



BIRZEIT UNIVERSITY

كلية الحقوق والإدارة العامة

دائرة القانون

برنامج ماجستير القانون

رسالة ماجستير موسومة بعنوان

إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية.

**Jurisdictions of the judge of the Land and Water Settlement
Court within the framework of the legislation in force in the West
Bank.**

إعداد الباحث

حازم أحمد إبراهيم حسين.

الرقم الجامعي (1185557).

إشراف

د: حسين عيسى.

أستاذ القانوني المدني - كلية الحقوق والإدارة العامة - جامعة بيرزيت، فلسطين.

(2022).



BIRZEIT UNIVERSITY

كُلية الحقوق والإدارة العامة

دائرة القانون

برنامج ماجستير القانون

رسالة ماجستير موسومة بعنوان

إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية.

**Jurisdictions of the judge of the Land and Water Settlement
Court within the framework of the legislation in force in the West
Bank.**

إعداد الباحث

حازم أحمد إبراهيم حُسين.

الرقم الجامعي (1185557).

إشراف

د: حُسين عَيْسة.

أستاذ القانوني المدني - كُلية الحقوق والإدارة العامة - جامعة بيرزيت.

قُدمت هذه الرسالة إستكمالاً لِمَتطلبات درجة الماجستير في القانون من كُلية الحقوق

وَالإدارة العامة في جامعة بيرزيت، فلسطين.

العام الدراسي (2021) - (2022).



BIRZEIT UNIVERSITY

كُلية الحقوق والإدارة العامة

دائرة القانون

برنامج ماجستير القانون

رسالة ماجستير موسومة بعنوان

إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية.

**Jurisdictions of the judge of the Land and Water Settlement
Court within the framework of the legislation in force in the West
Bank.**

إعداد الباحث

حازم أحمد إبراهيم حسين.

الرقم الجامعي (1185557).

إشراف

د: حسين عيسى.

أستاذ القانوني المدني - كُلية الحقوق والإدارة العامة - جامعة بير زيت.

نُوقشت هذه الرسالة وأُجيزت بتاريخ (2022/07/02):

أعضاء لجنة المناقشة والحكم على الرسالة:

د: حسين عيسى، (مُشرفاً ورئيساً)، جامعة بير زيت.

د: رائد عصفور، (مُمتحناً ومناقشاً داخلياً)، جامعة بير زيت.

د: غسان خالد، (مُمتحناً ومناقشاً خارجياً)، جامعة النجاح الوطنية.

التوقيع:

الإقرار والتفويض

أُقر أنا مُعد هذه الرسالة أنها قُدمت لِجامعة بَير زَيت حَصرًا لِنيل دَرَجَة الماجستير في القانون، وَأنها نَتِجَة أبحاثي الخاصة بِإِستثناء ما تَمَّ الإِشارة لَهُ حَينَما وَرد، وَأَن هَذِهِ الرِسالَة أَوْ أَي جُزء مِنها لَم يُقدِّم قَصد نَيل دَرَجَة عِلْمِيَة لِأَي جَامِعَة أَوْ مَعهد آخَر أَوْ بَحْث عِلْمِي لِأَي مُؤسَّسَة تَعْلِيمِيَة أَوْ بَحْثِيَة أُخْرَى، وَأفوض جَامِعَة بَير زَيت بِتَرْوِيد نُسخ مِنها، لِلْمَكْتَبات الجَامِعِيَة أَوْ الهَيئات المَعْنِيَة بِالْبَحْث العِلْمِي عِند طَلَبِها.

إِسم الطالِب: حازم أحمد إبراهيم حُسين.

التوقيع:.....

التاريخ: (2022/07/02).

Acknowledgment and authorization

I, the author of this thesis, declare that it was submitted to Birzeit University exclusively to obtain a master's degree in law, and that it is the result of my own research, with the exception of what has been mentioned wherever it is mentioned, and that this thesis or any part of it has not been submitted to me by any other institute. I have any other educational or research institution, and I authorize Birzeit University to provide copies of it to university libraries or bodies concerned with scientific research upon request.

Student's name: Hazem Ahmed Ibrahim Hussein.

Signature:.....

Date: (02/07/2022).

الشكر والعرفان

"وقال ربي أوعزني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي، وأن أعمل صالحاً ترضاه، وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين"، (النمل، 19).

في البداية أشكر الله العلي القدير أن من علي بالتوفيق على إتمام هذه الرسالة.

وأقدم بجزيل الشكر ووافر الإمتنان للدكتور حسين عيسة لتفضله بقبول الإشراف على هذه الرسالة، وتقديراً لجهده وملاحظاته القيمة التي أغنتها.

كما أتقدم بالشكر الموصول لعضوي لجنة النقاش الدكتور رائد عصفور والدكتور غسان خالد على تفضلهما بقبول مناقشة هذه الرسالة.

والشكر موصول أيضاً إلى كافة أعضاء الهيئة التدريسية في كلية الحقوق والإدارة العامة في جامعة بيرزيت الذين كان لهم الأثر فيما وصلت إليه الآن.

فلهم مني جميعاً كل الإحترام والتقدير.

الباحث

الإهداء

إلى والدي المبجلين أطل الله في عُمرهما وأمدهما بالصحة والعافية.

إلى زوجتي وشريكة حياتي.

إلى إبنتي فلذتي قلبي.

إلى إخواني وأخواتي الأحباء.

إلى زملائي الأعزاء.

إلى كل من كان لهم أثر في حياتي.

إليكم جميعاً أهدي هذه الرسالة المتواضعة.

الباحث

المقدمة

يُعتبر تحديد إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه من أهم المسائل التي تُواجه المختصين بقطاع الأراضي، لا سيما القضاة والمحامين، وذلك بسبب صدور العديد من الأحكام القضائية التي تضاربت فيما بينها بإسناد الإختصاص لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه وللمحاكم النظامية، لأن قانون تسوية الأراضي والمياه النافذ بالضفة الغربية رقم (40) لسنة (1952) وتعديلاته السارية المفعول تناول إجراءات خاصة للتقاضي أمام قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه.

تداخلت هذه الأحكام مع ما ورد في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (02) لسنة (2001) وتعديلاته السارية المفعول، وقد ظهر هذا التضارب في الآونة الأخيرة التي شرعت فيها أعمال التسوية في كافة محافظات الضفة الغربية، والتي أدت النزاعات الناجمة عنها إلى صدور الكثير من قرارات محاكم تسوية الأراضي والمياه المختصة بالنظر بهذه النزاعات بصورة متضاربة يشوبها عيب الإختصاص، كل ذلك يعود إلى حداثة التجربة الفلسطينية في عملية التسوية، والتي تشكل محكمة تسوية الأراضي والمياه جزءاً مهماً فيها، لا بل هي صاحبة القرار الأخير في تثبيت الحقوق لأصحابها.

ومن هنا تبرز أهمية البحث في الموضوع إلى تحليل التشريعات النازمة لعملية التسوية خاصة المتعلقة منها بإختصاص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، بغية الوصول إلى دراسة علمية مؤصلة توضح الإختصاص السليم لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه وتزيل الغموض والتضارب فيما يتعلق بإختصاصه في هذه العملية، خاصة في ظل غزارة التشريعات التي تمس المنظومة القانونية العقارية تعديلاً وإلغاءً.

إشكالية وتساؤلات الرسالة

تتمثل إشكالية هذه الرسالة بشكل رئيسي في تحديد الإختصاصات القضائية وغير القضائية "الإداري-الولائي" لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في مراحل عملية التسوية في إطار قانون تسوية الأراضي والمياه والتشريعات الأخرى النافذة في الضفة الغربية، من

خِلالِ دِرَاسَةِ بَعْضِ التَّطْبِيقَاتِ القَضَائِيَّةِ لِإِخْتِصَاصَاتِ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرَاضِي وَالمِياهِ، الَّتِي عُرِضَتْ عَلَى القَضَاءِ الفِلَسْطِينِي، لا سِوَمَا مَحَاكِمِ الإِسْتِنَافِ وَالنَّقْضِ فِي الضَّفَةِ الغَرِيبَةِ، وَمَا طُبِقَ بِخُصُوصِهَا فِيمَا خَلَّتْ فِيهِ المِعالِجَةُ القَضَائِيَّةُ الفِلَسْطِينِيَّةُ، لِالأَخْذِ بِالمِعالِجَةِ القَضَائِيَّةِ الأُردُنِيَّةِ، لَعَلَّ هَذِهِ الإِشْكَالِيَّةُ الأَبْرَزُ الَّتِي يُحَاوَلُ أَنْ تَجْعَلَ مِنْهَا هَذِهِ الرِّسَالَةُ مُنْطَلَقاً لَهَا، حَتَّى تَكُونَ ذَاتَ جَدْوَى وَفِعالِيَّةِ.

وَمِنْ هَذِهِ الإِشْكَالِيَّةِ الأَسَاسِيَّةِ تَنْفَرَعُ مَجْمُوعَةٌ مِنَ الإِشْكَالِيَّاتِ الفِرْعِيَّةِ وَالتَّساوُلَاتِ الَّتِي تُحَاوَلُ خِدْمَةَ غَرَضِ الإِشْكَالِيَّةِ الرِّئِيسِيَّةِ أِبْرَزُهَا مَا يَلِي:

مَتَى تَبْدَأُ وَتَنْتَهِي صَلاحياتِ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرَاضِي وَالمِياهِ؟.

مَا هِيَ الدِعاوَى وَالمِطْلَبَاتُ وَالتَّصْديقاتُ وَالتَّصْحيحاتُ وَالمِعامَلاتُ وَالأوامرُ عَلَى العِرائِضِ الَّتِي يَخْتَصُّ بِهَا قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرَاضِي وَالمِياهِ؟، وَمَدَى السُّلْطَةِ التَّقْديريَّةِ المِمنُوحَةِ لَهْ فِي هَذِهِ الإِخْتِصَاصَاتِ؟.

مَا هِيَ إِخْتِصَاصَاتُ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرَاضِي وَالمِياهِ الَّتِي تَبْدَأُ قَبْلَ مَرِحْلَةِ الإِعتِراضِ، وَتلكَ الَّتِي تَبْدَأُ بَعْدَ مَرِحْلَةِ الإِعتِراضِ، وَتلكَ الَّتِي تَبْدَأُ بَعْدَ تَصْديقِ جَدْوَلِ الحَقُوقِ؟.

هَلْ يَجُوزُ لِقَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرَاضِي وَالمِياهِ تَقْوِيضُ إِخْتِصَاصَاتِهِ القَضَائِيَّةِ أَوْ غَيرِ القَضَائِيَّةِ؟.

أَهْدافُ الرِّسَالَةِ

تَهْدَفُ هَذِهِ الرِّسَالَةُ لِبلُوغِ مَا يَلِي:

بَيانُ آليَّةِ تَعْيِينِ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرَاضِي وَالمِياهِ وَإِنْتِدابِهِ، وَبَيانُ الإِطارِ القانُونيِ الإِجْرائيِّ وَالمَوْضُوعِيِ الواجِبِ تَطْبِيقَهُ فِي مَراحِلِ تَسْوِيَةِ الأَرَاضِي وَالمِياهِ.

بَيانُ إِخْتِصَاصَاتِ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرَاضِي وَالمِياهِ القَضَائِيَّةِ وَغَيرِ قَضَائِيَّةِ، وَكِذا التَّعَرُّفُ عَلَى مَتَى تَبْدَأُ وَتَنْتَهِي إِخْتِصَاصَاتُهُ، وَعَلَى العِلاقَةِ بَيْنَ هَذِهِ الإِخْتِصَاصَاتِ وَالتَّشْريعاتِ السَّاريَّةِ المِتعلِّقَةِ بِقِطاعِ الأَرَاضِي.

فرضيات الرسالة

من خلال الإشكالية والتساؤلات المطروحة فيها وأهداف الرسالة تُوجد فرضيات تتمثل فيما يلي:

أن إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه قضائية وغير قضائية.
أن إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه القضائية واضحة في معظم مراحل التسوية، ويكتنفها الغموض في مسائل معينة خاصة المتعلقة منها بالحكم بالتعويض، أما إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه غير القضائية مُبهمة.
أن المعالجة القانونية والقضائية لإختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه غير كافية، وتُبقي سياسة تطبيق هذه الإختصاصات في إطار العفوية.

حُدود الرسالة

سَنقيد هذه الرسالة بِحدود زمانية ومكانية وموضوعية.

حُدود الرسالة الزمانية

تتناول الرسالة تحليل مضمون بعض القضايا التي عُرضت على الجهات ذات الإختصاص القضائي في فلسطين والأردن، لا سيما الضفة الغربية أمام الدوائر المدنية لمحاكم الدرجة الأولى والإستئناف والنقض والعدل العليا والدستورية العليا وديوان الفتوى والتشريع، في الفترة ما بعد صدور قانون تسوية الأراضي والمياه ودُخوله حيز التنفيذ في العام (1952) وحتى تاريخه.

حُدود الرسالة المكانية

تقتصر الرسالة من الناحية المكانية على عدد من القضايا التي فصلت فيها المحاكم في فلسطين، ولا سيما في الضفة الغربية والأردن في الدوائر المدنية لمحاكم الدرجة الأولى والإستئناف والنقض والعدل العليا والدستورية العليا وديوان الفتوى والتشريع، وإسقاط ما يلزم منها كلما كان لذلك مُقتضى.

خُدود الرسالة الموضوعية

لما كان قانون تَسوية الأراضي والمياه وتَعديلاته السارية المفعول هُو الشريعة العامة لإختصاصات قَاضي مَحكمة تَسوية الأراضي والمياه، فإن البحث سَيقتصر على بيانها بوصفها الميدان العملي لِممارسة تلك الإختصاصات وتَأصيلها فيه، وتَحليل أحكامها في القضائين الفلسطيني والأردني، تاركين الباب أمام باحثين آخرين لِبحث مَوَاضيع كَثيرة مُتعلقة في هَذَا السياق.

صُعوبات الرسالة

إن الصعوبات أثناء المسيرة البحثية تكاد تكون مُتشابهة في أغلب الأبحاث العلمية، وتزداد صُعوبة عندما يكون البحث ذا طَبِيعَة أَقرب إلى حَاجات المنتفعين به، ففِي هَذِهِ الرسالة سَيكون لِمكتنات، ولِدوائر هَيْئة تَسوية الأراضي والمياه ذات العلاقة، الفضل في تَذليل العقبات لِنجاح هَذِهِ الرسالة.

ولكون طَبِيعَة الرسالة لا تُوفر التربة الخصبة في مَراجعتها المختصة في مَيِّدان البحث، كان إحدَى الصعاب الأساسية التي سَيتم التغلب على جُل جوانبها، وسَنحاول قَدر الإمكان أن نُقدم ما يَخدم هَدَفنا لِإثراء المكتبة القانونية الفلسطينية، آمِلين أن تَخدم هَذِهِ الرسالة المرامي والأهداف وسد الفجوة العلمية القائمة بِالخصوص، وأن تَفْتَح باب التخصّص في دراسة مَوْضوعها في هَيْكل مَعرفي جَدِيد، عملاً بِالقاعدة الفقهية القائلة بِأنه: "ما لا يُدرك كُله لا يُترك جُله".

الدراسات السابقة "مُراجعة الأدبيات"

هُناك العديد من الدراسات العربية السابقة التي تَطَرقت لِموضوع رسالتنا، وأبرزها أطروحة الدكتوراه الموسومة بِعنوان: "النظام القانوني لِملكية الأراضي في الضفة الغربية وقطاع عَزَة" لِلكَنتور حُسين عَيْسة، وكذلك رسالة الماجستير الموسومة بِعنوان: "النظام القانوني لِتسوية الأراضي في فلسطين" لِالأستاذة سلمى سُلَيْمان، وكذلك الكتاب الموسوم بِعنوان: "شرح قانون تَسوية الأراضي والمياه والقوانين المُكملة له" لِالأستاذ أحمد قَنديل،

وكذلك الكتاب الموسوم بعنوان: "قانون الأراضي" للدكتور أمين دواس، وكذلك الكتاب الموسوم بعنوان: "تسوية الأراضي إجراءات وقوانين" للأستاذة سلمى سليمان.

وتناولته من زوايا مختلفة، وركزت على آراء شراح القانون بشكل عام، خارج الأحكام والقرارات القضائية الفلسطينية المتخصصة، ويود الباحث أن يشير إلى أنها جاءت لفترات زمنية مختلفة، وشملت جملة بلدان مما يشير لتنوعها الزمني والجغرافي.

وبالرغم من أهمية الدراسات السابقة والبناء عليها في دراسة إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، إلا أنها لم تتطرق إلى دراسة الإختصاصات القضائية وغير القضائية بالتفصيل العملي الشمولي، ولم تظهر مكانة هذه الإختصاصات وأهميتها، ولم تتناول العناصر الأساسية لها، ولم تبين نجاحها في معالجتها.

أما الرسالة الحالية فبجانب دراسة آراء شراح وفقهاء "القانون العقاري" وإجتهادات قضاء تسوية الأراضي والمياه، للإستفادة منها في بناء "الإطار النظري" لهذه الرسالة، فإنها تتعرض لدراسة القانون والأحكام والقرارات القضائية الفلسطينية والأردنية في "الإطار التطبيقي والعملي".

وسيبذل في هذه الرسالة كل جهد علمي هادف لدراسة وتحليل إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، حيث تقوم سياسة معرفة إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه على السيطرة المبكرة عليها من خلال وصفها منذ بدايتها وحتى نهايتها.

منهجية ومصادر الرسالة

منهجية الرسالة

طبيعة الرسالة وإمتزاج الواقع بالنصوص وطرق البحث العلمي تتطلب الإعتماد على منهجين إثنين.

أولهما: المنهج الوصفي، الذي يعتمد أساساً على دراسة الظاهرة وفقاً لما نصت عليه القوانين المعمول بها.

ثانيهما: المنهج التحليلي التطبيقي، وهذا كمنهج منطقي يُعتمد عليه في تفسير وتَحليل النصوص، بتحليل التشريعات السارية المفعول المتعلقة به، لا سيما قانون رقم (40) لسنة (1952) قانون تسوية الأراضي والمياه وتعديلاته السارية المفعول والأنظمة المنفرعة عنه كأساس، وبتطبيق الأحكام القضائية الخاصة بإختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه كما جاءت في قانون الأراضي وقانون تسوية الأراضي والمياه وتعديلاته السارية المفعول والقوانين والأنظمة ذات العلاقة.

مصادر الرسالة

ستعتمد هذه الرسالة على المصادر الثانوية، وهي الكتب والإصدارات العلمية المتخصصة المتوفرة، مُدعمة بما تيسر من إجتهادات المحاكم في فلسطين والأردن، والتي تم توظيفها كافة في ضوء أهداف الرسالة، مما سيمكننا من معرفة أين يقف المشرع فيما يتعلق بموضوع الرسالة.

ويهدف التحليل إلى الكشف عن الجوانب التي يكتنفها الغموض في التشريعات السارية المفعول ذات العلاقة، وتقديم الحلول الكافية لإزالته، والإستفادة منها في أعمال الإختصاصات القضائية وغير القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في جانبها العملي.

هيكلية الرسالة

ستكون هذه الرسالة في فصلين على النحو التالي:

الفصل الأول: الإختصاصات غير القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه.

الفصل الثاني: الإختصاصات القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه.

فهرست المحتويات

خُطة الرسالة التفصيلية:.....	الحرف/الصفحة
الغلاف:.....	أ.....
الإقرار والتفويض:.....	ث.....
الشكر والعرفان:.....	ج.....
الإهداء:.....	ح.....
المقدمة:.....	خ.....
فهرست المحتويات:.....	ش.....
مُخلص الرسالة باللغة العربية:.....	ع.....
مُخلص الرسالة باللغة الإنجليزية:.....	ف.....
الفصل الأول: الإختصاصات غير القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	23.....
المبحث الأول: تعريف محكمة تسوية الأراضي والمياه ومرآجلها وآلية تشكيل محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	24.....
المطلب الأول: تعريف تسوية الأراضي والمياه ومرآجلها:.....	25.....
الفرع الأول: تعريف تسوية الأراضي والمياه:.....	26.....
الفرع الثاني: مرحلة الأمر والإعلان:.....	28.....
الفرع الثالث: مرحلة التحقيق والتدقيق:.....	34.....
الفرع الرابع: مرحلة الإعتراض:.....	38.....
المطلب الثاني: آلية تشكيل محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	40.....
الفرع الأول: آلية تشكيل محكمة تسوية الأراضي والمياه من حيث التعيين:.....	40.....
الفرع الثاني: آلية تشكيل محكمة تسوية الأراضي والمياه من حيث المكان والزمان:.....	47.....
المبحث الثاني: الإختصاصات الإدارية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	50.....

المطلب الأول: التصديقات والتصحيحات التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	50
الفرع الأول: التصديقات التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	50
البند الأول: حالة عدم ورود أي إعتراض على جدول الحقوق:.....	51
البند الثاني: حالة ورود أي إعتراض على جدول الحقوق:.....	52
الفرع الثاني: التصحيحات التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	56
البند الأول: الخطأ في جدول الحقوق النهائي الناشئ عن سهو كتابي:.....	57
البند الثاني: الخطأ في التثبيت أو ربط الحدود على الخرائط أثناء عمليات المساحة:.....	60
المطلب الثاني: التصرفات العقارية التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	65
الفرع الأول: نطاق الإختصاص الزمني والمكاني:.....	65
الفرع الثاني: نطاق الإختصاص الموضوعي والشخصي:.....	66
الفصل الثاني: الإختصاصات القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	72
المبحث الأول: التشريعات الناظمة لعمل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	72
المطلب الأول: التشريعات الموضوعية الناظمة لعمل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	72
المطلب الثاني: التشريعات الشكلية الناظمة لعمل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	74
الفرع الأول: تشريع الرسوم الناظم لعمل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	75
الفرع الثاني: تشريع الإجراءات الناظم لعمل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	78

الفرع الثالث: تشريع البيئات الناظم لعمل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	82
المبحث الثاني: الدعاوى والطلبات التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	88
المطلب الأول: الدعاوى التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:.....	89
الفرع الأول: الدعاوى المنظمة بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه:.....	89
البند الأول: الدعاوى الخاصة:.....	89
أولاً: دعوى تعيين الحدود النهائية المشتركة بين البلديات والقرى:.....	89
ثانياً: دعوى حق الشفعة والأولوية والأفضلية:.....	93
البند الثاني: الدعاوى العينية:.....	99
أولاً: دعاوى الطريق:.....	99
ثانياً: دعاوى الملكية:.....	111
ثالثاً: دعاوى التصرف:.....	112
رابعاً: دعاوى المنفعة:.....	113
البند الثالث: الدعاوى التعويضية:.....	115
أولاً: دعوى القيد بجدول الحقوق بطريق الغش والتدليس:.....	116
ثانياً: دعوى القيد بجدول الحقوق بطريق التزوير:.....	124
الفرع الثاني: الدعاوى المنظمة بموجب القوانين الأخرى:.....	130
البند الأول: دعوى الإفراز ودعوى التجزئة ودعوى التوحيد:.....	130
أولاً: دعوى الإفراز:.....	130
ثانياً: دعوى التجزئة ودعوى التوحيد:.....	133
البند الثاني: دعوى تصحيح الإسم ودعوى تعيين وتصحيح الحدود ودعوى تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة:.....	135

- 135.....: أولاً: دعوى تصحيح الإسم:
- ثانياً: دعوى تعيين وتصحيح الحدود ودعوى تقسيم الأموال غير المنقولة
المشتركة: 135.....
- البند الثالث: دعوى إعتراض الغير: 138.....
- البند الرابع: دعوى التحكيم: 140.....
- المطلب الثاني: الطلبات التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي
والمياه: 142.....
- الفرع الأول: الطلبات المنظمة بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه: 143.....
- أولاً: طلب وضع ونزع اليد: 144.....
- ثانياً: طلب توقيف أي معاملة تسجيل: 154.....
- ثالثاً: طلب الحجز الإحتياطي: 156.....
- الفرع الثاني: الطلبات المنظمة بموجب القوانين الأخرى: 159.....
- البند الأول: الطلبات المنظمة بموجب قانون الأصول: 159.....
- أولاً: طلب الإدخال والتدخل والتصحيح: 159.....
- ثانياً: طلب عدم قبول الدعوى قبل الدخول في الأساس: 163.....
- ثالثاً: طلب وقف الأعمال: 165.....
- رابعاً: طلب إثبات الحالة: 166.....
- خامساً: طلب وقف البيوعات: 167.....
- سادساً: طلب الإلغاء أو التعديل: 168.....
- سابعاً: طلب تصحيح وتفسير الحكم: 169.....
- ثامناً: طلب تعيين قيم على المال: 171.....
- البند الثاني: الطلبات المنظمة بموجب قانون البيئات: 172.....
- أولاً: طلب إلزام الخصم بتقديم ما تحت يده من مستندات: 173.....
- ثانياً: طلب الطعن بالتزوير: 174.....

175.....	ثالثاً: طَلَبُ المَعَايِنَةِ:
175.....	رابعاً: طَلَبُ سَمَاعِ شَاهِدٍ:
177.....	الخاتمة:
182.....	قائمة المصادر والمراجع:
197.....	الملاحق:

مُلخَص الرِسالَةِ بِاللِغَةِ العَرَبِيَّةِ

كان ولا يزال بيان إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه من أهم المواضيع التي تُواجه المختصين بقطاع الأراضي قانونياً وقضائياً، على إعتبار أن قانون تسوية الأراضي والمياه يُشكل أساساً تُبنى عليه الملكية العقارية وصماماً للأمن القانوني العقاري في الضفة الغربية، وعموداً فقرياً للسجلات العقارية، لا سيما في الفترة الأخيرة التي شُرعت فيها أعمال التسوية في محافظات الضفة الغربية، والتي أدت النزاعات الناجمة عنها إلى صدور الكثير من قرارات محاكم تسوية الأراضي والمياه المختصة بالنظر بهذه النزاعات بصورة متضاربة يشوبها عيب الإختصاص.

كُل ذلك يعود إلى حداثة التجربة الفلسطينية في عملية التسوية، والتي تُشكل محكمة تسوية الأراضي والمياه جزءاً مهماً فيها، لا بل هي صاحبة القرار الأخير في تثبيت الحقوق لأصحابها، ومن هنا تبرز أهمية البحث في الموضوع إلى تحليل التشريعات النازمة لعملية التسوية خاصة المتعلقة منها بإختصاص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، بُغية الوصول إلى دراسة علمية مُؤصلة تُوضح الإختصاص السليم لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه وتُزيل الغموض والتضارب الذي يكتنف إختصاصه في هذه العملية، في ظل التعديل والإلغاء الجزئي الذي طرأ على التشريعات المتعلقة في عملية التسوية، وكذلك مقارنة وموائمة الأمر مع قوانين أصول المحاكمات المدنية والتجارية والبيانات والرسوم الفلسطينية.

وتحديداً لإشكالية الدراسة فهي تتمحور في تحديد إختصاص قاضي تسوية الأراضي والمياه القضائي والإداري في ظل التشريعات النافذة المتشعبة بهذا الشأن، إضافة إلى إشكاليات أخرى تتفرع عنها تتمثل في آلية "إنتداب" أو "تعيين" قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه وكذلك آلية إنعقاد المحكمة بين القانون والواقع، وأيضاً مدى نجاعة التشريعات النافذة في معالجة إختصاص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه والإجراءات التي يجب إتباعها في القضايا المعروضة أمامه حماية للملكية العقارية والحقوق والمراكز القانونية المختلفة، والبيانات والرسوم الواجبة التطبيق أمامه، وتناولنا في هذه الرسالة ذلك

الموضوع في قالب منهجي على فصلين سبقهما مبحث تمهيدي تناولنا فيه تعريف عملية تسوية الأراضي والمياه ومراحلها، الأول منها خصصناه للإختصاصات غير القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، لجهة التصديقات والتصحيحات والتصرفات العقارية والأوامر على العرائض التي يختص بها، تناولنا في مطلع تشكيل محكمة تسوية الأراضي والمياه، والثاني منها خصصناه للإختصاصات القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، لجهة الدعاوى والطلبات الواردة في قانون تسوية الأراضي والمياه وفي القوانين الأخرى، تناولنا في مطلع التشريعات الإجرائية والموضوعية النازمة لعمل محكمة تسوية الأراضي والمياه، وختمنا ذلك بنتائج وتوصيات الرسالة.

Thesis summary in English

The statement of the competencies of the judge of the Land and Water Settlement Court was and remains one of the most important issues facing the specialists in the land sector legally and judicially, given that the Land and Water Settlement Law constitutes a basis upon which real estate ownership is built and a valve for legal real estate security in the West Bank, and a backbone for real estate records, especially in The recent period in which settlement work was initiated in the West Bank governorates, and the resulting disputes led to the issuance of many decisions of the Land and Water Settlement Courts competent to consider these disputes in a conflicting manner tainted by the defect of jurisdiction, all due to the recent Palestinian experience in the settlement process, which constitutes a court Land and water settlement is an important part of it. Rather, it is the final decision-maker in establishing the rights of its owners. Hence the importance of research on the subject to analyze the legislation regulating the settlement process, especially those related to the jurisdiction of the Land and Water Settlement Court judge, in order to arrive at an authentic scientific study that clarifies the proper jurisdiction. to the Land and Water Settlement Court Judge and remove the ambiguity and inconsistency surrounding his jurisdiction in this process, in In light of the amendment and partial cancellation of the legislation related to the settlement process, as well as comparing and harmonizing the matter

with the Palestinian civil and commercial due process laws, evidence and fees, and specifically the problem of the study, which centers on determining the jurisdiction of the judicial and administrative land and water settlement judge in light of the multifaceted effective legislation in this regard, in addition To other problems arising from it, represented in the mechanism of “assigning” or “appointing” the judge of the Land and Water Settlement Court, as well as the mechanism of convening the court between law and reality, as well as the effectiveness of the legislation in force in addressing the jurisdiction of the Land and Water Settlement Court judge and the procedures that must be followed in the cases before him to protect of real estate ownership and the rights and various legal centers, and the evidence and fees that are applicable to it. In this letter, we dealt with that topic in a methodological form in two chapters preceded by a preliminary requirement in which we dealt with the definition of the land and water settlement process and its stages, the first of which we allocated to the non-judicial competencies of the judge of the Land and Water Settlement Court, in terms of ratifications Corrections, real estate actions and orders on the petitions that are relevant to it At the beginning, we dealt with the formation of the Land and Water Settlement Court, and the second of which we assigned to the jurisdiction of the Judicial Land and Water Settlement Court judge in terms of cases and requests contained in the Land

and Water Settlement Law and in other laws. and recommendations
of the letter.

الفصل الأول

الإختصاصات غير القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي

والمياه

تضمنت نصوص قانون تسوية الأراضي والمياه "قواعد أصولية-إجرائية" كالمتمصلة بتشكيل محكمة تسوية الأراضي والمياه، و"قواعد موضوعية" كالمتمصلة بحقوق الملكية والتصرف والمنفعة.

ونقدم هنا بشيء من الإيجاز تعريفاً للإختصاصات القضائية وغير القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه ومعيار التمييز بينهما.

فالإختصاصات القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه هي: "كل إختصاص مُسند إليه للفصل في خصومة عينية إعتراضية أو أي طلبات مُتفرعة عنها بين الخصوم، ويكون فيها حكمه قابلاً للطعن عليه حسب الأصول".

في حين أن الإختصاصات غير القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه هي: "كل إختصاص مُسند إليه للفصل في الأمور الإدارية والأوامر على العرائض المقدمة من ذوي الشأن للفصل فيها، ويكون فيها حكمه غير قابلاً للطعن عليه حسب الأصول".

ومن هذا التعريف الذي جُهد إليه الباحث يتضح أن هناك معياران للتمييز بين هذين النوعين من الإختصاصات - الإختصاصات القضائية والإختصاصات غير القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه:

الأول: هو: "مبدأ المواجهة فيما بين الخصوم"، أي أنه خاضعاً لتبادل اللوائح، وينظر مُرافعة، وبتسبيب، وبحضورهما، فالأولى يتوجب فيها توافر مبدأ المواجهة فيما بين الخصوم، أما الثانية فلا يتوجب فيها توافر مبدأ المواجهة فيما بين الخصوم، أي أنه غير خاضع لتبادل اللوائح، وينظر تدقيقاً، وبغير تسبيب، وبدون حضورهما.

الثاني: هُو: قابلية الحكم الصادر من لَدن قَاضي مَحكمة تَسوية الأَراضي والمياه لِطعن عَلَيْهِ لِلمحكمة الأعلى دَرَجة، ففِي جِين أَنه قَابِلًا لِطعن عَلَيْهِ فِي الأُولَى، فَهو قَطْعِي فِي الثَانِيَة.

مَعَ ضَرُورَة مُراعَاة أَن إختصاصات قَاضي مَحكمة تَسوية الأَراضي والمياه بِنوعِهَا القَضَائِيَة وَغَير القَضَائِيَة مَنهَا مَا يَبْدَأ قَبْل مَرَحَلَة الإعتراض وَيَنْتَهِ بِتَصْدِيق جَدول الحَقُوق، وَمَنهَا مَا يَبْدَأ قَبْل مَرَحَلَة الإعتراض وَيَسْتَمِر بَعْد مَرَحَلَة الإعتراض وَيَنْتَهِ بِتَصْدِيق جَدول الحَقُوق، وَمَنهَا مَا يَبْدَأ بَعْد مَرَحَلَة الإعتراض وَيَسْتَمِر وَيَنْتَهِ بِتَصْدِيق جَدول الحَقُوق، وَمَنهَا مَا يَبْدَأ بِتَصْدِيق جَدول الحَقُوق وَيَسْتَمِر وَيَنْتَهِ بِمِضِي مِيعَاد سَنَة أَوْ ثَلَاث سَنَات بِحَسَب الحَال عَلَى تَارِيخ تَصْدِيق جَدول الحَقُوق.

وَحَتَى نَسْتَطِيع تَحْدِيد إختصاص قَاضي مَحكمة تَسوية الأَراضي والمياه الإِدَارِي فِي هَذَا الفِصَل، وَكَذَلِكَ القَضَائِي فِي الفِصَل الثَانِي، فَإِن الأَمْر يُحْتَم عَلَيْنَا أَن نُبَيِّن تَعْرِيف تَسوية الأَراضي والمياه وَمَراحِلهَا وَمَن ثَم آليَة تَشْكِيل هَذِهِ المَحْكَمَة، كُون أَن المِشْرَع قَدْ أَسْنَد لَهَا كِلَا الإختصاصين فِي هَذِهِ المَراحِل.

وَعَلِيه سَنَقْسم هَذَا الفِصَل إِلَى مَبْحَثِينَ، نُخَصِّص الأُول لِتَعْرِيف تَسوية الأَراضي والمياه وَمَراحِلهَا وَآليَة تَشْكِيل مَحْكَمَة تَسوية الأَراضي والمياه، وَنَخَصِّص الثَانِي لِإختصاصات الإِدَارِيَة لِقَاضِي مَحْكَمَة تَسوية الأَراضي والمياه.

المبَحْث الأُول

تَعْرِيف تَسوية الأَراضي والمياه وَمَراحِلهَا وَآليَة تَشْكِيل مَحْكَمَة تَسوية

الأَراضي والمياه

نَتَنَاول فِي هَذَا المَبْحَث تَعْرِيف تَسوية الأَراضي والمياه وَمَراحِلهَا وَآليَة تَشْكِيل مَحْكَمَة تَسوية الأَراضي والمياه مَن حَيْث التَعْيِين وَالْمَكَان وَالزَّمَان بَيْن الوَاقِع وَالقَانُون فِي مَطْلَبِينَ مُتتَالِيَيْن، بِإِعتبار ذَلِكَ البِيئَة الحَاضِنَة لِمَمارِسة قَاضِي مَحْكَمَة تَسوية الأَراضي والمياه لِإختصاصاته.

المطلب الأول

تعريف تسوية الأراضي والمياه ومرآحلهآ

بالرجوع إلى قانون تسوية الأراضي والمياه والفقہ القانوني نجد أنه قد حدد وقسم مراحل ثلاثة رئيسية لعملية التسوية، الأولى منها "الأمر والإعلان"، الثانية منها "التحقيق والتدقيق"، الثالثة منها "الإعترض"، سنتناولها تباعاً تفصيلاً في ثلاثة فروع، نُسبها بفرع نتناول فيه تعريف تسوية الأراضي والمياه.¹

فمهيذاً لتحديد الإختصاص الإداري والقضائي لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه وهو الهدف الرئيسي من هذه الرسالة، يُحتم الأمر علينا ومن باب تناغم محتويات الرسالة أن نُشير في بادئ الأمر إلى إختصار نُبين من خلاله ما هي عملية تسوية الأراضي والمياه ومرآحلهآ، وسنتناول ذلك تباعاً تفصيلاً في فروع مُتتالية.

¹ وقسمها الفقہ القضائي لمرآحله: "المرحلة الأولى، تبدأ بـ "إعلان أمر التسوية"، وهو: "الأمر الذي يتضمن أن أعمال التسوية ستشروع في المنطقة المذكورة في تاريخ يُعلن عنه فيما بعد"، والمرحلة الثانية، تبدأ بـ "إعلان التسوية"، وهو: "إعلان أهالي منطقة التسوية في منطقة بارزة تتضمن إسم البلدة أو القرية أو الموقع المنوي الشروع بأعمال التسوية فيه والتاريخ والمكان الذي سيبدأ فيه بأعمال التسوية"، والمرحلة الثالثة، تبدأ بـ "تقديم الإدعاء"، وهو: "المرحلة التي يحق فيها للأشخاص الذين يدعون بأي حق من الحقوق أن يتقدموا بإدعاءاتهم والوثائق المؤيدة لها إلى المدير أو موظف التسوية"، والمرحلة الرابعة، تبدأ بـ "التحقيق في الإدعاءات"، وتنتهي بـ "تنظيم جدول الإدعاءات"، والتي تشمل جميع الإدعاءات سواء أكانت مُعترفاً بها أو مُتنازع عليها، والمرحلة الخامسة، تبدأ بـ "جدول الحقوق"، وهي: "عندما ينتهي المدير من تدقيق جدول الإدعاءات والتقارير المتعلقة بالمنازعات يُنظم قائمة تُسمى "جدول الحقوق"، والمرحلة السادسة، تبدأ بـ "تعليق جدول الحقوق"، وهو: "تعليق هذا الجدول في مكان بارز بالبلدة أو القرية"، والمرحلة السابعة، تبدأ بـ "تقديم الإعترضات على جدول الحقوق"، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التعليق، والمرحلة الثامنة، تبدأ بـ "نظر الإعترض الذي يتم أمام محكمة التسوية"، الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2017/1834)، حقوق، تاريخ (2019/04/01)، المقففي.

ومن هذا الفقہ ما ورد في محمد، الزعبي، قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية، الجامعة الأردنية، مجلة دراسات العلوم الإنسانية، المجلد رقم (13)، العدد رقم (03)، الأردن، (1986)، (1423)، (1427). مع الإشارة إلى أن عملية التسوية شمولية، ولا يجوز لإصاحب الأرض الممانعة في شمول العقار المملوك له لعملية التسوية، إذ أن قرار شمول منطقة معينة بعملية التسوية من عدمه يُعتبر "قرار نهائي" غير خاضع للإعترض، ويخضع برمته للإصلاحية التقديرية للإدارة المتمثلة بهيئة تسوية الأراضي والمياه، فقرار التسوية من عدمه ينبع من تقدير "المصلحة العامة".

الفرع الأول

تعريف تسوية الأراضي والمياه

بأنها: "تسوية جميع المسائل والإختلافات بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متصلة متعلقة بها وقابلة للتسجيل".¹ ويتضح من هذا النص أن "التسوية" هي: "تصويب للوضع القائم المبهم الذي يكتنفه الغموض في تحديد الملاك وأصحاب حقوق التصرف والمنفعة والملكية وأية حقوق قابلة للتسجيل، وبها يُقطع دابر النزاعات بشأنها"، وبتبنيها تدخل الأراضي في "نظام السجل العقاري"، ليصبح لها سجل واضح المعالم لجهة المالك أو المتصرف أو المنتفع، وكذلك المساحة، وحصّة كل شريك فيها إن كانت مشتاعة، بحيث يُصبح هذا النوع من الأراضي خاضع لإجراءات قانونية معينة كانت غير واجبة قبل التسوية، فيعتبر باطلاً كل تصرف قانوني إن لم يُسجل في دائرة تسجيل الأراضي المختصة، فالتسوية عملاً من أعمال "التسجيل الإجباري"، وأساساً لأعمال "التسجيل العقاري".

أما عبارة "تسوية المياه" وفقاً للنص ذاته فهي: "تعيين حصص المياه التي يجب تدوينها في جدول الحقوق بالنسبة لمجموع مساحة أراضي السقي التي تُسقى عادة من المياه الجاري عليها التسوية"، بهدف تسجيل هذه الحصص بالنسبة لعدد دونات أراضي

¹ قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952)، المنشور في العدد رقم (1113) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1952/06/16)، صفحة رقم (279)، وتعدلاته السارية المفعول مع الإشارة إلى أن ما يحكم التسوية في قطاع غزة هو قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي (الباب (80) لسنة (1928))، المنشور في العدد رقم (80) من قوانين فلسطين (مجموعة درايتون-الانتداب البريطاني) بتاريخ (1937/01/22)، صفحة رقم (971)، وتعدلاته السارية المفعول.

أنظر بخصوص التطور التاريخي لتسوية الأراضي وتسجيلها في فلسطين، أمجد، الأغا، غزة، (2020).
أنظر تعريفها لـ مصطفى، فرحان، النظام القانوني لتسوية الأراضي والمياه والقيد العقاري الناتج عنها في الضفة الغربية، النيابة العامة لدولة فلسطين، المجلة القانونية، العدد السادس، دون مكان نشر، دون سنة نشر، (54).
وتسوية الأراضي لها في السياق "معنى مهني مُحدد" بخصوصه راسم، خماسي، تسوية وتسجيل الأراضي في القدس الشرقية: الإشكاليات، التحديات، والإسقاطات، مركز دراسات القدس في جامعة القدس، مجلة المقدسية، بلا عدد مجلد، السنة الثانية، العدد السابع، القدس، (2020)، (18).

السقي، على أساس ما يتبع كل عين أو قناة مُنفرعة عنها من قطع أراضي تُسقى منها مُستقلة عن الأخرى، بالصورة التي يُقررها المدير، وعلى أساس مساحات أو إستحقاق القطع التي تُسقى من عين واحدة أو أكثر، إذا ثبت أن مثل هذه العيون قد سُجلت مياهها في جدول الحقوق كـ "مصدر مياه شائع"، ويُنظم بذلك جدول يُسمى "جدول إفراس المياه".

وعطفاً على ما سبق، وكون أن التسوية هدفها حل النزاعات وتثبيت الحقوق الواردة على الأراضي والمياه، فالتسوية بالمفهوم السابق؛ تُخاطب جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق التصرف أو حق التملك أو حق المنفعة في الأراضي والمياه الكائنة في الضفة الغربية، سواءً كان هذا الحق مُعترفاً به أو مُتنازعاً عليه.¹

كما أعطت المادة رقم (07) من القانون ذاته الحق لجميع الأشخاص الذي يدعون بأي حق من الحقوق المذكورة أن يُقدموا إدعاءاتهم والوثائق المؤيدة لها إلى رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه أو المفوض من قبله، وإذا قبل الإدعاء يُسجل إسم مُدعي الحق، وإذا لم يُقبل أجاز القانون له تقديم إعتراض وفق المادة رقم (12) من القانون المشار إليه.²

¹ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف رام الله رقم (2016/385)، حقوق، تاريخ (2016/12/19)، مقام. فيشمل كل شخص "فرد طبيعي" وكل شخص إعتباري "معنوي" سواء كان من "أشخاص القانون العام" كالأوقاف أم من "أشخاص القانون الخاص" كالجمعيات، وأية جهة تثبت لها الشخصية الإعتبارية بنص القانون. أنس، يغمور، صلاحيات مأمور التسوية وفق قانون رقم (40) لسنة (1952) وتعديلاته، رسالة ماجستير، جامعة القدس، القدس، (2019)، (03).

وإذا كان الإعتراض مُقدماً على المحلات التي يعود نفعها للعموم يكفي أن يُقدم الإعتراض من قبل شخص واحد من العامة وفق أحكام المادة رقم (1644) من مجلة الأحكام العدلية، أما إذا كان الإعتراض مُقدماً من الأهالي ممن لهم حق المنافع المشتركة بين قريتين فيكفي حضور البعض إذا كان القوم غير محصورين وفق أحكام المادة رقم (1646) من مجلة الأحكام العدلية.

مجلة الأحكام العدلية لسنة (1293) هجري (1876) ميلادي، المنشور في العدد رقم (0) من مجموعة غارف رمضان (الحكم العثماني)، تاريخ (9988/09/09)، صفحة رقم (01)، ملاحظات تاريخ المصدر (1930)، لم يرد ذكر الجهات التي وضعت والتي أصدرت النص، لا يوجد تاريخ توقيع.

قار بقانون رقم (14) لسنة (2014) بشأن المياه، المنشور في العدد رقم (108) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2014/07/15)، صفحة رقم (13)، وتعديله الساري المفعول.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2012/1383)، حقوق، تاريخ (2021/05/30)، قار ك.

أنظر ملحق "لائحة إدعاء أثناء أعمال تسوية الأراضي والمياه".

وَفِيما يَتعلَق بِأنواع الأراضِي التي تَخضع لِعمليَّة التَّسوية كَنطاق مَوْضوعي، فَهِي كَمَا حَدَدتْها المادَّة الثَّانية مِنْ قَانون تَسوية الأراضِي والمياه "الأميريَّة والموقوفة والمملوكَّة"، فِي حين أنها إِستتتت "الأراضِي المتروكَّة"، التي لا تَخضع لِلتَّسوية بِالنظر لِطبيعتها وتخصيصها لِنفَع العموم، وَ"الأراضِي الموات".¹

ويثار هُنَا التَّساؤلُ التَّالي: هل تَقْتصر التَّسوية فَقط عَلَى الأراضِي؟، الإجابة هِي بِالنفي، فَهِي لا تَقْتصر عَلَيْها وَتشمَل كُلَّ مَا يَتصل بِها مِنْ أبنية وأشجار ودور وَمحلات وَمخازن وَأَي شَيْء آخَر ثابِت فِيها، وَكذلك كافَّة الحقوق الوارِدة عَلَى الأرض كحقوق المنفعة وَأَي حُقوق قَابلة لِلتَّسجيل كَالرهن مَثلاً، فَنتيجة التَّسوية قَدْ تَكُون فِيها الأرض لِشخص آخَر عَلَيْهِ حَق عيني تَبعي.²

وَنتناول تَالياً مَراحل عمليَّة تَسوية الأراضِي والمياه تَباعاً تَفصيلاً فِي ثَلَاثة فُرُوع.

الفرع الثاني

مَرحلة الأَمر وَالإعلان

¹ قَانون الأراضِي لِسنة (1274) هجري (1858) ميلادي، المنشور فِي العدد رَقم (0) مِنْ مَجموعة عَارف رَمضان (الحكم العثماني)، بِتاريخ (1925/06/01)، صَفحة رَقم (07)، وَتعديلاته السارية المفعول.
فَ "الأراضِي الملك" عَرَفتها المادَّة الأولى مِنْه، أما "الأراضِي الأميريَّة" عَرَفتها المادَّة الثالثة مِنْه، أما "الأراضِي الموقوفة" عَرَفتها المادَّة الرابعة مِنْه، أما "الأراضِي المتروكَّة" عَرَفتها المادَّة الخامسة مِنْه، أما "الأراضِي الموات" عَرَفتها المادَّة السادسة مِنْه.

مُحمد، ياسين، الحماية القانونيَّة لِحائز العقار غَير المسجل فِي ضوءِ مَجلة الأحكام العدليَّة وَالتشريعات النافذة فِي الضفة الغربيَّة، رسالة ماجستير، جامعة بئر زَيْت، رام الله، (2021)، (08).

² "القول بِوجود إنشَاءات وأشجار عَلَى الأرض لا تَأثير لَه، لِأنه مِنْ المفروض قَانوناً أَنْ يَجري تَقدير قِيمة الأرض بِما عَلَيْها مِنْ أشجار وَأَي شَيْء آخَر ثابِت فِي الأرض"، الحكم الصادر عَن مَحكمة التمييز رَقم (1960/05)، حُقوق، تَارِيخ (1960/03/20)، قَرارك.

وتسمى أيضاً "المرحلة الميدانية"، وتبدأ عندما يُقرر رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه البدء في عمل التسوية في منطقة معينة تُسمى بـ "منطقة التسوية"، فلا بُد من أن يُنشر أمراً يُسمى بـ "أمر التسوية" في الجريدة الرسمية لفلسطين "جريدة الوقائع الفلسطينية"¹. ويتضمن الأمر أن عمل التسوية سيُشرع به في المنطقة المذكورة في تاريخ معين سيعلن عنه لاحقاً، فإذا قرر رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه إعلان التسوية دون أن يُنشر أمر التسوية في الجريدة الرسمية، فإن إعلان التسوية يكون باطلاً، لأنه يجب أن يُسبق بإجراء شكلي، فإذا خالفه رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه، فإن إجراءاته اللاحقة تكون باطلة.²

¹ قانون الجريدة الرسمية رقم (29) لسنة (1949)، المنشور في العدد رقم (983) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1949/05/16)، صفحة رقم (140)، وتعديله الساري المفعول.
² دون كاتب، المعهد القضائي الفلسطيني، قانون التسوية، مادة دورة تدريبية، دون دار نشر، دون سنة نشر، دون مكان نشر، (02).

وتجدر الإشارة ابتداءً أن شرارة بدء أعمال التسوية تنطلق من طلبات البلديات أو القرى لبدء تسويتها، تُقدم لهيئة تسوية الأراضي والمياه، التي يُقرر فيها رئيسها بعد العديد من الدراسات التي يقوم بها مع مجموعة من الموظفين المختصين لها، وبناءً على ضرورات إدارية وفنية يتم إختيار المنطقة التي ستبدأ بها أعمال التسوية، وتوقع فيما بين الهيئة المحلية وهيئة تسوية الأراضي والمياه "اتفاقية تعاون" بالخصوص، وتسمى المنطقة التي يقع عليها الإختيار "منطقة التسوية".

فـ "التسوية": "مبادرة حكومية لتحقيق حل جميع المسائل والإختلافات المتعلقة بحقوق التصرف والملكية والمنفعة"، فصاحب الحق الذي لا يتقدم لإثبات حقه أثناء أعمال التسوية يُسجل تلقائياً بإسم "خزينة الدولة"، والمتبع عملاً إن كان العقار المقيد بإسم خزينة الدولة ليس خزينة صرفة، وتقدم المعارض بخصوصه ببينة كافية على ملكيته له الحكم لصالحه به.

وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن المادة رقم (06) من القرار بقانون بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه قد نصت على تولي رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه المهام والصلاحيات التالية:
"كافة صلاحيات مدير الأراضي المنصوص عليها في قانون تسوية الأراضي والمياه وتعديلاته وأية تشريعات أخرى تتعلق بالتسوية".

كما يُنيط بهيئة تسوية الأراضي والمياه وفق المادة رقم (03) من ذات القرار بقانون مهام:
"القيام بأعمال التسوية للأراضي والمياه بين جميع من لهم حق التصرف أو التملك أو المنفعة في مناطق دولة فلسطين.

القيام بجميع عمليات المسح في مناطق التسوية، والإعلان عن المناطق المشمولة بأعمال التسوية وحدودها.
فتح وتنظيم السجلات الخاصة بعمليات التسوية.

فَبعْدَ أن يَتِمَّ تَجْهِيْزُ فِرْقِ التَّسْوِيَةِ وَالتَّحْضِيْرَاتِ المَسَاحِيَةِ الفَنِيَّةِ الَّتِي تَتَمَثَّلُ فِي تَقْسِيْمِ مَنطَقَةِ التَّسْوِيَةِ إِلَى أَحْوَاضٍ، وَتَقْسِيْمِ بَعْضِ الأَحْوَاضِ إِلَى أَحْيَاءٍ مُرَقَّمَةٍ وَمُسَمَّاةٍ بِأَسْمَاءٍ مُتَعَارَفٍ عَلَيْهَا بَيْنَ أَهَالِيِ المَنطَقَةِ، وَتَنْزِيلِ الشُّوَارِعِ حَسَبِ مُخَطَّطَاتِ التَّنْظِيْمِ، يَتِمُّ إِعْلَانُ التَّسْوِيَةِ.¹

وَعِنْدَمَا يُحَدِّدُ رَئِيسُ هَيْئَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ التَّارِيخِ المَنوهِ عَنهُ فِي أَمْرِ التَّسْوِيَةِ، يَجِبُ أن يُعْلَنَ عَنهُ فِي أَيِّ وَسِيْلَةٍ مِنْ وَسَائِلِ الإِعْلَامِ المَعْتَرَفِ بِهَا رَسْمِيًّا، سِوَاءَ أَكَانَ ذَلِكَ عَن طَرِيْقِ "الصَّحْفِ وَالْمَجَلَاتِ المَحَلِيَّةِ"، أَمْ عَن طَرِيْقِ "الإِذَاعَةِ وَالتَّلْفِزِيُونِ"، وَيَسْمَى هَذَا الإِعْلَانُ بِـ "إِعْلَانِ التَّسْوِيَةِ".²

وَيَجِبُ أن تُعْلَقَ نُسْخَةٌ مِنْهُ فِي مَكَانٍ ظَاهِرٍ فِي البَلَدَةِ أَوْ القَرْيَةِ أَوْ العَشِيْرَةِ الَّتِي تُعْتَبَرُ مَنطَقَةً تَسْوِيَةً، لَكِنَ مَا هِيَ البَيَانَاتُ الوَاجِبَةُ تَوَافُرُهَا فِي إِعْلَانِ التَّسْوِيَةِ لِغَايَاتِ صِحَّتِهِ؟، عِنْدَمَا يُنْشَرُ إِعْلَانُ التَّسْوِيَةِ وَلِغَايَاتِ إِعْتِبَارِهِ إِعْلَانًا صَحِيْحًا يَجِبُ أن يَتَضَمَّنَ البَيَانَاتُ التَّالِيَةَ: إِسْمُ البَلَدَةِ أَوْ القَرْيَةِ أَوْ العَشِيْرَةِ أَوْ المَوْقِعِ المَرَادِ تَسْوِيَةَ أَرْضِيَّهَا أَوْ المِيَاهِ الكَائِنَةَ فِيهَا

تَلْقَى الإِعْتِرَاضَاتُ وَإِحَالَتُهَا إِلَى مَحَاكِمِ التَّسْوِيَةِ، وَإِسْتِيفَاءُ الرِّسُومِ المَطْلُوبَةِ.

إِحَالَةُ السَّجَلَاتِ المَكْتَمَلَةِ إِلَى سُلْطَةِ الأَرْضِي.

قَرَارُ بَقَانُونِ رَقْمِ (07) لِسَنَةِ (2016) بِشَأْنِ هَيْئَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ، المَنْشُورِ فِي العَدَدِ رَقْمِ (0) مِنَ الوَقَائِعِ الفِلَسْطِينِيَّةِ (السُّلْطَةُ الوَطْنِيَّةِ الفِلَسْطِينِيَّةِ) بِتَارِيخِ (2016/03/20)، صَفْحَةُ رَقْمِ (57).

¹ هَيْئَةُ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ، نَظْمُ الإِجْرَاءَاتِ المَوْجُودَةِ لِأَعْمَالِ التَّسْوِيَةِ، (2018)، (15).

سَلْمَى، سُلَيْمَانُ، النِّظَامُ القَانُونِي لِتَسْوِيَةِ الأَرْضِي فِي فِلَسْطِينِ، رِسَالَةٌ مَاجِسْتِرِ، جَامِعَةُ القُدْسِ، القُدْسِ، (2014)، (84).

لِلْمَزِيْدِ حَوْلَ التَّحْضِيْرِ المِيْدَانِي وَالْمَكْتَبِي ذَاتِ المَرْجِعِ (88).

فَتَحْدِيدُ مَنطَقَةِ التَّسْوِيَةِ يَتِمُّ بِتَحْدِيدِ المَنطَقَةِ الَّتِي سَيَتِمُّ بِهَا أَعْمَالُ التَّسْوِيَةِ إِمَّا بِتَعْيِيْنِ مَسَارِ حُدُودِهَا وَإِحْدَاثِيَّاتِهَا عَلَى المَخْطَطِ المَرْفُوقِ مَعَ أَمْرِ التَّسْوِيَةِ أَوْ وَفْقَ مَسَارِ الحَوْضِ الطَّبِيعِيِّ لِمَنطَقَةِ التَّسْوِيَةِ، وَذَلِكَ بَعْدَ عَمَلِ تَقْرِيرِ فَنِيٍّ عَن المَنطَقَةِ وَتَقْسِيْمِهَا، بِالتَّعَاوُنِ مَعَ الهَيِّئَاتِ المَحَلِيَّةِ، وَيَتِمُّ إِعْتِمَادُ المَعَالِمِ الطَّبِيعِيَّةِ "شُّوَارِعِ، أَوْدِيَّةِ"، كَحُدُودِ لِأَحْوَاضِ التَّسْوِيَةِ.

² بِإِسْتِقْرَاءِ أَحْكَامِ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ أن عَمَلِيَّةَ التَّسْوِيَةِ لَا تَتَعَلَقُ بِعَقَارٍ أَوْ عِدَّةِ عَقَارَاتٍ بِمَعْزَلٍ عَن كَافَّةِ العَقَارَاتِ ضِمْنَ مَنطَقَةِ التَّسْوِيَةِ، حَيْثُ إِسْتِخْدَمَتِ مَوَادُهُ مُصْطَلَحُ "مَنطَقَةُ التَّسْوِيَةِ" عِنْدَ النِّصِّ عَلَى المَنطَقَةِ الَّتِي سَيُعْلَنُ عَنهَا مَنطَقَةُ تَسْوِيَةٍ، وَكَذَلِكَ إِسْتِخْدَمَتِ مَوَادُهُ مُصْطَلَحُ "أَهَالِيِ مَنطَقَةِ التَّسْوِيَةِ" عِنْدَ النِّصِّ عَلَى وَجُوبِ إِبْلَاحِ أَمْرِ التَّسْوِيَةِ لِأَهَالِيِ.

يَجِب ذِكْر إِسْم الْبَلَدَةِ أَوْ الْقَرْيَةِ أَوْ الْعَشِيرَةِ الْمَرَاد تَسْوِيَتِهَا أَوْ الْمَوْقِعِ الْمَنَوِيِّ الشَّرُوعِ فِي تَسْوِيَةِ أَرْضِيهِ، وَيَجِب تَمْيِيز مَوْقِعِهَا مِنْ الضَّفَةِ الْغَرِيبَةِ لِتَلَاْفِي مُشْكَلَةَ تَشَابِهِ أَسْمَاءِ الْبَلَدَاتِ أَوْ الْقُرَى فِيهَا.¹

وَإِذَا كَانَ الْمَكَانُ الْمَرَاد تَسْوِيَتَهُ لَيْسَ بَلَدَةً أَوْ قَرْيَةً بَلْ مَوْقِعًا يَكُونُ أَرْضًا خَارِجَ حُدُودِ الْبَلَدَاتِ أَوْ الْقُرَى، يَجِبُ أَنْ يُذَكَّرَ إِسْمُ الْمَوْقِعِ بِالضَّبْطِ، وَإِذَا كَانَ يُمَكِّنُ أَنْ يُشْبِهَ بِإِسْمِ مَوْقِعٍ آخَرَ مُشَابِهٍ لَهُ، يَجِبُ أَنْ يُحَدَّدَ مَكَانُ الْمَوْقِعِ وَإِسْمُ الْبَلَدَةِ أَوْ الْقَرْيَةِ أَوْ الْمَحَافِظَةِ الَّتِي يَتَّبِعُهَا.

التاريخ والمكان الذي ستبدأ فيه أعمال التسوية

لَا بُدَّ مِنْ تَعْيِينِ التَّارِيخِ الَّذِي سَتَبْدَأُ فِيهِ أَعْمَالُ التَّسْوِيَةِ بِالْيَوْمِ وَالشَّهْرِ وَالسَّنَةِ، وَأَنْ تُعْطَى مُدَّةٌ كَافِيَةٌ وَمَعْقُولَةٌ مِنْ تَّارِيخِ الْإِعْلَانِ إِلَى تَّارِيخِ الْبَدءِ بِعَمَلِيَةِ التَّسْوِيَةِ، لِئَتَسَنَى لِأَصْحَابِ الْحُقُوقِ تَحْضِيرَ الْأَدْلَةِ وَالْمُسْتَدَاتِ الَّتِي تُؤَيِّدُ مَا يَدْعُونَهُ مِنْ حُقُوقٍ، وَلَا بُدَّ أَيْضًا مِنْ تَحْدِيدِ الْمَكَانِ الَّذِي سَتَبْدَأُ فِيهِ أَعْمَالُ التَّسْوِيَةِ، إِضَافَةً لِتَحْدِيدِ الزَّمَانِ الَّذِي سَيَبْدَأُ بِهِ بِأَعْمَالِ التَّسْوِيَةِ. وَأَرَى أَنَّ الْمَشْرِعَ بِقَانُونِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِ وَالْمِيَاهِ يُؤَخِّدُ عَلَيْهِ بِأَنَّهُ لَمْ يُحَدِّدْ مُدَّةَ زَمْنِيَّةٍ مُعَيَّنَةً بَيْنَ تَّارِيخِ صُدُورِ أَمْرِ التَّسْوِيَةِ وَتَّارِيخِ إِعْلَانِ التَّسْوِيَةِ²، كَمَا يُلَاحِظُ أَنَّهُ نَصَّ عَلَى مَوَاعِيدِ الْبَدَايَةِ لَا النِّهَايَةِ لَهَا.

التسوية تتناول جميع الأشخاص الذين لهم حق التصرف، أو حق التملك، أو حق المنفعة في الأرض، أو أية حقوق أخرى متعلقة بها، سواء أكانت هذه الحقوق مُعترفًا بها أم

متنازعا فيها

¹ فكثيراً ما تتشابه أسماء المواقع والقرى في أكثر من مكان، فهناك في الضفة الغربية أكثر من بلدة أو قرية تحمل نفس الاسم، فتوجد أكثر من بلدة أو قرية إسمها "جبع"، فلا بُدَّ في إعلان التسوية من تحديد البلدة أو القرية المعينة في الإعلان، كالمقول بأن التسوية ستتم في "جبع"-محافظة القدس أو "جبع"-محافظة جنين.

² كان يُذكر أن التسوية ستبدأ من المنطقة الشمالية إلى المنطقة الجنوبية من البلدة أو القرية، وبالتحديد من الحوض رقم كذا، إذ في بعض الحالات تجاوز الفارق الزمني بينها أكثر من عام، ومن ذلك على سبيل المثال بلدة "بيت سوريك"، إذ صدر أمر تسويتها بتاريخ (2019/07/10)، وأعلنت التسوية بها بتاريخ (2021/06/27)، بينات منشورة على موقع هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، حيث تم الوصول للموقع بتاريخ (2021/11/05)، الساعة (05) مساءً: <https://lwsc.ps/works3.php?id=114>

و "الإخطار": "تنبيه أو إذار جميع الأشخاص الطبيعيين والإعتباريين، سواء أكانوا فلسطينيين أم غير فلسطينيين، داخل فلسطين أو خارجها، الذين لهم حق التصرف على أرض أميرية، أو حق ملكية على أرض أو مياه أو حق منفعة بأي شكل من الأشكال، كأن يكون حق إنتفاع أو حق إستعمال أو حق سكن أو حق مساطحة أو حق قرار أو أي حقوق أخرى وقابلة للتسجيل، سواء أكانت هذه الحقوق ثابتة ومُعترفاً بها أم متنازعاً عليها".¹

وتُعلق نسخة منه في مكان بارز في المدينة أو البلدة أو القرية أو العشيرة، وعليهم أن يتقدموا بإدعاءاتهم مُدعمة بالأدلة والمستندات التي تُؤيد ما يدعونها، ويتقدمون بها إلى رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه أو من يفوضه بقبول الإدعاءات في الزمان والمكان اللذان يُعيان لهذا الغرض.²

ويجب أن يُحدد الزمان والمكان للنظر في هذه الإدعاءات، ولا يجوز أن يُقدم أي إدعاء قبل حلول هذا الزمان ولا بعد إنتهائه، وأي إدعاء يُقدم خارج المدة المعينة لا يُعتد به، كما أن المكان يجب أن يكون مُحددًا بالضبط، وأي تقديم للإدعاء خارج المكان المحدد لا يُنظر به، ولا يكون مقبولاً إلا إستثناءً³، وهذه البنينات بمثابة "أركان صحة" لإعلان التسوية وخلوه من أي منها يُرتب البطلان.

¹ قانون تصريف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم (61) لسنة (1953)، المنشور في العدد رقم (1140) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1953/04/16)، صفحة رقم (659)، وتعديلاته السارية المفعول.

قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجنب رقم (40) لسنة (1953)، المنشور في العدد رقم (1134) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1953/02/16)، صفحة رقم (558)، وتعديلاته السارية المفعول.

² هذا، المسعود، ملكية الأراضي في إمارة شرق الأردن (1921) - (1946) عمليات المسح والتسجيل، الجامعة الأردنية، المجلة الأردنية للتاريخ والآثار، المجلد رقم (05) العدد رقم (04)، الأردن، (2011)، (78).
وبرأيها أن المفوض من قبله يحتاج إلى تفويض رسمي، وإذا لم يكون ذا صفة رسمية عندها تُعتبر كل الإجراءات باطلة.

³ دُرجت محاكم تسوية الأراضي والمياه على قبول الاعتراضات التي تُقدم بواسطة محاكم أخرى أو دوائر تسجيل أخرى خلاف دائرة التسجيل التي عُلق بها جدول الحقوق.

مع الإشارة إلى أنه وعند بدء أعمال التسوية تتوقف جميع المحاكم النظامية باختلاف درجاتها عن النظر في القضايا المتعلقة بقطع الأراضي الواقعة في أحواض التسوية، وتُحيل كافة الملفات المنظورة أمامها في أي مرحلة كانت عليها إلى قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه.

وكذلك تتوقف دائرة تسجيل القضاء عن إجراء أية "معاملة تسجيلية" من أي نوع كانت في منطقة التسوية، وتُحال هذه المعاملات إلى هيئة تسوية الأراضي والمياه ممثلة بأمور مكتب التسوية المختص.¹

مع الإشارة إلى أن قانون تسوية الأراضي والمياه حدد الجهة التي تُقدم إليها الاعتراضات وهي وفق المادة رقم (12) منه المدير ولا يجوز أن تُقدم الاعتراضات لغيره إلا إذا فُوض هذا الرئيس مدير دائرة التسوية في المنطقة خطأً بهذه الصلاحية، حتى لا يكون ذلك محل طعن بأن الاعتراضات قُدمت إلى جهة غير مختصة، وبالذات مدير دائرة التسوية إذا لم يكن مفوضاً خطأً من قبل رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه، وكذلك بواسطة مأمور تسجيل القضاء، وليس المقصود به "رئيس قلم محكمة تسوية الأراضي والمياه"، وأن على الجهة الأولى أن تُحيل الاعتراضات المقدمة إليها إلى محكمة تسوية الأراضي والمياه مع نسخة عن جدول الحقوق، فدورها إستقبال الاعتراضات وتصنيفها وإحالتها، ولا تملك صلاحية رفضها في كل الحالات، فلا صلاحية قضائية لها للبت فيها، ولو شابتها غيوب شكلية أو موضوعية.

إذ تضمن الاجتهاد القضائي أن: "مدير تسجيل الأراضي أو من يقوم مقامه بتبليغه لائحة الاعتراض من أي مُعترض على جدول الحقوق ما هي إلا لائحة مقدمة إلى محكمة تسوية الأراضي صاحبة الصلاحية للنظر والبت فيها، وما المدير أو من يقوم مقامه ما هو إلا واسطة لتسليمها وإحالتها إليها"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2018/1459)، حقوق، تاريخ (2018/11/18)، قُرارك.

ومع الإشارة أيضاً أن التطبيق العملي أن الإحالة لإعتراضات "التي في الميعاد الأصل، والتي خارجه إن وُجدت" تضمن في كشف موقع من رئيس هيئة محكمة تسوية الأراضي والمياه يُرسل لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بعد مرور فترة وجيزة من مضي مواعيد الاعتراض، وباقي العقارات الغير مُعترض عليها تُرسل في جدول لمأمور تسجيل القضاء لإصدار الصحائف أصولاً، وأن الاعتراضات التي تُقدم بعد ذلك تُقدم مباشرة لقلم محكمة تسوية الأراضي والمياه.

أنظر ملحق "محضر إحالة إعتراضات لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه".

¹ بعد نشر أمر التسوية في الجريدة الرسمية يتم تسطير كُتب لكل من:

مجلس القضاء الأعلى، لتعيين قاضي محكمة التسوية، وإحالة جميع "القضايا المنظورة" أمام المحاكم النظامية إلى هيئة التسوية.

سلطة الأراضي، لوقف كافة "معاملات التسجيل" في المنطقة وإحالتها إلى الهيئة، بما في ذلك "جداول التسوية الأردنية الغير مُنتهية" وكافة السجلات والخرائط المتعلقة بها.

