محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١١/١١٥٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــدالله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــــة الحاكمـــــة برئاســـــة القاضـــــي السيـــــد فايز حمارنة

وعضويـــــــــــــة القضـــــــــــاة الســـــــــــادة

محمد المحـــادين ، هانـــي قاقيش ، د. فـــؤاد الدرادكة ، مازن القـــرعان

المميـــــز :- مجلس أمانة عمان الكبرى / وكيله المحامي هلال العبادي.

المميـــز ضدهم :-

١- نورسان فوضي يوسف سلفا.

٢- فوضي يوسف سلفا.

٣- سعاد ماميلا ماتكري.

٤- ارسين حلمي صالح.

٥- محمود ولانا وليلى ومهند أولاد وبنات محمد سعيد ماميلا.

٦- زلفيا حسن أحمد اوزهان.

٧- جانتي وعلي وجان وجيهان أولاد وبنات سعد الدين ماميلا ماتكري .

وكيلهم المحامي خلف مساعدة.

بتاريـــخ ٢٠١١/٢/٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عـن محكمـة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٩/٥٣٩٩٩) فصل ٢٠٠١/١/١٢ والمتـضمن رد الاستئنافين الأصلي والتبعي المقدم للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية حقـوق عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٥/٢٠٨٠) فـصل ٢٠٠٨/١٢/٢٨ والقاضـــي: (بـإلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعين كل بنسبة الحصص التـي يملكهـا فـي قطعـة الأرض موضوع الدعوى مبلغ (٢٠٢٧٥) ديناراً ورد المطالبة بالزيادة مع تضمين المدعى عليـه المصاريف والرسوم النسبية بنسبة المبلغ المحكوم به والفائدة القانونية على المبلغ المحكوم

به بواقع ٩% من تاريخ ٢٠٠٠/١٠/٦ وحتى السداد التام ومبلـــغ (٥٠٠) دينـــار أتعـــاب محاماة) وتضمين كل من المستأنفين الرسوم والمصاريف وتضمين المستأنف أصلياً مبلـــغ (٢٠٠) دينار أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

<u>وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-</u>

١- أخطأت المحكمة بعدم رد دعوى المدعي والتي موضوعها منع مطالبـــة شـــكلاً لأن الجهة المميز ضدها لم تقم بدفع التأمينات الواجبة كما لم تقدم كفالة تتضمن دفع المبلغ المطالب به وفقاً لأحكام المادة (٥٣) من قانون البلديات .

٢- أخطأت المحكمة بالحكم للمدعين واعتبار وكالتهم صحيحة علماً بأن الوكالة المعطـــاة من المدعين من التاسع وحتى الثالث عشر لا تخول المحامين إقامة الدعوى بالمطالبة باسترداد أي مبلغ للمدعين المشار إليهم .

٣- وبالتناوب أخطأت المحكمة بعـــدم رد دعوى المدعين وذلـــك لأن ادعـــاء المـــدعين (المميز ضدهم) بأن المدعى عليه المميز لم يدفع التعويض المحكوم بـــه لا يـــنهض مبرراً لإقامة دعوى جديدة .

٤- أخطأت المحكمة ذلك أن المطالبة باسترداد أي مبلغ يقع على عاتق مدعي الاســـترداد عبء إثبات عدم الأحقية بالاقتطاع، طالما أن الدعوى ليست دعـــوى منـــع مطالبـــة خلافاً لأحكام المادة (١٦/د) من قانون الاستملاك.

٥- أخطأت المحكمة وخالفت القانون وما استقر عليه الاجتهاد القضائي على ســـند مـــن القول أن المميز لم يثبت تحسن الأرض علماً أن عبء الإثبات يقع على عاتق المميز ضدهم كما أن من يدعي استرداد مبلغ أنه استوفي دون وجه حق يقع عبء الإثبـــات عليه .

٦- أخطأت المحكمة عندما قررت رد الاستئناف وتصديق قرار محكمة البداية الذي قضى بالحكم بالفائدة القانونية اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٠/١٠/٦ خلافاً للأصول والقانون.

٧- وبالتناوب أخطأت المحكمة بالحكم للمميز ضدهم بأتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف طالما تقرر رد الاستئناف التبعي المقدم من قبلهم وطالما أن الدعوى ليـــست دعـــوى مطالبة بالتعويض عن استملاك.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول لائحة التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القـــــــــــــــــرار

في الموضـــوع: نجد أن المدعين:

١- نورسان فوضي يوسف سلفا.

