أسس اعتماد الوكالات

أولا : تعريف الوكالة

الوكالة عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصا آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم .

ثانيا : شروط صحة الوكالة :-

1. أن يكون الموكل مالكا حق التصرف بنفسه فيما وكل به .
2. أن يكون الموكل به معلوما و قابلا للنيابة و مطابقا لسجلات الأراضي .
3. أن يكون الوكيل غير ممنوع من التصرف فيما وكل به .
4. أن تكون الوكالة أصلية أو صورة طبق الأصل من جهة إصدار الوكالة أو من قبل الجهة الرسمية التي تحتفظ بالوكالة الأصلية (كاتب العدل) .

ثالثا : الجهات المختصة بإصدار الوكالات :-

1- الوكالات الصادرة عن كتاب العدل الأردنيين :

أ- داخل المملكة الأردنية الهاشمية :-

يجب أن تتضمن الوكالة على ما يلي :

1-ختم كاتب العدل الذي صدرت عنه و تصديقه عليها.

2- على رقمها و تاريخ التصديق عليها.

3- أن تكون الوكالة بلغة عربية واضحة و مفهومة .

4- أن تكون الوكالة لا لبس فيها و بدون كشط أوشطب أو طمس أو إضافة و في حال وجود أي منها لا بد من ختم و توقيع كاتب العدل على ذلك .

5- فيما يتعلق بالوكالات(الداخلية) المربوطة الكترونيا مع كاتب العدل فانه يتم الرجوع من قبل االموظف في مديرية التسجيل للشاشة والتأكد من وجود الوكالة على النظام وحالتها ان كانت فعالة او ملغاه للسير بالاجراءات حسب الاصول.

ب- الوكالات التي ينظمها كتاب العدل او قناصل المملكة في الخارج :

يشترط بها نفس الشروط السابقة إضافة إلى وجوب تصديقها من قبل وزارة الخارجية الأردنية .

ب- الوكالات الصادرة عن كتاب العدل غير الأردنيين :-

1- **الوكالات التي ينظمها كتاب العدل في الدول العربية :** - يجب تصديقها من سفارة ذلك البلد في المملكة أو من السفارة الأردنية في ذلك البلد إضافة إلى تصديقها من قبل وزارة الخارجية الأردنية .

2- **الوكالات الصادرة عن السلطة القضائية الفلسطينية** تعتمد بعد مطابقتها مع الخاتم الرسمي و التوقيع المعتمد على الوكالات من قبل سلطة القضاء الفلسطيني لغايات اعتماد صحة التواقيع والأختام و تصديقها من قبل وزارة الخارجية الأردنية.

3- **الوكالات الصادرة عن المحاكم الشرعية** لا تعتمد ويستثنى من ذلك الوكالات الصادرة عن محكمة القدس الشرعية فقط حيث تعتمد بعد تصديقها من قبل دائرة قاضي القضاة حسب الأصول

4- الوكالات الصادرة عن كتاب العدل الأجانب (غير العرب):-

يجب تصديقها من سفارة ذلك البلد في المملكة أو من السفارة الأردنية في ذلك البلد إضافة إلى تصديقها من قبل وزارة الخارجية الأردنية ، كما يجب ترجمة الوكالة بجميع مرفقاتها من قبل مترجم محلف (معتمد) و تصديق المحكمة (كاتب العدل) على صحة الترجمة كوحدة واحدة مع الوكالة المترجمه.

