



## ما بعد

دائرة تنمية أموال الأوقاف، وذلك لغايات إقامة مشروع استثماري عليها لمدة ٢١ عام قابلة للتجديد والتمديد.

ثانياً بموجب عقد الاستثمار المشار إليه يحق للمدعية إقامة أي مشروع استثماري بما لا يخالف الشريعة الإسلامية، ويحق للمدعية تغيير صفة استعمال العقار موضوع عقد الاستثما بما يتناسب مع المشروع الذي ترغب في إقامته.

ثالثاً: قام المدعى عليهم بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١ الموافقة على مخطط تغيير صفة الاستعمال لجزء من القطعة رقم (١٦) موضوع عقد الاستثمار من حديقة إلى إلى معارض تجارية بأحكام سكن (ج) وفرض عوائد تنظيم بمقدار ٩٠ دينار لكل متر مربع محول إلى معارض تجارية ضمن الحوض رقم (١٣) وادي الحجر من اراضي الزرقاء، وذلك في بلدية الزرقاء لواء قصبة الزرقاء وحسب المخطط التعديلي رقم (٦٧) بتاريخ ٢٠٢٥/١/٧ ووضعه موضع تنفيذ.

رابعاً: بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٧ صدر قرار من وزارة الإدارة المحلية بنشر الاعلان الصادر عن مجلس التنظيم الأعلى بموجب قراره رقم (٢٥٦٩/٦) بتاريخ ٢٠٢٥/٢/١ والمتضمن طلب إعلان مخطط تغيير صفة استعمال ضمن الحوض رقم (١٣) من وادي الحجر، والمتضمن فرض عوائد تنظيم على المدعية بمقدار ٩٠ دينار لكل متر مربع، ما مجموعه ٦٤٨٩٠ دينار أردني.

خامساً: طالب المدعى عليهم المدعية بدفع مبلغ ٦٤٨٩٠ دينار أردني وذلك بدل عوائد تنظيم على قطعة الأرض المشار إليها أعلاه.

سادساً: إن المبلغ المطالب به من قبل المدعى عليهم غير مستحق، حيث أن عوائد التنظيم تفرض بهدف تغطية النفقات والمصاريف التي أنفقت في تنفيذ إنشاء وتحسين الطرق والأرصفة وعليه فإن عولند التنظيم موضوع منع المطالبة غير مستحقة على المدعية، كون المدعى عليهم لم يبينوا ماهية الاشغال والاهداف التي يسعون إلى تحقيقها جراء فرض عوائد تنظيم، كما وأن المبلغ غير مستحق على المدعية كون المدعى عليهم لم يحددوا طبيعة ومقدار التكاليف، بالاضافة أن المبلغ المطالب به من المدعى عليهم غير مستحق كون فرض عوائد تنظيم يحتاج إلى سند قانوني يخول المدعى عليهم استيفاء المبلغ المطالب به، كما وليكون المبلغ مستحق يجب على المدعى عليهم قبل المطالبة به أن يبينوا مقدار المصاريف والنفقات التي انفقوها أو سينفقوها جراء تغيير صفة الاستعمال.

القاضي

الكاتبة

سابعاً: إن المدعية صاحبة مصلحة في إقامة هذه الدعوى كونها مستثمرة لقطعة الأرض من وزارة الأوقاف لمدة ٢١ عام وهذه المدة قابلة للتجديد لمدد مماثلة سيما وأن وزارة الأوقاف هي دائرة حكومية وهي معفاة من الرسوم والتعويضات والنفقات.

ثامناً: محكمتكم الموقرة هي صاحبة الصلاحية والاختصاص في نظر هذه الدعوى.