الفرع الثالث

مرحلة التحقيق والتدقيق

وتسمى أيضاً "المرحلة المكتبية"، فبعد أن يتقدم أصحاب الإدعاءات بإدعاءاتهم في الزمان والمكان المحددين لذلك إلى رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه أو إلى الموظف

مدير ضريبة الأملاك، لوقف "معاملات تغيير التصرف" وتزويد دائرة التسوية بنسخة عن "جدول دافعي ضريبة الأملاك" في منطقة التسوية.

ذلك أن الإختصاص يتعقد لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه لا سيما ما يتعلق بالأمر المستعجلة وفق ما إستقر عليه الإجتهد القضائي ويبدأ بمجرد نشر إعلان التسوية ولا يُعتبر تعليق جدول الحقوق هو الفيصل في بدء إختصاصه بها لا المحاكم النظامية التي كانت في البداية مُحورة بخلاف بينه وبين المحاكم النظامية بخصوصها كـ "تَنَازَعِ إختصاص".

وهذا يستدعي وعلى أرض الواقع لإغايات التطبيق العملي إنتداب قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه فور إعلان التسوية في المنطقة ولا يُنتظر حتى تعليق جدول الحقوق، طالما أن هناك فترة زمنية ما بين الإعلان والإنتهاء من الإدعاءات وإعداد جدول الحقوق النهائي لتعليقه في الأماكن المخصصة قانوناً له.

كما أنه وبعد صدور إعلان التسوية يتم تَسطير كُتب لكلٍ من: وزارة التربية والتعليم، وزارة الأوقاف الإسلامية، وزارة الزراعة، للوقوف على رقبة الأرض وتقديم إدعاءاتهم والأوراق الثبوتية بالحقوق العائدة لكلٍ منهم.

وزارة الخارجية، ويتم إرسال أمر وإعلان التسوية لتعميمها على السفارات والقنصليات والممثلات الفلسطينية. سلطة الأراضي، للإيعاز للإدارة العامة للأملاك الدولة للوقوف على "أرض الدولة" وتحديد ما على "خراطم الأساس"، مرجع سابق، دليل إجراءات التسوية الموحد، (15).

ومن الإجتهدات القضائية في "الإحالة" الإجتهد القضائي المتضمن أن: "المشرع في قانون تسوية الأراضي والمياه جاء بنصٍ عامٍ وشامل لأية قضية مقامة "في أية محكمة نظامية" مما يُستفاد معه أنها تشمل "محكمة النقض" كونها "محكمة نظامية"، الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2014/924)، حقوق، تاريخ (2019/09/04)، المقتفي.

مع الإشارة إلى أن الإجتهد القضائي تضمن أنه: "لا يُؤثر إعلان التسوية في منطقة العقار موضوع التقسيم على إختصاص محكمة العدل التي هي محكمة قضاء إداري"، الحكم الصادر عن محكمة العدل العليا رقم (1965/59)، خازم، حُسين، الإجتهد القضائي الأردني والفلسطيني في قضايا تسوية الأراضي والمياه منذ عام (1931) حتى عام (2020)، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَةِ نَشْر، (56).

ولا بُد من الإشارة إلى ضرورة إتباع إجراءات داخلية تُشهد وتضع كافة الإمكانيات اللوجستية وكوادر الموظفين كتجهيز مكتب التسوية والفرق الميدانية ما بين أمر التسوية وإعلان التسوية، وهي إجراءات مكتبية وتحضيرات ميدانية، بخصوصها أنظر مرجع سابق، قانون التسوية، (04).

مع الإشارة أيضاً إلى أن قانون تسوية الأراضي والمياه خلى من تعريف من هو "مأمور التسوية" وتحديد ما هي شروط تعيينه وصلاحياته.

المفوض يقوم هذا الموظف بالتحقيق في هذه الإدعاءات علانية حسب الأصول التي يقرها رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه.

حيث أن قانون تسوية الأراضي والمياه منح المدعي بالحقوق صلاحية إثبات حقه بكافة الطرق القانونية للإثبات سواءً كانت مكتوبة أم شفوية عُرفية أم رسمية وَعبر أي طريقة ممكنة، دُونَ أن يَضَع معياراً للمفاضلة بين هذه الطرق، ودون أي يحصرها بالتعداد والتبيان، خَارجاً بذلك عَن القواعد العامة للإثبات كَتلك الواردة في قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية، الذي حَصَر وسائل الإثبات كعدد وحالات ولم يُساوي بينها، ما يجعلنا نُدخل الإثبات أثناء عملية التسوية بـ "الإثبات الحر".

وفي رأينا أن هذا يُحسب لِمشرع تسوية الأراضي والمياه، فإطلاقها يَضْمَن حُقوق المخاطبين به وَيَسْهَل عملية التسوية في ظل وجود إمكانية الاعتراض أمام محاكم تسوية الأراضي والمياه، إلا أن من مَخاطر ذلك بُروز إشكالية إختلاق الدليل ووسائل الإثبات غير الحقيقية، كما أن القانون لم يَشترط شكلية مُعينة لقبول سندات الإدعاء، لكن هل يُشترط بهذا التحقيق شروط مُعينة كالحضور والعلانية والأصول المتبعة ومشمولاته؟.

فالتحقيق يَجِب أن يَتِم بحضور أصحاب الحقوق أو الخصوم المتنازعين على حق مُعين، وأن يَجري بصورة علنية حسب الأصول التي يحددها رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه، فإذا أُجري التحقيق بشكل سري فإنه يَكُون باطلاً، وكذلك إذا أُجري بشكل مُخالف للأصول التي وَضَعها رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه، فلا يُعْتَد به، وَيَمْكَن الطعن به أمام قُضاة محاكم تسوية الأراضي والمياه وإبطاله، وَيَجِب التحقيق في كُل أمر مُدرج في "ورقة الإدعاءات"، فلا يَجوز التحقيق في التقارير التي سَتقدم إلى رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه حول الموضوع، وَيَصْبح من حَق المدعي أن يَعتَرض على هذه النتائج إذا أُدرجت في جَدول الحقوق بالشكل الذي لا يَراه مُتفقاً مَعَ حُقوقه.¹

¹ قَمدير التسوية يُواجه العديد من الصعوبات منها تقديم إدعاءات مُتقابلة على قِطعة الأرض ذاتها من قِبل مُدعين مُختلفين ولا يَكُون أمامه إلا الأخذ بـ "قريئة التصرف" لتسجيل الإدعاء وعلى المتضرر الاعتراض أصولاً.

وَعندما يَنْتَهي الموظف المختص من التحقيق بالإدعاءات عليه أن يقوم بتنظيم قائمة تُسمى "جدول الإدعاءات"، ويتضمن الجدول كل الإدعاءات التي يُقدمها أصحاب الحقوق سواء أكانت ثابتة أم مُتَنازَعاً فيها، ولكن هذا الموظف لا يُقدم تقارير مُفصلة إلى رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه إلا عن "القضايا المتنازع عليها" دون "القضايا المعترف بها"، ويقدمها مُرفقاً بجدول الإدعاءات، ثم يقوم رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه بتدقيق جدول الإدعاءات كاملاً، القضايا المسلم بها والمتنازع عليها، ويقوم بتدقيق التقارير المقدمة من الموظف المفوض والمتعلقة بالمنازعات فقط، ثم يُنظم قائمة بكل ذلك تُسمى "جدول الحقوق".¹

وَيُنظِم رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه وفق إختصاصه الشخصي جدول الحقوق بتثبيت صاحب الحق فيه بالشكل الذي يُعينه هو، وبما يراه مُناسباً ومُحقّقاً للعدالة، بغض النظر عما جاء في تقارير الموظف المنتدب من قبله حول القضايا المتنازع فيها، وبعد ذلك يُوقعه على سبعة نُسخ، ثم تُعلق نُسخة منه في دائرة تسجيل القضاء، وأخرى في مكان بارز في القرية أو البلدة، وتُسلم صورة مُصدقة عنه إلى مَخاتير البلديات أو القرى لإبلاغ مُحتوياتها إلى الأهالي، وتعليق جدول الحقوق في دائرة تسجيل القضاء، ونسخة منه في مكان بارز في البلدة أو القرية أمر واجب على رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه.

حُسين، عيسة، النظام القانوني لملكية الأراضي في الضفة الغربية وقطاع غزة: دراسة مُقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة طَنْجة، المغرب، (2018)، (112).

حُسين، عيسة، النظام القانوني لملكية الأراضي في فلسطين، الكلية العصرية الجامعية، الطبعة الأولى، رام الله، (2016).

حُسين، عيسة، ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية، الشامل للنشر والتوزيع، نابلس، (2021).

¹ وفي حُدود علمنا أن التحقيق يتم بإعداد "الباحث القانوني لِحوض المختص" تقريراً يُصادق عليه مأمور التسوية المختص بتبرجيج إدعاء على آخر مُعززاً برأيه، في ظل عدم إصدار الأصول اللازمة للتحقيق من الجهة المختصة حتى تاريخه.

والمُتبع عملاً هو قيام "الدائرة القانونية في هيئة تسوية الأراضي والمياه" بالتدقيق والعرض على رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه لغايات تعليق جدول الحقوق.

أنظر مُلحق "جدول الإدعاءات-الأراضي المفروزة".

فَإِذَا تَعَلَّقَ هَذَا الْجَدُولُ فِي دَائِرَةِ تَسْجِيلِ الْقَضَاءِ دُونَ تَعْلِيْقِهِ فِي مَكَانٍ بَارِزٍ فِي الْبَلَدَةِ أَوْ الْقَرْيَةِ، فَإِنَّ الْإِجْرَاءَ الْمُتَعَلِّقَ بِإِعْلَانِ الْجَدُولِ الْحَقُوقِ لِلْكَافَةِ يَكُونُ مَعْيَباً يُمَكِّنُ الطَّعْنَ فِيهِ أَمَامَ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ، وَلِلْمَحَاكِمِ الْأَعْلَى دَرَجَةٌ إِذَا لَزِمَ الْأَمْرُ وَفَقِ الْقَانُونُ، كَمَا أَنَّ تَسْلِيمَ صُورَةِ مُصَدِّقَةٍ عَنِ الْجَدُولِ الْحَقُوقِ إِلَى مَخَاتِيرِ الْبَلَدَاتِ أَوْ الْقُرَى أَوْ الْعَشَائِرِ لِإِبْلَاحِ مَحْتَوِيَاتِهِ إِلَى الْأَهَالِيِّ أَمْرٌ وَاجِبٌ عَلَى رَئِيسِ هَيْئَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ لَا خِيَارَ لَهُ فِيهِ، وَإِنْ إِهْمَالَ إِعْطَاءِ صُورَةٍ عَنْهُ لِلْمَخَاتِيرِ يُؤَدِّي إِلَى الطَّعْنِ بِعَدَمِ صِحَّةِ الْإِجْرَاءِ الْمُتَعَلِّقِ بِإِعْلَانِ الْجَدُولِ الْحَقُوقِ لِلْأَهَالِيِّ.

وَهَذِهِ الْوَسَائِلُ الثَّلَاثَةُ يَجِبُ تَوَافُرُهَا مُجْتَمِعَةً حَتَّى يَكُونَ التَّعْلِيْقُ مُنْتَجَباً لِأَثَارِهِ الْقَانُونِيَّةِ، وَلَا يَجُوزُ أَنْ يَقْتَصِرَ عَلَى أَحَدِهَا، وَلَا تَرَى ضَيْراً مِنْ إِبْتِكَارِ وَسِيلَةٍ جَدِيدَةٍ رَغْمَ صَرَاحَةِ النَّصِّ، بِإِعْتِبَارِ ذَلِكَ إِضَافَةً لِمَا هُوَ مُقَرَّرٌ كَحَدِّ أَدْنَى.¹

¹ والمتبع عملاً بتنظيم محضري تعليق بواسطة مأمور التسوية المختص:

الأول: بمعرفة مدير دائرة تسجيل القضاء ويختتم بخاتمتها.

الثاني: بمعرفة رئيس المجلس البلدي أو القروي المختص، اللذان يتسلمان نسخة عنه، ويعلق الجدول مع مخطط مساحة الحوض باعتباره يُقرأ معه كوحدة واحدة، ونسخة من نص المادة رقم (12) من قانون تسوية الأراضي والمياه، ويعلق في مكان بارز في البلدة أو القرية كـ "المجلس البلدي أو المجلس القروي"، وفي دور العبادة في المنطقة، وفي منطقة التسوية الميدانية، وقلم محكمة تسوية الأراضي والمياه، وهذا ما لوحظ من طعن في طريقة نشر جدول الحقوق، ونقترح أن يُعلق أيضاً في "الساحة العامة للتجمع السكاني" ويسلم إلى المسؤول أياً كان وصفه مختاراً أو شيخاً عشائرياً أو مسؤولاً في البلدة أو القرية.

وجاء في الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "تعتبر محاضر تعليق جدول الحقوق خالية من محضر تعليق صحيح وبه نواقص، إذا لم يوجد كتاب موقع من مختاري القرية والشهود، ولم يعلق في مكان بارز في القرية، ولم يتم تعليق الجدول بشكل سليم، وإن التبليغ على النحو الوارد في كتاب مدير التسجيل ومشروعات رئيس قسم التسوية لا يتفق والقانون"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2001/1527)، حقوق، مشار إليه في أمين، دواس، قانون الأراضي، المعهد القضائي الفلسطيني، رام الله، (2013)، (279).

ونرى بأن هذا النص وُضِعَ قَبْلَ سَنَوَاتٍ طَوَالَ وَأَنَّ الْمَشْرِعَ لَمْ يَأْتِي عَلَى ذِكْرِ الْمَجَالِسِ الْمَحَلِّيَّةِ "البلدية" أَوْ "القرية" وَإِسْتِدْبَلَ ذَلِكَ بِمِصْطَلَحِ "مُخْتَارِي"، عَلِماً أَنَّ الْمُخْتَارَ بِمَا يُمَثِّلُهُ مَنْ وَصَفَ رَسْمِيَّ أَصْبَحَ نَادِراً.

مع الإشارة إلى أن قانون المخاتير ضمن حدود المناطق البلدية والمجالس المحلية رقم (1958/52) يُنظِمُ تَعْيِينَ الْمُخْتَارِ وَعِزْلَهُ وَوَجَابَاتِهِ، وَالَّذِي نَصَّ فِي الْمَادَّةِ رَقْمِ (08) مِنْهُ عَلَى وَاجِبِ أَنْ يَنْشُرَ ضِمْنَ الْحَيِّ أَوْ الْعَشِيرَةِ كَافَةً الْإِعْلَانَاتِ وَالْمَنْشُورَاتِ وَالْمُسْتَدَاتِ الرَّسْمِيَّةِ الْأُخْرَى الَّتِي يُرْسِلُهَا الْمَحَافِظُ أَوْ الْمُتَصَرِّفُ أَوْ الْمَوْظَفُ الْإِدَارِيُّ لِنَشْرِهِا.

الفرع الرابع

مرحلة الإعتراض

وتسمى أيضاً "المرحلة القضائية"، وهي الميدان الرحب لممارسة صلاحيات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه لا سيما القضائية منها، فبعد تعليق جدول الحقوق في دائرة تسجيل القضاء وفي مكان بارز في البلدة أو القرية وتسليم صورة عنه لمخاتير البلدة أو القرية تأتي مرحلة الإعتراض على الحقوق المدونة فيه، والإعتراض يكون لكل شخص متصرف في أرض أو مالك لها ولمن له حق منفعة على تلك الحقوق وحق في المياه أو أية حقوق متعلقة بها، ولا يقبل الإعتراض من قبل شخص ليس له "حق تصرف" أو "حق ملكية" أو "حق منفعة" عليها، حتى لو كان هذا الشخص زوجاً لمن يملك هذا الحق.

فلا بد للشخص المعترض أن يكون صاحب مصلحة في الإعتراض، ولا يكفي "المصلحة الإقتصادية" هنا، بل لا بد من وجود "المصلحة القانونية"، ولكن من حق الدائن أن يقوم بالإعتراض مستعملاً حق مدينه، لأن لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الأداء أن يباشر بإسم مدينه جميع حقوق هذا المدين، إلا ما كان متصلاً منها بشخصه، أما إعتراض صاحب الحق الأصلي أو وكيله فيقبل منه لأنه يكون صاحب مصلحة قانونية، هذه المصلحة التي تخول له التمتع بمركز قانوني معين، وإذا لم يقدم الإعتراض على جدول الحقوق في التسوية من قبل المعترض أو وكيله موقع لائحة الإعتراض وإنما قدم من قبل كاتب المحامي فإنه مقدم ممن لا يملك حق تقديمه.¹

قانون المخاتير ضمن حدود المناطق البلدية والمجالس المحلية رقم (52) لسنة (1958)، المنشور في العدد رقم (1410) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1959/01/01)، صفحة رقم (53).
دُون كاتب، المعهد القضائي الفلسطيني، محاكم التسوية، مادة دورة تدريبية، دُون دار نشر، دُون مكان نشر، دُون سنة نشر، (05).

¹ جاء في الإجتهد القضائي المتضمن أن: "المستأنف تقدم بإعتراضه بالنيابة عن أخويه، بإدخالهما حسب حجة حصر الإرث، وتقدم أمامنا بوكالة عامة منظمة لدى كاتب عدل إسرائيلي، متضمنة تخويله ليكون وكيلاً قانوناً عنهم في جميع الأمور المتعلقة بهم، وأن هذه الوكالة تُعتبر وكالة عُرفية تُصلح لتقديم الإعتراض"، الحكم الصادر عن محكمة إستئناف القدس رقم (2021/1060)، حقوق، تاريخ (2022/02/21)، مقام.

وبخصوص "الشركاء" فتضمن الاجتهاد القضائي أن: "القانون أجاز لأحد الشركاء أن يكون خصماً في الدعوى المتعلقة بالمال غير المنقول المُقيد في جداول الحقوق مشاعاً، ويكون لبعض الشركاء أن يُخاصموا بـ "الأصالة عن أنفسهم وبالنيابة عن شركائهم"، وأن عبارة "أحد الشركاء" ينحصر حكمها بالمعترضين".¹

وعلة النص على ما نرى حتى لا تتعرض حقوق باقي شركاء المعترض عليهم لخطر الضياع فيما إذا تَوَاطأ المعترض والشريك المعترض عليه.

وكذلك جاء في الاجتهاد القضائي المتضمن أن: "قانون التسوية أعطى الحق لكل شخص بصفته صاحب حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة أن يتقدم بالإعتراض لدى محكمة التسوية، ولم يشترط شكلاً معيناً له، وأن تقديم هذا الإعتراض غير مرتبط بقانون دعاوى الحكومة، ويكون الإعتراض المقدم من قبل مدير أملاك الحكومة والمساحة يتفق مع القانون"، الحكم الصادر عن محكمة إستئناف القدس رقم (2019/49)، حقوق، تاريخ (2019/03/06)، مقام.

حول حالات الإعتراض وشكله ومدده والبت في الإعتراض أنظر: دُون كَاتِب، شُرُوحَات فِي قَانُون تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي الْأُرْدُنِي، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَةِ نَشْر، (11).
هبة، نعيّرات، المشاكل القانونية والإجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2020)، (80)، مرجع سابق، سلمى، سليمان، (94).

للمزيد حول تسوية حقوق الأراضي على سبيل العموم أنظر: شَاكِر نَاصِر حَيْدِر، أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف، بغداد، (1947)، (553).
ومن الحالات التي للدائون الحق في الإعتراض على جدول الحقوق إذا مس حق مدينهم في الأرض بُغية الحفاظ عليها كونها من "الضمان العام" لديهم ما نص عليه قانون التنفيذ رقم (2005/23) وتعديله الساري المفعول لا سيما المادة (111) منه.

قانون التنفيذ رقم (23) لسنة (2005)، المنشور في العدد رقم (63) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية)، بتاريخ (2006/04/27)، صفحة رقم (46)، وتعديله الساري المفعول.

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2018/1459)، حقوق، تاريخ (2018/11/18)، قرارك.
وحجية القيد الناتج عن التسوية تقوم على مبادئ خمسة: أولها، "مبدأ الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري"، ثانيها، "مبدأ عدم الإحتجاج بغير الحقوق المقيدة في السجل"، ثالثها، "مبدأ إفتراض مشروعية القيد في السجل العيني"، رابعها، "مبدأ عدم سريان التقادم"، خامسها، "مبدأ التخصيص"، تمثل دستور السجل العقاري.

نظام تسجيل الأراضي رقم (01) لسنة (1953)، المنشور في العدد رقم (1136) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1953/03/16)، صفحة رقم (279).

تيسير، العساف، تسوية حقوق الأراضي في القانون الأردني، جامعة مؤتة، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد رقم (03)، العدد رقم (04)، الأردن، (2011)، (107).
مصدر سابق، قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية، (1423).

المطلب الثاني

آلية تشكيل محكمة تسوية الأراضي والمياه

سنتناول في هذا المطلب في فرعين آلية تشكيل محكمة تسوية الأراضي والمياه من حيث التعيين ومن حيث المكان والزمان تبعاً تفصيلاً.

الفرع الأول

آلية تشكيل محكمة تسوية الأراضي والمياه من حيث التعيين

نتناول في هذا الفرع تشكيل محكمة تسوية الأراضي والمياه من حيث التعيين تبعاً تفصيلاً، ونجيب فيه على تساؤل جوهري يتنم في: ما هو تصنيف محكمة تسوية الأراضي والمياه؟، وهل هي "محكمة خاصة" أم "محكمة نظامية" أم "محكمة متخصصة"؟ وذلك في سياق التشريعات المنشأة لها السارية في الضفة الغربية منذ عام (1952) وحتى تاريخه كتسلسل زمني، بإعتبار أن الفائدة العامة تقضي تقفي النصوص كما هي في أعصرها المختلفة.

إذ ينص الفصل السابع من "دستور المملكة الأردنية الهاشمية" الصادر في (1952/01/08) في المواد ذوات الأرقام (99) و (102) و (110) على التوالي على أن: "المحاكم ثلاثة أنواع: المحاكم النظامية، المحاكم الدينية، المحاكم الخاصة"، "تُمارس المحاكم النظامية في المملكة الأردنية الهاشمية حق القضاء على جميع الأشخاص في جميع المواد المدنية والجزائية بما فيها الدعاوى التي تُقيمها الحكومة أو تُقام عليها بإستثناء المواد التي قد يُفوض فيها حق القضاء إلى محاكم دينية أو محاكم خاصة بموجب أحكام هذا الدستور أو أي تشريع آخر نافذ المفعول"، "تُمارس المحاكم الخاصة إختصاصها في القضاء وفقاً لأحكام القوانين الخاصة بها"¹، وتبعاً لذلك وفي

¹ الدستور الأردني لسنة (1952)، المنشور في العدد رقم (1039) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني بتاريخ (1952/01/08)، صفحة رقم (03)، وفيه أن حالته وفق موقع المقتني "ملغى/الضفة الغربية"، مع الإشارة إلى أن تعديلاته السارية المفعول مُدون بخصوص سريانها عبارة: "ساري بما لا يتعارض/الضفة الغربية".

(1952/06/16) إستحدث المشرع محكمة تسوية الأراضي والمياه بقانون تسوية الأراضي والمياه.

وينص الباب السادس من "القانون الأساسي المعدل لسنة (2003)" المعنون بـ "السلطة القضائية" في المادة رقم (97) تحت عنوان "إستقلال القضاء" بأن: "السلطة القضائية مستقلة وتتولاها المحاكم على إختلاف أنواعها ودرجاتها، ويحدد القانون طريقة تشكيلها وإختصاصاتها".

ونص في المادة رقم (101) وما بعدها منه على إختصاص كل من المحاكم الشرعية والدينية والعسكرية والإدارية والدستورية العليا.¹

وينص في المادة رقم (06) من "قانون السلطة القضائية رقم (2001/01)" على "أنواع المحاكم" أنه: "تتكون المحاكم الفلسطينية من: "المحاكم الشرعية والدينية وينظمها القانون، والمحكمة الدستورية العليا وينظمها القانون، والمحاكم النظامية، وتتكون من: المحكمة العليا، وتتكون من: محكمة النقض، ومحكمة العدل العليا، ومحاكم الإستئناف، ومحاكم البداية، ومحاكم الصلح".

وينص في ذات القانون في المادة رقم (14) منه على "ولاية المحاكم" بأنه: "تنظر المحاكم النظامية في المنازعات والجرائم كافة إلا ما إستثني بنص خاص".² وقد سارت الإجتهاادات القضائية في تصنيف محكمة تسوية الأراضي والمياه في إتجاهين:

الأول: يعتبرها "محكمة خاصة"، بحكم إقتصارها دورها على النظر في قضايا محددة، ومنها الإجتهاد القضائي المتضمن أن: "محكمة التسوية من المحاكم الخاصة لهذا يكون إنتداب مساعد النائب العام ليقوم بوظيفة قاضي التسوية هو إنتداب قانوني يتفق وأحكام

¹ القانون الأساسي المعدل لسنة (2003)، المنشور في العدد رقم (0) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2003/03/19)، صفحة رقم (05)، وتعديله الساري المفعول.

² قانون السلطة القضائية رقم (01) لسنة (2002)، المنشور في العدد رقم (40) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2002/05/18)، صفحة رقم (09)، وتعديليه الساريان المفعول.

الفقرة الرابعة المشار إليها، ما دام الإنتداب وَقَعَ فِي ظِلِّهَا، وَأَنْ مِنْ حَقِّ وَزِيرِ الْعَدْلِيَّةِ أَنْ يَنْتَدِبَ أَيُّ قَاضٍ لَأَيَّةِ مَحْكَمَةٍ نِظَامِيَّةٍ أَوْ خَاصَّةٍ، وَأَنْ كَلِمَةُ "قَاضِي" حَسَبِمَا عُرِفَتْ فِي الْمَادَّةِ الثَّانِيَةِ مِنْ قَانُونِ إِسْتِقْلَالِ الْقَضَاءِ تَشْمَلُ مِنْ جُمْلَةٍ مَا تَشْمَلُ "النَّائِبَ الْعَامَّ وَمُسَاعِدِيهِ"¹.

وَكَذَلِكَ مَا جَاءَ فِي الْحُكْمِ الصَّادِرِ عَنِ مَحْكَمَةِ بَيْتِ لَحْمٍ بِالْإِعْتِرَاضِ رَقْمِ (2010/151) الْمَتَضَمِّنِ أَنَّهُ: "بِرَجُوعِنَا إِلَى أَحْكَامِ الْمَادَّةِ رَقْمِ (12) مِنْ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ تَجَدُّ أَنَّ مَوْضُوعَ الدَّعْوَى مَنَعَ مُعَارَضَةَ فِي حُصَصٍ مَشَاعِيَّةٍ" لَيْسَ مِنْ ضِمْنِ الْحَالَاتِ الْوَارِدَةِ فِي تِلْكَ الْمَادَّةِ، إِذْ أَنَّ مَحْكَمَةَ التَّسْوِيَةِ هِيَ مَحْكَمَةٌ خَاصَّةٌ مُحَدَّدَةٌ لِإِخْتِصَاصٍ بِمَوْجِبِ قَانُونِ التَّسْوِيَةِ"².

الثَّانِي: يَعْتَبَرُهَا "مَحْكَمَةٌ نِظَامِيَّةٌ"، وَمِنْهَا الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِيُّ الْمَتَضَمِّنُ أَنَّهُ: "مِنْ شُرُوطِ قَبُولِ دَعْوَى التَّنَازَعِ حَوْلَ تَنْفِيذِ حُكْمَيْنِ مُتَنَاقِضَيْنِ إِخْتِلَافٌ "وِظِيْفَةٌ" كُلٌّ مِنَ الْجِهَتَيْنِ الْمَتَنَازِعَتَيْنِ، فَيَكُونُ الْحُكْمُ فِي إِحْدَى الدَّعْوِيَيْنِ - الْمَتَحَدَّثَيْنِ مَوْضُوعاً - صَادِراً مِنْ جِهَةٍ الْقَضَاءِ الْعَادِي وَالْآخِرُ صَادِرٌ مِنْ جِهَةٍ أُخْرَى مِنْهَا، أَمَا إِذَا كَانَ الْحُكْمَانِ صَادِرَانِ مِنْ جِهَةٍ قَضَاءٍ وَاحِدَةٍ، وَتَمَسَّكَ كُلُّ بِنَتْفِيذِهِ، فَلَا تُقْبَلُ دَعْوَى تَنَازَعِ الْإِخْتِصَاصِ حَوْلَ تَنْفِيذِ حُكْمَيْنِ مُتَنَاقِضَيْنِ، لِأَنَّ الْمَحْكَمَتَانِ تَنْخَرِطَانِ تَحْتَ لَوَاءِ جِهَةٍ قَضَائِيَّةٍ وَاحِدَةٍ، وَلَمَّا كَانَ الْحُكْمَيْنِ الْمَدْعَى بِوُقُوعِ تَنَاقُضٍ بَيْنَهُمَا فِي الدَّعْوَى الْمَائِلَةِ صَادِرَيْنِ مِنْ مَحْكَمَتَيْنِ - مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ

¹ الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ رَقْمِ (1972/176)، حُقُوقٌ، تَارِيخٌ (1972/06/15)، هَيْئَةُ خُمَاسِيَّةٌ، مَرْكَزُ عَدَالَةِ لِلْمَعْلُومَاتِ الْقَانُونِيَّةِ.

وَمَا يُؤَيِّدُ ذَلِكَ أَيْضاً وُجُودَ مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ ضِمْنَ "الْمَحَاكِمِ الْخَاصَّةِ" فِي تَقْرِيرِ الْمَرْكَزِ الْعَرَبِيِّ لِتَطْوِيرِ حُكْمِ الْقَانُونِ وَالنِّزَاهَةِ، التَّقْرِيرِ الْوَطْنِيِّ حَوْلَ وَضْعِ الْقَضَاءِ فِي الْمَمْلَكَةِ الْأُرْدُنِيَّةِ الْهَاشِمِيَّةِ، وَرِشَّةِ عَمَلٍ، مُبَادِرَةٌ بِرِنَامِجِ الْأُمَمِ الْمَتَّحِدَةِ الْإِنْمَائِيِّ وَمَنْظَمَةِ التَّعَاوُنِ الْإِقْتِسَادِيِّ وَالتَّنْمِيَةِ حَوْلَ "حُكْمِ الْقَانُونِ وَالْإِدَارَةِ الرَّشِيدَةِ فِي سَبِيلِ التَّطْوِيرِ فِي الدَّوَلِ الْعَرَبِيَّةِ"، بَيْرُوتَ، (2004)، (05).

² حُكْمٌ غَيْرٌ مَنَشُورٌ وَغَيْرٌ مَجْرُومٌ بِقَطْعِيَّتِهِ.

وَسَارَ الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِيُّ الْمَتَضَمِّنُ أَنَّهُ: "إِذَا كَانَ مَوْضُوعَ الدَّعْوَى "مَنَعَ مُعَارَضَةَ بِحُقُوقٍ وَحُصَصٍ مَشَاعِيَّةٍ" فَإِنَّ الْإِخْتِصَاصَ النَّوْعِيَّ فِي هَذِهِ الدَّعْوَى يَنْدَرُجُ ضِمْنَ الْإِخْتِصَاصَاتِ الْمَنْعُودَةِ لِمَحَاكِمِ الصَّلْحِ"، الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ النِّقْضِ رَقْمِ (2012/494)، حُقُوقٌ، تَارِيخٌ (2014/10/30)، الْمَقْتَفِي.

الأراضي ومحكمة الإستئناف في "رام الله" - تابعتين لجهة قضاء واحدة، وهي القضاء العادي "النظامي"، فإن محاكم هذه الجهة وحدها هي التي تكون لها ولاية الفصل فيه وفقاً للقواعد المعمول بها في نطاقها".¹

وبرأينا نرى أن محكمة تسوية الأراضي والمياه هي محكمة خاصة، لا سيما أنها أنشأت بقانون خاص هو القانون رقم (1952/40)، ثم أن إختصاصها مُحدد على سبيل الحصر في هذا القانون والتشريعات المتفرعة عنه والمتصلة به، التي سنتناولها تفصيلاً لاحقاً، فالقاضي المعين لدى محكمة تسوية الأراضي والمياه يُعين من قبل "مجلس القضاء الأعلى" الذي له نقله وترقيته والرقابة عليه، فهو من عداد "القضاة النظاميين"، ويجوز تعيين قاضي أو أكثر كذلك حسب ما تدعو إليه الحاجة، وقد جرت العادة على تعيين أكثر من قاض في كل محكمة تسوية أراضي ومياه، وتصدر بذلك "تشكيلة قضائية" سنوية لمحاكم تسوية الأراضي والمياه لكافة محافظات الضفة الغربية كجزء لا يتجزأ من التشكيلات القضائية السنوية للمحاكم النظامية الصادرة عن مجلس القضاء الأعلى بموجب "قرارات نقل".²

وعلى ضوء ذلك ننتقل لِنجيب على سؤال آخر هو: كيف تُشكل محكمة تسوية الأراضي والمياه؟، تنص المادة رقم (13) من قانون تسوية الأراضي والمياه على أنه: "تتخصص صلاحية سماع الاعتراضات على جدول الحقوق والبت فيها بمحكمة تسوية الأراضي والمياه التي تُسمى فيما بعد "محكمة التسوية" تتألف من "قاضٍ مُنفرد" يُعين وفق أحكام قانون تشكيل المحاكم النظامية، وعند مرض القاضي أو عدم إستطاعته القيام بوظيفته ينتدب وزير العدل من يقوم مقامه".

وتنص المادة رقم (02) من قانون رقم (1955/19) قانون إستقلال القضاء على أنه: "تشمل كلمة "قضاء أو قاض أو قضاة أيما وردت في هذا القانون" رئيس وأعضاء

¹ الحكم الصادر عن المحكمة الدستورية العليا في الطعن الدستوري رقم (2018/02) "تنازع"، قضية رقم (05)، لسنة (03) قضائية، بتاريخ (2018/04/09)، المنشور بتاريخ (2018/04/22) في العدد رقم (142) من الوقائع الفلسطينية، صفحة رقم (51)، المحكمة الدستورية العليا.

² صلاح الدين، شوشاري، المحاكم الخاصة تشكيلها - إختصاصها - الطعن في أحكامها، الدار العلمية الدولية، الطبعة الأولى، عمان، (2001)، (118).

محكمة التمييز، ورئيس النيابة ومساعدته، ووكيل وزارة العدلية، والمستشار الحقوقي، ومفتش العدلية، ورئيس وأعضاء محكمة الإستئناف، والنائب العام ومساعدته، ورئيس وأعضاء المحاكم الابتدائية، وقاضي تسوية الأراضي، وقاضي أمانة العاصمة، وقضاة الصلح، والمدعين العامين جميعاً".

وتنص الفقرة الرابعة من المادة رقم (02) من قانون تشكيل المحاكم النظامية المعدل رقم (1968/35) على أن: "لمجلس القضائي أن يلحق بوزارة العدلية عدداً من القضاة بسبب مقتضيات الحاجة، ولوزير العدلية أن يعير أو ينتدب أي قاضي بإستثناء قضاة التمييز لأية محكمة نظامية أو خاصة للمدة التي يراها مناسبة، دون التقيد بالمدة المحددة للإنتداب المنصوص عليها في قانون إستقلال القضاء، وله أن ينتدب أيّاً منهم للقيام بأي عمل في دوائر النيابة العامة".¹

أما قانون السلطة القضائية رقم (2001/01) في المادة رقم (22) وما بعدها منه فقد نظم "نقل أو ندب أو إعاره القضاة"، بأنه لا يجوز نقل القضاة أو ندبهم أو إعارتهم إلا في الأحوال والكيفية المبينة في القانون، وبأنه لا يجوز نقل القضاة أو ندبهم لغير الجلوس للقضاء إلا برضاهم، وبأن يكون نقل أو ندب القضاة بقرار من مجلس القضاء الأعلى، وبأنه لا يجوز أن تزيد مدة الندب عن ثلاث سنوات متصلة إلا إذا إقتضت ذلك مصلحة وطنية،

¹ مع الإشارة إلى أن هذا التعديل سرى في الأردن ولم يسري في فلسطين.

وكان الإنتداب قبل ذلك يتم من خلال القانون الساري لتشكيل المحاكم النظامية وهو القانون رقم (1952/26) إذ نصت المادة رقم (12) منه على إنتداب القضاة وسائر الموظفين بالنص على أن: "لوزير العدلية أن ينتدب من حين لآخر لمدة مؤقتة: أي قاض من قضاة المحاكم البدائية أو الإستئنافية ليقوم بوظيفة نائب عام أو قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، وأي قاضي تسوية ليقوم بوظيفة قاض في محكمة إستئنافية أو محكمة بدائية".

كما جاء في ذات القانون وفي المادة رقم (20) منه أنه تُنَاط بالمجلس القضائي الأعلى الصلاحيات التالية: "إنتخاب قضاة المحاكم النظامية والتسوية والبلدية وممثلي النيابة العامة وسائر موظفي العدلية من الصنف الأول وترقيتهم وعزلهم والإستغناء عن خدماتهم ونقلهم وإتخاذ الإجراءات التأديبية في حقهم".

مع الإشارة أيضاً إلى أن قانون إستقلال القضاء لسنة (1955) وقانون تشكيل المحاكم النظامية لسنة (1968) ألغيا بقانون السلطة القضائية وتشكيل المحاكم لسنة (2001) وتعديلاتهما السارية المفعول.

وَلَا يَجُوزُ نَدْبُ الْقَاضِي إِلا إِذَا كَانَ قَدْ أَمْضَى السَّنَوَاتِ الأَرْبَعَةَ السَّابِقَةَ فِي عَمَلِهِ بِدَوَائِرِ الْمَحَاكِمِ وَإِسْتَوْفَى تَقَارِيرَ الْكِفَايَةِ.

وَأَزَاءَ خُلُوِّ الْقَانُونِ مِنْ ذِكْرِ مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ كَجِزءٍ مِنَ الْمَحَاكِمِ النِّظَامِيَةِ وَوَضُوحِ نُصُوصِ النَّدْبِ لَهَا جَهْدِ الإِجْتِهَادِ الْقَضَائِيِّ الْفِلَسْطِينِيِّ فِي تَفْسِيرِ ذَلِكَ إِذْ جَاءَ مُتَضَمِّناً أَنْ: "قِيَامُ قَاضِيِ التَّسْوِيَةِ بِعَمَلِهِ قَاضٍ لَدَى مَحْكَمَةِ التَّسْوِيَةِ وَإِنْ بَدَأَ فِي ظَاهِرِهِ إِنْتِدَاباً لِلْقِيَامِ بِالْعَمَلِ الَّذِي كُفِّ بِه، إِلا أَنَّهُ مِنْ حَيْثُ الوَصْفِ الْقَانُونِيِّ لَا يَدْخُلُ فِي مَفْهُومِ "الإِنتِدَابِ" بِالمَعْنَى الَّذِي أوردَهُ المَشْرَعُ فِي المَادَّةِ رَقْمِ (35) مِنْ قَانُونِ تَشْكِيلِ الْمَحَاكِمِ النِّظَامِيَةِ، بَلْ هُوَ مِنْ حَيْثُ الوَصْفِ يُعْتَبَرُ "نَقْلٌ" أَوْ "تَعْيِينٌ" لِلْقِيَامِ بِوِظِيْفَةِ قَاضِيِ تَسْوِيَةٍ"¹. وَهَذَا مَا نَرَاهُ تَفْسِيْراً نَحْنُ لِكَلِمَةِ "تَعْيِينٌ" الوَارِدَةِ فِي نَصِّ المَادَّةِ رَقْمِ (13) أَعْلَاهُ، لَا التَّعْيِينَ إِبْتِدَاءً كَقَاضِيِ تَسْوِيَةِ أَرْضِي وَمِيَاهِ، وَفَقِ شُرُوطِ تَعْيِينِ الْقَضَاةِ النِّظَامِيِّينَ الْعَامَّةِ الْمَنْصُوصِ عَلَيْهَا فِي قَانُونِ إِسْتِقْلَالِ السُّلْطَةِ الْقَضَائِيَّةِ وَالْقَوَانِينِ اللاحِقَةِ عَلَيْهِ.

وَعَدَلَتِ المَادَّةُ رَقْمِ (23) فُقْرَةَ رَقْمِ (03) بِمَوْجِبِ تَعْدِيلِ رَقْمِ (2020/40) لِتَصْبِحَ: "إِسْتِثْنَاءً مِمَّا وَرَدَ فِي الْفُقْرَتَيْنِ رَقْمِي (01) وَ (02) مِنْ هَذِهِ المَادَّةِ يَجُوزُ نَدْبُ الْقَاضِيِ مُؤَقَّتاً لِلْقِيَامِ بِأَعْمَالِ قَضَائِيَّةٍ غَيْرِ عَمَلِهِ أَوْ بِالإِضَافَةِ إِلَيْهِ أَوْ لِلْقِيَامِ بِأَعْمَالِ قَانُونِيَّةٍ، مَتَى إِقْتَضَتْ ذَلِكَ مَصْلَحَةَ وَطَنِيَّةٍ بِقَرَارِ مِنَ الْمَجْلِسِ بِمَبَادِرَةٍ مِنْهُ أَوْ بِبِنَاءٍ عَلَى طَلْبِ وَزِيرِ الْعَدْلِ".

وَعَدَلَتِ المَادَّةُ رَقْمِ (24) مِنْهُ لِتَصْبِحَ: " (01) عَلَى الرَّغْمِ مِمَّا وَرَدَ فِي أَيِّ تَشْرِيْعٍ آخَرَ لِلرَّئِيسِ أَنْ يَنْتَدِبَ فِي حَالَةِ الضَّرُورَةِ أَيُّ قَاضِيٍّ لَأَيِّ مَحْكَمَةٍ نِظَامِيَّةٍ أَوْ خَاصَّةٍ أَوْ لِلْقِيَامِ بِمَهَامِ التَّفْتِيْشِ لِمُدَّةٍ لَا تَزِيدُ عَلَى ثَلَاثَةِ أَشْهُرٍ فِي السَّنَةِ، (02) لِلْمَجْلِسِ بِتَنْسِيْبِ مِنَ الرَّئِيسِ تَمْدِيدَ مُدَّةِ الإِنتِدَابِ الْمَنْصُوصِ عَلَيْهَا فِي الْفُقْرَةَ رَقْمِ (01) مِنْ هَذِهِ المَادَّةِ لِمُدَّةٍ الَّتِي تَقْتَضِيهَا الضَّرُورَةُ بِمَا لَا يَزِيدُ عَنِ سَنَةٍ لِمَرَّةٍ الْوَاحِدَةِ".

¹ الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2013/401)، حقوق، تاريخ (2015/06/18)، المفتي.

وحتى تاريخه لم يُلجأ لهذا النص فيما يتعلق بإنتداب قضاة محاكم تسوية الأراضي والمياه في الضفة الغربية على ما نعلم، مع الإشارة إلى أنه وعند مرض القاضي أو عدم إستطاعته القيام بوظيفته ينتدب وزير العدلية من يقوم مقامه وفق ما نصت عليه المادة رقم (13) من قانون تسوية الأراضي والمياه والتي لا تطبق عملي لها، سوى أعمال أحكام الإنتداب وفق ما ورد أعلاه.

لكن يُثار هنا التساؤل التالي: هل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه هو قاضي بدرجة "قاضي صلح" أم قاضي بدرجة "قاضي بداية"؟، وما أثار هذا التساؤل هو ما ورد في قانون تسوية الأراضي والمياه من جهة أولى قيام قاضي محكمة الصلح بالحلول مكان قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه كما هو وارد في المادة رقم (16) منه، ومن جهة ثانية قابلية الأحكام الصادرة عن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه للإستئناف أمام محاكم الإستئناف بصفتها محاكم ثاني درجة كما هو وارد في المادة رقم (13) منه.

ونرى أن الإجابة على ذلك تكمن في الإجابة على التساؤل التالي: هل الممثل أمام قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه وجوبي بواسطة محامي مزاوول لنقول أن درجته درجة قاضي محكمة بداية أم لا؟، نرى أن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه ليس قاضي بدرجة قاضي محكمة بداية، ودلالتنا على ذلك أن الاعتراضات المقدمة له هي اعتراضات شخصية يجوز أن تُقدم من ذات الشخص أو وكيله دون أن تضع المادة رقم (12) من قانون تسوية الأراضي والمياه أي قيد على طريقة تقديم الاعتراضات.¹

وكذلك إشارة قانون تسوية الأراضي والمياه أيضاً في المادة رقم (12) منه لقانون حُكام الصلح، وحلول قاضي الصلح محل قاضي تسوية الأراضي والمياه فيما يتعلق بالتصحيات الواردة على جدول الحقوق حال غيابه، وعدم شمولها بالدعاوى التي لا تُقبل أمام المحاكم

¹ الإجتهد القضائي المتضمن أن: "الإعتراض على قرار التسوية قانونياً ومقبولاً شكلاً إذا قدمه المعارض بالذات إلى مأمور التسوية، سواء أكان الإعتراض موقفاً من المعارض بالذات أو وقع بالنيابة عنه"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1968/271)، حقوق، تاريخ (1968/11/21)، قرارك.

الواجب وجود مُحام مُزاوِل فِيهَا عَمَلًا بِأَحْكَامِ الْمَادَةِ رَقْم (61) مِنْ قَانُونِ أَصُولِ الْمَحَاكِمَاتِ الْمَدْنِيَةِ وَالتَّجَارِيَةِ.

الفرع الثاني

آلية تشكيل محكمة تسوية الأراضي والمياه من حيث المكان والزمان

أفصحت المادة رقم (13) من قانون تسوية الأراضي والمياه على أن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه وكأصل عام وكإختصاص مكاني يعقد جلساته في البلدة أو القرية المختصة، وكإستثناء وفي حالة تعذر عقد الجلسة فيها يعقد قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه جلساته في أي مكان آخر يُعيّنه بموافقة "المدير"، وهذا الإستثناء مُبررات إعماله كما نرى هو قلة عدد قضاة محاكم تسوية الأراضي والمياه والطاقت الإداري المساند لها.

ومن واقع التجربة العملية نجد أن كافة محافظات الضفة الغربية تحتوي على عدة أماكن تجري فيها أعمال التسوية، ولا نجد قراراً من قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بتعيين مكان آخر لعقد جلسات كل مكان منها، وكذلك لا نجد موافقة من المدير على ذلك، وإن الواقع العملي أن كافتها تُعقد في محكمة واحدة كـ "محاكم لوائية" وفق ما يُقرره مجلس القضاء الأعلى من إختصاص مكاني للمحاكم النظامية في المحافظات.

ومن المتصور إنعقاد محكمة تسوية الأراضي والمياه في مكان واحد ولكافة مواقع التسوية، فنتعقد على سبيل المثال محكمة تسوية أراضي ومياه "بيت فجار" في محكمة تسوية أراضي ومياه محافظة "بيت لحم"، ولا نجد بطلاناً يترتب على ذلك، إذ لا بطلان دون نص.

والإختصاص المكاني في قضاء تسوية الأراضي والمياه حال تعلق الدعوى بحق عيني على عقار أو على أحد أجزائه شأنه كشأن "الإختصاص المكاني العقاري" المنظم في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية وفق معيار إختصاص "محكمة موقع المال" المشار إليه بأنه ليس من النظام العام وفق أحكام المواد رقم (44) و (91) و (92) منه.¹

¹ قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (02) لسنة (2001)، المنشور في العدد رقم (38) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2001/09/05)، صفحة رقم (05)، وتعدلاته السارية المفعول،

أما بخصوص الزمان فخلا نص المادة رقم (13) من قانون تسوية الأراضي والمياه من بيان متى تُشكل محكمة تسوية الأراضي والمياه مُكتفياً بالإشارة إلى أن محكمة تسوية الأراضي والمياه تتألف من "قاضي مُنفرد" يُعين وفق أحكام قانون تشكيل المحاكم النظامية. لكن التطبيق العملي لذلك يكون أنه وعند نشر أمر التسوية لمنطقة ما في الجريدة الرسمية تُسطر كُتب من بينها تسطير كتاب لمجلس القضاء الأعلى لتعيين قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، وإحالة جميع القضايا المنظورة أمام المحاكم النظامية إلى هيئة تسوية الأراضي والمياه.¹

ومن هنا يتفرع التساؤل التالي: متى يبدأ إختصاص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه؟، للإجابة على ذلك تنص المادة رقم (05) من قانون تسوية الأراضي والمياه أنه بـ "إعلان أمر التسوية".

والمتمضنة على التوالي للمواد رقم (44) بعنوان "الدعاوى المتعلقة بحق عيني على عقار" ورقم (91) بعنوان "الدفع بعدم الإختصاص أو الإحالة أو البطلان" ورقم (92) بعنوان "الدفع المتعلقة بالنظام العام". إذ يرى البعض أنه غير مُتصل بالنظام العام تفرعاً من أنه في حال تعددت الأموال العقارية فيكون الإختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها أي منها، وتفرعاً من أن سائر الدفوع المتعلقة بالإجراءات يجب إبدائها معاً قبل إبداء أي طلب أو دفاع في الدعوى أو دفع بعدم القبول وإلا سقط الحق في ما لم يُبد منها، وتفرعاً من أن الدفوع المتعلقة بالنظام العام والتي تحكم بها المحكمة من تلقاء نفسها ويجوز الدفع بها في أية حالة كانت عليها الدعوى ليس من بينها الإختصاص المكاني وكل ذلك وفق قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، ونحن نرى وبحق أنه مُتصل بالنظام العام لإلتصاق الإختصاص المكاني العقاري في قضاء تسوية الأراضي والمياه بالجهة التي تتولى إستلام الاعتراضات حصراً وفق ما سماها القانون، وتفرعاً من أن قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية أجاز للمحكمة أن تأمر بإحالة الدعوى إلى المحكمة التي يتفق عليها الخصوم لإغيات التقاضي أمامها غير المحكمة التي تنظر الدعوى شريطة أن لا ينص القانون على خلاف ذلك، ومن هنا جرى الإجتهد القضائي على حظر الإحالة من قضاة محاكم تسوية الأراضي والمياه لغيرهم حال الحكم بعدم الإختصاص، مع مراعاة ما أشرنا له بخصوص الإختصاصات غير القضائية.

¹ مرجع سابق، دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، (15).

وفي المقابل يتفرع التساؤل التالي: متى ينتهي إختصاص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه؟، للإجابة على ذلك تنص المادة رقم (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه أنه بـ "تصديق جدول الحقوق النهائي".¹

مع مراعاة أن هنالك إختصاصات قضائية وغير قضائية ذات أثر فوري، وإختصاصات أخرى منها تُمارس بعد تعليق جدول الحقوق للإعتراض كما سيتم بيانه لاحقاً كل في موضعه.

وفي خصوص زمان إنعقاد جلسات محكمة تسوية الأراضي والمياه فهو أمر تركه المشرع في المادة رقم (13) من قانون تسوية الأراضي والمياه لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه حيث نصت على أنه: "في الزمان الذي يُعيّنه قاضي التسوية". وفي التطبيق العملي تُعين مواعيد الجلسات للإعتراضات والطلبات والدعاوى من قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه وفق سجلات القلم وتاريخ ورودها إليه.

كما أنه لا بُد من الإشارة إلى أن الأمر العسكري رقم (291) قد جعل من المحكمة التي كانت مُختصة بالإجراء قبل إعلان التسوية تنظر الدعوى بصفتها محكمة تسوية أراضي ومياه وتطبق أحكام قانون تسوية الأراضي والمياه على ما يتخذ أمامها من إجراءات.²

¹ الإجتهااد القضائي المتضمن أن: "محكمة التسوية تبقى هي صاحبة الإختصاص في نظر دعاوى الشفاعة والأولوية في الفترة الواقعة ما بين تاريخ إعلان أمر التسوية حتى تمامها وهو تاريخ تصديق جدول الحقوق من قبل قاضي التسوية"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1975/516)، حقوق، تاريخ (1976/03/08)، قرارك.

² أمر بشأن تسوية الأراضي وتنظيم المياه (الضفة الغربية) رقم (291) لسنة (1968)، المنشور في العدد رقم (16) من المناشير والأوامر والتعيينات (الإحتلال الإسرائيلي-الضفة الغربية) بتاريخ (1969/01/22)، صفحة رقم (591).

وحول الوضع القانوني للملكية العقارية في ظل الأوامر العسكرية الإسرائيلية أنظر أطروحة الدكتوراه الخاصة بإسحق علي المقدمة لجامعة عمان العربية للدراسات العليا في عمان، (2013).

في ذلك الإجتهااد القضائي المتضمن أن: "المحكمة التي كانت مُختصة بالإجراء قبل إعلان التسوية تنظر الدعوى بصفتها محكمة تسوية، وتطبق أحكام قانون التسوية على ما يتخذ أمامها من إجراءات"، الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2008/63)، حقوق، تاريخ (2009/01/27)، المقتفي.

المبحث الثاني

الإختصاصات الإدارية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه

لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بإعتباره الممثل المتخصص بالقضاء العقاري إختصاصات غير قضائية لا يُصدر فيها أحكاماً قضائية تخضع لطرق الطعن القانونية بل إختصاصات غير قضائية "إدارية-ولائية" غير خاضعة لطرق الطعن القانونية، وفي غير خصومة قضائية، وغير خاضعة لتبادل اللوائح، منها ما هو مُتصل بالتصديقات لجداول الحقوق، ومنها ما هو مُتصل بالتصحيحات للأخطاء الواقعة في جدول الحقوق، ومنها ما هو مُتصل بالتصرفات العقارية الجارية أثناء أعمال التسوية، ومنها ما هو مُتصل بالأوامر على العرائض التي يُقرر بموجبها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه دون أعمال "مبدأ الوجاهية"، وتتنظر تدقيقاً، ودون تسبيب، ودون حضور الخصوم، وهذا ما سنتناوله في مطلبين الأول التصديقات والتصحيحات، والثاني المصادقة على التصرفات القانونية.

المطلب الأول

التصديقات والتصحيحات التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي

والمياه

ونقسم هذا المطلب إلى فرعين: نبحث في الأول التصديقات التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، وفي الثاني التصحيحات التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه.

الفرع الأول

التصديقات التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه

يختص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بإجراء تصديقات لجداول الحقوق نظماً قانون تسوية الأراضي والمياه في المادة رقم (16) فقرة رقم (01) منه التي تنص على أنه: "عندما لا يرد على جدول الحقوق أي اعتراض، يُصدق القاضي على ذلك الجدول، وإذا لم

يُبت نهائياً في أكثر الإعتراضات المقدمة على جَدول الحقوق يجوز لِقاضي مَحكمة التسوية أن يُصحح جَدول الحقوق وَيصدق عليه بِإستثناء أية أرض أو حُصص ماء لم يُبت في قَضيتها نهائياً بِحسب أحكام هذا القانون، وأن يُرسل الجدول المصحح على الوجه المذكور إلى المدير، وَيعرف الجدول المصحح على هذا الوجه بـ "جَدول الحقوق النهائي"، كنوع من "المصادقة القضائية الإدارية" على جَداول الحقوق، إذ فُرقت هذه الفقرة من هذه المادة بين حالتين للتصديق:

الأولى: في حالة عدم ورود أي إعتراض على جَدول الحقوق.

الثانية: في حالة إذا لم يتم البت نهائياً في أكثر الإعتراضات المقدمة على جَدول الحقوق، سنتناولها تفصيلاً تباعاً في بندين.

البند الأول

حالة عدم ورود أي إعتراض على جَدول الحقوق

يُصدق قاضي مَحكمة تسوية الأراضي والمياه في هذه الحالة على جَدول الحقوق عندما لا يرد على جَدول الحقوق أي إعتراض، وذلك بعد مُضي ميعاد الطعن بالإعتراض الأصلي، وَيُرسل جَدول الحقوق إلى رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه، وَيعرف الجدول على هذا الوجه بـ "جَدول الحقوق النهائي".

وَالأمر سِيان لـ "جَدول الإفراز" الوارد في المادة رقم (16) فقرة رقم (02) من قانون تسوية الأراضي والمياه التي تنص على أنه: "عند إستلام المدير جَدول الحقوق النهائي أو جَدول الإفراز يجب عليه أن يعمل على تنظيم جَدول يُسمى "جَدول تسجيل" ويودعه دائرة التسجيل المختصة، وعلى مأمور تسجيل الدائرة أن يعمل على فتح سجل جديد للقرية، تُسجل الأراضي والمياه في هذا السجل بمقتضى جَدول التسجيل المستند لجَدول الحقوق والإفراز وتصدر سندات تسجيل بعد إستيفاء الرسوم أو النفقات التي تكون مُستحقة عن أعمال التسوية، وبعد أن تتم مُعاملة التسجيل على الوجه المذكور لا يحق لأية مَحكمة في

المملكة الأردنية الهاشمية أن تسمع أي اعتراض على صحة قيود ذلك السجل إلا في الحالات المنصوص عليها في هذا القانون".

وبذلك ينتهي إختصاص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه الأصلي، وتتم بذلك أعمال تسوية الأراضي والمياه في المكان المخصوص كحوض تسوية في منطقة التسوية، ويكتسب بذلك جدول الحقوق الدرجة القطعية.¹

مُشيرين هنا أنه وعلى ضوء صدور القرار بقانون بشأن تشكيل هيئة تسوية الأراضي والمياه أصبح المدير كما هو وارد في النص هو رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه، والذي يُحيل بتراتبية جداول الحقوق المصدقة إلى رئيس سلطة الأراضي، الذي بدوره يُحيله لدائرة التسجيل المختصة.

ويثار هنا التساؤل التالي: هل تلتزم سلطة الأراضي ممثلة بدوائر التسجيل في الإلتزام بجدول التسجيل الوارد من هيئة تسوية الأراضي والمياه نتيجة أعمال التسوية؟، وهل صلاحية فتح السجل الجديد للقرية بهذا الجدول مُقيدة للحقوق الواردة به؟، وذلك لإختلاف الجهات المسؤولة عن إعداده وتنفيذه، عَالجت المادة رقم (16) فقرة رقم (02) من قانون تسوية الأراضي والمياه ذلك بالنص على أن صلاحية رئيس سلطة الأراضي بفتح السجل الجديد للقرية وتسجيل الأراضي والمياه وفقاً لجدول التسجيل المستند لجدولي الحقوق والإفراز الوارد إليها من هيئة تسوية الأراضي والمياه وإصدار سندات تسجيل بها هي صلاحية مُقيدة ولا يجوز مخالفتها أو رفض إعتقاد هذا الجدول إلا إن كان هذا الجدول مُخالف لجدولي الحقوق والإفراز ففي هذه الحالة يُمنع تنفيذه لمخالفته للقانون الذي يُحدد أحكاماً تُوجب أن يكون التسجيل مُستنداً لجدولي الحقوق والإفراز.

¹ مع الإشارة إلى أن المادة رقم (18) فقرة رقم (02) من قانون تسوية الأراضي والمياه لا تُقرأ بمعزل عن المادة رقم (16) فقرة رقم (02) وفقرة رقم (03) من ذات القانون بخصوص نهائية جدول الحقوق.

ومع الإشارة أيضاً إلى أن إختصاص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه الذي ينتهي بـ "الصورة الأصلية" لمضي ميعاد الاعتراض الأصلي، وقد يُنقلب إلى "الصور الإستثنائية" إن قُدم اعتراض في المواعيد الإستثنائية فيمتد إختصاصه حتى الفصل فيه.

البند الثاني

حالة ورود أي إعتراض على جدول الحقوق

يُصدق قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في هذه الحالة على جدول الحقوق عندما يرد على جدول الحقوق إعتراض، وذلك بتصحيح جدول الحقوق والتصديق عليه بإستثناء أية أرض أو حُصص لم يتم البت في قضيتها نهائياً بحسب أحكام هذا القانون، ويرسل جدول الحقوق المصحح على الوجه المذكور إلى رئيس سلطة الأراضي، ويعرف الجدول المصحح على هذا الوجه بـ "جدول الحقوق النهائي".

وبذلك ينتهي إختصاص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، وتتم بذلك أعمال تسوية الأراضي والمياه في المكان المخصوص كحوض تسوية في منطقة التسوية¹، فأجراءات التصديق واحدة سوى أن الفرق بينهما ورود أو عدم ورود أي إعتراض على جدول الحقوق المعلق، ف الأول جدول حقوق غير مُصحح ولم يرد عليه تصحيح، والثاني جدول حقوق مُصحح ورد عليه تصحيح لورود إعتراضات عليه.

مع الإشارة إلى أن التطبيق العملي هو أنه وبعد مُضي ميعاد الإعتراض الأصلي يقوم مأمور التسوية بإرسال جدول الحقوق مُميزاً في جدول بين العقارات التي لم يرد عليها إعتراض وبين العقارات التي ورد عليها إعتراض مُبيناً فيها أرقامها ومقدميها وأنواعها لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه لتصديقه.

ومع الإشارة أيضاً إلى أن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه الذي يقوم بالتصديق هو إما قاضي محكمة تسوية أراضي ومياه المنطقة أو قاضي تسوية الأراضي والمياه المنتدب للتصديق على جداول الحقوق لكافة محاكم تسوية الأراضي والمياه في محافظات الضفة الغربية ليكون مركزياً² ولهذا الغرض قياساً على ما ورد في نظام تسجيل الأراضي

¹ فالمقصود بالتصحيح هنا أن يتم شطب البيانات التي صدر حكم بتعديلها أو إلغائها وتدوين نتيجة الحكم الصادر في الإعتراض في جدول الحقوق النهائي، مرجع سابق، سلمى، سليمان، (103).

² تُعذر الحصول على هذا التفويض لإضافته للملاحق رغم بذل الجهد اللازم.

والمياه في مناطق التسوية المتضمن: "...عن مركز الإدارة في عمان..." ما يصلح للإستناد إليه، وعادة ما يتواجد في مدينة رام الله تسهيلاً للإجراءات وإختصاراً للوقت والجهد.

ويثور هنا التساؤل التالي: هل يترتب على التصديق الجاري من القاضي المنتدب المركزي أي بطلان؟، وفي معرض إجابتنا على ذلك فإننا لا نرى بطلاناً إن تم التصديق بواسطته لعدم وجود نص يقضي بالبطلان من جهة، ولتحقق الغاية من التصديق من جهة أخرى.

وعقب ذلك يتسلم رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه جدول الحقوق مُصدقاً من قبل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه ويرسل نسخة منه إلى رئيس سلطة الأراضي مُرفقاً به كتاباً منه يتضمن طلب فتح سجل صحائف "بيضاء، وحمراء، وإلكترونية"¹.

ونرى أن صلاحيات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه القضائية محظور تفويضها لتعلقها بالنظام القضائي المتصل بالنظام العام.

أما فيما يتعلق بالصلاحيات غير القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه المتمثلة في صلاحية التصديق على جداول الحقوق وصلاحية التصحيحات لها وصلاحية إجراء المعاملات العقارية والأوامر على العرائض التي يختص بها فلا نرى خطراً من جواز تفويضه لها لقاضي محكمة تسوية أراضي ومياه آخر.

¹ فالصحائف هي بمثابة شهادة ميلاد العقار، ف "الصحيفة البيضاء" "الأصلية" وتحفظ لدى مدير التسجيل المعني، ويدون عليها كافة الوقوعات والإجراءات التي تتم على قيد العقار.

أما "الصحيفة الحمراء" "الثانوية" وتحفظ في مركز الدائرة، وهي صحيفة زديفة للصحيفة البيضاء ويلجأ إليها في حال فقدان الصحيفة البيضاء.

أما "الصحيفة الإلكترونية" فبدأ العمل بها حديثاً، وحالياً تعتمد دوائر الأراضي هذه الصحيفة في المعاملات، وذلك بعد تدوين كافة الوقوعات من الصحيفة البيضاء إلى الصحيفة الإلكترونية لتسهيل المعاملات وسرعة الإنجاز، مرجع سابق، تيسير، العساف، (16).

ولا بُد من الإشارة إلى أن هناك إجراءات فنية لإعداد السجل بإثبات كافة الحقوق من ملكية ومنفعة وتصرف وأية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل على خرائط كادستراتيجية "بدقة ومقياس رسم معين يتفق وحجم وأهمية العقارات الناتجة من أعمال التسوية".

وعناصر هذه الخرائط يجب تحديدها بالطرق المساحية وهي حدود وقطع الآبار وحدود الأبنية وحدود إستعمالات الأراضي والمياه والحدود الإدارية وحدود القرى والأحواض والأحياء وأية منشآت لها حرم وعيون المياه والأقنية ومسارات السيول، كما يتم إعطاء حدود القطع عن طريق ربط نقاط الحدود واحدة بالأخرى، والمقطع الدائري يتم ترسيمه بثلاث نقاط في بداية المقطع الدائري ومنصفه ونهايته، أما الأبنية فيتم أخذ قياساتها بشكل مستطيل، مرجع سابق، تيسير، العساف، (33).

كما ويرسل نُسخاً من هذا الكتاب ونسخاً من جدول الحقوق المصدق إلى وزارة المالية/قسم الضريبة.

ويعطي رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه هذه الكتب أرقاماً تسلسلية في إضبارة تصديق جداول الحقوق، والتي تحتوي على "القرارات النهائية بحق الاعتراضات وكتب تصديق جداول الحقوق".

ويثور هنا التساؤل التالي: هل قرار التصديق وفق أحكام المادة رقم (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه "قرار قضائي" أم "قرار إداري" من حيث "المعيار الشكلي" أو "المعيار الموضوعي" أو كليهما معاً؟، أجب على ذلك الاجتهاد القضائي المتضمن أن: "القرار الذي يصدره قاضي التسوية بتصديق جدول الحقوق إنما هو قرار قضائي وليس قراراً إدارياً، أما قرار مدير الأراضي بتنظيم جدول التسجيل فهو إجراء تنفيذي يقوم به المدير تنفيذاً للقرار القضائي المشار إليه، والمحكمة غير مختصة للنظر في الطعن بقرار قاضي التسوية وبالإجراء التبعي الصادر عن مدير الأراضي".¹

فإن كان قراراً قضائياً فيثار التساؤل التالي: ما هي مدة الطعن عليه؟، ولمن ومتى يوجه؟ وما هو الجزاء المترتب على عدم مراعاته؟، وفي الجانب المقابل إن كان قراراً إدارياً فيثار التساؤل التالي: ما مدى إلزاميته؟، لا سيما في المناطق التي لا تخضع للسيادة الفلسطينية وفق الإتفاقيات المنظمة للقضية الفلسطينية.

وبرأينا أنه قرار إداري، إسناداً لما هو وارد منا على الصفحة رقم (50) باعتبار التصديق نوع من المصادقة القضائية الإدارية، وتبعاً لذلك أوردناه ضمن هذا الفصل المتعلق بالإختصاصات الولائية-الإدارية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه.

لمزيد حول صحائف سجلات الأموال غير المنقولة والمعاملات العقارية ومتطلباتها وإجراءاتها لدى دوائر الإدارة المدنية يُراجع ضابط شؤون العدلية، مجموعة التعليمات المتعلقة بالسير بمختلف أنواع معاملات تسجيل الأراضي، دون دار نشر، دون مكان نشر، دون سنة نشر.

¹ الحكم الصادر عن محكمة العدل العليا رقم (1960/22)، عدل غلبا، تاريخ (1960/04/24)، قرارك.

وَنشِير هُنَا إِلَى أَن دَوْر هَيْئَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ فِيمَا يَتَعَلَق بِالتَّسْوِيَةِ يَنْتَهِي تَمَاماً، إِذْ يَقْتَصِر دَوْرهَا عَلَى الْقِيَامِ بِإِجْرَاءَاتِ التَّسْوِيَةِ وَيَنْتَهِي بِإِحَالَةِ جَدُولِ الْحَقُوقِ وَالْإِعْتِرَاضَاتِ عَلَيْهِ إِلَى مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ الَّتِي تَقُومُ بِدَوْرهَا بِتَصْدِيقِهِ، وَمَنْ ثَمَّ إِحَالَتِهِ إِلَى دَائِرَةِ تَسْجِيلِ الْأَرْضِي الْوَاقِعِ فِي نِطَاقِهَا الْبَلَدَةِ أَوِ الْقَرْيَةِ أَوِ الْمَنْطِقَةِ أَوِ الْعَشِيرَةِ الَّتِي تَمَّتْ تَسْوِيَتُهَا لِتَقُومَ بِدَوْرهَا بِإِعْدَادِ السَّجْلِ النَّهَائِيِّ وَتَسْجِيلِ كَافَةِ التَّصَرُّفَاتِ الْعَقَارِيَّةِ الْوَارِدَةِ عَلَى الْعَقَارَاتِ الْمَسْوُوءَةِ.

الفرع الثاني

التصحيحات التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه

يَخْتَصُ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ بِتَصْحِيحَاتِ نَظْمِهَا قَانُونِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ، سَنَتْنَاوَلَهَا تَالِيًا بِشَيْءٍ مِنَ التَّفْصِيلِ لَا سِوَمَا أَنَّ جَدُولَ الْحَقُوقِ يَتَمَتَّعُ بِالطَّابِعِ الْقَضَائِيِّ بِحَيْثُ لَا تَسْتَطِيعُ أَيُّ جِهَةٍ تَعْدِيلُهُ دُونَ الرَّجُوعِ إِلَى الْجِهَةِ الْقَضَائِيَّةِ الْمَخْتَصَّةِ، إِذْ الْأَصْلُ فِي الْقَيْدِ النَّاتِجِ عَنِ أَعْمَالِ التَّسْوِيَةِ أَنَّ لَهُ حُجِّيَّتَهُ وَلَا يَجُوزُ الْمَسَاسُ بِهِ، وَتَعْمَلُ الْمَحَاكِمُ الشَّرْعِيَّةُ وَالنَّظَامِيَّةُ وَسَائِرُ الدَّوَائِرِ الْحُكُومِيَّةِ بِأَسْنَادِ التَّسْجِيلِ الَّتِي أَصْدَرَتْهَا دَوَائِرُ تَسْجِيلِ الْأَرْضِي بِمَقْتَضَى أَحْكَامِ قَوَانِينِ التَّسْوِيَةِ بِلَا بَيِّنَةٍ، وَلَا يَجُوزُ إِبْطَالُ أَيِّ مِنَ الْمَسْتَدْتَاتِ الْمَذْكُورَةِ أَوْ إِصْلَاحِ خَطَأٍ فِيهَا إِدْعَى أَنَّهُ مُخَالِفٌ لِقِيُودِ التَّسْجِيلِ إِلَّا وَفْقَ أَحْكَامِ قَوَانِينِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ، وَفِي الْحَالَاتِ الَّتِي نَصَّ عَلَيْهَا، وَجَعَلَ الْإِخْتِصَاصُ فِي التَّصْحِيحِ لِجِهَاتٍ عِدَّةٍ، مِنْهَا قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ، وَمِنْهَا رَئِيسُ دَائِرَةِ الْأَرْضِي، وَمِنْهَا مَحْكَمَةُ الْبَدَايَةِ.

