محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/٢٩٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئـة الحاكمة برئاسة القاضـي السيـد فايـز حمارنـة

وعضويـة القضـاة السـادة

محمد المحاديـن ، هاني قاقيـش، د.فؤاد الداردكـة ، د. عيسى المومني

التمييـز الأول:-

المميـزة :-

بلديـة إربـد الكبـرى/ وكيلهـا المحامـي أنـس بركات.

المميـز ضـده : -

طـه فالح علي هياجنة / وكيله المحامـي مهـدي الزقيبـة.

التمييـز الثاني :-

المميـز :-

طـه فالح علي هياجنة / وكيله المحامي مهدي محمد الزقيبة.

المميـز ضـدها : -

بلدية إربد الكبـرى يمثلها رئيس المجلس بالإضافة إلى وظيفته

وكيلهـا المحامـي أنـس بركـات.

بتاريـخ ٢٠١٥/١٢/١٤ قُدم في هذه الدعوى تمييزان الأول مقدم مـن بلديـة إربد الكبرى والثاني مقدم من طه فالح علي هياجنة وذلك للطعن في القرار الصادر عـن محكمة استئناف إربد في الدعوى رقم (٢٠١٥/٤٠٦٤) تاريخ ٢٠١٥/١١/١٨ المتضمن رد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف (الصادر عن محكمة بداية حقوق إربـد

lawpedia.jo

في الدعوى رقم (٢٠١٤/٩٩٠) تاريخ ٢٠١٥/١/١٢ القاضي: (الحكم بمنـــع المـــدعى عليها بلدية إربد الكبرى / لجنة بلدية إربد الكبرى من مطالبة المدعي ببدل عوائد التنظيم الخاصة والبالغ قيمتها (٢٦٠٨٢) ديناراً لعدم الاستحقاق الواقعي والقـــانوني وتـــضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف وإلزام المدعى عليها بإعادة مبلغ (١٢٦٧٠) ديـــناراً لأمر المدعي طه فالح علي الهياجنة والتي تم دفعها بدل عوائد تنظـــيم دون وجـــه حـــق وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية بواقع (٩%) مـــن تـــاريخ المطالبة وحتى السداد التام ومبلغ (٨٣٥) ديناراً أتعاب محاماة بعد إجراء التقـــاص بـــين المبلغ الذي ربحه المدعي والمبلغ الذي خسره) وعدم الحكم بأية رسوم أو مـــصاريف أو أتعاب محاماة عن هذه المرحلة لأن كلاً من المستأنفين خسر استئنافه).

وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي:-

١- أخطأت المحكمة في تكييف واقعة الدعوى وفي التفسير والتطبيق القانوني وذلك عندما عالجت موضوع الدعوى بناءً على نص المادة (٥٢) من قانون تنظيم المدن والقـــرى والأبنية.

٢- أخطأت المحكمة في تفسير وتأويل نصي المادتين (٤٦ و٤٧) من قانون تنظيم المـــدن والقرى حينما ذهبت إن إلى أن المستفاد منهما أنها تتعلق بفرض عوائد التنظيم العامـــة والخاصة التي تفرض لتغطية النفقات والمصاريف التي ستنفق في سبيل تحسين المدن .

lawpedia.jo

٣- أخطأت المحكمة بمخالفة أحكام القانون ومنها نـــصوص المـــواد (٢١٦، ٢٣٠، ٢٣٨، ٤٠١، ٤٤٤) من القانون المدني.

٤- أخطأت المحكمة عندما لم تأخذ بالاعتبار أن التزام وتعهد المدعي بعدم المطالبة بالمبالغ موضوع الدعوى بموجب سند الإقرار والتعهد المبرز الصادر عنه يعد بمثابـــة اتفـــاق واشتراط لغاية الموافقة على تغيير صفة استعمال قطعة الأرض.

٥- أخطأت المحكمة بمخالفة نص المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية إذ لم تتعرض بالمناقشة وبشكل واضح وبما يوافق أحكام القانون لما ورد في السبب السابع من أسباب استئناف المدعى عليها.

