محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٠/٣٧٤٦

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

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد نسيم نصراوي .

وعضويـــــــة القضـــاة الســـــادة

محمـــد سعيد الشريدة ، قاسم المومني ، غريب الخطايبة ، ماجد الغباري .

المميـــــــــــز :-

عبد داود عبد المنعم الشرقاوي .

وكيلاه المحاميان محمد عادل وعمران دياب .

المميـــــز ضـــــدهم :-

١- أحمد داود عبد المنعم الشرقاوي .

٢- محمود داود عبد المنعم الشرقاوي .

٣- سحر داود عبد المنعم الشرقاوي .

٤- عبلة داود عبد المنعم الشرقاوي .

وكيلهم المحامي ماجد الياسين .

==========

بتاريـــــــخ ٢٠١٠/٤/١٤ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الـصادر عـن محكمة استئناف عمان في القضية رقـــم ٢٠٠٩/٥١٠٥٩ تاريـــــخ٢٠٠٩/١١/٢٢

القاضـــي : ((بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقـوق عمـان فـي الدعوى رقم ٢٠٠٨/٩٥٩٢ تاريخ ٢٠٠٩/١/٢١ والقاضـي بمـا يلـي :-

((عملاً بأحكام المادة ٣/٢ من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة بعرض كامل المال غير المنقول في المزاد العلني بمعرفة دائرة تنفيذ عمان على أن يوزع ثمن قطعة الأرض موضوع الدعوى وما عليها من بناء بين الشركاء كل حسب حصته كما هو وارد في سند التسجيل على أن لا تقل المزايدة عن الثمن المقدر من قبل المحكمة وعملاً بأحكام المادة ١٢ من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة تضمين المدعي والمدعى عليهم الرسوم والمصاريف كل حسب حصته في سند التسجيل وعملاً بالمادة ١٦٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية إلزام المدعى عليهم بمبلغ ١٥٠ ديناراً أتعاب محاماة)) وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالدعوى على ضوء ما بيناه ومن ثم إجراء المقتضى)).

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- أخطأت المحكمة عندما اعتبرت أن الدعوى سابقة لأوانها وأنه يتوجب مخاطبة دائرة التسجيل لإجراء معاملة الانتقال لكون هذه المعاملة ما هي إلا إجراء تنظيمي يهدف إلى إظهار أسماء الورثة في سند التسجيل لإعلام الغير في حقيقة العين المملوكة ولمن تعود ولغاية استيفاء الخزينة للرسوم وهو الأمر الذي يتحقق عند بيع القطعة بالمزاد العلني .

٢- أخطأت المحكمة بفسخ القرار لغايات إجراء معاملة الانتقال لكون دائرة الأراضي والمساحة طالبت المميز بدفع مبالغ طائلة لهذه المعاملة علماً أن الرسوم على المعاملة يتحملها جميع الورثة وأن تمسك المميز ضدهم بأن الدعوى سابقة لأوانها لعدم إجراء هذه المعاملة ما هو إلا من قبيل التعسف باستعمال الحق وأن هذا الأمر يتحقق بمجرد بيع العقار بالمزاد العلني بمعرفة دائرة التنفيذ .

٣- أخطأت المحكمة باستنادها لتفسير مغاير لما ورد بالقرار رقم ٢٠٠٤/٢٢٥١ تاريخ ٢٠٠٥/٥/١٠ هيئة عامة والذي نص صراحة على أنه لا يحول دون القسمة عدم إجراء معاملة الانتقال لأي سبب من الأسباب .

لهذه الأسباب التمس المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

القـــــــــــــــــــــــــــرار

بعـــد التدقيـــــق والمداولـــــة نجـــــد أن المدعي عبد داود عبـــد المـــنعم الشرقاوي أقام هذه الدعوى لدى محكمة بداية صلح حقـــوق عمـــان بمواجهـــة المـــدعى عليهم:-

١- أحمد داود عبد المنعم الشرقاوي .

٢- محمود داود عبد المنعم الشرقاوي .

٣- سحر داود عبد المنعم الشرقاوي .

٤- عبلة داود عبد المنعم الشرقاوي .

٥- عيده داود عبد المنعم الشرقاوي .

٦- سمر داود عبد المنعم الشرقاوي .

٧- هبة داود عبد المنعم الشرقاوي .

وموضوعها قسمة أموال غير منقولة على سند من القول :-

((بأنه يملك حصتين من قطعة الأرض رقم ٩٥٢ حوض ٧ الطهطور الشمالي لوحة رقم ١٢ من أراضي عمان وما عليها من بناء - على الشيوع - ويملك المدعى عليهم باقي الحصص البالغة تسع حصص ولعدم موافقة باقي المدعى عليهم على إزالة الشيوع في قطعة الأرض والبناء المقام عليها تمت إقامة الدعوى استناداً لأحكام قانون تقسيم الأموال غير المنقولة)) .

