



وحيث إن المستدعين تقدموا بهذا الطلب إلى رئيس محكمة التمييز وليس إلى محكمة التمييز الأمر الذي يغدو معه الطلب مستوجب الرد شكلاً.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطلب شكلاً وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٩ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢١/٥/٢٠١٢ م

القاضي المتروك

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق / ف ع

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار  
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية  
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة  
وعضوية القضاة السادة

محمود العجاينة ، فهد المشاقبة ، يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني

التمييز الأول :

التمييز الأول : ورثة المرحوم عكاش حتمل الزين وهم :

- ١- مشهور عكاش حتمل الزين .
- ٢- عبدالله عكاش حتمل الزين .
- ٣- سند عكاش حتمل الزين .
- ٤- مناور عكاش حتمل الزين .
- ٥- صقر عكاش حتمل الزين .
- ٦- عامر عكاش حتمل الزين .
- ٧- سظام عكاش حتمل الزين .
- ٨- نوف عكاش حتمل الزين .
- ٩- مها عكاش حتمل الزين .
- ١٠- سيل عكاش حتمل الزين .
- ١١- فرح عكاش حتمل الزين .
- ١٢- سلوى حابس المجالي .

وكيلاهم المحاميان محمد الريالات ومعتصم الريالات .

التمييز ضدها: شركة الأكاديمية الأردنية للموسيقى .

وكلائها المحامون جورج حزبون ونزار كمال مصلح  
وعلاء الدين الصبيحات .

التميز الثاني :

الممیزة : شركة الأكاديمية الأردنية للموسيقى ذ.م.م .

وكلاؤها المحامون جورج حزبون ونزار كمال مصلح  
ومعتز القطيطات .

المميز ضدهم :

- ١- مشهور عكاش حتمل الزين .
- ٢- عبدالله عكاش حتمل الزين .
- ٣- سند عكاش حتمل الزين .
- ٤- مناور عكاش حتمل الزين .
- ٥- صقر عكاش حتمل الزين .
- ٦- عامر عكاش حتمل الزين .
- ٧- سظام عكاش حتمل الزين .
- ٨- نوف عكاش حتمل الزين .
- ٩- مها عكاش حتمل الزين .
- ١٠- سبل عكاش حتمل الزين .
- ١١- فرح عكاش حتمل الزين .
- ١٢- سلوى حابس ارفيفان المجالي .

وكيلاهم المحاميان محمد الريالات ومعتصم الريالات .

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١١/٧/١٢ مقدم من ورثة المرحوم عكاش حتمل الزين والثاني بتاريخ ٢٠١١/٧/١٤ مقدم من شركة الأكاديمية الأردنية للموسيقى وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٠/٣٦٣٨٥ فصل ٢٠١١/٦/١٦ والقاضي بقبول الاستئناف الأصلي موضوعاً وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٠/٧٩٧ تاريخ ٢٠١٠/٧/٢٥ والحكم بإلزام المستأنفة شركة الأكاديمية الأردنية للموسيقى بأداء مبلغ ٣٠٨٦٤ ديناراً للمدعين / المستأنف عليهم أصلياً كل حسب نصيبه الشرعي مع الرسوم النسبية عن هذا المبلغ والمصاريف إن وجدت باستثناء نفقات الخبرة الجارية لدى محكمة أول درجة وتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك ورد الاستئناف التبعي موضوعاً وتضمن المستأنف عليهم أصلياً رسوم

الاستئناف ومصاريفه ودون الحكم للمستأنفة أصلياً بأتعاب محاماة عن هذه الدرجة بالتقاص مع الأتعاب المحكوم بها عن أول درجة .

وتتلخص أسباب التمييز المقدم من ورثة المرحوم عكاش الزين ( المدعين ) كما يلي :

- ١- أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق القانون وأصابها فساد بالاستدلال في تفسير المادة (٤٩٢) من القانون المدني عندما حكمت للمميزين بالمساحة الزائدة على عقد البيع في قطعة الأرض بالثمن المتفق عليه في عقد البيع .
  - ٢- أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق القانون على الواقع وخالفت القانون ببرد الاستئناف التبعي للمميزين .
  - ٣- أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق القانون وذلك بالحكم للمميز ضدها بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة على الرغم أن المميزين لم يخسروا دعواهم وبالنتيجة فإن الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة تحسب على الطرف الخاسر بالدعوى .
- لهذه الأسباب يطلب المميزون قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١١/٩/١٨ قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

وتتلخص أسباب التمييز المقدم من شركة الأكاديمية الأردنية للموسيقى كما يلي :

- ١- أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون بعدم إجازة سماع البينة الشخصية للجهة المميزة مخالفة نص المادة (٦/٣٠) من قانون البينات .
- ٢- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها برفض طلب الممينة بتسطير كتاب إلى مديرية تسجيل أراضي جنوب عمان لإرسال كامل ملف معاملة البيع موضوع الدعوى .
- ٣- أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى بعد أن أبرأ المميز ضدهم ذمة الممينة وهو ما يتوافق مع نص المادة (٤٤٤) من القانون المدني .