٦- أخطأت المحكمة إذ لم تأخذ بالاعتبار أن المدعي قد وهب من تلقاء نفسه للمدعى عليها المبالغ المدفوعة من قبله موضوع الدعوى.

لهـــــــــــــــذه الأسباب يطلب وكيلا المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القـــرار المميز موضوعاً.

ويتلخص سببا التمييز الثاني بما يلي:-

١- أخطأت المحكمة بعدم الحكم للمدعي بكافة المبالغ المطالب بها.

٢- أخطأت المحكمة بعدم الحكم للمدعي بالمبالغ المطلوب منع المدعى عليها من مطالبـــة المدعى بها .

لهذيـــــــــــــــن السببين يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

الـــــــقـــــــــــــــــــرار

lawpedia.jo

بعـــد التدقيـــق والمداولـــة نجد إنه بتاريخ ٢٠١٤/٧/٧ أقام المدعي طه فالح علـــي الهياجنة الدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠١٤/٩٩٠) لـــدى محكمـــة بدايـــة حقـــوق إربـــد موضوعها منع مطالبة ببدل عوائد تنظيم مبلغ (٢٩١٥٠) ديناراً ومطالبـــة باســـترداد مبلـــغ (١٢٦٧٠) ديناراً .

على سند من القول:-

١- يملك المدعي قطعة الأرض رقم (٤١٧) حوض رقم (٩) دبات أبو النصر من أراضـــي الحصن /إربد البالغ مساحتها (٣) دونمات و(٨٢٠) م٢ وهي من نـــوع ملـــك وأحكـــام تنظيم تجاري طولي.

٢- قام المدعي بفرز قطعة الأرض السالفة الذكر إلى قطعتين الأولى تحمـــل الـــرقم (٦٦٤) حوض رقم (٩) دبات أبو النصر من أراضي الحصن /إربد البـــالغ مـــساحتها (٢,٩١) دونم والثانية تحمل الرقم (٦٦٥) من الحوض ذاته البالغ مساحتها (١,٧٢٩) دونم.

٣- تم تغيير صفة الاستعمال بخصوص قطعة الأرض رقم (٦٦٤) حوض رقم (٩) تجاري وسكن (أ) وسكن (ب) إلى محطة محروقات من خلال اللجان المختصة المحلية واللوائية ومجلس التنظيم الأعلى.

٤- قامت المدعى عليها بفرض مبلغ (٤١٨٢٠) ديناراً كبدل عوائد تنظيم على المدعي مقابل تغيير صفة استعمال قطعة الأرض السالفة الذكر حيث قام المدعي بدفع مبلـــغ (٥٠٠٠) دينار بتاريخ ٢٠١٤/٢/٦ كدفعة أولى وتم تقسيط باقي المبلغ على دفعات شهرية بواقع (١٥٣٤) دينار اعتباراً من تاريخ ٢٠١٤/٣/٦ وحتى السداد التام وذلك بموجب شيكات تحمل الرقم من (١٣٢١) ولغاية (١٣٤٤) ومؤرخة على التوالي من تاريخ ٢٠١٤/٣/٦ ولغاية ٢٠١٦/٢/٦ وجميعها مسحوبة على البنك الإسلامي فرع شارع فلـــسطين بلـــغ مجموع المبالغ التي تم استيفاؤها من المدعي ولغاية تاريخ تسجيل هذه الـــدعوى مبلـــغ (١٢٦٧٠) ديناراً.

٥- إن عوائد التنظيم قد فرضت على المدعي دون وجه حق أو مسوغ قانوني ولا تقوم على أساس قانوني سليم .

ويطلب بالنتيجة إلزام المدعى عليها بمنع مطالبة المدعي ببدل عوائد التنظـــيم البالغـــة (٢٩١٥٠) ديناراً والمفروضة على قطعة الأرض رقم (٦٤٤) ديات أبو النصر من أراضي الحصن مقابل تغيير صفة الاستعمال تجاري وسكن (ب) إلى محطة محروقـــات واســـترداد إعادة المبالغ المدفوعة من المدعي للمدعى عليها كبدل عوائـــد التنظـــيم البالغـــة (١٢٦٧٠) ديناراً مع الرسوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية.

