محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٦/ ٢٥٥٦

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد بادي الجراح

وعضوية القضاة السادة

غازي عازر، حسن حبوب ، فايز حمارنه، محمد العجارمه

المميـــــــــز: عصام حسن يوسف مهيار.

وكلاؤه المحامون إياد البدور ومحمد الدباس وسحر البدور ورامز البرغوثي.

المميـــــــز ضدهما:

١- فريال حسن يوسف مهيار.

٢- أمل حسن يوسف مهيار.

وكيلاهما المحاميان تيسير الحوامده وسعد الحوامده.

بتاريخ ٢٠٠٦/٦/١٥ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٦/١٠٦٠ فصل ٢٠٠٦/٣/٩ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأيـيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق عمان رقم ٢٠٠٥/٦٧٢٥ فصل ٢٠٠٥/١٢/٢٩ (القاضـــي بإزالـــة الشـيوع بقطعـــة الأرض رقم ٧٩٢ حوض (١٨) من أراضـــي عمان ببيعها بالمزاد العلني مع التضمينات) وتضمين المستأنف مبلغ (٥٠) دينار أتعاب محاماة وإعادة الأوراق لمصدرها.

<u>وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:</u>

١- إن قـــرار محكمة الاستئناف مخالف للقانون كونها قامت بتصديق قرار محكمة الصلح والقاضي ببيع العقار موضوع الدعوى بالمزاد العلني بالرغم من أن تقرير الخبرة غير المعتمد والذي استندت إليه في قرارها جاء فيه بأنه يمكن تقسيم العقار بين الشركاء مع

عـــدم فوات المنفعة بالنسبة لأصغر حصة فيها مخالفة بذلك قانون تقسيم الأموال غير المـــنقولة المشـــتركة والذي لا يوجد فيه أي نص يجيز بيع العقار القابل للقسمة بشرط عدم فوات المنفعة.

٢- وبالتـــناوب إن قـــرار محكمة الاستئناف مخالف للقانون كونها قد قامت بتصديق قرار محكمـــة الصلح التي كان يتوجب عليها التأكد من أن العقار موضوع الدعوى مرخص وأن رخصـــة الانشاءات المقدمة من قبل المميز تعود للعقار موضوع الدعوى وأنه تم تغيير رقم القطعة من قبل أمانة عمان ودائرة الأراضي.

٣- وبالتناوب أيضاً أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها كونها قامت بتصديق قرار محكمة الصلح الذي استند الى بينات غير حقيقية صادرة عن أمانة عمان محصورة من تاريخ ١٩٦٠-١٩٧٥ وبـــناء علـــى معلومات غير حقيقية من قبل الجهة المدعية أي أنه تم اخفـــاء معلـــومات حقيقـــية عـــن موظف الأمانة وكان يتوجب أن تكون المشروحات الصادرة عن الأمانة حتى عام ٢٠٠٥ إقامة الدعوى وليس حتى عام ١٩٧٥.

٤- وبالتناوب أيضاً أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها كونها قامت بتصديق قرار محكمة الصـــلح والذي استند الى عدم وجود إذن أشغال إلا أن إذن الأشغال موجوداً أصلاً وتم تجديـــده لـــو أن المحكمـــة أعطت المدعى عليه الفرصة لكي يقوم بتجديده ليتم اجراء القســـمة كـــونه يحتاج الى معاملات طويلة ومبالغ كبيرة والتي كانت غير متوفرة مع المدعى عليه.

٥- وبالتـــناوب إن قـــرار محكمتي الاستئناف والصلح قد جاء مخالفاً لأحكام قانون ملكية الطوابـــق والشـــقق والذي يبين أنه يمكن إفراز وإزالة الشيوع للعقار والبناء موضوع الدعوى والذي تم الاستناد إليه مما يجعل القرار مستوجب النقض.

