

أثر إلغاء الوكالات غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩.

**The Impact of the cancellation of non-
defenseless agencies in the Jordanian Real
Estate Property Law No. (13) of 2019.**

إعداد

الدكتور : فيصل محمد الشقيرات

رئيس قسم القانون الخاص - جامعة الحسين بن طلال

الدكتور : عبد الله عمر الذنبيات

أستاذ القانون التجاري المساعد - كلية الحقوق_ جامعة الزرقاء

الدكتور : محمد حسين الرواشدة

محاضر غير متفرغ - جامعة الحسين بن طلال

أثر إلغاء الوكالات غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩.

فيصل محمد الشقيرات*١ عبد الله عمر الذنبيات٢ ، محمد حسين الرواشدة٣ .
١، ٣ قسم القانون الخاص ، كلية القانون ، جامعة الحسين بن طلال ، الكرك ، الأردن .
٢ قسم القانون الخاص ، كلية القانون ، جامعة الزرقاء الأهلية ، الزرقاء ، الأردن .

*البريدي الإلكتروني لباحث الرئيسي : dr.faisalshogairat@yahoo.com

الملخص :

يتناول هذا البحث أحكام الوكالات غير القابلة للعزل والمتعلق بالملكية العقارية في الأردن وما طرأ عليها من تعديلات في قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ لذا كان^(١) لا بد من تناول مفهوم الوكالات غير القابلة للعزل والطبيعة القانونية لها وبيان موقف المشرع الأردني اتجاهها وبيان أسباب إلغاء الوكالات غير القابلة للعزل والإشكاليات التي ستواجه هذا التعديل والبحث في إلغاء الوكالات غير القابلة للعزل القوانين الأخرى إذ يقوم المشرع بتطوير القوانين بما يتلاءم وينسجم أمام التطور الحتمي للقانون بما يواكب تطور الظروف الاجتماعية والاقتصادية ودراسة مبررات إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية والإبقاء عليها في القانون المدني والأثر الناجم عن ذلك في التطبيق العملي وبيان مصير الوكالات غير القابلة للعزل وهل سوف يطبق عليها قانون العقارات أم القانون المدني و توصل البحث إلى عدد من نتائج أهمها أن إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية مع الإبقاء عليها في القانون المدني يخلق العديد من الإشكاليات على الأموال غير المنقولة. إذ جاءت الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني بصورة مختصرة مما قد يخلق فراغ تشريعي في حال إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في القانون العقاري وتوصل البحث إلى عدد من التوصيات أهمها يوصي الباحثين المشرع الأردني بالعودة عن قراره السابق وإبقاء الوكالة غير القابلة للعزل لمالها من فوائد إذ أنها تؤدي إلى زيادة قيمة وحركة السوق العقاري كما يجب على المشرع معالجة الإشكاليات الموجودة في الوكالة غير القابلة للعزل بدلا من إلغائها، وإتاحة الفرصة للقانونيين المتواجدين في دائرة الأراضي والمساحة إلى إيجاد الحلول لهذه الإشكاليات.

الكلمات الدالة: عقد الوكالة، عزل الوكيل، الملكية العقارية، عزل الوكالة، قانون الملكية العقارية .

(١) قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩، نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٦/٥/٢٠١٩.

The Impact of the cancellation of non-defenseless agencies in the Jordanian Real Estate Property Law No. (13) of 2019.

Faisal Mohammed Al-Shugairat^{1*}, Abdullah Omar Althnibat²,
Muhammad Hussain Al-Rawashdeh³.

1,3 Private Law Department, College of Law, Al-Hussein Bin Talal University, Karak, Jordan.

2Private Law Department, College of Law, ,Zarqa Private University, Zarqa, Jordan.

***Corresponding aouter Email :**

dr.faisalshogairat@yahoo.com

Abstract :

This research deals with the provisions of non-separable agencies related to real estate ownership in Jordan and the amendments that have occurred to them in the Jordanian Real Estate Law No. (13) of 2019, so it was⁽²⁾ necessary to address the concept of non-separable agencies and their legal nature, explain the position of the Jordanian legislator towards it and explain the reasons for canceling The agencies that cannot be dismissed and the problems that will face this amendment and the search for the abolition of the agencies that cannot be removed from the other laws, as the legislator develops laws in a manner that is compatible and harmonious with the inevitable development of the law in line with the development of social and economic conditions and studying the justifications for canceling the non-removable agency in the real estate law and keeping it in Civil law and the resulting effect on the practical application and clarifying the fate of non-dismissible agencies, and whether real estate law or civil law will be applied to them. The research reached a number of results, the most important

(2) Real Estate Ownership Law No. (13) of 2019, published in the Official Gazette on 16/5/2019.

of which is that abolishing the non-separable agency in the real estate law while keeping it in the civil law creates many of the problematic of immovable funds. As the agency that cannot be dismissed in civil law came in a brief form, which may create a legislative vacuum in the event of abolishing the agency that cannot be dismissed in real estate law. This leads to an increase in the value and movement of the real estate market. The legislator must address the problems that exist in the agency that cannot be dismissed instead of canceling them, and allow the legal professionals present in the Department of Lands and Survey to find solutions to these problems.

Keywords: power of attorney Contract, irrevocable power of attorney, Real estate property.

المقدمة :

يعد توكيل أو إنابة الغير في إجراء التصرفات مبدأ سائداً منذ القدم، ونظراً لبعده التاريخي ونشأته المرتبطة بالأصل في المسائل القانونية ولأن آثار الشخص المناب عن الآخر تؤثر بشكل مباشر عليه، فقد طورت التشريعات والقوانين هذا المفهوم حيث تم الاعتراف بالنيابة كمبدأ قانوني، فأعطي الشخص حق التعاقد بواسطة وكيل يمثلته وينوب عنه في إجراء أعماله وتصرفاته المدنية، ومع تطور وتعقيدات الحياة وكثرة المعاملات جعلت حضور الأطراف الأصليين ووجودهم في بعض الأحيان ليس بالأمر اليسير وأن وجود وكيلاً يمثلهم يختصر الكثير من الوقت والجهد فأصبحت اللجوء لعقد الوكالة من قبل الموكل ضرورة لإتمام جميع التصرفات القانونية على مستوى النشاط المدني والتجاري، وبوصف الثقة هي الجوهر الأساس لمبدأ الوكالة وعند حدوث أي خلل في تلك الثقة فإن للموكل الحق في القيام وإرادته المنفردة في عزل الوكيل في الوقت الذي يرى أن مصلحته تتعارض مع استمرار تلك الوكالة، غير أن هناك بعض الحالات التي حاول فيها المشرع لحفظ حق الوكيل أو الغير ظهرت ما يسمى بالوكالات غير القابلة للعزل ، ويتناول هذا البحث موضوع الوكالات غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ بموجب التعديلات الأخيرة إذ توجه القانون الأخير الى إلغاء الوكالات غير القابلة للعزل، حيث تناول المشرع في المادتين (١٥) و (١٦) من قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ الاحكام التي تنظم العمل بالوكالات غير القابلة للعزل في العقارات والاراضي ، حيث نجد بأن المشرع وبموجب احكام المادة (١٥) قد نص على أنه بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ العمل بقانون الملكية لا تقيد في السجل العقاري الوكالات غير القابلة للعزل التي يتعلق بها حق الغير أو التي صدرت لصالح الوكيل في التصرفات الناقلة للملكية والرهن وأنها تُعامل على أساس انه لا يتعلق بها حق الغير أو لم تصدر لصالح الوكيل. فما هي مبررات إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية والإبقاء عليها في القانون المدني؟ وما هو الأثر الناجم عن ذلك في التطبيق العملي؟ وما مصير الوكالات غير القابلة للعزل وهل سوف يطبق عليها قانون العقارات ام القانون المدني؟

أهمية الدراسة

تكمن أهمية الدراسة في أنها ركزت الضوء على أثر إلغاء الوكالات غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية مع الإبقاء عليها في القانون المدني إذ عمل المشرع الأردني بموجب التعديلات الأخيرة على التوجه الى إلغاء الوكالات غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية مما قد يسهم في ابراز إشكالية تطبيق ذلك ويخلق إشكاليات عديدة أثناء التطبيق العملي.

منهجية الدراسة:

استخدم الباحثون المنهج الوصفي التحليلي لنصوص القوانين ذات العلاقة بموضوع البحث من خلال استقراء النصوص القانونية وتحليلها واستعراض عدد من القرارات التمييزية التي تناولت موضوع الوكالة غير القابلة للعزل.

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة الى بيان أثر إلغاء الوكالات غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية مع الإبقاء عليها في القانون المدني، من خلال تسليط الضوء على النصوص القانونية المنظمة للوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني ودراسة الإشكاليات الناتجة عن الغائها في قانون الملكية العقارية وابقائها في القانون المدني مما قد يسهم في إبراز إشكالية تطبيق ذلك ويخلق مشكلات أثناء التطبيق العملي، وذلك من خلال الإجابة على فرضيات الدراسة:

افتترضت هذه الدراسة فرضيات عديدة على شكل أسئلة تمت الاجابة عليها من خلال البحث أهمها:

١. ما هو مفهوم الوكالة غير القابلة للعزل؟
٢. ما أثر إبقاء الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني؟
٣. ما أثر إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية؟
٤. إشكاليات إلغاء الوكالات غير القابلة للعزل؟

خطة الدراسة:

يتناول هذا البحث أثر إلغاء الوكالات غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩. من خلال تقسيمه الى ثلاثة مباحث، خُصص الأول منها لدراسة ماهية الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني الأردني من خلال مطلبين في الأول منها تم تناول مفهوم الوكالات غير القابلة للعزل في القانون المدني، وفي المطلب الثاني تم بحث حالات الوكالات غير القابلة للعزل في القانون المدني.