فَأَجَازَ الْمَشْرَعُ فِي الْمَادَّةِ رَقْمَ (16) مِنْ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ إِجْرَاءَ التَّصْحِيحِ فِي قِيُودِ السَّجْلِ الْعَقَارِيِّ الْمَسْتَدْتِ لِجَدُولِ الْحَقُوقِ، فَقَدْ نَصَّتِ الْفَقْرَةُ رَقْمَ (05) مِنْهَا عَلَى أَنَّهُ: "عِنْدَمَا يَثْبُتُ لِلْمَدِيرِ وَقُوعُ خَطَأٍ فِي جَدُولِ الْحَقُوقِ النَّهَائِيِّ نَشَأَ عَنِ سَهْوِ كِتَابِي أَوْ خَطَأً فِي الْمَسَاحَةِ أَوْ خَطَأً فِي التَّثْبِيتِ أَوْ فِي رَبْطِ الْحُدُودِ عَلَى الْخَرَائِطِ أَثْنَاءَ عَمَلِيَّاتِ الْمَسَاحَةِ

سواء وقع الخطأ قبل أو بعد نفاذ هذا القانون يُقدم المسألة إلى قاضي محكمة التسوية وعند غيابه إلى قاضي الصلح ليصدر قراراً نهائياً فيها".

وبموجب هذا النص فقد أجاز إستثناءً من الأصل إجراء التصحيح عندما يثبت لرئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه وقوع خطأ في جدول الحقوق النهائي نشأ عن سهو كتابي أو سهو في المساحة أو خطأ في التثبيت أو في ربط الحدود على الخرائط في أثناء عمليات المساحة، وإن التصحيحات التي يختص بها قاضي محكمة التسوية واقعة في خيارين:

الأول: خطأ في جدول الحقوق النهائي نشأ عن سهو كتابي.

الثاني: خطأ في جدول الحقوق النهائي نشأ عن خطأ في المساحة أو خطأ في التثبيت أو في ربط الحدود على الخرائط أثناء عمليات التسوية. وسنتناول هاتين الحالتين تباعاً تفصيلاً في بدين، وسنتناول أيضاً التصحيح الجاري في سجل الأموال غير المنقولة والجهة المختصة به.

البند الأول

الخطأ في جدول الحقوق النهائي الناشئ عن سهو كتابي

فرق الإجتهد القضائي بين الخطأ الذي يختص به قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه والخطأ الذي يختص به رئيس دائرة الأراضي والخطأ الذي تختص به محكمة البداية، مُفصلاً أنه: "إذا كان الخطأ في سند التسجيل ناشئاً عن وقوع خطأ في جدول الحقوق النهائي فإن قاضي التسوية هو المختص بتصحيح هذا الخطأ الكتابي أو السهوي، وأما إذا كان الخطأ واقعاً في قيد من قيود وسجل الأموال غير المنقولة فإن مدير الأراضي هو المختص بتصحيحه وليس محكمة البداية".¹

كما يتوجب الإشارة إلى أن محكمة البداية بإعتبارها صاحبة الولاية العامة تختص بالتصحيح إن لم يكن الخطأ الوارد في السند ناتجاً عن سهو كتابي أو خطأ في المساحة، وهذا ما جاد به الإجتهد القضائي المتضمن أن: "مدير الأراضي لا يملك الصلاحية

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1981/299)، حقوق، تاريخ (1981/06/16)، قرارك.

لتصحيح الخطأ الوارد في سند التسجيل الصادر بنتيجة أعمال التسوية ما لم يكن الخطأ ناتجاً عن سهو كتابي أو خطأ في المساحة، وإن محكمة البداية هي المختصة بتصحيح سند التسجيل إذا لم يكن الخطأ الوارد في السند ناتجاً عن سهو كتابي أو خطأ في المساحة".¹

كما نُشير إبتداءً أن النص أعلاه أوجب على رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه عندما يثبت له الخطأ أن يقدم المسألة إلى قاضي محكمة التسوية وعند غيابه إلى قاضي الصلح ليصدر قراراً نهائياً فيها.²

ويثور هنا التساؤل التالي: هل يتوجب على رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه أن يقدم المسألة بعد التحقيق؟ أجب على ذلك ما ورد في الإجتهاد القضائي المتضمن أن: "المرجع المختص بنظر طلب تصحيح كنية عائلة المدعي في سند تسجيل الأرض هو مدير الأراضي والمساحة الذي يُحيل الأمر بعد التحقيق إلى قاضي محكمة التسوية لإصدار قرار نهائي في الموضوع".³

ويثور هنا أيضاً التساؤل التالي: هل يتوجب على رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه أن يثبت أن الخطأ ناشئ عن سهو كتابي أم لا؟، نرى ذلك وجوباً حتى لا يكون الأمر تبعاً لذلك سابقاً لأوانه.

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1985/458)، حقوق، تاريخ (1985/07/18)، قرارك.

² وقاضي الصلح من باب مبدأ "الحلول في الإختصاص" بهذا الخصوص، الحكم الصادر عن محكمة إستئناف عمان رقم (2020/2463)، حقوق، تاريخ (2020/02/11)، قرارك.

ونرى هنا أن هذه الحالة الوحيدة في الحلول لقاضي الصلح محل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه شريطة غيابه، إما لعدم وجود محكمة تسوية أراضي ومياه إبتداءً لعدم تشكيلها أو لإنهاء إختصاصاتها أو لشغور المكان لمرض أو الغياب، وهي الحالة الفريدة التي تبقى فيها صلاحية قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه المتعلقة بتصحيح حتى بعد إنتهاء أعمال التسوية وتصديق جداول الحقوق المستمدة من قانون تسوية الأراضي والمياه في العقارات التي لم يتم إستثناءها والتي يُمارس فيها القضاء النظامي كامل صلاحيات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه وفق القانون النافذ.

³ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1981/146)، حقوق، تاريخ (1981/04/11)، قرارك.

مع الإشارة إلى أن رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه لا يملك الرجوع عن التحقيقات التي إستند إليها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه عند إصدار قراره.¹

فمن الأساسيات الواجب مراعاتها عند تصحيح "الخطأ الناشئ عن السهو الكتابي" وتسمى أيضاً بـ "الأخطاء الشكلية" أو "الأخطاء المادية" أو "السهو العرضي" أن لا يكون التعديل من شأنه أن يُعدل جدول الحقوق تعديلاً أساسياً في المساحة بضم قسم من أرض إلى أرض أخرى، إذ لا يُعتبر سهواً كتابياً بالمعنى الذي قصده المادة رقم (16) فقرة رقم (05) من قانون تسوية الأراضي والمياه.

وإنعقد الإجتهد القضائي أن الخطأ هنا هو "ما حَظَه قَلَم"، كما لا يجوز أن يكون الهدف من وراء إجراء التصحيح المساس بحقوق الملكية وتعديلها بإحلال شخص محل آخر، كما أنه من الضرورة بمكان أن يكون الخطأ أيضاً مخالفاً لإصرحة القيود.²

فشروط مشروعية القرار التصحيحي تتعلق أساساً بالغاية منه، فالتصحيح هو عمل غرضه الوحيد إعطاء النص المنشور مداه الحقيقي من خلال إزالة خطأ مادي في الكتابة أو سهو عند نشره، وهذا يسمح لنا بتمييز القرار التصحيحي من إصلاح الخطأ المادي المعيب، فغرض القرار التصحيحي ليس تصحيح وسيلة غير مشروعة، وإنما كما سبق القول إعطاء نص منشور مضمونه الصحيح.

¹ الحكم الصادر عن محكمة العدل العليا رقم (1995/50)، عدل غليا، تاريخ (1955/06/11)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1993/1112)، حقوق، تاريخ (1993/09/18)، قرارك.

ومثال ذلك أن يُسجل اسم شخص وهمي غير موجود في جدول الحقوق النهائي كشريك في قطعة أرض مع شريك آخر، ويطلب الشريك في قيد القطعة تصحيح اسم شريكه بحيث يصبح مالكا لكل القطعة بإعتبار المالك الآخر شخصاً وهمياً وغير موجود لتصبح بإسمه كامل قطعة الأرض ففي هذه الحالة لا يُعتبر هذا الخطأ من قبيل السهو الكتابي الجائز تصحيحه لأنه يمس بموضوع الملكية.

كما أن الأخطاء الموضوعية بأسماء المالكين بأن يتم تسجيل اسم شخص مكان آخر على قيد قطعة أرض في السجل العقاري أو تعديل مساحة اللوحة العقارية يخرج تصحيحه عن إختصاص مدير الأراضي، لأنه لا يُعد من قبيل السهو الكتابي أو الخطأ في المساحة، والتي يعود النظر بتصحيحها لمدير الأراضي، وإنما تُعد مثل هذه الأخطاء من قبيل "الأخطاء الموضوعية" التي يعود الإختصاص بها للمحاكم النظامية صاحبة الولاية العامة، الحكم الصادر عن محكمة إستئناف رام الله رقم (2018/372)، حقوق، تاريخ (2018/10/18)، مقام.

وَعَلِيهِ يَحِقُّ لَنَا أَنْ نَتَسَاءَلَ: هَلْ يَتَوَجَّبُ أَنْ يَحْمَلَ الْقَرَارَ التَّصْحِيحِي التَّوَقِيعَ الْمَوْجُودَ أَوْ التَّوَقِيعَ الْمَوْجُودَةَ عَلَى النِّصِّ الَّذِي يَتَضَمَّنُ الْخَطَأَ الْمَادِي أَوْ السُّهُو؟، إِنَّا لَا نَعْتَقِدُ ذَلِكَ، لِأَنَّ الْقَرَارَ التَّصْحِيحِي لَا يَخْضَعُ لِمَبْدَأِ "الشَّكْلِ الْمَتَوَازِي".

لَكِنْ أَلَا يَحِقُّ لَنَا أَنْ نَتَسَاءَلَ: إِنْ كَانَ قَرَارُ التَّصْحِيحِ قَابِلًا لِلطَّعْنِ عَلَيْهِ أَمَامَ مَحَاكِمِ الْإِسْتِنَافِ؟، أَجَابَ عَلَى ذَلِكَ الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِي الْمَتَضَمِّنُ أَنَّهُ: "إِنْ عِبَارَةٌ "قَرَارًا نِهَائِيًّا" الْوَارِدَةُ فِي الْفَقْرَةِ الْخَامِسَةِ مِنَ الْمَادَةِ السَّادِسَةِ عَشْرَةَ مِنْ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ تُرْتَبُ نَفْسُ أَثَرِ كَلِمَةِ "قَطْعِي"، وَأَنَّ قَرَارَ مَحْكَمَةِ التَّسْوِيَةِ مَوْضُوعَ هَذِهِ الدَّعْوَى الْقَاضِي بِتَّصْحِيحِ الْخَطَأِ فِي الْمَسَاحَةِ وَرَبْطِ الْحُدُودِ نِهَائِيًّا لَا يَقْبَلُ الْإِسْتِنَافَ".¹

وَإِنْ إِعْطَاءُ الْقَرَارِ "الصِّفَةَ النِّهَائِيَّةَ" أَوْ "الصِّفَةَ الْقَطْعِيَّةَ" وَدُونِ دُخُولِ فِي الْفَارَقِ فِيمَا بَيْنَهُمَا لِخُرُوجِهِ عَنِ تَخُومِ مَوْضُوعِنَا يَتَضَمَّنُ شَيْئًا مِنَ الْخَطُورَةِ عَلَى الْحَقُوقِ، وَيَحْرَمُ صَاحِبَ الْعِلَاقَةِ أَوْ (الْمُتَضَرَّرِ) مِنْ طُرُقِ الطَّعْنِ بِالْإِسْتِنَافِ بِهَذِهِ الْقَرَارَاتِ الصَّادِرَةِ عَنِ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ، لِذَا نَرَى أَنَّ يُعَدَّلُ النِّصُّ لِتَكُونَ تِلْكَ الْقَرَارَاتِ خَاضِعَةً لِلطَّعْنِ أَمَامَ مَحَاكِمِ الْإِسْتِنَافِ، لِإِتَاحَةِ الْفُرْصَةِ لِلْمُتَضَرَّرِ مِنْ هَذِهِ الْقَرَارَاتِ الطَّعْنِ بِهَا أَمَامَ مَحْكَمَةِ الدَّرَجَةِ الْأَعْلَى.

وَمِنْ نَافِلَةِ الْقَوْلِ هُنَا أَنَّ نَشِيرَ إِلَى أَنَّ "التَّصْحِيحَ" غَيْرَ مُقَيَّدِ بِمِيعَادِ لِإِجْرَاءِهِ، وَمَنْ ذَلِكَ نَرَى أَنَّ صِلَاحِيَّةَ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ فِيهَا لَا قَيْدَ زَمَنِي لَهَا.

البند الثاني

الخطأ في التثبيت أو ربط الحدود على الخرائط أثناء عمليات المساحة

"الخطأ المساحي": "هُوَ كُلُّ خَطَأٍ نَاتِجٍ عَنِ أَعْمَالِ الْمَسَاحَةِ الْقَانُونِيَّةِ بِمَفْهُومِهَا الْعَامِ، الَّتِي تَلْعَبُ دَوْرًا أَسَاسِيًّا فِي إِثْبَاتِ الْحَقُوقِ عَلَى الْخَرَائِطِ بِدَقَّةٍ وَمَقْيَاسٍ مُعَيَّنٍ"، لَا سِوَمَا أَنَّ اللَّوْحَةَ الْأَصْلِيَّةَ "المَخْطُوطَ" تُعْتَبَرُ مُكْمَلَةً لِجَدُولِ التَّسْجِيلِ.²

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1985/118)، حقوق، تاريخ (1985/03/07)، قرارك.

² فت "سكتش/دفتر الميدان" ويسمى أيضاً "مخطط الموقع" هو: "رسم تقريبي يعكس شكل قطعة الأرض المعلمة ميدانياً، يتم فيها ترقيم نقاط الحدود ووصفها، موضح عليه اسم الحوض ورقمه ورقم القطعة وما هو مقام على

والخطأ الوارد تصحيحه هنا في حالين:

الأول: الخطأ في التثبيت.

الثاني: الخطأ في ربط الحدود، وذلك على خرائط التسوية، وذلك مشروط بأن يكون ذلك الخطأ قد وقع أثناء عمليات المساحة.

ويثار هنا التساؤل التالي: هل قرار التصحيح قراراً نهائياً؟، أجاب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن بأنه: "يجوز لمدير الأراضي أن يُحيل إلى قاضي التسوية أي إدعاء بوجود خطأ في ربط الحدود على الخرائط أثناء عمليات التسوية ويكون قرار قاضي التسوية بتصحيح ربط الحدود نهائياً"¹

لكن يُثار هنا التساؤل التالي: هل قرار قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بشأن تصحيح الخطأ في ربط الحدود قراراً قضائياً؟، إن القرار الصادر بشأن ذلك هو قرار قضائي، إذ تضمن الإجتهد القضائي أن: "القرار الذي يصدر بشأن تصحيح الخطأ في ربط الحدود هو قرار قضائي يصدر إما عن محكمة التسوية أو عن محكمة الصلح"².

ويثار هنا التساؤل التالي: هل يلزم أن يتم التصحيح بخصوص ربط الحدود قبل التصرف بالعقار أم بعده من قبل صاحب العلاقة؟، أجاب على ذلك الإجتهد القضائي

رغبة الأرض من إنشاءات وتوقيع المالك والمجاورين ولجنة المعرفين إذا تواجدوا على رغبة العقار"، مرجع سابق، دليل الإجراءات الموحد لأعمال التسوية، (12)، فُتِم وضع العلامات الحدودية "علامات المساحة" سواء كانت حديدية أو صخرية أو دهان بعد الدلالة عليها من قبل المدعين وبحضور المجاورين ويتم ترسيم القطع وقيدها على سكتش/دفتر الميدان "مخطط الموقع" ورصدها بدقة، ذات المرجع، (17).

فَسكَّتْشَات الميدان يتم ترسيمها في الميدان يومياً من قبل المكتب الهندسي وتسلم نسخة عنها للمهندس المشرف من قبل هيئة التسوية يُوضح فيه وصف الحدود تماماً وأرقام نقاط الحدود المتسلسلة وأي مرافق وأسوار وإنشاءات "أبنية قائمة" على رغبة العقار، وبعد رجوع الفرقة من الميدان يقوم رئيس الفرقة أو المهندس المشرف على أعمال المكتب الهندسي بتسليم مخرجات عملها إلى مأمور التسوية الذي يقوم بدوره بعد الإطلاع عليها بإرسالها إلى موظف الأرشفة لأرشفتها وحوسبتها إلكترونياً وتسليم لوائح الإدعاء ومرفقاتها إلى "قسم التسجيل" وتسليم المعلومات الميدانية المساحية ومخطط الموقع "سكتش" المساحة إلى "قسم الرسم"، ذات المرجع، (19).

أنظر ملحق "سكتش/دفتر ميدان-مخطط الموقع".

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1964/406)، حقوق، تاريخ (1965/02/08)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة العدل العليا رقم (1972/116)، مرجع سابق، حازم، حسين، (78).

المتضمن أنه: "إذا كان يجوز لمدير الأراضي والمساحة عند وجود خطأ في ربط الحدود على الخرائط أن يُقدم المسألة إلى قاضي محكمة التسوية ليصدر قراراً بشأنها إذا كان هذا الخطأ لم يُكتشف إلا بعد تصرف صاحب الأرض بأرضه بأي وجه من وجوه التصرف كالباع أم أنه يتوجب في مثل هذه الحالة الفصل في هذه المسألة من قبل المحاكم المختصة بناءً على دعوى يُقيمها ذو المصلحة؟، يتبين أن واضع القانون أوجب على مدير الأراضي والمساحة عندما يثبت له وقوع خطأ كتابي في ربط الحدود على الخرائط أن يُقدم المسألة إلى قاضي محكمة التسوية وعند غيابه إلى قاضي الصلح ليصدر قراراً نهائياً فيها، وأن النص بشأن هذه الصلاحية جاء مُطلقاً، والمطلق يجري على إطلاقه، ما لم يرد دليل التقييد نصاً أو دلالة، ولم يرد في القانون أي نص أو دلالة على أن هذه الصلاحية تنحصر في الحالات التي يكون فيها الخطأ إكتشف قبل أن يتصرف صاحب الأرض في أرضه بالبيع وغيره، فإن صلاحية المدير هي صلاحية شاملة للحالات التي يُكتشف فيها الخطأ قبل تصرف صاحب الأرض بأرضه أو بعد ذلك".¹

وما يخرج عن التصحيح المادي أو المساحي "الثبوت والربط" يخرج عن إختصاص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بالتصحيح، ويتوجب الاعتراض عليه أصولاً. مع الإشارة إلى أن قانون تسوية الأراضي والمياه جعل الإختصاص لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه فيما يتعلق بالإعتراض على جدول الحقوق وليس "أوامر التغيير".² ومع الإشارة أيضاً إلى أن دائرة الأراضي والمساحة الأردنية إعتمدت أساساً لتصحيح الأخطاء الناتجة عن أعمال التسوية في جدول الحقوق النهائي.³

ونرى هنا أن قصد المشرع في إيراد نصوص خاصة للخطأ وأحواله ومن يختص بتصحيحه هو تأكيداً منه على القوة التي يستند إليها التسجيل للأراضي في سجل الأموال

¹ القرار الصادر عن الديوان الخاص بتفسير القوانين رقم (1976/06)، تفسير قوانين، تاريخ (1976/06/21)، المنشور في العدد رقم (2650) من الجريدة الرسمية، بتاريخ (1976/08/16)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2013/1708)، حقوق، تاريخ (2013/09/05)، قرارك.

³ مشار إليها في تيسير، العساف، أنظمة التسجيل العقاري في المملكة الأردنية الهاشمية، دائرة الأراضي والمساحة، دون دار نشر، دون مكان نشر، دون سنة نشر، (27)، ولم تتمكن من العثور عليها بأي طريقة رغم البحث عنها.

غير المنقولة، بإعتبار أن التسجيل قرينة قاطعة لا تقبل العكس، فلا يجوز الطعن فيها، لأنه من الطبيعي أن يرد في جدول التسجيل بإعتباره مُمهّداً لسجل الأموال غير المنقولة خطأ بخلاف ما ورد في جدول الحقوق الذي يُصدقه قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه.

وهذا ما جاء في الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "لما كان الطاعن يستند في دعواه أن تملك العقار موضوع الدعوى بموجب السند التركي الذي لم تتم تسويته بينما تثبت للمحكمة أن الأرض محل الدعوى تمت فيها التسوية تُعد قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس لمن كان اسمه مُقيداً في صحيفة العقار، بإعتباره صاحب حق ملكية أو تصرف، وأن إدعاء الطاعن بأنه مالك العقار موضوع الدعوى يُكذبه واقع قيود السند المبرز".¹

من هنا يرد القول أن تسجيل "حق الملكية" الأرض بإسم المالك إذا كان مالكاً في "الأرض الملك"، وتسجيل "حق التصرف" بإسم المتصرف إذا كان مُتصرفاً في "الأرض الأميرية"، لا يتم إلا إذا أثبت المالك أو المتصرف حقه في الأرض أثناء أعمال التسوية، فهو في الأصل مالك أو مُتصرف والتسوية كشفت هذا الحق ونظمته وبينته حدوداً ومساحة وأعطته قوة لا تقبل إثبات العكس، بمعنى أنها لا تُنشأ حقاً جديداً لم يكن موجوداً سابقاً، بل تكشف عن حق الملكية أو التصرف القائم ابتداءً، فبعد أن كانت الملكية أو التصرف غير مُسجلة أصبحت مُسجلة في "السجل العيني" وأصبحت خاضعة لنظام قانوني جديد.

سنتناول تالياً تصحيح سجل الأموال غير المنقولة لتبيان الفارق في الإختصاص بين ما هو مُسند لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه وما هو لغيره، ولا نرى ضيراً من إسناد إجراء التصحيحات في جداول الحقوق لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه المركزي أسوة بالتصديق عليها، ونتناول تالياً تصحيح سجل الأموال غير المنقولة بشيء من الإيجاز.

تصحيح سجل الأموال غير المنقولة

عالجت الفقرة السادسة من المادة السادسة عشر من قانون تسوية الأراضي والمياه الحالة الماثلة إذ نصت على أنه: "عندما يثبت للمدير وقوع خطأ في قيد من قيود سجل

¹ الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2009/432)، مرجع سابق، حازم، حسين، (459).

الأموال غير المنقولة نشأ عن سهو كتابي أو سهو في المساحة، يجوز له أن يعمل على تصحيح ذلك الخطأ بدون الرجوع إلى أي شخص آخر أو هيئة أخرى".

وبالرجوع لهذا النص فإن المشرع أجاز لمدير الأراضي إجراء التصحيح في سجل الأموال غير المنقولة نتيجة الخطأ الناشئ عن السهو الكتابي أو السهو بالمساحة ودون الرجوع لأي جهة أخرى شريطة أن يثبت له وقوع الخطأ، وإن إختصاصه يقتصر على تصحيح الأخطاء في سندات التسجيل وبغير ذلك فإن الإختصاص بالتصحيح يعود لمحكمة البداية صاحبة "الولاية العامة".

وتضمن الإجتهد القضائي على أن: "جواز تصحيح الخطأ المادي في الإسم الوارد في سندات التسجيل، وخاصة عندما يكون الإسمان لمسمى واحد، وأحدهما يُطلق على المدعي كلقب ثم يُذكر في قيود الأحوال المدنية، وإن إختصاص مدير الأراضي يقتصر على تصحيح الأخطاء الناشئة عن سهو كتابي أو سهو في المساحة في قيد من قيود سجل الأموال غير المنقولة، ولا ينطبق على الخطأ الناشئ عن استعمال لقب المدعي بدلاً من إسمه الصحيح المقيد في قيود الأحوال المدنية".¹

مع الإشارة إلى أن دائرة الأراضي والمساحة الأردنية إعتدت أسساً لتصحيح الأخطاء الناتجة عن السهو الكتابي في سجل الأموال غير المنقولة.²

وخالصة ما سبق أنه يجوز إجراء التصحيح في قيود السجل العقاري المستند لجدول الحقوق النهائي وقيود سجل الأموال غير المنقولة، إلا أنه يتوجب مراعاة أحكام النصوص القانونية التي عالجت هذه الحالات الجوازية.

وإننا نتمنى على مُشرعنا الفلسطيني تعديل نص الفقرتين الخامسة والسادسة من المادة السادسة عشرة من قانون تسوية الأراضي والمياه بحيث تُصبح صلاحية رئيس هيئة تسوية

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1987/688)، حقوق، تاريخ (1987/08/20)، قُرارك. فتصحيح أسماء الشركات غير المساهمة العامة في سجل الأموال غير المنقولة يُعتبر بيعاً ويتم دفع الرسوم القانونية عليه ليصار إلى تغيير الإسم وإصدار سند تسجيل بالإسم الجديد.

² مشار إليها في مرجع سابق، أنظمة التسجيل العقاري في المملكة الأردنية الهاشمية، (31)، ولم نتمكن من العثور عليها بأي طريقة رُغم البحث عنها.

الأراضي والمياه وُجوبية متى نُتبت الخطأ، حيث أن الصلاحية الجوازية في ظل النص التشريعي القائم تجعل من التصحيح عُرضة للطعن بعبء عدم المشروعية أو إساءة استعمال السلطة وغيرها من العيوب التي قد تشوب القرار الإداري.

المطلب الثاني

التصرفات العقارية التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه

أنط مُشروع تسوية الأراضي والمياه في نظام تسجيل الأراضي والمياه في مناطق التسوية رقم (1952/01)¹ لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه والجهات الأخرى الواردة فيه نطاق إختصاص مُحددًا زمنيًا ومكانيًا وموضوعيًا وشخصيًا لتنظيم التصرفات العقارية أثناء أعمال التسوية، وهذا ما سنتناوله تباعاً تفصيلاً في فرعين مُتتاليين.

الفرع الأول

نطاق الإختصاص الزمني والمكاني

بخصوص نطاق الإختصاص الزمني تنص المادة رقم (03) من النظام أعلاه على أنه: "يقوم قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه وفي حالة غيابه عن مركز الإدارة في عمان موظف ينتدبه مدير الأراضي والمساحة" بإجراء معاملات تسجيل الأراضي والمياه التي تقع بين تاريخ تعليق جدول الحقوق في دائرة تسجيل القضاء والتاريخ الذي يُصبح فيه جدول الحقوق نهائياً بموجب القانون".

¹ نظام تسجيل الأراضي والمياه في مناطق التسوية رقم (01) لسنة (1952)، المنشور في العدد رقم (1123) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1952/10/01)، صفحة رقم (371)، وتعديله الساري المفعول. مع الإشارة أن لمأمور التسوية صلاحية زمنية تمتد من تاريخ إعلان التسوية وحتى تعليق جدول الحقوق. ومع الإشارة أيضاً أن إختصاصه المكاني والموضوعي "بالمعاملات" مُشترك مع قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه.

نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه رقم (03) لسنة (1952)، المنشور في العدد رقم (1127) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1952/01/01)، صفحة رقم (790)، وتعديلاته السارية المفعول. نظام رسوم تسجيل الأراضي والمياه رقم (02) لسنة (1952)، المنشور في العدد رقم (1123) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1952/10/01)، صفحة رقم (327)، وتعديله الساري المفعول.

من هذا النص يتضح لنا بأن الصلاحية الزمانية المحددة لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بإجراء معاملات تسجيل الأراضي "معاملات التصرف العقاري" أو "المعاملات العقارية" تبدأ من تاريخ تعليق جدول الحقوق من قبل هيئة تسوية الأراضي والمياه وتنتهي في التاريخ الذي يصبح فيه جدول الحقوق نهائياً بموجب القانون.

أما بخصوص نطاق الإختصاص المكاني لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بإجراء معاملات التصرفات العقارية أثناء أعمال التسوية فتتعدد في منطقة التسوية المشمولة بالإختصاص المكاني له، فإن كان العقار المطلوب إجراء المعاملة عليه مشمولاً بالتسوية في منطقة تابعة لمحكمة تسوية الأراضي والمياه فيكون الإختصاص منعقدًا قولاً واحداً لها، وفي حدود ما نعلم لا نجد تنازعا في الإختصاص المكاني في ما يتعلق بمحاكم تسوية الأراضي والمياه.

الفرع الثاني

نطاق الإختصاص الموضوعي والشخصي

بخصوص نطاق الإختصاص الموضوعي يُثار هنا التساؤل التالي: ما هي معاملات تسجيل الأراضي؟، وهل هي معاملات تابعة لتأدية الرسوم؟، أجابت المادة رقم (01) من القرار بقانون رقم (2012/02) بشأن رسوم تسجيل وإنتقال الأراضي على التساؤل الأول بأن: "جميع المعاملات التي تتم في دوائر تسجيل الأراضي على إختلاف أنواعها، وأوردت حصراً لها في جدول جاء ترتيبه: البيع، والتفويض، والمبادلة، والهبة، والإنتقال بالإرث، والتخارج، والوصية، والإفراز بين الشركاء، وحق القرار بحكم المحكمة، والتسجيل الجديد، والتأمين وتحويله وفكّه، وتنفيذ الدين المؤمن، والتوحيد، والتجزئة، وتصحيح التسجيل وإعادةه وتحريره، وإخراج القيد، والكشف والمساحة، والإيجار وتحويله وفكّه، والمغاسرة وتحويلها وفكّها، وإنشاء الوقف على إختلاف أنواعه".¹

¹ قرار بقانون رقم (02) لسنة (2012) بشأن رسوم تسجيل وإنتقال الأراضي، المنشور في العدد رقم (0) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2012/01/03)، صفحة رقم (04).

وأجابت المادة رقم (05) من النظام أعلاه على التساؤل الثاني بأن: "المعاملات التي تجري حسبما ذكر أعلاه تكون تابعة لتأدية الرسوم المعينة في الجدول الملحق بقانون رسوم تسجيل الأراضي المعمول به وقتئذ".

ومن الناحية العملية هنالك فارق بين المعاملات التي يُنظمها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه التي لا يوجد عليها اعتراض، وتلك التي يوجد عليها اعتراض، وسنتناول ذلك تفصيلاً تالياً.

ففيما يتعلق بالمعاملات التي يُنظمها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه التي لا يوجد عليها اعتراض فالأمر يسير فإن استوفت المعاملة كامل متطلباتها يكلف قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه مأمور التسوية المختص بإعداد العقود اللازمة وتعرض عليه لسماع البيع أو الفراغ ومجلس العقد فيها أصولاً بحضور أطراف المعاملة، وترسل للإدارة العامة للشؤون القانونية في هيئة تسوية الأراضي والمياه لقيدها في جدول الحقوق النهائي.

أما فيما يتعلق بالمعاملات التي يُنظمها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه التي يوجد عليها اعتراض، فالأمر مختلف هنا، إذ تُفرق بين الحالة التي يكون عليها الاعتراض غير ماس بالملكية، كالإعتراضات المنصبة على الإفراز مثلاً، فتجاز المعاملة أصولاً وتتبع إجراءات العمل الواردة سابقاً، أما في الحالة التي يكون عليها الاعتراض ماساً بالملكية فالحال على خيارين:

الأول: أن يُجيز المعارض ذلك فتتم المعاملة أصولاً.

الثاني: أن لا يُجيز المعارض ذلك فلا تتم المعاملة أصولاً.

وفي كلتا الحالتين السابقتين يُؤخذ من "المشتري" إقراراً عدلياً بتقبل نتيجة الاعتراض القائم أو أي اعتراض مُستقبلي، ويؤخذ من "البائع" إقراراً عدلياً بأن العقار ملك له وغير مُباع وغير مُثقل بأي حقوق للغير، ولا تُعدل الخصومة في الاعتراض القائم تبعاً لذلك، بإعتبار الخصومة فيه عينية، أي لمن ورد إسمه في جدول الحقوق، لكن عند الحكم النهائي فيه

قانون رسوم تسجيل الأراضي رقم (26) لسنة (1958)، المنشور في العدد رقم (1385) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1958/06/01)، صفحة رقم (549)، وتعدلاته السارية المفعول.

تُرعى المعاملة العقارية الجارية التي تُثبت في ملف الاعتراض أصولاً، لتصحيح جدول الحقوق المعترض عليه من عدمه، والأمر ينطبق على أية مُعاملة عقارية.¹

مع الإشارة إلى أن أي مُعاملة عقارية تتم أثناء أعمال التسوية تكون عرضة للفسخ من قبل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه ولو كانت منظمة منه إستناداً لنصوص نظام تسجيل الأراضي والمياه في مناطق التسوية رقم (01) لسنة (1952).

موضحين أن تنظيم قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه لهذه المعاملات هو تنظيم وُلائي، وأن القيمة القانونية لها أسوة بأي معاملات تُنظم من سواه واحدة، إلا أن الفارق الوحيد بينها هو رسميتها في ما يُنظم أمام قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه مُتصلة بالتاريخ الثابت والتوقيع، وأن ما يرد عليها من مطعن يكون بالتزوير.

وتضمن دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية معاملات تسجيل الأراضي والمياه في مناطق التسوية ومتطلباتها ورسمها.²

أما بخصوص نطاق الإختصاص الشخصي فكأصل عام يختص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بتسجيل كافة البيوع والفراغات والمعاملات التي تجري على الأراضي والمياه وفي حال غيابه ينوب مكانه الموظف الذي ينتدبه في "مركز العاصمة" رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه.

ولم نجد تطبيقاً عملياً لحالة الغياب في حدود ما نعلم، ولا نرى ضيراً من إسناد تنظيم المعاملات العقارية أثناء أعمال التسوية لقاضي تسوية الأراضي والمياه المركزي أسوة بالتصديقات على جداول الحقوق.

ونشير أخيراً إلى الأوامر على العرائض التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه ببيانها مُتناولين أبرزها تطبيقاً لديه تباعاً، بإعتبارها مجالاً رحباً لتلبية

¹ أنظر ملحق "عقد بيع أثناء أعمال تسوية الأراضي والمياه".

² وهي "معاملات التصرف"، ويقصد بها: "البيع، المبادلة، نقل الإرث والتخارج، التأمين "الرهن العقاري" وفكه وتحويله".

و "معاملات التغيير"، ويقصد بها: "التوحيد، التجزئة، الإفراز"، للتفصيل مرجع سابق، دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، (29).

إحتياجات أصحاب الحقوق أثناء أعمال التسوية، إذ أشار قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية لها في المادة رقم (101) منه بالنص تحت عنوان "الطلبات المقدمة في شكل إستدعاء" على أنه: "تقدم سائر الطلبات الأخرى المتعلقة بالدعوى إلى المحكمة المختصة في شكل إستدعاءات، وتصدر المحكمة الأمر المطلوب بحضور المستدعي ما لم تر ضرورة تبليغ الخصم الآخر بصورة عن الإستدعاء حسب الأصول، وعلى هذا الخصم أن يرد حال رغبته في الاعتراض على الطلب خلال المدة التي تقرها المحكمة".

إستناداً للنص السابق حول القانون القاضي "سلطة الأمر" أي إصدار الأوامر نتيجة عريضة يقدمها المستدعي للقاضي، ولا يطبق فيها "مبدأ الواجهية"¹، كما هو معمول به في الأحكام القضائية، وهذا ما يُعرف بـ "السلطة الولائية للقاضي"، فصدور القرار الولائي يُفترض إتخاذ تدبير خارج أي نزاع، فـ "أحكام القضاء الولائي" هي: تلك التي تصدر بدون نزاع بين الأطراف، ودون أن يكون ثمة طلب قضائي حقيقي مُقدم من أحد الأطراف ضد الآخر".

والقرار أو العمل الولائي لا يكتسب سلطة الشيء المقضي به، كونه لا يُغير الوضعية القانونية للأطراف، بل يُكتفي مثلاً بالأمر بإجراء لا يمس أصل الحق، وهو تبعاً لذلك لا حصر له، فقد ترك القانون للقاضي أو للمحكمة سلطة تقديرية في تحديد ما إذا كان هناك وجه لسلوك هذا السبيل.

¹ عرف البعض "مبدأ الواجهية" بأنه: "إتخاذ كافة الإجراءات في مواجهة الخصوم بطريق يُمكنهم من العلم بها سواء عن طريق إجراءاتها في حضورهم كإبداء الطلبات والدفع وإجراء التحقيقات أو عن طريق إعلانهم بها أو تمكينهم من الإطلاع عليها ومناقشتها، والهدف من هذا المبدأ ضمان تطبيق "حق الدفاع" للخصوم غير الإحاطة بكل الإجراءات وتمكينهم من الرد عليها".

مسعودي، محمد أمين، مبدأ المواجهة بين الخصوم أمام القضاء، جامعة الأغواط، مجلة الدراسات الإسلامية، بلا عدد مجلد، العدد رقم (09)، الجزائر، (2017)، (142).

ف "الأمر على العريضة" هو: "إذن من القضاء لطالبه للقيام بعمل أو إجراء قانوني معين دون سماع أقوال الخصم وبغير علمه"، وقد أجاز القانون حضور الخصم في بعض الحالات.¹

ومن أبرز التطبيقات العملية للأوامر على العرائض التي تُوردها على سبيل المثال تصوير لوائح الإدعاء أو الإطلاع عليها، تزويد ذوي العلاقة بصورة عن جدول حقوق الإدعاءات أو صورة عن جدول الحقوق أو بالمرحلة التي وصلت إليها أعمال التسوية أو بالإعتراضات الواردة على العقار إن وجدت أو بمخططات التسوية أو بمشروعات بخصوص شمول العقار في أعمال التسوية من عدمها أو بإخراجات فيود مآلية أو سندات تسجيل من الدوائر المختصة أو إخراج قيد جدول الإدعاءات، وكافة هذه العرائض هي إما لغايات تقديم الإدعاءات أو الاعتراضات أو التصرفات العقارية أو تقديمها للجهات المختصة إثباتاً للواقع.²

ويثار هنا التساؤل التالي: ما هي إجراءات إصدار القرارات على الأوامر على العرائض؟، تتم إجراءاتها إصدار القرارات عليها بتقديم ذوي الشأن العرائض "الطلبات" لِقلم محكمة تسوية الأراضي والمياه المختصة ويقوم الموظف المختص بعرضها على قاضي

¹ مقال قانوني ل أمل، المرشدي، الأوامر على العرائض، (2017)، منشور على الموقع التالي، حيث تم الوصول للموقع يوم الجمعة (2021/10/08)، الساعة (01) ظهراً: <https://www.mohamah.net>

ويعرف البعض "الأمر على العريضة" بأنه: "القرار الذي يُصدره القاضي المختص ببناءً على عريضة يُقدمها له الطالب، دون مواجهة الطرف الآخر، ودون إعلانه بالطلبات المدونة بها، وبدون تسيب، فهي قرارات تصدر من القضاء بناءً على طلبات يُقدمها له ذوو الشأن في عرائض".

وعرفت محكمة النقض بأنها: "الأوامر التي يُصدرها قضاة "الأمر الوقتية" بما لهم من سلطة ولاية، وذلك بناءً على الطلبات المقدمة إليهم من ذوي الشأن على "عرائض"، وتصدر تلك الأوامر في غيبة الخصوم دون تسيب بإجراء وقتي أو تحفظي في الحالات التي تقتضي طبيعتها السرعة، دون مساس بأصل الحق المتنازع عليه، وكذلك لا تحوز تلك الأوامر حجية، ولا يستنفذ القاضي الوقتي سلطته بإصدارها، فيجوز له مخالفتها بأمر جديد مسبب"، أحمد، مصطفى، الأوامر على العرائض علماً وعملاً وفقاً لآخر تعديلات قانون المرافعات والقوانين الخاصة معلماً عليها بأحدث أحكام محكمة النقض وآراء الفقهاء مع أهم الصيغ القانونية والحالات العملية المتعلقة بها، دار الحقانية لتوزيع الكتب القانونية، مصر، (2005).

² أنظر ملحق "إخراج قيد عن جدول الإدعاءات".

محكمة تسوية الأراضي والمياه الذي يكلف مأمور التسوية أو الجهة المختصة بشرح ما يلزم عليها لبيان صفة مقدمها والمرحلة التي عليها أعمال التسوية وشمول العقار من عدمه بها وما يلزم من واقع ملف العقار لدى مكتب التسوية، وهو ما يُسمى "ملف الإدعاء"، وعند ورود الرد يُقرر قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بإجابة الطلب أو رفضه على ضوء تلك المشروحات أو بإستيفاء ما يلزم للبت بها أصولاً، وتكون هذه الطلبات خاضعة للرسوم. ويتم تنظيم ملفات "توثيق أعمال التسوية" لكل بلدة أو قرية على حدة، وتشمل على دفاتر الميدان والمخططات الأولية وجداول الحقوق والإدعاءات والإفراز والعقود والتقارير وملف نتائج الحسابات وملفات "نقاط الترافز".

وأما ملفات توثيق اللوحات الكادسترائية "الحقوقية" فتحتوي على نسخة عن اللوحة التي تم بموجبها تصديق جداول الحقوق وثيقة إثبات تصوير اللوحة وبيانات التغيير التابعة للوحة وتقارير تثبيت الحدود التابعة للوحة وأوامر التصحيح.

وأما مواصفات خرائط التسوية أو المعاملات فتكون مقسمة إلى عشرة مربعات منها ما يتضمن ترسيمة الدولة والدائرة والمحافظه والقرية والحوض والحي، ومنها ما يتضمن من اليمين إلى اليسار رقم الحوض والحي ومقياس الرسم بما يُعادل بشكل إعتيادي خمسة أضعاف مقياس رسم الخارطة.

وتجدر الإشارة إلى أن اللوحات الكادسترائية يتم حفظها على أشرطة مايكروفيلم أو حاسوبياً، وأما تحديث الخارطة الحقوقية وتعديلها نتيجة أعمال الإفراز فيتم من خلال تحديث خرائط الحقوق بما يلزم من تغييرات وتصحيحات ونقل الواقع الجديد.¹

¹ مرجع سابق، تيسير، العساف، (34).

ممدوح، الرشيدات، المساحة العقارية والتشريعية وإدارة الأراضي، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَة نَشْر. مع الإشارة إلى أن عملية التحقق من الحدود وتثبيتها تأخذ أهمية قصوى فهي عملية في غاية الأهمية تهدف إلى إعادة تثبيت الحدود المفقودة وفقاً للحدود الكادسترائية القانونية، أو إلى حل النزاعات على الحدود أو إلى إزالة التناقض ما بين "الحدود الكادسترائية القانونية" وما بين "الحدود الفيزيائية المتفق عليها بين الفرقاء على أرض الواقع" أو "رسم حدود جديدة نتيجة لتجزئة قطعة ما"، ويمكن القول أن عملية التحديث أو التعديل تهدف إلى تجزئة القطعة وتثبيت إقطاع الشوارع التنظيمي، إستملاك وتعيين الحدود وحل خلاف الحدود وإزالة التناقض ما بين المخطط

الفصل الثاني

الإختصاصات القضائية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه

نُخصّص هذا الفصل لبحث الإختصاصات القضائية المنوطة بقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بصفته صاحب الإختصاص الأصيل في هذه العملية، وحتى نستطيع الوصول لتحديد إختصاصاته بموجب التشريعات النافذة بالضفة الغربية، يحتم الأمر علينا بداية أن نبيّن التشريعات التي تُنظم عمله القضائي في المبحث الأول، ثم بحث إختصاصه القضائي الأصيل من خلال بيان الدعاوى والطلبات التي يختص بها في مراحل التسوية كافة في المبحث الثاني.

المبحث الأول

التشريعات الناظمة لعمل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه

يحتكم قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في ممارسة إختصاصه القضائي إلى تشريعات موضوعية، وأخرى إجرائية، وسنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نُخصّص الأول للتشريعات الموضوعية التي تُنظم عمل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، والثاني للتشريعات الإجرائية (الشكلية) التي تُنظم عمل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه.

المطلب الأول

التشريعات الموضوعية الناظمة لعمل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه

نصت الفقرة رقم (01) من المادة رقم (14) من قانون تسوية الأراضي والمياه المعنونة بـ "تطبيق أحكام القوانين المتعلقة بالأراضي والمياه" على أنه: "تطبق محكمة تسوية الأراضي والمياه في إستماع الإعتراضات والبت فيها أحكام القوانين المتعلقة بالأراضي

والواقع، مع ما يستلزم ذلك من وضع حدود جديدة للقطع أو إزالة تلك الحدود في حالة الجمع بين القطع، وكل ذلك بطبيعة الحال عماده المسح الميداني.

حسن، البساطة، دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني مدينة ذورا - حالة دراسية - محافظة الخليل، رسالة ماجستير، جامعة القدس، القدس، (2017).

والمياه المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية"، وإنطلاقاً من ذلك فإن منظومة القوانين المتعلقة بالأراضي والمياه المعمول بها في الأردن - الضفة الغربية، وفق تسلسل الإدارات التي حكمتها - هي القوانين الإجرائية والموضوعية النازمة "الواجبة التطبيق" أمام قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه¹، وهي منظومة تشريعات كبيرة تحتوي وفقاً لما هو مثبت على موقع المفتي تحت تصنيف "الأراضي"، ولما هو ساري منها (358) بين "قرار، وقرار بقانون، وقرار مجلس وزراء، وقرار رئيس مجلس وزراء، ومرسوم، وأمر، وإعلام، وتنويه، وشهادة، ونظام، وتعليمات، وقانون، وقانون مؤقت، وإرادة سنية، وأصول، وإعلان، وتعديل، وذيل، وشهادة"²، لكل الحقب التشريعية التي حكمت فلسطين حتى تاريخه.

ونذكر منها على سبيل المثال قانون الأراضي لسنة (1274) هجري، قانون التصرف في الأموال غير المنقولة³، القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة⁴، القرار

¹ وقد صدر وبتاريخ (1994/05/20) القرار رقم (1994/01) عن رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية يقضي باستمرار العمل بالقوانين والأنظمة والأوامر التي كانت سارية المفعول قبل تاريخ (1967/06/05) في الأراضي الفلسطينية (الضفة الغربية وقطاع غزة) حتى يتم توحيدها، منشور على الموقع التالي، حيث تم الوصول للموقع يوم الخميس الموافق (2021/12/02)، الساعة (12) ظهراً:

<http://muqtafi.birzeit.edu/pg/getleg.asp?id=9663>

² لحقبة "الحكم العثماني" (22)، ولحقبة "الانتداب البريطاني" (90)، ولحقبة "الحكم الأردني" "الضفة الغربية" (61)، ولحقبة "الإحتلال الإسرائيلي" "الضفة الغربية" (68)، ولحقبة "السلطة الوطنية الفلسطينية" (64)، وقد تم الوصول للموقع يوم السبت الموافق (2022/03/12)، الساعة (01) ظهراً:

<http://muqtafi.birzeit.edu/Legislation/LegSearch.aspx?mid=0>

³ قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة (1953)، المنشور في العدد رقم (1135) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1953/03/01)، صفحة رقم (577).

⁴ قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (1958)، المنشور في العدد رقم (1410) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1959/01/01)، صفحة رقم (50)، وتعديلاته السارية المفعول.

بقانون بشأن المحافظة على أراضي وأملاك الدولة، القرار بقانون بشأن التراث الثقافي المادي.¹

هذه هي أبرزها المتعلقة بموضوع رسالتنا موضوعياً والأكثر تطبيقاً أمام قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، والتي يُعملها لغايات التكييف القانوني وإنزال القانون والنص الواجب التطبيق على كل حالة معروضة، ودون إغفال لما هو مُسند لجهتي إدارة قطاع الأراضي في الضفة الغربية من إختصاصات برأسيتها هيئة تسوية الأراضي والمياه وسلطة الأراضي بإعتبارهما الحافظ الأمين الأصيل للأمن العقاري.²

المطلب الثاني

التشريعات الشكلية النازمة لعمل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه

نبحث من خلال هذا المطلب التشريعات الإجرائية التي يحتكم لها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في ممارسته إختصاصه القضائي في عملية التسوية، وهذه التشريعات تتجلى بمحاور إجرائية شكلية ثلاثة منها ما يُخص الرسوم، ومنها ما يُخص إجراءات السير في الدعاوى والطلبات التي تدخل في صلب إختصاصه القضائي، ومنها ما يُخص البيانات التي تُقدم أمامه، وسنبينها في ثلاثة فروع كالآتي:

¹ قرار بقانون رقم (22) لسنة (2018) بشأن المحافظة على أراضي وأملاك الدولة، المنشور في العدد رقم (0) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2018/07/31)، صفحة رقم (21)، وتعديله الساري المفعول.

قرار بقانون رقم (11) لسنة (2018) بشأن التراث الثقافي المادي، المنشور في العدد رقم (0) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2018/05/03)، صفحة رقم (25).

² قرار بقانون رقم (06) لسنة (2010) بشأن سلطة الأراضي، المنشور في العدد رقم (86) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2010/06/09)، صفحة رقم (05).

الفرع الأول

تشريع الرسوم الناظم لعمل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه

يُنظَّم نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه الرسوم الواجبة الأداء أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه، وهذا النظام هو نظام خاص يجب الأخذ بما جاء فيه¹، وإن أحكامه هي الواجبة التطبيق في كل ما يتعلق بقانون تسوية الأراضي والمياه باعتباره قانوناً خاصاً، بما يُوجب على المعارض سلوك ما ورد في أحكامه لجهة الرسوم الواجبة الإستهفاء، وكذلك مواعيدها وآلية دفعها، والتي لا يجوز تجاوزها سواء من قبل المعارض ذاته أو من قبل المحكمة التي تنظر الإعتراض.

بما يعني أن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه لا يملك من تلقاء ذاته تأجيل الرسوم أو تخفيضها أو تحديد مواعيد الإعتراض المقررة في هذا القانون، أو إعمال أحكام قانون رسوم المحاكم النظامية، لسمو أحكام "القانون الخاص" على ما يرد في "القانون العام".

إذ حدد قانون تسوية الأراضي والمياه ونظام رسوم محكمة التسوية الصادر بمقتضاه بأن تُقدم الإعتراضات على جدول الحقوق لمدير الأراضي والمساحة، على أن تُستوفى الرسوم سلفاً عند تقديم الإعتراض، كما لا يجوز تقديم طلب لتأجيل إستهفاء هذه الرسوم، أو التقرير بتأجيلها من قبل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، فإن دفعها في وقت لاحق لا يجعل من هذه الإعتراضات مقبولة.²

¹ نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه رقم (03) لسنة (1952)، المنشور في العدد رقم (1127) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1952/01/01)، صفحة رقم (790)، وتعديلاته السارية المفعول. مع الإشارة إلى أن "النص الأساس" إحتوى على نسبة بحد أقصى "مفتوح"، في حين أن "النص المعدل" إحتوى على نسبة بحد أقصى "مغلق".

حيث تضمن الإجتهاد القضائي أنه: "يقضي نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه بأن الإستهفاف التبعي يخضع للرسوم وتُستوفى الرسوم سلفاً وفقاً للقواعد التي إستوفيت بموجبها في محكمة التسوية"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1972/41)، حقوق، تاريخ (1972/02/24)، قرارك.

² قانون رسوم المحاكم النظامية رقم (01) لسنة (2003)، المنشور في العدد رقم (47) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2003/10/30)، صفحة رقم (07).

وَجاء في قَرار مَحكمة تَسوية أراضِي ومِياه بَيت لَحْم رَقْم (2010/123) المتضمن أَنه:
"بالرجوع إلى قَانون دَعاوى الحَكومة نَجِد أَن كَلِمة "الدَعاوى" تَعني: "الدَعاوى الحَقوقية"،
وَأَن المادَة العاشرة مِنه أَعْطت إِستثناءً لِمَن يُمثل المَلِك أو الحَكومة في دَفْع أِية رُسوم أو
نَفقات، وَلم تُشَر أَن مَن يُقيم الدَعوى ضِد الحَكومة أَنه مَعفي مِن دَفْع الرِسوم، وَأَن هَذا
الإِستثناء لا يُمكن القِياس عَلِيه، وَأَن المَعترضَة جَمعِية تَخضع لأَحكام "قَانون الجَمعِيات
الخيرية والهِئات الأَهلية" الَّذِي لَم يُشَر لِإِعفاء الجَمعِيات مِن رُسوم المَحاكم، وَالْمادَة رَقْم
(03) مِن نِظام الرِسوم أَتت بِقواعد آمرة، وَبما أَنها لَم تَقم بِدَفْع فُرُق الرِسم خِلال المِدة
التي حَدَدتها المَحكمة يَكُون إِعترضها مَرْدوداً"¹، وَمَا وَرَد يَتَبناه البَاحث لِإِنفاقه وَصَحِيح
القانون.

وَجاء في الحَكم الصَادر عَن مَحكمة تَسوية بَيت لَحْم رَقْم (2010/179) وَالمتضمن
أَن: "القانون المَطبِق هُو قَانون تَسوية الأراضِي والمِياه، وَأَن جَدول الحَقوق أَعْلن بِتاريخ
(2010/04/01) فَيَكُون آخِر يَوم لِتَقديم الإِعترضات هُو يَوم (2010/04/30)،
وَصادف يَوم الجُمعة وَهو يَوم عَظلة رَسْمِية، وَيَكُون أَوَّل يَوم عَمَل بَعْد تَارِخ
(2010/04/30) هُو يَوم الأَحَد المَوافق (2010/05/02) وَإِن الإِعترض تَم تَقديمه
بِهَذا التَارِخ وَيَكُون تَارِخ تَقديم لائِحة الإِعترض ضِمَن المَوعِد المَحَدَد، فَمَا حُجِية تَأجيل
دَفْع الرِسم إلى يَوم (2010/05/03)؟"، بِالرجوع إلى نِظام رُسوم مَحكمة تَسوية الأراضِي
والمِياه نَجِد أَنه كَان يَتوجب عَلِى المَعترضَة أَن تَقوم بِدَفْع الرِسوم سَلْفاً، وَلا يَوجد في
القانون مَا يُجيز تَأجيل دَفْع الرِسوم إلى يَوم آخِر، وَإِنما يَجوز لَنَا أَن نُكَمِل الرِسم الناقص،

وَالإِجتِهَاد القِضائِي المتضمن أَن: "نِظام رُسوم مَحكمة التَسوية هُو الَّذِي يُطبِق عَلِى قَضايا التَسوية"، الحَكم الصَادر
عَن مَحكمة التَمييز رَقْم (1956/77)، حُقوق، تَارِخ (1956/06/09)، قَرارِك.
وَالمتبَع عَملاً إِستِيفاء رِسم عَن كُل عَقار مُعترض عَلِيه إِستِقلالاً، دُونَ حَد أَقصى تَجْمِيعي خال تَعَدد العَقارات
المَعترض عَلِيهَا كَمَا هُو الحال في الدَعاوى المَدنِية العادِية.

¹ عَبر مَنشور، وَلم يُجزم بِقِطعِيته.

قَانون الجَمعِيات الخيرية والهِئات الأَهلية رَقْم (01) لِسَنَة (2000)، المَنشور في العِدد رَقْم (32) مِن الوَقائِع
الفِلِسطِينِية (السُلطة الوَطْنِية الفِلِسطِينِية) بِتَارِخ (2000/06/30)، صَفحة رَقْم (71)، وَتَعديلاته السارِية المَفْعول.

وَنَجِدُ أَنَّهُ عِنْدَمَا قُدِمَ بِتَارِيخِ (2010/05/02) لَمْ تَكُنِ الرَّسُومُ إِسْتَوْفِيَتْ سَلْفًا، وَلَا يُعْتَبَرُ هَذَا التَّارِيخُ هُوَ تَارِيخُ إِقَامَتِهِ، وَإِنَّمَا يُعْتَبَرُ الْإِعْتِرَاضُ مُقَدِّمًا بِتَارِيخِ (2010/05/03) حَيْثُ تَمَّ دَفْعُ الرَّسْمِ بِذَلِكَ الْيَوْمِ، وَيَكُونُ الْإِعْتِرَاضُ مُقَدِّمًا خَارِجَ الْمُدَّةِ الْقَانُونِيَّةِ، وَذَلِكَ تَطْبِيقًا لِأَحْكَامِ الْقَانُونِ بِحَسَابِ أَنْ تَارِيخَ إِقَامَتِهِ هُوَ تَارِيخُ دَفْعِ الرَّسُومِ، وَحَيْثُ قُدِمَ الْإِعْتِرَاضُ إِبْتِدَاءً بِدُونِ دَفْعِ الرَّسْمِ سَلْفًا فَيُعْتَبَرُ غَيْرَ مَقْبُولٍ".¹

إِلَّا أَنَّ هُنَاكَ مَنْ يَرَى بِخُصُوصٍ "تَأْجِيلَ دَفْعِ الرَّسْمِ" بِأَنَّهُ صَحِيحٌ أَنَّهُ لَا يَوْجَدُ فِي قَانُونِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ أَوْ نِظَامِ رُسُومِ مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ مَا يُجِيزُ تَأْجِيلَ دَفْعِ الرَّسْمِ، إِلَّا أَنَّهُ وَفِي الْمَقَابِلِ لَا يُوجَدُ فِيهِمَا مَا يَحْظُرُ تَأْجِيلَ دَفْعِ الرَّسْمِ، لِأَنَّ الْأَصْلَ فِي الْأُمُورِ الْإِبَاحَةُ مَا لَمْ يَرِدْ دَلِيلُ التَّقْيِيدِ.

وَمِنَ الْجَدِيرِ بِالذِّكْرِ الْإِشَارَةُ إِلَى أَنَّ هُنَاكَ جِهَاتٌ مُعْفَاةٌ مِنَ الرَّسُومِ بِمُوجِبِ الْقَانُونِ مِنْهَا الْأَوْقَافُ الْإِسْلَامِيَّةُ وَالْكَنِسِيَّةُ لِلطَّوَائِفِ الْمَسِيحِيَّةِ الْمَعْتَرَفِ بِهَا وَالْخَزِينَةُ الْعَامَّةُ.² مَعَ الْإِشَارَةِ أَيْضًا إِلَى أَنَّ نِظَامَ الرَّسُومِ الْخَاصِ بِمَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ بَيْنَ رُسُومٍ مَا يَتَّعَلِقُ بِأَيَّةِ طَلَبَاتٍ أَوْ دَعَاوَى مُتَفَرِّعَةٍ أَوْ مُرْتَبِطَةٍ أَوْ مُتَقَابِلَةٍ أَوْ إِسْتِثْنَائَاتٍ أَوْ طُعُونٍ.

¹ غَيْرُ مَنْشُورٍ، وَلَمْ يُجْزَمَ بِقَطْعِيَّتِهِ.

² قَانُونُ إِعْفَاءِ الْأَوْقَافِ الْخَيْرِيَّةِ مِنَ الضَّرَائِبِ وَالرُّسُومِ رَقْمُ (46) لِسَنَةِ (1962)، الْمَنْشُورُ فِي الْعَدَدِ رَقْمُ (0) مِنْ الْجَرِيدَةِ الرَّسْمِيَّةِ الْأُرْدُنِيَّةِ (الْحُكْمُ الْأُرْدُنِي) بِتَارِيخِ (1962/11/17)، صَفْحَةٌ رَقْمُ (-)، وَتَعْدِيلُهُ السَّارِي الْمَفْعُولُ. وَفِي مَا يَخُصُّ الْأَوْقَافَ وَالشُّؤُونَ الدِّيْنِيَّةَ وَالْمَقْدَسَاتِ الْإِسْلَامِيَّةَ فَقَدْ نَصَّ الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ النِّقْضِ رَقْمُ (2007/113)، حُقُوقٌ، تَارِيخُ (2008/10/30)، الْمَقْتَفِي، عَلَى أَنَّ وَزِيرَ الْأَوْقَافِ هُوَ الْمَخُولُ بِإِقَامَةِ الدَّعَاوَى نِيَابَةً عَنِ وَزَارَةِ الْأَوْقَافِ وَالشُّؤُونَ الدِّيْنِيَّةِ وَالْمَقْدَسَاتِ الْإِسْلَامِيَّةِ. قَانُونُ الْأَوْقَافِ وَالشُّؤُونَ الْإِسْلَامِيَّةِ رَقْمُ (26) لِسَنَةِ (1966)، الْمَنْشُورُ فِي الْعَدَدِ رَقْمُ (1926) مِنَ الْجَرِيدَةِ الرَّسْمِيَّةِ الْأُرْدُنِيَّةِ (الْحُكْمُ الْأُرْدُنِي) بِتَارِيخِ (1966/06/05)، صَفْحَةٌ رَقْمُ (992)، وَتَعْدِيلَاتُهُ السَّارِيَّةُ الْمَفْعُولُ. قَرَارُ بَقَانُونِ رَقْمُ (09) لِسَنَةِ (2014) بِشَأْنِ إِعْفَاءِ الطَّوَائِفِ الْمَسِيحِيَّةِ الْمَعْتَرَفِ بِهَا مِنَ الضَّرَائِبِ وَالرُّسُومِ، الْمَنْشُورُ فِي الْعَدَدِ رَقْمُ (107) مِنَ الْوَقَائِعِ الْفِلَسْطِينِيَّةِ (السَّلْطَةُ الْوَطْنِيَّةِ الْفِلَسْطِينِيَّةِ) بِتَارِيخِ (2014/05/28)، صَفْحَةٌ رَقْمُ (58).

قَانُونُ دَعَاوَى الْحُكُومَةِ رَقْمُ (25) لِسَنَةِ (1958)، الْمَنْشُورُ فِي الْعَدَدِ رَقْمُ (1385) مِنَ الْجَرِيدَةِ الرَّسْمِيَّةِ الْأُرْدُنِيَّةِ (الْحُكْمُ الْأُرْدُنِي) بِتَارِيخِ (1958/06/01)، صَفْحَةٌ رَقْمُ (546)، وَتَعْدِيلَاتُهُ السَّارِيَّةُ الْمَفْعُولُ. لِمَزِيدٍ حَوْلِ أَرْضِي الدَّوْلَةِ أَنْظُرْ: رَغْدَةُ، الْقَوَاسِمِي، النِّظَامُ الْقَانُونِي لِلتَّصَرُّفَاتِ الْوَاقِعَةِ عَلَى الْأَرْضِي الْمَمْلُوكَةِ لِلدَّوْلَةِ فِي فِلَسْطِينِ، رِسَالَةٌ مَاجِسْتِيرِ، جَامِعَةُ الْقُدْسِ، الْقُدْسِ، (2016).

الفرع الثاني

تَشْرِيعُ الإِجْرَاءَاتِ النَّازِمِ لِعَمَلِ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ

تُعتبر الإجراءات التي تتم أمام قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه إجراءات قضائية وتتبع أمامه الإجراءات الواردة في قانون تسوية الأراضي والمياه بإعتباره قانوناً خاصاً، ويرجع في ما لم يرد فيه نص إلى القانون العام للإجراءات وهو قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، بإعتبار أن "القاعدة الخاصة" لا تلغي "القاعدة العامة"، ذلك أن الأحكام الواردة في "القانون الخاص" تتقدم على تلك الواردة في "القانون العام"، وهي الأولى بالتطبيق، بما يتوجب معه إعمال ما ورد في القانون الخاص لسمو ما ورد فيه في هذا الجانب على ما خلاه من قوانين.

بما يعني أن القاعدة العامة الواردة في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية من حيث الإجراءات وطرق الطعن والمدد لا تنطبق على ما يتصل بالإجراءات وطرق الطعن والمدد في شأن يتعلق بما نظمته القوانين الخاصة.¹

وبإستعراض نصوص قانوني تسوية الأراضي والمياه وأصول المحاكمات المدنية والتجارية نجد أن قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية هو قانون عام بالنسبة للإجراءات في "الدعاوى الحقوقية" التي تُنظم بقانون خاص، وقد جاء مُطلقاً، ولذا فهو يشمل جميع القضايا التي تُنظر من المحاكم المدنية في الدعاوى الحقوقية، إلا ما ورد عليه نص خاص في قانون آخر، وهذا ما كان صريح المادة الثانية من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، في حين أن قانون تسوية الأراضي والمياه ليس قانوناً خاصاً بإجراء، ومع ذلك يُمكن الأخذ بما ورد به حول قضايا تسوية الأراضي والمياه من حيث مدة الطعن.²

¹ الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2017/1526)، حقوق، تاريخ (2018/04/30) المقتني. "لا بُد في كل دعوى أو اعتراض من وجود فريقين متخصصين"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1956/77)، حقوق، تاريخ (1956/06/09)، قَرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1998/1744)، حقوق، تاريخ (1998/11/02)، قَرارك.

وَجاء في الإجتهد القضائي المتضمن أن: "يوم تفهم الحكم في قضايا التسوية لا يدخل في حساب مدة الإستئناف، ولم يرد في قانون التسوية نص خاص على وجوب حساب يوم تفهم الحكم من مدة الإستئناف، ويرجع في حساب المدة إلى القانون العام، وقانون التسوية يشتمل على نصوص يُستدل منها أن الشارع أوجب العمل بقانون أصول المحاكمات الحقوقية فيما لم يرد فيه نص خاص فيه".¹

ومن أمثلة التمازج في التطبيقات القضائية "بين قانوني تسوية الأراضي والمياه وقانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية" على سبيل المثال لا الحصر:

قبول شكلي

كما جاء في الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "إذا قدم المعترضون إعتراضهم على جدول الحقوق بتاريخ (1998/02/25)، وبما أن مدة الإعتراض على جدول الحقوق هي ثلاثون يوماً من تاريخ تعليق جدول الحقوق، وأنه عُلق للإعتراضات بتاريخ (1998/01/26)، وباحتساب يوم تعليق الجدول يكون الإعتراض مُقدماً بعد فوات المدة القانونية المنصوص عليها".²

مُدد الطعن

كما جاء في الإجتهد القضائي المتضمن أن: "الحكم الطعين صدر بتاريخ (2017/10/02) وورد الطعن بتاريخ (2017/11/12) أي في اليوم الأربعين، بدءاً من اليوم التالي لصدوره، ولما كان محل الطعن حُكم صدر عن قاضي محكمة تسوية "بيت لحم"، وأن الأحكام التي تصدر عن محكمة التسوية وفيما يتصل بطرق الطعن بها ومددها أفرد لها المشرع نصوصاً في قانون تسوية الأراضي والمياه".³

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1958/225)، حقوق، تاريخ (1958/01/01)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1999/3250)، حقوق، تاريخ (2000/06/18)، قرارك.

³ الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2017/1526)، حقوق، تاريخ (2018/04/30)، المقتفي.

كما جاء في الإجتهد القضائي المتضمن أن: "الطاعنة "المعترض عليها" حضرت جانباً من جلسات المحاكمة أمام محكمة التسوية، ومن ثم جرى محاكمتها بمثابة الحضوري ليتهاً وعدم حضورها، فإن موعد الطعن بالإستئناف يبدأ من اليوم التالي لتاريخ صدور الحكم عن محكمة التسوية وفق صريح نص المادة رقم (193) من قانون

إعتبار الحكم وجاهياً

كما جاء في الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "من إستقراء نص المادة رقم (13) من قانون تسوية الأراضي والمياه يتبين أنها نصت على: "المحكمة المختصة بنظر الاعتراضات على جدول الحقوق والبت فيها"، "تشكيل محكمة التسوية"، "تعيين قاضي محكمة التسوية"، "كيفية إنعقاد جلسات المحكمة، ومكان وزمان ذلك"، "إجراءات تبليغ الفرقاء"، "الآثار المترتبة على تخلف الفرقاء عن الحضور أمام محكمة التسوية بعد أن بلغوا حسب الأصول"، وخلت المادة المذكورة من النص على حكم من يتخلف من الفرقاء بعد حضوره جلسات المحاكمة، مما يقتضي تطبيق أحكام القانون العام، وفي الحالة المعروضة حضر المعارضون جلسات المحاكمة لدى محكمة التسوية لغاية (2005/07/11)، وتخلف وكيلهم عن حضور جلسة (2005/07/25)، فقررت المحكمة رد إعتراضهم، وإن قرارها فيما يتعلق بهم يعدو وجاهياً إعتبارياً".¹

الضم

كما جاء في الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "لما كانت صلاحية محكمة التسوية إنحصرت بسماع الاعتراضات على جدول الحقوق المعلن، فإن البت بالإعتراض رقم (2011/31) وتسجيل قطعة الأرض موضوعه بإسم المعارض دونما البت النهائي بالإعتراض رقم (2011/06)، المقدم بتاريخ أسبق لتاريخ تقديم الاعتراض رقم (2011/31) إنما هو أمر مخالف للمادة رقم (13) من قانون تسوية الأراضي والمياه، إذ كان عليها أن لا تتعجل بإصدار حكمها لحين البت بالإعتراض الثاني رقم (2011/06)، بأن يتم ضمهما معاً، وإصدار حكم واحد فيهما".²

أصول المحاكمات المدنية والتجارية، ولما أن المعتبر في تحديد مدة الطعن ما يرد من نصوص في القوانين الخاصة، والمعنى بذلك قانون تسوية الأراضي والمياه في الحالة محل البحث، الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2017/1775)، حقوق، تاريخ (2018/01/10)، المقتفي.

