

Jurisdiction of Joint Property Removal Committees

Professor Dr. Ahmed Ali Al-Oweidi

University of Jordan, Amman, Jordan

<https://orcid.org/0000-0002-7557-4143>

Received : 13/11/2025

Revised : 30/12/2025

Accepted : 31/12/2025

Published : 30/06/2026

DOI:

<https://doi.org/10.35682/616xgd84>

*Corresponding author :

Ahmad111964@yahoo.com

Abstract

Real estate ownership may be joint, meaning multiple owners own a single property. It may also be individual ownership, limited to a single owner. Typically, using a property owned by a single person is easier and more convenient than using a property owned jointly.

Dividing a joint property is done by agreement between the owners. If an agreement is not possible, the joint property is divided by the conciliation courts, regardless of its value. The courts previously applied Law No. (48) of 1953. The Real Estate Law repealed this law No. (13) of 2019. Pursuant to this law, the jurisdiction to divide a jointly owned property in the event of a disagreement between the partners was transferred from the conciliation courts to the Joint Property Removal Committees. The Real Estate Ownership Law and the Real Estate Joint Ownership Removal Regulation stipulated the jurisdiction of the Real Estate Joint Ownership Removal Committees. This study addresses the rules governing the formation of joint ownership removal committees, their nature, the justifications for their establishment, the procedures governing their work, and their jurisdiction to dispose of jointly owned property and divide it among the partners.

The study reaches several conclusions, including a conflict between the provisions governing the committees for the removal of joint ownership in real estate and their jurisdiction in the Real Estate Ownership Law, and the provisions regulating the same subject in the regulations for these committees. Furthermore, there is a legislative deficiency in some provisions. For example, the Real Estate Ownership Law and the regulations on the removal of joint ownership in real estate stipulate that the parties who have seized or mortgaged the property subject to the partition request must be notified, without specifying the legal consequences of such notification. Additionally, the determination of jurisdiction for implementing the provisions for the removal of joint ownership in real estate is inconsistent and unstable, whether the jurisdiction lies with the Director General of the Land and Survey Department, the Director of the relevant Registration Directorate, the committee for the removal of joint ownership in real estate, or the head of the committee, as detailed in the study.

Keywords: Real Estate Ownership Law, Joint Ownership Removal Committees, Property Division.

لجان إزالة الشيوخ في العقار واختصاصها

أ.د. أحمد علي العويدي

أستاذ القانون المدني /كلية الحقوق/الجامعة الأردنية

عمّان-الأردن

<https://orcid.org/0000-0002-7557-4143>

الملخص

الملكية العقارية قد تكون شائعة حيث يتعدد الملاك بعقار واحد، وقد تكون ملكية فردية تنحصر بمالك واحد، وفي العادة فإن استغلال العقار المملوك لشخص واحد أسهل وأيسر من العقار المملوك على الشيوخ.

قسمة العقار الشائع تتم بالاتفاق بين الملاك، وإذا تعذر الاتفاق كان يتم قسمة العقار الشائع من خلال محاكم الصلح مهما بلغت قيمة العقار، وكانت المحاكم تطبق قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم (48) لسنة 1953، وقد تم إلغاء هذا القانون بصدور قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019، وبموجب هذا القانون تم نقل الاختصاص بقسمة العقار المملوك على الشيوخ في حال عدم اتفاق الشركاء من محاكم الصلح إلى لجان إزالة الشيوخ في العقار، وقد نص قانون الملكية العقارية ونظام إزالة الشيوخ في العقار على اختصاص لجان إزالة الشيوخ في العقار، وقد تناولت في هذا البحث أحكام تشكيل لجان إزالة الشيوخ وطبيعتها ومبررات استحداثها والإجراءات التي تحكم عملها واختصاص لجان إزالة الشيوخ بالتصرف في العقار المملوك على الشيوخ وبقسمة بين الشركاء.

وقد توصلت إلى مجموعة من النتائج مثل وجود تعارض بين الأحكام الناظمة للجان إزالة الشيوخ في العقار واختصاصها في قانون الملكية العقارية والنصوص الناظمة لذات الموضوع في نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار، وكذلك وجود نقص تشريعي في بعض الأحكام ومثال ذلك ما ينص عليه قانون الملكية العقارية ونظام إزالة الشيوخ في العقار بإعلام الجهات الحاجزة أو المرتهنة للعقار موضوع طلب القسمة دون أن تبين هذه النصوص الآثار القانونية المترتبة على هذا الإعلام، كذلك فإن تحديد الاختصاص في تطبيق أحكام إزالة الشيوخ في العقار غير منسجم وغير متسق سواء أكان الاختصاص لمدير عام دائرة الأراضي والمساحة أو مدير مديرية التسجيل المختصة أو لجنة إزالة الشيوخ في العقار أو رئيس لجنة إزالة الشيوخ وفق ما هو مبين في متن البحث.

الكلمات الدالة: قانون الملكية العقارية، لجان إزالة الشيوخ في العقار، قسمة العقار.

تاريخ الاستلام: 2025/11/13

تاريخ المراجعة: 2025/12/30

تاريخ موافقة النشر: 2025/12/31

تاريخ النشر: 2026/06/30

الباحث المراسل:

Ahmad111964@yahoo.com

المقدمة:

الملكية قد تكون فردية تنحصر بمالك واحد، أو قد تكون ملكية شائعة حيث يتعدد الملاك لشيء واحد، وفي العادة فإن استغلال الشيء المملوك لشخص واحد أفضل وأسهل من استغلال المال المملوك على سبيل الشيوخ.

لقد بين المشرع الأردني أحكام الملكية الشائعة في المواد (1030 - 1075) من القانون المدني الأردني ومن بين هذه المواد بينت المواد (1038 - 1060) أحكام انقضاء الشيوخ بالقسمة، كذلك نظم قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم 48 لسنة 1953 أحكام تقسيم الأموال غير المنقولة. وقد صدر قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 وقد ضم (13) قانون متعلقة بالعقارات ومن ضمنها قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم (48) لسنة 1953.

وقد جاءت أحكام إزالة الشيوخ في قانون الملكية العقارية في المواد (94 - 120) وقد بين المشرع بأن إزالة الشيوخ تتم بالتصرف أو بالقسمة ونظم أحكام التصرف في المواد (95 - 99) ونظم أحكام القسمة في المواد (100 - 113) ونظمت المواد (114 - 120) الأحكام العامة لإزالة الشيوخ سواء كان ذلك بالتصرف أو بالقسمة، وقد نقل المشرع الاختصاص في إزالة الشيوخ من محاكم الصلح إلى لجان إزالة الشيوخ في العقار.

ولبيان اختصاص لجان إزالة الشيوخ في العقار سوف أتناول تشكيلها وطبيعتها ومبررات استحداثها والإجراءات التي تحكم عملها بعد ذلك أتناول إختصاص لجان إزالة الشيوخ بالتصرف في العقار المملوك على الشيوخ وبقسمته بين الشركاء، وذلك في ثلاثة مطالب متتالية:

المطلب الأول: تشكيل لجان إزالة الشيوخ في العقار وطبيعتها ومبررات استحداثها والإجراءات التي تحكم عملها:

كانت الجهة المختصة بالنظر في دعاوى تقسيم الأموال غير المنقولة هي محاكم الصلح، حيث تنص المادة (2/ط) من قانون محاكم الصلح رقم (23) لسنة 2017 على ما يلي: (تختص محكمة الصلح بالنظر في الدعاوى والطلبات التالية: "دعاوى تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة مهما بلغت قيمتها ويشترط في ذلك ألا يصدر القرار بتقسيم غير منقول يقع في منطقة تنظيم المدن إلا إذا أثبت طالب التقسيم بخريطة مصدقة بحسب الأصول من لجنة تنظيم المدن المحلية - إذا كان في تلك المنطقة لجنة تنظيم - إن ذلك التقسيم يتفق مع أحكام أي مشروع من مشاريع تنظيم المدن صادر بمقتضى أحكام قانون تنظيم المدن وبشرط أن تتولى دائرة التنفيذ بيع غير المنقول الذي يقرر بيعه لعدم قابليته للقسمة وفق أحكام القانون المذكور).

وبصدور قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 أصبح الاختصاص للجان إزالة الشيوخ في العقار. وفي هذا المطلب أبين تشكيل لجنة إزالة الشيوخ في العقار وطبيعتها، ومبررات استحداثها، والإجراءات التي تحكم عملها في فروع متتالية:

الفرع الأول: تشكيل لجان إزالة الشيوخ في العقار

تنص المادة (104/أ) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 على ما يلي: (تشكل في مديرية التسجيل لجنة أو أكثر بقرار من المدير تسمى لجنة إزالة الشيوخ في العقار برئاسة أحد موظفي الدائرة من الفئة الأولى لا تقل درجته عن الثالثة وعضوية اثنين من موظفي مديرية التسجيل أحدهم حقوقي والآخر مساح يسميهم المدير).

يتضح من هذا النص بأن لجنة إزالة الشيوخ في العقار تشكل من قبل مدير عام دائرة الأراضي والمساحة وذلك برئاسة أحد موظفي دائرة الأراضي والمساحة من موظفي الفئة الأولى لا تقل درجته عن الثالثة، وعضوية اثنين من موظفي مديرية تسجيل الأراضي المختصة أحدهم حقوقي والآخر مساح. ويمكن إبراز الملاحظات الآتية حول نص المادة (104/ أ) من قانون الملكية العقارية بخصوص تشكيل لجنة إزالة الشيوخ في العقار.

أ. يتبين من النص بأن تشكيل اللجنة يتكون من رئيس محددة فئته ودرجته من موظفي الفئة الأولى ولا تقل درجته عن الثالثة وهو من موظفي دائرة الأراضي والمساحة "المديرية العامة للأراضي والمساحة" وعضوية اثنين من موظفي مديرية تسجيل الأراضي المختصة أحدهم حقوقي والآخر مساح، وبالتالي فإن رئيس اللجنة من المديرية العامة لدائرة الأراضي والمساحة في العاصمة عمان والأعضاء من مديرية تسجيل الأراضي المختصة، ومديريات التسجيل منتشرة في كل محافظات وألوية المملكة، وهذا

يوصلنا إلى نتيجة غير منطقية، فكيف تشكل اللجنة برئاسة موظف من دائرة الأراضي والمساحة في عمان وعضوية اثنين من موظفي مديرية التسجيل المختصة التي قد تكون في العاصمة عمان أو في محافظات وألوية المملكة والتي قد تبعد عن مركز العاصمة مئات الكيلو مترات، علماً بأن هذه اللجان سيكون عملها كثير ومستمر وقد يختلف من مديرية تسجيل إلى مديرية تسجيل أخرى إلا أنه في كل الأحوال عمل مستمر ما دامت حالة الشيوخ قائمة وهذه حالة لا يمكن أن تنتهي.

وهنا أتمنى على المشرع الأردني تعديل النص بحيث يكون رئيس وأعضاء لجنة إزالة الشيوخ من مديرية التسجيل المختصة.

ب. إن النص على أن يكون أعضاء اللجنة اثنين من موظفي مديرية تسجيل الأراضي المختصة أحدهم حقوقي والآخر مساح وتحديد اختصاصهم بهذا الشكل يتفق مع مسألة إزالة الشيوخ في العقار، حيث إن لهذا الموضوع جانباً قانونياً يضمن حسن تطبيق أحكام قانون الملكية العقارية والأنظمة الصادرة بالاستناد إليه وكذلك أحكام القانون المدني التي لا تتعارض مع أحكام قانون الملكية العقارية على اعتبار أن الأخير قانون خاص، والخاص يقيد العام، وهناك جانب فني يتمثل بأعمال المساحة والإفراز، إلا إن المشرع لم يحدد درجاتهم ولا مدة خبرتهم وهنا أتمنى على المشرع الأردني تحديد فئاتهم ودرجاتهم نظراً لأهمية الدور المناط بهم.

