

المشكلات القانونية للوكالة غير القابلة للعزل الواردة على الأموال غير المنقولة في التشريع الأردني

أحمد علي عويدي*

ملخص

الوكالة من العقود غير اللازمة بطبيعتها، بحيث يجوز للوكيل أن يتنحى عن الوكالة، وللموكل أن يعزل الوكيل، إلا أنه في أحوال معينة تكون الوكالة غير قابلة للعزل إذا تعلق بها حق للوكيل أو الغير. وبالرغم مما تحققه الوكالة غير القابلة للعزل من إيجابيات إلا أنه يثور بصدها الكثير من المشاكل. لقد تناولت في هذا البحث ما أراه من مشكلات قانونية للوكالة غير القابلة للعزل الواردة على أموال غير منقولة في التشريع الأردني، وقد قسمت هذه المشاكل إلى مشاكل متعلقة بانتهاء الوكالة غير القابلة للعزل في حالة الوفاة أو في حالة انتهاء مدة الوكالة غير القابلة للعزل دون تنفيذها، ومشاكل متعلقة بالتصرفات الواردة على العقار الذي ترتب عليه وكالة غير قابلة للعزل من بيع أو قسمة أو رهن، وكذلك الإجراءات المتعلقة بالعقار مثل الحجز على المال غير المنقول، والقسمة القضائية والتعويض من الأضرار التي تصيب الأموال غير المنقولة. الكلمات الدالة: .

المقدمة

من خلال استعراض النصوص القانونية السابقة يتبين لنا بأن الوكالة في الأصل قابلة للعزل، إلا أنه في أحوال معينة تكون غير قابلة للعزل.

إن تنظيم الوكالة غير القابلة للعزل لصالح الوكيل، أو لصالح الغير، والتي ترد على أموال غير منقولة، لها الكثير من المبررات، فقد يكون القصد منها تجنب السير في إجراءات البيع التي قد تحتاج لوقت ربما لا تسمح به ظروف الاطراف، كأن يضطر أحدهم للسفر ولا يتمكن من استكمال الإجراءات اللازمة لاتمام معاملة البيع أمام دائرة الأراضي والمساحة المختصة (حجازي، 2005) أو تجنب دفع الرسوم المفروضة بالاستناد لنص المادة (3/3) من قانون رسوم تسجيل الأراضي رقم (26) لسنة 1958 وتعديلاته وليس بالضرورة أن يكون ذلك للتهرب من دفع الرسوم فقد لا يتوفر لدى المشتري المبلغ المطلوب، وقد يتم إبرام الوكالة غير القابلة للعزل كون الموكل ممنوع من التصرف في الأموال التي وردت عليها الوكالة، أو من أجل تجنب الأخذ بالشفعة (المواد 1150-1167 من القانون المدني) أو الأولوية (المواد 1168-1170 من القانون المدني)، أو الأفضلية (المواد 8-10 قانون ملكية الطوابق والشقق).

وبالرغم مما قد تحققه الوكالة غير القابلة للعزل من إيجابيات، إلا أنه يثور بصدها الكثير من المشاكل، وأرى بأن هذه المشاكل يتعلق بعضها بانتهائها في حالة الوفاة، أو

عرف المشرع الأردني عقد الوكالة في المادة (833) من القانون المدني بما يلي: (الوكالة عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصاً آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم).

يعتبر عقد الوكالة من العقود غير اللازمة بطبيعتها، حيث يجوز كقاعدة عامة للموكل أن يعزل الوكيل، وللوكيل أن يتنحى عن الوكالة، وذلك قبل إتمام التصرف القانوني محل الوكالة، ويمكن أن يتم العزل والتنحي كذلك قبل البدء في التصرف القانوني (السهنوري، 2000)، وقد نص المشرع الأردني في المادة 863 من القانون المدني على ما يلي: (للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فانه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه).

ويقضي القانون المدني الأردني بأنه للوكيل أن يقيل نفسه من الوكالة ما لم يتعلق بها حق للغير، حيث تنص المادة (865) على ما يلي: (للكوكل أن يقيل نفسه من الوكالة التي لا يتعلق بها حق الغير، وعليه أن يعلن موكله وأن يتابع القيام بالأعمال التي بدأها حتى تبلغ مرحلة لا يخشى معها ضرر على الموكل).

* كلية الحقوق، الجامعة الأردنية. تاريخ استلام البحث 2015/10/29، وتاريخ قبوله 2016/1/6.

المطلب الأول: وفاة الوكيل أو الموكل أو فقدانهما الأهلية.
المطلب الثاني: انتهاء مدة الوكالة غير القابلة للعزل دون تنفيذها.

المطلب الأول: وفاة الوكيل أو الموكل أو فقدانهما الأهلية
 تنص الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة (862) من القانون الأردني على ما يلي: (تنتهي الوكالة):
 3. ب وفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا اذا تعلق بالوكالة حق الغير .

4. ب وفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق الغير، غير أن الوارث أو الوصي إذا علم بالوكالة وتوافرت فيه الأهلية فعليه أن يخطر الموكل بالوفاة وأن يتخذ من التدابير ما تقتضيه الحال لمصلحة الموكل).

وتنص المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 على ما يلي: (الوكالات التي ينظمها الموظفون المذكورون في الفقرة (أ) من هذه المادة وفق أحكام قانون الكاتب العدل ومن لهم صلاحيات مماثلة وفق ترتيب خاص بموجب قوانين خاصة، والمتضمنة التصرفات الناقلة لملكية الأموال غير المنقولة ورهنها، والمتعلق بها حق الغير واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى مديريات التسجيل والمحاكم في خلال سنة من تاريخ تنظيمها سواء أعزل الموكل الوكيل أم توفي الموكل أو الوكيل وفي حالة وفاة الوكيل تقوم مديريات تسجيل الأراضي بتنفيذ الغرض من الوكالة بناء على طلب أحد الورثة).

يتبين لنا من النصوص السابقة أن أثر الوفاة أو فقدان الأهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في الأموال غير المنقولة، يختلف باختلاف وفاة الموكل أو الوكيل أو بخروج أحدهما عن الأهلية، كذلك يختلف باختلاف ما إذا تعلق بالوكالة حق الوكيل أو حق الغير، وسأوضح ذلك في فرعين متتاليين:

الفرع الأول: أثر وفاة الموكل أو فقدان الأهلية

تبين لنا من نص المادة (3/862) من القانون المدني الأردني بأن الوكالة تنتهي ب وفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية، إلا إذا تعلق بالوكالة حق الغير، كذلك فإن المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 تقضي بأن وفاة الموكل لا تؤثر على الوكالة غير القابلة للعزل والمتعلق بها حق غيره، حيث تكون واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى مديريات التسجيل والمحاكم في خلال سنة من تاريخ تنظيمها.

انقضاء مدتها دون تنفيذها، ومنها ما يتعلق ببعض التصرفات الواردة على العقار الوارد عليه وكالة غير قابلة للعزل مثل البيع، أو الرهن أو الهبة ومنها ما يتعلق بالإجراءات، مثل دعوى إزالة الشيوخ والقسمة القضائية إذا كانت الوكالة واردة على حصة من عقار غير مفرز، أو إيقاع الحجز على العقار، أو التعويض عن الاضرار التي تصيب الأموال غير المنقولة محل الوكالة غير القابلة للعزل، والشفعة، والأولوية، والأفضلية على الأموال غير المنقولة محل الوكالة غير القابلة للعزل.

مما تقدم يمكن تقسيم هذه المشاكل إلى مشاكل تتعلق بالحق الوارد على العقار بالاستناد إلى الوكالة غير القابلة للعزل، ومشاكل تتعلق بالإجراءات والتصرفات التي يمكن أن ترد على العقار الذي ترتب بخصوصه وكالة غير قابلة للعزل، ونتناول هذه الموضوعات في بحثين متتاليين على النحو الآتي:

المبحث الأول: المشاكل المتعلقة بالحق الوارد على العقار بالاستناد للوكالة غير القابلة للعزل.

المبحث الثاني: المشاكل المتعلقة بالإجراءات والتصرفات الواردة على العقار الذي ترتب عليه وكالة غير قابلة للعزل.

المبحث الأول

المشاكل المتعلقة بالحق الوارد على العقار بالاستناد إلى

الوكالة غير القابلة للعزل

الوكالة غير القابلة للعزل تحفظ للوكيل حقه، بحيث لا يستطيع الموكل عزله، وكذلك الحال إذا تعلق بالوكالة حق للغير فأنها تضمن للغير حقه حيث أن الموكل لا يستطيع إنهاء عقد الوكالة ولا عزل الوكيل، وهذا ما أكد عليه المشرع الأردني في المواد (863) و(865) مدني أردني(والمادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته رقم 51 لسنة 1958، وقد قضت محكمة التمييز الأردنية بما يلي: (للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيد بها دون موافقة من صدرت لصالحه عملاً بأحكام المادة (863) من القانون المدني).

أن حق الوكيل، أو الغير، والمضمون بالوكالة غير القابلة للعزل والوارد على عقار تحفه بعض المخاطر التي قد تؤدي إلى زوال هذا الحق وفقدان ما تحققه الوكالة غير القابلة للعزل من ضمانات، ومن هذه المشاكل والمخاطر وفاة الموكل أو الوكيل أو فقدان أحدهما أو كلاهما الأهلية، وكذلك انتهاء مدة الوكالة غير القابلة للعزل دون تنفيذها.

ونتناول هذه الموضوعات في مطالب متتالية على النحو الآتي:

بالمعنى المقصود في المادة (863) من القانون المدني فهي وكالات صحيحة وقابلة للتنفيذ تطبيقاً لأحكام المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 58 إلا أنه ليس من شأن هذه الوكالات نقل ملكية قطع الأراضي موضوعها إلا في حالة تنفيذها وتسجيل نقل الملكية في السجل العقاري لدى دائرة التسجيل المختصة خلال سنة واحدة من تاريخ تنظيمها. لأن نقل الملكية في الأراضي التي تمت فيها التسوية لا يجوز قانوناً إلا بتسجيل عقود البيع في دائرة التسجيل المختصة).

