محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠٠٩/٣١٦٣

# المملكة الأردنية الهاشمية

## وزارة العـــدل

## القـــرار

الصـادر مـن محكمـة التمييـز المأذونـة بإجـراء المحاكمـة وإصـدار الحكـم بإسـم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكـة الأردنيـة الهاشميـة

**عبـدالله الثانـي إبـن الحسيـن المعظـم**

**الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد عبـد الرحمـن البنا**

**وعضويـة القضـاة السـادة**

**د. أكرم مساعدة ، د. مصطفى العساف ، ناصـر التـل ، محمد عبده شموط**

==========

**المميـزون:-**

==========

**١- سلامة عبد عبد العزيز العفيشات.**

**٢- مسلم عبد عبد العزيز العفيشات.**

**٣- سليمان عبد عبد العزيز العفيشات.**

**٤- فيصل عبد عبد العزيز العفيشات / وكيلهم المحامي حسن المومني.**

**المميـز ضـده :-**

==========

**المحامي العام المدني بصفته ممثلاً لمدير عام دائرة الأراضي والمساحة ومـدير تسجيل أراضي ناعور.**

بتاريـخ ٢٠٠٩/٩/٧ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الـصادر عـن محكمـة استئناف حقوق عمـان فـي القـضية رقـم [٢٠٠٩/٢١٢٣٢] فـصـل ٢٠٠٩/٧/١٤ القاضـي : [ بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقـم [٢٠٠٦/٢٥٣] فصل [٢٠٠٩/٣/٤] لعدم اختصاص محكمة الدرجة الأولى النوعي للنظر في هذه الدعوى وإرجاء البت بالرسوم والمصاريف لحين الفصل في هذه الدعوى وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني].

H2009-3163 س.أ

**وتتلخص أسباب التمييز بما يلي : -**

١- أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت الاجتهاد القضائي عندما لم تعتمد في قرارهـــا علـــى قرار محكمة التمييز رقم [١٩٩٣/٩٠٢] الصادر بتاريخ ١٩٩٣/١٠/٢٣ والمتطابق فـــي الحيثيات والأسباب والنتائج مع حيثيات وأسباب ونتائج هذه القضية .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف عندما قصرت الدعوى على [ مدة الاعتراض] و [عدم تـــسليم مدير الأراضي نسخاً من الجداول للمخاتير] وذهلت عن أن أساس الدعوى هـــو طلـــب إبطال جداول الحقوق للقطعة رقم [٢] حوض رقم [١] المسحور وإجراءاتـــه للأخطـــاء الجوهرية التي لحقت بتلك الإجراءات ومخالفتها لقانون التسوية.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف عندما اعتمدت بقرارها المطعون فيه على قرار محكمة التمييز رقم [٢٠٠٠/١١٣٥] الصادر في ٢٠٠٠/٨/٢٧ والذي يتعلق بالاعتراض علـــى جـــدول الحقوق هو من اختصاص محكمة التسوية.

٤- خالفت محكمة الاستئناف قرارها السابق والصادر بذات الدعوى والقاضي باختـــصاص محكمة البداية في نظر هذه الدعوى.

٥- أخطأت محكمة الاستئناف عندما قررت فسخ الدعوى وإعادة الأوراق إلـــى مـــصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

**لهـــــــــــــذه الأسباب يطلب وكيل المميزين قبول التمييز شـــكلاً ونقـــض القرار المميز موضوعاً.**

## القـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــــرار

**وبعد التدقيق والمداولة نجد:-**

**إن المدعين:**

**١- سلامة عبد عبد العزيز العفيشات.**

**٢- مسلم عبد عبد العزيز العفيشات.**

**٣- سليمان عبد عبد العزيز العفيشات.**

**٤- فيصل عبد عبد العزيز العفيشات / أقاموا الدعوى البدائية الحقوقية رقـــم ٢٠٠٦/٢٥٣ بمواجهة المدعى عليه المحامي العام المدني ممثلاً لكل من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة ومدير تسجيل أراضي ناعور، موضوعها، بطلان تبليغ إعلان جـــدول الحقوق لقطعة الأرض رقم ٢ حوض رقم ١ المسحور من أراضي قرية أم الكنـــدم مـــن**