٢- فوضي يوسف سلفا.

٣- سعاد ماميلا ماتكري.

٤- أرسين حلمي صالح.

٥- محمود محمد سعيد ماميلا.

٦- لانا محمد سعيد ماميلا.

٧- ليلى محمد سعيد ماميلا.

٨- مهند محمد سعيد ماميلا.

٩- زلفيا حسن أحمد أوزهان.

١٠- جانتي سعد الدين ماميلا ماتكري.

١١- علي سعد الدين ماميلا ماتكري.

١٢- جان سعد الدين ماميلا ماتكري.

١٣- جيهان سعد الدين ماميلا ماتكري.

أقاموا الدعوى رقم ٢٠٠٥/٢٠٨٠ بمواجهة المدعى عليه مجلـــس أمانـــة عمـــان الكبرى وموضوعها منع مطالبة واسترداد مبلغ مقـــدرين دعـــواهم بمبلـــغ ٢٠٨٤٦,٤٠٠ ديناراً بدعوى:-

١- أن قطعة الأرض رقـــم ٢١١ حي ٢٣ العماوي حوض ٣٣ المدينة/ أراضـــي عمـــان البالغة مساحتها ١١٩٣م٢ كانت مملوكة على الشيوع لكل من سعد الدين وسعاد ووداد ماميلا ماتكري وأرسين حلمي صالح ومهند ومحمود ولانا وليلى أولاد محمـــد ســـعيد ماميلا ماتكري.

٢- وأن أمانة عمان استملكت ما مساحته ٢٩٢م٢ من القطعة المدعى بها بموجب الإعلان الصادر عن أمين عمان بعددي الرأي والدســـتور رقمـــي ٩٣٠١ و١٠٢٣٢ تـــاريخ ١٩٩٦/٢/١٥ وقرار مجلس الوزراء المنشور على ص ٨٣٧ مـــن عـــدد الجريـــدة الرسمية رقم ٤١٠٧ تاريخ ١٩٩٦/٣/٢٥.

٣- وأن مالكي القطعة المشار إليها في البند (١) أعلاه أقاموا الدعوى رقم ٩٨/٤٣٣٦ لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد مجلس أمانة عمان للمطالبة بالتعويض عن الاســـتملاك المشار إليه وصدر حكم محكمة البداية بتاريخ ١٩٩٩/٦/١٩ قضى بـــإلزام المـــدعى عليه بدفع تعويض مقداره ٢٠٢٧٥ ديناراً عن المساحة الزائدة على الربع القانوني مع الفائدة القانونية بنسبة ٩% تحتسب بعد مرور شهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجـــة القطعية وعلى أساس أن المساحة الزائدة على الربع القانوني بلغت ٨١,١٠م٢ وثمـــن المتر المربع الواحد ٢٥٠ ديناراً حسب تقرير الخبرة.
وصدق الحكم استئنافاً بالقرار رقم ٩٩/٢٢٢٧ وتمييزاً بالقرار ٢٠٠٠/٩٥٥.

٤- وأنه وبتاريخ ٢٠٠١/١/١١ قدم وكيل المحكوم لهم في الدعوى البدائية الحقوقية رقـــم ٩٨/٤٣٣٦ استدعاء إلى أمين عمان بطلب تنفيذ الحكم سالفة الإشارة إليه إلا أن أمانة عمان امتنعت وأرسلت إلى وكيل المحكوم لهم الكتاب رقم ١٨/هـــ/استملاك/١٠٦٤/ المدينة/٢٠٢٩٩ تاريخ ٢٠٠٣/٨/١٠ تبين فيه أنها قامت بحسم كامل قيمة التعـــويض بموجب الوصول رقم ٤٣٥٥٤ تاريخ ٢٠٠٢/١/١٤ بزعم أن ذلك الحسم لتسديد بدل تحققات مترتبة على قطعة الأرض موضوع الدعوى.

٥- وأن أمانة عمان استملكت بموجـــب مخطـــط الاســـتملاك رقـــم ١٥/٣٠١٨ تـــاريخ ٢٠٠٣/٥/٧ كامل مساحة القطعة رقم ٢١١ حي ٢٣ العماوي التي أصـــبحت جـــراء معاملتي انتقال واقعتين عليها لكل من المرحومة وداد ماميلا ماتكري وســـعد الـــدين

ماميلا ماتكري مسجلة بأسماء المدعين في الدعوى وتم الاتفاق بين المدعين وأمانـــة عمان على أن يكون تعويض المتر المربع الواحد من المساحة المتبقية من القطعة بعد الاستملاك الأول المشار إليه في البند (٢) من اللائحة والبالغ ٩١١,٤١م٢ مبلغ ٢٧٥ ديناراً بحيث يكون مقدار التعويض:

٩١١,٤١×٢٧٥= ٢٥٠٦٣٧,٧٥٠ ديناراً.

