المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية

اسم المقال: مدى تأثر عقود بيع العقارات الباطلة بمرور الزمان الخمس عشري
اسم الكاتب: د. نعيم علي العتوم
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8011
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 10:34 +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 المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية جامعة مؤتة ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

مدى تأَثُّر عقود بيع العقارات الباطلة بمرور الزمان الخمس عشري

د. نعيم علي العتوم*

تاريخ تقديم البحث:٦ /٢/٢٠١٧م. تاريخ القبول:٧ /٥/٢٠١٧م.

مُلخَّص

إنَّ دعوى تقرير بطلان العقد، يجب أَن ترفع خلال خمس عشرة سنة من تاريخ إبرامه، بما في ذلك عقود بيع العقارات، التي خضعت لأَعمال التسوية، والصادرة عن دائرة الأَراضي والمساحة. إلَّا أَنَّ المتتبِّع لأَقضية محكمة التمييز الموقَّرة يلحظ أَنَّها أَلقت استثناءً، على هذا المبدأ العامِّ، إذ سمحت بتقرير بطلان العقود، الموثَّقة لدى دائرة الأَراضي والمساحة، حتى بعد مضي خمس عشرة سنة؛ إن صدر العقد عن عديم أَهليَّة، أَو تمَّ عن طريق التزوير.

ومع تقديرنا لمسوِّغات موقف المحكمة، هذا، إلَّا أَنَّ فيه مساس بمراكز قانونيَّة استقرت، بحسن نية، منذ أَمد. وتفادياً لمثل هذه المحاذير، نرى إعطاء قاضي الموضوع سلطة تقديريَّة مرنة، يُقدِّر إثر ظروف كلِّ قضيَّة، الحلَّ الأَنسب، بما يحقق مصالح الأَطراف، كأَن يحكم بالإبقاء على العقد الباطل، مع الحكم للمتضرِّر بالتعويض المناسب، أَو تقرير البطلان، إن رأَى أَنَّه الأَقرب إلى العدل.

الكلمات الدالة: العقد الباطل؛ مرور الزمان المانع من سماع الدعوى؛ العقارات التي تمَّت تسويتها.

* كلية القانون، جامعة اليرموك.

حقوق النشر محفوظة لجامعة مؤتة، الكرك، الأردن.

The Extent of the Effect of the 15-Year Time Limitation on the Void Contracts of Sale of Real Estate

Dr. Naeem Ali Al Otoum

Abstract

An action to annul a contract must be instituted within fifteen years from the date when the contract was made. This is a general rule that also applies to the sale of real property, including settled real estate, and the contracts that have been registered at the Lands and Survey Department. However, the decisions of the Court of Cassation have introduced an exception to that general rule, retaining actions to annul contracts registered at the Lands and Survey Department even after the lapse of fifteen years; for example, if the contract was made by a person lacking capacity or through forgery.

It is appreciated that the position of the court rests on plausible reasons. Yet, it disturbs long-settled legal situations that have been made in good faith. To avoid unintended consequences, it is submitted here that the trial judge should be vested with a discretionary power to assess the appropriate solution on the facts and circumstances of each case so as to achieve the interests of the parties. Thus, the judge may keep the null contract and confine the remedies to damages or annul the contract if the nullification is more conducive for justice.

Keywords: Null contract; Time limitation barring a lawsuit; settled real estate.

مُقدِّمة:

إنَّ تنظيم المُشرِّع الأُردنيِّ لرُتَب العقد جاءت متأثرة بشكل جليٍّ، في الفقه الإسلاميِّ، وعلى وجه الخصوص المذهب الحنفيِّ؛ فكان التوجَّه العامَّ للمُشرِّع في تنظيمه لرُتَب العقد قائم على التوسُّع في إصباغ الصحة على العقد ما أَمكن، جرياً مع القاعدة الفقهيَّة القاضية بأَنَّ "إعمال الكلام أَولى من إهماله" (م٢١٦ مدني). وتبنِّي المُشرِّع لهذه السياسة التشريعيَّة يتماشى مع موقف المذهب الحنفيِّ، الذي يُعدُّ أَكثر المذاهب الفقهيَّة توسُّعاً في إضفاء الصحة على العقود. وآية ذلك توسُّع هذا المذهب ـ ومن ورائه واضع القانون المدني الأُردنيِّ ـ في رُتَب العقد.

ومن هنا، أَفرق المُشرِّع بين العقد المُنعقِد، برُتَبه: الصحيح، والفاسد، والموقوف، وغير اللازم؛ وغير المُنعقِد، ويتمثَّل في العقد الباطل[١] الذي يُوصم به العقد إذا تخلف أَحد أَركانه، أَو الشروط الجوهريَّة لانعقاده[٢]. والعقد الباطل ليس بقادر على ترتيب آثاره، إلَّا استثناءً، وفي إطار جِدُّ ضيِّق، لا بالنظر إلى كينونته القانونيَّة، إذ هي عدم، ولكن بالنظر إلى ما له من وجود حسيٍّ، يُرتِّب، من هذه الجهة، بعض الآثار، بالقدر الذي يُقدِّره المُشرِّع؛ مراعاة منه لبعض الاعتبارات العمليَّة.

وقد عالج واضع القانون المدني رقم (٤٣)، لسنة ١٩٧٦، الأَحكام الناظمة للعقد الباطل في إطار النظريَّة العامَّة للالتزام، وخصَّص لها مادتين (١٦٨؛ ١٦٩ مدني). ويظهر، جليَّاً، من هذه الأَحكام ما يعتور هذا العقد من هشاشة، ومن وهن، في كيانه القانونيِّ؛ إذ قامت فيه صورة العقد، دون آثاره (المبحث الأَوَّل)؛ ولكن، حرصاً من المُشرِّع على ثبات المعاملات؛ منع سماع دعوى تقرير البطلان، إذا مضى على إبرام العقد الباطل مدَّة خمس عشرة سنة. وهذا التوجُّه، يعكس واقعيَّة التشريع، التي تهدف إلى استقرار المراكز القانونيَّة، بعد حين. بيد أَنَّه، من المُلاحظ، أَنَّ ثَمَّةَ اعتبارات عمليَّة، قدَّر القضاء

(١) لا بدَّ من التنبيه، هنا، إلى أَنَّ لفظة "الباطل"، في قولنا "العقد الباطل"، هي من قبيل النعت (نحواً)، جاءت لوصف العقد بأَنَّه باطل، وليس من قبيل المقابلة بينه، وبين العقد الصحيح؛ فهو، إذاً، ليس رُتبَة من رُتَب العقد. وبُرهان ذلك أَنَّ المُشرِّع عمد إلى إخراج العقد الباطل من نطاق تعريفه للعقد. تنصُّ المادة (٨٧ **مدني**) على أَنَّ: *"العقد: هو ارتباط الإيجاب الصادر من أَحد المتعاقدين بقَبول الآخر، وتوافقهما على وجه يثبت أَثره في المعقود عليه، ويترتَّب عليه التزام كلٌّ منهما بما وجب عليه للآخر"*. رَ (أَمر المفرد المذكر من رأَى، بمعنى انظر) هذا المعنى: الزرقا، مصطفى، الفقه الإسلاميِّ في ثوبه الجديد (١)، المدخل الفقهيُّ العامُّ، ج١، دار القلم، دمشق، ط٣، ٢٠١٢، ف٢/٢٧ ـ ٤؛ ص٣٨١ ـ ٣٨٥. وتطبيقاً لهذا المعنى، تقضي المادة (١٠٦ **مجلة**) بأَنَّ: *"البيع المُنعقِد: هو البيع الذي ينعقد على الوجه المذكور، وينقسم إلى: صحيح؛ وفاسد؛ ونافذ؛ وموقوف"*. وتقضي المادة (١٠٧ **مجلة**) بأَنَّ: *"البيع غير المُنعقِد: هو البيع الباطل"*.

(٢) جميعي، عبد الباسط؛ مدكور محمَّد سلام؛ حسني عبد المنعم؛ حتحوت عادل، الوسيط في شرح القانون المدني الأُردنيِّ، رقم (٤٣)، سنة ١٩٧٦، ج٢، القسم الأَوَّل، الدار العربيَّة للموسوعات، القاهرة، دون رقم طبعة، ١٩٧٩، ص٦٢٧.

أنَّها جديرة بالرعاية، فعمد إلى إهدار هذا المبدأ، في بعض الحالات؛ إذ سمح بتقرير البطلان، حتى وإن مضى على إبرام العقد الباطل أكثر من خمس عشرة سنة، خلافاً للقاعدة العامَّة (المبحث الثاني).

أَهمية الدراسة:

تنبع أَهمية هذه الدراسة من كونها تُسلِّط الضوء على الأَحوال التي يُحكم فيها بتقرير بطلان عقود بيع العقارات التي تمَّت فيها أَعمال التسوية، وذلك بعد مرور أَكثر من خمس عشرة سنة على إبرامها؛ لتحاول، من خلال سبر النصوص القانونيَّة، تقديم حلول تُحقِّق قدراً أَكبر من العدالة في مثل هذه الأَحوال، كالحكم بالتعويض، مثلاً، بدلاً من تقرير البطلان، لا سيما عندما يكون حائز العقار حسن النيَّة.

إِشكاليَّة الدراسة:

تتركَّز إِشكاليَّة هذه الدراسة في بيان مدى إِمكانيَّة الحكم بتقرير بطلان عقود بيع العقارات التي خضعت للتسوية، بعد مضي مدَّة مرور الزمان الخمس عشري؛ وبحث الآثار المترتِّبة على الحكم بتقرير بطلان عقود بيع العقارات التي تمَّت تسويتها، بعد مرور أَكثر من خمس عشرة سنة على إبرامها؛ ومدى انعكاس ذلك على المراكز القانونيَّة التي نشأَت قبل تقرير البطلان.

منهجيَّة الدراسة:

تعتمد هذه الدراسة المنهج الوصفيَّ التحليليَّ: فتعمد إلى التعريف بالعقد الباطل، بالقدر الذي يخدم موضوع الدراسة؛ بيد أَنَّ الجانب الأَهم منها سيركِّز على تحليل النصوص القانونيَّة، وقرارات محكمة التمييز التي تُشكِّل العنصر الأَبرز في هذه الدراسة.

المبحث الأَوَّل

انعدام الكينونة القانونيَّة للعقد الباطل

إِنَّ العقد إِذا نهض باطلاً، كان هو والعدم شبه سواء، فلا يُرَتِّب حكمه، ولا حقوقه (المطلب الأَوَّل)؛ ويثبت تقرير بطلانه من تلقاء نفسه، دون احتياج لحكم من المحكمة، ولكن، قد ينازع أَحد الأَطراف في تقرير هذا البطلان، فهنا، يُرفع هذا النزاع إِلى القضاء للكشف عن البطلان، لا لإِنشائه (المطلب الثاني).

المطلب الأَوَّل: العقد الباطل لا يَترتَّب عليه حكمه، ولا حقوقه

تنصُّ الفقرة الأُولى من المادة (١٦٨ مدني) على أَنَّ: "العقد الباطل ما ليس مشروعاً بأَصله ووصفه: بأَن اختلَّ ركنه؛ أَو محلُّه؛ أَو الغرض منه؛ أَو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده.[١] ولا يَترتَّب عليه أَيُّ أَثر، ولا ترد عليه الإجازة".

من خلال، هذا النصِّ، يمكن تعريف البطلان بأَنَّه "الجزاء الذي يُرتِّبه المُشرِّع على عدم استجماع العقد لأَركانه كاملة، مستوفية لشرائطها".[٢]

ويُستفاد من هذا التعريف أَنَّ العقد يوصم بالبطلان إذا انعدم ركن من أَركانه، أَو شرط جوهريٌّ من شروطه: كانعدام التراضي، كما في عقد عديم الأَهليَّة والمجنون؛ أَو انعدام المحل، أَو استحالته، أَو عدم قابليته للتعيين؛ أَو عدم مشروعيَّة السبب؛ أَو تخلُّف الشكل الذي يوجبه المُشرِّع في بعض العقود، مثل بيع العقارات[٣] التي تمَّت تسويتها، أَو المركبات. فالعقد الباطل، إذاً، هو عقد انعدم فيه أَحد أَركانه، أَو أَحد شروطه الجوهريَّة، فانهدم، ولم يعد بوسعه أن يُرتِّب حكم العقد، ولا حقوقه[٤]، تلكم التي يُرتِّبها المُشرِّع للعقد حين ينعقد صحيحاً[٥].

(١) يلاحظ الإسهاب، غير المحمود، في هذا التعريف. فحسب المُشرِّع أَن يقف عند عبارة *اختلَّ ركنه*"؛ إذ ذِهِ تُجزِئ عمَّا بعدها.

(٢) سوار، محمَّد وحيد الدين، شرح القانون المدني، النظريَّة العامَّة للالتزام، ج١، مصادر الالتزام: ١ ـ المصادر الإراديَّة؛ ٢ ـ المصادر غير الإراديَّة، منشورات جامعة دمشق، دون رقم طبعة، ٢٠٠١، ف٣١٦، ص٢٢٢.

(٣) يجدر التنبيه، ابتداءً، إلى أَنَّ لفظة "العقار"، إن وردت مطلقة، غير منعوتة، في هذه الدراسة، تُصرَف إلى العقار الذي تمَّت فيه أَعمال التسوية.

(٤) يُفْرِق واضع القانون المدني ـ تيمُّناً بموقف الفقه الإسلاميِّ ـ بين حكم العقد وحقوقه، وتؤكد المادة **(١٩٩ مدني)** على هذا المعنى بقولها: "١ ـ *يثبت حكم العقد في المعقود عليه، وبدله، بمجرد انعقاده، دون توقف على القبض، أَو أَيِّ شيء آخر، ما لم ينصَّ القانون على غير ذلك.* ٢ ـ *أَمَّا حقوق العقد، فيجب على كلٍّ من الطرفين الوفاء بما أَوجبه العقد عليه منهما*". والصواب قوله: منها، أي من حقوق العقد، وليس "منهما". وقد نقَّح واضع القانون المدني العربيِّ السهو الذي وقع فيه أَصله الأُردنيُّ، إذ ينصُّ في **الفقرة الثانية من المادة (٢٣٧)** على ما يلي: *أَمَّا الحقوق التي يُنشئها العقد، فتثبت فور انعقاده، أَيضاً، ويجب على كلٍّ من الطرفين، تنفيذ ما أَوجبه العقد عليه منها*".
هذا، والمقصود بالعقد، وفق المادة **(١٩٩ مدني)**، هو العقد الصحيح النافذ المنجز. وقد حرص واضع القانون المدني العربيِّ على التأكيد على هذا المعنى، إذ تُقرِّر **الفقرة الأُولى من المادة (٢٣٧)** منه، على أَنَّ: *العقد الصحيح النافذ المنجز يثبت حكمه الأَصلي، ويتحقَّق، فور انعقاده، بحكم القانون، دون التوقف على القبض، أَو غيره، ما لم ينصَّ القانون على خلافه*".

(٥) الزرقا، مصطفى، الفقه الإسلاميِّ في ثوبه الجديد (٢)، المدخل الفقهيُّ العامُّ، ج٢، دار القلم، دمشق، ط٣، ٢٠١٢، ف٢/٥٣، ص٧١٦.

وحكم العقد[١]، هو أَثره الأَصليُّ، والغرض الذي قصد إليه المتعاقدان من إنشاء الرابطة العقديَّة. أَمَّا حقوق العقد، فهي ما يستتبعه العقد، بُعَيد انعقاده، من التزامات، ومطالبات، تؤكد حكمه، وتحفظه، وتكمِّله. فحكم عقد البيع، مثلاً، هو انتقال مِلكيَّة المبيع من البائع إلى المشتري، وثبوت المِلك في الثمن للبائع؛ أَمَّا حقوقه فهي التزام البائع بتسليم المبيع، والتزام المشتري بنقد البائع الثمنَ، وغير ذلك من الحقوق التي يُرتِّبها العقد.[٢]

وحكم العقد، يثبت من تلقاء نفسه، من فور انقداح العقد، إذ هو أَثر مباشر للانعقاد، فهو لا يثبت التزاماً في ذمَّة المتعاقد، ثُمَّ يتولَّى الوفاء به، بل يتحقق ذاتيَّاً بمجرد انعقاد العقد. أَمَّا حقوق العقد، فهي ما يستتبعه العقد من التزامات ومطالبات؛ تُثبت حكمه، وتؤكده، وتكمله. فهي التزامات تثبت في ذمَّة المتعاقد، ثم يتولَّى الوفاء بها[٣]، ويجب عليه الوفاء بها، فحقوق العقد، تفتقر في وجودها، إذاً، إلى تدخُّل المتعاقد، لوضعها موضع التنفيذ.[٤]

ويبتني على ذلك، أَنَّ حكم العقد لا يثبت، إذا نهض باطلاً. ففي إطار عقد بيع باطل، فإنَّ المبيع يبقى على مِلك البائع، والثمن يبقى على مِلك المشتري. وبما أَنَّ حقوق العقد تترتَّب بُعَيد ثبوت حكمه، فلا يلتزم المتبايعان بتنفيذ ما قام بعقد البيع الباطل من حقوق، فلا يلتزم البائع بتسليم المبيع، ولا المشتري بنقد الثمن.

