محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية
رقم القضية: ٢٠٠٨/٢٤٩٠

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة العدل

القرار

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 بسام العتوم
وعضوية القضاة السادة
فايز حمارنة ، محمد طلال الحمصي ، محمد المحادين ، هاني قاقيش

المميزة :-

ريتا بدوان إبراهيم قطامي
وكلاؤها المحامون يعقوب الفار وطارق الفار وندين الفار

المميز ضده: -

صلاح الدين محمود عرفة البيطار
وكيله المحامي فهد البيطار

بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم [٢٠٠٧/٣٣٨٧] فصل ٢٠٠٨/٤/٣٠ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في القضية رقم [٢٠٠٦/٦٢٨] فصل ٢٠٠٧/٣/٢٨ والقاضي :[بفسخ عقد البيع رقم [٢٠٠٦/٤٦٢٢] المنظم لدى دائرة تسجيل أراضي غرب عمان بتاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ فيما بين المدعى عليها كمشترية لهذه الحصص موضوع الدعوى والبائعين [الشركاء] في قطعة الأرض رقم [١١ حوض ٢١] أم قلعات قرية بلال من أراضي غرب عمان ، وتمليك الحصص موضوع عقد البيع رقم [٢٠٠٦/٤٦٢٢] تاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ للمدعي صلاح الدين محمود عرفة البيطار وبثمن بدل المثل المقدر من الخبير بمبلغ [٣٠٥٥٨ ديناراً و ٤٥٠ فلساً] ثلاثين ألفاً وخمسمائة وثمانية وخمسين ديناراً وأربعمائة وخمسين فلساً وحسب ما ورد بتقرير الخبرة المعتمد من المحكمة ، وبالإضافة إلى إلزام المدعي بالرسوم القانونية المترتبة على عقد البيع والبالغة [٦%] ستة بالمائة من أصل المبلغ

المقدر على الحصص المبيعة من قبل دائرة التسجيل على عقد البيـــع ، وبـــذات الوقـــت تكليف المدعي عملاً بأحكام المادة [٢/٢] من القانون المعدل للأحكام المتعلقـــة بـــالأموال غير المنقولة وتعديلاته بدفع الزيادة لبدل مثل الحصص موضوع التملك بحـــق الأولويـــة والتي يلتزم المدعي بإيداع ودفع هذه الزيادة خلال شهرين من تـــاريخ اكتـــساب الحكـــم الدرجة القطعية وعملاً بأحكام المواد [١٦١ و ١٦٦] من قانون أصول المحاكمات المدنية والمادة [٤/٤٦] من قانون نقابة المحامين تضمين المدعى عليها الرســـوم والمـــصاريف ومبلغ [٥٠٠] دينار أتعاب محاماة] ومبلغ [٢٥٠] ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلـــة من التقاضي.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

أولاً: أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون في قرارها المستأنف فيما ذهبت إليه من أن شروط طلب الأولوية متوفرة في دعوى المدعي وبالتالي الحكم للمدعي / المميز ضده تملك الحصص المبيعة موضوع عقد البيع بحق الأولوية.

ثانياً : وبالتناوب ومع التمسك بأن دعوى المستأنف عليه حرية بالرد لعدم الاثبـــات فـــإن محكمة الاستئناف قد جانبت الصواب في الاعتماد على تقرير الخبرة رغم وقوع الاعتراض على التقرير من طرفي الدعوى وأن طرفي الدعوى طلبا عدم اعتماد تقرير الخبرة.

ثالثاً : وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون في قرارها المـــستأنف مـــن حيث الاعتماد على تقرير الخبرة حيث أن تقرير الخبرة قد جاء مخالفـــاً للواقـــع والقانون.

رابعاً: وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون في قرارها من حيث اعتبـــار الكفالة المقدمة من المدعي تفي بأغراض أحكام المادة [٢/١/هـــ] من قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم [٥١] لسنة ١٩٥٨.