بالمحاكمة الجارية علناً :- بحضور وكيل المدعي وحضور وكيل المدعى عليهم ورد ملف ادارته الدعوى رقم ٢٠٢٥/٣٤ وتلي قرار الحالة وحفظ وتليت لائحة الدعوى وكررها وكيل المدعى شفاهاً ووردت حافظة المستندات وحفظت ، و قدم وكيل المدعى عليهم بلديه الزرقاء ومجلس بلديه الزرقاء ورئيس مجلس بلديه الزرقاء لائحة جوابية ومذكرة دفع واعتراضات وحافظة مستندات وردت وضمت الى المحاضر ، و قدم وكيل المدعية المسلسل رقم ٥ و ٦ و ١٠ و ١٢ من بيناته تحت يد الغير وردت وضمت الى المحاضر ، وورد كتاب صادر عن وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الاسلاميه وحفظ وقد وكيل المدعى عليهم مجلس بلديه الزرقاء مذكرة اعتراضيه وردت وضمت الى المحاضر ، وفي جلسة لاحقة وردا مرافعته خطيه مقدمه من وكيل المدعي الالكتروني وضمت الى المحاضر ووردت مرافعه خطيه مقدمه من وكيل ادارته قضايا الدولة الالكتروني وضمت الى المحاضر ووردت مرافعه خطيه مقدمه من وكيل المدعى عليها بلديه الزرقاء الالكتروني وضمت الى المحاضر ، وفي جلسة لاحقه وردت مشروعات صادرة عن بلديه الزرقاء رقم د/ت/١٥٨٢ تاريخ ٢٠٢٦/٢/١١ وحفظت وحيث تم التدقيق قررت المحكمة اعلان اختتام المحاكمة.

بالتدقيق في اوراق هذه الدعوى وما قدم فيها من بينة تجد المحكمة ان وقائعها الثابتة كما استخلصتها من البينة المقدمة تتحصل في الاتي :

١- المدعية مستثمرة لمساحة ٢م٥٠٠ من قطة ارض الوقف رقم ١٦ حوض ١٣/ وادي الحجر من أراضي محافظة الزرقاء وذلك لاقامة مشروع استثماري بموجب عقد استثمار خطي مبرم مع وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية/ دائرة تنمية أموال الأوقاف.

٢- بتاريخ ٢٠٢٤/٨/١٨ قررت اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية للواء قصبه الزرقاء الموافقة على تغيير صفة استعمال الجزء الغربي من قطعة الأرض الموصوفه بالبند أعلاه الذي تستثمره المدعية وبناء على تقديمها هذا الطلب الى صفة استعمال معارض تجارية باحكام سكن ج شريطة فرض عوائد تنظيم ٩٠ دينار لكل ٢م

وهذا ثابت للمحكمة من خلال :

- القرار الصادر عن اللجنة اللوائية للتنظيم والابنية للواء قصبه الزرقاء

القاضي

الكاتبة

## ما بعد

- كتاب صادر عن بلدية الزرقاء يبين قيمة عوائد التنظيم المفروضة على قطعة الأرض موضوع الدعوى المحفوظ على يمين الملف .

- صورة عن الإعلان المنشور في جريدتي صدى الشعب والرأي .

هذا من حيث الواقع...

وقبل التطرق الى مطالبة المدعي لا بد من التطرق الى الدفع المثارة من قبل المدعى عليها مجلس بلدية الزرقاء وبلدية الزرقاء الشكلية المتمثلة بـ:

الدفع المتعلق بعدم صحة الخصومة تجد المحكمة ان المدعى عليها صاحبة الصفة في تحصيل هذه العوائد وتمثيلها للمصلحة العامة في المنطقة، وان طبيعة المطالبة هي منع مطالبة بعوائد تنظيمية أي انها تتعلق بتزاع مالي ، فيكون لجوء المدعيه إلى القضاء للمطالبة بمنع الجهة المدعى عليها من مطالبته لجوء مقدما من خصم صحيح بمواجهة من يصح اختصاصه .

اما فيما يتعلق بالدفع المتعلق بعدم تقديم المدعي الكفالة اللازمة وفقا لأحكام قانون دعاوى

الحكومة النافذ المفعول وقت إقامة الدعوى ، في ذلك نجد ان دعوى الجهة المدعية بمواجهة الجهة

المدعى عليها هي منع مطالبة ولا يشترط لقبول مثل هذه الدعوى تقديم كفالة ( تمييز حقوق رقم

٢٠١٨/٧٣٦٦).

وعودا لمطالبة المدعية وباستعراض المحكمة النصوص القانونية تجد :

- نصت المادة ٥٢ من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية على انه : ((١). يجوز لمجلس التنظيم الاعلى

وبعد الاستئناس بأراء لجان التنظيم المعنية ان يقرر فرض عوائد تنظيم عامة على اية

منطقة تنظيم او على اي قسم من تلك المنطقة وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي جريدتين

محليتين ويشمل تحديدا واضحا للمنطقة التي تقرر فرض عوائد التنظيم العامة عليها كما يشمل نسبة

العوائد المقررة على اساس قيمة الارض المخمئة بعدد تنظيمها او على اي اساس اخر يبين في الامر.

