

وزارة العدل

القرار

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 هاني قاقيش
وعضوية القضاة السادة
يوسف نيايات، مازن القرعان، حابس العبدالات، محمد عبيدات

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٨/٢٩

المميّزة :- شركة الكهرباء الوطنية المساهمة العامة المحدودة.

وكلاؤها المحامون ياسر ضيف الله مساعدة وسحر ضيف الله
مساعدة ويزن ضيف الله مساعدة .

المميز ضدها :- شركة الظفر الدائم للتطوير والاستثمار العقاري.

وكيلاها المحاميان حسان المومني وخالد المومني.

بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف عمان رقم (٢٠١٦/٥١١٣٥) تاريخ ٢٠١٧/١٠/١٩ القاضي برد الاستئناف
المقدم من المستأنفة أصلياً موضوعاً وفسخ القرار المستأنف المقدم بالاستئناف التبعية
الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط رقم (٢٠١٥/٦٥٨) تاريخ ٢٠١٦/٩/٨
والحكم بإلزام المستأنفة أصلياً بأن تدفع للمستأنفة تبعية مبلغ (٦٣٦١٧٧) ديناراً مع
الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية بواقع (٣,٥%) ومبلغ (٥٠٠) ديناراً أتعاب
محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بإلزام المستأنفة بالتعويض عن الضرر بواقع (٦٣٦١٧٧) ديناراً وذلك من حيث إن تقرير الخبرة جاء مخالفاً للقانون والأصول المتبعة في إعداد تقارير الخبرة وجاء التقرير جزافياً وإن الخبراء لم يتطرقوا لا من قريب ولا من بعيد للأسس والمعايير التي استندوا إليها في تقدير قيمة الضرر على فرض الثبوت كما لم يبين الخبراء مدى أثر كتاب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة المبرز الذي يبين سعر الأساس للمتر المربع للقطعة ولم يراع الخبراء الأسعار الدارجة في تلك المنطقة .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم التثبت فيما إذا كان الخبراء الذين اشتركوا في إعداد تقرير الخبرة معتمدين ومسجلين وفق أحكام القانون .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف ذلك أن تقرير الخبرة مشوب بالبطلان ومستوجب عدم الاعتماد ذلك أن الخبراء لم يراجعوا دائرة الأراضي وأعدوا التقرير دون توثيق ذلك بعقود ولم يراع الخبراء سعر المتر المربع للأسعار الدارجة ومتوسط البيوعات ولم يستفسروا أو يدعموا تقريرهم بالبحث والتحري عن الأسعار الحقيقية لمثل العقار .

٤- أخطأت محكمة الاستئناف بالاستناد في حكمها على تقرير الخبرة لا سيما وأن المميز ضدها أسست دعواها على نقصان القيمة وكان على الخبراء بيان نسبة الضرر الذي تسببت به المميّزة ومدى تأثيره على المساحة الإجمالية لقطعة الأرض .

٥- أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها والمخالفة للأصول والقانون من جهة الحكم على المميّزة بشكل لا يتفق ونص المادة (٤٤) من قانون الكهرباء العام المؤقت وتعديلاته لسنة ٢٠٠٢ ذلك أن المميز ضدها لم تقدم ما يثبت أنها

بادرت للاتفاق مع الممينة أو خاطبتها ودياً للاتفاق مع الممينة على قيمة التعويض.

٦- أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها ذلك أن تقرير الخبرة مبني على الفرض والاحتمال فلم يبين الخبراء المعادلة التي استندوا إليها في حساب المساحة المتضررة .

٧- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم إفهام الخبراء مراعاة تعليمات السماح الكهربائي الصادر عن هيئة تنظيم الكهرباء وفقاً لنص المادة السادسة من تعليمات مسافة السماح الكهربائي .

٨- أخطأت محكمتنا الموضوع باعتماد تقرير الخبرة المخالف للواقع والقانون وأن التقرير غير صالح كبينة وأن الخبراء لم يطلعوا على البيوعات الجارية في المنطقة ذاتها ولم يرفق الخبراء ضمن تقريرهم مقدار الأثمان التي جرت على العقارات المجاورة المتمثلة بعقود البيع ولم يبين الخبراء المساحة المتضررة ونسبة الضرر ولم يراع الخبراء أجر قطع الأراضي المماثلة ولم يراجعوا الدوائر المختصة لمعرفة القيمة الحقيقية للأرض وجاء التقرير مجحفاً .
لهذه الأسباب طلب وكلاء الممينة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القرار

بعد الاطلاع والتدقيق والمداولة نجد أن المدعية شركة الظفر الدائم للتطوير والاستثمار العقاري كانت قد أقامت بتاريخ ٢١/١٢/٢٠١٥ الدعوى رقم (٢٠١٥/٦٥٨) لدى محكمة بداية حقوق السلط ضد المدعى عليها شركة الكهرباء الوطنية للمطالبة ببديل نقصان قيمة قطعة الأرض رقم (١٢٥) حوض رقم (٢٢) رأس الجندي من أراضي الفحيص وذلك على سند من القول :-

١- تملك المدعية كامل مساحة قطعة الأرض رقم (١٢٥) حوض رقم (٢٢) رأس الجندي من أراضي الفحيص مساحتها (٣٠ دونماً و ٦٤١ متراً مربعاً) وهي من نوع الملك .

