

أحكام تملك الأشخاص الحكيمين للعقارات وفقاً لقانون
الملكية العقارية الأردني

**Provisions for Owning Real Estate for Foreigners
According to the Jordanian Real Estate Ownership Law**

إعداد

عمر أحمد ناجي الشجيري

إشراف

الدكتور مصطفى موسى العجارمة

قدّمت هذه الدراسة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير
في القانون الخاص

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرق الأوسط

كانون الثاني، 2024

تفويض

أنا عمر أحمد ناجي الشجيري، أفوض جامعة الشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسالتي ورقياً
والكترونياً للمكتبات، أو المنظمات، أو الهيئات والمؤسسات المعنية بالأبحاث والدراسات العلمية عند
طلبها.

الاسم: عمر أحمد ناجي الشجيري.

التاريخ: 2024 / 01 / 24.

التوقيع: 

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة والموسومة ب: أحكام تملك الأشخاص الحكيمين للعقارات وفقاً لقانون الملكية

العقارية الأردني.

للباحث: عمر أحمد ناجي الشجيري.

وأجيزت بتاريخ: 2024 / 01 / 24.

أعضاء لجنة المناقشة

التوقيع	جهة العمل	الصفة	الاسم
	جامعة الشرق الأوسط	مشرفاً	د. مصطفى موسى العجارمة
	جامعة الشرق الأوسط	عضواً من داخل الجامعة ورئيساً	د. ياسين أحمد القضاة
	جامعة الشرق الأوسط	عضواً من داخل الجامعة	د. محمد عبدالمجيد الذنبيات
	جامعة الموصل / جمهورية العراق	عضواً من خارج الجامعة	أ.د. زينه حازم خلف

شكرٌ وتقدير

بسم الله والحمد لله والصلاة والسلام على أشرف خلق الله. فبعد أن منّ الله بإنهاء رسالتي هذه ... لي الشرف أن أتقدّم بخالص الشكر والامتنان والعرفان إلى **الدكتور مصطفى موسى العجارمة** والذي قام بالتفضّل بالإشراف على رسالتي هذه وتقديم الدعم المتواصل والنصح والإرشاد ... فله الفضل -بعد الله عزّ وجلّ- فيما وصلت إليه اليوم، ولا أنسى بالشكر أساتذتي: **الدكتور ياسين القضاة والدكتور محمد الذنبيات** فلهم مني كل الحبّ والتقدير وستبقى نصائحكم منارة اهتدي بها، ومصدر فخرٍ لي في وصولي إلى هذه المرحلة.

والله ولي التوفيق

الباحث

الإهداء

إلى جدّي الحاج ناجي سلمان (رحمه الله)
 إلى قدوتي وبطلّي الأول والأخير... والدي.
 إلى نبض الحياة ومصدر قوتي وإيماني ... أمي الغالية.
 إلى أخي الدكتور عبد الودود وأختي الدكتورة زهوة وأخي محمد.
 إلى من حملت لقبهم وعشقهم إلى القواسم جميعاً.
 إلى أخي وحببي الأستاذ الدكتور عمر القاسمي.
 إلى من كانوا عائلتي الثاني في غربتي إلى نور نوزاد ووالدها ووالدتها.
 إلى الزميلة مرام عمرو صاحبة المواقف التي لا تُنسى ولا تُرد.
 إلى الزميلة نسرين وإلى جميع الأصدقاء.

الباحث

فهرس المحتويات

الموضوع	الصفحة
العنوان.....	أ.....
تفويض.....	ب.....
قرار لجنة المناقشة.....	ج.....
شكرٌ وتقدير.....	د.....
الإهداء.....	ه.....
فهرس المحتويات.....	و.....
الملخّص باللغة العربية.....	ح.....
الملخّص باللغة الإنجليزية.....	ط.....

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

أولاً: المقدمة.....	1.....
ثانياً: مشكلة الدراسة.....	2.....
ثالثاً: أسئلة الدراسة.....	2.....
رابعاً: أهداف الدراسة.....	3.....
خامساً: أهمية الدراسة.....	3.....
سادساً: منهجية الدراسة.....	4.....
سابعاً: حدود الدراسة.....	4.....
ثامناً: محددات الدراسة.....	5.....
تاسعاً: مصطلحات الدراسة.....	5.....
عاشراً: الدراسات السابقة ذات الصلة.....	6.....
الحادي عشر: خطة الدراسة.....	10.....

الفصل الثاني: ماهية تملك الأشخاص الحكيمين للعقارات

المبحث الأول: مفهوم تملك الأشخاص الحكيمين.....	13.....
المطلب الأول: تعريف تملك الشخص الحكمي للعقار.....	13.....
المطلب الثاني: أساس تملك الأشخاص الحكيمين للعقار في القانون الأردني.....	21.....
المبحث الثاني: الضوابط القانونية لتملك الأشخاص الحكيمين للعقارات في القانون الأردني.....	24.....
المطلب الأول: اتجاهات تملك الأشخاص الحكيمين للعقارات وضوابط القانونية.....	25.....
المطلب الثاني: الضوابط القانونية لانتقال ملكية العقار في القانون الأردني.....	30.....

الفصل الثالث: شروط تملك الأشخاص الحكمية للعقارات في التشريع الأردني

- المبحث الأول: الأحكام القانونية الخاصة بمنح إذن التملك للشخص الحكمي 35
- المطلب الأول: شرط الحصول على الإذن 36
- المطلب الثاني: الاستثناءات على صدور الإذن بالتملك 45
- المبحث الثاني: ضوابط تملك الشخص الحكمي للعقارات والقيود الواردة عليها 52
- المطلب الأول: الضوابط القانونية العامة لتملك الشخص الحكمي للعقارات 52
- المطلب الثاني: قيود تملك الأشخاص الحكميين للعقارات بالمملكة الأردنية الهاشمية 60

الفصل الرابع: إجراءات تملك الشخص الحكمي للعقارات وآثاره

- المبحث الأول: إجراءات تملك الشخص الحكمي للعقارات في المملكة 67
- المطلب الأول: آلية تملك الشخص الحكمي للعقارات 68
- المطلب الثاني: القانون الواجب التطبيق على العقارات المملوكة للأشخاص الحكميين 73
- المبحث الثاني: آثار عدم تقيد الشخص الحكمي لشروط تملك العقارات في المملكة 77
- المطلب الأول: إنجاز الشخص الحكمي للمشروع خلال المدّة التي حددها القانون 79
- المطلب الثاني: حظر تصرف الشخص الحكمي بالعقار الذي تملكه خلال المدّة التي حددها القانون 86

الفصل الخامس: الخاتمة، النتائج والتوصيات

- أولاً: النتائج 97
- ثانياً: التوصيات 100
- قائمة المصادر والمراجع 102

أحكام تملك الأشخاص الحكّمين للعقارات وفقاً لقانون الملكية العقارية الأردني

إعداد

عمر أحمد ناجي الشجيري

إشراف

الدكتور مصطفى موسى العجارمة

الملخص

يتلخّص موضوع بحثنا الموسوم "أحكام تملك الأشخاص الحكّمين للعقارات وفقاً لقانون الملكية العقارية الأردني" في ان حق الملكية من أهم الحقوق العينية التي تضمنتها جميع القوانين لما يتمتع به هذا الحق من اعتبارات تمس الدولة وتؤثر في رسم حياتها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، لذا كان لازماً أن تهتم جميع التشريعات عند تنظيمها لأحكام تملك الأشخاص الحكّمين للعقارات وطرق اكتسابها في قوانينها، ذلك أن الشخصيات الحكّمية لا تقتصر على الشركات وإنما تعد الجمعيات والأحزاب السياسية والمؤسسات الخيرية والأندية الرياضية، والهيئات الدينية أيضاً أشخاص حكّمية لها حق تملك العقارات داخل مناطق التنظيم وذلك لغايات مزاوله أنشطتها. حيث وضع قانون الملكية العقارية الأردني مجموعة من الضوابط على الشخص المعنوي سواء أكان شركة أو هيئة أو جمعية أو مؤسسة ، ولعل أبرز هذه الضوابط هو الحصول على الأذن المسبق، وأن من اهم شروط منح الإذن هو أن يتم استخدام العقار للغاية التي تم إنشاء الشخص الحكّمي لأجلها.

إلا أن المُشرّع الأردني قيّد تملك الأشخاص الحكّمية للعقارات في المملكة بجملة من الضوابط القانونية، وقد تمثلت هذه الضوابط بضوابط عامة ينبغي توافرها لدى كل شخص حكّمي يرغب بتملك العقارات داخل حدود المملكة، وضوابط أخرى خاصة تختلف باختلاف الطبيعة القانونية للشخص الحكّمي، وانتهت هذه الدراسة بضرورة تحويل الجهات المختصة متابعة إنجاز الأشخاص الحكّمية للمشاريع التي تملك العقارات من أجلها في المملكة، للتأكد من أن تملكها للعقارات كان من أجل الاستثمار لا بهدف التحايل على أحكام القانون.

الكلمات المفتاحية: تملك، الأشخاص الحكّمين، العقارات، الملكية العقارية.

Provisions for Owning Real Estate for artificial According to the Jordanian Real Estate Ownership Law

Prepared by

Omar Ahmed Naji Alshujairi

Supervised by

Dr. Mostafa Mousa Alajarmah

Abstract

This study dealt with the provisions regarding the ownership of real estate by private persons in accordance with the Jordanian Real Estate Property Law No. 13 of 2019, as the right of ownership is considered one of the most important real rights included in all laws due to the considerations that this right has that affect the state and affect the shaping of its economic, social and political life, so it was It is necessary for all legislation to pay attention when regulating the provisions of ownership of real estate by legal persons and the methods of acquiring it in their laws, and work to formulate the legal provisions related to this right in a way or in a precise way that addresses all the cases that arise when this right is established, especially since this right has extended beyond the borders of the state with regard to... By ownership by foreign legal persons and not only by citizen legal persons.

This issue is of importance for the sake of economic and social development in the Hashemite Kingdom of Jordan, as the policy of isolation from the world by some countries has become impossible at the present time, as foreign capital must be sought to assist and contribute to the process of economic and social development taking place within the region. State. This issue was addressed by shedding light on the legal controls on the ownership of real estate by national and foreign government persons in the Kingdom, and explaining the procedures for ownership of real estate and its effects.

This study reached a basic conclusion that the legislator permitted the ownership of real estate by government persons in the Kingdom, but it restricted this with a set of legal controls. These controls were represented by general controls that should be available to every government person who wishes to own real estate within the borders of the Kingdom, and other special controls that differ. Depending on the legal nature of the legal person, this study recommended the need to authorize the competent authorities to follow up on the completion of the projects for which the legal persons owned real estate in the Kingdom, to ensure that their ownership of the real estate was for investment and not with the aim of circumventing the provisions of the law..

Keywords: Real Estate, Real Estate Ownership.

الفصل الأول الإطار العام للدراسة

أولاً: المقدمة

حق التملك هو أحد الحقوق التي يتمتع بها الإنسان، والتي تنصّ على أنّ الشخص قادر على امتلاك ملكية خاصة، وبقائها تحت سيطرته، ما لم يخالف أحد الأحكام المتعلقة بدفع الضريبة المفروضة عليها، كما يشتمل حق التملك قدرة الشخص على استخدام الملكية الخاصة به، والتمتع، والتصرف بها بما يحلو له، ضمن حدود القانون، حيث إنّ الشخص لديه حق تملك شيء معين بمفرده، أو بالاشتراك مع آخرين، دون القدرة على أخذه منه بشكل ظالم تعسفي. (1)

فالدولة التي لا تعترف بالشخصية القانونية للأشخاص الحكّمين قد تعرض علاقاتها الدولية للانهايار، ويفرض عليها عزلة دولية، وتجعل مواطنيها عرضة لأن تنكر عليهم الدول الأخرى حق الاعتراف بشخصيتهم القانونية، وهذا كله من شأنه أن يؤثر على ازدهار العلاقات الدبلوماسية الدولية⁽²⁾، هذا مع العلم أنه قد صدّر مؤخر من المشرّع الأردني قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019⁽³⁾، الذي نظم بنصوص قانونية موحدة (تملك وإيجار الأشخاص الحكّمين والأشخاص الحكّمين للعقارات)، في المواد (133 إلى 159) منه، وأن حق الملكية هو أوسع الحقوق العينية نطاقاً حيث يجمع مالك الشيء كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء الذي يملكه، وهي حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، فإذا منع صاحب الشيء من أحد هذه السلطات فلا

(1) الصواف، إكرام فالح، 2010، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية، عمان، دار زهران، ص19
(2) الحجايا، نور، حث الأجانب في تملك العقارات ملكية تامة في دولة قطر، الاعتراف به والقيود القانونية التي ترد عليه بعد اكتسابه، بحث منشور في مجلة الندوة للدراسات القانونية، ع(11)، قسنطينة، الجزائر، 2016، ص73-74.
(3) قد نصت المادة (1) من هذا القانون على أنه يسمى هذا القانون (قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019) ويعمل به بعد مائة وعشرون يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وقد نشر القانون على الصفحة رقم (2792) من عدد الجريدة الرسمية رقم (5573) بتاريخ 2019/5/16.

يكون هذا الحق حقا للملكية، فإذا استعمل المالك الشيء بشخصه سمي استعمال، فإذا استعمله بوساطة غيره مقابل أجر يتقاضاه من الغير سمي هذا استغلال، وكذلك لمالك الشيء التصرف القانوني والمادي بهذا الشيء، هذا وقد عرف المشرع الأردني حق الملكية في المادة "1018" من القانون المدني الأردني بأنه: هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه عينا ومنفعة واستغلالا.

سنتناول في هذه الدراسة الضوابط القانونية لتملك الأشخاص الحكيميين والأحكام المتعلقة بالتملك وبيان الاختلاف الحاصل ان وجد عند تملك الشخص الحكمي الأجنبي سنبحث أيضاً إجراءات تملك الأشخاص الحكيميين.

ثانياً: مشكلة الدراسة

تكمن مشكلة هذه الدراسة في بيان كفاية قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019 في تنظيم ضوابط وإجراءات تملك الأشخاص الحكيميين للعقارات من عدمه.

ثالثاً: أسئلة الدراسة

- 1- ما هي الضوابط القانونية لتملك الأشخاص الحكيميين، ما هي نطاق سلطة قاضي الموضوع في تحديد أحكام تملك الأشخاص الحكيميين؟
- 2- ما هي الشروط العامة والخاصة لتملك الأشخاص الحكيميين للعقارات في المملكة، وهل فرق المشرع الأردني بين الأشخاص الحكيميين الأردنيين والأجانب من حيث شروط تملك العقارات في المملكة؟
- 3- ما هي الجهات المختصة بالبت في طلب تملك الأشخاص الحكيميين للعقارات في المملكة، وهل يشترط موافقة الأجهزة الأمنية قبل أن تبت الجهات المختصة بطلب تملك الأشخاص الحكيميين للعقارات في المملكة؟

4- هل هناك استثناءات على اشتراط حصول الأشخاص الحكيميين على الإذن من الجهات المختصة لغايات تملكه العقارات في المملكة، وما هي مدة صلاحية الإذن الممنوح لغايات تملك الأشخاص الحكيميين للعقارات في المملكة؟

5- هل يخضع قرار الجهة المختصة بمنح أو رفض منح الأشخاص الحكيميين الإذن بتملك العقارات في المملكة للتنظيم أمام الجهات الإدارية الأعلى أو الطعن امام القضاء الإداري؟

رابعاً: أهداف الدراسة

1. بيان مفهوم الشخص الحكمي والعقار، وبيان شروط تملكه للعقارات في المملكة، والمناطق المحظور عليه تملك العقارات فيها، وإجراءات تملكه للعقارات في المملكة، والضوابط القانونية لتملك الأشخاص الحكيميين، ونطاق سلطة قاضي الموضوع في تحديد أحكام تملك الأشخاص الحكيميين.

2. تحديد إجراءات تملك الأشخاص الحكيميين، والجهات المختصة بالبت بطلب تملك الشخص الحكمي للعقارات في المملكة.

3. معرفة أن قرار رفض منح الشخص الحكمي الإذن بتملك العقارات في المملكة بعد قرار نهائي غير خاضع للتنظيم أو الطعن أمام أي جهة كانت، والقيود القانونية التي ترد على حق تملك الشخص الحكمي للعقارات في المملكة.

4. بيان الجزاء المترتب على الشخص الحكمي في حال لم يلتزم بالقيود المفروضة على حقه في التملك.

خامساً: أهمية الدراسة

1- الأهمية العلمية: دفعنا إلى اختيار موضوع الدراسة حرص الباحث على مواكبة التطور التشريعي والقضائي في المملكة الأردنية الهاشمية وإدراكه لقيمة هذا الموضوع من الناحية العملية، فبشأن التطور التشريعي صدر مؤخراً قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019،

الذي أُلغى بموجب المادة (223/أ) منه مجموعة من القوانين التي تضمنت مجموعة من الأحكام، منها بالأخص ما تعلق بتملك الشخص الحكمي للعقارات والتي كانت متناثرة الأحكام بين مجموعة من القوانين، ونظمها بنصوص قانونية موحدة في هذا القانون الجديد في الفصل السابع منه بعنوان (تملك وإيجار الأشخاص الحكميين والأشخاص الحكميين للعقارات)، في المواد (133 إلى 159) منه، وبشأن التطور القضائي، فقد صدرت أحكام قضائية حديثة عن المحاكم الأردنية تتعلق بموضوع تملك الشخص الحكمي للعقارات في المملكة.

2- الأهمية العملية: إثراء المكاتب بالمصادر والمراجع لان هذه الدراسة تعد مرجعا للدراسات اللاحقة.

سادساً: منهجية الدراسة

سنتبع في دراستنا لهذا الموضوع منهجين علميين هما: المنهج الوصفي والمنهج التحليلي: فمن خلال المنهج الوصفي سنسلط الضوء على النظريات الفقهية المتعلقة بمدى إمكانية تملك الأشخاص الحكميين للعقارات في الدول التي يقيمون بها، وكذلك تحديد المقصود بكل من الأجنبي والعقار، ومن خلال المنهج التحليلي سنتناول نصوص قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 وغيره من التشريعات الوطنية ذات الصلة بموضوع الدراسة بالتحليل والتفريع للوقوف على مضامينها ومراميتها، وكذا الأمر بالنسبة للأحكام القضائية وآراء الشراح لاستنتاج الحلول منها وإسقاطها على الواقع العملي، كما سنعمد على مقارنتها بالتشريعات الوطنية المقارنة ذات العلاقة كلما دعت الحاجة إلى ذلك وبما يخدم أهداف هذه الدراسة وغاياتها.

سابعاً: حدود الدراسة

1- الحدود المكانية: تقتصر الحدود المكانية لهذه الدراسة على الإجراءات المتبعة لتملك الأشخاص الحكميين للعقارات في المملكة الأردنية الهاشمية.

2- الحدود الزمانية: ستبحث هذه الدراسة في إجراءات تملك الأشخاص الحكيميين للعقارات وفقاً لأحكام قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 الأردني.

3- الحدود الموضوعية: تتمثل الحدود الموضوعية في هذه الدراسة في دراسة شروط وإجراءات وقيود تملك الشخص الحكمي للعقارات وفق قانون الملكية العقارية، وذلك في التشريع الأردني، وكذلك دراسة بعض القوانين الوطنية المقارنة ذات العلاقة، الرؤية مدى كفاية التشريعات الأردنية في تنظيم هذه المسألة.

ثامناً: محددات الدراسة

لا يوجد أي محددات من شأنها أن تحد أو تمنع من إكمال هذه الدراسة وتعميمها على المجتمع الأكاديمي والقانوني بشكل عام.

تاسعاً: مصطلحات الدراسة

أ- الشخص الحكمي⁽¹⁾ هو:

1- الدولة والبلديات بالشروط التي يحددها القانون والمؤسسات العامة وغيرها من المنشآت التي يمنحها القانون الصفة الحكمية.

2- الهيئات والطوائف الدينية التي يمنحها القانون الصفة الحكمية.

3- الوقف.

4- الشركات التجارية والشركات المدنية.

5- الجمعيات والمؤسسات المنشأة وفقاً لأحكام القانون.

ب- العقار: كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار.⁽²⁾

(1) نص المادة (50) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة (1976)، المنشور في الجريدة الرسمية (2645) بتاريخ 1977/1/1، الصفحة 2.

(2) المادة الثانية من قانون الملكية العقارية الأردني.

عاشرا: الدراسات السابقة ذات الصلة

1- دراسة: الصوملي، عبد الكريم يحيى يحيى، (2016). بعنوان: "حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي"، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة،

جاءت هذه الدراسة في مقدمة وفصل تمهيدي وأربعة أبواب وخاتمة، تناول فيها الباحث موضوع حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، فجاء الفصل التمهيدي بعنوان (مفهوم حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري)، وجاء الباب الأول بعنوان (مدى حق الأجنبي في تملك العقارات المبنية والأراضي الفضاء في القانون الوضعي المقارن)، ثم الباب الثاني بعنوان (مدى حق الأجنبي في تملك الأراضي الزراعية والصحراوية والحدودية والأثرية في التشريع المصري واليمني)، ثم الباب الثالث بعنوان (مدى حق الأجنبي "المستأمن" في تملك العقارات والأراضي في دار الإسلام عند الفقهاء)، ثم الباب الرابع بعنوان (مدى تمتع الأجنبي بحق التملك والاستثمار العقاري في التشريعات المشجعة للاستثمار)، وأخيراً الخاتمة بما تضمنته من نتائج وتوصيات.

وانتهت الدراسة إلى جملة من النتائج كان أهمها: أن الأجنبي يسمح له بالتملك العقاري على إقليم الدولة وبصفتين مستقلتين، أولاً بصفته أجنبي عادي يرغب في التملك العقاري بقصد الإقامة لغرض السكن والمأوى، أو لمزاولة النشاط المهني والتجاري غير الاستثماري المرخص به بقصد الاستقرار وجلب الرزق، وهذا يحكمه وينظمه القانون المصري رقم (230) لسنة 1996، والقانون اليمني رقم (2) لسنة 2009، بشأن تملك غير اليمنيين للعقارات. أما الصفة الثانية هي صفته كمستثمر أجنبي يحتاج لحوافز وضمانات كفيلة للقدوم برأس ماله الاستثماري بقصد تحقيق الربح المجزي، وذلك لن يكون إلا بأن يسمح له بتملك الأراضي والعقارات أو الانتفاع بها لغرض إقامة

مشروعه الاستثماري، وهذا يحكمه وينظمه قانون ضمانات وحوافز الاستثمار المصري رقم (8) لسنة 1997، وقانون الاستثمار اليمني رقم (15) لسنة 2010.

وأهم ما يميز دراسة الباحث عن هذه الدراسة السابقة، هو أن الدراسة السابقة جاءت تتحدث عن موضوع حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، ومن ناحية فقهية وقانونية فقط، بينما دراسة الباحث الحالية جاءت بمفهوم أوسع، حيث ستتناول جميع شروط وإجراءات وأحكام وضوابط وقيود تملك الأشخاص الحكيميين للعقارات في المملكة وتطبيقاتها القضائية في النظام القانوني الأردني بشكل رئيسي، ووفقاً لقانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019، فجاءت الدراسة السابقة نظرية بحتة، بينما الدراسة الحالية للباحث ستكون دراسة قانونية تطبيقية قضائية في القانون الأردني على وجه التحديد.

2- دراسة بكاري، عمر، (2013)، بعنوان: "ضوابط تملك الأجنبي للعقارات في التشريع المغربي والمقارن"، بحث منشور في مجلة الحقوق، سلسلة أملاك الدولة المغرب.

جاءت هذه الدراسة في مقدمة ومبشرين وخاتمة، تناول فيها الباحث موضوع ضوابط تملك الأجنبي للعقارات في التشريع المغربي والمقارن، فجاء المبحث الأول بعنوان (تملك الأجنبي للعقارات بالمملكة المغربية قبل الاستقلال)، أما المبحث الثاني، فجاء بعنوان (ضوابط تملك الأجنبي للعقارات في التشريع المغربي والعربي المقارن)، ثم الخاتمة بما تضمنته من نتائج وتوصيات.

وانتهت الدراسة إلى جملة من النتائج كان أهمها: تعدد النصوص القانونية وتشنتها الخاصة بالعمليات العقارية التي يبرمها الأجنبي لتملك العقار بالمملكة المغربية، وكذلك اختصاص وزارة الداخلية (الوالي) في منح التراخيص والقرارات الإدارية المختلفة لتملك الأجنبي للعقارات بالمغرب. وأيضاً قصور التشريع المغربي في ضبط تملك الأجنبي للعقارات المعدة للاستعمال الشخصي أو الأسري، سواء كانت أراضي مبنية أم فضاءات قابلة للبناء.

وأهم ما يميز دراسة الباحث عن هذه الدراسة السابقة، هو أن الدراسة السابقة جاءت مختصرة تتحدث عن ضوابط تملك الأجنبي للعقارات في التشريع المغربي من ناحية فقهية وقانونية فقط، بينما دراسة الباحث الحالية جاءت بمفهوم أوسع، حيث ستتناول جميع شروط وإجراءات وأحكام وضوابط وقيود تملك الأشخاص الحكيميين للعقارات في الأردن وتطبيقاتها القضائية في النظام القضائي والقانوني الأردني بشكل رئيسي، ووفقاً لقانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019، بينما خلا التشريع المغربي من أي تنظيم قانوني لهذه المسألة، فجاءت الدراسة السابقة نظرية بحتة، بينما الدراسة الحالية للباحث ستكون دراسة قانونية تطبيقية قضائية.

3- دراسة: العساف، تيسير عبد الله، (2002). بعنوان: "تملك الأجنبي للأموال غير المنقولة في ظل القانون الأردني، دراسة مقارنة مع بعض القوانين العربية"، رسالة ماجستير غير منشورة، معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة.

جاءت هذه الدراسة في مقدمة وفصل تمهيدي وبابين، تناول فيها الباحث موضوع تملك الأجنبي للأموال غير المنقولة في ظل القانون الأردني وبعض القوانين العربية المقارنة، فجاء الفصل التمهيدي بعنوان (تعريف الأجنبي ومركزه عبر العصور)، أما الباب الأول فجاء بعنوان (تملك الأجنبي للأموال غير المنقولة في العراق ومصر ودول الخليج العربي)، ثم الباب الثاني جاء بعنوان (تملك الأموال غير المنقولة في قوانين المملكة الأردنية الهاشمية)، وأخيراً الخاتمة بما تضمنته من نتائج وتوصيات.

وانتهت الدراسة بمجموعة من النتائج، كان أهمها أن موقف المُشرع الأردني يتفق مع موقف التشريعات العربية مدار البحث حول منع تملك العقارات لغير المواطنين باعتباره مبدأ عاماً، وأجيز التملك وفق شروط وضوابط محددة لهذا النوع من التملك، وإن اختلفت فيما بينها حول هذه المعايير والضوابط والشروط ما بين التشدد والتوسع وفقاً لنظرة الدولة السياسية والاقتصادية والاجتماعية لهذا النوع من رخص التملك.

وما يميز دراستي الحالية عن هذه الدراسة أن الدراسة الحالية جاءت تعالج أحكام تملك الأشخاص الحكيميين للعقارات وتطبيقاتها القضائية في النظام القانوني الأردني وفقاً لقانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019، مع محاولة الاستفادة أحياناً من التشريعات المقارنة في ذلك "عند الضرورة والاقتضاء فقط"، مع محاولة التركيز على الجانب التطبيقي القضائي للمحاكم الأردنية، وعلى رأسها محكمة التمييز الموقرة بخصوص الموضوع محل الدراسة، بينما الدراسة السابقة، فتناولت موضوع تملك الأشخاص الحكيميين للعقارات في القانون الأردني والمقارن وفقاً للتشريعات الأردنية الملغية بموجب قانون الملكية العقارية الجديد، ومن ثم ما ستميز به دراستي الحالية هو تناول الموضوع في ظل قانون الملكية العقارية الجديد لعام 2019.

4- دراسة: الأصبحي، محمد ياسين، (1999)، حق الأجانب في التملك في القانون الدولي الخاص اليمني والمصري دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه جامعة عين شمس، مصر.

جاءت هذه الدراسة في مقدمة وفصل تمهيدي وقسمين وخاتمة، تناول فيها الباحث موضوع حق الأجانب في التملك في القانون الدولي الخاص اليمني والمصري المقارن، فجاء الفصل التمهيدي بعنوان (التطور التاريخي لحق الأجانب في التملك)، وأما القسم الأول فجاء بعنوان (مدى تمتع الأجانب بحق تملك الأموال)، ثم القسم الثاني بعنوان (القانون الواجب التطبيق على أموال الأجانب)، وأخيراً الخاتمة بما تضمنته من نتائج وتوصيات.

وانتهت الدراسة إلى جملة من النتائج كان أهمها أن حق الأجنبي في التملك يعد حقاً أصيلاً وأساسياً له بوصفه إنساناً، لأنه مرتبط بحقه في الحياة والبقاء، وهذا ما قرره المعاهدات الثنائية والإقليمية والدولية، والميثاق العالمي لحقوق الإنسان، والفقهاء الاسلامي. غير أن حق الدولة في المحافظة على كيانها الاقتصادي والاجتماعي حولها التدخل لتنظيم وتقييد هذا الحق، وأساس ذلك يرجع إلى ما تتمتع به الدولة من سيادة على إقليمها.

وأهم ما يميز دراسة الباحث عن هذه الدراسة السابقة، هو أن الدراسة السابقة جاءت محددة تتحدث عن حق الأجانب في التملك في القانون الدولي الخاص اليمني والمصري المقارن بينما دراسة الباحث الحالية جاءت تتحدث عن تملك الأشخاص الحكميين للعقارات في الأردن وتطبيقاتها القضائية في الأردن، ووفقاً لقانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019، كذلك الدراسة السابقة خلت من التطبيقات القضائية. بينما الدراسة الحالية للباحث ستكون دراسة تطبيقية قضائية.

الحادي عشر: خطة الدراسة

تناولنا هذه الرسالة على خسة فصول، ابتدأنا في الاول مقدمة بيّنت إطار الدراسة، وتطرقنا في الفصل الثاني إلى ماهية تملك الأشخاص الحكميين للعقارات، وبيننا في الفصل الثالث شروط تملك الأشخاص الحكمية للعقارات في التشريع الأردني، وبيننا في الفصل الرابع إلى إجراءات تملك الشخص الحكمي للعقارات وآثاره، واختتمنا الفصل الخامس بأهم الاستنتاجات والمقترحات اللازمة لهذا البحث.

الفصل الثاني

ماهية تملك الأشخاص الحكيمين للعقارات

منذ الازل ومنذ نشأة البشرية سعى الانسان دائما إلى تملك الأشياء الضرورية التي تبقى على قيد الحياة وتأمين احتياجاته الحياتية مثل الطعام والشراب والسكن والملبس وما إلى ذلك من أساسيات الحياة الضرورية، ومع تقدم العصور بدأ الانسان يحمي هذه الضروريات من أي اعتداء ويطلب بها، ومع نشأة الدول أصبحت الدولة هي المسؤولة عن حماية افرادها وتقرير حقوقهم وحمايتهم، فكان النصيب الأسد لحق الملكية الذي يتناسب مع الفطرة الإنسانية في تملك كل ما هو ضروري لاستمرار حياته بل إلى تطوير نفسه والحصول على الأموال والممتلكات، فحق الملكية هو اهم الحقوق التي من الممكن ان تنصّ عليها دساتير الدول والتي كفلتها لجميع افرادها بل وضمنت حمايتها من أي اعتداء.

