

تتويه ...

- إن المادة المنشورة أدناه خاضعة لنصوص قانون حق المؤلف الأردني ولا يجوز الاستفادة منها بأي صورة تجارية.
- إن شبكة قانوني الأردن تمثل مجرد ناشر الكتروني لمعلومة متاحة ومجانية دون أن تعتبر نفسها ناشراً مفوضاً أو قائمه مقام مالك الحقوق محل هذا المنصف.
- إن أي استخدام غير عادل لهذا المنصف يقع على مسؤولية المنتهك دون أن يكون لشبكة قانوني الأردن أي مسؤولية على ذلك حيث أن دورها قد اقتصر على مجرد النشر الحر لماده متاحة للعلن، مستندة في ذلك إلى نص المادة 17 من قانون حق المؤلف.

أحكام تسجيل الملكية العقارية ومنازعاتها

المحامي الأستاذ أكرم قطامي

محاضرة أُلقيت على المحامين المتدربين ضمن برنامج التدريب المقرر لعام 2004 في
مجمع النقابات المهنية - عمان

تغيير أو انشاء الحقوق المختلفة الجارية عليها , بحيث يهدف ذلك كله الى تحقيق مصلحة الملاك واصحاب الحقوق العينية العقارية في حماية حقوقهم , والاحتجاج بها في مواجهة الكافة , وكذلك في مصلحة الغير بتمكينهم من معرفة الحالة القانونية للعقار موضوع التصرف ومدى ثبوت هذا الحق ووجوده بمنأى عن المطالبة به من مستحق له او صاحب حق خفي غير ظاهر عليه , اضافة الى تحديد العقار ذاته وحمايته من ان يكون محلاً للاعتداء او التجاوز عليه من الغير . بحيث يصبح حق الملكية هذا منظم وفقاً للقانون ومحمي ويمنع انتهاكه بواسطة السلطة العامة .

في سبيل تحقيق ما تقدم لجأت اكثر الدول الى تنظيم شهر وتسجيل هذه الحقوق او التصرفات متبعة في ذلك احد نظامين هما : نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني .

يعتمد نظام الشهر الشخصي على سجلات ترتب بحسب اسماء الاشخاص مالكي العقارات او الصادرة لصالحهم التصرفات في شأنها , بمعنى ان العقارات لا تعرف بهويتها ومواقعها وانما تعرف باسماء مالكيها , فمن اراد الكشف على عقار معين وجب عليه اجراء البحث

عن اسم ماله , ومن اهم خصائص هذا الشهر انه طريق للعلانية فحسب , وليس سبباً لانتقال حق الملكية او الحقوق العينية الاخرى , لان الانتقال الصحيح يستوجب الاستناد الى عقد صحيح , وهذا النظام في التسجيل لا يطهر عيوب العقد وبالتالي لا يحمي المشتري ضد ادعاء المالك الحقيقي ولا يعتبر ناقلاً للملكية او كافياً لنقلها , ومما قيل في هذا النظام :
" يشترى الانسان ولا يكون متيقناً انه سيصبح مالكا , ويرتهن ولا يكون متيقناً من استيفاء دينه , ويدفع الثمن ولا يكون متيقناً انه يؤديه الى المالك الحقيقي "

أما النظام الثاني فهو نظام الشهر العيني بالتسجيل فهو يقوم على اساس الوحدات العقارية , حيث يتألف السجل العقاري من مجموعة صحائف عينية تختص كل منها بعقار واحد تدون فيها جميع الحقوق والاعباء والقيود المتعلقة بهذا العقار , بحيث تعد هذه الصحيفة بمثابة سجل الحالة المدنية المتعلق بالاشخاص .

ومن اهم خصائص هذا النظام : ان الشهر او التسجيل المقرر فيه هو الذي ينشئ الحق ولا ينتج مثل هذا الاثر عن العقد او التصرف الذي يقتصر على ترتيب التزام شخصي مع المالك المتصرف بتسجيل الحق المتصرف به لاسم المتصرف اليه , بمعنى ان العقد لا يكون له اثر عيني سواء بين المتعاقدين او اتجاه الغير الا من تاريخ شهره , اي تسجيله في الصحيفة العينية للعقار .

ويقوم هذا النظام على الأخذ بالمبادئ القانونية التالية :

1 . مبدأ التخصيص :

بحيث يخصص لكل عقار صحيفة مستقلة في السجل العقاري تحمل اوصافه المادية ووضعه القانوني , وتميزه من غيره من العقارات الأخرى .

2 . مبدأ الشرعية (المشروعية) :

ومقتضاه المراجعة المسبقة للسندات التي يجري القيد بمقتضاها بحيث لا يسجل الا الحق الخالي من العيوب .

3 . مبدأ القوة المطلقة للقيد :

بمعنى ان كل ما هو مسجل هو الحقيقة بالنسبة للغير , اي ان التسجيل يعتبر قرينة قانونية لا تقبل اثبات العكس .

4 . مبدأ الشهر المطلق :

ومفاده ان اي تصرف او واقعة قانونية متعلقة بالملكية او الحقوق العينية العقارية الاخرى لا توجد بالنسبة للمتعاقدين او بمواجهة الغير الا بعد تسجيلها في السجل العقاري .

5 . مبدأ حظر التقادم :

بمعنى انه لا يجوز الاخذ بالتقادم كوسيلة لاكتساب الملكية او الحقوق العينية العقارية او سقوطها عن عقار مسجل .

ونتيجة للاخذ بهذه المبادئ تتوافر المزايا التالية :

- (1) توفير الحماية للمتعاقدین طبقاً لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيـد ومبدأ الشرعية للحقوق المسجلة حيث تعتبر البيانات المدونة في السجل هي عنوان الحقيقة .
- (2) يوحد بين الحقوق العينية الاصلية والحقوق العينية التبعية بالنسبة الى كيفية الشهر او التسجيل .

الأخوة والأخوات الحضور الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد :

يسعدني ويشرفني ان اقدم جزيل الشكر وفائق التقدير الى السادة عطوفة النقيب واعضاء مجلس النقابة المحترمين ولجنة التدريب الأفاضل على اتاحة هذه الفرصة لي للحديث حول موضوع منازعات الاراضي , مضمناً ذلك لمحة عن عملية التسجيل العقاري في المملكة , والتي من شأنها حماية الحقوق الواردة على الملكية العقارية بوجه عام , ومن ثم ننتقل للحديث عن بعض من الدعاوى والمنازعات التي تتعرض لها الملكية العقارية .

ارجو ان انوه ابتداءً الى ان المشرع الاردني قد اطلق اصطلاح الاموال غير المنقولة على الاراضي والعقارات , واستعمل هذا المصطلح في معظم التشريعات التي تتناول هذه الحقوق واستعمل ايضاً مصطلح الاراضي كمان نلاحظ في قانون التسوية , ونظام تسجيل الاراضي ... الخ , وذلك دون تفرقة في المعنى المقصود من هذه التسمية .

من المعروف ان للاموال غير المنقولة اهمية كبرى في اقتصاد كل بلد وبخاصة في اقتصاد البلدان النامية , حيث لم تبلغ الثروة الشان الذي بلغته لدى البلدان المتقدمة اقتصادياً وترجع هذه الاهمية الى قيمة الارض في ذاتها كمصدر للخير والعطاء , ووسيلة تخول اصحابها انتمائاً قوياً يسهل لهم الحصول على المال اللازم لتمويل

مختلف المشروعات الاقتصادية , إضافة الى ما لها من وظائف اجتماعية اخرى مما استوجب ان تتوفر لها الرعايا والحماية القانونية بتنظيم قواعد ترمي الى حمايتها من الادعاء بها او التجاوزو عليها او التعرض لها , لضمان استقرارها وسهولة تداولها وادائها لوظائفها المختلفة بحيث يكفل القانون تحديد هذه الملكية تحديداً ذاتياً دقيقاً وتعيين مالكيها والحقوق الواردة عليها , واصحاب هذه الحقوق ومختلف التصرفات الاخرى , بحيث يتيح لكافة المتعاملين بها معرفة الواقع الفعلي للمال غير المنقول , ويبين كافة التصرفات والحقوق والقيود الواردة عليه , وكل ما من شأنه تبديل او تعديل .

