

Court Authority when a Claim of Invalidity of Registered Real Estate Transactions is proven: Analytical Study in Accordance with the Provisions of Article (13) From the Jordanian Real Property Law and its Amendments No. (13) Of 2019

Abed aljawad Daoud Alnatshah^{ID}, Balqees Talal Abu sulieh^{ID}

Department of Private Law, Sheikh Nuh Al-Qudah College of Sharia and Law Faculty, The World Islamic Sciences and Education University, Jordan.

Received: 21/8/2024

Revised: 17/9/2024

Accepted: 6/10/2024

Published: 1/3/2025

* Corresponding author:

balqees.talal81@gmail.com

Citation: Alnatshah, A. A. D., & Abu sulieh, B. T. (2025). Court Authority when a Claim of Invalidity of Registered Real Estate Transactions is proven: Analytical Study in Accordance with the Provisions of Article (13) From the Jordanian Real Property Law and its Amendments No. (13) Of 2019. *Dirasat: Shari'a and Law Sciences*, 52(3), 8802. <https://doi.org/10.35516/law.v52i3.8802>



© 2025 DSR Publishers/ The University of Jordan.

This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY-NC) license <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

Abstract

Objectives: To explore the options available to the trial court regarding invalid real estate transactions as stipulated in Article (13) of the Real Estate Ownership Law.

Methods: A descriptive and analytical approach was followed by presenting and analyzing the text of Article (13) of the Real Estate Ownership Law, as well as some related provisions of the Jordanian Civil Code. The study also examined and analyzed some judicial decisions of the Jordanian Court of Cassation to determine their consistency.

Results: The legislator aimed to maintain the stability of transactions and property ownership by introducing solutions that consider the negative effects of invalidating real estate transactions, while also balancing the rights of the involved parties.

Conclusion: The Jordanian legislator deviated from the general rules stipulated in the Civil Code regarding invalidity and prescription by granting the court powers to either declare the transaction invalid or award compensation based on the case presented, within specific constraints.

Keywords: Real estate ownership; stability of ownership; invalidity of transaction or registration; succession of ownerships; possibility of restoration to the original state.

سلطة المحكمة عند ثبوت دعوى بطلان التصرفات العقارية المسجلة: دراسة تحليلية وفقاً لأحكام المادة (13) من قانون الملكية العقارية الأردني وتعديلاته رقم (13) لسنة 2019

عبد الجواد داود النتشة، بلقيس طلال أبو صليح*

قسم القانون الخاص، كلية الشيخ نوح القضاة للشريعة والقانون، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، الأردن.

ملخص

الأهداف: محاولة معالجة الخيارات المتاحة أمام محكمة الموضوع حيال التصرفات العقارية الباطلة المنصوص عليها في المادة (13) من قانون الملكية العقارية.

المنهجية: تم اتباع المنهج الوصفي والتحليلي، وذلك من خلال عرض نص المادة (13) من قانون الملكية العقارية وتحليله ودراسته، وأيضاً عرض بعض نصوص القانون المدني الأردني ذات العلاقة، وبيان مدى توافق قواعد القانون المدني الأردني ونص المادة (13) من القانون المذكور، وكذلك عرض بعض القرارات القضائية لمحكمة التمييز الأردنية ودراستها بصورة دقيقة، وتحليلها بشكل مفصل، ومعرفة مدى توافقها مع بعضها البعض.

النتائج: حاول المشرع الحفاظ على استقرار المعاملات والملكيات العقارية باستحداث حلول من شأنها أن تراعي الآثار السلبية التي تترتب على بطلان التصرفات العقارية، وفي ذات الوقت تحرص على الموازنة بين حقوق الأفراد ذوي العلاقة.

الخلاصة: خرج المشرع الأردني عن القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني التي تعالج البطلان والتقادم؛ وذلك من خلال منح المحكمة سلطات تمكنها إما من تقرير بطلان التصرف أو أن تقضي بالتعويض وفقاً لحالة الدعوى المعروضة أمامها، ولك ضمن قيود محددة.

الكلمات الدالة: الملكية العقارية، استقرار الملكيات، بطلان التصرف أو معاملة التسجيل، تعاقب الملكيات، إمكانية إعادة الحال إلى ما كان عليه.

المقدمة

كان للملكية في مختلف الأزمنة تأثيراً على التوجهات الاجتماعية والاقتصادية والنظم السياسية، وبشكل خاص الملكية العقارية، فاهتمت التشريعات بها اهتماماً خاصاً، وأفردت لها قواعد قانونية تنظمها تأثرت بالعوامل الاجتماعية والاقتصادية، وطبيعة النظم السياسية السائدة، لما للملكية العقارية من خصائص وسمات تتميز بها عن ملكية الأموال المنقولة.

وقد واكب المشرع الأردني التطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية ذات التأثير على الملكية العقارية، فأولاهها عناية خاصة من خلال عدة تشريعات، إلا أن هذه التطورات كانت تحدث بين الفينة والأخرى بعض الإشكالات المستجدة، التي يكون التشريع النافذ قد أغفلها، فيقوم المشرع بإجراء تعديلات على بعض التشريعات أو استحداث أخرى لمعالجة ما استجد، وكان أحدث هذه التشريعات قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، الذي ألغي بموجب عدد من القوانين المنظمة للملكية العقارية التي كانت سارية حتى تاريخ نفاذه. (المادة 223 من قانون الملكية العقارية والتي ألغت 13 قانوناً)

ولم تكن المحاكم قبل صدور قانون الملكية العقارية تمتلك أي سلطة تقديرية بالخروج عن القواعد العامة لبطلان التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل، ففي حال إقامة دعوى للمطالبة ببطلان تصرف عقاري باطل أو معاملة تسجيل باطلة وتوصلت المحكمة لبطلانها فإنها تحكم بإبطال التصرف أو المعاملة وإبطال انتقال الملكية العقارية وجميع التصرفات العقارية اللاحقة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل إجراء التصرف. (القطاونة، 2021، ص76)

مشكلة الدراسة:

تثور مشكلة الدراسة حول السؤال الرئيسي التالي:

1- اختيار المشرع الأردني لمصطلح "إبطال" وبيان فيما إذا كان المصطلح يتماشى مع النظام القانوني الذي أخذ به المشرع الأردني في القانون المدني.

2- عدم وضوح السلطة التقديرية التي منحها المشرع للمحكمة إزاء بطلان التصرف أو معاملة التسجيل، هل هي سلطة مطلقة أم مقيدة؟

3- ماهية الخيارات وسلطة المحكمة القانونية في حال ما إذا ثبت لها بطلان تصرف أو معاملة تسجيل بشأن عقار مسجل؟ كما تثار عدة أسئلة

فرعية عن السؤال الرئيسي وهي:

هل تحكم المحكمة بإبطال وفسخ التصرف أو معاملة التسجيل والمعاملات التي بنيت عليها كاملة؟ أم في حدود حصة المحكوم له، وإعادة تسجيل الحق المحكوم به باسمه في السجل العقاري إذا كان ذلك ممكناً؟ وهل تُلزم المحكمة المتسبب بالضرر بدفع تعويضاً للمتضرر وفقاً لقيمة العقار؟ وهل هو أمر جوازي أم وجوبي بالنسبة للمحكمة؟ وهل يخضع ذلك لسلطتها التقديرية وفق ما تتوصل إليه من وقائع الدعوى وظروفها والبيانات المقدمة فيها؟ وهل يجب على المحكمة اتباع الترتيب في هذه الخيارات؟ وما معيار تقييم قيمة العقار؟

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة فيما يلي:

- الأهمية البالغة لمبدأ استقرار الملكيات العقارية، وما يترتب على هذا المبدأ من تعزيز الثقة، وأمن المعاملات العقارية، وما تعكسه هذه الثقة، والأمن من تطور الاقتصاد الوطني، وذلك من خلال دفع الأشخاص إلى تداول العقارات دون التخوف من فكرة بطلان تصرفاتهم، وما قد يلحق بهم من أضرار نتيجة هذا البطلان.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى محاولة معالجة الخيارات المتاحة أمام محكمة الموضوع حيال التصرفات العقارية الباطلة، وتحليل التنظيم القانوني الذي انتهجه المشرع الأردني فيما يتعلق بهذه الخيارات من خلال التوسيع من سلطة القاضي التقديرية، وخصوصاً في حالات تعاقب الملاك على العقار، وهي الحالة التي كانت قائمة في بعض الدعاوى التي شكلت مسألة رأي عام، وكانت من أهم الدوافع لتشريع قانون الملكية العقارية الجديد.

منهج الدراسة:

لغايات هذا البحث، تم اتباع المنهج الوصفي والتحليلي، وذلك من خلال عرض نص المادة (13) من قانون الملكية العقارية وتحليله ودراسته، وأيضاً عرض بعض نصوص القانون المدني الأردني ذات العلاقة، وبيان مدى توافق قواعد القانون المدني الأردني ونص المادة (13) من القانون المذكور، وكذلك عرض بعض القرارات القضائية لمحكمة التمييز الأردنية ودراساتها بصورة دقيقة وتحليلها بشكل مفصل ومعرفة مدى توافقها مع بعضها البعض، مع عرض وطرح رأي الباحث في حالات معينة.

