

عمادة الدراسات العليا

جامعة القدس

دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه
"دراسة تحليلية في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية"

نور الدين رشاد رشدي صريع

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

2024م - 1445هـ

دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه
"دراسة تحليلية في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية"

إعداد:

نور الدين رشاد رشدي صريع

بكالوريوس الحقوق من جامعة بيرزيت في رام الله_ فلسطين

بإشراف: د. هيثم سليمان

قُدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص من كلية الدراسات العليا في جامعة القدس_ فلسطين.

2024م-1445هـ



جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

برنامج القانون الخاص

إجازة الرسالة

دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه

"دراسة تحليلية في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية"

إسم الطالب: نور الدين رشاد رشدي صريع.

الرقم الجامعي: 22020244

المشرف: د. هيثم سليمان.

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ: 2024/6/4م من أعضاء لجنة المناقشة المُدرجة أسماؤهم

وتوافقهم:.

التوقيع
التوقيع
التوقيع

1. رئيس لجنة المناقشة: د. هيثم سليمان

2. ممتحنًا داخليًا: د. محمد خلف

3. ممتحنًا خارجيًا: د. منصور مساد

القدس_ فلسطين

2024م-1445هـ

الإهداء

هذه الرسالة مخط إهداء، وتهدى لمن لا توافيهم الروح إن تُهدى:

إلى غزة، غزة كل شيء، وإجابة كل سؤال.

لوالدي... الذي بنى في طوبئة طوبئة، ولم يمل... إليك حصيل بنائك.

لوالدي... تخط بين الأسطر أحلامها؛ على هيئتي، فإليك كل الأحلام يا أماه.

لمن تساندني حد السماء... خطيبي شريكة الروح تلوى الحياة.

لوجهي الثاني... أخوتي.

لفؤاد، آخر العنقود من أخوتي... أنجبته والدي وأنا أقدم اختبارات الثانوية العامة، فالشاهد بعمره على

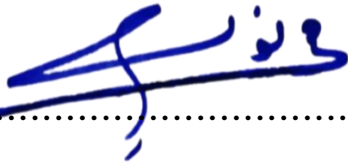
المرحلة... إليك الفؤاد.

لمن أحب... الأصدقاء والزملاء.

نور الدين صريع

إقرار:

أقرُّ أنا مُعد هذه الرسالة بأنها قُدمت لجامعة القدس، لنيل درجة الماجستير، وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة، باستثناء ما تم الإشارة له حيثما ورد، وأن هذه الدراسة، أو أي جزء منها، لم يُقدم لنيل درجة عليا لأي جامعة أو معهد آخر.

التوقيع: 

اسم الطالب: نور الدين رشاد رشدي صريع.

التاريخ: 2024/6/4.

الشكر والتقدير

"وقال ربّ أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت عليّ وعلى والديّ وأن أعمل صالحًا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصّالحين" (النمل، 19)

الحمد لله حمد الشاكرين الساجدين... الحمد لله أن من عليّ إتمام هذه الرسالة، وأما بعد:

أتقدم بجزيل الشكر ووافر الامتنان للدكتور هيثم سليمان؛ لتفضله قبول الإشراف على هذه الرسالة، وتقديرًا لجهده وملاحظاته القيمة التي أغنتها.

كما أتقدم بجزيل الشكر لعضوي لجنة النقاش الدكتور محمد خلف ممتحنًا داخليًا، والدكتور منصور مساد ممتحنًا خارجيًا؛ على تفضلها قبول مناقشة هذه الرسالة، ولما أبدياه من ملاحظات.

كما وأتقدم بالشكر لجامعة القدس.. جامعة الأسرى والشهداء... الشكر لاسمها ومكانتها وطواقمها، ولكل يد مُدت من بواباتها المرابطة.

وأخيرًا، شكرًا زملائي في العلم.. وزملائي في المهنة.. وزملاء القلب كلُّ مع حفظ محبته وجهده..

نور الدين صريع

المُلخَص:

ينتج عن عملية تسوية الأراضي والمياه سجل عقاريّ تقيد فيه الحقوق العينية للأشخاص على الأراضي، ويعد القيد في هذا السجل الناتج عن أعمال التسوية قيدًا مطلقًا لا يمكن الطعن فيه أو الاعتراض على قيوده، وذلك حفاظًا على استقرار المعاملات العقارية، إذ أن عملية التسوية وبما توفره من ضمانات في مراحلها لا تدع مجالًا للشك بصحة قيود السجل العقاري الناتجة عنها، وأن هذه القيود _بالتالي_ عنوان الحقيقة بكل الأحوال، إلا أن واقع الحال ومع ذلك لا يخلو من أن يظهر صاحب حق عيني على أرض انتهت فيها التسوية وقيد حقه هذا لآخر في هذا السجل، وقد تدارك المشرع ذلك وشرع بموجب المادة (15) من قانون التسوية رقم (40) لسنة 1952 لبعض الحالات حق الاعتراض على هذه القيود استثناءً لإقامة التوازن بينها كونها انقطع تواصلها وأعمال التسوية، وبين من كان على اتصال بأعمال التسوية، وشرع لحالات أخرى محددة، وبذات الحال، إلا أنها كانت على اتصال بأعمال التسوية، حق إقامة دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه.

وهدفت هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه من خلال البحث في ماهيتها كنتيجة للقيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية، ومن خلال التعريف بهذه الدعوى بالوقوف على حالاتها، وأطرافها، والحق المقرر منها، وأساسها القانوني، ومن ثم الوقوف على تنظيمها القانوني الشكلي؛ لما يشكل البحث في موضوع هذه الدعوى بالغ الأهمية من الناحية النظرية كونه لم يسبق البحث الشمولي المتخصص في موضوعها، ومن الناحية التطبيقية كون الدراسة ستشكل دليلاً لمن يهمه الأمر.

وعالجت الدراسة إشكالياتها المتمثلة في تحديد فيما إذا كان لدعوى التعويض أمام محكمة التسوية خصوصيةً في التنظيم القانوني الإجرائي عن سائر الدعاوى المدنية، باستخدام المنهج الوصفي التحليلي، إذ عمدت الدراسة على تحليل نصوص قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته والأنظمة المتفرعة عنه، وبجانبتها التشريعات الناظمة ذات العلاقة، وكذلك من خلال تحليل السوابق القضائية الفلسطينية والأردنية المتعلقة بموضوع الدراسة.

وقد خلصت الدراسة إلى كثير من النتائج، وكان أهمها: أن دعوى التعويض دعوى بطبيعة الدعوى الشخصية يقيدها من لم يقيد حقه العيني على أرض أثناء أعمال التسوية، بأن فُيد هذا الحق لآخر في السجل العقاري في حالتين حصراً: الغش في جدول الحقوق النهائي، واكتساب حكم صادر عن محكمة التسوية الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة. وتقام دعوى التعويض أمام محكمة التسوية، التي تختص في نظرها اختصاصاً ولأئياً مكانياً، ولهذه الدعوى خصوصية عن سائر الدعاوى المدنية في تنظيمها الإجرائي؛ نتيجةً لسريان قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته عليها كتشريع إجراءات؛ ومن ثم قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001 فيما خلا منه قانون التسوية، وهذا على غرار الدعاوى المدنية التي يسري على إجراءاتها قانون أصول المحاكمات المذكور.

وخرجت الدراسة بعدد من التوصيات، وكان أهمها: التوصية للمشرع بتعديل الإطار القانوني الإجرائي لدعوى التعويض، بحصره بقانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001، وذلك من خلال إضافة فقرة للمادة (14) من قانون التسوية تتضمن حكم الإحالة لقانون أصول المحاكمات المذكور؛ كونه لا مبرر لخصوصية دعوى التعويض في تنظيمها الإجرائي عن سائر الدعاوى المدنية، ذلك لأن الأحكام الإجرائية التي تخص دعوى التعويض، هي ذاتها التي لدعوى الاعتراض على جدول الحقوق، وإن كانت هذه الخصوصية تصح لدعوى الاعتراض؛ كونها من الدعاوى العينية والتي تمس نتجية الحكم فيها باستقرارية السجل العقاري، إذ قد تعدل قيوده أو تصححها، إلا أنه ليس ما يبررها لدعوى التعويض؛ كونها دعوى شخصية يقتصر الحق المقرر فيها على التعويض النقدي، وأنها بذلك لا تمس باستقرارية السجل العقاري، وبالتالي فليس ما يدعي تداخل التنظيم الإجرائي لهذه الدعوى مع أنها دعوى مدنية كغيرها من الدعاوى التي ينطبق عليها قانون أصول المحاكمات.

Compensation lawsuit in front of land and water settlement court

By: Nour Alden Rashad Roushde Sare

Advisor: Dr. Haytham Sulayman

Abstract:

The land and water settlement process produces a real estate registry in which the real rights of people over the lands are recorded. The entry in this registry resulting from settling all claims is an absolute restriction that cannot be challenged or objected to, in order to preserve the stability of real estate transactions, as the settlement process and the Guarantees in their stages leave no room for doubt about the validity of the real estate registry entries resulting from them, and that these entries - therefore - represent the truth in all cases. However, the reality of the situation is not without the appearance of a holder of a real right over a land in which the settlement has been completed and his right is registered for another person in this registry. The legislator remedied this and legislated it, in accordance with Article (15) of the Settlement Law No. (40) of 1952, for some cases the right to object to these restrictions as an exception, in order to establish a balance between the fact that communication with the settlement process was interrupted, and between those who were in contact with the settlement process, and it legislated for other specific cases, with the same. However, it was in connection with the settlement process and had the right to file a compensation claim before the Land and Water Settlement process Court.

This study aimed to shed light on the compensation claim before the Land and Water Settlement Court by researching its nature as a result of the absolute registration in the real estate registry resulting from the settlement process, and by introducing this claim by examining its cases, its parties, the right granted from it, and its legal basis, and then Determine its formal legal organization; Why research into the subject of this lawsuit is extremely important from a theoretical standpoint, since comprehensive research specializing in its subject has not preceded, and from a practical standpoint, the study will constitute a guide for those interested.

The study addressed its problem of determining whether the compensation claim before the settlement court has a specificity in the procedural legal organization over all other civil lawsuits, using the descriptive analytical approach. The study analyzed the texts of the Land and Water Settlement Law No. (40) of 1952, its amendments, and the regulations deriving from it. In addition to the relevant regulatory legislation, as well as through the analysis of Palestinian and Jordanian judicial precedents related to the subject of the study.

The study reached many results, the most important of which was: The compensation claim is a lawsuit in the nature of a personal lawsuit brought by someone whose real right to land was not registered during the settlement work, by registering this right for another in the real estate registry in only two cases: fraud in the final schedule of rights, and obtaining a judgment Issued by the Settlement Court with a final degree based on forged notifications. The compensation lawsuit is filed before the Settlement Court, which has jurisdiction, and this lawsuit is unique from all other civil lawsuits in its procedural organization. As a result of the entry into force of the Land and Water Settlement Law No. (40) of 1952 and its amendments thereto as procedural legislation .Then, the Civil and Commercial Procedure Code No. (2) of 2001, excluding the Settlement Law, is similar to civil lawsuits whose procedures are subject to the aforementioned Code of Procedure.

The study came out with many recommendations, the most important of which was: Recommending the legislator to amend the procedural legal framework for compensation claims, by restricting it to the Civil and Commercial Procedures Law No. (2) of 2001, by adding a paragraph to Article (14) of the Settlement Law that includes the referral provision to the aforementioned Procedures Law. ; There is no justification for the specificity of the compensation claim in its procedural organization from other civil lawsuits, because the procedural provisions pertaining to the compensation claim are the same as those for the objection claim to the schedule of rights.

Even if this specificity is valid for the objection claim; It is a real lawsuit and the outcome of its ruling affects the stability of the real estate registry, as its entries may be amended or corrected, but this does not justify a claim for compensation. Because it is a personal lawsuit, the right decided upon is limited to monetary compensation, and thus it does not affect the stability of the real estate registry, and therefore there is no claim that the procedural organization of this lawsuit interferes even though it is a civil lawsuit like other lawsuits to which the Code of Procedure applies.

مقدمة الدراسة:

يحدثُ في الواقعِ العملي أن يظهرَ مالكٌ أو متصرفٌ أو منتفعٌ وعلى وجهِ العمومِ صاحبٌ حقٍ عيني على أرضٍ انتهت فيها أعمال التسوية، ويكون حقه وهذا الحال قُيّدَ لآخر في السجل العقاري (الطابو)، وقد عالج المشرع هذه المسألة في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 الناظمُ لعملية التسوية في الضفة الغربية:⁽¹⁾ إذ شرع لبعض الحالات بموجب المادة (15) من القانون المذكور والموسومة بعنوان: "اعتراض الغائبين" حق الاعتراض على هذه القيود خلال مددٍ محددةٍ في سبيل إقامة التوازن بين هذه الحالات التي انقطع تواصلها بأعمال التسوية وبين من كان على اتصال بهذه الأعمال ويمكنه الاعتراض أثناءها على جدول الحقوق خلال مدة الثلاثين يوماً، وشرع لحالات أخرى ضيقة، وبذات الحال، إلا أنها كانت على اتصال بأعمال التسوية، حق إقامة دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه.

فَلَا يَحْفَى أن عملية التسوية شُرعت بغية حل جميع المنازعات والخلافات على حقوق التصرف، والملكية والمنفعة في الأراضي والمياه، وأي حقوق عينية أخرى متصلة بها، ومن ثم تثبيت هذه الحقوق بقيدتها في السجل العقاري، ذلك أن التسوية تُقِلُّ الأراضي من وضع الإبهام إلى وضع البيان؛ أي أن الأراضي التي لم يكن لها سجلٌ رسميٌّ، سيكون لها ذلك بعيد الانتهاء من أعمال التسوية، والمتمثل بالسجل العقاري، إذ تصبح الأراضي بموجبه معلومة المساحة، والحدود، ومن لهم حقوق عينية عليها.⁽²⁾

وفي الحقيقة أن القيد في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية قيّدٌ مطلقٌ، إذ أن المشرع حصن قيود هذا السجل من الطعن أو الاعتراض؛ وذلك حفاظاً على استقرار المعاملات العقارية، بأن لا تكون هذه القيود عرضةً للتبديل والتغيير كلما طعن فيها أو اعترض عليها. والجدير بالذكر أن المشرع كان شديد الحصانة لقيود السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية، حتى أن فقهاء القانون أطلقوا مسمى "صرامة

⁽¹⁾ قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته، الجريدة الرسمية الأردنية (إبان الحكم الأردني للضفة الغربية)، العدد 1113، بتاريخ 1952/6/16، ص 279. وسيشار إليه فيما بعد بقانون التسوية.

⁽²⁾ حسين عاهد عيسه، ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية، فلسطين: دار الشامل للنشر والتوزيع، ط 1، 2021، ص

قيود السجل العقاري" تعبيراً عن شدة وطأة هذه القيود، التي لا تقبل التصحيح أو التعديل، حتى حال عدم صحتها؛ لتكن عنوان الحقيقة بكل الأحوال.⁽¹⁾

ولما كان يتصور أن يظهر صاحب حق على أرض انتهت فيها أعمال التسوية، ولسبب أو لآخر قيد حقه العيني بالسجل العقاري الناتج عن التسوية لآخر، ولما كانت القاعدة القانونية تهدف لتحقيق العدالة، ولما كان المشرع من حصانة قيود السجل العقاري لا يهدف بكل تأكيد إنكار العدالة وإنما فقط الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية، فإنه قد استدرك ذلك في قانون التسوية، وشرع استثناء بموجب المادة (15) من القانون المذكور والموسومة بعنوان "اعتراض الغائبين" لبعض الحالات التي انقطع تواصلها وأعمال التسوية: حق الاعتراض على قيود الأراضي التي لم تقيد حقوقهم العينية عليها، ليصار إلى تصحيح هذه القيود، شأن هذا الاعتراض في ذلك شأن الاعتراض على جدول الحقوق خلال أعمال التسوية، وذلك في سبيل إقامة التوازن بين من كان على اتصال بأعمال التسوية، وبين من لم يكن على اتصال بها؛ كالمقيم في دولة مجاورة أو غير مجاورة، إلا أن المشرع ومع ذلك لم ينزل عن مبدأ استقرار المعاملات العقارية، إذ لا يصار إلى تصحيح قيود الأرض المعترض عليها في هذا الاعتراض حال انتقال ملكيتها بالبيع أو الفراغ، وإنما يحكم للمعترض بالتعويض حتى يعرض عن حقه العيني تحقيقاً للعدالة، وبالمقابل يتحقق استقرار المعاملات العقارية.

غير أنه يتصور أن يظهر صاحب حق عيني كالحالة أعلاه، إلا أنه كان على اتصال بأعمال التسوية، ومع ذلك لم يقيد حقه العيني في السجل العقاري، وإنما قيد لآخر نتيجة لأفعال غير مشروعة، كالغش مثلاً، ولأن قيود السجل العقاري محصنة من الاعتراض عليها، ولأن هذه الحالة لا تتساوى ومن انقطع تواصله وأعمال التسوية؛ فقد شرعت دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه بموجب الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة (14) من قانون التسوية المذكور أعلاه في حالتين: حال اكتساب حق عيني نتيجة غش في جدول الحقوق النهائي، وحالة اكتساب حق عيني نتيجة اكتساب حكم صادر عن محكمة

(1) أحمد عبد الحميد، "القوة المطلقة للقيد في السجل العقاري بين الرفض والتأييد"، مجلة المجلة الجامعة، المجلد 21، العدد 5، 2019، ص 115.

التسوية الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة، فيعوض بموجب هذه الدعوى صاحب الحق عن حقه العيني، وبالمقابل يحافظ على استقرار المعاملات العقارية بعدم المساس بقيود السجل العقاري.

وقد تنبه الباحث في هذه الدراسة من خلال عمله كمحامٍ أنه شائعٌ في المجتمع أن عملية تسوية الأراضي كحد السيف: إذ ما انتهت لا يمكن لمن كان على اتصال بأعمال التسوية ولم يقيد حقه العيني على أرض في السجل العقاري بالنتيجة، أن يطالب بهذا الحق بأي صورةٍ كانت، إلا أن هذه الحقيقة عرضة للنقض على ما وضع أعلاه، إذ يمكن لبعض الحالات إقامة دعوى أمام محكمة التسوية للمطالبة بالتعويض، والتي لأمس الباحث أن الكثير من العاملين في قطاع العدالة لا يلمون بأحكام هذه الدعوى سواء الموضوعية أو الإجرائية، ولعل السبب في ذلك كله يعود لحدثة أعمال التسوية في الضفة الغربية، وندرة الحالات التي أُقيمت فيها دعوى التعويض التي قد تصل لدرجة العدم حتى تاريخه، لكون هذه الدعوى تكتمل شروطها بعد الانتهاء من أعمال التسوية التي شرعت حديثاً بما سلف ذكره.

هذا وأن المشرع في قانون التسوية نص على الحق بإقامة دعوى التعويض في الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة (14) منه دون أن يخصصها بذات القانون بأحكام إجرائية، مقابل أن هذه الدعوى لا تقل أهمية عن دعوى الاعتراض على جدول الحقوق، التي ولاها المشرع أهمية بالغة بأن نظم أحكامها الإجرائية، ذلك أن دعوى التعويض تشبه إلى حدٍ ما الوسيلة الاستدراكية لمن فاتته قيد حقه العيني على أرض في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية، إذ لا يكون أمامه سبيلٌ سوى إقامة هذه الدعوى إن تحققت شروطها، وهذه الدعوى تأخذ طابع الدعوى المدنية، وفي ظل عدم النص صراحة في قانون التسوية على تشريع الإجراءات الناظم لها، فقد ثار الجدل فيما إذا كان يطبق عليها قانون التسوية شأنها في ذلك شأن دعوى الاعتراض، أو يطبق عليها قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001 كونه التشريع العام للإجراءات في الدعاوى المدنية.⁽¹⁾

وبناءً على ما ذكر أعلاه، فقد لمعت الحاجة لإيجاد دراسة متخصصة تتناول موضوع دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه، نعمل من خلالها الوقوف على أحكام هذه الدعوى.

(1) قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001، جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد 38، بتاريخ 2001/9/5، ص 5.

أهمية الدراسة:

تنبع الأهمية النظرية لهذه الدراسة من الموضوع الذي تتناول البحث فيه، والمتمثل في دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه، ذلك أن هذه الدعوى وسيلة قانونية تمكن من لم يقيد حقه العيني على أرض في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية المطالبة بالتعويض كوسيلة استرداكية عن الأصل وهي الاعتراض على جدول الحقوق أثناء أعمال التسوية، وهذا يعني أنه لا يمكن التوقف على عملية تسوية الأراضي دون التوقف عند أحكام دعوى التعويض؛ كونها جزءاً من إطار هذه العملية، وبالتالي لها من الأهمية ما لعمية التسوية، وعليه، فإن البحث في أحكام هذه الدعوى يجدي نفعاً ويشكل اهتماماً لكل من تهمة _بحثاً وممارسة_ عملية تسوية الأراضي والمياه.

وأما الأهمية التطبيقية لهذه الدراسة، فإنها تلمس كل مرة عند الانتهاء من أعمال التسوية في منطقة تسوية، فدعوى التعويض تظهر أسبابها وتتحقق شروطها بعد الانتهاء من أعمال التسوية كما سبق الإشارة، وحينها تشكل هذه الدراسة دليلاً لمن يهمه الأمر، إذ ستتناول التنظيم الموضوعي والإجرائي لدعوى التعويض، وهو أكثر ما يهم العاملين في قطاع العدالة، وكذلك من مراكزهم القانونية تتطلب إقامة هذه الدعوى.

إشكالية الدراسة:

تتمثل الإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة في تحديد فيما إذا كان لدعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه خصوصية في التنظيم القانوني الإجرائي عن سائر الدعاوى المدنية، إذ ينطبق على إجراءات الدعوى المدنية بالأصل قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001، وأما دعوى التعويض فإنها تأتي في الإطار العام لعملية تسوية الأراضي والمياه التي حُصت بتنظيم قانوني من خلال تشريع قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته، والذي لم ينص صراحةً على إجراءات هذه الدعوى، أو تشريع الإجراءات الذي يطبق عليها، مع أن هذه دعوى شرعت تحقيقاً للعدالة لمن لم يقيد حقه العيني على أرض أثناء أعمال التسوية؛ كون قيود السجل العقاري الناتجة عن هذه الأعمال قيود مطلقة محصنة من الاعتراض عليها ليطمئئنها، وهذا يعني _بالنتيجة_ أن دعوى التعويض تدخل في عداد دعاوى التسوية.

وعليه، ولما خلا قانون التسوية الذي شرعت بموجبه دعوى التعويض كإحدى دعاوى التسوية من تنظيم قانوني لإجراءات هذه الدعوى، ولما كانت هذه الدعوى بطابع الدعوى المدنية، فقد ثارت الإشكالية فيما إذا كان يطبق عليها قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية المذكور أعلاه شأنها في ذلك شأن سائر الدعاوى المدنية، أم يطبق عليها قانون التسوية رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته، وبالتالي يكون لها خصوصية في التنظيم القانوني الإجرائي عن سائر الدعاوى المدنية؟

تساؤلات الدراسة:

يُشير البحث في إشكالية الدراسة الموضحة أعلاه، ويتفرع عنها: العديد من التساؤلات، وهي على النحو الآتي:

- ماذا يعنى بمبدأ القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية؟ وما وطبيعة الحالات التي يجوز لها استثناء الاعتراض على قيود هذا السجل؟ وما الحكم لو تبين بعد الاعتراض على هذه القيود أن الأرض المعترض عليها قد تم بيعها أو البناء عليها؟
- من هو المدعي ومن المدعى عليه في دعوى التعويض؟ وما هو الأساس القانوني لالتزام المدعى عليه بتعويض المدعي في هذه الدعوى؟
- ما هي طبيعة المدد القانونية المُسرعة لإقامة دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه؟ وما الآثار القانونية التي ترتبها هذه الطبيعة؟
- ما هي طبيعة اختصاص محكمة تسوية الأراضي والمياه في نظر دعوى التعويض؟
- كيف يتم تقدير التعويض للمدعي في الحكم الفاصل بدعوى التعويض؟

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تشكيل مرجعاً نظرياً وعملياً في موضوع دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه، وذلك من خلال الخروج بنتائج توضح أحكامها الموضوعية والإجرائية، إذ تهدف هذه الدراسة بلوغ ماهية هذه الدعوى من خلال التوقف على حالاتها، وأطرافها، والحق المقرر منها، وأساسها القانوني، وشروط إقامتها، وتنظيمها القانوني الإجرائي فيما إذا كان لها خصوصية في ذلك عن سائر الدعاوى المدنية، ومن ثم التوصل لإجراءاتها العملية أمام محكمة التسوية.

منهجية الدراسة:

عمدنا في هذه الدراسة ولطبيعة ما تصبو تحقيقه إلى استخدام المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال تصوير وتحليل نصوص التشريعات السارية النازمة لموضوع الدراسة، وعلى وجه الخصوص قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته والأنظمة المتفرعة عنه، ومن ثم التشريعات النازمة ذات العلاقة، وبذات النهج نقف على التطبيق العملي لأحكام هذه الدعوى من خلال تصوير وتحليل السوابق القضائية عليها كلما أمكن ذلك.

ولا نخرج عن منهجية الدراسة إذا ما تطرقنا للتناول للأحكام القضائية الأردنية، ذلك أن قانون التسوية النافذ في الضفة الغربية هو بالأصل قانون أردني نفذ إبان الإدارة الأردنية للضفة الغربية، وإن مناولة تطبيقه العملي في الأردن بموجب الأحكام القضائية، هو أمر لا غنى عنه لتحقيق هذه الدراسة أهدافها، سيما وأن التجربة الفلسطينية حديثة في أعمال تسوية الأراضي، والأحكام القضائية فيها تكاد أن تكون منعدمة بخصوص دعوى التعويض.

صعوبات الدراسة:

تواجه هذه الدراسة صعوبة كونها تبحث في الأحكام الموضوعية والإجرائية لدعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه في ظل اقتصار التنظيم التشريعي المباشر لها على الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة (14) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 دون الولوج بشكل مباشر لشروطها وتنظيمها الإجرائي مقابل كونها دعوى بحاجة للتنظيم الموضوعي والإجرائي المتكامل حتى تحقق غاياتها التي شاءها المشرع.

وتتعدى الصعوبة هذا الحد في ظل شبه انعدام التطبيق العملي للدعوى محل الدراسة، وفي ظل انعدام المراجع البحثية المتخصصة في موضوعها، مما يعني عدم توافر التربة الخصبة للبحث في هذه الدعوى مع ضرورة معالجتها بحثياً للحاجة الملحة لذلك بالمقابل، وهذا ما يوقع بالنتيجة عبئاً ثقيلاً علينا في سبيل تدليل كل هذه العقبات حتى تحقق الدراسة أهدافها، ولو لم تتسع لكامل أحكام هذه الدعوى، إلا أننا شرعنا البحث فيها عملاً بالقاعدة الفقهية القائلة: "ما لا يدرك كله لا يترك جله"، وحتى تكون انطلاقةً لغيرها.

هيكلية الدراسة:

ستكون هذه الدراسة على فصلين بعد المقدمة والمبحث التمهيدي الذي نتناول فيه ماهية عملية تسوية الأراضي والمياه، حيث يُتناول في الفصل الأول: دعوى التعويض نتيجةً للقيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية من خلال تقسمه لمبحثين: يتناول المبحث الأول: ماهية القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية، ويتناول المبحث الثاني: مفهوم دعوى التعويض.

أما الفصل الثاني، فيتناول: التنظيم القانوني لإقامة دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه، وذلك من خلال تقسيمه لمبحثين: يتناول المبحث الأول: إقامة دعوى التعويض أمام محكمة التسوية: الشروط والاختصاص، ويتناول المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لإقامة دعوى التعويض. ويلى ذلك: خاتمة تحوي النتائج والتوصيات.

مبحث تمهيدي: ماهية عملية تسوية الأراضي والمياه.

نُظمت عملية تسوية الأراضي والمياه كاملةً بموجب قانون التسوية، وأُنيطت بهيئة تسوية الأراضي والمياه اختصاص القيام بهذه العملية بموجب القرار بقانون رقم (7) لسنة 2016.⁽¹⁾ وتهدفُ عملية التسوية إلى تثبيت حقوق الملكية والتصرف والمنفعة على العقارات والمياه من خلال درء كافة الخلافات والنزاعات عليها، ومن ثم قيد هذه الحقوق في السجل العقاري، وحتى تحقق عملية التسوية ذلك، فإنها تمر بعدد من المراحل وصولاً للقيد في السجل العقاري.

وُمنهد بدورنا لموضوع هذه الدراسة من خلال هذا المبحث الذي نتناول فيه: ماهية عملية تسوية الأراضي والمياه؛ وذلك لأنه لا يمكن تناول البحث في دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه دون الوقوف على أحكام السجل العقاري، إذ أن هذه الدعوى شرعت نتيجةً لطبيعة أحكام هذا السجل الناتج أصلاً عن عملية تسوية الأراضي والمياه، وبالتالي، لا يمكننا البحث في دعوى التعويض دون الوقوف على الجذر الأساس المتمثل بعملية التسوية، وحتى يتسنى لنا ذلك، فإننا نتناول ماهيتها في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين: نتناول مفهوم تسوية الأراضي والمياه في المطلب الأول، ومرحلة عملية تسوية الأراضي والمياه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم عملية تسوية الأراضي والمياه.

حتى يتسنى لنا الوقوف السليم عند مفهوم عملية تسوية الأراضي والمياه، فلا بد من مناقشة تعريفها لغتها واصطلاحاً، كما ولا بد لنا في سبيل تحقيق ذلك، أن نتناول كلاً من مفهوم التسوية، والأراضي، والمياه، على حدٍ سواء.

