محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠٠٠/٣٠١٢
رقم القرار :

المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة العـــدل

القـــرار

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 مصباح ذياب
وعضوية القضاة السادة
محمد الخرابشة ، محمد عثمان ، محمود دهشان ، فوزي العمري

المميز : جريس خليل حنضل / وكيله المحامي أكرم قطامي
المميز ضدهم : ١- سليمان عبد اللطيف الناصر وكيله المحامي تيسير الحوامدة .
٢- سحر نظمي سعد مسودة ٣- محمد حسام نظمي مسودة
٤- سمر نظمي سعد مسودة ٥- محمد نظمي سعد مسودة
٦- سعد نظمي سعد مسودة
وكيلهم المحامي يعقوب الفار .

موضوع التمييز :

قرار محكمة إستئناف عمان رقم ٢٠٠٠/٦٨٠ بتـــاريخ ٢٠٠٠/٥/٢٢ القاضي برد إستئناف المميز وتصديق القرار المســـتأنف وتضميـــن المســـتأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الإستئنافية .

أما قرار محكمة البداية الذي جرى تصديقـــه فهـــو برقـــم ٩٤/١٤١٠ وتاريخ ٩٨/٦/٦ المتضمن رد دعوى المدعي (المميز) مع تضمينـــه الرســـوم والمصاريف وخمسمائة دينار أتعاب محاماة .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١- أخطأ القرار المميز بعدم فسخ الحكم وإعادة الدعوى إلـــى محكمـــة البدايـــة لإصدار حكم صحيح بسبب أن حكم محكمة البداية أغفل ذكر إثنيـــن مـــن المدعى عليهم .

٢- أغفل القرار المميز الإذن بالتملك الصادر عن مجلس الوزراء رقـــم ٤٥٧٦ بتاريخ ٩٣/٥/٨ والذي سارت عليه الدعوى منذ رفعها وكذلـــك القراريـــن المؤكدين له الصادرين عام ١٩٩٥ برقم ١٣٥١ تاريخ ٩٥/٦/٢٤ والقرار رقم ٢٦٧١ بتاريخ ٩٥/١٢/١٦ .

٣- بالتناوب أخطأ القرار المميز عندما إعتبر القرارات السابقة منتهيـــة وغـــير سارية المفعول بانقضاء المدة المحددة للتسجيل إذ ان الإذن الصـــادر عـــن مجلس الوزراء بتمليك الأجنبي اموالاً غير منقولة لم يحدد بمدة محدودة .

٤-٥ بالتناوب أخطأ القرار المميز باعتباره أن الإذن الملغى لخطأ في التنســـيب الصادر عن وزير المالية هو الإذن الذي يستند إليه المميز ذلك أن الثـــابت من محاضر الدعوى البدائية أن قرار الإذن بالتسجيل هـــو القـــرار رقـــم ٤٥٧٦ لسنة ١٩٩٣ والقرارين المؤكديـــن لـــه برقـــم ٩٥/١٣٥١ ورقـــم ٩٥/٢٦٧١ وإن القرار رقم ٢١٩٦ بتاريخ ٩٧/١١/٢٩ والملغـــى بقـــرار محكمة العدل العليا ليس هو الذي بنيت عليه الدعوى .

تبلغ وكيل المميز ضده الأول لائحة التمييز بتاريخ ٢٠٠٠/١٠/١٧ وقدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠٠٠/١٠/١٨ كما تبلغ وكيل باقي المميز ضدهـــم لائحـــة التمييز بتاريخ ٢٠٠٠/٩/١١ وقدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠٠٠/٩/١٤ .

القـــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن وقائع الدعوى ومجرياتها تتلخص فـــي ان المميز يملك قطعة الأرض رقم ١٣١٥ من الحوض رقم ١٥ خربة الصويفية من أراضي وادي السير وانه في شهر آب من عام ١٩٩٢ علم المميز بـــأن الممـــيز ضدهم قد إشتروا ١٥٣٦ حصة من أصل ١٧٢٨ حصة في قطعة الأرض رقـــم ٢٩٤٣ من الحوض رقم ١٥ خربة الصويفية الملاصقـــة لقطعـــة أرض الممـــيز بموجب عقود بيع رسمية مؤرخة جميعها في ٩٢/٣/٢٣ وتحمـــل الأرقـــام مـــن

٩٢/٤٢٣ حتى ٩٢/٤٢٨ وبحكم ان المميز جار ملاصق لقطعـــة الأرض التـــي إشترى فيها المميز ضدهم الحصص الموضحة بلائحة الدعوى وانه صاحب حق شفعة بها عملاً بالمادة ٣/١١٥١ من القانون المدني اقـام بتـاريخ ١٩٩٢/٩/٢١ هذه الدعوى على المميز ضدهم لدى محكمة بداية عمان للحكم له بتملك الحصص المشتراه من المذكورين وفسخ عقود البيع المشار إليها .

وبناء على طلب المدعي أصدرت محكمة البدايـــة بتـاريخ ٩٢/٩/٢٧ قراراً يمنع التصرف بالحصص المشتراه لحين البت في الدعوى .

وبتاريخ ١٩٩٨/٦/٦ أصدرت محكمـــة بدايـة عمـان القـرار رقـم ٩٤/١٤١٠ والقاضي برد دعـــوى المدعـي (المميز) وتضمينـه الرســوم والمصاريف ومبلغ خمسماية دينار أتعاب محاماة .

