محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقيـــة

رقم القضية:٢٠٠٦/٣٤٥٢

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 بـــــادي الـــجـــــراح
وعضويـــــــــة القضـــــــاة الســـــــــادة
غـــــازي عـــــازر ، حســـن حبـــوب ، فايز حمارنـــه ، محمد متروك العجارمة

المميـــــــــز: سليمان خالد قاسم عبد الغني / وكيله المحامي أحـــمد محمد العمري

المميز ضـــده: خالـــــد محمد سالم جرادات / وكيـــــله المحامي بشـــير الهزايمه

بـــتاريـــــخ ٢٠٠٦/١٠/١٢ قـــدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة اســـتئناف حقـــوق إربد فـــي القضية رقم ٢٠٠٦/١١٠٥ فصل ٢٠٠٦/٦/٢٥ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق اربد رقم ٢٠٠٦/٣٤٠ فصل ٢٠٠٦/٥/١٤ (القاضـــي رد الدعـــوى وتضـــمين المدعـــي الرسوم والمصاريف ومبلغ مائة وخمسون ديناراً أتعاب محاماة) وإعادة الأوراق لمصدرها.

وتتلخص أسباب التمييـــــــز بمـــا يلـــي :-

١- خالفـــت محكمـــة الاســـتئناف بقرارها المستأنف ما استقر عليه الاجتهاد القضائي (من أن المفاوضة أو المساومة أو المباركة المسقطة لحق الشفعة هي التي تتم مباشرة مع المشتري والشفيع بالذات وليس مع الوسطاء أو أشخاص آخرين) وهو ما يتفق مع مفهوم الدلالة مع نص المادة (٣/١١٦١) من القانوني المدني.

٢- ليس في شهادة الشهود ما يثبت ان المميز قد وافق على إسقاط حقه بالشفعة .

٣- شهادة الشاهد صالح (البائع) غير مقبولة ومعترض عليها كونها تجر مغنم وتدفع مغرم عنه وهو الذي وقع عقد البيع مع المشتري .

٤- شهادة الشاهد وليد لم يرد بها أية مباركة من الشفيع ومعترض عليها وجاء بشهادته (صار حـــديث ما بيني وبين المدعي وكان في أوقات بتجاوب معي وأوقات يمتنع عن الحديث في

موضـــوع التنازل عن الدعوى) كما جاء بمناقشة من قبل وكيل المدعي (وأنا ذهبت مرة أخرى مع خمسة وعشرون رجلاً وكان مصراً على الحل عن طريق المحكمة).

٥- الشـــاهد وليد والشاهد مروان هم شهود على عقد البيع وشهادتهم أمام المحكمة مناقضة لما ورد بعقد البيع بخصوص سعر البيع ولا حجة مع التناقض.

٦- استخلاص محكمة الاستئناف بأن المدعي قد اسقط حقه وارتضى بعقد البيع استخلاص غير سائغ وغير سليم ولم يرد بأوراق الدعوى ما يشير إلى ان المشتري كلف واحد من الشهود بمـــراجعة الشفيع وقول البائع لشريكه الشفيع بأنه باع أرضه بثمن يزيد عن الثمن المسجل بعقـــد البيع ومباركته له بالزعم الساقط لا يعني المباركة للمشتري ولا تعني إسقاط الشفيع لحقه بالشفعة.

٧- ناقضت محكمة الاستئناف نفسها عند ردها على السبب الأول من أسباب الاستئناف وقولها ان أســـباب الاستئناف جميعاً لا ترد على القرار المستأنف رغم ان ردها على السبب الأول باعتبار دعوى المدعي صحيحة يعني ان هذا السبب وارد على القرار المستأنف.

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

بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/١٨ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز.

<u>الـــــقـــــــــــــــــــــــــــرار</u>

بعد التدقيـــق والمداولة نجد ان المدعي – المميز – كان قد أقام هذه الدعوى لدى محكمة بدايـــة حقوق اربد بمواجهة المدعى عليه – المميز ضده – موضوعها طلب تملك بحق الشفعة بكامل الحصص المباعة من قطعة الأرض رقم (٤) حوض (١١) سليم من أراضي بشرى اربد بمـــوجب عقـــد البيع الرسمي الصادر عن دائرة تسجيل أراضي اربد بتاريخ ٢٠٠٦/٢/٧ رقم ٢٠٠٦/٨٠٥ وفسخ العقد وإلغاء سند الملكية الصادر بموجبه للمدعي مقدراً قيمة الدعوى بمبلغ (٣٠٠٠) دينار / الثمن المسمى.

وقد أسس دعواه على الوقائع التالية : -

١- المدعـــي سلمان خالد قاسم عبد الغني شريك بقطعة الأرض رقم (٤) حوض ١١/ سليم من أراضي بشرى – اربد وهي من نوع الملك .

