

محكمة التمييز الأردنية

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 بن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد بادي الجراح

وعضوية القضاة السادة

غازي عازر ، حسن حبوب ، محمد العجارة ، خالد القطب

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٤ / ٣٣٥٤

رقم القرار :

قدم في هذه القضية تمييزان :-

التمييز الأول مقدم من :-

المميز : جميل سعد عبد القادر المؤمني

وكيله المحامي نزيه المؤمني

المميز ضدها : فاطمة مصطفى الصالح عبد القادر

وكيلها المحامي يوسف الصمادي

التمييز الثاني مقدم من :-

المميزة : فاطمة مصطفى الصالح عبد القادر

وكيلها المحامي يوسف الصمادي

المميز ضده : جميل سعد عبد القادر المؤمني

وكيله المحامي نزيه المؤمني

جهة التمييز :-

بتاريخ ٢٠٠٤/٦/١٧ تقدم الم Mizan بلاحتى تمييز للطعن بالقرار الصادر عن محكمة استئناف اربد بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٨ بالقضية الاستئنافية رقم ٢٠٠٣/١٧٨٦ والقاضي برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وعدم الحكم للطرفين بأي رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

أولاً : أسباب التمييز الأول المقدم من الم Mizan جميل سعد المومني :

- ١ - أخطأت محكمة الاستئناف وقبلها محكمة البداية بعدم الأخذ بأن الم Mizan ضدها قد تنازلت صراحة ودلالة عن حقها في الأولوية في عدة مناسبات وأمام الشهود وأن الم Mizan ضدها على علم بمقدار الثمن .
- ٢ - كان على محكمة البداية ومن بعدها محكمة الاستئناف بأن توجه اليمين للم Mizan ضدها على واقعة العلم وواقعة إسقاط حقها بملك الحصص بحق الأولوية .
- ٣ - إن حق الأولوية في الأراضي الأميرية يكون ببدل المثل عند الطلب وأن الثمن الذي يترتب دفعه في دعوى الأولوية هو ثمن المثل وليس الثمن المسمى في عقد الفراغ .
- ٤ - كان على محكمة الاستئناف الاستجابة إلى طلب الم Mizan بإجراء خبرة جديدة على قطعة الأرض موضوع الدعوى حيث أن الخبراء لم يحددوا المواصفات الصحيحة لقطعة الأرض وتربيتها وتضاريسها وقربها من الخدمات .
- ٥ - إن قطعة الأرض يعد لها دراسة لغايات استملاكها وإقامة مشروع مبني جامعه عليها .

ثانياً : أسباب التمييز الثاني المقدم من فاطمة مصطفى الصالح السعيد القادر :

- ١ - أخطأت محكمة الاستئناف عندما أغفلت إقرار وكيل المدعى عليه بأن الثمن الحقيقي للحصص التي اشتراها المدعى عليه هو نفسه الوارد في عقد البيع وأن الإقرار يتعلق بحق من حقوق المدعية وذلك باعتبار الثمن المسمى بعقد البيع هو ألف دينار ل كامل الحصص المباعة .

٢ - أخطأ محكمتا الاستئناف والبداية عندما أغفلتا ما أثاره وكيل المدعية من أن الخبرة أصبحت غير ذات جدوى عندما ذهبت إلى إجراء الخبرة لتقدير بدل المثل لقيمة الحصص المباعة .

٣ - أن الكشف والخبرة في دعوى الأولوية جاء لحماية حق المدعي والمدعى عليه وحتى لا يضار أي من الطرفين ، فحماية للمدعي حتى لا يغالي المشتري بالثمن المسجل وحماية للمدعي عليه حتى يستوفي الثمن الحقيقي للأرض .

٤ - إن وكيل المدعى عليه أقر بأن الثمن الذي دفعه لقاء الحصص التي اشتراها كان ألف دينار وبما أن المدعية قبلت تملكها بهذا الثمن فإن مثل هذا التصرف أولى بالأخذ به وطرح الكشف والخبرة جانباً لعدم إنتاجيتها والحكم بناء على ما تم التسليم والتصادق عليه .

٥ - إن المدعية أصبح لها حق بتملك كامل الحصص المباعة بالثمن المسمى بعقد البيع وذلك لتسليم المدعى عليه به .