بتاريـــــــخ ٢٠٠٨/٥/٢٨ وبعد أن استكملت محكمة الصلح إجراءات المحاكمة أصدرت حكمها في الدعوى رقم ٢٠٠٧/٨٧٥٦ والذي قضى بما يلي :-

١- عملاً بأحكام المادة الثانية من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة الحكم ببيع قطعة الأرض رقم ٩٥٢ حوض ٧ من أراضي عمان وما عليها بالبيع بالمزاد العلني بمعرفة دائرة التنفيذ وتوزيع الثمن بين الشركاء كـــل بنسبة حصته على أن لا يقل البيع عن الثمن المقدر من قبل الخبراء .

٢- عملاً بأحكام المادة ١٢ من ذات القانون تضمين المدعي والمدعى علـــيهم الرسوم والمصاريف كل حسب حصته في سند التسجيل .

٣- **عملاً بأحكام المادة ١٦٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية والمـادة ٤٦ من قانون نقابة المحامين النظاميين تضمين المدعى عليهم كـل حسب حصته بمبلغ ١٥٠ ديناراً أتعاب محاماة .**

لـــــــــــم يقبل المدعى عليهم كل من :-

١- **أحمد داود عبد المنعم الشرقاوي .**

٢- **سحر داود عبد المنعم الشرقاوي .**

٣- **محمود داود عبد المنعم الشرقاوي .**

٤- **عبلة داود عبد المنعم الشرقاوي .**

بالحكم فطعنوا فيه استئنافاً ، وبتاريخ ٢٠٠٨/٧/١٠ أصدرت محكمة استئناف حقوق عمان حكمها في الدعوى رقم ٢٠٠٨/٢٩٩٢٧ الذي قضى (بفسخ الحكم المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير في الدعوى على ضوء ما جاء في قرار الفسخ) .

وقد جاء في قرار الفسخ ما يلي :-

((**وعن السبب الأول من أسباب الاستئناف** :- فإننا نجد أن الوارث يكسب بطريق الميراث العقارات والمنقولات والحقوق الموجودة على التركة فور وفاة المورث ولا يشترط لثبوت الملكية للوارث إجراء عملية انتقال واستصدار سند تسجيل الملكية براءة الأراضي والمساحة وفقاً لأحكام المادة ١٠٨٦ من القانون المدني وما استقر عليه الاجتهاد القضائي والفقهي وحيث أن الشيوع ينقضي بالقسمة التي هي عبارة عن إفراز وتعيين الحصص الشائعة سواء تم بالتراضي أو بحكم القاضي والتي يشترط لإجراء القسمة القضائية أن يكون المقسوم مملوكاً للشركاء عند إجرائها وفقاً لأحكام المادة ١٠٣٩ من القانون المدني)) .

ونجد أن الفقرة الثانية من المادة السابعة من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم ١٩٥٣/٤٨ توجب على المحكمة التي تنظر دعوى القسمة أن تتثبت من سندات التصرف أو التمليك التي أبرزت تتناول المحل المطلوب تقسيمه وانه يتملك ويتصرف طالب القسمة وشركائه فإنه يتعين على محكمة الدرجة الأولى مخاطبة دائرة التسجيل المختصة بأن تقوم بنقل حصص المورثين إلى الورثة حسب حجة حصر الإرث

بناءً على طلب فرقاء الدعوى وحجز تلك الحصص لغاية استيفاء رسوم نقل الملكية وحيث أن محكمة الدرجة الأولى لم تفعل وسارت بالدعوى دون أن تقوم بذلك فإن قرارها والحالة هذه سابق لأوانه ومستوجب الفسخ لورود سبب الاستئناف عليه (**أنظر قرار هيئة عامة رقم ٢٠٠٤/٢٢٥١ تاريخ ٢٠٠٥/٥/١٠**) .