ج- لم يبين نص المادة (104/أ) في قانون الملكية العقارية الحكم في حال تغيب أحد أعضاء اللجنة، إلا أن نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار رقم (145) لسنة 2019 قد نص في المادة (5/ب) على ما يلي: (إذا تغيب أحد أعضاء اللجنة فلمدير مديرية التسجيل تسمية بديل عنه طوال فترة غيابه أو إلى حين تعيين عضو جديد في اللجنة في حال إنهاء عضويته على أن تراعى شروط العضوية المنصوص عليها في القانون وهذا النظام في العضو البديل).

وفي هذا الصدد أرى بأن نص المادة (5/ب) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار غير قانوني كونه يخالف أحكام المادة (104/أ) من قانون الملكية العقارية ووجه المخالفة هو أن من يشكل لجنة إزالة الشيوخ هو مدير عام دائرة الأراضي والمساحة وبالتالي فإن صاحب الاختصاص في التشكيل هو المختص بتعيين بديل لرئيس اللجنة أو أحد أعضائها في حال تغيبهم أو إنهاء عضويتهم في اللجنة، وبالتالي فإن النص في النظام على قيام مدير مديرية التسجيل المختصة بتعيين البديل مخالف لأحكام القانون.

وهنا أتمنى على المشرع تعديل نص المادة (5/ب) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار رقم (145) لسنة 2019 بحيث يكون الاختصاص في تعيين البديل لمدير عام دائرة الأراضي والمساحة حتى ينسجم ذلك مع الاختصاص في التعيين ابتداءً وهو منعقد لمدير عام دائرة الأراضي والمساحة.

الفرع الثاني: طبيعة لجان إزالة الشيوخ في العقار:

لجان إزالة الشيوخ تتشكل من ثلاثة موظفين من دائرة الأراضي والمساحة ومن مديريات تسجيل الأراضي المختصة، وقد بينت ذلك في الفرع الثاني من هذا المطلب، وذلك للقيام بمهام تتعلق بإزالة الشيوخ في العقارات وهي بذلك تقوم بدور كانت تقوم به محاكم الصلح في المملكة وهو تقسيم الأموال غير المنقولة وهو أمر يتعلق بحقوق الأشخاص وتقسيم هذه الحقوق (الأموال غير المنقولة) بعدالة، وهو أمر يحتاج إلى إجراءات قانونية منصوص عليها في قانون الملكية العقارية ونظام لجان إزالة الشيوخ في العقار ويجب أن تتم التبليغات التي تجريها اللجنة وفق نظام التبليغات التي تجريها لجنة إزالة الشيوخ في العقار رقم (13) لسنة 2019.

يتضح مما تقدم بأنه وإن كان تشكيل لجان إزالة الشيوخ من موظفي دائرة الأراضي والمساحة ومديريات تسجيل الأراضي المختصة إلا أنها تقوم بعمل يقوم به في الأصل القضاء، وبالتالي فإن تشكيلها إداري واختصاصها قضائي، وهذا ما ذهبت إليه المحاكم في المملكة الأردنية الهاشمية، فقد جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2021/4326 تاريخ 2021/10/6: (وحيث إن لجنة إزالة الشيوخ وفق المستفاد من طريقة تشكيلها وأعضائها واختصاصاتها وإجراءات عملها المبينة في المادة (104) من قانون الملكية العقارية تعتبر هيئة إدارية ذات اختصاص قضائي، وقراراتها النهائية قابلة للطعن بمقتضى الفقرة (ب) من المادة (114) من قانون الملكية العقارية لدى المحكمة فإن المقصود بعبارة المحكمة الواردة في المادة (114) من قانون الملكية العقارية المختصة بنظر الطعن وبدلالة المادة (2) من القانون ذاته محكمة البداية التي تقع قطعة الأرض موضوع الطعن ضمن دائرة اختصاصها المكاني وبصفتها البدائية)، وإلى ذلك ذهبت محكمة بداية حقوق الرمثا في قرارها رقم 121 لسنة 2023 الصادر بتاريخ 2024/1/29، ومحكمة بداية حقوق الكرك في قرارها رقم 280 لسنة 2023 الصادر بتاريخ 2024/1/31.

الفرع الثالث: مبررات استحداث لجان إزالة الشيوخ في العقار:

أرى بأن مبررات استحداث لجنة إزالة الشيوخ في العقار هو لسرعة الفصل في قضايا إزالة الشيوخ، حيث إن هذه القضايا تأخذ وقتاً طويلاً في المحاكم قد يمتد لأكثر من عشر سنوات، حيث كان الاختصاص النوعي في قضايا إزالة الشيوخ هو لمحاكم الصلح في حال إذا لم يتفق جميع الشركاء في المال الشائع على القسمة الرضائية سنداً لنص المادة (1040) من القانون المدني الأردني، أو إذا كان أحدهم غائباً أو فاقد الأهلية أو ناقصها فلا يكون أمام هؤلاء إلا طلب القسمة القضائية سنداً لنص المادة (1/1041) من القانون المدني الأردني، التي يكفي فيها أن يقوم أحد الشركاء أو أكثر من شريك برفع دعوى إزالة الشيوخ. إن العلة في إعطاء الحق لكل شريك بطلب القسمة القضائية قبل صدور قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 في حال عدم الاتفاق على القسمة الرضائية أو في حال وجود شريك غائب أو فاقد

الأهلية أو ناقصها هي رغبة المشرع في تيسير سبل التخلص من الملكية الشائعة نظراً لمساوئها الكثيرة الناجمة عن تعدد الملاك (العويدي، هياجنة، 2011)، وبالتالي فإن حق الشريك في طلب إزالة الشيوخ من النظام العام فلا يمكن النزول عنه ولا يسقط بالتقادم (العبيدي، 2011)، وهذا ما أكدته المادة (100/أ) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 والتي تنص على ما يلي: (للشريك في عقار مملوك على الشيوخ أن يطلب قسمته ولا يحق لأي من شركائه فيه أن يرفض هذا الطلب).

إن اللجوء إلى محاكم الصلح لرفع دعوى إزالة الشيوخ وما ينجم عن ذلك من إجراءات قضائية وكذلك الطعن في القرار الصادر عن محاكم الصلح بالاستئناف والتميز يطيل أمد إجراءات التقاضي، ويترتب على ذلك تعطل استثمار العقار المملوك على سبيل الشيوخ أو إن استثماره لا يكون بالشكل المطلوب والحقيقة التي لا يمكن تجاهلها هي أن بقاء المال الشائع يعني دوام النزاعات بين الشركاء في أغلب الأحيان (عبيدات، 2020) لذلك أرى بأن إعطاء الاختصاص للجنة إزالة الشيوخ في العقار يساهم بشكل كبير في تسريع إجراءات إزالة الشيوخ.

الفرع الرابع: إجراءات القسمة أمام لجان إزالة الشيوخ في العقار:

يحكم عمل لجان إزالة الشيوخ في العقار مجموعة من الإجراءات الخاصة وردت في قانون الملكية العقارية وفي نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار، وتنص المادة (104/د) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (تُحدد طريقة عمل اللجنة المشكلة بمقتضى أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة وإجراءاتها، والمدد التي ينبغي إتمام معاملة إزالة الشيوخ خلالها، وكيفية حضور الشركاء ومثولهم لديها، وطريقة انتخابها للخبراء، وشروطهم، والمكافآت التي يتقاضاها رئيسها وأعضاؤها والخبراء، وكاتب جلساتها والتبليغات التي تجريها، وكيفية اتخاذ قراراتها، وتنفيذها، ومكان عقد جلساتها، وأي أمور أخرى تتعلق بعملها بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية).

ويذهب القضاء الأردني إلى أن النصوص الواردة في قانون الملكية العقارية ونظام لجان إزالة الشيوخ هي النصوص الواجبة التطبيق وليس قانون أصول المحاكمات المدنية حيث خلت النصوص من الإحالة إلى قانون أصول المحاكمات المدنية فقد ورد في قرار محكمة بداية حقوق إربد بصفتها الاستئنافية رقم 2021/323 تاريخ 2024/3/12: "وأما فيما يتعلق بتخطئة اللجنة بعدم تكليف الخبير بالإفصاح عن حيادته وكذلك الخبراء الأهليين وفقاً لنص المواد 83 و 84 و 85 من قانون أصول المحاكمات المدنية فإن محكمتنا وباستعراضها لنصوص قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019 أنه خلا من الإحالة إلى قانون أصول المحاكمات المدنية فيما عدا التبليغات وان المادة (104/د) من القانون ذاته نصت على أنه: "تحدد طريقة عمل اللجنة المشكلة بمقتضى أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة وإجراءاتها والمدد التي ينبغي إتمام معاملة إزالة الشيوخ خلالها وكيفية حضور الشركاء ومثولهم أمامها وطريقة انتخابها للخبراء

وشروطهم والمكافآت التي يتقاضاها رئيسها وأعضاؤها والخبراء وكاتب اللجنة والتبليغات التي تجريها وكيفية اتخاذ قراراتها وتنفيذها ومكان عقد جلساتها وأي أمور أخرى تتعلق بعملها بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية". حيث صدر بمقتضى هذه المادة نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار رقم 145 لسنة 2019 وبرجوع محكمتنا إلى المادة 11/أ من هذا النظام فإنها نصت على أن تقوم اللجنة بانتخاب خبير فني أو أكثر من أصحاب الخبرة المرخص لهم بالأعمال المساحية أو أعمال التقدير أو كليهما حسب الغاية من الخبرة. ونصت الفقرة (ج) منها على أن تقوم اللجنة بإفهام الخبير المهمة الموكلة إليه وتحليفه اليمين بأن يقوم بالمهمة الموكلة إليه بكل أمانة وإخلاص ودون محاباة لأي من أطراف الطلب. ونصت الفقرة (د) منها على أن تقوم اللجنة بإجراءات الكشف على العقار المطلوب إزالة الشيوخ فيه بالانتقال إلى رقبة القعار وتقوم بتزويد الخبير بصورة عن ملف الطلب ومرفقاته. وعليه فإن الأحكام الواردة في المواد 83 و 84 و 85 من قانون أصول المحاكمات المدنية لا تسري على الإجراءات التي تقوم بها لجنة إزالة شيوخ ولا يتطلب قانون الملكية العقارية ولا نظام لجان إزالة الشيوخ انتخاب خبراء أهليين كما كان معهودا في قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة". وإلى ذلك ذهبت محكمة بداية عمان بصفتها الاستئنافية في قرارها رقم (2021/3544) تاريخ 2021/9/26 وكذلك محكمة بداية حقوق جرش في قرارها رقم 2023/350 تاريخ 2024/3/5. وأبين تالياً بعض الإجراءات التي تقوم بها لجان إزالة الشيوخ في العقار:

أولاً: وضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب قسمته.

تصدر لجنة إزالة الشيوخ في العقار قراراً يتضمن وضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب قسمته تُفيد بوجود طلب قسمة بشأنه وذلك سنداً لنص المادة (109/ب) من قانون الملكية العقارية والتي تنص على ما يلي: (عند تسجيل طلب القسمة تصدر لجنة إزالة الشيوخ في العقار قراراً يتضمن وضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب قسمته تفيد بوجود طلب قسمة بشأنه).

وتنص المادة (8/أ) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار رقم (145) لسنة 2019 على ما يلي: (عند ورود ملف الطلب إلى اللجنة يصدر رئيس اللجنة قراراً بوضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب إزالة الشيوخ فيه تتضمن قيد الطلب في السجل).

تُبين هذه النصوص أنه بعد تقديم طلب قسمة العقار يتم وضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب قسمته تفيد هذه الإشارة بوجود طلب قسمة بشأنه.

وهنا أبين بأن حكم قانون الملكية العقارية يختلف عن حكم نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار فيما يتعلق بوضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب إزالة الشيوخ فيه، ففي نص المادة (109/ب) من قانون الملكية العقارية يُبين النص أنه بمجرد تسجيل طلب القسمة لدى مدير التسجيل المختص تقوم لجنة

إزالة الشيوخ في العقار بإصدار قرار بوضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب قسمته، في حين أن المادة (8/أ) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار تقضي بأن رئيس لجنة إزالة الشيوخ في العقار يُصدر قرارًا بوضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب إزالة الشيوخ فيه وذلك عند وصول ملف الطلب للجنة إزالة الشيوخ.

