محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٤/٣١٥٦

# المملكة الأردنية الهاشمية

## وزارة العـــدل

## القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

**عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم**

**الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد حسن حبوب**

**وعضوية القضاة السادة**

**د. مصطفى العساف ، ناصر التل ، باسم المبيضين ، حابس العبداللات**

---

**المميـــــــز:** **فتحي عبدالمعطي موسى هزاع .**

**وكيله المحامي إبراهيم العباس .**

**المميز ضـــده:** **مجبل جابر عياش العنزي .**

**وكيله المحامي محمد الحوامدة .**

بتاريخ ٢٠١٤/٥/١١ قدم هذا التمييز للطعن في قرار محكمة استئناف إربد في الدعوى الحقوقية رقم ٢٠١١/٧٨٧٠ تاريخ ٢٠١٤/٤/٢٠ القاضي بعد اتباع قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم ٢٠١٠/٣٦٠٧ تاريخ ٢٠١١/٤/١٨ برد استئناف المدعى عليه موضوعاً وقبول استئناف المدعي موضوعاً وفسخ قرار محكمة بداية حقوق المفرق رقم ٢٠٠٧/٢١١ تاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٩ في شقه المتعلق ببدل المثل للحصص المباعة وما عليها من إنشاءات وفي الوقت ذاته فسخ عقد البيع رقم ٢٠٠٨/٢٥٢٧ تاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٢ المنظم لدى دائرة تسجيل أراضي المفرق والمتعلق بقطعة الأرض رقم ١٣٥ حوض رقم ٤ منشية الزعتري من أراضي ثغرة الجب/المفرق وإبطال سند التسجيل الصادر بمقتضاه ، وتمليك المدعي مجبل جابر عياش العنزي الحصص المباعة للمدعى عليه فتحي هزاع لقاء بدل المثل لهذه الحصص وما عليها من إنشاءات والبالغ ٣٣٦٥٢,٩٠ ديناراً ، وإلزام المدعي بدفع الفرق بين هذا المبلغ ومبلغ التأمينات المدفوع منه لدى صندوق المحكمة وذلك خلال مدة شهرين من اكتساب الحكم الدرجة القطعية ورسوم الشراء بنسبة ٦% من قيمة الحصص المشتراة بموجب عقد البيع وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة.

**وتتلخص أسبـــــــــــاب التمييز بما يلي :-**

١- أخطأت محكمة القرار المميز في قرارها المعتمد على تقرير الخبرة الذي جاء مجحفاً بحق المميز والتفتت عن تقديرات الخبراء السابقين والتي وصلت لحدود ٥٤٠٠٠ دينار .

٢- أخطأت محكمة القرار المميز في اعتماد تقرير الخبرة بالرغم من أنه لم يقدر الزيادات على العقار بعد الكشف المستعجل ولم يقدر كذلك أثمان المواد .

٣- أخطأت محكمة القرار المميز في عدم مراعاة الفروق الشاسعة بين تقديرات الخبراء أمام محكمتي الموضوع .

٤- أخطأت محكمة القرار المميز في الأخذ بجزء من الخبرة وأهملت الجزء الآخر مما يجافي قواعد العدالة .

٥- أخطأت محكمة القرار المميز في عدم تحليف المدعي ( المميز ضده ) يمين الشفعة .

**لهذه الأسباب طلب المميز قبول تمييزه شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .**

**القـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــرار**

**بعد الاطلاع والتدقيق والمداولة** نجد إن المدعي مجبل جابر عياش العنزي كان قد أقام بتـاريخ ٢٠٠٧/٦/١٤ الدعوى رقم ٢٠٠٧/٢١١ لدى محكمة بداية حقوق المفرق ضد المـدعى عليـه فتحي عبدالمعطي موسى هزاع يطالبه فيها بفسخ عقد بيع وتمليك المدعي بحق الأولوية كامـل حصـة المدعـى عليـه من قطعـة الأرض رقـم ١٣٥ حوض رقـم ٤ مـن أراضـي ثغرة الجب / المفرق ، **وذلك على سند من القول :**

