

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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

ناجي الزعبي ، محمد البيرودي ، عادل الشواورة ، محمد ارشيدات .

المميز: خليل سلمان عايد اللوانسة .

وكيله المحامي علي البريزات.

المميز ضدهما : ١. ابتسام لطفي يوسف الحصري .

٢. سامي لطفي يوسف الحصري .

وكيلاهما المحاميان نشأت حدادين وفادي حدادين .

بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٧ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ( ٢٠١٣/٣٥٠٢٠ ) تاريخ ٢٠١٤/٣/١٧ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق مأدبا في الدعوى رقم ( ٢٠١٢/٦٣ ) بتاريخ ٢٠١٣/٦/٢٤ القاضي : ( برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٤٦) ديناراً أتعاب محاماة ) وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٢٣) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام القانون وتفسيره إذ صدر القرار بناءً على فهم خاطئ لنص المادة ( ١١٦٢ ) من القانون المدني .

٢. إن أقصى مدة لحق الشفعة والأولية ستة أشهر، وشهر من تاريخ العلم مما يعني ومن خلال النص بأن يكون العلم مثلاً بعد أربعة أشهر من تاريخ العلم وبهذه الحالة يكون له حق الشفعة خلال شهر من تاريخ علمه أي بعد خمسة أشهر من تاريخ تسجيل عقد البيع .

٣. أخطأت محكمة الاستئناف بتجديدها للمدة من تاريخ الحصول على سند التسجيل من قبل المميز بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٢ علماً بأن تاريخ تسجيل عقد البيع رسمياً كان بتاريخ ٢٦/٧/٢٠١٢ مما يدل دلالة واضحة بأن المميز علم بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٢ وتقدم مباشرة وخلال يومين من علمه برفع دعوى الأولوية موافقاً بذلك نص المادة (١١٦٢) من القانون المدني .

٤. أخطأت محكمة الاستئناف بما توصلت إليه بأن عبء الإثبات يقع على عاتق المدعي ذلك أن المميز ضدتهما ادعيا بعلم المميز حسبما ورد في اللائحة الجوابية والبينة الخطية المقدمة منهما وعليه فإن عبء الإثبات يقع على عاتق المدعي عليهما ( المميز ضدتهما ) .

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

بتاريخ ١٤/٨/٢٠١٤ قدم وكيل المميز ضدتهما لائحة جوابية طلباً في نهايتها قبول الجواب شكلاً ورد التمييز موضوعاً وتصديق القرار المميز .

## القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة هذه الدعوى تلخص في أنه وبتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٢ أقام المدعي خليل سلمان عايد اللوانسة الدعوى رقم ( ٢٠١٢/٦٣ ) لدى محكمة بداية حقوق مادبا بمواجهة المدعي عليهما :

١. ابتسام لطفي يوسف الحصري .
٢. سامي لطفي يوسف الحصري .

بموضوع فسخ عقد بيع وتمليك المدعي بحق الأولوية كامل حصص المدعي عليهما من قطعة الأرض رقم (٣٥) حوض رقم (٤) من أراضي قرية المثلولة .

مؤسسة دعواها على ما يلي:

١. يمتلك المدعي العدد الأكبر من الحصص في قطعة الأرض رقم (٣٥) حوض رقم (٤) من أراضي قرية المثلولة - ذبيان على الشيوع مع شركاء آخرين .

٢. علم المدعي أن حصص بعض الشركاء في القطعة المذكورة بيعت للمدعي عليهما بموجب عقد بيع رقم (٢٠١٢/٧٥١) تاريخ ٢٦/٧/٢٠١٢ وعقد البيع رقم (٢٠١٢/٧٥٢) تاريخ ٢٦/٧/٢٠١٢ بقيمة (٤٣٤١) ديناراً .

