محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١١/١٢٩٧

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 محمد العجارمة

وعضوية القضاة السادة

فهد مشاقبة ، يوسف ذيابات ،د.عيسى المومني ، محمد البدور

المميـــــــزون: ١. تيسير بشير سعيد ابو عاقولة .
٢. سلطان بشير سعيد ابو عاقولة .
٣. عدنان بشير سعيد ابو عاقولة .
٤. بلال بشير سعيد ابو عاقولة .
٥. فواز بشير سعيد ابو عاقولة .

وكيلاهم المحاميان / هاني الحميدي وايهاب الحميدي .

المميز ضـــدهم: ١. خالد احمد خالد البشابشة .
٢. سلطان احمد خالد البشابشة .
٣. محمد احمد خالد البشابشة .

وكيلهم المحامي / احمد عطية البشابشة .

بتاريخ ٢٠١١/٢/٢٧ قدم هذا التمييز للطعن بالقرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق اربد رقم (٢٠١٠/٥٧٢٢) فصل ٢٠١١/١/٢٦ والقاضي بعد إتباع قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم (٢٠١٠/٢٢٨) تاريخ ٢٠١٠/٦/٢١ .

١. قبول استئناف المدعى عليهم موضوعاً من حيث مقدار بدل المثل للحصص المباعة للقطعة موضوع الدعوى والذي قضت به محكمة الدرجة الأولى .

٢. رد استئناف المدعين موضوعاً من حيث مقدار بدل المثل للحصص المباعة لقطعة الأرض موضوع الدعوى والذي قضت به محكمة الدرجة الأولى .

٣. فسخ عقود البيع ذوات الأرقام ٢٠٠٨/٥٨٥، ٢٠٠٨/٥٨٦، ٢٠٠٨/٥٨٧ تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٤ وإبطال سندات التسجيل الصادرة بمقتضاها وتمليك المدعين جميع الحصص المباعة للمدعى عليهم بالتساوي فيما بين المدعين ببدل المثل البالغ (٧١٥٠٧,٣٣٢) واحد وسبعون ألفاً وخمسمائة وسبعة دنانير وثلاثمائة واثنان وثلاثون فلساً بالإضافة لكافة الرسوم والنفقات التي تكبدها المدعى عليهم في سبيل الحصول على الحصص المباعة بحيث يكون نصيب كل واحد من المدعى عليهما خالد احمد ومحمد احمد من بدل المثل (٢١٤٥٢,٢) واحد وعشرون ألفاً وأربعمائة واثنان وخمسون ديناراً ومائتي فلس ونصيب المدعى عليه سلطان احمد (٢٨٦٠٢,٩٣٢) ثمانية وعشرين ألف وستمائة ودينار ان وتسعمائة واثنان وثلاثون فلساً وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعون عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٦٠٠) ديناراً أتعاب محاماة بعد إجراء التقاص لكل بنسبة بدل المثل لحصصه المباعة .

<u>وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :</u>

١. إن القرار الصادر عن محكمة استئناف اربد جاء مجحفاً ومخالفاً للقانون والأصول ولم يكن معللاً تعليلاً قانونياً يبين سبب الإصرار على قرار محكمة الاستئناف السابق رقم ٢٠٠٩/١١٨٠٨ .

٢. إن حكم محكمة الاستئناف في هذه الدعوى لم يبنى على أساس من الواقع والمنطق كون محكمة الاستئناف قد اعتمدت تقرير الخبرة حيث ورد به الكثير من التناقض والغموض وان التقديرات لم تكن صحيحة كون الخبراء لم يتجولوا في الأرض بشكل يجعل من تقديراتهم قريبه من المنطق والواقع .

٣. إنَ تقديرات الخبراء لبدل مثل الحصص المطلوب تملكها بحق الأولوية في قطعة الأرض موضوع الدعوى قد جاء جزافية وعالية ومبالغ فيها كونها جاءت مخالفة للواقع والقانون .

٤. لقد جاءت تقديرات الخبراء مبالغ فيها لبدل مثل الحصص المباعة وقد خالف بذلك التقديرات التي جاءت بعقود البيع والتي اقر بها المتعاقدين أن ثمن

الحصص المباعة هو دينار للمتر المربع مما يجعل هناك فرق كبير وشاسع بين عقود البيع وتقديرات الخبراء لدى محكمة الدرجة الأولى ومحكمة الاستئناف .

٥. إن الخبراء لم يبينوا ما هي الأسس والمعايير التي قادتهم إلى النتيجة التي توصلوا إليها بخبرتهم حيث إن تقرير الخبرة قد جاء مجمل وافتراضي ومقتضب مما يجعل من التقرير مشوباً ومعيباً .

٦. إن الخبراء لم يقوموا بالمهمة الموكلة إليهم كما أوكلتهم إياها المحكمة ولم يتجولوا في قطعة الأرض ولم يبينوا في خبرتهم فيما إذا كانت الأرض مملوكه على الشيوع بين الشركاء وان الأرض صالحة للزراعة أم لا وان عرض القطع اقل من (١٦ م) الأمر الذي يجعل من ان يفوت على المميزون المنفعة المرجوة من قطعة الأرض سواء للبناء أو الاستثمار .