ولهذه الغاية، تم تقسيم هذه الدراسة الى المباحث والمطالب التالية:
المبحث الأول: تسجيل التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل الباطلة
المبحث الثاني: خيارات المحكمة القانونية في حال البطلان وقواعد تطبيق المادة (13).
المبحث الأول

تسجيل التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل الباطلة

نظم المشرع الأردني أسباب انتقال الملكية العقارية بين الأفراد تحت باب كسب الملكية، ومن تلك الأسباب ما يعتبر تصرفات قانونية دائرة بين الأفراد تنتقل بموجبها الملكية العقارية بينهم كالعقد والهبة والوصية والشفعة والأولوية، ومنها ما يعتبر معاملات تسجيل عقار كالميراث وإزالة الشبوع وبيع عقار بالمزاد العلني، وقد نظم القانون المدني تلك التصرفات وحدد أركانها وشروط تنظيمها وأسباب بطلانها، أما معاملات التسجيل العقارية فهي مجموعة الإجراءات الإدارية المنظمة لانتقال الملكية العقارية التي تحدد بموجب أنظمة وتعليمات تصدرها الجهات الإدارية لتنظيم انتقال الملكية العقارية ولا تعتبر معاملات التسجيل منشئة لحق الملكية؛ بل كاشفة له. (الناصر، 2020، ص12)

وبناء على ما تقدم سيتم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين، على النحو التالي:
المطلب الأول: تسجيل التصرفات أو المعاملات التي تجري على العقارات في المناطق التي تمت فيها التسوية.
المطلب الثاني: مفهوم البطلان المترتب على التصرفات أو العقود أو أي معاملات تجري على العقارات.

المطلب الأول

تسجيل التصرفات أو المعاملات التي تجري على العقارات في المناطق التي تمت التسوية

أورد القانون المدني الأردني عدة مواد تقرر قواعد عامة في انتقال ملكية المعقود عليه، فالمادة (199) تقرر في فقرتها الأولى أن الأصل هو انتقال الملكية بمجرد الانعقاد دون توقف على القبض أو أي شيء آخر ما لم ينص القانون على غير ذلك، وهذا الأصل هو حكم العقد، أما التقابض فهو من حقوق العقد التي تشير إليها الفقرة الثانية من المادة ذاتها، وهذا ما تؤكدته المادة (200) التي تنص على: "عقد المعاوضة الوارد على الأعيان إذا استوفى شرائط صحته يقتضي ثبوت الملك لكل واحد من العاقدين في بدل ملكه والتزام كل منهما بتسليم ملكه المعقود عليه للآخر، وهذه النصوص مقتبسة من الفقه الإسلامي، حيث نصت المادة (332) من مرشد الحيران على: "حكم البيع المنعقد صحيحاً لازماً أن يثبت في الحال ملك المبيع للمشتري وملك الثمن للبائع فينتقل ملك المبيع للمشتري ولورثته إن مات قبل قبضه سواء كان المبيع منقولاً أو عقاراً أو جزءاً شائعاً من المنقول أو العقار أو حقاً من حقوقه." (قدري باشا، ص53)

ثم نظم القانون المدني انتقال الملكية العقارية والتصرفات القانونية الجائزة عليها بعدد من المواد التي أعطت أحكاماً خاصة للعقود التي يكون محلها هذه الملكية أو أي حق من الحقوق المنبثقة عنه، وسن قوانين خاصة أضافت قواعدها تفصيلاً في الشروط الواجب توافرها في هذه العقود، متبنياً في هذه النصوص نظام انتقال الملكية العقارية بالعقد والتسجيل معاً، واعتبار التسجيل ركناً للعقد يؤدي تخلفه إلى البطلان، حيث نصت المادة (1146) من القانون المدني على: "تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والعقار بالعقد متى استوفى أركانه وشروطه طبقاً لأحكام القانون". حيث تقرر هذه المادة أن انتقال الملكية يكون باستيفاء العقد لركنه وشروط انعقاده التي يحددها القانون، ويجب التمييز هنا بين المنقول والعقار، وكذلك بين المنقول المعين بالذات والمعين بالنوع؛ فالمنقول المعين بالذات تنتقل ملكيته بمجرد انعقاد العقد الناقل لملكته، طالما كان موجوداً وليس له سجلات خاصة وصدر التصرف من مالك، فيطبق عليه حكم هذه المادة دون استثناء أو تقييد، بينما استثنت المادة 1147 المنقول المعين بالنوع من هذا الحكم بأن وضعت شرطاً لانتقال ملكيته بإفرازه ما لم يكن بيع جزافاً حيث تنتقل ملكية المبيع فيه بمجرد إبرام العقد.

وهذا حكم عام في زمن انتقال الملكية، فإذا أردنا البحث في تطبيق هذا الحكم فيما يتعلق بالعقار فعلينا أن ننظر إلى المواد اللاحقة لهذه المادة وبشكل خاص المادة 1148 التي تنص على: "لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به."

وبالتالي نجد أن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل، ويفهم أيضاً من ظاهر النص أن المشرع لم يعتبر التسجيل شرطاً لصحة العقد، وإنما أوقف انتقال الملكية على تحققه، وعليه فلو بنينا على هذا النص وحده دون الالتفات إلى النصوص الواردة في القوانين الخاصة لاعتبرنا أن الأثر القانوني لعدم تسجيل التصرفات الواردة على العقارات يقف عند عدم انتقال الملكية في حال كان التصرف ناقلاً لها، مما يوحي بإمكانية استدراك هذا النقص بالتسجيل المتراخي للتصرف وبالتالي انتقال الملكية.

إلا أن نص المادة (63) من قانون الملكية العقارية التي تشترط تسجيل كل أنواع العقود التي تجري على العقارات في المناطق التي تمت فيها التسوية،

سواء ما كان منها ناقلاً للملكية أم لم يكن، والتي تنص على: "لا تكون التصرفات أو العقود أو أي معاملات تجري على العقارات أو المياه صحيحة في المناطق التي تمت التسوية فيها إلا إذا سجلت لدى مديرية التسجيل، وبعد باطلاً لكل تصرف أو عقد أو معاملة أجري خلافاً لذلك". أما العقارات الواقعة في مناطق لم تتم فيها التسوية أو كانت مستثناة منها فيعد التصرف الفعلي الجاري عليها معتبراً إذا مر عليه خمس عشرة سنة. وهذا ما أشارت إليه المادة (40) من قانون الملكية.

وبالمعنى ذاته جاءت الفقرة (أ) من المادة (7) من نظام تنظيم المعاملات المتعلقة بالعقارات والمياه التي تمت فيها التسوية رقم (151) لسنة 2019، والتي نصها: "تجري معاملة بيع جميع الحقوق والمنافع في العقارات في مديرية التسجيل المختصة بموجب عقد بيع لكل مشتر وعندما يتم البيع تشطب أسماء البائع من صحيفة السجل، ويدون فيها اسم المشتري مع رقم وتاريخ عقد البيع".

حيث توضح هذه الفقرة أن عقود بيع أي حق أو منفعة في الأرض لا يكون له اعتبار ولا يحدث أثره الناقل لهذا الحق أو تلك المنفعة ما لم يوثق من خلال معاملة تجري في دائرة الأراضي، وإذا تعدد المشترون فيجب إبرام عقد بيع لكل منهم.

ولا يتعارض الحكم القانوني للمادة (7) من نظام تنظيم المعاملات المتعلقة بالعقارات والمياه التي تمت فيها التسوية، مع مبدأ الضمان الذي تقرره المادة (1149) من القانون المدني التي تنص على: "التعهد بنقل ملكية عقار تقتصر على الالتزام بالضمان إذا أخل أحد الطرفين بتعهد سواء أكان التعويض قد اشترط في التعهد أم لم يشترط". (الناصر، 2020، ص 14)

وقد كان لصدور ونفاذ قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، الذي ألغى مجموعة من القوانين الناضمة للملكية العقارية أهمية بالغة لآبد من الإشارة إلى بعض مواد المتعلقة بالسجلات العقارية، وما جاء به هذا القانون من تعريفات تساعد على الفهم الصحيح لمفهوم السجلات العقارية، وما يتعلق بها والسجلات المسؤولة عن تنظيمها، ومن ضمن هذه التعريفات:

تعرف المادة (2) السجل العقاري بأنه: "مجموعة الصحائف والوثائق والمستندات الورقية والإلكترونية والخرائط الموجودة لدى الدائرة التي تبين أوصاف العقار، وتبين حالته القانونية، وتنص على الحقوق المترتبة له، وعليه، وتبين المعاملات المتعلقة به وما يطرأ عليه من تعديلات أو تغييرات". وتعرف معاملة التسجيل بأنها: "تسجيل تصرف أو عقد أو تغيير في ملكية أو تعديل عليها أو شطبها أو حجز أو إشارة بشأن عقار يوجب القانون تسجيل أي منها في السجل العقاري وفقاً لأحكام القانون". كما تعرف سند التسجيل بأنه الوثيقة الصادرة عن مديرية التسجيل نتيجة التصرفات الناقلة للملكية ومعاملات التغيير وأعمال التسوية".

فإذا نظرنا إلى تعريف السجل العقاري استوقفنا أن من بين ما يحويه حالة العقار القانونية، والحقوق المترتبة له وعليه، والمعاملات المتعلقة به، فمن خلال احتواء هذا السجل كافة المعاملات المتعلقة بالعقار -من ضمنها التصرفات الناقلة للملكية- يتم توثيق أسماء المالكين المتعاقبين للعقار مما يسهل حسم بعض أنواع النزاعات التي عرض عدد منها على القضاء الأردني في السنوات الأخيرة.

