مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: مدى نجاح التشريع الأردني في معالجة المشاكل العملية عبر حصر الدفع بالتقادم المسقط في العقارات المسلجة اصولياً
اسم الكاتب: م.د. محمد عبد الحراحشة
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/874
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 13:52 +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 الانبار للعلوم القانونية والسياسية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

مدى نجاح التشريع الأردني في معالجة المشاكل العملية عبر حصر الدفع بالتقادم المسقط في العقارات المسجلة اصوليًا

The extent of the success of the Jordanian Legislation in solving the practical issues by limiting the lapse of time related to the formally registered immovable property

م.د. محمد عبد الحراحشة

جامعة أربد الأهلية / كلية القانون

D-Mohammad Abd Alharahsheh

Irbid National University / College of Law

idoun91@yahoo.com

ملخص البحث

يتناول البحث مدى إمكانية الدفع بالتقادم المسقط لدعوى بطلان أو فسخ الملكية العقارية. ودراسة مدى تقبل التشريع والقضاء الأردنيين لذلك، ومن خلال تفسير المقصود بعبارة مرور الزمن في المادة الخامسة للقانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨. وقد حلت محلها المادة (١٣) من قانون الملكية العقارية لسنة ٢٠١٩. إذ أن تفسير عبارة مرور الزمن على أنها لا تشمل التقادم المسقط من قبل القضاء الأردني، خلقت مشاكل ذات أبعاد اقتصادية واجتماعية. وبين

البحث أن عبارة مرور الزمن يقصد بها التقادم المكسب، ولا تشمل التقادم المسقط. ولم تظهر المادة (١٣) هذا التفسير على نحو واضح. وتضمنت تعارضًا في صياغتها مع نظرية العقد في القانون المدني الأردني، مما يستلزم إعادة صياغتها.

كلمات مفتاحية: ملكية عقارية، تقادم مكسب، تقادم مسقط، بطلان، فسخ.

Abstract

This paper will focus on the lapse of time of the lawsuit for the annulations of avoidance of the real state ownership, and to study the application of the Jordanian legislation and judicial on it, through explaining the meaning of the legal phrase “lapse of time” which is mentioned in article 5 of the amending law to the immovable property Act No. 51 Year (1958) which was replaced by Article 13 of the Real State Ownership Act year (2019). Whereas the Jordanian courts explanation of the “Lapse of time” is imprescriptibly has resulted to many socio-economic problems, and this paper argues that the phrase “lapse of time” refers to the gaining of right and excludes the imprescriptibly, and that article 13 is not clearly formulated and was contradicted with the theory on Contracts in Jordanian Civil Code which requires to be revisited and reformulated.

Key words: real estate ownership, statute of limitation, statute of limitations, nullity, annulment.

مقدمة

إن قانون الملكية العقارية الأردني، يعد ثاني أهم قانون بعد القانون المدني، نظرًا لاتصاله المباشر بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية وتحسين مستوى معيشة المواطن، وأن التعديل الذي جاء به المشرع الأردني إنما حصل بقصد علاج الخلل في التشريع، الناجم عن قدم النصوص المنظمة للموضوع، وبعضها يعود لعام ١٩٠٠ مثل (قانون الأراضي العثماني)، فجاء التعديل الجديد خصوصًا لتجاوز مشاكل الإزاحات وإزالة الشيوع التي بدأت تتسع واقعيا، فضلًا عن هدف تشجيع النواحي الاستثمارية ومظاهر سيادة الدولة، لدى إيجار الأموال المنقولة وغير المنقولة من قبل الأجانب والأشخاص الاعتبارية، لاسيما وأنه ألغى "تصنيف الميري وأحكامه"، وأبقى أحكام الشفعة في أضيق حدودها، مع تعديل أحكام الوكالات بما يسهم في تخفيف الأعباء الإدارية المتعلقة بها، مثل إلغاء الأحكام المتعلقة بتثبيت الوكالات غير القابلة للعزل في السجل العقاري، ومعالجة أوضاع الوكالات سابقة الإصدار، واستبدال الأدوات المساحية القديمة بالأجهزة الفنية العصرية التي توظف التطورات التكنولوجية في سبيل الوصول إلى مرجعيات مساحية دقيقة بعيدة عن الاخطاء الفنية قدر الإمكان.

هدف البحث

يهدف هذا البحث إلى تناول مدى تجاوب المشرع الأردني في قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ في معالجة الجدل القضائي الذي نشأ عن الصياغة الغامضة لنص المادة (٥) من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة الأردني رقم (٥١) لعام (١٩٥٨)، ذلك الجدل الذي ظهر عندما ذهب القضاء الأردني بداية الأمر نحو تفسير حكم المادة المذكورة بحيث يشمل التقادم المسقط والمكسب فردت المحاكم تبعا

لذلك الدفوع بتقادم دعوى بطلان وفسخ الملكية العقارية بغض النظر عن المدة الزمنية التي مرت على صدور التصرف العقاري أو إنجاز معاملة التسجيل العقاري.

مشكلة البحث

من ثم، وأمام هذه الاشكالية القانونية التي تمس تنظيم الحياة الاجتماعية، راجع المشرع الأردني حكم المادة (٥) وقرر إعادة صياغتها وفقًا لما أورده في القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ الخاص بتعديل قانون الملكية العقارية، فأضحى التساؤل الأدق ينصب على مدى تجاوز المشرع الأردني، وفق أحكام التعديل، الغموض الذي تسببت به المادة (٥)، وما خلفه ذلك من خلط، مما يجعل هدف البحث الأكثر صوابًا هو في مدى نجاح المشرع الأردني في ذلك، والوصول من خلال هذا البحث، إلى نتيجة تؤيد توجه المشرع نحو التعديل لأنه تجاوز الاشكاليات التي دعت للتعديل، أو على الأقل سار في هذا الاتجاه.

منهجية البحث

تم الاعتماد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال دراسة النصوص القانونية في التشريع الأردني المتعلقة بمشكلة الدراسة، وموقف الفقه منها، والتطبيقات القضائية لها. وذلك لبيان مدى نجاح التشريع الأردني في معالجة المشاكل العملية عبر حصر الدفع بالتقادم المسقط في العقارات المسجلة أصوليًا في ضوء المادة (١٣) من قانون الملكية العقارية الأردني.

هيكلية البحث

وعلى ذلك، فإن البحث يقتضي تحديد نطاق التقادم المسقط وفق أحكام قانون الملكية العقارية (المبحث الثاني). لكن يحتاج الوصول إلى ذلك، بيان مدى إقرار المشرع

الأردني للدفع بالتقادم المسقط في الأموال غير المنقولة التي تمت فيها التسوية في (المبحث الأول).

I. المبحث الأول

مدى إقرار الدفع بالتقادم المسقط في الأموال غير المنقولة التي تمت فيها التسوية

يقتضي تحديد مدى إمكانية الدفع بمرور الزمن في العقارات التي تمت فيها التسوية. أن نبين موقف المشرع الأردني (مطلب أول)، ثم موقف القضاء الأردني من هذه المسألة (مطلب ثاني).

I. أ. المطلب الأول

مرور الزمن في العقارات التي تمت فيها التسوية

إذا كان المشرع الأردني لا يأخذ بمرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها أي العقارات المسجلة بعد الانتهاء من أعمال التسوية. فإن البحث يتطلب بيان مدى إمكانية التمسك بالتقادم المسقط أي مرور الزمن المانع من سماع الدعوى أن نبين مضمون الأموال غير المنقولة التي تمت فيها التسوية (فرع أول)، ثم تحديد قصد المشرع من عبارة مرور الزمن (فرع ثانٍ).

I. أ .١. الفرع الأول

الأموال غير المنقولة التي تمت فيها التسوية

نصت المادة (٢) من قانون تسوية الأراضي والمياه في الأردن رقم (٤٠) سنة ١٩٥٢ الملغي على أنه: "يقصد بالتسوية أي أن يتم تسوية جميع المسائل المتعلقة بأي

حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أي حقوق متعلقة بها قابلة للتسجيل". وأخذ المشرع بنفس التعريف للتسوية في المادة (٢) من قانون الملكية العقارية لسنة ٢٠١٩.

وبمقتضى أحكام نفس القانون أي قانون الملكية العقارية، فإن عملية التسوية تمر بعدة مراحل قانونية. تبدأ بمرحلة الإعلان عن التسوية في منطقة أو قرية محددة، ثم يتم سماع الادعاءات بالملكية من قبل الأشخاص الذين يدعون أن لهم حق في القرية أو المنطقة. وبعد هذا الإجراء يقوم مأموري ومفتشي التسوية بالتحقيق والتدقيق في هذه الادعاءات، وإعداد جدول بأسماء أصحاب الحقوق. ومن ثم يتم إعلانه للاعتراض خلال مدة محددة بالقانون، ثم يتم قيد اسم الشخص في جدول الحقوق النهائي بعد تصديقه من قبل قاضي التسوية. وبناءً على هذا القيد؛ فإنه لا يمكن الطعن بالسند من قبل أي شخص أو من قبل أي طاعن. فضلا عن ذلك؛ فإن القيد في سجلات الأراضي الناتج عن أعمال التسوية تكون قوته الثبوتية مطلقة، تصل درجة تشكل قرينة قانونية قاطعة على وجود الحق باسم من قيد اسمه في جدول الحقوق النهائي، ولا تقبل إثبات العكس حتى عن طريق الطعن بالتزوير والغش[١].

واضح مما تقدم؛ أنه بعد قيام القاضي بالتصديق على جدول الحقوق النهائي؛ فإنه يثبت الحق لصاحبه. ويكون له قيد في السجل العقاري، يحدد فيه صاحب الحق سواءً كان حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة أو أي حقوق متعلقة بها. كما أن هذه القيود تحوز قوة ثبوت مطلقة. فضلا عن ذلك، فإنه لا يمكن اكتساب ما نتج عن أعمال التسوية وقيد في سجل الأراضي بالتقادم المكسب؛ أي أنه لا يستطيع أي حائز

---

(١) المواد من ٤٧-٦٥ وقد حلت محل المواد من ٦-١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢. أنظر بخصوص ذلك: الضمور، أحمد خليف، الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني، البيع والإيجار، ط١، (الأردن، الكرك: ٢٠٠٦)، ص٦٩-٨٤، سوار، محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية الأصلية، ج٢، أسباب كسب الملكية، ط٢، (عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ١٩٩٦)، ص١٣٣-١٤٥.

