محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠٠٦/١٨٢٠

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد إسماعيل العمري

وعضوية القضاة السادة

د. محمد فريحات، احمد المومني، عبد الكريم فرعون، محمد مد الله المحادين

المميـــــــز: دخل الله عبد الرحمن عبد الله الزيدين
وكيله المحامي ناصر البرقان

المميز ضده: أحمد إبراهيم أحمد البديرات
وكيله المحامي إسماعيل البديرات

بـتاريخ ٢٠٠٦/٤/١٠ قـدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقـوق عمـان في القضية رقم ٢٠٠٥/٣٦٨٩ فصل ٢٠٠٥/١٢/٢٩ القاضي فسخ القرار المسـتأنف الصـادر عن محكمة بداية حقوق الكرك رقم ٢٠٠٥/١٣٨ فصل ٢٠٠٥/٦/٢٨ والحكـم بـرد دعوى المدعي مع تضمينه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف عن مرحلتي المحاكمة ومبلغ خمسة وسبعين ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١. أخطـأت محكمـة استئناف عمان بالنتيجة التي توصلت إليها بفسخ قرار محكمة بداية حقـوق الكرك والحكم برد دعوى المدعي حيث اعتبرت أن المدعي كان قد علم علماً يقينياً بكافة عناصر عقد البيع موضوع الدعوى.
٢. وبالتناوب فإن شهادة الشاهد عياد سالم تتناقض مع الواقع حيث ذكر أن قيمة عقد البيع (٢٠٠) ديـنار في حين أن الصحيح (٥٠٠) دينار كما ذكر أن البيع تم في عام ٢٠٠٤ والصحيح أن البيع تم في عام ٢٠٠٥ مما يستوجب استبعاد شهادته من عداد البينات.

٣. وبالتـــناوب أخطـــأت محكمـــة استئناف عمان بالنتيجة التي توصلت إليها بفسخ القرار المســـتأنف والحكـــم برد دعوى المدعي بالاستناد إلى شهادة فردية معترض عليها في حينه حيث أن الشاهد عياد سالم لم يذكر في شهادته بان المدعي كان على اطلاع بكافة تفاصيل عقد البيع.

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

بـــتاريخ ٢٠٠٦/٤/٢٦ قـــدم وكـــيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

الـــــــــــقـــــــــــرار

بعـــد التدقيق والمداولة نجد أن وقائع هذه الدعوى تتلخص في أنه وبتاريخ ٢٠٠٥/٤/٣ أقـــام المدعي دخل الله عبد الرحمن عبد الله الزيدين دعوى لدى محكمة بداية حقوق الكرك بمواجهة المدعى عليه أحمد إبراهيم محمد البديرات موضوعها مطالبة بتملك حصص بحق الشفعة وعلى سند من القول انه يملك حصصاً على الشيوع في قطعة الأرض رقم ٥ حوض ١٨ البلد حي ٢ الحاجب الغربي من أراضي بلدة فقوع / الكرك والبالغ مساحتها ١٧٨٥ متر مـــربع وقبل أسبوع من تاريخ إقامته الدعوى علم أن شريكه في قطعة الأرض هذه المدعو عـــياد ســـالم علـــى الـــركابات قد باع حصصه إلى المدعى عليه بموجب عقد البيـــــع رقـــــــم ٢٠٠٥/٥٨ تـــاريخ ٢٠٠٥/٢/٢ والبالغ مساحتها (٧٨٥) متراً بمبلغ خمسماية دينار وأقام هذه الدعوى مطالباً الحكم بفسخ عقد البيع المشار إليه والمنظم لدى دائرة تسجيل أراضـــي القصر والجاري على الحصص المباعة وتمليكه هذه الحصص بحق الشفعة كونه شـــريك فـــي قطعة الأرض المذكورة بالثمن المسمى والنفقات القانونية وتسجيلها باسمه في دائرة تسجيل الأراضي مع تضمين المدعى عليه الرسوم والنفقات وأتعاب المحاماة.

بعد استكمـــــــال محكمـــــة بداية حقوق الكرك إجراءات المحاكمة أصدرت بتاريخ ٢٠٠٥/٦/٢٨ قـــرارها رقم ٢٠٠٥/١٣٨ والذي قررت فيه فسخ عقد البيع رقم ٢٠٠٥/٥٨ تـــاريخ ٢٠٠٥/٢/٢ وكذلـــك فسخ سند التسجيل المتعلق بالحصص المباعة بقطعة الأرض موضـــوع الدعـــوى والحكم بتمليك المدعي الحصص المباعة والعائدة للبائع عياد سالم علي الركابات بالثمن المسمى في عقد البيع والبالغ خمسمائة دينار مع الرسوم التي دفعها المدعى عليه بصفته مشتري وهي ٦% من الرسوم المدفوعة لدائرة الأراضي وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠) دينار أتعاب محاماة.