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2005/1996)، حقوق، تاريخ (2005/10/26)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2013/105)، حقوق، تاريخ (2015/01/05)، المقتفي.

التبليغات

كما جاء في الإجتهد القضائي المتضمن أن: "قاضي التسوية غير مُقيد بالإجراءات الواردة بقانون أصول المحاكمات المدنية بإستثناء ما ورد عليها نص بالإحالة لقانون أصول المحاكمات المدنية، ومنها التبليغات".¹

اللوائح الجوابية

كما جاء في الإجتهد القضائي المتضمن أن: "الدعوى يُطبق عليها قانون تسوية الأراضي والمياه، وإن تقديم اللوائح الجوابية والبيانات من المعارض عليهم غير مُقيد أو مُحدد بمدة مُعينة".²

الإجراء الوتقي وَصفة الإِستعجال

كما جاء في الإجتهد القضائي المتضمن أن: "أن المادة رقم (13) من قانون تسوية الأراضي والمياه، حَددت متى يتم إحالة النزاع الموضوعي إلى محكمة التسوية، وَحددت متى تَنظر محكمة التسوية هَذَا النزاع، وَبهذا يُوجد فَرَق بَيْن إحالة الدعوى إلى محكمة التسوية وَبَيْن نَظرها من قِبلها، وَأَن الإختصاص الأساس لمحكمة التسوية يكون بَعْد تَقديم الإعتراض على جَدول إدعاءات الحقوق ضمن المدة القانونية"، وَأنها حَددت لمحكمة التسوية ثلاث إختصاصات فورية بمجرد إعلان منطقة التسوية، وَهي ما جاء في الفقرات رقم (06) وَرقم (07) وَرقم (08) من قانون التسوية، وَهذه الصلاحيات التي وَردت على

وَيطبق بعض فُضاة مَحاكم تَسوية الأراضِي وَالمياه عُرِف تَزامن الإعتراضات خال تَعدها، وَنرى لِضمان سَلامة إجراءات التَقاضي وَالخصومة إتباع الضم، رَغم الإشكاليات الناجمة عَن إعماله في تَوزيع أدوار المحكمة فيه، وَصَولاً لِلفصل الختامي في كافة الإعتراضات الواقعة على العقار الواحد بِحكم قَضائي وَاحد، مَنعاً لِتناقض الأحكام القَضائية بِاعتبارها عِنواناً لِلحقيقة.

وَفي السِياق المِضاد لِقاضِي مَحكمة تَسوية الأراضِي وَالمياه صَلاحية جَوازِيَة لِتفريق الإعتراضات بِإجراء مَحاكمات مُستقلة إعمالاً لِنص المادة رقم (81) من قانون أصول المحاكمات المدنية وَالتجارية خال تَوافر الشرطين الواردين فيها من تَعَدد المَعترضون في لَأئحة وَاحدة، وَإِقْتضاء حُسن سِير العَدالة ذَلِكَ، وَنرى أَنه لا مَجال لِإعمال ذَلِكَ في الخصومة الواحدة التي يُقيّمها المَعترض في مُواجهة عِدّة مُعارض عليهم بِخصوص عِدّة عَقارات مَمْلوكَة لَهُم.

¹ الحكم الصادر عَن مَحكمة إِستئناف عَمان رَقم (2020/4417)، حُقوق، تَارِيخ (2020/06/28)، قَرارك.

² الحكم الصادر عَن مَحكمة إِستئناف عَمان رَقم (2019/8589)، حُقوق، تَارِيخ (2019/05/20)، قَرارك.

سبيل الحصر لمحكمة التسوية قبل تقديم الاعتراض على جدول الحقوق، وأن طلب وقف الأعمال هو طلب مؤقت بطبيعته ومرتبط بدعوى موضوعية وضمن أصول وإجراءات نص عليها قانون الأصول في باب القضاء المستعجل، بينما قانون التسوية هو قانون خاص يبقى في الخصوص المخصص له، ولا يمكن تطبيق باب القضاء المستعجل بعمومه على قانون التسوية، وحفاظاً على "صفة الاستعجال" ولكي لا تضيع الحقوق يبقى الإختصاص للقضاء المستعجل حتى في الأراضي والمياه التي أعلنت فيها أعمال التسوية لقاضي الأمور المستعجلة وفق الإجراءات والشروط المنصوص عليها من باب القضاء المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية وفقاً لخصوصية الطلب، وإلا نكون أمام إحالة إلى قاضي التسوية دون أن يتمكن من نظره إلا بعد تقديم اعتراض الذي يفقد الطلب والحالة هذه الغاية منه، وبهذا يفقد الطلب الغاية منه وهي "النظر الفوري" على صفة الاستعجال، وأن الطلب المستعجل وبطبيعته لا يقبل أن يبقى معلقاً لحين تقديم اعتراض حتى يتم نظره من قبل قاضي التسوية، ويبقى الإختصاص لهذه الطلبات المستعجلة لقاضي الأمور المستعجلة لدى المحاكم العادية".¹

الفرع الثالث

تشريع البيئات الناظم لعمل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه

سَطَر قانون تسوية الأراضي والمياه في المادة رقم (14) منه الفقرة رقم (01) قاعدة عامة مفادها أن: "محكمة تسوية الأراضي والمياه تُطبق في إستماع الاعتراضات والبت فيها أحكام القوانين المتعلقة بالأراضي والمياه المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية، والإستثناء عدم التقيد بأحكام المواد رقم (20)، (36)، (41)، (42)، (45)، (78) من قانون الأراضي، شريطة مراعاة "قواعد العدالة والإنصاف".²

¹ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف القدس رقم (2019/33)، حقوق، تاريخ (2019/02/25)، مقام.

² المادة رقم (20) بخصوص "سماع الدعوى"، والمادة رقم (36) بخصوص "المتصرف بالأراضي"، والمادة رقم (41) بخصوص "التصرف بالأرض على وجه الشركة"، والمادة رقم (42) بخصوص "تملك الحصص"، والمادة رقم (45)

هذا دُون إلغاء لسريان قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية كأساس فيما يتعلق بإجراءات البيئات المقدمة وطرق الإثبات في الدعوى أمام قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، وفقاً لما نصت عليه المادة رقم (125) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية.¹

كما سطر في الفقرة رقم (02) من ذات المادة من ذات القانون قاعدة إستثنائية مفادها أن: "لمحكمة تسوية الأراضي والمياه ميزة بطلب أي بيينة شفوية أو خطية يستلزمها البت في الاعتراضات في حالتين:

الحالة الأولى: الحالة التي لا يكون في وسع الفرقاء إبراز أي بيينة خطية على تصرفهم وملكيتهم.

الحالة الثانية: الحالة التي تبرز من أجلها بيينة خطية في الاعتراضات دون أن تكون هذه البيينة صادرة من دائرة التسجيل.²

وذلك بقطع النظر عن أي حكم يخالف ذلك في المجلة أو في قانون أصول المحاكمات الحقوقية أو في أي قانون متعلق بالأراضي والمياه".

بخصوص "الأرض الداخلة بحدود القرية"، والمادة رقم (78) بخصوص "الزرع في الأراضي الأميرية أو الأراضي الموقوفة".

ونحن إذ نرى أن أعمال قواعد العدالة والإنصاف المشار إليها في الفقرة أعلاه لا يتصل حصراً بالمواد الستة الواردة فيها من قانون الأراضي موضوعاً.

¹ قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية رقم (04) لسنة (2001)، المنشور في العدد رقم (38) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2001/09/05)، صفحة رقم (226).

فبخصوص المادة رقم (20) يُراجع الإجتهد القضائي المتضمن أن: "نص المادة رقم (14) من قانون تسوية الأراضي والمياه ينحصر حكمها في جواز سماع البيينة الشفوية في الحالات التي لا يكون في وسع الفرقاء إبراز أية بيينة خطية على تصرفاتهم أو ملكيتهم، وذلك في القضايا التي أجاز القانون سماعها في الأصل، أما القضايا التي منع القانون المحاكم من سماعها أصلاً كدعوى الإسم المستعار فلا يجوز الإستناد إليه في تبرير سماع مثل هذه الدعاوى"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1956/118)، حقوق، تاريخ (1956/01/01) قرارك.

² ونحن إذ نرى أن شمول النص على ذكر البيينة الخطية والشفوية عن ما عداها من أنواع البيئات السبعة المحددة في المادة السابعة من قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية لا يعني إستبعادها، وإن ميدان أعمالها على ما نرى هو في المعاينة والإستجواب، ذلك أن غاية المشرع من تجاوز النصوص التشريعية إبتغاء العدالة.

وَذَلِكَ خُرُوجاً عَنِ الْقَاعِدَةِ الْعَامَّةِ الْعَرِيضَةِ فِي قَانُونِ الْبِنَانِ فِي الْمَوَادِّ الْمَدْنِيَّةِ وَالتَّجَارِيَّةِ
بِأَنَّ: "عَلَى الدَّائِنِ إِثْبَاتَ الْإِلْتِمَامِ، وَعَلَى الْمَدِينِ إِثْبَاتَ التَّخْلُصِ مِنْهُ".

وَهَذَا النُّهْجُ مَحْمُودٌ لِمَشْرَعِ التَّسْوِيَةِ وَيَتَّفِقُ وَأَحْكَامِ الْمَادَّةِ رَقْمِ (80) مِنْ قَانُونِ الْبِنَانِ فِي
الْمَوَادِّ الْمَدْنِيَّةِ وَالتَّجَارِيَّةِ الَّتِي أُجَازَتْ لِلْمَحْكَمَةِ وَمِنْ تَلْقَاءِ نَفْسِهَا فِي الْأَحْوَالِ الَّتِي يَجُوزُ فِيهَا
الْإِثْبَاتُ بِالشَّهَادَةِ أَنْ تَأْمُرَ بِالْإِثْبَاتِ بِشَهَادَةِ الشُّهُودِ مَتَى رَأَتْ فِي ذَلِكَ فَائِدَةً لِلْحَقِيقَةِ، كَمَا وَرَدَ
فِي الْفَقْرَةِ الْأُولَى مِنْهَا، وَكَذَلِكَ يَكُونُ لَهَا كُلَّمَا أَمُرَتْ بِالْإِثْبَاتِ بِشَهَادَةِ الشُّهُودِ أَنْ تَسْتَدْعِيَ
لِلشَّهَادَةِ مَنْ تَرَى لُزُوماً لِسَمَاعِ شَهَادَتِهِ إِظْهَاراً لِلْحَقِيقَةِ كَمَا وَرَدَ فِي الْفَقْرَةِ الثَّانِيَةِ مِنْهَا.

وَهُوَ مَا يَدْخُلُ فِي إِطَارِ "الدَّورِ الْإِيجَابِيِّ وَالْمَرْنِ" لِقَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِ
وَالْمِيَاهِ، عَلَى إِعْتِبَارِ أَنَّ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِ وَالْمِيَاهِ يَبْحَثُ وَهُوَ بِصَدَدِ نَظَرِ
الْإِعْتِرَاضِ عَنِ الْحَقِيقَةِ مُسْتَعِيناً بِقَوَاعِدِ الْعَدَالَةِ وَالْإِنْصَافِ لِغَايَاتِ تَسْجِيلِ الْحُقُوقِ بِأَسْمَاءِ
مُسْتَحْقِيهَا، وَيَسْمَى قَاضِي تَسْوِيَةِ الْأَرْضِ وَالْمِيَاهِ أَيْضاً "قَاضِي التَّصَرُّفِ" وَ "قَاضِي الْعَدْلِ
وَالْإِنْصَافِ".

وَمِنْ أَمْثَلَةِ التَّمَازِجِ فِي الْمُمَارَسَاتِ الْقَضَائِيَّةِ "بَيْنَ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِ وَالْمِيَاهِ وَبَيْنِ
قَانُونِ الْبِنَانِ فِي الْمَوَادِّ الْمَدْنِيَّةِ وَالتَّجَارِيَّةِ" عَلَى سَبِيلِ الْمَثَالِ لَا الْحَصْرِ مَا يَلِي:

الكشف، الخبرة

كَمَا جَاءَ فِي الْإِجْتِهَادِ الْقَضَائِيِّ الْمَتَضَمِّنِ أَنَّ: "عَلَى مَحْكَمَةِ التَّسْوِيَةِ عِنْدَ تَقْرِيرِهَا إِجْرَاءَ
كَشْفٍ عَلَى أَرْضٍ مَا أَنْ تَتَّقِدَ بِأَنَّ يَتِمَّ الْكَشْفُ بِمَعْرِفَةِ الْخَبْرَاءِ الَّذِينَ يَتَّفِقُ الْفِرْقَاءُ عَلَى
إِنْتِخَابِهِمْ أَوْ الْخَبْرَاءِ الَّذِينَ تَنْتَخِبُهُمُ الْمَحْكَمَةُ بِنَفْسِهَا فِي حَالَةِ عَدَمِ الْإِتْفَاقِ، وَإِنْ مَا جَاءَ
فِي الْمَادَّةِ رَقْمِ (14) مِنْ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِ وَالْمِيَاهِ لَا يَعْفِي مَحْكَمَةَ التَّسْوِيَةِ مِنْ إِتْبَاعِ
الْقَوَاعِدِ الْمَقْرُورَةِ فِي الْمَادَّةِ رَقْمِ (164) مِنْ قَانُونِ أَصُولِ الْمَحَاكِمَاتِ الْحَقُوقِيَّةِ عِنْدَ إِجْرَاءِ
الْكَشْفِ، إِذْ أَنَّ الْفَقْرَةَ الثَّانِيَةَ مِنْهَا تُجِيزُ قَبُولَ الْبَيِّنَةِ الشَّفُوفِيَّةِ بَدَلاً مِنَ الْبَيِّنَةِ الْخَطِيئَةِ لَيْسَ
إِلَّا، وَلَيْسَ فِيهَا تَعْدِيلٌ لِأَصُولِ إِسْتِمَاعِ الْبَيِّنَةِ".¹

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1957/92)، حقوق، تاريخ (1957/09/08)، قرارك.

اليمين الحاسمة

كما جاء في الإجتهد القضائي المتضمن أن: "لمحكمة وبما لها من صلاحية في تعديل صيغة اليمين بحيث تتوجه بكل صدق على وقائع النزاع توجيهها إلى كأملي الأهلية من المعارض عليهم بالصيغة الملائمة، وحضر بعض المعارض عليهم ومنهم المستأنف عليهم وهم بعض المميز ضدهم إلى المحكمة وحلفوا اليمين الحاسمة بالصيغة المقررة عن المحكمة، وأن الصيغة التي إعمدها محكمة الإستئناف وقام بحلفها المعارض عليهم جاءت من الشمول والوضوح، وتضمنت عناصر الدعوى، وتؤدي إلى حسم النزاع بين الخصوم، فإن ذلك يشكل تنازلاً من جانب المعارضين عن البيئات المقدمة في الدعوى، ولا يرد القول أن المعارض عليهم قاصرون، ما دام لم يقدم الطاعنون ما يشير لذلك".¹

إقرار، إستجواب

كما جاء في الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "لا يتوجب على من يتمسك بالتصرف بالمال المتنازع عليه بمدة مرور الزمن أن يبين سبباً لوضع يده، فحسبه أن يثبت وضع يده وتصرفه بهذا المال منذ مرور الزمن حتى يدفع به دعوى خصمه، ولا يقبل الإقرار إلا من عنده أهلية التصرف فيما أقر به، ويكون إقراره صادراً عنه بحريته وإختياره، لأنه ولو أن الإقرار إخبار وليس تعاقداً منشئاً للحق المقر به، إلا أنه يتنازل به صاحبه عن مزية "مركز المدافع"، ولا يعمل بالإقرار إذا كان بأمر مخالف للنظام العام، لأن قواعد النظام العام يمكن التمسك بها في أي وقت، بل يجب على القاضي تطبيقها من نفسه بمجرد وقوفه على حقيقة الأمر، ولا يجوز إستجواب من حكم له نهائياً للحصول على إقراره بما يخالف الحكم وقريته مضي المدة الطويلة المكسبة للملكية، فلا يجوز إستجواب من وضع يده على عقار مدة خمس عشرة سنة بصفته مالكاً للوصول إلى إقراره بأنه لم يشتر هذا العقار أو لم يرثه أو لم يملكه بسبب آخر".²

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2012/4366)، حقوق، تاريخ (2013/03/20)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة إستئناف رام الله رقم (1987/200)، مرجع سابق، حازم، حسين، (376).

وَكَالَة دَوْرِيَّة، سَنَد رَسْمِي

كَمَا جَاءَ فِي الْإِجْتِهَادِ الْقَضَائِيِّ الْمَتَضَمِّنِ أَنْ: "الْوَكَالَة الدَّوْرِيَّة مَوْضُوعِ الدَّعْوَى نُظِمَتْ مِنْ الْمَدْعِيَّةِ الَّتِي لَمْ تُنْكَرْ تَوْقِيعُهَا عَلَيْهَا، وَجَرَى تَصْدِيقُهَا مِنْ قَبْلِ كَاتِبِ الْعَدْلِ طَبَقًا لِقَانُونِ كَاتِبِ الْعَدْلِ، وَتَعْتَبَرُ مِنَ السَّنَدَاتِ الرَّسْمِيَّةِ، وَحُجَّةٌ عَلَى الْكَافَّةِ بِمَا دُونِ فِيهَا مِنْ أُمُورٍ قَامَ بِهَا مُحَرَّرُهَا فِي حُدُودِ مَهْمَتِهِ، وَوَقَعَتْ مِنْ ذَوِي الشَّأْنِ بِحُضُورِهِ، مَا لَمْ يَثْبُتَ تَزْوِيرُهَا بِالطَّرْقِ الْمَقْرَرَةِ قَانُونًا".¹

إِقْرَار

كَمَا جَاءَ فِي الْإِجْتِهَادِ الْقَضَائِيِّ الْمَتَضَمِّنِ أَنْ: "الْمَعْتَرِضُ عَلَيْهَا "الطَّاعِنَةُ" أَقْرَتِ أَمَامَ قَاضِيِ التَّسْوِيَةِ وَأَنَّ مَحْكَمَةَ الْإِسْتِنَافِ بَحَثَتْ فِي الْإِقْرَارِ وَتَوَصَّلَتْ لِلِقَوْلِ: "لَا مَصْلَحَةٌ لِلْمُسْتَأْنَفِ عَلَيْهَا بِتَقْدِيمِ بَيِّنَةٍ لِلطَّعْنِ بِالِاتِّفَاقِيَّةِ الْمَحْرَرَةِ، لِأَنَّهَا أَقْرَتِ أَمَامَ مَجْلِسِ الْحُكْمِ أَنَّ الْعَقَارَ خَرَجَ مِنْ نِطَاقِ مِلْكِيَّتِهَا وَحَيَازَتِهَا وَتَصَرَّفَهَا"، وَأَنَّ الْحُكْمَ الْمَطْعُونِ فِيهِ صَدَرَ بِالِاسْتِنَادِ لِلِإِقْرَارِ الْقَضَائِيِّ الصَّادِرِ عَنِ الطَّاعِنَةِ "الْمُسْتَأْنَفِ عَلَيْهَا"، وَيَكُونُ الْإِقْرَارُ حُجَّةً عَلَى "الْمَقْرَرَةِ بِمَا جَاءَ فِيهِ" وَمُلْزَمٌ لَهَا مَا لَمْ يُكْذِبْهُ ظَاهِرُ الْحَالِ، وَجَاءَتْ وَقَائِعُ الدَّعْوَى وَالْبَيِّنَاتُ الْمَقْدَمَةُ فِيهَا مُؤَيَّدَةً لِإِقْرَارِهَا، مِمَّا يَعْني أَنَّ الشُّكَّةَ مَوْضُوعِ الدَّعْوَى خَرَجَتْ مِنْ يَدِهَا وَحَيَازَتِهَا بِتَنَازُلِهَا عَنْهَا، وَلَمْ يَعدْ لَهَا أَيُّ مَصْلَحَةٍ قَائِمَةٍ تُبْرِرُ تَقْدِيمَ هَذَا الطَّعْنِ، طَالَمَا لَمْ تُثْبِتْ أَنَّهَا وَقَعَتْ فِي إِقْرَارِهَا بِخَطَأٍ فِي الْوَاقِعِ".²

للمزيد حول الإقرار أنظر: خمادة، البحيصي، دور الإقرار في الإثبات المدني والتجاري (دراسة تحليلية)، رسالة ماجستير، جامعة الأزهر، (2018).

للمزيد حول الإستجواب أنظر: أشرف، حسين، إستجواب الخصوم في قانون البيئات الفلسطينية، بحث منشور على الصفحة التالية، حيث تم الوصول بتاريخ (2022/06/09)، الساعة (09) مساءً:

<https://staff-old.najah.edu/ashraf-hussain/published-research>

¹ الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2016/476)، حقوق، تاريخ (2019/01/28)، المفتي. للمزيد حول الوكالة الدورية مفهومها ونطاق تنفيذها، أحمد قنديل، بلا دار نشر، بلا مكان نشر، (1992).

قانون الكاتب العدل رقم (11) لسنة (1952)، المنشور في العدد رقم (1101) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1952/03/01)، صفحة رقم (110).

² الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2014/766)، حقوق، تاريخ (2017/04/03)، المفتي.

وَمِنْ أَمْثَلَةِ التَّطْبِيقِ الْعَمَلِيِّ لِـ "قَوَاعِدِ الْعَدَالَةِ وَالْإِنصَافِ وَطَلَبِ أَيْةِ بَيِّنَةِ خَطِيئَةٍ أَوْ شَفْوِيَةٍ أَوْ فَنِيَّةٍ يَسْتَلْزِمُهَا الْفَصْلُ فِي الْإِعْتِرَاضَاتِ" دَلَالَةٌ عَلَى إِطْلَاقِ يَدِ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِ وَالْمِيَاهِ وَإِعْطَاءِهِ صِلَاحِيَّاتٍ وَاسِعَةٍ وَجَوَازِيَةٍ فِي ذَلِكَ وَفَقاً لِقِنَاعَتِهِ حَسَبِ ظُرُوفِ كُلِّ دَعْوَى عَلَى سَبِيلِ الْمَثَالِ لَا الْحَصْرَ مَا جَاءَ فِي الْإِجْتِهَادِ الْقَضَائِيِّ الْمَتَضَمِّنِ أَنْ: "إِثْبَاتُ تَصْرِفِ شَخْصٍ وَمُورَثِهِ مِنْ قَبْلِهِ بِأَرْضٍ مُدْعَى بِهَا بِالتَّسْوِيَةِ مُدَّةَ مُرُورِ الزَّمَنِ يَكْفِي لِلْحُكْمِ لَهُ بِهَا بِقَطْعِ النَّظَرِ عَنِ صِحَّةِ أَوْ عَدَمِ صِحَّةِ أَيِّ عَقْدٍ بَيْعٍ أَوْ عَقْدِ هِبَةٍ إِتَّصَلَتْ إِلَيْهِ الْأَرْضُ بِمُوجِبِهِ".¹

وَالْمَتَضَمِّنِ أَنْ: "قَوْلُ الْمُعْتَرِضِ أَنْ مُلْكِيَّتَهُ تَأْبِتُهُ بِسِنْدٍ تَصْرِفُ رَسْمِيَّ لَا يَمْنَعُ مَحْكَمَةَ التَّسْوِيَةِ مِنْ سَمَاعِ الْبَيِّنَةِ الشَّفْوِيَةِ عَلَى التَّصْرِفِ مُدَّةَ مُرُورِ الزَّمَنِ، وَأَنَّهَا قَنَعَتْ بِالْبَيِّنَةِ الشَّفْوِيَةِ الَّتِي أُثْبِتَتْ تَصْرِفَ الْمُعْتَرِضِ عَلَيْهِ مُدَّةَ تَزِيدٍ عَلَى مُدَّةِ التَّقَادُمِ الْقَانُونِيَّةِ".²

وَالْمَتَضَمِّنِ أَنْ: "قَرَارُ الْمَحْكَمِ الَّذِي وَافَقَ عَلَيْهِ الْفَرِيقَانِ بَيِّنَةَ خَطِيئَةٍ عَلَى مُلْكِيَّةِ الْمُدْعَى لِلْحَصْرِ الْمُدْعَى بِهَا، وَهَذِهِ الْبَيِّنَةُ مَقْبُولَةٌ قَانُوناً لِإِثْبَاتِ شَأْنِهَا فِي ذَلِكَ شَأْنِ مُعَامَلَاتِ التَّصْرِفِ الَّتِي تَتِمُّ خَارِجَ دَائِرَةِ التَّسْجِيلِ، دُونَ أَنْ يُؤْثِرَ عَلَى ذَلِكَ عَدَمُ تَصْدِيقِ قَرَارِ الْمَحْكَمِ مِنَ الْمَحْكَمَةِ الْمُخْتَصَّةِ".³

وَقَدْ تَضَمَّنَ الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِيُّ أَنْ: "الْإِقْرَارُ يَجِبُ أَنْ يَكُونَ مُتَضَمِّناً الْإِخْبَارَ عَنِ حَقِّ مَوْجُودٍ، لِأَنَّ حُكْمَ الْإِقْرَارِ هُوَ ظُهُورُ الْمَقْرُوبِ بِهِ وَلَيْسَ إِنْشَاؤُهُ، وَبِالتَّالِيِ فَإِنَّ الْإِقْرَارَ لَا يَكُونُ سَبَباً لِلتَّمْلِكِ خَاصَّةً إِذَا كَانَ مَوْضُوعَ الدَّعْوَى نِزَاعٍ عَلَى مُلْكِيَّةِ فِي أَمْوَالٍ غَيْرِ مَنْقُولَةٍ تَحْكُمُهَا مِنْ حَيْثُ إِثْبَاتُهَا قَوَاعِدُ وَأَحْكَامُ قَانُونِيَّةٍ حَدَّدَهَا الْمَشْرَعُ فِي الْقَوَانِينِ ذَاتِ الْعِلَاقَةِ"، الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ النِّقْضِ رَقْمَ (2010/418)، حُقُوقٌ، بِتَارِيخِ (2011/10/23)، الْمَقْتَنِي.

¹ الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ رَقْمَ (1968/298)، حُقُوقٌ، تَارِيخِ (1968/12/12)، قَرَارُكَ.

² الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ رَقْمَ (1970/159)، حُقُوقٌ، تَارِيخِ (1970/06/09)، قَرَارُكَ.

³ الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ رَقْمَ (1977/318)، حُقُوقٌ، تَارِيخِ (1977/12/06)، قَرَارُكَ.

المبحث الثاني

الدعاوى والطلبات التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي

والمياه

سنعالج ابتداءً مفهوم الإختصاص، ف "الإختصاص" هو: "تصيب كل محكمة من ولاية القضاء"، إذ تختص كل محكمة من هذه المحاكم بتصيب معين من "ولاية القضاء"، ما يعني نصيبها من المنازعات التي يجوز لها الفصل فيها.¹

وسنتناول في هذا المبحث الدعاوى والطلبات التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، فنتناول في المطلب الأول الدعاوى المنظمة بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه، والدعاوى المنظمة بموجب القوانين الأخرى، ونتناول في المطلب الثاني الطلبات المنظمة بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه، والطلبات المنظمة بموجب القوانين الأخرى - قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية وقانون البيئات في المواد المدنية والتجارية-، وذلك في فروع وبنود تباعاً تفصيلاً.²

¹ أميمة، الشرح، تنازع الإختصاص النوعي بين المحاكم النظامية ومحكمة التسوية حول الطلبات المستعجلة على ضوء قرارات محكمة النقض الفلسطينية، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَة نَشْر، (03).

² جَاء في الإجتهد القضائي أنه: "تختص محكمة تسوية الأراضي والمياه بالنظر في الاعتراضات المقدمة فيما يتعلق بالأراضي التي صدر بخصوصها أمر التسوية، إلا إذا إستثنى رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه أية قطعة أرض من أمر التسوية"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1980/343)، حُقوق، تاريخ (1980/10/29)، قَرَاركَ.

وجاء في الإجتهد القضائي أن: "صلاحية المحاكم النظامية في "الأراضي المستثناة من التسوية" ينحصر في الفقرتين رقم (01) ورقم (02) من المادة رقم (14) من قانون تسوية الأراضي والمياه، وأن إستثناء أرض من التسوية إما أن يتم عند إعلان التسوية أو بأمر من مدير الأراضي بإستثناءها"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2018/7483)، حُقوق، تاريخ (2018/12/23)، قَرَاركَ.

المطلب الأول

الدعاوى التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه

ونقسم هذا المطلب إلى فرعين نخصص الأول لتفصيل الدعاوى المنظمة بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه في الفرع الأول، والدعاوى المنظمة بموجب القوانين الأخرى في الفرع الثاني، كما يلي.

الفرع الأول

الدعاوى المنظمة بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه

سنتناول في هذا الفرع الدعاوى المنظمة بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه في ثلاثة بنود، سنتناول في الأول منها "الدعاوى الخاصة"، وفي الثاني منها "الدعاوى العينية"، وفي الثالث منها "الدعاوى التعويضية"، تفرعاً من أن الإختصاص الأصيل لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه هو الفصل في الدعاوى "الإعتراضات" كإختصاص جوهري ونوعي له غير مرتبط بإختصاص قيمي له وللحقوق المتنازع عليها.¹

البند الأول

الدعاوى الخاصة

سنتناول في هذا البند الدعاوى الخاصة التي نظمها قانون تسوية الأراضي والمياه، حيث سنتناول دعوى تعيين الحدود النهائية المشتركة بين أراضي قرية مُعلن فيها التسوية وأية قرية مُجاورة لم تتم تسويتها بعد "الحد النهائي المشترك"، ودعوى حق الشفعة والأولوية والأفضلية بشيء من التفصيل تبارعاً.

¹ لا سيما أن "الدعاوى العقارية" تُقدر قيمتها بقيمة العقار وفق الأوراق المرفقة، وفقاً لما هو وارد في المادة رقم (35) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية.

ونشير هنا أن ما يُقدم لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه يتنصب في جُله على الأراضي لا على المياه.

أولاً

دَعْوَى تَعْيِينِ الْحُدُودِ النَّهَائِيَةِ الْمَشْتَرَكَةِ بَيْنَ الْبُلَدَاتِ وَالْقُرَى

نصت المادة رقم (06) فقرة رقم (04) بند رقم (أ) و (ب) و (ج) من قانون تسوية الأراضي والمياه على أنه: "إذا أعلنت التسوية في أراضي قرية لم يكن قد جرى تعيين حدودها النهائية مع أراضي القرى المجاورة وفقاً لقانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها لسنة (1953) فللمدير أو للموظف المفوض من قبله بإجراء عمليات التسوية صلاحية تعيين وفصل الحدود النهائية لأراضي تلك القرية عن حدود أراضي القرى المجاورة لها بالإشتراك مع مخاتير وهيئة إختيارية القرى المجاورة ذات العلاقة وتنظيم إقرار خطي يُوقع عليه المكلفون بتعيين الحدود إعتراضاً منهم بصحة الحدود التي تم الإتفاق على تخطيطها وتحديداتها على الأرض، وإذا ظهر خلاف على تعيين الحدود المشتركة ما بين أراضي القرية المعلن فيها التسوية وأية قرية مجاورة لم تتم تسويتها بعد، يقوم المدير أو الموظف المفوض من قبله بإجراء التحقيقات اللازمة المنصوص عليها في المادتين الخامسة والسابعة من قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها لسنة (1953) وتعيين الحدود النهائية وللمتضرر حق الإعتراض على هذا القرار لمحكمة تسوية الأراضي خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه للفرقاء، ويعتبر قرار قاضي التسوية بهذا الشأن قطعياً، ويجري التبليغ بتعليق إعلان في مكان بارز في كلا القريتين المختلف على الحد المشترك بينهما يتضمن وصفاً موجزاً للحدود المقررة وتاريخ إنتهاء مدة الإعتراض".¹

ومن هذا النص يتضح أن هذه الصلاحية مناطة بالمدير أو الموظف المفوض من قبله بالإشتراك مع مخاتير وهيئة إختيارية القرى المجاورة ذات العلاقة، وينظم حال ذلك إقرار

¹ قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة (1953)، المنشور في العدد رقم (1134) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1953/02/16)، صفحة رقم (560).
حيث نصت المادة رقم (05) منه بخصوص "صلاحية طلب المعلومات اللازمة من الأشخاص المعينين، ونصت المادة رقم (07) منه بخصوص "تحليف اليمين وإصدار مذكرات دعوة وإخطارات".

حَظِي يُوقَع مِن المَكْلَفُون بِتَعْيِينِ الحُدُودِ إِعْتِرَافاً مِنْهُم بِصِحَّةِ الحُدُودِ الَّتِي تَمَّ الإِتِّفَاقُ عَلى تَخْطِيطِهَا وَتَحْدِيدِهَا عَلى الأَرْضِ.

وَمِن ذَلِكَ يَتَضَح لَنَا أَن لِهَذِهِ الدَّعْوَى شُرُوطٌ مُجْتَمِعَةٌ عِدَّةٌ سَنَتَنَاوِلُهَا تَبَاعاً:

وُجُودُ الخِلافِ عَلى تَعْيِينِ الحُدُودِ بَيْنَ قَرِيَتَيْنِ أَوْ بِلَدَتَيْنِ - فَلا يُتَصَوَّرُ قِيَامُ الخِلافِ هُنَا سِوَى بَيْنِ الهَيْئَاتِ المَحَلِيَّةِ، أَيْ كَانِ مُسَمَّاهَا وَفِى القَانُونِ النافِذِ النَاطِمِ لَهَا -، أَيْ أَن القَرِيَّةَ لَمْ يَكُنْ قَدْ جَرى تَعْيِينُ حُدُودِهَا النَهايَةِ مَعَ أراضِي القَرى المِجاوِرَةِ وَفِى القَانُونِ تَحْدِيدِ الأَرْضِي وَمَسحِهَا وَتَثْمِينِهَا لِسَنَةِ (1953).

أَن يَكُونَ الخِلافُ الوَاقِعُ عَلى الحُدُودِ المِشترَكَةِ وَاقِعَ بَيْنَ قَرِيَتَيْنِ أَوْ بِلَدَتَيْنِ، قَرِيَّةً أَوْ بِلَدَةً مُعلَنَ فِيهَا التَّسْوِيَّةُ، وَقَرِيَّةً أَوْ بِلَدَةً أُخْرَى مُجاوِرَةً لَمْ تَتَمَّ تَسْوِيَّتُهَا. تَعْلِيقُ قَرَارِ تَعْيِينِ الحُدُودِ فِي مَكَانِ بَارِزٍ فِي القَرِيَتَيْنِ أَوْ البِلَدَتَيْنِ يَتَضَمَّنُ وَصفاً مُوجِزاً لِلحدِّ المَعِينِ.

أَن يَتَقَدَّمَ المَتَضَرَّرُ مِن قَرَارِ المَوْظِفِ المَفُوضِ بِإِتِّمَامِ أَعْمَالِ التَّسْوِيَّةِ بِتَعْيِينِ الحُدُودِ بَعْدَ إِجْرَاءِ التَّحْقِيقَاتِ المَنْصُوصِ عَليها فِي المادَتَيْنِ رَقْمِي (05) وَ (07) مِن قَانُونِ (1953/42) بِإِعْتِراضِ لِقَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَّةِ الأَرْضِي وَالْمِياهِ خِلالَ مُدَّةِ (15) يَوماً مِن تَارِيخِ تَبْلِغِ الفِرْقاءِ بِهِ بِإِعْلَانِهِ فِي مَكَانِ بَارِزٍ فِي كِلَا القَرِيَتَيْنِ المِخْتَلَفِ عَلى حَدِّهِما المِشترَكِ بَيْنَهُما مُتَضَمِّناً وَصفاً مُوجِزاً لِلحُدُودِ المَقْرُورَةِ وَتَارِيخِ إِنتِهاهِ مُدَّةِ الإِعْتِراضِ.

وَهَذَا ما جَاءَ فِي الحُكْمِ الصَّادِرِ عَن مَحْكَمَةِ تَسْوِيَّةِ أَرْضِي وَمِياهِ بَيْتِ لَحْمٍ فِي الإِعْتِراضِ رَقْمِ (2012/89) حَيْثُ تَضَمَّنَ أَن: "ما يَحْكُمُ هَذَا الإِعْتِراضُ هُوَ نَصُ المادَةِ رَقْمِ (06) الفِقرةِ رَقْمِ (04) مِن قَانُونِ تَسْوِيَّةِ الأَرْضِي وَالْمِياهِ، وَلِأَعْمَالِ النَصِ السَّابِقِ لا بُدَّ مِن تَوافِرِ الشُّرُوطِ الَّتِي جَاءَتْ بِهِ، وَبِتَطْبِيقِهَا وَوَفْقِ الشُّرُوطِ المِبيِّنَةِ فِيها نَجْدَ إِبتِداءً أَن شَرَطَ الخِلافِ عَلى الحُدُودِ لا بُدَّ أَن يَكُونَ إِبتِداءً بَيْنَ مَنطِقَةٍ أُعلِنَتْ فِيها التَّسْوِيَّةُ وَمَنطِقَةٍ لَمْ يَتَمَّ إِعْلانُ التَّسْوِيَّةِ فِيها، وَأَنَّ مَنطِقَ بَيْتِ لَحْمٍ وَالدَّوْحَةِ وَبَيْتِ جَالا كَانَتْ أُعلِنَتْ فِيها التَّسْوِيَّةُ أَصْولاً، وَأَنَّ القَرارَ الصَّادِرَ عَن مَجْلِسِ التَّنْظِيمِ الأَعلى فِي جِلْسةِ (2009/03) وَضَعَ الحُدُودَ بَيْنَ الدَّوْحَةِ وَبَيْتِ لَحْمٍ وَتَمَّ تَثْبِيتُها عَلى "لِوَأْحِ المِساحَةِ"، وَأَنَّ جَمِيعَ

المخططات المقدمة من الجهة المعترضة هي مخططات قابلة للتعديل والتوسيع والإلغاء، ونجد أن مأمور التسوية عندما قام بوضع الحدود المعترض عليها كان قد إمتثل إلى القانون المعمول به، وأن أعمال التسوية لا يمكن بحال من الأحوال أن تخالف الواقع على الأرض أو أي قرار صادر من مرجع مختص فيما يتعلق بأعمالها، طالما أن القرار المذكور لم يبلغ من مصدره أو من محكمة مختصة، وأن محكمة التسوية محكمة حقوق عينية، وأن الخرائط المعتمدة لديها والبينة القاطعة هي الخرائط المنظمة من مأمور التسوية وفق القانون¹، ويعتبر قرار قاضي تسوية الأراضي والمياه بهذا الشأن قطعياً حَداً لمدارج الطعن. ومن نافلة القول الإشارة إلى أن إختصاص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في هذه الدعوى ليس سوى إختصاصاً قضائياً تنظيمياً غير مُتصل بأي حقوق عينية مُتنازع عليها، وما يُعزز ذلك مدة الإعتراض المقررة لذلك والتي تُغاير مُدد الإعتراض المقررة للحقوق العينية سواء المدة الأصلية أو المدد الإستثنائية، وكذلك تاريخ نُشوء الحق في الإعتراض بواسطة التبليغ وبيان إجراءاته ومشمولاته.

¹ حُكم غير منشور، ولا نملك علماً إن أصبح قطعياً من عدمه.

قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المؤقت رقم (79) لسنة (1966)، المنشور في العدد رقم (1952) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1966/09/25)، صفحة رقم (1921) وتعديلاته السارية المفعول.

ثانياً

دَعْوَى حَقِّ الشَّفْعَةِ وَالْأَوْلَوِيَّةِ وَالْأَفْضَلِيَّةِ¹

سَنَتَّأَوَّلُ هُنَا دَعْوَى حَقِّ الشَّفْعَةِ وَالْأَوْلَوِيَّةِ وَالْأَفْضَلِيَّةِ الَّتِي يَخْتَصُّ بِهَا قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ بِشَيْءٍ مِنَ التَّفْصِيلِ تَبَاعاً، لَا سِيَّمَا إِخْتِصَاصَهُ بِهَا لِجِهَةِ الْمُدَّةِ إِبْتِدَاءً وَإِنْتِهَاءً لَا لِجِهَةِ أَرْكَانِهَا وَشُرُوطِهَا الَّتِي نَتْرَكُ الْمَجَالَ بِخُصُوصِهَا لِمَرَاجِعِهَا الْمُتَخَصِّصَةَ، إِذْ يُعْتَبَرُ الْمَشْرَعُ أَنَّ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ مُخْتَصٌّ فِي نَظَرِ دَعَاوَى حَقِّ

¹ "الشَّفْعَةُ" هِيَ: "تَمْلِكُ الْمَلِكُ الْمُشْتَرِي بِمَقْدَارِ الثَّمَنِ الَّذِي قَامَ عَلَى الْمُشْتَرِي وَفَقِ الْمَادَّةِ رَقْمِ (950) مِنْ مَجْلَةِ الْأَحْكَامِ الْعَدْلِيَّةِ"، مَرَجِعٌ سَابِقٌ، أَمِيمَةٌ، الشَّرْحَةُ، (10).

وَرَدَتْ مُدَّدُ الشَّفْعَةِ وَالْأَوْلَوِيَّةِ فِي الْمَوَادِّ رَقْمِ (41) وَ (44) مِنْ قَانُونِ الْأَرْضِي، وَالْمَادَّةِ رَقْمِ (1660) مِنْ مَجْلَةِ الْأَحْكَامِ الْعَدْلِيَّةِ، وَالْمَادَّةِ رَقْمِ (01) فُقْرَةٌ رَقْمِ (أ) مِنْ قَانُونِ مُعْدَلِ لِأَحْكَامِ الْمُتَعَلِّقَةِ بِالْأَمْوَالِ غَيْرِ الْمُنْقُولَةِ.

"الْأَوْلَوِيَّةُ" هِيَ: "الْحَقُّ فِي كَسْبِ حَقِّ التَّصَرُّفِ فِي الْأَرْضِي الْأَمِيرِيَّةِ الْمَفْرُغِ بِبَدْلِ الْمَثَلِ، وَلَوْ جَبِراً عَلَى الْمَفْرُغِ لَهُ"، وَتَسْمَى أَيْضاً بِـ "حَقِّ الرَّجْحَانِ" وَفَقِ قَانُونِ الْأَرْضِي، مَرَجِعٌ سَابِقٌ، أَمِيمَةٌ، الشَّرْحَةُ، (11).

وَهِيَ: "أَحَدُ أَسْبَابِ كَسْبِ الْمَلِكِيَّةِ فِي الْأَرْضِي الَّتِي لَمْ تَتَمَّ تَسْوِيَتُهَا وَالَّتِي تُعْطَى فِيهَا الْحَقُّ لِأَشْخَاصٍ مُعَيَّنِينَ الْحَصُولِ عَلَيْهَا، بِإِمْتِيَازٍ يُخَوِّلُ صَاحِبَهُ تَمْلِكُ حَقِّ التَّصَرُّفِ بِأَرْضٍ مُفَضَّلاً عَنْ غَيْرِهِ بِبَدْلِ الْمَثَلِ".

سَائِدَةٌ، عَجْوَةٌ، آلِيَّةُ انْتِقَالِ الْمَلِكِيَّةِ فِي الْأَرْضِي غَيْرِ الْمَسْجَلَةِ فِي فِلَسْطِينِ "دِرَاسَةٌ مُقَارِنَةٌ"، رِسَالَةٌ مَاجِسْتِيرِ، جَامِعَةُ النَّجَاحِ، نَابِلِسَ، (2011)، (95).

لِلْمَزِيدِ حَوْلَ الشَّفْعَةِ وَالْأَوْلَوِيَّةِ أَنْظَرُ: نَجِيبُ اللَّهِ، شِيرِينِ، الشَّفْعَةُ فِي الْفِقْهِ الْإِسْلَامِيِّ وَالْقَانُونِ الْوَضْعِيِّ، أُطْرُوحَةُ دُكْتُورَاهُ، جَامِعَةُ بَنْجَابِ، لَاهُورَ، (1993).

جَلَالُ، الْعَبَّاسِي، الْخُلَاصَةُ الْجَلِيَّةُ فِي أَحْكَامِ الشَّفْعَةِ وَالْأَوْلَوِيَّةِ، الْمَكْتَبَةُ الْوَطْنِيَّةِ، عَمَانَ، (1994).
مَنْصُورُ، مَسَادُ، الشَّفْعَةُ كَسَبٌ مِنْ أَسْبَابِ كَسْبِ الْمَلِكِيَّةِ "دِرَاسَةٌ مُقَارِنَةٌ"، رِسَالَةٌ مَاجِسْتِيرِ، جَامِعَةُ النَّجَاحِ، نَابِلِسَ، (2008).

نِصَالُ جَرَادَةَ، زِيَادُ ثَابِتُ، أَشْرَفُ فَارِسُ، أَصُولُ التَّقَاضِي فِي دَعَاوَى الْأَرْضِي شَرْحٌ مُفْصَلٌ لِدَعَاوَى الْأَرْضِي فِي الْقَانُونِ الْفِلَسْطِينِيِّ مُدْعِماً بِالسُّوَابِقِ الْقَضَائِيَّةِ، مِطْبَعَةُ بَيْسَانَ لِلطَّبَاعَةِ وَالتَّوْزِيعِ، الطَّبْعَةُ الثَّانِيَّةُ، غَزَّةُ، (2019)، (206).

أَحْمَدُ، قَنْدِيلُ، ذَلِيلُ الْحِيرَانِ فِي الشَّفْعَةِ وَحَقِّ الرَّجْحَانِ دِرَاسَةٌ مُقَارِنَةٌ بَيْنَ مَجْلَةِ الْأَحْكَامِ الْعَدْلِيَّةِ وَقَوَانِينِ الْأَرْضِي، دَارُ الشُّرُوقِ لِلنَّشْرِ وَالتَّوْزِيعِ، عَمَانَ، (2021).

"الْأَفْضَلِيَّةُ" هِيَ: "الْحَقُّ الَّذِي أُعْطَاهُ الْمَشْرَعُ لِلشَّرِيكِ فِي شُقَّةٍ أَوْ طَابِقٍ "وَحِدَةٌ عَقَارِيَّةٌ مُفْرَزَةٌ" فِي شِرَاءِ حُصَّةِ شَّرِيكِهِ فِي ذَاتِ الْوَحْدَةِ الْعَقَارِيَّةِ الْمَفْرَزَةِ الْمُرَادِ بَيْعِهَا لِأَجْنَبِيٍّ عَنْهُمَا، سِوَاءِ أَكَانَ هَذَا الشَّخْصُ الْمُرَادِ الْبَيْعَ لَهُ مَالِكاً فِي ذَاتِ الْبِنَاءِ أَوْ غَيْرِ مَالِكٍ".

فَارِسُ، بَازِيَانُ، حُقُوقُ وَالتَّزَامَاتُ مَالِكِي الطَّبَقَاتِ وَالتَّقَاتُ فِي الْقَانُونِ الْفِلَسْطِينِيِّ "دِرَاسَةٌ مُقَارِنَةٌ"، رِسَالَةٌ مَاجِسْتِيرِ، نَابِلِسَ، (2015)، (117).

الشفعة والأولوية والأفضلية في الأراضي التي لا تكون فيها أعمال التسوية قد اكتملت، ذلك أن مالك حق التصرف يستطيع أن يفرغها فراغاً قطعياً وأن يُوجرها وأن يُعيرها وأن يُرهن حقه في التصرف توثيقاً للدين أو رهناً حيازياً.

وَمَنَحَ المَشْرَعُ هَذِهِ الصَّلَاحِيَةَ لَهَا إِسْتِثْنَاءً عَلَى القَاعِدَةِ القَانُونِيَةِ العَامَةِ فِي فِلَسْطِينِ عَلَى إِبْتِغَاءِ دَعَاوِي الشَّفْعَةِ وَالْأَوْلِيَةِ وَقِيَاساً عَلَيْهِمَا الأَفْضَلِيَةَ بِإِعْتِبَارِهِ حَقّاً مُشَابِهاً مُسْتَحْدَثاً مِنْ "الدَعَاوِي القِيمِيَّة" فِي تَحْدِيدِ إِخْتِصَاصِ المَحَاكِمِ وَفِى قَانُونِ أَصُولِ المَحَاكِمَاتِ المَدْنِيَّةِ وَالتَّجَارِيَّةِ.

وَكَمَا أَنَّ المَشْرَعَ حَصَّ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ بِصَلَاحِيَةِ النِّظَرِ فِيهَا فِي المَادَّةِ رَقْم (13) مِنْ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ.

لَكِنْ يُثَارُ هُنَا التَّسَاؤُلُ التَّالِي: هَلْ مِنْ الضَّرُورَةِ أَنْ يَكُونَ عَقْدُ البَيْعِ مُسْجِلاً فِي دَائِرَةِ تَسْجِيلِ الأَرْضِي لِمَمارَسَةِ هَذَا الحَقِّ؟، أَجَابَ عَلَى ذَلِكَ الإِجْتِهَادُ القَضَائِي المَتَضَمِّنُ بِأَنَّهُ: "لَا مَجَالٌ لِلْقَوْلِ بِضُرُورَةِ أَنْ يَكُونَ عَقْدُ البَيْعِ مُسْجِلاً فِي دَائِرَةِ تَسْجِيلِ الأَرْضِي المَخْتَصَّةِ، ذَلِكَ أَنْ تَسْجِيلَ العُقُودِ يَكُونُ بَعْدَ إِسْتِكْمَالِ أَعْمَالِ التَّسْوِيَةِ."¹

¹ الحکم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2010/2207)، حقوق، تاريخ (2010/11/03)، قرارك. ونستخلص من نص الفقرة الخامسة من المادة رقم (13) من قانون تسوية الأراضي والمياه المتضمن أن: "كل قضية أرض أو ماء مقامة في أية محكمة نظامية عند بدء التسوية، وكل قضية من القضايا المذكورة تقام أثناء التسوية في أية منطقة تسوية معينة يجب أن تُحال على محكمة التسوية، وعلى محكمة التسوية أن تنظر هذه القضايا إذا تقدم أحد الفرقاء بإعتراض على جدول الحقوق ضمن المدة القانونية"، أن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه له إختصاص النظر بكافة القضايا المقامة أو التي ستقام أمام محاكم الصلح أو البداية أو الإستئناف أو النقض، لأن النص ذكر "المحاكم النظامية"، ولم يشترط أن تكون منظورة أمام درجة معينة من المحاكم، حيث جاء مُطلقاً غير مُقيد، والأصل في الأشياء الإطلاق ما لم يرد دليل التقييد.

والمُتَبَعُ عَمَلًا أَنَّهُ إِنْ قُدِمَ إِعْتِرَاضٌ تُنْظَرُ الدَعْوَى المَحَالَّةُ بِطَرِيقِ إِمَّا صَمَمَهَا مِنَ النَّقْطَةِ الَّتِي وَصَلَتْ لَهَا لِلإِعْتِرَاضِ وَالفَصْلِ بَعْدَهَا مَعًا بِالنَتِيجَةِ، أَوْ إِعْتِمَادِهَا كَبَيِّنَةٍ فِيهِ، وَإِنْ الغَالِبُ مِنْهَا يَبْقَى طَيَّ أَدْرَاجِ أَقْلَامِ مَحَاكِمِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ إِمَّا لِعَدَمِ تَقْدِيمِ إِعْتِرَاضِ أَصُولِيٍّ أَوْ لِعَدَمِ طَلْبِ السِّبْرِ فِيهَا أَوْ الإِشَارَةِ إِلَيْهَا مِنَ الخُصُومِ. وَيُثَارُ هُنَا التَّسَاؤُلُ التَّالِي: مَا هِيَ حُجِيَّةُ الإِجْرَاءَاتِ وَالتَّطَلُّبَاتِ وَالأَحْكَامِ السَّابِقَةِ عَلَى الدَعْوَى المَحَالَّةِ؟، نَرَى أَنَّ هَذِهِ الحُجِيَّةَ وَاجِبَةٌ الإِحْتِرَامِ إِنْ كَانَ الإِعْتِرَاضُ وَالدَعْوَى المَحَالَّةُ يَتَّحِدَانِ فِي الخُصُومِ، وَإِنْ لَمْ يَتَّحِدَا فَالحُجِيَّةُ قَاصِرَةٌ عَلَى طَرَفَيْهِمَا دُونَ أَنْ تَتَّعِدَا لِلغَيْرِ.

وَجاء في الإجتهااد القضاائي المتضمن أن: "الإحالة تكون بمجرأ إعلان التسوية، إلا أن محكمة تسوية الأراضى والمياه لا تنظر الأءوى المحالة إلا بعء أقءم الإءراض على آءول الأقوق من قبل أء الفرقاء، ولا يؤءل لقاضى التسوية أى إءصاص لنظر النزاع قبل أقءم الإءراض على الآءول، وأن الإءصاص المباشر لقاضى التسوية بعء الإعلان عن التسوية هو مءءء على سببب الأصر"¹، هءا الإجتهااد القضاائي سابقاً.

أما آءبثاً فءضمن الإجتهااد القضاائي أن: "الفقرة من المادة رقم (13) من قانون تسوية الأراضى والمياه المتعلقة بلزوم أقءم الإءراض على آءول الأقوق كشرط لسماع

كما أن هءالك آانب من الفقه القضاائي يرى أن الإحالة لقاضى محكمة تسوية الأراضى والمياه فى آالءن: الحالة الأولى: أى قضية أرض أو ماء "مقامة" فى أية محكمة نظامية "عء بعء التسوية"، الحالة الآببب: كل قضية أرض أو ماء "تقام" فى أية محكمة نظامية "أثناء التسوية".

وفى تلك الآالءن ىءوجب أن تُحال على قاضى محكمة تسوية الأراضى والمياه، مما يعنى أن القضااا الذى تُحال لقاضى محكمة تسوية الأراضى والمياه فى هاءن الآالءن هى القضااا المتعلقة بالأرض أو المياه المقامة عء بعء التسوية أو الذى تُقام أثناء التسوية.

والمقصوء بـ "الأءوى المقامة" هى: "الأءوى القائمة، والذى لم يصءر بها آكم فأصل فى الموضوع"، الرأى المآالف فى الأكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2016/1255)، آقوق، آارىآ (2020/01/23)، آبر منشور.

¹ الأكم الصادر عن محكمة إسءناف الأءس رقم (2016/133)، آقوق، آارىآ (2016/02/22)، مقام. وما نراه أن نص الفقرة رقم (05) من المادة رقم (13) من قانون تسوية الأراضى والمياه ىءلق بـ "النظام العام" مما ىقتضى معه إلزام المحكمة الذى تنظر الأءوى بإحالءها إلى قاضى محكمة تسوية الأراضى والمياه كون الأولى لم ئعء مؤءصة بنظر النزاع المآصص النظر به لقاضى محكمة تسوية الأراضى والمياه.

إلا أن النص قء قبء نظر النزاع محل الأءوى من قبل قاضى محكمة تسوية الأراضى والمياه إذا كان من بءعى آقاً له بموجب الأءوى أن ىكون قء قءم إءراضاً على آءول الأقوق آلال المءة القانونية.

أما إذا إنتهء المءة القانونية للإءراض ولم ىكن المءعى قء قءم إءراضاً على آءول الأقوق فإن ءعواه تكون آقبة بالءء، إذ القول بغير ذلك ىءبءر آلق مءءاً آبببب لمن قوت مبعاء الإءراض، بأن ىصبح لءبه الفرصة بأن ىتقءم بءءوى ىءلق بالأرض المعلن تسوبببها لءى المحكمة النظامية والذى بءورها سءحلها إلى قاضى محكمة تسوية الأراضى والمياه مما ىتعارض وصرىآ النص والغاببة من أقءم الإءراضاا، ولم ىتوافر لءبنا سوابق قضااببة ىصل بهذا الموضوع.

دَعوى الأَرْضِ وَالْمِيَاهِ المَحَالَةِ مِنَ المَحَاكِمِ النِّزَامِيَةِ إِلَى مَحْكَمَةِ التَّسْوِيَةِ لَا تَسْرِي عَلَى دَعَاوِي الشَّفَعَةِ الَّتِي لَهَا مُدَدٌ مُعَيَّنَةٌ وَتَقْيِيدَاتٌ خَاصَّةٌ لِقَبُولِهَا"¹.

كَمَا تَضْمَنُ أَيْضاً أَنْ: "قَاضِي التَّسْوِيَةِ فِي مُبَاشَرَةِ إِخْتِصَاصِهِ قَبْلَ تَعْلِيْقِ جَدْوَلِ الحَقُوقِ أَثْنَاءَ التَّسْوِيَةِ لَمْ يُقَيَّدَ إِلَّا بِالفَقْرَتَيْنِ رَقْمِ (03) وَرَقْمِ (04) مِنَ المَادَّةِ رَقْمِ (13) مِنَ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ مَعَ مُرَاعَاةِ المَدَدِ القَانُونِيَةِ لِإِقَامَةِ الدَّعْوَى، وَيَبَاشِرُ نَظَرَهَا بِمَجْرَدِ تَقْدِيمِهَا أَثْنَاءَ أَعْمَالِ التَّسْوِيَةِ دُونَ أَنْ يَكُونَ نَظَرَهَا مُعْلَقاً عَلَى تَقْدِيمِ الإِعْتِرَاضِ بَعْدَ تَعْلِيْقِ الجَدْوَلِ، وَلَوْ قَصِدَ المَشْرَعُ إِدْخَالَ هَذَا النُّوعِ مِنَ الدَّعَاوِي فِي الدَّعَاوِي الأُخْرَى المَحَالَةِ لِمَحْكَمَةِ التَّسْوِيَةِ وَتَعْلِيْقِ مُبَاشَرَةِ نَظَرِهَا بِتَقْدِيمِ الإِعْتِرَاضِ لِأَضَافِ إِلَى القَيِّدِينَ الوَارِدِينَ فِي الفَقْرَةِ الثَّامِنَةِ أَعْلَاهِ الفَقْرَةِ الخَامِسَةِ مِنَ ذَاتِ المَادَّةِ، وَأَنْ دَعَاوِي الشَّفَعَةِ وَالأَوْلَوِيَةِ لَيْسَتْ مِنَ نَوْعِ الدَّعَاوِي الَّتِي تَقُومُ عَلَى نِزَاعِ عَلَى أَسْلِ المَلِكِيَّةِ"².

إِلَّا أَنَّهُ فِي إِتْجَاهِ آخِرٍ نَهَجَتْ مَحْكَمَةُ التَّمْيِيزِ نَهْجاً آخِراً فِي الإِجْتِهَادِ القَضَائِيِّ المَتَضَمِّنِ أَنْ: "لَا يَكْفِي مِنَ مُدْعِي الشَّفَعَةِ مُجْرَدِ تَقْدِيمِهِ إِسْتِدْعَاءً إِلَى مَحْكَمَةِ التَّسْوِيَةِ قَبْلَ إِعْلَانِ جَدْوَلِ الحَقُوقِ لِمتَابَعَةِ الدَّعْوَى المَحَالَةِ مِنَ المَحْكَمَةِ النِّزَامِيَةِ لِمَحْكَمَةِ التَّسْوِيَةِ"³.

¹ قَرَارُ المَخَالِفَةِ الوَارِدِ فِي الحُكْمِ الصَّادِرِ عَنِ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ رَقْمِ (1972/195)، حُقُوقٌ، تَارِيخٌ (1972/07/05)، قَرَارُكَ.

وَقَدْ خَدَّدَتِ المَادَّةُ رَقْمِ (1034) مِنَ مَجْلَةِ الأَحْكَامِ العَدْلِيَةِ المَدَّةَ القَانُونِيَةَ لِإِقَامَةِ دَعْوَى الشَّفَعَةِ بِشَهْرٍ مِنَ تَارِيخِ العِلْمِ بِالبَيْعِ، وَخَدَّدَتِ المَادَّةُ رَقْمِ (02) مِنَ القَانُونِ المَعْدَلِ لِلأَحْكَامِ المَدَّةَ بِسِتَّةِ أَشْهُرٍ مِنَ تَارِيخِ البَيْعِ وَالفِرَاقِ القَطْعِيِّ، مَعَ شَرْطِ التَّقْيِيدِ بِمَا وَرَدَ فِي الفَقْرَةِ رَقْمِ (03) وَرَقْمِ (04) مِنَ المَادَّةِ رَقْمِ (13) مِنَ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ خَالَ صُدُورِ الحُكْمِ بِالشَّفَعَةِ أَوْ الأَوْلَوِيَةِ وَأَرَادَ المَدْعِي إِسْتِنْتِافَ الحُكْمِ الصَّادِرِ مِنَ مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ فَيُجِبُّ أَنْ يَكُونَ خِلَالَ (15) يَوْماً مِنَ تَارِيخِ صُدُورِهِ حُضُورِيّاً، أَوْ تَبْلُغُهُ إِنْ كَانَ غِيَابِيّاً، وَأَنْ تَكُونَ قِيَمَةُ المَدْعَى بِهِ فِيهِمَا أَكْثَرَ مِنَ نِصَابِ الطَّعْنِ.

² الحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ رَقْمِ (1975/58)، حُقُوقٌ، تَارِيخٌ (1975/03/27)، قَرَارُكَ.

فَإِسْتِنْتِافَ الشَّفَعَةِ وَالأَوْلَوِيَةِ مِنَ تَقْدِيمِ الطَّلِبِ دُونَ التَّقْيِيدِ بِالتَّارِيخِ المَحْدَدِ لِالإِعْتِرَاضِ هُوَ أَنْ مَنْ لَهُ حَقُّ الإِعْتِرَاضِ عَلَى جَدْوَلِ الحَقُوقِ فِي المِيعَادِ القَانُونِيِّ قَدْ خَدَّدَهُ القَانُونُ بِصَاحِبِ حَقِّ التَّمْلِكِ أَوْ التَّصَرُّفِ أَوْ المَنْفَعَةِ وَأَيَّةِ حُقُوقِ مُدْعَى بِهَا قَابِلَةِ لِتَسْجِيلِ فِيهِ، وَهَذَا مَا نَرَى أَنَّهُ يَنْطَبِقُ عَلَى الشَّفَعَةِ وَالأَوْلَوِيَةِ وَقِيَاساً عَلَى الأَفْضَلِيَّةِ بِحَسَبِهَا أَنَّهُ لَيْسَتْ حَقُّ تَمْلِكِ أَوْ تَصَرُّفِ أَوْ مَنفَعَةٍ، وَمَنْ نُمُّ لَا يُمَكِّنُ أَنْ يُقَدِّمَ طَلِبَ الشَّفَعَةِ وَالأَوْلَوِيَةِ وَالأَفْضَلِيَّةِ عَلَى جَدْوَلِ الحَقُوقِ، لِأَنَّ جَدْوَلِ الحَقُوقِ مَحْصُورٌ لِتَسْجِيلِ حُقُوقِ المَلِكِيَّةِ أَوْ التَّصَرُّفِ أَوْ المَنْفَعَةِ.

³ الحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ رَقْمِ (1972/195)، حُقُوقٌ، تَارِيخٌ (1972/07/05)، قَرَارُكَ.

كما تضمن الإجتهد القضائي أن: "واضع القانون أعطى الشفيع الحق في رفع دعوى الشفعة أمام محكمة التسوية في الفترة الواقعة بين تاريخ إعلان أمر التسوية وتاريخ تمام التسوية، وأن دعوى الشفعة تُعتبر مسموعة سواء أقيمت قبل تعليق جدول الحقوق أو خلال ثلاثين يوماً من تعليقه أو بعد مرور هذه المدة إذا كانت المدة المحددة لرفع الدعوى لم تنتهي بعد، ويكون لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه الفصل في الدعوى في أي وقت بعد تقديمها بصرف النظر عما إذا كان جدول الحقوق غلق أو لم يُغلق أو أن مدة الاعتراض على الجدول إنقضت أم لم تنته، وأن الاعتراض على جدول الحقوق لا يُقبل إلا ممن كان صاحب حق تملك أو تصرف أو منفعة قبل تعليق الجدول، وأن يكون هذا الحق قابلاً للتسجيل، وأن يكون ما ورد في الجدول مس خقوقاً بأية صورة من الصور، وأن حق الشفيع في تملك العقار المشفوع لا يدخل في مفهوم هذه الحقوق، وأن تدوين إسم المشتري في جدول الحقوق كمالك للعقار المشفوع قبل أن يُحكم للشفيع بدعواه لا يُعتبر مخالفاً للواقع ولا ماساً بحقوق الشفيع، وأن حكم الفقرة الخامسة من المادة رقم (13) من قانون التسوية إنما ينحصر بقضايا الأراضي التي أقيمت في الأصل أمام المحاكم النظامية وأحيلت منها إلى محكمة التسوية، وإن حكم هذه الفقرة لا ينطبق على دعاوى الشفعة التي تُقدم إلى محكمة التسوية بالإستناد للفقرة الثامنة من نفس المادة، لأن واضع القانون أفرد حكماً خاصاً بهذه الدعوى أجاز بموجبه للشفيع أن يُقدم دعواه في أي وقت وحتى بعد تعليق جدول الحقوق وإنقضاء مدة الاعتراض ما دام أن التسوية لم تتم".¹

أما بخصوص "الشقق" جاء فيه كذلك أنه: "لا تُطبق أحكام الشفعة الواردة في القانون المدني والقانون المعدل لأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة على الشقق بصراحة المادة رقم (11) من قانون ملكية الطوابق والشقق".²

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1975/139)، حقوق، تاريخ (1975/05/14)، قرارك.

² قانون رقم (01) لسنة (1996) بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلات، المنشور في العدد رقم (11) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (1996/02/11)، صفحة رقم (22).

وتضمن ذات الاجتهاد القضائي إضافة لذلك أنه: "لا شفعة بين أصحاب الشقق في
بناية واحدة ومقامة على أرض واحدة، وأن المادة التاسعة من قانون ملكية الطوابق
والشقق أعطت الشريك في شقة أو طابق حق الأفضلية في شراء حصة شريكه في الشقة
أو الطابق، ولم يُعط مالك الشقة في بناية حق الأفضلية في شراء شقة مُستقلة مملوكة
لآخر إذا باعها لأي شخص، سواء أكان مالكا لشقة في البناية أو غير مالك"، إذ نصت
المادة رقم (44) من ذات القانون على أنه: "لكل شريك في طابق أو شقة حق الأفضلية
لشراء الحصة المشاعة التي يُراد بيعها بالتراضي لشخص غير شريك، ولا ينشأ ذلك الحق
إذا كان بين الزوجين أو الأصول أو الفروع أو الأخوة أو الإخوان وفروعهم"، ونصت المادة
رقم (45) فقرة رقم (01) على أنه: "يسقط حق الأفضلية إذا أبلغ البائع باسم المشتري
وعنوانه وشروط البيع بواسطة كاتب العدل إلى الشركاء في الشقة".¹

كما إستقر على ذلك الاجتهاد القضائي المتضمن على أن: "محكمة التسوية تبقى
صاحبة الإختصاص في نظر دعاوى الشفعة والأولوية في الفترة الواقعة ما بين تاريخ
إعلان أمر التسوية حتى تمامها".²

ومن نافلة القول أن الاجتهاد القضائي تضمن أن: "إحالة القضايا المقامة أمام
المحاكم النظامية بخصوص الأرض والماء إلى محكمة تسوية الأراضي والمياه يجعل منها
غير مُختصة بنظرها ويحظر عليها نظرها مُجدداً قبل أن تُصدر محكمة تسوية الأراضي
والمياه قراراً في الدعوى التي أُحيلت إليها"³، فلا إحالة على الإحالة وفق المستقر عليه
قضاءً.

الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1987/287)، حقوق، تاريخ (1987/04/27)، قرارك.

¹ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف رام الله رقم (2018/790)، حقوق، تاريخ (2019/12/26)، مقام.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1975/516)، حقوق، تاريخ (1976/03/08)، قرارك.

وفي ذات السياق تساوق الاجتهاد القضائي المتضمن أن: "المشرع جعل صلاحية نظر دعاوى الأولوية والشفعة في
أي وقت بعد نشر أمر التسوية وإلى أن تكون التسوية تمت من إختصاص محكمة التسوية"، الحكم الصادر عن
محكمة إستئناف رام الله رقم (1994/66)، حقوق، تاريخ (1994/06/04)، المقتني.

³ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1975/24)، حقوق، تاريخ (1975/01/30)، قرارك.

البند الثاني

الدعاوى العينية

سنتناول في هذا البند الدعاوى العينية التي نظمها قانون تسوية الأراضي والمياه لجهة دعاوى الطريق ودعاوى التصرف ودعاوى الملكية ودعاوى المنفعة بشيء من التفصيل تباعاً.

أولاً

دعاوى الطريق¹

سنتناول هنا دعاوى الطريق وما يتفرع عنها من حق مسيل أو حق مرور وفق ما خطه مشرع تسوية الأراضي والمياه، وسنتناول ما يتعلق بالطرق أثناء أعمال التسوية لا بعد تمامها، الذي عالجته المادة رقم (20) من قانون تسوية الأراضي والمياه إختصاصاً وإجراءات المتضمنة أنه: "بعد أن يُفتح سجل جديد في دائرة التسجيل بموجب جداول التسجيل التي تمت بنتيجة عمل التسوية يجوز لصاحب أية قطعة أرض لم تُحدد لها طريق على خارطة المساحة أو أن الطريق التي تحددت لها يتعذر استعمالها أن يستدعي إلى المدير لفتح طريق تُوصل أرضه بطريق عامة أو خاصة أو إستبدال تلك الطريق بطريق أخرى قابلة للإستعمال"²، والتي يخرج الإختصاص فيها عن صلاحيات قاضي تسوية الأراضي والمياه.³

¹ عرفت المادة رقم (956) من مجلة الأحكام العدلية "الطريق الخاص".