أن يحتج على أي صاحب حق تصرف أو أي حق تملك أو أي حق منفعة أو أي حق عيني آخر إذا جرت عليه أعمال التسوية. طالما تم تثبيت القيد على صحيفة ذلك العقار حتى وأن تجاوزت حيازته للعقار المدة المحددة قانونا[٢].

I. أ. ١. الفرع الثاني

مرور الزمن

يعد تحديد المقصود بمرور الزمن حجر الزاوية مدار البحث. مما يستلزم توضيحه أولا، والدفع بمروره بدعوى البطلان أو الفسخ ثانيا.

أولا: تحديد مرور الزمن

إذا كان لا يؤخذ بمرور الزمن في الأراضي التي تمت فيها التسوية، وذلك في ضوء ما ورد في المادة (٥) من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة لسنة ١٩٥٨ والتي نصت على أنه: "على رغم مما ورد في أي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها". فإذا لحق التصرف العقاري سبب يستدعي بطلانه أو فسخه أو كانت معاملة انتقاله باطله؛ فإنه يبطل سند تسجيل العقار أو يفسخ[٣]. فهل هذا التسجيل الباطل أو القابل للفسخ لا يدفع بمرور الزمن المانع من سماع دعوى البطلان أو الفسخ بمقتضى المادة (٥)؟ أن عبارة مرور الزمن في هذه المادة وردت بصيغة غامضة، مما يعطي تفسير لها لأول

---

(٢) محمد يوسف الزعبي،" أثر الحيازة في كسب ملكية العقار بمرور الزمن،" مجلة دراسات، سلسلة العلوم الانسانية، عمان، الأردن، الجامعة الأردنية، عمادة البحث العلمي، المجلد العشرون،(١٩٩٣):ص٤٧٢-٤٧٣.
أنظر: تمييز حقوق رقم ٣٠٠٥٨ /٢٠١٨، تمييز رقم ٢٠١٣/١٧٠٨ www.qarark.com

(٣) محمد يوسف الزعبي، "مدى قوة تسجيل البيوع العقارية في سجل الأراضي الأردني، "مجلة دراسات (القانون والإدارة)، عمان، الأردن، الجامعة الأردنية، عمادة البحث العلمي، المجلد الثالث عشر،(١٩٨٦): ص١٩٢-١٩٣.

وهله أنها تتضمن التقادم المسقط والتقادم المكسب[٤]. غير أن المادة المذكورة لا يمكن تفسيرها إلا على أنها تعني التقادم المكسب وليس التقادم المسقط ولغايات تحديد قصد المشرع من هذا النص تم التوجه للبحث في الأسباب الموجبة، غير أنه لم يتم العثور على الأسباب الموجبة لصدور القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة (٥١) لسنة ١٩٥٨. وذلك حسب ما توفر من وثائق، ومنها محاضر مجلس النواب في الجلسة التي تم فيها مناقشة هذا القانون سنة ١٩٥٨. إذ أكد فيها السادة النواب في محاضر المجلس في تلك الجلسة، أن القانون ورد، ولم ترفق معه الأسباب الموجبة[٥].

مما يقتضي لتحديد قصد المشرع من عبارة مرور الزمن في ضوء موقف المشرع من حجية قيود العقارات التي تمت فيها التسوية. إذ أعطى حجية مطلقة لقيود التسجيل الناتجة عن أعمال التسوية، وبالتالي هذه الحجية تقتضي عدم إعطاء الفرصة للادعاء باكتساب ملكية عقارات تمت فيها التسوية بالتقادم. وأكد على هذا التفسير الدكتور محمد يوسف الزعبي وبين أن التقادم المكسب لا وجود له على العقارات التي تمت فيها التسوية، ولم يشر إلى أنها تعني التقادم المسقط[٦]. وقد أكد

---

(٤) الفرق بين التقادم المكسب والتقادم المسقط: التقادم المسقط يقضي الحقوق الشخصية والعينية على السواء، إذا لم يستعمل صاحب الحق حقه خلال مدة معينة حددها القانون. أما التقادم المكسب وتقترن به الحيازة الدائمة - فيكسب الحائز ما حازه من حقوق عينية بعد أن تستمر حيازته لها مدة معينة حددها القانون. إذ أن التقادم المسقط لا يقترن بالحيازة، ويسقط الحقوق العينية كما يسقط الحقوق الشخصية. وهذا بخلاف التقادم المكسب، فإنه يقترن بالحيازة، ويكسب الحقوق العينية دون الحقوق الشخصية والتقادم المسقط لا يتمسك به إلا عن طريق الدفع فإذا رفع صاحب الحق الذي سقط بالتقادم دعواه أمكن المدعي عليه أن يدفع هذه الدعوى بالتقادم المسقط. أما التقادم المكسب فيتمسك به عن طريق الدفع وعن طريق الدعوى على السواء، فللحائز أن يدفع دعوى الاستحقاق المرفوعة عليه من المالك. بالتقادم المكسب، كما أن له إذا انتزعت منه الحيازة أن يرفع دعوى الاستحقاق على الحائز الجديد ويتمسك قبله بالتقادم المكسب ثم أن التقادم المكسب يعتد فيه بحسن النية، إذ الحائز حسن النية يملك الحق في مدة أقصر من المدة التي يملكه فيها الحائز سيء النية. أما في التقادم المسقط فلا يعتد بحسن النية، والمدة التي يحددها القانون لسقوط الحق تقصر أو تطول تبعا لثبوت حسن النية أو انتفائه. أنظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثالث- نظرية الالتزام بوجه عام (الاوصاف، الحوالة، الانقضاء)، ط٣ (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ١٩٩٨)، ص٩٩٤-٩٩٥.

(٥) مذكرات مجلس النواب، الجلسة الحادية عشر، ٢١ كانون الثاني ١٩٥٨، ص٣٦٥-٣٦٦.

(٦) "فإن هذا القيد يعد قيدًا مطلقًا، لا يجوز لأي محكمة في الأردن أن تسمع أي اعتراض عليه، ولا يجوز الطعن بالسند الصادر بالاستناد لهذا القيد من أي جهة كانت كما أن القيد بسجل الأراضي الناتج عن عمل التسوية

على ذلك الدكتور محمد وحيد الدين سوار، عندما ذهب إلى أنه إذا كان النص قد اقتصر على منع الادعاء بالتقادم ضد من قيد العقار باسمه في السجل العقاري، فإن ذلك لا يمنع من دفع الدعوى بالتقادم(٧).

غير أن وضع هذا النص في سياقه التاريخي، والذي جاء بعد أن تمت أعمال التسوية في مناطق كبيرة من المملكة، واكتسب بعض الأشخاص الملكية بالحيازة وفق الأحكام العامة لقانون تسوية الأراضي والمياه؛ فإنه يمكن للحائز أن يكتسب الملكية بالتقادم إذا مضى على حيازتها المدة المحددة قانونا. ولغايات منع اعتداء أي شخص على أموال غير منقولة تمت فيها التسوية، ومن ثم الادعاء بالحيازة لكسب ملكيتها بالتقادم، ولضمان احترام قيود التسجيل في دائرة الأراضي التي تحدد مالك المال

له قوة ثبوت مطلقة تعطي صاحبها قرينة قاطعة على أنه صاحب حق لا تقبل إثبات العكس ولا حتى عن طريق الطعن بالتزوير أو الغش، كما أن سند التسجيل الذي يحصل عليه الشخص ليؤيد حقه نتيجة أعمال التسوية لا يجوز للمحاكم أن تسمع الدعوى للطعن بصحته من أجل إبطاله أو إصلاح خطأ فيه، بل يجب عليها ان تعمل بما تضمنه هذا السند دون أي بينة أخرى غيره لدعمه أو تأييده ودعمًا لقوة قيد سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية بشكل أكبر فقد نصت المادة الخامسة من قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة على ما يلي: "على رغم ما ورد في أي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها". ومعنى هذا أن التقادم المكسب لا وجود له على العقارات التي تمت عليها أعمال التسوية، ولا يعتد بأي نص قانوني يقضي بخلاف ذلك. ونص المادة الخامسة المذكور يقرر مبدأ هامًا من المبادئ التي يقوم عليها سجل الأراضي الأردني، وهو مبدأ حظر التقادم، ويعني هذا المبدأ عدم اكتساب الحقوق العينية العقارية بمرور الزمن على عقارات تمت عليها أعمال التسوية، ونتيجة لذلك فإن الحائز لا يمكن أن يحتج على المالك أو المتصرف بأرض بمرور الزمان لاكتساب حق عيني عليها إذ جرت عليها التسوية، حيث لا يعرف سجل الأراضي الأردني مالكًا أو متصرفًا أو منتفعًا لأرض أو عقار إلا من خلال القيد الموجود على صحيفة ذلك العقار مهما طالت مدة حيازته له إذا كانت قد جرت عليه أعمال تسوية" . ،محمد يوسف الزعبي، أثر الحيازة في كسب ملكية العقار بمرور الزمنمصدر سبق ذكره ، ص٤٧٢-٤٧٣.

(٧) "ونشير إلى ثمة أحوالًا خاصة يجري فيها حكم التقادم حتى في العقارات الخاضعة للسجل العقاري، ذلك لأن النص المانع لكسب الملكية بالتقادم على هذه العقارات قد اقتصر على منع الادعاء بالتقادم ضد من قيد العقار باسمه في السجل العقاري، على أنه من الملاحظ أن ثمة ظروفًا يكون فيها من مصلحة من قيد العقار لاسمه أن يدعي هو نفسه بالتقادم ويحدث ذلك إذا ما ادعى الغير على هذا الشخص بملكية العقار، استنادا لبطلان القيد ذاته، ففي هذه الحالة يجوز للمدعي عليه أن يهمل التمسك بالقيد الباطل وأن يدفع الدعوى بالاستناد لحيازته العقار مدة التقادم". سوار، محمد وحيد الدين: شرح القانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص٢٦٤.

