محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقيـــة

رقم القضية: ٢٠١٣/٣٧٦٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـــة وإصـــدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

**عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم**

**الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد نايـــف الإبراهيـــم**

**وعضويـــــــــــة القضـــــــاة الســـــــــادة**

**جميل المحاديـــــن ، فهد المشاقبة، ناجي الزعبـــي، عـــادل الشواورة**

**المميـــــــــــــــــــــــــزون:-**

١. **علي محمود علي السلامة.**
٢. **قاسم محمود علي سلامة.**
٣. **عبد الله محمد علي أبو خيط.**
٤. **جميل محمد علي أبو خيط.**
٥. **زياد علي محمود أبو خيط.**
٦. **صالح محمد علي أبو خيط.**

**وكيلهم جميعاً المحامي المناب عبد الملك صالح الشناق.**

**المميـــــــــز ضـــــــــدهما :-**

١. **عبد الرحمن محمد علي السلامة .**
٢. **محمد محمود علي أبو خيط/ وكيلهما المحامي فضل الله حداد**

بتاريـــــــــخ ٢٠١٣/٩/٢٣ تقدم المميزون بهذا التمييز للطعن فـــي قـــرار محكمة استئناف إربد في الدعوى رقم (٢٠١٣/٥١٥٤) تاريخ ٢٠١٣/٤/٢٨ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والتي تكبدها المستأنف عليهما عن مرحلة الاستئناف ومبلغ (٢٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة وإعـــادة الأوراق إلى مصدرها.

**طالبـــــــــــــــــن قبول التمييز شكلاً وموضوعاً ونقض القرار المطعـون فيه لأسباب تتلخص بما يلي:-**

١- أخطأت محكمة استئناف إربد باعتمادها تقرير الخبرة والحكم بالاستناد إليه رغم عدم وضوحه وجهالته.

١- أخطأت المحكمة بعدم إعمال نص المادة (١/٨٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية على الرغم من أنها مادة آمرة توجب على الخبير أن يبين ما قام به مـن الأعمـال والأسباب التي حالت دون إتمام خبرته في أن يقدمها بمذكرة حيث إن الخبير قد تأخر في إتمام تقرير الخبرة على الرغم من تكليف المحكمة ببيان الأسباب التي تحول دون تقديم تقرير خبرة نهائي (١٤) أربع عشرة مرة وبعدها قام بإيداع التقرير في جلـسة ٢٠١٢/٤/٢٤.

٣- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة على الرغم من أنه جاء متناقضاً مـن حيـث التقدير لقيمة القطع ومن حيث توزيع حصيلة هذا التقدير على الشركاء كـل حـسب نسبته .

٤- أخطأت المحكمة بقبول الخبراء الأهليين على الرغم من عدم توافر شـروط الخبيـر الأهلي لدى الخبراء وعدم معرفتهم بالأسعار والمنطقة التي فيها رقبة العقار موضوع الدعوى.

٥- أخطأت المحكمة بأن اعتمدت تقرير الخبرة الذي فيه إجحاف بحق الجهة المميزة.

٦- أخطأت المحكمة بعدم إبراز المخطط الكروكي الذي أجريت عليه القرعة حيـث تـم توريد وإبراز تقرير الخبرة اللاحق وضم للمحاضر (٢٧ -٢٨) ولم يتم التأشير على المخطط الكروكي ولا إبرازه كمسلسل أو مرفق.

٧- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة النهائي لوجود الفرق الواضح واختلافه عـن التقارير التي سبقته وخصوصاً المخطط الكروكي الذي تم إجراء القرعة على أساسه.

٨- لم يراعِ تقرير الخبرة النهائي المساحات النهائية المستخرجة بعد خـــصم الـــشوارع التنظيمية والإفرازية من أصل مساحة قطعة الأرض الأم ( موضوع الدعوى).