(3) يسوى في الجزاء المترتب على عدم القيد بين التصرفات والاحكام المنشأة للملكية وتلك الكاشفة او المقررة لها , فيجعل الجزاء فيها واحداً وهو يقوم في ان الملكية او الحقوق العينية الاخرى لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول ولا تكون حجة بين ذوي الشأن او تجاه الغير الا بالقيد في السجل العقاري .

(4) يتفادى هذا النظام العيوب والاطار الناجمة عن تشابه الاسماء نظراً لان التسجيل يتم على اساس الوحدات العقارية كما يؤدي الى تبسيط الاجراءات وسرعتها وسهولة التعرف على المركز القانون للعقار .

(5) من شأنه ضبط مساحة العقار واقبيسته فيضمن عدم امكان التعدي والاستيلاء .

(6) تأمين الملاك واصحاب الحقوق العينية العقارية من خطر ضياع الملك بالتقادم .

(7) استحالة تعارض سندات الملكية او الحقوق المسجلة الاخرى لوحدة مصدرها .

وكنتيجه لهذه المزايا التي تحقق الحماية والاستقرار للملكية فتتوافر الثقة في صحة الحقوق المقيدة , والمسجلة في سلامتها وذلك في ثبوت الحق للشخص الذي يريد التصرف وثبوت لن هذا الحق انتقل صحيحاً الى هذا الشخص وان هذا الشخص لم يسبق له التصرف في هذا الحق لصالح الغير .

بعد هذا التعريف الموجز بأهم أنظمة التسجيل العقاري والمبادئ التي يقوم عليها كل منها وما تحققه من مزايا , ارجو ان نعرض بايجاز التعريف بالتشريعات التي تحكم تسجيل الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الاخرى المعمول بها في المملكة الاردنية الهاشمية , وذلك من خلال لقاء نظرة سريعة على التطورات التي مرت بها هذه التشريعات بعد تأسيس اماره شرق الاردن , واستقلالها عن ارضي الدولة العثمانية التي كانت تطبق احكام الفقه الاسلامي والشريعة الغراء والتي لم تشترط الشكلية في العقود بل بنتها على مجرد التراضي بين المتعاقدين باستثناء عقد الزواج اما توثيق التصرفات بكتابتها وتوثيق بعضها بالرهن والاشهاد فقد جعلته امراً مستحسناً ندبت اليه الحاجة , ذلك ان الثروة المعول عليها في العصور الاولى كانت تتمثل في المال المنقول والتبادل فيه وتنظيم احكام فنزلت فيه آية المداينة في قوله تعالى في سورة البقرة " يا ايها الذين آمنوا اذا تدايتم بدين الى اجل مسمى فاكتبوه , وليكتب بينكم كاتب عدل ... " الى آخر الآية الكريمة , ويقول الاستاذ الشيخ علي الخفيف ان نظام التوثيق والتسجيل وما انتهى اليه في العصور الحاضرة ليس الا اثراً وتطوراً لما جاءت به الآية الكريمة وامرت به .

التشريعات التي تحكم تسجيل الاموال غير المنقولة

بتوحيد صفتي المملكة و صدور دستور عام 1952 نشطت الحركة التشريعية في الاردن لتوحيد القوانين ومن ضمنها قوانين تسجيل الاموال غير المنقولة وكان معظم ذلك منصباً على اعادة صياغة القوانين القائمة واجراء التعديلات التي اقتضتها الموائمة لتشمل صفتي المملكة ومن هذه التشريعات :

قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته

ويلاحظ ان هذا القانون يشكل حجر الاساس بالنسبة للاخذ بنظم التسجيل العيني للاموال غير المنقولة في المملكة فهو يتناول تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة باي حق تصرف او حق تملك في الارض او المياه او حق منفعة فيها او اية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل ويجري التطبيق العملي لما تتضمنه مواد هذا القانون ابتداءً من قبل دائرة الاراضي والمساحة التي اناط القانون بمديرها او من ينوبه امر القيام باعمال التسوية وتعيين حدود القرى والاحواض والملكيات الفردية والقيام باعمال المسح وتحضير الخرائط واللوحات وجداول الادعاءات حتى اصدار جدول الحقوق الذي يعلن للاعتراض عليه من قبل نوي الشأن حيث ينظر قضاة التسوية بهذه الاعتراضات ويفصلون بها باحكام قضائية وفق احكام قانون اصول المحاكمات , وبعد تصفية هذه الاعتراضات واجراء التصحيح اللازم وفقاً للاحكام الصادرة بهذا الخصوص يتم تصديق جداول الحقوق من قبل قاضي محكمة التسوية المختص ويعرف الجداول بعد هذا التصديق بجدول الحقوق النهائي الذي يتم تنظيم جداول التسجيل بالاستناد اليه ويتم ايداعها لدى دائرة تسجيل الاراضي المختصة , حيث يتم فتح سجل جديد لكل قرية , ويعتبر هذا الجدول هو المصدر للقيّد الاول الذي لا

يحق لاية محكمة في المملكة ان تسمع اي اعتراض على صحة قيوده الا في الحالات المنصوص عليها في هذا القانون , ومن هنا يلاحظ ان المشرع قد اسبغ القوة الثبوتية على الحقوق المسجلة بموجبه , في حين ان الخارطة التي تبين العقار محل هذه الحقوق هي المرتكز الاساسي لجول الحقوق ابتداءً كما تضمن قانون تسوية الاراضي والمياه في المادة 16 منه كيفية انشاء السجل العقاري واضفى الشكلية على العقود الجارية على الملكية كالبيع والمبادلة والافراز والمقاسمة , فوجب اجراء المعاملة في دوائر تسجيل الاراضي المختصة وتسجيلها في سجل الاموال غير المنقولة بحيث تكون هذه الشكلية ركناً من انعقاد مثل هذه العقود واعتبر عدم تسجيلها جريمة يعاقب عليها بالغرامة .

كما ان الفقرة الرابعة من ذات المادة اوجبت تسجيل عقدي المغارسة والايجار ومنعت المحاكم من سماع الدعوى بانها منهما اذا لم يكن مسجلاً وكذلك تسجيل الحقوق العينية التبعية .

بعد انتهاء اعمال التسوية واصدار سندات التسجيل يكون لهذه السندات قوة مطلقة في اثبات الحق العقاري المثبت فيه عملاً باحكام المادة 4 من قانون التصرف , ولو لم يكن من سجل الحق باسمه هو المالك الحقيقي له . ولا يجوز العبث بهذه السندات او اجراء اي تصحيح عليها الا اذا توافرت الحالات , ووفقاً للاجراءات المنصوص عليها في قانون التسوية والتي منها اجراء التصحيح في حالة وجود الاخطاء المنصوص عليها في الفقرتين الخامسة والسادسة من المادة 16 وكذلك التسجيل المبني على غش او تبليغات مزورة المنصوص عليها في الفقرتين 4 و 5 من المادة 14 من ذات القانون .

كما افرد هذا القانون حكماً خاصاً بالغائبين والقاصرين وافراد القوات المسلحة الغائبين عن مناطق التسوية بسبب الحرب , او لانه من افراد احدى الدول الحليفة , والتي قيدت جميعها بقيد زمني محدد لكل منها .

كما تضمن النص على تسوية حقوق المياه وربط هذه الحقوق بالاراضي التي تروى بها , علاوة على معالجته لبعض حالات الشيوخ بين اهل القرية في اية منطقة تسوية سواء باجراء تسجيلها او تقسيمها بين اصحاب الحصص الى غير ذلك من الاحكام المتعلقة بملكية اشجار في ارض الغير او استحداث طرق او مسيل ماء او ما الى ذلك .