لم يقبل المدعى عليه بهذا القرار وطعن فيه استئنافاً حيث قررت محكمة استئناف عمان وبقـــرارها رقـــم ٢٠٠٥/٣٦٨٩ تاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢٩ فسخ القرار المستأنف والحكم برد دعوى المدعي مع تضمينه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥) دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي.

لـــم يلاق القرار الاستئنافي قبولاً من المدعي فطعن فيه تمييزاً بعد حصوله على الإذن بالتمييز للأسباب التي أوردها في لائحة تمييزه.

وعن أسباب التمييز والتي تنصب جميعها على تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصـــلت إلـــيها مـــن أن المدعي قد علم بواقعة البيع الرسمي وأقام دعواه بعد مرور مدة الثلاثين يوماً وبالتالي قررت رد الدعوى.

وعـــن ذلك نجد أن الحكم المميز صدر بناء على قناعة محكمة الموضوع بالبينات التي قدمهـــا المدعى عليه من أن المدعي قد علم بواقعة البيع الرسمي واسم المشتري والثمن في بدايـــة الشـــهر الثانـــي من عام ٢٠٠٥ وأن المدعي أقام دعواه بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٣ أي بعد مرور مدة الثلاثين يوماً على العلم.

وحيـــث أن وزن البينة واعتمادها من صلاحية محكمة الموضوع عملاً بالمادتين ٣٣ و ٣٤ مـــن قـــانون البينات، إلاّ أنه من حق محكمتنا مراقبة ذلك من حيث أن ما توصلت إليه محكمة الموضوع من البينة المقدمة وأنه قد استخلص بصورة سليمة.

وعلـــيه ومن استعـــــراض البينة المقدمة والمتمثلة في شهادة الشاهدين عياد سالم علي الركابات (البائع) وخالد خلف البديرات نجد أنه لم يرد فيها أن المدعي قد أسقط حقه بالشفعة صـــراحة أو دلالـــة بل على العكس فقد ذهب المدعي إلى الشاهد خالد وطلب منه مرافقته للذهـــاب إلى منزل المدعى عليه وطلب المدعي من المدعى عليه أن يقوم بإعادة الحصص التـــي اشـــتراها وهي حصص البائع عياد إليه لأنه شريك في قطعة الأرض التي باع البائع عـــياد حصصـــه فيها للمدعى عليه، كما أننا نجد أن واقعة العلم التي استندت إليها محكمة الاســـتئناف لـــم تكن تتضمن بمقدار المبيع وبالثمن وان مدة الثلاثين يوماً التي يتوجب على الشـــفيع إقامة دعوى الشفعة خلالها لا تبدأ إلاّ من تاريخ علمه بوقوع البيع علماً تفصيلياً أي بمعـــرفة المبيع والمشتري ومقدار الثمن المبين بالعقد حتى يمكن للشفيع أن يعلن عن رغبته أو عدم رغبته في تملك المشفوع فيه.

كمـــا أننا نجد أن الشاهد (البائع) عياد قد ذكر في شهادته أن البيع قد تم في صيف العام الماضـــي أي في عام ٢٠٠٤ لأنه أدلى بشهادته بتاريخ ٢٠٠٥/٦/٨ وكانت الدنيا (قيص) وأنه أبلغ المدعي بذلك وذكر له أن السعر كان ٢٠٠ دينار في حين أن البيع قد تم في الشهر الثانـــي من عام ٢٠٠٥ وأن ثمن المبيع (٥٠٠) دينار وكما هو ثابت من عقد البيع مما نرى معـــه أن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف من أن المدعي قد علم بوقوع البيع علماً تفصيلياً مـــن حيث المبيع والمشتري ومقدار الثمن المبين في العقد على ضوء ما أوضحناه لا تؤدي إليه البينة المقدمة على ضوء ما استقر عليه الاجتهاد القضائي من أن التنازل عن الشفعة إذا وقـــع عـــن طـــريق الدلالة وكما هو الحال في هذه الدعوى (حيث لم ترد أية بينة تثبت أن المدعـــي قـــد تـــنازل صـــراحة) فإن حق الشفيع لا يسقط إلاّ بالعلم بمقدار المبيع وبالثمن وبالمشتري وذلك لأن الدلالة في هذا الصدد هي دلالة الرضا بالبيع والرضا بالبيع والرضى بالشيء بدون العلم به محال (قرار تمييزي رقم ٧٩/٥٢).

وحيث نجد أن وزن محكمة الاستئناف للبينة واستخلاصها للنتيجة التي توصلت إليها لم يكن صائباً فإن أسباب التمييز ترد على القرار المميز .

لهـــذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق لمحكمة الاستئناف لإعادة وزن البينة على ضوء ما بيّناه ومن ثم إصدار القرار المقتضى.

قراراً صدر بتاريخ ٢٤ شوال سنة ١٤٢٧ هـــ الموافق ٢٠٠٦/١١/١٦م

عضـــــــو	عضـــــــو	القاضي المترئس
عضـــــــو	عضـــــــو	
رئيس الديـــــوان		

دقق / ف ع