مجلة جامعة تشرين – سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية

اسم المقال: أثر إبطال عقد البيع العقاري وفقاً لقانون الملكية العقارية الأردني
اسم الكاتب: محمد خليل زامل، د. نائل علي المساعدة
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/6061
تاريخ الاسترداد: 2026/11/03 14:56 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة – Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة تشرين – سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية – ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

The Effect Of Invalidating The Real Estate Sales Contract In Accordance With The Jordanian Real Estate Property Law

Mohammad Khalil Zamel[**]
Dr. Nael Ali Masadeh[*]

(Received 16 / 4 / 2024. Accepted 10 / 6 / 2024)

□ ABSTRACT □

The subject of this study relates to the effect of invalidating the real estate sales contract in accordance with the Jordanian Real Estate Property Law, by talking about the two options available to the court in accordance with the text of Article (13) of the Jordanian Real Estate Property Law in the event of an invalid real estate sale contract or an invalid real estate registration transaction, so by talking about the option The first available in Jordanian real estate property law is to restore the situation to what it was before the invalid registration transaction or before the invalid contract. We see that this option is the most appropriate, best, and most appropriate option for practical and realistic application, in addition to achieving the basic goal of the provisions of the law regulating this right. Among them is the stability of real estate transactions.

As for the second option, which talks about compensation, we believe that this option, despite being stipulated in Article (13) of the Real Estate Property Law, contradicts the constitutional texts and the general rules governing the rights of the property owner in addition to the provisions of the Civil Procedure Law, as will be talked about in this study.

Key words : Civil Law, Real property law, Real estate sales champions, Restore the situation ,Compensation for an invalid real estate sales contract, Assault on ownership of a property.

Copyright **:**Tishreen University journal-Syria, The authors retain the copyright under a CC BY-NC-SA 04

[**]**Master, Faculty Of Law, Al-Bayt University, Amman, Jordan.** MuhammadZamil@tishreen.edu.sy
[*]**Professor, Faculty Of Law, Al-Bayt University, Amman, Jordan.**

أثر إبطال عقد البيع العقاري وفقا لقانون الملكية العقارية الأردني

المحامي محمد خليل زامل [**]

الدكتور نائل علي المساعدة [*]

(تاريخ الإيداع 16 / 4 / 2024. قُبِل للنشر في 10 / 6 / 2024)

□ ملخّص □

يتعلق موضوع هذه الدراسة باثر ابطال عقد البيع العقاري وفقا لقانون الملكية العقارية الاردني ، وذلك من خلال الحديث عن الخيارين المتاحين للمحكمة سندا لنص المادة (13) من قانون الملكية العقارية الأردني في حال وجود عقد بيع عقاري باطل او معاملة تسجيل عقارية باطلة ، فبالحديث عن الخيار الاول المتاح في قانون الملكية العقارية الاردني و هو اعادة الحال لما كان عليه قبل معاملة التسجيل الباطلة او قبل العقد الباطل فاننا نرى بان هذا الخيار هو الخيار الانسب و الافضل والاقوم للتطبيق العملي و الواقعي ، بالاضافة الى تحقيق الغاية الاساسية من نصوص القانون الناظمة لهذا الحق و منها استقرار المعاملات العقارية .

اما الخيار الثاني و الذي يتكلم عن التعويض فاننا نرى بان هذا الخيار رغم النص عليه في المادة (13) من قانون الملكية العقارية ، الا انه يناقض النصوص الدستورية و القواعد العامة الناظمة لحقوق مالك العقار بالاضافة الى نصوص قانون اصول المحاكمات المدنية ، كما سيتم الحديث عنه في هذه الدراسة .

الكلمات المفتاحية : قانون مدني، قانون الملكية العقارية، ابطال البيع العقاري، إعادة الحال التعويض عن عقد بيع عقاري باطل، الاعتداء على ملكية عقار.

حقوق النشر : مجلة جامعة تشرين– سورية، يحتفظ المؤلفون بحقوق النشر بموجب الترخيص CC BY–NC–SA 04

[**] **ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة ال البيت، عمان ، الأردن** .MuhammadZamil@tishreen.edu.sy

[*] **الأستاذ ، كلية الحقوق ، جامعة ال البيت، عمان ، الأردن .**

مقدمة:

قال الله تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴾ . (سورة المائدة – آية (101))

يعتبر عقد البيع من اكثر العقود استخداما بين الافراد على مر العصور ، فاما ان تقع على أموال منقولة كالطعام و الملابس ، او ان تقع على مال غير منقول كالاراضي و الأبنية .

و من المعروف بان عقود البيع التي تقع على العقارات من اهم العقود و اكثرها حساسية كون هذه العقود تمس حيز مادي قد يمثل للبعض مسكناً يقطن فيه و يملك كامل الحق في استخدامه و التصرف فيه و الانتفاع به ، و قد يكون البعض الاخر يستخدم العقارات كتجارة لغايات التكسب من خلال شرائها و بيعها ، و قد يلجأ الكثير من الناس الطبيعيين و التجار الى العقارات كملاذ آمن للاستثمار و السكن بعيدا عن أي خطورة قد تلحق بهم من أي مجال اخر من شأنه الحاق خسارة بهم .

فتكونت لدى الافراد ثقة في المجال العقاري تحديدا كونه من المجالات الامنة و المربحة ، و نتيجة لذلك سعى القانون الى حماية مثل هذه الحقوق و تأمين بيئة استثمارية و مناسبة لكل المتعاملين كون دور المشرع إيجاد نصوص من شأنها حماية هذه الحقوق و منع التعدي عليها ، و لكن مع تطور العلاقات بين الافراد بشتى المجالات فقد تنشأ خطورة على عقد البيع العقاري لم يجد لها المشرع بعد نص يحميها ، فمثلا قد يتم التعدي على حق الملكية المتكون على عقار بشتى الطرق فمنها ما يكون غير مشروع و مجرم قانونا و منها ما يظهر بشكل قانوني سليم غير مجرم و لكن فحواه اعتداء على حقوق المالكين الأصليين للعقار .

فقد يكون الاعتداء الواقع على ملكية عقار اما بتزوير وكالة على انها صادرة من المالك الأصلي كموكل ، او بانتحال شخصية المالك الأصلي للعقار امام الدوائر الرسيمة ذات العلاقة و قد يكون الاعتداء على ملكية الافراد للعقارات باي شكل من الاشكال الأخرى التي لا حصر لها لوجود تطور مستمر بالعلاقات و التعاملات بين الافراد .

و بمجر وجود هذا الاعتداء على حق الملكية الناشئ عن عقد بيع حاصل امام الدوائر الرسمية بشكليته القانونية ، و صادر فيه سند تسجيل عقاري كسند رسمي يحمي هذا الاعتداء و جعل أي ادعاء بعكسه باطلا كونه لا يطعن في السندات الرسمية الا بالتزوير .

أهمية البحث و أهدافه:

تكمن أهمية هذه الدراسة في :

1- بيان مدى الحماية القانونية لسند الملكية الصادر عن دائرة التسجيل العقاري كونها ورقة رسمية صادرة عن دائرة حكومية مختصة لها قوة مطلقة في الاثبات ولا يطعن بها الا بالتزوير .

2- بالاضافة لدور مثل هذا السند الرسمي في الحفاظ على استقرار حق الملكية في يد صاحبها ، ومنع الغير من الاعتداء و/أو التأثير بأي شكل من الاشكال على هذا الحق المقدس ، بحيث ان اي خلل أو ثغرة قد تشوب المنظومة التشريعية المنظمة لحق الملكية وخاصة المتعلقة بالعقارات قد تؤدي الى نتائج وخيمة لا يحمد عقباها لا سمح الله .