غير المنقول الذي تمت فيها التسوية بشكل قطعي. ثم إقرار هذا النص ضمن القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة لسنة ١٩٥٨[٨].

وبالرجوع للتشريعات العربية يلاحظ انها تمنع التقادم المكسب على حقوق لها أصول مشهرة، وذلك وفق نظام الشهر العيني (السجل العقاري في الأردن). كما ورد في مجلة الشهر العقاري التونسي في الفصل (٣٠٧) على أنه: "ليس لاحد أن يتمسك بالحوز مهما طالت مدته، ويختص حاكم الناحية بالحكم بكف الشغب الحاصل في الانتفاع بعقار مسجل"[٩].

ثانيا: الدفع بمرور الزمن بدعوى البطلان أو الفسخ

ألزمت الفقرة (١) من المادة (١٠٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية بأن يثار الدفع بمرور الزمن قبل الدخول بالدعوى. لكن الفقرة (٢) من نفس المادة أعطت الخيار للمحكمة إما بفصل الطلب قبل الدخول بالأساس أو ضمه للموضوع. وإذا استعمل المدعى عليه هذا الدفع في دعوى بطلان أو فسخ ملكية عقارية، فما هي مدة الزمن الواجب مرورها لاستعمال هذا الدفع؟ أن الإجابة على هذا التساؤل تختلف فيما إذا كنا بصدد دعوى بطلان أو فسخ.

---

(٨) بدأت أعمال تسوية الأراضي في المملكة بصدور قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها لسنة ١٩٣٠ في عهد الإمارة. ثم تلاه قانون تسوية الأراضي لسنة ١٩٣٣، ثم حل محلة قانون تسوية الأراضي لسنة ١٩٣٧، ثم حل محلة قانون تسوية الأراضي والمياه لسنة ١٩٢٥ في عهد المملكة، ثم صدر قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة بعد أن تم استكمال أعمال التسوية للأراضي في الكثير من قرى أو مناطق المملكة.

(٩) تقابل الفصل ٦٣ من الظهير المغربي الصادر في ١٢ – ٦ – ١٩١٣ بشأن التحفيظ العقاري المادة ٢٢٥ من القانون الملكية العقارية الصادر ١٢-١١-١٩٣٠ المادة ٧٣ من قانون التسجيل العقاري الليبي الصادر ٢٤–٩–١٩٦٥ مادة ١٩ من القرار الخاص بالسجل العقاري السوري رقم ١٨٨ الصادر ١٥-٣-١٩٢٦. مشار لهذه النصوص لدى: وليد، ثابتي،" التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني،" مذكرة ماجستير في القانون العقاري، (الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر- باتنة- السنة الجامعية، ٢٠٠٨/٢٠٠٩). أنظر: تمييز حقوق رقم ٩٨٠م٢٠١٢ www.qarark.com

بالنسبة لدعوى البطلان فإن مرور الزمن لا يصحح العقد الباطل؛ لأنه يعد واقعة مادية وليس تصرف قانوني، لكن لغايات استقرار التعامل فإن المادة (٣/١٦٨) من القانون المدني الأردني حددت مدة التمسك بالعقد الباطل من قبل المدعي خمس عشرة سنه من وقت العقد. وبما أن العقد الباطل واقعة مادية فإنه يجعل الدفع المقدم من قبل المدعى عليه بمرور الزمن لا يتقيد بمدة، ويستطيع استعماله مهما طال الزمن باعتباره وسيلة المدعى عليه ولا يستطيع استعمالها إلا إذا مارس المدعي حقه برفع الدعوى.[١٠]

أما ما يتعلق بدعوى الفسخ[١١] فإن المشرع لم يحدد مدة للتمسك بها كما هو الحال بالنسبة لدعوى البطلان وبالتالي فإنها تخضع للتقادم الطويل المنصوص عليه في القانون المدني وهي خمس عشرة سنة[١٢]، لكن المشرع يحدد مدد خاصة لسقوط دعوى الفسخ بمرور الزمن مثل سقوط دعوى فسخ عقد البيع الواقع على عقار أو انقاص ثمنه أو تكملته بمضي سنة واحدة من تاريخ التسليم[١٣]. كذلك سقوط حق المشتري بطلب فسخ عقد البيع الواقع على عقار بمضي ستة أشهر من تاريخ التسليم إذا ثبت وجود عيب خفي بالمبيع[١٤]. وكذلك سقوط دعوى فسخ القسمة وإعادتها لوجود غبن فاحش إذا كان محلها عقارًا ومضى مدة سنة على وقوع القسمة[١٥].

وبالتالي لا يمكن القول أن المدعي يستطيع أن يتمسك ببطلان العقد الباطل، أو العقد الذي لحق به أحد اسباب الفسخ، الواقع على ملكية عقارية مسجلة إذا مضت هذه

---

(١٠) السرحان، عدنان ابراهيم، خاطر، نوري حمد، شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، الالتزامات، دراسة مقارنة، ط٧، (عمان، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠١٩)، ص٢٠٢-٢٠٣.

(١١) عبد الله خليلالفراء،" الدفع بعد سماع دعوى الميراث لمرور الزمن،" مجلة العلوم الاسلامية للدراسات الاسلامية، المجلد العشرون، العدد الثاني، يونيو(٢٠١٢): ص٢٧٩-٣٠٣.

http://www.iugaza.edu.ps/ar/periodical/ ISSN 1726-6807

(١٢) المادة ٤٤٩ من القانون المدني الأردني

(١٣) المادة ٤٩٣ من القانون المدني الأردني

(١٤) المادة ٥٢١ من القانون المدني الأردني

(١٥) المادة١٠٥١ من القانون المدني الأردني

المدة. طالما أن مدة مرور الزمن التي لا يؤخذ بها هي مدة التقادم المكسب. إذ لا يجوز تملك العقارات التي سجلت بعد اتمام أعمال التسوية فيها.

I. ب. المطلب الثاني

موقف القضاء الأردني

فسر القضاء الأردني ردحا طويلا من الزمن عبارة مرور الزمن وفق المادة الخامسة على أنها تشمل التقادم المسقط والمكسب. غير أنه في قراراته الأخيرة استبعد من عبارة مرور الزمن التقادم المسقط. وعلى ذلك، فإننا سنتناول في الفرع الأول شمول عبارة مرور الزمن التقادم المكسب والمسقط، وفي الفرع الثاني استبعاد التقادم المسقط.

I. ب. ١ .الفرع الأول

شمول عبارة مرور الزمن التقادم المكسب والمسقط.

تمسك القضاء الأردني بفكرة أن حق المالك في الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها لا يسقط بأي نوع من أنواع التقادم، سواءً أكان التقادم مسقطًا أم مكسبًا. وبناءً على ذلك؛ فإن دعوى البطلان التي غايتها أن تحافظ على حقوق الملكية في الأراضي التي تمت فيها التسوية لا تسقط ايضًا بالتقادم؛ أي لا يؤخذ بمرور الزمن المانع من سماع الدعوى، وإنه لا استقرار للتصرفات الجرمية التي تسلب المالك حقوق الملكية في هذه الأراضي. وقد استندت المحكمة في القرار هذا على نص المادة الخامسة من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة، وأخذت عبارة (لا

تسري مدة مرور الزمن) على اعتبارها انها نصًا مطلقًا ولا يوجد ما يقيد هذا النص لأن المطلق يبقى على اطلاقه حتى يأتي ما يقيده[١٦].

لكن لا يمكن الأخذ بهذا التفسير؛ إذ أن تفسير هذه العبارة على هذا النحو، لا يتماشى مع قصد المشرع منها. وهو قطع الطريق على أي شخص يدعي أنه اكتسب بالتقادم العقار الذي تم تسجيله بناءً على ما تم من أعمال التسوية. أما القول بأن دعوى البطلان لا تسقط بالتقادم بحجة استقرار الملكيات العقارية، إذ أن مثل هذا القول لا يمكن قبوله ولا ينسجم مع قصد المشرع من تشريع التقادم، وعدم السماح لسماع الدعوى إذا مر عليها الزمن المانع من سماعها، وفق الحالات التي حددها المشرع[١٧]؛ لأن غايته من اقرار التقادم المسقط هو تحقيق استقرار التعامل[١٨].

وعلى ذلك، فإن محكمة التمييز أبطلت في العديد من قراراتها ملكية الأراضي الناتجة عن حجج إرث باطلة أو وكالات مزورة أو كان المالك ناقص الأهلية عند بيع الولي، ومضى على هذه التصرفات مدة التقادم الطويل خمس عشرة سنة. وأبطلت كذلك كافة التصرفات اللاحقة استنادًا على قاعدة ما بني على باطل فهو باطل[١٩]. وعندما ذهبت محكمة الاستئناف بتاريخ ٢٠٠٣/١/١٩ في القضية الاستئنافية رقم ٢٠٠٢/٢٧٧٨ إلا أن عبارة مرور الزمن لا تشمل التقادم المسقط، فإن الهيئة العامة لمحكمة التمييز نقضت هذا القرار لمخالفته لقرارات الهيئة العامة لمحكمة التمييز التي فسرت عبارة مرور الزمن بأنها تشمل التقادم المكسب والمسقط؛ وأن مرور

---

(١٦) تمييز حقوق رقم ٨٥/٧١٧، مجلة نقابة المحاميين، ١٩٨٨، ص٢٨٧.
(١٧) المواد ٤٤٩-٤٦٤ من القانون المدني الأردني.
(١٨) المواد ٤٤٩-٤٦٤ من القانون المدني الأردني.
(١٩) تمييز حقوق رقم ٢٠٠٢/١٧٠ تاريخ الفصل٢٠٠٢/٦/٢٦(هيئة عامة)، مجلة نقابة المحامين، عدد (٤)، لسنة ٢٠٠٤، ص٥٣٥. تمييز حقوق رقم ١٩٩٩/٩١٠، تاريخ الفصل ٢٠٠١/٥/٩، مجلة نقابة المحامين، عدد (١) ٢٠٠٢، ص٢٤٦. تمييز حقوق رقم ١٩٩٩/٣٤٢١، تاريخ الفصل ٢٠٠٠/٦/١٥، مجلة نقابة المحاميين، عدد (٤) لسنة ٢٠٠٣، ص٨٧١. تمييز حقوق رقم١٩٩٣/٧٠، تاريخ الفصل ١٩٩٣/٣/٢٠، مجلة نقابة المحامين، عدد (١)، ١٩٩٤، ص١٦٣.

