محكمة التمييز الأردنية
بصفتها: الحقوقيـــة
رقم القضية:٢٠١٦/٣٩٠٠

# المملكة الأردنية الهاشمية
## وزارة العـدل
## القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـة وإصـدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

**عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم**

**الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد المحادين**

**وعضويـــة القضـــاة السـادة**

**هاني قاقيش، د.فؤاد الدرادكة، د.عيسى المومني، د.محمد الطراونة**

---

**المميـــزة:** شركـــة مصانـع الإسمنـت الأردنيـة المساهمـة العامة المحـدودة وكلاؤهـا المحـامون د.إبـراهيم الجـازي ود.عمـر الجـازي وشـادي الحيـاري ولـين الجيوسـي وسوار سميرات وحسام مرشود وإبراهيم الضـمور ونشـأت السـيايدة.

**المميز ضده:** بسـام سـلامة مفضـي صـويص.
وكيلـه المحـامي صـائب عكـروش.

بتاريـخ ٢٠١٦/١٠/١٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصـادر عـن محكمـة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٥/٤١١٠١ تاريخ ٢٠١٦/٩/١٩ القاضـي بفسخ القرار المستأنف (الصادر عن محكمة بداية حقوق السـلط فـي الـدعوى رقـم ٢٠١٤/٤٠٩ تاريخ ٢٠١٥/٥/٥) من جهـة قيمـة المبلـغ المحكـوم بـه ليصـبح (١١٨٨٩,١٥٠) ديناراً وتضمين المستأنف عليه الرسوم النسبية وكامـل المصـاريف وبعد إجراء التقاص وتضمين المستأنفة مبلغ (٢٨٠) ديناراً أتعاب المحاماة عـن هـذه الدرجة من التقاضي كونها خسرت الجزء الأكبر من استئنافها وإعـادة الأوراق إلـى مصدرها.



lawpedia.jo

**وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:**

١. أخطـــأت المحكمـــة وخالفت القانون بعـــدم رد الدعوى اســتناداً لأحكـام المواد ١٠٢٦ و(٤٩٢ -٥٢١) من القانون المدني .

٢. أخطـــأت المحكمة بقولها: (( إن المستأنفة مسؤولة عن ضمان الضرر مـــا دام أن تطاير الغبار يشكل ضرراً مستمراً ومتجدداً ناشـئاً عـن تشـغيل مصـانع المستأنفة لإنتاج الإسمنت)) على الرغم من أن المدعي لم يقدم أية بينـة علـى استمرار الضرر وتجدده.

٣. بالتناوب، جاء القرار المميز في غير محله ومخالفاً للقانون حيث إن المحكمة عند تطبيقها لنصي المادتين (٢٥٦ و ٢٦٦) من القانون المدني اشترطت أن يكـون الضرر نتيجة حقيقية للفعل الضار.

٤. القرار المميز مشوب بمخالفة القانون أو الخطأ في تطبيقه و/أو تفسيره وذلك من ناحية أن محكمتي الموضوع لم تبينا ما تحقق من أركان المسؤولية عـن الفعـل الضار والذي على أساسه طبقتا أحكام المادة (٢٥٦) من القانون المدني.

٥. خالفت المحكمة القانون والاجتهاد القضائي بعدم إعمالها للحكم الوارد في المـادة (٦١) من القانون المدني .

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



lawpedia.jo

٧. أخطأت المحكمة وخالفت القانون إذ كان يتوجب على فـرض ثبـوت عناصـر المسؤولية التقصيرية أن يقتصر التعويض على أساس تكاليف أعمـال الصـيانة و/أو فقدان ناتج قيمة المزروعات وليس على أساس نقصان قيمة العقار.

٨. وبالتناوب، أخطأت المحكمة إذ لم تأخذ بعين الاعتبار أن مطالبة المميز ضـده بنقصان القيمة هي بمثابة مطالبة بالتعويض عن أضرار غير مباشـرة ويكـون التعويض عن ضرر احتمالي غير محقق الوقوع.

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

١٠. أخطأت المحكمة باعتمادها تقرير الخبرة حيث إنه يتوجب إفهام الخبـراء عنـد إعداد تقرير الخبرة الأخذ بالسعر المسمى بعقد البيع الوارد ضمن بينات الجهـة المدعية.

١١. أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة الفاقد للأصول التي تبنى عليهـا تقـارير الخبرة ومخالفة لاجتهادات محكمة التمييز وجاء تقرير الخبرة بصورة سـطحية وغير منظم بطريقة علمية وأصولية بالإضافة إلى المبالغ الجزافية الواردة فـي التقرير ودون بيان للأسس التي بنيت عليها التقديرات.

١٢. أخطأت المحكمة حيث إنه على فرض ثبوت المسؤولية لم يراعِ الخبراء التطبيق الصحيح للمعادلة التي أقرتها محكمة التمييز في قرارهـا رقـم (٢٠٠٢/١٢٥٠) 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 أفـران



lawpedia.jo

ومحامص المميزة ولا يوجد ضمن الخبراء المنتخبين مقدر عقـــاري ولا خبيـــر بيئة.

