محكمة التمييز الأردنية

بصفتها :الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٦/٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــــدل

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 الحوامدة

وعضوية القضاة السادة

محمود البطوش ، حابس العبداللات ، خضر مشعل ، محمد ارشيدات

المميـــــــــزون: ١- بلدية إربد الكبرى ممثلة برئيس المجلس بالإضافة لوظيفته.

٢- لجنة التنظيم اللوائية .

٣- لجنة التنظيم المحلية .

وكيلهم المحامي محمد أبو سالم .

المميز ضـــدهم: ١- رانية جميل حسين رباح .

٢- آيـــة جميل حسين رباح .

٣- رباح جميل حسين رباح بصفته الشخصية وبصفته وكيلاً عن كـل من عطاف حسين يوسف عطوط ورشـا جميـل حـسين رباح وحسين جميل حسين رباح ورفاد جميل حسين رباح وكلثوم جميل حسين رباح ونجاد جميل حسين رباح .

وكيلهم المحامي رياض الطلافحة .

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٨ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمـة اسـتئناف حقوق إربد في الدعوى رقم ٢٠١٥/١١٥٩٨ تاريخ ٢٠١٥/٨/٤ المتـضمن رد الاسـتئنافين الأول والثاني وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد في الـدعوى رقـم ٢٠١٤/١٥٨٠ تاريخ ٢٠١٥/٥/٢٧ القاضي : (بإلزام المدعى عليهم بدفع مبلغ ١٠٨٠٠ دينار عوائد تنظيم وتضمين المدعى عليهم جميعاً الرسوم النسبية والمصاريف ومبلـغ ٥٢٨ دينـاراً أتعاب محاماة مناصفة بين المدعى عليهم بعد إجراء التقاص بأتعاب المحاماة) وتضمين الجهة

المستأنفة بالاستئناف الثاني الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف عليهم عن مرحلة الاستئناف ومبلغ ١٣٢ ديناراً أتعاب محاماة .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم معالجة عدم صحة الدعوى لعدم صحة الخصومة .

٢. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لعدم الإثبات القانوني .

٣. أخطأت محكمة الاستئناف بوزن البينة وبالنتيجة التي توصلت إليها خلافاً لأحكام المادة (٥٢) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية دون بحثها للبينة المقدمة من الجهة المميزة .

٤. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم إجراء الكشف والخبرة لإثبات ما قامت به البلدية من الأعمال المنصوص عليها في المادة (٥٢) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية .

٥. لم تراعِ محكمة الاستئناف التحسين الذي أضافه تغيير صفة الاستعمال على المنطقة والأرض موضوع الدعوى .

٦. إن الدعوى مردودة لعدم الاختصاص الوظيفي وأن الاختصاص ينعقد لمحكمة العدل العليا كون المدعي يطعن بصحة قرار إداري .

٧. إن المميز ضدهم لم يعترضوا على قرار فرض عوائد التنظيم .

٨. أخطأت محكمة البداية بالحكم بالفائدة القانونية .

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض الحكم المميز موضوعاً .

lawpedia.jo

القـــرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى تتلخص في أنه بتاريخ ٢٠١٤/١١/١٢ أقام المدعون:

١- رانية جميل حسين رباح .
٢- آيـة جميل حسين رباح .
٣- رباح جميل حسين رباح بصفته الشخصية وبصفته وكيلاً عن كل من عطاف حسين يوسف عطعوط ورشا جميل حسين رباح وحسين جميل حسين رباح بموجب الوكالة العامة رقم ٢٠١٤/١٤٠٠ الصادرة عن القنصلية العامة للملكة الأردنية الهاشمية في دبي بتاريخ ٢٠١٤/٨/١٩ وبصفته وكيلاً عن رفاد جميل حسين رباح وكلثوم جميل حسين رباح بالوكالة العامة رقم ٥٤٧٦٦٢ كاتب عدل واشنطن ووكيلاً عن نجاد جميل حسين رباح بالوكالة العامة رقم ٥٤٧٦٦٢ الصادرة عن كاتب عدل ولاية فلوريدا – الولايات المتحدة الأمريكية .
وكيلهم جميعاً المحامي رياض الطلافحة .

هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق إربد بمواجهة المدعى عليهم كل من :

١- بلدية إربد الكبرى ممثلة برئيس المجلس بالإضافة لوظيفته.
٢- لجنة التنظيم اللوائية .
٣- لجنة التنظيم المحلية .
وكيلهم المحامي محمد أبو سالم .
٤- مجلس التنظيم الأعلى / وزارة الشؤون البلدية والقروية والبيئة .

