



جامعة النجاح الوطنية  
كلية الدراسات العليا

## حجبة شهادة التسجيل المجدد

إعداد

سيف الدين عبد الرحيم فالح دبابسة

إشراف

د. علي السرطاوي

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، من كلية الدراسات العليا، في جامعة النجاح الوطنية، نابلس-فلسطين.

2025

## حجبة شهادة التسجيل المجدد


إعداد

سيف الدين عبد الرحيم فالح دبابسة

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ 2025/4/8، وأجيزت:

  
التوقيع

  
التوقيع

  
التوقيع

د. علي السرطاوي

المشرف الرئيسي

د. ياسر زبيدات

الممتحن الخارجي

د. اسحق البرقاوي

الممتحن الداخلي

## الإهداء

إلى سيدي وحبيبي ومعلمي وقدوتي الأولى سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

إلى أرواح الشهداء والجرحى والأسرى والنازحين الصابرين والمُهَدِّمة بيوتهم

وإلى شهداء الشرعية والحرية والكرامة في كل مكان

وإلى رجال غزة الصامدين والأطفال والنساء، تَبَتَّكُمُ اللهُ، وَأَيَّدَكُمُ، وَنَصَّرَكُمُ نصرًا عزيزًا مُؤَزَّرًا

إلى قدوتي الثانية بعد رسولنا الكريم إلى من أعطاني ولا يزال يعطيني بلا حدود،

إلى من رفعت وأرفع به رأسي عاليًا افتخاراً به، الذي لم يكن يوماً رجلاً عادياً (والدي الحبيب)، ولأمي التي

رأيتني بقلها قبل عينيها،

إلى شجرتي التي لا تذبل، إلى الظل الذي آوي إليه في كل حين إليك (أمي حبيبة قلبي) وأدعو لهم بدوام

الصحة والعافية وأن يبارك الله بعمهم.

إلى شقيقي وشقيقاتي الأعزاء مع تمنياتي لهم بالتوفيق والنجاح.

وإلى أصدقائي وزملائي الذين بكم أفخر وأعتز والتي جمعتنا ذكريات عصية على النسيان ومغروسة في

القلب.

إلى من زرعوا في نفسي حب العلم والخير والعطاء، وإلى من عملني قبل كل شيء أن مهنة المحاماة هي

مهنة الحق والعدل والصدق، والذين أثروا بنا وكرسوا كل جهودهم لنا لنسعى لننشر العدل ولتحقيق المساواة

وأن نكون خط الدفاع الأول عن المظلوم والوقوف في وجه الظالم، وأن نعيد أمتنا إلى زمن السمو الذي

كانت فيه، إلى جميع الأساتذة الذين وقفوا إلى جانبي وأخذوا بيدي لأكون واحداً ممن ينادي بصوت الحق

والعدالة، وعلى ما قدموه من إرشادات وتوجيهات قيمة في إنجاز هذا العمل فأدعو لهم بدوام الصحة

والعافية.

## الشكر والتقدير

أشكر مشرفي د. على السرطاوي لإشرافه على رسالتي حيث كان معطاء ولم يبخل علي بأي معلومة

احتجتها أثناء دراستي.. ممتن له كثيراً.

كما أشكر أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم المشاركة في عضوية لجنة المناقشة متطوعاً لما سوف يقدموه من

نصح وإرشاد.

## الإقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل عنوان:

### حجية شهادة التسجيل المجدد

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة هي نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل أو أي جزء منها لم يقدم من قبل لنيل أية درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى أية مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

اسم الطالب: سيف الدين عبد الرحيم فالح دبابسة

سيف الدين دبابسة

التوقيع:

2025 /4/8

التاريخ:

## فهرس المحتويات

الإهداء	ت
الشكر والتقدير	ث
الإقرار	ج
فهرس المحتويات	ح
الملخص	د
المقدمة	1
إشكالية البحث	4
أسئلة البحث	5
أهمية الدراسة	5
أهداف البحث	6
نطاق وحدود البحث	7
الدراسات السابقة	7
منهج البحث	9
طرق جمع المعلومات والبيانات متضمنة أداة أو أدوات الدراسة الأولية	9
التمهيد	10
الفصل الأول: ماهية التسجيل الجديد	12
المبحث الأول: النظام القانوني للتسجيل الجديد ونطاقه وتميزه عن التسوية	12
المطلب الأول النظام القانوني للتسجيل الجديد	12
المطلب الثاني: أهمية التسجيل الجديد ونطاقه وتميزه عن التسوية	16
المبحث الثاني: الإجراءات القانونية للتسجيل الجديد وطبيعة القرار الصادر عن لجان التسجيل الجديد والسندات الرسمية وحجيتها	20
المطلب الأول: الإجراءات القانونية للتسجيل الجديد	20
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للقرار الصادر عن لجنة التسجيل الجديد والسندات الرسمية وحجيتها	24
المطلب الثاني: السندات الرسمية وشروطها وحجيتها	32
الفصل الثاني: أحكام شهادة التسجيل الجديد	37
المبحث الأول: أحكام شهادة التسجيل الجديد قبل وبعد دخول التسوية	37
المطلب الأول: أحكام شهادة التسجيل الجديد بموجب القانون الأردني والأوامر العسكرية المعدلة لذلك قبل إعلان امر التسوية	37
المطلب الثاني: إجراءات التسوية ومراحلها	46

52.....	المبحث الثاني: مدى نهائية وقوة الشهادة الصادرة عن التسجيل الجديد عند دخول التسوية
52.....	المطلب الأول: مدى نهائية وقوة الشهادة الصادرة عن التسجيل الجديد عند دخول التسوية
57.....	المطلب الثاني: مدى تأثير التسجيل الجديد على التقادم
61.....	المطلب الثالث: مدى صحة البيوع التي تعقد خارج الدوائر الرسمية في الأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد
71.....	الخاتمة
75.....	قائمة المصادر والمراجع
B.....	Abstract

## حجية شهادة التسجيل المجدد

إعداد

سيف الدين عبد الرحيم فالح دبابسة

إشراف

د. علي السرطاوي

### الملخص

تناول الباحث في هذا البحث حجية شهادة التسجيل الجديد، فجاءت برؤية الباحث التركيز على حجية شهادة التسجيل الجديد قبل وبعد دخول التسوية، والذي ابتدأ بالحديث عن النظام القانوني للتسجيل الجديد وأهميته وإجراءاته ومقارنته بالتسوية الحكومية، ومن ثم قام الباحث بتوضيح ماهية القرار الصادر عن لجنة التسجيل الجديد، وقد بين الباحث أحكام شهادة التسجيل الجديد بموجب القوانين السارية وإجراءاته، وتناول الباحث تأثير التقادم على الأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد والبيع التي تعقد خارج الدائرة الرسمية في الأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد، وقد تناول الباحث أحكام قضائية فلسطينية وأحكام محاكم أردنية في هذا الخصوص، وفي الخاتمة بين الباحث أهم النتائج التي توصل إليها وأشار إلى مجموعة من التوصيات لعلها تلقى قبولاً واهتماماً لدى القائمين على وضع المنظومة التشريعية الفلسطينية بشكل عام، وفي قوانين الأراضي وخصوصاً قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964.

**الكلمات المفتاحية:** حجية، شهادة، التسجيل.

## المقدمة

خلق الله الأرض وهيئها للإنسان ليعيش عليها فجعلها مكاناً ومستودعاً لرزق العباد، ووفر له كل ما يحتاجه من سبل للراحة والأمان وللاستغلال لهذا الرزق، ومكاناً للاستقرار العباد، فإله ذلها لنا لننتفع بخيراتها، وأمرنا أن نسعى لطلب الرزق والانتفاع من خلالها، قال تعالى: ﴿وَلَقَدْ مَكَّنَّاكُمْ فِي الْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعِيشَةً قَلِيلًا مَّا تَشْكُرُونَ﴾ [سورة الأعراف:10]، وقال تعالى: ﴿الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ مَهْدًا وَجَعَلَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلًا لَعَلَّكُمْ تَهْتَدُونَ﴾ [سورة الزخرف:10]. وقال تعالى: ﴿هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ وَإِلَيْهِ اللَّشُّورُ﴾ [سورة الملك:15]، وقال تعالى: ﴿وَسَخَّرَ لَكُم مَّا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا مِّمَّا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يَتَفَكَّرُونَ﴾ [سورة الجاثية:13]، كل هذه الآيات تشجعنا على إعمار الأرض واستغلال مواردها وثمارها، ومنذ أن فهم صحابة الرسول صلى الله عليه وسلم - معاني هذه الآيات انطلقوا لإعمار الأرض، وأقاموا الدولة الإسلامية التي وصلت إلى مشارق الأرض ومغاربها، من خلال إبداعهم في حقول الفن والزراعة والاقتصاد والصناعة والأدب والملاحة والفلسفة والعلوم والتكنولوجيا والفلك والطب، والمحافظة والبناء على المساهمات السابقة، وبإضافة العديد من اختراعاتهم وابتكاراتهم، وإبداع الفلاسفة والشعراء والفنانون والعلماء والأمراء المسلمون ثقافة فريدة من نوعها أثرت بدورها على المجتمعات في كل القارات، ونتيجة لهذه التطورات والإسهامات كان هناك علاقة طردية بالاهتمام بالأرض وتنظيم ملكيتها ومساحاتها، وإن الاهتمام بالأرض وتنظيمها يعتبر صورة من صور التطور والإعمار، فكان من المهم الاهتمام بأنظمة الملكية للأراضي، فعندما تأسست الدولة العثمانية في مطلع القرن الرابع عشر كانت تسعى إلى توسيع رقعتها والدفاع عن الولايات، وحفظ النظام الداخلي وتحصيل الضرائب، والفصل في الخصومات التي كانت تقع على عاتق الجيش، في ذات الوقت كانت الدولة تسعى إلى توفير وتأمين موارد الجيش، لذلك

اعتبرت الدولة أن الأرض التي يتم السيطرة عليها هي ملك للدولة وليبيت المال، ومع توسع الدولة العثمانية أصبح هناك اهتمام بوضع أنظمة تنظم التصرف في الأراضي، واستمدوا هذه الأنظمة من الأنظمة التي اتبعتها العرب والمسلمين في فتحوتهم لبلاد الشام وغيرها من البلاد، والتي كان مضمونها تنظيم للاستغلال والاستثمار والتصريف، ومن ذلك الأرض الموات إذا أحييت، والأرض التي أسلم عليها أهلها، أو صالحوا عليها، أو عطلوها فأحيها غيرهم، واستمرو في هذه الأنظمة إلى النصف الثاني من القرن الخامس عشر وانتقلوا للعمل بنظام آخر قائم على عدة ركائز هي (الدولة، الموظفون، الفلاحون)، فالدولة اعتبرت نفسها هي صاحبة الأرض في فرض الرسوم والأعشار المفروضة على جميع الأملاك، والركيزة الثانية هم موظفو الدولة وهم الإقطاع الذين كانوا يفرضوا الضرائب ويجبوها من الفلاحين، والركيزة الثالثة هم الفلاحون فكانوا يزرعون الأرض لقاء التزامات معينة تجاه صاحب الإقطاع، وهو حق التصرف الذي ينتقل إلى ورثتهم القانونية وإذا لم يكن له وريث ينتقل إلى بيت المال، والإقطاعي يستطيع منحه لمن يشاء من الفلاحين لقاء مبلغ من المال، وبقي هذا النظام قائم وبصورة مقبولة إلى أن تغيرت العلاقة بين الفلاحين والإقطاعيين، وزاد الوضع الاقتصادي والعسكري سوء، وعمل السلاطين على إصلاح الأوضاع الفاسدة في الإمبراطورية (صابر، 1979)، إلا أنهم لم يحققوا نجاحاً بل على العكس زاد الوضع سوء وكانت النتائج بزيادة مدخول الدولة من أفرادها بفرض ضرائب جديدة، وفي مطلع القرن التاسع عشر وصل التدهور العثماني إلى حد لا يطاق، بحيث أصبح يطلق على الدولة العثمانية بالرجل المريض، والتي ازداد تغلغل النفوذ الاستعماري في مجريات الإمبراطورية، فأصبح هناك ثورات داخلية وخارجية، ومآسي وفتن وانقلابات وتحول في نظام الزراعة والأرض، وخصوصاً بما كانت تسمى سوريا الكبرى (سوريا، الأردن، لبنان، فلسطين)، واحتلها محمد علي باشا إذ استطاع أن يدخل تحسينات على الأوضاع السائدة هناك، من ضمنها: إنهاء نظام الإقطاع وإعلان المساواة بين جميع الطوائف والعناصر، والاتجاه نحو تسجيل الأراضي في الدوائر الرسمية والذي هو موضوع البحث، كل هذه الإجراءات كان لها دور إيجابي في مجال تحسين الزراعة، ومن الأمور التي أدخلها محمد علي باشا إصدار قانون الأراضي

العثماني المؤقت لسنة 1858، والذي قسم الأراضي في الدولة العثمانية إلى خمسة أقسام، وضع لكل منها تصنيفه وتعريفه، وإصدار قوانين أسهمت في تسجيل الأراضي بدلاً من الحجج بهدف إحكام سيطرة الدولة على أراضيها (موسى، 1979). **وتعين** حدود الأراضي وتسجيلها باسم أصحابها، ووضع حد للفساد والاحتيايل والمشاكل التي كانت تثار بسبب عدم تسجيل الأراضي بالدوائر الرسمية، لذلك كان لتسجيل الأراضي بالدوائر الرسمية أهمية كبيرة، والذي كان يتم بطريقتين إما تسوية الأراضي والمياه (التسوية التي تباشر بها الحكومة)، أو من خلال التسوية الخاصة التي تسمى بعملية التسجيل الجديدة، فعملية تسوية الأراضي التي تقوم بها الحكومة، بهدف تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق المتعلقة بها، وعدم تسجيل الأراضي في الدوائر الرسمية يعتبر إحدى أهم المشاكل التي تواجه قطاع الأراضي، فعملية تسجيل الأراضي من خلال التسوية تعطي الأرض حماية قانونية مطلقة لا يثبت عكسها إلا بالغش أو التزوير، وفي هذه النقطة يثار سؤال سوف يتم تناوله في البحث، وهو أن سند التسجيل التي ينتج عن معاملة التسوية يعطي الأرض حماية قانونية مطلقة لا يثبت عكسها إلا بالغش أو التزوير، بينما ما قوة شهادة التسجيل الجديد التي تنتج عن معاملة التسجيل الجديد؟ هل له نفس القوة؟ هل التقادم المكسب يسري بعد التسجيل الجديد؟ ما مدى صحة البيع خارج الدائرة الرسمية بالأراضي التي يوجد فيها تسجيل جديد؟

ويعود سبب عدم تسجيل الأراضي في دائرة الأراضي في فلسطين، الظروف التي مرت بها، فالإدارات التي حكمت فلسطين لم تقم بعمل تسوية شاملة للأراضي، وأن التسويات في عهد الانتداب البريطاني لبعض مناطق الضفة الغربية لم تكتمل، وكذلك في العهد الأردني التي شرعت التسوية في بعض المحافظات كمناطق جنين ونابلس وطولكرم ولكنها لم تكتمل بسبب حرب عام 1967، وفي فترة الاحتلال الإسرائيلي أوقفت بموجب أمر عسكري رقم 291 لسنة 1968، وفي عهد السلطة الوطنية الفلسطينية فقد بدأت التسوية في عام 2006، وانتشرت عمليات التسوية بتجمعات كبيرة في محافظات الضفة الغربية (العيسه ع.، 2021). أما بالنسبة للتسجيل الجديد، وهو الصورة الثانية بعد عملية التسوية والتي هي

موضوع البحث، فهو تحديد ملكية أصحاب حقوق التصرف والمساحات والحدود، وذلك من خلال قيام شخص باتخاذ الإجراءات التي نص عليها قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964م والأوامر والقرارات المعدلة لذلك، والتي تختلف عن التسوية بأن الأخيرة هي إجبارية إذا أعلن أمر التسوية، بينما التسجيل الجديد عملية اختيارية يلجأ لها كل من له مصلحة بذلك، وبعد صدور قرار بالتسجيل الجديد تتضح معالم العقار بحدوده ومساحته ونوعه وتميزه برقم خاص، ويستخرج شهادة تسجيل خاص بالقطعة موضوع التسجيل، ويترتب على ذلك تحقيق الأمان العقاري لطالب التسجيل، فهو يمتلك سند رسمي صادر عن جهة مختصة، وتحديد الوضعية المادية للعقار وحدودها ومساحتها ومشمولاته، الأمر الذي يؤدي إلى تسهيل الفصل في النزاعات في حال حصولها، كما أنها تشجع على الاستثمار، والبيع والشراء للقطع المسجلة في دوائر تسجيل الأراضي، وكذلك إقامة الأبنية عليها بكل أمان وتشجع البنوك على منح الائتمان، كما أن لها دور على نطاق وجودنا مع الاحتلال، فالأرض المسجلة لها دور في عرقلة الاستيطان، والسيطرة على الأراضي عن طريق وضع اليد وإثبات ملكية الفلسطينيين للأرض.

### إشكالية البحث

يعالج البحث مشكلة قانونية ذات أهمية وهي القيمة الثبوتية لشهادة التسجيل الجديد، فإذا عرضت القطعة الحاصلة على التسجيل الجديد وأصبحت موضوع النزاع أمام محكمة التسوية هل لشهادة التسجيل الجديد حجية مطلقة أمام قاضي التسوية؟ فالمشكلة القانونية التي تثار وهي هل شهادة التسجيل الجديد هي دليل قاطع أمام محكمة التسوية، هناك رأي يتجه ويذهب إلى أن شهادة التسجيل الجديد هي دليل قاطع على الملكية، ولا يجوز دفعه إلا بالغش أو التزوير، وهناك رأي آخر يتجه إلى أن شهادة التسجيل ليس دليلاً قاطعاً على الملكية، وليس بالضرورة أن تعني حتمية النتيجة بتسجيل اسم المالك بها كمالك في عملية التسوية، إذ يجوز أن يثبت عكسها في عملية التسوية، وهذا ما استقر عليه قضاء التمييز الأردني في القرار 159 لسنة 1970 أنه يمكن دفعه بالبينة الشفوية (حكم ، 1970)، وأن قانون تسوية الأراضي

والمياه نص في نص المادة 2/14 'يقطع النظر عن أي حكم يخالف ذلك في المجلة أو في قانون أصول المحاكمات الحقوقية أو في أي قانون متعلق بالأراضي والمياه، يكون لمحكمة التسوية صلاحية طلب أية بيئة شفوية أو خطية، قد يستلزمها للبت في الاعتراضات التي لا يكون في وسع الفقراء إبراز أية بيئة خطية على تصرفهم أو ملكيتهم، وكذلك الاعتراضات التي تبرز من أجلها بيئة خطية دون أن تكون هذه البيئة صادرة من دائرة التسجيل" (مقام، 1952)، وأن هذه شهادة التسجيل الجديد تعتبر بينه خطية، وصادرة عن جهة رسمية مختصة ولا يجوز دفعها إلا بالغش أو التزوير، وذلك وفقاً للمبادئ الأساسية في قانون البيئات الفلسطيني ساري المفعول لا يجوز دفع بيئة خطية بينة شفوية.

### أسئلة البحث

اشتمل البحث على الأسئلة التالية:

1. ما هي الإجراءات القانونية لعملية التسجيل الجديد؟
2. القرار الصادر عن لجنة التسجيل الجديد هل هو قرار إداري أم قرار قضائي؟
3. القيمة الثبوتية لشهادة التسجيل الجديد قبل دخول التسوية وعند نشر وإعلان أمر التسوية وبعد استلام الشهادة؟
4. هل يجوز إثبات عكس شهادة التسجيل الجديد؟
5. هل التقادم المكسب يسري على التسجيل الجديد؟
6. ما هي طبيعة العقد للأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد؟ رضائي أم شكلي؟

### أهمية الدراسة

إن أهمية هذا البحث يمكن استخلاصها من وجود تشريع نظم مسألة التسجيل الجديد منذ عام 1964 والأوامر العسكرية المعدلة له عند دخول الإدارة الإسرائيلية إلى الضفة الغربية ما بعد سنة 1968، وأن هذه التشريعات كانت تعالج إجراءات التسجيل الجديد وشروطها وحجبتها، وأن هذه الأوامر عدلت فيها

وأدخلت عليها الغموض سواء في الإجراءات القانونية الازمة والشروط للإتمام معاملة التسجيل الجديد، وأن التشريع والأوامر السارية لم توضح طبيعة القرار الصادر عن لجنة التسجيل الجديد هل هو قرار إداري أم قضائي؟ وأيضاً لم تعالج مسألة التقادم الأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد، ومسألة البيع خارج الدائرة المختصة للأراضي التي جرت عليها أعمال التسجيل الجديد، وأحكام شهادة التسجيل الجديد قبل دخول التسوية، وأثناء التسوية، وخصوصاً أن نسبة كبيرة من الأراضي الفلسطينية قد دخلت أوامر التسوية، والتي أدخلت تعديلات على أحكام شهادة التسجيل الجديد، وسيهم البحث في حسم مسألة التقادم في هذه النوعية من الأراضي، ومدى صحة العقود الخارجية وقيمة شهادة التسجيل قبل دخول التسوية وبعد دخولها، الأمر التي يسهم في حل الكثير من المشاكل التي يعاني منها القضاة والمحامين والفقهاء والباحثين، وتكون مرجعاً لهم وخصوصاً في الأراضي التي أعلنت فيها التسوية وفيها شهادات تسجيل جديد.

## أهداف البحث

تهدف الدراسة إلى:

يهدف موضوع البحث إلى بيان الإجراءات الذي يمر فيها طلب التسجيل الجديد من وقت تقديمه وحتى البت فيه وتسجيل الأرض في السجل العقاري، نشر معرفة للمواطنين الفلسطينيين عن أهمية التسجيل الجديد وبيان القيمة الثبوتية لشهادة التسجيل الجديد في الأراضي التي لم تعلن التسوية بها، والأراضي التي دخلت أعمال تسوية، ومعرفة القيمة القانونية لشهادة التسجيل الجديد، ومعرفة قيمة هذه الشهادات ومدى سريان التقادم على الأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد، ومدى قانونية البيع خارج الدائرة المختصة للأراضي التي جرت عليها أعمال التسجيل الجديد.

## نطاق وحدود البحث

القواعد القانونية المنظمة للتسجيل المجدد في فلسطين، هي قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964م<sup>1</sup>، وكذلك أمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (الضفة الغربية) (رقم 448) لسنة 1971م<sup>2</sup>، وأمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل) (يهودا والسامرة) (رقم 1034) لسنة 1982م<sup>3</sup>، وأمر بشأن قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل رقم 2) (يهودا والسامرة) (رقم 1060) لسنة 1983م<sup>4</sup>، وأمر بشأن قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بعد (تعديل رقم 3) (يهودا والسامرة) (رقم 1145) لسنة 1985م<sup>5</sup>، وأمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال التي لم يسبق تسجيلها بعد (تعديل رقم 4) (يهودا والسامرة) (رقم 1392) لسنة 1993م<sup>6</sup>، ومجلة الأحكام العدلية وقانون البيئات الفلسطيني، وقانون تسوية الأراضي والمياه، قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958م.

## الدراسات السابقة

هناك القليل من الدراسات التي عالجت موضوع التسجيل الجديد وتناولت شرح إجراءاته وأحكامه بشكل عام، إلا أن هذه الدراسات لم تتطرق بشكل مفصل إلى موضوع البحث وهو حجية شهادة التسجيل الجديد عند دخول التسوية.

<sup>1</sup> قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964م وهو قانون أردني تم تشريعه سنة 1964، والذي نظم هذا القانون عملية التسجيل الجديد من حيث الشروط والإجراءات، وهو قانون أردني ساري المفعول بالضفة الغربية.

<sup>2</sup> أمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (الضفة الغربية) (رقم 448) لسنة 1971م، وهذا الأمر كان أول تعديل لقانون رقم 6 لسنة 1964، والذي تضمن التعديل لنص المادة السادسة والمادة السابعة وإضافة فقرة للمادة السابعة فقرة أ وفترة ج.

<sup>3</sup> أمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل) (يهودا والسامرة) (رقم 1034) لسنة 1982م، وهذا التعديل جاء لتعديل الأمر العسكري رقم 448 لسنة 1971 والقانون رقم 6 لسنة 1964.

<sup>4</sup> أمر بشأن قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل رقم 2) (يهودا والسامرة) (رقم 1060) لسنة 1983م، وهذا الأمر جاء معدل (رقم 448) لسنة 1971م.

<sup>5</sup> أمر بشأن قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بعد (تعديل رقم 3) (يهودا والسامرة) (رقم 1145) لسنة 1985م.