رابعا: أحكام عامة للوكالات :

1. يجب أن يكون اسم الموكل مطابقا للسجل العقاري و في حال وجود عدم تطابق فان الأمر يصبح من صلاحيات مدير التسجيل المختص التقديرية بالتحقق من قبله بالطريقة التي يراها مناسبة .
2. لا يجوز للوكيل بالشراء أن يبيع اي عقار يملكه لموكله.
3. لا يجوز للوكيل بالبيع ان يشتري لنفسه ما وكل ببيعه.
4. ليس للوكيل بالبيع أن يبيع لأصوله أو فروعه أو زوجه إلا بثمن يزيد عن ثمن المثل (القيمة المقدرة) و يجوز البيع لهؤلاء بثمن المثل إذا كان الموكل وكله بالبيع لمن يشاء (م .853 من القانون المدني).
5. لا يجوز للوكيل ان يوكل غيره فيما وكل به من التصرفات الناقلة للملكية والرهن مثال ذلك (البيع و الهبة و المبادلة) ويستثنى من ذلك بقية التصرفات مع ربط الوكالة الأولى بالوكالة الثانية المعطاة من الوكيل للغير للتحقق من مدة سريان الوكالة الاصلية وانها تجيز للوكيل توكيل الغير.
6. يجب ان يتم التصرف من قبل الوكيل بالذات وبحال تعدد الوكلاء يتم التحقق من النص الوارد بالوكالة فان اشترط ان يكونوا مجتمعين أو منفردين يتم مراعاة ذلك ، و في حال وجود واو العطف كأن تنص الوكالة على مجتمعين و منفردين جاز لهم التوقيع مجتمعين أو منفردين (اجتهادات محكمة التمييز الأردنية)
7. اذا كان الموكل ولي او وصي يجب إرفاق حجة الوصاية للوصي الصادرة عن المحكمة الدينية المختصة واذن بيع يتضمن نص صريح يخول الولي او الوصي توكيل الغير مع الوكالة.
8. إذا كان التصرف المراد إجراؤه معاملة شراء لصالح قاصر بموجب وكالة عدلية من الولي او الوصي لا حاجه لإذن بالشراء من المحكمة الدينية المختصة ويتم ارفاق حجة الوصاية التي يشترط ان تتضمن نصا صريحا يخول الوصي توكيل الغير.
9. يجوز ان يتولى الولي طرفي العقد في المعاملات التي تخص القاصر في حال كان البيع من مال الولي الخاص.
10. لا يجوز للوصي على القاصر او المحجور عليه ان يتولى طرفي العقد للتوقيع على المعاملات المتعلقة بهم ولا بد من تعيين وصي مؤقت لاتمام المعاملات .

11.يجب تنفيذ الوكالة بجميع الشروط الواردة بها كأن يشترط الموكل أن يتم البيع بموجب الوكالة لشخص ما بتحديد اسمه او تحديد بدل البيع و اية شروط أخرى يشترطها الموكل وبحدود القانون و النظام العام و الآداب .

12.إذا كانت الوكالة منظمة خارج المملكة الاردنية الهاشمية لا بد من ان تتضمن نصا على سريانها داخل المملكة الأردنية الهاشمية وان تتضمن عبارة الاموال غير المنقولة او العقارات داخل المملكة الاردنية الهاشمية أو أي نص يؤدي لنفس المعنى.

13.اذا كانت الوكالة منظمة لدى احدى السفارات الاردنية بالخارج تعتبر كانها منظمة داخل المملكه وان لم تتضمن نصا على ذلك .

14.يجوز للمفوض بالتوقيع عن الشركة أن يتولى طرفي العقد بمعاملة البيع (في حال كان البيع من ماله الخاص) للشركة.

15.الوكالات الصادرة عن الشركات يجب ارفاقها بشهادة تسجيل حديثة للشركة وان تتضمن نصا يجيز للمفوض بالتوقيع عن الشركة الحق بالتوكيل و التفويض .

16. لا بد من النص صراحة في الوكالة على ابرام عقد البيع لقاء حق الاعالة عند تنظيم عقد بيع لقاء حق الاعالة .

17.اذا وجد نص في الوكالة على الإفراز فيجوز إجراء معاملات الضم و التوحيد و شراء الفضلات و تجميع الملكيات و التجزئة (معاملات التغيير) .

