محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٠/١٠٢٤

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 د. محمود الرشدان

وعضوية القضاة السادة

حسن حبوب ، فهد المشاقبة ، يوسف ذنيبات ، د. عيسى المومني

المميـــــز: سليمان سالم محمد الزعبي .

وكيلاه المحاميان عايد الغدايرة وبندر حراحشة .

المميز ضـــده: وسيم محمود محمد البندقجـــي .

وكيله المحامي حازم الحوامدة .

بتاريخ ٢٠١٠/١/٢٤ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق اربد في القضية رقم ٢٠٠٩/٩١٣٨ فصل ٢٠٠٩/١٢/٢٧ القاضي : (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جرش في القضية رقم ٢٠٠٨/٨٢ فصل ٢٠٠٩/١٢/٢٤ فيما يتعلق بثمن الحصص المباعة فقط وذلك بتسجيل الحصص المباعة موضوع الدعوى باسم المدعي بمبلغ خمسة وسبعين ألفاً واثنى عشر ديناراً و ٤٢ فلساً وتأييد القرار المستأنف فيما عدا ذلك وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف عن هذه المرحلة ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

وتتلخص أسبـــــاب التمييز بما يلي :-

١- لقد جاء قرار محكمة الاستئناف مخالفاً لنص المادة ٤/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدني الأردني حيث أنها لم تعالج أسباب الاستئناف بشكل واضح ومفصل واكتفت بالرد

على جميع أسباب الاستئناف رداً واحداً دون أن تطرق لكل سبب من أسباب الاستئناف وهو الأمر الذي يجعل من هذا القرار مشوباً بقصور التسبيب والتعليل .

٢- أخطأت محكمة استئناف اربد عندما لم تعالج السبب الثالث من أسباب الاستئناف حيث أن تقدير بدل الحصص المباعة يجب أن يتم بتاريخ عقد البيع وليس بتاريخ إقامة الدعوى قياساً على أحكام المادة ١١٥٠ من القانون المدني الأردني سيما وان المادة ١١٧٠ من القانون الأردني تنص على أن تسري على حق الأولوية الأحكام الواردة في باب الشفعة.

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

بتاريخ ٢٠١٠/٢/٤ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتضمين الجهة المميزة الرسوم والمصاريف وأتعاب محاماة .

القـــــــــــــــــــرار

لدى التدقيق والمداولة نجد أن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعي سليمان سالم محمد الزعبي قد أقام الدعوى البدائية الحقوقية رقم ٢٠٠٨/٢٩ تاريخ ٢٠٠٨/٢/٤ لدى محكمة بداية حقوق جرش وبتاريخ ٢٠٠٨/٣/٣٠ أقام الدعوى البدائية الحقوقية لدى ذات المحكمة رقم ٢٠٠٨/٨٢ ضد المدعى عليه وسيم محمود محمد البندقجي موضوعها المطالبة بتملك الحصص المباعة بعقد البيع رقم ٢٠٠٧/٤٠٧٠ تاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٥ والواقع على قطعة الأرض رقم ٦ حوض ١٤ القصر من أراضي الكته نوع ميري بموجب حق الأولوية .

حيث قررت محكمة بداية جرش بتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٠ ضم القضية رقم ٢٠٠٨/٢٩ إلى ملف القضية البدائية الحقوقية رقم ٢٠٠٨/٨٢ وذلك على سند من القول :-

١. يملك المدعي على الشيوع حصصاً في قطعة الأرض رقم ٦ من الحوض رقم ١٤ القصر من أراضي الكته بموجب سند تسجيل صادر عن دائرة الأراضي -جرش وهي من نوع الميري .

٢. قامت المدعوتان منى إبراهيم أحمد شيخ سروجيه ونهى إبراهيم أحمد شـــيخ ســـروجيه وبموجب الوكالة رقم ٢٠٠٧/٣٠٧٩٤ تاريخ ٢٠٠٧/٧/٢ المعطـــاة للمـــدعوة عائـــدة محمود حسين زريقي ببيع ٤٩٥٠٠ حصة في قطعة الأرض رقم ٦ حـــوض ١٤ رقـــم ٢٠٠٧/٤٠٧٠ تاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٥ صادر عن دائرة تسجيل أراضي جرش ببدل بيع ٢٥٠٠ دينار حيث سجلت هذه الحصص باسم المدعى عليـــه وســـيم محمـــود محمـــد البندقجي .