<sup>6</sup> أمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال التي لم يسبق تسجيلها بعد (تعديل رقم 4) (يهودا والسامرة) (رقم 1392) لسنة 1993م.

1. العيسة، حسين عاهد (2017)، حيث تناولت هذه الدراسة التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها من حيث مفهومه وأهميته ونطاقه وإجراءاته وآثاره القانونية، وبينت المراحل التي يمر فيها التسجيل الجديد من وقت تقديمه وحتى البت فيه وتسجيله في السجل العقاري، وبينت أيضاً الحجية القانونية للتسجيل الجديد، إلا أنه لم يميز بين حجية هذه الشهادة قبل دخول التسوية والحجية بعد دخولها، واعتبر أن شهادة التسجيل المجدد له حجية مطلقة، بينما في هذا البحث فقد تناول بشكل أكثر تفصيل من حيث النظام القانوني للتسجيل الجديد وأهميته ونطاقه وإجراءاته وتميزه عن التسوية، والطبيعة القانونية للقرار الصادر عن لجنة التسجيل الجديد وحجية شهادة التسجيل قبل دخول التسوية وبعد دخولها، وتناول أيضاً الباحث التقادم وتأثيره على الأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد، كما وتناول مدى صحة البيوع التي تتم خارج الدائرة الرسمية للأراضي التي تحمل شهادة تسجيل جديد.

2. فرحان، مصطفى أحمد (2020) حيث تناولت الدراسة إجراءات التسجيل المجدد، وتم التطرق إلى حجية سند التسجيل المجدد بشكل عابر، واعتبر أن قيمة سند التسجيل المجدد كالسند الصادر عن عملية التسوية، وأنه يقطع النزاع فيما يخص ملكية الأرض، ويصدوره لا يجوز الطعن به والادعاء خلاف ما ورد فيه، بينما في هذا البحث فقد تناول حجية شهادة التسجيل الجديد بتفصيل وميز بين شهادة التسجيل الجديد قبل دخول أعمال التسوية وبعد دخول أعمال التسوية.

3. الظاهر، أحمد (2014). وحيث اشتملت الدراسة على تعليق على قانون التسجيل المجدد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها والتعديلات على هذا القانون، ووضع توصيات بخصوص هذه التشريعات وشجع على الإقبال على عملية التسجيل الجديد، واشتملت هذه الدراسة على أحكام قضائية فلسطينية وأردنية والتعليق عليها، وتناول الآثار السلبية لعدم التسجيل بالدوائر الرسمية، أما الباحث فقد تناول أهمية شهادة التسجيل الجديد وإجراءات التسجيل الجديد وحجية شهادة التسجيل الجديد قبل وبعد دخول التسوية صحة البيوع الخارجية للأراضي التي تحمل شهادة التسجيل الجديد.

## منهج البحث

استخدم الباحث في دراسته المنهج الوصفي والمقارن في المقارنة بين الأحكام القضائية الذي يتكون من الاستقراء والتحليل حتى توصل من خلاله إلى عرض ما سيقال في عملية التسجيل المجدد من حيث التقادم، وآلية إبرام العقود المتعلقة به، وحجية شهادة التسجيل الجديد قبل إعلان التسوية وبعدها.

## طرق جمع المعلومات والبيانات متضمنة أداة أو أدوات الدراسة الأولية

اشتملت بيانات البحث على بيانات ثانوية كالمصادر والمراجع وستشتمل على بيانات أولية كالمقابلات.

## التمهيد

بدأ نظام تسجيل الأراضي في فلسطين أثناء الحكم العثماني في زمن محمد علي باشا من خلال التحسينات التي أدخلها في كثير من المجالات، حيث قام بإدخال نظام التسجيل إلى الدولة العثمانية فصار التسجيل منذ العهد العثماني، وفي عهد الانتداب البريطاني لبعض مناطق الضفة الغربية لم تكتمل وفي العهد الأردني شرعت التسوية الأردنية في بعض محافظات الضفة الغربية كمحافظة نابلس وطولكرم وجنين ولكنها لم تكتمل بسبب حرب 1967، وعلى إثر قيام الحرب وقيام إسرائيل باحتلال الضفة الغربية أصدر الحاكم العسكري أمراً عسكرياً 291 لسنة 1968 ينص على وقف عمليات التسوية الجارية، وبقيت عمليات التسوية منقطعة إلى عام 2006، في عهد السلطة الفلسطينية صدر قرار باستئناف أعمال التسوية، وأما بالنسبة لموضوع التسجيل الجديد الذي هو موضوع البحث فنشأته القانونية في الحقبة الأردنية عندما شرع المشرع قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها والذي شرع في سنة 1964، والذي نص على معاملة التسجيل الجديد وإجراءاتها وشروطها وتشكيله للجنة التي تنظر هذه المعاملة، وعندما دخل الاحتلال الإسرائيلي الضفة الغربية أصدر الحاكم العسكري أوامر عسكرية وتشريعات عدلت قانون تسجيل الأموال التي لم يسبق تسجيلها بعد، وهي أمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (الضفة الغربية) (رقم 448) لسنة 1971م، وأمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل) (يهودا والسامرة) (رقم 1034) لسنة 1982م، وأمر بشأن قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل رقم 2) (يهودا والسامرة) (رقم 1060) لسنة 1983م، وأمر بشأن قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بعد (تعديل رقم 3) (يهودا والسامرة) (رقم 1145) لسنة 1985م، وأمر بشأن قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بعد (تعديل رقم 4) (يهودا والسامرة) (رقم 1392) لسنة 1993م، وحيث إن المشرع لم يتصدى لتعريف التسجيل الجديد؛ وإنما نص في قانون تسجيل الأراضي الذي لم يسبق تسجيلها على تقييد أنه لا تجري أية معاملات تسجيل جديدة على أرض لها تسجيل سابق

أو مشمولة بأعمال التسوية، والذي يفهم بمفهوم المخالفة أن معاملة التسجيل الجديد لا تجري على الأراضي المسجلة في السابق.

## الفصل الأول

### ماهية التسجيل الجديد

بحيث اشتمل المبحث الأول التسجيل الجديد وأهميته ونطاقه وتميزه عن التسوية، وتم تقسيمه إلى مطلبين والمبحث الثاني تضمن الإجراءات القانونية للتسجيل الجديد، وطبيعة القرار الصادر عن لجان التسجيل الجديد والسندات الرسمية وحجيتها وتم تقسيمه إلى مطلبين أيضاً.

### المبحث الأول: النظام القانوني للتسجيل الجديد وأهميته ونطاقه وتميزه عن التسوية

#### المطلب الأول النظام القانوني للتسجيل الجديد

يعرف التسجيل الجديد بأنه عملية قانونية إدارية فنية يتم تتبعها من خلال المالك في الأراضي الملك أو صاحب حق التصرف في الأراضي الأميرية أمام دائرة تسجيل الأراضي المختصة (العيسه ع.، 2021) والتسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها في دوائر تسجيل الأراضي، وبمفهوم المخالفة الأراضي التي سبق تسجيلها بموجب التسوية وصدر بها سند تسجيل لا تجري عليها عملية التسجيل الجديد، فكل أرض لم يتم تسجيلها ولم تحصل على سند تسجيل في الدائرة المختصة؛ فيجوز أن تجري عليها عملية التسجيل الجديد، فمفهوم التسجيل الجديد واضح ولا خلاف عليه، وعلى الرغم من عدم وجود نص تشريعي يضع تعريف له، والتي هي ليست من اختصاصات المشرع إنما يفهم مضمون التعريف من خلال الشروط.

ولقد أعطى المشرع الحق بالتسجيل الجديد لكل صاحب حق ملكية أو تصرف على الأرض التي ليست لها تسجيل سابق أو لم تشملها أعمال التسوية (مقام، 1964)، فمعاملة التسجيل الجديد تجري لدى دائرة الأراضي التابعة لها، فعملية التسجيل الجديد يتم من خلالها تسجيل الأراضي غير المسجلة في دائرة الأراضي المختصة بحيث تصبح الأراضي غير المسجلة المسمى (بالأراضي المالية) أراضي مسجلة،

ولها سندات رسمية ينظمها الموظفون العموميون المختصون طبقاً للأوضاع القانونية المقررة (المقتضى، 2001) تسمى شهادات تسجيل الجديد، تكون هذه الشهادة صادرة عن جهة رسمية مختصة وصادرة طبقاً لإجراءات التسجيل الجديد وفقاً للمراحل التي نص عليها قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964، وهو عمل اختياري للمواطن على خلاف التسوية العامة التي تقوم بها الحكومة من تلقاء نفسها، إلا أن الغاية من التسوية والتسجيل الجديد حسم جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها، أو أي حقوق متعلقة به (الظاهر، 2014).

القانون المنظم لمعاملة التسجيل الجديد قانون رقم 6 لسنة 1964 تم إصداره في الحقبة الأردنية التي تميزت بإصدار القوانين التي تحت الأفراد على تسجيل أراضيهم في الدوائر الرسمية للحفاظ عليها وتوثيقها باسم أصحابها، ولكن وتيرة تنفيذ هذه القوانين كانت بطيئة ولم يتم التسجيل على نطاق واسع بسبب دخول الاحتلال عام 1967م لأراضي الضفة الغربية وقطاع غزة، عقب دخول السلطات الإسرائيلية للأراضي المحتلة كانت من أولى قراراتها قرار رقم 291 في سنة (1968) تجريد كافة عمليات تسجيل الأراضي أمام الفلسطينيين، وكما أصدرت أوامر عسكرية تعدل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964.

فقانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 كان ينص على تشكيل لجنة من مأمور التسجيل والمحافظ وعضوية المحاسب، إلا أن الأمر العسكري بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (رقم 448) لسنة 1971م والتي قام الباحث بالاطلاع عليه ومقارنته بالقانون، نص على أن تتشكل اللجنة من قاضي صلح يقوم بمهام رئيس اللجنة ويعينه قائد المنطقة، وممثل ضريبة الدخل، وضريبة الأملاك، ومن يعين من قبل دائرة تسجيل الأراضي (مقام، 1971)

وإن الأمر المشار إليه عدل المادة السادسة والسابعة من قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964، (مقام، 1964) وإن هذا الأمر ذاته في المواد (7 و7/ح) نصت بأن الاعتراضات على قرار اللجنة يقدم إلى لجنة الاعتراضات التي يرأسها قاضي محكمة الاستئناف، وأن قرار لجنة الاعتراض يكون قراراً نهائياً، والذي نراه بهذا الأمر أنه لم يرد على ذكر إمكانية اللجوء للمحاكم وفق ما نصت عليه المادة (8/أ) المشار إليها أعلاه.

وباطلاع الباحث على ما أضافه الأمر العسكري الصادر رقم 1034 لسنة 1982م يجد أنه قد عدل المادة 6 من قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964، التي تخص "تشكيل لجنة للنظر في معاملات التسجيل"، وبموجب هذا الأمر أصبح رئيس اللجنة الحاكم الإداري للقضاء الذي تقع العقارات ضمن حدوده أو ممثل عنه أو من يعينه رئيس الإدارة المدنية لهذا الغرض، حيث يتولى منصب رئيس اللجنة، وقرار اللجنة حسب الأمر العسكري لعام 1982 يمكن أن يتخذ بالإجماع أو بأغلبية الأصوات، وفيما إذا لم يحصل أحد الآراء على الأغلبية، فيكون رأي رئيس اللجنة مرجحاً، وأضاف الأمر أن كل من يتضرر من جراء التسجيل للعقار باسم طالب التسجيل أن يقدم اعتراضه خلال 15 يوم من تاريخ تبلغه بالقرار (مقام، 1982).

وأنه من الناحية العملية لم يتم تطبيق الأمر العسكري بل بقي على ما هو عليه دون ورود نص يلغيه (حنتش، 2024)، وكذلك أن هذا الأمر فقد نصت المادة (5) تعديل المادة 3 (إضافة المواد 7/أ-7/ج) في الأمر رقم (448) لسنة 71، وتلغى المادة (8) من القانون رقم 6 لسنة 1964، والتي جاء النص على إلغاء المادة (8) من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد بكل ما تضمنته هذه المادة من فقرات، وعلى هذا يكون ما ورد في الفقرة (أ) من المادة (8) المشار إليها أعلاه قد عطلت، ولم يعد بالإمكان الاستناد إليها في اللجوء للمحاكم من أجل استصدار أي قرار من شأنه إيقاف معاملة التسجيل بعد قرار اللجنة الاستئنافية.

أما عن الأمر 1034 لسنة 82 والمتعلق بتعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد فقد نصت المادة (5) تعديل المادة 3 (إضافة المواد 7/أ-7/ج) في الأمر رقم (448) لسنة 71، بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد، المادة (3) يحل (3/أ) تلغى المادة (8) من القانون، كما نجد بأن هذا النص جاء على إلغاء المادة (8) من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد بكل ما تضمنته هذه المادة من فقرات وعلى هذا يكون ما ورد في الفقرة (أ) من المادة (8) المشار إليها أعلاه قد عطلت، ولم يعد بالإمكان الاستناد إليها في اللجوء للمحاكم من أجل استصدار أي قرار من شأنه إيقاف معاملة التسجيل بعد قرار اللجنة الاستثنائية (مقام، 1971).

وبالنسبة للأمر العسكري رقم 1060 لسنة 1983م هو معدل للأمر العسكري لسنة 1982، والتي بموجبه وسع من صلاحيات اللجنة التي تنتظر في طلبات التسجيل الجديد (الأمر العسكري رقم 1060 لسنة 1983م المعدل للأمر العسكري لسنة 1982 المعدل لقانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964)، وعلى ذات الصعيد وبالرجوع للأمر 1060 لسنة 83 وتبعاً لما ورد في المادة (1) والتي نصت على تعديل المادة 3 (إضافة المواد 7/أ-7/ج) في نهاية المادة (3) من الأمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بعد (رقم 448)، بموجب تعديل سنة 1983 أحلت المادة (7/ب)<sup>1</sup> والذي يفهم من هذا النص على أنها شهادة التسجيل هي شهادة قطعية، ليست من اختصاص المحاكم النظامية النظر بها والغى مسألة السماح للقاصر والمعتوه على خلاف ما كان عليه القانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964.

أما بالنسبة لأمر المعدل لقانون تسجيل الأموال التي لم يسبق تسجيلها ب (رقم 1392) لسنة 1993م في المادة 7 من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بعد رقم 6 لسنة 1964 جاء في هذا التعديل أينما ما ورد كلمة قرار اللجنة فهو القرار النهائي للجنة في طلب التسجيل، وأن الاعتراض

<sup>1</sup> لا يجوز للمحكمة النظر بأي اعتراض على طلب تسجيل أو بكل قصة أخرى تتعلق بأية أرض التي بصدها طلب التسجيل، ولم يتم تسجيلها بعد ولا يجوز لها اتخاذ قرارات بكل ما يتعلق بذلك

يكون على قرار اللجنة الذي ليس بنهائي في طلب التسجيل، وتنتظر به لجنة الاعتراضات إذا أعطي إذن من قبل المشرف على لجنة الاعتراض وأن الاعتراض لا يوقف تنفيذ القرار موضوع الاعتراض، إلا بقرار من اللجنة الاعتراض.

وبالتالي يجد الباحث أن المشرع الأردني نظم مسألة التسجيل الجديد بموجب القانون الأردني رقم 6 لسنة 1964 والذي وضع إجراءات التسجيل الجديد إلا أنه كان لديه بعض القصور كعدم تنظيمه مسألة التقادم وعدم تنظيمه أيضا ما مدى صحة البيوع الخارجية والتي كان أولى على من يشرع قانون يلحق قانون رقم 6 سنة 1964 أن ينظم تلك المسائل والذي يلاحظه الباحث أن الذي سن الأوامر العسكرية لم يكن هدفه تطوير النظام القانوني والبناء عليه بل كان يهدف إلى هدم النظم القانونية وخصوصا في هذه المواضيع المتعلقة بالأراضي والتي تعبر عن السيادة في الدول المستقلة وبالتالي إن هذه الأوامر العسكرية غير مدروسة وتهدف إلى هدم النظام القانوني وعدم استقرار المعاملات إلا أنها سارية المفعول ومطبقة في الضفة الغربية.

### المطلب الثاني: أهمية التسجيل الجديد نطاقه وتمييزه عن التسوية

الفرع الأول: أهمية التسجيل الجديد:

للتسجيل الجديد أهمية كبيرة فنظام التسجيل الجديد للأراضي وإنشاء سجلات ينعكس بتحقيق أثارا إيجابية على المستوى الاقتصادي والقضائي والاجتماعي والسياسي، فتسجيل الأراضي يسهم زيادة القوة المالية للدولة نتيجة بسط سلطتها المالية المتمثلة بالضرائب، ورسوم عمليات انتقال الملكية على الأراضي التي تم تسجيلها بالتسجيل الجديد، وارتفاع قيمة الأراضي مقارنة مع الأراضي غير المسجلة ملكيتها في دوائر الأراضي، وتسجيل الأراضي يؤدي إلى زيادة الإقبال على المشاريع الاستثمارية الضخمة كإنشاء المصانع والشركات وإقامة العمارات والبنائيات، لغايات التجارة أو الإيجار بكل أمان نتيجة للأمن في السجل العقاري، زيادة النشاط المالي للبنوك والمتمثل بعمليات الاقتراض والرهن (مسعود و شندي، 2017)، قلة

عدد المنازعات المتعلقة بالملكية أمام المحاكم النظامية، وقلة عمليات النصب والاحتتيال على الأراضي المسجلة؛ لأن الأراضي غير المسجلة يسهل عليها عمليات الاحتتيال والنصب، بحيث يستطيع أي مالك بيعها عدة مرات والتلاعب في معالمها وحدودها، وحظر مبدأ مرور الزمن والتي خصصنا له جزئية خاصة في هذا البحث، صعوبة إجراء سيطرة الاحتلال على الأراضي الفلسطينية، انخفاض زحف الاستيطان على الأراضي الفلسطينية.

### الفرع الثاني: نطاق التسجيل الجديد

شمل نطاق التسجيل الجديد وفقاً لقانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 كافة أنواع الأراضي التي يجوز تسجيلها في السجل العقاري، سواء كانت من نوع الأراضي المملوكة أو الأميرية أو الموقوفة، بشرط عدم وجود تسجيل سابق للأرض، وأن لا تكون مشمولة بأعمال التسوية وفقاً لصريح أحكام المادة الثالثة من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 (مقام، 1964).

واشترط قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها عدم وجود تسجيل سابق للأراضي موضوع التسجيل الجديد، وأن لا تكون هذه الأرض من الأراضي المشمولة بعملية التسوية، فلا يجوز إجراء معاملة التسجيل الجديد في الأراضي المسجلة والتي صدر بها سند تسجيل بأي طريقة من طرق التسجيل العقاري، والتي يرى الباحث أنها تقتصر على السندات الصادرة بموجب آليات التسجيل العقاري المعتمدة قانوناً، والمتمثلة في التسجيل الجديد والتسوية، ولا يشمل ذلك السجلات العقارية القديمة، والتي تعتبر شهادات تسجيل كقيود المالية أو السجلات العثمانية الإنجليزية، هي قيود لا يمنع حاملها من إجراء معاملة التسجيل الجديد عليها، وهذه السجلات والتي لا تعتبر شهادات نهائية كونها قابلة للطعن أو اكتساب الملكية بالتصرف (سباح، 2013).

الفرع الثالث: تميز التسجيل الجديد عن التسوية:

التسوية تتم بمبادرة من الحكومة لتسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه، أو حق منفعة أو أي حقوق متعلقة بها وقابله للتسجيل، وتقوم بها هيئة تسوية الأراضي والمياه من خلال تتبع المراحل المنصوص عليها في قانون تسوية الأراضي والمياه، والمتمثلة بمرحلة أمر وإعلان التسوية، ومرحلة الادعاءات، ومرحلة نشر جدول الحقوق والاعتراض عليه، كما أنها تتصف بطابع الجبرية في جميع الأحوال، فالمواطن الذي لا يبادر لإثبات حقه في الأرض أثناء عملية التسوية، تحال تلقائياً للدولة باعتبارها من أموال الخزينة (العيسه ع.، 2021).

والذي يمكن لهم تقديم الادعاء في الملكية، هو كل شخص له حق ملكية أو حق تصرف وحق المنفعة في عملية التسوية وتسجيل الحقوق بأسمائهم، ويستطيع الأشخاص الوطنيين الطبيعيين والمعنويين كالشركات والمؤسسات والهيئات (مقام، 1952).

أما بالنسبة للأجانب سواء أشخاص طبيعيين أو المعنوية فيطبق قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة للأجانب رقم 40 لسنة 1953 وتعديلاته، والأنظمة الصادرة بموجبه التي تتطلب الأذن الخاص من مجلس الوزراء الفلسطيني لتسجيل الحقوق بأسمائهم، ما لم تكن هذه الحقوق ناجمة عن الميراث التي لا تتطلب أي إجراء، وكذلك بالنسبة للمؤسسات الحكومية فتسجل باسم خزينة الدولة. (مقام، 1953)، ويتم بموجب هذه التسوية تسجيل الحقوق بعد الادعاء بها سواء الحقوق العينية الأصلية أو الحقوق العينية الفرعية، كحق الملكية بالأراضي الملك والأراضي الأميرية، كحق الانتفاع من حق استعمال العين واستغلالها، وحق الانتفاع المتمثل بالمغارة<sup>1</sup>، وحق الحكر في الأراضي الوقفية، وأثناء سير عملية التسوية إذا أراد أحد الأطراف نقل ملكية أو تنظيم عقد مغارة أو رهن على قطعة أرض داخلية بأعمال التسوية، فيتم تنظيم العقد في هيئة تسوية الأراضي التابعة لها قطعة الأرض، وإذا انتهت مدة الاعتراض ولم يتقدم أحد

<sup>1</sup> المقصود بالمغارة: هو حق عيني يخول صاحبه أن يقيم بناء أو منشآت أخرى أو غرس أشجار على أرض الغير بمقتضى اتفاق بينه وبين صاحب الأرض ويتم بموجبه تقاسم البناء والأرض بين صاحب الأرض والمغاريس والتي تختلف عن المزارعة والمساقاة بان الجهد مقابل اقتسام الثمار.

باعتراضات فيتم الانتقال إلى المرحلة التالية وهي إعداد جدول التسجيل وتصحيحه وتصديقه، فإذا احتوى على أخطاء ناتجة عن سهو في الكتابة، ومن ثم تصديقه والمختص بالتصحيح هو قاضي محكمة التسوية، وفي حال غيابه يحل محله قاضي محكمة الصلح حسب المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، وبعدها إصدار سندات تسجيل جديدة، وفي حال تقديم اعتراضات، فتقدم هذه الاعتراضات إلى قلم محكمة التسوية، والتي بدورها تعرضها على قاضي محكمة التسوية للبت بها وفقاً لأحكام القانون، وبناء على هذه الأحكام تصدر سندات التسجيل حسب قرار قاضي محكمة التسوية.

أما التسجيل الجديد فهي وسيلة أخرى لعملية التسوية، إلا أن هذه الوسيلة تتم بمبادرة فردية وشخصية من أجل تسجيل العقار في السجل العقاري، باسم الشخص طالب التسجيل، والتي بدورها توفر الحماية القانونية لطالب التسجيل، والتي تحسم النزاعات التي قد تظهر بأي حق تصرف أو تملك أو منفعة، ويكون التسجيل الجديد من خلال اتباع الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964م النافذ بالصفة الغربية والأوامر العسكرية المعدلة له (ابو عيشة، 2018)، فالمواطن يبادر من تلقاء نفسه ولا تقوم به الحكومة من تلقاء نفسها بل المواطن من يتقدم بطلب تسجيل الجديد لدى دائرة الأراضي التابعة لها قطعة الأرض، ويتم السير بالطلب حسب الإجراءات المنصوص عليها في قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها، وبعد إتمام المتطلبات القانونية تصدر وثيقة تسمى شهادة التسجيل الجديد، وكل شخص له حق تصرف أو حق تملك أو منفعة يستطيع تقديم طلب تسجيل الجديد، وتعتبر تسوية خاصة فهي على نفقة المالك أو المتصرف لذلك تكون عمليات التسجيل الجديد قليلة وذلك بسبب تكلفتها العالية.

