

وزارة العدل

القرار

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١١/١٧٣

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد فايز حمارنة
وعضوية القضاة السادة
محمد المحادين ، هاني قافيش ، د. فؤاد الدرادكة ، مازن القرعان

المميز :- محمد علي محمد الزغول / وكيله المحامي حاتم الصبح.

المميز ضده :- محمود أحمد مصطفى عمارة / وكيله المحامي صهيب القضاة.

بتاريخ ٢٠١٠/١١/١٤ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف حقوق إربد في القضية رقم (٢٠١٠/١٠٣) فصل ٢٠١٠/١٠/١٧ والمتضمن رد
الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عجلون في القضية رقم
(٢٠٠٨/٤١٥) فصل ٢٠١٠/٢/٢٨ والقاضي بـ :-
فسخ عقد البيع رقم (٢٠٠٧/٣٦٥٥) تاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٨ المنظم لدى مديرية تسجيل
أراضي عجلون وإبطال سند التسجيل الصادر بمقتضاه أو أي سند صدر بموجبه أو بناءً
على العقد المفسوخ والحكم بتملك المدعي محمد علي محمد الزغول الحصص المباعية
للمدعى عليه محمود أحمد مصطفى عمارة بموجب العقد المذكور وبالباغلة (٥٦١٤٢)
حصة من قطعة الأرض رقم (٣٦) حوض (٨) أم جوزة من أراضي عنجرة بالثمن
المقدر بتقرير الخبرة بالإضافة إلى ٦% نصيب المدعى عليه من رسوم نقل الملكية
وإفهام وكيل المدعي بأن يدفع فرق الثمن خلال شهرين من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة
القطعية وتضمن المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.
وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة
الاستئناف .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

- ١- لقد خالفت المحكمة القانون بالاستناد إلى تقرير الخبرة الذي جاء غير قانوني كونه غامضاً ومتناقضاً ومخالف للواقع وتناقض الخبر بين ما ورد بالتقرير والمناقشة .
 - ٢- أخطأت محكمة الاستئناف حيث أن تقرير الخبرة لا يستند إلى أسس فنية واضحة حيث أن الخبر (مساح) لا علم له ولا معرفة له بتقدير بدل المثل.
 - ٣- أخطأت المحكمة بالحكم بالإزام المميز بأن يدفع مبلغ ٦% من رسوم نقل الملكية متجاوزة طلبات الخصوم .
- لهذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول لائحة التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

القرار

- بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد أن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعي محمد علي محمد الزغول / وكيله المحامي حاتم الصبح كان قد أقام الدعوى الابتدائية الحقوقية رقم (٢٠٠٨/٤١٥) لدى محكمة بداية حقوق عجلون ، موضوعها طلب تملك حصص بالأولوية بقيمة (٢٠٠٠) دينار على سند من القول :-
- ١- يملك المدعي حصصاً على الشيوخ في قطعة الأرض رقم (٣٦) من حوض رقم (٨) أم جوزة من أراضي عنجرة وهي من نوع الميري .
 - ٢- قام المدعي عليه بشراء حصص في القطعة المذكورة أعلاه وذلك بموجب عقد البيع رقم (٢٠٠٧/٣٦٥٥) والمنظم لدى دائرة تسجيل أراضي عجلون بتاريخ ٢٨/١١/٢٠٠٧ .

٣- المدعي صاحب حق تملك كامل الحصص المباعه بحق الأولوية كونه شريكاً بالقطعة موضوع الدعوى وسنداً لنصوص القانون المدني .

باشرت محكمة بداية حقوق عجلون النظر بالدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢٨ قرارها رقم (٢٠٠٨/٤١٥) قضى بالحكم بفسخ عقد البيع رقم (٢٠٠٧/٣٦٥٥) تاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٨ المنظم لدى مديرية تسجيل أراضي عجلون وإبطال سند التسجيل الصادر بمقتضاه أو أي سند صدر بموجبه أو بناء على العقد المفسوخ والحكم بتملك المدعي محمد علي محمد الزغول الحصص المباعه للمدعي عليه محمود أحمد مصطفى عمارة بموجب العقد المذكور والبالغة (٥٦١٤٢) حصة من قطعة الأرض رقم (٣٦) حوض (٨) أم جوزة من أراضي عنجرة بالثمن المقدّر بتقرير الخبرة بالإضافة إلى ٦% نصيب المدعي عليه من رسوم نقل الملكية وإفهام وكيل المدعي بأن يدفع فرق الثمن خلال شهرين من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وتضمين المدعي عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة .

لم يلق قضاء محكمة الدرجة الأولى قبولاً من المدعي فطعن بالقرار الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف إربد التي نظرت الطعن مرافعة وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٠/١٠/١٧ قرارها رقم (٢٠١٠/١٠٣) قضى ببرد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم التي تكبدها المستأنف عليه في مرحلة الاستئناف ومبلغ (٢٥) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يلق القرار الاستئنافي المشار إليه أعلاه قبولاً من المدعي المستأنف (المميز) فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٠/١١/١٤ ضمن المهلة القانونية .

بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٨ تبلغ وكيل المميز ضده لائحة التمييز ولم يتقدم بلائحة جوابية.

ورداً على أسباب الطعن التمييزي :-

وعن السببين الأول والثاني اللذين يخطئ فيهما المميز محكمة الاستئناف بإصدار حكمها بالاستناد إلى تقرير الخبرة الذي جاء غامضاً ومتناقضاً ومخالفًا للواقع ولا يستند إلى أسس فنية واضحة .

وفي ذلك نجد أن هذا الطعن يشكل طعناً بالصلاحية التقديرية لمحكمة الاستئناف بوصفها محكمة موضوع وفق أحكام المادة (٣٤) من قانون البينات باعتبار الخبرة من عداد البينات طبقاً لأحكام المادة (٦/٢) من القانون ذاته ولا رقابة لمحكمتنا على محاكم الموضوع فيما تتوصل إليه من وقائع واستنتاجات ما دامت مستمدة من بيئة قانونية ثابتة ومستخلصة استخلاصاً سائغاً ومقبولاً .

وحيث أن محكمة الدرجة الأولى كانت قد أجرت الكشف والخبرة بمعرفة أحد مساحي المنطقة وأفهمته المهمة الموكولة إليه وقام بمطابقة سند التسجيل ومخطط الأراضي مع بعضها البعض وعلى واقع قطعة الأرض ومن ثم قام بوصف قطعة الأرض موضوع الدعوى وصفاً دقيقاً وشاملاً من حيث طبيعتها وشكلها ونوع تنظيمها وصلاحيتها للزراعة ومدى انخفاضها فقد قدر سعر المتر المربع الواحد بتاريخ إقامة الدعوى بثلاثة دنانير ، وأن الحصص المباعة موضوع الدعوى هي (٤٠٣٦,٤٦ م^٢) وبذلك تكون قيمة المساحة المتنازع عليها تساوي (٤٠٣٦,٤٦ × ٣ = ١٢١٠٩,٣٨ ديناراً) .

وقد قررت محكمة الدرجة الأولى بناء على مطالعة الفريقين دعوة الخبير للمناقشة حيث تمت دعوته والاستماع إلى أقواله ثم قررت بعد ذلك اعتماد تقرير الخبرة .

وحيث أن تقرير الخبرة جاء مستوفياً لشروطه القانونية وفق أحكام المادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية ، وجاء التقرير واضحاً لا لبس فيه ولا غموض وموفياً للغرض الذي أجري من أجله ، ولم يبدِ الطاعن أي سبب جدي قانوني أو واقعي يجرح هذا التقرير ، فإن الاعتماد عليه وإصدار الحكم بالاستناد إليه يتفق وأحكام القانون ، مما يتعين رد هذين السببين .

وعن السبب الثالث والذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف بالحكم بالإزام المميز بأن يدفع ٦% من رسوم نقل الملكية متجاوزة طلبات الخصومة حيث أن المستأنف عليه لم يطالب بهذا المبلغ .

حيث أن المستقر فقهاً وقضائياً أن المشتري في العادة يدفع ٦% رسوماً عن ثمن الحصص المبيعة من العقار وبالتالي فإن حقه يقتصر في دعوى الأولوية على استرداد الثمن المقدر والنسبة المذكورة من رسوم التسجيل التي تكبدها عند شرائه الأرض موضوع الدعوى ولا يتعداها إلى ١٠% باعتبار أن نسبة ٤% هي على البائع ما لم يكن هناك اتفاق خطي على تحميلها للمشتري .

وحيث أن محكمتي الموضوع توصلتا إلى ذلك فإنهما تكونا قد طبقتا أحكام القانون وفق أحكام المادتين (١١٧٠ و ١١٥٠) من القانون المدني مما يستوجب رد هذا السبب .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى ما توصلنا إليه فإنها تكون قد طبقت أحكام القانون تطبيقاً سليماً وأسباب الطعن لا ترد على القرار المطعون فيه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ١٤ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ١٧/٥/٢٠١١ م.

القاضي المترئس



عضو



عضو



عضو



عضو



رئيس الديوان

دقيق / أ. ك