ووجه الاختلاف بين الحالتين أنه وفق أحكام قانون الملكية العقارية في المادة (109/ب) أنه بمجرد تسجيل الطلب لدى مدير التسجيل المختص تقوم اللجنة بإصدار قرار بوضع الإشارة على السجل وهذا أمر غير ممكن فكيف تستطيع لجنة إزالة الشيوخ في العقار إصدار قرار بوضع إشارة على السجل قبل إحالة طلب القسمة إليها من مدير التسجيل المختص، وبهذا فإنني أرى بأن نص المادة (8/أ) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار أكثر دقة وصحة مما ورد في المادة (109/ب) من قانون الملكية العقارية، حيث إن نص المادة (8/أ) من النظام بينت بأنه عند ورود ملف الطلب إلى اللجنة يُصدر رئيس اللجنة قرارًا بوضع إشارة على السجل العقاري للعقار وليس عند تسجيل طلب القسمة لدى مدير التسجيل المختص.

وبهذا الصدد أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (109/ب) من قانون الملكية العقارية ليُصبح على النحو التالي: (عند ورود ملف طلب القسمة للجنة إزالة الشيوخ في العقار تُصدر اللجنة قرارًا يتضمن وضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب قسمته تفيد بوجود طلب قسمة بشأنه) وهناك ملاحظة أخرى بأنه وفق نص المادة (109/ب) من قانون الملكية العقارية فإن الذي يقوم بإصدار قرار وضع إشارة على السجل العقاري للعقار هو لجنة إزالة الشيوخ في العقار في حين أن الذي يقوم بإصدار قرار بوضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب إزالة الشيوخ منه وفق المادة (8/أ) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار هو رئيس اللجنة وليس لجنة إزالة الشيوخ في العقار، وطالما كان التعارض بين القانون والنظام فإنه وفق قاعدة التدرج فإن الأولى في التطبيق هو ما ورد في المادة (109/ب) من قانون الملكية العقارية وليس ما ورد في المادة (8/أ) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار، وهنا أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (8/أ) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار بحيث يُصدر قرار وضع الإشارة على السجل العقاري للعقار من قبل لجنة إزالة الشيوخ وليس من قبل رئيس اللجنة.

والسؤال الذي يثور في هذا الصدد ما هو الأثر المترتب على وضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب قسمته تفيد بوجود طلب قسمة بشأنه؟

لم يُبين المشرع ما هي الآثار القانونية المترتبة على هذه الإشارة، ويمكن القول بأن وضع الإشارة على السجل العقاري للعقار قد يكون لغايات العلم بأن هناك طلبا لقسمة العقار، وأن ذلك لا يؤثر على صحة التصرفات الواردة على أي حصة من حصص الشركاء، وأن الأمر يقتصر على قيام مدير التسجيل بإعلام لجنة إزالة الشيوخ في العقار عند إجراء أي تصرف أو تغيير على حصص أي شريك في العقار وعلى مدير التسجيل إعلام اللجنة كذلك بإتمام التصرف أو التغيير الذي جرى على حصص الشريك وكذلك إعلام اللجنة

بأي وقوعات تدون في السجل العقاري للعقار موضوع طلب القسمة من استملاك أو حجز أو انتقال بالإرث لتؤخذ بالاعتبار عند قرار القسمة وذلك سندًا لنص المادة (109/ج) من قانون الملكية العقارية، وفي هذا الصدد أرى ضرورة وضع ضوابط لأي إجراء أو تصرف أو تغيير على حصص أي شريك في العقار توازن هذه الضوابط بين الحق في التصرف وبين سرعة استكمال الإجراءات اللازمة لقسمة المال الشائع مثل عدم إجراء التصرف أو التغيير عندما تقترب إجراءات إزالة الشبوع من الانتهاء لأن استمرار التصرفات قد يؤدي إلى إطالة أمد الإجراءات وتأخير إزالة الشبوع في العقار.

وتنص المادة (109/د) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (يُعلم مدير التسجيل الجهات الحاجزة أو المرتهنة للعقار موضوع طلب القسمة أو أي حصة فيه بإدراج إشارة طلب قسمة العقار المحجوز أو المرهون، كله أو حصة منه).

كذلك تنص المادة (8/ب) من نظام لجان إزالة الشبوع في العقار على ما يلي: (يُرسَل مدير التسجيل إلى الجهات الحاجزة أو المرتهنة للعقار كتابًا يتضمن وضع الإشارة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة عند قيد الطلب على السجل العقاري له).

والسؤال الذي يثور في هذا الصدد ما هي الغاية من قيام مدير التسجيل بإعلام الحاجزين أو المرتهنين للعقار موضوع طلب القسمة أو أي حصة فيه بوضع إشارة طلب قسمة العقار المحجوز أو المرهون كله أو حصة منه؟

لم يُبين المشرع الأثر المترتب على إعلام الجهات الحاجزة أو المرتهنة للعقار موضوع طلب القسمة وما هي المكنة القانونية للحفاظ على حقوقهم، إذ إنه بنتيجة قسمة العقار قد تكون حصة الشريك المحجوز عليها أو المرهونة أقل قيمة من الحصة التي كان يتوجب أن تقول إليه الأمر الذي قد يلحق الضرر بالحاجز أو المرتهن، حيث تنتقل إشارة الرهن أو الحجز التي كانت مدرجة في السجل العقاري للعقار الذي جرت إزالة الشبوع فيه أو على حصة الشريك فيه إلى السجل العقاري للعقارات الناتجة من إزالة الشبوع أو العقار الذي آل إلى الشريك مالك الحصة المحجوزة أو المرهونة، فإذا بيع العقار أو الحصة نتيجة إزالة الشبوع انتقل حق الحاجز أو الدائن إلى ثمنه وذلك سندًا لنص المادة (116) من قانون الملكية العقارية. والتي تنص على ما يلي: "تُنقل إشارة الحجز أو الرهن التي كانت مدرجة في السجل العقاري للعقار الذي جرت إزالة الشبوع فيه أو على حصة شريك فيه إلى السجل العقاري للعقارات الناتجة من إزالة الشبوع أو العقار الذي آل إلى الشريك مالك الحصة المحجوزة أو المرهونة، فإذا بيع العقار أو الحصة نتيجة إزالة الشبوع انتقل حق الحاجز أو الدائن المرتهن إلى ثمنه".

وفي هذا الصدد أرى ضرورة النص على حق الحاجز أو الدائن المرتهن الدخول في إجراءات إزالة الشبوع من قبل لجنة إزالة الشبوع للتأكد من سلامتها حتى لا يلحقهم ضرر من هذه القسمة.

ثانياً: لا يُشترط توكيل محام أمام لجان إزالة الشيوخ

لا يشترط قانون الملكية العقارية ولا نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار توكيل محام أمام لجان إزالة الشيوخ حيث تنص المادة (104/هـ) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: "يجوز لأي من الشركاء في العقار الحضور أمام اللجنة بالذات أو بواسطة محام يتم توكيله لهذه الغاية" وهذا بخلاف ما كان سابقاً حيث كان الاختصاص في تقسيم الأموال غير المنقولة اختصاص نوعي لمحاكم الصلح وكان يتوجب توكيل محام في دعاوي القسمة القضائية.

ثالثاً: الخبرة في إجراء القسمة**نصوص قانونية:**

تنص المادة (106/ج) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (تُقدر قيم حصص الشركاء بالاتفاق بينهم، فإن لم يتفقوا على تقدير قيمتها فيتولى مدير التسجيل، وعلى نفقة الشركاء تعيين خبير أو أكثر لتقدير قيم تلك الحصص).

وتنص المادة (111/أ) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (تقوم لجنة إزالة الشيوخ في العقار بالكشف على العقار المطلوب قسمته برفقة الخبير المعين ومن حضر من الشركاء وعليها بعد التثبت من مطابقة البيانات الواردة في سند تسجيل العقار وخرائطه مع واقع العقار، أن تباشر إجراءات قسمته وفق أحكام هذا القانون).

وتنص المادة (11) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار على ما يلي: (أ-تقوم اللجنة باختيار خبير فني أو أكثر من أصحاب الخبرة المرخص لهم بالأعمال المساحية أو أعمال التقدير أو كليهما حسب الغاية من إجراء الخبرة على أن يكون من بين الخبراء مهندس زراعي إذا كان في العقار المطلوب إزالة الشيوخ فيه أشجار مثمرة.

ب-يقوم مقدم الطلب بدفع أتعاب الخبرة التي تقدرها اللجنة وتعتبر هذه الأتعاب من ضمن نفقات إزالة الشيوخ.

ج-تقوم اللجنة بإفهام الخبير المهمة الموكلة إليه وتحلفه اليمين بأن يقوم بالمهمة الموكلة إليه بكل أمانة وإخلاص ودون محاباة لأي من أطراف الطلب.

د-تقوم اللجنة بإجراء الكشف على العقار المطلوب إزالة الشيوخ فيه بالانتقال إلى رقبة العقار وتقوم بتزويد الخبير بصورة عن ملف الطلب ومرفقاته.

هـ-تحدد اللجنة مدة لتقديم الخبير تقريره في محضر الجلسة ولها تمديد هذه المدة إذا قدم الخبير أسباباً مبررة لهذا التمديد.

و-يتوجب على الخبير عند إعداد تقريره ما يلي:

1-وصف العقار وصفاً دقيقاً نافياً للجهالة وتحديد موقعه.

2- تقدير قيمة العقار وما عليه من إنشاءات أو مشتملات أو ملحقات وفق الأسعار الدارجة في السوق العقاري.

3- بيان فيما إذا كان العقار قابلاً للقسمة أم لا وإجراء القسمة إذا كان قابلاً لها.

4- إرفاق صور توضيحية للعقار.

للخبرة دور مهم في إزالة الشيوخ في العقار حيث تقوم الخبرة بتقدير قيم حصص الشركاء في العقار لقسمته، وتالياً أهم الأحكام الواردة في النصوص.

أ. إذا لم يتم الاتفاق بين الشركاء على تقدير قيم الحصص في العقار المملوك على الشيوخ يقوم

مدير مديرية تسجيل الأراضي المختصة بتعيين خبير أو أكثر لتقدير قيم تلك الحصص وعلى نفقة الشركاء وذلك سنّداً لنص المادة (106/ج) من قانون الملكية العقارية.

وأبين في هذا الصدد بأن نص المادة (11) من نظام لجان إزالة الشيوخ يقضي بأن تقوم لجنة إزالة الشيوخ في العقار باختيار خبير فني أو أكثر وذلك لغاية إزالة الشيوخ في العقار، ويتبين من ذلك بأن هناك اختلافاً بين نظام إزالة الشيوخ وقانون الملكية العقارية من حيث الجهة التي تعين الخبير أو الخبراء ففي المادة (106/ج) من قانون الملكية العقارية مدير التسجيل هو الذي يعين الخبير أو الخبراء بينما تقضي المادة (11/أ) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار بأن الذي يقوم بتعيين الخبير أو الخبراء هي لجنة إزالة الشيوخ في العقار، ولإزالة هذا التعارض بين النصوص فإن نص المادة (106/ج) من قانون الملكية للعقار هو النص الواجب التطبيق وفق قاعدة التدرج القانوني حيث إن أحكام النظام يجب أن لا تُعارض أحكام القانون إلا أنني أوصي بتعديل نص المادة (106/ج) من قانون الملكية العقارية ليكون الاختصاص في تعيين الخبير أو الخبراء منعقد للجنة إزالة الشيوخ وهي التي تقدر على أرض الواقع الحاجة لتعيين خبير أو عدد من الخبراء وما هي اختصاصاتهم بحسب طبيعة العقار المملوك على الشيوخ والمطلوب إزالة حالة الشيوخ فيه، فقد يكون مزروعا بالأشجار المثمرة أو غير المثمرة وبالتالي يكون أحد الخبراء مهندساً زراعياً وما إذا كان العقار مُقاماً عليه أبنية خرسانية أو أبنية جاهزة ويحتاج الأمر إلى مهندس مدني أو غير ذلك من الأمور بالإضافة إلى خبير مرخص في أعمال المساحة أو أعمال التقدير.