**المبحث الثاني: الإجراءات القانونية للتسجيل الجديد وطبيعة القرار الصادر عن لجان**

**التسجيل الجديد والسندات الرسمية وحجيتها**

**المطلب الأول: الإجراءات القانونية للتسجيل الجديد**

سوف يتم الحديث في هذا المطلب عن الإجراءات القانونية لعملية التسجيل الجديد، وفقاً لقانون تسجيل لأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964م والتعديلات العسكرية المعدلة للقانون، وهم أمر بشأن تعديل رقم 448 لسنة 1971م، وتعديل رقم 1034 لسنة 1982م، وتعديل رقم 1060 لسنة 1983م (رقم 1145) لسنة 1985م، وتعديل رقم 1392 لسنة 1993م. كل هذه الأوامر متعلقة بتنظيم كل ما يتعلق بشهادة التسجيل الجديد، فعندما يقرر مواطن أن يحول أرض من أراض غير مسجلة إلى أراض مسجلة في دوائر التسجيل، ويحصل على شهادة تسجيل الجديد من خلال عملية التسجيل الجديد، والتي يجب أن تمر بعدة مراحل وهي على النحو الآتي:

• أولاً: الإجراءات التمهيدية والمتمثلة بالتالي:

1. التأكد من أن القطعة موضوع التسجيل ليست من الأراضي المسجلة في دائرة التسجيل، سواء كانت من خلال التسوية الأردنية أو التسوية الفلسطينية أو من خلال التسجيل الجديد.
2. بعد التأكد من القطعة موضوع التسجيل أن ليس لها أي سجلات، فإن طالب التسجيل يقوم بالتوجه إلى مساح مرخص ليقوم بإعداد مخطط مساحة يبين في هذا المخطط تفاصيل الأرض من مساحتها وحدودها وكل تفاصيلها، ويتم تصديق هذا المخطط من المجلس القروي أو من البلدية التابعة لها هذه القطعة (عجوة، 2011).

• ثانياً: الإجراء الثاني: وهو بقيام طالب التسجيل بالتوجه إلى دائرة المساحة في المحافظة التي تتبع لها العقار موضوع التسجيل، والتي بدورها تقوم بتدقيق المساحات في مخطط المساحة وفحصها وتقوم بالختم الأولي إذا كان المخطط سليم.

- ثالثاً: الإجراء الثالث: ويتمثل بإعداد طلب التسجيل الجديد ويرفق مع هذا الطلب المستندات المؤيدة التي بموجبها تثبت الملكية كشهادة قيد المالية، وإخراج قيد تسوية غير منتهية، وشهادة المختار أو المجلس القروي، ووكالة دورية، وحجة حصر إرث، واتفاقية بيع، وقرار المحكمة، وإقرار عدلي بأن القطعة غير مباعة أو مرهونة أو محجوزة وأنه لم يسبق تسجيلها، بالإضافة لصور هويات الأطراف وعدة نسخ عن مخطط المساحة المصدق من قبل دائرة المساحة والمجلس أو البلدية (حنيش، 2023).
- رابعاً: بعد تقديم الطلب يوجب قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها على مأمور التسجيل عند ورود الطلب أمامه أن يأمر الطالب بالإعلان بصورة واضحة تفاصيل الطلب في صحيفة أو صحيفتين محليتين، وفي مكان بارز في القرية التابعة لها تلك الأموال على نفقة صاحب العلاقة، وأن يتضمن الطلب دعوى كل من له مصلحة بالاعتراض خلال 15 يوم من تاريخ نشر الإعلان في الصحف (مقام، 1964).
- خامساً: بعد انقضاء مدة الإعلان يتم إجراء الكشف بحضور المجاورين والمختار، ومدير دائرة المساحة، ومدير دائرة ضريبة الأملاك، ورئيس المجلس القروي، بعد أن تم تبليغهم وفقاً للأصول والقانون على قطعة الأرض موضوع طلب التسجيل للتحقق من جهة التصرف وأسبابه، وسماع جميع الاعتراضات الواردة، وأن ينظم محضراً يتضمن أسئلة موجهة إلى المختار أو إلى المجاورين وإلى طالب التسجيل، يوقعه مع المجاورين وأهل الخبرة يبين فيه تفاصيل الأموال غير المنقولة لغرض معرفة حدودها ومساحتها، وفي حال عدم حضور الجيران أو رئيس المجلس أو المختار، أو في حال حضورهم ورفضهم التوقيع يدون ذلك بالمحضر مع أسباب رفضهم، أما بالنسبة لممثل الضريبة، فإن دوره يكون بالتأكد أن الأرض حكومية أم لا، والضرائب المحملة على هذه القطعة، وفي حال وجود اعتراضات تسجل هذه الاعتراضات في محضر سواء كان الاعتراض من المختار أم من الجيران أم من ممثل الضريبة، وترفع جميع مرفقات المعاملة بموجب كتاب إلى اللجنة البدائية (مقام، 1964).

• سادساً: في حال أن الجهات المخولة والتي لها صلاحية الاعتراض وأصحاب المصالح لم تعترض بعد الكشف، فإن اللجنة ستقوم بالمصادقة عليه واعتماده، وتحال المعاملة إلى دائرة الأملاك والمساحة التابعة لدائرة تسجيل الأراضي لتقوم بتصديقها، وإحالتها إلى قسم التخمين في دائرة الأراضي من أجل تخمينها، ودفع رسم 2% من قيمتها وفقاً لقرار بقانون رقم 2 لسنة 2012 بشأن تسجيل وانتقال الأراضي، وهذا يكون في منطقتي "أ" و"ب"، أما بالنسبة للأراضي التابعة للإدارة الإسرائيلية فإنه سيتم استيفاء رسم 4% وفقاً للأمر العسكري رقم (858) لسنة 1980.

• سابعاً: وفي حال تم تقديم الاعتراض على التسجيل الجديد، فبيت به من قبل اللجنة البدائية للتسجيل الجديد المكونة، وفقاً للقانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 من المحافظ أو مساعده أو القائم مقام، وعضوية المحاسب وعضوية مأمور التسجيل، إلا أن تشكيلة أعضاء لجنة التسجيل الجديد عدلت بموجب أمر عسكري رقم (448) لسنة 1971، فأصبحت تتكون من قاضي صلح وهو رئيس اللجنة، ومسؤول ضريبة الدخل وضريبة الأملاك، والتي عدلت مرة أخرى بموجب الأمر العسكري 1034 لسنة 1982، الذي أعاد تشكيل لجنة التسجيل الجديد من الحاكم الإداري للقضاء التي تقع العقارات ضمن منطقتيه أو ممثل عنه، أو من يعينه رئيس الإدارة المدنية لهذا الغرض، إضافة إلى مدير دائرة ضريبة الأملاك، ومدير دائرة تسجيل الأراضي أو من ينوب عنهم (حمدان، 2013)، إلا أن التعديل الأخير لم يتم تطبيقه بل بقي سارياً من الناحية العملية على الأمر العسكري رقم (448) لسنة 1971 (حنتش، 2024).

واللجنة هي من تبت في قرار التسجيل الجديد والتي تتحقق من صحته ومتطلباته، وإصدار القرار المناسب سواء بالتسجيل إذا كان مكتمل الشروط أو الرفض مع تبيانها لسبب الرفض، والتي لها أن تقوم بإعادة الكشف على الأرض المطلوب تسجيلها، والتي لها الاستماع إلى البيئات الشفوية، وطلب البيئات الخطية المقدمة من الطالب أو المعارض، ولها أن تقرر بمدى صحتها بالأجماع أو بالأكثرية، وإنما يحق لطالب التسجيل أن يطلب التسجيل مرة أخرى في حال أنه استند إلى بيانات جديد أو تغير في الظروف بما

يتناسب مع قرار الرفض، أو استند في طلبه إلى سبب جديد في الملكية؛ لأنه لا يوجد بالقانون ما يمنع من تقديم الطلب الذي رفض مرة أخرى، وكما أن القرار الصادر عن اللجنة يكون قابلاً للاستئناف، فمبدأ الاستئناف ليس فقط لطالب التسجيل بل أيضاً يحق للمعتز أن يستأنف، فطالب التسجيل يستطيع أن يقدم طلب جديد أو أن يستأنف القرار، أما المعتز فيستطيع أن يستأنف القرار الصادر عن اللجنة البدائية، وأن المادة 7 في القانون أما للجنة الاستئناف خلال 15 يوم من تاريخ تبليغه بالقرار، أو أن يعترض عند تقديم طلب جديد (مقام، 1964).

• ثامناً: لجنة الاستئناف التي تنظر الاستئناف: تتشكل اللجنة حسب قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964، وتتشكل اللجنة من مدير الأراضي والمساحة، وأحد قضاة محكمة الاستئناف الذي يعين من وزير العدل، ومساعد النائب العام، إلا أن هذه التشكيلة تعدلت بموجب الأمر العسكري رقم (448) لسنة 1971، بحيث أن هذا الأمر عدل في تشكيلة أعضاء اللجنة وأصبحت اللجنة بموجب الأمر مشكلة كالآتي: قاضي محكمة الاستئناف والذي يعين من قائد المنطقة وهو يكون رئيس اللجنة، وممثلاً من مدير دائرة تسجيل الأراضي، والنائب العام ومساعد النائب العام.

• تاسعاً: تنظر هيئة الاستئناف تدقيقاً في قرار اللجنة البدائية، ولها أن تنظره مرافعة إذا رأت حاجة لذلك، ويحق لمحكمة الاستئناف عند النظر في الاستئناف المقدم إليها، إما أن تقوم بالتصديق على قرار اللجنة البدائية إذا وجدت أن قرار اللجنة البدائية سليم، أو إما أن تقوم بفسخ القرار وإعادته إلى الدرجة البدائية، وتصدر تعليماتها للجنة البدائية لتسير على هديها، ويكون قرار اللجنة الاستئنافية بالأجماع أو الأغلبية.

• عاشراً: وبعد صدور قرار اللجنة الاستئنافية يجري تبليغ الأطراف، وبعد أن يبلغ الأطراف فإن القرار الصادر عن اللجنة سيحال إلى دائرة تسجيل الأراضي خلال 15 يوم من تاريخ تبليغ القرار، وذلك بإتمام المعاملة وحصول الطالب على شهادة تسجيل جديد أو وقف المعاملة، فإذا جاء مضمون القرار

بعدم قانونية وأحقية طالب التسجيل فإنه سيصار إلى وقف معاملة التسجيل، أما إذا جاء القرار بقانونية وأنه يمثل صاحب حق، فإن القرار سيكون بإتمام المعاملة والحصول على شهادة تسجيل جديدة.

**المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للقرار الصادر عن لجنة التسجيل الجديد والسندات الرسمية وحجيتها**

الفرع الأول: ماهية القرارات القضائية والإدارية

كما يبحث الفرع في معايير تمييز القرار الإداري والطبيعة القانونية لمأمور التسجيل والطبيعة القانونية لقرارات اللجنة البدائية المختصة والطبيعة القانونية لقرارات اللجنة الاستئنافية.

القرار الذي يتخذ أثناء عملية التسجيل الجديد هل هو قرار قضائي أم قرار إداري؟

للإجابة على هذا السؤال، لا بد من تناول ماهية القرارات القضائية وماهية القرارات الإدارية، ومن أي جهة تصدر كل منهما وشروطها وأركانها، وكل ما يتعلق بها ومعايير تمييز القرار الإداري عن القرار القضائي ومعرفة طبيعة القرار الذي يصدر عن اللجنة التسجيل البدائية، ومأمور التسجيل ومعرفة طبيعة القرار الذي يصدر عن اللجنة الاستئنافية للتسجيل الجديد.

فالقرار القضائي هو كل قرار صادر عن هيئة قضائية في دعوى رفعت إليها طبقاً لقواعد أصول المحاكمات المدنية، ويكون مبنياً على ركنين: الركن الأول، وهو أنه صادر عن سلطة قضائية مكونة وفقاً لأحكام القانون، والركن الثاني بكونه صادراً عن منازعة تكونت بين خصوم، وطبقاً للقواعد المقررة للفصل في الموضوع (النشاشيبي، 2020).

ويتميز القرار القضائي بوحدة الشكل، ووحدة الموضوع وهو الفصل في المنازعات، ووحدة الإجراء كعلنية وانعقاد الخصومة وسير الدعوى والتحضير لها والفصل فيها، وكذلك له حجية الأمر المقضي به عند توافر شروط معينة، وأحقية أطراف النزاع بالاستئناف طالما لم تنتهي المدة القانونية للاستئناف، ويتكون

الحكم القضائي الصادر عن الهيئة القضائية من تعريف النزاع من خلال الوقائع التي تدل عليه، والحيثيات تحليل القاضي للوقائع، ومنطوق الحكم التي يبني على تحليل القاضي للموضوع، والذي يقوم بإسناده إلى وقائع معينة وإسناده إلى قواعد قانونية معينة، يتم الحكم حسب النصوص القانونية المنطبقة على الوقائع الحال (التكروري، 2019).

أما القرار الإداري فهو إفصاح الإدارة المختصة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين والأنظمة، وذلك بقصد إحداث أو تعديل مركز قانوني معين متى كان ذلك ممكناً أو جائزاً قانوناً (حسني، 1992).

ويتضح من خلال التعريف بالقرار الإداري أنه إفصاح عن إرادة ملزمة، ويصدر عن جهة إدارية وطنية مختصة، وهو عمل قانوني من جانب واحد وإرادة منفردة، ويصدر استناداً إلى قواعد تشريعية، ويحدث أثراً قانونياً وله سبب يبرره.

#### الفرع الثاني: معايير تميز القرار الإداري

ومن أهم المعايير الذي تميز القرار الإداري عن ما يصدر من قرارات السلطة الإدارية وأعمال السلطة التشريعية والسلطة القضائية هو المعيار الشكلي، والذي يتضمن الرجوع إلى الهيئة التي أصدرته، والإجراء الذي روعي دون النظر إلى المضمون، وهذا المعيار مقسم إلى معيارين متعاكسين، المعيار الأول أن الشكل يقتصر على السلطة أو الهيئة التي تصدر العمل القانوني، والمعيار الثاني أن الشكل لا يقتصر على السلطة أو الهيئة التي تصدر العمل القانوني، بل يتعدى إلى جميع عناصر الشكل بما فيها الإجراء، فالشكل يتكون من ثلاثة عناصر، كصفة القائم بالعمل والإجراءات التي تراعي في إصداره والشكل الخارجي الذي يصب فيه العمل، وسيعتبر القرار إدارياً إذا كان صادراً من أحد فروع السلطة التنفيذية، أو إذا كان صادراً بناء على الإجراءات المتبعة في إصدار الأعمال الإدارية، أو صدر بالشكل الخارجي الذي تصدر فيها القرارات الإدارية، وكذلك الأمر بالنسبة للعمل التشريعي، فإذا كان صادراً من السلطة

التشريعية أو بناءً على الإجراء الذي تتبع فيه إصدار الأعمال التشريعية أو حتى في الشكل الخارجي التي تصدر فيه التشريعات، وكذلك الأمر بالنسبة للعمل والقرار القضائي أن يكون صادر من سلطة قضائية، أو وفقاً للإجراءات القضائية أو وفقاً للشكل التي تصدر به الإجراءات القضائية (ابو كشك، 1990).

وبرجوع الباحث إلى إجراءات التسجيل الجديد بشكل عام فإن عملية التسجيل لا تبدأ بنزاع أو دعوى، بل تبدأ بطلب لتسجيل الأرض باسم طالب التسجيل لدى الجهات المختصة، إلا أن هذا الطلب سمح المشرع لكل ذو حق ومصلحة بالاعتراض عليه، وعند الاعتراض نكون أمام نزاع، فإذا تم تقديم طلب تسجيل جديد ولم يتم الاعتراض عليه أمام اللجنة المختصة بالاعتراض لديها، فلا نكون أمام نزاع، ولا يكون القرار الصادر قراراً قضائياً، وذلك لاختلال ركن مهم من أركان القرار القضائي، ولكن إذا تم تقديم الاعتراض فإننا سنكون أمام حالة نزاع وسيتحقق شرط وجود نزاع، أما بالنسبة للركن الثاني من أركان القرار القضائي، وهو أنه صادر عن سلطة قضائية مكونة وفقاً لأحكام القانون. ويثار سؤال يتعلق بلجنة التسجيل الجديد هل هي لجنة قضائية أم لجنة إدارية، وهنا للإجابة على السؤال لا بد من البحث والتمييز عن معيار الحكم على اللجنة هل هي لجنة قضائية أم لجنة إدارية؟

فاللجان الإدارية- إذا روعي في تشكيل اللجنة المزج بين العناصر الإدارية والفنية والعناصر القضائية، ولم تسر بشأنها التشريعات المنظمة للهيئات القضائية، ولم تخضع الإجراءات أمامها لقانون المرافعات المدنية والتجارية، فإنها لا تعد جهة قضائية، وإنما تعد من قبيل الجهات الإدارية ذات الاختصاص القضائي. (جريدة الوقائع الفلسطينية، 2022)

وما يصدر عنها من قرارات نهائية يعد قرارات إدارية يدخل الطعن عليها في اختصاص (محكمة العدل العليا، المحكمة الإدارية)، ووصف هذه القرارات بأنها (نهائية) لا ينبغي أن يفسر على أنه تحصين لها ضد الطعن القضائي، فنهائية هذه القرارات لا تعيد سوى استنفاد اللجنة سلطاتها بالنسبة لما تصدره من قرارات، وعدم خضوع تلك القرارات لتصديق سلطات أعلى.

وبمراجعة حالة التسجيل الجديد نجد أن القانون نظم مسألة الطعن، واستئناف قرارات لجنة التسجيل الجديد بموجب القانون المنظم لعملية التسجيل الجديد، وهو قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964م، والأوامر المعدلة لهذا القانون، وبتطبيق هذا المعيار على ما تصدره اللجنة عندما يكون هناك اعتراض خلال المدة القانونية، وكانت السلطة مشكلة وفقاً لأحكام القانون تشكيل المحاكم النظامية رقم (5) لسنة 2001م، وإذا تم المزج بين العناصر الفنية والإدارية والقضائية، ولو كانت تخضع بإجراءاتها لقانون أصول محاكمات أو المرافعات فإننا سنكون أمام قرار قضائي، ولكن في نظام التسجيل الجديد لا نطبق قانون أصول المحاكمات وإنما نطبق وفقاً للقانون الخاص المنظم هذه المعاملة، وهو قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964، ولذلك فإنها جهة إدارية ذات اختصاص قضائي.

كما جاء في قرار محكمة العدل العليا رقم حكم 45 لسنة 2011، التي ردت الدعوى لعدم الاختصاص، واعتبرت أنه قرار قضائي دون وجود مبرر واضح في متن الحكم (موقع قانون، 2011).

أما بالنسبة للإجراءات المتبعة في إصدار التسجيل الجديد هل هي إجراءات إدارية أم إجراءات قضائية؛ فإذا قلنا إنها اتبعت الإجراءات الإدارية، فإن الإجراءات الواجبة الاتباع تكون منظمة بحسب القرار المتخذ، فمثلاً ما يحكم من إجراءات إدارية في قرار تعيين موظف أو فصله أو نقله أو تغيير المسمى الوظيفي أو الإحالة إلى التقاعد، يكون وفقاً للقانون المنظم لذلك القرار، وإذا قلنا إننا اتبعنا إجراءات قضائية فإنه الإجراء الواجب الاتباع حسب ما نص عليه قانون أصول المحاكمات المدنية، وفي حالة التسجيل الجديد فإن الإجراء المتبع بحسب القانون الخاص المنظم لهذه المعاملة ولم يتم اتباع قانون أصول المحاكمات المدنية.

وبرجوع الباحث إلى التسجيل الجديد نجد أن الإجراءات التي تتخذ بعملية التسجيل الجديد وفقاً للقانون الخاص بالتسجيل الجديد، وهو قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها 1964، والأوامر العسكرية

المعدلة لذلك، وبالتالي ما هي الإجراءات المتبعة هل هي إجراءات قضائية أم إجراءات إدارية؟ وتطبيق هذا المعيار يتبين للباحث أن الإجراء المتبع هو إجراء إداري وذلك لتطبيقه قانون خاص.

ولو اعتبر أنه قرار إداري، فإنه يترتب على كونه قرار إداري أنه يخضع لرقابة القضاء الخاص، والمختص بالرقابة على القرارات الإدارية، كانت هي محكمة العدل العليا<sup>1</sup>، وبالنسبة للقرار الصادر عن لجنة التسجيل الجديد، فلها تنظيم خاص والخاص يقيد العام، ولذلك فإن هذه العملية قد نظمها المشرع بموجب قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964م، والأوامر العسكرية المعدلة لذلك، والتي وضعت إليه معينة لتقديم الطلب وتسجيله وإجراءاته، ونظمت مسألة الاعتراض والاستئناف لهذه العملية وآلية تنفيذ هذا القرار، والذي يترتب على ذلك أن لا يكون خاضع لطرق الطعن التي يخضع لها القرار الإداري، بل لما نص عليه القانون الخاص وهو قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها والأوامر المعدلة.

وبالنسبة للشكل الذي صدر فيه الإجراء؛ فإذا صدر بالشكل الذي يصدر به القرار الإداري، فسيكون قراراً إدارياً، وإذا صدر القرار بالشكل الذي يصدر به القرار القضائي فسيكون القرار الصادر قراراً قضائياً، فالشكل بالنسبة للقرار الإداري هو المظهر الخارجي أو الإجراءات التي تعبر بها الإدارة عن إرادتها الملزمة للأفراد، والأصل أن الإدارة غير ملزمة بأن تعبر عن إرادتها بشكل معين إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك، وفي هذه الحالة يجب أن يتخذ القرار الشكلية المقررة لصدوره، كأن يشترط القانون ضرورة أن يكون القرار مكتوباً، أو استشارة جهة متخصصة قبل إصداره أو تسببيه إلى غير ذلك من أشكال أخرى، ويحدد القانون بمعناه العام قواعد الشكل والإجراءات بما ينص عليه الدستور أو التشريع العادي أو الأنظمة، وكذلك تؤدي المبادئ القانونية العامة دوراً مهماً في ابتداع قواعد شكلية غير منصوص عليها في القانون والأنظمة بالاستناد إلى روح التشريع وما يمليه العقل وحسن تقدير الأمور.

<sup>1</sup> محكمة العدل العليا: هي إحدى محاكم السلطة القضائية في دولة فلسطين، وتختص بالنظر في المنازعات الإدارية، تأسست عام 2000 بموجب قانون تشكيل المحاكم النظامية رقم (5) لعام 2000 والتي تعدلت بموجب قرار بقانون رقم (39) لسنة 2020م بشأن تشكيل المحاكم النظامية.

ولا بد أن يتم تقسيم الأعمال التي تباشرها هيئة التسجيل الجديد بشكل أكثر تفصيلاً، ومن ثم تحديد الطبيعة القانونية للقرارات التي تصدر عن كل من مأمور التسجيل واللجنة البدائية واللجنة الاستئنافية.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لمأمور التسجيل:

إن المادة (4)، (5)، (8)، (10) من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 (مقام، 1964) حددت صلاحيات مأمور تسجيل الأراضي، والمتمثلة في تلقي طلبات ومعاملات التسجيل الجديد، وإحالة الطلبات بعد اكتمالها إلى اللجنة البدائية للتسجيل الجديد، وإجراء الكشف على العقار موضوع التسجيل على نفقة طالب التسجيل، وتبليغ قرار اللجنة وإتمام معاملة التسجيل بعد صيرورة قرار اللجنة نهائياً، كل هذه المهام يباشرها مأمور التسجيل بصفته موظفاً عاماً يؤدي أعمالاً إدارية، ولا يوجد بها أي خلط بانها أعمال قضائية ولا تدخل بالأعمال القضائية، فهي خاضعة للطعن أمام محكمة العدل العليا كبقية القرارات الإدارية في الضفة الغربية، لأنها هي المحكمة المختصة وفقاً للمادة 33 من قانون تشكيل المحاكم النظامية رقم 5 لسنة 2001م، والذي بقي ساري المفعول بالضفة الغربية حتى تم تعديل هذا القانون بموجب القرار بقانون رقم (41) لسنة 2020 بشأن المحاكم الإدارية، وأصبح خاضعاً للطعن أمام المحكمة الإدارية وليس أمام محكمة العدل العليا، والتي أصبحت قرارات المحكمة الإدارية بموجب التعديل قابلة للطعن لدى المحكمة الإدارية العليا، وأن قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964 نص على وظائف مأمور التسجيل، ولكن لم يحدد الطبيعة القانونية لقراره إلا أنه يتضح من خلال الاطلاع على المهام التي أوردتها القانون، باعتبارها مهام إدارية وليست قضائية، ويدعم الموقف قرار محكمة العدل العليا الفلسطيني في قرارها رقم 2004/23 المشار إليه أعلاه على الصلاحية المقيدة لمأمور التسجيل، وعدم جواز الامتناع عن تنفيذ الموجبات المفروضة أثناء الإجراءات القانونية لسير معاملة تسجيل الأراضي والعقارات، حيث قررت بأن "أن مأمور التسجيل المستدعى ضده قد خالف أحكام القانون، لدى إصداره القرار محل الطعن متجاوزاً الصلاحيات المنصوص عليها في المادتين 4 و5 من القانون رقم 6 لسنة 64 المتعلق بتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها، وحيث إن

هاتين المادتين قد فرضتا على مأمور تسجيل الأراضي عند ورود طلب إليه بتسجيل أموال غير المنقولة لم يسبق تسجيلها، أن يقوم بأمر محددة وضمن مدد محددة أيضاً، ليس من ضمنها قبول ورفض إحالة معاملة التسجيل للجنة البدائية المختصة كون هذا الأمر ليس من اختصاصه، وحيث إن قراره المطعون فيه بعدم إجابة طلب المستدعي إحالة معاملته للجنة البدائية المختصة بتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها يكون خارجاً عن اختصاصه، ومعيب بعيب إساءة استعمال السلطة واغتصابها، وهو بالتالي قرار واجب الإلغاء" (المقتضى، 2004)، وبالتالي من وجهة نظر الباحث فإن ما يقوم به مأمور التسجيل يعتبر عملاً إدارياً.

الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لقرارات اللجنة البدائية المختصة:

نصت المادة السادسة من قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 على تشكيل لجان في كل المحافظات والألوية والأقضية برئاسة المحافظ أو مساعده أو المتصرف أو القائم مقام، وعضوية المحاسب ومأمور التسجيل، كل منهم في مقاطعته للنظر في معاملات التسجيل وإصدار القرارات المناسبة بشأنها، ولها حق إعادة الكشف واستماع البيانات التي تراها، وتكون قرارات اللجنة بالإجماع أو بالأكثرية، وإن المادة السادسة حددت صلاحية اللجنة في النظر في معاملات التسجيل، وإصدار القرارات بشأنها ولها صلاحية التسجيل.

ومن الأسئلة المهمة التي كانت موضع في البحث ولا بد من الإجابة عليها في هذه الجزئية هل القرار الذي تصدره اللجنة البدائية للتسجيل الجديد هو قرار قضائي أم قرار إداري؟

للتمييز بين القرار الإداري والقضائي، لا بد من الرجوع إلى تشكيل اللجنة، والقانون المنظم للإجراءات المتبعة أمام اللجنة، والصلاحيات الممنوحة لها ومدى إمكانية الطعن بها، فتشكيل هذه اللجنة تتكون من قاضي صلح رئيساً وعضوية مندوب عن سلطة الأراضي، ومندوب عن دائرة الضريبة، وعلى الرغم من ذلك فإنه لا يعني إضفاء الصفة القضائية على هذه اللجنة لمشاركة أحد القضاة في عضويتها ورئاستها،

وأن أغلب أعضاء هذه اللجنة هم من الطابع الإداري، وأن القرار يصدر بالأغلبية والأكثرية وبالإجماع، وبالتالي فإن الباحث يرى أنه لا مجال لاعتبار أن القرار قضائي لوجود عضو من الأعضاء من مصدري القرار القضائي، وأن هذه اللجنة غير خاضعة لتشكيلة المحاكم وفقاً لقانون تشكيل المحاكم النظامية، أما بالنسبة للقانون الذي ينظم الإجراءات فإنه يثار سؤال هو أن اللجنة عندما تنتظر في طلب التسجيل الجديد هل تتبع قانون أصول المحاكمات المدنية، وهل هناك نص باتباعه من قبل هذه اللجان؟ وهل هذه اللجان تندرج تحت تشكيلة المحاكم النظامية الخاضعة لهذا القانون؟ إن لجان التسجيل الجديد لا تتبع قانون أصول المحاكمات الحقوقية التي يتوجب على المحاكم السير وفقاً لأحكامه في الإجراءات التي تتم أمامها، وإن القوانين المنظمة للجهات القضائية كقانون تشكيل المحاكم النظامية رقم 5 لسنة 2001، وقانون السلطة القضائية رقم 1 لسنة 2002، والذان حددا المحاكم النظامية إلا أنه لم يتطرق إلى لجنة التسجيل الجديد، وأن القانون الخاص المنظم لهذه المعاملة لم يتطرق إلى إحالة القانون المنظم للإجراءات بخصوص هذه المعاملة إلى قانون أصول المحاكمات، وبالتالي فلجنة التسجيل الجديد ليس لها صلاحية بتطبيق قانون أصول المحاكمات، وبالتالي فإن لجنة التسجيل الجديد هي لجنة إدارية، وإن القرار الصادر عنها يجوز الطعن به أمام اللجنة الاستئنافية (لجنة الاعتراض) التي نص عليها قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964، وتعتبر اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها كلجنة اعتراضات بمثابة جهة إدارية ذات اختصاص قضائي. (جريدة الوقائع الفلسطينية، 2022)

ولا تخضع قراراتها للطعن أمام محكمة النقض وتكون قراراتها نهائية (قسطاس، 2011).

الفرع الخامس: الطبيعة القانونية لقرارات اللجنة الاستئنافية:

إن قانون رقم (6) لسنة 1964 لم ينص على الطبيعة القانونية للقرارات الصادرة عن اللجنة الاستئنافية المنصوص على تشكيلها بموجبه، وإنما اكتفى بالحديث عن تشكيلة هذه اللجنة والإجراءات المتعلقة بها، والتي تتبع أمامها اختصاصات هذه اللجنة، وتتشكل هذه اللجنة من مدير الأراضي والمساحة وأحد قضاة

محكمة الاستئناف يعينه وزير العدل، ومساعد النائب العام برئاسة من هو أعلى منهم درجة (مقام، 1964).

وإن الاستئناف يجب أن يقدم خلال مدة 15 يوم من تاريخ تبلغه بالقرار، وإن الاستئناف ينظر تدقيقاً، وللجنة أن تقرر النظر به مرافعة، ويكون للجنة الحق في تصديق القرار المستأنف أو فسخه أو إعادته للجنة البدائية للعمل وتنفيذ ما تراه من تعليمات، ويكون قرارها بالإجماع أو بالأكثرية، وعلى الرغم أن هذه اللجنة تمارس اختصاص قضائي؛ إلا أنها هي لجنة إدارية، ولا يمكن اعتبارها لجنة قضائية، وإن القرار الصادر عنها لا يخضع للطعن أمام محكمة النقض فقرارها نهائي، وقد سطرت ذلك محكمة النقض الفلسطينية في كثير من أحكامها، ومن ذلك حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 2013/645، وإنما له التقدم بالطعن أمام المحكمة الإدارية التي كانت سابقاً تسمى بمحكمة العدل العليا في فلسطين، ولكنها عدلت بموجب القرار بقانون رقم (41) لسنة 2020، وكذلك القرار بقانون رقم 39 لسنة 2020 (مقام، 2021)، وبالتالي يتبين للباحث أن اللجنة الاستئنافية التي تنشأ بمقتضى قانون رقم 6 لسنة 1964 هي لجنة إدارية، وأن أغلب أعضاء هذه اللجنة هم من الطابع الإداري، وبالتالي لا مجال لاعتبار أن قرارها قضائي لوجود عضو من الأعضاء من مُصدري القرار القضائي، وأن هذه اللجنة غير خاضعة لتشكيلة المحاكم وفقاً لقانون تشكيل المحاكم النظامية، أما بالنسبة للقانون الذي ينظم الإجراءات فإنه أيضاً لا ينطبق عليها قانون أصول المحاكمات المدنية.

#### **المطلب الثاني: السندات الرسمية وشروطها وحجيتها**

بالدباية لا بد من التعرف على السندات التي نص عليها قانون البيئات، فنص قانون البيئات على السندات الرسمية، وبين شروطها ضمن التعريف عنها، فالسندات الرسمية هي التي ينظمها الموظفون العموميون ومن في حكمهم الذين من اختصاصهم تنظيمها طبقاً للأوضاع القانونية، أما السندات التي ينظمها

أصحابها ويصدقها الموظفون العموميون ومن في حكمهم الذين من اختصاصهم تصديقها طبقاً للقانون، فتعتبر رسمية من حيث التاريخ والتوقيع فقط (مقام، 2001).

وإذا لم تستوف هذه السندات الشروط الواردة في المادة (9) من هذا القانون، فلا يكون لها إلا قيمة السندات العرفية متى كان ذو الشأن قد وقعها بإمضاءاتهم أو بأختامهم أو ببصماتهم (مقام، 2001). والتي يهّم الباحث أن شهادة التسجيل التي تصدر عن لجنة التسجيل الجديد هل هي سند رسمي لا يطعن به إلا بالتزوير، وللإجابة على هذا السؤال لا بد من تحليل شروط السند الرسمي وفقاً لقانون البيئات الساري، وبالأخص نص المادة 9 وهي كالآتي:

1. صدور المحرر أو السند عن موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة:

الموظف العام حسب ما عرفه قانون الخدمة المدنية: هو الشخص المعين من جهة مختصة لشغل وظيفة مدرجة في نظام تشكيلات الوظائف المدنية على موازنة إحدى الدوائر الحكومية أياً كانت طبيعة تلك الوظيفة أو مسماها (المقتفى، 1998).

وسيعتبر المحرر أو السند رسمي إذا صدر عن موظف عام أو أي شخص مكلف بالخدمة العامة، وسيكون موظفاً عاماً كل شخص تم تعيينه من الجهة المختصة قانوناً بتعيينه في أي وظيفة مدرجة في نظام تشكيلات الوظائف المدنية على موازنة إحدى الدوائر الحكومية، أياً كانت طبيعة تلك الوظيفة أو مسماها، وهذا يعتبر واحداً من الشروط الأربعة حتى يعتبر السند رسمي، وهو أن يكون مصدر القرار موظفاً عاماً.

2. أن يكون الموظف العام مختصاً.

أن يكون الموظف العام أو المكلف بخدمة عامة مختصاً بإصدار هذا السند من حيث الموضوع، فكل موظف مختص بإصدار نوع معين من السندات، وبالتالي لا يجوز لموظف في مديرية الصحة أن يصدر

سند يختص به موظف مجلس القضاء الأعلى، وكذلك أن يكون الموظف مختصاً من حيث المكان؛ فينبغي أن يصدر السند في دائرة الاختصاص الإقليمي للموظف، فلا يجوز للموظف العام في إقليم جنين أن يصدر سنداً بإقليم نابلس إلا حسب الأصول الجائزة قانوناً، وبالتالي إذا أصدر السند بمخالفة القواعد القانونية المنظمة للاختصاص فتنتفي عن السند صفة السند الرسمي.

### 3. مراعاة الأوضاع التي قررها القانون.

لكل نوع من السندات قواعد وإجراءات لتنظيمها وتحريرها ينبغي أن يلتزم الموظف بهذه القواعد عند تحريرها حتى تثبت صفة الرسمية، فإذا خالف القواعد والإجراءات فإنها ستنتفي عنها صفة الرسمية ويصبح سنداً عرفياً ومن الأمثلة على الأمور التي يجب مراعاتها في توثيق الأوراق الرسمية دفع الرسوم المقررة، والتحقق من شخصية أصحاب الشأن وبيان أسمائهم وصفاتها، ومحال ميلادهم وأسماء من ينوب عنهم والشهود المعروفة، ويجب كتابة المحرر بخط واضح باللغة العربية بغير كشط أو إضافة أو تحشير، مع ذكر التاريخ باليوم والشهر والسنة والساعة، وذكر اسم الموثق ولقبه ووظيفته ومكان التوثيق، ويجب على الموثق قبل توقيعه على المحرر هو وذوي الشأن والشهود أن يتلو عليهم الصيغة كاملة، وأن يبين لهم الأثر القانوني المترتب عليها، ويتم حفظ الأصل المحرر بالمكتب وتنسخ صور منه لتسليمها لذوي الشأن.

في النهاية فإن المشرع رتب حجية للسند الرسمي إذا كان مستوفياً الشروط السابق ذكرها بأن جعل هذه الحجة ملزمة للكافة، ولا يطعن بها إلا بالتزوير، أما أثر الإخلال بشروط صحة السند الرسمي فإنه من الطبيعي أن يتأثر السند سلباً بهذه الحجية (مقام، 2001).

حجية السندات الرسمية عند اكتمال شروطها:

عند اكتمال شروط السند الرسمي الذي نصت عليها المادة 9 من قانون البينات الفلسطيني رقم (4) الساري المفعول، فإنه سيكون له حجية، ويكون ملزماً للكافة، ولا يطعن بها إلا بالتزوير.

أما في حال اختلال أحد الشروط المنصوص عليها في المادة 9، فقد رتب المشرع حكماً على تلك السندات، بأنها أصبحت سندات عرفية إذا كانت موقعه من ذوي الشأن، ويتحول من صفة السند الرسمي إلى سند عرفي التي يستطيع من نسب إليه السند أن ينكر خطه أو إمضاءه أو ختمه أو بصمته عند اطلاعه عليه (مقام، 2001).

وإن نص المادة (11) قانون البيانات الفلسطيني رقم 4 لسنة 2001 كان واضحاً وصريحاً فيما يتعلق بحجية البيانات الواردة في السند الرسمي على الناس كافة، سواء بين المتعاقدين، أو في مواجهة الغير، ولا يجوز لذوي الشأن أو الغير نفي هذه الحجية إلا بثبوت التزوير (مقام، 2001).

ويلاحظ أن المشرع فرق بين نوعين من البيانات التي ترد على السندات الرسمية؛ الأول: الوقائع التي تمت على يد الموثق أو الموظف التي وقعت تحت بصره سواء أكان هو الذي قام بها أو كان ذوو الشأن هم الذين قاموا بها أمامه، أما الثانية: فهي الوقائع الأخرى التي تلقاها الموثق من ذوي الشأن وهي تلك التي وقعت تحت سمعه دون أن تقع تحت بصره، فلا تكون لها نفس الحجية في الإثبات، بل يجوز دحضها عن طريق إثبات عكسها دون حاجة إلى الطعن في الورقة بالتزوير، كأن يذكر المشتري أنه قبض المبيع أو يذكر البائع أنه قبض الثمن، فهذه الإقرارات أمام الموظف العام بحد ذاتها صحيحة ولكن واقعة استلام الثمن أو المبيع قد لا تكون صحيحة، وليس مطلوباً من الموظف العام أو المكلف بخدمة عامة أن يتحقق من صحتها، وبالتالي يمكن إثبات عكسها دون اللجوء إلى طريق الطعن بالتزوير لأن إثبات كل هذه الوقائع لا يتعلق بأمانة الموظف وصدقه، وإنما يتعلق بوقائع لم تحصل أمام الموظف العام أو المكلف بالخدمة العامة، أما ما أثبتته الموظف العام من وقائع كحضور الطرفين لديه وإقرارهما وتوقيعها فإنه لا يجوز الطعن بها إلا بالتزوير، وكذلك الأمر بالنسبة للأمر والنسبة للأمر والمعلومات التي دونها الموظف كالتاريخ، والتحقق من الأهلية، والتوقيعات، ومكان التنظيم أو التصديق، وأهلية أصحاب العلاقة، كل ذلك تكون له حجية لا يجوز دحضها إلا بثبوت التزوير.

ومن الشروط الخاصة بشهادة التسجيل الجديد وفقاً للقانون الخاص بهذه المعاملة، والتي تتمثل الشروط الخاصة بمعاملة التسجيل الجديد بأن لا تكون الأرض مسجلة في دائرة تسجيل الأراضي، فإذا كانت الأرض مسجلة فلا تجوز عليها معاملة التسجيل الجديد، فشهادة التسجيل الجديد هي عبارة عن شهادة تمنح لطالب تسجيل الأموال التي لم يسبق تسجيلها وتتم وفقاً لقانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964، والأوامر الإسرائيلية العسكرية المعدلة للقانون المذكور أعلاه، وتكون وفقاً لشروط قانون البيئات التي تحدثنا عنها أعلاه، ولا بد من الحديث عن شرط التسجيل الجديد؛ فالتسجيل الجديد له قانون خاص ينظمه، وهو قانون الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964، ولذا فالقانون الخاص المنظم للتسجيل الجديد يشترط شرط، وهو أن لا يكون المال غير المنقول موضوع التسجيل قد سبق تسجيله في دوائر تسجيل الأراضي، وهذا ما أورده المشرع في المادة الثالثة من القانون المذكور أعلاه، فقد نصت المادة الثالثة من قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964 على "لا تجري أية معاملات تسجيل جديدة على أرض لها تسجيل سابق أو مشمولة بأعمال التسوية"، بمعنى أن المشرع أورد قيد على عملية التسجيل الجديد، أي أنها لا تشمل الأراضي التي تمت فيها التسوية وتم إصدار سجل طابو فيها، وأن عملية التسجيل الجديد يمكن أن تتم من خلال الدائن لأموال المدين الغير المنقولة والغير المسجلة بالدوائر المختصة (العيسه ع.، 2017)، ويكون ذلك من خلال قرار قضائي للحجز العقاري على أموال المدين غير المنقولة وهذا ما نص عليه قانون التنفيذ الفلسطيني، فأجاز أن يتم التسجيل الجديد من خلال الدائن للأموال غير المنقولة غير المسجلة في الدوائر الرسمية، وأفرد لها أحكاماً خاصة في قانون التنفيذ الفلسطيني (جريدة الوقائع الفلسطينية، 2005)، وأخضعها لأحكام التسجيل الاختياري بأمر قضائي، وأن يتم اتباع الإجراءات التي نص عليها قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964، والأوامر العسكرية المعدلة، وتحقق الشروط العامة لجميع السندات الرسمية التي تناولها قانون البيئات، والتي تحدثنا عنها أعلاه.

## الفصل الثاني

### أحكام شهادة التسجيل الجديد

#### المبحث الأول: أحكام شهادة التسجيل الجديد قبل وبعد دخول التسوية

كما يتناول هذا المبحث أحكام شهادة التسجيل الجديد بموجب القانون الأردني والأوامر العسكرية المعدلة لذلك قبل إعلان امر التسوية وإجراءات التسوية ومراحلها.

**المطلب الأول: أحكام شهادة التسجيل الجديد بموجب القانون الأردني والأوامر العسكرية المعدلة لذلك قبل إعلان امر التسوية**

شهادة التسجيل الجديد هي شهادة قانونية تصدر طبقاً لقانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها، ويراعى فيها أن تكون طبقاً لقواعد السند الرسمي ووفقاً لمبادئ قانون البيئات، فإذا صدرت الشهادة طبقاً للأصول القانونية المقررة في قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964 والأوامر العسكرية، وكانت صادرة عن لجنة مكونة من موظفين عموميين وإن يكونوا مختصين بالإصدار، ووفقاً للأوضاع القانونية المقررة بقانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها والأوامر العسكرية المعدلة له والقوانين الأخرى المختصة، فإننا أمام شهادة قانونية وستكون شهادة رسمية لا يطعن بها إلا بالتزوير، فالقانون اعتبر أن شهادة التسجيل الجديد إذا تم إصدارها وتسجيلها في دائرة تسجيل الأراضي فيعتبر السند الصادر عنها وثيقة غير قابلة للطعن أمام المحاكم (مقام، 1964).

وبالاطلاع على الأحكام القضائية الفلسطينية حكم محكمة النقض الفلسطينية 2020/1207 الصادر بتاريخ 2023/5/28، والمنعقدة في رام الله، والتي تتمحور أهم أسباب الطعن في هذا الحكم حول نقطة قانونية واحدة، وهي توجيه الخطأ إلى المحكمة مصدره الحكم الطعن بعدم إجراء القسمة لاعتبارها أن قطعة الأرض لم تتم فيها أعمال التسوية، بذلك خالفت المادة (1122) من مجلة الأحكام العدلية والمادة

(7) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة رقم 48 لسنة 1953، وبالتالي عدم أخذها بتقرير الخبير وشهادة تسجيل العقار المبرزة في الدعوى، وبمراجعة المحكمة لسائر أوراق الدعوى يتبين أن الطاعن تقدم بالدعوى الأساس ضد المدعى عليهم (المطعون ضدهم)، لغايات إزالة الشبوح في قطعة الأرض الموصوفة في لائحة الدعوى، وبنهاية الإجراءات أمام محكمة الصلح، قضت برد الدعوى الأمر الذي لم يقبل به المدعي، فبادر بالطعن بالحكم بموجب الاستئناف رقم 2019/134، التي بدورها قضت برد الاستئناف وتأييد ما خلصت إليه محكمة أول درجة من حيث النتيجة، ولما لم يرق حكم المحكمة الاستئنافية للمستأنف بادر بتقديم طعنه، وجدت محكمة النقض أن هذا الذي أورده المحكمة الاستئنافية من جهة خلو سند التسجيل من أسماء المشتاعين الآخرين في الملك المطلوب إزالة الشبوح به استندت على أوراق أصلها ثابت في الدعوى، في حين وردت أسماء المدعى عليهم في إخراج القيد المبرز في الدعوى، وبأنزال حكم القانون على قضاء محكمة الدرجة الثانية، نبدي أن تقسيم المال غير المنقول بين الشركاء يقتضي ثبوت ملكيتهم لحصص في العقار بموجب سند ملكية، يعتبر كذلك من جهة القانون، وفي هذا الشأن فإن سند التسجيل الصادر عن دائرة تسجيل الأراضي يعتبر حجة مقبولة، لذلك أما إخراج القيد فلا يعتبر سند ملكية كونه سند تصرف لا يصلح الاستناد إليه كسند للملكية، وطالما أن إزالة الشبوح تقوم بين الملاك المشتاعين، وبما أن سند التسجيل الصادر بموجب معاملة التسجيل الجديد لم يرد به أسماء الملاك المشتاعين مع المدعي، بل وجهت الخصومة إلى من وردت أسماءهم في سجلات دائرة ضريبة الأملاك، وفقاً لإخراج القيد المبرز في الدعوى فإن ملكية المدعى عليهم في الدعوى لحصص في العقار سنداً لإخراج القيد لا تكون مثبتة بموجب سند مقبول لغاية إثبات ملكيتهم لحصص في العقار المطلوب قسمته، وطالما كان الأمر كذلك فإن ما حمل عليه قضاء المحكمة الاستئنافية يكون مستنداً إلى مقتضيات القانون الصحيح، والتي قررت المحكمة رد الطعن (قسطاس، 2020).

وفي هذا الحكم نجد أن محكمة الدرجة الأولى ومحكمة الاستئناف والنقض تستند على أن شهادة التسجيل الجديد كورقة رسمية تثبت حق ملكية وشهادة ملكية إلا أنها لا تعتبر إخراج القيد هو شهادة تثبت الملكية،

فهي مختصة بتحصيل الضريبة وليست دليلاً على الملكية، فيرى الباحث باطلاعه وتحليله لهذا الحكم أن شهادة التسجيل الجديد بمجرد صدورها تعتبر ذات قيمة قانونية، ويستند حاملها وتعامل معاملة سند التسجيل قبل الدخول التسوية.

وكذلك الحكم رقم 283 لسنة 2009 محكمة استئناف القدس، والتي موضوع الاستئناف الطلب المستعجل القاضي بوقف السير بطلب التسجيل الجديد، والتي بنيت أسباب استئنافه بمخالفة أحكام المادة 8/أ من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964، وكانت المحكمة ردت أن القانون المنظم لهذه المعاملات هو قانون خاص يتعلق بمعاملات التسجيل الجديد، تبعاً لنص المادة الثانية من القانون رقم 6 لسنة 1964، وحيث أن القاعدة القانونية توجب إعمال القانون الخاص على القانون العام، وفي حالتنا هذه فإن قوانين الأراضي السارية المفعول هي التي يعمل بها باعتبارها القانون الخاص، كما أن أحكام القانون المشار إليه نصت فيه المادة (6) على تشكيل لجان التسجيل الجديد البدائية في كل المحافظات، وخولت هذه اللجان صلاحية النظر في معاملات التسجيل التي ترد لمأمور التسجيل وإصدار القرارات المناسبة بشأنها، وكذلك الحق بإعادة الكشف على الأرض المنوي تسجيلها والاستماع للبيانات التي تراها لازمة، وأن قرارات اللجان تكون بالإجماع أو بالأكثرية، كما ويتضح للباحث من ذات المادة بأن المشرع نص على طرق الطعن بالقرارات التي تصدر عن اللجان البدائية الوارد ذكرها في المادة السادسة، بأن أعطي الحق للمتضرر أن يستأنف قرارها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبلغ القرار إلى اللجنة الاستئنافية المشكلة برئاسة أحد قضاة الاستئناف، والتي تنظر بهذا الاستئناف تدقيقاً، إلا إذا رأت خلاف ذلك، ويكون لها الحق في تصديق القرار المستأنف أو فسخه أو إعادته للجنة البدائية للعمل وتنفيذ ما تراه من تعليمات، ويكون القرار الصادر عن اللجنة الاستئنافية بالإجماع أو بالأكثرية (محكمة استئناف القدس، 2009).

