

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٣/٣٢٠٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

ال 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 محمد متزوك العجارمة**

**وعضوية القضاة السادة**

محمود العباينة، يوسف الذيبات، د. عيسى المؤمني، محمود البطوش

الممي زون:

١ - أحمد وحمدي وعبدالحميد (وزهرية صبحا) أبناء وورثة المرحوم صالح عودة الله حامد إبراهيم الزريقات والمعروف صالح عودة الله حامد إبراهيم الزريقات والمعروف صالح عودة الله حامد.

٢ - (زهير وسهيل وحابس وأمجد وإبراهيم وأمل وسامية وخاتم وفاطمة وعائشة) أبناء وورثة المرحوم محمد صالح عودة الله زريقات والمعروف محمد صالح عودة الله زريقات (خضرة على سوليم زوجته) وجميعهم ورثة المرحوم محمد صالح عودة الله زريقات وبصفة المرحوم أحد ورثة صالح عودة الله حامد إبراهيم الزريقات والمعروف صالح عودة الله حامد.

٣ - محمد وهاني وخليل هدى ومنتهى وبينان (أبناء وورثة المرحوم عقيل عودة الله الحامد والمعروف عقيل عودة الله حامد إبراهيم زريقات والمعروف عقيل عودة الله حامد إبراهيم زريقات (خديجة عقلة حسن بنى عبدة) زوجته ووريثته.

٤ - حمد وهيأ (أحمد عقلة حمد زريقات وفراس ومحمد وفارس عامر وأروى أحمد عقلة حمد زريقات) بصفتهم ورثة كوكب محمد حمد الحامد زريقات (هاني وأميرة وفيروز وتيسير) أبناء وورثة المرحوم محمد حمد الحامد زريقات و(سلوى مصطفى محمد زريقات زوجته) ووريثته وجميع المستأنفين المميزين لهم (ورثة المغارسين عودة الله الحامد زريقات ومحمد الحامد زريقات بالإضافة للتركة ووكيلتهم جميعاً المحامية فايزه همداني).

المميز ضدتهم:

- ١ - سعاد ودلال وسميرة وصالح و(محمد عيسى) وشائع وفريد أبناء وورثة المرحوم فؤاد صالح قومق و(سعدية أحمد إبريس مامكع) زوجته وبصفتهم أيضاً ورثة المرحوم عبد الكرييم فؤاد صالح قومق وبصفة الجميع/ آلت عليهم حصصهم من مورثتهم (زهرا خاتم بنت حاج إسلام قومق) وكيلاهم: المحاميان رمزي نجيب القسوس ووليد القسوس.
- ٢ - (حسان محمد علي عبدالرزاق الرجال) بصفته مشترياً من نسيمة بنت إبراهيم الفاروقى وللتزم بعقد المغارسة والتي اشتربت قبله الحصة من ورثة المرحوم (مريم حاج بنت محمد جنكر الجراح) وهم (عز الدين ونور الدين ومهنور) أبناء محمد الجراح وكيلاهم المحاميان رمزي القسوس ووليد القسوس.
- ٣ - (عبد الله وبديعة وحورية) أبناء وورثة المرحوم ماهر محمد بيرو برمانت.
- ٤ - (لانا ولينا وديننا وعلية) أبناء وورثة المرحوم فواز ماهر محمد برمانت و(رسمية على ميرزا كندخ) زوجته ووريثته.
- ٥ - (حمزة وزيد وسيرس وعمر محمد عمر أبياظة) بصفتهم ورثة المرحومة جان موسى محمد برمانت ومحمد السهير بـ (سعيد) وجانيت وتوجان وبرهان وجيهان) أبناء وورثة المرحوم موسى محمد بيرو برمانت و(أمنية إسماعيل الحاج إبراهيم) زوجته ووريثته بالإضافة للتركة/ وكيلهم المحامي محمد البرماوي.
- ٦ - إيمان وتوجان وسوزان أبناء المرحوم (موسى عادل بكمرزا) وبصفتهم ورثة المرحومة (وجيهة محمود محمد برمانت) بالإضافة للتركة/ وبصفتهم جميعاً (ورثة المالكين زهرا خاتم بنت حاج إسلام قومق - وفاطمة خاتم محمد برمانت ومريم بنت محمد عثمان الحراج).

