

مطالبه خسارت وارده بر ملك و تفويت منفعت

مرتضى ناصرى حسين آباد*

وقايع پرونده:

در دعوى مورد بحث به علت تركيدگى هاى مكرر لوله آب از ساليان گذشته و نفوذ آب به ملك خواهان موجب ورود خساراتى به ملك وى از جمله نشست و شكستگى ديوارها و ريزش نازك كارى زيرزمين ملك خواهان شده است. خواهان متعاقب تركيدگى هاى مكرر با اداره آب و فاضلاب منطقه تماس هاى داشته و آن ها نيز اقدام به تعمير موردى محل تركيدگى نموده اند، غافل از اين كه لوله اصلى آب فرسوده بوده و به طور مرتب همين داستان ادامه پيدا كرده است. مضاف بر اين تركيدگى هاى لوله از حدود 8 سال پيش اتفاق افتاده است، اما خواهان از روى سعه صدر هيچ اقدام حقوقى نكرده بود تا اين كه ملك مورد خسارت به اجاره داده مى شود كه پس از آن و به مدت كوتاهى دوباره لوله آب تركيده و اين بار با شدت بيشترى موجب ورود آب به ملك و حتى پر شدن كف و چاه موجود در زيرزمين شده است. مستأجر نيز به علت عدم امكان انتفاع از ملك به علت نفوذ آب قرارداد خود را فسخ نموده است. متعاقب آن خواهان شخصاً با مراجعه به اداره آب و فاضلاب سعى در متقاعد ساختن اداره مربوطه جهت تعويض لوله اصلى در قسمت فرسوده را داشته است كه به جايى نرسيده است. در نهايت با تركيدگى مجدد و شديد لوله آب از سمت خيابان اصلى و كوچه مجاور و با امعان نظر به عدم موفقيت در متقاعد ساختن اداره مربوطه، اقدام به تأمين دليل و طرح شكايه مطالبه خسارت بر اساس نظر كارشناسى در تأمين دليل و تفويت منافع ملك را نموده است كه منجر به صدور حكم ذيل از سوي دادگاه محترم شده است:

در خصوص دعوى آقاى ع.ن. فرزند ص با وكالت آقاى ... و وكيل دادگستري به طرفيت شركت آب و فاضلاب استان ... (در جلسه دادرسي تكميل گرديده است) به

خواستۀ صدور حکم بر محکومیت خوانده به پرداخت خسارات وارده به ساختمان به میزان دویست و شصت میلیون ریال و تفویض منفعت از تاریخ تقدیم دادخواست تا اجرا با ارجاع امر به کارشناس به انضمام کلیه خسارات قانونی از جمله هزینه دادرسی و دفتری و ثبت دادخواست و حق الوکاله و کارشناسی، وکیل خواهان به طور خلاصه چنین اظهار داشته که: «در اثر فرسودگی لوله آب شرب خیابان اصلی و کوچه مجاور و ترکیدگی های متناب در چندین سال گذشته آب به زیرزمین ملک موکل نفوذ و موجب خسارات شدیدی گردیده و از طرفی چون باعث فوت منافع در دو سال گذشته گردیده است که در نظریه تأمین دلیل میزان ورود خسارت از این امر هم محاسبه شده است علی هذا تقاضای صدور حکم به شرح خواسته مورد استدعا است». دادگاه با بررسی کلیه اوراق و محتویات پرونده و اسناد و مدارک و مفاد دادخواست تقدیمی از ناحیه وکیل خواهان و با عنایت به اظهارات نامبرده و دفاعیات نماینده حقوقی خوانده در جلسه رسیدگی دادگاه و با توجه به مفاد نظریه کارشناس منتخب دادگاه که پس از معاینه محل طی نظریه تقدیمی مشبوت به شماره مورخ با تأیید ترکیدگی لوله آب و نفوذ آب به داخل زیرزمین ملکی خواهان در مرداد ماه سال جاری میزان خسارات وارده را مجموعاً به ملک مذکور چهل میلیون ریال تعیین و اعلام کرده است (صفحات ۳۳ الی ۳۵) که هر چند وکیل خواهان طی لایحه مشبوت به شماره مورخ تقاضای اخذ نظریه تکمیلی از کارشناس یا ارجاع امر به هیأت سه نفره را کرده است علی ای حال نامبرده ایراد و اعتراض مؤثر و موجه و مدلی نکرده و صرفاً ادعاهایی را مطرح نموده است و از طرفی نظریه مذکور به نظر دادگاه مخالف اوضاع و احوال محقق و مسلم قضیه نیست (صفحات ۳۷ و ۳۸) علی هذا دادگاه به لحاظ مراتب و موارد مذکور و این که ورود خسارت به ساختمان در اثر سهل انگاری و بی احتیاطی خوانده در نگهداری و حفاظت از لوله آب در خیابان اصلی و فرعی که از وظایف وی محسوب می شود گردیده است، من حیث المجموع دعوی خواهان را در قسمتی از خواسته که شامل ورود خسارت به میزان اعلامی کارشناس است وارد و ثابت تشخیص داده به استناد مواد ۳۰۷ و ۳۳۱ و ۳۳۲ و ۱۲۵۸ قانون مدنی و مواد ۱۹۸ و ۵۰۲ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاه های عمومی و انقلاب و قاعده فقهی "لاضرر و لاضرار فی الاسلام" خوانده را به پرداخت مبلغ چهل میلیون ریال از بابت اصل خواسته و مبلغ یک میلیون و سی و شش هزار ریال از بابت خسارات دادرسی (هزینه دادرسی و دفتری و ثبت

