محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــة :

٢٠٠٧/١٩٩٢

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـادر مـن محكمـة التمييـز المأذونـة بإجـراء المحاكمـة وإصـدار الحكـم بإسـم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكـة الأردنيـة الهاشميـة

عبـدالله الثانـي إبـن الحسيـن المعظـم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد عبد الرحمن البنا

وعضويـة القضـاة السـادة

نسيم نصراوي ، حسن حبوب، د. أكرم مساعدة ، فايز حمارنة .

الممـيز :- عقلة مفلح سلامة الخزاعلة / وكيله المحامي أمجد أبو زهرة.

الممـيز ضدها :- شركة مروان الحسبان وشريكته / وكيلها المحامي فيصل السرحان.

بتاريـخ ٢٠٠٧/٧/٨ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق إربد في القضية رقم (٢٠٠٧/١٢٠) فصل ٢٠٠٧/٦/١٠ القاضي:- (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق المفرق رقم (٢٠٠٦/١٢١) فصل ٢٠٠٦/١١/٢٧ وفسخ عقد البيع رقم (٢٠٠٦/٥٥٨٧) تاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٣ الجاري على قطعة الأرض رقم (١١٥٧) حوض رقم (٣) الحسبان من أراضي قرية مزرعة الحصينيات التابعة لمحافظة المفرق وتمليك المدعي عقلة مفلح سلامة الخزاعلة الحصص المباعة للمدعى عليها البالغة (٦٨٢) ستمائة واثنين وثمانين حصة ببدل المثل البالغ خمسمائة وستة وستين ألفاً وتسعمائة واثنين وسبعين ديناراً وإبطال سند التسجيل الصادر بموجب عقد البيع وتضمين المدعي الرسوم والنفقات التي تكبدتها المدعى عليها من اجل الحصول على المبيع والبالغ ٦% وكما وارد في عقد البيع وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة ورد باقي أسباب استئناف المدعي موضوعاً) .

وتتلخص أسباب التمييـــــــــز بما يلي :-

١- أخطـــأت محكمـــة الاســـتئناف ومن قبلها محكمة الدرجة الأولى في قراريهما اللذين توصلتا إليهما بالقضية المميزة بقبول حضور الزميل المحامي فيصل السرحان بصفته وكـــيلاً عن المميز ضدها كون وكالته تخوله تمثيل المميز ضدها والحضور عنها وان قرار محكمة الاستئناف الذي توصلت إليه ومعالجتها لوكالة المحامي فيصل السرحان جاء بشكل مخالف للقانون والأصول .

٢- إن وكالة الزميل المحامي فيصل السرحان وكالة لا تخوله تمثيل المستأنف عليها أمام محكمـــة الدرجـــة الأولـــى ومحكمـــة الاســـتئناف كـــون المـــوكل بالـــوكالة (مـــروان محمد سليمان الحسبان) بصفته الشخصية في حين أن الدعوى مقامة على (شـــركة مـــروان الحـــسبان وشريكته) بصفتها شخصية اعتبارية وحيث أن محكمة الاســـتئناف ومحكمـــة الدرجـــة الأولى توصلتا إلى عكس ذلك وردتا الدفع المقدم من المميز المتعلق بهذا الخصوص فإن قراريهما يكونان مخالفان لقانون أحكام عقد الوكالة المنصوص عليها في القانون المدني .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة الدرجة الأولى عند معالجتهما لدفع المميز المـــتعلق بوكالة المحامي فيصل السرحان بأن أحكام المادتين (١٧ و ٢٦) من قانون الشركات وتطبيقهما على وكالة المحامي وصحة تمثيله للمميز ضدها بالقضية المميزة علـــى الـــرغم من أن هاتين المادتين تعالجان الأعمال التي يقوم بها الشريك المفوض والشريك المتضامن الذي يقوم بها عن الشركة . في حين عالجت المادة (٤) من ذات القانـــون هذه الحالة عندما اعتبرت أن الشركة هي شخصية اعتبارية مستقلة بطبيعتها عن شخصية الشريك الشخصية .