وفي المبحث الثاني تم تناول تنظيم الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية الأردني لسنة ٢٠١٩، حيث تم بحث هذا التنظيم في مطلبين خصص الأول للوكالة غير القابلة للعزل التي تعلق بها حق للغير، وفي ثاني تلك المطالب تم الوقوف على الوكالة غير القابلة للعزل بين الأصول والفروع.

هذا وقد تناول الباحثون في المبحث الثالث من بحثهما هذا؛ موضوع إشكالية إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية الأردني من خلال مطلبين، خصص المطلب الأول لبحث التصرفات المتعلقة بالعقار موضوع الوكالة غير القابلة

للعزل، وفي المطلب الثاني استعرض الباحثون للإجراءات القانونية المتعلقة بالعقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل.

الدراسات السابقة:

من خلال البحث والاستقصاء تبين بجلاء عدم وجود دراسات لبحث موضوع أثر إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية الأردني رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩، نظراً لحدثة هذا القانون كما لوحظ ندرة في بحث الموضوعات المشابهة بصورة كبيرة، حيث وجدت بعض الدراسات والابحاث التي تناولت موضوع الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الأردني ومنها:

- ١- عويدي احمد، المشكلات القانونية للوكالة غير القابلة للعزل الواردة على الاموال في التشريع الاردني، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٤، العدد ٣، ٢٠١٧.
- ٢- الكيلاني، جمال، داوود حسين داود"، محمد الوكالة الدورية الغير قابلة للعزل وإشكاليات تنفيذها: دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني كلية الشريعة -جامعة الزرقاء-الأردني مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية. السنة الثامنة، العدد العاشر، ربيع الثاني ١٤٣٨هـ، يناير ٢٠١٧م.

المبحث الأول

ماهية الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني الأردني

تناول المشرع الأردني الوكالة في القانون المدني الأردني^(١) بشكل عام في المواد رقم (٨٣٣ - ٨٦٧) من القانون المدني وبين شروطها وآثارها وطرق انتهاءها كما أنه تناول الوكالة غير القابلة للعزل في المادة رقم (٨٦٣) ، ويمتاز عقد الوكالة غير القابلة للعزل عن غيرها من العقود بأن محل الوكالة^(٢) هو تصرف قانوني لا مادي، ولتوضيح ماهية الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني قُسم هذا المبحث الى المطالبين التاليين :

المطلب الأول: مفهوم الوكالات غير القابلة للعزل في القانون المدني.

المطلب الثاني: حالات الوكالات غير القابلة للعزل في القانون المدني.

المطلب الأول

مفهوم الوكالات غير القابلة للعزل في القانون المدني

للقوف على مفهوم الوكالة غير القابلة للعزل قمنا بتعريف الوكالة غير القابلة للعزل، وكذلك بيان دلالة ومفهوم عزل الوكيل، حيث قسمنا هذا المطلب إلى فرعين على ما هو آتٍ:

الفرع الأول: تعريف الوكالة غير القابلة للعزل.

الفرع الثاني: مفهوم عزل الوكيل.

الفرع الأول

تعريف الوكالة غير القابلة للعزل

يعد عقد الوكالة من العقود غير اللازمة بطبيعتها، إذ يجوز كقاعدة عامة للموكل أن يعزل الوكيل، كما يمكن للوكيل أن يتنحى عن المهام الموكلة إليه، غير أن هناك استثناء في بعض الحالات لا يجوز للموكل عندها أن يعزل وكيله، حيث ظهر في القانون والواقع العملي ما يعرف بالوكالة غير القابلة للعزل، والتي لم يعرفها المشرع الأردني بل اكتفى بتوضيح ماهيتها في نص المادة (٨٦٣) من القانون المدني الأردني والتي جاء بها: " للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيه أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه".

هذا وقد عرف المشرع الأردني في المادة (٨٣٣) من ذات القانون عقد الوكالة بأنه " عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخص آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم"، و لذلك فعقد الوكالة عقد إرادي من العقود غير اللازمة^(٣).

هذا ونجد أن الفقه قد عرف الوكالة غير القابلة للعزل بأنها:

" الوكالة المتعلقة بحق الغير أو المتعلقة بمصلحة الوكيل، والتي لا يجاز فيها للموكل عزل الوكيل بإرادته ولا للوكيل عزل نفسه إلا بموافقة من صدرت لصالحه أو لأسباب قاهرة تبرر عزله عن الوكالة"^(٤)، ونجد بأن هذا التعريف يتوافق مع غاية وهدف تلك الوكالة بما يحمي مصلحة الطرفين.

وبناءً على ما سبق يُعرف الباحثون الوكالة غير القابلة للعزل بأنها:

"الوكالة أو العقد الذي يبرم إما لمصلحة الوكيل أو لمصلحة الغير ولا يمكن عزل الوكيل فيه بإرادة الموكل المنفردة ولا يكون للوكيل الحق بعزل نفسه الا بموافقة من صدرت الوكالة لصالحه وتحقق الشروط المقررة قانوناً أو اتفاقاً".

الفرع الثاني

مفهوم عزل الوكيل

يجوز كقاعدة عامة للموكل أن يعزل الوكيل، وللوكيل أن يتنحى عن الوكالة قبل البدء بالتصرف القانوني أو قبل إتمام التصرف القانوني محل الوكالة، وان كانت الوكالة غير القابلة للعزل تحرم الموكل من عزل وكيله، وأنه قد يرى البعض بأنها متعارضة ومخالفة لطبيعة عقد الوكالة كونه يتصف أنه من العقود غير اللازمة وبالتالي فللموكل الحق بعزل وكيله و بإرادته الحرة^(٥)، وكما أن البعض يفسر بأن التسليم في الوكالات غير القابلة للعزل يعد تفويضاً كونه من العقود التي تبنى على الاعتبار الشخصي^(٦)، حيث من المفترض أن الموكل يضع ثقته الكاملة في الوكيل باعتباره نائباً عنه ويقوم بالعمل على أحسن وجه، وخلافاً لذلك يحق للموكل عزل وكيله، وهكذا يعد حق العزل من مستلزمات عقد الوكالة والذي يعتبر من الضروريات الإنسانية والاجتماعية والاقتصادية^(٧)، إلا أنه يوجد حالات استثنائية على هذه القاعدة بوجود وكالة لا تقبل العزل والتي تحرم الموكل من حق عزل وكيله وتحرم الوكيل من عزل نفسه إلا لأسباب قاهرة ومبررة^(٨) وبشروط معينة حيث تتعلق بهذه الوكالة مصالح للغير أو مصالح للوكيل نفسه تستحق الحماية^(٩).

وفي هذا الشأن اتجهت محكمة التمييز الأردنية إلى تعريف الوكالة غير القابلة للعزل في كثير من قراراتها منتهجة في ذلك نهج المشرع الذي أورده في المادة (٨٦٣) من القانون المدني الأردني التي سبق وأن أوردناها في الفرع الأول، ولم تتخط المحكمة التعريف الوارد في تلك المادة إلا في قليل من قراراتها ونلاحظ على بعض القرارات الصادرة عن المحكمة أنها اتجهت إلى الأخذ بالصورة العكسية، إذ أنها لا تعتبر الوكالة

غير القابلة للعزل وذلك تضييقاً منها في هذا المجال للنظر في خطورة الوكالة وانسجاماً مع مبدأ جواز عزل الوكيل، حيث نجد من قرارات محكمة التمييز: "لا تعتبر الوكالة المتضمنة تخويل الوكيل بيع الأرض العائدة للموكل وإفراغها وإفرازها وقبض ثمنها والبناء عليها وتأجيرها من الوكالات غير القابلة للعزل والتي يتعلّق بها حق للغير أو للوكيل بالمعنى المقصود في المادة (٨٦٣) من القانون المدني والتي تضمنت أن الموكل قبض ثمن الأرض من الوكيل دينا في ذمة الموكل لحساب الوكيل وللموكل عزل الوكيل في أي وقت أو التصرف بالأرض كيفما شاء"^(١٠).

هذا وقد جاء في قرار آخر لمحكمة التمييز: "للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيه أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه عملاً بأحكام المادة (٨٦٣) من القانون المدني، وعليه فإن قيام مورث المميز ضدّهم (الموكل) بتوكيل المميز الأول (الوكيل) ببيع الأرض لمن يشاء بالبدل الذي يراه مناسباً، كما فوضه بقبض الثمن والتصرف به كيف يشاء وبالتالي تكون الوكالة غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها ولا تنتهي مثل هذه الوكالة بوفاة المورث"^(١١).

