

الصادر عن 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 ناصر التل

وعضوية القضاة السادة

د. فؤاد الدرادكة، د. محمد الطراونة، عبد الإله منكو، محمد ارشيدات

المميز :-

- بلدية إربد الكبرى .
- وكيلها المحامي أنس بركات .

المميز ضدهم :-  
lawpedia.jo

١. ناصر مصطفى علي جرادات .
  ٢. محمد مصطفى علي جرادات .
  ٣. يحيى مصطفى علي جرادات .
- وكيلهم المحامي عمر عباينة .

بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٠ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن  
محكمة استئناف إربد في الدعوى رقم (٢٠١٧/١٧١٨٨) تاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٩  
المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة  
بداية حقوق إربد في الدعوى رقم (٢٠١٧/٤١٢) تاريخ ٢٠١٧/٦/٢١

القاضي : (بمنع مطالبة المدعى عليها بلدية إريد الكبرى للمدعين بمبلغ (١٩٦١٢,٥٠٠) ديناراً الذي فرضته كعوائد تنظيم على قطعة الأرض العائدة لهم وتضمن المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٩٨٠) ديناراً أتعاب محاماة .

### وتتلخص أسباب التمييز بالآتي :-

١. أخطأت المحكمة في معالجتها للسبب الأول من أسباب الاستئناف إذ لم تراعي أن الحكم بمنع المطالبة بعوائد التنظيم موضوع الدعوى يقضي بإلغاء وإبطال السند الذي جرى على أساسه فرض تلك العوائد والمتمثل بقرار مجلس التنظيم وبأن الاختصاص بإلغاء ذلك القرار وإبطاله يعود للقضاء الإداري .

٢. أخطأت المحكمة في معالجتها للسبب الثاني من أسباب الاستئناف إذ لم تراعي أن فرض عوائد التنظيم قد تم من قبل مجلس التنظيم الأعلى فقط ولم تقم المميّزة بفرض أية عوائد تنظيم على قطعة الأرض خلافاً لما انتهت إليه محكمة الاستئناف .

٣. أخطأت المحكمة في معالجتها للسبب الرابع من لائحة الاستئناف إذ لم تراعي أن الحالات المنصوص عليها في المادة (٤/٥٢) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية لم ترد على سبيل الحصر وليست هي الحالات الوحيدة التي تبرر فرض عوائد التنظيم الخاصة .

٤. أخطأت المحكمة وخالفت أحكام القانون وقرارات محكمة التمييز إذ لم تجز الكشف والخبرة الفنية التي طلبت المميّزة إجرائها .

٥. أخطأت المحكمة وخالفت القانون بعدم إجازة اليمين الحاسمة التي طلبت المميّزة توجيهها للمميّز ضدهم .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميّزة قبول التميّز شكلاً ونقض الحكم المميّز موضوعاً .

## القرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد أن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعين :-

١. ناصر مصطفى علي جرادات .
٢. محمد مصطفى علي جرادات بصفته الشخصية وبصفته وكيلًا عاماً عن شقيقه يحيى مصطفى علي جرادات .
٣. يحيى مصطفى علي جرادات وكيلًا عن شقيقه محمد / وكيلهم المحاميان د. عمر عبابنة وسليم شخّاترة كانوا بتاريخ ١٤/٣/٢٠١٧ قد تقدموا بالدعوى الابتدائية الحقوقية رقم (٢٠١٧/٤١٢) لدى محكمة بداية حقوق إربد بمواجهة المدعى عليهما :-

١. مجلس بلدية إربد الكبرى .
٢. اللجنة المحلية لمنطقة بشرى .

وذلك لمنع مطالبة بمبلغ (١٩٦١٢) ديناراً و (٥٠٠) فلس بدل عوائد تنظيم خاصة .

على سند من القول :-

١- يملك المدعون قطعة الأرض رقم (٦٣) حوض رقم (١٣) الحلان من أراضي بلدة بشرى نوع ملك .

