

## تلخيص استشارات ٢٠٢٢

- لا يوجد ما يمنع من اجراء معاملة بيع لقاء الاعالة لصالحه البائع وشخص اخر غير البائع طالما ان ارادة البائع اتجهت لذلك حيث ورد بقرار المجلس التسجيلي رقم ٢٣٣ تاريخ ٢٢/١٢/٢٠١٠ انه يجوز وضع حجز اعاشة لمصلحة شخص اخر غير البائع طالما ان ارادة البائع اتجهت الى اعالة الغير.
- لا بد من تبرئة ذمة قطعة الارض عند اجراء معاملة اعادة التسجيل سندا لاحكام المادة ٥٥/أ من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية التي تنص على انه " لا يجوز قيد اية معاملة بشأن 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.
- اذا ورد بالوكالة 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.
- يتم اعتماد الوكالة الخاصة للشراء والرهن اذا ورد فيها نص صريح يخول الوكيل شراء اموال غير منقولة لصالح الموكل ومن ثم وضعها تامينا للمدين لمصلحة ديون الموكل اي بصفته مدين.
- القانون قد حصر الاعفاء بمعاملات البيع اللاحق من خلال عقود بيع المرابحة للوحدات السكنية التي تجريها البنوك الاسلامية دون غيرها سندا لاحكام الفقرة زمن المادة ٥ من قانون رسوم تسجيل الاراضي وتديلاته رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٨ .
- التقيد بما ورد بالتعميم التسجيلي رقم ٢٠٠٨/٩ الصادر بموجب كتاب عطوفة المدير العام رقم (٣٣٩١١/١/١٠) تاريخ ٢٠٠٨/٩/٣ والمتعلق بفك اشارة تثبيت الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل والمنتبهة مدتها من قبلكم حسب الاصول وما لم يرد تعميم لاحق بخصوص ذلك.
- سندا لنص الفقر (ب) من المادة (٨) من نظام تنظيم المعاملات المتعلقة بالعقارات والمياه التي تمت فيها التسوية رقم ١٥١ لسنة ٢٠١٩ والتي نصت على انه " لا يحول تأمين العقار أو إيجاره أو حجزه دون انتقاله إلى الورثة وتشطب الوقوعات عن ظهر صحيفة سجل العقار وتنقل إلى الحصاص المنتقلة برقم وتاريخ الحجز الأصلي ويشار الى رقم معاملة الانتقال بجانب الحجز القديم والجديد على السواء" وبالتالي لا يوجد مانع من السير باجراء معاملة الانتقال بعد مراعاة احكام المادة ٨ من النظام اعلاه حسب الاصول.

- سندا لاحكام المادة اعلاه من قانون الملكية العقارية فانه يستوفى غرامة مقدارها ٢% من القيمة المقدرة للعقار على ان يتم حسم قيمة ما احده المالك على العقار عملا باحكام الفقرة ج/١٥٢ من قانون الملكية العقارية اعلاه حسب الاصول.
- ان السير باجراءات معاملة افراس توحيد بوجود قاصر يتطلب ضرورة احضار حجة اذن بالتوحيد للقاصر من المحكمة الشرعية المختصة حسب الاصول كما ورد بقرار المجلس التسجيلي رقم (٢٠١٠/٦٩) تاريخ ٢٠١٠/٣/٩ .
- سندا لاحكام المادة (٥٤/البند ٢ من الفقرة د) من قانون البنوك رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٠ فانه يسمح للبنك الاسلامي التملك والبيع والاستثمار والتأجير للاموال غير المنقولة....دون حاجة لاخذ موافقة مجلس الوزراء المسبقة على ذلك ، وفي حال تملك البنك سواء كان اسلامي او غير اسلامي اي عقار بعد نفاذ قانون الملكية العقارية يتوجب التخلص منه خلال سنتين من تاريخ التملك والا استحقت عليه غرامات سندا لاحكام قانون الملكية العقارية.
- سندا لاحكام قانون الملكية العقارية فان العقارات الواقعة ضمن حدود وادي الاردن مستثاه من تطبيق احكام الفصل السابع منه وبالتالي فان السلطة هي صاحبة الاختصاص كون المخطط التنظيمي لقطعة الارض تابع للسلطة وهو من اختصاصهم.
- وعليه سندا لاحكام القانون اعلاه فانه لا يوجد مانع من احالة المستأجر حقوقه في العقار الى مستأجر جديد بموافقة خطيه من المؤجر شريطة ان يتم ذلك من خلال ملحق احالة يوقع عليه جميع اطراف العقد استنادا للقانون وبعد مراعاة احكام المادة (٢٤) من قانون التأجير التمويلي رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨ بحيث يتوجب التحقق من ان المؤجر لم يستفيد من اي اعفاء عند تسجيل العقار باسمه من قبل المستأجر(اذا كان يتمتع بأي اعفاءات) وان حصل على اي من الاعفاءات الممنوحة لمصلحة المستأجر الاول فان المؤجر ملزم بحكم القانون برد كافة الرسوم والضرائب التي اعفي منها، على ان يتم مراعاة احكام نظام الكلف الادارية للخدمات المقدمة من دائرة الاراضي والمساحة رقم (١٤٧) لسنة ٢٠١٩ فيما يتعلق بالرسوم الواجب استيفاؤها عند توثيق العقد او احالته او فسخة حسب الاصول.
- علما وسندا لاحكام قانون الملكية العقارية فانه لا يجوز ابطال سندات تسجيل العقارات الصادرة عن مديريات التسجيل بلا بينة او اصلاح خطأ ادعي انه مخالف لقيود السجل العقاري الا وفق احكام القانون.
- سندا لاحكام الفقرة (أ) من المادة (١٥٨) من قانون الملكية العقارية فإن الورثة لا يحتاجون الى اذن لاجراء معاملة الانتقال من الورثة حسب ما تم عليه النص صراحة في الفقرة (أ/١٥٨)، اما في حال رغب الورثة (مالكي العقار على الشيوخ) بالتنازل الى احد منهم بعد اجراء معاملة الانتقال فانهم بحاجة الى موافقة تملك