(1) نصت المادة الثانية من القرار بقانون رقم (7) لسنة 2016 أنه: "1. تنشأ بموجب أحكام هذا القرار بقانون مؤسسة عامة تسمى "هيئة تسوية الأراضي والمياه"، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري والأهلية القانونية لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات لتحقيق أهدافها، ويكون لها مركز مالي مستقل في الموازنة العامة، وتتبع مجلس الوزراء." ونصت المادة الثالثة من ذات القرار بقانون أنه: "تحقيقاً للغايات المقصودة من إنشاء الهيئة، يناط بها ممارسة المهام والصلاحيات المنصوص عليها بقانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م وتعديلاته." قرار بقانون رقم (7) لسنة 2016 بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 11، بتاريخ 20/3/2016، ص 57.

فتعرفُ التسوية لغةً أنها: "حلّ، اتفاق وسط، وإذا ما قيل سعى إلى تسوية الخلاف بينه وبين شريكه أي أنه سعى لإنهاء الخلاف، لإيجاد حل."⁽¹⁾ وأما إصطلاحاً، فقد ورد تعريفها في المادة الثانية من قانون التسوية أنها: "تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل."

ويتضح المقصود بالتسوية من التعريف أعلاه إذا ما قُرئ هذا التعريف في إطار الهدف من عملية التسوية. فعملية التسوية تهدف إلى خلق سجل عقاري تثبت فيه أسماء أصحاب الحقوق على الأراضي والمياه، أي نقل الأراضي من حال لم يكن لها سجلّ إلى حال تكون فيه جميع الأراضي مسجلةً بالسجل العقاري، ولهذا نتفق مع ما ذهب إليه الدكتور حسين عيسه من القول بأن عملية التسوية: "هي تصويب للوضع القائم المبهم الذي يسوده غموض في تحديد الملاك، وأصحاب حقوق التصرف والمساحات في الأراضي."⁽²⁾

ذلك أن عملية التسوية أشبه ما تكون بالآلية التي تعمل على حل كافة المنازعات المتعلقة بحقوق التصرف، والتملك، والانتفاع بالأراضي؛ بغية الوقوف عند أصحاب الحقوق لهذه الأراضي والمياه بلا أي نزاع، ومن ثم تثبيت هذه الحقوق في السجل الذي سينتج عن عملية التسوية فور انتهائها.⁽³⁾

ولا تقتصر عملية التسوية بطبيعة الحال على الحقوق المتنازع عليها، بل تشمل تلك المعترف بها أيضاً، وهذا ما نصت عليه صراحةً المادة الثالثة من قانون التسوية أنه: "تتناول تسوية الأراضي والمياه بحسب تعريفها الوارد في المادة السابقة جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق التصرف أو حق التملك أو حق منفعة في الأراضي والمياه الكائنة في المملكة الأردنية الهاشمية سواء أكان هذا الحق معترفاً به أم متنازعاً فيه." ويعد بديهياً ضمن المنطق أن تشمل التسوية الحقوق المعترف بها، لكونها لو اقتصر على تلك المتنازع عليها لاستثنت بعض الأراضي من نطاقها، وبقيت بعد انتهائها غير مسجلة،

(1) ابراهيم أنيس وآخرون، المعجم الوسيط، القاهرة: مكتبة الشروق الدولية، ج 1، ط 4، 2004، ص 98.

(2) حسين عاهد عيسه، ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية، مرجع سابق، ص 170.

(3) أمجد الأغا، "التطور التاريخي لتسوية الأراضي وتسجيلها في فلسطين"، موقع: النخلة_ عائلة الأغا، (<https://elagha.net/16464>).

(استرجع بتاريخ: 2023/5/23).

فليس كل الأراضي متنازعا عليها.⁽¹⁾

وبالرجوع لنص المادة الثالثة المذكورة أعلاه نجد أيضاً أن عملية التسوية لا تتوقف فقط على تسوية حقوق الأشخاص الطبيعيين، بل تشمل أيضاً كافة الأشخاص المعنويين ومنهم الهيئات المحلية والجمعيات، وسواء كانت هذه الحقوق تتمثل في حق تصرف أو التملك أو أي من الحقوق العينية الأخرى، فلا فرق في ذلك بين الأشخاص الطبيعيين والمعنويين.

وجدير بالذكر أن المشرع لم يحصر الحقوق التي تتم عليها أعمال التسوية، بل ترك الأمر مطلقاً، ونستدل على ذلك من العبارة الواردة في تعريف التسوية أعلاه "وأي حقوق قابلة للتسجيل"، وبما أن المطلق يجري على إطلاقه،⁽²⁾ فإن عملية التسوية تشمل كافة الحقوق العينية الأصلية والمتفرعة عنها على الأراضي والمياه متى كانت بطبيعتها قابلة للتسجيل؛ كحق الانتفاع والمساحة والحكر.⁽³⁾

ويكون محلاً لعملية التسوية عطفًا على مفهومها: الأراضي والمياه. وقد عرفت المادة الأولى من قانون التسوية الأراضي أنها: "الأراضي الأميرية والموقوفة والمملوكة والأبنية والأشجار وأي شيء آخر ثابت في الأرض." ونستنتج من هذا التعريف أنه يكون محلاً لعملية التسوية ثلاثة أنواع من الأراضي: الأراضي الأميرية الصرفة وتسجل بأسماء أصحاب حق التصرف عليها، والأراضي المملوكة وتسجل بأسماء مالكيها، والأراضي الموقوفة وهي على قسمين: أراضٍ موقوفة وفقاً صحيحاً وتسجل باسم دائرة الأوقاف التي تتبع لها، وأراضٍ موقوفة وفقاً غير صحيح، تعامل معاملة الأراضي الأميرية الصرفة، وتسجل بأسماء أصحاب حق التصرف عليها بالتالي.⁽⁴⁾

(1) أحمد الحياصات، "دعوى تسوية الأراضي في التشريع الأردني بين النظرية والتطبيق"، أطروحة دكتوراه، الأردن، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، 2020، ص 13.

(2) نصت المادة (64) من مجلة الاحكام أنه: "المطلق يجري على اطلاقه إذا لم يقم دليل التقييد نصاً أو دلالة". مجلة الأحكام العدلية، مجموعة عارف رمضان، العدد 0، بتاريخ 9/9/9988، 1.

(3) حمزة الشرعة، "تسوية الأراضي ضمن أحكام قانون الملكية العقارية"، رسالة ماجستير، الأردن، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، 2022، ص 43.

(4) حسن البسايط، "دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني: مدينة دورا- كحالة دراسية- محافظة الخليل"، رسالة ماجستير، فلسطين/ القدس، جامعة القدس، 2017، ص 78.

ونستنتج أيضًا من سابق تعريف الأرض أن عملية التسوية لا تكون للأرض بعينها فقط، بل أنها تشمل ما تحويه من أبنية مقامة عليها، وأي أشجار مغروسة فيها، وكذلك تشمل أي شيء آخر ثابت في الأرض. ونرى سلامة توجه الباحث أحمد قنديل بالقول أن المشرع ومن عبارة "أي شيء آخر ثابت على الأرض" يكون قد شمل العقار بالتخصيص في أعمال التسوية؛ كمحطات استخراج المعادن والنفط والغاز مثلًا،⁽¹⁾ وذلك لأن الظاهر من هذه الأحكام أن المشرع أراد إحاطة عملية التسوية لكل ما هو ثابت على الأرض وحتى لو كان منقولًا ما دام أنه خصص لخدمة هذه الأرض.

وتجري التسوية عندما تكون الأرض مملوكة لشخص وما عليها من بناء أو أشجار مملوك لآخر بالشكل الذي يتفق عليه المذكورون، ويكون لمدير التسوية أو المفوض من قبله صلاحية إجراء التسوية بالشكل الذي يتفق وأحكام القانون حال عدم اتفاقهما، فله كامل الصلاحية في هذه التسوية.⁽²⁾ ونرى أنه وإن كان لمدير التسوية كامل الصلاحية في إجراء التسوية بالحالة المذكورة أعلاه، إلا أن هذه الصلاحية تخضع لرقابة القضاء.⁽³⁾ هذا ونشير بجانب ذلك إلى أنه لمدير التسوية أن يستني أي أرض من أعمال التسوية،⁽⁴⁾ وطبعًا قراره هذا يخضع لرقابة القضاء بالطعن فيه أمام المحكمة الإدارية،⁽⁵⁾ ذلك أن مدير

(1) أحمد قنديل، شرح قانون تسوية الأراضي والمياه والقوانين الأخرى المكتملة له، الأردن: مطابع دار الأديب، ط 1، 2013، ص 16. نصت المادة (70) من مشروع القانون المدني الفلسطيني على أنه: "يعد عقارًا بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله، ولو لم يكن متصلًا بالعقار."

(2) انظر في ذلك نص المادة (1/8) من قانون التسوية.

(3) كانت القرارات التي تصدر عن مدير التسوية أو الشخص المفوض من قبله بشأن التعويض لا تقبل الطعن أمام القضاء عملاً بأحكام الفقرة الأولى والثانية من المادة التاسعة من قانون التسوية، إلا أنه صدر مؤخرًا حكمًا عن المحكمة الدستورية يقضي بعدم دستورية تحصين هذه القرارات من رقابة القضاء. انظر: حكم المحكمة الدستورية العليا، طعن دستوري، رقم: 2019/2، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 152، نُشر بتاريخ 2019/2/19، ص 154.

(4) انظر في ذلك نص المادة (2/8) من قانون التسوية.

(5) كانت محكمة العدل العليا هي المختصة بنظر الدعاوى الإدارية، ولكن بعد صدور القرار بقانون رقم (41) لسنة 2022 بشأن المحاكم الإدارية باتت المحكمة الإدارية هي المختصة في ذلك، إذ نصت المادة (2) من القرار المذكور على أنه: "1. تنشأ بموجب أحكام هذا القرار بقانون هيئة قضائية مستقلة بذاتها تسمى المحاكم الإدارية 2. تختص المحاكم الإدارية دون غيرها بالنظر في المنازعات الإدارية والدعاوى التأديبية وأي اختصاصات أخرى منصوص عليها في هذا القرار بقانون أو بموجب أي قانون آخر." قرار بقانون رقم (41) لسنة 2022 بشأن المحاكم الإدارية، جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد ممتاز 22، بتاريخ 2021/1/11، ص 19.

التسوية موظف عام، وإن القرار الصادر عنه يعتبر قرارًا إداريًا عملاً بما له من صلاحيات بموجب قانون التسوية.⁽¹⁾

وبالعودة لما يكون محلاً لعملية التسوية، فقد عرف المشرع المياه في المادة الأولى من قانون التسوية أنها: "أية أنهار أو جداول أو مجار أو برك أو عيون أو بحيرات أو ينابيع أو آبار أو شلالات أو سدود أو خزانات أو أية قناة أو خندق أو مجرى ماء أو مجفف أو ضفة أو جسر أو عبارة أو بناء لتنظيم الماء، أو تخويله، أو بئر (بور هول)، أو واسطة لاستخراج الماء، أو رفعه، أو دفعه، أو عمل فرعي من أي نوع مستعمل للحصول على الماء، ورفع ونقله واستعماله من أجل غايات الري أو التجفيف الأولية."

ويتضح من التعريف أعلاه أن المياه وعلى كافة أشكالها تكون محلاً لعملية التسوية، فتسجل باسم مالكيها والمنتفعين منها، غير أن هذه الأحكام لم تعد على حالها بعيد صدور القرار بقانون رقم (14) لسنة 2014 بشأن المياه،⁽²⁾ إذ باتت المياه ملكاً عاماً، وذلك بصراحة المادة الثالثة من القرار المذكور التي نصت على أنه: "تعتبر جميع مصادر المياه الموجودة في فلسطين ملكاً عاماً، وللسلطة الحق بإدارة هذه المصادر بما يضمن العدالة والكفاءة بالتوزيع."

وعليه، وبعد صدور القرار بقانون أعلاه، فلا يمكن تسجيل المياه المعرفة في المادة الأولى من قانون التسوية على أنها ملك خاص، وإنما تسجل ملكاً للدولة، إذ ينحصر بذلك حق الأفراد عليها بالاستعمال فقط، وبمقابل مادي وفقاً لنظام التعرف الصادر عن مجلس الوزراء،⁽³⁾ وهو نظام التعرف الموحد للمياه والصرف الصحي رقم (4) لسنة 2021.⁽⁴⁾

(1) انظر مثلاً: حكم محكمة العدل العليا، طعن إداري، رقم: 2017/198، صادر بتاريخ: 2018/3/26، مقام. والتي ألغت فيه محكمة العدل العليا قراراً صادراً عن مدير التسوية باستثناء بعض الأراضي من عملية التسوية.

(2) قرار بقانون رقم (14) لسنة 2014 بشأن المياه، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 108، بتاريخ 2014/7/15، ص 13.

(3) نصت المادة (5) من القرار بقانون رقم (14) لسنة 2014 بشأن المياه على أنه: "1. لكل شخص الحق بالحصول على حاجته من مياه الشرب ذات الجودة المناسبة لاستعمالها وبأسعار محددة وفقاً لنظام تعرفه يصدر عن مجلس الوزراء."

(4) نظام التعرف الموحد للمياه والصرف الصحي رقم (4) لسنة 2021، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 177، بتاريخ 2021/3/18، ص 44.

وخاصةً لما سبق، فإن عملية تسوية الأراضي هي آليه لتصويب وضع العقارات القائم بكل بناء، أو زرع تشمله، أو أي موجودات ثابتة عليها، ذلك أن عملية التسوية وفي إطار تحقيقها لهدفها المتمثل في إيجاد سجل عقاري يسجل فيه كافة الحقوق على الأراضي سواء كانت هذه الحقوق عينية أصلية، أو متفرعة، فإنها تعمل على حل جميع المنازعات على الأراضي، بغية تسجيلها بجانب تلك الحقوق المعترف بها، وتسجل هذه الحقوق بأسماء الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين. وأما المياه فقد باتت على ضوء القرار بقانون رقم (14) لسنة 2014 بشأن المياه تسجل ملكاً عاماً باسم الدولة بلا أي نزاع، وبالتالي تخرج من نطاق دراستنا؛ كونها تخرج من نطاق منازعات ودعاوى التسوية.

وبعد أن توقفنا على مفهوم عملية التسوية، فإننا ننتقل لمناقشة مراحلها في المطلب التالي.

المطلب الثاني: مراحل عملية تسوية الأراضي والمياه.

باستقراء نصوص مواد قانون التسوية خَاصَ لنا أن عملية التسوية ووصولاً لتحقيق السجل العقاري تمر بثلاث مراحل: مرحلة الأمر والإعلان، والتحقيق والتدقيق، والاعتراض والتصديق، ونتناول في هذا المطلب البحث فيها تباعاً على ثلاثة فروع على النحو الآتي:

الفرع الأول: مرحلة الأمر والإعلان.

تعتبر مرحلة أمر التسوية هي المرحلة العملية الأولى من أعمال التسوية، أي أنها انطلاقة أعمال التسوية في منطقة معينة، حيث يعلن بها رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه البدء بأعمال التسوية،⁽¹⁾ وذلك من خلال أمرٍ يصدره يسمى بـ "أمر التسوية"،⁽²⁾ ويتم نشره في الجريدة الرسمية (جريدة الوقائع

⁽¹⁾ بموجب القرار بقانون رقم (7) لسنة 2016 بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه بات رئيس هذه الهيئة هو من يتولى صلاحيات مدير التسوية المنصوص عليها في قانون التسوية، وذلك بموجب أحكام المادة (1/6) منه، والتي نصت على أنه: "يتولى رئيس الهيئة المهام والصلاحيات الآتية: 1. كافة صلاحيات مدير الأراضي المنصوص عليها في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م وتعديلاته، وأي تشريعات أخرى تتعلق بالتسوية."

⁽²⁾ انظر في ذلك نص المادة (5) من قانون التسوية.

اللسطينية)⁽¹⁾، ومفاد هذا الأمر أن أعمال التسوية ستبدأ في المنطقة المحددة في هذا الأمر بتاريخ معين أو بتاريخ سيتم تحديده لاحقاً.

ويترتب على صدور أمر التسوية نتائج قانونية هامة، إذ تمتع المحاكم النظامية عن نظر أي دعوى تتعلق بأرض أو مياه قد أقيمت بعد نشر أمر التسوية، وكذلك عليها أن تحيل مثل هذه الدعاوى التي أقيمت قبل نشر الأمر إلى محكمة التسوية المختصة،⁽²⁾ وبالتزامن تقوم هيئة التسوية بتسطير كتاب إلى مجلس القضاء الأعلى لتعيين قاضي تسوية في المنطقة التي نشر لها أمر تسوية، كما ويتم تسطير كتاب إلى سلطة الأراضي لوقف كافة معاملات تسجيل الأراضي في المنطقة، ويتم تسطير كتاب إلى مدير ضريبة الأملاك لوقف معاملات تغيير التصرف ولتزويد دائرة التسوية بنسخة عن جداول دافعي ضريبة الأملاك في منطقة التسوية.⁽³⁾

وبعد ذلك يتم تجهيز مكاتب التسوية والفرق الميدانية في مناطق التسوية،⁽⁴⁾ إعداداً لقيام رئيس الهيئة بنشر إعلان يسمى بـ "إعلان التسوية"، ومفاد هذا الإعلان تحديد تاريخ البدء في أعمال التسوية في المنطقة المحددة في أمر التسوية، وأنه على أصحاب الحقوق التقدم بادعاءات بهذه الحقوق على العقارات لمكتب التسوية، ويتم نشر هذا الإعلان من خلال تعليق نسخة منه في مكان بارز في القرية أو البلدة أو العشيرة المشمولة في أعمال التسوية.⁽⁵⁾

⁽¹⁾ عرفت المادة الأولى من القرار بقانون رقم (33) لسنة 2022 الجريدة الرسمية على أنها: الوقائع الفلسطينية، وهي الإدارة الرسمية لنشر القوانين والأنظمة، والاحكام والقرارات الدستورية، والإعلانات وأي مواد تنص القوانين على نشرها في الجريدة الرسمية. من القرار بقانون رقم (33) لسنة 2022 بشأن ديوان الجريدة الرسمية الأردنية، جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد ممتاز 27، بتاريخ 2022/7/24، ص 9.

⁽²⁾ انظر في ذلك نص المادة (5/13) من قانون التسوية.

⁽³⁾ دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، موقع هيئة تسوية الأراضي والمياه، ص 15، (<https://wsc.ps/mob>). (استرجع بتاريخ: 2023/6/27).

⁽⁴⁾ نقصد هنا المنطقة الجغرافية التي صدر لها أمراً بالتسوية عملاً بأحكام قانون التسوية.

⁽⁵⁾ انظر في ذلك نص المادة (5) من قانون التسوية.

وبعد صدور إعلان التسوية، فإنه يكون على أصحاب الحقوق التقدم بادعاءاتهم لدى مدير التسوية أو الموظف المفوض بقبول الادعاءات،⁽¹⁾ وذلك للادعاء بحقوقهم على الأراضي والمؤيدة بالوثائق،⁽²⁾ وهذه الادعاءات تقدم من أصحاب الحقوق العينية الأصلية والتبعية على العقارات المشمولة بإعلان التسوية من الأشخاص الطبيعيين والمعنويين كما سبق وذكرنا.⁽³⁾ ويتم تقديم الادعاءات في المكان والزمان اللذين يعينا لهذا الغرض من خلال إعلان التسوية،⁽⁴⁾ وبعد أن يتم تقديم هذه الادعاءات، تأتي المرحلة التالية من أعمال التسوية، والمتمثلة في مرحلة التحقيق والتدقيق.

الفرع الثاني: مرحلة التحقيق والتدقيق.

بعد أن يقدم أصحاب الحقوق ادعاءاتهم في المكان والزمان المحددين، فإنه يتعين على المدير المسؤول أو من يفوضه بهذا الأمر أن يقوم بالتحقيق والتدقيق علانية بالادعاءات المقدمة وذلك سنداً للفقرة الأولى من المادة السابعة من قانون التسوية، ويكون هذا التحقيق علانية؛ بغية فسح المجال أمام كل من يدعي أو تقدم بادعاء مناقض لتقديم أدلته وبرهنة ادعائه، وللمدير أو المفوض عنه أن يطلب أي بينة خطية أو شفوية حتى يتسنى له إجراء التحقيق حسب الأصول والأخذ بادعاء واستبعاد الآخر.⁽⁵⁾

(1) تقدم الادعاءات بلائحة ادعاء، وهي نموذج معد لدى دائرة التسوية، ويتم فيها توثيق المعلومات الأساسية لقطعة الأرض المدعى بها مثل رقم القطعة، ورقم الحوض، واسم الحوض، والمدينة أو القرية، وكذلك اسم المدعي بالملكية، والأيلولة، وأسماء المجاورين (الحدود)، والوثائق المقدمة وأي معلومات أخرى تخص الحق المدعى به. وتسجل بإسم الخزينة العامة الأراضي التي لم يتقدم أحد للادعاء بها. دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، موقع هيئة تسوية الأراضي والمياه، مرجع سابق، ص 11، (استرجع بتاريخ: 2023/7/3).

(2) وهذه الوثائق على سبيل المثال: شهادة إخراج قيد صادرة عن ضريبة الأبنية والأملاك، حصر إرث، حجة تخارج، حجة وصاية، عقود تبرع، عقود بيع، عقود مغارسة، عقود سندات تأمين، وكالات دورية أو عامة أو خاصة، أحكام محاكم، شهادات تسجيل سواء تركية أو انجليزية أو شهادة تسجيل مجدد، اتفاقية قسمة رضائية. دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، موقع هيئة تسوية الأراضي والمياه، مرجع سابق، ص 17، (استرجع بتاريخ: 2023/7/3).

(3) هذا المسعود، "ملكية الأراضي في إمارة شرق الأردن _ عمليات المسح والتسجيل"، المجلة الأردنية للتاريخ والآثار، المجلد 5، العدد 4، 2011، ص 78.

(4) انظر في ذلك نص المادة (1/7) من قانون التسوية.

(5) سلمى سليمان، "النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين"، رسالة ماجستير، فلسطين/ القدس، جامعة القدس، 2014، ص 89.

وجدير بالذكر أن أي ادعاء على أرض لم يثبتته مدعيه تسجل هذه الأرض باسم الخزينة العامة في السجل العقاري، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة (4/8) من قانون التسوية أنه: "أي حق في أرض أو ماء لا يثبتته أي مدع يسجل باسم الخزينة"، ونرى بناءً على هذا النص أنه ما دام أن أي ادعاء على أرض لا يثبتته مدعيه تسجل الأرض محل الادعاء باسم الخزينة، فإنه ومن باب أولى إذا لم يتم تقديم أي ادعاء على قطعة أرض فإنها أيضاً تسجل باسم الخزينة العامة.

وتسجل أيضاً الأراضي الأميرية والمتروكة والمستعملة منذ القدم لمنفعة أهل القرية أو العشيرة باسم الخزينة بالنيابة عن لهم المنفعة فيها، وتسجل ملكاً لهم حال دخلت هذه الأراضي حدود مناطق البلدية أو المجالس القروية عملاً بأحكام المادة (3/8) من قانون التسوية.

ويكون للمدير أو المفوض من قبله أن يعرض الصلح على الأطراف المتنازعين على الحق المدعى به في الادعاءات المقدمة من قبلهم، فإذا تم التصالح فيما بينهم، يقوم المدير أو المفوض بتحرير هذا الصلح بصك مصالحة يتضمن المواد المتفق عليها وبأوصاف القطع التي تناولتها المصالحة، ومن ثم يوقعه الأطراف والشهود ويصادق عليه المدير أو المفوض، ويكون سنداً تنفيذياً يعمل بمضمونه.⁽¹⁾

وبعد الانتهاء من التدقيق والتحقيق في الادعاءات المقدمة من أصحاب الحقوق، يقوم الموظف المنتدب لذلك بإعداد جدول يسمى جدول الادعاءات، يدون فيه كافة الادعاءات المقدمة سواء المعترف بها أو المتنازع عليها، ويرسل هذا الجدول إلى رئيس الهيئة مرفقاً معه تقرير عن كل قضية متنازع فيها دون الأخرى المعترف بها.⁽²⁾

(1) انظر في ذلك نص المادة الثالثة من القانون المعدل لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم (22) لسنة 1964، نشر في الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1778، بتاريخ 1964/8/1، ص 1069.

(2) انظر في ذلك نص المادة (10) من قانون التسوية.

وبعد أن يتم إعداد جدول الادعاءات وإرساله إلى رئيس الهيئة، يقوم الموظف المختص بإعداد قائمة تسمى جدول الحقوق بالشكل الذي يعينه الرئيس،⁽¹⁾ يوقعه ويُرسَل منه ثلاث نسخ: واحدة إلى مكتب التسوية في منطقة التسوية لتعلق فيه، وأخرى تعلق في مكان بارز في البلدة أو القرية التي من ضمنها الحوض، ونسخة أخرى تسلم لرئيس البلدية أو رئيس المجلس القروي، ويوقعون على الاستلام،⁽²⁾ ومن ثم يصار إلى فتح باب الاعتراضات على هذا الجدول، وهو ما سنتناوله تاليًا.

الفرع الثالث: مرحلة الاعتراض والتصديق.

تأتي مرحلة الاعتراض بعد نشر جدول الحقوق بالوجه المبين مسبقًا، وفي هذه المرحلة يحق لصاحب حق التصرف أو التملك أو صاحب حق المنفعة الذي أغفل ذكر اسمه في جدول الحقوق أو ورد اسمه ولكن بحق مغلوطن، أو نسب حقه أو جزء منه إلى آخر، أو قدرت قيمة أرضه بصورة غير صحيحة، أو مس حق تصرفه أو تملكه أو منفعتة بأي شكل من الأشكال، أن يتقدم باعتراض على جدول الحقوق لتصويب الوضع وإدراج اسمه وحقه بصورة صحيحة.⁽³⁾

ويتم تقديم هذا الاعتراض من صاحب الحق مباشرةً أو من خلال وكيله؛⁽⁴⁾ خلال ثلاثين يومًا إلى مدير

(1) يعرف جدول الحقوق بأنه: "الجدول الذي ينظمه الموظف المختص بالشكل الذي يعينه المدير بعد الانتهاء من تدقيق جدول الادعاءات والتقارير المتعلقة بالمنازعات، ويشمل الجدول أسماء المالكين وحصصهم ومساحة كل قطعة أرض وقيمتها، ونوع رقبة الأرض، وما عليها من وقوعات." دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، موقع هيئة تسوية الأراضي والمياه، مرجع سابق، ص 28، (استرجع بتاريخ: 2023/7/12).

(2) الأصل أن تسلم النسخة الثالثة من جدول الحقوق إلى مختار القرية، وذلك سنًا لنص المادة العاشرة من قانون التسوية التي نصت على أنه: "2- ينظم جدول الحقوق بالشكل الذي يعينه المدير، وبعد أن يوقعه تعلق نسخة منه في دائرة تسجيل القضاء وأخرى في مكان بارز في القرية أو البلدة وتسلم صورة مصدقة عنه إلى مختاري القرية لإبلاغ محتوياتها إلى الاهلين." إلا أنه ولندرة وجود مختار لكل قرية في واقع الحال، ولأن قانون التسوية قانون قديم، وكان في حينه يعمل بنظام المختار سنًا لقانون المختار ضمن حدود المناطق البلدية والمجالس المحلية رقم (52) لسنة 1958، الجريدة الرسمية الأردنية، عدد 1410، بتاريخ 1559/1/1، ص 53 فإنه والحال هذا يتم بالواقع العملي تسليم النسخة الثالثة من جدول الحقوق إلى رئيس البلدية أو رئيس المجلس القروي بدلاً عن المختار حسب مقتضى الحال. انظر: دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، المرجع سابق، ص 28، (استرجع بتاريخ: 2023/7/12).

(3) انظر في ذلك نص المادة (12) من قانون التسوية.

(4) آلاء شناعه، "خصوصية إجراءات التقاضي أمام محكمة التسوية: دراسة تحليلية"، رسالة ماجستير، فلسطين/ نابلس، جامعة النجاح الوطنية،

التسوية في المنطقة، ويكون ذلك باستدعاء خطي يبين فيه أوجه الاعتراض على ما ورد في جدول الحقوق وطلباته بهذا الشأن، ويقوم المدير بدوره بإحالة كافة الاعتراضات المقدمة إليه مرفقاً معها جدول الحقوق ومحضر تعليقه إلى محكمة التسوية المختصة لإجراء المحاكمة فيه.⁽¹⁾

ولا مناص لنا من القول أنه يرد على مدة تقديم الاعتراض (مدة الثلاثين يوماً) العديد من الاستثناءات وفق نص المادة (15) من قانون التسوية، والتي تُرجى تناولها للمبحث الأول من الفصل الأول في هذه الدراسة تجنباً للتكرار.

وعلى أي حال، وبعد أن يتم تعليق جدول الحقوق، وإذا ما مضت مدة الاعتراض الأصلية دون ورود أي اعتراض، يقوم قاضي التسوية في منطقة التسوية المعلق فيها جدول الحقوق عملاً بأحكام المادة (16) من قانون التسوية بالتصديق على هذا الجدول،⁽²⁾ وأما وحالة ورود اعتراضات عليه، فإنه يقوم باستثناء القطع المعترض عليها ولم يبيت في اعتراضها نهائياً ويصادق على الجدول.⁽³⁾

ويسمى الجدول المصادق عليه بـ "جدول الحقوق النهائي"، الذي يُرسل فور إتمامه إلى رئيس الهيئة الذي يقوم بإعداد جدول بناءً على ما ورد في الجدول النهائي يسمى بـ "جدول التسجيل"، ليتم إرساله إلى سلطة الأراضي؛ التي يقوم مأمور التسجيل فيها بفتح سجل لمنطقة التسوية المنظم بها جدول التسجيل يُعد بناءً عليه سندات التسجيل (الطابو) التي يسلمها لأصحابها بعد استيفاء الرسوم والنفقات التي تكون مستحقة عليها نتاج أعمال التسوية، وهذا السجل الذي يفتحه مأمور التسجيل هو ما يسمى بالسجل العقاري⁽⁴⁾، والذي ننتقل البحث فيه من خلال الفصل الأول من هذه الدراسة.

