قانون الملكية العقارية

رقم (13) لسنة 2019

المادة 1

يسمى هذا القانون (قانون الملكية العقارية لسنة 2019) ويعمل به بعد مائة وعشرين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2

الفصل الأول

أحكام عامة

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:-

المجلس

:

مجلس الوزراء .

الحكومة

:

أي وزارة أو دائرة أو هيئة أو مجلس أو سلطة أو مؤسسة رسمية عامة أو مؤسسة عامة .

الوزير

:

وزير المالية.

الدائرة

:

دائرة الأراضي والمساحة.

المدير

:

مدير عام الدائرة .

مديرية التسجيل

:

مديرية تسجيل الأراضي المختصة.

مدير التسجيل

:

مدير مديرية التسجيل.

العقار

:

قطعة الأرض والبناء المقام عليها وأي حصة شائعة في أي منهما.

البناء

:

طابق أو أكثر مقام على قطعة أرض ومسجل بسند ملكية مستقل عنها.

الطابق

:

وحدة أو أكثر في مستوى أفقي واحد.

الشقة

:

وحدة مستقلة من طابق أو أكثر، وتشمل البيوت المتلاصقة.

الطريق

:

أي شارع او ممر أو زقاق أو جسر او درج بما فيها الخنادق والمجاري والعبارات والأرصفة والأقنية والأكتاف والدواوير التابعة للطرق والجدران الاستنادية وجزر السلامة ويشمل ذلك حرم الطريق والساحات الملحقة بها .

المياه

:

الانهار او الجداول او البرك او العيون او البحيرات او الينابيع او الآبار او الشلالات او السدود او الخزانات او اي قناة او خندق او مجرى ماء او مجفف او ضفة او جسر او عبارة او بناء لتنظيم الماء او تحويله او بئر او واسطة لاستخراج الماء او رفعه او دفعه او

عمل فرعي من اي نوع مستعمل للحصول على الماء ورفعه ونقله واستعماله لغايات الري او التجفيف الاولية .

السجل العقاري

:

مجموعة الصحائف والوثائق والمستندات الورقية والالكترونية والخرائط الموجودة لدى الدائرة والتي تبين أوصاف العقار، وتعين حالته القانونية ، وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه ، وتبين المعاملات المتعلقة به وما يطرأ عليه من تعديلات أو تغييرات.

معاملة التسجيل

:

تسجيل تصرف أو عقد أو تغيير في ملكية أو تعديل عليها أو شطبها أو حجز أو إشارة بشأن عقار يوجب القانون تسجيل أي منها في السجل العقاري وفقاً لأحكام القانون.

سند التسجيل

:

الوثيقة الصادرة عن مديرية التسجيل نتيجة التصرفات الناقلة للملكية ومعاملات التغيير و أعمال التسوية .

الخارطة العقارية

:

مرتسم هندسي يعين فيه شكل الأرض وأبعادها وحدودها وموقعها ومشتملاتها.

التسوية

:

تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف او حق تملك في الارض او المياه او حق منفعة فيها او أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل.

العقارات المملوكة

:

العقارات التي يجري عليها حق الملكية الذي يولي مالكيها حق استعمالها واستغلالها والتصرف فيها ضمن القانون.

العقارات الموقوفة

:

العقارات التي أوقفها مالكوها، فحبست عن التصرف على وجه التأبيد، وخصصت منافعها للبر ولو مآلاً.

الأراضي المتروكة

:

العقارات العائدة رقبتها للخزينة و ترك حق الانتفاع بها لمنفعة عامة الناس أو جماعة محددة منهم .

الاراضي الموات

:

العقارات البعيدة عن العمران والعائدة للخزينة والخالية التي لم تزرع وليست في ملك احد، ولم تجر عليها أعمال التسوية، ولم تسجل، ولم تترك لمنفعة عامة الناس ولا لمنفعة جماعة محددة منهم .

الاستملاك

:

نزع ملكية عقار من مالكه أو حق التصرف فيه أو الانتفاع به أو الارتفاق عليه بمقتضى أحكام هذا القانون.

المستملك

:

الحكومة و البلديات وأي جهة أو شخص حكمي يخوله القانون حق الاستملاك.

المحكمة

:

محكمة البداية التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها.

المادة 3

يمثل الدائرة الوكيل العام لإدارة قضايا الدولة في الإجراءات القضائية المتعلقة بها أمام المحاكم على اختلاف درجاتها وفقاً لأحكام قانون إدارة قضايا الدولة.

المادة 4

أ- تتولى الدائرة المهام والصلاحيات المنصوص عليها في هذا القانون والتشريعات النافذة ولها في سبيل ذلك القيام بما يلي:-

1- إجراء مسح شامل لأراضي المملكة وتحديدها وتسويتها وتنظيم خرائطها.

2- تسجيل حق ملكية العقارات وتوثيقه والمحافظة عليه وتسهيل ممارسته.

3- انشاء شبكة المثلثات من الدرجتين الرابعة والخامسة وادامتها.

4- انجاز معاملات تسجيل العقارات واحتساب الرسوم والضرائب المترتبة على ذلك واستيفائها.

5- إدارة أملاك الدولة والمحافظة عليها ومتابعة اجراءات معاملات التأجير والتفويض والتخصيص واستملاك الأراضي وتوثيق ذلك وفقا للتشريعات .

6- إجراء تقدير شامل لقيم العقارات ومتابعة تحديثه .

7- توثيق معلومات الملكية العقارية وحفظها.

8- تطوير قاعدة المعلومات العقارية وضبطها والإشراف عليها وتحديثها لاعتمادها أساساً لنظام المعلومات الوطني.

9- تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية والتقدير والمقدرين العقاريين.

ب- على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر للدائرة استقبال الطلبات لكافة معاملاتها وخدماتها الكترونيا والموافقة على إجرائها وإصدار وثائقها الكترونيا باستثناء توقيع عقود التصرف.

المادة 5

تصنف العقارات في المملكة إلى ما يلي :-

أ- العقارات المملوكة.

ب- العقارات الموقوفة .

ج- الأراضي المتروكة .

د- الأراضي الموات .

المادة 6

أ-لا يجوز بيع الأراضي المتروكة، ولا شراؤها، ولا التصرف فيها، ولا يجري عليها حكم مرور الزمان .

ب- تسجل العقارات المتروكة باسم الخزينة بقرار من المجلس بناءً على تنسيب الوزير إذا ثبت للمدير زوال المنفعة عنها سواء أكانت مخصصة باسم من لهم منفعة فيها او غير مخصصة لهم او باسمها مباشرة أو نيابةً عن من لهم منفعة فيها سواء اكانت واقعة داخل حدود مناطق البلديات ام خارجها وتخضع هذه العقارات لأحكام قانون إدارة املاك الدولة.

المادة 7

لا يجوز تملك الأراضي الموات أو استغلالها أو وضع اليد عليها خلافا لأحكام القانون.

المادة 8

أ- اعتبارا من تاريخ نفاذ احكام هذا القانون، يلغى تصنيف العقارات من نوع (الميري) وتحول العقارات الأميرية إلى (الملك)، كما يلغى(حق التصرف) في العقارات الأميرية، وجميع الأحكام القانونية الناظمة له ويحل محله (حق الملكية)على العقارات المتحولة .

ب- لا تسري أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة على الوقائع والحقوق المتعلقة بالمسائل الارثية الشرعية والانتقالية قبل نفاذ أحكام هذا القانون وتسري عليها أحكام القانون التي نشأت وفق أحكامه.

ج- يتولى مديرو التسجيل، دون طلب من المالكين تصحيح بيانات صحائف السجل العقاري للعقارات الأميرية المتحولة إلى نوع الملك بما في ذلك تصحيح نوعها من أميرية إلى ملك خارج حدود البلديات وصفة أصحابها من متصرفين إلى مالكين وتصحيح

سندات التسجيل الصادرة بموجب هذه الصحائف من سندات تصرف إلى سندات ملكية.

د- لا يعتبر تحويل العقارات الواقعة خارج حدود البلديات الى ملك بموجب احكام هذه المادة توسيعا لحدود البلديات .

المادة 9

تعمل المحاكم والحكومة بمضامين سندات تسجيل العقارات الصادرة عن مديريات التسجيل بلا بينة، ولا يجوز إبطال أي من هذه السندات أو إصلاح خطأ فيها ادعي أنه مخالف لقيود السجل العقاري إلا وفق أحكام هذا القانون.

المادة 10

لا تسمع دعاوى وضع اليد والاسم المستعار (الصورية) في العقارات المسجلة في السجل العقاري.

المادة 11

أ- يعمل بمضمون قيود الدائرة المتعلقة بعقارات الخزينة وتحكم بها المحاكم بلا بينة.

ب مدة مرور الزمن في الأراضي الأميرية قبل نفاذ أحكام هذا القانون والموقوفة والأملاك المحلولة والتي يتعلق بها حق التصرف ست وثلاثون سنة إذا كانت الدعوى على رقبتها .

ج- على الرغم مما ورد في قانون إدارة املاك الدولة للمجلس بناء على تنسيب لجنة تشكل من عدد من الوزراء نقل ملكية قطع اراضٍ من أملاك الدولة للصناديق الاستثمارية العامة أو للشركات المملوكة بالكامل للحكومة لتمكينها من القيام بمهامها أو تقديم بعضها كحصص عينية في المشروعات الاستثمارية بموافقة المجلس.

المادة 12

على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، لا يجوز أن تتجاوز مدة عقد ايجار العقار تسعاً وتسعين سنة فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى تسع وتسعين سنة.

المادة 13

على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر:-

أ -لا تسري مدة مرور الزمن على العقارات المسجلة في السجل العقاري.

ب - إذا ثبت للمحكمة بطلان تصرف أو معاملة تسجيل بشأن عقار مسجل فلها مع مراعاة قواعد حسن النية واستقرار الملكيات العقارية، أن تقرر أيا من الحالتين التاليتين:-

1- إبطال وفسخ التصرف أو معاملة التسجيل والتصرفات والمعاملات التي بنيت عليهما كاملة أو في حدود حصة المحكوم له وإعادة تسجيل الحق المحكوم به باسمه في السجل العقاري للعقار موضوع الدعوى كلما كان ذلك ممكنا.

2- إلزام المتسبب بالضرر بتعويض عادل يدفعه للمتضرر وفقاً لقيمة العقار وقت رفع الدعوى.

ج- تقرر المحكمة وبناء على الطلب منع التصرف في العقار موضوع الدعوى وإلى حين الفصل فيها.

د- يسري حكما الفقرتين (ب) و(ج) من هذه المادة على أي دعوى لم يصدر بها حكم قطعي من المحاكم عند نفاذ أحكام هذا القانون.

المادة 14

على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر :-

أ - لا يمارس حق الشفعة الا من الشريك في العقار.

ب- يحق لمن له حق الشفعة أن يرفع الدعوى لدى المحكمة خلال (30) ثلاثين يوما من تاريخ علمه بتسجيل عقد البيع ، واذا تأخر في رفعها دون عذر شرعي يسقط حقه في الشفعة .

ج- في جميع الأحوال لا تسمع دعوى الشفعة بعد مرور (90) يوماً من تاريخ تسجيل البيع في السجل العقاري .

د- على مدعي الشفعة عند تقديم دعواه ان يودع في صندوق المحكمة الثمن المسمى في عقد البيع أو ان يقدم كفالة مصرفية بمقداره وفي حال الادعاء بأن الثمن المسمى في العقد يزيد على الثمن الحقيقي فعلى المحكمة تقدير المبلغ الواجب ايداعه أو تقديم الكفالة على ان لا يؤثر ذلك في حقه في استرداد ما زاد على الثمن الحقيقي وللمحكمة الاستئناس بقيود الدائرة حول ذلك.

هـ- تقبل دعوى الشفعة دون التقيد بإجراءات المواثبة والتقرير والاشهاد .

و- لا يمارس حق الشفعة اذا :-

1- حصل البيع بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المحددة في هذا القانون .

2- حصل البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب حتى الدرجة الرابعة ، أو بين الاصهار حتى الدرجة الثانية .

3- كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة .

4- حصل التفويض من الدولة .

5- حصل البيع من مؤسسة الإسكان الى أحد المنتفعين من مشاريعها أو من جمعية اسكان الى احد اعضائها أو من جمعيات القوات المسلحة الأردنية أو الاجهزة الامنية وصناديقها الى أحد ضباطها أو أفرادها .

ز- يُمارس الخليط في حق الشرب من عين ماء مشتركة بالانتفاع، حق الشُفعة للعقار المجاور المبيع إذا نتج الجوار عن الإفراز الأخير لعيون المياه التي لم تجر ِفيها أعمال تسوية المياه .

المادة 15

أ-1- بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ احكام 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 نُظمت داخل المملكة أو خارجها، وتعامل الوكالات المنظمة على هذا النحو عند إجراء تلك التصرفات كما لو لم يتعلق بها حق الغير أو لم تصدر لصالح الوكيل.

2- تخضع الوكالات التي نُظمت خلال المدة المُشار اليها في البند (1) من هذه الفقرة للأحكام التالية:-

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

ب - تُنفذ الوكالة المُشار اليها اعلاه بتنظيم قائمة حصص ورسوم في حالة وفاة الوكيل وتستوفى عند تنفيذ الغرض من الوكالة ضريبة بيع العقار ورسوم تسجيل الاراضي ورسوم انتقال عن القيمة المُقدرة لحصص الموكل بها وتُسجل المعاملة على اعتبار انها معاملة بيع وانتقال .

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

د- تسجل الوكالة المُشار اليها في هذه المادة لدى مديرية التسجيل المُختصة مقابل رسم مقداره (16) بالألف من القيمة المُقدرة للمال غير المنقول وتوضع اشارة بهذا الخصوص على صحيفة السجل العقاري العائد لذلك المال .

هـ- لا يجوز للموكل او الغير اجراء اي تصرف مهما كان نوعه بما في ذلك ايقاع الحجز على الاموال غير المنقولة موضوع الوكالة المشار اليها في هذه المادة بعد تسجيل الوكالة على صحيفة السجل العقاري لتلك الاموال لدى مديرية تسجيل الاراضي 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 يستوفى كامل الرسوم والضرائب المقررة قانوناً على بيع العقار عند تقديم الوكالة لتنفيذ أحكامها.

ز - الوكالات التي يتم تنظيمها بين الاصول والفروع صعودا او نزولا او بين الزوجين والاخوة والاخوات او بين الورثة بعضهم ببعض تستمر لمدة عشر سنوات، ويلزم الوكيل بتسجيل الوكالة اذا 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.

ب- تبقى الوكالات التي نظمت قبل تاريخ العمل بهذا القانون سارية بمددها واحكامها وفقاً لأحكام القانون الذي نظمت وسجلت بمقتضاه.

ج- لا يجوز ان تتضمن الوكالات المتعلقة بالتصرفات الناقلة لملكية العقارات ورهنها أي نص يخول الوكيل حق توكيل غيره ولا يعمل بأي نص يخالف ذلك ورد في أي وكالة نظمت قبل نفاذ هذا القانون.

المادة 16

يعمل بالوكالات في التصرفات العقارية خلال المدة المحددة في سند الوكالة على أن لا تزيد هذه المدة في التصرفات الناقلة للملكية العقارية والرهن على (5) خمس سنوات من تاريخ تنظيم الوكالة .

المادة 17

أ - يجوز للمالك أن يبيع عقاره إلى آخر لقاء الإعالة، بإعالة المشتري البائع أو شخصا آخر يحدده في عقد البيع، طيلة حياة " المعال ".

ب-لا يجوز التصرف في العقار المبيع لقاء الإعالة ولا حجزه ولا رهنه طيلة حياة المعال.

المادة 18

للبائع الحق في استرداد العقار المبيع لقاء الإعالة بقرار من المحكمة ، إذا قصر المعيل، أو ورثته من بعده في حال وفاته في التزامه بإعالة المُعال وفقاً للشروط المتفق عليها في عقد البيع.

المادة 19

تنتهي الإعالة ويشطب قيدها في السجل العقاري باتفاق الطرفين، أو بوفاة المعال، أو بوفاة المعيل دون وارث، أو بالحكم للبائع باسترداد العقار.

المادة 20

الفصل الثاني

تحديد العقارات ومسحها وتقدير قيمها

أ- تناط بالمدير إدارة أعمال تحديد العقارات ومسحها ، ويباشرها بنفسه أو بوساطة موظف مفوض منه.

ب- يتم تقدير قيم العقارات من قبل لجان التقدير المشكلة وفقاً لاحكام قانون رسوم تسجيل الاراضي مع مراعاة خصائص العقار محل التقييم ووفق أسس ومعايير تحدد بمقتضى تعليمات تصدر لهذه الغاية.

ج- تقاس المسافات بوحدة قياس (المتر) وتعين مساحة العقار بوحدة قياس (المتر المربع)، ومساحة الأرض بوحدة قياس (الدونم) الذي يساوي ألف متر مربع.

المادة 21

للمدير أو من يفوضه ، أن يدخل أي عقار، برفقة من يحتاج من مساعدين وما يلزمه من أجهزة ومعدات ومواد، للقيام بأعمال التحديد أو المسح أو تقدير القيمة وما يتعلق بها، وأن يثبت فيه أي علامات تحديد أو مساحة من حجارة أو نصب أو أعمدة، كما له أن يحفر فيه بالقدر اللازم لتثبيت تلك العلامات.

المادة 22

للمدير أو من يفوضه وفي اثناء أعمال التحديد أو المسح أو تقدير القيمة ، أن يأمر أي شخص يملك عقاراً أو يشغله أو مستخدم فيه أو من له حق أو مصلحة فيه أو عنده علم بحدوده أو يحوز أي مستندات أو أوراق تخصه أن يقوم بأي مما يلي:-

أ - أن يمثل أمامه بنفسه أو بوساطة وكيل عنه في المكان والزمان اللذين يعينهما له.

ب- أن يدل على حدود العقار.

ج- أن يقدم المعلومات المتوافرة لديه بشأن التحديد أو المسح أو تقدير القيمة.

د- أن يبرز أي مستندات أو أوراق يحوزها ذات صلة بحدود العقار.

المادة 23

للمدير او من يفوضه في التحقيقات التي يجريها بشأن أعمال التحديد أو المسح أو تقدير القيمة أن يُحلف اليمين وله أن يتخذ ما يراه مناسباً من إجراءات لدعوة الأشخاص للمثول أمامه أو لإبراز أي مستندات أو أوراق لديهم ذات صلة بتلك الأعمال.

المادة 24

لا يحق لأي شخص لحقت به أضرار من جراء القيام بأعمال التحديد أو المسح أو تقدير القيمة أن يطلب تعويضاً عنها، وللمدير إذا ثبت له تعذر الانتفاع بعقار لوجود علامة تحديد أو مسح فيه، أن يأمر بتغيير موضع العلامة بناء على طلب خطي مقدم من مالك العقار مشفوع بما يثبت تعذر انتفاعه بعقاره.

المادة 25

عند تعيين حدود قرية من القرى أو عقار من عقاراتها أو حراج الخزينة ، ينظم المدير أو من يفوضه تقريراً بذلك يوقع عليه مخاتير وهيئة اختيارية القرية، و مخاتير وهيئة اختيارية أي قرية ذات صلة بهذا التحديد، بعد أن يحيطهم علماً بأعمال التحديد التي أجريت والوقوف معهم على العلامات التي نصبت نتيجة ذلك التحديد.

المادة 26

أ- يبلغ المدير الحاكم الإداري أمر اختتام أعمال التحديد، وينشر (إعلان اختتام أعمال التحديد) في صحيفتين يوميتين محليتين من الصحف الثلاث الاوسع انتشاراً ، وتعلق صورة عنه في مديرية التسجيل وفي مكان بارز في القرية التي جرى تعيين حدودها وفي أي قرية ذات صلة بهذا التحديد في يوم نشر الإعلان يدعو فيه كل من له اعتراض على التحديد أن يتقدم به خطياً إلى الحاكم الإداري خلال مدة (30) ثلاثين يوما من تاريخ نشر الإعلان .

ب- يعد التحديد قطعياً إذا انقضت المدة الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة دون أن يتقدم أحد باعتراض عليه.

المادة 27

أ- يرسل الحاكم الإداري الاعتراضات على التحديد التي وردت إليه، بعد انتهاء مدة الاعتراض، إلى المدير الذي بدوره يحيلها إلى(لجنة البت في الاعتراضات على التحديد).

ب- تشكل لجنة البت في الاعتراضات على التحديد من أحد قضاة محكمة الاستئناف رئيسا وعضوية أحد قضاة المحكمة التي تقع القرية أو عقار الخزينة أو الحراج ضمن اختصاصهما يسميهما المجلس القضائي وعضوية احد موظفي الدائرة يسميه المدير .

ج- تنتقل اللجنة بكامل أعضائها، بواسطة نقل يتولى المعترض تأمينها لها ذهاباً وإيابا، إلى الموقع الذي جرى تعيين حدوده لمعاينة الحدود المعترض عليها بحضور مخاتير القرى المعنية بالتحديد.