٦- وأن أمانة عمان الكبرى قامت بحسم مبلغ ٨٤٦,٤٠٠ ديـنـاراً مـن قيمـة التعـويض المستحق على كامل مساحة القطعة بزعم أن المبلغ المقتطع هو تكملة ما يستحق علـى القطعة من عوائد و/أو ضرائب تحسين وتنظيم بعد حسم كامل قيمة التعويض المحكوم به في الدعوى البدائية رقم ٩٨/٤٣٣٦ والبالغ ٢٠٢٧٥ ديناراً.

٧- وأن مطالبة الأمانة للمدعين بعوائد و/أو ضرائب تحسين وتنظيم على قطعة أرضـهم المبينة في اللائحة مطالبة غير محقة ولا تستند إلى أي أساس من الواقع والقانون كما أن امتناعها عن دفع التعويض المستحق بموجب الحكـم البـدائي رقـم ٩٨/٤٣٣٦ والفوائد المستحقة عليه ومن ثم قيامها بحسم المبلغ المحكوم به البالغ ٢٠٢٧٥ دينـاراً بموجب الوصول رقم ٤٣٥٥٤ تاريخ ٢٠٠٢/١/١٤ بالإضـافة إلـى حـسم مبلـغ ٨٤٦,٤٠٠ ديناراً من التعويض المقرر عن استملاك كامل المساحة المتبقية من قطعة الأرض بعد الاستملاك الأول بزعم أن الحسمين لتسديد تحققات مترتبة علـى قطعـة الأرض لا يستند الى أساس من الواقع والقانون.

وطلب المدعون الحكم بمنع المدعى عليه من مطالبـة المـدعين بـأي بـدل تحققات على قطعة الأرض رقم ٢١١ حي (٢٣) حوض (٣٣) العماوي سـواءً كـان ذلك البدل تحت مسمى عوائد تنظيم أو تحت مسمى ضريبة تحسين أو أي مسمى آخر والحكم بإلزام المدعى عليه برد المبالغ المحسومة من المدعين البالغـة ٢٠٨٤٦,٤٠٠ ديناراً وإلزامه بدفعها لهم مع الفائدة القانونية المستحقة على التعويض المحكوم به في الدعوى ٩٩/٤٣٣٦ البالغ ٢٠٢٧٥ ديناراً من تـاريخ ٢٠٠٠/١٠/٦ وهـو تـاريخ مرور شهر على صدور قرار محكمة التمييز رقم ٢٠٠٠/٩٥٥ وحتى السداد التام مع التضمينات.

نظرت محكمة الدرجة الأولى بالطلب وبنتيجة إجراءات المحاكمة أصـــدرت قرارهـــا رقم (٢٠٠٥/٢٠٨٠) تاريخ ٢٠٠٨/١٢/٢٨ الذي قررت فيه الحكم بإلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعين كل بنسبة الحصص التي يملكها في قطعة الأرض رقم (٢١١) حوض (٣٣) حي (٢٣) من أراضي عمان مبلغ (٢٠٢٧٥) ديناراً ورد المطالبة بالزيادة مـــع تـــضمين المدعى عليه المصاريف والرسوم النسبية بنسبة المبلغ المحكوم به والفائدة القانونية علـــى المبلغ المحكوم به بواقع ٩% من تاريخ ٢٠٠٠/١٠/٦ وحتى السداد التـــام ومبلـــغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يقبل الطرفان بالحكم فطعنا فيه، المدعى عليه باستئناف أصلي والمدعون باستئناف تبعي .

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى رقـــم (٢٠٠٩/٥٣٩٩٩) وبتـــاريخ ٢٠٠١/١/١٢ أصدرت حكمها الذي قضت فيه برد الاستئنافين الأصلي والتبعـــي وتـــضمين كـــل مـــن المستأنفين الرسوم والمصاريف التي تكبدها وتضمين المستأنف أصلياً مبلغ (٢٠٠) دينـــار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

لم يقبل المميز مجلس أمانة عمان الكبرى بالحكم فطعن فيه تمييزاً للأســـباب الـــواردة بلائحة التمييز المقدمة منه بتاريخ ٢٠١١/٢/٩ ضمن المدة والتي تبلغهـــا وكيـــل المميـــز ضدهم بتاريخ ٢٠١١/٢/٢٠ ولم يقدم لائحة جوابية.