سبق ان قلنا ان هذا القانون يشكل الاساس لنظام التسجيل العيني للحقوق المسجلة بموجبه , وانه قد اخذ بمعظم المبادئ التي يقوم عليها نظام التسجيل العيني , سواء ما يتعلق بقوة الثبوت على جداول التسجيل المعدة بالاستناد الى جدول الحقوق النهائي الذي اذفى عليه تصديقه من قبل قاضي محكمة التسوية الصفة القضائية , كما كرس مبدأ الشرعية للحقوق المسجلة , واخذ بشكلية العقود والتصرفات العينية العقارية , وان لم يعدد على سبيل الحصر الحقوق الواجب تسجيلها والتي عددها قانون رسوم تسجيل الاراضي مع انه قانون مالي متعلق بالرسوم الواجبة الاستيفاء عن كل نوع من انواع التصرفات القابلة للتسجيل كمان ان نظام تسجيل الاراضي رقم 1 لسنة 1953 والتعليمات الادارية الصادرة حول كيفية اجراء التسجيل قد تضمنت الكثير من العقود والتصرفات واجبة التسجيل والتي لم يرد بها نص في هذا القانون.

هذا وقد اخذ المشرع الاردني بمبدأ حظر التقادم , حيث قضت المادة 5 من القانون المعدل لاحكام المتعلقة بالاموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 :

" على الرغم مما ورد في اي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الاموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها "

" على الرغم مما ورد في اي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الاموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها "

بعد هذا الحديث المقتضب عن اهم ما تضمنه قانون التسوية الذي يعتبر حجر الزاوية في هذا البنيان التشريعي المنظم لحقوق الملكية العقارية , نشير فيما يلي الى اهم القوانين التي يتناول كل منها جانباً معيناً من هذا الموضوع الكبير , ومنها ما يلي :

1. قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته .
2. قانون تحويل الاراضي من ميرى الى ملك رقم 41 لسنة 1953 .
3. قانون تحديد الاراضي ومسحها وتثمينها رقم 48 لسنة 1952 .
4. قانون تقسيم الاموال غير المنقولة رقم 48 لسنة 1953 وتعديلاته .
5. قانون التصرف في الاموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 .
6. قانون تصرف الاشخاص المعنويين في الاموال غير المنقولة رقم 61 لسنة 1953 .
7. قانون معدل لاحكام المتعلقة بالاموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 وتعديلاته .
8. قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 .
9. قانون رسم تسجيل الاراضي رقم 26 سنة 1958 وتعديلاته القانونية 53 سنة 1985 .
10. قانون ملكية الطوابق والشقق رقم 25 سنة 1968 وتعديلاته .
11. قانون وضع الاموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم 46 سنة 1953 .
12. قوانين الاستملاك و آخرها قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1987 .

13. نظام تسجيل الاراضي والمياه رقم 1 سنة 1952 .
14. نظام رسوم تسجيل الاراضي والمياه رقم 2 سنة 1952 .
15. نظام رسوم محكمة تسوية الاراضي والمياه رقم 3 سنة 1952 .
16. نظام تسجيل الاراضي رقم 1 سنة 1953 .
17. نظام سجلات الاراضي رقم 30 لسنة 1944 .
18. قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية رقم 38 لسنة 1980 والنظام الصادر بموجبه رقم 30 لسنة 1981 .

ثم قوانين تتعلق باراضي واملاك الدولة وادارتها والمحافظة عليها وقوانين تنظيم عقود اليجار و ايجار وبيع الاموال غير المنقولة من الاجانب ... الخ , بالاضافة الى قانون الاراضي العثمانية الذي ما زال معمولاً به , فيما لم تعد له احكام القوانين السابق الاشارة اليها في احكامها , ثم جاء صدور القانون المدني الاردني ووضعه موضع التنفيذ عام 1977 وتنظيمه للكثير من احكام الملكية العقارية والحقوق العينية الاصلية والتبعية واصبح ايضاً قائماً الى جانب المجموعة سالفه الذكر ومحياً اليها سواء في المادة 1148 مدني اردني التي نصت على انه " لا تنقل الملكية ولا الحقوق العينية الاخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير الا بالتسجيل وفقاً لاحكام القوانين الخاصة " كما تنص الفقرة الثانية من المادة 1448 مدني اردني " عند تطبيق احكام هذا القانون تراعى احكام القوانين الخاصة " .

من الملاحظ ان هذه التشريعات الجديدة لم تعد الى توحيد الموضوع بقانون واحد شامل جامع , يضم بين دفتيه الاحكام العامة وفقاً لما استقرت عليه , نتيجة التجربة الطويلة في التطبيق وبحيث تتمتع بمزية الثبات والاستقرار . وتترك الامور المتغيرة لقوانين وانظمة تشريعية نقي بالحاجات الآتية والمستجدة فتعدل بذلك عن المظهر التشريعي المتميز بكثرة التشريعات والتعديلات التي من شأنها ان تقلق المعاملات , وتجعل امر التعارض والتناقض والتكرار والارباك في التطبيق امراً محتملاً , مما يؤدي الى عدم الاستقرار والاطمئنان والثقة التي تشكل عناصر اساسية ضرورية لكل تنظيم قانوني , كما تجعل الرجوع اليها امراً سهلاً وميسوراً سواء للمتعاملين مع هذه القوانين او القائمين على تطبيقها , وتقضي الحاجة الى سد القصور والنقص عن طريق التعاميم والتعليمات الادارية , بينما الواجب يقضي بان يسد النقص بالتقنين الذي يضيف على هذه الامور الحماية التشريعية المتوجبة .

الحضور الكرام

بعد هذا العرض السريع والموجز لتطور التشريعات المنظمة لتسجيل الاموال غير المنقولة وغيرها من الحقوق العينية العقارية الواجبة التسجيل , والجهة القائمة على شؤون هذا التسجيل والمهام التي تقوم بها في هذا الصدد , نود ان نبدي الملاحظات التالية من وجهة نظر شخصية , وذلك فيما يلي :

1 . لا يكفي ان يكون لدينا نظاماً محكماً وقواعد قانونية صارمة , تحكم اموراً تخضع للتنفيذ العملي على ارض الواقع , الامر الذي يحتم ان يواكب هذه القواعد والانظمة القانونية , تنفيذ دقيق وسليم وصحيح ليتطابق الغرض النظري مع الواقع الفعلي واقصد بذلك ان تكون السجلات وما ترتكز عليه من خرائط ومستندات تمثل التصرفات الجارية بشكل فعلي على ارض الواقع , وان تبقى هذه المصادر التي تبين هذه الحقوق في وضع

يتيح لها ذلك مهما امتد الزمن او طال , ما دامت حقوق الملكية مؤبدة لا تخضع للتقادم , ولا تسقط بمرور الزمن , فلا يكفي ان احمل سنداً له قوة ثبوتية مطلقة بحكم القانون , بل ارى انه يجب ان تكون مراجعه التي استند اليها في صدوره سواء اكانت قيود وخرائط وتصرفات صحيحة, لان الاصل فيها جميعاً ان تكون صحيحة ودقيقة حتى يكون الحق الذي يحمله السند صحيحاً وموجوداً فعلاً .

2 . ان دائرة الاراضي والمساحة كجهة قائمة على شؤون التسجيل والمؤتمنه على قيود وسجلات الملكيات والحقوق العينية العقارية الاخرى , والتي تقوم باصدار السندات بها هي بمثابة البنك المركزي الضامن والحافظ لهذه الحقوق , فكما يعني البنك المركزي الاردني باصداراته النقدية وضمانها كأداة وفاء والحفاظ على قوتها في السوق والثقة بها في التعامل , كذلك فان دائرة الاراضي والمساحة يجب ان تكون هي الضامنة لصحة ما اصدرته او تصدره من سندات بالاستناد الى اصول يجب ان تكون صحيحة ودقيقة وسليمة , خالية من الخطأ ومصونة من التلف والعبث والضياع من خلال العناية والرعاية المتطورة في الحفاظ عليها على اعتبار انها مصدر القوة الثبوتية لهذه السندات والثقة بها .

