محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٦/٢٩٠٨

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

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد إسماعـــيل العـــمري وعضويـــة القضـــاة الســـادة

نايـــف الإبراهيـــم ، عـبد الرحمـن البنـا ، فايـز حمارنـه ، أحمـد المومنـي

المميـــز :- حمـــزه عليـــان عطيـــه القرعـــان

وكيـلاه المحامـيان محمـد تيسير حطاب وناصر الجنيدي

المميـز ضدهما :- أحمـد إبراهيـم الحمـود وروضـة محـمد الكيالـي

وكيلـيهما المحامـي يوسـف الحمـود

بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٤ قُدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق اربد في القضية رقم ٢٠٠٦/٧٣١ فصل ٢٠٠٦/٦/٢١ القاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق اربد رقم ٢٠٠٢/٣٠٤ فصل ٢٠٠٤/٥/٣١ ورد دعوى المدعي مع تضمينه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعى عليهما عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١. ليس دقيقاً القول بأن مكان إقامة المدعي (المميز) هو اليونان ذلك أن تلك الإقامة هي مؤقتة ولغاية قضاء أعمال تكلفه فيها الشركة المستخدمة وأن تواجد المميز في الأردن هو تواجد مقيم ونبين ذلك من الأمور التالية :-

أ. إن صورة هويته الشخصية المرفقة تثبت أنه من سكان الطيبة ومقيم فيها .

ب. إن دفتر عائلة المميز يوضح أن بناته مولودات في بلدة

الطيـــــبة وزوجتـــــه تقيـــم فـــي البلـــدة نفـــسها (مرفـــق عنـــه صـــورة) .

٢. كذلك إن قول محكمة استئناف اربد بأن المميز (المدعي) يعمل في التجارة في اليونان هو قول غير دقيق وغير واقعي ذلك أنه تبين من شهادة الشركة التي يعمل فيها المميز أنـــه يعمـــل في شركة اتحاد المقاولين العالمية منذ ١٩٩٢/٣/١ وان وجوده في بعض الأحيان في اليونان هو لإتمام المهام الموكلة إليه .

٣. أخطأت محكمة استئناف اربد بقولها أن قرية مندح هي قرية منفصلة ومستقلة عن بلدة الطيـــبة ، وأن المميـــز لا يعـــتبـــر من سكان قرية مندح ، هذا القول مخالف للواقع والقانون .

٤. إن محكمة استئناف اربد قد أجلت الدعوى بضعة شهور لإجراء الكشف ، فإذا كان في نيتها رد الدعوى فلماذا أجرت كشفاً على الأرض بعد مدة طويلة من التأجيلات !!! .

٥. إن محكمـــة اســـتئناف اربد لم تعتمد على أي بينة قانونية بأن مندح قرية مستقلة عن الطيبة ... هذا القول لا يدعمه أي بينة وكان بإمكان المحكمة أن تلجأ إلى بلدية الطيبة أو متصرف لواء الطيبة لتقف على الحقيقة .

٦. إن غالبـــية أراضي مندح مملوكة لعائلة القرعان وفق صور سندات قديمة مع التنويه بأن أسماء المتصرفين المنتهية بعبد الوالي هي من عائلة القرعان .

٧. إن شهادة مدير تسجيل أراضي الطيبة تثبت أن قطعة الأرض موضوع الدعوى جزء من قطعة أرض كان يملكها شقيق المميز .

٨. لم ترد محكمة استئناف اربد على كافة بنود المميز وهذا سبب كافٍ للنقض .

٩. إن الكشف الذي اعتمدته المحكمة يخالف اجتهاد محكمة التمييز ذلك أن تقدير الكشف يزيد ٤٠% عن الكشف في مرحلة البداية .

١٠. إن تأكـــيداً للأســـباب الواردة في البنود (١ ، ٢) من لائحة الاستئناف فإن المستأنف يرفق للمحكمة شهادة صادرة عن إدارة المدرسة النموذجية لجامعة اليرموك نبين فيها أن ابنتي المميز (شهد والآء) يدرسان منذ بداية العام الدراسي (٢٠٠٣) وحتى الآن

في هذه المدرسة وهذا يؤكد عكس ما توصلت إليه محكمة استئناف اربد من أن المميز يقيم إقامة دائمة في اليونان ، وأن إقامته عارضة وليست دائمة .

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

بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٨ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول الجواب شكلاً وموضوعاً ورد التمييز .

