

التصرفات العقارية الناقلة للملكية في المملكة الاردنية الهاشمية وكيفية تنفيذها في دائرة الاراضي والمساحة

دكتور/سامر احمد الزحيمات

دائرة الاراضي والمساحة – عمان – الاردن.

البريد الالكتروني: Samer.Al-Zhaimat@dls.gov.jo

الملخص:

ان التصرفات الناقلة للملكية العقارية المملكة الاردنية الهاشمية كثيرة ومتنوعة ومنها ما ينتج عن توافق ارادتين مثل (البيع، والهبة، والمبادلة، والوصية، والوقف، والانتقال، والتخارج، والافراز بقصد البيع)، ومنها ما هو جبري دون توافق ارادتين مثل (الشفعة، الاستملاك المعروفة بنزع الملكية، والاستيلاء، والقرارات والاحكام القضائية، والقرارات الادارية)، واتي هذا البحث لتفصيل وشرح هذه التصرفات والقاء الضوء على الاجراءات المتبعة في دائرة الاراضي والمساحة لتنفيذ هذه التصرفات.

الكلمات المفتاحية: التصرفات- العقارية- الناقلة- الملكية.

Abstract:

The actions tanker Property Real Estate Hashemite Kingdom of Jordan are many and varied, including what produces two wills, such as compatibility (sale, donation, and swap, and the commandment, LV, moving, and exit, and secretion purpose of sale), some of which is algebraic without wills, such as compatibility (pre-emption, known as eminent domain expropriation, grab, and judicial decisions and judgments, and administrative decisions), Wait this research for detail and explain these behaviors and shed light on the procedures followed in the land registration departments to implement these actions.

مقدمة

ان الطفرة العقارية العالمية كانت مؤثرة بشكل مباشر وغير مباشر على تعاملاتنا العقارية في الوطن العربي وبسبب هذا التطور ادى الى تنوعه وانتشاره بسرعة مما اثر على تعاملاتنا العقارية ومنها ما دخل التشريعات ومنها ما هو على الطريق لإصداره وتضمينه تشريع يناسب المتعاملين بها. والتصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية منها ما يصدر عن ارادتين ولا يتم تكوينه إلا باتفاقها ، كعقد البيع والهبة والمبادلة ،ومنها ما يصدر من جانب واحد كالوصية والوقف، ومنها ما يكون ايضا ما يكون ناتجا عن قرارات ادارية او احكام قضائية. والتصرفات الناقلة للملكية تختلف من دولة الى اخرى وحسب التشريعات السارية والمنظمة، ولكن على الاغلب هي متشابه في الكثير من الدول وخصوصا في الدول العربية وان اختلفت بعض المسميات والتشريعات.

والتصرفات الناقلة للملكية كثيرة ومتنوعة وسوف نقوم في هذا البحث بالتركيز على المهم والشائع منها و الاكثر استخداما من خلال التطرق الى بعضها بتفصيل و اخرى سوف يتم المرور عليها وتوضيحها بشكل سريع. ونظرا لما لهذا الموضوع من اهمية قد تم الكثير من المعنيين والدارسين وجدت انه بحاجة الى الكتابة به، فالتصرفات الناقلة للملكية العقارية للأموال غير المنقولة اصبحت تمس جميع افراد المجتمع بمختلف مستوياتهم الطبقية والثقافية، ونظرا لتنوع هذه التصرفات وتعددتها كان لا بد من التطرق لها بشيء من الخصوصية التي تسهل على القارئ فهمها، وتم اخذ هذا الجانب

من التطبيق لهذه التصرفات كما هو متبع في المملكة الاردنية الهاشمية وقد يتفق الكثير منه مع العديد من الممارسات في بعض الدول سواً العربية او غيرها وقد يختلف في البعض الاخر، وسوف يتم التطرق الى معظم التصرفات الناقلة للملكية من البيع والهبة والمبادلة والوصيةالخ،

مشكلة البحث:

تكمن مشكلة البحث فيما يلي:

1- ان التصرفات الناقلة للملكية العقارية متداخلة في بعض العمليات الاجرائية في التنفيذ يجب تفصيلها وتميزها.

2- عدم وجود تكامل او تفصيل للتصرفات الناقلة للملكية العقارية .

3- كثرة عدد التصرفات الناقلة للملكية العقارية وتنوعها مما قد يشكل لبس او عدم فهم لها بشكل دقيق.

اهمية البحث:

تنبع اهمية البحث من فهم ومعرفة وحصر التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية في المملكة الاردنية الهاشمية وفي دائرة الاراضي والمساحة ولعدم حصرها ودراستها ولعدم وجود دراسات سابقة حسب علم الباحث.

اهداف البحث:

يهدف البحث الى القاء الضوء على التصرفات الناقلة للملكية العقارية في المملكة الاردنية الهاشمية من خلال:

1- تحديد انواع التصرفات الناقلة للملكية العقارية في المملكة الاردنية الهاشمية.

2- تفصيل وشرح التصرفات الناقلة للملكية العقارية في المملكة الاردنية الهاشمية.

