محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٧/٣٥٣

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكة الأردنية الهاشمية عبـــد الله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد حســـن حبـــوب

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

أحمد المومنـــي، محمـــد متروك العجارمـــة، محمـــد طلال الحمصي، محمد أمين الحوامـــدة

محمـــود البطـــوش، حسيـــن السكـــران، باســـم المبيضيـــن، حابـــس العبدالـــلات

المميـــــــــــــــــــــــــز :-

عـــــلاء عدنـــان حنـــا المدانـــــات .

وكيلـــه المحامـــي أمجـــد المجالـــي .

المميـــــــــــز ضـــــده :-

ماهـــــر خليـــــل محمـــود حجـــازي .

وكيلـــــه المحامـــــي وائـــــل عيســـى .

بتاريـــخ ٢٠١٦/١١/٢٩ تقـدم **المميـــز** بهـذا **التمييز** للطعن فـي القـرار الصادر عن **محكمة استئناف حقـوق عمـان** فـي الـدعوى **رقـم** (٢٠١٦/١٩٦٣٤) **بتاريـخ** ٢٠١٦/١١/٢٢ **المتضمـــن** عدم اتباع قرار النقض الـصادر عـن محكمـة التمييز **رقـم** (٢٠١٦/٨) **بتاريـخ** ٢٠١٦/٣/٢٨ والإصرار على الحكـم الاسـتئنافي المنقوض **رقـم** (٢٠١٣/١٨٦٣٥) **بتاريخ** ٢٠١٥/١١/٢٤ **القاضـــــي** :- بفـسخ الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقـوق شـمال عمـان فـي الـدعوى رقـم (٢٠١٢/٤٥٩) بتـاريخ ٢٠١٣/٢/٢٧ **وبالوقـــت ذاتـــه** الحكـم بـرد دعـوى **المستأنف ضده / المدعي علاء عدنان حنا المـدانات** فـي مواجهـة **المـدعى عليـه / المستأنف ماهر خليل محمود حجازي** وتضمين **المدعي** الرسـوم والمـصاريف **ومبلـغ** (٧٥٠) **ديناراً** أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

lawpedia.jo

وتتلخـــص أسبـــاب التمييـــز فـــي الآتـــي :-

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 **بشقة المميز** وأنقصت من قيمتها نتيجة حجب التهوية والضوء والإطلالة ودخول أشعة الشمس .

٢- **جاء قرار عدم اتباع النقض في غير محله** لأن **قرار محكمة التمييز رقم** (٢٠١٦/٨) جاء واضحاً ومنسجماً مع حكم القانون والاجتهاد القضائي المستقر بموضوع الضرر الناتج عن البناء ضمن مساحة الارتداد التنظيمي وعالج القرار دعوى **المميـــز** ضمن نطاق قواعد تجاوز حدود مضار الجوار المألوفة من عدمه وقيود تصرف **المالك** في ملكه .

٣- **خالفـــت محكمـــة الاستئناف** الاجتهاد القضائي المستقر لمحكمة التمييـــز الذي يعطي الحق للمتضرر بالمطالبة بالتعويض استناداً إلى قواعد الفعـــل الضـــار والمسؤوليـــة التقصيريـــة .

٤- **قامـــت محكمـــة الاستئنـــاف** باجتزاء الاجتهاد القضائي **رقـــم** (٢٠٠٤/٢٨٣٨) الذي استندت عليه في رد الدعوى 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 وتجاهلت الإشارة إلى الشق الذي يؤكد صحة دعوى **المميز** .

٥- **وبالتنـــاوب** ، فقد كان استناد **محكمة الاستئناف إلى الاجتهاديين** (١٩٩٦/١٨١٠) و (١٩٨٧/٥١٩) **تمييز حقوق** لرد دعوى **المميز** في غير محله لأنه لا تشابـــه بينهمـــا وبيـــن الدعـــوى الماثلـــة .

lawpedia.jo

٦- **وبالتنـــاوب** ، كان استناد **محكمة الاستئناف** إلى الاجتهاد **رقم** (١٩٨٧/٩١) لرد دعوى **المميز** في غير محله لأن المطالبة في ذلك الاجتهاد قد انحصرت بإزالة الضرر فقط وتجاهلت جزءاً مهماً من ذلك الاجتهاد الذي يؤكد بالنتيجة صحة الدعوى الماثلة لأن المدعي طالب بالضمان وأثبت الضرر **وبالتالـــي** لا يصح الاستناد إليه لرد الدعوى .

٧- **التفتت محكمة الاستئناف** وبشكـــل غيـــر مفهوم عن مجرد الإشارة إلى الضرر الثابت الذي لحق **بشقة المميز** بفعل ما أحدثه **المميز ضده** من أبنية مخالفة للقانون .