الزمن الوارد في المادتين ١٤٨ و ٤٤٩ لا يؤخذ به، وأن حق المالك في أرض تمت فيها التسوية لا يسقط بالتقادم. لان مرور الزمن لا يسري على الأراضي التي تمت فيها التسوية[٢٠].

وترتب على التمسك بهذا الرأي نتائج غير مقبولة. وذلك عندما أبطلت ملكية أحواض انتقلت فيها الملكية بناء على حجة إرث باطلة. فأبطلت معاملة الانتقال وأبطلت بناءً على ذلك كافة المعاملات والعقود اللاحقة لها، عملا بقاعدة ما بني على باطل فهو باطل. إذ أبطلت ملكيات مئات الأشخاص من ملاكي الأراضي والمساكن والشقق رغم أنهم حسني النية ولا علم لديهم أنهم اعتدوا على حقوق مملوكة لغيرهم عندما اشتروا هذه الملكيات[٢١]. وسعى القضاء لتجاوز آثار هذا القرار وتداعياته الاجتماعية. وتجلى ذلك بما توصلت إليه دائرة تنفيذ شمال عمان، وذلك بتضييق تنفيذ قرار البطلان وحصره فقط في حدود الحصص المملوكة للأشخاص الذين طالبوا ببطلان الملكيات في أحواض محددة واستثناء باقي الأحواض من نطاق تنفيذ قرار محكمة التمييز بهذا الخصوص[٢٢].

إن ما قامت به دائرة تنفيذ شمال عمان من تضييق نطاق تنفيذ قرار البطلان الصادر عن محكمة التمييز، وقصرها على أحواض محددة واستبعاد أحواض أخرى، لا يلغي المشكلة، وإنما يخفف من آثار قرار البطلان، ويبقي الملكيات العقارية مهددة، ويخلق حالة من عدم استقرارها. مما دفع الهيئة العامة لمحكمة التمييز للرجوع عن قراراتها، هذا ما سنعرضه في الفرع التالي.

---

(٢٠) تمييز حقوق رقم ٢٠٠٥/٢١٨٩، تاريخ الفصل٢٠٠٥/١١/٢٩(هيئة عامة)، مجلة نقابة المحامين، عدد (٧) لسنة ٢٠٠٦، ص١٣٣٣٣.

(٢١) تمييز حقوق رقم٢٠١٥/٦٣ منشور على موقع قرارك / نقابة المحاميين الأردنيين www.qarark.com

(٢٢) الدعوى التنفيذية لدى دائرة تنفيذ شمال عمان رقم ٢٠١٥/٣٣٩٣/ب غير منشورة.

I. ب.٢. الفرع الثاني

استبعاد التقادم المسقط

حددت محكمة التمييز مضمون عبارة مرور الزمن الواردة في المادة الخامسة المشار إليها سابقًا بالتقادم المكسب، ولم تشمل التقادم المسقط في مضمونه. وذلك في قضية إبطال معاملات انتقال قائمة على حجة إرث صادرة بتاريخ ١٩٨٠/١١/١٢، أغفل منها بعض الورثة الذين طالبوا بدورهم بإبطال معاملات الانتقال التي صدرت بناءً عليها. وبناء عليه فقد قررت محكمة بداية عمان إبطال معاملات الانتقال، وأيدت هذا القرار محكمة الاستئناف، إلا أن الأطراف المتضررة من إبطال معاملات الانتقال قاموا بتمييز القرار لمحكمة التمييز. غير أن محكمة التمييز أخذت بهذه القضية باتجاه مغاير لاجتهاداتها السابقة التي كانت تفسر عبارة مرور الزمن على أنها تشمل التقادم المسقط وذلك بقولها" "في ذلك نجد أن المشرع بالمادة (٥/أ) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨ قد قرر أن حيازة الأموال غير المنقولة التي تمت فيها التسوية لا تكسب الحائز حقا فيها ما لم يكن ذلك الحق مسجلًا في دوائر التسجيل المختصة مما لا محل معه لتطبيق أحكام هذه المادة على هذه الدعوى لأن القول بغير ذلك فيه خلط واضح ما بين حق الملكية الذي لا يسري عليه أحكام التقادم وبين الدعوى التي تحميه والتي يسري عليها مدة التقادم ومرور الزمن المانع من سماع الدعوى إذ أن حكم المادة الخامسة المشار إليها يتعلق بالادعاءات باكتساب الحقوق على الأموال غير المنقولة التي تمت فيها أعمال التسوية استنادً إلى أسباب أخرى غير المعاملات الرسمية"[٢٣].

([٢٣]) تمييز حقوق رقم ٢٠١٦/١٧٨٣، (هيئة عامة) تاريخ الفصل ٢٠١٧/١/٣١، منشورات عدالة : www.adaleh.com

فقد اعتبرت محكمة التمييز الأردنية أن التصرفات الباطلة التي تقع على عقار يسري عليها مرور الزمن المانع من سماع الدعوى وفق لأحكام المادة (٣/١٦٨) من القانون المدني الأردني. وفسرت عبارة مرور الزمن في مضمونها الصحيح بأنها تمنع اكتساب الملكية من قبل الحائز في العقارات المسجلة؛ أي الأموال غير المنقولة التي تمت عليها التسوية .غير أن ذلك لا يعني عدم الدفع لدعوى البطلان بالتقادم إذا مضى عليها مدة تزيد عن خمس عشرة سنة[٢٤].

وفسخت محكمة استئناف عمان قرارًا لمحكمة بداية جنوب عمان لإبطالها عقود بيع أجريت على قطعتي أرض بموجب وكالة عدلية باطلة، واعتبرت المحكمة بناءً عليها أن عقود البيع باطلة ولم تأخذ بعين الاعتبار أن عقود البيع هذه مضى عليها مدة تزيد عن سبعة وعشرون سنة. وسببت محكمة الاستئناف فسخها للقرار أنه لم يراع مبدأ حسن النية بالنسبة للأشخاص الذين اشتروا العقارات بعقود لاحقة لعقد الوكالة الباطلة. وضرورة استقرار التعامل من خلال تأكيدها على المدة الزمنية التي تزيد عن سبعة وعشرين سنة مما يعني أن اعتبرت مرور الزمن يمنع من سماع الدعوى وإن لم تشر إلى ذلك بعبارة واضحة[٢٥].

وقد صدر هذا القرار عن محكمة الاستئناف بعد الإقرار التشريعي لقانون الملكية العقارية الأردني ونشره في الجريدة الرسمية وقبل دخوله حيز التنفيذ. إذ نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠١٩/٥/١٦، ودخل حيز التنفيذ بعد مضي (١٢٠) يومًا من نشره بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٤، وصدر القرار عن محكمة الاستئناف بتاريخ ٢٠١٩/٦/١١. مما يفيد أن محكمة الاستئناف تبنت ما كرسه المشرع من مبادئ

---

(٢٤) تمييز حقوق رقم٢٠١٧/١١٠١٢، تاريخ الفصل ٢٠١٥/٣/١٤ منشور على موقع قرارك / نقابة المحاميين الأردنيين: www.qarark.com

(٢٥) استئناف حقوق رقم٢٠١٥/٢٠٣٣٨، غير منشور

P- ISSN:2075-2024 E-ISSN: 2706-5804

حسن النية واستقرار الملكية العقارية واستحالة إعادة الحال لما كانت عليه وهذا ما سنتناوله في المبحث الثاني.

II. المبحث الثاني

نطاق التقادم المسقط وفق أحكام قانون الملكية العقارية

أخذ المشرع الأردني بعين الاعتبار المشاكل الناجمة عن عبارة مرور الزمن في المادة الخامسة من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة، فأعاد صياغة هذه المادة وعلى نحو مفصل في قانون الملكية العقارية لسنة ٢٠١٩. مما يقتضي الأمر دراسة هذه المادة وبيان مدى تجاوزها المضمون الغامض لعبارة مرور الزمن على النحو الذي ذكرناه في المبحث الأول.

وعلى ذلك، فسيتم توضيح أحكام المادة (١٣) وبيان مضمون مرور الزمن في (مطلب ثاني) لكن بيان ذلك يستلزم بيان القيمة القانونية للتسجيل العقاري في (مطلب اول).

II. أ. المطلب الأول

القيمة القانونية لقيود التسجيل العقاري

تذهب النزعة الشخصية للالتزام أن الإرادة التي يعتد بها لإنشاء الالتزام هي الإرادة الباطنة وهي الإرادة الحقيقة أما التعبير فلا يتجاوز دوره حدود إظهار هذه الإرادة. وبالتالي لا يجوز إلزام الشخص بما يخالف إرادته الحقيقية[٢٦]. وبما أن التصرفات العقارية يستلزم المشرع توفر الشكلية فيها، فما دورها في تكوين التصرف القانوني

(٢٦) صبري حمد خاطر، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دراسة مقارنة، ط١،(البحرين: منشورات جامعة البحرين، ٢٠٠٩)، ص٥٦.