وذلك لمنع المدعى عليهم من مطالبة المدعين واسترداد مبلغ أحد عشر ألفاً وأربعة وعشرين ديناراً مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية وقد تلخصت وقائع دعوى المدعين بالوقائع الآتية :

١- كان مورث المدعين يملك قطعة الأرض رقم (٦٦٣) حوض (٦) البقعة من أراضي إربد وهي نوع ملك ومساحتها (٦١١) متراً تقع على شارع الهاشمي شرق دوار الشهيد محمد الدرة بـ (٥٠) م تقريباً .

lawpedia.jo

٢- في الشهر الخامس من عام ٢٠١٤ وبعد وفاة مورث المدعين المرحـــوم جميـــل حسين مرعي رباح المتوفى في ٢٠٠٧/١/١٦ قام المدعون بتكليف المدعو أمجد جمال حسين رباح بمراجعة بلدية إربد الكبرى من أجل الحصول على براءة ذمة ومخطط موقع وترسيم للقطعة الموصوفة في البند الأول وذلـــك لغايـــات نقـــل ملكيتها بأسماء الورثة (المدعين) فتبين لهم أن اللجنة اللوائية للتنظيم والأبنيـــة لبلدية إربد الكبرى كانت قد قضت بقرارها رقم (٤٠٢) تـــاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٢م الموافقة على قرار اللجنة المحلية لمنطقة الروضة في بلدية إربـــد رقـــم (٢٢٠) تاريخ ٢٠٠٨/٣/٩ والقاضي بتحويل صفة استعمال قطع الأراضي الواقعة على جانبي جزء شارع الهاشمي الواقع بين دوار الشهيد محمد الدرة وشارع عمـــان الواقع ضمن الحوض رقم (٦) البقعة لوحة (٦٣) من أراضـــي إربد من سكـــن (أ ، ب ، ج) إلى تجاري طولي ..... وفرض عوائد تنظيم ثلاثمئـــة دينـــار للمتر الطولي من الواجهة الأمامية لكل قطعة من قطع الأراضي التي أصـــابها تغيير صفة الاستعمال ومنها قطعة الأرض موضوع الدعوى .

٣- بعد ذلك علموا أن مجلس التنظيم الأعلى كان قد قضى بموجـــب قـــراره رقـــم (١/٤٧٣) تاريخ ٢٠٠٩/٥/٧ المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقـــم (٤٩٧٦) تاريخ ٢٠٠٨/٨/١٦ المصادقة على قراري اللجنة المحلية واللوائية لبلدية إربـــد الكبرى المشار إليهما في البند (٢) والموافقة على مخطط تغيير صفة الاستعمال من سكن (أ ، ب، ج) إلى تجاري طولي ضمن الحوض (٦) البقعة من أراضي إربد وقام بفرض عوائد تنظيم بمقدار ثلاثين ديناراً لكل متر مربع محـــول إلـــى تجاري بدلاً من ثلاثمئة دينار للمتر الطولي من الواجهة الأمامية لكل قطعة مـــن قطع الأراضي التي أصابها تغيير صفة الاستعمال ومنها قطعة الأرض موضوع الدعوى مع أنه ليس من صلاحيات مجلس التنظيم الأعلى فرض عوائد تنظـــيم و/أو تعديلها طبقاً لأحكام المادة (٦) من قانون المدن والقرى والأبنية رقم (٧٩) لسنة ١٩٦٦ .

٤- قامت المدعى عليها الثالثة (اللجنة اللوائية للتنظيم والأبنية لبلدية إربد الكبرى) بنشر القرار المذكور في البند (٢)، والذي بموجبه تم فرض عوائد تنظيم علـــى قطـــع الأراضي المشار إليها في البند (٣) ومنها قطعة الأرض العائدة للمدعين في عدد جريدتي الغد رقم ١٥٢٥ الـــصادر بتـــاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٣م، والدســـتور رقـــم

lawpedia.jo

١٤٨٢٣ الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٣م، وقام كذلك المدعى عليه الرابع بنـشر القرار رقم ١/٤٧٣ الصادر عنه بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٧، والمشار إليه في البند (٣) في عدد جريدتي الرأي رقم ١٤١٨٣ تاريخ ٢٠٠٩/٨/١٠، والديار رقم ١٦٤٧.