٣. إن المدعي يرفق مع هذه الدعوى مبلغ (٤٩٢٨) ديناراً أردنياً لدى صندوق المحكمة بموجب الإيصال رقم (٤٠٢٦٥٥٩) تمثل الثمن المذكور في عقد البيع والرسوم بقيمة (٤٩٢٨) ديناراً تاريخ ٢٨/٨/٢٠١٢ .

طالباً من حيث النتيجة فسخ عقد البيع وتمليك المدعي بحق الأولوية كامل حصص المدعي عليهما من قطعة الأرض رقم (٣٥) حوض (٤) من أراضي قرية المثلولة - ذبيان وتضمين المدعي عليهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

بتاريخ ٢٤/٦/٢٠١٣ قررت محكمة أول درجة رد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٤٦) ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرتض المدعي بهذا القرار وطعن فيه استئنافاً .

بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٧ وبموجب قرارها رقم (٢٠١٣/٣٥٠٢٠) قررت محكمة استئناف عمان رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٢٣) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

ورداً على أسباب التمييز :

وعن جميع أسباب الطعن التي ينعى من خلالها الطاعن الخطأ على محكمة الاستئناف بمخالفة قرارها لأحكام المادة (١١٦٢) من القانون المدني .

وفي ذلك نجد إن محكمة أول درجة ردت دعوى المدعي بمقولة إنه كان يتوجب على المدعي إقامة دعواه خلال مدة ثلاثين يوماً من الفراغ الرسمي في حين أنه تقدم بهذه الدعوى بعد فوات هذه المدة بيوم واحد من وجهة نظر تلك المحكمة وحسب ما ورد في قرارها بل إن محكمة أول درجة أضافت واستطراداً إن المدعي لم يقدم البينة على تاريخ علمه الفعلي بالبيع وإنه بالتالي يكون قد أسقط حقه بالأولية .

كما أن محكمة استئناف عمان وللتدليل على أن المدعي تقدم بدعواه بعد مضي أكثر من ثلاثين يوماً على علمه بالبيع استشهدت بواقعة قيامه باستصدار سند تسجيل بتاريخ ٢٠١٢/٨/٢٦ .

ولما كان الثابت أن المدعي علم بواقعة البيع بتاريخ استصداره لسند التسجيل المتعلق بقطعة الأرض موضوع الدعوى فإنه يكون قد تقدم بدعواه بعد يومين من تاريخ العلم بالبيع ذلك أن الدعوى وكما هو ثابت من مشروحات رئيس المحكمة على صحيفة الدعوى أنها قدمت بتاريخ ٢٠١٢/٨/٢٨ .

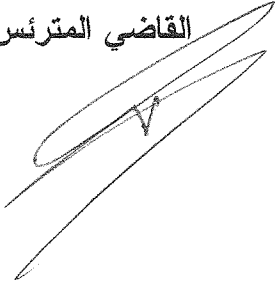
كما أن المحكمة مصدرة القرار الطعين ولدى ردها على السببين الأول والثاني من الطعن الاستئنافي أوردت ( ..... ومن جانب آخر لم يقدم المدعي ما يفيد تاريخ علمه بتاريخ تسجيل البيع ولم يطلب تقديم أية بينة لذلك ..... ) .

ولما كان عبء إثبات واقعة العلم يقع على عاتق المدعى عليه فإن هذه الأسباب  
ترد على القرار الطعين وتستوجب نقضه .

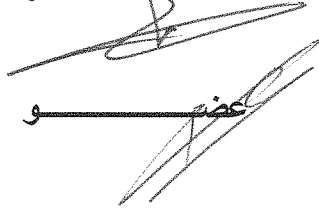
لهذا وسنداً لما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى  
مصدرها لإجراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ١٨ صفر سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ١١/١٢/٢٠١٤ م.

القاضي المترئس

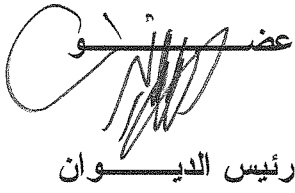


عضو



عضو

عضو



رئيس الديوان

دقق / ف. أ.

