محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١١/٢٩١٢

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم 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 قاقيش، د. فؤاد الدرادكة، مازن القرعان

المميـــــــزة: سميرة درويش محمد أبو سلطان/ وكيلاها المحاميـان أحمـد المطارنة وأحمد أبو غويلة.

المميز ضـــده: غزوة زاهي غافل الصرايرة/ وكيلها المحامي إبراهيم البخيت

بتاريخ ٢٠١١/٦/١٩ قُدِّم هذا التمييز للطعن في القرار الـصادر عـن محكمـة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٨/١٢٦٨٤ فصل ٢٠١١/٥/١٨ والمتضمن تأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في القضية رقـم ٢٠٠٥/٤٣٠ فصل ٢٠٠٦/٢/٢٨ من حيث فسخ عقد البيع رقم ٢٠٠٥/٣٤٨٩ تاريخ ٢٠٠٥/٦/٢١ وإلغاء سند التسجيل الصادر بموجبه وتسجيل وتمليك كامل الحـصص المباعة بموجب هذا العقد للمستأنف ضدها غزوة زاهي غافل الصرايرة، وفسخ القرار المستأنف من حيث ثمن مثل الحصص المباعة التي قدَّرها الخبراء والبالغـة عـشرة آلاف وثمانمئة وسبعة دنانير وخمسمئة فلس بالإضافة إلى الرسـوم القانونيـة التـي تكبدتها المدعى عليها بصفتها مشترية والبالغـة ٦٠% والرسـوم المقـدرة والبالغـة (٢٧٠٠) دينار وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف بنسبة المبلغ المحكوم بـه ومبلغ (٦٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة الجاري أمامها على الرغم مـن أن هـذا التقرير قد جاء مخالفاً للأصول والقانون وتحديداً ما ورد في نص المادة (١١٦٨) من القانون المدني والتي توجب أن يتم احتساب بدل المثل بتاريخ الطلـب وهـو تاريخ إقامة دعوى الأولوية.

٢- أخطأت المحكمة في تطبيق القانون وتأويله حيث أن هناك فرقاً شاسعاً من حيث التقدير ومن حيث الأسس ومن حيث النتائج بين الخبرة التي أجريت أمام محكمة الدرجة الأولى وبين الخبرة التي أجريت أمام محكمة الاستئناف.

٣- وبالتناوب، أخطأت المحكمة في استخلاص القناعة بتقرير الخبرة والحكم على أساسه رغم أنه يتضح أن الخبراء لم يراعوا وعند التوصل إلى بدل مثل العقار موضوع الدعوى ثمن الأراضي بتاريخ المطالبة بفسخ عقد البيع موضوع الدعوى.

٤- أخطأت المحكمة بالحكم للمميز ضدها بالرسوم النسبية على المبلغ المحكوم به وبدل أتعاب المحاماة عن مرحلتي التقاضي على الرغم من أن المميزة هي الجهة المتضررة من القرار الصادر بفسخ عقد البيع موضوع الدعوى.

٥- أخطأت المحكمة بعدم ردها على بنود الاستئناف بنداً بنداً و/أو معالجة أسباب الاستئناف بكل وضوح وتفصيل سنداً لنص المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

لهذه الأسباب طلب وكيلا المميزة قبول لائحة التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١١/٧/١٠ قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة شكلاً ورد التمييز.

القـــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن وقائع هذه الدعوى والتي أقامتها المدعية/ غزوة زاهي غافل الصرايرة بمواجهة المدعى عليها/ سميرة درويش محمد أبو سلطان لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان سجلت تحت الرقم ٢٠٠٥/٤٣٠ للمطالبة بتملك كامل الحصص المباعة بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٥/٣٤٨٩ بحق الأولوية.

وعلى سند من القول:

١- المدعية شريك على الشيوع في قطعة الأرض رقم (٦٨) حوض رقم (١٠) القليلات قرية البحاث من أراضي غرب عمان من نوع الميري/سقي.

٢- علمت المدعية بأن المدعى عليها قامت بشراء حصصاً في قطعة الأرض رقم (٦٨) حوض رقم (١٠) القليلات قرية البحاث من أراضي غرب عمان والمذكورة في البند (١) من اللائحة والتي تشترك المدعية في ملكيتها ومن فور علمها قامت بمراجعة دائرة تسجيل أراضي غرب عمان وعلمت منها أن البيع تم بتاريخ ٢٠٠٥/٦/٢١ بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٥/٣٤٨٩.

٣- لقد سجل بدل البيع في العقد المذكور في البند (٢) بمبلغ عشرين ألف دينار أردني بصورة مبالغ بها كثيراً وتفوق القيمة الحقيقية للحصص المشتراة من قطعة الأرض

والمطالب تملكها بالأولوية من قبل المدعية وذلك بقصد تنفير المدعية صاحبة الحـــق من المطالبة بتملكها بالأولوية علماً بأن البدل الحقيقي هو أقل بكثير من البدل المسمى بالعقد.