وقد كفل الدستور الأردني الحماية القانونية للملكية الخاصة وحرمة الاعتداء عليها، إذ تطلب دستور 1952 أن يكون التعويض عادلاً في حاله الاستملاك للمنفعة العامة⁽¹⁾، وهذا ما أكدّه القانون المدني الأردني الذي نصّ على أن " لا ينزع ملك أحد بلا سبب شرعي ولا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون"⁽²⁾، وكذلك نصّت المادة (3) من قانون الاستملاك رقم (12) لسنة 1987 على أن "لا يستملك أي عقار إلا لمشروع يحقق نفعاً عاماً ولقاء تعويض عادل"، وهذا ما عالجته أيضاً قانون الملكية العقارية الأردني لسنة 2019 الذي الغى قانون الاستملاك القديم ونصّ في المادة (178) منه على (لا يستملك اي عقار إلا لمشروع يحقق نفعاً عاماً وفي مقابل تعويض عادل...)، ونصّ في المادة (179) (بعد مُحققاً للنفع العام لأغراض

(1) خلاف دستور 1928 ودستور 1947 الأردني اللذان نصا على ضرورة التعويض دون وصفه بان يكون عادلاً.

(2) المادة (1020) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

الاستملاك المشروع الذي يهدف إلى انشاء مرفق عام أو إدارته أو تسهيل أدائه لوظائفه أو اي مشروع ينصّ القانون على انه يحقق نفعاً عاماً)، وعلى أساس ذلك تؤسس شرعية نزع الملكية على المنفعة العامة، كما وإن رغبة تملك الأموال غير المنقولة في المملكة الأردنية الهاشمية لا تقتصر على الأشخاص الطبيعيين سواء كانوا مواطنين أم أجانب، وإنما تشمل الأشخاص الحكمييين أيضاً، وذلك نظراً لما تتمتع به الدولة الأردنية من مميزات تشجع على الاستثمار فيها ومن أهمها الأمن والأمان، وقد وضع قانون الملكية العقارية مجموعة من الضوابط على الشخص المعنوي سواء أكان شركة أو هيئة أو جمعية أو مؤسسة، ولعل أبرز هذه الضوابط هو الحصول على الأذن المسبق، بالإضافة لضوابط أخرى. وسنقسم هذا الفصل على مبحثين على وفق الآتي:

- المبحث الأول: مفهوم تملك الأشخاص الحكمييين

- المبحث الثاني: الضوابط القانونية في تملك الأشخاص الحكمييين للعقارات

المبحث الأول مفهوم تملك الأشخاص الحكيمين

إن حق التملك هو من الحقوق التي أقرها المشرع للأشخاص الطبيعيين والأشخاص الحكيمين ولكن هناك اختلاف كبير بين تملك الأشخاص الحكيمين والأشخاص الطبيعيين للعقارات، فقد فرض المشرع الأردني بعض القيود على تملك الأشخاص الحكيمين للعقارات تتمثل تلك القيود بحق التصرف بالعقار والالتزام بالمدد القانونية التي حددها المشرع، ونظرا لأهمية تملك الأشخاص الحكيمين للعقارات نجد أن المشرع الأردني قد نظم تملك الأشخاص الطبيعيين والحكيمين للعقارات في قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019. وسنقسم هذا المبحث على مطلبين وعلى النحو الآتي:

- المطلب الأول: تعريف تملك الشخص الحكيم
- المطلب الثاني: أساس تملك الأشخاص الحكيمين للعقار

المطلب الأول تعريف تملك الشخص الحكيم للعقار

يعتبر حق الملكية العقارية من الحقوق الأساسية التي عنيت بها جُل التشريعات منذ القدم، من إذ تنظيمه وضبط نطاقه، وكيفية استعماله، وحمايته، فمن له حق ملكية الشيء له عليه حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه بحرية، ويستأثر بهذه السلطات دون غيره في مواجهة الكافة، وله حق التمتع بالدفاع عن حقه بكل الوسائل القانونية المتاحة لردع الاعتداء عليه من أي طرف (1)، ومن أجل توضيح مفهوم تملك الشخص الحكيم للعقارات لابد من بيان المفاهيم الآتية في النحو الآتي:

الفرع الأول: تعريف التملك

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوما، الجزائر، 2000، ص5.

سنتولى في هذا الفرع بيان تعريف التملك في اللغة والاصطلاح وعلى النحو الآتي:

اولا- تعريف التملك في اللغة: ملك الشيء ملكاً حازه وانفرد فيه فهو مالك، تمالك عن الشيء ملك نفسه عنه فلم يتناوله ويقال "ما تمالك عن فعل كذا" اي تماسك عن فعله، وهذا حائط لا يتمالك إي لا يتماسك فهو معرض للسقوط، وتملك الشيء اي امتلكه، أو ملكه قهراً⁽¹⁾، وملك ملكت الشيء املكه وملك الطريق أيضاً وسطه، وقال أقامت على الطريق فملكه لها، وملكه الشيء تملكياً، اي جَعَلَهُ ملكاً له. (2)

ثانيا- تعريف التملك في الاصطلاح: وهو يعطي سلطة المالك في ان يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عيناً ومنفعةً واستغلالاً، مطلقاً أي للمالك الاحتجاج بهذا الحق امام الكافة، وعيناً اي من الحقوق العينية الاصلية التي لا تقع إلى على شيء مادي معين، اي تقع على ذات الشيء بكافة جوانبه فتعطي للمالك سلطة فعلية تتمثل بالانتفاع والاستغلال والتصرف والملكية لمالك الشيء وحده في حدود القانون، وحق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، ويمكن ان يستخلص تصرف حق الملكية من هذا النص فيقال " ان حق ملكية الشيء هو الاستئثار واستعمال واستغلال، بالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون. (3)

وأن استعمال تعبير التصرف يشمل التصرف القانوني والتصرف المادي، ويدخل في التصرف المادي استهلاك الشيء وإتلافه، وقد يدخل التصرف المادي في نطاق استعمال الشيء، اما التصرف القانوني فينقل الملكية أو حقاً عينياً آخر، فأعمال التصرف هنا تقال اعمال الإدارة فيما يتعلق بالاستغلال، فيجوز للمالك ان يتصرف في ملكه بجميع انواع التصرفات، ويجوز له ان ينقل ملكية

(1) منتصر، ابراهيم انيس عبد الحليم، عطية الصوالحي، محمد خلف الله احمد، المعجم الوسيط، ط2، دار المعارف، القاهرة، 1962، ص924.

(2) الصحاح، إسماعيل بن حماد الجوهري، ج4، ص 1609، 1611.

(3) سعد محمد خليل، نز الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، ط1، دار السلام، القاهرة، 1993، ص81.

الشيء الذي يملكه إلى غيره بالبيع والهبة والشراكة والقرض أو غير ذلك من دون أن ينقل الملكية كلها، أو بعضها أو ينقل عنصراً منها أو أكثر من عناصر الملكية مع استبقاء الملكية بعد استبعاد هذا العنصر (1)، وفي ذلك نصّت المادة (11) من الدستور الأردني على حماية حق التملك في المادة (11) إذ جاء فيها "لا يستملك ملك أحد الا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون".

الفرع الثاني: تعريف العقار: تنقسم الأشياء من إذ طبيعتها إلى عقارات ومنقولات، والمنقول هو كل شيء يمكن نقله من موقعه دون تلف (2)، سواء أكان نقله عن طريق قوة الشيء الذاتية مثل الحيوانات والطيور أم كان من خلال استخدام قوة خارجية كقوة الإنسان، كما يعرف بأنه كل ما ليس بعقار، فهو الشيء غير المستقر والثابت في مكانه (3)، لذا سنتقصر دراستنا هذه على بيان أحكام تملك غير الأردني للعقارات في المملكة على اعتبار أن المشرع الأردني قد نظمها بأحكام خاصة دون المنقولات في قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019.

وقد عرفت المادة (58) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، العقار بأنه: "كل شيء مستقر بحدوده ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول" (4)، ويعد هذا التعريف ذات التعريف الذي به المشرع العراقي إذ عرفت المادة (1/62) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 العقار بأنه: "كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو

(1) السهنوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في القانون المدني، دار النشر بالجامعة المصرية، 1968، ص30.

(2) العجارمة، مصطفى موسى، الشكلية لقيود يرد على الإرادة عند تكوين العقد وفقاً لأحكام القانون المدني الأردني، ع (45)، مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية، رام الله، فلسطين، 2018، ص 135.

(3) عبيدات، يوسف والسرحان، بكر، التعهد بنقل ملكية عقار في القانون المدني الأردني، نصوص القانون تقرأ معاً كوحدة واحدة وليس بمعزل عن بعضها، مج (13)، ع (8) مجلة المنارة للدراسات، جامعة آل البيت، المفرق، 2007، ص265.

(4) المادة (58) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، والمنشور على الصفحة رقم (2) من عدد الجريدة الرسمية رقم (2645) بتاريخ 1976/8/1.

تحويله دون تلف فيشمل الأرض والبناء".

اما قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 فقد عرفت المادة (2) منه العقار بأنه: "قطعة من الأرض والبناء المقام عليها وأي حصة شائعة أي منها".

يتبين من خلال التعريفات السابقة للعقار أنه الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر دون تلف، وهذا على خلاف المنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلاً للنقل والحركة، فالعقار يتميز بصفة الاستقرار والثبات لعدم إمكانية نقله دون تلف.

وقد اتفقت جميع المدارس الفقهية⁽¹⁾، على أن الأرض تعد الأساس الرئيسي في تكييف الشيء على أنه عقار، سواء أكان ذلك بالنسبة للأرض ذاتها، أم إذا ما اتصل آخر وتجزر فيها، بحيث إذا ما قلع منها فإنه يتلف أو تتغير هيئته، لذا فإن المباني تعتبر من العقارات إذا ما كان لها أساس في الأرض، بحيث لا يمكن فصلها عنها إلا بهدمها، فمتى اندمج المبنى في الأرض عدَّ عقاراً أيّاً كانت المواد المستخدمة في البناء، وأياً كان الغرض منه، سواء أقيم البناء فوق سطح الأرض أم في باطنه، وعلى ذلك تعتبر العماير والجسور والسدود والخزانات والأنفاق من العقارات، و تتنوع العقارات في طبيعتها فقد تكون عقارات بطبيعتها وقد تكون عقارات بالتخصيص، وهذا ما سنوضحه على النحو الآتي:

(1) شنب، محمد لبيب، دروس في نظرية الحق، دار الثقافة الجامعية، الأردن، 1993، ص280، الزرقاء، مصطفى أحمد، العقود المسماة في الفقه الإسلامي، عقد البيع، ط2، دار القلم، دمشق، 2012، ص23، السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية، المجلد 8، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011، ص 314، أبو الليل، إبراهيم الدسوقي، الحقوق العينية الأصلية، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990، ص213، الحماده، تملك الأجانب للعقارات "دراسة مقارنة"، ص19، عبد الرحمن، محمد، تملك الأجانب للعقارات، ط1، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية القاهرة، 2019، ص30.

1- العقار بطبيعته: العقار بطبيعته هو كما سبق أن أشرنا بأنه كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه

لا يمكن نقله دون تلف⁽¹⁾، وتشمل العقارات بطبيعتها الأراضي على اختلاف أنواعها، وما

يلتصق بها من نباتات وعراس وأبنية، وما تتضمنه من مقالع ومناجم.⁽²⁾

2- العقار بالتخصيص: يعد هذا النوع من العقارات منقولاً بطبيعته، إلا أن القانون يعامله معاملة

العقارات، نظراً لتخصيصه في خدمة عقار آخر بطبيعته⁽³⁾، وقد عرف المشرع الأردني العقار

بالتخصيص في المادة (59) من القانون المدني رقم (43) لسنة 1976، إذ نصت على أنه:

"يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له رسداً على خدمته واستغلاله

ويكون ثابتاً في الأرض"، ومثال ذلك أن يعمد مالك الأرض الزراعية إلى تخصيص آلات

زراعية مملوكة له لخدمة هذه الأرض واستغلالها.

والعلة في اعتبار القانون لبعض المنقولات عقارات بالتخصيص هي الرغبة في عدم فصل هذه

المنقولات عن العقار الذي خصصت لخدمته واستثماره لما يترتب على هذا الفصل من تعطيل خدمة

العقار واستغلاله⁽⁴⁾، ولثبوت صفة العقار لهذا النوع من المنقولات ينبغي توافر شرطين:

1- اتحاد المالك: أي أن يكون العقار والمنقول المخصص لخدمته مملوكين لشخص وأحد.

(1) إبراهيم، ولاء الدين محمد، التطوير العقاري، دراسة مقارنة، ط2، دائرة القضاء، أبو ظبي، 2014، ص25.

(2) اللباني، سليم رستم باز، شرح مجلة الأحكام العدلية، ط1، دار الثقافة للنشر، الأردن، 2019، ص158، خالد، عدلي امين، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2000، ص243.

(3) عيسه، حسين عاهد، النظام القانوني لملكية الأراضي في فلسطين، منشورات الكلية العصرية الجامعية، ج (1)، ط1، رام الله، فلسطين، 2016، ص76.

(4) سرور، محمد شكري، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني الكويتي، ط1، الدار الجامعية، الكويت، 1998، ص503.

2- أن يخصص المنقول لخدمة العقار أو استغلاله: أي أن يكون التخصيص عينياً للعقار نفسه، وليس شخصياً لمالك العقار، ولا يشترط أن يكون المنقول لازماً لخدمة العقار أو استغلاله،

إنما يكفي تخصيصه لهذه الغاية، ولو لم تكن هناك ضرورة تقتضي ذلك. (1)

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية الموقرة في اجتهادٍ لها جاء فيه: "وإذ أن الهنجرين وأعمدة الكهرباء ينطبق عليهما شروط العقار بالتخصيص أي أن هذه المنقولات خصصت لمنفعة العقار بالإضافة إلى شرط اتحاد المالك ومن ثمّ يستحيل على المصفي أن يقوم بتسليم العقارات بالتخصيص للمزاود لمخالفة ذلك للواقع والقانون" (2)، وعليه من الممكن أن تزول صفة العقار بالتخصيص عن المنقول في حالتين:

1. إذا انتهى تخصيصه لخدمة العقار أو استغلاله، وذلك بأن يصدّر عن المالك أو من ينوب عنه ما يشير إلى ذلك.

2. إذا انقضت صفة اتحاد المالك، بان يصبح المنقول مملوكاً لشخص آخر غير مالك العقار الأصلي، وإن كان المنقول مخصصاً لخدمة العقار. (3)

الفرع الثالث: تعريف الشخص الحكمي

الشخص الحكمي أو الاعتباري أو الشخص المعنوي هو عبارة عن كيان يتألف من اشخاص عدة، أو مجموعة أموال تؤلف بينها شخصية حقوقية في نظر القانون تتمتع بالشخصية القانونية، كما يتمتع بها الإنسان، ولعل الحياة الاجتماعية هي التي تفرض وجود هذه الشخصية والاعتراف بها لتحقيق مصالح سواء اجتماعية أو اقتصادية أو إنسانية، ذلك لان الانسان وحده قد يعجز عن

(1) احمد، هشام سعيد، اشهار التصرفات العقارية ونقلها في القانون اليمني، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009، ص162.

(2) قرار محكمة التمييز الموقرة بصفتها الحقوقية رقم (2019/2076) تاريخ 2019/6/14، منشورات مركز عدالة.

(3) الحباني، عبد الله بن ناصر بن عبد الله، أحكام رهن العقار في الفقه الإسلامي، رسالة دكتوراه، كلية دار العلوم، جامعة القاهرة، 2012، ص48.

الاعمار الكبيرة التي لها صفة الاستمرار وتستقل عن أفرادها قانونياً، إذ لا يمكن لهذه التجمعات مهما كانت ميزتها ان تكون فاعلة ان تكون فاعلة اذا لم يعترف لها بكيان مستقل عن حياة الافراد الذين يؤلفونها أو ينتفعون بها. (1)

الشخص الحكمي هو كيان يتألف من مجموعة من الأشخاص أو مجموعة من الأموال التي تنشأ بشكل قانوني وبصورة مستقلة عن أفرادها بحيث تتمتع بالشخصية القانونية والتي على أثرها تكتسب مجموعة من الحقوق البعيدة عن تلك الملاصقة للشخص الطبيعي وتنشأ في ذمتها مجموعة من الالتزامات، ومن الحقوق التي يتمتع بها الأشخاص الحكميين والتي نصت عليها المادة (51) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، هو حق التملك إذ جاء فيها يتمتع الشخص الحكمي بالذمة المالية المستقلة، وموطن مستقل. (2)

ويعتبر موطن الشخص الحكمي المكان الذي يوجد فيه مركز إدارته. والشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في المملكة الأردنية الهاشمية يعتبر مركز إدارتها بالنسبة للقانون الداخلي، المكان الذي توجد فيه الإدارة المحلية، فكيف يمكن للشخص الحكمي أو الشخص الاعتباري أو المعنوي وكلها مترادفات سواء كان أردني أم غير أردني أن يملك الأموال غير المنقولة وبصورة قانونية وقبل الإجابة عن هذا السؤال وتفصيلاته، لا بد من التعرف على الأشخاص الحكميين. (3)

نص القانون المدني الأردني في المادة (50) منه على تعريف الأشخاص الحكمية إذ جاء فيها

(1) عبد اللطيف خالفي، الاجتهاد القضائي في قانون المسطرة المدنية، رصد لمبادئ وقرارات المجلس الأعلى، ط1، المطبعة الوطنية، مراكش، 2004، ص80.

(2) عبد الكريم عوض خليفة، القانون الدولي العام، دراسة مقارنة، ط2، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2011، ص215.

(3) العتوم نعيم، إزالة الشبوع عن طريق تصرف أكثرية الشركاء في كامل العقار في إطار قانون الملكية العقارية الأردني رقم

(13) لسنة 2019، دراسة تحليلية ناقدة، مجلة دراسات، مج (47)، ع (4)، الجامعة الأردنية، عمان، ص207.

أن الأشخاص الحكمة هم: (1). الدولة والبلديات بالشروط التي يحددها القانون والمؤسسات العامة وغيرها من المنشآت التي يمنحها القانون شخصية حكمة. 2. الهيئات والطوائف الدينية التي تعترف لها الدولة بشخصية حكمة. 3. الوقف. 4. الشركات التجارية والمدنية. 5. الجمعيات والمؤسسات المنشأة وفقاً لأحكام القانون. 6. كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال تثبت لها الشخصية الحكمة بمقتضى نص في القانون).

وتقسم الأشخاص الحكمة في القانون الأردني إلى الشخصية الحكمة العامة إلى الشخصية الحكمة الإقليمية أو المحلية التي هي الشخصيات التي يحدد اختصاصها بشكل إقليمي بحيث تمارس الاختصاص حسب نطاق جغرافي معين⁽¹⁾، وكذلك الشخصية الحكمة المرفقية أو المرفقية أو المصلحية المتمثلة في تلك الشخصيات التي يتحدد نطاق اختصاصها استناداً على أساس مصلحي أو مرفقي وخير مثال على هذه الشخصيات وكالات الماء والكهرباء.⁽²⁾

أما الشخصية الحكمة الخاصة فتخضع لأحكام قانون خاص ينظم ضوابطها، وأن جوهر التمييز بين الشخصيات الحكمة الخاصة والشخصيات الحكمة العامة هو الأولى هدفها تحقيق غاية خاصة سواء تحقيق الربح أو عمل خيري أو غير ذلك.⁽³⁾

(1) الزعبي، عوض أحمد، الوجيز في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، ط4، إثراء للنشر والتوزيع، الأردن، 2019، ص151.

(2) إدريس سامي قبلان الرحامنة، أحكام تملك غير الأردني للعقارات وفق قانون الملكية العقارية، جامعة مؤتة، رسالة ماجستير، 2023، ص82.

(3) الطراونة، مصلح احمد، مدى اختصاص قاضي الامور المستعجلة في المنازعات المتفق بشأنها على التحكيم في القانون الأردني، مؤتة للبحوث والدراسات، جامعة مؤتة، 2000، ص225.

المطلب الثاني

أساس تملك الأشخاص الحكيمين للعقار في القانون الأردني

يُعد حق الملكية من أبرز وأهم الحقوق الدستورية والقانونية نظراً لما يمثله من أهمية في حياة الأفراد والدولة، ودوره الحيوي في شتى مناحي الحياة الاقتصادية والاجتماعية والتنمية، فهو حق مضمون في الدساتير والتشريعات التي اعتبرت الملكية الخاصة حقاً أساسياً للأفراد، فأقرته ونظّمته، فيظهر بصورة جلية في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر عام 1948، إذ أكد أن لكل فرد الحق في التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره، كما لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفاً، ويعد حق الملكية حقاً مقيداً وتتراوح قيوده بين ضمان فعاليته من جهة وكبح جماحه من جهة أخرى.

حيث أكدت الدساتير الأردنية جميعها على ضرورة صون وحماية حق الملكية، فقد تناول الدستور الأردني لسنة 1928 هذه القيود في المادة (8) منه إذ نصّت على إن " حقوق التملك مصونة..."، كما نصّت المادة نفسها على إن " لا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة في الأحوال التي يعينها القانون شريطة إن يدفع في مقابله تعويضاً"، كما تبنى الدستور الأردني لعام 1947 المبدأ نفسه فنصّت المادة (11) منه على ألا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وبشرط أن يدفع تعويض، وهو ذات المبدأ الذي تبناه المشرع الدستوري الأردني في دستور عام 1952 والمعمول به حالياً، إذ تنصّ المادة (11) منه على أنّ (لا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون).⁽¹⁾

يعد حق الملكية من أهم الحقوق العينية التي يكتسبها الشخص، ويملك صاحبه سلطات واسعة على الشيء المملوك، حيث تعددت التعريفات الفقهية وكثرت لحق الملكية إلى أن جاء نصّ القانون

(1) ابا الخيل، عبد الله بن محمد صالح (2013). أحكام تملك غير السعوديين للعقار، دراسة مقارنة، مج15، ع60، مجلة العدل، الرياض.

المدني الأردني في المادة "1018" وعرف حق الملكية بأنه (سلطة المالك في ان يتصرّف في ملكه تصرّفًا مطلقًا عينا ومنفعة واستغلالًا، ولمالك الشيء ان ينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتاجها ويتصرّف في عينها بجميع التصرفات الجائزة شرعا)⁽¹⁾.

ومن صور حق الملكية هو الحق العيني العقاري أي الملكية العقارية التي تخول الشخص وتعطيه سلطة استغلال عقار وتملكه وله الحق في جميع التصرفات القانونية على ذلك العقار وله ان ينتفع بالعقار ويؤول اليه كل مال أو استثمار متأتي من ذلك العقار، والتشريع الأردني كغيره من التشريعات الدولية اعتنى وأعطى أهمية للملكية العقارية وفصله في قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 وبين أحكام تملك الأشخاص الحكمة للعقارات بالمملكة، فالمُشرّع الأردني كغيره من التشريعات العربية كان قد سمح بتملك الأجانب للعقارات إلى انه وضع مجموعة من القيود والشروط للسماح بتملك الأجانب، لم تأت من قانون أو اثنين فقد مرّت الملكية العقارية في الأردن في أكثر من مرحلة وأكثر من قانون نظم ملكية الأشخاص الحكمة للعقارات والأراضي الاميرية كما انه نظم ملكية الطوابق والشقق وقانون الاستملاك وملكية الأموال المنقولة وغير المنقولة لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين وهذا كله جاء في عدة قوانين.⁽²⁾

وقد جاء المُشرّع الأردني وحاول جمع أحكام تنظيم أحكام الملكية العقارية للأشخاص الحكمة والتنسيق بينها في قانون واحد وهو قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، والذي نظم في أحكامه في الفصل السابع تملك وإيجار غير الأردنيين والأشخاص الحكمة للعقارات.

وأن الأساس القانوني لتملك الأشخاص الحكمة للعقارات في القانون الأردني يتمثل في ان المُشرّع الأردني في هذا القانون كغيره من التشريعات سمح بتملك الأشخاص الحكمة بعد الحصول

(1) القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

(2) روضة بخيت بشير علي، مرجع سابق، ص9.

على الاذن من الجهة المختصة وذلك في نصّ المادة (133/أ) "أنه يجوز لغير الأردني والشخص الحكمي ان يتملك عقارا في المملكة بعد حصوله على الاذن....".

كما انه وضع مجموعة من القيود التي تحظر على غير الأردني ان يتملك في المناطق الحدودية والاثرية والتاريخية، وعلى الأشخاص الحكميين طالبي التملك للعقار ان يتقدموا بطلب للحصول على اذن من مجلس الوزراء بالتنسيق من وزير الداخلية، إلى انه منع تملك الأشخاص الحكميين من الدول التي لا تعترف بها المملكة، والمُشرّع الأردني أيضاً اعترف بشرط المعاملة بالمثل فقد سمح لغير الأردني ان يتملك إذا كانت دولته تسمح للأردني ان يتملك عقارا فيها. (1)

ويرى الباحث ان المُشرّع الأردني كباقي التشريعات العربية اهتم بالمصلحة العامة للدولة وحافظ على سيادتها وامنها القومي وقيد ملكية الشخص الحكمي وفق ضوابط معينة في مناطق الحدود، وفي المناطق التاريخية والاثرية.

(1) الكسواني، عامر محمود، موسوعة القانون الدولي الخاص، الجنسية والموطن ومركز الأجانب، ج2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن، 2010، ص193.

المبحث الثاني

الضوابط القانونية لتملك الأشخاص الحكيمين للعقارات في القانون الأردني

تتمتع كل دولة بحق السيادة على إقليمها، وأن هذه السيادة تقتضي الاعتراف لها بممارسة كافة السلطات على الأشخاص الموجودين على إقليمها بما يضمن حفظ أمنها واستقرارها، وتبرز فكرة السيادة على وجه الخصوص في مواجهة الأجانب، إذ غالباً ما تتمتع بها الدولة في مواجهتهم، أو في مواجهة الدول التي ينتمون إليها إذا لزم الأمر لذلك وفقاً لما تقتضيه مصلحتها العامة وأمنها واستقرارها⁽¹⁾، لذا فإن للدولة سلطة مطلقة دون قيد أو شرط في تنظيم مركز الأجانب فيها، فهي التي تحدد شروط وإجراءات دخولهم إلى إقليمها⁽²⁾، كما أن لها الحق في أن تحرم من دخولها كل من ترى أنه سيشكل خطراً على أمنها القومي ومصالحها الداخلية، كما أنها تملك الحرية في تحديد مقدار الحقوق التي يمكن أن يكتسبها الأجنبي على أراضيها كحق التملك والتنقل.⁽³⁾

ولما كان المشرع الأردني كسائر التشريعات قد أولى اهتماماً كبيراً عبر التاريخ بتنظيم حق الأشخاص الحكيمين سواء كانوا اشخاصاً طبيعياً أم معنوية بتملك العقارات وصولاً إلى إصدار قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، الذي حدد بموجبه الضوابط القانونية لتملك الأشخاص الحكيمية للعقارات، وقد تمثلت هذه الضوابط بضوابط عامة ينبغي توافرها لدى كل شخص أجنبي سواء أكان شخصاً طبيعياً أم معنوياً يرغب بتملك العقارات داخل حدود المملكة وضوابط أخرى

(1) الأصبحي، مصطفى ياسين محمد حيدر، حق الأجانب في التملك في القانون الدولي الخاص، ط1، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2007، ص 78.

(2) إبراهيم، إبراهيم احمد، القانون الدولي الخاص ومركز الأجانب وتنازع القوانين، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995، ص 193، الاتروشي، محمد جلال، الأجنبي والتزاماتها في إقليم الدولة، ع (4)، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، العراق، 2012، ص 319.

(3) طه، قحطان عبد الستار، قيود تملك الشخص الأجنبي للأراضي، مجلة الحقوق، ع (42)، الجامعة المستنصرية، العراق، 2016، ص 380.

خاصة تختلف باختلاف الطبيعة القانونية للشخص الحكمي طبيعياً كان أم معنوياً، وعلى أساس ذلك تناولنا في المطلب الاول: اتجاهات تملك الأشخاص الحكميين للعقارات، وبيننا في المطلب الثاني: الضوابط القانونية لانتقال ملكية العقار في القانون الأردني، وعلى النحو الآتي:

المطلب الأول

اتجاهات تملك الأشخاص الحكميين للعقارات وضوابط القانونية

يكسب العقار أهمية بالغة منذ القدم على اعتبار ان الارض من عناصر الانتاج، وارتباطها بسيادة الدولة، من هنا اكتسبت الملكية العقارية أهمية كبيرة لا سيما في الحياة الاقتصادية لذا يجب ان تؤسس على دعائم قوية تحقق الاستقرار والثبات، وعلى هذا الأساس حرص المشرع الأردني على تنظيم التصرفات العقارية بشكل يضمن الحماية القانونية وثبيت الحقوق الناشئة عنها وفق اسس متينة تؤمن الطمأنينة، وسنقسم ذلك على فرعين، نتناول في الاول الاتجاهات العامة في تملك الأشخاص الحكمية للعقارات، ونبين في الثاني موقف المشرع الأردني وعلى النحو الآتي:

الفرع الأول: اتجاهات تملك الأشخاص الحكميين للعقارات

سننولى في هذا الفرع دراسة الاتجاه المطلق والمقيد في تملك الأشخاص الحكميين للعقارات في الفقرتين الآتية:

اولا- الاتجاه المطلق في تملك الأشخاص الحكميين: ان ايمان المشرع بسياسة الانفتاح الاقتصادي وتشجيع الاستثمارات ودور تملك الأشخاص الحكميين للعقارات في الدول، فان بعض الدول ارتأت إلى ان تملك الأشخاص الحكميين ضروري وقائم بذاته، أي انه لا يمكن تقييده مما يفقد صفته الأساسية وأهميته. (1)

(1) با الخيل، عبد الله بن محمد صالح، أحكام تملك غير السعوديين للعقار، دراسة مقارنة، مج15، ع60، مجلة العدل، الرياض، 2013ص32. طه، قحطان عبد الستار، مرجع سابق، ص87. طه، قحطان عبد الستار، مرجع سابق، ص90.