**أراضي ناعور وإجراءاته، وهي غير مقدرة القيمة،** وقد أسس المدعون دعواهم على سند من الوقائع التالية:-

**أولاً: بتاريخ ١٩٣٩/١٢/٥ سجلت قطعة الأرض رقم ٢ حوض ١ المسحور من أراضي أم الكندم باسم خزينة إمارة شرق الأردن نيابة عن أهالي قرية أم الكندم.**

- بتاريخ ٢٠٠٠/٤/٣ وبعد أن أدخلت الأرض ضمن حدود أمانة عمان قرر مجلس الوزراء بموجب كتاب رئيس الوزراء رقم ٣٩٧٢/٦/٦/٤ تسجيل قطعة الأرض موضوع الدعوى باسم خزينة المملكة الأردنية الهاشمية بدلاً من تسجيلها بالإنابة عن أهالي قرية أم الكندم.
- وبتاريخ ٢٠٠١/٤/٣٠ قررت محكمة العدل العليا بقرارها رقم ٢٠٠٠/٢٦٦ إلغاء قرار مجلس الوزراء المذكور وتسجيل الأرض باسم الخزينة وتسجيلها باسم أصحاب الحقوق من أهالي قرية أم الكندم.
- قرار محكمة العدل العليا ألغى كل ما قبله من إجراءات تسجيل، سواء إجراءات التسوية أو تخصيص الأرض باسم الخزينة أو مواطنين آخرين، ويستدعى ويفرض إعادة تسجيلها باسم الخزينة نيابة عن أهالي القرية تمهيداً لاتخاذ إجراءات تسوية جديدة كاملة لتسجيلها بأسماء أصحاب الحقوق وفقاً لقانون التسوية رقم ٤٠/ لسنة ١٩٥٢ وتعديلاته.

**ثانياً:** بتاريخ ٢٠٠٤/١١/١٠ وجه مدير عام دائرة الأراضي كتابه رقم ٣٧٧٩١/٤/١/١٦ إلى مدير تسجيل أراضي ناعور لتسجيل قطعة الأرض رقم ٢ حوض رقم ١ المسحور من أراضي أم الكندم بأسماء أهالي قرية أم الكندم (أصحاب حق المنفعة السابقين وفق جداول تسجيل وتسوية الأرض للأحواض رقم ١-٥ الصادر بتاريخ ١٩٤٠/١٠/٧ ومن الرجوع إلى هذه الجداول والذي يشمل خمسة أحواض يتضح أن القطعة رقم ٢ من حوض المسحور رقم ١- موضوع الدعوى - مسجلة باسم أصحاب الحقوق (خزينة حكومة شرق الأردن بالنيابة عن أهالي قرية أم الكندم مراعي ومنافع عامة). وليست بأسماء أشخاص محددين.

**ثالثاً:** قام مدير تسجيل أراضي ناعور وبتاريخ ٢٠٠٤/١١/١٧ بكتابة محضر تعليق بالكشف الخاص بأصحاب الحقوق في القضية أعلاه وذكر بأن على كل شخص من

أصحاب الحقوق السابقين لم يدرج اسمه في الجدول بأي شكل من الأشكال أن يتقدم باعتراضه خطياً إلى مدير تسجيل أراضي ناعور خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التعليق.

**رابعاً:** - أن التبليغ وإعلان جدول الحقوق المشار إليه قد وقع بصورة باطلة ومخالفة لأحكام القانون للأسباب التالية:-

١- ذكر مدير التسجيل بأن على كل شخص لديه اعتراض أن يتقدم باعتراضه خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ التعليق وذلك خلافاً لما توجبه المادة ٥/١٢ من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠/ لسنة ١٩٥٢ وتعديلاته والتي تلزم مدير التسجيل بأن تكون مدة الاعتراض ثلاثين يوماً من تاريخ التعليق.

