محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٧/١١٩٢

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 محمـــــد الخرابشـــــة

وعضويـــــة القضـــــاة الســـــادة

بســام العــتوم ، خليـــفة السليـمان ، محمـد طلال الحمصي ، محمد أمين الحوامده

التمييـــــــــــــز الأول :-

المميـــــــــــزون :- ١. شـــــبلي مدحـــــــت بـــــــشارات

٢. ليـــــث مدحـــــــت بـــــــشارات

٣. ميـــــرا مدحـــــــت بـــــــشارات

ورثـــــة المـــرحومـــة مارغـــريـــت

بشـــــارات بالإضافـــــة للتركـــــــة

وكيلـــهم المحامـــي علـــي عـــبد اللطيـــف

المميـــــــز ضدهم :- ١. أرملتـــه ليلـــــــى شاكـــــر البـــشارات

٢. بشـــــــارة جمـــــال البـــــشارات

٣. زاهـــــــي جمـــــال البـــــشارات

٤. واصـــــف جمـــــال البـــــشارات

٥. جولـــــيا جمـــــال البـــــشارات

٦. كارمـــــن جمـــــال البـــــشارات

بالإضـــافة إلـــى تـــــركة مـــورثهم

المرحـــــوم جـــمال البـــــشارات

وكيلـــهم المحامي الأستاذ ثائـــر النجـداوي

بـــــــــــــــــــــــــــــــتاريخ ٤ و ٢٠٠٧/٢/١١ تقدم المميزون بهذين التمييـــزين للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان بـــتاريخ ٢٠٠٧/١/٩ في القضية رقم ٢٠٠٦/٣٥٢ المتضمن رد الاستئنافين الأصلي والتبعي .

طالـــبـــين قبـــول التمييزين شكلاً وموضـــوعاً ونقض القـــرار المطعون فيه للأسباب المبسوطة في لائحتي التمييز .

وتتلخـــــص أســـــباب التمييـــــز الأول بمـــا يلـــي :-

١. أخـــطأت محكمة الاستئناف بتأويلها لأحكام المادة ١/١١٥٣ من القانون المدني وقولها إن هذه الفقرة تطبق في حال وجود دعوى أو أكثر من المجاوبين ولا تزال قيد النظر في حين أن الفقرة الحكمية تشير إلى إن مورثة المميزين أقامت دعوى مستقلة بالشفعة وهي القضية ١٩٩٥/٣١٥١ وحصـــلت على حكم بتملك جميع الحصص وبالتالي فإنه لا يجوز في حالة ثـــبوت الدعـــوى مع عدم التسليم أن يحكم للمدعين بأكثر من نصف العقار بأي حال من الأحوال .

إن مـــا توصـــلت إلـــيه محكمة الاســـتئناف هو إلـــغاء للحكم الصـــادر في القضيـــة ١٩٩٥/٣٥٩١ والـــذي قضى بتملك مورثة المميزين للعقار بحق الشفعة والذي اكتسب الدرجة القطعية في الوقت الذي لا تملك محكمة الاستئناف مثل هذا الحق بإلغاء قرار مكتسب الدرجة القطعـــية بالإضـــافة إلى أن عدم تفعيل أحكام المادة ١/١١٥٣ من القانون المدني هو مخالفة قانونية تستوجب نقض القرار المميز .

٢. خالفت محكمة الاستئناف قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم ٢٠٠٦/١٣٧٦ بعد أن قـــررت المحكمة اتباع النقض حيث جاء في ذلك القرار " إذا أفلح المدعون في إثبات دعـــواهم حكم لهم بما يستحقونه من الحصص المباعة بحق الشفعة في ضوء أحكام المادة ١/١١٥٣ من القانون المدني .

أي إن توجـــيهات محكمة التمييز قضت بتطبيق المادة ١/١١٥٣ من القانون المدني لا تعطـــيلها بحيث لا يتجاوز ما يستحقه المميز ضده المدعين مع عدم التسليم هو نصف الأرض موضـــوع الشفعة إلا أن محكمة الاستئناف تجاوزت ذلك واجتهدت اجتهاداً ألغى تطبيق المادة المذكورة مما يستوجب نقض القرار المميز .

