

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

ال 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 أحمد المومني .  
وعضوية القضاة السادة

محمد أمين الحوامدة ، د. خلف الرقاد ، محمود البطوش ، زاهي الشبل .

الممرين زان :

١. فواز محمد عبدالله الخليلية .
  ٢. مريم أحمد عبدالله حسين .
- وكيلهما المحامي سعيد القضاة .

المميز ضد هما :

١. حمد الله أحمد عايد أبو سويلم بوساطة وكيله رائد سمير عبدالغفي عبدالله بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل رقم ( ٢٠٠٥/٢٩١٨ ) تاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ .
٢. جمعية الثريا التعاونية لإسكان موظفي أمانة عمان الكبرى .  
وكيلهما المحامي محمد سمير .

بتاريخ ٢٠١١/١/٢٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ( ٢٠١٠/١٢١٨٩ ) بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٤ المتضمن رد الاستئنافات الثلاثة وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق الزرقاء في القضية رقم ( ٢٠٠٦/٥٩٩ ) بتاريخ ٢٠١٠/٢/٤ القاضي برد دعوى جمعية الثريا شكلاً كونها لا تملك حق إقامة الدعوى وتضمينها الرسوم

والمصاريف التي تكبدها المدعى عليهم ومبلاع ١٠٠ دينار أتعاب محاماً للدعى عليهم فواز ومريم ، والحكم بإزالة الشيوع في قطعة الأرض رقم ( ١٨ ) حوض ( ٦ ) النصيري وتلعة رشيد من أراضي قرية مرحباً من أراضي الزرقاء عن طريق بيعها بالمزاد العلني بمعرفة دائرة التنفيذ وتوزيع ثمنها بين الشركاء كل حسب حصته في سند التسجيل وإلزام الشركاء جميعاً بالرسوم والمصاريف كل حسب حصته في سند التسجيل وتضمين المدعى عليهم مبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماً .

#### وتلخص أسلوب التمييز فيما يأتى :

١. أخطأت المحكمة برؤية الاستئناف تدقيقاً وغفلت عن طلب المستدعين بنظر الاستئناف مرافعة .
٢. أخطأت المحكمة بعدم فسخها القرار المستأنف لتعارض طلبات المدعين ووجه الخطأ أنه قد اجتمع في هذه الدعوى الموكل والوكيل في لائحة دعوى واحدة بحيث الموكل المدعى الأول والوكيل المدعى الثاني مما يستوجب رد الدعوى للتعارض في الطلبات .
٣. أخطأت المحكمة بعدم فسخ القرار المستأنف على الرغم من أن المدعى الثاني جمعية الثريا هي من غير الذين ورد اسمهم في سند تسجيل الأموال غير المنقوله .
٤. أخطأت المحكمة في تطبيق القانون حيث إن محكمة الدرجة الأولى قد طبقت نص المادة ( ٤/ج ) من قانون تقسيم الأموال المشتركة وبالرجوع إلى قانون تقسيم الأموال المشتركة فإننا لا نجد فيه الفقرة ( ج ) حيث إنه لا يوجد في المادة سوى فقرتين ( ١ و ٢ ) .
٥. أخطأت المحكمة بعدم قيامها باتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة ( ٤/٤/أ ) من قانون تقسيم الأموال غير المنقوله والتي توجب في حال وجود حصص غير قابلة للقسمة وحصص قابلة للقسمة في المال غير المنقول أن

تضع جميع هذه الحصص للبيع في المزاد بين الشركاء من أصحاب الحصص القابلة للقسمة دون غيرهم .

٦. أخطأت المحكمة في قرارها ببيع قطعة الأرض بالمزاد وتقويض الحصص على الرغم من أن من طلب تقويض الحصص هي المدعية الثانية وقد ردت المحكمة دعواها وبالتالي فإن طلبها صادر من لا يملك الحق بإصداره .

٧. أخطأت المحكمة بعدم فسخها القرار المستأنف لوجود قاصرين حيث كان عليها أن تطلب من المدعي إحضار القيد المدني للمدعي عليهم من دائرة الأحوال المدنية للتثبت من عدم وجود قاصرين أو غائبين أو محجوز عليهم أو متوفين من الشركاء .