٤- كـــان على محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة الدرجة الأولى عدم قبولهما استئناف المميز ضدها وعدم قبولهما اللائحة الجوابية وقائمة البينات وحافظة المستندات وكافة الطلـــبات والمذكرات والمرافعات التي تقدم بها المحامي فيصل السرحان أمام محكمة الاســـتئناف ومحكمـــة الدرجة الأولى كونها مقدمة ممن لا يملك حق تقديمها حيث أن خـــصومة المميـــز كانـــت ضـــد المميز ضدها بصفتها الاعتبارية وان وكالة الزميل

المحامـــي فيـــصل الـــسرحان مـــوقعة من (مروان محمد سليمان الحسبان) بصفته الشخصية .

٥- إن اعـــتماد محكمة الاستئناف لتقرير الخبرة قبل دعوة الخبراء لمناقشتهم حول ما جاء فـــي تقرير الخبرة سنداً لأحكام المادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية كان مخالفاً للقانون والأصول . كون تقرير الخبراء جاء بشكل جزافي ولم يستند إلى أسس وقـــواعد إجـــراء الخبرة الفنية وذلك لوجود الفرق الشاسع ما بين تقرير الخبراء أمام محكمـــة الدرجة الأولى وتقرير الخبراء الأول أمام محكمة الاستئناف وتقرير الخبراء الثانـــي أمـــام محكمة الاستئناف ومخالفة التقرير من حيث الفرق الشاسع أيضاً للقيمة التقديرية المبينة بعقود للبيوعات الجارية على قطعة الأرض موضوع الدعوى والقطع المجاورة لها المحفوظة صور مصدقة عنها في ملف القضية .

٦- أخطأت محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة الدرجة الأولى في قراريهما عند إفهامهما للخبـــراء المنتخبـــين بالقضية المميزة تقدير قيمة الحصص المباعة بموجب عقد البيع موضـــوع القضية المميزة بتاريخ إقامة الدعوى ، وكان على محكمة الاستئناف ومن قـــبلها محكمـــة الدرجة الأولى إفهام الخبراء تقدير قيمة الحصص المباعة بهذا العقد بتاريخ عقد البيع الجاري في ٢٠٠٦/٣/٢٣ حيث أن نشوء الحق للمميز للمطالبة بحق الـــتملك بالأولـــوية بـــتاريخ عقد البيع وان تقدير الحصص المباعة بموجب عقد البيع موضـــوع الدعـــوى بواســـطة الخبراء يتم بهذا التاريخ وليس كما ذهبت إليه محكمة الاســـتئناف ومحكمـــة الدرجـــة الأولى من قبلها إفهام الخبراء بتقدير قيمة الحصص المباعة موضوع القضية بتاريخ إقامة الدعوى . حيث أنهما لم تفعلا ذلك فإن قراريهما يكونان مخالفان للقانون والأصول .

٧- إن تقريـــر الخبـــراء بالقضية المميزة جاء مخالفاً لقواعد الخبرة الفنية وتقدير الخبراء لـــسعر الـــدونم الواحد للأرض موضوع القضية المميزة بمبلغ أربعة آلاف دينار جاء بشكل جزافي وباهض حيث أن سعر الدونم بهذه الأرض لا يتجاوز ألف دينار حسب عقود البيع التي تم تقديمها إلى محكمة الاستئناف الجارية على قطعة الأرض موضوع الدعوى وكافة قطع الأراضي المجاورة لها .

٨- إن الخبـــراء ١- المـــساح محمـــود الخطـــيب ٢- المـــساح عـــبد الله الـــصمادي ٣- المساح معاوية ملكاوي . هم موظفون لدى دائرة أراضي المفرق قد قاموا بتقدير قـــيمة بـــيوعات جارية من قبلهم بصفتهم الوظيفية قبل وبعد إقامة هذه الدعوى على حـــصص بـــنفس قطعة الأرض موضوع الدعوى وقطع أراضٍ مجاورة لها بموجب عقـــود البيع المحفوظ صور عنها في ملف القضية المميزة بقيمة أقل بكثير من القيمة التي قاموا بتقديرها في تقرير الخبرة المعتمد من قبل محكمة الاستئناف وان عدم دعوة الخبـــراء للمناقشة حول هذه الواقعة يجعل من قرار محكمة الاستئناف مخالفاً لما ورد فـــي أحكام المادة (٤/٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية لتناقض الخبراء حول القيمة التقديرية للمهمة الموكلة لهم .