المطلب الثاني

حالات الوكالات غير القابلة للعزل

لقد اشترط المشرع الأردني لاعتبار الوكالة غير القابلة للعزل أن تكون متعلقة بحق الغير أو أن تكون قد صدرت لصالح الوكيل، وقد منح المشرع الأردني شرعية الوكالة غير القابلة للعزل وعليه فإذا كانت الوكالة لصالح الوكيل فإنه لا يحق للموكل أن يعزل الوكيل إلا إذا أخذ موافقة الغير الذي تعلق له حق في هذه الوكالة، وعند قيام الموكل بعزل الوكيل فيحق للوكيل رفع دعوى قضائية للمطالبة بإبطال العزل أو التقييد^(١٢) وهذا ما قضت محكمة التمييز الأردنية في أحد قراراتها الذي جاء فيه: "بموجب الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل لإقامة هذه الدعوى حيث تضمنت الوكالة أنها غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها عملاً بالمادة (٨٦٣) مدني، وأن الثمن قبض كاملاً فيعتبر ذلك تنازلاً عن حقه في هذه الحصص لتصبح من حق الوكيل نظراً لقيامه بدفع الثمن للموكل حسبما هو وارد من الوكالة ولأن الوكالة قد صدرت لصالح الوكيل"^(١٣).

وبالنتيجة نجد أنّ المشرع قد حدّد حالتين فقط لاعتبار الوكالة وكالة غير قابلة للعزل ولا يرد عليها التقييد من قبل الموكل، وذلك عندما يكون هناك مصلحة للوكيل أو مصلحة للغير، ولذلك تم بحث هاتين الحالتين من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: الوكالة غير القابلة للعزل لمصلحة الوكيل.

الفرع الثاني: الوكالة غير القابلة للعزل لمصلحة الغير.

الفرع الأول

الوكالة غير القابلة للعزل لمصلحة الوكيل^(١٤)

تثبت صفة الوكيل من الوكالة نفسها ومن مضمون الوكالة الذي بموجبها يتعهد الوكيل أن يقوم مقام الموكل في عمل أو تصرف معين أن يمثله أمام القضاء أو جهة معينة وأن يقوم مقام نفسه، ويعطى الصلاحيات بهذا التصرف القانوني والمعلوم وهذا الأصل في الوكالة بشكل عام^(١٥). أما الوكالة غير القابلة للعزل والتي تصدر لصالح الوكيل فإنها مختلفة حيث أن الوكيل وأن تعهد القيام ظاهرياً للقيام بالعمل لصالح موكله فإن الوكالة غير القابلة للعزل تشير حقيقة إلى أن الأمر الموكل به الوكيل لا يكون لمصلحة الموكل بل أنه يعود بالنفع لمصلحة الوكيل نفسه، والتي يكون هدفها والحالة تلك ضمان استيفاء حق للوكيل في ذمة الموكل، ويشترط هنا أن يسبق حق الوكيل عن الوكالة الصادرة^(١٦).

هذا وأطلق الفقهاء على هذا النوع من الوكالات اسم الوكالة ذات المصلحة العامة للوكيل أو الوكالات ذات المصالح المشتركة للوكيل والموكل^(١٧)، ويرى الباحثون أن هذا المصطلح يحقق نوعاً من التوازن أو العدالة حيث يعطي انطباعاً أن الوكالة تتضمن المصلحة المشتركة للطرفين.

الفرع الثاني

الوكالة غير القابلة للعزل لمصلحة الغير

ينبغي هنا توضيح المقصود بالغير في هذه الوكالة، ولمعرفة الغير في الوكالة غير القابلة للعزل لا بد من القول أن آثار العقد الذي ينشأ صحيحاً ومستوفياً لشروطه جميعها، لا تتصرف هذه الآثار إلا على أطرافه ولا أثر لها على الغير^(١٨) غير أن الاستثناء في هذه الوكالة أمكانية أن تتصرف آثارها على الغير، بحيث لا يمكن إصدارها إلا بشرط وجود مصلحة للغير، حيث يترتب على الوكيل استيفاء حق الغير ومثلها؛ الوكالة غير القابلة للعزل الصادرة للوفاء بحقوق الدائنين الذين يترتب لهم حق تبعية كالرهن ووجوب حلول المقترض مكانهم، بتوفير ضمان عيني له لحفظ حقه، حيث تعد هذه الوكالة حق لصالح الغير وهو المقرض.

هذا وعالج المشرع الأردني ما سبق في المادة رقم (٢١٠) من القانون المدني التي جاء بها:

"١. يجوز للشخص أن يتعاقد باسمه على حقوق يشترطها لمصلحة الغير إذا كان له في تنفيذها مصلحة شخصية مادية كانت أو أدبية.

٢. ويترتب على هذا الاشتراط أن يكسب الغير حقاً مباشراً قبل المتعهد بتنفيذ الاشتراط يستطيع أن يطالبه بوفائه ما لم يتفق على خلاف ذلك ويكون لهذا المتعهد أن يتمسك قبل

المنتفع بالدفع التي تنشأ عن العقد.

٣. ويجوز أيضاً للمشتراط أن يطالب بتنفيذ ما اشترط لمصلحة المنتفع إلا إذا تبين من العقد أن المنتفع وحده هو صاحب الحق في ذلك".

هذا ويرى بعض الفقه أن المقصود بتعلق الوكالة بمصلحة الغير هو: "أن تكون المصلحة متعلقة بالغير وقت إصدار هذه الوكالة أي أن تكون نشأت لهدف مصلحة الغير"^(١٩).

هذا ويجد الباحثون أن الوكالة غير القابلة للعزل لمصلحة الغير هي عقد يشترط فيه أحد الطرفين أن يتعهد باستيفاء حق لمصلحة طرف ثالث، ويعتبر المنتفع من العقد، و تكون الوكالة غير القابلة للعزل إذا تضمن فيها ما يفيد على تعلق حق الوكيل أو الغير بها كقبض الثمن^(٢٠)، وقد قضت محكمة التمييز الأردنية بهذا الخصوص: " إن الخصومة متوافرة إذا كان المالك السابق قد تنازل للمدعية بموجب وكالة غير قابلة للعزل عن جميع الحقوق والتصرفات المتعلقة بقطعة الأرض موضوع الدعوى من بيع ورهن وتأجير وحجز وفراغ بالبدل الذي تراه مناسباً ... والإفراز والتجزئة وإقامة بناء وتأجير وقبض تعويضات الاستملاك وهذه الوكالة غير قابلة للإلغاء لتعلق حق الغير بها كون الموكل (المالك السابق) قبض الثمن كاملاً وهذه الوكالة صحيحة من حيث الشكل الذي يتطلبه القانون استناداً لأحكام المادة ٨٦٣ من القانون المدني وأيضاً قابلة للتنفيذ تطبيقاً لأحكام المادة (١١) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨ وعليه تكون الخصومة في هذه الدعوى صحيحة بين المدعية بصفقتها الشخصية وبين المدعى عليه بصفته المذكورة في الدعوى"^(٢١).

المبحث الثاني

الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية الأردني

لقد تناول المشرع الأردني الأحكام الخاصة بالوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية، حيث وضع أحكاماً خاصة لتنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة بالأموال غير المنقولة وحدد مدة معينة لتنفيذ الوكالة، واعتبر المشرع أن هذه الوكالة ملغاة إن لم تنفذ خلال هذه المدة لدى مديرية الأراضي والمساحة^(٢٢)، ويذكر أن المشرع الأردني قد جاء بقانون الملكية العقارية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ والغى بموجبه قانون تسجيل الأموال غير المنقولة وبين حالات انقضاء الوكالة غير القابلة للعزل.

هذا وقام المشرع بهدف تنظيمي بوضع أسس لتطبيق الأحكام القانونية المتعلقة في الوكالات بجميع أنواعها وقد عمل المشرع بموجب التعديلات التي قام بها عام ٢٠٠٧ بتحديد مدة الوكالة، وقام بموجب التعديل الأخير على عدم إجازة تنظيم وكالات غير قابلة للعزل بالتصرفات العقارية الناقلة للملكية والرهن بعد مضي ثلاث سنوات من تاريخ العمل بقانون الملكية العقارية الجديد رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩ إذ نصت المادة ١٥ من القانون:

أ- " بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون لا تقيد في السجل العقاري الوكالات غير القابلة للعزل التي تعلق بها حق الغير أو التي صدرت لصالح الوكيل، في التصرفات الناقلة للملكية العقارية، سواء نظمت داخل المملكة أم خارجها، وتعامل الوكالات المنظمة على هذا النحو عند إجراء تلك التصرفات كما لو لم يتعلق بها حق الغير أو لم تصدر لصالح الوكيل " وقد ميز المشرع في هذا القانون بين الوكالة غير القابلة للعزل التي تعلق بها حق الغير والوكالة غير القابلة للعزل بين الفروع والأصول، وعليه تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين تم خلالهما بحث هاتين الحالتين بشيء من التفصيل حسب ما جاء به قانون الملكية العقارية :

المطلب الأول: الوكالة غير القابلة للعزل التي تعلق بها حق الغير.

المطلب الثاني: الوكالة غير القابلة للعزل بين الأصول والفروع.

المطلب الأول

الوكالة غير القابلة للعزل التي تتعلق بها حق الغير.