وفيما يتعلق بالحكم رقم 283 لسنة 2009 محكمة استئناف القدس ووقائع الدعوى وفق ما هو مبين في أسباب الاستئناف، فإن المحكمة وجدت بأن هناك معاملة تسجيل جديد تحمل الرقم 69/ق/2004 ما تزال قيد النظر لدى دائرة تسجيل أراضي بيت لحم، وتتعلق بقطعة الأرض رقم (410) من الحوض رقم(4) طبيعي والموصوفة في لائحة الدعوى، وأن المدعي (المستأنف ضده) وباعتباره طرفاً بالدعوى، وتبعاً لذلك فقد تقدم باعتراض على المعاملة وحيث إن المحكمة لم تجد سبباً يسعف المستأنف ضده لتقديم الطلب رقم (2009/131) المشار إليه طالما أن تلك المعاملات تتعلق بتسجيل جديد للأموال غير منقولة، وبالتالي فهي تخضع للقانون الذي يحكمها بما فيها من إجراءات واجبة الإلتباع إذ أن القانون رقم 6 لسنة 64 الخاص بتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بعد وتعديلاته هو النافذ والمطبق وأشار قرار المحكمة إلى حكم بهذا الصدد لقرار محكمة الاستئناف رقم 86/335، والذي قضى (لا يجوز للمحكمة النظر بأي اعتراض على طلب تسجيل أو بأية قضية أخرى تتعلق بأية أرض التي قدم بصدها طلب تسجيل ولم يتم تسجيلها بعد، ولا يجوز لها اتخاذ قرارات تمهيدية أو أوامر وقرارات بكل ما يتعلق بذلك استناداً لنص الأمر العسكري رقم 1060، المعدل للمادة الثالثة من الأمر بشأن قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها. وبذات السياق تجد المحكمة أن المادة (2) من الأمر 1060- في التعديل رقم 2- نصت على ما يلي "إذا قدم للمحكمة كمدلولها في المادة (7/د) من القانون طلب أو دعوى فيما يتعلق بأموال غير منقولة قدم بصدها طلب تسجيلها إلى لجنة التسجيل كمدلولها في المادة (5) من القانون، وإن إجراءات التسجيل لم تتم بعد فيحال الحكم بها إلى اللجنة إلا إذا أصدر قرار حكم قطعي قبل تقديم طلب التسجيل".

فإن هذا النص كما ورد على منع المحاكم النظامية من النظر في أية قضية تتعلق بأية أرض قدم بصدها طلب تسجيل مجدد أو جديد، وبما أن الثابت من الأوراق بأن المستأنف ضده (المستدعي) في الطلب قد تقدم بعدة اعتراضات على تلك المعاملات لدى دائرة تسجيل الأراضي المعنية وهذا ثابت من خلال المبرز (ط/1)، وإن كان هذا حق منحه إياه القانون المنوه عنه سابقاً؛ إلا أن المحكمة وجدت بأن

تقديم الطلب رقم 2009/131، الصادر فيه القرار المستأنف يغدو والحالة هذه غير مستند إلى أساس قانوني ينسجم مع أحكام المادة (102) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001، وأيضاً سار بذات الاتجاه حكم رقم 50 لسنة 2018 محكمة النقض والتي وجدت أن محكمة الاستئناف إذ قضت برد الاستئناف موضوعاً، وتأييد الحكم المستأنف قد حملت حكمها على أن المبرز ن/1 يشير إلى أن قطعة الأرض رقم 103 حوض 8 من أراضي ريفديا قد وقع عليها تسجيل جديد، وحيث إن الأمر رقم 1060 المتعلق بقانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها قد نص صراحة بنص أمر أنه لا يجوز للمحكمة النظر بأي اعتراض على طلب التسجيل، أو بكل حصة أخرى تتعلق بأي أرض التي بصددها طلب تسجيل، ولا يجوز اتخاذ قرارات بكل ما يتعلق بذلك، فإنه وبموجب الأمر المذكور؛ واستناداً لواقع المبرز ن/1 يحظر على محكمتنا التعرض لواقع قطعة الأرض المشار إليها محل الطلب النهائي.

وبملاحظة الباحث للحكمين وللأحكام المشار إليها في الحكم وبتحليله نص القانون والأوامر العسكرية المتعلقة؛ يجد أن توجه القضاء إلى تطبيق النصوص القانونية والتي تنص على منع المحاكم النظامية من النظر في أية قضية تتعلق بأية أرض قدم بصددها طلب تسجيل جديد، وهذا يعني أن صاحبة الاختصاص الوحيد هي الجهة المخولة بموجب قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964.

وكذلك جاء في حكم رقم 539 لسنة 2018 محكمة النقض "أن السند الصادر نتيجة معاملة التسجيل الجديد يعتبر وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم، وأن الجهة المدعية تستطيع أن تطلب تنفيذ الوكالة الدورية رقم 350/69/1170 عدل نابلس بشرط أن يتم تنفيذ مضمونها خلال المدة القانونية المنصوص عليها بالمادة 1/11 من القانون رقم 51 لسنة 1958 المعدل للأموال غير المنقولة والمعدلة بالأمر رقم 847، وهي مدة خمسة عشر عاماً، وبما أن الوكالة منظمة بتاريخ 1996/3/13، والدعوى سجلت لدى المحكمة بتاريخ 2014/02/21؛ أي أن الوكالة الدورية المطلوب تنفيذها في الموقع الرسمي قد مضى

عليها الزمن بمقتضى الأمر رقم 847 المشار إليه، وأن الدعوى والحالة هذه واجبة الرد". حيث يلاحظ الباحث اتجاه القضاء بخصوص موضوع البحث من محكمة الدرجة الأولى ومحكمة الاستئناف ووصولاً إلى محكمة النقض جميعهم اجمعوا على اعتبار أن شهادة التسجيل الجديد وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم، وهذا فيما يتعلق بالأراضي التي تحمل شهادة التسجيل الجديد في المناطق التي لم تعلن فيها التسوية بعد (مقام، 2018).

وأيضاً حكم رقم 49 لسنة 2019 محكمة النقض الفلسطينية، وحيث وجدت محكمة الاستئناف وبوصفها محكمة موضوع يعود لها أمر تقدير ووزن البيئات، "وجدت أن ورثة المالك جميل موسى محمد طويل، قد باعوا الحصص في 99 القطع المذكورة إلى المدعين (المطعون ضدّهما) استثناءً بموجب الوكالة الدورية رقم 2006/3279 عدل الخليل بتاريخ 2006/6/17، وجرى تنفيذ هذا البيع للمدعين من خلال قرار المحكمة الصادر من بداية الخليل في الدعوى المدنية رقم 2009/34، المكتسب الدرجة القطعية المنفذ بالملف التنفيذي رقم 2009/553 المسلم إليهما بمعرفة مأمور التنفيذ بالخليل بتاريخ 2009/9/3، وما تبع ذلك من حصول المدعين على شهادة تسجيل للأرض موضوع الدعوى باسمهما مناصفة من خلال معاملة التسجيل المجدد رقم 2017/47 بتاريخ 2017/7/12، لتخلص محكمة الاستئناف إلى تأييد الحكم المستأنف المتصل بالحكم للمدعين بتثبيت الملكية مناصفة بين المدعين، ومنع المستأنف من معارضة المدعين في ذلك، وحيث إن محكمة النقض تقر محكمة الاستئناف على هذه النتيجة المرتبطة مع الواقع والقانون، وعلى اعتبار أن البيئات المذكورة هي بيئات قانونية تفيد بملكية المدعين للعقار موضوع الدعوى، فحصول المدعين على حكم في الدعوى رقم 2009/34 بتاريخ 2009/3/26 حول ملكيتها لحق الانتفاع والقرار بالقطع موضوع الدعوى المائل يشكل عنواناً للحقيقة، وقد عزز هذه الملكية شهادتي التسجيل الصادرتين عن سلطة الأراضي في ضوء القرار الصادر عن اللجنة البدائية لتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بموجب القرار رقم 2017/47 بتاريخ 2017/7/12 المحفوظتين في الملف، آخذين بعين الاعتبار أن مبررات عدم الأخذ بالاتفاقية التي يتمسك بها الطاعن، والتي ساققتها

محكمة الاستئناف واقع في محله، وبأنه لا مجال للبحث في عدم الأخذ بشهادات شهود الدفاع لطالما أن محكمة الموضوع الصلاحية الكاملة في بناء حكمها على بينات قنعت منها حول ملكية الجهة المدعية للعقار موضوع الدعوى، ومعارضة المدعى عليه لها في هذه الملكية، هذا وبالوصول إلى أن الحكم محل الطعن المائل واقع في محله، ويتفق مع الواقع والقانون لا تتال منه أسباب الطعن ولا تجرحه ويتعين ردها، وعليه ولكل ما تقدم تقرر محكمة النقض رد الطعن المائل وتأييد الحكم المطعون فيه" وفي ملاحظة الباحث وقراءته للحكم يتفق ويؤيد حكم محكمة النقض وكذلك حكم محكمة الاستئناف، وأن كلا المحكمتين اعتبرت أن شهادتي التسجيل الصادرتين عن سلطة الأراضي عنوان الحقيقة في ضوء قرار اللجنة البدائية لتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها طبقاً للأصول القانونية.

وكذلك حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 314 لسنة 2017، حيث إن موضوع الدعوى نزع يده عن العقار، والتي عرضت على محكمة الدرجة الأولى، والتي قررت المحكمة رد الدعوى التي لم يرتضى المدعي بحكم الدرجة الأولى فقام باستئناف الحكم، وبعد إجراءات المحاكمة في الاستئناف قررت المحكمة رد الاستئناف موضوعاً، والتي لم يقبل به المستأنف فطعن بالنقض، ومن ضمن الأسباب التي بنى عليه أسباب طعنه أن القرار الصادر للجنة التسجيل المجدد حري بالإلغاء، "حيث تم الطعن في التسجيل الجديد فيما يتعلق بقطعة الأرض 74 حوض 1 لتوقيع المعاملات من قبل شخص لا يملك أي جزء من العقارات المجاورة ما يجعل القرار معيب أدى لظهور إشكاليات قانونية، والتي أجابت محكمة النقض على هذا السبب، وحاصله النعي بخطأ المحكمة في اعتماد سندات التسجيل الجديد التي اعتمدت على توقيع شخص ليس له علاقة في الموضوع، وحيث ذهبت محكمة الاستئناف إلى قولها (إن هذا السبب لا يرد على الحكم المستأنف؛ لأن الطعن في إجراءات التسجيل المجدد لا يتم أمام قاضي الصلح من خلال هذه الدعوى، وإنما يتم من خلال إجراءات رسمها القانون)، وإن هذا التعليل يوافق الأصول والقانون فلا تثريب عليها فيه، وكان على المدعي اتخاذ الإجراءات التي يطلبها القانون في الاعتراض على التسجيل الجديد،

وتقديم الطلبات لدى محكمة الموضوع لاتخاذ الإجراء المناسب لحين الفصل في تلك الاعتراضات (إن وجدت) والتي قررت المحكمة بنتيجة المحاكمة رد هذا السبب من أسباب الطعن".

كل الأحكام القضائية التي قام الباحث بدراستها وتحليلها والتعليق عليها صادرة عن محاكم فلسطينية، سواء من محاكم الدرجة الأولى أو محاكم الاستئناف أو محكمة النقض، كل هذه الأحكام لديها إجماع لاعتبار أن شهادة التسجيل الجديد وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم من قبل المعارض أو المعارضين، إنما يحق للغائب والمجنون والمعنوه والقاصر حق إقامة الدعوى على من سجلت الأرض باسمه أو على أصوله أو فروعه وعلى الزوج والزوجة، وذلك في حالة انتقال ملكية الأرض إلى أي من هؤلاء بأية صورة من الصور.

وإن القانون قد حدد جهة معينة للنظر بمعاملة التسجيل الجديد، وهي لجنة التسجيل الجديد بموجب قانون خاص بهذه المعاملة، وهو قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 والأوامر العسكرية المعدلة له، والذي نظم أيضاً آلية الطعن على هذه المعاملة ولا يجوز الطعن في إجراءات التسجيل الجديد إلا من خلال الجهات التي رسمها قانون رقم 6 لسنة 1964 المختص بهذه المعاملة وخلال المدة القانونية (مقام، 2017).

وإذا ما أقيمت دعوى من أجل الاعتراض على معاملة التسجيل الجديد التي ما تزال اللجنة تنظر بها، فإنها ستقرر الإحالة للجنة المختصة وفقاً لنص المادة الثانية من الأمر العسكري بشأن تعديل الأموال غير منقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل رقم 2) (يهودا والسامرة) (رقم 1060) لسنة 1983م، وذلك كون أن المحكمة ليس لها صلاحية النظر في معاملة التسجيل الجديد بعد أن عدل القانون الذي كان يخول المحاكم النظر في معاملات التسجيل الجديد، والتي كان ينص أن دور المحاكم النظامية في معاملات التسجيل الجديد يبدأ بعد تبليغ قرار اللجنة الاستئنافية إلى المتضرر ومنحه مدة 15 يوم من تاريخ تبليغ القرار بتوقيف معاملة التسجيل الجديد.

وإننا بالرجوع إلى الأمر 448 لسنة 1971 فقد بين هذا الأمر في المواد (7، 7ج) بأن الاعتراض على قرار اللجنة يقدم إلى اللجنة الاعتراضات التي يرأسها قاضي محكمة الاستئناف، وإن قرار لجنة الاعتراضات يكون قراراً نهائياً، وإن هذا النص لم يذكر إمكانية اللجوء للمحاكم الذي كان ينص عليه القانون بالمادة 8، والأمر العسكري 1982/1034، والذي عدل قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها، والتي نصت المادة 5 تعديل المادة 3 بإضافة المادة (7أ، 7ج) بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد رقم (448) لسنة 71 بعد المادة (3) يحل (3/أ) تلغى المادة (8) من قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964، كما يجد الباحث بأن هذا النص جاء على إلغاء المادة (8) من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد بكل ما تضمنته هذه المادة من فقرات، وعلى هذا يكون ما ورد في الفقرة (أ) من المادة (8) المشار إليها أعلاه قد عطلت ولم يعد بالإمكان الاستناد إليها في اللجوء للمحاكم من أجل استصدار أي قرار من شأنه إيقاف معاملة التسجيل بعد قرار اللجنة الاستئنافية، وحتى لو كان قاصراً أو معتوه، وبالرجوع للأمر 1060 لسنة 83 وتبعاً لما ورد في المادة (1) والتي نصت على تعديل المادة 3 (إضافة المواد 7/أ-7/ج)، في نهاية المادة (3) من الأمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بعد (رقم 448) يحل ما يلي: (7/ب) لا يجوز للمحكمة النظر بأي اعتراض على طلب تسجيل أو بكل قصة أخرى تتعلق بأية أرض التي بصدها طلب التسجيل ولم يتم تسجيلها بعد، ولا يجوز لها اتخاذ قرارات بكل ما يتعلق بذلك، وبذلك يرى الباحث أنه يحظر على المحاكم النظر في أي قضية تعرض عليها بين ذات الخصوم أنفسهم، وهي متعلقة بذات الحق -سبباً ومحلاً- سواء أنها ما زالت تعرض على لجنة التسجيل الجديد أم أنه صدر حكم بتسجيل الأرض تسجيلاً جديداً، في كلا الحالتين فإن القانون حظر المحاكم النظامية التعرض لها.

## المطلب الثاني: إجراءات التسوية ومراحلها

### الفرع الأول: التسوية

في البداية لا بد للحديث عن ما نقصده بمفهوم التسوية، فتسوية الأراضي تعني تصويب الوضع القائم المبهم الذي يسوده الغموض في تحديد الأملاك، وأصحاب حقوق التصرف وحقوق الملك والمساحات من خلال جهة حكومية تختص بهذه المعاملة وفقاً لقانون ينظم هذه المعاملة، والقانون المختص بهذه المعاملة هو قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 (العيسه ع.، 2021).

وعرف التسوية في المادة الثانية منه "تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل".

فالتسوية تتم بمبادرة من الحكومة لتحقيق الهدف المنشود من المادة الثانية، وتقوم بها بواسطة هيئة تسوية الأراضي والمياه ومن خلال تتبع الإجراءات المنصوص عليها في مراحل التسوية المتمثلة بأمر وإعلان التسوية، ومرحلة الادعاءات ومرحلة نشر جدول الحقوق والاعتراض عليه، كما أنها تتصف بطابع الجبرية في جميع الأحوال، فالمواطن الذي لا يبادر لأثبات حقه في الأرض أثناء عملية التسوية تحال تلقائياً للدولة باعتبارها من أموال الخزينة، سندا للفقرة الرابعة من المادة الثامنة من قانون التسوية (مقام، 1952)، وكذلك وفقاً للمادة الأولى من القرار بقانون رقم 22 لسنة 2018 بشأن المحافظة على أراضي وأملاك الدولة.

### الفرع الثاني: نطاق التسوية:

إن عملية التسوية تتناول الأشخاص والجهات الذين يمكن لهم الادعاء في الملكية، والتصرف وحقوق المنفعة في عملية التسوية وتسجيل الحقوق بأسمائهم، وهذا يعني أن النطاق الشخصي يشمل الأشخاص الوطنيين (فلسطينيي الضفة الغربية)، الأشخاص المعنوية كالشركات والمؤسسات والهيئات، أما بالنسبة

للأجانب سواء الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، فيراعى في تسجيل الحقوق بأسمائهم قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة للأجانب رقم 40 لسنة 1953 وتعديلاته والأنظمة الصادرة بموجبه، كما وتشمل عملية التسوية ملكية الأراضي وما عليها من حقوق سواء حقوق عينية أصلية كالتملك وحق التصرف، أم حقوق عينية فرعية قابلة للتسجيل كحقوق الانتفاع وحق الانتفاع المتمثل بالمغارسة (المساحة) والحكر في الأراضي الوقفية، بحيث تشمل جميع الأراضي بأنواعها المملوكة والأميرية والوقفية والمتروكة والموات والأبنية والأشجار، وكل عقار بها سواء مباني وإنشاءات ومخازن ومحلات (مقام، 1952).

الفرع الثالث: إجراءات التسوية ومراحلها:

إن قانون التسوية نظم الإجراءات والمراحل التي تمر بها عملية التسوية، وهي مجموعة من الأعمال الفنية والإدارية والقانونية والتي تقوم بها هيئة تسوية الأراضي والمياه ومحكمة التسوية من خلال خمس مراحل: أولى المراحل تتمثل بنشر أمر التسوية، والمرحلة الثانية المسح وتعين الحدود وإعلان التسوية، والمرحلة الثالثة الادعاء بالحقوق، والمرحلة الرابعة التدقيق في الادعاءات ونشر جدول الحقوق، والمرحلة الخامسة الاعتراض على جدول الحقوق، وسنتناولها بشكل أكثر توضيح:

أولاً: نشر أمر التسوية.

هو القرار الصادر من رئيس هيئة تسوية الأراضي بموجب صلاحية خوله إياها القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016، بموجب المادة الثالثة (مقام، 1952)، يحدد بموجبه المنطقة التي سيتم فيها التسوية وينشر في جريدة الوقائع الفلسطينية، والتي يتضمن الإعلان أنه منطقة أو قرية أو بلدة سيتم فيها عملية التسوية بتاريخ معين، أو يحدد التاريخ في وقت لاحق.

ويترتب على نشر أمر التسوية في الجريدة الرسمية نتائج هامة والتي تتمثل بما يلي:

1. تغل يد المحاكم النظامية عن النظر في الدعاوى المتعلقة بحقوق الملكية والتصرف في الأراضي المشمولة بأمر التسوية، وتحال جميع الدعاوى المنظورة أمام المحاكم النظامية إلى محكمة التسوية (مقام، 1952).

2. توقف سلطة الأراضي عن النظر في طلبات التسجيل الجديد المتعلقة بأراضي مشمولة بأمر التسوية، وإحالتها إلى محكمة التسوية.

3. توقف الكاتب العدل عن تنظيم أي بيوعات متعلقة بالأراضي المشمولة بأمر التسوية.

ثانياً: عملية المسح وتعين الحدود.

بعد أمر التسوية وقبل إعلان أمر التسوية، تبدأ هيئة تسوية الأراضي والمياه بالمسح الهندسي لتحديد الحدود النهائية لمنطقة التسوية، ويتم في هذه المرحلة تحديد القطع في المنطقة المعين فيها التسوية، وتقسيم الأحواض إلى قطع وإعداد طرق بين القطع، وشق الطرق وتوسيعها أو استثناء أرض من التسوية، وإذا رأى رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه مصلحة في ذلك الاستثناء ويكون الرئيس موضح سبب الاستثناء.

ثالثاً: إعلان التسوية.

بعد القيام بنشر أمر التسوية والقيام بعملية المسح وتعين الحدود ورسم الأحواض والقطع والطرق، يتم الإعلان عن أعمال التسوية في كامل منطقة التسوية، وقد يتم إجراء الإعلان عن التسوية بطريقة مرحلية من خلال الإعلان عن التسوية بحوض أو بحوضين، وذلك يعود لجاهزية مكاتب التسوية ويصدر الإعلان من قبل رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه، وتكون طريقة الإعلان من خلال الإعلان بالمنطقة أو البلدة التي تشرع فيها التسوية يتم تحديد بموجبه القرية أو البلدة أو الموقع المنوي الشروع في تسوية أراضيها وتاريخ والمكان الذي سيبدأ فيه أعمال التسوية، وأن أعمال التسوية ستشمل جميع الأشخاص

الذين لهم حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في الأرض أو الماء أو أية حقوق أخرى سواء أكانت هذه الحقوق معترف بها أو متنازع عليها (مقام، 1952).

رابعاً: ادعاء المواطنين وإثبات حقوقهم.

بموجب هذه المرحلة يتم دعوة المواطنين لتقديم ادعاءاتهم الذين يدعون بها كحق الملكية أو حق التصرف أو حق منفعة في الأراضي، ويتم تقديم ادعائهم لمكتب التسوية التابع للمنطقة التي أعلن فيها التسوية، ويتم تقديم الادعاء مرفق بأوراق ومستندات التي من شأنها أن تسند الادعاء كشهادة التسجيل الجديد وإخراج القيد، وعقود البيع، واتفاقيات القسمة والاتفاقيات الخارجية المتعلقة بالتنازل، والوكالات الدورية وحجة حصر الإرث، وعقود المغارسة والاستعمال، والسكنى وسندات التأمين والرهن والإيجار التي يقع خارج نطاق قانون المالكين والمستأجرين، أما الإيجار التي يخضع لقانون المالكين والمستأجرين فلا يشترط تسجيله وذلك لأن قانون المالكين والمستأجرين هو قانون خاص منظم لعلاقة المستأجر بالمؤجر لم يشترط تسجيل عقد الإيجار، أما العلاقة بين المستأجر والمؤجر خارج حدود خضوع قانون المالكين والمستأجرين فإنه ينطبق عليها قانون مجلة الأحكام العدلية، والتي ينص قانون التسوية المادة 16 الفقرة الثالثة على إخضاع حق المنفعة للتسجيل والادعاء به. (غسان، 2021).

خامساً: التدقيق في الادعاءات ونشر جدول الحقوق.

بعد قيام المواطنين بتقديم ما يثبت ادعائهم، يتعين على مدير عملية التسوية أو من يفوضه أن يقوم بالتحقيق وتدقيق ما قدمه المواطنون لإثبات حقوقهم التي يدعون بها، ويكون التحقيق بطريقة علانية وليس سراً من خلال دعوة الأطراف وإتاحة المجال لهم لتقديم بيناتهم، وكما وله صلاحية في حال اتفاق الأطراف بالإحالة إلى التحكيم، كما وله صلاحية بعقد جلسة صلح والمصادقة على الصلح، وبعد تنظيم جدول الادعاءات الذي يبين فيه الأمور المعترف بها أو المتنازع عليها يقوم مدير التسوية بتنظيم جدول يسمى جدول الحقوق (مقام، 1952)، ويقوم بنشره ويتقدم خلال المدة القانونية كل من له حق بالاعتراض،

ويكون حق الاعتراض لكل شخص بصفته صاحب حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في الأرض أو الماء أو أية حقوق متعلقة بها 1- أغفل ذكر اسمه في الجدول. 2- أدرج حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته في الجدول بصورة مغلوطة. 3- نسب حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته بكامله أو جزء منه إلى شخص آخر خطأ. 4- قدرت قيمة أرضه أو حصص الماء بصورة غير صحيحة. 5- مس حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته بأي شكل آخر (مقام، 1952).