3- دراسة اجرائية لعملية تنفيذ التصرفات الناقلة للملكية العقارية في المملكة الاردنية الهاشمية في دوائر التسجيل العقاري.

منهجية البحث:

تم استخدام الاسلوب النوعي التحليلي في دراسة التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية في المملكة الهاشمية في دائرة الاراضي والمساحة.

حدود البحث:

ان حدود الدراسة المكانية هي المملكة الاردنية الهاشمية وتخص التصرفات العقارية الناقلة للملكية في دائرة الاراضي والمساحة. اما حدود الدراسة الزمانية فهي عام 2016.

المفاهيم العامة والتعريفات الاجرائية

- الأرض: الأراضي الأميرية والموقوفة والمملوكة والأبنية والأشجار وأي شيء اخر ثابت في الأرض.¹
- ويعرف العقار: على أنه عبارة عن الأموال غير المنقولة (الأرض وما عليها) وقابلة للتداول مثل البيع والشراء والتأجير أو الانتفاع به.²

تعريف حق الملكية

أما حق الملكية بأنه " لمالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"³. فالملكية حق ينطوي على أوسع السلطات التي تكون للشخص على الشيء فهي تخول صاحبها الاستعمال والاستغلال والتصرف⁴.

سوق العقارات: هو عبارة عن سوق متخصص في إدارة وتسويق الاستثمارات العقارية محلياً وإقليمياً ودولياً.⁵

الفصل الاول: التصرفات الناقلة للملكية العقارية المباشرة.

ان انتقال الملكية في التصرفات العقارية مناطة بأمران:⁶

1- اصلي اساسي هو العقد الصحيح الناقل للملكية .

2- وتبعي مكمل هو التسجيل وانعدام الاصلي لا يغيي عنه المكمل

اولاً: البيع:

لقد شاع البيع وأنتشر وذلك لسهولة واستجابته للحاجات المتعددة والمتجددة في الوقت الذي تضاءلت في أهمية المقايضة وبالتالي ندر الالتجاء إليها. وإذا كانت القواعد المنظمة لعقد البيع تعتبر قواعد خاصة بالنسبة للنظرية العامة للالتزامات فإنها تعتبر قواعد عامة تحكم كل أنواع البيوع، مدنية كانت أو تجارية، عقارية أو منقولة. فهي تعتبر الشريعة العامة لعقد البيع أيأ كأن محله وأياً كأن وصفه، بل وفي بعض الأحيان يحيل إليها المشرع بالنسبة لبعض المسماة الأخرى عندما تتشابه الالتزامات فيها مع التزامات عقد البيع.⁷ وعلى ضوء ذلك سوف أتطرق في هذا الموضوع الى :

عقد البيع لغةً: مقابلة شيء بشيء. وهو من أسماء الأضداد التي تطلق على الشيء وضده مثل الشراء. ويطلق على كل من المتعاقدين بائع ومشتري.⁸

¹ - دائرة والاراضي والمساحة، منظومة تقدير القيم، الاصدار الثاني، حزيران 2003 ص3

² - قانون رقم (12) لسنة 1987 قانون الاستملاك، مجموعة القوانين والأنظمة المعمول بها في دائرة الأراضي والمساحة، 2000، ص 258.

³ المادة(802) من القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1976.

⁴ .د. خالد رشيد العليمات، تنازع القوانين في حق المؤلف في تشريعات الدول العربية ما بين النظام اللاتيني والانجلو أمريكي، دراسة، مقارنة، الطبعة الأولى، ، القاهرة، 2011، ص99.

⁵ - الدكتور سامر احمد الزحيمات، التسويق العقاري، دار البداية للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، ص23.

⁶ - بوابة مصر للقانون والقضاء ، مكتب احمد رفاي/ الاحكام القضائية26/7/2016 www.layeg.net

⁷ - د. نبيل إبراهيم سعد ، العقود المسماة، ج1 البيع، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، 1997، ص14.

⁸ .د.علي هادي العبيدي، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، المركز القومي للنشر، اربد- الأردن، ط الأولى، 2000، ص14

تعريف العقد في القانون :-

العقد فقهاً: "توافق إرادتين على إحداث اثر قانوني سواء كان هذا الأثر أنشاء التزام ، أو نقله، أو تعديله، أو إنهائه"¹.
عرفت المادة (465) من القانون المدني عقد البيع بأنه: "تمليك مال او حق مالي لقاء عوض"².

والعقد في القانون المدني الأردني (هو ارتباط الايجاب الصادر من احد المتعاقدين بقبول الآخر وتوافقهما على وجه يثبت أثره في العقود ويرتب عليه التزام كل منهما بما وجب عليه للأخر (مادة 78/3 القانون المدني الأردني) .
العقد الملزم لجانب واحد : هو العقد الذي لا يترتب التزاماً إلا لأحد عاقيه على الأخر مثل الوعد بالعقد .

شروط العقد :-³

ا- الأهلية

ب- سلامة الارادة من عيوب الرضاء، وهي:

1- الغلط

2- الاكراه

3- التدليس

4- الاستغلال

5- الغبن

العاقدان : وهما البائع والمشتري ، وكل من يتولى العقد. أما أصالة : كأن يبيع أو يشتري لنفسه. وأما وكالة : كأن يعقد نيابة عن الغير بتفويض منه في حياته. وأما وصاية : كمن يتصرف خلافة عن الغير في شئون صغاره بعد وفاته بإذن منه أو من قبل الحاكم.⁴

مرفقات معاملة البيع

1- سند التسجيل للعقار المراد بيعه.

2- براءة الذمة من البلديات (الجهة التنظيمية). للعقارات الملك.

3- مخطط اراضي.

4- مخطط تنظيمي. للعقارات داخل التنظيم او الملك.

5- طلب البيع مختوم من الجهات المختصة.

6- تقدم جميع اوراق المعاملة للجهة المختصة لأجراء عملية البيع وهي دائرة الاراضي والمساحة ومن خلال مديرية التسجيل المعنية (التي يتبع لها العقار). حيث ان المعاملة تقدم من قبل اصحاب العلاقة او الوكيل او المفوض بموجب تفويض رسمي حسب الاصول.

¹ - د. عبد المجيد الحكيم، الكافي في شرح القانون الأردني والقانون المدني العراقي والقانون المدني اليمني في الالتزامات والحقوق الشخصية/الجزء الأول، الشركة الجديدة للطباعة ، عمان – الأردن، 1995، ص 74.

² - الدكتور محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2006، الطبعة الاولى، ص 16.

³ - <http://www.mohamah.net/answer/6783> محاماة نت، شروط صحة العقد حسب القانون.

⁴ - د. خالد رشيد عليمات، تنظيم معاملات البيع بكافة أنواعها من الناحيتين النظرية والعملية لدى دائر الاراضي والمساحة، عمان- الاردن ، دراسة، 2013.

ثانيا: الهبة :

الهبة: عبارة عن عقد يرم بين شخص يسمى الواهب الذي يتبرع بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له دون مقابل.¹ وطبقا للمادة 206 من قانون الأسرة تعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة.² حيث قد تكون هبة ملكية الرقبة دون حق الانتفاع وذلك حين يلجأ بعض المواطنين الى مكاتب التوثيق لإبرام عقد هبة من نصب على عقار معين مشترطين في ذلك الاحتفاظ بحق الانتفاع طيلة حياتهم خوفا مما قد يعود عليهم من هذا التصرف من ضرر.³

في القانون الجزائري نصت شروط الهبة على ما يلي:⁴

- يجب ان يتعلق الامر بعقد مجاني
- يجب على الواهب ان يتناول انيا الملك المعطى
- يجب ان تكون الهبة مقبولة من طرف الموهوب له.

مرفقات معاملة الهبة

- 1- سند التسجيل للعقار المراد الهبة.
- 2- براءة الذمة من البلديات (الجهة التنظيمية). للعقارات الملك.
- 3- مخطط اراضي.
- 4- مخطط تنظيمي. للعقارات داخل التنظيم او الملك.
- 5- طلب البيع مختوم من الجهات المختصة.

ثالثا: المبادلة:

المبادلة : مبادلة قطعة أرض / شقة / طابق بأخرى أو حصص من قطعة بقطعة كاملة أو بخصص شائعة من قطعة أرض بخصص شائعة أخرى⁵

مرفقات معاملة المبادلة:

- 1- سند التسجيل للعقار المراد مبادلته.

¹ - دائرة الاراضي والمساحة، اجراءات الجودة، معاملة الهبة، ص1.

² - دائرة الاراضي والمساحة، اجراءات الجودة، معاملة الهبة، ص1. مرجع سابق.

³ - طرق اكتساب الملكية العقارية والطبعة القانونية لفصل نزاع الملكية، عقد هبة www.statimes.com

⁴ - الدليل الحياتي للتسجيل، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، وزارة المالية ، المديرية العامة للضرائب ،مديرية العلاقات العمومية والاتصال، منشورات الساحل ،ص 34

⁵ - دائرة الاراضي والمساحة، اجراءات الجودة لمعاملة المبادلة، ص1.

2- براءة الذمة من البلديات (الجهة التنظيمية). للعقارات الملك.

3- مخطط اراضي.

4- مخطط تنظيبي. للعقارات داخل التنظيم او الملك.

5- طلب البيع مختوم من الجهات المختصة.

رابعاً: الوصية:

الوصية: حق تملك شخص او جهة في اموال المتوفي المنقولة وغير المنقولة على ان لا تزيد عن الثلث وان لا يكون صاحب الحق وريثاً للمتوفي.

هي تصرف في التركة مضاف الى ما بعد الموت ويلحق هذا التصرف عدة شكلية وتمثل:¹

- تحرير عقد الوصية بحضور شاهدي عدل يتمتعان بالأهلية الكاملة ولا صالح لهما في الوصية ولا تربطهما بالموثق أو المتعاقدين لأن الحكمة من الشهادة هو فهم ما يدور في مجلس العقد من كلام وشروط حتى يمكن أداء الشهادة عند الاختلاف .

- إضفاء صبغة الرسمية على عقد الوصية واجب لأنها تسري عليها أحكام الشكلية ككل التصرفات القانونية الأخرى.

- شهر الوصية يعد من مصلحة الموصى له لكي تكون حجة على الكافة وذلك من أجل المصلحة وتحقيقاً لاستقرار المعاملات لكي يكون الموصى له على بينة من مدى صيرورة الشيء الموصى به خالصاً من عدمه ، لهذا من الضروري أن يتدخل المشرع بنص خاص يوجب فيه شهر الوصية ما دام أن المصلحة وأصول التعامل تقضي بذلك.

عرف الفقهاء المسلمون الوصية بتعاريف مختلفة في الصياغة ولكن متشابهة في المعنى فمنهم من عرفها "بانها تمليك مضاف ما بعد الموت بطريق التبرع سواء كان الموصي به عيناً ام منفعة ومهم من عرفها بانها تصرف في التركة مضاف الى ما بعد الموت.²

خامساً: الوقف:

الوقف: هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة العامة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير.³

انواع الوقف⁴

1- الوقف الخيري: وهو حبس عين المال المملوك وتخصيص منافعه لجهة بر (او الخير) ابتداء.

2- الوقف الذري: وهو حبس عين المال المملوك وتخصيص منافعه الى شخص او اشخاص معينين وذرياتهم من بعدهم ثم الى جهة من جهات البر(الخير) عند انقراض الموقوف عليهم .

¹ - دائرة الاراضي والمساحة، اجراءات الجودة، معاملة الوصية، ص1.

² - مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، العراق، جامعة بابل، كلية القانون/العدد الاول لسنة2016، ص685

³ - دائرة الاراضي والمساحة، اجراءات الجودة، معاملة الوقف، ص1.

⁴ - نفس المرجع السابق، ص1

3- الوقف المشترك: وهو اذا خصصت الغلة الى الذرية وجهة البر معا .

سادسا : الانتقال والتخارج:

تعرف الانتقال والتخارج:¹

أ. الانتقال: ايولة المال من المتوفى الى ورثته حسب احكام القانون.

ب. التخارج: بيع حصة وريث أو أكثر من التركة بعد وفاة المورث لوارث اخر او أكثر بعبوض معلوم ويكون ذلك بموجب حجة حصر الارث او حجة حصر الارث والتخارج الصادرة عن المحاكم الشرعية او الكنسية وفق احكام الشريعة الاسلامية وقانون الانتقال على ان لا تكون الحصص المتخارج عنها محجوزة او مرهونة لأي جهة كانت.

سابعا: الافراز بقصد البيع او الهبة او المبادلة:

إفراز بقصد البيع أو الهبة او المبادلة : هو أحد أنواع الإفراز الذي يتم بموجبه إفراز جزء من العقار على سبيل الاستقلال بهدف بيعه او هبته او مبادلته إلى الغير²

• التصرفات الناقلة للملكية العقارية غير المباشرة.

اولا : الوكالة.

تعرف الوكالة: والوكالة يمكن ان تكون توكيل من شخص واحد الى اكثر من شخص اما مجتمعين او منفردين، او العكس توكيل من اكثر من شخص لشخص واحد، او تكون توكيل من اكثر من شخص الى ايضا اكثر من شخص اما مجتمعين او منفردين.

غايات الوكالة

- 1- وكالة بائع (خاصة او عامة). وتكون هنا الغاية من الوكالة هو بيع العقار الموصوف في الوكالة اذا كانت وكالة خاصة او بيع العقار اذا كانت الوكالة عامة لأنها شاملة.
- 2- وكالة مشتري (خاصة او عامة). وتكون هنا الغاية من الوكالة هو شراء العقار الموصوف في الوكالة اذا كانت وكالة خاصة او شراء العقار اذا كانت الوكالة عامة لأنها شاملة.

انواع الوكالات

1- وكالة خاصة تكون (بيع او شراء).

2- وكالة عامة تكون (بيع و شراء).

ثانيا : الوعد بالبيع.

¹- دائرة الاراضي والمساحة، اجراءات الجودة، معاملة الانتقال والتخارج، ص1.
²- دائرة الاراضي والمساحة، اجراءات الجودة، معاملة الافراز بقصد البيع او الهبة او المبادلة، ص1.

ورد في نص المادة الثانية من القانون رقم (54) لسنة 1985 قانون معدل لقانون ملكية الطوابق والشقق والتي اضيفت بالرقم (20) الى القانون الاصيل رقم (25) لسنة 1968 حيث نصت على ما يلي:

أ. على الرغم مما ورد في هذا القانون أو في أي تشريع آخر يكون الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المستقبل ببيع أحدهما للأخر شقة أو طابق أو بناية لم يباشر بإنشائها أو كانت تحت الإنشاء عند الاتفاق على أرض تمت التسوية فيها اتفاقاً قانونياً وملزماً للمتعاقدين في حالة توثيقه لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة ويجب ان يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاذه ووصفاً للعقار المراد بيعه والتمن المتفق عليه.

ب. لا يجوز إجراء أي معاملة تسجيل على الشقة أو الطابق أو البناية موضوع الاتفاق الا بموافقة المتعاقدين.

ج. بعد تنفيذ الاتفاق (عقد الوعد بالبيع) وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناءً على طلب المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة.

ثالثاً : البيع بالتقسيط.

*. تعتبر عقود بيع الشقق والابنية بالتقسيط عقوداً قانونية وملزمة للمتعاقدين في حالة توثيقها لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة على ان يتضمن العقد وصفاً للشقة أو البناية المراد بيعها والتمن المتفق عليه وفق نموذج موحد تضعه دائرة الأراضي والمساحة خلال شهر من نفاذ هذا القانون ويستوفى رسم مقداره عشرة دنانير مقابل التوثيق.¹

رابعاً : التأجير التمويلي (الايجار المنتهي بالتملك).²

عقد التأجير التمويلي: هو العقد الذي يتم تنظيمه وإبرامه وفقاً لأحكام القانون.

الفصل الثاني: الطرق الجبرية الناقلة للملكية.

اولاً: الشفعة

الشفعة: هي رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في أحوال معينة نصت عليها.³

وهي في حقيقة الأمر تعتبر واقعة مركبة لأن فيها تصرف إرادي من جانب التشييع وان كان المبرر لها سببا ماديا أي واقعة طبيعية وهي الشيوع ، غير أنها (الواقعة الطبيعية) لا تكسب الملكية بذاتها، وانما الذي يكسب الملكية في الشفعة هو إعلان رغبة الشفيع وهذا تصرف قانوني.

¹ - دائرة الأراضي والمساحة، اجراءات الجودة، معاملة البيع بالتقسيط، ص1.

² - دائرة الأراضي والمساحة، اجراءات الجودة، اجراء معاملة الايجار التمويلي، ص1.

³ - دائرة الأراضي والمساحة، اجراءات الجودة، معاملة الشفعة، ص1.

الشفعة تختلف من تشريع الى اخر فبعض التشريعات تجيز الشفعة على المال غير المنقول المجاور للعقار المراد الشفعة به والبعض الاخر تجيز الشفعة على المال غير المنقول المشترك للعقار المراد الشفعة (حصص او اسهم)، وهنالك تشريعات تجيز الشفعة على كلاهما. اما في الاردن وبعد تعديل القانون اصبحت الشفعة على الحصص المشتركة و اوقفت الشفعة على العقارات المجاورة.

ثانيا: الاستملاك (نزع الملكية).

الاستملاك: هو نزع ملكية عقار من مالكة او حق التصرف أو الارتفاق عليه بمقتضى احكام قانون الاستملاك لغايات تحقيق النفع العام وفي مقابل تعويض عادل ويتم الاستملاك بقرار اداري وفق الاجراءات المنصوص عليها في قانون الاستملاك، فالمستملك يلجا إلى استملاك العقارات لاستعمالات مختلفة كإنشاء الطرق، المدارس، المستشفيات المطارات، والمنتزهات العامة، انشاء المدن السكنية، والصناعية، مد السكك الحديدية.....الخ) وذلك بهدف تحقيق النفع العام ووفق الاحكام التي رسمها الدستور والقانون.¹

انواع الاستملاك

1. نزع ملكية ويأخذ حكم (البيع الجبري).

2. نزع حق التصرف .

3. نزع حق الانتفاع .

4. نزع حق الارتفاق .

5. استملاكات بصفة دائمة مثل (نزع ملك ارض لإقامة مدرسة ,مستشفى, مطار, انشاء طرق العامة).

6. بصفه مؤقتة مثل(انشاء معرض لغايات محددة وبلده محدد)

الاستيلاء: وهو سبب لكسب ملكية شيء لا مالك له، وذلك بمجرد حيازته بنية تملكه²، كما أنه لا يرد إلا على الأشياء التي لا مالك لها حسب ما جاء في نص مادة من مواد القانون المدني تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليست لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم³.

قانون رقم 3. لسنة 2001 (قانون معدل لقانون تطوير وادي الأردن) المنشور في الجريدة الرسمية العدد رقم 4496 الصادر في عمان بتاريخ 25 ربيع الثاني سنة 1422 هـ الموافق 16 تموز سنة 2001م. تم إعداد هذا القانون رقم 19 لسنة 1988 كما عدل بالقانون رقم 3. لسنة 2001.

¹ دائرة الاراضي والمساحة، اجراءات الجودة، معاملة الاستملاك، ص1.

² - دائرة الاراضي والمساحة، اجراءات الجودة، معاملة الاستيلاء، ص2.

³ - نفس المرجع، ص2.

* القرارات والأحكام القضائية.

انواعها (ازالة الشيوخ وبيع الحصص غير القابلة للإفراز، اعادة التسجيل (فسخ عقد بيع) بيع المحاكم، تنفيذ الدين (البيع بالمزاد العلني)).

- القرارات الإدارية. انواعها (بيع التطوير الحضري، بيع سلطة وادي الاردن) حالة: نتيجة لعدم وضوح الاجراءات العقارية الناقلة للملكية وفهمها لبعض المتعاملين مع دائرة الاراضي والمساحة نذكر على سبيل المثال الحالة التالية :
انه سبق وان تقدم احد المواطنين بأجراء معاملة هبة لأحد ابنائه وهو من التصرفات العقارية الناقلة للملكية معتقدا انه يمكن مستقلا ان يلغي الهبة وان يعيدها في حالة علم ان ابنه سوف يتصرف بالعقار او اذا لزم الامر كونه يسكن به ،وبعد فترة عاد يطلب اعادة ما تم هبته الى ابنه دون علمه كونه علم انه سوف يقوم ببيعه لشخص اخر وتم رفض طلبه الا بموافقة ابنه على ذلك وتفاجئ بذلك لعدم فهمه للإجراءات والانظمة الناظمة لها بان الهبة هو تصرف عقاري ناقل للملكية ولا يفرق كثيرا عن اجراءات البيع.

التصرفات العقارية الناقلة للملكية في الدول العربية والعالم

لا تختلف التصرفات العقارية الناقلة للملكية كثيرا في الدول العربية والعالم حيث ان هذه التصرفات في الدول العربية في اغلبها متشابهة الا انها قد تختلف في طرق العمل وتختلف في التشريعات التي تحكمها وفي الجهات التي تتبع لها في عملية التنفيذ فعلى سبيل المثال التصرفات العقارية في الاردن ومصر وسوريا والعراق ومعظم الدول العربية تنفذ من خلال تبيعيتها لجهات حكومية وهي ليست مخصصة كما هي في بعض ادول الغربية مثل امريكا حيث ان التصرفات العقارية هناك تتم من خلال جهات خاصة واحب ان اتطرق للتجربة السويدية في التصرفات الناقلة للملكية العقارية حيث انها متشابهة كثيرا مع غالبية الدول العربية وتتم من خلال مؤسسة رسمية للأراضي ولكن طريقة العمل افضل واسهل بحيث انها تتم من خلال القطاع الخاص مثل البنوك وتتابع الكترونيا مع دائرة الاراضي وتوثق بها من خلال البريد الالكتروني بحيث ان صاحب العلاقة لا يراجع الدائرة المعنية بالأراضي بل تتم معاملته من خلال الجهة الخارجية مثل البنوك وغيرها...

كما ان انتقال الملكية في التصرفات العقارية تكون بالتسجيل ولو تم التواطئ بين مشتري وبائع لا يشوب ملكيه عيب

1

ويكون التسجيل في انهاء التصرفات العقارية حيث كان لابد من حماية المشتري في هذه الحالة لذلك وضعت جميع الشرائح من قديم العهد ، النظم التي تكفل صيانة حقوق المشتري من عبث البائع وقد تدرجت هذه النظم وتبدلت تبعا للظروف والاحوال ومقتضيات المعاملات ².

1 - موسوعة الاحكام العربية، الفهرس العام للأحكام، 2016/7/25، www.mohamoon-ju.com

2 - منتدى المحامين العرب، اشهار التصرفات العقارية، 2016/7/25، www.mohamoon.com

نبذة تاريخية عن اشهر التصرفات الناقلة للملكية العقارية¹

ان العمل بالشهر العقاري بدأ تاريخياً منذ أقدم العصور لكن طرق الشهر اختلفت بين عصر وآخر وبين حضارة وأخرى وكانت كل الحضارات تهتم بالعقار ويتبين ذلك من خلال الفن المعماري الموثق تاريخياً لكل الحضارات البشرية التي قامت على الارض، كما أن بيع وشراء العقارات والتداول بها ظهر مع ظهور هذه الحضارات على مر العصور وسوف نستعرض البعض ومنها:

1- عند قدماء اليونان

فطن اليونان في قديم العهد الى ضرورة اشهر العقود المنشئة للملكية او الناقلة لها.

2- عند قدماء الجرمان

كانت تشهر العقود الناقلة للملكية العقارية بأجراء علي.

3- عند الرومان

اهتم الرومان منذ قديم العهد في ضرورة اشهر التصرفات العقارية من خلال القبض اي استلام العين باليد بحضور البائع والمشتري مصحوبين بخمسة شهود وموظف خاص.

4-أما في فرنسا:²

فقد أقر قانون بتاريخ 1855/3/23 نظام الشهر العقاري وهو نظام اقرب إلى الشهر العيني، فقد أوجب تسجيل العقود العقارية حتى يمكن الاحتجاج بها تجاه الغير إلا أن العقد المسجل لم يكن يتمتع بالقوة الثبوتية بحيث كان عرضة لطلب الإلغاء والإبطال. حاولت فرنسا تنظيم الملكية العقارية على أسس ثابتة فعيّنت لجنة مساحة من خارج المجلس النيابي بالمرسوم الصادر بتاريخ 1891/5/30 لتنظيم الملكية العقارية فاستمر عمل اللجنة إلى العام 1905 بغية إقرار نظام الشهر العيني

5- في مصر:³

أخذ المشرع المصري في البدء بنظام الشهر الشخصي المتبع في فرنسا ثم عاد في قانون حزيران من العام 1923 ليقر نظاماً وسطاً بين الشهر الشخصي والشهر العيني تمهيداً لإقرار نظام السجل العقاري.