نظم المشرع الأردني الوكالة غير القابلة للعزل التي تعلق بها حق الغير في قانون الملكية العقارية الأردني، وحدد مدة الوكالات العامة والخاصة المتعلقة بالتصرفات الناقلة لملكية الأموال غير المنقولة والتي تنتهي بمرور مدة سنة واحدة على تاريخ تنظيمها وإذا تضمنت تلك الوكالات تصرفات أخرى غير المنصوص عليها أعلاه فإنها تنتهي بإحدى الطرق العامة لانتهاء الوكالات وهذا ما جاءت به المادة رقم (١٥) الفقرة (٢) من قانون الملكية العقارية التي نصت:

"٢- تخضع الوكالات التي نظمت خلال المدة المشار إليها في البند (١) من هذه الفقرة للأحكام التالية:

أ- الوكالة التي ينظمها الكاتب العدل داخل المملكة وخارجها، أو التي ينظمها قناصل المملكة الأردنية في الخارج والمتضمنة التصرفات الناقلة لملكية الأموال غير المنقولة ورهنها والمتعلق بها حق الغير واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى مديريات التسجيل والمحاكم خلال سنة من تاريخ تنظيمها سواء أعزل الموكل الوكيل أم توفي الموكل أم الوكيل، وفي حالة وفاة الوكيل تقوم مديريات تسجيل الأراضي بتنفيذ الغرض من الوكالة بناءً على طلب أحد الورثة.

ب- تنفذ الوكالة المشار إليها أعلاه بتنظيم قائمة حصص ورسوم في حالة وفاة الوكيل تستوفى عند تنفيذ الغرض من الوكالة ضريبة بيع العقار ورسوم تسجيل الأراضي ورسوم انتقال عن القيمة المقدرة لحصص الموكل بها وتسجل المعاملة على اعتبار أنها معاملة بيع وانتقال.

ج- إذا ورد نص في سند الوكالة يحدد مدة العمل بها لأقل من سنة فيعمل به.

د- تسجل الوكالة المشار إليها في هذه المادة لدى مديرية التسجيل المختصة مقابل رسم مقداره (١٦) بالآلف من القيمة المقدرة للمال غير المنقول وتوضع إشارة بهذا الخصوص على صحيفة السجل العقاري العائد لذلك المال.

ه- لا يجوز للموكل أو الغير إجراء أي تصرف مهما كان نوعه بما في ذلك إيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة المشار إليها في هذه المادة بعد تسجيل الوكالة على صحيفة السجل العقاري لتلك الأموال لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة.

و- يُحسم الرسم المشار إليه في البند (د) من هذه الفقرة من الرسوم والضرائب المقررة قانوناً على بيع العقار إذا تم تنفيذ الغرض من الوكالة خلال ستة أشهر من تاريخ تنظيمها، وإذا لم يتم تنفيذ الغرض منها خلال هذه المدة يستوفي كامل الرسوم والضرائب

المقررة قانوناً على بيع العقار عند تقديم الوكالة لتنفيذ أحكامها.

وعليه ومن خلال النصوص السابقة فإن المشرع قد أوجب تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل بكافة الأحوال سواء قام الموكل بعزل الوكيل أم في حالة فقدان الأهلية أو في حالة توفي الموكل أو الوكيل إذ لا تنتهي الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل بموت أحد أطرافها حيث ينتقل الالتزام أو حق التصرف إلى الورثة الشرعيين المثبتين في حجة الإرث الرسمية الصادرة عن المحكمة الشرعية ويجب تسجيلها لدى مديريات التسجيل والمحاكم خلال مدة سنة من تاريخ تنظيمها.

هذا وتنفذ الوكالة بتنظيم قائمة حصص ورسوم في حالة وفاة الوكيل تستوفي عند تنفيذ الغرض من الوكالة ضريبة بيع العقار ورسوم تسجيل الأراضي، ورسوم انتقال عن القيمة المقدرة لحصص الموكل بها، وتسجل المعاملة على اعتبار أنها معاملة بيع وانتقال^(٢٣) "الوكالات المتعلقة بالتصرفات الناقلة للملكية الأموال غير المنقولة ورهنها والمتعلق بها حق الغير" غير القابلة للعزل تعتبر ملغاة بجميع نصوصها بمرور سنة على تنظيمها، أما إذا ورد نص في سند الوكالة يحدد مدة العمل بها أو مدتها لأقل من سنة فيعمل بهذا النص. وأنه و بإتمام العمل الموكل به أو عزله إذ يستطيع الموكل عزل الوكيل بموافقة بموجب اتفاقية رسمية يتم تحريرها من قبل الطرفين أمام كاتب العدل الذي أصدر الوكالة الأصلية^(٢٤).

هذا و قد فرض القانون حسب نص البند (د) من الفقرة ٢ من المادة ١٥ السابق ذكرها رسم مقداره (١٦) بألف من القيمة المقدرة للمال غير المنقول عن الحصص الموكل بها وتسجل الوكالة لدى مديرية تسجيل الأراضي التي يقع العقار ضمن اختصاصها، ويتم وضع إشارة وقوعات على صحيفة السجل العقاري العائدة لذلك المال وفي هذه الحالة أي بعد أن يتم تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة السجل العقاري فإنه لا يجوز للموكل أو الغير إجراء أي تصرف عليها مهما كان نوعه أو إيقاع الحجز على تلك الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة غير القابلة للعزل .

ويثور هنا التساؤل التالي: هل حدد المشرع الأردني مدة للوكالة المتعلقة بالتصرفات العقارية الناقلة للملكية والرهن بحيث تنتهي هذه الوكالة بانتهاء تلك المدة؟.

بالرجوع إلى قانون الملكية العقارية يجد الباحثون أن المشرع الأردني قد استحدث نصاً قانونياً حدد بموجبه مدة الوكالة في التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية والرهن بحيث لا تزيد عن خمس سنوات من تاريخ تنظيمها، وتنتهي بانتهاء هذه المدة حيث نصت المادة (١٦) من قانون الملكية العقارية على أنه: "يعمل بالوكالات في التصرفات العقارية خلال المدة المحددة في سند الوكالة على أن لا تزيد هذه المدة في التصرفات الناقلة للملكية العقارية والرهن على (٥) خمس سنوات من تاريخ تنظيم الوكالة".

المطلب الثاني

الوكالة غير القابلة للعزل بين الأصول والفروع

بالرجوع إلى أحكام قانون الملكية العقارية نجد أن المشرع الأردني قد ميز بين الوكالة التي يكون أطرافها أجنب وبين تلك التي تكون بين الأصول والفروع ، إذ جعل مدة الوكالات التي يتم تنظيمها بين الأصول والفروع صعوداً أو نزولاً أو بين الزوجين والإخوة والأخوات أو بين الورثة بعضهم ببعض مستمرة لمدة عشر سنوات^(٢٥). وقد نصت الفقرة (ج) من المادة (١٥) من قانون الملكية العقارية لسنة ٢٠١٩ على ذلك بقولها: "الوكالات التي يتم تنظيمها بين الأصول والفروع صعوداً أو نزولاً أو بين الزوجين والإخوة والأخوات أو بين الورثة بعضهم ببعض تستمر لمدة عشر سنوات، ويلزم الوكيل بتسجيل الوكالة إذا كانت غير قابلة للعزل وبدفع رسم نسبته نصف بالمائة من القيمة المقدرة للمال غير المنقول الموكل به ويحسم هذا الرسم من الرسوم والضرائب المقررة قانوناً على بيع العقار إذا تم تنفيذ الغرض من الوكالة خلال سنتين من تاريخ تنظيمها".

هذا ونجد بأن المشرع الأردني قد عدّل في نص الفقرة (ب) من ذات المادة السابقة بيانها عندما جاء بها: "تبقى الوكالات التي نظمت قبل تاريخ العمل بهذا القانون سارية بمددها وأحكامها وفقاً لأحكام القانون الذي نظمت وسجلت بمقتضاه".

وبالنتيجة يلحظ أن المشرع قد جعل مدة الوكالات المقامة بين الأصول والفروع عشر سنوات بدلاً من خمس سنوات، فبينت المادة (١٥) من القانون أن الوكيل يلزم بتسجيل الوكالة إذا كانت غير قابلة للعزل ويدفع رسماً نسبته نصف بالمائة من القيمة المقدرة للمال غير المنقول الموكل به، ويحسم الرسم المذكور من الرسوم والضرائب المقررة قانوناً على بيع العقار إذا تم تنفيذ الغرض من الوكالة خلال سنتين من تاريخ تنظيمها.

وبالتحليل نجد أن المشرع الأردني قد استحدث نصاً حُدّد بموجبه مدة الوكالة في التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية والرهن حيث لا تزيد على خمس سنوات من تاريخ تنظيمها على ان تنتهي بانتهاء تلك المدة ونصت المادة (١٦) من قانون الملكية العقارية والتي جاء بها: "يعمل بالوكالات في التصرفات العقارية خلال المدة المحددة في سند الوكالة على أن لا تزيد هذه المدة في التصرفات الناقلة للملكية العقارية والرهن على (٥) خمس سنوات من تاريخ تنظيم الوكالة " أنه لا يجوز أن تتضمن الوكالات المتعلقة بالتصرفات الناقلة لملكية العقارات ورهنها أي نص يخول الوكيل حق توكيل غيره ولا يعمل بأي نص يخالف.

هذا وقد قضت محكمة التمييز الأردنية بهذا الخصوص في قرار لها: " لم تعالج محكمة الاستئناف في قرارها المطعون فيه أن زوجة المدعي/المميز كانت شريكة مع المرحوم شفيق عباسي في التنازل إليهما عن قطعة الأرض موضوع الدعوى بموجب الوكالة غير القابلة للعزل الأولى المعطاة للمدعي (المميز) وأن المدعى عليها قامت بدفع الثمن المقبوض استناداً لهذه الوكالة لورثة المرحوم شفيق عباسي شريك زوجة المدعي وأثر ذلك على دعوى المدعي المائلة محل الطعن سيما وأن المدعي يضع يده على العقار موضوع الدعوى بما يزيد على عشر سنوات ويقبض منافعه من المستأجرين، كما وأن لها وصولاً إلى وجه الحق في الدعوى استجواب الخصوم وفق صلاحيتها بمقتضى المادتين (٢/٧٦ و ١٩٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية، كما وأن لها بمقتضى المادة (٢/٥٣) من قانون البيئات إفهام أي من الخصمين المتداعين في الدعوى أن من حقه توجيه اليمين الحاسمة لخصمه الآخر لحسم النزاع فيها إذا ما رأت بالنتيجة مبرراً لتوجيهها ، فيكون معه القرار المطعون فيه وإذ لم تعالج محكمة الاستئناف فيه وقائع الدعوى على ما سلف الإشارة إليه مستوجباً للنقض"^(٢٦).