أما الفقرة (ب) من المادة 4 من القانون ذاته -التي تحدد مهام وصلاحيات دائرة الأراضي والمساحة- فتشير إلى أن من هذه المهام والصلاحيات "تسجيل حق ملكية العقارات وتوثيقه والمحافظة عليه وتسهيل ممارسته، بمعنى أن المشرع أراد قصر هذه الصلاحية على دائرة الأراضي والمساحة والمديريات التابعة لها دون غيرها، حتى لا يحصل تعارض في الصلاحيات مع جهات إدارية أخرى قد يؤدي إلى تناقض محتويات سجلات رسمية صادرة عن أكثر من جهة للعقار نفسه.

وبالتالي، نجد أن قانون الملكية العقارية قد نظم هذه الإجراءات الإدارية التي تقع على العقارات بخصوص كيفية تسجيلها وتوثيقها. ونستنتج مما سبق، بأن أي تصرف أو معاملة على العقارات التي تمت فيها التسوية في حال عدم تسجيلها تعتبر باطلة، وأن الأثر المترتب عليها باطلاً أيضاً، وهذا ما سأحدث عنه المطلب الثاني حول مفهوم البطلان الواقع على التصرفات العقارية. (تميز حقوق رقم 2022/3290).

المطلب الثاني

مفهوم البطلان المترتب على التصرفات أو العقود أو أي معاملات تجري على العقارات

توصلنا في المطلب الأول إلى نتيجة مفادها وجوب تسجيل التصرفات أو العقود أو أي معاملات تجري على العقارات أو المياه في المناطق التي تمت فيها التسوية لدى مديرية التسجيل وإلا اعتبرت باطلة، وذلك سنداً لأحكام المادة (63) من قانون الملكية العقارية، ولكن ما المقصود بالبطلان في التصرفات أو المعاملات الواقعة على العقارات؟

عند الرجوع لنص المادة (13/ب) نجد أنها في الفقرة (1) منها منحت المحكمة حق أن تقرر إبطال وفسخ التصرف أو معاملة التسجيل، وعليه يجب التوقف عند معنى كل من البطلان والفسخ وفقاً لما نص عليه المشرع الأردني في القانون المدني؛ لذا لا بد من دراسة كل من البطلان والفسخ، وبيان الفرق بين كل منهما، وأخيراً مناقشة مدى ملائمة مصطلح الإبطال الذي استخدمه المشرع في صدر البند (1) من الفقرة (ب) من المادة (13) ونظرية البطلان الذي أخذ بها المشرع الأردني في القانون المدني، وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: البطلان والفسخ في التصرفات القانونية

يمكن تعريف الفسخ على أنه: "الحق الذي يعطى لأحد العاقدین بطلب حل الرابطة التعاقدية، إذا لم يقدّم العقد الآخر بتنفيذ التزامه" (القضاة، 2022، ص 214)، أما البطلان فهو حالة يكون فيها العقد معدوماً من الأصل، حيث عرف القانون المدني الأردني العقد الباطل في المادة (168) على أنه: "ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده ولا يترتب عليه أي أثر ولا ترد عليه الإجازة"، يتضح من النص أن البطلان هو جزاء يفرض إما نتيجة تخلف ركن من أركان العقد، أو نتيجة لاختلال ركن من أركانه كعدم مشروعية الباعث أو عدم مشروعية المحل أو بموجب نص قانوني يقرر البطلان، وعليه فإن البطلان يعني عدم اكتساب التصرف الوجود الاعتباري في نظر القانون، فمجرد توافر الوجود الحسي للتصرف لا يؤدي إلى قيامه، فالتعبير عن الإرادة دون توافر الوجود الاعتباري لا ينعقد به التصرف. (القضاة، 2022، ص 213)

الفرع الثاني: التمييز بين البطلان والفسخ

بعد دراسة مفهوم كل من البطلان والفسخ يتضح لنا أن الفرق بين البطلان والفسخ يكمن في أن البطلان وصف يلحق بالتصرف الذي به عيب في ركن من أركان انعقاده، أما الفسخ فهو حل الرابطة العقدية لإخلال أحد العاقدین في تنفيذ التزاماته العقدية، وهو نظام يتصل بالعقود الملزمة للجانبين، كالبيع والمقاوله، أما عن الخلاف والتمييز بينهما فيتمثل فيما يلي:

- 1- إن مناط الفسخ هو إخلال أحد العاقدین في تنفيذ التزامه، أما مناط البطلان، فهو عيب في التصرف القانوني ذاته، الذي قد يشوب العقد نتيجة لمخالفته النصوص القانونية التي تنظم انعقاد العقد وتكوينه، مثل انعدام التراضي.
- 2- دور القاضي في إيقاع كل منهما، فإيقاع الفسخ من قبل القاضي يعد أمراً تقديرياً، أما البطلان فإن القاضي لا يملك إزاءه سلطة تقديرية، فهو ملزم بإيقاعه إذا تحققت شروطه فهو من النظام العام. (الجبوري، 2024، ص 184).
- 3- في حالة البطلان يكون العقد معدوماً من الأصل حيث لا ينعقد، في حين أنه في الفسخ يكون العقد موجوداً وقائماً.
- 4- يحق لكل من المتعاقدين أن يطلب بطلان العقد؛ لتعلق البطلان بالنظام العام، أما الفسخ فلا يجوز التمسك به إلا من قبل المتعاقدين صاحب المصلحة به (من تقرر الفسخ لمصلحة).

5- لا يكون الفسخ إلا في العقود الملزمة للجانبين، في حين أن مجال تطبيق البطلان أوسع من ذلك، إذ يشمل جميع التصرفات القانونية الثنائية والأحادية. (القضاة، 2022، ص 214)

نظراً لكل من الفروقات المذكورة بين البطلان والفسخ وما يترتب على كل منهما، فإن نص المشرع للجمع بين كل من الإبطال والفسخ محل تساؤل؟ فهل كان المشرع الأردني موفق في اختيار عبارة "إبطال وفسخ التصرف"؟ خاصة وأن الفسخ لا تملك المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها؟ وعليه، فإننا نرى أن المشرع الأردني لم يكن موفقاً باختيار كل من عبارة الإبطال والفسخ في جملة واحدة، وكذلك عطف الفسخ على الإبطال في النص "إبطال وفسخ التصرف..."، حيث إن هذا العطف يفيد أن على القاضي أن يقرر الاثنين معاً، علماً أنه لو افترضنا أن المقصود بالإبطال هو تقرير البطلان، فإن تقرير البطلان والفسخ لا يجتمعان على التصرف ذاته، ذلك أن تقرير بطلان تصرف ما يعني أن التصرف غير مشروع بأصله ووصفه، وأنه لا يترتب أثراً، ولا ترد عليه الإجازة، بينما الفسخ أو الانفساخ أو التفاسخ لا يكون إلا لتصرف نشأ صحيحاً ورتب أثراً قانونياً، إلا أنه إما لشرط في العقد أو لسبب خارج عن إرادة المتعاقدين أو باتفاقهما أو بحكم المحكمة، فسخ العقد أو انفساخ أو جرى تقابله. (الناصر، 2020، ص 30)

ويختلف التأصيل القانوني للمسؤولية في حالة تقرير البطلان عنه في حالة الفسخ، ذلك أن المسؤولية في الحالة الأولى مصدرها الإضرار بالغير، بينما في حالة الفسخ تكون المسؤولية عقدية في حال كان الفسخ بسبب عدم تنفيذ أحد العاقدین ما يلزمه العقد به، ذلك أن المسؤولية العقدية هي من آثار العقد الصحيح، ومن الممكن أن تجتمع في بعض الحالات مع الإضرار بالغير، ولن أتوسع هنا في أسباب الفسخ، كأن يكون مشروطاً لأحد العاقدین، أو كلاهما، أو غير هذه الأسباب. (السرحدان، خاطر، 2005، ص 297)

الفرع الثالث: قابلية العقد للإبطال في القانون المدني الأردني

أخذ المشرع الأردني بمراتب انعقاد العقد كما جاءت في الفقه الإسلامي، وهي: العقد الصحيح، والعقد الباطل، والعقد الفاسد، أما مراتب العقد في الفقه الغربي، فهي: الصحة والبطلان المطلق والبطلان النسبي، أما المشرع المصري فتحدث عن العقد الباطل والعقد القابل للإبطال، وتحقق هذه الحالة -القابلية للإبطال- إذا نقص العقد شرطاً من شروط الصحة بأن كان أحد المتعاقدين ناقص الأهلية أو كانت إرادته مشوبة بعيب من عيوب الرضى، وهي في القانون المدني المصري الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال، وبعد العقد القابل للإبطال عقد مرتب لكافة آثاره القانونية حتى يقضى ببطلانه، ولذا لا يجوز للمحكمة أن تقضي بإبطاله من تلقاء نفسها، بل يجب أن يطلب ذلك من تقرر الإبطال لمصلحته، وهو ناقص الأهلية أو من شاب رضاه عيب، هذا ما لم يكن قد أجاز العقد أو انقضى حقه في طلب إبطاله بالتقادم. (سلطان، 2019، ص 158).