- ٤- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم إجازة طلب وكيل الممیزة بتوجيه اليمين الحاسمة للمميز ضدهم على واقعة علمهم بالمساحة الفعلية لقطعة الأرض موضوع الدعوى وقت البيع وإن الثمن الذي تم قبضه هو ثمن لكامل المساحة الفعلية وليس ثمن المساحة الواردة في سند التسجيل وقت البيع .
- ٥- أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون برفض طلب وكيل الممیزة بتوجيه يمين عدم كذب الإقرار على عقد البيع لقطعة الأرض موضوع الدعوى لإثبات أن الثمن الذي تم دفعه ليس ثمناً للمساحة الواردة في عقد البيع وإنما هو ثمن كامل المساحة الفعلية لقطعة الأرض .

لهذه الأسباب تطلب الممیزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٥/٧/٢٠١١ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

#### القرار

لدى التدقيق والمداولة قانوناً نجد أن وقائعها تشير إلى أن المدعين ورثة المرحوم عكاش حتمل الزين وهم مشهور عكاش حتمل الزين وآخرين كانوا قد أقاموا هذه الدعوى بتاريخ ٢٣/٣/٢٠١٠ والمسجلة تحت الرقم ٧٩٧/٢٠١٠ لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليها شركة الأكاديمية الأردنية للموسيقى للمطالبة بمبلغ عشرة آلاف دينار لغايات الرسم بالإضافة إلى الرسوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية .

#### وقد أسسوا دعواهم على ما يلي :

- ١- اشترت المدعى عليها من مورث المدعين المرحوم عكاش الزين ٢١٤ دونم و ٦٤٦ م ٢ في قطعة الأرض رقم ٧٩ حوض رقم ٤ - الحذب الشرقي من أراضي قرية جلول بموجب عقد البيع رقم ٨٠٩٤ تاريخ ٢١/١١/٢٠٠٢ .
- ٢- إن غاية شراء المدعى عليها للأرض هي لإقامة مبانٍ للجامعة عليها وهو ما اشترطه مجلس الوزراء بموجب كتابه إلى وزير المالية والأراضي رقم ١٤٨٧٨ تاريخ ١٨/١١/٢٠٠٢ وتم وضع إشارة منع التصرف لمدة خمس سنوات على الأرض .

٣- بعد انتهاء المدة المبينة في البند السابق تبين أن دائرة الأراضي اكتشفت أن مساحة الأرض ليست ٢١٤ دونم و ٦٤٦ م ٢ وإنما هي ٢٣٣ دونم و ٩٣٦ م ٢ وأجرت تصحيحاً على سند التسجيل وصحيفة العقار بموجب أمر التصحيح رقم ٢٠٠٧/٦٦٣ تاريخ ٢٠٠٧/١٠/١٠ .

٤- إن زيادة المساحة نتجت عن خطأ في لوحات دائرة الأراضي بلغت (١٩) دونم و ٢٠٩ م ٢ تعود للمدعين وهي فرق ما باعه مورثهم وبين المساحة التي اعتمدها دائرة الأراضي .

٥- إن الزيادة التي حصلت عليها المدعى عليها في سند التسجيل ليست من حقها وهي إثراء بلا سبب لأن البائع في عقد البيع باع المساحة الواردة في سند التسجيل بينما الواقع على الأرض هي المساحة التي أمرت دائرة الأراضي بتصحيحها وهي المساحة الفعلية .

وبنتيجة المحاكمة لدى محكمة الدرجة الأولى أصدرت قرارها رقم ٢٠١٠/٧٩٧ تاريخ ٢٠١٠/٧/٢٥ والمتضمن إلزام المدعى عليها شركة الأكاديمية الأردنية للموسيقى بأن تدفع للمدعين مبلغ ٣٤٧٢٢٠ ديناراً كل حسب نصيبه الشرعي وتضمينها الرسوم النسبية عن هذا المبلغ والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

لم يلقَ القرار المذكور قبولاً لدى المدعى عليها فطعننت فيه استئنافاً حيث أصدرت قرارها وجاهياً رقم ٢٠١٠/٣٦٣٨٥ تاريخ ٢٠١١/٦/١٦ والمشار إليه في مطلع هذا القرار .

لم يلقَ القرار المذكور قبولاً لدى طرفي الدعوى فطعننا فيه تمييزاً وللأسباب المبسوطه بلائحتي تمييزهما والمنوه عنهما في صدر هذا القرار .

