محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :٢٠١٥/٢٢٦

# المملكة الأردنية الهاشمية

## وزارة العـــدل

## القـــرار

الصـادر مـن محكمـة التمييـز المأذونـة بإجـراء المحاكمة وإصـدار الحكـم باسم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكـة الأردنية الهاشمية

عبـد الله الثانـي ابـن الحسيـن المعظـم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد فايـز حمارنـة

وعضويـة القضـاة السـادة

محمـد المحاديـن، هانـي قاقيـش، د. فـؤاد الدرادكـة، د. عيسـى المومنـي

==========

المميـــــــــــــز :-

---

ياسـر محمـد عبـد الرحمـن الكيلانـي .

المميـــــــز ضـــــده :-

---

أمجـــد أحمـــد عيســـى الشنـــاق .

وكيلـه المحامـي نبيـه محمـد عبيـدات .

بتاريـــــخ ٢٠١٤/١٢/١٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عـن محكمة استئناف حقـوق إربـد فـي الـدعوى رقـم (٢٠١٤/١١٤٦١) تـاريخ ٢٠١٤/٨/١١ المتضمـن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقـوق إربـد فـي الـدعوى رقـم (٢٠١٣/١١٦٠) تـاريخ ٢٠١٤/٤/١٤ القاضـــــــي : (فسخ عقد البيع رقـم ٢٠١٣/٩٤٨٠) وإبطـال سـندات التسجيل الصادرة بموجبه وتمليك المدعي الحصص المباعة موضوع هـذه الـدعوى والبالغة (خمسة وأربعين حصة) ببدل مقـداره (سـبعة آلاف) دينـار مـع تـضمين المدعي الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعى عليه بمقتـضى القـانون وتـضمين المدعى عليه رسوم ومصاريف هذه الدعوى ومبلغ (ثلاثمئة وخمسين) ديناراً أتعـاب محاماة .

وتتلخـــص أسبـــاب التمييـــز بمـــا يلـــي :-

١- أخطأت المحكمة عندما لم تطبق النصوص القانونية المعالجة لإسقاط المدعي حقـه في الشفعة .

٢- أخطأت المحكمة عندما خرجت بشهادة الشهود عن مدلولها من حيث انقضاء حـق الـشفعة بالإسـقاط وعنـدما اسـتعملت الـسلطة التقديريـة بـوزن البينـة (المقيدة بالقانون) خلافاً للواقع والقانون .

٣- أخطأت المحكمة بوزن البينات في هذه الدعوى حيث أسـست حكمهـا باسـتحقاق المميز ضده تملك الحصص المبيعة بالشفعة على اليمين الحاسمة المنصبة علـى واقعة الثمن الحقيقي دون غيرها .

٤- أخطأت محكمتا الموضوع حيث لم يبن حكمهما على أساس قانوني سليم وذلك بعدم وزن شهادة الشهود في الدعوى البدائية رقم (٢٠١٣/١١٦٠) ولـم تـزن هـذه الشهادة مع البينة الخطية التي قدمها المميز ضده وهي صورة عن عقـد البيـع الناقل لملكية الأرض موضوع الدعوى الذي حمـل تـاريخ ٢٠١٣/٩/١٠ وهـو التاريخ ذاته الوارد في لائحة الدعوى المقدمة من المميـز ضـده وركنـت إلـى استخلاصات محكمة الدرجة الأولى دون مسوغ قانوني .

٥- خلصت المحكمة في قرارها على غير أساس من القانون حيـث أسـست قرارهـا المميز على قناعات محكمة الدرجة الأولى وخلصت إلى ما يناقض شهادة الشهود من حيث إسقاط المميز ضده حقه في الشفعة .

٦- أخطأت محكمتي الموضوع باستساغة حرمان المميز من تقديم كامل بيناته مما يشكل خطأ في تطبيق القانون .

٧- أخطأت المحكمة حيث إنها لم تنظر الدعوى مرافعة دون مبرر قانوني بالرغم مـن طلب المميز ذلك مما حرمه من تقديم بينة جوهرية ومنتجة لصالحه .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٤ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتهـا قبولهـا شكلاً ورد التمييز موضوعاً .