وعلى الرغم من هذه النتائج المنطقيَّة، إلَّا أَنَّ أَحد المتعاقدين، أَو كليهما، قد يعمد إلى تنفيذ بعض حقوق العقد الباطل، كأَن يقوم البائع، في إطار بيع باطل، بتسليم المبيع إلى المشتري، ويقوم المشتري بأَداء الثمن. والأَصل أَنَّ ما يتمُّ تنفيذه، أَن يكون حقوقاً للعقد، لكنَّ هذه الحقوق (الالتزامات) أَتت منفكة عن حكمها؛ لذا يُصار إلى إعادة المتعاقدين إلى حالهما قبل العقد، فـ"إذا سقط الأَصل، سقط الفرع" (م٢٢٩ مدني)، و"إذا بَطَلَ الشيء، بَطَلَ ما في ضمنه" (م٢٣١ مدني). بيد أَنَّ المُشرِّع قد يُقرِّر،

(١) ويقابل مصطلح "حكم العقد"، في الفقه الإسلاميِّ، مصطلح "الأَثر الأَصلي" في القانون المعاصر. ويقابل مصطلح "حقوق العقد"، مصطلح "الالتزامات". سوار، محمَّد وحيد الدين، الاتِّجاهات العامَّة في القانون المدني الأُردنيِّ، دراسة موازنة بالفقه الإسلاميِّ والمدونات المدنيَّة العربيَّة، دار الثقافة، ط٢، ٢٠٠١، ف١٥؛ ف٢٥٥، ص٢٥، حاشية رقم (٣)؛ ص٢٥٥، حاشية رقم (٢).

(٢) المرجع ذاته، ف٢٥٥، ص٢٥٥ ـ ٢٥٦؛ الزحيلي، وهبة، العقود المسمَّاة في قانون المعاملات المدنيَّة الإماراتيِّ، والقانون المدني الأُردنيِّ، دار الفكر، دمشق، ط٥، ٢٠٠٥، ص٥١ ـ ٥٢.

(٣) ومن التطبيقات التي أَوردها المُشرِّع امتثالاً للقاعدة العامَّة الواردة في المادة (**١٩٩ مدني**)، ما ورد في إطار عقد البيع، إذ تؤكد المادة (**٤٨٥ مدني**) على أَن: "*١ ـ تنتقل مِلكيَّة المبيع بمجرد تمام البيع إلى المشتري، ما لم يقضِ القانون، أَو الاتِّفاق، بغير ذلك. ٢ ـ ويجب على كلٍّ من المتبايعين أَن يبادر إلى تنفيذ التزاماته، إلَّا ما كان منها مؤجلاً*".

(٤) المذكرات الإيضاحيَّة للقانون المدني الأُردنيِّ، ج١، ص٢٣٨؛ سوار، محمَّد وحيد الدين، التعبير عن الإرادة في الفقه الإسلاميِّ، دار الثقافة، ط٢، ١٩٩٨، ف٥٧٠ ـ ٥٧١، ص٥٤٩ ـ ٥٥٠.

استثناءً، في بعض الأَحوال، الأَخذ بعين الاعتبار أَحكام العقد التي تمَّ تنفيذها، مراعاة منه لاستقرار المراكز القانونيَّة، ولكن ليس باعتبارها أَحكاماً رتَّبها العقد، فهو موصوم بالبطلان، ولكن باعتبارها واقعة ماديَّة، فتقرير بطلان عقد إيجار، مثلاً، يجعل المستأَجر ضامناً لأَجر المثل عن المدَّة السابقة[١]. وهذا التصور ينسجم مع فلسفة واقعيَّة التشريع؛ إذ يُرتِّب المُشرِّع بعض الآثار، هنا، ملاحظة منه لواقع جدير بالرعاية.

المطلب الثاني: تقرير البطلان

التصرُّف الباطل هو تصرُّف يفتقر لوجوده من الناحية القانونيَّة[٢]، ومن ثَمَّ، يقوم البطلان في التصرُّف من تلقاء نفسه، دون حاجة لإيقاعه من قبل المحكمة. ولكن، في بعض الأَحيان، قد ينازع أَحد الأَطراف في البطلان، لخفائه، أَو لسعيه لاسترداد ما أَداه، فيرفض الآخر الردَّ، فترفع الخصومة إلى المحكمة، لتقرِّر هدم هذا العقد، فيطمئن من التبس عليه البطلان، وتُردُّ الحقوق إلى أَصحابها. ونظراً لتعلُّق البطلان بالنظام العام، يثبت لكلِّ ذي مصلحة أَن يتمسَّك بتقرير بطلانه، لا بل، يجب على القاضي أَن يتصدَّى لذلك، ومن تلقاء نفسه (أَوَّلاً)؛ ويشترط ـ من حيثُ المبدأ ـ أَن ترفع الدعوى خلال خمس عشرة سنة من تاريخ إبرام العقد الباطل، وإِلَّا امتُنِع سماعها (ثالثاً)؛ هذا، ولا تقوى الإجازة على تصحيح ما اعتور العقد من بطلان (ثانياً).

أَوَّلاً: من له الحقُّ في التمسك بالبطلان

القاعدة العامّة هي أَنَّ لكلَّ من له مصلحة بالحكم بتقرير بطلان العقد، أَن يرفع دعوى تقرير البطلان. ومن ثَمَّ، يجوز لكلِّ ذي مصلحة أَن يتمسَّك به. وهــذا ما تؤكــده الفقرة الثانية من المادة (١٦٨ مدني)، بقولها: "ولكلِّ ذي مصلحة أَن يتمسَّك بالبطلان، وللمحكمة أَن تقضي به من تلقاء نفسها".[٣]

(١) سوار، النظريَّة العامَّة للالتزام، ف٣٤٢، ص٢٣٦ ـ ٢٣٧.

(٢) يميِّز الفقهاء المسلمون بين الوجود الحسيِّ للتصرُّف، والوجود الشرعيِّ (الاعتباريِّ) له. والبطلان، في نظرهم، هو "*عدم اكتساب التصرُّف، وجوده الاعتباريَّ، وآثاره في نظر الشارع*". الزرقا، المدخل الفقهيُّ العامُّ، ج٢، ف٣/٥١، ص٧٠٣. فانعدام الوجود القانونيِّ للعقد، لا يتنافى، إذاً، مع أَن يكون للعقد صورة في الخارج، وهو ما يُعبِّر عنه الفقهاء المسلمون بالوجود الحسيِّ للعقد. ويُقصد بالوجود الحسيِّ، ما يدركه الحسُّ (السمع، أَو البصر) من كلام المتعاقدين، أَو كتابتهما، ممَّا يُعطي صورة خارجيَّة للعقد. فالعقد الباطل، بالمحصلة، هو عقد وُجد من حيثُ الصورة، لا من حيثُ الوجود المُعتبر قانوناً. الشيخ علي الخفيف، أَحكام المعاملات الشرعيَّة، دار الفكر العربيِّ، القاهرة، دون رقم طبعة، ٢٠٠٨، ص٣٣٠.

(٣) سوار، النظريَّة العامَّة للالتزام، ف٣٢٤، ص٢٢٦ ـ ٢٢٧.

وبناءً على ذلك، يثبت الحقُّ في رفع دعوى تقرير البطلان من قبل:

أ . المتعاقدَين: يجوز لأَحد أَطراف التصرُّف التمسُّك بتقرير البطلان، حتى ولو كان المتعاقد الذي يتمسَّك بتقرير البطلان هو المتعاقد الذي لم يقم سبب البطلان بحقِّه[١]، وأَولى، من قام به ذلك السبب[٢]. ويثبت لعديم الأَهليَّة بعد بلوغه سن الرشد، أَن يتمسَّك ببطلان العقد، أَيضاً. كما يجوز إثارته ممَّن يُمثِّل المتعاقدين قانوناً، كالولي، أَو اتِّفاقاً، كالوكيل[٣]. وعلَّة هذا التوسع في تقرير البطلان هو رغبة المُشرِّع في "زيادة فرص هدم عقد ممقوت"[٤].

ب . الدائن العادي لأَحد المتعاقدين: يتعلَّق حقِّ الدائن العادي بجميع أَموال المدين[٥]، لذا نراه يحرص على المحافظة على ضمانه العامِّ، وعدم خروج مال من الذمَّة الماليَّة لمدينه، بسبب عقد باطل[٦]؛ فيثبت له، حينها، أَن يرفع دعوى تقرير البطلان، باسمه الخاص، لا بالنيابة عن المدين. مع مراعاة أَنَّ أَثر هذه الدعوى يفيد منها جماعة الدائنين كلِّهم.

---

(١) تمييز حقوق ٢٠١٣/٢٧٤٤، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/١/٦، منشورات قسطاس (تقرير بطلان شراء (٤٥٠٠٠) سهم من أَسهم شركة مساهمة عامَّة، تمَّ بموجب وكالة، بناءً على دعوى رفعها الوكيل (المشتري)، لعدم مضي سنتين على تأَسيس هذه الشركة؛ ذلك أَنَّ **الفقرة الأُولى من المادة (١٠٠) من قانون الشركات** وتعديلاته، رقم (٢٢)، لسنة ١٩٩٧، تحظر *"التصرُّف بالسهم التأَسيسيِّ في الشركة المساهمة العامَّة قبل مرور سنتين على الأَقل من تأَسيس الشركة"*).

(٢) تمييز حقوق ٢٠١٣/٤٥٨، تاريخ الفصل: ٢٠١٣/٧/٢١، منشورات قسطاس (تقرير بطلان بيع قطع أَراضٍ تمَّت بموجب وكالتين خاصتين غير قابلتين للعزل، نُظِّمتا بطريقة احتياليَّة؛ حيثُ انتحل الموكّل المزعوم شخصيَّة المالك الحقيقيِّ لقطع الأَراضي، وذلك بناءً على دعوى أَقامها المالك الحقيقيُّ لقطع الأَراضي). رَ: قريباً من ذلك: تمييز حقوق ٢٠١٣/٢٧٨٣، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٣/٣، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق ٢٠١٣/٤١٣٥، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٤/٦، منشورات قسطاس.

(٣) تمييز حقوق ٢٠١١/١٥٠٣، تاريخ الفصل: ٢٠١١/٨/٢٨، منشورات قسطاس (تقرير بطلان عقد شراء شقَّة أُبرِم، بالاستناد إلى عقد وكالة اتِّفاقيَّة؛ لإبرامه خارج دائرة الأَراضي والمساحة، بناءً على دعوى رفعها النائب).

(٤) استعرنا هذا التعبير من الدكتور سوار- رحمه الله -، النظريَّة العامَّة للالتزام، ف٣٢٤، ص٢٢٦.

(٥) تنصُّ المادة (**٣٦٥ مدني**) على أَنَّه: "*مع مراعاة أَحكام القانون، أَموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان*".

(٦) تنصُّ المادة (**٣٧١ مدني**) على أَنَّه: "*إذا طالب الدائنون المدين - الذي أَحاط الدين بماله - بديونهم، فلا يجوز له التبرُّع بماله، ولا التصرُّف فيه معاوضة، ولو بغير محاباة. وللدائنين أَن يطلبوا الحكم بعدم نفاذ تصرُّفه في حقِّهم...*".

ج . الخلف العامِّ: يجوز للخلف العامِّ لأَحد أَطراف التصرُّف أَن يرفع دعوى تقرير البطلان. فإن مات المشتري، مثلاً، في إطار عقد بيع باطل، جاز لورثته أَن يتمسَّكوا ببطلان البيع، وكذا بالنسبة إلى ورثة البائع.(١)

د ـ الخلف الخاصِّ: يثبت الحقُّ في رفع دعوى تقرير البطلان، أَيضاً، للخلف الخاصِّ، فيجوز للدائن المرتهن رفع دعوى لتقرير البطلان، إذا قام مدينه ببيع المال المرهون بعقد بيع باطل.(٢)

هـ . المحكمة: يجوز للقاضي أَن يحكم بتقرير بطلان العقد من تلقاء نفسه، وإن لم يطلبه أَحد المتقاضين، لا بل، عليه أَن يقضي بتقريره، حتى لو طلب المتعاقدان التمسُّك بالعقد الباطل، ووجوب تنفيذه. باعتبار أَنَّ البطلان يتعلَّق بالنظام العامِّ؛ لذا يجب على المحكمة أَن تقضي به من تلقاء نفسها. وكما أَنَّ القاضي لا يملك، إذا تمسَّك ذو مصلحة بتقرير البطلان، سلطة تقديريَّة في إيقاع البطلان من عدمه، فليس له أَن يرفض تقرير البطلان، بمسوِّغ أَنَّ بقاء العقد لا يسبب ضرراً للمُدَّعِي، بل، يجب على القاضي، إذا ثبت له أَنَّ العقد باطل أَن يُقرِّر بطلانه، من تلقاء نفسه، سواء تمسَّك به ذو مصلحة، أَم لا(٣).

أَمَّا الأَجنبي عن العقد، والذي لا يتضرَّر من وجود العقد الباطل، ولا تكون له، بالتالي، مصلحة، فلا يثبت له الحقُّ في رفع دعوى لتقرير البطلان؛ إذ لا دعوى بدون مصلحة. والمصلحة المُعتبرة، ههنا، هي تلك التي تكون وثيقة الصلة بسبب البطلان. ومن ثَمَّ، فلا يثبت للجار أَن يرفع دعوى لتقرير بطلان عقد بيع أَبرمه جاره، لتخلف ركن الشكليَّة، مثلاً، بحجة أَنَّ المشتري جار سوء؛ لعدم نهوض الصلة بين هذه المصلحة المزعومة بسبب البطلان. ولكن إن استطاع الأَجنبي إثبات وجود مصلحة جديَّة لتقرير

(١) تمييز حقوق ٢٠٠٠/٢٣٢٥، تاريخ الفصل: ٢٠٠١/١/٨، منشورات قسطاس (تقرير بطلان عقدَي بيع أَرض، أَبرمهما وكيل مع ولَدَيه، بأَقلَّ من ثمن المثل، بناءً على دعوى تمَّ رفعها من قبل ابنتَي الموكِّلة، بعد وفاتها)؛ تمييز حقوق (هـ.ع.) ٢٠١٢/٤٤١١، تاريخ الفصل: ٢٠١٣/٩/١٧، منشورات قسطاس (تقرير بطلان عقود بيع، بناءً على طلب أَرملة البائع؛ كونها صدرت عن زوجها إبان كونه مصاباً، بتاريخ إبرام هذه العقود، "بالخرف الشيخيِّ"، باعتبار أَنَّ تصرفاته، هذه، تأَخذ حكم تصرفات المجنون جنوناً مطبقاً). رَ: المعنى نفسه: تمييز حقوق ٢٠٠٨/١٥٣٠، تاريخ الفصل: ٢٠٠٩/١/٥، منشورات قسطاس. تمييز حقوق ٢٠١٤/١٨٢٦، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٨/٣١، منشورات قسطاس (تقرير بطلان عقد بيع مُزوَّر، وقع على عقار مُسجَّل باسم شخص مُتَوَفَّى، بناءً على دعوى رفعها أَحد ورثة هذا المُتَوَفَّى).

(٢) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظريَّة الالتزام بوجه عامٍّ، مصادر الالتزام (العقد؛ العمل غير المشروع؛ الإثراء بلا سبب؛ القانون)، م١، بدون دار نشر، وسنة نشر، ورقم طبعة، ف٣٢٧، ص٥٢٧ ـ ٥٢٨.

(٣) جميعي، وآخرون، الوسيط في شرح القانون المدني الأُردنيِّ، ص٦٣٨ ـ ٦٣٩.