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى :

1- الوقوف على القصور التشريعي في القانون الأردني و المتمثل بعدم وجود معالجة تشريعية كافية و تفصيلية لموضوع مدى جواز الطعن في البيوع الحاصلة امام دائرة التسجيل العقاري و التي نص عليها قانون الملكية العقارية الاردني و جاء موضحا لها بشكل نسبي لا يخلو من النقص و القصور .

2-كما و تهدف هذه الدراسة أيضا إلى تسليط الضوء على موضوع ابطال البيوع الحاصلة امام دائرة التسجيل العقاري و النتائج المترتبة على هذا الابطال مع الاخذ بعين الاعتبار ما نص المشرع الاردني عليه في القوانين النافذة و ذات العلاقة بهذا الموضوع .

اشكالية الدراسة :

تكمن إشكالية هذه الدراسة في بيان مدى امكانية ابطال البيوع الحاصلة أمام دائرة التسجيل العقاري ، و أسباب ذلك ، و الأثر المترتب عليه ، فبما ان البيوع العقارية تعتبر بيوعا شكلية يوجب القانون لصحتها انعقادها امام دائرة التسجيل العقاري و بمعرفة هذه الدائرة و موظفيها المختصين ، و ان القانون يجعل من سند التسجيل الصادر بها سندا رسميا لا يطعن فيه الا بالتزوير ، غير ان هنالك حالات تستوجب إعادة النظر في ما بنيت عليه هذه السندات من وقائع و بيانات تمس أحيانا أصحاب الحقوق فهل يجوز و الحالة هذه التعرض لهذه البيوع في غير حالات الطعن بالتزوير ؟.

تساؤلات الدراسة :

- هل وجد قصور تشريعي لدى المشرع الاردني بخصوص الطعن في البيوع الحاصلة امام دائرة التسجيل العقاري والتي يعتريها الغلط أو الغش ؟
- ما هي حجية سندات التسجيل الصادرة عن دائرة التسجيل العقاري وما مدى قوتها في الاثبات؟
- هل يوجد طرق بديلة لابطال سندات التسجيل الصادرة عن دائرة التسجيل العقاري غير الادعاء بوجود تزوير فيها ؟
- ما هي النتائج المترتبة على ابطال سندات التسجيل أو البيوع الحاصلة امام دائرة التسجيل العقاري ؟
- ما هي اللآلية التي يمكن ان يحدث بها الغش والتي سينتج عنها سند تسجيل رسمي صادر عن دائرة التسجيل العقاري ؟
- من هي الجهة المختصة بالنظر في موضوع ابطال سندات التسجيل العقاري و/أو البيوع الحاصلة امام دائرة التسجيل العقاري ؟ .

منهجية البحث:

سيتم اتباع المنهج التحليلي الوصفي وذلك بتحليل النصوص القانونية والمصادر الفقهية و الاحكام القضائية ذات العلاقة ، كما سيتم اتباع المنهج المقارن في بعض المواضع و عند الحاجة للمقارنة .

خطة الدراسة :

سأقوم بتقسيم هذه الدراسة الى مطلبين :

المطلب الاول : إعادة الحال .

المطلب الثاني : التعويض .

المطلب الأول

إعادة الحال

من المعروف ان الاحكام القضائية الصادرة عن المحاكم و الحائزة على الدرجة القطعية تعتبر عنوانا للحقيقة و لا يجوز بعدها ادعاء عكسها و/او الطعن فيها باي شكل من الاشكال ، مما يعني ثبوت الحق المدعى به بشكل قاطع او نفيه بشكل دائم حسب خلاصة الحكم القطعي و عليه سيتطرق الباحث في هذا المطلب الى قرار إعادة الحال لما كان عليه قبل العقد و النتيجة المترتبة على هذا الحكم القطعي الصادر بثبوت بطلان البيع العقاري .

جاء في نص المادة (13) من قانون الملكية العقارية :

"على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر:-

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

ب- إذا ثبت للمحكمة بطلان تصرف أو معاملة تسجيل بشأن عقار مسجل فلها مع مراعاة قواعد حسن النية واستقرار الملكيات العقارية، أن تقرر أيا من الحالتين التاليتين-:

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 ممكنا.

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

ج- تقرر المحكمة وبناء على الطلب منع التصرف في العقار موضوع الدعوى وإلى حين الفصل فيها.

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

سندا للنص السابق فان المشرع قد اعطى للقاضي الخيار مع مراعاة مبدأ حسن النية و استقرار المعاملات العقارية احد الخيارين ؛ اما 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 ممكنا، او إلزام المتسبب بالضرر بتعويض عادل يدفعه للمتضرر وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى ، وعليه سيلتزم القاضي في حكمه باحد هذين الخيارين فقط لا غير و لا يجوز الحكم بما عداهما .

فلو كان قرار القاضي حول ابطال معاملة التسجيل كاملة بكل ما بني عليها (بعد مراعاة مبدأ حسن النية و استقرار المعاملات) فان النتيجة المترتبة على هذا القرار تعديل السجل العقاري لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة و المصدرة لسند التسجيل العقاري بالاضافة الى ابطال أي اجراء قد صدر و كان مبنيا على معاملة التسجيل الباطلة ، وحيث ان القرار الصادر بابطال او فسخ معاملة البيع العقاري تستوجب اعادة الحال الى ما كان عليه قبل التعاقد فيلزم الطرف الذي صدر لمصلحته اعادة تسجيل العقار باسمه ان يؤدي ما قبضه من الطرف الاخر ، ولكن في حالة وجود أي اضرار او حتى اثبات استفادة المحكوم عليه من العقار المبيع بشكل معيب فان للمحكمة في حال ثبوت الضرر او الاستفادة من ثمار المبيع باي شكل اجراء التقاص و الحكم بالفرق بين المبلغ الذي دفعه المحكوم عليه بشكل فعلي و المبلغ الذي يجب على المحكوم عليه ادائه مقابل الاضرار التي احدثها او مقابل الاستفادة التي استفادها من العقار موضوع الدعوى .

وبالنظر الى قرار القاضي بخصوص إعادة الحال الى ما كان عليه فان الباحث يعتبره القرار الاسلم و الاجدر بالاتخاذ وذلك لعدة أسباب أهمها ان حق الملكية حق مقدس و مقدم على أي شيء اخر ، فان تخيير القاضي بين خياري

التعويض و إعادة الحال من وجهة نظر الباحث غير صحيح و قد يترتب عليها نتائج سلبية و غير مرضية لصاحب الحق خاصة فيما اذا تم الحكم له بالتعويض مع انه قد طلب في لائحة دعواه إعادة الحال ، ففي هذه الحالة سيكون قد خالف قاضي الموضوع العديد من المبادئ و النصوص القانونية ذات العلاقة ، بحيث لا يجوز للقاضي الحكم الا بحدود طلبات المدعي كما جاء في نصوص قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني.

و من الجدير بالذكر بان قرار الحكم الصادر ببطلان معاملة تسجيل صادرة عن دائرة التسجيل العقاري ليس دائما صادر عن محكمة مدنية بل من الممكن ان يكون صادر عن محكمة جزائية فيما اذا كانت معاملة التسجيل الباطلة ناتجة عن جرم جزائي يستوجب العقاب سندا لاحكام القانون ، و حتى وان لم تكن شكوى الحق العاملة مقترنة بادعاء بالحق الشخصي فان المحكمة في حال ثبوت الجرم تقوم باحدى الخيارين المذكورين في المادة (13) من قانون الملكية العقارية اما التعويض او ابطال البيع العقاري كاملا بالاضافة الى الحكم بالعقوبة المنصوص عليها بالقانون على المشتكى عليهم .

فلو صدر عن محكمة الموضوع قرار بابطال معاملة البيع العقاري كاملة فان المحكوم له يجب ان يقوم بتنفيذ قرار الحكم في دائرة التنفيذ المختصة و تسطير الكتب اللازمة لغاية تفيذ قرار المحكمة و ابطال معاملة التسجيل العقاري كاملة و تعديل السجل العقاري الخاص بالعقار حسب ما حكمت به المحكمة .