العقاري؟ وما الجزاء المترتب على تخلفه؟ وما مدى قوة قيود التسجيل الناتجة عن تصرف قانوني أو أجريت معاملة تسجيل على الحقوق العقارية المقيدة فيه؟ أن الشكلية التي يطلبها المشرع وفق النظرية الشخصية لا تكفي لوحدها لتكوين التصرف القانوني الوارد على حق عقاري بإنشاء الحقوق العقارية أو نقلها. إذ التصرف القانوني ذاته وجوهره الإرادة هو مصدر نشوء الحق العقاري أو نقله. ويتجلى ذلك في التشريعات التي تعد التصرف العقاري خارج دائرة التسجيل صحيحا. وأن الشكلية الرسمية التي تستلزمها بإفراغ العقد الناقل لملكية العقار من خلال موظف مختص هي لغايات شهره في الشهر العقاري ونفاده تجاه الغير[٢٧]. أما التشريعات التي لا تعد التصرف القانوني العقاري خارج دائرة التسجيل صحيحًا، فإنه لا يكفي أن الحق العقاري ينشأ أو ينتقل بالتصرف القانوني لوحده أو بتحقق الشكلية بتسجيل التصرف، وإنما يستلزم قيام التصرف القانوني مع الشكل وبهما ينشأ وينتقل الحق العقاري. وعلى ذلك، فإن البطلان يطال التصرف وإن نشأ صحيحا إذا تخلف الشكل، وإذا لحق التصرف سبب من أسباب البطلان فإنه يبطل وإن استكملت إجراءات الشكل[٢٨].

فإذا طال العقد عيب من عيوب الإرادة أثرت على نفاده أو لزومه فإنه يكون عرضة للبطلان أو الوقف[٢٩] أو الفسخ[٣٠] في القانون المدني الأردني. كما يمكن طلب بطلانه إذا طال العقد سبب من أسباب البطلان أو كان مزورًا كأن نشأ عن حجة إرث

([٢٧]) جميل الشرقاوي،" نظرية بطلان التصرف القانون،" (رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، سنة الطبع ١٩٥٦)، ص١٥٦. ياسر الصيرفي،" التصرف القانوني الشكلي في القانون المدني المعاصر،" (رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، ١٩٩٢)، ص٢٥٠.

([٢٨]) حسين عبد القادر معروف،" فكرة الشكلية وتطبيقاتها في العقود، "(رسالة دكتوراه، كلية القانون، جامعة بغداد، ٢٠٠٤)، ص٤٨ وما بعدها. مصطفى موسى العجارمة،" الشكلية كقيد يرد على الإرادة عند تكوين العقد وفقا لأحكام القانون المدني الأردني،" مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية، العدد الخامس والأربعون، حزيران (٢٠١٨): ص١٦٤ - ١٦٦.

([٢٩]) المادة (١٤١) من القانون المدني الأردني.

([٣٠]) المادتين (١٤٨ و ١٥٤) من القانون المدني الأردني.

باطلة أو وكالة مزوره. وإذا صدر حكم بالبطلان بناءً على ذلك يعاد العقار باسم مالكه الحقيقي لأن التسجيل وحده لا يكفي لنقل ملكية العقار وإنما العقد الصحيح بكافة أركانه وشروط صحته ناقل للملكية[٣١].

لكن هناك مفهوما مغايرًا للشكلية وفقًا لفكرة التصرف القانوني المجرد؛ فإن الإرادة التي يعتد بها لإنشاء التصرف القانوني هي الإرادة الظاهرة بل أن التعبير هو الإرادة نفسها فتتجرد هذه الإرادة من عيوب الإرادة الباطنة، وكذلك من السبب الذي حركها[٣٢] وعلى ذلك؛ فإن التصرف العقاري بمجرد استيفاؤه الشكل واستكمال إجراءات تسجيله في السجل العقاري تنشأ عنه الحقوق العقارية ويصبح التسجيل مصدر إنشاء وانتقال الحقوق العقارية. وعلى ذلك يعد تصرفًا لا يتأثر بالبطلان أو عيوب الإرادة ولا يلحقه البطلان، وإن اختلف مضمون الإرادة الظاهرة بالتسجيل عن مضمون الإرادة الباطنة، وبالتالي لا يكون التصرف قابل للإبطال إذا طاله عيب من عيوب الإرادة ولو كان التسجيل الذي يعتد بالإرادة العقدية من خلاله باطلًا أو مزورًا أو اختل أحد أركانه أو شروطه التي تطلبها القانون ويكون للمتضرر حق الرجوع بالتعويض على من تسبب له بالضرر[٣٣].

أما بالنسبة لموقف المشرع الأردني من دور الشكل في تكوين التصرف القانوني فقد نصت المادة (١١٤٨) من القانون المدني الأردني على أنه: "لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقًا لأحكام القوانين الخاصة". كما نصت المادة (٦٣) من قانون الملكية العقارية على أن: "لا

---

(٣١)محمد يوسف الزعبي، مدى قوة تسجيل البيوع العقارية في سجل الأراضي الأردني، مصدر سبق ذكره، هامش٧.

(٣٢) محمود أبو عافية، " التصرف القانوني المجرد، "(رسالة دكتوراه، جامعة فؤاد الأول (القاهرة حاليا)، دار النشر للجامعات المصرية، ١٩٤٨)، ص٢٨٦.

(٣٣)محمد يوسف الزعبي، مدى قوة تسجيل البيوع العقارية في سجل الأراضي الأردني، مصدر سبق ذكره، هامش٦.

تكون التصرفات أو العقود أو أي معاملات تجري على العقارات أو المياه صحيحة في المناطق التي تمت التسوية فيها إلا إذا سجلت لدى مديرية التسجيل، ويعد باطلًا كل تصرف أو عقد أو معاملة أجري خلافا لذلك"[٣٤]. وعلى ذلك فإن انتقال الملكية العقارية في التشريع الأردني يتزامن فيه العقد مع التسجيل ويندمج فيه[٣٥]. إذ أن عقد بيع العقار عقد شكلي، لا ينعقد إلا باستيفاء كافة أركانه ومنها ركن التسجيل فإذا لم يستوفه فإن العقد لا ينعقد ويعتبر باطلًا ولا يرتب أيَّ أثر[٣٦].

وبناءً على ذلك، فإن المشرع الأردني يشترط لصحة التصرفات العقارية أن تكون مسجلة، فهو يشترط وجود تصرف قانوني من جهة، وأن يتم تسجيله من جهة أخرى. لكنه لا يتبنى فكرة التصرفات المجردة، ولا يكون للتصرفات العقارية المسجلة قوة مطلقة، وإنما كرس ما ذهبت إليه النظرية الشخصية. إذ عد التسجيل في العقارات التي تمت فيها التسوية ذو قوة نسبية ويسمح بشطب الأسماء في سجل العقار إذا طال التسجيل البطلان بسبب تزوير أو غش. فإذا طالها سبب من أسباب البطلان أو الوقف ناتج عن تزوير أو إكراه أو نقص الأهلية؛ فإنه يتم بطلان هذا التصرف[٣٧] أو فسخه[٣٨] أو وقفه[٣٩]. وذلك بمقتضى الفقرة (ب) من المادة (١٣) من قانون الملكية العقارية على أنه: "إذا ثبت للمحكمة بطلان تصرف أو معاملة تسجيل بشأن عقار مسجل فلها مع مراعاة قواعد حسن النية واستقرار الملكيات العقارية، أن تقرر أي من الحالتين التاليتين: ١. إبطال وفسخ التصرف أو معاملة التسجيل والتصرفات

---

(٣٤) وقد حلت محل المادة (٣/١٦) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (٤٠) لسنة ١٩٥٢: "في الأماكن التي تمت التسوية فيها لا يعتبر البيع والمبادلة والمقاسمة في الارض أو المياه صحيحا إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل".

(٣٥) ورد في قرار تفسيري صادر عن ديوان تفسير القوانين رقم ١١٠/١ تاريخ ١٩٧١/٣/٢٤ منشور بالجريدة الرسمية عدد رقم ٢٢٨٩ تاريخ ١٩٧١/٧/١، أن التصرف في الأموال غير المنقولة من العقود الشكلية لا ترتب أثرها القانوني إلا باستيفاء ركن الشكل ويتحقق بتسجيل التصرف بدائرة التسجيل.

(٣٦) المادة (١٦٨) من القانون المدني الأردني.

(٣٧) المادة (١٦٨) من القانون المدني الأردني. تمييز حقوق رقم ٢٠١٤/١٦٠٨ www.qarark.com

(٣٨) المادة (١٤١) من القانون المدني الأردني.

(٣٩) المادتان (١٤٨، ١٥٣) من القانون المدني الأردني.

والمعاملات التي بنيت عليهما في حدود حصة المحكوم له وإعادة تسجيل الحق المحكوم به باسمه في السجل العقاري للعقار موضوع الدعوى كلما كان ذلك ممكنًا"

وما دام الأمر كذلك، أي أن قيود التسجيل لها قوة نسبية، ويمكن رفع دعوى بفسخها أو بطلانها. فما مدى دفع هذه الدعوى بالتقادم المسقط؟ وإذا كان لا يمكن دفعها بالتقادم المسقط، فهذا يعني بقاء الملكية العقارية مهددة مهما طال الزمن لما في ذلك من تهديد لاستقرار التعامل. وهذا ما سيكون محل البحث في المطلب التالي.

II. ب. المطلب الثاني

مرور الزمن بموجب أحكام قانون الملكية العقارية

إتضح أن قيود التسجيل العقاري ذات قوة نسبية، وأن للمحكمة إبطالها أو فسخها إذا طالها سبب من أسباب البطلان أو الفسخ، فإن البحث يقتضي بيان مدى إمكانية الدفع بالتقادم المسقط لدعوى الفسخ أو البطلان. وإذا تعذر على المحكمة فهل هذا يعني أن قيود التسجيل انقلبت إلى قيود مطلقة؟ مما يقتضي تحليل المادة (١٣) بناءً على القوة المطلقة للقيود في فرع ثان، والقوة النسبية للقيود في فرع أول.