(1) محمد عمرو، "أثر الأوامر العسكرية الإسرائيلية على أعمال التسوية في المناطق المصنفة (ج)"، رسالة ماجستير، فلسطين/ القدس، جامعة القدس، 2023، ص 46.

(2) التصديق على جدول الحقوق يسبغه الأحكام التي سنتناول البحث فيها بالمبحث الأول من الفصل الأول من هذه الدراسة.

(3) محمد عمرو، "أثر الأوامر العسكرية الإسرائيلية على أعمال التسوية في المناطق المصنفة (ج)"، مرجع سابق، ص 47.

(4) سلمى سليمان، تسوية الأراضي إجراءات وقوانين_ سلسلة الدراسات القانونية. دراسة رقم (1)، فلسطين، دن، ط 1، 2021، ص 63.

الفصل الأول: دعوى التعويض نتيجةً للقيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية.

يَنبُجُ عن أعمالِ تسوية الأراضي والمياه فور إنتهائها سجلٌ عقاريُّ تقيد فيه الحقوق العينية للأشخاص على الأراضي، ويعد القيد في هذا السجل قيدًا مطلقًا، إذ له القوة الثبوتية المطلقة في مواجهة كافة، ولا يجوز الطعن فيه أو الاعتراض على قيوده، وذلك بغية الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية، وتحقيق الثقة في قيود هذا السجل، بحيث لو جاز على العكس الاعتراض على قيوده أو الطعن فيها، لكان من المتصور تغييرها كلما قُبلت موضوعًا الدعوى التي اعترض فيها على هذه القيود، والتي قد تكثر، مما يجعل السجل مرئيًا متغيرًا بين الفينة والأخرى، مما يربط على ذلك هدرُ الثقة في هذه القيود، لذا سَنَّ المشرع أحكامًا مُحصنًا فيها قيود السجل العقاري من الاعتراض أو الطعن حتى نُعتَ هذا السجل بكونه عنوان الحقيقة بكل الأحوال، سواء كان من قيد له حقه عيني فيه صاحب حق أم لا، فهو عنوان الحقيقة.

غير أن المشرع لا يعني من هذه الأحكام إنكار العدالة، فهو عني منها استقرار المعاملات وعالج ما عداها تحقيقًا للعدالة، إذ شرع استثناء على مبدأ القيد المطلق في السجل العقاري لبعض الحالات جواز الاعتراض على قيود هذا السجل تقديرًا لظروفهم التي منعتهم الاتصال بأعمال التسوية، وشرع لمن كانوا على اتصال بأعمال التسوية ولم يتم قيد حقوقهم العينية في السجل العقاري نتيجة لغش أو تزوير وقع أثناء هذه التسوية: الحق في إقامة دعوى تعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه؛ وذلك لإنصاف هؤلاء بتعويضهم عن حقوقهم العينية التي لم تقيد في السجل العقاري الناتج عن التسوية.

وبدورنا نُخصص هذا الفصل من الدراسة للتعريف بدعوى التعويض نتيجةً للقيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية، وليتسنى لنا ذلك؛ فإننا نُقسمه إلى بحثين: نتناول ماهية القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية في المبحث الأول، ومفهوم دعوى التعويض في المبحث الثاني.

المبحث الأول: ماهية القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية.

نُخصص هذا المبحث لنقف فيه على ماهية القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية،⁽¹⁾ وذلك من خلال الوقوف على مفهوم السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية، وعلى مفهوم مبدأ القيد المطلق في هذا السجل، وبعدها على الاستثناء الوارد على قوة هذا القيد من خلال تناول الحالات التي يحق لها الاعتراض وطلب تصحيح القيد، وهي الحالات الوارد النص عليها في المادة (15) من قانون التسوية والموسومة بعنوان: "اعتراض الغائبين"، واحتواءً لذلك نُقسم هذا المبحث لمطلبين: نتناول التعريف بالقيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية في المطلب الأول، والاستثناء على القيد المطلق في السجل العقاري: اعتراض الغائبين؛ في المطلب الثاني.

المطلب الأول: التعريف بالقيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية.

نُعرف في هذا المطلب القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية، وذلك من خلال الوقوف على مفهوم السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية على حدة، وعلى مفهوم مبدأ القيد المطلق على حدة، وحتى يتسنى لنا ذلك فإننا نقسمه إلى فرعين: نتناول مفهوم السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية في الفرع الأول، ومفهوم القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية.

ظهر نظام السجل العقاري لأول مرة في استراليا بالمنتصف الثاني من القرن التاسع عشر، وتحديداً في العام 1855، ويعود الفضل في ذلك إلى السيد "روبرت تورنس" الذي وضع أسس وقواعد هذا النظام التي

(1) للسجل العقاري العديد من المسميات الأخرى، ومنها مثلاً: الشهر العقاري، التسجيل العقاري، السجل العيني، وجميعها ذات المدلول وهو تسجيل العقارات في السجل العقاري الرسمي. انظر: محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي: علماً وعملاً: دراسة مقارنة، مصر/ القاهرة: مطبعة الجبلاوي، 1973، ص 36. وقد سمّاه المشرع في قانون الأراضي العثماني النافذ بالصفة الغربية بـ "الطابو"؛ فنصت المادة رقم (10) منه مثلاً على أنه: "المراعي التي كان يحصد حشيشها قديماً و يؤخذ عشر محصوله تكون مثل الأراضي الزراعية ويتصرف بها بالطابو وينتفع متصرفها فقط من العشب الحاصل منها ويقدر أن يمنع غيره من الانتفاع به ومثل هذه المراعي يمكن فلاحتها وزراعتها بإذن المأمور."

عرفت فيما بعد بـ "بقواعد تورنس". وانطلق "تورنس" في فكرة السجل العقاري من ملاحظته لكيفية انتقال الأراضي لأصحابها في حينها، فأراضي الحكومة كانت تنتقل للأفراد بمنحة منها، والتي كانت تُقيد أسماء من تمنحهم الأراضي في دفاتر خاصة، يرجع إليها لتحديد ملاك الأراضي كلما شب نزاع حول ذلك. أما انتقال الأراضي بين الأفراد فكان يتم بالتصرفات القانونية كالبيع والهبة التي لا سجل لها، الحال الذي يتعذر معه تحديد ملاك الأراضي إذا ما شب نزاع حول ذلك.

وارتقى "تورنس" إلى جعل وضع الأراضي التي تنتقل ملكيتها بين الأفراد بوضع مماثل لأراضي الحكومة من حيث السجل، وتيمن في ذلك بوضع سجل ملكية السفن البحرية في ميناء التسجيل، والذي كان مطلعاً عليه بحكم عمله السابق كمراقب في إدارة الجمارك، إذ يقضي هذا النظام بتسجيل أسماء ملاك السفن في سجل الميناء لتقرير الملكية، وكذلك يسجل فيه كل تصرف يجري على السفن من بيع أو رهن، ومنه سعى "تورنس" إلى نظام لتسجيل الأراضي مماثل لسجل الميناء الخاص بالسفن، ووضع بعدها القواعد الخاصة بذلك.⁽¹⁾

وأخذت بعدها معظم الدول بتشريع "قواعد تورنس" في نظامها القانوني؛ كألمانيا وأستراليا وسويسرا، وكان منها الدولة العثمانية التي شكلت أساس الإطار القانوني للأراضي في فلسطين بسنها العديد من التشريعات في هذا الشأن، والتي طرأ عليها تطويراً فيما بعد، وسيما في عهد الإدارة الأردنية للضفة الغربية، إذ شرع إبان ذلك قانون التسوية رقم (40) لسنة 1952،⁽²⁾ والذي جعل من عملية تسوية الأراضي والمياه آلية تنقل الأراضي من كونها غير مسجلة إلى حال يكون لها فيه سجل عقاري.

وفي الحقيقة لم تعرف أي من التشريعات النافذة بالضفة الغربية السجل العقاري، وبدورنا وصولاً لمفهوم هذا السجل استأنسنا بما عرفه إياه المشرع المصري على أنه: "مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار، وتبين حالته القانونية، وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة

(1) للمزيد في ذلك، انظر: صداقي عمر، "شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري"، رسالة ماجستير، الجزائر، جامعة الجزائر، 1985.

(2) مصطفى فرحان، "نظام التسجيل العقاري الاختياري في الضفة الغربية ومدى توافقه مع مبادئ السجل العيني العقاري"، مركز جيل البحث

العملي، العدد 45، 2020، ص 44.

به"،⁽¹⁾ والذي نستخلص منه أن السجل العقاري عبارة عن صحائف ورقية تسجل بها العقارات بأوصافها وحالتها القانونية، ويسجل معها أسماء أصحاب الحقوق على هذه العقارات سواء ملاك، أو أصحاب حق تصرف، أو ممن لهم أي حق من حقوق الانتفاع.

وجدير بالذكر أنه وإن كانت التشريعات النافذة بالضفة الغربية لم تعرف السجل العقاري مباشرة كما فعل المشرع المصري، إلا أنها شرعت أحكاماً تُقيد بما ورد في تعريف المشرع المصري أعلاه، إذ نصت المادة الثانية من نظام تسجيل الأراضي رقم (1) لسنة 1953 على أنه: "أ. يسجل حق التصرف أو حق التملك أو أية حقوق أخرى في الأراضي والمياه التي تمت التسوية فيها في صحيفة سجل الأموال غير المنقولة اقتباساً من جدول التسجيل المنصوص عنه في الفقرة 2 من المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 ب. تفتح صحيفة سجل واحدة لكل قطعة ولو تعدد المتصرفون فيها وتصدر أسناد تسجيل بها، بعد استيفاء الرسوم والنفقات التي تكون مستحقة عن أعمال التسوية..."⁽²⁾

ويعنى من هذا النص تحديد ما يحوي السجل العقاري الذي يتمثل بكونه سجلاً تقيد فيه حقوق التصرف والتملك وكافة الحقوق الأخرى القابلة للتسجيل، أي يقيد فيه حقوق الأشخاص سواء الطبيعيين أو المعنويين العينية الأصلية والمتفرعة القابلة للتسجيل على الأراضي في الصحيفة العقارية المخصصة لكل أرض، إذ بالعودة للفقرة (ب) من المادة الثانية من نظام تسجيل الأراضي المذكورة أعلاه، نجد أن المشرع خصص بالسجل العقاري صحيفة عقارية واحدة لكل أرض تمت فيه أعمال التسوية، وهذا ما يسمى بـ "مبدأ التخصيص"، فيخصص على إثره لكل أرض في السجل صحيفة يدون فيها كامل المعلومات التي تخص هذه الأرض، وعلى وجه الخصوص تشمل اسم المحافظة والمدينة التي توجد فيها الأرض، ورقم الأرض والحوض، ومساحتها، ونوعها، وقيمتها، وأسماء أصحاب الحقوق عليها، والتعديلات التي طرأت عليها.⁽³⁾

وجدير بالذكر أنه إذا ما اشتملت الأرض على بناء فإنه يقيد ضمن صحيفة الأرض في السجل، وفي حال تعدد الطوابق في البناء الواحد، وكان كل طابق مملوك لشخص مغاير، فإنه يتم فتح صحيفة خاصة

(1) قانون رقم (142) لسنة 1964 بشأن نظام السجل العيني، الجريدة الرسمية المصرية، بتاريخ 1994/3/24.

(2) نظام تسجيل الأراضي رقم (1) لسنة 1953، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1136، بتاريخ 1953/3/16، ص 609.

(3) محمد الزعبي، "قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية"، مجلة دراسات العلوم الإنسانية، المجلد 13، العدد 3، 1986، ص 321.

بكل طابق عملاً بأحكام المادة الثانية من نظام تسجيل الأراضي التي نصت على أنه: "ط. عندما تشتمل قطعة أرض على بناء مؤلف من طابقين أو أكثر يعود كل منهما إلى مالك خلاف المالك الآخر تفتح صحيفة سجل جديدة لكل طابق من الطوابق المذكورة."

وبناءً على ما ذكر أعلاه، فإن نظام القيد المعمول به في الضفة الغربية هو "نظام التسجيل العيني"، إذ تعرف الأرض في هذا النظام بما تحمله من رقم ضمن الحوض المرقم، فالمدينة أو القرية كاملة تكون مقسمة أثناء أعمال التسوية إلى أحواض يحمل فيها كل حوض رقم، وتقسّم الأحواض إلى قطع من الأراضي تحمل كل قطعة رقمًا أيضًا،⁽¹⁾ فتقيد الأرض في السجل العقاري من خلال هذا الرقم ضمن الحوض، وبه يتم تفرقتها عن غيرها من الأراضي، إذ يتم البحث عن الأرض في السجل من خلال رقمها على غرار نظام التسجيل الشخصي الذي تفرق فيه الأراضي من خلال أسماء أصحاب الحقوق عليها، إذ يجري البحث فيه عن سجل الأرض من خلال اسم صاحب الحق عليها، وبه يتم تفرقتها عن غيرها.⁽²⁾

ولا يخفى أنه وإن كان التقادم (مدة مرور الزمن) يسري على الأراضي غير المسجلة،⁽³⁾ فإنه وبإتمام أعمال التسوية على هذه الأراضي، وبقيدها في السجل العقاري؛ لا يعد للتقادم سرياناً عليها، إذ نصت المادة الخامسة من قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 على أنه: "على رغم ما ورد في أي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها."⁽⁴⁾

(1) دليل الإجراءات_ سلطة الأراضي الفلسطينية، ص 9، موقع سلطة الأراضي، (http://pla.pna.ps/?page_id=3165)، (استرجع بتاريخ: 2023/8/26).

(2) وهذا ما يعرف بنظام السجل العيني في بعض البلدان العربية كمصر [وفلسطين]، وهو يختلف عن نظام السجل الشخصي الذي يتخذ أسماء أصحاب الحقوق كمعيار للتفرقة بين العقارات، إذ يتم تسجيل العقارات بأسماء الأشخاص، وذلك من خلال تخصيص سجلات (صحائف) شخصية مرتبة حسب الحروف الهجائية، وليس طبقاً للعقارات. عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، بيروت: مطبعة دار إحياء التراث العربي، الجزء 4، 1964، ص 437.

(3) للمزيد في ذلك، انظر: سائد عجوة، "آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين: دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، فلسطين/ نابلس، جامعة النجاح الوطنية، 2011.

(4) قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1410، بتاريخ 1958/12/21، ص 50.

وقضت محكمة النقض تطبيقاً لذلك أنه: "لا يوجد منازعة حول أن القطعة موضوع الدعوى مشمولة بالتسوية، لا سيما وأن القطعة مسجلة في سجل الأموال طبقاً للمبرز (م/1) وبأن دفع الجهة المدعى عليها بالتصرف في الأرض منذ سنوات طويلة تزيد على خمسة وأربعين عامًا لا قيمة له، ذلك أن المستفاد من المادة الخامسة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، تفيد صراحة بأن مرور الزمن لا يسري على الأرض التي تمت فيها التسوية، على الرغم مما ورد في أي قانون آخر، وبالتالي فإن سماع البينة الشخصية التي تتذرع الجهة الطاعنة بحرمانها من تقديمها لإثبات التصرف الطويل في القطعة كدفع مثار من قبلها لا طائل منها".⁽¹⁾

ويتضح من ذلك استحالة اكتساب الحقوق العينية على العقارات التي تمت تسويتها بمرور الزمن، وهذا ما يسمى بـ "مبدأ حظر مرور الزمن على قيود السجل العقاري"، ذلك أن مرور الزمن يتعارض والفكرة الأساسية التي بني عليها هذا السجل والمتمثلة في تشكيل الحماية القانونية للعقار ومن له حق عليه، كما ويتعارض مرور الزمن والقوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل، فإعمال التقادم على العقارات التي تمت فيها أعمال التسوية هو باب إهدار للثقة في هذه القيود، وزعزعةً لمبدأ استقرار المعاملات الذي يتحقق أصلاً بوجود هذا السجل، وطبعاً يستوي الحكم فيما إذا كان مرور الزمن هذا مكسباً أو مسقطاً للحق.⁽²⁾

وتأسيساً على ما سبق، فإنه لا يستطيع أيًا كان أن يدعي أنه اكتسب حقًا عينياً على عقار تمت فيه أعمال التسوية بحجة أنه وضع يده على العقار وقد مضى على ذلك مدة مرور الزمن المكسب، فادعائه وهذه الحالة مردود عليه، حتى ولو أن العقار ترك لمدة طويلة دون استعمال أو استغلال، فإن تركه لا

(1) محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، 2017/1960، بتاريخ 2018/4/18. وفي ذات السياق قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: لا يجوز لأحد أن يتعدى على قطعة أرض مسجلة باسم شخص معين بموجب سند تسجيل صادر بالاستناد إلى قانون تسوية الأراضي والمياه، وأن يبني عليها بقصد التملك ما لم تنتقل إليه الأرض بالفراغ الرسمي. "محكمة التمييز الأردنية، حقوق، 1978/191، مجلة نقابة المحامين الأردنيين لسنة 1978، ص 1277.

(2) سلمى سليمان، الأراضي إجراءات وقوانين_ سلسلة الدراسات القانونية. دراسة رقم (2)، فلسطين: دار الشامل للنشر والتوزيع، ط1، 2022، ص

يسقط حق مالكة فيه؛ سيما وأن الحق المثبت في السجل العقاري دائم لا يزول.⁽¹⁾

ونشير أخيراً في صدد مفهوم السجل العقاري، وقبل الانتقال لمفهوم القيد المطلق في هذا السجل: أن تنظيم السجل العقاري في الضفة الغربية ملحق بسلطة الأراضي التي تم إنشاؤها عام 2002 بموجب المرسوم الرئاسي رقم (10) لسنة 2002،⁽²⁾ ذلك أن تنظيم هذا السجل كان إحدى اختصاصات وزارة العدل قبيل صدور المرسوم سالف الذكر، إلا أنه وبصدوره ألحق هذا السجل بسلطة الأراضي،⁽³⁾ وبات كل ما يتعلق به اختصاص أصيل لهذه السلطة بموجب القرار بقانون رقم (6) لسنة 2010 بشأن سلطة الأراضي.⁽⁴⁾

الفرع الثاني: مفهوم القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية.

نصت المادة الرابعة من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953 وتعديلاته، على أنه: "تعمل المحاكم الشرعية والنظامية وسائر دوائر الحكومة بإسناد التسجيل التي أصدرتها دائرة تسجيل الأراضي بمقتضى أحكام قوانين التسوية بلا بينة..."⁽⁵⁾

(1) تيسير العساف، "الوظائف القانونية لسجل الأموال غير المنقولة: دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه، عمان، جامعة عمان العربية، 2007، ص 159.

(2) نصت المادة الأولى بفقرتها الأولى من المرسوم الرئاسي رقم (10) لسنة 2002 على أنه: "1. تنشأ بموجب هذا المرسوم، سلطة تسمى "سلطة الأراضي" تكون لها الشخصية الاعتبارية المستقلة والأهلية القانونية الكاملة لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق الأغراض التي قامت من أجلها وفقاً لأحكام القانون." مرسوم رئاسي رقم (10) لسنة 2002 بإنشاء سلطة الأراضي، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 43، بتاريخ 2002/9/5، ص 29.

(3) نصت المادة الثانية من المرسوم رقم (10) لسنة 2002 على أنه: "تلحق دوائر تسجيل الأراضي التابعة لوزارة العدل ودوائر المساحة التابعة لوزارة الإسكان بسلطة الأراضي، وينقل موظفو الدائرتين كل حسب درجته المالية، ووضعه الوظيفي إلى هذه السلطة."

(4) نصت المادة (5) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2010 بشأن سلطة الأراضي على أنه: "تحقيقاً للغايات المقصودة من هذا القرار بقانون يناط بالسلطة [سلطة الأراضي] ممارسة المهام والصلاحيات المنصوص عليها في التشريعات النازمة للأراضي، وفي سبيل ذلك تمارس الآتي: 1. تسجيل وتوثيق حقوق ملكية الأموال غير المنقولة والمحافظة عليها والعمل على تسهيل ممارستها 2. انجاز معاملات تسجيل الأموال غير المنقولة وتحقيق واستيفاء الرسوم المترتبة عليها..." قرار بقانون رقم (6) لسنة 2010 بشأن سلطة الأراضي، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 86، بتاريخ 2010/6/9، ص 5.

(5) قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1135، بتاريخ 1953/3/1، ص 577.

ويعنى من ذلك أنه للأسناد التي تصدر عن دائرة تسجيل الأراضي بناءً على ما ورد في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية القوة المطلقة في الإثبات، إذ يعمل بها أمام كافة المحاكم سواء الشريعة أو النظامية، وكذلك سائر الدوائر الحكومية دون الحاجة لأي بيئة أخرى، ويعد ما ورد في هذه الأسناد قرينة قانونية قاطعة،⁽¹⁾ تعفي صاحبها من إقامة الدليل، ولا يجوز إثبات عكس ما ورد فيها.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض أنه: "سند التسجيل في الأراضي التي تمت فيها أعمال التسوية يعد قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس لمن كان اسمه مقيداً على صحيفة العقار باعتباره صاحب حق ملكية أو تصرف."⁽²⁾ وفي ذات السياق قضت محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله أنه: "الأسناد التي تصدرها دائرة تسجيل الأراضي تعد أسناداً رسمية تعفي صاحبها من إقامة الدليل على صحة ما تحتويه، وتعمل بها المحاكم دون دليل آخر."⁽³⁾

ومن نافلة القول أنه ما دام لأسناد التسجيل الصادرة بناءً على التسجيل العقاري الناجم عن أعمال التسوية القوة المطلقة في الإثبات أمام كافة المحاكم وسائر الدوائر الحكومية، فإنه ومن باب أولى يكون لها ذلك بين الأفراد في معاملاتهم المدنية، سواء بين المتعاقدين، أو صاحب الحق في السند والغير، فليس يحتج أحدٌ بأنه مالك لأرض وهي مقيدة باسم آخر في السجل العقاري.⁽⁴⁾

فالقيد بالسجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية يحقق الشهر، إذ لا يكون لأحدٍ من الغير أن يحتج بعدم علمه بما هو مقيد بهذا السجل، فلما قيد فيه حجية على الكافة ما دام أنه يمكن لأي شخص الاطلاع

(1) تعتبر القرينة القانونية وسيلة من وسائل الإثبات ينص عليها القانون ويفترض منها تحقق أمر معين، وهي تعفي من تفررت لمصلحته من أي طريقة من الطرق الأخرى للإثبات، ولا يجوز إثبات ما يخالفها. "انظر في ذلك المواد (106-109) من قانون البينات رقم 4 لسنة 2001، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 38، بتاريخ 2001/5/12، ص 226.

(2) حكم محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، رقم: 2009/432، الصادر بتاريخ: 2010/1/16، مقام.

(3) حكم محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله، حقوق، رقم: 2004/3، الصادر بتاريخ: 2004/12/22، مقام.

(4) تيسير عساف، "تسوية حقوق الأراضي في القانون الأردني"، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد 3، العدد 4، 2010، ص

على قيود السجل العقاري.⁽¹⁾ وعطفاً على ذلك، فلا يسمع أي ادعاء بملكية أرض تمت فيها أعمال التسوية ما دام أنها مقيدة لآخر في السجل وحتى لو كانت في الحقيقة مملوكةً للأول، ذلك أنه لا يعتد إلا فيما قيد في السجل، وهذا بصراحة نص المادة (16) من قانون التسوية التي نصت على أنه: "3. في الأماكن التي تمت التسوية فيها، لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل 4. عقود المغارسة وعقود الإيجار المنظمة المتعلقة بأرض تمت التسوية فيها بموجب هذا القانون تسجل في دوائر التسجيل وكل عقد نظم خلافاً لما جاء في هذه الفقرة لا تسمع الدعوى به في المحاكم."

ويعنى من ذلك أنه يجب قيد التصرفات التي تتم على الأراضي في السجل، وإن عدم قيدها يرتب البطلان،⁽²⁾ فلا يمكن مع ذلك الادعاء بملكية أرض أو سماع دعوى لإثبات ببيع أرض وهذا البيع غير مقيد، إذ أن القيد في السجل العقاري قيدٌ مطلقٌ، وقطعاً لا يسمع أي ادعاء مخالف لما ورد فيه.

وجدير بالذكر أن القيد في السجل العقاري قيد مطلق ليس فقط لأن له القوة الثبوتية المطلقة في مواجهة الكافة، ولأن ما ورد فيه قرينة قانونية قاطعة، ولأن الحقوق العينية لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا بقيدها في هذا السجل، وإنما لأنه محصن أيضاً من الاعتراض على قيوده أو الطعن فيها،⁽³⁾ وذلك بصراحة الفقرة الثانية من المادة (16) من قانون التسوية التي نصت على أنه: "بعد أن تتم معاملة التسجيل [التسجيل في السجل العقاري] على الوجه المذكور لا يحق لأية محكمة في المملكة الأردنية الهاشمية أن تسمع أي اعتراض على صحة قيود ذلك السجل إلا في الحالات المنصوص عليها في هذا

(1) جمال بوشنافة، "الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية: دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 4، 2011، ص 132.

وفي ذلك قضت محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله أنه: "من أهم الاعتبارات التي يقوم عليها نظام الشهر العقاري [شهر التصرفات العقارية] هو تمكين الناس كافة من الإطلاع على ما جاء فيها من بيانات وأخذ شهادات بذلك، وبالتالي هذا النظام يعد أمر لازم وضروري لتسهيل تداول بيع العقارات وتشجيع الائتمان العقاري، فمن يريد اكتساب حق عيني على عقار يلزمه أن يعرف الحقوق العينية المثقلة بذلك العقار، فإذا كان العقار مرهوناً أو محجوزاً أو مباعاً لم يقدم ذلك الشخص على الشراء، أو لتغيير ظروف وشروط التعاقد على أبعد تقدير." حكم محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله، حقوق، رقم: 2016/130، الصادر بتاريخ: 2016/12/21، المقتني.

(2) سلمى سليمان، تسوية الأراضي إجراءات وقوانين_ سلسلة الدراسات القانونية. دراسة رقم (1)، مرجع سابق، ص 66.

(3) بوخالفة النذير، "الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري"، رسالة ماجستير، الجزائر، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2015، ص 12.

القانون. " وفي ذات السياق نصت المادة الثالثة من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة على أنه: "يحظر على المحاكم الشرعية والنظامية وسائر دوائر الحكومة أن تسمع الدعوى أو تجري أية معاملة في الأموال غير المنقولة بما فيها الملك والأوقاف المضبوطة والملحقة التي أصدرت سندات تسجيل بأراضيها بمقتضى قانون أحكام قوانين تسوية الأراضي".

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: "يحظر على المحاكم الشرعية والنظامية أن تسمع الدعوى حول قيود الأموال غير المنقولة التي صدرت سندات تسجيل بها بمقتضى أحكام قانون تسوية الأراضي والمياه، كما نقضي بذلك المادة (3) من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953. وحيث أن أعمال التسوية قد تمت في قطع الأراضي موضوع الدعوى وصدرت فيها سندات تسجيل بأسماء المدعى عليهم (المميز ضدهم) فإن دعوى المميز (المدعي) بالمطالبة لحصص فيها ليست مسموعة ومستوجبة الرد."⁽¹⁾

وعطفاً على ذلك، فقد أطلق فقهاء القانون مسمى "صرامة قيود السجل العقاري" على قيود هذا السجل؛ تعبيراً عن وطأة وحدة أحكام حصانتها،⁽²⁾ فما قيد في السجل العقاري عنون الحقيقة بكل الأحوال، سواء كان القيد صحيحاً أم لا، فهو عنوان الحقيقة، وحتى أن بعض من الفقهاء ذهب للقول في ذلك: "أن المشرع يضحى في صاحب الحق الحقيقي في سبيل ضمان استقرار المعاملات العقارية، فسواء كان صاحب القيد في السجل العقاري شرعياً أم مغتصباً، وسواء كان يعلم أم لا يعلم بأن الحق يخصه، فالقيد يصبح غير قابل للطعن ولا يمكن معارضته فيه."⁽³⁾

وقد درج الاجتهاد القضائي الفلسطيني بعدها على استعمال لفظ "صرامة قيود السجل العقاري" كعنوانٍ لأحكام القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية، فقضت مثلاً محكمة النقض أنه: "إن نقل إرث المرحوم "رفعت" تمت وفق إجراءات قانونية وصدر سند تسجيل من دائرة تسجيل الأراضي، وأن حجبية القيد نتيجة تلك المعاملة لها صرامة قيود السجل العقاري ولا يعطي الحق للجهة المدعية بإلغاء أو

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 2008/183، الصادر بتاريخ: 2008/11/26، قسطاس.

(2) أحمد عبد الحميد، "القوة المطلقة للقيد في السجل العقاري بين الرفض والتأييد"، مرجع سابق، ص 115.

(3) ومنهم: عفيف شمس الدين، القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري، لبنان/ بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ط 1، 1980، ص 178.

إبطال ذلك القيد... ولما كانت قيود معاملة نقل الإرث والبيع موضوع الدعوى المطلوب إلغاؤها قد صدرت نتيجة تصرف الخصوم وليس بناء على إجراءات التسوية المترتبة بموجب قانون التسوية، فإنه لا مجال لتطبيق مبدأ صرامة وحجية القيد.⁽¹⁾

وبالعودة للفقرة الثانية من نص المادة (16) المذكورة مسبقاً، نجد أن هذه الحصانة لقيود السجل تدخل حيز النفاذ بعد المصادقة على جدول الحقوق وإعداد جدول التسجيل وإيداعه لدى دائرة التسجيل (الطابو) كما سبق ومهدنا، ومع أنه يفهم من ذلك بمفهوم المخالفة أنه يجوز الاعتراض على قيود السجل العقاري قبيل ذلك، إلا أن هذا القول لا طائل منه، فللاعتراض مدة محددة وهي مدة الثلاثين يوماً كما سبق التوضيح؛ ولا يمكن بعد مضيها تقديم اعتراضاً، لذلك نرى أنه كان على المشرع أن يجعل هذه الحصانة للقيود متى صدق جدول الحقوق.

