

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 قافيش، د.فؤاد الدرادكة، محمد الطراونة

التمييز: ولـيـم إبـيـم رـاهـيـم يعقـوب صـوالـحة.  
وكيـلاه المحاميان محمود قطيشات وفاتن مسعود.

التمييز ضدهم: ١- راموننا اسـكندر خليل صـوالـحة.  
٢- سامر رياض إبـيـم رـاهـيـم صـوالـحة.  
٣- كميـل رـيـاض إبـيـم رـاهـيـم صـوالـحة.  
٤- إليـز رـيـاض إبـيـم رـاهـيـم صـوالـحة.  
٥- فـؤاد إبـيـم رـاهـيـم يعقـوب صـوالـحة.  
وكيلهم جميعاً المحاميان مجدي قسوس ومحمد جابر.

بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف  
حقوق معان في القضية رقم ٢٠١٤/١٩٧ فصل ٢٠١٤/١٢/١١ المتضمن رد  
الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق العقبة في الدعوى  
رقم ٢٠١٣/٧٩٠ تاريخ ٢٠١٣/١٠/١٠ والقاضي (تقسيم الأموال غير المنقولة  
المشتركة إزالة الشبوع في قطعتي الأرض ذوات الأرقام (٦٦٨ و ٦٦٩) لوحة رقم  
(١٧) حوض (٧) الميناء الشمالي حي الصفا من أراضي مدينة العقبة وما على هاتين

القطعتين من إنشاءات (فندق الكازار) ببيعهما بمجملهما في المزاد العلني بواسطة دائرة التنفيذ وتوزيع الثمن بين الشركاء كل بنسبة حصته في سند التسجيل وإلزام المدعي والمدعى عليها كل بنسبة حصته في سند التسجيل برسوم ومصاريف الدعوى وإلزام المدعى عليهم بأتعاب محاماة للمدعى بمقدار ٥٠٠ دينار) وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

(١) أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها بجمع أسباب الاستئناف (الأول والثالث والرابع) كسبب واحد وبالرد عليها بصورة مجملة بالرغم أن كل سبب يتضمن سبباً قانونياً مختلفاً.

(٢) أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها عندما لم تقرر أن البناء آيلاً للسقوط يتوجب هدمه، كما كان عليها أن تكلف الخبراء بحق إزالة الشيوخ وقسمة قطعتي الأرض بين الشركاء.

(٣) أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها بعدم عرض الحصص بين الشركاء للبيع إذا كانت الحصص غير قابلة للإفراز كي يكون من حق الشركاء أن يقوموا بشرائها ولما لم تفعل أكدت على صحة إزالة الشيوخ بالعقار.

(٤) أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها باعتماد تقرير الخبرة وعدم إجراء خبرة جديدة إذ جاء التقرير مخالفاً للواقع والقانون.

(٥) أخطأت محكمة الاستئناف باعتمادها على الكتاب الصادر عن سلطة منطقة العقبة الاقتصادية إذ جاء مغايراً لقرار محكمة الاستئناف في الدعوى رقم (٢٠١٢/٨٣٨)

وبالتالي فإن المحكمة لم تتحقق من أن البناء مخالف لأحكام التنظيم أم متفق معها  
وصل تم الحصول على إذن أشغال أم لا.

٦) أخطأت محكمة الاستئناف باعتمادها على الكتاب الصادر عن سلطة منطقة العقبة  
الاقتصادية إذ إن قرار محكمة الاستئناف رقم (٢٠١٢/٨٣٨) جاء يطلب بيان إذا  
كان تقسيم الأرض متفقاً مع أحكام أي مشروع من مشاريع تنظيم المدن وهذا  
يوجب البحث في الأرض وليس البناء التام عليها.

٧) أخطأت المحكمة في قرارها عندما لم تقم بدعوى الخبراء للسؤال فيما إذا كان البناء  
قابل للقسمة وفقاً للقانون الطوابق والشقق.

٨) أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها عندما لم تراعى أن سندات التسجيل لقطعتي  
الأرض لم يرد فيها أسماء المميز ضدهم (سامر وكميل ورامونا وإليز) مما يجعل  
تقسيم الثمن بين الشركاء ومن بينهم المميز ضدهم (ورثة المرحوم رياض) في غير  
محله وسابق لأوانه.

٩) وبالتناوب، أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها عندما لم يقرر أن البيع بالمزاد  
العلني لدى دائرة التنفيذ يجب أن لا يقل فيه ثمن البيع عن السعر المقدر من قبل  
الخبراء في التقرير المقدم منهم.

