استشارات قسم دعاوى الحكومة لعام ٢٠١٨

١-لا يوجد ما يمنع من اجراء معاملة البيع لقاء حق اعاشة لصالح البائع وشخص اخر غير البائع طالما ان ارادة البائع اتجهت لذلك حيث ورد بقرار المجلس التسجيلي رقم ٢٣٣ تاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٢ انه يجوز وضع حجز الاعاشة لمصلحة شخص اخر غير البائع طالما ان ارادة البائع اتجهت الى اعالة الغير.

٢-ان دائرة الاراضي والمساحة لا تقوم بابطال اي معاملة تسجيل او اصلاح اي خطا فيها واعادة الحال الى ما كان عليها الا بموجب قرار قضائي مكتسب الدرجة القطعية وحسب الاصول سندا لاحكام المادة رقم ٤ من قانون التصرف في الاموال غير المنقولة

٣-لا بد من تبرئة ذمة قطعة الارض عند اجراء معاملة اعادة التسجيل سندا لاحكام المادة رقم ١/٥٥ من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية والتي تنص على انه " لا يجوز قيد اية معاملة بشان انتقال وتسجيل اية املاك غير منقولة في اي سجل من سجلات الحكومة ما لم يبرز المالك شهادة بانه سدد كافة عوائد التنظيم العامة وعوائد التنظيم الخاصة وعوائد تحسين الارض المتعلقة بالاملاك غير المنقولة المذكورة.

٤-لا بد من حصول المزاود الشخص المعنوي على موافقة بالتملك حسب الاصول بحالة البيع الجبري بواسطة مامور التنفيذ سندا لاحكام المادة رقم ١٠ من قانون ايجار الاموال غير المنقولة وبيعها لغير الاردنيين والاشخاص المعنويين.

٥-ان المدعي العام لدى المحكمة التي اصدرت قرار الحكم هو الجهة المختصة بتنفيذ الاحكام الجزائية وفقا لاحكام المادة رقم ٣٥٣ من قانون اصول محاكمات جزائية.

٦-يتم تنفيذ كتاب رئيس محكمة تنفيذ الشرعية بموجب معاملة بيع محكمة ويتم تطبيق قرار مجلس الوزراء فيما يتعلق بالاعفاء من رسوم التسجيل ان انطبق على الشقة محل كتاب المحكمة وذلك حسب الاصول علما بان قرار المجلس التسجيلي رقم ٢٠١٥/١١٩ اعتبر البيع الجبري ينطبق عليه قرار مجلس الوزراء بالاعفاء من رسوم التسجيل .

٧-يتم اعتماد الوكالة الخاصة للشراء والرهن اذا ورد فيها نص صريح يخول الوكيل شراء اموال غير منقولة لصالح الموكل ومن ثم وضع الاموال غير المنقولة المشتراة تامينا للدين لمصلحة ديون الموكل اي بصفته مدين .

٨-عند تنفيذ قرار حكم لازالة الشيوع لا بد من التاكد من اكتساب قرار الحكم الدرجة القطعية ام لا .

٩-اذا كان المال غير المنقول موضوعا تامينا للدين فان للدائن بموجب سند تامين الدين حق امتياز بالتقدم على الدائنين العادين والدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار باي يد يكون كما ان رسم معاملة وضع الاموال غير المنقولة تامينا للدين ١% من قيمة الدين المدرج بسند الرهن ويتم

استيفائها من المدين وفقا لاحكام قانون رسوم تسجيل الاراضي وجدول رسوم التسجيل الملحق به .

١٠-لا بد من مراجعة المزاود الاخير الاجنبي لدى دوائر التنفيذ لدائرة الاراضي والمساحة لتقديم طلب الدخول بالمزاد حسب الاصول حيث انه لا بد من تقديم وثائق ومعلومات للدائرة من صاحب العلاقة شخصيا قبل مخاطبة الجهات الامنية المختصة .

١١- وفقا لاحكام المادتين رقم(٦، ٧) من نظام استئجارعقارات لمصالح الحكومة فانه وبعد مصادقة اللجنة المركزية على قرار اللجنة الفرعية على استئجار العقار فان وزارة المالية المختصة بتنظيم عقد الايجار بين المؤجر والحكومة ويكون وزير المالية او من ينيبه عنه الفريق المستاجر بالنيابة عن الحكومة وفقا للشروط التي يتضمنها قرار اللجنة الفرعية المصادق عليه من قبل اللجنة المركزية وعلى وزير المالية او من يفوضه ان يستلم العقار المؤجر وينظم كشفاً يبين حالة العقار وقت الاستلام يوقع من المؤجر.

١٢-نصت المادة رقم ٧٨ من قانون اصول محاكمات مدنية على انه " للخصوم ان يطلبوا الى المحكمة في اية حالة تكون عليها الدعوى اثبات ما اتفقوا عليه من صلح او اي اتفاق آخر في محضر الجلسة ويوقع عليه منهم او من وكلائهم .فاذا كانوا قد كتبوا ما اتفقوا عليه ، الحق الاتفاق المكتوب بمحضر الجلسة واثبت محتواه فيه ويكون للمحضر في هذه الحالة قوة الحكم الصادر عن المحكمة وتعطي صورته وفقا للقواعد المقررة وفقا للاحكام

١٣- عند اكتساب الحكم الصادر ضد دوائر الدولة الدرجة القطعية ترفع صورة مصدقة عن الحكم النهائي إلى رئيس الوزراء الذي عليه أن يأمر بتنفيذه، أما الأحكام التي تصدر ضد الملك فانها ترفع إليه ليأمر بتنفيذها وليس لدوائر التنفيذ أن تقوم بأي معاملة من أجل تنفيذ تلك الأحكام.