٧. وبالتناوب فان المميزون يكررون ويتمسكون بجميع دفوعهم واعتراضاتهم وطلباتهم الواردة أمام محكمة الدرجة الأولى ومحكمة الاستئناف ويتمسكون بطلبهم بإجراء خبره جديدة تتفق مع القانون والواقع والمنطق .

لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١١/٣/٢ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابيه طالباً في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز .

الـــــــــقــــــــــــــــــــرار

وبالتدقيق والمداولة نجد أن المدعين /المميزين قد أقاموا بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٨ الدعوى رقم ٢٠٠٨/٧١٢ لدى محكمة بداية حقوق اربد بمواجهة المدعى عليهم / المميز ضدهم بموضوع طلب تملك بحق الأولوية وقد أسسوا دعواهم على سند من القول :-
بأنهم يملكون حصصاً في قطعة الأرض رقم ١٠٤ حوض ١٥ الصغيرة من أراضي الرمثا مساحتها ٣٠,٦٤٦ دونماً / ميري وانه بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٤ قام الشريك (محفوظ عبد الله عبد الخالق) ببيع حصصه في القطعة المذكورة إلى المدعى عليهم بموجب ثلاثة عقود بيع وان المدعين أصحاب حق بتملك هذه الحصص بحق الأولوية كونهم شركاء في

القطعة المذكورة وقد قاموا بإيداع الثمن المسمى بعقود البيع لدى صندوق أمانات محكمة بداية اربد .

نظرت محكمة البداية الدعوى وأصدرت بتاريخ ٢٠٠٩/٤/١٢ حكمها المتضمن فسخ عقود البيع ذوات الأرقام ٢٠٠٨/٥٨٥ و ٢٠٠٨/٥٨٦ و٢٠٠٨/٥٨٧ الجارية لدى دائرة تسجيل الرمثا وإبطال سندات التسجيل الصادرة بمقتضاها والحكم بتمليك المدعين الحصص المباعة من قطعة الأرض موضوع الدعوى بالتساوي فيما بينهم لقاء بدل المثل لهذه الحصص البالغ مجموعة (٥١٠٧٦,٦٦٥) ديناراً إضافة للرسوم القانونية التي تكبدها المدعى عليهم والبالغة ٦% من القيمة المقدرة به الحصص المباعة من قبل دائرة التسجيل على عقود البيع كل حسب ما ورد فيه من تقدير وبذات الوقت تكليف المدعين بأن يدفعوا الزيادة لبدل مثل الحصص موضوع التملك بحق الأولوية والبالغة (٤٠٨٥٦,٦٦٥) ديناراً للمدعى عليهم كل بقدر الحصص المباعة خلال مدة شهرين من اكتساب الحكم الدرجة القطعية وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وخمسمائة دينار أتعاب محاماة كل بمقدار حصصه لمصلحة المدعين .

لم يقبل الطرفان بهذا الحكم فطعنا فيه باستئنافين أصليين ، حيث قررت محكمة استئناف اربد في القضية رقم ٢٠٠٩/١١٨٠٨ بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١١ ما يلي :

١. رد استئناف المدعين موضوعاً من حيث مقدار بدل المثل .
٢. قبول استئناف المدعى عليهم موضوعاً من حيث مقدار بدل المثل للحصص المباعة لقطعة الأرض موضوع الدعوى والذي قضت به محكمة الدرجة الأولى وفسخ القرار المستأنف من هذه الناحية .
٣. الحكم بفسخ عقود البيع موضوع الدعوى وإبطال سندات التسجيل الصادرة بمقتضاها وتمليك المدعين جميع الحصص المباعة للمدعى عليهم بالتساوي بين المدعين ببدل المثل البالغ (٧١٥٠٧,٣٣٢) دنانير بالإضافة لكافة الرسوم والنفقات التي تكبدها المدعى عليهم في سبيل الحصول على الحصص المباعة وتضمين المدعى عليهم والمصاريف و (٦٠٠) دينار أتعاب محاماة بعد إجراء التقاص لكل بنسبة بدل المثل لحصصه المباعة .

لم يقبل المدعون بالقرار الاستئنافي فطعنوا فيه تمييزاً حيث أصـــدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠١٠/٢٢٨ تـــاريخ ٢٠١٠/٦/٢١ والمتـــضمن نقض الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها وجاء بقرار النقض ما يلي :

وعن أسباب التمييز :

وفيما يتعلق بالأسباب من الثاني ولنهاية الثامن والتي تـــدور حـــول الطعن بتقرير الخبرة المعتمد بهذه الدعوى فإن الخبرة من وسائل الإثبات التي تستقل بتقديرها واعتمادها محكمة الموضوع دون رقابة عليها من محكمتنا إذا كانت هذه الخبرة موافقة للواقع والقانون والأصول .

