

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٣/٦٣١

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار  
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

محمد أمين الحوامدة ، د. خلف الرقاد ، أحمد طاهر ولد على ، محمود البطوش .

المقدمة زنون :

١. حابس عبدالجليل نزال المغاربة .
  ٢. شعيب محمد إسماعيل الصغير .
  ٣. حسام الدين محمد إسماعيل الصغير .
  ٤. خضر محمد إسماعيل الصغير .
  - وكيلهم المحامي على الزيود العبادى .

الممیز ضده: عمر انطون عاید النیر.

وکیلہ المحامی رامی فایز حداد۔

بتاريخ ٢٠١٢/١٣ تقدم المميزون بهذا التمييز ضد المميز ضده للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان بتاريخ ٢٠١٢/١١/١٣ بالقضية الاستئنافية الحقوقية رقم ( ٢٠١١/٢٣٤٩٨ ) والقاضي برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتضمينهم الرسوم والمصاريف و ٢٥٠ دينار أتعاب محاما .

**وَتَلْخُصُ أَسْبَابِ التَّمَيِّزِ فِي الْآتِيِّ :**

١. ينعي المميزون خطأ محكمة الاستئناف المبني على مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله وبطلان إجراءات التقاضي وبمخالفته الصرحة لأصول

المحاكمات والمتعلقة بواجبات المحكمة في الدعوى الاستئنافية والتي تؤثر في الحكم .

٢. وبالتاوب ، أخطأ محكمة الاستئناف وذلك عند معالجتها السبب الخامس من أسباب الاستئناف بخصوص عدم رد الدعوى لمورر الزمن .

٣. وبالتاوب ، أخطأ محكمة الاستئناف ومن قبلها ممحكمة البداية بالنتيجة التي توصلنا إليها والمخالفة للأصول والقانون بعدم رد الدعوى لمورر الزمن ولعدم الخصومة ولعدم ردها شكلاً لتقديمها بعد مرور الزمن وأن المميز ضده لم يودع كامل الثمن .

٤. وبالتاوب ، أخطأ محكمتا الموضوع بعدم رد دعوى المميز ضده حيث إن المميزين شركاء في قطعة الأرض موضوع الدعوى وهذا ما سلم به المدعي من خلال مذكراته المقدمة أمام ممحكمة الاستئناف وبالتالي فإن أحكام تملك العقار بالأولوية لم يرد ما يحجز أخذ الحصص التي يشتريها الشريك بالأولوية من قبل شريك آخر .

٥. وبالتاوب ، أخطأ ممحكمة الاستئناف ومن قبلها ممحكمة البداية بالنتيجة التي توصلت إليها والمخالفة للقانون وذلك بعدم رد الدعوى لعدم توافر شروط وأحكام الأولوية كون المدعي عليهم شركاء في قطعة الأرض .

٦. وبالتاوب ، أخطأ محكمتا الموضوع بالنتيجة التي توصلنا إليها والمخالفة للأصول والقانون ذلك أن المحكمة لم تراع أن المدعي عليهم شركاء في قطعة الأرض موضوع الدعوى .

٧. وبالتاوب ، أخطأ ممحكمة الاستئناف ومن قبلها ممحكمة البداية بالنتيجة التي توصلنا إليها والمخالفة للقانون وذلك بعدم رد الدعوى للتجزئة ذلك أن مجموع الحصص المشترأة من قبل الطاعنين تتجاوز خمسين حصة بينما طلب المميز ضده تملك ٣٠ حصة .

٨. وبالتاوب ، أخطأ محكمتا الموضوع بالنتيجة التي توصلنا إليها والمخالفة للأصول والقانون وذلك باعتماد تقرير الخبرة المخالف للأصول والقانون .

٩. أخطأ محكمتا الموضوع بالنتيجة التي توصلتا إليها والمخالفة للأصول والقانون وذلك بإلزام الممیز ضده بالرسوم والنفقات بنسبة ٦٪ على أساس السعر المقدر من الأرضي .

