

# 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 فايز حمارنة

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين، هاني قافيش، د. فؤاد الدرادكة، زاهي الشلبي

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٣/١٧٠٨

المميز: مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

المميز ضده: غسان عزت حسين الشريف.

وكيلاه المحاميان أكرم قطامي ومعن قطامي.

بتاريخ ٢٠١٣/١/٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة  
استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٢/١٥٩٧٠ فصل ٢٠١٢/٩/٢٦ القاضي  
(برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق  
عمان في القضية رقم ٢٠١٠/٩٤٤ فصل ٢٠١٢/٢/٢٩ القاضي: (إبطال أمر  
التصحيح رقم ٢٠٠٥/٦٨٢ تاريخ ٢٠٠٥/٩/١٤ الصادر عن مدير عام دائرة  
الأراضي والمساحة الخاص بحصص الشركاء في قطعة الأرض رقم (٨٩٩) حوض  
(٢٣) من أراضي عمان وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتضمين المدعى عليها  
الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة) مع تضمين المستأنف  
الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:

- ١- أخطأت المحكمة بعدم ردها لدعوى المميز ضده لعلّة عدم الاختصاص النوعي حيث إن الاختصاص ينعقد لمحكمة تسوية الأراضي وليس لمحكمة البداية.
  - ٢- وبالتناوب فقد كان على المحكمة أن تدخل في الدعوى من سببها من الحكم الذي يصدر فيها وهم باقي المالكين في الدعوى ذلك أن هذا الحكم يمس حقوقهم المكتسبة ويجب أن يصدر في مواجهتهم.
  - ٣- وبالتناوب، إن أمر التغيير المدعى إبطاله في الدعوى هو من قبيل القرارات الإدارية الذي يكون الطعن فيه من اختصاص محكمة العدل العليا لا المحاكم النظامية.
  - ٤- وبالتناوب، إن ما قام به مدير عم دائرة الأراضي والمساحة بإصدار أمر تغيير الحصص الواقعة على قطعة الأرض موضوع الدعوى يدخل ضمن صلاحياته واستناداً للمادة (٦/١٦) من قانون تسوية الأراضي وهي إجراءات صحيحة وموافقة للقانون.
- لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.
- بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلباً في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز.

القرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعي غسان عزت حسين الشريف/ وكيله المحاميان أكرم ومعن قطامي كان بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢ قد تقدم بالدعوى الابتدائية الحقوقية رقم ٢٠٠٨/٧٦٧ والمجددة بعد الإسقاط بالرقم ٢٠١٠/٩٤٤ لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهما:

- ١- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته.
- ٢- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته ويمثلها المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

للمطالبة بإبطال أمر تغيير حصص في سند تسجيل قطعة الأرض رقم (٨٩٩) حوض رقم (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي مدينة عمان مقدرة بمبلغ أربعة آلاف دينار لغايات الرسوم.

على سند من القول:

- ١- يملك المدعي كامل سطح التسوية الثالثة من البناء القائم على أرض العقار المشترك الذي يمثل أرضية الطابق الأرضي للبناء الذي سيقام على قطعة الأرض رقم (٨٩٩) حوض رقم (٢٣) من أراضي مدينة عمان بواقع (١٦٠) حصة من أصل كامل الحصص المسجلة في السند والبالغة (٤٨٠) حصة على اعتباره مالكا لهذا السطح الأخير الذي يستطيع أن يقيم عليه الأبنية التي يسمح بها أحكام التنظيم المقررة في المنطقة وهي طابق أرضي وثلاث طوابق علوية ويصبح السطح الأخير من الأقسام المخصصة لخدمات كامل العمارة.
- ٢- عند توافر الإمكانات لدى المدعي قام بمراجعة أمانة عمان الكبرى التي أعلمته بإمكان إقامة طابق أرضي وثلاث طوابق تعلوه حسب أحكام التنظيم المقررة كما قام بعمل الدراسات الفنية اللازمة عن مدى تحمل أبنية التسوية القائمة وما يلزم هندسياً لهذا الغرض مع عدم التأثير على طوابق التسوية القائمة فأشار المختصون إلى وجوب إجراء تقويات فنية معينة من شأنها المحافظة على سلامة الأبنية القائمة وما يمكن أن يعلوها.
- ٣- طلب المدعي إلى مالكي شقق التسوية الموافقة على إجراءات التقويات المقترحة حفاظاً على عقاراتهم ولتمكينه من استغلال ما يملك وأبدى كل منهم موافقته الخطية كما هو ظاهر في الإقرارات المرفقة.
- ٤- فوجئ المدعي في مرحلة لاحقة بقيام مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بتغيير الحصص في سند تسجيل أرض العقار المشتركة أصلاً والتي تبقى أصلاً أقساماً مشتركة لأصحاب الشقق والطوابق المسموح ببنائها على هذه الأرض طالما أن كل مالك منهم يملك شقته ما عدا سطحها لغاية سطح التسوية الثالثة الذي كان مسجلاً