٣. لـــم تـــراع محكمة الاستئناف الفقرة الحكمية في قرار محكمة البداية والتي قضت " بنقض كافة التصرفات التي تمت على هذه القضية والتي هي موضوع طعن من قبل المميزين ولم تتطرق إلى هذا الطعن وذلك عندما قضت برد الاستئناف دون مناقشة هذه الفقرة الحكمية أيضاً وهو سبب يوجب نقض القرار المميز من هذه الجهة .

ويتلخـــــص ســـــببا التمييـــــز الثانـــــي بمـــا يلـــي :-

١. أخطأت محكمة الاستئناف في بحثها لأسباب الاستئناف التبعي من حيث عدم إجازة سماع البيـــنة الشخصـــية للمميزين رغم انسجام هذه البينة مع الواقع والقانون كما فصلت الجهة المميـــزة ذلـــك في لائحة الاستئناف التبعي وحيث تجاهلت محكمة الاستئناف ذلك فيكون قـــرارها واجـــباً الـــنقض خاصـــة وأنها بررت عدم جواز سماع البينة الشخصية لإثبات الصـــورية على سند من القول مفاده " أن كون الأطراف البائعة والمشترية متعددين فإنها تنفي الصورية " وهذا قول لا ينال من الدفع بصورية العقد لا قانوناً ولا اجتهاداً ولا حتى فقهـــاً لـــذلك ولكـــون التبريـــر لعدم سماع البينة الشخصية غير مسند فإنه يخالف القانون وبالتالي فإن الحكم يستوجب النقض .

٢. وبالتناوب فقد وقعت محكمة الاستئناف بالتناقض وذلك لقولها عند بحث طلب الجهة المميز ضـــدها تحت التسلسل أولاً " أن إدخال مارغريت البشارات وورثتها لا يؤثر على الدعوى شيئاً وبالتالي فإن إدخالهم سليم وطعن المستأنفة تبعياً – المميزة في هذه اللائحة – لا ينال من ذلك القرار الإعدادي " وفي هذا تناقض جلي إذ أن قول المحكمة بأن إدخالهم لا يؤثر علـــى الدعـــوى يعني انتفاء المصلحة لهم بالدخول وانتفاء الحاجة للإدخال كمدعى عليهم وهـــو طلـــب ما قالته الجهة المميزة وكان الأولى بمحكمة الاستئناف أن تقبل هذا السبب وتفسخ الحكم في تلك الحدود ، وبالتالي وكونها لم تفعل خلافاً لنص المادة ((١/١١٦٣)) والتي حصرت الخصومة في دعوى الشفعة بالمشتري فقط فيكون حكمها حرياً بالنقض .

القـــــــــــــــرار

بـــــــــــــــالتدقيق والمداولـــــــة يتبين أن مورث المميزين جمال بشارة البشـــارات كان وبتاريخ ١٩٩٥/١٠/٢٤ قد تقدم لدى محكمة بداية حقوق عمان بالدعوى رقم ٩٥/٤٤٥٤ بمواجهة المميز ضدهم في بند ثانياً من ١-٨ يطالب فيها :-

١. بفســـــخ عـــقـــود البيـــع الصادرة عن دائـــرة تسجيل أراضي ناعـــور ذوات الأرقـــام ٩٥/٦٣٠ ، ٩٥/٧٤٤ أو ٩٥/٧٢٢ ، ٩٥/٧٤٥ ، ٩٥/٧٤٦ ، ٩٥/٧٤٧ ، ٩٥/٧٤٨ ، ٩٥/٧٤٩ المـــتعلقة بالحصص المباعة من قطعة الأرض رقم ٥٠ من حوض المسبغات رقم ٥ من أراضي أم الكندم / عمان .

٢. تملـــيكه الحصص المباعة بالعقود المشار إليها بحق الشفعة مع الرسوم والنفقات وأتعاب المحاماة .