لهـــــــــــــذه الأسباب يطلـــــب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريـــــــــــخ ٢٠٠٨/٧/١ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب فـي نهايتها قبول الجواب شكلاً وفي الموضوع تصديق القرار المميز ورد التمييز .

القـــــــــــــــــرار

بعــــــد التدقيـــق والمداولـــة نجد أن واقعة الدعوى تشير إلـى أن المدعي **صلاح الدين محمود عرفة البيطار** أقام هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليها ريتا بدوان إبراهيم قطامي لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان للمطالبـة بتملـك حـصص المدعى عليها البالغة [١٦٣٢٠] حصة من مجموع حصص قطعـة الأرض رقـم [١١] حوض [٢١] أم قلعات قرية بلال بحق الأولوية وفسخ عقد البيـع رقـم [٢٠٠٦/٤٦٢٢] تاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ وقد أسس المدعي دعواه **على سند من القول:** -

١- المدعي يملك على الشيوع حصص في قطعة الأرض رقـم [١١] حـوض [٢١] أم قلعات قرية بلال وهي من نوع الميري.

٢- المدعى عليها اشترت ستة عشر ألفاً وثلاثمائة وعشرين حصة من حـصص قطعـة الأرض المشار إليها أي ما يعادل [٥٨٢٠,٦٥٨ م٢] وذلك بموجب عقد البيـع رقـم [٢٠٠٦/٤٦٢٢] تاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ الصادر عن دائرة تسجيل أراضي غرب عمان.

٣- إن الثمن الوارد في عقد البيع أكثر بكثير من السعر الحقيقي للبيع والهدف من ذلـك منع الشركاء الآخرين من طلب تمليك الحصص المبيعة بحق الأولوية.

٤- المدعي بصفته شريكاً في قطعة الأرض يملك الحق بتملك الحصص المبيعـة بحـق الأولوية وأرفق مع لائحة الدعوى كفالة بنكيـة رقـم [١١٦CLG ٢٠٠٦١٠٨٤٢] تاريخ ٢٠٠٦/٩/١٩ بقيمة عشرين ألف ديناراً.

باشـــــرت محكمة بداية حقوق غرب عمان نظر الدعوى وبعد الاستماع لأدلتها وبتاريـــــخ ٢٠٠٧/٣/٢٨ أصدرت قرارها رقم [٢٠٠٦/٦٢٨] والذي قضت فيه بفسخ عقد البيع رقم [٢٠٠٦/٤٦٢٢] تاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ وتمليك الحصص موضوع هذا العقـد للمدعي صلاح الدين محمود عرفة البيطار وثمن المثل المقدر من الخبير بمبلغ [٣٠٥٥٨] ديناراً و [٤٥٠] فلساً وحسب ما ورد بتقرير الخبرة المعتمد من المحكمة وإلزام المـدعي

H2008-2490 س.أ

بالرسوم القانونية المترتبة على عقد البيع والبالغة [٦%] من أصل المبلغ المقـدر علـى الحصص المبيعة وتكليف المدعي عملاً بالمادة [٢/٢] من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته بدفع الزيادة لبدل مثل الحصص موضوع التملك بحـق الأولوية والتي يلتزم المدعي بإيداع ودفع هذه الزيادة خلال شهرين من تـاريخ اكتـساب الحكم الدرجة القطعية وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف مبلـغ [٥٠٠] دينـار أتعاب محاماة.

لم ترتض المدعى عليها المستأنفة بالحكم فطعنت فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان للأسباب الواردة بلائحة الاستئناف .

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى وبعد استكمال إجـراءات التقاضـي وبتـاريخ ٢٠٠٨/٤/٣٠ أصدرت قرارها رقم [٢٠٠٧/٣٣٨٧] الذي قضت فيـه بـرد الاسـتئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم التي تكبدها المستأنف عليـه في هذه المرحلة ومبلغ [٢٥٠] ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف.

لم تقبل المدعى عليها المميزة بالحكم فطعنت فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحـة التمييز.