نظرت محكمة الصلح الدعوى بعد الفسخ وبعد أن قررت اتباع ما جاء فيه واستكملت إجراءات المحاكمة أصدرت بتاريخ ٢٠٠٩/١/٢١ قرارها رقم ٢٠٠٨/٩٥٩٢ الذي قضى بما يلي :-

١- **عملاً بأحكام المادة ٣/٢ من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة بعرض كامل المال غير المنقول في المزاد العلني بمعرفة دائرة تنفيذ عمان على أن يوزع ثمن قطعة الأرض موضوع الدعوى وما عليها من بناء بين الشركاء كل حسب حصته كما هو وارد في سند التسجيل المبرز في هذه الدعوى على أن لا تقل المزايدة عن الثمن المقدر من قبل المحكمة .**

٢- **عملاً بأحكام المادة ١٢ من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة تضمين المدعي والمدعى عليهم الرسوم والمصاريف كل حسب حصته في سند التسجيل وعملاً بالمادة ١٦٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية إلزام المدعى عليهم بمبلغ ١٥٠ ديناراً أتعاب محاماة .**

لـــم يقبل المدعى عليهم أحمد وسحر ومحمود وعبلة داود عبد المنعم الشرقاوي بالحكم فطعنوا فيه استئنافاً ، وبتاريخ ٢٠٠٩/١١/٢٢ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم ٢٠٠٩/٥١٠٥٩ الذي قضى بفسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير في الدعوى على ضوء ما جاء في قرار الفسخ .

وجاء في قرار الفسخ أنه كان يتوجب على محكمة الدرجة الأولى تطبيق ما جاء في قرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز رقم ٢٠٠٤/٢٢٥١ بأن تطبق أحكام المادة ٢/٧ من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة رقم ١٩٥٣/٤٨ والتي سبقت الإشارة إليها في قرار الفسخ الأول .

لـــــــم يلقَ القرار قبولاً من المدعي فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز بعد الحصول على إذن بالتمييز حسب الأصول .

وردّاً على أسباب التمييز :-

والتي يطعن فيها المميز بالنتيجة التي توصلت إليها محكمة الاستئناف من أنه كان يتوجب على محكمة الدرجة الأولى تطبيق ما جاء في قرار محكمة التمييز رقـــــم ٢٠٠٤/٢٢٥١ ومخاطبة دائرة التسجيل لإجراء معاملة انتقال حصص المورث للورثة حسب حجة حصر الإرث بناء على طلب فرقاء الدعوى وحجز تلك الحصص لغاية استيفاء رسوم نقل الملكية كما ورد في قرار الفسخ ولعدم قيام محكمة البداية بذلك فإن قرارها سابق لأوانه .

وفي ذلك نجد أن الوقائع الثابتة في الدعوى هي أن العقار موضوع الدعوى آل إلى المميز وبقية الورثة ومنهم المميز ضدهم عن طريق الإرث ولا يزال مسجلاً باسم المورث داود عبد المنعم الشرقاوي وبأن حصصهم الإرثية ثابتة في حجة حصر الإرث وقد كسبوها بطريق الميراث المادة ١٠٨٦ من القانون المدني .

كما أن الثابت أيضاً من تقرير الخبرة بأن العقار موضوع الدعوى غير قابل للقسمة للأسباب الواردة في تقرير الخبرة وبالتالي غير قابل للإفراز وفق أحكام المادة ١٠٣٨ من القانون المدني .

ولدى الرجوع إلى أحكام المادة ٢/٧ من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة رقم ٤٨ لسنة ١٩٥٣ التي تم الاستناد إليها من قبل محكمة الاستئناف نجد أنها تتعلق بتقسيم المال غير المنقول القابل للقسمة بدلالة النص على أنه بعد أن تتم معاملة التقسيم تبلغ المعاملة النهائية إلى أصحاب العلاقة وترسل صورة مصدقة عن المحضر الذي ينظمه – أي القاضي – في هذا الشأن بشكل إعلام .

وهذه الحالة وهي حالة قابلية المال غير المنقول للقسمة هي المقصودة في المادة ٢/٧ من القانون المشار إليه .

وحيث أن تقرير الخبرة المقدم في الدعوى أوضح عدم قابلية المال غير المنقول موضوع الدعوى للقسمة وبالتالي فإن إزالة الشيوع فيه والحالة هذه لا تستدعي مخاطبة دائرة التسجيل لنقل الحصص بأسماء الورثة كما ذهبت إليه محكمة الاستئناف في قرارها محل الطعن طالما أن الورثة اكتسبوا ملكية العقار بالميراث وفق ما أشرنا إليه وبالتالي كان على محكمة الاستئناف معالجة أسباب الاستئناف دون الالتفات إلى ما ورد في قرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز رقم ٢٠٠٤/٢٢٥١ لعدم انطباقه على واقعة الدعوى كما سلفت الإشارة إليه ، وحيث ذهبت إلى خلاف ذلك **فإن أسباب التمييز ترد على الحكم محل الطعن مما يتعين نقضه .**

بنـــاءً عليه نقرر نقض الحكم محل الطعن وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١٦ ربيع الثاني سنـــة ١٤٣٢هـ الموافق ٢٠١١/٣/٢١ م

عضـــــو عضـــــو القاضي المترئـــس

عضـــــو عضـــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــق ب . ع