محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : حقوقية

المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة العـــدل

القـــرار

رقم القضية :١٤٣٣/٢٠٠٠
رقم القرار :

الصادر من محكمة التمييز المأذونة باجراء المحاكمة واصدار الحكم باسم
حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الاردنية الهاشمية
عبدالله بن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد الرقاد
وعضوية السادة القضاة
عبد الله السلمان ، عبد الفتاح العواملة ، إلياس العكشة ، فتحي الرفاعي

المميز : محمود أحمد محمد البداوي - وكيله المحامي صباح العبادي .
المميز ضده : شعبان نعمان عليمي صلاح - وكيله المحامي منير الحلو

بتاريخ ٢٩ / ٣ / ٢٠٠٠ قدم هذا التمييز للطعن بالحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان بتاريخ ٢٩ / ٢ / ٢٠٠٠ بالقضية رقم ١٥١ / ٢٠٠٠ والقاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان بتاريخ ١٦ / ١٠ / ٩٩ بالقضية رقم ٣٥٩٠ / ٩٨ وإعادة أوراق القضية إلى محكمة الدرجة الأولى للنظر في الموضوع وإرجاء البت بالرسوم والمصاريف والأتعاب إلى حين الفصل بالدعوى .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١ - أخطأت محكمة الاستئناف في عدم رد الاستئناف ذلك أن الكفالة وهي الركن الأساسي في دعوى الشفعة انتهت بتاريخ ٢٢ / ٨ / ٩٩ ولم تجدد أثناء نظر الدعوى كما ذهبت محكمة الاستئناف في قرارها المميز حيث صدر القرار بتاريخ ١٦ / ١٠ / ٩٩ ولم تجدد حتى ذلك التاريخ ولا يوجد في ملف الدعوى ما يشير إلى تجديدها .

٢ ـ أخطأت محكمة الاستئناف بالأخذ بكتاب التجديد ذلك أن هذا الكتاب يخالف أحكـــام المادة ١٨٥ / ١ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

٣ ـ أخطأت محكمة الاستئناف وناقضت نفسها عندما اعتبرت الكفالة مجددة مـــع أنـــها انتهت بتاريخ ٢١ / ٢ / ٢٠٠٠ ولم تجدد أمام محكمة الاستئناف رغم أن القرار صدر بتـــاريخ ٢٩ / ٢ / ٢٠٠٠ .

٤ ـ أخطأت محكمة الاستئناف في تعليلها لفسخ القرار ذلك أن التعليـــل يخـــالف وقـــائع الدعوى إذ أن الكفالة منتهية أمام محكمة الاستئناف ولم تجدد .

٥ ـ أخطأت محكمة الاستئناف بقولها بأنه كان على محكمة البداية أن تطلب من المـــيز ضده إحضار إشعار من البنك بتجديد الكفالة ذلك أن الكفالة من قبيل البينة والبينة حق للخصـــوم وبالتالي لا يجوز للمحكمة أن تنبه الخصم لأي قصور في بينته .

وطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقضه موضوعاً .

وبتاريخ ٣ / ٥ / ٢٠٠٠ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية انتهى منها إلى طلـــب رد التمييز وتأييد القرار المميز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

القـــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد أن المميز ضده شعبان نعمـــان عليمي صلاح كان قـــد أقام الدعوى رقم ٣٥٩٠ / ٩٨ لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليه المميز محمود أحمد محمد البداوي يطالبه فيها بتملك الحصص المباعة له بحق الشفعة في قطعة الأرض رقـــم ٣٥٠ حوض مرج الحمام الوسطاني رقم ٥٤ من أراضي مدينة عمان وما عليها من بناء مقـــام وإلزام المدعى عليه بالرسوم والمصاريف والأتعاب واستند في طلبه إلى كونه شـــريكاً علـــى الشيوع في قطعة الأرض موضوع الدعوى ويملك فيها حصة واحدة من اصل حصتين ويملـــك

شريكه الآخر موسى علي حسين الزغل الحصة الثانية والتي قام ببيعها إلـــى المدعـــى عليـــه بموجب عقد البيع رقم ١٨٤٥ / ٩٨ بتاريخ ٤ / ٨ / ٩٨ لقاء ثمن قدره عشرون ألف دينار .

وبتاريخ ١٦ / ١٠ / ٩٩ أصدرت محكمة البداية حكمها المتضمن رد الدعـــوى والـــزام المدعي الرسوم والمصاريف ومبلغ أربعماية دينار أتعاب محاماة بحجـــة أن الكفالـــة البنكيـــة المرفقة بلائحة الدعوى قد انتهت بتاريخ ٢٢ / ٨ / ٩٩ ولم تجدد .

لم يرض المدعي بحكم محكمة البداية المشار إليه فطعن فيـــه اســـتئنافاً لـــدى محكمـــة استئناف عمان طالباً وللأسباب الواردة بلائحة استئنافه فسخ الحكم المستأنف والحكم للمســـتأنف بكافة طلباته الواردة في لائحة دعواه وتضمين المستأنف عليه الرسوم والمصاريف والأتعاب .