د- تبت اللجنة في الاعتراضات على التحديد، بعد النظر فيها وتدقيق المستندات والأوراق، ووزن البينات الخطية والشفوية، وتتخذ قرارها بالأغلبية، ويكون قرارها بهذا الشأن قطعياً.

المادة 28

أ - تقدر قيم العقارات الواقعة ضمن حدود أي قرية أو عقار خزينة عقب تعيين حدودها بصورة قطعية .

ب- يجري تقدير قيم العقارات ، وذلك بتقدير الدخل السنوي للعقار، فإن كان أرضاً زراعية يقدر الدخل الذي يحتمل أن تنتجه إذا زرعت بطريقة جيدة ومناسبة وفق قواعد الزراعة المتبعة في المناطق المجاورة لها متوسطة الإنتاج وذلك خلال سنة.

ج- يصدر المدير تعليمات تبين طرق وأساليب القيام بأعمال التحديد والمسح وتقدير القيمة.

المادة 29

على من يعلم بتعرض علامة تحديد أو مساحة للتخريب أو للنقل من مكانها أو للإزالة أو للطمس، أن يخبر الحاكم الإداري بذلك خلال مدة لا تتجاوز (3) ثلاثة أيام من وقت علمه به، ويشمل هذا بوجه خاص:-

أ - مالك العقار الذي نصبت فيه العلامة ومن في حكمه من مشغل له أو مستخدم فيه أو صاحب حق أو مصلحة فيه.

ب- مالكي العقارات التي نصبت علامة تحديد أو مساحة على حد مشترك بينها، ومن في حكمهم.

ج- مختار القرية الأقرب موقعاً إلى علامة التحديد أو المساحة الواقعة في أي من حراج الخزينة أو في عقار من عقاراتها.

المادة 30

أ- على الحاكم الإداري، أو الموظف المفوض منه بعد تبلغه الإخبار، أن يقف على موقع العلامة المخبر عنها ويكشف عليها وأن يجري تحقيقاً يحدد فيه الفعل الذي تعرضت له إذا كان بفعل الطبيعة أو بفعل شخص .

أ - يحيل الحاكم الإداري الشخص الذي ثبت له تسببه فيما تعرضت له العلامة، بفعل منه أو إهمال، مع أوراق التحقيق إلى المحكمة.

ج- تحفظ أوراق التحقيق في حال ثبت للحاكم الإداري أن ما تعرضت له العلامة كان من جراء العوامل الطبيعية.

د- يرفع الحاكم الإداري، في كل الأحوال، تقريراً بالواقع إلى المدير، الذي عليه أن يتخذ الإجراءات اللازمة لإعادة العلامة إلى وضعها السابق.

المادة 31

الفصل الثالث

تسوية العقارات والمياه

تتناول تسوية الاراضي والمياه بحسب تعريفها الوارد في الاحكام العامة جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق التصرف او حق التملك او حق المنفعة في الاراضي والمياه سواءً أكان هذا الحق معترفاً به أم متنازعاً عليه .

المادة 32

تراعى أثناء اعمال التسوية الأحكام الخاصة بتملك وإيجار الأموال غير المنقولة لغير الأردنيين والأشخاص الحُكميين .

المادة 33

لا تباشر أعمال التسوية في منطقة تسوية لم يكن قد جرى تعيين حدود عقاراتها ومسحها وتقدير قيمها وفقاً لأحكام الفصل الثاني من هذا القانون.

المادة 34

أ - تجري أعمال التسوية تحت رقابة المدير وإشرافه ويمارسها موظفون مفوضون منه بمقتضى تعليمات يصدرها لهذه الغاية .

ب- يشكل فريق التسوية برئاسة مأمور التسوية وعدد من موظفي الدائرة من الحقوقيين والمساحين من ذوي الخبرة.

المادة 35

يصدر المدير أمرا يسمى (أمر التسوية) يقرر بمقتضاه البدء بأعمال التسوية، وينشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية، وتعين فيه بصورة مفصلة منطقة التسوية التي ستجرى التسوية فيها، وتاريخ البدء بها، والحقوق التي تتناولها.

المادة 36

بعد صدور أمر التسوية ونشره في الجريدة الرسمية على الدائرة ان تقوم بما يلي:-

أ- نشر إعلان التسوية لأصحاب الحقوق في منطقة التسوية، في صحيفتين محليتين يوميتين من الصحف الثلاث الأوسع انتشاراً وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالدائرة ، وتعليق صورة عنه في مكان بارز من منطقة التسوية، تعلمهم فيه بصدور أمر التسوية وأنه ستتم المباشرة بأعمال التسوية في منطقة التسوية، على أن يتضمن هذا الإعلان البيانات الواردة في أمر التسوية، ويعين فيه مكان وزمان تقديم الادعاءات بالحقوق التي تتناولها التسوية.

ب- إعلام رئيس الوزراء بصدور إعلان التسوية وتزويده بصورة عنه لتعميمه على الحكومة والبلديات والجهات التنظيمية ودعوتها لتقديم الادعاءات بشأن الحقوق التي تخصها في منطقة التسوية .

المادة 37

أ- على كل من يدعي بحق تتناوله التسوية أن يتقدم إلى مأمور التسوية بادعاء خطي معزز بالوثائق المؤيدة لحقه، وذلك في المكان والزمان المعينين في إعلان التسوية .

ب- إذا كان الحق عائداً لناقص أهلية أو فاقدها أو غائب أو مفقود، ناب عنه وليه أو وصيه أو القيم عليه في الادعاء به لمصلحته بإذن مسبق من المحكمة الدينية المختصة.

ج- إذا كان الحق عائداً لمقيم خارج المملكة جاز أن ينوب عنه وكيله القانوني في الادعاء به لمصلحته.

المادة 38

أ - يحقق مأمور التسوية في الادعاءات المقدمة إليه بصورة علنية .

ب- لمأمور التسوية، ما لم تكن الحكومة طرفاً في النزاع، أن يعرض الصلح على الأطراف المتنازعة على حق من الحقوق، فإن اتفقوا على حل النزاع بصورة تتفق والقانون ينظم صك مصالحة بالأمور المتفق عليها تذكر فيه تفاصيل الحق وأوصاف العقارات موضوع المصالحة، ويوقعه الاطراف وشاهدان اثنان، ويعمل بمضمونه باعتباره إقرارا أو اتفاقا بعد تصديقه من مأمور التسوية.

ج- لمأمور التسوية عندما تكون الأشجار أو الإنشاءات لغير صاحب الأرض أن يجري تسوية لحقوق كل من المدعي بملكية العقار والمدعي بملكية الإنشاءات أو الأشجار وفقاً لما يتفقان عليه خطياً، على أن يصدق الاتفاق منه بعد توقيعه من الطرفين ومن شاهدين اثنين فإن لم يتفقا وتقدما لمأمور التسوية بطلب خطي لإجراء التسوية بينهما فله أن يقرر إجراء التسوية على النحو الذي يراه مناسباً، بما في ذلك تعويض أي من الطرفين تقدر قيمته ويسلم لمستحقه. فإذا لم يتفقا على التسوية ولم يطلبا اجراءها من مأمور التسوية تجري المحكمة هذه التسوية عند نظرها في الاعتراضات على جدول الادعاءات.

د- يصدر المدير تعليمات تبين طريقة تعيين حدود العقارات في منطقة التسوية، وكيفية تقديم الادعاءات بالحقوق التي تتناولها التسوية، والأصول الواجب اتباعها عند التحقيق في الادعاءات.

المادة 39

للمدير إصدار أمر استثناء من التسوية لأي عقارات أو مياه إذا رأى أن المصلحة تقتضي ذلك، وتسري على العقارات والمياه المستثناة من التسوية الأحكام التي تسري على العقارات والمياه التي لم يتم شمولها في إعلان التسوية، وتنظر المحاكم في أي نزاعات تطرأ بشأنها.

المادة 40

يعد نافذاً التصرف الجاري بسند على عقار واقع في منطقة لم تعلن التسوية فيها أو مستثناة من التسوية إذا مرت على التصرف فيه تصرفاً فعلياً مدة (15) خمس عشرة سنة من تاريخ التصرف.

المادة 41

أ- إذا تصرف وارث في عقار موروث واقع في منطقة لم تعلن التسوية فيها أو مستثناة من التسوية مدة خمس عشرة سنة من تاريخ التصرف مستقلاً عن بقية الورثة، فيعتبر أنه تصرف فيه بالنيابة عنهم ما لم يثبت أن تصرفه لم يكن على هذا الوجه .

ب- يبدأ سريان المدة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بحق الوريث ناقص الأهلية أو فاقدها الذي يدّعي لاسترداد

حقه في العقار من تاريخ بلوغه سن الرشد أو من تاريخ اكتساب حكم المحكمة الدينية المختصة برفع الحجر عنه الدرجة النهائية .

المادة 42

تسجل باسم الخزينة:-

أ - أي حقوق في عقارات تثبت الحكومة أنها عائدة لها ، و أي حقوق في عقارات لم يدع أحد بها أو لم تثبت لأي من المدعين بها.

ب - العقارات المتروكة والمستعملة منذ القدم لمنفعة أهالي قرية أو عشيرة منها، وذلك بالنيابة عمن لهم منفعة فيها .

ج- أي حقوق في مياه تثبت الحكومة أنها عائدة لها، و أي حقوق في مياه لم يدع بها أحد أو لم تثبت لأي من المدعين بها سواء أكان أي من هذه الحقوق مخصصاً لعقار من عقارات الخزينة أم غير مخصص له .

المادة 43

أ- يراعي مأمور التسوية بشأن تسوية حقوق المياه الأمور التالية:-

1- تعيين مجموع حصص المياه التي ينبغي إدراجها في جدول الحقوق بما يتناسب ومجموع مساحات العقارات التي تسقى عادة منها محسوبة بالدونمات وتوزيعها على العقارات كل حسب المساحة المستحقة لحصص المياه من هذه العقارات .

2- إعادة توزيع حصص المياه التي يتبين أنها قد خصصت لعقار زيادة على حاجته عن بقية العقارات التي تسقى من المياه نفسها بالصورة التي يراها مناسبة مع إلزام مالكي العقارات المستفيدة من تلك الحصص بدفع التعويض العادل الذي يقرره مأمور التسوية لمالك العقار الذي أخذت منه تلك الحصص ويكون قراره بشأن مقدار

التعويض قطعياً .

3- تقسيم حصص مياه العين التي سجلت في جدول الحقوق النهائي باعتبارها مصدرا شائعا للمياه على العقارات التي تسقى منها حسب المساحات المستحقة للسقي من هذه العقارات .

4- تنظيم جدول تقسيم حصص المياه في حال كانت العقارات تسقى من أكثر من عين، حسب ما يتبع كل عين منها والأقنية المتفرعة عنها من العقارات التي تسقى منها مستقلة عن العيون الأخرى ، بقرار من مأمور التسوية، وللمتضرر حق الاعتراض

على هذا الجدول وفق الأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل .

ب- يحدد المدير كيفية تعيين حصص المياه وتوزيعها وطريقة تقسيم المياه المسجلة باعتبارها مصدرا شائعا وذلك بمقتضى تعليمات يصدرها لهذه الغاية.

المادة 44

للمدير أو مأمور التسوية أن يرسم على الخريطة حداً جديداً يفصل بين الأحواض أو بين العقارات الواقعة في منطقة التسوية عوضاً عن الحد القديم الفاصل بينها إذا رأى أنه معوج، كما له أن يسوي ويرسم أي حد على النحو الذي يراه مناسباً لطبيعة العقار وتضاريسه بقصد تحسين الأعمال فيه، وذلك إما بمبادلته بعقار مساو له في القيمة أو بإعطاء تعويض عادل لمالك العقار المتضرر يقدر وفقاً لأحكام تقدير التعويض المنصوص عليه في هذا الفصل، ويكون قراره بهذا الشأن قطعياً.

المادة 45

أ- للمدير أن يستحدث طريقاً جديدة أو أن يعتمد طريقاً قديمة، سواء أكانت عامة أم خاصة، وله أن يعين حرماً وطريقاً لبئر أو كهف أو مغارة تقع في عقار في تصرف الغير، كما له أن يقرر حق مرور أو حق مجرى أو حق مسيل على عقار لمنفعة عقار آخر، وذلك بالصورة التي يراها مناسبة ويكون قراره بذلك قطعياً على ان يتم تعويض مالك العقار المتضرر وفقاً لأحكام المواد (78) و(79) و(80) من هذا القانون .

ب- للمدير إذا ثبت له أن الطريق المطلوب استحداثها أو اعتمادها أثناء أعمال التسوية لا تخدم سوى عقار واحد، أن يستعيض عنها بطريق خاص على أن يحدد عرضه ويرسم على الخريطة.

ج- تمسح الطرق العامة والخاصة التي تستحدث أو تعتمد أثناء أعمال التسوية وترسم على الخرائط هي وأي تغيير يطرأ عليها، وتعد هذه الخرائط الوثيقة الوحيدة التي يرجع إليها في حال حدوث نزاع أو وقوع تعدٍ على هذه الطرق.

المادة 46

أ- يزال الشيوع، أثناء أعمال التسوية بإذن المدير وبالصورة التي يراها مناسبة، في أي عقار ادعى ملكيته أكثر من شخص على الشيوع، ولم يجر تعليق جدول حقوقه، إذا حدد بأنه قطعة مفرزة، وجرى تثبيته على الخرائط، سواء أجرت القسمة على عقار واحد أم على أكثر من عقار بقسمة جمع وذلك على النحو التالي:-

1- بقسمة رضائية بين الشركاء المدعين، إذا كانت أسماؤهم قد دونت في جدول الادعاءات، ولم يكن منازعاً في ادعاءاتهم بملكية العقار، ولم يكن بينهم ناقص أهلية أو فاقدها أو غائب أو مفقود فإن كانت هناك منازعة في ادعاءاتهم تلك، فتجري القسمة بين الشركاء المدعين الذين ستدرج أسماؤهم في جدول الحقوق وفقاً لأحكام هذا الفصل.

2- بناء على طلب خطي من أصحاب (3/4) ثلاثة أرباع الحصص من الشركاء المذكورين في البند (1) من هذه المادة، إذا تعذر الاتفاق على القسمة الرضائية بينهم، أو كان بينهم ناقص أهلية أو فاقدها أو غائب أو مفقود.

ب- تمسح القطع الناتجة من القسمة، وتدرج في جدولي الادعاءات والحقوق، ويجري الاعتراض عليها، بعد تعليق الجدول الأخير، وفقاً لأحكام المادتين (49) و(50) من هذا القانون.

المادة 47

ينظم مأمور التسوية عند انتهاء التحقيق في الادعاءات جدولا يسمى (جدول الادعاءات) يشمل جميع الادعاءات المعترف بها و المتنازع عليها ويرفعه إلى المدير لتدقيقه مرفقاً به تقارير مفصلة عن كل ادعاء بحق متنازع عليه .

المادة 48

أ - بعد الانتهاء من تدقيق جدول الادعاءات والتقارير المرفقة به، ينظم جدول يسمى (جدول الحقوق) يصادق عليه المدير، و يبلغه إلى أهالي منطقة التسوية، بنشره في صحيفتين يوميتين محليتين من الصحف الثلاث الأوسع انتشاراً والموقع الإلكتروني الخاص بالدائرة ، وتعلق نسخة منه، في يوم نشره، في مقر مديرية التسجيل، وأخرى في مقر الحاكم الإداري الذي تتبع له منطقة التسوية، وثالثة في مكان بارز من القرية .

ب- يحدد المدير الطريقة التي يتم فيها تنظيم جدولي الادعاءات والحقوق وشكلهما والأمور التي يجب مراعاتها بشأن نشر جدول الحقوق وتعليقه، وذلك بمقتضى تعليمات يصدرها لهذه الغاية.

المادة 49

أ- لأي مدع بحق في عقار أو مياه مس حقه في جدول الحقوق بأي صورة، أن يعترض على هذا الجدول إذا:-

1- أغفل ذكر اسمه في الجدول.

2- أدرج حقه بصورة مغلوطة.

3- نسب حقه بكامله أو جزء منه إلى آخر خطأ.

4- قدرت قيمة عقاره أو حصص المياه العائدة له بصورة غير صحيحة.

5- ورد أي أمر آخر لم يرد عليه نص في هذه الفقرة.

ب- مع مراعاة أحكام الفقرة (ب) من المادة (50) من هذا القانون إذا كان الحق المدعى به عائداً لناقص أهلية أو فاقدها أو غائب أو مفقود ناب عنه في الاعتراض على الجدول وليه أو وصيه أو القيم عليه بإذن مسبق من المحكمة الدينية المختصة.

ج- إذا كان الحق المدعى به عائداً لمقيم خارج المملكة جاز أن ينوب عنه في الاعتراض على الجدول وكيله القانوني.

المادة 50

أ- يقدم الاعتراض على جدول الحقوق إلى المدير مباشرة أو بوساطة مدير التسجيل بصورة خطية مبيناً فيه أوجه الاعتراض وذلك خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ نشره وفقاً لأحكام المادة (49) من هذا القانون.

ب- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة يقدم الاعتراض على جدول الحقوق إلى المحكمة وفقا لما يلي:-

1- من المعترض الذي كان ناقص أهلية أو فاقدها أو غائبا أو مفقودا وقت الادعاء بالحقوق أو وقت الاعتراض على جدول الحقوق، ولم ينب عنه وليه أو وصيه في الادعاء بحقه أو في الاعتراض على الجدول، وذلك خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد، أو من تاريخ استرداده أهليته القانونية أو تحقق حياة المفقود

أو رجوع الغائب.

2- من المقيم خارج المملكة وقت الادعاء بالحقوق أو وقت الاعتراض على جدول الحقوق، وذلك خلال سنة من تاريخ نشر الجدول وفقاً لأحكام المادة (49) من هذا القانون.

ج - للمدير تمديد مدة تقديم الادعاءات أو الاعتراض عليها، للمدعين بالحقوق أو للمعترضين عليها في أحوال الحرب، وذلك إلى المدة التي يراها مناسبة على أن لا تزيد هذه المدة على سنة واحدة من تاريخ إعلان انتهاء الحرب.

المادة 51

أ - يقدم اعتراض مستقل بشأن كل حق معترض عليه، وفي حال شمل الاعتراض أكثر من حق مدرج في جدول الحقوق تستوفى الرسوم القانونية عن كل حق معترض عليه بصورة مستقلة عن كل قطعة .

ب- للشريك في عقار مدعى بملكيته على الشيوع أن يقدم اعتراضا على جدول الحقوق دون غيره من الشركاء فيه، كما يقبل الاعتراض من الغير على حقه دون حقوق غيره من الشركاء في العقار.

المادة 52

يحيل المدير جدول الحقوق، بعد انتهاء مدة الاعتراض عليه، مع الاعتراضات الواردة على هذا الجدول إلى المحكمة لتنظر فيها.

المادة 53

أ- تنحصر صلاحية النظر والبت في الاعتراضات الواردة على جدول الحقوق في المحكمة .

ب - تحال القضايا المنظورة أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه إلى المحكمة على ان تنظر فيها من النقطة التي وصلت إليها.

ج- تمتنع المحاكم، فور نشر إعلان التسوية، عن النظر في أي دعاوى ترفع إليها أو تنظر فيها بشأن أي حقوق تتعلق بعقارات أو مياه واقعة في منطقة التسوية أو البت فيها، وذلك الى حين الانتهاء من أعمال التسوية، إذا ما توقف الحكم في تلك الدعاوى على نتيجة تسوية تلك الحقوق.

د- للمحكمة صلاحية إصدار قرار بوقف السير في إجراءات أي معاملة تسجيل تتعلق بعقار أو مياه واقعة في منطقة تسوية، إلى حين الانتهاء من أعمال التسوية أو صدور قرار قطعي في الاعتراضات بشأن العقار أو المياه موضوع تلك المعاملة.

المادة 54

أ- تتبع المحكمة عند النظر في الاعتراضات والبت فيها الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون وفي قانون أصول المحاكمات المدنية.

ب- للمحكمة صلاحية طلب أي بينة خطية كانت أم شفوية، للبت في الاعتراضات على جدول الحقوق، وذلك في الحالتين التاليتين:-

1- إذا لم يكن بإمكان الخصم إبراز بينة خطية تثبت حقه المدعى به.

2- إذا أبرز الخصم بينة خطية صادرة عن جهة غير الدائرة.

المادة 55

لا تسمع دعوى الاعتراض على جدول الحقوق فيما بين الورثة بشأن استرداد حق في عقار أو في مياه موروث عن جد مشترك بعد انقضاء المدة المعينة للاعتراض على جدول الحقوق، والتي يبدأ سريانها من تاريخ بدء التصرف في العقار دون موافقة بقية الورثة، ومن تاريخ بلوغ سن الرشد أو من تاريخ اكتساب حكم المحكمة الدينية المختصة برفع الحجر عنه أو تحقق حياة المفقود أو رجوع الغائب الدرجة القطعية بالنسبة للمدعي ناقص الأهلية أو فاقدها.