٢- قامت الجهة المدعى عليها الثانية اللجنة المحلية لمنطقة بشرى بقرارها رقم (٢٦٤) تاريخ ٢٠١٤/٧/١ المتضمن الموافقة على المخطط التحديثي المقترح وإلغاء المخططات الهيكلية المصدقة واعتماد المخططات المحوسبة ضمن الأحواض التالية (٧ و ٨ و ٩ و ١٠ و ١٣ و ١٤ و ١٥ و ١٦ و ١٧ و ١٨ و ١٩ و ٢٠ و ٢٢ و ٢٣ و ٢٤ و ٢٥ و ٢٦ و ٢٨ و ٢٩ و ٣٠ و ٣٥ و ٣٦ و ٣٧) وتمت الموافقة على القرار من قبل اللجنة اللوائية للتنظيم اللواء قسبة إربد بالقرار رقم (٢٨٨) تاريخ ٢٠١٤/٧/٩ والذي تم تصديقهما من قبل مجلس التنظيم الأعلى بالقرار رقم (١٤٦٧) تاريخ ٢٠١٥/١١/١٦ بالموافقة على المخطط التحديثي لمنطقة بشرى وفرض عوائد تنظيم خاصة بمقدار نصف دينار لكل متر مربع من سكن (ج) ودينارين لكل متر مربع محول تجاري ووضع موضع التنفيذ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد رقم (٥٣٨١) تاريخ ٢٠١٦/٢/١٦ .

٣- قامت المدعى عليها بنشر القرار المشار إليه أعلاه الذي تم بموجبه فرض عوائد تنظيم خاصة بواقع نصف دينار للمتر المربع الواحد سكن (ج) ودينارين للمحول تجاري للمتر المربع الواحد ومطالبة مالكي قطع الأراضي التي فرضت عليها عوائد تنظيم خاصة ومنهم المدعون لقطعة الأرض العائدة ملكيتها لهم في عدد جريدة الرأي رقم (١٦٥٢٠) تاريخ

٢٠١٦/٢/١٤ وعدد جريدة الغد رقم (٤١٣٥) تاريخ ٢٠١٦/٢/١١ حيث تحقق على قطعة أرض المدعين مبلغ وقدره (١٩٦١٢,٥٠٠) ديناراً .

٤- إن عوائد التنظيم التي فرضت بدون سند من القانون أو وجه حق على قطعة أرض المدعين نتيجة تحويل صفة استعمال من سكن (ج) إلى تجاري وفرضت مبلغ دينارين لكل متر مربع محول تجاري حيث تحقق على قطعة أرض المدعين مبلغ وقدره (١٩٦١٢,٥٠٠) دينار فإن هذه العوائد المفروضة لا سند لها من القانون ومخالفة لأحكام المادة (٥٢) فقرة (٤) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (٧٩) لسنة (١٩٦٦) والتي حددت الحالات التي تفرض عليها عوائد تنظيم خاصة لتغطية المصاريف التي أنفقت أو ستفقد في تحضير وتنفيذ ومراقبة مخططات و / أو الأعمار وتتنطبق أحكام هذا القانون وبصورة خاصة فيما يتعلق بالأشغال والأمور التي حددتها المادة المذكورة أعلاه وكما جاء بها . وحيث إنه لم يتحقق أي شرط من الشروط أو أمر من الأمور الواردة في الفقرة (٤) من المادة (٥٢) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية الساري المفعول . فإنه لا سند من القانون بفرض عوائد تنظيم خاصة لمجرد تغيير صفة الاستعمال من سكن (ج) إلى تجاري وبذلك يكون فرض عوائد تنظيم خاصة لا سند له من القانون وغير مستحقة قانوناً ومطالبة المدعين بها لا سند لها من القانون ومخالفة لأحكام القانون .

٥- سنداً لما تقدم أقام المدعون هذه الدعوى لمنع مطالبة الجهة المدعى عليها بمبلغ (١٩٦١٢,٥٠٠) دينار كبديل عوائد تنظيم خاصة مفروضة على قطعة الأرض العائدة ملكيتها لهم .

٦- استقر الاجتهاد القضائي في العديد من قراراته على أن عوائد التنظيم والتي فرضت دون أن تراعي أحكام المادة (٥٢) فقرة (٤) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (٧٩) لسنة (١٩٦٦) قرارات غير قانونية ولا يتحقق بمقتضاها أية عوائد تنظيم خاصة لمجرد تغيير صفة الاستعمال.