وجدير بالذكر أن المشرع وفي سبيل حصانة قيود السجل العقاري كان قد ألغى صراحة قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لسنة 1928؛⁽²⁾ الذي كان يجيز الطعن في السجل العقاري بإقامة دعوى تسمى "دعوى إلغاء التسجيل"، إذ نصت المادة (66) منه على أنه: "يجوز لمحكمة الأراضي بعد إتمام التسوية أن تأمر بتصحيح السجل إما بإلغاء التسجيل أو بأية طريقة أخرى تستصوبها مع مراعاة أحكام القانون المتعلقة بتحديد مدة إقامة الدعاوى إذا اقتنعت بأن تسجيل حق في أرض باسم أي شخص قد وقع بطريق الاحتيال أو بأن حقاً مسجلاً في السجلات الحالية قد حذف أو شطب خطأً من السجل: ويشترط في ذلك أن لا تأمر المحكمة بتصحيح السجل إذا كانت تلك الأرض قد انتقلت بعد التسوية إلى شخص آخر بنية حسنة وبشرائها بقيمتها من مالها المسجلة باسمه."⁽³⁾

(1) حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2021/1، الصادر بتاريخ: 2021/11/29. وانظر أيضاً في ذات السياق: حكمها رقم: 2018/818، بتاريخ 2021/11/24. وحكمها رقم: 2018/822، بتاريخ 2021/10/25. وحكمها رقم: 2017/1465، بتاريخ 2020/9/14، مقام.

(2) قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي الباب (80) لسنة 1928، مجموعة درايتون (إبان الإنتداب البريطاني)، العدد 80، بتاريخ 1937/1/22.

(3) وتطبيقاً لهذا النص في قطاع غزة، فقد قضت المحكمة العليا بصفتها محكمة نقض في حكم لها أنه: "وحيث أنه عن الدفع بعدم توفر شروط دعوى إلغاء التسجيل لعدم وجود الغش أو التحايل، فإن ما أورده محكمة البداية بصفتها محكمة استئنافية في هذا الدفع قائله أن التسجيل في الطابو باسم المورث تم باسم المستأنفين كان بناء على معاملة صحيحة قانوناً ولم يشبها أي عيب أو خطأ أو غش أو احتيال، هو قول يتجافى مع البيانات التي أكدت أن معاملة التسجيل باسم المورث كلها كانت صورية ومنافية لحقيقة ما أثبتته البيانات، كما أن التسجيل باسم المطعون ضدهم جاء وعلى

كما أنه وفي سبيل ذلك لم يجيز الطعن في الأحكام الصادرة في دعاوى التسوية بطرق الطعن غير العادية باستثناء الطعن بطريق النقض، فلا يمكن الطعن بإعادة المحاكمة أو باعتراض الغير في حكم صدر عن محكمة التسوية وصدقت بناء عليه بعض قيود جدول الحقوق؛⁽¹⁾ لكون هذه الطعون تأتي بعد المصادقة على جدول الحقوق، أي بعد دخول قيود السجل حيز الحصانة، ولو أتيح الطعن فيها لكان لا طائل من هذه الحصانة. وقد خلصنا إلى عدم جواز الطعن بإعادة المحاكمة واعتراض الغير في دعاوى التسوية من كون أن المشرع نص على طرق الطعن في دعاوى التسوية بالاستئناف والنقض في الفقرة الثالثة من المادة (13) من قانون التسوية، وبما أنه ورد النص على طرق الطعن في قانون التسوية وهو قانون خاص؛ فلا يمكن تطبيق أحكام قانون أصول المحاكمات بهذا الشأن وهو قانون عام، وتأكيداً على ذلك قضت محكمة النقض أنه: "ولما كان المشرع قد رسم في القانون المذكور (قانون تسوية الأراضي) طرق وإجراءات الطعن في الأحكام الصادرة بموجب هذا القانون، وهي الطرق والإجراءات واجبة الاتباع والتطبيق، فلا تنطبق الطرق والإجراءات الواردة في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية على الدعاوى المتعلقة بالأحكام الصادرة عن محكمة التسوية من حيث طرق الطعن بالأحكام."⁽²⁾

وجه اليقين أثناء نظر الدعوى وهم يعلمون على وجه لا يدع مجالاً للشك أن الأرض متنازع عليها مما تتوفر معه سوء النية لديهم." حكم المحكمة العليا في غزة بصفتها محكمة نقض، حقوق، رقم: 2003/320، الصادر بتاريخ: 2004/2/24، المقتفي.

(1) "ومن مجمل ما سبق نجد بأن قضاء تسوية الأراضي والمياه بنص المشرع على التعويض نتيجة الغش والتدليس والتزوير درج على عدم قبول دعوى إعادة المحاكمة المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية." ورد لدى حازم حسين، "اختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية"، رسالة ماجستير، فلسطين/ رام الله، جامعة بيرزيت، 2022، ص 128.

(2) حكم محكمة النقض الفلسطينية، حقوق، رقم: 2021/836، الصادر بتاريخ: 2022/3/15، مقام. ونشير في هذا الصدد إلى أنه سبق لمحكمة التمييز الأردنية أن قبلت طلب إعادة المحاكمة بهذا الخصوص في حكم قديم لها إذ قضت فيه أنه: "وحيث أن قانون تسوية الأراضي والمياه لم يعالج حالة الطعن بالحكم المكتسب الدرجة القطعية، فإنه يرجع إلى القانون العام وهو قانون أصول المحاكمات المدنية، المادة (213) من قانون أصول المحاكمات أجازت للخصوم أن يطلبوا إعادة المحاكمة في الأحكام التي حازت قوة القضية المقضية بإحدى الحالات المذكورة في هذه المادة." حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 1999/1081، الصادر بتاريخ: 1999/12/13، قسطاس.

ونرى أن المحكمة في هذا الحكم جانبت الصواب؛ ذلك أن حصر المشرع للطعن في السجل بما نص عليه في قانون التسوية لا يمكن معه الرجوع لقانون أصول المحاكمات بوصفه قانوناً عاماً، إذ لا عبرة للدلالة في مقابلة التصريح، ولا مساعٍ للإجتهد في مورد النص، ولو أراد المشرع قبول الطعن بإعادة المحاكمة لنص على ذلك صراحةً كما نص على الطعن بالاستئناف والنقض، ولما شرع أيضاً دعوى التعويض التي تعتبر بديلاً عن الطعن بإعادة المحاكمة كما أشرنا أعلاه.

هذا ولا بد لنا من الإشارة إلى أنه بالعودة لصراحة نصوص المواد (16) من قانون التسوية و(3) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة نجد أن قيود السجل العقاري التي أحاطها المشرع بهذه الحصانة هي القيود الناتجة مباشرة عن عملية تسوية الأراضي فقط، وهذا يعني بمفهوم المخالفة أن قيود السجل الناتجة عن صفقة عقارية كالبيع، أو عن تمام معاملة التسجيل الجديد للأراضي لا يكون لها ذات أحكام هذه الحصانة ولا ملطفاتها التي سنتناولها لاحقاً.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض أنه: "إن صرامة وحجية قيود السجل العقاري وملطفاتها إنما تنحصر بالأسناد التي تصدرها دوائر تسجيل الأراضي بموجب قيودها وسجلاتها المستندة لقانون التسوية... وإن قيود معاملة نقل الإرث الصادرة نتيجة تصرف خصوم الدعوى وليس بناءً على إجراءات التسوية المقررة بموجب قانون التسوية لا محل لتطبيق مبدأ صرامة وحجية القيد وملطفاته عليها."⁽¹⁾ ويعنى بذلك أن مبدأ حصانة السجل العقاري يختص في قيود هذه السجل التي نتجت مباشرة عن أعمال تسوية الأراضي، وهذه الأحكام لا تمتد لتطبق على التصرفات التي يجريها الخصوم من بيع وهبة ورهن وتسجل في السجل العقاري.

غير أنه من الجدير بالذكر أن أحكام حصانة قيود السجل العقاري الناتجة عن أعمال التسوية لا يعنى منها عدم إمكانية تصحيح الأخطاء المادية الواردة في السجل العقاري، فتصحيح الأخطاء المادية لا يمس جوهر هذا السجل، والمقصود من حصانة قيود السجل العقاري من الاعتراض: الاعتراض الذي يراد منه تغيير جوهر القيد؛ كتغيير المالك لقطعة أرض مثلاً، وهذا المستخلص من المادة (16) من قانون التسوية التي نصت على أنه: " 5- عندما يثبت للمدير وقوع خطأ في جدول الحقوق النهائي نشأ عن سهو كتابي أو سهو في المساحة أو خطأ في ربط الحدود على الخرائط أثناء عمليات المساحة يقدم المسألة إلى قاضي محكمة التسوية وعند غيابه إلى قاضي صلح ليصدر قراراً نهائياً فيها 6- عندما يثبت للمدير وقوع خطأ في قيد من قيود سجل الأموال غير المنقولة نشأ عن سهو كتابي أو سهو في المساحة، يجوز له أن يعمل

(1) حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2018/818، الصادر بتاريخ: 2021/11/24، مقام.

على تصحيح ذلك الخطأ دون الرجوع إلى أي شخص آخر أو هيئة أخرى.⁽¹⁾

ولا يفوتنا أن ننوه أن العلة وراء أحكام حصانة قيود السجل العقاري تتمثل في أن المشرع افترض مشروعية ما قيد في هذا السجل،⁽²⁾ فالسجل الذي يمر لإعداده بمرحلة الأمر والإعلان، والتحقيق والتدقيق، والاعتراض والتصديق، وبما أنه تتوافر الضمانات الكافية في هذه المراحل ليصل كل ذي حق حقه؛ كونها تأخذ وقتاً كافياً حتى اتمامها، وإجراءات لا شك أنها توفر العلم للكافة بهذه الأعمال سواء بالتبليغ أو بالتعليق أو بالنشر، فإن هذه المراحل وهذه الإجراءات كفيلة بأن يثبت لكل صاحب حق حقه وأن يتم قيده، فيكون له أن يتقدم بادعاء بحقه العيني أثناء أعمال التسوية، ويكون له الاعتراض على قيود جدول الحقوق خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تعليقه، وبما أنه أعد السجل العقاري بعد كل ذلك، فإن قيوده بلا شك تعد عنوان الحقيقة،⁽³⁾ إذ لا يتصور ومع كل هذه المراحل والإجراءات ألا يكون ما قيد في هذا السجل هو الحقيقة المطلقة، سيما وأنه لأعمال التسوية الأثر الكاشف للحقيقة أصلاً، أي أنها لا تقرر حقاً عينياً على أرض، وإنما تكشفه وتثبتته فقط.⁽⁴⁾

ومما لا شك فيه أن الغاية التي توخاها المشرع من كون القيد في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية قيد مطلق جاءت للحفاظ على استقرار المعاملات العقارية، ولتحقيق الثقة في قيود هذا السجل، إذ أن بقاء قيوده عرضة للتغير والتبديل بالاعتراض عليها هو أمر لا يحقق أي استقرار ويزيل الثقة عن قيود هذا السجل، وبالتالي يكون لا طائل منه، ويستأوى وعدمه؛ لذا كان المشرع صارماً في حصانة قيوده.

وخلاصة القول أنه يعنى بمبدأ القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية أن لقيوده القوة المطلقة في الإثبات، إذ يعمل بها أمام كافة المحاكم سواء النظامية أو الشرعية وكذلك أمام سائر

(1) وفي ذلك قضت محكمة التمييز الأردنية 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." حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 1981/299، الصادر بتاريخ: 1981/6/16، قراره.

(2) يقصد بمشروعة ما قيد في السجل العقاري: أن كل ما يتم قيده في السجل العقاري هو عنوان الحقيقة بالنسبة للكافة، ويترتب على ذلك عدم جواز الطعن في هذا السجل. تيسير عساف، "تسوية حقوق الأراضي في القانون الأردني"، مرجع سابق، ص 110.

(3) أحمد الحياصات، "دعوى تسوية الأراضي في التشريع الأردني بين النظرية والتطبيق"، مرجع سابق، ص 139.

(4) تيسير عبد الله العساف، "الوظائف القانونية لسجل الأموال غير المنقولة: دراسة مقارنة"، مرجع سابق، ص 156.

الدوائر الحكومية بلا بينة أخرى، ولا يجوز إثبات عكس ما ورد فيها، كما ويعنى منه أن الحقوق العينية لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا بقيدها في هذا السجل، وأن قيوده الناتجة عن أعمال التسوية محصنة من الاعتراض عليها إلى حد نعته الفقهاء بالصرامة، إذ أطلق الفقهاء على قيود السجل العقاري مسمى: "صرامة قيود السجل العقاري"، وذلك تعبيراً عن حدة وطأة حصانتها.

غير أن المشرع لم يرد من كون القيد في السجل العقاري قيد مطلق إنكار العدالة، فهناك أشخاص انقطع تواصلهم وأعمال التسوية لا يتساوون ومن حضروا هذه الأعمال وكان بإمكانهم الاعتراض على قيود جدول الحقوق، لذا شرع لهؤلاء حق الاعتراض حتى بعد دخول السجل العقاري حيز الحصانة؛ وذلك تحقيقاً للعدالة، ولإقامة التوازن بينهم وبين من كان على اتصال بأعمال التسوية، وهذا ضمن حالات ورد النص عليها حصراً في قانون التسوية، فبالعودة للفقرة الثانية من المادة (16) منه نجد أن المشرع لم يجيز الاعتراض على قيود السجل العقاري إلا بالطرق المنصوص عليها في قانون التسوية ذاته، وبالتمحيص في مواد هذا القانون نجد أن الحالات المنصوص عليها في المادة (15) منه، والموسومة بعنوان: "اعتراض الغائبين" هي الوحيدة التي يجوز فيها الاعتراض على قيود هذا السجل بعد أن يدخل حيز الحصانة، وهذا يعني أنها استثناء على الأصل المتمثل بعدم جواز الاعتراض على قيود السجل العقاري، والتي ننقل للمطلب الثاني للبحث فيها تفصيلاً.

المطلب الثاني: الاستثناء على القيد المطلق في السجل العقاري: اعتراض الغائبين.

لا شك أن الحالات الوارد النص عليها في المادة (15) والموسومة بعنوان: "اعتراض الغائبين"، تأتي بعد مضي مدة الاعتراض الأصلية على جدول الحقوق، والذي قد يكون صدق عليه وفرغت قيوده في دائرة التسجيل، فبينما يكون قد ورد اعتراض خلال المدة الأصلية على أرض وأنها بالتالي لم يصادق على قيدها في جدول الحقوق؛ لكونه يتم استثناء الأراضي التي ورد عليها اعتراض من التصديق كما سبق ووضحنا إلا بعد صدور الحكم الفاصل، إلا أنه قد لا يرد عليها اعتراض ويكون قد صدق على قيودها، وحازت بالتالي القوة المطلقة في الإثبات، وباتت محصنة من الاعتراض، وإن الاعتراض عليها من الحالات الوارد النص عليها في المادة (15) يشكل بالتالي استثناء على مبدأ القيد المطلق في السجل العقاري؛ لكون الأصل أنه لا يجوز الاعتراض على هذه القيود، ولأنه لا يمكن التذرع بمفاعيل القوة المطلقة

لقيد الأرض المعترض عليها في مواجهة المعترض في الحالات الوارد النص عليها في المادة (15) بأنه لا يجوز الاعتراض عليها ولا يجوز إثبات نقيض ما قيد بالسجل العقاري، وإنما على العكس في هذه الحالات؛ فيعترض على هذه القيود، وتسمع بينة على عدم صحتها.

ونحن بدورنا نتناول الحالات التي يحق لها الاعتراض على قيود الأراضي حتى بعد دخولها حيز الحضانة، وكذلك الحق المقرر لها؛ تفصيلاً في هذا المطلب من خلال تقسيمه لفرعين: نتناول حالات الاعتراض في الفرع الأول، والحق المقرر لهذه الحالات من الاعتراض في الفرع الثاني.

الفرع الأول: حالات الاعتراض.

ورد النص على الحالات التي يجوز لها الاعتراض على جدول الحقوق_الذي فرغت قيود في السجل العقاري بعد المصادقة عليه_ في المادة (15) من قانون التسوية والموسومة بعنوان: "اعتراض الغائبين"، وقد تمثلت هذه الحالات بـ: المقيم في دولة مجاورة أو غير مجاورة، وفاقد أو ناقص الأهلية والغائب بسبب الحرب، ونتناول بدورنا البحث في أحكام هذه الحالات في هذا الفرع على بندين متتاليين على النحو الآتي:

أولاً: المقيم في دولة مجاورة أو غير مجاورة.

نصت المادة (15) من قانون التسوية على أنه: 1. إذا كان لأي شخص أي حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في أي منطقة أو مناطق تسوية، وكان ذلك الشخص مقيماً في إحدى البلاد المجاورة للمملكة الأردنية الهاشمية في وقت ابتداء عمل تسوية الأراضي أو المياه، فله أن يقدم اعتراضه 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 (16) من هذا القانون. أما إذا كان الشخص مقيماً في بلاد غير البلاد المجاورة للمملكة الأردنية الهاشمية، فله أن يقدم اعتراضه على جدول الحقوق إلى محكمة التسوية وفق أحكام هذا القانون خلال ثلاث سنوات من تاريخ تعليق جدول الحقوق في دائرة التسجيل المذكور...⁽¹⁾

(1) يشار لهذا النص فيما بعد بـ المادة (15).

وينضح من مجمل أحكام النص أعلاه، أن المشرع واستثناء على الأصل المتمثل بعدم جواز الاعتراض على قيود السجل العقاري فإنه أجاز لبعض الحالات ذلك، وتتمثل هذه الحالات في هذا الصدد: بالمقيم في دولة مجاور والمقيم في دولة غير مجاورة وقت البدء في أعمال التسوية، وذلك تقديرًا لظروف هذه الحالات الاستثنائية، أي في سبيل إقامة التوازن بين ظروف هذه الحالات وبين تلك التي تمتلك حق الاعتراض خلال مدة الثلاثين يومًا، فليس يتساوى بالمدة من كان متواجدًا في البلاد لحظة البدء في أعمال التسوية، وبين من كان مقيمًا خارج البلاد من لحظة بدئها وحتى انتهائها.⁽¹⁾

ونشير إلى أنه ورد بنص المادة أعلاه أن الاعتراض هو اعتراض على جدول الحقوق، إلا أن الصحيح أن هذا الاعتراض بالأصل هو اعتراض على قيود السجل العقاري، ذلك أن جدول الحقوق وبعد المصادقة عليه يتم تفرغها في دائرة التسجيل كما سبق ووضحنا، وبالتالي يسمى بـ السجل العقاري (الطابو)، ولهذا قلنا أن الاعتراض في هذه الحالات هو اعتراض على قيود السجل العقاري؛ مع الإشارة إلى أن الأراضي المعترض عليها خلال مدة الثلاثين يومًا قد يأتي عليها أيضًا اعتراض من هذه الحالات المنصوص عليها أعلاه، ويكون حينها اعتراض بالأصل على جدول الحقوق؛ لأن قيود هذه الأرض لم يصادق عليها لوجود اعتراض عليها خلال مدة الثلاثين يومًا كما سبق ووضحنا. وعلى أي حال، فإن المشرع قد نص في المادة أعلاه على أن الاعتراض في هذه الحالات يكون على جدول الحقوق؛ لأنه وحتى لو فرغت قيوده في السجل العقاري فإن المخاصمة تبقى على قيود الأرض في جدول الحقوق المعلق، إذ يخاصم في الاعتراض من قيد له حق عيني على الأرض المعترض عليها في جدول الحقوق، أي شأن الاعتراض في هذه الحالات لغايات الخصومة شأن الاعتراض خلال مدة الثلاثين يومًا إلا حال انتقال ملكيتها كما سنرى لاحقًا، إلا أن هذا لا يغني عن القول بأن الاعتراض على جدول الحقوق في هذه الحالات هو اعتراض على قيود السجل العقاري، لكون التصحيح سيرد عليها في نهاية الأمر.

ولا يخفى أن المعترض ضده في هذه الحالات هو من قيد اسمه في جدول الحقوق على الأرض التي للمعترض حق عيني عليها ولم يقيد، وحتى لو تغيرت ملكية الأرض في السجل العقاري بأن بيعت مثلاً؛ فشان أحكام الاعتراض في هذه الحالات شأن الاعتراض خلال مدة الثلاثين يومًا، أي بذات الشكلية

(1) تيسير عساف، تسوية حقوق الأراضي في القانون الأردني، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، مرجع سابق، ص 113.

القانونية ولذات أسباب الاعتراض،⁽¹⁾ باستثناء أن الاعتراض في هذه الحالات لا يقدم لمدير التسجيل رأساً كما اعتراض مدة الثلاثين يوماً، وإنما مباشرةً لمحكمة التسوية، وهذا بصراحة نص المادة (15) أعلاه بالنص أنه: "فله أن يقدم اعتراضه على جدول الحقوق إلى محكمة التسوية وفقاً لأحكام هذا القانون."

وبالعودة لنص المادة (15) أعلاه، نجد أن المعارض هو المقيم في دولة مجاورة أو غير مجاورة، حيث يكون للأول التقدم بالاعتراض خلال مدة سنة من تاريخ تعليق جدول الحقوق، وللثاني ثلاث سنوات من ذات التاريخ، ويعنى بذلك أنه لا اختلاف بين المعارض والمعارض ضده في هذه الحالات عن حالة الاعتراض خلال مدة الثلاثين يوماً سوى بالمدة ومكان تواجد المعارض وقت البدء بأعمال التسوية، حيث حدده المشرع بالمقيم في دولة مجاورة أو غير مجاورة.

وفي الحقيقة أن المشرع في نص المادة (15) قصد من المقيم في دولة مجاورة أو غير مجاورة باللسطيني الغائب، فبالعودة لما وسمت به المادة (15) من عنوان، نجدها موسومة بـ "اعتراض الغائبين"، أي أن المشرع خص هذه الأحكام بالغائبين، ذلك أنه وبالعودة للعام (1952) الذي شرع فيه قانون التسوية، نجده جاء بعد النكبة الفلسطينية، وبعد توحيد الضفتين الغربية والشرقية في مؤتمر أريحا عام (1951)، أي بعد وقوع الضفة الغربية تحت الإدارة الأردنية، وفي ذلك الوقت، ونتيجةً للنكبة الفلسطينية هُجر الكثير من الفلسطينيين من أراضيهم التي احتلت إبان النكبة، وبذات الوقت يمتلك هؤلاء أراضي سواء في الأراضي التي احتلت ذلك العام أو غيرها ممن لم تحتل وقتها (أراضي الضفة الغربية)، ولأن أعمال التسوية تهدف لتسوية النزاعات وتثبيت الحقوق العينية على الأراضي في سجل عقاري كما سبق ووضحنا، ولما كان للذين هجروا أرضاً قد تقع في نطاق أعمال التسوية، فإن المشرع وصوناً لحقوق الغائبين شرع هذه المدد استثناء على الأصل حتى يتسنى لهم الاعتراض وتثبيت حقوقهم على أراضيهم.

وندل على ذلك بأنه ومع أن قانون التسوية لم يُعرف الغائب، إلا أن قانون الجنسية الأردنية رقم (6) لسنة (1954) عرفه في المادة الثانية منه على أنه: "كل عربي ولد في المملكة الأردنية الهاشمية أو في القسم المغصوب من فلسطين وهجر من البلاد أو نزح عنها، كما تشمل هذه العبارة أولاد ذلك الشخص

(1) أسباب الاعتراض كما سبق ووضحنا: أغفال ذكر اسم المعارض في جدول الحقوق أو ورد اسمه ولكن بحق مغلوط، أو نسب حقه أو جزء منه إلى آخر، أو قدرت قيمة أرضه بصورة غير صحيحة، أو مس حق تصرفه أو تملكه أو منفعتة بأي شكل من الأشكال.

أيّما ولدوا.⁽¹⁾ ولما كان القسم المصوب من فلسطين في ذلك الوقت هو الأراضي التي احتلتها إسرائيل عام (1948)، فإنه وبذلك تكون المدد التي شرعت في المادة (15) من قانون التسوية بخصوص المقيم في دولة مجاورة أو غير مجاورة جاءت أصلاً للمهجرين والنازحين عن أراضيهم، وكذلك بالنسبة لأولادهم ولو لم يحملوا جنسية فلسطينية، وهذا بصريح التعريف أعلاه حينما شمل أولادهم أيّما ولدوا، وفي الحقيقة أن هذا النص جاء مواجهةً للتشريع الجائر الذي سنه الكنيست الإسرائيلي عام 1950 وهو قانون أملاك الغائبين الذي سُنَّ أصلاً بغية الاستيلاء على أراضي الغائبين بأن وضعها تحت إدارة حارس أملاك الغائبين ومن ثم تحت تصرفه فيما بعد في الأراضي التي تخضع للسيطرة الإسرائيلية.⁽²⁾

ولا يخفى أن المشرع لم يبين المعيار في كون الدولة مجاورة أو غير مجاورة، إلا أنه ووفقاً للقانون الدولي تكون الدول مجاورة متى اشتركت مع بعضها في الحدود المائية أو البرية،⁽³⁾ ويترتب على ذلك أن مدة سنة تمنح فقط للمقيم في الأردن، فوحدها من تشترك وفلسطين الحدود، والمقيم في عداها يمنحُ الثلاث سنوات لاعتراضه.

وجدير بالذكر أنه سبق لمحكمة التمييز الأردنية أن قضت في حكم سابق لها بخصوص شرط الإقامة أنه: "وإن البت بمسألة قبول الاعتراض شكلاً من عدمه يقتضي التحقيق مما إذا كان المعترض وقت ابتداء أعمال التسوية مقيماً إقامة فعلية في استراليا أم لا، لأن مجرد مغادرته إلى استراليا والعودة لا تشكل إقامة بالمعنى المقصود."⁽⁴⁾ ويعنى من ذلك أنه يشترط في الإقامة أن تكون إقامة فعلية وقت البدء في أعمال التسوية، أي وقت نشر أمر التسوية، لكون أعمال التسوية تفتتح بنشره كما سبق ووضحنا، وهذا يعني بمفهوم المخالفة أن سفر شخص بعد البدء في أعمال التسوية وحتى لو بقي مقيماً بالخارج حتى انتهاء التسوية فإنه لا يستفيد من المدد الممنوحة للمقيم خارج فلسطين، وكذلك الحكم لو عاد إلى فلسطين قبل

(1) قانون الجنسية الأردنية رقم (6) لسنة 1954، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1171، بتاريخ 16/2/1954، ص 105.

(2) للمزيد في أحكام هذا القانون، انظر: حسين عاهد عيسه، "عقارات الغائبين الفلسطينيين في ظل قانون أملاك الغائبين عام 1950 وتعديلاته"، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، العدد 3، 2020. وفي ذات السياق، انظر: عايدة شحادة، "الوضع القانوني لأملاك الغائبين في الأراضي المحتلة عام 1948م"، المجلة العصرية للدراسات القانونية، المجلد 1، العدد 2، 2023.

(3) محمد علوان، القانون الدولي العام: المقدمه والمصادر، الأردن: دار وائل للنشر، ط 2، 2000، ص 312.

(4) محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 2009/1907، الصادر بتاريخ: 2009/12/8، قسطاس.

تعليق جدول الحقوق، أي أن مراد الإقامة هو الإقامة الفعلية التي تمنع تواصل المقيم بالخارج مع ما يجري من أعمال التسوية من لحظة بدئها وحتى انتهائها.⁽¹⁾

ونرى أنه يترتب على ذلك نتيجة هامة بالنظر للحالة الفلسطينية، فلا يمكن بناءً على ذلك منح أهالي القدس سوى المدة الأصلية للاعتراض، ذلك أن هناك حالة من اللاستقرار على هذه المسألة، فسبق لمحكمة الاستئناف أن قضت بأن المدة الممنوحة لأهالي القدس في الاعتراض على الجدول هي سنة، في حين قضت في حكم آخر لها بأنها ذاتها مدة الثلاثين يوماً، وقد سببت الحكم الأول باتحاد العلة والسبب بين حالتهم وحالة المقيم في دولة مجاورة،⁽²⁾ ونرى أنها جانبت الصواب بذلك لسببين:

أولاً: أن المدد الوارد النص عليها في المادة (15) وردت على سبيل الحصر، الأمر الذي يعنى منه عدم جواز التوسع في هذه الحالات، وكذلك أن هذه الحالات هي استثناء على الأصل المتمثل بعدم جواز الاعتراض على قيود السجل العقاري، ولا قياس على الاستثناء، بالتالي فإن القول بأن المدة الممنوحة لأهالي القدس للاعتراض على الجدول هي سنة هو قول ينافي الحقيقة القانونية وفيه توسع بما ورد حصراً وقياس على ما لا يصح القياس عليه. ثانياً: إن العلة والسبب من وراء منح المقيم في دولة مجاورة سنة للاعتراض على الجدول هي لكونه مقيم في هذه الدولة من وقت البدء في أعمال التسوية وحتى انتهائها، وهو الأمر الذي حال دون اتصاله بأعمال التسوية التي جرت، أما أهالي القدس فإنه لا قيود على دخولهم

(1) سلمى سليمان، النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين، مرجع سابق، ص 95.

(2) انظر حكم محكمة استئناف الذي قضت فيه أنه: "صحيح أن القدس من الناحية السياسية الطموحة هي جزء من الدولة الفلسطينية بل وعاصمتها الأبدية، ولكن من الناحية الواقعية والموضوعية هي مدينة محتلة من قبل دولة أخرى، ومن الناحية الواقعية اعتبرتها دولة الاحتلال جزء من دولتها وطبقت عليها القانون الاسرائيلي ووضعت حولها جدار يفصلها ويقطعها عن التواصل الجغرافي عن باقي مناطق الدولة الفلسطينية، وأنها في الوقت الراهن خارج عن السيطرة القانونية الفلسطينية ودخلت عنوة داخل دولة الاحتلال المجاورة، ولحين عودتها المادية والفعلية والواقعية والقانونية للسيطرة الفلسطينية فإن من يقيم بداخلها في هذه المرحلة يأخذ حكم من يقيم بدولة مجاورة لغايات اعمال نص المادة 1/15 من قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952؛ وذلك لاتحاد العلة والسبب بإعطاء من يقيم في دولة مجاورة مدة سنة لتقديم الاعتراض." محكمة استئناف رام الله، حقوق، رقم: 2017/486، الصادر بتاريخ: 2017/6/7، مقام. وقد ذهبت محكمة الاستئناف في حكم آخر لها أن مدة الاعتراض للمقيمين في القدس هي (30) يوماً وهو ما تؤيده، للمزيد في ذلك، انظر: حكم محكمة استئناف القدس، حقوق، رقم: 2019/1144، ورد لدى ورد لدى: حازم حسين وانس الجدع، الاجتهاد القضائي الأردني والفلسطيني في قضايا تسوية الأراضي والمياه: منذ عام 1931 حتى العام 2020، فلسطين: د. ن، ط 1، 2022، ص 624.