المادة 56

أ - يصدق رئيس المحكمة أو من ينيبه جدول الحقوق الذي لم ترد عليه أي اعتراضات كما يصدق القسم غير المعترض عليه من جدول الحقوق ويعيده للمدير و يرسل القسم المعترض عليه من الجدول إلى المحكمة للنظر والبت في الاعتراضات .

ب- يسمى جدول الحقوق المصدق وفق احكام هذه المادة (جدول الحقوق النهائي) .

المادة 57

أ- ينظم المدير جدولا يسمى (جدول التسجيل) يتضمن الحقوق الواردة في جدول الحقوق النهائي وفقا لما ستدرج عليه في سجلات الدائرة، ويودعه لدى مديرية التسجيل بمقتضى تعليمات يصدرها لهذه الغاية .

ب- يفتح سجل عقاري للقرية الواردة في جدول التسجيل لدى مديرية التسجيل تسجل فيه حقوق العقارات، كما يفتح سجل للمياه تسجل فيه حقوق المياه المدرجة في جدول التسجيل، وتصدر سندات تسجيل لتلك الحقوق بعد استيفاء رسوم التسوية المستحقة على أصحابها.

المادة 58

يعتمد في المناطق التي تمت تسوية حقوق المياه فيها، جدول الحقوق النهائي للمياه عند تنظيم جدول تسجيل المياه وسجل مياه القرية، دون حاجة إلى إعادة تسوية حقوق المياه عند المباشرة بأعمال تسوية حقوق العقارات الواقعة في تلك المناطق.

المادة 59

في غير الحالات المنصوص عليها في هذا القانون لا يجوز لأي محكمة أن تسمع أي اعتراض على صحة جدول الحقوق النهائي ولا على صحة أي قيد من قيود السجل العقاري أو سجل المياه العائد للقرية.

المادة 60

أ- إذا أحرز بطريق الغش أي حق في جدول الحقوق النهائي فللمتضرر، خلال (3) ثلاث سنوات من تاريخ تصديق هذا الجدول، أن يطلب إلى المحكمة إلزام الشخص المسؤول عن الغش تعويضه عن الضرر الذي لحق به من جراء ذلك .

ب- إذا ثبت للمحكمة أن حكماً من أحكامها اكتسب الدرجة القطعية بناء على تبليغات مزورة فللمتضرر، خلال ثلاث سنوات من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة النهائية ، أن يطلب إلى المحكمة إلزام الشخص المستفيد من ذلك الحكم تعويضه عن الضرر الذي لحق به من جراء ذلك.

المادة 61

أ- للمحكمة أن تقرر تصحيح جدول الحقوق النهائي، إذا اقتنعت بصحة دعوى الاعتراض المرفوعة أمامها في أي من الحالات الاستثنائية المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (50) من هذا القانون ما لم يكن العقار أو حصص المياه موضوع الاعتراض قد انتقل إلى شخص آخر بالبيع أو ما في حكمه .

ب- إذا انتقل العقار أو حصص المياه إلى شخص آخر فللمحكمة أن تحكم على من سجل العقار أو حصص المياه المدعى بها باسمه في جدول الحقوق بتعويض عادل يدفعه للمدعي.

ج- للمحكمة أن تقرر منع التصرف في العقار أو حصص المياه التي لا تزال مسجلة باسم من سجل العقار أو حصص المياه باسمه في جدول الحقوق ولم تنتقل إلى شخص آخر.

المادة 62

أ- إذا ثبت للمدير وقوع سهو أو خطأ في جدول الحقوق النهائي للعقارات أو للمياه سواء أكان في الكتابة أم في المساحة أم في التثبيت أم في ربط الحدود على الخرائط أثناء أعمال المساحة أم في حساب حصص المياه، فيحيل الموضوع إلى المحكمة لتصدر قراراً نهائيا بشأنه .

ب- إذا ثبت للمدير وجود سهو عن تثبيت حق مجرى أو حق مسيل أثناء أعمال التسوية والمساحة على الخريطة لعقار وكان هذا الحق معيناً له قبل إعلان التسوية، يصدر المدير قراراً بتثبيت هذا الحق على الخريطة بالحالة التي كان عليها قبل البدء بأعمال التسوية في المنطقة دون دفع أي تعويض، ويكون قراره بهذا الشأن قطعياً.

ج- إذا ثبت للمدير وقوع سهو أو خطأ في قيد من قيود السجل العقاري أو في سجل المياه سواء أكان في الكتابة أم في المساحة أم في حساب حصص المياه، فيصدر قراراً بتصحيح ذلك السهو أو الخطأ.

د - إذا ثبت للمدير وقوع سهو أو خطأ في قيد من قيود السجل العقاري في المناطق التي تمت تسويتها او التي لم تعلن التسوية فيها أو التي استثنيت من التسوية سواء أكان في الكتابة أم في المساحة أم في تثبيت الحدود أم في ربطها على الخرائط، وكان الخطأ أو السهو مخالفاً لصريح مضامين القيود والوثائق الرسمية، فله أن يأمر بتصحيح هذا الخطأ أو ذلك السهو وبخلاف

ذلك يرجع أمر التصحيح إلى المحكمة.

هـ- 1- على الرغم مما ورد في هذا القانون أو في أي تشريع آخر يجوز للمدير في حالات خاصة إجراء تعديل على حدود القرى أو الأحواض او الأحياء التي أصبحت قيودها نهائية سواء بالتوحيد أو التقسيم وذلك إذا اقتنع ان مثل هذا التعديل تقتضيه ضرورات فنية أو تنظيمية على ان لا يؤثر ذلك على مساحة الأراضي في منطقة التعديل أو على أي حق من حقوق الملكية لأي شخص من جراء التعديل.

2-أ- للمدير تشكيل لجنة فنية لإجراء تعديل على حدود العقارات التي أصبحت قيودها نهائية إذا اقتنع بوجود ضرورات تنظيمية وفنية لذلك.

ب- تصدر اللجنة قرارها بموافقة اغلبية الأعضاء وترفع توصياتها للمدير أو من يفوضه للموافقة عليها مع ارفاق تقدير لقيمة التعويض الناشئ عن التعديل إذا اقتضى الأمر ذلك، ويعكس على السجل العقاري.

ج- إذا تأثرت مساحة الأراضي في منطقة التعديل أو أي حق من حقوق الملكية لأي شخص من جراء التعديل ولم يوافق أصحاب العلاقة على تقدير قيمة التعويض الذي أجرته اللجنة يحق للمتضرر اللجوء للقضاء بخصوص التعويض.

المادة 63

لا تكون التصرفات أو العقود أو أي معاملات تجري على العقارات أو المياه صحيحة في المناطق التي تمت التسوية فيها إلا إذا سجلت لدى مديرية التسجيل، ويعد باطلاً كل تصرف أو عقد أو معاملة أجري خلافاً لذلك.

المادة 64

أ- لا يجوز التنازل عن حقوق المياه أو أي حصة منها بمعزل عن العقار المخصصة له، كما لا يسمح لأي عقار أن ينتفع بمياه مخصصة لغيره من العقارات، إلا بإذن مسبق من المدير بناء على طلب خطي مقدم من ذوي العلاقة، على أن يسجل ذلك التنازل أو الانتفاع في سجل المياه لدى مديرية التسجيل .

ب- يسجل أي تغيير يطرأ على حقوق المياه من وقت لآخر في سجل المياه لدى مديرية التسجيل تبعاً لأي تغيير يطرأ على العقار المخصصة له، كانتقالها للورثة أو قسمتها بين الشركاء أو استملاكها.

المادة 65

في غير الأحوال المنصوص عليها في هذا القانون لا يسمع أي اعتراض على صحة جدول الحقوق النهائي ولا على صحة أي قيد من قيود السجل العقاري أو سجل المياه.

المادة 66

أ- إذا كان حق التصرف على الشيوع في عقار بين أهالي قرية واقعة ضمن نطاق منطقة تسوية، فيجوز قبل المباشرة بتنظيم جدول التسجيل تقسيم العقار بين أهالي القرية المدرجة أسماؤهم في جدول الحقوق النهائي على النحو التالي:-

1- باتفاق خطي موقع من (3/4) ثلاثة أرباع فأكثر من أصحاب الحصص المدرجة في جدول الحقوق النهائي من أهالي القرية، مصدق من المدير، وذلك خلال (60) ستين يوماً من تاريخ تصديق جدول الحقوق.

2 - بقرار من المدير وبالصورة التي يراها مناسبة، في حال تعذر اتفاق (3/4) ثلاثة أرباع أصحاب الحصص المدرجة في جدول الحقوق النهائي من أهالي القرية على القسمة بينهم، أو في حال تعذر إتمامهم القسمة خلال المدة المحددة لهم لهذا الغرض.

ب- تمسح القطع الناتجة من قسمة العقار المشاع وتدرج في جدول التسجيل وتسجل في السجل العقاري للقرية وفقاً لنتائج تلك القسمة.

المادة 67

أ- يحظر من تاريخ نشر إعلان التسوية قيد أو تسجيل أي عقار، أو أي حصة شائعة فيه، في قيود التسوية وجداولها ضمن أي منطقة تسوية باسم شخص أو أكثر إذا كانت مساحة ذلك العقار أو الحصة تقل عن دونم واحد في العقارات الواقعة خارج حدود التنظيم وعن (100) مائة متر مربع حدا ادنى في العقارات الواقعة داخل حدود التنظيم، وتسمى القطعة أو الحصة التي تقل مساحتها عن الحد الأدنى بالنتفة .

ب-1- تعرض النتفة للمزايدة بين مالكي العقارات أو الحصص الملاصقة لها وتحال على من يدفع أعلى بدل مزايدة لصاحبها.

2- إذا أمكن جمع نتفتين فأكثر، تزيد مجموع مساحاتها على الحد الأدنى المذكور في الفقرة (أ) من هذه المادة، تعرض القطعة الناتجة من هذا الجمع للمزايدة بين أصحاب هذه النتف.

ج - تقدر قيمة للتعويض عن النتفة التي لم يتقدم للمزايدة عليها سوى مزاود واحد أو تلك التي لا يستفيد منها سوى عقار ملاصق واحد، ويسلم لصاحب الحق فيه وفقاً لأحكام المادتين (78) و(79) من هذا القانون.

د- تؤول حصص المياه العائدة للنتفة إلى حصص مياه العقار التي أضيفت إليه.

المادة 68

للمحكمة أن تقرر إرجاء البت في أي دعوى بشأن عقار يقع في منطقة غير مشمولة بأعمال التسوية أو مستثناة منها إلى حين إعلان التسوية فيها، إذا رأت في ذلك تحقيقا للعدالة، وثبت لها بكتاب صادر عن المدير بأنه سيتم الإعلان عن التسوية في المنطقة التي يقع العقار موضوع الدعوى فيها ، وعليها أن ترجع عن قرارها وتنظر الدعوى وتبت فيها حسب الأصول إذا ثبت لها تعذر إعلان التسوية .

المادة 69

تعفى من رسوم الطوابع الوثائق والأوراق المتعلقة بأي معاملة لها صلة بتنفيذ أحكام التسوية .

المادة 70

لمالك أي عقار مسجل بمقتضى جدول التسجيل في السجل العقاري، لم تحدد له طريق على الخريطة أو أن الطريق التي حددت له يتعذر استعمالها، أن يطلب خطياً إلى المدير استحداث طريق توصل عقاره بطريق عامة أو خاصة أو تبديل تلك الطريق بطريق أخرى قابلة للاستعمال.

المادة 71

تحدد الطريق المستحدثة أو البديلة بالصورة التي يراها المدير مناسبة، على أن يراعى في ذلك ما يلي:-

أ- تقدير قيمة التعويض عن المساحة التي ستقتطع من العقار للطريق المستحدثة أو البديلة، في حال تبين نتيجة الكشف والتحقيق أنه لم يكن للعقار المطلوب فتح طريق له حق مرور سابق أو أن مساحة الطريق البديلة تزيد على مساحة الطريق المتعذر استعمالها، ويسلم ذلك التعويض لصاحب الحق فيه، وفقاً لأحكام المواد (78) و(79) و(80) من هذا القانون.

ب- إذا كانت الطريق المطلوب استحداثها لا تخدم سوى عقار واحد، فللمدير الاستعاضة عنها بطريق خاص يحدد عرضه ويرسم بخط متقطع على الخريطة وذلك لقاء تعويض تقدر قيمته ويسلم لمالك العقار الخادم، وفقاً لأحكام المواد (78) و(79) و(80) من هذا القانون.

المادة 72

لمالك أي عقار تمر منه طريق عامة أو خاصة، عدا طريق المواصلات الواقعة ضمن اختصاص وزارة الأشغال العامة والإسكان، أن يتقدم للمدير بطلب خطي لتغيير مسار تلك الطريق ضمن حدود عقاره، إذا كان مسارها الحالي يضر بمصلحته أو يحول دون استغلال العقار على الوجه الأمثل، وللمدير، بعد استيفاء رسوم الكشف والمساحة المقررة في هذا القانون، أن يقرر إجراء الكشف على العقار والطريق المارة منه، فإن ثبت للمدير نتيجة الكشف تحقق الضرر، فله أن يأمر بتعيين مسار مناسب

جديد للطريق في ذلك العقار يكون أقل ضرراً من المسار الحالي، شريطة أن لا يلحق مسار الطريق الجديد ضرراً بالعقارات المجاورة و بالمصلحة العامة، ويعتبر قرار المدير بهذا الشأن قطعياً.

المادة 73

أ - لمالك أي بئر أو كهف أو مغارة تقع في عقار مملوك لشخص آخر لم يعين لها حرم وطريق أن يطلب خطياً إلى المدير تعيين حرم وطريق لتلك البئر أو الكهف أو المغارة لقاء تعويض يدفعه لمالك العقار عن المساحة المقتطعة من عقاره لهذا الغرض .

ب- لمالك أي عقار لم يعين له حق مجرى أو حق مسيل أن يطلب خطياً إلى المدير تعيين هذا الحق من أقرب عقار مجاور لقاء تعويض يدفعه لمالكه.

ج- تقدر قيمة أي تعويض واجب دفعه، بمقتضى هذه المادة، ويسلم لأصحاب الحق فيه وفقاً لأحكام المواد (78) و(79) و(80) من هذا القانون.

المادة 74

أ - للمدير تعيين حرم وطريق لأي عين ماء أو بئر تستعمل منفعة عامة لأهالي القرية بناء على طلب خطي مقدم من أكثرية المنتفعين من أهالي قرية اختتمت فيها أعمال التسوية دون تحديد حرم وطريق على الخريطة وذلك بالصورة التي يراها مناسبة .

ب- يلزم المنتفعون من العين أو البئر من أهالي القرية بتعويض مالك العقار عن المساحة المقتطعة للحرم أو للطريق أو لكليهما، ويحدد المدير الملزمين بدفع التعويض والنسب المستحقة على كل منهم، ويقدر قيمة التعويض ويسلمه لصاحب الحق فيه وفقاً لأحكام المواد (78) و(79) و(80) من هذا القانون.

المادة 75

يحدد المدير بعد إجراء التحقيق اللازم، مقدار عرض أي طريق أو حق مرور مرسم بخط متقطع على خريطة عائدة لقرية اختتمت فيها أعمال التسوية لم يحدد لها عرض على الخريطة، ويكون قراره بهذا الشأن قطعياً بعد الاستئناس برأي الجهة التنظيمية المختصة.

المادة 76

أ - إذا ثبت للمدير أن حق مرور أهمل وأن المنفعة المرجوة منه قد زالت ، فله أن يقرر بناء على طلب خطي من مالك العقار الخادم، إلغاء حق المرور وشطبه من الخريطة، ويكون قراره بهذا الشأن قطعياً.

ب- إذا ثبت أن طريقاً أو مجرى مياه أو جزءاً منهما مرسمة على الخريطة، قد أهملت وأن المنفعة المرجوة منها قد زالت، فيتبع

بشأنها ما يلي:-

1- للمدير إذا كانت الطريق أو المجرى واقعة خارج حدود مناطق البلديات، أن يقرر إلغاءها، وتؤول ملكية ما ألغي منها حينئذ للخزينة.

2- لوزير الشؤون البلدية ، بناء على تنسيب من المجلس البلدي المختص، إذا كانت الطريق أو المجرى واقعة داخل حدود منطقة البلدية، أن يقرر إلغاءها، وتؤول ملكية ما ألغي منها حينئذ للبلدية، ويسجل باسمها في السجل العقاري وفقاً لمضمون هذا القرار.

المادة 77

لأي شخص سجل حقه في جدول التسجيل العائد لقرية اختتمت فيها أعمال التسوية على أنه صاحب أشجار مغروسة في عقار يملكه شخص آخر، أن يطلب من المدير اجراء افراز الأشجار عن العقار، ويجرى الإفراز وفق الطريقة المبينة في الفقرة (ج) من المادة (38) من هذا القانون.

المادة 78

أ- تقدر قيمة أي تعويض مقرر نتيجة اعمال التسوية من لجنة تسمى (لجنة تقدير قيمة التعويض) يشكلها المدير من ثلاثة خبراء، أحدهم من موظفي الدائرة يختاره المدير، وآخران يختار كل فريق واحداً منهما، وذلك خلال (7) سبعة أيام من تاريخ تبلغه طلب تسمية الخبير .

ب- يتولى المدير اختيار خبير من أهالي المنطقة بدلاً عن أي خبير استنكف أي من الفريقين عن تسميته أو تعذر على أي منهما اختياره خلال المدة المحددة لذلك، أياً كان سبب هذا الاستنكاف أو ذلك التعذر.

ج- تتخذ اللجنة قرارها بتقدير قيمة التعويض بأكثرية أعضائها ، ويبلغ مضمون هذا القرار إلى الفريقين بالطريقة التي يراها المدير مناسبة.

د- لأي من الفريقين، خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تبلغه قرار لجنة تقدير قيمة التعويض، أن يعترض خطياً إلى المدير على قيمة التعويض.

هـ- يعد قرار اللجنة قطعياً ، بعد تصديقه من المدير، في حال عدم الاعتراض عليه من أي من الفريقين خلال المدة المحددة للاعتراض.

و- يكون قرار المدير بشأن الاعتراض على قرار لجنة تقدير قيمة التعويض قطعياً.

ز- تقدر قيمة حصص المياه المخصصة لسقي العقار عند تقدير قيمة التعويض المستحق عن أي قسم مقتطع منها.

المادة 79

تسلم قيمة أي تعويض مقدر من اللجنة المشكلة بموجب احكام المادة (78) من هذا القانون، لصاحب الحق فيه وذلك باتباع الإجراءات التالية:-

أ- يودع الشخص المكلف بدفع التعويض المقدر من لجنة تقدير قيمة التعويض أثناء أعمال التسوية، مبلغ التعويض أمانة لدى محاسب مديرية التسجيل لحساب صاحب الحق فيه بمقتضى جدول الحقوق النهائي خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ اكتساب قرار اللجنة بتقدير قيمة التعويض الصفة النهائية ويسلم مدير التسجيل التعويض لصاحب الحق فيه بعد تصديق جدول الحقوق النهائي.

ب- يسلم الشخص المكلف بدفع التعويض، المقدر من لجنة تقدير قيمة التعويض بعد اختتام أعمال التسوية، مبلغ التعويض لمستحقه، بحضور مدير التسجيل خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ اكتساب قرار اللجنة بتقدير قيمة التعويض الصفة القطعية.

ج- يضع مدير التسجيل إشارة حجز تنفيذي على قيد العقار الذي صدر القرار الموجب للتعويض لمصلحته أو على قيود العقارات المملوكة لأهالي القرية الملزمين بدفع التعويض في حال صدر القرار لمنفعتهم، وذلك لضمان حق صاحب التعويض في تسلمه إذا تعذر تسليمه له خلال أي من المدتين المذكورتين في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة.

د- تسري الفائدة القانونية على مبلغ التعويض بعد انقضاء أي من المدتين المذكورتين في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة.

هـ- ترفع إشارة الحجز التنفيذي، كما يوقف سريان الفائدة القانونية حال تسليم مبلغ التعويض والفائدة القانونية المستحقة عنه لصاحب الحق فيهما بحضور مدير التسجيل، أو حال إيداعهما أمانة باسم صاحب الحق فيهما لدى محاسب مديرية التسجيل.

و- يُحصّل التعويض مع رسوم التسجيل الواجب استيفاؤها عن المعاملة من الملزمين بدفع التعويض، في حال كان صاحب الحق في التعويض الخزينة وفقاً لأحكام قانون تحصيل الأموال العامة.

المادة 80

أ - ترسم الطريق المستحدثة أو البديلة، أو حرم البئر أو عين الماء أو المغارة أو الكهف أو الطريق الموصلة لأي منها، أو حقوق الارتفاق المقررة التي لا يستحق أي تعويض عنها على الخريطة بعد صدور قرار المدير بالموافقة على استحداثها أو تبديلها أو تعيينها واذا كان يستحق عنها تعويض لا يرسم على الخريطة أي منها إلا بعد دفع التعويض المقرر لصاحب الحق فيه .