وبعد تقديم الاعتراض فإن القاضي سيصادق على الجدول للقطع التي ليس فيها اعتراض، ويقوم بإحالتها لدائرة تسجيل الأراضي المختصة، أما بالنسبة للأراضي المعترض عليها فإن الاعتراض مقدم لدى قلم محكمة التسوية المختصة، وبالتالي فإن هذا الاعتراض سيكون أمام قاضي محكمة التسوية المختص وسيتبع الإجراءات القانونية من تقديم لوائح جوابية ومذكرات حصر بينة وتقديم البيانات، وحتى إصدار قرار مراعياً في ذلك قانون أصول المحاكمات النافذ مع مراعاة خصوصية إجراءات أمام محكمة التسوية، ويكون القرار الصادر عن محكمة التسوية قطعياً إذا كانت قيمة المدعى به لا تزيد عن 50 دينار، ويكون قابلاً للاستئناف إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على 50 دينار خلال 15 يوم من تاريخ صدور إذا كان وجاهياً أو 15 يوم من تاريخ تبليغه إذا كان غائباً، ويجوز الطعن بالنقض إذا كانت قيمة المدعى به تزيد عن 200 دينار، وذلك وخلال 30 يوم من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهياً، ومن تاريخ التبليغ إذا كان غائباً، أي أن جميع الأحكام قابلة للنقض؛ لأنه لا يوجد في الوضع الحالي قيمة ادعاء يقل عن 200 دينار (مقام، 1952).

وإن ما يهم الباحث هو وزن البينة بخصوص شهادة التسجيل الجديد، فعندما يقدم إلى قاضي التسوية اعتراض على جدول الحقوق بخصوص قطعة أرض جرى عليها معاملة تسجيل جديد، وأحد الأطراف يدعي الملكية بموجب شهادة التسجيل الجديد، فهل هذه الشهادة هي سند رسمي غير قابل للطعن بها إلا في حالة الغائب والقاصر والمجنون والمعتوه، وهل تعتبر هذه الشهادة دليلاً قاطعاً على الملكية والتصرف

أمام عملية التسوية، أم أنه ليس بالضرورة تسجيل الأرض باسم المالك وفقاً لمعاملة التسجيل الجديد أثناء عملية التسوية؟ وأنها ليست دليلاً قاطعاً على الملكية والتصرف؟

أولاً: بالنسبة لشهادة التسجيل الجديد كإحدى البيانات المقدمة في التسوية فإذا تقدمنا بادعاء وكان الادعاء موثق ومدعم بشهادة التسجيل الجديد، فإن على مدير عملية التسوية أو من يفوضه أن يقوم بالتحقيق وتدقيق ما قدمه المواطنون لإثبات حقوقهم التي يدعون بها، ويكون التحقيق بطريقة علانية وليس سراً من خلال دعوة الأطراف وإتاحة المجال لهم لتقديم بيناتهم، وبعد تنظيم جدول الادعاءات يبين فيه الأمور المعترف بها أو الممتنع عليها يقوم مدير التسوية بتنظيم جدول يسمى جدول الحقوق، وفقاً لنص المادة 11 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، ويقوم بنشره ويتقدم خلال المدة القانونية كل من له حق بالاعتراض، ويكون حق الاعتراض لكل شخص بصفته صاحب حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في الأرض أو الماء أو أية حقوق متعلقة بها، ويحال هذا الاعتراض بعد تسجيله في قلم محكمة التسوية المختص إلى القاضي المختص، ومن هنا ما القيمة القانونية لشهادة التسجيل الجديد هل هي دليل قطعي ولا يقبل الإثبات العكس؟ أم ليست دليل قطعي؟

بعد أن تم الحديث عن عملية التسوية بشكل مختصر سنتناول القوة الثبوتية للشهادة الصادرة عن عملية التسجيل الجديد بعد إعلان التسوية في المنطقة التي يقع فيها العقار موضوع التسجيل الجديد.

## المبحث الثاني: مدى نهائية وقوة الشهادة الصادرة عن التسجيل الجديد عند دخول

### التسوية

كما يتناول هذا المبحث مدى تأثير التسجيل الجديد على التقادم ومدى صحة البيوع التي تعقد خارج الدوائر الرسمية في الأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد:

### المطلب الأول: مدى نهائية وقوة الشهادة الصادرة عن التسجيل الجديد عند دخول التسوية

بعد الانتهاء من إجراءات التسجيل الجديد وإصدار شهادة التسجيل الجديد من دائرة تسجيل الأراضي، فإن الأصل أن الشهادة الصادرة تتمتع بالقوة المطلقة، ولكن لا يصل للقوة التي يتمتع بها سند التسجيل الصادر عن عملية التسوية، بحيث إن شهادة التسجيل الجديد لا يمكن الطعن فيها أو إبطالها أو إلغاؤها إلا وفقاً للحالات التي سمح بها قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964، والأوامر العسكرية المعدلة له، إذ يعتبر قرار لجنة التسجيل الجديد المكتسب للدرجة القطعية أو القرار الصادر عن اللجنة الاستئنافية للتسجيل الجديد قراراً نهائياً وغير قابل للطعن، وإن المحاكم النظامية غير مختصة بالنظر في دعاوى إلغاء معاملات التسجيل الجديد وفقاً لقانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964 وتعديلاته، بالخصوص نص المادة (1) من الأمر بشأن قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل رقم 2) رقم 1060 لسنة 1983، وهو تعديل للمادة (3) من الأمر العسكري رقم 448 لسنة 1971، وإن دخول عملية التسوية تكون شاملة لجميع أراضي المنطقة التي أعلنت فيها التسوية سواء أكانت الأرض مسجلة تسجيلاً جديداً أم إنها غير مسجلة من الأصل، والتي يثور للباحث سؤال هل سيتم التسجيل في سند التسجيل الصادر عن عملية التسوية باسم المالك المسجل بموجب شهادة التسجيل الجديد عند دخول التسوية؟

قد سار العمل في الضفة الغربية باعتماد سجلات الأراضي الناتجة عن عملية التسجيل الجديد في جدول الادعاءات والحقوق بعد تقديم الادعاء، ولكن ذلك لا يمنع الغير من الاعتراض على ذلك الجدول وتقديم

اعتراضاته أمام محكمة التسوية (حنتيش، 2024)، والتي تختص بالبت في تلك الاعتراضات وإصدار الحكم، وخصوصاً وإن الأراضي المسجلة وبموجب شهادة التسجيل الجديد لم يستثنىها قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م ولم يعتبر أن لها خصوصية؛ باعتبارها مسجلة من قبل وليست بحاجة إلى تسجيل وتقديم ادعاء بالتسوية، بل اعتبرها كأى ورقة ثبوتية أخرى وعاملها كأى وثيقة أخرى، واعتبر أن عدم تقديم ادعاء خلال المدة القانونية وعدم تقديم ما يثبت خلال المدة القانونية فسيكون للخرينة العامة (مقام، 1952)، وحيث إن المادة 3 وجعلت تقديم الاعتراض لجميع أصحاب الحقوق سواء المتنازع فيها أو المعترف فيها، وبالتالي يجب على كل من يملك ارض بموجب شهادة تسجيل جديد إن يقدم ادعاء بذلك، وقد سار العمل في الضفة الغربية باعتماد شهادات الأراضي الناتجة عن عملية التسجيل الجديد في جدول الادعاءات والحقوق إذا تم التقديم خلال المدة القانونية، ولكن ذلك لا يمنع الغير من الاعتراض على ذلك الجدول وتقديم اعتراضاته أمام محكمة التسوية، التي تختص بالبت في تلك الاعتراضات، وإصدار الحكم، وأن قاضي التسوية ملزم بالعمل بشهادة التسجيل الجديد وعدم مخالفتها بالنسبة للحقوق السابقة على إتمام أعمال التسجيل الجديد لاكتسابها الصفة النهائية بموجب القانون الخاص الذي ينظمها، وهو قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964، ما لم يكن هناك تصرف مدة مرور الزمن في الأراضي مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة، وكان التصرف دون منازعة أو معارضة وبالتالي فإن صيرورة تلك القيود نهائية يطهر العقار من كافة الحقوق السابقة لتاريخ صدور التسجيل الجديد (مصطفى، 2020)، ويحق لكل شخص يرى أن له الحق بالاعتراض على ما نشئ من حقوق بعد التسجيل الجديد، فالقاضي سيأخذ بالعقود التي تنشأ بعد صدور معاملة التسجيل الجديد كعقود البيع الخارجية والهبة والوصية والتبرع والمزارعة والمغارسة، وجميع العقود الخارجية وإن ذلك منطقي كون أن المشرع لم يبطل البيوع الخارجية التي تتم على أرض تمت فيها معاملة التسجيل الجديد، وفقاً لنص المادة 3 من قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958م، وبالتالي لا مجال لاعتبار ما ورد فيه سند نهائي، وبالتالي فإن الخيارات المطروحة أمام قاضي

التسوية وهو ينظر الاعتراض، وهي كالاتي فإذا تقدم حامل شهادة التسجيل الجديد وأبرز شهادة التسجيل الجديد وفق المواعيد والأصول القانونية المنصوص عليها في قانون تسوية الأراضي والمياه ولم يتقدم أي معارض أو منازع بادعاء يتم الأخذ بها وتسجيلها باسمه وسيصدر سند التسجيل الصادر عن التسوية، وفقاً لما كان عليه شهادة التسجيل الجديد، وإذا لم يتقدم حامل شهادة التسجيل جديد بادعاء خلال المدد القانونية، فإنها ستسجل باسم من يدعيها وإذا لم يتقدم أحد بادعائها فإنها ستسجل باسم الخزينة العامة وفقاً لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، ولكن إذا تقدم حامل شهادة التسجيل الجديد وبرزها وفقاً للأصول وتقدم من يعارضه فهذا يجب أن نميز في المعارض على ماذا يستند في معارضته، فإذا كان يدعي باعتراضه أنه متصرف وكان قد تصرف مدة مرور الزمن في الأراضي مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة، وكان قد تصرف دون منازعة أو معارضة وفقاً للأسس التصرف السليم. (قسطاس، بلا تاريخ)

وكان حامل الشهادة غير قاصراً أو فاقداً الأهلية تسجل الأرض باسم المتصرف وأن المتصرف ينكر الشهادة، ويدفع بمرور الزمن، أما إذا كان حامل الشهادة قاصر أو فاقد الأهلية أو غائب (مقام، 1964).

أو كان منازع عليها في المحاكم أو هيئات التحكيم وكان يعترض عليها فهذا انتفى شرط من شروط مرور الزمن فهذا لا يلتفت القاضي إلى مدة مرور الزمن وسيصدر قرار بتسجيل الحصص باسم حامل شهادة التسجيل الجديد، ومن الأمور التي يجدها الباحث أن أحكام المحاكم تتجه إلى الحكم عكس شهادة التسجيل الجديد في حالة إثبات التصرف إلا أن هذا يخالف نص قانون البيئات التي يعتبر شهادة التسجيل الجديد أنها ورقة رسمية والورقة الرسمية لا يطعن بها إلا بالتزوير، أما بالنسبة لنص المادة 2/14 من قانون تسوية الأراضي والمياه التي تنص على السماح بتقديم بيعة شفوية على عكس ما جاء بالبيعة الخطية بشرط أن لا تكون البيعة الخطية المراد إثبات عكسها صادرة عن دائرة التسجيل الأراضي، فالنسبة لنص قانون البيئات أنها ورقة رسمية إلا أن هذا نص جاء بنص عام أما ما جاء بقانون تسوية

الأراضي والمياه بنص المادة 14 الفقرة الثانية فهو نص خاص والخاص يقيد العام وبالتالي شهادة التسجيل الجديد تصدر للجنة التسجيل الجديد وبالتالي لم تصدر عن دائرة التسجيل الأراضي، ولكن لو أن شهادة التسجيل الجديد تصدر عن دائرة التسجيل لأصبح من غير القانوني سماع البينة الشفوية لإثبات التصرف في مواجهة شهادة التسجيل الجديد.

وفي حال حامل شهادة التسجيل الجديد تقدم بادعاء وفقا للأصول والقانون، ولكن الخصم قدم عقد عرفي أو وكالة دورية فهنا حتى تسجل باسم من يحمل هذه الأوراق الثبوتية إن تقتزن هذه الأوراق بمدة التصرف الهادئ، ولا نكون بحاجة لكذا شرط إذا كان حامل الشهادة قد باع القطعة موضوع التسجيل الجديد بعد حصوله على شهادة التسجيل، فهنا طالما تبين أن السند موقع بخط يده فانه هنا القاضي لا يبحث بشرط مرور الزمن وإن القاضي سيفترض أن ما قدم إليه من أوراق صحيح، ولكن على من يدعي التزوير وعدم الصحة أن يثير أمام القاضي المختص بالنسبة للتزوير وأن يثبت عدم صحة السند وبطلانه وأن القاضي لا يثيرها من تلقاء نفسه طالما أنه غير متعلق بالنظام العام، بل يدفع فيه الخصم وعليه إثبات ذلك، وتثور أمامنا حالة إذا ظهر أن البيع كان بموجب وكالة قبل التسجيل الجديد ففي هذه الحالة الأسبق تاريخا ويوجد قرار صادر عن محكمة النقض أن الأسبق بالتاريخ وليس الأسبق بالتسجيل أي انه بمجرد صدور الوكالة الدورية تغل يد البائع بموجبها عن التصرف بملكية الأرض (مقام، 2017).

وبالتالي إن قيمة شهادة تسجيل الجديد قبل دخول التسوية تعامل معاملة السند الصادر عن التسوية، ولكن تظهر الإشكالية عند دخول التسوية في المنطقة التي يتبع لها العقار حامل شهادة التسجيل الجديد، فيما إذا كانت سند قطعي ولا يطعن به إلا بالتزوير والتي تبين من خلال البحث أن عند دخول أعمال التسوية لمنطقة معينة، فأن شهادة التسجيل الجديد لا تعامل بقوة السند التسجيل التي ينتج عن أعمال التسوية بل هي أقل من ذلك ولا تعامل كالسندات العرفية والعقود الخارجية والوكالات الدورية بل لها قوة ثبوتية أكبر من ذلك.

وإن القاضي التسوية سينظر الاعتراض وسيوزن البينة، وسيأخذ القاضي عند نظره بالاعتراض خصوصيات محكمة التسوية منها قبول الإثبات بالبينة الشفوية حتى لو كان هناك بينة خطية ما لم تكن صادرة هذه البينة الخطية عن دائرة تسجيل الأراضي، وهذا على خلاف القواعد العامة المقررة في الإثبات بمقتضى قانون البينات (مقام، 2001)، وذلك استناداً على نص خاص في المادة 2/14 من قانون تسوية الأراضي والمياه (مقام، 1952) والتي أعطى للمحكمة طلب أي بينة خطية على التصرف أو الملكية بقطع النظر عن أي حكم يخالف ذلك في المجلة أو في قانون أصول المحاكمات الحقوقية أو في أي قانون متعلق بالأراضي والمياه، وذلك ضمن حالتين أن لا تكون هذه البينة صادرة من دائرة التسجيل أو في حالة عدم قدرة الخصم إثبات أي بينة خطية على ما يدعيه، أما بالنسبة للحالة الأولى وهي أن لا تكون هذه البينة صادرة من دائرة التسجيل وفي هذه الحالة مقدم البينة يملك بينة خطية إلا أن هذه البينة الخطية لم تكن صادرة عن دائرة تسجيل الأراضي، فللمحكمة صلاحية أن تطلب بينة شفوية، وبموجب هذا النص فإن المشرع أجاز سماع شهود على جميع البينات الخطية، سوى ما صدر عن دائرة تسجيل الأراضي، وبالتالي فإن شهادة تسجيل الجديد لا يجوز سماع شهود عليها أي أن المشرع اشترط لدحضها أن يكون هناك بينة خطية، ولكن هذا لا يعني حتمية التسجيل في سند التسجيل وفقاً لما جاء في شهادة التسجيل الجديد بل أن المشرع يتطلب بكل من له حق أن يتقدم بادعائه للبت فيه، وبالتالي فإن شهادة التسجيل الجديد كما تم التحديث سابقاً عند نشر وإعلان أمر التسوية وتحديد ميعاد لتقديم الادعاءات فإنه يتوجب على حاملها أن يتقدم بادعائه، والقاضي لها صلاحية في وزن البينة أما الأخذ بها أو عدم الأخذ بها، وهي شهادة لا تعادل قوتها قوة سند التسجيل ولكنها أقوى من السندات العرفية والعقود الخارجية وفي ذلك حكم رقم 1970/159 محكمة التمييز الأردنية (إن قول المعارض أن ملكيته للأرض ثابتة بسند تصرف رسمي لا يمنع محكمة التسوية من سماع البينة الشفوية على التصرف مدة مرور الزمن، وذلك لأن قانون تسوية الأراضي والمياه يجيز لمحكمة التسوية أن تسمع أية بينة شفوية أو خطية يستلزمها البت في الاعتراضات وذلك بقطع النظر عن أي حكم يخالف ذلك في المجلة أو في قانون أصول المحاكمات

الحقوقية أو في أي قانون يتعلق بالأراضي، وحيث أن محكمة التسوية قنعت بالبيئة الشفوية التي أثبتت تصرف المعارض عليه مدة تزيد عن مدة التقادم القانونية، فإن الحكم برد الاعتراض بالاستناد لهذا السبب يتفق وأحكام القانون). وفي هذا الحكم نجد أن القضاء يسير على إثبات التصرف بالبيئة الشفوية على الرغم من وجود شهادة تسجيل جديدة، والتي يبدو أن القضاء قد فسر أن شهادة التسجيل الجديد لم تصدر عن دائرة تسجيل الأراضي بل اعتبر أن الشهادة تصدر من لجان التسجيل الجديد، وبناء على ذلك سمح بإثبات التصرف بشهادة الشهود، وذلك وفقاً للنص المادة 2/14 من قانون تسوية الأراضي والمياه لسنة 1952، التي سمحت بإثبات التصرف بسماع عكس البيئة الخطية بموجب بيئة شفوية ما لم تكن البيئة الخطية صادرة عن دائرة تسجيل الأراضي، وبالتالي لو أن شهادة التسجيل تصدر عن دائرة التسجيل الأراضي فكان من غير القانوني سماع شهادة الشهود؛ لإثبات التصرف بمواجهة شهادة التسجيل الجديد وفقاً لهذا النص. أما الحالة الثانية في حالة عدم قدرة الخصم إثبات أي بيئة خطية على ما يدعيه، وهذه الحالة تقوم على أساس أن المدعي يتقدم بدعواه، ولكنه لا يتمكن من إبراز بيانه خطية ليثبت من خلالها حقه المدعي به، ففي هذه الحالة للمحكمة أن تطلب سماع البيئات الشفوية لتقرر في الاعتراض.

### المطلب الثاني: مدى تأثير التسجيل الجديد على التقادم

قبل الحديث عن مدى تأثير التقادم في معاملة التسجيل الجديد لابد من الحديث عن التقادم بشكل عام والسند القانوني في الضفة الغربية.

التقادم كما عرفه الشيخ الزرقاء رحمه الله،<sup>1</sup> "بأنه انقضاء زمن معين على حق في ذمة إنسان أو على عين لغيره في يده دون أن يطالب صاحبها وهو قادر على المحاسبة" (الزرقاء، 1952)، وكذلك قد عرف الأستاذ الزرقاء التقادم بأنه "مرور زمن معين على دين لشخص دون أن يطلبه طلباً معتبراً، أو على حيازته شيئاً أو حقاً عينياً لا يخصه بشرائط يعينها القانون (احمد، 1964)، ويفهم من خلال ما عرفه

<sup>1</sup> ولد الشيخ مصطفى الزرقاء بمدينة حلب في سورية عام 1322 هـ الموافق 1904م وهو فقيه مجتهد، خبير في الاقتصاد الإسلامي.

الشيخ الزرقاء أن التقادم إما أن يكون سبباً لكسب الحق من خلال حيازة شخص حق معين مدة معينة، وهو ما يسمى بالتقادم المكسب أو قد يكون سبب لانقضاء التزام وتخلص المدين منه، وذلك من خلال مرور زمن معين على حلول أجل الدين دون قيام صاحب الحق بالمطالبة به، وهو ما يطلق عليه بالتقادم المسقط، وإن فكرة التقادم بشكل عام في القانون المدني الساري في الضفة الغربية، وهي مجلة الأحكام العدلية (مجلة الاحكام العدلية العثمانية، 1876) المستمدة أحكامها من الفقه الإسلامي، وبالخصوص المذهب الحنفي، وإن المبدأ العام في الفقه الإسلامي يقضي بأنه لا يترتب على مرور الزمن ثبوت الحق أحد أو سقوطه عنه، بحيث تبقى ذمة المدين مشغولة إلى أن تبرأ بطرق الوفاء المختلفة، لقول النبي صلى الله عليه وسلم (لا يبطل حق امرئ مسلم وإن قدم) واستناداً لهذا الحديث، فانه فقهاء المسلمين رفضوا فكرة التقادم واستعاضوا عنها بفكرة منع القضاء من سماع الدعوى بمعنى أن مرور الزمن لا ينشئ حقاً أو يفقد حقاً إنما يحول هذا الحق من حق قانوني إلى حق طبيعي.

وقد سارت مجلة الأحكام العدلية بهذا النهج، فبالرجوع إلى المواد 1660 حتى 1675 منها، نجد أنه لا يسقط الحق بتقادم الزمن، بل لا تسمع دعوى الحق إذا تركت مدة دون عذر واتجاه الفقه الإسلامي لهذه النظرية، وذلك من أجل تنظيم الوظيفة القضائية واستقرار المعاملات وتجنب عراقيل الإثبات.

وإن من المبادئ الهامة التي يقوم عليها نظام تسجيل الأراضي (الطابو)، هو مبدأ القوة الثبوتية للتسجيل ومبدأ حضر تملك الحقوق المسجلة بالسجل العيني بالتقادم المكسب. (مصطفى، 2021) فهذا المبدأ يعني أنها قرينة قاطعة للملكية لا تقبل إثبات العكس، ويصبح من سجلت الأرض باسمه في مأمن من كل دعوى ترفع ضده؛ لأنه التسجيل يطهر التصرف من كل عيب، ويصبح المالك المسجل اسمه في سجلات دائرة التسجيل ويستطيع أن يواجه الحائز، وإن المالك ليس الحائز وإنما المسجل اسمه في سجلات تسجيل الأراضي، وإن ذلك يؤدي إلى الاستقرار الملكية العقارية، ولقد أورد المشرع الأردني هذا المبدأ في قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 والساري بالضفة الغربية، وإن العلة واحدة من

التسجيل بموجب أعمال التسوية أو أعمال التسجيل الجديد هي استقرار الملكية العقارية، ويتضح من خلال هذا النص أنه لا يمكن لمن يضع يده على عقار خضع للتسوية أن يسري عليه التقادم المكسب، وإن اكتسب مهما بلغت مدة وضع اليد إلا أن هذا النص في المادة 5 من القانون السالف الذكر جاء فيما يتعلق فقط في الأراضي التي جرى عليها التسوية، والتي تقرأ بمفهوم المخالفة أن الأراضي التي لم تجري عليها التسوية وفيها تسجيل جديد فإنها تسري عليها مرور الزمن (مقام، 1958).