٦- أخطـــأت محكمـــة الاستئناف بقرارها كونها قامت بتصديق قرار محكمة الصلح الذي ارتكن الى خبرة معيبة من حيث الاجراءات التي تم فيها والنتيجة التي توصل إليها لا تصلح لبناء الأحكام عليها.

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بـــتاريخ ٢٠٠٦/٦/٢١ قدم وكيل المميز ضدهما لائحة جوابية طلب في نهايتها رد التمييز شـــكلاً وموضـــوعاً وتصـــديق القـــرار المميز وتضمين المميز الرسوم والنفقات وأتعاب المحاماة.

القـــــــــــــــــرار

بعـــد التدقيق والمداولة نجد أن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعيتين- المميز ضدهما- فـــريال حســـن يوسف مهيار وأمل حسن يوسف مهيار قد أقامتا هذه الدعوى لدى محكمة صـــلح حقـــوق عمـــان بمـــواجهة المدعـــى عليه- المميز- عصام حسن يوسف مهيار وموضـــوعها إزالـــة شيوع وذلك على سند من القول ملخصه أن المدعيتين تملكان على الشـــيوع قطعـــة الأرض رقـــم ٧٩٢ حـــوض رقم ١٨ من أراضي عمان وما عليها من انشاءات ومساحتها ٩٣٨ متراً مربعاً.

وأن المدعيتـــين طلبتا من المدعى عليه اجراء القسمة رضائياً إلا أنه ممتنع عن ذلك وأن بقـــاء العقـــار موضوع الدعوى مشتركاً يلحق الضرر بالمدعيتين مما استوجب إقامة هذه الدعوى.

وبعد أن سارت محكمة صلح عمان في الدعوى قررت في جلسة ٢٠٠٥/٤/٦ وقف السير في الدعوى الى حين ورود إذن الأشغال.

لـــم تـــرض المدعيـــتان بهذا القرار فطعنتا فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي أصـــدرت قـــرارها رقم ٢٠٠٥/٤١٨٦ الصادر تدقيقاً بتاريخ ٢٠٠٥/٦/٢٨ قاضياً بفسخ القرار المستأنف وإعادة الدعوى لمصدرها للسير بها من النقطة التي وصلت إليها.

بعـــد إعادة الدعوى الى محكمة صلح عمان سجلت لديها مجدداً برقم ٢٠٠٥/٦٧٢٥ وبعد أن اتـــبعت تلك المحكمة الفسخ واستكملت اجراءات الدعوى أصدرت بتاريـــــــــــخ ٢٠٠٥/١٢/٢٩ قراراً وجاهياً قاضياً بما يلي:

١- إزالـــة الشـــيوع في قطعة الأرض رقم ٧٩٢ حوض رقم ١٨ من أراضي عمان وما علـــيها مـــن انشـــاءات وذلـــك ببيعها في المزاد العلني وتقسيم ثمنها بين المدعيتين والمدعى عليه كلا بنسبة حصته في قطعة الأرض موضوع الدعوى.
٢- تضـــمين المدعيتـــين والمدعى عليه الرسوم والمصاريف كلا بنسبة حصته في قطعة الأرض موضوع الدعوى.
٣- تضمين المدعى عليه مبلغ مائة دينار أتعاب محاماة وذلك في ضوء الجهد المبذول.

لم يرض المدعى عليه عصام بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً.

كما لم ترض المدعيتان بالشق المتعلق بأتعاب المحاماة من القرار المشار إليه فطعنتا فيه باستئناف تبعي، حيث أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم ٢٠٠٦/١٠٦٠ الصادر تدقيقاً بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٩ قاضياً برد الاستئناف التبعي شكلاً ورد الاستئناف الأصلي موضوعاً وتصديق القرار المستأنف وتضمين المستأنف مبلغ ٥٠ ديناراً أتعاب محاماة.