- باسم المدعي بكامله وفقاً لأحكام المادة (١٠١٩) من القانون المدني حيث يستطيع إقامة البناء الذي تسمح به أحكام التنظيم كما سبق.
- ٥- لدى علم المدعي بذلك استدعى إلى مدير تسجيل أراضي عمان الذي طلب إليه إحضار البائعة التي وقعت إقراراً تصرح فيه بأنها باعت إلى المدعي السطح وما يمكن أن يعلوه أو يبنيه عليه إلى العلو المسموح به قانوناً.
- ٦- استدعى المدعي إلى دائرة الأراضي والمساحة مبيناً عدم صحة ما قام به عطوفته من تغيير في الحصص التي يملكها كل شريك ومن أنه لا يجوز لعطوفته إجراء أي تغيير أو تعديل على مقدار الحصص المسجلة في أرض العقار لأن صلاحيته تنحصر بما ورد في نص المادة (٦/١٦) من قانون تسوية الأراضي والمياه والذي حصرت محكمة التمييز بالقرار الصادر عن هيئتها العامة الموسعة المؤلفة من خمسة عشر قاضياً من قضاتها الإجراء والذي حمل الرقم (٨١/٤٧٨) الصادر بتاريخ ١٩٨١/١/١٧ المرفق صورة عنه والذي وفقاً لما تقدم يصبح قرار تغيير وتبديل مقادير الحصص في سند التسجيل خارجاً عن نطاق صلاحيات عطوفته المحددة حصراً في المادة (٦/١٦) كما سبق الإشارة إليه.
- ٧- أجاب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بموجب كتابه رقم ٣٥٠٥٤/١/٣/١٣ تاريخ ٢٠٠٦/٩/٢٤ برفض الطلب حيث قال (على المتضرر اللجوء إلى القضاء) وبناء عليه فإن المدعي يتقدم بهذه الدعوى حسب الأصول.
- باشرت محكمة بداية حقوق عمان النظر بالدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٩ قرارها المتضمن:
- إبطال أمر التصحيح رقم ٢٠٠٥/٦٨٢ تاريخ ٢٠٠٥/٩/١٤ الصادر عن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة الخاص بحصص الشركاء في قطعة الأرض رقم (٨٩٩) حوض (٢٣) من أراضي عمان وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتضمين المدعي عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.
- لم يقبل مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي نظرت الطعن تدقيقاً وأصدرت بتاريخ

٢٠١٢/٩/٢٦ قرارها رقم ٢٠١٢/١٥٩٧٠ ويتضمن: رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف مع تضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي.

لم يقبل مساعد المحامي العام المدني بالقرار الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٣/١/٣ وحيث تبلغ المساعد الحكم الاستئنافي بتاريخ ٢٠١٣/١/٢ فيكون التمييز مقدماً ضمن المهلة القانونية.

بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢١ تبلغ وكيل المدعي (المميز ضده) لائحة التمييز وتقدم بلائحته الجوابية بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ ضمن المهلة القانونية.