ب- تستوفى من طالب استحداث طريق أو تبديلها، أو تعيين حرم لبئر أو لعين ماء أو لمغارة أو لكهف أو طريق موصلة لأي منها، أو تقرير حقوق ارتفاق، رسوم الكشف والمساحة المقررة قانوناً قبل السير بالإجراءات اللازمة للنظر في الطلب.

ج- يشترط ان لا تقل سعة أي طريق عن ستة أمتار.

المادة 81

تسري بشأن أي علامة تحديد أو مساحة نصبت في أي عقار أثناء أعمال التسوية والمساحة أو بعد اختتامها أحكام المواد (29) و(30) و(220) من هذا القانون.

المادة 82

الفصل الرابع

تسجيل عقارات لم يسبق تسجيلها

يقتصر إجراء معاملات تسجيل العقارات التي لم يسبق تسجيلها على العقارات التي لم تشمل بأعمال تسوية ولم تسجل سابقاً لدى مديريات التسجيل.

المادة 83

مع مراعاة أحكام المادة (32) من هذا القانون تسري على تسجيل العقارات التي لم يسبق تسجيلها لغير الأردنيين والأشخاص الحكميين الأحكام ذاتها التي تسري على تسوية حقوق هؤلاء الأشخاص أثناء أعمال التسوية.

المادة 84

يتقدم الراغب في تسجيل عقار لم يسبق تسجيله بطلب خطي إلى مدير التسجيل يبين فيه تصرفه في هذا العقار وأسباب هذا التصرف وأوصاف العقار المطلوب تسجيله

المادة 85

ينشر مدير التسجيل بعد تقديم طلب تسجيل عقار لم يسبق تسجيله وعلى نفقة مقدمه، إعلاناً في صحيفتين محليتين يوميتين من الصحف الثلاث الأوسع انتشاراً وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالدائرة ، وفي مكان بارز من القرية، وفي مديرية التسجيل و مقر الحاكم الإداري، يذكر فيه التفاصيل المبينة في الطلب، ويدعو فيه من له اعتراض عليه أن يتقدم به خطياً إلى المدير خلال (30) ثلاثين يوما من تاريخ نشر الإعلان في الصحف.

المادة 86

يقوم مدير التسجيل فور انقضاء مدة الاعتراض على طلب تسجيل عقار لم يسبق تسجيله بما يلي:-

أ - إجراء كشف على العقار المطلوب تسجيله، على نفقة مقدم الطلب بعد استيفاء رسم الكشف والمساحة منه، والتحقق من تصرف مقدم الطلب فيه وأسبابه، والنظر في الاعتراضات الواردة على طلب التسجيل، والتحري عن أي موانع قد تحول دون تسجيل العقار باسم مقدم الطلب.

ب- تنظيم تقرير موقع منه ومن المجاورين وأهل الخبرة تبين فيه أوصاف العقار المطلوب تسجيله وواقع الحال التي توصل إليها نتيجة الكشف والتحقق بشأن طلب التسجيل والاعتراضات الواردة عليه والتصرف في العقار وأسبابه، مرفقا به مخطط دقيق للعقار يبين حدوده ومساحته.

ج- رفع أوراق معاملة تسجيل العقار الذي لم يسبق تسجيله للنظر فيها إلى لجنة تسجيل العقارات.

المادة 87

أ - تشكل في كل محافظة أو لواء لجنة تسمى(لجنة تسجيل العقارات التي لم يسبق تسجيلها) برئاسة الحاكم الإداري وعضوية كل من مدير المالية ومدير التسجيل تتولى النظر في طلبات تسجيل العقارات التي لم يسبق تسجيلها وإصدار القرارات المناسبة بشأنها .

ب- تتخذ اللجنة قراراتها بالأكثرية خلال ستين يوماً ، ولها الحق في إعادة الكشف على العقار وطلب سماع البينات التي تراها مناسبة، والتحقق من التصرف في العقار وأسبابه، ويبلغ قرارها بهذا الشأن إلى أصحاب العلاقة.

المادة 88

إذا لم ترد أي اعتراضات بشأن طلب تسجيل العقار الذي لم يسبق تسجيله تصدر اللجنة المشكلة وفقاً لأحكام المادة (87) من هذا القانون قرارها بتسجيل العقار باسم طالب التسجيل.

المادة 89

أ- لطالب التسجيل أو لأي من المعترضين على الطلب إقامة دعوى لدى المحكمة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبلغه القرار.

ب- للمحكمة تصديق قرار لجنة تسجيل العقارات التي لم يسبق تسجيلها أو فسخه حسب وقائع الدعوى وبيناتها .

المادة 90

تبلغ القرارات الصادرة بشأن طلبات تسجيل عقارات لم يسبق تسجيلها لأصحاب العلاقة بمعرفة مدير التسجيل أو من ينيبه من مديري التسجيل الآخرين في حال كان المطلوب تبليغه مقيماً في منطقة خارج اختصاص مدير التسجيل.

المادة 91

أ - على مدير التسجيل بعد مرور (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ تبليغ قرار لجنة تسجيل العقارات التي لم يسبق تسجيلها إلى أصحاب العلاقة إتمام اجراءات معاملة تسجيل العقار باسم طالب التسجيل وفق قرار اللجنة ما لم يرد الى مديرية التسجيل خلال هذه المدة إشعار من المحكمة بوقف السير بهذه المعاملة .

ب- يلتزم مدير التسجيل بتنفيذ مضمون قرار المحكمة بعد اكتسابه الدرجة القطعية.

المادة 92

يعد السند الصادر عن مديرية التسجيل بحق التصرف باسم طالبه وثيقة غير قابلة للطعن امام المحاكم من أي معترض على هذا التسجيل، على أنه يحق للمتضرر ناقص الأهلية أو فاقدها أو الغائب أو المفقود إقامة دعوى لدى المحكمة على من سجل العقار باسمه خلال المدد الواردة في الفقرة (ب) من المادة (50) من هذا القانون، أو على أي من أصوله أو فروعه أو زوجه في حال انتقلت ملكية العقار إلى أي منهم بأي صورة من الصور، وإذا انتقلت إلى غيرهم تطبق أحكام المادة (13) من هذا القانون.

المادة 93

أ - للجنة تسجيل العقارات التي لم يسبق تسجيلها، أثناء النظر في طلب التسجيل أن ترجئ البت فيه إلى حين إعلان التسوية في المنطقة التي يقع العقار المطلوب تسجيله ضمن نطاقها إذا رأت أن في ذلك تحقيقا للعدالة .

ب - للجنة التي أرجأت البت في معاملة تسجيل العقار أن ترجع عن قرارها وأن تستأنف البت في الطلب إذا تبين لها بكتاب من المدير عدم وجود نية لدى الدائرة بإعلان التسوية في المنطقة التي يقع العقار المطلوب تسجيله ضمن نطاقها.

المادة 94

الفصل الخامس

إزالة الشيوع

يزال الشيوع في ملكية العقار بتصرف الشركاء فيه تصرفاً ناقلاً للملكية أو بقسمته بينهم كل بنسبة حصته في ملكيته.

المادة 95

يجري التصرف في العقار المملوك على الشيوع باتفاق جميع الشركاء فيه ببيعه وتوزيع ثمنه بين الشركاء كل حسب حصته في ملكيته.

المادة 96

إذا تعذر اتفاق جميع الشركاء على التصرف في العقار المملوك على الشيوع ببيعه يجوز التصرف في هذا العقار لإنهاء الشيوع فيه بطلب يقدم إلى مدير التسجيل لإحالته إلى لجنة إزالة الشيوع في العقار من:-

أ - مالكي (3/4) ثلاثة أربا ع الحصص على الأقل في العقار شريطة ا ن تكون الحصص المتبقية غير قابلة للقسمة منفردة او مجتمعة على أن يبلغ طلبهم إلى بقية الشركاء، فإن أجازوه أجري التصرف، وإن لم يجيزوه أو امتنعوا عن ابداء رأيهم فيه نفذ التصرف ولهم إقامة دعوى للمطالبة بالتعويض عما لحق بهم من ضرر في ما يخص حصصهم من ثمن العقار، لدى المحكمة خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل التصرف في العقار.

ب- مالكي أقل من نسبة حصص الشركاء المحددة في الفقرة (أ) من هذه المادة على ان يبلغ طلبهم إلى بقية الشركاء فإن أجازوه نفذ التصرف وإن رفضوه أو امتنعوا عن ابداء رأيهم فيه فعلى مدير التسجيل احالة الطلب الى لجنة إزالة الشيوع في العقار للنظر فيه.

المادة 97

تنظر لجنة إزالة الشيوع في العقار في طلب التصرف في العقار وفقا لما يلي:-

أ- اذا كانت حصص جميع الشركاء في العقار غير قابلة للقسمة تقرر اللجنة إجراء التصرف المطلوب وفقا لما يلي:

1- تقدر قيمة حصة طالب التصرف بوساطة خبير منتخب لهذه الغاية وتدعو الشركاء لإبداء رأيهم في شراء حصة طالب التصرف بالقيمة المقدرة خلال (15) خمسة عشر يوما 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 ودفع ثمناً 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 ابداء موقفهم تقرر اللجنة بيع العقار في المزاد العلني.

ب- اذا 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 اجراءه أما إذا رفضوا أو اختاروا فرز حصصهم في العقار تجري اللجنة القسمة بفرز حصص الشركاء رافضي التصرف عن حصص الشركاء طالبيه.

ج- اذا كانت حصص الشركاء طالبي التصرف في العقار أو رافضيه غير قابلة للقسمة الا 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.

د- اذا كانت حصص الشركاء طالبي التصرف في العقار أو رافضيه غير قابلة للقسمة وغير قابلة للتجميع في عقار واحد تخير اللجنة الشركاء رافضي التصرف في العقار بين التصرف فيه أو شراء حصص الشركاء طالبي التصرف بالثمن الذي يتفقون عليه أو الثمن الذي تحدده اللجنة في حال عدم اتفاقهم عليه، فان اختاروا التصرف تقرر اللجنة اجراءه وان اختاروا شراء حصص طالبي التصرف تقرر اللجنة بيعها لهم، وإذا امتنع رافضو التصرف عن ابداء موقفهم أو رفضوا الشراء ينتقل الخيار لطالبي التصرف لشراء حصص رافضي التصرف بالثمن المتفق عليه او المقدر واذا رفض طالبو التصرف الشراء تطبق احكام الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة 98

أ - في الاحوال التي تقرر فيها (لجنة إزالة الشيوع في العقار) اجراء التصرف في العقار المملوك على الشيوع لا يجوز أن يقل ثمن هذا العقار عن الثمن الذي تحدده اللجنة في قرارها و لمدة لا تزيد على سنة من تاريخ صدور قرار اللجنة بالتصرف في العقار، ولأي من الشركاء في العقار اللجوء الى اللجنة لتحديد ثمن جديد له في حال انقضت هذه المدة دون التصرف فيه .

ب- على الشريك الذي يبلغ بأي من الامور الواردة في المواد (96) و (97) و(103) من هذا القانون أن يبدي موقفه منها خطيا خلال مدة (15) خمسة عشر يوما من تاريخ تبلغه بها.

المادة 99

يجري التصرف في العقار المملوك على الشيوع وفق احكام المادتين (96) و (97) من هذا القانون سواء أكان بين الشركاء ناقص أهلية أم فاقدها أم غائب أم مفقود، على أن يمثل أيا من هؤلاء الولي أو الوصي أو القيم الذي ينوب عنه قانوناً، سواء في طلب التصرف في العقار أو في الاعتراض عليه بعد الحصول على إذن بذلك من المحكمة الدينية المختصة.

المادة 100

أ- للشريك في عقار مملوك على الشيوع أن يطلب قسمته ولا يحق لأي من شركائه فيه أن يرفض هذا الطلب .

ب- يجوز تأخير قسمة العقار المملوك على الشيوع لمدة لا تزيد على (5) خمس سنوات باتفاق جميع الشركاء فيها.

ج- لا يحول اتفاق الشركاء على استمرار الشيوع لمدة غير محددة دون مباشرة أي منهم حقه في طلب إجراء القسمة.

د- ليس للشركاء في ملكية عقار أن يطلبوا إزالة الشيوع فيه، سواء أكان بالتصرف فيه أم بقسمته، إذا تبين من الغرض الذي خصص له وجوب بقائه مملوكاً على الشيوع.

المادة 101

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.

المادة 102

أ- يقسم العقار الذي يقبل القسمة باتفاق جميع الشركاء فيه أو بوساطة لجن ة إزالة الشيوع في العقار المشكلة وفق أحكام هذا القانون .

ب - للشركا ء في عقار مملوك على الشيوع إنشا ء شركة فيما بينهم وفق احكا م قانون الشركا ت تنقل اليها ملكية هذ ا العقار بموافقة المدير على أن تكون حصة أي منهم فيها بنسبة حصته في العقار المملوك على الشيوع وذلك بمقتضى تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية دون ان يترتب على عملية نقل الملكية استيفاء أي رسوم .

المادة 103

إذا تعذر اتفاق جميع الشركاء على قسمة العقار المملوك على الشيوع وتوافرت أسباب مبررة تدعو إلى قسمته لإنهاء حالة الشيوع فيه فيجوز قسمة العقار بطلب يقدم إلى مدير التسجيل لإحالته إلى لجنة إزالة الشيوع 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 ابداء رأيهم فيه تنفذ القسمة ولهم إقامة دعوى للمطالبة بالتعويض عما لحق بهم من ضرر في ما يخص قيمة حصصهم المفرزة 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 ان يبلغ طلبهم إلى بقية الشركاء فإن أجازوه أجريت القسمة وإن رفضوه أو امتنعوا عن ابداء رأيهم فيه فعلى مدير التسجيل احالة الطلب الى لجنة إزالة الشيوع في العقار للنظر فيه.

المادة 104

أ - تشكل في مديرية التسجيل لجنة أو أكثر بقرار من المدير تسمى (لجنة إزالة الشيوع في العقار) برئاسة أحد موظفي الدائرة من الفئة الاولى لا تقل درجته عن الثالثة وعضوية اثنين من موظفي مديرية التسجيل أحدهم حقوقي والآخر مسّاح يسميهم المدير .

ب- على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، تختص اللجنة دون غيرها بالنظر والبت في طلبات إزالة الشيوع في العقار التي يتقدم بها أي من الشركاء الى مدير التسجيل .

ج- تستمر المحاكم في نظر الدعاوى المتعلقة في طلبات إزالة الشيوع في العقار التي أقيمت قبل نفاذ أحكام هذا القانون وفقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه .

د- تحدد طريقة عمل اللجنة المشكلة بمقتضى احكام الفقرة (أ) من هذه المادة، واجراءاتها، والمدد التي ينبغي إتمام معاملة إزالة الشيوع خلالها ، وكيفية حضور الشركاء ومثولهم لديها، وطريقة انتخابها للخبراء، وشروطهم، والمكافآت التي يتقاضاها رئيسها واعضاؤها والخبراء وكاتب جلساتها والتبليغات التي تجريها ، وكيفية اتخاذ قراراتها، وتنفيذها، ومكان عقد جلساتها، وأي امور اخرى تتعلق بعملها بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية .

هـ- يجوز لأي من الشركاء في العقار الحضور أمام اللجنة بالذات أو بوساطة محام يتم توكيله لهذه الغاية.

و- تستوفى الرسوم المقررة بموجب نظام رسوم المحاكم على معاملات إزالة الشيوع في العقار المنصوص عليها في هذا الفصل.

المادة 105

إذا اتفق الشركاء في العقار المملوك على الشيوع على قسمته بينهم فعليهم اللجوء إلى مسّاح مرخص يتولى تنظيم معاملة القسمة، على أن تتضمن هذه المعاملة خريطة تبين حصص الشركاء مفرزة، على الوجه الذي يرونه ويتفقون عليه، على ان تقدم هذه المعاملة إلى مديرية التسجيل لقيدها في السجل العقاري بعد استيفاء الرسوم المقررة عنها وفقا للإجراءات المتبعة لدى الدائرة.

المادة 106

تتبع بشأن قسمة العقار المملوك على الشيوع الإجراءات التالية:-

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

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

ج- تقدر 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 اتمام المعاملة وفق احكام هذه المادة تخصص الحصص المفرزة 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.

المادة 107

إذا تعددت العقارات المطلوب قسمتها، وكانت مملوكة على الشيوع من الشركاء انفسهم، واتفقوا على القسمة، فيمكن إجراء المعاملة بطريقة قسمة الجمع.

المادة 108

أ - إذا كان على العقار المطلوب قسمته بناء واتفق الشركاء على قسمته فتجري قسمته وفقا لأحكام المادة (106) من هذا القانون .

ب- تطبق أحكام الابنية والتجمعات العقارية الواردة في هذا القانون على قسمة الأراضي المقامة عليها طوابق وشقق .

ج- يفرز الجزء غير المبني الذي يقبل القسمة عن الجزء القابل للقسمة المقام عليه بناء، من العقار الذي تجري قسمته، في حال أبدى الشركاء رغبتهم في ذلك.

المادة 109

أ - يقدم طلب قسمة العقار الى مدير التسجيل الذي عليه إحالته الى لجنة إزالة الشيوع في العقار.

ب - عند تسجيل طلب القسمة تصدر لجنة إزالة الشيوع في العقار قرارا يتضمن وضع إشارة على السجل العقاري للعقار المطلوب قسمته تفيد بوجود طلب قسمة بشأنه.

ج-على مدير التسجيل عند إجراء أي تصرف أو تغيير على حصص أي شريك في العقار الذي أدرجت على صحيفته إشارة بوجود طلب قسمة بشأنه، ان يعلم لجنة إزالة الشيوع في العقار مسبقاً بإجراء هذا التصرف أو ذلك التغيير. وعلى مدير التسجيل إعلام اللجنة بإتمام التصرف أو التغيير الذي جرى على حصص الشريك بإذن

منها حال تسجيله لديها، و عليه أن يعلم اللجنة بأي وقوعات تدون في السجل العقاري للعقار موضوع طلب القسمة من استملاك أو حجز أو انتقال بالإرث لتؤخذ بالاعتبار عند قرار القسمة.

د- يعلم 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.

المادة 110

أ- تتم التبليغات التي تجريها لجنة إزالة الشيوع في العقار وفقاً لنظام التبليغات الذي سيصدر لهذه الغاية.

ب- إذا كان أحد الشركاء في العقار المطلوب قسمته متوفى أو توفي أثناء نظر طلب القسمة يبلغ ورثته حسب الأصول .

المادة 111

أ- تقوم لجنة إزالة الشيوع 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 احكام هذا القانون .

ب- بعد إتمام إجراءات القسمة تبلغ لجنة إزالة الشيوع في العقار قرارها إلى الشركاء في العقار وفقاً لأحكام النظام الصادر بمقتضى أحكام هذا القانون.

المادة 112

أ- للشريك في عقار غير قابل للقسمة اثناء نظر طلب القسمة تقديم طلب الى لجنة إزالة الشيوع في العقار لبيع حصته فيه لشركائه أو لغيرهم، وعلى لجنة إزالة الشيوع في العقار إذا تبين لها نتيجة الكشف أن العقار غير قابل للقسمة، أن تعين خبيراً أو أكثر لتقدير قيمة حصة طالب البيع بالنسبة إلى مجموع الحصص، ثم تدعو الشركاء لإبداء رأيهم خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ تبلغهم فيما إذا كانوا يرغبون في شراء هذه الحصة بالقيمة المقدرة لها ووفقا لما يلي:-

• إذا أبدى الشركاء أو بعضهم رغبتهم في الشراء بيعت إليهم الحصة بالتساوي بالقيمة المقدرة لها .

• إذا رفض أي من الشركاء أن تباع الحصة لهم بالتساوي ودفع ثمناً لها يزيد على القيمة المقدرة توضع الحصة في المزاد بين الشركاء وتحال على الشريك الذي يعرض أعلى ثمن لها.

ب- إذا لم يتقدم أي من الشركاء خلال المدة المعينة في الفقرة (أ) من هذه المادة لشراء الحصة المعروضة للبيع وأصر الشريك على البيع أو لم يرضَ بالقيمة المقدرة فتقرر لجنة إزالة الشيوع في العقار اجراء التصرف المطلوب ببيع العقار بمجمله من خلال دائرة تنفيذ المحكمة .

المادة 113

أ- مع مراعاة أحكام قانون تنظيم المدن والقرى والابنية وأي تشريعات أخرى واحكام النظام الصادر بالاستناد للمادة (120) من هذا القانون تعد الحصة قابلة للقسمة إذا كانت المنفعة المقصودة منها لا تفوت بالقسمة .

ب- يزال الشيوع في العقار بقسمته بين الشركاء إذا كانت جميع حصصهم فيه قابلة للقسمة وإذا كانت جميعها غير قابلة للقسمة فيزال الشيوع فيه وفقا لما يلي:-

1- توضع الحصص في المزاد بين الشركاء وتؤول الحصص لمن يدفع منهم أعلى ثمن لها على أن لا يقل عن القيمة المقدرة من قبل الخبير وتضم الحصة التي يتم شراؤها إلى حصته.

