

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

محكمة التمييز الأردنية

بصفقتها : الحقوقية

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم باسم
حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله بن الحسين المعظم

رقم القضية: ٢٠٠٠/١٦٣٧

رقم القرار :

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد الرقاد

وعضوية القضاة السادة

عبد الله السلطان ، عبد الفتاح العواملة ، عبد الرحمن البنا ، الياس العكشة

المميزان :-

١- حسن محمد عوض النجار

٢- خولة عبد الله محمد القاطوني /وكيلهما المحامي جهاد أبو عجمية

المميز ضده :-

احمد جميل احمد عبد الله / وكيله المحامي طلال حطاب

بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٠٠ قدم هذا التمييز للطعن بالحكم الصادر عن محكمة
استئناف حقوق عمان بتاريخ ٢٨/٣/٢٠٠٠ بالقضية رقم ٩٨/٢١٠٨ والقاضي
بفسخ عقد البيع وتمليك المستأنف كامل الحصص المباعة بحق الأولوية لقاء بدل
المثل المقدر بأربعة آلاف دينار وتضمنين المستأنف عليهم الرسوم والمصاريف
ومبلغ ٢٦٠ ديناراً أتعاب محاماة .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف باعتمادها تقرير الخبرة المعترض عليه
والذي لا ينطبق مع الواقع والمخالف للقانون وعدم رد المحكمة
على الدفوع المقدمة على التقرير المذكور .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف باعتمادها تقرير الخبرة مع أنه مخالف للمادة ١١٦٨ من القانون المدني وما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز من أن التقدير يجب أن يكون يوم طلبه بتاريخ ١٨/٥/٩٦ وليس بتاريخ عقد البيع في ١٩/٩/٩٦ كما هو ثابت في تقرير الخبراء وبالتالي كان من الواجب عدم الأخذ به .

٣- لم يبين تقرير خبراء محكمة الاستئناف سعر المتر المربع لقطعة الأرض وجاء تقريرهم جزافياً على أساس كامل الحصص المباعة مما يجعل التقرير قاصراً ومخالفاً لما استقر عليه الاجتهاد القضائي.

٤- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم إجراء خبرة جديدة مع وجود الفارق الكبير بين تقدير خبراء محكمة الاستئناف وخبراء محكمة البداية بما يعادل الضعف مع أن العدالة تقضي بإجراء خبرة جديدة مع وجود هذا الفارق الكبير .

٥- من مناقشة الخبراء يتبين أن الخبراء اعتمدوا في تقديراتهم على سجلات الأراضي والبيوع المجاورة مخالفين بذلك الأصول والقانون مما يقتضي عدم الأخذ بهذا التقدير وإجراء خبرة جديدة .

وطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً وتضمين الجهة المميز ضدها الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

وبتاريخ ١٥/٥/٢٠٠٠ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية انتهى فيها إلى طلب رد التمييز وتأييد القرار المميز .

القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد أن واقعة هذه الدعوى تتلخص في أن المدعي/المميز ضده احمد جميل احمد عبد الله قد أقام الدعوى رقم ٩٦/٢٥٩ لدى محكمة بداية السلط ضد المدعى عليهم :

١- حسن محمد عوض النجار

٢- خولة عبد الله القاطوني

٣- نعمة سعيد عبد الله سلامة

لمطالبتهم بفسخ عقد بيع وتمليك المدعي بحق الأولوية كامل حصة المدعى عليها
نعمة من قطعة الأرض رقم ٥٣ حوض ١١ من أراضي عين الباشا البالغة
مساحتها ٧٢٨٠ حصة ومقدراً دعواه لغايات الرسوم بمبلغ ٣٥٠٠ دينار ومؤسساً
إياها على أنه يملك ٧٢٨٠ حصة من قطعة الأرض المشار إليها أعلاه وأن
الحصة المباعة من هذه القطعة والبالغة ٧٢٨٠ حصة تدخل بكاملها داخل قطعة
الأرض المشتركة وأنه حين علم أن الحصة قد بيعت بتاريخ ١٩/٥/٩٦ (والعائدة
للمدعى عليها الثالثة) للمدعى عليه الأول بموجب عقد البيع رقم ٩٦/١٥٠٦ بقيمة
٣٥٠٠ دينار قام بتاريخ ١/٩/٩٦ وضمن المدة القانونية بالاتصال مع المدعى
عليه الأول من أجل إخباره برغبته بأخذ هذه الحصة بحق الأولوية ويطلب إليه
حل الموضوع ودياً إلا أن المدعى عليه لم يتجاوب معه وبتاريخ ٢/٩/٩٦ قام
المدعى عليه بالتنازل عن الحصة لصالح زوجته المدعى عليها الثانية بقصد
حرمان المدعى من حق الأولوية وقد تنازل لها بموجب عقد البيع رقم ٩٦/٣٣٥٤
والمدعى يطلب بعد المحاكمة والثبوت للحكم للمدعى على المدعى عليهم بفسخ
عقود البيع وأية تصرفات واقعة على هذه الحصة وتمليك المدعى بحق الأولوية
كامل حصة المدعى عليها الثالثة في قطعة الأرض رقم ٥٣ حوض ١١ من
أراضي عين الباشا وإبطال عقود البيع الجارية على الحصة مع تضمينهم الرسوم
وأتعاب المحاماة مع التتويه إلى أن المدعى قد طلب إسقاط الدعوى عن المدعى
عليها الثالثة جلسة (٣١/١٠/٩٦) وحصر دعواه بالمدعى عليهما الأول والثانية
وقد أجابت محكمة البداية طلبه وأسقطت الدعوى عن المدعى عليها الثالثة .