١٠. وبالنهاية ، أخطأ محكمتا الموضوع بالنتيجة التي توصلتا إليها والمخالفة للأصول والقانون بإلزام الممیزين ببدل الرسوم دون أن تلاحظ بأن شروط تملك العقار بالأولوية تستوجب إلزام المدعي بجميع النفقات المدفوعة من المشتري .

**لهذه الأسباب يطلب الممیزون قبول التمييز شكلاً ونقض الحكم الممیز موضوعاً .**

### الـ رـاـرـ

بعد الاطلاع والتدقیق والمداولۃ نجد إن المدعي عمر انطون عايد النبر كان قد أقام بتاريخ ٢٠١٠/٨/١٧ الدعوى رقم ( ٢٠١٠/٥٣١ ) لدى محکمة بداية حقوق غرب عمان ضد المدعي عليهم حابس عبدالجليل نزال المغاربة وشعیب محمد إسماعیل الصغیر وحسام الدين محمد إسماعیل الصغیر وخضر محمد إسماعیل الصغیر يطالبهم فيها بتملك كامل الحصص المباعة بعقود البيع أرقام ( ٢٠١٠/٢٤٣٩ و ٢٠١٠/٢٤٤٠ و ٢٠١٠/٢٤٣٨ ) تاريخ ٢٠١٠/٧/١٤ الواقعه على قطعة الأرض رقم ( ٢٢ ) حوض رقم ( ١ ) أم نجاشة من أراضي قرية عراق الأمير نوع ميري بموجب حق الأولوية مقدرة لغايات الرسم بمبلغ ٢٠٠٠ دينار .

وذلك على سند من القول : إن المدعي يملك بالاشتراك مع المدعي ناصر ربيع سليم المغاربة وآخرين قطعة الأرض سالفة الذكر والبالغة مساحتها ١١٧,١٣٣ دونماً وقام شريك المدعي فيها ناصر المنكور بتاريخ ٢٠١٠/٧/١٤ ببيع حصصه فيها والبالغة ٣٠ حصة إلى المشترين ( المدعي عليهم ) حيث تم بيع ١٠ حصة إلى المدعي عليه الأول حابس بثمن مقداره ٦٦٦,٦٦٧ ديناراً

بموجب عقد البيع رقم ( ٢٠١٠/٢٤٣٩ ) تاريخ ٢٠١٠/٧/١٤ ، كما تم بيع ١٠ حصة إلى المدعى عليه الثاني شعيب بثمن مقداره ٦٦٦,٦٦٧ ديناراً بموجب عقد البيع ( ٢٠١٠/٢٤٣٨ ) تاريخ ٢٠١٠/٧/١٤ ، كما تم بيع ٥ حصة إلى المدعى عليه الثالث حسام الدين بثمن مقداره ٣٣٣,٣٣٣ ديناراً بموجب عقد البيع رقم ( ٢٠١٠/٢٤٤١ ) تاريخ ٢٠١٠/٧/١٤ ، كما تم بيع ٥ حصة إلى المدعى عليه الرابع خضر بثمن ٣٣٣,٣٣٣ ديناراً بموجب عقد البيع رقم ( ٢٠١٠/٢٤٤٠ ) تاريخ ٢٠١٠/٧/١٤ ، وأن المدعى صاحب حق بتملك الحصص المباعة مما اضطره لإقامة الدعوى ضمن المدة القانونية وهو مستعد لدفع بدل ثمن المثل .