هذا ولم نجد ما يجيز أن تتضمن الوكالة المتعلقة بالتصرفات الناقلة لملكية العقارات ورهنها على ما يخول الوكيل حق توكيل غيره ولا يعمل باي نص يخالف.

المبحث الثالث

إشكالية إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية

قام المشرع بإجراءات عديدة يهدف منها جعل استخدام هذه الوكالات على السجل العقاري آمن وبشكل يدعم استقرار المعاملات بين الافراد، بخصوص التكييف القانوني للوكالة غير القابلة للعزل يذهب جانب من الفقه إلى اعتبار أن هذه الوكالة عقد بيع مستتر، الغرض منها بيع العقار، وأن تنظيم الوكالة غير القابلة للعزل، قد جاء لتجنب السير في إجراءات البيع التي قد تحتاج لوقت لا تسمح به ظروف الأطراف وأماكن تواجدهم، بما في ذلك تجنب الأعباء المالية كتلك المتعلقة بالرسوم والضرائب ونحوهما، و غير ذلك من الأسباب وقد قام المشرع الأردني بموجب التعديلات الأخيرة على إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل على العقارات بعد مضي ثلاث سنوات من نفاذ قانون الملكية العقارية رقم ١٣ لعام ٢٠١٩ مما يدفعنا للتساؤل عن مبررات إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية الجديد مع الإبقاء عليها في القانون المدني؟ وهل هناك أي إشكالية قد تبرز عند تطبيق تلك القوانين؟ وما القانون الواجب تطبيقه على الوكالات الصادرة بعد مضي ثلاث سنوات من نفاذ القانون؟ وما هو الأثر الناجم عن ذلك؟ للإجابة عن هذه التساؤلات تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو الآتي:

المطلب الأول: التصرفات المتعلقة بالعقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل.

المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بالعقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل.

المطلب الأول

التصرفات المتعلقة بالعقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل

يتم تنظيم وكالة غير قابلة للعزل على أموال غير منقولة، إما لمصلحة الوكيل ، أو لمصلحة الغير وذلك بعد دفع ثمن المال غير المنقول المبيع للموكل مالك هذا المال، والذي قد يكون مفرزاً، أو مملوكاً ملكية مشتركة على سبيل الشيوخ، ولبحث هذا الأمر يجب التمييز بين الإجراءات المتعلقة بالعقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل قبل إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية والإجراءات المتعلقة بالعقار، موضوع الوكالة غير القابلة للعزل بعد إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل وذلك من خلال فرعين على النحو الآتي:

الفرع الأول

الإجراءات المتعلقة بالعقارات موضوع الوكالة غير القابلة للعزل قبل الغاءها

يتطلب القانون أن يتم تدوين الوكالة لدى الكاتب العدل بوصفه الجهة أو الشخص المخول قانوناً بالتصديق على الوكالات المنظمة بين الأفراد، يضاف لذلك وجوب تدوينها على صحيفة العقار لدى الدوائر المختصة، غير أن هناك إشكاليات عديدة قد تظهر خلال ذلك منها، قيام الموكل بعد نفاذ الوكالة غير القابلة للعزل بإجراء تصرف آخر على العقار ذاته موضوع الوكالة ببيع هذا العقار، وهبته إلى شخص آخر، أو ان إبرام عقد وكالة آخر يتعلق بذات العقار، ويشار هنا إلى ان تلك التصرفات وبكل تأكيد تنال من حق الوكيل سواء أكانت الوكالة لمصلحته، أم ان تعلق بالوكالة حق للغير، وبالنتيجة يدفعنا هذا التقديم للتساؤل فيما إذا كان من حق الموكل إبرام أي تصرفات قانونية على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل، وما هو حكم هذا التصرف؟

يتوجب هنا التمييز بين وقت التصرف الذي أبرمه الموكل على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل، فيما إذا تم قبل تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل لدى دائرة الأراضي بوصفها أداة إشهار التصرفات والإجراءات القانونية على الأموال غير المنقولة وفيما إذا تم هذا التصرف بعد تسجيل الوكالة لدى دائرة الأراضي سنداً لنص المادة (١٥) من قانون الملكية العقارية لسنة ٢٠١٩، بخصوص التصرفات التي يمكن أن يقوم بها الموكل قبل تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل لدى دائرة الأراضي، فإن المشرع الأردني لم يعالج هذه الحالة، في حين أنه وبالرجوع إلى قانون الملكية العقارية نجد أن المشرع قد نظم حالة إجراء التصرف الذي يمس ما تم بموجب وكالة غير قابلة للعزل مسجلة على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة غير القابلة للعزل.

وبذلك فإنه لا يجوز للموكل إجراء أي تصرف على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة غير القابلة للعزل بعد تسجيلها على صحيفة العقار لدى دائرة الأراضي، أي أن إذا لم يتم تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار فإنه يمكن للموكل إجراء التصرفات على العقارات موضوع الوكالة غير القابلة للعزل. ويذهب جانب من الفقه إلى هذا الاتجاه إذ إن الموكل في الوكالة غير القابلة للعزل، يبقى الموكل متمتع بحقه في التصرف في الحق محل الوكالة، فيظل مالكا لهذا الحق، وله سلطة التصرف، فيستطيع بيع العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل، ولكن يلتزم الموكل في هذه الحالة بالتعويض^(٢٧).

ومن نافلة القول إن تسجيل الوكالة بالكيفية المشار إليها وبشكل يقيد تصرف الموكل (المالك) في المال غير المنقول يتفق والقواعد القانونية التي تقتضي بتسجيل عقد البيع الوارد على الأموال غير المنقولة في دوائر التسجيل الخاصة فقط، وبخلاف ما هو الحال في نقل ملكية المنقول والذي يتطلب التسجيل باستثناء ما كانت طبيعته تستوجب نقل الملكية بالتسجيل كالسيارات والطائرات والسفن وغيرها.

هذا وقد قضت محكمة التمييز الأردنية في قراره لها ما يلي: "إذا كانت الوكالة التي وقعت المالكه للمميز ضده للتصرف في قطعة الأرض موضوع الدعوى لم تنفذ ولم تنتقل ملكية الأرض من اسم المالكه إلى الغير، وباعت المالكه الشقة بواسطة وكيل آخر إلى مشتري حسن النية هو المميز، ونظم بهذا البيع عقد رسمي وقع أمام الموظف المختص في دائرة تسجيل الأراضي وسجل في سجلاتها، حسب أحكام القانون، فإن عقد البيع هذا عقد صحيح بين مالك لم يفقد ملكيته للأرض وبين مشتري حسن النية، محله شقق خلت صحيفتها في السجل العقاري من أي قيد يحول دون العقد وتسجيل"^(٢٨).

الفرع الثاني

إجراءات المتعلقة بالعقارات موضوع الوكالة غير القابلة للعزل بعد الغاءها

وحيث أبقى القانون المدني على الوكالة غير القابلة للعزل ونظمها في المادة (٨٦٣) منه، فيثار إزاء ذلك تساؤلات عديدة، ماهية الإجراءات الواجب تطبيقها لتسجيل الوكالات غير القابلة للعزل بعد إلغاء هذا النوع من الوكالة في قانون الملكية العقارية وهل يستطيع الوكيل حماية حقه. ومنع الموكل من التصرف في العقار موضوع الوكالة؟

يبقى لأطراف الوكالة غير القابلة للعزل تسجيل الوكالة لدى كاتب العدل فقط دون دائرة الأراضي، وعليه يقوم كاتب العدل بتنظيم الوكالة فقط دون البحث في محتواها^(٢٩). إذ نص قانون كاتب العدل: "إن الأوراق التي ينظمها أصحابها لا يشمل هذا التوثيق ما هو بداخلها وهذا ما جاءت به المادة (٢٧) من قانون كاتب العدل: "الأوراق التي ينظمها أصحابها ويصدق عليها الكاتب العدل أو قناصل المملكة الأردنية الهاشمية يقتصر توثيقها بتثبيت التاريخ والتوقيع عليها دون أن يشمل التوثيق صحة محتوياتها ولا يشمل هذا الوثوق لما هو مدرج فيها".