في الجانب الآخر نجد ان اطلاق تملك الأشخاص الحكيميين وعدم تقييده عاد بالأضرار على الدولة من عدة نواحي أثرت سلباً عليها وعلى أفرادها، لذلك انتهجت الدول في تشريعاتها اتجاهاً آخرًا عكس هذا الاتجاه وهو الاتجاه المقيد. (1)

ثانياً- الاتجاه المقيد في تملك الأشخاص الحكيميين: ذكرنا سابقاً ان حق الملكية حقا مقيدا بالمصلحة العامة، فهذا الاتجاه الذي اعتمده اغلب الدول في تشريعاتها، فمن الناحية الاجتماعية فلا بد من تقييد تملك الأشخاص الحكيميين للعقارات لهذا تراوحت هذه القيود من دولة إلى أخرى، ومن تشريع إلى اخر فبعض التشريعات التي حظرت تملك الأشخاص الحكيميين بالكامل والذي اعتبرته مساسا بسيادتها مثل دول الخليج سابقا من مبدأ ان الأرض لا تقدر بثمن لاحتوائها على ثروات طبيعية وفي مقدمتها البترول، لكن مع مرور الوقت ومع الثورة الصناعية وازدهار اقتصاد الدول ونظرا لعوائد الاستثمارات الأجنبية على الدول ارتأت الدول إلى السماح بتملك الأشخاص الحكيميين في استثناء على المبدأ العام وهو حظر تملك الأشخاص الحكيميين. (2)

لقد تراوحت معايير تقييد الشخص الحكيم طالب التملك، إذ ظهرت معايير مختلفة منها ما هو موضوعي اهتم بموضوع التملك بحد ذاته وشروطه الخاصة اذا كان التملك بهدف تيسير خدمة عامة أو تحقيق منفعة عامة، ومنها من حددت شروط العقار المراد تملكه في تحديد المساحة وان يكون التملك لعقار وأحد لسكن طالب التملك واسرته، ومنها من اشترطت على الأشخاص الحكيميين طالب التملك ان يكون مقيما بصفة دائمة داخل الدولة المراد التملك فيها، بالإضافة إلى اصدار التصاريح

(1) الحنبلي، شاكر، موجز في أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة، مطبعة دمشق، 1992، ص54. الأصبحي، مصطفى ياسين محمد حيدر، مرجع سابق، ص90.

(2) الكسواني، عامر محمود، موسوعة القانون الدولي الخاص، ج2، الجنسية والموطن ومركز الأجانب، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2010، ص98.

من الجهات المختصة في تلك الدولة وهذا ما اخذت به كل من دولة الكويت والسعودية والبحرين.⁽¹⁾

في الجانب الاخر نجد ان بعض الدول اهتمت بالمعيار الشخصي للأشخاص الحكاميين، أي اهتمت بشخصيته وصفته، فسمحت للأشخاص الحكاميين التملك شرط ان لا يكون الشخص المعنوي قد ارتكب عن طريق من يمثله قانوناً جريمة رشوة أو اختلاس الخ، كما انها سمحت للأشخاص الحكاميين بتملك العقارات المخصصة لبعثاتها الدبلوماسية أو لسكن رئيس البعثة، بالإضافة إلى ان اغلب الدول اعتمدت مبدأ المعاملة بالمثل بحيث يعامل كل من رعايا الدولتين (دولة الشخص الحكمي والدولة المضيفة له) من الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص الاعتباريين العامة أو الخاصة التي يكون جميع أعضائها أو المساهمين فيها أشخاصاً طبيعيين متمتعين بجنسية هذه الدول معاملة افراد الدولتين لتملك العقارات.⁽²⁾

من جهة هناك بعض الدول التي اخذت بالمعيار المكاني، إذ اهتمت بمكان تملك الشخص الحكمي للعقار إذ ميزت بعض الدول بين تملك الأشخاص الحكاميين للعقارات في الأراضي الزراعية والصحراوية أو القابلة للزراعة مثل دولة قطر ومصر، وبين المناطق الحدودية والمناطق الحرة التي يمكن التملك فيها للاستثمار، وبين المناطق السكنية وغير السكنية، وبين ان كانت أراض ام مملوكة للدولة أو للأفراد، في كل من هذه المناطق اختلفت أحكام تنظيم تملك الأشخاص الحكاميين فكل منطقة حكم مثلا هناك من الدول التي حظرت تملك الأشخاص الحكمية في المناطق الحدودية ومنها من سمحت بذلك ضمن شروط.⁽³⁾

(1) الصوملي، عبد الكريم يحيى، حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة عين شمس، مصر، 2015، ص77.

(2) العبيدي، علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، ط3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2010، ص122.

(3) لفتة، هدى سعدون، التحكيم في عقود الاستثمارات الاجنبية - دراسة مقارنة- رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة بابل، 2009، ص98.

بالإضافة إلى ان هناك من الدول التي وضعت استثناء على حظر تملك الأشخاص الحكيمين بإصدار التراخيص من الجهات المختصة فيها، وهذه التراخيص تصدّر لهذه الغاية من اكثر من جهة فيها، إذ يقدم الشخص الحكمي طالب تملك العقار إلى الجهات المختصة بطلب لمنحه الترخيص لتملك العقار، يتم ارفاق الطلب مع الوثائق الضرورية لهذه الغاية ويتم السير بالإجراءات المحددة لذلك، ويعتبر الترخيص الممنوح من الدولة للأشخاص الحكيمين بمثابة منحة من الدولة ويكون للدولة سلطة تقديرية واسعة في منحه هذا الترخيص أو عدم منحه إياها. (1)

الفرع الثاني: آليات تملك الأشخاص الحكيمية للعقارات في التشريع الأردني

نظرا للوظيفة الاقتصادية والدور المهم الذي لعبته الاستثمارات الأجنبية في الفترة الأخير بالدول المجاورة فقد اعتمد المشرع الأردني في تشريعاته اتجاهاً وسطاً، إذ سمح المشرع الأردني بتملك الأشخاص الحكيمية في قوانينه لكن ضمن قيود معينة لهذه الغاية، كما وردت في قوانين مختلفة أصدرت لهذه الغاية منذ عام 1954 إلى عام 2006، إلى ان جاء قانون الملكية العقارية الجديد رقم (13) لسنة 2019، والذي بين أحكام تملك الأجانب والقيود المحددة لتملك الأشخاص الحكيمية. (2)

فقد اخذ المشرع الأردني بالمعايير السابقة ونظم كل منها في أحكامه، إذ اخذ بالمعيار المكاني في نصّ المادة (133ب) بانه يحظر على غير الأردنيين تملك العقارات في المناطق الحدودية والتاريخية والاثرية، فالمناطق الحدودية هي مناطق الحدود التي تقع على الحدود المجاورة للدول الأخرى، اما بالنسبة للمناطق التاريخية والاثرية فهي تختلف بحسب قانون الاثار العامة، إذ يجب ان يكون العقار المراد تملكه من الشخص الحكمي خارج هذه المناطق فانه اذا ما تقدم الشخص الحكمي بطلب تملك العقار داخل هذه المناطق فان الجهات المختصة سترد طلبه ولا طعن في ذلك، كما

(1) الطراونة، مصلح احمد الرقابة القضائية في الأحكام التحكيمية في القانون الأردني، دار وائل للطباعة والنشر والتوزيع، ط1، 2010، ص90.

(2) با الخيل، عبد الله بن محمد صالح، مرجع سابق، ص32.

نصت المادة (135) من القانون اعلاه على انه (لا يجوز لغير الأردني والشخص الحكمي الذي يحمل جنسية دولة لا تعترف بها المملكة أن يملك عقاراً أو أن يكسب حقاً عينياً عقارياً فيها باي صورة كانت)، كما نصّت المادة (142) على انه (انه يجوز لغير الأردني الذي يحمل جنسية أي دولة عربية ان يملك قطعة ارض خارج حدود مناطق التنظيم بقصد استثمارها باستصلاحها أو بزراعتها أو بإقامة مشروع صناعي أو زراعي عليها).

يتضح للباحث ان المشرع الأردني اهتم بمكان العقار إذ ميز بين المناطق التنظيمية ومناطق خارج حدود التنظيم، مع سريان المادة على الشخص الحكمي غير الأردني فقط، مع العرض أنه لا يجوز أن يملك الشخص الحكمي الذي يحمل جنسية لا تعترف بها المملكة (كالكيان الصهيوني) عقاراً داخلها.

اما بالنسبة للمعيار الشخصي فان المشرع الأردني اخذ بمبدأ المعاملة بالمثل في نصّ المادة (139) على شرط المعاملة بالمثل لرعايا الدول التي تعامل الأردني فيها بحسب معاملة الشخص الحكمي بالأردن، كما انه اهتم بجنسية الشخص الحكمي طالب التملك فلا يتم قبول الشخص الحكمي بتملك العقار أو انشاء أي حق عيني عقاري عليه اذا كان يحمل جنسية دولة لا تعترف بها الأردن، كما انه يجوز لممثلي ورؤساء وافراد البعثات الدبلوماسية تملك العقارات لمزاولة اعمالها شريطة معاملة بلادها بالمثل، كما يجوز تملك العقارات لممثلي المنظمات الدولية والعربية والإقليمية لمزاولة اعمالها وسكن موظفيها. (1)

لكن المشرع الأردني وفي كل أحكامه وضع شرط الحصول على الاذن من الجهة المختصة، وجعل الاختصاص لأكثر من جهة حكومية يجب ان يتقدم الشخص الحكمي لها بطلب تملك العقار، فيبدأ من التدقيق الأمني من الجهات الأمنية واخذ الموافقة إلى ان يقوم مدير دائرة تسجيل الأراضي

(1) العبيدي، علي هادي، مرجع سابق، ص122.

برفع طلب الاذن بتملك العقار إلى الجهة المختصة بمنحه، كما يتوجب عليه ارفاق الوثائق المطلوبة من اجل الموافقة على طلبه، وهناك حالات معينة تكون الجهة المختصة بمنح الاذن بالتملك لوزير المالية اذا كان أو ان يكون للشخص الحكمي اكثر من عقار في المملكة فيكون منح الاذن من وزير المالية بالتنسيق من مدير دائرة تسجيل الأراضي. (1)

المطلب الثاني

الضوابط القانونية لانتقال ملكية العقار في القانون الأردني

ان الاختلاف الحاصل عند تملك الاجنبي والشخص الحكمي نظم القانون الأردني طريقة انتقال ملكية العقار بشكل يختلف عن طريقة انتقال ملكية المنقول، فقد نصّت المادة (1148) من القانون المدني الأردني على أن: (لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الاخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير الا بالتسجيل وفقا لأحكام القوانين الخاصة به)) (2)، وأن القوانين الخاصة التي تحكم انتقال ملكية العقار في القانون الأردني هي قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952) (3)، وقانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة الذي عدل بعض أحكام قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة (1953) (4)، ونصوص القوانين الخاصة المتقدمة تبين بان المشرع الأردني ميز بين نوعين من طرق انتقال ملكية العقار: النوع الأول، العقارات التي تمت فيها التسوية (5)، لا

(1) با الخيل، عبد الله بن محمد صالح، مرجع سابق، ص 32.

(2) العبيدي، علي هادي، مرجع سابق، ص 127.

(3) نصت المادة (3/16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952) على أنه: ((في الأماكن التي تمت التسوية فيها لا يعتبر البيع والمبادلة والافراز والمقاسمة في الأراضي أو الماء صحيحا الا اذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل)).

(4) نصت المادة (3) من قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة (1953) على أن: (تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق التي لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها نافذة اذا مر على تصرف المشتري تصرف فعلية مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة)).

(5) عرفت المادة (2) من قانون تسوية الأراضي والمياه الأردني رقم (40) لسنة (1952) التسوية: ((تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأراضي أو المياه أو حق منفعة فيها أو أي حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل)).

تنتقل الملكية إلى المشتري إلا إذا جرت المعاملة أمام مأمور التسجيل في دائرة تسجيل الأراضي، فالتسجيل يعد ركنا في مثل هذه البيوع، فضلا عن أركان العقد الموضوعية من رضا ومحل وسبب⁽¹⁾، وإذا لم يراع هذا الركن فلا ينعقد البيع وليست له قيمة قانونية، وبما أن التسجيل ركن في البيوع العقارية التي تمت فيها التسوية فمعنى ذلك أن عقد بيع العقار يعد عقد شكلي وليس رضائية، لذا فإن عدم مراعاة الشكلية المطلوبة قانونا في بيع العقار (تسجيل العقد في دائرة التسجيل المختصة) فإنه لا ينعقد ولا أثر له.⁽²⁾

وتطبيقا لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية: (يشترط لانعقاد العقد الوارد على عقار أن يتم تسجيله في دائرة تسجيل الأراضي المختصة عملا بالمادة (1148) من القانون الأردني والمادة (16/3) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952) والمادة (2) من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) السنة (1953)، وبخلاف ذلك يعتبر العقد باط ولا يترتب عليه أي أثر وهذا ما سار عليه الاجتهاد القضائي).

أما النوع الثاني فيتمثل في العقارات التي لم تتم عليها أعمال التسوية أو استثنيت منها فإنها تختلف عن الطريقة التي تنتقل بها ملكية العقارات التي تمت عليها أعمال التسوية، ومن أهم ما تختلف به عقود بيع هذه العقارات أنها لا تحتاج إلى تسجيل في دائرة تسجيل الأراضي لانعقادها فالتسجيل ليس ركنا فيها، إذ إن هذا النوع من العقارات تنتقل ملكيته بالعقد المستوفي لأركانه

(1) د. يوسف محمد الزعبي، العقود المسماة (شرح عقد البيع في القانون الأردني)، عمان، 1993م-1414هـ، ص 279. وكذلك للمؤلف نفسه، مدى قوة تسجيل البيوع العقارية في سجل الأراضي الأردنية، مجلة دراسات التي تصدرها الجامعة الأردنية، مجلد 13، ع(9)، 1989، ص 190.

(2) حسن الفكهاني، الوسيط في شرح القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1997، ج1، الدار العربية للمطبوعات، القاهرة، 1978، ص 480.

وشروطه كافة بالإضافة لاقتترانه بمرور الزمن الذي نصَّ عليه القانون⁽¹⁾، لذا فإن هذا النوع من العقار لا بد لانتقال ملكيته إلى المشتري من أن تمر على تصرفه الفعلي به المدّة التي نصَّ عليها القانون (عشرة سنوات في الاراضي الاميرية وخمس عشرة سنة في الاراضي المملوكة))، بحيث إذا لم تمر هذه المدّة يصبح من حق البائع أن يتراجع عن البيع ولو قبل انتهائها بأيام، لأن البيع لا يصبح نافذاً في حقه إلا بتحقق شرط مرور المدّة الزمنية المقررة. كما أن هذا النوع من البيوع يشترط فيه أن يتم بموجب سند (عقد)، أي أن يكون مكتوبة والا اعتبر باطل، وهذا يعني أن الكتابة تعد شرط انعقاد ووسيلة أثبات، ولا بد من الاشارة إلى أن تراجع البائع عن البيع قبل انتهاء المدّة المقررة قانوناً يلزمه بالتعويض عن تراجعه، لأنه أخل بالتزامه بنقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري⁽²⁾، وطبقاً لحكم المادة (1149) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة (1976) التي نصّت على أن: (التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالضمان إذا أخل أحد الطرفين بتعهدده سواء أكان التعويض قد اشترط في التعهد أم لم يشترط))⁽³⁾، والجدير بالذكر أن التعويض ربما يساوي قيمة العقار في وقت تراجعه (إذا كان التراجع عن البيع بعد مدّة طويلة)، لذلك فمن مصلحته عدم التراجع.⁽⁴⁾

إضافة إلى ما تقدم فإن المُشرّع الأردني اعتبر بيع الشقق والأبنية بالتقسيط عقوداً قانونية ملزمة

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية في القضية الحقوقية رقم (4579/2003) منشور في مجلة نقابة المحامين، عمان، 200، ص 412. وقد قضت المحكمة ذاتها في قرار آخر جاء فيه ((... لذا فإن البيوع التي تتم خارج دائرة تسجيل الاراضي تعد باطلة، وكل ما يترتب للمشتري على البائع في هذا العقد الباطل هو استعادة الثمن فقط وأن ما يترتب للبائع على المشتري هو استرداد المبيع (...)). رقم القرار (1987/110)، مجلة نقابة المحامين، عمان، 1990، ص 47.

(2) الزعبي، يوسف محمد، العقود المسماة (شرح عقد البيع في القانون الأردني)، ط 1، عمان، 1993م-1414هـ، ص 282.
(3) الجبوري، ياسين محمد، المبسوط في شرح القانون المدني، ج 1، مصادر الحوق الشخصية، المجلد الأول، نظرية العقد (دراسة موازنة في القانون المدني الأردني والفقهاء الاسلامي مع الاشارة إلى القانون المدني العراقي والمصري والفرنسي)، عمان، دار وائل للنشر والتوزيع، 2002، ص 324.

(4) الملاحظ أن نص المادة (1149) المذكورة شبيهه بنص المادة (1127) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة (1901) المعدل، إلا أن صياغة النص العراقي أدق من صياغة النص الأردني التي لم تكن دقيقة وغير موفقة.

للعاقدين عندئذ يتم توثيقها في دائرة تسجيل الأراضي المختصة⁽¹⁾، فقد نصّت المادة (21) من قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم (20) لسنة (1968) المعدل بالقانون رقم (5) لسنة (1990) على: (أ- تعتبر عقود بيع الشقق والأبنية بالتقسيط عقود قانونية وملزمة للعاقدين في حالة توثيقها لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة على أن يتضمن العقد وصف للشقة أو البناية المراد بيعها والثمن المتفق عليه وفق نموذج موحد تضعه دائرة الأراضي والمساحة خلال شهر من نفاذ هذا القانون، ويستوفي رسم مقداره عشرة دنانير مقابل التوثيق. ب- بعد تنفيذ عقد البيع وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية الشقة أو البناية موضوع العقد بناء على طلب المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة. ج- يعود الفصل في أي نزاع يتعلق بالاختلاف حول شروط العقد أو تنفيذه للمحاكم النظامية المختصة بما في ذلك إصدار القرار بالطلب إلى مدير التسجيل المختص بتسجيل الشقة أو البناية باسم المشتري)). وقد نصّت المادة (22) من قانون ملكية الطوابق والشقق أنف الذكر على أن: (تلغى أحكام أي تشريع آخر إلى المدى الذي تتعارض فيه مع أحكام هذا القانون).

(1) فيما يتعلق بآلية استئجار الشخص الحكمي للعقارات في المملكة الهاشمية نصت المادة (148) على انه (أ. لغير الأردنيين، طبيعيين كانوا أم حكميين، استئجار عقارات في المملكة لمزاولة أعمالهم أو للسكن بإذن من وزير الداخلية على أن يتم ذلك بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية. ب- مع مراعاة أحكام البند (2) من الفقرة (ب) من هذه المادة يجوز للأشخاص غير الأردنيين استئجار أموال غير منقول في المملكة لمقاصد العمل أو السكن). الزعبي، يوسف محمد، العقود المسماة (شرح عقد البيع في القانون الأردني)، ط 1، عمان، 1993م-1414هـ، ص 285.

الفصل الثالث

شروط تملك الأشخاص الحكيمة للعقارات في التشريع الأردني

لأهمية الدور الذي تقوم به الاستثمارات الاجنبية تسعى الدولة إلى تهيئة المناخ الاستثماري الملائم لتشجيعها إلى جانب الاستثمارات الوطنية عن طريق سن القوانين والأنظمة الخاصة بتسهيل عمليات الاستثمار الاجنبي، وخصوصا في مجال تملك الأشخاص الحكيمة للعقارات، وتعديل ما يناقضا لتتمكن من الحصول على أكبر قدر ممكن من التطور الاقتصادي للبلد، وهذا ما سعة اليه المُشرّع الأردني من خلال اصدار العديد من القوانين والانظمة التي ساعدت على ازدهار الحياة الاقتصادية وتنظيم امور العقارات باعتبارها من اهم اسس التطور الاقتصادي داخل البلد، ويعد قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019 من اهم القوانين التي نظمت الآليات القانونية لتملك الأشخاص الحكيمة للعقارات باعتبار أن حق الملكية هو من أهم الحقوق العينية التي تضمنتها جميع القوانين العالمية والشرائع السماوية لما يتمتع به هذا الحق من اعتبارات تتعلق بالإنسان ابتداء وبمصالحه ومستقبله وكذلك لما له من اعتبارات تمس الدولة وتوثر في رسم حياتها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، لذا كان لازما أن تهتم جميع التشريعات عند تنظيمها لحق الملكية وطرق اكتسابها في قوانينها، وتعمل على صياغة الأحكام القانونية المتعلقة بهذا الحق بطريقة أو بصورة دقيقة تعالج جميع الحالات التي تترتب حين انشاء هذا الحق، سيما ان هذا الحق قد امتد إلى الأشخاص الحكيمين.

ولقد جاء قانون الملكية العقارية بأحكام منظمة ومحكمة، لإمكانية تملك الأشخاص الحكيمة للعقارات، والتي تكون من خلال تملك العقارات في دولة غير دولته، من إذ النظام القانوني الذي ينظمها من جهة، ولضمان تحقيق أهداف الدولة للحفاظ على سيادتها وأملاكها من جهة أخرى، وهذا

يؤدي لظهور مكانة الأشخاص الحكمية في علاقته مع الدولة وتحقيق المنفعة للطرفين، فضلا عن وضع القيود على تملك الأشخاص الحكميين بالمملكة وبيان ما ان كان التملك لغايات السكن أو لغايات الاستثمار وهذا ما دفعنا للجوء إلى قانون الاستثمار الذي نظم هذا القسم. وسنقسم هذا الفصل على مبحثين وفق الآتي:

- المبحث الاول: الأحكام القانونية الخاصة بمنح إذن التملك للشخص الحكمي
- المبحث الثاني: ضوابط تملك الشخص الحكمي للعقارات والقيود الواردة عليها

المبحث الأول

الأحكام القانونية الخاصة بمنح إذن التملك للشخص الحكمي

ان اهلية الشخص المعنوي بنوعها تختلف عن أهلية الشخص الطبيعي المتمثلة في أهلية الوجوب واهلية الأداء ، وطالما ان اهلية الوجوب هي التي تهمننا هنا، باعتبارها صلاحية الشخص لأن تكون له حقوق وعليها التزامات، فالشخص المعنوي ذو اهلية وجوب، ولكنها اهلية محدودة، ذلك ان طبيعة الشخص المعنوي المختلفة عن الشخص الطبيعي تحوي دون اكتسابه حقوقاً لا تثبت إلا للانسان، كحقوق الاسرة وبعض الحقوق المالية التي هي بحسب مضمونها لا تثبت الا للشخص الطبيعي كحق السكني وحق الاستعمال، كما ان اهلية الشخص المعنوي في اكتساب حق الملكية ترد عليها قيود تطبيقاً لمبدأ التخصص أو لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة أو اعمالاً لما ورد في سند انشائه من قيود، فتنطبقاً لمبدأ التخصيص، لا يجوز للشخص الحكمي ان يملك أو يكتسب من الحقوق أو يجري من التصرفات مالا يتفق مع الغرض الذي انشئ من اجله، وقد تقضي المصلحة العامة تقييد حرية الشخص المعنوي حقوق ملكية أو اية حقوق اخرى على عقارات إلا بالقدر الضروري لتحقيق الغرض الذي انشئ من اجله هذا وقد تنتقد حرية الشخص الحكمي في التملك بمقتضى ما يرد في سند انشائه من قيود. وسنقسم هذا المبحث على مطلبين وعلى النحو الآتي:

المطلب الأول شرط الحصول على الإذن

للشخص الحكمي الحق في أن يتملك أياً من العقارات الموجودة على الأراضي الأردنية عدا تلك الموجودة في المناطق الممنوع التملك فيها، وذلك بعد الحصول على إذن بتملك العقار وفقاً للإجراءات القانونية المحددة في القانون، وسنتولى تفصيل ذلك في النحو الآتي:

الفرع الأول: مضمون إذن تملك الشخص الحكمي للعقار في القانون الأردني

يعد الإذن بالتملك أحد أهم وأولى الخطوات التي يجب على الشخص الحكمي الراغب بتملك اي عقار اتباعها، ويعرف الإذن بشكل عام على أنه (إجراء استثنائي يقتضي وجوده حالات معينة وبحسب المال المتعاقد بشأنه في بعض العقود)، وهذا الإذن يمنح بعد الأخذ برأي الجهات المعنية، وتحدد هذه الجهات من قبل مجلس الوزراء، وتختلف هذه الجهات باختلاف الغاية من التملك، ومع ثبات أن الجهات الأمنية هي الجهة الأولى المعنية بإبداء رأيها في طلب التملك، وذلك لغايات التأكد من أن الجهة الطالبة للتملك سواءً كان شخص طبيعي أو حكمي لا يشكل خطراً على الامن والاستقرار الوطني. (1)

وفي ذلك نصّ المادة (133) من قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019 الأردني على انه (أ- يجوز لغير الأردني وللشخص الحكمي أن يتملك عقارا في المملكة بعد حصوله على إذن بذلك وفقاً للأحكام والغايات المبينة في هذا الفصل. ب- يحظر على غير الأردني تملك العقارات في المناطق الحدودية والأثرية والتاريخية)، كما نصّت المادة (134) من القانون اعلاه على انه (أ- يجوز لغير الأردني وللشخص الحكمي أن يكتسب حقا عينيا عقاريا في المملكة بعد

(1) الطراونة، مصلح احمد، الأحكام القانونية للعنوان التجاري والاسم التجاري في القانون الأردني، مؤتة للبحوث والدراسات، جامعة مؤتة، 2002، ص200.

حصوله على إذن بذلك وفقاً للأحكام المبينة في هذا الفصل. ب- تسري أحكام تملك غير الأردني والشخص الحكمي للعقار على اكتسابه الحقوق العينية العقارية. ج- للمجلس إخضاع حق تملك الأشخاص الذين يحملون وثائق وجوازات سفر مؤقتة للأموال غير المنقولة في المملكة وفقاً لأحكام هذا الفصل إلى موافقة مسبقة وبناء على تنسيب الوزير المستند إلى توصية وزير الداخلية).

يتبين للباحث من النصّ اعلاه إن الإذن بالتملك هو إذن شخصي يصدر للشخص الحكمي بصفته الشخصية فلا يجوز للشخص الحكمي نقل أو التنازل عن هذا الإذن لشخص آخر بمقابل أو بدون مقابل.

كما نصّت المادة (135) من قانون الملكية العقارية الأردني على انه (لا يجوز لغير الأردني والشخص الحكمي الذي يحمل جنسية دولة لا تعترف بها المملكة أن يملك عقاراً أو أن يكتسب حقاً عينياً عقارياً فيها بأي صورة كانت)، اما المادة (136) فقد نصّت على الاجراءات اللازمة لحصول الشخص الحكمي على الاذن الخاص بتملك العقار داخل الاراضي الأردنية (أ. يقدم غير الأردني والشخص الحكمي طلب إذن بتملك عقار إلى الدائرة، وفقاً للإجراءات المحددة بتعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية. ب- يخاطب المدير، عند طلب الأذن بتملك عقار، في أي من الحالات الواردة في هذا الفصل، الجهات المعنية لإبداء رأيها فيه. ج- يرفع طلب الأذن بتملك العقار إلى الجهة المختصة بمنحه وفق أحكام هذا الفصل لتصدر قرارها بشأنه وعليها مراعاة رأي الجهات المعنية في الطلب. د- تحدد بقرار من المجلس الجهات المعنية التي تجب مخاطبتها لإبداء رأيها في طلب تملك العقار في كل حالة من حالات تملك العقار المنصوص عليها في هذا الفصل).

يتضح للباحث مما سبق أن القانون الأردني منع تملك الشخص الحكمي الذي يحمل جنسية دولة لا تعترف بها المملكة أن يملك عقاراً أو أن يكتسب حقاً عينياً عقارياً فيها.

وحسب نصّ المادة (57/أ) فإن الإذن بالتملك يمنح لغايات شراء عقار، وعليه في حال عدم شراء العقار خلال سنة من تاريخ صدور القرار بمنح الإذن يسقط مفعولة.

يتضح للباحث مما تقدم ان المشرع الأردني لم يفرق بين الشخص الحكمي الأردني والحكمي الاجنبي في تملك العقارات، وأوجب على الشخص الحكمي بنوعيه أن يحصل على موافقة الجهات المختصة لكي يستطيع تملك العقارات فعليه أولاً تقديم طلب إلى المدير العام لدائرة الأراضي والمساحة والذي يحدد ما يجب اتخاذه من إجراءات، فعند تقديم طلب الحصول على إذن للتملك يقوم المدير العام للدائرة بمخاطبة الجهات المعنية والتي تحدد من قبل مجلس الوزراء، وتقوم هذه الجهة بإبداء رأيها في الطلب ومن ثم يقوم بتحويله إلى الجهة المختصة بمنح الإذن، والتي لها سلطة مطلقة في منح الإذن أو رفضه، دون أن يكون عليها رقيب أو حسيب، بحيث لا يسمح بالطعن في القرار الصادر عنها، اما رفض منح إذن التملك رفضاً مطلقاً بتملك العقارات من قبل شخص حكمي يكون من شخص يحمل جنسية دولة لا تعترف بها المملكة الأردنية، وهذا الرفض مطلقاً ويشمل رفض تملك العقار أو اكتساب أي حق عيني عقاري وبأي صورة كانت.

الفرع الثاني: شروط منح الاذن للشخص الحكمي بتملك العقارات

نصّ المشرع الأردني في قانون الملكية العقارية على جملة من الشروط التي بتحققها يجوز للشخص الحكمي تملك العقارات داخل المملكة، وهناك شروط شكلية يتطلبها القانون في الشخص الحكمي لكي يسمح له بتملك العقارات وهي أن يثبت تمتعه بالشخصية الحكمية وتسجيله في المملكة ومزاولته لأعماله وفقاً لأحكام القانون.⁽¹⁾

وستنولى بيان ذلك وفق الآتي:

(1) الخريشا، الرقابة القضائية على قرارات الاستملاك في القانون الأردني، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي والمصري واللبناني، رسالة دكتوراه، جامعة عمان العربية، 2007، ص50.

1- اكتساب الشخص الحكمي للشخصية القانونية من خلال تسجيله في المملكة ومزاولته لأعماله وفق أحكام القانون لغايات تملكه العقارات في المملكة، لا ينطبق على الشخص الحكمي مبدأ المعاملة بالمثل، وهذا ما نصّت عليه المادة (143) التي بيّنت على انه (لا يمنح الإذن بتملك عقار لشخص حكمي إلا إذا ثبت تمتعه بالشخصية الحكمية وتسجيله في المملكة ومزاولته لأعماله وفق أحكام القانون).

2- الحصول على إذن للتملك ولا بدّ أن نفرق هنا بين التملك داخل حدود التنظيم والتملك خارج حدود التنظيم، إذ للأشخاص الحكمية تملك العقارات داخل حدود التنظيم سواء كانوا أردنيين أم غير أردنيين، وذلك بعد الحصول على الإذن من الجهات المعنية، يسقط مفعول الإذن بتملك العقار بعدم العمل به خلال سنة واحدة من تاريخ صدور القرار بمنحه، ومن أهم شروط منح الإذن هو أن يتم استخدام العقار للغاية التي إنشأ الشخص الحكمي لأجلها، وتكون هذه الغاية أو الأعمال التي يزاولها الشخص الحكمي مسجلة في الوثائق القانونية، ففي حال كان الشخص الحكمي يرغب بتملك شقة أو طابق أو قطعة أرض لا تزيد مساحتها عن خمسة دونمات، سواء كانت مبيّنة أو خالية من أي بناء، ولم يكن الشخص الحكمي يمتلك أي عقارات في المملكة، فعندئذٍ يقدم طلب الحصول على إذن بالتملك للمدير العام لدائرة الأراضي والمساحة⁽¹⁾، أما في حال كان لشخص الحكمي عقارات في المملكة غير العقار المطلوب تملكه أو قطعة أرض لا تزيد مساحتها عن 30 دونماً، وكان يرغب بالحصول على إذن لتملك شقة أو طابق أو قطعة أرض لا تزيد مساحتها عن خمس دونمات، فيقدم الطلب إلى الوزير المالي بالتنسيق من المدير العام لدائرة الأراضي، وفي حال

(1) خطار، عقد امتياز المرافق العامة وتطبيقاته في الأردن، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد (7)، ع(5)، 1992، ص13.

