محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٩/٢٧٤٧

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـادر مـن محكمـة التمييـز المأذونـة بإجـراء المحاكمـة وإصـدار الحكـم بإسـم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكة الأردنية الهاشمية عبـــد الله الثانـــي إبـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد عبـــد الرحمـــن البنـــا وعضويـــة القضـــاة الســـادة

د. مصطفـى العســاف، ناصـر التـل، محمـد عبده شمـوط، يوسـف ذيابـات

المميـــــــــــــز :-

محمـــــد عبـــد الرحمـــن محمـد حمـدان

وكيلاه المحاميان مهند محمد القضاة ومأمون القضاة

المميـــــــز ضـــــده :-

سعـــــد حســـــن سعـــــد بعيـــرات

وكيلـــه المحامـــي علي محمد عبد الله المومني

بتاريـــــــــخ ٢٠٠٩/٦/١٦ قُدم هذا التمييز للطعـن فـي الحكـم الصادر عن محكمة استئناف حقوق إربد في القضية رقـم (٢٠٠٨/١٣٢٩٧) فـصـل ٢٠٠٩/٥/١٧ المتضمـــن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عـن محكمـة بدايـة حقـوق عجلـون رقـم (٢٠٠٧/٤٠٤) فـصل ٢٠٠٨/٤/٣٠ القاضـــــــــي (بفسخ عقد البيع وإبطال سند التسجيل الصادر بمقتضاه وتمليك المستأنف الحصص المباعة حسب تقدير الخبراء و٦% من الرسوم المقدرة مـع الرسوم والمصاريف والأتعاب) وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وتتلخـــــص أســـــباب التمـــــييز بمـــا يلـــــي :-

==========

١. خالفت محكمة الاستئناف الأصول باعتمادها تقرير الخبرة لوجود الفارق الشاسع بين تقريري الخبرة اللذين تم إجراؤهما على قطعة الأرض موضوع الدعوى كما أنه جاء مفتقراً للأسس الفنية والقانونية التي يستند إليها وبخاصة تقدير الخبراء لسعر المتـر المربع من الأرض الذي جاء مبالغاً به قياساً بوصف الأرض الـذي يبـين أنهـا لا تستحق التقدير المذكور كونها أرض شديدة الانحدار ولا خدمات تصلها وهي مملوكة لعدد كبير من الشركاء .

٢. **وبالتناوب** فإن محكمة الاستئناف خالفت القانون بإفهام الخبراء تقدير سـعر الأرض بتاريخ إقامة الدعوى وكان عليها إفهامهم أن يتم التقدير بتاريخ إبرام عقد البيع .

٣. **وبالتناوب** خالفت محكمة الاستئناف بعدم الحكم بالرسوم والمصاريف والأتعاب عن مرحلة الاستئناف .

لـــــــــــــــهذه الأسباب يطلب وكيلا المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

القـــــــــــــــــــرار

==========

بعـــد التدقيـق والمداولـة القانونيـة بـأوراق هـذه الدعـوى نجـد أنـه وبتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢٣ أقام المدعي محمد عبد الرحمن الدعوى البدائيـة الحقوقيـة رقـم ٢٠٠٧/٤٠٤ لدى محكمة بداية حقوق عجلون بمواجهة المدعى عليه سـعد حـسن سـعد بعيرات.

للمطالبة بتملك كامل الحصص المباعة في قطعة الأرض رقم (٢٠) حـوض (٣) أبو الحمص- أوصرة بحق الأولوية وفسخ عقد البيع رقم (١٢٢٩) تاريخ ٢٠٠٧/٥/٦ من أراضي عجلون وأبطل سند التسجيل الصادر بمقتضاه **وعلى سند من القول :-**

١- يملك المدعي حصصاً في قطعة الأرض رقم (٢٠) حوض رقم (٣) أبو الحمـــص من أراضي أوصرة .

٢- قام المدعى عليه بموجب عقد البيع رقم (١٢٢٩) تـــاريخ ٢٠٠٧/٥/٦ بـــشراء حصص في قطعة الأرض موضوع الدعوى .

٣- المدعي صاحب حق تملك بحق الأولوية وهو متضرر من عملية البيع وهو على استعداد لإيداع المبلغ المقرر إيداعه من قبل رئيس محكمة البداية .

٤- تم تسجيل بدل البيع بسعر مبالغ به بقصد تعجيز المدعي عن حق الأولوية .