وعليه فإن تنفيذ أحكام الوكالة غير القابلة للعزل يكون من خلال القيام بتنفيذها لدى دائرة الأراضي والمساحة فما هو مصير الوكالات بعد مضي فترة الثلاث سنوات، حيث يجد الباحثون أن تلك المادة سوف تثير العديد من الإشكاليات حول مصير الوكالات وكيفية تنفيذها في تطبيق العملي إذ أن مجرد تسجيلها لدى كاتب العدل لا يعني تنفيذها إذ أنه من الممكن عزل الوكيل فيها في أي وقت وذلك من شأنه العمل على خلق عدم استقرار في قطاع العقارات، لأن المتعاملين بها سوف يضطرون للتعامل بالوكالة العادية. بخلاف الوكالة غير القابلة للعزل إذ أنه وبعد تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار لدى مديرية تسجيل الأراضي فإنه لا يجوز للموكل إجراء أي تصرف على الأموال غير المنقولة محل الوكالة غير القابلة للعزل، وبالتالي فإن الموكل لا يستطيع بيع العقار إذ أن الوكالة غير القابلة للعزل هي بمثابة بيع وفقاً لما هو متعارف عليه لدى المحاكم.

هذا وقد قضت محكمة التمييز الأردنية في أحد قراراتها الذي جاء به: "إن الوكالة غير القابلة للعزل هي بمثابة البيع إلا أنه يشترط تسجيله لدى دائرة تسجيل الأراضي"^(٣٠).

أما الوكالة العادية فإنها لن ترتب ذات الأثر الذي ترتبه الوكالة غير القابلة للعزل وعليه سوف يؤدي ذلك إلى وضع مزيداً من المعوقات أمام الاستثمار في القطاع العقاري وتذليل بعض العقبات أمام المشتغلين فيه، خاصة في قطاع الإسكان كون الوكالة العادية لا تمنع التصرف بالعقار خلافاً للوكالة غير القابلة للعزل.

يضاف لما سبق ظهور مشكلة في حساب المدة (مضي الثلاث سنوات) بسبب أمر الدفاع رقم ٥ لسنة ٢٠٢٠ الصادر بموجب قانون الدفاع المفعّل بسبب أزمة وباء كورونا، الذي عمل على تجميد المهل والمدد القانونية. فهل يسري التجميد على المدة القانونية الخاصة بهذه المادة أم أنها غير خاضعة لأمر الدفاع؟

وعليه يجد الباحثون أنه من الضروري إعادة النظر في إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل إذ أن الوكالة العادية غير منتجة وغير عملية بوصفها لن تمنع الموكل من التصرف بالعقار إلا إذا تم تسجيلها في صحيفة العقار، مما قد يخلق فراغاً تشريعياً إذ أن نصوص القانون المدني لن تكون ناظمة لها بصورة تفضيلية كما جاء بها قانون الملكية العقارية بوصفة قانوناً خاصاً لاحقاً، لذا سوف تظهر لنا اشكاليات يتوقع معها ضياع حقوق الأشخاص، وسوف تبرز لدينا قرارات قضائية متناقضة حيال هذا الموضوع يجب تداركها، كما أن الوكالات الخاصة بالعقارات تكون ذات طابع خاص وتحتاج إلى حماية، نظراً لأهميتها وخطورتها في التطبيق العملي. كما أن إلغاءها سيزيد من الأعباء على المستثمرين والمواطنين عند شراء الأراضي والتجارة بالعقارات.

المطلب الثاني

الإجراءات المتعلقة بالعقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل

يتوقع الباحثون ظهور مشكلات عديدة تتعلق بالإجراءات القانونية التي قد تقع على العقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل، منها إيقاع الحجز التحفظي، والأولوية والشفعة وغيرها من الإجراءات التي قد تقع على العقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل، ولتناول وبحث هذا الموضوع تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، خصصنا الأول لبحث موضوع إيقاع الحجز التحفظي على العقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل، وفي الفرع الثاني تناولنا موضوع الشفعة على العقارات محل الوكالة غير القابلة للعزل.

الفرع الأول

إيقاع الحجز التحفظي على العقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل

لنتناول هذا الموضوع لابد من بحث أمرين؛ الأول إيقاع الحجز التحفظي قبل إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية، والثاني بحث إيقاع الحجز التحفظي بعد إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية.

أولاً: إيقاع الحجز التحفظي على العقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل قبل الإلغاء:

في هذه الحالة عند إيقاع الحجز التحفظي على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل قبل تسجيل الوكالة على صحيفة العقار فإن الحجز يقع وان الوكيل عندما تكون الوكالة لمصلحته، أو الغير إذا تعلق حقه بالوكالة غير القابلة للعزل^(٣١)، سوف يلحق بهما الضرر نتيجة هذا الإجراء حيث أن الوكيل أو الغير يكون قد دفع ثمن العقار حسب ما تقتضيه أحكام تلك الوكالة، دون الحق له بالتصرف في العقار، حيث يتم إيقاع الحجز التحفظي أو التنفيذي على العقار قبل تثبيت الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار^(٣٢)، وبالتالي لا يمكن تنفيذ الوكالة غير القابلة للعزل و هذا ما قضت محكمة التمييز الأردنية في أحد قراراتها وقد جاء به : " إذا كان تثبيت الحجز على حصص نجلاء لمصلحة المميز قد تم وفق أحكام القانون، فإنه لا يمس حقوق المميز ضده الوكيل الذي لم يملك الحصص، لأنه لم ينفذ ما جاء في الوكالة غير القابلة للعزل التي نظمها الموكل نجلاء لمصلحته خلال مدة الخمس سنوات التي مضت وانقضت قبل تقديم اعتراضه، وبقيت الحصص مسجلة على اسم مالكها نجلاء، وفقاً لأحكام المادة ١١/أ من القانون المعدل لأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة. * إن المميز ضده الوكيل لا يتمتع بأي حق يحميه القانون، يخوله منع المميز من طلب الحجز على حصص نجلاء في القطعة الموصوفة ليتمكن من استعادة الثمن الذي قبضته منه ثمناً لتلك الحصص، وهو حق خوله إياه القانون"^(٣٣).

أما في حال عند إيقاع الحجز التحفظي بعد تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل، فلا يمكن هنا إيقاع الحجز التحفظي بعد تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل على العقارات موضوع الوكالة لتعلق حقاً للغير بها، فيكون هذا الأمر عقبة أمام الدائنين، ويمنعهم من الحصول على حقهم، سواء كان حقهم في مواجهة الموكل أم الوكيل أو الغير الذي تعلق حقه بالوكالة غير القابلة للعزل، فإن كان حق الدائنين قبل الموكل وتم تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار الذي لا زال مملوكاً للموكل، فإن التسجيل يمنع إلقاء الحجز ولا يجوز عندها الحجز على هذا العقار موضوع الوكالة سنداً لأحكام قانون الملكية العقارية.

ثانياً: إيقاع الحجز بعد إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل:

بعد البحث والاستقصاء لوحظ وجود فراغاً تشريعياً بهذا الخصوص إذ أن المشرع لم ينص في قانون الملكية العقارية على عدم اجازة الوكالة غير القابلة للعزل في العقارات إنما اعتبرها منتهية وملغية وهنا نعود إلى القانون المدني الأردني الذي نظم الأمر بصورة موجزة، حيث يجد الباحثون أن المشرع قد اعتبر الوكالة التي لم تسجل في دائرة الأراضي غير منتجة لآثارها، إذ أن المشرع قد سمح بإيقاع الحجز التحفظي قبل تسجيل الوكالة لدى دائرة الأراضي وعليه نجد أن الوكالة دون تسجيلها لدى دائرة الأراضي تعد كأن لم تكن ولا تمنع الموكل من التصرف من العقار موضوع الوكالة غير القابلة للعزل كذلك فإنه لا يمكن إيقاع الحجز على العقار بدين على الوكيل، أو الغير الذي تعلق حقه بالوكالة غير القابلة للعزل، والسبب في ذلك بأن تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل لم يتم لدى دائرة الأراضي المختصة سنداً لأحكام الفقرة (هـ) من المادة (١٥) من قانون الملكية العقارية التي جاء بها: "هـ- لا يجوز للموكل أو الغير إجراء أي تصرف مهما كان نوعه بما في ذلك إيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة موضوع الوكالة المشار إليها في هذه المادة بعد تسجيل الوكالة على صحيفة السجل العقاري لتلك الأموال لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة".

وهذا ما استقرت عليه اجتهادات محكمة التمييز التي قضت في أحد قراراتها: " إن المستقر عليها قضاءً أن الوكالة ببيع عقار ولو كانت وكالة غير قابلة للعزل لا تعتبر بيعاً بالمعنى القانوني إذ لا بد للبيع من استيفاء الشكل الذي أوجبه القانون وهو التسجيل لدى دائرة التسجيل المختصة وليس من شأن هذه الوكالة نقل الملكية (قرار تمييز ٢٠١٠/١١٠١ و ٢٠١٠/٨١٦ و ٢٠٠٩/٣٧٩). وحيث كان مورث المميز ضدهم قد وقع وكالة للمدعي غير قابلة للعزل وانتهت مدتها دون أن يمارس حقه باستعمالها فقد قصر في ذلك والمقصر أولى بالخسارة، أما من حيث تقييم قطعة الأرض موضوع الوكالة لمعرفة قيمتها فقد أقر المدعي أمام محكمة الدرجة الأولى أن أول وكالة تتعلق بقطعة الأرض كانت عام ١٩٨٩ وأنه دفع بذلك الوقت مبلغ " ألف دينار " لكل دونم ثمناً للقطعة (وبالتالي فقد أصابت محكمة الموضوع إذ أجرت الخبرة الفنية لمعرفة قيمة الأرض عام ١٩٨٩ حيث لا عبرة للوكالات اللاحقة التي قامت تأكيداً لأول وكالة وعليه

فإن البيع الباطل لا يرتب حكماً، وعليه فإن عدم الحكم للطاعن بالتعويض واقع في محله^(٣٤).