٥- نتيجة إيقاف المدعى عليها الأولى (مجلس بلدية إربد الكبرى) جميـع المعـاملات والخدمات التي يطلبها المدعون، ومنها تزويدهم ببـراءة ذمـة لقطعـة الأرض موضوع الدعوى، اضطر المدعون إلى دفع المبلغ المفروض دون سند قـانوني وقدره (١١٠٢٤) ديناراً، بموجب الوصول رقم ٤٣٢٢٨٨ الصادر عن بلدية إربد الكبرى بتاريخ ٢٠٠٤/٥/٢٨ وذلك لتيسير أعمالهم، والحصول على براءة ذمـة ومخطط موقع وترسيم.

٦- إن فرض عوائد التنظيم على قطعة الأرض موضـوع الـدعوى لتغييـر صـفة الاستعمال من سكني إلى تجاري مخالف للقانون للأسباب التالية:

- ورد في الفقرة (٣٦) من المادة (٢) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقـم (٧٩) لسنة ١٩٦٦ أن عوائد التنظيم الخاصة هي النفقات التـي تتحملهـا اللجنـة اللوائية أو المحلية في تنفيذ الأمور الواردة في الفقرتين (٣ و٤) من المـادة (٥٢) من نفس القانون، وليس من ضمن هذه الأمور تغيير صفة الاستعمال.

lawpedia.jo

- لم تبين الجهة المدعى عليها في قراراتها المشار إليها أن فـرض عوائـد التنظـيم الخاصة كان من أجل تحضير وتنفيذ ومراقبة مخططات التنظيم والأعمـال كمـا تقضي به الفقرة (٢) من المادة (٣٦) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقـم (٧٩) لسنة ١٩٦٦م وإنما قامت بفرض عوائد التنظيم لمجرد تغيير صفة الاستعمال من سكني إلى تجاري.

- إن فرض عوائد التنظيم على قطعة الأرض موضوع الدعوى مخالف لنص المـادة ٥٢ من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية، ذلك أن فرض عوائد التنظيم يجب أن يكون على منطقة محددة تحديداً واضحاً وليس على شارع، ويـشترط أن يـشتمل على نسبة العوائد المقررة على أساس قيمة الأرض المخمنة بعد تنظيمها أو علـى أي أساس آخر يبين في الأمر، وكل ذلك مشروط بأن يكون فرض عوائد التنظـيم

للغايات الواردة في الفقرتين ٣ و٤ من المادة ٥٢ من قانون تنظيم المدن والقـــرى والأبنية رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦.

- لم تتبع الجهة المدعى عليها أصول التبليغ المنصوص عليهـــا فـــي المـــادتين (٥٢ و٥٣) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية- هذا على فرض صحة فرض عوائد التنظيم- مع عدم التسليم بصحتها- واكتفت بالنشر في الصحف المحلية.

نظرت محكمة أول درجة بالدعوى وبتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٧ أصدرت قرارها القاضي بإلزام المدعى عليهم بدفع مبلغ (١٠٨٠٠) دينار المفروضة عوائد تنظيم علـــى قطعـــة الأرض رقـــم (٦٦٣) حوض رقم (٦) البقعة من أراضي إربد للمدعين مع الرسوم النسبية والمصاريف ومبلغ (٥٢٨) ديناراً أتعاب محاماة مناصفة بين المدعى عليهم بعد إجراء التقاص ورد المطالبة بدعوى منع المطالبة ورد المطالبة بباقي المبلغ الوارد بالوصول المالي والفائدة القانونية ٩% عن المبلغ المحكوم به من تاريخ إقامة الدعوى في ٢٠١٤/١١/١٢ وحتى السداد التام .

لم يلقَ الحكم الابتدائي قبولاً من مساعد المحامي العام المدني وبلدية إربد الكبـــرى ولجنـــة التنظيم اللوائية ولجنة التنظيم المحلية لبلدية إربد فطعنوا فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف إربـــد قيد بالرقم ٢٠١٥/١١٥٩٨ وبتاريخ ٢٠١٥/٨/٤ أصدرت قرارها القاضـــي بـــرد الاســـتئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة في الاستئناف الثاني برســـوم الاســـتئناف ومصاريفه ومبلغ ١٣٢ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

lawpedia.jo

لم يلقَ الحكم الاستئناف قبولاً من المدعى عليهم / بلدية إربد الكبـــرى ولجنتـــي التنظـــيم المحلية واللوائية فطعنوا فيه تمييزاً بلائحة قيدت ضمن الميعاد بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٨ طـــالبين نقضه لأسباب مبينة في لائحة التمييز .