وعرفت المادة رقم (1143) منها "الطريق المشترك".

² أنظر ملحق "قرار جدول التسجيل".

³ تُعتبر الطرق من المرافق الحيوية فلا يجوز أن تكون هناك قطعة دون أن تصلها طريق رئيسية أو فرعية، ولكن قد تكون هناك قطعة واحدة محجوبة عن الطريق، وأن فتح طريق من القطعة المحاذية للشارع قد يُسبب أضراراً بالغة لصاحب تلك الأرض أكثر من المنفعة التي يجنيها صاحب "الأرض المحجوبة".

وإن من صلاحية المدير أن يفرض على القطعة الحاجبة حق مرور يبين عرضه وإتجاهه ويسجل على سجل القطعة الحاجبة كحق مرور لصالح القطعة المحجوبة بعرض كذا وإتجاه كذا دون أن ينقص ذلك من مساحة القطعة المرتق بها، أما إذا جرى تخطيط طريق آخر يُغني عن حق المرور فإن حق المرور هذا يُلغى بقرار قطعي من المدير، ويعتبر بعد ذلك كأن لم يكن.

ويثار هنا التساؤل التالي: هل صلاحية مأمور التسوية بتخطيط طريق أو تخطيط حق مرور هي صلاحية شاملة، وتتناول أيضاً تخطيط حق مرور لمن لم يكن له في الأصل حق مرور؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "صلاحية المدير أو الموظف المفوض بتخطيط طريق أو تخطيط حق المرور هي صلاحية شاملة وتتناول أيضاً تخطيط حق مرور لمن لم يكن له في الأصل حق المرور".¹

ومن صلاحيات الموظف المفوض أن يرسم حداً جديداً عوضاً عن الحد القديم الفاصل بين أحواض أو قطع أراضي مختلفة إذا كان الحد مُلتوياً أو مُعوجاً وله أن يُسوي أي حد يراه مناسباً لطبيعة الأرض بقصد تحسين الأعمال فيها إما بمبادلتها بأرض مُساوية لها من حيث القيمة أو بإعطاء التعويض اللازم للمتضرر من جراء عمل كهذا، ويكون قراره قطعياً وفق أحكام المادة رقم (09) من قانون تسوية الأراضي والمياه.

ومن صلاحياته كذلك أن يفتح ويخطط أي طريق جديدة أو قديمة سواء أكانت الطريق عامة أو خاصة وأن يُخطط أي حق مسيل أو حق مرور من أجل توصيل أية أرض بالطريق العام، وله أن يُقرر مقدار التعويض الواجب دفعه للمتضرر من جراء أعمال كهذه، ويكون قراره قطعياً.²

ويثار هنا التساؤل التالي: هل يلزم أن يكون تخطيط مأمور التسوية للطرق تم بناءً على إيداع أحد أو بناءً على ما إرتآه من ضرورة توصيل بعض القطع بالطريق العام؟،

ونذكر هنا أن هذه الإجراءات إدارية وليست أعمالاً قضائية وتكون من صلاحية رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه بصفته المدير المسؤول عن هذه الأمور، ولا علاقة لذلك بمأمور التسوية أو بقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه لأن صلاحياتهما تكون قد إنتهت بتعليق وتصديق جداول الحقوق وإعتماد الخرائط، أحمد، قنديل، شرح قانون تسوية الأراضي والمياه والقوانين المكملة له، مطابع دار الأديب، عمان، (2013)، (24).

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1975/290)، حقوق، تاريخ (1975/07/08)، قراره.

وعرفت المادة رقم (142) من مجلة الأحكام العدلية "حق المرور" بأنه: "هو حق المشي في ملك الغير".

وتضمن الإجتهد القضائي أن: "حق المرور" الإرتفاق" للعقار المحبوس عن الطريق العام يُكتسب بأحد أسباب ثلاثة: إما أن يُكتسب بالتصرف القانوني، وإما أن يُكتسب بالتقادم، وإما أن يُنشأ بنص قانوني"، الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2018/900)، حقوق، تاريخ (2020/05/12)، مقام.

² أمين، دواس، قانون الأراضي، المعهد القضائي الفلسطيني، رام الله، (2013)، (277).

أجاب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "المأمور المفوض بإجراء عمليات التسوية إذا قام بتخطيط طريق أثناء عمليات التسوية سواء أكانت قديمة أو جديدة ودون ذلك في جدول الحقوق يكون قراره بهذا الشأن قطعياً بقطع النظر عما إذا كان هذا التخطيط تم بناءً على إدعاء أحد أو بناءً على ما إرتآه المأمور من ضرورة توصيل بعض القطع بالطريق العام".¹

ويثار هنا التساؤل التالي: هل تنحصر صلاحية مدير الأراضي ومأمور التسوية المفوض من قبله في تخطيط الطرق التي تقع داخل حدود البلديات فقط؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "لا تنحصر صلاحية مدير الأراضي في تخطيط الطرق التي تقع خارج حدود البلديات".²

ويراعي مأمور التسوية عند إعمال صلاحيته إن كانت الطريق واقعة ضمن مخطط هيكلي مُصدق يتم تثبيتها على مخططات أحواض التسوية، أما إذا كانت الطريق مفتوحة وتقع خارج المخطط الهيكلي فتحدد وترصد كما هي على أرض الواقع ويتم تثبيتها على مخططات أحواض التسوية بالطريقة التي يراها مأمور التسوية مناسبة.³

ويثار هنا التساؤل التالي: هل القرارات التي يصدرها مدير الأراضي والمساحة أو الشخص المفوض من قبله بإجراء عمليات التسوية بخصوص رسم حد جديد عوضاً عن الحد القديم الفاصل بين أحواض أو قطع أرض مختلفة إذا كان الحد مُلتوياً أو مُعوجاً أو بخصوص فتح أو تخطيط أية طريق جديدة أو قديمة أو أي حق مسيل أو حق مرور من أجل توصيل أية أرض بالطريق العام تُعتبر قرارات قطعياً لا يجوز الاعتراض عليها أم أنها تُعتبر من القرارات التي يجوز الاعتراض عليها؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "المادة رقم (30) من القانون الأساسي تنص على أنه: "يحظر النص في القوانين على تحصيل أي قرار أو عمل إداري من رقابة القضاء"، وإن كان هذا النص

¹الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1975/323)، حقوق، تاريخ (1975/07/23)، قرارك.

²الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1974/168)، حقوق، تاريخ (1974/05/12)، قرارك.

³مرجع سابق، دليل إجراءات التسوية الموحد، (24).

مُوجه إلى المشرع بحظر تحصيل أي قرار أو عمل إداري من رقابة القضاء، فيما سيشرع لاحقاً على صدور القانون الأساسي وإقراره؟، فما الحكم القانوني فيما شرع سابقاً على صدوره؟، وهذا هو حال المادة رقم (09) من قانون تسوية الأراضي والمياه، فالمادة رقم (30) من القانون الأساسي هي النازمة لهذه القواعد القانونية فإن باب القضاء مُشرع أمام الكافة للإلتجاء إلى القضاء، ولا حَصانة لأي نص سابق على صدور القانون الأساسي المعدل لسنة (2003) وتعديلاته، أو لاحق له يحد حق الأفراد في طرق باب "العدالة القضائية"، وأن أي نص يحظر الأفراد أو يمنعهم اللجوء إلى القضاء هو نص غير دستوري، وإن ما ورد في المادة رقم (09) من قانون تسوية الأراضي والمياه، وما إشتملت عليه يمثل أعمالاً وقرارات إدارية تنطبق عليها أحكام المادة رقم (30) من القانون الأساسي، وأن النص المذكور أعطاها صفة القطعية، وتخرج عن الرقابة القضائية أو أي رقابة أخرى، لهذا تُقرر المحكمة عدم دستورية تحصيل القرارات الصادرة عن مدير التسوية أو الشخص المفوض من قبله من رقابة القضاء".¹

مع الإشارة إلى أن الأحكام وقرارات التفسير الصادرة عن المحكمة الدستورية العليا أحكاماً وقرارات ملزمة لجميع سلطات الدولة ولكافة.²

ولكن هل من المتوقع على مأمور التسوية أن يُثبت جميع الطرق على خرائط المساحة؟، وهل تُعتبر هي الوثيقة الوحيدة التي يُرجع إليها في حالة حدوث نزاع يتعلق بهذه الطرق ووصفتها؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "على مدير الأراضي أو الشخص المفوض من قبله بإجراء عمليات التسوية أن يقوم بتثبيت جميع الطرق العامة والخاصة على خرائط المساحة، وتعتبر هذه الخرائط الوثيقة الوحيدة التي يُرجع إليها في حالة حدوث أي نزاع يتعلق بهذه الطرق، وإذا كان المخطط المتعلق

¹ الحكم الصادر عن المحكمة الدستورية العليا في الطعن الدستوري رقم (02/2019)، "دستورية"، قضية رقم (02) لسنة (04) قضائية، تاريخ (10/02/2019)، المنشور بتاريخ (19/02/2019) في العدد رقم (152) من الوقائع الفلسطينية، صفحة رقم (154)، المحكمة الدستورية العليا.

² قانون المحكمة الدستورية العليا رقم (03) لسنة (2006)، المنشور في العدد رقم (62) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (25/03/2006)، صفحة رقم (93)، وتعديليه الساريان المفعول.

بِالطَّرِيقِ سَبَبِ دَعْوَى الْأَوْلِيَّةِ لَمْ يَرِدْ فِيهِ مَا يُفِيدُ أَنَّ هَذِهِ الطَّرِيقَ تُبَيِّنُ عَلَى خَرَائِطِ الْمَسَاحَةِ كَطَّرِيقٍ خَاصَّةٍ أَوْ عَامَّةٍ فَلَا يَجُوزُ إِعْتَابُهَا طَّرِيقًا عَامَّةً وَالْفَصْلُ فِي دَعْوَى الْأَوْلِيَّةِ عَلَى هَذَا الْأَسَاسِ قَبْلَ التَّثَبُّتِ مِنْ صِفَةِ الطَّرِيقِ، عَلَى إِعْتَابِ أَنَّ خَرَائِطِ الْمَسَاحَةِ هِيَ الْبَيِّنَةُ الْوَحِيدَةُ لِإِثْبَاتِ صِفَةِ الطَّرِيقِ".¹

وَيُنَاقَشُ هُنَا التَّسْأُولُ التَّالِي: هَلْ مِنْ الْمَتَوَجَّبِ عَلَى مَأْمُورِ التَّسْوِيَةِ بَيَانُ نَوْعِ الطَّرِيقِ؟، أَجَابَ عَلَى ذَلِكَ الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِيُّ الْمَتَضَمِّنُ أَنَّهُ: "تَخْطِيطُ الطَّرِيقِ وَتَثْبِيتُهَا عَلَى خَرَائِطِ الْمَسَاحَةِ أَثْنَاءَ عَمَلِيَّاتِ التَّسْوِيَةِ دُونَ بَيَانِ نَوْعِهَا لَا يُبَرِّرُ إِعْتَابُهَا طَّرِيقًا، بَلْ لَا بُدَّ لِتَعْيِينِ نَوْعِهَا مِنْ خِلَالِ الْمَعَايِنَةِ وَالْخُبْرَةِ لِتَقْدِيرِ نَوْعِهَا عَلَى ضَوْءِ وَاقْعِهَا وَالتَّعْرِيفِ الْمَقْرَرِ لِذَلِكَ فِي الْمَجْلَةِ".²

وَيُنَاقَشُ هُنَا التَّسْأُولُ التَّالِي: هَلْ مِنْ الْمَتَوَجَّبِ أَنْ يَكُونَ الشَّارِعُ الْمَقْتَرَحُ مَوْجُودًا عَلَى أَرْضِ الْوَاقِعِ وَمَعْبَدًا؟، أَجَابَ عَلَى ذَلِكَ الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِيُّ الْمَتَضَمِّنُ أَنَّ: "الْمَقْصُودُ مِنْ عِبَارَةِ "فَتْحِ الشَّارِعِ" هُوَ إِقْرَارُ إِحْدَاثِ شَّارِعٍ فِي الْأَرْضِ الْمَطْلُوبِ إِفْرَازَهَا وَلَيْسَ تَعْبِيدُ الشَّارِعِ".³

وَيُنَاقَشُ هُنَا التَّسْأُولُ التَّالِي: مَنْ يَمْلِكُ حَقَّ الْإِعْتِرَاضِ عَلَى الشَّارِعِ إِضَافَةً لِلْهَيْئَاتِ الْمَحَلِّيَّةِ؟، نَرَى أَنَّ حَقَّ الْإِعْتِرَاضِ عَلَى الشَّارِعِ هُوَ لِمَالِكِي الْحَقُوقِ عَلَى حَدِي الشَّارِعِ، فَإِنْ كَانَ الشَّارِعُ فِي حَوْضِ تَسْوِيَةٍ وَاحِدٍ تَابِعٍ لِمِنْطَقَةٍ تَسْوِيَةٍ وَاحِدَةٍ فَلَا خِلَافَ عَلَى إِخْتِصَاصِ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِ وَالْمِيَاهِ فِيهَا لِحَدِي الشَّارِعِ، أَمَا إِنْ كَانَ الشَّارِعُ حَدًّا فَاصِلًا بَيْنَ حَوْضِي تَسْوِيَةٍ تَابِعِينَ لِمِنْطَقَتَيْ تَسْوِيَةٍ فَإِنَّ الْإِخْتِصَاصَ يَنْعَقِدُ لِقَاضِي تَسْوِيَةِ أَرْضِي

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1970/181)، حقوق، تاريخ (1970/06/25)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1972/50)، حقوق، تاريخ (1972/07/06)، قرارك.

وكذلك الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1987/761)، المنشور على الصفحة رقم (882) من المجلة لسنة (1990) مشار إليه في كتاب المبادئ القانونية المتعلقة بالأموال غير المنقولة التي أقرتها محكمة التمييز الأردنية خلال عشرين عاماً (1999/1970)، إعداد وترتيب القاضي بسام ججاوي رئيس محكمة صلح نابلس، بلا دار نشر، الطبعة الأولى، بلا مكان نشر، (2003)، (128).

³ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1974/11)، حقوق، تاريخ (1974/01/31)، قرارك.

وَمِيَاهُ كُلِّ حَوْضٍ وَمَنْطِقَةٍ تَسْوِيَةٌ عَلَى سَبِيلِ الْإِسْتِقْلَالِ، كُلٌّ مِنْ حُدِّ الشَّارِعِ التَّابِعِ لَهُ، وَلَا يَجُوزُ أَنْ يَتَجَاوَزَ الْحُدَّ الْآخَرَ، لِتَعَارُضِ الْإِخْتِصَاصِ الْمَكَانِيِّ لِكُلِّ مِنْهُمَا، لَا سِيَّمَا وَأَنَّ الشَّارِعَ لَا يُعْتَبَرُ وَحِدَةً وَاحِدَةً، وَمِنَ الْمُتَعَارَفِ عَلَيْهِ سَوَاءٌ كَانَ حَدًّا فِيمَا بَيْنَ الْأَحْوَاضِ وَالْبُلْدَاتِ أَمْ لَمْ يَكُنْ، أَنَّهُ مُنَاصِفَةٌ بَيْنَ حُدَيْهِ، وَكُلُّ ذَلِكَ فِي الْفِتْرَةِ الَّتِي يَنْعَقِدُ فِيهَا إِخْتِصَاصُ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ، مَعَ مُرَاعَاةِ مَنْ تُوجَّهُ ضِدَّهُ الْخُصُومَةُ بِخُصُوصِهِ إِبْتِدَاءً، وَمَعَ مُرَاعَاةِ أَنَّهُ قَدْ تُقَدَّمُ بِخُصُوصِهِ طَلَبَاتٌ مُسْتَعَجَلَةٌ يُخَاطَبُ فِيهَا خَصْمٌ آخَرَ، يَتِمُّ التَّصَدِّي لِمْعَالَجَتِهِ أَصُولًا.

وَلَقَدْ ذَآبَ قُضَاةُ مَحَاكِمِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ عَلَى رَدِّ إِعْتِرَاضَاتِ الطَّرِيقِ مَوْضُوعًا إِنْ كَانَتْ مُنْصَبَةً عَلَى طَّرِيقٍ مُثَبَّتَةٍ عَلَى "الْخَرَائِطِ الْهَيْكَلِيَّةِ وَالْإِقْلِيمِيَّةِ-التَّنْظِيمِيَّةِ"، لِمَضِيِّ مُدَدِ الطَّعْنِ عَلَيْهَا إِسْتِنَادًا لِلْقَانُونِ الصَّادِرَةِ بِمُوجِبِهِ، وَهُوَ قَانُونُ تَنْظِيمِ الْقُرَى وَالْمَدَنِ وَالْأَبْنِيَّةِ، وَكُلُّ ذَلِكَ مُسْتَنْدِينَ بِهِ عَلَى تَقْرِيرِ مَأْمُورِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ بِخُصُوصِ إِعْدَادِ تَقْرِيرِ عَنِ الطَّرِيقِ مَا قَبْلَ وَبَعْدَ الْإِعْتِرَاضِ، بِإِعْتِبَارِهِ "الْبَيْئَةُ الْفَنِيَّةُ" الْأَسَاسُ الَّتِي تُكُونُ قَنَاعَةَ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ بِالْحُكْمِ الْمَوْضُوعِيِّ، وَقَبُولِ الْإِعْتِرَاضَاتِ عَلَى الطَّرِيقِ لَا سِيَّمَا إِنْ كَانَ الْعَقَارُ مَخْدُومًا بِطَّرِيقٍ بَدِيلَةٍ أَوْ تَعُذَّرُ تَنْفِيذُ الطَّرِيقِ عَلَى أَرْضِ الْوَاقِعِ، وَالْمَعْيَارُ هُنَا الضَّرَرُ وَتَحْقِيقُ التَّوَازُنِ فِيهِ بَيْنَ الْمَصْلَحَةِ الْعَامَةِ "الْمَفْتَرِضَةُ" وَالْخَاصَّةِ.

فَحُدُودُ الرِّقَابَةِ الْقَضَائِيَّةِ عَلَى الْقَرَارَاتِ الصَّادِرَةِ وَفَقِ نَصِّ الْمَادَّةِ رَقْمِ (09) مِنْ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ، مَرْدَهَا أَنْ يَأْخُذَ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ عِنْدَ النَّظَرِ فِي الطَّعْنِ بِهَذِهِ الْقَرَارَاتِ غَايَةَ الْمَشْرَعِ مِنْ تَخْوِيلِ الصَّلَاحِيَّاتِ الْوَارِدَةِ فِيهَا لِمَدِيرِ التَّسْوِيَةِ أَوْ الشَّخْصِ الَّذِي يُفَوِّضُهُ، وَأَنْ يُفَرِّقَ بَيْنَ أَمْرَيْنِ:

الأول، أَنْ تَعْدِيلَ الْحُدِّ الْمَعْوَجِ أَوْ الْمَلْتَوِيِّ الْفَاصِلِ بَيْنَ أَحْوَاضٍ أَوْ قَطْعٍ مُخْتَلَفَةٍ بِمَا يَنْتَاسِبُ وَطَبِيعَةَ الْأَرْضِ بِقَصْدِ تَحْسِينِ الْأَعْمَالِ فِيهَا، وَكَذَلِكَ تَخْطِيطِ الطَّرِيقِ الْعَامَةِ وَالْخَاصَّةِ الْهَدَفِ مِنْهُ مَصْلَحَةٌ عَامَةٌ، لِذَلِكَ فَإِنَّ الطَّعْنَ فِي الْقَرَارِ ذَاتَهُ غَيْرَ وَارِدٍ، لِأَنَّ الْمَصْلَحَةَ الْعَامَةَ دَائِمًا أَوْلَى بِالرِّعَايَةِ.

الثاني، طريقة تنفيذ القرار على أرض الواقع، فإذا ترتب على تنفيذ القرار ضرر، يجوز لمن تضرر الطعن في طريقة التنفيذ، كما لو كان يُمكن رسم الحد أو فتح الطريق بطريقة أفضل وأقل ضرراً مما تمّ تنفيذه، فالقابل للطعن هو مسار الخط أو الطريق، أو مقدار التعويض، حتى لا يتمّ محاباة أحد الأشخاص على حساب المصلحة العامة أو على حساب جاره.¹

والإقتطاع الجاري بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه يُرتب التعويض كاملاً عن الجزء المقتطع، وإن المختص بتحديد مقدار التعويض هو رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه أو الموظف المفوض من قبله.

ومن نافلة القول أن التطبيق العملي جاء خلوّاً لإعمال "قواعد التعويض" وفق ما ورد في المادة رقم (09) من قانون تسوية الأراضي والمياه، والتي لا ترى ضيراً من إعمالها جبراً لأي ضرر.

وننتقل تالياً لتناول حقوق الملكية والتصرف والإنتفاع، فسنتناول هنا الحقوق التي تشملها التسوية والقبالة للإعتراض عليها ملكية وتصرفاً ومنفعة من واقع حالات الإعتراض التي أوردها القانون تفصيلاً تباعاً، وما هي الحقوق الأخرى المتعلقة بها والقبالة للتسجيل؟، تنص المادة رقم (12) من قانون تسوية الأراضي والمياه على أن: "كل شخص بصفته صاحب حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في الأرض أو الماء أو أية حقوق متصلة بها: أُغفل ذكر إسمه في الجدول، أُدرج حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته في الجدول بصورة مغلوطة، نُسب حق تصرفه أو حق منفعته بكامله أو جزء منه إلى شخص آخر خطأً، قُدرت قيمة أرضه أو حُصص الماء بصورة غير صحيحة، مُس حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته بأي شكل آخر".²

¹ أنظر تعليق على نقض مدني رقم (2014/1103) تاريخ (2019/01/28)، المنشور على مُدونة الأستاذ الدكتور عثمان التكروري بتاريخ (2020/08/11)، حيث تمّ الوصول للموقع بتاريخ (2022/06/12) الساعة (06) مساءً: <http://www.othman.ps>

² الحكم الصادر عن محكمة إستئناف عمان رقم (2019/12553)، حقوق، تاريخ (2019/5/01)، قراره.

حددت المادة رقم (12) من قانون تسوية الأراضي والمياه الحالات التي تُخول صاحب الحق الاعتراض على جدول الحقوق في الحالات التالية:

الحالة الأولى: والتي تقتض في الشخص الذي أغفل ذكر اسمه بجدول الحقوق أن يكون قد تقدم بإدعائه وبالوثائق التي تؤيد هذا الإدعاء إلى المدير أو إلى الموظف المفوض من قبله، وتفترض أيضاً أن يكون هذا المفوض قد حقق بهذه الإدعاءات علانية على الأصول التي يقرها المدير، فإذا أغفل ذكر اسم هذا الشخص فيمكن له الاعتراض، وإذا أغفل ذكر اسم شخص لم يتقدم بأي إدعاء أصلاً فيمكن له الاعتراض على جدول الحقوق كذلك.

الحالة الثانية: والتي يُدرج فيها حق تصرف أو تملك أو منفعة أي شخص في جدول الحقوق بصورة مغلوبة، إذ يُذكر في هذه الحالة شخص يتمتع بحق تصرف أو وصاية في الوقت الذي يكون مالكا، أو يُذكر أنه صاحب حق مساطحة قرار في الوقت الذي يكون فيه صاحب حق استعمال أو سكنى.

الحالة الثالثة: والتي يُنسب فيها حق تصرف شخص ما أو حق تملكه أو حق منفعة بكامله أو بجزء منه إلى شخص آخر خطأً، وهذه الحالة تختلف عن السابقة في أن الحالة السابقة تُدرج المنفعة في جدول الحقوق كان مغلوباً كأن يكون حق تملك فيذكر أنه حق تصرف، أما في هذه الحالة فالحق يبقى كما هو حق تملك أو تصرف أو منفعة ولكنه يُنسب إلى شخص غير صاحبه إما بكامله أو بجزء منه.

الحالة الرابعة: والتي تُقدر فيها قيمة الأرض أو حُصص الماء بصورة غير صحيحة، إذ تُقدر في هذه الحالة قيمة الأرض أو حُصص الماء بمائة دينار أو بألف في الوقت الذي يكون فيه هذا التقدير غير صحيح فقد تكون قيمتها أكثر من ذلك بكثير أو قد تكون في تلك الحدود ولكنها أكثر من ذلك ولو بقليل.

وهذا التقدير يُرتب آثار قانونية بالنسبة لإمكانية إستئناف أو نقض الأحكام الصادرة عن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه أو عدم الطعن بها نهائياً، فإذا قُدرت قيمة الأرض بمائتي دينار فما دون فقرار قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في ذلك لا يقبل أي طريق من طرق الطعن، أما إذا زاد عن مائتي دينار فيمكن إستئنافه أمام محاكم الإستئناف، كما يمكن نقض أحكام محاكم الإستئناف أمام محكمة النقض إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد عن ألف دينار.

ف نجد من هذا أن صاحب الحق قد يجد من مصلحته الاعتراض على القيمة فقط كأن يدعى أنها أكثر من مائتي دينار ليتمكن من إستئناف حكم محكمة تسوية الأراضي والمياه إذا وجد من مصلحته وقد يعترض على القيمة بهدف أنها أكثر من ألف دينار ليستطيع إستئناف حكم محكمة تسوية الأراضي والمياه في ذلك.

كذلك من مصلحة الشخص أن يعترض على القيمة في الحالات التي تكون فيها القيمة مُبالغ فيها ليقوم بتخفيضها لأن هناك رسوم تسوية وإنتقال تُحتسب بنسبة مئوية من تلك القيمة، فكلما ارتفعت القيمة إزدادت تلك الرسوم ويصبح بالتالي من مصلحة صاحب حق التصرف أن يعترض على تلك القيمة إذا كان مُبالغاً فيها.

الحالة الخامسة: والتي يُمس فيها حق تصرف الشخص أو حق تملكه أو حق منفعته بأي شكل آخر، وفي هذه الحالة "عمم" المشرع بعد أن "خصص"، فمن الممكن أن تُستجد حالات للطعن غير التي حددها وخصصها المشرع فلا يجد الشخص سنداً قانونياً لأن يُقدم إعتراضه عليها، فجاء المشرع بهذا النص ليجد للأمور المستجدة التي لم ينص عليها تخصيصاً مُنفذاً للإعتراض عليها من خلال نصوص القانون.

وهذا النص لم يأت ليعالج الأمور المستجدة فحسب بل ليعالج الأشكال الأخرى التي يمكن أن يُقدم الإعتراض بشأنها والمنصوص عليها في قانون تسوية الأراضي والمياه في أماكن أخرى غير المكان الذي حدد به القانون بعض حالات الإعتراض والمنصوص عليها في المادة الثانية عشرة منه.

وتضمن الإجتهد القضائي أن: "الحقوق المترتبة للمالكين على العقارات هي التملك والتصرف والإنتفاع"¹.

وتضمن أيضاً أنه: "إذا كانت المسألة المدعى بها ليست من المسائل والإختلافات المتعلقة بحق التصرف أو حق التملك أو حق المنفعة وهي: الحقوق التي تخول صاحبها سلطة قانونية يباشرها على العقارات ذاتها فإنها خارج نطاق التسوية"².
وتضمن أيضاً أن: "'إستعمال الملك" هو عنصر من عناصر "حق الملكية" وأكثرها إحتراماً من قبل الشارع"³.

وبخصوص "حق الحكر" فقد تضمن الإجتهد القضائي أن: "'حق الحكر" هو: "حق عيني يخول المحتكر الإنتفاع بأرض موقوفة بالبناء عليها أو بالغرس في مقابل أجره معينة"، ويكون ما يقيمه المحتكر من بناء أو غرس في الأرض المحكرة ملكاً تاماً له من حقه أن يتصرف فيه بجميع أنواع التصرفات من بيع أو هبة أو إجارة أو وصية، وأن

فهنالك حالات أخرى يُمكن لنا أن نُقدم عليها إعتراضاً موجودة في قانون تسوية الأراضي والمياه ولكنها غير مشمولة بحالات الإعتراض المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة، ومن هذه الحالات أنه إذا لم يتفق الشركاء على الإفراز الرضائي بينهم أو كان غائب أو قاصر أو محجور فيجوز للمدير أو الموظف المفوض من قبله في حالة موافقة أكثرية الحصة إجراء الإفراز بالطريقة التي يراها مناسبة ثم يجري مسح القطع الناتجة عن الإفراز ثم تُنزل في جدول الإبداعات والحقوق، وعندما يُنشر جدول الحقوق فإنه لا يحق لأي شخص صاحب حق ملكية أو تصرف أو منفعة في الأرض المسموحة والدرجة بجدول الحقوق أن يعترض على طريقة الإفراز والمسح ولو كان هذا الإفراز يُعطيهِ حقه كاملاً غير مغلوطة ولا منقوص إنما يكون إعتراضه على طريقة الإفراز والمسح خاصة إذا كان من المعارضين للإفراز وكانت من حُصص الأكثرية ولا تُخوله الإعتراض من الأساس على الإفراز، مرجع سابق، شُرُوحَات فِي قَانُون تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي الْأُرْدُنِي، (11).

ومن الدعاوى النادرة التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه هو الإعتراض على تخمين العقار أو الإعتراض على وصف موجوداته كأن تكون أرض ومدون أنها أرض بها بناء أو العكس، وتكون الحقوق المدعى بها غير مُقدرة القيمة، وتخضع للرسم المقرر للدعاوى غير مُقدرة القيمة، والخصم فيها مأمور التسوية المختص.

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1999/1092)، حُقوق، تاريخ (1999/10/06)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1958/179)، حُقوق، تاريخ (1958/08/04)، قرارك.

³ الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2004/74)، حُقوق، تاريخ (2004/10/06) المقتفي.

محكمة التمييز فسرت هذا الحق بأن قضت بأن: "جميع التصرفات المتعلقة به يجب أن تتم في دوائر تسجيل الأراضي"¹.

وجاء فيه أيضاً أنه: "بما أن "الحكر" هو: "عقد يُكسب المحتكر حقاً عينياً على أرض الوقف يُخوله الإنتفاع بها بكافة أوجه الإنتفاع بما في ذلك إقامة الأبنية أو إستعمالها للغراس أو لأي غرض آخر لا يضر بالوقف لقاء أجر مُحدد"، وهذا الحق مُشتق من حقوق "حق الملكية"، مع بقاء رغبة العقار لجهة الوقف"².

وجاء فيه أيضاً أن: "حق الحكر" يُعتبر حقاً عينياً يترتب لصاحبه على أرض موقوفة، فهو ملكية تقوم على الملكية الأصلية"³.

وتضمن أيضاً الإجتهاد القضائي أن: "المقصود من عبارة "أو أية حقوق مُتعلقة بها" هو "حقوق الإرتفاق" وهي: "قُيود تُوضع على عقار لمنفعة عقار مُجاور، وإن حق المُجاور في فتح شبايك مُتلة على عقار مُجاور هو من جُملة حقوق الإرتفاق، ويدخل ضمن أعمال التسوية"⁴.

¹ القرار الصادر عن الديوان الخاص بتفسير القوانين رقم (1976/03)، تفسير قَوَانين، تاريخ (1976/05/24)، منشور في العدد رقم (2631) من الجريدة الرسمية بتاريخ (1976/06/16)، قرارك. للمزيد حول نوازل الأراضي والعقارات الوقفية في فلسطين "دراسة فقهية"، أنظر: هند، عميرة، رسالة ماجستير، جامعة القدس، القدس، (2014).

² الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2019/1383)، حقوق، تاريخ (2021/01/25) المقنفي. والإجتهد القضائي المتضمن أن: "عقد الحكر" هو: "إعطاء المحتكر "حق القرار" على الأرض المحكرة ما دام يدفع أجرة المثل، ولا تُنقل إليه ملكية الأرض المحكرة"، مُؤدى ذلك إلغاء "الوقف الأهلي" لحق الحكر، أثره أيلولة هذا الحق فقط إلى المستحقين دون ملكية الأرض المحكرة، إن "عقد الحكر" ليس من شأنه أن يُنقل إلى المحتكر ملكية الأرض المحكرة أو حصة فيها، وإنما يُعطيهِ حق القرار عليها ما دام يدفع أجرة المثل، وأن تخريب البناء المحتكر أو جفاف شجره وعدم بقاء أثر لأيهما لازمة لإنهاء الحكر وعودة الأرض إلى جهة الوقف التابعة لها"، الحكم الصادر عن محكمة إستئناف القدس رقم (2019/341)، حقوق، تاريخ (2019/06/16)، مقام.

³ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1955/47)، حقوق، تاريخ (1955/03/30)، قرارك.

⁴ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1973/155)، حقوق، تاريخ (1973/06/02)، قرارك. وقد خلت مجلة الأحكام العدلية من تعريف لـ "حقوق الإرتفاق" وكل ما ورد في المادة رقم (142) وما بعدها والمواد نوات الأرقام (1219-1233) منها كان تنظيمياً لبعض صور حقوق الإرتفاق كحق المسيل والمجرى.

أما بخصوص "حق المرور" فقد تضمن الإجتهد القضائي أن: "النظر في دعوى حق المرور يدخل ضمن إختصاص محكمة تسوية الأراضي والمياه إذا كانت التسوية أعلنت في الموقع"¹.

وقد جاء فيه إجتهد مُغاير أيضاً تضمن أن: "حق المرور من حقوق الإرتفاق، وتختص بنظره محكمة الصلح"².

أما بخصوص "حق الإباحة" فقد تضمن الإجتهد القضائي أن: "النزاع محصور في حق المنفعة على العقار بسبب إباحة المطعون ضده لقطاع إستغلال الدار على سبيل

لكن المادة رقم (37) من مُرشد الحيران عرفت "الإرتفاق" بأنه: "حق مُقرر على عقار لمنفعة عقار شخص آخر"، فهو حق عيني لكنه مُجرد، أي بمعنى أنه مُقرر لمصلحة العقار ذاته وليس للشخص صاحب الحق العيني. محمد قُدي باشا، مُرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية على مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان ملئاً لعرف الديار المصرية وسائر الأمم الإسلامية، نظارة المعارف العمومية، الطبعة الثانية، المطبعة الكبرى الأميرية - ببولاق مصر المحمية، (1891)، (09). وهو أيضاً: "تكليف مُقرر على عقار لمنفعة عقار آخر أو لمنفعة الميرى وأحكامه ما تقرر في القانون وفي العقد الذي ثبت له الحق بمقتضاه وعرف الجهة التي بها العقار". دُعيبس، المر، أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطنة العثمانية، مطبعة بيت المقدس، القدس، (1929)، (69).

وتضمن الإجتهد القضائي أن: "حق السقاية" يتعلق بملكية المياه بينما "حق المسيل" يتعلق بتعين المجرى الذي يستطيع مالك المياه إسالة المياه منه إلى أرضه"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1961/56)، مرجع سابق، حازم، حُسين، (86).

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1966/233)، حقوق، تاريخ (1966/07/03)، قُرارك. والأمر كذلك ل "حق المساطحة" القرار" الذي يُعرف بأنه: "حق عيني يُعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو غراس على أرض الغير، وتبعاً لذلك يُعتبر قديماً يرد على الملكية".

دُون كاتب، الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، دُون دار نُشر، دُون مكان نُشر، دُون سنة نُشر، (15). وهي تتساق مع "الزعم الشرعي" الذي هو: "إنتقال الأرض للبناني أو الغراس بسبب من أسباب التملك في الظاهر فقط، مع أن الأرض مفضوبة في الأصل، ولكن الباني أو الغراس يجهل ذلك، ويظن بأن ملكيتها إنتقلت إليه، وعلى هذا الأساس أحدث الأبنية أو الأشجار فيها، وهذا ما حدا بالمشرع إلى التساهل معه بالنسبة للغاصب"، مرجع سابق، شاكر، حيدر، (81).

² الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2011/793)، حقوق، تاريخ (2012/11/08)، المقتفي.

الإباحة والحق محل النزاع ليس حقاً عينياً على عقار إنما حق منفعة وليس إنتفاع بقصد التصرف أو الملكية، ولا إختصاص لمحكمة التسوية".¹

ولا بُد لنا هنا من التطرق لـ "جدول حقوق المياه" فقد عالج الإجتهد القضائي الإعتراض عليها حيث تضمن أنه: "إذا قدم شخص إعتراضاً على جدول حقوق المياه، فإن النائب العام لا ينتصب خصماً للمعترض سواء من حيث المطالبة بحصص من الماء أو من حيث تصحيح إسم القناة، وإن الخصم الحقيقي هم أصحاب حق السقاية المدرجة أسماؤهم في جدول تسوية المياه"²، وجعل الإختصاص فيها لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه.

¹ الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2018/142)، حقوق، تاريخ (2021/03/24)، المقتفي. وتضمن الإجتهد القضائي أنه: "ليتسنى تحديد المرجع المختص مكانياً يجب تحديد نوع الدعوى هل هي دعوى متعلقة بحقوق شخصية أو عينية عقارية أو شخصية عقارية؟. وأن المادة رقم (68) من القانون المدني عرفت "الحق الشخصي" بأنه: "رابطة قانونية بين دائن ومدين يُطالب بمقتضاها الدائن مدينه بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الإمتناع عن عمل. كما أن نص المادة رقم (69) من القانون المدني عرفت "الحق العيني" بأنه: "سلطة مباشرة على شيء معين يُعطيه القانون لشخص معين، ويكون الحق العيني أصلياً أو تبعياً. وبينت المادة رقم (70) من القانون المدني "أنواع الحقوق العينية" حيث نصت: "الحقوق العينية الأصلية هي: الملكية والتصرف والإنتفاع والإستعمال والسكنى والسطحية "القرار" والحقوق المجردة والوقف والحكر والإجارتين وخلق الإنتفاع"، والحقوق العينية التبعية هي: "التوثيقات الثابتة بالرهن التأميني أو الحيازي أو بنص القانون". وذهب الفقه إلى أن "الدعوى الشخصية" هي: "التي تستند إلى حق شخصي أياً كان مصدره سواء أكان الفعل الضار أو العقد أو الفعل النافع أو القانون، ويطلب فيها المدعي حماية هذا الحق". وعرف "الدعوى العينية" وهي: "التي تستند إلى حق عيني أصلياً كان أم تبعياً، ويطلب فيها حماية هذا الحق في مواجهة من يعتدي عليه أو يُنازع فيه".

وعرف "الدعوى الشخصية العقارية" وهي: "التي تنصرف إلى علاقة قانونية بين دائن ومدين ومحلها الإلتزام بنقل حق عيني على عقار، وتكون الدعوى الشخصية العقارية هي التي تحمي هذا الحق". وإن معيار التفرقة فيما إذا كانت الدعوى شخصية أم شخصية عقارية يتحدد في مطالب المدعي"، الحكم الصادر عن محكمة إربد بصفتها الإستئنافية رقم (2021/844)، حقوق، تاريخ (2021/02/10)، قرارك.
² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1966/408)، حقوق، تاريخ (1966/10/30)، قرارك.

ومن نافلة القول أنه لا يصح تحويل أي حق تملك في الماء أو في أية حصة منه منفصلاً عن الأرض المخصص لها، ولا يُسمح بإستعمال الماء إلا للأرض التي حُصص لها ما لم يُوافق رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه على ذلك

حيث تضمن الاجتهاد القضائي أن: "للمتصرف بمقتضى المادة رقم (67) من نظام التشكيلات الإدارية صلاحية إزالة الغصب البين وإعادة الحال إلى ما كانت عليه، وليس له أن يلغي تقسيم المياه ويتولى إعادة توزيعها، لأن الفقرة رقم (ب) من المادة أعلاه اعتبرت التعامل بحقوق المياه في حكم الحقوق الثابتة، فتكون مبادرة المتصرف لإعادة توزيع المياه بين المستدين وشركائهم مخالفة للقانون".¹

ومن نافلة القول أن "الحقوق الشخصية" تخرج عن إختصاص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، ويعزز ذلك الاجتهاد القضائي المتضمن أنه: "لا تعتبر دعوى المطالبة بالتعويض عن إستملاك قطعة أرض نزاعاً على حق التملك أو التصرف أو المنفعة بالعقار حتى يُؤجل النظر بها لحين البت بأعمال التسوية التي أعلنت في تلك المنطقة وإنما هي حق شخصي لمالكها".²

ثانياً

دعوى الملكية

عرفت المادة رقم (125) من مجلة الأحكام العدلية "الملكية" تحت لفظ "الملك" بأنه: "ما ملكه الإنسان سواء كان أعياناً أو منافع".

فتضمن الاجتهاد القضائي أن: "دعوى الملكية تثبت بتوفر عنصرها وهما مُستخرج القيد والتصريف، ولا يُغني أحدهما عن الآخر، وإن عجز المدعي عن إثبات تصرفه في غلو الدكاكين موضوع الدعوى والمقامتين على أرض ميري وعلمه بوضع المدعى عليهم

خطياً، وأن حق السقاية لا يثبت إلا بعد إجراء أعمال التسوية، ويثبت في جدول حقوق مصدر المياه في حال جرت تسوية لمياه المصدر المائي، وبخلاف ذلك يجوز إثبات هذا الحق بكافة طرق الإثبات.

¹ الحكم الصادر عن محكمة العدل العليا رقم (1979/45)، مرجع سابق، حازم، حسين، (115).

نظام التشكيلات الإدارية رقم (01) لسنة (1966)، المنشور في العدد رقم (1894) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1966/01/01)، صفحة رقم (02).

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1998/476)، حقوق، تاريخ (1998/03/25)، قرارك.

ومن ذلك أيضاً "دعوى الإيجار"، حيث تضمن الاجتهاد القضائي أن: "الحق الناشئ عن عقد الإيجار هو حق شخصي"، الحكم الصادر عن محكمة إستئناف رام الله رقم (1999/883)، حقوق، تاريخ (1999/12/28)، المقنتفي.

على هذا العلو والتصرف به دون تحريكه ساكناً خلال المدة التي نصت عليها المادة رقم (20) من قانون الأراضي لسنة (1937) ودون قيام غدر من الأعدار المنصوص عليها فيها لا يثبت عدم رضاه في الإعتداء الواقع عليه¹.

والتطبيق العملي لها في الإعتراض على العقارات الواقعة في جذر البلد أو أسباب التملك القانونية كالإرث والتخارج والوصية والهبة².

ثالثاً

دعاوى التصرف

يُعرف "حق التصرف" بأنه: "حق عيني عقاري يرد على الأراضي الأميرية ويخول صاحبه سلطة استعمال وإستغلال الأرض الأميرية والتصرف بها ضمن الشرائط المعينة في القانون".

وهو حق على نوعين الأول مادي، والثاني قانوني، أوجدته التشريعات العثمانية التي ما زالت سارية في فلسطين كتشريع الأراضي العثماني، ونظمتها أيضاً التشريعات اللاحقة لها زمن الإنتداب البريطاني وأيضاً الإدارة الأردنية³.

¹ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف غزة رقم (1996/29)، حقوق، تاريخ (1996/12/19)، المقنفي. عرفت المادة رقم (129) من مجلة الأحكام العدلية "المال غير المنقول" بأنه: "ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالنظر في دعوى إبطال وكالة دورية" تتعلق بأرض ليس من إختصاص محكمة تسوية الأراضي والمياه"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1962/255)، حقوق، تاريخ (1962/09/30)، قرارك.

² "النظر في دعوى إبطال وكالة دورية" تتعلق بأرض ليس من إختصاص محكمة تسوية الأراضي والمياه"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1962/255)، حقوق، تاريخ (1962/09/30)، قرارك.

³ حسين، غيسة، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية وفق مجلة الأحكام العدلية والتشريعات النافذة في فلسطين: الملكية وأحكامها، الحقوق المتفرعة عنها دراسة علمية تطبيقية معززة بإجتهاادات القضاء الفلسطيني والمقارن، الطبعة الأولى، بير زيت، (2019)، (308).

حسين، غيسة، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية في إطار التشريعات النافذة في فلسطين، الشامل للنشر والتوزيع، نابلس، (2021).

ويعرف كذلك أنه: "حق عيني من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية تمنحه الدولة على الأراضي المملوكة لها لمن يرغب في ذلك إذا توافرت الشرائط التي يفرضها القانون"، مرجع سابق، الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، (02).

وَيَكُون مَوْضوع هَذِهِ الدَعَاوى فِي الغالب الإِعْتِراض عَلَى نَوْع العَقَار إِنْ كَانَ مُلْكاً أَمْ مِيرى.¹

وَيُثار هُنَا التَساؤُل التَّالِي: مَا هِيَ طَبِيعَةُ تَصْرِف الشَّرْكَاءِ عَلَى الشَّيْوعِ إِرْثاً؟، فَلَا يَسْتَطِيع أَحَدُ الشَّرْكَاءِ عَلَى الشَّيْوعِ أَنْ يَدْعِيَ بِالتَّصْرِفِ بَيْنَهُ التَّمْلِكِ، لِأَنَّ تَصْرِفَهُ هُوَ تَصْرِفُ المَالِكِ فِي حُصَّتِهِ وَتَصْرِفُ النَّائِبِ أَوْ الوَكِيلِ فِي حُصَصِ بَقِيَّةِ الشَّرْكَاءِ، وَعَلَى الوَرِثِ وَاضِعُ اليَدِ إِبْطَاتِ عَكْسِ ذَلِكَ، وَذَلِكَ إِسْتِنَاداً إِلَى بَيِّنَةِ قَاطِعَةٍ تَدُلُّ عَلَى أَنَّهُ يَتَصْرِفُ بِالإِسْتِقْلالِ، وَهَذِهِ البَيِّنَةُ يَجِبُ أَنْ تَكُنْ إِحْدَى العُقُودِ النَّاظِلَةِ لِلْمَلِكِيَّةِ سِوَاءَ كَانَتْ مِنْ "عُقُودِ المَعَاوِضَةِ" كَالْبَيْعِ أَوْ "عُقُودِ التَّبْرَعِ" كَالهَبَةِ، وَلَا يُعْتَبَرُ سُكُوتُ الوَرِثِ إِسْقَاطاً لِحَقِّهِ، بَلْ يَجِبُ أَنْ يَكُونَ السُّكُوتُ قَدْ صَدَرَ عَنِ الوَرِثِ إِذَا مَا قَامَ الوَرِثِ وَاضِعُ اليَدِ أَوْ المَتَصْرِفُ بِالتَّنَازُلِ أَوْ البَيْعِ أَوْ هَبَةِ المَالِ الموروثِ دُونَ أَنْ يَعْتَرِضَ ذَلِكَ الوَرِثِ عَلَى تَصْرِفِ الوَرِثِ المَتَصْرِفِ إِسْتِقْلالاً.²

رَابِعاً

دَعَاوى المَنْفَعَةِ

يُعرف "حَقُّ الإِنْتِفَاعِ" بِأَنَّهُ: "حَقُّ عَيْنِي يَتَفَرَّعُ عَنِ حَقِّ المَلِكِيَّةِ وَيَجْرِدُ المَالِكُ مِنَ سُلْطَتِي الإِسْتِعْمَالِ وَالإِسْتِغْلَالِ لِمَلِكِهِ لِتَكُونَ لِشَخْصٍ آخَرَ وَهُوَ المَنْتَفِعُ، أَمَا سُلْطَةُ التَّصْرِفِ القَانُونِي فَيَحْتَفِظُ بِهَا المَالِكُ لِنَفْسِهِ، الَّذِي يُسَمَّى فِي هَذِهِ الحَالَةِ "بِمَالِكِ الرَّقْبَةِ".

خَلِيل، قَدَّادَة، نُظُرَاتُ فِي حَقِّ التَّصْرِفِ كَحَقِّ عَيْنِي وَمَدَى السُّلْطَاتِ الَّتِي تُخَوِّلُهَا لِلمَتَصْرِفِ، جَامِعَةُ الأَقْصَى، مَجَلَّةُ العُلُومِ الإِنْسَانِيَّةِ، مَجَلَّد رَقْم (07)، عَدَد رَقْم (01)، (2003)، عَزَّة، (121).
إِبْرَاهِيم، نَاجِي، حُقُوقُ التَّصْرِفِ وَشَرْحُ قَانُونِ الأَرْضِي، الجِزء (01)-(02)، الطَّبْعَةُ الثَّانِيَّةُ، مَطْبَعَةُ الفَلاحِ، بَغْدَاد، (1925).

¹ قَانُونُ تَحْوِيلِ الأَرْضِي مِنَ نَوْعِ المِيرَى إِلَى مُلْكِ رَقْم (41) لِسَنَةِ (1953)، المَنْشُورُ فِي العَدَدِ رَقْم (1134) مِنَ الجَرِيدَةِ الرِّسْمِيَّةِ الأُرْدُنِيَّةِ (الحُكْمُ الأُرْدُنِي) بِتَارِيخِ (1953/02/16)، صَفْحَةُ رَقْم (559)، وَتَعْدِيلُهُ السَّارِي المَفْعُولُ.
لِمَزِيدِ حَوْلِ التَّنْظِيمِ القَانُونِي لِلأَرْضِي الأَمِيرِيَّةِ أَنْظَر: رَجَاءُ، فُفْها، رِسَالَةُ مَاجِسْتِيرِ، جَامِعَةُ النِّجَاحِ، نَابِلَسْ، (2012).
² مَرَجِعُ سَابِقِ، أَحْمَدُ، قَنْدِيلِ، (140).

وَحَلَّت مَجْلَةً الْأَحْكَامِ الْعَدْلِيَّةِ مِنْ تَعْرِيفِ لِ "حَقِّ الْإِنْتِفَاعِ" إِلَّا أَنْ الْمَادَّةَ رَقْمَ (13) مِنْ مُرْشِدِ الْحَيْرَانِ حَوْلَ "حَقِّ الْإِنْتِفَاعِ" تَضَمَّنَتْ مَا نَصَّه: "الْإِنْتِفَاعُ الْجَائِزُ هُوَ حَقُّ الْمَنْتَفِعِ فِي اسْتِعْمَالِ الْعَيْنِ وَإِسْتِغْلَالِهَا مَا دَامَتْ قَائِمَةً عَلَى حَالِهَا وَإِنْ لَمْ تَكُنْ رَقَبَتَهَا مَمْلُوكَةً"¹، وَيَكُونُ مَوْضُوعَ هَذِهِ الدَّعَاوَى حُقُوقَ الْمَنْفَعَةِ كَعَدَمِ إِثْبَاتِ الْوَقُوعَاتِ كَالرَّهْنِ مِثْلًا.

وَيُنَاقَشُ هُنَا التَّسْأُولُ التَّالِي: هَلْ الْمُنَازَعَاتُ حَوْلَ عُقُودِ الْإِجَارِ الْخَاصَّةِ بِالْعَقَارَاتِ الْوَاقِعَةِ دَاخِلَ حُدُودِ الْمُنَاطِقِ الْبَلَدِيَّةِ تَخْضَعُ لِأَحْكَامِ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ؟، وَهَلْ يَتَوَجَّبُ تَسْجِيلُهَا فِي دَائِرَةِ التَّسْجِيلِ؟، أَجَابَ الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِيُّ عَلَى ذَلِكَ بِالنَّفْيِ، وَتَضَمَّنَ أَنْ: "عُقُودُ الْإِجَارِ الْخَاصَّةِ بِالْعَقَارَاتِ الْوَاقِعَةِ دَاخِلَ حُدُودِ الْمُنَاطِقِ الْبَلَدِيَّةِ لَا تَخْضَعُ لِأَحْكَامِ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ وَلَا يَتَوَجَّبُ تَسْجِيلُهَا فِي دَائِرَةِ التَّسْجِيلِ، وَلَمْ يَرِدْ مَا يُوجِبُ الْعَمَلَ بِأَحْكَامِ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ فِيهَا"².

كَمَا يُنَاقَشُ هُنَا أَيْضًا التَّسْأُولُ التَّالِي: مَا هُوَ إِخْتِصَاصُ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ بِالْعَقَارِ الْمَشْمُولِ بِأَعْمَالِ التَّسْوِيَةِ الَّتِي جَرَى اسْتِمْلَاكُهُ؟، نَرَى أَنْ الْإِسْتِمْلَاكَ يَجِبُ مَا قَبْلَهُ وَفِيهِ تَمْلُكًا لِلْحَقُوقِ الْعَيْنِيَّةِ الْأَصْلِيَّةِ وَالتَّبَعِيَّةِ الْوَارِدَةِ عَلَى الْعَقَارِ، وَدَلَالَتُهُ كَدَلَالَةِ التَّصَرُّفِ بِإِعْتِبَارِهِ "بَيْعًا جَبْرِيًّا"، وَلَا تُوقَفُ نَتَائِجُهُ أَيْ دَعَاوَى عَيْنِيَّةٍ، وَإِنْ كَانَ هُنَاكَ إِعْتِرَاضٌ عَلَى الْعَقَارِ الْمَشْمُولِ بِأَعْمَالِ التَّسْوِيَةِ جَرَى اسْتِمْلَاكُهُ تُغْلَى يَدُ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ عَنْ نَظَرِهِ، وَيَكُونُ الْإِخْتِصَاصُ فِي الطَّعْنِ بِقَرَارِ الْإِسْتِمْلَاكِ أَوْ التَّعْوِيضِ لِغَيْرِهَا

¹ مَرْجِعُ سَابِقٍ، مُحَمَّدٌ، قَدْرِي يَاشَا، (05).

يُعْرَفُ "حَقُّ الْإِنْتِفَاعِ" بِأَنَّهُ: "حَقُّ عَيْنِيٍّ أَصْلِيٍّ مُؤَقَّتٍ الْمُدَّةُ يَرِدُ عَلَى مَنقُولٍ أَوْ عَقَارٍ يُخَوَّلُ صَاحِبَهُ سُلْطَنِيَّةَ الْإِسْتِعْمَالِ وَالْإِسْتِغْلَالِ عَلَى شَيْءٍ مَمْلُوكٍ لِغَيْرِهِ، وَيَطْلُقُ عَلَى الْمَالِكِ الْمَقْتَطَعِ مِنْهُ حَقُّ الْإِنْتِفَاعِ إِسْمَ "مَالِكِ الرَّقَبَةِ"، حَيْثُ يَحْتَفِظُ بِسُلْطَنَةِ التَّصَرُّفِ الْقَانُونِيِّ عَلَى الشَّيْءِ".

مَرْجِعُ سَابِقٍ، الْحَقُوقُ الْعَيْنِيَّةُ الْمَتَفَرِّعَةُ عَنْ حَقِّ الْمَالِكِيَّةِ، (06).

الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِيُّ الْمَتَضَمَّنُ أَنْ: "الْمَحْكَمَةُ الْمَخْتَصَّةُ لِلنَّظَرِ فِي دَعَاوَى مَنَعِ الْمَعَارِضَةِ فِي مَنْفَعَةِ الْعَقَارِ" هِيَ مَحْكَمَةُ التَّسْوِيَةِ، الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنْ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ رَقْمَ (1973/94)، حُقُوقٌ، تَارِيخُ (1973/05/06)، قَرَارٌ.

² الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنْ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ رَقْمَ (1973/307)، حُقُوقٌ، تَارِيخُ (1973/09/12)، قَرَارٌ.

قَانُونُ الْمَالِكِينَ وَالْمَسْتَأْجِرِينَ رَقْمَ (62) لِسَنَةِ (1953)، الْمُنشُورُ فِي الْعَدَدِ رَقْمَ (1140) مِنَ الْجَرِيدَةِ الرَّسْمِيَّةِ الْأُرْدُنِيَّةِ (الْحُكْمُ الْأُرْدُنِي) بِتَارِيخِ (1953/04/16)، صَفْحَةٌ رَقْمَ (661)، وَتَعْدِيلَاتُهُ السَّارِيَّةُ الْمَفْعُولُ.

وَحسب الإختصاص تَباعاً إما لِلمحكمة الإدارية أو لِلمحكمة البدائية المختصة وفق ما وَرد في قانون إستملاك الأراضى لِلمصلحة العامة.¹

البند الثالث

الدعاوى التعويضية

سَنتناول في هَذَا البند الدعاوى التي يكون فيها الحق المطالب به هُوَ حق التعويض (الشخصي) لا الحق العيني، وَهو ما نَظمه مُشرع تَسوية الأراضى والمياه بِمعالجته القيد بِجدول الحقوق بِطريق الغش وَالتدليس وَالتزوير فيه تَباعاً تَفصيلاً في بَندين إثنين، مُتناولين بِإيجاز القيد بِجدول الحقوق بِطريق الصورية.

فَالقيد العقاري عُموماً نَتيجة أعمال التَسوية يَتمتع بِقوة الثبوت الكاملة وَالحجية المطلقة للقيد، فَالتساؤل المثار هُنَا: إذا كان القيد الناتج عَن الغش وَالتدليس أو التزوير أو الصورية يَتمتع بِذات القوة الثبوتية؟، وَهل تلك القوة في حَال تَقريها بالقوانين العقارية النافذة تَسري على إطلاقها أم حُددت بِشروط وَمعايير خَاصة تُراعي التوازن بين مُقتضيات إستقرار المعاملات وَثبات السجل العقاري من جهة وَمبادئ العدالة من جهة أُخرى؟.

¹ قانون إستملاك الأراضى لِلمصلحة العامة رَقم (02) لسنة (1953)، المنشور في العدد رَقم (1130) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بِتاريخ (1953/01/01)، صَفحة رَقم (433)، وَتعديلاته السارية المفعول. حيث نُصت المادة رَقم (14) منه بِخصوص "الخلاف حَول الملكية"، وَنصت المادة رَقم (16) منه بِخصوص "الإدعاءات المتناقضة".

للمزيد حَول ذَلِكَ أنظر: جُود، الأثيرة، نَزع الملكية الخاصة لِلمنفعة العامة في التشريع الفلسطيني "دراسة مُقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2010).

أولاً

دَعْوَى القيد بِجدول الحقوق بِطريق الغش والتدليس¹

تنص المادة رقم (14) فقرة رقم (04) من قانون تسوية الأراضي والمياه أنه: "إذا أحرز أي حق في جدول الحقوق النهائي فيحق للشخص، الذي لحق به الضرر أن يدعي لدى محكمة التسوية بطلب تعويض من الشخص المسئول عن الغش خلال ثلاث سنوات من تاريخ تصديق جدول الحقوق".

ويستفاد من هذا النص أن قانون تسوية الأراضي والمياه أخذ بـ "مبدأ القيد المطلق في سجل دائرة التسجيل"² ولو كان هذا القيد قد اكتسب بطريق الغش والتدليس في جدول الحقوق النهائي، فلم يسمح بإلغاء هذا القيد أو إثبات عكسه، لأنه اكتسب قوة القيد المطلق، إنما أجاز للشخص المتضرر المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه من الشخص المسئول عن الغش والتدليس، خروجاً عن قاعدة "الغش يفسد كل شيء"، وحتى يمكن للشخص المتضرر أن يطالب بتعويض من الشخص المسئول عن الغش والتدليس فإنه لا بد من توافر الشروط التالية مجتمعة:

¹ "الغش" هو: "جميع أنواع التدليس أو التغيرير كرشوة الشهود أو الإتفاق مع وكيل صاحب الحق ليمتنع عن الإعتراض على جدول الحقوق".

وليس المقصود بالغش المستوجب للتعويض أن تكون الأفعال التي يقوم بها الغاش بالذات أو بالواسطة قد أثرت على حق الطرف الآخر وجعلته يتباطأ في الإعتراض ضمن المدة القانونية، وإنما يُعتبر غُشاً بالمعنى المقصود في قانون تسوية الأراضي والمياه إذا غير مأمور التسوية مخطط الأراضي بما يخالف الإتفاق الذي تم أمامه ولصالح أحد أصحاب قطع الأراضي وبدون علم المدعي ويستحق المدعي التعويض عن الضرر اللاحق به نتيجة هذا الغش من تاريخ إكتساب الحق موضوع الضرر، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1979/106)، حقوق، تاريخ (1979/05/19)، قرارك.

² وهو مبدأ يعني: "أن القيد بهذا السجل نتيجة التسوية يمر بمرحلة الإعلان والتحقيق، والتدقيق، والإعتراض، وتتوافر في هذه المراحل جميع الضمانات الكافية ليصل أصحاب الحق إلى حقوقهم أو تأكيدها، وإذا تم هذا القيد فإنه يُعتبر قيداً مطلقاً لا يجوز لأي محكمة في فلسطين أن تسمح بأي إعتراض عليه، ولو تم نتيجة غُش أو تلبيلات مزورة، إلا من خلال ما نص عليه قانون التسوية نفسه، وإن كان من حق المتضرر أن يعود على المسئول عن الغش أو التزوير بالتعويض خلال مدة معينة دون شطب اسم المسئول عن صحيفة العقار".

الشرط الأول

أن يقع الغش والتدليس في جدول الحقوق النهائي

فَالغش الذي يُكسب صاحبه حَقاً عَيْنياً هُوَ الذي يَقَع في جَدول الحقوق النهائي، لَكن إذا وَقَع الغش والتدليس في جَدول الحقوق غَيْر النهائي "الأولي" فَلَا يَعْنِي أن مَن وَقَع بالغش والتدليس لَيس بِإِستِطاعته المطالبة بِتَعويض عَن الضرر الذي لِحَقه نَتيجة هَذَا الغش والتدليس، بَل بِإِستِطاعته ذَلِكَ، فَالغش والتدليس سَوَاء إرتكب قَبْل تَنظِيم جَدول الحقوق الأولي أو بَعده فَإِنَّهُ يُجيز لِلشخص الذي وَقَع الغش عَلَيْهِ المطالبة بِالتعويض، إذا كان هَذَا الغش والتدليس هُوَ السبب في تَسجيل العقار عَلَى إسم الشخص المدعى عَلَيْهِ في جَدول الحقوق النهائي، فَإِذَا قُيد إسم المَسْئول عَن الغش والتدليس في جَدول الحقوق النهائي، وَتَم التصديق عَلَى هَذَا الجدول مَن قَبْل قَاضي مَحكمة تَسوية الأراضِي والمياه فَلَا يُمكن طَلَب إلغائه بَعْد ذَلِكَ، أو الإعتراض عَلَيْهِ بِفوات مُدد الطعن أو رَفَع دَعوى إبتداءً لِإلغائه هَذَا الحق، إِنما يَحِق لِلشخص صَاحِب الحق الأَصلي الذي لَحِق بِهِ الضرر أن يُقيم الدعوى عَلَى الشخص المَسْئول عَن الضرر أمام قَاضي مَحكمة تَسوية الأراضِي والمياه لِيطالب بِالتعويض عَن الضرر الذي لَحِق بِهِ.

الشرط الثاني

أن يُثبت مُدعي الإِستحقاق أَنه صَاحِب الحق وَلَيس الغاش وَالمُدلس

فَيَجِب أن يُثبت مُدعي الإِستحقاق أَنه صَاحِب الحق وَلَيس مَن سُجِل العقار بِإِسْمه، وَيَسْتَطِيع أن يُثبت ذَلِكَ بِطرق الإِثبات كَافة بِما في ذَلِكَ القرائن وَشهادة الشهود، وَلَا يُكلف بِإِثبات الحق الذي تَزِيد قيمته عَن مَائتي دِينَار بِالكتابة، لِأَن قَانون تَسوية الأراضِي والمياه أَجاز لِقاضِي مَحكمة تَسوية الأراضِي والمياه صَلاحية الطلَب مَن المَعترضين أَي بَينة شَفوية أو حَظية تُثبت حَقهم أو تَصرفهم لِيتَمَكَّن مَن البت بِالإِعتراض التي لا يَكُون بِوسع الفرقاء تَقديم إِثباتات حَظية عَلَى أَحقيتهم فِيها دُونَ أن تَكُون هَذِهِ البينة صادرة عَن دَائرة التَسجيل،

وذلك بغض النظر عن أي حكم يُخالف ذلك في المجلة أو أصول المحاكمات الحقوقية أو أي قانون مُتعلق بالأراضي والمياه.

ويمكن أيضاً لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه أن يسمح لطالب التعويض أن يُثبت حقه بالبينة الخطية أو الشفوية ولو كان ذلك يُخالف ما هو ثابت كتابة، إلا إذا كان الثابت كتابة عبارة عن بينة صادرة عن دائرة التسجيل، وإن كان قبول أية بينة ليس وجوباً على قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بل هو أمر جوازي يترخص فيه حسب ظروف القضية ومقتضيات العدالة، ولا مُعقب عليه في ذلك.

حيث يُشترط لتوافر الغش والتدليس أن يكون ما يستعمل لخداع المتعاقد حيلة غير مشروعة، وإن مجرد الكتمان لا يكفي لإعتبره غشاً وتدليساً ما لم يقترن بحيل غير مشروعة للوصول إلى غرض مشروع يحمل المتعاقد على إجراء العقد.¹

الشرط الثالث

أن يصدر حكم قطعي عن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه يقضي بوجود

الغش والتدليس

يجب أن يصدر من قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه حكم يكسب الدرجة القطعية يقضي بوجود الغش والتدليس، حتى يُمكن لمدعي الإستحقاق المطالبة بالتعويض عنه، فإذا صدر حكم من قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه يقضي به ولم يُصبح قطعياً بعد، فلا يكون هذا الحكم كافياً للمطالبة بالتعويض، لأن حكم محكمة تسوية الأراضي والمياه يُمكن إستئنافه أمام محكمة الإستئناف المختصة، فإذا إستأنف وأيدت محكمة الإستئناف المختصة حكم قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، فيظل هذا الحكم قابلاً للطعن به بالنقض أمام محكمة النقض المختصة، فإذا نُقض هذا الحكم وأيدته محكمة النقض المختصة، فإنه في هذه الحالة يُصبح قطعياً يُمكن أن يكون كافياً للمطالبة بالتعويض، فإذا نُقضت محكمة

¹ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف عمان رقم (2007/59)، حقوق، تاريخ (2008/01/21)، فَرَارِك.

النقض المختصة بالحكم فلا تُعتبر حالة الغش والتدليس موجودة ولا يُمكن لمدعي الإستحقاق المطالبة بالتعويض.

فإذا كان صدور حكم قطعي من قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه أمر واجب، فيستوي في ذلك أن يكون هذا الحكم قد مر بكل طرق الطعن ثم تأيد من محكمة النقض المختصة، أم لم يكن قابلاً للطعن به أصلاً، بحيث يكون قطعياً بمجرد صدوره.

الشرط الرابع

أن يتقدم المتضرر بطلب التعويض خلال ثلاث سنوات من تاريخ تصديق

جدول الحقوق النهائي

يُشترط أن يتقدم المتضرر مدعي الإستحقاق بطلب التعويض عن حقه الذي فقده خلال ثلاث سنوات تلي التصديق على جدول الحقوق النهائي من قبل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه المختص وبمجرد إنتهاء الثلاث سنوات، فالشخص المتضرر لا يستطيع المطالبة بأي حق كان، فلا يستطيع المطالبة بالتعويض ولا بالحق نفسه من باب أولى، ولعل هذا الحكم محل إنتقاد، فإذا حرّمنا شخصاً من حقه وذلك بعدم السماح بشطب إسم المسؤول عن الغش والتدليس عن صحيفة العقار، فإذا حرّمناه أيضاً من تعويض عن هذا الحق بعد مرور ثلاث سنوات على تصديق جدول الحقوق من قبل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه المختص وهذه مدة قصيرة نسبياً، ولعل الشخص المتضرر لم يستطيع إثبات الغش والتدليس خلال المدة المذكورة، ثم توصل إلى وسائل إثبات جديدة وكافية للتدليل على صحة إدعائه بعد إنتهاء المدة، فلا يُمكنه تقديمها أو المطالبة بالتعويض، ويكون المشرع قد حرّمه من التعويض.

وإذا كُنت أوافق المشرع بعدم شطب إسم المسؤول عن الغش والتدليس عن صحيفة العقار إستقراراً للمعاملات العقارية ولما يجب أن يكون عليه سجل دائرة الأراضي من التمتع بقوة القيد المطلقة¹، فأني لا أوافق المشرع أن يجعل المدة للمطالبة بالتعويض ثلاث سنوات

¹ مرجع سابق، محمد، الزعيبي، (1448).

من تاريخ تصديق جدول الحقوق، بل أحبذ أن تكون هذه المدة سنة واحدة من تاريخ العلم بالغش والتدليس على أن لا تزيد المدة بأي حال من الأحوال عن مدة مرور الزمن المنصوص عليه في القواعد العامة، ولهذا أقترح إلغاء الميعاد الوارد في المادة رقم (14) فقرة رقم (04) من قانون تسوية الأراضي والمياه ليصبح: "على أن تُقدم خلال سنة من تاريخ العلم بالغش والتدليس، على أن لا تزيد عن خمسة عشر سنة من تاريخ تصديق جدول الحقوق".

وأقترح أن تكون المدة سنة بدلاً من ثلاثة لأن السنة مدة كافية ليتمكن الشخص من المطالبة بالتعويض عن طريق القضاء، وليرى المتضرر أنه يريد مُطالبة الشخص المسؤول عن الغش والتدليس بالتعويض أم لا، فإذا فاتت السنة بعد ثبوت الإحراز لجدول الحقوق النهائي بطريق الغش والتدليس، ولم يكن المتضرر قد رفع دعوى التعويض، فيعتبر أنه قد تنازل عن حقه، أو أن سُكوته "قرينة" على أنه ليس صاحب الحق، ثم لا يكون بإمكانه رفع دعوى التعويض بمرور سنة.

أما المدة الطويلة فهي ليستطيع المتضرر الوصول إلى حقه بالتعويض في مدة نعتقد أنها كافية فيما إذا تم العلم بالغش والتدليس بعد مدة طويلة من حصول الغش والتدليس، وهذه المدة تتناسب مع ما هو منصوص عليه في القواعد العامة، وهو عدم سماع الدعوى بالحق بعد مرور خمسة عشر سنة.