3 . نظراً للتزايد الطبيعي للملاك واصحاب الحقوق , فاننا نلاحظ ان قطعة الارض التي افرزت وسجلت قبل خمسين او ستين عاماً باسم الجد او الاب اصبحت الآن باسماء العشرات من الابناء والاحفاد وهنا المشكلة الجديدة في افرازها بشكل لا تقوت به المنفعة المقصودة منها , فقد عادت شائعة كما كانت قبل التسوية مما يعطل الانتفاع بها ويجعلنا بحاجة لتسوية الارض السابق تسويتها , الامر الذي يحتم وجوب التفكير بحل هذه المعضلة

, فنحن على هذه الارض خلف لسلف وسيخلفنا عليها ابناؤنا واحفادنا الى ان يرث الله تعالى الارض وما عليها ومن عليها . نتكاثر باضطراد في الوقت الذي هي فيه رقعة محدودة مما يوجب الموائمة في هذه المعادلة الصعبة في ظل القوانين الحاضرة والمشكلة هي اكبر من تعديل مادة في قانون او اصدار نظام يلبي حاجة أنية لتحقيق مصلحة خاصة او حتى مصلحة عامة عادلة .

بعد هذا التقديم للنظام الذي تسجل به الحقوق العينية العقارية في الاردن , سنعرض بايجاز الى بعض القوانين المتعلقة بالاموال المنقولة والتي شرعت اصلاً لوضع الحلول الملائمة للمنازعات التي قد تنثور تجاه الاموال غير المنقولة كقانون التقسيم نظراً لاهميته , وقانون الاستملاك الذي يمثل حرماناً جبرياً للمالك من ملكه الخاص لاغراض المنفعة العامة , وربما يتكون بالنهاية منازعة بهذا الشأن ثم الى موضوع الشفعة كمصدر لكسب الملكية وكذلك الى دعوى منع المعارضة والغصب والتعدي وحل المنازعات فيها رضاءً او قضاءً . كما سنعرض ايضاً الى منازعات حدود الاراضي كل ذلك بما امكن من التبسيط والايجاز , فكل منها من الدعاوى المألوفة والمتكررة الحدوث يومياً .

الشيوع

يعرف القانون المدني الاردني في المادة 1030 مدني الشيوع بقوله " اذا تملك اثنان او اكثر شيئاً بسبب من اسباب التملك دون ان تفرز حصة كل منهم فيه فهم شركاء على الشيوع , وتحسب حصص كل منهم متساوية اذا لم يقيم الدليل على غير ذلك "

ومن الجدير بالذكر انه تبعاً لنظام التسجيل او الشهر العيني المعمول به في الاردن , فان حصص كل واحد من الشركاء تكون مسجلة ومعروفة منذ قيام سبب التملك على الشيوع سواء اكان بالميراث ام بالعقد او الوصية او اي سبب آخر , وبالتالي فحسابها متساوية امر غير وارد كونها محددة ومسجلة ابتداءً .

وكذلك عرفه القانون المدني المصري بقوله " اذا ملك اثنان او اكثر شيئاً غير مفرزة حصة كل منهم فيه فهم شركاء على الشيوع وتحسب الحصص متساوية اذا لم يقر دليل على غير ذلك "

من هذه التعريفات يتضح وجود حالة الشيوع في الملك كلما كان الشيء مملوكاً لأكثر من شخص ويقال لكل مالك منهم مالك على الشيوع او مشتاع او شريك في الملك .

اما اسباب الشيوع فقد تكون اما نتيجة تصرف قانوني او واقعة قانونية كما اذا اشترى اثنان او اكثر مالا غير منقول معاً ودون ان تفرز او تعين حصة كل منهم فيه تعييناً مادياً وقد يكون نتيجة واقعة قانونية كما في حالة الارث اي بنص القانون حيث تنتقل الملكية بوفاة المورث الى الورثة وفقاً لانصبتهم او سهامهم الشرعية , ويكون المالك على الشيوع مالكاً لنصيبه في كل اجزاء العقار وان حق ملكيته هذا هو حق ملكية حقيقية تجاه نصيبه الشائع كالملكية المفترزة اذ تتوافر في جانبه سائر عناصر الملكية كالاستعمال والاستغلال والتصرف غير ان الاستعمال والاستغلال مقيدان بحقوق بقية الشركاء الاخرين , فالمالك في الشيوع له ان يستعمل حقه وان يستغله بحيث لا يحقق الضرر بحقوق سائر الشركاء اما حق الشريك المشتاع بالتصرف فهو كحق المالك ملكية مفرزة على ان يقع تصرفه على حصته الشائعة فيستطيع ان يبيعها او يهبها او يرهنها .. الخ , غير انه يلاحظ ان القانون قد رتب للشريك الآخر حق الاخذ بالشفعة او بالاولوية حسب الاصول كما اشترط عدم

الاضرار بحقوق سائر الشركاء وتراجع تجاه حقوق الشركاء المواد من 1031 مدني وما بعدها .

غير انه يحق لاي شريك ان يتخذ من الوسائل ما يحفظ المال الشائع ولو كان بغير موافقة الشركاء الآخرين كأن يدفع اي تعرض له او اعتداء عليه , كما ان نفقات ادارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشروع او المقررة على المال الشائع يتحملها جميع الشركاء كل بقدر حصته .

وحيث ان ادارة المال الشائع هي من ادق ما يعرض للشركاء في الشروع فقد تكفل المشرع بوضع القواعد المنظمة لذلك في القانون المدني المواد 1033 وما بعدها وكذلك ما نص عليه في قانون التصرف في الاموال غير المنقولة رقم 53 لسنة 1949 كما في المادتين 13 و 14 من القانون المذكور على سبيل المثال , وبذلك فان المنازعات التي قد تقع في ادارة المال الشائع بين الشركاء تجد حلولها في القواعد العامة (القانون المدني) وفي قانون التصرف والتي تغطي معظم الاشكالات التي قد تقع في الحياة العملية .

وفي جميع الاحوال فان من المتفق عليه فقهاً وقضاً ان الشروع امر غير مرغوب فيه لما يثيره من اشكالات بين الشركاء اللذين قد يكونوا من الاقارب (كالورثة) او الاصدقاء , فقد يؤدي الى خلافات تنعكس سلباً على الحياة الاجتماعية بين الناس كما تؤثر سلباً على النواحي الاقتصادية من حيث عمليات الاستعمال والاستغلال , وربط ارادة الشركاء ببعضها البعض وهو الامر الذي يكون صعباً في الكثير من الاحوال مما يجعل القسمة امراً مرغوباً فيها لانهاء حالة الشروع . وقد افرد المشرع لذلك قواعد عامة في القانون المدني فخصها بفصل خاص فيه المواد 1030 وما بعدها في القانون المدني كما افرد لها قانوناً خاصاً هو قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة رقم 48 لسنة 1953 وتعديلاته وسنقتصر في حديثنا على القسمة القضائية .

القسمة القضائية :

عرف المشرع القسمة في المادة 1038 من القانون المدني انها تعني : افراز وتعيين الحصة الشائعة وقد تتم بالتراضي او بحكم القاضي , فاذا رغب شريك او شركاء الخروج من حالة الشيوع ولم يتفق مع باقي شركائه على ذلك فله ان يطلب القسمة القضائية , كما انها تكون اجبارية عن طريق القضاء في الحالات التي نصت عليها المادة 1041 مدني والتي مما جاء فيها " اذا كان احد الشركاء غائباً او فاقداً الاهلية او ناقصها فلا تصح القسمة الرضائية حينئذ اي لا بد من اجراء القسمة بحكم القاضي "

وفقاً لاحكام قانون محاكم الصلح فان محكمة الصلح التي يقع العقار في دائرتها هي المحكمة المختصة مكانياً ونوعياً وقيماً مهما كانت قيمة العقار المطلوب قسمته فقد قضت الفقرة العاشرة من المادة 3 من قانون محاكم الصلح بما يلي :

م 10 / 3 : تقسيم الاموال المشتركة مهما بلغت قيمتها ويشترط في ذلك ان لا يصدر القرار بتقسيم غير منقول يقع على منطقة تنظيم المدن الا اذا اثبت طلب التقسيم بخريطة مصدقة حسب الاصول من لجنة تنظيم المدن المحلية -اذا كان في تلك المنطقة لجنة تنظيم - ان ذلك التقسيم يتفق مع احكام اي مشروع من مشاريع تنظيم المدن صادر بمقتضى احكام قانون تنظيم المدن وبشرط ان تتولى دائرة الاجراء بيع غير المنقول الذي يقرر بيعه لعدم قابليته للقسمة وفق احكام القانون المذكور .