ويتبين مما تقدم أن المشرع الأردني عند تنظيمه لمراتب العقد أخذ بالبطلان المطلق الذي يكون في التصرف القانوني معدوم ولا يترتب أي أثر، بل

وجعل البطلان من النظام العام وللمحكمة أن تقضي من تلقاء نفسها، أما القابلية للإبطال فلم يأخذ بها المشرع الأردني، فهو ما يثير تساؤل حول مدى صحة عبارة "إبطال" الواردة في صدر البند الأول من الفقرة (ب) من المادة (13) من قانون الملكية العقارية، وما تشكله هذه العبارة من غموض، فيما يقصد بها البطلان المطلق الذي أخذ به المشرع الأردني في القانون المدني الأردني أم البطلان النسبي الذي أخذ به الفقه الغربي والقانون المدني المصري؟ يرى الباحث أن استخدام المشرع الأردني لمصطلح "إبطال" الذي لا وجود له في النظام القانوني الأردني يثير الكثير من التساؤل، إذ أنه كان الأولى على المشرع استخدام عبارة "تقرير بطلان" بدلاً من مصطلح "إبطال" الذي يحمل مدلولاً قانونياً مختلفاً في الأنظمة القانونية التي تعتمده. فالتصرف الباطل بحسب التشريع الأردني لا يحدث أثراً وهو والعدم سواء ولا ترد عليه الإجازة، وتقرير البطلان له أثر كاشف لا منشئ ولكل ذي مصلحة أن يتمسك به، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، ويستند في إعدام التصرف وأثاره إلى تاريخ التصرف لا إلى تاريخ تقرير البطلان، بينما يجوز تصحيح العقد القابل للإبطال في الأنظمة القانونية التي تعتمده، ومفهوم الإبطال مأخوذ عن الفقه والتشريع اللاتيني، فنجد في بعض التشريعات العربية التي كان للفقه والتشريع الفرنسي تأثير كبير عليها مثل القوانين المدنية في المغرب والجزائر ومصر وسوريا، بينما كان الفقه الإسلامي هو مرجعية القانون المدني الأردني، ومجلة الأحكام العدلية هي الأصل التاريخي له.

وأخيراً لا بد من الإشارة إلى أن الأنظمة القانونية التي تبنتها الدول لسجلاتها العقارية لا تتجاوز أحد من مبدئين: أولهما مبدأ القيد المطلق، والذي يعني أن الحقوق العقارية لا تنشأ ولا تنتقل إلا بالتسجيل، وأن لهذه السجلات حجية مطلقة غير قابلة للطعن بها، حتى وإن شاب التصرف الذي كان سبباً لها أي وجه من وجوه البطلان، ويأخذ بهذا المبدأ عدد قليل من الدول. أما الثاني فهو مبدأ القيد النسبي، والذي يعني أن مصدر الحق العقاري هو التصرف المقترون بالتسجيل، أي أن التسجيل وحده لا يكفي لإنشاء الحق، وعليه لا تكون حجية هذه السجلات مطلقة، حيث يمكن الطعن بها من خلال الطعن في صحة التصرف الذي اقترنت به، إذا لحق هذا التصرف أي سبب من أسباب البطلان، وهو ما تأخذ معظم دول العالم فيه، ومنها الأردن وباقي الدول العربية.

المبحث الثاني

خيارات المحكمة القانونية في حال البطلان وقواعد تطبيق المادة (13)

بناء على ما تم عرضه في المبحث الأول تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول سأتناول فيه القواعد الواردة في المادة 13 من قانون الملكية العقارية عند تقرير البطلان، والمطلب الثاني يعالج خيارات المحكمة في حال بطلان تصرف أو معاملة بشأن عقار مسجل. المطلب الأول: القواعد الواردة في المادة 13 من قانون الملكية العقارية عند تقرير البطلان. المطلب الثاني: صلاحيات الممنوحة للمحكمة حيال التصرفات أو معاملات التسجيل الباطلة.

المطلب الأول

القواعد الواردة في المادة 13 من قانون الملكية العقارية عند تقرير البطلان

أوردت المادة (13) من قانون الملكية العقارية وتعديلاته رقم (13) لسنة 2019، مجموعة من القواعد التي يجب على المحكمة ناظرة النزاع أخذها بالحسبان عند نظر الدعوى، وسأتناول بالتحليل هذه القواعد في محاولة لمعرفة المقصود فيها والغاية منها وعلى النحو التالي: بالرجوع إلى نص المادة (13) من قانون الملكية العقارية يمكن استنتاج القواعد التالية:

القاعدة الأولى: أن يكون العقار مسجلاً:

وهو شرط أساسي مفروض منه، وقد تم تناوله بالتفصيل في المطلب الأول من المبحث الأول عن شرط التسجيل بالتفصيل، لذا أحيل القارئ إليه منعاً للتكرار.

القاعدة الثانية: أن نص المادة (13) من قانون الملكية هو الأولى بالتطبيق عند التعارض:

إن ما يُفهم من عبارة "على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر" الواردة في مطلع المادة (13)، أن ما سيورده المشرع لاحقاً لهذه العبارة هو الأولى بالتطبيق حين التعارض مع أي نص تشريعي سابق في حدود الموضوع الذي سيورده، حيث قضت محكمة التمييز الأردنية: "إن مقصود المشرع من عبارة (على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر) الواردة في مطلع المادة (13) إن ما سيورده المشرع لاحقاً في متن المادة هو الأولى بالتطبيق حين التعارض مع أي نص تشريعي سابق وفي حدود الموضوعات التي سيوردها وهي: 1- مدة مرور الزمن. 2- الخيارات المتاحة للمحكمة الناظرة في دعوى بطلان التصرفات أو معاملات التسجيل المتعلقة بالعقارات المسجلة. 3- سريان أحكام هذه المادة على الدعاوى التي لم يصدر بها حكم قطعي عند نفاذ أحكام هذا القانون. أما ما خلا ذلك من موضوعات فيطبق في شأنها التشريعات النافذة. (تمييز حقوق رقم 5420/2022)

القاعدة الثالثة: عدم مرور الزمن على العقارات المسجلة في السجل العقاري:

يتضح من نص الفقرة (أ) من المادة (13) أن المشرع الأردني أيضاً خرج عن القواعد العامة الواردة في القانون المدني التي تتعلق بمدة سماع دعوى

البطلان، حيث إنه نص على أن العقارات المسجلة في السجل العقاري لا تسري بحقها مدة مرور الزمن المانع لسماع الدعوى، حيث نصت الفقرة (أ) على أنه: "أ-لا تسري مدة مرور الزمن على العقارات المسجلة في السجل العقاري."

حيث نلاحظ أن الفقرة (أ) من قانون الملكية تعطي حكماً يستثني العقارات المسجلة في السجل العقاري من مرور الزمن المانع من سماع الدعوى التي هو موضوعها، خلافاً للأصل الوارد في الفقرة (3) من المادة 168 من القانون المدني التي تمنع سماع دعوى البطلان بعد مضي خمس عشرة سنة من وقت العقد (السرحان، خاطر، 2005، ص202)، وأعتقد بأن هذا الاستثناء قد جاء تمهيداً لحكم الفقرة (ب) من المادة 13 من قانون الملكية العقارية (عبيدات، 2024، ص32)، وفي ذلك أيضاً قضت محكمة التمييز الأردنية: "وعليه وبناء على هذه الوقائع الثابتة والبيانات المقدمة، فإن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف من أن المطالبة تستند إلى عقد بيع الحصص وتسري عليه أحكام المادة (493) من القانون المدني يصادف صحيح القانون وضمن صلاحيات محكمة الموضوع في تكييفها للدعوى خاصة، وإن المميز وبموجب التنازل العدلي رقم (2006/1959) قد تنازل عن أية حقوق في الوكالة رقم (2006/274) وفي قطعة الأرض وأية التزامات تجاه المميز ضده ويكون ما توصلت إليه المحكمة بردها للدعوى لمرور الزمن على المطالبة ومرور أكثر من (14) عاماً على تاريخ الوكالة 2006/2/19 وتاريخ إقامة الدعوى في 2021/2/8 وفقاً لأحكام المادة (493) من القانون المدني يكون واقعاً في محله ولا يسري عليه ما أثاره وكيل المميز من ضرورة تطبيق أحكام المادة (13) من قانون الملكية العقارية لسنة 2019 حيث إن الوكالة لم تتم في ظل سريان قانون الملكية العقارية، ولم تقدم أية بينة لإثبات بطلان هذه الوكالة للدعاء بعدم سريان مدة التقادم (مرور الزمن) عليها حيث ثبت من التنازل عن الوكالة لدى الكاتب العدل رقم (2006/1959) بإرادة المميز وتنازله عن أية حقوق تجاه المميز ضده، وبالتالي لا تسري عليه أحكام المادة (5) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وتعديلاته، ويكون ما أثاره وكيل المميز من هذه الجهة مستوجباً للرد ولا يرد على القرار المطعون فيه " (تميز حقوق رقم 2022/7398)

القاعدة الرابعة: مبدأ حسن النية:

نجد أن المشرع وفي إطار قانون الملكية العقارية وفيما يتعلق بمبدأ حسن النية قدم مصلحة الغير حسن النية على مصلحة المالك الحقيقي للعقار (السرحان، خاطر، 2005، ص208) وذلك مراعاة لمبدأ استقرار الملكيات، أما استقرار الملكيات العقارية فيمكننا تعريفها باستقرار المراكز القانونية وتعزيز ثقة الناس بالمعاملات العقارية، وهذه مسألة تتعلق بالأمن المجتمعي الذي يمس المجتمع ككل ولا يمس صاحب الحق وحده (عبيدات، 2024، ص189)، من أجل الموازنة بين المصالح المتناقضة فلا يستفيد من تلك الحماية الاستثنائية ذلك الغير سيء النية، ويقع على القاضي دور تكييف حسن النية (القطاونة، 2024، ص77)، وفي ذلك قضت محكمة التمييز الأردنية: "وعليه، فإن تطبيق مبدأ حسن النية على تصرف بنك صفوة الإسلامي في شراء الشقة محل الدعوى يوجب على المحكمة تطبيق نص المادة (13/ب/2) وهو إلزام المتسبب بالضرر للمدعين بتعويض عادل يدفعه للمتضرر وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى، وإن المعارض لو تمثل أو خوصص في هذه الدعوى لمارس حقه في بيان أوجه تطبيق قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019 على الدعوى هذه، وهو يبدي في هذا الاعتراض أن القانون الواجب التطبيق على الدعوى رقم (2019/177) هو قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 وخصوصاً المواد رقم (9 و 13) من هذا القانون الذي يوجب العمل بها عدم إبطال عقد شراء المعارض للشقة محل الدعوى والحكم بالنتيجة بالتعويض على مسبب الضرر وهي البائعة المدعوة لارا حيدر جدعان الشميساني للمتضررين من أفعالها وهم المدعون المعارض عليهم حيث تعتبر البائعة المدعوة لارا حيدر جدعان الشميساني سيئة النية في تصرفها حيث إنها كانت تعلم برفع الدعوى عليها في إبطال تصرف مورثها في الشقة لمصلحتها، وأن الدعوى قد يحكم بها ضدها وتلزم بإبطال التصرف الذي أجراه مورثها وبالرغم من ذلك قامت ببيع الشقة للمعارض بسوء نية من قبلها حتى تهرب من التزامات بطلان تصرف مورثها تلا أن شراء المعارض للشقة ينصبغ بصيغة المشتري حسن النية وفقاً لمبادئ حسن النية المنصوص عليها في المادة (13) من قانون الملكية العقارية يجعل من الحكم عليها للمتضررين وهم المدعين المعارض عليهم هو الموجب لتعديل الحكم في الدعوى رقم (2017/177) وعدم الحكم ببطلان التصرف بمواجهة المعارض، وبقاء الشقة مسجلة باسم المعارض بنك صفوة الإسلامي." (تميز حقوق رقم 2022/1862)

كما قضت: "وحيث إن محكمة الاستئناف قد توصلت إلى أن المدعى عليه كان حسن النية عند تملكه العقار موضوع الدعوى ولم يثبت علمه ببطلان العقد الذي أنشأ حقه، وإن الحكم بإعادة الحال فيه تهديد لمبدأ استقرار الملكية العقارية، وبناء عليه بحثت الخيار الوارد في المادة 2/13 من قانون الملكية العقارية فإن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف في هذا الجانب أصاب صحيح القانون وما استقر عليه الاجتهاد القضائي منذ صدور قرار الهيئة العامة رقم (2021/912) ولا يعد قضاءً بما لم يطلب الخصوم ولو أراد المشرع تقييد سلطة المحكمة بالحكم للمتضرر بالتعويض بالطلب لنص على ذلك صراحةً كما فعل بالفقرة (ج) من المادة (13) عندما قيد قرار المحكمة بمنع التصرف بالعقار بناءً على الطلب." (تميز حقوق رقم 2022/4980).

القاعدة الخامسة: أن يكون الإبطال في حدود حصة المحكوم له:

للمحكمة أن تحكم ببطلان التصرف أو المعاملة "كاملة أو في حدود حصة المحكوم له"، ففي حال ما إذا حكمت ببطلان التصرف أو المعاملة كاملة

فلا تثور أية مشكلة، خصوصاً إذا لم تكن قد وقعت أية معاملات لاحقة على هذا العقار، وتثور الإشكالية في حال ما إذا وقعت عدة تصرفات على العقار قبل إثبات بطلانه، فكيف يمكن إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التصرف؟ لا سيما أن هذا الأمر قد يثير مشكلة بالتنفيذ خصوصاً أنه يمس الأمن المجتمعي والاقتصاد الوطني نظراً لاستقرار المعاملات والمراكز القانونية؟

يمكن القول إن المادة (13) من قانون الملكية العقارية أوجدت الحل من خلال نصها أن للمحكمة "مع مراعاة قواعد حسن النية" و "استقرار الملكيات العقارية".

وذلك يعني أنه في حال إمكانية تنفيذ القرار تنفيذاً عينياً كلياً مع الحفاظ على استقرار الملكيات العقارية فعلى المحكمة أن تحكم بذلك، كإمكانية حصر الحصاص التي طالها البطلان عن باقي الحصاص التي لم يطلها البطلان بحيث يتم إبطال التصرفات اللاحقة المتعلقة بتلك الحصاص التي طالها البطلان فقط، وبحيث لا يجوز أن يمس هذا البطلان أي تصرفات لاحقة تتعلق بباقي الحصاص التي لم يطلها البطلان أي بمعنى عدم المساس بالمراكز القانونية والواقعية المكتسبة بشأن باقي الحصاص المباعة التي لم يطلها الإبطال وما تلاها من عقود وتصرفات. (تميز حقوق رقم 2015/36)

القاعدة السادسة: تقدير العقار وقت رفع الدعوى:

من حق المتضرر المطالبة بالتعويض العادل وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى، وهنا يثور سؤال هو أنه إذا كان العقار قطعة أرض وقت التصرف إلا أنه وقت الدعوى تم إقامة أبنية عليها فهل تقدر مع الأبنية التي تمت عليها؟ نصت المادة 13 من قانون الملكية العقارية على العقار يقدر حين قيد الدعوى، ونجد أن القانون قد أوجب على المحكمة وضع إشارة منع التصرف بناء على الطلب لحين البت بموضوع الدعوى، وفق أحكام المادة (13) من القانون. وبذلك قضت محكمة التمييز الأردنية: "وبناءً على ذلك كله فإن الواجب قانوناً بإبطال وفسخ التصرف الذي تم من قبل المدعى عليهم والتصرفات والمعاملات التي بنيت عليه كاملة وإعادة تسجيل قطعة الأرض رقم (3095) حوض رقم (4) البتراوي الجنوبي من أراضي محافظة الزرقاء والبناء والشقق المقامة عليها باسم المدعية في السجل العقاري للعقار موضوع الدعوى، وأن المدعية على الاستعداد لدفع التعويض العادل للمدعى عليهما الأول والثاني وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى، وذلك مراعاة لقواعد استقرار الملكية وما تم من بيوعات ولكون الحكم الصادر في القضية الجنائية ذات الرقم (2017/400) بتاريخ 2018/4/3 لم يكتسب الدرجة القطعية النهائية، وذلك وفقاً لما هو منصوص عليه بأحكام قانون الملكية العقارية. (تميز حقوق رقم 2023/1402)

كما قضت أيضاً: "أن محكمة التمييز بيهتها العامة كانت وبموجب قرار النقض السابق رقم (2021/912) قد قيدت محكمة الاستئناف عند بحثها للخيار الثاني الوارد في المادة (13/ب/2) من قانون الملكية العقارية والمتمثل بالزام المتسبب بالضرر بتعويض عادل يدفعه للمتضرر وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى، بأن ينحصر ذلك بأطراف الدعوى الاستئنافية الممثلين أمامها ويحدود رد كل منهم - بفرض ثبوته - في بطلان العقود موضوع الدعوى، فإن محكمة التمييز العامة تقرر الرجوع عن هذه الجزئية من القرار، بحيث يتم بحث خيار التعويض في مواجهة أي طرف تسبب بالضرر من قبل المدعى عليهم المختصين في الدعوى الأساس، دون أن يقتصر ذلك على أطراف الدعوى الاستئنافية فقط؛ وذلك منعاً للتعارض بين الأحكام القضائية، حيث إن محكمة الدرجة الأولى قضت ببطلان عقود البيع، وإعادة تسجيل العقار باسم المدعيين، في حين أن محكمة الاستئناف استبعدت الحكم ببطلان عقود البيع وبحثت خيار التعويض، وكذلك منعاً لتأبيد النزاع ووضع حد له، لا سيما وأن هذه الدعوى تبارح مكانها في أروقة المحاكم منذ عام (2010)، وإن من شأن قيام المدعيين بإقامة دعوى من جديد للمطالبة بالتعويض بمواجهة المتسبب في الضرر (على الرغم من سبق اختصاصهم في الدعوى الأساس) أن يؤدي إلى إطالة أمد التقاضي وإلى إهدار العدالة، وحقوق المتقاضين. وبالتالي فقد كان على محكمة الاستئناف أن تقرر إدخال باقي المدعى عليهم في مرحلة الدعوى الاستئنافية حتى ولو لم يطعنوا في الحكم وفقاً لأحكام المادة (175) من قانون أصول المحاكمات المدنية؛ لأن الحكم الصادر في موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة، وأن تحكم بالزام من ثبت تسببه بالضرر من المدعى عليهم بالتعويض، وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى خلاف ذلك، فقد جاء حكمها في غير محله من هذه الجهة مما يستوجب نقضه لورود أسباب الطعن عليه بحدود ما سبق أن بيناه، وهذا يقتضي الرجوع عن قرار النقض السابق رقم (2021/912) في ما يتعلق بحصر بحث خيار التعويض الذي يستحقه المدعيان بأطراف الدعوى الاستئنافية فقط، بحيث يتم بحث خيار التعويض في مواجهة جميع المدعى عليهم والزام من يثبت تسببه بالضرر وفقاً لأحكام المادة (13/ب/2) من قانون الملكية العقارية. (تميز حقوق رقم 2023/3764)

المطلب الثاني

الصلاحيات الممنوحة للمحكمة حيال التصرفات أو معاملات التسجيل الباطلة

تحدثت في المطلب الأول عن القواعد التي يجب على المحكمة أن تأخذها بالحسبان عند ثبوت دعوى بطلان التصرفات العقارية، وسيتناول هذا المطلب القيود الواردة على سلطة المحكمة وكذلك الخيارات التي يمكن للمحكمة اتخاذها بعد الثبوت، وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: القيود الواردة على سلطة المحكمة

تملك المحكمة سلطة تقديرية في حال ثبت لها أن التصرف أو معاملة التسجيل باطلة، إلا أن هذه السلطة ليست مطلقة بل أن المشرع قيدها

بأمرين يجب على المحكمة مراعاتهما، قبل أن تقرر بطلان أو فسخ العقد أو الاكتفاء بتعويض المتضرر عما نجم من أضرار نتيجة هذه التصرفات الباطلة، وهذه القيود هي ضرورة توافر حسن النية والحرص على استقرار الملكية العقارية وإمكانية إعادة الحال إلى ما كان عليه. (تمييز حقوق رقم 2023/249)

وسيتم دراسة هذه القيود على النحو التالي:

أولاً: مراعاة مبدأ حسن النية واستقرار الملكيات العقارية.