٢- بموجب عقد البيع الصادر عن مدير تسجيل أراضي اربد المذكور قام المدعي عليه بشراء عشرين حصة من أصل القطعة البالغة أربعون حصة.

٣- كامل الحصص التي جرى بيعها بموجب عقد البيع الرسمي الصادر عن دائرة تسجيل أراضي اربد هي موضوع طلب الشفعة بهذه الدعوى.

٤- باشـــر المدعـــي طالب حق الشفعة برفع دعوى الشفعة لدى محكمتكم خلال المهلة القانونية عملاً بأحكام المادتين ١١٧٠ و١/١١٦٢ من القانوني المدني وهي صاحبة الصلاحية والاختصاص.

٥- للمدعـــي حـــق الشفعة بكامل الحصص المباعة والموصوفة بلائحة الدعوى بصـــفته شـــريكاً فـــي القطعة عملاً بأحكام المادتين ١/١١٦٨ و ١١٧٠ من القانون المدني.

نظـــرت محكمـــة البداية الدعوى وأصدرت بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٤ حكماً فيها قضى برد الدعوى بداعي انه كان على وكيل المدعي ان يقدم وبتاريخ عقد البيع ما يفيد بأن الأرض نوع الملك وليس ميري .

لـــم يرض المدعي بالحكم فطعن فيه لدى محكمة استئناف اربـــد التي قررت بتاريـــخ ٢٠٠٦/٦/٢٥ رد استئناف وتأييد القرار المستأنف.

لـــم يـــلاق قرار محكمة الاستئناف قبولاً من المدعي فطعن فيه تمييزاً بعد حصوله على الإذن طالباً نقضه للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة من وكيله بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/١٨.

وفـــي ذلك وعن أسباب التمييز جميعها وفيها ينعى المميز على محكمة الاستئناف خطأها بمخالفتها ما استقر عليه الاجتهاد القضائي (من أن المفاوضة أو المساومة أو المباركة المســـقطة لحق الشفعة هي التي تتم مباشرة مع المشتري والشفيع بالذات وليس مع الوسطاء أو أشـــخاص آخـــرين وان شهادات الشهود ليس فيها ما يثبت ان المميز قد وافق على إسقاط حقه بالشفعة).

وان اســـتخلاص محكمـــة الاســـتئناف بـــأن المدعي قد اسقط حقه وارتضى بعقد البيع استخلاص غير سائغ وغير سليم.

فإنـــنا نجد ان اجتهاد محكمة التمييز قد استقر ومنذ صدور قرار الهيئة العامة رقـــــم ٨٢/٣٢٨ تاريخ ١٩٨٢/٦/٢٩ ان التنازل عن حق الشفعة أما ان يكون صريحاً بإظهار الشفيع

رغبته في عدم الأخذ بالشفعة وأما أن يكون عن طريق الدلالة بأن يوجد من الشفيع ما دل على رضاه بعقد البيع كما لو علم بالشراء فساوم المشتري على العقار المشفوع أو أستأجره منه.

وقـــد انعقـــد إجمـــاع الفقهاء عند شرح هذه المسألة انه عندما يكون إسقاط حق الشفعة صـــريحاً بعد وقوع البيع الرسمي فإن هذا الحق يسقط سواء أكان الشفيع قد علم بعناصر عقد البيع من حيث مقدار الثمن ومقدار البيع أم لم يعلم بذلك لأن الشفعة هي حق خاص للشفيع يملك التصرف فيه استيفاء وإسقاطاً.

أمـــا إذا كان التنازل قد وقع عن طريق الدلالة فإن حق الشفيع لا يسقط إلا بالعلم بمقدار المبـــيع وبالـــثمن وبالمشـــتري ذلك لأن الدلالة في هذا الصدد هي دلالة الرضا بالبيع والرضا بالشيء بدون العلم به محال .

وحـــيث ان محكمة الاستئناف قنعت من البينات الواردة في الدعوى ان المدعي – الشفيع – بـــارك للمدعـــى عليه بشراء قطعة الأرض المشفوع بها بعد عقد البيع الرسمي فإن ذلك في حقيقـــته إظهـــار الـــرغبة في عدم الأخذ بالشفعة ويعد إسقاطاً صريحاً لحق الشفعة سواء أكان الشـــفيع قـــد علـــم بمقدار المبيع وبالثمن وبالمشترى أم لم يعلم وان ذلك يسقط حقه في الشفعة وبالتالي لا تسمع دعواه ويتعين ردها.

وحـــيث توصـــلت محكمة الاستئناف إلى هذه النتيجة فيكون قرارها متفقاً وأحكام القانون ومع ما استقر عليه الاجتهاد وأسباب التمييز لا ترد عليه .

لذا نقرر رد التمييز وتأييد الحكم المميز.

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ٢٦ محـــــرم سنـــــة ١٤٢٨هـ الموافـــق ٢٠٠٧/٢/١٤م

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــــس الديـــــوان

دقـــــــــــق

س.أ