إن المدعي شريك وخليط في ملكية قطعة الأرض المذكورة وأن المدعي علم إن قطعة الأرض موضوع الدعوى قد بيعت بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٧/٢٥٧٢ تاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٢ وذلك في ٢٠٠٧/٦/٦ ، وأن المدعي أودع مبلغ ٣٠٠٠ دينار في صندوق المحكمة لحساب القضية طالباً الحكم له بفسخ عقد البيع وتمليكه كامل الحصة المباعـة بالأولويـة ، وبتـاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٩ أصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها القاضي بفسخ عقد البيـع رقـم ٢٠٠٨/٢٥٧٢ تـاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٢ والجاري على قطعة الأرض رقم ١٣٥ حوض رقم ٤ منـشية الزعتـري مـن اراضي ثغرة الجب/المفرق والصادر عن دائرة أراضي المفرق ، وإبطال سند التسجيل الصادر

بمقتضاه ، والحكم بتمليك المدعي مجبل جابر عياش العنزي الحصص المباعة للمـدعى عليـه فتحي عبدالمعطي موسى هزاع وبمقدار الحصص الواردة بالعقد المذكور وما عليها من إنشاءات قائمة وموصوفة بتقرير الخبرة وذلك بثمن المثل والبالغ ٤٣٨٦٠ ديناراً وذلك عن بـدل كامـل الحصص المباعة بالعقد المذكور ، وإلزام المدعي بدفع فرق الثمن المقدر إلى صندوق المحكمة خلال مدة شهرين من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وإلا سقط حقه بالتنفيذ ، وتـضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرض المدعي والمدعى عليه بالقرار المذكور فطعن عليه كل منهما باستئناف أصلي سجل بالرقم ٢٠٠٩/١٣٥٤٤ .

وبتاريخ ٢٠١٠/٦/٦ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي برد الاسـتئناف المقـدم مـن المدعى عليه فتحي وقبول استئناف المدعي موضوعاً وفسخ القرار المستأنف بشقه المتعلق ببدل المثل للحصص المباعة وما عليها من إنشاءات فقط ، وبذات الوقت فـسخ عقـد البيـع رقـم ٢٠٠٨/٢٥٧٢ تاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٢ المنظم لدى دائرة تسجيل أراضي المفرق والمتعلق بقطعـة الأرض رقم ١٣٥ حوض رقم ٤ منشية الزعتري من أراضي ثغرة الجب/المفرق وإبطال سـند التسجيل الصادر بمقتضاه ، وتمليك المدعي مجبل جابر عياش العنزي الحصص المباعة للمدعى عليه فتحي عبدالمعطي موسى هزاع لقاء بدل المثل بهذه الحصص وما عليهـا مـن إنـشاءات والبالغ ٣٥١٤٦ ديناراً ، وإلزام المدعي بدفع الفرق بين هذا المبلغ ومبلغ التأمينات المدفوع منه لدى صندوق المحكمة وذلك خلال مدة شهرين من اكتساب الحكم الدرجة القطعيـة ، وتـضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي في مرحلتي التقاضي ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين .

لم يرض المستأنف (المدعى عليه فتحي) بالقرار المذكور فطعن عليه تمييزاً .

وأصدرت محكمتنا بتاريخ ٢٠١١/٤/١٨ قرارها رقم ٢٠١٠/٣٦٠٧ الذي جاء فيه :

**ورداً على أسباب التمييز:**

**وعن السبب الأول :**

**ومؤداه** تخطئة محكمة الاستئناف بالحكم بإلزام المدعي (المميز ضده) بدفع مبلغ ٣٥١٤٦ ديناراً فقط ، علماً بأن المحكمة اعتمدت تقرير الخبرة الأول واللاحق وجاء قرارها مخالفـاً للقـانون والأصول مما يوجب نقضه :

وفي ذلك نجد إن المدعي (المميز ضده) والمدعى عليه (المميز) كانا قـد طلبـا مـن محكمـة الاستئناف إجراء خبرة جديدة لتقدير بدل ثمن المثل للحصص المباعة والمطلوب تملكها بحـق الأولوية .

ونجد إن محكمة الاستئناف قررت إجراء الخبرة المطلوبة وانتخبت ثلاثة خبراء هم كـل مـن المساح محمد الردايدة والمهندس الزراعي علي قاسم شويطر والمهندس المعماري فوزي خليفة وقررت انتداب القاضي خالد الدبيس ليقوم بإجراءات الكشف والخبرة لتتم تحت إشرافه ، حيـث انتقل القاضي المنتدب إلى رقبة العقار وقام بإفهام الخبراء المهمة الموكولة إليهم حيـث قـاموا بوصف القطعة وطلبوا الإمهال لتقديم تقرير مفصل بخبرتهم .