بتاريخ ٢٠١٥/١/١٢ وبنتيجة المحاكمة قررت محكمة الدرجة الأولـــى الحكـــم بمنـــع المدعى عليها بلدية إربد الكبرى / لجنة بلدية إربد الكبرى من مطالبة المدعي ببـــدل عوائـــد التنظيم الخاصة والبالغ قيمتها (٢٦٠٨٢) ديناراً لعدم الاستحقاق الواقعي والقانوني وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف وإلزام المدعى عليها بإعادة مبلغ (١٢٦٧٠) ديناراً لأمر المدعي طه فالح علي الهياجنة والتي تم دفعها بدل عوائد تنظيم دون وجه حـــق وتـــضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية بواقع (٩%) من تاريخ المطالبة وحتـــى السداد التام ومبلغ (٨٣٥) ديناراً أتعاب محاماة بعد إجراء التقاص بين المبلغ الـــذي ربحـــه المدعي والمبلغ الذي خسره.

lawpedia.jo

لم يرتض طرفا الدعوى بهذا القرار فطعن فيه كل منهما استئنافاً.

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى الاستئنافية رقم (٢٠١٥/٤٠٦٤) وبعد استكمال إجراء التقاضي على النحو الوارد بمحاضرها وبتاريخ ٢٠١٥/١١/١٨ أصدرت حكمها الذي قضت فيه عملاً بأحكام المادة (١/١٨٨) من قانون أصـــول المحاكمـــات المدنيـــة رد الاســـتئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وعدم الحكم بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة عـــن هذه المرحلة لأن كلاً من المستأنفين خسر استئنافه.

لم يرتض الطرفان بالحكم الاستئنافي فطعنا فيه تمييزاً كل للأسباب الـــواردة بلائحـــة تمييزه.

التمييز الأول مقدم من المميزة بلدية إربد بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٤ .

التمييز الثاني مقدم من المميز المدعي طه فالح هياجنة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٤.

ورداً على أسباب الطعن كافة المقدم من بلدية إربد ومفادها تخطئة محكمة الاســـتئناف في تكييف واقعة الدعوى وفي التفسير والتطبيق القانوني عندما عالجت الدعوى بنـــاء علـــى نص المادة (٥٢) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية في حين أن النـــصوص القانونيـــة الواجبة التطبيق والواردة بالمادتين (٤٦، ١/٤٧) من القانون ذاته وتخطئتها لعدم رد الدعوى بالاستناد إلى التعهد الصادر عن المدعي لعدم المطالبة وعدم تطبيق أحكام المادتين (١/٥٥٧ -٥٦٠) المتعلقة بالهبة وعدم معالجة كافة أسباب الطعن وفقاً لأحكام المـــادة (٤/١٨٨) مـــن قانون أصول المحاكمات المدنية.

في ذلك نجد إن المستفاد من أحكام المادة (٣/٥٢) من قانون تنظـــيم المـــدن والقـــرى والأبنية رقم (٧٩) لسنة ١٩٦٦ والتي تنص على ما يلي: (يجوز للجنـــة التنظـــيم اللوائيـــة المحلية في أي وقت من الأوقات أن تفرض عوائد تنظيم خاصة على أية منطقة تابعة لها أو على أي قسم من تلك المنطقة.....).

lawpedia.jo

كما أن الفقرة الرابعة من هذه المادة نصت على (تفرض عوائد التنظيم الخاصة لتغطية المصاريف التي أنفقت أو التي ستنفق في تحضير وتنفيذ ومراقبة مخططـــات التنظـــيم و/أو الأعمار وتطبق أحكام هذا القانون وبصورة خاصة ما يتعلق بالأشغال والأمور المعددة فـــي الفقرات من (أ- ى) ومنها استملاك الأراضي والعقارات وأي أمر تعتبـــره لجنـــة التنظـــيم المعينة أن يحسن الجوار والأحوال المعيشية للمنطقة أو المواطن.