ورداً على أسباب التمييز: -

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف فيما ذهبت إليـه مـن أن شروط طلب الأولوية متوافرة في دعوى المدعي [المميز ضده] ووجه الخطأ عدم إثبـات واقعة ملكية المدعي على الشيوع في الحصص المبيعة ذلك لأن المشروحات المقدمة من المميز ضده لم يراع في تقديمها المادة [٥٧] من قانون أصول المحاكمات المدنية.

في ذلك نجد أن لمحكمة الموضوع وفقاً لأحكام المادتين [١٠٠ ، ١٥٨] من قانون أصول المحاكمات المدنية إبراز أي مستند تراه لازماً للفصل بالدعوى.

وعليه فإن إبراز المشروحات الصادرة عن دائرة تسجيل أراضي غـرب عمـان والتي ثبت من خلالها بأن تاريخ تملك المدعي للحصص في قطعـة الأرض موضـوع

وعليه فإن هذه المادة لا توجب على مدعي الشفعة و/أو الأولوية إلا تقديم الـثمن المذكور في عقد البيع أو تقديم كفالة مصرفية بمقداره ولا تنص علـى وجـوب شـمول الكفالة للنفقات [أنظر تمييز حقوق [٨٤/٤١٣] مما يتعين رد هذا السبب].

الدعوى هو ٢٠٠٤/٣/٦ وهو تاريخ سابق على عقد البيع موضوع الدعوى فإن هـذا لا يخالف القانون وهو من صلاحيات محكمة الموضوع مما يتعين رد هذا السبب.

وعن السببين الثاني والثالث ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف باعتمادهـا تقرير الخبرة المخالف للقانون.

في ذلك نجد أن حق الأولوية وفقاً لأحكام المادة [١١٦٨] من القانون المدني يكون ببدل المثل عند إقامة الدعوى وبدل المثل يقدر من قبل الخبراء بالاستناد لعوامل متعـددة منها مواصفات الأرض وتربتها وطبيعتها وتضاريسها وقربها من الخدمات مـع الـسعر الدارج في المنطقة أنظر لطفاً تمييز حقوق [٢٠٠٠/١٠٠١، ١٩٩٠/١٠٥١] وحيـث أن محكمة الموضوع أجرت خبرة فنية بمعرفة خبير من أهل المعرفة والدراية بمثـل هـذه الأمور ونهض بالمهمة الموكله إليه بعد أن أفهمته موضوعها والأسس الواجب مراعاتهـا عند تقديره ثمن المثل بتاريخ الطلب.

وجاء تقرير الخبرة واضحاً ومعللاً تعليلاً سليماً ويتفق الغاية منه فإنه لا تثريـب على القرار المميز إذ ارتكز إليه لبناء حكم عليه لانسجامه مع الأصول والقانون وأحكـام المادة [٨٣] من قانون أصول المحاكمات المدنية.

وحيث أن الخبرة وسيلة من وسائل الإثبات وفقاً للمادة [٦/٢] من قانون البينات

فإنه لا رقابة لمحكمة التمييز على محكمة الموضوع في هذه المسألة الموضوعية التقديرية طالما لم يرد أي طعن قانوني يجرح التقرير مما يتعين رد هذين السببين.

وعن السبب الرابع ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف وخالفت القانون من حيث اعتبار الكفالة المقدمة من المدعي تفي بأغراض المادة [٢/١/هـ] من القـانون المعـدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة حيث أن قيمتها لا تعادل القيمة الحقيقية لـلأرض المطلوب تملكها ولا تشمل الرسوم .

في ذلك نجد أن المستفاد من المادة [٢/ب] من القانون المعدل للأحكـام المتعلقـة بالأموال غير المنقولة على مدعي الشفعة أو الأولوية عند تقديم دعـواه أن يـودع فـي صندوق المحكمة الثمن المذكور في عقد البيع أو أن يقدم كفالة مصرفية بمقداره .

محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية
رقم القضية: ٢٠٠٨/٢٤٩٠

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة العدل

القرار

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 بسام العتوم
وعضوية القضاة السادة
فايز حمارنة ، محمد طلال الحمصي ، محمد المحادين ، هاني قاقيش

المميزة :-

ريتا بدوان إبراهيم قطامي
وكلاؤها المحامون يعقوب الفار وطارق الفار وندين الفار

المميز ضده: -

صلاح الدين محمود عرفة البيطار
وكيله المحامي فهد البيطار

بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم [٢٠٠٧/٣٣٨٧] فصل ٢٠٠٨/٤/٣٠ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في القضية رقم [٢٠٠٦/٦٢٨] فصل ٢٠٠٧/٣/٢٨ والقاضي :[بفسخ عقد البيع رقم [٢٠٠٦/٤٦٢٢] المنظم لدى دائرة تسجيل أراضي غرب عمان بتاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ فيما بين المدعى عليها كمشترية لهذه الحصص موضوع الدعوى والبائعين [الشركاء] في قطعة الأرض رقم [١١ حوض ٢١] أم قلعات قرية بلال من أراضي غرب عمان ، وتمليك الحصص موضوع عقد البيع رقم [٢٠٠٦/٤٦٢٢] تاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ للمدعي صلاح الدين محمود عرفة البيطار وبثمن بدل المثل المقدر من الخبير بمبلغ [٣٠٥٥٨ ديناراً و ٤٥٠ فلساً] ثلاثين ألفاً وخمسمائة وثمانية وخمسين ديناراً وأربعمائة وخمسين فلساً وحسب ما ورد بتقرير الخبرة المعتمد من المحكمة ، وبالإضافة إلى إلزام المدعي بالرسوم القانونية المترتبة على عقد البيع والبالغة [٦%] ستة بالمائة من أصل المبلغ

H2008-2490 س.أ

المقدر على الحصص المبيعة من قبل دائرة التسجيل على عقد البيـــع ، وبـــذات الوقـــت تكليف المدعي عملاً بأحكام المادة [٢/٢] من القانون المعدل للأحكام المتعلقـــة بـــالأموال غير المنقولة وتعديلاته بدفع الزيادة لبدل مثل الحصص موضوع التملك بحـــق الأولويـــة والتي يلتزم المدعي بإيداع ودفع هذه الزيادة خلال شهرين من تـــاريخ اكتـــساب الحكـــم الدرجة القطعية وعملاً بأحكام المواد [١٦١ و ١٦٦] من قانون أصول المحاكمات المدنية والمادة [٤/٤٦] من قانون نقابة المحامين تضمين المدعى عليها الرســـوم والمـــصاريف ومبلغ [٥٠٠] دينار أتعاب محاماة] ومبلغ [٢٥٠] ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلـــة من التقاضي.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

أولاً: أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون في قرارها المستأنف فيما ذهبت إليه من أن شروط طلب الأولوية متوفرة في دعوى المدعي وبالتالي الحكم للمدعي / المميز ضده تملك الحصص المبيعة موضوع عقد البيع بحق الأولوية.

ثانياً : وبالتناوب ومع التمسك بأن دعوى المستأنف عليه حرية بالرد لعدم الاثبـــات فـــإن محكمة الاستئناف قد جانبت الصواب في الاعتماد على تقرير الخبرة رغم وقوع الاعتراض على التقرير من طرفي الدعوى وأن طرفي الدعوى طلبا عدم اعتماد تقرير الخبرة.

ثالثاً : وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون في قرارها المـــستأنف مـــن حيث الاعتماد على تقرير الخبرة حيث أن تقرير الخبرة قد جاء مخالفـــاً للواقـــع والقانون.

رابعاً: وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون في قرارها من حيث اعتبـــار الكفالة المقدمة من المدعي تفي بأغراض أحكام المادة [٢/١/هـــ] من قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم [٥١] لسنة ١٩٥٨.

لهـــــــــــــذه الأسباب يطلـــــب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريــــــــــخ ٢٠٠٨/٧/١ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب فـــي نهايتها قبول الجواب شكلاً وفي الموضوع تصديق القرار المميز ورد التمييز .