٩- أخطأت المحكمة بإجراء القسمة وإزالة الشيوع بصورة غير قانونية حيث لـــم يجـــرِ التخصيص وإجراء القرعة على رقبة العقار موضوع الدعوى وإنما تم إجراء الكشف الأول على رقبة العقار لتسليم المهمة للخبير الفني والخبيرين الأهليين اللـــذين لـــيس لديهما أية دراية أو معرفة بإجراء القسمة وإزالة الشيوع وتقدير ثمن الأرض.

## الـــــقـــــــــــــــــــرار

**بـــالتدقيـــــق والمداولـــــــة** نجد إن وقائع هذه الدعوى تتلخص فـــي أنـــه بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١٧ أقام المدعيان:-

١. عبدالرحمن محمود علي السلامة.

٢. محمد محمود علي أبوخيط / وكيلهما المحامي فضل الله حداد.

هذه الدعوى لدى محكمة صلح حقوق إربد ضد المدعى عليهم: -

١. علي محمود علي سلامة.

٢. قاسم محمود علي سلامة.

٣. عبد الله محمد علي أبو خيط.

٤. جميل محمد علي أبو خيط.

٥. زياد علي محمود أبو خيط.

٦. صالح محمد علي أبو خيط وكيلهم المحامي علي الحوراني.

٧. أحمد محمد سليم سليمان.

<u>موضوعها :-</u>

المطالبة بإزالة الشيوع في قطعة الأرض رقم (٩٤) حـــوض (٦) القطعـــة مـــن أراضي ناطقة نظراً لتعذر القسمة الرضائية بين الشركاء .

**نظرت محكمة صلح حقوق إربد الدعوى وبتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٠ وفي القضية رقم (٢٠٩/٩١٧٦) أصدرت قرارها المتضمن :-**

١- عملاً بأحكام المادة (٢) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة الحكم بإزالة الشيوع والقسمة بين الشركاء في قطعة الأرض رقم (٩٤) حوض (٦) القطعة من أراضي ناطفة حسب ما جاء بتقرير الخبرة ومعاملة الإفراز وبالتخصيص الوارد في متن هذا القرار.

٢- عملاً بأحكام المادة (١٢) من القانون ذاته تضمين المدعيين والمدعى عليهم الرسوم والمصاريف كل بنسبة حصته في سند التسجيل وتضمين المدعى عليهم مبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.

**لم يرتض المدعى عليهم بالقرار فطعنوا فيه استئنافاً وبتاريخ ٢٠١٣/٤/٢٨ وفي القضية رقم (٢٠١٣/٥١٥٤٠) أصدرت محكمة استئناف إربد قرارها المتضمن :-**

رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم التي تكبدها المستأنف عليهما عن مرحلة الاستئناف ومبلغ عشرين ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

لم يرتض المدعى عليهم بالقرار الاستئنافي فطعنوا فيه بهذا التمييز.

<u>وعن أسباب التمييز :-</u>

<u>وبالنسبة للسبب الثاني</u> الدائر حول تخطئة محكمة الاستئناف بعدم إعمال أحكام المادة (١/٨٦) من قانون أصول المحاكمان المدنية من حيث إن الخبير لم يقدم تقرير الخبرة في الموعد المحدد رغم إمهالة عدة مرات.

فإن إمهال الخبير مرات عديدة لتقديم تقرير الخبرة وإن كان يشكل تهاوناً من قبل المحكمة إلا أنه لا يبطل التقرير لعدم نص القانون على ذلك أو انطوائه على عيب جوهري يرتب ضرراً للخصم الأمر الذي يتعين معه رد هذا السبب.

<u>وبالنسبة للأسباب الأول والثالث والرابع والخامس والسادس والسابع والثامن</u> الدائرة حول الطعن باعتماد تقرير الخبرة الذي جاء مخالفاً للقانون ومجحفاً بحق الطاعنين وأن التقديرات لقيمة الأرض موضوع الدعوى جزائية.