تناول المشرع الأردني مبدأ حسن النية في العديد من النصوص؛ منها ما أكد على ضرورة التقيد بمبدأ حسن النية صراحة، ومنها ما أشار ضمناً إليه، وذلك من خلال إلزام المتعاقد بمقتضياته ومظاهره، فهناك مجموعة من النصوص في القانون المدني الأردني تناولت مبدأ حسن النية صراحة كالمادة (202) التي ألزمت تنفيذ العقود وفق ما يستوجبه مبدأ حسن النية، والمادة (675) وغيرها الكثير من المواد التي نصت صراحة على هذا المبدأ، وحيث إن المشرع لم يحدد مفهوم حسن النية، إلا أن الفقه عمل على إيجاد تعاريف مختلفة لمفهوم مبدأ حسن النية حيث يعرف البعض مبدأ حسن النية : بأنه الجهل المبرر بواقعة أو حادثة معينة تكون مناطها ترتيب الآثار القانونية اللازمة بحيث يختلف الحكم القانوني المترتب تبعاً لتحقيق الجهل أو تحقق العلم بتلك الواقعة أو الحادثة. (جندية، 2020، ص 89)

ذكرت المادة (13/ب) من قانون الملكية العقارية حسن النية كقيد على حرية القاضي في إصدار حكمه إزاء التصرفات العقارية أو معاملات التسجيل الباطلة، حيث إن المشرع وفي إطار قانون الملكية العقارية، وفيما يتعلق بمبدأ حسن النية قدم مصلحة الغير حسن النية على مصلحة المالك الحقيقي للعقار (تمييز حقوق رقم 2022/4980)، وبذلك يكون المشرع الأردني في هذا المقام قد خالف الأحكام العامة للغصب التي اعتبرت حسن وسوء النية سيان؛ إذ بالرجوع للنصوص النازمة للغصب في إطار القانون المدني نجد أن المشرع لم يفرق بين المتصرف إليه حسن النية والمتصرف إليه سيئ النية إذ اعتبرهم المشرع كليهما في حكم الغاصب (279)، والعلة من ذلك هو أن المشرع وازن بين مصلحة المالك الحقيقي ومصلحة المتصرف إليه حسن النية، وقدر أن الأولى والأجدر بالرعاية هو المالك الحقيقي؛ وذلك إعمالاً للقاعدة الفقهية القاضية بأنه في حال تعارضت مصلحة خاصة مع مصلحة خاصة أخرى تقدم المصلحة الأولى بالرعاية، ونجد من خلال النصوص النازمة لنظرية الغصب، أن المشرع رجح كفة المالك الحقيقي على مصلحة غاصب الغاصب (المتصرف إليه حسن النية)، وهذا على خلاف ما جاء به المشرع في إطار قانون الملكية العقارية إذ أنه قدم مصلحة الغير حسن النية على مصلحة المالك الحقيقي في حال كان إعادة الحال إلى ما كان عليه أمراً يصعب تصوره أو يشق تحقيقه (تمييز حقوق 2024/1965)، وهذه مسألة تتعلق بالأمن المجتمعي الذي يمس المجتمع ككل، ولا يمس صاحب الحق وحده، حيث أن المشرع في إطار المادة (13) وفي هذا الموضع عمل على حماية الوضع الظاهر الذي يرى البعض أنه هو وحسن النية وجهين لعملة واحدة في هذا المقام بالذات، ويمكن تعريف الوضع الظاهر: "بأنه عبارة عن مركز وهي أو تخيلي يتضح من خلال التعمق أنه ليس كذلك، فهو عبارة عن مباشرة شخص مكناات ومزايا وسلطات مركز ليست له، فيظهر الشخص وكأنه مالك لصفة ليست في الحقيقة له، ولا يتمتع بها قانوناً. (الحداد، 2019، ص 76)

أما استقرار الملكيات العقارية فهو أهم هدف سعى إليه المشرع من إقرار قانون الملكية العقارية؛ ذلك لتجنب مخاطر زعزعة الأمن القانوني؛ في حال إبطال التصرفات العقارية، وعرفت محكمة التمييز مفهوم استقرار الملكيات العقارية الذي نصت عليه المادة (13/ب): " أما استقرار الملكيات العقارية فيمكننا تعريفها باستقرار المراكز القانونية وتعزيز ثقة الناس بالمعاملات العقارية، وهذه مسألة تتعلق بالأمن المجتمعي الذي يمس المجتمع ككل، ولا يمس صاحب الحق وحده". (تمييز حقوق رقم 2022/4980).

ثانياً: إمكانية إعادة الحال إلى ما كان عليه

يعد شرط إمكانية إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد مكماً لمبدأ مراعاة استقرار الملكيات العقارية، حيث يعني هذا الشرط ضرورة توافر إمكانية تقرير بطلان التصرف أو معاملة التسجيل والتصرفات والمعاملات التي بنيت عليهما كاملة أو في حدود حصّة المحكوم له وإعادة تسجيل الحق المحكوم به باسمه في السجل العقاري للعقار موضوع الدعوى كلما كان ذلك ممكناً.

إن ما استقر عليه الاجتهاد القضائي أن الأصل إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد وأن مدير تسجيل الأراضي هو الجهة الملزم بإنفاذ القرار الصادر بإبطال عقود البيع وإعادة الحال، إلا أن إمكانية إعادة الحال من عدمه يرجع إلى اعتبارات عديدة تنظرها محكمة الموضوع وتختلف في كل واقعة قانونية عن الأخرى، إذ لا بد من الرجوع إلى الخبرة الفنية ودراسة واقع الحال ومدى إمكانية تقرير البطلان وإعادة الحال إلى ما كان عليه من عدمه، حيث جاء في قرارات محكمة التمييز بهذا الخصوص ما يلي: "الأساس القانوني الذي استند إليه في ثبوت تعذر إعادة الحال وصدر قرار محكمة الاستئناف مخالفاً للقانون حيث نص القانون على إبطال العقد وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد إلا إذا توافرت حالة التعذر والتي يشترط فيها ثبوت التعذر من خلال مشروحات صادرة عن دائرة الأراضي والمساحة باستحالة إعادة الحال واستقر الاجتهاد القضائي والفقه على إنه يترتب على صدور حكم بإبطال العقد وزواله بأثر رجعي ويعتبر كأنه لم يكن وأخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بإبطال العقد دون إعادة الحال إلى ما كانت عليه؛ لتعذر التنفيذ حفاظاً على المشتريين حسني النية". (تمييز حقوق رقم 2021/912)

وعليه، وبناء على ما تقدم، فإن المحكمة مقيدة في قرارها بإمكانية إعادة الحال إلى ما كان عليه، حيث قضت: "وإن مسألة الحكم بالتعويض في حال تعذر الحكم بالإبطال في الدعوى المستندة إلى أحكام المادة (13) من قانون الملكية العقارية تتمثل بأنه عندما تصبح إعادة نقل ملكية العقار للمالك الأصلي غير ممكنة، فإنه يحكم له بالتعويض (التنفيذ بمقابل) عوضاً عن التنفيذ العيني المتمثل بإعادة تسجيل العقار باسمه" (تميز حقوق 2023/3580)، إلا أنه يؤخذ على قرارات محكمة التمييز أنها لم تضع معياراً واضحاً لفكرة تعذر إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد تاركاً الأمر سلطة تقديرية للمحكمة ناظرة الدعوى، فإذا ما رأت محكمة الموضوع أن هناك إمكانية لذلك، فإنها تقرر بطلان التصرف أو معاملة التسجيل والتصرفات والمعاملات التي بنيت عليهما كاملة أو في حدود حصة المحكوم له، وإعادة تسجيل الحق المحكوم به باسمه في السجل العقاري للعقار موضوع الدعوى كلما كان ذلك ممكناً، أما إذا تعذر عليها ذلك فإنها تقضي بالخيار الثاني الوارد في المادة (13/ب) وهو تعويض المتضرر عما لحقه من أضرار دون إعادة الحال، وتكون سلطة المحكمة حيال إعادة الحال إلى ما كان عليه مقيدة بتقرير الخبراء الذي يقرر إمكانية إعادة الحال إلى ما كان عليه من تعذر ذلك، وفقاً لواقع الحال وإمكانية تطبيق ذلك على أرض الواقع.