القـــــــــــــــــــــــــــــــرار

بعـــــــــد التدقيـــق والمداولـــة نجد أن واقعة الدعوى تشير إلـــى أن المدعي **صلاح الدين محمود عرفة البيطار** أقام هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليها ريتا بدوان إبراهيم قطامي لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان للمطالبـــة بتملـــك حـــصص المدعى عليها البالغة [١٦٣٢٠] حصة من مجموع حصص قطعـــة الأرض رقـــم [١١] حوض [٢١] أم قلعات قرية بلال بحق الأولوية وفسخ عقد البيـــع رقـــم [٢٠٠٦/٤٦٢٢] تاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ وقد أسس المدعي دعواه **على سند من القول: -**

١- المدعي يملك على الشيوع حصص في قطعة الأرض رقـــم [١١] حـــوض [٢١] أم قلعات قرية بلال وهي من نوع الميري.

٢- المدعى عليها اشترت ستة عشر ألفاً وثلاثمائة وعشرين حصة من حـــصص قطعـــة الأرض المشار إليها أي ما يعادل [٥٨٢٠,٦٥٨ م٢] وذلك بموجب عقد البيـــع رقـــم [٢٠٠٦/٤٦٢٢] تاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ الصادر عن دائرة تسجيل أراضي غرب عمان.

٣- إن الثمن الوارد في عقد البيع أكثر بكثير من السعر الحقيقي للبيع والهدف من ذلـــك منع الشركاء الآخرين من طلب تمليك الحصص المبيعة بحق الأولوية.

٤- المدعي بصفته شريكاً في قطعة الأرض يملك الحق بتملك الحصص المبيعـــة بحـــق الأولوية وأرفق مع لائحة الدعوى كفالة بنكيـــة رقـــم [١١٦CLG ٢٠٠٦١٠٨٤٢] تاريخ ٢٠٠٦/٩/١٩ بقيمة عشرين ألف ديناراً.

باشـــــــرت محكمة بداية حقوق غرب عمان نظر الدعوى وبعد الاستماع لأدلتها وبتاريـــــخ ٢٠٠٧/٣/٢٨ أصدرت قرارها رقم [٢٠٠٦/٦٢٨] والذي قضت فيه بفسخ عقد البيع رقم [٢٠٠٦/٤٦٢٢] تاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ وتمليك الحصص موضوع هذا العقـــد للمدعي صلاح الدين محمود عرفة البيطار وثمن المثل المقدر من الخبير بمبلغ [٣٠٥٥٨] ديناراً و [٤٥٠] فلساً وحسب ما ورد بتقرير الخبرة المعتمد من المحكمة وإلزام المـــدعي

بالرسوم القانونية المترتبة على عقد البيع والبالغة [٦%] من أصل المبلغ المقـدر علـى الحصص المبيعة وتكليف المدعي عملاً بالمادة [٢/٢] من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته بدفع الزيادة لبدل مثل الحصص موضوع التملك بحـق الأولوية والتي يلتزم المدعي بإيداع ودفع هذه الزيادة خلال شهرين من تـاريخ اكتـساب الحكم الدرجة القطعية وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف مبلـغ [٥٠٠] دينـار أتعاب محاماة.

لم ترتض المدعى عليها المستأنفة بالحكم فطعنت فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان للأسباب الواردة بلائحة الاستئناف .

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى وبعد استكمال إجـراءات التقاضـي وبتـاريخ ٢٠٠٨/٤/٣٠ أصدرت قرارها رقم [٢٠٠٧/٣٣٨٧] الذي قضت فيـه بـرد الاسـتئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم التي تكبدها المستأنف عليـه في هذه المرحلة ومبلغ [٢٥٠] ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف.

لم تقبل المدعى عليها المميزة بالحكم فطعنت فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحـة التمييز.

ورداً على أسباب التمييز: -

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف فيما ذهبت إليـه مـن أن شروط طلب الأولوية متوافرة في دعوى المدعي [المميز ضده] ووجه الخطأ عدم إثبـات واقعة ملكية المدعي على الشيوع في الحصص المبيعة ذلك لأن المشروحات المقدمة من المميز ضده لم يراع في تقديمها المادة [٥٧] من قانون أصول المحاكمات المدنية.

