محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠٠٨/٢٦٩٩

# 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 نايف الإبراهيم**

**وعضوية القضاة السادة**

**نسيم نصراوي ، حسن حبوب، فايز حمارنة، نايف خريسات**

---

**المميـــــز: عـــــبد الســـــلام جبـــــرائيل ســـــالم الكعابـــــنة**

**وكـــــيله المحامـــــي ســـــلامة الفقهـــــاء**

**المميز ضده: محمـــــــد وراد ســـــــليم الشـــــــخانبة**

**وكـــــيله المحامـــــي بســـــام الـــــيعقوب**

بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢١ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمـــان فـــي القضية رقم ٢٠٠٨/١٩٠٣٩ فصل ٢٠٠٨/٦/٢٥ المتضمن رد الاستئناف وتأييد الحكـــم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق مادبا رقم ٢٠٠٦/٩١ فصل ٢٠٠٦/١٢/٢٨ القاضـــي (بفســـخ عقـــد البيع رقم ٢٠٠٦/٨١٩ تاريخ ٢٠٠٦/٦/٦ المنظم لدى دائرة تسجيل أراضـــي ذيـــبان بخصوص قطعة الأرض رقم (٨) حوض رقم (١٣) من أراضي لب / مليح وإلغاء كل ما ترتب على عقد البيع من قيود وسندات وتمليك المدعي الحصص المباعة بموجبه بالـــثمن الـــذي قدره الخبير والبالغ (٢٣٣١٨) ديناراً مع ما قام المدعى عليه بدفعه من الرسوم النســـبية مـــا يدفعه المستدعي وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف و (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي.

**وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :**

١. أخطــأت محكمة الاستئناف بمعالجة جميع أسباب الاستئناف على أنها تدور فقط حول عدم الحكــم بالــثمن المسمى في عقد البيع وطرح الخبرة جانباً خلافاً لما هو مذكور في لائحة الاستئناف.
٢. أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها الطعين بتطبيق نص المادة ١١٦٨ قانون مدني وهو نص عام مكمل واستبعاد تطبيق النص الخاص الواجب التطبيق كونه نصاً أمراً الوارد في المــادة ١/٢ مــن القانــون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ وتعديلاته .
٣. وبالتــناوب أخطــأت محكمـــة الاستئناف باستبعاد تطبيق المادة ١/٢ من القانون المعدل للأحكــام المتعلقة بالأموال غير المنقولة المبحوثة أعلاه والتي تعالج حالتين مستقلتين لكل منهما شروطها وإجراءاتها.
٤. أخطــأت محكمة الاستئناف لعدم الاستئناس بقرارات محكمة التمييز الحقوقية التي تنطبق تماماً على دعوى الأخذ بحق الأولوية .
٥. وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف في معالجة موضوع الخبرة برمته.
٦. أخطــأت محكمـــة الاستئناف لعدم ردها على السبب الرابع من أسباب الاستئناف المتعلق بتخطئة محكمة البداية في قرارها المستأنف .
٧. أخطــأت محكمة الاستئناف لعدم ردها على السبب الخامس من أسباب الاستئناف المتعلق بتخطــئة محكمـــة البداية لعدم الحكم للمدعي بالفائدة القانونية عن المبلغ المودع صندوق المحكمـــة جبــراً لضــرر عدم الانتفاع بالمبلغ في مقابل انتفاع المدعى عليه بالحصص المباعة له .
٨. أخطــأت محكمة الاستئناف في رقم وصول المقبوضات الذي بموجبه دفع المستأنف فرق الرسم عن المرحلة الاستئنافية.