كانت قطعة الأرض الراغب بتملكها تزيد على 30 دونماً، وبموجب المادة (144) من قانون الملكية العقارية الأردني فإن الجهات المانحة للإذن إذا كان العقار المطلوب تملكه شقة وأحدة أو طابق وأحد أو قطعة أرض لا تزيد مساحتها عن خمس دونمات فإن الإذن يمنح من مدير دائرة الأراضي والمساحة، بشرط ألا يكون الشخص الحكمي يملك عقارات أخرى.⁽¹⁾

3- تملك العقارات من قبل الجمعيات والمؤسسات

منح المشرع الأردني بعثات الدبلوماسية والمنظمات العربية والإقليمية والدولية المعتمدة لدى المملكة للعقارات داخل حدود التنظيم لغايات عملها وسكن رؤسائها، واعضاءها، شريطة تعامل بلادها للبعثات الدبلوماسية الأردنية بالمثل، ويمنح الإذن لها من مجلس الوزراء فهو صاحب الصلاحية في البت في طلبات الإذن بالتملك.⁽²⁾

لا تقتصر الأشخاص الحكمية على الشركات وإنما تعد الجمعيات والأحزاب السياسية والمؤسسات الخيرية والأندية الرياضية، والهيئات الدينية أيضاً أشخاص حكمية لها حق تملك العقارات داخل مناطق التنظيم وذلك لغايات مزاوله أنشطتها، إلا أنه يتوجب عليها الحصول أولاً على إذن بالتملك من الجهات التالية:

(1) في ذلك نصت المادة (144) على انه (للشخص الحكمي، أردنياً كان أم غير أردني، أن يملك داخل حدود مناطق التنظيم عقارات لمزاوله أعماله المحددة ضمن غاياته المدرجة في الوثائق القانونية لتسجيله، وذلك بإذن يمنح وفقاً للصلاحيات التالية:-
أ- بقرار من المدير لشقة أو طابق أو قطعة أرض لا تزيد مساحتها على خمسة دونمات، سواء أكانت مبنية أم فضاء، ولم تكن لطالب الإذن عقارات في المملكة.

ب- بقرار من الوزير بناء على تنسيب المدير لشقة أو طابق أو قطعة أرض لا تزيد مساحتها على خمسة دونمات سواء أكانت مبنية أم فضاء، وكانت لطالب الإذن عقارات في المملكة غير العقار المطلوب تملكه أو قطعة أرض لا تزيد مساحتها على (30) ثلاثين دونماً.

ج- بقرار من المجلس بناء على تنسيب الوزير لقطعة أرض تزيد مساحتها على (30) ثلاثين دونماً.

(2) الصوافين، أثر التطور التشريعي على تملك غير الأردنيين والأشخاص المعنويين للأموال غير المنقولة، ص194.

أ. بقرار من الوزير بناء على تنسيب المدير لقطعة ارض لا تزيد مساحتها على (50) خمسين دونماً.

ب. بقرار من المجلس بناء على تنسيب الوزير لقطعة ارض تزيد مساحتها على (50) خمسين دونماً.

يتضح للباحث مما سبق أن للأشخاص الحكميين تملك العقارات داخل حدود التنظيم سواء كانوا أردنيين أم غير أردنيين وذلك بعد الحصول على الاذن من الجهات المعنية، ويسقط مفعول الاذن بتملك العقار بعدم العمل به خلال سنة واحدة من تاريخ صدور القرار بمنحه.

4- تملك الأشخاص الحكميين للعقارات خارج حدود مناطق التنظيم

للشخص الحكمي تملك العقارات خارج حدود مناطق التنظيم وذلك بقصد استثمارها، لمزاولة أعمالها المحددة ضمن غايتها المدرجة في الوثائق القانونية، ويشترط لتملك الشخص الحكمي الحصول على إذن بالتملك من الجهات المختصة وهذا شرط ينطبق على الشركات الاجنبية والأردنية على حد سواء وذلك فيما يتعلق بالتملك خارج حدود التنظيم بقصد الاستثمار، ولغايات الحصول على إذن لا بد من الحصول على إذن من الجهات المختصة، وفي ذلك نصت المادة (146) على انه (للشخص الحكمي، أردنياً كان أم غير أردني، أن يملك، وبقصد الاستثمار، خارج حدود مناطق التنظيم عقارات لمزاولة أعماله المحددة ضمن غاياته المدرجة في الوثائق القانونية لتسجيله بحيث يمنح وفقاً للصلاحيات التالية:

أ- بقرار من الوزير بناء على تنسيب المدير لقطعة أرض لا تزيد مساحتها على (50) خمسين دونماً.

ب- بقرار من المجلس بناء على تنسيب الوزير لقطعة أرض تزيد مساحتها على (50) خمسين دونماً).

5- الجهات الأخرى التي تستطيع التملك في المملكة الأردنية

لا يقتصر الحق في تملك العقارات على المواطنين والأجانب والأشخاص الحكيمين بل منح

قانون الملكية العقارية جهات أخرى تستطيع تملك العقارات وهي (1):

1. البعثات الدبلوماسية المعتمدة لمزاولة أعمالها وسكن رؤسائها وأفرادها شريطة معاملة بلادها

للبعثات الدبلوماسية الأردنية بالمثل.

2. المنظمات العربية والإقليمية والدولية المعتمدة في المملكة لمزاولة أعمالها وسكن ممثليها.

إذ يتم تقديم طلب لوزارة الداخلية التي بدورها تقدم توصية للمدير العام لدائرة الأراضي والمساحة،

إذ يقوم المدير بالتنسيق للطلب للوزير المالي لمنح الإذن لأي من الجهات السابق ذكرها.

وفي ذلك أشارت المادة (145) على انه للجمعيات والأحزاب السياسية والمؤسسات الخيرية،

والأندية الرياضية، والهيئات الدينية، المسجلة في المملكة وفقاً لأحكام القوانين النافذة، أن تملك داخل

حدود مناطق التنظيم عقارات بالقدر الضروري لمزاولة أنشطتها، بحيث يمنح لها وفقاً للصلاحيات

المنصوص عليها في المادة (142) من هذا القانون. (2)

(1) نصت المادة (147) على (أ). للوزير بناء على تنسيق المدير المستند إلى توصية من وزير الخارجية منح الأذن بتملك

العقارات داخل حدود التنظيم لأي من: -

1- البعثات الدبلوماسية المعتمدة لمزاولة أعمالها وسكن رؤسائها وأفرادها شريطة معاملة بلادها للبعثات الدبلوماسية

الأردنية بالمثل.

2- المنظمات العربية والإقليمية والدولية المعتمدة في المملكة لمزاولة أعمالها وسكن ممثليها.

ب- بيت المجلس في أي حالة غير منصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

(2) نصت المادة (142) على انه (لغير الأردني الذي يحمل جنسية أي دولة عربية، أن يملك قطعة ارض خارج حدود مناطق

التنظيم، بقصد استثمارها باستصلاحها، أو بزراعتها، أو بإقامة مشروع صناعي، أو إسكاني عليها، وذلك بإذن يمنح وفقاً

للصلاحيات التالية: -

أ- بقرار من الوزير بناء على تنسيق المدير لقطعة ارض لا تزيد مساحتها على (50) خمسين دونما.

ب- بقرار من المجلس بناء على تنسيق الوزير لقطعة ارض تزيد مساحتها على (50) خمسين دونما).

6- تملك الشركات العاملة وغير العاملة للعقار في القانون الأردني: إن الشركات الأجنبية التي تتمتع بالشخصية الحكيمة وتكون مسجلة في المملكة لدى دائرة مراقبة الشركات، وحاصلة على التراخيص اللازمة لمزاولة أعمالها وفقاً لأحكام القانون فإنها تمتلك الحق في طلب الإذن لتملك العقارات في المملكة وفقاً للصلاحيات التي حددها قانون الملكية العقارية، أما الشركات الأجنبية غير العاملة في المملكة فهي يحظر عليها ممارسة أي عمل تجاري ويقتصر دورها على فتح مكتب يكون مقرراً لها داخل المملكة أو يمثلها في علاقاتها مع مركز الشركة الرئيس أو مع فروعها في الدول الأخرى، والا كانت معرضة للشطب وتحميلها مسؤولية التعويض عن أي خسارة أو ضرر ألحقته بالغير، وعليه فإن حق هذه الشركات في تملك العقارات يكون مقتصرًا على القدر اللازم لإنشاء مقر لها أو مكتب يمثلها فقط كون محظور عليها ممارسة أي نشاط تجاري في المملكة.

وهذا القيد لا يتعلق بطبيعة العقار أو بالغاية المرجوة منه ولا بأصل الحقوق المترتبة عليه، لكنه علق تملك الأشخاص الحكيمين بشرط الحصول على الإذن لاعتبارات سياسية أو أمنية أو حتى اقتصادية أو لاعتبارات مالية من أجل تقرير الضرائب والرسوم والتكاليف المالية المختلفة. (1)

وجاء هذا القيد على الأفراد عامة من الأردنيين وغير الأردنيين إلى أن مثل هذا القيد ما يرتبط بالجزاء وفرض العقوبات المالية أو الجزائية، وفي تملك الأشخاص الحكيمين للعقارات بالمملكة سمح المشرع تملك الأشخاص الحكيمين للعقارات لكنه وضع شرط الحصول على الإذن من الجهة المختصة (2)، وهذا ما جاء به قانون الملكية العقارية في الفصل السابع في المادة (136) على أنه

(1) شطاوي، عدم كفاية رقابة مشروعية قرارات الاستملاك في الأردن، مجلة جرش للبحوث والدراسات، المجلد (4)، ع(1)، 1999، ص48.

(2) العبادي، م، أبو شنب، أ، الرقابة القضائية على الاستملاك في القانون الأردني، مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد (35)، ع(2)، 2008، ص254.

يجوز لغير الأردني ان يقدم طلب اذن بتملك العقار إلى دائرة تسجيل الأراضي وفقا للإجراءات المحددة بتعليمات يصدرها مدير الدائرة لهذه الغاية، بعدها يخاطب المدير الجهات المعنية عند طلب الاذن بتملك العقار في أي حالة من الحالات الواردة في هذا الفصل، كما انه يرفع طلب الاذن بتملك العقار إلى الجهة المختصة بمنحه وفق أحكام هذا الفصل لتصدر قرارها بشأنه وعليها مراعاة رأي الجهة المختصة في الطلب، ويكون للجهة المختصة سلطة مطلقة في منح الاذن أو عدمه ولا يجوز الطعن في قرارها. (1)

كما انه جاء في قانون الاستثمار الأردني بنص المادة (38ج) على انه (بانه يعنى بهيئة الاستثمار اصدار التراخيص والشهادات التي تتعلق بممارسة الأنشطة الاقتصادية في المناطق التنموية.....)، وهذا يدل على ان قانون الاستثمار أيضاً لم يغفل هذه النقطة فقد جاءت عامة وضرورية من اجل السماح للأجنبي بالتملك سواء كان هدفه استثماري أو غير ذلك مما سمح به القانون.

مما تقدم نرى ان التشريع الأردني لم يعط الأشخاص الحكمية الاجنبية فرصة التملك دون شرط أو اذن وإنما قيد التملك بشرط الحصول على الاذن فيتقدم طالب التملك بهذا الاذن، وللجهات المختصة منح الأذن لمن تنطبق عليه الشروط والمحددات الواجب توافرها فيه ويكون قرارها نهائياً بهذا الشأن.

(1) العذري، ح، أحكام الملكية للمنفعة العامة في القانون المدني، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، مصر، 2011، ص1.

المطلب الثاني

الاستثناءات على صدور الإذن بالتملك

أن الأصل صدور الإذن بالتملك من الجهات المختصة لغايات تملك الشخص الحكمي للعقارات في المملكة، إلا أن المُشرع قد أورد عدة استثناءات على شرط الحصول على إذن بالتملك من الجهات المختصة، وعليه سنأتي على بيان هذه الاستثناءات بالتفصيل، على النحو الآتي:

الفرع الأول: التملك بطريق الإرث

يُعد الميراث من أبرز أسباب كسب الملكية، إذ يكتسب الوارث الملكية من مورثه بمجرد وفاته دون أية إرادة منهما، باعتباره فريضة من الفرائض التي أمر بها الله عز وجل، الأمر الذي يؤدي إلى انتقال ملكية أموال المورث إلى الوارث بقدر نصيبه من التركة، وذلك بعد سداد ديون المورث والوفاء بوصاياه إن وجدت في حدود ثلث التركة، وبعد ذلك تقسم التركة بين الورثة كل حسب نصيبه الشرعي.⁽¹⁾

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الموقرة في اجتهاد لها جاء فيه: "إنَّ الوارث يكسب بطريق الميراث العقارات والمنقولات والحقوق الموجودة في التركة فور وفاة المورث، ولا يشترط لثبوت الملكية للوارث إجراء عملية انتقال أو استصدار سند تسجيل الملكية بدائرة الأراضي والمساحة وفقاً لأحكام المادة (1086) من القانون المدني الأردني، وما استقر عليه الاجتهاد القضائي في القرارات (2010/3746) و(2020/3479) و(2020/6299)، وإذ إن المميز اكتسب ملكية الأرض موضوع الدعوى بطريق الميراث، فإن ملكيته والحالة هذه تكون امتداداً لملكية مورثه ولا يسري عليه ما يسري على مالك العقار عن طريق الشراء كما استقر على ذلك اجتهاد محكمة التمييز.⁽²⁾

(1) العبيدي، علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دراسة مقارنة، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2014، ص107.

(2) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (2021/6466)، تاريخ 2022/2/16، منشورات مركز عدالة.

لذا إذا تحققت شروط استملاك الأردني لميراث أموال غير منقولة في المملكة، فإنه يتملك تلك الأموال بشكل مباشر دون الحاجة إلى الحصول على إذن بالتملك من الجهات المختصة⁽¹⁾، إذ نصت المادة (158/أ) من قانون الملكية العقارية على أنه يستثنى من شرط الحصول على إذن تملك العقار بالانتقال بالإرث لأي من ورثة المالك"، وبذلك أكد المشرع على الحكم الذي سبق وأن كرسه في المادة (16/ب) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006 (الملغي) والتي نصت على أنه: "يستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون انتقال ملكية أموال غير منقولة لغير أردني عن طريق الإرث".

إلا أن تطبيق هذا المبدأ على إطلاقه من شأنه الإخلال بالأهداف التي وضع قانون الملكية العقارية من أجلها، إذ إنه وفقاً لهذه الحالة أصبح من الممكن أن يتملك الشخص الحكمي أكثر من الحد الأعلى الذي يجيز له القانون تملكه ابتداءً، لذلك من الممكن معالجة هذه المسألة بطريقة مختلفة⁽²⁾، بحيث إذا كان من بين الورثة غير أردني جاز لأي من الورثة الآخرين الذين يحملون الأردنية شراء حصة هذا الوريث بالقيمة السوقية، وإذا تعذر ذلك فلهم اللجوء إلى القضاء والحصول على أمر ببيع نصيب الوارث غير الأردني، أو كامل العقار، واقتضاء كل وريث نصيبه الشرعي من ثمن لأي من الورثة الآخرين الذين يحملون الجنسية الأردنية شراء حصة هذا الوريث بالقيمة السوقية، وإذا تعذر ذلك فلهم اللجوء إلى القضاء والحصول على أمر ببيع نصيب الوارث غير الأردني، أو كامل العقار، واقتضاء كل وريث نصيبه الشرعي من ثمن المبيع.⁽³⁾

(1) وقد أخذ المشرع اللبناني بهذا الاتجاه، فقد نصت المادة (3) من قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان وتعديلاته رقم (296) لسنة 2001 على أنه: "مع مراعاة المادة (1) يستثنى ويعفى من الترخيص اكتساب الحقوق العينية المتعلقة بحق الإرث للورثة والحق الناشئ عن وصية أو هبة معقودة بين غير اللبنانيين الذين يدخلون في عداد وراثتهم عند وفاتهم وخاصة الأصول والفروع والأزواج".

(2) هياجنة والحياري، قراءات نقدية في مضامين قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006، ص40.

(3) هياجنة، عبد الناصر زياد والحياري، أحمد إبراهيم، قراءات نقدية في مضامين قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد (8)، ع(1)، جامعة مؤتة، الكرك، 2016، ص41.

ذلك أنه وفقاً لأحكام المادة (158/أ) من قانون الملكية العقارية المعمول به في حال رغبة الورثة غير الأردنيين بالتنازل، أو بيع العقار بين بعضهم البعض، فإنهم والحالة هذه بحاجة إلى الحصول على إذن بذلك من الجهات المختصة، وذلك على خلاف ما كان عليه الحال في قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين (الملغي).

الفرع الثاني: تملك الشخص الحكمي فضلة الطريق

لقد أضاف قانون الملكية (13) لسنة 2019 حكماً جديداً لم ينطوي عليه قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006 (الملغي)، إذ نصت المادة (158/ب) منه على أنه: "يستثنى من شرط الحصول على إذن بتملك العقار تملك فضلة طريق لتوحيدها مع عقار المالك وفقاً لأحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية وأي تشريع آخر"، فبمقتضى النص القانوني أنف الذكر، أصبح يحق للشخص الحكمي أن يملك فضلة الطريق لتوحيدها مع عقاره وفقاً لأحكام التشريعات المرعية بشكل مباشر دون الحاجة إلى الحصول على إذن بتملكها من الجهات المختصة.

وقد عرفت المادة (2) من نظام بيع فضلات الطرق في المناطق البلدية رقم (140) لسنة 2016 فضلة الطريق بأنها: "1- أي طريق داخل منطقة البلدية أهملت وألغيت بقرار من المجلس وأصبحت بذلك ملكاً للبلدية بمقتضى قانون تسوية الأراضي والمياه المعمول به. 2- الزيادة في مساحة الأرض المستمكة على حاجة الطريق التي استمكت الأرض من أجلها داخل منطقة البلدية وكان الاستملاك لغايات البلدية. 3- الزيادة في مساحة الأرض المستمكة الناتجة عن تخفيض الشارع التنظيمي، سواء كان هذا الشارع مفزراً أو غير مفرز" ⁽¹⁾، كما عرفت المادة (2) من نظام

(1) المادة (2) من نظام بيع فضلات الطرق في المناطق البلدية رقم (140) لسنة 2016 المنشور على الصفحة رقم (5888) من عدد الجريدة الرسمية رقم (5430) بتاريخ 2016/11/1.

بيع فضلات الطرق ضمن حدود أمانة عمان الكبرى رقم (147) لسنة 2016 فضلة الطريق بأنها:
 أ- أي طريق داخل حدود الأمانة ألغي بقرار من المجلس وأصبح ملكاً للأمانة بمقتضى التشريعات
 النافذة. ب- الزيادة في مساحة الأرض المستمكة عن حاجة الطريق التي استمكت الأرض من
 أجلها داخل حدود الأمانة، وكان الاستملاك لغايات أمانة عمان الكبرى".⁽¹⁾

وقد أوجب المُشرّع على مجلس أمانة عمان الكبرى عند النظر في اعتبار أي أرض فضلة طريق
 أن يراعي في ذلك عدة اعتبارات منها أحكام ومتطلبات التنظيم في المنطقة التي تقع فيها تلك
 الأرض، وشكلها الهندسي، ومساحتها⁽²⁾، إذ نصّت المادة (3/ب) من نظام بيع فضلات الطرق
 ضمن حدود أمانة عمان الكبرى على أنه: "على المجلس عند النظر في اعتبار أي أرض فضلة
 طريق أن يراعى في ذلك أحكام ومتطلبات التنظيم في المنطقة التي تقع فيها تلك الأرض إضافة إلى
 شكلها الهندسي ومساحتها والاعتبارات المماثلة الخاصة بالعقارات المجاورة لها".

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية الموقرة في اجتهاد لها جاء فيه "وإذ إنه لا رقابة
 لمحكمة التمييز على محاكم الموضوع فيما تتوصل إليه من وقائع واستنتاجات ما دامت مستمدة من
 بيئة قانونية ثابتة مستخلصة استخلاصاً سائغاً، إذ إن محكمة الاستئناف قامت بالكشف والخبرة على
 الأرض المستمكة بمعرفة ثلاثة خبراء مختصين بعد أن ترك الفرقاء أمر انتخابهم للمحكمة، وقد قاموا
 بوصف الأرض المستمكة وصفاً دقيقاً وشاملاً من إذ طبيعتها وشكلها وقربها من الخدمات ونوع
 تنظيمها، وأنه قد نتج عن الاستملاك فضلة بمساحة (400) متر لا يمكن الانتفاع بها لكون شكلها
 غير منتظم وهي شبه مستطيلة وعرضها قليل وقاموا بتقدير ثمن المتر المربع الواحد من الجزء

(1) المادة (2) من نظام بيع فضلات الطرق ضمن حدود أمانة عمان الكبرى رقم (147) لسنة 2016 المنشور على الصفحة
 رقم (5964) من عدد الجريدة الرسمية رقم (5430) بتاريخ 2016/11/1.

(2) عبيدات، يوسف محمد، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، 2020، ص243.

المستملك بتاريخ إعلان الرغبة بالاستملاك وراعوا أحكام المادة (190) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، وأرفقوا بتقريرهم مخططاً توضيحياً يبين السماح للمستملكة.

وبما أن هذه الخبرة مستوفية لشروطها القانونية المنصوص عليها في المادة (83) من قانون أصول المحاكمات المدنية، وجاء تقرير الخبرة واضحاً لا لبس فيه موفياً للغرض الذي أجرى من أجله، ولم يبد الطاعن أي سبب جدي قانوني أو واقعي يخرج تقرير الخبرة، فإن اعتماده من قبل محكمة الاستئناف وبناء حكمها عليه يتفق وحكم القانون ولا يرد ما أثارته الطاعنة حول الفضلة وعدم التحقق ما يفيد بعدم إمكانية ضمها إلى أرض مجاورة للمميز ضدّهم، إذ إنّ الثابت من مخطط الكروكي المرفق مع تقرير الخبرة أن الفضلة مجاورة للطريق العام المحاذي لها ولا يوجد أرض للمدعي يمكن ضمها إليه، وعليه فإن هذه الأسباب لا ترد على القرار المميز ويتعين ردها. (1)

وقد سبق أن أشرنا إلى أن قانون الملكية العقارية قد قيد تملك غير الأردني طبيعياً كان أم معنوياً للعقارات بمجموعة من الضوابط القانونية والتي منها الحصول على الإذن بالتملك من الجهات المع للصلاحيات المحددة في القانون، الأمر الذي يمكن معه عدم ثبوت حق الشفعة للشريك غير الأردني إذا ما كان تملكه للمشفوع فيه يشكل مخالفة لأحكام القانون، كعدم حصوله على الإذن بالتملك من الجهات المختصة. (2)

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة التمييز الموقرة في اجتهاداً لها جاء فيه: "لا يجوز الحكم للأجنبي بأن يتملك بالشفعة مالا غير منقول إلا إذا حصل على موافقة الجهات المختصة بذلك" (3)، وفي

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفقتها الحقوقية رقم (2020/5632) تاريخ 2021/1/20، منشورات مركز عدالة.
(2) هياجنة والحياري، قراءات نقدية في مضامين قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006، المرجع نفسه، ص 40.
(3) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفقتها الحقوقية رقم (1978/361) تاريخ 1978/12/16، منشورات مركز عدالة.

اجتهاد آخر لها قد حددت الوقت الذي ينبغي فيه الحصول على الإذن بالتملك من الجهات المختصة لغايات تملك غير الأردني للعقار بالشفعة، إذ قضت فيه بأنه: "إذا كان الشفيع شخصاً معنوياً واستلزم تملكه للأموال غير المنقولة موافقة الجهات المختصة، فإن هذه الموافقة ليست لازمة عند إقامة دعوى الشفعة، وإنما يلزم توفرها عند صدور الحكم القضائي بتمليك العقار المشفوع للشفيع".⁽¹⁾

الفرع الثالث: استرداد تملك العقار المستملك

لقد عرفت المادة (2) من قانون الملكية العقارية الاستملاك بأنه: "نزع ملكية عقار من ماله أو حق التصرف فيه أو الانتفاع به أو الارتفاق عليه بمقتضى أحكام هذا القانون مقابل التعويض العادل"، وقد أعطت المادة (205) من ذات القانون الجهة المستمكة⁽²⁾، حق التخلي عن كامل العقار المستملك أو جزء منه خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ تسجيل العقار باسم تلك الجهة ومن ثم إعادة ملكيته إلى المالك الأصلي، ويتوجب على المالك الأصلي رد ما قبضه من تعويض، وبالمقابل يكون له حق التعويض عن الضرر الذي أصابه جراء استملاك العقار والتخلي عنه.⁽³⁾

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الموقرة في اجتهاد لها جاء فيه: "تجد المحكمة أن المادة (205) من قانون الملكية العقارية أعطت الحق لمالك قطعة الأرض مطالبة المستملك بالتعويض عن الضرر الذي لحق به والمصروفات التي تكبدها من جراء استملاك العقار والتخلي عنه".⁽⁴⁾

لذا جاء المُشرع الأردني في قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 باستثناء جديد على

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (1994/770)، منشورات مركز عدالة.
(2) وقد عرفت المادة (2) من قانون الملكية العقارية بأنها: "الحكومة والبلديات وأي جهة أو شخص حكومي يخوله القانون حق الاستملاك".
(3) أبو شنب، الحقوق العينية وفقاً لأحكام القانون المدني وقانون الملكية العقارية الجديد، ص52.
(4) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (2019/341) بتاريخ 2019/12/31، منشورات قسطاس.

شرط حصول الشخص الحكمي على إذن من الجهات المختصة لتملك العقارات في المملكة، إذ نصّت المادة (158/ج) منه على أنه يستثنى من شرط الحصول على إذن بتملك العقار حالة تملك المالك أو خلفه العام بالاسترداد عقاراً مستملاً تخلى المستمك عن استملاكه وفقاً لأحكام هذا القانون"، فبموجب هذا النص أصبح من حق غير الأردني أو خلفه العام وهم من يخلفونه في ذمته المالية كلها أو بعضها، باعتبارها مجموعة من الأموال كالوارث والموصى له بحصة معينة من التركة، كالثالث أو الربع⁽¹⁾، إعادة تملك العقار المستمك إذا تخلت الجهة المستمكة عن استملاكه دون الحاجة إلى الحصول على إذن بالتملك من الجهة المختصة.

ويرى الباحث أنه حسناً قد فعل المشرع الأردني بأن استثنى إعادة تملك الأردني أو خلفه العام للعقار المستمك بعد أن تخلت الجهة المستمكة عنه، إذ أن الأولى أن يعود العقار المستمك لمالكه الأصلي وإن كان غير أردني، لا سيما أنه قد استوفي شروط تملك العقار بداية قبل أن يتم استملاكه والتخلي عنه من قبل الجهة غير المستمكة.

(1) الدفراوي، عصام عبد العزيز، أثر الوفاة على عقد الوكالة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دراسة مقارنة، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2017، ص41.

المبحث الثاني

ضوابط تملك الشخص الحكمي للعقارات والقيود الواردة عليها

لقد اتجهت التشريعات الوطنية اتجاهات مختلفة فيما يتعلق بحق الأجانب في تملك العقارات على أراضيها⁽¹⁾، إلا أنّ غالبية التشريعات المعاصرة ومنها الأردنية قد أجازت تملك الأشخاص الحكميين للعقارات إلا أنّها قيّدت ذلك بجملةٍ من الضوابط والإجراءات اللازمة لذلك، رعاية لمصالحها الاقتصادية والسياسية والاجتماعية⁽²⁾، وذلك باعتبار الثروة العقارية ثروة قومية تساهم بشكل فعال في تنمية الاقتصاد القومي وازدهاره.⁽³⁾

المطلب الأول

الضوابط القانونية العامة لتملك الشخص الحكمي للعقارات

تبعاً لذلك فقد بين قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019 الشروط العامة الواجب توافرها لدى الشخص الحكمي لغايات تملكه العقارات داخل حدود المملكة. وستتناول تفصيل ذلك في الآتي:

الفرع الأول: اعتراف المملكة الأردنية بدولة الشخص الحكمي

اعتبر المشرع اعتراف المملكة الأردنية الهاشمية بالدولة التي يحمل الشخص الحكمي جنسيتها شرطاً أساسياً لغايات تملكه العقارات داخل حدود المملكة أو اكتسابه حقاً عينياً عقارياً فيها، فقد نصّت المادة (135) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 على أنه: "لا يجوز لغير الأردني والشخص الحكمي الذي يحمل جنسية دولة لا تعترف بها المملكة أن يملك عقاراً أو أن يكتسب حقاً عينياً عقارياً فيها بأي صورة كانت".

(1) عبد الرحمن، محمد، تملك الأجانب للعقارات، ص137.

(2) منصور، محمد حسين، الحقوق العينية الأصلية، ط1، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003، ص27.

(3) الحجايا، حق الأجانب في تملك العقارات ملكية تامة في دولة قطر: "الاعتراف به والقيود القانونية التي ترد عليه بعد اكتسابه"، ص74.

لذا كان من الواجب طرح التساؤل الآتي: وهو ما المقصود بالاعتراف بالدولة؟ أن الاعتراف بالدولة يتطلب تسليمًا من جانب الدول القائمة التي تتمتع بالشخصية القانونية الدولية بوجود هذه الدولة وقبولها كعضو في الجماعة الدولية. فقد بين معهد القانون الدولي في دورة انعقاده في بروكسل سنة 1936م، بأن الاعتراف هو "عمل حر تقر بمقتضاه دولة أو مجموعة من الدول وجود جماعة لها تنظيم سياسي في إقليم معين، مستقلة عن كل دولة أخرى قادرة على الوفاء بالتزاماتها اتجاه المجتمع الدولي".⁽¹⁾

وقد ذهب جانب من الفقه إلى أن الاعتراف بالدولة يمثل إنشاء لدولة جديدة، لأنه يضيف عليها الشخصية الدولية ويمنحها الوجود القانوني، وبدون الاعتراف تبقى الدولة مجرد واقعة بسيطة لا تستطيع أن تستند إلى قواعد القانون الدولي، ولا تكون لأعمالها أي صحة أو نفاذ قانوني⁽²⁾، إذ يؤسس الفقه الدولي مبدأ الاعتراف بالدولة على أن الدولة لا يكتمل وجودها القانوني ولا تتمتع بالشخصية القانونية الدولية ما لم تعترف بها الدول الأخرى، وإن اكتملت عناصر تكوينها من (شعب وإقليم وسلطة سياسية)، إذ يعد الاعتراف المعيار المنشئ حقيقة لوجود الدولة القانوني في المجتمع الدولي.⁽³⁾

ويرى الفقه الدولي بأنه متى ما تم الاعتراف بالدولة فإنها تكتسب شخصية قانونية تجعل لها إرادة مستقلة تمكنها من اتخاذ قراراتها بشكل مستقل عن إرادة الدول الأخرى، سواء أكان ذلك بالانضمام إلى الاتفاقيات أو المنظمات الدولية، مما يبنّي عليه صلاحية الدولة القانونية لتقبل الحقوق وتحمل الالتزامات المنسجمة مع سيادتها.⁽⁴⁾

(1) علوان، عبد الوسيط في القانون الدولي العام، المبادئ العامة، الدار الدولية، ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2002، ص228.

