

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد حسن حبوب
وعضوية القضاة السادة
ناصر التل، باسم المبيضين، حابس العبدالات، خضر مشعل

المميزون :- ١- وزارة الشؤون البلدية .

٢- معالي وزير الشؤون البلدية بالإضافة لوظيفته .

٣- مجلس التنظيم الأعلى لوزارة الشؤون البلدية.

٤- وزارة المالية بالإضافة لوظيفته .

٥- وزير المالية بالإضافة لوظيفته .

٦- دائرة الأراضي والمساحة .

٧- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته/ يمثلهم

المحامي العام المدني .

المميز ضده :- تيسير يوسف أحمد بركات.

وكلاؤه المحامون بشار عموري وعلي القضاة وصخر الطلافج.

بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٧ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٥/٣٢٦٣٩) تاريخ ٢٠١٥/٩/٢٢ القاضي (برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان في الطلب رقم (٢٠١٤/ط/٣٧٢) تاريخ ٢٠١٥/٤/٥ المقدم في الدعوى رقم (٢٠١٤/٥٧٧) والمتضمن رد طلب المستدعية المتعلق بمرور الزمن على مطالبات المستدعي ضده في الدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠١٤/٥٧٧) ومواصلة السير بالدعوى حسب الأصول

وإرجاء الحكم بالرسوم والأتعاب لحين الفصل بالدعوى الأصلية) وإرجاء البت بالرسوم والمصاريف لحين الفصل بموضوع الدعوى وإعادة الدعوى إلى مصدرها للسير بها حسب الأصول.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- أخطأت المحكمة برد الطلب حيث إن الدعوى والمطالبات الواردة بها غير مسموعة قانوناً لمضي الزمن عليها.

٢- أخطأت المحكمة بعدم مراعاة نصوص المواد (٣١١ و ٤٩٣ و ٤٥١) من القانون المدني.

٣- أخطأت المحكمة ذلك أن المطالبات موضوع الدعوى متقدمة لمرور الزمن المانع من سماعها .

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

وبتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ قدم وكلاء المميز ضده لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

القانون
lawpedia.jo

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعي تيسير يوسف أحمد بركات أقام بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣ الدعوى رقم (٢٠١٤/٥٧٧) لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان بمواجهة المدعى عليهم :-

- ١- وزارة الشؤون البلدية .
- ٢- وزير الشؤون البلدية بالإضافة لوظيفته .
- ٣- مجلس التنظيم الأعلى لوزارة الشؤون البلدية .
- ٤- بلدية لواء الموقر .
- ٥- رئيس بلدية لواء الموقر بالإضافة لوظيفته .
- ٦- وزارة المالية.

٧- وزير المالية بالإضافة إلى وظيفته .

٨- دائرة الأراضي والمساحة .

٩- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته .

١٠- المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

وذلك للمطالبة بما يلي :-

١- استرداد مبلغ (٧٩٦٦٧٤) ديناراً .

٢- استرداد قطع أراضي كانت تعود ملكيتها للمدعي و/أو بدل ثمن المثل لهذه الأراضي

مقدرة بمبلغ (١٠٠٠) دينار لغايات الرسوم .

٣- وبالتناوب مطالبة باسترداد رسوم تسجيل أراضي مقدرة بمبلغ (١٠٠٠) دينار لغايات

الرسوم مع الاستعداد بدفع فرق الرسم.

وقائع الدعوى :-

١- يملك المدعي قطع الأراضي ذوات الأرقام (٩٩، ١٠٠، ١٠١، ١٠٢، ١٠٣، ١٠٤،

١٠٥ او ١٠٦ او ١٠٧ او ١٠٨ او ١٠٩ او ١١٠ او ١١١ او ١١٢ او ١١٣ او ١١٩ و ١٢٠ و ١٢١

١٢٢ او ١٢٣ او ١٢٤) والواقعة ضمن الحوض رقم (٣) المديسيسات من أراضي

الجناب/ الموقر والبالغ مساحتها الإجمالية (٥٣١ دونماً و ١١٦ متراً مربعاً) تقريباً.

٢- رغبة في استغلال قطع الأراضي المشار إليها في البند أعلاه تقدم المدعي بطلب

لإقامة مشروع إسكان استثماري حيث قرر المدعي عليه لثالث العديد من القرارات

التي تضمنت الموافقة المبدئية على إقامة المشروع ومنها القرار رقم (٦٠٦) تاريخ

٢٠٠٧/٧/٢٢ والقرار رقم (٨٤٢) تاريخ ٢٠٠٧/٩/٣٠ والقرار رقم (٢٠١) تاريخ

٢٠٠٨/٣/١٨ والقرار رقم (٧٦٥) تاريخ ٢٠٠٨/٩/٧ وتم تكليف المدعي بدفع مبلغ

(١,٥٠٠) دينار ونصف لكل متر مربع من أرض المشروع وذلك كعوائد تنظيم .

