محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٨٥١ /٢٠٠٧

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

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد عبد الله السلمان
وعضويـــــة القضـــــاة الســـــادة
أحمد المومني ، عبد الكريم فرعون ، محمد المحادين ، عبد الحميد السعد .

المميـــــزان :- ١- الدكتور نضال جلال عبد السلام عرفات .
٢- اميمة محمد محمود الرفاعي .
وكيلهما المحامي عمر ضمرة.

المميز ضدها :- أسماء محمد فارس خضر .
وكيلها المحامي محمد الربابعة .

بتاريـــــخ ٢٠٠٦/١٢/٢٠ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٦/١٩٣٩ فصل ٢٠٠٦/١١/٢٣ والمتضمن رد الاســتئناف وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٤/٣٢٠٧ فصل ٢٠٠٦/٢/٢٨ والقاضي : (برد دعوى المدعين وتضمينهما الرسوم والـــنفقات ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة) وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي) .

<u>وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-</u>

١- القرار المميز مبني على مخالفة للقانون تطبيقاً وتأويلاً .
أ- لثبوت حق المميزين في الشفعة سنداً للمادتين (١/١١٥١ ، ١١٥٥) ق . م .
ب-لعدم نزول المميزين عن حقهما بالشفعة صراحة أو دلالة .

" وسنوضح ذلك في المذكرة التوضيحية المرفقة "

٢- خالـــف القـــرار المميـــز ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز " **بهيئتها العامة** " و " **الهيئات الخماسية** " تطبيقاً وتأويلاً أيضاً .

" وسنوضح ذلك في المذكرة التوضيحية المرفقة "

٣- لـــم يـــراعِ القرار المطعون فيه ما ورد في بينات المميز ضدها من تناقض في أقوال شهودها مما يجعله فاقدا لحجيته والتي من شأنها تغيير وجه الحكم .

" وسنوضح ذلك في المذكرة التوضيحية المرفقة "

٤- أ- جانـــبت محكمـــة الاستئناف الصواب باعتمادها شهادات شهود للمميز ضدها لا يـــرتاح لهـــم ضمير العدالة لوجود مصلحة لهم في الشهادة وميل واضح لمصلحة المميز ضده خلافاً للواقع والحقيقة .

ب- باعتمادها شهادات سماعية خلافاً لأحكام قانون البينات .

٥- القـــرار المطعـــون فيه جاء مبنياً على شهادات متناقضة متمثلة بشهادات شهود المميز ضدها .

٦- جانبت محكمة الاستئناف الصواب عند وزنها للبينات حيث ذهبت إلى أن المميزين قد تـــنازلا عن حقهما بالشفعة خلافاً للواقع والحقيقة والقانون وما استقر عليه الاجتهاد . وبالنتيجة جاء تعليلها للقرار المطعون فيه تعليلاً غير سليم ولا يتفق مع الواقع والقانون والاجتهاد .

لهذه الأسباب يلتمس وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً وموضوعاً ونقض الحكم المميز.

بتاريخ ٢٠٠٧/٢/٢٨ قدم وكيل المميز ضدها بلائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز .

القـــــــــــــــــرار

بعد التدقيق و المداولة قانوناً نجد أن وقائع هذه الدعوى تتلخص في أن المدعيين :-

١- نضال جلال عبد السلام عرفات .

٢- أميمة محمد محمود الرفاعي .

قـــد أقاما هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهـــــــــــــة المدعى عليها أسماء محمد فارس خضر للمطالبة بتملك عقار بحق الشفعة بثمن مقداره ثمانون ألف دينار. مؤسسين دعواهما على سند من القول :-

١- المدعـــيان يملكـــان قطعة الأرض رقم ١٠٩٢ حوض رقم ٢٠ أم أذينة الجنوبي من أراضـــي عمـــان بالاشتراك مع محمد جلال عبد السلام عرفات وذلك بموجب سند تسجيل الأموال غير المنقولة وهي من نوع الملك .

٢- قام المدعو مجد جلال عبد السلام عرفات ببيع كامل حصته في العقار المشفوع رقم ١٠٩٢ حوض رقم ٢٠ أم أذينة الجنوبي من أراضـــــــــــي عمان للمدعـــــى علـــيها أسماء محمد فارس خضر وذلك بثمن وقدره ثمانون ألف دينار كما هو ثابت من عقد البيع رقم ٢٠٠٤/٥٣٠٥ تاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢١ .

٣- المدعيان هم أصحاب حق في تملك المبيع بحق الشفعة باعتبارهما شريكين فيه على الشيوع .