أراضي الضفة الغربية، وغالبهم يدخلها بشكل شبه يومي، والدليل على ذلك أن منهم من هو ملتحق في جامعات الضفة الغربية؛ كجامعة بيرزيت وجامعة الخليل، وبالتالي ينتفي اتحاد العلة والسبب الذي استندت إليه محكمة الاستئناف في حكمها القاضي بمنحهم مدة سنة وهذه الحالة، وهذا يعني خلاصةً أن المدة الممنوحة لهم هي ذاتها مدة الثلاثين يوماً.

ثانياً: فاقد أو ناقص الأهلية والغائب بسبب الحرب.

نصت المادة (15) من قانون التسوية بفقرتها الثانية على أنه: "يحق لكل من كان -حين البدء في أعمال التسوية- قاصراً أو فاقداً الأهلية القانونية أن يقدم اعتراضه 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، ويعتبر بالغاً سن الرشد كل من أكمل الثامنة عشر من عمره بالتقويم الغريغوري 3. كل من لم يتمكن من تقديم ادعائه على جدول الحقوق وفقاً لأحكام هذا القانون لتغييره عن منطقة التسوية بسبب الحرب أو لأنه من أفراد قوات إحدى الدول الحليفة فإنه يعطى مهلة لتقديم ادعائه يقرر أمدها المدير بشرط أن لا تزيد هذه المهلة في أية حالة على خمس سنوات من تاريخ انتهاء الحرب..."

ويتضح من هذا النص أن المشرع قرر لمن يكون قاصراً أو فاقداً الأهلية حين البدء في أعمال التسوية أن يتقدم باعتراضه خلال سنة تبدأ من تاريخ بلوغه سن الثامنة عشر عاماً أو من تاريخ استرداده أهليته إن كان فاقداً؛ كالمجنون، والمعتوه، والسفيه وذو الغفلة إن كان محجوراً عليهم بحكم قضائي،⁽¹⁾ وكذلك لمن تغيب عن منطقة التسوية بسبب حربٍ أو لكونه فرداً من قوات الدول الحليفة؛ فله أن يتقدم باعتراضه خلال مدة يحددها مدير التسوية، شريطة ألا تزيد هذه المدة في كل الأحوال عن خمس سنوات من تاريخ انتهاء الحرب:

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع نص على حالة اعتراض فاقد أو ناقص الأهلية والمتغيب عن منطقة التسوية بسبب الحرب في المادة (15) الموسومة بعنوان: "اعتراض الغائبين"، وقد سبق لنا أن وضحنا مفهوم الغائب في البند السابق، ولا يخفى أن فاقد الأهلية أو ناقصها والغائب بسبب الحرب لا يشملهم

(1) مؤيد حطاب، "التنظيم القانوني لمراحل الأهلية وفق القانون النافذ في فلسطين"، مجلة جامعة النجاح للأبحاث (العلوم الإنسانية)، المجلد 35،

مفهوم الغائب المذكور؛ ذلك أنهم ليس من المهجرين أو النازحين، إلا أن المشرع ومع نصه على اعتراض فاقد أو ناقص الأهلية والغائب بسبب الحرب في المادة (15)؛ يعنى منه أن هذه الحالات تأخذ حكم الغائب.

وعلى أي حال، فإنه يشترط لقبول اعتراض القاصر وفاقد الأهلية على ضوء النص أعلاه أن يكون فاقدًا أهليته أو ناقصها حين البدء في أعمال التسوية، ويفهم من ذلك أنه لو نُشر أمر التسوية اليوم، وكان يبلغ القاصر سن الثامنة عشر غدًا؛ فإنه يستفاد من مدة السنة لتقديم اعتراضه، ونرى في هذا الحكم مجانبةً للصواب، ذلك أن أعمال التسوية قد تستغرق سنوات، وطالما أن القاصر بلغ سن الأهلية أثناءها أو استرد فاقد الأهلية أهليته، فإنه بإمكانه أن يتقدم باعتراضه خلال المدة الأصلية: فلم يستفيد من مدة السنة للإعتراض وهذه الحالة؟! لذلك كان من الأجدى بالمشرع أن يقرر هذه المدة لمن يكون قاصرًا أو فاقدًا الأهلية حين نشر جدول الحقوق، وأنه لفي ذلك استقرار للمعاملات أكثر منه في حكم النص أعلاه.

ومن نافلة القول أن القاصر وفاقد الأهلية لا يستفيد من مدة السنة للاعتراض إذا ما كان وليه أو وصيه قد مارس نيابةً عنه حق الاعتراض على جدول الحقوق خلال مدة الثلاثين يومًا، فطالما أنه للولي أو الوصي هذه الصلاحية بموجب القانون، وقد مارسها بالفعل، فإنه وبذلك لا يكون للقاصر أو فاقد الأهلية أن يعيد ممارستها.⁽¹⁾

وتجدر بنا الإشارة في هذا الصدد إلى حالة غاية في الأهمية، وهي حالة الأسرى لدى سجون الاحتلال الإسرائيلي، فبالعودة لنص المادة أعلاه نجدها لا تتناول حكمًا يخص الأسرى ضمن هذه الأحكام، وبالعودة للتشريعات ذات علاقة، نجد أن جل التشريعات النافذة في الضفة الغربية لم تتناول أحكامًا تخصهم أيضًا؛ كأن تجعل الأسر مانعًا من موانع الأهلية، ولا يخفى بذات الوقت أنه بلغ عدد الأسرى الفلسطينيين في سجون الاحتلال الإسرائيلي (8800) أسيرًا حتى أواخر العام 2023،⁽²⁾ ولا مجال للشك في أن الكثير من هؤلاء الأسرى هم أصحاب حقوق عينية على أراضٍ في الضفة الغربية، ويتصور أن من هؤلاء قد يخرج

(1) نزيه خانتشه، "التصرف المكسب للحقوق العينية الأصلية على العقارات بين الورثة"، رسالة ماجستير، فلسطين/ القدس، جامعة القدس، 2023، ص 91.

(2) للمزيد في تفاصيل ذلك، انظر: مركز المعلومات الوطني الفلسطيني - وفا، (https://info.wafa.ps/ar_page.aspx?id=ZSx7h7a28203296649aZSx7h7)، (استرجع بتاريخ: 2024/1/6).

من الأسر بعيد الانتهاء من أعمال التسوية في منطقة التسوية التي تشمل أرضه، سيما وأن الكثير منهم أصحاب محكومات عالية تصل حد المؤبدات.

وفي ذات السياق، سبق وبالعالم العام لنا أن أسيراً من مدينة دورا خرج من الأسر في واقع أن أعمال التسوية قد انتهت في منطقة التسوية التي تشمل الأرض التي يملكها، وقد سجلت أرضه باسم الخزينة العامة لعدم تقدم أحد بادعاء على ملكيتها، إذا سبق لنا وأن وضحنا أنه تسجل للخزينة العامة أي أرض لا يتم الادعاء عليها أثناء التسوية.

وفي الحقيقة أن حالة الأسير المذكورة لم يُمكن التعامل معها في سبيل استرداده لملكية الأرض، وأهدر حقه، إذ لا مقتضى قانوني في هذه الحالة، فالحالات الوارد النص عليها في المادة (15) لم تشمل الأسرى، وبذات الوقت لا يمكن القياس على أي من هذه الحالات أو التوسع فيها كما سبق ووضحنا، وبالمقابل أنه يتوافر في هذه الحالة ذات العلة من الحالات الوارد النص عليها في المادة (15)، وهي انقطاع تواصل الأسرى مع أعمال التسوية، لذا نرى من الضرورة أن تتم المعالجة التشريعية لهذه الحالة؛ سيما وأنها تكثر في الحالة الفلسطينية.

هذا وأن حالة الأسير أعلاه ألفت انتباهنا إلى إشكالية أخرى في الواقع العملي، والتي تتمثل في أنه إذ ما ظهر صاحب حق عيني على أرض جرى تسجيلها للخزينة العامة، وجاء ظهوره بعيد الانتهاء من أعمال التسوية، ففي الحقيقة تكثر هذه الحالة في الواقع العملي، سيما وحالة من هم بحاجة إذن شراء لتسجيل أراضيهم أثناء أعمال التسوية؛ فمثلاً يتوجب على الفلسطينيين حملة الجنسية الإسرائيلية الحصول على إذن شراء قبيل شرائهم أي عقار في الضفة الغربية،⁽¹⁾ وأثناء أعمال التسوية، وحتى يتمكن هؤلاء من تقديم ادعاءات على الأراضي المذكورة يجب أن يحصلوا على إذن شراء من مجلس الوزراء،⁽²⁾ وقد يرفض

(1) للمزيد في ذلك، انظر: قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجنبي رقم (40) لسنة 1953 وتعديلاته، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1134، بتاريخ 1953/2/16، ص 558.

(2) عن موقع هيئة تسوية الأراضي والمياه، (https://lwsc.ps/mob/about_mun.php?page_id=11)، (استرجع بتاريخ: 2024/2/28).

هذا الأخير في بعض الأحيان منحهم هذا الإذن، وقد يتأخر في أحيانٍ أخرى إلى أن تنتهي أعمال التسوية، لكون هذا الإذن بحاجة إلى تدقيقات وفحص من الأجهزة الأمنية.⁽¹⁾

وتثور الإشكالية في هذه الحالة، إذ رفض مجلس الوزراء منح الإذن أو تأخر، فلا نرى إشكالية في عدم منح الإذن لكونه يعود لأسباب أمنية، ولكننا نرى الإشكالية في عدم معقولة أن يكون هذا الشخص مشترياً لأرض من السابق مثلاً أو تملكها بأي سبب آخر من أسباب كسب الملكية، ولا تسجل له أثناء أعمال التسوية بسبب عدم منحه الإذن أو التأخر فيه، إذ قد تسجل للخزينة العامة في هذه الحالة، أو لشخص آخر ادعى ملكيتها، فلا يعقل ألا يقيد حقه العيني على الأرض وبذات الوقت ألا يتقاضى تعويضاً عادلاً عن حقه العيني على من قيد له هذا الحق سواء من الأشخاص أو الخزينة العامة، لذا نرى ضرورة أن يتعامل المشرع وهذه الحالات ضمن تعديل يجريه على قانون التسوية يشرع فيه تعويضاً لحالة من لم يمنح إذن الشراء، وأن يخص من تأخر صدور إذن شراء لهم وقد صدر بعد انتهاء أعمال التسوية، وكذلك الذين سجلت أراضيهم للخزينة العامة: بمدة للاعتراض كالمدة المحددة للمقيم في دولة مجاورة مثلاً، سيما وأن أعمال التسوية كاشفة للحق ولا تهدف لإهداره.

وبعد أن توقفنا على الحالات التي يحق لها الاعتراض على قيود السجل العقاري، فإننا ننتقل للحق المقرر لها من هذا الاعتراض في الفرع التالي.

الفرع الثاني: الحق المقرر للمعترض.

نقفُ في هذا الفرع عند الحق المقرر للمعترض في الحالات الوارد النص عليها في المادة (15) من قانون التسوية، فالاعتراض خلال مدة الثلاثين يوماً لا يُثير أي إشكالية؛ لكون جدول الحقوق لا يُصدق إلا بعد انتهاء هذه المدة، فيصار وهذه الحالة إلى تعديل قيد الأرض المعترض عليها في جدول الحقوق إذا ما أثبت المعترض اعتراضه. أما الاعتراض بموجب المادة (15)، فإنه يأتي بعد أن يكون الجدول قد صودق عليه وفرغت قيوده في السجل العقاري، أي دخلت قيوده حيز الحضانة، فيتصور وهذا الحال أن يكون من

(1) للمزيد في ذلك، انظر: هبه نعييرات، "المشاكل القانونية والإجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه"، رسالة ماجستير، فلسطين/ نابلس، جامعة النجاح الوطنية، 2020، ص 60-61.

قيد اسمه كصاحب حق على الأرض المعترض عليها قد قام بالتصرف بهذه الأرض طالما يخوله القانون ذلك،⁽¹⁾ أو البناء عليها، فكيف عالج المشرع هذه المسألة؟

عالج المشرع حالة التصرف أعلاه في المادة (15) بفقرتها الثالثة بالنص على أنه: "... في جميع الحالات المذكورة أعلاه، يجوز لمحكمة التسوية إذا اقتنعت بصحة الدعوى، أن تصدر قراراً بتصحيح جدول الحقوق إذا لم يكن العقار أو حصص الماء قد انتقلت إلى شخص آخر بالفراغ أو البيع، أما إذا كان العقار أو حصص الماء المدعى بها انتقلت إلى شخص آخر بالفراغ أو البيع، فيجوز لها أن تحكم وفقاً لأحكام هذا القانون بتعويض عادل للمتضرر على من سجلت باسمه الأرض أو حصص الماء المدعى بها في جدول الحقوق، ويجوز أيضاً أن تصدر قراراً بالحجز الاحتياطي إذا كانت الأرض أو حصص الماء لا تزال مسجلة باسم من قيد العقار أو حصص الماء باسمه في جدول الحقوق."

ويتضح من ذلك، أن الحق المقرر للمعترض في الاعتراض بموجب المادة (15) هو تصحيح قيود السجل العقاري، فإذا كان قد ورد بالنص أعلاه أن الحق هو تصحيح جدول الحقوق، إلا أن الصحيح إذا ما كان هذا الجدول قد صودق عليه وفرغت قيوده في السجل العقاري كما سبق ووضحنا، فإن التصحيح يرد على قيود هذا السجل حكماً، ويقع التصحيح بقيد اسم المعترض بدلاً من المعترض ضده، أي شأنه في ذلك شأن الاعتراض خلال المدة الأصلية كأصل عام، إلا أن هذا الحكم يختلف استثناء حال انتقلت الأرض المعترض عليها بالبيع أو الفراغ إلى شخص آخر، فإن انتقلت، يجوز عندئذ لمحكمة التسوية أن تحكم للمعترض بتعويض عادل على المعترض ضده،⁽²⁾ أي أن حكم هذه الحالة يكون ذات حكم دعوى التعويض الذي سنتناوله لاحقاً، وهذا يعني أن المشرع وإن أجاز استثناء لبعض الحالات الاعتراض على

(1) للمالك التصرف في ملكه كيفاً شاء، وطالما قيد اسم شخص في السجل العقاري على أنه مالك الأرض، فإنه مالكها قانوناً وحتى لو كان ذلك غير صحيح. وفي حق حامل سند التسجيل بالتصرف في ملكه نصت المادة (6) من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة على أنه: "يحق لكل شخص يتصرف في أرض أميرية أو موقوفة بسند تسجيل أن يفرغها فراغاً قطعياً أو يؤجرها أو يعيرها أو يضعها تأميناً للدين، وله أن يزرعها ويستفيد من حاصلاتها الناتجة بعمله ومما نبت فيها بدون عمل، وله أن يقطع ويقلع الأشجار والدوالي المغروسة فيها ويهدم ما فيها من أبنية ويتخذها كحقل أو مزرعة وأن يغرس فيها الدوالي والأشجار المثمرة وغير المثمرة وله أن يحولها إلى بساتين وكروم وحدائق وحراج ويفرز منها قسماً يتخذها بيدرأ، وله أن ينشئ فيها دوراً ودكاكين ومصانع وأي بناء يحتاج إليه في زراعته على شريطة أن لا يتوسع في ذلك إلى درجة إحداث قرية أو محلة وعليه أن يعلم دائرة التسجيل بما أحدث في أراضيه من تغيير ويأخذ سندات جديدة توضح فيها التغييرات التي أحدثها."

(2) حمزة الشرعة، "تسوية الأراضي ضمن أحكام قانون الملكية العقارية"، مرجع سابق، ص 76.

قيود السجل العقاري، إلا أنه لم ينزل عن مبدأ استقرار المعاملات العقارية، فحينما تنتقل ملكية الأرض للغير فإنه لا يتم تصحيح القيد وإنما التعويض عنه.

وبالعودة لنص المادة (15) أعلاه، نجد أن المشرع أجاز لمحكمة التسوية أن تحكم بالتعويض حال انتقال الأرض بالبيع أو الفراغ، ونرى أنه لا يستفاد من هذه الإجازة أنه للقاضي سلطة تقديرية في الحكم بالتعويض حكماً إذا ما كانت ملكية الأرض المعترض عليها انتقلت لآخر، لأن مفاد هذا القول يؤدي إلى أن يتجاوز القاضي طلبات الخصوم حال لم يطلب المعترض التعويض، ذلك أن المشرع في قانون أصول المحاكمات جعل الحكم بأكثر مما يطلبه الخصوم سبباً لإعادة المحاكمة،⁽¹⁾ الأمر الذي يستفاد منه عدم قانونية تجاوز القاضي لطلبات الخصوم.

وتأسيساً على ذلك، فإن لفظ الجواز الوارد في الفقرة الثالثة من المادة (15) لا يعنى منه أنه للقاضي حكماً أن يحكم بالتعويض للمعترض إذا ما انتقلت ملكية الأرض بالبيع أو الفراغ، وإنما يكون بناءً على طلب هذا الأخير، وعليه، وليحكم قاضي التسوية بالتعويض في هذه الحالة، فإنه يتوجب على المعترض أن يطلب في اعتراضه أولاً: تصحيح قيد الأرض المعترض عليها، وشطب اسم المعترض ضده وإدراج اسم المعترض بدلاً منه على الصحيفة الخاصة بهذه الأرض، وبالتناوب من ذلك أن يطلب وحال انتقال ملكية الأرض المعترض عليها لآخر بالبيع أو الفراغ الحكم له بالتعويض العادل، وعلى المعترض بطبيعة الحال أن يحدد قيمة التعويض في اعتراضه حتى لا يتجاوز القاضي طلبه في هذه الحالة أيضاً، ونشير هنا إلى أنه لا يوجد ما يمنع أن يطلب المعترض في اعتراضه بهذه الحالات الحكم له بالتعويض مباشرة دون طلب تصحيح قيود الأرض المعترض عليها إذا ما كانت ملكية الأرض المعترض عليها انتقلت لآخر بالبيع أو الفراغ، وقد تم تسجيل هذا البيع أو الفراغ في السجل العقاري قبل إقامة الاعتراض ما دام أنه لا يمكن الحكم بتصحيح القيد وهذا الحال، على أن يكون طلب التعويض هذا بذات الطبيعة القانونية للاعتراض وليس بطبيعة دعوى التعويض التي سنتناولها في المبحث الثاني، أي أنه اعتراض من صاحب الحق على من قيد له هذا الحق في جدول الحقوق المعلق للاعتراض على قيد هذه الأرض؛ مع توضيح

(1) نصت المادة (251) من قانون أصول المحاكمات على أنه: "يجوز للخصوم الطعن بطريق إعادة المحاكمة في الأحكام النهائية في إحدى

الحالات الآتية: ... 5- إذا قضي الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه."

انتقال ملكيتها وطلب التعويض بناءً على ذلك، لكون الطبيعة القانونية للإعتراض تختلف عنها لدعوى التعويض، ويترتب على اختلاف هذه الطبيعة اختلاف في الخصوم والإجراءات والأحكام كما سنرى لاحقاً.

وجدير بالذكر أن اشتراط الحكم بالتعويض أن تكون الأرض المعترض عليها قد انتقلت ملكيتها لآخر بالبيع أو الفراغ، يخلص منه بمفهوم المخالفة أنه لا يصار الحكم بالتعويض حالة بقاء الأرض مقيدة للمعترض ضده، وعلى ذات النحو؛ فإن بيع هذه الأرض خارج دائرة تسجيل الأراضي لا يؤدي أيضاً إلى الحكم بالتعويض، ذلك أنه وكما سبق ووضحنا لا تنتقل ملكية الأراضي التي تمت فيها أعمال التسوية إلا بتسجيل ذلك في دائرة التسجيل، وإن عدم تسجيله يجعل منه باطلاً لا يرتب أثراً،⁽¹⁾ وعليه، لا يكون وهذه الحالة للمعترض ضده أن يتمسك بأن الأرض محل الاعتراض قد تم بيعها وأن حق المعترض يقتصر على التعويض فقط، ولا يكون ذلك للغير المشتري أيضاً، وبالمقابل يكون للمعترض طلب تصحيح قيد الأرض المعترض عليها في هذه الحالة.

ويرى الدكتور أمين دواس_والذي نتفق معه_ أن الحكم بالتعويض في هذه الحالة يصار إليه إذا ما انتقلت ملكية الأرض المعترض عليها فقط حال البيع أو الفراغ، أي لا يشمل ذلك أسباب انتقال الملكية الأخرى كالإرث،⁽²⁾ إذ وبالعودة للفقرة الثالثة من المادة (15) نجد أن المشرع نص على أنه: "أن تصدر قراراً بتصحيح جدول الحقوق إذا لم يكن العقار أو حصص الماء قد انتقلت إلى شخص آخر بالفراغ أو البيع"، ولما كان المشرع قد حدد أسباب انتقال الملكية بالبيع أو الفراغ، فإن تحديده هذا ورد على سبيل الحصر، ولو لم يرد المشرع ذلك لاكتفى بالنص على أن انتقال الملكية بأي من أسبابها يؤدي للحكم بالتعويض بدلاً من تحديد كيفية الانتقال والتي هي البيع والفراغ، وفي الحقيقة أن هذا الحكم يخلق حالة من التعقيد وزعزعة في المعاملات العقارية، إذ قد تنتقل ملكية الأرض بغير البيع أو الفراغ؛ كالهبة مثلاً، وفي هذه الحالة يتحقق أيضاً ذات المانع من الحكم بتصحيح القيود والحكم بالتعويض بدلاً من ذلك؛ لكون

(1) وفي ذلك قضت محكمة النقض أنه: "ولما كان مقتضى النص وغاية المشرع منه إضفاء صفة البطلان على العقود الخارجية التي تتعلق بأرض (تمت تسويتها) خارج الدائرة المختصة، فلا محل للتمسك بصحة العقد من جهة أحد أطرافه إذا ما طعن فيه من قبل أحدهم، فمثل هذا العقد لا يرتب آثاراً بين أطرافه وملزومون بالعودة الى اللحظة التي سبقته." حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2017/1684، الصادر بتاريخ: 2018/1/17، مقام.

(2) أمين دواس، قانون الأراضي، فلسطين: المعهد القضائي الفلسطيني، 2013، ص 287.

ملكية الأرض المعترض عليها خرجت من الذمة المالية للمعترض أيضًا، لذا كان من الأجدى بالمشرع لو شمل حكم انتقال ملكية الأرض على كافة أسباب انتقال الملكية.⁽¹⁾

ويثور لدينا تساؤلًا في هذا الصدد حول ما إن كان انتقال ملكية الأرض المعترض عليها في الحالة محل الدراسة قد تم لأخر سيء النية، كأن يكون عالمًا بعدم ملكية الأرض لمن قيدت باسمه وتواطأ معه في ذلك واشترى هذه الأرض، فهل يتم تصحيح القيد في هذه الحالة أم يصار للحكم بالتعويض؟

وفي الإجابة على هذا التساؤل ظهر توجهين: حيث ذهب التوجه الأول نحو إعمال القواعد العامة واعتبار سوء النية سببًا لفسخ العقد والحكم للمعترض بتصحيح جدول الحقوق بالتالي وليس التعويض،⁽²⁾ وذهب التوجه الثاني إلى أن المشرع لم يشترط في انتقال ملكية الأرض أن يكون ذلك قد تم لحسن النية، أي أنه يستوي الحكم ما بين انتقال الملكية لشخص حسن أو سيء النية، وإن ذلك رغبة من المشرع في استقرار المعاملات العقارية.⁽³⁾

ونؤيد بدورنا التوجه الثاني فيما يرمي إليه حكم المادة (15)، إلا أننا لا نؤيد بقاءه على هذا النحو، أي أننا نؤيد أن المشرع ترك الحكم مطلقًا في انتقال الملكية بالبيع أو الفراغ كونه لم يحدد صراحة بالنص أعلاه فيما إذا كان انتقال الملكية هذا قد تم لشخص حسن أو سيء النية، وإنما ترك الحكم مطلقًا، ولأن المطلق يجري على إطلاقه، ولأنه لا اجتهاد في مورد النص، فإن ما ذهب إليه التوجه الثاني يكون صحيحًا متفقًا والقانون.

(1) وقد فعل ذلك المشرع الأردني في تعديله لقانون التسوية، إذ شمل البيع وكل ما في حكمه كسبب لطلب التعويض في دعوى الاعتراض خلال المدد الإستثنائية، إذ نصت المادة (61/أ) من قانون الملكية العقارية الأردني عام 2019 وتعديلاته حتى عام 2023 على أنه: "أ- للمحكمة أن تقرر تصحيح جدول الحقوق النهائي، إذا اقتضت بصفة دعوى الاعتراض المرفوعة أمامها في أي من الحالات الاستثنائية المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (50) من هذا القانون ما لم يكن العقار أو حصص المياه موضوع الاعتراض قد انتقل إلى شخص آخر بالبيع أو ما في حكمه." وبدورنا نحيد لو يحذو المشرع الفلسطيني حذو نظيره الأردني بهذا الخصوص لما ذكرناه في المتن أعلاه.

(2) ومنه: الدكتور حسين عاهد عيسه، ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية، مرجع سابق، ص 224.

(3) ومنه: الدكتور أمين دواس، قانون الأراضي، مرجع سابق، ص 287.

ونرد على التوجه الأول بذات السياق أن المشرع لو أراد تحديد انتقال الملكية لحسن النية فقط لنص على ذلك صراحة، ذلك أن نظام السجل العقاري هو نظام متشابه الأحكام في كثير من الأنظمة القانونية، ومشرعي الدول الذين أرادوا حكم انتقال الملكية أن يكون لحسن النية فقط شرعوا ذلك صراحة؛ كالتشريع النافذ في سوريا ومصر مثلاً،⁽¹⁾ وعلاوةً على ذلك أن إحدى التشريعات التي كانت نافذة في فلسطين نصت على ذلك صراحةً حينما أراد المشرع حصرها بحسن النية، إذ نصت المادة (66) من قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لسنة 1928 الملغى على أنه: "... ويشترط في ذلك أن لا تأمر المحكمة بتصحيح السجل إذا كانت تلك الأرض قد انتقلت بعد التسوية إلى شخص آخر بنية حسنة وبشرائها بقيمتها من مالكة المسجلة باسمه." ولو أراد المشرع هذا الحكم في قانون التسوية لفعل كما فعل غيره من مشرعي هذه الدول أو لأبقى على أحكام القانون سالف الذكر بهذا الشأن على أقل تقدير.

غير أننا إن كنا نؤيد التوجه الثاني، فإننا نؤيده من كون المادة (15) لا ترمي لحكم التفريق بين أن يكون انتقال الملكية قد تم لحسن أو سيء النية، إلا أننا لا نؤيد بقاء هذا الحكم على حاله، ونحبذ لو يتم تعديله ليصار إلى اقتصار حكم التعويض حال انتقال الملكية لشخص حسن النية فقط، إذ أن ترك الحكم على مصراعيه ما بين حسن وسيء النية يبيح التواطؤ، فسيكون بمقدور كل شخص أن ينقل ملكية الأرض لآخر يعلم بحقيقتها ملكيتها تهرباً من حكم تصحيح جدول الحقوق، أي حتى لا يكون بوسع المعارض أن يطلب تصحيح هذا الجدول، وإنما فقط طلب التعويض، وفي هذا إنكاراً للعدالة.

وفي واقع الأمر، يمكن للمعارض أن يتصرف بالأرض بالبيع أو الفراغ حتى أثناء نظر هذا الاعتراض، إلا أن المشرع وحماية لحق المعارض أتاح الحكم بالحجز الاحتياطي على الأرض المعارض عليها، حتى لا يتصرف بها المعارض أثناء نظر الاعتراض، إذ نصت الفقرة الثالثة من المادة (15) أنه: "... ويجوز

⁽¹⁾ إذ نصت المادة (17) من القانون المصري رقم (114) لسنة 1946 بتنظيم الشهر العقاري على أنه: "يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة (15) أو التأشير بها أن حق المدعى إذا ما قرر بحكم مؤشر به طبقاً للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداءً من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها، ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المنصوص عليهما في الفقرة السابقة." وكذلك الحكم في التشريع الخاص بالسجل العقاري النافذ في سوريا، إذ نصت المادة (13) من القرار رقم (188) لسنة 1926 قانون السجل العقاري وتعديلاته على أنه: "لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود الأشخاص الآخرين الذين عرفوا قبل اكتساب الحق وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق أو نزع من مكتسبه الأثر الرجعي للتسجيل."