٣- تم استيفاء مبلغ (٧٩٦٦٧٤) سبعة وستة وتسعين ألفاً وستمئة وأربعة وسبعين ديناراً

كعوائد تنظيم عن كامل مساحة المشروع حيث تم إصدار شيك مصدق من البنك

التجاري الأردني بالرقم (٤٤٠٧٢) تاريخ ٢٠٠٩/٣/٣ بقيمة (٧٩٦٦٧٤) سبعة

وسنة وتسعين ألفاً وستمئة وأربعة وسبعين ديناراً وذلك لأمر المدعي عليه الثاني

بصفته ممثلاً للمدعي عليها الأولى وتم إيداع قيمة الشيك لدى المدعي عليها السادسة

وذلك بموجب وصول المقبوضات رقم (٥٤٦١٤) تاريخ ٢٠٠٩/٣/٥.

٤- بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٨ أصدر المدعى عليه الثالث القرار رقم (٢٣٥) والذي تضمن الموافقة المبدئية على إقامة المشروع الاستثماري على قطع الأراضي كما تضمن هذا القرار الإشارة إلى أن المدعى قام بدفع عوائد التنظيم عن كامل أرض المشروع.

٥- بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٥ أصدر المدعى عليه الثالث القرار رقم (٢٥٦) والذي تضمن الموافقة الأولية على مشروع الإسكان الاستثماري كما تضمن هذا القرار إفراز قطعتي الأرض نوات الأرقام (٣٠ و ٢٩) مؤقت وتسجيل هاتين القطعتين كقطع خدمات باسم المدعى عليها الأولى لصالح المشروع .

٦- بتاريخ ٢٠١١/١٠/١١ أصدر المدعى عليه الثالث القرار رقم (٦٣٤) والذي تضمن الموافقة النهائية على مشروع الإسكان الاستثماري بإفراز القطع إلى قسائم سكنية الحد الأدنى لإفرازها (٥٠٠) متر مربع وتسجيل قطع الخدمات باسم المدعى عليها الأولى لصالح المشروع.

٧- إن قطع الأراضي العائدة للمدعي والمشار إليها أعلاه تقع في منطقة الموقر ومن أراضي الجنباب وهذه المنطقة بالكامل تقع خارج حدود التنظيم مما يجعل من استيفاء عوائد التنظيم عن هذه الأراضي غير قائم على أي أساس قانوني سليم ويكون المدعى عليهم ملزمين بمواجهة المدعي برد المبالغ المقبوضة كعوائد تنظيم عن هذه الأرض.

٨- وبالتناوب إن عوائد التنظيم العامة تفرض لتغطية النفقات والمصاريف لصالح المشروع الذي فرضت لأجله ومنذ استيفاء عوائد التنظيم من المدعي لم يتم صرف أي نفقات أو مصاريف لصالح مشروع المدعي وأن كامل الخدمات والبنية التحتية وفتح وتعبيد الشوارع داخل حدود المشروع تم تكليف المدعي بالقيام بها وعلى نفقة المدعي ولم تقم المدعى عليها الأولى بصرف أي مبالغ وعليه يكون من حق المدعي استرداد ما قام بدفعه كعوائد تنظيم والتي من المفترض أن تتفق على مشروع كخدمات وشوارع وغيرها .

٩- وبالتناوب قامت المدعى عليها الأولى باحتساب عوائد التنظيم على كامل مساحة قطع الأراضي والبالغة (٥٣١ دونماً و ١١٦ متراً مربعاً) دون أن يتم حسم المساحات المخصصة للشوارع والخدمات وخصم مساحة القطع التي تم تكليف المدعي بالتنازل عنها باسم المدعى عليها الأولى وكل ذلك بشكل مخالف لأحكام القانون مما يجعل من

المدعى عليهم مسؤولين بمواجهة المدعى برد المبالغ المالية المقبوضة كعوائد تنظيم
عن المساحة المخصصة للشوارع والخدمات.

١٠- قامت المدعى عليها الأولى بتخصيص ما يقارب (٢٨%) من مساحة الأرض التي
سيقام عليها مشروع الإسكان الاستثماري لغايات الخدمات الأساسية والشوارع وقد تم
اقتطاع هذه المساحة ثم عادت المدعى عليها الأولى وقامت بتخصيص قطعتي
الأرض ذوات الأرقام (٢٩ و ٣٠) مؤقت كقطع خدمات، كما قامت بتكليف المدعى
بإفراز هذه القطع وتسجيلها باسمها لصالح المشروع كما تكبد المدعى كامل نفقات
التسجيل لدى المدعى عليها الثامنة وعليه يكون تخصيص مساحة خدمات واقتطاعها
من أرض المدعى مرتين غير قائم على أساس قانوني سليم ويكون للمدعى الحق في
إعادة تسجيل هذه الأراضي باسمه و/أو يكون المدعى عليهم ملزمين بأداء ثمن المثل
للمدعى.