لم يرض المدعى عليه بهذا القرار فطعن فيه بهذا التمييز المقدم بتاريخ ٢٠٠٦/٦/١٥ بعد حصوله على إذن بتمييزه بموجب قرار منح الإذن رقم ٢٠٠٦/١٢٨٣ تاريخ ٢٠٠٦/٦/٥ المبلغ للمستدعي بتاريخ ٢٠٠٦/٦/١١ حسبما ورد في مذكرة التبليغ المحفوظة في الملف.

كما قدم وكيل المميز ضدهما لائحة جوابية طلب في نهايتها رد التمييز وتصديق القرار المميز وتضمين المميز الرسوم والنفقات وأتعاب المحاماة.

عن أسباب التمييز:

ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بما توصلت إليه من بيع العقار موضوع الدعوى بالمزاد العلني وكان يتوجب عليها التأكد من أن العقار مرخص وأن رخصة الانشاءات المقدمة تعود لذات العقار وكذلك مخالفتها لقانون ملكية الطوابق والشقق.

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف وفي حيثيات قرارها الطعين توصلت الى أن إزالة الشيوع بين الشركاء بإجراء القسمة بينهم أمر غير ممكن لعدم توافر إذن أشغال ورخصة انشاءات للبناء وقد أيدت بالنتيجة محكمة الدرجة الأولى فيما توصلت إليه من إزالة الشيوع في قطعة الأرض موضوع الدعوى وما عليها من انشاءات وذلك ببيعها في المزاد العلني وتقسيم ثمنها بين أطراف الدعوى كلا بنسبة حصته.

وحيث ورد بتقرير الخبراء في الخبرة الجارية أمام محكمة الدرجة الأولى أن البناء المقام على قطعة الأرض موضوع الدعوى قابل للإفراز (القسمة) لأصغر حصة، وقد علق الخبراء قابلية البناء للقسمة على الحصول على إذن أشغال ساري المفعول ورخصة انشاءات في حالة الإفراز.

وحيث أورد الطاعن أن رخصة الانشاءات المحفوظ صورة عنها في ملف الدعوى العائدة للقطعة رقم ٤٢٦ تعود لقطعة الأرض موضوع الدعوى وأنه تم تغيير رقم قطعة الأرض

رقم ٤٢٦ من قبل أمانة عمان ودائرة الأراضي والمساحة وأصبحت بعد إضافة جزء من الشارع عليها برقم ٧٩٢ (والقول للطاعن)

وحيث أن الحكم المطعون فيه قد أغفل التعرض للتثبت من ذلك لما لهذا الأمر من تأثير في حال ثبوته على ضوء الأحكام التي أوردها المشرع في قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم ٤٨ لسنة ١٩٥٣ حيث أرسى قواعد عامة في إزالة الشيوع فقد نصت المادة الثانية فقرة (٤) منه على أن يزال الشيوع في المال غير المنقول بتقسيمه بين الشركاء إذا كانت الحصص جميعها قابلة للقسمة... وإذا كانت بعض الحصص في المال غير المنقول قابلة للقسمة وبعضها الآخر غير قابل للقسمة يزال الشيوع بتقسيم الحصص القابلة للقسمة في قطع مستقلة... الخ.

وحيث كان على محكمة الاستئناف الفصل في الدعوى على ضوء ما جاء بأحكام المادة الثانية سالفة الإشارة التي تحكم النزاع القائم بين فريقي هذه الدعوى وحيث لم تفعل فإن أسباب الطعن هذه تكون واردة على قرارها الطعين في الحدود التي بيناها لهذا وبناء على ما تقدم ودون حاجة لبحث باقي الأسباب في هذه المرحلة نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق لمصدرها لاجراء المقتضى القانوني في ضوء ما بيناه.

قراراً صدر بتاريخ ١٧ ذو الحجة سنة ١٤٢٧هـ الموافق ٢٠٠٧/١/٨ م

عضو	عضو	القاضي المترئس
عضو	عضو	
رئيس الديوان		

دقق ر/ح