محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١١/١٣٣٠

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أحمد المومني .

وعضوية القضاة السادة

محمد طلال الحمصي ، محمد الحوامدة ، جميل المحادين ، داود طبيلة .

المميـــــز : راضي أحمد حماد الواكد .

وكيلاه المحاميان أحمد مهاوش وفؤاد المحمود .

المميـــــز ضدهما :

١. مظهر حسن العيسى البرهم .

٢. وحيد حسن العيسى الواكد .

وكيلهما المحامي بطرس معايعة .

بتاريـــــخ ٢٠١١/٢/٧ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف إربد في القضية رقـــــم (٢٠١٠/١٦٩١) فصـــل ٢٠١١/١/٣٠ القاضي : (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد رقـــــم (٢٠٠٩/٨١٣) فصل ٢٠١٠/٢/١٧ وتمليك المدعيين الحصص المباعة للمدعى عليه راضي أحمد حماد الواكد من قطعة الأرض رقم (١٢) حوض رقم (٩) العدسية مناصفة فيما بينهما ببدل المثل البالغ (٣٧٦١١,٨٤٠) ديناراً بالإضافة للرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعى عليه في سبيل الحصول على المبيع وفسخ عقد البيع رقـــــم (٢٠٠٩/٣٢٩) تاريخ ٢٠٠٩/٤/١ وإبطال سندات التسجيل الصادرة بمقتضاه وتضمين المدعى عليه كامل الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعيان عن مرحلتـــي التقاضـــي ومبلغ (٦٣٣) ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين بعد إجراء التقاص) .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :-

==========

١- أخطأت محكمة الدرجة الأولى ومحكمة الاستئناف بقرارهـــا حيـــث أن دعوى المميز ضدهما مستوجبة للرد قانوناً حيث أنها أقيمت بصورة غير قانونية وغير صحيحة ذلك أن المميز ضدهما كانا قد تقـــدما بـــدعواهما متضامنين في دعوى واحدة وموضوعها المطالبـــة بتملـــك الحـــصص المباعة من قطعة الأرض موضوع الدعوى بحق الأولوية .

٢- أخطأت المحكمة حيث أنها لم تأخذ بالبينة الدفاعية والتي قدمها المميز .

٣- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة الذي جاء غير واضـــح وفاقـــداً لأسسه الفنية والواقعية والقانونية .

**** لـــــــــــــــــــــهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييـــز شكلاً وفـي الموضوع نقض القرار المميز .***

الـــــــــــــــــقـــــــــــــــــرار

==========

بالتدقيـــــق والمداولـــــــة نجد أن المدعيين :

١. مظهر حسن العيسى البرهم .

٢. وحيد حسن العيسى الواكد .

أقاما الدعوى الحقوقية رقم (٢٠٠٩/٨١٣) لدى محكمة بداية حقوق إربد بمواجهة المدعى عليه راضي أحمد حماد الواكد للمطالبة بالحصص المباعة بحق الأولوية **على سند من القول :**

١- المدعيان ووالدهما وشقيقهما خالد حسن شركاء على الشيوع في قطعـــة الأرض رقم (١٢) حوض رقم (١٩) النفق - العدســـية مـــن أراضـــي الشونة الشمالية لكل منهما حصة من أصل أربع حصص .

٢- قام المدعو خالد حسن ببيع حصته في تلك القطعة للمدعى عليـــه راضـــي أحمد بموجب عقد البيع رقم (٢٠٠٩/٣٢٩) تاريخ ٢٠٠٩/٤/١.

٣- المدعيان أصحاب حق الأولوية في الحصص المباعة وهما يقيمـان هـذه الدعوى ضمن المدة القانونية.

٤- السعر المدون في عقد البيع مبالغ فيه .

باشرت محكمة بداية حقوق إربد نظر الدعوى وبتاريخ ٢٠١٠/٢/١٧ أصدرت حكماً برقم (٢٠٠٩/٨١٣) قضت فيه ما يلي :

١. فسخ عقـد البيع رقـــم (٢٠٠٩/٣٢٤) تاريخ ٢٠٠٩/٤/١ المتعلق ببيع حصص الشريك خالد حسن في قطعة الأرض رقـــم (١٢) حوض (١٩) وإبطال سند التسجيل الصادر بمقتضاه وكافة التصرفات اللاحقة وتمليك المدعيين بالتساوي الحصص البالغة حصة واحدة ببـدل المثـل (٣٩١٧٩) ديناراً يضاف لهذا المبلغ الرسوم المدفوعة.

٢. تكليف المدعيين بدفع الثمن خلال مدة شهرين من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية .

٣. تضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يرضَ المدعى عليه بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً وكذلك طعن فيه المدعيان.

وبتاريـــــــــــخ ٢٠١١/١/٣٠ أصدرت محكمة الاستئناف حكمـاً برقـــم (٢٠١٠/١٦٩١) قضت فيه ما يلي :

١. رد استئناف المدعى عليه موضوعاً .