وفي هذه الدعوى فإن محكمة الاستئناف كمحكمة موضـــوع أجـــرت خبرة ثانية بمعرفة ثلاثة خبراء ترك لها الطرفان أمر انتخابهم حيـــث قـــدموا تقرير خبرتهم الذي انتهوا به إلى تقدير قيمة الحصص المباعة بمبلغ إجمـــالي (٧١٥٠٧,٣٣٢) دنانير وفي ضوء تقدير خبرة البدايـــة التـــي قـــدرت قيمـــة الحصص المباعة بملبغ اجمالي مقداره (٥١٧٠٦,٦٦٥) ديناراً فإن هناك فرقاً شاسعاً بين التقديرين يبلغ عشرين ألف دينار وحيث استقر اجتهاد محكمتنا أنه بحال وجود فرق شاسع بين خبرتي البداية والاستئناف فإنه يتعـــين وصـــولاً للتقدير العادل إجراء خبرة ثالثة من خبراء أكثر عدداً ودراية .

وحيث لم تراعِ محكمة الاستئناف وجود هذا الفرق وتقرر إجراء خبرة جديدة فقد جاء قرارها في غير محله مستوجب النقض لورود هـــذه الأســـباب عليه .

وعن الـــسبب الأول من حيث الطعن بأن القرار غير معلل فإن ردنـــا على الأسباب المتعلقة بالخبرة تغني في الرد على هذا السبب .

وعن السبب التاسع من حيث مقدار أتعاب المحامـــاة فـــإن أتعـــاب المحاماة التي يحكم بها تكون على أساس ما يكسب كل طـــرف مـــن دعـــواه

بالنتيجة وعليه فإن البحث بهذا السبب سابق لأوانه في ضوء ما توصلت إليـــه محكمتنا بنقض القرار المطعون فيه للأسباب المتعلقة بالخبرة .

لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الدعوى إلى مـــصدرها للسير بها وفق ما بيناه وإجراء المقتضى القانوني .

لدى إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف قررت إتباع النقض والسير على هدي ما جاء فيه وسارت بالدعوى على النحو المعين بمحاضرها .

وبتاريخ ٢٠١١/١/١٦ أصدرت قرارها رقم ٢٠١٠/٥٧٢٢ والمنـــوه عنه في صدر قرارنا .

وفي الرد على أسباب التمييز :

وعن كافة أسباب التمييز وفيها ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأهـــا من حيث اعتماد تقرير الخبرة والذي جاء مخالفاً للقانون والأصول ومبالغ فيه.

ومن ذلك نجد أن محكمة التمييز كانت قد أعادت هذه الـــدعوى إلـــى محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠١٠/٢٢٨ تاريخ ٢٠١٠/٦/٢١ مـــن اجـــل إجراء خبرة جديدة على قطعة الأرض موضوع الدعوى لتقدير قيمة الحصص المباعة منها بتاريخ إقامة الدعوى نظراً لوجود فرق شاسع بين تقدير الخبراء لها إمام محكمة البداية وتقدير الخبراء لها لدى محكمة الاستئناف ولدى إعـــادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف قامت بإتباع النقض وأجرت الخبرة المطلوبـــة بمعرفة خمسة من الخبراء والذين قدموا تقريراً خطياً بخبرتهم اشـــتمل علـــى تقدير الحصص المباعـــة مـــن قطعـــة الأرض موضـــوع الـــدعوى بمبلـــغ ١١٢٣٨٦,٦٧دنانير وقد اعتمدت المحكمة خبرتهم وبنت حكمها المطعون فيه عليه .

وحيث أن تقدير الخبراء للحصص المباعة لدى محكمة الاســتئناف قبــل النقض أي في الخبرة الأولى قد بلغ (٧١٥٠٧,٣٣٢) دنانير وهو مبلــغ يقــل كثيراً عما قدره الخبراء لها بعد النقض .

وحيث إن هناك فرقاً شاسعاً بين تقديرات الخبراء للحصص المباعــة أمام محكمة الاستئناف قبل النقض وتقديرات الخبراء الذين اجروا الخبرة عليها بعد النقض وان هذا الفارق يزيد عن أكثر من أربعين ألف دينار الأمر الــذي كان يتعين على محكمة الاستئناف ووصولاً لتقدير التعويض العادل للحصص المباعة إجراء خبرة ثالثة أمامها بمعرفة خبراء أكثر عدداً ودراية ولما تفعــل فإن قرارها يكون في غير محله ومتوجب النقض وهذه الأسباب تــرد عليــه ويتعين نقضه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعــون فيــه وإعــادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني في ضوء ما سبق بيناه أعلاه.

قــراراً صــدر بتاريــخ ٢٧جمادى الآخرة سنة ١٤٣٢ هـ المــوافق ٢٠١١/٥/٣٠م

عضــــو **عضــــو** **القاضي المترئس**

عضــــو

رئيس الديـــوان

دقــق / أ و