بتاريخ ٢٠١٣/٦/٢٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق إربد في القضية رقم (٢٠١٢/١١٠٤٢) فصل ٢٠١٢/٩/٣ القاضي برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جرش في القضية رقم ٢٠٠٩/١٢٣ فصل ٢٠١٢/٢/٢٨ القاضي برد دعوى المدعين وتضمين المدعين الرسوم والمصاريف ومبليغ خمسمئة دينار أتعاب محاماً للمدعى عليهم الحاضرين كل من سعاد

قومق ودلل قومق وسميرة قومق وصالح فؤاد بصفته الشخصية وبصفته وكيلًا عامًا عن محمد عيسى وثناء قومق وفريد قومق وسعدية أحمد وحسان محمد وعبدالله ماهر وبديعة ماهر وحورية ماهر ولانا فواز وديننا فواز ومحمد الشهير بسعيد وجانيت موسى وتوجان سوس محمد وجهان موسى وأمينة إسماعيل وإيمان إسماعيل وتوجان موسى عادل وسوزان موسى عادل بالتساوي بينهم)، وتتضمن المستأنفين الرسوم والمصاريف التي تكبدتها المستأنف عليهم المجاوبين وبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماً عن مرحلة الاستئناف.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:

- (١) تم منح الإن تمييز بالطلب رقم ٤٦٦٨ /٢٠٠٢ /٢٠١٣/٦ بتاريخ ٢٠٠٢/٤٦٦٨ وأنه يتقاضى بتمييزه للأسباب التالية.  
أخطأت المحكمة برد الدعوى، حيث إنها جاءت مؤسسة تأسيساً سليماً على أساس المطالبة بتنفيذ عقد مغارة بقطعة الأرض موضوع الدعوى وأن محكمة البداية هي المحكمة المختصة بنظر تنفيذ عقد المغارسة.
- (٢) إن ما يؤيد اختصاص المحكمة المادة ١٧ فقرة (٢) و (٣) من قانون تسوية الأراضي رقم ٩ لسنة ١٩٣٧ .  
إن المادة ٣/١٦ من قانون تسوية الأراضي والمساحة تنص على أنه (في الأماكن التي تتم فيها التسوية لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض والماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد مرت في دوائر التسجيل) وإن عقد المغارسة منظم ومصدق حسب الأصول في دائرة الأراضي والمساحة في جرش.
- (٣) أخطأت المحكمة بتطبيق أحكام المادة ١١٤٨ من القانون المدني على عقد المغارسة، إذ إن هذه المادة تطبق على بيع الأراضي الذي يتم خارج دائرة الأرض والمساحة والبيوع الباطلة وليس عقد المغارسة.
- (٤) أخطأت المحكمة بعد الحكم للمدعين بنصف مساحة الأرض والشجر رغم اعتبارها بأن عقد المغارسة هو عقد رسمي ومصدق حسب الأصول والقانون.

(٧) أخطأت المحكمة باعتبار مدة عقد المغارسة ثلاثة سنين وأن مدتها انتهت عام ١٩٦٥، حيث إن مدة الثلاثين سنة والواردة بعد عقد المغارسة هي المحددة بين الطرفين لتركيب شجر الزيتون.

(٨) ورد بقرار محكمة التمييز رقم ٤٢٣ لسنة ١٩٨٨ والذي نص لا يصلح سبباً لفسخ المغارسة عدم تسليم المغارسين لصاحب الأرض حصة من الناتج كما هو الحال بعقد المسافة، لأن المعقود عليه في المسافة هو الثمار فقط فيبقى لصاحب والغراس حقه بالمطالبة بالشار دون الفسخ.