البطلان، فلا تثريب عليه برفع هذه الدعوى، كما لو أَثبت الجار، في المثال الآنف، أَنَّ المشتري قام بزراعة الأَرض ـ محل عقد البيع الباطل ـ بنباتات مُخدِّرة.(١)

ويجدر التأكيد، على أَنَّ الحكم القاضي بتقرير البطلان، ما هو إِلَّا حكم كاشف عن حالة البطلان، هذه، التي اعتورت العقد منذ نشأَته، فهو، إِذاً، ذو أَثر كاشف، لا منشئ.(٢)

ثانياً: الإجازة لا تُصحِّح العقد الباطل

يقصد بالإِجازة، في هذا المقام، نزول المتعاقد عن حقّه في طلب تقرير البطلان. ومثل هذه الإِجازة لا يمكن أَن ترد على عقد باطل، أَساساً(٣)، ذلكم أَنَّ الإِجازة إِنَّما تردُّ على عقد فيه حياة (العقد الموقوف)(٤)، أَمَّا العقد الباطل، فقد وُلد ميِّتاً، فانعدم وجوده في نظر المُشرِّع؛ وليس بمقدور الإِجازة أَن تُحِيل العدم إِلى صحة(٥). ويُلحق بحكم الإِجازة، المصالحةُ؛ فإِبرام مصالحة بين طرفي عقد باطل، لا يترتَّب عليها تصحح لهذا العقد الباطل.

(١) المرجع ذاته، ص٦٣١؛ ٦٣٧؛ سوار، النظريَّة العامَّة للالتزام، ف٣٢٤، ص٢٢٦.

(٢) جميعي، وآخرون، الوسيط في شرح القانون المدني الأردنيِّ، ص٦٤٤.

(٣) وهذا ما تؤكد عليه **الفقرة الأُولى من المادة (١٦٨ مدني)** بأَنَّ العقد الباطل: "*لا ترد عليه الإِجازة*".

(٤) الزرقا، المدخل الفقهيُّ العامُّ، ج٢، ف١٠/٥٣، ص٧٢٢.

(٥) ومن تطبيقات ذلك ما كان يَنصُّ عليه **قانون إِيجار وبيع الأَموال غير المنقولة** [والصواب: إِيجار الأَموال غير المنقولة وبيعها] **من الأَجانب** رقم (٤٠)، لسنة ١٩٥٣، قبل تعديله، في **الفقرة الأُولى من المادة الثانية**، بقولها: "*لا يجوز لأَيِّ شخص غير أُردنيٍّ أَن يستأَجر أَموالاً غير منقولة في المملكة الأُردنيَّة الهاشميَّة لمدَّة، أَو لمجموع مدد، تزيد على ثلاث سنوات، ما لم يكن قد حصل أَوَّلاً على إِذن من مجلس الوزراء*". فإِذا أَبرم غير الأُردنيِّ عقد إِيجار لمدَّة تزيد على ثلاث سنوات، كان العقد باطلاً، ولا يُصَحِّحُ هذا البطلان الحصولَ على إِذن لاحقة على إِبرامه من مجلس الوزراء؛ لكون العقد نشأَ باطلاً. تمييز حقوق ١٩٩٧/١٩٧، تاريخ الفصل: ١٩٩٧/٤/٢٦، منشورات قسطاس (تقرير بطلان عقد إِيجار أَبرمه مستأَجر لبنانيُّ الجنسيَّة لمدَّة تزيد على ثلاث سنوات، على الرغم من حصوله على إِذن من مجلس الوزراء بعد إِبرام عقد الإِيجار). رَ: المعنى نفسه: تمييز حقوق (هـ.ع.) ١٩٩٣/١٥٠٣، تاريخ الفصل: ١٩٩٤/١١/١٩، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق ١٩٩٨/٢٦٥٤، تاريخ الفصل: ١٩٩٩/٥/١٦، منشورات قسطاس.

وتأسيساً على ذلك، فإنَّ الإجازة، باعتبارها تصرُّفاً قانونيَّاً انفرادياً، إذا صدرت توصم هي الأُخرى بالبطلان؛ فلا تُرتِّب أثراً. فإجازة ولي عديم الأهليَّة، مثلاً، عقداً أبرمه هذا الأخير تقع باطلة. كما لا يُعتبر مرور أكثر من خمس عشرة على إبرام عقد باطل، تصحيحاً لهذا العقد.(١)

هذا، ويبقى بوسع أطراف الرابطة العقديَّة أن يعمدوا إلى إبرام عقد جديد، مستكملاً لأركانه، فمثل هذا الاتِّفاق صحيح، مُرتِّب لجميع آثاره؛ باعتبار أنَّ هذا الاتِّفاق ما هو، إلَّا ابتناء لعقد جديد.(٢)

ثالثاً: امتناع سماع دعوى تقرير البطلان بمرور خمس عشرة سنة على إبرام العقد

تنصُّ الفقرة الثالثة من المادة (١٦٨ مدني) على ما يلي: "ولا تُسمع دعوى البطلان، بعد مضي خمس عشرة سنة من وقت العقد".

يتَّضح، من هذا النصِّ، أنَّ دعوى تقرير بطلان التصرُّف، يجب أن ترفع خلال خمس عشرة سنة من تاريخ إبرام العقد الباطل، وإلَّا، امتُنِع سماعها.(٣) وهذه هي القاعدة العامَّة الناظمة لامتناع سماع دعوى تقرير البطلان، لعلَّة مرور الزمان. فتقرير البطلان يخضع، إذاً، لمرور الزمان الخمس عشري، ما لم يوجد نصٌّ قانونيٌّ يقضي بخلاف ذلك.

ومن ثَمَّ، فإن وهب صغير مميِّز مالاً من أمواله، كان تصرفه باطلاً؛ ذلك أنَّ تصرفات الصغير المميِّز، الضارَّة ضرراً محضاً، تُوصم بالبطلان(٤). وهنا، يحسن بوليه، أو وصيه ـ الحسن القيام بشؤون

(١) تمييز حقوق ٢٠١٤/٩١٠، تاريخ الفصل: ٢٠١٥/١/٧، منشورات قسطاس (مرور أكثر من سبع وثلاثين سنة على إبرام عقد بيع عقار، تمَّ بتزوير بصمة البائعة، لا يُعتبر إجازة لهذا العقد الباطل)؛ تمييز حقوق رقم ٢٠١٥/٢١٩، تاريخ الفصل: ٢٠١٥/٤/٢٠، منشورات قسطاس (تقرير بطلان عقد بيع عقار أبرمته طفلة، تبلغ من العمر أربع سنوات، ولا يُعتبر مضي ما يربو على ست وأربعين سنة على إبرامه إجازة ضمنيَّة له).

(٢) السنهوري، الوسيط، م١، ف٣١٦، ص٥١٥. تمييز حقوق ٢٠١٣/٢٩٨٥، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٣/٩، منشورات قسطاس (تسجيل البائع الشقَّة باسم المشتري لدى دائرة الأراضي والمساحة، لا يُعتبر تصحيحاً للعقد الباطل (وعد بيع شقَّة تمَّ خارج دائرة الأراضي)، بل يُعتبر عقد بيع جديد مستوفٍ شرائط صحته القانونيَّة).

(٣) إنَّ المنطق القانونيَّ يقضي بأن تبقى دعوى تقرير البطلان، مسموعة، لا يُؤثِّر فيها مرور الزمان؛ فالعقد الباطل معدوم، *"والعدم لا ينقلب وجوداً، مهما طال عليه الأمد"*. ولكنَّ المُشرِّع أمر بامتناع سماع هذه الدعوى بمضي خمس عشرة سنة، احتراماً لأوضاع قانونيَّة استقرَّت منذ صدور العقد الباطل، ومضى عليها دهر طويل. ويجب ألَّا يُحمل ذلك، مطلقاً، على معنى أنَّ العقد الباطل ينقلب صحيحاً بطول الأمد، بل يبقى على بطلانه، وإن امتُنِع سماع دعوى تقرير هذا البطلان. جميعي، وآخرون، الوسيط في شرح القانون المدني الأُردنيِّ، ص٦٤٠ ـ ٦٤١.

(٤) تنصُّ **الفقرة الأُولى من المادة (١١٨ مدني)** على أنّ: *"تصرفات الصغير المميِّز صحيحة متى كانت نافعه نفعاً محضاً؛ وباطلة متى كانت ضاره ضرراً محضا"*.

الصغير ـ أَن يرفع دعوى لتقرير بطلان هذا التصرف، وإِلَّا، ثبت للصغير المميِّز نفسه رفع الدعوى بعد بلوغه سن الرشد، مع مراعاة أَنَّ مُبتدأ نفاذ مدَّة مرور الزمان المانع من سماع الدعوى، يُحتسب من بلوغ الصغير سن الرشد؛ إِذ تعتبر فترة نقص الأَهليَّة، عذراً شرعيَّاً موقفاً لمرور الزمان(١). فإِن سكت ولي الصغير، أَو وصيه، أَو الصغير بعد رشده، المدَّة اللازمة، فلا يعود بوسعه التذُّرع بمرور الزمان.

وتطبيقاً للقاعدة العامَّة، السالف بيانها، قُضِيَ بردُّ دعوى لتقرير بطلان معاملة تنفيذ دين مُوثَّق برهن تأَمينيٍّ (عقار)، ولتقرير بطلان انتقال مِلكيَّة العقار إِلى الشخص الذي رسا عليه المزاد؛ لخلل اعتور إِجراءات بيع العقار المرهون بالمزاد العلنيِّ. ذلك أَنَّ آخر إِجراء تَمَّ على معاملة التنفيذ (قرار الإِحالة القطعيَّة)، كان بتاريخ: ١٩٩٠/٢/١، وأَقام ورثة المدين الراهن الدعوى بتاريخ: ٢٠٠٨/١١/٦، أَي بعد مضي أَكثر من خمس عشرة سنة على آخر إِجراء تَمَّ على معاملة التنفيذ.(٢)

وفي المعنى ذاته، قضت محكمة التمييز بردُّ دعوى لتقرير بطلان انتقال مِلكيَّة عقار بيع بالمزاد العلنيِّ؛ ولتقرير بطلان رهن، رُتِّب عليه لاحقاً، بتاريخ: ١٩٩١/١/١٩. ذلك أَنَّ الدعوى رُفِعت بتاريخ: ٢٠٠٦/١٠/٥، أَي بعد مضي مدَّة مرور الزمان الخمس عشري على هذين التصرُّفين.(٣)

نخلص ممَّا سبق، إِلى أَنَّه بمضي المدَّة المانعة من سماع دعوى تقرير البطلان، نكون أَمام حالة قانونيَّة فريدة من نوعها؛ إِذ تستقرُّ تلك المراكز القانونيَّة، التي كانت مضطربة، غير هادئة. وبذا تثبت، في ظلِّ عقد بيع باطل، مثلاً، مِلكيَّة المبيع للمشتري، ومِلكيَّة الثمن للبائع. ولكنَّ السؤال الذي يُثار، بحقٍّ، في هذا المقام، هل أَضحى العقد الباطل صحيحاً، طالما قامت به القوَّة على ترتيب هذه الآثار؟ الإِجابة، قطعاً، بالنفي. والذي يظهر لنا لتفسير هذه الآثار القانونيَّة، هو أَنَّ المُشرِّع لاحظ أَنَّ مرور الزمان قادر على تنقية العقد الباطل ممَّا علق به من شوائب، بالقدر الذي يسمح بثبوت المِلكيَّة للمشتري؛ فيتحصَّن ضد دعوى تقرير البطلان، بدرع مرور الزمان؛ فيَجُبُّ، هذا، ما شاب مراكز قانونيَّة من اضطراب، فتصفو بعد تكدُّرها حيناً من الدهر. ولا شك، فإِنَّ هذه سياسة تشريعيَّة حسنة، تمليها اعتبارات واقعيَّة، جديرة بالرعاية، قدَّر المُشرِّع أَنَّ نفعها أَكبر من إِثمها.

---

(١) تنصُّ المادة (**٤٥٧ مدني**) على أَن: "*١ . يقف مرور الزمان المانع من سماع الدعوى، كلما وجد عذر شرعيٌّ يتعذَّر معه المطالبة بالحقِّ. ٢ . ولا تُحسب مدَّة قيام العذر في المدَّة المقرَّرة*".

(٢) تمييز حقوق ٢٠١١/٣٨٦٤، تاريخ الفصل: ٢٠١٢/٤/١٧، منشورات قسطاس.

(٣) تمييز حقوق ٢٠١٣/٢٢١٦، تاريخ الفصل: ٢٠١٣/١١/٣، منشورات قسطاس.

المبحث الثاني: فُروضٌ لا تتأَثَّر فيها عقود بيع العقارات الباطلة بمرور الزمان

تقضي القواعد العامَّة بامتناع سماع دعوى تقرير البطلان بمرور الزمان الخمس عشري (م٣/١٦٨ مدني)، على النحو السابق بيانه. بيد أَنَّ هذا المبدأ العامَّ، الذي أَتى المُشرِّع على إقراره، لا يؤخذ به على إطلاقه، بل يجب التمييز فيها بين صورتين مختلفتين، تماماً، من حيثُ مدى أَثر مرور الزمان في تقرير البطلان: الأُولى: عقود باطلة، لا يؤثِّر فيها مرور الزمان، فلا يمتنع، بالتالي، سماع الدعوى بها، مهما مرَّ عليها من زمان. من ذلك: عقود بيع العقارات التي جرت تسويتها؛ خارج دائرة الأَراضي والمساحة (المطلب الأَوَّل)؛ وتلكم التي وثِّقت لدى دائر الأراضي، ولكن عن طريق الاحتيال والتزوير، إذ تبقى هذه العقود موصومة بجزاء البطلان، حتى وإن مضى على إبرامها أَكثر من خمس عشرة سنة (المطلب الثاني)[1]. والثانية: عقود باطلة، يؤثر فيها مرور الزمان؛ وهذا الصنف من العقود تُطبَّق بشأَنه القاعدة العامَّة الواردة في الفقرة الثالثة من المادة (١٦٨ مدني)، والقاضية بامتناع سماع دعوى تقرير البطلان بمرور خمس عشرة سنة على إبرام العقد الباطل. فليس من الصواب، إذاً، القول بأَنَّ دعوى تقرير البطلان يُمتنع سماعها بمضي خمس عشرة سنة من تاريخ إبرام العقد الباطل، في جميع الحالات.

ويجدر التنبيه، ابتداءً، أَنَّ هذا التقسيم الذي أَتينا عليه، من حيثُ أَثر مرور الزمان في العقد الباطل، لا نجد له أَثراً في نصوص القانون، ولكنَّه تقسيم يتَّفق مع المنطق، وروح القانون؛ ويهدف إلى حماية مصالح عامَّة عليا ـ حيثُ لا نصَّ ـ، تسمو على مآرب فرديَّة. ويبدو أَنَّ محكمة التمييز الموقَّرة، تُقرُّ هذا التقسيم، من طرف خفيٍّ. بيد أَنَّ قضاءها، في الأَحوال التي تسمح فيه بسماع دعوى تقرير البطلان، على الرغم من مرور أَكثر من خمس عشرة سنة على إبرام العقد، يتسمُّ بالتشدُّد؛ إذ ينحصر في إيقاع جزاء تقرير البطلان، فقط، دون غيره من الجزاءات، كالحكم بالتعويض، مثلاً. وهو موقف تُؤثر فيه المحكمة مصلحة المالك الحقيقيِّ، في الأَحوال كلِّها جميعاً؛ ممَّا قد يُلحق، أَحياناً، ضرراً بمصلحةُ مُتلقِّي الحقِّ، ومنهم حسنو النيَّة، وبعضهم أَنفق أَموالاً طائلة، قد تفوق، في بعض الأَحوال، قيمة العقار (محل العقد) ذاته. لذا، فإنَّ الأَقوم أَن يُمنح القاضي سلطة تقديريَّة يُراعى فيها ظروف كلِّ قضية على حِدة، بما يحقق توازناً عادلاً بين الأَطراف جميعهم، فلا يُسوِّي بين حَسَنِ النيَّة وسيئها (المطلب الثالث).

المطلب الأَوَّل: جواز تقرير بطلان بيوع العقارات المبرمة خارج دائرة التسجيل، مهما مرَّ من زمان

يستلزم المُشرِّع لنهوض بعض التصرُّفات صحيحة مراعاة شكليَّة معينة يُوجب إفراغ التصرُّف فيها، ومن أَهمها: وجوب توثيق التصرُّفات الواقعة على العقارات التي تمَّت تسويتها لدى دائرة الأَراضي

(١) سنقتصر على معالجة عقود بيع العقارات الباطلة، فهي، وحدها، محل هذه الدراسة.