وقد جاء في قرار محكمة التمييز بصفتها الحقوقية رقم (2022/3423) :

"باشرت محكمة بداية حقوق الكرك نظر الدعوى ,وإذ استكملت إجراءات التقاضي في نظرها على النحو الوارد بمحاضرها ,أصدرت بتاريخ 30/9/2021 قرارها الوجاهي رقم (139/2018) المتضمن:

1. عملاً بأحكام المادة (852) من القانون المدني الحكم بفسخ عقدي البيع الجاريين على حصص المدعي في قطعة الأرض رقم () حوض () الرقمين () تاريخ 27/12/2011 و ()تاريخ 26/12/2011 وما لحقهما من عقود وإبطال سندات التسجيل الصادرة بمقتضاهما وإعادة قيد الحصص المباعة باسم المدعي وإلزام دائرة الأراضي والمساحة بتنفيذ مضمون القرار.

2. برد دعوى المدعي عن المدعى عليهم بخصوص مطالبة المدعي لهم بأجر المثل لعدم الثبوت وانعدام الأساس القانوني.

3. الحكم بإلزام المدعى عليهم بالرسوم النسبية والمصاريف ومبلغ (850) ديناراً للمدعي بعد إجراء التقاص.

4. عدم الحكم على دائرة الأراضي والمساحة يمثلها وكيل عام إدارة قضايا الدولة بأية رسوم أو مصاريف أو اتعاب كونها جهة تنفيذية لما اتفق عليه الأطراف ولم يثبت حصول أضرار أو خطأ من جانبها.

..... لم يرتض المستأنفون فطعن وكيلهما فيه تمييزاً للأسباب التي أوردها بلائحة الطعن المقدمة منه .....

ورداً على أسباب الطعن التمييزي:

..... نجد الثابت من أوراق ومستندات الدعوى وكافة بيناتها بأن المدعي / المطعون ضده قام بتنظيم سند وكالة عامة لمورث المدعى عليهم/الطاعنين) بالرقم (0000/2008) لدى كاتب عدل الكرك بتاريخ11/1/2008 ليقوم عنه ومقام نفسه وعوضاً عن ذاته وشخصه ولينوب عنه بالإشراف والمناظرة والإدارة والتصرف الكامل بكافة أمواله المنقولة وغير المنقولة الكائنة في المملكة الأردنية الهاشمية سواء كانت هذه الأموال تخصه أو اتصلت إليه بطريق الإرث الشرعي عن أي كان وبالإجارة والرهن وفك الرهن والبيع لمن يشاء بالثمن وبالبدل الذي يراه مناسباً....إلخ , (وإن

عقد الوكالة بالصيغة التي ورد بها يمثل عقد وكالة عدلية غير مقيدة يخول الموكل إليه بالبيع لمن يشاء بالثمن الذي يراه مناسباً ,وإن مورث المدعى عليهم قام بتاريخ 7/12/2011 ببيع حصص المدعي في قطعة الأرض رقم (00) لزوجته المدعى عليها (/ بموجب عقد البيع رقم (000/2011) بمبلغ عشرين ألف دينار ومن ثم قامت هذه الأخيرة بإعادة بيعها لزوجها مورث المدعى عليهم بتاريخ 26/12/2011 بموجب عقد البيع رقم (00/2011) لقاء ثمن مقداره مئة دينار وأن ثمن المبيع ينقص نقصاً فاحشاً عن ثمن المثل.

في القانون : فقد نصت المادة (167) من القانون المدني على أن " العقد الصحيح هو العقد المشروع بأصله ووصفه بأن يكون صادراً من أهله مضافاً إلى محل قابل لحكمه وله غرض قائم وصحيح ومشروع وأوصافه صحيحة ولم يقترن به شرط مفسد له."

وتنص المادة (853) من القانون ذاته " 1. لا يجوز للوكيل بالبيع أن يشتري لنفسه ما وكل ببيعه.

2. وليس له أن يبيعه إلى أصوله أو فروعه أو زوجه أو لمن كان التصرف معه يجر مغنماً أو يدفع مغرماً إلا بثمن يزيد عن ثمن المثل.

3. ويجوز البيع لهؤلاء بثمن المثل إذا كان الموكل قد فوضه بالبيع لمن يشاء".

وعليه وحيث إن الوكيل إذا ما تجاوز حدود وكالته أصبح بمنزلة الفضولي فيما تجاوز فيه وإن العقد الصادر عن الفضولي هو عقد صحيح موقوف على إجازة المالك الأصلي المدعي.

وحيث إن بينات الدعوى قد خلت مما يشعر بإجازة المدعي /المطعون ضده لتصرف مورث المدعى عليهم بالبيع لزوجته المدعى عليها حصصه في قطعة الأرض موضوع الدعوى فيكون هذا البيع وإذا ما كان بثمن أقل من ثمن المثل فيكون قد تخلف ركناً من أركان صحته ويكون مستوجباً الفسخ وما تلاه من عقود بيع."[1]

بالتعليق على القرار السابق يرى الباحث بان المحكمة الموقرة قد توصلت الى نتيجة سليمة مفادها ابطال معاملات البيع العقاري و الزام دائرة الاراضي و المساحي بتنفيذ مضمون القرار و تسجيل العقار باسم المدعي ، ولكن بالرجوع الى تاريخ صدور قرار الحكم و النصوص القانونية التي تم تطبيقها للوصول الى هذه النتيجة سنصل الى ان المحكمة لم تطبق نصوص قانون الملكية العقارية بتاتا في قرارها عندما تعرضت لموضوع ابطال معاملتي البيع العقاري الحاصلة امام دائرة التسجيل العقاري ، ولربما لو قام وكيل المميزين باثارة هذه النقطة امام محكمة التمييز لتم نقض قرار محكمة الدرجة الاولى لعدم تعرضها للنصوص القانونية الصحيحة التي تعالج هذه الحالة حتى و ان كانت النتيجة التي توصلت اليها المحكمة صحيحة و مطابقة لنص المادة (13) من قانون الملكية العقارية ولكن من الاولى على المحكمة الموقرة تطبيق نصوص القانون الخاص قبل العام ، خاصة مع مضمون ما جاء في نص المادة (13) من قانون الملكية العقارية و الذي يفيد بسريان نص المادة (13/ب+ج) من قانون الملكية العقارية على الدعاوى المعروضة امام المحاكم و التي لم يصدر بها حكم قطعي عند نفاذ احكامه .

وجاء في مبدأ لمحكمة التمييز (بصفتها الحقوقية) في القرار رقم (2021/5721) :

"1. إذا كان المدعى عليه الثاني قد قام ببيع المدعي قطعة الأرض موضوع الدعوى واحتصل المدعي على سند ملكية من دائرة التسجيل المختصة (دائرة أراضي شرق عمان) وبعد إتمام عملية البيع والتنازل والفراغ ، تم إحالة نزاع دائر ما بين المدعى عليه الأول والمدعى عليه الثاني حول قطعة الأرض موضوع الدعوى للتحكيم وبالنتيجة احتصل المدعى عليه الأول على قرار تحكيم تضمن إلزام المدعى عليه الثاني بإعطائه قطعة الأرض موضوع الدعوى والتي قام ببيعها

[1] https://qarark.com/ - قرار محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقوقية رقم (2022/3423) – تاريخ 2022/11/24 .