١١- وبالتناوب، حيث إن المدعى قام بتسجيل قطعتي أرض كقطع خدمات باسم المدعى
عليها الأولى فقط ألزمت المدعى عليها الأولى والمدعى عليها الثامنة المدعى بأن
يدفع كامل رسوم معاملة الانتقال بشكل مخالف للقانون وعليه يكون من حق المدعى
استرداد الرسوم التي قام بدفعها دون وجه حق .

١٢- طالب المدعى المدعى عليهم برد المبالغ المقبوضة منه دون وجه حق عن عوائد
التنظيم وإعادة تسجيل قطع الأراضي التي تم تسجيلها باسم المدعى عليها الأولى
ودفع رسوم انتقال هذه الأراضي إلا أنهم ممتنعون ولا زالوا مما حدا بالمدعى لإقامة
هذه الدعوى.

١٣- محكمكم صاحبة الاختصاص والسلحية للنظر في هذه الدعوى من حيث القيمة
والمكان.

باشرت محكمة البداية نظر الدعوى وقدم مساعد المحامي العام المدني الطلب رقم
(٣٧٢/٢٠١٤) لرد الدعوى لمرور الزمن فقررت المحكمة وقف السير بالدعوى والانتقال
لرؤية الطلب .

وبتاريخ ٢٠١٥/٤/٥ أصدرت قرارها بالطلب المذكور وجاهياً قضت فيه برده
ومواصلة السير بالدعوى .

لم يقبل المستدعي بهذا القرار قطعاً فيه استثناءً، وإن محكمة استئناف حقوق عمان أصدرت بتاريخ ٢٠١٥/٩/٢٢ الحكم رقم (٢٠١٥/٣٢٦٣٩) تدقيقاً قضت فيه برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف .

لم يقبل مساعد المحامي العام المدني بقضاء محكمة الاستئناف قطعاً فيه تمييزاً على العلم بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٧ وتبلغ المميز ضده هذه اللائحة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٨ وتقدم بلائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣٠ .

وعن أسباب التمييز التي يخطئ فيها المميزون محكمة الاستئناف برد الطلب كون الدعوى غير مسموعة قانوناً لمضي الزمن عليها كما أخطأت بعدم الأخذ بالمواد (٣١١ و ٤٩٣ و ٤٥١) من القانون المدني .

وفي ذلك نجد إن المميز ضده أقام دعواه بتاريخ ٢٠١٤/١١/٣ وذلك للمطالبة بما يلي :-

١- استرداد مبلغ (٧٩٦٦٧٤) ديناراً كعوائد تنظيم عن كامل مساحة مشروع الإسكان الاستثماري المقام ضمن الحوض رقم (٣) المديسياسات من أراضي الجنباب/ الموقر والتي كان قد دفعها بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٣ لأمر المدعى عليه الثاني بصفته ممثلاً للمدعى عليها الأولى.

٢- استرداد قطع أراضي كانت تعود ملكيتها له و/أو بدل ثمن المثل لهذه الأراضي مقدرة لغايات الرسم بمبلغ (١٠٠٠) دينار وعلى ما ورد تفصيلاً في البند الخامس من لائحة الدعوى.

٣- استرداد رسوم تسجيل أراضي مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (١٠٠٠) دينار وعلى ما ورد تفصيلاً في البندين (١٠ و ١١) من لائحة الدعوى، وإن مساعد المحامي العام المدني دفع الدعوى بمرور الزمن بالاستناد للمواد (٣١١ و ٤٩٣ و ٤٥١) من القانون المدني.

وحيث اشترطت المادة (٣١١) سالف الإشارة انقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي علم في الدائن بحقه في الرجوع بدعوى الإثراء بلا سبب فإن إثبات العلم يكون على الجهة التي قبضت المبالغ .

وحيث لم يقدم الطاعن أية بينة على علم المميز ضده بحقه في الرجوع أو أنه تقدم بالدعوى بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات فيكون الاتكاء على المادة (٣١١) سائلة الإشارة أمام ذلك غير مقبول والطعن من هذا الجانب غير مقبول.

وحيث إن عوائد التنظيم ليست من الضرائب وعلى ما يذهب إليه الطاعن وبالتالي فلا مجال للاعتداد بالمادة (٤٥١) سائلة الإشارة وتبقى المطالبة بها حتى يمر الزمن العادي مما يجعل الطعن من هذا الجانب غير مقبول .

وأما عن رسوم تسجيل الأراضي التي دفعها المميز ضده فهي مرتبطة بالشق من الدعوى المتعلقة بالمطالبة بإعادة تسجيل قطعتي الأرض رقمي (٢٩ و ٣٠) والتي سجلتها المدعى عليها على اسمها في مشروع الإسكان الاستثماري والتي هي بحقيقتها دعوى عينية عقارية تحميها دعوى الملكية ولا تسقط إلا بمرور التقادم الطويل مما يجعل من هذا الجانب غير مقبول وتكون هذه الأسباب متعينة الرد .

لهذا وبالبناء على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٣ شعبان سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٥/٣٠ م

عضو

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

lawpédia.jo

عضو

عضو

رئيس الديوان

دق/ أ . ك