حيث طعننت فيه المدعى عليها بتاريخ ٢٠١١/٧/١٤ والذي تبلغه وكيل المميز ضداهم بتاريخ ٢٠١١/٧/٢١ وقدم عليها جواباً بتاريخ ٢٠١١/٧/٢٥ .

وقدم المدعون لائحة طعنهم التمييزي بتاريخ ٢٠١١/٧/١٢ والذي تبلغها وكيل المميز ضدها بتاريخ ٢٠١١/٩/٨ ورد عليها بلائحة جوابية بتاريخ ٢٠١١/٩/١٨ .

وبتاريخ ٢٠١٢/١/١٧ كلفت محكمتنا الجهة المدعية بدفع فرق الرسم حيث تبلفت قرار التكاليف بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٣ ودفعت فرق الرسم بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٥ بموجب الوصول رقم ٢٩٦٢٩٣٤ تاريخ ٢٠١٢/٢/١٥ .

وفي الرد على أسباب التمييز :

أولاً : التمييز المقدم من المدعى عليها شركة الأكاديمية الأردنية للموسيقى .

وعن السببين الأول والثالث وفيهما تنعى الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها من حيث عدم إجازة البيئة الشخصية لإثبات العلاقة بين سند المخالصة وعقد البيع عملاً بالمادة (٦/٣٠) من قانون البيئات كما أن المحكمة قد فسرت سند المخالصة بصورة خاطئة ولا تتفق مع مضمونها مع أنها تضمنت تنازلاً من قبل المميز ضدّهم عن المساحة الزائدة وعن ثمنها .

وفي ذلك نجد أن سند المخالصة ( المسلسل رقم ١ من حافظة مستندات المميّزة والمؤرخ في ٢٠٠٣/١١/٥ موقع من المدعي مشهور عكاش بعد وفاة والده والمتوفى بتاريخ ٢٠٠٣/٤/٢٩ وحيث إن السند المذكور ناطقاً بما فيه وهو حجة على من وقعته وهو المدعي مشهور فيكون هذا السند محصور الأثر بالمذكور ولا يتعداه ليشمل بقية المدعين ومن جهة أخرى فإن السند مدار البحث واضح الدلالة والمعنى وهو لا يشير في محتواه إلى أنه يشكل تنازلاً من قبل المدعي مشهور عن حصته في مقدار المساحة الزائدة في قطعة الأرض موضوع الدعوى وإنما يشير إلى التأكيد على ما جاء بعقد البيع والذي جرى على قطعة الأرض بين مورث المدعين والمدعى عليها مما يعني أن المساحة الزائدة لقطعة الأرض والتي اكتشفت بعد عقد البيع لم تكن محلاً لهذا السند الأمر الذي بني عليه أن ما أثارته الطاعنة حول السند من أنه يشكل تنازلاً من المدعين عن مقدار الحصة الزائدة والتي اكتشفت بعد عقد البيع لا يتفق مع الواقع ومضمون هذا السند .

وعليه وعلى ضوء ما سبق فإن البيئة الشخصية المطلوبة لإثبات العلاقة بين عقد البيع والعقد المشار إليه سابقاً يغدو على ضوء ما أوضحناه آنفاً غير منتج مما يستدعي رد هذين السببين .

وعن السبب الثاني وفيه تنعى الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها من حيث عدم إجابة طلبها بتسطير كتاب إلى دائرة التسجيل لإحضار كامل معاملة البيع الخاصة بقطعة الأرض موضوع الدعوى .

وفي ذلك فإن هذا النعي مردود ذلك أن الثابت من أوراق الدعوى أن عقد البيع الذي جرى على قطعة الأرض موضوع الدعوى بين مورث المدعين والمدعى عليها مبرز في هذه الدعوى كما قدم في الدعوى كتاب صادر عن دائرة التسجيل يشير إلى المساحة الخاطئة لقطعة الأرض والمساحة الصحيحة مما يجعل هذه الأوراق تكفي لوحدها للفصل في الدعوى دون إحضار معاملة البيع بكافة تفاصيلها خلافاً لما ورد بهذا السبب مما يستدعي رده .

وعن السببين الرابع والخامس وفيهما تنعى الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها من حيث عدم توجيه اليمين الحاسمة و/ أو يمين عدم كذب الإقرار حول واقعة علمهم بالمساحة الفعلية وقت البيع وأن الثمن المقبوض هو لكامل المساحة الفعلية .