وهذا بمعزل عن حق المطالبة خارج الميعاد المقرر لتعويض للمطالبة بالثمن أمام المحكمة المختصة، باعتبار أن هذه المدد هي مُدد سُقوط.

لكن ما هو مدى التعويض الذي يُحكم به للمدعي؟ وبمفهوم المخالفة، ما هو مدى التعويض الذي يستطيع المتضرر المطالبة به؟، هو التعويض العادل عن الضرر المادي والأدبي "المعنوي".

و "الضرر المادي" هو: "ما لحق المتضرر من خسائر، وما فاتته من كسب"، ويتمثل هذا في ثمن الأرض وقت قيدها بإسم المسؤول عن الغش والتدليس في جدول الحقوق النهائي، بالإضافة إلى زيادة ثمنها في الفترة من وقت قيدها إلى وقت الحكم للمتضرر

بالتعويض عن الضرر الذي أصابه، بشرط أن يكون الضرر نتيجة طبيعية للغش والتدليس، أي لولا هذا الغش والتدليس الحاصل لما أصيب المتضرر بأي ضرر.

و "الضرر الأدبي" أو "المعنوي" هو: "الضرر الذي يلحق غير المال، أي لا يمس الذمة المالية بأي وجه"، ولكن قد ينجم عن مجرد الإعتداء على حق المتضرر، فإذا دخل شخص أرضاً مملوكة لآخر بالرغم من معارضة المالك، جاز لهذا أن يطالب بالتعويض عن ما أصابه من ضرر أدبي من جراء الإعتداء على حقه حتى لو لم يصبه ضرر مادي من هذا الإعتداء، فإذا كان دخول الأرض يُعتبر سبباً للمطالبة بالتعويض عن الضرر الأدبي، فإن غصب الأرض عن طريق تسجيلها بإسم المسؤول عن الغش والتدليس يُعتبر سبباً أقوى للمطالبة بالتعويض عن الضرر الأدبي.¹

وتضمن الإجتهد القضائي أن: "الإدعاء بأن تسجيل الأرض في التسوية بطريق الغش والحيلة يجعل طلب التعويض من إختصاص قاضي التسوية".²

كما تضمن الإجتهد القضائي أنه: "بعد أن قرر قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي الفلسطيني أن جدول الحقوق بعد تسجيله هو بمثابة حكم نهائي وإن الحق الوارد في السجل يُعتبر حقاً مكتسباً عاد ومنح المتضرر من التسجيل حقاً في رفع دعوى لدى محكمة الأراضي يطلب إسترداد الأرض المسجلة أو تعويضه عن الضرر إذا كان إحرازها في جدول الحقوق بطريق الغش والتدليس، وهذه المنحة لا تدخل في مفهوم "الحق المكتسب" بمعناه الأصلي، وإنما هي مجرد منفعة أنشأها القانون وحده، ومن حق المشرع أن يلغيها بقانون جديد قبل الحصول عليها بحكم، وأن المشرع في قانون تسوية الأراضي والمياه عدل هذه المنحة بأن حصر حق المتضرر في طلب التعويض، وأن القانون الجديد يسري على ما قبله فيما يتعلق بهذه المسألة تطبيقاً للقاعدة الفقهية القائلة: "أن القانون الجديد لا يكون له أثر رجعي إذا كان يؤثر في حقوق مكتسبة، ويكون له أثر رجعي إذا

¹ أمين، دواس، مجلة الأحكام العدلية وقانون المخالفات المدنية (02)، مساق دبلوم الدراسات القضائية في المعهد

القضائي الفلسطيني، المعهد القضائي الفلسطيني، الطبعة الأولى، رام الله، (2012)، (77).

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1955/116)، حقوق، تاريخ (1955/07/11)، قرارك.

إقتصر التأثير في مجرد المنافع التي نشأت عن القانون القديم، وعلى افتراض أن تسجيل الأرض المدعى بها حصل بطريق الغش والتدليس فإن حق المدعي ينحصر في طلب التعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء هذا التسجيل، على اعتبار أن الحق الذي كان له بطلب إسترداد الأرض عيناً بمقتضى القانون القديم هو من نوع المنافع التي منحها القانون وحده، وإن القوانين الجديدة التي تُغير الإختصاص تُعتبر ذات أثر رجعي وتسري على ما قبلها، وإن قانون تسوية الأراضي عين محكمة تسوية الأراضي للنظر في دعوى التعويض"، وتضمن قرار المخالفة أن: "قانون التسوية ليس رجعياً، وأنه طالما نشأ الحق قبل صدوره فإن القانون الذي كان نافذاً عند نشوء الحق هو الذي يُنظمه"¹

وتضمن الإجتهاد القضائي أنه: "إذا كان المدعي ادعى أن تسجيل الأرض في جدول الحقوق النهائي بإسم المدعى عليه كان بموافقته ورضاه بناءً على إتفاق بينهما على أن يُعيد المدعى عليه تسجيل الأرض بإسم المدعي وقت الطلب فلا تُسمع مثل هذه الدعوى من قبل محكمة التسوية لأن قانون تسوية الأراضي والمياه لا يجعل دعوى التعويض من صلاحية محكمة التسوية إلا في حالة واحدة وهي الإدعاء بأن الحق المدون في جدول الحقوق النهائي أُحرز بطريق الغش"، وتضمن قرار المخالفة أن: "الدعوى في حقيقتها هي دعوى إعتراض على صحة جدول الحقوق النهائي وأنها تُرى من قبل محكمة التسوية"²

وتضمن الإجتهاد القضائي أن: "البيانات المقدمة لم يرد فيها ما يُسند واقعة الغش للمعترض عليهم، ولم تثبت قيام أي منهم إن حصل على مساحات زائدة عن حقه بقطع الأراضي والحوض موضوع الدعوى بإستعمال وسائل الغش والتدليس للإستيلاء على حقوق المعترضين، وأن محكمة التسوية وفقاً لصلاحياتها إستمعت إلى بينات شفوية، وأبرزت مشروعات صادرة عن دائرة الأراضي والمساحة تُبين حُصص المعترضين قبل

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1959/339)، حقوق، تاريخ (1959/01/01)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1960/287)، حقوق، تاريخ (1961/01/17)، قرارك.

إعلان التسوية وما تُساوي مساحة القيراط، وأن جُل البينة هي بينات خَطية لم يثبت فيها واقعة الغش والتدليس.¹

وتضمن الإجتهد القضائي أنه: "قانون تسوية الأراضي والمياه حدّد كيفية أعمال التسوية والأشخاص المشمولين فيها وإجراءات التسوية والإدعاءات والإعتراضات والتحقيق فيها وتنظيم جَدول الإدعاءات وجَدول الحقوق والإعلان عنه وكيفية الإعتراض عليه والجهة المختصة بالفصل بالإعتراضات وبين الجهة المختصة بنظر النزاعات المتعلقة بحصول الغش في جَدول الحقوق، وما يجوز المطالبة به نتيجة لذلك، وأن البين من البينة أن شَطب أسماء الشركاء في قِطعة الأرض وبما فيهم مُورث المدعي كان بموجب قرار حُكم".²

وتضمن الإجتهد القضائي أن: "قُيود التسوية المستندة إلى جَدول الحقوق الذي أصبح نهائياً في حينه وعلى فرض أنها مشوبة بعيب الغش أو التزوير فإن مجال ذلك هو المطالبة بالتعويض فقط، دون شَطب إسم المسؤول عن صحيفة العقار، ولا يجوز الطعن فيها، وهذا الأمر شرع لإستقرار المعاملات، وأن قانون التصرف في الأموال غير المنقولة حَظر على المحاكم سماع أي دعوى بخصوص أي أموال غير منقولة صدرت سندات تسجيل بأراضيها بمقتضى أحكام قانون تسوية الأراضي والمياه".³

وتضمن الإجتهد القضائي أن: "السند الصادر بالإستناد إلى هذا القيد سَنداً رسمياً يُعفي صاحبه من إقامة الدليل على صحة ما يحتويه، ويعتبر بينة قائمة بحد ذاته، وتعمل به المحاكم دون أي دليل آخر لإثباته، ولا يُمكن الطعن به بأي طريقة من طرق الطعن، ويحظر على المحاكم النظامية والشرعية أن تسمع أي دعوى أو تُجري أي مُعاملة تتعلّق به".⁴

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2007/59)، حُقوق، تاريخ (2008/01/21)، قَرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2012/4336)، حُقوق، تاريخ (2013/02/19)، قَرارك.

³ الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2014/25)، حُقوق، تاريخ (2014/03/22)، المقتفي.

⁴ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2008/183)، حُقوق، تاريخ (2008/11/26)، قَرارك.

ثانياً

دَعْوَى القيد بِجدول الحقوق بِطريق التزوير

تنص المادة رقم (14) فقرة رقم (05) من قانون تسوية الأراضي والمياه أنه: "إذا ثبت لمحكمة التسوية أن حكماً من أحكامها اكتسب الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة، فلها أن تحكم بالتعويض لصاحب الحق على الشخص المستفيد من الحكم المذكور على شرط أن يُقدم الاعتراض على التبليغ خلال سنة واحدة من تاريخ صدور الحكم القطعي".

والأحكام الصادرة عن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه متعددة فقد يُصدر قراراً قطعياً بوضع اليد أو قراراً بتوقيف أي معاملة تسجيل تتعلق بالأرض أو بالماء في أي منطقة تسوية وقد يُصدر قراراً بعد سماع الاعتراضات على جدول الحقوق، فإذا أُصدر قراراً ما اكتسب الدرجة القطعية بناءً على "تبليغات مزورة" اكتسب بموجبه أحد الأشخاص حقاً عينياً عقارياً، فليس لصاحب الحق الأصلي أن يُطالب بإلغاء القيد المسجل على صحيفة العقار بإسم مزور، ولو كان ذلك بناءً على تبليغات مزورة، وذلك إستقراراً للمعاملات العينية العقارية، والإحتفاظ بها بقدر من الثبات والإستقرار بحيث لا تكون عرضة للتغيير والتبديل، ولأن القيد بجدول الحقوق النهائي وتصديقه من قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، يجعل هذا الجدول والحقوق المدونة في المستندات حكم قضائي، والحكم القضائي لا يجوز إبطاله أو إصلاح خطأ فيه ولو كان باطلاً إذا إستنفذ طرق الطعن فيه، ولا يجوز إقامة دعوى أصلية لإبطاله، إنما لصاحب الحق أن يُطالب الشخص المستفيد من الحكم المذكور بالتعويض، وذلك بالشروط التالية مُجمعة:

الشرط الأول

أن يتم قيد الإسم المزور في جدول الحقوق النهائي بناءً على تبليغات مزورة والتزوير الذي يُمكن المطالبة عنه بالتعويض في هذه الحالة هو: "التزوير الذي يؤدي إلى قيد إسم مزور في جدول الحقوق النهائي بناءً على تبليغات مزورة"، أو هو:

"مجموعة التبليغات المزورة التي تُكون قناعة لدى القاضي بأن يُسجل إسم الشخص في جدول الحقوق النهائي على أنه صاحب الحق الخاص".¹

فإذا وقع تزوير في جدول الحقوق غير النهائي، فإنه من حق الشخص المتضرر أن يعترض على هذا القيد، ويكون الأمر في مرحلة الاعتراض التي لا يكون فيها التسجيل مُحصناً من الطعن، بل يُمكن الطعن به عن طريق التزوير، ويمكن إلغاؤه، أما إذا قُيد الإسم المزور على صحيفة العقار بموجب حكم قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه المبني على تبليغات مُزورة فليس لصاحب الحق الأصلي إلا المطالبة بالتعويض فقط دون المطالبة بإلغاء القيد عن صحيفة العقار.

الشرط الثاني

أن يُثبت المتضرر أنه صاحب الحق وليس المزور

فيجب أن يُثبت المتضرر لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه أن حكمه الذي اكتسب الدرجة القطعية قد صدر بناءً على تبليغات مُزورة، وأنه هو صاحب الحق في ذلك العقار وليس المزور، ويستطيع أن يُثبت ذلك بكافة طرق الإثبات بما فيها الشهادة والقرائن²، لأن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه لا يتقيد بطرق الإثبات المنصوص عليها في المجلة أو قانون أصول المحاكمات الحقوقية أو قانون البينات أو أي قانون متعلق بالأراضي أو المياه، فمن حقه أن يُطالب بأية بيينة شفوية أو خطية للبت في الاعتراضات التي لا يكون بوسع الفرقاء إبراز أي أدلة خطية على تصرفهم بها وملكيتهم لها، ومن حقه أن يُطالب بأي

¹ "التزوير": تحريف مُفتعل للحقيقة في الوقائع والبيانات التي يُراد إثباتها بصك أو مخطوط يُحتج بهما نجم أو يُمكن أن يُنجم عنه ضرر مادي أو معنوي".

قانون العقوبات رقم (16) لسنة (1960)، المنشور في العدد رقم (1487) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1960/05/11)، صفحة رقم (374)، وتعديلاته السارية المفعول.

² عرفت المادة رقم (106) من قانون البينات في المواد المدنية والتجارية "القرائن" بأنها: "نتائج تُستخلص بحكم القانون أو تقدير القاضي، من واقعة ثابتة ومعروفة لإستدلال على واقعة غير معروفة، وهي نوعان: قانونية، وقضائية".

بينة شفوية أو خطية للبت في الاعتراضات التي تُبرز من أجلها بينة خطية دون أن تكون هذه البينة صادرة عن دائرة التسجيل.

وعلى طالب التعويض أن يُثبت وجود التزوير الذي حكم بموجبه قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه للمزور، وأن يُثبت أنه لولا وجود التزوير لما حكم قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بمثل ما حكم به أو كان حكمه حتماً سيخالف ما حكم به لو إكتشف أمر التزوير.

الشرط الثالث

أن يصدر حكم قطعي من قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه يقضي بوجود

التزوير

يجب أن يكون الحكم الذي يُطالب المتضرر بالتعويض من المستفيد منه قد اكتسب الدرجة القطعية، بحيث لا يكون قابلاً للطعن به بطريق الاستئناف أو النقض، فإذا كان قابلاً للطعن به أمام محكمة الاستئناف أو النقض فلا يُطالب المتضرر بالتعويض، وإنما يُمكنه أن يُطالب بذات الحق، وذلك بالمطالبة بإلغاء حكم قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه أمامه، وإعادة الحق إليه ليشتب اسم المزور من الصحيفة العقارية ويعود على اسمه.¹

الشرط الرابع

أن يتقدم المتضرر بطلب التعويض خلال سنة من تاريخ صدور الحكم القطعي

فلا بُد للشخص المتضرر أن يرفع الدعوى على الشخص المستفيد أمام قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه يُطالبه فيها بالتعويض وذلك خلال سنة من تاريخ صدور الحكم القطعي، بحيث إذا إكتشف أمر التبليغات المزورة، فله أن يقدم إعتراضه عليها خلال سنة من تاريخ صدور الحكم القطعي، ويكون بإمكانه أن يُطالب بالتعويض من الشخص المستفيد، أما إذا إكتشف أمر التزوير بعد مرور سنة من تاريخ إصدار الحكم القطعي، أو لم

¹ "الحكم القطعي" هو: "الحكم الذي لا يقبل الطعن فيه، إما لأسباب قانونية تجعله نهائياً، أو لفوات مدة الطعن فيه"، الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2018/1071)، حقوق، تاريخ (2018/09/04)، المقتفي.

يَسْتَطِيعُ صَاحِبُ الحَقِّ أَنْ يُثَبِّتَ قَبْلَ مُرُورِ سَنَةٍ، أَوْ أَصْبَحَ يُمَكِّنُهُ ذَلِكَ حَسَبَ مَا تَوَصَّلَ إِلَيْهِ مِنْ أَدَلَّةٍ بَعْدَ فَوَاتِ السَّنَةِ، فَإِنَّهُ لَا يَسْتَطِيعُ الرُّجُوعَ عَلَى المَسْتَفِيدِ بِالتَّعْوِيزِ.¹

أَمَامَ هَذَا الحَلِّ غَيْرِ العَادِلِ الَّذِي لَا يُمَكِّنُ المَتَضَرَّرَ أَنْ يُعِيدَ العَقَارَ بِإِسْمِهِ وَلَا يُمَكِّنُهُ مِنَ الحُصُولِ عَلَى تَعْوِيزٍ بَعْدَ مُرُورِ سَنَةٍ أَقْتَرَحُ أَنْ يُعَدَّلَ النِّصْبُ بِحَيْثُ يُمَكِّنُ لِلْمَتَضَرَّرِ أَنْ يُطَالِبَ بِالتَّعْوِيزِ بَعْدَ فَوَاتِ مُدَّةِ السَّنَةِ عَلَى صُدُورِ الحُكْمِ القَطْعِيِّ، بِحَيْثُ يُمَكِّنُهُ أَنْ يَرْفَعَ دَعْوَى يُثَبِّتُ فِيهَا حُصُولَ التَّبْلِيغَاتِ المَزُورَةِ، وَفِي الحَالَةِ الَّتِي يَحْصُلُ فِيهَا عَلَى حُكْمٍ بِحُصُولِ التَّبْلِيغَاتِ المَزُورَةِ الَّتِي أَدَّتْ إِلَى إِصْدَارِ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِ وَالْمِيَاهِ حُكْمَهُ بِقَيْدِ إِسْمِ الشَّخْصِ بِجَدْوَلِ الحُقُوقِ النِّهَائِيِّ، فَإِنَّهُ يُمَكِّنُهُ نَتِيجَةَ هَذَا الحُكْمِ أَنْ يُطَالِبَ بِالتَّعْوِيزِ لِمُدَّةِ سَنَةٍ تَلِي تَارِيخَ صُدُورِ الحُكْمِ القَطْعِيِّ الثَّانِي الَّذِي قَضَى بِوُجُودِ التَّبْلِيغَاتِ المَزُورَةِ.

فَهَنَّاكَ "حُكْمَ قَطْعِيٍّ أَوَّلٍ" بُنِيَ عَلَى التَّبْلِيغَاتِ المَزُورَةِ أَدَّتْ إِلَى قَيْدِ إِسْمِ الشَّخْصِ فِي جَدْوَلِ الحُقُوقِ النِّهَائِيِّ، وَهَنَّاكَ "حُكْمَ قَطْعِيٍّ ثَانٍ" قَضَى بِوُجُودِ التَّرْوِيرِ الَّذِي أَثَّرَ عَلَى حُكْمِ المَحْكَمَةِ الأَوَّلِ، فَفِي هَذِهِ الحَالَةِ لَا يَكُونُ مِنَ حَقِّ المَتَضَرَّرِ المَطَالِبَةَ بِشَطْبِ الإِسْمِ المَزُورِ عَنِ صَحِيفَةِ العَقَارِ، وَإِنَّمَا يَكُونُ حَقُّهُ فَقَطْ المَطَالِبَةَ بِالتَّعْوِيزِ وَذَلِكَ خِلَالَ فِتْرَةِ السَّنَةِ مِنَ تَارِيخِ إِكْتِسَابِ الحُكْمِ القَطْعِيِّ الثَّانِي الدَّرَجَةِ القَطْعِيَّةِ.

لِهَذَا أَقْتَرَحُ أَنْ يُعَدَّلَ آخِرُ المَادَّةِ رَقْمَ (14) فِقْرَةَ رَقْمَ (05) مِنَ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِ وَالْمِيَاهِ لِيصْبِحَ: "عَلَى أَنْ يُقَدَّمَ الإِعْتِرَاضُ عَلَى التَّبْلِيغِ خِلَالَ سَنَةٍ وَاحِدَةٍ مِنَ تَارِيخِ إِكْتِسَابِ الحُكْمِ الثَّانِي الدَّرَجَةِ القَطْعِيَّةِ، عَلَى أَنْ لَا تَزِيدَ المُدَّةُ عَنِ (15) سَنَةٍ مِنَ تَارِيخِ إِكْتِسَابِ الحُكْمِ الأَوَّلِ الدَّرَجَةِ القَطْعِيَّةِ"، لِيتِمَكَّنَ المَتَضَرَّرُ مِنَ الحُصُولِ عَلَى حَقِّهِ عَنِ طَرِيقِ التَّعْوِيزِ عَلَى الأَقْلِ خِلَالَ مُدَّةٍ كَافِيَةٍ.

وَلَكِنِّي لَسْتُ مِنْ مُؤَيِّدِي شَطْبِ إِسْمِ المَسْتَفِيدِ مِنَ الصَّحِيفَةِ العَقَارِيَّةِ وَلَوْ كَانَ قَيْدُ إِسْمِهِ تَمَّ فِي جَدْوَلِ الحُقُوقِ النِّهَائِيِّ بِنَاءً عَلَى تَّبْلِيغَاتِ مُزُورَةٍ، وَذَلِكَ حِفَافَةً عَلَى إِسْتِقْرَارِ مُعَامَلَاتِ المِلْكِيَّةِ العَقَارِيَّةِ مِنَ التَّغْيِيرِ، بِالإِضَافَةِ أَيْضاً إِلَى أَنَّ الأَحْكَامَ القَضَائِيَّةَ إِذَا إِكْتَسَبَتْ دَرَجَةَ

¹ مَرَجِعٌ سَابِقٌ، شُرُوحَاتُ فِي قَانُونِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِ الأُرْدُنِيِّ، (26).

قَطعية لا يُمكن المطالبة بإبطالها، ولو كانت مَعيبة أصلاً أو بِها خَطأ ولا يَجوز أن تُرفع دَعوى إبتداءً لإلغاء الحكم القضائي، فإذا جَعَلنا للمتضرر الحق بالمطالبة بالتعويض حسب الضرر عن طريق المحكمة ولمدة كافية فإننا نكون قد أنصفناه نسبياً.

ومن مُجمل ما سبق نجد بأن قضاء تَسوية الأراضي والمياه وينصه على التعويض نَتيجة الغش والتدليس والتزوير درج على عدم قبول "دَعاوى إعادة المحاكمة" المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية.¹

ويثار هنا التساؤل التالي: كيف عالج قانون تَسوية الأراضي والمياه "القيد بجدول الحقوق بطريق الصورية"^{2؟}، وسنجيب على هذا بإيجاز، إذ نَقضي القواعد العامة إعمال "العقد الحقيقي" لا "العقد الصوري" فيما بين المتعاقدين، وإن الرغبة في إستقرار المعاملات العقارية تَتطلب الإعتداد بالعقد الصوري "الظاهر" لا العقد الحقيقي "المستور".

وتضمن الإجتهد القضائي أنه: "إذا جرى إتفاق أثناء التسوية أن يُسجل شَخصان حُصصهما في أرض بإسم آخر شريطة أن يُعيدها إليهما فيما بعد وتَسجلت هذه الحصص بإسمه في جدول الحقوق إلا أنه تخلف عن القيام بتعهدده وإمتنع عن فراغ تلك الحصص بإسمهما فلا تُسمع دَعوى الشخصين المذكورين ضد الآخر بطلب إلزامه بتأدية ثمنها مع

¹ أنظر بخصوصه مُحمد، الشياح، الطعن بإعادة المحاكمة في التشريع الفلسطيني "دراسة تحليلية خاضعة لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (01) لسنة (2001)", المركز الديمقراطي العربي، مجلة العلوم السياسية والقانون، المجلد رقم (05) العدد رقم (30)، برلين، (2021).

² "الصورية" هي: "إتفاق طرفي التصرف القانوني على إخفاء إرادتهما الحقيقية تحت شعار مظهر كاذب لغرض ما يُخفيانه عن الغير، فيكون المتعاقدان في مركزين قانونيين متعارضين، فيكون التصرف الظاهر صورياً، والمستتر وهو ما يُسمى "ورقة ضد"، ويشترط بها إتحاد العاقدين في العقد، وإتحاد موضوع التعاقد بينهما، وإتحاد صدورهما، وإتفاق على إخفاء حقيقة العقد"، الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2004/186)، حقوق، تاريخ (2005/01/29)، المقتفي.

وحددت القواعد القانونية العامة شروطاً مُعينة لإتحقق الصورية وهي: "أن يوجد عقدان إتحد فيهما الطرفان والموضوع، وأن يكونا متعاصرين، وأن يكون أحدهما ظاهراً "علنياً"، وهو "العقد الصوري"، ويكون الآخر مُستتراً "سرياً"، وهو "العقد الحقيقي"، الحكم الصادر عن محكمة إستئناف رام الله رقم (2004/19)، حقوق، تاريخ (2004/09/21)، المقتفي.

لمزيد حول الصورية أنظر: عرفات، مرداوي، الصورية في التعاقد "دراسة مُقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2010).

ما يُصيبهما من بدلات إيجار الأبنية المقامة عليها لأن الحكم لهما بما إدعى به يتوقف على ثبوت ملكيتهما للحصص المذكورة ولا تُسمع دَعَوَاهُما بِملكية الحصص المذكورة ما دام أنها مُسجلة بإسم الشخص في جَدول الحقوق النهائي، ولا تدخل الحالة المدعى بها في عداد الحالات التي أجاز القانون سَماعها بَعْد التسجيل¹.

وتضمن كذلك الإجتهد القضائي أنه: "إذا كان المدعى إدعى أن تسجيل الأرض في جَدول الحقوق النهائي بإسم المدعى عليه كان بموافقته ورضاه بناءً على إتفاق بينهما على أن يُعيد المدعى عليه تسجيل الأرض بإسم المدعى وقت الطلب فلا تُسمع مثل هذه الدعوى من قِبَل مَحكمة التسوية، وأن دَعوى التعويض من صلاحية مَحكمة التسوية في حالة واحدة وهي الإدعاء بأن الحق المدون في جَدول الحقوق النهائي أُحرز بطريق الغش"، قَرار المخالفة وجد أن: "الدعوى في حَققتها هي دَعوى إعتراض على صحة جَدول الحقوق النهائي، وأنها تُرى من قِبَل مَحكمة التسوية"².

ومن نافلة القول أن نُشير إلى أن الدعوى المقامة بهذا الخصوص تأخذ شكل "الدعوى المدنية العادية" لا شكل "الدعوى المدنية الإعتراضية"، بحيث يتخذ الخصوم صفة ومركز المدعى والمدعى عليه، ورسمها خاضعاً للقيمة المطالب بها بالتعويض، وتقيد مباشرة أمام قلم مَحكمة تسوية الأراضي والمياه، بخلاف الإعتراضات التي تُقدم في المدة الأصلية، والتي تُقدم لدى الجهات المحددة في القانون، التي تتاولنها في موضع آخر.

ومن نافلة القول أيضاً أن نُشير إلى أن هذه الصلاحية تُمارس أمام قاضي مَحكمة تسوية الأراضي والمياه من تاريخ تصديق جَدول الحقوق وحتى سنة أو ثلاثة سنوات حسب مقتضى الحال إن كان عُشاً أو تدليساً أو تزويراً من هذا التاريخ.

¹ الحكم الصادر عن مَحكمة التمييز رقم (1965/260)، حقوق، تاريخ (1965/09/29)، قَرارك.

² الحكم الصادر عن مَحكمة التمييز رقم (1960/287)، حقوق، تاريخ (1961/01/17)، قَرارك.

وتضمن كذلك الإجتهد القضائي أن: "إدعاء المدعى بأنه يملك ثلث الأرض إستناداً إلى إتفاق عادي والمطالبة بإلزام المدعى عليه بفرغ هذا الثلث بإسمه هو في حَققته إدعاء بالإسم المستعار فيما يختص به الموثق بسند تسجيل، وهذا الإدعاء غير مسموح" الحكم الصادر عن مَحكمة التمييز رقم (1976/252)، حقوق، تاريخ (1976/06/07)، قَرارك.

الفرع الثاني

الدعاوى المنظمة بموجب القوانين الأخرى

سنتناول في هذا الفرع الدعاوى المنظمة بموجب القوانين الأخرى المتصلة بقانون تسوية الأراضي والمياه لجهة الإفراز والتجزئة والتوحيد وتصحيح الإسم وتعيين وتصحيح الحدود وتقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة ودعوى إعتراض الغير ودعوى التحكيم في بُنود أربعة تباعاً تفصيلاً.

البند الأول

دعوى الإفراز والتجزئة والتوحيد

سنتناول في هذا البند دعوى الإفراز أولاً، ودعوى التجزئة ودعوى التوحيد ثانياً، تباعاً تفصيلاً.

أولاً

دعوى الإفراز¹

¹ "الإفراز" هو: "عملية فنية قانونية معاً، وهو تقسيم أي عقار إلى عدة قطع". وهو رضائي "إن لم يكن هناك نزاع"، وقضائي "إن كان هناك نزاع". وهو فردي "إن كان متعلقاً بقطعة أرض واحدة"، وجماعي "إن كان متعلقاً بعدة قطع أراضي-إفراز جمع"، بحيث يُفرق لكل شريك على الشبوع حصة مستقلة، بحيث لا يبقى لكل حصة تعلق بالحصص الأخرى. فإذا لم يتفق الشركاء على الإفراز الرضائي بينهم أو كان بينهم غائب أو قاصر أو محجور فيجوز للمدير أو الموظف المفوض من قبله في حالة موافقة أكثرية أصحاب الحصص إجراء الإفراز بالطريقة التي يراها مناسبة، ثم يجري مسح القطع الناتجة عن الإفراز ثم تُنزل في جدول الحقوق، وعندما يُنشر جدول الحقوق فإنه يحق لأي شخص صاحب حق ملكية أو تصرف أو منفعة في الأرض الممسوحة والمدرجة في جدول الحقوق أن يعترض على طريقة الإفراز، ولو كان هذا الإفراز يُعطيه حقاً كاملاً غير مغلوط ولا منقوص، إنما يكون إعتراضه على "طريقة الإفراز"، خاصة إذا كان من المعارضين للإفراز، وكانت حُصصه أقل من الأكثرية، ولا تُخوله من الأساس الإعتراض على الإفراز، ويعتبر الشركاء من سينظم بهم جدول الحقوق وفق أحكام قانون تسوية الأراضي والمياه. وتطبيق هذا عملاً لدى محكمة تسوية الأراضي والمياه إعتراض البلديات على الإفراز الجاري للمباني غير المفردة أصلاً أو الإفراز للمباني المخالفة لشروط الترخيص الممنوح لها من قبلها، مُستمدة مصلحتها من قانون تنظيم القرى والمدن والأبنية وقانون الهيئات المحلية.

ويخصوص صفة البلدية وتقديمها إعتراض على الإفراز الجاري لعقار أثناء أعمال التسوية دون وجود ترخيص أو إفراز لبناء من اللجنة المحلية تضمن الإجتهد القضائي أن: "المعتضة" "المستأنفة" ليس لها صفة في تقديم الإعتراض وفق أحكام قانون تسوية الأراضي والمياه، وأن صاحب المصلحة أو الصفة هو المتضرر، أي من يكون

يُثار هنا إبتداءً التساؤل التالي: متى ينعقد الإختصاص بنظر دعوى الإفراز لِقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه؟ أجاب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "إختصاص محكمة التسوية سماع الإعتراضات على جدول الحقوق والبت فيها، وأن الدعوى الماثلة تتعلق بتصحيح إسم في سند تسجيل ناشئ عن مُعاملة إفراز جارية على قطعة الأرض موضوع الدعوى يكون الإختصاص مُنعقدًا لمحكمة البداية".¹

وتضمن الإجتهد القضائي أن: "مقدار رسوم الإعتراض على الأراضي التي تتم فيها أعمال التسوية بعد تعليق جدول الحقوق أنه إذا كان الإعتراض مُقدماً على قطعة أرض واحدة قبل تقسيمها التي تشمل كامل القطع المفردة فيتم إستيفاء الرسوم عنها لمرّة واحدة كقطعة واحدة وإعتراض واحد وفق نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه، أما في حالة الإفراز فلا يتم إفراز أي قطعة أرض إلا بناءً على طلب المدعين، وأن الإدعاء في الميدان بحصص على الشيوخ في أي قطعة أرض يتم تسجيلها بإسم المدعين على الشيوخ، وإذا كان التصرف مُشتركاً بين أصحاب الحقوق في قضية واحدة أو أكثر في أراض لم يعلق جدول حقوقها ولم يتفق الشركاء على الإفراز الرضائي بينهم أو كان بينهم غائب أو قاصر أو محجور عليه، فيجوز للمدير أو الموظف المفوض من قبله إجراء الإفراز بالطريقة التي يراها مناسبة بموافقة أكثرية أصحاب الحصص، شريطة مراعاة العدل والإنصاف بحق الغائب والقاصر والمحجور عليه، وفي حال ورود طلب الإفراز بعد الإدعاء الميداني يتم إفراز الأرض من خلال مُعاملة إفراز تُنظم أمام مأمور التسوية مُرفقاً مُخطط إفراز مُنظماً من مساح مُرخص موقفاً عليه من الشركاء جميعهم بعد إستيفاء الرسوم القانونية، وتستوفى الرسوم والحالة هذه عن الحصص المدعى بها فقط، وتكمن أهمية تفسير النص التي تستدعي وحدة تطبيقه في بيان مقدار الرسوم المفروضة على الإعتراض المقدم للأرض بحديها الأدنى والأقصى، وإن رسوم الإعتراض تكون على قيمة

له حق تملك أو تصرف أو إنتفاع وفق أحكام المادة رقم (12) منه، وأنها قد حصرت الحالات التي يجوز فيها الإعتراض"، الحكم الصادر عن محكمة إستئناف الخليل رقم (2021/1550)، مرجع سابق، حازم، حُسين، (685).

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2009/992)، حقوق، تاريخ (2009/09/13)، قرارك.

الحق المدعى به أمام قاضي التسوية قبل وصول جدول الحقوق إلى مرحلة التسجيل النهائي، ولا يجوز تحصيل رسوم إعتراض عن كل قطعة أرض مُفرزة خلال فترة الإعتراض، وإنما يُوجب القانون تحصيل رسوم إعتراض واحد عن كامل قطعة الأرض قبل إفرزها، أما في حال التوافق على إفرزها فيتم تحصيل رسوم عن الحصص المدعى بها فقط عند التسجيل النهائي، وإن الرسوم المفروضة مفصلة بموجب الجدول الملحق بالقانون، وضرورة تطبيق نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه، بإستيفاء رسوم الإعتراض على قطعة الأرض قبل تقسيمها بإعتراض واحد ورسم واحد بإعتبارها قطعة أرض واحدة غير مُفرزة".¹

ونرى أن الإعتراض الموجه على الإفرز ذاته بإعتباره غير مُقدر القيمة يختلف عن الإعتراض الموجه إلى إفرز القطعة الواحدة بعد تعليق جدول الحقوق كملكية لها يستوجب إستيفاء رسم لكل قطعة على حدة.

مع الإشارة إلى أن الإفرز الجائز الإعتراض عليه أمام قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه هو الجاري قبل تعليق جدول الحقوق، أما التالي لذلك فهو إختصاص رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه، والذي يُثار التساؤل بخصوصه: كيف ومتى يُعتراض عليه؟، ولمن؟ نرى أن ذلك يُطعن عليه لدى محكمة الطعن الإداري، وفي المواعيد المحددة له، بإعتباره أن صلاحية رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه به إدارية.

ويثار هنا التساؤل التالي: هل وحدة العقار هنا تنبع من إخراج القيد المالية أم من غيره؟ نرى أنها تنبع من أية سندات تثبت حدود العقار كسند التسجيل الجديد، وفي حال عدم توافرها إعتداد إخراج قيد المالية، مع إمكانية إثارته لإخلاف عدم دقة الحدود والمساحات.

ومن الواجب الإشارة إلى أن الإفرز يحد من "الشيوع الإجباري" ودعاوى إزالته التي من المتوقع إقامتها مُستقبلاً، لا سيما في ما يتعلق بـ "الحصص المشاعية الصغيرة"، بإعتباره

¹ الحكم الصادر عن المحكمة الدستورية العليا في التفسير الدستوري رقم (2019/06) "تفسير"، طُلب رقم (04)، لسنة (04) قضائية، بتاريخ (2019/11/25)، المنشور بتاريخ (2019/12/26) في العدد رقم (162) من الوقائع الفلسطينية، صفحة رقم (78)، المحكمة الدستورية العليا.

كاشفاً لحق الملكية لا منشأً لها، وهو واجب الإقتران بخارطة تقسيم موافق عليها من اللجنة المحلية لتنظيم القرى والمدن والأبنية، وذلك في حالة تقسيم "الأرض العراء" لا الأبنية¹، وأن لإستكمالها متطلبات فنية تتمثل بمخططات مساحة مُصدقة أصولاً. ونرى بخصوص الحصص الصغيرة عدم قيدها في جدول الحقوق، ومعاملتها مُعاملة الننف، وتعويض أصحابها بواسطة رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه أو المفوض من قبله، حداً من دعاوى إزالة الشيوخ، والدعاوى التي قد تنشأ عن مزار الجوار حال البيع أو الفراغ. ونفترح معياراً لإعمالها أن لا تقوت منفعتها حال قسمتها على أصغر حصة، وذلك حال عدم قابلية هذه الحصص ابتداءً التسجيل على سبيل الإستقلال وحال عدم التوافق على إستمرار الشيوخ الجبري.

ثانياً

دَعْوَى التَجزئة وَدَعْوَى التَّوْحِيد²

التجزئة والتوحيد صِنوان مُتناقضان، ويثور بخصوصهما التساؤل التالي: هل التجزئة والتوحيد تنطبق على الأرض أم تنطبق أيضاً على البناء والأشجار وغيرها مما هو ثابت

¹ الحكم الصادر عن محكمة العدل العليا رقم (1965/59)، مرجع سابق، خازم، حسين، (56).
نظم قانون تسوية الأراضي والمياه التعامل مع "النفث أو الننفقة" بالمادة رقم (18) منه، وصدرت تعليمات مُنظمة لها ببيان مساحة الحد الأدنى لها وإجراءات تملكها.
والتي تُعرف بأنها: "قطعة أو قطع من الأراضي، بحيث تكون مساحتها أصغر من الحد الأدنى الذي يُعينه رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه".
ويشترط أن لا يزيد عن دُونم واحد في "الأراضي الزراعية"، وهذه القطعة أو المساحة لا يُمكن الإستفادة منها من قبل صاحبها، وتكون ناتجة عن أعمال التسوية من شق طرق أو توسعتها، وشمول المعالجة لها جزء لا يتجزأ من أن تسوية الأراضي والمياه هي مُعالجة لكافة المعضلات الموجودة على الأرض.
دُون كاتب، المعهد القضائي الفلسطيني، تسوية الأراضي والمياه، مادة دَورة تَدريبية، دُون دار نشر، دُون مكان نشر، دُون سنة نشر، (69).

² "التجزئة" هي: "رغبة صاحب قطعة الأرض تجزئتها إلى قطع أو رغبة الشركاء إذا كانت القطعة يملكها أكثر من شخص بحيث تبقى حُصصهم في القسائم الجديدة بنفس النسب".
"التوحيد" هو: "ضم عدة قطع لِمالك واحد أو عدة مالِكين لِتصبح قطعة واحدة".

تفصيلاً مُتطلباتهما الموقع التالي، حيث تم الوصول للموقع بتاريخ (2021/12/11)، الساعة (04) عَصراً:

<http://pla.pna.ps>.

على الأرض؟، وما هي الرسوم الواجبة الأداء عنهما؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "يُستفاد من المادة الثانية من قانون رسوم تسجيل الأراضي، والمادة الثانية من قانون انتقال الأراضي لسنة (1920) والمادة الثانية من قانون تسوية الأراضي والمياه، والمادة الثامنة من نظام تسجيل الأراضي، وتعريف كلمة "الأراضي" أنه يجوز تجزئة أي قطعة أرض إلى عدة قطع، ويجوز توحيد عدد من القطع في قطعة واحدة، وأن ما ينطبق على الأرض ينطبق على البناء المكون من عدة أدوار أو عدد من الشقق، وإن ما ورد بنص المادة رقم (08) من نظام تسجيل الأراضي لا يقتصر على الأرض فقط وإنما يشمل الأبنية والأشجار وغيرها مما هو ثابت على الأرض، ويستفاد من نظام تسجيل الأراضي وجدول الرسوم فقد ورد في المادة رقم (11) منه عن التجزئة والمادة رقم (03) فقرة رقم (01) والمادة رقم (19) من قانون ملكية الطوابق والشقق، أنه يجوز لِمالكِ بِنَاية أن يقوم ببيعها ابتداءً لدى دائرة التسجيل كطوابق أو شقق وأن يدفع رسماً مقداره واحد في الألف من قيمة العقار، أما إذا أراد مالك البناية بعد بيعها إجراء معاملة جديدة لدى دائرة التسجيل تتضمن طلب تجزئة أو توحيد لهذه البناية إلى طوابق أو شقق أو توحيد بعض الشقق أو الطوابق فإنه يُستوفى منه رسم التجزئة أو التوحيد وفق جدول الرسوم الملحق بقانون رسوم الأراضي المعمول به، أما فيما يتعلق بالدعوى المعروضة فإن المدعية قامت بتسجيل البنائيتين المقامتين على قطعتي الأرض موضوعها وقامت بتجزئة هاتين البنائيتين إلى شقق لذا فإنها مُكلفة بدفع الرسوم القانونية وفق جدول الرسوم الملحق بقانون رسوم الأراضي، لأن كل معاملة يُطلب إلى دائرة التسجيل إجراءها على أي عقار تستدعي دفع الرسم الذي ينص عليه التشريع الذي نظم هذه المعاملة"¹

ومن نافلة القول أننا نتناول إختصاص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بدعوى التوحيد والتجزئة أثناء أعمال التسوية لا باعتبارهما معاملتين تُصرف عقاري إداريتين كما في العقارات المسواة.

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2006/2130)، حقوق، تاريخ (2007/03/11)، قرارك.

وَمِنْ نَافِلَةِ الْقَوْلِ أَيْضاً أَنْ حُصُومَةَ دَعْوَى التَّوْحِيدِ تُوجِبُ لِرئيسِ هَيْئَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ أَوْ الْمَفُوضِ مِنْ قَبْلِهِ بِإِعْتِبَارِهِ الْمُخْتَصِ بِإِدْرَاجِهَا فِي جَدُولِ الْحَقُوقِ، وَذَلِكَ حَالِ إِفْرَازِ الْقِطْعَةِ الْوَاحِدَةِ لِقِطْعٍ لَا تَتَنَاسَبُ فِي شَكْلِهَا أَوْ مَسَاحَتِهَا أَوْ الْغَايَةِ مِنْ إِسْتِخْدَامِهَا مِنْ جِهَةِ الْمَالِكِ وَنِيَّةِ تَصْرِفِهِ بِهَا إِسْتِعْمَالاً وَإِسْتِغْلَالاً.

البند الثاني

دَعْوَى تَصْحِيحِ الْإِسْمِ وَدَعْوَى تَعْيِينِ وَتَصْحِيحِ الْحُدُودِ وَدَعْوَى تَقْسِيمِ الْأَمْوَالِ

غَيْرِ الْمَنْقُولَةِ الْمَشْتَرَكَةِ

سَنَتَنَاوَلُ فِي هَذَا الْبَنْدِ هَذِهِ الدَّعَاوَى لِإِبْرَانِ إِخْتِصَاصِ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ بِهَا تَبَاعاً تَفْصِيلاً.

أولاً

دَعْوَى تَصْحِيحِ الْإِسْمِ

يَخْتَصُ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ فِي الْإِعْتِرَاضَاتِ الْمَقَامَةِ لِغَايَاتِ تَصْحِيحِ الْإِسْمِ الْوَارِدِ فِي جَدُولِ الْحَقُوقِ وَذَلِكَ فِي الْحَالَاتِ الَّتِي تَخْرُجُ عَنِ تَصْحِيحِ الْأَخْطَاءِ الْمَادِيَةِ الَّتِي حَطَّتْهَا أَقْلَامُ مَأْمُورِي التَّسْوِيَةِ أَوْ الَّتِي يَكُونُ فِيهَا مَسَاساً بِحَقُوقِ الْغَيْرِ دُونَ حَطِّ مُرْتَكِبِ مِنْ مَأْمُورِي التَّسْوِيَةِ.

لَكِنْ هُنَا يَثُورُ التَّسَاوُلُ التَّالِي: مَا هِيَ الْأَرْكَانُ الْوَاجِبُ تَوَافُرُهَا فِي "دَعْوَى تَصْحِيحِ الْإِسْمِ"؟، أَجَابَ عَلَى ذَلِكَ الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِي الْمَتَضَمِّنُ أَنْ: "دَعْوَى تَصْحِيحِ الْإِسْمِ فِي سِجْلِ الْأَمْوَالِ غَيْرِ الْمَنْقُولَةِ" تَقُومُ عَلَى إِثْبَاتِ رُكْنَيْنِ أَسَاسِيَيْنِ وَهُمَا: الْخَطَأُ وَالضَّرْرُ، وَأَنَّهُ نَمَّ يَثْبُتُ أَمَامَ مَحْكَمَةِ الدَّرَجَةِ الْأُولَى وَجُودِ أَيِّ حَطِّ فِي إِسْمِ الْمُدْعِي وَفَقاً لِلْمَبْرَزَاتِ الْخَطِيئَةِ، حَيْثُ وَرَدَ إِسْمُهُ فِي جَمِيعِ هَذِهِ السَّنَدَاتِ صَحِيحاً وَهُوَ "وَلِيد"، وَمِنْ خِلَالِ شَهَادَةِ شَقِيْقِ الْمُدْعِي لَا تَجِدُ أَنَّهُ وَرَدَ بِهَا مَا يَثْبُتُ وَجُودُ أَيِّ حَطِّ فِي إِسْمِ الْمُدْعِي سِوَى أَنَّهُ ذَكَرَ أَنَّ الْمُدْعِي وَرَغْبَةً مِنْهُ قَامَ بِتَغْيِيرِ إِسْمِهِ عِنْدَمَا تَقَدَّمَ بِطَلْبِ تَجْنِيسِ فِي الْوَلَايَاتِ الْمَتَّحِدَةِ مِنْ

الإسم الصحيح حسب السندات الرسمية المذكورة أعلاه إلى إسم "والي"، طالما أنه ورد بها إسم المدعي بشكل مُتطابق وصحيح".¹

وإنه من القواعد العريضة المستقر عليها عند قضاة محاكم تسوية الأراضي والمياه أن لا يكون الهدف من تصحيح الإسم تغيير شخص المالك وإبداله بشخص آخر. والمتبع عملاً في معالجة هذه الدعاوى طلب لائحة الإدعاء ومرفقاتها، وبيان إن وجدت أية اعتراضات أخرى، ومشروعات من مأمور التسوية المختص بالإقرار بوجود الخطأ من عدمه من طاقم مكتب التسوية.

ثانياً

دَعْوَى تَعْيِين وَتَصْحِيحِ الْحُدُودِ وَدَعْوَى تَقْسِيمِ الْأَمْوَالِ غَيْرِ الْمَنْقُولَةِ الْمَشْتَرَكَةِ

فَبِخُصُوصِهَا نَصَّ قَانُونُ أَصُولِ الْمَحَاكِمَاتِ الْمَدْنِيَّةِ وَالتَّجَارِيَّةِ عَلَى الْأُولَى فِي الْمَادَةِ رَقْم (39) فُقْرَةَ رَقْم (02) الْبَنْدِ رَقْم (و)، وَعَلَى الثَّانِيَةِ فِي ذَاتِ الْمَادَةِ وَالْفُقْرَةَ الْبَنْدِ رَقْم (أ) مِنْهُ، وَهَذَا فِي الْعَقَارَاتِ الْمَسَوَاةِ، أَمَا فِي الْعَقَارَاتِ غَيْرِ الْمَسَوَاةِ فَبِخُصُوصِ الْأُولَى فَعِنْدَمَا يَكُونُ هُنَاكَ إِخْلَالٌ أَثْنَاءَ أَعْمَالِ التَّسْوِيَةِ فِي نِظَامِ الْفِرْزِ وَالْحُدُودِ بِأَنْ يَكُونَ هُنَاكَ خَطَأٌ فِي تَرْسِيمِ الْحُدُودِ وَفِرْزِهَا، تَظْهَرُ الْحَاجَةُ الْمَلْحَةَ لِلْوُصُولِ إِلَى قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ عَنِ طَرِيقِ إِعْتِرَاضٍ يُقَدِّمُ أَمَامَهُ عِنْدَ عَدَمِ وُجُودِ طَرِيقَةٍ يُمَكِّنُ مِنْ خِلَالِهَا حَلَّ هَذِهِ الْمَشْكَلَةِ بِالتَّصْحِيحِ، ذَلِكَ أَنْ إِقْتِطَاعَ جُزْءٍ مِنْ أَرْضِي تَابِعَةٍ لِشَخْصٍ مُعَيَّنٍ خِلَالَ عَمَلِيَةِ رَسْمِ الْحُدُودِ قَدْ يُلْحَقُ ضَرَرٌ مَادِي بِهِ جَرَاءَ خَطَأٍ نَتَّجَ مِنْ قِبَلِ هَيْئَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ أَوْ حَتَّى مِمَّنْ يَقُومُونَ بِعَمَلِيَةِ تَرْسِيمِ الْحُدُودِ.

وَنَصَّتِ الْمَادَةُ رَقْم (137) مِنْ مَجْلَةِ الْأَحْكَامِ الْعَدْلِيَّةِ عَلَى أَنْ "المحدود" هُوَ: "العقار الذي يُمكن تَعْيِينِ حُدُودِهِ وَأَطْرَافِهِ".

¹ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف رام الله رقم (2019/645)، حقوق، تاريخ (2019/10/23)، مقام.

وَعَرَفَ الْقَضَاءُ "دَعْوَى تَصْحِيحِ الْحُدُودِ" عَلَى أَنَّهَا: "الدَّعْوَى الَّتِي تُسَمَّى بِدَعْوَى تَصْحِيحِ الْحُدُودِ وَإِزَالَةِ التَّعْدِي عَلَى الْأَرْضِي بُغْيَةً حَلَّ النِّزَاعِ الْقَائِمِ مَا بَيْنَ الْمُتَجَاوِرِينَ، وَإِزَالَةَ الْخَطَأِ الَّذِي سَبَّبَتْهُ عَمَلِيَّةُ تَرْسِيمِ الْحُدُودِ".¹

وَتَضْمَنُ الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِي أَنَّهُ: "تَكُونُ مَحْكَمَةُ التَّسْوِيَةِ مُخْتَصَّةً بِالنَّظَرِ فِي الْخِلَافِ عَلَى الْحُدُودِ وَالْمَقَاسِمِ وَالْأَحْوَاضِ".²

وَيُثَوِّرُ هُنَا التَّسْأُولُ التَّالِي: هَلْ مِنْ شُرُوطٍ لَازِمَةٍ لِدَعْوَى تَصْحِيحِ الْحُدُودِ لِجِهَةِ ثُبُوتِ الْمَلَكيَّةِ مِنْ عَدْمِهَا؟، أَجَابَ عَلَى ذَلِكَ الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِي الْمُتَضَمِّنُ أَنَّهُ: "لَا يَجُوزُ جَمْعُ قَضِيَّةِ تَصْحِيحِ الْحُدُودِ مَعَ قَضِيَّةِ إِثْبَاتِ الْمَلَكيَّةِ لِإِخْتِلَافِ أَرْكَانِهِمَا، وَلَا تُرْفَعُ دَعْوَى تَصْحِيحِ الْحُدُودِ إِلَّا بَعْدَ أَنْ تَكُونَ الْمَلَكيَّةُ ثَابِتَةً لَا خِلَافَ فِيهَا".³

وَكَذَلِكَ الْأَمْرُ بِخُصُوصِ الدَّعْوَى الْمُتَعَلِّقَةِ بِدَعْوَى تَقْسِيمِ الْأَمْوَالِ غَيْرِ الْمَنْقُولَةِ الْمُشْتَرَكَةِ، فَقَدْ يُثَارُ أَتْنَاءَ أَعْمَالِ التَّسْوِيَةِ إِعْتِرَاضٌ عَلَى قِسْمَةِ مَالٍ غَيْرِ مَنْقُولٍ مُشْتَرَكٍ بَيْنَ الشَّرْكَاءِ "عَلَى الشُّبُوعِ فِيمَا بَيْنَهُمْ" فَيَتَقَدَّمُ أَحَدُهُمْ بِإِعْتِرَاضٍ عَلَى قِسْمَتِهِ أَوْ لِقِسْمَتِهِ بَيْنَ الشَّرْكَاءِ الْمُشْتَرَعِينَ وَفَقَ قَانُونِ تَقْسِيمِ الْأَمْوَالِ غَيْرِ الْمَنْقُولَةِ الْمُشْتَرَكَةِ.⁴

وَالَّذِي يُثِيرُ هُنَا التَّسْأُولَ التَّالِي: هَلْ هُنَاكَ إِخْتِصَاصٌ لِقَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ بِالْقِسْمَةِ الْإِجْبَارِيَّةِ؟، وَفَقَ مَا نَرَى نَجِدَ إِخْتِصَاصاً لَهُ، لَا سِوَمَا أَنَّ "القِسْمَةَ الْجَبْرِيَّةَ" تُتَوَافَقُ وَالصَّلَاحِيَّاتِ الْمُسَنَدَةِ لِقَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ فِيمَا يَتَعَلَّقُ بِالْإِفْرَازِ.⁵

¹ الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2004/155)، حقوق، تاريخ (2006/04/15)، المقتفي.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1993/653)، حقوق، تاريخ (2007/03/11)، قرارك.

³ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف غزة رقم (1996/32)، حقوق، تاريخ (1997/01/12)، المقتفي.

⁴ عرفت المادة رقم (138) من مجلة الأحكام العدلية "الملكية الشائعة" بسمى "المشاع": "ما يحتوي على حُصص شائعة كالنصف والربع وغير ذلك من الحُصص السارية إلى كل جزء من أجزاء المال منقولاً كان أم غير منقول".

وعرفت المادة رقم (139) منها "الحصة الشائعة" بأنها: "السهم الساري إلى كل جزء من أجزاء المال المشترك".

⁵ مع الإشارة إلى الدعاوى هذه غير مشمولة بإختصاص قاضي الصلح النوعي وفق ما ورد في المادة رقم (39) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، وذلك يتعقد حال تمام أعمال التسوية.

البند الثالث

دَعْوَى إِعْتِرَاضِ الْغَيْرِ

يُتَّار هُنَا التَّسْأُولُ التَّالِي: هَلْ مِنْ الْجَائِزِ إِقَامَةُ دَعْوَى إِعْتِرَاضِ الْغَيْرِ أَمَامَ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ، أَمْ أَنَّهُ مَسْلُوبُ الْإِخْتِصَاصِ فِي ذَلِكَ؟، سَارَ الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِي بِخُصُوصِ ذَلِكَ فِي إِتْجَاهِيْنَ:

الأول: أَجَازَهُ فِي قَضَاءِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ.

الثاني: لَمْ يُجْزِهِ فِي قَضَاءِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِي وَالْمِيَاهِ.

وَمِنْ الْإِجْتِهَادَاتِ الْقَضَائِيَّةِ الَّتِي أَجَازَتْهُ الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِي الْمَتَضَمَّنُ أَنَّهُ: "يُعْتَبَرُ الْحُكْمُ الْقَطْعِي الصَّادِرُ فِي الدَّعْوَى الْمَتَكُونَةُ بَيْنَ مُتَوَلِيِ الْوَقْفِ وَالنَّائِبِ الْعَامِ بِالإِضَافَةِ لِحُكُومَةِ "فَلَسْطِينِ" وَالْمَتَضَمَّنِ بِأَنَّ الْأَرْضَ مَوْضُوعُ النِّزَاعِ هِيَ مِنْ نَوْعِ الْوَقْفِ الصَّحِيحِ، وَيَحِقُّ لِلْمَمِيزِ ضِدَّهُمْ إِذَا مَسَّ هَذَا الْحُكْمُ بِحُقُوقِهِمْ، أَنَّ يَعْتَرِضُوا عَلَيْهِ إِعْتِرَاضَ الْغَيْرِ الطَّارِئِ".¹

وَكذَلِكَ الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِي الْمَتَضَمَّنُ أَنَّ: "أَيُّ حُكْمٍ يَتِمُّ بِتَقْسِيمِ أَمْوَالٍ غَيْرِ مَنقُولَةٍ تَقَعُ فِي مَنطِقَةِ تَنْظِيمِ الْمَدَنِ - قَضَاءً أَوْ رِضَاءً - دُونَ الْحُصُولِ عَلَى مُوَافَقَةِ لَجْنَةِ التَّنْظِيمِ الْمَحَلِيَّةِ، بِخَرِيْطَةِ مُصَدِّقَةٍ مِنْهَا، يُعْطَى لَجْنَةُ التَّنْظِيمِ الْمَحَلِيَّةِ حَقَّ الْإِعْتِرَاضِ عَلَيْهِ بِطَرِيقِ إِعْتِرَاضِ الْغَيْرِ".²

إِلَّا أَنَّ إِجْتِهَادَ قَضَائِيًّا مُعَاكِسًا تَضَمَّنَ أَنَّ: "دَعَاوَى إِزَالَةِ الشُّيُوعِ هِيَ إِخْتِصَاصُ نَوْعِي لِقَاضِي الصَّلْحِ عَمَلًا بِأَحْكَامِ الْمَادَّةِ رَقْمِ (39) فُقْرَةَ رَقْمِ (02) بَنْدِ رَقْمِ (أ) مِنْ قَانُونِ أُصُولِ الْمَحَاكِمَاتِ الْمَدْنِيَّةِ وَالتَّجَارِيَّةِ"، الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ النِّقْضِ رَقْمِ (2015/98)، حُقُوقِ، تَارِيخِ (2016/02/02)، غَيْرِ مَنشُورِ.

لِلْمَزِيدِ حَوْلِ الْقِسْمَةِ الرِّضَائِيَّةِ وَالْقَضَائِيَّةِ أَنْظَر: مَازَنْ، غَمْرَانِ، الْقِسْمَةُ الرِّضَائِيَّةُ فِي الْعَقَارِ "دِرَاسَةٌ مُقَارِنَةٌ"، رِسَالَةٌ مَاجِسْتِيرِ، جَامِعَةُ النَّجَاحِ، نَابِلِسِ، (2008).

مُحَمَّدُ سَلَامِ، اللُّوْحِ، الْقِسْمَةُ الْقَضَائِيَّةُ لِلْمَالِ الشَّائِعِ "دِرَاسَةٌ تَحْلِيلِيَّةٌ مُقَارِنَةٌ"، رِسَالَةٌ مَاجِسْتِيرِ، جَامِعَةُ الْأَزْهَرِ، عَزَّةَ، (2018).

¹ الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ رَقْمِ (1963/186)، حُقُوقِ، تَارِيخِ (1965/11/06)، قَرَارِكَ.

لِلْمَزِيدِ عَنِ ذَلِكَ أَنْظَر: خَالِدِ، صَالِحِ، إِعْتِرَاضِ الْغَيْرِ فِي قَانُونِ أُصُولِ الْمَحَاكِمَاتِ الْمَدْنِيَّةِ وَالتَّجَارِيَّةِ الْفَلَسْطِينِي، رِسَالَةٌ مَاجِسْتِيرِ، جَامِعَةُ النَّجَاحِ، نَابِلِسِ، (2013).

² الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ رَقْمِ (1963/223)، حُقُوقِ، تَارِيخِ (1963/08/13)، قَرَارِكَ.

وَكذلك الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "إذا صدر حُكم إكتسب الدرجة القطعية يقضي بإعتبار قطعة أرض مرعى لقرية، ثم ادعى آخرون في دعوى أخرى بأنهم يملكون جزء من هذه القطعة ويتصرفون بها، فلا يجوز الحكم لهم بهذا الجزء المدعى به بداعي أن الحكم القطعي المذكور لا يسري عليهم، ولأن كل حكم قطعي هو حجة ما لم يصدر حكم بإبطاله بدعوى إعتراض الغير، في هذه الحالة يجب على المحكمة أن تكلف المدعين بالملكية أن يقدموا لائحة يعترضون فيها على الحكم القطعي إعتراضاً طارئاً".¹

وَكذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "الوارث يكتسب الأموال وتنتقل له فور وفاة المورث، ويمتلك الوريث حصه في التركة بمجرد وقوع الوفاة دون الحاجة لشهر حقوقه، ولم يجعل المشرع من تسجيل حق الإرث في العقار شريطة إنتقال الملكية، على أن يثبت الوريث أنه من ورثة المورث المتوفى بإستصدار حجة حصر الإرث من المحكمة المختصة، وأن حجة حصر الإرث كاشفة لحق الوريث فيما نقل إليه من التركة بحدود نصيبه، على أساس أن تلك الحجة ليست منشاء لحق الملكية بالميراث، ولا يشترط لثبوت ملكية الوارث إجراء عملية إنتقال بالإرث، لأن كل من إكتسب عقاراً بالإرث يكون مالكا له قبل تسجيله، وأن أثر هذا الإكتساب لا يبدأ إلا إعتباراً من تاريخ التسجيل، ومن خلال ما قدّمته الطاعنة أمام محكمتنا بنسخة طبق الأصل عن حجة حصر إرث المرحوم عايد تُفيد أنها إحدى ورثته، فيستوجب ذلك إعادة الملف للبحث في موضوع دعوى إعتراض الغير".²

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1965/464)، حقوق، تاريخ (1966/01/04)، قرارك.
وَكذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "قانون التسوية لم يتضمن أي نص يمنع إعتراض الغير على الدعاوى المقدمة تبعاً له"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1998/1744)، حقوق، تاريخ (1998/11/02)، قرارك.
² الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2016/1359)، مرجع سابق، حازم، حسين، (565).
جمال، مدغمش، دعاوى تسوية الأراضي والمياه في إجتهادات محكمة التمييز الأردنية ومحكمة النقض الفلسطينية، المركز القانوني الإستشاري، الطبعة الثانية، دون مكان نشر، (2022)، (200).

أما من الإجتهدات التي لم تُجز إعتراض الغير في قضاء التسوية الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "لا يجوز تقديم الإعتراض الطارئ إلى محكمة التسوية لأنها غير مُختصة بنظره".¹

ونرى أن في جواز إعتراض الغير في قضاء تسوية الأراضي والمياه ما يُحقق العدالة، لا سيما في الحالات التي يمس فيها الحكم الصادر بين أطراف إعتراض ما الغير، بإمتداد آثار حُجيته له، الذي ليس له سوى هذا الطريق لسلوكه، لا سيما في حالة السهو عن فصل الإعتراضات الواقعة على ذات العقار بصورة مُتزامنة أو في حالة التواطؤ.

البند الرابع

دَعوى التحكيم

يُثار هنا التساؤل التالي: هل من الجائز إحالة الحقوق المعترض عليها للتحكيم في قضاء التسوية بتوافق الأطراف؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي، حيث سار بخصوص جواز ذلك في إتجاهين:

الأول: أجازة في قضاء تسوية الأراضي والمياه.

الثاني: لم يُجزه في قضاء تسوية الأراضي والمياه.

ومن الإجتهدات القضائية التي أجازته الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "يجوز الإتفاق على إحالة النزاع المعروف على محكمة التسوية المتعلق بحقوق ملكية أموال غير منقولة على التحكيم وفقاً لأحكام المادة رقم (1841) من مجلة الأحكام العدلية".² أما الإتجاه الآخر فحظره في قضاء تسوية الأراضي والمياه، ومن الإجتهدات القضائية التي لم تُجزه الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "لا تملك محكمة تسوية الأراضي والمياه

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1966/218)، حقوق، تاريخ (1966/10/10)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1993/16)، حقوق، تاريخ (1994/01/18)، قرارك.

قانون التحكيم رقم (03) لسنة (2000)، المنشور في العدد رقم (33) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2000/06/30)، صفحة رقم (05).

أحمد، حسنين، إشكاليات التحكيم في المنازعات العقارية، المجلة القانونية، دُون عدد مُجلد، مصر، دُون سنة نُشر.

إحالة أي نزاع على التحكيم، ولا يوجد في قانون تسوية الأراضي والمياه ما يُبيح لها ذلك".¹

وكذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "الموضوع الذي جرى فيه التحكيم متعلق بالأراضي وأن جميع القوانين المتعلقة بالأراضي في "فلسطين" هي من النظام العام، مما يعني أنه لا يجوز التحكيم فيها، وأن تسجيل وتنظيم الأراضي في "فلسطين" يتعلق بالنظام العام، وأن المادة الرابعة من قانون التحكيم إستثنت المسائل المتعلقة بالنظام العام في "فلسطين" من الخضوع لأحكامه، ويحظر على محاكم التسوية إحالة النزاع المتعلق بالمناطق التي تُعلن فيها التسوية إلى التحكيم، أما الرأي المخالف فتضمن أن: "الأرض موضوع التحكيم مسجلة لدى دائرة تسجيل أراضي..." في السجل والصفحة رقم "..."، وحدد القانون طرق خاصة للتعامل مع هذه الأراضي والقيود التي يجب التعامل بها، كما لهذه الأراضي "الطابو" من خصوصية تتعلق بالنظام العام "قانون الأراضي" كون أن النزاع المطروح للتحكيم هو نزاع عيني على عقار".²

وبرأينا نميل للرأي الذي لا يُجيز التحكيم في قضاء تسوية الأراضي والمياه على الرغم من أن العقار والحقوق المنقرعة عنه مال يجوز الصلح فيه، لإمكانية تعارض ذلك وحقوق الغير، وتعارض ذلك مع مبدأ حصرية سماع الاعتراضات بقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، ومبدأ وجوبية الإحالة لأية دعاوى مُقامة أو تُقام أثناء التسوية، حيث لا يجوز لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه منح ما خص به من إختصاصات للغير، فيصبح هو صاحب "الولاية الخاصة" ولا ولاية للقضاء العادي بإعتباره صاحب "الولاية العامة" ومن باب أولى التحكيم، بإعتبارهما مسلوبا للإختصاص.

ومن التساؤلات التي تُثيرها الإحالة للتحكيم حُجيته وإلزاميته لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بعد إنتهائه ومرور مُدد الطعن عليه، لا سيما إن تضمن مَساساً بحقوق الغير، وهل الإحالة تُوقف سير الاعتراض.

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1992/603)، حقوق، تاريخ (1992/08/19)، قَرارك.
² الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2017/636)، حقوق، تاريخ (2017/12/10)، المفتي.

مع الإشارة إلى أن الصلح الذي يجري أمام قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في الأعمال الداخلة في إختصاصه جائز ويصدق عليه من قبله عملاً بأحكام المادة رقم (118) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية شريطة عدم مخالفة الصلح للنظام العام، وشريطة إستيفائه مُتطلبات التسوية المالية والفنية، وشريطة عدم المساس بحقوق الغير، بعدم وجود أية إعتراضات أو إدعاءات أخرى لم يقل كلمته فيها على الحق محل الصلح، وبحيث تُظهر صحيفة العقار من الإشارة الإعتراضية وتحرر سجلاته، وهي صلاحية مُشابهة لصلاحية مأمور تسوية الأراضي والمياه بتنظيم الصلح أثناء المرحلة السابقة على تعليق جدول الحقوق.

ومن نافلة القول أن الفصل في الإعتراض شكلاً أو موضوعاً ومضي مُدد الطعن وتحصن الحكم الصادر عن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه يُحصن القيود الواردة في جدول الحقوق في الأولى، ويصححها في الثانية إن كان قبولاً، ومن ثم يُسطر كتاب من قلم محكمة تسوية الأراضي والمياه لدائرة تسجيل القضاء لفك الإعتراض وتنظم بذلك مُعاملة أصولية بـ مُسمى "فك أو رفع إشارة إعتراض عقارية" بعد إستيفاء رسوم التسوية أصولاً، وتصدر بذلك الصحيفة العقارية.

المطلب الثاني

الطلبات التي يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه

يختص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بطلبات نُظم بعضها في قانون تسوية الأراضي والمياه ونظم بعضها الآخر في القوانين الأخرى لا سيما قانوني أصول المحاكمات المدنية والتجارية والبيانات في المواد المدنية والتجارية، وسنتناول ذلك تباعاً تفصيلاً في فرعين مُتتاليين.

الفرع الأول

الطلبات المنظمة بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه

يختص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بطلبات نظمها قانون تسوية الأراضي والمياه، وقبل تناولها يُثار التساؤل التالي: بما أن المحاكم النظامية يجب أن تتوقف عن النظر في أية قضية أرض أو مياه أعلنت فيها التسوية فما هو الحال بالنسبة لطلبات المستعجلة في مناطق التسوية؟، ما زاد الطين بلة أن قانون تسوية الأراضي والمياه لم يأت على ذكر معالجة لهذه الحالة.

وإنني أرى أن نرجع للقواعد العامة التي نص عليها قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، الذي نص في المادة رقم (29) منه بخصوص "الإختصاص الإختياري والتبعية وإتخاذ الإجراءات المستعجلة" على أنه: "تختص المحاكم بالفصل في الدعاوى المدنية والتجارية ولو لم تكن داخلة في إختصاصها إذا قبل الخصوم وإليتها صراحة أو ضمناً، طبقاً لقواعد الإختصاص المنصوص عليها في هذا القانون، وإذا إختصت المحاكم بدعوى ما فإنها تختص أيضاً بالمسائل والطلبات العارضة والأصلية المرتبطة بها، وتختص المحاكم بالإجراءات الوقتية والتحفظية التي ستنفذ في فلسطين رغم عدم إختصاصها بالدعوى الأصلية"، ويعزز ذلك نص المادة رقم (49) من ذات القانون بخصوص "إتخاذ الإجراءات الوقتية أو المستعجلة" المتضمن أنه: "تختص محكمة موطن المدعى عليه أو المحكمة المطلوب حصول الإجراء في دائرتها بالدعاوى المتضمنة طلب إتخاذ إجراء وقتي أو مُستعجل"، ونص المادة رقم (47) من مجلة الأحكام العدلية بخصوص "التابع تابع"، ونص المادة رقم (48) من ذات المجلة بخصوص "التابع لا يُفرد بالحكم".

