محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــة :

٢٠٠٩/٣٣٢١

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 عبـد الرحمـن البنـا

وعضويـة القضـاة السـادة

د. مصطفـى العسـاف، ناصـر التـل، محمـد عبـده شمـوط، يوسـف ذيابـات

المميـــــز :-

==========

نمـــر عبـــد الله عايـــد الشواهيـــن

وكيلـــه المحامـــي محمـــد علـي الصعوب

المميـــز ضـــدهما :-

==========

١- صائـــب نجيـــب سليمـــان العماريـــن

٢- عبـــد الكريـــم عبـد الله عايـد الشواهيـن

وكيلهما المحاميان رفيق الصناع وعبد الله الزريقات

بتاريـــخ ٢٠٠٩/٨/١٢ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عـن محكمة استئناف حقوق عمان في القـضية رقـم (٢٠٠٨/٤١٥٤٣) فـصل ٢٠٠٩/٧/٣٠ **القاضـي (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقـوق الكرك رقم (٢٠٠٧/٢٢١) فصل ٢٠٠٨/٦/١٢ ورد دعوى المدعي وتـضمين المـدعى عليه (صائب) الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) دينار أتعاب محامـاة عـن مرحلتـي التقاضي وتضمين المستأنف ضده مبلغ (٢٥٠) دينار أتعاب محاماة للمستأنف عبد الكريم الشواهين .**

وتتلخـــص أسبـــــاب التمييـــــز بمـــــــا يلـــي :-

أولاً :- لقد أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق القانون على وقائع هذه الـــدعوى إذ خالفت منطوق المادة (١١٦٧) من القانون المدني .

ثانيـــاً :- لقد ورد قرار محكمة الاستئناف في غير محله ومتناقضاً ، حيـــث ورد به على الصفحة (٥) منه (أن المميز نمر الشواهين قد أقام دعواه ابتداءً بمواجهة المميز ضده " صائب العمارين " صحيحة ... ويعود ليقـــول وعلى نفس الصفحة أن العقد المطلوب إبطاله لم يعد قائمـــاً حيـــث أن صائب قد باع الأرض موضوع الدعوى لشقيق المـــدعي " المميـــز " وذلك بعد تسجيل الدعوى الواقع في ٢٠٠٧/٦/٤ حيث لم يعد هنـــاك عقد يوجب فسخه أو إلغاؤه وكان يتوجب على محكمة الدرجة الأولـــى رد الدعوى كون العقد أصبح غير موجود .

ثالثـــاً :- أن الحكم على المميز نمر الشواهين بدفع مبلغ (٢٥٠) دينار بدل أتعاب محاماة للمميز ضده عبد الكريم الشواهين يخالف الأصول والقانون .

لهـــــــــــذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القـــرار المميز موضوعاً .

القـــــــــــــــــــــرار

==========

بعـــــد التدقيـــــق والمداولـــة قانونـــاً نجد أن المدعي نمر عبد الله عايد الشواهين أقام بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٤ لدى محكمة بداية حقوق الكرك الدعوى رقم (٢٠٠٧/٢٢١) بمواجهة المدعى عليه صائب نجيب سليمان العمارين وذلك للمطالبة بفسخ عقد بيع وتمليك المدعي بحق الأولوية كامل حصة المدعى عليه في قطعة الأرض رقم

(١٣) حوض (٩) من أراضي أريحا مقدراً دعواه بمبلغ ألف دينار **بالاستنـــاد للوقائـــع التاليـــــة :-**

١) **المدعي شريك في قطعة الأرض رقم (١٣) حوض (٩) الغشام الشرقي من أراضي أريحا / القصر إذ يملك حصة من أصل حصتان .**

٢) **اشترى المدعى عليه حصة في هذه القطعة من الشريك عبد الكريم عبد الله عايد الشواهين بموجب عقد البيع رقم (٤٠١) تاريخ ٢٠٠٧/٤/٢٣ بقيمة ألف دينار .**

٣) **يرفق المدعي مع هذه الدعوى وصل أمانة بمبلغ ألف دينار مودعة لدى صندوق المحكمة لحساب القضية .**