باشرت محكمة بداية حقوق إربد النظر بالدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٧/٦/٢١ حكماً المتضمن :-

منع مطالبة المدعى عليها بلدية إربد الكبرى للمدعين بمبلغ (١٩٦١٢) ديناراً و (٥٠٠) فلس الذي فرضته كعوائد تنظيم على قطعة الأرض موضوع الدعوى وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٩٨٠) ديناراً أتعاب محاماة .

لم تقبل المدعى عليها بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعن بالتحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف إربد التي نظرت الطعن تدقيقاً وأصدرت بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٩ حكماً رقم (٢٠١٧/١٧١٨٨) ويتضمن :-

رد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف .

لم تقبل المدعى عليها بالحكم الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٧/١٢/١٠ وحيث تبلغت الحكم الاستئنافي بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٢ فيكون التمييز مقدماً ضمن المهلة القانونية .

ورداً على أسباب الطعن جميعها :- التي تدور حول تخطئة محكمة الاستئناف في معالجتها للسبب الأول من أسباب الاستئناف إذ لم تراعى أن الحكم

بمنع المطالبة بعوائد التنظيم يتطلب إلغاء وإبطال السند الذي جرى على أساسه فرض تلك العوائد وأن ذلك من اختصاص القضاء الإداري وفي معالجتها للسبب الثاني إذ لم تراع أن فرض عوائد التنظيم قد تم من قبل مجلس التنظيم الأعلى كما أنها لم تراع أن الحالات المنصوص عليها في المادة (٤/٥٢) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية لم ترد على سبيل الحصر وبذلك تكون قد خالفت أحكام القانون وقضاء محكمة التمييز وكان عليها إجازة توجيه اليمين الحاسمة .

إن المستقر في قضاء هذه المحكمة أن المطالبة بفرض عوائد التنظيم أو منع المطالبة بها من اختصاص المحاكم النظامية وليس القضاء الإداري هذا من ناحية .

ومن ناحية ثانية نجد أن المدعى عليها وعلى ضوء قرار مجلس التنظيم الأعلى رقم (١٤٦٧) تاريخ ٢٠١٥/١١/١٦ المتضمن الموافقة على المخطط التحديثي لمنطقة بشرى بفرض عوائد تنظيم مقداره نصف دينار لكل متر مربع سكن (ج) ودينارين لكل متر مربع محول إلى تجاري وقد تم نشر الإعلان الخاص بقرار اللجنة المحامية لمنطقة بشرى بصحيفتي الدستور والغد الصادرتين بتاريخ ٢٠١٧/١/١٦ وبعدها الجريدة الرسمية رقم (٥٣٨١) تاريخ ٢٠١٦/٢/١٦ .

وحيث إن المادة (٤/٥٢) من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية تنص على أن تفرض عوائد التنظيم الخاصة لتغطية المصاريف التي أنفقت والتي ستنفق في تحضير وتنفيذ ما في مخططات التنظيم و / أو الإعمار وتطبيق أحكام هذا القانون وبصورة خاصة فيما يتعلق بالأشغال والأمور التالية الواردة حصراً في الفقرات من (أ - ي) فإن مقتضى ذلك أنه لا يجوز فرض عوائد تنظيم لمجرد تغيير صفة استعمال قطعة الأرض من سكن زراعي إلى سكن (ج + تجاري) ما دام أن

المدعى عليها لم تقم بعمل من الأعمال الواردة في المادة (٥٢) من القانون المذكور .

أما فيما يتعلق باليمين الحاسمة فقد أصابت محكمة الموضوع بعدم إجازتها إذ إنها غير منتجة في الدعوى سيما وأن الثابت من كتاب رئيس البلدية (المدعى عليها) أن تطالب المدعين بعوائد التنظيم مما يتعين معه رد أسباب الطعن .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٥ جمادى الأولى سنة ١٤٣٩ هـ الموافق ٢٢/١/٢٠١٨ م.

برئاسة القاضي  
نائب الرئيس

عضو  
نائب الرئيس

عضو  
نائب الرئيس

رئيس الديوان

دقق / غ . ع