٢. تفرض عوائد التنظيم العامة لتغطية النفقات والمصاريف التي انفقت او ستنفق في اعداد

المشاريع وتنفيذها للمنطقة الذي تفرض فيها بما في ذلك ادارة ومراقبة وتنفيذ احكام هذا القانون في

تلك المنطقة وكذلك لتغطية اية مصروفات فنية او ادارية انفقت او ينتظر ان تنفق في هذا السبيل

وتستوفي هذه العوائد من جميع اصحاب الاراضي في المنطقة الخاضعة لعوائد التنظيم العامة.

٣. يجوز للجنة التنظيم اللوائية وللجنة التنظيم المحلية في اي وقت من الاوقات ان تقرر فرض عوائد

تنظيم خاصة على اية منطقة تنظيم تابعة لها او على اي قسم من تلك المنطقة وينشر هذا القرار في

الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين ويشمل مثل هذا القرار على تحديد واضح للمنطقة التي تقرر

القاضي

الكاتبة

## ما بعد

فرض عوائد التنظيم الخاصة عليها كما يشمل نسبة العوائد المقررة على اساس قيمة الارض المخمئة او على اي اساس اخر يبين في الامر.

٤. تفرض عوائد التنظيم الخاصة لتغطية المصاريف التي انفقت او التي ستنفق في تحضير وتنفيذ ومراقبة مخططات التنظيم و/او الاعمار وتطبيق احكام هذا القانون وبصورة خاصة ما يتعلق بالاشغال والامور التالية:

أ. انشاء او تحسين الطرق بما في ذلك الممرات الرجلية والارصفة وتوسيعها وتحسينها وما يتبع ذلك من اعادة انشاء الارصفة وزراعة الاشجار وانارة الشوارع والمقاعد على جوانب الطرق واياة امور اخرى لتحسين وتجميل المدن.

ب. استملاك الاراضي والعقارات واستملاك حقوق الانتفاع والارتفاق بالاراضي والعقارات.

ج. تخطيط وانشاء الشواطئ للسباحة وتخطيط وانشاء اماكن التنزه والملاعب الرياضية والبيادين وساحات لعب الاطفال.

د. تصميم وانشاء وزراعة الحدائق العامة وصيانتها.

هـ. اتخاذ الاجراءات لمنع انجراف التربة في جوار المناطق البنائية.

و. المحافظة على المناطق الطبيعية والمحتفظ بها وزراعتها وصيانتها والمحافظة عليها.

ز. هدم واعادة انشاء واعادة تخطيط مناطق الانشاء المعينة والمحددة بهذه الصفة انها غير صالحة او مناسبة للسكن او اي استعمال اخر على مخططات الاعمار و/او التنظيم المقررة.

ح. هدم واعادة تشييد اي بناء او انشاء ويشمل ذلك الاسيجة والمجاري وشبكة المياه وخطوط السكك الحديدية وخطوط الكهرباء والهاتف.

ط. انشاء شبكة المجاري وتصريف النفايات والوقاية الصحية واياة مسائل صحية اخرى.

ي. اي امر اخر يكون قد نص عليه مخطط التنظيم و/او الاعمار واي امر اخر تعتبره لجنة التنظيم المعنية انه يحسن الجوار والاحوال المعيشية العامة للمنطقة او المواطنين.

٥. يجوز للجنة التنظيم المعنية عند تقريرها قيمة العوائد التي سيدفعها اي مالك بمقتضى هذه الفقرة ان تاخذ بعين الاعتبار مساحة قطعة الارض التي تخص ذلك المالك وطول واجهتها الامامية واي عامل اخر هو في رايها ذو علاقة بالموضوع.

٦. يجوز لمجلس التنظيم الاعلى كما يجوز للجنة التنظيم اللوائية او اللجنة المحلية للتنظيم اتخاذ قرار في زيادة نسبة عوائد التنظيم العامة او الخاصة حسب مقتضى الحال او تخفيضها اذا رات ذلك مناسباً وينشر مثل هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين.