وقد تولى القانون المدني في المواد 1038 وما بعدها تنظيم امر القسمة القضائية كما اشترط ان يكون المقسوم عينياً قابلة للقسمة مع عدم فوات المنفعة بالنسبة لاصغر الحصص كما تولت المادة 7 من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة الاجراءات التي تتم بهذا الخصوص .

من المعروف ان دعوى القسمة غير قابلة للتجزئة فتقام الدعوى من شريك او شركاء على بقية الشركاء الآخرين , بمعنى انها لا تقام على شريك او شركاء بعينهم دون بقية الشركاء , وقد اورد المشرع في القانون المعدل للمادة الثانية من قانون التقسيم امثلة وشروحاً وفرضيات كنا نتمنى ان لا تكون على هذا الاسلوب المنتقد في لغة القانون وفن التشريع , كما قد سهى التعديل المذكور عن كثير من الامور التي تقتضيها طبيعة القسمة في الاوقات الراهنة , من حيث النص على امكانية اجراء القسمة الجزائية (خروج شريك بحصته عن سائر الشركاء الآخرين) ذلك ان المستقر فقهاً وقضاءً في السابق ان ازالة الشئوع تعني : ازالة الشئوع في كل جزء من اجزاء المال الشائع بمعنى ان لا يبقى قسم مخصص لاكثر من شريك وقد جاء في قرار تمييز حقوق رقم

1211 / 91 صفحة 166 لسنة 1994 ما يلي :

" اوجب قانون تقسيم الاموال غير المنقولة المشتركة رقم 48 لسنة 1953 في دعوى القسمة افراز حصة كل شريك على حده , ويتوجب بيع الارض بالمزاد العلني اذا تعذر الافراز لاي سبب قانوني , ولا يرد طلب بعض الشركاء ان يختصوا بقسم من الارض في حصة واحدة لتعذر الافراز لانه يخالف القانون "

وفي هذا التعديل نلاحظ جواز جمع الشركاء لحصصهم مع بعضها البعض لتصبح قابلة للقسمة وعلى اي حال فاننا نسمع من خلال احاديث الصحف ان هناك تعديلاً حديثاً سيظهر الى حيز الوجود بآليات جديدة كما يدعي المختصون , واننا نأمل ان تعالج هذه التعديلات الاوضاع الراهنة لا ان تكون اعباء جديدة نبتهج بها للوهلة الاولى ثم تبدأ المعاناة في التطبيق وقد سبق ان حذرنا قبل سنوات عديدة مما وصلت اليه حال الملكية الشائعة والآثار السيئة التي عكستها على الملكية في الوقت الحاضر , فالملاحظ ان اسعار مساحات الاراضي على الشئوع ربما تقل عن نصف مثيلتها لو كانت مقسومة , كما ان انتاجها او ريعها الزراعي اصبح في حالة سيئة .

دعوى القسمة القضائية

سبق ان قلنا ترفع دعوى القسمة من شريك او اكثر على بقية الشركاء , وتطبق على دعوى القسمة القواعد الاصولية المتبعة امام المحاكم الصلحية والاجراءات التي نصت عليها المادة 7 من قانون تقسيم الاموال غير المنقولة وتيسيراً لامر انتهاء حالات الشيوخ فان المشرع قد خفض مقدار رسوم الدعوى حيث جعل حداً الاعلى مائة دينار يضاف اليها عشرة دنانير وهي قيمة الرسوم الاضافية البالغة 10 % وكذلك فان رسوم اعلام الحكم بحدها الاعلى هي ذات المقدار (اي مائة وعشرة دنانير) مهما بلغت قيمة المال المطلوب قسمته , كما يلاحظ ان قانون تنظيم المدن والقرى والابنية الذي فرض احكام معينة ضمن حدود البلديات للاراضي الجارية تنظيمها من حيث مساحات القطع غير انه ابقى على ان لا تقل المساحة المفترزة فيها عن عشر دونمات , هذا في الاراضي الواقعة ضمن البلديات والتي لم يتم تنظيمها بعد , غير انه وفقاً لنظام خاص بالاراضي الاميرية (الزراعية) قد خفض هذه المساحة الى اربعة دونمات الامر الذي جعل المعنيين والمختصين بهذه الامور من الخبراء الزراعيين يستتكرون هذا الامر الذي يعتبر تفتيتاً للملكية يفقدها جدواها الاقتصادية مقارنة بالدراسات العلمية المطبقة في منطقة وادي الاردن الذي قسم كافة الاراضي في الاغوار الزراعية الى وحدات زراعية بمساحات لا تقل عن ثلاثين دونماً , وان فرض هذه المساحة لم يأت اعتباطاً بل هذه نتيجة دراسات جدوى اقتصادية جديّة , وليس ادعاءات غير المختصين من القائمين على شؤون الافراز والقسمة سوى القضاء على الزراعة في مثل هذا البلد الزراعي , وان ما يجب عمله فعلاً هو اجراء الدراسات اللازمة للحد الأدنى لمقدار المساحة التي يجري استغلالها زراعياً ومن ايجاد الوسيلة والآلية التي تحافظ على ان لا تقل عن هذا المقدار وذلك بمعالجة اسباب الشيوخ ابتداءً . حيث انه من المعروف ان التسوية والتسجيل للاراضي قد يتم قبل عشرات السنين وقواعد الارق قد وزعت هذه الاراضي كحصص على الورثة ومن هنا كانت خطورة الشيوخ وما ينتج عنه من عدم

استغلال للارض لصغر المساحة التي لا تساعد على الاستغلال والاستثمار بنجاح ويأخذ الشريك الآخر بدلاً من نصيبه اية اموال اخرى من اموال التركة , كما ان في قسمة المهاييه الزمانية او المكانية بعض الحلول المؤقتة وقد اخذت بعض القوانين بجعلها قسمة دائمة بعد انقضاء مدة معينة عليها دون منازعات .

ان للقسمة اثراً كاشفاً وقد تكون قسمة عينية وذلك عند عدم فوات المنفعة بالنسبة لاصغر الحصص وموافقة القسمة لاحكام التنظيم ولو مع جبر بعض الفروق بالنقد , وقد تكون قسمة التصفية اي بيع المال الغير قابل للقسمة بالمزاد العلني وفقاً لاحكام القانون واقتسام حصيلة البيع بين الشركاء وفق حصصهم في سند التسجيل .

وقد حدثت التعديلات الاخيرة الواردة في القانون المعدل رقم 7 لسنة 1995 من بيع كامل المل المراد قسمته بالمزاد العلني عند وجود حصة او حصص صغيرة غير قابلة للقسمة فارتاح فرص الجمع , كما اتاح فرصة اخراج الحصص القابلة للقسمة وافرازها لوحدها اما الباقي فقد ابقاه مملوكاً على الشيوع او اجرى عليه قسمة التصفية حسب الاحوال .