(٩) أخطأت المحكمة بالفصل بموضوع لم يرد بقرار محكمة البداية ولم يكن سبباً من أسباب الاستئناف وقد جاء قرارها بذلك مخالفًا للأصول والقانون.

(١٠) إن قرار محكمة التمييز رقم ٦١/١٤٢ الصادر بتاريخ ١٩٦١/١/١ الذي حدد شروط عقد المغارسة لنقل الملكية بأن يكون عقد رسمي ومسجل لدى دائرة الأراضي والمساحة وليس عقداً عادياً منظماً خارج دائرة الأراضي والمساحة.

(١١) أخطأت المحكمة بتأييد قرار محكمة البداية ورد الدعوى والحكم بأتّعاب المحاماة (٢٥٠) ديناراً عن مرحلة الاستئناف وجاء قرارها مخالفًا للأصول والقانون.

(١٢) لقد نفذت عقود مغارسة مماثلة للعقد موضوع الدعوى وبذات الحوض والوارد بجدول الحقوق المقدم بينة للمدعين وتم تسجيل نصف مساحة الأرض والشجر باسم المغارسين.

(١٣) أخطأت المحكمة من حيث أن المميزين لم يثبتوا بأنهم استمروا بالعنابة بالأرض والأشجار قبل وبعد انتهاء عقد المغارسة.

لهذه الأسباب طلبت وكيلة المميزين قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.

بتاريخ ٢٤/٤/٢٠١٣ قدم وكيل المميز ضدّهم لائحة جوابية طلباً في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز.

## القرار

لدى التدقيق والمداولـة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعىـن:

- ١- أحمد وحمدي وعبدالحميد (وزهرية صبحا) أبناء وورثة المرحوم صالح عودة الله حامـد إبراهـيم الزـريـقات والـمعـرـوف صالح عـودـة الله حـامـد.
- ٢- زـهـير وـسـهـيل وـحـابـس وأـمـجـد إـبرـاهـيم وأـمـل وـسـامـيـة وـخـاتـم وـفـاطـمـة وـعـائـشـة أـبـنـاء وـورـثـة المرـحـوم مـحـمـد صـالـح عـودـة الله زـرـيـقات وـالـمـعـرـوف مـحـمـد صـالـح عـودـة الله زـرـيـقات وـ(ـخـضـرـة عـلـي سـوـيلـم زـوـجـتـهـ) وـجـمـيـعـهـم وـرـثـة المرـحـوم مـحـمـد صـالـح عـودـة الله زـرـيـقات وـبـصـفـة المرـحـوم أحد وـرـثـة صـالـح عـودـة الله حـامـد إـبرـاهـيم الزـرـيـقات والـمـعـرـوف صالح عـودـة الله حـامـد.
- ٣- محمد وهـانـي وـخـلـيل هـدـى وـمـنـتـهـى وـبـيـانـ (أـبـنـاء وـورـثـة المرـحـوم عـقـيل عـودـة الله الحـامـد وـالـمـعـرـوف عـقـيل عـودـة الله حـامـد إـبرـاهـيم زـرـيـقات وـالـمـعـرـوف عـقـيل عـودـة الله حـامـد إـبرـاهـيم الزـرـيـقات وـ(ـخـدـيـجـة عـلـة حـسـن بـنـي عـبـدـةـ) زـوـجـتـهـ وـوـرـيـتـهـ).
- ٤- حـمـد وـهـيـا (ـأـحـمـد عـلـة حـمـد زـرـيـقات وـفـرـاس وـمـحـمـد وـفـارـس عـامـر وـأـرـوـى أـحـمـد عـلـة حـمـد زـرـيـقاتـ) بـصـفـتـهـم وـرـثـة كـوكـبـ مـحـمـد حـمـد الـحـامـد زـرـيـقاتـ وـ(ـهـانـي وـأـمـيـرة وـفـيـروـز وـتـيسـيرـ) أـبـنـاء وـورـثـة المرـحـوم مـحـمـد حـمـد الـحـامـد زـرـيـقاتـ وـ(ـسـلوـى مـصـطـفـى مـحـمـد زـرـيـقاتـ وـزـوـجـتـهـ) وـوـرـيـتـهـ وـجـمـيـعـهـم وـمـسـنـدـهــ (ـوـرـثـة المـغـارـسـينـ هـمـ) وـعـودـة الله الـحـامـد زـرـيـقاتـ وـمـحـمـد الـحـمـد زـرـيـقاتـ بـالـإـضـافـةـ لـلـتـرـكـةـ وـوـكـيلـهـمـ جـمـيـعـاـ المحـامـيـةـ فـايـزةـ هـمـدـانـيـ).