الفرع الثاني

الشفعة على العقارات محل الوكالة غير القابلة للعزل

يجب بداية بيان مفهوم حق الشفعة، حيث نجد أن المادة (١١٥٠) من القانون المدني الأردني قد بينت مفهوم عقد الشفعة بأنه: "حق تملك العقار المبيع أو بعضه ولو جبراً على المشتري بما قام عليها من الثمن والنفقات".

و للوقوف على أثر الوكالة غير القابلة للعزل على هذا الحق، تناولنا ذلك بنقطتين الأولى تتعلق بالأثر قبل إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية وفي النقطة الثانية تناولنا الأثر بعد إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية.

أولاً: قبل إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية.

لا يخلو موضوع حق الشفعة في هذه الحالة من الصعوبة حيث نجد أن المشرع قد شروطاً خاصة للشفعة وهو أن ممارسة الحق بها لا يكون إلا عند البيع مما قد يحول بين الشفيع وبين حقه في طلب الشفعة بمقتضى أحكام المادة (٢) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ قبل تعديلها بالقانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٦، والمادة (١١٦٢) من القانون المدني ولتي حددت الحق بطلب الشفعة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علم الشفيع بالبيع وستة أشهر من تاريخ التسجيل في السجل العقاري، وليس من تاريخ تثبيت الوكالة غير القابلة للعزل على صحيفة السجل العقاري، لأن الشفعة كما تكلمنا لا تثبت إلا بعد البيع الرسمي^(٣٥).

ومما تقدم تبين للباحثين بأنه لا يثبت حق الشفعة، إلا إذا تم البيع رسمياً في دائرة الأراضي المختصة، فما هو الحل بالنسبة للشفيع أو صاحب حق الأولوية وهو يرى شخصاً يمارس حقاً على العقار الشائع بالاستناد إلى وكالة غير قابلة للعزل، إذ إنه لا يوجد ما يمنع تجديدها بين الوكيل والموكل (صاحب الأرض) المرة تلو الأخرى، دون أن يستطيع الشفيع أن يمارس حقه القانوني بامتلاكها بموجب الاجازة القانونية.

ثانياً: بعد إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية.

وفي الحالة نكون بصدد تطبيق القانون المدني وهنا يثار التساؤل التالي هل النصوص الناظمة للقانون المدني تستطيع سد الفراغ التشريعي في حال إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في العقارات؟ أم أن الوكالة غير القابلة للعزل حسب ما سبق يصعب تطبيقها عندما اشترط المشرع لنفاذها ضرورة تسجيلها في دائرة الأراضي؟ وماذا أراد المشرع من إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل؟ وهل نحن هنا بصدد تضارب بين القوانين؟

وعليه يرى الباحثون أن قانون الملكية العقارية قام بإلغاء هذا النوع من الوكالات، ومنع تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل في دائرة الأراضي المختصة، والتي كما تبين أنه يشترط للعمل بالوكالة ان تثبت على صحيفة العقار وإلا اعتبرت كأن لم تكن، وعليه نجد أن الوكالات التي سوف يصادق عليها كاتب العدل بموجب القانون المدني لن تكون مانعة من تصرف الوكيل مما يفقدها إنتاجيتها والغاية التي تضمنت من أجلها لذا يرى الباحثون ضرورة إعادة النظر في إلغاء الوكالة غير قابلة للعزل الخاصة بالعقارات، نظراً لأهميتها ولتفادي الإشكاليات التي من الممكن أن تبرز في الواقع العملي نتيجة إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل نظراً لخصوصيتها وأهميتها في السوق العقاري.

الخاتمة :

تناول موضوع البحث أثر إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل، إذ تعد الوكالة غير القابلة للعزل من أهم وأبرز العقود في المجتمعات والدول، وظهرت هذه الوكالات بسبب تطور المجتمعات و لتنظيم المعاملات المختلفة في المجالات المدنية، وقام المشرع بإلغاء هذه الوكالة فما هي مبررات إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية في قانون الملكية العقارية الأردني بموجب التعديل الأخير على عدم اجازة تنظيم الوكالات غير القابلة للعزل بالتصرفات العقارية الناقلة للملكية والرهن بعد مضي ثلاث سنوات من تاريخ العمل بالقانون، ومن هنا كان لابد من ضرورة دراسة المشكلات القانونية الناتجة عن عدم اجازة تنظيم الوكالة غير القابلة للعزل مع الإبقاء عليها في القانون المدني، وبيان مبررات إلغاء هذا النوع من الوكالات رغم الأهمية التي نجدها من إجازتها، ولا بد من إثارة ما قد يخلقه ذلك من إشكاليات في التطبيق العملي نظراً لأهمية الوكالة غير القابلة للعزل في التعامل بالأموال غير المنقولة، لذلك قام الباحثون بدراسة هذا الأثر من خلال تقسيم البحث لثلاثة مباحث، خصص الأول لموضوع الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني، و في الثاني تم تناول الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية، و في ثالث هذه المباحث تم تناول إشكالية إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية الأردني.

النتائج:

بعد أن تناول موضوع البحث فقد خُصّ الباحثون إلى عدد من نتائج

أهمها:

١. أقر قانون الملكية العقارية الأردني رقم ١٣ لعام ٢٠١٩ على عدم اجازة تنظيم الوكالات غير القابلة للعزل بعد مضي ثلاث سنوات من تاريخ العمل بالقانون مع الإبقاء عليها في القانون المدني الأردني. إذ نصت المادة (١٥) من القانون: " أ- بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون لا تقيد في السجل العقاري الوكالات غير القابلة للعزل التي تعلق بها حق الغير أو التي صدرت لصالح الوكيل، في التصرفات الناقلة للملكية العقارية، سواء نظمت داخل المملكة أم خارجها، وتعامل الوكالات المنظمة على هذا النحو عند إجراء تلك التصرفات كما لو لم يتعلق بها حق الغير أو لم تصدر لصالح الوكيل".
٢. إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية مع الإبقاء عليها في القانون المدني يخلق العديد من الإشكاليات على الأموال غير المنقولة.

٣. جاءت الوكالة غير القابلة للعزل في القانون المدني بصورة مختصرة مما قد يخلق فراغاً تشريعياً في حال إلغاء الوكالة غير القابلة للعزل في العقارات. إذ نظم المشرع الأردني الوكالة في القانون المدني الأردني بشكل عام في المواد رقم (٨٣٣-٨٦٧) من القانون المدني وبين شروطها وأثارها وطرق انتهاءها. كما تناول الوكالة غير القابلة للعزل في المادة رقم (٨٦٣): "للوكيل أن يقبل نفسه من الوكالة التي لا يتعلق بها حق الغير، وعليه أن يعلن موكله وأن يتابع القيام بالأعمال التي بدأها حتى تبلغ مرحلة لا يخشى معها ضرر على الموكل".

التوصيات:

١. يوصي الباحثون المشرع الأردني بالعودة إلى النص السابق وإبقاء الوكالة غير القابلة للعزل لما لها من فوائد منها؛ أنها تؤدي إلى زيادة قيمة العقود التجارية بين الافراد وتنشيط حركة السوق العقاري.
٢. ننتظر من المشرع الأردني معالجة بعض الإشكاليات البارزة في موضوع الوكالة مثل بطلان الوكالة غير القابلة للعزل لمخالفتها شرط التصرف أو بسبب عدم مشروعية التصرف في الوكالة غير القابلة للعزل بدلاً من إلغائها، وإتاحة الفرصة للقانونيين المتواجدين في دائرة الأراضي والمساحة لإيجاد الحلول لهذه الإشكاليات.
٣. ننتظر من المشرع التدخل والتصدي للإشكاليات القانونية والعملية المتوقعة نتيجة إلغاء الوكالات غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية مع الإبقاء عليها في القانون المدني إذ عمل المشرع الأردني بموجب التعديلات الاخيرة على التوجه الى إلغاء الوكالات غير القابلة للعزل في قانون الملكية العقارية مما قد يسهم في إبراز إشكالية في تطبيق ذلك مما يخلق مشكلات أكبر أثناء التطبيق العملي.
٤. يدعو الباحثون الباحثين القانونيين بالسعي لإعداد الأبحاث القانونية في هذا المجال لما للوكالة غير القابلة للعزل من أهمية في حفظ الحقوق إذ أنها لا تزال موجودة في القانون المدني.

المراجع والتوثيق:

(١) قانون القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ المنشور على الصفحة ٢ من الجريدة الرسمية رقم (٢٦٤٥) بتاريخ ١٩٧٦/٨/١ وأصبح قانوناً عادياً بموجب الإعلان المنشور على الصفحة ٨٢٩ من عدد الجريدة الرسمية رقم ٤١٠٦ على الرابط التالي: تاريخ ١٩٩٦/٣/١٦. متوفر إلكترونياً

http://www.lob.gov.jo/ui/laws/search_no.jsp?no=43 &year=1976.

(٢) السنهوري، عبدالرزاق. الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي، بيروت، ٢٠٠٠، ص ٦٦٢.

(٣) المساعدة نائل الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٨، العدد ١، ٢٠١١، ص ٣٢٥.

(٤) الحمداني، علاء. إلغاء العقد بالإرادة المنفردة، دراسة مقارنة بالقانون المدني، الطبعة الأولى، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، ٢٠١٩، ص ١٦٧.