أيضاً أن تصدر قراراً بالحجز الاحتياطي إذا كانت الأرض أو حصص الماء لا تزال مسجلة باسم من قيد العقار أو حصص الماء باسمه في جدول الحقوق...". ويتضح من هذا النص أن الحكم بالحجز الاحتياطي يكون فقط حال بقاء الأرض مسجلة باسم المعارض ضده، أي وحال انتقال ملكيتها قبل الاعتراض لا يمكن تقرير هذا الحجز؛ إذ لا طائل منه حينها. ويقع الحجز الإحتياطي بقرار تصدره المحكمة بناءً على طلب المعارض بموجب طلب متفرع عن الاعتراض يسمى بـ "طلب الحجز الاحتياطي"، وإذ ما قُرر ذلك يتم وضع إشارة الحجز على الصحيفة العقارية الخاصة بالأرض في السجل العقاري.⁽¹⁾

وفي هذا الصدد يثور لدينا تساؤلاً صرحناه في مقدمة هذا الفرع غايةً في أهميته، فالمشرع تدارك حالة أن يكون المعارض في الحالة محل الدراسة تصرف بالأرض بالبيع أو الفراغ وشرع حكم التعويض في هذه الحالة، ولكن هناك حالة أخرى من المتصور كثيراً أن تحدث في الواقع العملي وهي أن يقوم من قيدت له الأرض بإقامة بناء على الأرض المعارض عليها، فمدة الاعتراض في هذه الحالة طويلة إلى حد ما، إذ قد تصل إلى ثلاث سنوات كما سبق وذكرنا، وهذه المدة كفيلة بأن يقيم من قيدت له الأرض بناءً شاهرًا، فما حكم هذه الحالة بالنسبة للمعارض والمعارض ضده في ظل أن المشرع في قانون التسوية لم ينظمها صراحةً؟

وفي الإجابة على هذا التساؤل، وبالتحديد في نصوص مواد قانون التسوية؛ نجد أنه من الصحيح أن المشرع لم يعالج هذه الحالة بشكل مباشر في هذا القانون، إلا أنه نص في المادة (1/14) على أن محكمة التسوية تطبق القوانين النافذة المتعلقة بالأراضي أثناء نظر الاعتراضات،⁽²⁾ وبالعودة لهذه القوانين ومع كثرتها وبالتحديد فيها وجدنا أن قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953 وتعديلاته نظم هذه الحالة في المادة (10) منه، والموسومة بعنوان: "ظهور المستحق بعد إنشاء البناء أو الغرس" والتي نصت على أنه: "إذا أنشأ شخص على أرض أميرية أو موقوفة يتصرف فيها بسند تسجيل أبنية أو غرس فيها أشجاراً ثم ظهر مستحق للأرض التي أنشأ عليها البناء أو غرس فيها الشجر وأثبت

(1) سلمى سليمان، النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين، مرجع سابق، ص 98.

(2) نصت المادة (14) بفقرتها الأولى من قانون التسوية على أنه: "مع مراعاة قواعد العدل والإنصاف تطبق محكمة التسوية في استماع الاعتراضات والبت فيها أحكام القوانين المتعلقة بالأراضي والمياه...".

دعواه ينظر": 1. إذا كانت قيمة الأبنية أو الأشجار قائمة تزيد على قيمة الأرض يؤمر ذلك الشخص بأن يدفع إلى المستحق قيمة الأرض، ويحكم له بحق التصرف فيها مع الأبنية والأشجار. 2. وإذا كانت قيمة الأرض تزيد على قيمة الأبنية والأشجار قائمة فيؤمر المستحق بأن يدفع إلى صاحب الأبنية والأشجار قيمتها ويحكم له بتملكها."

ويستفاد من هذا النص أن المشرع وإذا ما ظهر مستحق للأرض المقيدة لغيره في السجل العقاري، فإنه يتم تخمين قيمة الأرض على حدة وقيمة البناء أو الأشجار على حدة، والتفريق في هذه الحالة بين أمرين: الأول: إذا كانت قيمة الأبنية أو الأشجار تزيد عن قيمة الأرض، فتبقي الأرض مقيدة للمعتضض ضده على أن يدفع للمعتضض قيمة الأرض. الثاني: إذا كانت قيمة الأرض تزيد عن قيمة البناء أو الأشجار، فيتم في هذه الحالة تصحيح القيد وإدراج اسم المعتضض بدلاً من المعتضض ضده في صحيفة الأرض المعتضض عليها، على أن يدفع المعتضض للمعتضض ضده قيمة البناء أو الأشجار.

وبالختام، وبعد أن توقفنا على الحق المقرر للمعتضض في الحالات الوارد النص عليها في المادة (15) من قانون التسوية كاستثناء على الأصل المتمثل في طلاقة القيد في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية وعدم جواز الاعتراض عليه، فإننا ننتقل للموضوع الأساس في هذه الدراسة، والمتمثل في دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه؛ لنقف على مفهومها.

المبحث الثاني: مفهوم دعوى التعويض.

سبق ووضحنا أن القيد في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية قيدٌ مطلقٌ لا يجوز الاعتراض عليه إلا في الحالات المنصوص عليها في قانون التسوية، وتحديدًا الوارد النص عليها حصراً في المادة (15) منه؛ كاستثناء على الأصل المتمثل في طلاقة القيد العقاري الناتج عن أعمال التسوية، وذلك بغية إقامة التوازن بين هذه الحالات والحالات التي كانت على اتصال بأعمال التسوية كما سبق ووضحنا.

غير أن القيد في السجل العقاري ومع أنه عنوان للحقيقة على ما يمر به من مراحل أثناء أعمال التسوية لإعداده، وبما يوفره من ضمانات كذلك، إلا أن الأمر لا يخلو مع ذلك أن يكون هذا القيد غير صحيح؛ بأن نتج عن أفعال غير مشروعة أثناء التسوية، كالغش أو التزوير مثلاً، فبينما لا يحق لصاحب

الحق العيني الذي لم يقيد حقه نتيجة لهذه الأفعال أن يعترض على هذه القيود لطلاقها، وبينما شاء المشرع من هذه الطلاقة الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية، إلا أنه لم يبتغ بذات الوقت إهدار هذه الحقوق؛ لذا شرع دعوى التعويض، والتي وصفها الفقهاء _كما سنرى لاحقاً_ "بملطفات صرامة قيود السجل العقاري"، إذا شاء المشرع منها تخفيف حدة وطأة صرامة طلاقة قيود السجل العقاري، وذلك من خلال تعويض صاحب الحق الذي لم يقيد حقه في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية بدلاً من تصحيح القيد؛ للحفاظ على استقرار المعاملات العقارية، وللحفاظ على الثقة في قيود السجل العقاري، بحيث لا يبق تخوف من أن تعدل هذه القيود إذا ما ثبت عدم صحة القيد، إذ أن زوال الثقة في هذه القيود يعدم التصرفات العقارية، فمثلاً يتخوف المشتري من إتمام الصفقة العقارية إذ ما توافر لديه الشك بإمكانية تعديل أو تصحيح قيد الأرض محل الصفقة كونها لغير المالك المنوي الشراء منه.

وفي الحقيقة أن المشرع لم يعرف دعوى التعويض، وهذا ما يلقي علينا عبء استخلاص مفهومها في ظل عدم سبق القيام بذلك من الفقهاء والباحثين السابقين وكذلك الاجتهاد القضائي، ولما كانت الدعوى على ما عرفت في مجلة الأحكام العدلية من خلال نص المادة (1613) أنها: "طلب أحد حقه من آخر في حضور الحاكم، ويقال للطالب المدعي وللمطلوب منه المدعي عليه"،⁽¹⁾ وهذا يعني أن الدعوى وسيلة قانونية يتوجه بها شخص يسمى مدعيًا إلى المحكمة المختصة للحصول على تقرير حقه أو حمايته من آخر يسمى مدعى عليه،⁽²⁾ وهذا يعني أن الوقوف على مفهوم دعوى التعويض كدعوى يتطلب الوقوف على مفاهيمها من خلال استعراض حالاتها؛ وأطرافها؛ والحق المقرر منها؛ وأساسها القانوني، وعليه، تُقسم

(1) جرت تسمية من يدعي حقًا أمام محكمة التسوية بالمعترض، ومن يدعى عليه بحق بالمعترض ضده، وذلك على اعتبار أن أكثر الاختصاصات ممارسةً من قاضي التسوية هو نظر دعوى الاعتراض على جدول الحقوق، والتي يسمى أطرافها بالمعترض والمعترض ضده، إلا أن الأمر مختلفًا في دعوى التعويض، فهي دعوى مدنية ويطلق على من يدعي حقًا بموجبها مسمى: مدعي، من يدعى بالحق عليه: مدعى عليه، وتدل على ذلك بما ورد من مسميات لأطراف الدعوى في حكم لمحكمة استئناف رام الله قضت فيه أنه: "فإن ما تنبئ به الأوراق يتحصل في إقامة المدعية... الدعوى المدنية رقم 2011/18 ضد المدعى عليها... للمطالبة بتعويض عن حصص في عقار سندًا للفقرة (4) من المادة (14)... من قانون تسوية الأراضي... على سندٍ من القول أنها تملك (3) حصص من أصل (28) حصة في قطع الأراضي رقم (76، 161)... وجرى تسجيل حصص المدعية التي تملكها... باسم المدعى عليها بطريق الغش والإحتيال." حكم محكمة استئناف رام الله، حقوق، رقم: 2015/337، الصادر بتاريخ: 2016/2/24، قسطاس.

(2) عثمان التكروري، الكافي في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، فلسطين: المكتبة الأكاديمية، ط 4، 2019، ص 163.

هذا المبحث تتاولاً لذلك إلى مطلبين: نتناول حالات وأطراف دعوى التعويض في المطلب الأول، ونتناول الحق المقرر للمدعي في دعوى التعويض وأساسه القانوني في المطلب الثاني.

المطلب الأول: حالات وأطراف دعوى التعويض.

نبحث في هذا المطلب حالات وأطراف دعوى التعويض، وليتسنى لنا ذلك تسلسلاً فإننا نُقسمه إلى فرعين: نتناول حالات دعوى التعويض في الفرع الأول، ونتناول أطراف دعوى التعويض في الفرع الثاني، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول: حالات دعوى التعويض.

نصت المادة (14) من قانون التسوية بفقرتيها الرابعة والخامسة على أنه: "4- إذا أحرز بطريق الغش أي حق في جدول الحقوق النهائي المنصوص عليه في المادة (16) من هذا القانون فيحق للشخص الذي لحق به الضرر أن يدعي لدى محكمة التسوية بطلب تعويض من الشخص المسؤول عن الغش على شرط أن تقدم خلال ثلاث سنوات من تاريخ تصديق جدول الحقوق.

5- إذا ثبت لمحكمة التسوية أن حكماً من أحكامها اكتسب الدرجة القطعية بناء على تبليغات مزورة فلها أن تحكم بالتعويض لصاحب الحق على الشخص المستفيد من الحكم المذكور على شرط أن يقدم الاعتراض على التبليغ خلال سنة واحدة من تاريخ صدور الحكم القطعي."⁽¹⁾

ويتضح من الفقرتين أعلاه، أن المشرع قرر للمضرور صاحب الحق أن يتقدم بدعوى التعويض لدى محكمة التسوية في حالتين: حالة إحرار أي حق في جدول الحقوق النهائي بطريق الغش، وحالة اكتساب حكم صادر عن محكمة التسوية الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة.⁽²⁾

(1) ويشار لهذا النص فيما بعد بـ المادة (14).

(2) وليتضح الأمر نضربُ مثلاً على كل حالة على النحو الآتي:

الحالة الأولى: شخص يدعى (س) مالك لقطعة أرض رقم (*) من الحوض رقم (#) من أراضي مدينة بطا، بعد أن انتهت أعمال التسوية في الحوض المذكور اكتشف (س) أن أرضه قيدت في جدول الحقوق باسم شخص يدعى (ع)، واكتشاه هذا جاء بعد أن مضت مدة الاعتراض على

ويعنى بالحالة الأولى: الحالة التي لم يقيد فيها للمضرور حقه العيني على أرض، وإنما قيد هذا الحق لآخر في جدول الحقوق النهائي، وهذا القيد للآخر تم بطريق الغش. ومن نافلة القول أن هذا الحق الذي لم يقيد في جدول الحقوق ينحصر في إحدى الحقوق العينية الأصلية أو المتفرعة عنها على الأراضي وما عليها والقابلة للتسجيل فقط، إذ لا تدخل المياه في مفهوم الحق الذي يعرض المضرور عنه؛ لكونه يستحال أن تقيد في السجل العقاري للأفراد، وإنما للدولة فقط كما سبق ومهدنا في مفهوم التسوية. وواضح أن الحق في الحالة الأولى يُفقد إذا ما قيد باسم آخر وهو ليس بصاحب حق، وأن القيد هذا يكون قد تم في جدول الحقوق النهائي، وهذا يعني أن الجدول كان قد صدق عليه من قاضي التسوية بعد أن انتهت مدة الثلاثين يوماً للاعتراض، أي فرغت قيوده في السجل العقاري ودخلت حيز الحضانة، وطبعاً هذا القيد في هذا الجدول تم بطريق الغش، أي لولا الغش لما قيد اسم الآخر على صحيفة الأرض، وإنما لقيد اسم المضرور،⁽¹⁾ وبهذا لا يكون أمام هذا الأخير وهذا الحال سوى أن يدعي بطلب التعويض أمام محكمة التسوية عملاً بأحكام الفقرة الرابعة من المادة (14) أعلاه.⁽²⁾

جدول الحقوق وأن صدق عليه قاضي التسوية، أي بات نهائياً، وبعد البحث تبين لـ (س) أن قيد الأرض التي يملكها باسم (ع) جاء بناءً على غش من هذا الأخير، إذ أنه وفي مرحلة الادعاءات كان قد تقدم بادعاء بأنه مالك لهذه الأرض بموجب عقد مزور يفيد بأنه اشتراها من (س)، وبناءً على هذا العقد قيدت الأرض لـ (ع)، وفي هذه الحالة لا يكون أمام (س) إلا أن يقيم دعوى التعويض أمام محكمة التسوية.

الحالة الثانية: شخص يدعى (ص) مالك لقطعة أرض وقيدت باسمه في جدول الحقوق المعلق، خلال مدة الاعتراض تقدم شخص يدعى (و) باعتراض على هذه القطعة أمام محكمة التسوية، وصدر الحكم عن محكمة التسوية بأن (و) هو المالك لقطعة الأرض مع أن الصحيح أن (ص) هو المالك، وثم صدر من المحكمة تبليغاً لـ (ص) بهذا الحكم إلا أنه تم تزوير هذا التبليغ، بحيث شرح عليه بأن (ص) تبليغ الحكم مع العلم أنه لم يتبليغ، وبناءً على ذلك مضت مدة الاستئناف وبات هذا الحكم قطعياً، اكتشف (ص) ذلك بعدها، وفي هذه الحالة لا يكون أمامه سوى إقامة دعوى التعويض أمام محكمة التسوية.

(1) عبد العزيز الحساني، "قوة الإثبات للسجل العقاري في القانون العربي الموحد، المجلة العربية للفقهاء والقضاء"، العدد 18، 1997، ص 112.

(2) وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض أنه: "قيود التسوية المستندة إلى جدول الحقوق الذي أصبح نهائياً في حينه وعلى فرض أنها مشوبة بغيب الغش أو التزوير فإن مجال ذلك هو المطالبة بالتعويض فقط." حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2014/25، الصادر بتاريخ: 2014/3/22، مقام.

ويعنى بالحالة الثانية: أن يكتسب حكمًا صدر عن محكمة التسوية الدرجة القطعية، أي حاز قوة الأمر المقضي فيه، بحيث لا يمكن الطعن فيه بالطرق العادية أو بطريق النقض،⁽¹⁾ ويكون اكتسابه لهذه القوة عائدًا لزور التبليغات، بحيث يكون صاحب الحق طرفًا في هذه الدعوى، وكذلك الحال من سجلت الأرض باسمه، لأنه لا يعقل أن يكون قد تم قيد اسم هذا الأخير في جدول الحقوق النهائي إلا بناءً على كونه طرفًا في هذه الدعوى واكتسب حكمًا منها بناءً على ذلك، فلو لم يكن طرفًا لما قيد اسمه، إذ أن الحكم الذي سيصدر في هذه الدعوى سيكون لصالح إحدى أطرافه فقط، والتبليغ الذي صدر للطرف الآخر هو تبليغ مزور، بحيث حرمه من حقه في الاعتراض أو الطعن بالحكم بأن انقضت مدة الاعتراض أو الطعن، وبالتالي اكتسب هذا الحكم الدرجة القطعية، وفي هذه الحالة، ولأن الحكم بات قطعياً ولا يجوز الطعن فيه، فإنه لا يكون أمام صاحب الحق الذي لم يقيد حقه إلا وأن يتقدم بطلب تعويض لدى محكمة التسوية عملاً بأحكام الفقرة الخامسة من المادة (14).⁽²⁾

وجدير بالذكر أنه ورد النص على حالات دعوى التعويض في المادة (14) المذكورة على سبيل الحصر، ذلك أن هذه الدعوى كما سنرى لاحقاً يتم فيها سماع بينة على عدم صحة ما ورد في قيود سجل العقاري، والتي لا يجوز الطعن فيها كما وضحنا مسبقاً إلا بالحالات المنصوص عليها في قانون التسوية فقط، وبما أن المشرع نص على حالات هذه الدعوى، فإن نصه عليها ورد على سبيل الحصر، ولو أراد غير ذلك لتركها مطلقة بأنه وفي كل حالة لم يقيد لصاحب الحق حقه العيني أثناء أعمال التسوية بإمكانه أن يدعي بطلب التعويض، وهذا يعني _بالمجمل_ أن دعوى التعويض لا تتصف بالشمولية، فهي لا تشمل كل حالة لم يقيد فيها لصاحب الحق حقه العيني أثناء أعمال التسوية، وإنما حددت لحالات حصرًا.

ويترتب على ذلك أنه لا يمكن البتة التوسع في حالات دعوى التعويض حتى ولو اتحدت العلة، وتطبيقاً لذلك درج قضاء تسوية الأراضي على عدم قبول دعوى التعويض التي تقام بناءً على صورة القيد في

(1) تحوز الأحكام قوة الأمر المقضي به من خلال صدورها غير قابلة للطعن، أو لكونها استنفذت طرق الطعن، أو لانتهاء مدد الطعن دون ممارستها، ومتى حازت الأحكام قوة الأمر المقضي به فإنها تصبح غير قابلة للطعن بأي طريق من طرق الطعن العادية. للمزيد في ذلك، انظر: معزي أمام، "حجية الشيء المقضي به وحق المحكوم عليه في طلب إعادة النظر"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 47، 2017.

(2) ابراهيم خلايلة، حماية الملكية العقارية الخاصة: دراسة مقارنة بين التشريع المغربي والتشريع الفلسطيني، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع،

السجل العقاري، ومنه مثلاً ما قضت به محكمة التمييز الأردنية أنه: "إذا جرى اتفاق أثناء التسوية أن يسجل شخصان حصصهما في أرض باسم آخر شريطة أن يعيدها إليهما فيما بعد وتسجلت هذه الحصص باسمه في جدول الحقوق إلا أنه تخلف عن القيام بتعهده وامتنع عن فراغ تلك الحصص باسمهما فلا تسمع دعوى الشخصين المذكورين ضد الآخر بطلب إلزامه بتأدية ثمنها ما يصيبهما من بدلات إيجار الأبنية المقامة عليها... ولا تدخل الحالة المدعى بها في عداد الحالات التي أجاز القانون سماعها بعد التسجيل".⁽¹⁾

وفي الحقيقة تثور لدينا إشكالية في صدد حصر حالات دعوى التعويض، إذ أن العلاقة ما بين النصوص القانونية علاقة تكاملية، والمشرع في الفقرة الثالثة من المادة (14) شرع حكماً مفاده عدم سماع دعوى الاعتراض من وريث على أرض مورثه ضد وريث آخر من جد مشترك بعد انقضاء مدة إقامة الدعوى المحددة في القانون،⁽²⁾ وهذا يعني أنه وإذا ما انتفع أحد الورثة بأرض وبقي يستعملها ويستغلها إلى أن انقضت المدة القانونية لسماع الدعوى؛ فإنه لا تسمع دعوى الاعتراض من الورث الآخر من جد مشترك للأول، كالأخ مثلاً، مطالباً إياه بحصته الإرثية في هذه الأرض.⁽³⁾

ولما كانت حالات دعوى التعويض ورد النص عليها على سبيل الحصر، وأن حالة الوريث أعلاه ليس من ضمنها، فإن هذا الأخير لا يستطيع أيضاً إقامة دعوى التعويض لطلب التعويض عن حصته الإرثية في أرض مورثه، وهذا لا يتفق وقواعد العدالة، كما لا يستقيم والعلاقة التكاملية بين النصوص القانونية، إذ أن عدم استحقاق سبيل في تحصيل الحق يجب أن يقابله سبيل آخر كالتعويض عنه على أقل تقدير، وهذا ما يرمي إلى أنه إن كان لا يسمع اعتراض الوريث في هذه الحالة فليس يعقل أيضاً أن يحرم من حقه

(1) المقصود بالحالات التي أجاز القانون سماعها بعد التسجيل هي حالة قيد حق في جدول الحقوق بطريق الغش وحالة اكتساب حكم صدر عن محكمة التسوية الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة (حالات دعوى التعويض). حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 1965/260، الصادر بتاريخ: 1965/9/29، قرارك. وبذات السياق ورد في حكم لذات المحكمة، حقوق، رقم: 1960/287، الصادر بتاريخ: 1961/1/7، مركز عدالة للمعلومات القانونية.

(2) نصت المادة (14) بفقرتها الثالثة أنه: "لا تسمع دعوى الاعتراض على جدول الحقوق بين الورثة لاسترداد أرض أو حق يتعلق بمياه مورثة من جد مشترك بعد انقضاء المدة المعينة في القانون لإقامة الدعوى. تبتدئ هذه المدة من ابتداء التصرف دون موافقة بقية الورثة وإذا كان المدعي قاصراً أو فاقداً الأهلية القانونية فتبتدئ من التاريخ الذي يبلغ فيه المدعي سن الرشد أو من التاريخ الذي يسترد فيه فاقد الأهلية القانونية.

(3) للمزيد في ذلك، انظر: نزيه حنانتشه، "التصرف المكسب للحقوق العينية الأصلية على العقارات بين الورثة"، مرجع سابق.

بالتعويض، سيما وأن التركة حقت مكتسباً للورثة، لذا نروى ضرورة تعديل أحكام حالات دعوى التعويض بحيث تشمل في المقام الأول حالة الوريث أعلاه، وأن تتصف هذه الحالات بالعمومية والشمولية، بحيث تشمل كل من لم يقيد حقه العيني أثناء أعمال التسوية وهو صاحب حق، وبالتالي تصبح هذه الدعوى علاجاً مجدياً لطلاقة القيد في السجل العقاري وتضرر الكثير من أصحاب الحقوق كالذين قيدت حقوقهم للخزينة العامة مثلاً، سيما وأن الحق المقرر من هذه الدعوى كما سنرى لاحقاً هو التعويض الذي لا يمس استقرارية المعاملات العقارية، فيكون بذلك المشرع حافظ على استقرار المعاملات، وعلى الثقة في قيود هذا السجل، وبالمقابل حقق العدالة المطلقة بعدم إهدار حقوق الأشخاص نتيجة للقيد المطلق في السجل العقاري؛ بأن يعرض كل صاحب حق عن حقه الذي لم يقيد.

وبعد أو توصلنا إلى أن دعوى التعويض تكون في حالتين فقط: حالة إحراز أي حق في جدول الحقوق النهائي بطريق الغش، وحالة اكتساب حكم صدر عن محكمة التسوية الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة، وأن هذه الحالات وردت على سبيل الحصر بحيث لا يجوز التوسع فيها، فإننا ننتقل بعد ذلك إلى الفرع التالي لنقف عند أطراف هذه الدعوى في هذه الحالات.

الفرع الثاني: أطراف دعوى التعويض.

لا يخفى أن أطراف دعوى التعويض هم: المدعي، والمدعى عليه. ولما كان لدعوى التعويض حالتين حصراً، وأن هناك اختلاف في أطراف هذه الدعوى في كل حالة كما سنرى، فإننا نتناول البحث في موضوع هذا الفرع على بندين متتاليين: نتناول المدعي والمدعى عليه حالة الغش أولاً، ونتناول المدعي والمدعى عليه حالة تزوير التبليغات ثانياً.

أولاً: المدعي والمدعى عليه حالة الغش.

بالعودة للفقرة الرابعة من المادة (14) نجد أنها نصت: "... فيحق للشخص الذي لحق به الضرر أن يدعي لدى محكمة التسوية بطلب تعويض من الشخص المسؤول عن الغش... ويتضح من ذلك أن المدعى في حالة الغش هو المضرور، ويكون مضروراً وفق هذه الحالة من لم يقيد له حقاً عينياً أصلياً كان أو متفرعاً عنه على أرض أثناء أعمال التسوية وهو صاحب الحق على هذه الأرض وما عليها،

وإنما قيد هذا الحق لشخص آخر مع أن صاحب الحق هو الأول، وهذا هو الضرر بحد ذاته.⁽¹⁾

أما المدعى عليه في هذه الحالة، فإنه وباستقراء الفقرة الرابعة أعلاه نجد أن المشرع حدده بالشخص المسؤول عن الغش، وهذا يعني أن دعوى التعويض في هذه الحالة لا تقام على من قيد اسمه في جدول الحقوق النهائي، وإنما على الشخص المسؤول عن الغش، فقد يكون هذا الشخص هو المقيد اسمه في جدول الحقوق وقد لا يكون، ولذلك فإن الأرض إذا ما كانت مملوكةً — (س) ونتيجة لغش ارتكبه (ص) قيدت باسم (ع) في جدول الحقوق النهائي، فإن دعوى التعويض تقام من (س) ضد (ص).

وعلاوة على ذلك، فإن المشرع في الإشارة إلى المدعى عليه في النص أعلاه لم يستخدم لفظ مرتكب الغش، وإنما المسؤول عن الغش، ونرى أن لهذا اللفظ دلالة، فقد يرتكب الغش شخصاً، ولكن المسؤول عنه شخصاً آخرًا، وهذا يعني أن الأرض إذا ما كانت مملوكةً — (س) ونتيجة لغش ارتكبه (ص) قيدت باسم (ع) في جدول الحقوق النهائي، وكان المسؤول عن (ص) هو (ج) فإن دعوى التعويض تقام من (س) ضد (ج)، ولكن كيف يتصور ذلك؟

يتصور ذلك في الحقيقة في مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع، فإن كانت أعمال التسوية تشمل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، فهذا يعني أنه من الممكن أن يكون المدعي أو المدعى عليه شخصاً معنويًا في دعوى التعويض، إذ يتصور في هذه الحالة أن يكون مرتكب الغش هو موظف لدى شخص معنوي، وبالتالي يكون المسؤول عن الغش هو الشخص المعنوي بهذه الحالة، فنقام ضده دعوى التعويض.⁽²⁾

وتطبيقاً لذلك سبق لمحكمة التمييز الأردنية أن قررت مسؤولية دائرة الأراضي في مواجهة المدعي في دعوى التعويض، لكون الخطأ مرتكباً من مأمور التسوية، إذ قضت أنه: "إذا نجم الخطأ عن مأمور التسوية فإن دائرة الأراضي والمساحة هي المسؤولة بمواجهة المدعي عن الخطأ الذي تسبب فيه موظفها والذي ثبت حصول هذا الخطأ بتقرير لجنة التحقيق التي شكلها مدير عام دائرة الأراضي والمساحة،

(1) أحمد قنديل، شرح قانون تسوية الأراضي والمياه والقوانين الأخرى المكمل له، مرجع سابق، ص 74.

(2) للمزيد في ذلك، انظر: ربيع أبو حسن، "مسؤولية المتبوع عن فعل تابعه في مشروع القانون المدني الفلسطيني: دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، فلسطين/ نابلس، جامعة النجاح الوطنية، 2008.

وبالتالي فإن الخصم في هذه الدعوى هي دائرة الأراضي وليس الموظف الذي أوقع الخطأ. وحيث أن تصحيح الخطأ كان بالتعويض العادل عن المساحات التي تم حذفها من حصة المدعي يكون ما توصلت إليه محكمة الموضوع بهذا الشأن موافق للقانون.⁽¹⁾

وتجدر بنا الإشارة على ضوء الحكم أعلاه إلى أن الأمر في الضفة الغربية مختلف، حيث لا يمكن تقرير مسؤولية رئيس الدولة أو الحكومة عن أعمال موظفيها إلا حالة الإهمال من الموظف العام، أي أن يكون خطأه وقع بحسن نية في سياق ممارسته لسلطته الشرعية، أو حالة أن يكون المتبوع قد أجاز فعل الموظف التابع أو أقره صراحة. ولما كان الإهمال غير متصور في حالتنا محل الدراسة لكون الغش يرتكب عن عمد كما سنرى لاحقاً في شروط دعوى التعويض، فإنه يتصور ذلك فقط حال أجاز أو أقر الغش الذي وقع من الموظف العام أو دبر له من الذي يتبعه، وطبعاً هذا يكون إذا ما ارتكب الموظف الغش أثناء تأديته وظيفته أو بسببها فقط.⁽²⁾

وتأسيساً على ذلك، يكون المدعي في دعوى التعويض بناءً على قيد حق في جدول الحقوق بطريق الغش: الشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً لم يقيد حقه سواء كان حقاً عينياً أصلياً أو منقرعاً عنه ممن يقبل تسجيله أثناء أعمال التسوية على أرض وما عليها وقيد حقه هذا لآخر في جدول الحقوق بطريق الغش. أما المدعى عليه: هو الشخص المسؤول عن هذا الغش، وقد يكون طبيعياً ارتكب الغش بذاته، وقد يكون معنوياً مسؤولاً عن الغش الذي ارتكبه إحدى موظفيه؛ كمدير الشركة مثلاً، أما ومسؤولية الحكومة، فإنها تكون فقد حال كان الغش مرتكب من إحدى موظفيها أثناء تأديته وظيفته أو بسببها وكان الذي يتبعه أجاز فعله هذا أو دبره أو أقره صراحة.

ثانياً: المدعي والمدعى عليه حالة تزوير التبليغات.

بالعودة للفقرة الخامسة من المادة (14) نجد أنها حددت المدعي بصاحب الحق، والمدعى عليه بالشخص المستفيد من الحكم، إذ نصت على أنه: "إذا ثبت لمحكمة التسوية أن حكماً من أحكامها اكتسب

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 2007/3375، الصادر بتاريخ: 2008/2/26، قسطاس.

(2) انظر نص المادة (4) من قانون المخالفات المدنية رقم (36) لسنة 1944، الوقائع الفلسطينية، العدد 1380، بتاريخ 1994/12/28، ص

الدرجة القطعية بناء على تبليغات مزورة فلها أن تحكم بالتعويض لصاحب الحق على الشخص المستفيد من الحكم المذكور..."