القـــــــــــــــرار

بـــــــــــــــعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد أن وقائع هذه الدعوى تتلخص بأن المميز أقام لدى محكمة بداية حقوق عمان الدعوى رقم ٢٠٠٢/٣٠٤ على المميز ضدهما مدعـياً فـيها بـأن كلاً من المدعى عليهما اشترى حصة من أصل حصتين على قطعة الأرض رقم ٤٩ حوض الجناوي رقم ١٤ من أراضي مندح البالغ مساحتها (١٧٧,١٧٥) دونم بموجب عقدي البيع رقم ٢٠٠١/٤٤٧ و٢٠٠١/٤٤٨ على التوالي وسجل عقد البيع لكـل مـن المدعى عليهما بمبلغ (٦٢٥٠) ديناراً وأعفي المدعى عليهما من دفع الرسوم القانونية استناداً للفقرة الخامسة من قرار لجنة الأمن الاقتصادي وان المدعى عليهما ليسا مـن سكان بلدة مندح أو الطيبة والمدعي يمارس الزراعة ولا يملك أرضاً زراعية تكفيه وعـياله ويحتاج لهذه الأرض ويطلب تملكها بحق الأولوية سنداً للمادة ١١٦٨ من القانون المدنـي وإعطاء القرار بوقف أي تصرف أو بيوعات على هذه القطعة وفسخ عقدي البيع وإلغـاء سـند التسجيل الصادر بمقتضاهما وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف والأتعاب .

نظرت محكمة البداية هذه الدعوى واستمعت للبينات المقدمة من الطرفين ولطلبات الطـرفين أصـدرت بتاريخ ٢٠٠٤/٥/٣١ قرارها القاضي بتمليك المدعي كامل حصص المدعى عليهما في قطعة الأرض رقم ٤٧ حوض رقـم ١٤ من أراضـي مندح ببدل المـثل الذي قدره الخبير والبالغ (١٧٧١٧,٥٠٠) دينار وفسخ عقدي البيع ذوات الأرقام ٢٠٠١/٤٤٧ و٢٠٠١/٤٤٨ وإلغـاء سـند التسجيل الصادر عن مديرية أراضي الطيبة وتضـمين المدعـى عليهما الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي و٥٠٠ دينار أتعاب

محامـــاة والحكـــم للمدعى عليهما بالرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي على الطلب رقـــم ٢٠٠٤/٩٢ وتبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتض الطرفان بقرار محكمة البداية وطعنا فيه لدى محكمة استئناف اربد التي نظـــرت هذه الدعوى مرافعة وأصدرت بتاريخ ٢٠٠٥/٧/١٧ قرارها رقم ٢٠٠٤/١٣٢٧ القاضـــي عمـــلاً بأحكام المادة ١٨٨ من أصول المحاكمات المدنية برد استئناف المدعي موضوعاً وعملاً بالمادة ٣/١٨٨ من ذات القانون قبول استئناف المدعى عليهما موضوعاً وفســـخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعى عليهما في مرحلتي التقاضي و٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين .

لـــم يرتض المدعي بقرار محكمة الاستئناف المشار إليه أعلاه وطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة تمييزه كما قدم وكيل المميز ضدهما لائحة جوابية طلب فيها رد التمييـــز وتصـــديق القـــرار المميز ، حيث أصـــدرت محكمـــة التمييز قرارها رقم ٢٠٠٥/٣٢٣٤ تاريخ ٢٠٠٥/٣/٢٩ قضى بما يلي :-

[وقـــبل الـــرد علـــى أسباب التمييز نجد أن محكمة الاستئناف قد أصدرت قرارها المطعـــون فيه قبل أن تكلف طرفي هذه الدعوى بدفع فرق الرسم بعد أن تبين من الخبرة التي أجرتها بأن بدل مثل قطعة الأرض موضوع هذه الدعوى هو مبلغ ٢٤٨٠٤,٥ دينار، وحيث أنه إذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد أو إبطاله أو فسخه تقدر قيمتها بقيمة البدل المـــتعاقد علـــيه وبالنســـبة لعقـــود البدل تقدر بأكبر البدلين وعليه فقد كان على محكمة الاستئناف قبل أن تصدر قرارها أن تكلف المستأنفان بدل فرق الرسم حسب القيمة المقدرة وخـــلال مـــدة تحـــددها لـــه تحت طائلة الإسقاط عملاً بالمادة ٣/١٢٤ من قانون أصول المحاكمات المدنية ولما لم تفعل فيكون قرارها سابقاً لأوانه ومستوجباً للنقض .

لـــــــــــــــهذا ودون الحاجة للرد على أسباب التمييز في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق لمصدرها] .

بعـــد أن أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف اتبعت النقض ونهضت بما كلفت به وأصـــدرت قـــرارها رقم ٢٠٠٦/٧٣١ تاريخ ٢٠٠٦/٦/٢١ قضى برد استئناف المدعي موضـــوعاً وقـــبول استئناف المدعى عليهما موضوعاً وفسخ الحكم المستأنف ورد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف والأتعاب عن مرحلتي التقاضي .

لـــم يـــرتضِ المدعي بهذا القرار فطعن فيه بهذا التمييز للأسباب الواردة فيه كما تقدم المدعى عليهما بلائحة جوابية طلبا فيها رد التمييز وتأييد الحكم المطعون فيه .