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

بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٧ قدم وكيل المميز ضدهم رامونا وسامر وفؤاد لأنه جوابية  
طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز.

## القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعي (وليم إبراهيم يعقوب صوالحة) أقام هذه الدعوى لدى محكمة صلح حقوق العقبة ضد المدعى عليهما (رياض إبراهيم يعقوب صوالحة وفؤاد إبراهيم يعقوب صوالحة) وموضوعها إزالة شيوخ.

وعلى سند من القول:

أنه يملك حصة من أصل ثلاث حصص في قطعتي الأرض رقم (٦٦٨ و ٦٦٩) حوض رقم (٧) الميناء الشمالي من أراضي العقبة وتبلغ مساحة القطعة الأولى (٢٤٥٥) متراً مربعاً والقطعة الثانية (١٧٩٨) متراً مربعاً، كما يملك المدعى عليهما الأولى والثاني الحصتين الأخيرين في قطعتي الأرض موضوع الدعوى، وأنه رغم مطالبة المدعي للمدعى عليهما بإزالة الشيوخ في قطعتي الأرض إلا أنهما ممتنعان مما اقتضى إقامة هذه الدعوى.

وفي جلسة ٢٧/٤/٢٠١٠ قدم المدعي لائحة معدلة تتضمن أسماء ورثة المدعى عليه رياض إبراهيم يعقوب صوالحة وهم المدعى عليهم:

١- رامونا اسكندر خليل صوالحة.

٢- سامر رياض إبراهيم صوالحة.

٣- كميل رياض إبراهيم صوالحة.

٤- اليز رياض إبراهيم صوالحة.

وقد ضمت اللائحة المعدلة إلى محاضر الدعوى بعد تلاوتها وأعطيت الصفحات (١٤ و ١٥) والتي كرر فيها المدعي أسبابه وطلباته في الدعوى.

بعد الحاكمة وبنيتها أصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها رقم (٢٠٠٩/٨٧٤) تاريخ ٢٠١٢/١/١٦ المتضمن:

أولاً: عملاً بالمادة (٣/٢) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة إزالة الشيوخ في قطعتي الأرض موضوع الدعوى ذوات الأرقام (٦٦٩ و ٦٦٨) لوحة رقم (١٧) حوض (٧) الميناء الشمالي/ حي الصفا من أراضي العقبة وما على هاتين القطعتين من إنشاءات (فندق الكازار) ببيعهما بمجملهما في المزاد العلني بواسطة دائرة التنفيذ وتوزيع الثمن بين الشركاء كل بنسبة حصته في سند التسجيل.

ثانياً: عملاً بأحكام المادة (١٦١) من قانون أصول المحاكمات المدنية والمادة (١٢) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة والمشاركة إلزام المدعي والمدعى عليهم برسوم ومصاريف الدعوى كل بنسبة حصته في سند التسجيل.

ثالثاً: الحكم بإلزام المدعى عليهم بأتعاب المحاماة (للمدعي) مقدارها (٥٠٠) دينار.

لم يرتض المدعي بالقرار المذكور فطعن فيه استئنافاً.

بقرارها رقم (٢٠١٢/٨٣٨) تاريخ ٢٠١٢/٦/٢٠ قضت محكمة استئناف معان بفسخ القرار المستأنف للعلل والأسباب الواردة فيه.

بعد الفسخ وإعادة سجلت الدعوى لدى محكمة الدرجة الأولى برقم (٢٠١٣/٧٩٠) وبتاريخ ٢٠١٣/١٠/١٠ أصدرت حكمها المتضمن:

أولاً: عملاً بالمادة (٣/٢) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة إزالة الشيوخ في قطعتي الأرض موضوع الدعوى ذوات الأرقام (٦٦٩/٦٦٨) لوحة رقم (١٧) حوض (٧) الميناء الشمالي/ حي الصفا من أراضي مدينة العقبة،

وما على هاتين القطعتين من إنشاءات (فندق الكازار) ببيعهما بمجملهما في المزاد العلني بواسطة دائرة التنفيذ، وتوزيع الثمن بين الشركاء كل بنسبة حصته في سند التسجيل.

ثانياً: عملاً بأحكام المادة (١٦١) من قانون أصول المحاكمات المدنية والمادة (١٢) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة إلزام المدعي والمدعى عليهم كل بنسبة حصته في سند التسجيل برسوم ومصاريف الدعوى.

ثالثاً: الحكم بإلزام المدعى عليهم بأتعاب المحاماة (المدعى) مقدارها خمسمئة دينار.