وفي هذا نجد إن ما ورد في هذه الأسباب من طعن يشكل طعناً بالصلاحية التقديرية لمحكمة الاستئناف بوصفها محكمة موضوع التي لها وفق هذه الصلاحية المنصوص عليها في المادتين (٣٣ و٣٤) من قانون البينات حق وزن البنية وتقديرها كون الخبرة من البينات المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون ذاته دون رقابة عليها من محكمتنا في هذه المسألة الموضوعية إلا إذا ورد مطعن قانوني بها وعلى الرغم من ذلك ومن الرجوع إلى تقرير الخبرة الجاري تحت إشراف محكمة الدرجة الأولى بمعرفة ثلاثة خبراء.

نجد إنهم قاموا بالمهمة الموكولة إليهم من قبل المحكمة وقدموا تقريرهم وبينوا نية طبيعة قطعة الأرض موضوع الدعوى ووصفوها وصفاً شاملاً ودقيقاً وبينوا ما عليها من إنشاءات وقدروا قيمتها وقيمة الإنشاءات المقامة عليها وقيمة حصة كل شريك من الشركاء كما بينوا أن حصص جميع الشركاء أصبحت قابلة للقسمة بعد أن وافق الشريك عبدالله محمد علي أبو خيط على إكمال حصة الشريك أحمد محمد سليم لتصبح حصة هذا الأخير قابلة للقسمة وذلك بموجب اتفاقية خطية كما بين الخبراء أن إزالة الشيوع في هذه القطعة يكون بإجراء القرعة بين الشركاء على القطع المؤقتة الخالية من الأبنية لكل من الشركاء محمد محمود علي وعبدالرحمن محمود علي وعبدالله محمد علي وجميل محمد علي واستثناء باقي الشركاء من الدخول بالقرعة وهم علي محمود علي وقاسم محمود وزياد علي محمود وصالح محمد علي وأحمد محمد سليمان وعلى هذا الأساس تم تقسيم القطعة المذكورة إلى ست قطع وتم إجراء القرعة وتم تخصيص القطع حسب نتائج القرعة.

وإن الخبراء أخذوا بعين الاعتبار عند تخصيص القطع قيمة حصة كل شريك والقطعة التي اختص بها كل واحد منهم حيث حدد الخبراء قيمة لكل قطعة من القطع المؤقتة حسب موقعها من الشوارع التنظيمية وقربها وبعدها من الخدمات العامة.

وحيث إن تقرير الخبرة الذي أجري تحت إشراف محكمة الدرجـــة الأولـــى جـــاء موافقاً للقانون ولأحكام المادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية وجـــاء واضـــحاً ومفصلاً ويفي بالغاية ويعتبر بينة قانونية صالحة لبناء حكم عليه ويكون اعتماده من قبـــل محكمة الاستئناف صحيحاً وموافقاً للقانون مما يتعين معه رد هذه الأسباب .

<u>وبالنسبة للسبب التاسع</u> الدائر حول الطعن بعدم إجراء القرعة على رقبة العقار.

فإنه لا يوجد نص في القانون يلزم إجراء القرعة على رقبة العقار طالما أنـــه تـــم الكشف على العقار موضوع الدعوى تحت إشراف المحكمة وقدم الخبراء تقريراً مفـــصلاً حول قطعة الأرض موضوع الدعوى والمهمة الموكولة إليهم والإجراءات الواجب اتباعها لإزالة الشيوع وقسمة قطعة الأرض المذكورة وتم إجراء القرعة المطلوبة تحـــت إشـــراف المحكمة وعليه فإن ما ورد بهذا السبب من طعن غير وارد ويتعين رده.

**لهذا نقـــرر رد التمييـــز وتأييـــد القرار المطعون فيه .**

**<u>قـــراراً صـــــدر بتاريـــخ ١٠ جمادى الأولى ١٤٣٥هـ الموافـــق ٢٠١٤/٣/١١م</u>**

**عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــي المترئـــــس**

**عضـــــــــو عضـــــــــو**

**رئيـــــس الديـــــوان**

**دقـــــــــــق**

**س.أ**

**h13-3765 س.أ**