وقد استقر اجتهاد محكمة التمييز الأردنية على هذا الحكم (أنظر قرارات محكمة التمييز الأردنية ذوات الأرقام: 2010/1101، 2010/816، 2007/2916، 2003/435، 2002/2316، 2002/571، 2001/3151).

وأن ما تقدم أمر يحتاج إلى تعديل القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، وذلك بالنص الصريح، على عدم انتهاء الوكالة غير القابلة للعزل في حالة وفاة الموكل أو خروجه عن الأهلية، إذا صدرت الوكالة لصالح الوكيل.

وبخصوص فقدان الموكل للأهلية فإن المشرع لم يتناول في المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته هذه الحالة مما يستوجب الرجوع لنص المادة (4/862) من القانون المدني والتي تنص على انتهاء الوكالة بوفاة الموكل أو خروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق الغير، وبمفهوم المخالفة فإن الوكالة غير القابلة للعزل تنتهي في حالة فقدان الموكل الأهلية إذا تعلق بها حق الوكيل، وفي هذا الصدد أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (4/862) من القانون المدني الأردني بحيث لا تنتهي الوكالة غير القابلة للعزل بوفاة الموكل أو خروجه عن الأهلية إذا تعلق بها حق للوكيل.

الفرع الثاني: أثر وفاة الوكيل أو فقدانه الأهلية

تقضي المادة (862) من القانون المدني الأردني بانتهاء الوكالة بوفاة الوكيل أو خروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق الغير، وتقضي المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته بأن الوكالة المتعلقة بها حق الغير واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى مديريات التسجيل والمحاكم خلال سنة من تاريخ تنظيمها سواء اعزل الموكل الوكيل أو توفي الوكيل، وفي حالة وفاة الوكيل تقوم مديريات تسجيل الأراضي بتنفيذ الغرض من الوكالة بناء على طلب أحد الورثة.

يتبين من هذه النصوص الملاحظات الآتية:

يتضح مما تقدم بأن الوكالة غير القابلة للعزل لا تنتهي بوفاة الموكل إذا تعلق بها حق الغير سناً للمادتين المذكورتين، وكذلك فإنها لا تنتهي بفقدان الموكل أهليته إذا تعلق بها حق للغير. وفيما يتعلق بأثر وفاة الموكل أو فقدانه الأهلية إذا صدرت الوكالة لصالح الوكيل، فإن المشرع الأردني لم يتناول هذه الحالة في القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته، وبالتالي لا بد من الرجوع للمادة (3/862) من القانون المدني والتي تقضي بانتهاء الوكالة بوفاة الموكل أو خروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق الغير، وبمفهوم المخالفة فإن الوكالة غير القابلة للعزل تنتهي بوفاة الموكل إذا تعلق بها حق الوكيل وقد قضت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (1982/222) بما يلي: (ثبت من نص المادة (11/ب) من القانون رقم 51 لسنة 1958 المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة أن الوكالة ببيع وفراغ أموال غير منقولة التي لا يجوز فيها عزل الموكل ولا تنتهي بوفاة الموكل هي الوكالة التي يتعلق بها حق الغير. وأن الوكالة التي يتعلق بها حق الغير هي التي تنص على أن الموكل باع ماله غير المنقول إلى شخص معين وقبض الثمن وفوض غيره بإجراء معاملة البيع والفراغ لدى الدائرة الرسمية نيابة عنه).

وقد قضت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (1999/3134) بأن الوكيل ليس من الغير لأنه طرف في عقد الوكالة حيث جاء في القرار: (... وأن المستفاد من هذين النصين أن الوكيل ليس من الغير لأنه طرف في عقد الوكالة...).

هذه مشكلة قانونية بالنسبة للوكيل، حيث لا يستطيع تنفيذ الوكالة ونقل ملكية العقار لدى دائرة الأراضي والمساحة المختصة، إذ أن مجرد إبرام الوكالة غير القابلة للعزل الواردة على عقار تمت عليه التسوية لا يؤدي إلى نقل الملكية إلا إذا كانت معاملة البيع قد جرت في دائرة التسجيل حيث تنص المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 على ما يلي: (في الأماكن التي تمت التسوية فيها، لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والقسمة في الأرض أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل. كل من كان فريفاً في معاملة أجريت خلافاً لما ذكر يكون عرضة بعد الإدانة من قبل المحكمة التي تنظر في القضية لدفع غرامة لا تتجاوز خمسة دنانير).

وقد قضت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (2012/2575) بما يلي: (وحيث أن الوكالات المعطاة من مالك الأرض (المدعى عليه) هي وكالات غير قابلة للعزل

أ- وجود تعارض بين المادة (862) مدني والمادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، إذ أن النص الأول يترتب على وفاة الوكيل أو خروجه عن الأهلية انتهاء الوكالة غير القابلة للعزل ولو تعلق بها حق الغير، بينما يقضي النص الثاني بأن وفاة الوكيل لا يترتب عليها انتهاء الوكالة غير القابلة للعزل إذا تعلق بها حق الغير، وفي ظل وجود هذا التعارض، فإنه يتم تطبيق نص المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة كونه نص خاص يقتصر على الأموال غير المنقولة بينما نص المادة (862) من القانون المدني نص عام والخاص يقيد العام.

ب- ميز المشرع الأردني في المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة بين ما إذا تعلق بالوكالة غير القابلة للعزل حق للغير أو حق للوكيل، حيث نص على أن وفاة الوكيل لا تؤثر على الوكالة غير القابلة للعزل المتعلق بها حق غير، وفي هذه الحالة تقوم دائرة الأراضي والمساحة باستكمال الإجراءات اللازمة لنقل ملكية العقار إلى اسم المشتري، ولم ينص المشرع على حالة وفاة الوكيل إذا كانت الوكالة لصالح الوكيل، وفي هذه الحالة يتم الرجوع للقواعد العامة في القانون المدني الأردني، وبالرجوع للمادة (862) من القانون المدني فإن الوكالة غير القابلة للعزل تنتهي بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية.

وفي هذا الصدد أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته رقم (51) لسنة 1958، بحيث تبقى الوكالة غير القابلة للعزل في حالة وفاة الوكيل، إذ كانت الوكالة لصالح الوكيل، إذ لا يوجد مبرر لهذا الاختلاف بين ما إذا تعلق بالوكالة حق للغير فتبقى الوكالة في حالة وفاة الوكيل، وبين ما إذا تعلق بالوكالة حق للوكيل فتتقضي الوكالة في حالة وفاته، ففي كلتا الحالتين تعلق بالوكالة حق، ويتوجب حماية هذا الحق سواء كان لصالح الوكيل أم لصالح الغير، كما إن هذا الاختلاف في الحكم بين الحالتين، قد يؤدي إلى نتائج متناقضة، فمثلاً قد تصدر الوكالة لصالح الوكيل والغير، فقد ورد في حكم لمحكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (1998/61) ما يلي: (إن الوكالة صدرت لوجود حقوق مترتبة بذمة الموكل لصالح الوكيل وآخرين ومضمونها يتعلق بأموال غير منقولة، يجعلها وفقاً لنص المادة (863) من القانون المدني، غير قابلة للعزل...)، في هذه الحالة فإن وفاة الوكيل يترتب عليها انقضاء الوكالة في حدود حق الوكيل، وعدم انقضائها فيما يتعلق بحق الغير.

ج- لم ينص المشرع الأردني على حالة فقدان الوكيل للأهلية في المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، وبهذا يكون النص قد ميز بين الوفاة وفقدان الأهلية، وهنا لا بد من الرجوع لنص المادة (862) من القانون المدني الأردني والتي تقضي بأن الوكالة تنتهي بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق للغير، وبالتالي فإن وضع الغير يكون أفضل في حالة وفاة الوكيل منه في حالة فقدان الوكيل الأهلية، وهذه مشكلة أخرى من مشاكل الوكالة غير القابلة للعزل، وفي هذا الصدد أتمنى على المشرع الأردني تعديل المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 بإضافة حالة فقدان الأهلية، بحيث تكون الوكالة واجبة التنفيذ في حال فقدان الوكيل للأهلية سواء تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت لصالح الوكيل.

المطلب الثاني: انتهاء مدة الوكالة غير القابلة للعزل دون تنفيذها

حدد المشرع الأردني مدة زمنية، تنفذ الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة بالأموال غير المنقولة خلالها، وتعتبر هذه الوكالة ملغاة إذا لم تنفذ خلال هذه المدة لدى مديرية الأراضي والمساحة، حيث تنص المادة (11/أ) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته على ما يلي: (الوكالات المتعلقة بالتصرفات الناقلة للملكية للأموال غير المنقولة ورهنها التي ينظمها كتاب العدل داخل المملكة أو التي ينظمها قناصل المملكة الأردنية الهاشمية وكتاب العدل خارج المملكة الأردنية الهاشمية لتمكين الوكيل من إجراء التصرفات المشار إليها أعلاه إلى شخص آخر تعمل بها مديريات تسجيل الأراضي خلال سنة من تاريخ تنظيمها وتعتبر ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها لدى تلك المديريات خلال المدة المذكورة).

وتستمر مدة الوكالة غير القابلة للعزل التي يتم تنظيمها بين الأصول والفروع أو بين الزوجين والأخوة والأخوات أو بين الورثة لمدة عشر سنوات، حيث تنص المادة (11/ز1) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة على ما يلي: (الوكالات التي يتم تنظيمها بين الأصول والفروع صعوداً أو نزولاً أو بين الزوجين والأخوة والأخوات أو بين الورثة بعضهم ببعض فتستمر لمدة عشر سنوات).