(2) شبر، حكمت القانون الدولي العام دراسة مقارنة، ط2، المكتبة القانونية، بغداد، 2009، ص 336.

(3) فؤاد، مصطفى أحمد، النظرية العامة لتصرفات الدولية الصادرة عند الإرادة المنفردة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009، ص40، العطية، عصام، القانون الدولي العام، ط1، مكتبة السنهوري، بغداد، العراق، 2004، ص257.

(4) الفتلاوي، سهيل التنظيم الدولي، ط3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2003، ص71، الحديثي، علي خليل إسماعيل، القانون الدولي العام، ج1، المبادئ والأصول دار النهضة العربية، القاهرة، 2010، ص 97.

ويرى جانب من الفقه (1)، أنه لا علاقة لإرادات الدول القائمة في اكتمال عناصر الدولة ووجودها القانوني، فالدولة توجد منذ لحظة وجود عناصرها من إقليم وسكان وحكومة حتى لو لم تعترف بها الدول الأخرى، وأنه دون تلك العناصر فإن الدولة لن توجد فعلياً وإن تم الاعتراف بها من عدة دول.

وتجدر الإشارة إلى أنه في ظل غياب السلطة المركزية في القانون الدولي لتقييم الشخصية الدولية ومنح الاعتراف بالدول، فإنه يتعين على الدول القائمة أن تؤدي هذه المهمة بالنيابة عن المجتمع الدولي، لذلك فإن مبدأ الاعتراف من الدول القائمة يشكل عملاً ضرورياً قبل أن تتمتع الجهة المعترف بها بالشخصية القانونية الدولية وتصبح دولة مستقلة. (2)

ويرى الباحث أنه حين يتم الاعتراف بدولة معينة، فإن ذلك يدل على استعداد الدول المعترفة بتك الدولة لقبول النتائج التي تترتب على هذا الاعتراف وجديتها في إقامة علاقات سياسية واقتصادية مع الدولة المعترف بها، لذلك اشترط المشرع الأردني في المادة (135) من قانون الملكية العقارية الاعتراف بالدولة التي يحمل الشخص الحكمي جنسيتها من أجل تملكه العقارات داخل حدود المملكة أو اكتسابه أي حق عيني عقاري فيها.

ويعد شرط الاعتراف بالدولة التي يحمل الشخص الحكمي جنسيتها لغايات تملكه العقارات داخل حدود المملكة أو اكتسابه حقاً عينياً عقارياً فيها، حظراً مطلقاً لا يقبل الاستثناء بحيث يشمل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين على حدٍ سواء، وعليه فإن تملك الشخص الحكمي للعقارات مقتصر

(1) علوان، الوسيط في القانون الدولي العام، ص229، السيد، الوسيط في المنظمات الدولية، ص74.

(2) العبيدي، على حميد، مدخل لدراسة القانون الدولي العام والقانون الدولي الإنساني، ط1، دار الفاروق، القاهرة 2009، ص148.

على من يحمل جنسية دولة أجنبية معترف بها من قبل المملكة. (1)

وفي هذا الصدد لا بدّ من الإشارة إلى أنّ المُشرّع الأردني قد استحدث شرط الاعتراف بالدولة التي يحمل غير الأردني جنسيتها لغايات تمتعه بحق تملك العقارات في المملكة في قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، إذ لم ينطوي قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص الحكميين رقم (47) لسنة 2006 (الملغي)، على نصّ مماثل يشترط الاعتراف بالدولة التي يحمل غير الأردني جنسيتها لغايات تملكه العقارات داخل حدود المملكة.

ويرى الباحث أنه حسناً قد فعل المُشرّع الأردني باشتراطه الاعتراف بالدولة التي يحمل غير الأردني جنسيتها لغايات منحه الحق بتملك العقارات في المملكة، وذلك تماشياً مع القواعد الراسخة في القانون الدولي العام بما يضمن حفظ السلم والأمن الدوليين، كما أن اقتصار الحق بتملك العقارات على رعايا الدول المعترف بها من شأنه المحافظة على سيادة المملكة وأمنها الوطني وثروتها العقارية، هذا بالإضافة إلى أن هذا الشرط يكفل حق المواطن الأردني في تملك العقارات في الدولة الأجنبية التي منحت المملكة لرعاياها الحق في تملك العقارات داخل حدودها، وسنأتي على بيان ذلك بالتفصيل عند حديثنا عن شرط المعاملة بالمثل.

الفرع الثاني: تملك العقارات في المناطق ذات الطبيعة الخاصة

لقد استحدث المُشرّع الأردني في قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، حكماً جديداً يشترط بموجبه على الشخص الحكمي الراغب بتملك العقارات في المملكة أن لا يكون العقار المراد تملكه من قبله واقعاً في بعض المناطق ذات الطبيعة الخاصة، إذ نصّت المادة (133/ب) من القانون على أنه: "يحظر على غير الأردني تملك العقارات في المناطق الحدودية والأثرية

(1) أبو شنب، احمد عبد الكريم، الحقوق العينية وفقاً لأحكام القانون المدني وقانون الملكية العقارية الجديد، ط1، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2021، ص41.

والتاريخية".⁽¹⁾

يتضح من النص القانوني أعلاه أن المشرع قد حظر على غير الأردني تملك العقارات في المناطق الحدودية، نظراً لأهمية تلك المناطق في المحافظة على أمن المملكة واستقرارها وحماية شعبها من أي خطر داهم قد يهدده⁽²⁾، فالمنطقة الحدودية هي: المنطقة الممتدة من خط الحدود الفاصل بين دولتين متجاورتين إلى عمق محدد داخل إقليم كل من الدولتين، فهي تلك الحدود التي ترسم على الخرائط لتبين الأرض التي تمارس الدولة فيها سيادتها والخاضعة لسلطاتها والتي لها وحدها حق الانتفاع بها واستغلالها".⁽³⁾

كما قد حظر المشرع تملك غير الأردني للعقارات في المناطق الأثرية والتاريخية⁽⁴⁾، فملكية تلك المناطق محصورة بالدولة وحدها، وذلك نظراً لأهمية تلك المناطق من الناحية الحضارية والاقتصادية للمملكة وارتباطها بسيادتها، وقد جاء هذا الحظر تماشياً مع قانون الآثار العامة رقم (21) لسنة

(1) وقد كان قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة وتعديلاته رقم (61) لسنة 1953 (الملغي)، يحظر التملك في المناطق العسكرية، وهذا ما نصت عليه المادة (3) بأنه: "يحق للشركات الزراعية الأردنية التي من شروط تأسيسها أن يكون أصحابها من الرعايا الأردنيين، وأن تكون أسهمها محررة باسم أصحابها المذكورين أن تتركز وتتملك وتتصرف في الأراضي وفاقاً لصك اتفاقها ونظامها المصدقين من الحكومة شريطة أن لا تكون الأراضي التي تود أن تمتلكها واقعة داخل حدود منطقة القلاع والاستحكامات أو في مدخل ميناء عسكري أو في أي منطقة ترى الحكومة أن في تصرف الشركات في الأراضي الواقعة ضمنها ضرر".

(2) أبو هيف، صادق، القانون الدولي العام، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995، ص65، صحراوي، إيمان، أهمية المناطق الحدودية الاقتصادية في تشجيع الاستثمارات والتجارة بين الدول المتجاورة "حالة الشريط الحدودي"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية مج (9) ع (5)، الجزائر، 2020، ص235.

(3) حكيم غزال، التنمية وإشكالية تحقيق الأمن الحدودي، "مقاربة نظرية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، 2019، مج (3) ع (1)، ص351.

(4) لأهمية تلك المناطق قد عني ميثاق أينا لسنة 1931 بحماية الممتلكات التاريخية في الدول من خلال الوثائق القومية، وقد عمل (ICOM) المجلس الدولي للمتاحف واليونسكو والمنظمة الدولية للأمم المتحدة للتربية والتعليم والثقافة والمركز الدولي لدراسة وحماية وترميم الممتلكات الثقافية، وميثاق فينيا لعام 1964 بالعمل على إرساء قواعد خاصة بحماية وصيانة وترميم المناطق الأثرية والتاريخية وتطويرها والعناية بها، ينظر، غنيم، خالد، علم الآثار وصيانة الأدوات والمواقع الأثرية وترميمها، الناشر: بيسان للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 2002، ص215.

1988 وتعديلاته⁽¹⁾، إذ نصّت المادة (1/5) منه على أنه "تتصر في الدولة ملكية الآثار غير المنقولة، ولا يجوز لأي جهة أخرى تملك هذه الآثار بأية وسيلة من وسائل التملك أو دفع حق الدولة في ذلك التملك بالتقادم أو بغيره من الدفع، وقد عرفت المادة (2) من قانون الآثار العامة المواقع الأثرية المحظور التملك فيها بأنها: "أية منطقة في المملكة اعتبرت موقعاً تاريخياً بموجب القوانين السابقة، وأية منطقة أخرى يقرر وزير السياحة أنها تحتوي على اثر أو انها ذات صلة بأحداث تاريخية هامة على ان يعلم قراره في الجريدة الرسمية".

ويرى الباحث أن المُشرّع الأردني لم يكن موفقاً في استحداث شرط حظر تملك غير الأردني في المناطق الحدودية والأثرية والتاريخية، إذ جاء هذا الشرط من باب التزيد من قبل المُشرّع، ولم تكن هناك حاجة للنصّ عليه، إذ إنّ التملك في تلك المناطق محظور كقاعدة عامة على المواطن الأردني فمن باب أولى أن يكون محظور على غير الأردني التملك فيها.

وقد استثنى قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، العقارات الواقعة في المناطق التنموية والسياحية من نطاق تطبيق أحكام فصله السابع والمتعلق بتملك وإيجار غير الأردنيين والأشخاص الحكيميين للعقارات في المملكة، وذلك نظراً لطبيعة هذه المناطق وشكل إدارتها وخصوصيتها بالاستناد للقوانين النازمة لها باعتبارها أكثر استجابة وانسجاماً مع متطلبات الاستثمار، لذا أناط المُشرّع بالقوانين الخاصة بتلك المناطق تنظيم أحكام تملك وإيجار غير الأردنيين للعقارات فيها، إذ نصّت المادة (159) من القانون المذكور على أنه: "يستثنى من تطبيق أحكام هذا الفصل تملك غير الأردنيين والأشخاص الحكيميين عقارات مشمولة بأحكام قانون تطوير وادي الأردن، وقانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، وقانون سلطة إقليم البتراء التنموي السياحي، وقانون الاستثمار، وأي

(1) قانون الآثار رقم (21) لسنة 1988 وتعديلاته، المنشور على الصفحة رقم (605)، عدد الجريدة الرسمية 3540، تاريخ 1988/3/17.

عقارات واقعة ضمن حدود أي منطقة يقرر قانون إنشائها استثناء تملك العقارات الواقعة ضمن منطقتها من تطبيق أحكام هذا الفصل".⁽¹⁾

وتطبيقاً لذلك نظم قانون سلطة إقليم البتراء التنموي السياحي رقم (15) لسنة 2009 وتعديلاته⁽²⁾، تملك وإيجار غير الأردنيين والأشخاص الحكيميين للأموال غير المنقولة داخل حدود الإقليم، إذ نصّت المادة (22) من القانون المذكور على أنه:

1. بتأجير الأموال غير المنقولة خارج حدود المحمية الأثرية أو المواقع الأثرية الأخرى في الإقليم لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين وفق المخطط الشمولي لمنطقة السلطة، على أن يراعي مبدأ المعاملة بالمثل وفي حالة تمتع الشخص أو المعنوي بأكثر من جنسية يطبق شرط العاملة بالمثل على الجنسيتين وذلك تحت طائلة البطلان.

2. يسمح للأشخاص المعنويين وفق وثائق تسجيلهم في المملكة تملك الأموال غير المنقولة خارج حدود المحمية الأثرية والمواقع الأثرية الأخرى وفق المخطط الشمولي في الإقليم بقرار من مجلس الوزراء بناءً على تنسيب المجلس وموافقة وزارة الداخلية شريطة أن تكون نسبة تملك الأردنيين في الشخص المعنوي أكثر من (51%) من الحصص، مع مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل لجميع الشركاء غير الأردنيين، وفي حال تمتع الشريك بأكثر من جنسية يطبق شرط العاملة بالمثل على الجنسيتين وذلك تحت طائلة البطلان".

يتضح من النصّ القانوني أعلاه أن المشرّع قد قصر حق تملك الأموال غير المنقولة الواقعة

(1) تقابلها المادة (17) من قانون ايجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006 (الملغي) التي نصت على انه: "لا تسري أحكام هذا القانون على الأراضي والعقارات المشمولة بأحكام قانون وادي الأردن، وقانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، وقانون سلطة إقليم البتراء".

(2) قانون سلطة إقليم البتراء التنموي السياحي رقم (15) لسنة 2000 وتعديلاته، المنشور على الصفحة رقم (3730)، من عدد الجريدة الرسمية رقم (4976)، تاريخ 2009/8/16.

خارج حدود المحمية الأثرية أو المواقع الأثرية على الأشخاص المعنويين دون الطبيعيين الأجانب على أن يتم ذلك بموجب قرار من مجلس الوزراء بناء على تنسيب مجلس مفوضي سلطة إقليم البتراء التنموي شريطة أن لا تقل نسبة ملكية الأردنيين في الشخص المعنوي طالب التملك الإقليم عن (51%) تحت في طائلة البطلان.

كما استثنى المُشرع العقارات المشمولة بأحكام قانون الاستثمار رقم (30) لسنة 2014 وتعديلاته من نطاق تطبيق أحكام الفصل السابع من قانون الملكية العقارية ذلك مقتضيات الانفتاح الاقتصادي إذ أغلبها على النواحي الأمنية والسياسية مراعيًا في ذلك مقتضيات الانفتاح الاقتصادي إذ أغلبها على النواحي الأمنية والسياسية نظراً لحاجة المملكة إلى مشاريع اقتصادية نوعية قد لا يكون مكانها والموافقة عليها أحكام قانون الملكية العقارية إذ إنها تحتاج لتضافر التشريعات والجهات ذات العلاقة لإقامتها والموافقة عليها لمصلحة الاقتصاد الوطني⁽¹⁾، وتطبيقاً لذلك نظم قانون الاستثمار أحكام التملك والاستثمار في المناطق الحرة التي عرفتها المادة (2) من ذات القانون بأنها: "جزء من أراضي المملكة محدد ومسور بحاجز فاصل يخصص لغايات ممارسة الأنشطة الاقتصادية التجارية بما فيها تخزين السلع، ويعتبر خارج النطاق الجمركي، وتعامل السلع والأنشطة الاقتصادية داخلة على أنها خارج المملكة لغايات تطبيق أحكام هذا القانون".⁽²⁾

فبموجب قانون الاستثمار يجوز للمؤسسات المسجلة في المناطق الحرة تملك العقارات فيها بالقدر الكافي لإنجاز المشاريع التي تملك العقارات من أجلها، وذلك بصرف النظر عن جنسية المستثمرين بتلك المؤسسات، إذ ساوى المُشرع بين المستثمر الوطني والحكمي لغايات تطبيق أحكام

(1) الصوافين، محمد حسني، أثر التطور التشريعي على تملك غير الأردنيين والأشخاص المعنويين للأموال غير المنقولة، المجلة العربية للعلوم الاجتماعية، مج (3)، ع (10)، 2016، ص201.

(2) المادة (2)، من قانون الاستثمار رقم (30) لسنة 2014 وتعديلاته المنشور على الصفحة رقم (6023) من عدد الجريدة الرسمية رقم (5308) بتاريخ 2014/10/16.

قانون الاستثمار، فقد نصّت المادة (41/ج) من قانون الاستثمار على أنّه الغايات تطبيق أحكام هذا القانون يعامل المستثمر غير الأردني معاملة المستثمر الأردني".

المطلب الثاني

قيود تملك الأشخاص الحكيمين للعقارات بالمملكة الأردنية الهاشمية

يكسب الشخص الحكمي الحقوق العينية العقارية على العقار المملوك بنفس الطريقة التي تتطلبها اجراءات تملك العقار، وتفرض العديد من القيود على تملك الأشخاص الحكيمية للعقارات الموجودة على الأراضي الأردنية، وهذه القيود منها تفرض بحسب طبيعة العقار ومنها حسب ورودها في القانون، وسنتولى بيان ذلك في النحو الآتي:

الفرع الأول: القيود التي تفرض بحسب طبيعة العقار

سنتولى بيان القيود التي تفرض بحسب طبيعة العقار في الفقرتين الآتيتين:

أولاً- الأملاك العامة للدولة

تدخل في هذا المفهوم كل الأملاك التي تملكها الدولة والمرافق العام التي تخدم العموم، إلى ان هناك أملاك عامة لا يتصور التعامل بها أو التعاقد عليها كالطرق والانهار والشوارع وما إلى ذلك من أملاك تدخل في ملكية الدولة العقارية، إلى انه يدخل في أملاك الدولة العقارية ما هو مخصص لملكية الدولة والتي جعلته الدولة للنفع العام كالمدارس والمستشفيات والحدائق التي تتركسها الدولة للأفراد⁽¹⁾، فيعرف الملك العام بانه العقار لذي يعود إلى شخص اداري ويكون طبيعته أو سبب تهيئته خاصة أو له شأن تعتبر من أملاك الدولة العامة: خطوط النقل والمواصلات العامة، قنوات المياه واجرار الصرف الصحي وقنوات المياه الجوفية وخزانات المياه العامة لموانئ والمرافئ والارصفة

(1) السنهاوري عبد الرازق، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج8، ط 2، دار النهضة العربية، القاهرة، 1991، ص54.

والشواطئ البحرية شبكات الاتصالات العامة السلكية وغير السلكية وشبكات الكهرباء المعدة لإنارة الشوارع والطرق العامة وكل ما يتعلق بها من أدوات ومعدات القصور الملكية والمباني الحكومية العامة التي خصصت للنفع العامة لمتاحف والاثار التاريخية والمكتبات العامة المساجد والكنائس ودور العبادة. (1)

كما عرفه قانون إدارة أملاك الدولة لسنة 1974 الأملاك العامة هي كل مال غير منقول المسجلة باسم خزينة الدولة، ولا يمكن انشاء الحقوق العقارية على الأملاك العامة اما تحديد هذه الأملاك وتثبيت حدودها مع غيرها من الأملاك فيتم العمل به من قبل لجان مختصة يتم تشكيلها لذلك، إذ يشكل الوزير في كل محافظة وفي كل لواء لجنة تسمى لجنة أملاك الدولة مؤلفة من الحاكم الإداري ومدير دائرة تسجيل الأراضي ومدير المالية وممثل عن الوزارة (وزارة المالية)، كما انه جميع المنازعات والقضايا الحقوقية والعينية والشخصية على اختلاف أنواعها المتعلقة بالأملاك العامة تكون من اختصاص المحاكم الإدارية. (2)

كما انه جاء قانون إدارة أملاك الدولة بمصطلح تأجير أملاك الدولة وهذا ما نصت عليه المادة (7) (يجري تأجير أملاك الدولة للغايات غير الزراعية وغير السكنية بقرار من الوزير بناء على تنسيب المدير دونما حاجة إلى لجنة أو إعلان على أن تحدد الأحكام والشروط الأخرى للتأجير في هذه الحالة بنظام يصدر لهذه الغاية).

(1) الجبوري ياسين، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني: آثار الحقوق الشخصية، أحكام الالتزامات، دراسة موازنة، ط1، دار الثقافة، عمان، 2003، 76.

(2) الصوافين، محمد حسني، أثر التطور التشريعي على تملك غير الأردنيين والأشخاص المعنويين الأموال غير المنقولة، ع1، ج3، المجلة العربية للعلوم الاجتماعية، 2016، ص80.

ثانياً: الأملاك الخاصة للدولة

هي الأملاك غير المنقولة العائدة للدولة على العقارات المبنية وغير المبنية، وهي وكذلك الحقوق العقارية العائدة للدولة وقد تعددت التعريفات الفقهية للأملاك الخاصة ومشتقاتها، فهي تشمل الأراضي الاميرية والعقارات المسجلة لدى دائرة الأراضي والتسجيل، وكذلك العقارات المتروكة والاملاك العامة التي زالت عنها صفة العمومية والأراضي الموات والأراضي التي تتكون بصورة طبيعية من المياه العامة والجبال والادوية وكل ارض أو عقار ليس للأفراد ملكية عليها. (1)

وتختلف الأملاك الخاصة عن الأملاك العامة من إذ الصفة والغاية المرجوة منها والأحكام التي تطبق على كليهما ويذهب الفقه والقضاء على التمييز بين الأملاك العامة والخاصة هو المنفعة والغاية منها فاذا كانت مخصصة للنفع العام فهي أملاك عامة وإذا لم تكن كذلك فهي أملاك خاصة. (2)

وجاء قيد عدم تملك الافراد للأملاك الخاصة للدولة فمن باب أولى ان يأتي للمُشرع ويمنع تملك الأشخاص الحكيميين للأملاك الدولة الخاصة، فأملك الدولة تعتبر جزء من الإقليم والاقليم جزء من السيادة وهذا هو المنطلق الذي يجب عليه ان يحظر على الأجانب تملك الأموال الخاصة للدولة، وانه يجب تقرير الجزاء على كل من يخالف هذا القيد، كما انه يجب ان يقع باطلا كل عقد أو تصر أو التزام يقرر حق عيني عقاري على أملاك الدولة الخاصة (3).

(1) الصوملي، عبد الكريم يحيى، حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة عين شمس، مصر، 2015، ص90.

(2) العبيدي، علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، ط3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2010، ص117.

(3) الكسواني، عامر محمود، 2010، موسوعة القانون الدولي الخاص، ج2، الجنسية والمواطن ومركز الأجانب، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ص32.

يتبين للباحث مما سبق أن القيود التي تفرض بحسب طبيعة العقار تقضي وضع قيود على تملك الأشخاص الحكمة للعقارات منها أملاك الدولة العامة وفي حال التعدي عليها يجب على المحكمة المختصة إزالة هذا التعدي وتحديد مقدار الضرر والحكم بالتعويض، وذلك عدم جواز تملك الأشخاص الحكمة للعقارات الاملاك الخاصة الا وفق ضوابط وشروط تم تحديدها وفقاً لضوابط معينة.

الفرع الثاني: القيود التي تحكم تملك الشخص الحكمة حسب ورودها في القانون

جاء قانون الملكية العقارية وعزز تنظيم تملك الشخص الحكمة الأجنبي للعقارات، كما ان قانون الاستثمار الأردني أيضاً لم يهمل هذا الجانب ونظمه، وبالدراسة المقارنة بين القانونين سوف اقسام هذا الفرع إلى فقرتين وعلى النحو الآتي:

اولاً- القيود التي ترد تملك الشخص الحكمة الأردني: اشارت المادة (144) من قانون الملكية العقارية انه للشخص الحكمة ان يملك داخل حدود أراضي التنظيم عقارات لمزاولة اعماله المحددة ضمن غايته المدرجة في الوثائق القانونية لتسجيله، فنرى في نصّ هذه المادة ان المُشرّع بدأ بالسماح للشخص الحكمة بان يملك العقارات وبدأ بوضع القيود فور ذلك، إذ حصر هذا التملك في اطار المناطق المنظمة من قبل الدولة وهذا يستبعد ان يأتي الشخص الحكمة في تملك الأراضي الاميرية مثلاً أو خارج حدود التنظيم أو في المناطق الحدودية أو الاثرية أو التاريخية، كما استكمل هذه القيود بانه حدد تملك الشخص الحكمة للعقارات في مزاولة اعمال معينة حددت في نطاق الترخيص الذي يجب ان يحصل عليه قبل ممارسة هذه الاعمال، فلم يترك المُشرّع هذا الجانب دون تحديد فيجب عند الحصول على الترخيص ان يقدم الشخص الحكمة الوثائق القانونية التي تلزم لممارسة اعمال معينة يجب تحديدها أيضاً في ذلك الترخيص، واستكمل المُشرّع في نصّ المادة بانه فاشترط في الحصول على اذن مسبق يمنح من الصلاحيات التالية:

أ. بقرار من مدير دائرة تسجيل الأراضي لشقة أو طابق أو قطعة ارض لا تزيد مساحتها 5 دونمات، سواء كانت مبنية أو فضاء ولم تكن لطالب الاذن عقارات أخرى في المملكة، فنرى هنا انه لا يمنح الاذن بالتملك للشخص الحكمي الا بقرار من مدير دائرة تسجيل الأراضي وان لا يكون قد امتلك طالب الاذن عقارات أخرى كما انه قيد مساحة هذه العقارات في 5 دونمات.(1)

ب. بقرار من وزير المالية، بناءً على تنسيب من مدير دائرة تسجيل الأراضي لشقة أو طابق أو قطعة ارض، بحيث لا تزيد مساحتها على 5 دونمات، وكانت لدى طالب الاذن عقارات أخرى لا تزيد مساحتها عن 30 دونم، وهنا نرى انه إذا زادت العقارات المملوكة للشخص الحكمي عن أكثر من عقار بحيث لا تتجاوز مساحة 30 دونما لا يمنح الاذن الا بقرار من وزير المالية بعد تنسيب من مدير دائرة الأراضي.(2)

ت. وإذا زادت العقارات المملوكة عن 30 دونما لطالب الاذن بالتملك لا يمنح هذا الاذن الا بناء على قرار من مجلس الوزراء.

كما نظم قانون الملكية العقارية تملك الجمعيات والمؤسسات الخيرية، والأندية الرياضية، والهيئات الدينية، المسجلة في المملكة داخل حدود التنظيم العقارات التي تسمح لها بمزاولة أنشطتها وممارستها، بشرط الحصول على الاذن المسبق بذلك بقرار من مدير دائرة تسجيل الأراضي اذا كانت مساحة العقار اقل من 50 دونما، وإذا كانت تزيد المساحة عن 59 دونما فانه يشترط لذلك بمنح الاذن بالتملك من وزير المالية بتنسيب من مدير دائرة تسجيل الأراضي.(3)

وجاء المُشرِّع باستثناء، بان يملك الشخص الحكمي خارج حدود التنظيم، اذا كان يريد تملك

(1) كنعان، قرارات الاستملاك في التشريع والقضاء الأردني، مجلة أبحاث اليرموك، المجلد (9)، ع(4)، 1993، ص188.

(2) الصوافين، محمد حسني، مرجع سابق، ص89.

(3) العذري، مرجع سابق، ص7.

العقارات بقصد الاستثمار لمزاولة اعماله المحددة في غاياته المدرجة في وثائقه القانونية لتسجيله، كما انه يجب ان يتقدم بطلب الاذن من الجهة المختصة والذي يملك هذه الصلاحيات⁽¹⁾:

أ. وزير المالية، بقرار يصدره بناء على تنسيب من مدير دائرة تسجيل الأراضي بتملك العقارات والأراضي التي تزيد مساحتها عن 50 دونما.

ب. مجلس الوزراء، بقرار يصدره بناء على تنسيب وزير المالية للعقارات والأراضي التي تزيد مساحتها عن 50 دونما.

وفي جانب اخر فقد منح المُشرّع وزير الداخلية بان يوصي إلى مدير دائرة الأراضي والذي بدوره ينسب إلى وزير المالية بمنح الاذن بتملك العقارات داخل حدود التنظيم لإي من المنظمات العربية والإقليمية والدولية المعتمّدة في المملكة لمزاولة اعمالها وسكن ممثليها، وأي من البعثات الدبلوماسية المعتمّدة لمزاولة اعمالها، وسكن ورؤسائها وافرادها شريطة المعاملة بالمثل في بلادها لممثلي البعثات الأردنية في أراضيها. (2)

ثانياً - تنظيم تملك الشخص الحكمي الاجنبي : سمح المُشرّع الأردني للأشخاص الحكمية الأجنبية في ايجار العقارات من اجل ممارسة اعمالها ونشاطاتها، أو للسكن وذلك بعد الحصول على الاذن من وزير الداخلية، إذا كانت مساحة الأرض المطلوب ايجارها تزيد عن 10 دونمات ولمدة أكثر من 3 سنوات وذلك تحت دائرة البطلان، وتحدد الإجراءات المتعلقة في توقيع عقود الإيجار هذه بتعليمات يصدرها وزير الداخلية لهذه الغاية. (3)

في حين ان الشخص الحكمي تملك العقار وحصل على الاذن، فيجب عليه ان ينهي اعماله

(1) العبادي، أبو شنب، أ، مرجع سابق، ص255.

(2) العذري، مرجع سابق، ص6.

(3) براهيم، عبد المنعم موسى، الاعتبار الشخصي في شركات الأموال وقانون تملك الأجانب للعقارات، دراسة مقارنة، منشور ارت الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006، ص132.

التي امتلك العقار بسببها خلال مدة 4 سنوات إذا كان التملك للسكن، أما إذا كان للأعمال التجارية أو أي أعمال أخرى فله ان ينجز اعماله خلال مدة 6 سنوات من تاريخ تسجيل العقار باسمه، وهنا نرى ان المُشرّع اخذ بالمعيار الزمني أيضاً وحدد المدة التي يجب ان تتجز فيها الاعمال التي كانت سببا لتملك العقار في المملكة، فاذا انقضت المدة وقدم مالك العقار عذرا مشروعاً فللوزير ان يمدد بتسيب من مدير دائرة الأراضي والتسجيل بحيث لا تتجاوز المدة عن 8 سنوات من اجل السكن، ومدة 12 سنة من اجل الاعمال الأخرى. (1)

لكن إذا لم ينجز مالك العقار مشروعه تستوفى غرامة مقدارها 2 % من قيمة العقار عن كل سنة أو جزء منها من تاريخ تسجيل العقار باسمه إلى تاريخ انتقال ملكية العقار إلى شخص آخر. وأعطى المُشرّع لوزير المالية سلطة اعفاء هذا المالك من هذه الضريبة إذا ثبت ان عدم انجاز المشروع كان لأسباب تنظيمية وإدارية. (2)

كما انه لا يستطيع الشخص الحكمي الذي تملك العقار ان يبرم عقداً أو أي عمل بشأنه نقل ملكية هذا العقار إلى شخص آخر، أو ترتيب أي حق عيني على العقار دون الحصول على الاذن بذلك من الجهة المختصة وقبل مضي المدد السابقة. (3)

إلى انه استثنى المُشرّع حظر نقل الملكية لشخص آخر، إذا كان العقار الذي تملكه الشخص الحكمي تجارياً أو لغايات استثمارها في انشاء وحدات سكنية أو تجارية أو صناعية عليها لغايات بيعها، ويسمح لمالكي هذه العقارات ببيعها وتطويرها بعد انشاءها بمقتضى تعليمات يصدرها مدير دائرة تسجيل الأراضي لهذه الغاية. (4)

(1) الحنبلي شاكراً، موجز في أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة، مطبعة دمشق، 1992، ص33.

(2) هشام، خالد، المدخل القانوني الدولي الخاص العربي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2003، ص90.

(3) بني يونس، يونس، المركز القانوني للأجانب في المملكة الأردنية الهاشمية، ط1، عمان، (د.ن)، 2003، ص39.

(4) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، حق الملكية، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 1991، ص22.