وحيث تجد محكمتنا أن المادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية قد نصت علـى أنـه إذا قررت المحكمة إجراء الكشف والخبرة من قبل خبير أو أكثر على أي مال منقول أو غير منقول أو لأي أمر ترى لزوم إجراء الخبرة عليه فإذا اتفق الفرقاء على انتخاب الخبيـر أو الخبـراء وافقت المحكمة على تعيينهم وإلا تولت انتخابهم بنفسها.. ، يجوز لها أن تقوم بالكشف والخبرة بكامل هيئتها أو أن تنتدب أحد أعضائها للقيام بذلك.

.... ويبين للخبير أو الخبراء المهمة الموكولة إليهم .... ويحلفهم اليمين بـأن يـؤدوا عملهـم بصدق وأمانة .... .

وحيث إن هذه المادة تعتبر من النظام العام وبالتالي لا يجوز إجراء الخبرة سنداً لأحكـام هـذه المادة دون تحليف المحكمة للخبراء اليمين المذكورة وقبل أن تتبين من الفرقاء فيمـا إذا كـانوا يتفقوا على تسمية خبراء أم لا حتى تقوم هي بانتخابهم .

وحيث لم يتضمن محضر الكشف أنه تم تحليف الخبراء اليمين القانونية بأن يقومـوا بالمهمـة الموكولة إليهم بصدق وأمانة على مقتضى المادة ٨٣ سالفة الذكر ، وحيث أن محكمة الاستئناف وفي جلسة ٢٠١٠/٢/٧ قررت تكليف الخبراء بتقدير قيمة الأعمال والإنشاءات التي تمت بعـد الكشف المستعجل وذلك بتقرير لاحق وعند حضور الخبراء قامت المحكمة بإفهـامهم أنهـم لا زالوا تحت تأثير القسم وحيث لا يوجد ضمن أوراق الدعوى أن المحكمة قامت بتحليفهم أصـلاً القسم القانوني مما يجعل ما ذكرته في الجلسة المذكورة لا يصحح إجراء الخبرة دون تحليـف الخبراء ابتداءاً هذا القسم ويكون تقريرهم اللاحق مقدم دون قسم وإن إجراء الكشف يغدو باطلاً ويترتب على ذلك أن التقرير الذي بني عليه يكون باطلاً أيضاً لارتكازه على إجراء باطل .

ويكون الحكم المطعون عليه والحالة هذه والذي استند إلى ما جاء في تقريـــر الخبـــرة مخالفـــاً للقانون ويكون هذا السبب وارداً عليه ويقتضي نقضه .

**لهذا وتأسيساً على ما تقدم ودون حاجة للرد على باقي أسباب التمييز نقرر نقض القرار المطعون عليه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .**

بعد النقض والإعادة إلى محكمة الاستئناف قررت اتباع النقض وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٠ الحكم رقم ٢٠١١/٧٨٧٠ وجاهياً والمتضمن رد استئناف المدعى عليه موضوعاً وقبول استئناف المدعي موضوعاً وفسخ القرار المستأنف بشقه المتعلق ببدل الحصص المباعة وما عليها من إنشاءات وبالوقت ذاته فسخ عقد البيع رقم (٢٠٠٨/٢٥٧٢) تاريخ ٢٠٠٧/٢/٢٢ المنظم لدى دائرة تسجيل أراضي المفرق والمتعلق بقطعة الأرض رقم ١٣٥ حوض رقم ٤ منشية الزعتري من أراضي ثغرة الجب المفرق وإبطال سند التسجيل الصادر بمقتضاه وتمليك المدعي الحصص المباعة للمدعى عليه لقاء بدل المثل لهذه الحصص وما عليها من إنشاءات والبالغ (٣٣٦٥٢) ديناراً و (٥٩٠) فلساً وإلزام المدعي بدفع الفرق بين هذا المبلغ ومبلغ التأمينات المدفوع منه في صندوق المحكمة وذلك خلال مدة شهرين من اكتساب الحكم الدرجة القطعية ورسوم الشراء بنسبة ٦% من قيمة الحصص المشتراة بموجب عقد البيع وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي في مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتضِ المدعى عليه ( المستأنف في الاستئناف الأول ) بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٤/٥/١١ .