مهما يكن من امر فان جميع هذه الحلول آنية وجزئية وليست ذات فائدة على المدى البعيد فلا بد من اجراء الحل الجذري , فكما استحدثت الدولة اساليب اقتصادية معينة وقامت باتباعها كالخصخصة او غيرها , فلا بد من معالجة موضوع الارض والتي هي من اهم ما نملك وذلك معالجة جذرية تحافظ على الاستفادة من الارض صالحة لما هي معدة اصلاً من اجله لا ان تتحول ارقام القطع الى ارقام حسابات بالبنوك , ويصبح ارض الوطن الذي ننتمي اليه ملكاً لاصحاب الاموال او غيرهم من الاجانب المشتريين , فاردنا لاصحابه اولاً واخيراً , وليس معروضاً بالمزاد العلني , كما توحى الانظمة والقوانين المعمول بها او التي بتجه البعض لاستحداثها بحلول آنية وآليات اخرى تؤدي الى نفس النتيجة .

علي اي حال ان موضوع القسمة وازالة الشيوخ لا تكفيه او تحيط بجزئياته هذه المحاضرة , فهو واسع متشعب ويجب الرجوع الى احكام القوانين المنظمة لهذا الامر وكتب الشراح في هذا المجال واخص بالذكر الدكتور وحيد الدين سوار وغيره من الاستاذة الافاضل الذي كتبوا في هذا المضممار وخاصة في ترتيبهم وتبويبهم لهذا الموضوع الذي خلطنا فيه الحابل بالنابل خلافاً للاسس العلمية والفقهية المتبعة كما تجاوزنا موضوع التأصيل لاحكام التي اورناها وتركنا ذلك للراغبين في البحث العلمي وما كلامنا هذا الا للتعريف بالموضوع واهم مشتملاته فمعدرة للنقص والقصور لضيق المجال .

بعد ان عرضنا لموضوع القسمة فنرجو بما امكن من الايجاز ان نعرض موضوع الاستملاك او نزع الملكية للمنفعة العامة كما يسميه التشريع المصري وكذلك القانون رقم 2 لسنة 1953 حيث يسميه قانون استملاك الاراضي للمشاريع العامة لسنة 1953 ثم مدعته القوانين اللاحقة قانون الاستملاك فقط , وقد عرفته المادة الثانية من القانون رقم 12 لسنة 1987 بانه : " نزع ملكية عقار من مالكة او حق التصرف او الانتفاع به او الارتفاق عليه بمقتضى احكام القانون " . و اردف في المادة 3 بالقول : لا يستملك اي عقار الا لمشروع يحقق نفعاً عاماً ولقاء تعويض عادل . ويعرفه الفقه تعريفات مختلفة اختلافاً يسيراً ولكنها تصب جميعها بذات المعنى , فيعرفه الدكتور فؤاد العطار بانه : اجراء اداري يقصد به نزع المال قهراً من مالكة بواسطة الادارة لتخصصه للنفع العام مقابل تعويض عادل .

ويعرفه د. سعد خليل بانه : قيام الادارة باتخاذ اجراءات نقل الاموال المملوكة للأفراد جبراً او طوعية طبقاً للقانون او بناءً على قانون الى شخص عام بقصد المنفعة العام ونظير تعويض عادل .

كما يقول الدكتور عبد الحكيم فوده يقصد بنزع الملكية - من الناحية القانونية - حرمان مالك عقار من ملكه جبراً للمنفعة أو التحسين مقابل تعويضه عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان . (صفحة 9)

وهكذا يتضح ان قرار الاستملاك هو قرار اداري وان موضوع الاستملاك اصلاً هو احد مباحث القانون الاداري (السنهاوري والطمراوي) وحديثنا في موضوعه هنا باعتباره احد اسباب كسب الشخص العام للملكية خدمة المصلحة العامة او المنفعة العامة .

والذي يدخل من هذا الموضوع في نطاق المنازعات المدنية هي المنازعة على مقدار التعويض العادل عند عدم الاتفاق على مقداره . والحقوق التي تتولد جراء الاستملاك ذاته اما قرار الاستملاك ذاته والاعتراض عليه فهو من موضوعات القانون الاداري ومن اختصاص محكمة العدل العليا .

من المعروف ان تطور الحياة في المجتمعات الحديثة اصبح يحتم على الادارة والسلطات المختصة العامة او المحلية القيام بالكثير من الخدمات والوظائف المختلفة خدمة للصالح العام والتي تتعدد تبعاً لتعدد المهام الملقاة على عاتقها والوظائف التي تقوم بها , والخدمات التي تقدمها والتي اصبحت تقتضيها طبيعة الحياة في المجتمعات المعاصرة فاصبح الاستملاك وسيلة الادارة في كسب الملكية العقارية لتوفير المرافق اللازمة لخدماتها ولكن ضمن قيود وشروط طالما ان الملكية الفردية محمية ومصونة بموجب الدستور والقانون فقد قضت المادة 11 من الدستور الاردني وكذلك المادة 1020 من القانون المدني بانه :

" لا يستملك ملك احد الا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون "

وبذلك يتضح الينا ضمان الدستور لحقوق الملكية الفردية والتي تتلخص بما يلي :

1. عدم جواز استملاك اي عقار الا للمنفعة العامة وفقاً للاحوال التي يقررها القانون .

2. وجوب اتباع الاجراءات التي نص عليها او رسمها القانون .
 3. وجوب تعويض المالك تعويضاً عادلاً , وقد سبق لنا الاشارة الى عدالة التعويض بحيث يجبر الضرر الذي يصيب المالك نتيجة حرمانه من ملكه الخاص .
- ذلك وان كانت المصلحة العامة مقدمة على المصلحة الخاصة ولكن لا يجوز ان يحمل الفرد عبء الجماعة .

اجراءات الاستملاك

قضت المادة 21 من قانون الاستملاك بما يلي :

" اذا لم يكن المستملك احدى البلديات يقوم مدير عام دائرة الاراضي والمساحة باتخاذ جميع الاجراءات وممارسة جميع الصلاحيات التي يجب على المستملك او يحق له القيام بها بمقتضى احكام هذا القانون وتكون ملزمة للمستملك وكأنه هو الذي قام بها ويشترط في ذلك ان تكون صلاحية مدير عام دائرة الاراضي والمساحة في الاتفاق مع المالك على التعويض عن عقاره المستملك مقيدة بالمبلغ الذي حدده المستملك لذلك التعويض "

ومن هنا نجد ان مدير عام دائرة الاراضي والمساحة هو الذي يقوم بنشر اعلان الاستملاك واستصدار قرار بالموافقة عليه من قبل مجلس الوزراء الموقر ونشر القرار في الجريدة الرسمية وتزويد مدير التسجيل بنسخة عن مخطط الاستملاك وقرار الاستملاك ليقوم بوضع اشارة قيد استملاك على القسم المستملك في سجل الاموال غير المنقولة وان يتمتع عن اجراء اية معاملة عليه عدا معاملات الانتقال

الى ان يتم الاتفاق على مقدار التعويض او الفصل به قضاءً الى آخر ذلك مما نصت عليه المواد الاجرائية من 4 - 6 في قانون الاستملاك وما ورد في المادة التاسعة منه التي تتضمن وجوب نشر اعلان في صحيفتين يوميتين على الاقل يتضمن موجزاً عن التفاصيل الواردة في قرار الاستملاك بما في ذلك وصف العقار المستملك واسماء مالكيه او المتصرفين به او واضعي اليد عليه واصحاب الحقوق فيه , وان يعرض عليهم في الاعلان مراجعته خلال ثلاثين يوماً من تاريخ النشر للتفاوض بقصد الاتفاق على مقدار التعويض الواجب دفعه له عن عقاره المستملك - والواقع ان هذه المادة مغيبة في الآونة الاخيرة تغييماً تاماً (مهمل) بلا سبب موجب لذلك كما رسم المشرع في الفقرة ب من ذات المادة تصديق الاتفاق في حال حصوله ورسمت المادة العاشرة طريق المراجعة القضائية في حالة عدم الاتفاق على مقداره , وبيئت الاسس والاعتبارات الواجب مراعاتها عند اجراء التقدير للتعويض العادل بما في ذلك ما قضت به في المادة 10 / ه حول استحقاق المالك للتعويض عن الاضرار التي تلحق بالاجزاء الواقعة خارج نطاق المساحة المستملكة الناتجة عن الاستملاك حيث سبق واسلفنا حول عدالة التعويض من وجوب جبره لكافة الاضرار التي تلحق بالمستملك منه .