- المدعي صاحب حق بتملك كامل الحصص المباعة بموجب حق الأولوية .

طالباً بعد المحاكمة والإثبات الحكم بتملك المدعي الحصص المباعة بقطعة الأرض رقـــم ٦ حوض ١٤ من أراضي الكته وفسخ عقود البيع الصادرة بذلك وإلغـــاء ســـندات التـــسجيل الصادر بموجبها مع تضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

نظرت محكمة البداية الدعوى وبعد أن سارت بإجراءات المحاكمة أصدرت قرارها بتـــاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٤ المتضمن فسخ عقدي البيع ذو الرقمين ٢٠٠٧/٤٠٧٠ تاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٥ و ٢٠٠٨/٦٩٢ تاريخ ٢٠٠٨/٣/٢ وإبطال سندات التسجيل الـــصادرة وتمليـــك المـــدعي الحصص المباعة للمدعى عليه بموجب هذين العقدين بقطعة الأرض رقم ٦ حوض رقم ١٤ القصير من أراضي الكته جرش بحق الأولوية وتسجيل هذه الحصص باسم المدعي بالبـــدل الذي قدره الخبير البالغ ٨٠٣٧٠ دينار و ٤١٩ فلس وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف والنفقات القانونية التي تكبدها المدعى عليه عند ثمن شراء بواقع ٦% من قيمـــة الرســـوم والمصاريف التي تكبدها المدعي في هذه الدعوى ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة .

وحيث أن المبلغ الواجب دفعه يزيد عن المبلغ المودع في صندوق أمانات المحكمة كان على المدعي أن يودع الزيادة خلال شهرين من اكتساب هذا الحكم الدرجة القطعية وإلا سقط حقه بتنفيذ الحكم عملاً بالمادة ٢/٢ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة .

لم يرتض المدعي بالقرار المشار إليه وتقدم باستئنافه الأصلي للطعن فيـــه لـــدى محكمـــة الاستئناف وتقدم المدعى عليه باستئنافه التبعي .

وبتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢٧ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠٠٩/٩١٣٨ فسخ القـــرار المستأنف فيما يتعلق بثمن الحصص المباعة فقط وتسجيل الحـــصص المباعـــة موضـــوع الدعوى باسم المدعي بمبلغ ٧٥٠١٢ دينار و ٤٢ فلس وتأييد القرار المستأنف فيما عدا ذلك وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف عن هذه المرحلة ومبلغ ٢٥٠ دينـــاراً أتعـــاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يرتض المدعي بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم بهذا التمييز للطعن فيه لدى محكمتنا وضمن المدة القانونية .

وفي الرد على سببي التمييز :

وعن السبب الأول والذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعـــدم معالجـــة أسباب الاستئناف بشكل واضح ومفصل .

وللرد على ذلك نجد أن جميع الأسباب التي ردت عليها محكمة الاستئناف جملة واحدة قـــد انصبت على الطعن بتقرير الخبرة وقد قامت بإجراء كشف جديد بمعرفة خبراء جدد أكثـــر معرفة ومن ذوي الخبرة المعرفة فتكون قد أصابت صحيح القانون ويتعين معـــه رد هـــذا السبب .

وعن السبب الثاني والذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بأن تـــم تفهـــيم الخبراء بتقدير بدل مثل الحصص المباعة بتاريخ إقامة الدعوى وليس بتاريخ عقد البيع .

وللرد على ذلك نجد انه ومن استقراء نص المادة١١٦٨ من القانون المدني والتـــي تـــنص (حق الأولوية في الأراضي الميرية التي جرى فراغها يكون ببدل المثل عند الطلب ...الخ.

وحيث أن ما يستفاد من هذا النص أن الثمن الذي يترتب دفعه عن طالب الأولوية هو بـــدل المثل للأرض المطالب بها وليس الثمن المسمى بالعقد أو بتاريخ العقد أو بأي ثمن آخر .

وحيث أن محكمة الاستئناف كانت قد أجرت الكشف والخبرة من خبراء مختصين وقـــدروا بدل مثل الحصص المباعة والمطلوبة بحق الأولوية بتاريخ الطلب وهو تاريخ إقامة الدعوى

فيكون حكمها موافق للقانون والأصول وسببي التمييز لا يردان على القرار المطعون فيـــه يتعين ردهما .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٦ محرم سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/٢٢م

عضـــــــو عضـــــــو القاضي المترئـــــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيس الديـــــوان

دقق / غ . د