<u>ورداً على أسباب التمييز :-</u>

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بعـــدم رد دعـــوى المـــدعي والتـــي موضوعها منع مطالبة شكلاً لأن الجهة المميز ضدها لم تقم بدفع التأمينات الواجبة .
كما لم تقدم كفالة تتضمن دفع المبلغ المطالب به وفقاً لأحكـــام المـــادة (٥٣) مـــن قـــانون البلديات.

في ذلك نجد أن موضوع هذه الدعوى هو منع مطالبة المدعين بأي بدل نفقات على قطعة الأرض رقم (٢١١) حوض (٣٣) من أراضي عمان كعوائـــد تنظـــيم أو ضـــريبة

تحسين وكذلك استرداد المبالغ التي قام المدعى عليه المميز بحسمها من المـــدعين المميـــز ضدهم من التعويض المحكوم به لهم في الدعوى رقـــم (٩٨/٤٣٣٦) والبـــالغ (٢٠٢٧٥) ديناراً والذي صدق استئنافاً وتمييزاً وأن الجهة المميزة عللت حسم هذه المبالغ بأنهـــا بـــدل تحققات عوائد تنظيم وضريبة تحسين .

وحيث ثبت من البينات بأن الجهة المميزة قد استوفت المبلغ المطلوب استرداده وأن المدعين يطالبون باسترداد هذا المبلغ الذي تم حسمه من تعويضهم فإنهم لا يلزمون بتقـــديم تأمينات أو كفالة لدفع المبلغ المطالب به لأنه تم استيفاء هذا المبلغ منهم ابتداءً ممـــا يجعـــل أحكام المادة (٥٣) من قانون البلديات لا تنطبق على هذه الحالة يضاف إلى ذلك أن عوائـــد التحسين التي فرضتها أمانة عمان الكبرى على المميز ضدهم تستند إلى قانون تنظيم المدن والقرى رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦ الذي جاء بعد قانون البلديات رقم ٢٩ لسنة ٥٥ والذي لم يرد بين نصوصه ما يوجب على المدعين بدعوى منع المطالبة أن يدفع المبالغ المطالب بها أو تقديم تأمينات وحيث توصلت محكمة الاستئناف لهذه النتيجة مما يتعين رد هذا السبب.

وعن **السبب الثاني** ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بالحكم للمدعين بالاستناد إلـــى وكالـــة لا تخول الوكيل المطالبة بإقامة دعوى الاسترداد بالاستناد إليها .

في ذلك نجد أن الوكالة التي استند إليها وكيل الجهة المدعية بإقامة هـــذه الـــدعوى تضمنت الخصوص الموكل به والمبلغ المطلوب الحكم بـــه واســـم المحكمـــة والخـــصوم واستوفت على شرائطها القانونية مما يتعين رد هذا السبب .

وعن **السبب الثالث** ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بعدم رد دعوى المـــدعين ذلـــك لأن ادعاء المدعين (المميز ضدهم) بأن المدعى عليه المميز لم يدفع التعويض المحكوم بـــه لا ينهض مبرراً لإقامة دعوى جديدة .

في ذلك نجد أن موضوع هذه الدعوى هو منع مطالبة بعوائـــد التنظـــيم وضـــريبة تحسين مفروضة على أرض المميز ضدهم رقم (٢١١) حوض (٣٣) المدينة من أراضـــي عمان وطلب رد المبلغ الذي حسم من تعويض المدعين المحكوم به بموجب حكم مكتـــسب

الدرجة القطعية بصدور قرار محكمة التمييز رقم (٢٠٠٠/٩٥٥) تاريخ ٢٠٠٠/٩/٦ وهي دعوى مختلفة بموضوعها عن الدعوى رقم (٩٨/٤٣٣٦) مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السببين الرابع والخامس ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بأن المطالبة باسترداد أي مبلغ يقع على عاتق مدعي الاسترداد إثبات عدم الأحقية بالاقتطاع وأن المميز لم يثبت تحسن الأرض ومن يدعي استرداد مبلغ استوفي منه دون وجه حق عليه عبء الإثبات.

