

وزارة العدل

القرار

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 فايز حمارنة  
وعضوية القضاة السادة  
محمد المحادين، هاني قاقيش، د. فؤاد الدرادكة، د. عيسى المومني

التمييز الأول:-

المميز:- محمد خلف محمد الدعجة.  
وكلاؤه المحامون سليمان حمادة أبو عوض ورمزي جابر.

- المميز ضدهم:- ١- فلاح مرزوق فلاح العابد .
  - ٢- مرزوق فلاح العابد العابد.
  - ٣- رائد مرزوق فلاح العابد.
  - ٤- شاكر مرزوق فلاح العابد.
  - ٥- أحمد مرزوق فلاح العابد.
- وكيلاهم المحاميان أكرم قطامي ومعن قطامي.

التمييز الثاني:-

- المميزون:- ١- فلاح مرزوق فلاح العابد .
- ٢- مرزوق فلاح العابد العابد.
- ٣- رائد مرزوق فلاح العابد.
- ٤- شاكر مرزوق فلاح العابد.

٥- أحمد مرزوق فلاح العابد.

وكيلاهم المحاميان أكرم قطامي ومعن قطامي.

المميز ضده:- محمد خلف محمد الدعجة.

وكلاؤه المحامون عادل الهملان وسليمان حمادة أبو عوض ورمزي جابر.

بتاريخ ٢٠١٢/١١/١١ قدم في هذه الدعوى تمييزان الأول مقدم من المدعي محمد خلف الدعجة والثاني مقدم من المدعى عليهم وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٠/٢٠٦٠٢) فصل ٢٠١٢/١٠/١٥ والمتضمن رد الاستئنافين موضوعاً وتأبيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٨/١٩٩) تاريخ ٢٠١٠/٣/٢٤ والقاضي (بفسخ عقود البيع رقم (٢٠٠٨/١٦٠٦) و٢٠٠٨/١٦٠٧ و٢٠٠٨/١٦٠٨ و٢٠٠٨/١٦٠٩) و (٢٠٠٨/١٦١٠) المنظمة لدى دائرة تسجيل أراضي شرق عمان في قطعة الأرض رقم (٣٦٢) حوض رقم (٨) المرقب وتمليك المدعي الحصص المباعة فيها بالثمن المقدر من قبل الخبير المنتخب والبالغ مجموعه مئة واثنى عشر ألف دينار أردني بالإضافة إلى النفقات البالغة ألفين وخمسمئة دينار والرسوم القانونية بواقع (٦%) من أصل الثمن المحكوم به وتضمين المدعى عليهم رسوم الدعوى ومصاريفها ومبلغ (٥٠٠) دينار بدل أتعاب محاماة) وتضمين كل واحد من المستأنفين رسوم ومصاريف استئنافه وعدم الحكم بأتعاب محاماة عن هذه المرحلة كون كل واحد منهم خسر استئنافه .

ويتلخص سببا التمييز الأول بما يلي :-

- ١- أخطأت محكمة الاستئناف عند رجوعها عن قرار إجراء الخبرة ذلك أن قرارها بإعادة إجراء الخبرة التي سبق لمحكمة البداية إجرائها يدل على أن هذا التقرير معيباً ولا يصلح اعتماده.
- ٢- أخطأت المحكمة باعتماد تقرير الخبرة الذي جاء معيباً من الناحية القانونية ويخالف أصول الخبرة.

لهذين السببين يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١٣/٥/١ قدم وكيل المميز ضدّهم لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف في عدم إبطال قرار محكمة الدرجة الأولى والذي جاء منعداً لمخالفته لأحكام المادة (٢٧) من الدستور الأردني.

٢- أخطأت المحكمة بقرارها بالأخذ بالمبلغ الذي قدره الخبير كثمن للحصص المبيّنة في قضية الشفعة وليس قضية أولية تجري على الأراضي الأميرية ويتم الحكم فيها ببديل المثل عند الطلب بينما أن التملك بالشفعة لا يرد إلا على العقارات التي هي من نوع الملك.

٣- أخطأت المحكمة في تقرير الثمن الحقيقي عن طريق الخبرة التي هي لتقدير بدل المثل عند الطلب في الأولوية وليس الشفعة التي لا تكون إلا مقابل ما قام على المشتري (المدعى عليه) من ثمن ونفقات.