للمدعي وفي حال تعذر ذلك إلزام المدعى عليه الثاني بثمن قيمة بيع هذه القطعة بسعر السوق بتاريخ 2012/9/29 وحيث إن اتفاقية التحكيم حجة ملزمة لأطرافها ولا أثر لها تجاه الغير مما يعني أنه لا حجية لهذه الاتفاقية بمواجهة المدعي كونها غير نافذة بحقه ومبنية على مخالفة صريحة لأحكام القانون على اعتبار أن الأمر بالتصرف في ملك الغير باطل وفقاً لأحكام المادة (236) مدني وأنه لا يسوغ لأحد أن يأخذ مال غيره بلا سبب شرعي فإن أخذه فعليه رده استناداً لأحكام المادة (293) مدني، وحيث إن التنازل عن قطعة الأرض موضوع الدعوى من قبل المدعى عليه الثاني للمدعى عليه الاول قد تم عن طريق دائرة أراضي شرق عمان بموجب قرار رئيس تنفيذ محكمة بداية شرق عمان بموجب قرار التحكيم الباطل فإن من حق المدعي المطالبة باسترداد ملكية قطعة الأرض موضوع الدعوى والتي نزعت منه بلا سبب مشروع والمطالبة بفسخ وإبطال سند التسجيل وبالتالي فإن الخصومة منعقدة ما بين طرفي هذه الدعوى.

2..... .3.تثبت عناصر حق الملكية للمالك التي يستطيع أن يمارسها على الشيء وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف المحددة بالفقرة الثانية من المادة (1018) من القانون المدني (لمالك الشيء وحده أن ينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة شرعاً) ، كما أن المادة الثالثة من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة منعت على المحاكم إجراء أي معاملات في الأموال غير المنقولة التي صدرت فيها سندات تسجيل كما منعت المادة (1020) من القانون المدني نزع ملكية أي شخص بلا سبب شرعي ولا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة مقابل تعويض، وحيث تبين من أوراق الدعوى أن المدعى عليه الأول قد احتصل على حكم تحكيم والمقرر تنفيذه من محكمة الاستئناف والمتضمن إلزام المدعى عليه الثاني بإعادة تسجيل قطعة الأرض موضوع الدعوى باسم المدعى عليه الأول وفي حال تعذر ذلك إلزام المدعى عليه الثاني بثمن قيمة البيع لهذه القطعة بسعر السوق بتاريخ 2011/9/29 وبالرغم من أن القرار المشار إليه قد تحصن وأصبح قطعياً إلا أن القرار المشار إليه فيه مخالفة صريحة للنصوص الناظمة لإجراءات نقل الملكية للعقار والتي أوجبت أن تكون هذه التصرفات والإجراءات موثقة لدى دوائر التسجيل المختصة استناداً لأحكام المادتين (105 و 1148) من القانون المدني والمادة (16) من قانون تسوية المياه والأراضي على اعتبار أن ركن التوثيق هو ركن أساسي في العقد ويترتب على عدم مراعاته البطلان وحيث إن المدعي في الدعوى التحكيمية لم يكن ممثلاً تمثيلاً صحيحاً في تلك الدعوى والذي بموجبه تم نقل ملكية العقار العائد له دون سند شرعي فإن من حقه المطالبة باسترداد العقار من أي شخص نقلت ملكيته له وبناءً عليه وعلى ضوء ما تم بيانه فإن التعرض لقرار التحكيم يكون متفقاً وأحكام القانون وهذا السبب لا يرد على القرار المطعون فيه.

4..... .5.إذا كان من الثابت أن المدعي قام بشراء قطعة الأرض موضوع الدعوى من المدعى عليه الثاني ونظراً للخلاف الذي كان دائراً ما بين المذكور والمميز أحيل الخلاف إلى التحكيم واحتصل على قرار بإعادة تسجيل قطعة الأرض باسمه وحيث إن المدعي لم يكن من أطراف التحكيم كونه خارج نطاق التحكيم فإن إبطال سند التسجيل وإعادة قيد قطعة الأرض باسم المدعى عليه الثاني هو من الأمور التي لا يملكها المحكم ويكون تنفيذ الحكم لدى دائرة التنفيذ مخالف للقانون لتجاوز الحكم حدود اختصاصه بإبطال سند تسجيل رسمي الذي لا يطعن فيه إلا بالتزوير ومن ثم إعادة تسجيل القطعة باسم مالكها السابق وعليه فإن قرار محكمة الاستئناف بإعادة تسجيل القطعة باسم المدعي واقع في محله .

6.إذا ثبت من قرار التحكيم أن المميز ضده لم يكن من أطراف التحكيم ولم يكن خصماً فيها الأمر الذي يجعل من كافة الدفوع والاعتراضات حول قرار التحكيم واقعاً في محله بالرغم من أن قرار التحكيم قد اكتسب الدرجة القطعية بمواجهة أطرافه ، وحيث أن المدعى عليه الثاني /المميز ليس مالكاً للقطعة وأن ملكية القطعة انتقلت إلى ملاك آخرين

وحيث توصلت محكمة الاستئناف في قرارها المطعون فيه إلى عدم أحقية حكم التحكيم التعرض لملكية المدعي الثابتة بسند رسمي لا يطعن فيه إلا بالتزوير فإن القرارات اللاحقة لرئيس التنفيذ بهذا الخصوص وإعادة تسجيل قطعة الأرض باسم المدعي يوافق القانون ، ولا يغير من الأمر شيئاً سواء كان المميز مالكاً للقطعة أو أنها انتقلت إلى ملاك آخرين.

7.لما كان من الثابت بأن المميز والمدعى عليه الثاني أحالا الخلاف الدائر بينهما حول قطعة الأرض موضوع الدعوى للتحكيم واحتصل على قرار من المحكم يقضي بإعادة تسجيل قطعة الأرض موضوع الدعوى باسم المدعى عليه الثاني أو دفع قيمتها السوقية بالرغم من أن ملكية قطعة الأرض قد انتقلت إلى المدعي بموجب سند تسجيل رسمي لا يطعن فيه إلا بالتزوير فإن مما يستدل على ذلك بأن هناك تواطؤ ما بين المميز والمدعى عليه الثاني وهي من الأمور التي يستخلصها قاضي الموضوع من ظروف الدعوى وملابساتها وحيث توصل القرار إلى إعادة تسجيل قطعة الأرض باسم المدعي فيكون واقعا في محله.

8.إذا كان المحكم قد تجاوز حدود اختصاصه بإبطال سند التسجيل الخاص بملكية المدعي لقطعة الأرض موضوع الدعوى وإعادة تسجيل قطعة الأرض باسم المدعى عليه الثاني وأن رئيس التنفيذ قرر تسطير كتاب لدائرة الأراضي المختصة لتنفيذ مضمون القرار ، فإن قرار محكمة الاستئناف بإبطال عقد البيع وسندات التسجيل ومعاملة البيع وقرار رئيس التنفيذ يكون موافقاً للقانون ."

بتعليق الباحث على مبادئ قرار محكمة التمييز الموقرة ، فان معاملة التسجيل المعيبة (كما هو وارد بالقرار) كانت ناشئة عن حكم تحكيمي مصادق عليه حسب الاصول من المحكمة المختصة و مكتسب الدرجة القطعية ناشئ بين المدعى عليه الاول و الثاني ، بحيث تم نقل ملكية عقار تعود ملكيته للمدعي (ليس طرف في التحكيم) الى المدعى عليه الاول و الذي قام بعدها بدوره الى بيعها الى اشخاص اخرين ، و حيث ان محكمة التمييز قد توصلت الى وجود تواطؤ بين المدعى عليه الاول و المدعى عليه الثاني بلجوئهم للتحكيم لغايات نزع ملكية العقار العائد للمدعي ، وحيث ان قرار التحكيم قد صدر و اصبح قطعيا بين المدعى عليهما سابقي الذكر فانه تم تنفيذ هذ الحكم التحكيمي في دائرة التنفيذ المختصة و التي بدورها قامت بتسطير كتب الى دائرة الاراضي المختصة لتعديل السجل العقاري لديها و نقل الملكية باسم المدعى عليه الاول .