**ورداً على أسباب التمييز :**

**وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع** التي انصبت على الطعن في تقرير الخبرة .

ورداً على ذلك نجد إن محكمة الاستئناف وبعد اتباعها لقرار النقض قامت بإجراء الكشف والخبرة على قطعة الأرض موضوع الدعوى بثلاث خبرات الأولى بمعرفة ثلاثة خبراء والثانية بمعرفة خمسة خبراء وهاتين الخبرتين قررت عدم اعتمادهما أما الخبرة الثالثة فقد تمت بمعرفة سبعة خبراء وهم اثنان من المهندسين المدنيين واثنان من المهندسين الزراعيين واثنان من المساحين ومقدر عقاري وهم من ذوي الخبرة والدراية والمعرفة في مجال المهمة الموكلة إليهم وبعد إفهامهم لهذه المهمة وتحلفهم القسم القانوني قدموا تقرير خبرتهم الخطي واللاحق

والمضمومين للدعوى وتضمن وصف لقطعة الأرض موضوع الدعوى وصفـاً دقيقاً وشاملاً وما عليها من أبنية قبل تاريخ الكشف المستعجل ومن حيث نوعها وشكلها وقربها من الخدمات وموقعها من بلدية الخالدية كما هو مبين في تقرير الخبرة .

وحيث إن تقرير الخبرة قد جاء واضحاً ومفصلاً وموفياً للغرض الذي أجريت الخبرة من أجله ولم يرد عليه أي عيب قانوني ينال منه وموافقاً لأحكام المادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وحيث إن الخبرة هي وسيلة من وسائل الإثبات عملاً بأحكام المادتين ٦/٢ و ٧١ من قانون البينات والمادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية ومحكمة الموضوع هي صاحبة الصلاحية في تقدير تلك البينة وفقاً لأحكام المادة ١/٣٤ من قانون البينات دون رقابة عليها من محكمة التمييز في هذه المسألة الموضوعية طالما أنها تستند إلى بينات قانونية ثابتة في الدعوى فيكون اعتماد تقرير الخبرة من قبل محكمة الاستئناف في بناء حكمها موافقاً للقانون وهذه الأسباب لا ترد عليه ويتعين ردها .

**وعن السبب الخامس** الذي يخطئ فيه الطاعن المحكمة بعدم تحليف المدعي يمين الشفعة .
ورداً على ذلك ومن الرجوع للمادة ٥٤/د من قانون البينات نجدها تنص : ( على المحكمة من تلقاء نفسها تحليف اليمين في أي من الحالات التالية :
أ- إذا أثبت أحد ادعاءه بحقه في التركة ..... .
ب-إذا استحق أحد المال وأثبت إدعاءه تحلفه المحكمة ..... .
ج- إذا اشترى أحد المال وأثبت إدعاءه تحلفه المحكمة ..... .
د- إذا أثبت طالب الشفعة دعواه تحلفه المحكمة بأنه لم يسقط شفعته بأن وجه من الوجوه) .

إن المستفاد من النص أعلاه أن المحكمة توجه اليمين بدون طلب من الخصوم في حالات محددة على سبيل الحصر ومنها الشفعة ولم يرد في هذا النص توجيه اليمين في دعوى الأولوية .

وحيث إن مطالبة المدعي تتعلق بدعوى أولوية ولا يوجد نص في القانون يجيز للمحكمة تحليف طالب الأولوية كما هو الحال في الشفعة .

وبالتالي فإن ما ورد بهذا السبب لا سنـــد لـــه من القانـــون ممـــا يتعين معـــه رد هـــذا السبب ( ق/ت/ح/٢٠٠٦/١٢٢٧ تاريخ ٢٠٠٦/١٠/٥ و ٢٠٠٤/١٦٥١ تاريخ ٢٠٠٥/٢/١٧ ) .

**لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .**

**قراراً صدر بتاريخ ١ ربيع الثاني سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/١/٢٢م**

| | | |
|---|---|---|
| عضـــــــو | عضـــــــو | القاضي المترئـــــس |
| عضـــــــو | عضـــــــو | |

رئيس الديـــــوان

دقق / غ . د