وبعـــد حوالي سنتين من تاريخ تقديم الدعوى وبتاريخ ١٩٩٧/٨/٢١ تقدمت المدعوة مارغـــريت شحادة البشارات وكيلاها المحاميان علي عبد اللطيف وهلال العبادي بالطلب رقم ٨٣٠/ط/٩٧ اســـتناداً للمـــادة ١١٤ مـــن قانون أصول المحاكمات المدنية تطلب فيه إدخالها كمدعى عليها في الدعوى بحجة أنها صاحبة مصلحة وتتأثر نتيجة أي قرار في الدعوى رقم ٩٥/٤٤٥٤ .

في جلسة ١٩٩٩/٤/٢٤ وردت المحكمة ملف الطلب المذكور وطلب وكيل المدعي بمطالعته الخطية المقدمة في جلسة ١٩٩٩/٥/٨ عدم قبول الطلب .

في جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٠ قررت المحكمة إدخال ورثة المستدعية مارغريت كمدعى عليهم في الدعوى .

بـــتاريخ ٢٠٠٠/٦/١٨ قـــدم وكيل المدعى عليهم المميز ضدهم في بند ثانياً ١-٨ الطلـــب رقم ٨٥٥/ط/٢٠٠٠ لرد الدعوى ٩٥/٤٤٥٤ قبل الدخول في الأساس لصدور حكم عن محكمة بداية حقوق عمان بتاريخ ١٩٩٥/١١/٧ في القضية رقم ٩٥/٣٥٥١ يقضي بفسخ وإبطـــال عقود البيع وسندات التسجيل سالفة الذكر واكتساب الحكم المذكور الدرجة القطعية ، ولمرور الزمن مع تضمينهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

في جلسة ٢٠٠٠/٧/٣ قررت المحكمة ضم الطلب للدعوى واعتبار ما ورد فيه دفعاً من دفوع المستدعين .

فـــي جلسة ٢٠٠١/١١/١١ ذكر وكيل المدعي أن موكله قد توفي ، وفـــي جلســـة

٢٠٠٢/١/٢٧ قـدم الوكـيل حجة حصر إرث المدعي ووكالة عن ورثته باستثناء حنا جمال بشارات .

بـتاريخ ٢٠٠٢/١٢/١٧ أحالت محكمة بداية حقوق عمان الدعوى إلى محكمة بداية حقوق غرب عمان حسب الاختصاص حيث سُجلت تحت رقم ٢٠٠٢/٧١١ .

في جلسة ٢٠٠٣/٤/٢٤ قررت المحكمة إسقاط الدعوى من ناحية الوريث حنا جمال بشارات لتخلفه عن حضور المحاكمة .

بتاريخ ٢٠٠٥/٣/١٧ أصدرت محكمة بداية حقوق غرب عمان حكمها المستأنف .

بـتاريخ ٢٠٠٥/١٢/١١ وفـي القضية رقم ٢٠٠٥/٣٥١٠ قررت محكمة استئناف حقوق عمان فسخ الحكم البدائي المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

بـتاريخ ٢٠٠٦/٥/٢٨ وفي القضية رقم ٢٠٠٦/١٣٧٦ أصدرت محكمة التمييز قرارها التالي :-

((وعـــن أســـباب التمـــييز :-

وبالنســـبة للســـبب الأول ، فإن أحد الورثة وكما تقضي بذلك المادة ١٦٤٢ مـن مجلـة الأحكام العدلية ينتصب خصماً فيما للمورث أو عليه ، وأن المميز ضدهم وفي لائحـتهم الاسـتئنافية قـد وجهوا الخصومة إلى المستأنف ضدهم المميزين باعتبارهم ورثة للمدعي جمال بشارات ، خلافاً لما ورد في البند "١" من هذا السبب .

وإن المدعـى عليـهم شبلي ولـيث ومـيرا مدحت بشارات كانوا وبـتاريخ ١٩٩٩/٧/١٢ قـد وقعـوا بصفاتهم ورثة مارغريت شحادة الوكالة الخاصة التي استند إليها المحامـي علي عبد اللطيف في الدفاع عنهم في هذه الدعوى ولم يوقعوها بصفاتهم الشخصية خلافاً لما ورد في البند ٢ من هذا السبب .