٤- المدعية صاحبة حق بتملك الحصص المشار إليها في البند (٢) من اللائحـــة لأنهـــا شريكة في ملكية الأرض الموصوفة في البند (١) مما اقتضى إقامة هـــذه الـــدعوى للمطالبة بتملك الحصص المذكورة بالأولوية.

٥- المدعية ترفق إيصالاً قانونياً بقيمة الحصص المباعة مع النفقات حـــسب الأصـــول وستثبت من خلال البينة القانونية والخبرة ثمن المثل الحقيقي.

باشرت محكمة الدرجة الأولى نظر الدعوى وبتاريخ ٢٠٠٦/٢/٢٨ أصدرت حكمها رقم ٢٠٠٥/٤٣٠ الذي قضت فيه:

١- بفسخ عقد البيع رقم ٢٠٠٥/٣٤٨٩ تاريخ ٢٠٠٥/٦/٢١ الصادر عن دائرة تـــسجيل أراضي غرب عمان والمتعلق بشراء المدعى عليها سميرة درويش لحصص الشريك المدعو حامد سالم محارب والبالغة (٧٢٠٠) حصة من أصل مجموع الحصص فـــي قطعة الأرض رقم (٦٨) حوض (١٠) القليلات قرية البحاث من أراضـــي غـــرب عمان وتمليكها للمدعية غزوة زاهي وذلك ببدل المثل لهذه الحصص البالغ مقـــداره (٨٦٤٦) ديناراً بالإضافة إلى الرسوم القانونية البالغة ٦% من أصل المبلغ المقـــدرة به الحصص المباعة من قبل دائرة التسجيل على عقد البيع والبـــالغ الـــثمن المقـــدر (٢٧٠٠٠) دينار.

٢- عملاً بأحكام المادتين (١٦٣ و١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنيـــة والمـــادة (٤/٤٦) من قانون نقابة المحامين تضمين المدعى عليها المصاريف والرسوم النسبية بنسبة المبلغ المحكوم به ومبلغ (٤٣٥) ديناراً أتعاب محاماة.

لم تقبل المدعى عليها بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعنت فيه استئنافاً للأسباب الواردة بلائحة الاستئناف المقدمة لدى محكمة اســـتئناف عمـــان والتـــي نظـــرت الـــدعوى رقـــم ٢٠٠٨/١٢٦٨٤ مرافعة وبتاريخ ٢٠١١/٥/١٨ أصدرت حكمها الذي قضت فيه:

١- تأييد القرار المستأنف من حيـــث فـــسخ عقـــد البيـــع رقـــم ٢٠٠٥/٣٤٨٩ تـــاريخ ٢٠٠٥/٦/٢١ وإلغاء سند التسجيل الصادر بموجبه وتسجيل وتمليك كامل الحصص المباعة بموجب هذا العقد للمستأنف ضدها المدعية غزوة زاهي غافل الصرايرة.

٢- فسخ القرار المستأنف من حيث ثمن مثل الحصص المباعة وبـــنفس الوقـــت الحكـــم بإلزام المدعية ببدل مثل الحصص المباعة التي قدرها الخبراء والبالغة عـــشرة آلاف وثمانمئة وسبعة دنانير وخمسمئة فلس بالإضافة إلى الرسوم القانونية التـــي تكبـــدتها

المدعى عليها بصفتها مشترية والبالغة ٦٠% والرسوم المقـدرة والبالغـة (٢٧٠٠) دينار وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف بنسبة المبلغ المحكوم بـه ومبلـغ ستمئة وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي.

لم ترتضِ المدعى عليها (المميزة) بالحكم فطعنت فيه تمييزاً للأسباب الـواردة بلائحـة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١١/٦/١٩ والذي تبلغه وكيل المميز ضدها بتـاريخ ٢٠١١/٧/٥ وقدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠١١/٧/١٠.

ورداً على أسباب التمييز:

وعن السبب الأول الدائر حول الطعن في الخبرة التي قام عليها القرار المطعون فيه.

فإن تقدير بدل مثل العقار والمطالب بتملكه بحق الأولوية يتم بتـاريخ المطالبـة ولـيس بتاريخ عقد البيع كما جاء في تقرير الخبرة المقدم من الخبراء بتـاريخ ٢٠١١/٢/٢١ والتـي بنت محكمة الاستئناف حكمها عليه مما يوجب نقض القرار المطعون فيه.

لذلك ودون حاجة للرد على باقي أسباب الطعن في هذه المرحلة نقـرر نقـض القـرار المطعون فيه في حدود معالجتنا للسبب الأول وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإعـادة تقريـر الخبرة للخبراء لتقدير بدل المثل بتاريخ إقامة الدعوى أو إجراء خبرة جديدة والـسير فـي الدعوى حسب الأصول.

قراراً صدر بتاريخ ١٦ محرم سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٠١١/١٢/١١م

عضـــــــو	عضـــــــو	القاضي المترئـــــس
عضـــــــو	عضـــــــو	

رئيس الديـــــوان

دقـــــــق / س.ع

دقـــــــق