٤- أودع المدعـــيان بصندوق المحكمة لثمن المسمى بعقد البيع والبالغ ثمانون ألف دينار بموجب الوصول رقم ٤٥١٠٨٠ تاريخ ٢٠٠٤/١١/١٨.

٥- المدعـــي مستعد لدفع الرسوم والنفقات القانونية التي تكبدتها المدعى عليها والتي ثبت أنها أنفقتها قانوناً .

وبنتـيجة المحاكمـــة أمام محكمة الدرجة الأولى أصدرت المحكمة قرارها رقـــــــم ٢٠٠٤/٣٢٠٧ تـــاريخ ٢٠٠٦/٢/٢٨ والقاضـــي برد الدعوى وتضمين المدعين الرسوم والمصاريف والنفقات ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة .

لم يرتض المدعيان بهذا القرار فطعنا فيه استئنافاً ، حيث قررت محكمة استئناف عمان بقـــرارها رقم ٢٠٠٦/١٩٣٩ تاريخ ٢٠٠٦/١١/٢٣ رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضـــمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية .

لـــم يلاق هذا القرار قبولاً من المدعيين فطعنا فيه تمييزاً للأسباب التي أوردها وكيلهما في لائحة التمييز المقدمة منه بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٠.

وعـــن أســـباب التمييـــز مجتمعة ومؤداها مخالفة لقرار المميز للقانون تطبيقاً وتأويلاً ولمخالفته لقرارات محكمة التمييز بهيئاتها المختلفة ولاعتمادها على الشهود ووزن البينات.

وفـــي ذلك نجد أن اجتهاد محكمة التمييز قد استقر ومنذ صدور قرار الهيئة العامة رقم ٨٢/٣٢٨ تـــاريخ ١٩٨٢/٦/٢٩ أن التنازل عن حق الشفعة إما أن يكون صريحاً بإظهار الشفيع رغبته في عدم الأخذ بالشفعة وأما أن يكون عن طريق الدلالة بأنه يوجد من الشفيع مـــا دل علـــى رضـــاه بعقـــد البيع كما لو علم بالشراء فساوم المشتري علـــــــى العقار المشفوع أو استأجره منه .

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

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

وحيث أن محكمة الاستئناف قد قنعت من البينات الواردة في الدعوى أن المدعي نضال بارك للمدعى عليها أسماء **بشراء قطعة الأرض** موضوع الدعوى (المشفوع بها) بعد عقد البيع الرسمي فإن ذلك في حقيقته إظهار لرغبته في عدم الأخذ بالشفعة وبعد إسقاط صريح لحق الشفعة سواء أكان الشفيع قد علم بمقدار المبلغ وبالثمن وبالمشتري أم لم يعلم وان ذلك يسقط حقه في الشفعة وبالتالي لا تسمع دعواه ويتعين ردها .

كما قنعت محكمة الاستئناف أيضاً من البينات الواردة في الدعوى أن المدعية اميمة قد فاوضـــت وســـاومت المدعى عليها في شراء المبيع وأنها قد علمت بالثمن ومقدار المبيع والمشتري وحيث أنها قد قامت بزيارة المدعى عليها في منزلها وعرضت عليها دفع ربح فوق الثمن الذي دفعته المدعـــــــــــى عليها وأبدت استعدادها لدفع مبلـــــــــغ (١٣٠,٠٠٠) مائـــة وثلاثـــين ألف دينار وأبدت رغبتها في أن تشاركها المدعى عليها في العمارة بعد أن علمت بظروفها الاجتماعية فإن ذلك يعتبر إسقاطاً بالدلالة لحق الشفعة وان ذلك يسقط حق المدعية اميمة في الشفعة وبالتالي لا تسمع دعواها ويتعين ردها .

وحـــيث توصـــلت محكمـــة الاستئناف إلى هذه النتيجة وقامت بمناقشة البينات في متن قـــرارها وكـــان استخلاصها للنتائج استخلاصاً سائغاً ومقبولاً ومبنياً على بينات ثابتة في الدعوى ونقرها على ذلك فيكون قرارها متفقاً وأحكام القانون ومع ما استقر عليه الاجتهاد وأسباب التمييز لا ترد عليه .

لذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٩ شعبان ١٤٢٨ هـ الموافق ٢٠٠٧/٩/١١م

عضـــــــــو	عضـــــــــو	القاضي المترئس
عضـــــــــو	عضـــــــــو	
رئيس الديـــــوان		

دقق / إ . ك