محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:١٦٣٨ /٢٠١١

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــــرار

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

فهد المشاقبة ، يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمد البدور

المميـــــــز: جميل عيد عويس .

المميز ضدهما: ١- شركة مصانع الخزف الاردنية .

وكيلها المحامي صالح العبداللات .

٢- خزينة المملكة الاردنية الهاشمية تمثلها وكيل إدارة قضايا الدولة السيدة نهاية حدادين .

بتاريخ ٢٠١١/١/٢٤ قدم هذا التمييز للطعن بالقرار الصادر عن محكمة استئناف حقـوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٩/٥٦٥٠٠ الصادر بتـاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٧ والمتـضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة تسوية الأراضي والميـاه رقم ٢٠٠٧/١٢٣ تاريخ ٢٠٠٩/٩/٢٧ والقاضي : (رد اعتراض المعترض جميل عيـد عويس عن قيود قطع الأراضي موضوع الاعتراض وتثبيت قيودها بأسماء المعترضـين عليهما حسب جدول الحقوق وتضمين المعترض الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينـار أتعاب محاماة للمعترض عليهما) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلـغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

وتتلخص أسبـــــــــاب التمييز بما يلي :

١. أخطأت المحكمة عندما أيَّدت محكمة التسوية بالسبب الأول من أسباب الاستئناف مـــن أن المميز عجز عن إثبات تصرفه الهادئ بالقطع المعترض عليها ذلك أن المحكمة لم تدقق بما ورد بحجة البيع وبما ورد بشهادة شهود المميز .

٢. أخطأت المحكمة بقولها أن القطع موضوع الاعتراض هي بالأصل للخزينة في حـــين أنها مستثناة من التسوية وبإعلان التسوية يحق لكل شخص صـــاحب حـــق تملـــك أو تصرف أو منفعة إذا مس أي حق من حقوقه أن يعترض على جدول الحقـــوق ســـنداً للمادة (١٢) من قانون التسوية .

٣. وبالتناوب ، أخطأت المحكمة بقرارها بأن المعترض لـــم يثبـــت تـــصرفه بـــالأرض موضوع الاعتراض مخالفة ما ورد بحجة البيع بأن الأرض مشمولة بحجة بيع بـــين الفريقين في ١٩٨١/٧/١ ومخالفة ما شهد عليـــه شـــهود المعتـــرض بـــأن البـــائعين يتصرفون بالأرض المباعة منذ عام ١٩٤٠ ومنذ عام ١٩٧٠ وأن المعتـــرض بعـــد شرائه للأرض تصرف بها وزرعها بالقمح والشعير .

٤. وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف برد الاستئناف عن القطعة رقـــم ١١٤ الواقعـــة خارج سور مصنع الخزف من الجهة الجنوبية المعترض عليها وأن شركة الخزف لم تستغل هذه القطعة وإنما اعتبرتها تهوية وارتداد لمصنعها لأن التهويـــة والارتـــدادات ليست من الحقوق العينية التي تختص بها محكمة التسوية كسبب للتملك .

٥. وبالتناوب ، أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها بأن محكمة الدرجة الأولى توصلت أن الجيش كان يضع حراسات أمنية بالقطعة رقم ٩ بالرغم ما ورد بشهادة الـــشهود أن الحراسات الأمنية كانت داخل سور معسكر اللاسلكي وليست خارجة وهذه ليست مـــن الحقوق العينية التي تختص بها محكمة التسوية .

٦. وبالتناوب ، أخطأت محكمة الاستئناف بعدم شطب اسم الخزينة من قيد قطعة الأرض رقم ١١٥ الواقعة خارج سور البلدية وأن شهود الخزينة شهدوا على أن أرض البلدية محصورة داخل السور وليس خارجه وطالما أثبتت بينات المعترض الشخصية وحجة البيع بأن المعترض تصرف بهذه القطعة كجزء من الأرض المحـــددة بحجـــة البيـــع أضعاف مدة مرور الزمن لأن المشتري خلف خاص للبائع مما يستوجب فسخ القـــرار المميز .

٧. وبالتناوب ، أخطأت المحكمة بقرارها بان الأرض غير صالحة للزراعة فهذا لا يمنع من زراعتها من قبل البائعين ولا من قبل المشتري بصفته خلف خاص للبائع كما لـم يرد في تقرير الخبرة مما ينفي قيام المعترض باستغلال الأرض موضوع الاعتراض.