وفـــــي الموضـــــوع ، وعـــــن أســـــباب التمـــــييز :-

وعـــــن الأســـــباب الأول والثانـــــي والثالـــــث والثامـــــن والعاشـــــر وحاصـــلها النعـــي على الحكم المطعون فيه خطأه اعتبار المدعي من المقيمين في اليونان ويتعاطى أعمال التجارة فيها .

وفـــي ذلـــك نجد أن محكمة الاستئناف وبصفتها محكمة موضوع وبما لها من حق تقديـــر ووزن البينات وترجيح بينة على أخرى عملاً بأحكام المادتين ٣٣ و ٣٤ من قانون البيـــنات قد قنعت من بينة الجهة المدعى عليها أن المدعي يعمل بالتجارة في اليونان ويقيم بهـــا مـــنذ مدة عشر سنوات وأنه لا يقيم في بلدة الطيبه ولا يعمل بالزراعة ولا يعتمد في معيشته عليها إضافة إلى أنه ليس من أهالي قرية مندح وهو من بلدة الطيبه وانتهت إلى أن المدعـــي لا يعتبر من أهالي القرية بالمفهوم المنصوص عليه في المادة ١١٦٨ من القانون المدني .

وحيث أن محكمتنا لا تتدخل في قناعة محكمة الموضوع ما دام أن ما توصلت إليه له أصل ثابت في الدعوى وتؤدي إليه بينات الدعوى .

وحيث أن محكمة الاستئناف قد أشارت إلى أقوال الشهود الذين قنعت بأقوالهم وهم عبد الكريم القرعان وراضي القرعان وكذلك إلى البينة الخطية الصادرة عن مدير تسجيل أراضـــي لواء الطيبه التي تفيد أن المدعي يملك قطعة الأرض رقم ٥٢ ومساحتها ٤٢٦م٢ كاملاً وكذلك يملك ثماني حصص من قطعة الأرض رقم ٢ ومساحتها ٥٥,٨٣٤ دونم .

وحيث أن هذه البينة تؤدي إلى النتيجة التي توصلت إليها محكمة الاستئناف بصفتها محكمة موضوع فلا رقابة لمحكمتنا عليها في هذه المسألة التقديرية مما يتعين معه رد هذه الأسباب .

وعـــــن باقـــــي أســـــباب الطعـــــن :- وحاصلها النعي على الحكم المطعـــون فيه خطأه اعتبار قرية مندح ليست تابعة لبلدة الطيبه وأن المدعي ليس من أهل القرية بالمفهوم المنصوص عليه في المادة ١١٦٨ من القانون المدني .

وبالـــرجوع إلـــى أحكـــام المادة ٣/١١٦٨ من القانون المدني نجد أنها تجيز الحكم للمدعـــي بـــتملك قطعـــة الأرض موضوع الدعوى بالأولوية إذا اثبت أنه من أهل القرية المحتاجـــين وبأنه لا يملك أرضاً وأنه يشتغل بالزراعة ويستأجر أرض الآخرين لزراعتها ولا يملك بيتاً للسكن ويستفاد من أحكام هذه المادة أنها تشترط لتوافر أحكامها ما يلي :-

١. أن يكون طالب التمليك بحق الأولوية من سكان القرية التي تقع الأرض في نطاقها .

٢. أن يكـــون محـــتاجاً يعـــتمد في معيشته على الزراعة سواءً كان يزرع أرضه بنفسه وبواسطة آخرين ولا يكفيه ناتجها أو يستأجر أرض غيره .

(تمييز حقوق رقم ٨٨/١٢٠١) .

وحـــيث أن محكمـــة الاستئناف قد قنعت بالبينة التي قدمت واستمعت إليها إلى أن المدعـــي لا يقيم في القرية التي تقع الأرض موضوع الدعوى في نطاقها وهي قرية مندح فإن مجادلة الجهة الطاعنة بتابعية قرية مندح إلى بلدة الطيبه لا يوفر لها حق تملك الأرض موضوع الدعوى بالأولوية .

وحـــيث توصل الحكم المطعون فيه إلى أن المدعي يقيم في اليونان ويمارس مهنة الـــتجارة ولا يقيـــم في قريـــة مندح ولا تتوافـــر بحقه الشروط التي تتطلبها أحكام المادة ٣/١١٦٨ من القانون المدني فيكون واقعاً في محله وهذه الأسباب لا ترد عليه ويتعين معه ردها .

لـــــــــــــــــهذا نقرر رد التمييز وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة القضية لمصدرها .

قـــراراً صـــدر بـــتاريخ ٨ ذو القعـــده ســـنة ١٤٢٧ هـــ الموافـــق ٢٠٠٦/١١/٢٩م

عضـــــــو	**عضـــــــو**	**القاضـــــي المترئـــــس**
عضـــــــو	**عضـــــــو**	
رئيس الديوان		

دقـــق/ أ خ