2- إذا لم يتقدم أي من الشركاء في الحالة المنصوص عليها في البند (1) من هذه الفقرة خلال (15) خمسة عشر يوما من التاريخ الذي تحدده لجنة إزالة الشيوع في العقار لشراء هذه الحصص أو لم يرض أصحابها بالقيمة المقدرة فتعرض موحدة للبيع في

المزاد العلني لدى دائرة التنفيذ على أن لا يقل بدء المزايدة عن (75 %) من القيمة المقدرة من لجنة ازالة الشيوع في العقار.

ج- إذا كانت بعض حصص الشركاء في العقار قابلة للقسمة وبعضها الآخر غير قابلة لها، فيزال الشيوع بقسمة الحصص القابلة للقسمة إلى قطع وتخصيص كل قطعة منها لمالكها من الشركاء. أما الحصص غير القابلة للقسمة فيتبع بشأنها ما يلي:-

1 - إذا وجدت حصة غير قابلة للقسمة أو كان مجموع الحصص غير القابلة للقسمة في حال توحيدها لا يقبل القسمة، فيجري وضع جميع هذه الحصص في المزاد بين الشركاء ، وتؤول هذه الحصص لمن يدفع منهم أعلى ثمن لها على أن لا يقل عن القيمة المقدرة من لجنة إزالة الشيوع في العقار و تضم الحصة التي يتم شراؤها إلى حصته .

2 - إذا كانت الحصة القابلة للقسمة لشريك واحد فتباع إليه الحصة أو الحصص غير القابلة للقسمة بما لا يقل عن القيمة المقدرة من لجنة إزالة الشيوع في العقار.

3 - في أي من الحالتين المذكورتين في البندين (1) و(2) من هذه الفقرة، إذا لم يتقدم أي من الشركاء من ذوي الحصص القابلة للقسمة لشراء الحصص غير القابلة للقسمة خلال (15) خمسة عشر يوماً من التاريخ الذي تعينه لجنة إزالة الشيوع في العقار، فيعرض العقار بكامله للبيع بالمزاد العلني لدى دائرة تنفيذ المحكمة التي يقع العقار ضمن اختصاصها على أن لا يقل بدء المزايدة عن القيمة المقدرة من تلك اللجنة .

4 - يجوز لأي من مالكي الحصص القابلة للقسمة الموافقة على ضم جزء من حصصه إلى حصص غير قابلة للقسمة لتصبح قابلة للقسمة، مقابل الثمن الذي يتفق عليه الشركاء المعنيون أو القيمة المقدرة من لجنة إزالة الشيوع في العقار في حال عدم اتفاقهم على الثمن.

5 - إذا كانت الحصص غير القابلة للقسمة في حال توحيدها قابلة للقسمة فتخصص لمالكيها من الشركاء إذا رغبوا في البقاء على الشيوع وإذا اعترض أي منهم على ذلك وضعت الحصص موحدة في المزاد بين جميع الشركاء على أن لا يقل بدء المزايدة عن القيمة المقدرة من لجنة إزالة الشيوع في العقار.

6 - إذا لم يتقدم أي من الشركاء في الحالة المشار إليها في البند (5) من هذه الفقرة خلال (15) خمسة عشر يوماً من التاريخ الذى تحدده لجنة إزالة الشيوع في العقار لشراء هذه الحصص أو لم يرض اصحابها بالقيمة المقدرة فتعرض الحصص غير القابلة للقسمة موحدة للبيع في المزاد العلني لدى دائرة التنفيذ على أن لا يقل بدء المزايدة عن القيمة المقدرة من لجنة إزالة الشيوع في العقار.

د - إذا تعذر التخصيص لأي من الشركاء لكامل حصصه عيناً عوض بالنقد عما نقص من حصصه من المستفيد وفقاً للتعويض الذي يتفق عليه الشركاء المعنيون أو القيمة المقدرة من المحكمة في حال عدم اتفاقهم على مقدار التعويض.

المادة 114

أ- تخضع قرارات لجنة إزالة الشيوع في العقار الفاصلة في طلب إزالة الشيوع للطعن لدى المحكمة خلال (30) ثلاثين يوما من تاريخ صدوره اذا كان وجاهيا ومن تاريخ تبليغه اذا كان غير ذلك .

ب- تنظر المحكمة في الطعن في قرار اللجنة مرافعةويكون قرارها بهذا الشأن قطعياً.

المادة 115

أ- يلزم الشركاء بدفع نفقات إزالة الشيوع كل بنسبة حصته حسب القيمة التي قدرت للعقار وقت إزالة الشيوع .

ب- ينفذ قرار لجنة إزالة الشيوع في العقار ببيع العقار بالمزاد العلني لدى دائرة تنفيذ المحكمة التي يقع العقار ضمن اختصاصها.

ج- ينفذ القرار الصادر في طلب إزالة الشيوع في السجل العقاري لدى مديرية التسجيل دون وساطة دائرة التنفيذ.

د- ينفذ القرار الصادر عن لجنة إزالة الشيوع في العقار بالمصاريف والنفقات والفروقات النقدية لدى دائرة تنفيذ المحكمة.

المادة 116

تنقل إشارة الحجز أو الرهن التي كانت مدرجة في السجل العقاري للعقار الذي جرت إزالة الشيوع فيه أو على حصة شريك فيه إلى السجل العقاري للعقارات الناتجة من إزالة الشيوع أو العقار الذي آل إلى الشريك مالك الحصة المحجوزة أو المرهونة، فإذا بيع العقار أو الحصة نتيجة إزالة الشيوع انتقل حق الحاجز أو الدائن المرتهن إلى ثمنه.

المادة 117

يسلم العقار المباع بالمزاد العلني إلى مشتريه فإذا وجدت أي ممانعة في تسليمه تولى مأمور التنفيذ أمر تخليته وتسليمه للمشتري وفقاً لأحكام قانون التنفيذ.

المادة 118

لا تسمع الدعوى التي يقيمها أي من الشركاء، أو من ينوب عنهم قانوناً، بطلب فسخ وإلغاء معاملات الإحالة التي تمت بالمزاد العلني لغايات إزالة الشيوع.

المادة 119

أ- تعرض خريطة القسمة على الجهة التنظيمية المختصة، قبل البت فيها من لجنة إزالة الشيوع في العقار، وقبل طلب تسجيلها لدى مديرية التسجيل، وذلك لإجازتها وفقاً لأحكام قانون التنظيم المعمول بها والتصديق عليها حسب الأصول .

ب- تمتنع مديرية التسجيل عن السير بإجراءات تسجيل أي قسمة لم تتم اجازة مخططاتها من الجهة التنظيمية المختصة .

المادة 120

على الرغم مما ورد في هذا القانون أو أي تشريع آخر، ولأغراض إزالة الشيوع بين الشركاء، لمجلس الوزراء إصدار نظام يتضمن أحكاماً خاصة بقسمة العقارات الواقعة خارج حدود مناطق التنظيم يتضمن تحديد المناطق التي يجوز تطبيق أحكامه فيها والحد الأدنى لمساحة العقارات المفرزة في تلك المناطق ويعتبر باطلا كل تقسيم يخالف احكام هذا النظام.

المادة 121

الفصل السادس

الأبنية والمجمعات العقارية

أ - لمالك العقار أن يطلب إلى مديرية التسجيل تسجيل بناء مقام على عقاره أو تسجيل طابق أو شقة مضافة إلى بناء مسجل لديها باعتباره وحدة عقارية يجري التصرف فيها على وجه الاستقلال.

ب- تخصص في السجل العقاري لدى مديرية التسجيل صحيفة عقارية مستقلة لكل وحدة عقارية مفرزة و صحيفة للقسم المشترك وذلك بمقتضى تعليمات يصدرها المدير تتضمن تسجيل الوحدات العقارية والأقسام المشتركة وترقيمها.

المادة 122

يعد العقار المقام عليه البناء وأجزاء العقار المعدة للاستعمال المشترك قسماً مشتركاً يشترك في ملكيته واستعماله والانتفاع به جميع مالكي الوحدات العقارية المقامة عليه.

المادة 123

أ- يدار القسم المشترك من جمعية المالكين التي تتشكل حكما من مجموع مالكي الوحدات العقارية في عقار واحد، ومن اتحاد المالكين الذي يتشكل حكما من مجموع جمعيات المالكين ومالكي العقارات الموجودة ضمن مجمع عقاري واحد.

ب- يكون لجمعية المالكين ولاتحاد المالكين شخصية حكمية وذمة مالية مستقلة بالقدر اللازم لإدارة القسم المشترك.

ج- تحدد بنظام أحكام إدارة القسم المشترك في العقار وفي المجمع العقاري، على أن يتضمن، بوجه خاص ما يلي:-

1-القسم المشترك بأنواعه، ومشتملاته، وحفظه، وإدارته، وصيانته، واستعماله، وتأمين حسن الانتفاع به، والتصرف فيه على وجه الاستقلال، وقسمته، والبناء فيه، وترتيب حق ارتفاق عليه، وإحداث تغيير أو تعديل فيه، ونفقات حفظه وإدارته وصيانته وتوزيعها بين المالكين وطرق تحصيلها، وحدود مسؤولية شاغل العقار عن الالتزامات المترتبة على مالكه

المتعلقة بالخدمات التي تستفيد منها الوحدة العقارية التي يشغلها، وكيفية تسجيل الأقسام المشتركة الواقعة ضمن حدود المجمع العقاري التي أنشئت على نفقة المطور العقاري أو مالكي العقارات الموجودة فيه، والإعفاءات التي تتمتع بها.

2-جمعية المالكين واتحاد المالكين و تشكيل كل منهما، وتسميتهما، والجهة التي يجري تسجيلهما لديها، والسجل الذي يسجلان فيه، وهيأتهما العامة، وتمثيل المالكين فيها، وأصوات أعضاء كل منهما، ومجلسي إدارتيهما، وطريقة انتخابه وحلّه، وعضويتهما، وطريقة إدارتهما، واجتماعاتهما، ونصابها والدعوة لها، وكيفية اتخاذ قراراتهما، ومواردهما، والاشتراكات التي تستوفى من أعضائهما وكيفية تحصيلها، وطريقة توزيع نفقات الحفظ والإدارة والصيانة والخدمات وتحصيلها، والقروض التي تمنح للمالكين، وحساباتهما، وصلاحياتهما، والمهام المنوطة بهما وبمن يتولى إدارتهما، والقوة القانونية لقرارات مجلسي إدارتيهما وكيفية الطعن بها.

3- النظام الداخلي الذي تضعه الجمعية والاتحاد و الأمور التي ينظمها، وبياناته، وشكله، وصيغته النموذجية، وكيفية وضعه، وتصديقه، والخرائط المرفقة به، وتوقيع المالكين عليه، وإيداعه في السجل، وأحوال وجوب وضعه، والطريقة الواجب اتباعها لتعديله، وارتباطه بسند تسجيل الملكية.

4- الأحكام الخاصة بإدارة الأقسام المشتركة في الأبراج، والمجمعات الكبيرة، ومجمعات المباني، والمجمعات السكنية المسوّرة، والمجمعات متعددة الاستخدام، والأبنية والمجمعات ذات الطبيعة الخاصة، والعقارات المملوكة للمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.

5- الانتفاع بالأرض الملاصقة للوحدة العقارية أو المحيطة بها.

6- تخصيص أجزاء من القسم المشترك مواقف إضافية للمركبات، وتحديد المنتفعين بها.

7- أحكام حساب الأمانات المخصص للمشروع الذي يقيمه المطور العقاري والمستثمر العقاري.

8- حقوق المطور العقاري والمستثمر العقاري والالتزامات المترتبة على أي منهما للقسم المشترك.

9- أحكام إعادة تشييد العقار الذي هلك أو تهدم.

10-شروط التأمين على العقار من الحريق وغيره من الاخطار.

11- العقارات والمجمعات العقارية المشمولة بأحكامه.

12- العقوبات التي توقع على المخالفين لأحكام النظام.

المادة 124

أ - للشريك في ملكية بناء أو طابق أو شقة مسجلة بمقتضى أحكام هذا الفصل حق أفضلية في شراء أي حصة شائعة فيها يراد بيعها بالتراضي إلى شخص من غير الشركاء فيه ولا تطبق على هذه العقارات الاحكام المتعلقة بالشفعة وبحق الرجحان او اي حق آخر مماثل .

ب- لا تسمع دعوى الأفضلية إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الإخوة أو بينهم وبين فروعهم حتى الدرجة الثالثة.

ج- تقام دعوى الأفضلية على المشتري لدى المحكمة خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ علم الشريك بالبيع، وفي جميع الاحوال لا تسمع دعوى الأفضلية بعد (90) تسعين يوماً من تاريخ التسجيل.

المادة 125

أ- يسقط حق الأفضلية في حال عرض الشريك، الذي ينوي بيع حصته، على شركائه شراءها بإخطار موجه بوساطة الكاتب العدل يتضمن اسم المشتري، وعنوانه، والثمن المتفق عليه، وشروط البيع، ولم يقبل أي منهم شراءها بالثمن والشروط المذكورة خلال (10) عشرة أيام من تاريخ تبلغهم الإخطار .

ب- إذا قبل أي من الشركاء شراء الحصة بالثمن والشروط المذكورة في الإخطار فعليه تبليغ الشريك الذي ينوي البيع، بوساطة

الكاتب العدل، إخطاراً بقبوله الشراء، على أن تستكمل معاملة البيع لدى مديرية التسجيل خلال عشرة أيام من تاريخ تبلغ الشريك إخطار قبول الشراء.

المادة 126

أ - حق الأفضلية لا يقبل التجزئة، فليس لصاحبه أن يأخذ بعض الحصة المباعة جبراً على المشتري، إلا إذا تعدد المشترون من بائع واحد فلصاحب حق الأفضلية في هذه الحالة أن يأخذ حصص بعضهم ويترك حصص بعضهم الآخر .

ب- إذا تعدد أصحاب حق الأفضلية أخذ به كل واحد منهم بنسبة الحصص التي يملكها، وإن أسقطه أحدهم انتقل حقه إلى البقية بالتساوي بينهم إضافة إلى حصص كل واحد منهم فيه.

المادة 127

إذا ثبت للمحكمة أن الشراء قد تم بشروط أفضل من الشروط الواردة في الإخطار الذي تم تبليغه إلى الشركاء يكون البائع مسؤولاً تجاه أصحاب حق الأفضلية، دون حاجة إلى إنذار، عن تعويضهم عن العطل والضرر الذي لحق بهم من جراء ذلك وبالمبلغ الذي تقدره المحكمة على أن لا يقل مقداره عن (1/4) ربع قيمة الحصة المباعة التي تقدرها المحكمة.

المادة 128

أ- يعد عقداً صحيحاً وملزماً لطرفيه الوعد ببيع بناء أو طابق أو شقة، على عقار مسجل، مرخص بإنشائه على الخريطة ولم يشرع بإنشائه، أو كان تحت الإنشاء ولم يصدر إذن بإشغاله من الجهة المختصة، إذا جرى تسجيل العقد لدى مديرية التسجيل .

ب- يجب أن يتضمن عقد الوعد بالبيع الشروط المتفق عليها بين طرفيه، وبخاصة الثمن، والمدة الواجبة لتنفيذه، وأوصاف البناء أو الطابق أو الشقة الموعود ببيع أي منها ومواصفاته مع ربطه بخرائط توضح تفصيلات كل من هذه الأوصاف والمواصفات.

المادة 129

أ- يحظر إجراء أي معاملة تسجيل على بناء أو طابق أو شقة موعود ببيع أي منها دون موافقة طرفي عقد الوعد بالبيع .

ب- تنتقل ملكية البناء أو الطابق أو الشقة الموعود ببيعها إلى الموعود له وتسجل باسمه، بطلب خطي من المتعاقدين، وذلك بعد تنفيذ الشروط المدرجة في عقد الوعد بالبيع واستيفاء رسوم التسجيل المقررة عنه.

ج- تفصل المحكمة في أي خلاف بين المتعاقدين بشأن تنفيذ عقد الوعد بالبيع المسجل أو أي من شروطه بما في ذلك إصدار قرار بتسجيل البناء أو الطابق باسم الموعود له .

المادة 130

أ- يعد عقداً صحيحاً وملزماً لطرفيه بيع بناء أو طابق أو شقة، على عقار مسجل، بالتقسيط إذا جرى تسجيل العقد لدى مديرية التسجيل .

ب- يجب أن يتضمن عقد البيع بالتقسيط الشروط المتفق عليها بين طرفيه، وبخاصة الثمن، والأقساط، والمدة الواجبة لتنفيذه، وأوصاف البناء أو الطابق أو الشقة المبيعة بالتقسيط ومواصفاتها.

المادة 131

أ- يحظر إجراء أي معاملة تسجيل على البناء أو الطابق أو الشقة المبيعة بالتقسيط دون موافقة طرفي عقد البيع بالتقسيط .

ب- تنتقل ملكية البناء أو الطابق أو الشقة المبيعة بالتقسيط إلى المشتري وتسجل باسمه، بطلب خطي من المتعاقدين، وذلك بعد تنفيذ الشروط المدرجة في عقد البيع بالتقسيط واستيفاء رسوم التسجيل المقررة عنه.

ج- تفصل المحكمة في أي خلاف بين المتعاقدين بشأن تنفيذ عقد البيع بالتقسيط أو أي من شروطه، بما في ذلك إصدار قرار بتسجيل البناء أو الطابق أو الشقة باسم المشتري.

المادة 132

تستوفي مديرية التسجيل الرسوم المقررة عند إجراء معاملات تسجيل الأبنية أو الإنشاءات الجديدة وتسجيل عقود الوعد بالبيع والبيع بالتقسيط، المذكورة في هذا الفصل.

المادة 133

الفصل السابع

تملك وإيجار غير الأردنيين والأشخاص الحكميين للعقارات

أ- يجوز لغير الأردني وللشخص الحكمي أن يتملك عقاراً في المملكة بعد حصوله على إذن بذلك وفقاً للأحكام والغايات المبينة في هذا الفصل.

ب- يحظر على غير الاردني تملك العقارات في المناطق الحدودية والأثرية والتاريخية وأي مناطق أخرى يقررها المجلس .

ج- يشترط لتملك غير الاردني للعقارات داخل المملكة موافقة وزير الداخلية على طلب التملك وفقاً لتعليمات يصدرها لهذه الغاية.

المادة 134

أ- يجوز لغير الأردني وللشخص الحكمي أن يكتسب حقاً عينياً عقارياً في المملكة بعد حصوله على إذن بذلك وفقاً للأحكام المبينة في هذا الفصل .

ب- تسري أحكام تملك غير الاردني والشخص الحكمي للعقار على اكتسابه الحقوق العينية العقارية .

ج- للمجلس إخضاع حق تملك الأشخاص الذين يحملون وثائق وجوازات سفر مؤقتة للأموال غير المنقولة في المملكة وفقاً لأحكام هذا الفصل إلى موافقة مسبقة وبناءً على تنسيب الوزير المستند إلى توصية وزير الداخلية.

المادة 135

لا يجوز لغير الأردني والشخص الحكمي الذي يحمل جنسية دولة لا تعترف بها المملكة أن يتملك عقاراً أو أن يكتسب حقاً عينياً عقارياً فيها بأي صورة كانت.

المادة 136

أ- يقدم غير الاردني والشخص الحكمي طلب إذن بتملك عقار إلى الدائرة، وفقا للإجراءات المحددة بتعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية .

ب- يخاطب المدير، عند طلب الاذن بتملك عقار، في أي من الحالات الواردة في هذا الفصل، الجهات المعنية لإبداء رأيها فيه.

ج- يرفع طلب الاذن بتملك العقار الى الجهة المختصة بمنحه وفق احكام هذا الفصل لتصدر قرارها بشأنه وعليها مراعاة رأي الجهات المعنية في الطلب.

د - تحدد بقرار من المجلس الجهات المعنية التي تجب مخاطبتها لإبداء رأيها في طلب تملك العقار في كل حالة من حالات تملك العقار المنصوص عليها في هذا الفصل.

المادة 137

تطبيقاً لأحكام هذا الفصل، للجهة المختصة سلطة مطلقة في منح الإذن بتملك عقار أو رفضه، ولا تخضع قراراتها برفض منح الإذن للطعن أو رقابة أي جهة.

المادة 138

لأغراض تملك غير الأردني للعقارات وفق أحكام هذا الفصل يعد الأزواج والأولاد القاصرون بحكم الشخص الواحد.

المادة 139

أ - مع مراعاة أحكام التشريعات النافذة وشرط المعاملة بالمثل يجوز لغير الأردني تملك العقارات بغرض السكن الخاص به أو بأسرته داخل حدود التنظيم بناء على موافقة الجهات المعنية بإذن يمنح وفقا للصلاحيات التالية:-

1- بقرار من المدير، لشقة أو طابق أو قطعة أرض لا تزيد مساحتها على (10) عشرة دونمات سواءً أكانت مبنية أم فضاءً، شريطة ان لا يكون لطالب الإذن عقارات مملوكة في المملكة.