٨. وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها بأنه يتوجب على المستأنف أن يقدم خطياً إلى مأمور التسوية بادعائه ليقوم مدير التسوية بتنظـيم تقريـر بهـذا الادعـاء وان المعترض راجع مأمور التسوية إلا أن مأمور التسوية أهمل ذلـك ولـم يثبـت هـذه المراجعة بجدول الادعاءات بالرغم من أن الاعتراض على جدول الحقوق لا يـشترط به مراجعة مأمور التسوية .

٩. وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بتصديق قرار محكمة التسوية بتطبيـق أحكـام القانون المدني على قضايا التسوية بالرغم من أن القـانون المـدني أوجـب بمادتـه ٢/١٤٤٨ تطبيق أحكام القوانين الخاصة عند تطبيق أحكام هذا القانون وأن المـادتين ١١٧١ ، ١١٨١ من القانون المدني تعتبر التقادم دفعاً للدعوى وليس سبباً للادعاء في حين أن المادة ١٤ من قانون التسوية جعلت من حق المعترض أن يثبت دعواه بالتقادم كما استقـر عليـه اجتهـاد محكمة التمييـز بعـدة قـرارات منهـا القـرار ٩٩/٤٦٠ و ٢٠٠٠/٢٣٧٥ .

١٠. وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف عندما توصلت إلى صحة إجـراءات التفـويض لشركة مصانع الخزف وللخزينة بالرغم أنه لم يعلن عنها بموجب المادة الخامسة مـن قرار مجلس الوزراء رقم ٩٥٩ تاريخ ٧١/١/١٠ الذي اعتمـده مـدير عـام دائـرة الأراضي سنداً للمادة ١٧/ب من قانون تفويض أراضي وأملاك الدولة رقم ١٧ لـسنة ٧٤ وتعديلاته وعممه مدير الأراضي على جميع الدوائر للعمل به .

١١. وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها بأن شركة مصانع الخـزف والخزينـة تقيدتا بنص قرار التفويض بمادته الثانية رقـم ٩١/١٠٣١ تـاريخ ٩١/١١/٥ الـذي اشترط إقامة الأبنية والإنشاءات خلال خمس سنوات من صدور قرار التفـويض وإلا اعتبر لاغياً وحيث لم تتقيد الخزينة وشركة مصانع الخزف بهذا الشرط فيكون قـرار التفويض باطلاً ولا يكسب أي حق للخزينة .

١٢. وبالتناوب أخطأت المحكمة عندما لم ترد على دفع المستأنف بـأن التفـويض علـى فرض صحة إجراءاته هو بيع أي تمليك بعوض سنداً للمادة ٤٦٥ من القانون المـدني وبما أنه لم يمر على عقد البيع من قبل الخزف والخزينة المدة القانونية حيث فوضـت

القطعة رقم ١١٤ إلى شركة الخزف في ٩٦/٨/٣ ولم تستغل من قبل الشركة فتكــون خالفت أحكام المادة ٣ من قانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة.

١٣. وبالتناوب ، حيث أن قيمة الأرض موضوع الاعتراض تتجاوز مئات الألــوف فــإن المميز يلتمس النظر بهذه القضية مرافعة سنداً للمــادة ١/١٩٧ مــن قــانون أصــول المحاكمات المدنية .

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

بتاريخ ٢٠١١/٢/١٤ قدم وكيل المميز ضدها شركة مصانع الخــزف الاردنيــة لائحــة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

<u>القــرار</u>

بعد التدقيق والمداولة نجد أن وقائع الدعوى تتحصل في أن المعترض / جميــل عيــد عويس تقدم بهذا الاعتراض على كل من :-

شركة مصانع الخزف الأردنية م.م وخزينة المملكــة الاردنيــة الهاشــمية وموضــوعها الاعتراض على تسجيل قطعة الأرض رقم ٧ باسم خزينــة المملكــة الأردنيــة الهاشــمية لأغراض القوات المسلحة وتسجيل الجزء الجنوبي من القطعة رقم ٨ باسم شركة مــصانع الخزف الأردنية م.م والجزء الجنوبي من قطعة الأرض رقــم ٧ باســم خزينــة المملكــة الأردنية الهاشمية وتخصيصها لوزارة الشؤون البلدية والقروية لغايات بلدية الزرقاء بجدول حقوق تسوية أراضي حوض ٤ المصانع لوحة ٢٥٣ حي الخزف رقم ٨ من أراضي عطل الرصيفة .