(٥) القليوبي، سميحة. الوسيط في شرح القانون التجاري المصري، الجزء الثاني، القسم الأول، الطبعة الخامسة، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة، ص ٣١٠. ٢٠٠٧، ١٠٤، (انظر السنهوري، مرجع سابق، ٦٤٤، ٢٤) الكيلاني، جمال، داوود حسين داوود، محمد الوكالة الدورية الغير قابلة للعزل وإشكاليات تنفيذها: دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني كلية الشريعة - جامعة الزرقاء-الأردني مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية. السنة الثامنة، العدد العاشر، ربيع الثاني ١٤٣٨هـ، يناير ٢٠١٧م، ص ٣٠٩

(٦) الحمداني، بارود، استحقاق التعويض عند إنهاء وكالة العقود، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الإسلامية، المجلد الحادي والعشرون، العدد الثاني، ٢٠١٣، ص ٢٧٩.

(٧) بوعايدة، ام كلثوم. إنهاء عقد الوكالة التجارية بالإرادة المنفردة للموكل، مجلة العلوم القانونية والأساسية، المجلد ١٠، العدد ٣، الجزائر، ٢٠١٩، ص ١٣١، السنهوري، مرجع سابق ص ٣٨٨.

(٨) المساعدة نائل الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٨، العدد ١، ٢٠١١، ص ٣٢٥.

(٩) حجازي. مصطفى، الوكالات غير القابلة للعزل بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، ٢٠٠٥، ص ٤٥.

(١٠) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ٨ / ١٩٩٨. موقع قرارك.

(١١) قرار محكمة التمييز الأردنية (الهيئة العادية) رقم ٤٣٦٩/٤٠١٤. موقع قسطاس.

(١٢) عبدالوهاب، اشرف. عقد الوكالة في ضوء اراء الفقه والتشريع واحكام القضاء، دار العدالة للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الاولى، ٢٠١٨، ص ٨.

(١٣) قرار محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقيقية، رقم ٤٠٠٨/٢٠١٩. موقع قرارك.

(١٤) نادر، هبا. التزامات الوكيل في القانون الأردني، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن، ٢٠١٥، ص ١٩.

(١٥) عبدالوهاب، اشرف، مرجع سابق، ص ١١.

(١٦) الشهبان محمود، الإشكالات العملية للوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الاردني، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، الاردن، ٢٠١٤، ص ٣١.

(١٧) المشهداني، عمار. الوكالة بالخصومة دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية، الشارقة، الطبعة الأولى، ٢٠١٢، ص ١٧٨. السنهوري، مرجع سابق، ٣٧٧.

(١٨) عوني انسام، التنظيم القانوني للوكالة المدنية غير القابلة للعزل، العراقية المجالات الأكاديمية

- العلمية، جامعة النهريين، المجلد ٤٨، ٢٠١٣ ص ٢٥٣.
- (١٩) مطر نهاية، الوكالة غير القابلة للعزل بين الشريعة والقانون، جامعة كركوك، العراق، مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية، مجلد ١٤ عدد ٣، ٢٠٠٧، ص ٣٥٤، المشهداني، مرجع سابق، ص ١٧٩.
- (٢٠) شنتاوي، فراس. الوكالة غير القابلة للعزل، رسالة ماجستير، جامعة اليرموك، الأردن ٢٠١١، ص ٢٢.
- (٢١) قرار محكمة التمييز الاردنية (الهيئة العامة) رقم ٢٠١١/٣١٥١. منشورات عدالة.
- (٢٢) الشهوان، مرجع سابق، ص ٣٦.
- (٢٣) المساعدة. نائل. مرجع سابق، ص ٣٢٧.
- (٢٤) الشهوان، مرجع سابق، ص ٣١.
- (٢٥) العويدي أحمد. أثر الوفاة او فقدان الاهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الاردني، جامعة مؤتة، الكرك، ٢٠٠٧ ص ٥.
- (٢٦) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم ٢٠١٩/٧٠٢٣. موقع قرارك.
- (٢٧) ابو غوش محمد. الوجيز في الخصومة وفقا لأحكام القانون، الطبعة الاولى، مركز الكتاب الأكاديمي، ٢٠١٣ ص ٦٨.
- (٢٨) قرار محكمة التمييز الاردنية رقم ٢٠٠٢/٢٣١٦. موقع قرارك.
- (٢٩) العويدي، احمد، المشكلات القانونية للوكالة غير القابلة للعزل الواردة على الاموال في التشريع الأردني، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٤، العدد ٣، ٢٠١٧ ص ١٠٣.
- (٣٠) قرار محكمة التمييز الاردنية رقم ٢٠١٣/٤٦٣. موقع قرارك.
- (٣١) جبر، حيدر. الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل وانقضاء أجلها، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الاوسط، عمان، الأردن، ٢٠١١ ص ٥٧.
- (٣٢) العدوان عماد، آثار عقد الوكالة غير القابلة للعزل في التصرفات الجارية على الأموال غير المنقولة: دراسة في التشريع الأردني والمقارن، رسالة ماجستير، جامعة عمان العربية، ٢٠١٣ ص ٧٨.
- (٣٣) قرار محكمة التمييز الاردنية رقم ٢٠٠١/٢٤٦٧، منشورات عدالة.
- (٣٤) قرار محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقوقية رقم (٢٠١٢/١٤٣٠). موقع قرارك.
- (٣٥) الشيحان سليمان. مسقطات الشفعة في الفقه والقانون المدني الاردني، دار الخليج للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية، ٢٠١٧ ص ١٨٣.

مراجع البحث:

الكتب والمؤلفات:

١. ابو غوش. محمد. الوجيز في الخصومة وفقا لأحكام القانون، الطبعة الاولى، مركز الكتاب الأكاديمي، ٢٠١٣.
٢. حجازي. مصطفى، الوكالات غير القابلة للعزل بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، ٢٠٠٥.
٣. الحمداني. بارود، استحقاق التعويض عند إنهاء وكالة العقود، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الإسلامية، المجلد الحادي والعشرون، العدد الثاني، ٢٠١٣.
٤. الحمداني، علاء. الغاء العقد بالإرادة المنفردة، دراسة مقارنة بالقانون المدني، الطبعة الأولى، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، ٢٠١٩.
٥. السنهوري، عبد الرزاق. الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي، بيروت، ٢٠٠٠.
٦. الشيحان. سليمان، مسقطات الشفعة في الفقه والقانون المدني الاردني، دار الخليج للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية، ٢٠١٧.
٧. عبد الوهاب، أشرف. عقد الوكالة في ضوء اراء الفقه والتشريع واحكام القضاء، دار العدالة للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الاولى، ٢٠١٨.
٨. العويدي. أحمد. أثر الوفاة او فقدان الاهلية على الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الاردني، جامعة مؤتة، الكرك، ٢٠٠٧.
٩. القليوبي، سميحة. الوسيط في شرح القانون التجارة المصري، الجزء الثاني، القسم الأول، الطبعة الخامسة، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة، ص ٣١٠. ٢٠٠٧.
١٠. المشهداني، عمار. الوكالة بالخصومة دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية، الشارقة، الطبعة الأولى، ٢٠١٢.

الابحاث والدراسات:

١. بوغاية. ام كلثوم. انهاء عقد الوكالة التجارية بالإرادة المنفردة للموكل، مجلة العلوم القانونية والأساسية، المجلد ١٠، العدد ٣، الجزائر، ٢٠١٩.
٢. عوني. انسام، التنظيم القانوني للوكالة المدنية غير القابلة للعزل، العراقية المجلات الأكاديمية العلمية، جامعة النهريين، المجلد ٤٨، ٢٠١٣.
٣. العويدي. احمد، المشكلات القانونية للوكالة غير القابلة للعزل الواردة على الاموال في التشريع الأردني، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٤، العدد ٣، ٢٠١٧.

٤. الكيلاني. جمال، داوود حسين داود"، محمد الوكالة الدورية الغير قابلة للعزل وإشكاليات تنفيذها: دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني كلية الشريعة -جامعة الزرقاء-الأردني مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية. السنة الثامنة، العدد العاشر، ربيع ثاني ١٤٣٨هـ، يناير ٢٠١٧م.

٥. المساعدة. نائل، الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٨، العدد ١، ٢٠١١.

٦. مطر. نهاية، الوكالة غير القابلة للعزل بين الشريعة والقانون، جامعة كركوك، العراق، مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية، مجلد ١٤ عدد رقم ٣، ٢٠٠٧.

الرسائل الجامعية:

١. جبر. حيدر، الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل وانقضاء أجلها، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الاوسط، عمان، الأردن، ٢٠١١.

٢. شطناوي. فراس، الوكالة غير القابلة للعزل، رسالة ماجستير، جامعة اليرموك، الأردن ٢٠١١.

٣. الشهوان. محمود، الإشكالات العملية للوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الاردني، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الاوسط، الاردن، ٢٠١٤.

٤. العدوان. عماد، آثار عقد الوكالة غير القابلة للعزل في التصرفات الجارية على الأموال غير المنقولة: دراسة في التشريع الأردني والمقارن، رسالة ماجستير، جامعة عمان العربية، ٢٠١٣.

٥. نادر. هبا. التزامات الوكيل في القانون الأردني، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن، ٢٠١٥.

القوانين والتشريعات:

١. قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩

٢. قانون القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦.

المواقع والمراجع الالكترونية:

١. موقع قرارك.

٢. موقع قسطاس.

٣. منشورات عدالة.