## القـــــــــــــــــــــــــــــرار

بعـد التدقيـــــق والمداولـــــة قانونـــاً نجـد إن أوراق الدعوى تشير إلـــى أن المدعي أمجد أحمد عيسى الـــشناق / وكيلـــه المحـــامي نبيـــه عبيـــدات كـــان بتـــاريخ ٢٠١٣/١٠/٦ قد تقدم بالدعوى الابتدائية الحقوقية رقم (٢٠١٣/١١٦٠) لـــدى محكمـــة بداية حقوق إربد بمواجهة المدعى عليه ياسر محمد عبد الرحمن كيلاني للمطالبة بالشفعة بقيمة سبعة آلاف دينار .

<u>علـــى سنـــد مـــن القـــول :-</u>

١. يملك المدعي بالاشتراك مع آخرين قطعة الأرض رقم (٢) حوض (٩) النقار من أراضي إسعره ، وهي من نوع الملك .

٢. قام الشريك صالح محمد ارحيم الأحمد كما هو ثابت في سند التسجيل والمعروف حسب بطاقة الأحوال المدنية باسم صالح محمد ارحيم عمـــرات ببيـــع حصـــصه البالغة (٤٥) حصة من أصل (١٨٠) حصة وذلك من الأرض الموصوفة في البند الأول إلى المشتري المدعى عليه ياسر محمد عبـــد الـــرحمن كيلانـــي بتـــاريخ ٢٠١٣/٩/١٠ بثمن مسمى قدره (٧) آلاف دينار وقد جرى تسجيل المبيع باســـم المدعى عليه في السجل العقاري بالتاريخ نفـــسه بموجـــب عقـــد البيـــع رقـــم (٢٠١٣/٩٤٨٠) .

٣. المدعي صاحب حق تملك المبيع بحق الشفعة كونه شريك وهو يقدم دعواه ضمن المدة القانونية لأن المدعى عليه ممتنع عن تسجيل المبيع باسم المدعي رضائياً .

٤. المدعي يرفق وصول مقبوضات رقم (٦٠٢١٦٤٥) تاريخ ٢٠١٣/١٠/٣ يبين أنه أودع الثمن المسمى (بدل البيع) وأن المدعي مستعد لدفع الرسوم التي تحملها المدعى عليه قانوناً .

باشرت محكمة بداية حقوق إربد النظر في الدعوى وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٤ حكمها المتضمن :-

فسخ عقد البيع رقم (٢٠١٣/٩٤٨٠) وإبطال سندات التسجيل الصادرة بموجبه وتمليك الحصص المباعة موضوع الدعوى والبالغة (٤٥) حصة ببدل مقداره (٧) آلاف دينار مع تضمين المدعي الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعى عليه بمقتضى القانون وتضمين المدعى عليه رسوم ومصاريف هذه الدعوى ومبلغ (٣٥٠) ديناراً أتعاب محاماة .

لم يقبل المدعى عليه (المستأنف) بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعن بالحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف إربد التي نظرت الطعن تدقيقاً وأصدرت بتاريخ ٢٠١٤/٨/١١ حكمها رقم (٢٠١٤/١١٤٦١) ويتضمن :-

رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

لم يقبل المدعى عليه (المستأنف) (المميز) بالحكم الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٠ بعد أن حصل على إذن التمييز بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٩ بموجب الطلب رقم (٢٠١٤/٣١٩٣) والذي تبلغه الوكيل بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣ أي أن التمييز مقدم ضمن المهلة القانونية .

بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١١ تبلغ وكيل المدعي (المستأنف عليه) (المميز ضده) لائحة التمييز وتقدم بلائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٤ ضمن المهلة القانونية .

ورداً على أسباب الطعن :-

وعن الأسباب الأول والثاني والخامس :-

التي ينعى فيها الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها عندما لم تطبـــق النـــصوص القانونية التي تعالج إسقاط المدعي لحقه في الشفعة حيث أسقط حقه بالشفعة صراحة وبعد البيع عندما بارك للمدعي عليه (المشتري) وقد خرجت المحكمة بـــشهادة الـــشهود عـــن مدلولها من حيث انقضاء حق الشفعة بالإسقاط حيث أسست حكمها على قناعات محكمـــة الدرجة الأولى .

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف ووفق صلاحيتها كمحكمة موضوع ناقشت البينة الشخصية التي تقدم بها المميز لإثبات دفعه للدعوى بإسقاط المميز ضده صـــراحة لحقـــه بالشفعة وبعد استعراضها لشهادات الشهود توصلت إلى أن المميز ضده قد بارك البيع قبل نقل ملكية الحصص المباعة ، وإن ما ذكره المميز ضده للشاهدين صالح وبسام لا تلزمـــه الأرض ، قد تمت قبل عملية البيع فضلاً عن أن المميز ضده لم تصدر منه مباركة للمميـــز بالذات ، هذا من ناحية .

ومن ناحية أخرى فإن المستقر عليه فقهاً وقضاءً أن عرض المبيع على الشفيع قبل البيع واستنكافه عن الشراء لا يسقط حق شفعته لأن الشفعة حق لا ينشأ إلا بعـــد تحقـــق سببه وهو عقد البيع ومن ثم وعلى فرض أنه بارك البيع قبل حصوله فإنه تنازل عن حق لم يتولد بعد، وعليه فإن المميز لم يثبت دفعه وعليه فإن ما توصلت إليه المحكمة يتفـــق والبينات المقدمة في الدعوى مما يتعين رد هذه الأسباب .

وعن السببين الثالث والرابع :-

اللذين ينصبان على تخطئة محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة بداية إربـــد بـــوزن البينات وقد أسست حكمها على اليمين الحاسمة ولم تبين في حكمها الأساس القانوني الذي استندت إليه ولم تزن شهادات الشهود مع البينة الخطية .

إن هذين السببين يشكلان طعناً في الصلاحية التقديرية لمحكمة الاستئناف بوصـــفها محكمة موضوع على مقتضى المادتين (٣٣ و ٣٤) من قانون البينات ولا رقابة لمحكمتنا عليها فيما تتوصل إليه من وقائع واستنتاجات ما دامت مستمدة من بينة قانونية ثابتة في أوراق الدعوى ومستخلصة استخلاصاً سائغاً ومقبولاً .

وحيث ناقشت محكمة الاستئناف البينات مناقشة كافية وتوصلت إلى ما خلصت إليها فإنها تكون قد استخدمت سلطتها التقديرية ولم تخرق قواعد الإثبات، بما في ذلك توجيـــه اليمين الحاسمة، مما يقتضي رد هذين السببين .

وعن السببين السادس والسابع :-

ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف باستساغة حرمان المميز من تقديم كامل بيناتـــه ولم تنظر الدعوى مرافعة مما حرم المميز من تقديم بينة جوهرية ومنتجة لصالحه .

لقد صدر الحكم الابتدائي وجاهياً بحق الطرفين وأن قيمة الدعوى (٧) آلاف دينـــار وختم كل منهما بينته، وأن محكمة الاستئناف وفقاً لذلك ليست ملزمة بنظر الطعن مرافعـــة طبقاً لأحكام المادة (١٨٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية ومن ثم ليس في تطبيـــق أحكام القانون حرمان للمميز من تقديم بيناته مما يستوجب رد هذين السببين .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى النتيجة التي توصلنا إليها فإنها تكون قد قضت بما يتفق وصحيح القانون .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٤ جمادى الآخرة سنـــة ١٤٣٦ هـــ الموافـــق ٢٠١٥/٤/١٤ م .

==========

عضـــــــو نائب الرئيس

عضـــــــو نائب الرئيس

برئاسة القاضـــــي نائب الرئيس

عضـــــــو نائب الرئيس

عضـــــــو نائب الرئيس

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق

غ . ع