دادخواست) و مبلغ سه میلیون ریال از بابت دستمزد کارشناسی و مبلغ یک میلیون و چهار صد و چهل هزار ریال از بابت حق الوکاله وکیل در مرحله بدوی در حق خواهان محکوم و اعلام می‌نماید و اما در مورد مزاد بر مبلغ محکوم‌به و خواسته دیگر یعنی مطالبه منفعت فوت‌شده در ایام ورود خسارات، نظر به کلیه مراتب و موارد مذکور، نظر به این که اولاً: کارشناس منتخب ورود خسارات را کلاً به همین میزان تأیید و اعلام کرده و مزاد بر آن را تأیید ننموده است ثانیاً: هر چند خواهان و وکیل وی مدعی شده‌اند که در اثر ورود خسارات و نفوذ آب، مستأجر محل را تخلیه کرده و مستأجر جدید محل را اجاره نکرده است ولی هیچ دلیل و بینه‌ای اقامه و ارائه نکرده و از طرفی حسب نظریه کارشناس نفوذ آب در مرداد ماه سال جاری بوده ولی محل از سال ۹۴ تخلیه گردیده است مضاف بر این که دلیلی ندارد که مستأجر قبلی به همین علت محل را تخلیه کرده یا مستأجر جدید بوده و به دلیل نفوذ آب به ساختمان از اجاره محل منصرف شده است و هکذا بر فرض این که آب به زیرزمین نفوذ نمی‌کرد آیا محل حتماً به اجاره داده می‌شد یا خیر؟ دلیلی وجود ندارد و ادعای خواهان احتمالی است مضاف بر این که خالی ماندن در سال‌های ۹۴ الی مردادماه سال ۹۶ هم ارتباطی به خواننده نبوده است علی‌هذا دادگاه به لحاظ مراتب و موارد مذکور دعوی خواهان را در این قسمت غیر وارد تشخیص داده و به استناد ماده ۱۹۷ قانون اخیرالذکر و ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی حکم بر بی‌حقی وی در این قسمت صادر و اعلام می‌دارد. آراء صادره حضوری بوده و ظرف مهلت بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم محترم تجدیدنظر استان می باشد.