والمساحة[١]. وهذا ما تأَمر به المادة (١١٤٨ مدني) بقولها: "لا تنتقل المِلكيَّة، ولا الحقوق العينيَّة[٢] الأُخرى، بين المتعاقدين، وفي حقِّ الغير، إلَّا بالتسجيل، وفقاً لأَحكام القوانين الخاصَّة به".[٣] وهو ما تؤكد عليه، أَيضاً، الفقرة الثالثة من المادة (١٦) من قانون تسوية الأَراضي والمياه، وتعديلاته، رقم (٤٠)، لسنة ١٩٥٢، والتي تنصُّ على أَنَّه: "في الأَماكن التي تمَّت التسوية فيها، لا يُعتبر البيع؛ والمبادلة؛ والإفراز؛ والمقاسمة؛ في الأَرض أَو الماء، صحيحاً، إلَّا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل".[٤]

---

(١) وذلك من قبيل بناء الأَحكام على مقتضى المصالح المرسلة. الزرقا، المدخل الفقهيُّ العامُّ، ج١، ف١٢/٥؛ ١٣/٥، ص١١٨، حاشية رقم(١)؛ ص١١٩.

(٢) أورد المُشرِّع القاعدة العامَّة لانتقال المِلكيَّة، في العقار، والمنقول القيميِّ، في المادة **(١١٤٦ مدني)**؛ ثُمَّ أَفرد المادة **(١١٤٧ مدني)** لانتقالها في المنقول المثليِّ، بينما خصَّص المادة **(١١٤٨ مدني)** لانتقالها في العقار، لكنَّه أَغفل نعت الحقوق العينيَّة بالعقاريَّة. حين أَنَّ المذكرات الإيضاحيَّة حرصت، في معرض تعقيبها على حكم المادة **(١١٤٨ مدني)**، على نعت الحقوق العينيَّة بالعقاريَّة، إذ تقول: *"لا تنتقل المِلكيَّة، ولا الحقوق العينيَّة، في الموادِّ العقاريَّة، إلَّا بالتسجيل"*. ج٢، ص٧٥٩. وكان قميناً بالمُشرِّع إيراد هذا النعت في المادة **(١١٤٨ مدني)** ذاتها. رَ: قريباً من ذلك: سوار، محمَّد وحيد الدين، شرح القانون المدني، الحقوق العينيَّة الأَصليَّة (٢)، أَسباب كسب المِلكيَّة، والحقوق المشتقَّة من حقِّ المِلكيَّة. دراسة موازنة بالمدونات العربيَّة، دار الثقافة، ط١، ١٩٩٩، ف٢، ص٦، حاشية رقم (١)؛ الجبوري، ياسين، الوجيز في شرح القانون المدني الأُردنيِّ، ج٣، العقود المسمَّاة (١)، شرح أَحكام عقد البيع، دراسة موازنة، دار الثقافة، ط١، ٢٠١٦، ف٣٥١، ص٤٤٦.

(٣) تنصُّ **المادة (١٠٥٨ مدني، عربيٌّ موحَّد)** على أَنَّه: *"إذا اشترط القانون إجراءً، لانتقال المِلكيَّة، والحقوق العينيَّة الأُخرى، فلا تنتقل إلَّا باستكمال الإجراء المذكور"*. وظاهر أَنَّ صياغة واضع القانون المدني العربيِّ لهذا النصِّ، يفضُل أَصله التاريخي **(م١١٤٨ مدني أُردنيٌّ)** من الناحية الشكليَّة؛ إذ أَحسن حين استبدل لفظة "الإجراء" بلفظة "التسجيل"؛ لما تتَّسم به الأُولى من شمول، قصرت عنه الثانية؛ إذ الإجراء يشمل التسجيل، لا العكس. وقد حَمَدَ الدكتور سوار ـ رحمه الله ـ موقف المُشرِّع العربيِّ؛ لإيثاره لفظة "الإجراء" على "التسجيل"؛ إذ *"إنَّ عبارة "الإجراء" هي أَكثر عموماً؛ فهي تتناول التسجيل، وغيره"*. الحقوق العينيَّة الأَصليَّة، ف١٥٢، ص١٤٦، حاشية رقم (١).

(٤) ومن التطبيقات التشريعيَّة التي تؤكد هذا المعنى، ما تنصُّ عليه **الفقرة الأُولى من المادة (٢٠) من قانون مِلكيَّة الطوابق والشقق، وتعديلاته، رقم (٢٥)، لسنة ١٩٦٨**، بقولها: *"... يكون الاتِّفاق الذي يتعهَّد فيه شخصان متعاقدان، أَو أَكثر، بإبرام عقد في المستقبل، يبيع بموجبه أَحدهما للآخر شقَّة، أَو طابقاً، أَو بناية، لم يباشر بإنشائها، أَو كانت تحت الإنشاء عند الاتِّفاق، على أَرض تمَّت التسوية فيها، اتِّفاقاً قانونيَّاً، ومُلزماً للمتعاقدين، في حالة توثيقة لدى مديريَّة تسجيل الأَراضي المختصَّة..."*. وكذا **الفقرة الأُولى من المادة (٢٠) من هذا القانون**، إذ تقضي بأَن: *تُعتبر عقود بيع الشقق، والأَبنية، بالتقسيط، عقوداً قانونيَّة، وملزمة للمتعاقدين، في حالة توثيقها لدى مديريَّة تسجيل الأَراضي المختصَّة..."*.

وركن الشكليَّة يجب مراعاته في جميع التصرُّفات التي ترد على نقل مِلكيَّة العقارات الخاضعة لأَعمال التسوية، وكذا، أَيُّ حقٍّ عينيٍّ آخر يرد عليها.(١) ومن ذلك معاملات البيع(٢)؛ الوعد بالبيع(٣)؛ دفع العُرْبُون(٤)؛ الرهن(٥)؛ حقوق الانتفاع؛ وغيرها من التصرُّفات الواردة على العقارات التي خضعت لأَعمال التسوية(٦). فإن عزف المتعاقدان عن مراعاة هذه الشكليَّة، حاق بالعقد جزاء هو البطلان(٧)، فأَضحى مسلوخ الآثار، مجرداً من اعتبار المُشرِّع لكيانه القانونيِّ، ومن تمتَّعه بمِزيَّة حماية القضاء له.(٨)

(١) سوار، الحقوق العينيَّة الأَصليَّة، ف١٥٢، ص١٤٦؛ الجبوري، شرح أَحكام عقد البيع، ف٣٤٥، ص٤٣٧ ـ ٤٣٩.

(٢) تمييز حقوق ٢٠٠٨/١٨٢٤، تاريخ الفصل: ٢٠٠٩/٤/١٦، منشورات قسطاس (تقرير بطلان بيع قطعة أَرض؛ لعدم توثيق العقد لدى دائرة الأَراضي)؛ تمييز حقوق ٢٠١٤/١٤٠٢، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٦/٢٩، منشورات قسطاس (تقرير بطلان اتِّفاقيَّة بيع حصص في شركة توصية بسيطة، لقاء ثلاثين أَلف دينار وعقار؛ كون البيعَين (الأَسهم والعقار) لم يتمَّا أَمام الدوائر المختصَّة)؛ تمييز حقوق ٢٠١٤/٣٥٨٣، تاريخ الفصل: ٢٠١٥/١/٢٧، منشورات قسطاس (تقرير بطلان عقد بيع تمَّ بموجب وكالة خاصَّة غير قابلة للعزل؛ لعدم تثبيتها لدى دائرة الأَراضي). رَ: قريباً من ذلك: تمييز حقوق ٢٠١٤/٣٢١٣، تاريخ الفصل: ٢٠١٥/٩/١، منشورات قسطاس.

(٣) تؤكد **الفقرة الثانية من المادة (١٠٥ مدني)** على ذلك بقولها: "*وإذا اشترط القانون لتمام العقد* [الوعد بالتعاقد] *استيفاء شكل معيَّن، فهذا الشكل تجب مراعاته، أَيضاً، في الاتِّفاق الذي يتضمَّن الوعد بإبرام هذا العقد*".

تمييز حقوق ٢٠١٤/١٢٤، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٨/١٢، منشورات قسطاس (تقرير بطلان التزام محطة العقبة الحراريَّة بنقل مِلكيَّة السكن الوظيفيِّ (شقَّة) إلى الموظف عند إبداء الرغبة في التملُّك، وذلك لغايات تحفيز الموظفين على تقديم استقالاتهم؛ كون الوعد المُقدَّم من المحطة بنقل المِلكيَّة لم يُسجَّل في دائرة الأَراضي)؛ تمييز حقوق ٢٠١٤/٢٣٥١، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٩/٢٣، منشورات قسطاس (تقرير بطلان وعد بيع شقَّة لعدم تسجيله لدى دائرة الأَراضي). رَ: المعنى نفسه: تمييز حقوق ٢٠١٣/٣٩٠٣، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٨/٣١، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق ٢٠١٥/٩٤٢، تاريخ الفصل: ٢٠١٥/٦/٢١، منشورات قسطاس.

(٤) عُرْبُون (بضمٍّ فسكون)، بوزن "عُرْجُون"؛ أَو عَرَبون (بفتحتين)، بوزن "خَلَزون". مُختار الصحاح، ص٣٨١.

تمييز حقوق ٢٠١٣/٣٩٠٣، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٨/٣١، منشورات قسطاس (تقرير بطلان وعد بيع "قيلا"؛ لعدم توثيقه أَمام دائرة الأَراضي، وإلزام البائع بردِّ الثمن، ومبلغ العربون، اللذَين قبضهما، دون إلزامه بردِّ ضعف العربون)؛ تمييز حقوق ٢٠١٤/٢٨٣٢، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/١٠/١٥، منشورات قسطاس (تقرير بطلان بيع شقَّة أُبرِم خارج دائرة الأَراضي، وإلزام البائعة بردِّ الثمن، ومبلغ العربون، اللذَين قبضتهما، فقط).

(٥) تؤكد المادة **(١٣٢٣ مدني)** على ذلك، بقولها: "*لا ينعقد الرهن التأَمينيُّ، إلَّا بتسجيله...*".

(٦) تمييز حقوق ٢٠٠٨/٢٥٨٠، تاريخ الفصل: ٢٠٠٩/٤/٢٦، منشورات قسطاس (تقرير بطلان اتِّفاقية شراكة خطيَّة تتضمَّن إقامة مصنع ثلج، يُقدِّم فيها أَحد المتعاقدين للآخر مبلغاً من المال (٢٥٠٠٠ دينار)، وينزل الثاني للأَوَّل عن مِلكيَّة رُبُع قطعة الأَرض التي سيقام عليها المصنع؛ لعدم حصول نقل مِلكيَّة رُبُع قطعة الأَرض لدى دائرة الأَراضي)؛ تمييز حقوق ٢٠١٢/١٤٥٥، تاريخ الفصل: ٢٠١٢/٨/٨، منشورات قسطاس (تقرير بطلان مصالحة، محلها نزول دائن عن دينه (٧ ملايين دينار)، لقاء تعهد المدين بتسجيل قطع أَراضٍ باسمه؛ لعدم قيام المدين بتسجيل الأَراضي باسم الدائن لدى دائرة الأَراضي).

(٧) يرى الدكتور عبد المجيد الحكيم ـ رحمه الله ـ أَنَّ العقد الذي يبرم خارج دائرة الأَراضي والمساحة "*على نقل مِلكيَّة عقار، أَو على ترتيب رهن تأَمينيٍّ عليه، هو اتِّفاق صحيح*"، ويُضيف، تعليقاً على نصِّ المادة **(١١٤٨ مدني)**، أَنَّه: "*لو أَراد المُشرِّع الأُردنيُّ أَن يعتبر البيع الخارجيَّ باطلاً، لا يفيد حكماً، أَصلاً، لنصَّ على ذلك، صراحة*". الكافي في شرح القانون المدني الأُردنيِّ، والقانون المدني العراقيِّ، والقانون المدني اليمنيِّ، في الالتزامات والحقوق الشخصيَّة، ج١، مصادر الالتزام، المجلد الأَوَّل: في العقد؛ القسم الأَوَّل: التراضي، دون دار نشر، ط١، ١٩٩٣، ف٤٣١؛ ٤٣٣، ص٢٧١؛ ٢٧٣.

(٨) الزرقا، المدخل الفقهيُّ العامُّ، ج٢، ف٦/٤٨، ص٦٧٠.

والحكمة من عدم تأَثير مرور الزمان في العقود التي تتمُّ دون مراعاة شكليَّة التسجيل، هو ما يترتَّب على ذلك من مساس بالوظيفة التنظيميَّة لهذه السجلات، فلو مُنع سماع الدعوى بمرور الزمان الخمس عشري على إبرام تصرُّفات وقعت خارج دائرة الأَراضي، لانعدمت ثقة الناس بهذه السجلات، فيُباع العقار، أَو يُرهن، لعدة أَشخاص على التعاقب، ويأَخذ البائع الثمن منهم جميعاً، فلا يدري اللاحق منهم بعقد السابق، فتضيع حقوق العباد(١)؛ ويُهدر ما عساه قدَّره المُشرِّع من مصلحة زمنيَّة لهذه السجلات(٢)، تتمثَّل بما لها من وظيفية وقائيَّة واستعلاميَّة. فشكليَّة التسجيل، إذاً، هي "شكليَّة حمائيَّة"(٣).

هذا من جهة، ومن جهة أُخرى، فإنَّ الاعتراف بصحَّة هذه التصرُّفات، ولو بعد حين، يمسُّ بخزينة الدولة، ويحرمها من جزء من إيراداتها، عن طريق ما تتقاضاه من رسوم عند تنظيم هذه المعاملات؛ فحقَّ أَن "يُدفع الضرر العامُّ بالضرر الخاصِّ" (م٦٥ مدني).

فشكليَّة التسجيل هي، بلا شك، من قبيل السياسة التشريعيَّة الحصيفة(٤)؛ وليس بعد، من المصلحة في شيء إهدار الوظيفة التنظيميَّة لسجلات دائرة الأَراضي والمساحة(٥)، ولا حرمان الدولة من بعض إيراداتها المتأَتيَّة من رسوم هذه المعاملات؛ إذ "التصرُّف على الرعية منوط بالمصلحة" (م٢٣٣ مدني).

العقد الباطل، لا يُكسب مِلكيَّة العقار ـ الذي تمَّت تسويته ـ بالحيازة

إنَّ الحيازة، باعتبارها سبباً من أَسباب كسب المِلكيَّة، لا ترد إلَّا على العقارات التي لمَّا تجرِ فيها أَعمال التسوية، وذلك وفق شرائط معينة.(٦)

---

(١) الزرقا، المدخل الفقهيُّ العامُّ، ج١، ف١١/٥، ص١١٨، حاشية رقم (١).

(٢) المرجع ذاته، ف١٢/١٥، ص٢١٩ ـ ٢٢٠.

(٣) استعرنا هذا التعبير من الدكتور سوار ـ رحمه الله ـ، الشكل في الفقه الإسلاميِّ، دار الثقافة، ط٢، ١٩٩٨، ف٩، ص١٤.

(٤) الزحيلي، العقود المسمَّاة، ص٥٢.

(٥) لهذه السجلات وظائف ثلاث: ماليَّة، تتمثَّل بما تفرضه الدولة من ضرائب على هذه المعاملات؛ وحقوقيَّة، قوامها، منع تلاعب المُلَّاك ببيع العقار لعدَّة مشترين، وحماية المُلَّاك، أَنفسهم، من تصرُّف الغير بعقاراتهم؛ وسياسيَّة، غايتها، تنظيم مِلكيَّة الأجانب للعقارات. الزرقا، المدخل الفقهيُّ العامُّ، ج١، ف٥/١٦، ص٢٢٩، حاشية رقم (١).

