



جامعة الشرق الأوسط
MIDDLE EAST UNIVERSITY

Amman - Jordan

التنظيم القانوني لإبطال التصرفات العقارية
وفقاً لقانون الملكية العقارية الأردني

**Legal Regulation for Annulment of Real Estate Disposals
According To the Jordanian Real Estate Law**

إعداد:

حمزة أحمد القطاونة

إشراف

الأستاذ الدكتور: أنيس منصور المنصور

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير
في القانون الخاص

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرق الأوسط

آب، 2021

تفويض

أنا حمزة أحمد القطاونة، أفوض جامعة الشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسالتي ورقياً
والكترونياً للمكتبات أو المنظمات أو الهيئات والمؤسسات المعنية بالأبحاث والدراسات العلمية عند
طلبها.

الاسم: حمزة أحمد القطاونة.

التاريخ: 31 / 08 / 2021.

التوقيع: 

قرار لجنة المناقشة

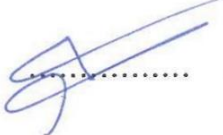
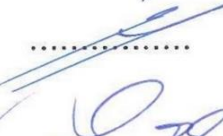
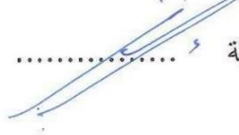
نوقشت هذه الرسالة وعنوانها: التنظيم القانوني لإبطال التصرفات العقارية وفقاً لقانون

الملكية العقارية الأردني.

للباحث: حمزة أحمد القطاونة.

وأجيزت بتاريخ: 31 / 08 / 2021.

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم	الصفة	جهة العمل	التوقيع
د. مأمون أحمد الحنيطي	عضواً من داخل الجامعة ورئيساً	جامعة الشرق الأوسط	
أ. د. أنيس منصور المنصور	مُشرفاً	جامعة الشرق الأوسط	
د. ياسين أحمد القضاة	عضواً من داخل الجامعة	جامعة الشرق الأوسط	
د. يوسف أحمد علي مفلح	عضواً من خارج الجامعة	جامعة عمان الأهلية	

شكر وتقدير

أنتقدّم بجزيل الشكر والتقدير إلى أستاذي ومعلمي الأستاذ الدكتور أنيس منصور الذي لم ييخل عليّ بعلمه ومعرفته ووقته رغم عظم مسؤولياته، ولما كان له الدور الأكبر في إنجاز هذه الرسالة، ولجميع أساتذتي الذين لم ييخلوا عليّ بعلمهم وخبراتهم القانونية الدكتور مأمون الحنيطي، والدكتور ياسين القضاة، والدكتور بلال الرواشدة، والدكتور محمد أبو الهيجاء، والدكتور محمد الذنيبات.

كما وأنتقدّم بالشكر للدكتور عميد كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط الأستاذ الدكتور أحمد اللوزي الذي كان مثلاً يحتذى به لحسن التعامل والإهتمام بطلاب كلية الحقوق، ولكلّ من ساندني في مسيرة حياتي العلمية والعملية.

الباحث

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى والدتي أطل الله بعمرها، ولروح والدي رحمة الله عليه.
ولزوجتي العزيزة ورفيقة دربي، ولشقيقتي نسرين، ولأحبائي وفلذات كبدي أبنائي فاطمة وسند
وخير ونور، ولكل من له فضل عليّ في مسيرتي العلمية والعملية.

الباحث: حمزة القطاونة

فهرس المحتويات

الموضوع	الصفحة
العنوان	أ
تفويض	ب
قرار لجنة المناقشة	ج
شكر وتقدير	د
الإهداء	هـ
فهرس المحتويات	و
الملخص باللغة العربية	ح
الملخص باللغة الإنجليزية	ط

الفصل الأول: خلفية الدراسة وأهميتها

أولاً: المقدمة	1
ثانياً: مشكلة الدراسة	2
ثالثاً: أهداف الدراسة	3
رابعاً: أهمية الدراسة	3
خامساً: أسئلة الدراسة	4
سادساً: تعريف المصطلحات	4
سابعاً: حدود الدراسة	6
ثامناً: محددات الدراسة	6
تاسعاً: الأدب النظري للدراسة	6
عاشراً: الدراسات السابقة ذات الصلة	7
حادي عشر: منهجية الدراسة	8

الفصل الثاني: ماهية التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل وأسباب بطلانها

المبحث الأول: التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية	13
المطلب الأول: عقد البيع العقاري	13
المطلب الثاني: الهبة بعوض أو بدون عوض	17
المطلب الثالث: الوصية	18
المطلب الرابع: الشفعة والأولوية في العقار المسجل	25

المبحث الثاني: معاملات التسجيل العقارية	29
المطلب الأول: معاملة التسجيل لتسجيل التصرفات العقارية على السجل العقاري	29
المطلب الثاني معاملات التسجيل العقارية الناقلة للملكية	31
المطلب الثالث: معاملة التسجيل لتثبيت حجز أو قيد على السجل العقاري	37
المبحث الثالث: أسباب بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل العقارية	39
المطلب الأول: بطلان التصرفات العقارية	39
المطلب الثاني: بطلان معاملات التسجيل	51
المبحث الرابع: دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل	57
المطلب الأول: الدعاوى المقامة لإبطال التصرفات والمعاملات العقارية من المالك أو ورثته	58
المطلب الثاني: دعاوى إبطال التصرفات العقارية المقامة من الدائن أو الغير	61

الفصل الثالث: الإشكاليات القانونية والعملية لبطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل والحلول

التشريعية في قانون الملكية العقارية

المبحث الأول: الإشكاليات القانونية لإبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل	65
المبحث الثاني: الحلول التشريعية في قانون الملكية العقارية	68

الفصل الرابع: الخاتمة، النتائج والتوصيات

أولاً: الخاتمة	93
ثانياً: النتائج	94
ثالثاً: التوصيات	95
قائمة المراجع	97

التنظيم القانوني لإبطال التصرفات العقارية وفقاً لقانون الملكية العقارية الأردني

إعداد:

حمزة أحمد القطاونة

إشراف:

الأستاذ الدكتور أنيس منصور المنصور

الملخص

تتلخص هذه الرسالة بدراسة التصرفات العقارية الناقلة للملكية ومعاملات التسجيل الواقعة على السجل العقاري ببيان ماهيتها وأركانها وشروط تنظيمها وأسباب بطلانها، ودراسة التنظيم القانوني لدعوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل قبل صدور قانون الملكية العقارية الأردني، وبيان أهم الإشكاليات القانونية والعملية التي واجهت المحاكم في دعوى إبطال التصرفات العقارية والآثار العملية التي ترتبت عليها، وبيان الحلول التشريعية والقانونية التي أوجدها المشرع الأردني في قانون الملكية العقارية الأردني نص المادة 13 والتي منحت المحاكم سلطة تقديرية في دعوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل في حال ان توصلت المحكمة لبطلان التصرف العقاري أو معاملة التسجيل فلها أن تختار إما أن تحكم بإبطال وفسخ التصرف العقاري الباطل وما ترتب عليه من تصرفات لاحقة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وإما أن تحكم بإلزام المتسبب بدفع تعويض عادل للمتضرر من التصرف الباطل وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى ضمن ضوابط تتعلق باستقرار الملكية العقارية، ومراعاة مبدأ حسن النية ومدى امكانية الإبطال والفسخ حيث لم تكن المحاكم قبل صدور قانون الملكية العقارية تمتلك أي سلطة تقديرية بالخروج عن القواعد العامة لبطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل، ففي حال إقامة دعوى للمطالبة ببطلان تصرف عقاري باطل أو معاملة تسجيل باطلة وتوصلت المحكمة لبطلانها فإنها تحكم بإبطال التصرف أو المعاملة وإبطال انتقال الملكية العقارية وجميع التصرفات العقارية اللاحقة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل إجراء التصرف.

الكلمات المفتاحية: التنظيم القانوني، إبطال، التصرفات العقارية.

Legal Regulation for Annulment of Real Estate Disposals

According To the Jordanian Real Estate Law

Prepared by: Hamza Ahmad Al-Qatawneh

Supervised by: Prof. Anees Mansour Al-Mansour

Abstract

This thesis is summarized by studying the real estate transactions that transfer ownership and the registration transactions located on the real estate registry by clarifying their nature, their pillars, the conditions for their organization and the reasons for their invalidity, and the study of the legal regulation For the lawsuits for annulment of real estate transactions and registration transactions before the issuance of the Jordanian real estate property law, and to clarify the most important legal and practical problems that faced the courts in lawsuits to annul the dispositions And the practical effects that resulted from it, and the statement of the legislative and legal solutions created by the Jordanian legislator in the Jordanian real estate law, the text of Article 13, which granted the courts a discretionary power. With the stability of real estate ownership and taking into account the principle of good faith and the extent of the possibility of annulment and annulment, since before the issuance of the real estate law the courts did not have any discretionary authority to deviate from the general rules For the invalidity of real estate disposals and registration transactions. The transaction, nullifying the transfer of real estate ownership and all subsequent real estate disposals, and restoring the situation to what it was before the disposal was made.

Keywords: Legal Regulation, Annulment, Real Estate Transactions.

الفصل الأول

خلفية الدراسة وأهميتها

أولاً: المقدمة

تناولت هذه الرسالة دراسة التنظيم القانوني لبُطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل الواقعة على السجل العقاري قبل صدور قانون الملكية العقارية رقم 13 لعام 2019 حيث كانت المحاكم لا تمتلك أي سلطة للخروج عن تطبيق قواعد بُطلان التصرفات العقارية ففي حال تبين للمحكمة بُطلان الصرف العقاري فتقرر إبطاله وإبطال جميع التصرفات العقارية اللاحقة وقد ظهر بالواقع العملي الكثير من الدعاوى المتعلقة ببُطلان التصرفات العقارية والتي أسفرت إلى إبطال انتقال الملكية العقارية الناشئة عن التصرف العقاري الباطل وما ترتب عليه من تصرفات لاحقة مما أدّى إلى عدم استقرار الملكية العقارية في المجتمع وكذلك إلحاق الضرر بأصحاب الملكيات العقارية الذين فقدوا ملكيتهم لعقاراتهم وكذلك فقدان أصحاب الضمانات والرهنات العقارية لضمانتهم نتيجة بُطلان انتقال الملكية العقارية لتلك العقارات. ولمعالجة الإشكاليات والآثار السلبية التي ترتبت على بُطلان التصرفات العقارية؛ فقد استحدث المشرع حلاً قانونية في قانون الملكية العقارية نص المادة 13 منه حيث منح المحاكم سلطة تقديرية للخروج عن تطبيق قواعد بُطلان التصرفات العقارية وعدم الحكم بإبطال التصرف العقاري والحكم بالتعويض ضمن ضوابط تتعلق باستقرار الملكية العقارية ومراعاة مبدأ حسن النية ولغاية بيان التنظيم القانوني لبُطلان التصرفات العقارية فقد تم دراسة التصرفات العقارية ببيان ماهيتها وأنواعها وأركانها وأسباب بُطلانها وكذلك دراسة معاملات التسجيل العقارية وبيان أسباب بُطلانها وبيان الإشكاليات القانونية والعملية التي ترتبت على بُطلان التصرفات العقارية ودراسة الحلول التشريعية التي أوجدها المشرع الأردني في

نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية بأن منح المحاكم سلطة تقديرية في حال ان توصلت المحكمة إلى نتيجة مفادها بطلان التصرف العقاري موضوع الدعوى المنظورة امامها أو معاملة التسجيل فلها أن تقرر إما إبطال وفسخ التصرف العقاري الباطل أو معاملة التسجيل الباطلة وإبطال جميع التصرفات اللاحقة عليها وإعادة الحال إلى ما كنت عليه قبل التصرف الباطل أو المعاملة الباطلة واما ان تقرر الخروج عن تطبيق قواعد بطلان التصرفات العقارية وان تقرر الزام المتسبب بدفع تعويض عادل للمضرور من التصرف الباطل وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى ضمن ضوابط تتعلق باستقرار الملكية العقارية ومبدأ حسن النية وأن المشرع بهذا التطور التشريعي واكب تطور الملكية العقارية في المجتمع واتساعها وأوجد للحلول للإشكاليات التي واجهتها وقد راعى مصلحة جميع الأطراف أصحاب العلاقة في التصرف العقاري وقد سعى الباحث من خلال هذه الدراسة إلى بيان التنظيم القانوني لبطلان التصرفات العقارية قبل صدور قانون الملكية العقارية وبيان الحلول القانونية والتشريعية التي أوجدها المشرع في قانون الملكية العقارية الأردني.

ثانياً: مشكلة الدراسة

تكمن مشكلة الدراسة بالبحث بمدى السلطة التقديرية للمحكمة في دعاوى بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل وفق أحكام المادة 13 قانون الملكية العقارية الأردني والتي اعطت للمحكمة سلطة الاختيار إما بالحكم بإبطال وفسخ التصرف العقاري الباطل أو معاملة التسجيل الباطلة وما ترتب عليه من تصرفات عقارية لاحقة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التصرف أو الحكم بالإلزام المتسبب بدفع تعويض عادل للمتضرر من التصرف الباطل وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى. فهل هي سلطة مطلقة للمحكمة؟ أم هي سلطة مقيدة وما هي القيود الواردة عليها والشروط الواجب اتباعها من قبل المحكمة لإعمال صلاحياتها القانونية بالخروج عن تطبيق قواعد

بُطلان التصرفات العقارية بإبطال التصرف العقاري أو معاملة التسجيل والحكم بالإلزام المتسبب بدفع تعويض عادل للمتضرر؟

ثالثاً: أهداف الدراسة

1- بيان ماهية التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل الواقعة على السجل العقاري وأركانها وشروط تنظيمها، وأسباب بطلانها والآثار القانونية المترتبة على بطلانها.

2- دراسة التنظيم القانوني لإبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل قبل صدور قانون الملكية العقارية الأردني رقم 13 لعام 2019.

3- بيان الإشكاليات القانونية والعملية التي واجهت المحاكم في دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل، والآثار المترتبة عليها.

4- بيان الحلول التشريعية والقانونية التي أوجدها المشرع في قانون الملكية العقارية الأردني لمعالجة الإشكاليات القانونية والعملية التي واجهت المحاكم في دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل الواقعة على السجل العقاري.

رابعاً: أهمية الدراسة

تكمن أهمية هذه الدراسة في بيان التنظيم القانوني لإبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل وبيان الإشكاليات التي واجهت المحاكم في دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل والحلول التي أوجدها المشرع في نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية الأردني رقم 13 لعام 2019 وأنّ موضوع الدراسة يتطرق إلى مسائل هامة في حياة الأفراد تتعلق بملكيّتهم العقارية وما يترتب على بطلانها من آثار قانونية وعملية.

خامساً: أسئلة الدراسة

- 1- ما هو التنظيم القانوني لإبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل قبل صدور قانون الملكية العقارية الأردني؟
- 2- ما هي التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل في السجل العقاري وأسباب بطلانها؟
- 3- ما هي الآثار القانونية المترتبة على بطلان التصرفات العقارية والمعاملات العقارية؟
- 4- ما هي الإشكاليات التي واجهت المحاكم في دعاوى إبطال التصرفات والمعاملات العقارية؟
- 5- ما هي الحلول التشريعية التي أوجدها المشرع في قانون الملكية العقارية؟
- 6- ما هي الصلاحيات الممنوحة للمحاكم في قانون الملكية العقارية الأردني والقيود الواردة عليها؟

سادساً: تعريف المصطلحات

أهم المصطلحات التي وردت في هذه الدراسة هي:

التصرفات العقارية: الأعمال القانونية التي يُجريها الأشخاص فيما بينهم والتي تنتقل بموجبها الملكية العقارية فيما بينهم.

معاملة التسجيل الواقعة على السجل العقاري: تسجيل تصرف أو عقد أو تغير في ملكية أو تعديل عليها أو شطبها أو حجز أو اشاره بشأن عقار يوجب القانون تسجيل أي منها في السجل العقاري وفقاً لأحكام القانون. (1)

(1) المادة 2. قانون الملكية العقارية رقم 13 لعام 2019 المنشور في الجريدة الرسمية رقم 5573 تاريخ 2019/5/16.

السجل العقاري: مجموعة الصحائف والوثائق والمستندات الورقية والإلكترونية والخرائط الموجودة

لدى دائرة الأراضي والتي تبين أوصاف العقار وتعين حالته القانونية، وتتص على الحقوق المترتبة

له وعليه، وتبين المعاملات المتعلقة به وما يطرأ عليه من تعديلات أو تغييرات. ⁽¹⁾

مديرية التسجيل: دائرة الأراضي والمساحة الواقع ضمن اختصاصها العقار موضوع التصرف

العقاري أو معاملة التسجيل العقارية.

البطلان: هو جزاء يرتبه المشرع أو تقضي به المحكمة بغير نص إذا افتقد العمل القانوني أحد

شروطه الشكلية أو الموضوعية المطلوبة لصحته قانوناً. ⁽²⁾

الفسخ: هو جزاء الإخلال بتنفيذ الإلتزام التعاقدي من قبل المدين. ⁽³⁾

التعويض: المقابل النقدي الذي تقرر المحكمة إلزام المتسبب في بطلان التصرف العقاري أو

معاملة التسجيل بدفعه للمتضرر من التصرف الباطل أو معاملة التسجيل الباطلة ويكون بمقدار

قيمة العقار موضوع دعوى الإبطال وقت إقامة الدعوى. ⁽⁴⁾

المتضرر: الشخص الذي لحق به ضرر نتيجة التصرف العقاري الباطل أو معاملة التسجيل

الباطلة يتمثل بفقدانه ملكيته للعقار موضوع التصرف العقاري الباطل أو معاملة التسجيل الباطلة.

المتسبب: الشخص الذي قام بالفعل الذي تسبب بإبطال التصرف العقاري الباطل أو معاملة

التسجيل الباطلة.

(1) المادة 2. قانون الملكية العقارية.

(2) الطراونة، حسن موسى (2016). نظرية البطلان في قانون أصول المحاكمات المدنية. دار وائل للنشر، ص53.

(3) الجبوري، ياسين محمد (2011). الوجيز في شرح القانون المدني. الجزء الاول. دار الثقافة للنشر، ص445.

(4) قانون الملكية العقارية، المادة 13.

العقارات المسجلة: هي العقارات التي تمت فيها أعمال التسوية والمسجلة في السجل العقاري في دائرة الأراضي والمساحة.

سابعاً: حدود الدراسة

قانون الملكية العقارية الأردني رقم 13 لعام 2019 والقانون المدني الأردني رقم 43 لعام 1976 وقانون أصول المحاكمات المدنية لسنة 1988 وقانون الأحوال الشخصية الأردني.

ثامناً: محددات الدراسة

لا يوجد أي قيود تحدّ من نشر وتعميم هذه الدراسة في المملكة الأردنية الهاشمية وباقي الدول العربية والأجنبية.

تاسعاً: الأدب النظري للدراسة

تتطلع هذه الدراسة إلى دراسة في التنظيم القانوني لبُطْلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل والآثار المترتبة على بطلانها والإشكاليات القانونية والعملية التي واجهتها المحاكم في دعاوى إبطال التصرفات العقارية قبل صدور قانون الملكية العقارية الأردني رقم 13 لعام 2019 والحلول القانونية والتشريعية التي أوجدها المشرّع الأردني في قانون الملكية العقارية الأردني بما تضمّنه نص المادة 13 منه، وذلك من خلال دراسة التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل الواقعة على السجل العقاري والبحث في أركانها وشروط تنظيمها وأسباب بطلانها. والآثار المترتبة عليها والتنظيم القانوني للتصرفات العقارية وتم تقسيم هذه الدراسة إلى أربعة فصول رئيسة، يتناول الفصل الأول فيها خلفية الدراسة والتي تتضمن عرضاً لموضوع الدراسة، ومبررات الدراسة وتوضيحاً لمشكلة الدراسة وأهدافها وأهميتها وحدودها ومحدداتها، وأهم المصطلحات وبيان منهجيتها.

وفي الفصل الثاني سيتم دراسة التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية (التصرفات العقارية) والمعاملات العقارية (معاملات التسجيل الواقعة على السجل العقاري) والتفريق بينهما وبين ماهية التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل على السجل العقاري وأسباب بطلانها والآثار المترتبة على بطلان التصرفات العقارية أو معاملات التسجيل.

وفي الفصل الثالث سيتناول الباحث دراسة الإشكاليات القانونية والعملية التي واجهت المحاكم في دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل الواقعة على السجل العقاري والحلول التشريعية الواردة في نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية الأردني رقم 13 لعام 2019، ويتناول الفصل الرابع من الدراسة خاتمة الدراسة وذلك ببيان أهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها.

عاشراً: الدراسات السابقة ذات الصلة

الناصر، نصر قاسم محمد - 2020 - إشكالات في الملكية العقارية في القانون الأردني - رسالة ماجستير - كلية الدراسات العليا - جامعة مؤتة - الأردن.

وقد تناولت هذه الرسالة دراسة الإشكاليات القانونية التي واجهت قانون الملكية العقارية الأردني رقم 13 لعام 2019 ودراسة السجلات العقارية تنظيمياً وحجية، عقد بيع العقار على المخطط وبيع الطوابق والشقق والتنظيم القانوني لهم والإشكاليات القانونية التي واجهت الملكية العقارية، وقد بحثت تلك الرسالة في الإشكاليات التي واجهت قانون الملكية العقارية بشكل عام وكذلك دراسة السجلات العقارية بشكل مفصل، وكذلك عقد البيع على خلاف موضوع دراستنا الذي يبحث في التنظيم القانوني لبطلان التصرفات العقارية وفقاً لقانون الملكية العقارية وذلك بدراسة التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل والإشكاليات القانونية والعملية التي والآثار التي ترتبت على بطلان

التصرّفات العقارية وداراسة الحلول القانونية والتشريعية التي أوجدها المشرّع في نصّ المادة 13 من قانون الملكية العقارية رقم 13 لعام 2019 بشكل مستقل ومفصّل.

الحداد، راما محمد يحيى - 2019 - سلطة القاضي التقديرية إزاء بطلان التصرّفات الناقلة لملكية عقار في إطار قانون الملكية العقارية - رسالة ماجستير - كلية القانون - جامعة اليرموك - الأردن.

تناولت الدراسة موضوع السلطة التقديرية لقاضي الموضوع إزاء بطلان التصرّفات الواردة على العقار في ظلّ قانون الملكية العقارية والبحث في أحكام البيع العقاري وتصنيفاته وأسباب بطلانه والتفرقة ما بين العقد الباطل والعقد الفاسد ومرور الزمن المانع من سماع الدعوى دونما أن تتطرق إلى كافة التصرّفات العقارية ومعاملات التسجيل. على خلاف موضوع دراستنا التي تطرقت لبحث كافة التصرّفات العقارية ومعاملات التسجيل الواقعة على السجل العقاري وليس عقد البيع فقط ودراسة الإشكاليات القانونية والعملية المترتبة على بطلان التصرّفات العقارية والحلول التي أوجدها المشرّع في قانون الملكية العقارية.

حادي عشر: منهجية الدراسة

اختارت هذه الدراسة منهج البحث الوصفي التحليلي، حيث ستقوم على بيان النصوص القانونية التي تعرّضت لإبطال التصرّفات العقارية الناقلة للملكية العقارية ومعاملات التسجيل على السجل العقاري في القانون المدني الأردني وقانون الملكية العقارية الأردني وتحليل تلك النصوص.

الفصل الثاني

ماهية التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل وأسباب بطلانها

تمهيد

فرّق المشرّع الأردني في القانون المدني بين الحقوق العينية والحقوق الشخصية فقد عرف الحق العيني بأنه سلطة مباشرة يقرّها القانون لشخص معيّن على شيء معيّن بالذات ⁽¹⁾، ويمكن الإحتجاج به في مواجهة الكافة، أما الحق الشخصي فهو الرابطة القانونية بين الدائن والمدين يطالب بمقتضاه الدائن مدينه بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل ⁽²⁾، وتقسّم الحقوق العينية إلى الحقوق العينية العقارية والحقوق العينية المنقولة ويقصد بالحقوق العينية العقارية جميع الحقوق العينية التي ترد على عقار ويقصد بالحقوق العينية المنقولة تلك التي ترد على منقول ⁽³⁾ ويعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية. تتبع أهمية هذا الحق من نطاق السلطات التي يتمتع بها المالك اتجاه العين المملوكة له، بحيث يمارس المالك على العين المملوكة له جميع السلطات ضمن الحدود التي رسمها القانون وقد عرف القانون المدني الأردني حق الملكية في نص المادة 1018 والتي نصّت 1. حق الملكية هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عيناً ومنفعة واستغلالاً. 2. لمالك الشيء وحده أن ينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة شرعاً.

فحقّ الملكية بهو سلطة مباشرة لشخص معين على شيء معين تخوله في حدود القانون استعماله واستغلاله والتصرّف في العين المملوكة له جميع التصرفات القانونية ببيعها والتصرّف بها

(1) القانون المدني الأردني، المادة 69/أ.

(2) القانون المدني الأردني، المادة 68.

(3) سوار، محمد وحيد الدين (2019). حق الملكية في ذاته في القانون المدني. دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص15.

أو ترتيب أي حق عيني عليها. والتصرّف فيه بطريقة مطلقة بشرط ألا يستعمله استعمالاً مخالفاً للقوانين واللوائح⁽¹⁾ فهذه السلطات هي:

أولاً: سلطة الاستعمال وهي استخدام الشيء للحصول على منفعه عدا الثمار⁽²⁾. ويكسب المالك على المال المملوك سلطة الاستعمال وتتمثل باستخدام العين المملوكة له بالوجه الذي أعدت له، والمتفقة مع طبيعة المال المملوك للحصول على المنفعة التي يمكن أن يعطيها كاستعمال السيارة.

ثانياً: سلطة الاستغلال وهي الاستئثار بمنافع العين المملوكة وما ينتج عنها من ثمار، واستغلال العين المملوكة بأي صورة مشروعة كانت.

ثالثاً: سلطة التصرف يكسب المالك على العين المملوك له سلطة التصرف بها كامل التصرفات المشروعة، بنقل ملكية العين المملوكة أو إنشاء حق عيني آخر عليها سواء كان من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية. فسلطة التصرف هي إمكانية قيام المالك بكافة التصرفات المادية والقانونية على العين المملوكة له ملكيتها للغير أو ترتيب حق عيني عليها وإن سلطة المالك في التصرف بالعين المملوكة له بما يحقق مصلحته دونما أن يتعسف باستعمال حقه وإلحاق الضرر بالغير⁽³⁾ ويمتد حق الملكية العقارية على العقار ذاته وعناصره الجوهرية المكونة له التي لا يمكن فصلها عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير⁽⁴⁾ وإذا ما أريد حرمانه من بعضها يجب أن يكون ذلك بمقتضى القانون أو الاتفاق كما يجب أن يكون ذلك بصفة مؤقتة. ويترتب على ذلك أيضاً أنه لو ادّعى شخص بأن له بعض السلطات على شيء ما دون أن يكون مالكا له فإن ادعاءه هذا

(1) العبيدي، علي هادي (2000). الحقوق العينية الطبعة الاولى. دار الثقافة للنشر، ص15.

(2) العبيدي، علي هادي (2021). شرح القانون المدني الحقوق العينية، منشورات دار الثقافة للنشر، ص32.

(3) العبيدي، علي هادي. مرجع سابق ص 28.

(4) سوار، محمد وحيد الدين (1999). الحقوق العينية الأصلية. دار الثقافة للنشر، ص588.

يكون خلاف الأصل، وبالتالي فهو يتحمل عبء الإثبات، أما المالك فلا يكلف بشيء لأنه يتمسك بالأصل كما نظم القانون المدني أسباب انتقال الملكية العقارية وتداولها بين الأفراد تحت باب أسباب كسب الملكية العقارية وقد وردت على سبيل الحصر أسباب منشئة للملكية وأسباب ناقلة للملكية، فالأسباب المنشئة للملكية تكسب الملكية ابتداءً عندما لا يكون للشئ مالك سابق، ويكون هذا بإحراز المباحات، أما الأسباب الناقلة للملكية فهي التي تكسب الملكية انتقالاً من مالك سابق والكسب قد يكون انتقالاً بسبب الوفاة ويتم ذلك بالميراث والوصية وكذلك يكون بين الأحياء ويتم ذلك بالشفعة والأولوية والضمان والاتصال وهي:

أولاً: كسب الملكية بالإحراز على الأراضي غير المملوكة إلا أن قانون الملكية العقارية الأردني قد ألغى تملك الأراضي الموات أو استغلالها أو وضع اليد عليها.

ثانياً: كسب الملكية بالخلفية ويقصد بها أن يكسب شخص ملكية شيء بوصفه خلفاً عاماً لشخص آخر كان يملك هذا الشيء ويتحقق ذلك بالميراث أو الوصية. حيث أن اكتساب الملكية بالميراث تعد من أسباب كسب الملكية العقارية بالخلفية إذ أن الوارث هو خلف عام للمورث يحل محله في ملكية أمواله بقدر نصيبه من التركة بعد سداد ديون المتوفي وتنفيذ وصاياه.

ثالثاً: أسباب اكتساب الملكية من خلال انتقالها بين الأحياء، وقد نظمها القانون المدني في المواد.

(1197-1131) حيث تضمنت هذه المواد أحكام الاتصال والعقد والشفعة والحيازة.

نظم القانون المدني الأردني أسباب انتقال الملكية العقارية بين الأفراد تحت باب أسباب كسب الملكية ومن تلك الأسباب ما يعتبر تصرفات قانونية دائرة بين الأفراد تنتقل بموجبها الملكية العقارية بينهم كالعقد والهبة والوصية والشفعة والأولوية ومنها ما يعتبر معاملات تسجيل عقارية كالميراث وازالة الشيوخ وبيع العقار بالمزاد العلني، وقد عمد الباحث إلى التفرقة ما بين التصرفات العقارية

ومعاملات التسجيل من خلال الأساس القانوني لكل منهما فالتصرّفات العقارية هي الأعمال القانونية المنشئة لحق الملكية العقارية التي تتم بين الأفراد وتنتقل الملكية العقارية بموجبها وقد نظم القانون المدني تلك التصرفات وحدد أركانها وشروط تنظيمها وأسباب بطلانها أما معاملات التسجيل العقارية فهي مجموعه الإجراءات الإدارية المنظمة لانتقال الملكية العقارية والتي تحدد بموجب أنظمة وتعليمات تصدرها الجهات الإدارية لتنظيم انتقال الملكية العقارية ولا تعتبر معاملات التسجيل منشئة لحق الملكية بل كاشفة له ولدراسة التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل. تم تقسيم هذا الفصل إلى أربعة مباحث وهي:

المبحث الأول: التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية.

المبحث الثاني: معاملات التسجيل العقارية.

المبحث الثالث: أسباب بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل العقارية.

المبحث الرابع: دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل.

المبحث الأول

التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية

التصرفات العقارية هي الأعمال القانونية التي يجريها الأفراد فيما بينهم ويترتب عليها انتقال الملكية العقارية في المجتمع وقد نظم المشرع الأردني التصرفات العقارية في القانون المدني تحت باب أسباب كسب الملكية وحدد أركانها وشروط تنظيمها وأسباب بطلانها وهي تختلف فيما بينها نظراً للطبيعة القانونية لكل تصرف عقاري هذه التصرفات. سنقسم هذا المبحث إلى أربعة مطالب وهي:

المطلب الأول: عقد البيع العقاري.

المطلب الثاني: الوصية.

المطلب الرابع: الهبة.

المطلب الخامس: الشفعة والأولوية.

المطلب الأول

عقد البيع العقاري

يعتبر عقد البيع العقاري أحد أسباب كسب الملكية العقارية، وقد نظم المشرع الأردني أحكام عقد البيع العقاري وفقاً للمبادئ والقواعد العامة للعقود فالعقد هو ارتباط الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر وتوافقهما على وجه يثبت أثره في المعقود عليه ويترتب عليه إلزام كل منهما بما وجب على الآخر⁽¹⁾ كما عرف البيع بأنه تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض⁽²⁾ فعقد البيع العقاري هو عقد البيع الذي يكون محله عقار ويتم إبرامه فيما بين المالك السابق للعقار

(1) القانون المدني الأردني، المادة 87.

(2) القانون المدني الأردني، المادة 465.

(البائع) والمالك الجديد (المشتري) لقاء ثمن متفق عليه ويتم تسجيله في السجل العقاري للعقار ويعتبر عقد البيع أكثر أسباب كسب الملكية العقارية شيوعاً بين الأفراد ولغاية انعقاده بصورة قانونية صحيحة لا بد من توافر أركانه التراضي والمحل والسبب والتسجيل في السجل العقاري لدى دائرة التسجيل العقاري التابع لها العقار موضوع عقد البيع ومن خصائص عقد البيع العقاري بانه عقد ناقل للملكية بحيث تنتقل بموجبه ملكية المحل من البائع إلى المشتري وهو عقد رضائي فالبيع ينعقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول وتطابقهما مهم عقد محدد للإنترامات لكلا الطرفين البائع والمشتري ⁽¹⁾ وهو عقد شكلي يستوجب توافر شكلية التسجيل في السجل العقاري فالعقد الصحيح هو العقد المشروع بأصله ووصفه بأن يكون صادراً من أهله مضافاً إلى محل قابل لحكمه وله غرض قائم وصحيح ومشروع وأوصافه صحيحة ولم يقترب به شرط مفسد له. ⁽²⁾

وفي حال فقد العقد أي ركن من أركان انعقاده يعتبر عقداً باطلاً سنداً لأحكام المادة 168 من القانون المدني التي نصّت " 1. العقد الباطل ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده ولا يترتب عليه أي أثر ولا ترد عليه الإجازة 2. ولكل ذي مصلحة ان يتمسك بالبطلان وللمحكمة ان تقضي به تلقاء نفسها ".

وبدراسة نص المادة السابقة فقد بيّنت بأنه في حال فقد العقد أي من أركانه أصبح باطلاً ولا يترتب أي أثر قانوني ولا ترد عليه إجازة أطرافه كما أعطت حق التمسك بالبطلان لمن تقرر البطلان لمصلحته لغاية إبطال عقد البيع الباطل.

(1) العبيدي، علي هادي (2016). العقود المسماة البيع والايجار. دار الثقافة للنشر، ص28.

(2) القانون المدني الأردني، المادة 167.

نظّم قانون الملكية العقارية الأردني أحكام عقد البيع العقاري حسب طبيعة العقارات وقد فرق

ما بين العقارات التي تمت بها أعمال التسوية وهي:

أولاً: عقد بيع العقارات المسجلة في السجل العقاري وهي العقارات التي تمت عليها أعمال

التسوية وتسجيلها وتحديدها في السجل العقاري في دائرة التسجيل المختصة وقد اشترط قانون

الملكية العقارية لصحة صدور عقد البيع تسجيله في السجل العقاري وفي حال عدم تسجيله في

السجل العقاري يعتبر العقد باطلاً سندا لنص المادة 63 منه التي نصّت على " لا تكون التصرفات

أو العقود أو أي معاملات تجري على العقارات أو المياه صحيحة في المناطق التي تمت التسوية

فيها إلا إذا سجلت لدى مديرية التسجيل ويعد باطلاً كل تصرف أو عقد أو معاملة أجري خلافاً

لذلك ".

ثانياً: عقد بيع العقارات غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري، وهي العقارات التي لم يتم

تسويتها أو مستثناة من التسوية، وقد نظّم قانون الملكية العقارية الأردني أحكام عقد بيع العقارات

التي لم يتم تسجيلها في السجل العقاري في نص المادة 40 منه والتي جاء بها: " يعد نافذاً

التصرف الجاري بسند على عقار واقع في منطقة لم تعلن التسوية فيها أو مستثناة من التسوية إذا

مرّت على التصرف فيه تصرفاً فعلياً مدّة 15 سنة من تاريخ التصرف".

فقد اعتبر قانون الملكية العقارية الأردني بأن عقد بيع العقار غير المسجل في السجل العقاري

عقداً نافذاً شريطة ان يتم توثيقه بسند كتابي يثبت البيع والكتابة هنا تعتبر شرط انعقاد وليست

وسيلة اثبات فإذا لم يكن العقد مكتوباً على شكل سند فإن البيع يكون باطلاً⁽¹⁾ وان يتم التصرف بالعقار تصرفاً فعلياً مدة 15 سنة من تاريخ التصرف الفعلي.

ثالثاً: عقد الوعد ببيع بناء أو طابق أو شقة على عقار مسجل ومرخص ولم يتم الشروع بإنشائه فعقد الوعد ببيع طابق أو شقة في عقار لم يتم الشروع بإنشائه هو عقد بيع بناء أو جزء من بناء مرخص ولم يتم الشروع ببنائه ويلتزم بموجب العقد البائع ان يشيد البناء حسب المواصفات والمخططات المتفق عليها ويلتزم المشتري بتسديد الثمن حسب الاتفاق⁽²⁾ وقد نظم قانون الملكية العقارية الأردني أحكام الوعد ببيع بناء أو شقة أو طابق في عقار مسجل ومرخص ولم يتم انشائه في نص المادة 128 التي جاء بها "ا. يعد عقداً صحيحاً ملزماً لطرفيه الوعد ببيع بناء أو طابق أو شقة على عقار مسجل مرخص بإنشائه على الخريطة ولم يشرع بإنشائه أو كان تحت الإنشاء ولم يصدر اذن بإشغاله من الجهة المختصة إذا جرى تسجيل العقد لدى مديرية التسجيل ب. يجب ان يتضمن عقد الوعد بالبيع الشروط المتفق عليها بين طرفيه وبخاصة الثمن والمدة الواجبة لتنفيذه واوصاف البناء أو الطابق أو الشقة الموعود ببيع اي منها ومواصفاته مع ربطه بخرائط توضح تفصيلات كل هذه الاوصاف والمواصفات.

رابعاً: عقد بيع العقار بالتقسيط الوارد على عقار مسجل اعتبره قانون الملكية العقارية عقداً صحيحاً وملزماً لطرفيه شريطة أن يتم تسجيله في دائرة التسجيل العقاري وأن يتضمن العقد الشروط المتفق عليها بين البائع والمشتري بما فيها الثمن والمدة المتفق عليها والمواصفات والأقساط.⁽³⁾

(1) الناصر، نصر قاسم (2020). إشكاليات في الملكية العقارية في القانون الأردني. رسالة ماجستير جامعة مؤتة، ص44.

(2) الحباري، أحمد إبراهيم (2021). شرح أحكام الحقوق العينية. دار الثقافة للنشر، ص200.

(3) قانون الملكية العقارية الأردني، المادة 130.

وبذلك يكون المشرّع قد اعتبر عقد بيع هذه العقارات عقد شكلي يشترط لصحته التسجيل في دائرة تسجيل الأراضي والمساحة.⁽¹⁾

خامساً: ملكية الأبنية والمجمعات العقارية.

نظّم قانون الملكية العقارية الأردني ملكية الأبنية والمجمعات العقارية، فقد نصّت المادة 121 من قانون الملكية العقارية على " أ. لمالك العقار ان يطلب إلى مديرية التسجيل تسجيل بناء مقام على عقاره أو تسجيل طابق أو شقة مضافة إلى بناء مسجل لديها باعتباره وحدة عقارية يجري التصرّف فيها على وجه الاستقلال ب. تخصص في السجل العقاري لدى مديرية التسجيل صحيفة عقارية مستقلة لكل وحدة عقارية مفردة وصحيفة للقسم المشترك وذلك بمقتضى تعليمات يصدرها المدير تتضمن تسجيل الوحدات العقارية والاقسام المشتركة وترقيمها " أن ملكية الطوابق والشقق لها أهمية بحيث تستدعي اعتبارها صورة مستقلة من صور الملكية وتستوجب تسجيل عقود البيع في السجل العقاري وقد نظم قانون الملكية العقارية في المواد 121-132 أحكام إنشاء الأبنية وإدارتها وحقوق الشركاء فيها وحق الأفضلية للشريك بشراء الجزء المباع للغير.

المطلب الثاني

الهبة بعوض أو بدون عوض

نظّم المشرّع الأردني الأحكام القانونية لعقد الهبة في القانون المدني فقد عرفتها المادة 557 بأنها " 1. الهبة تملك مال أو حق مالي لآخر حال حياة المالك دون عوض. 2-يجوز للواهب مع بقاء فكرة التبرّع أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام معين ويعتبر هذا الإلتزام عوضاً " ويختلف عقد الهبة عن عقد البيع بأن الهبة تتم دون عوض عكس عقد البيع الذي لا ينعقد الا بدفع الثمن

(1) العبيدي، علي هادي. الحقوق العينية. مرجع سابق. ص152.

وقد يحصل خلط بينهما عندما تكون الهبة بعوض وان معيار التفرقة فيما بينهما توافر نية التبرع لدى الواهب ⁽¹⁾ وتعتبر الهبة سبباً من أسباب كسب الملكية العقارية في حال كان المال الموهوب عقاراً، وذلك كونه يترتب على نفاذ الهبة انتقال ملكية العقار من الواهب إلى الموهوب له كما انها تعتبر من التصرفات القانونية العقارية التي يستوجب أن تصدر من المالك وهو بكامل اهليته القانونية وبارادة صحيحة ويشترط لنفاذ عقد الهبة أن يكون المال الموهوب مُلكاً للواهب وأن يتم تسليمه للموهوب له وفقاً لأحكام المادة 559 من القانون المدني الأردني والتي نصّت على لا ينفذ عقد الهبة إذا كان المال غير مملوك للواهب ما لم يجزه المالك ويتم القبض برضاه اعتبر المشرع أن الهبة عقد ما بين الواهب والموهوب له ومحلها المال الموهوب، واشترط لصحتها ان تصدر بشكل إيجاب من الواهب وأن يتم قبولها من الموهوب له وأن يتم قبض المال الموهوب، ⁽²⁾ ويعتبر عقد الهبة من العقود الملزمة لطرف واحد ويجب تسجيل عقد الهبة في السجل العقاري إذا وقعت على عقار مسجل وفقاً لأحكام المادة 63 من قانون الملكية العقارية.

المطلب الثالث

الوصية

تعتبر الوصية من أحد أركان النظام المالي الإسلامي وقد وردت في الكثير من الاحاديث النبوية قال عليه الصلاة والسلام (ان الله تصدّق عليكم بثلاث أموالكم في آخر أعماركم زيادة في أعمالكم تضعوه حيث شئتم) ⁽³⁾ الوصية هي تمليك المال تمليكا مضافا إلى ما بعد الموت فالوصية تطلق على فعل الموصي وعلى ما يوصي به من مال أو تصرف وسميت وصية لاتصالها بالميت

(1) العبيدي، علي هادي. العقود المسماة البيع والايجار. مرجع سابق. ص31.

(2) القانون المدني الأردني، المادة 558.

(3) أخرجه الترمذي.

وذلك ان الموصي يصل ما بعد موته بما قبله في نفاذ التصرف فكما تنفذ تصرفاته في حياته تنفذ بعد موته ⁽¹⁾ وقد عرف القانون المدني الأردني الوصية في نص المادة 1125 والتي جاء بها "1. الوصية تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت 2. ويكسب الموصي له بطريق الوصية المال الموصي به وقد نظم القانون المدني أحكام الوصية بالاستناد إلى أحكام الشريعة الإسلامية سندا لأحكام المادة 1126 والتي جاء بها " تسري على الوصية أحكام الشريعة الإسلامية والنصوص التشريعية المستمدة منها ".

تعتبر الوصية استثناء على مبدأ عدم جواز التعامل بتركة انسان على قيد الحياة أجازته الشريعة الإسلامية وكرّسه المشرع الأردني فالوصية بهذا المعنى تصرف تبرّعي يصدر بإرادة منفردة للمتصرف الموصي ولا يشترط لإنشائها موافقة الموصي له أو حتى علمه بها. ⁽²⁾

فالوصية من التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية التي يجريها مالك العقار على عقاره بنقل ملكيته أو جزء منه للغير بدون عوض على أن تنتقل ملكية المال الموصي به للموصي له بعد موته، وتستوجب الوصية كأحد التصرفات العقارية أن تصدر من الموصي وهو بكامل أهليته القانونية ولا يشوب إرادته أي عيب من عيوب الإرادة، وأن يكون المال الموصي به ملكاً للموصي وأن يقبل الموصي له بالوصية، وقد اشترط القانون المدني الأردني أن يتم تسجيل الوصية في دائرة التسجيل وفق أحكام المادة 1130 التي نصّت على " لا يحتج بالوصية إلا إذا سجلت في دائرة التسجيل العقاري كما اشترط قانون الملكية العقارية الأردني تسجيل الوصية في السجل العقاري في حال كان المال الموصي به عقاراً سنداً لأحكام المادة 63 من قانون الملكية العقارية.

(1) المشني، منال محمود (2011). الشرح الوافي لأحكام التركات والمواريث. دار الثقافة للنشر، ص218.

(2) الحيارى. مرجع سابق. ص170.

وقد اشترط قانون الأحوال الشخصية الأردني في الموصي بكامل اهليته القانونية فقد نصّت المادة 269 على " أ. يشترط في الموصي أن يكون للتبرّع بالغاً عاقلاً رشيداً ب. إذا كان الموصي محجوراً عليه للسفه أو الغفلة جازت وصيته بأذن المحكمة ج. لا تبطل الوصية بالحجر على الموصي للسفه أو الغفلة د. تبطل الوصية بجنون الموصي جنونا مطبقا إذا اتصل بالموت.

وقد حددت أحكام الشريعة الإسلامية مقدار الوصية ألا تتجاوز ثلث المال المتبقي بعد تجهيز الميت وسداد ديونه فإن زادت الوصية على الثلث فإن نفاذها فيما زاد على الثلث يتوقف على إجازة الورثة فإن أجازوها جازت وان لم يجيزها أعيدت إلى الثلث لا تنتقل ملكية المال الموصي به الا بعد وفاة الموصي حيث ان الموصي يستطيع الرجوع عن الوصية في حياته وفي حال كانت الوصية بعقار لا بد أن يتم تسجيلها في السجل العقاري وكذلك في حال الرجوع عنها لا بد من تسجيل الرجوع عنها في السجل العقاري.⁽¹⁾

وتقسم الوصية إلى نوعين الوصية الاختيارية والوصية الواجبة وهي نصيب أبناء الإبن المتوفي من تركة والده المتوفى قبله وتكون بمقدار نصيب والدهم من تركة أبيه شريطة ألا تتجاوز مقدار ثلث التركة وان لا يكون الجد المتوفي قد اوصى لأحفاده وصية اختيارية. أعطى المشرع الأردني لنوعين من التصرفات حكم الوصية حماية منه لحقوق الورثة من تصرفات مورثهم التي فيها معنى الوصية ويقصد بها التبرّع وهي:⁽²⁾

(1) ابوشنب، احمد عبدالكريم. مرجع سابق ص176.

(2) قرار محكمة التمييز حقوق: 2905 لعام 2004 منشورات موقع قرارك.

أولاً: التصرفات الصادرة من شخص في مرض الموت ومقصود بها التبرع

الأصل هو أنه يجوز للإنسان المتمتع بالأهلية القانونية التصرف بأمواله مختلف التصرفات لمن يشاء، وتنتهي ولايته على ماله بمجرد وفاته ولكن إذا كان الإنسان مصاباً بمرض الموت فإن ولايته على ماله تكون شبه منتهية لأن الموت قد دنا منه بحيث يجعله في حالة نفسية غير مستقرة قد تدفعه إلى التصرف بأمواله تصرفات قد تضرّ بالورثة الذين سيخلفونه في أمواله، لهذا السبب فإنه قد فرضت على تصرفات هذا الشخص بعض القيود المتمثلة في إعطاء هذه التصرفات حكم الوصية بشرط أن يكون مقصوداً بها التبرع وتكون موقوفةً على إجازة الورثة، على أن تكون بدون عوض أو بعوض فيه محاباة كالبيع بثمن يقل عن قيمة المبيع.⁽¹⁾

وقد عرّفت المادة 543 من القانون المدني الأردني مرض الموت بأنه: " 1. مرض الموت هو المرض الذي يعجز الإنسان عن متابعة أعماله المعتادة، ويغلب فيه الهلاك ويموت على تلك الحال قبل مرور سنة فإن امتد مرضه وهو على حالة واحدة دون ازدياد سنة أو أكثر تكون تصرفاته كتصرفات الصحيح 2. يعتبر في حكم مرض الموت الحالات التي يحيط بالإنسان فيها خطر الموت ويغلب في أمثالها ولو لم يكن مريضاً " وقد قررت محكمة التمييز الأردنية" يشترط لاعتبار المرض مرض موت ان يترتب عليه عجز الإنسان المريض عن متابعة الأعمال التي اعتاد القيام بها قبل إصابته بهذا المرض وأن يكون هذا المرض لا يرجى شفاؤه وفق المعطيات الصحية والمجرى العادي للأمور كالسرطان ومرض فقدان المناعة المكتسبة مما يعود تقديره لأهل الخبرة من الأطباء " وكذلك قررت محكمة التمييز بأن" اعتبرت الفقرة الثانية من المادة 543 من القانون المدني في حكم مرض الموت الحالات التي يحيط بالإنسان فيها خطر الموت وبوجودها

(1) قرار محكمة التمييز حقوق: رقم 5329 لعام 2019 تاريخ 2010/1/9 منشورات قسطاس.

يغلب الهلاك كالمحكوم بالإعدام والأسير وأن يموت المريض وهو في هذه الحالة قبل مرور سنة على بدء المرض وبالتالي لا يعتبر مرض موت المرض الذي يشفى منه الإنسان ثم يموت بسبب ثاني وحتى ولو مات قبل مرور سنة على إصابته بذلك المرض كما لا ينطبق هذا الوصف على المصاب بمرض عضال استمر سنة فأكثر وإن أدى إلى وفاته بعد هذه المدة (3) كما بيّن المشرّع أحكام تصرّفات المريض مرض الموت في نص المادة 1128 من القانون المدني التي جاء بها " كل عمل قانوني يصدر من شخص في مرض الموت ويكون مقصود به التبرّع يعد تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية أيّاً ما كانت التسمية التي تُعطى له. 2. وعلى ورثة المتصرف أن يثبتوا بجميع الطرق أن التصرف قد صدر من مورثهم وهو في مرض الموت، ولا يحتج على الورثة بسند التصرف إلا إذا كان ثابت التاريخ ثبوتاً رسمياً. 3 فإذا أثبت الورثة أن التصرف صدر من مورثهم في مرض الموت اعتبر التصرف صادراً على سبيل التبرّع ما لم يثبت من صدر له التصرف غير ذلك أو وجدت أحكام خاصة تخالفه ".

اعتبر القانون وحماية لحق الورثة بأن تصرف المريض مرض الموت يكون موقوفاً على إجازتهم ويأخذ حكم الوصية بأن لا يتجاوز ثلث مقدار التركة، ويستطيع ورثة المتوفي الطعن بالتصرف العقاري الذي قام به مورثهم أثناء مرضه بمرض الموت والذي ترتب عليه انتقال ملكية العقار موضوع التصرف، وإثبات أن مورثهم قام بالتصرف أثناء مرضه مرض الموت وإبطال التصرف العقاري وإبطال انتقال ملكية العقار وما بُني عليه من تصرّفات لاحقة وحيث من الصعب إثبات نية التبرّع فقد اكتفى المشرّع باشتراط اثبات وقوع التصرف في هذه الفترة لاستخلاص وجود النية وحيث ان الأمر يتعلق بواقعة مادية فيجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات.

وقد اشترطت محكمة التميز الأردنية بأن يعجز المريض بمرض الموت ان يتوقف عن ممارسة أعماله المعتادة نتيجة عجزه عن ممارستها التي اعتاد القيام بها قبل اصابته بهذا المرض، كممارسة حرفة خارج البيت بالمقابل، أما ممارسة الهويات لا تعتبر من الأعمال المعتادة كما أن العجز عن ممارسة الأعمال المعتادة لا يعني بالضرورة لزوم الفراش.

ثانياً: التصرفات الصادرة من شخص لأحد ورثته مع احتفاظه بحياة العين والانتفاع بها

غالباً ما يلجأ المورث عندما يريد تفضيل أحد ورثته عن باقي الورثة في تصرفه بمال من أمواله في صورة بيع لأحد الورثة مثلاً ولكنه يقصد به الوصية، أي لا يريد نقل ملكية المبيع حال حياته يبغي نقل الملكية بعد الوفاة بدون عوض والتي تصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها مدى الحياة، ومن أجل تحقيق هذه الغاية يحتفظ المورث بحياة المبيع وبحقه بالانتفاع به مدى الحياة ولهذا اعتبر المشرع هذين الأمرين قرينة قانونية على أن التصرف وصية وليس تصرفاً آخر⁽¹⁾ ما لم يثبت الوارث المتصرف إليه عكس ذلك وذلك كان يثبت انه قد اشترى العين ودفع ثمنها الفعلي وانه أباح للمتصرف المورث الانتفاع بها على سبيل التبرع كان يكون المتصرف والده أو والدته ويشترط ان يتم تسجيل هذا التصرف في السجل العقاري فقد نصّت المادة 1129 من القانون المدني الأردني على "إذا تصرف شخص لأحد ورثته واحتفظ بحياة العين التي تصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها مدى الحياة. واعتبر التصرف مضافاً إلى ما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية ما لم يقدّم دليل يخالف ذلك " وتطبيقاً للنص القانوني السابق فقد اعتبرت محكمة التميز الأردنية أن قيام المورث بنقل ملكية عين مملوكة له لأحد ورثته على أن يكون التصرف مضافاً إلى ما بعد الموت من التصرفات التي تأخذ أحكام الوصية وتكون موقوفة على إجازة الورثة وذلك

(1) العبيدي، علي هادي مرجع سابق ص132. ابو شنب احمد عبدالكريم. مرجع سابق ص178.

حماية لهم وبذلك وضع المشرع قرينة قانونية على وجود نية التبرع بناء على هذا الاشتراط الذي يحرم المتصرف من اهم سلطاته وهذه القرينة تعفي الطاعن بهذا التصرف من الاثبات سواء اكان التصرف بيعاً أو هبة أو غيرها من التصرفات القانونية التي من طبيعتها منح المتصرف إليه الحق بحيازة محل التصرف والانتفاع به. (1)

ويبرر هذا الحكم بمحاولة منع التحايل على قواعد الميراث التي لا تجيز الوصية لوارث ولو بحدود ثلث التركة (2) إلا أن قيام هذه القرينة يرتبط بتوافر شرطين: 1. ان يصدر التصرف من مورث متمتع بالأهلية الكاملة لاحد ورثته فلا تقوم هذه القرينة في التصرف لغير الوارث 2. ان يحتفظ المتصرف بحيازة العين المتصرف بها لنفسه تنفيذاً للشرط الوارد في سند التصرف على الرغم من نقل ملكية العين محل التصرف للوارث إلا ان المتصرف يحتفظ بحيازة العين حيازة تسمح له بالانتفاع بها. ولا تنشأ هذه القرينة إذا كان الاشتراط هو احتفاظ المتصرف بالعين والانتفاع بها لحساب الغير ولو كان ذلك لمدى الحياة (3) فإن تحقق هذان الشرطان وجب تطبيق أحكام الوصية على هذا التصرف فلا ينفذ بحق الورثة إلا إذا أجازوه مع التأكيد على ان هذه القرينة بسيطة وبالتالي يجوز لمن صدر إليه التصرف اثبات عكس ذلك. (4)

وقد اعتبرت محكمة التمييز ان قيام الوارث بنقل ملكية عقار لاحد ورثته مع احتفاظه بالانتفاع به قرينة قانونية على وجود نية التبرع بناءً على الاشتراط الذي يحرم المتصرف إليه من أهم سلطاته كمالك وهذه القرينة تعفي الطاعن بهذا التصرف من الاثبات سواء أكان التصرف بيعاً أو

(1) قرار محكمة التمييز رقم 6095 لعام 2019 منشورات موقع قراارك 9.

(2) قانون الاحوال الشخصية الأردني، المادة 273.

(3) عبيدات، يوسف الحقوق العينية. مرجع سابق ص130؛ والحياري احمد. مرجع سابق ص175.

(4) غازي ابو عرابي. الحقوق العينية الاصلية. دار وائل للنشر. ص187.

هبة أو غيرها من التصرفات القانونية التي من طبيعتها منح المتصرف إليه الحق بحيازة محل التصرف والانتفاع به. (1)

المطلب الرابع

الشفعة والأولوية في العقار المسجل

تعتبر الشفعة والأولوية من التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية والتي بموجبها منح القانون الشريك في العقار المشترك التقدم على المشتري غير الشريك وقد نظم القانون حق الشريك في العقار المشترك المسجل حق تملك الحصة المبيعة في العقار المشترك الذي يملك حصة به المبيع في الشفعة هي حق تملك العقار المبيع ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات (2). واعتبرت الشفعة حق كونها تقررت بحكم القانون للشريك في المال المشترك، وهي حق استثنائي لا يقبل التجزئة إلا أنه يقبل الإسقاط والتوريث ومن مبرراتها القاعدة القانونية دفع الضرر الأشد بالضرر الأخف في حال الموازنة فيما بين الضرر الذي سيحدث للشريك بتملك الغير حصصاً في العقار الذي يملك به حصة وبين الضرر المترتب على تقييد حرية المالك بالتصرف في ملكه وعليه فإن الضرر الذي سيلحق بالشريك في حال البيع للغير اشد ضرراً من تقييد حرية المالك وهي حق غير قابل للتجزئة بحيث يتمتع على الشفيع أن يطلب الشفعة بجزء من حصة شريكه في العقار التي يريد بيعها إذ ينحصر خياره بتملك كامل الحصة المبيعة أو إسقاط حقه في الشفعة وإذا تعدد المستحقون للشفعة وطالب كلا منهم بأخذ الحصة كاملة ويطبق عليهم أحكام تزامن الشفعاء (3) ويستثنى من هذه القاعدة الحالة التي يتعدّد فيها مشترو العقار في مقابل

(1) قرار محكمة التمييز رقم 3938 لسنة 2009 تاريخ: 2010/1/27 منشورات قسطاس.

(2) القانون المدني الأردني، المادة 1150.

(3) الحيارى. شرح أحكام الحقوق العينية. مرجع سابق، ص 203.

بائع واحد حيث يجوز للشفيع أن يأخذ نصيب بعضهم ويترك الباقي ⁽¹⁾ وتعتبر الشفعة سبب من أسباب كسب الملكية العقارية كون أن الشريك يعلن عن رغبته بتملك المال المبيع المشفوع دون موافقه ماله وانما يستطيع أن يودع ثمن العقار المدفوع في دائرة التسجيل العقاري وتملك العقار المبيع بالثمن المدفوع من المشتري والنفقات المدفوعة من المشتري دون أخذ موافقة البائع والمشتري وفق إجراءات نظمها قانون الملكية العقارية في المادة 14.

وتعتبر الشفعة من التصرفات العقارية التي تتطلب أن تصدر من الشفيع وهو بكامل اهليته القانونية وبارادة صحيحة غير مشوبة بعيب من عيوب الإرادة فالشفعة تصرف قانوني دائر بين النفع والضرر وبالتالي يشترط بالشفيع أن يملك أهلية الأداء كاملة فإن كان قاصراً فلا يملك ممارسة هذا الحق بنفسه وانما يملكه وصيه أو ولية وفي حال ثبت حق الشفعة لعديم الأهلية أو ناقصها فيملك القيم ممارسة هذا الحق ⁽²⁾ وأن حق الشفعة لا يسقط بموت البائع أو المشتري بعد تسجيل عقد البيع، إذ ينتقل حق الشفعة إلى الورثة في حال وفاة الشفيع وهذا ما نصّت عليه المادة 1158 من القانون المدني التي نصّت على " إذا ثبتت الشفعة فلا تبطل بموت البائع أو المشتري أو الشفيع " فهذا النص يفيد بانتقال حق الشفعة عند ثبوتها للورثة فإذا توافرت شروط الشفعة لدى الشفيع قبل وفاته انتقلت إليه ورثته سواء سبق لمورثهم أن طالب بها أم لا على أن يطالبوا بها خلال المدة المتبقية من المدة التي حدّدها القانون. ⁽³⁾

تقام الدعوى في مواجهة ورثة المشتري إذا مات بعد تسجيل عقد البيع أو بعد رفع الدعوى، أما إذا مات البائع فلا علاقة له بالأمر لأن دعوى الشفعة لا ترفع بمواجهته. ويشترط في حق الشفعة

(1) قرار محكمة التمييز رقم 1701 لعام 1997 منشورات قسطاس.

(2) أبو شنب، أحمد عبدالكريم مرجع سابق، ص193.

(3) سوار محمد وحيد. أسباب كسب الملكية. ص168؛ والعبيدي علي هادي الحقوق العينية مرجع سابق، ص170.

أن يكون البيع الذي تجري عليه الشفعة بيعاً رسمياً ومسجلاً لدى مديرية التسجيل المختصة فالشفعة لا تترتب على عقود بيع العقارات غير المسجلة في دائرة التسجيل العقاري، وقد قضت محكمة التمييز الأردنية بأن عقود التصرف بالأموال غير المنقولة من العقود الشكلية التي لا يتم العمل القانون ذوي الشأن أمام المأمور المختص بتسجيلها في السجل الرسمي بعد دفع الرسوم القانونية وألا شفعة في العقود التي لا تسجل لدى مديرية التسجيل المختصة لأنها عقود باطلة.⁽¹⁾

يترتب على الشفعة نزع ملكية المال المشفوع من المشفوع منه جبراً عنه، مع أحقيته في قبض الثمن وما قام عليه من النفقات وقد يكون المشفوع منه قد أحدث أعمالاً مادية على المشفوع فمصير تلك المحدثات يختلف فيما إذا تم إنشاءها قبل إقامة دعوى الشفعة، أو بعد إقامتها فالشفيع مخير بين أن يترك الشفعة ويبين أن يمتلك العقار بثمنه مع قيمة الزيادة أو ما أحدثه من بناء أو غرس، أما إذا كانت الزيادة أو البناء بعد إقامة الدعوى، فللشفيع أن يترك الشفعة أو أن يطلب الإزالة أن كان لها محل أو الإبقاء مع دفع قيمة الزيادة أو ما أحدث مقلوعاً " (2). كما وتمتد آثار الشفعة إلى أي تصرف يجريه المشتري على العقار المشفوع لا ينفذ بحق الشفيع سواء أكان هذا التصرف قبل إقامة دعوى الشفعة أو بعدها، وكذلك لا تسري بحق الشفيع أي رهن رسمي أو أي حق امتياز رتبته المشتري على العقار المشفوع (3).

حق الأفضلية هو حق منحه القانون للشريك في البناء المشترك بشراء الحصة الشائعة المبيعة لغير الشركاء ضمن أحكام معينة. وتعتبر الأفضلية من التصرفات العقارية التي بموجبها تنتقل الملكية العقارية في البناء المشترك حيث أن الشريك الذي يرغب باستعمال حق الأفضلية يمتلك

(1) قرار محكمة التمييز رقم 130 لعام 2008 منشورات موقع قسطاس.

(2) القانون المدني الأردني، المادة 1166.

(3) القانون المدني الأردني، المادة 1167.

الحصة المباعة دون موافقة مالكيها وقد نص قانون الملكية العقارية الأردني على حق الأفضلية في نص المادة 124/1 " للشريك في ملكية بناء أو طابق أو شقة مسجلة بمقتضى أحكام هذا الفصل حق أفضلية في شراء أي حصة شائعة فيها يراد بيعها بالتراضي إلى شخص من غير الشركاء فيه، ولا تطبق على هذه العقارات الأحكام المتعلقة بالشفعة ولحق الرجحان أو أي حق آخر مماثل. ب- لا تسمع دعوى الأفضلية إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الإخوة أو بينهم وبين فروعهم حتى الدرجة الثالثة.

المبحث الثاني معاملات التسجيل العقارية

عرف المشرع الأردني معاملة التسجيل الواقعة على السجل العقاري في قانون الملكية العقارية الأردني فقد نصّت المادة 2 بأنها " تسجيل تصرف أو عقد أو تغير في ملكية أو تعديل عليها أو شطبها أو حجز أو إشارة بشأن عقار يوجب القانون تسجيل أي منها في السجل العقاري وفقاً لأحكام القانون" فمعاملة التسجيل العقارية هي مجموعة من الإجراءات الإدارية والقانونية الواقعة على السجل العقاري لغاية تسجيل عقد أو تصرف عقاري أو لتسجيل تعديل أو تغير في ملكية العقار أو لغاية وضع إشارة حجز أو منع تصرف على العقار وسيتم تقسيم هذا المبحث إلى:

المطلب الأول: معاملة التسجيل لتسجيل التصرفات العقارية على السجل العقاري.

المطلب الثاني: معاملة التسجيل لتغير الملكية أو تعديلها أو تغييرها.

المطلب الثالث: معاملة التسجيل لوضع إشارة حجز أو منع تصرف.

المطلب الأول

معاملة التسجيل لتسجيل التصرفات العقارية على السجل العقاري

عرف قانون الملكية العقارية معاملة التسجيل في المادة الثانية منه والتي جاء بها " تسجيل تصرف أو عقد أو تغير في الملكية أو تعديل عليها أو شطبها أو حجز أو إشارة بشأن عقار يوجب القانون تسجيل أي منها في السجل العقاري وفقاً لأحكام القانون" ومن دراسة نص المادة السابقة فقد جاء بمستهلها بأن معاملة التسجيل تكون لتسجيل تصرف أو عقد على السجل العقاري للعقار موضوع التصرف أو العقد فتعتبر معاملة التسجيل وفقاً لذلك بأنها الإجراءات الإدارية اللازمة لتسجيل التصرفات العقارية على السجل العقاري للعقار موضوع التصرف العقاري وقد نظم قانون

الملكية العقارية التصرفات والمعاملات العقارية بحيث اشترط في التصرفات العقارية أن تكون مسجلة في السجل العقاري لدى دائرة التسجيل المختصة، ويترتب على عدم تسجيل التصرف بطلانه. (1)

وقد أورد قانون الملكية العقارية شرط تسجيل التصرف العقاري في أكثر من موقع فقد نصت المادة 128 / أ على " يعد عقداً صحيحاً وملزماً لطرفيه الوعد ببيع بناء أو طابق أو شقة على عقار مسجل ومرخص بإنشائه على الخريطة ولم يشرع بإنشائه إذا كان تحت الإنشاء ولم يصدر إذن بإشغاله من الجهة المختصة إذا جرى تسجيل العقد لدى مديرية التسجيل. وكذلك ما نصت عليه المادة 130 من قانون الملكية العقارية المتعلقة ببيع العقار بالتقسيط.

وترتبط معاملة التسجيل على السجل العقاري بالتصرف العقاري من ناحية تثبيت التصرف العقاري على سجل العقار فمعاملة التسجيل هي ترجمة للتصرف العقاري على العقار المسجل وتعتبر المعاملة تابعة للتصرف العقاري بحيث أن صح التصرف العقاري كانت المعاملة صحيحة، وأن كان التصرف باطلاً تبطل معاملة التسجيل تبعاً لبطلان التصرف وما يؤكد ذلك ما جاء بنص المادة 13/ ب من قانون الملكية العقارية بحيث جاء بها " إبطال وفسخ التصرف" فالبطلان يلحق بالتصرف أما الفسخ يلحق بمعاملة التسجيل كون أن الفسخ لا يبحث بصحة التصرف إنما يتعلق بالإلتزامات اللاحقة للتصرف فالفسخ القضائي يكون في العقود الملزمة لأطرافها وفي حال عجز أحد الأطراف أو قصر في تنفيذ التزاماته أو بطل العقد لأي سبب فإنه يتم فسخ الإلتزامات التي ترتبت عليه (2)، وكذلك في التصرف العقاري ففي حال فقد شرط من شروط تنظيمه أو أحد

(1) المادة 63. قانون الملكية العقارية.

(2) الجبوري، ياسين محمد (2001). المبسوط في شرح القانون المدني. دار وائل للنشر، ص12.

أركانه اعتبر باطلاً جاء المشرع بصيغة بطلان وفسخ التصرف ومقصد المشرع تقرير البطلان في التصرف العقاري وفسخ الإجراءات والحقوق التي ترتب عليه.

المطلب الثاني

معاملات التسجيل العقارية الناقلة للملكية

تهدف معاملات التسجيل الواقعة على السجل العقاري إلى تنظيم انتقال الملكية العقارية بما يتوافق مع أحكام القانون أو تعدل على الملكية العقارية للعقار بسبب تغير في ملكية العقار فهي لم تنشئ الملكية بل نظمت انتقالها أو تعديلها أو إلغائها ومن معاملات التسجيل التي تلغي حق الملكية أو تعدله معاملة انتقال الملكية بالميراث ومعاملة تقسيم العقار المشترك وإفرازه ومعاملة بيع العقار في المزاد العلني

أولاً: معاملة انتقال الملكية العقارية بالميراث

تعتبر معاملة الانتقال بالميراث أحد أسباب كسب الملكية العقارية بالخلفية حيث تنتقل ملكية العقارات من المورث إلى ورثته الشرعيين بمجرد موته حسب انصبتهم الشرعية في التركة، وقد نظم القانون المدني أحكام انتقال الملكية بالميراث بالاستناد إلى أحكام الشريعة الإسلامية حيث نصّت المادة 1086 منه على " 1. يكسب الوارث بطريق الميراث العقارات والمنقولات والحقوق الموجودة في التركة 2. تعين الورثة وتحديد انصبتهم في الارث وانتقال التركة يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية " كما ونظم الية ضبط التركة وتحديد الورثة الشرعيين وتقسيم أموال التركة بينهم بالنظر إلى حجم التركة والأموال المتوافرة بها فبالنسبة إلى التركات الكبيرة يتم ضبطها وتصفياتها من خلال تعيين وصي للتركة وفق أحكام المادة 1087 من القانون المدني على التي نصّت على " إذا لم يعين المورث وصيا لتركته جاز لأحد أصحاب الشأن ان يطلب من المحكمة تعيين وصي يجمع

الورثة على اختياره من بينهم أو من غيرهم فإذا لم يجمع الورثة على اختيار أحد تولت المحكمة اختياره بعد سماع أقوالهم " كما ونظم أعمال وصي التركة لغاية ضبط التركة وتسديد الديون المترتبة عليها وتنفيذ وصايا المتوفي ان وجدت وتقسيم الأموال المتبقية بين الورثة حسب انصبتهم الشرعية اما بالنسبة للتركات البسيطة فيتم تنظيم أحكامها من خلال إصدار حجة حصر ارث للمتوفي من المحكمة الشرعية المختصة تبين الورثة الشرعيين ومقدار حصصهم من التركة ⁽¹⁾ وتنتقل ملكية أموال التركة من المورث لورثته الشرعيين من خلال معاملة الانتقال والتي تتطلب اتباع إجراءات ادارية وقانونية أمام المحاكم الشرعية ودوائر الأراضي والمساحة ليصار إلى توزيع حصص الورثة الشرعيين من أموال التركة ويتوجب أن تتم معاملة الانتقال بما يتوافق مع أحكام القانون والانظمة والتعليمات النازمة لها ليصار إلى توزيع التركة بين الورثة حسب انصبتهم الشرعية وفي حال مخالفتها لأحكام القانون والأنظمة تعتبر معاملة الانتقال باطلة ويترتب على بطلانها بطلان انتقال ملكية العقارات التي انتقلت بموجب معاملة الانتقال الباطلة مثال ذلك أن يتم استبعاد بعض الورثة من حجة حصر الإرث وبالتالي حرمانهم من حقوقهم في التركة وفي حال إبطال حجة حصر الارث التي بناء عليها تم توزيع التركة تبطل جميع الإجراءات اللاحقة لها وما ترتب عليها، ولا تعتبر معاملة الانتقال بالميراث منشئة لملكية الورثة لا موال التركة بل كاشفة ومنظمة لها حيث تنتقل أموال التركة للورثة بمجرد وفاة المورث وليس بالتسجيل انما التسجيل هو تثبيت لها وليس سبب انتقال الملكية فإذا تضمنت التركة أموالاً غير منقولة فإنها تنتقل إلى الورثة بمجرد الوفاء ودون حاجة إلى التسجيل وذلك لأنه لو اشترط التسجيل لأصبحت عقارات التركة بدون مالك ما بين الوفاء والتسجيل ⁽¹⁾. وهذا ما اكدته محكمة التمييز " يكسب الوارث بطريق

(1) العبيدي، علي هادي. شرح القانون المدني الحقوق العينية، مرجع سابق. ص121.

الميراث العقارات والمنقولات والحقوق الموجودة في التركة فور وفاة المورث ولا يشترط لثبوت الملكية للوارث إجراء عملية انتقال واستصدار سند تسجيل الملكية في دائرة الأراضي والمساحة. (1)

ثانياً: معاملة إزالة الشيوخ في العقارات المشتركة

الملكية الشائعة صورة من صور الملكية يكون فيها الشيء مملوكاً لعدة أشخاص دون أن تتركز حصة كل منهم في جانب منه بالذات وإنما تتحدد بصورة رمزية أو حسابية (2) وقد وصف المشرع الأردني حالة الشيوخ في نص المادة 1031 من القانون المدني التي نصّت على " مع مراعاة أحكام الحصص الإرثية لكل وارث إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً بسبب من أسباب التملك دون أن تفرز حصة كل منهم فيه فهم شركاء على الشيوخ وتحسب حصص كلا منهم متساوية إذا لم يقدّم الدليل على غير ذلك " فالعقارات المشتركة التي تكون مملوكة لعدة أشخاص.

وان المعيار الاساسي في تميز الملكية الشائعة عما يشتهر بها يتمثل بتعدد الملاك على الشيء في وقت واحد دون أن تفرز حصة كل منهم فيه وعادة ما يتم تحديد حصة كل شريك على الشيوخ عند بدء الشيوخ (القانون أو الاتفاق) فإن لم تحدد أو ثار شك حول تحديدها اعتبرت حصص متساوية ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك (3) وقد نظم القانون المدني القواعد العامة لإزالة الشيوخ في المواد (1038-1053) كما نظم أحكامها في قانون الملكية العقارية الأردني في الفصل الخامس منه وتسري الأحكام الواردة به على الأراضي والعقارات الواقعة داخل حدود التنظيم (4) أما العقارات

(1) قرار محكمة التمييز رقم 2251 لعام 2004 تاريخ 2005/5/10 منشورات موقع قرارك.

(2) سوار محمد وحيد. حق الملكية. مرجع سابق. ص108.

(3) قرار محكمة التمييز رقم 3767 لعام 2016 تاريخ 2017/7/2 منشورات موقع قسطاس.

(4) الحيارى. شرح أحكام الحقوق العينية. مرجع سابق. ص100.

الواقعة خارج حدود التنظيم فقد أجازت المادة 120 من قانون الملكية العقارية لمجلس الوزراء ان يصدر نظام يتضمن أحكاماً خاصة بقسمة العقارات خارج حدود التنظيم.

ويتم تقسيم وإفراز العقارات المشتركة من خلال معاملة الإفراز وهي الإجراءات التي يتخذها الشركاء لتقسيم العقار المشترك بينهم وإزالة الشيوع به وتقسيمه إلى ملكيات فردية مفرزة وفق إجراءات نظمها القانون وتقسّم القسمة إلى قسمة رضائية بين الشركاء أو قسمة قضائية⁽¹⁾، وقد نظم قانون الملكية العقارية الأردني تقسيم العقار المشترك وإزالة الشيوع به المسجل في السجل العقاري بين الشركاء إما من خلال قسمة رضائية بينهم وإما بيع العقار وقسمة ثمنه بين الشركاء كلا حسب نصيبه حسب أحكام المادة 94 من قانون الملكية العقارية الأردني التي جاء بها " يزال الشيوع في ملكية العقار بتصرف الشركاء فيه تصرفاً ناقلاً للملكية أو بقسمته بينهم كل بنسبة حصته في ملكيته " كما ونظم قانون الملكية العقارية الأردني إجراءات قسمة العقار رضائياً بين الشركاء في المادة 105 من قانون الملكية العقارية التي نصّت على " إذا اتفق الشركاء في العقار المملوك على الشيوع على قسمته بينهم فعليهم اللجوء إلى مساح مرخص يتولى تنظيم معاملة القسمة على ان تتضمن هذه المعاملة خريطة تبين حصص الشركاء مفرزة على الوجه الذي يروونه ويتفقون عليه على ان تقدم هذه المعاملة إلى مديرية التسجيل لقيدها في السجل العقاري بعد استيفاء الرسوم المقررة عنها وفقاً للإجراءات المتبعة لدى الدائرة " وتتطلب القسمة الرضائية موافقة جميع الشركاء على إجراء قسمة العقار بينهم وأن يكون جميع الشركاء متمتعين بأهليتهم القانونية الكاملة وأن يتم تسجيل القسمة في السجل العقاري للعقار الذي تم إفرازه.⁽²⁾

(1) الحيارى. شرح أحكام الحقوق العينية. مرجع سابق، ص100.

(2) القانون المدني الأردني، المادة 1121.

كما نظم قانون الملكية العقارية الأردني تقسيم العقار المشترك بين الشركاء دون موافقتهم في نص المادة 96 والتي نصّت على " إذا تعذر اتفاق جميع الشركاء على التصرف بالعقار المملوك على الشيوع ببيعه يجوز التصرف في هذا العقار لإنهاء الشيوع فيه بطلب يقدم إلى مدير التسجيل لإحالته إلى لجنة إزالة الشيوع في العقار ...". وقد حدد قانون الملكية العقارية الأردني إجراءات تقسيم العقار المشترك بين الشركاء من خلال لجنة إزالة الشيوع في نص المادة 106 منه يتم افراز العقار المشترك بين الشركاء حسب حصصهم به، ويتم تثبيت قسمة العقار المشترك من خلال تسجيل معاملة الإفراز على سجل العقار والتي بناءً عليها يتم تغيير أو تعديل ملكية العقار المشترك في السجل العقاري من ملكية مشتركة إلى ملكيات فردية للشركاء فيه بموجب معاملة الإفراز تلغي الملكية الشائعة في العقار وتحل محلها ملكيات فردية مفروزة.

وفي حال أن شاب معاملة القسمة عيب تعتبر باطلة ويترتب على بطلانها بطلان القسمة وإعادة حال العقار إلى ما كانت عليه قبل إجراء القسمة وإبطال جميع الإجراءات والملكيات التي تمت بموجب معاملة القسمة. (1)

ثالثاً: معاملة بيع العقار المرهون بالمزاد العلني

عرفت المادة 1322 من القانون المدني الرهن التأميني " عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدّم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين في المرتبة في استيفاء حقه من الثمن ذلك العقار في أي يد يكون " فهو حق عيني تبغي ينشأ عن عقد وكأي عقد لا ينتج آثاره إلا إذا استجمع جميع أركانه وشروط انعقاده.

(1) خطاطبة، دعاء احمد (2020). قسمة المال الشائع في ظل قانون الملكية العقارية. رسالة ماجستير جامعة آل البيت ص50.

هو عقد بين الدائن المرتهن وبين المدين الراهن مالك العقار سواء كان هو المدين نفسه أو شخص آخر، فإذا كان الراهن غير المدين فيدعى بالكفيل العيني، وذلك لأنه يكفل مدينه ليس بذمته المالية بل بالعين التي قدمها ضماناً لوفاء المدين بالدين المترتب في ذمته لصالح الدائن الراهن ⁽¹⁾ الأصل ألا يرد الرهن التأميني إلا على عقار، ولكن يمكن أن يرد على المنقولات المسجلة كالسفينة أو السيارة. فالرهن التأميني يعطي الدائن المرتهن حق امتياز يقرره المالك المدين لدائنه ضماناً لدينه ويتقدم بموجبه على باقي الدائنين في تحصيل دينه من حصيلة بيع العقار ويستطيع الدائن بيع العقار المرهون لصالحه لاستحقاق الدين موضوع سند الرهن دون سدادته وفقاً لأحكام المادة 173 من قانون الملكية العقارية الأردني التي جاء بها " للدائن المرتهن رهناً تأمينياً، أيّاً كانت مرتبة رهنه أن يطلب إلى دائرة التنفيذ المختصة تنفيذ سند الرهن وبيع العقار المرهون تاميناً لدينه بالمزاد العلني في حال تخلف المدين عن تأدية الدين عند حلول أجل الوفاء به أو في حال تحقق شرط في سند الرهن يقضي بسقوط الأجل لتخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به " فقد اعطاء قانون الملكية العقارية الحق للراهن بأن يقوم بتنفيذ سند الرهن المحرر له من المدين لدى دائرة التنفيذ المختصة مكانياً بموطن العقار المرهون وبيع العقار المرهون بالمزاد العلني تسديداً للدين " كما ونظم قانون الملكية العقارية الأردني إجراءات تنفيذ سند الرهن وبيع العقار في المزاد العلني وذلك في نص المادة 174 التي جاء بها "أ. يجري تنفيذ سند الرهن لدى دائرة التنفيذ المختصة التي تتولى مباشرة إجراءات تنفيذ السند وبيع العقار المرهون تاميناً لدين في المزاد العلني طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ.

(1) أبو شنب، أحمد عبدالكريم (2020). الحقوق العينية وفقاً لأحكام القانون المدني وقانون الملكية العقارية، ص 277.

ب. تستمر مديرات التسجيل في تنفيذ سندات الرهن التي باشرت قبل نفاذ أحكام هذا القانون ولم تمضِ سنة واحدة على آخر إجراء فيها وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ويقوم مدير التسجيل مقام رئيس التنفيذ في المعاملات الجارية تنفيذها.

ج. يسقط حق المحكوم له بتنفيذ الحكم القاضي بإعلان بطلان إجراءات بيع العقار المرهون بالمزاد العلني إذا لم ينفذ الحكم خلال ثلاث سنوات من تاريخ اكتسابه الدرجة القطعية ما لم يوجد عذر شرعي يحول دون تنفيذه ".

يتم بيع العقار المرهون بالمزاد العلني وفق إجراءات قانونية رسمها قانون التنفيذ وأن عملية بيع العقار تعتبر معاملة عقارية يتم تطبيق إجراءات البيع فيها وفق أحكام القانون ففي حال تمت بصورة قانونية فإنها تعتبر صحيحة أما إذا خالفت أحكام القانون تعتبر معاملة باطلة ويحق للمدين أو ورثته إقامة دعوى للمطالبة بإبطال إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني وإبطال انتقال ملكية العقار المباع بالمزاد العلني خلال مدة سنة من تاريخ تسجيل العقار باسم المزاد الأخير.

المطلب الثالث

معاملة التسجيل لتثبيت حجز أو قيد على السجل العقاري

مجموعة الإجراءات الإدارية التي تهدف إلى تثبيت حجز أو إشارة على سجل العقار المسجل، لمنع التصرف في العقار به كما جاء بنص المادة 13/ج من قانون الملكية العقارية الأردني التي جاء بها: " تقرر المحكمة وبناء على الطلب منع التصرف في العقار موضوع الدعوى والى حين الفصل بها " ففي حال ان قررت المحكمة ناظرة دعوى إبطال التصرف العقاري بناء على طلب أحد أطرافها منع إجراء اي تصرف على العقار موضوع الدعوى يتم توجيه كتاب إلى مديرية

التسجيل التابع لها العقار لوضع اشارة منع تصرف على العقار موضوع الدعوى لحين البت في الدعوى وكذلك اشترط قانون الملكية العقارية على المحاكم المقامة أمامها دعاوى عقارية ان توجه كتاب إلى مديرية التسجيل العقاري لوضع اشارة على سجل العقار تفيد بوجود دعوى تتعلق بتصرف عقاري على العقار ⁽¹⁾ وكذلك قد يصدر قرارات من المحاكم بوضع إشارة حجز تحفظي على العقار أو حجز تنفيذي فيتوجب على مديرية التسجيل وضع اشارة الحجز على سجل العقار موضوع كتاب الحجز الموجه لها وكذلك اشترط قانون الملكية العقارية في نص المادة 176 وضع اشارة منع تصرف في العقار الذي تم بيعه بالمزاد العلني حيث نصّت على " إذا احيل العقار على الدائن المرتهن فلا يجوز له أن يتصرف فيه بالبيع أو بالرهن أو بالمبادلة أو بالهبة أو بالإفراز خلال سنة واحدة من تاريخ تسجيل العقار باسمه ويحق للراهن أو ورثته أو لورثته خلال تلك المدة استرداد هذا العقار إذا جرى دفع بدل المزايدة مع الرسوم والنفقات وتخفيض تلك المدة إلى 6 اشهر إذا احيل العقار على شخص اخر غير الدائن المرتهن " .

(1) قانون الملكية العقارية الأردني، المادة 215.

المبحث الثالث

أسباب بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل العقارية

تنتقل الملكية العقارية بين الأفراد في المجتمع من خلال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل الواقعة على السجل العقاري ففي حال توافر أركان التصرف العقاري يعتبر صحيحاً وتنتقل بموجبه الملكية العقارية وفي حال فقدان ركن من أركان انعقاده يعتبر باطلاً حتى نكون أمام عقد أو تصرف عقاري صحيح لا بد أن يصدر من المتعاقدين وهم بكامل اهليتهم وسليمين من عيوب الإرادة بالإضافة إلى توافر ركني المحل والسبب والتسجيل في السجل العقاري⁽¹⁾ وكذلك معاملات التسجيل لا بد أن تتم وفقاً للإجراءات القانونية المنظمة لها وفي حال مخالفتها تعتبر باطلة وببطلان التصرف العقاري أو معاملة التسجيل العقارية تبطل ملكية العقار التي تمت بموجب التصرف العقاري الباطل أو معاملة التسجيل الباطلة وتبطل جميع التصرفات والأعمال اللاحقة على انتقال ملكية العقار. وسيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: بطلان التصرفات العقارية.

المطلب الثاني: بطلان معاملات التسجيل الواقعة على السجل العقاري.

المطلب الأول

بطلان التصرفات العقارية

التصرفات العقارية هي الأعمال القانونية التي يجريها الأشخاص فيما بينهم والتي بموجبها تنتقل الملكيات العقارية، وتأخذ التصرفات العقارية أحكام العقود والتي تتطلب توافر أركان التراضي والمحل والسبب والتسجيل وفي حال فقدان التصرف العقاري لأي ركن من أركان انعقاده يصبح

(1) الحداد، راما محمد يحيى (2021). سلطة القاضي التقديرية ازاء التصرفات الناقلة لملكية عقار في إطار قانون الملكية العقارية. رسالة ماجستير. جامعة اليرموك.

التصرّف باطلاً فالبطلان وصف يلحق بالعقد أو التصرف القانوني إذا توافرت أركان انعقاده ولكنه لم يستكمل شروط صحته، فيرتب آثاره القانونية من حيث المبدأ، حتى يتفق العاقدان على إبطاله أو يقضي القاضي ببطلانه فيزول التصرف بأثر رجعي، ويعد كأنه لم يكن. ⁽¹⁾

وسيتّم تقسيم هذا المطلب إلى سبعة فروع وهي:

الفرع الأول: انعدام التراضي.

الفرع الثاني: انعدام المحل.

الفرع الثالث: انعدام السبب.

الفرع الرابع: عدم تسجيل العقد أو التصرف في السجل العقاري.

الفرع الخامس: بطلان التصرف العقاري لمخالفة القانون.

الفرع السادس: بطلان التصرف لوقوع جرم جزائي.

الفرع السابع: بطلان تسجيل العقار في السجل العقاري.

الفرع الأول: انعدام التراضي

التصرفات العقارية هي الأعمال القانونية الصادرة من مالك العقار والتي بموجبها تنتقل الملكية العقارية ولا بد أن تصدر من اشخاص بأهلية كاملة وإرادة صحيحة لا يشوبها عيب من عيوب الرضا، أما إذا صدر التصرف بأهلية ناقصة للمتصرف أو كانت إرادته معيبة بأحد عيوب الإرادة يعتبر التصرف العقاري فقد ركن التراضي والذي يترتب عليه بطلان التصرف العقاري ويكون

(1) الجبوري، ياسين محمد (2002). المبسوط في شرح القانون المدني، دار وائل للنشر ص53.

الشخص كامل الأهلية عندما يكون قد بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه وإن سن الرشد المعتبر بلوغ الشخص ثماني عشرة سنة شمسية كاملة".⁽¹⁾

وأن الأساس أن يكون كل شخص أهلاً للتعاقد ما لم تسلب أهليته أو يحدّ منها بحكم القانون إلا أنه قد يكون الشخص عديم الأهلية كالصغير غير المميز الذي لم يبلغ سن السابعة من عمره فلا يكن له الحق بالتصرّف في أمواله وتكون جميع تصرفاته باطلة⁽²⁾ وقد يكون الشخص ناقص الأهلية كالصبي المميز وهو من بلغ سن التميز ولم يبلغ سن الرشد فهنا تكون تصرفات دائرة ما بين النفع والضرر فإن كانت نافعة نفعاً محضاً تكون جائزه أما أن كانت ضارة ضرراً محضاً فتكون باطلة وأما أن كانت دائرة ما بين النفع والضرر فإنها تكون موقوفة على إجازة الولي أو عند بلوغه سن الرشد⁽³⁾.

وان السن ليس العامل الوحيد الذي يؤثر على قدرة الشخص العقلية وبالتالي تميزه وصلاحيته إرادته لإبرام العقود والتصرفات القانونية بل توجد عوامل أخرى وهي ما تسمى بعوارض الأهلية اذ قد يبلغ الشخص سن الرشد ومع ذلك تطرأ عليه بعض العوارض تؤثر على عقله كالجنون والعتة والسفه والغفلة وهنا لا بد من معرفة مفهوم عوارض الأهلية وما حكم كل عارض فعوارض الأهلية هي أمراض أو خصائص تجعل الإنسان غير كامل الأهلية، وذلك أن الأهلية تتأثر بالسن وبسلامة العقل وسلامة التدبير وقد تناولت أحكام القانون المدني الأردني أربعة عوارض تؤثر في أهلية الإنسان وهي (الجنون والعتة والسفه والغفلة).⁽⁴⁾

(1) القانون المدني الأردني، المادة 43.

(2) القانون المدني الأردني، المادة 116.

(3) القانون المدني الأردني، المادة 117.

(4) الفار، عبدالقادر وملكاوي بشار (2010). مصادر الالتزام مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، دار الثقافة للنشر ص68.

1: الجنون: هو مرض يصيب الإنسان ويؤدي إلى ذهاب عقله وتعطيل إرادته والجنون إما أن يكون مطبقاً (لا يفيق المريض من جنونه أبداً) تكون تصرفاته بحكم تصرفات الصغير غير المميز باطلة أو غير مطبق (يفيق من جنونه تارة ويجن تارة أخرى) تكون تصرفات وقت إفاقته صحيحة كتصرفات العاقل. (1)

2: العته: هو خلل يصيب الإنسان ويؤدي إلى نقصانه لا زواله كلية كالجنون، والمعتوه حكمه حكم الصغير المميز أي تقبل تصرفاته النافعة نفعاً محضاً ويمتنع عليه التصرفات الضارة ضرراً محضاً. (2)

3: السفه: هو خفة تعتري الإنسان فتحمله على العمل على خلاف مقتضى الشرع والعقل. والسفيه حكمه حكم الصغير المميز بعد صدور قرار الحجر اما قبل صدور قرار الحجر عليه فتكون تصرفاته نافذة الا إذا كانت هذه التصرفات نتيجة استغلال أو تواطؤ فلا تنفذ. (3)

4: الغفلة: هي ضعف في الملكات النفسية تبرز من خلال اخداع الشخص على وجه يهدد ماله في الضياع وذو الغفلة حكمه حكم الصغير المميز بعد صدور قرار الحجر عليه إما قبل صدور قرار الحجر عليه تكون تصرفاته نافذة إلا إذا كانت نتيجة استغلال أو تواطؤ. (4)

5: العاهات البدنية: الأصل في العاهات البدنية كالأصم أو الأعمى أو الأبكم أنها لا تؤثر على أهلية الإنسان ومع ذلك أخذ المشرع الأردني بنظرية المساعدة القضائية وهي نظرية جديدة تقرر للأشخاص ذو العاهات الجسمية منعاً من وقوعهم في خطر التصرفات، وتطبيقاً لذلك فقد ورد في

(1) القانون المدني الأردني، المادة 2/128.

(2) القانون المدني الأردني، المادة 1/128.

(3) القانون المدني الأردني، المادة 129.

(4) الفار، عبدالقادر؛ وبشار ملكاوي. مرجع سابق. ص70.

المادة 132 أنه إذا كان الشخص أصماً أو أكمّاً أو أعمى أصم أو أعمى أبكم وتعذر عليه بسبب ذلك التعبير عن إرادته جاز للمحكمة أن تعين له وصياً. (1)

كما ان التصرفات العقارية هي بالأساس تصرفات قانونية تستوجب لصحتها أن تصدر من شخص كامل الأهلية ولا يشوبه اهليته اي عارض من عوارض الأهلية كذلك لا بد أن تصدر تصرفاته القانونية بإرادة حرة غير مشوبة بعيب من عيوب الرضا وقد تحدث القانون المدني الأردني عن ثلاثة عيوب للرضا الغلط والإكراه والتغير والغبن. (2)

الإكراه هو إجبار الشخص بغير حق على أن يعمل عملاً مادياً أو معنوياً دون رضاه وهو اما أن يكون اكراه مادي أو معنوي والإكراه المادي هو الذي يعدم الإرادة نهائياً وليس فقط يعييبها، والإكراه بهذا المعنى يعدم الرضا ويجعل التصرف باطلاً، أما الإكراه المعنوي فهو الإكراه النفسي فهو لا يعدم الرضا انما يفسده فيكون التصرف موقوف على إجازة المكره بعد زوال الإكراه. ويكون الإكراه ملجأً وغير ملجأً. فالإكراه في القانون المدني أما أن يكون ملجأً إذا كان هناك تهديد بخطر جسيم محقق يلحق بجسم المكره كالتهديد بالضرب أو الإيذاء أو إتلاف المال ويكون غير ملجأً إذا كان التهديد غير ذلك كالتهديد بالحبس. (3)

وقد عرف القانون المدني الإكراه في نص المادة 135 والتي جاء بها هو إجبار الشخص بغير حق على أن يعمل عملاً بدون رضاه ويكون مادياً أو معنوياً كما وحددت المادة 136 من القانون المدني التي نصّت على " يكون الإكراه ملجئاً إذا كان تهديداً بخطر جسيم محقق يلحق بالجسم أو

(1) القانون المدني الأردني، المادة 132.

(2) الفار. مصادر الالتزام مرجع سابق، ص72.

(3) مجلة الأحكام العدلية، المادة 949.

المال ويكون غير ملجئ إذا كان تهديداً بما دون ذلك وأن حكم الإكراه الملجأ بأنه يعدم الرضا ويفسد الاختيار وبالتالي يفقد التصرف أحد أركانه وهو الرضا مما يترتب عليه بطلان التصرف.

الغبين والتغير: هو عدم التعادل بين الأداءات المتقابلة على وجه يختل التوازن الذي يضعه المتعاقدان موضوع اعتبار عند التعاقد بحيث يكون بينهما فرق كبير حسب سعر السوق ويؤدي إلى خسارة بحيث يكون ما يأخذه أحدهما أقل مما يعطيه ⁽¹⁾، أما التغير هو التدليس أو استعمال طرق احتيالية لحمل المتعاقد على التعاقد وقد اشترط القانون المدني بأن يرتبط الغبن بالتغير وأن يكون غبناً فاحشاً فقد نصّت المادة 145 منه على " إذا غرر أحد المتعاقدين بالآخر وتحقق العقد تم بغبين فاحش كان لمن غرر به فسخ العقد.

الغلط حالة تقوم بالنفس تحمل على توهم غير الواقع بأن هناك واقعة غير صحيحة يتوهم الإنسان صحتها أو واقعة صحيحة يتوهم عدم صحتها وقد اعتبر القانون المدني الغلط من عيوب الرضا التي يترتب عليها بطلان التصرف القانوني حيث نصّت المادة 153 منه على " إذا وقع الغلط في ماهية العقد أو في شرط من شروط الإنعقاد أو في المحل بطل العقد ". ⁽²⁾

الفرع الثاني: انعدام المحل

محل العقد أو التصرف القانوني هو موضوعه أي العملية القانونية المراد تحقيقها فمثلاً موضوع عقد البيع هو نقل الملكية بعوض، ونقل الملكية يتحقق عن طريق إنشاء التزامات على عاتق الطرفين أو أحدهما، وقد نظم المشرع الأردني أحكام المحل في نص المادة 157 من القانون

(1) الرشدان، محمود علي (2010). الغبن في القانون المدني دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر، ص21.

(2) المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني صفحة 142 و143.

المدني التي جاء بها "يجب أن يكون لكل عقد محل يضاف إليه " كما وحدد القانون المدني الشروط الواجب توافرها في المحل وهي:

أ. أن يكون المحل موجوداً إذ ان موضوع الإلتزام إعطاء شيء وأن يكون ممكناً إذا كان موضوعه القيام بعمل أو الإمتناع عن عمل.

ب. أن يكون المحل معيناً أو قابلاً للتعين.

ج. أن يكون المحل مشروعاً.

فإذا اتجهت إرادة المتعاقدان إلى أن يقع الإلتزام على شيء موجود فعلاً لا على شيء ممكن الوجود، فالإلتزام لا يقع إذا كان الشيء غير موجود، وقد أجاز المشرع الأردني أن يكون محل العقد في المستقبل حيث ورد في نص المادة 1/160 "يجوز أن يكون محلاً للمعاوضات المالية الشيء المستقبل إذا انتفى الغرر والمقصود بالغرر عدم القدرة على التسليم، ومع ذلك فقد استثنت الوصية لأنها تبرع محض فلا غرر إذا ما تعلقت بموصي به معدوم فشرط انتفاء الغرر مقصور على المعاوضات المالية أما التبرعات فلا يشترط بها انتفاء الغرر على ان المشرع الأردني يمنع التعامل بتركة انسان على قيد الحياة فقد جاء بنص المادة 2/160 " غير أنه لا يجوز التعامل في تركة انسان على قيد الحياة ولو كان ذلك برضاه الا في الاحوال التي نص عليها القانون وبناء على ذلك فلا يجوز أن يتصرف الوارث بمال مملوك لمورثه قبل وفاة المورث ويستثنى من ذلك الوصية والوقف فمحل التصرف العقاري موضوع التصرف أي العقار الذي وقع عليه التصرف العقاري فيجب أن يكون موجوداً وقابلاً للتداول، وفي حال مخالفة لشروط المحل الذي وضعها القانوني المدني فيكون التصرف العقاري باطلاً. (1)

(1) الفار، عبدالقادر. مرجع سابق ص86.

الفرع الثالث: انعدام السبب

السبب هو الغرض المباشر المقصود من العقد أو التصرف ويشترط به أن يكون موجوداً وصحيحاً ومباحاً وغير مخالف للنظام العام والآداب والسبب هو شرط من شروط صحة العقد أو التصرف القانوني ذلك لأن العقد كما أن له محلاً يقوم عليه فذلك يجب أن يكون له سبب يستند عليه، والسبب قد يكون إنشائياً وهو مصدر الإلتزام أي السبب الذي أدى إلى نشوء الإلتزام أو الحق، وقد يكون سبباً قصدياً وهو الغاية المباشرة أو الغرض المباشر الذي يقصد الإلتزام الوصول إليه، ومن استقراء نص المادة 165 من القانون المدني فإن المشرع اشترط في السبب ثلاثة شروط:

أولاً: وجود السبب ويعني كل عقد أو تصرف يجب أن يكون له سبب ويجب أن يكون هذا السبب موجوداً وقت تكوين العقد وحتى الإنهاء من تنفيذه.

ثانياً: أن يكون السبب صحيحاً فالسبب غير الصحيح لا يصلح أن يقوم عليه التزام أو تعاقد.

ثالثاً: أن يكون السبب مشروعاً وهو الذي لا يحرمه القانون ولا يكون مخالفاً للنظام والآداب العامة.

الفرع الرابع: عدم تسجيل العقد أو التصرف

يعتبر تسجيل التصرف القانوني الواقع على العقار المسجل في السجل العقاري ركناً من أركان التصرف العقاري ويترتب على عدم تسجيل التصرف في السجل العقاري للعقار بطلان التصرف وفقاً لأحكام المادة 63 من قانون الملكية العقارية، ويستطيع من تقرر البطلان لمصلحته أن يتمسك بالبطلان تطبيقاً لنص المادة 168 من القانون المدني التي جاء بها "1- العقد الباطل ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده ولا يترتب عليه أي أثر ولا ترد عليه الإجازة. 2- ولكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان

وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها " وقد جاء باجتهادات محكمة التمييز "من خلال إقامة دعوى إبطال عقد البيع العقاري وإعادة الحال إلى ما كانت عليه العقد الباطل هو ما ليس مشروعاً بأصله ووصفة بأن اختل ركنه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يجب مراعاته وذلك عملاً بالمادتين (105 و 168) من القانون المدني كما نصّت المادة (3/ أ) من نظام تسجيل الأراضي على أن معاملة البيع تجري بدائرة التسجيل بموجب عقد بيع وتشطب أسماء البائعين من صحيفة سجل الأموال غير المنقولة ويدون فيها اسم المشتري مع رقم وتاريخ عقد البيع، ولا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين وذلك حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به وذلك عملاً بالمادة (1148) من القانون المدني وعليه فإن احتفاظ المشتري بأوراق البيع لديه وعدم تسجيل عقد البيع يجعل البيع غير تام ولا ينتج له أثر". (1)

وقد يصدر التصرف العقاري بأهلية كاملة وإرادة صحيحة إلا أنه يصيبه عيب يتعلق بمحل التصرف أو السبب المقصود بالتصرف، فقد نظم القانون المدني التصرفات العقارية وحدد شروط صحتها إلا أن بعض التصرفات تفقد شروط تنظيمها مما يترتب عليه بطلانها؛ فقد نظم القانون المدني أحكام الوصية كتصرف عقاري ونظم أحكاماً خاصة بها ففي حال مخالفته لها تعتبر باطلة.

الفرع الخامس: بطلان التصرف العقاري لمخالفة القانون

قد يكون التصرف العقاري مكتمل الأركان وصحيحاً إلا أنه وقع مخالفاً للقانون لأسباب لا تتعلق به بل لأسباب خارجة عنه ومخالفة للقانون، وقد وضع قانون الملكية القواعد القانونية التي

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1680 لعام 1999، منشورات موقع قرارك.

تنظم تملك الأشخاص غير الأردنيين والحكميين للعقارات في المملكة الأردنية الهاشمية ضمن شروط معينة ومنع تملكها في حالات معينة وهي:

أولاً: لا يسمح لغير الأردني تملك العقارات في المناطق الحدودية والآثرية والتاريخية وفقاً ما جاء بالفقرة ب من المادة 133 من قانون الملكية العقارية التي نصّت على " يحظر على غير الأردني تملك العقارات في المناطق الحدودية والآثرية والتاريخية ". فقد يتم تملك غير الأردني في مناطق حدودية أو أثرية فتعتبر ملكيته للعقار باطلة لمخالفتها للقانون، وقد يحدث أن يملك غير الأردني حسب الشروط المخصصة لذلك إلا أنه ونتيجة لعدم تحديد المناطق الأثرية والحدودية بشكل دقيق من ناحية بيان المساحات المكانية التي تعتبر مناطق حدودية أو أثرية.

ثانياً: لا يسمح لغير الأردني والشخص الحكمي الذي يحمل جنسية دولة لا تعترف بها المملكة الأردنية أن يملك عقاراً أو يكتسب حقاً عينياً⁽¹⁾. من متطلبات تطبيق هذا الشرط تعميم الجنسيات التي لا تعترف فيها الأردن، فقد يتم تملك عقار لشخص غير أردني حسب أحكام تملك غير الأردنيين ثم يتبين بأن جنسيته غير معترف بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

ثالثاً: تستثنى العقارات المشمولة بأحكام قانون تطوير سلطة وادي الأردن وقانون سلطة إقليم العقبة الاقتصادية الخاصة وقانون سلطة إقليم البتراء التنموي السياحي، وقانون الإستثمار من أحكام تملك الأشخاص غير الأردنيين والحكميين الواردة في قانون الملكية العقارية، بالرجوع إلى قانون تطوير سلطة وادي الأردن منع تملك الأشخاص الحكميين وحدات زراعية في منطقة وادي الأردن.

(1) قانون الملكية العقارية الأردني، المادة 135.

الفرع السادس: بطلان التصرف لوقوع جرم جزائي

يعتبر التصرف العقاري الواقع على العقار باطلاً في حال كان السبب من وري التصرف العقاري وانتقال الملكية العقارية جرم جزائي سواء أكان احتيالياً أو تزويراً، فيعتبر التصرف العقاري باطل لانعدام الرضا لدى المتصرف وتطبيقاً لذلك قررت محكمة التميز بأنه يستفاد من المادة (5) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 أنه لا تسمع دعاوى المعارضة والاسم المستعار في الملك وسائر الأموال غير المنقولة والموثقة بسند تسجيل. وبما أن العقار موضوع الدعوى مملوك للمدعي كما يتضح من سند التسجيل فإن الوكالة المزورة والتي بموجبها جرى بيع قطعة الأرض للمشتريين من المدعى عليهم والمشار إليهم سابقاً لا يكسبهم حق ملكية العقار بأي صورة كانت لأن ملكية العقار بموجب هذه الوكالة قد بنيت على أساس باطل وما بني على باطل فهو باطل ولا مجال لتطبيق نظرية الوكالة الظاهرة في هذه الدعوى لعدم توافر شروطها أو الادعاء بحسن نية المشتريين لإكسابهم ملكية العقار لأن القاعدة العامة أن حُسن النية لا تكسب العقد المزور صفة المشروعية ولا يصار إلى البحث في العقود لحسن النية إلا إذا انتفى التزوير عملاً بالمادة (168) من القانون المدني.

وكذلك من أسباب بطلان التصرف العقاري ان يكون قد تم بناء على وقوع جرم الاحتيال وتطبيقاً لذلك قرار محكمة الاستئناف رقم 2021/2364 وحيث أن المدعية قد استندت في دعاوها إلى إبطال عقود البيع لأن هذه العقود قد شابها عيب عدم صحة الرضا وذلك لوقوع المدعية تحت تأثير الاحتيال من جانب المدعى عليهم الأول والثاني والثالث) حسام وناصر وعبد السلام (حيث صدر قرارات حكم جزائية أدينا بموجبها بجرم الاحتيال بالاشتراك وحيث أن المادة (332) من قانون أصول المحاكمات الجزائية قد اعتبرت الحكم الجزائي الصادر عن المحكمة الجزائية في

موضوع الدعوى الجزائية بالبراءة أو عدم المسؤولية أو بالإسقاط أو بالإدانة قوة الشيء المحكوم به أمام المحاكم المدنية فيما يتعلق بوقوع الجريمة وبوصفها القانوني ونسبتها إلى فاعلها وأن المادة (43) من قانون العقوبات قد عرفت الرد بأنه إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل وقوع الجريمة وتحكم المحكمة بالرد كلما كان ذلك ممكناً وأنه يتوجب إعلان بطلان العقود وإعادة الأرض موضوع الدعوى إلى حالتها قبل عقد الوكالة وتسجيلها باسم المدعية وأنه لا يرد القول بأن الذي اشترى الأرض حسن النية مما ينبني على ذلك أن عقد البيع وقع باطلاً كون المدعى عليه الأول لا يملك حق التصرف في الأرض بصفته وكياً بعد أن ثبت إدانته بجرم الاحتيال المسند إليه وأنه احتصل الوكالة بوسيلة احتيالية مما يترتب عليه بطلان عقد البيع سنداً لأحكام المادة 168 "أ".

الفرع السابع: بطلان تسجيل العقار في السجل العقاري

نظم قانون الملكية العقارية الأردني رقم 13 لعام 2019 تسوية العقارات التي لم تتم تسويتها أو كانت مستثناة من التسوية وأحكام تسجيلها والإجراءات الواجب اتباعها لغاية تسوية العقارات غير المسجلة وتسجيلها في السجل العقاري، وفي حال تمت تسوية العقار وإصدار سند تسجيل يعتبر السند وثيقة غير قابلة للطعن إلا أنه يحق للمتضرر ناقص الأهلية أو فاقدها أو الغائب الاعتراض على التسجيل وفقاً لأحكام المادة 92 من قانون الملكية العقارية الأردني والتي جاء بها " يعد السند الصادر عن مديرية التسجيل بحق المتصرف باسم طالبه وثيقة غير قابلة للطعن أمام المحاكم من أي معترض على هذا التسجيل، على أنه يحق للمتضرر ناقص الأهلية أو فاقدها أو الغائب أو المفقود إقامة دعوى لدى المحكمة على من سجل العقار باسمه خلال المدد الواردة في الفقرة ب من المادة 50 من هذا القانون، أو على أي من أصوله أو فروعه أو زوجه في حال

انتقلت ملكية العقار إلى أي منهم بأي صورة من الصور، وإذا انتقلت إلى غيرهم تطبق أحكام المادة 13 من هذا القانون.

المطلب الثاني بُطلان معاملات التسجيل

معاملات التسجيل هي الإجراءات المتبعة لتسجيل تصرف أو عقد على سجل العقار المسجل أو تسجيل تعديل أو تغيير على الملكية وهي تختلف من معاملة لأخرى وفي حال مخالفة معاملة التسجيل لشروط تنظيمها تعتبر باطلة ويترتب عليها بطلان انتقال الملكية وسنبيّن أسباب مخالفة معاملات التسجيل لشروط تنظيمها بحيث نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع وهي:

الفرع الأول: معاملة انتقال الملكية العقارية بالإرث.

الفرع الثاني: معاملة القسمة العقارية وإزالة الشبوع بالعقار المشترك.

الفرع الثالث: معاملة بيع العقار بالمزاد العلني.

الفرع الأول: معاملة انتقال الملكية العقارية بالإرث

تستوجب معاملة انتقال الملكية بالإرث اتباع إجراءات قانونية وتنظيمية معينة لتتم بصورة قانونية وفي كانت مبنية على إجراءات باطلة مخالفة للأحكام القانونية والشرعية المنظمة لانتقال الملكية بالميراث تعتبر معاملة الانتقال باطلة ويترتب عليها بطلان انتقال الملكية العقارية التي انتقلت بموجب المعاملة الباطلة ومن صور بطلان معاملة الانتقال أن تكون مبنية على حجة حصر إرث باطلة⁽¹⁾ أو تقرير تصفية باطلة أو أن يظهر بأن المورث على قيد الحياة في حالة الوفاة الحكمية أو أن يتم تقسيم التركة دون تسديد ديون التركة أو دون تنفيذ وصايا المتوفي أو أن

(1) قرار محكمة التمييز رقم 4103 لعام 2013، منشورات موقع قرارك.

لا يتم توزيع التركة على جميع الورثة الشرعيين بحيث لا يتم ذكر بعض الورثة في تقرير تصفية التركة أو حجة حصر الإرث⁽¹⁾ أو خطأ في احتساب الانصببة الشرعية للورثة وغيرها من الأسباب التي قد تطرأ على معاملة الانتقال، ويستطيع من تقرر البطلان لمصلحته أن يتمسك بالبطلان وأن يقيم دعوى إبطال معاملة الانتقال بالإرث وما بني عليها من تصرفات لاحقة.

الفرع الثاني: معاملة القسمة العقارية وإزالة الشيوع بالعقار المشترك

تعتبر معاملة قسمة العقار المشترك وإفرازه من المعاملات التي يترتب عليها انتقال الملكية العقارية وفي حال مخالفتها للإجراءات الواجب اتباعها سواء كانت قسمة رضائية أو قضائية تبطل معاملة قسمة العقار المشترك من شروط صحة القسمة الرضائية توافر أهلية التصرف في كل شريك وهذا ما أكدته المادة 1041 من القانون المدني التي جاء بها " إذا كان أحد الشركاء غائباً أو فاقداً الأهلية أو ناقصها فلا تصح القسمة الرضائية حينئذ " إلا أن قانون الملكية العقارية أجازها شريطة أن يقوم الوصي مكان ناقص الأهلية بعد أخذ إذن المحكمة " إذا وجد من بين الشركاء في العقار المملوك على الشيوع ناقص الأهلية أو فاقدها أو غائباً أو مفقوداً فيقوم مقامه في إزالة الشيوع الولي أو الوصي أو القيم الذي ينوب عنه قانوناً بعد الحصول على إذن بذلك من المحكمة الدينية " (2) ففي حال كان أحد الشركاء فاقداً لأهليته أو كانت أهلية ناقصة ولم تتم من قبل الوصي على فاقد الأهلية تعتبر القسمة باطلة ويبطل ما ترتب عليها من تصرفات.

كما اعتبر الغبن في القسمة من أسباب فسخ القسمة حيث أجاز المشرع الأردني لأي متقاسم طلب فسخ القسمة الرضائية ونم أحكامه في المواد 1050 و 1051 من القانون المدني ويستخلص من أحكامهما أن هذا الحق لا يتمتع به المتقاسم إلا بالقسمة الرضائية أما القسمة القضائية فلا

(1) قرار محكمة الاستئناف رقم 4202 لعام 2020.

(2) قانون الملكية العقارية الأردني، المادة 101.

يجوز المطالبة بفسخ القسمة لهذا السبب لأن الإجراءات والتدابير التي تتخذ بالقسمة القضائية تمنع الغبن الفاحش بأحد المتقاسمين إضافة إلى أنها تصدر بحكم قضائي.⁽¹⁾

ويعتبر فسخ القسمة للغبن استثناء على القواعد العامة التي لا تجيز فسخ العقد للغبن بلا تغيير إلا في حالات خاصة لكن يبرر هذا الحكم بكون القسمة الرضائية قائمة على العدالة بين الشركاء وفقاً لما جاء بنص المادة 1/1050 من القانون المدني "يجوز لمن لحقه غبن فاحش في القسمة الرضا أن يطلب من المحكمة فسخ القسمة وإعادتها عادلة" وقد جاء بقرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز 2004/2790 الصادر 2005/5/18 " ... فإذا كانت المدعية تملك 120 حصة من أصل 800 حصة فإن قيمة الحصة الواجب تخصيصها لها نتيجة القسمة الأمر الذي يثبت الغبن الفاحش الذي لحق بها وتكون النتيجة التي توصلت إليها محكمة الاستئناف بتأييد قرار محكمة الدرجة الأولى القاضي بإبطال معاملة القسمة الرضائية وفسخها وإبطال البيوعات التي تمت بعد القسمة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل القسمة تتفق وأحكام المادة 1050 من القانون المدني.

أما فيما يتعلق بالقسمة من خلال لجنة إزالة الشيوخ فقد نظم قانون الملكية العقارية الطعن بقرارات لجنة إزالة الشيوخ لدى محكمة البداية التي يقع العقار موضوع القسمة ضمن اختصاصها المكاني خلال 30 يوماً من تاريخ صدورها إذا كانت وجاهية أو من تاريخ تبليغها إذا كانت بمثابة الوجيهي.⁽²⁾

قد يظهر أمر لم يكن معلوماً وقت إجراء القسمة يجعل من القسمة باطلة ومن هذه الحالات:

(1) الحباري. شرح الحقوق العينية مرجع سابق. ص 120.

(2) عبيدات، يوسف. مرجع سابق. ص 149.

أولاً: ظهور دين على المورث حيث أن من المقرر بأنه لا تركة الا بعد سداد ديون المتوفي وبالتالي الاصل ان يستوفي الدائنون ديونهم من التركة قبل القسمة الا ان الورثة فقد تقاسموا التركة والعقارات وقد يكون تم على أحد العقارات القسمة بين الورثة فقد نصّت المادة 1046 " من القانون المدني إذا ظهر دين على الميت بعد تقسيم التركة تفسخ القسمة إلا إذا أدى الورثة الدين أو ابرهم الدائنون منه أو ترك الميت مالا آخر غير المقسوم وسدّد منه الدين " فهنا الورثة أمام خيارين: إما دفع الدين أو إبطال القسمة، ويستطيع الدائن المطالبة ببطلان قسمة العقار ليستطيع التنفيذ عليه.

ثانياً: بطلان القسمة لاستحقاق المقسوم ومفاد ذلك أن تتم القسمة على عقار ويتبيّن بأن العقار مملوك للغير بالكامل وبالتالي تبطل القسمة لبطلان ملكية العقار أساساً فيعتبر تصرفاً بمال الغير وهذا ما نصّت عليه المادة 1052 من القانون المدني " تبطل القسمة إذا استحق المقسوم كله أو جزء شائع منه ويتعين حينئذ إعادة القسمة فيما بقي منه ".

فإذا ادعى شخص ملكيته المال المقسوم وأثبت ذلك قضاء فحكم له تعتبر القسمة باطلة ويسترد المقسوم، أما إذا وقع الإستحقاق على جزء شائع من المال المقسوم فتعاد القسمة بين الشركاء فيما تبقى من المال المقسوم كل بنسبة حصته، لكن يشترط لإعادة القسمة في هذه الحالة أن يكون الباقي من المال الشائع بعد الإستحقاق قابلاً للقسمة وألا تتم قسمة عن طريق البيع.⁽¹⁾

ثالثاً: حق الدائنين بالاعتراض على القسمة

تنص المادة 1045 من القانون المدني " 1. لدائنين كل شريك الاعتراض على القسمة رضائية كانت أم قضائية. وذلك بإنذار إلى جميع الشركاء إذا كانت رضائية أو بالتدخل أمام

(1) قرار محكمة الاستئناف رقم 16930 لعام 2017 تاريخ: 2017/4/11.

المحكمة إذا كانت قضائية 2. ولا تنفذ القسمة في حق الدائنين إذا لم يدخلهم الشركاء في جميع الإجراءات 3. فإذا تمت القسمة فليس للدائن الذي لم يتدخل ان يطعن عليها الا في حالة الغش.

فهذا النص يعطي دائني اي شريك في المال المشترك الحق بالاعتراض على القسمة سواء اكانت رضائية ام قانونية ويتم الاعتراض على القسمة الرضائية بتوجيه اخطار من الدائن إلى كافة الشركاء يعلمهم به انه دائن لاحد الشركاء مما يمنحه الحق بالتدخل في القسمة اما القسمة الرضائية فيتم الاعتراض عليها بطلب التدخل في دعوى القسمة بانضمام الدائن إلى مدينه في دعوى القسمة القائمة⁽¹⁾، ويترتب على اعتراض الدائن التزام الشركاء بدعوة الدائن المعارض بالدخول في إجراءات القسمة فان اخلوا كانت القسمة غير نافذه بحقه ويحق له التنفيذ على مال مدينه الشائع أو طلب قسمة المال من جديد ويترتب على عدم اعتراض الدائنون تكون القسمة نافذه بمواجهتهم ولا يجوز لهم الاعتراض عليها إلا على أساس الغش.⁽²⁾

الفرع الثالث: بيع العقار في المزاد العلني

ينشأ حق الدائن المرتهن بالتنفيذ على المال المرهون متى استحق دينه بحلول الأجل أو بسقوطه دون أن يتم الوفاء بهذا الدين وقد نصّ المشرّع الأردني ببيع العقار المرهون بالمزاد العلني في المواد 1325-1363 من القانون المدني وقد نظم قانون الملكية العقارية التنفيذ على العقار وبيعه بالمزاد العلني، فقد جاء بنص المادة 173 منه على " للدائن المرتهن رهناً تأمينياً عقارياً أيّاً كانت مرتبة رهنه، أن يطلب إلى دائرة التنفيذ المختصة تنفيذ سند الرهن وبيع العقار المرهون تأميناً لدينه بالمزاد العلني في حال تخلف المدين عن تأدية الدين عند حلول أجل الوفاء به أو في حال تحقق شرط في سند الرهن يقضي بسقوط الأجل لتخلف المدين عن الوفاء بما تعهّد به ".

(1) علي هادي العبيدي. الحقوق العينية. مرجع سابق. ص83؛ ويوسف عبيدات. الحقوق العينية. مرجع سابق ص76.

(2) تميز حقوق 3372 لعام 2006 تاريخ: 2007/3/22 منشورات قسطاس.

وقد ألحق للدائن الراهن أو الحاجز أن يباشر إجراءات تنفيذ سند الرهن أو قرارات الأحكام على العقار المملوك للمدين المرهون له تأميناً⁽¹⁾ لدى دائرة التنفيذ المختصة مكانياً ضمن إجراءات حددها قانون التنفيذ وبيع العقار بالمزاد العلني والوفاء بالدين وأعطى حقاً للمدين وورثته الطعن بإجراءات البيع بالمزاد العلني وإبطال إجراءاته وإبطال الملكية التي ترتبت بالبيع بالمزاد العلني وما ترتب عليها من تصرفات لاحقة.⁽²⁾

(1) قانون الملكية العقارية الأردني، المادة 174.

(2) قانون الملكية العقارية الأردني، المادة 177.

المبحث الرابع

دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل

قد يشوب التصرف العقاري أو معاملة التسجيل العقارية عيب يجعل منه باطلاً لفقدانه أحد أركانه أو الشكلية أو مخالفة إجراءات تنظيمهم ويستطيع من تقرر البطلان لمصلحته أو لحق به ضرر من التصرف العقاري أو معاملة التسجيل أن يقيم دعوى لإبطال التصرف أو معاملة التسجيل والملكيات التي ترتبت عليها، شريطة توافر المصلحة القانونية فيمن يقيم الدعوى وتقام الدعوى إما من مالك العقار أو ورثته أو الدائن، وتعتبر دعاوى إبطال التصرفات العقارية أو معاملات التسجيل من الدعاوى العينية العقارية حيث أن محل الحماية من الحقوق العينية كحق الملكية أو دعوى الشفعة أو دعوى ملكية العقار ⁽¹⁾ ويكون الاختصاص القضائي للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار فقد نصّت المادة (37/1 و2) من قانون اصول المحاكمات المدنية على " في الدعاوى العينية العقارية ودعاوى الحيازة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد اجزائه إذا كان واقعاً في دوائر محاكم متعددة 2. إذا تعددت العقارات كان الاختصاص للمحكمة التي يقع أحدها في دائرتها وتعتبر دعاوى إبطال التصرفات والمعاملات من الدعاوى الكاشفة (التقريرية) التي تهدف إلى الحصول على حكم بتثبيت حق سابق و / أو بمعنى آخر تقرير حق أو مركز قانوني قائم دون الطلب بإلزام المدعى عليه بأداء معين، أو الإمتناع عن عمل ويقتصر موضوع الدعوى والطلب تثبيت حق موجود. ⁽²⁾

وتقسم الدعاوى العقارية العينية المتعلقة بإبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل إلى الدعاوى المقامة من المالك أو ورثته ودعاوى تقام من الدائن أو الغير صاحب المصلحة ويقسم هذا

(1) الزعبي، عوض أحمد (2019). الوجيز في قانون اصول المحاكمات المدنية. دار وائل للنشر، ص207.

(2) البطاينة، إياد أحمد (2019). موسوعة المرشد القانونية، ص68.

المبحث إلى مطلبين الأول الدعاوى المقامة من المالك أو ورثته والمطلب الثاني الدعاوى تقام من الدائن أو الغير صاحب المصلحة.

المطلب الأول

الدعاوى المقامة لإبطال التصرفات والمعاملات العقارية من المالك أو ورثته

يستطيع مالك العقار أو ورثته إقامة دعوى للمطالبة بإبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل الواقعة على العقار المملوك له لإبطال تلك التصرفات أو معاملات التسجيل وهي:

1. دعوى الاستحقاق: هي الدعوى التي يرفعها المالك الحقيقي أو ورثته لعين معينة على من تملكها بوجه غير شرعي بحيث يقع على المدعي إثبات عدم شرعية تملك المدعى عليه العقار وإثبات ملكيته ⁽¹⁾ لها فمثلاً في عقود البيع الباطلة لو أن مالك العقار كان عديم الأهلية أو ما في حكمه كالمريض مرض الموت وقام ببيع العقار لآخر فإن هذا العقد يكون باطلاً لانعدام الأهلية، فيحق للقيم على البائع أو ورثته أن يرفعوا دعوى الاستحقاق على المشتري لإبطال عقد البيع، فإذا تم إثبات بطلان التصرف العقاري الذي بموجبه انتقلت ملكية العقار، فإن المحكمة تقضي ببطلان التصرف واستحقاق المدعي أو ورثته للعقار وإعادة تسجيل العقار باسم مالكة الأصلي أو ورثته كما يستطيع من تقرر بطلان معاملة انتقال ملكية لمصلحته أن يقيم دعوى لإبطال معاملة انتقال الملكية بسبب التصرف الباطل للملكية العقارية أو حدوث تزوير في معاملة الانتقال لعقار مسجل أدت إلى انتقال ملكية شخص آخر بناءً على هذا التزوير وتقدر قيمة الدعوى حسب قيمة العقار ويكون الاختصاص المكاني للمحكمة الواقع ضمن اختصاصها العقار موضوع الدعوى.

(1) أبو شنب. الحقوق العينية. مرجع سابق، ص22.

2. دعوى الاسترداد: هي الدعوى التي يقيمها صاحب الحق العيني في عقار غير مسجل في حال أن كانت معارضة المالك في ملكه بعقار غير مسجل في السجل العقاري فإن المالك أو ورثته يستطيع إقامة دعوى استرداد للمطالبة باسترداد حقه بملكية العقار ممن غصبه أو استولى عليه بدون حق مدعياً ملكيته له. وهذا ما نصّت عليه المادة 41/ ب من قانون الملكية العقارية التي جاء بها " يبدأ سريان المدة المنصوص عليها في الفقرة من هذه المادة بحق الوريث ناقص الأهلية أو فاقدها الذي يدعي لاسترداد حقه في العقار من تاريخ بلوغه سن الرشد أو من تاريخ اكتساب حكم المحكمة الدينية المختصة برفع الحجر عنه الدرجة النهائية ". ومن صور معارضة المالك في ملكه أن يضع شخص يده على عين مملوكة لغيره دون سبب شرعي فقد يكون ذلك بطريق الغصب أو من خلال عقد باطل.

3. دعوى منع المعارضة وهي الدعوى التي يقيمها صاحب حق الملكية في مواجهة من يعارضه في ملكه بشكل يحرم المالك من الانتفاع بملكه فإن كان العقار أرضاً أو بناءً فإن موضوع دعوى منع المعارضة يكون بطلب اخلاء العقار خالياً من الشواغر وإعادة الحال إلى ما كانت عليه.

4. دعوى بطلان قسمة العقار المشترك: تعتبر قسمة العقار المشترك تصرف عقاري تستوجب توافر أركان الرضا بالنسبة للمتصرف، وان لا يشوب إرادته أي من عوارض الأهلية، وقد اشترط القانون أن يكون جميع الشركاء متمتعين بإرادتهم الكاملة ونصّ على حالات فسخ القسمة في حال أن كانت مبنية على الغبن، أو انعدام الأهلية أو ظهور دين على التركة أو استحقاق العين موضوع القسمة وهنا يتم إبطال قسمة العقار المشترك من خلال إقامة دعوى إبطال إجراءات القسمة على العقار المشترك.

5. دعوى إبطال التصرفات التي أجراها المشتري في دعوى الشفعة حيث ان الشفعيع يملك الحق بإبطال جميع التصرفات التي يجريها المشتري على العقار حيث نصّت المادة 1167 من القانون المدني على " للشفعيع أن ينقض جميع تصرفات المشتري حتى ولو وقف العقار المشفوع أو جعله محل عباده " لأنه من المفروض أن تقوم المحكمة بإصدار كتاب إلى مديرية التسجيل لمنع أي تصرف على العقار المشفوع، إلا أنه قد تسهوا المحكمة بعدم تصدير كتاب منع تصرف في العقار مما يجعل المشتري يجري تصرفات على العقار مما يستوجب إقامة دعوى إبطال تلك التصرفات التي أجراها المشفوع على العقار سواء اكانت التصرفات قبل إقامة دعوى الشفعة أم بعدها (1).

6. دعوى إبطال إجراءات البيع في المزاد العلني وهي الدعوى التي يقيمها مالك العقار المباع في المزاد العلني أو ورثته للطعن بإجراءات بيع العقار في المزاد العلني لمخالفتها لأحكام القانون خلال فترة سنة من تاريخ تسجيل العقار في اسم المزاد الأخير، فقد نصّت المادة 1/177 من قانون الملكية العقارية على " لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ التي تمت لدى مديرية التسجيل على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاد الاخير ما لم يكن الطعن بالتزوير .

(1) العزام محمد عبيدات. الأحكام الموضوعية لشفعة الشريك في القانون الأردني. بحوث ومقالات. مركز جيل البحث العلمي.

المطلب الثاني

دعوى إبطال التصرفات العقارية المقامة من الدائن أو الغير

نصّت المادة 1/206 من قانون اصول المحاكمات المدنية على "1- لكل شخص لم يكن خصماً ولا ممثلاً ولا متدخلًا في دعوى صدر فيها حكم (يعتبر حجة عليه) أن يعترض على هذا الحكم اعتراض الغير " دعوى اعتراض الغير منح القانون لكل شخص لم يكن طرفاً ولا ممثلاً في الخصومة، يستطيع بمقتضاه دفع أثر الحكم الصادر فيها لمساسه بحقوقه ومصالحه (1). فهذا الطريق يشكل حماية للأشخاص الذين لم يتمكنوا من اظهار حقوقهم والدفاع عن مصالحهم ولم يكونوا ممثلين في الخصومة. ويقسم اعتراض الغير إلى اعتراض أصلي واعتراض طارئ. وتعتبر دعوى اعتراض الغير الوسيلة القانونية التي يتمكن من تضرر حقه في ملكية عقار تم إبطال التصرفات العقارية المترتبة عليه والتي ألحقت مساساً بحقوقه بأن يقيم دعوى لذات المحكمة التي اصدرت الحكم الذي تضرر منه.

يستطيع الدائنين إقامة دعوى اعتراض الغير على إجراءات القسمة الرضائية التي إجرائها مدينهم على عقار مملوك له والتي أدت إلى إلحاق الضرر بضماناتهم العقارية اتجاهاً.

أولاً: دعوى عدم نفاذ تصرفات المدين: هي دعوى تقام من قبل الدائن للطعن بتصرفات مدينه المعسر التي تكون ضارة به بقصد حمايته من هذه التصرفات الضارة وللحفاظة على الضمان العام لحقوقه وحقوق بقية الدائنين (2)، بحيث يستطيع الدائن الطعن بالتصرفات التي يجريها مدينه والتي يكون الهدف منها اضعاف ضمانات الدائن في تحصيل ديونه من المدين في حال قيام المدين بتصرفات في أملاكه القصد بها الهبة أو البيع ببذل اقل من قيمة الأموال التي يملكها، نصّت

(1) الزعبي، عوض أحمد. مرجع سابق، ص538.

(2) الجبوري، ياسين محمد (2011). الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، دار الثقافة ص318.

المادة 370 من القانون المدني " إذا أحاط الدين حالاً أو مؤجلاً بمال المدين بأن زاد عليه أو ساواه فإنه يمنع من التبرّع تبرعاً لا يلزمه ولم تجر العادة به وللدائن أن يطلب الحكم بعدم نفاذ هذا التصرف حقه. " وكذلك نصّت المادة 371 من القانون المدني " إذا طالب الدائنون المدين الذي أحاط الدين بماله ولا التصرف فيه معاوضة ولو بغير محاباة وللدائنين أن يطلبوا الحكم بعدم نفاذ تصرفه في حقهم ولهم أن يطلبوا بيع ماله والمحاصة في ثمنه وفقاً لأحكام القانون " ويستطيع الدائن أن يلاحق أموال مدينه والمطالبة بعدم نفاذ تصرفات المدين وإبطالها، لكون أن أمواله ضامنة للديون المترتبة بذمته وللدائن ملاحقة المدين وأمواله لتحصيل حقوقه المالية منه وله أن يمنع المدين من التصرف بأمواله بشكل يحرمه من ضمانات دينه، العقارية لديونهم. كما قررت محكمة التمييز "إذا لم يبين الطاعنون أو أي منهما بماذا قضت محكمة الاستئناف للمميز ضده بدون طلب، ومع ذلك فإنه وأن كان المميز وفي لائحة دعواه طلب الحكم ببطال عقود البيع فإن تكيف محكمة الموضوع على اعتبار أن الدعوى في حقيقتها هي دعوة بوليضية تهدف إلى عدم نفاذ تصرف المدين بحق المدعي (المميز ضده) فإنها تكون قد كيفت الدعوى بما يتفق مع القانون والبيانات المقدمة في الدعوى ووفقاً للصلاحيات الممنوحة لها، باعتبار أن تكيف الدعوى هو من اختصاص محكمة الموضوع، " دعوى عدم نفاذ تصرفات المدين المعسر في حق الدائن أي أنها طريق يسلكه الدائن لينال من القضاء حكماً بأنه من الغير في تصرف صدر من مدينه المعسر أضر بحقوقه أي أنها دعوى بطلان من نوع خاص ولكن وحيث أن البطلان لا يكون إلا فيما بين المتعاقدين فليس للغير أطلب إلا عدم نفاذ العقد في حقه بالبطلان في حق غير الدائنين هو عدم نفاذ في حق الدائنين " (1).

(1) قرار محكمة تمييز حقوق رقم 624 لعام 2011. منشورات موقع قرارك.

ثانيا: دعوى إبطال تصرفات المريض مرض الموت: وهي الدعوى التي يقيمها ورثة المتوفي للمطالبة بإبطال تصرفاته العقارية أثناء مرضه مرض الموت المثبت بتقارير طبية والتي ترتب عليها التصرف بملكية عقارات مملوكة له شريطة توافر الشروط الواجب توافرها في التصرف وفق أحكام القانون، فإن كانت تصرفاته ينطبق عليها أحكام تصرفات المريض مرض الموت يستطيع الورثة إبطالها وإعادة الحال إلى ما كان عليه.

الفصل الثالث

الإشكاليات القانونية والعملية لبُطْلان التصرفات العقارية ومعاملات

التسجيل والحلول التشريعية في قانون الملكية العقارية

سعى المشرع الأردني منذ تأسيس المملكة الأردنية الهاشمية إلى تنظيم أحكام انتقال الملكية العقارية بين الأفراد في المجتمع في القانون المدني الأردني وغيره من القوانين ذات العلاقة وقد واكب المشرع الأردني تطور الملكية العقارية من خلال إصدار قانون الملكية العقارية الأردني كقانون خاص بالملكية العقارية سعى من خلاله إلى إيجاد الحلول التشريعية والقانونية للمشاكل التي واجهت الملكية العقارية والتي من ضمنها بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل نتيجة لتطور المجتمع الأردني وزيادة عدد السكان واتساع المساحات السكانية والعمرانية وتقسيم الملكيات العقارية المشتركة إلى ملكيات فردية وإجراء الكثير من التصرفات العقارية.

وتطوره وتنظيم مناطق سكنية وعمرانية وتطور لمواكبة دعاوى إبطال التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية ومعاملات التسجيل إشكاليات عملية وقانونية، قبل صدور قانون الملكية العقارية الأردني أدت إلى عدم استقرار الملكية العقارية، والحقت أضراراً في السوق العقاري بتدني الطلب على العقارات نتيجة خوف الأفراد من إبطال ملكياتهم العقارية لأسباب لا علاقة لهم بها، إضافة إلى حدوث كثير من المشاكل والدعاوى فيما بين الأشخاص الذين تربطهم علاقات قانونية، وقد سعى المشرع الأردني إلى إيجاد حلول تشريعية وقانونية، للإشكاليات التي رافقت دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل من خلال استحداث قانون الملكية العقارية.

فقد نصّت المادة 13 من قانون الملكية العقارية على حلول عملية لدعاوى إبطال التصرفات

ومعاملات التسجيل على السجل العقاري. وسيتم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: الاشكالات القانونية والعملية التي واجهت المحاكم في دعاوى بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل.

المبحث الثاني: الحلول التشريعية في قانون الملكية العقارية.

المبحث الثالث: الآثار المترتبة على بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل.

المبحث الأول

الإشكاليات القانونية لإبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل

دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل هي الدعاوى التي يقيمها صاحبة المصلحة لتقرير بطلان التصرف العقاري أو معاملة التسجيل. وقد واجهت المحاكم خلال نظر دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل إشكاليات قانونية وعملية سواء اكانت في الاضرار التي لحقت في الملكيات العقارية، أو الاضرار التي لحقت بأصحاب العقارات التي تم إبطال ملكيتها نتيجة التصرفات العقارية الباطلة والصعوبات العملية التي واجهتها المحاكم في دعاوى إبطال التصرفات والمعاملات العقارية سواء من ناحية إصدار قرارات الأحكام في الدعاوى أو في تنفيذها، وقد ظهر في الواقع العملي في قضية الجبيلة التي ترتب عليها إبطال ملكيات عقارية كثيرة ألحقت أضراراً بالغة في المجتمع ويمكن تحديد الإشكاليات القانونية التي واجهت دعاوى إبطال التصرفات والمعاملات العقارية بما يلي:

أولاً: عدم استقرار الملكيات العقارية نتيجة لتطور الملكية العقارية واتساعها وتوزيعها بين أفراد المجتمع ظهرت الكثير من التصرفات والمعاملات العقارية الباطلة والتي ترتب عليها إبطال الكثير من الملكيات العقارية مما أثرت على استقرار الملكية العقارية للأفراد في المجتمع وبالتالي العزوف عن تملك العقارات مما اثر سلباً على تداول العقارات في السوق العقاري فلم تكن المحكمة تملك أي

حلول قانونية إلا إبطال التصرف العقاري الباطل أو المعاملة العقارية الباطلة ⁽¹⁾ وما ترتب عليها من تصرفات لاحقة مما الحق أضرار مادية للمالكين اللاحقين والذين خسروا ملكة عقاراتهم.

ثانياً: تعاقب الملاك على الأراضي التي تقرر بطلانها

بالرجوع إلى الأحكام القضائية للمحاكم الأردنية فيما يتعلق بدعاوى بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل نجد بأن الأراضي التي تقرر بطلان ملكيتها أراضي شاسعة تم تقسيمها وإجراء الكثير من التصرفات العقارية عليها بالبيع والارث والافراز وبالتالي صعوبة تتبع كل هذه التصرفات **ثالثاً: المشاكل القانونية التي ترتبت على إبطال الملكيات العقارية فيما بين الأشخاص الذين تربطهم علاقات قانونية متعلقة في العقارات التي تم إبطالها، وإقامة الكثير من الدعاوى فيما بينهم كون أن من انتقلت له ملكية تم إبطالها من حق الرجوع على البائع بالثمن المدفوع.**

رابعاً: إشكالية قانونية تتعلق بالوضع القانوني للعقارات التي تم إبطال ملكيتها تبعاً لإبطال التصرف الذي نشأت عنه، هل تعتبر ملكيتها باطلة حكماً لبطلان التصرف الرئيسي أم تستوجب إقامة دعاوى مستقلة لإبطالها سندا لقرار إبطال التصرف العقاري الذي ترتبت عليه.

خامساً: الأضرار التي لحقت بأصحاب العقارات حسني النية المتمثلة بفقدانهم لملكية عقاراتهم وخسرانهم للمبالغ التي تكبدوها ثمن لتلك العقارات بالإضافة إلى الأضرار التي لحقت بأصحاب الحقوق والرهنونات والحجوزات الواقعة على العقارات التي تم إبطالها، فبطلان ملكية العقار يترتب عليه بطلان جميع التصرفات التي ترتب عليه بما فيها الحقوق والضمانات العقارية وبالتالي لحقت بأصحاب تلك الحقوق والضمانات خسائر تتمثل بفقدانهم لضماناتهم العقارية لديونهم.

(1) الناصر، نصر محمد قاسم (2019). إشكالات في الملكية العقارية في القانون الأردني. رسالة ماجستير جامعة مؤتة ص8.

سادساً: صعوبات عملية واجهت المحاكم في تنفيذ الأحكام الصادرة في دعاوى إبطال التصرفات العقارية نظراً لتشعب الملكيات العقارية المترتبة على التصرف الباطل تطبيقاً لذلك ما حصل في قضية أراضي الجبيهة والتي تقرر بها بطلان كافة العقود اللاحقة والمعاملات والإجراءات والتصرفات التي تمت على قطعة الأرض وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل تاريخ عقد البيع الباطل وذلك بموجب القضية البدائية الحقوقية رقم 660/2007، والتي اكتسب الحكم القضائي الصادر فيها الدرجة القطعية بموجب قرار محكمة الاستئناف رقم 21856/2012 والتي تم طرحها لدى دائرة تنفيذ شمال عمان تحت الرقم 3393/2015 وذلك لتنفيذ قرار الحكم الصادر فيها، إلا أنه وأثناء إجراءات التنفيذ صدر قرار عن رئيس دائرة تنفيذ محكمة بداية شمال عمان في حينه يتضمن استحالة تنفيذ قرار الحكم المتعلق بإبطال عقود البيع المطروحة للتنفيذ.

سابعاً: زعزعة ثقة المستثمرين في السوق العقاري مما أدى تدني الطلب على العقارات مما أثر سلبي على التداول في السوق العقارية وجلب المستثمرين الأجانب.

ثامناً: مشاكل تنظيمية وإدارية في المناطق التي تم فيها إبطال الملكيات العقارية في حال كانت العقار الذي تم إبطال التصرف به قطعة أرض وتم تقسيمها إلى قطع أراضي، وترتب عليها عقارات لاحقة حيث أنه في حال إبطال التصرف العقاري على عقار معين يتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه وقد يكون قد تغير التنظيم المساحي لقطعة الأرض في حال تغير تنظيمها وصفة استعمالها ففي حال إعادة الحال إلى ما كانت عليه وقت التصرف مما يترتب عليه تغير صفة تنظيمها ومثال ذلك في حال تم إبطال ملكية أرض كان تنظيمها بالأساس سكناً وقت إجراء التصرف العقاري الباطل عليه ونتيجة مرور الزمن وتطور المساحات السكانية تم تغير تنظيمها إلى تجاري على سبيل المثال ففي حال بطلان التصرف الواقع عليها يستوجب أن تعود إلى ذات التنظيم الذي كانت عليه مما يحدث مشاكل تنظيمية وكذلك مشاكل إدارية تتعلق بالتزامات المترتبة على العقارات من اشتراكات كهرباء وماء.

المبحث الثاني

الحلول التشريعية في قانون الملكية العقارية

استحدث المشرع الأردني قانون الملكية العقارية رقم 13 لعام 2019 كقانون خاص بالملكية العقارية، وجمع به القوانين المتعلقة بالملكية العقارية لغاية تنظيم أحكامها وإيجاد الحلول للمشاكل التي واجهتها، ومن ضمن المشاكل التي واجهت الملكية العقارية بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل العقارية وما ترتب عليها من اشكاليات قانونية وعملية أدت إلى عدم استقرار الملكية العقارية والتأثير على السوق العقاري بالعزوف عن تداول العقارات وإبطال الكثير من العقارات حيث أن أغلب التصرفات العقارية التي تم إبطالها كانت بأساس عقارات مشتركة ومساحات واسعة تم تقسيمها وإجراء الكثير من التصرفات العقارية مما ترتب على ذلك إقامة الكثير من الدعاوى العقارية أمام المحاكم مما استدعى بالمشرع الأردني إلى إيجاد حلول تشريعية للإشكاليات القانونية والعملية التي ترتبت على إبطال التصرفات العقارية وذلك بما جاء بنص المادة 13 من قانون الملكية العقارية الأردني والتي نصّت على: "على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر:

1- لا تسري مدة مرور الزمن على العقارات المسجلة في السجل العقاري.

2- إذا ثبت للمحكمة بطلان تصرف أو معاملة تسجيل بشأن عقار مسجل فلها مع مراعاة

قواعد حسن النية واستقرار الملكيات العقارية، أن تقرر أي من الحالتين:

أ. إبطال وفسخ التصرف أو معاملة التسجيل والتصرفات والمعاملات التي بنيت عليهما كاملة أو في حدود حصة المحكوم له وإعادة تسجيل الحق المحكوم به باسمه في السجل العقاري للعقار موضوع الدعوى كلما كان ذلك ممكناً.

ب. إلزام المتسبب بالضرر بتعويض عادل يدفعه للمتضرر وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى.

3- تقرر المحكمة بناء على الطلب منع التصرف في العقار موضوع الدعوى والى حين الفصل.

4- يسري حكما الفقرتين (ب) و(ج) من هذه المادة على أي دعوى لم يصدر بها حكم قطعي من المحاكم عند نفاذ أحكام هذا القانون".

بدراسة نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية الأردني رقم 13 لعام 2019 يتبين بأن المشرع أوجد حلاً قانونية، للإشكاليات القانونية والعملية التي واجهت المحاكم في دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل، وذلك باستحداث أحكام قانونية لم تكن مطبقة في السابق وهي ذات طبيعة خاصة وتعتبر استثناء عن الأصل أوجدتها الحاجة التشريعية، وتتمثل بمنح المحاكم صلاحيات تقديرية بإصدار قرارات الأحكام في دعاوى إبطال التصرفات وسيتم تقسيم هذا المبحث إلى ستة فروع:

الفرع الأول: نطاق تطبيق الأحكام القانونية الواردة في نص المادة 13 قانون الملكية العقارية.

الفرع الثاني: استثناء التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل من قاعدة احتساب مرور الزمن.

الفرع الثالث: الصلاحيات الممنوحة للمحاكم في دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات.

الفرع الرابع: التعويض.

الفرع الخامس: منع التصرف بالعقار موضوع دعوى الإبطال.

الفرع السادس: الآثار القانونية المترتبة على دعاوى بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل.

الفرع الأول: نطاق تطبيق الأحكام القانونية الواردة في نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية

من دراسة نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية الأردني يتبين بأن المشرع أرسى قواعد

قانونية تحكم دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل فإن مجال تطبيقها يكون:

أولاً: دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل الواقعة على السجل العقاري، سواء

الدعاوى المنظورة أمام المحاكم التي لم يصدر بها أحكام قضائية قطعية، أو الدعاوى الجديدة،

المراد اقامتها لإبطال التصرفات العقارية أو معاملات التسجيل.

ثانياً: تطبق القواعد والأحكام القانونية الواردة في نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية

الأردني على العقارات المسجلة في السجل العقاري ولا تشمل العقارات غير المسجلة في السجل

العقاري والعقارات المسجلة في السجل العقاري هي التي تمت عليها أعمال التسوية اما العقارات

غير المسجلة في السجل العقاري هي العقارات التي لم تتم عليها أعمال التسوية أو مستثناة من

التسوية فالسجل العقاري هو مجموعة الصحائف والوثائق والمستندات الورقية والإلكترونية والخرائط

الموجودة لدى الدائرة والتي تبين أوصاف العقار، وتعين حالته القانونية، وتنص على الحقوق

المرتتبة له وعليه وتبين المعاملات المتعلقة به وما يطرأ عليه من تعديلات أو تغييرات " (1) وقد

اعتبر قانون الملكية العقارية التصرف بالعقارات غير المسجلة بها قبل نفاذ أحكام قانون الملكية

العقارية صحيحاً وناظراً إذا مر على التصرف مدة خمسة عشر سنة من تاريخ التصرف الفعلي. (2)

(1) قانون الملكية العقارية الأردني، المادة 2.

(2) قانون الملكية العقارية الأردني، المادة 40.

ثالثاً: إعطاء الصفة الآمرة للقواعد القانونية الواردة في نص المادة 13 من قانون الملكية

العقارية الأردني وأولوية تطبيقها على غيرها من القواعد القانونية المتعلقة بإبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل، فقد جاء في مستهل نص المادة 13 " على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر " أي أن المشرع اعطاها أولوية التطبيق على غيرها من القواعد. وإن المشرع بهذا الحكم قد عطل تطبيق الكثير من القواعد القانونية المتعلقة ببطلان التصرفات والمعاملات العقارية.

رابعاً: أن الأحكام القانونية الواردة بنص المادة 13 من قانون الملكية العقارية تتعلق بشخصية

المدعي (المحكوم له) في دعوى إبطال التصرف العقاري أو معاملة التسجيل، لا بالعقار موضوع التصرف حيث جاء بنص المادة 1/13 " إبطال وفسخ التصرف أو معاملة التسجيل والتصرفات والمعاملات التي بنيت عليهما كاملة أو في حدود حصة المحكوم له " حيث إن قرار الحكم الصادر في دعوى بطلان التصرف العقاري أو معاملة التسجيل لا يمتد أثره إلا للمحكوم عليه في الدعوى دون بقية الشركاء إن وجدوا فقد يتقرر البطلان بذات التصرف العقاري لأكثر من شخص كما في حالة إن أقام أحد الورثة دعوى إبطال تصرف عقاري وقع على عقار كان مملوكاً لمورثة دون بقية الورثة فإن قرار الحكم لا يمتد إلى باقي الورثة ومن وجهة نظر الباحث فإن قرار الحكم الصادر في الدعوى المقامة من أحد الورثة لبطلان تصرف وقع على عقار لمورثه يعتبر قرينة قضائية في أي دعوى يقيمها باقي الورثة أو أحدهم.

خامساً: العلاقة التكاملية فيما بين الأحكام القانونية الواردة في نص المادة 13 من قانون

الملكية العقارية الأردني والمبادئ العامة للبطلان والأحكام القانونية النازمة له فإن الأحكام والقواعد الواردة في قانون الملكية العقارية نص المادة 13 اعطت للمحكمة سلطة تقديرية في إبطال وفسخ التصرف الباطل أو معاملة التسجيل الباطلة في حال ثبت لها بطلان التصرف العقاري أو معاملة

التسجيل أو الحكم بالتعويض للمتضرر وان هذه الصلاحية مشروطة بثبوت بطلان التصرف العقاري أو معاملة التسجيل فقواعد قانون الملكية العقارية لم تنطرق للبحث ببطلان التصرف العقاري أو معاملة التسجيل بل جاءت بصفة مكملة لقواعد البطلان وتتعلق بآلية إصدار الأحكام القضائية في دعاوى البطلان من ناحية اقرار بطلان التصرف وفسخه أو بطلان معاملة التسجيل أو الحكم بالإلزام المتسبب بدفع التعويض العادل للمضرور بمقدار قيمة العقار وقت إقامة الدعوى.

الفرع الثاني: استثناء العقارات المسجلة من قاعدة احتساب مرور الزمن

لم يرد في القانون المدني الأردني تعريف محدد للتقادم المسقط للمطالبة بأصل الحق لمرور الزمن، فقد نصّت المادة 449 منه على: " لا ينقضي الحق بمرور الزمان ولكن لا تسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمسة عشر سنة بدون عذر شرعي ما مراعاة ما وردت به أحكام خاصة "وعليه فإن المشرّع الأردني جعل من مرور مدة معينة من الزمن إما سبباً لاكتساب الحقوق وإما لإسقاطها في التقادم، اما ان يكون مكسباً لحق أو مسقطاً له وقد اعتبر بأن مرور الزمن المانع من سماع دعوى المطالبة بالحق الذي مرّ عليه خمس عشرة سنة ولا يعد سبباً لانقضاء الإلتزام أو الحق الشخصي وإنما هو مجرد وسيلة لقطع المطالبة به ومنعها، فإن العبرة الأساسية التي يقوم عليها التقادم المسقط هي استقرار المعاملات، أما التقادم المكسب وسيلة ليتمكن بموجبها من له مصلحة أن يكتسب حقاً إذا توافرت الشروط اللازمة لتحقيق التقادم المكسب. (1)

واستناداً إلى شروط أخرى محدده فيعتبر التقادم المكسب قرينة على الحق إذا تمسك به الحائز ما دامت المدة المقرر لذلك قد مضت، ولم يكن الغير قد أبدى اعتراضاً على ذلك من قبل وقد استثنى قانون الملكية العقارية الأردني في نص المادة 13 العقارات المسجلة في السجل العقاري

(1) الكسواني، عامر محمود (2008). أحكام الإلتزام اثار الحق في القانون المدني. دار الثقافة للنشر ص293؛ والجوري ياسين. الوجيز في شرح القانون المدني. مرجع سابق ص653.

والتصرفات العقارية ومعاملات التسجيل الواقعة عليها من قاعدة احتساب مدة مرور الزمن ⁽¹⁾ سواءً كان التقادم المسقط للحقوق أو التقادم المكسب للحقوق وعليه يستطيع من تقرر لمصلحته بطلان تصرف عقاري أو معاملة تسجيل على عقار مسجل في السجل العقاري ان يقيم دعوى للمطالبة بإبطال التصرف العقاري أو معاملة التسجيل دونما التقيد بقاعدة مرور الزمن المانع من سماع الدعوى وقد اصدرت محكمة التمييز العديد من قراراتها المتعلقة بالتصرفات العقارية ومعاملات التسجيل دونما ان تتقيد بأحكام التقادم المانع من سماع الدعوى.

وكذلك بموجب نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية لا يستطيع وضع اليد على عقار مسجل مهما طال امده لا يكسب واضع اليد حقا في اكتساب الملكية لمرور الزمن ويبقى العقار مسجلا باسمه مالكة ويستطيع مالك العقار إزالة التعدي على عقاره بإقامة دعوى منع معارضة في ملكه. ⁽²⁾

أما فيما يتعلق بالعقارات غير المسجلة في السجل العقاري فهي العقارات التي لم تتم بها أعمال التسوية أو المستثناة من التسوية فقد اعتبر قانون الملكية العقارية الأردني التصرف الواقع قبل نفاذ أحكامه يعتبر صحيحاً ونافاذاً إذا مر على التصرف بالعقار مدة خمسة عشر عاما منذ تاريخ التصرف الفعلي وذلك بموجب المادة 40 منه التي نصّت على " يعد نافذاً التصرف الجاري بسند على عقار واقع في منطقة لم تعلن التسوية فيها أو مستثناة من التسوية إذا مرت على التصرف فيه تصرفاً فعلياً مدة (15) خمس عشر سنة من تاريخ التصرف ".

(1) قانون الملكية العقارية الأردني، المادة 13.

(2) ابو شنب احمد عبدالكريم. مرجع سابق ص22.

ومن خلال النص السابق فإن قانون الملكية العقارية الأردني اعتبر بأن التصرف بالعقار غير المسجل قبل نفاذ أحكامه تصرفاً صحيحاً وناظراً شريطة أن يتوفر في التصرف عدة شروط وهي:

1. كتابة العقد فعقد بيع العقار غير المسجل يجب ان يكون مكتوباً على شكل سند والا اعتبر البيع باطلاً.

2. التصرف الفعلي في العقار من قبل المشتري.

3. مرور مدة خمس عشرة سنة على التصرف الفعلي بالعقار منذ تاريخ التصرف الفعلي. (1)

وبصدور قانون الملكية العقارية ونفاذه ألغى تصنيف العقارات من نوع الأميري وألغى حق

التصرف في العقارات الاميرية باستثناء المسائل الإرثية الشرعية والانتقالية قبل نفاذه. (2)

كما قسم قانون الملكية العقارية الأردني العقارات إلى عقارات مملوكة وعقارات موقوفة

والأراضي المتروكة والأراضي الموات (3) فالعقارات المملوكة هي العقارات التي يجري عليها حق

الملكية الذي يولي مالكيها حق استعمالها واستغلالها والتصرف بها ضمن القانون أما الأراضي

الموات فهي العقارات العائدة رقبتهما للخرينة وترك حق الانتفاع بها لمنفعة عامة الناس أو جماعة

محددة منه أما الأراضي الموات هي العقارات البعيدة عن العمران والعائدة للخرينة والخالية التي لم

تزرع وليست في ملك أحد ولم تجري عليها أعمال التسوية ولم تسجل ولم تترك لمنفعة عامة الناس

ولا لمنفعة جماعة محددة منهم (4) وقد منع قانون الملكية العقارية التصرف بالأراضي الموات

بموجب نص المادة 7 والتي نصّت على " لا يجوز تملك الأراضي الموات أو استغلالها أو وضع

اليدها عليها خلافاً لأحكام القانون " وكذلك منع التصرف في الأراضي المتروكة بموجب المادة 6/1

(1) الحيارى احمد ابراهيم. شرح أحكام الحقوق العينية. مرجع سابق صفحة 200.

(2) قانون الملكية العقارية الأردني. المادة 8/1.

(3) قانون الملكية العقارية الأردني. المادة 5.

(4) قانون الملكية العقارية الأردني. المادة 2.

والتي جاء بها " لا يجوز بيع الأراضي المتروكة ولا شراؤها ولا التصرف فيها ولا يجري عليها حكم مرور الزمن " .

وباستقراء نصوص القانونية أعلاه فإن المشرع في قانون الملكية العقارية استثنى العقارات المسجلة وغير المسجلة من قاعدة مرور الزمن المكسب للحق أو المسقط للحق وعالج التصرفات التي تمت على العقارات غير المسجلة التي تمت قبل صدور القانون ونفاذه.

الفرع الثالث: الصلاحيات الممنوحة للمحكمة في دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل

استحدث المشرع في قانون الملكية العقارية الأردني في المادة 13 منه حلولاً تشريعية لمواجهة الإشكاليات القانونية والعملية التي واجهت المحاكم في دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل ولمعالجة الآثار والإشكاليات العملية التي لحقت بالأفراد نتيجة إبطال الكثير من الملكيات العقارية بحيث اعطاء للمحاكم صلاحيات تقديرية في دعاوى بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل، إما بإصدار قرار حكم يقضي بإبطال وفسخ التصرف العقاري الباطل أو معاملة التسجيل الباطلة، وما ترتب عليها من تصرفات لاحقة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التصرف وإعادة تسجيل العقار باسم المالك أو ورثته، وإما الخروج عن تطبيق قواعد البطلان وعدم الحكم بإبطال وفسخ التصرف العقاري أو معاملة التسجيل والحكم بالإلزام المتسبب دفع تعويض عادل للمتضرر من التصرف العقاري وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى حيث نصت المادة 13/ب من قانون الملكية العقارية الأردني التي جاء " ب- إذا ثبت للمحكمة بطلان تصرف أو معاملة تسجيل بشأن عقار مسجل فلها مع مراعاة قواعد حسن النية واستقرار الملكيات العقارية، أن تقرر أي من الحالتين: "1. إبطال وفسخ التصرف أو معاملة التسجيل والتصرفات والمعاملات التي بنيت عليهما

كاملة أو في حدود حصة المحكوم له وإعادة تسجيل الحق المحكوم به باسمه في السجل العقاري للعقار موضوع الدعوى كلما كان ذلك ممكناً. 2. إلزام المتسبب بالضرر بتعويض عادل يدفعه للمتضرر وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى ففي حال توصلت المحكمة إلى بطلان التصرف العقاري، أو معاملة التسجيل.

قبل صدور قانون الملكية العقارية رقم 13 لعام 2019 لم تكن المحاكم تمتلك اي صلاحية في تجاوز قواعد البطلان فقد كانت تحكم ببطلان التصرف العقاري أو معاملة التسجيل وما ترتب عليها من تصرفات لاحقة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التصرف الباطل وإعادة تسجيل العقار باسم مالكة أو ورثته وأن تلك الصلاحية التقديرية مقيدة بعدة قيود وهي:

أولاً: ان تكون المحكمة ناظرة الدعوى قد توصلت إلى نتيجة مفادها بطلان التصرف العقاري أو بطلان معاملة التسجيل بالاستناد إلى قواعد وأحكام بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل حيث ورد في مستهل الفقرة ب من المادة 13 من قانون الملكية العقارية الأردني " إذا ثبت للمحكمة بطلان تصرف أو معاملة تسجيل بشأن عقار مسجل فلها مع مراعاة حسن النية واستقرار الملكيات العقارية " وباستعراض الفقرة السابقة فان صلاحية المحكمة الواردة في نص المادة 13 مشروطة ان تكون المحكمة قد توصلت إلى نتيجة ان التصرف العقاري موضوع الدعوى باطلاً وفق قواعد وأحكام البطلان الواردة في القانون المدني.

ثانياً: يتوجب على المحكمة عند إصدار قرار الحكم في الدعوى المنظورة أمامها بإبطال التصرف العقاري أو معاملة التسجيل أو إلزام المتسبب بدفع تعويض عادل للمضرور مراعاة قواعد حسن النية فالمحكمة بموجب هذا القيد ملزمة بالنظر إلى الملكيات العقارية التي ترتبت وتعدد الملاك، ودراسة الآثار التي ستترتب على إصدار قرار إبطال التصرف العقاري وما ترتب عليه من

تصرفات لاحقة وأن العبرة بمراعاة مبدأ حسن النية⁽¹⁾ لأصحاب الملكيات العقارية اللاحقة الذين سيفقدون ملكية عقاراتهم لأسباب لا علاقة لهم بها.

هنا لا بد من التفريق فيما بين المالك حسن النية والمالك سيء النية حسن النية حيث اعتبر مبدأ حسن النية شرطاً أساسياً لتطبيق مبدأ استقرار المعاملات العقارية إذا يشترط لعدم الحكم ببطلان العقد واللجوء للتعويض والتي يسعى المشرع من خلالها لاستقرار المعاملات العقارية أن يكون هذا العقار قد انتقل للغير وأن هذا الغير حسن النية، بمعنى ألا يكون انتقال العقار للغير بهدف الحيلولة دون صدور قرار ببطلان هذا العقد، فلكي يتمتع الغير بتلك الحماية لا بد أن يكون حسن النية، وهذا ما ظهر من خلال النصوص القانونية الواردة في قانون الملكية العقارية، وذلك من أجل الموازنة بين المصالح المتناقضة فلا يستفيد من تلك الحماية الاستثنائية ذلك الغير سيء النية، يقع على القاضي دور تكييف مسألة حسن النية⁽²⁾.

حيث نجد أن المادة 1176 من القانون المدني الأردني عرفت الحائز حسن النية أنه " من يحوز الشيء وبجهل أنه يعتدي على حق الغير ويفترض حسن النية ما لم يقيم الدليل على غير ذلك وهنا تكون مصلحة الحائز حسن النية أولى بالرعاية وبالذات في حال تعدد الحائزين حسني النية وعلى المحكمة أن تبحث في مدى حسن نية الحائز " فقد راعى قانون الملكية العقارية مصلحة المالك حسن النية الذي لا يعلم ببطلان التصرف العقاري.

(1) ابو شنب مرجع سابق ص23؛ والحياري. مرجع سابق ص199.

(2) قرار محكمة الاستئناف رقم 2561 لعام 2020 منشورات موقع قرارك.

وكذلك فإن المادة 1177 من القانون المدني حددت الحائز سيئ النية هو من يحوز الشيء وهو يعلم انه يعتدي على حق غيره وبناء على ذلك فإن من تؤول إليه ملكية عقار بموجب تصرف عقاري باطل أو معاملة انتقال باطله وهو لا يعلم بالبطلان يعتبر مالك حسن النية.

وبالتالي فإن المحكمة تأخذ بعين الاعتبار حسن النية وتخرج عن قواعد البطلان، وأن من كان يعلم بأن الملكية انتقلت إليه بموجب عقد باطل أو معاملة انتقال باطله فإنه يعتبر مالك سيئ النية وبالتالي فإن المحكمة تقرر إبطال التصرف العقاري أو معاملة التسجيل وما ترتب عليها من تصرفات لاحقة وإعادة تسجيل العقار باسم ماله. (1)

ثالثاً: على المحكمة قبل إصدار قرار الحكم في دعوى إبطال التصرف العقاري أو معاملة التسجيل مراعاة قواعد استقرار الملكية العقارية قد ينشأ عن التصرف العقاري الباطل تصرفات عقارية أخرى تكون مبنية عليه مثل حالة انتقال ملكية قطعة أرض عن طريق الميراث لعدة أشخاص وهم بدورهم قد يجرون تصرفات عقارية لغيرهم مما يؤدي إلى تقاسم ملكية العقار إلى عدة أشخاص، وترتب على انتقال ملكية العقار وتقسيمه عقارات كثيرة وفي حال أن تم إبطال التصرف العقاري على العقار الأول تبطل جميع التصرفات العقارية اللاحقة له وتعود ملكية العقار إلى المالك الأول أو ورثته، مما يؤثر على استقرار الملكية العقارية للأفراد، وبمراعاة مبدأ استقرار الملكية العقارية في دعاوى إبطال التصرفات العقارية يزول عامل الخوف للأفراد من التملك خشية إبطال عقاراتهم مما يلحق بهم أشد الضرر، كما أن العقارات التي يتم إبطالها تفقد قيمتها المالية وتصبح غير قابلة للتداول بين الأشخاص.

(1) قرار محكمة الاستئناف رقم 2364 لعام 2021 منشورات موقع قرارك.

وقد أقرّ المشرّع هذا المبدأ للمحافظة على الملكية العقارية لأهمية حق الملكية العقارية الاجتماعية والاقتصادية في المجتمع، وكذلك للمحافظة على أصحاب الحقوق والامتيازات على العقارات اللاحقة على التصرف الباطل كالرهن والإلتزامات التعاقدية بين الأشخاص وببطلان ملكية العقارات تبطل جميع الحقوق والإلتزامات المترتبة عليها نظراً لإبطال ملكيتها أساساً مما يوسّع دائرة الضرر بالنسبة للغير، فقد راعى المشرّع مصلحة المجتمع العامة على مصلحة المتضرر الخاصة بأن أقر مبدأ الخروج عن تطبيق قواعد بطلان التصرفات العقارية وعدم الحكم ببطلانه والحكم بالتعويض للمضرور فهنا راعى المشرّع مصلحة المجتمع والمالكين حسني النية وأصحاب الحقوق والإلتزامات وراعى مصلحة المتضرر من التصرف بالحكم له بالتعويض عن الضرر الذي لحق به جزاء التصرف الباطل تطبيقاً للقاعدة القانونية " يتحمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام ⁽¹⁾ وكذلك القاعدة القانونية الضرر الأشد يُزال بالضرر الأخف " ⁽²⁾ فإنه وبناءً على الصلاحية إلا أنه وسنداً لأحكام المادة 13 من قانون الملكية العقارية ولغايات استقرار المعاملات العقارية فإنه لا يلجأ إلى إعلان بطلان هذا العقد ويتم الاستعاضة عن ذلك بتعويض المالك عن الضرر الذي لحق به جراء هذا البطلان. ⁽³⁾

رابعاً: شرط الإمكان على المحكمة ناظرة دعوى الإبطال أن تدقق في الواقع العملي للعقار موضوع الدعوى لمعرفة حال العقار والتصرفات العقارية اللاحقة عليه وهل هناك أبنية مستحدثة ومدى امكانية إبطال التصرف العقاري موضوع دعوى الإبطال وما ترتب عليه من تصرفات لاحقة فقد يترتب على التصرف الباطل ملكيات كثيرة ومتشعبة يصعب إبطالها جميعاً وبالتالي يعتبر قرار

(1) مادة رقم 26، مجلة الأحكام العدلية.

(2) مادة رقم 27، مجلة الأحكام العدلية.

(3) قرار محكمة الاستئناف رقم 2561 لعام 2020 منشورات موقع قرارك.

الإبطال غير ممكن تبعاً لقيد استقرار الملكية العقارية في المجتمع فهنا تقرر المحكمة الخروج عن تطبيق قواعد البطلان وتحكم بالتعويض، أما أن وجدت المحكمة بأن العقار موضوع دعوى الإبطال لا يوجد عليه محدثات كثيرة فأنها تقرر البطلان وإعادة الحال إلى ما كانت عليه.⁽¹⁾

أورد المشرع في نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية الأردني. للمحكمة صلاحية إبطال وفسخ التصرف الباطل ولا بد من معرفة قصد المشرع من إدراج البطلان والفسخ معاً في حالة إبطال التصرف العقاري أو معاملة التسجيل وهنا لابد من التفرقة ما بين البطلان والفسخ والبحث في مقصد المشرع حين قرر ادراج الإبطال والفسخ معاً.

البطلان هو الجزاء الذي يفرضه القانون على تخلف ركن من أركان انعقاد العقد أو التصرف أو شرط من شروط صحته وهو بعبارة ادق عدم ترتيب العقد لأثر من اثاره سواء بين المتعاقدين أنفسهم أو بينهم وبين الغير⁽²⁾ وقد عرف المشرع البطلان في نص المادة 168 " من القانون المدني العقد الباطل ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده ولا يترتب عليه أي أثر ولا ترد عليه الإجازة ".

أما الفسخ فهو حل لرباط التعاقد لإخلال أحد العاقدین لتنفيذ ما ترتب عليه من التزامات عقدية وهو نظام يتصل بالتصرفات القانونية الملزمة للجانبين ويلحق بها فهو جزاء يرد في العقود الملزمة للجانبين.⁽³⁾

(1) قرار محكمة بداية حقوق عمان رقم 1648 لعام 2020 منشورات موقع قرارك.

(2) الجبوري، ياسين محمد (2001). المبسوط في شرح القانون المدني. منشورات دار وائل للنشر ص15.

(3) الطراونة، حسن موسى (2016). نظرية البطلان في قانون أصول المحاكمات المدنية. دار وائل للنشر، ص56.

وأن سبب الفسخ هو عدم تنفيذ الإلتزامات وعدم التنفيذ بحد ذاته واقعة خارجية لا تنصب في صلب التصرف القانون ولا تدخل في كيانه إذ أن التصرف نشأ واكتمل بشكل قانوني ورتب الأثر القانوني بذمة المتعاقدين ولكن امتناع أحدهما عن تنفيذ الإلتزام أو اخلاله في تنفيذه وهو الذي يرتب الحق في الفسخ والجزاء هنا هو حل الرابطة العقدية عن طريق فسخها وليس لعيب في التصرف القانوني بل لأمر لحق على نشوء وانعقاد التصرف القانوني بصورة صحيحة (1).

أما مناط البطلان وما يقوم عليه فهو عيب في التصرف القانوني ذاته إذ قد يشوب انعقاد العقد البطلان نتيجة لمخالفة النصوص القانونية المنظمة لانعقاده وتكوينه كانهضام التراضي أو عدم وجود المحل أو عدم مشروعيته أو عدم وجود السبب ومشروعيته مما يؤدي إلى ترتيب الجزاء المتمثل بأن يفقد التصرف قوته الملزمة وأن لا يترتب عليه أي اثر قانوني إذ يبدو أن مناط الفسخ يختلف عن مناط البطلان في أن مناط الأول مردّه إلى أمر خارج التصرف بينما مناط الثاني وأمرٌ داخلي في صميم التصرف القانوني إلا أن المشرّع جمع ما بين البطلان والفسخ كون أن التصرفات العقارية هي بالأساس عقود ملزمة لأطرافها فينشأ التصرف نتيجة توافر أركانه وبانعقاد التصرف صحيحاً يترتب عليه التزامات بين المتعاقدين وفي حال فقدان التصرف أحد أركانه يبطل التصرف ويترتب على بطلان التصرف فسخ الإلتزامات المترتبة عليه أما معاملة التسجيل فيطبق عليها قرار الإبطال فقط دون الفسخ كونها ليست تصرف قانوني.

(1) الجبوري، ياسين محمد. المبسوط في شرح القانون المدني، مرجع سابق ص12.

الفرع الرابع: التعويض عن الضرر الذي لحق بالمضرور

التعويض هو المقابل النقدي الذي يدفعه المتسبب لجبر الضرر الذي لحق بالمتضرر نتيجة الإخلال بالتزام تعاقدي أو قانوني وإما أن يكون تعويضاً قضائياً يحدد مقداره بموجب قرار قضائي أو تعويضاً اتفاقياً يتم الاتفاق عليه وتحديد مقداره مسبقاً بين أطراف العلاقة القانونية.

ويعتبر التعويض القضائي هو الأصل في المسؤولية المدنية (العقدية والتقصيرية) ولغاية منح التعويض القضائي يجب ان تتوافر شروط معينة وهي الإخلال بالإلتزام التعاقدي أو التزم قانوني والضرر والعلاقة السببية بينهما فإذا تحققت تلك الشروط قامت مسؤولية المدين (العقدية أو التقصيرية) ⁽¹⁾ إلا أن التعويض عن الفعل الضار يختلف عن التعويض عن الإخلال بالتزام تعاقدي فالتعويض عن الإخلال بالتزام تعاقدي ينشأ نتيجة إخلال أحد أطراف الإلتزام التعاقدي بالتزاماته التعاقدية مما الحق الضرر بالطرف الآخر و يقدر التعويض بمقدار الضرر الواقع فعلاً ولا يشمل الخسارة اللاحقة أو الكسب الفائت وذلك ما ورد بنص المادة 363 من القانون المدني التي جاء بها " إذا لم يكن الضمان مقدراً في القانون أو العقد فالمحكمة تقدره بما يساوي الضرر الواقع فعلاً حين وقوعه " وقد أيدت محكمة التمييز موقف المشرع الأردني فقد قررت " إذا لم يكن الضمان في المسؤولية العقدية مقدراً في القانون أو في العقد تقدره المحكمة بما يساوي الضرر الواقع فعلاً حين وقوعه ". ⁽²⁾

(1) الجبوري ياسين محمد (2011). الوجيز في شرح القانون المدني الجزء الثاني. دار الثقافة للنشر ص220-222؛ والفار عبدالقادر (2004). أحكام الإلتزام اثار الحق في القانون المدني. دار الثقافة للنشر، ص72.

(2) قرار محكمة التمييز رقم.

أما التعويض عن الفعل الضار فهو التعويض الذي لحق بالمضرور نتيجة فعل المتسبب الضار ويستوجب لتحقيق المسؤولية التقصيرية توافر أركانه الضرر والفعل الضار والعلاقة السببية بينهم⁽¹⁾ وإن أساس المسؤولية التقصيرية في القانون المدني نص المادة 256 والتي جاء بها " كل اضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر " ويقدر التعويض بمقدار الضرر الذي لحق بالمضرور وما فاتته من كسب شريطة أن يكون الضرر نتيجة طبيعة للفعل الضار فالتعويض عن الفعل الضار يشمل الضرر وبديل الكسب الذي فات على المتضرر .

أما التعويض الذي اقره المشرع في قانون الملكية العقارية الأردني فهو المقابل النقدي الذي يدفعه المتسبب بالضرر للمضرور من التصرف العقاري الباطل أو معاملة التسجيل الباطلة ويقدر وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى وقد نصّت على ذلك المادة 13/ب/2 من قانون الملكية العقارية التي جاء بها " الزام المتسبب بالضرر بتعويض عادل يدفعه للمتضرر وفق قيمة العقار وقت رفع الدعوى " وقد استحدث المشرع مبدأ التعويض في قانون الملكية العقارية كخيار تلجأ له المحاكم في دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل بأن تقرر الزام المتسبب بدفع تعويض عادل للمتضرر في دعوى البطلان بدلا من ان تقرر إبطال التصرف أو المعاملة وقد منح المشرع المحاكم هذه الصلاحية للمحاكم ضمن ضوابط تتعلق باستقرار الملكية العقارية ومراعاة مبدأ حسن النية ومدى امكان إبطال التصرفات العقارية اللاحقة على التصرف الباطل ويحدد مقدار التعويض وفقاً لقيمة العقار وقت إقامة الدعوى كون أن حق المتضرر بالتعويض تقرر بموجب دعوى الإبطال التصرف الباطل اي استحققه المتضرر بنتيجة الدعوى.

(1) سكارنة، بسيم خليل (2014). فعل المضرور وأثره في المسؤولية التقصيرية. دار وائل للنشر، ص18.

مما يستوجب ان يتوافق بمقدار الضرر الذي لحق بالمضرور وما فاتته من كسب اضافة إلى انه تقرر بموجب قانون الملكية العقارية الذي حدّد آلية تقديره وان المشرّع بإقراره مبدأ التعويض عن الضرر الذي لحق بالمضرور بدلا من إبطال التصرف العقاري أو المعاملة العقارية راعى مصالح جميع الأطراف فقد راعى مصلحة المجتمع بالمحافظة على استقرار الملكية العقارية والسوق العقاري كما راعى مصلحة المتضرر من التصرف العقاري الباطل أو معاملة التسجيل الباطلة بتعويضه عن الضرر الذي لحق به المتمثل بفقدانه لملكيته العقارية في العقار موضوع التصرف أو المعاملة وراعى ملاك العقارات اللاحقة حسني النية بان لا يتم إبطال ملكياتهم العقارية وكذلك راعى مصلحة المتسبب بعدم تحمله تبعات مالية باهظة نتيجة تصرفه الباطل الذي بموجبه انتقلت ملكية العقار للملاك اللاحقين حيث أنه في حال إبطال الملكيات العقارية اللاحقة تبعا لإبطال التصرف الباطل فإن ملاك العقارات اللاحقة سيظلون بالأضرار التي لحقت بهم بسبب بطلان ملكياتهم العقارية حسب تسلسل المالكين فكل مالك عقار سيعود بما لحق به من ضرر نتيجة فقدانه لملكية عقاره على المالك السابق وهكذا حتى الوصول إلى المتسبب بصفته من تسبب بالتصرف الباطل مما قد يحمله اعباء مالية باهظة. ويتم تقدير مبلغ التعويض العادل الذي يستحقه المتضرر من جراء التصرف العقاري الباطل حسب أحكام المادة 214 من قانون الملكية العقارية والتي نصّت على " تقدر قيم العقارات للأغراض الواردة في هذا القانون أو في أي تشريع آخر قضائية كانت ام غير قضائية وتحدّد الأحكام الخاصة بتقدير تلك القيم تبعاً لمشتملات تعريف العقار الوارد في هذا القانون وبما في ذلك الطرق والأساليب الواجب اتباعها عند القيام بأعمال تقدير قيم العقارات، والأسس والعوامل الواجب مراعاتها فيها والأشخاص المصرح لهم بمزاولة هذه الأعمال، ومواصفات تقارير تقدير القيم العقارية بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية، أي أن مقدار التعويض في دعاوى إبطال التصرفات والمعاملات العقارية بأن يكون مقدار التعويض وفقاً للعقار

موضوع دعوى الإبطال وقت رفع الدعوى، ويتم تقدير قيمة العقار من خلال خبراء عقاريين لتقدير قيمة التعويض المستحق للمحكوم له في دعوى إبطال التصرف أو معاملة التسجيل، ويعتبر هذا المبدأ استثناءً عن القواعد العامة للتعويض حيث إن تقدير التعويض يكون وفقاً لقيمة العقار.

الفرع الخامس: منع التصرف بالعقار موضوع دعوى الإبطال

من الحلول التي أوجدها المشرع في نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية منح المحكمة صلاحية إصدار قرار بمنع التصرف بالعقار موضوع الدعوى لحين البت في الدعوى بناء على الطلب وتسطير الكتب اللازمة لذلك فقد نصّت المادة 13 / ج من قانون الملكية العقارية الأردني على " تقرر المحكمة وبناء على الطلب منع التصرف في العقار موضوع الدعوى والى حين الفصل بها " وتسطير الكتب اللازمة لتبني قرار المنع من التصرف على السجل العقاري في دائرة التسجيل المختصة وأن الهدف من وضع إشارة منع التصرف لعدم إحداث تصرفات عقارية لاحقة على العقار موضوع دعوى الإبطال، وبالتالي تشعب التصرفات العقارية اللاحقة على التصرف موضوع دعوى الإبطال وأن هذا الإجراء مرتبط بطلب أحد فرقاء الدعوى بمنع التصرف بالعقار لحين الفصل في الدعوى فهنا يكون المنع مؤقت ومرتب بنظر الدعوى، وقد سعى المشرع في قانون الملكية العقارية الأردني إلى المحافظة على استقرار الملكية العقارية في العقارات التي تكون موضوع دعاوى عقارية قد يترتب عليها إبطال التصرف العقاري والملكية العقارية المترتبة عليه، وللتخفيف من التصرفات العقارية الباطلة من خلال تقيد تلك التصرفات العقارية وقد اشترط على المحاكم إصدار قرار بمنع التصرف في العقارات التي تكون موضوع الدعاوى المنظورة أمامها فقد نصّت المادة 215 من قانون الملكية العقارية على " على المحاكم عند تسجيل أي دعوى لديها بشأن أي عقار، أن تطلب خطياً من مدير التسجيل وضع إشارة بوجود دعوى وبموضوعها في

السجل العقاري للعقار موضوع الدعوى وعلى مدير التسجيل عند تسلمه ذلك الطلب أن يضع هذه الإشارة وأن يعلم ذوي العلاقة بوجودها عند طلب إجراء أي معاملة تسجيل على هذا العقار.

وانه بهذا القيد يتم وضع اشارة منع تصرف على العقارات موضوع الدعاوى العقارية بهدف منع إجراء تصرفات لاحقة على التصرف موضوع الدعوى فقد يصدر قرار بالدعوى بإبطال التصرف العقاري أو معاملة التسجيل مما سيترتب على ذلك إبطال التصرفات اللاحقة على التصرف وانه بوضع اشارة منع التصرف على سجل العقار يمنع إجراء أي تصرف لاحق.

وكذلك اشترط قانون الملكية العقارية وضع اشارة منع تصرف على البناء أو الطابق المباع في عقار مسجل ومرخص للبناء ولم يتم الشروع بإنشائه فقد اعتبره قانون الملكية العقارية عقداً صحيحاً وان الهدف من وضع قيد منع التصرف لغاية ان لا يتم بيعه أكثر من مرة وإجراء تصرفات عقارية لاحقة عليه وحماية للمشتري لضمان اتمام البناء وتملكه فقد نصّت المادة (128 / أ) من قانون الملكية العقارية على " يعدّ عقداً صحيحاً وملزماً لطرفيه الوعد ببيع بناء أو طابق أو شقة على عقار مسجل مرخص بإنشائه على الخريطة ولم يشرع بإنشائه أو كانت تحت الإنشاء ولم يصدر إذن بإشغاله من الجهة المختصة إذا جرى تسجيل العقد لدى مديرية التسجيل. ب - يجب أن يتضمن عقد الوعد بالبيع الشروط المتفق عليها بين طرفيه وبخاصة الثمن والمدة الواجبة لتنفيذه وأوصاف البناء أو الطابق أو الشقة الموعود ببيعها أي منها ومواصفاته مع ربطة بخرائط توضّح تفصيلات كل من هذه الأوصاف والمواصفات " ولغاية عدم إجراء أي تصرف لاحق لعقد الوعد بالبيع فقد إجراء أي معاملة تسجيل على بناء أو طابق أو شقة موعود ببيع أي منها دون موافقة طرفي عقد الوعد بالبيع. ⁽¹⁾ وكذلك اشترط قانون الملكية العقارية وضع إشارة منع تصرف على

(1) قانون الملكية العقارية الأردني، المادة 129.

سجل العقار المباع في المزاد العلني في حال إقامة دعوى إبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني وان الهدف من وضع اشارة منع التصرف على سجل العقار لمنع إجراء تصرفات لاحقة على العقار فقد يصدر قرار في دعوى بطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني إبطال إجراءات البيع في المزاد العلني وإعادة الحال إلى ما كانت عليه فقد نصّت المادة (2/177) من قانون الملكية العقارية على " في حال وقوع طعن أمام المحكمة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول فعلى المحكمة الطلب من الدائرة التأشير على السجل العقاري لذلك المال بوقوع طعن بإجراءات المزاد " وذلك ليمنع المالك الجديد من التصرف في العقار موضوع التنفيذ كونه قد تسفر دعاوى إبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني إلى إبطال الإجراءات التي تمت على العقار والتي أدت إلى بيعه بالمزاد العلني وإعادة الملكية للمدين الراهن وأن هذا الشرط جاء حماية للغير كون أن إبطال إجراءات المزاد يترتب عليه إبطال انتقال الملكية العقارية للعقار المباع وما ترتب عليه من تصرفات لاحقة وبوضع إشارة على سجل العقار يمنع إجراء أي تصرف عقاري عليه إلى حين صدور قرار في دعوى بطلان إجراءات التنفيذ.

كما واشترط قانون الملكية العقارية حظر أي تصرف عقاري أو معاملة تسجيل على الطابق أو الشقة موضوع البيع بالتقسيط. ونظم أحكام بيع طابق أو شقة في عقار مسجل بالتقسيط بأن اعتبره عقداً صحيحاً وملزماً لطرفيه إذا تم تسجيله لدى مديرية التسجيل حسبما نصّت عليه المادة 131 التي جاء بها " أ- يعد عقداً صحيحاً وملزماً لطرفيه بيع بناء أو طابق أو شقة، على عقار مسجل، بالتقسيط إذا جرى تسجيل العقد لدى مديرية التسجيل. ب - يجب أن يتضمن عقد البيع بالتقسيط.

الشروط المتفق عليها بين طرفيه وبخاصة الثمن، والاقساط، والمدة الواجبة لتنفيذه، وأوصاف البناء أو الطابق أو الشقة المباعة بالتقسيط ومواصفاتها " وأن اعتبار عقد بيع الشقة أو البناء أو

الطابق من التصرفات العقارية الصحيحة ولمنع أي إجراء عليها لاحق لعقد البيع فقد منع إجراء أي تصرف أو معاملة تسجيل على العقار موضوع عقد البيع وذلك بنص المادة 131/1 التي جاء بها " يحظر إجراء أي معاملة تسجيل على البناء أو الطابق أو الشقة المباعة بالتقسيط دون موافقة طرفي عقد البيع بالتقسيط ".

الفرع السادس: الآثار القانونية المترتبة على دعاوى بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل

تعتبر دعاوى بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل من الدعاوى ذات الاثر الكاشف للحق وليست دعاوى منشئة له حيث أن الهدف الرئيسي لتلك الدعاوى هو اثبات بطلان التصرف العقاري أو معاملة التسجيل وبطلان انتقال الملكية العقارية واثبات ملكية المحكوم له للعقار موضوع دعوى البطلان وبنتيجة الدعوى يترتب آثار قانونية تلحق جميع الأطراف ذات العلاقة في التصرف العقاري الباطل أو معاملة التسجيل وهذه الآثار هي:

أولاً: يترتب على قرار المحكمة إبطال وفسخ التصرف العقاري أو معاملة التسجيل بطلان انتقال الملكية العقارية التي ترتبت على التصرف العقاري الباطل أو معاملة التسجيل الباطلة وما ترتب عليه من تصرفات لاحقة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التصرف وإعادة تسجيل العقار موضوع التصرف الباطل باسم المالك الحقيقي أو ورثته وإبطال جميع الملكيات اللاحقة عليه وإعادة حال العقار إلى ما كانت عليه قبل التصرف فتتمد آثار بطلان التصرف أو معاملة التسجيل لجميع التصرفات العقارية اللاحقة على التصرف الباطل، ومن حق ملاك العقارات الرجوع فيما بينهم للمطالبة بثمن العقارات التي فقدوا ملكيتها نظراً لبطلان التصرف العقاري أو معاملة التسجيل وفقاً للقواعد العامة لحالات الرجوع بمطالبة الثمن.

ثانياً: في حالة عدم الحكم ببطلان التصرف العقاري أو معاملة التسجيل والحكم بالتعويض للمتضرر من التصرف العقاري الباطل أو معاملة التسجيل الباطلة يدفعه المتسبب ببطلان التصرف أو معاملة التسجيل فهنا لا تبطل المحكمة ملكية العقار وما ترتب عليها من تصرفات لاحقة بل تترك الوضع على ما هو عليه وتقرر الحكم بالتعويض وهنا لا تمتد آثار الحكم بالتعويض على أصحاب العقارات اللاحقة التي تمت بناءً على التصرف الباطل ويقتصر اثر الحكم على المتسبب ببطلان التصرف أو معاملة التسجيل أو ورثته، ويمتد إلى المضرور من التصرف الباطل بأن يتقرر له التعويض دون الحكم له بملكية العقار موضوع دعوى البطلان.

ثالثاً: الآثار المترتبة على العقارات اللاحقة على العقار موضوع التصرف فإن قانون الملكية العقارية لم يتطرق لها ولمعالجتها يتم تطبيق قواعد الاتصال بالعقار الواردة في القانون المدني الأردني، عند انتقال الملكية العقارية بموجب تصرف عقاري باطل أو معاملة تسجيل باطله فقد يكون المالك أو الملاك اللاحقين الذين اكتسبوا ملكيات عقارية ترتبت على التصرف أو معاملة قد قاموا بإحداث أبنية وغراس على عقارات وفي حال إبطال التصرف العقاري أو معاملة التسجيل التي ترتبت عليها الملكيات اللاحقة فما هو مصير الأبنية والمحدثات التي تم إنشاءها على العقار.

أما في حال أن قررت المحكمة بطلان التصرف العقاري فإن قواعد القانون المدني تحكم الآثار المترتبة على بطلان التصرف فيما يتعلق بالأبنية استحداث أبنية أو غراس أو أي منشآت أخرى على أرض الغير المسجلة باسمه دون اقتران ذلك بتسجيل العقار على اسم المحدث، إذ المسألة هنا هي من قبيل وضع اليد على عقار مسجل ومملوك للغير إذ في هكذا حاله فإن ما يحكم مصير المحدثات هو قواعد الالتصاق بفعل الإنسان التي نص عليها المشرع في المواد (1137-1144) من القانون المدني، وقد فرق القانون بين ما إذا كان الباني سيء النية وما إذا

كان الباني حسن النية فإذا احدث شخص بناء أو غراس أو منشآت أخرى بمواد مملوكة له على أرض لا يعلم انها مملوكة انها مملوكة للغير (الباني حسن النية) يعتبر الباني حسن النية وفق لمنطوق المادة 1141 من القانون المدني إذا احدث غراسا أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض مملوكة لغيره بزعم سبب شرعي: أي بالاستناد إلى سبب لو صح لكان التصرف صحيحاً "وبالتالي يعد حسن النية من يبني في أرض يعتقد انه وارثها أو من يبني بأرض اشتراها بعقد باطل وكان يجهل سبب البطلان. وأن تقدير حسن نية الباني من سوئها وقت إقامة البناء. اما حكم هذه الحالة فيعتمد على قيمة المحدثات مقارنة بقيمة الأرض فإن كانت قيمة المحدثات قائمة أكثر من قيمة الأرض كان للمحدث أن يملك الأرض التي اقيمت عليها بثمن مثلها بحكم القانون وهذا يتطلب التسجيل في دائرة الأراضي المختصة إذا تعلق الامر بأرض تمت فيها أعمال التسوية، بالمقابل إذا كانت قيمة الأرض لا تقل عن قيمة المحدثات بأن ساوتها أو زادت عليها فلصاحب الأرض أن يملكها بالاتصال على أن يدفع قيمتها قائمة. وفي سبيل تطبيق هذا الحكم تقدر قيمة المحدثات بحسب سعرها في السوق اما الأرض فتقدر قيمتها بثمن المثل. احدث شخص بناء أو غرس أو منشآت أخرى بمواد مملوكة له على أرض يعلم انها مملوكة للغير (الباني سيء النية) تنص المادة 1140 من القانون المدني "إذا أحدث شخص بناء أو غرسا أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض يعلم انها مملوكة لغيره، ودون رضا صاحبها، كان لهذا أن يطلب قلع المحدثات على نفقة من احدثها. فإذا كان القلع مضرا بالأرض فله أن يملك المحدثات بقيمتها مستحقة القلع " فهذا النص يعالج فرضية قيام شخص بالبناء أو الغرس بمواد مملوكة له في أرض مملوكة للغير وهو يعلم بذلك، ويقاس على ذلك ألا يستند الباني إلى سبب معقول يسوغ الاعتقاد بأن هذه الأرض ملكه ويراعى في تحقق هذا الوصف بوقت إقامة المنشآت، فإن ثبت سوء نية

الباني كان لمالك الأرض الخيار بين امرين طلب إزالة البناء على نفقة الباني أو استبقاء البناء وتملكه بالاتصال⁽¹⁾.

رابعاً: الآثار المترتبة على ملكية العقار، لم يتطرق المشرع في قانون الملكية العقارية إلى الوضع القانوني للعقار موضوع التصرف الباطل أو معاملة التسجيل الباطلة في حال تقرر بطلان التصرف والاستعاضة عن إبطال التصرف وفسخه بالتعويض فهنا تكون ملكية العقار وما ترتب عليه باطلة لوقوع البطلان في التصرف أو معاملة التسجيل ولا يعتبر قرار المحكمة بعدم إبطال وفسخ التصرف العقاري أو معاملة التسجيل الواقعة على العقار المسجل رغم توافر أسباب البطلان والحكم بالتعويض رجوعاً عن البطلان أو تقرير مشروعية التصرف وإجازته كون أن قواعد بطلان التصرفات لا تتم عليها الإجازة ولا تلحقها وكذلك القواعد الواردة في قانون الملكية العقارية نص المادة 13 لم تعدل قواعد البطلان بل جاءت بصفة مكملة لقواعد البطلان لتقرير البطلان وفسخ التصرف وما ترتب عليه من تصرفات باطلة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه أو تقرير البطلان والخروج عن تطبيق قواعد البطلان والحكم بالتعويض ففي حالة الحكم بالتعويض فإن المحكمة تقرر البطلان الواقع على التصرف العقاري أو معاملة التسجيل دون الحكم بإبطال التصرف أو معاملة التسجيل فقرار الحكم في دعوى البطلان يبين بأن التصرف العقاري باطل أو معاملة التسجيل باطلة إلا أنه لتوافر ظروف تتعلق باستقرار الملكية العقارية ومراعاة قواعد حسن النية فتقرر عدم إبطال التصرف أو المعاملة والحكم بالتعويض للمتضرر يدفعه المتسبب ببطلان الصرف أو معاملة التسجيل فعلى المحكمة مصدرة القرار أن تعلل في قرارها سبب الخروج عن تطبيق قواعد البطلان والاستعاضة عنها بالحكم بالتعويض ولا يعتبر قرار عدم بطلان ملكية العقار

(1) الحيارى، أحمد إبراهيم (2021). شرح أحكام الحقوق العينية، ص 184.

موضوع التصرف العقاري أو معاملة التسجيل رجوعاً عن البطلان واعتبار الملكيات العقارية صحيحة وإنما اقرار الأمر الواقع وبقاءه على ما هو عليه دونما أن يتم اعتبار الملكية العقارية صحيحة.

الفصل الرابع

الخاتمة، النتائج والتوصيات

أولاً: الخاتمة

تم بحمد الله استكمال هذه الدراسة وأسأل الله أن أكون قد حققت الفائدة العلمية والعملية للباحثين وطلّاب الدراسات الجامعية في دراسة التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل ببيان أركانهم وأسباب بطلانهم والتنظيم القانوني لدعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل قبل إصدار ونفاذ قانون الملكية العقارية الأردني رقم 13 لعام 2019 وبعد نفاذه، وبيان الإشكاليات القانونية التي واجهت المحاكم في دعاوى إبطال التصرفات العقارية والآثار المترتبة عليها والحلول التشريعية التي أوجدها المشرّع في نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية المتمثلة بمنح المحاكم صلاحيات تقديرية إما بإقرار إبطال وفسخ التصرفات العقارية الباطلة وإما بإقرار تعويض عادل يدفعه المتسبب للمضرور وفق قيمة العقار وقت رفع الدعوى، لتكون هذه الرسالة مرجعاً قانونياً لأصحاب الاختصاص نظراً لقلّة المراجع والدراسات القانونية في قانون الملكية العقارية الأردني وبُطلان التصرفات العقارية لما تمّ توضيحه بها وتبسيط الحلول القانونية لدعاوى بطلان التصرفات العقارية.

ثانياً: النتائج

1- أن المشرّع في قانون الملكية العقارية الأردني منح المحاكم صلاحيات قانونية بإصدار قرارات الأحكام في دعاوى بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل إما بإبطال التصرف الباطل أو المعاملة الباطلة وما ترتب عليها من تصرفات لاحقة أو الحكم بالتعويض العادل للمتضرر يدفعه المتسبب بالضرر وفقاً لقيمة العقار وقت إقامة الدعوى، وأن هذا المبدأ المستحدث في قانون الملكية العقارية يعتبر خروجاً عن قواعد وأحكام بطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل

2- لم يتم مراعاة طبيعة العقار وقت التصرف الباطل مع طبيعته وقت إقامة الدعوى فقد يكون العقار وقت التصرف قطعة أرض إلا أنه وقت إقامة الدعوى قد تم إنشاء أبنية عليها فهل يتم تقدير التعويض على أساس أرض فقط دون البناء أم تقديره بالحالة التي هو عليها، وكذلك مراعاة اختلاف أحكام تنظيم العقار.

3- لم يبين القانون انه في حال أن قررت المحكمة عدم الحكم بإبطال وفسخ التصرف والحكم في التعويض فهل يكون في ذات الدعوى أم في دعوى مستقلة.

4- رابعاً: لم يتم مراعاة استحالة التوصل إلى المتسبب بالفعل فقد يثبت سبب بطلان التصرف العقاري دونما أن يتم اسناده إلى فاعله المباشر نظراً لمرور الزمن كما في حالة استبعاد بعض الورثة من حجة حصر الإرث وذكر البعض الآخر فقد لا يتم التوصل إلى المتسبب بالفعل الضار.

5- أن المشرّع هدفه من اقرار التعويض بدل الحكم بإبطال التصرف العقاري أو معاملة التسجيل راعي مصالح جميع الأطراف.

6- أن الهدف الرئيسي من الحلول القانونية الواردة في نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية المحافظة على استقرار الملكية العقارية في المجتمع.

ثالثاً: التوصيات

في ضوء النتائج السابقة فقد خرجت الرسالة بالتوصيات التالية:

1- تعديل نص المادة 13/ 1 من قانون الملكية العقارية فيما يتعلق باحتساب مرور الزمن المانع

من سماع الدعوى فيما يتعلق بالتقادم المسقط حيث أن استثناء التصرفات العقارية من قاعدة

احتساب الزمن قد تزيد من دعاوى إبطال التصرفات العقارية على أن يكون التعديل بإلغاء

الفقرة 1/ 13 ان تخضع التصرفات العقارية للتقادم الطويل مدة 15 سنة من تاريخ التصرف

أو من تاريخ العلم بالتصرف الباطل وفقاً للقواعد العامة لاحتساب مرور الزمن.

2- تعديل نص المادة 13/2/1 من قانون الملكية العقارية بحيث يشمل إبطال التصرف العقاري

كامل العقار وليس في حدود حصة المحكوم له بحيث يكون التعديل كالاتي:

" 1. إبطال وفسخ التصرف أو معاملة التسجيل والتصرفات والمعاملات التي بنيت عليهما كاملة

وإعادة تسجيل العقار باسم مالكه قبل التصرف الباطل " .

3- تعديل نص المادة 13/2/ب من قانون الملكية العقارية بأن يكون تقدير التعويض وفقاً مناسباً

للضرر دونما التقيد بأن يكون وفقاً لقيمة العقار وقت إقامة الدعوى، وألا يتم تقيد المتسبب في

التصرف الباطل فقط بدفع التعويض وأن يتم إلزام الملاك اللاحقين بالتعويض بحيث تكون

الفقرة ب من البند 2 من نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية كالاتي:

" ب. أن تقرّر المحكمة عدم إبطال التصرف العقاري الباطل والحكم بتعويض عادل

للمتضررين عن الضرر الذي لحق بهم " .

4- تعديل نص المادة 13 من قانون الملكية العقارية بأن يتم الحكم بالتعويض بدعوى مستقلة وأن

يكون قرار دعوى الإبطال كاشف للبطلان التصرف أو المعاملة حيث أنه قد لا تكون الدعوى

مقامة في مواجهة المتسبب أو ورثته ابتداء أو لم يكن معروف المتسبب وقت إقامة الدعوى.

5- وضع معيار مناسب للفرقة ما بين المالك حسن النية والمالك سيء النية.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب القانونية العامة

أبو شنب، أحمد عبدالكريم (2020). الحقوق العينية وفقاً لأحكام القانون المدني وقانون الملكية العقارية الجديد، دار وائل للنشر، عمّان، الأردن.

أبو عرابي غازي. الحقوق العينية التبعية. الجزء الثاني، دار وائل للنشر، عمّان، الأردن.

البطينة، اياد احمد (2019). موسوعة المرشد القانونية. دار وائل للنشر، عمّان، الأردن.

الجبوري، ياسين محمد (2002). المبسوط في شرح القانون المدني، دار وائل للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

الجبوري، ياسين محمد (2003). الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

الجبوري، ياسين محمد (2011). الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الحقوق الشخصية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

الحياري، أحمد إبراهيم (2021). شرح أحكام الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

الرشدان، محمود علي (2010). الغبن في القانون المدني الأردني دراسة مقارنة. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

الزعبي، عوض أحمد (2009). الوجيز في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، دار وائل، عمّان، الأردن.

السكرانه، بسيم خليل (2014). فعل المضرور وأثره في المسؤولية التقصيرية. دار وائل للنشر، عمّان، الأردن.

سوار محمد وحيد الدين. أسباب كسب الملكية.

سوار، محمد حيد (1999). الحقوق العينية الاصلية. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

سوار، محمد وحيد الدين (2009). حق الملكية في ذاته في القانون المدني. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

الطراونة حسن موسى (2016). نظرية البطلان في قانون أصول المحاكمات المدنية. دار وائل للنشر، عمّان، الأردن.

عبيدات يوسف محمد (2019). الحقوق العينية الاصلية والتبعية. عالم الكتب الحديث.

العبيدي علي هادي (2000) الحقوق العينية. الطبعة الأولى. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

العبيدي علي هادي (2021). الوجيز في شرح القانون المدني. الحقوق العينية. الطبعة الثانية. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

العبيدي، علي هادي (2010). العقود المسماة البيع والايجار. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

العبيدي، علي هادي (2021). شرح القانون المدني الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

الفار، عبدالقادر (2004). أحكام الإلتزام آثار الحق في القانون المدني. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

الفار، عبدالقادر وملكاوي بشار (2010). مصادر الإلتزام. مصادر الحق الشخصي في القانون المدني الأردني. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

الكسواني عامر محمود (2008). أحكام الإلتزام اثار الحق في القانون المدني. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

المشني منال محمود (2011). الشرح الوافي لأحكام التركات والمواريث. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن.

ثانياً: المجالات العلمية

مجلة الأحكام العدلية.

ثالثاً: الرسائل والابحاث والمقالات العلمية

- الحداد، راما محمد يحيى (2019). سلطة القاضي التقديرية إزاء بطلان التصرفات الناقلة لملكية عقار في إطار قانون الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة اليرموك، إربد، الأردن.
- الخطاطبة، دعاء احمد (2020). قسمة المال الشائع في ظل قانون الملكية العقارية الأردني. رسالة ماجستير. جامعة آل البيت.
- سالم، دعاء ناجح داوود (2020). الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الأردني، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن.
- الناصر، نصر قاسم محمد (2020). إشكالات في الملكية العقارية في القانون الأردني، رسالة ماجستير، جامعة مؤتة، الكرك، الأردن.

رابعاً: القوانين

- قانون الأحوال الشخصية الأردني.
- القانون المدني الأردني لعام 1976.
- قانون الملكية العقارية رقم 13 لعام 2019.
- قانون أصول المحاكمات المدنية.

خامساً: الأحكام القضائية

- منشورات موقع قرارك.