

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 أمين الحوامدة، د. خلف الرقاد، محمود البطوش، زاهي الشلبي

المميزان: ١. راجح عبد الله درزي الخريشا

٢. خالد محمد درويش الزبيدود

وكيلها المحامي محمد أبو هويدي

المميز ضده: محمد مهناوش سالم نصار

وكيلاه المحاميان ریحان القضاة وعادل الرواشدة

بتاريخ ٢٠١٣/١/٢١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف
حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٢/١٢٣٢٩ بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٣ المتضمن بعد اتباع قرار
النقض رقم ٢٠١١/٣٩٨٥ تاريخ ٢٠١٢/٢/٢٠ رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار
المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٧/٤١٧ تاريخ
٢٠٠٩/٣/٢٤ المتضمن :

((١. عملاً بأحكام المواد ١١٥٠ و ١١٥١ و ١١٥٥ و ١١٦٣ و ١١٦٤ و ١١٦٨ و
١١٧٠ من القانون المدني الحكم بتملك المدعي الحصص المباعة بموجب عقود البيع أرقام
(٢٠٠٧/١٦١ و ٢٠٠٧/٣٣٧ و ٢٠٠٧/٣٣٨ من قطعتي الأرض رقمي ٣٦ حوض ٢ مغاير
مهنا من أراضي الموقر و ١١١ حوض ٢ مغاير مهنا من أراضي الموقر) بما قام عليه
المشتريان (المدعى عليهما خالد محمود وراجح عبد الله) من الثمن وهو ستة وثلاثون ألفاً
وخمسمئة وثمانية وستون ديناراً والرسوم التي تكبدها المدعى عليهما بموجب عقود البيع مع

تضمنين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة) وتضمنين المسنأنفين الرسوم والمصاريف و ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:

١. جاء القرار مخالفاً لقانون البيئات وقانون أصول المحاكمات المدنية من حيث عدم اعتماده لسندات التسجيل والتي تنص على أن قطع الأراضي موضوع الدعوى من النوع الميري وان هذه السندات لا يجوز الطعن بها إلا بالتزوير.

٢. جاء القرار موضوع التمييز مخالفاً للقانون من حيث عدم الوقوف على الواقع الحقيقي لتنظيم عقود بيع الأراضي موضوع الدعوى الأمر الذي لا يتأتى إلا من خلال دعوة الموظف المسؤول عن تنظيم هذه العقود لبيان هل تم إبرام العقود على أساس أن قطع الأراضي من نوع الميري أم من نوع الملك.

٣. جاء القرار موضوع التمييز مخالفاً لنص المادة ٢/١١٦٣ من القانون المدني كون الخبراء قد قدروا قيمة العقار بمبلغ مئة واثنين ألف دينار ولم تستجب المحكمة لطلب وكيل المميز بتطبيق نص المادة ٢/١١٦٣ من القانون المدني .

٤. جاء القرار موضوع التمييز مخالفاً للقانون ولم يأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض موضوع الدعوى هل هي خارج التنظيم أم تنظيم سكني؟

لهذه الأسباب طلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢ قدم وكيل المميز ضدتهما لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن 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 والأولية للأسباب التالية:

١. يملك المدعي على الشيوع مع كل من فاطمة وخولة وخديجة وزينب ومريم وصالح حصصاً في قطعة الأرض رقم ٣٦ حوض ٢ مغاير مهنا الغربي من أراضي الموقر كما تملك فاطمة وزينب وخولة وخديجة حصصاً في قطعة الأرض رقم ١١١ في نفس الحوض.

٢. قام كل من شركائه 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 بثمن إجمالي وقدره خمسة آلاف دينار أردني.

٤. قامت المدعوة فاطمة علي مفلح ببيع كامل حصتها في قطعتي الأرض رقم ١١١ ورقم ٣٦ إلى المشتري راجح عبد الله بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٧/١٦١ تاريخ ٢٠٠٧/٤/١٨ بثمن إجمالي وقدره ٢٦,٥٦٨ ديناراً وقد سجلت هذه البيوع وتم انتقال الملكية فيها.

٥. وبما أن المدعي شريك في قطعتي الأرض المشتركتين والتي تمت فيها البيوع فإنه يسارع إلى استعمال حقه بتمليك الأرض بالشفعة والأولية.

والتمس بالنتيجة الحكم بتملك الحصص المباعه من المشتريين خالد الزبيود وراجح عبد الله والتي تمت بموجب عقود البيع ذوات الأرقام ٢٠٠٧/١٦١ و ٢٠٠٧/٣٣٧ و ٢٠٠٧/٣٣٨ وتسجيل الحصص المباعه 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 المباعه بموجب عقود البيع ذوات الأرقام (٢٠٠٧/١٦١، و ٢٠٠٧/٣٣٧ و ٢٠٠٧/٣٣٨) من قطعتي الأرض ذاتي الرقمين ٣٦ حوض ٢ و ١١١ حوض ٢ مغاير مهنا من أراضي الموقر بما قام عليه المشتريان (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 فطعنا فيه استئنافاً .

