محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : **الحقوقية**

رقم القضية:٢٠١٧/٧١

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة

وعضوية القضاة السادة

يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش ، محمد البيرودي

المميـــــــــــزة : شركة الكهرباء الوطنية المساهمة العامة.

وكلاؤها المحامون إبراهيم الجازي وعمر الجازي وشادي الحياري ولين الجيوسي وسوار سميرات ونشأت حسين السيايدة.

المميـــــز ضـــــدهم:

١- خليل حنا خلف حدادين.

٢- نبيل حنا خلف حدادين.

٣- خلف حنا خلف حدادين.

٤- سليم حنا خلف حدادين.

٥- سمير حنا خلف حدادين.

٦- أمجد حنا خلف حدادين.

٧- عايدة عبدالله خليل كرادشة.

٨- غدير نعيم نقولا عبدالنور.

٩- حنان جريس سلامة حدادين.

١٠- ورثة المرحومة ألين صليبا الخوري حدادين كل من نبيل حنـــا خلـــف حـــدادين وسفيان وسلطان وصبا وربى ولمى وجمانة أبناء نبيل حنا حدادين.

وكيلاهم المحاميان نشأت حدادين وفادي حدادين.

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في الدعوى رقم ٢٠١٦/١٦٧٨٢ بتاريخ ٢٠١٦/٩/٢١ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في الدعوى رقم ٢٠١٤/٦٦٣ بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٤ القاضي إلزام المدعى عليها شركة الكهرباء الوطنية المساهمة العامة بأن تدفع للمدعين مبلغ ٣٩٢٧١,٢٥ ديناراً موزعة على المدعين حسب حصصهم في سند التسجيل وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٠٠٠ دينار أتعاب محاماة للمدعين وإلزام المدعى عليها بدفع فائدة قانونية للمدعين عن المبلغ المحكوم به بواقع ٣,٥% سنوياً وذلك من تاريخ إقامة المنشآت في ٢٠٠٨/٢/٢٥ وحتى السداد التام وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:

١- أخطأت محكمة الاستئناف بالحكم على المميزة بالمبلغ المدعى به وعدم رد الدعوى لعدم الخصومة والوكالة موقعة للوكيل قبل إقامة المنشآت الكهربائية ولا تخوله حق إقامة الدعوى.

٢- أخطأت المحكمة بالحكم على المميزة بالمبلغ المحكوم به حيث إن المميزة لم تتسبب بأية أضرار تجاه المميز ضدهم ولا يستحق المميز ضدهم أي تعويض.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم إجراء خبرة جديدة حيث جاء تقرير الخبرة معيباً ولم يتضمن أي أسس معرفية ذاتية بأسعار الأراضي في موقع قطعة الأرض موضوع الدعوى.

٤- أخطأت محكمة الاستئناف بإصدار قرارها المميز اعتماداً على تقرير الخبرة دون مراعاة أن هذه الخبرة قد جاءت فاقدة للأصول التي تبنى عليها تقارير الخبرة ومخالفة لاجتهادات محكمة التمييز.

٥- أخطأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة حيث جاء هذا التقرير مخالفاً للواقع والقانون.

lawpedia.jo

٦- أخطأت محكمة الاستئناف بالحكم بالفائدة القانونية لعدم توافر شــروط الحكــم بهـا وليست من الخصوص الموكل به الوكيل.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

وبتاريخ ٢٠/١١/٢٠١٦ قدم وكيلا المميز ضدهم لائحة جوابية طلبا في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز.

القـــــرار

لدى التدقيق والمداولة نجد إن وقائع هذه الدعوى تشير إلى أن المدعين:

١. خليل حنا خلف حدادين.
٢. نبيل حنا خلف حدادين.
٣. خلف حنا خلف حدادين.
٤. سليم حنا خلف حدادين.
٥. سمير حنا خلف حدادين.
٦. ألين صليبا الخوري حدادين.
٧. أمجد حنا خلف حدادين.
٨. عايدة عبدالله خليل كرادشة.
٩. غدير نعيم نقولا عبدالنور.
١٠. حنان جريس سلامة حدادين.