ويتضح لنا من ذلك بأن المدعي هو صاحب الحق فقط، وسبق لنا أن وضحنا بأن صاحب الحق هو صاحب إحدى الحقوق العينية الأصلية أو المتفرعة عنها والقابلة للتسجيل على أرض وما عليها، وسبق لنا أن أشرنا بأن صاحب الحق هو بالأصل طرف في الدعوى الذي جرى فيها تزوير التبليغات، والجدير بالذكر أن مسمى المدعي ورد في حالة الغش بالفقرة الرابعة من المادة (14) على أنه المضرور، وفي حالة تزوير التبليغات بالفقرة الخامسة من ذات المادة على أنه صاحب الحق، فهل هذا يعني اختلاف المدعي في كلتا الحالتين؟

كلا، فلا يختلف اثنين عقلاء على أن المضرور هو صاحب الحق، وبات مضرورًا لكونه لم يقيد حقه العيني، وبالتالي فإن مصطلح مضرور رديف لمصطلح صاحب الحق في حالتنا محل الدراسة، وقد يذهب البعض للقول بأنه لا يشترط أن يكون صاحب الحق مضرورًا، فيكفي أن يكون صاحب حق دون أن يلحقه ضررًا، وهذا إن كان صحيح في حالات أخرى إلا أنه لا ينطبق على حالتنا محل الدراسة، فإذا لم يكن مضرورًا فلم يقيم دعوى التعويض؟ وإن الإجابة على هذا التساؤل تؤكد أن المضرور هو صاحب الحق، وعليه نرى أنه كان من الأجدي بالمشرع لو استخدم لفظ المضرور لكنتا الحالتين.

ومن المؤكد على ما سبق ذكره أن المدعي هو طرف في الدعوى التي جرى فيها تزوير التبليغات، فكيف سيكون مضرورًا وهو ليس طرفًا في الدعوى التي جرى فيها تزوير التبليغات؟ ذلك أن الأحكام لها حجيتها على أطرافها (الخصوم فيها) بالمقام الأول، وإن مقتضيات المنطق والعقل السليم تتطلب حتمًا أن يكون صاحب الحق الذي لحقه ضررًا من تزوير التبليغات طرفًا في الدعوى، وإن لم يكن طرفًا فيستحال أن يتضرر بشكل مباشر من هذا التزوير، إذ أن التزوير في هذه الحالة يتمثل في قلب الحقيقة على وجهها الآخر، حيث بات صاحب الحق فاقداً لحقه والطرف الآخر مقيداً اسمه في جدول الحقوق النهائي نتيجة للحكم الفاصل في الدعوى.

وعليه، ولما كان صاحب الحق هو ذاته المضرور، ولما كان الضرر بأن لم يقيد حقه العيني؛ لكون الحكم الذي قرر هذا الحق للخصم الآخر بات قطعياً، وأن قطعية الحكم اكتسبت بناءً على تزوير

التبليغات، فإنه وهذه الحالة يكون المدعي في دعوى التعويض من لم يقيد له حقًا عينيًا أصليًا كان أو متفرعًا عنه على أرض وما عليها نتيجةً لصدور حكم في هذه الأرض عن محكمة التسوية في دعوى وهو طرف فيها، وقد اكتسب هذا الحكم الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة.

أما المدعى عليه، فهو الشخص المستفيد من الحكم الذي اكتسب الدرجة القطعية بناءً على تزوير التبليغات، ومن نافلة القول أنه يكون هذا الشخص مستفيدًا وهذه الحالة متى صدر الحكم لصالحه وهو على غير الحقيقة الواقعية، فالحقيقة قد تكون قانونية ولكنها غير واقعية، فقيد اسم شخص في السجل العقاري على أنه صاحب حق هي حقيقة قانونية، لكن كونه مع ذلك غير صاحب حق بالأصل فهذه الحقيقة الواقعية.

وتجدر بنا الإشارة أخيرًا إلى أنه أيضًا قد يكون المدعى والمدعى عليه في هذه الحالة شخصًا طبيعيًا أو معنويًا، وأن الحق في إقامة دعوى التعويض في كلتا الحالتين قد ينتقل للخلف العام أو الخاص لمن له حق الادعاء، وفوارة المدعي تُنقل حق إقامة الدعوى لورثته، إذ أن هذا الحق هو حق موضوعي لا يتعلق بشخص المدعي، وكذلك إذا ما كان المدعى عليه متوفيًا، فيجرب اختصام ورثته في دعوى التعويض في حدود تركته.⁽¹⁾

وبعد أن اتضح لنا من يكون المدعي والمدعى عليه في حالي دعوى التعويض، فإننا ننتقل للمطلب الثاني لنتناول البحث في الحق المقرر للمدعي من هذه الدعوى وأساسه القانوني.

المطلب الثاني: الحق المقرر للمدعي في دعوى التعويض وأساسه القانوني.

نتناول في هذا المطلب البحث في الحق المقرر للمدعي في دعوى التعويض وأساسه القانوني على فرعين: نتناول الحق المقرر للمدعي في دعوى التعويض بالفرع الأول، ونتناول الأساس القانوني لدعوى التعويض بالفرع الثاني، وذلك على النحو الآتي:

(1) ابراهيم خلايلة، حماية الملكية العقارية الخاصة: دراسة مقارنة بين التشريع المغربي والتشريع الفلسطيني، مرجع سابق، ص 336.

الفرع الأول: الحق المقرر للمدعي في دعوى التعويض.

باتّ واضحًا على ضوء ما وضحناه مسبقًا أن الحق المقرر للمدعي من دعوى التعويض هو التعويض بحد ذاته، ولا يخفى أن التعويض نوعين: تعويض عيني، وتعويض نقدي. ويعنى من التعويض العيني: إعادة الحال لما كان عليه،⁽¹⁾ إذ نصت المادة (890) من مجلة الأحكام على أنه: "يلزم رد المال المغصوب عينًا وتسليمه إلى صاحبه في مكان الغصب...". ويتمثل التعويض العيني في حالتنا محل الدراسة حال تطبيقه بإعادة الحق العيني على الأرض لصاحبه، فإن كان مالكًا فتعويضه وهذه الحالة يكون بإعادة قيد ملكيته للأرض في السجل العقاري. وأما التعويض النقدي فيعنى به: المقابل النقدي الذي يصلح لجبر الضرر،⁽²⁾ ويتمثل هذا النوع من التعويض في الحالة محل الدراسة بأن يُدفع للمضرور صاحب الحق مبلغًا ماليًا يعوضه عن حقه العيني الذي لم يقيد على الأرض.

ولا يخفى أيضًا أن القواعد العامة تقضي بالتعويض العيني أولًا، ومن ثم النقدي حال تعذر الأول،⁽³⁾ إذ نصت المادة (153) من مجلة الأحكام أنه: "إذا تعذر الأصل يصار إلى البديل." وفي هذا الصدد يثور لدينا تساؤلٌ فيما إذا قرر المشرع في دعوى التعويض ذات الأحكام العامة بشأنها أم أنه خرج عنها بصورةٍ أخرى؟ وبمعنى آخر أن المشرع في نص المادة (14) ذكر لفظ التعويض مجردًا من أي وصف، فهل قصد بذلك التعويض العيني أم النقدي مباشرة؟

وفي سبيل الإجابة على هذا التساؤل قمنا بالتمحيص في المصطلحات التي استخدمها المشرع بشأن التعويض في قانون التسوية، وتبين لنا أن المشرع وفي سبيل تقرير حكم التعويض العيني نص على تصحيح جدول الحقوق كما فعل في المادة (15) من ذات القانون التي نصت أنه: "... يجوز لمحكمة التسوية إذا اقتنعت بصحة الدعوى، أن تصدر قراراً بتصحيح جدول الحقوق..." أي بإعادة قيد اسم صاحب الحق الحقيقي على الأرض في جدول الحقوق، وبما أن المشرع عبر عن التعويض العيني بهذه

(1) عيبر درباس، "المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة الناجمة عن تلوث البيئة في فلسطين: دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، فلسطين/ رام الله، جامعة بيرزيت، 2014، ص 117.

(2) ياسر الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني "مصادر الحقوق الشخصية/ مصادر الالتزام: دراسة مقارنة، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011، ص 619.

(3) أمين دواس، مصادر الالتزام الإرادية "العقد والإرادة المنفردة"، الأردن: دار الشروق للنشر والتوزيع، 2014، ص 184.

الصيغة، فإن استخدامه لفظ التعويض المجرد يعنى منه التعويض النقدي، ذلك أن التعويض كما وضعنا في حالتنا محل الدراسة إما أن يكون عينياً أو نقدياً، وباستخدام لفظ لنوع منه يكون استخدامه لأي لفظ مغاير قد قصد منه النوع الآخر، وبناء عليه، فإن المشرع قرر للمضرور في دعوى التعويض حق طلب التعويض النقدي فقط.

ويعود السبب في ذلك إلى حصانة قيود السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية، إذ سبق لنا وأن توصلنا إلى أن المشرع كان شديد الحصانة لعرضه السجل العقاري من الطعن والاعتراض؛ حتى أن الفقه والاجتهاد القضائي أطلقا على هذه الحصانة لفظ "الصرامة" دلالة على المبالغة في طلاقها، وبيننا إبان ذلك العلة من هذه الحصانة، والتي هي ذاتها العلة من تقرير أحكام دعوى التعويض.

ويرى بعض من الفقهاء أن المشرع ومن النص على دعوى التعويض أراد تخفيف وطأة حدة حصانة السجل العقاري، لذا أطلق هذا الجانب من الفقه مسمى "ملطفات صرامة قيود السجل العقاري" على دعوى التعويض،⁽¹⁾ وعليه درج الاجتهاد القضائي أيضاً، فسبق لمحكمة النقض وأن قضت: "لا يعقل بعد ذلك سواء قصر الوقت أو طال أن يأتي أحد ما يدعي بوجود حق له بالعقار قبل البيع ويطعن بالتسجيل ويطلب بإلغاء القيد طالما ثبت أن المستدعي الذي سجل العقار باسمه حسن النية ولم يكن له علاقة بأي عيب من العيوب التي ترد على العقود، وإلا أصبحت سندات التسجيل عرضه للتغيير والتبديل في كل حين، ولم يترك الأمر هكذا بل أتاح المشرع للمتضرر من ذلك الرجوع على من ارتكب العيب المطعون فيه بالتعويض كنوع من ملطفات صرامة القيد حتى يحتفظ القيد بثباته واستقراره ويحصل المتضرر على التعويض العادل بحكم القضاء."⁽²⁾

وتأسيساً على ذلك، يمكننا الجزم بأن دعوى التعويض أثر مرتب على القيد المطلق في السجل العقاري، فالمشرع وإن شاء الحفاظ على قيود السجل العقاري بأن حصنها، فإنه وبذات الوقت لم يُرد إهداراً للحقوق، ولأن غاية النصوص القانونية تحقيق العدالة، فقد شرع دعوى التعويض في سبيل أن يحصل المضرور

(1) ومنهم: محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني "الحقوق العيني الأصلية"، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2001، ص 143.

(2) حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2018/818، الصادر بتاريخ: 2021/11/24. وبذات المعنى ورد لدى حكم محكمة استئناف رام الله، حقوق،

رقم: 2018/359، الصادر بتاريخ: 2019/7/10، مقام.

صاحب الحق على تعويض عادل عن حقه العيني، وبالمقابل يبقى السجل العقاري على حاله في حالة من الاستقرار، ولا تمس الثقة في قيوده.

وبناءً على ذلك، فإن المشرع خرج عن القاعدة العامة التي تقضي بأن "الغش يفسد كل شيء"، ورجح مبدأ استقرار المعاملات على هذه القاعدة، الأمر الذي يُشكل حمايةً للأمر الظاهر في قيود السجل العقاري، فالغش بالأصل يفسد كل شيء ويعيد الحال لما كان عليه، أي أن قيد حق في السجل العقاري بطريق الغش، فإن أصل حكم هذه الحالة أن يتقرر تصحيح هذا القيد وإعادة قيد الحق للمضرور،⁽¹⁾ إلا أن المشرع في قانون التسوية خرج عن هذا الأصل وقرر للمضرور حق التعويض النقدي فقط.

ونرى في تشريع التعويض النقدي للمضرور بدلاً من العيني سلامة⁽²⁾ ونبرر رؤيتنا إذا ما خُيل لنا فرضاً أنه يمكن لكل من فقد حقاً عينياً على أرضٍ أن يتقدم باعتراض على قيود السجل العقاري بدلاً من دعوى التعويض، وإذا ما اقتنعت المحكمة تصدر قرارها بتصحيح هذا القيد، فإنه وبهذا الحال ينعدم الاستقرار في المعاملات وتهدر الثقة في قيود السجل العقاري، ومؤدى ذلك يعود لسببين:

أولاً: كلما كان بإمكان أي شخص أن يعترض على قيود السجل العقاري، وأنه بذلك يصار لتعديل هذا القيد، فإن هذا السجل يكون في حكم العدم، إذ يمكن تعديله وتصحيحه كلما وجد ادعاء مناقض لما قيد فيه، وهذا الوضع كان سائداً أصلاً قبل عملية التسوية وإنتاج السجل العقاري، إذ كان بالإمكان إقامة دعاوى إثبات ملكية، ووضع يد، وطعن بالصورية، واسترداد الحياة،⁽³⁾ ولو طبق هذا الأمر_ أو قريباً

(1) للمزيد في ذلك، انظر: غسان رباح، التحايل على القانون: دراسة مقارنة في القانون الخاص حول قاعدة "الغش يفسد كل شيء"، لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب، 2009.

(2) وندل على ذلك أيضاً بأن قانون التسوية النافذ في الضفة الغربية هو ذاته الذي كان نافذاً في الأردن، وحديثاً تم إلغاؤه بإصدار قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 وتعديلاته حتى العام 2023، وهذا الأخير تشريع شامل وموحد لأحكام الملكية العقارية والذي ضم ضمن أحكامه الأحكام المتعلقة بتسوية الأراضي والمياه، فمع حداثة هذا التشريع والذي يتصور أن يكون المشرع قبل إصداره تدارس الأنظمة القانونية في دول أخرى، إلا أنه ومع ذلك لم يجر أي تعديلاً على الأحكام المتعلقة بالتعويض النقدي في دعوى التعويض، وهذا إن دل على شيء فإنما دل على صواب أحكامها. انظر المواد (60، 61) منه.

(3) للمزيد في ذلك، انظر: محمد ياسين، "الحماية القانونية لحائز العقار غير المسجل في ضوء مجلة الأحكام العدلية والتشريعات النافذة في الضفة الغربية"، رسالة ماجستير، فلسطين/ رام الله، جامعة بيرزيت، 2021.

منه_ على السجل العقاري بأن كان ممكناً فسخ أو إبطال سندات التسجيل؛ فلم التسوية أصلاً ولم السجل العقاري؟! وكان الأولى من عملية التسوية أن يلجأ من يرغب في تسجيل أرضه إلى عملية التسجيل الجديد للأراضي.⁽¹⁾

ثانياً: العدالة لا تتطلب النظر لمركز قانوني على حدة، وإنما تتطلب النظر بعمومية، ذلك أن حصانة السجل العقاري فيها حماية للغير الذي ينفذ بحقه ما قيد في السجل العقاري كما سبق ووضحنا، وهذه الحصانة تتطلع إلى الموازنة بين المراكز القانونية للأطراف والغير، ومثل هذا فيما لو كان من قيد اسمه كصاحب حق على أرض في السجل العقاري مدينًا وأرهن هذه الأرض رهناً حيازياً للدائن، وتم تسجيل هذا الرهن في السجل العقاري، فإذا كان الاعتراض على قيود هذا السجل من المضرور وفسخها ممكناً، فإن ذلك سيجرد الدائن المرتهن من حيازة الأرض المرتهنة، وتجريده ضمانات حقه بالتالي؛ لكون حيازة الأرض ستعاد للمضرور، ولأن ذلك غير ممكن، لكون حق المضرور يقتصر على التعويض النقدي فقط، فإن هذا الحكم يشكل حماية للغير وهو الدائن المرتهن بهذه الحالة، إذ لن يجرده من الأرض المرتهنة؛ فستبقى بحوزته، وإن العمل بخلاف ذلك فيه إهدار للغاية من عقود الرهن، ولن يقدم أحدٌ من الدائنين على عقد الرهن بعدها ما دام السجل العقاري عرضةً للتغيير بالطعن أو الاعتراض، وهذا يعني إهدار الثقة في قيود هذا السجل، وعليه، فإن أحكام التعويض النقدي فيها حماية للغير كالدائن المرتهن في هذه الحالة، وعلى هذه الحالة تقاس الكثير من الحالات.⁽²⁾

وتأكيداً على ذلك، فقد سبق لمحكمة النقض أن نظرت طعنًا قدم على حكم صدر عن محكمة استئناف رام الله قضت فيه باقتصار حق المضرور على التعويض ونفاذ الصفقة العقارية حمايةً للغير حسن النية،

⁽¹⁾ عملية التسجيل الجديد للأراضي هي عملية بديلة عن تسوية الأراضي التي تقوم بها الدولة، وهي عملية قانونية إدارية يتم تتبعها من المالك أمام دائرة التسجيل المختصة بغية قيد أرضه في السجل العقاري والحصول على شهادة تسجيل بها من قبل دائرة تسجيل الأراضي. ويختلف التسجيل الجديد للأراضي عن عملية التسوية في أن هذا التسجيل يعتمد على مبادرة ونفقة المالك أو المتصرف الذي يتقدم بطلب لدائرة التسجيل لقيد أرضه في السجل العقاري على نفقته الخاصة. للمزيد في ذلك، انظر: حسين عاهد عيسه، "التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها في السجل العقاري"، مجلة جامعة القدس المفتوحة، المجلد 2، العدد 42، 2017، ص 233.

⁽²⁾ للمزيد في ذلك، انظر: هناء سمحان، "الرهن التأميني الوارد على العقارات المعلن فيها أعمال التسوية، المجلة العصرية للدراسات القانونية_الكلية العصرية الجامعية"، المجلد 1، العدد 2، 2023.

وقد ردت محكمة النقض هذا الطعن موضوعًا، إذ أن الواقعة تنصب باختصار على أن شخص قام ببيع حصصه الإرثية في عقار بموجب حجة حصر إرث، والتي قضي ببطانها فيما بعد البيع من محكمة القدس الشرعية، والتي أصدرت بدورها حجة مصححة، فأقام أحد الورثة المتعدى على حصصه الأثرية بالبيع دعوى يطلب من خلالها فسخ معاملة الانتقال التي تمت أمام دائرة التسجيل وما ترتب عليها، وقبلت محكمة أول درجة دعواه وحكمت له بذلك، إلا أن محكمة الاستئناف فسخت هذا الحكم وأيدتها في ذلك محكمة النقض.

إذ قضت في ذلك أنه: "لا يقبل من أحد يدعي بوجود حق له بالعقار قبل البيع وأن يطعن بالتسجيل ويطلب بإلغاء القيد حتى لو حصل البيع بناءً على تزوير [يقصد بذلك: أن البيع تم بناءً على حجة حصر إرث مزورة] طالما ثبت أن المشتري الذي سجل العقار باسمه حسن النية... وأن المشرع أتاح للمتضرر الرجوع على مرتكب التزوير أو العيب المطعون فيه بالتعويض."⁽¹⁾

وأخيرًا في هذا المقام فإننا نشير إلى أنه يثور لدينا تساؤلٌ حول العلة من وراء عدم توحيد المشرع لحكم الحق المقرر للمدعي في دعوى التعويض وحكم الحق المقرر للمعتزض في الحالات الوارد النص عليها في المادة (15)، أي أنه لماذا لا يتم إعمال ذات أحكام الاعتراض الوارد النص عليه في المادة (15) على أحكام دعوى التعويض بحيث يحكم فيها بتصحيح جدول الحقوق إلا حالة انتقال الأرض لآخر بالبيع أو الفراغ كما سبق ووضحنا؟

ونرى في الإجابة على هذا التساؤل ببساطة، أن المشرع فرق في أحكام الحق المقرر بين دعوى التعويض ودعوى الاعتراض؛ لكونه لا يعقل أن يتساوى الحق بين من حضر كافة مراحل أعمال التسوية والتي تتوافر فيها كافة الضمانات للحصول على الحق بأن كان بإمكانه أن يتابع مرحلة التحقيق والتدقيق، وكان بإمكانه أن يتقدم باعتراض، إلا أن ذلك لم يحصل لسببٍ أو لآخر، ومع ذلك شرع له حق إقامة دعوى التعويض في حالات محددة حتى لا يهدر حقه، وبذات الوقت يتم الحفاظ على استقرار قيود السجل العقاري، بحيث لا تكون عرضة للتغيير والتبديل.

(1) حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2017/1740، الصادر بتاريخ: 2018/7/11، مقام.

وبالمقابل لا يتساوى مع المدعي في دعوى التعويض بالحق من كان مقيماً خارج البلاد أو لكونه كان قاصراً أو فاقداً الأهلية، إذ أنه لظروفه أو لمركزه القانوني منحه المشرع حق الاعتراض خلال مدد إستثنائية، وذلك لإقامة التوازن بينه ومن يملك حق الاعتراض خلال مدة الثلاثين يوماً كونه متواجد في البلاد وكامل الأهلية، فيكون للأول حق طلب تصحيح قيود الأرض المعترض عليها كما الذي تقدم باعتراض خلال مدة الثلاثين يوماً، واستثناء على ذلك، ولأن هذا الاعتراض يأتي بعد تصديق جدول الحقوق، ولاستقرار قيود السجل العقاري، فإن الأرض وإذ ما انتقلت ملكيتها يكون للمعترض الحق في التعويض فقط حفاظاً على استقرار المعاملات العقارية، أي العودة لأصل أحكام السجل العقاري، وفي كل الأحوال فهذا لا يتساوى ومع من كان متواجداً في البلاد وكان بينه وبين أعمال التسوية اتصالاً، وبالمقابل هو انقطع اتصاله هذا لإقامته خارج البلاد أو لكونه قاصراً أو فاقداً الأهلية.

الفرع الثاني: الأساس القانوني لدعوى التعويض.

مما لا شك فيه أن تحديد الأساس القانوني لأي حكم أمر غاية في الأهمية، إذ تحدد الأركان والشروط والآثار ضمن هذا الأساس، فلو قلنا فرضاً أن الأساس القانوني لدعوى التعويض هو المسؤولية العقدية فهذا يعني أن الغش مفترض وليس على المضرور إثباته، ولو قلنا أن أساسها المسؤولية التقصيرية مثلاً فهذا يعني أن المضرور سيعوض عن الضرر المادي والمعنوي، ولو قلنا أن أساسها الإثراء بلا سبب فهذا يعني أنه يُستحق التعويض في كل حالة يفتقر فيها شخص نتيجة لإثراء آخر بأن قيد له حقاً على الأرض.

وبدورنا نتساءل في هذا الفرع عن الأساس القانوني لهذه الدعوى؛ أي مصدر التزام المدعى عليه بالتعويض في مواجهة المدعي فيما إذا كان يتمثل في المسؤولية العقدية، أو التقصيرية، أو الإثراء بلا سبب، أو أنه القانون ذاته كمصدر مباشر للالتزام؟

وفي الإجابة على هذا التساؤل سنعمل على تأصيل دعوى التعويض في إطار الأسس المحددة أعلاه، فنعمد منها واحداً بعيداً نستبعد ما تبقى. فلا يرد القول ابتداءً أن أساس دعوى التعويض هو المسؤولية العقدية، إذ يسقط هذا الأساس بمجرد القول أن المسؤولية العقدية تتطلب لقيامها أولاً وجود عقد سواء كان

مكتوبًا أو غير مكتوب، وهذا الشرط مفترض،⁽¹⁾ وفي دعوى التعويض لا يقبل العقل أن يقال أن تزوير التبليغات هو خطأ عقدي، وكذلك الحال بالنسبة للغش، فالقول أن المسؤولية العقدية هي أساس دعوى التعويض يحصر الغش بالغش العقدي، وهو ما لا يتصوره العقل، فكما سبق ورأينا قد يكون مدير التسوية هو مرتكب الغش، وبالتالي هو من يكون المدعى عليه في هذه الحالة؛ فهل هناك عقد بين المضرور ومدير التسوية حتى تقرر مسؤولية هذا الأخير؟ بالطبع لا.

وقد وسبق لمحكمة التمييز الأردنية أن قضت بعدم سماع محكمة التسوية لدعوى تقام بناءً على إخلالٍ بالتزامات العقدية، إذ قضت أنه: "إذا كان المدعي قد ادعى أن تسجيل الأرض في جدول الحقوق النهائي باسم المدعى عليه كان بموافقة ورضاه بناءً على اتفاق بينهما على أن يعيد المدعى عليه تسجيل الأرض باسم المدعي وقت الطلب فلا تسمع مثل هذه الدعوى من قبل محكمة التسوية"،⁽²⁾ فالاتفاق الحاصل بين المدعي والمدعى عليه في هذا الحالة هو عقد، والمدعى عليه أخل بالتزامه بإعادة قيد الأرض للمدعى بموجب هذا العقد، ولأن دعوى التعويض لا تقوم على المسؤولية العقدية، فإن مثل هذه الدعوى لا تسمع من محكمة التسوية.

وبناءً على ذلك، فإن المسؤولية العقدية تستبعد من كونها أساسًا قانونيًا لدعوى التعويض. وأما المسؤولية التقصيرية، وحتى لا نطيل التحليل، ولما كان سقوط ركن تسقط معه المسؤولية، ولما كانت المسؤولية التقصيرية تقوم على الخطأ (فعل الإضرار) والضرر والعلاقة السببية بينها، فإن سقوط أي من هذه الأركان لا يترتب هذه المسؤولية. ونحن لسنا بصدد مناقشة أحكام المسؤولية التقصيرية كاملةً، وإنما فقط بحدود ما يغذي حاجتنا من أحكامها.

وجدير بالتوضيح أن مفهوم الضرر في المسؤولية التقصيرية ينطبق على الضرر في حالتنا محل الدراسة، إذ عُرف الضرر في المادة الثانية من قانون المخالفات المدنية على أنه: "الخسارة أو التلف الذي يلحق بمال، أو سلب الراحة أو الأضرار بالرفاه الجسماني أو السمعة أو ما إلى ذلك." وهذا ينطبق على

(1) للمزيد في ذلك، انظر: خالد ضو، "أركان المسؤولية العقدية وشروط قيامها: دراسة تأصيلية، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية"، المجلد 8، العدد 1، 2023، ص 108-131.

(2) محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 1960/287، الصادر بتاريخ: 1961/1/17، قسطاس.

الضرر المقصود بدعوى التعويض، ففيد حق المضرور في جدول الحقوق النهائي لآخر هو خسارة تلحق بالمال. وأما وانطباق الخطأ (فعل الإضرار) على فعل المدعى عليه في دعوى التعويض، فإننا نشير ابتداءً إلى أن الخطأ في المسؤولية التقصيرية قد يكون إيجابياً وقد يكون سلبياً،⁽¹⁾ وقد يكون عن عمد وقد يكون عن غير عمد، وقد يكون بالباشرة وقد يكون بالتسبب عمداً،⁽²⁾ وفي كل هذه الأحوال يُستحق التعويض إذا ما اكتملت الأركان.⁽³⁾

وإن صح أن الغش قد يكون بالباشرة والتسبب، إلا أنه لا يصح أن يكون بصورة غير العمد، فالغش _ كما سنرى لاحقاً _ لا يتصور إلا بالعمد، وإن كان يقع بالصورة الإيجابية من الخطأ، أي بالقيام بفعل، فإنه لا يتصور وقوعه بالصورة السلبية، وفي ذلك قضت محكمة استئناف حقوق عمان أنه: "يشترط لتوافر الغش أن يكون استعمل لخداع المتعاقد حيلة غير مشروعة وإن مجرد الكتمان لا يكفي لاعتباره غشاً ما لم يقترب بحيلة غير مشروعة."⁽⁴⁾ وهذا يعني أنه لا يتصور الغش وهذه الحالة بالإمتناع عن القيام بفعل، مع العلم أن الغش بصورة عامة قد يقع إيجابياً وقد يقع سلبياً، ولكن في حالة دعوى التعويض لا يكون إلا إيجابياً، لأنه يكون على كل شخص أن يتقدم بادعاء بحقوقه العينية لمكتب تسوية الأراضي في منطقة

(1) المقصود بالإيجابي: القيام بالفعل (يتطلب حركة عضلية)، وبالسلبى: الإمتناع عن الفعل؛ كإمتناع الأم عن إرضاع طفلها. إيهاب شروف، "المسؤولية التقصيرية للدولة عن الفعل الضار الصادر من رجل الأمن"، رسالة ماجستير، فلسطين/ القدس، جامعة القدس - أبو ديس، 2016، ص 12.

(2) عرفت مجلة الأحكام العدلية الإضرار المباشرة في نص المادة (887) على أنه "إتلاف الشيء بالذات، ويقال لمن فعله فاعل مباشر"، ومناظ هذه الصورة أن الفاعل قام بفعله مباشرة دون تدخل فعل آخر بينهما، كأن يتلف الشخص مزروعات جاره بحرقها؛ فهنا لم يتدخل فعل آخر بين فعله والحرق. أما الإضرار بالتسبب، فقد عرفت مجلة الأحكام في نص المادة (888) على أنه "إحداث أمر في شيء يفضي إلى تلف شيء آخر"، ومثاله أن يقوم شخص بقطع المياه عن مزرعة جاره فيفضي ذلك لتلف المزروعات، وفي هذه الحالة، فإن فعله بقطع المياه لم يفض مباشرة لتلف المزروعات بل تسبب بها. ونشير إلى أن الفاعل المباشر يكون ضامناً في كل الحالات، أم المتسبب؛ فلا يكون ضامناً إلا حال التعمد. نور الدين صريع (الباحث في هذه الدراسة)، "المسؤولية التقصيرية لناقل عدوى فيروس كورونا" في فلسطين، موقع دنيا الوطن، صريع (الباحث في هذه الدراسة)، "المسؤولية التقصيرية لناقل عدوى فيروس كورونا" في فلسطين، موقع دنيا الوطن، (استرجع بتاريخ: 2023/11/21). (<https://pulpit.alwatanvoice.com/articles/2021/04/29/538423.html>)،

(3) للمزيد في ذلك، انظر: أمين دواس، مجلة الأحكام العدلية وقانون المخالفات المدنية، فلسطين: المعهد القضائي الفلسطيني، ط 1، 2012، ص 50-31.

