

**تعليمات رقم (١) لسنة ٢٠٢٢ - تعليمات نقل عقار مملوك على الشيوع لصالح شركة
الصادرة بموجب احكام المادة (١٠٢) من قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩**

المادة ١- تسمى هذه التعليمات " تعليمات رقم (١) لسنة ٢٠٢٢ - تعليمات نقل عقار مملوك على الشيوع لصالح شركة ليعمل بها من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية".

المادة ٢- يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذه التعليمات المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:

- القانون : قانون الملكية العقارية .
الوزير : وزير المالية .
الدائرة : دائرة الأراضي والمساحة .
المدير : مدير عام دائرة الاراضي والمساحة .
المراقب : مراقب عام الشركات .
الشركة : شركة العقار المملوك على الشيوع المسجلة بمقتضى أحكام قانون الشركات وهذه التعليمات .

المادة ٣- تسري احكام هذه التعليمات على كافة العقارات المملوكة على الشيوع في المملكة بما فيها العقارات المشمولة بأحكام قانون تطوير وادي الأردن، وقانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، وقانون سلطة إقليم البترا التنموي السياحي وقانون الاستثمار.

المادة ٤- أ- يحق للشركاء في عقار مملوك على الشيوع إنشاء شركة فيما بينهم وفق احكام قانون الشركات تنقل اليها ملكية هذا العقار بموافقة المدير على أن تكون حصة كل منهم فيها بنسبة حصته في العقار المملوك على الشيوع دون ان يترتب على عملية نقل الملكية استيفاء أي رسوم لدى الدائرة.

ب- يشترط لغايات تطبيق احكام الفقرة (أ) من احكام هذه المادة ان يكون انشاء الشركة لاحقا لعملية التملك عند تقديم طلب تسجيل لدى دائرة مراقبة الشركات.

ج- يعتبر العقار الوارد في الفقرة (أ) من هذه المادة من المقدمات العينية لغايات حساب رأس مال الشركة وفقاً للقيمة الإدارية من الدائرة .



المادة ٥- يقدم طلب تسجيل الشركة لدى دائرة مراقبة الشركات من شركاء العقار كافة وفق احكام قانون الشركات على ان يتضمن الطلب البيانات التالية:-

- ١- اسماء كافة شركاء العقار بحسب سند التسجيل.
- ٢- رقم القطعة والحوض واللوحه والقرية.
- ٣- مقدار حصص كل شريك بحسب سند التسجيل.
- ٤- الغاية من تأسيس الشركة.
- ٥- نوع الشركة ومركزها الرئيسي.
- ٦- اي بيانات أو نماذج اخرى يقتضي قانون الشركات تنظيمها او يرى المراقب ضرورة اعدادها واعتمادها.

- المادة ٦- أ- تقوم دائرة مراقبة الشركات بمخاطبة الدائرة لبيان الرأي حول طلب تسجيل الشركة مبينة بأن الغاية من تسجيل الشركة نقل ملكية عقار مملوك على الشيوع و أن حصه أي منهم فيها تعادل نسبة حصته في العقار المملوك للشركاء.
- ب- تقوم الدائرة بالرد على الطلب خلال مدة تسعين يوماً من تاريخ ورود كتاب المراقب اليها من واقع السجل العقاري متضمناً القيمة الادارية للعقار .
- ج - في حال وجود حجز أو قيد أو رهن في السجل العقاري فيجب الحصول على موافقة الجهات التي وقع الحجز أو الرهن أو القيد لصالحها ، على نقل ملكية العقار الى الشركة .
- د- في حال وجود قاصر أو محجور عليه من شركاء العقار يجب الحصول على إذن بنقل حصته الى الشركة من المحكمة الشرعية أو مجالس الطوائف المسيحية حسب مقتضى الحال .
- هـ - وفي حال عدم رد الدائرة على الطلب خلال المدة الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة يعتبر الطلب مرفوضاً ضمناً.

المادة ٧- بعد حصول دائرة مراقبة الشركات على رد الدائرة بالموافقة على الطلب يكلف الشركاء بتقديم نظام اساسي وعقد تأسيس للشركة لدائرة مراقبة الشركات وفقاً لأحكام قانون الشركات .

المادة ٨- ينشأ في دائرة مراقبة الشركات سجل خاص يسمى " سجل الشركات للعقار المملوك على الشيوع" وتأخذ الشركات ارقاماً متسلسلة.

المادة ٩- لغايات هذه التعليمات يتم ادراج العبارتين التاليتين على شهادة تسجيل الشركة " لا يجوز للشركة ممارسة اعمالها الا بعد قيامها باستكمال اجراءات نقل ملكية العقار المملوك على الشيوخ الذي سجلت الشركة من اجله لدى دائرة الاراضي والمساحة" و " لا يجوز للمفوض بالتوقيع عن الشركة بيع او رهن العقار المملوك للشركة الا بعد الحصول على موافقة كافة الشركاء.

المادة ١٠- بعد صدور شهادة تسجيل الشركة يكلف الشركاء بموجب كتاب رسمي صادر عن المراقب بمراجعة الدائرة لغايات السير باجراءات نقل ملكية العقار من اسم الشركاء الى اسم الشركة المنشأة لهذه الغاية .

المادة ١١- أ- مع مراعاة احكام الفصل السابع من القانون المتعلقة بالموافقات اللازمة لتملك الاشخاص الحكيمين يقوم مدير التسجيل بالسير باجراءات نقل الملكية بحسب الاجراءات المتبعة في عمليات البيع وبعد مطابقة حصص الشركاء في قيود القطعة مع حصصهم في سجل الشركة معفاة من رسوم تسجيل الاراضي ما لم يتبين وجود اي مانع قانوني استجد يحول دون ذلك عند اجراء المعاملة كوجود اي حجوزات او رهونات او اشارة منع تصرف تم ادراجها على قيد العقار أو أي تغيير تم على مقدار حصص شركاء العقار اثناء السير باجراءات تسجيل الشركة .

ب- توضع اشارة منع التصرف على العقار وفقا لأحكام المادة (١٤٩) من القانون ويحظر على الشركة التصرف في العقار تصرفا ناقلا للملكية بأي صورة كانت قبل مضي المدد المنصوص عليها في المادة المشار اليها في هذه الفقرة.

المادة ١٢- تستوفي الدائرة رسوم الطوابع عن العقار وأثمان نماذج والكلف الإدارية.

المادة ١٣- ينشأ في مديريات التسجيل سجل معاملات خاص يسمى (سجل معاملات نقل ملكية عقار مشترك لاسم شركة) ويعطى رقما متسلسلا.

المادة ١٤- يقوم موظف التسجيل لدى الدائرة بتنفيذ معاملة نقل الملكية على صحيفة السجل العقاري و الصحيفة الالكترونية عن طريق الشطب و تحويل ملكيتها من الشركاء الى الشركة وسند تسجيل باسم الشركة ويتم ابلاغ دائرة مراقبة الشركات بواقع الحال.

المادة ١٥- في حال تم اجراء تعديل على اسم الشركة لدى مراقبة الشركات يتم اعلام الدائرة ليصار الى تعديل الاسم وفق الاجراءات المتبعة في الدائرة.

محمد حسني الصوافين

مدير عام دائرة الأراضي والمساحة/بالوكالة