

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

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١١/٢٤٨٦

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد فايز حمارنة

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، مازن القرعان

المميز ————— زان :

١- عبد الرحمن عبود نافع السواعير.

٢- سالم عبود نافع السواعير.

وكيلاهما المحاميان محمد يوسف الشوبكي وغنمي محمد الغنمين (الشوبكي) .

المميز ————— ضد هما :

١- خلف سالم عوض السواعير.

٢- كريم عيد عوض نافع السواعير.

وكيلهما المحامي عبد السلام الشويخ.

بتاريخ ٢٠١١/٥/١٧ قُدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٩/٤٣٢٩٢) فصل ٢٠/٤/٢٠١١ والمتضمن
رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غراب عمان في
القضية رقم (٢٠٠٨/٦٨٩) فصل ٢٤/٣/٢٠٠٩ والقاضي : (بفسخ عقد البيع
رقم (٢٠٠٨/١٥٢٥) تاريخ ٢٥/٦/٢٠٠٨ الصادر عن مديرية تسجيل أراضي ناعور
ونقض وإبطال كافة التصرفات الصادرة من المشتري الأول (المدعى عليه الأول)
المدعو / عبد الرحمن عبود نافع السواعير بخصوص الحصص موضوع عقد البيع
وتملك هذه الحصص البالغة (١٧٣٣) حصته في قطعة الأرض رقم (٦) حوض (٣١)
مرج الحكر من أراضي ناعور إلى المدعيين (خلف سالم عوض السواعير وكريم عيد

السواعير) وذلك بالتساوي فيما بينهما بالثمن المسمى البالغ ستة آلاف دينار بالإضافة للرسوم القانونية البالغة (٦%) من أصل الثمن المقدرة به هذه الحصص البالغة (٣٧٠٨٠) ديناراً حسب تقدير مديرية تسجيل أراضي ناعور كما هو مبين على ذات عقد البيع رقم (٢٠٠٨/١٥٢٥) تاريخ ٢٥/٦/٢٠٠٨ وتضمن المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ٣٠٠ دينار أتعاب محاماة) وتضمن المستأنفين الرسوم الاستثنائية ومبلغ (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة للمستأنف عليهما .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

- ١- القرار المميز يشوبه قصور في التعليل وفساد في الاستدلال وخطأ في تأويل الواقع والقانون .
- ٢- فيما يتعلق بالمدعى عليه الأول عبد الرحمن السواعير وخلال حضور جلسة ٢٠٠٩/٢/١٩ بأنه لا يرغب بتوكيل محام لا يمنعه قانوناً من مباشرة حقه مرة أخرى أمام محكمة الاستئناف وطلبه تقديم بيناته التي حرم من تقديمها لدى محكمة الدرجة الأولى .
- ٣- أخطأت المحكمة بعدم تطبيق نص المادة (١/١٢٦١) من القانون المدني خلافاً لما ورد في عقدي البيع ذوات الأرقام (٢٠٠٨/١٥٢٥) وعقد البيع رقم (٢٠٠٨/١٥٦٣) وقد جرى البيع الأول ما بين البائع والمشتري وهما شقيقان وعليه فإن البيع الأول قد وقع بين الأصول والفروع .
- ٤- أخطأت المحكمة بعدم الأخذ بما ورد في أحكام المادتين (١١٥٠ و١١٦٢) من القانون المدني وذلك لعدم إيداع الثمن المسمى بالعقد رقم (٢٠٠٨/١٥٦٣) .
- ٥- أخطأت المحكمة بعدم تطبيق الأحكام المتعلقة بالرهونات وفقاً لما ورد في سند الرهن رقم (٣٠٧) تاريخ ٤/٦/٢٠٠٨ .
- ٦- أخطأت المحكمة بعدم الأخذ بما ورد في عقد البيع الأول (٢٠٠٨/١٥٢٥) وبعدم تكليف المميز ضدتهما بتأدية قيمة المبلغ المسمى بالعقد أعلاه وقدره (٣٧٠٠٠) دينار .
- ٧- أخطأت المحكمة بعدم تطبيق أحكام نص المادة (٨٥٣) من القانون المدني وفقاً للوكالة رقم (٥٢٤) تاريخ ١٢/٣/٢٠٠٨ وعليه فإن البيع بموجب العقد رقم (٢٠٠٨/١٥٢٥) باطل .