(٦) تنصُّ المادة (١١٨١ **مدني**) على أَنَّ: "*من حاز منقولاً، أَو عقاراً غير مُسجَّل في دائرة التسجيل، باعتباره مِلكاً له، أَو حاز حقَّاً عينيَّاً على منقول، أَو حقَّاً عينيَّاً غير مسجَّل على عقار، واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة، فلا تُسمع عليه ـ عند الإنكار ـ دعوى المِلك، أَو دعوى الحقِّ العينيِّ، من أَحد ليس بذي عذر شرعيٍّ*". كما تنصُّ **الفقرة الأُولى من المادة** (١١٨٢

أمَّا العقارات التي تمَّت تسويتها، فلا تُكتَسب مِلكيتها بالحيازة، المقترنة بمرور الزمان؛ لتعارض ذلك صراحة مع مبدأ القوة المطلقة لقيود السجل العقاريِّ، والتي تهدف إلى حماية المالك، وكلِّ من له حقٌّ عينيٌّ على العقار. فليست الحيازة بقادرة، إذاً، على النهوض سبباً مكسباً لمِلكيَّة هذه الصنف من العقارات بمرور الزمان. ومن ثَمَّ، إذا حاز شخص عقاراً، خضع لأَعمال التسوية، فلا يُضحي مالكاً، حتى وإن أَزْمَنَتْ[١] حيازته،[٢] وعمد الحائز خلالها إلى استغلال العقار، واستثماره؛ وظهر عليه، فعلاً، بمظهر المالك.

لذا، فإنَّنا لا نتَّفق مع أُستاذنا الجليل، الدكتور سوار، فيما ذهب إليه من إمكانية تملُّك عقار ـ تمَّت تسويته ـ بالحيازة، إذا انتقلت مِلكيته بموجب عقد باطل. فالحيازة، كما أَوضحنا، لا يمكنها، البتَّةَ، أَن تُعتبر سبباً مكسباً لمِلكيَّة العقارات المسوَّاة. يقول ـ رحمه الله ـ: "إنَّ ثمَّةَ أَحوالاً خاصَّة يجري فيها حكم التقادم، حتى في العقارات الخاضعة للسجل العقاريِّ؛ ذلك لأَنَّ النصَّ المانع لكسب المِلكيَّة بالتقادم على هذه العقارات قد اقتصر على منع الادِّعاء بالتقادم ضدَّ من قُيِّد العقار باسمه في السجِّل العقاريِّ. على أَنَّه من الملاحظ أَنَّ ثمَّة ظروفاً يكون فيها من مصلحة من قُيِّد العقار لاسمه، أَن يدَّعي هو نفسه

مدني) على أَنَّه: *"إذا وقعت الحيازة على عقار، أَو حقٍّ عينيٍّ عقاريٍّ، وكان غير مسجَّل في دائرة التسجيل، واقترنت الحيازة بحسن النيَّة، واستندت في الوقت ذاته إلى سبب صحيح؛ فإنَّ المدَّة التي تمنع من سماع الدعوى تكون سبع سنوات"*. هذا عن الأَراضي المِلك، أَمَّا الأَراضي الأَميريَّة، فجاء الحكم الناظم لها في إطار المادة **(٢٠) من قانون الأَراضي العثمانيِّ**، لسنة ١٨٥٨، إذ تنصُّ على أَن: *"لا تُسمع الدعاوى المتعلِّقة بالأَراضي المطوَّبة، الحاصل التصرُّف بها، منذ عشرة سنوات... أَمَّا إذا مرَّت المدَّة المذكورة، فلا تسمع"*. وهذه الأَحكام تكرسها، أَيضاً، **المادة الثالثة من القانون المعدِّل للأَحكام المُتعلِّقة بالأَموال غير المنقولة**، وتعديلاته، رقم (٥١)، لسنة ١٩٥٨، إذ تؤكد على أَن: *"تُعتبر البيوع العاديَّة الجارية بموجب سند، فيما يتعلَّق بالأَراضي الأَميريَّة؛ والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق التي لم تعلن فيها التسوية؛ أَو التي استُثنيت منها، نافذة، إذا مرَّ على تصرُّف المشتري، تصرُّفاً فعلياً، مدَّة عشر سنوات في الأَراضي الأَميريَّة؛ وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة"*. رَ: سوار، الحقوق العينيَّة الأَصليَّة، ف٢٤٦؛ ٢٦٩؛ ٣٣٧، ص٢٦٩؛ ٢٩١؛ ٣٥١.

(١) جاء في لسان العرب: *"أَزمن الشيء، طال عليه الزمان"*. ج١٣، ص١٩٩.

(٢) وهذا، ما تؤكد عليه **الفقرة الأُولى من المادة الخامسة من القانون المعدِّل للأَحكام المتعلِّقة بالأَموال غير المنقولة**، وتعديلاته، رقم (٥١)، لسنة ١٩٥٨، بقولها: *"على الرغم ممَّا ورد في أَيِّ تشريع آخر: أ. لا تسري مدَّة مرور الزمن على الأَموال غير المنقولة، التي تمَّت التسوية فيها"*. تمييز حقوق ١٩٨٥/٧١٧، تاريخ الفصل: ١٩٨٦/١/٦، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق ١٩٩٨/٢٣٦٣، تاريخ الفصل: ١٩٩٩/٤/١١، منشورات قسطاس (تقرير بطلان عقد بيع، تَمَّ عن طريق التزوير؛ إذ انتحلت البائعة المزعومة اسم البائعة الحقيقيَّة. وذلك على الرغم من مرور أَكثر من خمس عشرة سنة على إبرام العقد المُزوَّر). وتقول المحكمة في هذا القرار: *"إنَّ العقد الجاري على قيود دائرة تسجيل الأَراضي، لا يسري عليه التقادم، ولا يشمله مرور الزمن في حالة الادِّعاء ببطلانه؛ لأَنَّ مرور الزمن لا يُفضِي المشروعيَّة على العقود الباطلة المنصبة على قيود دائرة الأَراضي"*؛ تمييز حقوق (هـ.ع.) ٢٠٠٥/٢١٨٩، تاريخ الفصل: ٢٠٠٥/١١/٢٩، منشورات قسطاس. وتؤكد محكمة التمييز الموقَّرة، في هذا القرار على أَنَّ *"حيازة الأَموال غير المنقولة، التي تمَّت فيها التسوية، لا تُكسِب الحائز حقًّا فيها، ما لم يكن ذلك الحقُّ مسجَّلاً في دوائر التسجيل المختصة"*؛ تمييز حقوق ٢٠١٦/١٠٥٥، تاريخ الفصل: ٢٠١٦/٩/٦، منشورات قسطاس. تقول المحكمة، إنَّ: *"المقصود بهذا النصِّ* [المادة (٥/أ) من القانون رقم (٥١)، لسنة ١٩٥٨]: *أَنَّه لا تسري مدَّة مرور الزمن المسقط، أَو المكسب، للمِلكيَّة في الأَموال التي تمَّت تسويتها"*.

بالتقادم. ويحدث ذلك إذا ما ادَّعى الغير على هذا الشخص بمِلكيَّة العقار، استناداً لبطلان القيد ذاته، ففي هذه الحالة يجوز للمدَّعَى عليه أَن يهمل التمسك بالقيد الباطل، وأَن يدفع الدعوى بالاستناد لحيازته العقار مدَّة التقادم"(١).

المطلب الثاني: أَحوال يجوز فيها تقرير بطلان عقود بيع العقارات المُسجَّلة، مهما مرَّ عليها من زمان

ثَمَّةَ بعض صور يجوز فيها رفع دعوى تقرير البطلان، مهما مرَّ على العقد الباطل من زمان، حتى، وإن مضى على إبرامه أَكثر من خمس عشرة سنة(٢).

ويمكن القول إنَّ صور تقرير البطلان التي لا يؤثر فيها مرور الزمان، يرجع سببها: إمَّا لانعدام أَهليَّة المتصرِّف (أَوَّلاً)؛ وإمَّا لانتحال شخصيَّة المتعاقد الحقيقيِّ (ثانياً)(٣). مع مراعاة أَنَّ المطالبات الماليَّة، محل العقد الباطل، يجب أَن تتمَّ خلال خمس عشرة سنة من تاريخ أَدائها، جرياً مع القواعد العامَّة، تحت طائلة امتناع سماع الدعوى التي تحميها (ثالثاً).

(١) الحقوق العينيَّة الأَصليَّة، ف٢٤١، ص٢٦٦.

(٢) رَ: عكس هذا الرأي، الدكتور سوار ـ رحمه الله ـ الذي يرى بعدم جواز تقرير بطلان عقد بيع العقار، الذي جرت تسويته، إذا مضي على إبرامه أَكثر من خمس عشرة سنة؛ لأَنَّ ذلك أَدعى إلى استقرار المعاملات العينيَّة العقاريَّة، وإضفاء قدر من الثبات عليها، لكيلا تكون عرضة للتغيير والتبديل. الحقوق العينيَّة الأَصليَّة، ف١٥٢، ص١٤٧ ـ ١٤٨.

(٣) يمكن الاستناد إلى عدد من النصوص التي بتعاضدها، يمكن تعزيز فكرة جواز تقرير البطلان، في هاتين الصورتين، على الرغم من مضي أَكثر من خمس عشرة سنة على نشوء العقد الباطل. ومنها: المادة (**٢٣٦ مدني**)، والتي تقضي بأَنَّ: *"الأَمر بالتصرُّف في مِلك الغير باطل"*، والفقرة الأُولى من المادة (**٢٧٩ مدني**)، التي تقضي بأَنَّ: *"على اليد ما أَخذت حتى تؤديه"*، والمادة (**٢٩٣ مدني**)، والتي تقضي بأَنَّه: *"لا يُسوَّغ لأَحد أَن يأْخذ مال غيره بلا سبب شرعيٍّ، فإن أَخذه، فعليه ردَّه"*، والمادة (**١٠١٨ مدني**)، والتي تقضي بأَنَّ: *"١ ـ حقُّ المِلكيَّة هو سلطة المالك في أَن يتصرَّف في مِلكه تصرُّفاً مطلقاً عيناً، ومنفعة، واستغلالاً. ٢ ـ ولمالك الشيء، وحده، أَن ينتفع بالعين المملوكة، ويغلتها، وثمارها، ونتاجها، ويتصرُّف في عينها بجميع التصرُّفات الجائزة شرعاً"*. تلاحظ الركاكة في استهلال **الفقرة الثانية من المادة (١٠١٨ مدني)**؛ وكان حريَّاً بالمُشرِّع أَن يصدِّرها بقوله: "لمالك الشيء وحده، أَن ينتفع به..."، أَو بقوله: "لمالك العين وحده، أَن ينتفع بها..."؛ فيتحاشى الانتقال إلى ذكر "العين" بعد ذكر "الشيء". سوار، محمَّد وحيد الدين، حقُّ المِلكيَّة في ذاته في القانون المدني، دار الثقافة، ط٢، ٢٠١٠، ف٢١، ص٣٧، حاشية رقم (٢). وقد تحاشى واضع القانون المدني العربيِّ هذا المأْخذ؛ فجاءت صياغته أَكثر دقَّة؛ إذ ينصُّ في **الفقرة الثانية من المادة (٩٧٥)** على أَنَّ: *"لمالك الشيء، وحده، الحقُّ في الحصول على كلِّ ثماره..."*.

أَوَّلاً: انعدام أَهليَّة المُتصرِّف

توصم جميع التصرُّفات التي يبرمها عديم الأَهليَّة بالبطلان، سواء أَكان انعدام الأَهليَّة راجعاً لصدور التصرُّف عن صغير غير مميِّز، أَو عن مجنون جنوناً مطبقاً[١]، أَو عمَّن يأَخذ حكم عديم أَهليَّة الأَداء[٢]. ومن ثَمَّ، إن أَبرم عديم الأَهليَّة عقداً، كان موصوماً بالبطلان. وثبت لكلِّ ذي مصلحة أَن يتمسَّك بتقرير بطلانه: وليه، أَو وصيه، لا، بل، وعديم الأَهليَّة نفسه، بعد أَن تقوم فيه أَهليَّة الأداء الكاملة، وذلك دونما اكتراث بالمدَّة التي مضت على إبرام هذا التصرُّف الباطل، وإن تجاوزت الخمس عشرة سنة. وذلك لانعدام ركن تعدد المتعاقد في ذاته؛ فعقد عديم الأَهليَّة إنَّما يقع بإرادة منفردة، لا بإرادتين متطابقتين[٣]؛ إذ إنَّ عبارته مُهدَرة، لا اعتداد بها، فهو أَقرب إلى الآلة في يد المتعاقد الآخر، منه إلى متعاقد قام فيه امتلاء الاختيار.

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة التمييز بتقرير بطلان عقد بيع عقار أَبرمته طفلة، لم يتجاوز عمرها حين إبرامه أَربع سنوات ونصف، عبرَّت عن إراداتها الوهمية بالبصم على عقد البيع. ولا يشفع مرور أَكثر من ست وأَربعين سنة على إبرامه لرفع البطلان عنه[٤].

---

(١) تنصُّ المادة (١١٧ **مدني**) على أَنَّه: *ليس للصغير غير المميِّز حقُّ التصرُّف في ماله، وتكون جميع تصرفاته باطلة*". كما تنصُّ **الفقرة الثانية من المادة (١٢٨ مدني)** على أَنَّ: *"المجنون المُطبق، هو في حكم الصغير غير المميِّز...*". الخفيف، أَحكام المعاملات الشرعيَّة، ص٣٢٩.

(٢) تمييز حقوق (هـ.ع.) ٢٠١٢/٤٤١١، تاريخ الفصل: ٢٠١٣/٩/١٧، منشورات قسطاس (تقرير بطلان عقود بيع صادرة عن شخص مصاب بـ"الخرف الشيخيّ"، بتاريخ إبرامها؛ إذ يُنزَّل هذا الشخص منزلة المجنون جنوناً مطبقاً). رَ: قريبا من ذلك: تمييز حقوق ٢٠٠٨/١٥٣٠، تاريخ الفصل: ٢٠٠٩/١/٥، منشورات قسطاس.

(٣) رَ: قريباً من هذا المعنى، السنهوري، عبد الرزَّاق، مصادر الحقِّ في الفقه الإسلاميِّ، دراسة مقارنة بالفقه الغربيِّ، ج٤، نظريَّة السبب ونظريَّة البطلان، دار إحياء التراث العربيِّ، بيروت، ط١، دون سنة طبع، ص٨٩.

(٤) تمييز حقوق ٢٠١٥/٢١٩، تاريخ الفصل: ٢٠١٥/٤/٢٠، منشورات قسطاس. ولأَهمية هذا القرار؛ ننقل جزءاً ممَّا ذكرته المحكمة، إذ تقول: *إنَّ **بطلان** عقد **طرف** لا يجيز **الآخر**... ممَّا ينبني على ذلك أَنَّ دعوى المُدَّعية مسموعة...* [و] *الحكم بإعادة الحال إلى ما كانت عليه، كون عقد البيع... باطلاً، أَصلاً، وذلك بإعادة تسجيل حصص المُدَّعية... باسمها، وإبطال جميع عقود البيع والتصرُّفات الجارية عليها*". والملاحظ أَنَّ استخدام محكمة التمييز عبارة: "***بطلان** عقد **طرف***"، لفيه إشارة، من طرف خفيٍّ، لتبنيها التفرقة المقترحة، في هذه الدراسة، بين صورتَي البطلان من حيثُ أَثر مرور الزمان فيهما. ولعلها استخدمت لفظة "مطلق" من باب تأكيد المعنى، لغة، فقط، لا من باب إقرار الإمازة الاصطلاحيَّة بين البطلان المطلق والبطلان النسبيِّ. مع التأكيد على أَنَّ المُشرِّع الأُردنيَّ لم يأَخذ، مصيباً، بالتفرقة اللاتينيَّة بين العقد الباطل بطلاناً مطلقاً، والعقد القابل للإبطال (البطلان المطلق والبطلان النسبيِّ).

ثانياً: انتحال صفة المتعاقد

إذا قام شخص بانتحال صفة شخص آخر، وأَبرم عقداً منتحلاً صفة هذا الغير، فإنَّ ذلك يُورث خللاً في ركن التراضي، والذي لا ينهض العقد بدونه، فإذا ثبت انعدام التراضي، لانعدام وجود رضا أَحد المتعاقدين، أَضحى العقد باطلاً؛ وثبت، لمن انتُحلت هويته، الحقُّ في طلب تقرير بطلان التصرُّف. ذلك أَنَّ العقد حتى ينهض صحيحاً، يجب أَن تقوم فيه أَركانه كلُّها مجتمعة، فإن فُقِد ركن منها (لتراضي)، انهدم العقد؛ وليس بوسع ركن التسجيل تصحيح ما اعتور العقد من خلل أَصاب أَركانه الأُخرى (التراضي)، فيوصم العقد، حينئذٍ، بالبطلان، فيعجز التسجيل، وحده، عن نقل المِلكيَّة العقاريَّة.