يتبين من خلال هذه النصوص بأن الوكالة غير القابلة للعزل والواردة على أموال غير منقولة، يعمل بها خلال المدد المبينة في النصوص المذكورين، وتعتبر ملغاة، إذا لم تنفذ أحكامها خلال هذه المدد، وفي هذا الصدد يثور العديد من

الأسئلة، فما هو المقصود بتنفيذ أحكام الوكالة غير القابلة للعزل، وهل يجوز الاتفاق على تعديل مدة الوكالة، وهل تخضع هذه المدة للوقف والانقطاع، وماذا لو كان تأخير تنفيذ الوكالة بسبب اجراءات دائرة الأراضي والمساحة، وما أثر الزواج أو الطلاق على مدة الوكالة غير القابلة للعزل، وما أثر الغاء الوكالة غير القابلة للعزل بسبب عدم تنفيذ احكامها خلال المدة المنصوص عليها في القانون على حق الوكيل أو حق الغير؟.

للإجابة على هذه التساؤلات تباعاً، فإن المقصود بتنفيذ أحكام الوكالة غير القابلة للعزل هو القيام بتنفيذها لدى دائرة الأراضي والمساحة، حيث حصر المشرع الأردني إجراء جميع التصرفات، في الأراضي التي تمت عليها التسوية في دائرة الأراضي والمساحة حيث تنص المادة (3/16) من قانون تسوية الأراضي والمياه وتعديلاته رقم 40 لسنة 1952 على ما يلي: (في الأماكن التي تمت التسوية فيها، لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل، كل من كان فريقاً في معاملة أجريت خلافاً لما ذكر يكون عرضة بعد الادانة من قبل المحكمة التي تنظر في القضية لدفع غرامة لا تتجاوز خمسة دنانير)، مما تقدم فإن عقد البيع العقاري في الأماكن التي تمت فيها التسوية عقد شكلي، بحيث إذا لم تراعى فيه الشكلية المطلوبة وهي إجراؤه في دائرة التسجيل فإنه لا يعقد ولا أثر له (الزعي، 1993)، وقد استقرت أحكام محكمة التمييز الأردنية في قراراتها (66/507، و72/288، و75/231، و78/156، و1980/57، و83/116، و86/850، و86/651، و90/84) على أن البيوع التي تتم على عقارات تمت فيها أعمال التسوية خارج دائرة الأراضي والمساحة باطلة.

بخصوص الإجابة على التساؤل الثاني، المتعلق بمدى جواز الاتفاق على تعديل المدة المنصوص عليها في القانون التي يتم خلالها تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل الواردة على أموال غير منقولة، فإنه يمكن القول بإمكانية الاتفاق على تقليل المدة، دون إمكانية الاتفاق على زيادة المدة سنداً لنص المادة (11/د) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته والذي ينص على ما يلي: (إذا ورد نص في سند الوكالة يحدد مدة العمل بها لاقبل من سنة فيعمل بهذا النص)، وبمفهوم المخالفة فإن الاتفاق على زيادة المدة الواردة في النص فإنه لا يعمل به، وقد يكون قصد المشرع بهذا الحكم استقرار المعاملات، وسرعة تنفيذ أحكام الوكالة غير القابلة للعزل، وتجنب المشكلات القانونية الناجمة عن هذه الوكالة،

وربما كذلك تحصيل الرسوم من قبل دائرة الأراضي والمساحة، ويمكن القول بأن المشرع الأردني يذهب منذ فترة زمنية بإتجاه سرعة تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل الواردة على أموال غير منقولة، فنجد مثلاً بأن المشرع الأردني قد عدل نص المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته بموجب القانون المعدل رقم (45) لسنة 2007 وذلك بخفض المدة التي تنفذ فيها الوكالة من خمس سنوات إلى سنة من تاريخ تنظيمها، وخفض المدة التي يحسم فيها الرسم المدفوع لتسجيل الوكالة لمديرية التسجيل المختصة من الرسوم والضرائب المقررة قانوناً على بيع العقار إذا تم تنفيذ الغرض من الوكالة خلال سنة إلى ستة أشهر من تاريخ تنظيمها، وذلك سنداً لنص المادة (3/11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، وكذلك إلغاء النص الذي كان يقضي بأنه إذا كان التأخير من دائرة الأراضي والمساحة فلا تحسب مدة التأخير من مدة الوكالة غير القابلة للعزل.

وفيما يتعلق بالإجابة على السؤال الثالث حول مدى خضوع مدة الوكالة غير القابلة للعزل الواردة على عقار للوقف والانقطاع، فإن ذلك يتحدد بناءً على ما إذا كانت المدة مدة تقادم مسقط أو موعد سقوط (مدة صلاحية) فإذا كانت مدة تقادم فإنها تخضع للوقف والانقطاع، وإذا كانت موعد سقوط (مدة صلاحية) فإنها لا تخضع للوقف والانقطاع (الفار، 2005).

لقد وضع الفقه (السنهوري، 2000) معايير لتحديد ما إذا كانت المدة مدة تقادم أو ميعاد سقوط (مدة صلاحية)، فهناك معيار يرى أنه يغلب أن تكون مواعيد السقوط قصيرة، على خلاف مدد التقادم، وهذا المعيار لا يمكن الاعتماد عليه، إذ أن من مدد التقادم ما هي قصيرة، ومن مواعيد السقوط ما يصل إلى الحد الذي لا تبلغه بعض مدد التقادم، مثل المسؤولية العشرية لمهندسي ومقاولي البناء (المادة 788 من القانون المدني)، وهناك معيار آخر، هو الغرض الذي قصده القانون من تقرير المدة، فإن كان لحماية الأوضاع المستقرة أو لغير ذلك من أغراض التقادم، فهو ميعاد تقادم، وإن كان لتحديد الوقت الذي يجب خلاله استعمال حق أو رخصة، فهو ميعاد سقوط، وبتطبيق المعيار الثاني على المدة التي يجب تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل الواردة على أموال غير منقولة خلالها، يمكن القول بأنها ميعاد سقوط (مدة صلاحية) وبالتالي فإنها لا تخضع للوقف والانقطاع.

وقد استقرت أحكام محكمة التمييز الأردنية في قراراتها (2003/3539، و2002/932، و1999/156، و2000/595)

و(2003/404) على اعتبار مدة الوكالة غير القابلة للعزل ميعاد سقوط (مدة صلاحية) ولا يطبق بشأنها الأحكام المتعلقة بوقف التقادم وانقطاعه.

وفيما يتعلق بالإجابة على السؤال الرابع، المتعلق بحالة تأخير تنفيذ الوكالة بسبب إجراءات دائرة الأراضي والمساحة، فإن هذا التأخير لا يؤثر على المدة، وبالتالي فإنه يدخل في حساب المدة والتي بانقضائها تعتبر الوكالة ملغاة، ولا يجوز تنفيذها، ودليل ذلك، هو أن المشرع الأردني كان يقضي في عجز الفقرة (ب) من المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته على ما يلي: (...) ولا يدخل في حساب الخمس سنوات أي مدة تنشأ عن تأخير يقع في معاملة البيع والفراغ وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه... إلا أنه تم إلغاء هذا النص، وطالما أن المشرع قد ألغى هذا النص، فإنه لم يعد ممكناً إطالة مدة الوكالة غير القابلة للعزل الواردة على أموال غير منقولة، كون هذه المدة ميعاد سقوط (مدة صلاحية) لا تخضع للوقف والانقطاع.

وبخصوص الإجابة على السؤال الخامس، حول أثر الزواج أو الطلاق على مدة الوكالة غير القابلة للعزل الواردة على أموال غير منقولة، نبين بأن نص المادة (11/ز) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته تنص على ما يلي: (الوكالات التي يتم تنظيمها بين الأصول والفروع صعوداً أو نزولاً أو بين الزوجين والأخوة والأخوات أو بين الورثة بعضهم ببعض فتستمر لمدة عشر سنوات)، يفيد هذا النص بأن مدة الوكالة غير القابلة للعزل، إذا كانت مبرمة بين الزوجين فهي لمدة عشر سنوات، وليس لمدة سنة واحدة كما هو منصوص عليه في المادة (11/أ) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، لكن ماذا لو تم الزواج بعد إبرام عقد الوكالة غير القابلة للعزل، أو تم الطلاق بعد إبرام بعقد؟.

لم يعالج المشرع الأردني هذه الحالة، إلا أنني نرى بأن العبرة هي بتحقيق الزوجية وقت إبرام العقد، وبالتالي فإنه إذا تم الزواج بعد إبرام عقد الوكالة غير القابلة للعزل، فإن المدة تبقى سنة واحدة سنداً لنص المادة (11/أ) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، وبخصوص الطلاق، الذي يتم بعد إبرام عقد الوكالة غير القابلة للعزل، الواردة على أموال غير منقولة فإنني أرى بأنه لا أثر له على مدة العشر سنوات، المنصوص عليها في المادة (11/ز) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، وذلك لضرورة استقرار المعاملات، وعدم المساس بالحقوق التي رتبها هذه

النصوص، وما قد أخذه الاطراف بعين الاعتبار بخصوص مدة الوكالة غير القابلة للعزل المنصوص عليها في القانون، وحسماً لما قد يثار من نقاش أتمنى على المشرع الأردني النص الصريح على ثبات هذه المدد وعدم تأثرها بالزواج أو الطلاق الذي يتم بعد إبرام عقد الوكالة غير القابلة للعزل.