وبالتالي فإنه الأراضي المسجلة وحاصلة على شهادة التسجيل الجديد يسري عليها التقادم، وطالما أنه لا يوجد نص في قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958، وإن المادة الخامسة من هذا القانون جاءت مقتصرة فقط على الأراضي التي تسجل بموجب التسوية، وإن هذا النص لم يشمل الأراضي التي تسجل من خلال معاملة التسجيل الجديد، وكذلك إن القانون الخاص بهذه المعاملة قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964 لم ينص على حظر التقادم في الأراضي التي خضعت للتسجيل الجديد، وبملاحظة الباحث بأن العلة من التسجيل الجديد والتسوية هي ذاتها على الرغم من الإجراءات المختلفة، إلا أنه ليس هناك نص يدخل شهادة التسجيل الجديد بحظر التقادم، إلا أن الباحث يمكن أن يجد مبرر وهو إن قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 وصدور سنة 1958، وإن معاملة التسجيل الجديد نظمت بموجب قانون خاص بها سنة 1964، والتي لم تكن هذه الشهادة تصدر قبل سن هذا التشريع، أي أن المشرع عندما نص على الأراضي التي يحظر التقادم بها هي الناتجة عن التسوية كانت معاملة التسجيل الجديد غير منظمة تشريعياً إلا أن هناك مأخذ على المشرع عندما شرع قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964، كان من الواجب عليه أن يضع نصاً يحظر فيه التقادم في للأراضي التي خضعت للتسجيل الجديد إلا أن المشرع اكتفى بسن المادة الثامنة الفقرة (ج) (مقام، 1958)، وإن المشرع بالمادة الثامنة نص على اعتبار شهادة التسجيل الجديد وسيلة غير قابلة للطعن والتي ألغيت بموجب الأمر رقم 1034 لسنة 1982 إلا أن الأمر العسكري الذي ألغى هذه المادة لم يكن يتضمن الحديث بشكل مباشر عن حظر التقادم على الأراضي التي جرت

فيها معاملة التسجيل الجديد، وهذه المادة بمفهوم العبارة تضمن اعتبار القيود الصادرة عن دائرة التسجيل الأراضي الناتجة عن شهادة التسجيل الجديد، هي وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم من قبل المعارض، وبمفهوم الإشارة يقصد بها هي وثيقة غير قابلة للطعن وهذا يعني أن ما ورد فيها من أسماء تشير على إثبات الملكية لا يسقط بمرور الزمن طالما لم يجري التعديل بالدائرة الرسمية، وبملاحظة الباحث لنص هذه المادة يجد أن المشرع نص أن شهادة التسجيل الجديد تعتبر هي وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم من قبل المعارض وبمفهوم المخالفة أن هذه الوثيقة غير قابلة للطعن من قبل المعارضين على معاملة التسجيل الجديد إلا أنها وثيقة قابلة للطعن لغير المعارضين، وطالما هي قابلة للطعن لغير المعارضين فان ذلك يضعف من حجيتها وطالما أنه لم ينص القانون الخاص بمعاملة التسجيل الجديد على حظر التقادم، وبالتالي لا مجال للتأويل والتفسير أنها لا تسقط بمرور الزمن، فالمشرع قد نص بشكل واضح على الأراضي التي تمت تسويتها ولم يذكر الأراضي التي تمت بموجب التسجيل الجديد، وأنه من الممكن أن يرد الباحث على هذا الخلل التشريعي إلى الوضع التشريعي الفلسطيني، واختلاف الإدارات الحاكمة والمشرعين، كان له اثر في وجود هكذا خلل فما يعبر عن إرادة تشريعية واحدة من الممكن خلال فترة زمنية قصيرة تلافيه، ولكن يصبح من الصعب توافي الأخطاء عندما تتعدد خطط واستراتيجية المشرعين واختلاف أهداف المشرعين باختلاف سياستهم، فما يصدر عن التشريع الأردني لسنة 1958 و1964 التي يهدف إلى استقرار المعاملات وبناء منظومة تشريعية متكاملة يختلف عن فلسفة المشرع والحاكم الإسرائيلي التي غايتها كمحتل هدم استقرار في المعاملات تدمير المجتمع الفلسطيني، وعمل منظومة قانونية متناقضة وخصوصا بهذه القوانين المتعلقة بالأراض والتي هي ركن مهم من أركان قيام الدولة.

المطلب الثالث: مدى صحة البيوع التي تعقد خارج الدوائر الرسمية في الأراضي الخاضعة للتسجيل

### الجديد

لقد بينت المادة الثالثة من قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958م والتي تتضمن على أن البيوع التي تتم خارج الدوائر الرسمية (البيوع العادية) في الأراضي التي لم تعلن فيها التسوية إذا اقترنت فيها مدد مرور الزمن وأن البيوع الخارجية حتى يعتد بها يشترط التصرف الفعلي للأراضي المملوكة 15 سنة، وفي الأراضي الأميرية 10 سنوات، حيث لم يستثني المشرع من أحكام تلك المادة سوى الأراضي المشمولة بأعمال التسوية، وبمفهوم المخالفة للنص المذكور فإن الاستثناء لا يشمل باقي الأراضي من غير المستثناة أو غير المشمولة بالتسوية سواء أكانت مسجلة في دائرة الأراضي أم لم تكن مسجلة، وبالتالي فإن الأراضي المسجلة بموجب قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964، تدخل ضمن أحكام المادة الثالثة ويعتبر عقد البيع الوارد عليها صحيحاً وناظراً وفقاً للشروط المنصوص عليها بالمادة المذكورة، وأهمها وقوع البيع بموجب سند كتابي والتصرف الفعلي بالعقار من قبل المشتري أو من ينوب عنه ومضي المدة القانونية<sup>1</sup>، ولو لم يتم العقد أمام دائرة تسجيل الأراضي المختصة (مقام، 1958) .

وقد أكدت محكمة التمييز الأردنية على ذلك في أحد قراراتها والذي جاء فيه بهذا المعنى

(إن الأصل المقرر في المادة الثانية من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 أن إجراءات معاملات التصرف بالأموال غير المنقولة منحصر بدوائر التسجيل وقد استقر الاجتهاد على أن البيع خارج دائرة التسجيل يعد باطلاً بصدور القانون رقم 51 لسنة 1958، استثنت المادة الثالثة منها البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالعقارات المملوكة الكائنة في المناطق التي لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنت منها وتعتبر هذه البيوع نافذة إذا مر على تصرف المشتري خمس عشرة سنة،

<sup>1</sup> كتاب التسجيل الاختياري في الضفة الغربية ومدى توافقه مع مبادئ السجل العيني

وعليه فإن هذا النص يشمل العقارات المسجلة وغير المسجلة الواقعة في المناطق التي لم تعلن فيها التسوية أو استثنيت منها) (قسطاس، بلا تاريخ)

يجد الباحث أن المشرع عندما نص في قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958م في المادة الثالثة على صحة البيوع التي تجري خارج الدائرة الرسمية فيما يخص العقارات التي لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت من التسوية وكذلك الأراضي المسجلة والصادرة بها شهادة تسجيل الجديد، وفقاً لقانون تسجيل الأموال غير منقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964، وأن المشرع عندما استثنى الأراضي التي لم تعلن بها التسوية والتي استثنيت من التسوية والأراضي الحاصلة على شهادة تسجيل جديد والتي لم تستثنى بنص صريح، وإن هذه الأخيرة عندما شرع المشرع القانون المعدل للأموال غير منقولة رقم (51) لسنة 1958 لم تكن هذه الشهادة تصدر وإنما بدأت تصدر بعد صدور قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964، وبالتالي وأن القانون لم يذكرها بصريح العبارة.

وان الباحث يرى أنه لو كانت معاملة التسجيل الجديدة مشرعة عندما شرع القانون المعدل للأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958، لأورد المشرع نصاً يمنع البيع للأراضي التي جرى عليها التسجيل الجديد خارج الدائرة الرسمية، والذي يؤخذ على المشرع الأردني عندما نص على تشريع معاملة التسجيل الجديد بموجب قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964 كان عليه أن يضع نص خاصاً يمنع فيه بيع الأراضي بموجب سندات عرفية للأراضي التي تخضع للتسجيل الجديد، وأن يحصر البيع للأراضي التي تحمل شهادة تسجيل جديد بالدائرة الرسمية، وبالتالي فإنه البيع بسندات عرفية وخارج الدائرة الرسمية جائز بالنسبة للأراضي التي فيها شهادة تسجيل جديد والأراضي المستثناة من التسوية، وكذلك الأراضي التي لم تعلن فيها التسوية شريطة مرور على تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة، وأن القاضي عندما يعرض عليه نزاع بشأن أرض تم عقد بيع خارجي، وفيه شهادة تسجيل جديد فإنه سيتأكد من شرط مرور التصرف التي يثبت بجميع طرق الإثبات كونه من الوقائع المادية التي أجاز قانون البينات إثباتها بجميع طرق الإثبات

(مقام، 2001)، وأن الاعتراضات يجب أن تثار خلال المدة، والا تقدم باعتراض بعد انتهاء المدة وصدر شهادة تسجيل جديد سترد الدعوى.

وفي ذلك حكم رقم 1143 لسنة 2019 محكمة النقض التي يتعلق بجزئية البيع بموجب عقود خارجية والتي يكون خارج الدائرة الرسمية والتي تتلخص تفاصيل القضية أن المدعين أقاما الدعوى المدنية الدعوى ومجرياتها أن 2013/26 لدى محكمة بداية بيت لحم ضد الجهة الطاعنة موضوعها منع معارضة في ملكية أجزاء من قطعة أرض وبناء على سند من الادعاء أن المدعين يملكان ويتصرفان بقطعة الأرض وأجزاء من بناء يقعان في بيت جالا خلة حمامه سجلت باسميهما لدى دائرة تسجيل أراضي بيت لحم بموجب قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964 ضمن السجل رقم 12 عربي صفحة رقم 80 مساحتها 6831 متر مربع بموجب شهادة تسجيل صادرة عن سلطة الأراضي في بيت لحم ومقام على قطعة الأرض بناء بتاريخ 2012/10/2 أو حوالي هذا التاريخ، قام المدعى عليهم بمعارضة المدعيان في أجزاء من قطعة الأرض المذكورة والبناء، ووضع سياج على جزء من ذات القطعة متصل في مخزن داخل تلك القطعة وربطه مع بناء قائم مملوك للمدعيين، ومعتدى عليه من المدعى عليهم أيضا، كما انهم يقومون بالاعتداء على غرفة في جنوب القطعة وبنشاء جدار إسمنتي في قطعة الأرض من الجهة الجنوبية ويعارضوهما في حقوقهما بالتصرف والانتفاع بملكها وبالأجزاء المعتدى عليها، تقدم المدعى عليهم بلائحة جوابية بينوا فيها أن المدعين قد قاموا بالبيع والتنازل عن قطعة الأرض وأجزاء من البناء المذكورين للمدعى عليهم بموجب معاملة بيع قام وكيل المدعين نفسه في هذه الدعوى بإتمامها

وذلك بموجب الوكالات الدورية المرفقة باللائحة الجوابية، وطلبوا بالنتيجة رد الدعوى مع تضمين المدعين الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

باشرت المحكمة نظر الدعوى وبننتيجة المحاكمة أصدرت حكماً الفاصل بتاريخ 2016/12/11 الذي قضت بموجبه بإلزام المدعى عليهم بعدم معارضة المدعيان بقطعة الأرض المملوكة لهما والمسجلة لدى دائرة تسجيل الأراضي في بيت لحم في السجل رقم 12 عربي صفحة 80 من أراضي بيت جالا موقع خلة حمامه البالغ مساحتها 6831 متر مربع، وإلزامهم برفع يدهم عنها وعن أي جزء منها وعن أية أبنية مقامة فيها وإزالة أية عوائق أو أبنية أو سوار داخل حدود القطعة أو أي جزء منها، وتضمن المدعى عليهم الرسوم والمصاريف و200 دينار أردني أتعاب محاماة.

لم يقبل المدعى عليهم بالحكم فطعنوا فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف القدس بالاستئناف المدني رقم 2016/753، والتي بدورها بعد استكمال الإجراءات لديها أصدرت حكماً محل الطعن المائل الذي لم يقبل به الطاعنون (المدعى عليهم، المستأنفين)، وتقدموا بهذا الطعن للأسباب الواردة في لائحة الطعن ومن ضمن أسباب الطعن السبب الرابع، وحاصله تخطئة محكمة الاستئناف عندما تطرقت للمبرز م/1 في الدعوى الأساس إذ جاء حكماً عند معالجتها الوكالة الدورية التي تحمل الرقم 2009/2412، عدل بيت لحم بتاريخ 2009/7/2 أن المشتري في هذه الوكالة هو (عيد علي جواريش)، بينما المشتري هو الطاعن الثالث (رائد علي عيد جواريش) مما يجعل الحكم معيباً كما أخطأت بعدم استنادها إلى الوكالة الدورية 2009/2412، وهو ما يملكه الطاعن الثالث من مساحة في قطعة الأرض 1764 الواقعة في موقع خلة حمامه من الحوض رقم 2 من أراضي بيت جالا، وهي أراضي لن تعلن فيها التسوية وهذه المساحة 515 متر مربع تم التنازل عنها من قبل المطعون ضدهم قبل إتمام معاملة التسجيل المجدد الذي استند عليها المطعون ضدهم في دعواهم.

وفي ذلك نجد أنه وطالما تم ذكر رقم الوكالة 2009/2412 عدل بيت لحم بتاريخ 2009/7/2 واسم البائع والمساحة المباعة 515 متراً مربعاً، فإن ذكر اسم المشتري عيد علي جواريش بدلاً من المشتري رائد علي عيد جواريش لا يعدوان يكون من قبل الخطأ المادي ناهيك عن أن هذه الوكالة لا ترتب أي أثر قانوني

في ظل وجود معاملة تسجيل مجدد، وفي ظل تقديم الطاعن الأول اعتراضاً على تلك المعاملة، وما تم إسقاطه عنه، وفي ظل عدم تقديم باقي الطاعنين أي اعتراض على تلك المعاملة إذ أنه كان على الطاعنين طالما أنهم يدعون الشراء بموجب تلك الوكالة أن يتقدموا باعترضوا على معاملة التسجيل المجدد أمام اللجنة التي نظرت المعاملة، وقامت بالموافقة على التسجيل، وحيث أن أمراً كهذا لم يتم من قبل الطاعنين، فإن ما ورد في هذا السبب يكون في غير محله ونقرر رده.

أما بالسبب الخامس وحاصله تخطئة المحكمة في عدم استنادها إلى الوكالة الدورية رقم 2009/2473، والتي تمثل ما يملكه الطاعن الرابع في مساحة قطعة الأرض رقم 1764 الواقعة في موقع خلة حمامه حوض 2 من أراضي بيت جالا وهذه المساحة 185 متر مربع تم التنازل عنها من قبل المطعون ضدهم قبل إتمام معاملة التسجيل المجدد.

وفي ذلك نجد انه وبالرجوع إلى تلك الوكالة الدورية 2009/2473 بتاريخ 2009/7/7 تتعلق بالمشتري سفيان جواريش الطاعن الرابع وان تاريخها يسبق تسجيل قطعة الأرض باسم المطعون ضده طارق وفق معاملة التسجيل المجدد الأمر الذي يجعل من هذه الوكالة لا ترتب أي أثر قانوني في ظل وجود معاملة تسجيل مجدد وعدم تقديم أي اعتراض عليها من قبل الطاعن الرابع سفيان إذ انه كان عليه في حينه أن يتقدم أمام لجنة التسجيل المجدد التي نظرت المعاملة باعترض، وحيث أنه لم يفعل فإن ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف من عدم الاستناد إلى تلك الوكالة يتفق، وصحيح القانون ناهيك عن أنه لم تتحقق شروط تملكه لها من حيث التصرف الهادئ للمدة التي نص عليها القانون، وهي عشر سنوات في الأراضي ميرري وخمسة عشر سنة في الأراضي الملك كون الأرض غير مشمولة بأعمال التسوية، وبالتالي فإن هذا السبب لا يرد على الحكم المطعون فيه وتقرر رده (مقام، 2023)، والتي يفهم بمفهوم الموافقة أي أن الوكالة تتم قبل دخول التسوية وتم تقديم طلب التسجيل المجدد فانه الوكالة الدورية لا ترتب أي اثر قانوني إذا لم يتم تقديم اعتراض إذ أنه كان على الطاعنين، طالما أنهم يدعون الشراء بموجب تلك الوكالة

أن يتقدموا باعتراض على معاملة التسجيل المجدد أمام اللجنة التي نظرت المعاملة، وقامت بالموافقة على التسجيل والتي يفهم بمفهوم المخالفة لهذا الحكم أن الوكالة الدورية للأرض التي دخلت التسجيل المجدد، وأنشأت الوكالة بعد مدة الاعتراض ولم يتقدم صاحب الصفة بهذه الوكالة للاعتراض على معاملة التسجيل الجديد فإنه حقه لا ينتفي ويكون له التقدم بالأوراق الثبوتية لادعائه عند إعلان ونشر أمر التسوية، ولكنه قبل دخول التسوية ليس له أي حقوق طالما لم يتقدم بالاعتراض على معاملة التسجيل الجديد ويشترط أيضاً إثبات مدة مرور الزمن، أنه يشترط حتى يكون للوكالة الدورية القيمة القانونية قبل دخول التسوية، وبعد التسجيل المجدد أن يتقدم صاحب الصفة بالاعتراض على معاملة التسجيل الجديد أما بالنسبة للفكرة الرئيسية، وهي مدى جواز البيع خارج الدائر الرسمية، وبهذا الحكم نجد أن البيع خارج الدائرة الرسمية بالنسبة للأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد يجوز ويتقدم بالاعتراض حولها عند دخول أعمال التسوية وإن القاضي التسوية عندما يعرض عليه هكذا نزاع سوف يقوم بالاطلاع على ملف التسجيل الجديد وإجراءاته وسيقوم بإعادة زون البيانات ومن ثم يتأكد من العقود الخارجية بعد عملية التسجيل الجديد.

حكم محكمة النقض الحكم رقم 797 لسنة 2016 وتتلخص تفاصيل القضية أن المدعين (ورثة المشتري) كان مورثهم قد تعاقد مع المدعى عليهم (البائعين) على شراء قطعة الأرض قسيمة رقم 4 مؤقت من القطعة الأصلية رقم 5 من الحوض رقم 24006 من أراضي نابلس البالغ مساحتها 364 م<sup>2</sup>، وبأن مورث الجهة المدعية حال حياته المرحوم يوسف عدنان محمد حلاوة اتفق مع المدعى عليهما حسني ويوسف بموجب الاتفاقية المؤرخة في 2011/5/15، بأن يتعهد الفريقان بأن يكون متضامنين وملتزمين حتى إنهاء مضمون بنود الاتفاقية، وكل من يخل بأحد بنودها يترتب عليه شرطاً جزائياً مقداره مئة ألف دينار، ويقوم المدعى عليهما بالبيع لقطعة الأرض المذكورة أعلاه بمبلغ أربعمئة وعشرون ألف دينار وتعهد المدعى عليهما بالتسجيل والفرغ والإقرار بالقسيمة المذكورة لدى الموقع الرسمي داخل دائرة التسجيل، وبأن مورث الجهة المدعية قام بتنفيذ الالتزام والتعهد الواقع عليه، حيث قام بدفع مبلغ مئة ألف دينار عربون القطعة أعلاه بموجب شيك محرر على بنك القدس بتاريخ 2011/5/17 واستلامه من قبل يوسف (المدعى عليه)

بتاريخ 2011/5/16، والمدعى عليهما لم يقوما بما تعهداً به من التسجيل والفراغ والإفراز بالقسيمة وحيث إن الأوراق أشارت إلى أن القطعة محل العقد مسجلة في مكتب تسجيل أراضي نابلس باسم المدعى عليهما وآخرين (المبرز س/1) آخذين بعين الاعتبار أن القطعة الأصلية التي بضمنها المبيع محل الدعوى كان قد خضع للتسجيل المجدد، وأن القطعة الأصلية جرى عليها التسجيل المجدد بحدود المبيع جزء منها كما أنبأت عنه الأوراق، ولطالما الأمر كذلك وكانت الاتفاقية م/5 المتصلة بالتصرف بالعقار ينطبق عليها حكم المواد 4 و11 من قانون انتقال الأراضي لطالما أن للقطعة قيود في دائرة تسجيل الأراضي وأن عدم التسجيل ينحدر بالاتفاقية م/5 إلى البطلان، وبأن بطلان التصرف يستلزم بطلان ما في ضمنه، وبالتالي فإن البطلان ينسحب على الشرط الجزائي المتصل بالمطالبة موضوع الدعوى مشيرين بذلك إلى نص المادة 4 من قانون انتقال الأراضي قانون يقضي بتسجيل معاملات التصرف بالأراضي، وانتقال الملكية التي تنص على: [ 1- لا تعتبر معاملة التصرف في الأموال غير المنقولة صحيحة إلا إذا روعي بشأنها أحكام هذا القانون. 2- على كل من يرغب في إجراء معاملة تصرف بمال غير منقول أن يحصل أولاً على الموافقة الخطية المطلوبة في الفقرة التالية. 3- للحصول على الموافقة المشار إليها في الفقرة (2) يقتضي تقديم عريضة للمدير بواسطة مدير مكتب تسجيل الأراضي في المكان الواقعة فيه الأرض تبين شروط معاملة التصرف المراد إجراؤها ويطلب فيها موافقته على المعاملة، 4- ترفق هذه العريضة بما يثبت ملكية الناقل أو مقدم العريضة وبخارطة للمال غير المنقول المختص من أجل غايات التسجيل إذا طلب المدير ذلك... إلخ].

والى المادة 4 من القانون ذاته التي تنص على انه [ أ- تعتبر ملغاه وباطله كل معاملة تصرف لم تقرر بالموافقة المطلوبة في المادة 4 ويشترط في ذلك أن يجوز لمن دفع مالا في معاملة تصرف اعتبرت ملغاه وباطله أن يسترد ما دفعه بإقامة دعوى لدى المحاكم] هذا وبالوصول إلى أن الاتفاقية [العقد] م/5 قد وقع باطلاً وبان بطلان العقد يقتضي بطلان ما في ضمنه ليشمل الشرط الجزائي طبقاً لأحكام قانون انتقال

الأراضي الواجب التطبيق وليس قانون التسوية وبالتالي يكون الحكم المطعون فيه متفقاً والواقع والقانون لا تنال منه هذه الأسباب ولا تجرحه ويتعين ردها.

وعليه ولكل ما تقدم تقرر محكمة النقض رد الطعن المائل بجميع أسبابه وتأييد الحكم المطعون فيه حكماً صدر تدقيقاً في 2019/01/30 (مقام، 2016).

وبذلك يلاحظ الباحث اتجاه محكمة النقض ومن قبلها محكمة الاستئناف باتجاه اعتبار أن تسجيل الأرض تسجيل جديد جعلها تدخل في سجلات دائرة تسجيل الأراضي الأمر التي يترتب عليه إبطال أي اتفاقية خارجية متعلقة بالأرض موضوع العقار، وبذلك حسب ما جاء في الحكم فإنه يخضع شهادة التسجيل الجديد للتصرفات الشكلية التي يشترط لصحتها واعتبارها عقداً صحيحاً أن يكون مسجل بالدوائر الرسمية وأن المحكمة لم تعامل التسجيل الجديد كالسندات القديمة التي تشترط في من يحمل سند بموجبها مدة مرور الزمن، والتي يبدو أيضاً أن المحكمة لم تناقش نص المادة الثالثة من قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958م، الأمر التي يترتب عليه لو أن المحكمة أخذت بنص المادة المذكور لقررت صحة أي اتفاقية خارجية متعلقة بالأرض موضوع العقار، إذا اقترنت فيها مدة مرور الزمن المكسب، والباحث يرى بأن فكرة الأخذ بمضمون قرار محكمة النقض الأخير هو يخالف القانون ولكن وكون أن غاية المشرع من التسجيل الجديد هي ذات الغاية التي يريدها المشرع من عملية التسوية، وهي أن تسهم في ضبط البيع والشراء للقطع المسجلة في دوائر تسجيل الأراضي، وتقليل وضبط حصول النزاعات بين الأطراف وتقليل عمليات الاحتيال والنصب والخداع والتغريب لذلك تقييد البيوع بالدائرة الرسمية ولكن يثار أمام الباحث إشكالية بخصوص قرار المحكمة وهو أنه لو أن قطعة الأرض موضوع التسجيل الجديد وصدر بها شهادة تسجيل جديد وتم البيع بموجب اتفاقية خارجية وبعد فترة من التسجيل دخلت التسوية وطلب التسجيل في جدول الحقوق ولو اعتبرنا عقد البيع الخارجي باطل فلا يجوز لمأمور التسوية أن يقوم بتسجيل المشتري بموجب العقد الخارجي في جدول الحقوق وذلك لأننا أمام عقد باطل

والعقد الباطل لا يقبل التصحيح والإجازة وبالتالي يرى الباحث على ضرورة النص على النص حصر العقود بالدائرة الرسمية بالنسبة للأراضي التي تمت عليها عملية التسجيل الجديد بحيث يجوز إثبات عكس ما تم بالدائرة الرسمية فاذا كان هناك عقد خارجي فسيكون على البائع الالتزام بتسليم المبيع والتنازل عنه والسماح للمشتري بالاتفاقية الخارجية الحق في إثبات العقد الخارجي ولكن القرار أعلاه يعاكس ويخالف مع تطبيق نص المادة الثالثة من القانون المعدل رقم 51 لسنة 1958 الذي يؤدي عدم تطبيق هذا النص بخصوص شهادة التسجيل الجديد التناقض مع غاية المشرع وفلسفته وحيث إن غاية المشرع هي ضبط عمليات البيع وتقليل عمليات الخداع والغش فوجهة الباحث أن لا يكون العقد الخارجي بمرتبة البطلان إنما يجوز إثبات صحته.

وبالرجوع إلى نص المادة 16 الفقرة الثالثة من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، والتي تتضمن عدم صحة البيوع التي تتم خارج دائرة تسجيل الأراضي، والتي لم ينص على بطلان إنما نص على عدم صحة الأمر التي يدخلنا في الحديث بشكل مختصر عن مسألة التميز بين العقد الباطل والعقد الصحيح والعقد الفاسد، وما جزاء تخلف الشكل هل يرتب البطلان أم يرتب الفساد، كون أن المرجع العام في فلسطين هي مجلة الأحكام العدلية التي جعلت العقد الفاسد في مراتب العقود فمراتب العقد في مجلة الأحكام العدلية تقسم إلى عقد صحيح، وعقد فاسد، وعقد باطل، أما العقد الصحيح هو العقد السليم من الخلل في أركانه وأوصافه (مجلة الاحكام العدلية العثمانية، 1876).

