محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقيـــة

رقم القضية:٢٠٠٦/٢٤٤٣

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـــة وإصـــدار

الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد بـــادي الجـــراح

وعضويـــــة القضـــــاة الســـــادة

غـــازي عـــازر ، حســـن حبـــوب ، فايـــز حمارنـــه ، محمـــد متروك العجارمه

المميـــــــــــز :-

عبـــد الحميـــد عبـــد الرشيـــد عنيـــزان الوريكـــات

وكيلـــه المحامـــي احمـــود فالـــح الخرابشـــه

المميـــــــز ضـــــده :-

عبـــد العـــزيـــز محمـــد سالـــم الوريكـــــات

وكيلاه المحاميان سليـــم العوامـــله ورائـــق الحمـــوري

بتاريـــــــــــــــخ ٢٠٠٦/٥/١٦ تقـــدم المميـــز بهذا التمييز للطعن بالقرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان بالقضية رقم ٢٠٠٦/٧٥٦ تـــاريخ ٢٠٠٦/٤/٢٣ والقاضي برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم التي تكبدها المستأنف عليه بهذه المرحلة ومبلغ ٢٥٠ دينار أتعاب محاماة .

وتتلخـــص أسبـــــاب التمييـــــز بما يلي :-

-١- المميز يكرر كافة الطعون الواردة بلائحة الاستئناف .

-٢- أخطأت محكمة الاستئناف عندما اعتبرت أن يمين الشفعة لا ترتب للخصم سوى

الحـــق بالمطالـــبة بالتعويض علماً بأن يمين الشفعة هي من مستلزمات الدعوى ومكملة لإجراءات دعوى الشفعة .

-٣- أخطأت محكمة الاستئناف عندما لم تصدر قرارها بوقف السير بالدعوى المدنية لحين البت في الدعوى الجزائية .

-٤- أخطـــأت محكمة الاستئناف عندما استبعدت شهادة الشهود الذي ثبت من خلالهم العلم اليقيني للمميز ضده بتاريخ التنازل عن قطعة الأرض .

-٥- أن يمـــين الشفعة تتعلق بالنظام العام وليس لمصلحة الخصوم وأن تبرير محكمة الاســـتئناف لعدم وقف السير بالدعوى المدنية على أساس ترتيب الضرر للخصم لا يتماشى مع القانون .

-٦- جانـــبت محكمـــة الاستئناف الصواب عندما أيدت محكمة أول درجة بعدم وقف السير بالدعوى المدنية إلى حين البت بالدعوى الجزائية .

-٧- لم يتم الاعتراض على سماع الشهود وإذا كان هناك مجال لاستبعاد الشهود فإنه من الواجب استبعادهم كلياً .

-٨- أن المميز ضده والمميز نازعا بالثمن المسمى في عقد البيع .

-٩- محكمتكم الموقرة صاحبة الصلاحية بنظر الطعن بكافة بنوده .

وطلـــب بخلاصـــة لائحة التمييز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز ورد الدعوى وإلزام المميز ضده بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

الـــــقـــــــــــــــــرار

بعد التدقيـــق في أوراق الدعـــوى والمداولـــة القانونيـــــــــة نجد أن واقعة الدعوى تتحصل بأن المدعي (المميز ضده) عبد العزيز محمد سالم الوريكات قد تقدم بهذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق السلط بمواجهة المدعى عليه (المميز) عبد الحميد عبد الرشيد عنيزان الوريكات يطلب بموجبها تملك كامل الحصص المباعة بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٤/٩٨٧٨ الصادر عن مدير تسجيل أراضي شمال عمان المتعلق بقطعة الأرض رقم ١٥٥ حوض ٨ من أراضي قرية أبو نصير بحق الشفعة .

وقد أســـس الدعـــوى على الوقائـــع التاليـــــــة :-

-١- يملك المدعي ثلاث عشرة حصة من أصل أربع عشرة حصة في قطعة الأرض رقم ١٥٥ حوض "٨" من أراضي قرية أبو نصير وكانت شريكته في سند التسجيل فاطمة محمود سلمان الوريكات تملك حصة واحدة في قطعة الأرض المذكورة .

-٢- تفاجأ المدعي بتاريخ ٢٠٠٤/١١/٢٩ بأن شريكته سابقاً فاطمة المذكورة قد قامت بتوكيل السيد أحمد فليح حمود الخرابشة الذي قام ببيع الحصة المذكورة بموجب وكالته إلى المدعى عليه بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٤/٩٨٧٨ ودون علم المدعي بثمن صوري هو أثني عشر ألف دينار .

-٣- أن الشريكة السابقة فاطمة المذكورة باعت حصتها للمدعى عليه بواسطة الوكيل أحمد الخرابشه بمبلغ ستة آلاف دينار وتم تسجيل الثمن بمبلغ أثني عشر ألف دينار صورياً ليمنع المدعي من أخذ الحصة بحق الشفعة .