الفصل الرابع

إجراءات تملك الشخص الحكمي للعقارات وآثاره

أن المُشرِّع الأردني أجاز تملك الحكمي للعقارات في المملكة وفقاً للضوابط التي فرضها قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، كما رسم المُشرِّع الطريق الواجب على الشخص الحكمي اتباعها لغايات تملكه العقارات في المملكة، وبذلك يكتسب الحكمي ملكية العقارات في المملكة، ويكون له التصرف فيها كما يشاء، مع مراعاة القيود التي فرضها عليه المُشرِّع مراعاة لمصالح الدولة الاقتصادية والاجتماعية في هذا الشأن.

فالجهاز المختصة بالمملكة متعددة ومتنوعة، إذ لم يحصر المُشرِّع هذه السلطة في يد جهة معينة بل قسم عدّة جهات لتتولى منح الإذن للأجنبي، وكل جهة وضعت إجراءات معينة، فتنوع الجهات المختصة هو ما يدل على نزاهة الحصول على الأذن للشخص الحكمي ومراقبة هذه الجهات بعضها لبعض. وعليه؛ سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في الأول إجراءات تملك الشخص الحكمي للعقارات في المملكة، وفي الثاني آثار تملك الحكمي للعقارات في المملكة، وذلك على النحو الآتي:

المبحث الأول

إجراءات تملك الشخص الحكمي للعقارات في المملكة

أن مجرد السماح للأشخاص الحكمية للعقارات لا يكفي، فلا يمكن تصور التملك الفوري للأشخاص المعنوية، مع حرية التصرف، فلا بدّ من بعض الاجراءات التي يجب اتباعها الشخص الحكمي للحصول على العقارات، فإذا كان الشخص الحكمي يبغى من وراء العقار هو الإقامة دون اي اتجاهات تجارية أو اقتصادية فهناك اجراءات مختلفة عن الشخص الحكمي الذي يبغى من وراء هذا العقار الغايات الاستثمارية أو للعمل فيه وتحقيق مرباح تجارية، وسوف نقسم هذا المبحث على وفق الآتي:

المطلب الأول

آلية تملك الشخص الحكمي للعقارات

إن الحكم على مدى توافر شروط تملك الحكمي للعقارات في المملكة من عدمه يكون من الجهة المختصة حسب مقتضى الحال، لذا فإن تملك الحكمي للعقارات يمر بسلسلة من الإجراءات الواجب اتباعها وصولاً إلى اكتسابه ملكية العقار وتسجيله باسمه⁽¹⁾ وفقاً لأحكام قانون الملكية العقارية.

وقد بيّنت المادة (136) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 الإجراءات العملية الواجب على الشخص الحكمي اتباعها لغايات تملكه العقارات في المملكة بدءاً من تقديم طلب التملك وفقاً للتعليمات التي يصدرها مدير عام دائرة الأراض والمساحة وصولاً إلى تسجيل العقار باسمه، لذا يمكننا بيان الإجراءات العملية لتملك الحكمي للعقارات في المملكة على النحو الآتي⁽²⁾:

أولاً: تقديم طلب إذن بتملك العقار أو اكتساب الحق العيني إلى دائرة الأراض والمساحة وفقاً للإجراءات المحددة بتعليمات يصدرها مدير عام دائرة الأراض والمساحة بهذا الصدد، تجدر الإشارة إلى عدم صدور هذه التعليمات حتى تاريخ إعداد هذه الدراسة، وما زال العمل جارياً وفق الأسس الصادرة بالاستناد إلى القانون الملغي، وإلى حين صدور هذه التعليمات يقدم الطلب وفق النموذج المعد مسبقاً من قبل الدائرة لهذه الغاية، والمتضمن بيان التفاصيل الشخصية لطالب التملك، على أن يرفق بالطلب صورة عن جواز سفر طالب التملك الطبيعي، أو صورة عن شهادة تسجيل الشخص الحكمي، مبيناً فيها غاياته، وهل يسمح له بالتملك المطلوب أم لا حسب مقتضى الحال، واستدعاء

(1) الزعبي، عوض أحمد، الوجيز في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، ط4، إثراء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2019، ص13.

(2) العساف، تملك الأجنبي للأموال غير المنقولة في ظل القانون الأردني، دراسة مقارنة مع بعض القوانين العربية، ص 165، الموقع الإلكتروني: dls.gov.jo/ar/pages/default الخاص بدائرة الأراض والمساحة الأردنية، عمان، الأردن.

يبين فيه الغاية من التملك، ومخطط أراض، ومخطط تنظيمي لقطعة الأرض المراد شراؤها. (1)

ثانياً: يخاطب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة ووزارة الخارجية الأردنية للتحقق من اعتراف المملكة بالدولة التي يحمل الحكمي جنسيتها استناداً لأحكام المادة (135) من قانون الملكية العقارية، وللتأكد من أن دولة طالب التملك في حال كان شخص طبيعي غير عربي تعامل الأردنيين بالمثل بحيث تجيز لهم تملك العقارات فيها دون عوائق عملية.

ثالثاً: يخاطب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة الجهات المعنية لإبداء رأيها في طلب التملك استناداً لأحكام المادة (136/ب) من قانون الملكية العقارية، وقد أناطت المادة (136/د) من ذات القانون بمجلس الوزراء صلاحية تحديد الجهات المعنية بإبداء رأيها في طلب التملك، وتختلف هذه الجهات باختلاف الغاية من طلب التملك وموقع العقار المطلوب تملكه - كما سبق أن بينا. وبجميع الأحوال يأخذ رأي الأجهزة الأمنية بالإضافة إلى أي جهة معنية أخرى لما في ذلك من أهمية في التحقق من سلوك الشخص الحكمي وجدارته بتملك العقارات في المملكة.

رابعاً: بعد أن ترد إجابات الجهات الرسمية المعنية بموضوع الطلب يصدر المدير بناء عليها قراره في الطلب بمنح الإذن بالتملك من عدمه، وذلك في حال كان البت بالطلب يدخل ضمن اختصاصه تبعاً لمساحة العقار المطلوب تملكه - كما سبق أن بينا، وفي حال كان البت بالطلب يخرج عن اختصاصه فإنه يقوم بالتنسيق للجهة المختصة بالموافقة على طلب التملك (2).

خامساً: بعد الموافقة على طلب التملك يتم تسجيل العقار باسم طالب التملك بعد دفعه الرسوم القانونية اللازمة لذلك.

(1) ابراهيم، اسماعيل ابراهيم وماهر محسن عبود، مرجع سابق، ص 87.

(2) المرجع السابق، ص 85.

وقد يثور التساؤل في هذا المقام حول مدى إمكانية التظلم أو الطعن في قرار الجهة المختصة بمنح أو رفض منح الحكمي الإذن بتملك العقارات في المملكة؟

وللإجابة على هذا التساؤل، نشير إلى نصّ المادة (137) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، التي نصّت على أنه: "تطبيقاً لأحكام هذا الفصل، للجهة المختصة سلطة مطلقة في منح الإذن بتملك عقار أو رفضه، ولا تخضع قراراتها برفض منح الإذن للطعن أو رقابة أي جهة". يتضح من النصّ القانوني أنف الذكر، أنّ قرار الجهة المختصة برفض منح الحكمي الإذن بتملك العقار لا يخضع للطعن أو الرقابة من أي جهة كانت، أما في حال كان قرارها منح الحكمي الإذن بالتملك، فإنه عندها يكون قرارها قابلاً للطعن أو الرقابة.

وفي إطار القانون المدني الأردني فإن التعهد بنقل ملكية عقار الوارد في نص المادة (1149) من القانون المدني الأردني ما هو إلا عقد باطل لفقدانه ركنًا من أركان العقد الشكلي ألا وهو ركن التسجيل، غير أن نص المادة (1149) اعطى لهذا التعهد قوة وتأثيراً بالغين تمثلاً في التعويض إذا نكل المتعهد أو نكل المتعهد له، فالتعهد في حالتنا هذه وبموجب نص المادة (1149) رتب تأثيراً متميزاً ألا وهو فرض ضمان معين على الطرف الناكل، ثم أن التعهد بموجب النص يرد على عقار، ذلك أن العقارات برمتها إذا ورد عليها تعهد خارج دائرة التسجيل تخضع لإحكام المادة المذكورة، لأن العقد غير المسجل إذا ورد على عقار فهو يعد عقداً باطلاً سواء أكان العقار عقاراً اعتيادياً، أم شقة أم طابقاً أم بناية. (1)

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة العدل العليا الأردنية في اجتهاد لها جاء فيه: "أجاز المشرع استثناء تملك الأشخاص الحكميين للعقارات في المملكة وأورد قيداً احترازياً على ذلك، بأن تكون بالقدر

(1) أبو شنب، الحقوق العينية وفقاً لأحكام القانون المدني وقانون الملكية العقارية الجديد، مرجع سابق، ص47.

الكافي لسكن للشخص الحكمي، وعليه فيكون القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس الوزراء المتضمن السماح لشخص سعودي بتملك العقارات في الأردن بناءً على تنسيب وزير المالية المتضمن بأنه لا يملك أموالاً غير منقولة في المملكة، ونظراً لثبوت عدم صحة هذه الواقعة بتملكه لأكثر من قطعة أرض سابقاً على تنسيب وزير المالية فيكون القرار معيباً بعيب السبب ومخالفاً للقانون". (1)

وفي المقابل إذا كان قرار الجهة المختصة رفض منح الإذن بالتملك، فإنه وفقاً للصراحة نصّ المادة (137) من قانون الملكية العقارية لا يكون خاضعاً للرقابة الإدارية، حيث لا يحق الحكمي التظلم منه، كما لا يحق للجهة الإدارية العليا إلغاؤه، إلا أنه طبقاً للقواعد العامة، في حال تجاوز مدير عام دائرة الأراضي والمساحة صلاحياته بأن أصدر قراراً برفض منح الإذن في حالة هي من صلاحيات وزير المالية، فإنه عند ذلك يكون لوزير المالية التدخل وإلغاء هذا القرار، لأن قرار مدير عام دائرة الأراضي والمساحة في هذه الحالة يكون مشوباً بالبطلان كونه تجاوز صلاحياته ومن ثم لا حصانة له. (2)

كما أن قرار الجهة المختصة برفض منح الحكمي الإذن بتملك العقارات في المملكة بعد قراراً قطعياً غير قابل للطعن أمام القضاء الإداري وفقاً لصراحة نصّ المادة (137) من قانون الملكية العقارية سألفة الذكر، إذ يبدو أن المشرع قد اعتبر هذا القرار من أعمال السيادة غير القابلة للطعن والمراجعة أمام أي جهة كانت وفقاً لما نصّت عليه المادة (5/د) من قانون القضاء الإداري رقم (27) لسنة 2014، إذ نصّت على أنه: "لا تختص المحكمة الإدارية بالنظر في الطلبات أو الطعون

(1) قرار محكمة العدل العليا قـم (1993/188)، بتاريخ 1993/2/12، منشورات مركز عدالة.

(2) سعد، نبيل إبراهيم (2002)، الحقوق العينية الأصلية، ط1، الإسكندرية: دار المعارف، ص98.

المتعلقة بأعمال السيادة"⁽¹⁾، فأعمال السيادة هي: "أعمال تصدّر من السلطة التنفيذية بوصفها سلطة حكم لا إدارة، وتتسم بصفة سياسية بارزة، واعتبارات خاصة تستهدف تحقيق المصالح العليا للجماعة وتأمين سلامتها وأمنها في الداخل والخارج".⁽²⁾

ويرى الباحث أنه حسناً قد فعل المُشرّع باعتبار قرار الجهة المختصة برفض منح الحكمي الإذن بتملك العقارات في المملكة من أعمال السيادة التي لا تقبل الطعن أو الرقابة، إذ إنه لا يخفى على أحد أن قرار منح الحكمي الإذن بتملك العقارات في المملكة يعد درة أعمال السيادة، لارتباطه بالسياسة العامة للمملكة وأمنها واستقرارها، لذا فإنه من حق الجهات المختصة أن ترفض منح الحكمي الأذن بتملك العقارات في المملكة في حال تبيين أن تملكه للعقارات من شأنه أن يشكل خطراً على أمن المملكة واستقرارها.

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة العدل العليا في اجتهاد لها جاء فيه: "إن القرارات المتعلقة بأعمال السيادة هي القرارات التي تصدّر عن السلطة التنفيذية والمتصلة بالسيادة العامة للدولة والمتعلقة بتنفيذ القوانين الأساسية الدستورية وحركة السلطات الأخرى كروابط الحكومة بالمجالس النيابية، وروابط الدولة مع الدول الأجنبية، ولا يعتبر من هذا القبيل القرار الصادر عن سلطة إدارية تنفيذياً للقوانين والأنظمة بقصد أحداث مركز قانوني معين متى كان ممكناً وجائزاً قانوناً، حيث يعتبر مثل هذا القرار خاضعاً للطعن أمام محكمة العدل العليا".⁽³⁾

وتجدر الإشارة إلى أن المُشرّع قد أناط بمدير عام دائرة الأراضي والمساحة إصدار التعليمات اللازمة لتنظيم آلية الاحتفاظ بسجلات خاصة تتضمن كافة تفاصيل ملكيات الحكميين والأشخاص

(1) المادة (5/د) من قانون القضاء الإداري رقم (27) لسنة 2014 والمنشور على الصفحة رقم (4866) من عدد الجريدة الرسمية رقم (5297) بتاريخ 2014/8/17.

(2) كنعان، نواف، القانون الإداري، الكتاب الثاني، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2009، ص195، وبذات السياق: شطناوي، علي خطار، الوجيز في القانون الإداري، ط1، دار وائل، عمان، الأردن، 2003، ص575.

(3) قرار محكمة العدل العليا الأردنية، رقم (2005/333)، تاريخ 2005/10/20، منشورات مركز عدالة.

الحكميين للعقارات في المملكة (انظر الملحق/ أ)، حيث نصّت المادة (155) من قانون الملكية العقارية على أنه: "الغايات هذا الفصل يتولى المدير إصدار التعليمات اللازمة لتنظيم آلية الاحتفاظ بسجلات عن تملك أي شخص أو جهة بمقتضى أحكام هذا القانون، على أن تتضمن هذه السجلات اسم المالك وأي معلومات تتعلق به وما يملكه من عقارات وأوصافها ومساحاتها والقصد من تملكها وتاريخ تملكه لها ومدّة إنجاز المشروع وأي إجراءات تمت على العقار الذي تملكه".

ويرى الباحث أنه حسناً فعل المشرّع بتطلبه الاحتفاظ بسجلات خاصة بملكيات الحكميين للعقارات في المملكة، لما في ذلك من أهمية في التأكد من تحقيق قانون الملكية العقارية لأهدافه المتمثلة بتشجيع الحكميين على الإقامة في المملكة والاستثمار فيها، بما يسهم في دعم الاقتصاد الوطني وازدهاره، كما أن الاحتفاظ بهذا النوع من السجلات يسهل على دائرة الأراضي والمساحة متابعة التزام الحكميين بالقيود المفروضة على ملكياتهم، كما أن من شأن ذلك تسهيل تحديد الجهة المختصة بمنح إذن التملك من عدمه تبعاً لمساحة العقارات التي يملكها الحكمي في المملكة، كما أن من شأن ذلك تسهيل تزويد الجهات المعنية بالمعلومات المتعلقة بملكيات الحكميين عند الحاجة إلى ذلك.

المطلب الثاني

القانون الواجب التطبيق على العقارات المملوكة للأشخاص الحكميين

إن اختصاص محاكم المملكة لا يقتصر على المنازعات الوطنية البحتة، إنما يمتد ليشمل المنازعات المشوبة بعنصر أجنبي في أطرافها أو مكانها أو موضوعها أيضاً، إلا أن هذا الاختصاص ليس مطلقاً، إذ يقتصر على بعض هذه المنازعات فقط، وذلك مراعاة لمبدأ الفاعلية، أو مبدأ قوة النفاذ، أي سلطة الإلزام بالقرارات التي تصدر عن المحاكم وضمن أعمالها. (1)

(1) النمر، أمينة، قوانين المرافعات، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1982، ص389.

لذا تختص محاكم المملكة بالنظر في المنازعات المشوية بعنصر أجنبي في حال كان محل النزاع مالاً، سواء أكان عقاراً أم منقولاً موجوداً داخل إقليم المملكة دون الالتفات لشخص المدعى عليه وطنياً كان أم أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم في المملكة، وذلك لسيادة الدولة وولايتها العامة على جميع الأموال الموجودة على إقليمها مهما كانت جنسية أطراف العلاقة، ولكون محكمة موقع المال هي أقدر المحاكم على الفصل في المنازعات المتعلقة به. (1)

وبعد أن ينعقد الاختصاص لمحاكم المملكة بالنظر في المنازعات التي يكون محلها عقاراً موجوداً في إقليم المملكة بصرف النظر عن جنسية أطرافها، تثار مشكلة تحديد القانون الواجب التطبيق على مثل هذا النوع من المنازعات، إذ إن المنازعات الداخلية الخالصة لا تثير المشكلات نفسها التي تثيرها المنازعات الدولية الخاصة حيث تقتصر مهمة القاضي فيما يتعلق بالنزاع الداخلي على مناقشة موضوع الدعوى والقيام بإجراءات المحاكمة وإصدار الحكم وفقاً لقانونه الوطني (2)، وسنتناول ذلك على وفق الآتي:

أولاً- مشكلة تنازع القوانين لمعرفة القانون الواجب التطبيق على النزاع قبل الدخول بموضوع الدعوى أو مناقشة وقائعها. (3)

ولحل هذا التنازع، يكرس القانون الدولي الخاص آلية خاصة به عن طريق قواعد للإسناد يتم اللجوء إليها لتعيين القانون المختص، غير أن تحديد القاعدة التي ستطبق بعينها على النزاع يقتضي

(1) الزعبي، الوجيز في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، مرجع سابق، ص 151.

(2) الأسدي، عبد الرسول، القانون الدولي الخاص، الجنسية والموطن، مركز الأجانب والتنازع الدولي للقوانين وتنازع الاختصاص القضائي الدولي، ط1، مكتبة السنهوري، العراق، 2015، ص 317، ثار، علي، القانون الأجنبي أمام القضاء الوطني، دراسة مقارنة، ط1، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2017، ص 152.

(3) المصري، محمد وليد، الوجيز في شرح القانون الدولي الخاص، دراسة مقارنة في التشريعات العربية والقانون الفرنسي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2019، ص 35، الكسواني، عامر محمود، موسوعة القانون الدولي الخاص، تنازع القوانين، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص 47.

تكيف العلاقة المطروحة بهدف ربطها بإحدى قواعد الإسناد تلك. (1)

وتعد قاعدة إخضاع العقارات القانون موقعها من المبادئ السائدة في القانون الدولي الخاص، وتأخذ بها غالبية تشريعات العالم (2)، وقد أخذ المشرع الأردني بها في المادة (19) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، إذ نصت على أنه: "يسري على الحيازة والملكية والحقوق العينية الأخرى قانون الموقع، فما يختص بالعقار ويسري بالنسبة للمنقول قانون الجهة التي يوجد فيها هذا المنقول وقت تحقق السبب الذي ترتب عليه كسب الحيازة أو الملكية أو الحقوق العينية الأخرى أو فقدها".

لذا يتعين على القاضي أن يحدّد أولاً طبيعة المال محل النزاع فيما إذا كان عقاراً أم منقولاً حتى يستطيع تعيين قاعدة الإسناد الواجبة التطبيق، ولا سبيل إلى ذلك إلا بالاستعانة بقانون القاضي (3)، وقد عرفت المادة (53) من القانون المدني الأردني العقار بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

فإذا توصلت المحكمة إلى أن محل النزاع هو ملكية عقار أو أي حق عيني آخر عليه، فإن القانون الأردني هو الواجب التطبيق باعتباره قانون موقع العقار (4)، فقد نصت المادة (2/20) من القانون المدني الأردني على أنه: "على أن قانون موقع العقار هو الذي يسري على العقود التي أبرمت في شأن هذا العقار".

(1) العبودي، عباس، تنازع القوانين والاختصاص القضائي الدولي، مكتبة السنهوري، بغداد، العراق، 2015، ص55.
(2) المصاروة، هيثم حامد، تنظيم أحكام موطن الشخص الطبيعي في القانون الدولي الخاص الأردني، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، مج (3)، ع (2)، جامعة مؤتة، الأردن، 2011، ص25.
(3) بني يونس، المركز القانوني للأجانب في المملكة الأردنية الهاشمية، ص134، صادق الحماية الدولية للمال الأجنبي، ص63.
(4) بشابشة، زياد محمد فالح، دور إرادة أطراف التعاقد في اختيار القانون الواجب التطبيق في الالتزامات التعاقدية الدولية وفقاً للقانون الأردني، دراسة مقارنة، مجلة المفتوحة للأبحاث والدراسات، مج (1) ع (30)، رام الله، فلسطين، 2012، ص357.

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة التمييز الأردنية في اجتهاد لها جاء فيه: "تجد المحكمة أن مطالبة الجهة المدعية بفسخ العقد هو بسبب إخلال المدعى عليها بشروط العقد من حيث عدم تقديمها كفالة تضمن الأجر المستحقة عليها، فهي بهذا الوصف دعوى شخصية عقارية ترك المشرع وحسبما ورد في المادة (3/37) من الأصول المدنية الخيار للمدعي بإقامتها في المحكمة التي يقع في دائرتها العقار، أو في موطن المدعى عليها، لأن النزاع لا يتعلق بنزاع حول ملكية العقار أو أية حقوق عينية تختص به لتكون الدعوى من اختصاص المحكمة التي يقع العقار في منطقتها، كما لا يرد القول بأن قانون موقع العقار هو الذي يسري على العقود التي أبرمت في شأن هذا العقار إعمالاً للمادة (2/20) من القانون المدني طالما أنها ليست دعوى عقارية، ومن الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة (19) من القانون المدني.

وحيث إن المادة (1/27) من قانون أصول المحاكمات المدنية، قد أناطت بالمحاكم النظامية في المملكة الأردنية الهاشمية حق القضاء عن جميع الأشخاص في المواد المدنية، وحيث إن الاختصاص المكاني في موضوع هذه الدعوى بالذات ليس من النظام العام، وإنما هو حق الخصوم، ويجوز الاتفاق على انعقاده في المكان الذي يحدده العقد. (1)

ويرى الباحث أنه حسناً فعل المشرع بأن جعل القانون الأردني هو الواجب التطبيق على المنازعات المتعلقة بالعقارات الموجودة على أراضي المملكة، إذ إن من شأن ذلك تحقيق الاستقرار في التعامل بين الأفراد، حيث يمكنهم التعرف بسهولة على القانون الذي يحكم العقار، كما أن من شأن ذلك تسهيل التقاضي على المحكمة والمتقاضين تبعاً لسهولة الانتقال لرغبة العقار عند الحاجة إلى ذلك.

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (2018/8661) تاريخ 2019/3/27، منشورات مركز عدالة.

المبحث الثاني

آثار عدم تقييد الشخص الحكمي لشروط تملك العقارات في المملكة

يُعد حق التملك أحد الضمانات الأساسية التي كفلها المشرع للأفراد، إذ يترتب على اكتساب هذا الحق العديد من الآثار الهامة، فمتى اكتسب الفرد مواطناً كان أم أجنبياً ملكية شيء ما، فإن له الحق أن تصرف به تصرفاً مطلقاً عينياً ومنفعة واستغلالاً⁽¹⁾، غير أنه يجوز للدولة أن تقيّد هذا الحق بعدة قيود رعاية للمصلحة العامة أو الخاصة، ومن هذه القيود ما يقع على حق الملكية ذاته أي بعد اكتسابه كآثر لاكتساب هذا الحق⁽²⁾، وقد تفرض بعض هذه القيود على جميع المقيمين على أرض المملكة مواطنين كانوا أم أجانب، إلا أنّ بعضها الآخر يرد فقط على حق تملك الحكمي للعقارات في المملكة⁽³⁾، وسيكون هذا النوع من القيود محور دراستنا في هذا المبحث.

ويُعرف القيد بوجه عام بأنه: "الحكم الذي يرد على خلاف الأصل ليمنع الأخذ به في حال أو أحوال معينة"⁽⁴⁾، فالأصل أن التملك مطلق يرد على جميع الأعيان، ويأتي القيد ليمنع التملك الفردي لبعضها أو ليحدد مقداره في البعض الآخر⁽⁵⁾، أما القيود الواردة على حق تملك الشخص الحكمي للعقارات فتعرف بأنها: "الحدود الثابتة التي تنشأ مع حق الملكية الخاصة بالأشخاص الحكميين،

(1) الصوافين، أثر التطور التشريعي على تملك غير الأردنيين والأشخاص المعنويين للأموال غير المنقولة، ص196، الصوملي، عبد الكريم يحيى يحيى، حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقهاء الإسلاميين، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة، 2016، ص274.

(2) عيسه، حسين عاهد، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، في إطار التشريعات النافذة في فلسطين، دار الشامل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2021، ص22.

(3) الكسواني، عامر محمود، موسوعة القانون الدولي الخاص، الجنسية والمواطن ومركز الأجانب، ج 2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2010، ص193.

(4) الحجايا، حق الأجانب في تملك العقارات ملكية تامة في دولة قطر: الاعتراف به والقيود القانونية التي ترد عليه بعد اكتسابه، ص87.

(5) الخريشا، خالد، الرقابة القضائية على قرارات الاستملاك في القانون الأردني، دراسة مقارنة في القانون الفرنسي والمصري واللبناني، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة عمان العربية، عمان، الأردن، 2007، ص55.

فهي تمثل الوضع العادي أو المألوف لحق الملكية العقارية الخاص بهم، بحيث تمنع الشخص الحكمي من القيام بعمل ما، أو تلزمه القيام بعمل آخر خلال فترة زمنية معينة، بهدف تحقيق المصلحة العامة أو الخاصة".⁽¹⁾

وقد ذهب جانب من الفقه⁽²⁾ إلى القول بأن هذه القيود هي عنصرٌ وتحديد خارجي مضاد يتقل حق الملكية الممنوح للأجنبي، فالشخص الحكمي الموجود خارج إقليم دولته لا يتمتع إلا بالحقوق التي يمكن أن تمنحه إياها قوانين الدولة المضيفة وتتنازل عنها تنازلاً طوعياً، فالدولة ذات السيادة لها الحق في تنظيم الملكية في إقليمها، ولها أن تضع ما تشاء من القواعد والقيود التي تراها محققة لمصالحها الوطنية، وإن بلغت هذه القيود حد حظر ملكية الشخص الحكمي للأموال غير المنقولة داخل حدود الدولة دون أن يشكل ذلك اعتداء على قواعد القانون الدولي.

لذا أقر المشرع الأردني مجموعة من القيود تحد من حق الشخص الحكمي في التصرف بملكه، سنتاولها في هذا المبحث من خلال ثلاثة مطالب نخصص الأول منها للقيود المتمثلة بإنجاز الحكمي للمشروع خلال المدّة التي حددها القانون، وتخصص الثاني للقيود المتمثلة بحظر تصرف الشخص الحكمي بالعقار خلال المدّة التي حددها القانون، ونخصص الثالث للقيود المتمثلة بوجوب بيع الشخص الحكمي العقار الذي تملكه بالمزاد العلني، وذلك على النحو الآتي:

(1) الجمال، مصطفى، نظام الملكية، ط1، دار الفتح الإسكندرية، 2000، ص 82، أبو قرين، أحمد عبد العال، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، ط1، مكتب الرسالة الدولية، القاهرة، 1989، ص55.

(2) بدوي، المركز القانوني للأجنبي - دراسة تحليلية وتأصيلية في ضوء قواعد القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، ص150، الصوملي، حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري، ص280، اليعقوب، بدر جاسم، ملكية الأجانب للعقارات في قانون دول الخليج وشبه الجزيرة العربية، دراسة مقارنة، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، ع (1)، القاهرة، 1988، ص55.

المطلب الأول

إنجاز الشخص الحكمي للمشروع خلال المدّة التي حددها القانون

لقد أوجب المُشرّع على الشخص الحكمي الذي تملك عقار في المملكة إنجاز المشروع الذي تملك العقار من أجله خلال المدّة التي حددها القانون، وسنتناول هذا القيد من خلال فرعين نخصص الأول لبيان مفهوم شرط الانجاز، والثاني لبيان الجزاء المترتب على مخالفة هذا الشرط وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول: مفهوم شرط الانجاز

لقد سعى المُشرّع جاهداً إلى ضمان تحقيق قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 لأهدافه من خلال وضع بعض الأحكام التي تضبط استعمال الحكمي للعقار وفقاً للغايات التي جرى التملك من أجلها، لذا أوجب المُشرّع على الشخص الحكمي الذي تملك عقاراً في المملكة وفقاً لأحكام قانون الملكية العقارية إنجاز المشروع الذي تملك العقار من أجله أو أي مشروع آخر يتوافق مع غاياته خلال المدّة التي حددها القانون⁽¹⁾، فقد نصّت المادة (149/أ) من قانون الملكية العقارية على أنه: "أ- على الشخص الحكمي والشخص الحكمي الذي تملك عقاراً وفقاً لأحكام هذا القانون إنجاز المشروع الذي تملك العقار من أجله أو أي مشروع آخر يتوافق مع غاياته خلال أربع سنوات إذا كان التملك لغايات السكن، وخلال ست سنوات إذا كان التملك لأي غرض آخر من تاريخ تسجيل العقار باسمه".

يتضح من النصّ القانوني أعلاه أن المُشرّع قد حدد الحكمي مدّة أربع سنوات من تاريخ تملكه للعقار لإنجاز مشروعه إذا كان التملك لغايات السكن، وست سنوات إذا كان التملك لأي غرض

(1) منصور، محمد حسين (2004)، الحقوق العينية الأصلية، القاهرة، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ص43.

آخر، وبذلك يكون قد أضاف سنة واحدة على المدّة التي كانت مقرّرة لغايات إنجاز الحكمي لمشروعه في قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للحكميين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006 (الملغي)، فقد نصّت المادة (113) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للحكميين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006 (الملغي) على أنه: "على من يتملك مالا غير منقول وفقاً لأحكام هذا القانون إنجاز مشروعه خلال ثلاثة سنوات من تاريخ تملكه إذا كان التملك لغايات السكن أو مزاولة العمل، وخلال خمس سنوات إذا كان التملك لأي غرض آخر"، وهذا يدل على رغبة المشرّع في تشجيع الشخص الحكمي على التملك والاستثمار في المملكة وذلك بالتخفيف من حدة القيود المفروض عليه.

وفي المقابل، قد جعل المشرّع المصري قيد المدّة لغايات بدء الشخص الحكمي بعملية البناء وليس الانتهاء منها بإنجاز المشروع كالمشرّع الأردني، فقد نصّت المادة (4) من قانون تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء رقم (230) لسنة 1996 على أنه: "يجب على غير المصري الذي اكتسب ملكية أرض فضاء بالتطبيق الأحكام هذا القانون أن يبدأ البناء عليها خلال مدّة لا تتجاوز السنوات الخمس التالية الشهر التصرف"، ومفاد ذلك أن أي عمل يقوم به الشخص الحكمي في العقار مهما كان بسيطاً يمكن اعتباره بدءاً في التنفيذ الأعمال البناء، ومن ثمّ يعتبر الشخص الحكمي قد نفذ التزامه بالفعل وفقاً لما يفرضه عليه القانون، الأمر الذي يعني تجنبه الوقوع تحت طائلة الجزاء المقرر في القانون. (1)

كما يلاحظ أن المشرّع الأردني في قانون الملكية العقارية قد أضاف حكماً جديداً لم ينطوي عليه القانون الملغي أجاز بموجبه للشخص الحكمي إنجاز أي مشروع آخر يتوافق في غاياته مع المشروع

(1) الصوافين، أثر التطور التشريعي على تملك غير الأردنيين والأشخاص المعنويين للأموال غير المنقولة، مرجع سابق، ص198.