ومما جاء في حيثيات القرار أن المحكمة وصلت في إجراءات المحاكمة إلى إصدار قرار بتحليف المدعي يمين الشفعة (وقد حلفها فعلاً بجلسة المحاكمة ليوم ١٩٩٧/٦/٢٤ ص ١٧٧ من محضر المحاكمة) وانها طلبـت مـن وكيـل المدعي إحضار قرار من مجلس الوزراء بالسماح للمدعي بتملك قطعـــة الأرض المشفوعة في ضوء ما ثبت لها أنه فلسطيني الجنسية وأنه بالرغم مـن حصـول المدعي على إذن مجلس الوزراء بتملك القطعة في وقت سابق بالقرار رقم ٢١٩٦ بتاريخ ٩٧/١١/٢٩ إلا ان هذا القرار قد ألغي بموجب قرار محكمة العدل العليـا بالدعوى رقم ٩٨/٢٠ بتاريخ ٩٨/٢/٢٥ ، وطالما أن المدعي لم يحصـل علـى الإذن بالتملك بموجب قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الجانب رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٣ قبل فصل الدعوى فإنه غير مؤهل لتملك القطعة المشفوعة واستناداً لذلك قضت محكمة البداية برد دعواه .

طعن المدعي إستئنافاً بالقرار المذكـــور بتـاريخ ٩٨/٧/٤ فـأصدرت محكمة إستئناف عمان قرارها رقم ٢٠٠٠/٦٨٠ بتاريخ ٢٠٠٠/٥/٢٢ القـاضي برد الإستئناف وتصديق القرار المستأنف وقد أشير إليه في مطلع هذا القرار .

لم يرتض المدعي بالقرار الإستئنافي فطعن به تمييزاً للأسباب المشـــار إليها .

وعن السبب الأول فإن إغفال ذكر إثنين من المميز ضدهم فـــي قـــرار محكمة البداية وهما سمر ومحمد نظمي كان من قبيل السهو علماً بان الحكم صدر في مواجهة وكيلهما وبالتالي لا يشكل هذا السبب طعناً منتجاً بالقرار المذكور .

وعن باقي الأسباب المتعلقة بوجوب حصول المميز على إذن من مجلس الوزراء لتملك قطعة الأرض المشفوعة إستناداً لأحكام المادة ٣ من قانون إيجـــار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٣ التي تشترط حصول الإذن بذلك من مجلس الوزراء بالنسبة للشخص غير الأردني ، نجد أنـــه ثبـــت لمحكمتي الموضوع أن المميز يحمل الجنسية الفلسطينية وأنه لذلك يتوجب عليـــه الحصول على الإذن بتملك الأموال غير المنقولة بالمملكة الأردنية الهاشمية مـــن مجلس الوزراء ولما كانت دعوى الشفعة هي وسيلة لتملك المال غـــير المنقـــول عملاً بالمادة ١١٥٠ من القانون المدني فإنه لا يشترط الحصـــول علـــى موافقـــة مجلس الوزراء عند إقامة دعوى الشفعة وإنما يشترط ذلك عند الحكم بها للشـــفيع وحيث ان دعوى المميز قد وصلت إلى جاهزية الحكم بالشفعة بعـــد ان قـــررت محكمة البداية تحليف المميز يمين الشفعة وحلفها بالفعل عندها طلبت المحكمة من المذكور إحضار موافقة مجلس الوزراء على التمليك للقطعة المذكورة إلا انه لـــم يحظ بالحصول على الموافقة عند الحكم مع التنويه بأنه كان قد حصل على موافقة بذلك بتاريخ ٩٧/١١/٢٩ إلا أن محكمة العدل العليا قد ألغت قرار مجلس الوزراء بتاريخ ١٩٩٨/٢/٢٥ وبعد صدور قرار البداية وقبل الفصل بالقضية من محكمة الإستئناف في ٢٠٠٠/٥/٢٢ حصل المميز على موافقة أخـــرى بموجـــب قـــرار مجلس الوزراء رقم ١٢٩٨ بتاريخ ١٩٩٩/٢/٢ إلا أن المجلس أعاد النظر بقراره المذكور بإصدار قرار لاحق بتاريخ ٩٩/٥/٨ تضمن الرجوع عن الموافقة علـــى التمليك مما حدا بالمميز للطعن بهذا القرار لدى محكمة العدل العليا التي أصدرت قرارها رقم ٩٩/٢٥٩ بتاريخ ٢٠٠٠/٢/٢٠ المتضمن رد دعواه وبعد ورود قرار محكمة العدل العليا إلى محكمة الإستئناف أصـــدرت الأخـــيرة قرارهـــا المميـــز بتصديق قرار محكمة البداية من حيث رد الدعوى لعدم حصـــول المميـــز علـــى

موافقة مجلس الوزراء المشروطة بموجب قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب وبذلك فإن القرار المميز واقع في محله ولا ترد عليه أسباب التمييز.

لذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٤ ربيع الأول سنة ١٤٢٢ هـ الموافق ٢٠٠١/٥/٢٧م

عضو

عضو

القاضي المترئس

عضو

رئيس الديوان

دقق

ل/م