- ٨- أخطأت المحكمة بعدم تطبيق أحكام المادة (٨٥٣) من القانون المدني على عقد البيع رقم (٢٠٠٨/١٥٢٥) .
- ٩- أخطأت المحكمة بعدم تطبيق نص المادة (١١٦٢) من القانون المدني كما أن المحكمة لم تسمح للمميزين بسماع بينتهما الشخصية لإثبات واقعة إسقاط المميز ضدتهما حقهما بالشفعة .
- ١٠- قام المميزان بتأدية رسوم عن العقد رقم (٢٠٠٨/١٥٦٣) لدى محكمة الاستئناف .
- ١١- لكل ما ورد ولما تراه محكمة التمييز من أسباب أخرى فإن المميزين يلتزمان بقبول التمييز شكلاً وفسخ القرار المميز .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد أن المدعين :

- ١- خلف سالم عوض السواعير .
 - ٢- كريم عيد عوض نافع السواعير .
- أقاما هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان ضد المدعى عليهما :-
- ١- عبد الرحمن عبود نافع السواعير .
 - ٢- سالم عبود نافع السواعير .

وموضوعها :- فسخ عقد بيع وتمليك المدعين كامل الحصص المباعة بموجب عقد البيع

بحق الشفعة بالثمن المسمى بقيمة ستة آلاف دينار على سند من القول :-

١. المدعيان شريكان يملكان وآخرون قطعة الأرض رقم (٦) حوض (٣١) مرج الحكر من أراضي ناعور .

٢. قام المدعى عليه الأول بشراء (١٧٣٣) حصة من الشركة عليا حرب ملاوي السواعير بموجب عقد البيع رقم (٢٠٠٨/١٥٢٥) تاريخ (٢٥/٦/٢٠٠٨) والصادر عن مدير تسجيل أراضي ناعور بثمن مسمى مقداره ستة آلاف دينار .

٣. قام المدعى عليه الأول بتاريخ (٣٠/٦/٢٠٠٨) ببيع الحصص التي اشتراها بموجب عقد البيع المبين بالبند أعلاه إلى المدعى عليه الثاني/بموجب عقد البيع رقم (٢٠٠٨/١٥٦٣) .

٤. إن المدعي هو صاحب حق تملك بحق الشفعة كونه شريكاً في الأرض موضوع العقد المشار إليه أعلاه .

٥. يرفق المدعي وصل مقبوضات رقم (٦١٣٠١٥) تاريخ (٢٠٠٨/٩/١٤) يفيد بإيداع مبلغ ستة آلاف دينار والثلث المسمى بعقد البيع والرسوم وبالباقي ثلاثة آلاف وسبعمئة وثلاثة عشر ديناراً و (٤٤٠) فلساً.

٦. المدعيان على استعداد لدفع الرسوم والنفقات التي تكبدها المدعي عليه الأول.

وطلب المدعيان بنهاية دعواهما وبعد المحاكمة والثبوت الحكم بفسخ عقد البيع رقم (٢٠٠٨/١٥٢٥) وسند التسجيل الصادر بموجبه وأي عقود بيع لاحقة وتمليك المدعيين الحصص المباعة بحق الشفعة بما قام عليه البيع من الثمن والنفقات على ضوء عقد البيع وتضمن المدعي عليهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

باشرت محكمة بداية حقوق غرب عمان نظر الدعوى والاستماع لأدلتها وبتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٤ أصدرت حكمها رقم (٢٠٠٨/٦٨٩) الذي قضت فيه بفسخ عقد البيع رقم (٢٠٠٨/١٥٢٥) تاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٥ الصادر عن مديرية تسجيل أراضي ناعور ونقض وإبطال كافة التصرفات الصادرة من المشتري الأول المدعي عليه الأول المدعى / عبد الرحمن عبود نافع السواعير بخصوص الحصص موضوع عقد البيع وتمليك هذه الحصص البالغة (١٧٣٣) حصة في قطعة الأرض رقم (٦) حوض (٣١) مرج الحكر من أراضي ناعور إلى المدعيين / خلف سالم عوض السواعير وكريم عيد عوض نافع السواعير وذلك بالتساوي فيما بينهما بالثمن المسمى البالغ ستة آلاف دينار بالإضافة للرسوم القانونية البالغة ٦% من أصل الثمن المقدرة به هذه الحصص البالغة (٣٧٠٨٠) ديناراً حسب تقدير مديرية تسجيل أراضي ناعور كما هو مبين على ذات عقد البيع رقم (٢٠٠٨/١٥٢٥) تاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٥.