وإن المحامـي أكرم القطامي وكيل المدعى عليهم ١-٨ قد خـول المحامـي علي عبد اللطيف بموجب الإنابة المؤرخة في ٢٠٠١/٩/١٨ كافة الصلاحيات الممنوحة له بموجب وكالته الخاصة الموقعة من موكليه في الدعوى رقم ٩٥/٤٤٥٤ ، وبذلك فإن الاستئناف المقدم

من المحامي المذكور نيابة عن المدعى عليهم ١-٨ والحالة هذه مقدمة من نائب قانوني خلافاً لما ورد في البند ٣ من هذا السبب وبذلك فإن هذا السبب بكافة بنوده يغدو حقيقاً بالرد .

وبالنســـــبة للســـــبب الثانـــــي ، فإن صدور حكم يقضي بفسخ عقود البيع موضوع الدعوى وإبطال سندات التسجيل وتمليك المحكوم له الحصص المطالب بها في هذه الدعـــوى بحق الشفعة واكتسابه الدرجة القطعية ، لا يحول ولا يمنع من الفصل في موضوع هـــذه الدعـــوى سلباً أو إيجاباً فإذا أفلح المدعون في إثبات دعواهم حكم لهم بما يستحقون من الحصـــص المـــباعة بحق الشفعة في ضوء أحكام المادة ١/١١٥٣ من القانون المدني ، على الـــرغم مما قد يثيره تنفيذ الحكمين السابق واللاحق من إشكال تنفيذي ، وإذا أخفقوا في إثبات دعواهم قضى بردها .

وإذا كـــان الفصـــل في الاعتراض المقدم من مورث المميزين على الحكم الصادر بتاريخ ١٩٩٥/١١/٧ عن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقم ٩٥/٣٥٥١ يتوقف على الفصل في هذه الدعوى ، فإن الفصل فيها لا يتوقف على الفصل في الاعتراض المذكور كما انتهى لذلك القرار المميز مما يوجب نقضه لورود هذا السبب عليه .

لـــــــــــــذلك ودون حاجة لبحث ما ورد في باقي الأسباب في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالدعوى حسب الأصول)).

اتـــبعت محكمـــة اســـتئناف حقوق عمان قرار النقض ، وبتاريخ ٢٠٠٧/١/٩ وفي القضية رقم ٢٠٠٦/٣٥٢ أصدرت قرارها المميز المشار إليه في مستهل هذا القرار .

وعـــن أســـباب التمييـــزين :-

وبالنســـــبة للســـــبب الأول مـــن ســـــببي تمييـــز المميـــزين ورثـــــة المرحـــوم جمـــال البشـــارات :-

فـــإن قضاء هذه المحكمة قد إستقر على أن إدعاء الشفيع بأن الثمن المسمى في عقد البيع بولغ فيه لتعجيزه عن الأخذ بالشفعة يثبت بوسيلتين من وسائل الإثبات همـــا :-

١. القرائن على أن الثمن المسمى بالعقد غير حقيقي ومبالغ فيه .
٢. البينة الشخصية على مقدار الثمن الحقيقي الذي ستره العاقدان .

وفي الحالة المعروضة فقد قدم المميزون البينة الشخصية لإثبات إدعائهم ولم يقدموا قـــرائن لإثباته ، وعليه فإن عدم أخذ محكمة الاستئناف بالبينة الشخصية لا يخالف القانون ، الأمر الذي يتعين معه رد هذا السبب .