**لهذه الأسباب يطلب وكلاء المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القـــرار المميـــز موضوعاً.**

**بتاريـــخ ٢٠١٦/١٠/٢٤ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتهـــا قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز.**

## القـــــــرار

**بالتدقيـــــق والمداولـــــة** نجد إن وقائع الدعوى وكما تشير إليها أوراقها تتحصل في أنه وبتاريخ ٢٠١٣/١١/١٠ أقام المدعي (المميز ضده) بسام سلامة مفضي صـــويص الدعوى رقم ٢٠١٣/٩٩١ لدى محكمة صلح حقوق السلط بمواجهة المـــدعى عليهـــا (المميزة) شركة مصانع الإسمنت الأردنية لمطالبتها بمبلغ ٥٠٠ دينار لغايات الرســـوم تعويضاً عن الضرر المادي والمعنوي ونقصان قيمة عقاره وما عليه من أبنية ومنشآت وغراس مؤسساً دعواه على أنه يملك قطعة الأرض رقم (٦٥) حوض (١١) الرهـــوة من قرية الفحيص من أراضي السلط مساحتها ١١٨٣م$^{2}$ تنظيم سكن (أ) وما عليها من بناء وأشجار، ونتيجة للغبار والغازات والعوادم المشبعة بالأحماض المتطـــايرة مـــن أفران المدعى عليها ومحامصها ومحاجرها وشاحناتها المحملة بالإسمنت والتفجيـــرات تضررت قطعة الأرض وما عليها من بناء وأشجار وتصدعت الجدران مما أدى إلـــى نقصان قيمتها.

نظرت محكمة الصلح الدعوى ثم أحالتها إلى محكمة بداية حقـــوق الســـلط لعـــدم الاختصاص القيمي حيث سجلت لديها بالرقم ٢٠١٤/٤٠٩ وبنتيجة الدعوى أصـــدرت



lawpedia.jo

محكمة البداية بتاريخ ٢٠١٥/٥/٥ قرارها الذي قضت فيه بإلزام المدعى عليها بـــدفع مبلغ (١٢٢٠٨) ديناراً مع تضمينها الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تـــاريخ إقامة الدعوى وحتى السداد التام ومبلغ (٦١٠) دنانير أتعاب محاماة.

لم ترتضِ المدعى عليها بهذا القرار وطعنت فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي قررت بقرارها رقم ٢٠١٥/٤١١٠١ تاريخ ٢٠١٦/٩/١٩ فسخ القرار المســتأنف من جهة قيمة المبلغ المحكوم به ليصبح أحد عشر ألفاً وثمانمئة وتسعة وثمانين دينـــاراً ومئة وخمسين فلساً (١١٨٨٩ ديناراً و١٥٠ فلساً) وعملاً بالمادتين ١٦١ و١٦٦ مـــن القانون ذاته تضمين المستأنف عليه الرسوم النسبية وكامل المصاريف وبعـــد إجـــراء التقاص وعملاً بالمادة ٤٦ من قانون نقابة المحامين رقم ١١ لســـنة ١٩٧٢ تضـــمين المستأنفة مبلغ (٢٨٠) ديناراً أتعاب المحاماة عن هذه الدرجة مـــن التقاضـــي لكونهـــا خسرت الجزء الأكبر من استئنافها وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

لم ترتضِ المدعى عليها بالقرار الاستئنافي وطعنت فيه تمييزاً للأسباب التي أوردتها في لائحة تمييزها المقدمة بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٦ والتي تبلغها وكيل المميـــز ضـــده بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ وقدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٤.

**وفي الرد على أسباب التمييز:-**

**وعن الأسباب من الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والسادس والســـابع والثامن** ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بالحكم على الجهة المدعى عليها بالضـــرر استناد إلى الفعل الضار رغم أن المصنع أنشئ بصورة قانونيـــة وتـــرخيص قـــانوني والجواز الشرعي ينافي الضمان ولا تلزم بالضمان ســـنداً لأحكـــام القـــانون المـــدني ومخالفتها لعدم مراعاة أحكام المواد (١٠٢٦و٤٩٢ -٥٢١ و٢٦١ و ٢٦٦ و ١٠٢٤ مدني) وتخطئتها بتطبيق المادة (٢٥٦) من القانون ذاته.



lawpedia.jo

في ذلك نجد إن الاجتهاد القضائي لمحكمتنا جرى فيما يتعلق بـــالتعويض عـــن الضرر الذي يلحقه مصنع الإسمنت بالعقارات المجاورة له على أن مصنع الإســـمنت وإن كان مشروعاً يتصرف فيه مالكه كيفما يشاء إلا أن ذلك مشروط بـــأن لا يكـــون التصرف ضاراً بالغير أو مخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة.