وعملاً بأحكام المواد (١٦٦ و١٦٦) من الأصول المدنية والمادة (٤/٤٦) من قانون نقابة المحامين تضمنين المدعي عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٣٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يقبل المدعي عليهما المميزان بالحكم فطعننا فيه استئنافاً للأسباب الواردة بلائحة الاستئناف .

نظرت محكمة استئناف عمان الدعوى الاستئنافية رقم (٢٠٠٩/٤٣٢٩٢) وبعد استكمال إجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضر الدعوى وبتاريخ ٢٠/٤/٢٠١١ أصدرت حكمها الذي قضت فيه برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم الاستئنافية ومبلغ (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية .

لم يرتض المدعى عليهما المميزان بالحكم الاستئنافي قطعنا فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة منهما بتاريخ ١٧/٥/٢٠١١ والتي تبلغها وكيل المميز ضدّها بتاريخ ١٩/٥/٢٠١١ ولم يقدم لائحة جوابية .

ورداً على أسباب التمييز

وعن السبب الأول ومفاده القرار مشوب بقصور التعليل بشأن عدم سماع البيئة الشخصية.

نجد أن محكمة الموضوع على مقتضى المادة (٣٤) من قانون البيئات توصلت إلى أن الوقائع التي يرغب المميز في إبرازها بالبيئة الشخصية حسب ما أوضحه بحافظة مستنداته غير منتجة ودلت على ذلك فلا رقابة عليها من محكمتنا باستخلاصه هذه الواقعة مما هو ثابت بالملف مما يتعين رد هذا السبب.

وعن السبب الثاني ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بعدم السماح للمميز المدعى عليه الأول من تقديم بيناته .

في ذلك نجد أن الحكم مدار الطعن صدر بحقه وجاهياً اعتبارياً وأنه وفقاً لأحكام المادة (١٨٥/١/ج) من قانون أصول المحاكمات المدنية يتوجب عليه تقديم معذرة مشروعة تبرر غيابه عن المحاكمة أمام محكمة الدرجة الأولى لغايات أتاحت المجال أمامه لتقديم بيناته ودفعه مع مراعاة أحكام المادة (٥٩) من القانون ذاته .
وحيث أن مسألة المعذرة المشروعة من مسائل الواقع تترخص بها محكمة الموضوع وفقاً لصلاحياتها مما يتعين رد هذا السبب.

وعن الأسباب الثالث والسادس والسابع ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بعدم تطبيق المادة (١/١١٦١) من القانون المدني خلافاً لما ورد بعقدي البيع ذوات الأرقام

(٢٠٠٨/١٥٢٥) والعقد رقم (٢٠٠٨/١٥٦٣) وقد جرى العقد الأول بين البائع والمشتري وهما شقيقان من الأصول والفروع وفقاً للمادة (١/١١٦١) مدني وكان على المحكمة تكليف المدعين بتأدية قيمة العقد الثاني البالغة (٣٧٠٠٠) دينار.

في ذلك نجد أن المستفاد من أحكام المادة (١١٦١) من القانون المدني على أن لا تسمع دعوى الشفعة إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الأصهار حتى الدرجة الثانية .

وحيث أن الثابت من مشروحات دائرة تسجيل أراضي ناعور أن المدعى عليه عبد الرحمن عبود نافع السواكير قد اشترى حصصه البالغة (١٧٣٣) حصة من المدعوة عليا حرب ملاوي السواكير بواسطة وكيلهما المدعو سالم عبود نافع السواكير بالوكالة العدلية رقم (٢٠٠٨/٥٢٤) تاريخ ٢٠٠٨/٣/١٢ عدل ناعور بموجب عقد البيع رقم (٢٠٠٨/١٥٢٥) تاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٥ وحيث أن الثابت من أوراق الملف عدم توافر أي حالة من الحالات الواردة بالمادة (١/١١٦١) مدني ولم يرد ما يثبت أن البيع تم بين الأصول والفروع أو بين الأزواج أو الأقارب حتى الدرجة الرابعة أو الأصهار حتى الدرجة الثانية .