كما أن المادة (٢٤/أ) من قانون الاستملاك أجازت للمجلس البلدي أو ضـــمن منطقـــة المجلس القروي أن يتقاضى من مالك العقار ضريبة تحسين لا تزيد على ربع مقدار قيمته إذا ارتفعت قيمة هذا العقار بسبب الاستملاك.

وحيث ثبت لمحكمة الاستئناف بوصفها محكمة موضوع بوزن وتقدير البينـــات علـــى مقتضى أحكام المادة (٣٤) من قانون البينات أن المدعى عليها لم تثبت توافر أي حالـــة مـــن الحالات الواردة بالمادة (٤/٥٢) من قانون تنظيم المدن والقرى فيكون فرض عوائـــد تنظـــيم خاصة على المدعي بمجرد تغيير صفة الاستعمال وتنظيم قطعة الأرض من سكن وتجـــاري إلى محطة محروقات دون بيان السند القانوني والواقعي لذلك فيكون تكليفها له بذلك لا أساس قانوني سليم له.

lawpedia.jo

وإن الإدعاء بتطبيق المادتين (٤٧، ٤٨) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية علـــى وقائع هذه الدعوى فإن محكمتنا تجد إن ذلك يخالف الواقع والقانون لأن أحكام هاتين المادتين يتعلق بالتعويض من جراء رفض الترخيص ومن جراء القرار التنظيمي أما بشأن عدم الأخذ بالتعهد الصادر عن المدعي فإن محكمة الاستئناف عالجت هذا الأمر وتوصلت بأن هذا التعهد يكون صحيحاً عندما يكون فرض عوائد التنظيم على قطعة أرض المدعي وفقاً للقانون وحيث توصلت إلى أن الجهة المدعى عليها غير محقه بفرض عوائد التنظيم على أرض المدعي فإن هذا التعهد الذي يحتج به وكيل المدعى عليها يصبح فاقداً لمعناه القانوني ولا يؤخذ به وإننـــا نؤيدها فيما توصلت إليه يضاف إلى ذلك أن أحكام الهبة لا تنطبق على وقائع هذه الدعوى.

وحيث عالجت محكمة الاستئناف كافة الدفوع الجوهرية بما يتوافـــق وأحكـــام المـــادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية وكانت النتيجة سائغة ومقبولة مما يتعـــين رد هذه الأسباب.

ورداً على أسباب الطعن كافة المقدم من المدعي :-

ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بعدم الحكم للمدعي بكافة المبالغ المطالب بها والمبالغ المطلوب منع المدعى عليها من مطالبة المدعي بها.

في ذلك نجد إن الثابت من أوراق الملف أن المبالغ التي فرضتها الجهة المدعى عليهـا كعوائد تنظيم بلغت (٤١٨٢٠) ديناراً وأنها استوفت من المدعي مبلغ (١٥٧٣٨) ديناراً وبقي للبلدية مبلغ (٢٦٠٨٢) ديناراً.

وبالرجوع للوكالة الخاصة التي أقام المدعي هذه الدعوى بالاسـتناد إليهـا ورد بهـا المطالبة باسترداد مبلغ (١٢٦٧٠) ديناراً بخصوص قطعة الأرض رقم (٦٦٤) حـوض (٩) وهو المبلغ ذاته الذي يطالب به بلائحة دعواه بمعنى أنه حصر مطالبته باسترداد هذا المبلغ .

وحيث إن العبرة بطلبات الخصوم بلائحة الدعوى وكذلك بحدود ما وكل بـه بموجـب وكالته المبرزة بالملف فيكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف بهذا الـشأن يتفـق وحكـم القانون مما يتعين رد هذه الأسباب.

لهـــــــــذا نقرر رد الطعنين التمييزيين وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

lawpedia.jo

قـــراراً صدر بتاريخ ٢٠ جمادى الآخرة سنـــة ١٤٣٧هـ الموافـــق ٢٠١٦/٣/٢٩م

عضـــــــــــو عضـــــــــــو برئاسة القاضي نائب الرئيس

نائـــب الرئيـــــس نائـــب الرئيـــــس

عضـــــــــــو عضـــــــــــو

نائـــب الرئيـــــس نائـــب الرئيـــــس

رئيـــــس الديـــــوان

دقـــــــــــق

س.أ