ب. تقوم لجنة إزالة الشيوخ في العقار بالكشف على العقار المطلوب قسمته ويرافقها في ذلك الخبير أو الخبراء المعيّنين ومن حضر من الشركاء للتثبت من مطابقة البيانات الواردة في سند تسجيل العقار ومخطط العقار وواقعه ليتم بعد ذلك المباشرة بإجراءات قسمته وفق أحكام القانون.

ج- يتم دفع أتعاب للخبير أو الخبراء على نفقة الشركاء سندًا لنص المادة (106/ج) من قانون الملكية العقارية، وقد بينت المادة (11/ب) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار على أن يقوم مقدم الطلب بدفع الأتعاب التي تقدرها لجنة إزالة الشيوخ في العقار وتعتبر من ضمن نفقات إزالة الشيوخ.

د- تقوم لجنة إزالة الشيوخ في العقار بإفهام الخبير أو الخبراء المهمة الموكلة إليهم وتُحلفهم اليمين بأن يقوموا بالمهمة الموكلة إليهم بكل أمانة وإخلاص ودون محاباة لأي طرف من الأطراف وذلك سندًا لنص المادة (11/ت) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار.

هـ- تُحدد لجنة إزالة الشيوخ في العقار مدة للخبير أو الخبراء لتقديم تقريرهم في محضر يتم إعداده لهذه الغاية ويمكن تمديد هذه المدة إذا قدّم الخبير أسبابًا مبررة لهذا التمديد على أن يتضمن التقرير.

1. وصف العقار وصفًا دقيقًا نافيًا للجهالة وتحديد موقعه.
2. تقدير قيمة العقار وما عليه من إنشاءات أو مشتملات أو ملحقات وفق الأسعار الدارجة في السوق العقاري.

3. بيان فيما إذا كان العقار قابلاً للقسمة أم لا وإجراء القسمة إذا كان قابلاً لها.

4. إرفاق صور توضيحية للعقار.

رابعًا: مسح العقار وفرز حصص الشركاء

تنص المادة (106/أ) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (يُمسح العقار المطلوب قسمته، ثم تفرز حصص الشركاء فيه بعد تحقيق المعادلة مع الأخذ بالاعتبار أي عوامل تؤثر في قيم تلك الحصص زيادة أو نقصان، كشكلها ومساحتها ونوع تنظيمها وجودة تربتها وشرف موقعها).

خامسًا: فرز حقوق الارتفاق

تنص المادة (106/ب) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (تفرز حقوق الارتفاق للعقار المملوك على الشيوخ على أن لا تتعلق حصة بأخرى ما أمكن ذلك).

وقد عرفت المادة (1271) من القانون المدني حق الارتفاق أو الحق المجرد بأنه: (الحق المجرد هو ارتفاق عقار لمنفعة عقار مملوك لآخر)، ومن خصائص حق الارتفاق بأنه حق عيني عقاري، وحق تابع ليس قائمًا بذاته بل هو حق للعقار المرتفق، وأنه حق دائم، وغير قابل للتجزئة (سوار، 1999) وتصنف حقوق الارتفاق بحسب مصدرها إلى ما يلي:

أ. حقوق الارتفاق الطبيعية مثل حق مسيل مياه الأمطار المترتب على الأراضي الواطئة

لمنفعة الأراضي العالية. وهي لا تخضع للتسجيل في السجل العقاري (سوار، 1999).

ب. حقوق الارتفاق القانونية، وهي الحقوق التي يقررها القانون من غير أن يشترط رضا مالك العقار المرتفق به مثل حق المرور المقرر لمصلحة العقار المحاط من كل جانب، وحق مسيل مياه الري وحق تصريف هذه المياه.

ج- حقوق الارتفاق الإدارية وتكون منشأة بالتصرف القانوني (سوار، 1999). ووفق نص المادة (106/ب) من قانون الملكية العقارية فإن حقوق الارتفاق للعقار المملوك على الشبوع تفرز على أن لا تتعلق بأخرى ما أمكن.

سادساً: تخصيص الحصص المفترزة

تنص المادة (106/د) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (بعد إتمام المعاملة وفق أحكام هذه المادة تخصص الحصص المفترزة للشركاء بالاتفاق أو بالقرعة، ويدرج ذلك في محضر يوقع عليه الشركاء ويربط بخريطة القسمة).

بعد أن يتم مسح العقار المطلوب قسمته وفرز حصص الشركاء بشكل يراعي تحقيق المعادلة فيما بين الشركاء وأخذ جميع العوامل التي تؤثر في قيم تلك الحصص من حيث الشكل والمساحة والتنظيم وجودة التربة وشرف الموقع، وكذلك بعد فرز حقوق الارتفاق للعقار المملوك على الشبوع، وتقدير قيم الحصص بالاتفاق أو بالخبرة فإنه يُصار إلى إتمام معاملة الإفراز وذلك بتخصيص الحصص المفترزة للشركاء بأحد طريقتين وهما:

أ. الاتفاق ويستلزم ذلك موافقة جميع الشركاء على تخصيص الحصص وإذا وجد من بين الشركاء ناقص الأهلية أو فاقدها أو غائب أو مفقود فيقوم مقامه الولي أو الوصي أو القيم الذي ينوب عنه بعد الحصول على إذن من المحكمة الدينية المختصة سنداً لنص المادة (101) من قانون الملكية العقارية.

ب. أو بالقرعة، ففي حال عدم اتفاق جميع الشركاء على تخصيص الحصص يتم إجراء القرعة لبيان حصة أو حصص كل شريك ويدرج ذلك في محضر يوقع عليه الشركاء ويربط بخريطة القسمة، والسؤال الذي يثور في هذا الصدد هو هل توقيع المحضر من جميع الشركاء يكون في الحالتين، حالة الاتفاق وحالة القرعة؟ أعتقد بأن توقيع جميع الشركاء يكون في حالة الاتفاق وليس في حالة القرعة، ففي القرعة ليس بالضرورة موافقة جميع الشركاء على الإفراز، وبالتالي كيف يمكن لنا أن نتصور إتمام معاملة الإفراز إذا لم يوقع أحد الشركاء على الإفراز وتخصص الحصص المفترزة إذا تم ذلك بالقرعة.

سابعًا: دفع مبلغ نقدي إذا كانت الحصص غير متعادلة

تنص المادة (106/هـ) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (إذا ظهر في نتيجة تقدير قيم الحصص أن حصة واحدة أو أكثر غير متعادلة من حيث القيمة مع الحصص الأخرى وجب تحقيق التعادل بضم شيء من النقد إليها).

يتبين من هذا النص بأنه إذا ظهر في نتيجة تقدير قيم الحصص بأن هنالك حصة أو أكثر غير متعادلة مع الحصص الأخرى من حيث القيمة فإنه يمكن تحقيق التعادل بضم مبلغ من النقد إليها، وأرى أن سبب وجود هذا النص أنه قد يتعذر تقسيم جميع الحصص بشكل متعادل حيث إن هناك عوامل متعددة تؤثر في ذلك والتي نص عليها المشرع في المادة (106 أ) من قانون الملكية العقارية مثل شكل القطعة ومساحتها ونوع تنظيمها وجودة تربتها وشرف موقعها.

ثامناً: اجتماعات لجنة إزالة الشيوخ في العقار

تنص المادة (4) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار على ما يلي: "تعقد اللجنة جلساتها في مبنى مديرية التسجيل أو في أي مكان آخر يعتمده المدير إذا اقتضى الأمر ذلك".

الأصل أن تعقد اللجنة جلساتها في مبنى مديرية تسجيل الأراضي المختصة ويمكن للجنة أن تعقد جلساتها في أي مكان آخر خارج مبنى مديرية تسجيل الأراضي المختصة بقرار من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة، إذا اقتضى الأمر ذلك، وفي هذا الصدد أرى بأن عقد الاختصاص لمدير عام الأراضي والمساحة لعقد جلسات لجنة إزالة الشيوخ خارج مبنى مديرية تسجيل الأراضي المختصة فيه تكريس لمركزية القرار، وأرى بأن يكون القرار للجنة إزالة الشيوخ في العقار لعقد جلساتها خارج مبنى مديرية التسجيل المختصة شريطة أن تبين في محاضرها مبررات عقد جلساتها خارج مبنى مديرية التسجيل المختصة. وتجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها حيث تنص المادة (5/أ) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار على ما يلي: (تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها).

تاسعاً: موعد عقد الجلسات وتبليغ الأطراف بالموعد

تقضي الفقرة (أ) من المادة (9) من نظام لجنة إزالة الشيوخ في العقار بأن لجنة إزالة الشيوخ في العقار هي التي تحدد موعد عقد الجلسات وتقوم بإبلاغ الأطراف بهذا الموعد، ويتم التبليغ وفقاً لأحكام نظام التبليغات التي تجريها لجنة إزالة الشيوخ في العقار رقم (146) لسنة 2019، وقد بين هذا النظام أحكام التبليغات. فقد نصت المواد (4 - 5) على وسائل التبليغ حيث تقضي المادة (4) على أنه يعتمد لغايات هذه التبليغات سجل الأحوال المدنية وأرقام الهواتف في ملف الأحوال المدنية والأنظمة الإلكترونية الصادرة عنها أو أية جهة أخرى ترتبط الدائرة بقواعد بياناتها.

ويتضح من هذا النص بأن المشرع يسعى إلى تبسيط الإجراءات وسرعة إجراء التبليغات، لكن ما يؤخذ على هذا النص اعتماده أرقام الهواتف الموجودة في ملفات الأحوال المدنية، حيث إن أرقام الهواتف قابلة للتغيير، وبالتالي كيف يمكن الاستناد إلى رقم هاتف قد تغير لإجراء التبليغ بواسطته، حيث اعتبر المشرع في المادة (5) من النظام الرسائل النصية والإلكترونية عن طريق الهاتف الخليوي من وسائل التبليغ المنتجة لآثارها بالإضافة إلى البريد الإلكتروني والحساب الإلكتروني لأطراف طلب إزالة الشيوخ في العقار ووكلائهم المصرح بها منهم وتعامل معاملة التبليغات القضائية.

وقد بينت المادة (6) من نظام التبليغات التي تجريها لجنة إزالة الشيوخ في العقار بأنه يتم تبليغ الأوراق المطلوب تبليغها من خلال مذكرة تبليغ صادرة عن رئيس لجنة إزالة الشيوخ في العقار، ويتم إجراء التبليغ بالنشر على الموقع الإلكتروني لدائرة الأراضي والمساحة إلى حين إنشاء موقع الكتروني خاص لغايات التبليغ، والسؤال الذي يثور في هذا الصدد هل جميع الأطراف في طلب إزالة الشيوخ يطلعون على الموقع الإلكتروني لدائرة الأراضي والمساحة حتى يعتد بالتبليغ الذي تم بالنشر على الموقع الإلكتروني لدائرة الأراضي والمساحة.

وفي هذا الصدد أتمنى على المشرع الأردني إعادة النظر بهذا النص وعدم اعتبار ذلك تبليغا بالمفهوم القانوني للتبليغ وأن لا يكون منتجاً لآثاره القانونية. وقد حددت المادة (11) من نظام التبليغات التي تجريها لجنة إزالة الشيوخ في العقار متى يكون التبليغ منتجاً لآثاره على النحو التالي: (يعتبر التبليغ منتجاً لآثاره من وقت توقيع المطلوب تبليغه على ورقة التبليغ أو من وقت امتناعه عن التوقيع عليها أو من وقت إجرائه وفق أحكام هذا النظام).

وتنص المادة (12) من ذات النظام على ما يلي: (يترتب البطلان على عدم مراعاة مواعيد وإجراءات التبليغ وشروطه المنصوص عليها في هذا النظام).

وتنص المادة (13) من نظام التبليغات على ما يلي: (إذا حضر الأطراف لدى اللجنة وطلبوا اعتماد طريقة التبليغ فتعتمد الطريقة بحق من وافق عليها إلى تاريخ انتهاء معاملة إزالة الشيوخ سواء أكانت طرقاً عادية أو إلكترونية أو رسائل نصية).

بعد إجراء التبليغ وفق أحكام نظام التبليغات التي تجريها لجنة إزالة الشيوخ في العقار تباشر اللجنة النظر في طلب إزالة الشيوخ بحضور من حضر من الأطراف بعد أن تتأكد وتتثبت اللجنة من صحة تبليغ من لم يحضر منهم. وذلك سنداً لنص المادة (9/ب) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار.