حسب الاصول وهذا ما خلص اليه ديوان التشريع والرأي بموجب كتابه رقم د) ت ٢٧٢/١/١/١ (٢٠٢١/٨/٥) تاريخ .

• يتعذر رد رسوم تثبيت وكالة غير قابلة للعزل تم تثبيتها على صحيفة الاموال غير المنقولة واستوفيت الرسوم القانونية حسب الاصول سندا لاحكام المادة (١٥/د) من قانون الملكية العقارية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ ما لم يتم ارفاق كتاب من مرجع قضائي مختص يتضمن وبشكل صريح رد رسوم تثبيت الوكالة المشار اليها اعلاه حسب الاصول .

• وعليه سندا لاحكام قانون التأجير التمويلي رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٨ فانه لا يوجد مانع من احالة المستأجر حقوقه في العقار الى مستأجر جديد باضافة مستأجر جديد شريطة ان يتم ذلك من خلال ملحق احالة يوقع عليه جميع اطراف العقد ومراعاة احكام العقد استنادا للقانون وبعد مراعاة احكام المادة ٢٤ من قانون التأجير التمويلي بحيث اذا تم فسخ عقد التأجير التمويلي لاي سبب من الاسباب او انتهى دون نقل الملكية للمستأجر وكان المؤجر حاصلًا على اية اعفاءات او امتيازات مقررة للمستأجر بموجب احكام الفقرة أ من المادة ٢٤ اعلاه فان المؤجر ملزم برد كافة المبالغ التي اعفي منها سندا لاحكام الفقرة ب من المادة ٢٤ من القانون اعلاه ، وفي حال رغب البنك باحالة الشقة المؤجرة تمويلا لمستأجر جديد او فسخ عقد التأجير التمويلي السابق دون ان يتم تنظيم عقد تأجير تمويلي فانه يتم استيفاء الرسوم التي اعفي منها بتاريخ العقد السابق حسب الاصول ، بالاضافة لمراعاة احكام نظام الكلف الادارية للخدمات المقدمة من دائرة الاراضي والمساحة رقم (١٤٧) لسنة ٢٠١٩ فيما يتعلق بالرسوم الواجب استيفاؤها عند توثيق العقد او احالته او فسخه حسب الاصول.

• لا يجوز للمحامي المناب انابة خطية من المستدعي ضده (المحامي) ان يحضر عن المحامي في جلسات ازالة الشبوع الا بموجب وكالة محامي حسب الاصول.

• ان صلاحيات الدائرة بالتصحيح محددة حصرا بموجب احكام المادة (٦٢) من قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ ، وبالتالي اجراء التصحيح يكون وفقا لاحكام المادة المذكورة اعلاه متى ما انطبقت على المعاملة محل كتابكم.

• سندا لاحكام المادة (٢) من قانون معدل لقانون اعادة هيكلة مؤسسات ودوائر الحكومية رقم ٦ لسنة ٢٠٢٢ والذي اعتبر ان وزارة الاستثمار هي الخلف القانوني لهيئة الاستثمار بحيث تؤول لها كافة الحقوق والموجودات .

• ان وزارة الاوقاف والمقدسات والشؤون الاسلامية معفاة من الرسوم والضرائب والطابع على اختلاف انواعها سندا لاحكام المادة (١١/أ) من قانون الاوقاف والشؤون والمقدسات الاسلامية وتعديلاته رقم ٣٢ لسنة ٢٠٠١ باستثناء المخططات كونها اثمان وهذا يتعلق فقط بالوزارة وليس اعفاء للمشتري على ان يتم استيفاء رسوم التسجيل من المشتريين حسب الاصول.