وطلب المميزان بخلاصة لائحتي التمييز المقدمة من كل منهما قبول تمييزه شكلاً وموضوعاً ونقض القرار المميز والحكم لكل واحد منهما حسب طلباته بلائحة تمييزه .

القرار

بعد التدقيق والمداولة القانونية نجد أن المدعية (المميزة بالتمييز الثاني) فاطمة مصطفى الصالح العبد القادر قد تقدمت بهذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عجلون بمواجهة المدعى عليه (المميز بالتمييز الأول) جميل سعد عبد القادر المؤمني للمطالبة بتملك الحصص المباعة من قطعة الأرض رقم ٣٢ حوض (٥) من أراضي سامتا وعفنا بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٢/٢ تاريخ ٢٠٠٢/١/٢ للداعي عليه مع المطالبة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاما .

وقد أثبتت الداعي على الواقع التالية :-

١ - تملك المدعية حصصاً على الشيوع في قطعة الأرض رقم ٣٢ حوض ٥ الصدار من أراضي سامتا وعفنا وهي من نوع الميري وتبلغ مساحتها ٢٣ دونم و ٣٥٥ متر مربع .

٢ - أقدم المدعى عليه على شراء كامل حصص المدعو خالد مصطفى صالح عبد القادر والبالغة ثمان حصص من أصل أربعة وخمسون حصة وذلك بثمن مسمى مقداره الف دينار .

٣ - قام المدعى عليه بتسجيل الحصص التي اشتراها بهذا الثمن الصوري الذي يزيد كثيراً عن ثمن المثل تعجيزاً للمدعية عن دفع هذا الثمن وحتى لا تتمكن من شرائها بحق الأولوية .

٤ - المدعية صاحبة حق تملك كامل الحصص المشتراه بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٢/٢ تاريخ ٢٠٠٢/١/٢ وذلك كونها شريكة بقطعة الأرض موضوع الدعوى علمًا أن عقد البيع المشار إليه مسجل لدى دائرة تسجيل أراضي عجلون .

٥ - المدعية تودع لدى محكمتكم الثمن المسمى بعقد البيع وذلك تأميناً لغايات إقامة الدعوى .

وبعد إجراء المحاكمة لدى محكمة بداية حقوق عجلون بالقضية رقم ٢٠٠٢/٣٢٢ وسماع البيانات أصدرت حكمها المؤرخ في ٢٠٠٢/٧/٢٢ والقاضي بما يلي (٠٠٠ لها وتأسساً على ما تقدم تقرر المحكمة وعملاً بالمواد ١١٦٨ و ١١٦٩ و ١١٧٠ من القانون المدني الحكم بفسخ عقد البيع رقم ٢٠٠٢/١/٢ تاريخ ٢٠٠٢/١/٢ والمنظم لدى مدير تسجيل أراضي عجلون وإبطال سند التسجيل الصادر بمقتضاه وتملك المدعية الحصص المباعة من قطعة الأرض رقم ٣٢ حوض ٥ من أراضي سامتا وعفنا بمحافظة عجلون بحق الأولوية وثمن المثل عند الطلب والمقدرة (٤١٥٢) دينار بأربعة آلاف ومئة واثنان وخمسون ديناراً وتضمين المدعية ٦٪ من قيمة الرسوم المدفوعة من المدعى عليه وإلزام المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبغ ٢٠٧ دنانير أتعاب محامية ٠٠٠٠) .

لم يرض الفريقيان (المدعية والمدعى عليه) بالحكم الصادر عن محكمة البداية رقم أعلاه فطعنا به استئنافاً وتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٨ أصدرت محكمة استئناف اربد قرارها بالقضية رقم ٢٠٠٣/١٧٨٦ والقاضي برد الاستئنافين موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف وعدم الحكم لأي من الطرفين بآية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محامية كون كل منها قد خسر استئنافه .

لم يرض الفريقيان بالحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق اربد رقم أعلاه وبعد حصول كل منها على الإذن بالتمييز طعنا به تمييزاً بلاحتى تمييزاً احتوت كل منها على أسباب التمييز التي يستند إليها مقدمها .

وللرد عليها نجد ما يلي :-

أولاً : عن التمييز الأول المقدم من الممیز جمیل سعد عبد القادر :
عن السبب الأول من أسباب التمييز الأول : والذي يقوم على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم
الأخذ بأن الممیز ضدها قد تنازلت عن حقها في الأولوية .