الفرع الثاني: خيارات المحكمة في حال ثبوت بطلان التصرف أو معاملة التسجيل الواردة على عقار

حدد المشرع للقاضي أن يختار واحداً من الخيارين الواردين في نص المادة (13) موضوع دراستنا ومن خلال هذا النص نجد أن المشرع قد أعطى للمحكمة إذا ثبت لها بطلان تصرف أو معاملة بشأن عقار مسجل سلطة تقديرية مرنة باستعمال أحد خيارين هما:

أولاً: إبطال وفسخ التصرف وإعادة الحال إلى ما كان عليه (التنفيذ العيني):

إن تقرير البطلان كأصل عام يترتب عليه إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد ويسري هذا الأثر على المتعاقدين وعلى الغير الذي تلقى حقاً من المتعاقدين لأنه إذا بطل الأصل بطل الفرع (السرطان، خاطر، 2005، ص 203)، وإعادة الحال إلى ما كان عليه مرهون بالقواعد التي تم الإشارة إليها في المطلب الأول، فإذا قضت المحكمة ببطلان التصرف وإعادة تسجيل العقار باسم المدعي فإنها بذلك تكون قد استعملت خيارها بالإبطال (التنفيذ العيني)، وعلى المحكمة ناظرة دعوى الإبطال أن تدقق في الواقع العملي للعقار موضوع الدعوى لمعرفة حال العقار والتصرفات العقارية اللاحقة عليه وهل هناك أبنية مستحدثة ومدى إمكانية إبطال التصرف العقاري موضوع دعوى الإبطال وما يترتب عليه من تصرفات لاحقة فقد يترتب على التصرف الباطل ملكيات كثيرة ومتشعبة يصعب إبطالها جميعاً وبالتالي يعتبر قرار الإبطال غير ممكن تبعاً لقيد استقرار الملكية العقارية في المجتمع. فهنا تقرر المحكمة الخروج عن تطبيق قواعد البطلان وتحكم بالتعويض، أما أن وجدت المحكمة بأن العقار موضوع دعوى البطلان لا يوجد عليه محدثات كثيرة فأنها تقرر البطلان وإعادة الحال إلى ما كانت عليه. (القطاونة، 2021، ص 80).

وفي ذلك قضت محكمة التمييز الأردنية "وحيث إن محكمة الاستئناف قد حكمت بإبطال عقد البيع رقم 2019/4146 والوكالة العدلية غير القابلة للعزل رقم 2019/7559 فإنها بذلك تكون قد استعملت خيارها بالإبطال (التنفيذ العيني) وإعادة تسجيل العقار باسم المدعي، ولا تثريب عليها في ذلك، وأن ما جاء في هذا السبب واقع في غير محله ومستوجب الرد. (تميز حقوق رقم 2023/4142).

ثانياً: إلزام المتسبب بالضرر بتعويض عادل:

نجد أن المشرع في المادة (13/ب/2) من قانون الملكية العقارية، وعندما أعطى المحكمة بعد مراعاة قواعد حسن النية واستقرار الملكيات العقارية مكنة اللجوء إلى إلزام المتسبب بالضرر بتعويض عادل يدفعه للمتضرر، واشترط أن يكون تقدير هذا التعويض وفقاً لقيمة العقار وقت رفع دعوى البطلان، علماً بأن التقدير النهائي للعقار يكون حسبما يتحدد بالخبرة الفنية.

والتعويض الذي أقره المشرع في قانون الملكية العقارية الأردني فهو المقابل النقدي الذي يدفعه المتسبب بالضرر للمتضرر من التصرف العقاري الباطل أو معاملة التسجيل الباطلة، ويقدر وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى، وقد استحدث المشرع مبدأ التعويض في قانون الملكية العقارية كخيار تلجأ له المحاكم في دعاوى إبطال التصرفات العقارية ومعاملات التسجيل بأن تقرر إلزام المتسبب بدفع تعويض عادل للمتضرر في دعوى البطلان بدلاً من أن تقرر إبطال التصرف أو المعاملة، وقد منح المشرع هذه الصلاحية للمحاكم ضمن ضوابط تتعلق باستقرار الملكية العقارية ومراعاة مبدأ حسن النية ومدى إمكان تقرير بطلان التصرفات العقارية اللاحقة على التصرف الباطل، ويحدد مقدار التعويض وفقاً لقيمة العقار وقت إقامة الدعوى كون أن حق المتضرر بالتعويض تقرر بموجب دعوى إبطال التصرف الباطل أي استحقاقه المتضرر بنتيجة الدعوى. (القطاونة، 2021، ص 83)

وخلاصة القول، إن تطبيق الفقرة الثانية من المادة (13/ب) من قانون الملكية العقارية من قبل المحكمة المختصة سواء أكان باختيار البطلان أم بالتعويض هو أمر جوازي وليس وجوبياً، وإنما خاضع لسلطتها التقديرية وفق ما تتوصل إليه من وقائع الدعوى وظروفها والبيانات المقدمة فيها. (تميز حقوق رقم 2023/4266).

الخاتمة:

في نهاية هذه الدراسة تم التوصل إلى النتائج والتوصيات التالية:

أولاً: النتائج:

1. نظم القانون المدني انتقال الملكية العقارية والتصرفات القانونية الجائزة عليها بعدد من المواد التي أعطت أحكاماً خاصة للعقود التي يكون محلها هذه الملكية أو أي حق من الحقوق المنبثقة عنه، وجاء قانون الملكية العقارية مضيفاً قواعد تفصيلية في الشروط الواجب توافرها في هذه العقود، مبيناً في نصوصه نظام انتقال الملكية العقارية بالعقد والتسجيل معاً، واعتبار التسجيل ركناً للعقد يؤدي تخلفه إلى البطلان.
2. إن تطبيق الفقرة الثانية من المادة (13/ب) من قانون الملكية العقارية من قبل المحكمة المختصة سواء أكان باختيار البطلان أم بالتعويض هو أمر جوازي وليس وجوبياً، وإنما خاضع لسلطانها التقديرية وفق ما تتوصل إليه من وقائع الدعوى وظروفها والبيانات المقدمة فيها، إلا أنه على المحكمة إذا استبعدت الخيار الأول أن تبحث الخيار الثاني، وهو مدى إمكانية الحكم بالإلزام المتسبب بتعويض عادل يدفعه للمتضرر، ولا يتوقف ذلك على طلب المدعي؛ لأن ذلك من قبيل استكمال تطبيق القانون في حال الحكم ببطلان عقود البيع موضوع الدعوى كما أن الحكم بالتعويض يكون واجباً بحال تعذر التنفيذ العيني (إعادة الحال) للأسباب والمبررات التي وردت في المادة 13/ب من قانون الملكية العقارية.
3. استخدام المشرع الأردني لمصطلح "إبطال" الذي لا وجود له في النظام القانوني الأردني، ويرى الباحث أنه كان الأولى على المشرع استخدام عبارة "تقرير بطلان" بدلاً من مصطلح "إبطال" الذي يحمل مدلولاً قانونياً مختلفاً في الأنظمة القانونية التي تعتمد.
4. عطف المشرع الأردني الفسخ على الإبطال في النص "إبطال وفسخ التصرف..."، حيث إن هذا العطف يفيد أن على القاضي أن يقرر الاثنين معاً، علماً أنه لو افترضنا أن المقصود بالإبطال هو تقرير البطلان، فإن تقرير البطلان والفسخ لا يجتمعان على التصرف ذاته، ذلك أن تقرير بطلان تصرف ما يعني أن التصرف غير مشروع بأصله ووصفه، وأنه لا يرتب أثراً، ولا ترد عليه الإجازة، بينما الفسخ أو الانفاسخ أو التماسخ لا يكون إلا لتصرف نشأ صحيحاً ورتب أثراً قانونياً، إلا أنه إما لشرط في العقد أو لسبب خارج عن إرادة المتعاقدين أو باتفاقهما أو بحكم المحكمة أصبح العقد منفسخاً.
5. قيد المشرع في المادة 13 من قانون الملكية العقارية سلطة القاضي بتقرير الخيارات الممنوحة له بشرطين متلازمين هما حسن النية واستقرار الملكيات العقارية، وإمكانية إعادة الحال إلى ما كان عليه.
6. تقضي المحكمة بتعويض المتضرر إذا ثبت لها استحالة إعادة الحال إلى ما كان عليه من تلقاء نفسها دون الحاجة لطلب ذلك من المضرور.

ثانياً: التوصيات:

1. عدم وضع القاضي أمام خيارين، والاكتفاء بخيار واحد حيث إن عبارة "كلما كان ذلك ممكناً" تعطي للقاضي سلطة تقديرية تمكنه من الحكم في كل دعوى بما يتناسب مع ظروفها، خصوصاً إذا ربطنا ذلك بعبارة "...مع مراعاة قواعد حسن النية واستقرار الملكيات العقارية..." التي توسع من سلطة القاضي التقديرية، وكذلك يمكن إضافة عبارات الإلزام بالتعويض إن كان له مقتضى، حسب القواعد العامة في الضمان، ولا ضير من تقييد هذه القواعد بمعيار قيمة العقار وقت رفع الدعوى، بحيث يصبح نص المادة "إذا ثبت للمحكمة بطلان تصرف أو معاملة تسجيل بشأن عقار مسجل فلها مع مراعاة قواعد حسن النية واستقرار الملكيات العقارية، أن تقرر: إبطال أو فسخ التصرف أو معاملة التسجيل والتصرفات والمعاملات التي بنيت عليهما كاملة أو في حدود حصة المحكوم له، وإعادة تسجيل الحق المحكوم به باسمه في السجل العقاري للعقار موضوع الدعوى كلما كان ذلك ممكناً، فإذا تعذر ذلك فإنه يصار إلى الإلزام بالتعويض إن كان له مقتضى، حسب القواعد العامة في الضمان".
2. يوصي الباحث المشرع الأردني بتعديل عبارة إبطال الواردة في صدر البند (1) من الفقرة (ب) من المادة (13) لتتماشى مع النظام القانوني في القانون المدني الأردني؛ ليصبح صدر البند "تقرير بطلان" بدلاً من مصطلح "إبطال" الذي يحمل مدلولاً قانونياً مختلفاً في الأنظمة القانونية التي تعتمد.
3. على المشرع الأردني إعادة النظر في الجمع بين كل من البطلان والفسخ في ذات الحكم القانوني وذلك نتيجة الاختلافات بين كل من البطلان والفسخ، حيث أنه على المشرع ضرورة استخدام الحرف "أو" بين الكلمتين الواردتين في البند (1) من الفقرة (ب) من المادة (13).
4. قيد القانون وكذلك محكمة التمييز، سلطة القاضي بشرطين متلازمين هما حسن النية واستقرار الملكيات العقارية وإمكانية إعادة الحال إلى ما كان عليه، إلا أنه لم ينص على حالة تخلف أحد هذين الشرطين فهل تملك المحكمة ذات الصلاحيات؟ نتمنى على المشرع أن يعالج هذه المسألة.