6- في لبنان:⁴

1 - نفس المرجع السابق.

2 - النظام الأساسي للنظام العقاري في لبنان، ورقة عمل، أعداد القاضي محمود عدنان مكية(المستشار القانوني للاتحاد العربي للمساحة)، المبادئ اللجنة السابعة، الكاد استرا وإدارة الأراضي، نحو ملكية عقارية موثقة وأمنه، أوراق مؤتمر، أنظمة التسجيل العقاري في العالم العربي، تحديثات وتطلعات، 2004، ص 33-36.

3 - نفس المرجع.

4 - نفس المرجع.

فأن أول تنظيم قانوني عقاري بدأ في عهد السلطان العثماني سليمان القانوني حين شكل في القرن العاشر للهجرة لجنة من كبار القضاة وموظفي الدولة وأوكل إليها مهمة مسح أراضي السلطنة وإحصائها وقد قامت هذه اللجنة فعلاً بعملية إحصاء العقارات ودونها ضمن سجلات مهرها السلطان بختمه المسى " الطفراء " وهي لا تزال محفوظة في اسطنبول يمكن الرجوع إليها عند الحاجة.

7- أما في الأردن:¹

"يعتبر وجود دائرة الأراضي والمساحة أمراً حيويًا لحفظ الملكيات العقارية ولحل النزعات على الأراضي وحقوق المياه فهي (ذاكرة الأردن) وبنك المعلومات العقارية الحقوقية.

شهدت المنطقة في أواسط القرن التاسع عشر اهتمامًا متزايدًا من الدولة العثمانية حيث تم تعيين والي قائم مقام عام للمنطقة الواقعة بين نهر اليرموك ونهر الزرقاء وجعلت أربد مركزًا لهذا القضاء يتبع لمتصرفية حوران، وكذلك الأمر بالنسبة للمنطقة الواقعة ما بين نهر الزرقاء ووادي الموجب قضاء آخر يتبع لمتصرفية نابلس، والذي فصل عام 1905 والحق بمتصرفية الكرك جنوب وادي الموجب والتي أنشئت عام 1894 مباشرة لولاية الشام.

جاء تأسيس دائرة الأراضي والمساحة بموجب القانون العثماني الذي صدر في فترة الاهتمام المتزايد بالتنظيم الإداري من قبل الدولة العثمانية، وذلك عام 1274 هجري (1857 ميلادي) وتم تأسيس دوائر مختلفة تعني بتسجيل الأراضي سميت مصالح الأراضي أو (دوائر الطابو).

8- في الإسلام:²

تحررت العقود من الشكليات والمراسم وبرز دور الإرادة في نقل الحقوق إذ أوجبت الآية الأولى من سورة المائدة الوفاء بالعقود بقولها: " يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود "، إلا أن الشريعة الإسلامية ورغم إبرازها دور الإرادة فرضت توثيق هذه العقود بالكتابة والإشهاد كما جاء في الآية الكريمة رقم (281) من سورة البقرة.

النتائج

- 1- عدم حصر التصرفات الناقلة للملكية العقارية في المملكة الأردنية الهاشمية وتنوعها وتداخلها في بعض العمليات الاجرائية في التنفيذ.
- 2- وجود تنوع التنفيذ الاجرائي في دوائر التسجيل للتصرفات الناقلة للملكية العقارية وعدم وجود او تفصيل لها وكثرة عددها.
- 3- ان هنالك خصوصية في التصرفات الناقلة للملكية العقارية وطريقة العمل بها كالا على حد منفصل.
- 4- ان هنالك تنوع في التصرفات الناقلة للملكية العقارية فمنها ما هو اختياري مثل البيع والهبة وغيرها ويتكون بارادتين ومنها ما هو جبري او قصري مثل ما ينتج عن القرارات القضائية والقرارات الادارية مثل الاستملاك وغيرها.

التوصيات

¹ - دائرة الاراضي والمساحة، التقرير السنوي، 2005، ص8.

² - نفس المرجع السابق.

العمل على الفصل بين التصرفات الناقلة للملكية العقارية فمنها ما هو اختياري ومنها ما هو جبري. والتدريب واعطاء المحاضرات في فهم الطرق الاجرائية للتصرفات الناقلة للملكية العقارية من قبل كل المتعاملين بالعقار سواء افراد او مؤسسات حتى يسهل فهمها، والعمل على مقارنة التصرفات الناقلة للملكية العقارية في المملكة الاردنية الهاشمية مع بعض الدول العربية او الاجنبية وتطويرها وتحديث التشريعات، ومحاولة استخدام تشريعات وقوانين مطورة تحاكي الواقع في التعامل مع التصرفات الناقلة للملكية العقارية وتطويرها بما يتناسب مع الواقع، والعمل على تطوير الاجراءات العملية لتطبيق وتنفيذ التصرفات الناقلة للملكية العقارية في دوائر التسجيل العقاري بما يتماشى مع التشريعات الناقمة. كما يجب ان يكون هنالك اوقات معيارية لأجراء اي تصرف عقاري ويتم الالتزام به، وان يكون هنالك مراجعة دورية للإجراءات ومحاولة تحديثها ونشرها على الموقع الالكتروني لدائرة الاراضي والمساحة من اجل اطلاع المراجعين عليها وفهما.