وبتاريخ ٢٩ / ٢ / ٢٠٠٠ أصـــــدرت محكمة الاستئناف حكمها رقـــم ١٥١ / ٢٠٠٠ المتضمن فسخ الحكم المستأنف وإعادة الأوراق إلى محكمة الدرجة الأولى لتنظر في موضـــوع الدعوى وإرجاء البت في الرسوم والمصاريف والأتعاب لحين الفصل في الدعوى .

وعللت قرارها بالقول بأنه ثبت لها من كتاب البنك العقاري العربي رقـــم ٣٢٣٧ تـــاريخ ٣١ / ١٠ / ٩٧ الموجه إلى رئيس محكمة بداية حقوق عمان والمرفق طي لائحة الاســـتئناف بأن الكفالة البنكية رقم ٩٩ / ٩٨ المعطاة من قبل البنك إلى المـــدعي شعبان نعمان صـــلاح مجددة حكماً لمدة ستة أشهر من تاريخ ٢٢ / ٨ / ٩٩ بسبب عدم ورود أي كتاب ينهي هـــذه الكفالة من قبل المحكمة وأنها تنتهي بتاريخ ٢١ / ٢ / ٢٠٠٠ ولذلك فإن تجديد الكفالة المنتهيـــة مدتها أثناء إجراءات الدعوى يفي بغايات المادة الثانية المعدلة من قانون تعديل الأحكام المتعلقـــة بالأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ٥٨ .

ولما لم يرض المدعى عليه (المستأنف عليه) بحكم محكمة الاستئناف المشار إليه فقـــد طعن فيـــــه تمييزاً طالباً نقضه للأسباب الواردة بلائحـــة تمييزه المقدمـــــة بتـــاريخ ٢٩ / ٣ / ٢٠٠٠ وبتاريخ ١٤ / ٨ / ٢٠٠٠ قدم وكيل المدعي (الممـــيز ضـــده) اســـتدعاء موجهاً لمحكمة التمييز وأرفق به كتاب البنك العقاري المصري العربـــي رقـــم ١٧٧١ تـــاريخ ١٠ / ٨ / ٢٠٠٠ يتضمن أن اسم البنك العقاري العربي الذي أصدر الكفالـــة البنكيـــــة

رقم ٩٩ / ٩٨ للسيد شعبان نعمان عليمي صلاح قد اصبح يحمل اســـم البنـــــك العقـــاري المصري العربي اعتباراً من ١ / ١ / ٢٠٠٠ وأنـــه يجـــدد الكفالـــــــة رقـــم ٩٩ / ٩٨ حتـــى تاريخ ١٩ / ٢ / ٢٠٠١ وقد ضم الاستدعاء ومرفقة كتاب البنك بهذه الدعوى وحفـظ في ملفها التمييزي .

وعن جميع أسباب التمييز والتي ينعى فيها المميز علـــى محكمـــة الاســـتئناف خطأهـــا باعتبارها الكفالة المجددة بعد صدور حكم محكمة البداية يفي بالغاية من المادة الثانية المعدلـــة من القانون رقم ٥١ لسنة ٥٨ على الرغم من انتهائها بتاريخ ٢٢ / ٨ / ٩٩ وعدم تجديدها قبل صدور حكم محكمة البداية في ١٦ / ١٠ / ٩٩ .

وفي ذلك نجد أن اجتهاد محكمتنا مستقر على أن تجديد الكفالة المنتهيـــة مدتـــها أثنـــاء اجراءات الدعوى ومنها مدد الطعن بالأحكام وحتى تاريخ صدور الحكم النهائي الفـــاصل فـــي موضوع الدعوى يفي بغايات المادة الثانية المعدلة من قانون تعديل الأحكام المتعلقة بـــالأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ لأن الغاية المقصودة من هذه المـــادة وكمـــا هـــدف إليـــها المشرع هو إظهار الجدية لدى طالب حق الشفعة أو الأولوية منذ بدء إجراءات رفع الدعـــوى وحتى تاريخ صدور الحكم النهائي فيها وتمكين المدعى عليه فيها من قبض الثمن المحكوم بـــه بسهولة ويســـــر وسرعة . [تمييز حقـــوق رقـــم ٤ / ٧٧ ص ٧٤٧ ورقـــم ١١٣٣ / ٩٣ تاريخ ٣١ / ١٠ / ٩٣ ص ٢٠٣ لسنة ٩٤ من المجلة] .

وحيث أن الكفالة البنكية المقدمة من المدعي في هذه الدعـــــــوى مجـــددة حتـــــى تاريخ ٢١ / ٢ / ٢٠٠٠ أمام محكمـــــة الاستئناف ثم إلى تاريـــــــخ ١٩ / ٢ / ٢٠٠١ أمام محكمة التمييز وقبل صدور الحكم النهائي في الدعوى . لذلك فـــالطعن الموجـــه للحكـــم الاستئنافي المميز من هذه الناحية غير وارد ومستوجب الرد .

وعليه نقرر رد التمييز موضوعاً وتأييد الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٣ جمادي الأخرة سنة ١٤٢١ هـ الموافق ٢١ / ٩ / ٢٠٠٠

عضو	عضو	القاضي المترئس
رئيس الديوان	عضو	عضـــو

دقق

ن ب