-٤- أن الثمن المذكور بعقد البيع هو ثمن صوري وأن ثمن الحصة المذكورة الحقيقي هو مبلغ ستة آلاف دينار فقط .

وتقدم بهذه الدعوى يطلب الحكم بفسخ عقد البيع الجاري على قطعة الأرض رقم ١٥٥ حوض "٨" من أراضي قرية أبو نصير ، بتاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢٨ لدى مدير تسجيل أراضي شمال عمان وأية بيوع أو إجراءات أو رهن وقعت على قطعة الأرض المذكورة بعد تاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢٨ وتمليك المدعي الحصص المباعة بحق الشفعة بموجب عقد البيع المذكور وبالثمن الحقيقي مع إبطال عقد البيع وتسجيل الحصة المباعة باسم المدعي مع تضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البينات أصدرت محكمة بداية حقوق السلط قرارها بالقضية رقم ٢٠٠٤/٣٦٢ تاريخ ٢٠٠٦/١/١٧ والقاضي بالحكم بفسخ عقد البيع رقم ٢٠٠٤/٩٨٧٨ الصادر عن مدير تسجيـــل أراضـــي شمـــال عمـــان بتاريـــــخ ٢٠٠٤/١٠/٢٨ الواقع على قطعة الأرض موضوع الدعوى وتمليك المدعي الحصص التي اشتراها المدعى عليه لقاء المبلغ المسمى في العقد مضافاً إليه ما تكبده المدعى عليه

من رسوم ونفقات وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة .

لم يرتضِ المدعى عليه **(عبد الحميد عبد الرشيد عنيزان الوريكات)** بالحكم الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط المشار إليه بأعلاه فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف حقوق عمان والتي أصدرت قرارهـا بالقضيـة رقـم ٢٠٠٦/٧٥٦ تاريـخ ٢٠٠٦/٤/٢٣ والقاضي برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم التي تكبدها المستأنف عليه ومبلغ ٢٥٠ دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يقبل المدعى عليه (المميز) بالحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان المشار إليه آنفاً فطعن فيه تمييزاً لدى هذه المحكمة ويطلب نقضه للأسباب الواردة بلائحة التمييز .

وعـن السـببين الأول والتاسـع من أسبـاب التمييـز والتي جاءت على شكل تكرار لأسباب الاستئناف والقول بأن محكمتنا هي صاحبة الاختصاص للنظر في الطعن .

أن ما ورد بهذين السببين لا يصلح أن يكون سبباً للطعن تمييزاً بالحكم المميز كونها لا تندرج ضمن الحالات المحددة بالمادة ١٩٨/ من الأصول المدنية مما يتعين معه الالتفات عن هذين السببين وردهما .

وعـن السـبب الثانـي من أسبـاب التمييـــــــــز الذي يقوم على تخطئة محكمة الاستئناف عندما اعتبرت أن يمين الشفعة لا ترتب للخصم سوى الحق بالمطالبة بالتعويض علماً بأن يمين الشفعة من مستلزمات الدعوى ومكملة لإجراءات الشفعة .

للرد على ذلك ومن الرجوع للمادة ٥٤ من قانون البينات نجدها تنص على ما يلي :-

((..... ٢- للمحكمة من تلقاء نفسها تحليف اليمين في أي من الحالات التالية :- أ- ..... ب- ..... جـ- .....

د- إذا اثبت طالب الشفعة دعواه تحلفه المحكمة بأنه لم يسقط شفعته بأي وجه من الوجوه .....)) .

مما تقدم فإن يمين الشفعة توجه لمدعي الشفعة من قبل المحكمة بحكم القانون دون حاجة لطلب أحد الفريقين وذلك تقديراً بأن المدعي لم يسقط شفعته بأي وجه من الوجوه وعندما تقتنع المحكمة بأن المدعي قد أثبت دعواه .

وحيث أن محكمة الموضوع قد توصلت إلى أن المدعي (المميز ضده) قد أثبت ملكيته لقطعة الأرض رقم ١٥٥ حوض ٨ أم بطمه أو نصير / شمال عمان بالاشتراك مع المدعوة فاطمة الوريكات والتي كانت تملك حصة واحدة من أصل أربعة عشر حصة والمدعي يملك ثلاث عشر حصة ، وقد باعت المدعوة فاطمة حصتها في قطعة الأرض للمدعى عليه (المميز) بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٤/٩٨٧٨ تاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢٨ وأن المدعي تقدم بالدعوى ضمن المدة القانونية وقام بإيداع الثمن المسمى بعقد البيع والبالغ اثني عشر ألف دينار وحلف يمين الشفعة مما يجعل توجيه يمين الشفعة للمدعي (المميز ضده) موافق للقانون ويجعل هذا السبب لا يرد على القرار المميز ويتعين رده .