#### ورداً على أسباب الطعن التمييزي:

وعن السببين الأول والثاني اللذين ينعى فيهما الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعدم ردها دعوى المميز ضده لعدة عدم الاختصاص النوعي إذ ينعقد الاختصاص لمحكمة تسوية الأراضي والمياه كما أن أمر التغيير هو قرار إداري ويكون الطعن فيه من اختصاص محكمة العدل العليا.

إن أمر التغيير الصادر عن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة هو من قبيل تعديل في حصص المالكين للمال غير المنقول موضوع الدعوى وبالتالي فهو يتعلق بحقوقهم وفي حال تأثر هذه الحقوق فإن المتضرر يلجأ إلى المحكمة صاحبة الولاية العامة وهي محكمة البداية ما لم يجعل المشرع هذا الاختصاص إلى محكمة يعينها ذلك أن قانون تسوية الأراضي والمياه جعل الاختصاص لمحكمة التسوية فيما يتعلق بالاعتراض على جدول الحقوق وليس أوامر التغيير كما أن القرار الصادر عن الجهة المميزة المتعلق بأمر التغيير يتعلق بحصص مالكي العقار وبالتالي لا يمكن اعتباره قراراً إدارياً لأنه لا يتعلق بتعديل مركز قانوني لشخص وإنما يتعلق بملكية ذلك الشخص مما يجعل الطعن بأمر التغيير من اختصاص محكمة البداية مما يتعين رد هذين السببين.

وعن السببين الثاني والرابع ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف بعدم إدخال من سيتأثر من الحكم الذي يصدر فيها وهم باقي المالكين في هذه الدعوى كما أن من قام به مدير عام

دائرة الأراضي والمساحة بإصدار أمر تغيير الحصص الواقعة على قطعة الأرض موضوع الدعوى يدخل ضمن صلاحياته.

لما كان الثابت أن باقي المالكين لم تتأثر حصصهم إلا بعد صدور أمر التغيير الصادر عن الجهة المميزة وأن إبطال أمر التغيير يعيد الوضع إلى أصله أي لا تتأثر المراكز القانونية لهؤلاء المالكين فإنه لا حاجة ولا إلزام بإدخالهم في الدعوى هذا من ناحية.

ومن ناحية أخرى أن المادة (٦/١٦) من قانون تسوية الأراضي والمياه وتعديلاته أناطت بمدير دائرة الأراضي والمساحة تصحيح الخطأ الواقع في قيد من قيود التسجيل في حالتي السهو الكتابي والسهو في المساحة وحيث لم تتقدم الجهة المميزة بأية بيعة تشير إلى وجود مثل هذا السهو فإن مدير دائرة الأراضي لا يملك إصدار أمر التغيير رقم ٢٠٠٥/٦٨٢ على قطعة الأرض موضوع الدعوى باعتباره خارجاً عن صلاحياته وبالتالي فإن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف من هذا الجانب يتفق وأحكام القانون مما يستوجب رد هذين السببين.

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى النتيجة التي توصلنا إليها فإنها تكون قد طبقت القانون تطبيقاً سليماً وأسباب الطعن لا ترد على قرارها المطعون فيه.

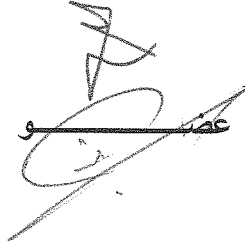
لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٩ شوال سنة ١٤٣٤ هـ الموافق ٢٠١٣/٩/٥ م

القاضي المترئس

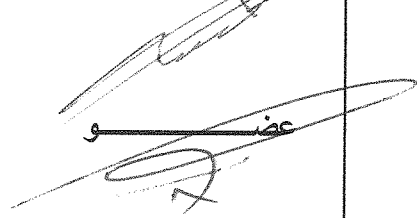


عضو



عضو

عضو



عضو

رئيس الديوان

دقيق / س.ع