الأصلي الذي تم تملك العقار من أجله خلال ذات المدّة التي حددها القانون لإنجازه، إلا أنّ المُشرّع لم يضع ضابطاً يُحدد من خلاله مدى توافق غايات المشروع البديل مع غايات المشروع الأصلي، كما أنه لم يحدد الجهة المختصة في بيان مدى توافق غايات المشروع البديل مع المشروع الأصلي الذي تم التملك من أجله، لذا يجدر بالمُشرّع مراجعة موقفه هذا بوضع معيار يحدد من خلاله مدى توافق غايات المشروع البديل مع الأصلي، وبيان الجهة المختصة بتقرير التوافق بين المشروعين من عدمه.

وفي حال انقضاء المدّة التي حددها القانون دون استكمال الحكمي إنجاز المشروع الذي تملك العقار من أجله، فيجوز لوزير المالية تمديدها للمدّة التي يراها مناسبة على أن لا تزيد مجموع المدد على ثماني سنوات لغايات السكن، واثنيتي عشرة سنة للغايات الأخرى من تاريخ تسجيل العقار باسم المالك، وذلك بناء على تنسيب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة المستند لطلب مقدم من مالك العقار يبين فيه مبررات طلبه مدّة إضافية لغايات إنجاز المشروع الذي تملك العقار من أجله⁽¹⁾، فقد نصّت المادة (149/ب) من قانون الملكية العقارية على أنه: "إذا انقضت المدّة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة قبل إنجاز المشروع للوزير بناءً على تنسيب المدير وطلب مبرر من مالك العقار أن يقرر تمديدها للمدّة التي يراها مناسبة، على أن لا يزيد مجموع المدد على ثماني سنوات لغايات السكن واثنيتي عشرة سنة للغايات الأخرى من تاريخ تسجيل العقار باسم المالك".

ويلاحظ من النصّ القانوني أنّ المُشرّع قد منح وزير المالية سلطة تقديرية واسعة لغايات تمديد المدّة اللازمة لإنجاز الحكمي لمشروعه، إذ أجاز له تمديدها للمدّة التي يراها مناسبة، كما يُفهم من عبارة على أن لا يزيد مجموع المدد الواردة بالنصّ القانوني أنه يجوز له تمديدها لأكثر

(1) الصواف، إكرام فالح (2010)، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة، ط1، عمان، دار زهران، ص98.

من مرة، على أن لا يتجاوز مجموعها الحد الأقصى الذي حدده القانون، وذلك على خلاف ما كان عليه الحال في قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للحكميين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006 (الملغي)، الذي قصر صلاحية الوزير على التمديد لمدة مماثلة ولمرة واحدة فقط بناءً على تنسيب المدير دون أن يعتمد في ذلك على مبررات مالك العقار طالب التمديد. لقد نصّت المادة (13/ ب) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للحكميين والأشخاص المعنويين على أنه: "إذا انقضت المدّة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة دون استكمال إنجاز المشروع يجوز تمديدها لمدة ماثلة ولمرة واحدة بقرار من الوزير بناءً على تنسيب المدير".

وحرصاً من المُشرّع على إنجاز الحكمي للمشروع الذي تملك العقار من أجله، لما من ذلك من أهمية بالغة في دعم الاقتصاد الوطني وتمميته، قد اعتبر أن المدد المحددة بموجب قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للحكميين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006 لغايات إنجاز الحكمي لمشروعه سواء أكانت منتهية أم لا، ممددة حكماً على أن لا يتجاوز التمديد أربع سنوات إذا كان التملك لغايات السكن وست سنوات إذا كان التملك لأس سبب آخر وذلك من تاريخ نفاذ أحكام قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 فقد نصّت المادة (151) من ذات القانون على أنه: "لغايات تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر مدة إنجاز المشروع المحددة قبل نفاذ أحكامه المنتهية منها وغير المنتهية ممددة حكماً لغايات إنجاز المشروع الذي تملك العقار من أجله، على أن لا يتجاوز التمديد أربع سنوات إذا كان التملك لمزاولة أعماله أو للسكن، وست سنوات إذا كان التملك لأي سبب آخر وذلك من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون".

ويرى الباحث أنه حسناً فعل المُشرّع عندما وضع على الشخص الحكمي قيداً فرض عليه بموجبه إنجاز المشروع الذي تملك العقار من أجله خلال مدة معينة، إذ إن من شأن ذلك هو التحقق من جدية المالك في استعمال العقار وفقاً للغاية التي تملكه من أجلها لا أن تكون غايته الإبقاء عليه

فترة من الزمن ثم يبيعه بقصد المضاربة للاستفادة من الفرق بين ثمن الشراء و ثمن البيع، الأمر الذي من شأنه عدم تحقيق قانون الملكية العقارية لأهدافه. (1)

الفرع الثاني: جزاء مخالفة شرط انجاز المشروع

لقد بيّنت المادة (152/أ) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 الجزاء المفروض على الشخص الحكمي إذا لم يقيم بإنجاز المشروع الذي تملك العقار من أجله خلال المدّة المنصوص عليها في المادة (149) من ذات القانون، فقد نصّت على أنه: "إذا لم ينجز المالك مشروعه خلال المدد المنصوص عليها في المادة (149) من هذا القانون، لأي سبب كان، تستوفى منه نسبة (2%) من القيمة المقدرة للعقار عن كل سنة أو جزء منها من تاريخ تسجيل العقار باسمه إلى تاريخ انتقال ملكية العقار إلى مالك آخر".

يتضح من النصّ القانوني أنّ الذكر أنه في حال انقضاء المدّة التي حددتها المادة (149) من قانون الملكية العقارية دون إنجاز الحكمي لمشروعه، فإن دائرة الأراضي والمساحة تستوفي من المالك سنوياً مبلغاً قدره (2%) من القيمة المقدرة للعقار وفقاً للطريقة المتبعة عند استيفاء رسم تسجيل البيع على أن تحسم منها ما أحدثه المالك على العقار بعد أن تملكه وفقاً لما يقدره مدير دائرة الأراضي والمساحة المختصة، وذلك من تاريخ تسجيل العقار باسمه وإلى حين انتقال ملكيته لمالك آخر.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرّع قد نصّ على سريان أحكام الجزاء الذي فرضه على الشخص الحكمي لعدم إنجاز المشروع الذي تملك العقار من أجله خلال المدّة التي حددها القانون بأثر رجعي⁽²⁾، فقد نصّت المادة (152/هـ) على أنه: "تسري أحكام هذه المادة على العقارات التي تم

(1) النمر، أبو العلا علي أبو العلا، تملك الأجانب للعقارات والمنقولات في القانونين المصري والمقارن، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 1997، ص155.

(2) سوار، محمد وحيد الدين (1999)، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، ط1، عمان، دار الثقافة، ص43.

تملكها قبل نفاذ أحكام هذا القانون".

وبعد أن استعرضنا الجزاء الذي فرضه المشرع على الشخص الحكمي لعدم إنجازه المشروع الذي تملك العقار من أجله خلال المدّة التي حددها القانون، تبين أنه يُسهم إلى حد كبير في تحقيق قانون الملكية العقارية لأهدافه، غير أن ثمة ملاحظات يمكن إيرادها على هذا الجزاء، أهمها:

أولاً: إن فرض غرامة مالية بنسبة ثابتة مقدارها (2%) من القيمة المقدرة للعقار أمر يحتاج للمراجعة والدراسة بحيث يتم تقدير النسبة بشكل مرّن ووضعها بين حدّين أدنى وأعلى لتراعي معدلات التضخم، وطبيعة العقار، وموقعه، والغاية من استعماله، وأسباب عدم استكمال الحكمي لمشروعه.⁽¹⁾

ثانياً: إن فرض الغرامة المالية على الشخص الحكمي من تاريخ تسجيل العقار باسمه أمر يحتاج للمراجعة والدراسة، إذ يلاحظ أن المشرع قد بالغ في شدة هذا الجزاء، حيث تقتضي العدالة أن تفرض هذه الغرامة من تاريخ انتهاء المدّة التي حددتها المادة (149) من قانون الملكية العقارية، وليس من تاريخ تسجيل العقار باسم الشخص الحكمي.

ثالثاً: إن الجزاء الذي فرضه المشرع قد اقتصر على فرض الغرامة المالية، ولم يتضمن إمكانية بيع العقار بالمزاد العلني إذا لم يقدّم المالك ببيعته من تلقاء نفسه بعد مرور فترة زمنية معينة على استيفاء دائرة الأراضي والمساحة للغرامة التي حددها القانون لعدم مبادرة الحكمي إلى إنجاز المشروع الذي تملك العقار من أجله.

ويرى الباحث أن موقف المشرع في القانون الملغي كان أكثر توفيقاً، حيث إن الحكمي الذي تملك عقاراً في المملكة إذا علم أنه في حال عدم إنجازه البناء خلال المدّة التي حددها القانون سوف

(1) هياجنة والحياري، قراءات نقدية في مضامين قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006، ص34.

يفرض عليه جزاء يسلب ملكيته بنقل ملكية العقار لغيره فإنه سيسارع للبناء بخلاف ما إذا كان الجزاء مقتصرًا على فرض الغرامة المالية فإنه سيتراخى معتمداً في ذلك على قوته المالية، وإمكانية بيع العقار بنهاية المطاف وفقاً للسعر الذي يراه مناسباً.

ومن جهة أخرى، يرى الباحث أن الآلية التي اعتمدها المُشرِّع في قانون الملكية العقارية لغايات تقدير قيمة العقار بهدف تحديد قيمة الـ (2%) الواجب استيفاؤها من المالك سنوياً تتسم بالموضوعية والإنصاف، حيث إن تقدير قيمة العقار يكون تبعاً للطريقة المعتمدة عند استيفاء رسم تسجيل البيع، على أن تحسم منها ما أحدثه المالك على العقار بعد أن تملكه وفقاً لما يقدره مدير دائرة الأراضي والمساحة المختصة.⁽¹⁾

ومن باب حرص المُشرِّع على ضمان تحقيق قانون الملكية العقارية لأهدافه المرجوة، فقد أجاز لوزير المالية إعفاء مالك المشروع من الغرامة المنصوص عليها في المادة (152/أ) من قانون الملكية العقارية، إذا ما تبين أن عدم إنجازه للمشروع يعود لأسباب إدارية وتنظيمية، فقد نصت المادة (152/ج) من ذات القانون على أنه: "لوزير إعفاء مالك المشروع من الغرامة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة إذا ثبت أن عدم إنجاز المشروع يعود لأسباب إدارية وتنظيمية".

إلا أنه يأخذ على هذا النص أنه قد جعل إعفاء المالك من الغرامة صلاحية جوازية للوزير، فله أن يعفيه منها أم لا، وكان الأجدر بالمُشرِّع أن يجعل هذا الإعفاء واجباً إذا ما ثبت بالفعل أن عدم إنجاز المالك لمشروعه عائداً لأسباب إدارية وتنظيمية، كما أن المُشرِّع لم يضع ضابطاً دقيقاً يعين من خلاله ماهية الأسباب الإدارية والتنظيمية التي تمنع المالك من إنجاز مشروعه، الأمر الذي من شأنه فتح المجال للتهرب من الجزاء الذي فرضه المُشرِّع بهذا الخصوص.

(1) بذلك يكون المُشرِّع قد تفادى عيوب النصّ الوارد في قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للحكّمين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006 (الملغي)، إذ كان بموجبه يتم تقدير قيمة العقار وفقاً لقيمتها السوقية من قبل مدير دائرة الأراضي والمساحة لوحده دون معقب عليه في ذلك، حيث لم يتم اخضاع قراره بهذا شأن للاعتراض أمام أي جهة أخرى.

المطلب الثاني

حظر تصرف الشخص الحكمي بالعقار الذي تملكه خلال المدة التي حددها القانون

لقد حظر المُشرِّع على الشخص الحكمي التصرف بالعقار الذي تملكه في المملكة خلال المدة التي حددها القانون، وسنوضح ذلك من خلال فرعين تخصص الأول لبيان مفهوم الحظر، والثاني لبيان الجزاء المترتب على مخالفة هذا الحظر، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول: مفهوم حظر التصرف بالعقار

تعد سلطة التصرف أهم السلطات التي يخولها حق الملكية للمالك، إذ بموجبها تظهر القيمة الاقتصادية لحق الملكية، والمتمثلة بقدرة المالك على القيام بكافة الأعمال المادية أو القانونية على الشيء أو المال الذي يملكه، وبها يتمكن المالك من الحصول لذا فإن للمالك أن يتصرف في ملكه كيف شاء ما لم يكن تصرفه مضرراً بالغير ضرراً فاحشاً، أو مخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة، فقد نصت على أقصى منافع ملكه. (1)

لذا فان للمالك ان يتصرف في ملكه كيف شاء ما لم يكن تصرفه مضرراً بالغير ضرراً فاحشاً، أو مخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة، فقد نصت المادة (1021) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 على انه: "للمالك ان يتصرف في ملكه كيف شاء ما لم يكن تصرفه مضرراً بالغير ضرراً فاحشاً أو مخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة".

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الموقرة في اجتهاد لها جاء فيه: "يستفاد من المادة (1021) من القانون المدني ان للمالك ان يتصرف في ملكه كيف شاء ما لم يكن تصرفه مضرراً بالغير ضرراً

(1) الحجايا، حق الأجانب في تملك العقارات ملكية تامة في دولة قطر: "الاعتراف به والقيود القانونية التي ترد عليه بعد اكتسابه"، ص31، هياجنة والحياري، قراءات نقدية في مضامين قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006، ص22.

فاحشاً أو مخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة، لذا، فإن بناء مالك الأرض على أرضه غير مقيد بفترة زمنية محددة". (1)

ويملك المُشرِّع تقييد السلطات التي يمنحها حق الملكية للمالك إذا ما تعارضت مع المصلحة العامة، بحيث تقدم هذه المصلحة على مصلحة المالك في هذه الحالة، ومن هذه القيود حظر تصرف الحكمي بالعقار الذي تملكه خلال المدة التي حددها المُشرِّع، فقد نصّت المادة (150/أ، ب) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 على أنه: "أ- يحظر على الشخص الحكمي والشخص الحكمي الذي تملك عقاراً وفقاً لأحكام هذا الفصل التصرف في العقار تصرفاً ناقلاً للملكية بأي صورة قبل مضي المدد المنصوص عليها في المادة (149) من هذا القانون".

ب- مع مراعاة أحكام الفقرة (أ) من المادة (152) من هذا القانون، للوزير بناء على تنسيب المدير وطلب من المالك ولأسباب مبررة أن يأذن له بالتصرف في العقار بنقل ملكيته قبل انقضاء المدد المنصوص عليها في المادة (149) من هذا القانون".

يتضح من النص القانوني أعلاه أن المُشرِّع أوجب على الشخص الحكمي الاحتفاظ بملكية العقار الذي تملكه وفقاً لأحكام قانون الملكية العقارية لمدة أربع سنوات إذا كان التملك لغايات السكن، وست سنوات إذا كان التملك لأي غرض آخر، حيث لم يجز له التصرف بالعقار خلال تلك المدة بأي وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية، إلا إذا حصل على موافقة وزير المالية بناء على تنسيب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة المستند لطلب مبرر من مالك العقار للتصرف به قبل انقضاء تلك المدة، وذلك شريطة استيفاء دائرة الأراضي والمساحة للغرامة المالية عن الفترة التي كانت فيها ملكية العقار الحكمي دون أن ينجز فيها المشروع الذي تملك العقار من أجله.

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (2003/2096) تاريخ 2003/12/10، منشورات مركز عدالة.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا القيد يهدف إلى حظر التصرف الإرادي في العقار كبيعه خلال المدّة التي حددها القانون، أي أن هذا القيد لا يؤثر على حقوق الغير، كالشفيع الذي يستطيع تملك ما حصل عليه الحكمي بموجب القانون إذا توافرت شروط الأخذ بها⁽¹⁾، وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الموفرة في اجتهاد لها جاء فيه: "إن هذا الحظر يمنع تصرف المتملك بما تملكه بموجب القانون بشكل إرادي كالبيع، كما لا يؤثر هذا الحكم على حقوق الغير كالشفيع الذي يستطيع تملك ما حصل عليه الشخص الحكمي بموجب القانون إذا توافرت شروط الأخذ بها".⁽²⁾

الفرع الثاني: جزاء مخالفة حظر التصرف بالعقار الذي فرضه القانون

بعد أن استعرضنا أحكام المادة (150) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، يتضح أن المشرع لم يبين الجزاء الذي يترتب على الشخص الحكمي في حال تصرف في ملكه تصرفاً ناقلاً للملكية خلال مدّة الحظر التي حددها القانون دون الحصول على موافقة الوزير لذلك.

وذلك على خلاف ما كان عليه الحال في قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للحكميين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006 (الملغي) الذي نصّ صراحة على بطلان تصرف الحكمي بعقاره خلال مدّة الحظر⁽³⁾، فقد نصّت المادة (14/أ) من ذات القانون على أنه: "لا يجوز لأي شخص طبيعي غير أردني أو لأي شخص معنوي تملك مالا غير منقولاً وفقاً لأحكام هذا القانون، أن يتصرف فيه بنقل ملكيته بأي صورة كانت قبل مضي ثلاث سنوات من تاريخ تملكه إذا كان للسكن، وخمس سنوات إذا كان لأي غرض آخر وذلك تحت طائلة البطلان إلا إذا حصل على

(1) هياجنة والحياري، قراءات نقدية في مضامين قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006، ص32.

(2) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (2009/376)، تاريخ 2009/8/3، منشورات مركز عدالة.

(3) الصوافين، أثر التطور التشريعي على تملك غير الأردنيين والأشخاص المعنويين للأموال غير المنقولة، مرجع سابق، ص197.

موافقة الوزير بتسيب من المدير شريطة مراعاة أحكام هذا القانون والتشريعات النافذة ذات العلاقة".

ويرى الباحث أن المُشرِّع قد نظم أحكام تملك الحكّمين للعقارات في قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 بموجب قواعد قانونية آمرة، لارتباط تلك الأحكام بمصالح الدولة العليا الاقتصادية والسياسية، مما يستوجب تأبيدها بجزء مدني، والجزء المدني المترتب على مخالفة القواعد الآمرة والمتعلقة بالنظام العام هو البطلان، لذا فإن الجزء الذي يترتب على تصرف الحكمي بعقاره تصرفاً ناقلاً للملكية قبل مرور المدّة التي حددها القانون هو البطلان.

وتقع على مديرية الأراضي والمساحة المختصة مسؤولية التحقق من انقضاء المدّة الممنوع على الشخص الحكمي التصرف بعقاره خلالها، غير أنها لو سهت عن ذلك وأجري التصرف وسجلته رسمياً ونقلت قيد الملكية من الشخص الحكمي للغير، فإن هذا القيد يعتبر باطلاً⁽¹⁾، ويجوز لأي من طرفي التصرف أو الغير صاحب المصلحة، أو للدائرة ذاتها إبطاله، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها متى عرض عليها هذا الأمر، كما يمكن للأطراف إثارته ولو لأول مرة أمام محكمة التمييز⁽²⁾، ومن ثم تجري عليه أحكام البطلان التي مفادها إعادة الحال إلى ما كان عليه، فلو كان التصرف بيعاً فيعود العقار لملك الشخص الحكمي فيما يلتزم برد الثمن إلى المشتري.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الموفرة في اجتهادها جاء فيه: "تجد المحكمة أن الدعوى تعلقت بالمطالبة بالتعويض عن أضرار لحقت بالعقار جراء توسعة الطريق المار بها، إضافة للمطالبة ببطلان نقصان القيمة لقطعة الأرض والتي سجلت باسم الشخص الحكمي، وبذلك فإن هذه الدعوى في حقيقتها دعوى شبه عقارية ينطبق عليها نصّ المادة (37) من قانون أصول المحاكمات

(1) أبو شنب، الحقوق العينية وفقاً لأحكام القانون المدني وقانون الملكية العقارية الجديد، مرجع سابق، ص44.

(2) الجبوري، ياسين محمد، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، ج 3، العقود المسماة، ط2، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2019، ص204.

المدنية التي منحت المدعي الخيار بإقامة دعواه بهذه المطالبة أمام المحكمة التي يقع العقار ضمن اختصاصها، وكون الشخص الحكمي لم يلتزم بالإجراءات المنصوص عليها في المادة (150) من قانون الملكية العقارية يبقى التصرف الذي قام به للتصرف بالأرض في الحوض القائم باطل".⁽¹⁾

وقد ذهب جانب من الشراح⁽²⁾ إلى عدم ملائمة جزاء البطلان في هذه الحالة لاعتبارات عملية تظهر عند ترتيب آثار البطلان، حيث يتوجب إعادة الحال إلى ما كان عليه، مما يعني استرداد البائع (الحكمي) العقار المبيع والتزامه برد الثمن للمشتري، ومن ثمّ قد يكون من الأنسب الاستعاضة عن جزاء البطلان في هذه الحالة باخر، كالذي قضت به الاتفاقية الاقتصادية الموحدة المتعلقة بتنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي التي نصّت على حق الدولة بالاستيلاء على العقار وبيعه على نفقة الممتلك وتعيضه بذات ثمن العقار وقت الشراء أو ثمنه عند بيعه أيهما أقل.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد استثنى من أحكام هذا القيد تصرف الحكمي بالعقارات التي تملكها بقصد تطويرها أو استثمارها في إنشاء وحدات سكنية أو تجارية أو صناعية عليها لغايات بيعها، حيث أجاز له بيعها بعد إنجاز تطويرها أو بعد إنشاء تلك الوحدات عليها، على أن يتم ذلك وفقاً للتعليمات التي يصدرها مدير عام دائرة الأراضي والمساحة لهذه الغاية، فقد نصّت المادة (150/ج) من قانون الملكية العقارية على أنه: "تستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة العقارات التي تم تملكها بقصد تطويرها أو استثمارها في إنشاء وحدات سكنية أو تجارية أو صناعية عليها لغايات بيعها، ويسمح لمالكي تلك العقارات ببيعها بعد تطويرها أو بعد إنشاء تلك الوحدات عليها

(1) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (2021/3048)، تاريخ 2021/3/15، منشورات مركز عدالة.

(2) هياجنة والحياري، قراءات نقدية في مضامين قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006، ص 32، الصوافين، أثر التطور التشريعي على تملك غير الأردنيين والأشخاص المعنويين للأموال غير المنقولة مرجع سابق، ص 198.

بمقتضى تعليماً يصدرها المدير لهذه الغاية".

الفرع الثالث: بيع الشخص الحكمي العقار محل التملك

لقد أوجب المُشرِّع على الشخص الحكمي بيع العقار الذي تملكه بالمزاد العلني في حال كان موضوعاً تأميناً لدينه، وهذا ما سنوضحه في هذا الفرع من خلال فقرتين نخصص الأول لبيان مفهوم وجوب بيع العقار بالنسبة الحكمي، والثاني لبيان الجزاء المترتب على مخالفة القيد، وذلك على النحو الآتي:

أولاً- مفهوم بيع العقار بالنسبة للشخص الحكمي

يُعد الرهن التأميني من التأمينات العينية التي ترد على مال معين من أموال المدين أو مال مملوك لغير المدين⁽¹⁾، وتخول الدائن أردنياً كان أم غير أردني بالإضافة إلى حقه في الضمان العام على جميع أموال المدين، سلطة تتبع المال محل التأمين في أي يد يكون للتنفيذ عليه وبيعه بالمزاد العلني واستيفاء دينه من الثمن بالتقدم على سائر الدائنين الآخرين.⁽²⁾

يتضح من النص القانوني أعلاه أن للدائن المرتهن رهنأً تأمينياً بصرف النظر عن جنسيته تتبع المال المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عد حلول أجل الوفاء به دون أن يقوم المدين بالوفاء بهذا الدين⁽³⁾، وقد بيّنت المادة (173) من قانون الملكية العقارية كيفية مباشرة الدائن المرتهن لحقه بالتتبع، فقد نصت على أنه: "للدائن المرتهن رهنأً تأمينياً عقارياً أيأً كانت مرتبة رهنه أن يطلب إلى دائرة التنفيذ المختصة تنفيذ سند الرهن وبيع العقار المرهون تأميناً لدينه بالمزاد العلني في حال تخلف

(1) سوار، محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، الرهن المجرد الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2006، ص177.

(2) لقد عرفت المادة (1322) من القانون المدني رقم (43) لسنة 1976 الرهن التأميني بأنه: "عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون"، علي، يوسف صلاح الدين، الرهن العقاري وسيلة للوفاء بالديون، بحث مقارن في القانون الإنجليزي والعراقي والإماراتي، مجلة العلوم القانونية، مج (7) ع (13)، جامعة عجمان، الإمارات العربية المتحدة، 2021، ص159.

(3) الكيلاني، محمود قوانين الإثبات وأحكام التنفيذ، ط3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2019، ص182.

المدين عن تأدية الدين عند حلول أجل الوفاء به أو في حال تحقق شرط في سند الرهن يقضي بسقوط الأجل التخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به".

وقد بيّنت المادة (174/أ) من قانون الملكية العقارية كيفية تنفيذ سند الرهن إذ يكون ذلك وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ، فقد نصّت على أنه: "يجري تنفيذ سند الرهن لدى دائرة التنفيذ المختصة التي تتولى مباشرة إجراءات تنفيذ السند وبيع العقار المرهون تأميناً للدين بالمزاد العلني طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ".

وقد سعى المشرع الأردني جاهداً إلى بناء بيئة استثمارية آمنة قوامها الثقة والائتمان بين المتعاملين، لذا حرص على اقتضاء الدائن الحكمي لدينه من خلال عدة وسائل منها، السماح له بالدخول في المزاد لشراء العقار الموضوع تأميناً لدينه إذا تم طرحه في المزاد دون الحاجة إلى الحصول على إذن بذلك من الجهات المختصة، فقد نصّت المادة (153/أ) من قانون الملكية العقارية على أنه: "إذا كان العقار مرهوناً رهناً تأمينياً لمصلحة دائن غير أردني أو شخص حكمي وتم عرضه للبيع في المزاد العلني، فيتبع بشأن ذلك ما يلي: يجوز لهذا الدائن الدخول في المزاد العلني وشراء العقار دون الحصول على إذن بذلك شريطة بيع العقار الذي آل إليه نتيجة المزاد إلى شخص أردني خلال مدة لا تتجاوز سنتين من تاريخ تسجيل العقار باسمه، وإذا لم يقم الدائن ببيعه خلال هذه المدة فيتم بيعه بالمزاد العلني على نفقته بقرار من الوزير بناءً على تنسيب المدير ودون موافقة الدائن. (1)

(1) يقابلها نص المادة (15/أ) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006 (الملغي)، إذ نصت على أنه: "أ- إذا كان المال غير المنقول موضوعاً لتأمين دين لمصلحة دائن غير أردني وتم طرحه للبيع في المزاد العلني فيجوز لهذا الدائن الدخول في المزاد شريطة بيع غير المنقول الذي آل إليه نتيجة المزاد إلى شخص أردني خلال مدة لا تتجاوز سنتين من تاريخ تسجيل غير المنقول باسمه ودون الحصول على موافقة بذلك، وإذا لم يتم بيعه خلال هذه المدة من المالك فيتم بيعه بالمزاد العلني بقرار من الوزير بناءً على تنسيب المدير ودون الحصول على موافقة المالك".

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة بداية عمان بصفتها الاستئنافية في حكم لها جاء فيه: "وبالرد على ما أوردته المستأنفة بخصوص خطأ رئيس التنفيذ بالرجوع عن قرار الإحالة القطعية وإعادة طرح العقار للبيع بالمزاد العلني لمدة (30) يوماً من اليوم التالي لنشر إعلان البيع كون أن المستأنفة "شركة الرابطة العقارية" قد دخلت المزاد دون الحصول على إذن وهي شخص اعتباري يتطلب القانون حصوله على إذن دخول بالمزاد وفقاً لنص المادة (153) من قانون الملكية العقارية.

تجد محكمتنا أن المادة (153) من قانون الملكية العقارية نصت على: إذا كان العقار مرهوناً رهناً تأمينياً لمصلحة دائن غير أردني أو شخص حكومي وتم عرضه للبيع بالمزاد العلني فيتبع بشأن ذلك ما يلي: أ- يجوز لهذا الدائن الدخول في المزاد العلني وشراء العقار دون الحصول على إذن بذلك شريطة بيع العقار الذي آل إليه نتيجة المزاد إلى شخص أردني خلال مدة لا تتجاوز سنتين من تاريخ تسجيل العقار باسمه، وإذا لم يقدّم الدائن ببيعه لمدة فيتم بيعه بالمزاد العلني على نفقته بقرار من الوزير بناءً على تنسيب المدير موافقة الدائن".

وباستعراضنا للمادة المذكورة أعلاه، نجد أنها لم تشترط للدخول في المزاد حصول الشخص الحكمي على إذن لذلك، الأمر الذي يجعل من قرار قاضي التنفيذ مخالفاً للقانون وأسباب الاستئناف تنال من القرار المستأنف وتستوجب فسخه". (1)

كما يتضح من نص المادة (153/أ) أنف الذكر أن المشرع وضماناً لتحقيق قانون الملكية العقارية لأهدافه المتمثلة بأن يكون تملك الحكمي للعقارات في المملكة وفقاً لغاية أو مشروع يجب إنجازه على الأرض بالفعل، قد فرض قيداً على الدائن الحكمي في حال رسي عليه المزاد وتملك العقار الموضوع تأميناً لدينه، أوجب عليه بمقتضاه أن يبيع هذا العقار لشخص أردني خلال مدة أقصاها سنتين من تاريخ تسجيل العقار باسمه.

(1) قرار محكمة بداية عمان بصفتها الاستئنافية رقم (2022/93) تاريخ 2022/5/23، منشورات مركز عدالة.

ويرى الباحث أن موقف المُشرِّع هذا يحتاج للمراجعة والدراسة، إذ ينبغي أن يشترط المُشرِّع حصول الشخص الحكمي الراغب بالدخول إلى المزاد لشراء العقار الموضوع تأميناً لدينه على إذن بذلك من الجهة المختصة حسب مقتضى الحال، وأن لا يفرض عليه بيع ذلك العقار خلال مدّة معينة، بل على العكس من ذلك ينبغي أن يفرض عليه ذات القيود المفروضة على العقار الذي يملكه الحكمي بغير طريق المزاد، كون شراء الحكمي للعقار عن طريق المزاد العلني يؤدي إلى ذات النتيجة وهي تملكه لرغبة العقار.

ثانياً - الجزاء المترتب على مخالفة القيد

لقد رتب المُشرِّع على الشخص الحكمي في حال عدم التزامه بأحكام القيد السابق بيانه، جزاء يتمثل باستيفاء دائرة الأراضي والمساحة من المالك سنوياً مبلغاً قدره (2%) من قيمة العقار وفقاً لما يقدره مدير عام دائرة الأراضي والمساحة، وذلك لمدّة أقصاها سنتين من تاريخ انقضاء مدّة السنة مدتها المادة (153/أ) من قانون الملكية العقارية وإلى حين انتقال ملكية العقار لمالك آخر، إذ نصّت المادة (153/ب) على أنه: "تستوفى من الدائن الذي تخلف عن بيع العقار الذي تملكه بالمزاد العلني خلال المدّة الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة عن كل سنة أو أي جزء منها يلي انقضاء المدّة وإلى تاريخ بيع العقار وبعد أعلى مدّة سنتين نسبة (2%) اثنان بالمئة من قيمة العقار التي يقدرها المدير وفقاً لأحكام الفقرة (ج) من المادة (152) من هذا القانون".