وبالنســـــبة للســـــبب الثانـــــي مـــــن التمييـــــز المذكـــور :-

فـــإن الطعـــن فـــي الأحكام التي تصدر أثناء السير في الدعوى في طلبات التدخل والإدخـــال تابعـــة للطعن استئنافاً بمجرد صدورها وخلال المواعيد القانونية كما تقضي بذلك المادة ٧/١٧٠ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وإن ميعاد الطعن استئنافاً في الأحكام القابلة للطعن بموجب المادة ١٧٠ من القانون المذكـــور هي عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ صدورها في الأحكام الوجاهية وتبليغها في الأحكام الصـــادرة وجاهياً اعتبارياً أو بمثابـــة الوجاهي كما تقضي بذلك المادتـــان ٢/١٧٨ و ١٧١ من القانون ذاته .

وفي الحالة المعروضة فقد صدر القرار القاضي بإدخال المميز ضدهم في الدعوى بـــتاريخ ٢٠٠٠/٤/٢٠ بمواجهة وكيل المميزين ، وتقدموا بالطعن فيه استئنافاً بـــــــتاريخ ٢٠٠٥/٦/٢ أي بعـــد فـــوات المدة القانونية ، فيغدو الطعن مستوجباً للرد شكلاً لتقديمه بعد فوات المدة القانونية .

وحيث أن لمواعيد الطعن مساس بالنظام العام فإن قبول محكمة الاستئناف للاستئناف التبعي شكلاً فيما يتعلق بالطعن بطلب الإدخال ومناقشته موضوعاً ، جاء مخالفاً للقانون ، مما يـــوجب نقض القرار المميز من هذه الناحية ، مع ملاحقة أنه لا محل في هذا المقام لإعمال قاعدة لا يضار الطاعن بطعنه .

وبالنســـبة لأســـباب تمييـــز المميـــزين ورثـــة مارغريـــت بشـــارات :-

فإن وقائـــع هذه الدعوى وكما تشـــير إليها البينة القانونـــية المقدمـــة فيها تتلخص بما يلي :-

١. إن بعـــض الشركاء في قطعة الأرض رقم ٥٠ من حوض المسبغات رقم ٥ من أراضي

قـــرية أم الكندم / عمـــان كانوا وبتاريخ ١٩٩٥/٥/١٨ و ١٩٩٥/٦/١٣ و١٩٩٥/٧/١٠ وبموجب عقود البيع ذوات الأرقام ١٩٩٥/٦٣٠ و ((٧٤٤-٧٤٩)) و ١٩٩٥/٩١٤ قد باعوا حصصاً من تلك القطعة إلى كل من :-

- لميـــس جمـــيل طعمة اللمـــع .
- عيســـى خليـــل عيـــسى قرمـــوط .
- ســـامي نجيـــب صـــالح الخـــوري .
- عـــزام رفعـــت صـــالح يعيـــش .
- زاهـــد حســـني عـــبد اللـــه الطيـــطي .
- مـــازن عـــبد المنـــعم رامـــز عـــبده .
- شـــعبان علـــي أحمـــد نيـــروخ .
- أســـعد إبراهيـــم جريـــس المجـــروح .

٢. أن مارغـــريت شحادة صليبا البشارات وبتاريخ ١٩٩٥/٩/٣ كانت قد أقامت لدى محكمة بدايـــة حقـــوق عمـــان الدعوى رقم ٩٥/٣٥٥١ بمواجهة مشتري الحصص المشار إليها المدرجـــة أسمائهم أعلاه تطالب فيها بفسخ عقود البيع المذكورة وإبطال سندات التسجيل الصـــادرة بمقتضـــاها وتمليـــكها الحصـــص المباعة بحق الشفعة باعتبارها مالكة لقطعة الأرض رقـــم ٤٩ مـــن ذات الحـــوض والمواقع الملاصقة للقطعة التي جرى البيع على حصص فيها .

٣. أن جمـــال بشارة البشارات كان وبتاريخ ١٩٩٥/١٠/٢٤ قد أقام لدى محكمة بداية حقوق عمـــان الدعـــوى رقم ٩٥/٤٤٥٤ بمواجهة مشتري الحصص في القطعة رقم ٥٠ سالفة الذكر يطالب فيها تملك تلك الحصص بحق الشفعة باعتباره مالكاً للقطعة رقم ٥ من ذات الحوض والمواقع الملاصقة للقطعة التي تم بيع حصص فيها .