٨. أخطأت المحكمة بعدم فسخها القرار المستأنف لوجود قاصرين باعتبار أن الخصومة من النظام العام وذلك حتى لا يحوز الحكم الحجية في مواجهة ورثة من توفي من المدعي عليهم على الرغم من أنهم لم يكونوا ممثلي الداعي تمثيلاً صحيحاً .

٩. أخطأت المحكمة بمخالفتها نص المادة (٤/٤) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة حيث لم تفصل بطلب ضم حصة الممizerة مريم إلى حصة زوجها المميز فواز على الرغم من عدم معارضته المستأنف ضده وبباقي الشركاء .

١٠. أخطأت المحكمة باعتمادها تقرير الخبرة على الرغم من أن إجراءات الكشف والخبرة قد تمت بشكل مخالف لأحكام المادة (٢/٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

١١. أخطأت المحكمة بقيامتها بحرمان المميزين من تقديم بينائهم وطلب إجراء خبرة جديدة في دورهما بتقديم البينة ما دام أن الخبرة لا يدحضها إلا خبرة مثلها .

١٢. أخطأت المحكمة باعتمادها تقرير الخبرة على الرغم من أن القيمة المقدرة لسعر المتر أقل من السعر الحقيقي العادل لمثلها من الأرضي في ذات المنطقة الملائقة لمنطقة شفا بدران .

١٣. أخطأت المحكمة باعتمادها تقرير الخبرة على الرغم من أن تقرير الخبرة قد غفل عن بيان أن جزءاً من قطعة الأرض موضوع الداعوى يقع ضمن منطقة

أمانة عمان مما يؤثر على القيمة الإجمالية لقطعة الأرض بما في ذلك تقرير الخبرة .

١٤. أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة على الرغم من أن الخبراء ليسوا من أهل المنطقة وفقاً لما يشترط قانون تقسيم الأموال غير المنقوله .

١٥. أخطأت المحكمة بعدمأخذها بعين الاعتبار أن جميع المدعى عليهم يرغبون بضم حصصهم مع بعضهم البعض ليتم إفرازها ولا يرغبون ببيعها بالزاد العلني .

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

### الر ا ر

بالتدقيق والمداولة نجد إن المدعين :

١. حمد الله أحمد عايد أبو سويلم بوساطة وكيله رائد سمير عبدالغنى عبدالله بموجب الوكالة الخاصة الغير قابلة للعزل رقم ( ٢٩١٨ / ٢٠٠٥ ) تاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ .

٢. جمعية الثريا التعاونية لإسكان موظفي أمانة عمان الكبرى يمتلكها مديرها والمفوض بالتوقيع عنها رائد سمير عبدالغنى عبدالله .

أقاما هذه الدعوى ضد المدعى عليهم :

١. عبدالكريم عبدالله سليمان حسين .

٢. أحمد هزاع عبدالله الخلليلة .

٣. فواز محمد عبدالله الخلليلة .

٤. محمود عبدالله السليمان الخلليلة .

٥. سالم أحمد عبدالله حسين .

٦. عادل أحمد عبدالله حسين .

٧. سليم أحمد عبدالله حسين .
٨. سليمان أحمد عبدالله حسين .
٩. فاطمة أحمد عبدالله حسين .
١٠. مريم أحمد عبدالله حسين .
١١. بسمة أحمد عبدالله حسين .
١٢. ابتسام أحمد عبدالله حسين .
١٣. محمد أحمد عبدالله حسين .
١٤. أمنة محمد لافي الخالية .
١٥. عبدالله أحمد عبدالله حسين .

موضوعها : إزالة الشيوع في قطعة الأرض رقم ( ١٨ ) حوض ( ٦ ) النصيري  
وتلعة رشيد من أراضي قرية مرحبا من أراضي الزرقاء .

وعلى سند من القول :

- يملأ المدعى الأول على الشيوع فيما بينه وبين باقي المدعى عليهم قطعة الأرض رقم ( ١٨ ) حوض ( ٦ ) النصيري وتلعة رشيد الذي قام ببيع حصته للمدعية الثانية بوساطة ممثلاً ومديراً والمفوض بالتوقيع عنها المدعي رائد سمير عبدالغنى عبدالله بموجب الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل رقم ( ٢٠٠٥/٢٩١٨ ) تاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ .

- طالب المدعى الأول بوساطة وكيله ممثل المدعية الثانية ومديراً والمفوض بالتوقيع عنها المدعى عليهم بضرورة إزالة الشيوع في قطعة الأرض رقم ( ١٨ ) حوض ( ٦ ) النصيري وتلعة رشيد حسب الأصول والقانون وحسب تعليمات مشاريع الإسكان التعاونية والإستثمارية إلا أن المدعى عليهم لم يقوموا بإجابة طلبه المتمثل بإزالة الشيوع في قطعة الأرض أعلاه وعليه قام المدعيان برفع هذه الدعوى .

ولوفاة المدعى عليه محمود عبدالله السليمان الخالية قدم وكيل المدعى لائحة دعوى معدلة وتم إدخال المدعى عليه محمود عبدالله السليمان بصفته أحد الورثة بالإضافة إلى التركة .

ولوفاة المدعى عليها أمنة محمد لافي الخالية قدم وكيل المدعين لائحة دعوى معدلة تم إدخال ورثة المدعى عليها أمنة وورثة المدعى عليه محمود عبدالله .

وبنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة صلح حقوق الزرقاء قرارها رقم ٢٠٠٦/٥٩٩ (٢٠١٠/٤) تاريخ .

لم يرضِ المدعى عليهما فواز محمد عبدالله ومريم أحمد عبدالله ولا ابتسام محمود عبدالله ورفقاوْهَا ولا عبدالله ورفقاوْهَا ولا عبدالله أحمد عبدالله ورفقاوْه عن القرار المذكور فطعن فيه كل منهما استئنافاً بلائحة تضمنت أسبابه .

وبتاريخ ٢٠١٠/٦/١٤ أصدرت محكمة الاستئناف حكماً برقم ٢٠١٠/١٢١٨٩ (٢٠١٠/٦/١٤) قضت فيه برد الاستئنافات الثلاثة وتأييد القرار المستأنف .

لم يقبل المدعى عليهما فواز الخالية ومريم حسين بهذا القرار فطعنَا فيه تمييزاً بعد حصولهما على إذن بالتمييز .

بالرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف برأوية الدعوى تدقيراً وأغفلت طلب الجهة المدعى عليها نظرها مرافعة .

في ذلك نجد إن محكمة الاستئناف نظرت الدعوى تدقيراً بالرغم من أن قيمة الدعوى تزيد على ثلاثين ألف دينار وتلقيها طلباً من الجهة المستأنفة لرؤيتها مرافعة وحيث يتبيّن أن الحكم المستأنف صادر في دعوى صلحية فإن مؤدي ذلك أن

محكمة الاستئناف ليست ملزمة بنظرها مرافعة وإنما يبقى لها الخيار في أن تنظرها مرافعة إذا ارتأت ذلك من تقاء نفسها أو بناءً على طلب أحد الخصوم وبالتالي فإن رؤية محكمة الاستئناف الدعوى تدقيقاً ليس فيه ما يخالف القانون مما يتبعه رد هذا السبب .

وعن الأسباب الثاني والثالث والرابع ومؤداها تخطئة محكمة الاستئناف بعدم فسخ القرار لتعارض طلبات المدعين حيث اجتمع الموكيل والوكيل في لائحة دعوى واحدة وفي تطبيق محكمة الدرجة الأولى المادة (٤) من قانون تقسيم الأموال غير المنقوله .

في ذلك نجد إن المدعي حمد الله أبو سويلم يملك حصصاً في قطعة الأرض رقم (١٨) حوض (٦) من أراضي الزرقاء وأنه حرر وكالة غير قابلة للعزل للمدعاو سمير عبدالغنى لتعلق حق الوكيل بها حيث قبض الثمن وعليه فإن المدعي حمد الله يعتبر مالكاً لوجود اسمه في سند التسجيل وأن المالك الحقيقي هو رائد عبدالغنى لكونه قد دفع ثمن الحصص للمدعي وأنه في ذات الوكالة تم الاشتراط بتسجيل الحصص المباعة باسم جمعية الثريا التعاونية لإسكان موظفين الأمانة (أمانة عمان الكبرى) وعليه فإنه لا يوجد أي تعارض والخصومة صحيحة ومنعقدة وأن محكمة الدرجة الأولى قد طبقت المادة (٤) من قانون تقسيم الأموال غير منقوله تطبيقاً صحيحاً مما يستوجب رد هذه الأسباب .

