



55

عمان - ٥ تموز (يوليو) ٢٠٠٦

معالي المهندس عمر المعالي المحترم

أمين عمان الكبرى

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الموضوع: القرار الصادر بوضع قطع الأراضي العائدة لنا وما عليها من بناء (قيد الدراسة)

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة الى الموضوع اعلاه واجتماعاتنا ومراسلاتنا معكم بهذا الخصوص وقبل الدخول في الموضوع نرجو ان يتسع صدر معاليكم الى منحنا فرصة تلخيص الموضوع لكم من خلال نبذة عن المراحل السابقة لتوليكم المسؤولية لبيان الاضرار الفادحة التي لحقت ولا تزال تلحق بنا يوميا:

- لقد سبق و أصدرت اللجنة اللوائية في امارة عمان الكبرى قرارها الذي يحمل الرقم (٤١٥) بتاريخ ٢٠٠٥/٦/١٢ ، والذي تضمن ' موافقة اللجنة على قرار اللجنة المحلية للتنظيم والأبنية في منطقة العبدلي رقم (٧٦٣) والصادر بتاريخ ٢٠٠٥/٦/٦ والمتضمن الموافقة على قرار اللجنة اللوائية رقم (٣٦٧) تاريخ ٢٠٠٥/٥/٣٠ على وضع القطع العائدة لنا قيد الدراسة بمنع البيع والترخيص وإية أعمال " .

- استندت اللجنة اللوائية في قرارها المشار اليه اعلاه الى أحكام المادة ٢٥ من قانون تنظيم المدن والقرى التي تنص على ما يلي :-

" تطلب لجنة التنظيم اللوائية بتوجيه من اللجنة المحلية من المدير إعادة النظر في أي مخطط اعمار هيكلية مقرر من اجل إجراء التعديلات أو الإضافات اللازمة أن وجدت مرة واحدة على الأقل في كل عشر سنوات ويقوم المدير بعمل المسموح اللزم ويقدم تقريره الى لجنة التنظيم اللوائية بشأن التعديلات او الإضافات التي يرى ادخالها على المشروع "

- على الرغم من صدور القرار المتضمن وضع عقاراتنا قيد الدراسة وابلاغنا بالمنع من التصرف بالبيع أو البناء أو اي اعمال في عقاراتنا منذ تاريخ ٢٠٠٥/٦/٥ .





56

وعلى الرغم من أننا قد خاطبنا الامانة مرارا وتكرارا لاعلامنا بنتائج الدراسة و / أو الوقت المتوقع لانتهائها و/أو آخر المستجدات لتتمكن من تقييم موقفنا والانتفاع بملكننا وعقاراتنا وفق أحكام القانون الا ان الادارة السابقة كانت ممتنعة عن اجابتنا و/او الرد على استفساراتنا .

واتنا اذ نثمن عاليا اتمكم وبمجرد استلامكم المسؤولية، ومن خلال الاجتماع معكم اوضحتم لنا ان هذا الموضوع يتعلق فقط بدوركم التوفيقى ما بين شركة تطوير العبدلي ومالكي العقارات في المنطقة لغايات المفاوضات على شراء مشروع العبدلي لتلك العقارات واثنا لذك نكرر امتناننا لروح الشفافية والمصارحة التي ابديتها معايلكم لنبدي لكم ويكل احترام وتقدير ما يلي:

١. لقد لدى القرار المتضمن منعنا من التصرف والبناء والتصين في عقاراتنا الى اضطرارنا الى الانتقال من خلال مبنى كلية طلال ابو غزالة الى شارع مكة وقد كلفنا بين ارض ومبنى وتجهيزات ما يزيد عن ٥ ملايين دينار حتى الآن وكلفنا ما لا يمكن تقديره من تعطيل بالأوقات من التنقلات والاتصال وانزعاج العملاء.

٢. ليس هنالك قرب مبنى شارع مكة امكانية لثلاث مباني اخرى نحتاجها اذا تقرر انتقالنا وبالتالي ستكون مكاتبنا منتشرة بين مواقع متناثرة مما يعطل العمل ويؤدي لخسائر بالوقت والعملاء علما بأن راسمالتنا الوحيد هو الوقت لأننا نبيع الخدمات بالساعة.

٣. ان ما سنخسره من تمديدات فنية وتجهيزات بالمبنيين ١ و ٢ بالعبدلي لا يمكن تقديره وعلى سبيل المثال ان غرفة السيرفر وحدها كافية لتوضيح الوضع لديكم في حال تشريفكم ايانا بزيارة هذا بالإضافة لخزائن الملفات الآلية وغير ذلك من تمديدات انترنت وتقنيات الاتصالات. بعد كل ذلك توصلنا بالتجربة لتقاعة اكيدة بعدم جدوى الانتقال وبالتالي فانه ليس من مصلحتنا بأي حال من الأحوال بيع المواقع الحالية في العبدلي.