18.الوكالة بالبيع تجيز للوكيل إجراء عقد الوعد بالبيع وعقد االبيع بالتقسيط

19.الوكالات بالبيع يجوز اعتمادها و لو لم تتضمن نصا على قبض الثمن سندا للمادة (855) من القانون المدني .

20..يجب ان تتضمن الوكالة نصا محددا بالعمل الموكل به او نصا يؤدي لنفس المعنى المقصود بالتصرف المنوي إتمامه (مثال : تعيين الحصص لإجازه الافراز، عبارة التنازل المقترن بقبض الثمن لاجازة البيع).

21.إذا تضمنت الوكالة نصا على بيع حصص الموكل الإرثية فيجب التأكد عند اعتمادها أن معاملة البيع تتم على حصص أو عقار آل للموكل عن طريق الإرث فقط وأن لا تعتمد لبيع عقارات أو حصص أخرى .

22. إذا نظمت وكالة عدلية وكان الموكل و الوكيل تربطهما صلة قرابة و قد نظمها الموكل بصفته الشخصية و بصفته مفوضا بالتوقيع عن الشركة فان مدة الوكالة بالنسبة

للشركة وبالتصرفات الناقلة للملكية والرهن يتم احتسابها بغض النظر عن صلة القرابة بين طرفيها .

23.اذا نظمت وكالة عدلية_لاكثر من وكيل_وكان احد طرفيها (الموكل و الوكيل) تربطهما صله قرابة "أصول او فروع أو أزواج أو اخوه و اخوات أو ورثه بعضهم ببعض " فانه ينظر :

أ -اذا نصت الوكالة بان الوكيلين مجتمعين ففي هذه الحالة تنتهي مدة سريانها بالمدة الاقصر لوجود وكلاء اخرين لا تنطبق عليهم صلة القرابة .
ب- اذا نصت الوكالة بان الوكيلين مجتمعين أو منفردين ففي هذه الحالة ينظر للوكالة باعتباره عقد مستقل لكل وكيل على حدا اي تنتهي بالنسبة للذين لا تنطبق عليهم صلة القرابة بمرور مدتها من تاريخ تنظيمها و تنتهي لمن تربطهما صله قرابة "أصول او فروع أو أزواج أو اخوه و اخوات أو ورثه بعضهم ببعض" بمرور مدتها من تاريخ تنظيمها " و مراعاة احكام قانون الملكية العقارية وتعديلاته رقم (13) لسنة 2019.

.

24.اذا ورد نص بالوكالة العامة على التصرف الكامل المطلق فتشمل البيع وما في حكمه من التصرفات الناقلة للملكية عدا التبرعات .

اذا تعدد الوكلاء بالوكالة وتضمنت نص يخول الوكلاء اجراء التصرف منفردين فلا يجوز لاحدهم بيع ما وكلوا به لاحد الوكلاء الاخرين.

26. إذا كانت الوكالة بالرهن فلا يجوز الرهن الا لمصلحة ديون الموكل أي بصفته مدين وكفيل عقاري واذا كان الموكل (غير مالك للعقار المراد رهنه) مدين فقط بمعاملة الرهن المراد اجراؤها بموجب الوكالة يجب ان تتضمن الوكالة نصا على الاقتراض، واذا كان الموكل كفيلا لديون الغير يجب ان تتضمن الوكالة نصا صريحا على كفالة ديون الغير، واذا كان الموكل كفيلا لدين الوكيل يجب ان تتضمن الوكالة نصا صريحا على كفالة ديون الوكيل.

27. لا يجوز للوكيل رهن مال الموكل لمصلحة ديون الشركة التي يكون الموكل شريكا فيها لان الشركة شخصية حكمية مستقلة ما لم يوجد نص صريح بالوكالة يجيز ذلك .

28.يجوز الرهن لصالح الموكل اي بصفته دائنا اذا تضمنت الوكالة نصا على جواز اقراض الغير او قبول الضمانات .