وعن الأسباب الخامس والسادس والسابع والثامن والتاسع ومؤداها عدم قيام محكمة الاستئناف بتطبيق المادة (٤/٢/أ) من قانون تقسيم الأموال غير المنقوله .

في ذلك نجد إن المادة (٤/٢/أ) من قانون تقسيم الأموال غير المنقوله توجب في حال وجود حصص غير قابلة للقسمة وحصص قابلة للقسمة يزال الشيوخ بتقسيم الحصص القابلة للقسمة في قطع مستقلة وتخصص كل منها لصاحبها من الشركاء أما الحصص غير قابلة للقسمة فيتم بشأنها :

أ- إذا كانت حصة غير قابلة للقسمة أو كان مجموع الحصص غير القابلة للقسمة في حال توحيدها غير قابل للقسمة توضع جميعها في المزاد بين الشركاء من أصحاب الحصص القابلة للقسمة دون غيرهم وتفرض كل حصة لمن يدفع منهم ثمناً أكثر لها على أن لا يقل عن الثمن المقدر من قبل المحكمة وتضم إلى حصته القابلة للقسمة .

وحيث إن المدعى عليهما مريم أحمد وفواز محمد قد تبلغا إخطارات تتضمن أن هناك حصص غير قابلة للقسمة سوف يصار إلى بيعها بالMZAD العلني في حال عدم تجميعها أو ضمها ولم يحضرها رغم تبلغهما ذلك وأن وكيلهما وكما هو ثابت بجلسة ٢٠٠٨/١١/١٧ قد ذكر أن موكليه لم يقوما بمراجعةه وترك الأمر للمحكمة دون أن يطلب الضم أو دفع الثمن ضمن مهلة ١٥ يوماً المنصوص عليها بالمادة (٢) من قانون تقسيم الأموال غير المنقوله من اليوم التالي لتاريخ صدور قرار المحكمة وعليه تكون الأراضي غير قابلة للقسمة لعدم الضم ودفع الثمن مما يتبعين معه رد هذه الأسباب .

وعن الأسباب العاشر والحادي عشر والثاني عشر والثالث عشر والرابع عشر المنصبة على تخطئة محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة .

في ذلك وبالرجوع إلى تقرير الخبرة التي أجرتها محكمة الدرجة الأولى واستندت إليه محكمة الاستئناف في حكمها .

نجد إن الخبراء من أهل المعرفة والاختصاص وقد وصفوا قطعة الأرض وصفاً دقيقاً وشاملاً وبينوا في تقريرهم أن قطعة الأرض خارج حدود التظيم وخالية من أية أبنية وغير متوفرة فيها خدمات الماء والكهرباء وقدروا سعر المتر المربع الواحد بمبلغ ١٠ دنانير وبينوا في تقريرهم أن حصة كل من عادل وسليم وسليمان وفاطمة ومريم وبسمة وابتسام ومحمد وعبد الله وآمنة وأحمد هزار حصصهم غير قابلة للإفراز وأن باقي الشركاء حصصهم قابلة للإفراز وقد جاء

تقريرهم واضحاً ومستوفياً للشروط الواردة في المادة (٨٣) من قانون الأصول المدنية ولم يرد أي مطعن ينال منه فإن اعتماده من قبل محكمة الاستئناف لبناء حكمها في محله مما يتبعه در هذه الأسباب .

وعن السبب الخامس عشر المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم الأخذ بعين الاعتبار أن جميع الشركاء يرغبون بضم حصصهم مع بعضهم البعض.

في ذلك نجد إن محكمة الدرجة الأولى قد قامت بإخطار الشركاء غير القابلة حصصهم للقسمة بعرض حصصهم على الشركاء القابلة للقسمة ليصار إلى بيعها بالزاد العلني في حال عدم تجميعها أو ضمها وقد تبلغ الشركاء عرض محكمة الدرجة الأولى ولم يقوموا بضم أو تجميع حصصهم ضمن مهلة ١٥ يوماً من اليوم التالي لصدور قرار المحكمة وبذلك تكون الأرض غير قابلة للقسمة لعدم دفع الشركاء عن الحصص أو ضم الحصص مما يتبعه رد هذا السبب .

لهذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المعين وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢١ صفر سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٣/١٢/٢٤ م

القاضي المترئس

عضو و

عضو و

عضو و

عضو و

رئيس الديوان

د/ فرق / أش  
جعفر