٢. قبول استئناف المدعيين وفسخ القرار المستأنف وتمليك المدعيين الحـصص المباعة للمدعى عليه راضي أحمد من قطعة الأرض رقم (١٢) حوض (١٩) من أراضي العدسية مناصفة فيما بينهما ببدل المثـل البـالغ (٣٧٦١١,٨٤) ديناراً بالإضافة للرسوم التي تكبدها المدعى عليه في سبيل الحـصول علـى المبيع وفسخ عقد البيع رقـم (٢٠٠٩/٣٢٩) تـاريخ ٢٠٠٩/٤/١ وإبطـال سندات التسجيل الصادرة بمقتضاه وتضمين المدعى عليـه كامـل الرسـوم والمصاريف التي تكبدها المدعيان عن مرحلتـي المحاكمـة ومبلـغ (٦٣٣) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي بعد إجراء التقاص .

لم يقبل المدعى عليه بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً .

بالرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف ومن قبلهـا محكمـة الدرجـة الأولى بقرارها حيث أن دعوى المميز ضدهما مستوجبة الرد حيث أقيمت بصورة غيـر قانونية حيث أن أياً من المدعيين لم يطلب تملك العقار بأكمله وإنما طلب تملكه بالاشتراك مناصفة مع الآخر فيكون من ذلك تجزئة للصفقة .

في ذلك نجد أن الثابت من لائحة الدعوى أن المدعيين يطالبان تملكهما الحـصص المباعة للمدعى عليه في قطعة الأرض رقم (١٢) حوض (١٩) الشونة الشمالية كاملـة وليس جزءاً من هذه الحصص مناصفة وبالتالي ليس في ادعائهم تجزئة .

وحيث أنه يجوز لأكثر من شخص أن يتحدوا في دعوى واحدة بصفتهم مـدعين إذا كان الحق الذي يدعون به متعلقاً بفعل واحد أو مجموعة واحدة أو ناشئاً عن معاملة واحدة أو مجموعة واحدة من المعاملات طبقاً لنص المادة (٧٠) من قانون الأصـول المدنيـة وعليه فإن مشتري العقار يستطيع قبض ثمن الحصص المباعة من المبلغ الذي تم إيداعـه من قبل المدعيين ثمناً للحصص المباعة وتكون مصلحة المدعى عليـه – المـشتري قـد تحققت سواء تم الدفع من قبل أحد المدعيين أو من قبلهما معاً ، الأمر الذي يتعين معه رد هذا السبب .

وعن السبب الثاني المنصب على تخطئة المحكمة بعدم الأخذ بالبينة الدفاعية التـي قدمها المميز ذلك أن المميز ضدهما قد باركا للمميز بالبيع .

في ذلك نجد أنه لم يرد بالبينة الشخصية الحقوقية في هذه الـدعوى مـا يـشعر أن المدعيين قد تنازلا عن المطالبة بحقهما بالحصص المباعة ولـم يباركـا للمميـز بـالبيع لا صراحة ولا دلالة وأن ما ورد على لسان الشاهد خالد حسن بأن المدعيين قد راجعـا المدعى عليه وأبلغاه بأنهما يرغبان بأخذ الحصص المباعـة وأنهمـا لا يتنـازلان عنهـا لا يعتبر إسقاطاً لحقهما بحق الأولوية ، مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السبب الثالث المنصب على تخطئة المحكمة باعتماد تقرير الخبرة .

في ذلك نجد أن محكمة الاستئناف قد أجرت خبرة جديدة بمعرفة ثلاثة خبراء مختصين من أهل المعرفة والدراية وقد قاموا بوصف قطعة الأرض وصفاً دقيقاً وشاملاً وقاموا بتقدير بدل المثل للمتر المربع الواحد للحصص المباعة بتاريخ الطلب وما عليها من إنشاءات وأشجار .

وحيث أن محكمة الموضوع وبما لها من صلاحية عملاً بالمادة (٨٣) من قانون الأصول المدنية قد قنعت بتقرير الخبرة وحكمت ببدل المثل للحصص المباعة بالاستناد إليه.

وحيث أنه لا رقابة لمحكمة التمييز على هذه المسألة الموضوعية ما دام أن التقرير جاء واضحاً ومستوفياً للشروط القانونية المطلوب توفرها به فإن ما بُني على ذلك أن الأساس الذي بُنى عليه تقرير الخبرة سليم وصحيح والتقرير يصلح كبينة صالحة للحكم واعتماده من قبل محكمة الموضوع يتفق وحكم القانون مما يتعين رد هذا السبب .

لذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٣ محرم سنة ١٤٣٣هـ الموافق ٢٠١١/١١/٢٨م.

عضو	عضو	القاضي المترئس
عضو	عضو	

رئيس الديوان

دقق

ب . ع

دقق