وقد أسس اعتراضه على الوقائع التالية :-

١) لدى اطلاع المعترض على جدول حقوق حوض ٤ المصانع من أراضي عطل الرصــيفة لوحة ٢٥٣ تبين أن قطعة الأرض المفرزة رقم ٩ من نفس الحوض واللوحة سجلت خطــأ باسم خزينة المملكة الأردنية الهاشمية لأغراض القوات المسلحة وان الجزء الجنوبي مــن القطعة رقم ٨ من نفس الحوض واللوحة سجلت باسم شركة مصانع الخزف الاردنية البالغة مساحتها بحدود عشرة دونمات وان الجزء الجنوبي من القطعة رقم ٧ من نفس الحــوض

واللوحة البالغة مساحتها بحدود دونمين سجل خطأ باسم خزينة المملكة الاردنية الهاشـمية وتخصيصها لوزارة الشؤون البلدية والقروية لأغراض بلدية الزرقاء .

٢) إن المعترض يتصرف بالأرض المبينة أعلاه منذ أكثر من مدة مرور الزمن تصرفا هادئـاً ومستمراً ثابتاً بدون منازع ولا معارض بموجب حجج بيع من أصحاب حـق التـصرف السابقين الذين يتصرفون بها منذ القدم الذي لا يعرف أوله وأن تـسجيل القطعـة رقـم ٩ المذكورة باسم خزينة المملكة الاردنية الهاشمية لأغراض القوات المسلحة الاردنية والجزء الجنوبي من القطعة رقم ٨ باسم مصانع الخزف الاردنية والجزء الجنوبي من القطعة رقـم ٧ وجميعها من نفس الحوض والبلدة واللوحة رقم ٢٥٣ باسم الخزينة وتخصيصها لوزارة الشؤون البلدية والقروية لأغراض بلدية الزرقاء فيه مساس بحق تصرف المعترض وملكيته ومنفعته بهذه الأرض وأن ملكية المعترض للقطعة رقم ٩ والجزئين الجنوبيين من القطعتين رقم ٧ و ٨ من حوض ٤ المصانع لوحة ٢٥٣ ولطرفه بها بموجب حجج بيع بدون تاريخ ولا معارض مدة تزيد على مدة مرور الزمن بقطعة الأرض المعتـرض عليهـا رقـم ٩ للخزينة لأغراض القوات المسلحة والجزء الجنوبي من القطعة رقـم ٨ لـشركة مـصانع الخزف الاردنية من قطعة الأرض رقم ٧ لخزينة المملكة الاردنية وتخصيـصها لـوزارة الشؤون البلدية والقروية لأغراض بلدية الزرقاء بدون وجه حق وخطأ .

وطلب قبول الاعتراض شكلاً لتقديمه ضمن المدة القانونية وسماع البينات .

غب الثبوت الحكم بشطب اسم خزينة المملكة الأردنية الهاشمية لأغراض القوات المـسلحة من قيد القطعة رقم ٩ وشطب اسم شركة مصانع الخزف الاردنية مـن الجـزء الجنـوبي للقطعة رقم ٨ من نفس الحوض واللوحة البالغ عشرة دونمات تقريباً والواقـع بـين ارض المعترض المملوكة من الجهة الجنوبية ومصانع الخزف من الجهة الشمالية وكذلك شـطب اسم خزينة المملكة الاردنية من الجزء الجنوبي من جدول حقوق من القطعة رقـم ٧ مـن نفس الحوض واللوحة البالغ مساحتها بحدود دونمين وتسجيلها باسـم المعتـرض بجـدول الحقوق ويملكها للمعترض وإعطائه سند تسجيل بها وشطب أية ديون أو التزامات محملـة لهذين الجزئين من القطعتين ٧و ٨ وتعديل جدول الحقوق على هـذا الأسـاس وتـضمين المعترض عليهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

وبعد استكمال إجراءات المحاكمة قررت محكمة التـسوية رد الاعتـراض المقـدم مـن المعترض جميل عيد عويس عن قيود قطع الأراضي موضوع الاعتراض وتثبيت قيودهـا

بأسماء المعترض عليهما حسب جدول الحقوق وتضمين المعترض الرســوم والمــصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة .

لم يرتضِ المعترض بالقرار المشار إليه فطعن فيه استئنافاً .

بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٧ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم ٢٠٠٩/٥٦٥٠٠ قضت فيه برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمــصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

لم يرتضِ المعترض بالقرار الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز .

ورداً على أسباب التمييز :

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث :

وفي ذلك نجد أن المعترض أسس دعواه على أنه اشترى قطع الأراضي المعترض عليهــا من عشيرة الربابعة وكما هو ثابت من حجة البيع المحفوظة في الملف والتي جرت فيهــا التسوية سنة ١٩٩٢ .

وحيث أن الثابت من الأوراق لم يثبت أن المعترض قد تصرف بقطعة الأرض موضــوع الدعوى أو تم حيازتها الحيازة الهادئة المكسبة للملكية وهي خمسة عشر عاماً وكذلك لم يرد في أوراق الدعوى أن من باع الأرض موضوع الاعتراض قد قــاموا بحيازتهــا الحيــازة الهادئة المكسبة للملكية وأن " المعترض" المميز قام بــشراء قطــع الأراضــي موضــوع الاعتراض بعد صدور قرار مجلس الوزراء الصادر بتــاريخ ١٩٩١/١١/٥ وان مجــرد شراء تلك القطع بموجب حجة بيع لا تمنح المعترض سنداً قانونياً لتملكها لأنه قام بالــشراء ممن لا يملك حق التصرف فيه باع كون ملكية القطع المذكورة تعود ملكيتها فــي الأصــل لخزينة المملكة الأردنية الهاشمية .

وحيث أن اكتساب الملكية بالتصرف والحيازة الهادئة هو أمر عارض وطارئ وأنه استثناءً يرد على الأصل وعلى المعترض إثباته.

وحيث أن ذلك لم يتم إثباته من خلال الاطلاع على أوراق الدعوى .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف لذات النتيجة فيكون قرارها متفقاً وأحكام القانون وأن هذه الأسباب لا ترد على القرار المطعون فيه ويتعين ردها .

وعن السبب الرابع :

فإن الثابت أن المعترض عليها شركة مصانع الخزف الأردنية وضعت الأسلاك الشائكة سنة ١٩٩٦ أي بعد أن صدر سند تصرف بقطعة الأرض باسم تلك الشركة وأن هذه الأرض غير صالحة للزراعة وأن أحداً لم يقم بزراعتها وكذلك فإن عدم استغلالها من الشركة لا يمنع الغير تملك تلك الأرض كون أسباب التملك محددة بالقانون وعليه فإن هذا السبب لا يرد على القرار المطعون فيه ويتعين رده .

وعن السبب الخامس :

فإن الثابت من البينات المقدمة في هذه الدعوى أن الجيش كان يضع يده على جزء من القطعة رقم (٩) ويضع في هذا الجزء حراسات حتى تكون مناطق أمنية للمعسكر وأنه لم يرد بالقرار المطعون فيه أن فيها معسكرات أو أن الجيش يقم عليها إنشاءات وبذلك فإن هذا السبب مستوجب الرد .

وعن السبب السادس :

نجد انه ورد بالقرار المطعون فيه (قد ثبت للمحكمة أيضاً أن الأرض والمقصود بذلك القطعة رقم ١١٥ التي سجلت باسم الخزينة وخصصت لشؤون البلدية والقروية مستعملة من قبل بلدية الزرقاء وهي الجزء المحدد بالرقم ٢ من تقرير الكشف وهي مساحة صغيرة مساحتها بحدود (٤٤٠م/٢) وان طبيعة هذه القطعة صخرية مثلثة الشكل ومغطاة بالحصى البركانية الصوان وبعض الحجارة .

وإننا نجد أن (المعترض) المميز لم يقدم البينة القانونية الكافية يثبت بأنه يحوز هذا الجزء من هذه الأرض الحيازة الهادئة المكسبة للملكية وعليه فإن هذا السبب لا يرد على القرار المطعون فيه ويتعين رده .

