محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٣/٣٧٢٨

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من 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 فايز حمارنة .
وعضوية القضاة السادة
محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، زاهي الشلبي .

المميـــــــزة: ربى سمير عبد الجواد حسونة .
وكيلها المحامي لؤي عبد العزيز الناصر .

المميز ضـــدهم : ١. أنور عبد الجواد عبد القادر حسونة .
٢. عمر عبد الجواد عبد القادر حسونة .
٣. وليد سمير عبد الجواد حسونة .
٤. شركة الشرق الأوسط للغازات ذ.م.م .
وكلاؤها المحامون نبيل أبو غزالة وعـصام الـشريف ومحمـود عبد الفتاح .

بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٤ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الـصادر عـن محكمـة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١١/١٦٢١٢ فصل ٢٠١٢/٦/٢٠ والقاضـي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان في القضية رقـم ٢٠٠٧/٩٧٢ فصل ٢٠١١/٣/١٤ في الشق منه المتعلق بالمطالبة بتثبيت ملكية المدعين للأبنية والإنشاءات المقامة على القطعة رقم ٦٦ حوض (١) شرقي الخـط / القـسطل والحكم بتثبيت ملكيتهم لهذه الأبنية والإنشاءات ورد الاستئناف موضـوعاً فـي الـشق

المتعلق بالمطالبة بمنع المدعى عليها (المستأنف ضدها) من معارضة المستأنفين فـــي ملكية حصصها في القطعة رقم (٦٦) حوض (١) شرقي الخط / القسطل وتأييد القرار المستأنف في هذا الجزء منه وتضمين المدعى عليها (المستأنف ضدها) الرسوم النسبية والمصاريف ومبلغ ٣٧٥ ديناراً أتعاب محاماة .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

أولاً : أخطأت محكمة الاستئناف قانوناً بقرارها الطعين سنداً لـــنص المـــواد (١/١٩٨ و ٤/١٩٨ و ٦/١٩٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

ثانياً : أخطأت محكمة الاستئناف قانوناً بقرارها الطعين كون قطعة الأرض موضـــوع الدعوى تمت بها أعمال التسوية وأن ملكية الأرض تعود للمميز ضدهم الأول والثـــاني والثالث ولا علاقة للمميز ضدها الرابعة شركة الشرق الأوســـط للغـــازات بـــالأرض موضوع الدعوى وليست شريكة فيها مما ينبني عليه أن لا مصلحة لها بهذه الـــدعوى وليست خصماً فيها .

ثالثاً : أخطأت محكمة الاستئناف قانوناً بقرارها الطعين إذ إن النتيجة التي وصلت إليها بقرارها الطعين لا تتوافق وأحكام القانون (المـــادتين ١٠٣٠ و ١١٣٧ مـــن القـــانون المدني) وما استقرت عليه اجتهادات محكمة التمييز .

رابعاً : أخطأت محكمة الاستئناف قانوناً في تأويلها وتطبيقها لـــنص المـــادة (١٠٣٠) والمادة (١١٣٧) من القانون المدني والقانون واجتهادات محكمة التمييز على واقعة هذه الدعوى التي تتناقض مع ما توصلت إليه بقرارها الطعين .

خامساً: أخطأت محكمة الاستئناف قانوناً بقرارها الطعين وما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز على وقائع هذه الدعوى .

سادساً : أخطأت محكمة الاستئناف قانوناً بقرارها الطعين بقيامها بتطبيق القانون وما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز على وقائع هذه الدعوى حيث إن الذي قام بالبناء موضوع الدعوى هي المميز ضدها الرابعة شركة الشرق الأوسط وهي غير شريكة في قطعة الأرض موضوع الدعوى .

سابعاً : أخطأت محكمة الاستئناف قانوناً بقرارها الطعين وبالنتيجة التي وصلت إليها حيث إنه ووفق أحكام القانون فإن الأرض وما عليها لمالكها .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣٠ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طالباً قبولها شكلاً ورد التمييز .

القـــــــــــــــــــــــــــــــــرار

بالتدقيق وبعد المداولة القانونية نجد إن المدعين أنور وعمر عبد الجواد عبد القادر حسونة ووليد سمير عبد الجواد عبد القادر حسونة وشركة الشرق الأوسط للغازات ذات مسؤولية محدودة كانوا بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٢٧ قد أقاموا الدعوى رقم (٢٠٠٧/٩٧٢) أمام محكمة بداية حقوق جنوب عمان ضد المدعى عليها ربى سمير عبد الجواد حسونة بموضوع :-

١- تثبيت ملكية بناء مقام على قطعة الأرض رقم ٦٦ حوض ١ شرقي الخط / القسطل عملاً بالمادة (١٠٣٠) من القانون المدني.

