

أسس اعتماد الوكالات

أولاً : تعريف الوكالة

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

ثانياً : شروط صحة الوكالة :-

١. أن يكون الموكل مالكا حق التصرف بنفسه فيما وكل به .
٢. أن يكون الموكل به معلوماً و قابلاً للنيابة و مطابقاً لسجلات الأراضي .
٣. أن يكون الوكيل غير ممنوع من التصرف فيما وكل به .
٤. أن تكون الوكالة أصلية أو صورة طبق الأصل من جهة إصدار الوكالة أو من قبل الجهة الرسمية التي تحتفظ بالوكالة الأصلية (كاتب العدل) .

ثالثاً : الجهات المختصة بإصدار الوكالات :-

أ- الوكالات الصادرة عن كاتب العدل الأردنيين :

١- داخل المملكة الأردنية الهاشمية :-

يجب أن تحتوي الوكالة على ما يلي :

- أ- ختم كاتب العدل الذي صدرت عنه و تصديقه على الوكالة .
- ب- على رقمها و تاريخ التصديق عليها .
- ج- أن تكون الوكالة بلغة عربية واضحة و مفهومة .
- د- أن تكون الوكالة لا لبس فيها و بدون كشط أو شطب أو طمس أو إضافة و في حال وجود أي منها لا بد من ختم و توقيع كاتب العدل على ذلك .
- ذ- فيما يتعلق بالوكالات (الداخلية) المربوطة الكترونياً مع كاتب العدل فإنه يتم الرجوع من قبل الموظف في مديرية التسجيل للشاشة والتأكد من وجود

الوكالة على النظام وحالتها ان كانت فعالة او ملغاه للسير بالاجراءات حسب الاصول.

٢- الوكالات الصادرة عن كتاب العدل في سفارات المملكة الأردنية الهاشمية بالخارج :

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

ب- الوكالات الصادرة عن كتاب العدل غير الأردنيين :-

١- الوكالات الصادرة عن 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 .

٢- 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 التوقييع و الأختام و تصديقها من قبل وزارة الخارجية الأردنية .

٣- الوكالات الصادرة عن المحاكم الشرعية لا تعتمد و يستثنى من ذلك الوكالات الصادرة عن محكمة القدس الشرعية فقط حيث تعتمد بعد تصديقها من قبل دائرة قاضي القضاة حسب الأصول .

٤ - 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.

رابعاً: أحكام عامة للوكالات :

١. يجب أن يكون اسم الموكل مطابقاً للسجل العقاري و في حال وجود عدم تطابق فان الأمر يصبح من صلاحيات مدير التسجيل التقديرية بالتحقق من قبله بالطريقة التي يراها مناسبة .

٢. لا يجوز للوكيل بالشراء أن يبيع ماله لموكله.

٣. لا يجوز للوكيل بالبيع ان يشتري لنفسه ما وكل ببيعه.

٤. 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 ٨٥٣ من القانون المدني).

٥. القاعدة العامة انه 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 .

٦. يجب ان يتم التصرف من قبل الوكيل بالذات وان كان الوكلاء أكثر من واحد لا بد من الانتباه إلى نص الوكالة ان اشترطت ان يكونوا مجتمعين أو منفردين و 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)

٧. في حال كان الموكل وليا او وصيا يجب إرفاق الوكالة بحجة وصاية من المحكمة الشرعية أو الدينية المختصة واذن بيع يتضمن نصا على جواز توكيل الغير .

٨. إذا كان التصرف المراد إجراؤه معاملة شراء لصالح قاصر بموجب وكالة عدلية من الولي او الوصي لا حاجة لإذن بالشراء من المحكمة الشرعية او الدينية المختصة وانما تتضمن حجة الوصاية نص على توكيل الغير .

١٠. يجوز ان يتولى الولي طرفي العقد في المعاملات التي تخص القاصر .

١١- لا يجوز للوصي عن القاصر او المحجور عليه ان يتولى طرفي العقد للتوقيع على المعاملات المتعلقة بهم ولا بد من تعيين وصي مؤقت لاتمام العقد .

١٢ . 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 .

١٣. إذا كانت الوكالة منظمة خارج المملكة الأردنية الهاشمية لا بد من ان تتضمن نصا على سريانها داخل المملكة الأردنية الهاشمية أو أي نص يؤدي لنفس المعنى .

١٤- اذا كانت الوكالة منظمة لدى احدى السفارات الاردنية بالخارج تعتبر كانها منظمة داخل المملكة وان لم تتضمن نصا على ذلك .

١٥ .يجوز للمفوض بالتوقيع عن الشركة أن يتولى طرفي العقد في اتمام عقد البيع (في حال كان البيع من ماله الخاص) .

١٦.الوكالات الصادرة عن الشركات يجب ارفاقها بشهادة تسجيل حديثة للشركة (صالحة لمدة شهر من تاريخ تصديقها) وان تتضمن نصا يجيز للمفوض بالتوقيع عن الشركة الحق بالتوكيل و التفويض .

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

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

١٩.الوكالة بالبيع تجيز للوكيل إجراء عقد الوعد بالبيع .

٢٠.الوكالات بالبيع يجوز اعتمادها و لو لم تتضمن نصا على قبض الثمن سندا للمادة (٨٥٥) من القانون المدني .

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

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

٢٣. إذا نظمت وكالة عدلية وكان الموكل و الوكيل تربطهما صلة قرابة و قد نظمها بصفته الشخصية و بصفته مفوضا بالتوقيع عن شركة ما فان الوكالة بالنسبة للشركة و للتصرفات الناقلة للملكية والرهن مدتها سنة واحدة بغض النظر عن صلة القرابة بين طرفيها .