• سندا لاحكام قانون رسوم تسجيل الاراضي وتعديلاته رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٨ تعفى اوقاف الطوائف المسيحية المعترف بها رسميا في المملكة شريطة ان تكون مربوطة بحجج وقرينة ، وبغير ذلك يتعذر اجابة الطلب

• سندا لاحكام المادة ١٥٢/ب من قانون الملكية العقارية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ فانه يتعذر الاعفاء من الغرامة المترتبة على قطعة ارض تم بيعها خلال مدة منع التصرف لاختلاف الشركاء فيما بينهم وعدم وجود القدرة المادية لانجاز المشروع المنوي اقامته، لعدم ارفاق اية وثائق تثبت ان عدم انجاز المشروع يعود لاسباب ادارية وتنظيمية .

• تعذراجراء فك عقد الاجارة قديم التاريخ ومثبت على صحيفة سجل الاموال غير المنقولة الا بارفاق صورة عنه و بموافقة الطرفين سندا لاحكام المادة الثامنة من تعليمات تسجيل الاراضي لسنة ١٩٥٢ وبغير ذلك اللجوء للقضاء.

• سندا لنص الفقر (ب) من المادة (٨) من نظام تنظيم المعاملات المتعلقة بالعقارات والمياه التي تمت فيها التسوية رقم ١٥١ لسنة ٢٠١٩ والتي نصت على انه " لا يحول تأمين العقار أو إيجاره أو حجزه دون انتقاله إلى الورثة وتشطب الوقوعات عن ظهر صحيفة سجل العقار وتنقل إلى الحصص المنتقلة برقم وتاريخ الحجز الأصلي ويشار الى رقم معاملة الانتقال بجانب الحجز القديم والجديد على السواء" وبالتالي لا يوجد مانع من السير باجراء معاملة الانتقال وبالنسبة لتنفيذ معاملة التخارج فانه يتوجب ارفاق موافقة الجهة الحاجزة على التخارج ومراعاة احكام المادة ٨ من النظام اعلاه حسب الاصول.

• ان الرسوم التي ترد فقط هي الرسوم المدفوعة لدى دائرة الاراضي والمساحة حسب الاصول بحيث يتم ردها لدافع الوصل الوارد اسمه على الوصل المالي و عدا ذلك يتعذر رد الرسوم التي يتم دفعها لدى جهات خارج دائرة الاراضي والمساحة.

• ان الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل انتهت مدتها بمرور المدة القانونية ولا يوجد اي نص قانوني يجيز تمديد مدة الوكالة بعد انتهائها حيث ان اجتهادات محكمة التمييز المتعاقبة اشارت الى ان مدة الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل ليست مدة تقادم وانما هي مدة صلاحية استعمال الوكالة بحيث لا يستطيع الوكيل ممارسة هذا الحق بانقضاء مدتها من تاريخ صدورها ، وتنتهي الوكالة بانقضاء اجلها المحدد بالمدة وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقوقية ، وبالتالي فان تمديد مدة الوكالة بعد انتهاء مدتها القانونية يتطلب صدور قرار من جهات ذات اختصاص و عدا ذلك يتعذر اجابة الطلب.

• سندا لاحكام قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ فان مدة الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل سنة من تاريخ تنظيمها ، ويستثنى من ذلك الوكالات المنظمة بين الاصول والفروع صعودا او نزولا او بين الزوجين والاخوة والاخوات

او بين الورثة بعضهم ببعض فتستمر لمدة عشر سنوات وحيث ان العبرة بتاريخ تنظيم الوكالة وان كان الموكل والوكيل منفصلان بالطلاق بالعام ٢٠١٩ سندا لقرار المجلس التسجيلي رقم ٢٠١٨/١٦ تاريخ ٢٠١٨/١/٢٩

● سندا لاحكام المادة ٤/ج من قانون ضريبة بيع العقار وتعديلاته رقم ٢١ لسنة ١٧٩٤ فان البلدية تعفى من ضريبة بيع العقار كبائع شريطة ان يكون تملكها للاموال غير المنقولة للنفع العام وبغير ذلك يتعذر اجابة الطلب.

● تعذر الطلب بتسجيل عقد المساطحة لدى قيود دائرة الاراضي والمساحة كون عقد المساطحة ليس من الحقوق الواردة في جدول تسجيل الاراضي التي تستوفى عنها الرسوم الملحق بقانون رسوم تسجيل الاراضي وتعديلاته رقم (٢٦) لسنة ١٩٥٨ وهذا ما يده قرار وقرر في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ بموجب قراره رقم ٢٠٢٠/٣١.