المصادر والمراجع

- البقاعين، ش. (2023). نطاق خصوصية بطلان التصرفات الناقلة للملكية الواقعة على عقار وفقاً لقانون الملكية العقارية الأردني، (رسالة ماجستير)، جامعة مؤتة، الأردن.
- الحداد، ر. (2019). سلطة القاضي التقديرية إزاء البطلان التصرفات الناقلة للملكية عقار في إطار قانون الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة اليرموك، الأردن.
- الجبوري، ي. (2024). النظرية العامة للالتزامات والحقوق الشخصية (الجزء الأول) مصادر الالتزام، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- السرحان، ع. وخاطر، م. (2005). شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات)، دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- القضاة، م. (2022). أحكام العقد وفق الشريعة الإسلامية، ط1، دار وائل للنشر.
- القطاونة، ح. (2021). التنظيم القانوني لإبطال التصرفات العقارية وفقاً لقانون الملكية العقارية الأردني، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، الأردن.
- العجارمة، م. (2018). الشكلية كقيد يرد على الإرادة عند تكوين العقد وفقاً للقانون المدني الأردني، مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية، العدد الخامس والأربعون، 161-172.
- الناصر، ن. (2020). إشكالات في الملكية العقارية في القانون الأردني، رسالة ماجستير، جامعة مؤتة، الأردن.
- حكمة التمييز بصفتها الحقوقية رقم 2019/6747، هيئة خماسية، تاريخ 2019/11/14، منشورات قسطاس
- محكمة التمييز بصفتها الحقوقية رقم 2022/3290، هيئة خماسية، تاريخ 2022/10/16، منشورات قسطاس
- محكمة التمييز بصفتها الحقوقية رقم 2022/7398، هيئة خماسية، تاريخ 2023/05/16، منشورات قسطاس
- محكمة التمييز بصفتها الحقوقية رقم 2023/249، هيئة خماسية، تاريخ 2023/03/15، منشورات قسطاس
- محكمة التمييز بصفتها الحقوقية رقم 2022/4980، هيئة خماسية، تاريخ 2023/02/15، منشورات قسطاس
- محكمة التمييز بصفتها الحقوقية رقم 2021/912، هيئة عامة، تاريخ 2021/05/31، منشورات قسطاس
- محكمة التمييز بصفتها الحقوقية رقم 2023/4142، هيئة خماسية، تاريخ 2023/12/17، منشورات قسطاس
- محكمة التمييز بصفتها الحقوقية رقم 2023/4266، هيئة خماسية، تاريخ 2023/12/28، منشورات قسطاس
- جندية، ر. (2020). مبدأ حسن النية في إبرام التصرفات القانونية، المركز الديمقراطي العربي للدراسات الاستراتيجية والاقتصادية والسياسية، <https://democraticac.de/?p=68244>
- سلطان، أ. (2019). مصادر الالتزام في القانون المدني، ط11، دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- عبد الحميد، أ. القوة المطلقة للقيد في السجل العقاري بين الرقض والتأييد، جامعة طرابلس بحث منشور على الإنترنت (https://www.bulletin.zu.edu.ly/issue_n21_5/Contents/A_03.pdf)
- عبيدات، ي. (2024). الحقوق العينية، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- قانون رقم 43 لسنة 1976 (القانون المدني لسنة 1976) (الأردني)، صدر في الجريدة الرسمية، العدد 2645، صفحة 2، بتاريخ 1976/05/23، الصادر
- تاريخ السريان 1977/01/01، أصبح دائماً بموجب إعلان اعتبار القانون المؤقت رقم 1976/43 قانوناً دائماً الصادر في العدد 4106، المنشور بتاريخ 1996/03/16
- قانون رقم 131 لسنة 1948 (القانون المدني لسنة 1948) (المصري)، صدر في الجريدة الرسمية العدد 108، صفحة 2، بتاريخ 1948/07/29، تاريخ
- الصدور 1948/07/16، تاريخ السريان 1949/10/15
- قانون رقم 13 لسنة 2019 (قانون الملكية العقارية)، صدر في الجريدة الرسمية، العدد 5573، صفحة 2792، بتاريخ 2019/05/16، تاريخ الصدور 2019/05/16، تاريخ السريان 2019/09/13
- قانون رقم 32 لسنة 2000 (قانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة لسنة 2000) صدر في الجريدة الرسمية، العدد 4453، صفحة 3423، بتاريخ 2000/08/31، تاريخ الصدور 2000/08/15، تاريخ السريان 2000/08/31
- قانون لسنة 2009 (سلطة إقليم البترا التنموي السياحي لسنة 2009) صدر في الجريدة الرسمية العدد 4976، صفحة 3830، بتاريخ 2009/08/16، تاريخ الصدور 2009/07/21، تاريخ السريان 2009/09/15

REFERENCES

- Abdul Hamid, A. *The Absolute Power of Registration in the Real Estate Register Between Rejection and Support*, Tripoli University, Online Published Research (https://www.bulletin.zu.edu.ly/issue_n21_5/Contents/A_03.pdf)
- Al-Ajarmeh, M. (2018).: *Formality as a Restriction on Will in Contract Formation According to the Jordanian Civil Law.*, Al-Quds Open University, *Journal for Humanities and Social Research*, Issue 45, 161-172.

- Al-Baqaa'in, Ssh. (2023).: The Scope of Privacy in the Invalidity of Property Transfer Transactions on Real Estate According to the Jordanian Real Property Law,. (Master's Thesis), Mutah University, Jordan.
- Al-Haddad, R. (2019).: The Judge's Discretionary Power Regarding the Invalidity of Property Transfer Transactions within the Framework of the Real Property Law,. (Master's Thesis),, Yarmouk University, Jordan.
- Al-Jubouri, Y., (2024).: *General Theory of Obligations and Personal Rights (Part One) Sources of Obligation*., 1st Edition, Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution.
- Al-Nasser, N. (2020).: Issues in Real Property Ownership in Jordanian Law,. (Master's Thesis), Mutah University, Jordan.
- Al-Qatawneh, H. (2021).: *Legal Regulation for the Invalidity of Real Estate Transactions According to the Jordanian Real Property Law*., (Master's Thesis), Middle East University, Jordan.
- Al-Qudah, M. (2022).: *Provisions of the Contract According to Islamic Sharia*, 1st Edition, Dar Wael for Publishing
- Al-Sarhan, A., & Khater, M. (2005).: Explanation of Civil Law Sources of Personal Rights (Obligations), Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution.
- Cassation Rights 249/2023, five-member body, dated 03/15/2023, Qistas Publications.
- Cassation Rights 3290/2022, five-member panel, dated 10/16/2022, Qistas Publications.
- Cassation Rights 4142/2023, five-member body, dated 12/17/2023, Qistas Publications.
- Cassation Rights 4266/2023, Five-Year Committee, 12/28/2023, Qistas Publications.
- Cassation Rights 4980/2022, five-member body, dated 02/15/2023, Qistas Publications.
- Cassation Rights 912/2021, General Authority, dated 05/31/2021, Qistas Publications.
- Cassation Rights No. 6747/2019, five-member body, dated 11/14/2019, Qistas Publications.
- Cassation Rights No. 7398/2022, five-member panel, dated 05/16/2023, Qistas Publications.
- Jundiye'h, R. (2020).: *The Principle of Good Faith in Concluding Legal Transactions*, Arab Democratic Center for Strategic, Economic, and Political Studies.
- Law No. 13 of 2019 (Real Estate Ownership Law) Published in the Official Gazette, Issue No. 5573, Page 2792, on 05/16/2019, issue date 05/16/2019, effective date 09/13/2019.
- Law No. 131 of 1948 (Civil Code of 1948) (Egyptian) Issued in the Official Gazette, No. 108, Page 2, dated 07/29/1948, issue date 07/16/1948, effective date 10/15/1949.
- Law No. 32 of 2000 (Aqaba Special Economic Zone Law of 2000) Issued in the Official Gazette, Issue No. 4453, Page 3423, on 08/31/2000, issue date 08/15/2000, effective date 08/31/2000.
- Law No. 43 of 1976 (Civil Code of 1976) (Jordanian) Issued in the Official Gazette, Issue No. 2645, Page 2. , Publication date: 05/23/1976, Effective date: 01/01/1977. It became permanent pursuant to the announcement regarding Temporary Law No. 43/1976 as a permanent law issued in Issue No. 4106, published on 16/ 03/.1996.
- Law of 2009 (Petra Development and Tourism Region Authority Law of 2009) Issued in the Official Gazette, No. 4976, Page 3830, dated 08/16/2009, issue date 07/21/2009, effective date 09/15/2009.
- Obaidat, Y. (2024).: *Real Rights*, 1st Edition, Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution.
- Sultan, A. (2019).: *Sources of Obligation in Civil Law*, 11th Edition, Jordan, Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution.