

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٧/٣٢٦

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

ال 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 حسن حبوب

وعضوية القضاة السادة

ناصر التل ، محمد البيرودي ، باسم المبيضين ، حابس العبداللات

المدعيون: عمر حسن أمين عثمان.

وكيلاه المحاميان عبد الله سليمان العبادي ومحمد محمود أبو شريعة.

المدعيون: يونس أرشيد العريق الشرابعة.

وكيلاه المحاميان سليمان الحسامي ونعمة فريوان.

بتاريخ ٢٠١٦/١١/٧ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة

استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٦/٢٤٧٢١ تاريخ ٢٠١٦/٦/٢٨

المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق

غرب عمان في الطلب رقم ٢٠١٥/٦٧٦ فصل ٢٠١٥/٣/٢٢ للمطالبة ببطلان

تبليغ أوراق الدعوى رقم ٢٠١٥/٤٠٥ القاضي برد الطلب رقم ٢٠١٥/٦٧٦

والانتقال لرؤية الدعوى الأصلية رقم ٢٠١٥/٤٠٥ من النقطة التي وصلت إليها

وإرجاء البت بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة في هذه المرحلة لنتيجة الحكم النهائي بالدعوى وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير في الدعوى من النقطة التي وصلت إليها وإرجاء البت بالأتعاب لما بعد صدور حكم في الدعوى.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- ١- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم ردها على البنود الواردة بالاستئناف وأن القرار معيب بالقصور والتعليق.
- ٢- إن القرار الصادر لم ينظر على أي سبب قانوني أو واقعي وفيه مخالفة للأصول المتتبعة في التبليغ والواردة في المواد ٧ و ٨ و ٩ من قانون أصول المحاكمات المدنية.
- ٣- إن النتيجة التي توصلت إليها محكمة الاستئناف جاء دون التمهيص في البيانات المقدمة ودون البحث في استدعاء الطلب.
- ٤- أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت اجتهادات محكمة التمييز بهذا الخصوص.
- ٥- يلتمس المميز اعتبار ما ورد بلائحة الاستئناف من أسباب من ضمن أسباب التمييز.
- ٦- إن كافة الإجراءات التي قام بها المميز ضده قيد الدعوى وذكر عنواناً وهمياً لا يعود للمميز هو بقصد الإضرار بالمميز وحرمانه من تقديم بينته.

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

بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٦ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلباً في نهايتها  
قبول الجواب شكلاً ورد التمييز موضوعاً وتصديق القرار المميز.

## الـ رـ اـ رـ

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعي يونس أرشيد العريق الشراعية قد أقام  
بتاريخ ٢٠١٥/٥/٣ الدعوى رقم ٢٠١٥/٤٠٥ لدى محكمة بداية حقوق غرب  
عمان ضد المدعي عليهما:  
١ - عمر حسن أمين عثمان.  
٢ - سليمان عبدالرحمن عريج الشراعية.

للطالبة بتملك كامل الحصص المباعة بقطعة الأرض رقم ٢٥٠ حوض ٣  
العميرية والفحص من أراضي قرية عراق الأمير من أراضي غرب عمان  
المباعة بموجب عقد البيع رقم ٢٠١٥/١٣٦٣ المنظم بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٩ بطلب  
تملك كامل الحصص المباعة بحق الأولوية وفسخ عقد البيع رقم ٢٠١٥/١٦٥٣  
تاریخ ٢٠١٥/٤/١٢ وفسخ سند التسجيل وإبطال أية بيعات أو رهونات أو  
تصرفات تمت على الحصص المباعة بأي من العقدين.

مقدراً دعواه لغايات الرسوم بمبلغ ٤٠٠٠٠ دينار لغايات الرسم.

على سند من القول:

١ - يملك المدعي حصصاً على الشيوع بقطعة الأرض رقم ٢٥٠ حوض رقم (٣)

العميرية والفحص من أراضي قرية عراق الأمير من أراضي غرب عمان.

٢ - قام المدعي عليه الأول بشراء حصص بقطعة الأرض رقم ٢٥٠ حوض ٣

العميرية والفحص من أراضي قرية عراق الأمير من أراضي غرب عمان

بموجب عقد البيع رقم ٢٠١٥/١٣٦٣ تاريخ ٢٠١٥/٣/٢٩ الصادر عن دائرة

تسجيل أراضي غرب عمان.

٣ - قام المدعي عليه الأول بفراغ الحصص التي اشتراها من المدعي عليه الثاني

للمدعي عليه الثاني بثمن مبالغ به لمنع المدعي من ممارسة حقه بطلب تملك

المدعي للحصص المباعة بحق الأولوية وأن ما قام به المدعي عليه الأول

والثاني يعتبر تهريباً للحصص المباعة والعبرة بالبيع الأول لطلب تملك

الحصص موضوع الدعوى بحق الأولوية حيث باع المدعي عليه الثاني

الحصص موضوع الدعوى ببدل مقداره ١٠٠,٠٠٠ مئة ألف دينار وعندما

قام المدعي عليهما بالتعاقد على فراغ الحصص نفسها وبفترة ١٥ يوماً قاماً

بتسجيل عقد البيع رقم ٢٠١٥/١٦٥٣ تاريخ ٢٠١٥/٤/١٢ ببدل مبالغ به

سجل بمقدار ١٤٣,٠٠٠ مئة وثلاثة وأربعين ألف دينار لغايات منع المدعي

من ممارسة حق الأولوية بطلب تملك الحصص موضوع العقدين وحيث إن

العبرة بهذه الحالة بطلب تملك الحصص موضوع الدعوى بناءً على العقد الأول وهو العقد رقم ٢٠١٥/١٣٦٣ تاريخ ٢٠١٥/٣/٢٩ لذا فإن المدعي يطلب فسخ عقدي البيع الأول ٢٠١٥/١٣٦٣ والعقد رقم ٢٠١٥/١٦٥٣.

٤- إن بيع المدعي عليه الثاني ل كامل حصصه بقطعة الأرض موضوع الدعوى أصبح غريباً عن سند التسجيل وأن شراءه بعد البيع لا يمنع من ممارسة المدعي لحقه بطلب تملك الحصص المباعة موضوع الدعوى بناءً على العقد الأول وأن شراء المدعي عليه الثاني لا يمنع من إقامة الدعوى ومخالفته تكونه أصبح بشرائه غريباً عن سند التسجيل وأن ما قاما به المدعي عليهما يعتبر تهريباً وفقاً لما استقرت عليه الاجتهدات القضائية ولا يشكل مانعاً من إقامة الدعوى.

٥- بالغ المدعي عليهما بالثمن الأول بالعقد الأول والثمن الثاني بالعقد الثاني لغاية منع المدعي من ممارسة حق الأولوية وإن كان العقد الأول هو الأساس لإقامة الدعوى وأن العقد الثاني يفسخ تبعاً لفسخ العقد الأول بنتيجة الدعوى.

٦- يملك المدعي حصصاً على الشيوع بقطعة الأرض موضوع الدعوى قبل البيعين الأول والثاني.

٧- لغايات إقامة هذه الدعوى ووفقاً لصلاحيات رئيس المحكمة بتقدير قيمة الدعوى فإن المدعي مستعد لدفع التأمينات وفقاً لنقدير رئيس المحكمة .

٨- المدعي صاحب حق طلب تملك كامل الحصص المباعة موضوع عقد البيع

رقم ٢٠١٥/١٣٦٣ وهي الحصص نفسها المباعة بموجب العقد الثاني رقم

٢٠١٥/١٦٥٣ بحق الأولوية كونه شريكاً سابقاً للبيع التي جرت على

الحصص المباعة بقطعة الأرض موضوع الدعوى ويطلب تبعاً لذلك فسخ

عقد البيع الثاني رقم ٢٠١٥/١٦٥٣ الذي أسس بناءً على العقد رقم

.٢٠١٥/١٣٦٣

٩- أودع المدعي القيمة المقدرة لغايات التسجيل لدى صندوق المحكمة بموجب

الإيصال رقم ٨٧٥٥٩١٦ تاريخ ٢٠١٥/٣ مع الاستعداد لدفع باقي ثمن

الحصص المطلوب أخذها بحق الأولوية على ضوء ما يتم تقديره بواسطة

الخبرة بقيمة ٤٠ ألف دينار.

وأثناء السير بالدعوى تقدم المدعي عليه الثاني سليمان بالطلب رقم

٢٠١٥/٣٣٤ لرد الدعوى لمرور الزمن عملاً بأحكام المادة ١٠٩ من قانون

أصول المحاكمات المدنية للأسباب الواردة في هذا الطلب.

وبتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٤ قررت المحكمة وقف السير بالدعوى والانتقال

لرؤبة الطلب رقم ٢٠١٥/٣٣٤ وبتاريخ ٢٠١٥/١٢/٧ قررت ضم الطلب للدعوى

على أن يصار للبت فيه بنتيجة الحكم الفاصل واعتباره دفعاً موضوعياً.

وفي جلسة ٢٠١٥/١٢/٧ ذكر وكيل المدعي عليهما سليمان وعمر بأنه سبق له وأن تقدم بالطلب رقم ٢٠١٥/٦٦٧ لبطلان أوراق تبليغ الدعوى للأسباب الواردة في هذا الطلب وطلب وقف السير بالدعوى والانتقال لرؤية الطلب.

وبتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٣ قررت المحكمة وقف السير بالدعوى والانتقال لرؤية الطلب رقم ٢٠١٥/٦٧٦ وبعد استكمال إجراءات المحاكمة في الطلب أصدرت بتاريخ ٢٠١٦/٣/٢٢ قرارها المتضمن رد الطلب رقم ٢٠١٥/٦٧٦ والانتقال لرؤية الدعوى الأصلية رقم ٢٠١٥/٤٠٥ من النقطة التي وصلت إليها وإرجاء البث بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة في هذه المرحلة لنتيجة الحكم النهائي بالدعوى.

لم يرضِ المدعي عليه عمر حسن أمين عثمان بهذا القرار فطعن فيه لدى محكمة استئناف حقوق عمان فأصدرت بتاريخ ٢٠١٦/٦/٢٨ قرارها رقم ٢٠١٦/٢٤٧٢١ تدقيقاً والمتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها وذلك للسير في الدعوى من النقطة التي وصلت إليها وإرجاء البث بالأتعاب لما بعد صدور حكم في الدعوى.

لم يرضِ المستأنف بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٦/١١/٧ وتبليغ المميز ضده لائحة التمييز بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١ وتقدم بلائحته الجوابية بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٦.

### ورداً على أسباب التمييز:

وعن الأسباب الثاني والثالث والرابع والتي مفادها أن النتيجة التي وصلت

إليها محكمة الاستئناف جاءت دون تمحيص في البيانات المقدمة ودون البحث في

استدعاء الطلب وأن القرار المطعون فيه لم ينطوي على أي سبب قانوني أو واقعي

وفيه مخالفة للأصول المتتبعة في التبليغ الوارد في المواد ٧ و ٨ و ٩ من قانون

أصول المحاكمات المدنية ومخالف لاجتهادات محكمة التمييز.

وفي الرد على ذلك نجد إن المستدعى (المميز) قد استند في البند الثاني من

استدعاء الطلب أي أن (المستدعى ضده) وعند إقامة دعواه قد ذكر بأن عنوان

المستدعى (المدعى عليه الأول) بأنه عمان - دابوق - مقابل جمعية أبناء الكرك

حتى يتتسنى تبليغه لائحة الدعوى ومرافقاتها .

وحيث إن المستدعى (المميز) لم يقدم أية بينة تثبت بأن العنوان الوارد في

لائحة دعوى المدعى والذي تم تبليغ المستدعى (المدعى عليه) ورقة التبليغ

المطعون فيها لا يعود له وإنما اكتفى فقط باعتبار كافة التبليغات المرسلة

للمستدعى (المدعى عليه الأول) بينة له في الطلب وذكرها ضمن قائمة ببناته.

وبالبناء عليه وبما أن المستدعى (المميز) لم يقدم ما يثبت بأن العنوان الذي تم

تبليغ ورقة التبليغ المدعى ببطلانها لا يعود له وأن له عنوان آخر فإن ما توصلت

إليه محكمة الاستئناف في قرارها المطعون فيه يكون في محله وهذه الأسباب لا ترد عليه مما يستوجب ردتها.

وعن السبب الخامس والذي يلتمس المميز اعتبار ما ورد بلائحة الاستئناف من أسباب من ضمن أسباب التمييز.

وفي ذلك نجد إن ما جاء بهذا السبب لا يعتبر ولا يشكل طعناً في القرار المطعون فيه مما يتعمّن الالتفات عما ورد به.

وعن السبب السادس والذي يدعي به الطاعن أن كافة الإجراءات التي قام بها المميز ضده قيد الدعوى وذكر عنوان وهمي لا يعود للمميز هو بقصد الإضرار بالمميز وحرمانه من تقديم بيته.

وفي ذلك نجد إن ما جاء بهذا السبب هو مجرد قول عام ولا يشكل ما ورد به طعناً في القرار المطعون فيه هذا من جانب .

ومن جانب آخر فإن ما جاء بردنا على الأسباب الثاني والثالث والرابع فيه ما يكفي للرد على ما جاء بهذا السبب من أقوال مما يتعمّن معه رد هذا السبب.

وعن السبب الأول والذي يخطئ به الطاعن المحكمة بعدم ردتها على البنود الواردة بالاستئناف وأن القرار معيب بالقصور والتعليق.

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف قد عالجت أسباب الطعن وجاء قرارها موافقاً لأحكام المادتين ١٦٠ و ١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية هذا من جانب ومن جانب آخر فإن الطاعن لم يبين أين هو القصور في التعليل والتبسيب الوارد في القرار المطعون فيه على وجه التحديد حتى يتسعى لمحكمتنا من بسط رقابتها على ذلك ومعالجته مما يتسعى معه رد هذا السبب.

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

قراراً صدر بتاريخ ١٩ رمضان سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٦/١٤ م

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو  
نائب الرئيس

عضو  
نائب الرئيس

عضو  
نائب الرئيس

عضو

رئيس الديوان

دقيق / د.س