وحيث إن الضرر الذي لحق بالجهة المدعية لم ينشأ عن بناء المصنع ولكنه نشأ عن استعمال ذلك المصنع وسوء تشغيله.

وبالتالي فإن تراكم غبار المصنع على عقارات المدعي يوجب الضـــمان وفقـــاً لأحكام المادة (٢٥٦) من القانون المدني الواجبة التطبيق أما بشـــأن ما أثـــاره وكيـــل الطاعنة بتخطئة محكمة الاستئناف حيث حكمت بالتعويض عن الأضـــرار ونقصـــان القيمة مخالفة بذلك المواد (٦١ و٦٦ و١٠٢١ و١٠٢٤) من القانون المدني.

نجد إن ما يستفاد من المواد (٦١ و٦٦ و١٠٢١ و١٠٢٤ و١٠٢٧) من القـــانون المدني أن المشرع قد بين نطاق استعمال الحق والقيود التي أوردها علـــى تصـــرف المالك بملكه وحيث إن استعمال صاحب الحق حقه استعمالاً مشروعاً لا يضمن عمـــا ينشأ عن ذلك الاستعمال من ضرر وإن استعماله استعمالاً غير مشروع بتوافر قصـــد التعدي لديه أو إذا كانت المصلحة المرجوة من الفعل غير مشروعة أو المنفعة منه لا تتناسب مع ما يصيب الغير من الضرر أو إذا تجاوز ما جرى عليه من العرف والعادة أو إذا كان الضرر فاحشاً أو مخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة كان ضامناً لما يترتب على استعماله لحقه وتصرفه بملكه من ضرر للغير.

وحيث ثبت لمحكمة الموضوع إن ما لحق بأرض المدعي من ضرر لم ينشأ عن بناء المصنع العائد للمدعى عليها وإنما نشأ عن استعمال ذلك المصنع خـــلال ســـقوط الغبار الناتج عن استعمال المصنع ومخلفاته من مواد طيارة على أرض المدعي ومـــا



lawpedia.jo

عليها فإن ذلك يعتبر ضرراً موجباً للضمان وفقاً للمادة (٢٥٦) مدني الواجبة التطبيـــق على هذه الدعوى.

وحيث توصلت محكمة الاستئناف لهذه النتيجة المتفقة وحكم القانون مما يتعين رد هذه الأسباب.

**وعن أسباب الطعن التاسع والعاشر والحادي عشر والثاني عشر والثالث عشر** والتي تنصب على الطعن في تقرير الخبرة.

في ذلك نجد إن اجتهاد محكمتنا ومنذ صدور قرار الهيئة العامة لمحكمة التمييـــز رقم (٢٠١٦/٦٩٨) تاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٠ الذي تضمن رجوعاً عن أي اجتهاد ســـابق قد استقر على وجوب مراعاة نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم رقـــم (٨١) لسنة ٢٠٠٤ والذي صدر بموجب المادة (٤) من قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية وتعديلاته رقم (٣٨) لسنة ١٩٨٠ وبموجب هذا النظام وتعديلاتـــه صـــدرت تعليمات تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم لسنة ٢٠١٠ المنشور على الصفحة رقم (٥٣٩٩) من عدد الجريدة الرسمية رقم (٥٠٥٦) تاريخ ٢٠١٠/٩/١٦.

وحيث إن العبارات التي استعملها المشرع والتي تدل على عدم الجواز والوجوب مما تجعل هذه القاعدة القانونية من القواعد الآمرة التي لا يجوز للأفراد الاتفاق علـــى مخالفتها وعلى المحكمة تطبيقها من تلقاء نفسها لأنها تـــنظم مصـــالح أساســـية فـــي المجتمع.

وعليه يكون انتخاب خبراء من قبل المحكمة كمقـــدرين عقـــاريين مـــن غيـــر المسجلين وفقاً لأحكام النظام مخالفاً للقانون ويكون اعتماد تقريـــرهم الباطـــل مخالفـــاً لقاعدة قانونية آمرة.



lawpedia.jo

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تتثبت إن كان الخبراء الذين اعتمدت تقريرهم من الخبراء المسجلين وفقاً لأحكام المادة (٧) من النظام المشار إليه فيكون قرارها ســـابقاً لأوانه ومستوجباً للنقض.

**لهـــــــــــذا نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.**

قـــراراً صدر بتاريخ٣١ ربيع الثاني سنـــة ١٤٣٨هـــ الموافـــق ٢٠١٧/١/٢٩م.

| | | |
|---|---|---|
| عضـــــــو | عضـــــــو | برئاسة القاضي |
| نائب الرئيس | نائب الرئيس | نائـــب الرئيس |
| عضـــــــو | عضـــــــو | |
| نائب الرئيس | نائب الرئيس | |

رئيس الديوان

دقـــق/ع م

lawpedia.jo