باشرت محكمة البداية نظر الدعوى وعلى ضوء تقديم المدعى عليه للائحة جوابية ضمت للمحضر بالرقمين (٥ و ٦) قدم المدعي طلب لإدخال عبد الكريم عبد الله عايد الشواهين في الدعوى كشخص ثالث (ص٨) وقد وافقت المحكمة على ذلك (ص٩) وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/١٢ أصدرت محكمة البداية الحكم بحق المدعى عليه صائب وجاهياً وبحق المدعى عليه عبد الكريم قضت فيه بفسخ عقد البيع رقم (٤٠١) تاريخ ٢٠٠٧/٤/٢٣ وعقد البيع رقم (٢٠٠٧/٥٩٤) تاريخ ٢٠٠٧/٦/٧ وفسخ أية بيوع وتمليك المدعي الحصص المباعة بالثمن الذي قدره الخبيران والبالغ (١٣٥١٧) ديناراً وتسجيل الحصص المباعة على اسم المدعي وتضمينه الرسوم المدفوعة على عقد البيع المفسوخ على أن يقوم بدفع فرق الثمن والرسوم وتسجيل الحصص خلال مدة شهرين من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يقبل المدعى عليهما بهذا الحكم فطعنا فيه استئنافاً وأن محكمة استئناف حقوق عمان وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢١ أصدرت الحكم رقم (٢٠٠٨/٤١٥٤٣) وجاهياً فسخت فيه الحكم البدائي وبالأكثرية قضت برد الدعوى وتضمين المدعى عليه صائب الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي وتضمين المستأنف ضده مبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف عبد الكريم الشواهين .

لم يقبل المستأنف عليه (المدعي) بقضاء محكمة الاستئناف فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٢ ضمن المدة القانونية وتبلغ المميز ضدهما هذه اللائحة بتاريخ ٢٠٠٩/٩/٢٩ ولم يتقدم بلائحة جوابية .

وعن أسباب التمييز :-

وعن السبب الأول نجد أن المادة (١١٧٠) من القانون المدني نصت على أن تسري على حق الأولوية الأحكام الواردة في باب الشفعة من هذا القانون حيثما كان ذلك ممكناً وباستعراض المادة (١١٦٧) من القانون المذكور **نجد أنها تنص على :-**

١) للشفيع أن ينقض جميع تصرفات المشتري حتى ولو وقف العقار المشفوع أو جعله محل عبادة .

٢) ولا يسري في حقه أي رهن رسمي أو حق امتياز رتبه المشتري أو رتب ضده على العقار المشفوع إذا كان قد تم بعد إقامة دعوى الشفعة وتبقى للدائنين حقوقهم على ثمن العقار .

وباستعراض أوراق الدعوى نجد أن قطعة الأرض رقم (١٣) حوض الغشام الشرقي من أراضي قرية أريحا التابعة لمديرية أراضي القصر هي من نوع الميري مساحتها (٣١٥١٧م٢) كانت مملوكة للشريكين نمر عبد الله عايـــد الشواهيـــن وشقيقـــه عبد الكريم بواقع حصة لكل واحد منهما .

وأنه وبموجب عقد البيع رقم (٤٠١) المنظم أمام مدير تسجيل أراضي القصر فقد باع الشريك عبد الكريم حصته للمدعى عليه صائب نجيب سليمان العمارين بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٢٣ مما دفع المدعي نمر الشريك في نفس القطعة لإقامة الدعوى رقم (٢٠٠٧/٢٢١) لدى محكمة بداية حقوق الكرك بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٤ للمطالبة بتملكها بحق الأولوية .

وأن المدعـــى عليـــه صائب وبتاريخ ٢٠٠٧/٦/٧ قام ببيع كامل حصته للمشتري عبد الكريم عبد الله عايد الشواهين بموجب عقد البيع رقم (٢٠٠٧/٥٩٤) .

وحيث أن نص المادة (١١٦٧) من القانون المدني قد ورد مطلقاً ويجري على إطلاقه فإنه يشمل كافة تصرفات المشتري سواء ما تم منها قبل رفع الدعوى أو بعد رفعها (ت/ح/٦٥٣/٩٨٢) .

وحيث أن الثابت في الدعوى أن المدعى عليه صائب قد باع الحصة التي اشتراها من المدعى عليه عبد الكريم قبل رفع الدعوى لذات مالكها السابق إلا أن ذلك قد تم بعد رفع الدعوى فإن هذا البيع لا يؤثر على صحة الدعوى المقامة لأخذ العقار المباع بالبيع الأول إذ أن للمدعي ينقض جميع تصرفات المشتري (ت/ح١٤٥/١٩٨٥) .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف لخلاف ذلك يكون ما توصلت له قد خالف القانون وحكمها **مستوجب النقض لورود هذا السبب عليه .**

وعن السبب الثاني فإن ما ورد بردنا على السبب الأول فيه ما يكفي للرد عليه ونحيل عليه تحاشياً للتكرار .

وعن السبب الثالث فإن بحث أتعاب المحاماة يغدو سابقاً لأوانه في ظل معالجتنا للسببين الأول والثاني .

لهـــــــــــذا وبنـــــاءً على ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١٣ ربيع ثاني سنـــة ١٤٣١ هـ الموافـــق ٢٠١٠/٣/٢٩م.

==========

القاضـــي المترئـــس | **عضـــــو** | **عضـــــو**

عضـــــو | **عضـــــو**

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــــق

غ . ع