نظرت محكمة البداية الدعوى وبتاريخ ٩/٣/٩٨ أصدرت قرارها
المتضمن فسخ عقد البيع رقم ٩٦/١٥٠٦ المنظم لدى دائرة أراضي السلط بتاريخ
١٩/٥/٩٦ وإبطال عقد البيع رقم ٩٦/٣٣٥٤ المنظم لدى الدائرة ذاتها بتاريخ
٢/٩/٩٦ وما ترتب عليه من آثار وتمليك المدعى كامل الحصص المباعة بموجب
عقد البيع رقم ٩٦/١٥٠٦ بحق الأولوية لقاء بدل المثل البالغ سبعة آلاف
وخمسمائة وثمانية دنائير وأربعماية وتسعين فلساً والنفقات وتضمين المدعى
عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ٣٥٠ ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتض المدعى أحمد جميل بحكم محكمة البداية فطعن فيه لدى
محكمة استئناف عمان طالباً فسخه للأسباب المبينة بلانحة الاستئناف المقدمة من

وكيله بتاريخ ٩٨/٣/٢٨ حيث أصدرت حكمها برقم ٩٨/٢١٠٨ تاريخ
٢٠٠٠/٣/٢٨ قضت فيه بما يلي :-

- ١- فسخ القرار المستأنف
- ٢- إبطال عقدي البيع رقم ٩٦/١٥٠٦ تاريخ ٩٦/٥/١٩ و
٩٦/٣٣٥٤ تاريخ ٩٦/٩/٢ .
- ٣- الحكم بتمليك المدعي الحصص المباعة بموجب عقدي البيع
المذكورين أعلاه بثمن مثلها بتاريخ البيع الأول المسجل بموجب
عقد البيع رقم ٩٦/١٥٠٦ والبالغ أربعة آلاف دينار مضافاً إليه
رسوم هذا العقد المترتبة على المشتري والبالغة مائتين وعشرة
دنانير .

٤- إلزام المدعى عليه الأول بالرسوم والمصاريف عن مرحلتي
المحاكمة ومبلغ ٢٦٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي المحاكمة .

لم يقبل المدعى عليهما حسن وخولة / المميزان بحكم محكمة الاستئناف
فطعنا فيه لدى محكمة التمييز طالبين نقضه للأسباب المبينة بلائحة التمييز المقدمة
من وكيلهما بتاريخ ٢٧/٤/٢٠٠٠ .

وعن أسباب التمييز جميعاً ومؤداها واحد وتتعلق بالطعن بتقرير الخيرة
الذي جرى لدى محكمة الاستئناف واعتماده من قبل تلك المحكمة في إصدار
حكمها المميز فإننا نجد من الاطلاع على تقرير الكشف الذي جرى من قبل
محكمة الاستئناف أن المحكمة قد أفهمت الخبراء المهمة الموكولة إليهم وهي تقدير
بدل المثل للحصة المباعة من قطعة الأرض بتاريخ عقد البيع المنظم في
١٩٩٦/٩/٢ (تقرير الكشف صفحة ٢٠) .

ومن الرجوع إلى نص المادة ١١٦٨ من القانون المدني نجد أنها نصت
على أن : [حق الأولوية في الأراضي الأميرية التي جرى فراغها يكون ببدل
المثل عند الطلب ..] .

وحيث أن محكمة الاستئناف قد سارت في الدعوى على خلاف ذلك
وقدرت بدل المثل بتاريخ عقد البيع الثاني المنظم بتاريخ ٩٦/٩/٢ لذا تكون
أسباب التمييز وارادة على القرار المميز وداعية إلى نقضه .

لهذا وبناء على ما تقدم تقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى
محكمة الاستئناف لإجراء خبرة جديدة وتقدير بدل المثل للحصة المباعة بتاريخ
إقامة الدعوى ومن ثم إصدار القرار المقترضى .

قراراً صدر في ٨ رجب سنة ١٤٢١ هـ الموافق ٢٠٠٠/١٠/٥ م

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق

ن م