57

٤. إضافة لذلك فقد تم استئجار دور ببنائية الفار الواقعة على قطعة رقم ٣٠ حوض ١٤ اللوييدة الوسطاني لنقل بعض نشاطاتنا اليها مما شكل تشنتا اضافيا لنشاطاتنا، وقد وقع اول امس عقد لاستئجار المبنى العائد للسيد عبدالرحمن الخميس الكائن على القطعة رقم ٦٥٤ حوض ١٤ اللوييدة الوسطاني بجانب الدفاع المدني من ٦ ادوار درين كراجات بايجار سنوي قدره ٣٠٠,٠٠٠ دينار سنويا لمدة خمس سنوات أي مبلغ اجمالي قدره ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني وهو مبلغ ممكن توفيره لو تم استكمال مبنى ٣ و ٤ بالموقع علما بأن اسعار الأراضي في شارع مكة هو ١,٥ مليون دينا للدونم مما يؤدي بالاضافة للخسائر المادية المباشرة التي خسائر مادية غير مباشرة نتيجة المزيد من التشنت في مكاتبنا والتعطيل نتيجة ذلك. وتبين من ذلك اننا نعمل الآن بأربع مواقع موزعة بعمان بدلا من ان كنا بجمع واحد مما يوضح بجلاء الضرر الذي نجم عن وضع الأراضي تحت الدراسة لهذه الفترة الطويلة وأجبرنا على هذا التصرف لأننا بحاجة الى مكاتب لتسيير العمل.

٥. لذلك نرجو غرض النظر عن اية مفاوضات سابقة تمت من قبل مشروع العبدلي بهذا الخصوص.

٦. اننا على استعداد وذلك تعاوننا منا لتعديل شكل المباني الأربعة العائدة لنا في العبدلي بما يتناسب مع تصميم المنطقة ان كان ذلك يرضي اصحاب المشروع اذ انه من الواضح انه من خلال تقاضهم معنا ان البيع هو لصالح مشروع العبدلي ولا نعتقد ان وجود هذه المباني على حدود المشروع ستشكل أي وضع مؤذي للمشروع.

٧. ان مشروع العبدلي هو مشروع تجاري خاص وستقوم به مباني تجارية ولا نرى ضيما من ان تتون مبانينا من ضمن تلك المباني مع استعدادنا ايضا للارتفاع بها لأبراج ان كان ذلك مطلوباً.

٨. بعد التفتيش والتجربة تبين ان تغيير مواقعنا الحالي سيؤدي لخسائر لا تقدر ليس فقط بالوقت والتكاليف المادية بل معنويا تجاه عملائنا.

٩. ان حاجتنا لا تقل عن ٢٥ الف متر مربع حسب خطة النمو المقررة ولا يمكن تأمين ارض ومواقع مناسبة لذلك خارج المنطقة التي نملك بها المساحات المناسبة.





58

١٠. كنا في مرحلة التفاوض لشراء قطعة الأرض المجاورة لنا (مواقف السيارات) لضمها لمجمعنا لبناء مكاتب إضافية لاستيعاب النمو كما يؤكد لكم اصحاب الأرض لولا قرار وضع المنطقة تحت الدراسة والذي أدى الى وقف التفاوض وبالتالي فإن المباني الأربعة إضافة لهذه المنطقة الخامسة هو الحل الأمثل بالنسبة لنا.

وختاماً لكل ذلك نرجو منكم ابلاغ اصحاب المشروع عدم رغبتنا بالبيع بغض النظر عن السعر لأن طبيعة عملنا لا تسمح بذلك آمليين من معاليكم تقدير وضعنا وإبلاغ اصحاب المشروع صرف النظر عن موقعنا ورفع قرار منع التصرف عن عقاراتنا لكي نتمكن من استكمال المباني ووضع حد للنزيف في مصاريفنا غير المتوقعة التي نتجت عن قرار قيد الدراسة ووقف الضائر المترتبة علينا بما عرف عنكم من احترام للقوانين والأنظمة وحفظ الحقوق والأمانة بأداء المسؤولية.

ان كل يوم تأخير يكلفنا خسائر باهظة نتيجة التعطيل ولكن أي انتقال او تنازل عن هذه العقارات يؤدي لخسائر أكبر، شكراً لمعاليكم بانتظار موافقتكم الكريمة عملاً بالقوانين والأنظمة التي نحترمها ونلتزم بها والتي بالوقت نفسه لا تسمح بالجور من خلال ان تكون مدة الدراسة لا نهاية لها لأن فيها ضرراً مادياً كبيراً دون ذنب من قبلنا ولا سيما ان قرار الدراسة والمنع كان فقط لغايات التفاوض على بيع عقاراتنا وهو موضوع قد حسم بالنسبة الينا.

أخوكم

طلال أبوغزالة

باتوكائة/ المحامي عمر العطوط