١٤-وفقا لاحكام المادة رقم ٤/د من نظام تسجيل الاراضي فانه يجوز لمن له دين مترتب بذمة احد ورثة المتوفى ان يحجز حصص مدينه الارثية عن طريق الدائرة المختصة على ان تطلب تلك الدائرة من مامور التسجيل اجراء معاملة الانتقال بمقتضى حجة حصر الارث المبرزة من الدائن تمهيداً لحجزها وعلى ان يكون الدائن مكلفاً بدفع رسوم الانتقال ، عن حصة مدينه وتحجز حصص باقي الورثة لقاء رسم الانتقال ، مع مراعاة الحد الادنى لحصة كل وريث .

١٥-ان البيع بالمزادلدى مامور التنفيذ يطهر العقار من الحجوزات والرهونات ولا تعطي الاسبقية بالحجز صاحبها اي امتياز بمواجهة الحاجزين الاخرين وان توزيع الثمن من اختصاص مامور التنفيذ.

١٦-وفقا لاحكام المادة رقم ١٢١ من قانون اصول محاكمات شرعية فانه يجوز للمدعي سواء قبل اقامة الدعوى او عند تقديمها او اثناء رؤيتها ان يطلب الى المحكمة بالاستناد الى ما لديه من المستندات والبينات وضع الحجز الاحتياطي على اموال المدعى عليه المنقولة وغير المنقولة والاموال الموجودة بحيازة شخص ثالث لنتيجة الدعوى و تقرر المحكمة الحجز بناء على الاستدعاء بطلب الحجز المشفوع بكفالة تضمن ما يلحق بالمحجوز عليه من العطل والضرر اذا ظهر ان طالب الحجز غير محق في طلبه وعندما يراد ايقاع حجز على مال ما يجب ان يكون مقدار الدين معلوماً ومستحق الاداء غير مقيد بشرط واذا كان مقدار الدين غير

معلوم تعين المحكمة مقداره بقرارها على وجه التخمين وللمحكمة ان تقرر حصر نطاق الحجز على ما يكفي للوفاء بالحق .

١٧- اذا وجد حجز استملاك على على قيد مال غير منقول فانه لا يمكن بيعه الا بعد الا بعد الحصول على موافقة الجهة المستملكة ويشترط ان لا تصدر هذه الموافقة الا بعد الفصل قضاءاً في مقدار التعويض الواجب دفعه او بالاتفاق عليه.

١٨- وفقا لاحكام المادة رقم ١٥١ /١ من قانون اصول محاكمات مدنية فانه يتم الحجز على الاموال غير المنقولة بوضع اشارة الحجز على قيدها في دفاتر التسجيل وعلى ذلك يجب تبليغ دائرة تسجيل الاراضي من قبل المحكمة نسخة من قرار الحجز لوضع هذه الاشارة على القيد المذكور وبموجبها يمنع مالك الاموال غير المنقولة المحجوز عليها من بيعها والتصرف فيها ولا يرفع هذا الحجز الا بقرار من المحكمة .

١٩- تعتبر مرتبة الرهن التاميني من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد بدائرة التسجيل ما يدل على انقضائه واما بالنسبة الى غير المتعاقدين فانه ينفذ الرهن التاميني في حق غير المتعاقدين من تاريخ تسجيله في دائرة التسجيل قبل ان يكسب الغير حقاً عينياً على العقار المرهون .

٢٠-وفقا لاحكام قانون المحافظة على املاك الدولة فانه يتولى موظفو دائرة الاراضي والمساحة المناط بهم المحافظة على اراضي واملاك الدولة مراقبة اي اعتداء يقع عليها وتنظيم الضبوط بالمعتدين كما يتولى رجال الامن العام مراقبة اي اعتداء يقع على اراضي واملاك الدولة في الاماكن التي لا يتواجد فيها موظفو دائرة الاراضي والمساحة وتنظيم الضبوط بالمعتدين عليها وتودع هذه الضبوط الى مدير عام دائرة الاراضي والمساحة وتعتبر بينة على وقوع الاعتداء كما انه تقام دعاوى الاعتداء على اراضي واملاك الدولة من قبل مدير الاراضي والمساحة وله ان ينتدب

اي موظف لاقامة هذه الدعاوى والمرافعة بها امام المحكمة ويجوز لمدير الاراضي والمساحة ان يقيم دعوى الاعتداء على اراضي واملاك الدولة امام قاضي الصلح المختص التابع له الموقع الذي وقع الاعتداء به وله ان ينتدب اي موظف لاقامة هذه الدعوى والمرافعة بها ويكون لقاضي الصلح في هذه الحالة جميع الصلاحيات التي تمارسها محكمة املاك الدولة الواردة في هذا القانون .

٢١ اذا ورد لوكالة نص على الرهن فلا يجوز الرهن الا لمصلحة ديون الموكل اي بصفته مدين اما الغير فيجب ان تتضمن الوكالة نص صريح على جواز كفالة ديون الغير.