من هذه النصوص يتبين أن الإختصاص في الأمور المستعجلة المتعلقة بأرض مشمولة بأعمال التسوية الولاية الأصلية فيها لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه وتكون الولاية التبعية أيضاً له، فبعد تعليق جدول الحقوق تُنزع صلاحية هيئة تسوية الأراضي والمياه

وَمَأْمُورِ التَّسْوِيَةِ عَنِ جَدُولِ الحَقُوقِ وَلَا يَجُوزُ لهُمَا إِجْرَاءُ أَيِّ تَعْدِيلٍ عَلَيْهِ حَتَّىٰ وَلَوْ كَانَ خَطًّا كِتَابِيًّا.¹

وَحَسَمَتِ الإِجْتِهَادَاتُ القَضَائِيَّةُ إِخْتِصَاصَ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِ والمِيَاهِ فِي نَظَرِ الطَّلِبَاتِ المُسْتَعِجِلَةِ بِدَءٍ مِنْ إِعْلَانِ أَمْرِ التَّسْوِيَةِ وَنَزَعِ الإِخْتِصَاصِ مِنَ المَحَاكِمِ النِّظَامِيَّةِ عُدُولًا عَنِ الإِجْتِهَادَاتِ السَّابِقَةِ الَّتِي كَانَتْ تَتَنَاوَلُ القَضَاءَ المُسْتَعِجِلَ فِي إِطَارِ إِخْتِصَاصِ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِ والمِيَاهِ فِي مَا يَتَعَلَّقُ بِالإِخْتِصَاصِ المَبَاشِرِ فَقَطْ، فِيمَا يَتَعَلَّقُ بِالفُقَرَاتِ الوَارِدَةِ حَصْرًا فِي المَادَّةِ رَقْمِ (13) مِنْ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِ والمِيَاهِ، وَقَبْلَ تَعْلِيْقِ جَدُولِ الحَقُوقِ بِخُصُوصِ غَيْرِهَا مِنَ الطَّلِبَاتِ أَنْ تَكُونَ إِخْتِصَاصَ المَحَاكِمِ النِّظَامِيَّةِ وَبَعْدَ تَعْلِيْقِ جَدُولِ الحَقُوقِ يَتَعَدَّدُ الإِخْتِصَاصُ كَامِلًا لِقَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِ والمِيَاهِ.²

وَيَخْتَصُ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِ والمِيَاهِ بِطَّلِبَاتِ وَرَدَتْ حَصْرًا فِي المَادَّةِ رَقْمِ (13) وَالمَادَّةِ رَقْمِ (15) مِنْ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِ والمِيَاهِ وَهِيَ طَلْبُ وَضْعِ وَنَزَعِ اليَدِ وَطَلْبِ وَقْفِ مُعَامَلَاتِ التَّسْجِيلِ وَطَلْبِ الشَّفْعَةِ والأَوْلِيَّةِ وَطَلْبِ الحِجْزِ التَّحْفِظِيِّ سَنَتَنَاوَلُهَا تَبَاعًا تَفْصِيلًا عَدَا مَا يَتَعَلَّقُ بِطَلْبِ الشَّفْعَةِ والأَوْلِيَّةِ الَّتِي بَحَثْنَا سَابِقًا.

البند الأول

طَلْبُ وَضْعِ وَنَزَعِ اليَدِ

يَحْكُمُ هَذَا الطَّلِبِ المَادَّةِ رَقْمِ (13) المَعْنُونَةَ "صَلَاحِيَّةُ مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِ والمِيَاهِ" الفُقْرَةَ رَقْمِ (06) مِنْ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِ والمِيَاهِ الَّتِي تَنْصُ عَلَىٰ أَنَّهُ: "فِي أَيِّ وَقْتِ بَعْدَ

¹ سَلْمَى، سُلَيْمَان، تَسْوِيَةُ الأَرْضِ إِجْرَاءَاتُ وَقَوَانِينُ، بِسَلْسَلَةِ الدِّرَاسَاتِ القَانُونِيَّةِ، الدِّرَاسَةُ رَقْمِ (01)، مَكْتَبَةُ وَدَارِ الشَّامِلِ لِلنَّشْرِ وَالتَّوْزِيعِ، نَابِلِس، (2021)، (61).

² مِنْهَا الإِجْتِهَادُ القَضَائِيُّ المَتَضَمِّنُ أَنَّهُ: "أَمَّا كَانَ الطَّلِبُ المُسْتَعِجِلُ يَتَعَلَّقُ بِتَوْقِيفِ المُسْتَدْعَى ضِدَّهُمَا عَنِ الحَفْرِ وَالتَّجْرِيفِ وَمَنْعِ المُسْتَدْعِيَانِ مِنْ دُخُولِ الأَرْضِ بِإِعْتِبَارِهَا يَمْلِكَانِ عَلَى سَبِيلِ الشُّيُوعِ فِي قِطْعَةِ الأَرْضِ مَوْضُوعِ الطَّلِبِ، تُقَرَّرُ إِحَالَةُ الطَّلِبِ لِقَاضِي تَسْوِيَةِ "حَلْحُولِ" بِإِعْتِبَارِ أَنْ الطَّلِبُ دَعْوَى، إِذْ يُعْرَفُ هَذَا النُّوعُ مِنَ الطَّلِبَاتِ وَمَا يَتَفَرَّعُ عَنْهَا بِ"قَضَاءِ الأُمُورِ المُسْتَعِجِلَةِ"، الحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ النِّقْضِ رَقْمِ (2019/404)، "تَعْيِينُ مَرَجِعٍ"، حُقُوقِ، تَارِيخِ (2019/11/04)، مُقَامِ.

نشر أمر التسوية وإلى أن تكون التسوية تمت يكون لمحكمة التسوية صلاحية إصدار قرار بوضع اليد مؤقتاً على أية أرض أو ماء شملها أمر التسوية أو تناولتها أية قضية مُحالة عليها وذلك لصالح أي شخص ادعى بوضع اليد على تلك الأرض أو الماء أو قدم إدعاءً مقابلاً بوضع اليد عليها وتغيير هذا القرار أو فسخه دون التقيد بقانون حُكام الصلح، على أن يُقدم طالب نزع اليد كفالة تضمن غُطل وضرر من نُزعت يده عن الأرض فيما إذا ظهر أن الطالب غير مُحق في طلبه".

والتي شرعت حماية للحيازة الظاهرة، وفي تحليلنا لهذا النص نُثير مجموعة من التساؤلات نُجيب عليها تباعاً تفصيلاً.¹

ويثار إبتداءً التساؤل التالي: متى تبدأ وتنتهي صلاحية قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بنظر طلب وضع ونزع اليد؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "النظر بدعوى وضع اليد أو نزع اليد لا يكون إلا في الفترة الواقعة بين نشر أمر التسوية وإنتهائه".²

وجاء فيه كذلك أنه: "بالعودة إلى القواعد العامة الناظمة لأحكام القضاء المستعجل الواردة في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، وهي قواعد عامة بالنسبة للإجراءات الواردة في قانون التسوية، وإن محكمة التسوية ينعقد إختصاصها فور صدور أمر التسوية، ومن خلال صورة شهادة تسجيل العقار ونوع المعاملة فيه أنها تسجيل مُجدد، وفق أحكام قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها، وبما أن الأرض شملها أمر التسوية فيكون الإختصاص مُنعقداً لقاضي التسوية، ويتضح أن قانون تسوية الأراضي والمياه جاء ليمنح قاضي التسوية صلاحية قاضي الصلح في القضايا التي كانت تُسمى "دعوى نزع اليد أو وضع اليد" بموجب القانون الملغي، وبما أن محكمة التسوية إستمعت إلى البيينة والتي تُثبت من خلالها أن يد المستأنف عليها هي قديمة وقبل

¹ للمزيد حول الحيازة أنظر: كرم، حسنين، الحماية القانونية للحيازة العقارية في فلسطين: دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة الأزهر، غزة، (2020).

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1973/242)، حقوق، تاريخ (1973/07/15)، قرارك.

يَدِ وَاضِعِ الْيَدِ الْحَدِيثَةَ وَأَنْ الْإِعْتِدَاءَ تَمَّ عَلَى شَقَّةِ سَكْنِيَّةِ مُسْجَلَةٍ بِإِسْمِ مُورِثَةِ الْمُسْتَدْعِيَّةِ وَفِي شَهَادَةِ التَّسْجِيلِ وَحَصْرِ الْإِرْثِ، وَلَمَّا ثَبِتَ قِيَامُ الْمُسْتَدْعِيَّانِ بِخَلْعِ الْبَابِ الْخَاصِّ بِالشَّقَّةِ فَيَكُونُ مَا تَوَصَّلَ إِلَيْهِ قَاضِي التَّسْوِيَةِ مُتَّفِقًا وَالْقَانُونُ وَالْبَيِّنَةُ الْمَقْدَمَةُ وَلَا يُعَدُّ دُخُولًا فِي أَصْلِ الْحَقِّ أَوْ فَصْلًا لِلنِّزَاعِ، سِيَمَا وَأَنَّ الْمَحْكَمَةَ تَحْكُمُ بِنَاءً عَلَى ظَاهِرِ الْبَيِّنَةِ، وَأَنَّهَا قَضَتْ بِوَضْعِ يَدِ الْمُسْتَأْنَفِ عَلَيْهَا مُؤَقَّتًا لِحِينَ الْحُكْمِ بِالْمَلِكِيَّةِ".¹

¹ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف القدس رقم (467 و 2016/702)، مرجع سابق، حازم، حسين، (553).
قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (06) لسنة (1964)، المنشور في العدد رقم (1743) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1964/03/01)، صفحة رقم (199)، وتعدديلاته السارية المفعول.

وفي "حُجِيَّةِ السَّنَدِ الصَّادِرِ عَنِ التَّسْجِيلِ الْجَدِيدِ" جَاءَ الْإِجْتِهَادُ الْقَضَائِيُّ يَتَضَمَّنُ أَنْ: "قَانُونُ التَّصْرِيفِ فِي الْأَمْوَالِ غَيْرِ الْمَنْقُولَةِ أُلْزِمَ مُؤَسَّسَاتِ الدَّوْلَةِ فِي الْمَادَّةِ رَقْمَ (04) مِنْهُ عَلَى أَنْ: "تَعْمَلُ الْمَحَاكِمُ الشَّرْعِيَّةُ وَسَائِرُ دَوَائِرِ الْحُكُومَةِ بِأَسْنَادِ التَّسْجِيلِ الَّتِي أُصْدِرَتْهَا دَائِرَةُ تَسْجِيلِ الْأَرْضِ بِمَقْتَضَى أَحْكَامِ قَوَانِينِ التَّسْوِيَةِ بِلا بَيِّنَةٍ، وَلَا يَجُوزُ إِبْطَالُ أَيِّ مِنَ الْمُسْتَنْدَاتِ الْمَذْكُورَةِ أَوْ إِصْلَاحِ خَطَأٍ فِيهَا إِدْعَى أَنَّهُ مُخَالِفٌ لِقِيُودِ دَائِرَةِ التَّسْجِيلِ إِلَّا وَفْقَ قَوَانِينِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِ"، فَإِنَّ السَّنَدَاتِ مَحَلَّ الْمَبْرُزِ (01/م) تُعْتَبَرُ صَادِرَةً عَنْ أَعْمَالِ تَسْوِيَةٍ مُصَغَّرَةٍ، وَتَعَامَلُ مُعَامَلَةَ التَّسْوِيَةِ الصَّادِرَةِ عَنِ الدَّوْلَةِ، سَنَدًا لِلْمَادَّةِ رَقْمَ (09) مِنْ قَانُونِ تَسْجِيلِ الْأَمْوَالِ غَيْرِ الْمَنْقُولَةِ الَّتِي لَمْ يَسْبِقْ تَسْجِيلُهَا، وَبِمَا أَنَّ الْمَشْرِعَ رَتَّبَ فِي الْمَادَّةِ رَقْمَ (08) فُقْرَةَ رَقْمَ (ج) مِنْ قَانُونِ رَقْمَ (06) لِسَنَةِ (1964) صَرَامَةً عَلَى الْأَحْكَامِ الَّتِي تُصَدَّرُ عَنِ اللَّجْنَةِ الْبَدَائِيَّةِ أَوْ اللَّجْنَةِ الْإِسْتِنَافِيَّةِ عِنْدَمَا تُصَبِّحُ قَطْعِيَّةً، بِحَيْثُ لَا يَجُوزُ الطَّعْنُ فِيهَا إِلَّا ضِمْنَ الْإِطَارِ الْمَرْسُومِ فِي ذَلِكَ الْقَانُونِ وَتَعْدِيلَاتِهِ، وَبِالتَّالِيِ أَيِّ إِدْعَاءٍ لِجِهَةِ الْمَدْعَى عَلَيْهَا عَلَى قِطْعِ الْأَرْضِ مَحَلَّ الدَّعْوَى الْأَسَاسِ لَا يَكُونُ إِلَّا بِالْحُدُودِ الَّتِي رَسَمَتْهَا قَوَانِينُ الْأَرْضِ بِمَا فِي ذَلِكَ قَوَانِينِ التَّسْوِيَةِ لِلْأَرْضِ وَالْمِيَاهِ، وَخِلَالَ الْمَدَدِ الْمَشَارِ إِلَيْهَا فِي تِلْكَ الْقَوَانِينِ، لِعَلَّةِ إِسْتِقْرَارِ الْمَعَامَلَاتِ الْعَقَارِيَّةِ الَّتِي هِيَ مِنَ النِّظَامِ الْعَامِّ"، الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ النِّقْضِ رَقْمَ (2016/1543)، حُقُوقٌ، تَارِيخُ (2020/05/28)، مَقَامٌ.

وَلَا بُدَّ مِنَ الْإِشَارَةِ إِلَى أَنَّ الْقَيْدَ فِي "السَّجْلِ الْعَقَارِيِّ" يَتِمُّ إِذَا بِمَوْجِبِ قَانُونِ تَسْجِيلِ الْأَمْوَالِ غَيْرِ الْمَنْقُولَةِ الَّتِي لَمْ يَسْبِقْ تَسْجِيلُهَا أَوْ بِمَوْجِبِ قَانُونِ تَسْوِيَةِ الْأَرْضِ وَالْمِيَاهِ، عَلَى إِعْتِبَارِ أَنَّ هَذَا السَّجْلَ لَا يَنْشَأُ إِلَّا بِقَانُونٍ. وَالْمَتَّبِعُ عَمَلًا هُوَ شُمُولُ الْعَقَارَاتِ الْخَاضِعَةِ لِلتَّسْجِيلِ الْجَدِيدِ بِأَعْمَالِ التَّسْوِيَةِ عِنْدَ إِعْلَانِهَا، إِعْتِمَادًا عَلَى أَنَّ الْقَيْدَ فِيهَا يَتِمُّ إِسْتِنَادًا إِلَى تَسْجِيلِ حُصَصٍ.

وَجَاءَ فِي الْإِجْتِهَادِ الْقَضَائِيِّ الْمَتَضَمَّنِ أَنْ: "الْمَعْتَرِضُ عَلَيْهِ هُوَ الَّذِي يُصَدِّرُ الْحُكْمَ بِحَقِّهِ غِيَابِيًّا، وَلَا يُصَدِّرُ الْحُكْمَ بِحَقِّ الْمَعْتَرِضِ غِيَابِيًّا وَإِنَّمَا يُرَدُّ إِعْتِرَاضُهُ، وَبِالتَّالِيِ فَإِنَّ الْأَحْكَامَ الْقَابِلَةَ لِلِإِسْتِنَافِ هِيَ الْأَحْكَامُ الْوَجَاهِيَّةُ بِحَقِّ الْمَعْتَرِضِ"، الْحُكْمُ الصَّادِرُ عَنِ مَحْكَمَةِ إِسْتِنَافِ نَابِلِسْ رَقْمَ (2021/1985)، حُقُوقٌ، تَارِيخُ (2022/02/16)، مَقَامٌ.

وَمِنَ الْمَتَّبِعِ عَمَلًا عِنْدَ رَدِّ إِعْتِرَاضِ الْمَعْتَرِضِ لِلْغِيَابِ تَقْدِيمُهُ إِعْتِرَاضًا عَلَى رَدِّ الْإِعْتِرَاضِ خِلَالَ عَشْرَةِ أَيَّامٍ مِنْ تَارِيخِ تَبْلُغِهِ قَرَارِ الرَّدِّ، وَتَسْتَوْفَى عَنْهُ رُسُومًا كَرَسُومِ الْإِعْتِرَاضِ الْأَسَاسِ، يُكَلِّفُ الْمَعْتَرِضَ بِدَفْعِهَا خِلَالَ مَدَّةِ تَضْرِيحِهَا لَهُ

وهنا يُثار التساؤل التالي: بماذا تتعين قيمة دعوى وضع ونزع اليد؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "دعوى نزع اليد تتعين قيمتها بقيمة الأرض المطلوب نزع اليد عنها، وإن القرار الذي تُصدره محكمة التسوية في موضوع وضع اليد يُعتبر فاصلاً في الدعوى، وقابلاً للإستئناف"¹.

وهنا يُثار التساؤل التالي: هل يلزم نظر طلب وضع أو نزع اليد بحضور فريق واحد أم بحضور فريقين؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن بأن: "قاضي الأمور المستعجلة نظر الطلب بحضور المستأنف عليه دون دعوة المستأنف على الرغم من عدم وجود خطر ظاهر مُحقق يُخشى عليه من فوات الوقت في حال تبليغ المستدعي ضده، إذ أن طبيعة الحق المطلوب حمايته الإدعاء بوضع يد المستأنف على الدكان وتسليمه للمستأنف عليه، ولا يُعتبر التأخير الناجم عن التبليغ مُمكن أن ينتج عنه ضرر مُحقق لا يُمكن تلافيه، وخصوصاً أنه مُتعلق بنزع يد شخص عن عقار وتسليمه لشخص آخر سوى

المحكمة، وعند إستيفاء الرسم المقرر في الميعاد يُعين ميعاداً لنظر الإعتراض ويبلغ به الأطراف، ويجري في جلسته الأصولية الأولى قبول الإعتراض على رد الإعتراض شكلاً والسير في الإعتراض من نقطته التي وصلت لها الإجراءات قبل الرد.

ومن الملاحظ أيضاً أن النص خلا من تحديد لعدد حالات رد الإعتراض للغياب، ولا مجال لإعمال قواعد الشطب المدنية في الحالة المعروضة لخصوصية الحال في قضاء تسوية الأراضي والمياه، رغم أن الهدف من سن قانون تسوية الأراضي والمياه هو حل الخلافات والمنازعات، كما أن حق الإعتراض تقرر لمن حكم عليه ليعترض عليه حال "التخلف الكلي" بعدم حضور أي جلسة من جلسات المحاكمة.

ومن نافلة القول أن البعض يرى أن "عوارض الخصومة" المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية لا تسري برمتها في قضاء تسوية الأراضي والمياه، فيسري عليه غارض إنقطاع السير بالدعوى بالوفاة مثلاً، كما يسري عليه غارض وقف السير بالدعوى لمسألة فرعية "أولية" مثلاً، ولا يسري عليه غارض التأجيل العام "الإسقاط" المتعارف عليه فيه بالترك "رد الإعتراض" مثلاً، وهذه الخصوصية تُسجل لمحكمة تسوية الأراضي والمياه عن غيرها من المحاكم.

لمزيد حول الإنقطاع والوقف أنظر: سائد، الحمد لله إنقطاع سير الدعوى المدنية في ظل القانون الفلسطيني "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2009).

مبرة، الزاغة، التنظيم القانوني لوقف السير في الدعوى المدنية، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2017).
¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1973/98)، حقوق، تاريخ (1973/04/22)، قرارك.

رغبة المستدعي في الحصول على قرار بصورة منفردة وبمعزل عن الطرف الآخر "الحائز" لنزع حيازة الحائز، وهذا أمر مخالف لمبدأ المواجهة بين الخصوم¹.

وهنا يُثار التساؤل التالي: هل يقبل الحكم الصادر في طلب وضع أو نزع اليد الطعن به نقضاً؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "خطأ محكمة التسوية في

¹ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف القدس رقم (2016/02)، حقوق، تاريخ (2016/02/15)، مقام. و"الحيازة" هي: "الإستئثار بشيء أو حق، يُمارسها شخص يظهر وكأنه المالك الفعلي، وتقوم على عنصرين، "العنصر المادي" و "العنصر المعنوي".

إيمان، عبد الهادي، المعالجة التشريعية لقسمة الأراضي المملوكة على الشيوع "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة الأزهر، غزة، (2013)، (62).

وجاء في الإجتهد القضائي المتضمن أن: "الملكية تُكتسب وتحاز بالتصرف والإستغلال والإستعمال، وأن تكون الحيازة للملكية مُستمرة دون إنقطاع، وهادئة دون منازعة أو معارضة من أحد، وممر عليها وقت من الزمن وفق مقتضيات قوانين الأراضي النافذة.

وأن الأساس للفصل في هذا الإعتراض قائم على إثبات التصرف والحيازة المكسب للملكية وفق الشروط التي نص عليها القانون وإستقر عليها الفقه والقضاء.

و "التصرف" بهذا المفهوم هو: "واقعة مادية مفهومها أنها وضع مادي فيه يُسيطر الشخص سيطرة فعلية على حق من الحقوق سواء كان هذا الشخص هو صاحب الحق أم لم يكن كذلك"، وهذه السيطرة الفعلية تأتي عن طريق قيام الشخص بأعمال مادية تتفق مع مضمون الحق الذي يُسيطر عليه، وهي بهذا المفهوم لا بد لها من شروط وأركان لتكون سبباً من أسباب الملكية، وأركان التصرف في إطار هذا المفهوم وفق ما إستقر عليه الفقه القانوني: أولاً: "ركن مادي"، يتمثل في سيطرة الشخص على محل الحيازة ظاهراً عليه بمظهر المالك، ويتحقق ذلك بالقيام بالأعمال المادية التي يباشرها عادة من كان مالكاً للشيء.

ثانياً: "ركن معنوي"، يتمثل بتوفر نية التملك لدى الحائز. والحيازة المنتجة لأثارها القانونية يجب أن تكون خالية من العيوب، كعيب الخفاء "عدم العلانية" والإكراه "عدم الهدوء" والغموض "اللبس".

والحيازة العلانية الهادئة المستمرة هي التي يباشرها الحائز على مشهد من الناس، أو على الأقل على مشهد من المالك أو صاحب الحق الذي يستعمله الحائز، فإذا هو أخفاها تُعتبر حيازة مشوبة بالخفاء وعدم العلانية فلا تصلح لأن تكون سبباً لكسب الملكية أو الحق، وتكون الحيازة غير هادئة إذا حصل عليها الحائز بالقوة أو بالتهديد، وبقي محتفظاً بها دون أن تنقطع القوة أو التهديد الذي حصل عليها به، وهذا النوع من الحيازة لا يصلح كذلك لإعتباره سبباً لكسب الملكية أو الحق، وتكون الحيازة غامضة، إذا إشتبه أمر الحيازة بعنصر القصد، إذا إحتملت معنيين، معنى أن الحائز يحوز لحساب نفسه خاصة، ومعنى أنه يحوز لحساب غيره أو لحساب نفسه وحساب غيره معاً، الحكم الصادر عن محكمة تسوية أراضي ومياه بيت لحم رقم (2017/782)، غير منشور، وغير مجزوم بقطعيته.

إصدار حكمها في الطلب "وضع يد" لأي سبب لا يُبرر لمحكمة النقض التدخل في ذلك، ولا يُوجد في قانون التسوية ما يُجيز الطعن بهذا أحكام بطريق النقض".¹

وهنا يُثار التساؤل التالي: هل من شرائط طلب وضع أو نزع اليد الإدعاء بوضاعة اليد ابتداءً؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "العقار المطلوب نزع اليد عنه ليس بوضاعة يد المستدعي المستأنف، ولا يجوز لقاضي التسوية إصدار قرار بوضع يد المستدعي على العقار، طالما أنه لم يدعي بوضاعة يده عليه ابتداءً لا بلائحة طلبه، ولا بموجب البينة المقدمة منه".²

وهنا يُثار التساؤل التالي: هل يلزم توافر صفة الإستعجال في طلب وضع أو نزع اليد؟، وهل ينظر قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه صلاحيته بوضع ونزع اليد وفق صلاحيته الواردة في قانون تسوية الأراضي والمياه أم بصفته قاضياً للأمر المستعجلة؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "محكمة التسوية تكون مختصة بنزع يد المستأنف عن تلك الطريق وإزالة العراقل عنها، وبخصوص عدم تضمين القرار المستأنف مدة (08) أيام لرفع الدعوى فإن ذلك أمر يتعلق بحكم القانون وبمنصه، وبخصوص عدم توافر صفة الإستعجال فنجد أن قاضي التسوية ينظر الطلبات الواردة إليه وفق صلاحياته الواردة في المادة رقم (13) فقرة رقم (06) المنصوص عليها نصاً وليس بصفته قاضياً للأمر المستعجلة".³

وهنا يُثار التساؤل التالي: هل من الواجب على مقدم طلب وضع أو نزع اليد إثبات حمل سند بالعقار محل الطلب؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "من الضرورة في قضايا نزع اليد أن يثبت بصورة تقتنع بها المحكمة بأن المدعي يحمل سنداً

¹ الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2017/127)، حقوق، تاريخ (2017/02/27)، المفتي.

² الحكم الصادر عن محكمة إستئناف القدس رقم (2018/626)، حقوق، تاريخ (2018/12/17)، مقام.

³ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف القدس رقم (2019/139)، حقوق، تاريخ (2019/05/13)، مقام.

بالأرض المطلوب نزع اليد عنها، وعلى المحكمة أن تُقرر هذه الواقعة بصورة واضحة قبل أن تُصدر حكمها بنزع اليد".¹

وهنا يُثار التساؤل التالي: هل يحق للمالك الشرعي نزع يد شخص غير مُحق؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "لا يجوز لأي شخص حتى ولو كان مالكاً شرعياً أن ينزع يد شخص غير مُحق إذا كان هذا الشخص يتصرف تصرفاً فعلياً في العقار، وإنما عليه مُراجعة المحكمة ذات الإختصاص بطلب نزع يد ذلك الشخص، ومهما كان هنالك من مطعن في صحة إتفاقية القسمة فإنه لا يحق للطاعن أن يضع يده على الأرض رَغماً عن المتصرف بالعقار دون أن يُراجع المحكمة المختصة".²

وهنا يُثار التساؤل التالي: هل يملك المتصرف صلاحية وضع أو نزع اليد؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "إذا كان من شأن تنفيذ القرار المشكو منه نزع يد شخص عن أرض مُختلف عليها، فتكون له مصلحة في الطعن بهذا القرار، وإذا أصدر المتصرف القرار المطعون فيه وكان يتضمن وجوب نزع يد شخص عن أرض من قبل رئيس قسم الشرطة، فإن رئيس قسم الشرطة يُعتبر خصماً بوصفه مُنفذاً للقرار، وإذا أنيطت صلاحية بالمحاكم بموجب قانون، فلا يجوز منحها لأية سلطة أخرى إلا بموجب قانون، وإذا أنيطت هذه الصلاحية بالمتصرف بموجب نظام، فيكون هذا النظام مُخالفاً للقانون، وإن نص المادة رقم (67) من نظام التشكيلات الإدارية الذي أنيط بالمتصرف صلاحية نزع يد الغاصب عن العقار المغصوب هو نص مُخالف لقانون محاكم الصلح وقانون تسوية الأراضي، ويعتبر قرار المتصرف بنزع اليد قراراً صادراً عن جهة غير مُختصة".³

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1952/128)، حقوق، تاريخ (1952/12/09)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1952/135)، حقوق، تاريخ (1952/01/01)، قرارك.

³ الحكم الصادر عن محكمة العدل العليا رقم (1967/20)، مرجع سابق، حازم، حسين، (63).

وكذلك جاء في إطار ما يسند هذه الصلاحية للمتصرف الإجتهد القضائي المتضمن أن: "قانون المنازعات" وُضع اليد على الأراضي" هو قانون إستثنائي وُضع بقصد معالجة حالة خاصة - وهي التي يقع فيها نزاع من شأنه أن يُعكر صفو الطمأنينة العامة -، وإن ما ورد من أن قاضي التسوية هو المختص في النظر بمسألة وضع اليد مؤقتاً

وهنا يُثار التساؤل التالي: هل يجوز إخراج صلاحية وضع أو نزع اليد من المحكمة المناط بها تلك الصلاحية لأية سلطة إدارية؟، أجاب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "صلاحية نزع اليد أنيطت بالمحاكم الصلحية بموجب قانون محاكم الصلح وبمحكمة تسوية الأراضي بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه ولا يجوز منح مثل هذه الصلاحية لأية سلطة إدارية إلا بموجب قانون، ويكون نص المادة رقم (67) من نظام التشكيلات الإدارية مخالفاً للقانون، والقول بأن المادة رقم (120) من الدستور أوجبت تحديد صلاحيات الموظفين بنظام، وإن إناطة صلاحية نزع اليد مؤقتاً بالحكام الإداريين بموجب نظام التشكيلات الإدارية هو إجراء دستوري، ولأن المقصود بصلاحيات الموظفين المنصوص عليها في هذه المادة هي الصلاحيات الخارجة عن نطاق صلاحيات المحاكم".¹

وهنا يُثار التساؤل التالي: هل وضع أو نزع اليد المستند لعقد إجارة يخرج الإختصاص من قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه؟، أجاب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "صلاحية النظر بدعاوى نزع اليد التي تُقدم بعد نشر أمر التسوية وقبل إنتهاء التسوية يدخل في إختصاص محكمة التسوية، وكون يد المدعى عليهم على العقار تستند إلى عقود إجارة لا يخرج الدعوى عن إختصاص محكمة التسوية وإنما يكون من حقها بحث هذه العقود لأغراض نزع اليد، قرار المخالفة وجد أنه: "إذا كانت دعوى المدعي تنصب على طلب منع المدعى عليهم من معارضته بمنفعة العقار ونزع يدهم عنه بصورة

لا يؤثر على إختصاص المتصرف المشار إليه، إذ أن صلاحية قاضي التسوية المبحث عنها إنما هي "صلاحية عامة"، بينما صلاحية المتصرف هي "صلاحية خاصة" لا يجوز إلغاؤها إلا بنص صريح، ولم يرد في قانون التسوية أي نص يلغي قانون المنازعات المذكور، ويجوز ممارسة المتصرف لصلاحيته بمقتضى هذا القانون رغم إعلان التسوية، شريطة أن لا يُصدر قراراً ينقض أو يُغير الأمر الذي يُصدره مأمور التسوية"، الحكم الصادر عن محكمة العدل العليا رقم (1955/36)، عدل غلبا، تاريخ (1955/09/12)، قرارك.

قانون منازعات (وضع اليد على الأراضي) (الباب (76) لسنة (1932))، المنشور في العدد رقم (76) من قوانين فلسطين (مجموعة درايتون-الإنتداب البريطاني) بتاريخ (1937/01/22)، صفحة رقم (949)، وتعديله الساري المفعول.

¹ الحكم الصادر عن محكمة العدل العليا رقم (1973/51)، مرجع سابق، خازم، حسين، (84).

دائمة بزعم أن عقد الإيجار الذي يستندون إليه باطل فتكون هذه الدعوى من إختصاص المحكمة المختصة لإبطال العقد".¹

وأخيراً يُثار هنا التساؤل التالي: ما هي شروط طلب وضع اليد؟ وبالمخالفة شروط طلب نزع اليد؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "المحكمة وبالنظر إلى موضوع الطلب تجد أن إثباته متوقف على إثبات أركانه وهي: أولاً: الإعتداء على مال غير منقول.

ثانياً: قدم تصرف المستدعي أو طالب وضع اليد، وأنه واضع اليد على المتنازع فيه قبل إحداث اليد.

ثالثاً: حداثة يد المستدعي ضده".²

ومن الواجب أن يُقدم المستدعي "كفالة" تضمن للمستدعي ضده الذي نُزعت يده عن الأرض كُل عُطل وضرر فيما إذا ظهر أن الطالب غير مُحق في طلبه، وهو ما نراه رُكناً رابعاً وجوبياً مُكماً، خاضعاً لسلطة قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه التقديرية بخصوص كفاية الكفالة وفق مدلول المادة رقم (114) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية.

لكن هنا يُثار التساؤل التالي: هل يختلف الإطار الناظم لطلب وضع ونزع اليد عن الإطار الناظم لدعوى وضع ونزع اليد؟، نُجيب على ذلك بأن الجهر واحد لكلاهما لكن الأول يُنظمه قانون تسوية الأراضي والمياه والثاني يُنظمه قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية.

لكن يُثار هنا التساؤل التالي: هل تُرد دعوى وضع ونزع اليد إن كان هناك نزاع على الملكية؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "الإختلاف على الحدود إنما هو

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1972/121)، حقوق، تاريخ (1972/05/07)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة تسوية أراضي ومياه بيت لحم رقم (2017/47)، غير منشور، وغير مجزوم بقطعيته. ومن هنا إستقر الإجتهد القضائي على أنه لا يُعتد بالحيازة اللاحقة لصدور أمر التسوية.

في الواقع نزاع على الملكية، وعلى المحكمة أن ترد دعوى نزع اليد إذا كان النزاع الواقع بين الفريقين هو نزاع على الملكية".¹

وهنا يُثار التساؤل التالي: ما هي شروط صحة "دعوى وضع ونزع اليد" بموجب قانون حكام الصلح؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "يُشترط لصحة دعوى وضع ونزع اليد بمقتضى قانون حكام الصلح الساري المفعول أثناء إقامة الدعوى أربعة شروط: "أن يكون المدعي ذا "يد حقيقية" بسند على العقار المطلوب إعادة اليد عليه، أن يكون المدعي ذا "يد قديمة" على العقار المطلوب إعادة اليد عليه، أن تكون يد المدعي عليه "حادثة" على ذلك العقار، أن تكون تلك اليد الحادثة وُضعت بطريق الإعتداء".²

وهنا يُثار التساؤل التالي: هل يُبحث مرور الزمن في "دعوى وضع ونزع اليد"؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أن: "المادة رقم (15) من قانون محاكم الصلح جاءت لمعالجة حالة خاصة وهي إحداث اليد بطريق الإعتداء، ولا محل لبثت مرور الزمن في "دعوى وضع ونزع اليد".³

ومن نافلة القول الإشارة إلى أن مشروع تسوية الأراضي والمياه منح قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه ولأغراض هذا الطلب تغيير قراره بوضع اليد ونزعها أو فسخه دون التقيد بقانون حكام الصلح.

ومن نافلة القول أيضاً الإشارة هنا إلى أن الحكم الصادر بدعوى الحيازة لا يُشكل حُجبة أمام المحكمة النازرة بدعوى الملكية وأصل الحق، وأن طبيعة دعوى الحيازة التي تتصف بالصفة الوصفية، والتي غايتها المحافظة على الحالة الراهنة وحفظ الأمن والنظام العام ومنع الأطراف من إقتضاء حقوقهم بأنفسهم، وإن "قاضي الخصوم" ليس مقيداً بحكم "قاضي الحيازة".

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1955/50)، حقوق، تاريخ (1955/03/30)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1959/126)، حقوق، تاريخ (1959/01/01)، قرارك.

³ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1959/215)، حقوق، تاريخ (1959/01/01)، قرارك.

البند الثاني

طلب توقيف أي مُعاملة تسجيل

نصت الفقرة رقم (07) من المادة رقم (13) من قانون تسوية الأراضي والمياه على أن: "المحكمة التسوية صلاحية إصدار قرار بتوقيف أية مُعاملة تسجيل تتعلق بالأرض أو المياه في أية منطقة تسوية، ويكون لهذا القرار مفعول حكم محكمة، وينفذ بالطريقة التي تُنفذ فيها أحكام المحاكم، ويبقى ذلك القرار معمولاً به إلى أن تُصدر محكمة تسوية الأراضي والمياه قراراً نهائياً في القضية".

يطلب حُسن سير الدعوى الإعتراضية توقيف من سُجلت الحقوق بإسمه في جدول الحقوق المعلن عن أي مُعاملة تسجيل لِحين الفصل النهائي بها، لا سيما إن تعلقت بالملكية، وتضمن الإجتهاد القضائي أنه: "وبما أن المستدعي ضده هو المعارض، وبما أن المستدعي هو أحد المعارض عليهم وبما أن النزاع قائم على أحقية الملكية والتصرف، وبما أن النزاع حول ذلك مطروح أمام قاضي التسوية من خلال الإعتراض، وبما أن مراكز الخصوم في هذه المرحلة من حيث ثبات الملكية متساوية، ولا يجوز وقف طرف عن إجراء البيوعات ونقل التصرف دون الآخر، وإن شمول القرار بوقف الطرفين عن ذلك أمر يتفق وقواعد العدل والإنصاف".¹

وتضمن الإجتهاد القضائي أن: "القرار المستأنف قضى بإصدار قرار مؤقت بالكتابة إلى دائرة تسجيل الأراضي ودائرة ضريبة الأملاك بوقف إجراء أي بيع أو تنازل أو تغيير تصرف لِحين البت في الدعوى الأساس، وأن المستأنفين يستندون في ذلك إلى أن مورثهم إشتري كامل حُصص مورث المستأنف عليهم في قطعة الأرض موضوع الدعوى بموجب حُجة بيع إقترنت بالتصرف، وبما أن المستأنف عليهم يستندون في معارضتهم إلى أن البيع مُزور، وأن البت في هذه المسألة هو مسألة موضوعية، وبما أن النزاع

¹ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف القدس رقم (2018/655)، حقوق، تاريخ (2018/10/03)، مقام.

قائم على الملكية فإن وقف البيوعات لحين البت في الدعوى هو من ضرورات إستقرار الحقوق بشكل مؤقت".¹

وتضمن الإجتهد القضائي أن: "ظاهر وقائع الطلب يُشير إلى أن هناك نزاع جدي على أحقية كل من الطرفين بوضع يده على العقار موضوع الدعوى، وأن هناك نزاع جدي حول ملكية العقار، وأن البحث والفصل في طلب المستدعي بمنع المستدعي ضده بإجراء أية بيوعات أو وقوعات على الأرض موضوع الدعوى هو أمر سابق لأوانه، ويتطلب حتماً التصدي لأساس الحق المتنازع بشأنه بين الطرفين "الملكية وأحقية أي منهما بالتصرف ووضاعة اليد".²

لكن هنا يثور التساؤل التالي: هل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه مختص فقط وبالتحديد حصراً بإصدار قرار توقيف معاملات التسجيل، أم أن صلاحيته تتعدى ذلك بحيث يكون من صلاحياته إصدار أي قرار مُستعجل لوقف العمل في الأرض محل النزاع؟، إن ما جرى عليه القضاء أن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه يملك صلاحية قاضي الأمور المستعجلة فيما يتصل بإتخاذ أي قرار وقتي بشأن العقارات محل الاعتراض المنظور أمامه، وذلك قياساً على ما جاء في نص المادة رقم (13) الفقرة رقم (07) من قانون تسوية الأراضي والمياه، كما أن ما يفهم من نص المادة رقم (13) الفقرة رقم (07) أن القرار القاضي بتوقيف أي مُعاملة تسجيل لا يقبل الطعن بطريقة الإستئناف إلا مع الحكم النهائي الصادر عن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه.

ولكن هل ينسحب ذلك على القرارات المقررة لوقف العمل أو الإمتناع عن أي أعمال أو تصرفات في قطعة الأرض؟، الذي نراه أن ذلك ينسحب على جميع القرارات الوقتية التي يُصدرها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه فيما يتعلق بقطعة الأرض المدعى بحقوق مُعترض عليها، ولا يكون هذا القرار قابلاً للإستئناف إلا مع الحكم النهائي.

¹ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف القدس رقم (2016/381)، حقوق، تاريخ (2016/06/30)، مقام.

² الحكم الصادر عن محكمة إستئناف رام الله رقم (2017/322)، حقوق، تاريخ (2017/04/13)، مقام.

ولكن يُثار هنا التساؤل التالي: هل يحتاج الطلب المستعجل الصادر عن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه تقديم طلب خطي من المستدعي أم يكفي أن يطلب ذلك شفاهة؟، أرى أن إتخاذ القرار لا يحتاج إلى شكلية في الإجراءات، ويكفي أن يطلب صاحب المصلحة إتخاذ إجراء شفاهة مشفوعاً بالأسباب التي يستند إليها¹.

وحيث يكون للحكم الصادر بوقف معاملات التسجيل مفعول حكم محكمة وينفذ وفق ما أشار النص أعلاه بالطريقة التي تُنفذ فيها أحكام المحاكم، أي لدى دوائر التنفيذ، لكن المتبع عملاً هو قيام أقلام محاكم تسوية الأراضي والمياه بذلك داخلياً بناءً على تعميم صادر عن مجلس القضاء الأعلى، وبخصوص تنفيذ الأحكام الموضوعية فالمتبع عملاً أيضاً تنفيذها لدى دوائر التسوية ودوائر التسجيل المختصة، وإننا نرى وجوب التنفيذ بواسطة دوائر التنفيذ حسب الأصول طلباتاً وأحكاماً.

البند الثالث

طلب الحجز الإحتياطي

نصت المادة رقم (15) من قانون تسوية الأراضي والمياه على أنه: "إذا كان لأي شخص حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في أية منطقة تسوية وكان ذلك الشخص مقيماً في إحدى البلاد المجاورة للمملكة الأردنية الهاشمية في وقت ابتداء عمل تسوية الأراضي أو المياه فله أن يُقدم إعتراضه على جدول الحقوق إلى محكمة التسوية وفقاً لأحكام هذا القانون خلال سنة واحدة من تاريخ تعليق جدول الحقوق في دائرة التسجيل المشار إليه في المادة رقم (16) من هذا القانون، أما إذا كان الشخص مقيماً في بلاد غير البلاد المجاورة للمملكة الأردنية الهاشمية فله أن يُقدم إعتراضه على جدول الحقوق

¹ ويعزز ذلك الإجتهد القضائي المتضمن: "ولما كان المشرع قد أجاز للمدعي عليه أن يدفع بعدم قبول الدعوى إستناداً إلى أي سبب يؤدي لعدم قبولها قبل الدخول في الأساس، وفق ما أنبأت عنه أحكام المادة رقم (90) من قانون الأصول دون قيد على مقدم الدفع كتابة أو شفاهة، ذلك أن المادة رقم (100) تتصل بطلبات الإدخال والتدخل والطلبات العارضة التي تُقدم من المدعي أو المدعى عليه، أما المادة رقم (101) فتتعلق بأي طلب آخر يُقدم للمحكمة بشأن الدعوى المنظورة أمامها، ولا يتعلق ذلك بالدفع المتصلة بعدم القبول"، الحكم الصادر عن محكمة النقض بهيئتها العامة رقم (2016/1099)، حقوق، تاريخ (2021/07/12)، المقتفي.

إلى محكمة التسوية وفق أحكام هذا القانون خلال ثلاث سنوات من تاريخ تعليق جدول الحقوق في دائرة التسجيل، ويحق لكل من كان - حين البدء في أعمال التسوية - قاصراً أو فاقداً الأهلية القانونية أن يقدم إعتراضه على جدول الحقوق إلى محكمة التسوية خلال سنة واحدة تبتدئ من التاريخ الذي يبلغ فيه القاصر سن الرشد أو التاريخ الذي يسترد فيه فاقد الأهلية أهليته القانونية، وكل من لم يتمكن من تقديم إدعائه على جدول الحقوق وفاقاً لأحكام هذا القانون لتغييره عن منطقة التسوية بسبب الحرب أو لأنه من أفراد قوات إحدى الدول الحليفة فإنه يُعطى مهلة بتقديم إدعائه يُقرر أمدها المدير بشرط أن لا تزيد هذه المهلة في أية حالة على خمس سنوات من تاريخ إنتهاء الحرب، في جميع الحالات أعلاه يجوز لمحكمة التسوية إذا إقتنعت بصحة الدعوى أن تُصدر قراراً بتصحيح جدول الحقوق إذا لم يكن العقار أو حُصص الماء إنتقلت إلى شخص آخر بالفراغ أو البيع، أما إذا كان العقار أو حُصص الماء المدعى بها إنتقلت إلى شخص آخر بالفراغ أو البيع فيجوز لها أن تحكم وفاقاً لأحكام هذا القانون بتعويض عادل للمتضرر على من سُجلت بإسمه الأرض أو حُصص الماء المدعى بها في جدول الحقوق، ويجوز أيضاً أن تُصدر قراراً بالحجز الإحتياطي إذا كانت الأرض أو حُصص الماء لا تزال مُسجلة بإسم من قُيد العقار أو حُصص الماء بإسمه في جدول الحقوق".

يَتَضَح من هذه المادة شروطاً يَجِب توافرها للحكم بالحجز الإحتياطي:

أولاً: أن تكون الدعوى بشأن الحالات الواردة في المادة رقم (15) من قانون تسوية الأراضي والمياه، وتقتنع المحكمة بصحتها، أي تلك المتعلقة بالمدد الإستثنائية، التي ترد فيها الإعتراضات مباشرة لِقلم محكمة تسوية الأراضي والمياه، وتبعاً لذلك تنهض أهمية وضع إشارة الحجز الإحتياطي على العقار المعترض عليه، والتي لا تُوضع تلقائياً كما هو معمول به في الدعوى بشأن الحالات المتعلقة بالمدد الأصلية.

ثانياً: أن تكون الأرض أو حُصص الماء لا زالت مُسجلة بإسم من قُيد العقار أو

حُصص الماء بإسمه في جدول الحقوق.

وإن تَخلف شَرْطٌ مِنْهُمَا تَخلفت أركان الطلب، فهُما يَنْهضان وَيَتخلفان مَعاً، وَلَمْ نَجِدْ تَطْبِيقاً قَضائياً يُسَعِّفنا بِالخصوص، في جَوازية إعمال النص أعلاه.

وَنرى بَأْنِ المِشْرَعِ مَنْحَ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ الصَّلَاحِيَةِ فِي هَذَا الطَّلِبِ حِفْظاً مِنْهُ عَلَى عَدَمِ تَشَعُّبِ الجِهَةِ القَضائِيَةِ المَخْتَصَةِ، وَمَنْعاً لِإِطالَةِ أمدِ التَقاضِي وَأَعْمالِ التَسْوِيَةِ، وَضماناً لِحَقِّ الحَاجِزِ فِي إِسْتِيفاءِ التَعْوِيضِ العادِلِ الَّذِي قَدْ يُحْكَمُ بِهِ لِصالِحِهِ عَنِ العَقارِ المَعْتَرَضِ عَلَيْهِ إِنْ إِنْتَقَلَ لِلغَيْرِ بِالفِراغِ أَوْ البِيعِ، بِصِرفِ النَظَرِ عَنِ حُسنِ نِيَةِ هَذَا الغَيْرِ أَوْ إِنْ كانَ هَذَا الفِراغِ أَوْ البِيعِ تَمَّ بِمِقابِلِ، إِعْمالاً لِلحِمايَةِ الواسِعَةِ لِلغَيْرِ المُنْبَتِقَةِ عَنِ رَغْبَةِ المِشْرَعِ فِي ضَمَانِ إِسْتِقرارِ المِعامَلاتِ، وَضماناً لِحَقِّ الحَاجِزِ فِي مَنعِ المِناقَلاتِ عَلَى العَقارِ المَعْتَرَضِ عَلَيْهِ الَّذِي قَدْ يُحْكَمُ بِتَصحيحِ جَدولِ الحَقوقِ الخاصِ بِهِ إِنْ لَمْ يَنْتَقِلِ لِلغَيْرِ بِالفِراغِ أَوْ البِيعِ، حَالِ إِقتِناعِ قَاضِي تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ بِصِحَّةِ الدَعوى.

وَمِنْ نَافِلَةِ القَوْلِ الإِشْارَةُ إِلى أَنَّ السُلْطَةَ الجَوازِيَةَ لِلحِكمِ بِالتَعْوِيضِ أَوْ بِتَصحيحِ جَدولِ الحَقوقِ مِعيارِها مَوْضوعِي، وَتَكُونُ فِي مُواجِهةِ مَنْ سُجِلتِ الإِرضُ بِإِسْمِهِ وَلِيسَ فِي مُواجِهةِ مَنْ إِنْتَقَلتِ الأَرْضُ لَهُ بِحَسَبِ الحَالِ.

لَكِنْ يُثارُ هُنَا التَساؤُلُ التَّالِي: هَلْ ما يَخْرُجُ عَنِ البِيعِ أَوْ الفِراغِ خاضِعٌ لِوِلايَةِ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ فِي هَذَا الخِصِصِ؟، نَرى وَمِنْ دَلالَةِ النِصِّ أَنَّ ما عَدَا البِيعِ أَوْ الفِراغِ غَيرِ خاضِعِ لِوِلايَةِ قَاضِي مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ.

وَمِنْ نَافِلَةِ القَوْلِ هُنَا أَنَّ نُشيرُ أَنَّ هَذَا الطَّلِبَ أساسُهُ القانُوني مُغايرٌ لِإِشْارَةِ الإِعتِراضِ الَّتِي تُبَيَّنُّ عَلَى جَدولِ الحَقوقِ قَورِ الإِعتِراضِ عَلَيْهِ أَي كانَ نَوعُهُ، فالأخيرة تَنْظِيميَّةٌ عُرْفِيَّةٌ غَرَضُها إِعْلانُ الكافَةِ بِأَنَّ الحَقَّ العِيني الَّذِي أَقيمُ بِشأنِهِ ذَلِكَ الإِعتِراضُ لا يَزالُ مَوْضوعَ مُنازَعَةٍ قَضائِيَّةٍ، بَينما الأُولى قانُونِيَّةٌ قَضائِيَّةٌ، وَتَرقنُ إِشارةُ الإِعتِراضِ وَالَّتِي تُسمى أَيْضاً "إِشارةُ عَدَمِ التَصْرِفِ العَقاري" بِواسِطَةِ مُحاسِبِ مَحْكَمَةِ تَسْوِيَةِ الأَرْضِي وَالْمِيَاهِ، وَكِلاهِما

يختلف عن الوقوعات التي تُثبت على سندات الملكية لأغراض إستيفاء رسوم أعمال التسوية¹.

الفرع الثاني

الطلبات المنظمة بموجب القوانين الأخرى

سنتناول في هذا الفرع الطلبات التي يتخص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه بموجب القوانين الأخرى وهي قانوني أصول المحاكمات المدنية والتجارية والبيئات في المواد المدنية والتجارية تبعاً في بندين كما يلي.

البند الأول

الطلبات المنظمة بموجب قانون الأصول

نظم قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية طلبات يختص بها قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه سنتناولها تبعاً تفصيلاً.

أولاً

طلب الإدخال والتدخل والتصحيح

نصت المادة رقم (96) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية على "الإدخال والتدخل" على أنه: "يجوز للخصم أن يدخل في الدعوى من كان يصح إختصامه فيها عند إقامتها، ويجوز لمن له مصلحة في دعوى قائمة بين طرفين أن يطلب تدخله فيها بوصفه شخصاً ثالثاً منضماً أو مخصصاً فإذا إقتنعت المحكمة بصحة طلبه ثقرر قبوله، ويكون القرار الصادر بعدم قبول أو رفض التدخل قابلاً للإستئناف".

نشير إبتداءً إلى أن خُصومة الإعتراض خُصومة عينية موضوعاً وخصوماً وتتأبى على تقديم أية طلبات عارضة من كلاً خصميهما أو "الأغيار" خارج ميعاد الإعتراض.

¹ فالغاية التي إستهدفها المشرع من الإشارة العقارية هي المحافظة على حقوق المعترض نفسه وحقوق الآخرين، والحيلولة دون تهريب العقار بعد إقامة الإعتراض بصورة يتعذر معها تنفيذ الحكم الذي يُحتمل صدوره لصالح المعترض.

وتضمن الإجتهااد القضائي أنه: "لما كان موضوع الطلب موضوع الإستئناف يندرج في إطار الإدخال بموجب القانون العام وهو قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية بحجة أن المستدعي مالك للقطعة موضوع الدعوى المسجلة وفق أعمال التسوية بموجب وكالات دورية، ولا يجوز تقديم هذه الطلبات بموجب صريح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية لأن قانون التسوية ومحاكم التسوية نصت على إتباع طرق معينة في الطعن لديها، ذلك أن هذه الدعوى تُسمى "الدعوى الإعتراضية" بموجب قانون خاص يُسمى قانون تسوية الأراضي والمياه، وأضحى طلب الإدخال مخالفاً للقواعد القانونية التي يتوجب إتباعها في تقديم إعتراض وفق الأصول ووفق الجدول الزمني المحدد لقبول مثل تلك الإعتراضات، لا أن يتقدم بطلب إدخال إلتفافاً على القانون"¹

وتضمن الإجتهااد القضائي أن: "قانون تسوية الأراضي والمياه جاء بقواعد أمره تتعلّق بالنظام العام من حيث تاريخ تقديم الإعتراضات في المادة رقم (12) منه، ويكون الطلب غير مقبول طالما أنه مُقدم بعد إنتهاء مدة الإعتراض، ولا يُمكن الأخذ بقضايا التسوية بأحكام الإدخال والتدخل على عمومها، وأن الطلب الذي تقدم به المستدعي من أجل إدخاله في الإعتراض كمتدخل مُخاصم، هو بحقيقته إعتراض على جدول الحقوق قُدم خارج المدة القانونية، وإن المحكمة تجد أن المصلحة التي يدعي بها المستدعي فيه لا يقرها القانون، وأن هذه إجراءات خاصة تُقيد الإجراءات المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، وإن الطلب هو مُحاولَةٌ للإلتفاف على المدد التي حددها القانون"².

¹ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف القدس رقم (2011/494)، مرجع سابق، حازم، حُسين، (480).
"لا يجوز لإقاضي تسوية الأراضي والمياه دعوة أشخاص آخرين للمحاكمة دون طلب من أحد الفريقين"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1956/77)، حُقوق، تاريخ (09/06/1956)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة تسوية أراضي ومياه بيت لحم رقم (2011/07)، غير منشور، وغير مجزوم بقطعيته.

إلا أن إجتهداً حديثاً أجاز الإدخال إستناداً لحكم المادة رقم (82) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية¹، ونحن إذ نرى أن هذا الحكم ليس فيه تعد على القواعد القانونية الخاصة الواردة في قانون تسوية الأراضي والمياه، لا سيما أن المادة رقم (02) من نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه لم تنص على "طلب الدخول كشخص ثالث" عبثاً، وعلى سبيل التحديد التدخل الإنضمامي لتعزير مركز أحد الخصوم فقط، دون التدخل الإختصاصي ذرئاً لإستغلال الخصومة القائمة والدخول بها بإدعاء حقوق خارج الميعاد المرسوم، وهذا ما يخالف النظام العام المتصل بمواعيد الإعتراض، الذي لا يجوز مخالفته. ومن نافلة القول هنا الإشارة إلى أن الإدخال جائز طالما أن باب الإعتراض مفتوحاً بطريقه العادية وطرقه غير العادية، وهذا ما نصت عليه المادة رقم (02) من نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه بخصوص "الإعتراض التبعي".

في السياق المعاكس درج قضاة محاكم تسوية الأراضي والمياه على إخراج أي مُعترض عليه إن لم يكن هناك محلاً لإدخاله عملاً بالمادة رقم (82) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، شريطة إعمال ذلك قبل إقفال باب المرافعة، لا سيما إن لم يكن سوى حصماً شكلياً.

ومن الملاحظ أن مَشْرَع تسوية الأراضي والمياه ساوى في الرسم عند تقديم أي إعتراض بما في ذلك الإعتراض التبعي أو "الإعتراض على الحكم الغيابي" أو طلب الدخول كشخص ثالث.

أما بخصوص "التصحيح" فقد أجازت المادة رقم (97) فقرة رقم (01) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية للمدعي أن يتقدم بطلب غارض ما يتضمن تصحيح لائحة الدعوى أو تعديل موضوعها لمواجهة ظروف طرأت أو تبينت بعد إقامتها، فالسؤال المثار هنا: هل يجوز تصحيح لائحة الإعتراض؟، وما هو ميعاده؟، أجب على ذلك الإجتهد

¹ المتضمن أن: "مأمور التسوية هو خصم حقيقي عند إقامة الدعوى، وكان يجب على قاضي الموضوع قبول طلب إدخال المعترض عليهم"، الحكم الصادر عن محكمة إستئناف القدس رقم (2019/622)، مرجع سابق، خازم، حسين، (646).

القضائي المتضمن أن: "تقديم لائحة الاعتراض إلى مدير تسجيل دائرة الأراضي يُعتبر في حقيقته لائحة دعوى مقدمة إلى محكمة تسوية الأراضي والمياه، وأنه يجب أن تتوفر فيها العناصر الأساسية المكونة لها، وأن جواز تصحيح الطلب الأصلي أو تعديل موضوعه أو ما وقع فيه من أخطاء وفق أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية وفي المحاكم النظامية إلا أن ذلك ليس للخصم في الدعاوى الاعتراضية المقدمة لمحكمة التسوية نظراً للطبيعة الخاصة لدعوى الاعتراض من حيث ميعاد تقديمها والإجراءات التي تُتخذ بشأن حقوق التصرف أو التملك أو المنفعة غير المعترض عليها، وليس للمعترضين طلب تصحيح لائحة الاعتراض الأصلي خارج ميعاد الاعتراض".¹

ويثار هنا تساؤل آخر وهو: هل يجوز للمحكمة تكليف الخصم بتوضيح اعتراضه؟، أجب على ذلك الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "إذا كان وكيل المعترضين "المستأنفين" تقدم لدى قاضي التسوية بمذكرة توضيحية لأسباب وأوجه الاعتراض، فإن هذه المذكرة كانت بقرار من المحكمة بسط فيها أوجه ومبررات الاعتراض، ولم يرد فيها ما يتضمن إضافة أو تغييراً في أسباب الاعتراض، ولم يرد فيها ما يلزم المدعي تقديم اللائحة الأوفى خلال مدة معينة".²

ومن نافلة القول الإشارة إلى أن التصحيح جائز طالما أن باب الاعتراض مفتوحاً بطرقه العادية وغير العادية، وطالما أنها أيضاً أخطاءً مادية لا تُغير خصومة الاعتراض، في ظل قاعدة "هفوة الخصم لا تُكسب الخصم الآخر مغنماً"، ولو بعد إغلاق باب الاعتراض.

ثانياً

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2018/1459)، حقوق، تاريخ (2018/11/18) قرارك. وفي ذات الاتجاه الإجتهد القضائي المتضمن أنه: "لا يجوز للمعترضين إذا كان الميعاد القانوني على تقديم الاعتراض قد مضى وخلافاً لما هو الحال بالنسبة للدعاوى الحقوقية التي تنظرها المحاكم النظامية أن يقدموا من الطلبات ما يتضمن تصحيح الطلب الأصلي أو تعديل موضوعه أو ما يقع من خطأ فيه أو إستدراك نواقص نظراً لطبيعة دعوى الاعتراض وميعاد تقديمها والإجراءات التي تُتخذ بشأنها"، الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2018/2326)، حقوق، تاريخ (2018/05/08) قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة إستئناف عمان رقم (2019/14767)، حقوق، تاريخ (2019/05/09)، قرارك.

طَلَب عَدَم قَبُول الدَعْوَى قَبْل الدَخُول فِي الأَسَاس

نصت المادة رقم (92) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية على طلبات عدم قبول الدعوى قبل الدخول بالأساس، إذ جاءت تنص على أنه: "يجوز للمدعى عليه أن يدفع بعدم قبول الدعوى إستناداً إلى أي سبب يؤدي لعدم قبولها قبل الدخول في الأساس، ويكون القرار الصادر برد الطلب أو قبوله قابلاً للإستئناف".

والتطبيق البارز لهذا الطلب هو الدفع بالتقادم، وقد تضمن الإجتهااد القضائي أن: "المادة رقم (14) من قانون تسوية الأراضي والمياه أعفت محكمة التسوية من التقيد بالقاعدة العامة التي تنص على: "أن التمسك بالتقادم يجب أن يكون من المدعى عليه كدفع للدعوى"، وإن حق محكمة التسوية أن تسمع البينة من الفريقين بشأن التصرف مدة مرور الزمن، ومن ثم تُرجح البينة التي تقع بصحتها".¹

كما تضمن الإجتهااد القضائي أن: "هناك فرق بين التقادم والتمسك القائم على التصرف المكسب، وأن الطاعنات لم يتقدمن بأية بينة تُفيد قيام التسوية في العقار موضوع الدعوى، ولا يتوجب على من يتمسك بالتصرف بالمال المتنازع عليه مدة مرور الزمن أن يبين سبباً لوضع يده، فحسبه أن يُثبت وضع يده وتصرفه مدة مرور الزمن حتى يدفع به خصمه".²

وتضمن الإجتهااد القضائي: "أن الحكم الخاص الذي إستحدثه المشرع بموجب المادة رقم (03) من القانون المعدل للأحكام، جاء إستثناءً من "القواعد العامة" ذات الصيغة الآمرة التي أوردها قانون التصرف في الأموال غير المنقولة وقانون إنتقال الأراضي، من أن البيوع التي تقع خارج دائرة تسجيل الأراضي خلافاً لأحكام هذين القانونين تُعتبر باطلة بطلاناً مطلقاً ولا تُعتبر ناقلة للملكية ولا سنداً مقبولاً لإثباتها، وإن هذا الإستثناء هو لتمكين المشتري بموجب سند بيع خارجي من الإستناد إلى التصرف مدة مرور الزمن كسبب مكسب لحق ملكية العقار في الأراضي غير المشمولة بالتسوية، إستثناءً من المبدأ

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1969/114)، حقوق، تاريخ (1969/06/05)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2014/959)، حقوق، تاريخ (2015/05/18)، المقتفي.

العام الذي يعتبر التصرف مدة مرور الزمن سبباً لدفع الملكية وليس سبباً للإدعاء بها، ويتبين أن المحاكم النظامية وهي بصدد النظر في دعاوى إثبات الملكية المؤسسة على الإدعاء بالتصرف مدة مرور الزمن كسبب مكسب لحق الملكية، إنما تُنظر في أمر هو في الأصل خارج عن دائرة إختصاصها الوظيفي وممنوعة من النظر فيه بحكم القانون وأنها إستثناءً وبحكم خاص تملك هذا الإختصاص الضيق ضمن شروط وقیود حددتها المادة الثالثة التي إستحدثها المشرع بالصورة آنفاً، وهذه الشروط يُمكن إستخلاصها بشكل واضح من نص تلك المادة، وهي كالتالي: (01) أن يكون البيع العادي (الخارجي) قد تم بموجب سند، (02) أن يمر على تصرف المشتري مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في الأراضي المملوكة، (03) أن يكون هذا التصرف تصرفاً فعلياً، هذه الشروط مُجمعة هي التي تُشكل عناصر المادة الثالثة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة القائم عليها سبب الدعوى، والتي جاءت إستثناءً من "الأصل العام" الذي يمنع البيع خارج دائرة تسجيل الأراضي، وبناءً عليه فإن التقيد بالشروط المذكورة هو أمر واجب لما يلي: (01) أن هذه الشروط منصوص عليها بنص أمر يترتب على مخالفته البطلان المطلق، (02) هذه الشروط وردت ضمن نص خاص له طبيعة إستثنائية محضة لا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس على ما يُخالفه، (03) أن العمل بالشروط الواردة في هذا النص لا يُمكن ربطه بالقواعد القانونية العامة المنصوص عليها في المجلة وفي قانون أصول المحاكمات الحقوقية، أو أي قانون آخر، من هذا المفهوم للمادة الثالثة المذكورة فمعالجة الدعوى يجب أن تتم ضمن الشروط المشار إليها المحددة بنص أمر لا يجوز مخالفته".¹

¹ قرار المخالفة في الحكم الصادر عن محكمة إستئناف رام الله رقم (1990/96)، غير منشور.

مع مُراعاة مبدأ "تراكمية التصرف" بإمتداد التصرف اللاحق للتصرف السابق لتمامها.

التي نصت على أنه: "تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق التي تُعلن فيها التسوية أو التي إستثنت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات في "العقارات المملوكة" ومدة خمس عشرة سنة في "العقارات الأميرية".

وَيَميزُ قُضاةَ مَحاكمِ تَسويةِ الأراضِي والمياهِ في مُعالجةِ طَلباتِ عَدمِ قَبولِ الدَعوى، لا سِما لِلتَقادِمِ لِجَهةِ إِنْ كانَ مُكسِباً أم مُسَقِطاً لِلحَقِّ المَدعى بِهِ بِالتَصَرُّفِ.¹

فَإِنْ كانَ مُكسِباً يُضَمُّ لِلإِعْتِراضِ لِلفِصلِ بِهِما مَعاً وَفَقِ مَدلولِ المادَةِ رَقمِ (100) مِنَ قَانونِ أَصولِ المَحاكماتِ المَدنِيَةِ وَالتِجارِيَةِ، وَإِنْ كانَ مُسَقِطاً يَتِمُّ الإِنْتِقالُ لِنَظَرِهِ أَصولاً وَالفِصلِ فِيهِ إِستِقلالاً، وَيَكُونُ القَرارُ الصادرُ فِيهِ قَابلًا لِلإِسْتِئنافِ.

ثالثاً

طَلبُ وَقْفِ الأَعْمالِ

يَعْتَدُ إِختِصاصُ قاضِي مَحكمةِ تَسويةِ الأراضِي والمياهِ في طَلبِ وَقْفِ الأَعْمالِ إِستناداً لِلقَواعدِ العامَةِ الناطِقةِ لِعَمَلِهِ بِخِصوصِ كافَةِ الطَلباتِ المُستَعلِجَةِ، وَالتِي يَجِبُ أَنْ يَتَوافَرَ بِها تَوافُرُ شَروطِي الإِسْتِعالِ عَدمِ المَساسِ بِأَصْلِ الحَقِّ كَأَساسٍ، وَأَنْ يَكُونِ الفِعْلُ المَطْلُوبُ وَقْفِهِ مُعاصِراً، وَمَنْ صُنِعَ المَسْتَدعى ضَدَّهُ فِي الطَلبِ، وَفِي العَقارِ مَحَلِهِ، إِضافةً لِتَوافُرِ الأَهليَةِ وَالصِفَةِ وَالْمَصْلَحةِ المَحتمَلَةِ، وَالإِختِصاصِ بِنَظَرِ أَصْلِ الحَقِّ وَرِجحانِ وُجودِهِ.²

¹ لِلمزيدِ حَولِ التَقادِمِ المُسَقِطِ وَالْمَكسَبِ أَنْظر: هاشم، عياش، التقادم المسقط في التشريعات الفلسطينية "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2018).

سالي، غلاونة، التقادم المكسب في التشريعات الفلسطينية "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2018).

² الإِجْتِهادُ القَضائِيُّ المُتَضَمَّنُ أَنْ: "عَرَفَ القُضاءُ "الإِسْتِعالِ" بِأنَّهُ: "الْخَطَرُ المَحْدِقُ بِالحَقِّ المَطْلُوبِ جِمايَتِهِ بِإِجْراءِ وَقْتِي لا تُسْعَفُ فِيهِ إِجْراءاتُ التَقاضِي العادِيَةِ"، وَيَتَحَقَّقُ رُكنُ الإِسْتِعالِ إِذا تَبَيَّنَ لِقاضِي الأُمورِ المُستَعلِجَةِ أَنَّ الإِجْراءَ الوَقْتِي المَطْلُوبَ إِتِخاذَهُ مُحافِظَةً عَلى الحَقِّ الَّذِي يُخشى عَلَيْهِ أَمْرٌ لا يَحتمَلُ الإِنْتِظارَ حَتى يُعْرَضَ أَمْرُ النِزاعِ عَلى قاضِي المَوْضوعِ، وَإِنْ إِختِصاصُ القُضاءِ المُستَعلِجِ يَقفُ عِندَ حُدِّ إِتِخاذِ إِجْراءِ وَقْتِي لا يَمَسُ أَصْلَ الحَقِّ، وَتَوَصَّلَتْ مَحكمةُ الإِسْتِئنافِ بِوصفِها مَحكمةَ مَوْضوعِ فِي قُضايا الأُمورِ المُستَعلِجَةِ إِلى أَنَّ المَسْتَدعى أَسسَ طَلبَهُ عَلى أَساسِ أَنَّهُ واضِعٌ يَدٍ وَمتَصَرِّفٌ وَمتَنفِعٌ فِي قِطْعِ الأراضِي مَوْضوعِ الإِعْتِراضِ بِإِعتبارِها مِنَ الواجِياتِ العِشائِريَةِ الَّتِي يَضَعُ المَعْتَرِضُ يَدَهُ عَلَيْها كِصاحبِ يَدٍ عَلَيْها، وَإِنْ الطَلبُ المُستَعلِجُ لِلِكشْفِ المُستَعلِجِ وَإِثباتِ الحالَةِ لا عِلاقَةٌ لَهُ بِالإِعْتِراضِ، وَيَشكُلُ فِي حَقِيقَتِهِ طَلبٌ مَوْضوعيٌّ"، الحِكمُ الصادرُ عَن مَحكمةِ التَمييزِ رَقمِ (2016/170)، حُقوقُ، تَارِيخُ (2016/05/11)، قِسطاسُ.

"لِالحِصولِ عَلى جِمايَةِ القُضاءِ الوَقْتِي "المُسْتَعلِجِ" لِحُقوقِ وَالمَراكِزِ القانُونِيَةِ المَهْدَدَةِ يَجِبُ تَوافُرُ طائِفَتانِ مِنَ الشَروطِ:

أولاً: أَنْ يَكُونِ القُضاءُ المُستَعلِجُ مُختِصاً.

