

تلخيص استشارات ٢٠٢٠

- ١- ان السير باجراءات معاملة افراز توحيد بوجود قاصر يتطلب ضرورة احضار حجة اذن بالتوحيد للقاصر من المحكمة الشرعية المختصة حسب الاصول عملا بقرار المجلس التسجيلي رقم (٦٩) تاريخ ٢٠٢٠/٣/٩.
- ٢- لا يجوز للموكل او الغير اجراء اي تصرف مهما كان نوعه بما في ذلك ايقاع الحجز على الاموال غير المنقولة موضوع الوكالة الغير قابلة للعزل سندا لنص المادة (٥/٢/١٥) من قانون الملكية العقارية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ وفي حال تم ورود كتاب حجز مضاف على قطعة مثبت على قيدها وكالة غير قابلة للعزل يتوجب مخاطبة الجهة المختصة واعلامها بنص المادة اعلاه لاتخاذ ما تراه مناسباً.
- ٣- لا مانع من السير بمعاملة الافراز رضانيا بوجود قاصر في مديريات التسجيل شريطة احضار حجة اذن من المحكمة الدينية المختصة والعمل على ختم المخططات الافرازية من قبلها سندا لقرار المجلس التسجيلي رقم (٢٠٢٠/٦) تاريخ ٢٠٢٠/٢/٤ .
- ٤- لا تسجل عقود المساطحة على صحيفة سجل الاموال غير المنقولة كونه ليس من العقود الجائز تثبيتها ونظام الكلف الادارية لا يمكن ان يسري على عقود لا يوجد نص على تثبيتها، لان عقد المساطحة ليست من الحقوق الواردة في جدول تسجيل الاراضي والتي تستوفى عنها الرسوم(قرار مجلس تسجيلي رقم (٢٠٢٠/٣١) تاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ .
- ٥- لا يجوز ترتيب حق ارتفاع بين قطعتين غير متجاورات من احواض مختلفة لان حق الارتفاع يتم ترتيبه لمنفعة عقار مملوك لشخص اخر ، وان نظام الكلف يجب ان ينطبق على العقود التي توثق في الدائرة قانونا قرار مجلس تسجيلي رقم (٢٠٢٠/٣٠) تاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ .
- ٦- عند فسخ عقد التأجير التمويلي رضانيا او قضائيا او احالته او انتهاؤه لاي سبب كان دون نقل الملكية للمستأجر فانه يتوجب رد كامل مبلغ الاعفاء بعد الرجوع لعقد البيع الذي تم التملك بموجبه والتأكد من وجود اعفاءات لصالح المؤجر سندا لاحكام المادة ٢٤/ب من قانون التأجير التمويلي وتعديلاته رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨ .
- ٧- لغير الاردني الذي يحمل جنسية اي دولة عربية ان يمتلك قطعة ارض خارج حدود مناطق التنظيم بقصد استثمارها باستصلاحها او بزراعتها او اقامة مشروع صناعي او اسكاني عليها وذلك باذن يمنح وفقا لصلاحيات وزير المالية ومجلس الوزراء بناء على تنسيب وزير المالية عملا بنص المادة ١٤٢ من قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ .
- ٨- لا يوجد ما يمنح قانونا من احالة حقوق المؤجر لمؤجر اخر بموجب عقد بيع رسمي حسب الاصول مع بقاء المستأجر على صحيفة السجل العقاري بحيث يتم استيفاء الضرائب والرسوم القانونية حسب الاصول دون تكليف المستأجر برد مبلغ الاعفاء طالما انه لا زال مستأجرا على سجل الاموال غير المنقولة، مع ضرورة ارفاق الاحالة حسب الاصول.
- ٩- لا مانع من تثبيت وكالة خاصة غير قابلة للعزل على حصص الموكل غير المحجوزه واستيفاء رسوم التثبيت حسب الاصول ما لم يوجد مانع قانوني او حجز يحول دون ذلك.

١٠- تعذر اعتماد الوكالة لغايات البيع والتي ورد فيها نص على التنازل والفراغ فقط دون النص الصريح على البيع وقبض الثمن قرار المجلس التسجيلي رقم (٢٠٢٠/٩٤) تاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٨.

١١- لا يجوز رفع اشارة الحجز عن قيد الاموال غير المنقولة الا بكتاب رسمي من الجهة الحاجزه وموافقتها رسميا سندا لاحكام المادة ١٥١ من قانون اصول المحاكمات المدنية.

١٢- سندا لاحكام قانون الملكية العقارية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ النافذ المفعول فان مدة الوكالة العامة والخاصة و غير القابلة للعزل سنة من تاريخ تنظيمها للتصرفات الناقلة للملكية والرهن ويستثنى من ذلك الوكالات المنظمة بين الاصول والفروع صعودا او نزولا او بين الزوجين او بين الاخوة والاخوات او بين الورثة بعضهم لبعض فتستمر لمدة عشر سنوات.

١٣- تعذر رد الرسوم المستوفاة استنادا لاحكام المادة (٣) من نظام الكلف الادارية للخدمات المقدمة من دائرة الاراضي والمساحة رقم (١٤٧) لسنة ٢٠١٩ كونه لا يوجد نص قانوني يجيز رد الكلف الادارية.

١٤- ان مدة خصم رسم تثبيت الوكالة هي ستة اشهر من تاريخ تنظيم الوكالة لان المشرع نص على مدة (٦ شهور) من تاريخ تنظيم الوكالة خلافا لمدة انتهاء الوكالة حيث انها تنتهي قبل بيوم من تاريخ تنظيمها كون السنة هي (٣٦٠) يوم وبالتالي تحسب على هذا الاساس.