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

**القـــــــــــــــــــــــــــــــــرار**

**بعــد التدقيق والمداولة** نجد أن وقائع هذه الدعوى تتلخص بأن : (المميز أقام لدى محكمة بداية حقوق مادبـــــــــــا الدعوى رقم (٢٠٠٦/٩١) على المميز ضده لفسخ عقد البيع رقــم

(٢٠٠٦/٨١٩) تـــاريخ ٢٠٠٦/٦/٦ وتمليكه الحصص المباعة بحق الأولوية بالثمن المسمى في العقـــد وتسجيلها باسمه وقيمة الدعوى (١٣٦١٨) ديناراً على سند من القول بأنه شريك في هذه القطعـــة وان المدعـــى عليه اشترى حصص الشريك سلامة الكعابنة البالغـــــة (١١٨) حصة بمـــبلغ (١٣٦١٨) ديناراً وأن قطعة الأرض من نوع الميري وكونه صاحب حق أولوية فقد أقام هذه الدعوى طالباً إبطال سند التسجيل الصادر بموجب عقد البيع وتملكيه الحصص المباعة بحق الأولـــوية بالـــثمن المســـمى فـــي عقـــد البـــيع وتسجيلها باسمه وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصـــاريف والنفقات وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية من تاريخ إقامة الدعوى وحتى التنفيذ التام) .

نظرت محكمة البداية هذه الدعوى وبعد أن استمعت إلى البينات المقدمة من الطرفين وإلى طلـــباتهما ومرافعاتهما أصدرت بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٨ قرارها القاضـــــي : (بفسخ عقد البيع رقم (٢٠٠٦/٨١٩) تاريخ ٢٠٠٦/٦/٦ المنظم لدى دائرة تسجيل أراضي ذيبان بخصوص قطعة الأرض رقـــم (٨) حوض (١٣) وتمليك المدعي عبد السلام جبرائيل الكعابنة الحصص المباعة في هذه القضية للمدعى عليه ببدل المثل المقـــدر من الخبير البالغ (٢٣٣١٨) ديناراً مع الرسوم التـــي دفعهـــا المدعـــى عليه لدى دائرة الأراضي وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وخمســـمائة دينار أتعاب محاماة وتكليف وكيل المدعي بدفع فرق الثمن خلال شهرين من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية) .

لم يرتض المدعي بقرار محكمة البداية وطعن فيه لدى محكمة استئناف عمان التي أصدرت بـــتاريخ ٢٠٠٧/٥/٦ قرارها رقم (٢٠٠٧/١٤٠١) القاضي عملاً بأحكام المـــــــادة (١/١٨٨) مـــن قانون أصول المحاكمات المدنية برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف و(٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة فلم يرتض المدعي بقرارها وطعـــن فـــيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة تمييزه فأصدرت محكمتنا بتاريخ ٢٠٠٨/١/١٥ قـــراراً كلفت به المميز بدفع فرق الرسم تحت طائلة الرد فتبلغ وكيله هذا القـــــــرار بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٧ ودفـــع فرق الرسم ضمن المدة القانونية، ثم أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠٠٧/٢٣٣٥ القاضي بما يلي :

(وقـــبل الـــرد علـــى أسباب التمييز نجد بأن المدعي كان قد طلب تملكه الحصص المباعة للمدعـــى علـــيه في قطعة الأرض موضوع الدعوى بحق الأولوية بالثمن المسمى في عقد البيع الـــبالغ (١٣٦١٨) ديناراً ودفع رسوماً للدعوى عن هذا المبلغ وبعد إجراء الخبرة تبين بأن بدل

مـــثل هذه الحصص هو مبلغ (٢٣٣١٨) ديناراً ، وعند الحكم للمدعي بتملك هذه الحصص بحق الأولوية فقد طعـــــن في قرار محكمة البداية لدى محكمة استئناف عمان مقدراً استئنافه بمبلغ (١٣٦١٨) ديـــناراً ودفع رسوماً عن هذا المبلغ فقط، وعليه فقد كان على محكمة الاستئناف قبل أن تصدر قرارها المطعون فيه أن تكلف المستأنف (المدعي) بدفع فرق الرسم خلال مدة تحددها له تحت طائلة الإسقاط ولما لم تفعل فيكون قرارها سابقاً لأوانه ومستوجباً للنقض .

