محكمة التمييز الأردنية

بصفتها :الحقوقية

رقم القضية:١٨٦٠ /٢٠١٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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 نايف الإبراهيم .

وعضوية القضاة السادة

فهد المشاقبة ، ناجي الزعبي ، عادل الشواورة ، محمد ارشيدات .

المميـــــــز: محمد دخل الله عبد القادر الزيدات / محامي متقاعد .

المميز ضـــده : خالد حسام الدين طاهر الهدهد .

وكيلاه المحاميان عمر الهدهد وأحمد شرينة .

بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٢ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٢/٢٦٩٤٤) تاريخ ٢٠١٤/١/١٩ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في الدعوى رقم (٢٠١١/٦٦٨) تاريخ ٢٠١٢/٣/٢٥ **القاضي** : (بفسخ عقد البيع رقم (٢٠١١/٢٤٥٥) تاريخ ٢٠١١/٧/١٧ الصادر عن مديرية تسجيل أراضي ناعور وتمليك المدعي والمدعى عليه الحصص المباعة في قطعة الأرض رقم (٣) حوض (٩) الحويطي قرية ناعور من أراضي ناعور بموجب هذا العقد والبالغة (١٧١٣٦) حصة للمدعي والمدعى عليه بالتساوي وذلك بالثمن المسمى في هذا العقد والبالغ (٢٨٩٣٨) ديناراً بالإضافة للرسوم القانونية بواقع (٦%) من أصل الرسوم المدفوعة على العقد والبالغة (٥٠٢٣) ديناراً و (٢٠٠) فلس كما هو ثابت في عقد البيع رقم (٢٠١١/٢٤٥٥) تاريخ ٢٠١١/٧/١٧ وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة) وتضمين المستأنف الرسوم

والمصاريف التي تكبدها المستأنف ضده عن مرحلة الاستئناف ومبلـــغ (٢٥٠) دينـــاراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف عندما تعرضت لمرور الزمن الذي تمسك به المـــستأنف حيث توصلت محكمة الاستئناف إلى أن دعوى الشفعة أقيمت ضمن مدة الستة أشهر المنصوص عليها في المادة (٢/١١٦٢) من القانون المدني .

٢. لقد بين المميز في إجابته على لائحة الدعوى أمام محكمة الاستئناف وكـــذلك فـــي أسباب استئنافه بأن لديه بينات ودفوع حرم من تقديمها وفي مرافعته تعرض فـــي البند ثانياً أمام محكمة الاستئناف بأن المميز ضده لم يكن مالكاً في العقار المشفوع به عنده إقامته للدعوى فيكون قرار محكمة الاستئناف مستوجباً للنقض .

٣. لقد بين المميز في مرافعته أمام محكمة الاستئناف بأن المميز ضده قد أسقط حقه في دعوى الشفعة رقم (٢٠١١/٦٦٨) من خلال إجابة وكيله الأستاذ أحمد شرينة فـــي دعوى إزالة الشيوع في جلسة ٢٠١١/٥/٣١ .

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

بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب فـــي نهايتهـــا رد التمييز وتصديق القرار المميز .

الـــــــــــقــــــــــــــــــرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن المميز ضده كان قد تقدم بالدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠١١/٦٦٨) لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان بمواجهة المدعى عليه المميز محمد دخل الله عبد القادر الزيدات لمطالبته بتملك عقار بحق الشفعة قيمته ثمانية وعشرين ألفـــاً وتسعمئة وثلاثين دينار مؤسساً دعواه على ما يلي:

١. يملك المدعي على الشيوع (٢٠١٢٢٢) حصة من أصل (٢١٧٧٢٨٠) حصة في قطعة الأرض رقم (٣) حوض رقم (٩) الحويطي من أراضي ناعور .

٢. قام المدعو علي غازي حسن الحسن ببيع حصصه البالغة (١٧١٣٦) حصة للمدعى عليه بموجب عقد البيع رقم (٢٠١١/٢٤٥٥) بتاريخ ٢٠١١/٧/١٧ لقاء بدل وقدره (٢٨٩٣٨) ديناراً .

٣. المدعي باعتباره الشفيع هو صاحب حق تملك الحصص المبيعة في العقار الموصوف في البند الأول من لائحة الدعوى بحق الشفعة .

٤. قدم المدعي شيك مصدق رقم (٥١٩٥٩٦) بالمبلغ المذكور أعلاه تاريخ ٢٠١١/٩/١٨ صادر عن البنك العربي .

٥. المدعي على استعداد لدفع فرق الرسم والنفقات التي يثبت المدعى عليه أنه أنفقها قانوناً .

نظرت محكمة الدرجة الأولى الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي وبتاريخ ٢٠١٢/٣/٢٥ أصدرت قرارها المتضمن الحكم بفسخ عقد البيع رقم (٢٠١١/٢٤٥٥) تاريخ ٢٠١١/٧/١٧ الصادر عن مديرية تسجيل أراضي ناعور وتمليك المدعي والمدعى عليه الحصص المباعة في قطعة الأرض رقم (٣) حوض (٩) الحويطي قرية ناعور من أراضي ناعور بموجب هذا العقد والبالغة (١٧١٣٦) حصة للمدعي والمدعى عليه بالتساوي وذلك بالثمن المسمى بهذا العقد والبالغ (٢٨٩٣٨) ديناراً بالإضافة للرسوم القانونية بواقع (٦%) من أصل الرسوم المدفوعة على العقود البالغة (٥٠٢٣) ديناراً و (٢٠٠) فلس كما هو ثابت في عقد البيع رقم (٢٠١١/٢٤٥٥) تاريخ ٢٠١١/٧/١٧ وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يرضَ المدعى عليه المميز بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي أصدرت قرارها رقم (٢٠١٢/٢٦٩٤٤) تاريخ ٢٠١٤/١/١٩ يتضمن رد

الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرســـوم والمـــصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

لم يرضَ المدعى عليه المميز بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً .

كما تقدم المدعي (المميز ضده) بلائحة جوابية ضمن المدة القانونية طلـــب فـــي نهايتها رد التمييز وتصديق القرار المميز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف وأتعـــاب المحاماة.

ورداً على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول وفيه يخطئ المميز محكمة الاستئناف عندما تعرضت لمـــرور الزمن الذي تمسك به المستأنف حيث توصلت محكمة الاستئناف إلى أن دعوى الـــشفعة أقيمت ضمن مدة الستة أشهر المنصوص عليها في المـــادة (٢/١١٦٢) مـــن القـــانون المدني.

وفي ذلك نجد إن استخراج سند تسجيل من قبل المدعو نبيل محمد فـــايز بتـــاريخ ٢٠١١/٨/٢٣ لا يعتبر علماً يقينياً من قبل المميز ضده حيث إنه لم يخرج سند التـــسجيل بنفسه كما لم يثبت أنه يعلم بالمشتري ومقدار الحصص والثمن الذي تم بموجبه الـــشراء وحيث إن إخراج سند تسجيل قطعة الأرض موضوع الدعوى من قبل المفـــوض نبيـــل محمد فايز لا يشكل العلم المحدد بالمادة (١١٦٢) من القانون المدني وإن المميز ضده قد تقدم بدعوى الشفعة خلال مدة الستة أشهر المحددة في المادة (٢/١١٦٢) من القانون ذاته فإن الدعوى من هذه الناحية مقامة ضمن المدة القانونية وهذا السبب لا يرد على القـــرار المميز مما يتعين رده.

وعن السبب الثاني وفيه أن المميز ضمن بيناته التي قدمها أمام محكمة الاستئناف وفي مرافعته تعرض في البند ثانياً بأن المميز ضده لم يكن مالكاً في العقار المشفوع بـــه عند إقامته لدعوى الشفعة فيكون قرار محكمة الاستئناف مستوجباً للنقض .

وفي ذلك نجد إن من ضمن بينات المميز ضده صورة طبق الأصل عن كتاب لمن يهمه الأمر رقم (٤٩٢/١٦٢/٣/١) تاريخ ٢٠١٢/٢/١٢ صادر عن مدير تسجيل أراضي ناعور يفيد أن المميز ضده كان يملك حصصاً في قطعة الأرض رقم (٣) حوض رقم (٩) من أراضي ناعور بتاريخ ١٩٩٣/٣/١٨ وحيث أخذت محكمة الموضوع بهذا الكتاب ضمنا دون أن تشير إليه وذلك إعمالاً لأحكام المادتين (١٠٠ و ١/١٨٥/ب) من قانون أصول المحاكمات المدنية فيكون هو التاريخ المعتمد لملكية المميز ضده لحصص في قطعة الأرض موضوع الدعوى وليس تاريخ إخراج سند التسجيل في ٢٠١١/٨/٢٣ الوارد ضمن البند الأول من بينات المميز ضده الأمر الذي نجد معه أن قرار محكمة الاستئناف يتفق وأحكام القانون وهذا السبب لا يرد عليه مما يتعين رده .

وعن السبب الثالث من أسباب الطعن وفيه أن المميز ضده قد أسقط حقه في دعوى الشفعة رقم (٢٠١١/٦٦٨) من خلال إجابة وكيله الأستاذ أحمد شرينة في دعوى إزالة الشيوع رقم (٢٠١١/١٠٤) أمام قاضي صلح حقوق ناعور حيث وافق على إزالة الشيوع في جلسة ٢٠١١/٥/٣١ .

وفي ذلك نجد إن المميز ضده كان مدعى عليه في دعوى إزالة الشيوع وفي جلسة ٢٠١١/٥/٣١ وافق على إزالة الشيوع ولم يكن المميز حينها طرفاً في الدعوى بل أدخل في الدعوى المعدلة بعد عدة أشهر من تاريخ إجابة وكيل المميز ضده وموافقته على إزالة الشيوع حيث أدخل المميز في دعوى إزالة الشيوع بتاريخ ٢٠١١/١٠/١٨ كما أن المميز ضده مدعى عليه في دعوى إزالة الشيوع وليس مدعي كما إن المميز لم يكن شريكاً في قطعة الأرض موضوع الدعوى عندما أقيمت دعوى إزالة الشيوع لأول مرة وكان ذلك في عام (٢٠٠٤) كما لا يؤثر على دعوى الشفعة موافقة وكيل المميز ضده على دعوى إزالة الشيوع وخاصة قبل دخول المميز كمدعى عليه في دعوى إزالة الشيوع فإننا نجد إن قراري محكمة التمييز رقم (١٩٨٠/١٧٨ و ٩٩/٢٨١٥) لا ينطبقان على الحالة المعروضة وبذلك فإن سبب الطعن لا يرد على القرار المميز مما يتعين رده .

وعن اللائحة الجوابية فإن في ردنا على أسباب الطعن رداً كافياً عليها فنحيل إلى ذلك تجنباً للإطالة والتكرار .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٥ ربيع الأول سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/١/٦ م.

عضـــــــو عضـــــــو برئاسة القاضي نائب الرئيس

نائـــــب رئيس نائـــــب رئيس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــق / ف .أ