في ذلك نجد أن لمحكمة الموضوع وفقاً لأحكام المادتين [١٠٠ ، ١٥٨] من قانون أصول المحاكمات المدنية إبراز أي مستند تراه لازماً للفصل بالدعوى.

وعليه فإن إبراز المشروحات الصادرة عن دائرة تسجيل أراضي غـرب عمـان والتي ثبت من خلالها بأن تاريخ تملك المدعي للحصص في قطعـة الأرض موضـوع

الدعوى هو ٢٠٠٤/٣/٦ وهو تاريخ سابق على عقد البيع موضوع الدعوى فإن هـذا لا يخالف القانون وهو من صلاحيات محكمة الموضوع مما يتعين رد هذا السبب.

وعن السببين الثاني والثالث ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف باعتمادهـا تقرير الخبرة المخالف للقانون.

في ذلك نجد أن حق الأولوية وفقاً لأحكام المادة [١١٦٨] من القانون المدني يكون ببدل المثل عند إقامة الدعوى وبدل المثل يقدر من قبل الخبراء بالاستناد لعوامل متعـددة منها مواصفات الأرض وتربتها وطبيعتها وتضاريسها وقربها من الخدمات مـع الـسعر الدارج في المنطقة أنظر لطفاً تمييز حقوق [٢٠٠٠/١٠٠١، ١٩٩٠/١٠٥١] وحيـث أن محكمة الموضوع أجرت خبرة فنية بمعرفة خبير من أهل المعرفة والدراية بمثـل هـذه الأمور ونهض بالمهمة الموكله إليه بعد أن أفهمته موضوعها والأسس الواجب مراعاتهـا عند تقديره ثمن المثل بتاريخ الطلب.

وجاء تقرير الخبرة واضحاً ومعللاً تعليلاً سليماً ويتفق الغاية منه فإنه لا تثريـب على القرار المميز إذ ارتكز إليه لبناء حكم عليه لانسجامه مع الأصول والقانون وأحكـام المادة [٨٣] من قانون أصول المحاكمات المدنية.

وحيث أن الخبرة وسيلة من وسائل الإثبات وفقاً للمادة [٦/٢] من قانون البينات

فإنه لا رقابة لمحكمة التمييز على محكمة الموضوع في هذه المسألة الموضوعية التقديرية طالما لم يرد أي طعن قانوني يجرح التقرير مما يتعين رد هذين السببين.

وعن السبب الرابع ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف وخالفت القانون من حيث اعتبار الكفالة المقدمة من المدعي تفي بأغراض المادة [٢/١/هـ] من القـانون المعـدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة حيث أن قيمتها لا تعادل القيمة الحقيقية لـلأرض المطلوب تملكها ولا تشمل الرسوم .

في ذلك نجد أن المستفاد من المادة [٢/ب] من القانون المعدل للأحكـام المتعلقـة بالأموال غير المنقولة على مدعي الشفعة أو الأولوية عند تقديم دعـواه أن يـودع فـي صندوق المحكمة الثمن المذكور في عقد البيع أو أن يقدم كفالة مصرفية بمقداره .

وعليه فإن هذه المادة لا توجب على مدعي الشفعة و/أو الأولوية إلا تقديم الـثمن المذكور في عقد البيع أو تقديم كفالة مصرفية بمقداره ولا تنص علـى وجـوب شـمول الكفالة للنفقات [أنظر تمييز حقوق [٨٤/٤١٣] مما يتعين رد هذا السبب].

لذلـــــــــــك نقرر رد التمييز وتأييد الحكـم المميـز وإعـادة الأوراق إلى مصدرها.

قـراراً صـدر بتاريخ ١٨ ربيع الثاني سنـة ١٤٣٠هـ الموافـــق ٢٠٠٩/٤/١٤م

عضـــــــــو	عضـــــــــو	القاضـــي المترئـــس
عضـــــــــو	عضـــــــــو	

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــــق

س.أ