وعـــن الأسبـــاب الثالـــث والخامـــس والســـادس من أسبـــاب التمييـــز الذي مؤداها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف بعدم وقف السير بالدعوى المدنية لحين البت في الدعوى الجزائية رقم ٢٠٠٥/٥١٥ والمتعلقة بشكوى كذب يمين الشفعة .

للرد على ذلك نجد أن المادة ١٢٢ من قانون الأصول المدنية تنص على ما يلي **((تأمر المحكمة بوقف الدعوى إذا رأت تعليق الحكم في موضوعها على الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم .....))** .

كما أن المادة ٢/٦١من قانون البينات تنص على ما يلي **((..... إذا ثبت كذب اليمين بحكم جزائي فإن للخصم الذي أصابه ضرر منها أن يطالب بالتعويض))**

يستفاد من النصوص أعلاه أن وقف السير بالدعوى يكون واجباً إذا كان الحكم في موضوعها متعلق بمسألة أخرى ويترتب على ثبوت كذب اليمين بحكم جزائي التعويض فقط ولا يتوقف الحكم بدعوى الشفعة على صدور الحكم بالقضية الجزائية رقم ٢٠٠٥/١٥٥ .

مما يجعل طلب المميز (المدعى عليه) وقف السير بإجراءات الدعوى موضوع التمييز لحين صدور الحكم في القضية رقم ٢٠٠٥/١٥٥ لا يستند إلى أساس قانوني .

وحيث أن محكمة الاستئناف توصلت لهذه النتيجة فيكون قرارها موافق للقانون وهذه الأسباب لا ترد عليه ويتعين ردها .

وعـــن الســـببين الرابـــع والخامـــس من أسبـــاب التمييـــــــز الذي مؤداها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف باستبعادها لأقوال الشهود الذي ثبت من خلالها العلم اليقيني للمميز ضده بتاريخ التنازل عن قطعة الأرض .

للرد على ذلك نجد أن وزن البينة وتقديرها والقناعة بأقوال الشهود أو طرحها من المسائل الواقعية التي تستقل بها محكمة الموضوع وفق أحكام المادتين ٣٣ و ٣٤ من قانون البينات دون رقابة عليها من محكمة التمييز .

وحيث أن محكمة الاستئناف توصلت إلى عدم التعرض لأقوال الشهود كونها وردت في الطلب رقم ١٣٥/ط/٢٠٠٤ وقد اكتســب القــرار الصــادر الدرجة القطعية فيكون قرارها وفق الصلاحيات الممنوحة لها قانوناً ولا رقابة لمحكمتنا عليها من هذه الناحية مما يجعل ما ورد بهذين السببين غير وارد ويتعين ردهما .

يضاف إلى ذلك أن أقوال الشهود لم يرد من خلالها ما يثبت أن المدعي (المميز ضده) قد علم بعقد البيع ومشتملاته من حيث طرفي العقد والثمن المسمى والحصص المباعة وتاريخ حصول عقد البيع ، مما يجعل ما ورد بأقوالهما لا يؤثر على نتيجة القضية مما يتعين ردهما .

وعـــن الســـبب الثامـــن من أسبـــــاب التمييـــــــــــز الذي يقوم على القول بأن المميز والمميز ضده نازعا بالثمن المسمى في عقد البيع .

للرد على ذلك نجد أن المادة ١١٥٠ من القانون المدني تقضي بأن الشفعة هي حق تملك العقار بما قام عليه من الثمن والنفقات .

كما أن المادة ٢/هـــ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ تقضي بأن على مدعي الشفعة أن يودع في صندوق المحكمة الثمن المسمى في عقد البيع .

يستفاد من هذه النصوص أن الثمن الذي يجب دفعه من مدعي الشفعة هو الثمن المسمى بعقد البيع الرسمي المنظم لدى دائرة تسجيل الأراضي .

وحيث أن الثابت من أوراق الدعوى وعقد البيع رقم ٢٠٠٤/٩٨٧٨ المنظم بتاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢٨ لدى مدير تسجيل أراضي شمال عمان أن الثمن المدفوع للحصة المباعة من قطعة رقم ١٥٥ حوض ٨ هو مبلغ أثني عشر ألف دينار فقط ، وان المدعي (المميز ضده) قام بإيداع هذا المبلغ مع الرسوم والنفقات بصندوق المحكمة بموجب الإيصال رقم ٥٧٤٢١٤ تاريخ ٢٠٠٤/١٢/٥ فإن المميز ضده يكون قد طبق أحكام القانون تطبيقاً صحيحاً مما يجعل ما ورد بهذا السبب غير وارد ويتعين رده .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة أوراق القضية لمصدرها .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ٢٧ ذو القعدة سنـــة ١٤٢٧هـــ الموافق ٢٠٠٦/١٢/١٨م

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــي المترئـــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــس الديـــــوان

دقـــــــق/ س.ج