لم يرتضِ المدعي في القرار المذكور فطعن فيه استئنافاً.

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى الاستئنافية رقم ٢٠١٤/١٩٧/٢ تدقيقاً وبتاريخ ٢٠١٤/٢/١١ أصدرت حكمها الذي قضت فيه برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

لم يقبل المميز بقضاء محكمة الاستئناف فطعن فيه تمييزاً بعد حصوله على الإذن بالتمييز رقم ٢٠١٤/١١٤٧/٨ تاريخ ٢٠١٤/٦/٨ الصادر عن القاضي المفوض عن معالي رئيس محكمة التمييز بإعطاء الإذن بالتمييز والذي تبلغه وكيل المميز بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٧ وقدم لائحة تمييز بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢ ضمن المدة والذي تبلغها وكيل المميز ضدتهما بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٠ وقدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٧ طلب فيها رد الطعن التمييزي.

ورداً على أسباب الطعن:

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف عند جمع أسباب الاستئناف الأول والثالث والرابع كسبب واحد رغم أن كل سبب منها يختلف عن الآخر.

في ذلك نجد إن محكمة الاستئناف كانت قد عالجت ما ورد بهذه الأسباب بكل تفصيل ووضوح ولا تثريب عليها إذا ردت عليها جملة واحدة طالما أن مآلها واحد وتم معالجتها جميعاً مما يتعين رد هذا السبب.

وعن السبب الثاني ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف عندما لم تقرر أن البناء وفقاً للتقارير المقدمة بخصوص آيل للسقوط ومن المتوقع هدمه فكان عليها تكليف الخبراء في بحث إزالة الشيوخ وقسمة قطعتي الأرض موضوع الدعوى بين الشركاء وفقاً لحصصهم بسندات التسجيل.

في ذلك نجد إن الدعوى الماثلة موضوعها إزالة شيوخ في قطعتي الأرض موضوع الدعوى بين الشركاء وأن تقرير الخبرة المعتمدة من محكمة الموضوع أكد الخبراء فيه لعدم إمكانية إزالة الشيوخ بين الشركاء بهاتين القطعتين للأسباب الواردة بالتقرير يضاف إلى ذلك أن وكيل المدعي (المميز) كان قد ترك أمر اعتماد التقرير للمحكمة وأنه وفقاً لما استقر عليه اجتهاد محكمتنا أن ترك الأمر للمحكمة بشأن تقرير الخبرة يعني القبول بما ورد فيه ومن جهة أخرى فإن ما يثيره الطاعن بشأن أن العقار آيل للسقوط وفقاً لتقارير منظمة خارج نطاق هذه الخصومة أمر خارج عن نطاق هذه الدعوى مما يتعين رده.

وعن الأسباب الثالث والخامس والسادس ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف عندما لم تطبق القانون تطبيقاً سليماً وقبل تطبيق المادتين ٧ و٨ من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة بصفقتها المعدلة أن تعرض الحصص بين الشركاء للبيع إذا كانت الحصص غير قابلة للإقرار كي يكون من حق الشركاء أن يقوموا بشرائها فيكون قرارها بإزالة الشيوخ وبيع العقار المطلوب قسمته بالمزاد العلني يخالف القانون وتخطئتها أيضاً بالاعتماد على الكتاب الصادر عن سلطة منطقة العقبة الاقتصادية حيث لم تتحقق المحكمة من أن البناء المقام على قطعتي الأرض موضوع دعوى إزالة الشيوخ مخالف

لأحكام التنظيم أم لا وهل تم الحصول على إذن إشغال بخصوصه أم لا فهل يمكن إجراء القسمة على الأرض وفقاً لقانون ملكية الطوابق والشقق.

في ذلك نجد إن المستفاد من أحكام المادة الثانية من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم ٤٨ لسنة ١٩٥٣ المعدل بالقانون رقم ٧ لسنة ٩٥ إن الفقرة الثالثة من هذه المادة قضت على ما يلي: يزال الشيوخ في المال غير المنقول بتقسيمه بين الشركاء إذا كانت الحصص جميعها قابلة للقسمة وإذا كانت جميعها غير قابلة للقسمة يزال الشيوخ فيه ببيعه بمجمله بالمزاد ويوزع الثمن بين الشركاء كل بنسبة حصته.