٢- لم يقم مدير التسجيل بتعليق نسخة من المحضر والجداول في مكان بارز في بلدة ناعور التابعة لها قطعة الأرض رقم ٢ حوض ١ المسحور وفقاً لنص المادة (٤/ط/١) من نظام التقسيمات الإدارية رقم ٤٦ لسنة ٢٠٠٠ وخالف بذلك نص المادة ٢/١١ من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠/ لسنة ١٩٥٢ والتي ألزمت مدير التسجيل بتعليق نسخة من المحضر والجدول في مكان بارز في القرية أو البلدة التابعة لها العقار.

٣- لم يقم مدير التسجيل بتسليم صورة مصدقة عن المحضر إلى مخاتير القرية لإبلاغ محتوياتها إلى الأهالي وفق ما تقضي به المادة ٢/١١ من قانون تسوية الأراضي والمياه.

٤- إن جميع ما قام به مدير الأراضي والتسجيل من إجراءات لتنظيم وتعليق المحضر كانت مخالفة لأحكام قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ /لسنة ١٩٥٢ ولم يقم فعلاً بتعليق المحضر والجدول وفق أحكام القانون.

**خامساً:** أخطأ مدير عام الأراضي في اعتماده الإعلان عن بدء عمل تسوية الأرض للقطعة رقم ٢ حوض ١ المسحور بالاستناد لما نشر في عدد الجريدة الرسمية الصادر في عام ١٩٣٩ إلى مدير التسجيل وكان يتوجب عليه أن يقوم بنشر هذا الإعلان مرة أخرى في الجريدة الرسمية وقبل طلب إعلان التسوية من جديد، وقد خالف بذلك نص المادة ٥ من قانون تسوية الأراضي والمياه.

**سادساً:** أن المدعين أصحاب حقوق في قطعة الأرض رقم ٢ حوض رقم ١ المسحور من أراضي ناعور والتي آلت إليهم عن طريق مورثهم.

**سابعاً:** يحتج مدير عام الأراضي ومدير تسجيل ناعور بأن قوائم التسوية المعلنـــة نهائيـــة بالرغم من مخالفتها للأصول القانونية في تبليغاتها وإجرائها، والأرض ما تـــزال حتى الآن مسجلة باسم خزينة المملكة الأردنية الهاشمية وفقـــاً لـــسند التـــسجيل الصادر عن دائرة التسجيل بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢٩ المبرز رقم ٣ مـــن حافظـــة بينات المدعين.

**ثامنـــاً:** نتيجة عدم إتباع المدعى عليهما مدير عام الأراضي ومـــدير التـــسجيل للأصـــول والقانون في التبليغ وإعلان التسوية ومحضر التعليق للجداول فقد حرم المـــدعين من حقهم في الاعتراض عليه وبالنتيجة حرمـــوا مـــن تـــسجيل قطعـــة الأرض بأسمائهم والتي كانت مسجلة باسم مورثهم جدهم عبد العزيز العفيشات.

باشرت محكمة بداية حقوق عمان النظر في هذه الدعوى وبعد الاستماع إلى أدلتها وتحقيقها واستكمال إجراءات التقاضي فيها أصدرت حكمهـــا رقـــم ٢٠٠٦/٢٥٣ وجاهيـــاً بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٤ ويتضمن:-

الحكم ببطلان محضر تعليق جدول الحقوق الجاري بواسطة مدير تسجيل اراضي ناعور بتاريخ ٢٠٠٤/١١/٧ المتعلق بقطعة الأرض رقم ٢ حوض رقم ١ المسحور مـــن أراضي قرية أم الكندم من أراضي ناعور وتضمين المدعى عليهم الرسوم ومبلغ ١٥ ديناراً أتعاب محاماة للمدعين.