وإذا تبين للجنة أن غياب أي طرف من الأطراف نتيجة عدم تبليغه أو عدم صحة التبليغ تقرر إعادة التبليغ وفقاً لأحكام نظام التبليغات، حيث تنص المادة (9/ج) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار على ما يلي: (إذا تبين للجنة أن غياب أي من أطراف الطلب نتيجة عدم تبليغه أو عدم صحة وقوع التبليغ تقرر

إعادة تبليغه وفقاً لأحكام نظام التبليغات التي تجريها لجنة إزالة الشيوخ في العقار)، وفي حال أن تم تبليغ جميع الأطراف تبليغاً صحيحاً يتفق مع أحكام نظام التبليغات التي تجريها لجنة إزالة الشيوخ ولم يحضروا الأطراف تثبت اللجنة ذلك في المحضر ولها أن تقرر إسقاط الطلب سنداً لنص المادة (9/د/1) من نظام إزالة الشيوخ في العقار، أما إذا حضر بعض الأطراف وتغيب آخرون تقرر لجنة إزالة الشيوخ في العقار السير بالإجراءات غيابياً بحق من لم يحضر من الأطراف المتبلغين سنداً لنص المادة (9/د/2) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار، وتقوم اللجنة سنداً لنص المادة (9/هـ) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار بالتثبت من صفة أطراف الطلب وصحة تمثيلهم إذا كان لأحد أطراف الطلب وكيل أو ولي أو وصي أو قيم، كذلك تثبت اللجنة من وجود الأدونات المنصوص عليها في المادتين (99) و (101) من قانون الملكية العقارية فإذا كان من بين الشركاء في العقار المملوك على الشيوخ ناقص الأهلية أم فاقدها أم غائب أم مفقود فإنه يتوجب على من يمثلهم الحصول على إذن بذلك من المحكمة الدينية المختصة، ويعتبر شرط الحصول على إذن من المحكمة المختصة خروج على القواعد العامة في سلطة الولي التي تقضي بأن الولي يقوم بأعمال التصرف والإدارة ولا يحتاج إلى إذن من المحكمة وذلك سنداً لنص المادة (124) من القانون المدني الأردني.

المطلب الثاني: اختصاص لجنة إزالة الشيوخ في العقار بالتصرف في العقار

تنص المادة (94) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (يزال الشيوخ في ملكية العقار بتصرف الشركاء فيه تصرفاً ناقلاً للملكية أو بقسمته بينهم كل بنسبة حصته في ملكيته). وينص مطلع المادة (96) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (إذا تعذر اتفاق جميع الشركاء على التصرف في العقار المملوك على الشيوخ ببيعه يجوز التصرف في هذا العقار لإنهاء الشيوخ فيه بطلب يقدم إلى مدير التسجيل لإحالاته إلى لجنة إزالة الشيوخ في العقار).

يتبين من هذا النص أنه إذا لم يتفق جميع الشركاء على التصرف في العقار المملوك على الشيوخ ببيعه يجوز لهم التقدم بطلب إلى مدير تسجيل الأراضي المختص ويقوم مدير التسجيل بإحالاته إلى لجنة إزالة الشيوخ في العقار، وقد بينت المواد (96) بفقرتيها (أ) و (ب) وكذلك المواد (97 ، 98 ، 99) من قانون الملكية العقارية أحكام إزالة الشيوخ في العقار بالتصرف في العقار ببيعه.

وهنا أبين بأن أي تصرف ناقل للملكية لا يترتب عليه بالضرورة إزالة الشيوخ، فقد يكون التصرف الناقل للملكية ينقل ملكية العقار المملوك على الشيوخ إلى عدد من الأشخاص فيتغير الأشخاص الذين يملكون العقار إلا أن العقار يبقى مملوك على الشيوخ، لكن إذا كان التصرف يترتب عليه نقل الملكية إلى شخص واحد فإنه يزول الشيوخ، وهنا قد يقول قائل بأن المقصود بذلك انتهاء حالة الشيوخ بين ملاك العقار قبل التصرف بالعقار تصرفاً ناقلاً للملكية، فإنه يمكن الرد على هذا القول بأن المشرع يقول في المادة (94) مدار البحث بأنه يزال الشيوخ في ملكية العقار ولم يقل يزال الشيوخ بين من يملكون العقار، وفي هذا الصدد

أتمنى على المشرع الأردني تعديل النص بحيث يزال الشبوع بتصرف الشركاء فيه تصرفاً ناقلاً للملكية إذا كان المتصرف إليه شخصاً واحداً.

ويكون التصرف بالتراضي باتفاق جميع الشركاء فيه ببيعه وتوزيع ثمنه بين الشركاء وفق نص المادة (95) من قانون الملكية العقارية. والتي تنص على ما يلي: (يجري التصرف في العقار المملوك على الشبوع باتفاق جميع الشركاء ببيعه وتوزيع ثمنه بين الشركاء كل حسب حصته)، وأبين في هذا الصدد بأن التصرف الناقل للملكية لا يقتصر على عقد البيع ويمكن أن يكون بعقد الهبة أو غيره من العقود الناقلة للملكية، وفي هذا الصدد أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (95) من قانون الملكية العقارية بحيث لا يقتصر التصرف على عقد البيع بل يكون النص مطلقاً حتى يشمل كافة العقود الناقلة للملكية. وفي حال تعذر اتفاق جميع الشركاء على التصرف في العقار المملوك على الشبوع ببيعه فإنه يجوز إنهاء الشبوع بالتصرف في العقار وفق طلب يُقدّم إما من مالكي ثلاثة أرباع الحصص أو من الشركاء الذين يملكون أقل من ثلاثة أرباع الحصص وأتناول ذلك في فرعين متتاليين:

الفرع الأول: الطلب المقدم من مالكي ثلاثة أرباع الحصص:

يقدم الطلب من مالكي ثلاثة أرباع الحصص على الأقل في العقار إلى مدير التسجيل المختص حيث يقوم بإحالة الطلب إلى لجنة إزالة الشبوع في العقار، ويشترط لإحالة الطلب أن تكون الحصص المتبقية أي حصص الملاك الذين لم يشاركوا في تقديم الطلب غير قابلة للقسمة حتى لو تم تجميعها. وهنا يتوجب إبلاغ الطلب إلى الشركاء الآخرين الذين لم يشاركوا في تقديم الطلب، ويتم التبليغ وفق أحكام نظام التبليغات التي تجريها لجنة إزالة الشبوع في العقار، فإذا أجاز الشركاء الطلب أجري التصرف، وإن لم يجيزوه أو امتنعوا عن إبداء رأيهم فيه نفذ التصرف ولهم إقامة دعوى للمطالبة بالتعويض عن ما أصابهم من ضرر لدى المحكمة المختصة خلال (30) يوماً من تاريخ تسجيل التصرف في العقار، وذلك سندا لنص المادة (96/أ) من قانون الملكية العقارية.

وأبين في هذا الصدد الملاحظات الآتية:

أ. لم يبين المشرع المدة التي يتوجب على الشركاء الذين لم يشاركوا في تقديم الطلب الرد على طلب الشركاء الذين تقدموا بطلب للتصرف في العقار، وهنا أوصى المشرع الأردني بضرورة تحديد المدة التي يتوجب خلالها الرد من تاريخ إبلاغهم بالطلب.

ب. ميز المشرع الأردني في المادة (96/أ) بين إجازة الشركاء الذين لم يشاركوا في تقديم طلب التصرف في العقار وبين عدم إجازتهم للطلب أو امتناعهم عن إبداء رأيهم فيه، فإذا أجازوه أجري التصرف وتم بيع العقار المملوك على الشبوع وتنتهي حالة الشبوع في العقار إذا كان المشتري شخصاً واحداً أما إذا بيع العقار لعدة أشخاص فإن حالة الشبوع في العقار تبقى قائمة

إلا أن حالة الشيوخ بين الأشخاص الذين كانوا يملكون العقار وأبرموا عقد بيعه تنتهي، أما إذا لم يجز الشركاء التصرف أو امتنعوا عن إبداء رأيهم فإن التصرف ينفذ، ولهم الحق في رفع دعوى أمام محكمة البداية التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها للمطالبة بالتعويض.

لقد بينّ المشرع بأنه في حالة إجازة الشركاء الذين لم يشاركوا في تقديم طلب التصرف في العقار يجري التصرف ويتم بيع العقار، أما إذا لم يجيزوا التصرف أو امتنعوا عن إبداء رأيهم فيه، فإن التصرف ينفذ، وهنا أقول بأنه في الحالتين يكون التصرف نافذاً ففي الحالة الأولى التي يجيزون فيها التصرف يجري التصرف ويتم البيع وبالتالي يكون عقد بيع العقار المملوك على الشيوخ نافذاً غير موقوف ومرتباً لكافة آثاره القانونية، كذلك في الحالة التي لم يجيز فيها الشركاء الذين لم يشاركوا في تقديم طلب التصرف في العقار أو في حال امتناعهم عن إبداء رأيهم فيه فقد رتب المشرع نفاذ التصرف وبالتالي يتم إجراء التصرف وهذا نفس الأثر الذي ترتب في الحالة الأولى حالة إجازة التصرف، وهنا أتمنى على المشرع الأردني تعديل النص بحيث ينفذ التصرف إذا كان الطلب مقدم من مالكي ثلاثة أرباع الحصص على الأقل، على أنه في حالة عدم إجازة التصرف من قبل الشركاء الذين لم يشاركوا في تقديم الطلب أو لم يبدوا رأيهم في التصرف بأن يكون لهم المطالبة بالتعويض عما لحق بهم من ضرر في ما يخص حصصهم من ثمن العقار.

ج- وفيما يتعلق بمقدار التعويض ونطاقه، فإنني أرى أن التعويض يقتصر على الضرر الذي لحق بأياً من الشركاء الذين لم يشاركوا في تقديم الطلب في موضوع ثمن حصصهم في العقار دون أي أضرار أخرى مادية كانت أم معنوية، واعتقد بأن مبلغ التعويض يكون في الفرق ما بين الثمن الذي بيع به العقار والقيمة الفعلية للعقار.

الفرع الثاني: الطلب المقدم من الشركاء الذين يملكون أقل من ثلاثة أرباع الحصص في العقار المملوك على الشيوخ:

قد يُقدم طلب التصرف في العقار المملوك على الشيوخ ببيعهم من شركاء يملكون أقل من ثلاثة أرباع الحصص في العقار، وفي هذه الحالة يبلغ طلبهم إلى بقية الشركاء وفق أحكام نظام التبليغات التي تجريها لجنة إزالة الشيوخ في العقار، فإن أجازوه نفذ التصرف سنذاً لنص المادة (96/ب) من قانون الملكية العقارية، وهنا أبين بأنه سبق لي القول بأن المشرع في الفقرة (أ) من المادة (96) من قانون الملكية العقارية قال إن إجازة الشركاء الآخرين يترتب عليها إجراء التصرف، وهنا في هذا النص يذهب المشرع للقول أن إجازة الشركاء الآخرين يترتب عليها نفاذ التصرف، وهذا يؤكد ما قلته إن المشرع يخلط بين إجراء التصرف ونفاذ التصرف بالرغم من أنه يذهب لترتيب ذات الآثار، وبالتالي فإن حسن الصياغة التشريعية تقتضي توحيد المصطلحات.

أما إذا رفض الشركاء الآخرين الطلب المقدم من شركاء يملكون أقل من ثلاثة أرباع الحصص أو امتنعوا عن إبداء رأيهم فيه فعلى مدير التسجيل المختص إحالة الطلب إلى لجنة إزالة الشيوخ في العقار

للنظر فيه سنداً لنص المادة (96/ب) من قانون الملكية العقارية، وفي هذه الحالة تنظر لجنة إزالة الشبوع في العقار في طلب التصرف وفقاً لأحكام المادة (97) من قانون الملكية العقارية، وقد فرّق المشرع الأردني بين الحالات الآتية:

- أ. إذا كانت حصص جميع الشركاء في العقار غير قابلة للقسمة.
 - ب. إذا كانت حصص جميع الشركاء في العقار قابلة للقسمة.
 - ج- إذا كانت حصص الشركاء طالبي التصرف في العقار أو رافضيه غير قابلة للقسمة إلا بتجميعها في عقار واحد.
 - د- إذا كانت حصص الشركاء طالبي التصرف في العقار أو رافضيه غير قابلة للقسمة وغير قابلة للتجميع في عقار واحد.
- وسوف أبين ذلك تباعاً.

