

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 أحمد المومني

وعضوية القضاة السادة

محمد طلال الحمصي، محمد الحوامدة، جميل محادين ، داود طييلة

المميز

محمد مهناوش سالم نصار  
وكيلاه المحاميان ربحان القضاة وعادل الرواشدة

التمييز ضدّهما:

۱. راجح عبد الله درزي الخريـــــــــــــــــــــــشا  
۲. خالـــــــــــــد محـــــــــــــد درويـــــــــــــش الزبيـــــــــــــود  
وكيلهم المـــــــــــــامي محمد أبـــــــــــــو هويـــــــــــــدي

بتاريخ ٢٠١١/٥/٣ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٩/٤٤٥٢٣ فصل ٢٧/٢/٢٠١١ القاضي بنتيجته: (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان في القضية رقم ٢٠٠٧/٤١٧ فصل ٢٤/٣/٢٠٠٩ وبذات الوقت الحكم بتمليك المدعي الحصص المباعة بموجب عقود البيع ذوات الأرقام (٢٠٠٧/١٦١) و (٢٠٠٧/٣٣٧) و (٢٠٠٧/٣٣٨) من قطعتي الأرض رقم ٣٦ و ١١١ من حوض (٢) مغاير مهنا من أراضي الموقر ببذل المثل الذي قدره الخبير ما مجموعه (١٠٢٥١٦) ديناراً و ٨٢٧ فلساً وتضمنين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الأولى وعدم الحكم بأتعاب المحاماة عن المرحلة الاستئنافية).

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف في الإجراءات القانونية وذلك بقرارها إجراء الخبرة على اعتبار أن الحصص موضوع الدعوى من نوع الميري وكيفت الدعوى تكييفاً مخالفاً للقانون.
٢. وبالتناوب، فإن محكمة الاستئناف إضافة إلى مخالفتها القانون في تكييف الدعوى المتضمن تملك الحصص المباعه وتكييفها على أنها أولوية فإنها خالفت في عدم الحكم بالثمن المسمى في عقد البيع والإزام المميز ضدتهما بإقرارهما بهذا الثمن سنداً للمبدأ القانوني الذي ينص على أنه (من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه).
٣. لقد ذهلت محكمة الاستئناف من التأكد من أن قطعتي الأرض رقم (١١١) و (٣٦) حوض (٢) موضوع الدعوى معظمها مشمولة بالمخطط التنظيمي.
٤. وبالتناوب، وعلى اعتبار أن الدعوى في جزء منها مطالبة بحق الشفعة في قطعتي الأرض (١١١) و (٣٦) حوض (٢) وفي جزء آخر ينطبق عليها حق التملك بالأولوية كان عليها إجراء الخبرة في الجزء الذي لم تشملته توسعة المخطط التنظيمي وبنسبة الجزء الذي يمثل الأرض الميري فقط وهو جزء يسير في قطعة الأرض المذكور والمشار إليهما.
٥. وبالتناوب، أخطأت في محاكمة المميز قبل إعطائه الوقت الكافي للحضور مما حرمه من تقديم دفوعه واعتراضاته على تقرير الخبرة.
٦. وبالتناوب، فإن تقدير قيمة الأرض موضوع الدعوى مبالغ فيه ويزيد كثيراً عن الثمن الحقيقي للعقار وأسعار الأراضي في البيوعات التي تمت في فترة البيع للعقار موضوع الدعوى وبعده.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.

بتاريخ ٢٠١١/٥/١٦ قدم وكيل المميز ضدتهما لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

بعد التدقيق والمداولة نجد أن واقعة هذه الدعوى تتحصل بقيام المدعي (محمد مهاوش سالم سلمان) وكيله المحامي ربحان القضاة بإقامة الدعوى رقم ٢٠٠٧/٤١٧ لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان بمواجهة المدعى عليهما:

١. راجح عبد الله درزي الخريشا.

٢. خالد محمد درويش.

### وموضوعها طلب تملك حصص بحق الشفعة والأولوية للأسباب التالية:

١. يملك المدعي على الشيوخ مع كل من فاطمة وخولة وخديجة وزينب ومريم وصالح حصصاً في قطعة الأرض رقم ٣٦ حوض ٢ مغاير منها الغربي من أراضي الموقر كما تملك فاطمة وزينب وخولة وخديجة حصصاً في قطعة الأرض رقم ١١١ في نفس الحوض.
٢. قام كل من شريكه خولة التي تملك ١٧٠١١٢ حصة في الأرض وزينب ومريم وخديجة وصالح الذي يملك كل واحد منهم ٢٢٠٨٠ حصة، ببيع كامل حصصهم في قطعة الأرض رقم ٣٦ بموجب الوكالة المعطاة لمحمود نهار عودة القضاة إلى المشتري خالد الزيود مقابل ثمن وقدره خمسة آلاف دينار بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٧/٣٣٧ تاريخ ٢٠٠٧/٥/٢.
٣. قامت كل من خولة وخديجة وزينب ببيع كامل حصصهن في قطعة الأرض المذكورة بوكالة محمود نهار القضاة إلى خالد محمد الزيود بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٧/٣٣٨ تاريخ ٢٠٠٧/٥/٢ بثمان إجمالي وقدره خمسة آلاف دينار أردني.
٤. قامت المدعوة فاطمة علي مفلح ببيع كامل حقها في قطعتي الأرض رقم ١١١ ورقم ٣٦ إلى المشتري راجح عبد الله بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٧/١٦١ تاريخ ٢٠٠٧/٤/١٨ بثمان إجمالي وقدره ٢٦,٥٦٨ ديناراً وقد سجلت هذه البيوع وتم انتقال الملكية فيها.
٥. وبما أن المدعي شريك في قطعتي الأرض المشتركين والتي تمت فيها البيوع فإنه يسارع إلى استعمال حقه بتمليك الأرض بالشفعة والأولوية.