القاضي

الكاتبة

## ما بعد

٧. تجبى عوائد التنظيم العامة والخاصة من المالك وتعني كلمة المالك فيما يتعلق بهذه المادة الشخص الذي يتقاضى وقت صدور قرار فرض عوائد التنظيم العامة او عوائد التنظيم الخاصة بدل ايجار او ايراد او ريع ارض او عقار سواء اكان لحسابه الخاص ام بصفته وكيلا او قيما لاي شخص اخر والشخص الذي يتقاضى ايجارا او ايرادا لارض فيما لو كانت مؤجرة سواء كانت الارض في حيازته ام لم تكن وسواء اكان هو مالكيها المعروف او مالكيها المسجل ام لم يكن وتشمل الشريك والمتولي على الوقف.

٨. تسدد عوائد التنظيم خلال مدة اقصاها اليوم الاول من شهر كانون الاول للعام الذي تحققت فيه تلك العوائد واذا تاخر تسديد العوائد عن الموعد المذكور فيحق لمجلس التنظيم المحلية فرض غرامة لا تتجاوز ١٠% من قيمة العوائد المتأخر دفعها فان تاخر تسديد العوائد رغم ذلك في السنة التي تليها تضاعف الغرامة لتصبح ٢٠% من قيمة العوائد المستحقة..).

وتنص المادة ٥٣ من القانون ذاته على انه: ((يبلغ مجلس التنظيم الاعلى وتبلغ لجنة التنظيم المختصة او الرئيس او اي شخص اخر تفوضه اشعارا لكل مالك فرضت عليه عوائد تنظيم عامة او خاصة تعلمه فيه بمقدار العوائد المفروضة عليه وتكلفه في ذلك الاشعار بان يدفع لها تلك العوائد خلال ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه، واذا تعذر ابلاغه بالاشعار الخطي، يبلغ بواسطة اعلان في جريدة محلية وفي الاماكن المخصصة للاعلان في مركز المجلس او اللجنة المختصة.

٢. تدفع عوائد التنظيم اما دفعة واحدة او على دفعات على ان لا يتأخر التسديد عن المدة المحددة في المادة ٥٢ الفقرة ٨ من هذا القانون.

٣. اذا لم يتم دفع عوائد التنظيم خلال المدة المقررة فعندئذ:

أ. تحصل العوائد بنفس الطريقة التي تحصل فيها ضرائب البلدية والمجالس القروية والحكومية حسب مقتضى الحال.

ب. اذا لم يكن هنالك مجلس بلدي او مجلس قروي فتحصل عوائد التنظيم وعوائد التحسين بنفس الطريقة التي تحصل فيها ضريبة الابنية والاراضي داخل مناطق البلديات واية ضريبة اخرى في المناطق القروية.

٤. تحفظ عوائد التنظيم العامة امانة في صندوق الحكومة باسم مجلس التنظيم الاعلى او لجنة تنظيم المدن اللوائية او المحلية وذلك لحساب الجهة التي تحملت نفقاتها وتورد عوائد التنظيم الخاصة الى صندوق البلدية التي تقع ضمن المنطقة المفروض عوائد التنظيم عليها والتي تتبعها كمنطقة تنظيم (وتشمل المناطق البلدية والتنظيمية التابعة لها).

القاضي

الكاتبة

## ما بعد

وتنص المادة ٢٩٣ من القانون المدني على أنه : ((لا يسوغ لاحد ان ياخذ مال غيره بلا سبب شرعي فان اخذه فعليه رده)).

وتنص المادة ٢٩٤ من القانون ذاته على أنه : ((١. من كسب مالا من غيره بدون تصرف مكسب وجبت عليه قيمته لهذا الغير ما لم يقض القانون بغير ذلك .

٢. لو خرج ملك شخص من يده بلا قصد واتصل قضاء وقدرا بملك غيره اتصالا لا يقبل الفصل، دون ضرر على احد المالكين ، تبع الاقل في القيمة الاكثر بعد دفع قيمته ، ما لم يقض القانون بغير ذلك)).

وتنص المادة ٢٩٦ من القانون ذاته على أنه : ((من ادى شيئاً ظاناً انه واجب عليه ، ثم تبين عدم وجوبه فله استرداده ممن قبضه ان كان قائماً ومثله او قيمته ان لم يكن قائماً)).