أ. إذا كانت حصص جميع الشركاء في العقار غير قابلة للقسمة.

تنص المادة (97/أ) من قانون الملكية العقارية على ما يلي:

1. تُقدر قيمة حصة طالب التصرف بوساطة خبير منتخب لهذه الغاية وتدعو الشركاء لإبداء رأيهم في شراء حصة طالب التصرف بالقيمة المقدرة خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغهم.

2. إذا أبدى الشركاء أو بعضهم رغبتهم في الشراء بيعت إليهم الحصة بالتساوي.

3. إذا رفض أحد الشركاء أن تباع الحصة لهم بالتساوي ودفعت ثمنها لها يزيد على القيمة المقدرة توضع الحصة في المزاد بين الشركاء وتحال على الشريك الذي يعرض أعلى ثمن لها.

4. إذا امتنع رافضو التصرف عن إبداء موقفهم تقرر للجنة بيع العقار في المزاد العلني.

يتبين لنا من هذا النص الإجراءات التي تتخذها لجنة إزالة الشبوع في العقار لإزالة الشبوع بالتصرف

إذا كان العقار غير قابل للقسمة وذلك على النحو الآتي:

1. تُقدر لجنة إزالة الشبوع في العقار قيمة حصة طالب التصرف بوساطة خبير منتخب لهذه الغاية.

2. تدعو اللجنة جميع الشركاء لإبداء رأيهم في شراء حصة طالب التصرف بالقيمة المقدرة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغهم.

3. إذا أبدى الشركاء أو بعضهم رغبتهم في الشراء بيعت إليهم الحصة بالتساوي، والسؤال الذي يثور في هذا الصدد هل المقصود بالمساواة بين الشركاء هي المساواة العددية للشركاء أم المساواة بحسب الحصص في ملكية العقار وليس المساواة العددية، وأتمنى على المشرع الأردني حسم ما قد ينجم عن هذا النص من

تباين في الاجتهادات بتعديل النص وذلك بأن يكون البيع للشركاء أو بعضهم ممن أبدى رغبته بالشراء بالتساوي بحسب حصص كل منهم.

وقد يرفض أحد الشركاء أن تباع الحصة لهم بالتساوي ويدفع ثمنًا لها يزيد عن القيمة المقدرة لها، في هذه الحالة توضع الحصة في المزاد بين الشركاء وتحال على الشريك الذي يعرض أعلى ثمن ويقضي المشرع في المادة (4/أ/97) من قانون الملكية العقارية بأنه إذا امتنع رافضوا التصرف عن إبداء موقفهم تقرر لجنة إزالة الشبوع في العقار بيع العقار في المزاد العلني.

ب- إذا كانت حصص جميع الشركاء في العقار قابلة للقسمة:

تنص المادة (97/ب) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (إذا كانت حصص الشركاء في العقار قابلة للقسمة تخير اللجنة الشركاء رافضي التصرف بين التصرف في العقار أو فرز حصصهم عن حصص بقية الشركاء في عقار مستقل، فإذا اختاروا التصرف في العقار تقرر اللجنة إجراءه أما إذا رفضوا أو اختاروا فرز حصصهم في العقار تجري اللجنة القسمة بفرز حصص الشركاء رافضي التصرف عن حصص الشركاء طالبيه).

في هذه الحالة تقوم لجنة إزالة الشبوع في العقار بتخيير الشركاء في العقار المملوك على الشبوع بين التصرف في العقار ببيعه أو بقسمة حصصهم طالما هي قابلة للقسمة عن حصص الشركاء الذين طلبوا التصرف في العقار، فإذا اختاروا التصرف تقرر اللجنة إجراءه، أما إذا رفضوا التصرف أو اختاروا فرز حصصهم في العقار تجري اللجنة فرز حصصهم عن حصص الشركاء الذين طلبوا إجراء التصرف. ويتضح من النص مدار البحث بأن المشرع يقضي بالمحافظة على ملكية الشركاء الذين يرفضون التصرف بفرز حصصهم وليس بإجبارهم على بيع العقار.

ج- إذا كانت حصص الشركاء طالبي التصرف أو رافضيه غير قابلة للقسمة إلا بتجميعها في عقار واحد:

تنص المادة (97/ج) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (إذا كانت حصص الشركاء طالبي التصرف في العقار أو رافضيه غير قابلة للقسمة إلا بتجميعها في عقار واحد تخير اللجنة رافضي التصرف بين التصرف في العقار أو شراء حصص طالبي التصرف بالثمن الذي يتفقون عليه أو الثمن الذي تحدده اللجنة في حال عدم اتفاقهم عليه وبين فرز حصصهم عن حصص طالبي التصرف وتسجيلها بأسمائهم في عقار واحد).

من هذا النص يتبين بأن لرافضي التصرف في العقار أحد الخيارين التاليين:

أ. التصرف في العقار وذلك ببيعه إلى أي جهة كانت.

ب. أو قيام الشركاء من رافضي التصرف بشراء حصص طالبي التصرف، ويُحدد الثمن في هذه الحالة إما بالاتفاق فيما بين طالبي التصرف ورافضيه، وفي حال عدم اتفاقهم يتم البيع بالثمن الذي تحدده لجنة إزالة الشبوع، وهنا أبدي الملاحظات الآتية:

الملاحظة الأولى: يقضي النص بأن الخيار أمام رافضي التصرف هو ببيع كامل العقار أي التصرف فيه إلى أي جهة ولم يُحدد المشرع ما إذا كان يحق لأي من الشركاء شراء كامل العقار، وهنا أتمنى على المشرع الأردني تعديل النص لكي يجيز وبصراحة بأن التصرف بالعقار المملوك على الشبوع يُباع في هذه الحالة إذا توافرت شروطها للشركاء أو لغيرهم.

الملاحظة الثانية: بيّن المشرع بأن الخيار الثاني للشركاء رافضي التصرف هو شراء حصص طالبي التصرف، والنص في صياغته يُفهم منه أن الشراء يكون من جميع الشركاء الآخرين من رافضي التصرف، ولكن السؤال الذي يثور ماذا لو أبدي أحد الشركاء أو أكثر دون باقي الشركاء من رافضي التصرف شراء حصص طالبي التصرف في العقار المملوك على الشبوع؟، قد يُفهم من النص بأن حق شراء حصص طالبي التصرف هو لجميع الشركاء من رافضي التصرف، وهذا يستقيم في حال أن أبدي جميع الشركاء من رافضي التصرف رغبتهم بالشراء بالثمن الذي يتم الإتفاق عليه أو الذي تحدده لجنة إزالة الشبوع في العقار وقاموا بدفع الثمن، لكن قد لا يبدي بعض الشركاء من رافضي التصرف رغبتهم بالشراء فهل يجوز لشريك أو أكثر من رافضي التصرف شراء حصص طالبي التصرف؟

لقد خلى النص من الإجابة على هذا التساؤل وهنا أرى ضرورة تعديل النص بإعطاء الشريك أو بعض الشركاء من رافضي التصرف الحق بالشراء وبالثمن المتفق عليه أو الذي تقرره لجنة إزالة الشبوع في العقار.

الملاحظة الثالثة: يقضي النص مدار البحث بأنه إذا لم يتم الاتفاق على ثمن حصص طالبي التصرف في العقار، يتم تحديد الثمن من قبل لجنة إزالة الشبوع، واعتقد بأن هذا الأمر يحتاج إلى خبير أو خبراء محلفين لتحديد الثمن، وبذلك أتمنى على المشرع الأردني النص على ذلك صراحة.

وأبين بأن المشرع بعد أن نص في المادة (97/ج) من قانون الملكية العقارية على أن لرافضي التصرف خيارين وفق ما بينت بأعلاه فقد أضاف النص بعد هذه الخيارات: (وبين فرز حصصهم عن حصص طالبي التصرف وتسجيلها بأسمائهم في عقار واحد)، والسؤال الذي يثور وفق هذا النص هل المشرع منح رافضي التصرف خيار ثالث يقضي بفرز حصصهم وتسجيلها بأسمائهم في عقد واحد؟ أبين بأن ظاهر النص قد يُفيد بمنح رافضي التصرف ثلاثة خيارات، تتمثل بالتصرف في العقار أي ببيع العقار، أو شراء حصص طالبي التصرف، أو فرز حصص رافضي التصرف عن حصص طالبي

التصرف، إلا أن هناك أمراً قد يثور وهو امتناع رافضي التصرف عن ممارسة أي من هذه الخيارات، أو اختلافهم حول هذه الخيارات، ولما كان لا بد من إنهاء حالات الشيوخ في العقار بين رافضي التصرف وطالبيه فإنني أرى بأن الخيار الثالث المتمثل بفرز حصص رافضي التصرف عن حصص طالبيه ليس خياراً مطلقاً لرافضي التصرف بل هو حكم تقرره لجنة إزالة الشيوخ في العقار إذا لم يقم رافضو التصرف بممارسة الخيار الأول بالموافقة على التصرف بكامل العقار أو شراء حصص طالبي التصرف، ولا يمنع القول بأن لجنة إزالة الشيوخ في العقار هي التي تُقرر فرز حصص رافضي التصرف عن حصص طالبيه من أن يبادر رافضو التصرف أو أحدهم أو بعضهم من الطلب من لجنة إزالة الشيوخ في العقار بفرز حصصهم عن حصص طالبي التصرف.

د- إذا كانت حصص الشركاء طالبي التصرف في العقار أو رافضيه غير قابلة للقسمة وغير قابلة للتجميع في عقار واحد.

تنص المادة (97/د) من قانون الملكية العقارية وتعديلاته على ما يلي: (إذا كانت حصص الشركاء طالبي التصرف في العقار أو رافضيه غير قابلة للقسمة وغير قابلة للتجميع في عقار واحد تُخير اللجنة الشركاء رافضي التصرف في العقار بين التصرف فيه أو شراء حصص الشركاء طالبي التصرف بالثمن الذي يتفقون عليه أو الثمن الذي تُحدده اللجنة في حال عدم اتفاقهم عليه، فإن اختاروا التصرف تُقرر اللجنة إجراءه وإن اختاروا شراء حصص طالبي التصرف تُقرر اللجنة بيعها لهم، وإذا امتنع رافضو التصرف عن إبداء موقفهم أو رفضوا الشراء ينتقل الخيار لطالبي التصرف لشراء حصص رافضي التصرف بالثمن المتفق عليه أو المُقدر وإذا رفض طالبو التصرف الشراء تطبق أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة).

يقضي هذا النص بأنه إذا كان مجموع حصص الشركاء طالبي التصرف أو رافضيه غير قابلة للقسمة وغير قابلة للتجميع في عقار واحد تقوم لجنة إزالة الشيوخ بتخيير الشركاء رافضي التصرف في العقار بين:

1. التصرف في العقار المملوك على الشيوخ أي ببيع كامل العقار.
2. أو شراء حصص الشركاء طالبي التصرف بالثمن الذي يتفق عليه بين الشركاء، وفي حال عدم اتفاقهم على الثمن تُحدد لجنة إزالة الشيوخ ثمن هذا العقار.

وفي حال امتنع رافضو التصرف عن إبداء موقفهم أو رفضوا الشراء ينتقل الخيار لطالبي التصرف لشراء حصص رافضي التصرف بالثمن الذي يتم الاتفاق عليه بين الشركاء أو الثمن المُقدر من قبل لجنة إزالة الشيوخ.

