

المملكة الأردنية الهاشمية

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 ، زاهي الشلبي

المميز :-

صالح سمير صالح الخريشة / وكيله المحامي موفق الشرعة .

المميز ضد :-

محمد سعيد سالم حلوكه / وكيله المحامي عصام المصري .

بتاريخ ٢٠١٣/٧/٢٩ خـ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن  
محكمة استئناف حقوق إربد في القضية رقم (٢٠١٢/١٦١٢٨) فصل ٢٤/٤/٢٠١٣  
والمتمضمّن : (قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية  
حقوق المفرق في القضية رقم (٢٠١٢/١٠٢) فصل ١١/٩/٢٠١٢) ورد دعوى المدعي  
وتضمينه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي عليه (المستأنف) عن مرحلتي  
التقاضي ومبلغ (١٤٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين) .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف عما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز فيما يتعلق بإبطال  
عقود البيع عن طريق الشفعة والأولية عند توفر الشروط التي اشترطها المشرع في  
الشفيع والشفوع منه.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف عندما استبعدت تطبيق أحكام القانون المدني المتعلقة بالشفعة والأولوية والمنصوص عليها في المواد من (١١٥٠) وحتى (١١٧٠) من القانون المدني على هذه الدعوى .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف عندما طبقت على هذه الدعوى - وهي دعوى أولوية - نصوص قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين وأن هذا القانون لم يتعرض لمسائل الشفعة والأولوية التي هي من مواضع القانون المدني.

٤- أخطأت محكمة الاستئناف بتفسير النصوص القانونية وتطبيقها تطبيقاً سلبياً حسبما تقضي به المبادئ العامة للقانون المدني وقانون أصول المحاكمات المدنية في تفسيرها للمادة (١٤) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة لغير الأردنيين.

٥- أخطأت محكمة الاستئناف عندما خالفت النظام العام الاجتماعي والاقتصادي في البلاد فأصل هو المحافظة قدر الإمكان على بقاء ملكية العقارات في يد المواطن وعدم تفتيت الملكية العقارية وتفضيل المصلحة العامة للبلاد والمواطنين على مصلحة الأجانب.

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

وبتاريخ ٢٥/٨/٢٠١٣ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتأييد القرار المميز.

## ال ق ر

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعي صالح سمير صالح الخريشة/ وكيله المحامي موفق الشرعة كان بتاريخ ١٣/٢/٢٠١٢ قد تقدم بالدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠١٢/١٠٢) لدى محكمة بداية حقوق المفرق بمواجهة المدعي عليه محمد سعيد سالم حلوكه /إماراتي الجنسية للمطالبة بفسخ عقد بيع وتمليك المدعي بحق الأولوية كامل حصة المدعي عليه من قطعة الأرض رقم (١) حوض رقم (١٤) المزرق الشرقي من أراضي قرية بريقة /المفرق مقدرة بمبلغ (٥٠٠) دينار لغايات الرسوم على سند من القول:-

١- يملك المدعي بالاشتراك مع مخلد محمد فليح القضاة وآخرين قطعة الأرض رقم (١) حوض (١٤) المزرق الشرقي لوحة رقم (٢) قرية بريقة / المفرق ومساحتها ٥٦٨ دونم و ٥١٣ م<sup>٢</sup> وهي من نوع الميري.

٢- قام الشريك ببيع حصته والبالغة (١٥٠٠٠٠٠٠٠) حصة من أصل مجموع الحصص البالغة (٤٢٥٧٧٩٢٠٠٠) حصة من قطعة الأرض المبينة في البند الأول إلى المشتري المدعى عليه محمد سعيد سالم حلوكة بتاريخ ٢٠١٢/٢/٥ وبثمن مقداره (٥٠٠) دينار فقط وتم تسجيل الحصص المباعة باسم المدعى عليه في مديرية تسجيل أراضي المفرق بموجب عقد البيع رقم (٢٠١٢/٦٢٧) تاريخ ٢٠١٢/٢/٥ .

٣- المدعي صاحب حق تملك العقار المبيع بحق الأولوية لأنه شريك في قطعة الأرض وتاريخ تملكه لحصته سابق على تاريخ شراء المدعى عليه من الشريك مخلد محمد فليح القضاة ويقدم دعواه ضمن المدة القانونية والمدعى عليه ممتنع عن تسجيل الحصص المباعة باسم المدعي رضائياً.

٤- المدعي يرفق وصل مقبوضات رقم (١٣٧٦٧٢) تاريخ ٢٠١٢/٢/١٣ صادر عن صندوق المحكمة يفيد بإيداع بدل المثل للحصص المباعة.