وبخصوص الإجابة على السؤال السادس حول أثر الغاء الوكالة غير القابلة للعزل بسبب عدم تنفيذ أحكامها خلال المدة المنصوص عليها في القانون على حق الوكيل أو حق الغير، والفرض هنا أن الوكيل أو الغير يكون قد دفع ثمن العقار للموكل، وانتهت مدة الوكالة غير القابلة للعزل، سواء كان مدتها سنة (كما جاء في المادة 11/أ) أو عشر سنوات إذا كانت بين الأصول والفروع أو بين الأزواج (كما جاء في المادة 11/ز)، حيث يقضي القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته، في المادة (11/أ) باعتبار الوكالة ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها لدى مديرية الأراضي والمساحة خلال المدة المذكورة، وذهبت محكمة التمييز الأردنية للقول بأن انتهاء مدة الوكالة يترتب عليه عدم صلاحية استعمال الوكالة في بيع الأرض وفراغها لدى دوائر التسجيل، أما باقي التصرفات، كالرهن مثلاً، فتبقى الوكالة نافذة ومنتجة لآثارها إلى أن تنتهي بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة (862) و(863) من القانون المدني الأردني، فقد قضت محكمة التمييز في قرارها رقم (2008/1280) بما يلي: (حددت المادة 11/ب من القانون رقم 51 لسنة 1958 المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة والمعدل بالقانون رقم 38 لسنة 2002 مدة صلاحية لاستعمال الوكالة الخاصة بالبيع والفراغ في الأموال غير المنقولة بخمس سنوات ولا تمتد عدم الصلاحية للأموال الأخرى الواردة في الوكالة كالرهن مثلاً فتبقى الوكالة نافذة ومنتجة لآثارها إلى أن تنتهي بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادتين (862)، (863) من القانون المدني.. وهذا ما استقرت عليه محكمة التمييز الأردنية بهذا الخصوص في قراراتها (2000/932)، و(2008/754)، و(2005/1835).

وفي هذا الصدد فإنني لا أتفق مع ما ذهبت إليه محكمة التمييز الأردنية، من حيث بقاء الوكالة نافذة ومنتجة لآثارها، في التصرفات الأخرى من غير البيع والفراغ، بالرغم من انتهاء مدة الوكالة، وذلك للأسباب الآتية:

1- لقد رتب المشرع الأردني في المادة (11/أ) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة إغناء الوكالة إذا لم تنفذ أحكامها لدى مديرية الأراضي والمساحة خلال المدة المذكورة في النص، ولم يستثن المشرع من الإلغاء أي تصرف.

2- الوكالة عقد، ما بين الموكل والوكيل، فأما أن يستمر هذا العقد بكافة ما يربته من أحكام، أو ينقضي بكافة ما يربته من آثار، وإلغاء عقد الوكالة يؤدي إلى انحلال العقد، وهو ضمن موضوع أوسع وهو انقضاء الرابطة العقدية أو زوالها (السرحان وخاطر، 2005)، وبالتالي وطالما أن الإلغاء يؤدي إلى انقضاء عقد الوكالة غير القابلة للعزل، بعد مرور المدة المبينة في المادة (11/أ) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، فإنه لم يعد العقد قائماً ولا يستطيع الوكيل إبرام عقد الرهن أو إبرام أي تصرف آخر.

3- إذا سلمنا بما ذهب إليه محكمة التمييز، بصلاحيات الوكالة غير القابلة للعزل الواردة على عقار، بإبرام التصرفات الأخرى. من غير البيع والفراغ مثل الرهن فإن النتيجة قد تكون بيع العقار في حال عدم الوفاء بالإلتزام اتجاه الدائن المرتهن، وبالتالي فإن النتيجة قد تكون واحدة ولا اختلاف في ذلك بين البيع والرهن.

4- لقد ذهبت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (156/1999)، وقبل أن تتبنى الإتجاه الذي يقضي بإمكانية إبرام التصرفات من غير البيع والفراغ بعد انتهاء مدة الوكالة المبينة في نص المادة (11/أ) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة بخلاف ذلك، حيث ورد في قرارها ما يلي (يستفاد من نص المادة 11/أ) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 1958/51 على أن الوكالات العدلية المتعلقة ببيع وفراغ الأموال غير المنقولة تعمل بها دوائر التسجيل خلال خمس سنوات من تاريخ تنظيمها أو تصديقها، وتعتبر ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها لدى الدوائر خلال المدة المذكورة، وحيث أن هذه المدة هي مدة صلاحية لاستعمال الوكالة حسب اجتهاد هذه المحكمة بهيئتها العامة رقم 93/595.

أن قيام المميز ضده بإجراء سند التأمين موضوع الدعوى بعد فوات المدة المذكورة يكون قد تم وهو لا يملك صفة الوكيل عن المميز لإنهاء صلاحية ومفعول الوكالة).

تبين لنا مما تقدم بأن الوكالة غير القابلة للعزل تلغى بعد انتهاء مدتها المبينة في المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، وذلك إذا لم يتم تنفيذ أحكامها خلال تلك المدة، بالرغم من تعلق حق الغير بها، أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل، وإلغاء الوكالة غير القابلة للعزل فإن هذا الحق، لم يعد متمتعاً بالحماية التي كانت قبل إلغاء الوكالة، فما هو الحل أذا؟ لم يعالج المشرع الأردني هذه الحالة بنص خاص، وبالرجوع للقواعد العامة، وبتطبيق آثار انحلال العقد - سواء بالفسخ أو البطلان - المنصوص عليها

في المادتين (248) و(249) من القانون المدني يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، وبالتالي فإنه يتوجب على الموكل إعادة الثمن الذي قبضه، وهذا ما تؤكد عليه المادة (297) من القانون المدني الأردني، والتي تنص على ما يلي: (يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً لدين لم يتحقق سببه أو لدين زال سببه بعد أن تحقق)، وفي هذه الحالة يلتزم الموكل بإعادة الثمن الذي قبضه للوكيل، أو الغير الذي تعلق حقه بالوكالة الواردة على عقار، وقد قضت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (2010/1841) بما يلي: (إذا لم يتم المدعي بتنفيذ الوكالة خلال سنة وفقاً لأحكام المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته فتكون هذه الوكالة لا يعتد بها من حيث مقدرة المدعي على استعمالها لتسجيل قطعة الأرض وأن المدعى عليه (المميز) رفض تجديد هذه الوكالة أو إعادة المبلغ الذي دفعه المدعي ثمناً لهذه الأرض فعليه يكون إلزام المدعى عليه (المميز) بدفع المبلغ المحكوم به للمدعي واقعاً في محله وموافقاً للقانون).

ونبين في هذا الصدد بأنه ليس في كل الأحوال يتم تحديد الثمن في متن الوكالة غير القابلة للعزل، فما هو المبلغ الذي يلزم الموكل بإعادته للوكيل، أو للغير الذي تعلق حقه في الوكالة، ذهبت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (2013/1777) إلى إجراء الخبرة لتحديد مبلغ قيمة العقار بما يلي: (1. إذا انتهت مدة الوكالة الأولى (السنة) ولم تستعمل وقام المدعى عليه بتحرير وكالة أخرى وبنفس القطعة وقد انتهت الوكالة بمرور سنة على تنظيمها ولم تستعمل ولم يجددها المدعى عليه ودفع الدعوى بالإجابة على لائحة الدعوى لعدم قبض الثمن، خلافاً لإقراره بقبض الثمن الوارد بمتن الوكالة ولم يقدم ما يثبت ذلك وحيث إن الوكالة قد انتهت بحكم القانون وبالتالي فهي ليست بحاجة لحكم قضائي.

2. إذا أقر المدعى عليه بقبض الثمن بموجب الوكالة غير القابلة للعزل وحيث أن الثمن غير محدد فإنه ولغاية تحديد مبلغ قيمة البيع فإنه لا بد من إجراء الخبرة...)

وفي هذه الصدد لا اتفق مع ما ذهب إليه محكمة التمييز في هذا القرار، حيث أن ما يلتزم بإعادته الموكل هو الثمن المقبوض، وليس قيمة العقار، ونؤيد ما ذهب إليه محكمة التمييز في قرارها رقم 2012/2575 تاريخ 2013/2/12، والذي ورد فيه: (وحيث إن الثمن المدفوع من المدعي لم يذكر مقداره في الوكالات موضوع الدعوى فكان على محكمة الاستئناف البحث في البيئة المقدمة على إثبات الثمن المدفوع من المدعي للمدعى عليه ثمناً لقطع الأراضي موضوع الدعوى بما لها من

صلاحية ومن ثم إصدار حكمها المناسب بهذا الخصوص).

ويؤثر كذلك سؤال حول ما إذا اختار الموكل تنظيم وكالة جديدة غير قابلة للعزل بدلاً من الوكالة السابقة التي تم إلغاؤها لانتهاء مدتها، إذا أن الموكل قد يكون تصرف بالمبلغ المدفوع له بحسن نية، ولا يملك مالياً كافياً لإعادة ما قبضه من مبلغ، وانتهت مدة الوكالة دون تنفيذها، وربما يعتمد الوكيل عدم تنفيذها خلال مدتها لكي يسترد المبلغ المدفوع للموكل لأسباب كثيرة ومتعددة، منها أن قيمة العقار أقل من المبلغ المدفوع ثمناً له، أو انخفضت الاسعار بعد إبرام عقد الوكالة غير القابلة للعزل، أو لأي سبباً آخر، لم يعالج المشرع الأردني هذه الحالة، لذلك أتمنى على المشرع الأردني تعديل القانون، بحيث يعطي الخيار للموكل، إما بإعادة الثمن المقبوض، أو إبرام وكالة جديدة غير قابلة للعزل.

المبحث الثاني

المشاكل المتعلقة بالتصرفات والإجراءات الواردة على العقار

محل الوكالة غير القابلة للعزل

قد يتم تنظيم وكالة غير قابلة للعزل على أموال غير منقولة، إما لمصلحة الوكيل، أو لمصلحة الغير وذلك بعد دفع الثمن للموكل مالك المال غير المنقول، والذي قد يكون مفرز، أو مملوك على سبيل الشيوخ، في هذه الحالة وبعد إبرام عقد الوكالة غير القابلة للعزل، قد يقوم الموكل بإبرام بعض التصرفات المتعلقة بهذا العقار، كان يقوم ببيعه، أو رهنه، أو هبته أو بقسمته إذا كانت حصته منه شائعة، أو بإبرام عقد وكالة أخرى غير قابلة للعزل على ذات العقار، فإذا تم ذلك فإنه يشكل مشكلة للوكيل إذا كانت الوكالة لمصلحته، أو للغير إذا تعلق بالوكالة حق للغير.