٨- **لم تراعِ محكمة الاستئناف** أن قرار **أمانة عمان** الذي حدد موعداً قبل(٦ **سنوات**) لإزالة الأبنية المخالفة التي أنشأها **المميز ضده** (الذي لم ينفذ حتى اللحظة) ليس من شأنه أن يجبر الضرر الثابت الذي لحق **بالمميز** جراء تلك الأبنية المخالفة للقانون .

٩- **لم تلتفت محكمة الاستئناف** إلى إقرار **وكيل المميز ضده** في البند الأول على الصفحة الثانية من لائحة الاستئناف بنقصان قيمة **شقة المميز** نتيجة ما أحدثه **المميـــز ضـــده** من أبنية في الارتداد القانوني .

١٠- **أخطأت محكمة الاستئناف** بعدم اتباع النقض والإصرار على رد دعوى **المميز** رغم ثبوت الضرر الذي لحق به جراء أفعال **المميز ضده** .

١١- **أخطأت محكمة الاستئناف** بعدم إجراء خبرة جديدة لإزالة الفرق الشاسع بين الخبرة التي تمت أمامها وبين تلك التي تمت أمام محكمة البداية .

وقـــد طلـــب وكيـــل المميـــز قبـــول التمييـــز شـــكلاً وفـــي الموضـــوع نقـــض القـــرار المميـــز وإجـــراء المقتـــضى القـــانوني .

lawpedia.jo

القـــــــــــــــــــــــرار

بالتدقيـــــق والمداولـــــــة نجـــد إن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعي / عـــلاء عدنان حنـــا مـــدانات أقـــــام بتاريـــخ ٢٠١١/٣/١٤ الـــدعوى رقـــم (٢٠١١/١٣٦٠) لدى محكمة صلح حقوق شمال عمان مختصماً المدعى عليه / ماهر خليل محمود حجـــازي يطلـــب فيهـــا .

١. إزالة الضرر الناتج بسبب البناء في الارتداد القانوني .

٢. بــــــــــــدل عطـــــــــل وضــــــــرر .

وذلك على سند من القول حاصله أن المدعي يملك الشقة الشمالية الغربيـــة / الطـــابق الثاني في العمارة المقامـــة علـــى قطعـــة الأرض رقـــم (٣٢١) حـــوض (٥) الجبيهـــة وأن المدعى عليه يملك المنزل المقام علـــى قطعـــة الأرض رقـــم (٣٢٢) حـــوض (٥) الملاصقة والمجاورة للعمارة التي توجـــد بهـــا شـــقة المـــدعي مـــن الجهـــة الـــشمالية وأن المدعى عليـــه قام ببناء وإحداث منشآت عبارة عن أبنية وجدران بمستوى طابقين في مساحة الارتداد الجانبي لمنزل المدعى عليه وذلك من الجهة الشمالية لشقة المدعي بحيث أصبحت مـــسافة التهويـــة والارتـــداد بـــين مـــا أحدثـــه المـــدعى عليـــه مـــن أبنيـــة وبين شبابيك شقة المدعي قليلة جداً لا تتعدى خمســـة أمتـــار خلافـــاً لأحكـــام القـــانون وأن ما قام به المدعى عليه ألحق ضرراً بالمدعي وما زال حيث حجب الـــضوء وأشـــعة الشمس عن شقة المدعي وأثر سلباً على التهوية وحجب مطلات الشقة وأضـــر بمنفعتهـــا وشوه شكلها الخارجي وأنقص قيمتها ورغم المطالبة بإزالة الأبنية ودياً والإنـــذار عـــدلياً إلا أن المدعى عليه ممتنع .

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

lawpedia.jo

وبتاريخ ٢٠١٢/٤/١٨ قـــررت **محكمة الصلح** عدم اختصاصها قيمياً وأحالت الدعوى **إلى محكمة بداية حقوق عمان** وقيدت لديها **بالرقم** (٢٠١٢/٤٥٩) وبعـــد أن اســـتكملت إجراءات التقاضـــي أصـــدرت قرارهـــا **بتـــاريخ** ٢٠١٣/٢/٢٧ **القاضـــــي** بـــإلزام **المدعى عليه** بـــأداء **مبلغ** (٢٣٠٠٠) **دينار** (ثلاثة وعـــشرين ألـــف دينـــار) **للمـــدعي** مع الرسوم والمصاريف **ومبلغ** (٥٠٠) **دينار** أتعاب محاماة والفائدة القانونية مـــن تـــاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم يلقَ **الحكم الابتدائي** قبـــولاً مـــن **المـــدعى عليـــه فطعـــن فيـــه** اســـتئنافاً لـــدى **محكمة استئناف عمـــان** قيـــد بالرقـــم (٢٠١٣/١٨٦٣٥) **وبتـــاريخ** ٢٠١٥/١١/٢٤ أصدرت قرارها الوجاهي **القاضـــي** بفسخ القرار المستأنف وحكمت مجدداً بـــرد دعـــوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف **ومبلغ** (٧٥٠) **ديناراً** أتعاب محاماة .