II. ب. ١. الفرع الأول

القوة النسبية لقيود السجل العقاري

سمح المشرع الأردني بفسخ أو إبطال معاملة التسجيل إذا لحقها حالة من حالات الفسخ أو البطلان. غير أن الحكم يحتاج لتوضيح في حالة مرور الزمن المانع من سماع الدعوى أو عدم مروره.

أولا: مرور الزمن المانع من سماع الدعوى

يبدو لأول وهلة أن المشرع الأردني قد أعاد صياغة المادة الخامسة من القانون المعدل للأموال الغير منقولة بنصه في المادة (١٣) من قانون الملكية العقارية على أنه: "على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر لا تسري مدة مرور الزمن على العقارات المسجلة في السجل العقاري..." لكن بالرجوع للمادة الخامسة السالف ذكرها والتي نصت على أنه: "لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت فيها التسوية"، لو أخذنا عبارة الأموال غير المنقولة التي فيها التسوية لوجدنا أنها تشملها كلمة العقارات المسجلة إذ عرف المشرع العقار في المادة الثانية من قانون الملكية العقارية بأنه: "قطعة الأرض والبناء المقام عليها وأي حصة شائعة في أي منهم". وبما أن نفس المادة عرفت التسوية بأنها: "تسوية جميع المسائل والاختلافات بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أي حقوق متعلقة بها قابلة للتسجيل، أي أن أعمال التسوية تنتهي بتسجيل الأموال غير المنقولة في السجل العقاري وذلك حسب ما أشرنا إليه في المبحث الأول بأن القيد بالسجل العقاري هو نتاج أعمال التسوية.

وعلى ذلك، فإن المشرع لم يخالف بالصياغة مضمون المادة الخامسة من القانون المعدل للأموال غير المنقولة لسنة ١٩٥٨. وحيث بينا سابقًا عبارة مرور الزمن تعني التقادم المكسب ولا تشمل التقادم المسقط الذي يعني مرور الزمن المانع من سماع الدعوى وخاصة دعوى بطلان الملكية العقارية وهذا ما أخذت به الهيئة العامة لمحكمة التمييز[٤٠].

(٤٠) تمييز حقوق رقم ٢٠١٦/١٧٨٣، (هيئة عامة) تاريخ الفصل ٢٠١٧/١/٣١، منشورات عدالة www.adaleh.com

كما أكد المشرع على مبدأ استقرار الملكية العقارية في حالة بطلان أي معاملة تسجيل عقاري، وكذلك بطلان المعاملات التي بنيت عليها بمقتضى المادة (١٣). وغني عن البيان أن أحكام التقادم المسقط كرسها المشرع بقصد تحقيق استقرار التعامل، وعلى ذلك فإن قصد المشرع باستقرار الملكية العقارية لا يفسر إلا بقبوله لمرور الزمن المانع من سماع الدعوى في حال لحق معاملة التسجيل حالة من حالات البطلان أو الفسخ[٤١].

كما يوكد على هذا التفسير أن المشرع الأردني نص في الفقرة (أ) المادة (٦) من قانون الملكية العقارية على أنه: "لا يجوز بيع الأراضي المتروكة، ولا التصرف فيها، ولا يجري عليها حكم مرور الزمان". وعلى ذلك فإن المشرع يستبعد التقادم المكسب للأراضي المتروكة، وهي العقارات التي تعود رقبتها للخزينة ويترك حق الانتفاع بها لعامة الناس أو جماعة محددة منهم[٤٢]. وطالما أن عبارة مرور الزمان تفسر على أنها تعني مرور الزمن المكسب للحقوق؛ فإنه لا يمكن تفسير مرور الزمن بمقتضى المادة (١٣) إلا بما يفيد التقادم المكسب وإلا يناقض المشرع نفسه عندما يقصد بعبارة مرور الزمن التقادم المكسب تارة، والتقادم المسقط تارة أخرى[٤٣].

كما أن التمسك بأن عبارة مرور الزمن تتضمن مفهوما مطلقا يثير مشكلة بخصوص عدم إمكانية الدفع بمرور الزمن بأي تصرف عقاري، وتعطيل الأخذ بمرور الزمن حتى لو ورد بتشريعات أخرى بنص المشرع في بداية المادة (١٣) أنه: "بالرغم مما

---

(٤١) عبد القادر الفار، أحكام الالتزام، آثار الحق في القانون المدني، ط٢، (عمان، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠١٩)، ص٢٣٧.

(٤٢) المادة (٢) من قانون الملكية العقارية.

(٤٣) ويذهب د. توفيق حسن فرج إلى أنه يخرج من نطاق التقادم المكسب العقارات المتروكة المرفقة التي تخص الدولة ويكون لأحد الجماعات حق استعمال محدده مميزاته ومداه بالعادات المحلية أو الأنظمة الإدارية. كذلك العقارات المتروكة المحمية التي تخص الدولة أو البلديات وتكون جزء من الأملاك العامة، وذلك من خلال شرحه للمادتين ٧،٢٥٦ من قانون الملكية. فرج، توفيق حسن، الحقوق العينية الأصلية، (بيروت: الدار الجامعية، ١٩٩٣)، ص٣٩٣.

ورد في تشريع آخر لا تسري مدة مرور الزمن على العقارات المسجلة في السجل العقاري". إذ أن المشرع يحدد مدد خاصة لسقوط دعوى الفسخ بمرور الزمن مثل سقوط دعوى فسخ عقد البيع الواقع على عقار أو إنقاص ثمنه أو تكملته بمضي سنة واحدة من تاريخ التسليم، وهذا ما يجري العمل به لدى القضاء الأردني[٤٤]. أيضا رد المبيع بالعيب الخفي إذا كان المبيع عقارًا لا يمكن دفعها بمرور الزمن لأنه لا يؤخذ به في العقارات المسجلة بموجب المادة (١٣)، لكن ما يجري علية لدى القضاء الأردني أنه يتم رد دعوى فسخ بيع العقار بالعيب الخفي إذا مر ستة أشهر من تاريخ تسليم المبيع بمقتضى المادة (٥٢١) من القانون المدني الأردني، الأمر الذي يزعزع القول أن عبارة مرور الزمن تفيد معنى مطلقا، طالما أن القضاء الأردني لا يتقيد بهذا التفسير في كل قرارته[٤٥].

كذلك القسمة الرضائية لإزالة الشيوع بمقتضى الفقرة الأولى من المادة (١٠٢) من قانون الملكية العقارية والتي لم ينظم أحكامها بمقتضاه، وإنما نظمت بموجب الأحكام الواردة بالقانون المدني. وبما أن القانون المدني أجاز لمن لحقه غبن فاحش طلب فسخ القسمة الرضائية خلال مدة سنة من تاريخ القسمة. وإذا كان محل القسمة عقارًا مسجلا، فإن الأخذ بالتفسير المطلق لعبارة مرور الزمن يمنع رد دعوى فسخ القسمة مهما مضى من الزمن، طالما أنه لا يؤخذ بمروره في العقارات المسجلة، وهذا لا يمكن قبوله أو تصوره[٤٦].

وبناءً على ذلك، كان الأجدر بالمشرع الأردني أن ينص بصريح العبارة على أن المقصود بمرور الزمن في هذه المادة هو التقادم المكسب. وبذلك يتبنى ما توصلت

---

(٤٤) المادة (٤٩٣) من القانون المدني الأردني، تمييز حقوق رقم ٢٠١٤/٤٧٦٠ www.qarark.com

(٤٥) الحكم الصادر عن محكمة بداية الزرقاء بصفتها الاستئنافية الحقوقية رقم ١٩٥٠/ ٢٠١٨ www.qarark.com

(٤٦) المادتان (١٠٥٠، ١٠٥١) من القانون المدني.

P- ISSN:2075-2024 E-ISSN: 2706-5804

إليه الهيئة العامة لمحكمة التمييز على النحو الذي تم عرضة عند توضيح موقف القضاء الأردني في المبحث الأول، ذلك أن التشريع هو نتاج التفاعل بين أعمال السلطتين التشريعية والقضائية، وأن المشرع بتقنينه التطبيقات القضائية يساعد على فهم النصوص القانونية بعيدًا عن اللبس والغموض[٤٧].

أيضا أن يتم إيراد هذا النص ضمن أحكام المواد المتعلقة بالتسوية المواد من (٣١ إلى ٦٥) وأن ترد بعد المواد المتعلقة بانتهاء أعمال التسوية. إذ أن التسجيل وعدم إمكانية التقادم المكسب أثر من آثار التسوية[٤٨].

ثانيا: عدم مرور الزمن من سماع الدعوى

نصت الفقرة (ب) من المادة (١٣) من قانون الملكية العقارية على أنه: "إذا ثبت للمحكمة بطلان تصرف أو معاملة تسجيل بشأن عقار مسجل فلها مع مراعاة قواعد حسن النية واستقرار الملكيات العقارية، أن تقرر أي من الحالتين التاليتين:

١. إبطال وفسخ التصرف أو معاملة تسجيل والتصرفات والمعاملات التي بينت عليهما في حدود حصة المحكوم له وإعادة تسجيل الحق المحكوم به باسمه في السجل العقاري للعقار موضوع الدعوى كلما كان ذلك ممكنا.

٢. إلزام المتسبب بالضرر بتعويض عادل يدفعه للمتضرر وفقًا لقيمة العقار وقت رفع لدعوى.

---

(٤٧) سمتس، جان و كالوم، كارولاين: الإصلاحات المدخلة على نظرية الالتزام في القانون المدني الفرنسي، ترجمة د. نبيل مهدي زوين، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد ٢٠، (٢٠١٨): ص١٢٤.

(٤٨) نصت المادة (٦٥) من قانون الملكية العقارية على أنه: "في غير الأحوال النصوص عليها في هذا القانون لا يسمع أي اعتراض على صحة جدول الحقوق النهائي ولا على صحة أي قيد من قيود السجل العقاري أو سجل المياه". إن المكان المناسب للمادة (١٣) بعد هذه المادة بما أنها تضمنت الآثار المترتبة على الانتهاء من أعمال التسوية، وطالما أن من آثار أعمال التسوية أن الأراضي التي تمت عليها التسوية أصبحت عقارات مسجلة في السجل العقاري ولها قيد فيه فإنها تخرج من نطاق العقارات التي تكتسب بمرور الزمن المكسب أي التقادم المكسب.