**لهـــذا ودون الحاجـــة للـــرد على أسباب التمييز نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني ).**

وبعـــد إعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف سجلت لديها بالرقم ٢٠٠٨/١٩٠٣٩ وبحضور وكيلـــي الطـــرفين قامـــت بتلاوة قرار النقض واستمعت لطلباتهما حوله ثم قررت اتباع النقض وأصـــدرت بـــتاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٥ قـــرارها القاضـــي عملاً بالمادة ١/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف و ٢٥٠ ديناراً عن هذه المرحلة.

لـــم يرتض المدعي بقرار محكمة الاستئناف وطعن فيه للمرة الثانية تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز .

**<u>وعن أسباب التمييز :</u>**

**<u>عـــن الســـبب الأول</u>** المنصـــب على تخطئة محكمة الاستئناف لمعالجتها أسباب الاستئناف كـــوحدة واحدة خلافاً للمادة ٤/١٨٨ من الأصول المدنية نجد بأن هذا السبب لا يرد على القرار المطعون فيه طالما أن أسباب الاستئناف تدور حول الخبرة مما يتعين رد هذا السبب.

**<u>وعـــن الأســـباب الثاني والثالث والرابع والخامس</u>** المنصبة على تخطئة محكمة الاستئناف لتطبـــيقها أحكـــام المـــادة ١١٦٨ من القانون المدني واستبعادها لأحكام المادة ١/٢ من القانون المعـــدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة ومخالفتها للقرارات التمييزية واستنادها للخبرة التي أجرتها محكمة الدرجة الأولى نجد بأن جميع هذه الأسباب لا ترد على القرار المطعون فيه لأن اجـــتهاد محكمـــة التمييز استقر على أن حق الأولوية يكون ببدل المثل حسب أحكام المادة ١١٦٨ مدني وللوصول إلى بدل المثل لا بد من إجراء خبرة لتقدير هذا البدل وأما ما يشير إليه المميـــز فـــيما يـــتعلق بالمـــادة ١/٢ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وبالقـــرارات التمييـــزية فهي لغايات قبول الدعوى لا يتوجب على مدعى الأولوية أو الشفعة أن

يودع في صندوق المحكمة الثمن المسمى في عقد البيع وحيث توصلت محكمة الاستئناف للنتيجة التي توصلنا إليها فقد أصابت صحيح القانون وهذه الأسباب تستوجب الرد.

**وعن السبب السادس** المنصب على تخطئة المحكمة لتكليف وكيل المدعي بدفع فرق الثمن خـــلال مـــدة شهرين من اكتساب الحكم الدرجة القطعية نجد بأن هذا السبب لا يصلح للطعن في القرار المميز وذلك لأن الوكيل هو الممثل القانوني للمدعي وتكليفه بدفع فرق الثمن خلال المدة القانونـــية عـــن المدعي لا يخالف المادة ٢/٢ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقول مما يستوجب الالتفات عما ورد بهذا السبب .

**وعن السبب السابع** المنصب على تخطئة المحكمة بعدم الحكم للمدعي بالفائدة القانونية عن المبلغ المودع لصندوق المحكمة نجد بأن هذا السبب هو من باب الجدل غير القانوني وعدم الرد عليه من محكمة الاستئناف لا يعيب قرارها مما يستوجب رد هذا السبب .

**وأما عن السبب الثامن** المنصب على تخطئة المحكمة في رقم وصول المقبوضات نجد بأن هـــذا الســـبب ليس من أسباب الطعن التمييزي الواردة في المادة ١٩٨ من الأصول المدنية مما يتعين الالتفات عما ورد به.

**لهذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.**

**قراراً صدر بتاريخ ٢٩ شوال سنة ١٤٢٩ هـــ الموافق ٢٠٠٨/١٠/٢٨م**

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضي المترئـــــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيس الديـــــوان

دقق / ف ع