وإذا رفض طالبو التصرف الشراء يتم تطبيق أحكام الفقرة (أ) من المادة (97) من قانون الملكية العقارية وتعديلاته والتي تنص على ما يلي:

- أ. إذا كانت حصص جميع الشركاء في العقار غير قابلة للقسمة تُقرر اللجنة إجراء التصرف المطلوب وفقاً لما يلي:

1. تُقدر قيمة حصة طالب التصرف بوساطة خبير منتخب لهذه الغاية وتدعو الشركاء لإبداء رأيهم في شراء حصة طالب التصرف بالقيمة المقدرة خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغهم.
 2. إذا أبدى الشركاء أو بعضهم رغبتهم في الشراء بيعت إليهم الحصة بالتساوي.
 3. إذا رفض أحد الشركاء أن تُباع الحصة لهم بالتساوي ودفع ثمناً لها يزيد على القيمة المقدرة توضع الحصة في المزاد بين الشركاء وتُحال على الشريك الذي يعرض أعلى ثمن لها.
 4. إذا امتنع رافضو التصرف عن إبداء موقفهم تُقرر اللجنة بيع العقار في المزاد العلني.
- مما تقدم أرى بأن النص الذي يُصار إلى تطبيقه في حال رفض طالبو التصرف الشراء هو البند (4) من الفقرة (أ) من المادة (97) من قانون الملكية العقارية فقط وليس تطبيق جميع البنود الواردة في الفقرة (أ) من المادة (97) من قانون الملكية العقارية، حيث لا يستقيم تطبيق البنود (1، 2، 3) من ذات الفقرة في حال إن كانت حصص الشركاء طالبي التصرف في العقار أو رافضيه غير قابلة للقسمة وغير قابلة للتجميع في عقار واحد.

المطلب الثالث: اختصاص لجنة إزالة الشبوع في العقار بقسمة العقار

تنص المادة (102/أ) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (يُقسم العقار الذي يقبل القسمة باتفاق جميع الشركاء فيه أو بوساطة لجنة إزالة الشبوع في العقار المشكلة وفق أحكام بهذا القانون). من هذا النص يتبين بأن إزالة الشبوع بالقسمة قد يكون بالقسمة الاتفاقية أو القسمة بواسطة لجنة إزالة الشبوع في العقار، وأتناول ذلك في فرعين متتاليين:

الفرع الأول: القسمة الاتفاقية

بينت المادة (102/أ) من قانون الملكية العقارية أنه يمكن تقسيم العقار الذي يقبل القسمة باتفاق جميع الشركاء، وتنص المادة (105) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (إذا اتفق الشركاء في العقار المملوك على الشبوع على قسمته بينهم فعليهم اللجوء إلى مساح مرخص يتولى تنظيم معاملة القسمة، على أن تتضمن هذه المعاملة خريطة تُبين حصص الشركاء مفرزة، على الوجه الذي يرونه ويتفقون عليه، على أن تُقدم هذه المعاملة إلى مديرية التسجيل لقيدها في السجل العقاري بعد استيفاء الرسوم المقررة عنها وفقاً للإجراءات المتبعة لدى الدائرة).

ومن هذه النص نتبين شروط القسمة الاتفاقية وذلك على النحو الآتي:

1. اتفاق جميع الشركاء: يستلزم نص المادة (105) من قانون الملكية العقارية اتفاق جميع الشركاء في العقار المملوك على الشبوع على قسمته، وبخلاف ذلك فإنه يتعذر إجراء القسمة الاتفاقية (سوار، 1997).

2. الحصول على إذن المحكمة الدينية المختصة في حال عدم توافر أهلية الأداء لجميع الشركاء أو عدم حضور بعضهم. تنص المادة (101) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (إذا وجد من بين الشركاء في العقار المملوك على الشيوع ناقص أهلية أو فاقدها أو غائب أو مفقود فيقوم مقامه في إزالة الشيوع الولي أو الوصي أو القيم الذي ينوب عنه قانوناً بعد حصوله على إذن بذلك من المحكمة الدينية المختصة).

وفي هذه الحالة إذا كان من بين الشركاء في العقار المملوك على الشيوع فاقد أهلية أو ناقصها أو غائب أو مفقود فيقوم مقامه في إزالة الشيوع من يمثله قانوناً ولي كان أو وصي أو قيم، وذلك بعد الحصول على إذن بذلك من المحكمة الدينية المختصة شرعية كانت أم كنسية.

وهنا أوضح بأن هذا يشكل تحولاً كبيراً فقد كان القانون يقضي بأنه لا تصح القسمة الاتفاقية "الرضائية" إذا كان أحد الشركاء غائباً أو فاقداً الأهلية أو ناقصها، حيث تنص المادة (1/1041) من القانون المدني الأردني على ما يلي: (إذا كان أحد الشركاء غائباً أو فاقداً الأهلية أو ناقصها فلا تصح القسمة الرضائية حينئذ) وقد سبق أن صدر قرار لديوان تفسير القوانين رقم 8 لسنة 1954 والذي لا يجيز القسمة الرضائية في حالة وجود غائب أو قاصر أو محجور.

ويذهب رأي -وبحق- إن نص المادة (1/1041) مدار البحث يُشكل خروجاً على القواعد العامة التي تجيز للولي أن يقوم بالتصرفات القانونية نيابة عن القاصر (العبيدي، 2011). وهنا يمكنني القول بأن موقف المشرع الأردني في المادة (101) من قانون الملكية العقارية تطور إيجابي يُساهم في سرعة إزالة الشيوع في العقار المملوك على الشيوع.

3. تنظيم معاملة القسمة من قبل مساح مرخص

يبين نص المادة (105) من قانون الملكية العقارية بأنه إذا اتفق الشركاء في العقار المملوك على الشيوع على قسمته فيتوجب في هذه الحالة إبرام عقد مع مساح مرخص ليقوم بتنظيم معاملة القسمة على أن يرفق بها خريطة تُبين حصص الشركاء مفرزة وفق ما يتفقون عليه (الحياري، 2024).

4. تسجيل عقد القسمة

عقد القسمة في العقارات المملوكة على الشيوع في المناطق التي تمت عليها التسوية عقد شكلي حيث تنص المادة (63) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (لا تكون التصرفات أو العقود أو أي معاملات تجري على العقارات أو المياه صحيحة في المناطق التي تمت التسوية فيها إلا إذا سُجّلت لدى مديرية التسجيل، ويعد باطلاً كل تصرف أو عقد أو معاملة أجري خلافاً لذلك). وقد بيّنت المادة (105) من قانون الملكية العقارية بأن المعاملة التي ينظمها المساح المرخص والخريطة المُقدمة بها والتي تُبين حصص الشركاء المفرزة وفق ما يتفق عليه الشركاء يجب تقديمها

إلى مديرية تسجيل الأراضي المختصة لقيدها في السجل العقاري بعد استيفاء الرسوم المقررة عنها وفقاً للإجراءات المتبعة لدى دائرة الأراضي والمساحة.

الفرع الثاني: القسمة بواسطة لجنة إزالة الشيوخ في العقار

تنص المادة (103) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (إذ تعذر اتفاق جميع الشركاء على قسمة العقار على الشيوخ وتوافرت أسباب مبررة تدعو إلى قسمته لإنهاء حالة الشيوخ فيه فيجوز قسمة العقار بطلب يقدم إلى مدير التسجيل لإحالته إلى لجنة إزالة الشيوخ في العقار من:

أ. مالكي (3/4) ثلاثة أرباع الحصص في العقار على أن يبلغ طلبهم إلى بقية الشركاء، فإن أجازوه أجريت القسمة، وإن رفضوه أو امتنعوا عن إبداء رأيهم فيه تُنفذ القسمة ولهم إقامة دعوى للمطالبة بالتعويض عما لحق بهم من ضرر في ما يخص قيمة حصصهم المفترزة من العقار لدى المحكمة خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل القسمة.

ب. مالكي أقل من نسبة حصص الشركاء المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة على أن يُبلغ طلبهم إلى بقية الشركاء فإن أجازوه أجريت القسمة وإن رفضوه أو امتنعوا عن إبداء رأيهم فيه فعلى مدير التسجيل إحالة الطلب إلى لجنة إزالة الشيوخ في العقار للنظر فيه. تُبين هذه المادة شروط وأحكام القسمة بواسطة لجنة إزالة الشيوخ في العقار.

1. عدم موافقة جميع الشركاء على إجراء القسمة

يشترط النص عدم موافقة جميع الشركاء على قسمة العقار المملوك على الشيوخ، وهنا أبين بأن المشرع لم يُحدد كيفية تحقق هذا الشرط المتمثل بعدم موافقة جميع الشركاء على قسمة العقار، وبالتالي الذهاب مباشرة إلى تقديم الطلب إلى مدير التسجيل في مديرية تسجيل الأراضي المختصة لقسمة العقار لإحالة الطلب إلى لجنة إزالة الشيوخ في العقار. دون أن يكون هناك علم لباقي الشركاء من غير اللذين تقدموا بالطلب إلى مدير التسجيل، وقد كان من الأجدر النص على توجيه إخطار إلى باقي الشركاء بإجراء القسمة للتحقق من مدى تعذر اتفاق جميع الشركاء.

2. أن يكون هناك أسباب مبررة للقسمة

يشترط النص أن يكون هناك أسباب مبررة للقسمة، ولم يُبين المشرع المقصود بالأسباب المبررة التي تدعو إلى قسمته، وهنا أرى بأن هذا الشرط لا حاجة له حيث إن القسمة وحصول كل شريك على حصته بشكل مفرز هي سبب مبرر بحد ذاته لإجراء القسمة، ويذهب بعض الفقهاء (سوار، 1997) للقول: (إنّ المشرع لا ينظر نظرة ارتياح إلى الملكية الشائعة، لما تؤدي إليه من التعقيد في طريقة الانتفاع بالمال الشائع والتصرف به، هذا إلى أن الغالب أن

يكون استقلال الفرد في استغلال ما يملك حافزاً قوياً على العمل وحسن التصرف، الأمر الذي ينعكس أثره على المصلحة العامة للمجتمع، ولذا فإنّ المشرع يجعل لكل شريك الحق في الخروج من هذا الوضع الاستثنائي في أي وقت) ويذهب جانب آخر من الفقه لذات الرأي (السنهوري، 2000).

لما تقدم أتمنى على المشرع الأردني حذف عبارة: "وتوافرت أسباب مبررة تدعو إلى قسمته لإنهاء حالة الشيوخ فيه" الواردة في المادة (103) من قانون الملكية العقارية.

3. أن يتم تقديم طلب لقسمة العقار

بيّن نص المادة (103) من قانون الملكية العقارية على أن طلب قسمة العقار الشائع يُقدم إلى مدير مديرية تسجيل الأراضي المختصة إما من مالكي ثلاثة أرباع الحصص أو ممن يملكون أقل من هذه النسبة.

وقد ميّز المشرع بين حالتين وذلك على النحو التالي:

أولاً: الطلب المُقدم من مالكي ثلاثة أرباع الحصص

بيّن المشرع في الفقرة (أ) من المادة (103) من قانون الملكية العقارية بأنه لمالكي ثلاثة أرباع الحصص في العقار المملوك على الشيوخ إلى مدير مديرية تسجيل الأراضي المختصة التي يقع العقار الشائع ضمن حدود اختصاصها المكاني حيث يتم اتخاذ الإجراءات الآتية:

1. يقوم مدير مديرية تسجيل الأراضي المختصة بإحالة الطلب إلى لجنة إزالة الشيوخ في العقار، وأبين أن المشرع لم يُحدد المدة الزمنية التي يتوجب على مدير التسجيل خلالها بإحالة الطلب إلى لجنة إزالة الشيوخ في العقار.

وهنا أرى بأنه من الضرورة تحديد المدة الزمنية التي يتوجب على مدير التسجيل إحالة الطلب خلالها إلى لجنة إزالة الشيوخ في العقار.

2. تقوم لجنة إزالة الشيوخ في العقار بإبلاغ الطلب إلى بقية الشركاء أي الذين لم يشاركوا بتقديم الطلب، وهنا لم يُحدد أيضاً المشرع المدة التي يتوجب خلالها إبلاغ الطلب إلى بقية الشركاء، وأرى من المناسب تحديد هذه المدة، وذلك للإسراع في إجراءات إزالة الشيوخ.