و بالنظر الى الوقائع سابقة الذكر قان الباحث يرى بان محكمة التمييز الموقرة مع الاحترام قد جانبت الصواب في ما توصلت اليه بكون ان حكم التحكيم له حجة فقط على اطرافه دون انسحابها الى الغير فمن المعروف بان لحكم التحكيم قوة حكم المحكمة و للمحكم نفس صلاحيات قاضي المحكمة ، بالاضافة الى ان حكم التحكيم الذي قضى بنقل ملكية العقار الى المدعى عليه الاول قد تمت المصادقة عليه من قبل محكمة الاستئناف و احتصل على الدرجة القطعية مما يعني انه اصبح عنوانا للحقيقة كالحكم القطعي الصادر عن المحكمة و لا يجوز الطعن فيه باي شكل من الاشكال على عكس ما توصلت اليه محكمة التمييز الموقرة .

يرى الباحث وبموجب نصوص القانون الناظمة للتحكيم فان للمحكم ذات صلاحيات القاضي بالاضافة الى ان قراره يكون بقوة قرارات قاضي المحكمة مما يعني بان المحكم لا يمكن اعتباره قد تجاوز صلاحياته بفصله للنزاع المعروض امامه خاصة وانه يعتبر قاضي اتفاقي لحل النزاع و مصادق على قراره من قبل محكمة الاستئناف – **قبل تعديل قانون التحكيم**– فكان من الاولى على محكمة الاستئناف ابطال حكم التحكيم لوجود مخالفة صريحة لنصوص القانون لم يراعها المحكم في قراره ، وبالنظر الى ما تم ذكره فان محكمة التمييز قد بررت ابطال معاملة تسجيل في هذه الدعوى المنظورة امامها من قبل قاضي الموضوع و لكنها لم تجزه للمحكم الذي له نفس صلاحيات قاضي المحكمة .

بالنظر الى تاريخ صدور قرار الحكم فان الباحث يجد بانه صدر بعد نفاذ احكام قانون الملكية العقارية الجديد و الذي كان من الاولى ذكر النصوص ذات العلاقة الناظمة للواقعة المعروضة امام المحكمة خاصة مع ورود نص صريح بوجوب تطبيق احكام المادة (13/ب+ج) من قانون الملكية العقارية على القضايا التي لم يفصل بها بحكم قطعي قبل نفاذ احكامه .

و بالنظر الى كافة ما سبق فان الباحث يرى ان إعادة الحال بخصوص معاملات التسجيل الباطلة هو انسب و افضل قرار قد يتخذه قاضي الموضوع في حكمه بابطال بيع عقاري حاصل امام دئرة التسجيل العقاري ، فكما سبق ذكره فان حق الملكية المحمي بالقانون أولى من مبدأ حسن النية و مقدم على استقرار المعاملات العقارية لا وبل إعادة الحال له دور في استقرار المعاملات العقارية بإعادة الملك الى أصحابه .

اما بخصوص العقارات التي تقع خارج حدود التسوية ، يكون قرار المحكمة بابطال عقد البيع العقاري للعقار مستند الى نصوص مواد القانون المدني وليس مستند الى قانون الملكية العقارية ، بحيث تستند المحكمة بالعادة في قرارها الى نص المادة (1020) من القانون المدني و التي جاء فيها :

"1. لا ينزع ملك احد بلا سبب شرعي .

2. ولا يستملك ملك احد الا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون ."

بالاضافة الى نص المادة (293) من ذات القانون :

" لا يسوغ لاحد ان ياخذ مال غيره بلا سبب شرعي. فان اخذه فعليه رده.

ونص المادة (163) و الذي يتكلم عن بطلان العقود بشكل عام و التي جاء فيها :

"1. العقد الباطل ما ليس مشروعا باصله ووصفه بان اختل ركنه او محله او الغرض منه او الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده ولا يترتب عليه اي اثر ولا ترد عليه الاجازة.

2. ولكل ذي مصلحة ان يتمسك بالبطلان وللمحكمة ان تقضي به من تلقاء نفسها.

3. ولا تسمع دعوى البطلان بعد مضي خمس عشرة سنة من وقت العقد."

وحيث ان قرار الحكم الذي يصدر عن المحكمة يجب ان يتم تنفيذه بواسطة جهة مختصة قانونا لهذه الغاية فلا فائدة من اعلان قرار الحكم حق لشخص لا يستطيع تنفيذ مضمونه ، و عليه يجب على صاحب الحق تنفيذ قرار الحكم لدى دائرة التنفيذ المختصة لغايات الاحتصال على حقه وازالة الاعتداء الفعلي الواقع على العقار الذي حكم بابطال عقد بيعه، بالاضافة الى الزام المحكوم عليه بواسطة دائرة التنفيذ بدفع أي تعويضات قد ترتبت عليه و حكمت بها المحكمة بالاضافة الى المصاريف و الرسوم القضائية و اتعاب المحاماة و الفائدة القانونية المحكوم بها .

فجاء في قرار محكمة بداية حقوق عمان بصفتها الاستئنافية رقم (2021/6756) :

"وعن اسباب الاستئناف السادس والسابع وحاصلهما تخطئة محكمة الدرجة الاولى عندما قررت الزام المستأنف برد المبلغ لبطلان العقد رغم صحة العقد بالاستناد الى المادة 3-16 من قانون تسوية الاراضي والمياه لوقوع الارض خارج مناطق التسوية وبالتالي لا يتطلب العقد شكلية انعقاد محدده. ولم تراعي ان السند مذكور في متنه ان تفاصيل الدفعة جزء من ثمن حجة البيع الخاصة بارض لم تتم بها التسوية حسب كتاب الاراضي مما يثبت صحة العقد وبذلك نجد انه قد سبق للمستانف ضده ان ابرم عقداً مع المدعو (س) بموجبه تم شراء ما مساحته 100 دنم من اصل الارض التي يملكها البائع (س) الواقعة ضمن اراضي (منطقة ---) لوحة 1 قطعة الارض 1 وتضمن البند 2 استلام البائع كامل الثمن و ثبت من خلال مشروحات دائرة الاراضي والمساحة ان العقار الموصوف يقع خارج المناطق التي تم بها

التسوية و بالتالي فان صحة هذا العقد لا تتوقف على تحقق شكلية معينة وينعقد العقد وفق القواعد العامه بارتباط الايجاب بالقبول سنداً لاحكام المواد 90 من القانون المدني و 16من قانون تسوية الاراضي والمياه وحيث ان المستانف ضده قد اقام الدعوى بمواجهة المستانف لاسترداد المبلغ المدعى به بحجة ان المستانف قد قام ببيع عقار خارج التسوية لا يملكه . وثبت من خلال البينات المقدمة ان العقد مبرم مع المدعو (س) البائع ، الذي يملك العقار بموجب حجة بيع وان ما بدر عن المستانف هو قبض المبلغ بصفته الوكيل عن البائع فان الدعوى والحالة هذه تكون مقامة على غير ذي صفه .ذلك ان المستانف ليس هو البائع وان العقد مبرم مع مالك الحجة (س) ، وحيث لم تراعي محكمة الدرجة الاولى هذا الامر فان قرارها يكون قد جانب الصواب مما يوجب فسخه."

ان النتيجة التي توصلت اليها محكمة البداية بصفتها الاستئنافية الموقرة صحيحة و موافقة لما تم الحديث عنه في دراستنا ، ولكن يرى الباحث ان النصوص القانونية التي قامت المحكمة الموقرة باستخدامها في التوصل الى نتيجتها هي نصوص قانون تسوية الاراضي و المياه الملغي بموجب احكام قانون الملكية العقارية الجديد بالاضافة الى بعض نصوص القانون المدني ، فكان من الاولى تطبيق احكام القانون المدني كونها صاحبة العلاقة في الواقعة الذكورة .