وقد يثور أمر آخر، لكن ليس تصرف من قبل الموكل، ويتمثل ذلك ببعض الإجراءات، مثل دعوى إزالة الشيوخ، إذا كان العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل مملوك على سبيل الشيوخ، وكذلك الحجز على العقار كونه لازال مملوك للموكل كون الوكالة غير القابلة للعزل لم تنفذ، وبالتالي لم تنتقل ملكية المال غير المنقول، وقد يتم استملاك العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل، أو جزء منه، وقد يتعرض هذا المال للضرر، فمن هو الذي يستطيع المطالبة بالتعويض، ومن هو المستفيد من التعويض، هل هو الموكل، أم الوكيل، أم الغير في حال أن تعلق بالوكالة حق للغير.

في هذا المبحث نتناول الموضوعات المشار إليها في مطلبين متتاليين على النحو الآتي:

المطلب الأول: التصرفات الواردة على العقار محل الوكالة

غير القابلة للعزل.

المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بالعقار محل الوكالة

غير القابلة للعزل.

المطلب الأول: التصرفات الواردة على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل

قد يقوم الموكل بعد إبرام عقد الوكالة غير القابلة للعزل بإبرام تصرف آخر على ذات العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل، وذلك بأن يقوم ببيع العقار، أو رهنه، أو هبته إلى شخص آخر، وقد يبرم كذلك عقد وكالة أخرى، أو عقد قسمة في حال أن كان العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل مملوك على سبيل الشيوخ، أن هذه التصرفات وبكل تأكيد فيها مشكلة بالنسبة للوكيل إذا كانت الوكالة لمصلحته، أو إذا تعلق بالوكالة حق للغير، والسؤال المهم هنا، هل يحق للموكل إبرام أي تصرف على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل، وما هو حكم هذا التصرف؟

للإجابة على هذا السؤال، لا بد من بيان ما إذا كان التصرف الذي أبرمه الموكل (المالك) على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل، قد تم قبل تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل لدى مديرية التسجيل المختصة، أم بعد أن تم تسجيل الوكالة لدى مديرية التسجيل المختصة سنداً لنص المادة (11/و1) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة.

فإذا كان التصرف قد تم قبل تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل لدى مديرية التسجيل المختصة، فأن المشرع الأردني لم يعالج هذه الحالة بشكل مباشر، لكن المشرع نص في المادة (11/و2) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة على أنه لا يجوز للموكل إجراء أي تصرف على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة غير القابلة للعزل بعد تسجيلها على صحيفة العقار لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة، وبمفهوم المخالفة لهذا النص فإنه إذا لم يتم تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار فإنه يمكن للموكل إجراء التصرفات على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة غير القابلة للعزل.

ويذهب الاتجاه الراجح في الفقه إلى إن الموكل في الوكالة غير القابلة للعزل، يظل متمتعاً بحقه في التصرف في الحق محل الوكالة، فيظل مالاً لهذا الحق، وله سلطة التصرف، فيستطيع بيع العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل، ولكن يلتزم الموكل في هذه الحالة بالتعويض (حجازي، 2005).

وقد قضت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (2002/2316): (إذا كانت الوكالة التي وقعتها المالكة للمميز

المتعلقة بالأموال غير المنقولة على ما يلي: (1). يجب تسجيل الوكالة المشار إليها في هذه المادة لدى مديرية التسجيل المختصة مقابل رسم نسبته (16) بالآلاف ستة عشر بالآلاف من القيمة المقدرة للمال غير المنقول الموكل به وتوضع إشارة بهذا الخصوص على صحيفة السجل العقاري العائدة لذلك المال.

2. ولا يجوز للموكل أو الغير إجراء أي تصرف مهما كان نوعه بما في ذلك إيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة المشار إليها في هذه المادة بعد تسجيل الوكالة على صحيفة السجل العقاري لتلك الأموال لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة).

يتبين لنا من خلال هذا النص بأنه إذا تم تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار في دائرة الأراضي والمساحة المختصة، فإنه لا يجوز للموكل أو الغير إجراء أي تصرف مهما كان نوعه، من بيع، أو رهن، أو وكالة، أو هبة أو قسمة على العقار، وعليه فإن عدم تسجيل الوكالة وتثبيتها على صحيفة العقار، مشكلة بالنسبة للوكيل إذا كانت الوكالة منظمة لمصلحته، ومشكلة للغير إذا تعلق حقه بها (قرار محكمة التمييز رقم 2003/3715)، ولكي يتم تفادي هذه المشكلة، فإن الأمر يتطلب تسجيل الوكالة على صحيفة السجل العقاري العائد للعقار محل الوكالة غير القابلة للعزل، حتى يمنع إبرام أي تصرف على هذه العقار، مع التنويه هنا إلى أن مجرد تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار لا يعني تنفيذ الوكالة، وبالتالي عدم نقل ملكية العقار إلا إذا تم البيع في دائرة التسجيل إذا كان العقار قد تمت عليه التسوية، وذلك سندا لنص المادة (3/16) من قانون تسوية الأراضي والمياه.

المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بالعقار محل الوكالة غير القابلة للعزل

في هذا المطلب نتناول بعض الإجراءات، التي لا يكون فيها دور لإرادة الموكل، وهذه الإجراءات قد تتمثل في الحجز على الأموال غير المنقولة، والقسمة القضائية، والمطالبة بالتعويض عن الأضرار خصوصاً ما ينتج منها عن استملاك العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل، ودعوى الشفعة والأولوية والأفضلية، ونتناول هذه الموضوعات في فروع متتالية على النحو الآتي:

الفرع الأول: الحجز على الأموال غير المنقولة محل الوكالة غير القابلة للعزل.

الفرع الثاني: القسمة القضائية للأموال غير المنقولة محل

ضده للتصرف في قطعة الأرض موضوع الدعوى لم تنفذ ولم تنتقل ملكية الأرض من اسم المالك إلى الغير، وباعت المالك الشقة بواسطة وكيل آخر إلى مشترٍ حسن النية هو المميز، ونظم بهذا البيع عقد رسمي وقع أمام الموظف المختص في دائرة تسجيل الأراضي وسجل في سجلاتها، حسب أحكام القانون، فإن عقد البيع هذا عقد صحيح بين مالك لم يفقد ملكيته للأرض وبين مشترٍ حسن النية، محله شقه خلت صحيفتها في السجل العقاري من أي قيد يحول دون العقد وتسجيله).

وقد ذهبت محكمة التمييز الأردنية بذات الحكم في قرار هيئة عامة سابق حيث ورد في قرارها رقم (2001/3151): (وبما أن الوكالة لم تنفذ وبما أن عقد البيع هذا عقد صحيح بين مالك لم يفقد ملكيته للأرض وبين مشترٍ حسن النية، محله أرض خلت صحيفتها في السجل العقاري من أي قيد يحول دون العقد وتسجيله، فإن محكمة الاستئناف إذ قضت بقرارها المطعون فيه بتصديق حكم محكمة بداية عمان الذي قضى بفسخ عقد البيع الذي أشتري بموجبه المميز قطعة الأرض من مالكيها مسببة قرارها بأن من حق الوكيل المميز ضده إبطال عقد البيع وفق أحكام المادة (157) من القانون المدني، قد خالفت أحكام المادة (16) من قانون تسوية الأرض والمياه... ولذلك رجوعاً عن أي قرار سابق مخالف لنقض القرار المطعون فيه وإعادة القضية إلى محكمة الاستئناف للسير فيها على هدي ما جاء في هذا القرار).

أما بعد تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة فإنه لا يجوز للموكل إجراء أي تصرف على الأموال غير المنقولة محل الوكالة غير القابلة للعزل وبالتالي فإنه لا يستطيع بيع العقار.

وبخصوص تنظيم الموكل وكالة أخرى غير قابلة للعزل على ذات العقار، بالرغم من وجود وكالة سابقة غير قابلة للعزل، فقد اعتبرت محكمة التمييز الأردنية الوكالة اللاحقة وكالة باطلة غير واجبة التنفيذ إذا نظمت في ظل قانون لا يشترط تسجيل الوكالة على صحيفة العقار، فقد ورد في قرارها رقم (2012/277) ما يلي: (...استقر قضاء محكمة التمييز على أن الوكالة اللاحقة المعطاة من مالك قطعة الأرض تعتبر بمثابة عزل الوكيل عن وكالته، وما دام أن هناك وكالة سابقة غير قابلة للعزل من مالك القطعة ذاتها، فإن الوكالة اللاحقة تعتبر وكالة باطلة وغير واجبة التنفيذ لتعلق حق الوكيل بها...)

وفيما يتعلق بإبرام الموكل التصرف بعد تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل لدى مديرية التسجيل المختصة، فإنه لا يجوز ذلك، حيث تنص المادة (11/و) من القانون المعدل للأحكام

الوكالة غير القابلة للعزل.

الفرع الثالث: التعويض عن الأضرار التي تصيب الأموال غير المنقولة محل الوكالة غير القابلة للعزل.

الفرع الرابع: الأولوية والشفعة والأفضلية على الأموال غير المنقولة محل الوكالة غير القابلة للعزل.

الفرع الأول: الحجز على الأموال غير المنقولة محل الوكالة غير القابلة للعزل

الدائنون ينفذون بحقوقهم على أموال المدين، وأموال المدين هي الضمان العام للدائنين ويتساوى فيه كل الدائنين، ولا يتقدم فيه دائن على آخر، إلا إذا كان له تأمين خاص كالرهن أو حق الامتياز، ولا يكفل الضمان العام حق التتبع لأحد من الدائنين، فإذا باع المدين شيئاً من ماله، خرج هذا المال من الضمان العام، ولا يستطيع الدائن العادي أن يتبعه في يد المشتري كما كان يستطيع لو أن له تأميناً خاصاً على المال (السنهوري، 2000).