رأي الباحث

يرى الباحث ان التصرفات العقارية الناقلة للملكية هي تصفات قانونية يجب فهمها ومعرفته وحصرها، كما انه يتوجب على دائرة الاراضي والمساحة ان تساهم في اعداد البرشورات والدليل الارشادي لهذه التصرفات لكي يتم التعرف عليها بسهولة من قبل متلقي الخدمة، كما ويرى الباحث ان هذه التصرفات تم ورودها بالتشريعات والقوانين والانظمة الا انه يجب مراجعتها ومحاولة تطويرها وتحديثها بما يتناسب مع الواقع.

الشكر والتقدير

اتقدم بعظيم الشكر والتقدير الى كل من ساعدني في اخراج هذا البحث من زملاء في دائرة الاراضي والمساحة والى دائرة الاراضي والمساحة لما قدمته لي من خبرة وتوفير كافة الاجراءات من خلال المكتبة الورقية والمكتبة الالكترونية والقائمين على الموقع الالكتروني لدائرة الاراضي والمساحة.

المصادر والمراجع:

الكتب

- 1- العليمات، د. خالد رشيد ، تنازع القوانين في حق المؤلف في تشريعات الدول العربية ما بين النظام اللاتيني والأنجلو أمريكي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، ، القاهرة، 2011.
- 2- الزحيمات، الدكتور سامر احمد، التسويق العقاري، عمان، دار البداية للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، 2014.
- 3- سعد، د. نبيل إبراهيم ، العقود المسماة، ج1 البيع، دار النهضة الغربية، الطبعة الأولى، 1997.
- 4- العبيدي، د. علي هادي ، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، المركز القومي للنشر، اربد- الأردن، ط الأولى، 2000.
- 5- الحكيم، د. عبد المجيد ، الكافي في شرح القانون الأردني والقانون المدني العراقي والقانون المدني اليمني في الالتزامات والحقوق الشخصية/الجزء الأول، الشركة الجديدة للطباعة ، عمان – الأردن، 1995

6- الزعبي، الدكتور محمد يوسف، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2006، الطبعة الأولى.

التقارير والدوريات

- 1- دائرة الاراضي والمساحة ،منظومة تقدير القيم ،الاصدار الثاني ، حزيران 2003
- 2- قانون رقم (12) لسنة 1987 قانون الاستملاك ،مجموعة القوانين والأنظمة المعمول بها في دائرة الأراضي والمساحة ، 2000 ، ص 258.
- 3- القانون المدني الاردني، المادة، 58.
- 4- المادة(802) من القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1976.
- 5- د. عامر عياصرة، مقدمة في تعريف وتحديد مفهوم العقد.
- 6- د. خالد رشيد عليمات، تنظيم معاملات البيع بكافة أنواعها من الناحيتين النظرية والعملية لدى دائر الاراضي والمساحة، دراسة، 2013.
- 7- دائرة الاراضي والمساحة، اجراءات الجودة.
- 8- قانون الاستملاك رقم (12) لسنة 1987 وتعديلاته.
- 9- الدليل الحياتي للتسجيل، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، وزارة المالية ، المديرية العامة للضرائب ،مديرية العلاقات العمومية والاتصال، منشورات الساحل .
- 10- النظام الأساسي للنظام العقاري في لبنان، ورقة عمل، أعداد القاضي محمود عدنان مكية(المستشار القانوني للاتحاد العربي للمساحة)، المبادئ للجنة السابعة، الكاد استرا وإدارة الأراضي، نحو ملكية عقارية موثقة وأمنه، أوراق مؤتمر، أنظمة التسجيل العقاري في العالم العربي، تحديات وتطلعات، 2004.
- 11- دائرة الاراضي والمساحة، التقرير السنوي، 2005.
- 12- مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، العراق، جامعة بابل، كلية القانون/العدد الاول لسنة 2016.

مواقع الكترونية

- محاماة نت، شروط صحة العقد حسب القانون. <http://www.mohamah.net/answer/6783>
- موسوعة الاحكام العربية ،الفهرس العام للأحكام ،2016/7/25 www.mohamoon-ju.com
- منتدى المحامين العرب، اشهار التصرفات العقارية،2016/7/25 www.mohamoon.com
- بوابة مصر للقانون والقضاء ، مكتب احمد رfnادي/الاحكام القضائية2016/7/26 www.layeg.net
- طرق اكتساب الملكية العقارية والطبعة القانونية لفصل نزاع الملكية ،عقد هبة www.statimes.com