تقدموـا بـدـعـواـهـمـ لـدـىـ مـحـكـمـةـ بـدـاـيـةـ حـقـوقـ جـرـشـ ضدـ المـدـعـىـ عـلـيـهـمـ:

- ١- سـعـاد فـؤـاد صـالـح قـوـمـقـ وـدـلـالـ فـؤـاد صـالـح قـوـمـقـ وـسـمـيرـة فـؤـاد صـالـح قـوـمـقـ وـصـالـح فـؤـاد صـالـح قـوـمـقـ وـمـحـمـد عـيـسى فـؤـاد صـالـح قـوـمـقـ وـثـنـاء فـؤـاد صـالـح قـوـمـقـ وـفـرـيد فـؤـاد صـالـح قـوـمـقـ أـبـنـاء وـورـثـة المرـحـوم فـؤـاد صـالـح قـوـمـقـ وـسـعـدـيـة أـحـمـد إـدـرـيـس مـاـمـكـغـ - زـوـجـتـهـ وـبـصـفـتـهـم وـرـثـة المرـحـوم حيثـ إنـ حصـتـهـمـ آلتـ إـلـيـهـمـ منـ مـورـثـهـمـ زـهـراـ خـانـمـ بـنـتـ حاجـ إـسـلامـ قـوـمـقـ وـبـصـفـتـهـم وـرـثـة المرـحـوم عبدـالـكـرـيمـ فـؤـاد صـالـح قـوـمـقـ بـالـإـضـافـةـ لـلـتـرـكـةـ.

٢- حسان محمد علي عبدالرزاق الرجال . بصفته مشترياً من نسمية بنت إبراهيم الفاروقى وملتزم بعقد المغارسة والتي اشتريت قبله من ورثة المرحومة مريم حاج/ بنت محمد جنكر الجراح وهم عزالدين ونور الدين ومهنور أبناء محمد الجراح بالإضافة للتركة.

٣- عبدالله وبديعة وحورية أبناء المرحوم ماهر محمد بيروبر مامت.

٤- لانا ولينا ولينا وعلالية أبناء وورثة المرحوم فواز ماهر محمد برمات ورسمية على ميرزا كندخ بالإضافة للتركة.

٥- جان ومحمد الشهير (سعيد) وجانيت وتوجان وبرهان وجيهان أبناء وورثة المرحوم موسى محمد بيرو برمات وأمينة إسماعيل الحاج إبراهيم بالإضافة للتركة.

٦- إيمان وتوجان وسوزان أبناء المرحوم موسى عادل بكمرزا وبصفتهم ورثة المرحومة (وجيهة محمود محمد برمات بالإضافة لتركتها وبصفتهم جميعاً ورثة المالكين (زهرا خاتم بنت حاج إسلام قومق وفاطمة خاتم محمد برمات ومريم بنت محمد عثمان الجراح).

طلابي إلزام المدعى عليهم بصفتهم ورثة المالكين لقطعة الأرض رقم (٣) حوض رقم (٧) الزيتون البري من أراضي قرية المجدل (مزرعة المجدل في محافظة جرش بالتسازل وفراغ نصف مساحة قطعة الأرض والشجر ونقل هذه المساحة لدى سجلات وقيود دائرة تسجيل الأراضي والمساحة في جرش باسم المدعين أصحاب الحق وحسب عقد المغارسة وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف والأتعاب).