ولما لم يرتض الطرفان بقضاء محكمة الدرجة الأولى تقدم المدعى عليه بـــالطعن في الحكم الصادر عنها استئنافاً – أصلياً- لدى محكمة الاستئناف كما تقدم المدعون بالطعن في الحكم الصادر عنها استئنافاً – تبعياً- لدى محكمتنا وللأسباب الواردة باســـتئناف كـــل منهما.

بتـــاريخ ٢٠٠٩/٧/١٤ أصـــدرت محكمـــة اســـتئناف عمـــان قرارهـــا رقـــم [٢٠٠٩/٢١٢٣٢] قضى بفسخ الحكم المستأنف لعدم اختصاص محكمة الدرجـــة الأولـــى النوعي بنظر هذه الدعوى وإرجاء البت بالرسوم والمصاريف لحـــين الفـــصل فـــي هـــذه الدعوى وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى.

لم يلق هذا القرار قبولاً من الجهة المدعية فطعنت فيه تمييزاً للأسباب الواردة فيه بعد أن قدم وكيلها إذناً بالتمييز حسب الأصول وأرفق مذكرة توضـيحية شـرحاً لأسـباب طعنه.

**وفي الموضوع / وعن أسباب التمييز جميعاً** / وحاصلها النعـي علـى الحكـم المطعون فيه خطأه بالنتيجة التي توصل إليها من حيث عدم اختصاص المحاكم النظاميـة بنظر الدعوى ومن حيث إعادة القضية إلى محكمة الدرجة الأولى.

وفي ذلك نجد أن المدعين أقاموا هذه الدعوى بواسطة وكيلهم المحـامي الأسـتاذ حسن المومني بموجب الوكالة الخاصة الموقعة منهم والتي حدد موضوعها بما نصـه [ وذلك لإقامة الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان على المحامي العام المـدني بـصفته ممثلاً لمدير عام دائرة الأراضي والمساحة ومدير تسجيل أراضي ناعور لإبطـال قـرار التسوية الصادر عنها لبطلان التبليغات والإجراءات في إعلان التسوية لقطعة الأرض رقم [٢] حوض [ ١] المسحور من أراضي قرية أم الكندم .....].

ويتبين من هذه العبارات أن موضوع الدعوى هو إبطال قرار التسوية الـصادر عن الجهة المدعى عليها وأن أسباب إبطال هذا القرار هو بطلان التبليغات والإجراءات في إعلان التسوية.

وحيث تضمنت لائحة الدعوى شرحاً لموضوع هذه الدعوى والأمور التفـصيلية الواردة في البنود [٣ و ٤ و ٥و٦] من لائحة الدعوى التي أدت إلى بطلان جدول الحقـوق سواء من حيث مدة الاعتراض التي حددت بخمسة عشر يوماً وليس بثلاثين يوماً أو عـدم تسليم نسخة من جدول الحقوق إلى مخاتير القرية مما حـرم المـدعين مـن حقهـم فـي الاعتراض على الجدول وبالنتيجة حرموا من تسجيل قطعـة الأرض موضـوع الـدعوى بأسمائهم والتي كانت مسجلة باسم مورثهم جدهم عبد العزيز العفيشات.

وحيث أن محكمة الدرجة الأولى قد توصلت بقرارها رقـم [٢٠٠٦/٢٥٣] إلـى بطلان جدول الحقوق لما يلي : -

١-أن مدير تسجيل ناعور قصر حق الاعتراض على الجدول بمدة ١٥ يوماً من حين تعليق الكشف في حين أن المادة [١٢] من قانون تسوية الأراضي والمياه أوجبت أن تكون هذه المدة [٣٠] يوماً من تاريخ تعليق جدول الحقوق .

٢-لم يتم تعليق الجدول في مكان بارز في القرية أو البلدة.

ولم يتم تسليم مختاري القرية نسخاً عن جداول الحقوق لتبليغها للأهلين.

