاته وكلاهما لا يتعلقان بقطعة الأرض موضوع الدعوى وإن محكمة الاستئناف لم تلاحظ ذلك .

هذا بالإضافة إلى أن اجتهاد محكمة التمييز ومنذ صدور قرار الهيئة العامة رقم ٢٠١٦/٦٩٨ تاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ ذهب إلى عدم جواز انتخاب خبراء كمقدين عقاريين من غير المسجلين وفقاً لأحكام نظام تسجيل المقدين العقاريين واعتمادهم رقم ٨١ لسنة ٢٠٠٤ الصادر بموجب المادة (٤) من قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية وتعديلاته رقم ٣٨ لسنة ١٩٨٠ إعمالاً لنص المادة ٧/أ وب من هذا النظام .

وحيث لم يرد في أوراق الدعوى ما يشير إلى تثبت محكمة الاستئناف من أن الخبراء الذين أجريت الخبرة لدى محكمة أول درجة بمعرفتهم واستندت إليه المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه في حكمها هم من الخبراء المسجلين وفقاً لأحكام هذا النظام الأمر الذي يتوجب معه نقض القرار المميز للتثبت من ذلك .

وعلى ضوء ما تقدم فقد كان على محكمة الاستئناف أن تجري كشفاً جديداً على قطعة الأرض موضوع الدعوى تحت إشرافها وبمعرفة خبراء من ذوي المعرفة والاختصاص وعلى أن يكون من بين الخبراء خبير بيئية ومقدر عقاري من الخبراء المسجلين وفقاً لنظام تسجيل المقدين العقاريين المذكور وعلى أن تفهمهم المحكمة مراعاة كل الأمور الواقعية والقانونية المذكورة أعلاه وحيث إن محكمة الاستئناف لم تفعل ذلك فيكون قرارها المميز مخالفاً للأصول والقانون ومستوجباً للنقض لورود هذه الأسباب عليه .

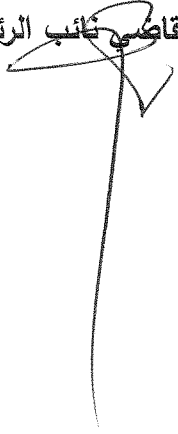
ما بعد

-١٠-

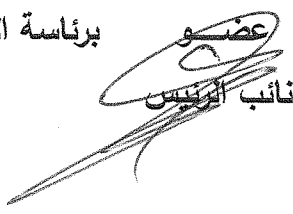
لهذا وبالبناء على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها
لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٨ جمادى الأولى ١٤٣٩هـ الموافق ٢٥/١/٢٠١٨م

برئاسة القاضي نائب الرئيس

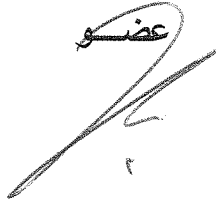


عضو

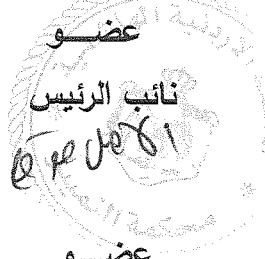


نائب الرئيس

عضو



عضو



نائب الرئيس

عضو



رئيس الديوان

دقق س ٥ هـ



lawpedia.jo