بتاريخ ٢٠١٢/٢٨ أصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها المتضمن رد دعوى المدعين لعدم تأسيسها قانونياً وواقعاً سليمين وتضمين المدعين الرسوم والمصاريف ومبلاع ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة للمدعى عليهم الحاضرين كل من سعاد قومق ودلال قومق وسميرة قومق وصالح فؤاد بصفته الشخصية وبصفته وكيلًا عامًا عن محمد عيسى وثناء قومق وفريد قومق وسعدية أحمد وحسان محمد وعبدالله ماهر وبديعة ماهر وحورية ماهر ولانا فواز ولينا فواز ومحمد الشهير سعيد وجانيت موسى وتوجان موسى محمد وجيهان موسى

وأمينة إسماعيل وإيمان إسماعيل وتوجان موسى عادل وسوزان موسى عادل بالتساوي بينهم.

لم يرتضى المدعون بهذا القرار وتقديموا باستئنافهم للطعن فيه.

وبتاريخ ٢٠١٢/٩/٣ قضت محكمة الاستئناف برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف عليهم وكيلاهم المحاميان الدكتور وليد القسوس ورمزي القسوس ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماً عن مرحلة الاستئناف.

وعلى ضوء منح الإذن من رئيس محكمة التمييز تقدم المدعون بهذا التمييز للطعن بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقديم المدعى عليهم بلائحة جوابية.

وفي الرد على أسباب الطعن التمييري:

وعن جميع أسباب الطعن التي ينعي فيها الطاعون على محكمة الاستئناف خطأها بما توصلت إليه بقرارها المطعون فيه وبعد الحكم للمدعين بنصف مساحة الأرض والشجر كون العقد عقد مغارسة وهو عقد رسمي وبعد تقدير قيمة الشجر القائم على الأرض.

وللرد على ذلك نجد إن الثابت في هذه الدعوى أنه وبتاريخ ١٩٣٥/١٢/٢٢ تم التعاقد فيما بين وكلاء مالكات قطعة الأرض رقم ٣ مزرعة المجدل - جرش وبين المغارسين عودة الله الحامد الزريقات ومحمد الحمد الزريقات على أن يقوما بتركيب الزيتون البري الموجود في الأرض وأن تفلح الأراضي لجعلها صالحة للزراعة وإنتاج الزيتون وبعد الثمار تقسم الأرض والشجر بالنصف للطرفين.

وبتاريخ ١٩٤٨/١٢/٢٥ توفي المغارس عودة الله الحامد وتوفي المغارس الثاني محمد الحمد الزريقات بتاريخ ١٩٩٥/٦/٣٠.

وتوفيت مالكات العقار حيث توفيت مريم خانم الجراح عام ١٩٣٦ وفاطمة عام ١٩٦١ وزهرا بتاريخ ١٩٧٤/٩/٢٥.

وإن المدعين هم ورثة المغارسين ومن استعراض البيانات الواردة في هذه الدعوى لم نجد ما يثبت أن ورثة المغارسين قد استمرروا بتنفيذ عقد المغارسة بعد وفاة مورثيهم سيمما وأن المغارس عودة الله توفي عام ١٩٤٨ وأن الدعوى أقيمت بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٩ فيكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف متفقاً وأحكام القانون.

وأما فيما يتعلق بتقدير قيمة الأشجار فإنه وعلى ضوء ما توصلنا إليه فلا حاجة لتقدير قيمة هذه الأشجار مما يتبع معه رد هذه الأسباب.

وعن اللائحة الجوابية وبردنا على أسباب التمييز ما يكفي للرد عليها تحاشياً للتكرار.

لهذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٤ ربيع الثاني سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/٤/٢ م.

القاضي المترئس  
عضو و عضو و عضو و عضو

رئيس الديوان

دقيق/عم  
عمر