وحيث أن الصفة بالعقد تكون للموكل وليس للوكيل وبالتالي فإن حكم المادة (١١٦١) مدني لا ينطبق على هذه الدعوى وثابت من الملف أن المدعين قاما بإيداع الثمن المسمى في عقد البيع الأول رقم (٢٠٠٨/١٥٢٥) البالغة ستة آلاف دينار في صندوق المحكمة بالإضافة للرسوم التي تم استيفاؤها على القيمة المقدرة من مديرية تسجيل ناعور بتاريخ إقامة الدعوى وفقاً لأحكام المادة (٢) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته وإن هذا العقد الأول هو موضوع الدعوى أما العقد الثاني رقم (٢٠٠٨/١٥٦٣) والذي تم بين المشتري الأول والمشتري الثاني لا علاقة للمدعين به وفقاً للمادة (١١٥٤) مدني والتي نصت إذا اشترى شخص عيناً تجوز الشفعة فيها ثم باعها من آخر قبل أخذها بالشفعة وللشفيع أخذها بالثمن المسمى الذي قام على المشتري الأول والمشتري الثاني أن يسترد الفرق من المشتري الأول إن وجد وحيث توصلت محكمة الموضوع لهذه النتيجة المنفقة وحكم القانون مما يتعين رد هذه الأسباب.

وعن السبب الخامس ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بعدم تطبيق الأحكام المتعلقة بالرهونات وفقاً لما ورد بسند الرهن رقم (٣٠٧) تاريخ ٤/٦/٢٠٠٨.

في ذلك نجد أن الثابت من سند الرهن المبرز بالملف أن هذا الرهن وقع على حصص المدعى عليه الثاني البالغة (٤٦٦) حصة قبل تاريخ شرائه للحصص موضوع حق الشفعة موضوع هذه الدعوى وعليه فإن الرهن كما هو ثابت ليس على الحصص موضوع حق التملك بالشفعة يضاف إلى ذلك وفقاً للمادة (١١٦٧) من القانون المدني أنه للشفيع أن ينقض جميع تصرفات المشتري حتى ولو كان وقف العقار المشفوع أو جعله محل عبادة مما يتعين رد هذا السبب.

وعن السبب الثامن ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بعدم تطبيق أحكام المادة (٨٥٣) مدني على عقد البيع رقم ٢٠٠٨/١٥٢٥ .

في ذلك نجد أن ما ورد بهذا السبب تمّ معالجته في معرض ردنا على أسباب التمييز نحيل لها منعاً للتكرار مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السببين الرابع والتاسع ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف بعدم تطبيق أحكام المادة (١١٦٢) مدني دون مراعاة أن للمميزين شهود لإثبات أن المدعيين أسقطا حقهما بحق الشفعة وأن الدعوى أقيمت بعد الثلاثين يوماً.

في ذلك نجد أن الثابت من أوراق الملف أن المدعيين قد أقاما هذه الدعوى ضمن المدة القانونية على عقد البيع والتي مدتها ستة أشهر وفقاً للمادة الثانية من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وإيداع الثمن المسمى بالعقد بالإضافة للرسوم التي تم استيفاؤها على القيمة المقدرة من قبل مديرية تسجيل أراضي ناعور بتاريخ إقامة الدعوى ولم يرد من البيانات ما يثبت أن المدعيين أسقطا حقهما بالشفعة بالحصص المباعة موضوع عقد البيع رقم ٢٠٠٨/١٥٢٥ .

ولم يرد من البيانات ما يثبت بأنهما يعلمان ببيع الحصص المباعة موضوع دعوى الشفعة وبالتالي تكون الدعوى أقيمت ضمن المدة القانونية مما يتعين رد هذين السببين.

وعن السبب العاشر ومفاده أن المميزين قاما بدفع رسوم العقد رقم (٢٠٠٨/١٥٦٣) لدى محكمة الاستئناف فإن هذا السبب لا يصلح للطعن مما يتعين رده .

وعن السبب الحادي عشر ومفاده يكرر المميزان أسباب التمييز فإن هذا السبب لا يصلح للطعن مما يتعين رده .

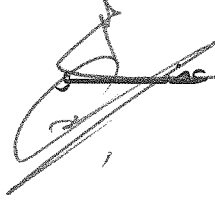
لهذا نقرر رد التمييز وتأييد الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٥ صفر سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٠١٢/١/٩ م

القاضي المترأس



عضو



عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق/وج