وعن السبب السابع :

فإننا نجد من خلال الاطلاع إلى تقرير الكشف الذي أجرته محكمة الدرجة الأولى أن قطع الأراضي موضوع الدعوى ذات تربة صفراء ومغطاة بالحصى البركانية (الصوان) والحجارة الكلسية وأنها غير قابلة للزراعة لعدم عمق التربة ولفقرها للمواد العضوية ولم يتم العثور على أية آثار لاستغلال زراعي سواء بالشجر أو الحبوب وان هذه الخبرة تمت بناءً على طلب (المعترض) المميز وهي جزء من بيناته .

وحيث أن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف هو عدم إثبات (المعترض) المميز لتـــصرفه وحيازته لقطع الأرض موضوع الدعوى المدة المكسبة للملكية وأن اعتماد تلـــك المحكمـــة على تقرير الخبرة والاستناد إليه في مواجهة بينة المعترض الشخصية وتـــرجيح مـــا ورد بتقرير الخبرة هو إجراء يتفق وأحكام القانون وعليه فإن هذا السبب لا يرد علـــى القـــرار المطعون فيه ويتعين رده .

وعن السبب الثامن :

وفي ذلك نجد أن (المعترض) المميز لم يقدم أي بينة يثبت فيه انه قام بمراجعـــة مـــأمور التسوية وادعى حقه بتملك قطع الأرض موضوع الدعوى وان مـــا ورد بـــشهادة مـــأمور التسوية أن (المعترض) المميز راجعه وادعى بأن له أرض هناك ولم يدعي حقه تملـــك تلك الأرض إذ كان يتوجب عليه أن يقدم طلباً خطياً إلى مأمور التسوية حتى يقـــوم مـــدير التسوية تنظيم تقرير بهذا الادعاء وفق أحكام المادة (١٠) من قانون التسوية وعليه فإن هذا السبب لا يرد على القرار المطعون فيه ويتعين رده .

وعن السبب التاسع :

وفي ذلك نجد أن (المعترض) المميز قد استند في دعواه للمطالبـــة بإلغـــاء قيـــد قطـــع الأراضي موضوع الدعوى والمسجلة باسم (المعترض عليهما) المميز ضدهما في جـــدول الحقوق وقيدها باسمه استناداً لحق التصرف .

وحيث أن إثبات حق التصرف لا بد له من إثبات الاستغلال والحيازة الهادئة لمـــدة عـــشر سنوات في الأراضي الأميرية ومدة خمسة عشر سنة في الأراضي الملك وهذه تـــضمنتها المادتين ١١٧١ ، ١١٨١ من القانون المدني وبذلك فإن استناد محكمتي الموضوع لهـــاتين المادتين ليس فيه خروج عن الأصول والقانون.

وحيث توصلت محكمة الاستئناف لذات النتيجة فيكون قرارها متفقاً وأحكام القانون وان هذا السبب مستوجب الرد .

وعن الأسباب العاشر والحادي عشر والثاني عشر :

وفي ذلك نجد أن قطعة الأرض التي تم تفويضها للمميز ضدها الأولى بموجب قرار مجلس الوزراء وقد صدر فيها سند تصرف سنة ١٩٩٦ وان القطعة رقم ٧ يوجد عليهـــا معامـــل طوب وحجر وهي تابعة لبلدية الزرقاء وأن تفويض الجزء المعترض عليه قد تم تفويـــضه

للمميز ضدها الأولى قد تم وفق أحكام قانون إدارة أملاك الدولة وأن محكمة التسوية ليست مختصة والنظر في فسخ عقد التفويض لمخالفة الشروط وان مجلس الوزراء هو المختص بذلك علماً وأن المعترض (المميز) لم يثبت تصرفه وحيازته واستغلاله الهادئ لها وهو عليه إثبات ادعائه وعليه فإن هذه الأسباب لا ترد على القرار المطعون فيه ويتعين ردها .

وعن السبب الثالث عشر :

فإننا لا نجد ضرورة لرؤية الدعوى مرافعةً مما يتعين معه رد هذا السبب .

لذلك نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٩ شوال سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١١/٩/٢٧م

عضـــــــو عضـــــــو القاضي المترئـــــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيس الديـــــوان

دقق / غ . د