٢- منع معارضة في ملكية عقار و/أو البناء المقام على قطعة الأرض المذكورة .

استناداً إلى الوقائع التالية :-

١. بتاريخ ٢٠٠٠/١٢/٢٠ قام المدعيان الأول والثاني بالإضافة إلى المرحوم سمير عبد الجواد عبد القادر حسونة مورث المدعي الثالث والمدعى عليها بشراء قطعة الأرض رقم ٦٦ حوض ١ شرقي الخط – القسطل والبالغة مساحتها عشرة دونمات بمبلغ وقدره ١٣٠٣٥١ ديناراً – الثمن ورسوم التسجيل وكافة النفقات علماً بأن الغاية من الشراء كانت:

أ)لتأسيس شركة بين المشترين المذكورين .

ب) لإقامة مصنع تملكه الشركة المذكورة لصناعة الغاز بمختلف أنواعه حيث تم الحصول على ترخيص صناعي بتاريخ ٢٠٠١/١/١١ .

ج) وإن الغرض الذي من أجله تم شراء الأرض يقتضي أن يبقى شائعاً دائماً بين الشركاء عملاً بأحكام المادة (١٠٦٠) من القانون المدني .

٢. كان لدى الشركاء رغبة في تسجيل قطعة الأرض المذكورة باسم الشركة المدعية الرابعة بعد تسجيلها ولكن لوجوب ضرورة حصول على إذن من مجلس الوزراء ولأن ذلك يستغرق وقتاً طويلاً فقد تم الاتفاق على إبقائها مسجلة باسم المشترين المذكورين نظراً لصعوبة الحصول على قطعة مشابهة لقطعة الأرض التي تم شراؤها كونها صناعية.

٣. بتاريخ ٢٠٠١/١/٣٠ تم تسجيل الشركة المدعية الرابعة (شركة الشرق الأوسط للغازات) في سجل الشركات ذات المسؤولية المحدودة تحت الرقم ٦٥١٩ علماً بأن الشركاء في الشركة المذكورة هم أنور عبد الجواد عبد القادر حسونة وعمر عبد الجواد عبد القادر حسونة وسمير عبد الجواد عبد القادر حسونة ورأس مال الشركة هو تسعمئة ألف دينار موزعة بين الشركاء بالتساوي بواقع ثلاثمئة ألف دينار لكل واحد منهم وقد تم تسجيل ثمن الأرض البالغ مئة وثلاثين ألفاً وثلاثمئة وواحد وخمسين ديناراً ضمن موجودات الشركة حيث ظهر هذا الرقم ضمن ميزانية الشركة لعام ٢٠٠٢، وتم مراعاة قانون البيئة في اختيار مكان قطعة الأرض لكون البناء المراد إقامته هو مصنع للغازات.

٤. بتاريخ ٢٠٠١/١١/٨ انتقل المرحوم سمير عبد الجواد عبد القادر حسونة إلى رحمة الله تعالى وانحصر إرثه في :

-والدته السيدة فاطمة شحادة يعقوب حسونة .

-زوجته سهير إسماعيل موسى النفيسي .

- ابنه وليد سمير عبد الجواد عبد القادر حسونة (المدعي الثالث) .
- ابنته ربى سمير عبد الجواد عبد القادر حسونة (المدعى عليها) .

٥. تم توزيع حصص المرحوم سمير عبد الجواد عبد القادر حسونة في الشركة المدعيـــة الرابعة والبالغة ثلاثمئة ألف حصة والبالغة قيمتها ثلاثمئة ألف دينار التي تشمل حـــصته في قطعة الأرض على النحو التالي :-

- والدة المرحوم السيدة فاطمة شحادة يعقوب حسونة خمسين ألف حصة .
- زوجة المرحوم السيدة سهير إسماعيل النفيسي سبعة وثلاثين ألفاً وخمسمئة حصة .
- ابن المرحوم السيد وليد سمير عبد الجواد حسونة مئة وواحد وأربعين ألفاً وستمئة وست وستين حصة .
- ابنة المرحوم السيدة ربى سمير عبد الجواد حسونة سبعين ألف وثمانمئة وأربع وثلاثين حصة .
- وتم بتاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٣ استخراج شهادة صادرة عن مراقب الشركات توضـــح نقـــل حصة المرحوم سمير عبد الجواد عبد القادر حسونة إلى ورثته.