والحكمة من جواز تقرير البطلان، هنا، هي أَنَّ من أَهم خصائص حقِّ المِلكيَّة ثبوت حقِّ المالك في تتبع مِلكه. وحقُّ التتبع ذو صفة مستمرَّة، وبمقتضاه يثبت للمالك إذا خرج مِلكه من يده، دون امتلاء اختياره، أن يتتبَّعه في أَيِّ يد يكون[١]؛ وإلَّا، نكون ـ إن انتحل شخص صفة المتعاقد الحقيقيِّ ـ أمام صورة لنزع مِلكيَّة المالك، جبراً عنه، ولا يجوز نزع المِلكيَّة إلَّا للمنفعة العامَّة[٢].

أَضف إلى ذلك، فإنَّ انتحال صفة الشخص فيه مساس بالأَمن الاقتصاديِّ، والاجتماعيِّ، للدولة. وليس من المصلحة، في شيء، منع المالك الحقيقيِّ من رفع دعوى لتقرير بطلان عقد ورد على مِلكه، بحجة مرور الزمان. والقول بخلاف ذلك لفيه إِصباغ لصفة المشروعيَّة على تصرُّف تمَّ بالغِشِّ والتزوير.[٣]

---

(١) وهذا، يذكرنا بقول رسولنا ـ صلَّى الله عليه وسلَّم: "من وجد عين ماله عند رجل، فهو أَحقُّ به"، أَخرجه أَبو داود في سننه: ٣٥٣١، من حديث سَمُرَةَ بن جُندُب ـ رضي الله عنه ـ، وقوله: "على اليد ما أَخذت حتى تؤديه"، أَخرجه الدَّارِمِيِّ: ٢٥٩٦، من حديث سَمُرَةَ بن جُندُب ـ رضي الله عنه **(م١/٢٧٩ مدني)**.

(٢) تنصُّ المادة **(١١ دستور)** على أَن: *"لا يُستملك مِلك أَحدٌ إلَّا للمنفعة العامَّة، وفي مقابل تعويض عادل، حسبما يُعيَّن في القانون"*. وتؤكد هذه المسلَّمة المادة **(١٠٢٠ مدني)** بقولها: "١ ـ *لا يُنزع مِلك أَحد بلا سبب شرعيٍّ.* ٢ ـ *ولا يُستملك مِلك أَحد إلَّا للمنفعة العامَّة، وفي مقابل تعويض عادل حسبما يُعيَّن في القانون*".

(٣) كثيرة هي الأَدلة الشرعيَّة الدالَّة على تحريم أَخذ مال الغير، غصباً، دون رضاه. من ذلك قوله تعالى: ﴿يا أَيُّها الذين آمنوا لا تأَكلوا أَموالكم بينكم بالباطل إلَّا أَن تكون تجارة عن تراضٍ منكم... ﴾ (النساء / ٢٩). وقوله ـ عليه الصلاة والسلام ـ: "إنَّما البيع عن تراضٍ"، أَخرجه ابن ماجه في سننه: ٢١٨٥، من حديث أَبي سعيد الخُدْرِيِّ ـ رضي الله عنه؛ وقوله: "لا يحِلُّ مالُ امرِئٍ إلَّا بطِيبِ نَفس منه"، أَخرجه الإمام أَحمد في مسنده: ٢٠٧١٤، من حديث أَبي حُرَّة الرقاشي عن عمِّه.

وبناء على ذلك، فإنَّ رفع دعوى لتقرير بطلان عقد أُبرِم عن طريق الاحتيال والتزوير، يثبت دون أَن يكون لمرور الزمان أَثر في ذلك، حتى ولو رفعت الدعوى بعد مرور أَكثر من خمس عشرة سنة على إبرام العقد.(١) هذا، وانتحال صفة المتعاقد لها أَكثر من صورة في الحياة العمليَّة، منها، على سبيل المثال:

أ . انتحال صفة شخص مُتَوَفَّى: قد يحصل، في بعض الأَحيان، أَن يكون أَحد أَطراف الرابطة العقديَّة قد توفي قبل إبرام العقد، ويقوم شخص بانتحال صفة هذا المُتَوَفَّى، ففي مثل هذه الحالة لا يمكن القول بأَنَّ ثَمَّةَ عقداً قد نشأَ بصورة قانونيَّة صحيحة؛ لانعدام ركن تعدد المتعاقد، بانعدام وجود التراضي، كون المركز القانونيِّ للمتعاقد المُتَوَفَّى معدوماً من الناحية القانونيَّة، فنكون، هنا، بصدد عقد وُجِد أَحد شطريه، فقط: الإيجاب، أَو القبول.

فإذا ثبت أَنَّ عقداً قد أُبرِم، وأَنَّ أَحد أَطرافه مُتَوَفَّى قبل إبرامه، فهنا يثبت لكلِّ ذي مصلحة، لا سيما، الخلف العام للمُتَوَفَّى، أَن يرفع دعوى لتقرير بطلان التصرُّف، دون التفات لمدَّة مرور الزمان المانعة من سماع الدعوى، حتى وإن مضى على التصرُّف أَكثر من خمس عشرة سنة.

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة التمييز بتقرير بطلان عقد بيع أُبرِم بتاريخ: ١٩٤٨/١/٥، عن طريق التزوير؛ إذ انتحلت البائعة المزعومة شخصيَّة "المالكة" المتوفاة في عام ١٩٤٦. علماً بأَنَّ دعوى تقرير البطلان رُفعت بتاريخ: ١٩٨١/١١/٣، أَي بعد مضي أَكثر من ثلاثة عقود على إبرام العقد الباطل.(٢)

وحكمت بتقرير بطلان عقود بيع أُبرِمت بموجب وكالة مُزوَّرة، حُرِّرت بتاريخ: ١٩٨٢/٥/٨، منسوبة إلى "مُوكِّل" مُتَوَفَّى في عام ١٩٧٠. وذلك على الرغم من أَنَّ الدعوى رُفعت من قبل ورثة المُوكِّل (المُتَوَفَّى)، بتاريخ: ٢٠٠٧/٧/٢٣، أَي بعد مرور ما يزيد عن خمس وعشرين سنة على تحرير الوكالة المُزوَّرة.(٣)

---

(١) عالج بعض الفقه مدى جواز تقرير بطلان عقود بيع العقارات المسجَّلة، إن تمَّت عن طريق التزوير، ويرى جواز ذلك، بيد أَنَّه أَغفل معالجة مسألة مدى تأَثُّر تقرير بطلان مثل هذه العقود بمرور الزمان الخمس عشري. الزعبي، محمَّد، العقود المسمَّاة، شرح عقد البيع في القانون الأُردنيِّ، دون دار نشر، ط١، ١٩٩٣، ص٢٨١.

(٢) تمييز حقوق ١٩٨٥/٧١٧، تاريخ الفصل: ١٩٨٦/١/٦، منشورات قسطاس.

(٣) تمييز حقوق ٢٠١١/١٨٣٤، تاريخ الفصل: ٢٠١٢/٤/١٧، منشورات قسطاس. تقول المحكمة: "*إنَّ الوكالة يجب أَن تصدر عن شخص على قيد الحياة، وحيثُ إنَّ الوكالة... المنسوبة للمرحوم* [المُوكِّل]*... نُظِّمت بعد وفاته بحوالي اثني عشر عاماً، فإنَّها تعتبر* [illegible]*، ويعتبر باطلاً ما بُني عليها...*". هذا، مع تحفُّظنا على عبارة "*باطلة بطلاناً مطلقاً*"، وإن كان، يظهر لنا، أَنَّ المحكمة تغمز من إيرادها إلى التأكيد، لغة، على عدم تأَثر هذا العقد بمرور الزمان.

وقضت، المحكمة، أَيضاً، بتقرير بطلان عقد بيع عقار أُبرِم في سنة ١٩٧٥، عن طريق التزوير؛ إذ قام شخص بالتوقيع عن "مالك العقار" المُتَوَفَّى في سنة ١٩٥٠، وذلك بناءً على دعوى رفعها أَحد ورثة المالك الحقيقيِّ في عام ٢٠٠٥؛ أَي بعد مرور زهاء ثلاثة عقود على إبرام عقد البيع المُزوَّر.(١)

وحكمت المحكمة، نفسها، بتقرير بطلان عقد بيع عدة أَراضٍ عن طريق التزوير؛ حيثُ أَثبت خبير المضاهاة أَنَّ البصمة الموجودة على العقد لا تعود للبائعة. علماً أَنَّ عقد البيع المُزوَّر أُبرِم بتاريخ: ١٩٧٠/٤/٢، وتمَّ رفع الدعوى بتاريخ: ٢٠٠٧/٩/٢٤، أَي بعد مرور أَكثر من سبع وثلاثين سنة على إبرام العقد المزوَّر.(٢)

وقضت، كذلك، بتقرير بطلان عقود بيع مُزوَّرة (أُبرمت ما بين سنتَي ١٩٧١ ـ ١٩٧٣)؛ انتُحِلت فيها هوية "المالكة الحقيقيَّة" التي كانت متوفاة بتاريخ: ١٩٦٩/١٠/٢٥، إذ قامت البائعة الصوريَّة بالبصم على معاملات البيع، بزعم أَنَّها المالكة الحقيقيَّة. وبالنظر إلى أَنَّ الدعوى رفعت بتاريخ: ٢٠٠٤/٤/١٢، فيكون قد مضى على إبرام هذه العقود المُزوَّرة أَكثر من ثلاثة عقود.(٣)

وقرَّرت محكمة التمييز، أَيضاً، بطلان عقد بيع عقار؛ تمَّ عن طريق التزوير، حيثُ أَثبت خبير المضاهاة أَنَّ البصمة الموجودة على عقد البيع لا تعود لمورثَتَي المالكة الحقيقيَّة للعقار. علماً أَنَّ العقد

(١) تمييز حقوق ٢٠١٤/١٨٢٦، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٨/٣١، منشورات قسطاس. وتؤكد محكمة التمييز، في هذا القرار، على أَنَّ: *"العقد المُزوَّر يكون* ***طبعاً باطلاً بطلاناً مطلقاً****، لا يُكسِبه التقادُم صفةَ المشروعيَّة، ولا يكون مُكسِباً لحقِّ المِلكيَّة"*.

(٢) تمييز حقوق ٢٠١٤/٩١٠، تاريخ الفصل: ٢٠١٥/١/٧، منشورات قسطاس. وننقل بعضاً ممَّا ذكرته محكمة التمييز، في هذا القرار، لأَهميته: *"إنَّ مرور الزمن على العقد المُزوَّر لا يُكسِب العقد صفة المشروعيَّة؛ لأَنَّ القاعدة العامَّة أَنَّ مرور الدعوى* [والصواب الزمان] *لا يُكسِب العقد المُزوَّر المشروعيَّة، ولا يُصار إلى البحث في بطلان العقود، أَو البحث في أَحكام الفُضَالَة، وفي تصرفات الفُضولي في مال غيره، وأَحكام الإجازة على هذا العقد، إلَّا إذا انتفى التزوير. وإنَّ المادة (١٠٢٠) من القانون المدني قد منعت نزع مِلكيَّة أَيِّ شخص بلا سبب شرعيٍّ، ولا يُنزع مِلك أَحد إلَّا للمصلحة العامَّة، ومقابل تعويض عادل. وعليه، فلا يجوز الادِّعاء في هذه الدعوى بالزعم الشرعيِّ، أَو بحسن نيَّة من انتقلت إليهم الحصص المباعة؛ لأَنه لا مجال لتطبيق هذه الادِّعاءات في الدعوى الماثلة، ما دام أَنَّ الحصص المباعة قد انتقلت ابتداءً... بالاستناد إلى عقد مُزوَّر، وهو عقد غير شرعيٍّ، ومعدوم قانوناً، ولا يترتَّب عليه أَيُّ أَثر، وتعود الحصص إلى المُدَّعية بصفتها مالكتها قبل عقد البيع المُزوَّر الذي جرى عليها"*. رَ: قريباً من هذا المعنى: تمييز حقوق ١٩٩٨/٢٣٦٣، تاريخ الفصل: ١٩٩٩/٤/١١، منشورات قسطاس.

(٣) تمييز حقوق ٢٠١٥/٦٣، تاريخ الفصل: ٢٠١٥/٣/٣٠، منشورات قسطاس. اشتهرت هذه القضية، إعلاميَّاً، باسم قضية "أَراضي الجبيهة".

أُبرِم بتاريخ: ١٩٧٠/٨/١٠، ورفعت دعوى تقرير البطلان بتاريخ: ٢٠١٢/٩/١٦، أي بعد مضي ما يربو على أربعة عقود على إبرام العقد الباطل.(١)

ب . انتحال صفة شخص عن طريق تزوير في وثائق رسميَّة: إنَّ قيام شخص بتزوير محرَّرات رسميَّة، وإبرام عقد بصفته الشخصَ المُنتحَلة هويته عن طريق التزوير(٢)، كتزوير بطاقة الأَحوال الشخصيَّة(٣)، يُعطي الحقَّ لكلِّ ذي مصلحة أَن يطعن في بطلان هذا التصرُّف المزعوم، دون أَن يعبأ بمدَّة مرور الزمان.

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة التمييز بتقرير بطلان عقد بيع انتحل فيه البائع الصوريُّ اسم البائع الحقيقيِّ. علماً بأَنَّ الدعوى رفعت بعد مرور أَكثر من خمس عشر سنة على تاريخ إبرام هذا العقد المُزوَّر.(٤)

ثالثاً: مرور الزمان الخمس عشري يؤثر في المطالبات الماليَّة

على الرغم من أَنَّ مرور الزمان لا يؤثر في تقرير البطلان، في الصور السالفة الذكر، إلَّا أَنَّ المطالبة بالمبالغ الماليَّة التي تمَّ دفعها بموجب هذه العقود الباطلة يجب أن يتمَّ خلال خمس عشرة سنة من تاريخ دفع هذه المبالغ؛ إذ المطالبة باستردادها، يخضع لمرور الزمان المانع من سمع الدعوى، وفقاً لأَحكام المادة (٤٤٩ مدني) والتي تنصُّ على أَنَّه: "لا ينقضي الحقُّ بمرور الزمان، ولكن لا تُسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة، بدون عذر شرعيٍّ، مع مراعاة ما وردت فيه أَحكام خاصَّة". وبالتالي، فإذا قام المشتري بدفع ثمن المبيع، في إطار عقد بيع باطل، فلا يحقُّ له المطالبة باسترداد الثمن الذي نقده بعد مرور خمس عشرة سنة من تاريخ الدفع؛ لامتناع سماع مثل هذه الدعوى لعلِّة مرور الزمان.(٥)

---

(١) تمييز حقوق رقم ٢٠١٥/٣٢٥، تاريخ الفصل: ٢٠١٥/٥/٢٤، منشورات قسطاس. رَ: قريباً من ذلك: تمييز حقوق (هـ.ع.) ٢٠٠٢/١٣٥٣، تاريخ الفصل: ٢٠٠٢/١٠/١٧، منشورات قسطاس.

(٢) تمييز حقوق ٢٠٠٧/٢٥٢٣، تاريخ الفصل: ٢٠٠٧/١١/٦، منشورات قسطاس (تقرير بطلان عقد بيع؛ لانتحال البائع المزعوم اسم المالك الأَصليِّ، مستغلاً التطابق بين الاسمين).

(٣) تمييز حقوق ٢٠١٣/٤٥٨، تاريخ الفصل: ٢٠١٣/٧/٢١، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق ٢٠١٣/٢٧٨٣، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٣/٣، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق ٢٠١٣/٤١٣٥، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٤/٦، منشورات قسطاس.

(٤) تمييز حقوق (هـ.ع.) ١٩٧٩/٧، تاريخ الفصل: ١٩٧٩/٣/١٢، منشورات قسطاس.

(٥) المذكرات الإيضاحيَّة، ج١، ص٥٠٣.