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

بتاريـــــــــخ ٢٠٠٧/٧/٩ قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب في نهايتها قـــبول اللائحـــة الجوابية شكلاً ورد التمييز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

القـــــــــــــــــــــــــرار

بعـــــد التدقـــيـــق والمداولـــــــة نجـــــــد أن المدعـــــي (المميـــز) عقلـــة مفلـــح سلامة الخزاعلة أقام هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق المفرق بمواجهة المدعـــى علـــيها (المميز ضدها) شركة مروان الحسبان وشريكته ومدعى عليهم آخرين وموضـــوعها مطالبة تملك بحق الأولوية وذلك على سند من القول بأنه يملك حصصاً في قطعـــة الأرض رقـــم (١١٥٧) حوض رقم (٣) الحسبان لوحة رقم (٢) من أراضي قرية مـــزرعة الحـــصينيات / المفرق ، حيث قام المدعى عليهم إبراهيم وفاطمة ونوره وخالد وصـــبيح وسليمان وعائشة وفضة وشنارة أولاد حمدان سليمان البلوي ببيع حصصهم في قطعة الأرض المشار اليها آنفاً إلى المدعى عليها (المميز ضدها) بموجب عقد البيع رقم (٢٠٠٦/٥٥٨٧) تاريخ (٢٠٠٦/٣/٢٣) المنظم لدى دائرة أراضي المفرق ، وبأن المدعي علـــم بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٥ ببيع المدعى عليهم المشار إليهم لحصصهم بموجب عقد البيع المـــشار إلـــيه ، وبـــصفته شريكاً في قطعة الأرض موضوع الدعوى فإنه يرغب بتملك

الحـــصص المباعة بحق الأولوية وقد أودع لدى صندوق المحكمة بدل البيع المسمى بالعقد بموجب وصول المقبوضات رقم (٢٤٣٨٠) تاريخ ٢٠٠٦/٥/٢٢ وأقام هذه الدعوى .

نظـــرت محكمة بداية حقوق المفرق الدعوى وبعد أن استكملت إجراءات المحاكمة، أصدرت بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٢٧ حكمها في الدعوى رقم (٢٠٠٦/١٢١) الذي قضى بفسخ عقـــد البـــيع رقم (٢٠٠٦/٥٥٨٧) تاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٣ موضوع الدعوى وتمليك المدعي الحـــصص الـــبالغة (٦٨٢) حصة المباعة للمدعى عليها شركة مروان الحسبان وشريكته بالمـــبلغ المقـــدر مـــن قـــبل الخبيرين والبالغ (٢٢٦٧٨٨) ديناراً و ١٩ فلساً وإبطال سند التسجيل الصادر بموجب عقد البيع على أن يقوم المدعي بدفع فرق الثمن خلال ستين يوماً مـــن تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وإلا سقط حقه بالتنفيذ وتضمين المدعي الرسوم والـــنفقات التـــي تكبدتها المدعى عليها بواقع ٦% لدى دائرة الأراضي والمساحة كما هو وارد في عقد البيع وتضمين المدعى عليها الرسوم النسبية بنسبة المبلغ المحكوم به وكامل المصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة و رد الدعوى عن بقية المدعى عليهم .