ويكون العقد بهذه الصورة إذا توفرت به شروط من رضا، وتطابق الإيجاب والقبول، توفر الأهلية في المتعاقدين، توفر الشروط اللازمة في المحل، توفر الشروط اللازمة في السبب (داود، 2016).

أما العقد الفاسد هو عقد أركانه وشروطه سليمة، ولكن صاحب انعقاده وصف منهى عنه أفسده لذلك يجب فسخه لاقتترانه بالوصف المنهى عنه، فإذا زال سبب فساده صح والأسباب التي تجعل العقد فاسداً (مجلة الاحكام العدلية العثمانية، 1876) ففي المذهب الحنفي بالرغم من انعقاده هي الغرر في وجود

المحل أو في تعيينه، أن يكون مقدور التسليم ولكن بضرر، والربا ولا يترتب عليه أثر، ولا تلحقه الإجازة، ولكل من عاقديه أو ورثته من بعده الحق في طلب فسخ العقد بعد إذار العاقد الآخر، وإذا زال سبب الفساد فإنه ينقلب إلى عقد صحيح (داود، 2016).

أما العقد الباطل الذي ليس مشروعاً بأصله ووصفه (مجلة الأحكام العدلية )، ويكون العقد باطل إذا اختل ركن فيه مثل عدم تطابق الإيجاب والقبول، أو يكون العقد باطل إذا كان الخلل بالرضا كصدوره من غير المميز والمجنون، أن يكون خلل في أحد شروط المحل أو السبب كان يكون المحل في موجود وغير ممكن الوجود أو كان المحل غير مشروع، وغير مخالف للنظام العام، وأن يكون هناك سبب للعقد ويكون هذا سبب مشروع وعدم توفر الشكل الذي قرره القانون إذا كان العقد من العقود الشكلية، كل هذه الحالات ترتب البطلان ويترتب على كون العقد الباطل أنه لا يترتب أي أثر؛ لأنه العقد باطل ولا وجود له إلا من حيث الصورة فقط، لذلك لا يملك أي من المتعاقدين جبر الآخر على تنفيذه، وإذا حدث أن نفذه العاقد باختياره، فإنه لا يترتب عليه أثره، فلا يملك المشتري المبيع ولو قبضه (داود، 2016).

ولكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلان العقد، كما أن للمحكمة أن تقضي ببطلان العقد من تلقاء نفسها، أي ولو لم يطلب منها ذلك المدعي أو المدعى عليه (غسان، 2021).

وبالرجوع إلى نص المادة 16 الفقرة الثالثة من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، والتي تتضمن عدم صحة البيوع التي تتم خارج دائرة تسجيل الأراضي، الأمر الذي يؤدي إلى الخلط، وهل أن المشرع قصد البطلان أم قصد الفساد، فالباحث يرى أن المشرع ينص بشكل واضح على بطلان العقد؛ وذلك لأن إتمام العقد خارج دائرة تسجيل الأراضي يؤدي إلى اختلال ركن الشكل التي اشترطه المشرع وهذا يؤدي البطلان وليس إلى عدم صحة العقد إلا أن الباحث يرى أن فساد العقد يؤدي إلى تحقيق العدالة بحيث لا يجعل العقد الخارجي باطل بل هو فاسد ويستطيع أحد الأطراف إثبات صحته.

## الخاتمة

وبذلك قد وصل الباحث لنهاية الدراسة وقد تناول الباحث حجية شهادات التسجيل الجديد مبتدأ بالحديث عن ماهية التسجيل الجديد، وأهميته ونطاقه، ومقارنته بالتسوية والطبيعة القانونية للتسجيل الجديد ومن ثم الحديث عن إجراءات التسجيل الجديد وأحكام شهادات التسجيل قبل دخول التسوية وعند دخول التسوية ومدى قانونية البيع خارج الدائرة الرسمية، والتقدم بالنسبة للأراضي الخاضع للتسجيل الجديد، مستند في على قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها والأوامر العسكرية المعدلة له محلل للنصوص القانونية ذات العلاقة وقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وقانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958، وقد حاول الباحث بقدر المستطاع من خلال دراسة وتحليل موضوع التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها من كثير من الجوانب المتعلقة كفكرة التقادم به والبيع الخارجي، وأحكام شهادات التسجيل الجديد قبل إعلان التسوية، ومع إعلان التسوية واعتراض الغير خلال المدة القانونية التي منحها قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 على جدول الحقوق لمن صدر جدول الحقوق باسمه وفقاً لشهادة التسجيل الجديدة، والتي بموجب ذلك توصل الباحث إلى عدة نتائج وتوصيات.

### النتائج:

1. المنظومة القانونية المتعلقة بالتسجيل الجديد فيها بعض القصور كعدم حظر التقادم بموجب نص خاص بالقانون المنظم لهذه المعاملة وإجازة البيوع خارج الدائرة الرسمية وعدم النص على إبطال أو إفساد البيع الخارجي فيما يتعلق بالأراضي التي جرى عليها التسجيل الجديد الأمر التي يؤدي إلى مخالفة غاية المشرع من التسجيل الجديد.
2. إن عملية التسوية والتسجيل الجديد كلاهما يقومان على غاية واحدة وهي التسجيل في الدائرة الرسمية بهدف تحديد وضبط ملكية أصحاب حقوق التصرف والمساحات وتحديد معالم العقار ومساحته ونوعه

وإعطائه رقم خاص من أجل تحقيق الأمان العقاري وسهولة الفصل في النزاعات فكلما النظامين لذات الغاية ولكن مع اختلاف الوسيلة لكل عملية، فالتسجيل الجديد وذلك من أجل السرعة بمقارنته مع عملية التسوية التي تكون شاملة لجميع المنطقة والتي تكون بخطه حكومية على عكس التسجيل الجديد التي يكون بقرار فردي.

3. ومن الأمور التي لوحظت بها وهي عدم قانونية قرارات لجنة التسجيل الجديد طالما أن للجنة التسجيل الجديد تشكيلتها تخالف الأمر العسكري رقم 1034 لسنة 1971 وبالأخص نص المادة 1 وان بالواقع العملي تسير تشكيلة للجان وفقاً لأحكام لأمر العسكري لسنة 1971.

4. من النتائج الهامة التي توصل إليها الباحث الفرق بين شهادة التسجيل الجديد الصادرة بمبادرة فردية بموجب قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيله رقم 6 لسنة 1964 وسند التسجيل التي يصدر بمشروع التسوية التي تبادر به الحكومة من حيث القيمة الثبوتية، فشهادة التسجيل الجديد وفقاً للمادة 8 من قانون التسجيل الجديد اعتبرتها سند غير قابل للطعن، إنما يحق للغائب والمجنون والمعتهو والقاصر ولكنها ألغيت بموجب الأمر 1034 لسنة 82، والمتعلق بتعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد، وأن هذه المادة ألغيت إلا أنها شهادة وورقة رسمية فشهادة التسجيل الجديد تصدر من موظف عمومي وأعضاء للجان نص عليها قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها، وهو موظف مختص وفقاً للقانون وتصدر طبقاً للأوضاع القانونية.

5. وان المشرع عندما سمح بقانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958م بإجازة البيوع العادية والخارجية فهنا فتح مجال لاكتساب حقوق خارج الدائرة المختصة، فلا يجوز جعلها ورقه غير قابلة لإثبات عكسها فالمشرع منذ البداية هو فتح مجال لاكتساب الحقوق خارج الدائرة الرسمية، فطالما صار بهذا الاتجاه فمن العدالة أن يفتح إثبات العقود الخارجية بإثبات عكس ما ورد في الشهادة التسجيل الجديد، فإذا ما أعلنت التسوية فيجب على حامل شهادة التسجيل أن يتقدم بادعائه والقاضي سيقدر والتي سيؤخذ بالاعتبار عدم حظر التقادم والأخذ بالبيوع الخارجية والعادية

الأمر التي من الممكن أن تثبت خلاف ما ورد في شهادة التسجيل الجديد، وبالنسبة لسند التسجيل فلا خلاف بشأنها فهي ورقة رسمية لا يطعن بها إلا بالتزوير وأي بيع خارج الدائرة الرسمية يعتبر باطلاً، ولا يعتد به فهو ناتج معاملة التسوية فما ورد بسند التسجيل لا يثبت عكسه إلا بالتزوير

التوصيات:

1. على المشرع تغادي النقاط التي تضعف القيمة الثبوتية لشهادة التسجيل الجديد ومن هذه الأمور عدم حظر التقادم فعدم حظر التقادم بالنسبة للأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد فإن جعل مدة مرور الزمن وسيلة للتملك وجعل إمكانية التملك خارج الدائرة الأراضي الرسمية الأمر التي يخالف الفلسفة من تسجيل الأراضي في الدائرة الرسمية المختصة فكان على المشرع أن ينص على حظر التقادم في الأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد وعدم إجازة البيع الخارجي والعرفي.
2. أوصي المشرع الفلسطيني عند تشكيل المجلس التشريعي أن ينظم كلا العمليتين في قانون ونظام عقاري موحد بين التسجيل الجديد والتسوية كون أن الغاية منهما واحدة وهي ضبط ملكية العقار بحيث لا يشوبه التناقض بحيث يراعي الغاية من التسجيل في الدائرة الرسمية.
3. معالجة مسألة إجازة البيوع الخارجية والعادية التي تتم خارج الدائرة الرسمية فيما يخص شهادة التسجيل الجديد فنوصي المشرع بضرورة أو إبطال العقود البيوع التي تتم خارج الدائرة الرسمية فيما يخص الأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد ومن الأمور التي لاحظها الباحث في الواقع الفلسطيني وهي عدم استقرار الأحكام القضائية فنجد أن أحكاماً قضائية اتجهت إلى اعتبار البيع الخارجي للأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد هو بيع باطل إلا أن ذلك يخالف أحكام نص المادة الثالثة من قانون المعدل للأموال غير المنقولة لسنة 1958 ونجد أن أحكاماً قضائية تتجه إلى اعتبار البيوع الخارجية صحيح وان هذا الاتجاه من الأحكام القضائية يطبق نص المادة الثالثة من القانون المعدل للأموال غير المنقولة التي تجيز البيع خارج الدوائر الرسمية وان البطلان جاء للأراضي المسجلة بموجب التسوية فنوصي المشرع على إبطال البيوع الخارجية للأراضي الخاضعة للتسجيل الجديد.

4. على من يشرع القانون في الأراضي الفلسطينية أن يلغي نص المادة 1 من الأمر العسكري 1034 لسنة 1982 وذلك عند استلام السلطة الفلسطينية لإدارة الضفة الغربية والقطاع لأنه الحاكم الإداري لم يعد موجود بعد اتفاقية أوسلو وبالتالي بقي الأمر يسير دون إلغاء نص المادة 1 من الأمر العسكري 1034 لسنة 1982 وبالتالي فإن اللجنة مشكلة خلافا لأحكام القانون وهو الأمر العسكري 1034 لسنة 1982 فنوصي بضرورة إلغاء جميع الأوامر العسكرية المعدلة وتشريع قانون ينظم الإجراءات ويجعل من شهادة التسجيل الجديد سند غير قابل للطعن والإلغاء حتى بدخول التسوية وإن يشتمل على جعل شهادة التسجيل الجديد عند دخول التسوية تعتمد مباشرة.

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

القرآن الكريم

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

قانون الأراضي لسنة 1274هـ

قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958

قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (43) لسنة (1971)

قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952

مجلة الأحكام العدلية.

قانون البنات الفلسطيني.

أمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (الضفة الغربية) (رقم 448)

لسنة 1971م.

أمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل) (يهودا والسامرة)

(رقم 1034) لسنة 1982م.

أمر بشأن قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل رقم 2) (يهودا والسامرة)

(رقم 1060) لسنة 1983م.

أمر بشأن قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بعد (تعديل رقم 3) (يهودا والسامرة)  
(رقم 1145) لسنة 1985م.

أمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال التي لم يسبق تسجيلها بعد (تعديل رقم 4) (يهودا والسامرة) (رقم  
1392) لسنة 1993م.

حكم محكمة النقض الفلسطينية نقض حقوق رقم /2016/1543 الحقوقية الصادر عن محكمة النقض  
الفلسطينية بتاريخ /28/ 2020، منشور على موقع قسطاس.

الحكم رقم 2016/203 الحقوقية المنعقدة في محكمة النقض في تاريخ 2017/5/29 عن محكمة النقض  
المنعقدة في رام الله.

الحكم رقم 702/2016 الحقوقية المنعقدة في محكمة استئناف القدس بتاريخ 2016 /12/26.

الحكم صادر عن قاضي الأمور المستعجلة في محكمة بداية قلقيلية في الطلب المستعجل رقم 2016/44  
التابع للدعوى الحقوقية رقم 2016/71.

القضية رقم 476 / 2016 الحقوقية المنعقدة في محكمة استئناف رام الله بتاريخ 2016/6/29

الحكم رقم 410 لسنة 2019 محكمة تمييز حقوق، محكمة التمييز الأردنية، صدر بتاريخ 1 ربيع الأول  
سنة 1441هـ الموافق 2019/10/29م.

الحكم الرقم 2009/19084 محكمة استئناف عمان صدر بتاريخ 2010/2/10

#### ثانياً: قائمة المراجع

الزرقا، احمد مصطفى. (1952). المدخل الفقهي . دمشق : مطبعة الانشاء.

داود، اكرم. (2016). مساق مصادر التزام.

الجيوسي، حسني. (1992). *القرار الإداري: تعريفه*. تم الاسترداد من المجلة العربية للفقه والقضاء،:

[https://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fsearch.mandumah.com%2FRecord1317320%3Ffbclid%3DIwZXh0bgNhZW0CMTAAAR3nQAPVfVJig3K3CtR3Gutqum2piIfT-wGLz3SJ0W0YlTZR-tbHs3Ctis\\_aem\\_AQalVLp9OH7iazOofNfcdNd39TaoX9CYymuuZOiTNdvxK93ocJxXO9BI10NRI1qkzuMInQjGsaG44Amzu7](https://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fsearch.mandumah.com%2FRecord1317320%3Ffbclid%3DIwZXh0bgNhZW0CMTAAAR3nQAPVfVJig3K3CtR3Gutqum2piIfT-wGLz3SJ0W0YlTZR-tbHs3Ctis_aem_AQalVLp9OH7iazOofNfcdNd39TaoX9CYymuuZOiTNdvxK93ocJxXO9BI10NRI1qkzuMInQjGsaG44Amzu7)

الزرقاء، مصطفى احمد. (1964). *شرح القانون المدني السوري: نظرية الالتزام العامة 2- أحكام الالتزام في ذاته*. دمشق: مطبعة دار الحياة.

الظاهر، القاضي أحمد. (25 3, 2014). *التسجيل الجديد للأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في فلسطين*. تم الاسترداد من موقع دنيا الوطن.

*القانون الاساسي الفلسطيني المعدل 2003 م*. (بلا تاريخ).

المقتفى. (1998). *قانون الخدمة المدنية الفلسطيني رقم (4) لسنة 1998*. تم الاسترداد من <http://muqtafi.birzeit.edu/pg/getleg.asp?id=12424>

المقتفى. (2001). *قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001 م*. تم الاسترداد من <http://muqtafi.birzeit.edu/pg/getleg.asp?id=13858>: المقتفى

المقتفى. (2004). *حكم محكمة العدل العليا رقم 23/لسنة 2004 الصادر بتاريخ المنشور على موقع المقتفى*.

ابو عيشة، تامر. (2018). *مساق قانون الاراضي*. نابلس: جامعة النجاح الوطنية- كلية القانون.

جريدة الوقائع الفلسطينية. (2005). *المادة 111 من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005*. تم الاسترداد من

<https://mjr.ogb.gov.ps/Decrees/ViewText/25212/%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%86%D9%81%D9%8A%D8%B0-%D8%B1%D9%82%D9%85-23-%D9%84%D8%B3%D9%86%D8%A9-2005%D9%85-%D9%81%D9%84%D8%B3%D8%B7%D9%8A%D9%86>

جريدة الوقائع الفلسطينية. (2022). حكم محكمة دستورية في الدعوى رقم 2022/1 في القضية رقم (1) لسنة 7 قضائية في المحكمة الدستورية العليا المنعقدة مؤقتاً في مدينة رام الله 2 اذار (مارس) لسنة 2022 الموافق التاسع والعشرين من رجب لسنة 1443 هـ.

جريدة الوقائع الفلسطينية. (2022). حكم محكمة دستورية في الدعوى رقم 2022/1 في القضية رقم (1) لسنة 7 قضائية في المحكمة الدستورية العليا المنعقدة مؤقتاً في مدينة رام الله 2 اذار (مارس) لسنة 2022 الموافق التاسع والعشرين من رجب لسنة 1443 هـ. المنشورة في جريدة الوقائع الفلسطينية في العدد 189 بتار.

خالد، غسان. (2021). مساق دراسة معمقة في قانون اصول المحاكمات المدنية لطلبة الدراسات العليا لسنة الدراسية للفصل الدراسي.

عجوة، سائدة. (2011). آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين، دراسة مقارنة. رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية.

سباح، سباح. (2013). مشاكل وعقبات تسوية وتسجيل ملكية الأراضي في الضفة الغربية. تأليف تقرير نهائي لجلسة طاولة مستديرة (صفحة ص 3). معهد ابحاث السياسات الاقتصادية ماس.

موسى، صابر. (1979). نظام ملكية الاراضي في فلسطين في أواخر العهد العثماني . تأليف صابر موسى، نظام ملكية الاراضي في فلسطين في أواخر العهد العثماني (صفحة 75\_92). منظمة التحرير الفلسطينية \_ مركز الابحاث .

العيسه، عاهد. (2017). التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها في السجل العقاري. تم الاسترداد من مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية: <https://journals.qou.edu/index.php/jrresstudy/article/view/1517>

العيسه، عاهد حسين. (2021). ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية معززة بأخر اجتهادات القضاء الفلسطيني و الأردني. فلسطين: مكتبة الشامل للنشر .

التكروري، عثمان. (2019). الكافي في شرح قانون اصول المحاكمات المدنية. فلسطين: المكتبة الاكاديمية.

النشاشيبي، عصمت. (26 2، 2020). *القرار الإداري والقرار القضائي والفرق بينهم*. تم الاسترداد من

موقع النشاشيبي: <https://nashashibilaw.weebly.com/magazine/4296666>

علي، إسحاق أحمد حمدان. (2013). *الوضع القانوني للملكية العقارية في فلسطين في ظل الأوامر العسكرية الإسرائيلية*. جامعة عمان العربي.

فرحان، مصطفى أحمد مصطفى. (2021). *نظام التسجيل العقاري الاختياري في الضفة الغربية ومدى توافقه مع مبادئ السجل العيني العقاري*. تاريخ الاسترداد 2020، من مجلة جيل الأبحاث

القانونية المعمقة،: <http://search.mandumah.com/Record1121509>

قسطاس. (2011). *نقض مدني رقم 93/2010 الصادر عن محكمة النقض الفلسطينية بتاريخ 2011/6/5*.

قسطاس. (2020). *حكم محكمة النقض الفلسطينية 2020/1207*.

قسطاس. (بلا تاريخ). *تميز حقوق رقم 702/87 الصادر عن محكمة التمييز الأردنية بتاريخ 1987، 14/9/*

قسطاس. (بلا تاريخ). *حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 159 لسنة 1970 محكمة تمييز حقوق*.

*مجلة الاحكام العدلية العثمانية*. (1876).

محكمة استئناف القدس. (2009). *الحكم رقم 283 لسنة 2009*.

مقام. (1952). *قانون تسوية الاراضي والمياه*. تم الاسترداد من مقام:

<https://maqam.najah.edu/legislation/15/>

مقام. (1953). *المادة الثانية والثالثة من قانون ايجار وبيع الاموال غير المنقولة للأجانب رقم 40 لسنة*

*1953*. تم الاسترداد من مقام: <https://maqam.najah.edu/legislation/637/>

مقام. (1958). *قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958م*. تم الاسترداد من

<https://maqam.najah.edu/legislation/159/>

مقام. (1964). *قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964م*. تم

الاسترداد من <https://maqam.najah.edu/legislation/46/>

مقام. (1971). أمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (الضفة الغربية) (رقم 448) لسنة 1971م. تم الاسترداد من مقام:  
<https://maqam.najah.edu/legislation/47/>

مقام. (1982). أمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل) (يهودا والسامرة) (رقم 1034) لسنة 1982م. تم الاسترداد من  
<https://maqam.najah.edu/legislation/48/>

مقام. (2001). قانون البيئات الفلسطيني. تم الاسترداد من  
<https://maqam.najah.edu/legislation/8/>

مقام. (2016). حكم محكمة النقض الفلسطينية الحكم رقم 797 لسنة 2016.

مقام. (2017). القضية رقم 2017/61 المنعقدة في محكمة النقض في رام الله. تم الاسترداد من  
<https://maqam.najah.edu/judgments/5864/>

مقام. (2017). القضية رقم 2017/314 المنعقدة في محكمة النقض في رام الله. تم الاسترداد من  
<https://maqam.najah.edu/judgments/1395/>

مقام. (2018). القضية رقم 2018/539 المنعقدة في رام الله. تم الاسترداد من  
<https://maqam.najah.edu/judgments/5694/>

مقام. (2021). قرارات بقانون التي يحمل الرقم (39) و(41) لسنة 2020. تم الاسترداد من  
[https://maqam.najah.edu/media/uploads/2021/01/legislations/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D8%A7%D9%83%D9%85\\_%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A9.pdf](https://maqam.najah.edu/media/uploads/2021/01/legislations/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D8%A7%D9%83%D9%85_%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D8%A9.pdf)

مقام. (2023). القضية رقم 2023/1143 المنعقدة في محكمة النقض في رام الله. تم الاسترداد من  
<https://maqam.najah.edu/judgments/10175/>

صاير، موسى. (1979). نظام ملكية الاراضي في فلسطين في أواخر العهد العثماني. منظمة التحرير الفلسطينية.

موقع قانون. (2011). حكم محكمة عدل عليا رقم 45 لسنة 2011 فصل بتاريخ 2011/4/5 الصادرة عن محكمة العدل العليا المنعقدة في رام الله. تم الاسترداد من  
[id=4730&http://qanon.ps/news.php?action=view](http://qanon.ps/news.php?action=view&id=4730)

حنتيش، نزيه. (21, 4, 2024). محكمة التسوية.

حنتيش، نزيه. (21, 4, 2023). ( التوثيق لجميع الاجراءات من خلال الحديث مع الاستاذ نزيه الحديث عن جميع اجراءات التسجيل العملية في الدائرة الرسمية ).

حنتش، نزيه علي. (21, 4, 2024). مدير عام تسوية الجنوب.

مسعود، هلا وليد شاكر وشندي، يوسف. (2017). *الرهن العقاري كضمانة مصرفية في فلسطين: دراسة مقارنة دراسة* . جنين: رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة العربية الامريكية. تم الاسترداد من

<http://search.mandumah.com/Record1252896>

عبد الهادي، وليد مصطفى وابو كشك، بشار. (1990). *معيان تميز القرار الاداري : دراسة مقارنة (رسالة ماجستير غير منشورة )*. تم الاسترداد من موقع المظومة صفحة .الجامعة الاردنية:

<Record/550431/http://search.mandumah.com>



**An-Najah National University**  
**Faculty of Graduate Studies**

**THE VALIDITY OF THE RENEWED  
REGISTRATION CERTIFICATE**

**By**  
**Saif abd al rahem Dababseh**

**Supervisor**  
**Dr. Ali Sartawi**

**This thesis is Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree  
of Master of Private Law, Faculty of Graduate Studies, An-Najah National  
University, Nablus, Palestine.**

**2025**

# **THE VALIDITY OF THE RENEWED REGISTRATION CERTIFICATE**

**By**  
**Saif abd al rahem Dababseh**  
**Supervisor**  
**Dr. Ali Sartawi**

## **Abstract**

This study addresses the Validity of The Renewed Registration Certificate, examining its significance both prior to and following the completion of the settlement process. The researcher initially outlines the legal framework governing the new registration system, detailing its importance, procedural requirements, and contrasting it with the governmental settlement process. Subsequently, the researcher clarifies the nature of the decision rendered by the newly established registration committee and expounds on the legal provisions governing the new registration certificate, in accordance with the applicable laws and regulations. The research further investigates the implications of statutes of limitation on lands undergoing new registration, as well as the validity of sales contracts executed outside the official registry concerning lands subject to the new registration regime.

Additionally, the researcher reviews pertinent Palestinian and Jordanian court rulings regarding these issues. In the conclusion, the researcher summarizes the key findings and offers a series of recommendations, emphasizing the need for consideration and adoption by the relevant authorities involved in the legislative framework of Palestine, particularly in relation to land laws, with a specific focus on the registration of lands that were not previously registered before 1964

**Keyword:** Validity, Renewed, Registration.