٤- أخطأت محكمة البداية في توجيه اليمين إلى المدعى عليهم في موضوع هذه القضية وذلك لما ورد في المادتين (٧٧ و ٣/٧٨) من القانون المدني ولأن المدعى نفسه هو الذي قدم عقد البيع الرسمي ضمن بيناته.

لهذه الأسباب يطلب المميزون قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

## القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى تتلخص في أنه بموجب

لائحة الدعوى التي قدمت لدى محكمة بداية حقوق شرق عمان اختصم فيها :-

المدعى : محمد خلف محمد الدعجة.

المدعى عليهم :-

- ١- فلاح مرزوق فلاح العابد.
- ٢- مرزوق فلاح العابد العابد.
- ٣- رائد مرزوق فلاح العابد.
- ٤- شاكر مرزوق فلاح العابد.
- ٥- أحمد مرزوق فلاح العابد.

موضوع الدعوى : دعوى شفعة مقدراً قيمة الدعوى مئة ألف دينار.

وقال المدعى بياناً لواقعة الدعوى ما يلي :-

أولاً:- المدعى شريك على الشيوخ مع آخرين بقطعة الأرض رقم (٣٦٢) حوض رقم (٨) المرقب لوحة (٢٣) قرية ماركا من أراضي شرق عمان .

ثانياً:- قام المدعى عليهم بشراء حصص في القطعة المذكورة بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٣ بموجب عقود بيع مسجلة لدى مديرية تسجيل أراضي شرق عمان وتم التنازل لهم في ذلك التاريخ بثمن أعلى من القيمة الحقيقية لها في محاولة لمنع أي من الشركاء المطالبة بحق الشفعة.

ثالثاً:- إن المدعى يطالب بحقه بتملك تلك الحصص بطريق الشفعة وبالثمن الحقيقي لها وبالتناوب بالتزامن المسمى.

رابعاً:- قام المدعى بإيداع مبلغ (١٥٤) ألف دينار وهي القيمة المسماة في عقود البيع مضافاً إليها الرسوم المدفوعة عند تسجيلها في الأراضي.

وطالب المدعى في ختام لائحة الدعوى تسجيل حصص المدعى عليهم باسمه وإلزام المدعى عليهم بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

وبعد السير بإجراءات المحاكمة واستكمالها أصدرت محكمة الدرجة الأولى رقم (٢٠٠٨/١٩٩) تاريخ ٢٠١٠/٣/٢٩ الذي قررت فيه فسخ عقود البيع ذوات الأرقام

(٢٠٠٨/١٦٠٦ و ٢٠٠٨/١٦٠٧ و ٢٠٠٨/١٦٠٨ و ٢٠٠٨/١٦٠٩ و ٢٠٠٨/١٦١٠) المنظمة لدى دائرة تسجيل أراضي شرق عمان في قطعة الأرض رقم (٣٦٢) حوض رقم (٨) المرقب وتمليك المدعي الحصص المبيعة فيها بالثمن المقدر من قبل الخبير المنتخب والبالغ مجموعه مئة واثنى عشر ألف دينار بالإضافة إلى النفقات البالغة ألفين وخمسمئة دينار والرسوم القانونية بواقع (٦%) من أصل الثمن المحكوم به وتضمنين المدعى عليهم رسوم الدعوى ومصاريفها ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.

لم يرتضِ المدعي والمدعى عليهم بهذا القرار وطعنوا فيه استئنافاً وقررت محكمة استئناف عمان بقرارها رقم (٢٠١٠/٢٠٦٠٢) تاريخ ٢٠١٢/١٠/١٥ رد الاستئنافين وتأييد القرار المستأنف وتضمنين كل واحد من المستأنفين رسوم ومصاريف استئنافه وعدم الحكم بأتعاب محاماة عن هذه المرحلة كون كل واحد منهم خسر استئنافه .

لم يرتضِ المدعي والمدعى عليهم بالقرار الاستئنافي هذا وطعنوا فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحتي تمييزيهما .

#### وفي الرد على أسباب التمييزين :-

وعن سببي التمييز المقدم من المدعي محمد خلف محمد الدعجة والمنصبين على تخطئة محكمة الاستئناف برجوعها عن قرار إجراء الخبرة الذي أصدرته في جلسة ٢٠١١/٢/٦ واعتمادها تقرير الخبرة الذي أجرته محكمة البداية.