لـــم يقـــبل الطـــرفان بالحكم فطعنا فيه استئنافاً ، وبعد نظر الطعن من قبل محكمة استئناف إربد أصدرت بتاريخ ٢٠٠٧/٦/١٠ حكمها في القضية رقم (٢٠٠٧/١٢٠) والذي قضى برد استئناف المدعي وقبول استئناف المدعى عليها شركة مروان الحسبان وشريكته موضـــوعاً وفسخ القرار المستأنف من هذه الناحية وفسخ عقد البيع رقم (٢٠٠٦/٥٥٨٧) تـــاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٣ الجاري على قطعة الأرض رقم (١١٥٧) حوض (٣) الحسبان من أراضـــي قرية مزرعة الحصينيات وتمليك المدعي الحصص المباعة للمدعى عليها البالغة (٦٨٢) حـــصة ببدل المثل البالغ (٥٦٦٩٧٢) ديناراً وإبطال سند التسجيل الصادر بموجب عقد البيع وتضمين المدعي الرسوم والنفقات التي تكبدتها المدعى عليها من اجل الحصول علـــى المبـــيع الـــبالغ ٦% كمـــا هو وارد في عقد البيع وتضمين المدعى عليها الرسوم والمـــصاريف التـــي تكـــبدها المدعـــي عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة.

لم يلق القرار قبولاً من المدعي فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز.

وقـــدمت المميـــز ضدها لائحة جوابية طلبت من حيث النتيجة رد التمييز وتصديق الحكم الطعين .

ورداً على أسباب التمييز :-

وعـــن الأســـباب مـــن الأول وحتى الرابع والتي ينعى فيها المميز على محكمة الاستئناف خطأها بالنتيجة التي توصلت اليها بصحة تمثيل المحامي فيصل السرحان في الدعوى عن المميـــز ضـــدها بالـــرغم مـــن أن الـــوكالة التـــي قـــبل فيها المحامي فيصل موقعة من مـــروان محمـــد سليمان الحسبان بصفته الشخصية والدعوى مقامة على الشركة والتي لها شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية الشركاء فيها .

وفـــي ذلـــك نجـــد أن هـــذه الدعـــوى مقامـــة علـــى المميـــز ضـــدها (شركة مروان الحسبان وشريكته) بالإضافة إلى مدعى عليهم آخرين ، ومن الرجوع إلى الوكالة موضوع الطعن ، نجد أنها تضمنت ما يلي :-

أنـــا الموقـــع أدنـــاه مـــروان محمـــد ســـليمان الحـــسبان ..... وكلـــت المحامي فيصل عبد الله السرحان في القضية البدائية الحقوقية رقم (٢٠٠٦/١٢١) والتي موضوعها تملك بحق الأولية المقدمة من المدعي عقلة مفلح سلامة الخزاعلة وإبداء كافة الدفوع والطلبات .

وحـــيث أن التوكـــيل تـــم فـــي القضية رقم (٢٠٠٦/١٢١) موضوع هذه الدعوى والمقامـــــة مـــــن قـــــبل المدعـــــي عقلـــــة مفلـــــح ســـــليمان (الـــوارد اســـمه فـــي الوكالة على شركة مروان الحسبان وشريكته) وحيث أن الموكل مـــروان محمـــد سليمان الحسبان هو المفوض بالتوقيع عن الشركة المدعى عليها في كافة الأمـــور ومـــنها القضائية ، فإن توقيع مروان على الوكالة المعطاة بخصوص القضية رقم (٢٠٠٦/١٢١) ينصرف للشركة باعتباره المفوض بالتوقيع عنها الأمر الذي يتعين معه رد هذه الأسباب .

وعـــن الأسباب الخامس والسادس والسابع والثامن ، والتي ينعى فيها المميز على محكمـــة الاستئناف خطأها باعتماد تقرير الخبرة قبل دعوة الخبراء لمناقشتهم سنداً لأحكام المـــادة (٨٣) مـــن قانون أصول المحاكمات المدنية للفرق الشاسع بين تقرير الخبرة أمام محكمـــة الدرجة الأولى وتقريري الخبرة أمام محكمة الاستئناف ، كما أخطأت بتقدير بدل قـــيمة الحصص المباعة بتاريخ إقامة الدعوى وليس بتاريخ عقد البيع كما أن تقرير الخبرة