2- بقرار من الوزير بناء على تنسيب المدير لشقة أو طابق أو قطعة أرض لا تزيد مساحتها على (10) عشرة دونمات، سواءً أكانت مبنية أم فضاءً، وكانت لطالب الإذن عقارات في المملكة غير العقار المطلوب تملكه، أو لقطعة أرض لا تزيد مساحتها على (20) عشرين دونما ولم يكن لطالب الاذن عقارات في المملكة.

ب- لا يسري شرط المعاملة بالمثل، المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، على غير الأردني الذي يحمل جنسية أي دولة عربية.

ج- يسري شرط المعاملة بالمثل، المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، على كل دولة يحمل غير الأردني جنسيتها، وذلك في حال كان لطالب إذن التملك جنسية أكثر من دولة في آن واحد.

المادة 140

للوزير بناء على تنسيب المدير أن يأذن لغير الأردني بالتملك داخل حدود مناطق التنظيم بقصد الاستثمار في مشروع صناعي أو خدمي قطعة أرض لا تزيد مساحتها على (40) أربعين دونما شريطة معاملة الأردني بالمثل.

المادة 141

يبت المجلس وفقا لما يراه مناسبا في المساحات التي تزيد على المساحات المحددة في المادتين (139)و(140) من هذا القانون.

المادة 142

لغير الأردني الذي يحمل جنسية أي دولة عربية، أن يتملك قطعة ارض خارج حدود مناطق التنظيم، بقصد استثمارها باستصلاحها أو بزراعتها أو بإقامة مشروع صناعي أو إسكاني عليها، وذلك بإذن يمنح وفقاً للصلاحيات التالية:-

أ- بقرار من الوزير بناء على تنسيب المدير لقطعة ارض لا تزيد مساحتها على (200) مئتي دونم .

ب- بقرار من المجلس بناء على تنسيب الوزير لقطعة ارض تزيد مساحتها على (200) مئتي دونم .

المادة 143

لا يمنح الإذن بتملك عقار لشخص حكمي إلا إذا ثبت تمتعه بالشخصية الحكمية وتسجيله في المملكة ومزاولته لأعماله وفق أحكام القانون.

المادة 144

للشخص الحكمي، أردنياً كان أم غير أردني، أن يتملك داخل حدود مناطق التنظيم عقارات لمزاولة أعماله المحددة ضمن غاياته المدرجة في الوثائق القانونية لتسجيله ، وذلك بإذن يمنح وفقاً للصلاحيات التالية :-

أ- بقرار من المدير لشقة أو طابق أو قطعة أرض لا تزيد مساحتها على (20) عشرين دونما ، سواءً أكانت مبنية أم فضاءً، ولم تكن لطالب الإذن عقارات في المملكة.

ب- بقرار من الوزير بناء على تنسيب المدير لشقة أو طابق أو قطعة أرض لا تزيد مساحتها على (20) عشرين دونما سواء أكانت مبنية أم فضاء، وكانت لطالب الاذن عقارات في المملكة غير العقار المطلوب تملكه أو قطعة أرض لا تزيد مساحتها على (50) خمسين دونما.

ج- بقرار من المجلس بناء على تنسيب الوزير لقطعة أرض تزيد مساحتها على (50) خمسين دونما) .

المادة 145

للجمعيات والاحزاب السياسية والمؤسسات الخيرية، والاندية الرياضية، والهيئات الدينية، المسجلة في المملكة وفقاً لأحكام القوانين النافذة، أن تتملك داخل حدود مناطق التنظيم عقارات بالقدر الضروري لمزاولة أنشطتها، بإذن يمنح لها وفقاً للصلاحيات التالية :-

أ- بقرار من الوزير بناء على تنسيب المدير لقطعة أرض لا تزيد مساحتها على (50) خمسين دونما.

ب- بقرار من المجلس بناء على تنسيب الوزير لقطعة أرض تزيد مساحتها على (50) خمسين دونما.

المادة 146

للشخص الحكمي، أردنياً كان أم غير أردني، أن يتملك، وبقصد الاستثمار، خارج حدود مناطق التنظيم عقارات لمزاولة أعماله المحددة ضمن غاياته المدرجة في الوثائق القانونية لتسجيله بإذن يمنح وفقاً للصلاحيات التالية :-

أ- بقرار من الوزير بناء على تنسيب المدير لقطعة أرض لا تزيد مساحتها على (200) مئتي دونم .

ب- بقرار من المجلس بناء على تنسيب الوزير لقطعة أرض تزيد مساحتها على (200) مئتي دونم .

المادة 147

أ - للوزير بناء على تنسيب المدير المستند الى توصية من وزير الخارجية منح الاذن بتملك العقارات داخل حدود التنظيم لأي من :-

1- البعثات الدبلوماسية المعتمدة لمزاولة أعمالها وسكن رؤسائها وافرادها شريطة معاملة بلادها للبعثات الدبلوماسية الأردنية بالمثل .

2- المنظمات العربية والإقليمية والدولية المعتمدة في المملكة لمزاولة أعمالها وسكن ممثليها .

ب- يبت المجلس في أي حالة غير منصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة 148

أ- لغير الأردنيين، طبيعيين كانوا أم حكميين، استئجار عقارات في المملكة لمزاولة أعمالهم أو للسكن بإذن من وزير الداخلية على ان يتم ذلك بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية .

ب-1- مع مراعاة احكام البند (2) من الفقرة (ب) من هذه المادة يجوز للأشخاص غير الاردنيين استئجار اموال غير منقولة في المملكة لمقاصد العمل او السكن.

2- اذا كان الايجار يتعلق بارض تزيد مساحتها على عشرة دونمات ولمدة تزيد في مجموعها على ثلاث سنوات فعلى الشخص غير

الاردني طالب الايجار الحصول على موافقة وزير الداخلية او من يفوضه وذلك تحت طائلة البطلان ، وتُحدد الاجراءات المتعلقة بتسجيل تلك العقود بتعليمات يصدرها وزير الداخلية لهذه الغاية.

المادة 149

أ - على غير الأردني والشخص الحكمي الذي تملك عقارا وفقا لأحكام هذا القانون انجاز المشروع الذي تملك العقار من اجله أو أي مشروع آخر يتوافق مع غاياته خلال اربع سنوات إذا كان التملك لغايات السكن وخلال ست سنوات إذا كان التملك لأي غرض آخر من تاريخ تسجيل العقار باسمه.

ب- اذا انقضت المدة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة قبل إنجاز المشروع فللوزير بناء على تنسيب المدير وطلب مبرر من مالك العقار أن يقرر تمديدها للمدة التي يراها مناسبة على أن لا يزيد مجموع المدد على ثماني سنوات لغايات السكن واثنتي عشرة سنة للغايات الأخرى من تاريخ تسجيل العقار باسم المالك.

المادة 150

أ - يحظر على غير الاردني والشخص الحكمي الذي تملك عقارا وفقا لأحكام هذا الفصل التصرف في العقار تصرفا ناقلا للملكية بأي صورة قبل مضي المدد المنصوص عليها في المادة (149) من هذا القانون .

ب- مع مراعاة احكام الفقرة (أ) من المادة (152) من هذا القانون، للوزير بناء على تنسيب المدير وطلب من المالك ولأسباب مبررة ان يأذن له بالتصرف في العقار بنقل ملكيته قبل انقضاء المدد المنصوص عليها في المادة (149) من هذا القانون.

ج- تستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة العقارات التي تم تملكها بقصد تطويرها أو استثمارها في إنشاء وحدات سكنية أو تجارية أو صناعية عليها لغايات بيعها، ويسمح لمالكي تلك العقارات ببيعها بعد تطويرها أو بعد إنشاء تلك الوحدات عليها، بمقتضى تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية.

المادة 151

لغايات تطبيق أحكام هذا القانون، تعتبر مدد إنجاز المشروع المحددة قبل نفاذ أحكامه، المنتهية منها وغير المنتهية ممددة حكماً لغايات إنجاز المشروع الذي تم تملك العقار من أجله، على أن لا يتجاوز التمديد اربع سنوات إذا كان التملك لمزاولة اعماله أو للسكن و ست سنوات إذا كان التملك لأي سبب آخر وذلك من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون.

المادة 152

أ - اذا لم ينجز المالك مشروعه خلال المدد المنصوص عليها في المادة (149) من هذا القانون، لأي سبب كان تستوفى منه نسبة (2%) من القيمة المقدرة للعقار عن كل سنة أو جزء منها من تاريخ تسجيل العقار باسمه الى تاريخ انتقال ملكية العقار الى مالك

آخر .

ب- للوزير اعفاء مالك المشروع من الغرامة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة اذا ثبت ان عدم انجاز المشروع يعود لأسباب ادارية وتنظيمية.

ج- تطبيقا لأحكام هذه المادة ، تقدر قيمة العقار وفقا للطريقة المتبعة في تقدير قيمته عند استيفاء رسم تسجيل البيع على ان تحسم منها قيمة ما أحدثه المالك على العقار وفقا لما يقدره مدير التسجيل .

د- يمتنع مدير التسجيل عن تسجيل أي معاملة بما في ذلك معاملات الانتقال بالإرث في السجل العقاري لعقار لم تستوف من مالكه أو ورثته المبالغ المستحقة عليهم بمقتضى أحكام هذه المادة.

هـ- تسري احكام هذه المادة على العقارات التي تم تملكها قبل نفاذ احكام هذا القانون .

المادة 153

إذا كان العقار مرهونا رهناً تأمينياً لمصلحة دائن غير أردني أو شخص حكمي وتم عرضه للبيع بالمزاد العلني فيتبع بشأن ذلك ما يلي:-

أ- يجوز لهذا الدائن الدخول في المزاد العلني وشراء العقار دون الحصول على إذن بذلك شريطة بيع العقار الذي آل اليه نتيجة المزاد الى شخص أردني خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ تسجيل العقار باسمه، واذا لم يقم الدائن ببيعه خلال هذه المدة فيتم بيعه بالمزاد العلني على نفقته بقرار من الوزير بناء على تنسيب المدير ودون موافقة الدائن.

ب- تستوفى من الدائن الذي تخلف عن بيع العقار الذي تملكه بالمزاد العلني خلال المدة الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة عن كل سنة أو أي جزء منها يلي انقضاء المدة وإلى تاريخ بيع العقار وبحد أعلى مدة ثلاث سنوات نسبة (2٪) اثنان بالمائة من قيمة العقار التي يقدرها المدير وفقاً لأحكام الفقرة (ج) من المادة (152) من هذا القانون.

ج- يباع العقار الذي تخلف مالكه عن بيعه خلال (4) اربع سنوات من تاريخ قرار الإحالة القطعية، وفقاً للأحكام والاجراءات المنصوص عليها في هذه المادة .

د- يعفى الدائن من شرط بيع العقار في المزاد العلني إذا حصل خلال المدد الواردة في هذه المادة على إذن بتملك العقار ذاته وفقاً لأحكام هذا الفصل.

المادة 154

تطبق على شراء البنوك الدائنة للعقارات الموضوعة تأميناً لديونها بالمزاد العلني، إضافة لأحكام المادة (153) من هذا القانون، أحكام قانون البنوك.

المادة 155

لغايات هذا الفصل يتولى المدير إصدار التعليمات اللازمة لتنظيم آلية الاحتفاظ بسجلات عن تملك أي شخص أو جهة بمقتضى أحكام هذا القانون ، على أن تتضمن هذه السجلات اسم المالك وأي معلومات تتعلق به ، وما يملكه من عقارات، وأوصافها، ومساحاتها، والقصد من تملكها، وتاريخ تملكه لها، ومدى إنجازه المشروع، وأي إجراءات تمت على العقار الذي تملكه.

المادة 156

لغايات تملك العقار وفقاً لأحكام هذا الفصل:-

أ -يتم احتساب الحد الأعلى للتملك على أساس ما يملكه الشخص بشكل تراكمي .

ب- تعد الحصة الشائعة في ملكية عقار ملكية تامة له.

المادة 157

أ- يسقط مفعول الإذن بتملك العقار بعدم العمل به خلال سنة واحدة من تاريخ صدور القرار بمنحه .

ب- تطبق أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة على أي إذن بتملك عقار منح قبل نفاذ احكام هذا القانون .

المادة 158

يستثنى من شرط الحصول على إذن بتملك العقار وفق أحكام هذا الفصل ما يلي:-

أ - تملك العقار بالانتقال بالإرث لأي من ورثة المالك.

ب - تملك فضلة طريق لتوحيدها مع عقار المالك وفقاً لأحكام قانون تنظيم المدن و القرى والأبنية وأي تشريع آخر.

ج- تملك المالك أو خلفه العام بالاسترداد عقارا مستملكا تخلى المستملك عن استملاكه وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة 159

يستثنى من تطبيق أحكام هذا الفصل تملك غير الأردنيين والأشخاص الحكميين عقارات مشمولة بأحكام قانون تطوير وادي الأردن، وقانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، وقانون سلطة إقليم البترا التنموي السياحي وقانون البيئة الاستثمارية ، وأي عقارات واقعة ضمن حدود أي منطقة يقرر قانون إنشائها استثناء تملك العقارات الواقعة ضمن منطقتها من تطبيق أحكام هذا الفصل.

المادة 160

الفصل الثامن

رهن العقار رهناً تأمينيا

أ- يجوز رهن العقار، أو أي حصة شائعة فيه، رهناً تأمينياً ضماناً لدين على مالكه أو كفالة لدين على غير مالكه.

ب- يجوز رهن العقار رهناً تأمينيا ضماناً لدين جهة رسمية أو مؤسسة عامة كانت أم خاصة أو شركة أو بنك مصرح لأي منهما بمزاولة أعماله في المملكة.

ج- لا ينعقد رهن العقار إلا بتسجيله لدى مديرية التسجيل.

د- تنصرف كلمة الراهن حيثما وردت في هذا الفصل، إلى كل من المدين والكفيل، وذلك في حال كان رهن العقار كفالة لدين على غير مالكه، ما لم تدل القرينة على غير ذلك.

المادة 161

يجوز رهن العقار رهناً تأمينياً ضماناً لدين محدد يتوقع تحققه في ذمة المدين مستقبلاً.

المادة 162

يجوز انشا ء أكثر من رهن تأميني على عقا ر واحد ، تتعين مرتبة كل واحد منها تبعاً لتاريخ قيد ه في السجل العقاري للعقار المرهون.

المادة 163

أ - يقدم الراهن طلباً خطياً إلى مدير التسجيل لرهن عقاره رهناً تأمينياً .

ب- يجري مدير التسجيل أو من يفوضه من موظفي مديرية التسجيل كشفا على العقار المطلوب رهنه ويعد تقريرا بنتيجته مشتملا على ما يلي:-

1 -رقم القطعة، ورقم الشقة أو الطابق أو المبنى، في حال كان العقار المطلوب رهنه شقة أو طابقاً أو مبنى، والحصص المطلوب رهنها، في حال كان المطلوب رهنه حصصاً في عقار، ورقم الحوض واسمه، ورقم الحي، إن وجد، واسمه واسم القرية والمحافظة.

2- وصف للعقار وموقعه ومساحته وصفة استعماله.

3- وصف للأبنية والإنشاءات المقامة على العقار والأشجار المغروسة فيه.

4- أسماء شاغلي العقار اذا كان العقار مشغولاً وصفاتهم وتحديد القسم الذي يشغله كل واحد منهم من العقار، وفي حال كان الشاغل مستأجراً يذكر مقدار بدل الإيجار وتاريخ بدء الإجارة ومدتها.

5 - تاريخ الكشف على العقار وتاريخ تنظيم التقرير.

6-توقيع معد التقرير، وتوقيع من يرغب من شاغلي العقار بحضور معد التقرير.

ج- يقوم مدير التسجيل، أو من يفوضه بما يلي:-

• دعوة كل من الراهن والدائن المرتهن للتوقيع على التقرير بحضوره و التصديق على صحة توقيعاتهم على التقرير.

2- أخذ إقرار على الدائن المرتهن بموافقته على تنظيم سند رهن العقار تأميناً لدينه، بالحالة المثبتة للعقار في تقرير الكشف، مع حفظ حقوق الشاغلين بالانتفاع بالعقار وفقاً لأحكام هذا الفصل والتشريعات النافذة.

المادة 164

ينظم سند الرهن ويسجل لدى مديرية التسجيل، ويتولى مديرها، أو من يفوضه من موظفيها، القيام بما يلي:-

أ- التصديق على سند الرهن بعد أن يقر بحضوره كل من الراهن والدائن المرتهن في السند بموافقتهم على ما ورد فيه، وبعد أن تدون فيه بصورة مفصلة محال إقامتهم.

ب- ادراج إشارة في السجل العقاري للعقار تفيد بأنه مرهون رهناً تأمينياً مع بيان مرتبة الرهن وإعطاء كل من الراهن والدائن المرتهن نسخة من سند الرهن و القيد مقابل توقيعهم بتسلمها.

المادة 165

على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، تعمل المحاكم ودوائر التنفيذ والدوائر الرسمية بما اشتمل عليه سند الرهن التأميني العقاري المنظم وفقا لأحكام هذا الفصل، ويبقى السند منتجاً لآثاره طالما أن الدين الموثق به لم ينقض لأي سبب من أسباب انقضاء الدين.

المادة 166

يشمل الرهن التأميني ملحقات العقار المرهون من أبنية وإنشاءات وأشجار وتحسينات وعقارات بالتخصيص، سواء أحدثت قبل الرهن أم بعده، كما يشمل أي حقوق رتبت لمنفعة هذا العقار كحقوق الارتفاق.

المادة 167

للراهن أن ينتفع بالعقار المرهون رهناً تأمينياً، وله حق إدارته والحصول على غلته إلى حين بيع العقار بالمزاد العلني تنفيذاً لسند الرهن.

المادة 168

للراهن أن يبيع العقار المرهون بموافقة الدائن المرتهن إلى شخص آخر يقبل تملك العقار مثقلا بالرهن على أن تبقى معاملة الرهن على ما هي عليه.

المادة 169

يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً، ويسأل في مواجهة المرتهن عن كل ضرر يلحق بالعقار المرهون الى حين الوفاء بالدين وذلك في حدود مسؤوليته.

المادة 170

للدائن المرتهن بموافقة الراهن الخطية، أن يحيل إلى آخر حقه لدى المدين مع ما له من ضمان على العقار المرهون تأميناً لدينه، ودون موافقة الراهن إذا كان سند الرهن التأميني محرراً للأمر، وفي كلتا الحالتين لا تنفذ هذه الإحالة إلا بتسجيلها في السجل العقاري وبقيدها على سند الرهن.

المادة 171

أ- للمدين الوفاء بمبلغ الدين الموثق بسند الرهن التأميني وملحقاته على النحو التالي:-

• قبل حلول الأجل المحدد للوفاء به بإيداعه لحساب الدائن المرتهن لدى صندوق المحكمة أو لدى مديرية التسجيل ما لم تحدد

في سند الرهن طريقة اخرى للوفاء.

• بعد حلول الأجل المحدد للوفاء به بإيداعه لحساب الدائن المرتهن لدى صندوق المحكمة أو لدى مديرية التسجيل بعد عرضه عليه عرضاً حقيقياً وفقا لأحكام القانون المدني.

ب- إذا اشترط على المدين في سند الرهن أن يدفع للدائن المرتهن مبلغاً محدداً تعويضاً له عن عطل وضرر إضافة إلى مبلغ الدين الأصلي، فعلى المدين أن يؤدي إلى الدائن المرتهن المبلغين معاً.

ج- على مدير التسجيل، بعد أن يتسلم من المدين إشعاراً بإيداع مبلغ الدين وملحقاته، دعوة الدائن لتسلمه من صندوق المحكمة أو من مديرية التسجيل ، وشطب إشارة الرهن التأميني من السجل العقاري للعقار المرهون تأميناً لذلك الدين.

المادة 172

أ- يجب أن لا يزيد مجموع ما يؤديه المدين للدائن المرتهن من مبلغ الدين وملحقاته وأي تعويض عن عطل وضرر مشترط في سند الرهن، سواء قبل حلول أجل الوفاء بالدين أم بعد حلوله، على ضعف مبلغ الدين الأصلي الموثق في سند الرهن التأميني ولو نص فيه على غير ذلك .

ب- تستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة أي نفقات أو رسوم أو ضرائب يثبت أن الدائن المرتهن قد تكبدها لاستيفاء الدين وتنفيذ سند الرهن.

المادة 173

للدائن المرتهن رهناً تأمينياً عقارياً ، أياً كانت مرتبة رهنه ، أن يطلب إلى دائرة التنفيذ المختصة تنفيذ سند الرهن وبيع العقار المرهون تأميناً لدينه بالمزاد العلني في حال تخلف المدين عن تأدية الدين عند حلول أجل الوفاء به أو في حال تحقق شرط في سند الرهن يقضي بسقوط الأجل لتخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به.

المادة 174

أ- يجري تنفيذ سند الرهن لدى دائرة التنفيذ المختصة التي تتولى مباشرة إجراءات تنفيذ السند وبيع العقار المرهون تأميناً للدين بالمزاد العلني طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ .

ب- تستمر مديريات التسجيل في تنفيذ سندات الرهن التي باشرتها قبل نفاذ أحكام هذا القانون ولم تمض سنة واحدة على آخر اجراء فيها وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون وضع الاموال غير المنقولة تامينا للدين ويقوم مدير التسجيل مقام رئيس التنفيذ في المعاملات الجاري تنفيذها .

ج- يسقط حق المحكوم له بتنفيذ الحكم القاضي بإعلان بطلان اجراءات بيع العقار المرهون بالمزاد العلني إذا لم ينفذ الحكم خلال ثلاث سنوات من تاريخ اكتسابه الدرجة القطعية ما لم يوجد عذر شرعي يحول دون تنفيذه.

المادة 175

ينقضي الرهن التأميني ببيع العقار المرهون بالمزاد العلني ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل واحد منهم أو إيداعه لحسابهم.

المادة 176

إذا أحيل العقار على الدائن المرتهن فلا يجوز له أن يتصرف فيه بالبيع أو بالرهن أو بالمبادلة أو بالهبة أو بالإفراز خلال سنة واحدة من تاريخ تسجيل العقار باسمه، ويحق للراهن أو لورثته خلال تلك المدة استرداد هذا العقار إذا جرى دفع بدل المزايدة مع الرسوم والنفقات، وتخفض تلك المدة إلى (6) ستة أشهر إذا أحيل العقار على شخص آخر غير الدائن المرتهن .

المادة 177

أ-1-لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ التي تمت لدى مديرية التسجيل على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاود الاخير ما لم يكن الطعن بالتزوير.

2- في حال وقوع طعن امام المحكمة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول ، فعلى المحكمة الطلب من الدائرة التأشير على السجل العقاري لذلك المال بوقوع طعن بإجراءات التنفيذ .

ب- التبليغات التي أجرتها مديرية التسجيل وفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953 بشأن تنفيذ سندات الرهن التأميني العقارية لديها تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية ما لم يطعن فيها بالتزوير، ويسري هذا الحكم على ما لم يفصل فيه من الدعاوى المنظورة أمام المحاكم.

المادة 178

الفصل التاسع

الاستملاك

لا يستملك أي عقار إلا لمشروع يحقق نفعاً عاماً وفي مقابل تعويض عادل ووفق الإجراءات المبينة في هذا الفصل.

المادة 179

يعد محققاً للنفع العام لأغراض الاستملاك المشروع الذي يهدف إلى إنشاء مرفق عام أو إدارته او تسهيل أدائه لوظائفه وأي مشروع ينص القانون على أنه يحقق نفعاً عاماً.

المادة 180

أ- على المستملك القيام بإجراء الشراء المباشر للعقار الذي ينوي استملاكه أو أي عقار آخر يتحقق بشرائه الغرض من المشروع، وله مبادلته مع عقار للمستملك، ما أمكنه ذلك، واذا تعذر ذلك أو كانت طبيعة المشروع تقتضي الاستملاك فيتم استملاك العقار دون القيام بالشراء المباشر أو بالمبادلة.

ب- تحدد احكام الشراء المباشر للعقار أو مبادلته أو اكتساب حق عيني عقاري عليه من الجهات التي يجوز لها الاستملاك بمقتضى أحكام هذا الفصل، بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية على أن يتضمن هذا النظام، بوجه خاص، ما يلي :-

1- الحالات التي يجب فيها على الجهة الراغبة في الاستملاك السير في إجراءات الشراء المباشر أو المبادلة.

2- الحالات التي يجوز فيها للجهة الراغبة في الاستملاك طلب الاستملاك مباشرة دون محاولة الشراء المباشر أو المبادلة.

3- الحالات التي يجوز فيها للجهة الراغبة في الاستملاك طلب الاستملاك بعد تعذر الشراء المباشر أو المبادلة.

4- تعيين الجهة المشرفة على عملية الشراء المباشر أو المبادلة وتحديد مهامها وصلاحياتها.

5- الإجراءات الواجب اتباعها عند الشراء المباشر للعقارات أو مبادلتها أو لاكتساب أي حقوق عينية عقارية.

6- الإجراءات الكفيلة بضمان عدالة الشراء أو المبادلة للجهة الراغبة في الاستملاك وفي حفظ حقوق الطرفين.

7- تعيين الجهة المختصة بإجازة الشراء المباشر أو المبادلة واعتماده.

8- بيان المعاملة التي يجري تسجيل العقار بمقتضاها لدى مديرية التسجيل.

المادة 181

على المستملك ان ينشر اعلان استملاك في صحيفتين يوميتين محليتين من الصحف الثلاث الاوسع انتشاراً يعلن فيه رغبته في الاستملاك والتقدم الى المجلس بعد مرور خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر الإعلان بطلب استملاك العقار الموصوف في الإعلان لمشروع يحقق النفع العام .

المادة 182

أ- على المستملك ان يتقدم إلى المجلس بطلب إصدار قرار باستملاك العقار خلال (90) تسعين يوماً من تاريخ انتهاء المدة الواردة في إعلان الاستملاك ، على أن يرفق بطلبه خريطة للعقار المطلوب استملاكه، وتقرير كشف يتضمن وصفاً للعقار وتقديراً أولياً لمقدار التعويض عن الاستملاك على ان لا يقل عن القيمة المعتمدة استناداً لقانون رسوم تسجيل الأراضي ، وما يثبت مقدرته على دفعه لمستحقيه .

ب- إذا انقضت المدة الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة دون التقدم بالطلب، فيعد إعلان الاستملاك كأن لم يكن.

المادة 183

أ - للمجلس، إذا ثبت له أن تنفيذ المشروع يحقق نفعاً عاماً وأن لدى المستملك القدرة على دفع مبلغ التعويض، أن يقرر حسب مقتضى الحال، استملاك العقار أو استملاك حق عيني عقاري لمدة محددة أو فرض حق ارتفاق أو قيد على ممارسة حق متفرع عن حق ملكية العقار، على أن يصدر المجلس قرار الاستملاك خلال (180) مائة وثمانين يوماً من تاريخ انتهاء المدة الواردة في إعلان الاستملاك .

ب- ينشر قرار المجلس في الجريدة الرسمية ويعتبر نشره بينة قاطعة على ان المشروع الذي يراد استملاك العقار من اجله مشروع للنفع العام.

ج- إذا انقضت المدة الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة دون صدور قرار الاستملاك ف يعتبر إعلان الاستملاك كأن لم يكن.

المادة 184

للمجلس بناء على طلب من المستملك اذا كان من الحكومة أو البلديات ولأسباب مبررة أن يقرر استعمال العقار المستملك في مشروع آخر للنفع العام غير المشروع الذي استملك العقار من أجله، على أن لا يؤثر ذلك على مقدار التعويض الذي يجب دفعه وعلى أي حق آخر من حقوق مالك العقار المستملك بما في ذلك حقه في التعويض عن المساحة المستملكة دون تعويض من عقاره.

المادة 185

بعد صدور قرار الاستملاك، على المستملك القيام بما يلي:-

أ- تقديم صورة عن قرار الاستملاك وخريطة له إلى مدير التسجيل، الذي عليه قيد إشارة الاستملاك في السجل العقاري للعقار المستملك، وأن يمتنع عن إجراء أي معاملة عليه، باستثناء معاملات الانتقال والتخارج ، الا بموافقة المستملك، على أن لا تصدر هذه الموافقة الا بعد تعيين مقدار التعويض الواجب دفعه رضائياً أو قضائياً.

ب- تقديم كشف بأسماء واضعي اليد على العقار المستملك ومحال إقامتهم إلى مدير التسجيل، في حال كان العقار المستملك غير مسجل.

ج- اجراء كشف على العقار المستملك بوساطة لجنة يشكلها المستملك لإثبات واقع حال العقار المستملك تتولى الكشف على العقار المستملك لإثبات حاله وقت صدور قرار الاستملاك، وتقدير قيمة التعويض عن استملاكه وفقاً لأحكام هذا الفصل. ويعد التقرير الذي تنظمه اللجنة نتيجة الكشف بينة أولية على تلك الحال لأغراض تقدير قيمة التعويض عن الاستملاك على ان لا تقل عن القيمة المعتمدة استناداً لقانون رسوم تسجيل الأراضي .

د- تشكل اللجنة المشار إليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، وتحدد مهامها، وطريقة اتخاذ قراراتها، ومواصفات التقرير الذي تضعه نتيجة الكشف على العقار المستملك بمقتضى تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية.

المادة 186

أ - يعد مالكاً للعقار المستملك من كان العقار مسجلاً باسمه في السجل العقاري عند صدور قرار الاستملاك، وإذا كان العقار غير مسجل فيعد مالكاً له واضع اليد عليه عند صدور قرار الاستملاك، ولا يحول ذلك دون ادعاء أي شخص لدى المحكمة بأنه صاحب حق في التعويض عن العقار المستملك، وللمستملك وقف اجراءات التعويض الى حين البت في ملكية العقار .

ب- تفصل المحكمة في ملكية العقار المستملك إذا وقع نزاع بشأنها.

المادة 187

أ- في حال وجود اشخاص اصحاب حقوق انتفاع أو اجارة في العقار فعلى مالك العقار ان يخبر المستملك خطياً بأسمائهم وحقوقهم خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ نشر قرار الاستملاك كما يجوز لصاحب الحق ان يقوم بذلك خلال المدة الواردة .

ب- يكون مالك العقار مسؤولاً عن دفع التعويض الذي يستحقه أي من اصحاب الحقوق المنصوص عليها في هذه المادة في العقار اذا لم يقم بإخبار المستملك بأسمائهم وحقوقهم خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة 188

أ- على المستملك ان ينشر إعلان تفاوض يتضمن موجزاً لمضمون قرار الاستملاك في صحيفتين يوميتين محليتين من الصحف الثلاث الاوسع انتشارا ، يدعو فيه مالك العقار المستملك لمراجعته خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ نشر هذا الإعلان للتفاوض معه بشأن مقدار التعويض الواجب دفعه له عن استملاك العقار .

ب- يجري التفاوض بين المستملك والمالك بشأن مقدار التعويض، ويحرر الاتفاق الذي يتوصلان إليه خطياً، ويسري مفعول هذا الاتفاق من تاريخ تصديقه من الوزير إذا كان المستملك من الحكومة أو أي جهة أخرى ومن وزير الشؤون البلدية إذا كان المستملك إحدى البلديات ومن رئيس الوزراء إذا كان المستملك أمانة عمان الكبرى .

ج- يجوز لمن ينوب قانوناً عن ناقص أهلية أو فاقدها أو غائب أو مفقود الاتفاق مع المستملك بشأن مقدار التعويض الذي يستحقه أي منهم عن استملاك العقار الذي يملكه بعد الحصول على إذن مسبق بذلك من المحكمة الدينية المختصة.

المادة 189

أ- إذا تعذر الاتفاق على مقدار التعويض عن الاستملاك بين المستملك والمالك، لأي سبب كان، فيجوز لأي منهما اللجوء إلى المحكمة لتعيين مقدار ذلك التعويض .

ب- تعطى دعاوى التعويض عن الاستملاك صفة الاستعجال على أن يتم الفصل فيها خلال مدة لا تزيد على سنة واحدة من تاريخ تسجيلها لدى المحكمة.

المادة 190

تراعى عند تقدير التعويض العادل عن القرار الصادر باستملاك العقار رضائيا أو قضائيا الأسس التالية:-

أ- تراعى عند تقدير التعويض عن الاستملاك المطلق للعقار، أو أي حق فيه القيمة المقدرة للعقار المستملك عند صدور قرار الاستملاك وذلك وفقاً لأسس تقدير قيم العقارات المعمول بها.

ب- تعد تعويضاً عادلاً عن استملاك العقار أو أي حق فيه القيمة المقدرة للعقار المستملك، وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من هذه المادة أو قيمة البيوعات التي تمت على العقار ذاته او مثيله من العقارات المجاورة له من واقع التعامل في السجل العقاري.

ج- يعد تعويضاً عادلاً عن استملاك حق الارتفاق أو عن الضرر الذي يلحق بالمالك من جراء إنشاء حق ارتفاق على عقاره أو فرض قيد على ملكيته للعقار، مقدار النقص الحاصل في قيمة العقار بسبب استملاك حق الارتفاق أو إنشائه أو فرض القيد على ملكيته للعقار.

د- يعد تعويضاً عادلاً لمستأجر العقار المستملك أو لصاحب حق الانتفاع به ما لا يزيد على نسبة (15٪) خمسة عشر بالمائة من مقدار التعويض المقرر لمالك العقار، إذا كان العقار مشغولاً لأغراض تجارية أو صناعية، وبما لا يزيد على ما نسبته (8٪) ثمانية بالمائة منه، إذا كان العقار مشغولاً لأغراض أخرى، وذلك في حال زوال حق الإجارة أو الانتفاع كلياً باستملاك كامل العقار، و في حال زواله جزئياً تقتطع من هاتين النسبتين نسبة ما نقص من أي من هذين الحقين، على أن تراعى عند تعيين هذه النسب أي عوامل تؤثر في تحديدها بما في ذلك شروط عقد الإجارة أو الانتفاع وبدله ومدته وتاريخ انتهائه.

هـ- لا يعتد عند تقدير التعويض عن الاستملاك بأي مما يلي:-

1- الإنشاءات والمباني والمغروسات والتحسينات والإضافات التي تحدث في العقار المستملك بعد صدور قرار الاستملاك.

2- أي عقود تبرم بشأن العقار المستملك بعد صدور قرار الاستملاك، كالإجارة والاستثمار، بقصد زيادة التعويض عن الاستملاك.

3- الزيادة أو النقصان في قيمة العقار المستملك بسبب الاستملاك.

و- تحسم من التعويض المقدر قيمة ما يبدي المالك رغبته خطياً في أخذه من العقار المستملك مما هو ثابت فيه أو ملحق به، كأنقاض البناء والأشجار المقلوعة أو مستحقة القلع، على أن يقوم المالك بنقلها من العقار المستملك خلال المدة التي يحددها المستملك له، تحت طائلة قيام المستملك بنقلها إلى المكان الذي يراه مناسباً على نفقة المالك ومسؤوليته.

ز- 1- يقدر التعويض عن أي أضرار تلحق بموجودات أي عقار واقع خارج نطاق المساحة المستملكة أو المطلوب استملاكها ناجمة عن الأعمال التي يقوم بها المستملك قبل صدور قرار الاستملاك أو بعده بقرار من الوزير بناء على تنسيب المدير المستند إلى تقرير معد من لجنة تقدير التعويض عن الاضرار التي يتم تشكيلها وتحديد صلاحياتها ومهامها وآلية عملها بتعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية وللمتضرر أو المستملك حق اللجوء إلى المحكمة لتقدير التعويض العادل في جميع الأحوال .

2- اذا كان المستملك بلدية فيقدر التعويض المشار اليه في البند (1) من هذه الفقرة من وزير الشؤون البلدية بناء على تنسيب

المجلس البلدي المستند الى تقرير لجنة يشكلها المجلس البلدي لهذه الغاية وللمتضرر أو المستملك حق اللجوء إلى المحكمة لتقدير التعويض العادل في جميع الأحوال .

المادة 191

أ- للمستملك، بعد تقدير التعويض عن الاستملاك بصورة نهائية، رضائية كانت أم قضائية، أن يعرض على المالك تعويضاً عينياً عن الاستملاك، كله أو جزء منه، بتفويضه عقارا من عقارات الخزينة القابلة للتفويض بمقتضى قانون إدارة أملاك الدولة دون منعه من التصرف فيه بعد تفويضه له، إذا كان المستملك الحكومة . أو بتسجيل عقار مملوك للمستملك باسمه معفى من الرسوم والضرائب، إذا كان المستملك غير الحكومة، شريطة موافقة المالك الخطية على ذلك، وعلى أن تعادل قيمة العقار المقدم للمالك قيمة العقار المستملك أو الجزء منه الذي سيتم تعويض المالك عينياً عنه .

ب- تحدد الإجراءات الواجب مراعاتها عند التعويض العيني عن الاستملاك سواء في حال كان المستملك الحكومة أم غيرها، وكيفية تقدير قيمة العقار المقدم تعويضا عينيا عن الاستملاك، ومعاملة التسجيل الواجب تنظيمها لتسجيل العقار باسم المالك، بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية.

المادة 192

أ- يستملك دون تعويض ما لا يزيد على (1/4) ربع مساحة العقار لأغراض إنشاء طريق أو توسعتها، وما لا يزيد على (1/4) ربع مساحة الجزء المستملك منه لأغراض إنشاء إسكان حكومي على أن يخصص الجزء المستملك منه دون تعويض لإنشاء الطرق في هذا الإسكان .

ب- لا يجوز أن يزيد مجموع ما استملك دون تعويض من مساحة العقار، بقرار استملاك واحد أو أكثر لأي من الغايات الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة على (1/4) ربع مساحة العقار المستملك.

ج- يعتد عند حساب (1/4) ربع مساحة العقار لأغراض هذه المادة بمساحة العقار قبل أول استملاك دون تعويض أجري عليه، ولا يؤثر في ذلك انتقال ملكية العقار من مالكه إلى غيره أو تقسيم العقار إلى أكثر من قسم.

د- لا تؤثر في حساب المساحة المستملكة دون تعويض أي معاملات تقسيم أو تنظيم خاصة يجريها المالكون على عقاراتهم الواقعة ضمن منطقة المشروع بعد نشر اعلان الاستملاك ، سواء أكانت ضمن حدود مناطق البلديات أم خارجها.

المادة 193

على الرغم مما ورد في المادة (192) من هذا القانون يدفع التعويض كاملاً عند استملاك العقار لأغراض مشاريع إنشاء الطرق وتوسعتها والإسكانات الحكومية في أي من الحالات التالية:-

أ- عدم إنشاء طريق في الجزء المستملك دون تعويض عن كامل المساحة المستملكة من العقار لأغراض إنشاء إسكان حكومي، و يلزم المستملك في هذه الحالة بدفع التعويض عن ذلك الجزء في أي وقت بعد الانتهاء من إنشاء المشروع.

ب- وجود محدثات ملحقة أو ثابتة في الجزء المستملك دون تعويض من العقار، كالمنشآت والأبنية والغراس، سابقة على صدور قرار الاستملاك، حيث يدفع التعويض عن كامل المحدثات الموجودة فيه أياً كان الغرض من الاستملاك.

ج- شمول كامل مساحة العقار بالاستملاك.

د- بقاء فضلة من العقار المستملك غير صالحة للإعمار أو الانتفاع بها تشمل بالاستملاك.

هـ- استملاك العقار لأغراض إنشاء طريق محدودة المنافذ ذات مداخل ومخارج محددة.

و- استملاك عقار موقوف.

المادة 194

يشمل الجزء المتبقي من العقار المستملك (الفضلة أو النتفة) حكماً بقرار الاستملاك، ويدفع عنه تعويض وفقاً للقيمة المقدرة للتعويض عن استملاك العقار في حال تحقق الشروط التالية:-

أ- أن يطلب المالك خطياً من المستملك شمول الفضلة أو النتفة بالاستملاك والتعويض عنها.

ب - أن تكون الفضلة أو النتفه غير صالحة للإعمار أو الانتفاع بها.

ج- أن لا يكون للمالك عقار آخر ملاصق للفضلة او النتفة يمكن ضمهما معاً في عقار واحد صالح للإعمار أو الانتفاع به وفقاً لأحكام التنظيم لتلك المنطقة .

المادة 195

أ- يعد استملاكاً بالمعنى المقصود في هذا الفصل، إنشاء أو توسعة أي طريق بمقتضى خريطة تنظيم أصلية أو تعديلية مكتسبة الدرجة القطعية وفقاً لأحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية .

ب- ترسل نسخة من خريطة التنظيم إلى مدير التسجيل لقيد إشارة على صحائف السجل العقاري للعقارات المستملكة بمقتضى الخريطة وفقاً لأحكام المادة (185) من هذا القانون.

المادة 196

تسري على الاستملاك بمقتضى خريطة التنظيم و اجراءاته وتقدير التعويض ودفعه أحكام هذا الفصل، ويعد تاريخ التصديق النهائي لخريطة التنظيم لهذا الغرض بمثابة نشر لكل من إعلان الاستملاك وقرار الاستملاك.

المادة 197

للمالك، في حال استملك جزء من عقاره وخلال المدة الواقعة بين قيد إشارة الاستملاك ودفع التعويض، أن يطلب إلى مدير التسجيل، إفراز الجزء المستملك من العقار عن الجزء غير المستملك منه، بمعاملة تجزئة معفاة من الرسوم والضرائب، على أن تقيد إشارة الاستملاك في السجل العقاري للجزء المستملك المفرز من العقار.

المادة 198

أ- يدفع التعويض عن الاستملاك بتسليمه للمالك لدى مديرية التسجيل وفقاً للإجراءات المتبعة لديها .