بتطبيق القانون على وقائع هذه الدعوى الثابتة تجد المحكمة بأنه يجوز للجنة التنظيم اللوائية او المحلية وبأي وقت من الاوقات ان تقرر فرض عوائد تنظيم خاصة على اية منطقة تنظيم تابعة لها او على أي قسم من تلك المنطقة لتغطية المصاريف والنفقات التي انفقت او استنفقت في تنظيم انشاء او تحسين الطرق والى غير ذلك وفقاً لأحكام المادتين ٥٢ و ٥٣ من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية سالفتي الذكر الا ان هذه العوائد تجبى من مالك الارض ضمن الشروط التالية :

١. وجود قرار من لجنة التنظيم المحلية او اللوائية بفرض عوائد التنظيم الخاصة .  
٢. ان يكتسي هذا القرار بالشكلية التي رسمها القانون وهي النشر في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين .

٣. ان يكون القرار متعلق بمنطقة التنظيم التابعة للجنة المحلية او اللوائية لتغطية المصاريف والنفقات التي انفقت او استنفقت في الامور الواردة في المادة ٥٢ سالفه الذكر.

٤. ان يبلغ مالك القطعة اشعاراً خطياً بذلك لضرورة دفع قيمة العوائد والا فرضت عليه غرامة وفي حال عدم دفع هذه العوائد تحصل بذات الطريقة التي تحصل لها ضرائب البلدية والمجالس القروية.

كما ان الاجتهاد القضائي قد استقر بان عوائد التنظيم الخاصة لا يجوز فرضها او المطالبة بها الا في الحالات المحددة في المادة ٤/٥٢ من قانون تنظيم المدن والقرى وان ما نصت عليه المادة (٤٧) من القانون المذكور يتعلق بالتعويض من جراء القرارات التنظيمية وكما هو موضح من نص المادة المذكورة المشار اليه سالفاً ولا تتعلق بفرض عوائد التنظيم العامة والخاصة والتي تفرض لتغطية النفقات والمصاريف والمنصوص عليها في المادة ٤/٥٢ من قانون تنظيم المدن والقرى المشار اليها سالفاً.

وحيث ان الجهة المدعى عليها لم تقدم ما يثبت انها قامت باي من الامور المنصوص عليها في المادة ٤/٥٢ المذكورة لتقوم بفرض العوائد بالصورة المبينة أعلاه. فان فرض عوائد تنظيم خاصة على المدعية

القاضي

الكاتبة

## ما بعد

بمجرد تغيير صفة استعمال وتنظيم قطعة الارض التي تستثمرها ودون ان تبين الجهة المدعى عليها السبب القانوني والواقعي لفرضها العوائد يكون التكليف بدفعها والحالة هذه قائم على أساس غير قانوني سليم .

ولما كان فرض عوائد التنظيم يخالف احكام المادتين ٥٢ و ٥٣ سالفتي الذكر من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية ولا يكون متفقاً وصحيح القانون . وحيث ان عبء اثبات صحة المطالبة في دعاوى منع المطالبة يقع على عاتق المدعى عليها التي لم تقدم اية بينة تثبت صحة فرض عوائد التنظيم ، الامر الذي يجعل من دعوى المدعية وفقاً لطلباتها الواردة في لائحة الدعوى والذي لا تملك المحكمة تجاوزها بمنع المدعى عليهم من مطالبتها بمبلغ (٦٤٨٩٠) دينار بدل عوائد تنظيم تستند الى صحيح القانون.

مشيراً بذلك الى قراري محكمة التمييز الأردنية رقم ٢٠١٧/٢٨٩٨ و ٢٠٢٠/٦١٢٣ .

لهذا تأسيساً على ما تقدم تقرر المحكمة ما يلي:

أولاً: عملاً بأحكام المواد ١٨١٨ من مجلة الاحكام العدلية و ٥٢ و ٥٣ من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية الحكم بالزام الجهة المدعى عليها بمنع مطالبة المدعية بمبلغ (٦٤٨٩٠) دينار بدل عوائد تنظيم

ثانياً: عملاً بأحكام المواد (١٦١ و ١٦٦ و ١٦٧) من قانون أصول المحاكمات المدنية تضمنين الجهة المدعى عليها رسوم الدعوى ومصاريفها ومبلغ ١٠٠٠ دينار بدل أتعاب محاماة.

حكماً وجاهياً بحق المدعية والمدعى عليهم قابلاً للاستئناف صدر و افهم علناً باسم حضرة صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم حفظه الله ورعاه في ٢٥/٣/٢٠٢٦

القاضي

الكاتبة