جـــاء مخالفـــاً لقـــواعد الخبـــرة الفنـــية وبـــشكل جزافي وبأسعار باهضة ، وان الخبراء محمـــود الخطـــيب وعبد الله الصمادي ومعاوية الملكاوي هم موظفون لدى دائرة أراضي المفـــرق وقـــد قاموا بتقدير قيمة بيوعات جارية بصفتهم الوظيفية قبل وبعد إقامة الدعوى علـــى حـــصص بنفس قطعة الأرض موضوع الدعوى وقطع مجاورة بقيمة أقل بكثير من تقديرهم للحصص موضوع هذه الدعوى .

ورداً علـــى هـــذه الأســـباب تجـــد محكمتـــنا أن الخبيـــرين محمـــود الخطـــيب وعـــبد الله الـــصمادي قـــد سماهما المميز كما يتضح من مذكرته على الصفحة (١٩) من محـــضر المحاكمة لدى محكمة الاستئناف وبالتالي فإن الطعن في خبرتهما غير مقبول من المميز وكذلك الحال بالنسبة للخبير الثالث كونه موظفاً في دائرة أراضي المفرق التي يعمل فيها الخبيران الآخران اللذان سماهما المميز .

أمـــا مـــن حيث الطعن في تقرير الخبرة الذي استندت إليه محكمة الاستئناف في حكمها محـــل الطعـــن نظراً للفرق الشاسع ، فتجد محكمتنا أن محكمة الاستئناف وبعد أن أجرت خبرة من قبل ثلاثة خبراء لتقدير بدل المثل للحصص المباعة موضوع هذه الدعوى والذين توصـــلوا إلى تقدير بدل مثل الحصص المباعة بمبلغ (٧٤٤١٥٣) ديناراً و (٨٤٧) فلساً ، فـــي حين أن التقدير أمام محكمة الدرجة الأولى كان يقل عن ذلك بكثير وهو (٢٢٦٧٨٨) ديناراً و (١٩) فلساً ، فقد قررت ونظراً للفرق الشاسع ، إجراء خبرة من قبل خمسة خبراء مـــنهما اثنين اتفق الطرفان على تسميتهما وهما محمود الخطيب و عبد الله الصمادي ، أما الثالث وهو معاوية الملكاوي فقد تم تسميته من قبل المميز ضدها في حين انتخبت المحكمة الخبيـــرين الآخرين وحيث وجدت محكمة الاستئناف أن تقدير هؤلاء الخبراء جاء بأقل من التقديـــر الأول الـــذي أجرته حيث توصل الخبراء إلى أن قيمة بدل الحصص المباعة هو (٥٦٦٩٧٢) ديناراً فقد قررت اعتماده .

وحيث أن الخبرة هي بينة مقبولة في الدعوى عملاً بأحكام المادة (٦/٢) من قانون البيـــنات والمـــادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية ، وحيث لا تجد محكمتنا أي مطعـــن قانونـــي أبداه المميز ينال من تقرير الخبرة والذي قام المميز بتسمية خبيرين من الخبـــراء كمـــا أشرنا إليه آنفاً ، حيث أن التقدير يكون بتاريخ إقامة الدعوى وليس بتاريخ البـــيع كمـــا يـــذهب إليه المميز وان محكمة الاستئناف لم تجد ما يستدعي دعوة الخبراء

للمناقـــشة وفـــق صلاحياتها بالقناعة في تقرير الخبرة ، فإن طعن المميز في هذه الأسباب لا ينال من تقرير الخبرة الأمر الذي يتعين معه رد هذه الأسباب .

بناءً عليـــــــــــــه نقرر رد التمييز وإعادة الأوراق إلـــــــــــى مصدرها .

قـــراراً صدر بتاريخ ٦ صفر ١٤٢٩ هـ الموافـــق ٢٠٠٨/٢/١٢م.

عضـــــــــو	عضـــــــــو	القاضـــــــــي المترئـــــــس
عضـــــــــو	عضـــــــــو	

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــــق

أ . ك