نقد و بررسی:

۱- عدم جامعیت نظریه کارشناس منتخب و عدم پذیرش درخواست تکمیل آن

دادگاه محترم صادرکننده حکم در قرار ارجاع امر به کارشناسی موضوعاتی را به تفصیل مشخص کرده بود که باید توسط کارشناس منتخب اظهارنظر صورت گیرد. یکی از آن‌ها زمان و مکان ورود خسارت بود. کارشناس نیز در بازدید محل و با استماع اظهارات اهالی محل و ملاحظه محل‌های حفاری، تنها به یکی از محل‌های

ترکیدگی اکتفا نموده بود که با توجه به عدم جامعیت و عدم صراحت اظهارنظر کارشناس، درخواست اخذ نظریه تکمیلی شده بود که مورد قبول دادگاه قرار نگرفته است. این در حالی است که حتی به فرض عدم درخواست توسط ذی‌نفع، به موجب ماده ۲۶۳ ق.آ.د.م دادگاه خود باید رأساً اقدام به اخذ نظر تکمیلی می‌نمود و این می‌تواند از دلایل اعتراض به نظر کارشناس باشد (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۵: ۱۴۶).^۱ چراکه اظهارنظر در موارد درخواستی دادگاه ناقص بود و از این نظر اقدام دادگاه در عدم پذیرش درخواست وکیل خواهان قابل ایراد به نظر می‌رسد. عدم صراحت در اظهارنظر کارشناس می‌تواند یکی از موارد دلایل توجیهی در اعتراض به آن باشد و صراحت، شرط اعتبار نظر کارشناس است (ماده ۲۶۲ ق.آ.د.م) (شمس، ۱۳۸۷: ۲۰۸).

۲- مغایرت نظرات کارشناسی و ایجاد ظن به عدم جامعیت

با توجه به نظرات کارشناسی در تأمین دلیل و منتخب دادگاه آنچه جلب توجه می‌نماید اختلاف فاحش بین این دو نظر در فاصله زمانی کوتاه بین دو نظر است و با توجه به تأیید ورود خسارت به ملک از سوی کارشناس منتخب، اگر نظر وی را در سایر موارد اعلامی مخالف با اوضاع و احوال تلقی نکنیم، حداقل ایجاد ظن قوی به عدم جامعیت نظر کارشناس منتخب می‌کند و از این جهت نیز عدم قبول اخذ نظریه تکمیلی یا تلقی اعتراض به آن محل اشکال به نظر می‌رسد.

۳- موکول کردن امر قضایی و حکمی به نظر کارشناس

دادگاه صادرکننده حکم در یکی از استدلال‌های خود در رد قسمتی از خواسته مبنی بر تفویض منفعت به نظریه کارشناس استناد کرده است. این در حالی است که همانگونه که بیان شد اصلاً کارشناس در این خصوص اظهارنظری نکرده بود و نظر وی جامعیت نداشته است و معلوم نیست چرا دادگاه با این توجیه خواسته

۱. در رأی شماره ۵۴۱/۳۰۷ دیوان عالی کشور این نکته مورد توجه قرار گرفته است: «وقتی که دادگاه امری را ارجاع به کارشناس نمود، زمانی می‌تواند عدول کند که عقیده آن‌ها را ناقص و یا مخالف اوضاع و احوال تشخیص دهد. در این صورت باید تکمیل آن را خواسته یا کارشناسان دیگری تعیین کند و خود حق رسیدگی یا تبعیض نظر کارشناس را به یک قسمت ندارد» (بروجردی عبده، ۱۳۱۶: ۸۸).

مزبور را رد کرده است. افزون بر این، به فرض که اظهارنظر کرده باشد، صلاحیت کارشناس تنها در امور موضوعی و از جهت تعیین میزان خسارت است نه این که صلاحیت تشخیص امور حکمی و تعیین حکم در خصوص استحقاق مطالبه آن داشته باشد (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۱۲۳) (شمس، ۱۳۸۴: ۳۲۴). حتی اظهارنظر در امور خارج از صلاحیت، موجب تخلف انتظامی کارشناس است. این در حالی است که به طور ضمنی دادگاه تعیین استحقاق مطالبه از باب تفویت منفعت را به نظر کارشناس موکول نموده است و از این منظر صحیح به نظر نمی‌رسد؛ زیرا اتخاذ تصمیم در این باره امری قضایی است و از حدود صلاحیت کارشناس خارج است.