وبتاريخ ٢٠١١/٣/٢٩ أصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها القاضي بفسخ عقود البيع أرقام ( ٢٠١٠/٢٤٣٩ و ٢٠١٠/٢٤٣٨ و ٢٠١٠/٢٤٤١ و ٢٠١٠/٢٤٤٠ ) تاريخ ٢٠١٠/٧/١٤ الصادرة عن مديرية تسجيل أراضي غرب عمان وال المتعلقة بشراء المدعى عليهم للحصص موضوع هذه العقود البالغة ٣٠ حصة من قطعة الأرض رقم ( ٢٢ ) حوض رقم ( ١ ) أم انحاصة من أراضي غرب عمان وتتمليك هذه الحصص المباعة للمدعى عمر أنطون عايد النبر وذلك ببدل المثل لهذه الحصص البالغ في مجموعه مبلغ ٢٢٧١٩,٧٦٠ ديناراً بالإضافة للرسوم القانونية البالغة ٦٪ من أصل المبلغ المقدرة به هذه الحصص من قبل مديرية تسجيل أراضي غرب عمان حسب ما ورد بعقود البيع والبالغ الثمن المقدر مبلغ ٢٠٠٠٠ دينار وبالوقت ذاته تكليف المدعى بأن يدفع الزيادة ببدل المثل للحصص المطلوب تملكها بحق الأولوية والبالغة هذه الزيادة بعد حسم ما قدر ابتداءً من قبل المحكمة لغايات الدعوى مبلغ وقدره ٢٧١٩,٧٦٠ ديناراً وذلك خلال مهلة شهرين من تاريخ اكتساب الحكم للدرجة القطعية وتضمين المدعى عليهم بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماً .

لم يرض المدعى عليهم بالقرار المذكور فطعنوا فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان سجل بالرقم ( ٢٠١١/٢٣٤٩٨ ) .

وبتاريخ ٢٠١٢/١١/١٣ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف و٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

لم يلق هذا الحكم قبولاً من المستأنفين فطعنوا فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٣ للأسباب التي ساقوها بلائحة التمييز والمشار إليها أعلاه .

#### ورداً على أسباب التمييز :

وعن الأسباب الرابع والخامس والسادس وجميعها مؤداها واحد من حيث تخطئة محكمتي الموضوع بالنتيجة التي توصلتا إليها والمختلفة للأصول والقانون ذلك أن المحكمة لم تراع أن المدعى عليهم شركاء في قطعة الأرض موضوع الدعوى .

وفي ذلك نجد إنه جرى الاجتهاد القضائي على أن كون مشتري الحصص المباعة هو أحد الشركاء لا يحرم أي شريك آخر من تملك هذه الحصص بحق الشفعة كما هو مستفاد من نص المادة ( ١٠١٣ ) من مجلة الأحكام العدلية و ( ١١٥٣ ) من القانون المدني وكل ما يتربّ في هذه الحالة هو تقسيم هذه الحصص المشفوعة بنسبة عدد الرؤوس بالتساوي ولا عبرة باختلاف الحصص وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز وحيث إن المميزين والمميز ضدّه من درجة واحدة وسببها واحد وهو أنهم شركاء في نفس المبيع وفقاً لأحكام المادة ( ١١٥١ ) من القانون المدني .

وحيث إن محكمة الاستئناف نحت في قرارها خلاف ذلك إذ كان على محكمة الاستئناف أن تثبت من ملكية المدعى عليهم قبل شرائهم الحصص المباعة والمطلوب تملكها من قبل المدعى بالأولوية لبيان إن كان المدعى عليهم أصحاب حق بالأولوية فيها أم لا ، فإذا تبين لها أن المدعى عليهم والمدعى شركاء في قطعة الأرض موضوع الدعوى قبل شراء الحصص المطلوب تملكها طبقت القانون وفقاً

لما استقر عليه الاجتهد وما نصت عليه المادة ( ١١٥٣ ) المذكورة ولما لم تفعل ذلك يكون قرارها مخالفًا للقانون وسابقاً لأوانه ومستوجباً للنقض ( انظر تمييز حقوق ٧٤/٣٤٦ و ٢٠٠٥/٧٥٤ هـ . ع و ٩٩/٥٣٩ و ٩٣/٩٧١ و ٨٦/٥٢٠ و ٢٠٠٤/١٨١١ ) .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم ودون حاجة للرد على باقي أسباب التمييز في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٧ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٤ هـ الموافق ٢٠١٣/٤/١٧ م

القاضي المترئس  
\_\_\_\_\_ و عض و عض  
\_\_\_\_\_ و عض و عض  
\_\_\_\_\_ وان رئيس الديوان

دقيق / أش  