كما تضمنت المادة 13 من ذات القانون اعتبار فتح او توسيع اي طريق بموجب مخطط تنظيمي مكتسب الدرجة القطعية حسب احكام قانون تنظيم المدن بمثابة استملاك ورسم الاجراءات الاخرى المتعلقة به للتعويض العادل وفقاً لما قضت به المادة العاشرة من ذات القانون .

لقد تضمن قانون الاستملاك حكماً مفاده اقتطاع ما يعادل ربع مساحة الارض المستملكة او المستملك قسماً منها لاغراض الشوارع والطرق او لمشروع اسكان

حكومي فيه شوارع وطرق بلا مقابل , وتضمنت المادة 11 هذه الاحكام كما قضى في المادة 12 باستملاك كامل الارض اذا كان الباقي منها غير صالح للاعمار او للانتفاع به وتطبق عليه ذات القواعد التي تجري على الاستملاك ذاته .

كما تضمن القانون فرض فائدة بمعدل 9 % سنوياً اذا لم يدفع التعويض خلال مدة شهر من تاريخ الاتفاق عليه او صدور الحكم القطعي به .

من الجدير بالذكر ان المادة 17 من ذات القانون قد تضمنت حكماً يكاد ان يكون مصادرة غير مشروعة بالصورة التي جاء عليها , حيث اباح للمستملك اذا كان احدى دوائر الحكومة او البلديات باستصدار قرار بالحيازة الفورية للقسم المستملك , ووضع اليد عليه في الحال اذا كانت هناك مبررات لصفة الاستعجال هذه دون ان ينص على دفع التعويض او يقدره من تعويض (على الاقل) الى المالك , ليتسنى له استبدال عقاره او مكان سكناه ان كان المستملك منزلاً , بل فرض هذا الايداع على المستملك من غير البلديات او دوائر الحكومة كما اجاز للمستملك منه اقامة دعوى لاستعادة العقار من المستملك اذا كان من غير دوائر الحكومة او البلديات الا اذا ابدى عنراً مشروعاً حال دون مباشرة التنفيذ . بينما اعفى الحكومة والبلديات من ذلك .

تقادم دعاوى الطعن بصحة قرار الاستملاك او ما يشوبه من مخالفات للقانون امام محكمة العدل العليا . وانما دعاوى تقدير التعويض العادل عن الاستملاك او الاضرار او غير ذلك مما يتعلق بالامور المالية فتختص به المحاكم النظامية وقد حدد المشرع محكمة البداية مهما كانت قيمة التعويض .

بعد دفع التعويض او ايداعه تنتقل الملكية الى الجهة المستملكة بقرار من مدير عام دائرة الاراضي والمساحة تبعاً للصلاحيات الممنوحة اليه في المادتين 16 و 21 من

قانون الاستملاك , كما ان القانون قد اباح التخلي عن الاستملاك وفقاً لما ورد بالمادة 19 منه وحده شروط التخلي وحق المستملك في استرداد ما دفعه لقاء الاستملاك .

كما نص القانون على فرض ضريبة تحسين على من لم يستملك ربع عقاره مجاناً اذا كان الاستملاك للطرق واذا كانت المساحة المستملكة اقل من الربع فان ضريبة التحسين تكون بنسبة ما بقي من هذا الربع .

لقد صدر قانون مؤقت معدل لهذا القانون حمل الرقم 65 لسنة 2003 غير انه تم رده من قبل مجلسي النواب والاعيان ولا ارى ضرورة للتعرض الى الاحكام التي تضمنها نظراً لهذا الرد , حيث نأمل خروجه من حيز التطبيق قريباً .

الشفعة :

سبق ان قلنا ان موضوع حديثنا في هذه الامسية يتعلق بالدعوى العينية العقارية بوجه عام وان دعوى الشفعة هي من عداد تلك الدعوى التي سنعرض لها بايجاز نظراً لما تضمنه القانون المؤقت المعدل لاحكام المتعلقة بالاموال غير المنقولة في المادة الثانية منه من تعديلات اجهزة على موضوع الشفعة ومعظم اسبابها فلم تبق الا سبب الشراكة وقد عرفت المادة 1150 من القانون المدني الشفعة بانها : هي حق تملك العقار المبيع او بعضه ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات . وحددت المادة 1151 مدني ثبوت الحق بالشفعة للشريك والخليط والجار الملاصق , غير ان القانون المعدل المشار اليه قد الغى شفعة الخليط في حق الملك والجار الملاصق وابقاها للشريك في الملك فقط وما ينطبق على الاولوية في

الاراضي الاميرية بحيث بقي هذا الحق للشريك فقط , كما عدل هذا القانون المعدل مدة الاخذ بالشفعة من ستة اشهر الى ثلاثة , وابقى جميع الاحكام السابقة الاخرى التي تضمنها القانون المدني , والقانون المعدل للاحكام المتعلقة بالاموال غير المنقولة .

ان الشفعة هي حق اختياري للشفيع يستعمله اذا اراد ولا يكره على استعماله والشفعة في الشريعة الاسلامية ثابتة بالسنة والاجماع ويقابلها في القوانين الاجنبية المقارنة حق الافضلية مع بعض الاختلاف في الاسباب والاحكام وحكمة مشروعيها تتصل بصلة ملك الشفيع بالشيء المبيع او المشتري فتجنب لدفع ضرر المشتري عن الشفيع مع ان اجتهادنا القضائي مستقر في قيام الشفعة على توافر علتها وليس حكمتها .

من خصائص الشفعة انها رخصة وليست حقاً عينياً ولاحقاً شخصياً ولا تكون الا في العقار وتتصل الشفعة بشخص الشفيع ذاته فلا يجوز لدائنيه استعمالها ولا يجوز حوالتها الى الغير ولكنها تنتقل الى الورثة , وهي غير قابلة للتجزئة فلا يجوز طلب قسم من المبيع وترك باقيه كما انها لا تجوز الا بتوافر سببها كما يصح النزول عنها صراحةً او دلالةً وقد عدت المادة 1159 مدني الاموال التي لا شفعة فيها كما عدت المادة 1161 مدني حالات عدم سماع دعوى الشفعة .

اجراءات دعوى الشفعة

قضت المادة 1162 على من يريد الاخذ بالشفعة ان يرفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بالتسجيل واذا اخرها سقط حقها فيها كما لا تسمع في جميع الاحوال بعد انقضاء ثلاثة اشهر على تاريخ التسجيل وترفع على المشتري لدى محكمة موقع العقار ويودع مع الدعوى الثمن المسمى في عقد البيع الا اذا ادعى الشفيع انه مبالغ منه وقدم ما يفيد صحة ادعائه مبدئياً الى رئيس محكمة البداية المختصة الذي له ان يأمر بايداع كامل الثمن المسمى بالعقد او اي ثمن يراه مناسباً , ولكن القانون يشترط ايداع الفرق في حالة ظهوره خلال مدة شهر من تاريخ امر المحكمة بايداعه . ولا تقبل المحكمة اثبات مقدار الثمن ما لم يتم تقديم قرينة على صحة الادعاء وترفق لائحة دعوى الشفعة شأنها شأن بقية الدعاوى الاخرى بقائمة بالبيانات وحافظة مستندات واهم البيانات التي ترفق مع لائحة دعوى الشفعة هي سند التسجيل الجديد وعقد البيع المطلوب فسخه وابطاله والمخططات والكفالة المالية او وصل بايداع قيمة الثمن وما يثبت ان سبب الشفعة قائم في جانب الشفيع قبل تاريخ تسجيل المبيع في سجل الاموال غير المنقولة .

وجميع هذه الاحكام مستمدة من القواعد المنصوص عليها في القانون المدني المواد 1150 - 1170 التي تشمل بدورها احكام الاولوية التي تخضع لذات احكام الشفعة باستثناء الثمن الذي يكون عبارة عن بدل المثل عند الطلب .