ب- يعد تسليماً صحيحاً للتعويض عن الاستملاك إيداعه لحساب المالك لدى صندوق مديرية التسجيل، في حال تخلف المالك عن المطالبة به أو عن تسلمه لأي سبب كان، على ان يتم نشر إعلان إيداع التعويض عن الاستملاك في صحيفتين يوميتين محليتين من الصحف الثلاث الاوسع انتشارا يدعو فيه المالك لتسلمه من مديرية التسجيل، وبهذا الإيداع تبرأ ذمة المستملك من التعويض عن الاستملاك ومن الفائدة عنه من تاريخ نشر ذلك الإعلان .

ج- لا يدفع التعويض للمالك ما لم يثبت براءة ذمته من أي عوائد تنظيم أو ضرائب أو رسوم أو نفقات بلدية تحققت على العقار المستملك لتاريخ قرار الاستملاك، فإن تخلف المالك عن إثبات ذلك تحسم العوائد والضرائب والرسوم والنفقات المتحققة من التعويض بعد أن يتثبت المستملك من مقدارها خطياً من الجهات المختصة بها.

د- على مدير التسجيل إشعار الجهة المستملكة بتسلم العقار المستملك قبل تسليم التعويض للمالك .

هـ- لا تستوفى أي رسوم أو ضرائب عن مبلغ التعويض عن الاستملاك الذي يدفع للمالك وفقاً لأحكام هذا القانون.

و- لا يجوز لمن ينوب قانوناً عن ناقص أهلية أو فاقدها أو غائب أو مفقود ولا للنظار ولا لمتولي الأوقاف تسلم التعويض الذي يستحقه أي من هؤلاء عن استملاك العقار إلا بإذن مسبق من المحكمة الدينية المختصة.

المادة 199

اذا لم يدفع التعويض عن الاستملاك، إلى المالك أو لم يودع لحسابه خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ اكتساب قرار الحكم الدرجة القطعية بتحديده أو من تاريخ الاتفاق عليه أو من تاريخ التصديق على الاتفاق في الحالات التي يوجب القانون فيها هذا التصديق، فتستحق على مبلغ التعويض فائدة سنوية مقدارها (5٪) خمسة بالمائة من مبلغ التعويض إلى وقت دفعه إلى المالك أو إيداعه لحسابه.

المادة 200

لا توقف الدعاوى العينية بشأن العقار المستملك، بما في ذلك دعاوى الفسخ والاسترداد، إجراءات استملاك العقار كما لا تؤثر في نتائجه، وينحصر حق المحكوم لهم في تلك الدعاوى تجاه المستملك في التعويض المقرر عن الاستملاك إن كان له مقتضى.

المادة 201

أ- لا يجوز حجز بدل التعويض عن استملاك عقار إلا وفقاً لأحكام القانون.

ب- يودع في صندوق مديرية التسجيل من مبلغ التعويض عن الاستملاك، في حال استملاك عقار محجوز أو مرهون رهناً تأمينياً، مبلغ يعادل قيمة الحجز أو الدين، ولا يدفع شيء من هذا المبلغ لأي شخص أو لأي جهة كانت إلا بقرار صادر عن مرجع قضائي أو إداري مختص.

المادة 202

أ - يسجل العقار المستملك باسم المستملك لدى مديرية التسجيل أو يرسم على الخرائط، حسب مقتضى الحال، بأمر من المدير بعد دفع التعويض عن الاستملاك وفائدته لمستحقه أو إيداعه لحسابه .

ب- يسجل العقار المستملك بطريق الحيازة الفورية باسم المستملك وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من هذه المادة.

ج- لا يسجل العقار المستملك لأغراض إنشاء الطرق أو توسعتها باسم المستملك، على أن يتم رسم الطريق أو توسعتها على خرائط الدائرة.

المادة 203

أ - إذا ثبت للمدير وجود خطأ في حساب المساحة المستملكة في خريطة الاستملاك أو التنظيم، يصدر أمر تصحيح هذا الخطأ في حساب المساحة المستملكة ويبلغه للمستملك الذي عليه أن يقوم بنشره في حال تأثر حق المالك في التعويض عن الاستملاك بنتيجته زيادة أم نقصاناً .

ب- يلزم المستملك بأن يدفع للمالك ما نقص من التعويض الذي يستحقه عن المساحة المستملكة بمقتضى أمر تصحيح خطأ حساب المساحة المستملكة، وفقاً للقيمة المقررة للتعويض عن الاستملاك، كما يلزم المالك برد ما قبضه زيادة على ما يستحقه من تعويض بمقتضى هذا الأمر، فإن امتنع عن رده تحصل الزيادة منه وفقاً لقانون تحصيل الأموال العامة.

المادة 204

أ - للمجلس، بطلب من المستملك، و إذا اقتنع بأن هناك أسباباً مبررة تدعوه لأن يضع يده على العقار فوراً، أن يصدر، مع قرار الاستملاك أو بعده، قرار الحيازة الفورية للعقار المستملك دون التقيد بالإجراءات الواردة في هذا الفصل باستثناء الأحكام المنصوص عليها في المواد (181) و(182) و (183) من هذا القانون، ويكون قراره بهذا الشأن قطعياً .

ب-على المستملك من غير الحكومة والبلديات أن يودع لدى صندوق مديرية التسجيل تعويض الاستملاك الذي تقدره لجنة إثبات حال العقار المستملك خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور قرار الحيازة الفورية للعقار، فإن تخلف عن ذلك فيعد قرار الحيازة الفورية للعقار كأن لم يكن.

المادة 205

أ- لا يجوز التخلي عن استملاك كامل المساحة المستملكة من عقار أو جزء منها إذا كان المستملك قد وضع يده على العقار وتصرف فيه على نحو أثر فيه وغيّر من معالمه بصورة جوهرية إلا إذا قبل المالك استرداده بحالته تلك وفقاً للشروط التي يتفق عليها مع المستملك لهذا الغرض .

ب- للمجلس، بطلب من المستملك، أن يقرر التخلي عن استملاك كامل المساحة المستملكة من العقار أو عن جزء منها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ تسجيل العقار باسم الجهة المستملكة ، بحيث لا يبقى للمستملك، بعد صدور "قرار التخلي عن الاستملاك"، أي حق في المساحة المتخلى عنها من العقار.

ج- يعد تخلياً عن الاستملاك أي تعديل على خريطة التنظيم يخرج بمقتضاه العقار أو جزء منه، من المساحة المستملكة للطريق.

د- يلزم المالك برد ما قبضه من تعويض وفائدة عن استملاك العقار المتخلى عن استملاكه، فإن امتنع عن رده فيتم تحصيله وفقاً لقانون تحصيل الأموال العامة.

هـ- لمالك العقار مطالبة المستملك بالتعويض عن الضرر الذي لحق به والمصروفات التي تكبدها من جراء استملاك العقار والتخلي عنه.

و- تستوفى من المالك الأصلي في حال إعادة العقار إليه بناء على طلبه وفق أحكام هذه المادة فائدة سنوية حسب سعر الفائدة على أذونات الخزينة.

المادة 206

يحظر على المستملك من غير الحكومة والبلديات في جميع الحالات التصرف بنقل ملكية العقار المستملك خلال (10) عشر سنوات من تاريخ تسجيله باسمه .

المادة 207

أ- للمالك أن يطلب إلى المحكمة استرداد العقار المستملك في حال تخلف المستملك عن مباشرة إنشاء مشروعه الذي استملك العقار لأجله خلال (10) عشر سنوات من تاريخ تسجيل العقار ، إذا كان المستملك الحكومة أو البلديات، وخلال(3) ثلاث سنوات، إذا كان من غيرهما، ولم تكن للمستملك مبررات مقبولة لتأخره في مباشرة إنشاء المشروع .

ب- للمحكمة أن تقرر بطلب من المالك ووفقاً لما تقدره، تعويضاً عن الضرر الذي لحق به من جراء الاستملاك، والمصاريف التي تكبدها بسببه، وأجر مثل العقار المستملك عن المدة الواقعة بين تاريخ تسجيل العقار باسم المستملك و تاريخ الحكم للمالك باسترداد العقار.

ج- على المالك، إذا حكم له باسترداد العقار، أن يرد إلى المستملك التعويض والفائدة اللتين قبضهما منه عن استملاك العقار.

د- تستوفى من المالك الأصلي في حال إعادة العقار اليه بناء على طلبه وفق أحكام هذه المادة فائدة سنوية حسب سعر الفائدة على أذونات الخزينة .

المادة 208

يتولى المدير، نيابة عن المستملك من غير البلديات، مباشرة إجراءات الاستملاك المنصوص عليها في هذا الفصل وممارسة الصلاحيات الممنوحة له بمقتضاه، وتكون ملزمة للمستملك كما لو أنه قام بها بنفسه.

المادة 209

أ- تصرف للقضاة ولممثلي الوكيل العام لإدارة قضايا الدولة وللموظفين مكافآت عن الكشوف الحسية التي يشاركون في إجرائها على العقارات المستملكة خارج أوقات الدوام الرسمي .

ب- تحدد أحكام صرف مكافآت الكشوف على العقارات المستملكة بما في ذلك تحديد مقاديرها، وشروطها، والجهة الملزمة بدفعها، وكيفية استيفائها منها ودفعها لمستحقيها، بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية.

المادة 210

أ - تفرض بقرار من المجلس البلدي ضريبة تحسين على المالك اذا ارتفعت قيمة العقارات الواقعة ضمن مناطق تنظيم المجالس البلدية لخروجها بنتيجة الاستملاك الى وجه الطريق أو بتوسيع الطريق الذي تقع عليه أو بسبب ازدياد مساحة وجه الطريق الذي تقع عليه .

ب- تخضع لضريبة التحسين الزيادة التي تطرأ على قيمة العقار من جراء تنفيذ المشروع من تاريخ قرار الاستملاك إلى تاريخ وضع الطريق قيد الاستعمال.

ج- تحدد آلية حساب النسب وأسس تقدير الزيادة على قيمة العقار التي تفرض على أساسها ضريبة التحسين وفقاً لأحكام المادتين (211) و (212) من هذا القانون على ان لا تزيد النسب على (25٪) خمس وعشرين بالمائة من الزيادة على قيمة العقار.

المادة 211

يشترط لفرض ضريبة التحسين تحقق ما يلي:-

أ- أن يكون المجلس البلدي قد فرض ضريبة التحسين وبلغ قراره بفرضها للمالكين بنشر إعلان فرض ضريبة التحسين خلال سنة واحدة من تاريخ تنفيذ الطريق، التي زادت قيمة العقار بسبب تنفيذها.

ب- أن يكون المجلس البلدي مكلفاً بدفع التعويض عن العقارات التي استملكت لأغراض مشروع إنشاء الطريق كلها أو بعضها.

ج- أن يجري التقاص بين التعويض المقرر لمالك العقار، في حال كان عقاره مشمولاً بالاستملاك، وضريبة التحسين المفروضة عليه.

د- أن لا يزيد مجموع ما يفرض لضريبة التحسين على مجموع التعويضات المقرر دفعها لمالكي العقارات المستملكة.

هـ- أن لا تفرض ضريبة التحسين على من استملك (1/4) ربع مساحة عقاره دون تعويض. أما إذا كان الجزء المستملك منه أقل من (1/4) ربع مساحة العقار فلا يجوز أن تزيد ضريبة التحسين المستوفاة منه على الفرق بين قيمة (1/4) ربع مساحة العقار وقيمة الجزء المستملك.

المادة 212

أ - تستوفى ضريبة التحسين من مالكي العقارات على (4) أربعة أقساط متساوية خلال (4) أربع سنوات من تاريخ قرار المجلس البلدي بفرضها .

ب- تفصل المحكمة في أي خلافات تقع بشأن ضريبة التحسين.

المادة 213

أ- تنشر في الجريدة الرسمية وفي الصحف على نفقة المستملك، قرارات المجلس التي يتخذها بشأن الاستملاك، وتبديل المشروع، والحيازة الفورية، والتخلي عن الاستملاك، وأي قرارات أخرى بشأن الاستملاك يقرر المجلس نشرها بهذه الطريقة .

ب- تنشر في الصحف، وعلى نفقة المستملك، الإعلانات الصادرة عن المستملك بالاستملاك، وبالتفاوض، وبإيداع التعويض عن الاستملاك، وبصدور أمر تصحيح خطأ في حساب المساحة المستملكة، وبفرض ضريبة التحسين، وأي إعلانات أخرى يقرر المستملك نشرها بشأن الاستملاك.

المادة 214

الفصل العاشر

أحكام ختامية

تقدر قيم العقارات للأغراض الواردة في هذا القانون أو في أي تشريع آخر، قضائية كانت أم غير قضائية، وتحدد الأحكام الخاصة بتقدير تلك القيم تبعاً لمشتملات تعريف العقار الوارد في هذا القانون، بما في ذلك الطرق والأساليب الواجب اتباعها عند القيام بأعمال تقدير قيم العقارات والأسس والعوامل الواجب مراعاتها فيها والأشخاص المصرح لهم بمزاولة هذه الأعمال ومواصفات تقارير تقدير القيم العقارية بمقتضى نظام يصدر لهذه الغاية.

المادة 215

على المحاكم عند تسجيل أي دعوى لديها بشأن أي عقار، أن تطلب خطياً من مدير التسجيل وضع إشارة بوجود الدعوى وبموضوعها في السجل العقاري للعقار موضوع الدعوى وعلى مدير التسجيل عند تسلمه ذلك الطلب أن يضع هذه الإشارة وأن يعلم ذوي العلاقة بوجودها عند طلب إجراء أي معاملة تسجيل على هذا العقار.

المادة 216

تجرى التبليغات الواردة في هذا القانون وفقاً للأحكام المنصوص عليها فيه وفي قانون أصول المحاكمات المدنية.

المادة 217

أ - تنشر الإعلانات والقرارات الواجب نشرها في الصحف، بمقتضى أحكام هذا القانون، في صحيفتين يوميتين محليتين من الصحف الثلاث الاوسع انتشارا وفقا للتصنيف المعتمد من دائرة اللوازم العامة الذي يصدر في اليوم الأول من كل سنة على نفقة الجهة المحددة فيه أو على نفقة الجهة التي يعينها المدير في حال عدم تحديدها، ويشمل ذلك أي إعلانات أو قرارات ذات صلة بأحكام هذا القانون يرى المجلس أو الوزير أو المدير ضرورة نشرها في الصحف .

ب- مع مراعاة أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، للمجلس أن يقرر، وللمقتضيات التي يراها مناسبة، نشر أي إعلان أو قرار ورد في هذا القانون بأي وسيلة نشر أخرى إضافية بما فيها وسائل النشر الإلكترونية.

ج- تحدد مواصفات الإعلانات والقرارات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بمقتضى تعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية.

المادة 218

تنظم تقارير الكشف على العقارات وأي تقارير منصوص عليها في هذا القانون أو في أي تشريع آخر بمقتضى تعليمات يضعها المدير لهذه الغاية.

المادة 219

تحصل الرسوم و الضرائب و الغرامات و النفقات المفروضة بمقتضى أحكام هذا القانون وفقاً لأحكام قانون تحصيل الأموال العامة.

المادة 220

أ - يعاقب كل من يقصر في تنفيذ الأمر الصادر إليه من المدير بمقتضى أحكام المادة (22) من هذا القانون، أو يثبت أنه نقل أي علامة تحديد أو مساحة أو ألحق بها ضرراً أو أزالها أو طمسها، وفقاً لأحكام المادة (30) من هذا القانون، بغرامة لا يزيد مقدارها على (100) مائة دينار أو بالحبس مدة لا تتجاوز (30) ثلاثين يوماً، و بدفع التعويض الذي تقدره المحكمة عن ما ينجم عن أي من تلك الأفعال من ضرر .

ب- يعاقب كل من يقصر في إخبار الحاكم الإداري بتعرض علامة تحديد أو مساحة للنقل من مكانها أو للتخريب أو للإزالة أو للطمس، خلافاً لأحكام المادة (29) من هذا القانون، بغرامة لا تزيد على (50) خمسين دينارا.

ج- تفرض على كل من يخالف احكام النظام المنصوص عليه في الفقرة (ج) من المادة (123) من هذا القانون غرامة لا تقل عن (500) خمسمائة دينار ولا تزيد على (5000) خمسة آلاف دينار وفقا للأحكام الواردة في النظام.

د- تعمل المحاكم المختصة بمضمون محاضر الضبط التي ينظمها الحكام الإداريون وموظفو الدائرة بشأن الأفعال الواردة في هذه المادة.

المادة 221

تطبق احكام هذا القانون على الاراضي الواقعة ضمن منطقة وادي الأردن بما لا يتعارض مع احكام قانون تطوير وادي الأردن

المادة 222

أ- يصدر مجلس الوزراء الأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون بما في ذلك ما يلي:-

1- رسوم دعاوى التسوية التي تقام لدى المحكمة.

2- رسوم قيد الحقوق المدرجة في جدول التسجيل في سجلات مديرية التسجيل.

3- تنظيم المعاملات المتعلقة بالعقارات والمياه التي تمت فيها التسوية في مديريات التسجيل .

4- معاملات تسجيل العقارات والمياه في منطقة التسوية بمقتضى جدول التسجيل، لدى مديرية التسجيل.

5- تنظيم عمل لجنة إزالة الشيوع في العقار والتبليغات .

6- قسمة العقارات الواقعة خارج حدود مناطق التنظيم بين الشركاء.

7- إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري.

8- استئجار غير الأردنيين للعقارات في المملكة.

9- الشراء المباشر للعقارات أو مبادلتها أو اكتساب حق عيني عليها من الجهات التي يجوز لها الاستملاك.

10- مكافآت الكشف على العقارات المستملكة.

11- تقدير قيم العقارات وتسجيل المقدرين العقاريين.

12- الاجراءات الواجب اتباعها للمحافظة على السجل العقاري في حالات تلف أي من وثائقه بصورة كلية أو جزئية .

13- تسجيل أراضي الخزينة بالنيابة عن من لهم منفعة فيها .

14- الكلف الادارية للخدمات المقدمة من الدائرة.

ب- يصدر مجلس الوزراء القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون بما في ذلك ما يلي:-

1 - تعيين الحقوق العينية العقارية التي يجوز لغير الأردني والشخص الحكمي اكتسابها في المملكة.

2- تحديد الجهات المعنية التي تجب مخاطبتها لإبداء الرأي في طلبات تملك العقارات من غير الأردنيين والأشخاص الحكميين والمدد التي يتعين على تلك الجهات بيان الرأي خلالها .

3- تحديد الجهات المختصة بالتوصية للمجلس بتعيين وقت غمر العقار بمياه البحر.

ج- يصدر المدير التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه بما في ذلك ما يلي :-

1- معاملات تسجيل التصرفات والعقود والتغييرات والتعديلات والحجوزات والإشارات الجارية على العقارات في السجل العقاري لدى مديريات التسجيل.

2- طرق وأساليب القيام بأعمال تحديد العقار ومسحه وتقدير قيمته.

3- تفويض موظفي الدائرة لممارسة أعمال التسوية.

4- طرق تعيين حدود العقار في مناطق التسوية وكيفية الادعاء بالحقوق فيها وأصول التحقيق في هذه الادعاءات.

5 - تعيين حصص المياه وتوزيعها وتقسيم المسجل منها باعتباره مصدرا شائعا.

6- مواصفات جدولي الادعاءات والحقوق وطريقة تنظيمهما ونشرهما وتعليقهما.

7- مواصفات جدول التسجيل وطريقة تنظيمه.

8 - تسجيل الأبنية والطوابق والشقق والأقسام المشتركة وترقيمها.

9 - طلبات تملك غير الأردنيين والأشخاص الحكميين للعقارات وتهيئتها للنظر فيها من الجهات المختصة.

10- تنظيم سجلات تملك غير الأردنيين والأشخاص الحكميين للعقارات وبياناتها وإحصاءاتها.

11- تشكيل لجنة إثبات حال العقار المستملك ومواصفات التقارير التي تعدها.

12- تشكيل لجنة تقدير التعويض عن الضرر.

13- إعداد تقارير الكشف على العقارات.

14- مواصفات الإعلانات والقرارات وطريقة نشرها.

المادة 223

أ - عند نفاذ أحكام هذا القانون تلغى القوانين التالية:-

1- قانون الأراضي العثماني.

2- قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952.

3 - قانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى ملك رقم (41) لسنة 1953.

4- قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة 1953.

5- قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953.

6- قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم (48) لسنة 1953.

7- قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953.

8- قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم (61) لسنة 1953.

9- قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958.

10- قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964.

11- قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (25) لسنة 1968.

12-قانون الاستملاك رقم (12) لسنة 1987.

13-قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006.

ب- تبقى الأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضى القوانين الملغاة الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة سارية المفعول إلى أن تلغى أو تعدل أو يستبدل غيرها بها وفقا لأحكام هذا القانون.

ج- تستوفى رسوم التسجيل المنصوص عليها في هذا القانون وفقاً للأحكام والمقادير المحددة في القوانين الملغاة بمقتضى احكام هذا القانون وذلك إلى حين النص على مقاديرها في قانون رسوم تسجيل الاراضي .

المادة 224

رئيس الوزراء والوزراء مكلفون بتنفيذ أحكام هذا القانون.