والتمس بالنتيجة الحكم بتملك الحصص المباعة من المشتريين خالد الزيود وراجح عبد الله والتي تمت بموجب عقود البيع ذوات الأرقام ٢٠٠٧/١٦١ و ٢٠٠٧/٣٣٧ و ٢٠٠٧/٣٣٨ وتسجيل الحصص المباعة باسم المدعي بما قامت عليه من ثمن ونفقات.

نظرت المحكمة الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي قضت بتاريخ ٢٤/٣/٢٠٠٩ بما يلي:

١. عملاً بالمواد ١١٥٠ و ١١٥١ و ١١٥٥ و ١١٦٣ و ١١٦٤ و ١١٦٨ و ١١٧٠ من القانون المدني الحكم بتمليك المدعي الحصص المباعة بموجب عقود البيع ذوات الأرقام (٢٠٠٧/١٦١ ، و ٢٠٠٧/٣٣٧ و ٢٠٠٧/٣٣٨) من قطعتي الأرض ذوات الأرقام ٣٦ حوض ٢ و ١١١ حوض ٢ مغاير مهنا من أراضي الموقر بما قام عليه المشتريين (المدعى عليهما خالد محمد وراجح عبد الله) من الثمن وهو ٣٦٥٦٨ ديناراً والرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعى عليهما بموجب عقد البيع أعلاه.
٢. تضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة.

لم يقبل المدعى عليهما القرار الصادر قطعاً فيه استثناءً .

نظرت محكمة استئناف عمان الدعوى مرافعة وقضت بقرارها رقم ٢٠٠٩/٤٤٥٢٣ تاريخ ٢٧/٢/٢٠١١ بما يلي : فسخ القرار المستأنف وبذات الوقت الحكم بتمليك المدعي الحصص المباعة بموجب عقود البيع ذوات الأرقام ٢٠٠٧/١٦١ و ٢٠٠٧/٣٣٧ و ٢٠٠٧/٣٣٨ من قطعتي الأرض رقم ٣٦ ، ١١١ من حوض ٢ مغاير مهنا من أراضي الموقر ببديل المثل الذي قدره الخبير ما مجموعه ١٠٢٥١٦ ديناراً و ٨٢٧ فلساً وتضمنين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الأولى وعدم الحكم بأتعاب المحاماة عن المرحلة الاستئنافية لتغيب وكيل المستأنف ضده عن المرحلة الاستئنافية.

لم يرتض المدعي بالقرار الاستئنافي فاستدعى تمييزه بلائحة تمييز مقدمة ضمن المدة القانونية وتقدم المدعى عليهما بلائحة جوابية ضمن المدة القانونية أيضاً.

#### وبالرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول ومفاده خطأ المحكمة باعتبارها الحصص المباعة من نوع ميري في حين أن الأرض من نوع ملك.

وفي ذلك نجد أن كتاب مدير منطقة الموقر رقم ١٥٢٠/٩/٦ تاريخ ٢٠٠٧/٧/١ ضمن بيانات المدعي يشير إلى أن جزءاً من قطعتي الأرض موضوع الدعوى ضمن التنظيم والجزء الآخر خارج التنظيم.

فضلاً عن أن المميز كان قد أرفق مع لائحة التمييز سندات تسجيل صادرة عن أراضي الموقر تشير إلى أن قطعتي الأرض موضوع الدعوى من نوع ملك.

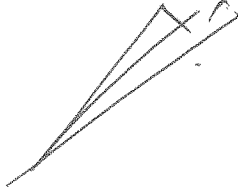
مما يتعين على المحكمة التحقق مما تقدم فيما إذا كانت الأرض بتاريخ إبرام عقدي البيع من نوع ملك أو ميري لغايات تطبيق أحكام القانون مع التتويه هنا إلى ضرورة احتساب الرسم في درجتي التقاضي في ضوء ما يتم التوصل إليه.

فيكون هذا السبب وارداً على القرار الطعين مما يتعين نقضه.

لذا ودون حاجة للرد على باقي أسباب التمييز في هذه المرحلة نقرر نقض القرار وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالدعوى وفق ما بيّناه ومن ثم إجراء المقتضى.

قراراً صدر بتاريخ ٢٨ ربيع الأول سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٠١٢/٢/٢٠ م

القاضي المترئس



عضو



عضو



عضو



عضو



رئيس الديوان

دقيق / ف ع