إن ما ورد في هذا السبب يشكل مطعناً في صحة وسلامة النتيجة المستخلصة من البيانات أي
في الصلاحية التقديرية لمحكمة الاستئناف بصفتها محكمة موضوع لها مطلق الصلاحية في
وزن البينة واستخلاص النتائج وفق أحكام المادتين ٣٣ و ٣٤ من قانون البينات دون رقابة
عليها من محكمة التمييز طالما ان النتيجة التي توصلت إليها لها ما يؤيدها في أوراق القضية
ومستخلصة بصورة سليمة .

وحيث أن الثابت من خلال البيانات المقدمة أن الممیز ضدها (المدعية) فاطمة تمتلك على
الشیوع حصتان في قطعة الأرض رقم ٣٢ حوض (٥) الصادر - سامتا وعفنا من اراضي
عجلون والبالغة مساحتها ٢٣ دونم و ٣٥٥ مترًا مربعاً (أي شريك في قطعة الأرض
المذكورة) .

وأن الممیز (المدعى عليه) جمیل سعد المومني قام بشراء كامل حصص الشريك خالد
مصطفی وبالغة ثمانی حصص في قطعة الأرض رقم ٣٢ حوض (٥) الصادر بموجب عقد
البيع رقم ٢٠٠٢/٢ الصادر بتاريخ ٢٠٠٢/١/٢ وان المدعية (الممیز ضدها) تقدمت بهذه
القضية بمجرد أن علمت بذلك بتاريخ ٢٠٠٢/٥/١٩ وقامت بإيداع المبلغ المقدر من قبل
المحكمة .

وعليه فإن شروط تملك الحصص المباعة بحق الأولوية المحددة بالمواد ٢ من القانون المعدل
للأحكام المتعلقة بالاموال غير المنقوله رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ والمواد ١١٦٨ و ١١٦٩ و
١١٧٠ من القانون المدني قد توفرت بحق الممیز ضدها (المدعية) فاطمة فإن من حقها تملك
الحصص التي اشتراها المدعى عليه (الممیز) بحق الأولوية خاصة أن الممیز لم يقدم أي
دليل من شأنه أن يثبت تنازل الممیز ضدها عن حقها بطلب الأولوية أو إسقاطها لحقها بالمطالبة
بال الأولوية .

وحيث أن محكمة الإستئناف قد توصلت لهذه النتيجة فإن قرارها في محله وموافق للقانون وهذا
السبب لا يرد عليه ويتعين رده .

وعن السبب الثاني من أسباب التمييز : الذي يقوم على تخطئة المحكمة بعدم توجيه اليمين للمميز ضدها على واقعة العلم وواقعة إسقاط حقها بتملك الحصص بحق الأولوية .

للرد على ذلك نجد أن اليمين يندرج ضمن عداد البيانات القانونية وفق أحكام المادة ٥/٢ من قانون البيانات .

وقد ورد في المادتين ٥٣ و ٥٤ من قانون البيانات نوعين من اليمين الأول ورد في المادة ٥٣ بيانات وهو اليمين الحاسم وهذا النوع يوجهها أحد المتدعين لخصمه ولا يجوز للمحكمة أن توجهها من تلقاء نفسها .

والنوع الثاني من اليمين الوارد في المادة ٥٤ من قانون البيانات والذي توجهه المحكمة من تلقاء نفسها وقد جاء ذلك في حالات محددة وهي اثبات الادعاء بحق التركة (يمين الاستظهار ويمين الاستحقاق في حال استحق المال وثبت الادعاء ويمين رد المبيع لعيوب فيه ويمين الشفعة) .

أي أن المحكمة من حقها توجيه اليمين في حالات محددة حضراً وحيث أن المميز لم يطلب توجيه اليمين الحاسم في أي مرحلة من مراحل الدعوى على الواقع المشار إليها في هذا السبب فإنه لا يحق للمحكمة ان توجه اليمين من تلقاء نفسها لتعلقها بالخصوم من ناحية ومن ناحية ثانية ان القضية موضوع التمييز هي دعوى أولوية وليس من حق المحكمة توجيه اليمين فيها .