أقاموا هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان بمواجهة المدعى عليها شــركة الكهرباء الوطنية المساهمة العامة للمطالبة ببدل أضرار ونقصان القيمة.

lawpedia.jo

على سند من القول:

١- طلبت المدعى عليها وحسب المشروحات تزويدها بسند تسجيل ومخطط أراضٍ حديثين للقطعة من المدعين ولدى مراجعة المدعين لدائرة الأراضي المختصة امتنعت عن إجابة الطلب كونه يوجد استيلاء مؤقت على القطعة لمشاريع الري الحكومية ولغاية إفراز الجزء المستولى عليه للوحدات الزراعية فإنه يمنع على دائرة الأراضي تزويد المالكين وغيرهم بأي معلومات وسندات تسجيل ومخططات أو أي معلومات أخرى وهذا ثابت من خلال كتاب مدير التقدير والتقييم (مرفق رقم ٤).

٢- وبتاريخ٢٠٠٩/٩/١٧ أفرزت دائرة تسجيل الأراضي الشونة الجنوبية القطعة الأصلية إلى القطعتين رقم ٢٣و٢٤ وخصصت القطعة رقم ٢٣ وحدات زراعية للمدعين مرفق رقم ٥ والقطعة رقم ٢٤ سجلت باسم المدعين كما كانت في السابق وأصدرت دائرة تسجيل أراضي الشونة الجنوبية سند تسجيل مؤرخ في ٢٠١١/٥/٢١ مرفق رقم ٦ ومخطط أراضي مؤرخ في ٢٠١١/٦/٢٣ مرفق رقم ٧ مما حرم المدعين من رفع دعوى قبل هذا التاريخ.

٣- إن المدعى عليها لم تقم بنشر أسماء المالكين في الصحف المحلية كما أن المدعى عليها لم تنشر في الصحف المحلية أي إعلان بانتهاء تحضير المشروع من تاريخه.

٤- إن فعل المدعى عليها ببناء الأبراج وزرع خطوط الضغط العالي بجهد ١٣٢ك.ف ألحق ضرراً بقطعة الأرض رقم ٢٤ مرفق رقم ١٤ العائدة ملكيتها للمدعين ولا يزال يلحق ضرراً بأرض المدعين والمتمثل بنقصان القيمة وحرمان المدعين من الانتفاع بها واستغلالها وعزوف المشترين عن شرائها لوجود خطوط الضغط العالي بها.

٥- إن قطعة الأرض العائدة للمدعين من الأراضي التي تمت التسوية فيها وبالتالي فلا يسري عليها مرور الزمن المكسب والمقسط إطلاقاً حيث نصت المادة ٥ من قانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال المنقولة وغير المنقولة رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ (على الرغم مما ورد في أي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال المنقولة وغير المنقولة التي تمت فيها التسوية) وجرى قضاء محكمة التمييز على ذلك كما جاء في قرار المحكمة الصادر في الدعوى رقم ٧٩/١٧ والصادر بتاريخ ١٩٧٩/٣/١٥ والذي نص على أن نص المادة الخامسة من قانون المعدل لأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة

lawpedia.jo

١٩٥٨ قد منع الاحتجاج بمرور الزمن (المكسب والمقسط) في الأراضي التي تمت فيها التسوية وأن هذا النص يجري على إطلاقه وكذلك قرارات محكمة التمييز ذوات الأرقام ١٩٨٤/١٧٢٢و١٩٩٧/٧٩١و١٩٩٩/٩١٠و٢٠٠٧/٤٣ والتي أكدت ذلك.

٦- المدعى عليها ممتنعة عن التعويض رغم المطالبة المتكررة من المدعين بالتعويض و/أو إزالة الضرر وقامت بتاريخ ٢٠١١/١٠/٣١ بالإجابة على طلب التفاوض بالاعتذار كون المدعين لم يقدموا الوثائق المطلوبة على الرغم أن المدعين لدى مراجعتهم الجهات المختصة امتنعت دائرة الأراضي المختصة بإجابة طلب المدعين كونه يوجد استيلاء مؤقت على القطعة لمشاريع الري الحكومية.

نظرت محكمة البداية الدعوى وبعد أن سارت بإجراءات المحاكمة أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٦/١/٢٤ المتضمن الحكم بإلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعين مبلغ ٣٩٢٧١,٢٥ ديناراً حسب حصصهم في سند التسجيل والحصص الإرثية والرسوم والمصاريف ومبلغ ألف دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٣,٥% من تاريخ إقامة المنشآت في ٢٠٠٨/٢/٢٥.

لم ترتضِ المدعى عليها بهذا القرار وتقدمت باستئنافها للطعن به.

وبتاريخ ٢٠١٦/٩/٢١ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠١٦/١٦٧٨٢ برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة عن هذه مرحلة الاستئناف.

لم ترتضِ المدعى عليها بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدمت بهذا التمييز للطعن فيه.

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :

وعن السبب الأول الذي تنعى فيه الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها بعدم رد الدعوى لعدم الخصومة والوكالة الموقعة قبل إقامة المنشآت لا تخول الوكيل حق إقامة الدعوى.

lawpedia.jo

وللرد على ذلك نجد إن المدعين يملكون حق التصرف بحصصهم استناداً لسند التسجيل المحفوظ في ملف الدعوى وأن المدعى عليها هي من قامت بتمديد خط كهرباء الضغط العالي فوق فضاء قطعة الأرض موضوع الدعوى وتكون قد ألحقت الضرر بأجزاء منها المتمثل بنقصان القيمة لهذه الأجزاء وعليه تكون الخصومة متوفرة.

وأما فيما يتعلق بالوكالة نجد إن إحداث المنشآت الكهربائية بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٥ وهو سابق لإقامة الدعوى والوكالة المؤرخة في ٢٠١١/١١/١ مما يجعل الدعوى صحيحة ومقامة ممن يملك حق إقامتها ويتعين رد هذا السبب.

وعن الأسباب الثالث والرابع والخامس التي تنعى فيها الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها باعتماد تقرير الخبرة الذي جاء مخالفاً للقانون والواقع ولم يطلع الخبراء على كتاب مدير تسجيل أراضي شرق عمان الذي بين أسعار الأراضي في تلك القطعة وأن هناك فرقاً شاسعاً بين تقدير الخبراء والبيوعات الجارية في تلك المنطقة.

وللرد على ذلك ومن الرجوع إلى تقرير الكشف والخبرة الذي تم نجد إنه تم تحت إشراف القاضي المنتدب من قبل محكمة الدرجة الأولى والذي صدر القرار المطعون فيه بالاستناد إليه.

وبالاطلاع على المادة ٧/أ من نظام تسجيل المقدرين العقاريين واعتمادهم رقم ٨١ لسنة ٢٠٠٤ والتي تنص على:

((أ- لا يجوز لأي شخص ممارسة مهنة التقدير العقاري ما لم يكن مسجلاً في الجدول ومعتمداً وفقاً لأحكام هذا النظام.

ب- لا يجوز لأي جهة تكليف أي شخص القيام بمهنة التقدير العقاري من غير المقدرين العقاريين المسجلين وفقاً لأحكام هذا النظام)).

lawpedia.jo

فإن المستفاد من هذه المادة انتخاب الخبراء من قبل المحكمة كمقدرين عقاريين من غيـــر المسجلين وفقاً لأحكام النظام أمر يخالف القانون وعليه فإن اعتماد تقريرهم الباطل يعتبـــر مخالفاً لقاعدة قانونية آمره.

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تتثبت إن كان الخبراء الذين تم اعتماد تقريرهم من الخبراء المسجلين وفقاً لأحكام المادة ٧ من النظام المشار إليه فيكون قرارها سابقاً لأوانه ومستوجباً النقض.

لهذا ودون الرد على باقي أسباب الطعن نقرر نقض القـــرار المطعـــون فيـــه وإعـــادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٨ جمادى الأولى سنة ١٤٣٨ هـــ الموافق ٢٠١٧/٢/٥م.

عضـــــــــو نائـــب الرئيس	عضـــــــــو نائـــب الرئيس	برئاسة القاضي نائب الرئيس
عضـــــــــو نائـــب الرئيس	عضـــــــــو نائـــب الرئيس	

رئيس الديـــــوان

دقـــــق د.س

lawpedia.jo