٦. على ضوء ما تقدم تكون المدعى عليها قد تملكت في الشركة المدعية الرابعة سبعين ألفاً وثمانمئة وأربع وثلاثين حصة علماً بأن ذلك يشمل حصة مورثها المرحوم سمير عبـــد الجواد عبد القادر حسونة في قطعة الأرض رقم ٦٦ حوض ١ شرقي الخط – القـــسطل والمسجلة قيمتها في ميزانية الشركة .

٧. بتاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٣ قامت المدعى عليها بالتنازل عن حصتها في الـــشركة المدعيـــة الرابعة والبالغة ٧٠٨٣٤ حصة –علماً بأن هذا التنازل يشمل حصتها في قطعـــة الأرض المذكورة– لشقيقها المدعي الثالث حيث تم تسجيل هذا التنازل رسمياً في وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٤ ولم يبقَ لها أية حصة في الشركة المدعيـــة الرابعـــة أو موجوداتها أو قطعة الأرض المذكورة وصدر استناداً لذلك شهادة من مراقب الـــشركات

تتضمن انسحاب المدعى عليها من الشركة المدعية الرابعة كما تعهدت المـــدعى عليهـــا بالتخارج عن حصتها في قطعة الأرض لصالح المتنازل له عن حـــصتها فـــي الـــشركة المدعية الرابعة وهو المدعي الثالث إلا أنها لم تقم بذلك .

٨. قام المدعون بإقامة بناء على قطعة الأرض رقم ٦٦ حوض ١ شرقي الخط – القسطل لغايات ممارسة الشركة المدعية الرابعة عملها على ضوء الغايات الواردة فـــي شـــهادة تسجيلها حيث تم دفع نفقات هذا البناء من أموال الشركة المدعية الرابعة والقروض التـــي حصلت عليها بوساطة الشركاء فيها والذي يملكها المـــدعون ووالـــدة المرحـــوم ســـمير عبد الجواد عبد القادر حسونة وزوجته سهير إسماعيل النفيسي وحصلت الـــشركة علـــى إعفاءات بموجب قانون تشجيع الاستثمار .

٩. بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٢٨ قامت السيدة فاطمة شحادة يعقوب حسونة بالتنازل عن حصصها في الشركة المدعية الرابعة –بما في ذلك حصصها في قطعـــة الأرض– لابـــن ولـــدها المدعي الثالث وليد سمير عبد الجواد عبد القادر حسونة وتم إبرام تخارج خـــاص عـــن قطعة الأرض المذكورة وتم تسجيل التنازل عن حصتها في الشركة رسمياً لدى مراقـــب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة وصدر استناداً لذلك شهادة من مراقب الـــشركات بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٢٨ تتضمن انسحاب السيدة فاطمة شحادة يعقوب حسونة.

١٠ . فوجئ المدعون بقيام المدعى عليها بإقامة القضية الصلحية الحقوقية رقم ٢٠٠٧/١٩٠ لدى محكمة صلح حقوق الجيزة مطالبة فيها بإزالة الشيوع في قطعـــة الأرض رقـــم ٦٦ حوض رقم ١ شرقي الخط من أراضي القسطل وما عليها من إنشاءات.

١١. نظراً لكون المدعى عليها قد تقدمت بالقضية الـــصلحية الحقوقيـــة رقـــم ٢٠٠٧/١٩٠ بالخصومة المقامة به دون مراعاة ما تقدم وتدعي ملكيتها لحصة في قطعة الأرض ومـــا عليها من إنشاءات وبناء وتعارض المدعين في ملكية قطعة الأرض ومـــا عليهـــا مـــن إنشاءات فقد اضطر المدعون للتقدم بهذه الدعوى.

نظرت محكمة البداية الدعوى وأصـدرت قرارهـا رقـم ٢٠٠٧/٩٧٢ تـاريخ ٢٠١١/٣/١٤ الذي قضى :

وعليه وتأسيساً على ما تقدم تقرر المحكمة وعملاً بأحكام المواد (١٨٦ و ١١٤٦ و ١١٤٨) من القانون المدني والمادة (٢) من قانون التصرف في الأموال غير المنقولـة والمادة (٣/١٦) من قانون تسوية الأراضي والمياه والمادتين (١٦١ و ١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية والمادة (٤٦) من نقابة المحامين رد دعوى المدعين وتضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لم يرتضِ المدعون بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعنوا فيه اسـتئنافاً للأسـباب الواردة بلائحة استئنافهم .