وإذا انقضت المدّة التي حددتها الفقرتين (أ، ب) من المادة (153) من قانون الملكية العقارية دون قيام الحكمي ببيع العقار الذي تملكه بالمزاد إلى شخص أردني، فسيتم بيعه بالمزاد العلني دون موافقة المالك على ذلك بقرار من وزير المالية بناء على تنسيب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة، فقد نصّت المادة (153/ج) على أنه يباع العقار الذي تخلف ماله عن بيعه خلال (4) أربع سنوات من تاريخ الإحالة القطعية، وفقاً للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة".

وقد أورد المُشرِّع استثناءً على هذا الحكم أجاز بموجبه إعفاء الدائن الحكمي من قيد بيع العقار في المزاد إذا حصل خلال المدّة التي حدّتها المادة (153) على إذن بتملّك العقار ذاته من الجهة المختصة حسب مقتضى الحال، فقد نصّت المادة (153/د) من قانون الملكية العقارية على أنه: "يعفى الدائن من شرط بيع العقار في المزاد إذا حصل خلال المدّة الواردة في هذه المادة على إذن بتملّك العقار ذاته وفقاً للأحكام هذا الفصل".

وتخضع البنوك باعتبارها من الأشخاص الحكمية لأحكام المادة (153) من قانون الملكية العقارية في حال تملّكها للعقارات الموضوعة تأميناً لديونها على أن تراعى أحكام قانون البنوك في هذا الشأن، فقد نصّت المادة (154) من قانون الملكية العقارية على أنه: "تطبق على شراء البنوك الدائنة للعقارات الموضوعة تأميناً لديونها بالمزاد العلني إضافة لأحكام المادة (153) من هذا القانون أحكام قانون البنوك".

وبالرجوع لأحكام قانون البنوك رقم (28) لسنة 2000 وتعديلاته⁽¹⁾، نجد أن المادة (48) منه قد نصّت على أنه: "أ- لا يجوز للبنك أن يمتلك عقاراً إلا بما يحتاج إليه لإدارة أعماله أو لإسكان موظفيه وخدمتهم ولا يحول ذلك دون تأجير جزء من عقاره بموافقة خطية مسبقة من البنك المركزي.

ب- يستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة ما يمتلكه البنك من عقارات سداداً لدين له على أنه يتخلص من هذا التملّك خلال سنتين من تاريخ اكتسابه الملكية وللبنك المركزي في حالات خاصة أن يمدد تلك المدّة لسنتين متتاليتين حداً أقصى".

يتضح من النصّ القانوني أنف الذكر أن المُشرِّع قد أجاز للبنوك تملّك العقارات بالقدر اللازم

(1) المادة (48) من قانون البنوك الأردني رقم (28) لسنة 2000 وتعديلاته، المنشور على الصفحة رقم (2950) من عدد الجريدة الرسمية رقم (4448) تاريخ (2000/6/21).

لإدارة أعمالها وتسكين موظفيها وخدمتهم، إلا أنه قد أجاز لها تملك العقارات الموضوعة تأميناً لديونها، على أن تتخلص من ملكية هذه العقارات خلال مدة أقصاها سنتين من تاريخ اكتسابها ملكيتها، وللبنك المركزي في حالات خاصة، لم يوضح المشرع المقصود بها، كما لم يضع ضابطاً دقيقاً لتحديدها، تمديد هذه المدة لمدة سنتين متتاليتين كحد أقصى.

وفي حال انقضاء المدة التي حددتها المادة (48) من قانون البنوك دون قيام البنك ببيع العقار الذي تملكه بالمزاد، فإنه سيتم بيعه بالمزاد العلني وفقاً لأحكام المادة (153/ج) من قانون الملكية العقارية دون موافقة البنك على ذلك بموجب قرار وزير المالية المستند على تنسيب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة، ولا يسري هذا الحكم في حال حصول البنك على إذن بتملك ذات العقار من الجهة المختصة حسب مقتضى الحال وفقاً لأحكام قانون الملكية العقارية للغايات التي حددتها المادة (48/أ) من قانون البنوك.

الفصل الخامس

الخاتمة، النتائج والتوصيات

بعد أن وصلنا إلى نهاية هذه الدراسة التي تناولنا فيها أحكام تملك غير الأردني للعقارات وفق قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، فقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات على النحو التالي:

أولاً: النتائج

1. لقد أجاز المُشرّع الأردني بموجب قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، تملك الشخص الحكي للعقارات في المملكة، إلا أنه قيد ذلك بجملة من الضوابط القانونية، وقد تمثلت هذه الضوابط بضوابط عامة ينبغي توافرها لدى كل شخص حكي يرغب بتملك العقارات داخل حدود المملكة، وضوابط أخرى خاصة تختلف باختلاف الطبيعة القانونية للشخص الحكي وطنياً كان أم أجنبياً.
2. اعتبر المُشرّع الأردني اعتراف المملكة الأردنية الهاشمية بالدولة التي يحمل غير الأردني جنسيتها شرطاً أساسياً لغايات تملكه العقارات داخل حدود المملكة أو اكتسابه حقاً عينياً عقارياً فيها.
3. لقد استحدث المُشرّع الأردني في قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، حكماً جديداً يشترط بموجبه على الشخص الحكي وطنياً كان أم أجنبياً الراغب بتملك العقارات في المملكة أن لا يكون العقار المراد تملكه من قبله واقعاً في بعض المناطق ذات الطبيعة الخاصة كالمناطق الحدودية والأثرية والتاريخية.
4. إن أهم الشروط العامة التي تطلبها المُشرّع الأردني في قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 لغايات تملك الشخص الحكي وطنياً كان أم أجنبياً للعقارات في المملكة صدور الإذن

بالتملك من الجهة المختصة وفقاً لما حدده القانون، إلا أن المشرع قد أورد عدة استثناءات على شرط الحصول على إذن بالتملك من الجهات المختصة، كالتملك بطريق الإرث.

5. لقد اشترط المشرع الأردني المعاملة بالمثل لغايات تملك غير الأردني الطبيعي للعقارات في المملكة، في حين لم يشترط المعاملة بالمثل لغايات تملك الشخص الحكمي غير الأردني للعقارات في المملكة.

6. أن المشرع قد اشترط تمتع الشخص الحكمي بالشخصية الحكيمة وتسجيله في المملكة ومزاويلته لأعماله وفق أحكام القانون لغايات تملكه العقارات في المملكة، كما أجاز تملك الشخص الحكمي أردنياً كان أم غير أردنياً للعقارات داخل حدود التنظيم، وذلك شريطة تضمن سند إنشائه نصاً يعطيه هذا الحق، حيث إن أهلية الشخص الحكمي تكون بحدود ما ورد في وثائق تسجيله أو بنص القانون، وذلك بهدف تحقيق الغرض الذي أنشئ من أجله.

7. لقد أجاز المشرع الأردني تملك الأشخاص الحكميين أردنياً كانوا أم غير أردنيين للعقارات خارج حدود التنظيم بقصد الاستثمار وبما يتوافق مع غاياتهم المبينة في شهادة تسجيلهم وذلك وفقاً للصلاحيات التي حددها قانون الملكية العقارية.

8. أن الحكم على مدى توافر شروط تملك الشخص الحكمي للعقارات في المملكة من عدمه يكون من الجهة المختصة حسب مقتضى الحال، لذا فإن تملك الشخص الحكمي للعقارات يمر بسلسلة من الإجراءات الواجب اتباعها وصولاً إلى اكتسابه ملكية العقار وتسجيله باسمه وفقاً لأحكام قانون الملكية العقارية، وأن قرار الجهة المختصة برفض منح الشخص الحكمي الإذن بتملك العقار لا يخضع للطعن أو الرقابة من أي جهة كانت، أما في حال كان قرارها منح غير الأردني الإذن بالتملك، فإنه عندها يكون قرارها قابلاً للطعن أو الرقابة.

9. تختص محاكم المملكة بالنظر في المنازعات المشوبة بتملك الأشخاص الحكيميين للعقارات في حال كان محل النزاع مالياً، سواء أكان عقاراً أم منقولاً موجوداً داخل إقليم المملكة دون الالتفات لشخص المدعى عليه وطنياً كان أم أجنبياً، مقيماً أم غير مقيم في المملكة، وذلك لسيادة الدولة وولايتها العامة على جميع الأموال الموجودة على إقليمها مهما كانت جنسية أطراف العلاقة، ولكون محكمة موقع المال هي أقدر المحاكم على الفصل في المنازعات المتعلقة به، وإذا توصلت المحكمة إلى أن محل النزاع هو ملكية عقار أو أي حق عيني آخر عليه، فإن القانون الأردني هو الواجب التطبيق باعتباره قانون موقع العقار.

10. لقد أوجب المُشرِّع على الشخص الحكمي الذي تملك عقاراً في المملكة وفقاً لأحكام قانون الملكية العقارية إنجاز المشروع الذي تملك العقار من أجله أو أي مشروع آخر يتوافق مع غايته خلال المدّة التي حددها القانون.

11. لقد أوجب المُشرِّع على الشخص الحكمي الاحتفاظ بملكية العقار الذي تملكه وفقاً لأحكام قانون الملكية العقارية لمدّة أربع سنوات إذا كان التملك لغايات السكن، وست سنوات إذا كان التملك لأي غرض آخر، حيث لم يجز له التصرف بالعقار خلال تلك المدّة بأي وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية، إلا إذا حصل على موافقة وزير المالية بناءً على تنسيب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة المستند لطلب مبرر من مالك العقار للتصرف به قبل انقضاء تلك المدّة، كما أجاز المُشرِّع للشخص الحكمي سواء كان وطنياً أم أجنبياً الدخول في المزاد لشراء العقار الموضوع تأميناً لدينه إذا تم طرحه في المزاد دون الحاجة إلى الحصول على إذن بذلك من الجهات المختصة، إلا أنه قد فرض عليه قيوداً في حال رسي عليه المزاد وتملك العقار الموضوع تأميناً لدينه، أوجب عليه بمقتضاه أن يبيع هذا العقار لشخص أردني خلال مدّة أقصاها سنتين من تاريخ تسجيل العقار باسمه.

ثانياً: التوصيات

1. يوصي الباحث على المُشرِّع ضبط مصطلح الشخص الحكمي ليشمل فقط الأشخاص الحكمية الخاصة دون العامة، وذلك لأسباب تتعلق بالسيادة وتجنباً للمنازعات مع الأشخاص الحكمية العامة الوطنية وغير الوطنية.
2. يوصي الباحث على المُشرِّع تحويل الجهات المختصة بمتابعة إنجاز الأشخاص الحكمية للمشاريع التي تملّكت العقارات من أجلها للتأكد من أن تملّكها للعقارات كان من أجل الاستثمار لا بهدف التحايل على أحكام القانون، كان يقوم غير الأردني الطبيعي الذي لا يمكنه تملّك العقارات في المملكة، كون دولته لا تعامل الأردنيين بالمثل ولا تسمح لهم بتملّك العقارات داخل حدودها، بتأسيس شركة وطنية أو أجنبية وتسجيلها في المملكة وذلك بهدف تملّك العقارات دون الخضوع لشرط المعاملة بالمثل.
3. إعادة النظر بالجزاء الذي فرضه المُشرِّع على الشخص الحكمي في حال لم يتم بإنجاز المشروع الذي تملّك العقار من أجله خلال المدّة التي حددها القانون، بحيث يتم النصّ على بيع ذلك العقار في المزاد العلني في حال انقضاء المدّة التي حددها المُشرِّع دون إنجاز غير الأردني لمشروعه، إذ إن من شأن ذلك حث غير الأردني على إنجاز مشروعه خشية سلب ملكيته بنقل ملكية العقار لمالك آخر.
4. ضرورة النصّ صراحة على الجزاء المترتب على الشخص الحكمي في حال تصرف بالعقار الذي تملّكه تصرفاً ناقلاً للملكية خلال مدّة الحظر التي حددها القانون دون الحصول على موافقة وزير المالية بذلك، على أن لا يكون ذلك الجزاء هو البطلان وذلك حفاظاً على استقرار المعاملات وضمان الحقوق المكتسبة للغير.

5. تحديد صلاحية مجلس الوزراء في البت في الحالات التي لا تنطبق عليها المساحات والأحكام المقررة في المادتين (139) و (140) من قانون الملكية العقارية بضوابط واضحة ودقيقة.
6. يوصي الباحث أن يشترط المُشرِّع حصول الشخص الحكمي الراغب بالدخول إلى المزاد لشراء العقار الموضوع تأميناً لدينه على إذن بذلك من الجهة المختصة حسب مقتضى الحال، وأن لا يفرض عليه بيع ذلك العقار خلال مدة معينة، بل على العكس من ذلك ينبغي أن يفرض عليه ذات القيود المفروضة على العقار الذي يملكه غير الأردني بغير طريق المزاد، كون شراء غير الأردني للعقار من خلال طريق المزاد العلني يؤدي إلى ذات النتيجة وهي تملكه الرقبة العقار.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً- المعاجم اللغوية

أبو العزم، عبد الغني (2001). المعجم الغني.

الصباح، إسماعيل بن حماد الجوهري، ج4.

منتصر، إبراهيم انيس عبد الحليم، عطية الصوالحي، محمد خلف الله احمد، المعجم الوسيط، ط2، دار المعارف، القاهرة، 1962.

ثانياً- الكتب القانونية

إبراهيم، إبراهيم احمد، القانون الدولي الخاص ومركز الأجانب وتنازع القوانين، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995.

إبراهيم، عبد المنعم موسى، الاعتبار الشخصي في شركات الأموال وقانون تملك الأجانب للعقارات، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006.

إبراهيم، ولاء الدين محمد، التطوير العقاري، دراسة مقارنة، ط2، دائرة القضاء، أبو ظبي، 2014.

أبو الليل، إبراهيم الدسوقي، الحقوق العينية الأصلية، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990.

أبو شنب، احمد عبد الكريم، الحقوق العينية وفقاً لأحكام القانون المدني وقانون الملكية العقارية الجديد، ط1، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2021.

أبو قرين، أحمد عبد العال، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، ط1، مكتب الرسالة الدولية، القاهرة، 1989.

أبو هيف، صادق، القانون الدولي العام، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1995.

احمد، هشام سعيد، اشهار التصرفات العقارية ونقلها في القانون اليمني، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009.

الأسدي، عبد الرسول، القانون الدولي الخاص، الجنسية والمواطن، مركز الأجانب والتنازع الدولي للقوانين وتنازع الاختصاص القضائي الدولي، ط1، مكتبة السنهوري، العراق، 2015.

الأصبحي، مصطفى ياسين محمد حيدر، حق الأجانب في التملك في القانون الدولي الخاص، ط1، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2007.

بدوي، المركز القانوني للأجانب - دراسة تحليلية وتأصيلية في ضوء قواعد القانون الوضعي والشريعة الإسلامية.

بني يونس، يونس، المركز القانوني للأجانب في المملكة الأردنية الهاشمية، ط1، عمان، (د.ن)، 2003.

ثار، علي، القانون الأجنبي أمام القضاء الوطني، دراسة مقارنة، ط1، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2017.

جابر، عبد الرحمن، إبعاد الأجانب، رسالة دكتوراه غير منشورة، أكاديمية مبارك للأمن، القاهرة، 1989.

الجبوري ياسين، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني: آثار الحقوق الشخصية، أحكام الالتزامات، دراسة موازنة، ط1، دار الثقافة، عمان، 2003.

الجبوري، ياسين محمد، المبسوط في شرح القانون المدني، ج 1، مصادر الحوق الشخصية، المجلد الأول، نظرية العقد (دراسة موازنة في القانون المدني الأردني والفقہ الاسلامي مع الاشارة إلى القانون المدني العراقي والمصري والفرنسي)، ط 1، عمان، دار وائل للنشر والتوزيع، 2002.

الجبوري، ياسين محمد، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، ج 3، العقود المسماة، ط2، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2019.

الجمال، مصطفى، نظام الملكية، ط1، دار الفتح الإسكندرية، 2000.

الحجايا، حق الأجانب في تملك العقارات ملكية تامة في دولة قطر: الاعتراف به والقيود القانونية التي ترد عليه بعد اكتسابه.

الحديثي، علي خليل إسماعيل، القانون الدولي العام، ج1، المبادئ والأصول دار النهضة العربية، القاهرة، 2010.

حسن الفكهاني، الوسيط في شرح القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1997، ج1، الدار العربية للمطبوعات، القاهرة، 1978.

- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوما، الجزائر، 2000.
- الحنبلي، شاكر، موجز في أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة، مطبعة دمشق، 1992.
- خالد، عدلي امين، المراكز القانونية في منازعات الحيازة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2000.
- سعد محمد خليل، نزع الملكية للمنفعة العامة بين التشريعة والقانون، ط1، دار السلام، القاهرة، 1993.
- الدفراوي، عصام عبد العزيز، أثر الوفاة على عقد الوكالة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دراسة مقارنة، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، 2017.
- الزرقاء، مصطفى أحمد، العقود المسماة في الفقه الإسلامي، عقد البيع، ط2، دار القلم، دمشق، 2012.
- الزعيبي، عوض أحمد، الوجيز في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، ط4، إثراء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2019.
- الزعيبي، يوسف محمد، العقود المسماة (شرح عقد البيع في القانون الأردني)، ط1، عمان، 1993م-1414هـ.
- سرور، محمد شكري، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني الكويتي، ط1، الدار الجامعية، الكويت، 1998.
- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج8، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 1991.
- السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في القانون المدني، دار النشر بالجامعة المصرية، 1968.
- سوار، محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، الرهن المجرد الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2006.
- شبر، حكمت القانون الدولي العام دراسة مقارنة، ط2، المكتبة القانونية، بغداد، 2009.
- شطناوي، علي خطار، الوجيز في القانون الإداري، ط1، دار وائل، عمان، الأردن، 2003.

- شنب، محمد لبيب، دروس في نظرية الحق، دار الثقافة الجامعية، الأردن، 1993.
- الصواف، إكرام فالح (2010). الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية، عمان، دار زهران
- الصوملي، عبد الكريم يحيى يحيى، حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة، 2016.
- الصوملي، عبد الكريم يحيى، حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة عين شمس، مصر، 2015.
- الطراونة، مصلح احمد الرقابة القضائية في الأحكام التحكيمية في القانون الأردني، دار وائل للطباعة والنشر والتوزيع، ط1، 2010.
- الطراونة، مصلح احمد، الأحكام القانونية للعنوان التجاري والاسم التجاري في القانون الأردني، مؤتمة للبحوث والدراسات، جامعة مؤتمة، 2002.
- الطراونة، مصلح احمد، مدى اختصاص قاضي الامور المستعجلة في المنازعات المتفق بشأنها على التحكيم في القانون الأردني، مؤتمة للبحوث والدراسات، جامعة مؤتمة، 2000.
- عبد الرحمن، محمد، تملك الأجنبي للعقارات، ط1، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية القاهرة، 2019.
- عبد الكريم عوض خليفة، القانون الدولي العام، دراسة مقارنة، ط2، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2011.
- عبد اللطيف خالفي، الاجتهاد القضائي في قانون المسطرة المدنية، رصد لمبادئ ولقرارات المجلس الأعلى، ط1، المطبعة الوطنية، مراكش، 2004.
- العبودي، عباس، تنازع القوانين والاختصاص القضائي الدولي، مكتبة السنهوري، بغداد، العراق، 2015.
- عبيدات، يوسف محمد، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، 2020.

العبيدي، علي حميد، مدخل لدراسة القانون الدولي العام والقانون الدولي الإنساني، ط1، دار الفاروق، القاهرة 2009.

العبيدي، علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، ط3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2010.

العبيدي، علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دراسة مقارنة، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2014.

العبيدي، علي هادي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية، وفقاً لأحدث التعديلات ولقانون الملكية العقارية، دراسة موازنة، طبعة مزيدة ومنقحة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2021.

العطية، عصام، القانون الدولي العام، ط1، مكتبة السنهوري، بغداد، العراق، 2004.

علوان، عبد الوسيط في القانون الدولي العام، المبادئ العامة، الدار الدولية، ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2002.

عيسه، حسين عاهد، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، في إطار التشريعات النافذة في فلسطين، دار الشامل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2021.

غنيم، خالد، علم الآثار وصيانة الأدوات والمواقع الأثرية وترميمها، الناشر: بيسان للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 2002.

الفتلاوي، سهيل التنظيم الدولي، ط3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2003.

فؤاد، مصطفى أحمد، النظرية العامة لتصرفات الدولية الصادرة عند الإرادة المنفردة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009.

القبيلات، حمدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، ط2، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2016.

الكسواني، عامر محمود، 2010، موسوعة القانون الدولي الخاص، ج2، الجنسية والمواطن ومركز الأجانب، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

الكسواني، عامر محمود، موسوعة القانون الدولي الخاص، الجنسية والمواطن ومركز الأجانب، ج2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان، الأردن، 2010.

كنعان، نواف، القانون الإداري، الكتاب الثاني، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2009.

الكيلاني، محمود قوانين الإثبات وأحكام التنفيذ، ط3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2019.

اللبناني، سليم رستم باز، شرح مجلة الأحكام العدلية، ط1، دار الثقافة للنشر، الأردن، 2019.

المصري، محمد وليد، الوجيز في شرح القانون الدولي الخاص، دراسة مقارنة في التشريعات العربية والقانون الفرنسي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2019.

منصّور، محمد حسين، الحقوق العينية الاصلية، ط1، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003.

النمر، أبو العلا علي أبو العلا، تملك الأجانب للعقارات والمنقولات في القانونين المصري والمقارن، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 1997.

النمر، أمينة، قوانين المرافعات، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1982.

هشام، خالد، المدخل القانوني الدولي الخاص العربي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2003.

هياجنة والحياري، قراءات نقدية في مضامين قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006.

يوسف محمد الزعبي، العقود المسماة (شرح عقد البيع في القانون الأردني)، عمان، 1993م-1414هـ.

ثالثاً - الرسائل والأطاريح الجامعية

إدريس سامي قبلان الرحامنة، أحكام تملك غير الأردني للعقارات وفق قانون الملكية العقارية، جامعة مؤتة، رسالة ماجستير، 2023.

الحباني، عبد الله بن ناصر بن عبد الله، أحكام رهن العقار في الفقه الإسلامي، رسالة دكتوراه، كلية دار العلوم، جامعة القاهرة، 2012.

الخريشا، الرقابة القضائية على قرارات الاستملاك في القانون الأردني، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي والمصري واللبناني، رسالة دكتوراه، جامعة عمان العربية، 2007.

روضة، بخيت بشير علي، تملك الأجنبي للعقارات في التشريعات العربية، رسالة ماجستير، جامعة أم درمان الإسلامية، 2017.

الصوملي، عبد الكريم يحيى، حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة عين شمس، مصر، 2015.

العذري، ح، أحكام الملكية للمنفعة العامة في القانون المدني، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، مصر، 2011.

لفتة ، هدى سعدون، التحكيم في عقود الاستثمارات الاجنبية - دراسة مقارنة- رسالة ماجستير ، كلية القانون، جامعة بابل، 2009.

رابعاً- المجالات والدوريات

ابا الخيل، عبد الله بن محمد صالح (2013). أحكام تملك غير السعوديين للعقار، دراسة مقارنة، مج15، ع60، مجلة العدل، الرياض.

ابراهيم اسماعيل ابراهيم وماهر محسن عبود (2011). التحكيم ضمانة اجرائية لتسوية منازعات الاستثمار، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، مجلد3، ع(2).

الأتروشي، محمد جلال (2012). الأجنبي والتزاماتها في إقليم الدولة، ع(4)، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية والسياسية، العراق.

بشاشة، زياد محمد فالح (2012). دور إرادة أطراف التعاقد في اختيار القانون الواجب التطبيق في الالتزامات التعاقدية الدولية وفقاً للقانون الأردني، دراسة مقارنة، مجلة المفتوحة للأبحاث والدراسات، مج (1) ع (30)، رام الله، فلسطين.

الحجايا، نور (2016). حث الأجانب في تملك العقارات ملكية تامة في دولة قطر، الاعتراف به والقيود القانونية التي ترد عليه بعد اكتسابه، بحث منشور في مجلة الندوة للدراسات القانونية، ع(11)، قسنطينة، الجزائر.

حكيم غزال (2019). التنمية وإشكالية تحقيق الأمن الحدودي، "مقاربة نظرية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، مج (3) ع (1).

الحنبلي شاكر (1992). موجز في أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة، مطبعة دمشق، 1992. خطر (د.ت). عقد امتياز المرافق العامة وتطبيقاته في الأردن، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد (7)، ع(5).

السنهوري، عبد الرزاق أحمد (2011). الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية، المجلد 8، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.

شنطاوي (1999). عدم كفاية رقابة مشروعية قرارات الاستملاك في الأردن، مجلة جرش للبحوث والدراسات، المجلد (4)، ع(1).

صحراوي، إيمان (2020). أهمية المناطق الحدودية الاقتصادية في تشجيع الاستثمارات والتجارة بين الدول المتجاورة "حالة الشريط الحدودي"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية مج (9) ع (5)، الجزائر.

الصوافين، محمد حسني (2016). أثر التطور التشريعي على تملك غير الأردنيين والأشخاص المعنويين للأموال غير المنقولة، المجلة العربية للعلوم الاجتماعية، مج (3)، ع (10).

طه، قحطان عبد الستار (2016). قيود تملك الشخص الأجنبي للأراضي، مجلة الحقوق، ع (42)، الجامعة المستنصرية، العراق.

العبادي، م، أبو شنب، أ (2008). الرقابة القضائية على الاستملاك في القانون الأردني، مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد (35)، ع(2).

عبيدات، يوسف والسرحان، بكر (2007). التعهد بنقل ملكية عقار في القانون المدني الأردني، نصوص القانون تقرأ معاً كوحدة وأحدة وليس بمعزل عن بعضها، مج (13)، ع (8) مجلة المنارة للدراسات، جامعة آل البيت، المفرق.

العتوم نعيم (د.ت). إزالة الشبوع عن طريق تصرف أكثرية الشركاء في كامل العقار في إطار قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019، دراسة تحليلية ناقدة، مجلة دراسات، مج (47)، ع (4)، الجامعة الأردنية، عمان.

العجاردة، مصطفى موسى (2018). الشكلية لقيود يرد على الإرادة عند تكوين العقد وفقاً لأحكام القانون المدني الأردني، ع (45)، مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية، رام الله، فلسطين.

علي، يوسف صلاح الدين (2021). الرهن العقاري وسيلة للوفاء بالديون، بحث مقارن في القانون الإنجليزي والعراقي والإماراتي، مجلة العلوم القانونية، مج (7) ع (13)، جامعة عجمان، الإمارات العربية المتحدة.

العيساوي، صفاء تقي (2009). مشروعات قوانين تدعم الاستثمار ، بحث مقدم إلى مؤتمر الاطار القانوني للاستثمار في العراق المنعقد في بغداد.

عيسه، حسين عاهد (2016). النظام القانوني لملكية الأراضي في فلسطين، منشورات الكلية العصرية الجامعية، ج (1)، ط1، رام الله، فلسطين.

كنعان (1993). قرارات الاستملاك في التشريع والقضاء الأردني، مجلة أبحاث اليرموك، المجلد (9)، ع(4).

المصاروة، هيثم حامد (2011). تنظيم أحكام موطن الشخص الطبيعي في القانون الدولي الخاص الأردني، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، مج (3)، ع (2)، جامعة مؤتة، الأردن.

هياجنة، عبد الناصر زياد والحياري، أحمد إبراهيم (2016). قراءات نقدية في مضامين قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد (8)، ع(1)، جامعة مؤتة، الكرك.

اليعقوب، بدر جاسم (1988). ملكية الأجانب للعقارات في قانون دول الخليج وشبه الجزيرة العربية، دراسة مقارنة، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، ع (1)، القاهرة.

يوسف محمد الزعبي (1989). مدى قوة تسجيل البيوع العقارية في سجل الأراضي الأردنية، مجلة دراسات التي تصدرها الجامعة الأردنية، مجلد 13، ع(9).

خامسا- القوانين

قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان وتعديلاته رقم (296) لسنة 2001.

قانون الآثار رقم (21) لسنة 1988.

قانون الاستثمار رقم (30) لسنة 2014 وتعديلاته.

قانون البنوك الأردني رقم (28) لسنة 2000 وتعديلاته، المنشور على الصفحة رقم (2950) من عدد الجريدة الرسمية رقم (4448) تاريخ (2000/6/21).

قانون القضاء الإداري رقم (27) لسنة 2014.

القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة (1976).

القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.

قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952).

قانون سلطة إقليم البتراء التنموي السياحي رقم (15) لسنة 2000 وتعديلاته.

قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة (1953).

نظام بيع فضلات الطرق في المناطق البلدية رقم (140) لسنة 2016 المنشور على الصفحة رقم (5888) من عدد الجريدة الرسمية رقم (5430) بتاريخ 2016/11/1.

نظام تفويض وتأجير أملاك الدولة وتعديلاته رقم (53) لسنة 1977.

سادسا- القرارات القضائية

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (2003/2096) تاريخ 2003/12/10، منشورات مركز عدالة.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (2021/3048)، تاريخ 2021/3/15، منشورات مركز عدالة.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (2019/341) بتاريخ 2019/12/31، منشورات قسطاس.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (1978/361) تاريخ 1978/12/16، منشورات مركز عدالة.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (2009/376)، تاريخ 2009/8/3، منشورات مركز عدالة.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (2020/5632) تاريخ 2021/1/20، منشورات مركز عدالة.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (2021/6466)، تاريخ 2022/2/16، منشورات مركز عدالة.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (1994/770)، منشورات مركز عدالة.

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (2018/8661) تاريخ 2019/3/27، منشورات مركز عدالة.

قرار محكمة التمييز الأردنية في القضية الحقوقية 1987 / 110.

قرار محكمة التمييز الأردنية في القضية الحقوقية رقم (4579/2003) منشور في مجلة نقابة المحامين، عمان.

قرار محكمة التمييز الموقرة بصفتها الحقوقية رقم (2019/2076) تاريخ 2019/6/14، منشورات مركز عدالة.

قرار محكمة العدل العليا الأردنية، رقم (2005/333)، تاريخ 2005/10/20، منشورات مركز عدالة.

قرار محكمة العدل العليا رقم (1993/188)، بتاريخ 1993/2/12، منشورات مركز عدالة.

قرار محكمة بداية عمان بصفتها الاستئنافية رقم (2022/93) تاريخ 2022/5/23، منشورات مركز عدالة.

سابعاً: المواقع الإلكترونية

العساف، تملك الأجنبي للأموال غير المنقولة في ظل القانون الأردني، دراسة مقارنة مع بعض القوانين العربية، الموقع الإلكتروني: dls.gov.jo/ar/pages/default الخاص بدائرة الأراضي والمساحة الأردنية، عمان، الأردن.