في ذلك نجد أن المستفاد من أحكام المادة (٥٤) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية في حال تحسين قطعة أرض لوقوعها في منطقة التنظيم تستوفى عوائد التحسين عليها على أساس الفرق بين قيمة قطعة الأرض قبل التنظيم وقيمتها بعد التنظيم وبنسبة ٢٠% من قيمة هذا الفرق إذا كانت الأرض تقع ضمن مسافة لا تتجاوز ٥٠٠ متر عن موقع التنظيم و١٠% من قيمة الفرق إذا كانت تقع على بعد يزيد على خمسمئة متر عن الموقع.
وأن عبء إثبات صحة فرض عوائد التنظيم والتحسين وفقاً لأحكام المادة (٥٤) المشار إليها يقع على عاتق المدعى عليه .

وحيث توصلت محكمة الموضوع وفقاً لصلاحياتها بوزن البينات وترجيحها على مقتضى المادتين (٣٣و٣٤) من قانون البينات أن المدعى عليها (المميزة) لم تقدم أية بينة تثبت صحة فرض عوائد التحسين أو كيفية حسابها لأن دعوى منع المطالبة يكون إثبات صحة وقانونية المطالبة متعلق بالمدعى عليه .
يضاف إلى ذلك أن قطعة الأرض موضوع الدعوى قد تم استملاكها كاملاً ولم يبقَ منها أي جزء وبالتالي لا يجوز فرض عوائد تحسين عليها مما يجعل المطالبة بمنع المطالبة والاسترداد المبلغ الذي تم حسمه من المدعى عليه من تعويض المدعين لا أساس له وحيث توصلت محكمة الاستئناف لهذه النتيجة مما يتعين رد هذين السببين .

وعن السبب السادس ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف برد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف الذي قضى بالحكم بالفائدة القانونية اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٠/١٠/٦ مخالفاً للأصول والقانون .

في ذلك نجد أن القرار الصادر في الدعوى رقم (٩٨/٤٣٣٦) قضى بإلزام الجهة المدعى عليها بتأدية مبلغ (٢٠٢٧٥) ديناراً والرسوم والمصاريف والفائدة القانونية بواقع ٩% بعد مرور شهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية و(٥٠٠) دينار أتعاب محاماة وقد اكتسب هذا الحكم الدرجة القطعية بموجب قرار محكمة التمييز رقم (٢٠٠٠/٩٥٥) تاريخ ٢٠٠٠/٩/٦ وقد قام المدعى عليه بحسم كامل المبلغ المحكوم به ولم يدفع هذا المبلغ ولم يدفع فوائده .

وبذلك فإن المدعين يستحقون أن يحكم لهم وسنداً لأحكام المادة (١٦٧) من قانون أصول المحاكمات المدنية بالفائدة القانونية عن المبلغ المذكور من تاريخ ٢٠٠٠/١٠/٦ وهي الفائدة التي كان يتوجب دفعها وفقاً للقرار المذكور .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف لهذه النتيجة المتفقة وحكم القانون مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السبب السابع ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بالحكم للمميز ضدهم بأتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف طالما تقرر رد الاستئناف التبعي المقدم من قبلهم وطالما أن الدعوى ليست دعوى مطالبة بالتعويض عن استملاك .

في ذلك نجد أن المستفاد من أحكام المادة (٤/٤٦) من قانون نقابة المحامين رقم ١١ لسنة ٧٢ على المحكمة بناءً على طلب الخصم أن تحكم على خصمه بأتعاب المحاماة ويعود لها تحديد مقدارها على أن لا تقل في المرحلة الابتدائية عن ٥% من قيمة المحكوم به وأن لا تزيد على (٥٠٠) دينار في أي دعوى مهما بلغت قيمة المحكوم به فيها وأن لا تزيد أتعاب المحاماة في المرحلة الاستئنافية على نصف ما تحكم به المحكمة الابتدائية.

وحيث أن محكمة الدرجة الأولى حكمت للمدعين بمبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة عن المرحلة الابتدائية وأن محكمة الاستئناف على ضوء رد الاستئناف التبعي المقدم من المدعين (المستأنف ضدهم أصلياً) حكمت بمبلغ (٢٠٠) دينار أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف تكون قد أجرت التقاضي بين ما ربحه وخسره المدعون بدعواهم في مرحلة الاستئناف وأن ما حكمت به من أتعاب محاماة عن هذه المرحلة وفق ما نصت عليه المادة (٤٦) من قانون نقابة المحامين مما يتعين رد هذا السبب .

لهذا نقرر رد التمييز وتأييد الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صـــدر بتاريـــــخ ٢٧ شـــوال سنـــــة١٤٣٢ هـــ الموافـــق ٢٠١١/٩/٢٥م.

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــق/ أ . ك

دقـــق/