وتطبيقاً لهذه القاعدة، قضت محكمة التمييز بامتناع سماع دعوى مشترٍ اشترى قطعة أَرض خارج دائرة الأَراضي والمساحة، بتاريخ: ١٩٥٠/٩/٦؛ كون الدعوى بطلب استرداد الثمن قُدِّمت بتاريخ: ١٩٦٥/١١/٣، أَي بعد مرور أَكثر من خمس عشرة سنة على أَداء الثمن (م١٦٦٠ مجلة)[١].[٢]

وقضت، أيضاً، بامتناع سماع دعوى مشترٍ لأَربعة دونمات بموجب عقد بيع خارجيٍّ، تمَّ بتاريخ: ١٩٨٣/٧/١؛ بسبب أَنَّ المطالبة باسترداد الثمن (٥٠٠٠ دينار) تمَّت بتاريخ: ٢٠٠٦/٣/٢٣، فيكون قد مضي على تاريخ الدفع أَكثر من خمس عشرة سنة.[٣]

وقرَّرت المحكمة عينها، منع سماع دعوى مشترٍ، اشترى شقَّة خارج دائرة الأَراضي، بتاريخ: ١٩٩٠/٨/١٣، ودفع مبلغ (٢٢٠٠٠ دينار)؛ ذلك أَنَّ دعوى استرداد الثمن رُفعت بتاريخ: ٢٠١٤/٤/٢٧، أَي بعد مرور أَكثر من خمس عشرة سنة على دفع الثمن.[٤]

وقضت، كذلك، بامتناع سماع دعوى مشترٍ، اشترى مكتباً تجاريَّاً بموجب عقد مُنظَّم خارج دائرة الأَراضي، بتاريخ: ١٩٩٢/٦/٢٠، ودفع مبلغ (١٢٥٠٠ دينار)؛ وكان آخر إِجراء اتَّخذه في مواجهة البائع (توجيه إِنذار عدليٍّ)، قد تمَّ بتاريخ: ١٩٩٤/٩/٧، لمطالبته بإِتمام عملية البيع. ولكن تراخت دعواه لاسترداد الثمن إِلى تاريخ: ٢٠١١/٨/١٥، فمضى على آخر إِجراء اتَّخذه أَكثر من خمس عشرة سنة.[٥]

المطلب الثالث: خيارات قاضي الموضوع عند ثبوت بطلان العقد

خلصنا ممَّا سبق، إِلى أَنَّ محكمة التمييز، وفي أَحوال استثنائيَّة، تجنح إِلى تقرير البطلان، بعد مرور الزمان الخمس عشري على العقد الباطل. والأَثر الأَهم لمؤيد البطلان هو إِعادة المتعاقدين إِلى سابق عهدهما قبل التعاقد، بأَثر منعطف إِلى الماضي، فإِن تعسَّر إِعادتهما إِلى ما كان عليه قبل وجود العقد الباطل، لاستحالة محل العقد، مثلاً، فلا سبيل إِلَّا الحكم بالتعويض (أَوَّلاً)؛ ولكن، وعند التأَمل فيما صدر عن محكمة التمييز من أَقضية، في هذا الصدد، نلحظ أَنَّ رأَيها تواضع على قضاء واحد، وهو تقرير البطلان، دون أَن تبسطه إِلى الحكم بالتعويض، في الظروف التي يكون فيها التعويض أَدنى إِلى تحقيق العدل من تقرير البطلان (ثانياً).

---

(١) نصَّت المادة (١٦٦٠ **مجلة**)، على أَن: "*لا تُسمع الدعاوى غير العائدة لأَصل الوقف؛ أَو للعموم: كالدين، والوديعة، والعقار الملِك، والميراث... بعد تركها خمس عشرة سنة*"

(٢) تمييز حقوق ١٩٦٦/٤٠٧ تاريخ الفصل: ١٩٦٦/١٠/٢٣، منشورات قسطاس.

(٣) تمييز حقوق ٢٠٠٩/٧٦٠، تاريخ الفصل: ٢٠٠٩/٩/٢٤، منشورات قسطاس.

(٤) تمييز حقوق ٢٠١٥/٤٤٩٨، تاريخ الفصل: ٢٠١٦/٣/٢٤، منشورات قسطاس.

(٥) تمييز حقوق ٢٠١٦/٢٧١، تاريخ الفصل: ٢٠١٦/٥/٣٠، منشورات قسطاس.

أَوَّلاً: الأَثر المُترتِّب على الحكم بتقرير البطلان

إذا ما تقرَّر البطلان، فإنَّ الأَثر الرئيس الذي يترتَّب على ذلك هو وجوب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد. ويبتني على ذلك، أَنَّ كُلَّاً من المتعاقدين لم يملك، قطُّ، ما كان يُفترض أَن يتملَّكه بالعقد الذي تقرَّر ببطلانه.

ولا يقتصر أَثر تقرير البطلان على العلاقة فيما بين المتعاقدين، بل ينسحب إلى الغير، فتوصم بالبطلان التصرفات التي تمَّت مع الغير، وبأَثر مستند، لا مقتصر(١). وترتيباً على ذلك، يثبت للمشتري أَن يستردُّ المبلغ الذي أَداه، وللبائع أَن يستردَّ العقار الذي تملَّكه الغير.(٢)

فلتقرير البطلان، إذاً، أَثر كاشف، لا منشئ، أَي أَنَّ البطلان ينعطف إلى وقت انقداح العقد، ومن باب أَولى يُرتِّب أَثره بالنسبة للمستقبل، أَيضاً(٣). ويترتَّب على ذلك زوال جميع الآثار التي رتَّبها هذا العقد الباطل مذ لحظة إبرامه، فيُعاد المتعاقدان إلى سابق عهدهما قبل العقد(٤).

هذا، وإعادة الحال إلى ما كان عليه، لا تُتصوَّر إلَّا متى كان ذلك ممكناً. ولكنَّ السؤال الذي يُثار، هنا، ما الحكم إن تعذرت إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد؟

---

(١) جميعي، وآخرون، الوسيط في شرح القانون المدني الأُردنيِّ، ص٦٤٨.

(٢) ويجب التنبيه إلى أَنَّ النتائج التي تترتَّب على إعادة الحال إلى ما قبل وجود العقد، لا تقع وفق أَحكام المسؤوليَّة العقديَّة؛ لانهدامها، بانهدام العقد، إثر تقرير بطلانه، ولكن وفق أَحكام المسؤوليَّة عن الفعل الضارِّ، أَو النافع، حسب الأَحوال. طلبه، الوسيط في القانون المدني، ج١، ص٣٩٣.

(٣) ثمَّة بعض العقود تأَبى طبيعتها الأَثر المستند للبطلان، ويظهر ذلك، جليَّاً، في العقود المستمرَّة؛ نظراً لأَنَّ الزمان لا يعود، فلا يمكن، من الناحية المنطقيّة والعقليّة، إغفال المدَّة الفائتة من الزمان في حال ثبوت بطلان عقد زمنيٍّ (أَو فسخه). فيكون تقرير البطلان ذا أَثر مقتصر، أَي بالنسبة للمستقبل، دون أَن ينعطف إلى الماضي. فلو حكم بتقرير بطلان عقد إيجار، مثلاً، التزم المستأجر في مواجهة المُؤجِر بتعويضه عمَّا جناه من منفعة، وفق أَحكام الإثراء بلا سبب، ويدفع له أَجر المثل، ليس باعتباره أُجرة، لبطلان العقد، ولكن بالنظر إلى كونه تعويضاً. سوار، النظريَّة العامَّة للالتزام، ف٣٤٢، ص٢٣٦ ـ ٢٣٧؛ طلبه، أَنور، الوسيط في القانون المدني، ج١، الحقُّ واستعماله؛ القانون وتطبيقه؛ الأَشخاص والأَموال؛ الالتزام بوجه عامٍّ؛ وأَحدث المبادئ التي قرَّرتها محكمة النقض، دار نشر الثقافة، مِصر، دون رقم طبعة، ١٩٨٧، ص٣٩٢. وتؤكد على هذه الفكرة ـ في إطار فسخ عقد زمنيٍّ ـ المادة (**٢١٢ مدني كويتيّ**) بقولها: *"في العقود المستمرَّة، لا يكون للفسخ أَثر إلَّا من وقت تحقُّقه"*، وهي تطابق، تماماً المادة (**٤٣ مدني بحرينيّ**). وليس هناك نصّ مقابل لذينكم في القانون المدني الأُردنيِّ.

(٤) تمييز حقوق ٢٠١٤/٧٤٠، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٥/٢٦، منشورات قسطاس (إلزام بائع بردِّ ما قبضه (١١٠٠٠٠ دينار)؛ نتيجة لتقرَّير بطلان وعد بيع شقَّة، تمَّ خارج دائرة الأَراضي)؛ تمييز حقوق ٢٠١٤/٣١٤، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٦/٣٠، منشورات قسطاس (إلزام بائع بردِّ المبلغ الذي قبضه؛ أَثراً لتقرير بطلان عقد بيع؛ بسبب بطلان حجة حصر إرث، ووجود ورثة آخرين يملكون في العقار المبيع)؛ تمييز حقوق ٢٠١٤/٣٢١٣، تاريخ الفصل: ٢٠١٥/٩/١، منشورات قسطاس (إلزام بائع بردِّ ما قبضه (١٣٠٥٧٢ ديناراً)؛ بعدما تقرَّر بطلان عقد البيع الخارجي)؛ تمييز حقوق ٢٠١٣/٤١٣٥، تاريخ الفصل: ٢٠١٤/٤/٦، منشورات قسطاس (إلزام بائع بردَّ المبلغ الذي قبضه (٦٥٠٠٠ دينار)، وليس الثمن الذي تمَّ تسجيله في دائرة الأَراضي (٥٥٠٠٠ دينار)، بعد أَن تقرَّر بطلان عقد البيع؛ لإبرامه بموجب وكالة مُزوَّرة).

لا بدَّ من الإشارة، ابتداءً، إلى أَنَّ المُشرِّع لم يأتِ على تنظيم مبدأ وجوب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، إذا ما تقرير بطلان العقد، بيد أَنَّ هذا الحكم هو حكم منطقيٌّ؛ فطالما أَنَّ البطلان يُحيل العقد عدماً، لذا تحتَّم إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد.

بيد أَنَّه من الممكن أَن نستخلص هذا الحكم من المادة (٢٤٨ مدني)، والتي تنصُّ على أَنَّه: "إذا انفسخ العقد، أَو فسخ، أُعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد؛ فإذا استحال ذلك، يُحكم بالتعويض". وهذا الحكم يمكن إسقاطه، بيسر، على العقد الباطل، وذلك أَخذاً بالقياس من باب أَولى (القياس الجليُّ)؛ لاشتراك المسكوت عنه (العقد الباطل) مع المنطوق (العقد الصحيح) في العلِّة، فينسحب الحكم الثابت للمنطوق (م٢٤٨ مدني) إلى المسكوت عنه؛ لاتِّحاد العلة[١]، لا بل، إنَّ العلَّة أَظهر وأَصدق، في العقد الباطل منها في العقد الصحيح. فطالما أَنَّ فسخ العقد الصحيح، أَو انفساخه، يوجب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، فمن باب أَولى إعمال هذا الحكم في إطار العقد الباطل.

وإذا ما استقام الأَمر، بسحب أَحكام المادة (٢٤٨ مدني) على ما يترتَّب على تقرير البطلان، من جهة وجوب إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل وجود العقد الباطل ـ وهذا ما يقضي به صدر هذ النص ـ أَمكننا تطبيقه، أَيضاً، من جهة عجزه، إذ نجد المُشرِّع يؤكد على أَنَّه إذا استحال إعادة الحال إلى ما كان عليه، فـ " يُحكم بالتعويض"[٢].

نخلص من ذلك، إلى أَنَّ بمُكْنَة القاضي، استناداً إلى نصِّ المادة (٢٤٨ مدني)، أَن يحكم بالتعويض، إن بدا له استحالة إعادة المتعاقدين إلى ما كان عليه قبل وجود العقد الباطل. وتقدير وجود هذه الاستحالة يخضع لسلطته التقديريَّة.

والاستحالة قد تكون ماديَّة، كأَن يعمد مشتري العقار إلى هدم ما كان عليه من بناء، أَو إحداث منشآت على الأَرض المُشتراة، أَو لاعتبارات واقعيَّة، يفرضها تعاقب مُلَّاكٌ كُثْرٌ، أَو غيرها من الأَسباب التي يُقدِّر القاضي أَنَّها من قبيل الاستحالة؛ وقد تكون الاستحالة قانونيَّة، بأَن يتمَّ استملاك العقار ـ بعد إبرام عقد البيع الباطل ـ للمصلحة العامَّة.

---

(١) تقضي **المادة الثالثة من القانون المدني** بوجوب أَن: *"يُرجع في فهم النصِّ، وتفسيره، وتأْويله، ودِلالته، إلى قواعد أُصول الفقه الإسلاميِّ"*.

(٢) وهذا المعنى يمكن أَن يُستفاد، أَيضاً، ممَّا تنصُّ عليه المادة (**٢٩٦ مدني**)، بقولها: *"من أَدَّى شيئاً ظانًّا أَنَّه واجب عليه، ثُمَّ تبيَّن عدم وجوبه: فله استرداده ممَّن قبضه إن كان قائماً؛ ومثله، آهِ في الة ذ ّ و م ا ل ي ق م ن ق ل ي"*. وذلك بالنظر إلى أَنَّ تقرير البطلان يهدم العقد؛ فالمسؤوليَّة العقديَّة، تبعاً لذلك؛ فيتمُّ إعادة المتعاقدين إلى ما قبل وجود العقد الباطل وفق أَحكام المسؤوليَّة عن الفعل الضار، أَو النافع، وفق مقتضى الحال.

وإمكانية الحكم بالتعويض، هذه، نلحظها في بعض المدونات العربيَّة التي اعتنت بالتأكيد عليها: إذ تنصُّ الفقرة الأُولى من المادة (١٤٢ مدني مِصرِيٍّ)، على أَنَّه: "في حالتَي إبطال العقد، وبطلانه، يُعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانَا عليها قبل العقد، فإذا كان مستحيلاً، جاز الحكم بتعويض عادل". وحذا حَذْوَ أَخيه المِصرِيِّ: واضعُ القانون المدني السوريِّ (م١/١٤٣)، والعراقيِّ (م٢/١٣٨)، والكويتيِّ (م١٨٧)، والبحرينيِّ (م١١٩)، واليمنيِّ (م٢٠٣)، والقطريِّ (م١/١٦٤)[١].

ثانياً: تقييم موقف محكمة التمييز الموقَّرة

يجب علينا، ابتداءً، أَن نبارك موقف محكمة التمييز الموقَّرة القاضي، استحساناً[٢]، بالسماح بسماع دعوى تقرير البطلان، في الفروض السابقة، على الرغم من مرور مدَّة مرور الزمان المانعة من سماع الدعوى (١٥ سنة)، دون أَن تستند في ذلك إلى نصٍّ صريح في جسد القانون، يسعفها. بل، تلمَّست موقفها، هذا، من روح القانون؛ فبعثت الروح في الجســد، تحريًّاً للحــكم بين الناس بالعدل[٣]. فهذا موقف، لا شك، يتسم بالجرأة، خاصَّة في إطار النظام القانونيِّ في الأُردن، حيث ينحصر دور القاضي المدني في تطبيق النصوص، وتتضاءل حريته في الاجتهاد، في مورد النصِّ (م١/٢ مدني)؛ دون أَن يمتدُّ دوره إلى التشريع، وإلَّا، أَضحى متغوِّلاً على السلطة التشريعيَّة.

---

(١) إنَّ المُشرِّع القطريَّ، وإمعاناً في تأكيد حرصه على توفير حماية مُثلى لحسن النيَّة، نراه يُقرِّر في المادة (١٦٥) أَنَّه: "١ ـ *لا يُحتج بإبطال العقود الناقلة للمِلكيَّة في مواجهة الخلف الخاصِّ، الذي تلقَّى حقًّا عينيًّا من أَحد المتعاقدين، إذا كان هذا الخلف، قد تلقَّى حقَّه معاوضة؛ وبحسن نية. ٢ ـ ويُعتبر الخلف الخاصُّ، حسن النيَّة، إذا كان عند التصرُّف له لا يعلم سبب إبطال عقد سلفه، ولم يكن في مقدوره أَن يعلم به، لو أَنَّه بذل من الحرص ما تستوجبه ظروف الحال من الشخص العادي*". وهو يؤكد، كذلك، على هذا المعنى في إطار فسخ العقد **(م١٨٦ مدني قطريّ)**، وأَحسن، لو صرَّح بمدَّ أَثره إلى انفساخ العقد، أَيضاً. رَ: المُشرِّع البحرينيَّ **(م١٤٤ مدني)**، والكويتيَّ **(م٢١٣ مدني)**، اللذَين اكتفيَا بحكم المادة (١٨٦ **مدني قطريّ**)، مع ملاحظة أَنَّهما وسَّعَا مظلَّة حمايتهما للخلف الخاصِّ، حسن النيَّة، لتشمل العقود جميعاً، خلافاً للمشرِّع القطريِّ، الذي اكتفى بتلكم الناقلة للمِلكيَّة.