ويطلب المدعي بتقدير قيمة المبلغ الواجب إيداعه لحساب هذه الدعوى وإصـــدار القرار بتوقيف أية بيوعات او تصرفات على قطعة الأرض موضوع الدعوى.

وبعد إجراء المحاكمة والثبوت الحكم بتمليك المدعي كامل الحصص المباعة فـــي قطعة الأرض رقم(٢٠) حوض (٣) أبو الحمص أوصرة بموجب عقد البيع رقم (١٢٢٩) تاريخ ٢٠٠٧/٥/٦ بحق الأولوية وفسخ عقد البيع المشار إليه وإبطـــال ســـند التـــسجيل الصادر بمقتضاه ببدل مثل الحصص المباعة وحـــسب تقـــدير أهـــل الخبـــرة والرســـوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

وبعـــد أن نظرت محكمة الدرجة الأولى هذه الدعوى وسماعها البينـــة وبنتيجـــة المحاكمـــة وبتاريخ٢٠٠٨/٤/٣٠ أصدرت قرارها رقم (٢٠٠٧/٤٠٤) وقد تضمن :-

الحكم بفسخ عقد البيع رقم (١٢٢٩) تاريخ ٢٠٠٧/٥/١٦ والمنظم لـــدى مديريـــة أراضي عجلون وإبطال سند التسجيل الصادر بمقتضاه و/أو أي سند تسجيل صـــدر بنـــاء على هذا العقد المفسوخ والحكم بتمليك المدعي محمد عبد الرحمن محمد حمدان الحصص المباعة للمدعي عليه سعد حسن سعد بعيرات في قطعة الأرض موضوع الـــدعوى رقـــم (٢٠) حوض (٣) أبو الحمص من أراضي أوصرة – عجلون والبالغـــة (١٤٤٠) حـــصة وذلك بالثمن الذي قدره الخبراء والبالغ (١٥٩٢٠/٧٣٠) دينار خمسة عشر ألف وتسعمائة

وعشرون دينار و ٧٣٠ فلس بالإضافة إلى ٦% قيمة الرسوم التي دفعها المدعى عليه عند شرائه الحصص المباعة لدى مديرية تسجيل أراضي عجلون وإفهام المدعى بأن عليه دفع كامل الثمن خلال مدة شهرين من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وإلا سـقط حقـه بتملك الحصة المباعة بحق الأولوية مع تضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلـغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يقبل أطراف الدعوى بهذا القرار فطعن فيه كل منهما باستئناف أصلي مستقل لدى محكمة الاستئناف والتي أصدرت قرارها رقم (٢٠٠٨/١٣٧٩٧) تاريخ ٢٠٠٩/٥/١٧ المتضمن رد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف .

لم يلقَ هذا القرار قبولاً من المدعي فطعن فيه لدى محكمـة التمييـز للأسـباب الواردة بلائحة التمييز .

<u>ورداً على أسباب التمييز :-</u>

وعن السبب الأول والذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف باعتماد تقريـر الخبرة والذي جاء مفتقراً للأسس الفنية والقانونية .

ومن أوراق الدعوى نجد أن محكمة الاستئناف قررت في جلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٩/١/٢٥ إجراء خبرة جديدة بمعرفة خمسة خبراء من ذوي المعرفة والاختـصاص وبتاريخ ٢٠٠٩/٤/١٤ تم إجراء الكشف والخبرة وحيـث أن المـادة (٨٣) مـن قـانون الأصول المدنية أوجبت في فقرتها الثانية أن تقوم المحكمة بكامل هيئتها بالكشف والخبـرة أو أن تنتدب أحد أعضائها للقيام بذلك وحيث أن محكمة الاستئناف لـم تنتـدب القاضـي يوسف الحوامدة بإجراء الكشف والخبرة فيكون إجراء الكشف والخبرة مخـالف للقـانون والأصول الأمر الذي يجعل الاعتماد عليه في غير محله . وهذا السبب يرد على القـرار المطعون فيه ويوجب نقضه .

وتأسيساً على ما تقدم ودون حاجة للرد على باقي أسباب التمييـــز فـــي هـــذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالـــدعوى حسب الأصول ومن ثم إصدار القرار المناسب .

قـــراراً صدر بـــتاريخ ٥ جمادى الآخرة ســـنة ١٤٣١ هـــ الموافق ١٩/٥/٢٠١٠م

عضـــــو | عضـــــو | القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــو | عضـــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــق/ غ . ع