٤. أن محكمـــة بداية حقوق عمان وبتاريخ ١٩٩٥/١١/٧ وفي ضوء المصالحة الجارية بين طرفـــي الدعوى رقم ٩٥/٣٥٥١ المتكونة بين المدعية مارغريت والمشترين قد أصدرت حكماً قطعياً يقضي بتمليك مارغريت لتلك الحصص .

أما الدعوى الأخرى فقد استمرت محكمة بداية حقوق عمان ومن بعدها محكمة بداية حقـــوق غـــرب عمان بنظرها حتى صدور الحكم بـــتاريخ ٢٠٠٥/٣/١٧ في القضية رقم

٢٠٠٢/٧١١ القاضـــي ((بفسخ عقود البيع التي سلفت الإشارة إليها ونقض التصرفات التي تمـــت على القطعة رقم ٥٠ حوض ٥ المسبغات لدى دائرة التسجيل المختصة وتمليكها لورثة المدعي جمال البشارات بالتساوي فيما بينهم)) .

٥. أن المشـــترين المدعـــى عليهم في القضية رقم ٩٥/٣٥٥١ قد تصرفوا بكامل الحصص المباعـــة للشفيعة مارغريت بعقدهم صلحاً فيما بينهم تناول ما تستحقه وما يستحقه الشفيع الآخر .

وفـــــــي القانـــــــون :-

فـــإن من المقرر بمقتضى المادة ١/١١٥٣ من القانون المدني أنه إذا اجتمع الشركاء من درجة واحدة كانت الشفعة بينهم بالتساوي .

وحـــيث أن درجة مورثي المميزين والمميز ضدهم في شفعة الحصص المباعة من درجة واحدة ، فإن الشفعة تكون بينهما بالتساوي .

وإن مـــن المقرر بمقتضى المادة ١١٥٨ من القانون المذكور أن الشفعة إذا ثبتت لا تـــبطل بموت الشفيع ، مما ينبني عليه أن ورثة الشفيعين مارغريت وجمال بشارات يستحقون ما استحق لمورث كل منهم .

وإن مـــن المقـــرر بمقتضى المادة ١/١١٦٧ من القانون ذاته أن للشفيع نقض جميع تصرفات المشتري .

ممـــا ينبني عليه أن للشفيع جمال نقض عقد الصلح الجاري بين المشترين والشفيعة مارغـــريت والذي استند إليه قرار محكمة البداية رقم ٩٥/٣٥٥١ في حدود حصته المساوية لحصة الشفيعة المذكورة ، ولا محل للاحتجاج بحجية القرار المذكور بمواجهته ، ولأن نص المادة المذكورة جاء مرسلاً ويتناول جميع تصرفات المشتري ولدى أي جهة كانت .

وحـــيث أن محكمـــة الموضـــوع لم توحد الدعويين ابتداءً ، وحيث أن عقد الصلح الجـــاري بـــين المدعـــى عليهم المشترين والشفيعة مارغريت مستوجب للنقض بعد أن اثبت الشـــفيع جمال وورثته من بعده أنهم أصحاب حق شفعة في الحصص المباعة فإنه كان يتعين

علـــى محكمـــة الموضـــوع نقض عقد الصلح المذكور ، وما ترتب عليه من آثار في حدود حصص ورثة الشفيع جمال وتمليكهم لتلك الحصص وفق أحكام القانون .

وحـــيث انتهى القرار المميز لخلاف ما توصلنا إليه فإنه يغدو حقيقاً بالنقض لورود هذه الأسباب عليه .

لـــــــــــــــــــذلك نقـــــرر نقـــض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير في الدعوى حسب الأصول في ضوء ما بيناه .

قـــــراراً صدر بـــــتاريخ ٢٩ رجـــب ســـنة ١٤٢٨ هـــ الموافـــق ٢٠٠٧/٨/١٣م

القاضـــي المترئـــس عضـــــو عضـــــو

عضـــــو عضـــــو

رئيس الديوان

دقـــق/ أ خ