٢٤. اذا نظمت وكالة عدلية لاكثر من وكيل وكان احد طرفيها (الموكل و الوكيل) تربطهما صلة قرابة "أصول او فروع أو أزواج أو اخوه و اخوات أو ورثه بعضهم ببعض " فانه ينظر :

- أ- اذا نصت الوكالة بان الموكلين مجتمعين ففي هذه الحالة تنتهي مدة سريانها بالمدة الاقصر وهي السنة لوجود وكلاء اخرين لا تنطبق عليهم صلة القرابة .
- ب- اذا نصت الوكالة بان الموكلين 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 سنه من تاريخ تنظيمها و تنتهي لمن تربطها صلة قرابة "أصول او فروع أو أزواج أو اخوه و اخوات أو ورثه بعضهم ببعض" بمرور عشر سنوات من تاريخ تنظيمها " .

٢٥- إذا كانت الوكالة بالرهن فلا يجوز الرهن الا لمصلحة ديون الموكل أي بصفته مدينا أما الغير فيجب أن تتضمن الوكالة نصا صريحا على جواز كفالة ديونهم و كذلك لا يجوز للوكيل رهن مال الموكل لمصلحة ديون الشركة التي يكون الموكل شريكا فيها لان الشركة شخصية اعتبارية مستقلة ما لم يوجد نص صريح بالوكالة يجيز ذلك .

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

٢٧. الوكالات الخاصة بالمحامين لا تخولهم اجراء أي معاملات تسجيلية لدى دائرة الاراضي و المساحة" قرار تفسيري رقم ٢٩ لسنة ١٩٧٣).

٢٨. 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 .

٢٩. الوكالات المنظمة من قبل القناصل الفخريين لا تعتمد، تتحصر صلاحية القنصل الفخري في التصديق على الوكالات الصادرة عن كاتب العدل الأجنبي.

٣٠. اذا اجريت معاملة بيع او شراء على قطعة ارض بموجب وكالة عدلية مصدقة حسب الاصول ونظمت اكثر من معاملة بنفس اليوم بموجب هذه الوكالة فانه يجوز تصديق الوكالة من مدير التسجيل تيسيرا على المواطنين.

٣١. عند اعتماد الوكالات العدلية العامة و الخاصة (ويستثنى منها الوكالات غير القابلة للعزل) 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.

٣٢- يجوز انهاء الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل باتفاق طرفيها امام كاتب
العدل لدى المحكمة المختصة حسب الاصول و يثبت على صحيفة سجل
الاموال غير المنقولة .

خامساً :- مدة سريان الوكالات

عملا باحكام المادتين (١٥، ١٦) من قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة
٢٠١٩:

أ- الوكالات العامه و الخاصه و غير القابلة للعزل الصادره قبل نفاذ قانون
الملكية العقارية بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٤ ، تبقى سارية بمددها و احكامها
حتى تاريخ انتهائها.

ب- الوكالات الغير قابله للعزل الصادره بعد تاريخ ٢٠١٩/٩/١٤
بموجب قانون الملكية العقارية الساري المفعول الى تاريخ ٢٠٢٢/٩/١٣
و المنظمه بين الاشخاص العاديين مدتها سنة واحدة و عشر سنوات بين
الاصول و الفروع و الازواج و الاخوه و الاخوات او الورثه فيما بينهم.

- تسجل الوكالة غير القابلة للعزل لدى مديرية التسجيل المختصة مقابل رسم
مقداره (١٦) بالالف من القيمة المقدره للمال غير المنقول و يحسم هذا الرسم من
الرسوم و الضرائب المقررة قانونا على بيع ذات العقار اذا تم تنفيذ الغرض منها
خلال ستة اشهر من تاريخ تنظيمها.

- تسجل الوكالة غير القابلة للعزل للمنظمة بين الاصول و الفروع صعودا او نزولا وبين الازواج و الاخوه و الاخوات و الورثة فيما بينهم لدى مديرية التسجيل المختصة مقابل رسم مقداره نصف بالمئه من القيمة المقدرة للمال غير المنقول و يحسم هذا الرسم من الرسوم و الضرائب المقرره قانونا على بيع ذات العقار اذا تم تنفيذ الغرض منها خلال سنتين من تاريخ تنظيمها.

ج- الوكالات الخاصه غير القابله للعزل و المنظمة اعتبارا من تاريخ ٢٠٢٢/٩/١٤ اي بعد مرور ثلاث سنوات على نفاذ قانون الملكية العقارية تعامل معاملة الوكالة العادية كما لو لم يتعلق بها حق الغير او لم تصدر لصالح الوكيل و لا تقيد في السجل العقاري سواء كانت منظمة داخل المملكة او خارجها ، وان العبره بقيدها و ليس بتنظيمها ويطبق عليها احكام ماده ١٦ من قانون الملكية العقارية كالوكالات الخاصه.

د-الوكالات العامة و الخاصة الصادره بعد تاريخ ٢٠١٩/٩/١٤ بموجب قانون الملكية العقارية الساري المفعول و المنظمه بين الاشخاص العاديين او اصول وفروع بغض النظر عن وجود صلة قرابه للتصرفات الناقله للملكية و الرهن مدتها ٥ سنوات مالم تنص الوكاله على مدة اقل .

سادسا: اعتبار اسس اعتماد الوكالات القديمه لاغيه بموجب احكام قانون الملكية العقارية لسنة ٢٠١٩.