الأصل أن جميع أموال المدين يجوز التنفيذ عليها، ومن ثم يجوز أن تتخذ في شأنها إجراءات تحفظية، إلا إذا نص القانون على عدم جواز الحجز عليها، وتتمثل الإجراءات أو الوسائل التحفظية بالحجز التحفظي، ويقصد منه منع المدين من التصرف في المال المحجوز إضراراً بحقوق الدائنين (القضاء، 1992)، ويخضع هذا الحجز لأحكام المواد (141-157) من قانون أصول المحاكمات المدنية ويمكن للدائن طلب إيقاع الحجز التنفيذي بقصد استيفاء حقه من أموال المدين أو من ثمنها، إذا كان بحوزة الدائن سنداً تنفيذياً مستوفياً لسائر الشروط، بأن يكون حقه محقق الوجود، ومعين المقدار وحال الأداء (القضاء، 1992).

وفي موضوع بحثنا، هل يمكن للمحكمة إيقاع الحجز التحفظي أو التنفيذ على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل بناء على طلب دائن الموكل؟

أرى بأن الإجابة تعتمد على ما إذا تم تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار، أم لا، فإذا تم تسجيل الوكالة على صحيفة العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل، فإنه وسنداً لنص المادة (11/و/2) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، لا يجوز إيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة غير القابلة للعزل بعد تسجيل الوكالة على صحيفة العقار لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة، وبمفهوم المخالفة فإنه يمكن إيقاع الحجز في حال عدم تسجيل الوكالة على صحيفة العقار لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة.

وفي هذا المقام أرى بأن إيقاع الحجز التحفظي، أو عدم جواز إيقاع الحجز التحفظي، لا يخلو في الحالتين من مشاكل قانونية، فإذا تم إيقاع الحجز التحفظي على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل في حال عدم تسجيل الوكالة على صحيفة العقار، فإن الوكيل إذا كانت الوكالة لمصلحته، أو الغير إذا تعلق حقه بالوكالة غير القابلة للعزل، سوف يتضرر من هذا الإجراء، حيث أنه يكون قد دفع ثمن العقار، إلا أنه قبل تثبيت الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار، تم إيقاع الحجز التحفظي أو التنفيذي على العقار، ففي هذه الحالة فإنه يمنع من التصرف في المال المحجوز، وبالتالي فإنه لا يستطيع تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل، وقد قضت محكمة التمييز الأردنية بما يلي: (إذا كان تثبيت الحجز على حصص نجلاء لمصلحة المميز قد تم وفق أحكام القانون، فإنه لا يمس حقوق المميز ضده الوكيل الذي لم يتملك الحصص، لأنه لم ينفذ ما جاء في الوكالة غير القابلة للعزل التي نظمها الموكل نجلاء لمصلحته خلال مدة الخمس سنوات التي مضت وانقضت قبل تقديم اعتراضه، وبقيت الحصص مسجلة على اسم مالكها نجلاء، وفقاً لأحكام المادة 11/أ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة).

* إن المميز ضده الوكيل لا يتمتع باي حق يحميه القانون، يخوله منع المميز من طلب الحجز على حصص نجلاء في القطعة الموصوفة ليتمكن من استعادة الثمن الذي قبضته منه ثمناً لتلك الحصص، وهو حق خوله إياه القانون.

* إن دعوى اعتراض الغير التي قدمها المميز ضده زاعماً فيها أن تثبيت الحجز التحفظي على حصص الأرض العائدة للمعترض عليها نجلاء يمس حقوقه، لا تكون قائمة على أساس سليم من القانون)، وهنا ليس أمام الوكيل أو الغير الذي تعلق حقه بالعقار إلا الرجوع على الموكل لاستيراد ما قبض وقد يدخل الوكيل، أو غيره، في صعوبات قد تتعلق بالدعوى، أو بالتنفيذ، فقد تكون أموال الموكل غير كافية للوفاء بحق الوكيل أو الغير الذي تعلق حقه بالوكالة (كما جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2467/2001).

وفيما يتعلق بحالة عدم جواز إيقاع الحجز التحفظي على المال غير المنقول بعد أن يتم تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار، فهذه قد تكون مشكلة كبيرة، وعقبة أمام الدائنين، في الحصول على حقهم، سواء كان حقهم في مواجهة الموكل أو في مواجهة الوكيل أو الغير الذي تعلق حقه بالوكالة غير القابلة للعزل، فإذا كان حق الدائنين في مواجهة الموكل وتم تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار الذي لا زال مملوكاً للموكل، فإنه لا يجوز الحجز عليه سنداً لنص

مدني)، أو لأن أحدهم غائب، أو غير كامل الأهلية أو ناقصها (المادة رقم 1041/ قانون مدني). وترفع دعوى إزالة الشبوع على جميع الشركاء (سوار، 1997).

إذا كانت القسمة حق لجميع الشركاء، إلا أنه لا يجوز إجراء القسمة الرضائية على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل بعد تسجيل الوكالة على صحيفة العقار سنداً لنص المادة (2/و/11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، والتي تنص على أنه: (لا يجوز للموكل أو الغير إجراء أي تصرف مهما كان نوعه بما في ذلك إيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة المشار إليها في هذه المادة بعد تسجيل الوكالة على صحيفة السجل العقاري لتلك الأموال لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة).

وبالتالي فإنه يتبين لنا من النص بأن الموكل ممنوع من إبرام أي تصرف قانوني، والقسمة الرضائية هي تصرف قانوني، حيث أنها عقد بين الشركاء (سوار، 1997) وهذا العقد من العقود الشكلية، إذا كان العقار من العقارات التي تمت فيها التسوية، حيث تنص المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 على ما يلي: (في الأماكن التي تمت التسوية فيها، لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والقسمة في الأرض أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل...).

والسؤال الذي يثور في هذا الصدد هو إذا كان إجراء القسمة الرضائية على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل غير جائز بعد تثبيت الوكالة على صحيفة العقار، فهل يجوز إجراء القسمة القضائية؟

للإجابة على هذا السؤال، يمكن القول: بأنه قد يفهم من نص المادة (2/و/11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة أنه لا يجوز إجراء القسمة القضائية بعد تثبيت الوكالة على صحيفة العقار، كون المشرع لا يجيز للموكل أو الغير إجراء أي تصرف مهما كان نوعه بما في ذلك إيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة غير القابلة للعزل، بعد تسجيل الوكالة على صحيفة العقار لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة، إلا أننا نرى خلاف ذلك أي أنه يمكن إجراء القسمة القضائية على الأموال غير المنقولة محل الوكالة غير القابلة للعزل وذلك للأسباب الآتية:

1- أن القسمة حق لجميع الشركاء (سوار، 1997)، ولا يعقل تعطيل هذا الحق بمجرد إبرام وكالة غير قابلة للعزل تتعلق بحصص أحد الشركاء، أو بجزء من هذه الحصص في عقار مملوك على سبيل الشبوع، ولو كان الأمر كذلك لكانت وسيلة لمنع إجراء القسمة القضائية ولو كان ذلك بوكالة صورية

المادة (2/و/11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، والتي تنص على ما يلي: (لا يجوز للموكل أو الغير إجراء أي تصرف مهما كان نوعه بما في ذلك إيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة المشار إليها في هذه المادة بعد تسجيل الوكالة على صحيفة السجل العقاري لتلك الأموال لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة) وهنا يمكن للشخص الذي يخشى الحجز على أمواله أن يقوم بتنظيم وكالة غير قابلة للعزل ويقوم بتثبيتها على صحيفة العقار، وبذلك يتجنب إيقاع الحجز على العقار.

كذلك فإنه لا يمكن إيقاع الحجز على العقار بدين على الوكيل، أو الغير الذي تعلق حقه بالوكالة غير القابلة للعزل، والسبب في ذلك بأن ملكية هذا العقار لم تنتقل للوكيل، ولا للغير، إلا إذا تم تنفيذ الوكالة، ونقل الملكية لدى دائرة الأراضي والمساحة المختصة، سنداً لنص المادة (3/16) من قانون تسوية الأراضي والمياه، وبالتالي يمكن القول بأن هنالك مشكلة قانونية تنتج عن الوكالة غير القابلة للعزل، بعد تسجيلها على صحيفة العقار، تتمثل بعدم إمكانية إيقاع الحجز على هذا المال، مما قد يلحق ضرراً إما بدائني الموكل في بعض الأحوال، أو بدائني الوكيل أو الغير في أحوال أخرى، وفق ما تم استعراضه في هذا الفرع.

الفرع الثاني: القسمة القضائية للأموال غير المنقولة محل الوكالة غير القابلة للعزل

قد يكون العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل حصة شائعة في عقار مملوك لعدة أشخاص، وهذه الصورة من صور الملكية تؤدي إلى كثير من التعقيد في طريقة الإنتفاع بالمال الشائع والتصرف به، كذلك فإن استقلال الفرد في استغلال ما يملك حافزاً قوياً على العمل، مما ينعكس أثره على المصلحة العامة، لذلك جعل المشرع لكل شريك الحق في الخروج من هذا الوضع الاستثنائي في أي وقت لإنهاء حالة الشبوع وذلك عن طريق المطالبة بالقسمة رضاء، أو قضاء (سوار، 1997)، حيث تنص المادة (1040) من القانون المدني الأردني على ما يلي: (مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى، يجوز لمن يريد الخروج من الشبوع ولم يتفق مع باقي شركائه على ذلك أن يطلب القسمة القضائية) ونظراً للاعتبارات المتقدمة فإن حق الشريك في طلب القسمة لا يمكن النزول عنه، ولا يسقط بالتقادم (شنب، 1999)، ولا يتأثر بتنظيم العقار، أو بوجود حق الانتفاع.

تجرى القسمة القضائية بواسطة القضاء في حال اختلاف الشركاء في اقتسام المال الشائع (المادة رقم 1040/ قانون

غير قابلة للعزل.

2- أن المنع الوارد في المادة (11/و/2) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة هو حول التصرفات القانونية التي يجريها الموكل أو الغير، والقسمة القضائية، ليست في حقيقتها تصرف قانوني، فالتصرف القانوني هو اتجاه الإرادة لإحداث أثر قانوني (سلطان، 2006)، والقسمة القضائية، ليست عقد، وبالتالي فإنها ليست تصرف قانوني، وعليه يمكن القول بإمكانية إجراء القسمة القضائية على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل.

إذا كان يمكن إجراء القسمة القضائية على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل، وإذا كانت دعوى القسمة القضائية - كما بينا سابقاً - ترفع على جميع الشركاء، فما هو الوضع بالنسبة للوكيل إذا كانت الوكالة قد صدرت لصالح الوكيل، أو تعلق بها حق للغير، أرى في هذه الحالة رفع دعوى القسمة القضائية على جميع الشركاء بما فيهم الشريك الموكل في الوكالة غير القابلة للعزل، كونه لا يزال هو مالك العقار مع ضرورة إدخال الوكيل إذا صدرت الوكالة لصالحه أو إدخال الغير إذا تعلق حقه بالوكالة، وأتمنى على المشروع الأردني تعديل القانون للنص على ضرورة إدخال الوكيل أو الغير في دعوى إزالة الشبوع إذا كانت متعلقة بالعقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل.

الفرع الثالث: التعويض عن الأضرار التي تصيب الأموال غير المنقولة محل الوكالة غير القابلة للعزل

قد يتعرض العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل للضرر من الغير، وتقوم أركان المسؤولية التقصيرية، سنداً لنص المادة (256) من القانون المدني الأردني التي تنص على: (كل إضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر)، كذلك قد يقع على العقار أو جزء منه استملاك ففي هذه الحالة من هو صاحب الحق في التعويض، هل هو الموكل مالك العقار إذا لم تنفذ الوكالة غير القابلة للعزل في دائرة الأراضي والمساحة المختصة وبالتالي بقاء الملكية باسمه إلى أن تنفذ الوكالة غير القابلة للعزل في دائرة الأراضي والمساحة المختصة، أم الوكيل إذا كانت الوكالة لمصلحته، أم الغير إذا تعلق بالوكالة حق للغير؟

لم يعالج المشرع الأردني هذه الحالة، وباستعراض قرارات محكمة التمييز الأردنية بهذا الخصوص، فقد ذهب في قرارها رقم (2012/1048) إلى ما يلي:

(إذا كانت الوكالة تخول الوكيل البيع والتنازل والفراغ... وهي تصرفات ناقلية للملكية فمن باب أولى أن هذه الوكالة

تخول الوكيل المطالبة ببطل التعويض عن الاستملاك الذي وقع على قطعة الأرض موضوع الدعوى بحدود حصة الموكل على اعتبار أن المطالبة بالتعويض من التوابع الضرورية التي تقتضيها طبيعة التصرفات الموكل بها طبقاً لأحكام المادة 1/836 من القانون المدني من هذه الناحية).

وقد قضت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (2010/583) بما يلي: (استقر اجتهاد محكمة التمييز منذ صدور قرار الهيئة العامة رقم 2001/3151 تاريخ 2002/5/22 على أن الخصومة متوافرة إذا كان المالك السابق قد تنازل للمدعية بموجب وكالة غير قابلة للعزل عن جميع الحقوق والتصرفات المتعلقة بقطعة الأرض موضوع الدعوى من بيع ورهن وتأجير وحجز وفراغ بالبدل الذي تراه مناسباً... والإفراز والتجزئة وإقامة بناء وتأجيله وقبض تعويضات الاستملاك وهذه الوكالة غير قابلة للإلغاء لتعلق حق الغير بها كون الموكل (المالك السابق) قبض الثمن كاملاً...).

ويثور في هذا الصدد سؤال، حول ما إذا كان الوكيل قد قبض مبلغ التعويض، وانتهت مدة الوكالة المحددة في المادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، وتم إلزام الموكل برد الثمن الذي قبضه من الوكيل أو من الغير، فما هو مصير مبلغ التعويض الذي قبضه الوكيل، أو الغير، نتيجة الضرر الذي أصاب قطعة الأرض محل الوكالة غير القابلة للعزل، وكذلك في حال قبض التعويض نتيجة استملاك العقار أو جزء منه؟

في هذه الحالة يمكن القول، بأنه يتم خصم مبلغ التعويض الذي قبضه الوكيل، أو الغير من الثمن الذي قبضه الموكل، والسبب واضح، هو أن الضرر، أو الاستملاك الذي وقع على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل، قد قلل من قيمة العقار، ونتج عن ذلك التعويض، وطالما لم يتم تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل، وبالتالي لم تنتقل ملكية العقار، وتم إلزام الموكل برد الثمن الذي قبضه، فإنه يستحق مقدار التعويض الذي كان قد قبضه الوكيل.

الفرع الرابع: الأولوية والشفعة والأفضلية على الأموال غير المنقولة محل الوكالة غير القابلة للعزل

عرفت المادة (1150) من القانون المدني الأردني الشفعة بما يلي: (الشفعة هي حق تملك العقار المبيع أو بعضه ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات).

وعرفت المادة 1168 الأولوية بأنها: (حق الأولوية في الأراضي الاميرية التي جرى فراغها يكون ببطل المثل عند الطلب...).

لا يحول بينة وبين حقه في طلب الشفعة بعد البيع البات الرسمي إذا توافرت أسبابها وشروطها.

2. أن المادة (3) من القانون رقم 26 لسنة 2006 المعدلة للمادة (11) من القانون رقم 51 لسنة 1958 الباحثة في وكالات بيع وفراغ الأموال غير المنقولة ليست ناسخة لما جاء في المادة (1155) من القانون المدني الباحثة في ثبوت الشفعة. وإن الآثار التي رتبها المشرع على الوكالة غير القابلة للعزل في بيع وفراغ الأموال غير المنقولة بعد تسجيلها على صحيفة السجل العقاري لا تحول دون تطبيق أحكام الشفعة على البيوع العقارية الصادرة بمقتضاه. وإن ميعاد رفع دعوى الشفعة بمقتضى أحكام المادة (2) من القانون رقم 51 لسنة 1958 قبل تعديلها بالقانون رقم 22 لسنة 2006 والمادة 1162 من القانون المدني هو ثلاثون يوماً من تاريخ علم الشفيع بالبيع وستة أشهر من تاريخ التسجيل في السجل العقاري، وليس من تاريخ تثبيت الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة السجل العقاري، لأن الشفعة كما سلف لا تثبت إلا بعد البيع البات الرسمي).

مما تقدم تبين لنا بأنه لا يثبت حق الشفعة ولا الأولوية ولا الأفضلية، إلا إذا تم البيع رسمياً في دائرة الأراضي والمساحة المختصة، فما هو الحل بالنسبة للشفيع أو صاحب حق الأولوية أو الأفضلية وهو يرى شخصاً يمارس حقاً على العقار الشائع بالاستناد إلى وكالة غير قابلة للعزل، لا يوجد ما يمنع من تجديدها المرة تلو الأخرى؟

أرى في هذا الصدد أن الأمر يحتاج إلى تعديل التشريع بحيث يكون للشريك حق التمسك بالشفعة أو الأولوية أو الأفضلية حسب مقتضى الحال في حال تنظيم وكالة غير قابلة للعزل على حصة من عقار مملوك على سبيل الشيوخ، وذلك للأسباب الآتية:

1- اتحاد العلة في الوكالة غير القابلة للعزل والبيع، والمتمثلة بدفع الضرر المتوقع من المشتري أو من صاحب الحق في الوكالة غير الوكالة للعزل.

2- يذهب كثير من الفقهاء (فارس، سلطان، 2004) و(حجازي، سليم، 2005) إلى أن الوكالة غير القابلة للعزل، هي في حقيقتها عقد بيع مستتر، وأن الغرض منها بيع العقار، وأن تنظيم الوكالة غير القابلة للعزل، قد جاء لتجنب السير في إجراءات البيع التي قد تحتاج لوقت لا تسمح به ظروف الأطراف، أو تجنب دفع الرسوم، أو لغير ذلك من الأسباب.

3- ذهبت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (2013/463) إلى أن الوكالة غير القابلة للعزل هي بمثابة البيع إلا أنه يشترط تسجيله لدى دائرة تسجيل الأراضي

استمد المشرع الأردني أحكام الشفعة والأولوية والأفضلية من الفقه الإسلامي، وهي تثبت دفعاً لضرر متوقع للشفيع وصاحب حق الأولوية والأفضلية، وذلك بسبب اتصال ملكهم بالعقار المبيع (سوار، 1999).

والسؤال الذي يثور هل يستطيع الشريك أو الشركاء في العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل إذا كان مملوك على سبيل الشيوخ رفع دعوى الشفعة أو الأولوية أو الأفضلية على الوكيل، أو الغير الذي تعلق حقه بالوكالة غير القابلة للعزل؟

يشترط المشرع الأردني لثبوت الشفعة البيع الرسمي، حيث تنص المادة (1155) من القانون المدني الأردني على ما يلي: 1. تثبت الشفعة بعد البيع الرسمي مع قيام السبب الموجب لها. 2. وتعتبر الهبة بشرط العوض في حكم البيع، ويثبت حق الأولوية أو الشفعة للشريك فقط حيث تنص المادة (1/2) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة على ما يلي: (لا يمارس حق الأولوية أو الشفعة بمقتضى أي من المواد المذكورة في مطلع الفقرة (1) من هذه المادة إلا من الشريك في المال غير المنقول).

مما تقدم يتبين لنا إن حق الشفعة والأولوية لا يثبت للشريك إلا إذا كان التصرف بيعاً أو هبة بشرط العوض، وأن يكون هذا العوض مساوياً لقيمة العقار أو يكاد يساويها لتكون الهبة في حكم البيع (العبيدي، 2005)، كما يشترط في البيع أو الهبة أن يكونا رسميين وقت طلب الشفعة.

إن مجرد إصدار مالك العقار وكالة غير قابلة للعزل لا يعد نقلاً لملكية العقار؛ لأن نقل الملكية في العقارات التي تمت عليها التسوية، لا يتم إلا إذا تم التسجيل لدى دائرة الأراضي والمساحة، سنداً لنص المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه، وقد قضت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (2009/379) بما يلي: 1. إن مجرد إصدار مالك العقار وكالة غير قابلة للعزل للتصرف فيه وفقاً لأحكام المادة (862) من القانون المدني والمادة (11) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 لا يعد نقلاً لملكته، لأن نقل تلك الملكية لا بد أن يتم لدى دائرة التسجيل المختصة وفقاً للأوضاع القانونية المقررة...).

وقد قضت محكمة التمييز الأردنية كذلك في قرارها رقم (2006/1294) بما يلي: 1. لا تسمع دعوى الشفعة إذا نزل الشفيع عن حقه صراحة أو دلالة كما تقضي بذلك المادة 3/1161 من القانون المدني. وتثبت الشفعة بعد البيع الرسمي مع قيام السبب الموجب لها كما تقضي بذلك المادة (1155) من القانون المدني مما ينبني عليه أن الشفعة لا تثبت بموجب الوكالة غير القابلة للعزل، وإن علم الشريك بصور تلك الوكالة

والمساحة.

الخاتمة

بعد أن انتهينا من دراسة المشكلات القانونية للوكالة غير القابلة للعزل الواردة على الأموال غير المنقولة في التشريع الأردني، فقد لقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات على النحو الآتي:

النتائج والتوصيات

أولاً: النتائج

1- من المشاكل القانونية الناتجة عن الوكالة غير القابلة للعزل، هو انتهاء هذه الوكالة في حالة وفاة الموكل أو فقدانه الأهلية إذا تعلق بالوكالة غير القابلة للعزل حق الوكيل، ويترتب على ذلك عدم تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل وعدم نقل ملكية العقار لدى دائرة الأراضي والمساحة المختصة.

2- من المشاكل الناتجة عن الوكالة غير القابلة للعزل هو انتهاء الوكالة في حالة وفاة الوكيل إذا كانت الوكالة لصالح الوكيل.

3- لم ينص المشرع الأردني على حالة فقدان الوكيل للأهلية في المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، وبهذا يكون النص قد ميز بين الوفاة وفقدان الأهلية، وهنا لا بد من الرجوع للمادة (862) من القانون المدني والتي تقضي بأن الوكالة تنتهي بوفاة الوكيل أو بخروجه عن الأهلية ولو تعلق بالوكالة حق الغير، وبالتالي فإن وضع الغير يكون أفضل في حالة وفاة الوكيل منه في حالة فقدان الوكيل الأهلية.

4- حدد المشرع مدد زمنية تنفذ الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة بالأموال غير المنقولة خلالها، وهي سنة من تاريخ تنظيمها، وفي الوكالات التي يتم تنظيمها بين الأصول والفروع أو بين الزوجين والأخوة والأخوات أو بين الورثة فتستمر صلاحية الوكالة لمدة عشر سنوات لا تخضع للوقف والانقطاع، وبانقضاء المدة تعتبر الوكالة ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها لدى مديرية الأراضي والمساحة بالرغم من تعلق حق الوكيل أو الغير بها.

5- يمكن إيقاع الحجز التحفظي على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة غير القابلة للعزل قبل تثبيتها على صحيفة العقار، ولا يجوز إيقاع الحجز التحفظي على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة غير القابلة للعزل بعد تثبيتها على صحيفة العقار، وفي الحالتين يمكن أن يترتب على إيقاع الحجز التحفظي أو عدم جواز إيقاع الحجز التحفظي مشاكل قانونية فإذا تم إيقاع الحجز التحفظي على العقار موضوع

الوكالة غير القابلة للعزل قبل تثبيتها على صحيفة العقار فإنه يتعذر تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل، وأما بعد تثبيت الوكالة غير القابلة للعزل ففي هذه الحالة لا يجوز إيقاع الحجز التحفظي على المال غير المنقول، وهذه قد تكون مشكلة كبيرة وعقبة أمام الدائنين وقد تكون وسيلة لتهريب الأموال وكما هو موضح في متن البحث.

6- يمنع الموكل من إبرام أي تصرف على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة غير القابلة للعزل بعد تسجيل الوكالة على صحيفة السجل العقاري لتلك الأموال سواء كان ذلك بيعاً أو هبة أو رهناً أو قسمة رضائية لكن نرى بأنه يمكن إجراء القسمة القضائية للأسباب المبينة في متن البحث.

7- لم ينص المشرع الأردني على الشخص الذي يستحق التعويض عن الأضرار التي تصيب الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة غير القابلة للعزل وهل هو الموكل أو الوكيل أو الغير إذا تعلق حقه بالمال غير المنقول.

8- لا يستطيع الشركاء رفع دعوى الشفعة أو الأولوية أو الأفضلية على الوكيل أو الغير إذا تم تنظيم وكالة غير قابلة للعزل على حصة شائعة في عقار مملوك على سبيل الشيوخ.

ثانياً: التوصيات

1- أتمنى على المشرع الأردني تعديل المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وذلك بالنص على أن وفاة الموكل لا تؤثر على الوكالة غير القابلة للعزل إذا تعلق بها حق الوكيل.

2- أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (862/4) من القانون المدني بحيث لا تنتهي الوكالة غير القابلة للعزل بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية.

3- أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (11/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة بحيث تبقى الوكالة غير القابلة للعزل في حالة وفاة الوكيل إذا كانت الوكالة لصالح الوكيل.

4- أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (11/ب) من القانون للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة بإضافة حالة فقدان الأهلية بحيث تكون الوكالة واجبة التنفيذ في حال فقدان الوكيل للأهلية سواء تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت لصالح الوكيل.

5- أتمنى على المشرع الأردني النص على ضرورة إدخال الوكيل أو الغير في دعوى إزالة الشيوخ إذا كانت متعلقة بالعقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل.

6- أتمنى على المشرع الأردني النص على أن يكون

قبضه الموكل.

7- أتمنى على المشرع الأردني النص على حق الشريك بالتمسك بالشفعة أو الأولوية أو الأفضلية في حال تنظيم وكالة غير قابلة للعزل على حصة من عقار مملوك على سبيل الشيوخ.

التعويض عن الضرر الذي يصيب العقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل هو من حق الوكيل أو من حق الغير إذا تعلق حق الغير بالعقار على أنه إذا انتهت الوكالة وتم إلزام الموكل برد الثمن الذي قبضه من الوكيل أو من الغير فإنه يتم خصم مبلغ التعويض الذي قبضه الوكيل أو الغير من الثمن الذي

المصادر والمراجع

- الحق الشخصي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط1.
منصور، أ. (2006) النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط1.
القضاء، م. (1992)، أصول التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط2.
سوار، م. (1997)، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ط2.
سلطان، أ. (2005) مصادر الالتزام في القانون المدني دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1.
المصري، ع. (2006) نظرية التصرف في القانون المدني المصري، دراسة تحليلية وتأصيلية مقارنة، بدون ناشر.
شنب، م. (1999) الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، بدون ناشر، ط3.
العبيدي، ع. (2005) الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط1.
فارس، ع. (2004) سلطات وموجبات الوكيل وانتهاء وكالته في القانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت: لبنان، ط1.
سليم، ع. الوكالة الساترة للبيع مشار إليه في حجازي ص 282/1.

- الباز، س. (1998) شرح المجلة، دار العلم للجميع، بيروت - لبنان، ط3.
السنهوري، أ. (2000) الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، ط3.
حجازي، م. (2005) الوكالات غير القابلة للعزل بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، القاهرة.
الزعبي، م. (1993) العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون الأردني، بدون ناشر، ط1.
الفار، ع. (2005) أحكام الإلتزام، آثار الحق في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع.
الجبوري، ي. (2003) الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني، آثار الحقوق الشخصية، أحكام الإلتزام، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1.
الحلالشة، ع. (2006) الوجيز في شرح القانون المدني الأردني آثار الحق الشخصي - أحكام الإلتزام، دار وائل للنشر والتوزيع، ط1.
السرحدان، ع.، خاطر، ن. (2006) شرح القانون المدني، مصادر

Legal Problems of Irrevocable Agency on Immovable Property in Jordanian Legislation

*Ahmad A. Owaidi**

ABSTRACT

The agency is one of the non-obligatory contracts in nature. The agent may step down from the agency and the principal may revoke the agent. However, in certain situations the irrevocable agency may be attached by the agent's or the others' rights. Despite the pros achieved by the irrevocable agency, many problems arise in this regard.

The researcher addressed the legal problems which he observed of the irrevocable agency on the immovable property in the Jordanian law. Were divided as the following:

1. problems related to the termination of the irrevocable agency in the event of death or in the case of the end of the irrevocable agency duration without execution.
2. problems related to the dispositions on the property, which the irrevocable agency will involve such as the sale or division or mortgage, as well as procedures relating to the immoveable property, such as attachment, judicial division and compensation, in addition to claims of priority, pre-emption and preference.

The study found many findings and recommendations which require amendment of some texts.

Keywords: Legal Problems, Irrevocable Agency, Immovable Property.

* Faculty of Law, The University of Jordan. Received on 29/10/2015 and Accepted for Publication on 6/1/2016.