٢- قامت المدعى عليها شركة الكهرباء الوطنية بزرع الأبراج ومد خطوط وأسلاك الضغط العالي وتركيبها في قطعة الأرض موضوع الدعوى مما أنقص من قيمتها وحرم المدعية من الانتفاع بها على الوجه الأمثل ونتج عن ذلك نتف وفضلات لا ينتفع بها.

٣- طالبت المدعية المدعى عليها بدفع التعويض العادل الناتج عن نقصان قيمة قطعة الأرض موضوع الدعوى إلا أنها امتنعت الأمر الذي استوجب إقامة هذه الدعوى .

٤- محكمتمكم صاحبة الاختصاص للنظر بهذه الدعوى .

نظرت محكمة بداية حقوق السلط الدعوى وبتاريخ ٢٠١٦/٩/٨ أصدرت حكمها الذي قضى بإلزام المدعى عليها بتأدية مبلغ (٦٣٤١٠٠) دينار كتعويض عن الأضرار التي لحقت بقطعة الأرض موضوع الدعوى نتيجة لمرور خطوط الضغط العالي من خلالها والأبراج وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع (٣,٥%) وفقاً للفقرة (د) من المادة (٤٤) من قانون الكهرباء .

طعنت المدعى عليها بقرار محكمة بداية حقوق السلط باستئناف أصلي وطعنت المدعية باستئناف تبعي .

وبتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٩ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم (٢٠١٦/٥١١٣٥) قضت فيه :-

- ١- رد الاستئناف المقدم من المستأنفة أصلياً موضوعاً .
- ٢- فسخ القرار المستأنف بالنسبة للاستئناف التبعي والحكم بإلزام المستأنفة أصلياً (المدعى عليها) بأن تدفع للمستأنفة تبعياً (المدعية) مبلغ (٦٣٦١٧٧) ديناراً مع

الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية بواقع (٣,٥%) ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من مرحلتي التقاضي .

لم يلقَ قرار محكمة الاستئناف قبولاً من المدعى عليها فطعن في تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٧/١١/١٦ والذي تبلغته المميز ضدها بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٣ ولم تقدم لائحة جوابية .

وفي الرد على أسباب التمييز :-

وعن أسباب الطعن جميعها بكافة فروعها وبنودها والتي ينصب الطعن فيها على تقرير الخبرة لمخالفته للقانون والأصول والتقدير المصحف بتقرير الخبرة الذي أجرته محكمة الاستئناف .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف أجرت كشفاً وخبرة على قطعة الأرض موضوع الدعوى بمعرفة ثلاثة خبراء دون إفهامهم مراعاة ما جاء بكتاب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة رقم (٣/٤/١٠٣/٣٩٨٤) تاريخ ٢٠١٦/٢/١٥ المحفوظ ضمن ملف إدارة الدعوى لدى محكمة بداية السلط الذي جاء فيه أن سعر الأساس للمتر المربع الواحد من قطعة الأرض موضوع الدعوى مبلغ (٢٢٥-٣٠٠) دينار في حين قدره الخبراء بتقرير خبرتهم المعتمد بالقرار المميز بمبلغ (٤٨٠) ديناراً دون أن يشير الخبراء إلى استثناسهم لما ورد وجاء في هذا الكتاب مما يشكل فرقاً شاسعاً في التقدير ما بين سعر الأساس والسعر المقدر للخبراء للمتر المربع الواحد من المساحة المتضررة من قطعة الأرض قبل وقوع الضرر وبعد وقوعه (تمييز حقوق رقم ٢٠١٥/٣٦٢١ هـ.ع) مما يعيب تقرير الخبرة المعتمد بقرار الحكم المميز هذا من جهة أما من جهة أخرى فقد كان على محكمة الاستئناف استعمال صلاحياتها بتكليف الخبراء بإحضار صورة عن عقود البيع الرسمية الجارية لأراضٍ مجاورة لهذه القطعة والتي أشار الخبراء بتقرير خبرتهم أن الاستثناس بأسعار هذه الأراضي المجاورة في تقديراتهم الواردة في هذا التقرير مما يعيب تقرير الخبرة المعتمد بقرار الحكم المميز ومن هذه الجهة أيضاً كان يتوجب على محكمة

الاستئناف إجراء كشف وخبرة جديدين على قطعة الأرض موضوع الدعوى بمعرفة خبراء أكثر عدداً ودراية من ذوي المعرفة وأهل الدراية والاختصاص في أمور الخبرة وعلى أن يراعي الخبراء في تقديراتهم ما تقدم وأشار إليه بالإضافة لكافة الأسس والاعتبارات المعتمدة قانوناً في التقرير ولما لم تفعل محكمة الاستئناف ذلك فيكون معه قرار الحكم المميز مستوجباً للنقض لورود هذه الأسباب عليه (تميز حقوق رقم ٢٠١٧/١٢٨٢ ورقم ٢٠١٧/١٢٨٦).

لهذا وتأسيساً على ما تقدم ودون حاجة للرد على ما جاء بالسبب الخامس من أسباب التمييز نقرر نقض قرار الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير في الدعوى حسب الأصول على ضوء ما بيناه .

قراراً صدر بتاريخ ١٢ جمادى الأولى سنة ١٤٣٩ هـ الموافق ٢٩/١/٢٠١٨م

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

lawpedia.jo

عضو
عضو

رئيس الديوان

دقق/ أ . ك