رابعاً

طلب إثبات الحالة

نظمت المادة رقم (113) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية هذا الطلب والتي تنص على أنه: "يجوز لمن يخشى ضياع معالم واقعة أو إحداث تغييرات من شأنها أن تمس مركزه القانوني سواء قبل إقامة الدعوى أو أثناء نظرها أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إثبات الحالة بمعرفة مندوب المحكمة ومنع المستدعي ضده من إجراء التغييرات لحين البت في الدعوى".

فمن معالجة هذه المادة نجد أن القانون قد أجاز لمن يخشى ضياع واقعة معينة من المحتمل أن تصبح محل نزاع أمام القضاء على نحو يستحيل معه إثبات هذا الحق أن يثبت هذه الواقعة أمام القضاء ويحتفظ على الدليل المستخلص منها، ليتمكن من استخدام هذا الدليل أمام القضاء مستقبلاً، ويشترط لقبول هذا الطلب شروط ثلاثة مجتمعة: أن تكون الواقعة المطلوب إثباتها محل نزاع أمام القضاء أو مما يُحتمل أن تصبح محل نزاع أمام القضاء.

أن يخشى ضياع معالم هذه الواقعة إذا إنتظر الخصم حتى يُعرض النزاع على الحق أمام القضاء.

ثانياً: أن تُقبل الدعوى أمامه.

أما شروط إختصاص القضاء المستعجل فهي:

أولاً: أن يكون الطلب مما يدخل في ولاية القضاء العادي.

ثانياً: أن يكون الطلب وقتياً.

ثالثاً: عدم الإتفاق على التحكيم.

أما شروط قبول الطلب المستعجل: فهي شروطاً إيجابية وسلبية:

أولاً: الشروط الإيجابية: المصلحة، "قانونيتها وواقعيتها"، الصفة فيه.

ثانياً: الشروط السلبية: عدم سبق الفصل فيه، عدم تحقق ما يقضي على الحق فيه"، الحكم الصادر عن محكمة

التمييز رقم (2019/1454)، حقوق، تاريخ (2019/03/27)، قرارك.

أن تكون هذه التغييرات من شأنها أن تَمس مركز المستدعي القانوني.¹
ولأن المطلوب في هذا الطلب هو مجرد إتخاذ إجراء وِقتي لا يمس أصل الحق وهو
إثبات معالم الواقعة المتغيرة المطلوب إثباتها، فإن طلب إثبات الحالة يُعتبر من "الطلبات
الوقئية".²

خامساً

طلب وقف البيوعات

يَنعقد إختصاص قاضي محكمة تَسوية الأراضي والمياه في طلب وقف البيوعات
إستناداً للقواعد العامة الناظمة لعمله بخصوص كافة الطلبات المستعجلة، والتي يجب أن
يتوافر بها توافر شرط الإستعجال وعدم المساس بأصل الحق.

وقد تضمن الإجتهد القضائي أن: "القانون فرض الحماية لحق مُحتمل الثبوت وأن
القضاء المستعجل إستثناءً على مبدأ المواجهة بين الخصوم، وفرض المشرع شروط
لقبول الطلب المستعجل وهي وجود حق مُحتمل الثبوت، ووجود ضرر قد يلحق بالحق من
الصعب إعادة الحال إلى ما كان عليه إذا إتبع الإجراءات العادية في التقاضي،
وبإنتفاء أحدهما ينتفي معه إجابة الطلب".³

¹ جبريل، دراوشة، الإختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2013)، (18).

مع الإشارة إلى أن الكشف المستعجل لإثبات الحالة المنصوص عليه في المادة رقم (154) من قانون البينات في المواد المدنية والتجارية لا يعدو أن يكون إحدى وسائل الإثبات المنصوص عليها في المادة رقم (07) من ذات القانون، بإعتباره صورة من صور "المعاينة"، التي عرفها القانون بأنها: "مُشاهدة المحكمة لموضوع النزاع أو محله"، ياسر، زبيدات، شرح قانون البينات الفلسطيني في المواد المدنية والتجارية رقم (04) لسنة (2001)، الطبعة الأولى/الإصدار الأول، فلسطين، (2010) (337).

² محمد، عودة، سلطات قاضي الأمور المستعجلة في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني "دراسة تحليلية"، مقال منشور في مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، بلا مجلد، العدد رقم (47)، صفحة رقم (41)، لبنان، (2021).

³ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف رام الله رقم (2016/1044)، حقوق، تاريخ (2016/12/06)، مقام.

وهو ما تناولناه تفصيلاً عند مُعالجتنا لإختصاص قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه لطلب وقف أي مُعاملة تسجيل فيما سبق.

ومع الإشارة إلى أن ضبط البيوعات لجهة وقفها يكون أثناء أعمال التسوية مُمكناً عملاً للجهات المختصة بإجرائه وفق القانون والتي تُسطر لها الكتب اللازمة لذلك أصولاً، ولا يُمكن ذلك لغيرها كالبيوعات الخارجية.

سادساً

طلب الإلغاء أو التعديل

نصت المادة رقم (109) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية على طلب الإلغاء أو التعديل، إذ جاءت تنص على أنه: "يحق للمستدعي ضده أن يُقدم طلباً إلى القاضي الذي أصدر القرار من أجل إلغائه أو تعديله"، وهو ما إصطلح على تسميته في الأوساط القانونية والقضائية بـ "طلب الرجوع" أو "طلب العدول".

فالحكم الصادر في الأمور المستعجلة ملزم للخصوم واجب التنفيذ ويضعهما في وضع ثابت واجب الإحترام، إلا أنه يقوم على وقائع قابلة للتغيير والتعديل، وإن حُجيتة مؤقتة مرهونة بثبات الوقائع والمراكز القانونية للخصوم، ويجوز لمن أصدره أن يعدل عنه إذا تغيّرت الظروف القائم عليها.

على أنه لا يجوز الرجوع عن القرار الصادر في الأمر المستعجل إلا إذا تغيّرت الظروف، فإن تغيّر مادياً أو قانونياً مركز الخصوم أو تغيّرت الظروف القائم عليها الحكم، أمكن تعديله وفقاً للظروف الطارئة الجديدة، أما إذا لم تتغير الظروف وكانت عينها التي إنتهى إليها الحكم، يكون له حُجيتة الشيء المحكوم به مثله في ذلك مثل الحكم القطعي.

ومن نافلة القول أن نظر هذا الطلب يتم بحضور فريقين، وبين قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية كيفية نظره وطرق الطعن عليه.¹

¹ عُثمان، التكروري، الكافي في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (03) لسنة (2001) معدلاً بالقرار بقانون رقم (16) لسنة (2014) الأحكام وطرق الطعن والدعوى والخصومة والإختصاص، المكتبة الأكاديمية، الطبعة الرابعة، فلسطين، (2019)، (98).

سابعاً

طلب تصحيح وتفسير الحكم

نصت المادتين رقمي (183) و (184) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية على طلب "تصحيح وتفسير الحكم".

إذ جاءت الأولى تنص بخصوص "التصحيح للأخطاء المادية والحسابية" فيه على أنه: "للمحكمة من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب أحد الخصوم أن تقرر تصحيح ما وقع في حكمها من أخطاء مادية بحتة كتابية كانت أو حسابية دون مُرافعة، على أن يتم التوقيع على التصحيح من رئيس الجلسة وكاتبها، ويجوز الطعن في القرار الصادر بالتصحيح بطرق الطعن التي يقبلها الحكم موضوع التصحيح، أما القرار الصادر برفض التصحيح فلا يجوز الطعن فيه على إستقلال".

وجاءت تنص الثانية بخصوص "التفسير" فيه على أنه: "يجوز للخصوم أن يطلبوا بإستدعاء يُقدم إلى المحكمة التي أصدرت الحكم تفسير ما وقع في منطوقه من غموض أو إبهام، ويعتبر القرار الصادر بالتفسير مُتماً من كل الوجوه للحكم الذي يُفسره، ويسري عليه ما يسري على هذا الحكم من القواعد الخاصة بطرق الطعن العادية وغير العادية".

فيفهم من النص الأول أن هذه الأحكام التي صدرت وكان فيها خطأ مادياً يتم تصحيحها بناءً على طلب من الخصوم أو من المحكمة التي صدر منها القرار من تلقاء نفسها، وأن المشرع الفلسطيني قد حدد نطاق هذه الأخطاء بالمادية منها فقط والحسابية، ويتم تصحيحها والتوقيع على قرار التصحيح من قبل رئيس الجلسة وكاتب هذه الجلسة، ويكون كل ذلك تدقيقاً من دون مُرافعة، أي من دون سماع أقوال الخصوم أو من يُمثلونهم،

الحكم الصادر عن محكمة النقض رقم (2004/48)، مُشار إليه في كتاب مجموعة الأحكام القضائية والمبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعاوى المدنية منذ إنشائها حتى تاريخ (2006/12/31)، الجزء الثاني، إصدار جمعية نادي القضاة الفلسطينيين، إعداد وترتيب القاضي عبد الله غزلان، الطبعة الأولى، رام الله، (2007)، (489)، المتضمن أن: "المتظلم من أمر الأداء في حكم المدعي والمتظلم ضده في حكم المدعى عليه، وأن التظلم من الطرق العادية يتم رفعه للمحكمة التي أصدرته، فإن ذلك يستدعي دعوى الطرف الآخر لإتخاذ القرار المناسب بالإبقاء على القرار المستعجل أو إلغائه أو تعديله".

وَللمحكمة السلطة التقديرية في قبول أو رفض طلب التصحيح، فيجوز الاعتراض عليه بطرق الاعتراض الجائزة، ويمكن أن نستخلص الشروط التي تكون في طلب التصحيح وهي كالتالي:

أن يكون الخطأ المطلوب تصحيحه، خطأ مادياً، ويعتبر ذكر إسم المستأنف بدلاً من المستأنف عليه أو العكس في الحكم من الأخطاء المادية، وللمحكمة مُصدرة القرار تصحيحه دون طلب الخصوم، بينما نجد أن إختلاف إسم المدعى عليه الوارد في لائحة الدعوى، مع الإسم الوارد في صك الزواج الذي إعتدته المحكمة في حكمها لا يدخل في جُملة الأخطاء المادية، كما يجوز تصحيح بعض الإجراءات الأصولية التي ذُكرت في الحكم بصورة خاطئة أو تصحيح خطأ حسابي ورد في الحكم.

تصحيح الأخطاء المادية والحسابية يكون من قبل المحكمة أو بناءً على طلب الخصوم.

أما بخصوص تفسير الأحكام القضائية فإن المقصود ليس الوصول إلى إرادة القاضي الذي أصدره، كما هو الحال عند تفسير العقود، ذلك أن الحكم القضائي ليس تصرفاً قانونياً وإنما هو "عمل تقديري" يصدر من القاضي، ولهذا فإن تفسير الحكم لا يكون بالبحث عن إرادة القاضي وإنما بتحديد ما يتضمنه الحكم من تقدير.

والمقصود بـ "تفسير الأحكام القضائية": "إزالة غموض يشوب منطوق الحكم القضائي"، ويختص به القضاء الذي أصدر الحكم، وفق إجراءات يُحددها القانون، ولا يتم اللجوء إلى تفسير الأحكام إذا كان الحكم الصادر واضحاً، بينما تقوم الحاجة للتفسير إذا كان الحكم الصادر فيه غموض، وهنا تتبع الحاجة لتفسير الحكم الذي صدر، ويصدر هذا التفسير من المحكمة التي أصدرت الحكم، ولا يكون هذا التصرف تحت إختصاص أي محكمة أخرى غير مُصدرة القرار، ولو كانت أعلى منها درجة، وليس هنالك ما يمنع المحكمة من تفسير حكم محكمة أخرى قد تمسك فيه أحد الخصوم في خصومة قائمة أمامها، وذلك إنطلاقاً من عدم تعليق الخصومة حتى يصدر التفسير من المحكمة مُصدرة القرار وذلك لصالح الأطراف في الدعوى وسرعة سير التقاضي.

ويصدر "قرار التفسير" بناءً على طلب يُقدم من أحد الخصوم، وإن المطالبة بتفسير حكم قضائي لا يؤثر على قوة الحكم المطلوب تفسيره، ولا يُوقف ميعاد الطعن فيه، ويعتبر التفسير الذي صدر عن الحكم مُكماً للحكم الأصلي، ولا يُعتبر حكماً جديداً، ويفهم من ذلك أن التفسير الصادر عن المحكمة يسري عليه ما يسري على الحكم الأصلي من قواعد خاصة بموضوع الطعن، سواء بالطرق العادية أو غير العادية.¹

ثامناً

طلب تعيين قيم على المال

نصت المادة رقم (274) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية على "تعيين قيم على المال" بالنص على أنه: "في كل قضية يُقدم طلب لتعيين قيم على مال أو تقرر فيها الحجز على مال وطلب تعيين قيم عليه يجوز للمحكمة إذا رأت أن الطلب عادل أن تقرر: تعيين قيم على ذلك المال سواء أكان الطلب قبل صدور القرار بالحجز أم بعده، ورفع يد أي شخص عن التصرف بالمال أو أخذه من عهده، وتسليم المال إلى القيم أو وضعه في عهده أو تحت إدارته، وتفويض القيم في ممارسة جميع أو بعض الصلاحيات التي يحق لصاحب المال ممارستها بنفسه، ويجب على المحكمة قبل أن تصدر قرارها بتعيين قيم أن تأخذ بعين الاعتبار قيمة المال المطلوب تعيين قيم عليه، ومقدار الدين الذي يدعيه مقدم الطلب، والنفقات المحتمل إنفاقها بسبب تعيينه"، الذي شرع لحفظ أو إدارة أو إستغلال المال المشترك.

وقد تضمن الاجتهاد القضائي أنه: "يجوز للمحكمة في كل قضية يُقدم فيها طلب لتعيين قيم على مال أو تقرر فيها الحجز على مال أن تُعين قيماً على ذلك المال، وأن تُسلمه إليه بناءً على طلب أحد الفريقين، إذا رأت أن "الطلب عادل"، وإذا وجدت محكمة الموضوع أن طلب تعيين قيم على المال المتنازع عليه هو طلب عادل لوجود بيانات تُبرر ذلك فإن قرارها بتعيين قيم على هذا المال يتفق وأحكام القانون، وإن قانون أصول

¹ ميس، ضوان، تصحیح الأحكام القضائية وتفسيرها، مركز أفق الحرية للدراسات والأبحاث، (2020).

المحاكمات الحقوقية هُو من القوانين التي ينبغي على محكمة التسوية تطبيقها أثناء نظر
الدعاوى الداخلة ضمن اختصاصها".¹

وتضمن الإجهاد القضائي أنه: "يشترط لتعيين القيم: أن يكون هناك مالا متنازعا
عليه بين طرفي الخصومة القضائية، وأن يكون هناك خطراً عاجلاً يستدعي دفعه، وأن
يكون هناك سبباً عادلاً يستدعي تعيين القيم، وعدم المساس بأصل الحق، وصفة
الإستعجال بالطلب، وأن يكون المال قابلاً لوضعه تحت "الحراسة"، ويشترط لتعيين القيم
على المال المتنازع عليه أن يكون بإمكان القيم إستلام المال لأجل حفظه وإدارته
وممارسة أي عمل عليه لحفظ مصلحة طرفي الخصومة، وأن المال المطلوب تعيين قيم
عليه هو "مال شائع"، وأن قاضي الموضوع أصدر قراره بتعيين القيم عليه دون الإطلاع
على سندات التسجيل فإن قراره يكون سابقاً لأوانه، وعلى قاضي الموضوع عند إصداره
قرار تعيين القيم أن يبين طبيعة عمل القيم ووظيفته، وطبيعة الخطر الذي سيلحق بمقدم
الطلب، وفيما إذا كان هناك ظرف إستعجال أم لا".²

ومن نافلة القول أن هذا الطلب مشروط بإقترانه بدعوى موضوعية منظورة أمام قاضي
محكمة تسوية الأراضي والمياه، تفرعاً من ما جاء في نص المادة رقم (274) من قانون
أصول المحاكمات المدنية والتجارية المار ذكرها المتضمن: "في كل قضية...".

البند الثاني

الطلبات المنظمة بموجب قانون البيئات

نظم قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية عدداً من الطلبات التي يختص بها
قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه سنتناولها تباعاً تفصيلاً.

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (1969/235)، حقوق، تاريخ (1970/01/04)، قرارك.

² الحكم الصادر عن محكمة إستئناف رام الله رقم (2001/716)، حقوق، تاريخ (2004/04/08)، المقتفي.

أولاً

طلب إلزام الخصم بتقديم ما تحت يده من مستندات

نصت المادة رقم (28) وما بعدها من قانون البينات في المواد المدنية والتجارية على طلب إلزام الخصم بتقديم ما تحت يده من مستندات، إذ جاءت تنص على أنه: "يجوز للخصم أن يطلب إلزام خصمه بتقديم سندات أو أوراق منتجة في الدعوى تكون تحت يده وذلك في إحدى الحالات الآتية: إذا كان القانون لا يحظر مطالبته بتقديمها أو تسليمها، وإذا كان السند مشتركاً بينه وبين خصمه، ويُعتبر السند مشتركاً على الأخص إذا كان محرراً لمصلحة الخصمين أو كان مثبتاً لإلتزاماتهما وحقوقهما المتبادلة، وإذا استند إليه خصمه في أية مرحلة من مراحل الدعوى".¹

ونلاحظ استخدام المشرع الفلسطيني كلمة "السند"، حيث أنه يجوز للخصم إلزام خصمه بتقديم سندات أو أوراق منتجة في الدعوى تكون تحت يده، وذلك إذا كان القانون لا يحظر مطالبته بتقديمها أو تسليمها، بل أنه في بعض الحالات يلزم القانون الخصم بتقديم سند تحت يده كالإفلاس.

وكذلك يحق إلزام الخصم إذا كان السند مشتركاً بينه وبين خصمه، ويُعتبر السند مشتركاً على الأخص إذا كان محرراً لمصلحة الخصمين أو مثبتاً لإلتزاماتهما وحقوقهما المتبادلة، كعقد البيع فهو ينص على حقوق وإلتزامات البائع والمشتري وينظمها وهو مشترك بينهما، لهذا يجوز لأي منهما إلزام خصمه بتقديم هذا السند المشترك بينهما.

وكذلك يجوز إلزام الخصم بتقديم السند إذا استند إليه خصمه في أية مرحلة من مراحل الدعوى، فالعدالة تقتضي إلزام هذا الخصم بتقديم السند الذي قام بتقديمه بالدعوى، أو استند إليه في أي مرحلة من مراحلها.

¹ للمزيد حول هذا الطلب أنظر: خالد، عجاج، إلزام الخصم بتقديم مستند تحت يده، رسالة ماجستير، جامعة القدس، القدس، (2016).

وقد تضمن الاجتهاد القضائي أنه: "إستناد المستأنف عليها في لائحتها الجوابية إلى التمسك بالتصرف مدة مرور الزمن، دون أن يرد في تلك اللائحة ما يشير إلى إستنادها إلى سند بيع، وقرار قاضي الموضوع تكليفها بإبرازه بناءً على طلب المستأنفين تحت طائلة حلف اليمين على واقعة وجود هذا السند في حوزتها مما اضطرها إلى إبرازه في الدعوى مخالف للقانون، وأن في إبراز السند المذكور إخلالاً بمركز الدفاع الذي إنتهجه في لائحتها الجوابية التي لم يرد فيها ما يشير إلى إستنادها إلى سند البيع، إذ لا يجوز له وهو بصدد بحث الدفع المتعلق بالتصرف مدة مرور الزمن، أن يكلف صاحب هذا الدفع بإبراز مُستند يُقر فيه بأصل الحق".¹

ثانياً

طلب الطعن بالتزوير

"الطعن بالتزوير" هو: "مجموع الإجراءات التي نص عليها القانون لإثبات عدم صحة السندات الرسمية"، وهو يُشبه "تحقيق الخطوط" في أن كلاهما يهدف إلى تقرير صحة أو عدم صحة السند، وبقبوله أو بإستبعاده. لكن يُلاحظ أن إجراءات تحقيق الخطوط قاصرة على "السندات العرفية" ويقع عبء الإثبات فيها على من يتمسك بالسند إذا أنكر من يتمسك عليه بالسند ما هو منسوب إليه من حط أو توقيع أو بصمة أو حتم. أما الطعن بالتزوير فيرد أصلاً على "السندات الرسمية" ويقع عبء الإثبات على من يدعي عدم صحة السند.

وبينت المادة رقم (38) وما بعدها من قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية بخصوص "إثبات صحة السندات" على إجراءات الطعن بالتزوير والإنكار وطرق تحقيقهما بالإستكتاب والمضاهاة والشهود والخبرة المتصلة بهما، وبعض الدعاوى المتعلقة بها.²

¹ الحكم الصادر عن محكمة إستئناف رام الله رقم (1987/200)، مرجع سابق، حازم، حسين، (376).
² عثمان، التكروري، الكافي في شرح قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية رقم (04) لسنة (2001)، المكتبة الأكاديمية، الطبعة الأولى مكر، فلسطين، (2019)، (104).

ثالثاً

طلب المعاينة

من الإجتهاادات القضائية التي عَاجت طلب المعاينة كإجراء إثبات لا كطلب مُستعجل يُشبه طلب إثبات الحالة الإجتهاد القضائي المتضمن أنه: "تجري المحكمة الكشف على قطع الأراضي بمعرفة خبراء مُختصين وذلك لبيان حدود هذه القطع والقطع المجاورة لها وأسماء المجاورين لها بالإضافة لوصف هذه القطع وتضاريسها والمساحات الصالحة للزراعة منها والأخرى غير الصالحة، ومن ثم عرض ما ورد بهذه الخبرة على ما أورده شهود المعترض، وبعدها وزن البيئة".¹

والمتبع عملاً أن يقوم قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه عند نظر هذا الطلب تكليف مأمور التسوية المختص بإجراء كشف جسي للعقار محل الطلب ومطابقته مع خرائط التسوية "تقرير مطابقة" كإجراء من إجراءات الإثبات لغايات البت فيه أصولاً.

رابعاً

طلب سماع شاهد

نصت المادة رقم (104) من قانون البينات في المواد المدنية والتجارية على هذا الطلب كإجراء إثبات لا كطلب مُستعجل والتي نصت على أنه: "يجوز لمن يخشى فوات فرصة الإستشهاد بشاهد أمام القضاء أن يطلب في مواجهة ذوي الشأن سماع ذلك الشاهد".

ك "دعوى التزوير الأصلية" الواردة في المادة رقم (58) من قانون البينات في المواد المدنية والتجارية. للمزيد حول الطعن في صحة السندات وفق قانون البينات "دراسة مقارنة" أنظر عائشة، وادي، رسالة ماجستير، جامعة القدس، القدس، (2019).

¹ الحكم الصادر عن محكمة التمييز رقم (2009/3314)، حقوق، تاريخ (2010/04/15)، قراك. للمزيد حول المعاينة أنظر: صلاح، العزاوي، المعاينة ودورها في الحكم القضائي في الدعوى المدنية دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، الأردن، (2020).

وَالتي يَتَبَيَّن مِن خِلالها أَن القانونَ أَجازَ لِمَن يَخشى ضَياعَ فُرصةِ الإِستِشهادِ بِشاهدٍ في مَوْضوعٍ لَم يُعْرَضَ عَلى القِضاءِ بَعْدَ، وَمِن المَحتمَلِ عَرَضهَ فِيمَا بَعْدَ عَليه، أَن يَطْلَبَ سَماعَ ذَلِكَ الشاهدِ في مُواجَهةِ "الْخِصومِ المَحتمَلين"، وَيُشترطُ لِقبولِهِ شُروطاً ثَلاثَةً مُجمِعةً: أَن تَكونَ الواقِعةُ مِمَّا يَجوزُ إِثباتُها بِشهادةِ الشهودِ. أَن تَكونَ الواقِعةُ مَوْضوعَ الشهادةِ لَم تُعْرَضَ بَعْدَ أَمامِ القِضاءِ، وَيُحتمَلُ عَرَضُها عَليه. أَن يُخشى قَواتِ فُرصةِ الإِستِشهادِ بِالشاهدِ عِندَ نَظرِ "الدَعوى المَوْضوعية"، كَمَا لو كانَ الشاهدُ مُقبِلاً عَلى سَفرِ لِمدةٍ طَويلةٍ. وَأَنَّ المَطلوبَ في هَذَا الطَلبِ هُوَ مُجردُ إِتِخاذِ تَدبِيرِ وَقْتِي بِسَماعِ الشاهدِ دُونَ التَعْرِضِ لِأَصْلِ الحَقِّ فَإِن طَلَبَ سَماعِ الشاهدِ يُعْتَبَرُ مِن "الطَلباتِ الوَقْتيةِ". كَمَا وَيُعْتَبَرُ هَذَا الطَلبُ مِن الطَلباتِ الوَقْتيةِ لِأَنهَ يَرمي إِلى تَفادي هَذَا الخَطَرِ قَبْلَ وَقوعِهِ، بِالمَحافظةِ عَلى الدَليلِ المِستَخْلَصِ مِن شَهادةِ الشاهدِ. وَتَقومُ المَحكمةُ بِسَماعِ الشاهدِ بِحُضورِ فَرِيقينِ، حَتى تَتَمَّ مُناقِشتُهُ حَسَبِ الأَصولِ، وَلا يُشترطُ في هَذِهِ الحَالَةِ إِقامةُ "الدَعوى المَوْضوعيةِ" خِلالَ ثَمانيةِ أَيامٍ مِن صُدورِ القِرارِ، تَحْتِ طَأائِلَةِ إِعتبارِهِ كَأَن لَم يَكُنْ، كَمَا هُوَ مُقررٌ قَانوناً.¹

¹ مَرجعُ سابِقِ، عَثمان، التَكرووي، (91).

مَرجعُ سابِقِ، جِيريل، دَراوشة، (103).

الخاتمة

بعد أن بلغنا خاتمة المطاف من هذه الرسالة بتعريف تسوية الأراضي والمياه ومراحلها وتشكيل محكمتها والقوانين الموضوعية والشكلية (الإجرائية) الناظمة لها، تتجلى أهمية إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في أن إجراءات سير عملية التسوية والدعوى الإعتراضية بالطرق التي رسمها القانون تأخذ وقتاً زمنياً قد يطول مما يؤدي إلى إثارة إختصاصات غير قضائية وقضائية عليه للبت بها، ومن خلال هذه الرسالة يستطيع الباحث أن يستخلص ما تم التوصل إليه من نتائج وتوصيات سنتناولها تباعاً تفصيلاً.

أولاً

النتائج

من خلال دراسة هذه الرسالة يستخلص الباحث ويستنتج ما يلي بإيجاز:

أن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه هو قاضي خاص لمحكمة خاصة أنشأت بقانون خاص، متفرد في تعيينه، ومتفردة في تشكيلها مكاناً وزماناً، وأن له إختصاصات قضائية وأخرى غير قضائية.

أن عملية تسوية الأراضي والمياه إدارية قابلة للإعتراض أمام القضاء وفق ما خطه مشرع تسوية الأراضي والمياه، وأن "الإختصاص الأصيل" لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه هو "النظر والبت في الإعتراضات"، وينشأ هذا الإختصاص فور تعليق جدول الحقوق ويستمر حال أن يصبح جدول الحقوق نهائياً بالتصحيح.

أن معالجة مشرع تسوية الأراضي والمياه والمعالجة القضائية لها كانت في إطار إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه القضائية تتسم بـ "الوضوح"، في حين أنها كانت في إطار إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه غير القضائية تتسم بـ "الغموض"، وأن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه متفرد في القوانين الإجرائية والبيانات والرسوم وكذلك في القوانين الموضوعية الناظمة له.

أن قانون تسوية الأراضي والمياه لم يُحدد ماهية وسائل الإثبات أثناء التسوية بل تركها مفتوحة أمام المخاطبين به، ومنح مأموري مكاتب التسوية صلاحيات واسعة في تقدير الإدعاءات والبيانات المعززة لها، ولم يُصدر رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه أي تعليمات تفصيلية توضيحية لها، بل إكتفت هيئة تسوية الأراضي والمياه بذكر أمثلة على البيانات التي يستطيع المدعون تقديمها لتأييد إدعاءاتهم من خلال "دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية"، فوسائل الإثبات أمام مأمور التسوية وقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه غير مُقيدة وغير محصورة بـ "قواعد الإثبات".

أن القرارات الصادرة في الطلبات المستعجلة فيما يتعلق بقطعة الأرض أو حُصص المياه المدعى بحقوق مُعترض عليها عن قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه لا تحتاج لتقديم طلب خطي من مقدمها، ويكفي أن يطلب صاحب المصلحة إتخاذ "الإجراء الوقتي" شفاهةً مُبيناً الأسباب التي يستند إليها، وأنها لا تكون قابلة للإستئناف إلا مع الحكم النهائي الفاصل بالنزاع، وتنفذ بالطريقة التي تُنفذ فيها أحكام المحاكم، ويكون لهذه القرارات مفاعيل أحكام المحاكم.

أن نص الفقرة رقم (05) من المادة رقم (13) من قانون تسوية الأراضي والمياه مُتصل بالنظام العام، مما يقتضي معه إلزام المحكمة التي تنظر الدعوى بإحالتها إلى قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، كون الأولى لم تُعد مُختصة بنظر النزاع المخصص للنظر به لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، إلا أن النص قيد نظر النزاع محل الدعوى من قبل قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه إذا كان من يدعي حقاً له بموجب الدعوى أن يكون قد قدم إعتراضاً على جدول الحقوق خلال المدة القانونية، أما إذا إنتهت المدة القانونية للإعتراض ولم يكن المدعي قد قدم إعتراضاً على جدول الحقوق فإن دَعواه تكون حقيقة بالرد.

أن صلاحيات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه القضائية غير قابلة للتفويض والحلول، في حين أن صلاحيات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه غير القضائية قابلة للتفويض والحلول، إما لقاضي الصلح في الحالة التي لا يوجد فيها قاضي محكمة تسوية

الأراضي والمياه بسبب غيابه لجهة التصحيح لجدول الحقوق، أو لِقاضي محاكم تسوية الأراضي والمياه المركزي لجهة التصديق لجدول الحقوق وتصحيحه، والمعاملات العقارية الجارية أثناء الفترة الممتدة من تاريخ تعليق جدول الحقوق وحتى صيرورته نهائياً، والأوامر على العرائض كافة، والتي يتضح فيها أن الإختصاص المكاني لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه ليس من "النظام العام".

أن التشريعات النافذة في الضفة الغربية المتصلة بتسوية الأراضي والمياه لم تأخذ بـ "الأثر التطهيري للتسجيل الأول الناتج عن أعمال التسوية" صراحة، مُكتفيةً بتقرير صفة النهائية والقطعية للقيود الناتجة عن أعمال التسوية، رغبةً منها في التأكيد على إمكانية الطعن في هذه القيود ضمن الحدود الإستثنائية الضيقة ووفقاً للحالات والشروط المحددة في قانون تسوية الأراضي والمياه كـ "ملطفات" لصرامة هذا الأثر.

ثانياً

التوصيات

من المفيد في ضوء هذه الرسالة أن يُشير الباحث إلى بعض أبرز التوصيات التي توصلت لها، لعلها تلقى قبولاً وإهتماماً لدى القائمين على وضع المنظومة التشريعية الفلسطينية بشكل عام، وفي المنظومة التشريعية العقارية بشكل خاص، لما لقضاء تسوية الأراضي والمياه من أهمية بالغة في التطبيق العملي، لا سيما بعد الإعلان شبه الشمولي لأعمال التسوية في كافة محافظات الضفة الغربية، وتتمثل هذه التوصيات بإقتراح الباحث ما يلي:

أن يُحث مُشرعنا العقاري على توحيد قَوَوانين الأراضي بكافة أنواعها في قالب قانوني جامع ومتطور كـ "قانون عقاري مُوحد"، يهدف إلى الحفاظ على الأرض الفلسطينية، ضمن خطة إستراتيجية وطنية في سياق السياسة التشريعية والفعالية القانونية للمشرع الرشيد. أن يتم النص على مدة نهائية أعمال تسوية الأراضي والمياه صراحة، وعلى تعريف مأمور التسوية وتحديد صلاحياته، وعلى جَواز تفويض الصلاحيات المحددة التي يجوز

لرئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه تخويلها للموظفين العاملين تحت رقابته وإشرافه، بسبب إتساع هذه الصلاحيات وتسلسلها في المناطق التي تتم بها أعمال التسوية، ومنعاً لإبطال معاملات التسوية ليعيب ضورها عن جهة إدارية غير مختصة.

أن يتم تعديل نص المادة رقم (11) من قانون تسوية الأراضي والمياه لقدمه ولكون أن المشرع لم يأتي على ذكر المجالس المحلية أو البلدية وإستبدل ذلك بمصطلح "مختاري"، بذكر المجالس والهيئات المحلية أو البلدية أو القروية أو أي مجلس آخر يُشكل وفق أحكام قانون الهيئات المحلية، وأيضاً أن يُعلق جدول الحقوق لإغايات الإعتراض عليه في "الساحة العامة للتجمع السكاني المعني" ويسلم إلى المسؤول أياً كان وصفه مختاراً أو شيخاً عشائرياً أو مسؤولاً في البلدة أو القرية.

أن يتم النص على إنعقاد محكمة تسوية الأراضي والمياه لكافة مواقع التسوية المعلنة لتكون لكل محافظة من محافظات الضفة الغربية في مركزها، وأن يتم النص على أن يكون المختص بتنظيم المعاملات العقارية من تاريخ تعليق جدول الحقوق لتصديقه قاضي محكمة تسوية أراضي ومياه مركزي يُنتدب لذلك أصولاً، وكذلك الأمر أن يُسند له أية تصحيحات وأية تصديقات لجدول الحقوق، حداً من أن يقوم مقام قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في حال غيابه قاضي الصلح بخصوص التصحيحات، وكذلك الأمر أيضاً أن تُسند له صلاحية إصدار القرارات في الأوامر على العرائض، وبواسطة مكاتب هيئة تسوية الأراضي والمياه المختصة، وبشكل مُحوسب.

لا جُنَاح أن يتم الإبقاء على النصوص القانونية التي تُتيح إمكانية الطعن بالتصرفات القانونية والمطالبة بالتعويض فقط مع الإبقاء على صحة القيد في السجل العقاري، لإستقرار المعاملات العقارية من جهة، وللصعوبة التي تُصاحب تغيير السجل العقاري من جهة أخرى، وخصوصاً إذا ما تم أكثر من تصرف على العقار، فإنه من الصعوبة بمكان إعادة الحال - من حيث الواقع - إلى ما كان عليه قبل التصرف، مع ما يُصاحب ذلك من مَساس بـ "مبدأ حُسن النية" لمن يقوم بشراء العقار وتملكه وهو لا يعلم أن هناك تزويراً أو

غُشاً أو صُورية تُصاحب مُلكيته لهذا العقار، مع تَقليل المدة الممنوحة لذلك لِتكون سَنَة واحدة.

لا تُثريب أن يتم النص بِشكلٍ تفصيلي في جَدول رُسوم مَحكمة تَسوية الأراضِي والمياه على رَسَم لِكل نوع إعتراض أو طَلب أو أمر على عَرِيضة على جِدَة، سواء أكان الرَسَم نِسبة مُحددة بِحد أدنى وأقصى مِنَ القيمة الواردة في جَدول الحقوق أم مَبلغاً مَقطوعاً أم نِسبة مِئوية، والنص على جَواز تَأجيل دَفْع الرسوم لِكل مَرحلة مِنَ مَراحل النِقاضي، لا سيما في الإعتراضات التي يَتكبد فيها المعترضون مَبالغ لَيسَت رَمزية بِالنظر لِمبدأ "مَجانية النِقاضي"، ولَعدد العَقارات المعترض عليها.

أن يتم النص على عَدم إعطاء القرار الصادر في التصحيحات الصفة "النهائية" أو "القطعية" بما يحرم المتضرر مِنَ طُرق الطعن بِالإستئناف بِهذه القرارات الصادرة عَن قَاضي مَحكمة تَسوية الأراضِي والمياه، بأن يُعدل النص لِتكون تلك القرارات خَاضعة لِلطعن أمام مَحاكم الإستئناف، لِإتاحة الفرصة لِلمتضرر مِنَ هَذِهِ القرارات الطعن بِها أمام مَحكمة الدرجة الأعلى، وأن يتم تَعديل نص الفقرتين الخامسة والسادسة مِنَ المادة السادسة عَشرة مِنَ قَانون تَسوية الأراضِي والمياه بِحيث تُصبح صَلاحية رَئيس هَيئة تَسوية الأراضِي والمياه وُجوبية متى ثَبَت الخَطأ، حَيت أن "الصَلاحية الجوازِيّة" في ظِل النص التشريعي القائم تَجعل مِنَ التصحيح عُرضة لِلطعن لِلعيوب التي قَد تُشوب "القرار الإداري".

أن يتم إلغاء "الصَلاحية الإدارِيّة" الممنوحة لِلمتصرف فيما يَتعلق بِوضع وَنَزَع اليد مَنعاً لِتتناقضها مع "الصَلاحية القَضائية" الممنوحة لِقاضي مَحكمة تَسوية الأراضِي والمياه.

أن يتم تَفعيل نُصوص قَانون تَسوية الأراضِي والمياه المتعلّقة بِالطرق لِجهة التعويض، وَالمتعلّقة أيضاً بِالحصص الصغِيرَة لِجهة عَدم تَسجيلها مَشاعاً.

أن يتم النص على تَنظيم وَضَع "إشارة الإعتراض العقاري" وَتاريخ وَضَعها وإزالتها وإجرائاتها وَالجهات المَختصة بِها.

قائمة مصادر ومراجع الرسالة

أولاً: مصادر الرسالة

تشريعات

- الدستور الأردني لسنة (1952)، المنشور في العدد رقم (1039) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1952/01/08)، صفحة رقم (03).
- القانون الأساسي المعدل لسنة (2003)، المنشور في العدد رقم (0) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2003/03/19)، صفحة رقم (05).
- قانون الأراضي لسنة (1274) هجري (1858) ميلادي، المنشور في العدد رقم (0) من مجموعة عارف رمضان (الحكم العثماني)، بتاريخ (1925/06/01)، صفحة رقم (07).
- مجلة الأحكام العدلية لسنة (1293) هجري (1876) ميلادي، المنشور في العدد رقم (0) من مجموعة عارف رمضان (الحكم العثماني)، تاريخ (9988/09/09)، صفحة رقم (01)، ملاحظات تاريخ المصدر (1930) لم يرد ذكر الجهات التي وضعت والتي أصدرت النص، لا يوجد تاريخ توقيع.
- قانون منازعات (وضع اليد على الأراضي) (الباب (76) لسنة (1932))، المنشور في العدد رقم (76) من قوانين فلسطين (مجموعة درايتون-الإنتداب البريطاني) بتاريخ (1937/01/22)، صفحة رقم (949).
- قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي (الباب (80) لسنة (1928))، المنشور في العدد رقم (80) من قوانين فلسطين (مجموعة درايتون-الإنتداب البريطاني) بتاريخ (1937/01/22)، صفحة رقم (971).
- قانون الجريدة الرسمية رقم (29) لسنة (1949)، المنشور في العدد رقم (983) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1949/05/16)، صفحة رقم (140).

- قانون الكاتب العدل رقم (11) لسنة (1952)، المنشور في العدد رقم (1101) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1952/03/01)، صفحة رقم (110).
- قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952)، المنشور في العدد رقم (1113) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1952/06/16)، صفحة رقم (279).
- قانون إستملاك الأراضي للمصلحة العامة رقم (02) لسنة (1953)، المنشور في العدد رقم (1130) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1953/01/01)، صفحة رقم (433).
- قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم (40) لسنة (1953)، المنشور في العدد رقم (1134) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1953/02/16)، صفحة رقم (558).
- قانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى ملك رقم (41) لسنة (1953)، المنشور في العدد رقم (1134) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1953/02/16)، صفحة رقم (559).
- قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة (1953)، المنشور في العدد رقم (1134) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1953/02/16)، صفحة رقم (560).
- قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة (1953)، المنشور في العدد رقم (1135) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1953/03/01)، صفحة رقم (577).
- قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم (61) لسنة (1953)، المنشور في العدد رقم (1140) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1953/04/16)، صفحة رقم (659).

قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة (1953)، المنشور في العدد رقم (1140) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1953/04/16)، صفحة رقم (661).

قانون دعاوى الحكومة رقم (25) لسنة (1958)، المنشور في العدد رقم (1385) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1958/06/01)، صفحة رقم (546).

قانون رسوم تسجيل الأراضي رقم (26) لسنة (1958)، المنشور في العدد رقم (1385) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1958/06/01)، صفحة رقم (549).

قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (1958)، المنشور في العدد رقم (1410) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1959/01/01)، صفحة رقم (50).

قانون المخاطر ضمن حدود المناطق البلدية والمجالس المحلية رقم (52) لسنة (1958)، المنشور في العدد رقم (1410) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1959/01/01)، صفحة رقم (53).

قانون العقوبات رقم (16) لسنة (1960)، المنشور في العدد رقم (1487) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1960/05/11)، صفحة رقم (374).

قانون إعفاء الأوقاف الخيرية من الضرائب والرسوم رقم (46) لسنة (1962)، المنشور في العدد رقم (0) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1962/11/17)، صفحة رقم (-).

قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (06) لسنة (1964)، المنشور في العدد رقم (1743) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1964/03/01)، صفحة رقم (199).

قانون الأوقاف والشؤون الإسلامية رقم (26) لسنة (1966)، المنشور في العدد رقم (1926) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1966/06/05)، صفحة رقم (992)، وتعديلاته السارية المفعول.

قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المؤقت رقم (79) لسنة (1966)، المنشور في العدد رقم (1952) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1966/09/25)، صفحة رقم (1921).

أمر بشأن تسوية الأراضي وتنظيم المياه (الضفة الغربية) رقم (291) لسنة (1968)، المنشور في العدد رقم (16) من المناشير والأوامر والتعيينات (الإحتلال الإسرائيلي-الضفة الغربية) بتاريخ (1969/01/22)، صفحة رقم (591).

قانون رقم (01) لسنة (1996) بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلّات، المنشور في العدد رقم (11) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (1996/02/11)، صفحة رقم (22).

قانون رقم (01) لسنة (1997) بشأن الهيئات المحلية الفلسطينية، المنشور في العدد رقم (20) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (1997/11/29)، صفحة رقم (05).

قانون الجمعيات الخيرية والهيئات الأهلية رقم (01) لسنة (2000)، المنشور في العدد رقم (32) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2000/06/30)، صفحة رقم (71).

قانون التحكيم رقم (03) لسنة (2000)، المنشور في العدد رقم (33) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2000/06/30)، صفحة رقم (05).

قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (02) لسنة (2001)، المنشور في العدد رقم (38) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2001/09/05)، صفحة رقم (05).

قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية رقم (04) لسنة (2001)، المنشور في العدد رقم (38) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2001/09/05)، صفحة رقم (226).

قانون تشكيل المحاكم النظامية رقم (05) لسنة (2001)، المنشور في العدد رقم (38) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2001/09/05)، صفحة رقم (279).

قانون السلطة القضائية رقم (01) لسنة (2002)، المنشور في العدد رقم (40) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2002/05/18)، صفحة رقم (09).

قانون رسوم المحاكم النظامية رقم (01) لسنة (2003)، المنشور في العدد رقم (47) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2003/10/30)، صفحة رقم (07).

قانون التنفيذ رقم (23) لسنة (2005)، المنشور في العدد رقم (63) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية)، بتاريخ (2006/04/27)، صفحة رقم (46).

قانون المحكمة الدستورية العليا رقم (03) لسنة (2006)، المنشور في العدد رقم (62) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2006/03/25)، صفحة رقم (93).

قرار بقانون رقم (06) لسنة (2010) بشأن سلطة الأراضي، المنشور في العدد رقم (86) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2010/06/09)، صفحة رقم (05).

قرار بقانون رقم (02) لسنة (2012) بشأن رسوم تسجيل وإنتقال الأراضي، المنشور في العدد رقم (0) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2012/01/03)، صفحة رقم (04).

قرار بقانون رقم (09) لسنة (2014) بشأن إعفاء الطوائف المسيحية المعترف بها من الضرائب والرسوم، المنشور في العدد رقم (107) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2014/05/28)، صفحة رقم (58).

قرار بقانون رقم (14) لسنة (2014) بشأن المياه، المنشور في العدد رقم (108) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2014/07/15)، صفحة رقم (13).

قرار بقانون رقم (07) لسنة (2016) بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه، المنشور في العدد رقم (0) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2016/03/20)، صفحة رقم (57).

قرار بقانون رقم (11) لسنة (2018) بشأن التراث الثقافي المادي، المنشور في العدد رقم (0) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2018/05/03)، صفحة رقم (25).

قرار بقانون رقم (22) لسنة (2018) بشأن المحافظة على أراضي وأماكن الدولة، المنشور في العدد رقم (0) من الوقائع الفلسطينية (السلطة الوطنية الفلسطينية) بتاريخ (2018/07/31)، صفحة رقم (21).

نظام تسجيل الأراضي والمياه في مناطق التسوية رقم (01) لسنة (1952)، المنشور في العدد رقم (1123) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1952/10/01)، صفحة رقم (371).

نظام رسوم تسجيل الأراضي والمياه رقم (02) لسنة (1952)، المنشور في العدد رقم (1123) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1952/10/01)، صفحة رقم (327).

نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه رقم (03) لسنة (1952)، المنشور في العدد رقم (1127) من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1952/01/01)، صفحة رقم (790).

نظام تسجيل الأراضي رقم (01) لسنة (1953)، المنشور في العدد رقم (1136) من
الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1953/03/16)، صفحة رقم (279).
نظام التشكيلات الإدارية رقم (01) لسنة (1966)، المنشور في العدد رقم (1894)
من الجريدة الرسمية الأردنية (الحكم الأردني) بتاريخ (1966/01/01)، صفحة رقم (02).

أحكام قضائية

مصادر وقواعد بيانات أحكام قضائية إلكترونية فلسطينية

موقع المفتي.

موقع مقام.

موقع المحكمة الدستورية العليا.

مصادر وقواعد بيانات أحكام قضائية إلكترونية أردنية

موقع قرارك.

موقع مركز عدالة للمعلومات القانونية.

موقع قسطاس.

مصادر وقواعد بيانات أحكام قضائية غير منشورة

ثانياً: مراجع الرسالة

مراجع دراسات علمية

مراجع أطروحات علمية-رسائل دكتوراه

شبيرين، نجيب الله، الشفعة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، أطروحة دكتوراه،
جامعة بنجاب، لاهور، (1993).

علي، إسحق، الوضع القانوني للملكية العقارية في ظل الأوامر العسكرية الإسرائيلية،
أطروحة دكتوراه، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، عمان، (2013).

عيسة، حسين، النظام القانوني لملكية الأراضي في الضفة الغربية وقطاع غزة: دراسة
مقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة طنجة، المغرب، (2018).

مَراجِع رَسائِل عِلْمِيَّة-رَسائِل مَاجستير

- الحمد لله، سَائد، إنقطاع سَير الدَعوى المدنيَّة في ظل القانون الفلسطيني "دراسة مُقارنَة"، رسالة مَاجستير، جامِعة النِجاح، نابلس، (2009).
- الأثيرَة، جُود، نَزَع المِلكية الخاصَّة للمِنفعة العامَّة في التَشريع الفلسطيني "دراسة مُقارنَة"، رسالة مَاجستير، جامِعة النِجاح، نابلس، (2010).
- القواسمي، رَغدة، النظام القانوني للتصرفات الواقعة على الأراضي المملوكة للدولة في فلسطين، رسالة مَاجستير، جامِعة القدس، القدس، (2016).
- الزاعَة، مَبرة، التنظيم القانوني لوقف السير في الدَعوى المدنيَّة، رسالة مَاجستير، جامِعة النِجاح، نابلس، (2017).
- البسايطة، حَسَن، دور تَسوية الأراضي في التخطيط المكاني مَدِينة دُورا - حالة دراسية - مُحافظَة الخليل، رسالة مَاجستير، جامِعة القدس، القدس، (2017).
- اللوح، مُحمد سَلام، القسمَة القضائيَّة للمال الشائع "دراسة تحليلية مُقارنَة"، رسالة مَاجستير، جامِعة الأزهر، غَزَة، (2018).
- البحيصي، حَمادة، دور الإقرار في الإثبات المدني والتجاري (دراسة تحليلية)، رسالة مَاجستير، جامِعة الأزهر، (2018).
- العزاوي، صَلاح، المعائنة ودورها في الحكم القضائي في الدَعوى المدنيَّة "دراسة مُقارنَة"، رسالة مَاجستير، جامِعة الشرق الأوسط، الأردن، (2020).
- بازيان، فَارس، حُقوق والتزامات مالكي الطبقات والشقق في القانون الفلسطيني "دراسة مُقارنَة"، رسالة مَاجستير، جامِعة النِجاح، نابلس، (2015).
- حَسنين، كَرم، الحماية القانونيَّة للحيازة العقارية في فلسطين: دراسة تحليلية مُقارنَة، رسالة مَاجستير، جامِعة الأزهر، غَزَة، (2020).
- دراوشة، جَبريل، الإختصاص النوعي لقاضي الأمور المستعجلة "دراسة مُقارنَة"، رسالة مَاجستير، جامِعة النِجاح، نابلس، (2013).

- سليمان، سلمى، النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين، رسالة ماجستير، جامعة القدس، القدس، (2014).
- صالح، خالد، إعتراض الغير في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2013).
- عمران، مازن، القسم الرضائية في العقار "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2008).
- عجوة، سائدة، آلية إنتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2011).
- عبد الهادي، إيمان، المعالجة التشريعية لقسمة الأراضي المملوكة على الشيوع "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة الأزهر، غزة، (2013).
- عميرة، هند، نوازل الأراضي والعقارات الوقفية في فلسطين "دراسة فقهية"، رسالة ماجستير، جامعة القدس، القدس، (2014).
- عجاج، خالد، إلزام الخصم بتقديم مُستند تحت يده، رسالة ماجستير، جامعة القدس، القدس، (2016).
- عياش، هاشم، التقادم المسقط في التشريعات الفلسطينية "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2018).
- علاونة، سالي، التقادم المكسب في التشريعات الفلسطينية "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2018).
- فُقهها، رجاء، التنظيم القانوني للأراضي الأميرية، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2012).
- نعيرات، هبة، المشاكل القانونية والإجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2020).
- واوي، عائشة، الطعن في صحة السندات وفق قانون البنات "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة القدس، القدس، (2019).

مَسَاد، مَنصُور، الشفعة كَسب من أسباب كَسب الملكية "دراسة مُقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2008).

مرداوي، عَرفات، الصورية في التعاقد "دراسة مُقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، (2010).

مَراجِع كُتُب عِلْمِيَّة

المر، دُعبس، أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطنة العثمانية، مطبعة بيت المقدس، القدس، (1929).

العباسي، جلال، الخلاصة الجلية في أحكام الشفعة والأولوية، المكتبة الوطنية، عمان، (1994).

الغرابية، عَلي، الموجز في أعمال التسوية والمساحة وإجراءات تسجيل معاملات الأراضي، طبعة مديرية الحاسب الآلي، عمان، (1997).

التكروري، عُثمان، الكافي في شرح قانون البنات في المواد المدنية والتجارية رقم (04) لسنة (2001)، المكتبة الأكاديمية، الطبعة الأولى مكرر، فلسطين، (2019).

التكروري، عُثمان، الكافي في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (03) لسنة (2001) مُعدلاً بالقرار بقانون رقم (16) لسنة (2014) الأحكام وطرق الطعن والدعوى والخصومة والإختصاص، المكتبة الأكاديمية، الطبعة الرابعة، فلسطين، (2019).

جَرادة، نِضال، ثَابِت، زِياد، فَارِس، أَشرف، أصول التقاضي في دعاوى الأراضي شرح مُفصل لدعاوى الأراضي في القانون الفلسطيني مُدعماً بالسوابق القضائية، مطبعة بيسان للطباعة والتوزيع، الطبعة الثانية، غَزة، (2019).

حَيدر، شَاكر نَاصر، أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف، بَغداد، (1947).

حجاوي، بسام، المبادئ القانونية المتعلقة بالأموال غير المنقولة التي أقرتها محكمة التمييز الأردنية خلال عشرين عاماً (1999/1070)، بلا دار نشر، الطبعة الأولى، بلا مكان نشر، (2003).

دواس، أمين، قانون الأراضي، المعهد القضائي الفلسطيني، رام الله، (2013).
دواس، أمين، مجلة الأحكام العدلية وقانون المخالفات المدنية (02)، مساق دبلوم الدراسات القضائية في المعهد القضائي الفلسطيني، المعهد القضائي الفلسطيني، الطبعة الأولى، رام الله، (2012).

زبيدات، ياسر، شرح قانون البيئات الفلسطينية في المواد المدنية والتجارية رقم (04) لسنة (2001)، الطبعة الأولى/الإصدار الأول، فلسطين، (2010).
سليمان، سلمى، تسوية الأراضي إجراءات وقوانين، سلسلة الدراسات القانونية، الدراسة رقم (01)، مكتبة ودار الشامل للنشر والتوزيع، نابلس، (2021).

شوشاري، صلاح الدين، المحاكم الخاصة تشكيلها - اختصاصها - الطعن في أحكامها، الدار العلمية الدولية، الطبعة الأولى، عمان، (2001).
عيسة، حسين، النظام القانوني لملكية الأراضي في فلسطين، الكلية العصرية الجامعية، الطبعة الأولى، رام الله، (2016).

عيسة، حسين، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية وفق مجلة الأحكام العدلية والتشريعات النافذة في فلسطين: الملكية وأحكامها، الحقوق المتفرعة عنها دراسة علمية تطبيقية معززة بإجتهادات القضاء الفلسطيني والمقارن، الطبعة الأولى، بير زيت، (2019).

عيسة، حسين، ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية، الشامل للنشر والتوزيع، نابلس، (2021).

عيسة، حسين، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية في إطار التشريعات النافذة في فلسطين، الشامل للنشر والتوزيع، نابلس، (2021).

عُزْلان، عبد الله، جمعية نادي القضاة الفلسطينيين، مجموعة الأحكام القضائية والمبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعاوى المدنية منذ إنشائها حتى تاريخ (2006/12/31)، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، رام الله، (2007).

قُدري باشا، محمد، مُرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان في المعاملات الشرعية على مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان مُلائماً لعرف الديار المصرية وسائر الأمم الإسلامية، نظارة المعارف العمومية، الطبعة الثانية، المطبعة الكبرى الأميرية - ببولاق مصر المحمية، (1891).

قنديل، أحمد، الوكالة الدورية مفهومها ونطاق تنفيذها، بلا دار نشر، بلا مكان نشر، (1992).

قنديل، أحمد، شرح قانون تسوية الأراضي والمياه والقوانين المكملة له، مطابع دار الأديب، عمان، (2013).

قنديل، أحمد، دليل الحيران في الشفعة وحق الرجحان دراسة مقارنة بين مجلة الأحكام العدلية وقوانين الأراضي، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، (2021).

مُصطفى، أحمد، الأوامر على العرائض علماً وعملاً وفقاً لآخر تعديلات قانون المرافعات والقوانين الخاصة مُعلقاً عليها بإحداث أحكام محكمة النقض وآراء الفقهاء مع أهم الصيغ القانونية والحالات العملية المتعلقة بها، دار الحقانية لتوزيع الكتب القانونية، مصر، (2005).

مدغمش، جمال، دعاوى تسوية الأراضي والمياه في إجتهاادات محكمة التمييز الأردنية ومحكمة النقض الفلسطينية، المركز القانوني الإستشاري، الطبعة الثانية، دُون مكان نشر، (2022).

ناجي، إبراهيم، حقوق التصرف وشرح قانون الأراضي، الجزء (01)-(02)، الطبعة الثانية، مطبعة الفلاح، بغداد، (1925).

مراجع بحوث منشورة في مجلات عملية دورية محكمة

- الزعبي، محمد، قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية، الجامعة الأردنية، مجلة دراسات العلوم الإنسانية، المجلد رقم (13)، العدد رقم (03)، الأردن، (1986).
- المسعود، هدا، ملكية الأراضي في إمارة شرق الأردن (1921-1946) عمليات المسح والتسجيل، الجامعة الأردنية، المجلة الأردنية للتاريخ والآثار، المجلد رقم (05) العدد رقم (04)، الأردن، (2011).
- العساف، تيسير، تسوية حقوق الأراضي في القانون الأردني، جامعة مؤتة، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد رقم (03)، العدد رقم (04)، الأردن، (2011).
- الشيح، محمد، الطعن بإعادة المحاكمة في التشريع الفلسطيني "دراسة تحليلية خاضعة لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (01) لسنة (2001)"، المركز الديمقراطي العربي، مجلة العلوم السياسية والقانون، المجلد رقم (05) العدد رقم (30)، برلين، (2021).
- حسنين، أحمد، إشكاليات التحكيم في المنازعات العقارية، المجلة القانونية، دُون عَدَد مُجلد، مصر، دُون سَنَة نُشِر.
- خمايسي، راسم، تسوية وتسجيل الأراضي في القدس الشرقية: الإشكاليات، التحديات، والإسقاطات، مركز دراسات القدس في جامعة القدس، مجلة المقدسية، بلا عَدَد مُجلد، السنة الثانية، العدد السابع، القدس، (2020).
- فرحان، مصطفى، النظام القانوني لتسوية الأراضي والمياه والقيود العقاري الناتج عنها في الضفة الغربية، النيابة العامة في دولة فلسطين، المجلة القانونية، العدد السادس، دُون مَكَان نُشِر، دُون سَنَة نُشِر.
- قُدادة، خليل، نظرات في حق التصرف كحق عيني ومدى السلطات التي يُخولها للمتصرف، جامعة الأقصى، مجلة العلوم الإنسانية، مُجلد رقم (07)، عَدَد رقم (01)، غَزَة، (2003).

محمد أمين، مسعودي، مبدأ المواجهة بين الخصوم أمام القضاء، جامعة الأغواط،
مجلة الدراسات الإسلامية، بلا عدد مجلد، العدد رقم (09)، الجزائر، (2017).

مراجع مقالات علمية منشورة في مجلات عملية دورية محكمة

عودة، محمد، سلطات قاضي الأمور المستعجلة في قانون أصول المحاكمات المدنية
والتجارية الفلسطيني "دراسة تحليلية"، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، بلا مجلد،
العدد رقم (47)، لبنان، (2021).

مراجع أدلة علمية منشورة على مواقع إلكترونية

هيئة تسوية الأراضي والمياه، دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، رام الله،
(2018).

مراجع ورش عمل منشورة على مواقع إلكترونية

المركز العربي لتطوير حكم القانون والنزاهة، التقرير الوطني حول وضع القضاء في
المملكة الأردنية الهاشمية، مبادرة برنامج الأمم المتحدة الإنمائي ومنظمة التعاون
الإقتصادي والتنمية حول "حكم القانون وإدارة الرشيدة في سبيل التطوير في الدول
العربية"، بيروت، (2004).

مراجع علمية منشورة على مواقع إلكترونية

المرشدي، أمل، الأوامر على العرائض، (2017).
الآغا، أمجد، التطور التاريخي لتسوية الأراضي وتسجيلها في فلسطين، (2020).
حسين، أشرف، إستجواب الخصوم في قانون البينات الفلسطيني، (2009).
صوان، ميس، تصحيح الأحكام القضائية وتفسيرها، (2020).

مراجع بيانات منشورة على مواقع إلكترونية

موقع هيئة تسوية الأراضي والمياه - رام الله.
موقع سلطة الأراضي - رام الله.
مدونة الأستاذ الدكتور عثمان التكروري - الخليل.

مراجع علمية غير منشورة

- العساف، تيسير، أنظمة التسجيل العقاري في المملكة الأردنية الهاشمية، دائرة الأراضي والمساحة، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَة نَشْر.
- الرشيدات، ممدوح، المساحة العقارية والتشريعية وإدارة الأراضي، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَة نَشْر.
- الشرحة، أميمة، تنازع الإختصاص النوعي بين المحاكم النظامية ومحكمة التسوية حول الطلبات المستعجلة على ضوء قرارات محكمة النقض الفلسطينية، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَة نَشْر.
- حُسين، حازم، الإجتهاد القضائي الأردني والفلسطيني في قضايا تسوية الأراضي والمياه منذ عام (1931) حتى عام (2020)، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَة نَشْر.
- دُون كَاتِب، المعهد القضائي الفلسطيني، قانون التسوية، مَادَة دَوْرَة تَدْرِيْبِيَّة، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَة نَشْر.
- دُون كَاتِب، المعهد القضائي الفلسطيني، محاكم التسوية، مَادَة دَوْرَة تَدْرِيْبِيَّة، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَة نَشْر.
- دُون كَاتِب، المعهد القضائي الفلسطيني، تسوية الأراضي والمياه، مَادَة دَوْرَة تَدْرِيْبِيَّة، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَة نَشْر.
- دُون كَاتِب، شروحات في قانون تسوية الأراضي الأردني، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَة نَشْر.
- دُون كَاتِب، الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَة نَشْر.
- صَابِط شُؤُون الْعَدَالِيَّة، مجموعة التعليمات المتعلقة بالسير بمختلف أنواع معاملات تسجيل الأراضي، دُون دَار نَشْر، دُون مَكَان نَشْر، دُون سَنَة نَشْر.

الملاحق¹

مُلحق لائحة إدعاء أثناء أعمال تسوية الأراضي والمياه

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دولة فلسطين
هيئة تسوية الأراضي والمياه
مكتب تسوية أراضي

State of Palestine
Land & Water Settlement Commission
Settlement Office

لائحة ادعاء

المحافظة: المدينة / القرية:

اسم الحوض: اسم الحي: رقم الهاتف:

رقم الحوض: رقم الحي: رقم الحوض القديم:

رقم القطعة (مؤقت): رقم القطعة (نهائي): رقم القطعة القديم:

الرقم	اسم الشخص المدعي بالملك والتصرف	رقم الهوية او جواز السفر	الجنس		الحصة المدعى بها
			ذكر	انثى	

وصف العقار: مساحة القطعة:

نوع رقبة الأرض: تخمين سعر المتر المربع:

حدود العقار:

شمالاً:

جنوباً:

شرقاً:

غرباً:

البلولة الملك: الشراء، الميراث، التصرف، قرار المحكمة:

مرفقات الادعاء:

إقرار المدعي: أقر وصرح انا الموقع اسمي ادناه بأن جميع المعلومات والبيانات الواردة أعلاه والوثائق المرفقة والمذكورة قد تم تزويد مكتب التسوية بها من قبلي في هذا اليوم. الموافق: وعلى ذلك أوقع امام مأمور التسوية / او الموظف المختص

اسم المدعي: رقم الهوية: التوقيع:

اسم الموظف مستلم الادعاء: توقيع الموظف:

الملاحظات:

التاريخ: توقيع مأمور التسوية:

¹ لم يتم وضع نماذج للإعتراضات والطلبات لتعددتها تبعاً لخصوصيتها الإجرائية والموضوعية. لم يتم وضع ملحق إتفاقية تعاون بين هيئة تسوية الأراضي والمياه وهيئة محلية، وملحق أمر تسوية الأراضي والمياه، وملحق إعلان تسوية الأراضي والمياه، وملحق إخطار نهائي تسجيل عقارات بإسم الخزينة العامة لدولة فلسطين، وملحق أمر إستثناء من أعمال تسوية الأراضي والمياه، وملحق مخطط حوض أعمال تسوية الأراضي والمياه، وملحق سند تسجيل صادر عن أعمال تسوية الأراضي والمياه، وملحق جدول الحقوق-الأراضي المفروزة، وملحق محضر تعليق جدول حقوق بواسطة دائرة تسجيل القضاء، وملحق محضر تعليق جدول الحقوق بواسطة البلدية، وملحق تقرير إدعاءات القطع المتنازعة، وملحق الحصول على إخراج قيد لغايات معاملة بيع أثناء التسوية، وملحق التشكيلة القضائية لمحاكم تسوية الأراضي والمياه، لعموميتها وسهولة الوصول إليها من خلال الوقائع الفلسطينية أو المصادر الإلكترونية بما في ذلك صفحات مكاتب تسوية الأراضي والمياه الإلكترونية.

مُلحق سكتش/دَفتر مِيدان-مُخطط الموقع



دَفتر مِيدان
مُخطط الموقع

دولة فلسطين
هيئة تسوية الأراضي والمياه

الحافظة: _____

نوع الأرض	رقم القطعة		رقم اللوحة	رقم الحي	رقم الحوض	رقم الحوض	إسم الحوض	الديانة / القرية
	مؤقت	نهائي						
البيانات المطلوبة * إشارة الشمال * أسماء الجارين * أرقام القطع المجاورة * عرض الطريق ووصفه * وصف البناء * أرقام التقاط والوصف								
اسم المدعي والتوقيع:								
اسم العرف والتوقيع:								
ملاحظات	رقم التقرير	الحصص	اسم المدعي	ملاحظات	رقم التقرير	اسم المدعي	الحصص	
رسم: / / / التاريخ: 201								
المعرف: / / / التوقيع:								

ملحق عقد بيع أثناء تسوية الأراضي والمياه



دولة فلسطين
هيئة تسوية الأراضي والمياه

عقد بيع أثناء التسوية

المحافظة: _____
 دائرة التسوية: _____
 رقم العقد: _____

تقرر استماع البيع من قبل قاضي / مأمور التسوية استناداً لعمارة (2/3) من النظام رقم (1) لسنة 1952 الصادر بموجب الفقرة (5) من المادة (27) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952

اسم المدينة / القرية: _____
 اسم الحوض: _____
 رقم القطعة: _____
 اسم ورقم الحي: _____
 مقدار الحصص المبيعة: _____

الحافظة: _____
 رقم الحوض: _____
 رقم اللوحة: _____

فلس _____ دينار _____

التمن: _____
 القيمة المقدرة: _____

رقم التوبة	الحصص المبيعة	اسم المشتري وتوابعه أو بصمته
_____	_____	1- _____
_____	_____	2- _____
_____	_____	3- _____
_____	_____	4- _____
_____	_____	5- _____

رقم التوبة	الحصص المبيعة	اسم المانع وتوابعه أو بصمته
_____	_____	1- _____
_____	_____	2- _____
_____	_____	3- _____
_____	_____	4- _____
_____	_____	5- _____

شاهد _____ شاهد _____

إن الأموال غير المنقولة المحررة أوصافها أعلاه قد باعها _____ من _____ إلى المشتري _____ من _____
 واعترف المانع بقبض التمن بحضوري وحضور الشاهدين الوطنيين أعلاه
 قبل بهذا العقد على مسؤوليتي مع العلم بأنه عرضة للتفسخ من قبل قاضي محكمة تسوية الأراضي

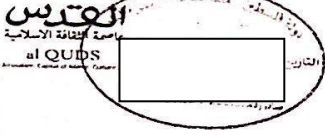
قاضي / مدير تسوية الأراضي _____

مُلحق مَحضر إِحالة إِعتراضات لِقاضي مَحكمة تَسوية الأَرْضِي والمِياه

State of Palestine
Land & Water Settlement Commission
Office of the Commission Chairman



دولة فلسطين
هيئة تسوية الأراضي والمياه
مكتب رئيس الهيئة



سعادة قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه لمحافظة [] حفظه الله.
تحية طيبة

الموضوع: الاعتراضات

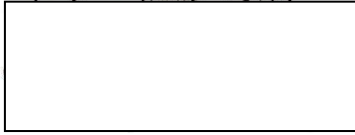
استنادا لأحكام الفقرة (5) من المادة (12) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م أحيل إليكم الاعتراضات الواردة على جدول حقوق أراضي [] للحوض التالي: -

اسم الحوض	رقم الحوض
[]	(5)

والبالغ عددها (21) اعتراض.

واقبلوا الاحترام

[]
رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه





قائمة الاعتراضات

للحوض رقم (5) من أراض

تاريخ التعليق (28/05/2019)

ملاحظات	القطعة	الحص	الحوض	التاريخ	اسم المعارض	رقم الاعتراض
ملكية		-	5	/2019		2019/304
ملكية حصص		-	5	5/2019		2019/439
شارع		-	5	5/2019		2019/449
ملكية حصص		-	5	/2019		2019/451
ملكية حصص		-	5	/2019		2019/452
ملكية حصص		-	5	/2019		2019/453
ملكية حصص		-	5	2019		2019/454
ملكية حصص		-	5	2019		2019/455
ملكية حصص		-	5	2019		2019/456
ملكية حصص		-	5	2019		2019/457
ملكية حصص		-	5	2019		2019/458

ملحق قرار جدول التسجيل

State of Palestine
Land & Water Settlement Commission
Office of the Commission Chairman



دولة فلسطين
هيئة تسوية الأراضي والمياه
مكتب رئيس الهيئة



قرار

صادر بموجب المادة (16 فقرة 2) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1995،
والمادة رقم (6) من القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016م بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه
بناءً على قرار قاضي محكمة التسوية المتعلق بتصديق جداول الحقوق المذكورة أدناه، أقر اعتبار جداول
الحقوق النهائية المدرجة في الجدول أدناه جداول تسجيل باستثناء قطع الاراضي المعترض عليها الواردة
بقرار قاضي محكمة التسوية المذكور.

رقم الحوض	اسم الحوض	المدينة/ المحافظة	تاريخ التصديق
1			2020/12/3
33			2020/12/3
4			2020/12/3
12			2020/12/3