واضح أن المشرع الأردني يأخذ بالقوة النسبية لقيود التسجيل العقاري وكرس فكرة فسخ أو ابطال التصرف أو معاملة التسجيل في حال شابها حالة من حالات البطلان أو الفسخ. غير أن ذلك يستلزم ما يلي:

١- أن يكون هناك إمكانية أن تعاد الحال لما كانت عليه أي أن لا يكون طرأ على العقار تغيرات كبيرة من أبنية أو إنشاءات ذات قيمه عالية بحيث يتعذر معها إعادة الأطراف لما قبل التصرف أو معاملة التسجيل التي لحقها البطلان أو الفسخ.

٢- ان لا يكون مضى عليها الزمن المانع من سماع الدعوى.

يتضح مما تقدم أنه لا تتمتع قيود التسجيل بقوة مطلقة؛ وأنه يمكن فسخ التصرفات ومعاملات التسجيل، طالما لم يمض عليها الزمن المانع من سماع الدعوى. ولا يغير من الأمر إذا كان الغير الذي انتقل إليه التصرف حسن النية ولا يعلم أنه يعتدي على حق غيره، ولكنه يستطيع الرجوع بالتعويض عن الضرر الذي أصابه على من تسبب بالضرر[٤٩].

II. ب.٢.الفرع الثاني

القوة المطلقة لقيود التسجيل العقاري

يلاحظ أن المشرع الأردني كرس القوة المطلقة لقيود التسجيل، ولكن هذا لا يعني أن المشرع الأردني تبنى فكرة التصرف المجرد وطهر التصرف القانوني من عيوب الإرادة بالتسجيل. وإنما كرس فكرة عدم إبطال أو فسخ معاملة التسجيل حتى وإن طالها سبب من أسباب البطلان أو الفسخ، وذلك إذا استحال إعادة الأوضاع التي طرأت على العقار للحالة التي كان عليها قبل معاملة التسجيل المشوبة بعيب البطلان

[٤٩] المادة (١٣) من قانون الملكية العقارية الأردني.

أو الفسخ للتصرف أو كانت حجة حصر الإرث باطلة[٥٠] ولا يأخذ المشرع بمرور الزمن في هذه الحالة حتى وإن مضى فترة وجيزة على واقعة التصرف الباطل أو المفسوخ. وبالتالي تنقلب قيود التسجيل من قيود ذات حجية نسبية إلى قيود ذات حجية مطلقة. لكنه أعطى للمتضرر أن يرجع على من تسبب بالضرر بالتعويض عن الضرر الناجم عن معاملة التسجيل المشوبة بحالة من حالات البطلان أو الفسخ وذلك بنصه في المادة (١٣) على إلزام المتسبب بالضرر بتعويض عادل يدفعه للمتضرر وفقا لقيمة العقار وقت رفع الدعوى.

بيد أن التساؤل المطروح مدى إمكانية مراعاة حسن النية واستقرار التعامل في ضوء ما نصت عليه المادة (١٣). أي هل يكون تحصين معاملة التسجيل من الإبطال أو الفسخ فقط في حالة إذا كان من انتقلت إليه الملكية شخص حسن النية؟ أم استحالة إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد تقتضي التمسك بالقوة المطلقة لقيود التسجيل حتى وأن كان من انتقلت إليه المكية العقارية سيء النية.

إن العمل بمبدأ حسن النية يقتضي تحديد المقصود بحسن النية وهو عدم علم أي شخص تلقى ملكية شيء أو حق عيني على شيء، سواء كان خلفا عاما أم خلفا خاصا بأنه يعتدي على حق الغير[٥١]، وبالتالي فإن المشتري الذي لا يعلم عندما انتقلت إليه الملكية أو الدائن المرتهن عندما ترتب إليه حق المرهن أو الوارث أو الموصى له أنه تملك عقارًا بناءً على معاملة باطلة لوجود عيب فيها أو تخلف ركن الرضا أو شرط من شروط الانعقاد أو النفاذ أو اللزوم. فمثلا لو انتقلت إلى الشخص معاملة ملكية عقار بوكالة مزورة أو بحجة إرث باطلة أو صدر التصرف من ناقص أهلية لم يبلغ

(٥٠) الجبوري، ياسين محمد: الوجيز في شرح القانون المدني الأردني- الجزء الثالث – العقود المسماة، شرح أحكام عقد البيع دراسة موازنة، ط١، (عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠١٦)، ص٤٣٩.
(٥١) البشير، محمد طه وطه، وغني حسون: الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، القسم الأول، (بغداد، منشورات جامعة بغداد، ١٩٨٢)، ص٢٣٦.

سن الرشد فإنه في حالة إبطال معاملة التسجيل، وبني على هذه المعاملة نقل الملكية لمشتري أو وارث أو موصى له أو ترتب حق عيني لدائن مرتهن، فإن الآخرين يعتبروا من الغير حسني النية طالما لم يعتدوا ولم يعلموا بأنهم يعتدوا على حق ذي الملكية[٥٢].

ولقد انعكس هذا التطور التشريعي في قرارات القضاء الأردني، والذي تجلى في قرار محكمة بداية حقوق السلط أن انتقال ملكية العقار لمشتري حسن النية وما يستلزمه استقرار التعامل يمنع من تنفيذ قرار صدر ببطلان ملكية عقار وإعادة العقار باسم المحكوم له، إذ تضمن نص القرار على أنه: "وبتطبيق النصوص القانونية آنفة الذكر على وقائع الدعوى التنفيذية تجد محكمتنا: أن السيد (مروان أسعد محمد ربيع) كان قد تملك كامل العقار محل التنفيذ بموجب عقد البيع الذي يحمل الرقم (٢٠١٠/٨٩٧) بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٧، ولما كان الإخطار التنفيذي محل الإشكال التنفيذي منصبًا على قطعة الأرض رقم (١٩٦) حوض رقم (٢) السد من أراضي قرية الكرامة في الشونة الجنوبية والتي آلت ملكيتها للأخير وهو من الأغيار، ولما كان الإجراء التنفيذي المطلوب اتخاذه هو تسطير إخطار تنفيذي للمحكوم لهما (عبد العزيز وعبد الهادي إبراهيم خضر حيمور) لإعادة يد المحكوم عليه/المستأنف (محمد عبد المنعم أسعد) على العقار محل التنفيذ، قد أصبح مستحيلًا وغير ممكن بسبب تغير مالكيه، بأيلولة ملكية العقار للغير، ولما أوجبت المادة (١٣) من قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ على المحاكم مراعاة قواعد حسن النية واستقرار الملكيات العقارية بشأن أي عقار مسجل لدى دوائر التسجيل المختصة، فإن قرار رئيس التنفيذ والحالة هذه برفض طلب المحكوم عليه بإصدار إخطار تنفيذي للمحكوم لهما لإلزامهما بإعادة يده على العقار محل التنفيذ، للأسباب المتقدمة

---

(٥٢) الجبوري، ياسين: مرجع سابق، ص٤٣٨-٤٣٩.

يكون قد أصاب صحيح القانون والواقع وأن أسباب الاستئناف لا ترد على القرار المستأنف"[٥٣].

وعلى ذلك لا يعد حسن نية الشخص الذي تسبب بما لحق معاملة التسجيل من أسباب استلزمت فسخها أو ابطالها، إذ أنه مسؤول عن أي ضرر يصيب المضرور في هذه الحالة ويحكم بتعويض الضرر. كما أن حسن النية لوحده لا يكفي لمنع فسخ أو إبطال معاملة التسجيل طالما أنه يمكن إعادة الحال لما كانت عليه، ولم تمض المدة المانعة من سماع الدعوى[٥٤].

ويلاحظ أن المشرع أوجب في المادة (١٣) مراعاة حسن النية واستقرار الملكيات العقارية، لكنه لم يقم بتحديد متى يمكن الأخذ بهما ومتى يتم تجاوزهما أو عدم الأخذ باي منهما. مما يستلزم تحديد دورهما بشكل أدق، إذ نجده نص على أنه: "إذا ثبت للمحكمة بطلان أي تصرف أو معاملة تسجيل بشأن عقار مسجل فلها مع مراعاة قواعد حسن النية واستقرار المعاملات أن تقرر أيًا من الحالتين التاليتين: ١- ابطال وفسخ...".

كذلك يلاحظ عدم الدقة بالصياغة بقصره حسن النية واستقرار الملكيات العقارية إذا ثبت للمحكمة بطلان أي تصرف أو معاملة تسجيل. ثم ذكر بعد ذلك إبطال وفسخ باستخدام (واو) العطف التي تفيد الجمع ولم يستخدم حرف العطف (أو) الذي يفيد التخيير، إذ لا يستقيم مع أحكام العقد في القانون المدني الأردني أن يكون جزاء التصرف الذي شابه عيب البطلان هو البطلان والفسخ؛ إذ أن البطلان جزاء للعقد غير الصحيح بأصله ووصفه[٥٥]... أما فسخ العقد فإنه يطال العقد الصحيح النافذ غير

---

[٥٣] الحكم ٢٠٢٠/١٢٦٧ الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط بصفتها الاستئنافية.
[٥٤] محمد طه البشير، وطه، وغني حسون ،الحقوق العينية الأصلية، مصدر سبق ذكره، ص٢٣٧.
[٥٥] المادة (١٦٨) من القانون المدني الأردني.

اللازم، ولا يصلح حكما تقرره المحكمة للعقد الذي ثبت لها بطلانه[٥٦]. مما يستلزم إعادة صياغة المادة المذكورة على نحو يرفع الغموض والتضارب في أحكامها وتتجاوب مع القواعد العامة لنظرية العقد في القانون المدني.