وبما أن القرار المميز توصل لهذه النتيجة فإنه موافق للقانون وهذا السبب لا يرد عليه ويتquin رده .

وعن السبب الثالث من أسباب التمييز : الذي يقوم على القول بأن حق الأولوية ببدل المثل وليس بالثمن المسمى بالعقد .

نجد من الرجوع للقرار المميز انه تضمن الحكم للمميز بالثمن المقدر من قبل الخبراء بواقع ٤١٥٢ دينار أي بدل المثل ولم يصدر الحكم بالثمن المسمى بعقد البيع مما يجعل ما ورد بهذا السبب مجرد مجادلة ولا يصلح أن يكون سبباً للطعن تمييزاً ويتquin الإلتفات عنه ورده .

وعن السبب الرابع من أسباب التمييز الأول الذي يقوم على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم إجراء خبرة جديدة وان الخبراء لم يحددوا مواصفات قطعة الأرض وطبيعتها

للرد على ذلك نجد أن الخبرة تدرج ضمن عداد البيانات وفق أحكام المادة ٦/٢ من قانون البيانات ومن المستقر عليه فقهًا وقضاءً أن وزن البينة وتقديرها والأخذ بها من المسائل التي تستقل محكمتها الموضوع و(الاستئناف) بتقديرها دون رقابة عليها من محكمة التمييز ما لم يكن تقرير الخبرة مشوباً بالغموض أو ورد عليه مطعن قانوني يجرحه.

وحيث يبين من تقرير الخبرة المعتمد من محكمة الموضوع بأنه تم إجراء الخبرة والكشف على قطعة الأرض من قبل ثلات خبراء من أهل الاختصاص والمعرفة بالأراضي وقاموا بوصف كامل وشامل لقطعة الأرض من حيث موقعها وقربها من الشارع والتخطيم وطبيعة تربتها وتضاريسها وقدروا بدل المثل فيها فإن هذا التقرير قد جاء واضحاً ومفصلاً وفيه بالغاية منه وبينة قانونية صالحة لبناء الحكم عليها وأن اعتماد هذا التقرير من قبل محكمة الموضوع وفق الصلاحية الممنوحة لها بالمادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية موافقاً للقانون مما يجعل ما ورد بهذا السبب غير وارد ويتبع رد .

وعن السبب الخامس من أسباب التمييز الأول : والذي يتضمن الإدعاء بأن قطعة الأرض بعد دراسة لاستملاكها وإقامة مشروع جامعة نجد أن ما ورد بهذا السبب لا يصلح أن يكون سبباً للطعن تميزاً كونه لا يتضمن أي حالة من الحالات المحددة بالمادة ١٩٨ من قانون الأصول المدنية مما يتبع معه رد هذا السبب .

ثانياً : بالنسبة للتميز الثاني المقدم من الممiza فاطمة مصطفى الصالح :-

وعن أسباب هذا التمييز جميعها من الأول ولغاية الخامس والتي مؤداها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف بعدم الحكم بالثمن المسمى بعقد البيع وطرح الخبرة جانبأ .
للرد على ذلك نجد من الرجوع للمادة ١١٦٨ من القانون المدني أنها تتصل على ما يلي :-
" حق الأولوية في الأراضي الأميرية التي جرى فراغها يكون ببدل المثل عند الطلب " .

يستفاد من هذا النص ان الثمن الذي يترتب دفعه من طالب الأولوية هو بدل المثل للأرض المطالب بها وليس الثمن المسمى في عقد البيع أو أي ثمن آخر .

ما بعد

-٨-

وحيث أن محكمة الموضوع قد قامت بإجراء خبرة من خبراء مختصين قدرها بدل مثل الحصص المباعة بالعقد رقم ٢٠٠٢/٢ والمطلوبة بحق الأولوية بتاريخ المطالبة بواقع ٤١٥٢ دينار وحكمت محكمة الموضوع ببدل المثل الذي قدره الخبراء في الخبرة المعتمدة من قبلها فإن حكمها موافق للقانون وأسباب التمييز لا ترد عليه ويتعين ردها.

لذلك نقرر رد التمييزين وتأييد القرار المميز وإعادة أوراق القضية لمصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٠ ذو الحجة سنة ١٤٢٥ هـ الموافق ٢٠٠٥/١/٣١ م

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو
رئيس الديوان

د/ فرقا / إ. ن