و يلاحظ أيضا من النصوص و القرارات القضائية ذات العلاقة بان ابطال بيع عقار خارج حدود التسوية يترتب عليه اصدار قرار المحكمة بإعادة الحال كما كان عليه قبل التعاقد ، ولا مجال للتعويض كاللذي ورد في قانون الملكية العقارية و الذي تم ايراده سابقا ، بحيث تلتزم الهيئة الحاكمة بطلبات المدعي و المتمثلة بإعادة ملكيته على العقار خارج التسوية ، ولا مجال للمحكمة باختيار التعويض على إعادة الحال .

وبالرجوع الى نص المادة (279) من القانون المدني و التي جاء فيها :

"**الغصب والتعدي :**

1. على اليد ما اخذت حتى تؤديه.

2. فمن غصب مال غيره وجب عليه رده اليه بحاله التي كان عليها عند الغصب وفي مكان غصبه.

3. فان استهلكه او اتلفه او ضاع منه او تلف بتعديه او بدون تعديه فعليه مثله او قيمته يوم الغصب وفي مكان الغصب.

4. وعليه ايضا ضمان منافعه وزوائده."

يجد الباحث ان تطبيق خيار إعادة الحال في نص المادة (13) من قانون الملكية العقارية يتماشى مع ما جاء في نص المادة (279) من القانون المدني ، فبالرجوع الى معظم الحالات الوارد فيها بطلان عقد بيع عقاري ، يتمحور سببه في وقوع اعتداء اما من احد المتاعقدين او من غيرهم .

و بالنظر الى النص السابق فان العقار (مال غير منقول) يقع ضمن نطاق نص المادة (279) من القانون المدني و مشتملاتها كما جاء في المذكرة التوضيحية للقانون المدني ؛ "**وهذا النص بعمومه يشمل المنقول** *والعقار* **اذ** *العقار* **يقبل** *الغصب* **كما يقبله المنقول...**" ، و هذا ما انتهجته المحاكم الأردنية في تطبيقها نص المادة (279) من القانون المدني في حال وقوع اعتداء على عقار او جزء منه .

و يكمن الفارق بين مجال تطبيق نص المادة (13) من قانون الملكية العقارية و نص المادة (279) من القانون المدني هو انه بالاخيرة لا يكون هنالك سند ملكية صادر من جهة مختصة .

المطلب الثاني

التعويض

تطرق الباحث في المطلب السابق الى موضوع إعادة الحال بكل تفاصيله ، فماذا سيحصل ان اختار القاضي مسار التعويض بدلا من إعادة الحال ؟ .

بالنظر الى نص المادة (13) من قانون الملكية العقارية فان للمحكمة مع مراعاة قواعد حسن النية واستقرار الملكيات العقارية، أن تقرر أيا من الخيارين : اما إعادة الحال او التعويض .

ففي حال اختار القاضي مسار التعويض في حكمه فان المحكوم عليه سيكون ملزم بدفع تعويض عادل وفقا لقيمة العقار عند رفع الدعوى ، وهذا التعويض يختلف عن التعويض المتعلق بالاضرار الاخرى التي لحقت بالمحكوم له من معاملة البيع الباطلة ، فلا يشترط طلبها بالدعوى حتى يتم الحكم بها على عكس التعويض الناشئ عن الاضرار الأخرى.

فمثلا طلب المدعي التعويض (دفع بدل قيمة العقار عند رفع الدعوى) يكون تعويضا محددا في لائحة الدعوى بحيث تتمثل بقيمة العقار الموجودة في عقد البيع العقاري المبرم دائرة التسجيل العقاري ما لم يتم الاعتراض على هذا المبلغ ، اما التعويض الناشئ عن الاضرار الحاصلة بسبب بطلان عقد البيع العقاري تختلف عن الثمن الموجود في العقد ، فهذا التعويض يكون بمثابة الاضرارا المادية و المعنوية و فوات الكسب (حسب طبيعة المطالبة) و يتم تقديرها بواسطة خبراء تنتخبهم المحكمة لهذه الغاية .

ويرى الباحث ان ورود عبارة (التعويض) في نص المادة (13/ب) من قانون الملكية العقارية كبديل لاعادة الملكية للمحكوم له في حال ثبت بطلان معاملة التصرف موضوع دعواه غير سليم ، فكان من الاولى استبدال عبارة تعويض بعبارة اخرى مثل (بدل قيمة العقار) دون ذكر عبارة التعويض حتى لا يحصل خلط بين التعويض الناشئ عن الاضرار و بدل ثمن العقار المطلوب عند رفع الدعوى ، بالإضافة الى ان يكون التعويض بناء على الطلب و ليس على رغبة المحكمة كون ان القاضي ملزم في قراره بحدود طلبات الخصوم .

و في حال صدر قرار الحكم بالتعويض فانه يجب على المحكوم له تنفيذ قرار الحكم القضائي بعد حصوله على الدرجة القطعية في دائرة التنفيذ المختصة لالزام المحكوم عليه بالمبلغ المحكوم به في قرار الحكم الصادر عن المحكمة المختصة.

و يرى الباحث ان الاصل هو إعادة الحال كونه كما تم ذكره سابقا فان حق الملكية حق مقدس يجب ان تكون له الأولوية في الحماية و هو من وجهة نظر الباحث مقدم على حسن النية و مقدم على استقرار المعاملات العقارية بل وان إعادة الحال يمثل استقرار المعاملات العقارية ، وذلك من خلال إعادة الحق الى أصحابه و هذا على عكس ما جاء في بعض الاجتهادات القضائية و منها ما اتجهت اليه محكمة التمييز الموقرة بصفتها الحقوقية بحيث جاء في مبدأ نصت عليه الهيئة العامة في القرار رقم (2021/912):

"يستفاد من أحكام الفقرة ب من المادة (13) من قانون الملكية العقارية أنه إذا ثبت للمحكمة بطلان تصرف أو معاملة تسجيل بشأن عقار مسجل فلها مع مراعاة قواعد حسن النية واستقرار الملكيات العقارية أن المحكمة أمام أحد خيارين : الخيار الأول : الحكم بإبطال وفسخ التصرف أو معاملة التسجيل والمعاملات التي بنيت عليها كاملة أو في حدود حصة المحكوم له وإعادة تسجيل الحق المحكوم به باسمه في السجل العقاري كلما كان ذلك ممكناً ، الخيار الثاني : إلزام المتسبب بالضرر بتعويض عادل يدفعه للمتضرر وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى .وإذ نص المشرع على هذين

الخيارين فإن ذلك يتعلق بتطبيق القانون وهو من واجبات المحكمة وينبني على ذلك أن على المحكمة وقد استبعدت الخيار الأول أن تبحث الخيار الثاني وهو مدى إمكانية الحكم بإلزام المتسبب بتعويض عادل يدفعه للمتضرر ولا يتوقف ذلك على طلب المدعي لأن ذلك من قبيل استكمال تطبيق القانون في حال الحكم ببطلان عقود البيع موضوع الدعوى كما أن الحكم بالتعويض يكون واجباً بحال تعذر التنفيذ العيني (إعادة الحال) للأسباب والمبررات التي وردت في المادة 13/ب من القانون ، لذا فقد كان على محكمة الاستئناف بحث الخيار الوارد في المادة 2/5/13 من قانون الملكية العقارية فما يتعلق بأطراف الدعوى الممثلين أمامها وبحدود رد كل منهم – بفرض ثبوته – في بطلان العقود موضوع الدعوى وإصدار الحكم المقتضى في ضوء ذلك ، وحيث توصلت محكمة الاستئناف لخلاف ذلك فقد جاء حكمها في غير محله من هذه الجهة مما يستوجب نقضه."[2]

و بالتعليق على القرار السابق يجد الباحث ان اصدار المحكمة لقرار إعادة الحال يعتبر أصلا في دعوى ابطال و فسخ عقد البيع العقاري ، اما التعويض (في حال طلبه المدعي من وجهة نظر الباحث) يكون استثناء في حالة عدم إمكانية تنفيذ طلب المدعي بإعادة الحال ، ولكن بالنظر الى المعيار المحدد لغايات تحديد حالة استحالة التنفيذ يجد الباحث ان مبدأ حسن النية ليس اكثر أهمية من حق الملكية ذاته و الذي يسعى القانون الى حمايته بكافة الوسائل القانونية المتاحة و عليه فان مبدأ حسن النية ليس كفيلا بعدم إعادة العقار الى صاحبه و مالكه الأصلي و الذي هو بدوره حسن النية أيضا ، و بخصوص المعيار الثاني و هو استقرار المعاملات العقارية فان الباحث يرى بان إعادة العقار الى مالكه الأصلي و حفظ حقه في ملكية عقاره و الحفاظ على هذا الحق المقدس أولى من الحفاظ على حق الغير حسن النية في استقرار معاملاتهم العقارية ، فبالنهاية المالك الأصلي و الذي تم يحقه اجراء معاملة تسجيل باطلة كما تم ايراده بالمطالب السابقة أولى بالحماية من غيره كونه هو صاحب الحق الأصلي بالعقار الذي غصب منه دون وجه حق ، ومن الأولى الحفاظ على استقرار ملكيته بالبداية .

اما بخصوص مدى دستورية التعويض عن بطلان البيع العقاري فقد نصت المادة (11) من الدستور الأردني على :

"لا يستملك ملك احد الا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون ."

يلاحظ من النص الدستوري السابق انه قد اتى مشابه الى حد كبير نص المادة (1020) من القانون المدني ، ولكن قد حصرت المادة الدستورية نزع الملكية بالاستملاك ، بحيث يجب ان يكون هذا الاستملاك الواقع من سلطة عامة للمنفعة العامة موافقا لاحكام القانون و بمقابل تعويض عادل يدفع لصاحب الحق ، ولكن اتى القانون المدني و فصل هذه القاعدة الدستورية ومن ذلك يتم استنتاج عدم صحة الزام المدعي بخيار التعويض الوارد في نص المادة (13) من قانون الملكية العقارية بدلا من إعادة العقار المسلوب ظلما و دون مسوغ شرعي و هذا ما اكدت عليه المادة (293) من القانون المدني الأردني فان الأصل بان من أخذ مال غيره عليه رده ، فلو كانت نصوص قانون الملكية العقارية قد نصت على ما يخالف قاعدة دستورية فان من الأولى الرجوع الى الأصل العام المتوافق مع النصوص الدستورية .

بالإضافة الى ما ورد في نص المادة (12) من الدستور الاردني و الذي جاء فيها :

"لا تفرض قروض جبرية ولا تصادر اموال منقولة او غير منقولة الا بمقتضى القانون ."

وعلى ما سبق فان الزام المدعي في دعوى ابطال البيع العقاري بالتعويض دون طلبه ذلك و مع وجود إمكانية لاعادة العقار لمالكه الأصلي يعتبر من وجهة نظر الباحث مخالفا لنصوص الدستور و للقواعد و المبادئ العامة ، فما بني

[2] https://qarark.com/ - قرار محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقوقية رقم (2021/912) – تاريخ 2021/5/31 .

على باطل فهو باطل أيضا ، و إعادة الحال بحد ذاته حفظ لاستقرار المعاملات العقارية ، حتى في حال وجود حسن نية لدى الغير المتضرر .

الخاتمة

تطرق الباحث في هذه الدراسة الى موضوع الأثر المترتب على قرار المحكمة بابطال البيع العقاري و تم تقسيمه لمطلبين ؛ **المطلب الاول :** إعادة الحال ، و **المطلب الثاني :** التعويض .

وبعد اتمام هذه الدراسة فان الباحث قد توصل الى عدة نتائج منها :

1-لم يعالج المشرع العقارات الواقعة خارج حدود التسوية بشكل كامل في قانون الملكية العقارية .

2-تخضع العقارات التي لم يتم عليها التسوية في تنظيمها القانوني الى القانون المدني الاردني .

3-لا يجوز الطعن في سند التسجيل العقاري بعد صدوره الا بالتزوير كونه سند رسمي صادر عن موظف مختص ولكن يجوز الطعن بالبيع الذي صدر السند بموجبه امام المحكمة المختصة .

4-يترتب على ابطال بيع عقاري صادر به سند تسجيل عن دائرة الاراضي و المساحة اعادة تصحيح السجل العقاري و اصدار سند تسجيل جديد حسب قرار القاضي بابطال البيع العقاري و إعادة الحال لما كان عليه .

5-لا يوجد آلية محددة او اسلوب معين لوقوع الغش في البيع العقاري و لا يمكن حصره فقد يحصل بطريقة قانونية غير مجرمة بقانون العقوبات .

6-يكون للقضاء الجزائي و المدني صلاحية النظر في قضايا ابطال البيع العقاري و يكون للمحكمة الجزائية فقط صلاحية معاقبة المتسبب بالضرر حسب نصوص القانون في حالة كان فعل المشتكى عليه يشكل جرما .

7-تكون للمحكمة المختصة صلاحية ابطال سندات التسجيل العقاري و إعادة الحال لما كان عليه قبل التعاقد ، او الحكم بتعويض يمثل قيمة العقار وقت رفع الدعوى مع مراعاة قواعد حسن النية و استقرار المعاملات العقارية .

8-لا يجوز لدائرة التسجيل العقاري الغاء معاملة ملكية او تعديلها الا بناء على قرار قضائي من المحكمة المختصة .

و قد ارتأى الباحث ولغايات محاولة سد الثغرات التشريعية و لحل الاشكالية المطروحة في مطلع هذه الدراسة فان الباحث قد توصل الى عدة توصيات وهي :

1-جاء في نص المادة (13/ب) من قانون الملكية العقارية الخيارات المتاحة لقاضي الموضوع في حال تبين بطلان تصرف او معاملة تسجيل ، وتمثلت بخيارين هما : ابطال البيع و إعادة الحال ، و التعويض عن هذا البيع الباطل وفقا لقيمة العقار وقت رفع الدعوى ، وقد تمت الإشارة الى اجتهاد قضائي تمييزي صادر عن هيئة عامة يقضي بان للقاضي الحكم باي من الخيارين المذكورين حتى و ان لم يطلب صاحب المصلحة ذلك مع مراعاة مبدأ حسن النية و استقرار الملكيات العقارية ، وفي ذلك يرى الباحث بان ؛ ما بني على باطل فهو باطل ، و حق الملكية مقدم على استقرار المعاملات و مقدم على حسن نية الغير ، بحيث كان من الأولى على المشرع حصر حق المدعي بارجاع الملكية و ابطال التصرفات الحاصلة وليس بان يتم إعطاء صلاحية لقاضي الموضوع باختيار ما بين إعادة الحق او التعويض متجاوزا بذلك طلبات المدعي ذاته ، فكما تم ذكره فان الحق مقدم على حسن النية و مقدم على استقرار الملكيات العقارية ، بالإضافة الى ان حكم القاضي بما يخالف طلبات المتقاضين امامه يعتبر مخالفا للنظام العام و قانون أصول المحاكمات المدنية ، ولا يجوز الاجتهاد فيما يخالف نص صريح و واضح .

2-صدر قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة (2019) و نصت المادة (223/أ) منه على الغاء عدة قوانين عند نفاذ احكامه ومن ضمن هذه القوانين قانون الاحكام المتعلقة بالاموال غير المنقولة و الذي كان ينظم العقارات خارج التسوية ، ويرى الباحث الى وجود ضرورة ملحة لتعديل نصوص قانون الملكية العقارية باضافة مواد تتعلق بالعقارات الموجودة خارج حدود التسوية كونه القانون المختص بتنظيم شؤون العقارات و تنظيمها بشكل كامل كقانون جامع لكل ما يتعلق بالاموال الغير منقولة بكافة تصنيفاتها ، لا ان يتم الغاء قانون خاص و رد جميع الموضوعات التي كان يتناولها الى القانون المدني باحكامه العامة .

3-يرى الباحث ضرورة دور الجهاز القضائي في تنفيذ نص المادة (13) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة (2019) ، فالتزام القضاة في تنفيذ خيار إعادة الحال اقرب الى العدالة من خيار التعويض المنصوص عليه ، و متوافق مع روح القانون .

4-تخضع دعوى فسخ و/او ابطال البيع العقاري للقواعد العامة المحددة للاختصاص مثل الاختصاص القيمي و الاختصاص المكاني و المنصوص عليها في القانون و لا يوجد محكمة مختصة نوعيا بنظر هذا النوع من الدعاوى ، ويرى الباحث انه كان من الاولى وجود نص قانوني يحدد اختصاص نوعي لمحكمة محددة و/او هيئات محددة للنظر في هذا النوع من القضايا كونها قضايا حساسة تتعلق بحق الملكية المقدس و الذي يجب على اساسه وضع هيئات لديها القدر الكافي من الخبرة لغايات تحقيق العدالة القصوى في القضايا المنظورة امامها .

5-من المعروف بان العقارات التي تقع خارج حدود التسوية و التي نظم المشرع احكامها في القانون المدني لم تعد هنالك نصوص خاصة تحكمها بعد الغاء القوانين ذات العلاقة بسبب صدور قانون الملكية العقارية الجديد ولم يتم ذكر تنظيم شامل خاص بها في قانون الملكية العقارية ، و لعدم وجود نصوص خاصة حاليا تحكم هذه العقارات ، فيرى الباحث بوجوب اصدار نص خاص بتنظيم ملكية العقارات خارج التسوية بشكل عام و إضافة نص يقضي بوجوب كتابة عقود البيع العقاري خارج حدود التسوية ، وتحديد شكلية معينة للتعاقد في العقارات خارج حدود التسوية اما بوجوب تنظيمها لدى كاتب عدل ليقوم بمصادقتها او وجوب ان يكون منظم الحجة قانوني على علم بصياغة الحجج العقارية ، و بإضافة شكلية الكتابة كحد ادنى حتى لا يكون هنالك مجال للتلاعب في هذه الحجج من خلال جعل معاملة انتقال الملكية شبه رسمية حتى وان لم تكن امام دائرة التسجيل العقاري المختصة .

6-يرى الباحث الى وجود ضرورة قصوى بإضافة أجهزة البصمة الالكترونية للعين و الأصابع لغايات منع انتحال الشخصية و/او التلاعب بالوكالات ، بحيث يجب ان يتم وضع جهاز لاخذ بصمة عين و/او اصبع للمتعاقدين امام دائرة كاتب العدل الذي يحصل امامه عقد التوكيل ، و امام دائرة الأراضي و المساحة التي يحصل امامها عقد البيع العقاري ، وبتطبيق احكام الحكومة الالكترونية في اثبات صحة التعاقد و منع التلاعب في العقود المنظمة امام الدوائر الرسمية قد يتم اغلاق باب كبير من التلاعب في المعاملات الحاصلة امام الدوائر الحكومية خاصة دائرة كاتب العدل و دائرة الأراضي لوجود وضع خاص بخصوص الحقوق المحمية و الواجب تنظيمها امام هاتين الدائرتين .

References:

1. Dr. Al-Sanhouri, Abdel-Razzaq - Explanation of the New Civil Law - The Theory of Commitment in General - Sources of Commitment - Part 1 - Arab Heritage Revival House - Beirut - Lebanon - Di
2. Prof. Dr. Sultan, Anwar - Sources of Commitment in Jordanian Civil Law - A Comparative Study with Islamic Jurisprudence - Amman - House of Culture - 2005.
3. Prof. Dr. Al-Aboudi, Abbas - Explanation of the Provisions of the Data Law - Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution - Amman - 2005 - 1st edition .
4. Dr. Al-Mansour, Anis - Explanation of the provisions of the Jordanian Data Law - Ithraa Publishing and Distribution - Amman - 2013 - 2nd edition.
5. Dr. Al-Obaidi, Ali Hadi - Contracts called (Sale and Rent) - House of Culture - Amman - 2015 - 8th edition .
6. Dr. Adnan Ibrahim Al-Sarhan, Dr. Nouri Hamid Khater, Explanation of Civil Law, Sources of Personal Rights and Obligations - A Comparative Study.ss.
7. Dr. Al-Khalayla, Muhammad Ali - Mediator in Administrative Law - Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution - Amman - 2018 - 2nd edition.
8. Prof. Dr. Obaidat, Youssef Muhammad, Sources of Commitment in Civil Law - Amman - House of Culture - 2021.
9. Dr. Dawoud Al-Sheikh, Ahmed Muhammad Ali, Provisions of the Contract, Part One, First Edition, House of Culture, Amman, 2011.
10. Dr. Abdul Qadir Al-Far, Sources of Commitment, first edition, House of Culture, Amman, 2004.
11. Dr. Yousef Muhammad Obaidat, Adnan Ibrahim Al-Sarhan, Voluntary Sources of Commitment, first edition, Honorable Horizons, Amman, 2011
12. Dr. Al-Qudah, Mufleh Awad - Principles of Civil Trials and Judicial Organization - Dar Al-Thaqafa for Publishing - Amman - 1st edition - 2004.

1- د.السنهوري ، عبد الرزاق – شرح القانون المدني الجديد – نظرية الالتزام بوجه عام – مصادر الالتزام – ج1 – دار احياء التراث العربي – بيروت – لبنان – دس .

2- أ.د سلطان،أنور – مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني – دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي – عمان – دار الثقافة – 2005 .

3- أ.د.العبودي،عباس – شرح احكام قانون البينات – دار الثقافة للنشر و التوزيع – عمان – 2005 – ط1.

4- د.المنصور،أنيس – شرح احكام قانون البينات الاردني – اثراء للنشر و التوزيع – عمان – 2013 – ط2.

5- د.العبيدي، علي هادي – العقود المسماة (البيع و الايجار) – دار الثقافة – عمان – 2015 – ط8 .

6- د.عدنان ابراهيم السرحان ، د. نوري حامد خاطر ، شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية اللالتزامات –دراسة مقارنة.

7- أ.د الخلايلة، محمد علي – الوسيط في القانون الإداري – دار الثقافة للنشر و التوزيع – عمان –2018– ط2.

8- أ.د عبيدات، يوسف محمد ، مصادر الالتزام في القانون المدني – عمان – دار الثقافة – 2021 .

9- د. داوود الشيخ ، احمد محمد علي ، أحكام العقد ، الجزء الاول ، الطبعة الاولى ، دار الثقافة ، عمان ، 2011.

10- د. عبد القادرالفار ، مصادر الالتزام ،الطبعة الأولى ، دار الثقافة ، عمان ، 2004.

11- د. يوسف محمد عبيدات، عدنان ابراهيم السرحان ، المصادر الإرادية للالتزام، الطبعة الأولى، الآفاق المشرفة، عمان، 2011

12- د.القضاه،مفلح عواد – اصول المحاكمات المدنية و التنظيم القضائي – دار الثقافة للنشر – عمان – ط1 – 2004.

Websites:

Your decision website
Laws and regulations:
-1Jordanian Civil Law.
-2Journal of Judicial Provisions
-3Civil Procedure Code.
-4Jordanian Data Law.
-5The Jordanian Notary Public Law.
-6Land and Water Settlement Law.
-7Law of provisions relating to immovable property.
-8Jordanian Real Estate Property Law.
-9Administrative Judiciary Law.
-10Civil service system.
-11Explanatory notes to the Jordanian Civil Law

الفهرس

الملخص		**أ**
Summary		**ب**
الاهداء		**ج**
المقدمة		**1**
المطلب الاول	**إعادة الحال**	**5**
المطلب الثاني	**التعويض**	**17**
الخاتمة		**21**
قائمة المصادر و المراجع		**25**
الفهرس		**27**