الخاتمة

حلت المادة (١٣) من قانون الملكية العقارية محل المادة (٥) من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة لسنة ١٩٥٨. وقد حاول المشرع الأردني في صياغته أن يحقق استقرار الملكيات العقارية، وأن يراعي مقتضيات التطور الاقتصادي والاجتماعي، والاتجاهات الحديثة للدولة في تشجيع الاستثمار. وقد تم التوصل من خلال البحث لما يلي:

أولا: النتائج

١. أن القضاء الأردني حسم الجدل في نهاية المطاف وفسر عبارة مرور الزمن في المادة الخامسة بما يتفق وقصد المشرع، وبينت محكمة التمييز أن هذه المادة لا تسمح باكتساب ملكية العقارات المسجلة بمقتضى أعمال التسوية بمرور الزمن أي التقادم المكسب. لكن هذا لا يمنع من دفع دعوى بطلان الملكية العقارية أو فسخها لمرور الزمن المانع من سماعها أي التقادم المسقط.

٢. أن التمسك بتفسير عبارة مرور الزمن في قانون الملكية العقارية، بأنها تفيد معنى مطلق تشمل التقادم المكسب والتقادم المسقط، سيؤدي إلى نتائج غير مقبولة. إذ لا يمكن التمسك بمرور الزمن المسقط لدعوى فسخ عقد بيع العقار في حالة العيب الخفي أو دعوى فسخ عقد القسمة الواقعة على عقار وغيرها من الدعاوى.

(٥٦) المادة (١٧٦) من القانون المدني الأردني.

٣. أن المشرع الأردني رغم أنه أعاد في المادة (١٣) من قانون الملكية العقارية صياغة المادة الخامسة إلا أنه اتضح من تفسيرها أنها لا تتعارض مع ما فسرت به الهيئة العامة لمحكمة التمييز عبارة مرور الزمن، لكن كان الأولى إعادة صياغتها وفق الدقة التي توصل إليها القضاء بدلًا من جعل الأمر محل للتفسير والاختلاف.

٤. أن مدة التمسك ببطلان التصرف أو فسخه خمس عشر سنة من وقت التصرف وفق القواعد العامة غير كافية ولا تحقق الحماية لذوي الملكيات العقارية وقيمتها العالية وخطورة أعمال التزوير والتلاعب التي تقع في التصرفات العقارية، وذلك إذا كان موضوع الدعوى عقار مسجل. كما أنه لا يحقق استقرار التعامل إنكار الدفع بالتقادم المسقط على المدعى عليه ولتحقيق التوازن بين مصلحة الطرفين يحتاج الأمر إطالة هذه المدة.

٥. لم يراعِ المشرع الأردني الأحكام العامة لنظرية العقد في القانون المدني الأردني، إذ لم يميز بدقة بين الفسخ والبطلان في صياغة المادة (١٣)، كما أنه رتب على ثبوت بطلان التصرف حكم البطلان والفسخ في آن واحد مع أن لكل منهما نطاق محدد، ويترتب عليه حكم مختلف عن الآخر. كما زج عبارتي حسن النية واستقرار التعامل دون بيان متى يمكن الأخذ أو عدم الأخذ بهما.

ثانيا: التوصيات

نوصي المشرع الأردني بالنظر بالتوصيات الآتية:

١- إعادة صياغة المشرع الأردني لعبارة مرور الزمن في المادة (١٣)، بحيث تنصرف إلى التقادم المكسب ولا تشمل التقادم المسقط أو أي مدد سقوط قررها المشرع، وأن يتم إدراجها في نهاية المواد المتعلقة بالتسوية.

٢ – إعادة صياغة المادة (١٣) على نحو يراعي القواعد العامة بنظرية العقد ومراتب انعقاده في القانون المدني الأردني، وبما يميز بطلان العقد عن فسخه، وتحديد الحكم القانوني المترتب على كل حالة. كذلك إدراج عبارتي حسن النية، واستقرار التعامل، بان يحدد بدقة ما هي الحالات التي تتصل بهما.

٣- أن يرفع المشرع مدة التمسك ببطلان التصرف أو فسخه لعيب في الإرادة أو لنقص الأهلية أو صدور التصرف من غير مالك في الدعوى التي موضوعها عقار إلى ثلاثين سنة.

قائمة المصادر والمراجع

أولًا: الكتب

١. البشير. محمد طه البشير. وطه. وغني حسون. الحقوق العينية الأصلية. الحقوق العينية التبعية. القسم الأول. بغداد: منشورات جامعة بغداد. ١٩٨٢.

٢. ياسين الجبوري. . الوجيز في شرح القانون المدني الأردني- الجزء الثالث – العقود المسماة. شرح أحكام عقد البيع دراسة موازنة. ط١. عمان. الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. ٢٠١٦.

٣. صبري حمد خاطر . النظرية العامة للالتزام. مصادر الالتزام. دراسة مقارنة. ط١. البحرين: منشورات جامعة البحرين. ٢٠٠٩.

٤. السرحان. عدنان ابراهيم. خاطر. نوري حمد. شرح القانون المدني. مصادر الحقوق الشخصية. الالتزامات. دراسة مقارنة. ط٧. عمان. الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. ٢٠١٩.

٥. عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء الثالث- نظرية الالتزام بوجه عام (الاوصاف. الحوالة. الانقضاء). ط٣. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية. ١٩٩٨.

٦. محمد وحيد الدين سوار. شرح القانون المدني الأردني. الحقوق العينية الأصلية. ج٢. أسباب كسب الملكية. ط٢. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع. ١٩٩٦.

٧. أحمد خليف الضمور. الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني. البيع والإيجار. ط١. الأردن. الكرك: ٢٠٠٦.

٨. عبد القادر الفار. أحكام الالتزام. آثار الحق في القانون المدني. ط٢. عمان. الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. ٢٠١٩.

٩. توفيق حسن فرج. الحقوق العينية الأصلية. بيروت: الدار الجامعية. ١٩٩٣.

ثانيًا. البحوث والمقالات القانونية

١. محمد يوسف الزعبي ." أثر الحيازة في كسب ملكية العقار بمرور الزمن." مجلة دراسات. سلسلة العلوم الانسانية. عمان. الأردن. الجامعة الأردنية. عمادة البحث العلمي. المجلد العشرون. (١٩٩٣):

٢. محمد يوسف الزعبي. "مدى قوة تسجيل البيوع العقارية في سجل الأراضي الأردني." مجلة دراسات (القانون والإدارة). عمان. الأردن. الجامعة الأردنية. عمادة البحث العلمي. المجلد الثالث عشر. (١٩٨٦):

٣. سمتس. جان و كالوم. كارولاين. "الإصلاحات المدخلة على نظرية الالتزام في القانون المدني الفرنسي." ترجمة د. نبيل مهدي زوين. مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة. العدد ٢٠.(٢٠١٨):

٤. مصطفى موسى العجارمة. "الشكلية كقيد يرد على الإرادة عند تكوين العقد وفقا لأحكام القانون المدني الأردني." مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية. العدد الخامس والأربعون. حزيران(٢٠١٨):

٥. عبد الله خليل الفرا." الدفع بعد سماع دعوى الميراث لمرور الزمن." مجلة العلوم الاسلامية للدراسات الاسلامية. المجلد العشرون. العدد الثاني. يونيو (٢٠١٢):

http://www.iugaza.edu.ps/ar/periodical/ ISSN 1726-6807

ثالثًا الأطاريح والرسائل الجامعية

١. محمود أبو عافية." التصرف القانوني المجرد. " رسالة دكتوراه. جامعة فؤاد الأول (القاهرة حاليا). دار النشر للجامعات المصرية. ١٩٤٨.

٢. جميل الشرقاوي . "نظرية بطلان التصرف القانون." رسالة دكتوراه. جامعة القاهرة. سنة الطبع ١٩٥٦.

٣. ياسر الصيرفي." التصرف القانوني الشكلي في القانون المدني المعاصر. " رسالة دكتوراه. جامعة القاهرة. ١٩٩٢.

٤. حسين عبد القادر معروف." فكرة الشكلية وتطبيقاتها في العقود." رسالة دكتوراه. كلية القانون. جامعة بغداد. ٢٠٠٤.

٥. وليد ثابتي." التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني." مذكرة ماجستير في القانون العقاري. جامعة الحاج لخضر- باتنة- السنة الجامعية. ٢٠٠٨/٢٠٠٩).

رابعًا. القوانين

١. قانون تسوية الأراضي والمياه لسنة ١٩٢٥.

٢. قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها لسنة ١٩٣٠.

٣. قانون الملكية العقارية الصادر ١٩٣٠/١١/١٢.

٤. قانون تسوية الأراضي لسنة ١٩٣٣.

٥. قانون تسوية الأراضي لسنة ١٩٣٧.

٦. قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢.

٧. القانون المدني الأردني ٤٣ لسنة ١٩٧٦.
٨. قانون الملكية العقارية رقم ١٣ لسن ٢٠١٩.
٩. قانون التسجيل العقاري الليبي الصادر ١٩٦٥/٩/٢٤.
١٠. الظهير المغربي بشأن التحفيظ العقاري الصادر في ١٩١٣/٦/١٢.
١١. قرار تفسيري صادر عن ديوان تفسير القوانين رقم ١١٠/١ تاريخ ١٩٧١/٣/٢٤.
١٢. القرار الخاص بالسجل العقاري السوري رقم ١٨٨ الصادر ١٥-٣-١٩٢٦.

خامسًا. المراجع القضائية والوثائق الرسمية

١. مجلة نقابة المحاميين الأردنيين
٢. موقع قرارك / نقابة المحاميين الأردنيين www.qarark.com
٣. منشورات عدالة www.adaleh.com
٤. استئناف حقوق رقم ٢٠١٥/٢٠٣٣٨. غير منشور
٥. الدعوى التنفيذية لدى دائرة تنفيذ شمال عمان رقم ٢٠١٥/٣٣٩٣/ب غير منشورة.
٦. الجريدة الرسمية عدد رقم ٢٢٨٩ تاريخ ١٩٧١/٧/١
٧. مذكرات مجلس النواب. الجلسة الحادية عشر. ٢١ كانون الثاني ١٩٥٨.