وفي الحالة المعروضة نجد إن محكمة الاستئناف بوصفها محكمة موضوع بوزن وترجيح البيانات على مقتضى المادتين ٣٣ و ٣٤ من قانون البيانات قنعت من البيانات المقدمة بالملف ومنها الكتاب رقم ٢٢٢٠٠/١٨ تاريخ ٢٦/١٢/٢٠١٢ الصادر عن سلطة منطقة العقبة الاقتصادية إن العقار موضوع الدعوى عبارة عن فندق ولا يسمح بقسمة البناء إلى أقسام إفرافية كونه يعتبر وحدة واحدة لخصوصية الاستعمال وكذلك كتاب ذات السلطة تاريخ ٣٠/٤/٢٠١٣ والذي يشير إلى قرار اللجنة العليا للتخطيط والتنظيم بعدم السماح بإفراز البناء القائم على قطعتي الأرض موضوع الدعوى نوات الأرقام ٦٦٨ و ٦٦٩ حوض ٧ من أراضي المنطقة الفندقية وكذلك تقرير الخبرة الفنية المعتمد من محكمة الموضوع والذي أشار إلى عدم قابلية العقار لإزالة الشيوخ فيه.

فيكون قرارها القاضي بإزالة الشيوخ بين الشركاء وبيعه بالمزاد العلني بواسطة دائرة التنفيذ وتوزيع الثمن بين الشركاء كل بنسبة حصته في سند التسجيل ينفق وحكم القانون مما يتعين رد هذه الأسباب.



وعن السببين الرابع والسابع ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف بعدم إجراء خبرة جديدة وعدم دعوة الخبراء للمناقشة.

في ذلك نجد وإن كان في ردنا على السبب الثاني من أسباب التمييز ما يكفي للرد على هذا السبب نضيف أن الخبرة وسيلة من وسائل الإثبات وفقاً لأحكام المادة ٦/٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية.

وحيث إنه لا رقابة لمحكمة التمييز على محاكم الموضوع فيما يتوصل إليه من وقائع واستنتاجات ما دامت مستمدة من بيئة قانونية ثابتة ومستخلصة استخلاصاً سائغاً وبما أن محكمة الاستئناف توصلت من الخبرة التي أجرتها محكمة الدرجة الأولى كونها مستوفية لشروطها المنصوص عليها بالمادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية وجاء تقرير الخبرة واضحاً لا لبس فيه موفياً للغرض الذي أجري من أجله ولم يبد الطاعن أي سبب ينال منه فيكون اعتماده من محكمة الاستئناف وبناء حكمها عليها ينفق وحكم القانون ولا تثريب عليها بعدم إجابة طلب الطاعن بعدم دعوة الخبراء للمناقشة لأن ذلك من إطلاقات محكمة الموضوع مما يتعين رد هذين السببين.

وعن السبب الثامن ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف عندما لم تراعى أن سندات التسجيل لقطعتي الأرض موضوع الدعوى لم يرد فيها أسماء المميز ضدهم (سامر وكميل ورامونا وإليز) وكان عليها تكليف وكيل المميز ضدهم إجراء معاملة انتقال لحصص المرحوم رياض في قطعتي الأرض قبل البت بالدعوى.

في ذلك نجد إن اجتهاد محكمة التمييز قد استقر على أن الوارث والمورث بحكم الشخص الواحد وأن الوارث يكسب بطريق الميراث أعيان التركة فور وفاة المورث وأنه لا يشترط لثبوت الملكية إجراء معاملة انتقال والحصول على سندات تسجيل الملكية من دائرة التسجيل المختصة وفق أحكام المادة ١٠٨٦ من القانون المدني وحيث

مابعد

-١٠-

تبين من الأوراق وفاة المرحوم رياض إبراهيم صوالحة وأن تركته انحصرت بالميمز  
ضدهم زوجته رامونا وأولاده سامر وكميل وإليز وتم تعديل لائحة الدعوى وإدخالهم  
بالدعوى وبالتالي فإنهم يعتبرون مالكين لحصص مورثهم بقطعتي الأرض موضوع  
الدعوى من تاريخ وفاته مما يتعين رد هذا السبب.

وعن السبب التاسع ومفاده تخطئة القرار المميز عندما لم يقرر أن البيع بالمزاد  
العلني لدى دائرة التنفيذ يجب أن لا يقل فيه ثمن البيع عن السعر المقرر من الخبراء  
بتقرير خبرتهم.

في ذلك نجد إن معالجة محكمة الاستئناف لهذا السبب يتفق وحكم القانون يضاف  
إلى ذلك أن المادة الرابعة من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة وتعديلاته  
عالجت هذا الأمر مما يتعين رد هذا السبب.

لهذا نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى  
مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٦ ربيع الثاني سنة ١٤٣٦هـ الموافق ٢/١٦/٢٠١٥م.

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق/ع م