الملاحظ في الوقت الحاضر ان دعاوى الشفعة والاولوية قد انخفض عددها انخفاضاً واضحاً نتيجة القانون المعدل الذي اسقط شفعة الجار وشفعة حق الملك اي الخليك مع ان القانون المصري واللبناني قد ابقيا على الشفعة بكامل اسبابها ولكن ضمن ضوابط معينة لان الشفعة ليست سواءً كلها ولا خيراً كلها , ففي احيان كثيرة تكون شفعة الجار واجبة ومستحبة كما ان الخزينة قد خسرت الكثير من الرسوم جراء

الغاء بعض اسباب الشفعة حيث اصبح المشتري يخفي الثمن الحقيقي لتوفير الرسوم والمستفيد من كل ذلك هم تجار بناء الشقق السكنية المعدة للبيع لانني لم الاحظ اي تعليق جدي على تأييد ما ذهبت اليه الحكومة في هذا الصدد سوى هذه الفئة اما الملاحظات الاخرى المتعلقة بطول مدة التقاضي وتأخير الفصل في الدعاوى فمرده المماثلة التي تستطيع المحكمة بما لها من سلطة تقديرية في تسيير الدعوى اعطاء قضايا الشفعة والاستملاك صفة الاستعجال ما امكن اسوة بالقوانين المقارنة وتفعيل حكم القانون في هذا الصدد .

يتم تنفيذ حكم الشفعة القطعي عن طريق دوائر التنفيذ التي يجري تنفيذ الحكم لديها وايداع قيمة الثمن المحكوم به ومن ثم توجيه كتاب الى مدير تسجيل الاراضي لاجراء عملية فسخ البيع السابق وابطال السندات الصادرة بموجبه وتسجيل حكم الشفعة وعند الانتهاء من ذلك يوجه كتاباً الى رئيس التنفيذ في المحكمة ليتسنى صرف المبالغ المستحقة لاصحابها .

الغصب والتعدي

أفرد القانون المدني للغصب والتعدي المواد من 279 – 287 وقد عرفته مجلة الاحكام العدلية بقولها : " اخذ مال احد وضبطه دون اذنه"

ويعرفه ابو حنيفة وابو يوسف رضي الله عنهما : " هو ازالة يد المالك عن ماله المتقوم على سبيل المجاهرة والمغالبة بفعل في المال وقد قضى القانون المدني في المادة 279 مدني بما يلي :

1. على اليد ما اخذت حتى تؤديه
2. فمن غصب مال غيره وجب عليه رده اليه بحالة التي كان عليها عند الغصب وفي مكان غصبه .
3. فان استهلكه او اتلفه او ضاع منه او تلف بتعديه او بدون تعديه فعليه مثله او قيمته يوم الغصب وفي مكان الغصب .
4. وعليه ايضاً ضمان منافعه وزوائده .

وحيث ان مجال حديثنا هو المال غير المنقول فقد تكون حالة التعدي والغصب عن طريق وضع اليد على المال غير المنقول المملوك للغير بدون سبب مشروع وان كان هناك وجود لمركز قانوني يخول الغاصب او المعتدي وضع اليد على المال مآلاً ولكن يجب ان تتوافر الشروط المقررة لذلك وفقاً للقانون , فلا يجوز للمستملك او الشفيع وقد اصبحا من اصحاب المراكز القانونية في تملك المال غير المنقول الوارد عليه الاستملاك او الشفعة ولكن لا يجوز لهما وضع اليد الا بعد توافر العنصر الثاني من عناصر المركز القانوني او الرخصة التي اباحت للمستملك او للشفيع حق تملك المال . وهو انتقال ملكيته بعد دفع التعويض العادل كما في الاستملاك او الثمن في الشفعة والا اعتبر المستملك او الشفيع مثلاً غاصب لملك غيره ومعتدي عليه فبالاضافة الى وجوب رد المغصوب فانه يتوجب للمالك اجر المثل تطبيقاً للفقرة 4 من المادة 279 مدني التي تقول : وعليه ايضاً ضمان منافعه وزوائده .

سبق ان قلنا تجاه الاراضي التي تمت تسويتها ان المادة 5 من القانون رقم 51 لسنة 1958 تضمنت مبدأ حظر التقادم في الاراضي التي تمت تسويتها وبذلك فاذا اعتدى شخص ما على ارض او عقار غيره و اضاف اليه من ماله بناءً او اشجاراً فلا يملك هذا القسم المغصوب او المعتدى عليه , بزعم انه وضع يده عليه مدة طويلة او ان قيمة ما احدثه تفوق قيمة الارض او العقار المغصوب ولا تطبق تجاه مثل هذه الحالات المادة 1140 مدني وما بعدها من القانون المدني حيث تقضي المادة 1140 بما يلي :

" اذا احدث شخص بناءً او غراساً او منشآت اخرى بمواد من عنده على ارض يعلم انها مملوكة لغيره دون رضا صاحبها كان لهذا ان يطلب قلع المحدثات على نفقة من احدثها , فاذا كان القلع مضرًا بالارض فله ان يملك المحدثات بثمنها مستحقة القلع " كما ان له اجر مثلها عملاً بالمادة 4/279 السالف ذكرها .

كما قضت المادة 15 من قانون التصرف في الاموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 بما يلي :

" كل من ضبط ارضاً اميرية او موقوفة في تصرف غيره وزرعها من دون اننه يلزم بدفع اجر المثل الى صاحبها عن المدة التي تصرف فيها بتلك الارض واحتفظ بها في يده وليس لصاحب الارض ان يطالبه بما يسمى نقضان الارض ويجري العمل نفسه بما ذكر في المسققات والمستغلات الوقفية "

وسبق ان قضت محكمة التمييز الموقرة في قرارها رقم 758 / 85 صفحة 299 لسنة 1988 بما يلي :

" ان الدعوى المعروضة هي دعوى منع معارضة بارض والحكم للمدعي في هذه الدعوى يتطلب امرين : الاول اثبات ملكيته للارض والثاني منازعة المدعى عليهم او معارضتهم للمدعي في هذه الملكية , فان عجز المدعى عن اثبات احدهما خسر الدعوى واستوجب الرد "

كما قضت بقرارها رقم 778 / 85 صفحة 251 لسنة 1988 بما يلي :

" ان دعوى منع المعارضة في حقيقتها طلب دفع التعرض والاعتداء الواقعين على الملكية , فاذا ثبت وقوع هذا التعرض والاعتداء قضى بمنع التعرض وازالة مظاهره .. الخ "

كما قضت بقرارها رقم 93/70 صفحة 163 لسنة 1994 بما يلي :

" لا يجوز الادعاء بالزعم الشرعي او بمرور الزمن في الاراضي التي تمت تسويتها عملاً باحكام قانون تسوية الاراضي والمياه والمادة الخامسة من القانون المعدل لاحكام المتعلقة بالاموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 ولا يرد الادعاء بان قيمة الانشاءات التي احدثها المميز على الارض المعتدى عليها اكثر من قيمة الارض وانه يحق له املكها بالزعم الشرعي استناداً الى المادة 1141 من القانون المدني "

وحول اجر مثل المال المعتدى عليه او المغصوب فانها تستحق عن السنوات الثلاث الاخيرة قبل رفع الدعوى , ذلك ان احكام المادة 272 مدني لا تطبق في الحالات التي يكون فيها المال المغصوب عقاراً موجوداً وريعه متجدداً يوماً فيوم وسنة فسنة . وعليه فان

يتوجب على المحامي في دعاوى الغصب والتعدي ان يطلب الى جانب منع المعارضة ورفع الاعتداء واعادة الحال الى ما كان عليه اجر مثل المال المغصوب ايضاً .

معذرة لهذا الايجاز والذي به قد اطل عليكم , ذلك ان الموضوع واسع ومتشعب وكل منازعة قد تحتاج الى محاضرة او حديث لوحدها وربما اكثر من ذلك .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،