١٥- استنادا لاحكام المادة (٥) من قانون التنفيذ الشرعي رقم ١٠ لسنة ٢٠١٣ ان رئيس التنفيذ الشرعي له صلاحية بيع الاموال غير المنقولة المحجوزه.

١٦- تعفى وزارة الاوقاف والشؤون والمقدسات الاسلامية من الرسوم والضرائب على اختلاف انواعها استنادا لاحكام المادة (١/١ أ) من قانون الاوقاف والشؤون والمقدسات الاسلامية رقم ٣٢ لسنة ٢٠٠١ التي نصت على انه:

أ . تعفى الاوقاف الاسلامية الخيرية والمعاملات الخاصة او المتعلقة بها من الضرائب والرسوم والطوابع على اختلاف انواعها ويشمل ذلك ما تشتره الوزارة من اراض وعقارات كما تعفى الدعاوى التي تقيمها على الغير من الرسوم والطوابع"
ويستثنى من الاعفاء اثمان المخططات.

١٧- تعفى البلدية من رسوم تسجيل الاراضي في حال تملكها للاموال غير المنقولة من اجل منفعة عامة بحيث يتم استيفاء الرسوم القانونية حسب الاصول متى ما كانت الغاية من التملك لغير المنفعة العامة سندا لاحكام قانون رسوم تسجيل الاراضي وتعديلاته رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٨ ، وتعفى البلدية من ضريبة بيع العقار كبايع اذا كان البيع دون مقابل سندا لاحكام قانون ضريبة بيع العقار وتعديلاته رقم ٢١ لسنة ١٧٩٤ .

١٨- يعد عقدا صحيحا وملزما لطرفيه الوعد ببيع بناء أو طابق أو شقة، على عقار مسجل، مرخص بإنشائه على الخريطة ولم يشرع بإنشائه، أو كان تحت الإنشاء ولم يصدر إذن بإشغاله من الجهة المختصة، إذا جرى تسجيل العقد لدى مديرية التسجيل سندا لاحكام المادة ١٢٨ من قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ .

١٩- لغايات تنفيذ معاملة انتقال ورد على حجة الارث للمتوفي وجود تخارج خاص لا بد من لتكليف اصحاب العلاقة بأحضار حجة مناسخة من المحكمة الشرعية المختصة والسير باجراءات المعاملة حسب الاصول.

٢٠- بخصوص معاملات إزالة الشيوخ في العقار والتصرف فيه وذلك في حال اتفاق جميع الشركاء على إزالة الشيوخ سواء أكان بين الشركاء ناقص أهلية أم فاقدها أم مفقود يجب اتباع ما نصت عليه المادة (٩٩) من قانون الملكية العقارية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ :-

١: "يجري التصرف في العقار المملوك على الشيوخ وفق احكام المادتين (٩٦) و (٩٧) من هذا القانون سواء أكان بين الشركاء ناقص أهلية أم فاقدها أم غائب أم مفقود، على أن يمثل أيا من هؤلاء الولي أو الوصي أو القيم الذي ينوب عنه قانونا، سواء في طلب التصرف في العقار أو في الاعتراض عليه وذلك بعد الحصول على إذن بذلك من المحكمة الدينية المختصة".

٢: " إذا وجد من بين الشركاء في العقار المملوك على الشيوخ ناقص أهلية أو فاقدها أو غائب أو مفقود فيقوم مقامه في إزالة الشيوخ الولي أو الوصي أو القيم الذي ينوب عنه قانونا وذلك بعد حصوله على إذن بذلك من المحكمة الدينية المختصة".

٣: في الحالتين اعلاه يجب إرفاق حجة أذن من المحكمة الدينية المختصة بالافراز بالاضافة الى ختم المخططات الافرازية وبيانات تغير الحصص من المحكمة الشرعية للتحقق من أنها هي ذاتها التي عرضت على المحكمة ومن ثم يتم السير بأجراءات المعاملة حسب الاصول

٢١- لا يجوز تسجيل الاموال الغير منقولة باسم المؤسسات الفرديه كونه لا ينشأ لها شخصيه اعتباريه وان المؤسسة ومالكها شخص واحد سندا للتعميم التسجيلي رقم ٣٧٨٣٣/٥٢/٤ تاريخ ٢٠١٢/١٢/٣٠

٢٢- إذا كان الحجز للوقف الذري على حصص معينة تحديداً وثابتة بالسجل العقاري فإنه لا يوجد ما يمنع قانونا للمالكين بتصرف بباقي الحصص الغير محجوزة، وبغير ذلك يتعذر أجابة الطلب.

٢٣ - نصت المادة ١٩٥ من قانون الملكية العقارية على انه:
أ. "يعد استملاكاً بالمعنى المقصود في هذا الفصل، إنشاء أو توسعة أي طريق بمقتضى خريطة تنظيم أصلية أو تعديلية مكتسبة الدرجة القطعية وفقاً لأحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية".
وعليه فإن معاملة افراز شارع تنظيمي ناشئ عن قرار استملاك لا يتطلب موافقة اصحاب العلاقة سندا للتعميم التسجيلي رقم ٥/٢٠٠٨/٢ تاريخ ٥/٢٠٠٨/٣/٦ المتضمن انه اذا تم الاستملاك لغايات الشوارع والطرق وكانت المساحة المستملكه اقل من الربع القانوني تنزل المساحة المستملكه بموجب معاملة افراز شارع..... ولا يشترط موافقة اصحاب العلاقة على هذا الاجراء اعلاه وبغير ذلك لا يجوز

٢٤- ان دائرة الاراضي والمساحة لا يمكنها ابطال اي معاملة تسجيلية واعادة الحال الى ما كان عليه الا بموجب قرار قضائي مكتسب الدرجة القطعية حسب الاصول .