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى مرافعة وأصدرت قرارها رقم ٢٠١١/١٦٢١٢ تاريخ ٢٠١٢/٦/٢٠ جاء على النحو التالي :

لهذا وتأسيساً على ما تقدم وعملاً بالمادة (١/١٨٨+٣) مـن قـانون الأصـول المدنية تقرر المحكمة :-

١- فسخ القرار المستأنف موضوعاً في الشق منه المتعلق بالمطالبـة بتثبيـت ملكيـة المدعين للأبنية والإنشاءات المقامة على القطعة رقم (٦٦) حوض (١) شـرقي الخـط/ القسطل والحكم بتثبيت ملكيتهم لهذه الأبنية والإنشاءات.

٢- رد الاستئناف موضوعاً في الشق المتعلق بالمطالبة بمنع المدعى عليها (المستأنف ضدها) من معارضة المستأنفين في ملكية حصصها في القطعة رقم (٦٦) حـوض (١) شرقي الخط/ القسطل وتأييد القرار المستأنف في هذا الجزء منه وتضمين المدعى عليهـا (المستأنف ضدها) الرسوم النسبية والمصاريف ومبلغ (٣٧٥) ديناراً أتعاب محاماة عـن مرحلتي المحاكمة.

لم ترتضِ المدعى عليها بقضاء محكمة الاستئناف فطعنت فيه تمييـــزاً للأســـباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة من وكيلها بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٤ ضمن المدة القانونية حيث تبلغت إعلام الحكم المميز بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٨ وتقدم المدعون المميز ضـــدهم بلائحـــة جوابية بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣٠ ضمن المدة حيث تبلغوا لائحة التمييز بتاريخ ٢٠١٣/٤/٢٢.

ورداً على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف قانوناً بقرارها الطعين ســـنداً لنص المواد (١/١٩٨ و ٤ و ٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وفي ذلك نجد إن هذا السبب جاء عاماً ولا يصلح لأن يكون سبباً للتمييـــز فنقـــرر الالتفات عنه .

وعن السبب الثاني ومفاده الطعن على القرار المميز بأن شركة الشرق الأوســـط للغازات لا مصلحة لها بهذه الدعوى وليست خصماً فيها .

في ذلك نجد إن المدعين الأول والثاني والثالث بالإضافة للسيدة سهير النفيسي هم المالكون للشركة المدعية الرابعة شركة الشرق الأوسط وأنه قد ثبت أن الإنـــشاءات قـــد أنشئت على نفقة المدعين ومن أموالهم وهم (المدعون الأول والثاني والثالث) شـــركاء في قطعة الأرض على الشيوع وهو مالكو الشركة مع السيدة سهير الأمر الـــذي يجعـــل منهم قد أثبتوا أن الإنشاءات تمت على نفقتهم وبالتالي فإن الحكم لها باستحقاقها واقع فـــي محله وهذا السبب يستحق الرد .

وحيث ثبت من خلال البينات المقدمة بهذه الدعوى أن المدعى عليها لم تقم بدفع أي جزء من نفقات الإنشاءات وبالتالي فلا مصلحة لها بإثارة هذا الدفع وعليه فهـــذا الـــدفع يستحق الرد .

وعن باقي أسباب التمييز التي لا تخرج عما جاء بالسبب الأول :

وفي ذلك فإننا نجد إنه قد ثبت من خلال البينات المقدمة والمستمعة بهذه الـــدعوى أنها أثبتت أن المدعين هم من قاموا بالإنشاءات وذلك من خلال إذن الأشـــغال ورخـــصة البناء وشهادة تسجيل الشركة حيث قام المدعون الأول والثاني والثالث بتـــسجيل شـــركة (المدعية الرابعة) وأنه ثبت من خلال حسابات الشركة جاري الشركاء قد أثبت أنهم أوفوا بمبالغ لإنشاء الأبنية .

وكذلك ثبت اقتراضهم من البنوك لذلك وحيث إن البينات والأخذ بها من اطلاقـــات محكمة الموضوع ولا رقابة لمحكمتنا عليها بذلك فإننا نجد إن أسباب التمييز لا تنال مـــن القرار المميز وتستحق الرد .

وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٣ شعبان سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/٦/١١ م.

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضي المترئس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــق / ف .أ