وفي ذلك فإن هذا النعي مردود ذلك أن اليمين المطلوبة غير جائز توجيهها في هذه الدعوى لأنها تخالف مضمون بيانات عقد بيع رسمي جرى أمام الموظف المختص لدى دائرة التسجيل حيث تضمن عقد البيع بياناً أن المساحة التي جرى عليها البيع هي ٢١٤ دونم و ٦٤٦ م٢ وليست المساحة الفعلية لقطعة الأرض مما يجعل اليمين المطلوبة غير جائز توجيهها وبالإضافة إلى ذلك فإن المدعين ليسوا طرفاً في عقد البيع والذي جرى على قطعة الأرض موضوع الدعوى مما لا يجوز معه توجيه يمين عدم كذب الإقرار لهم خلافاً لما ورد بهذين السببين مما يستدعي ردهما .

ثانياً : التمييز المقدم من المدعين :

وعن السببين الأول والثاني وفيهما ينعى الطاعنون على محكمة الاستئناف خطأها من حيث احتساب ثمن المساحة الزائدة وفق الثمن الوارد بعقد البيع مع أن الثمن يجب أن يحسب على أساس بدل المثل .

وفي ذلك نجد أن المستفاد من أحكام المادة ٤٩٢ من القانون المدني أن مالك الأرض المبيعة في حالة الزيادة في مساحتها بخلاف مقدار المساحة التي بيعت فيها ينحصر حقه في بدل المساحة الزائدة على أساس الثمن المتفق عليه بين البائع والمشتري في عقد البيع .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد توصلت إلى هذه النتيجة فتكون قد أصابت في ذلك وهذان السببان لا يردان على الحكم المميز ويتعين ردهما .

وعن السبب الثالث وفيه ينعى الطاعنون على محكمة الاستئناف خطأها من حيث الحكم للمميز ضدها بالرسوم والمصاريف والأتعاب على الرغم أنها خسرت دعواها .

وفي ذلك نجد أن المستفاد من أحكام المادتين ١٦١ و ١٦٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية أن المحكمة تحكم عند إصدار الحكم النهائي في الدعوى بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة وفق ما ربحه الأطراف أو خسره من دعواهم .

وحيث إن المدعين طالبوا بلائحة دعواهم بقيمة المساحة الزائدة من قطعة الأرض موضوع الدعوى وقدرها دعواهم لغايات الرسم بمبلغ عشرة آلاف دينار حيث قضت لهم محكمة الدرجة الأولى بمبلغ ٣٤٧٢٢٠ ديناراً بالإضافة إلى الرسوم النسبية والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة ولدى الطعن بالحكم الابتدائي لدى محكمة الاستئناف قررت بناءً على الطعن المقدم من المدعى عليها فسخ الحكم المستأنف وبذات الوقت الحكم للمدعين بمبلغ ٣٠٨٦٤ ديناراً وتأييد الحكم فيما عدا ذلك مما يعني أن المدعين خسروا باقي المبلغ الذي حكمت لهم به محكمة الدرجة الأولى كما قررت محكمة الاستئناف بذات الوقت برد الاستئناف التبعي والمقدم من المدعين وألزمهم برسوم الاستئناف ومصاريفه دون الحكم بأتعاب محاماة لأي من طرفي الدعوى بعد إجراء التقاص حول ذلك بين درجتي المحاكمة .

وحيث إنه من المقرر قانوناً أن رسوم الدعوى وأتعاب المحاماة فيها تحسب وفق ما كسبه الأطراف أو خسروه من دعواهم بالإضافة إلى كامل المصاريف وترتيباً على ذلك وعلى

ضوء ما تقدم فإن رسوم ومصاريف الدعوى وأتعاب المحاماة فيها تحسب على النحو التالي :

١- تلزم المدعى عليها بالرسوم النسبية عن مبلغ ٣٠٨٦٤ ديناراً بالإضافة إلى كافة المصاريف بما فيها نفقات الخبرة ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

٢- يلزم المدعون بالرسوم النسبية عن المبلغ الذي كسبته المدعى عليها نتيجة طعنهما الاستئنافي والزائدة عن المبلغ المحكوم به بالإضافة إلى مبلغ ٢٥٠ ديناراً عما خسره من دعواه نتيجة للطعن الاستئنافي المقدم من المدعى عليها كونه لم يكن ممثلاً في المرحلة الابتدائية .

٣- يلزم المدعون بمبلغ ٢٥٠ ديناراً عن أتعاب محاماة عن رد الاستئناف التبعي .

ولما كانت محكمة الاستئناف لم تراع ما سبق بيانه فإن قرارها يكون حرياً بالنقض وهذا السبب يرد عليه ويتعين نقضه.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر ما يلي :

أولاً : رد الطعن التمييزي المقدم من المدعى عليها .

ثانياً : نقض الحكم المطعون فيه للسبب الثالث من الطعن المقدم من المدعين وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء مقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٢٧ ربيع الثاني سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٠/٣/٢٠١٢ م

القاضي المترئس

عضو  
عضو

عضو  
عضو

رئيس الديوان

دقيق / غ د

سنة