29.الوكالات الخاصة بالمحامين لا تخولهم اجراء أي معاملات تسجيلية لدى دائرة الاراضي و المساحة" قرار تفسيري رقم 29 لسنه 1973).

30.الإقرار بالتنازل امام كاتب العدل لا يعتبر توكيلا و لكن اذا تضمن الاقرار بالتنازل في نفس الوقت توكيل المتنازل له بالبيع لمن يشاء فان هذا الاقرار و التوكيل يعتبر قانونيا و جائزا و يتم اعتماده .

31.الوكالات المنظمة من قبل القناصل الفخريين لا تعتمد، تنحصر صلاحية القنصل الفخري في التصديق على الوكالات الصادرة عن كتاب العدل الاجانب.

32. اذا اجريت معاملة بيع او شراء على قطعة ارض بموجب وكالة عدلية مصدقة حسب الاصول ونظمت اكثر من معاملة بنفس اليوم وبنفس مديرية التسجيل بموجب هذه الوكالة فانه يجوز تصديق الوكالة من مدير التسجيل تيسيرا على المواطنين.
33.عند اعتماد الوكالات العدلية و المنظمة داخل المملكة الأردنية الهاشمية يتحقق الموظف بان الموكل و الوكيل لا يزالا على قيد الحياة من خلال برنامج الاحوال المدنية المربوط الكترونيا مع الدائرة قبل التصرف بقطعة الأرض أو الحصص الموكل بها.
34.عدم اعتماد الوكالة المجلتنه الا بعد ان يتم ارفاق صورة طبق الاصل عنها حسب الاصول.
35. يجوز انهاء الوكالة الخاصة غير القابله للعزل المنظمة قبل 2022/9/14 باتفاق طرفيها امام كاتب العدل لدى المحكمة المختصة حسب الاصول و يثبت على صحيفة سجل الاموال غير المنقولة .

خامساً :- مدة سريان الوكالات العدلية

عملا باحكام المادتين (15 ،16) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 فإن :

1- مدة الوكالات قبل نفاذ قانون الملكية تسري عليها المدد والاحكام وفقا لاحكام القانون التي نظمت وسجلت بمقتضاه.وهي سنة من تاريخ تنظيم الوكالة بين الاشخاص العاديين للتصرفات الناقلة للملكية والرهن و10 سنوات من تاريخ تنظيم الوكالة في حال وجود علاقة اصول وفروع ..بين الموكل والوكيل للتصرفات الناقلة للملكية والرهن.

2- مدة الوكالات من تاريخ سريان قانون الملكية العقارية2019/9/14 الي تاريخ 2022/9/13 على النحو التالي:

أ- الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل والمنظمة بين الاشخاص العاديين مدتها سنة واحدة من تاريخ تنظيمها للتصرفات الناقلة للملكية والرهن.

ب- الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل والمنظمة بين الاصول والفروع والازواج والاخوة والاخوات او الورثة لبعضهم البعض مدتها 10 سنوات من تاريخ تنظيمها للتصرفات الناقلة للملكية والرهن.

ج-الوكالات العامة والخاصة للتصرفات الناقلة للملكية والرهن والمنظمة بين الاشخاص العاديين مدتها (5) سنوات من تاريخ تنظيمها .

د- اما الوكالات العامة والخاصة والمنظمة بين الاصول والفروع والازواج والاخوة والاخوات او الورثة ببعضهم بالتصرفات الناقلة للملكية والرهن مدتها (10) سنوات من تاريخ تنظيمها.

3- مدة الوكالات المنظمة من تاريخ 2022/9/14 بالتصرفات الناقلة للملكية والرهن (5) سنوات بكافة انواعها بما فيها الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل كونها تعامل معاملة الوكالة العادية وبغض النظر عن وجود صلة بين الموكلين والوكلاء وما لم تنص الوكالة على مدة اقل من ذلك .

سادسا: اعتبار اسس اعتماد الوكالات السابقة لاغيه من تاريخ نشرهذه الاسس.