در یکی دیگر از موارد توجیه این موضوع به عدم ارائه دلیل اشاره شده است. این در حالی است که اجاره‌نامه تنظیمی و تخلیه مستأجر به علت عدم امکان اشتغال در آن به دادگاه ارائه شده بود و از سوی خوانده نیز اصالت آن مورد تعرض قرار نگرفته بود. صرف نظر از دلیل مزبور، نقش عرف نادیده گرفته شده است. زمانی که اصل ورود خسارت و نفوذ آب به ملک تأیید شده است عرف حکم می‌کند که نمی‌توان از آن ملک استفاده لازم را به عمل آورد و ملازمه عرفی در این خصوص می‌توانست راهگشای امر باشد. به عبارت دیگر، ضرر و منافع از مفاهیم عرفی هستند (صفایی، ۱۳۹۲: ۹۸) و صدق و کذب آن تابع اوضاع و احوال خارجی و تحول زمان و مکان است. زمانی که خسارتی به مالی وارد می‌شود اگر عرفاً منافی برای آن مال باشد که حسب سیر طبیعی امور و بر مبنای عقل و عرف قابل تحقق است، بی‌تردید مصداق ضرر مالی است و در این خصوص نیز از دست دادن منفعت، ضرر مالی است (کاتوزیان، ۱۳۸۵: ۲۴۴). با این وصف قید احتمالی بودن خواسته در حکم صادره درست نبوده و خالی از اشکال نمی‌باشد. از سویی دیگر، با توجه به اجاره دادن ملک به مدت یکسال و امکان تحصیل قطعی و مسلم اجاره‌بها، بایستی حداقل اجاره‌بهای یکساله مورد حکم قرار می‌گرفت امری که به درستی در نظریه کارشناس در تأمین دلیل میزان آن تعیین شده بود.

لازم به توضیح این که در تجدیدنظرخواهی از حکم صادره استشهادیه محلی نیز مبنی بر ترکیدگی لوله آب از سالیان گذشته و نفوذ به ملک خواهان به انضمام دلایل مورد اشاره، پیوست شده بود که دادگاه محترم تجدیدنظر نیز به ایرادات وارد بر حکم توجه ننموده و حکم را تأیید کرده است.

نتیجه

در پایان و با توجه به مطالب فوق، این نکته را باید تصریح کرد که در دعاوی مربوط به مسئولیت مدنی، تعیین میزان ورود خسارت به جهت امر فنی و تخصصی بر عهده کارشناس است و دادگاه نیز در قرار ارجاع به کارشناس مواردی را که برای احراز ارکان مسئولیت مدنی لازم بدانند می‌تواند از کارشناس درخواست نماید که بالتبع کارشناس نیز باید در حدود صلاحیت خویش اظهارنظر نماید و احراز امور حکمی بر عهده دادگاه است. بنابراین و با توجه به سایر مواردی که مورد اشاره قرار گرفت، و همچنین با توجه به اصل جبران کامل خسارات دادگاه باید حکم به پرداخت خسارتی را می‌داد که ورود آن مسلم بوده است و استدلال دادگاه در بخشی از حکم در رد خواستهٔ مربوط به تفویض منفعت نیز به علت مسلم بودن قابل خدشه و قابل انتقاد به نظر می‌رسد.

فهرست منابع

- بروجردی عبده، محمد (۱۳۱۶)، اصول قضایی (حقوقی)، تهران: انتشارات کانون کتاب.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۷۵)، دانش نامه حقوقی، جلد ۵، تهران: انتشارات امیرکبیر.
- شمس، عبدالله (۱۳۸۷)، ادله اثبات دعوا حقوق ماهوی و شکلی تهران: انتشارات دراک.
- _____ (۱۳۸۴)، آیین دادرسی مدنی، جلد ۳، تهران، انتشارات دراک.
- صفایی، سید حسین و حبیب‌الله رحیمی (۱۳۹۲)، مسئولیت مدنی، تهران: انتشارات سمت.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۲)، اثبات و دلیل اثبات، تهران، نشر میزان .
- _____ (۱۳۸۵)، الزام های خارج از قرارداد، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.