نظرت محكمة استئناف عمان الدعوى مرافعة وقضت بقرارها رقم ٢٣/٤٤٥٢٣/٢٠٠٩ تاريخ ٢٧/٢/٢٠١١ بما يلي : فسخ القرار المستأنف وبذات الوقت الحكم بتمليك المدعي الحصص المباعه 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 وتضمين 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 يرض المدعي بالقرار الاستئنافي فاستدعى تمييزه بلائحة تمييز مقدمة ضمن المدة القانونية وتقدم المدعى عليهما بلائحة جوابية ضمن المدة القانونية أيضاً.

بتاريخ ٢٠/٢/٢٠١٢ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠١١/٣٩٨٥ الذي جاء فيه:

((وبالرد على أسباب التمييز :

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

وفي ذلك نجد إن 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 ميرري 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)).

بعد النقض وإعادة قيدت الدعوى لدى محكمة استئناف عمان بالرقم ٢٠١٢/١٢٣٢٩ حيث قررت المحكمة اتباع النقض وبعد استكمال إجراءات التقاضي حكمت وجاهياً برد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف وتضمن المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية وذلك بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٣.

لم يقبل المدعى عليهما بالحكم الاستئنافي فطعنا فيه تمييزاً بلائحة قيدت ضمن الميعاد بتاريخ ٢٠١٣/١/٢١ طالبين نقض القرار المطعون فيه للأسباب الواردة في لائحة التمييز.

تبلغ المميز ضده لائحة التمييز وقدم لائحة جوابية ضمن الميعاد طالباً رد التمييز وتأييد الحكم المطعون فيه.

ورداً على أسباب التمييز :

وعن أسباب التمييز جميعها وفي حاصلها تنعى الجهة الطاعنة على القرار الطعين عيب مخالفة القانون والواقع وبياناً لذلك تقول بأن محكمة الاستئناف لم تعتمد سندات التسجيل المبرزة وهي بيينة رسمية تثبت أن الأرض موضوع الدعوى هي من نوع الميري وبنيت حكمها على بينات غير قانونية ودون دعوة منظمي عقود البيع ومخالفة أحكام المادة ٢/١١٦٣ من القانون المدني وأحكام قانون التنظيم.

وفي ذلك نجد إن الثابت من خلال كتاب مدير تسجيل أراضي الموقر رقم ١٩٨٣/١٤٠/٣/٤٥ تاريخ ٢٠١٢/٩/٢٦ الموجه إلى رئيس محكمة استئناف عمان والذي لا يطعن فيه إلا بالتزوير كسند رسمي ولا تقبل البيينة الشخصية لإثبات خلاف ما جاء فيه أن قطعتي الأرض موضوع الدعوى قد تم تحويلهما من نوع ميري إلى نوع ملك بموجب كتاب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة رقم ١٢٦٠٣/١٧٥/٤ تاريخ ٢٠٠٧/٤/٩ بموجب القرار بتوسيع حدود أمانة عمان المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم ٤٨٠٧ تاريخ ٢٠٠٧/٢/١ وحيث إن واقعة شراء المدعى عليهما المميزين وهما غير شريكين في الأرض المباعة للحصص المباعة في هاتين القطعتين كانت بموجب عقود البيع :

١. ٢٠٠٧/١٦١ تاريخ ٢٠٠٧/٤/١٨.

٢. ٢٠٠٧/٣٣٧ تاريخ ٢٠٠٧/٥/٢.

٣. ٢٠٠٧/٣٣٨ تاريخ ٢٠٠٧/٥/٢.

أي بعد صدور قرار تحويلها إلى نوع ملك فتكون الدعوى محل البحث هي دعوى شفعة بغض النظر عن كونها خارج أو داخل التنظيم لا دعوى أولوية الأمر الذي يوجب تطبيق أحكام المادتين ١١٥٠ ، ١١٥٢ من القانون المدني على الدعوى المنظورة على ضوء ثبوت كون المدعي شريك على الشيوخ في الأرض المباعة للمدعى عليهما وعلى أساس أن الشفعة هي حق تملك العقار المبيع أو بعضه ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات.

ولما كان البين من أوراق الدعوى أن المدعي أودع لصندوق المحكمة الثمن المسمى بعقود البيع وفق ما تقتضيه أحكام المادة ١/٢ هـ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ٥٨ والمادة ٢/١١٦٣ من القانون المدني ، كما أن ادعاء المدعى عليهما (المشتريين) بصورية الثمن غير مسموع وفق ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز (٢٠٠٩/٩١٩ ، ٢٠٠٨/٣٩٢ ، ٢٠٠٨/١٣٠) الأمر الذي لا يبقى معه محل لإجراء الخبرة ابتداءً في دعوانا هذه حيث إننا إزاء دعوى شفعة لا دعوى أولوية.

وتأسيساً على ما تقدم وعلى ضوء ثبوت كون المدعي شريك على الشبوع في الأرض المباعة للمدعى عليهما وهي من نوع الملك وإيداعه الثمن المسمى في عقود البيع لصندوق المحكمة وفق الأصول مما يجعله محقاً بتملك الحصص المباعة للمدعى عليهما بالشفعة بما قام عليه من ثمن مع النفقات والحكم له بذلك .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد وصلت لذات النتيجة فإن قرارها يكون متفقاً وأحكام القانون وتكون أسباب التمييز غير واردة عليه فنقرر ردها.

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

قراراً صدر بتاريخ ٢٧ ربيع الأول سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٨/١/٢٠١٤م

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق / ف ع