باشرت محكمة بداية حقوق المفرق النظر بالدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٢/٩/١١ قرارها المتضمن :-

الحكم بفسخ عقد البيع رقم (٢٠١٢/٦٢٧) تاريخ ٢٠١٢/٢/٥ الجاري على حصص الشريك مخلد محمد فليح القضاة في قطعة الأرض رقم (١) حوض رقم (١٤) المزرق الشرقي لوحة رقم (٢) من أراضي قرية بريقة التابعة إلى مديرية تسجيل أراضي المفرق وتمليك الحصص المباعة للمدعي بثمن المثل المقدر من قبل الخبير والبالغ (١٥٠٢) دينار و(١٣٣) فلساً وإبطال سند التسجيل الصادر بموجب عقد البيع بعد اكتساب الحكم الدرجة القطعية وإلزام المدعي بدفع الزيادة عن المبلغ المودع خلال مدة شهرين من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وإلا سقط حقه في تنفيذ الحكم وتضمين المدعي الرسوم والنفقات التي تكبدها المدعي عليه بواقع ٦% لدى دائرة الأراضي والمساحة وكما هو وارد في عقد البيع وتضمين المدعي عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٨٠) ديناراً أتعاب محاماة.

لم يقبل المدعى عليه المستأنف بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعن بالحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف إربد التي نظرت الطعن مرافعةً وبعد استكمال

إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/٤/٢٤ قرارها رقم (٢٠١٢/١٦١٢٨) ويتضمن :-

قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي عليه (المستأنف) عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (١٤٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين.

بتاريخ ٢٠١٣/٥/١ تقدم المدعي بطلب لمنحه الإذن بتميز القرار الاستئنافي فقرر رئيس محكمة التمييز منحه الإذن بتاريخ ٢٠١٣/٧/٢ بموجب الطلب رقم (٢٠١٣/٢٤٤٨) وتبلغه وكيل المدعي بتاريخ ٢٠١٣/٧/٢٥.

ولما لم يقبل المدعي (المميز) بالقرار الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعن به تمييزاً بعد حصوله على الإذن بتمييزه للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٣/٧/٢٩ ضمن المهلة القانونية.

بتاريخ ٢٠١٣/٨/١٣ تبلغ وكيل المدعي عليه (المميز ضده) لائحة التمييز وتقدم بلائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٣/٨/٢٥ ضمن المهلة القانونية .

ورداً على أسباب الطعن التي تدور بمجملها حول تخطئة محكمة الاستئناف بخروجها عما أستقر عليه قضاء محكمة التمييز واستبعادها تطبيق أحكام القانون المدني وتطبيق قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (٤٧) لسنة ٢٠٠٦ ومخالفتها صراحة النظام العام الاجتماعي والاقتصادي في البلاد.

وفي ذلك نجد إن الثابت أن المميز ضده إماراتي الجنسية وتملك الحصص موضوع الدعوى بعد أن اشتراها من مالكةا بناءً على تنسيب من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بتاريخ ٢٠١٢/١/١٩ إلى معالي وزير المالية الذي أصدر موافقته على هذا التنسيب بقراره رقم (٢٠١٢/٤٤) بتاريخ ٢٠١٢/١/١٨ استناداً إلى قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (٤٧) لسنة ٢٠٠٦ حيث نصت المادة (٨) على ما يلي :-

(( يجوز بعد موافقة الجهات المختصة لمن يحمل جنسية دولة عربية تملك أموال غير منقولة خارج حدود التنظيم إذا كان التملك بهدف استثمار أرض زراعية أو استصلاح أرض أو إقامة مشروع صناعي أو إسكاني...)).

وإن ما جاء في نص المادة ١٤ من القانون المذكور آنفاً من أنه (( أ- لا يجوز لأي شخص طبيعي غير أردني أو لأي شخص معنوي تملك مالا غير منقول وفقاً لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه بنقل ملكيته بأي صورته كانت قبل مضي ثلاث سنوات من تاريخ تملكه إذا كان للسكن وخمس سنوات إذا كان لأي غرض آخر وذلك تحت طائلة البطلان إلا إذا حصل على موافقة الوزير بالتنسيق من المدير شريطه مراعاة أحكام هذا القانون والتشريعات النافذة ذات العلاقة)). لا يمنع صاحب المصلحة في حق الأولوية من إقامة دعواه وتملك الحصص المباعة إن توفرت شروط تلك الدعوى إذ أن النص حظر تصرف الأجنبي بالمال غير المنقول بإرادته أي منعه من نقل ملكية هذا المال بأي طريقة كانت قبل مضي مدة معينة حددها النص ، ولا يصادر حقوق الآخرين التي خولها إياهم القانون بدليل أن نص الفقرة المشار إليها ذكرت عبارة (( شريطة مراعاة أحكام هذا القانون والتشريعات النافذة ذات العلاقة...)) وقد كرر المشرع عبارة ((مع مراعاة أحكام التشريعات النافذة...)) في المواد (٣ و ٤ و ١٠) الأمر الذي يستفاد منه أن هذا القانون لا يحرم أصحاب حقوق الشفعة أو الأولوية أن توفرت من المطالبة بحقوقهم ولو كانت الحصص المباعة لأجنبي.

وحيث نهجت محكمة الاستئناف نهجاً مغايراً فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون وتأويله على وقائع هذه الدعوى مما يجعل أسباب الطعن واردة على قرارها المطعون فيه وتوجب نقضه.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٢ ربيع الثاني سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/٢/٢م

عضو \_\_\_\_\_ و عضو \_\_\_\_\_  
 عضو \_\_\_\_\_ و عضو \_\_\_\_\_  
 رئيس الديوان

دقيق  
 س.أ.