3. لبقية الشركاء إجازة القسمة وفي هذه الحالة يتم إجراؤها، وإن رفضوا أو امتنعوا عن إبداء رأيهم فيه تُنفذ القسمة بحقهم ويتم إجراؤها إلا أنه في هذه الحالة أي حالة رفضهم القسمة أو امتناعهم عن إبداء رأيهم وبالرغم من ذلك أجريت القسمة فإن لهم الحق برفع دعوى لدى محكمة البداية التي يقع العقار ضمن اختصاصها المكاني للمطالبة بالتعويض عما لحق بهم من ضرر فيما يخص قيمة حصصهم المفترزة من العقار وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل القسمة.

ويمكن إثارة سؤالين حول ما تقدم وهما، ماذا لو أجاز بعض الشركاء ممن تم تبليغهم بطلب القسمة، ورفض أو امتنع بعض الشركاء ممن تم تبليغهم عن إبداء رأيهم في طلب القسمة؟
والسؤال الثاني ما هو الضرر المتصور في هذه الحالة وما هو مقدار التعويض الذي يُمكن المطالبة به؟

في الإجابة على السؤال الأول أبيت بأن المشرع لم يتصد لمعالجة هذه الحالة في القانون، حيث إن المشرع نص على حالة إجازة جميع من تم تبليغهم القسمة فيتم إجراؤها، وحالة رفض جميع من تم تبليغهم القسمة أو امتناعهم جميعاً عن إبداء رأيهم في ذلك فتنفذ القسمة ولهم المطالبة بالتعويض عما لحق بهم من ضرر، وهنا أرى بأن إجازة بعض من تم تبليغهم للقسمة ورفض البعض لها أو امتناعهم عن إبداء رأيهم فيها، فأقول بالقياس بأن من أجاز منهم القسمة أجريت في مواجهته دون أن يكون له حق المطالبة بالتعويض عما لحق به من ضرر، أما بخصوص من رفض القسمة أو امتنع عن إبداء رأيه في القسمة فإن القسمة تنفذ في مواجهته إلا أن له إقامة دعوى للمطالبة بالتعويض.

وبخصوص الإجابة عن حول ماهية الضرر ومقدار التعويض، فإن المشرع لم يبين أوجه الضرر، وقد يكون من الصعب تصور الضرر الناتج عن القسمة، ولا سيما أنه في القسمة التي تجريها لجنة إزالة الشبوع في العقار يجب أن تراعي تحقيق المعادلة في حصص الشركاء حيث تنص المادة (106) من قانون الملكية العقارية على ما يلي: (تتبع بشأن قسمة العقار المملوك على الشبوع الإجراءات التالية:

أ. يسمح العقار المطلوب قسمته ثم تفرز حصص الشركاء فيه بعد تحقيق المعادلة فيما بينها مع الأخذ بالاعتبار أن عوامل تؤثر في قيم تلك الحصص زيادة أو نقصاناً، كشكلها ومساحتها ونوع تنظيمها وجودة تربتها وشرف موقعها.

ب. تفرز حقوق الارتفاق للعقار المملوك على الشبوع، على أن لا تتعلق حصة بأخرى ما أمكن ذلك.

ج- تُقدر قيم حصص الشركاء بالاتفاق بينهم، فإن لم يتفقوا على تقدير قيمها فيتولى مدير التسجيل، وعلى نفقة الشركاء، تعيين خبير أو أكثر لتقدير قيم تلك الحصص.

د- بعد إتمام المعاملة وفق أحكام هذه المادة تخصص الحصص المفترزة للشركاء بالاتفاق أو بالقرعة، ويدرج ذلك في محضر يوقع عليه الشركاء ويربط بخريطة القسمة.

هـ- إذا ظهر في نتيجة تقدير قيم الحصص أن حصة واحدة أو أكثر غير متعادلة من حيث القيمة مع الحصص الأخرى وجب تحقيق التعادل بضم شيء من النقد إليها.)

وعليه فإنني أرى بأن ما ورد في نص المادة (103/أ) من قانون الملكية العقارية حول حق من رفض القسمة أو امتنع عن إبداء رأيه فيه إقامة دعوى للمطالبة بالتعويض عما لحق به من ضرر فيما يخص قيمة حصته قد يكون من باب التزيد لا سيما في ظل أحكام المادة (106) من قانون الملكية العقارية.

ثانيًا: الطلب المقدم من شركاء في العقار يملكون أقل من ثلاثة أرباع الحصص في العقار بينت الفقرة (ب) من المادة (103) من قانون الملكية العقارية بأنه إذا تعذر اتفاق جميع الشركاء على قسمة العقار المملوك على الشيوخ وتوافرت أسباب مبررة تدعو إلى قسمته لإنهاء حالة الشيوخ فيجوز قسمة العقار بطلب يُقدم إلى مدير التسجيل لإحالاته إلى لجنة إزالة الشيوخ في العقار من شركاء يملكون أقل من ثلاثة أرباع الحصص فيه على أن يبلغ طلبهم إلى بقية الشركاء فإن أجازوه أجريت القسمة وإن رفضوه أو امتنعوا عن إبداء رأيهم فيه فعلى مدير التسجيل إحالة الطلب إلى لجنة إزالة الشيوخ في العقار للنظر فيه وذلك سندًا لنص المادة (103/ب) من قانون الملكية العقارية.

مما تقدم يتبين بأنه يجوز للشريك أو الشركاء الذين يملكون أقل من ثلاثة أرباع الحصص في العقار المملوك على الشيوخ تقديم طلب إلى مدير مديرية التسجيل المختصة لإنهاء حالة الشيوخ، ويقوم مدير التسجيل بإبلاغ الطلب إلى بقية الشركاء في العقار فإن أجازوه أجريت القسمة وإن رفضوه أو امتنعوا عن إبداء رأيهم في القسمة يقوم مدير التسجيل بإحالة طلب القسمة إلى لجنة إزالة الشيوخ في العقار، وذلك للقيام بقسمة العقار وفقًا لأحكام قانون الملكية العقارية ونظام لجنة إزالة الشيوخ في العقار.

الخاتمة:

النتائج والتوصيات:

أولاً النتائج:

1. تبين بالدراسة وجود تعارض بين الأحكام الناظمة للجان إزالة الشيوخ في العقار واختصاصها في قانون الملكية العقارية والنصوص الناظمة لذات الموضوع في نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار، ومن أمثلة ذلك التعارض ما بين نص المادة (109/ب) من قانون الملكية العقارية ونص المادة (8/أ) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار من حيث الجهة المختصة بإصدار قرار بوضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب إزالة الشيوخ فيه وكما هو مبين في متن البحث.
2. تبين بالدراسة وجود نقص تشريعي في بعض الأحكام ومثال ذلك نص المادة (109/د) من قانون الملكية العقارية ونص المادة (8/ب) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار والتي تقضي بإعلام الجهات الحاجزة أو المرتهنة للعقار موضوع طلب القسمة دون أن تبين هذه النصوص الآثار القانونية المترتبة على هذا الإعلام.
3. لم يكن تحديد الاختصاص في تطبيق أحكام إزالة الشيوخ في العقار منسجماً ومتسقاً سواء أكان اختصاص مدير عام دائرة الأراضي والمساحة أو مدير مديرية التسجيل المختصة أو لجنة إزالة الشيوخ في العقار أو رئيس لجنة إزالة الشيوخ وفق ما هو مبين في متن البحث.

ثانياً التوصيات:

تم التوصل في هذا البحث إلى العديد من التوصيات أهمها:

1. أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (104/أ) من قانون الملكية العقارية بحيث يكون رئيس وأعضاء لجنة إزالة الشيوخ في العقار من مديرية التسجيل المختصة وأن لا يكون رئيس اللجنة من المديرية العامة للأراضي والمساحة كما ورد في النص وذلك للأسباب والمبررات الواردة في متن البحث.
2. أتمنى على المشرع الأردني تحديد فئات ودرجات أعضاء لجان إزالة الشيوخ.
3. أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (5/ب) من نظام إزالة الشيوخ في العقار رقم (145) لسنة 2019 بحيث يكون الاختصاص في تعيين البديل لمدير عام دائرة الأراضي والمساحة للأسباب والمبررات الواردة في متن البحث.

4. أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (109/ب) من قانون الملكية العقارية ليصبح على النحو التالي: (عند ورود ملف طلب القسمة للجنة إزالة الشيوخ في العقار تصدر اللجنة قراراً يتضمن وضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب قسمته تفيد بوجود طلب قسمة) وذلك للأسباب والمبررات الواردة في متن البحث.
5. أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (8/أ) من نظام لجان إزالة الشيوخ في العقار بحيث يصدر قرار وضع الإشارة على السجل العقاري للعقار من قبل لجنة إزالة الشيوخ وليس من قبل رئيس اللجنة.
6. أتمنى على المشرع الأردني ضرورة النص على حق الحاجز أو الدائن المرتهن الدخول في إجراءات إزالة الشيوخ للتأكد من سلامتها حتى لا يلحقهم ضرر من هذه القسمة.
7. أتمنى على المشرع الأردني إعادة النظر بنص المادة (6) من نظام التبليغات التي تجريها لجنة إزالة الشيوخ في العقار وذلك بعدم اعتبار التبليغ على الموقع الإلكتروني لدائرة الأراضي والمساحة تبليغاً بالمفهوم القانوني للتبليغ وذلك للأسباب والمبررات الواردة في متن البحث.
8. أتمنى على المشرع الأردني بتعديل نص المادة (95) من قانون الملكية العقارية بحيث لا يقتصر التصرف على عقد البيع بل يكون النص مطلق حتى يشمل كافة العقود الناقلة للملكية.
9. أتمنى على المشرع الأردني حذف عبارة "وتوافرت أسباب مبررة تدعو إلى قسمته لإنهاء حالة الشيوخ فيه" الواردة في المادة (103) من قانون الملكية العقارية وذلك للأسباب والمبررات الواردة في متن البحث.
10. أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (106/ج) من قانون الملكية العقارية ليكون الاختصاص منعقداً للجان إزالة الشيوخ في العقار في اختيار الخبير أو الخبراء بدلاً من مدير مديرية التسجيل وذلك للأسباب الواردة في متن البحث.
11. أتمنى على المشرع الأردني تعديل نص المادة (4) من نظام إزالة الشيوخ في العقار بحيث يصبح القرار بعقد جلسات لجنة إزالة الشيوخ في العقار خارج مبنى مديرية التسجيل المختصة للجنة إزالة الشيوخ في العقار بدلاً من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة المختصة للأسباب الواردة في متن البحث.

المراجع:

- تنص المادة (1040) من القانون المدني الأردني على ما يلي: (مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى، يجوز لمن يريد الخروج من الشبوع ولم يتفق مع باقي شركائه على ذلك أن يطلب القسمة القضائية).
- تنص المادة (1/1041) من القانون المدني الأردني على ما يلي: (إذا كان أحد الشركاء غائباً أو فاقد الأهلية أو ناقصها فلا تصح القسمة حينئذ).
- العويدي، د. علي هادي، 2011، *الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية*، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 4، ص 67.
- العويدي، د. أحمد علي وهياجنة، عبد الناصر، *تقييم فاعلية الأحكام الخاصة بالملكية الشائعة في القانون الأردني*، دراسات، علوم الشريعة والقانون الأردني، مجلد 38، عدد 2، 2011، ص 673.
- عبيدات، د. يوسف محمد قاسم، *الحقوق العينية*، عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع، إربد، 2020، ص 63.
- المادة (109/ج) من قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019.
- سوار، د. محمد وحيد الدين، 1999، *شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية 2، أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية*، عمان، دار الثقافة، ط (1)، الإصدار الثالث، ص 433.
- سوار، د. محمد وحيد الدين، المرجع السابق، ص 436.
- سوار، د. محمد وحيد الدين، المرجع السابق، ص 436.
- المادة (101) من قانون الملكية العقارية.
- سوار، د. محمد وحيد الدين، *حق الملكية في ذاته في القانون المدني*، الكتاب الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 2، 1997، ص 139.
- انظر كذلك: السنهوري، د. عبد الرزاق أحمد، *الوسيط في شرح القانون المدني الجديد*، الجزء (8) منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط 3، ص 896.
- الحياري، د. أحمد ابراهيم، *شرح أحكام الحقوق العينية*، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط (2)، ص 96.