(٢) الاستحسان هو *أَن يعدل الإنسان عن أَن يحكم في المسألة بمثل ما حكم به في نظائرها إلى خلافه، لوجه أَقوى يقتضي العدول عن الأَوَّل*". علاء الدين البخاريُّ، كشف الأَسرار عن أُصول فخر الإسلام البزدويِّ، ج٤، وضع حواشيه: عبد الله محمود محمَّد عمر، دار الكتب العلميَّة، بيروت، ط١، ١٩٩٧، ص٤.

وقضاء محكمة التمييز، هذا، من نوع الاستحسان بالمصلحة؛ إذ القياس يقضي بامتناع سماع دعوى تقرير البطلان بعد مضي خمس عشرة سنة على إبرام العقد الباطل، وإنَّما سمحت المحكمة بسماع الدعوى بعد مضي هذه المدَّة؛ لمصلحة قدَّرتها. رَ: هذا المعنى: زيدان، عبد الكريم، الوجيز في أصول الفقه، مؤسسة الرسالة، دمشق، ط١، ٢٠١٥، ف٢٠٧ ـ ٢٠٩؛ ٢١٥، ص٢١٧ ـ ٢٢١.

(٣) وموقف محكمة التمييز، هذا، ليس بغريب عنها، إذ يذكِّرنا بما استقر عليه قضاؤها، مصيبةً، من السماح للشفيع بتملُّك العقار المشفوع فيه بالثمن المسمَّى بسجلات دائرة الأَراضي، إذا كان أَقلَّ من الثمن الحقيقيِّ، دون أن تسمح للمشتري بإثبات صوريَّة هذا الثمن؛ جزاءً وفاقاً لاجترائه على تخفيض الثمن، بغية التهرب من دفع الضريبة المستحقة لخزينة الدولة، وذلكم دونما سند لها من القانون، بل الأَخير خلاف ذلك؛ إذ إنَّ المادة (**١١٥٠ مدني**) تُعرِّف الشفعة بأَنَّها "*حقُّ تملُّك العقار المبيع، أَو بعضه، ولو جبراً على المشتري، بما قام عليه من الثمن والنفقات*". رَ: مثلاً: تمييز حقوق ٢٠٠٤/٣٦١٧، تاريخ الفصل: ٢٠٠٥/٢/٢٠، منشورات قسطاس (تمليك شفيع العقار المشفوع فيه بالثمن المسمَّى، ومنع المشتري من إثبات صوريَّة الثمن، عن طريق الخبرة. وتعلَّل المحكمة ذلك بقولها: *إنَّ المشتري يتحمَّل وحده وِزْرَ تهربه من بيان الثمن الحقيقيِّ للمبيع؛ تفادياً لدفع الرسوم المتوجِّبة قانوناً للخزينة*")؛ تمييز حقوق ٢٠٠٦/٣٧٤٩، تاريخ الفصل: ٢٠٠٧/٤/٤، منشورات قسطاس (عدم السماح لمشترٍ بتقديم بينة شخصيَّة، حتى يتمكَّن من إثبات أَنَّ الثمن الحقيقيَّ الذي تمَّ فيه البيع يزيد على الثمن المسمَّى).

وإنَّنا إذ نقدِّر، حذاقة المسوِّغات التي حدت بالقضاء إلى تبنِّي هذا التوجه، ننكر عليها تشدُّدها؛ فمحكمة التمييز الموقَّرة، إذ هي تقضي بتقرير البطلان، على الرغم من مرور أكثر من أربعة عقود ـ في بعض الحالات[١] ـ يتحيُّز قضاؤها، بشكل واضح، لصالح من قام فيه سبب تقرير البطلان، وذلك دون الأخذ بعين الاعتبار ما استقرَّ من حالات واقعيَّة، لا يمكن لحصيف أن يتجاهلها.

لذا، نرى أنَّ ثَمَّةَ حاجة لتحقيق التوازن بين حقِّ المتمسِّك بتقرير البطلان، رغم مضي الزمان، ومصلحة متلقِّي المِلكيَّة، لا سيما في الحالات التي يكون فيها ثَمَّةَ تعاقب مِلكيات على مِلكيَّة العقار، محل البطلان، أو تلكم التي يعمد فيها الحائز (المالك الذي فقد مِلكيته لتقرير بطلان سنده)، الذي تملَّك بحسن نيَّة، وسبب صحيح، إلى استثمار هذا العقار، استثماراً قد يفوق، أحياناً، أضعاف قيمة العقار[٢].

كما أنَّ العدالة تستوجب أن يُقضى بكلِّ حالة على حِدة. عدالة يراعى فيها حسن نيَّة المشتري؛ فلا يستوي الخبيث والطيب. بحيثُ يُعطى لقاضي الموضوع هامشاً من الحرية، يتخيَّر أنسب الحلول التي يُقدِّر أنَّها الأقرب إلى ميزان العدل؛ فلا تهضم حقوق صاحب الحقِّ، ولا حقوق الحائز، ليكون القاضي بين ذين وسطاً[٣]. فيُوقِع البطلان، إن استشف من ظروف القضية أنَّه الأقسط، لاسيما إذا كان الحائز (المشتري) سيء النيَّة؛ أو يقضي بتملُّك الحائزِ العقارَ، مع الحكم بتعويض مناسب لصاحب الحقِّ، في الأحوال التي يكون فيها واضع اليد (المشتري) حسن النيَّة، أو تلك التي يلحظ فيها أنَّ ثمَّة تعاقباً على انتقال المِلكيَّة، واستثماراً للعقار محل النزاع.[٤]

---

(١) تمييز حقوق ٢٠١٥/٢١٩، تاريخ الفصل: ٢٠١٥/٤/٢٠، منشورات قسطاس.

(٢) ولعل القضية التي اشتُهِرت إعلاميَّاً باسم قضية "أراضي الجبيهة"، خير شاهد على ذلك. تمييز حقوق ٢٠١٥/٦٣، تاريخ الفصل: ٢٠١٥/٣/٣٠، منشورات قسطاس.

(٣) وهذا يصدُق عليه المثل الانجليزي القائل: *"أعطني قانوناً جائراً، وقاضياً عادلاً، أُعطِك حكماً عادلاً"*.

(٤) يمكن القول إنَّ الأحكام التفصيليَّة المبثوثة في القانون المدني، والتي أتت على معالجة أثر حسن النية وسوئها، في بعض الأحكام القانونيَّة، تصبُّ جميعها في بوتقة واحدة، ترقى أن يُستخرج منها قاعدة عامَّة، تُمثِّل توجهاً عامَّاً للمشرِّع، وفلسفة عامَّة يقوم عليها التشريع، قوام ذينكم أنَّ لحسن النية حظوة، وإيثاراً، عند المُشرِّع، أعلى قدراً، وأثراً، من سوء النية. ومن الشواهد على ذلك: رَأْفُ المُشرِّع بالباني حسن النية، بموادَّ مملوكةٍ له، على أرض مملوكة للغير، فنظر إلى الباني والمالك، فمَنْ قيمة ماله منهما أعلى، تمَّلك الأقلَّ، مع تعويض الآخر **(م١١٤١ مدني)**؛ بينما كان المُشرِّع للباني سيء النية بالمرصاد، إذ منح مالك الأرض الخيار: فله أن يأمر الباني بالإزالة؛ وله تملُّك البناء بقيمته مُستحقِّ القلع **(م١١٤٠ مدني)**. وكذا، تملُّك الحائز حسن النيَّة، المنقول فوراً؛ فوقاه المُشرِّع شرَّ تعرُّض الغير له **(م١١٨٩ مدني)**؛ خلافاً لحائز المنقول بسوء نيَّة، إذ حمَّله المُشرِّع وِزْرَ سوء قصده، فحظر عليه تملُّكه إلَّا بعد مضي خمس عشرة سنة على حيازته **(م١١٨١ مدني)**. وفي إطار الحيازة، أيضاً، فإنَّ حائز العقار ـ الذي لمَّا تجرِ فيها أعمال التسوية ـ بحسن نيَّة، وسبب صحيح، يتملَّكه بمرور سبع سنوات **(م١١٨٢ مدني)**؛ حين أنَّ المُشرِّع قسا على حائز هذا العقار، بسوء نيَّة، فصعد بالمدَّة إلى خمس عشرة سنة **(م١١٨١ مدني)**. وكذلك، تمليك *"الحائز حسن النيَّة ما قبضه من الثمار، والمنافع، مدَّة حيازته"* **(١١٩١ مدني)**؛ في الوقت الذي يضرب فيه المُشرِّع على يد ذاك، سيء النيَّة، فجعله *"مسؤولاً عن جميع الثمار التي يقبضها، والتي قصَّر في قبضها من وقت أن يصبح سيء النيَّة"* **(١/١١٩٢ مدني)**.

فليس من العدل، إذاً، تغليب تقرير البطلان، في الأحوال كلِّها جميعاً، على مصلحة متعاقد حسن نيَّة، كان ضحية البطلان. وذلك جرياً مع القاعدة الفقهيَّة القاضية بأَنَّ: "درء المضارِّ، أَولى من كسب المنافع" (م٦٤ مدني)، وتلك التي تؤكد على أَنَّ: "الضرر الأَشدَّ، يُزال بالضرر الأَخف" (م٢٧ مجلة؛ م٦٥ مدني)، وتلكم القاضية بأَن: "يُغتفر في البقاء، ما لا يُغتفر في الابتداء" (م٥٥ مجلة)[١].

هذا، وقد أَحسن واضع مُسوَّدة مشروع قانون المِلكيَّة العقاريَّة والتسجيل، لسنة ٢٠١٥، صنعاً؛ عندما أَعطى قاضي الموضوع سلطة تقديريَّة، في هذا الصدد. إذ تنصُّ الفقرة الثانية من المادة (١٨) من مسوَّدة هذا المشروع على أَنَّه: "على الرغم ممَّا ورد في أَيِّ تشريع آخر... ب ـ إذا ثبت للمحكمة المختصة بطلان تصرُّف، أَو معاملة تسجيل، بشأَن عقار مُسجَّل، فلها ـ مع مراعاة قواعد حسن النيَّة، واستقرار المِلكيات العقاريَّة ـ أَن تُقرِّر: إمَّا إبطال[٢] وفسخ التصرف[٣]، أَو معاملة التسجيل والتصرفات والمعاملات التي بُنيت عليهما، كاملة، أَو في حدود حصة المحكوم له، وإعادة تسجيل الحقِّ المحكوم به باسمه في السجل العقاريِّ للعقار موضوع الدعوى؛ أَو إلزام المتسبِّب بالضرر بتعويض عادل يدفعه للمدَّعِي المتضرِّر، وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى. وللمحكمة المختصة، في أَيٍّ من هاتين الحالين، أَن تُقرِّر منع التصرُّف في العقار موضوع الدعوى".

ويجدر التنبيه، إلى أَنَّ هذه الحلول المقترحة، لا تطبَّق، بطبيعة الحال، إذا كان انتقال المِلكيَّة، قد تمَّ خارج دائرة الأَراضي والمساحة؛ لما يترتَّب على ذلك من إهدار للقيمة القانونيَّة التي أَرادها المُشرِّع لسجلات دائرة التسجيل. فهذه مصلحة راجحة، تسمو على أَيِّ مصلحة أُخرى، فتكون مرجوحة.

الخاتمة:

القاعدة العامَّة، أَنَّ دعوى تقرير البطلان يجب أَن ترفع خلال خمس عشرة سنة من تاريخ إبرام العقد الباطل، وإلَّا، أَضحت غير مسموعة (م٣/١٦٨ مدني). بيد أَنَّ القضاء، أَلقى على هذا الأَصل بعض الاستثناءات، أَملتها مقتضيات العدالة، دفعاً لمحاذير، ورعاية لمصالح عمليَّة، لا تُغفل؛ فأَجاز سماع دعوى تقرير البطلان، على الرغم من مضي الخمس عشرة سنة على إبرام العقد الباطل، وذلك في إطار العقارات التي تمَّت تسويتها، إذا أَهمل المتعاقدان إبرام العقد لدى دائرة الأَراضي والمساحة؛ أَو إذا وُثِّق فيها، ولكن عن طريق الاحتيال. ففي مثل هذه الأَحوال تبقى دعوى تقرير البطلان مسموعة، مهما

(١) وهذه القاعدة أَصلها القاعدة الفقهيَّة القائلة: *"البقاء أَسهل من الابتداء"* **(م٥٦ مجلة)**. الشيخ أَحمد الزرقا، شرح القواعد الفقهيَّة، قام بتنسيقه ومراجعته د. عبد الستار أَبو غُدَّة، دار القلم، دمشق، ط١٠، ٢٠١٢، ص٢٩٧.

(٢) والصواب قوله: تقرير البطلان؛ إذ المُشرِّع الأردني لا يعرف جزاء الإبطال، الذي يوقع على العقد القابل للإبطال.

(٣) والصواب قوله: إبطال التصرُّف وفسخه.

مرَّ من زمان على إبرام العقد، ودون أَن يكون طول هذه المدَّة أَمارة على إِجازة العقد الباطل، أَو سبباً يشفع بتملُّك العقار بالحيازة.

وعلى الرغم من وجاهة الأَسباب التي حدت بمحكمة التمييز الموقَّرة إِلى اتِّخاذ هذا التوجُّه، إِلَّا أَنَّ قضاءها، هذا، يسوِّي بين فُسْطَاط الحائز حسن النيَّة وفُسْطَاط، ذاك، سيء النيَّة، مثلاً، وهذا موطن يجدر أَن يكون فيه لحسن النيَّة مكان يُحترم، ويُقدَّر.

والذي يظهر لنا أَنَّ أَنجع الحلول، في هذا المقام، يتمثَّل في منح القاضي سلطة تقديريَّة، تمكِّنه من تخيُّر أَنسب الحلول، وفق ما يتراءى له من ظروف كلِّ قضية. فتقرير البطلان، وإِن كان حلَّاً مرغوباً فيه في بعض الصور، إِلَّا أَنَّه حلٌّ لا يمكن الارتكان إِليه، دائماً؛ بل، على النقيض من ذلك، قد يكون حلَّاً مرغوباً عنه، أَحياناً، كما لو كان الحائز حسن النيَّة، وبذل مبالغ طائلة في استثمار العقار محل البطلان، أَو كما لو تعاقب مُلَّاكٌ كُثُرٌ على مِلكيَّة العقار، فيضحي من الصعوبة تقرير بطلان هذا الكَمِّ من العقود. وللتلطيف من حدِّة صرامة البطلان، حين يكون ثقيل الوطء والعواقب، يحسن أَن نعهد إِلى قاضي الموضوع بسلطة مرنة، تسمح له بالحكم التعويض، أَيضاً، إِن كان أَدنى إِلى الحقِّ، فيكون أَقدر على إِقامة العدل بين الأَطراف، وفق معيار موضوعيٍّ، دون جور، أَو حيف، على أَيٍّ منهم؛ فيكون بين ذلك قواماً.(١)

(١) يقول شيخ الإسلام، ابن تيميَّة ـ رحمه الله ـ: "إِنَّ اللّهَ أَرسل رُسُلهُ، وأَنزل كُتُبهُ؛ لِيقُومَ الناس بالْقِسْطِ، وهو العدْلُ الذي قامَتْ بهِ السماوات والأَرض. فإِذا ظهَرَتْ أَمَارَاتُ الحقِّ، وقَامَتْ أَدلة العقل، وأَسفر صبْحُهُ بأَيِّ طَرِيقٍ كان، فثَمَّ شَرعُ اللّه... واللَّهُ تعَالى لم يَحْصر طرُقَ العَدْلِ، وأَدلَّتَهُ، وأَماراته، في نوع وَاحد، وأَبطَلَ غيره من الطرُق، التي هي أَقوى منه، وأَدل، وأَظهر، بل بيَّنَ بما شرَعَه من الطرُق، أَنَّ مَقْصودَه إِقامَةُ الحقِّ، والعدل، وقيام الناس بالقسط. فأَيُّ طَرِيق استُخرِج بها الحقُّ، ومعرفة العدل، وجَب الحكم بموجبها، ومقتضاها. والطرُق أَسباب، ووسائل، لا تُرادُ لذَوَاتِها، إِنَّما المراد غاياتها، التي هي المقَاصد". إِعلام الموقعين عن رب العالمين، ج٤، تحقيق: طه عبد الرؤوف سعد، دار الجيل (بيروت)، ١٩٧٣، ص٣٧٣.