وعن ذلك نجد إن محكمة الاستئناف قررت في جلسة ٢٠١٢/٢/٦ إجراء خبرة جديدة على قطعة الأرض موضوع الدعوى وذلك لتقدير الثمن للحصص المشفوع بها من العقار موضوع الدعوى إلا أنها قررت في جلسة ٢٠١٢/٤/٢٥ الرجوع عن قرار إجراء الخبرة.

وحيث إن قرار محكمة الاستئناف بإجراء خبرة جديدة يعني بشكل قاطع وجزام صرف النظر عن الخبرة الجارية أمام محكمة البداية وعدم التعويل عليها كبينة باعتبارها بينة غير قانونية وبالتالي فليس لمحكمة الاستئناف بعد أن قررت شطب هذه الخبرة

وتجاوزها أن تعود لتعتمد عليها في إصدار حكمها المطعون فيه لأنها تكون في هذه الحالة قد أوقعت نفسها في التناقض ويكون ما جاء بهذين السببين وارداً على القرار المطعون فيه وينال منه (تميز حقوق ٢٨٠/٢٠٠٢).

وعن أسباب التمييز الثاني المقدم من المدعى عليهم :-

وعن السبب الأول الذي ينعي فيه المميزان على محكمة الاستئناف خطأها بعدم إصدار قرارها باسم حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم مخالفة بذلك أحكام المادة (٢٧) من الدستور الأردني.

وفي ذلك نجد إن القرار الصادر عن محكمة الاستئناف قد صدر باسم حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم كما يتضح من مقدمة القرار ويكون هذا السبب مخالفاً للواقع مما يتعين رده.

وعن باقي أسباب هذا التمييز والمنصبية على تخطئة محكمة الاستئناف فيما ذهبت إليه من تصديق قرار محكمة البداية والأخذ بالمبلغ الذي قدره الخبير كثن للحصص الميينة في قضية شفعة وليس الثمن والنفقات التي قامت على المشتري والخطأ بتوجيه اليمين الحاسمة .

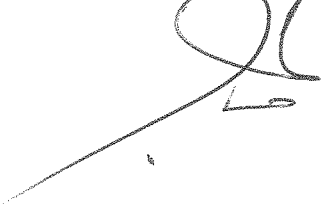
وعن ذلك فإن المستقر عليه فقهاً وقضاً جواز إثبات الثمن الحقيقي للعقار المشفوع وإن محكمة الموضوع تفصل في كل نزاع يتعلق به وذلك لأن الشفيع يعتبر من الغير بالنسبة لطرفي عقد البيع محل الشفعة وله أن يثبت صورية الثمن بالبيينة القانونية التي يعود تقديرها لمحكمة الموضوع لأن عقد البيع موضوع دعوى الشفعة هو عقد نظمت بعض بياناته بناء على ما ورد على لسان ذوي الشأن حولها ومن ضمنها الثمن فإنه يجوز إثبات عكس ما ورد به رغم أنه من الأوراق الرسمية، ولما كانت اليمين الحاسمة من ضمن وسائل الإثبات المنصوص عليها في المادة الثانية من قانون البيينات فإن السماح للمدعي بتوجيه اليمين الحاسمة لخصومة المدعى عليهم لا يتضمن أية مخالفة أو خطأ في تطبيق القانون .

وحيث إن المدعى عليهم قد نكلوا عن حلف اليمين الحاسمة وطلب وكيل المدعي إجراء الخبرة لتقدير الثمن الحقيقي للحصص المباعة من قطعة الأرض موضوع الدعوى وإن الثمن أصبح لا يمكن تحديده بأية طريقة سوى الخبرة فعليه يكون قرار المحكمة بتوجيه اليمين الحاسمة لخصومه وإجراء الخبرة واقعاً في محله وموافقاً للقانون وأسباب الطعن هذه لا ترد على القرار المطعون فيه من هذه الناحية ويتعين ردها .

وعليه وتأسيساً على ما تقدم وعلى ضوء ردنا على سببي الطعن المقدم من المدعي نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٢٣ ذي القعدة سنة ١٤٣٤ هـ الموافق ٢٩/٩/٢٠١٣ م.

القاضي المترئس



عضو



عضو



عضو



عضو



رئيس الديوان

دقق/ أ. ك