تبلغ المميز ضدهم لائحة التمييز ولم يقدموا لائحة جوابية .

ورداً على أسباب التمييز :

وعن السبب السادس وفيه تبدي الجهة الطاعنة بأن الدعوى مردودة لعـــدم الاختـــصاص الوظيفي .

وفي ذلك نجد إن دعوى المدعين مقامة لاسترداد مبلغ مدفوع من قبلهم كعوائد تنظيم الأمر الذي تغدو معه المحاكم النظامية هي المختصة بنظر الدعوى على فرض الثبوت مما يتعين معه رد هذا السبب .

وعن السبب الأول وفيه تخطئ الجهة الطاعنة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي وصلت إليها دون معالجة عدم صحة الخصومة .

وفي ذلك نجد إن تعديل أحكام المنطقة من سكن إلى تجاري والذي انبثق عنه قرار فـــرض العوائد المطالب بردها قد تم بقرار اللجنة المحلية للتنظيم والأبنية لدى بلدية إربد رقـــم (٢٢٠) تاريخ ٢٠٠٨/٣/٩ ووافقت اللجنة اللوائية للتنظيم والأبنية لبلدية إربد على ذلك القرار بقرارهـــا رقم (٤٠٢) تاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٢ وتمت المصادقة على تلك القرارات من قبل مجلـــس التنظـــيم الأعلى كما أن بلدية إربد هي من قبضت المبلغ المطلوب استرداده الأمر الذي يجعل الخصومة متحققة بين الجهة الطاعنة والمميز ضدهم مما يتعين معه رد هذا السبب .

وعن الأسباب الثاني والثالث والرابع والخامس والسابع وفي حاصـــلها تخطـــئ الجهـــة الطاعنة محكمة الاستئناف بوزن البينة وبالنتيجة التي وصلت إليها خلافاً لأحكام المادة (٥٢) من قانون التنظيم دون بحث البينة المقدمة منها أو إجراء الخبرة لإثبات ما قامت بـــه البلديـــة مـــن الأعمال المنصوص عليها في المادة (٥٢) من قانون تنظيم المدن ومراعاة التحسين الذي أضفاه تغيير صفة الاستعمال على المنطقة والأرض موضوع الدعوى ودون مراعاة أن المميز ضدهم لم يعترضوا على قرار فرض عوائد التنظيم .

lawpedia.jo

وفي ذلك نجد إن وصول المقبوضات رقم ٤٣٢٢٨٨ تاريخ ٢٠١٤/٥/٢٨ يتثبت أن الجهة المدعى عليها قبضت مبلغ ١٠٨٠٠ دينار عوائد تنظيم عن القطعة رقـــم (٦٦٣) حـــوض (٦) موضوع الدعوى من المدعين .

وحيث إن الثابت من بينات الجهة المدعى عليها / وهي ذات بينة الجهة المدعية أن أســـاس استيفاء ذلك المبلغ من قبل المدعى عليها هو قرار فرض عوائد التنظيم من قبلها بسبب تغييـــر صفة الاستعمال في قطعة الأرض موضوع الدعوى من سكن إلى تجاري الأمر الـــذي يجعـــل

الخبرة المطلوبة لإثبات خلاف ذلك غير منتجه وحيث إن تغيير صفة الاستعمال ليست من الأشغال ولا الأمور التي تفرض عوائد التنظيم الخاصة لتغطيتها وفق ما هو مقرر في المادة (٥٢) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية .

فإن ما ينبني على ذلك أن يكون استيفاء ذلك المبلغ من المدعين بغير سند من القانون ويتعين إلزام الجهة المدعى عليها برده للجهة المدعية .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد خلصت للنتيجة ذاتها فإن أسباب التمييز محل البحث لا ترد على القرار المطعون فيه فنقرر ردها .

وعن السبب الثامن فإننا نجد إن التخطئة فيه موجهة إلى حكم المحكمة الابتدائية وليس إلى القرار الاستئنافي الأمر الذي يجعله غير صالح كسبب للطعن تمييزاً وفق ما هو مقرر في المادة ١٩١ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

لهذا نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٨ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٣/٢٧م.

lawpedia.jo

برئاسة القاضي نائب الرئيس **عضـــــــو** **عضـــــــو**

نائب الرئيس

عضـــــــو **عضـــــــو**

رئيس الديـــــوان

دقـــــق غ.د