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من المدعي فطعن فيه تمييزاً بلائحة مسددة الرسم قيـــدت ضـــمن الميعـــاد بتـــاريخ ٢٠١٥/١٢/١٥ طالبـــاً نقـــضه لأســـباب بينهـــا في لائحة التمييز .

وبتاريـــخ ٢٠١٦/٣/٢٨ **أصـــدرت محكمـــة التمييـــز قرارهـــا رقـــم** (٢٠١٦/٨) **الـــذي جـــاء فيـــه** :-

((ورداً علـــى أسبـــاب التمييـــز :-

١. وعن الأسباب من الأول وحتى التاسع :-

وفي حاصلها يخطـــئ **الطاعن محكمة الاستئناف** بالنتيجة التي وصلت إليها خلافـــاً للبينات المقدمة في الدعوى ولأحكام القانون والاجتهاد القضائي بأن ردت دعوى المـــدعي نتيجـــة الخلـــط بـــين المخالفـــة التنظيميـــة للأبنيـــة التـــي ارتكبهـــا **المميـــز ضـــده** وبين حق **المميز** بالمطالبـــة بـــالتعويض عـــن الـــضرر النـــاتج عـــن تلـــك المخالفـــة مستندة إلى أن تأخير إزالة وهدم الإنشاءات المخالفة من قبل الجهات المختصة لا يعطـــي الحق **للمدعي** بالمطالبة بالتعويض دون مراعاة أن الأبنية التي أحدثها **المميـــز ضـــده**

lawpedia.jo

وأدت إلى نقصـــان قيمـــة **شقة المدعي** كانـــت موجـــودة بتـــاريخ إقامـــة الـــدعوى ولا زالت قائمة حتى اللحظة وأن قيام **أمانة عمان** بإصـــدار قـــرار بإزالـــة الأبنيـــة المخالفة وتحديد **يـــوم** ٢٠١١/٣/١٢ موعـــداً لـــذلك **(ولـــم ينفـــذ حتـــى اللحظـــة)** ليس من شأنه أن يجبر الضـــرر الذي وقع على المميز ولا يزيل الـــضـــرر الـــــذي استمـــر حتى الآن ولا يمنعه مستقبلاً ودون مراعاة تحقق أركان المسؤولية التقصيرية وثبوت الضرر ونقصان قيمة شقة المدعي بفعل **المميز ضده** أو بحث جـــوهر النـــزاع 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 البينات المقدمة .

وفي ذلك نجد إن **المدعي** قد أسس مطالبته بالتعويض على أن الأبنيـــة التـــي أحـــدثها (المدعى عليه / جاره) ضمن مساحة الارتداد التنظيمي قد ألحقت به ضرراً تمثل – علـــى فرض الثبوت – بحجب ضوء الشمس عن **شقة المدعي** وأثر سلباً على تهويتها وحجـــب مطلاتها وشوه شكلها الخارجي وأدى إلى إنقاص قيمتها الأمر الذي يتعين معه بحث دعواه على أساس – وعلى فرض ثبوت وجود البناء والضرر – تجاوز حدود مـــضار الجـــوار المألوفة من عدمه وفق ما هو مقرر في المادة (١٠٢٧) **مدني** وقيود تصرف المالك فـــي 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 إزالـــة البنـــاء المخـــالف لأحكام التنظيم الواردة في قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية من عدمه .

وحيث إن **محكمة الاستئناف** لم تلتزم هذا النظـــر فـــي معالجـــة الطعـــن الاســـتئنافي **فإن أسباب التمييز ترد على القرار المطعون فيه ويتعين نقضه** .

لهـــذا ودون حاجـــة لبحـــث الـــسبب العاشـــر للطعـــن التمييـــزي نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها) .

بعد النقض والإعـــادة قيـــدت الـــدعوى لـــدى **محكمـــة اســـتئناف عمـــان بـــالرقم** (٢٠١٦/١٩٦٣٤) وبعد الاستماع **لأقوال الفريقين** بشأن اتباع النقض من عدمه **قـــررت المحكمة** عدم اتباع النقض والإصرار على قرارها السابق للعلل والأسباب ذاتهـــا وذلـــك **بتاريخ** ٢٠١٦/١١/٢٢ .

lawpedia.jo

لم يلقَ **الحكم الاستئنافي** قبولاً من **المـــدعي فطعـــن فيـــه تمييـــــزاً للمـــرة الثانيـــة** بلائحة قيدت ضمن الميعاد **بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٩ طالباً نقضه للأسباب الـــواردة فـــي لائحة التمييز .**

تبلغ المميز ضده لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية .

ورداً على أسباب التمييز :-

١. **وعن السببين الثاني والعاشر :-**

وفيهما يخطئ **الطاعـــن محكمـــة الاستئنـــاف** بعدم اتباعها النقض الـــصادر عـــن **الهيئة العادية لمحكمة التمييز .**

فـــإن **محكمة الاستئناف** بإصرارها على قرارها السابق تكون قد مارست الصلاحية الممنوحة لها **بموجب أحكام المادة (٢٠٢) من قانون الأصول المدنية مما يجعـــل هـــذين السببين لا يردان على القرار ويتعين ردهما .**

٢. **وعـــن الأســـباب الأول والثالـــث والرابـــع والخـــامس والـــسادس والسابع والثامن والتاسع :-**

وفي حاصلها يخطئ **الطاعن محكمة الاستئناف** بالنتيجة التي توصلت إليها بأن ردت دعوى **المدعي** خلافاً للبينات المقدمة والاجتهادات القضائية نتيجة للخلـــط بـــين المخالفـــة التنظيمية للأبنية التي ارتكبها **المميز ضده وبين حق المميز** بالمطالبـــة بـــالتعويض عـــن الضرر الناتج عن تلك المخالفة مستندة إلى أن تأخير إزالة وهدم الإنشاءات المخالفة مـــن قبل **الجهات المختصة** لا يعطي الحق **للمدعي** بالمطالبة بالتعويض دون مراعاة أن الأبنية التي أحدثها **المميز ضده** وأدت إلى نقصان قيمة الشقة العائدة **للمـــدعي** كانـــت موجـــودة بتاريخ إقامة الدعوى ولا زالت قائمة وأن قيام **أمانة عمان** بإصدار قرار بإزالـــة الأبنيـــة المخالفة **وتحديد يوم ٢٠١١/٣/١٢** موعداً لذلك **(ولم ينفذ حتى اللحظة)** ليس من شأنه أن يجبر الضرر الذي وقع على **المميز** ودون مراعاة ثبوت الـــضرر بفعـــل **المميـــز ضـــده** أو بحث جوهر النزاع ونقطة الفصل في الدعوى وهي أن الأبنية المخالفة التـــي أحـــدثها **المميز ضده** في مساحة الارتداد القانوني أدت إلى إلحاق الضرر **بشقة المدعي** وأنقـــصت من قيمتها وفق ما هو ثابت من البينات المقدمة .

lawpedia.jo

وفي ذلك نجد إن **المدعي** قد أسس مطالبته بالتعويض على أن الأبنية التي أحـدثها **المدعى عليه (جاره)** ضمن مساحة الارتداد التنظيمي قد ألحقت به ضرراً تمثل – علـى فرض الثبوت – بحجب ضوء الشمس عن **شقة المدعي** وأثرت سلباً على تهويتها وحجبت مطلاتها وشوهت شكلها الخارجي مما أدى إلى إنقاص قيمتها الأمر الذي يتعين معه بحث دعوى **المدعي** على أساس – وعلى فرض ثبوت وجود البناء والضرر – تجـاوز حـدود ومضار الجوار المألوفة مـن عدمـه **وفـق مـا هـو مقـرر فـي المـادة (١٠٢٧) من القانون المدني** وقيود تصرف **المالك** في ملكه المتمثلة في ألاّ يضر بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة وعلى أساس أن كل إضرار بالغير يلزم فاعلـه بالـضمان وبغـض النظر عن أحقية **المدعي** في طلب إزالة البناء المخالف لأحكام التنظيم الواردة في قـانون تنظيم المدن والقرى والأبنية من عدمه .

وحيث إن **محكمة الاستئناف** لم تلتزم هذا النظر في معالجـة الطعـن الاسـتئنافي **فإن أسباب التمييز ترد على قرارها ويتعين نقضه** .

لهـذا ودون حاجـة لبحـث الـسبب الحـادي عـشر للتمييـز نقـرر نقـض القـرار المطعـون فيـه وإعـادة الأوراق إلـى محكمـة الاسـتئناف للامتثال لما جاء في قرارنا هذا وإصدار قرارها المقتضى .

قـراراً صـدر بتاريـخ ٩ جمادى الآخرة سنـة ١٤٣٨هـ الموافـق ٢٠١٧/٣/٨م

عضـــو نائب الرئيس	عضـــو نائب الرئيس	برئاســة القاضـي نائب الرئيس
عضـــو نائب الرئيس	عضـــو نائب الرئيس	عضـــو نائب الرئيس
عضـــو رئيس الديوان دقـق غ/ع	عضـــو	عضـــو

lawpedia.jo