وتوصل القرار المشار إليه إلى بطلان محضر تعليق جدول الحقوق الجاري بواسطة مدير تسجيل ناعور بتاريخ ٢٠٠٤/١١/١٧ المتعلق بقطعة الأرض رقم [٢] حوض رقم [١] المسحور من قرية أم الكندم من أراضي ناعور.

وحيث يستفاد مما تقدم أن موضوع هذه الدعوى ينحصر في بيان فيما إذا كان بطلان محضر تعليق جدول الحقوق لأي سبب والذي انتهى إليه الحكم المطعون فيه هل هو من اختصاص محكمة بداية الحقوق أم اختصاص محكمة تسوية الأراضي والمياه.

وبالرجوع إلى أحكام المادة [١٢] من قانون تسوية الأراضي والمياه نجد أنها أجازت لكل شخص صاحب حق تصرف ... أغفل ذكر اسمه في الجدول أو في حق تصرفه أن يعترض على ذلك خلال المهلة المحددة في هذا القانون وعلى المدير أن يحيل الاعتراض إلى محكمة التسوية صاحبة الصلاحية في سماع الاعتراضات على جدول الحقوق .

وحيث أن المدعين وفي البند الثامن من لائحة دعواهم ادعوا على أنهم حرموا من تسجيل قطعة الأرض موضوع الدعوى بأسمائهم والتي كانت مسجلة باسم مورثهم جدهم عبد العزيز العفيشات كما طلبوا في طلباتهم الأخيرة وفي البند الثاني من هذه الطلبات ضمن لائحة دعواهم بطلان إعلان جدول الحقوق لقطعة الأرض موضوع الدعوى قرية أم الكندم وإعلان التسوية من جديد.

وحيث أن تثبيت الحقوق العينية كحق الملكية وحق التصرف وحق الانتفاع في الأرض والمياه.... هو من اختصاص محكمة التسوية عملاً بدلالة المواد [٣/٦ و ٨ و٩ و١٢] من قانون التسوية [ تمييز حقوق رقم [١٩٨٧/٢٢٩] .

وحيث أن الاعتراض على جدول الحقوق والبت فيها لأي سـبب ينحـصر بمحكمـة التسوية وفق صراحة نص المادة [١/١٣] من قانون تسوية الأراضي والمياه.

وحيث أن المدعين لم يلجأوا إلى محكمة التسوية للاعتراض على جدول الحقوق خلال المدة القانونية لأي سبب يدعو إلى تسجيل حقوقهم وإنما تقدموا إلى محكمة بداية الحقوق غير المختصة في نظر الادعاء المنطوي في حقيقته على الاعتراض على جدول الحقـوق بـزعم بطلانه فتكون دعواهم مستوجبة الرد لعدم الاختصاص النوعي باعتبار الاختصاص النـوعي من النظام العام [ تمييز حقوق رقم [٢٠٠٠/١١٣٥ ورقم ٩٩/٢٦٥٩] .

وحيث أن الحكم المطعون فيه انتهى إلى هذه النتيجة فيكون واقعاً في محله إلا أنه ليس لمحكمة الاستئناف إعادة الدعوى إلى محكمة الدرجة الأولى لإجراء المقتـضى مـا دام أنهـا توصلت إلى عدم اختصاص تلك المحكمة بنظر الدعوى .

**لهذا نقرر رد الطعن وتأييد الحكم المطعون فيه من حيث عدم الاختصاص ونقضه من حيث إعادة القضية إلى محكمة البداية لإجراء المقتضى وإعادة الأوراق إلى مصدرها.**

**قراراً صـدر بتاريـخ ١٠ ذو القعدة سنـة ١٤٣٠ الموافـق ٢٩/١٠/٢٠٠٩م**

**عضـــــو عضـــــــو القاضـــي المترئـــس**

**عضـــــــو عضـــــــو**

**رئيـــس الديـــوان**

**دقـــــــق**

**س.أ**

**H2009-3163 س.أ**