(4) حكم محكمة استئناف عمان، حقوق، رقم: 2007/59، الصادر بتاريخ: 2008/1/21، قسطاس.

التسوية، وإن امتناع آخر أو إخفائه أن غيره يملك هذه الأرض مثلاً بأن اشتراها لا يكون غشاً بالمعنى المقصود في أحكام دعوى التعويض، إذ كان على الآخر المالك أن يبادر لتقديم الادعاء بذلك وليس غيره.

وتأسيماً على ذلك، فلو أردنا القول أن أساس دعوى التعويض هو المسؤولية التقصيرية على اعتبار أن الغش صورة خاصة من ركن الخطأ في هذه المسؤولية، أي أن يكون الخطأ على صورة غش إيجابية عمدية، فإنه وإن صح ذلك على حد هذا القول، فإنه لا يصح وحالة تزوير التبليغات؛ لأن الدعوى التي تؤسس على المسؤولية التقصيرية يقيمها المضرور على مرتكب فعل الإضرار، وفي حالة تزوير التبليغات تقام الدعوى من المضرور صاحب الحق على الشخص المستفيد، وليس تقام على مرتكب فعل الإضرار الذي زور التبليغات، وبالتالي فإن المسؤولية التقصيرية لا تصلح أساساً لدعوى التعويض؛ كونه يسقط ركن الخطأ، وكانت لتصلح لو أن الدعوى في حالة تزوير التبليغات تقام على مزور التبليغات.

وعليه، يكون قد بقي أماننا الإثراء بلا سبب كأساس قانوني لدعوى التعويض، والذي يعنى به: "اغتناء ذمة شخص بسبب افتقار ذمة شخص آخر دون سبب مشروع." ويعنى بذلك أن شخصاً فقد حقاً واغتنى بالمقابل منه شخص آخر، وإن اغتناء هذا الشخص سبباً لإفقار الأول ودون سبب قانوني.⁽¹⁾

وفي الحقيقة إن كان الإثراء بلا سبب يصلح أساساً لدعوى التعويض حالة تزوير التبليغات، وذلك لأن المدعي المضرور افتقر بأن لم يقيد حقه العيني على أرض وبالمقابل أثري المدعى عليه الشخص المستفيد من الحكم بأن اكتسب هذا الحق دون سبب قانوني قائم، إلا أن الإثراء بلا سبب لا يصلح أساساً لحالة الغش، لأن الدعوى في هذه الحالة تقام على المسؤول عن الغش، وهذا الأخير لا يشترط أن يكون هو من اكتسب الحق في جدول الحقوق النهائي كما سبق ووضحنا، أي أنه ليس هو من أثري مقابل افتقار صاحب الحق.

ولو أردنا للقول أن المسؤولية التقصيرية تصلح أساساً قانونياً لدعوى التعويض حالة الغش، وبالمقابل أن الإثراء بلا سبب هو الأساس القانوني لهذه الدعوى في حالة تزوير التبليغات، فإن هذا القول يؤدي إلى تجزئة الأحكام لذات الدعوى، واختلاف نطاق الحق المقرر منها، فسيعوض المتضرر في الحالة الأولى

(1) فيصل الشرفات، "الطبيعة القانونية للإثراء بلا سبب"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 7، العدد 2، 2022، ص 354.

عن الضرر المادي والمعنوي، وسيعوض المتضرر في الحالة الثانية عن قيمة الافتقار أو الاغتناء أيهما أقل،⁽¹⁾ وهذا ما لا يتقبله المنطق القانوني وما لم يردده المشرع من هذه الدعوى.

وعليه، فلا تصح المسؤولية العقدية ولا التقصيرية ولا الإثراء بلا سبب أساساً قانونياً لدعوى التعويض، وبهذا فإن مرجوعنا في ذلك إلى القانون، فالقانون مصدر من مصادر الالتزام، فإن كان القانون مصدراً غير مباشر لكافة مصادر الالتزام؛ أي أن المسؤولية العقدية مثلاً مصدر من مصادر الالتزام والقانون هو الذي نظم أحكامها، فبهذه الحالة تكون المسؤولية العقدية مصدراً مباشراً للالتزامات والقانون مصدراً غير مباشر لها، ولكن القانون يكون في أحيانٍ مصدراً مباشراً للالتزامات، فنفقة الزوجة مثلاً مصدرها القانون مباشرةً وليس أي من المصادر الأخرى،⁽²⁾ وهو الأمر الذي نراه ينطبق على حالتنا محل الدراسة، أي نقصد أن مصدر التزام المدعي عليه بالتعويض هو القانون ذاته بما نص عليه في قانون التسوية بشأن أحكامها، وسيما الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة (14) من هذا القانون.

ومن مجمل ما سبق في هذا المبحث، فإن دعوى التعويض التي تختص بنظرها محكمة التسوية هي دعوى مدنية شخصية؛⁽³⁾ يقيمها المدعي صاحب الحق المضرور الذي لم يقيد حقه العيني على أرض أثناء أعمال التسوية، وإنما يُدعى لآخر في السجل العقاري غير ذي حق بناءً على غش في جدول الحقوق النهائي، أو بناءً على اكتساب حكم صدر عن محكمة التسوية الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة، ويكون المدعى عليه في الحالة الأولى: الشخص المسؤول عن الغش، وفي الحالة الثانية: الشخص المستفيد من الحكم، أي يختلف المدعى عليه في حالتي هذه الدعوى، بينما يكون المدعي ذاته، وذاته

(1) أمين دواس، مجلة الأحكام العدلية وقانون المخالفات المدنية، مرجع سابق، ص 317.

(2) عباس الصراف وجورج حزيون، المدخل إلى علم القانون - نظرية القانون - نظرية الحق، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 16، 2016، ص 155.

(3) قد تكون الطبيعة القانونية للدعوى أنها دعوى شخصية، أي أنها دعوى للمطالبة بالحق الشخصي؛ كالمطالبة بوفاء مقدار دين مثلاً أو مطالبة بالتعويض. وقد تكون الدعوى عينية، أي أنها دعوى يطلب منها تقرير حق عيني على عقار أو حمايته؛ كدعوى اثبات الملكية أو دعوى منع معارضة. وقد تكون دعوى مختلطة، أي أنها دعوى شخصية وعينية في آن، كالمطالبة بإخلاء المأجور وبدل الأجرة. أحمد شرقاوي، نظرية الاختصاص في الفقه الإسلامي والقانون الإجرائي المدني: دراسة مقارنة، مصر/ القاهرة: دار النهضة العربية، 2016، ص 157.

الحق المقرر له من هذه الدعوى، وهو التعويض النقدي. ويتمثل الأساس القانوني لهذه الدعوى بالقانون كمصدر مباشر للالتزامات.

وبعد أن توقعنا على مفهوم دعوى التعويض، فإننا وتحقيقاً لأهداف هذه الدراسة ننتقل للفصل الثاني الذي نتناول فيه: التنظيم القانوني لإقامة دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه، وذلك من خلال التوقف على شروطها، وتنظيمها القانوني الشكلي، وإجراءات إقامتها العملية، ومدى خصوصيتها في هذا الشأن عن دعاوى المدنية.

الفصل الثاني: التنظيم القانوني لإقامة دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه.

بعد أن توقفنا على مفهوم دعوى التعويض وعلتها المتمثلة في أن القيد في السجل العقاري الذي ينتج عن أعمال تسوية الأراضي والمياه قيدٌ مطلقٌ لا يمكن الاعتراض عليه، ولأنه في ذات الوقت قد يظهر صاحب حق عيني على أرض قيد حقه لآخر في السجل العقاري نتيجةً لغش في جدول الحقوق النهائي، أو لاكتساب حكم صدر عن محكمة التسوية الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة، وأنه لحصانة قيود السجل من الاعتراض شرع لهذه الحالات دعوى التعويض ليتسنى لصاحب الحق المطالبة بتعويض عادل عن حقه العيني، وبينما كنا قد توقفنا على مفهوم هذه الدعوى في الفصل الأول، فإنه وتحقيقاً لأهداف هذه الدراسة يكون بقي علينا أن نتناول التنظيم القانوني لإقامة هذه الدعوى أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه.

وليتسنى لنا تحقيق ذلك، فإنه يتحتم علينا التوقف وسعاً على الشروط الموضوعية لإقامة دعوى التعويض، وكذلك التوقف على التنظيم القانوني لاختصاص محكمة التسوية في نظر هذه الدعوى وصولاً للتشريعات الشكلية الناظمة لهذه الدعوى، ومن ثم التوصل بناءً على ذلك للإجراءات القانونية لإقامتها والفصل فيها، والتي نقصد منها الإجراءات العملية لإقامة هذه الدعوى، والنظر فيها، وإصدار الحكم الفاصل بعدها، وطرق الطعن فيه وآلية تنفيذه.

ونقسم هذا الفصل احتواءً لذلك إلى مبحثين: نتناول إقامة دعوى التعويض أمام محكمة التسوية: الشروط والاختصاص؛ في المبحث الأول، والإجراءات القانونية لإقامة دعوى التعويض أمام محكمة التسوية في المبحث الثاني.

المبحث الأول: إقامة دعوى التعويض أمام محكمة التسوية: الشروط والاختصاص.

تختص محكمة تسوية الأراضي والمياه في نظر دعوى التعويض محل الدراسة، وحتى تُقام هذه الدعوى؛ فلا بد من توافر شروطها، فما هذه الشروط؟ وما هي التشريعات الشكلية الناظمة لهذه الدعوى أمام محكمة التسوية؟

نُجيب في هذا المبحث عن هذين التساؤلين: حيث نجيب عن الأول من خلال التوقف على شروط دعوى التعويض في كلٍ من حالاتها والتي سبق أن فصلناها، ونجيب عن الثاني من خلال التوقف على آلية تشكيل محكمة التسوية، وطبيعتها القانونية، وطبيعة اختصاصها في نظر هذه الدعوى؛ وصولاً للتشريعات الشكلية النازمة لذلك، حيث لا يمكن لنا الوصول للتشريعات الشكلية النازمة لهذه الدعوى أمام محكمة التسوية إلا من خلال التوقف على آلية تشكيل هذه المحكمة حتى يتضح آلية عملها ومن ثم تحديد طبيعتها القانونية وطبيعة اختصاصها في نظر هذه الدعوى، كونه يترتب على كلاهما معاً تحديد التشريعات النازمة لهذه الدعوى، والذي يعرف منه بعدها الإجراءات العملية لإقامة دعوى التعويض، وهو ما نهدف إليه مع نهاية هذا الفصل.

وعليه، نقسم هذا المبحث إلى مطلبين: نخصص الأول لتناول شروط دعوى التعويض، ونخصص الثاني لتناول التنظيم القانوني لاختصاص محكمة التسوية في نظر دعوى التعويض.

المطلب الأول: شروط إقامة دعوى التعويض.

سبق وأن توصلنا إلى أن دعوى التعويض تقام في حالتين: حالة الغش في جدول الحقوق النهائي، وحالة القيد بطريق تزوير التبليغات. وحتى يتسنى لنا الوقوف على شروط دعوى التعويض، فلا بد لنا من التوقف على شروط كل حالةٍ من حالاتها على حدة؛ لاختلافها، وعليه، نتناول هذه الشروط في كل حالة على فرعين متتاليين على النحو الآتي:

الفرع الأول: دعوى التعويض بناءً على القيد بطريق الغش.

يشترط لإقامة دعوى التعويض بناءً على القيد بطريق الغش توافر ثلاثة: الغش في جدول الحقوق النهائي، قيام العلاقة السببية بين الغش وعدم قيد الحق العيني للمدعي في جدول الحقوق النهائي، وإقامة الدعوى خلال ثلاث سنوات من تاريخ تصديق جدول الحقوق. وفي هذا الفرع نتناول تفصيل هذه الشروط على ثلاثة بنودٍ متتالية وفق ترتيبها الآنف:

أولاً: الغش في جدول الحقوق النهائي.

سبق وأن توصلنا إلى أن الضرر اللاحق بالمدعي في دعوى التعويض حالة الغش هو عدم قيد حقه العيني على أرض وما عليها في جدول الحقوق النهائي نتيجةً لغشٍ في جدول الحقوق، أي أنه لإقامة دعوى التعويض في هذه الحالة يجب أن يكون هناك غشٌ في جدول الحقوق النهائي، وبالعودة للفقرة الرابعة من المادة (14) نجد أنها اكتفت بالنص على الغش كسبب لإقامة دعوى التعويض دون أن تعرفه، كما الحال في كامل نصوص مواد قانون التسوية؛ فما المقصود بالغش لغايات إقامة دعوى التعويض وهذا الحال؟

في الحقيقة أن جل التشريعات النافذة ذات العلاقة لم تعرف الغش: فلا مجلة الأحكام عرفته، ولا قانون المخالفات المدنية، وكذلك لم يفعل المشرع في مشروع القانون المدني ولا حتى في المذكرة الإيضاحية لهذا المشروع، كما ولم يعرفه الاجتهاد القضائي الفلسطيني والأردني، الحال الذي يتطلب منا بالنتيجة العودة للمعنى العام للغش بغية الاستدلال على مقصد المشرع من الغش كسببٍ لدعوى التعويض.

فيعرفُ الغش لغةً أنه: "الغاش من أظهر خلاف المضمور، والمغشوش هو غير الخالص".⁽¹⁾ وأما اصطلاحاً فقد عرفه بعض الفقهاء أنه: "الباعث غير المشروع الذي ينحرفُ به صاحب الحق في استعمال حقه عن غرضه الطبيعي والمشروع بحيث لو أظهره لما تحقق هذا الغرض غير المشروع"،⁽²⁾ وعرفه آخر أنه: "التحايل غير المشروع على القواعد القانونية بغية إضرار الغير"،⁽³⁾ وعرفه آخر أيضاً أنه: "كل فعل بسوء نية يقصد منه إحداث ضررٍ للغير".⁽⁴⁾

ومن مجمل التعريفات الاصطلاحية السالفة يخلصُ لنا وسع مفهوم الغش، وعدم الاستقرار على مفهوم معين له، فنجدُ مثلاً أن أول تعريف مذكور تناول الغش من كونه باعث غير مشروع، والثاني تناوله من باب استخدام الوسائل الاحتيالية، والثالث وضعه في منصب كل فعل بسوء نية فُصد منه إحداث الضرر

(1) الفيروز آبادي، القاموس المحيط، لبنان/ بيروت: مؤسسة الرسالة، ج 2، ط 8، 2005، ص 281.

(2) أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، مصر: المكتب الجامعي الحديث، ج 4، ط 4، 2006، ص 319.

(3) محمد السروري، الغش في المعاملات المدنية: دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والفقهاء الإسلامي، مصر: دار المطبوعات الجامعية، 2009، ص 48.

(4) محمد البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد، مصر: دار محمود للنشر والتوزيع، ج 3، 2018، ص 415.

للغير، وهذا يعني أن للغش مفهوم واسع، ويشمل بالتالي في جملته: التدليس، والخداع، والتغريب، والغبن، والتزوير.⁽¹⁾

ومن خلال ما سبق، وإن كان ليس للغش مفهوم جامع على النحو أعلاه، إلى أنه يتضح جلياً أن الغش يتطلب الإرادة من مرتكبه بأن يقع منه عمداً، وأن يكون ذلك بسوء نية، إذ يستخدم وسائل غير مشروعة بغية إلحاق الضرر بالغير،⁽²⁾ وفي الحقيقة أن هذه الوسائل غير المشروعة لا يمكن حصرها، الأمر الذي يفهم منه عدم إمكانية حصر صور الغش بالتالي، وكذلك عدم إمكان تعريفه بشكل جامع، وتبعاً لذلك ولأن الغش من الوقائع المادية، فترك مسألة تقدير وقوعه من عدمها إلى قاضي الموضوع حسب ظروف كل حالة على حدة، شريطة تسبب ما توصل إليه بالنتيجة، ذلك أن تقدير القاضي كون الفعل يشكل غشاً أم لا؛ لا يخضع لرقابة القضاء، إلا أن تسبب النتيجة التي توصل إليها تخضع لهذه الرقابة، لذا يجب أن يكون ما توصل إليه قاضي الموضوع بهذا الشأن سائغاً.⁽³⁾

وتأسيساً على ذلك، وبما أن المشرع في المادة (14) اكتفى بالنص على الغش مجرداً من أي محددات، فإننا نرى إزاء ذلك أن المشرع أخذ بالمفهوم الواسع للغش، فأى فعل يقدم عليه المدعى عليه عمداً بسوء نية وباستخدام وسائل غير مشروعة بغية عدم قيد اسم المدعي في جدول الحقوق يعتبر غشاً بالمعنى المقصود في المادة المذكورة أعلاه، ولا يخفى أن تطلب قيام الغش استخدام وسائل غير مشروعة يعنى منه استحالة تصور الغش في حالة دعوى التعويض بالفعل السلبي، وإنما يتطلب القيام بفعل إيجابي حتى يتصور معه استخدام وسائل غير مشروعة.⁽⁴⁾

ويترتب على ذلك وجوب إثبات عناصر الغش حتى يخلص إليه قاضي الموضوع، فالغش لا يكون مفترضاً، وقضت محكمة التمييز الأردنية تطبيقاً لذلك أنه: "لا يكفي في دعوى الغش المقامة استناداً للمادة (14) فقرة رقم (4) من قانون تسوية الأراضي والمياه الحديث عن عناصر الغش بل لا بد من إقامة الدليل

(1) عصام صباح، "أحكام الغش ومظاهره: دراسة فقهية"، رسالة ماجستير، فلسطين/ نابلس، جامعة النجاح الوطنية، 2012، ص 12.

(2) مريم خلفي، "تأثير الغش على أحكام المسؤولية العقدية"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 1، 2022، ص 1076.

(3) عثمان التكروري، الكافي في شروح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 491.

(4) وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: "يشترط لتوافر الغش أن يكون ما استعمل لخداع المتعاقد حيلة غير مشروعة، وإن مجرد الكتمان لا يعتبر غشاً". حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 2007/424، صادر بتاريخ: 2008/1/21، قسطاس.

عليها.⁽¹⁾ وهذا يعني أنه على المدعي أن يثبت عناصر الغش المذكورة أعلاه؛ ليستخلص القاضي بعدها فيما إذا كانت هذه العناصر تشكل غشاً أم لا، ذلك أنه لا يعني أن توافر عناصر الغش يعني منه وقوع الغش، بل أن الأمر يعود في كل الأحوال لقناعة قاضي الموضوع السائغة.

ونرى في هذا الصدد أن المشرع أحسن عملاً بجعل الغش بمفهومه الواسع سبباً لدعوى التعويض في المادة (14)، إذ نرى في ذلك تحقيقاً للعدالة، فلو حصر المشرع بعض من صور الغش لاستحال التعويض عن غيرها مما ذكر مع أنها تتحد في العلة مع المذكور منها، وتوصل لذات النتيجة.

وقد طبق الاجتهاد القضائي في نظره لدعوى التعويض المفهوم الواسع للغش، إذ اعتبر مثلاً التزوير سبباً لدعوى التعويض، فسبق لمحكمة التمييز الأردنية وأن قضت بالتعويض نتيجةً لتزوير مأمور التسوية مخطط الأراضي، إذ قضت أنه: "إن تغيير مأمور التسوية مخطط الأراضي بما يخالف الاتفاق الذي تم أمامه ولصالح أحد أصحاب قطع الأراضي وبدون علم المدعي يشكل غشاً بالمعنى المقصود في المادة (4/14) من قانون التسوية ويستحق المميز التعويض عن الضرر اللاحق به نتيجة هذا الغش...". ولما كان تغيير مخطط الأراضي يعني منه التحريف، وأن التحريف يدخل في مفهوم التزوير كما سنرى لاحقاً، فإن المحكمة قد اعتبرت بذلك التزوير من صور الغش التي تستوجب التعويض، وهذا يعني اعتمادها على المفهوم الواسع للغش، كما ونشير إلى أن المحكمة في ذات الحكم وتمثيلاً على الغش اعتبرت أن رشوة الشهود، والاتفاق مع وكيل المدعي لعدم الاعتراض على جدول الحقوق أيضاً يدخل في مفهوم الغش.⁽²⁾

ومن الجدير بالذكر أنه ووفقاً لصراحة المادة (4/14) يشترط لقيام الغش سبباً لدعوى التعويض أن يقع هذا الغش في جدول الحقوق النهائي، ونرى أنه يعني من ذلك بمفهوم المخالفة أن وقوع الغش في جدول الحقوق قبل صيرورته نهائياً لا يمكن معه إقامة التعويض، ونخالف بذلك ما ذهب إليه الباحث حازم حسين في هذا الصدد بقوله: "أن الغش إذا وقع في جدول الحقوق الأولي يمكن المطالبة بالتعويض"،⁽³⁾ إذ نرى في هذا القول مجانبةً للصواب لسببين: يتمثل الأول في صراحة نص المادة (4/14) التي نصت

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 2008/1960، ورد لدى: حازم حسين وانس الجدع، الاجتهاد القضائي الأردني والفلسطيني في قضايا تسوية الأراضي والمياه: منذ عام 1931 حتى العام 2020، مرجع سابق، ص 241.

(2) للمزيد في ذلك، انظر: انظر حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 1979/106، صادر بتاريخ: 1979/5/19، قسطاس.

(3) حازم حسين، "اختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية"، مرجع سابق، ص 117.

على أن قيد الحق بطريق الغش في جدول الحقوق النهائي في ظل أنه لا مساع للاجتهاد في مورد النص، ويتمثل الثاني في أن جدول الحقوق قبل المصادقة عليه قد تكون مدة الاعتراض ما زالت سارية، فما دام الاعتراض على جدول الحقوق ممكناً فلا يمكن مع ذلك اللجوء لدعوى التعويض كونها وسيلة استثنائية كما سبق ووضحنا.

وخلاصة القول، أنه لا يوجد مفهوم محدد للغش في إطار دعوى التعويض، وأن الأمر يخضع لقناعة قاضي التسوية فيما إذا كان فعل المدعى عليه يشكل غشاً أم لا، شريطة أن يسبب القاضي النتيجة التي توصل إليها في هذا الصدد.

ثانياً: قيام العلاقة السببية بين الغش وعدم قيد الحق العيني للمدعي في جدول الحقوق النهائي.

لا يكفي لإقامة دعوى التعويض أن يقع غشاً في جدول الحقوق النهائي، وإنما يشترط بجانب ذلك توافر العلاقة السببية بين هذا الغش وعدم قيد الحق العيني للمدعي في الجدول، وقد استخلصنا هذا الشرط من العبارة الواردة في نص المادة (4/14) التي نصت على أنه: "إذا أحرز بطريق الغش أي حق في جدول الحقوق النهائي..."، وهذا يعني أن المشرع اشترط لإقامة دعوى التعويض أن يكون إحرار الحق في جدول الحقوق قد تم بطريق الغش، وهذا يتطلب من المدعي أن يثبت أن عدم قيد حقه العيني في جدول الحقوق النهائي جاء نتيجة لغش المدعى عليه، أو لكونه مسؤولاً عنه، أي أن الغش هو السبب في عدم قيد اسم المدعي في جدول الحقوق، فلولا هذا الغش لقيد حقا للمدعي في هذا الجدول بدلاً من الآخر.

ونرى أنه يترتب على ذلك نتيجة هامة، فإذا تحقق الغش ومع ذلك لم يكن عدم قيد حق المدعي في جدول الحقوق نتيجة لهذا الغش، فإن المذكور وهذه الحالة لا يستحق التعويض، وهذا ينبئ عن بيئة هامة في دعوى التعويض يقدمها المدعى عليه، فنرى من باب النصح أن يطلب المدعى عليه حين دوره في تقديم البيئة من المحكمة أن تسيطر كتاباً إلى مدير التسوية أو المفوض من قبله لتزويد المحكمة بتقرير حول سبب عدم قيد حق المدعي في جدول الحقوق، أو دعوته لأداء الشهادة حول ذلك.

فيتصور لنا أن يتحقق الغش ومع ذلك لا يكون سبباً لدعوى التعويض؛ فمثلاً لو كان المدعى عليه قد تقدم بادعاء أثناء أعمال التسوية بملكيته لأرض وأرفق مع هذا الادعاء عقد بيع مزور وقدم شهوداً أنه

يستعمل ويستغل هذه الأرض منذ عشرين عامًا، وتم قيد حقه المدعى به بالنتيجة في جدول الحقوق، فإذا كان هذا القيد قد تم بسبب العقد المزور فإن ذلك يحقق العلاقة السببية بين الغش والقيد، وكذلك الحال إذا كان القيد قد تم بناءً على العقد وشهادة الشهود معًا، ولكن يتصور أن يستبعد العقد من الدراسة القانونية لملف الادعاءات، وأن يتم الاستناد على شهادة الشهود فقط في قيد حق المدعى عليه؛ لكون العقد فيه انقطاع لتسلسل الملكية مثلًا، فهذا يقطع العلاقة السببية بين الغش والقيد في جدول الحقوق، وبالتالي يسقط حق المدعي بالتعويض.

ولا مناص لنا في هذا الصدد إلا وأن نتوقف التعليق عند ما ذهب إليه الدكتور محمد الزعبي من القول بأنه يشترط لإقامة دعوى التعويض أن يثبت الغش بحكم قطعي، أي أن تقام دعوى على استقلال يتم فيها إثبات الغش ومن ثم إقامة دعوى تعويض بعدها بناءً على الحكم الصادر في هذه الدعوى،⁽¹⁾ إذ أننا نرى في هذه التوجه مجانيةً للصواب؛ كونه لا يقوم على أساس قانوني، ذلك أن صراحة المادة (4/14) لم تشترط ثبوت الغش بحكم قطعي، ولا مساعٍ للاجتهاد في مورد النص على هذا النحو من جانب، ومن جانب آخر أن المشرع لو أراد هذا الحكم لما حدد مدة إقامة الدعوى بثلاث سنوات من تاريخ تصديق جدول الحقوق كما سنرى لاحقًا، وكان حدد تاريخ بدئها بثبوت الغش بحكم قطعي بدلًا من ذلك، وعلاوة على هذا، فإننا لم نجد لهذا التوجه تطبيقًا في الحياة العملية، فالواقع أن ما يجري في دعوى التعويض هو إثبات الغش في ذات الدعوى، وهو ما يتفق وصحيح القانون.⁽²⁾

(1) محمد الزعبي، "قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية"، مرجع سابق، ص 346.

(2) فسبق لمحكمة النقض أن نظرت طعنًا أُدم في دعوى تعويض بناءً على قيام المدعى عليها بالغش من خلال تقديمها قسمة رضائية بينها وبين المدعية ادعت فيها وقوع القسمة الرضائية بينهن، وتبين لاحقًا من خلال البينة المقدمة في ذات الدعوى وليس في دعوى مستقلة لإثبات الغش أن المدعية لم توقع على هذه القسمة، وأنه فقد ورد اسمها فيها دون مهرها بتوقيعها، وتم بناءً على ذلك الحكم للمدعية بالتعويض في هذه الدعوى، إذ قضت المحكمة أنه: "إننا وبتدقيق توقيع الفريق الثاني على هذه الإتفاقية فإننا لا نجد بأنها مُهرت بأي توقيع للمطعون ضدها (المدعية) على هذا المبرز (ك/1) الأمر الذي نجد إزاءه بأن المطعون ضدها لم تتنازل عن حصصها العائدة لها في هذه القطعة، والتي آلت إليها إرثًا من والدتها وشقيقتها... فإن ما قضت به المحكمة وحملت حكمها عليه بإلزام الطاعنة بدفع قيمة التعويض يكون واقعًا في محله." حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2016/406، صادر بتاريخ: 2017/2/22، المقتفي.

ثالثاً: إقامة الدعوى خلال ثلاث سنوات من تاريخ تصديق جدول الحقوق.

يشترط لإقامة دعوى التعويض بجانب الغش في جدول الحقوق، وأن يكون هذا الغش هو السبب المباشر في عدم قيد حق المدعي في هذا الجدول: أن يقيم المدعي دعواه خلال ثلاث سنوات من تاريخ تصديق جدول الحقوق، وهذا بصراحة المادة (4/14) التي نصت على أنه: "... على شرط أن تقدم خلال ثلاث سنوات من تاريخ تصديق جدول الحقوق"، وما يهمننا في هذا الصدد الإجابة على تساؤل هام يتمحور حول إذا كانت هذه المدة مدة تقادم أم مدة سقوط؟

ونرى في الإجابة على هذا التساؤل مع اختلاف الفقهاء حول معيار التفرقة بين مدد التقادم والسقوط؛ أنه ولما كان الراجح منها أن التفرقة تكمن فيما إذا كانت المدة تتعلق بحقوق فإنها مدة تقادم، وإذا كانت ممنوحة لممارسة رخص فهي مدة سقوط، فإن لم تمارس هذه الرخصة خلال هذه المدة يسقط الحق فيها ويرفع كل نزاع بشأنها،⁽¹⁾ فإنه وبذلك تكون المدة المذكورة أعلاه بشأن إقامة دعوى التعويض هي مدة سقوط كون أن دعوى التعويض هي رخصة استثنائية من المشرع لمن فقد حقاً في جدول الحقوق النهائي كما سبق ووضحنا، سيما وأن هذه المدة جاءت كشرط لإقامة الدعوى بصراحة المادة (4/14) أعلاه.

ويترتب على ذلك تعلق هذه المدة بالنظام العام، فيمكن الدفع بسقوط حق المدعي في إقامة الدعوى لانتهاء هذه المدة في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، كما ويكون للقاضي التصدي لذلك من تلقاء نفسه، هذا ولا يرد عليها أسباب وقف أو انقطاع المدد، كما ولا يجوز الاتفاق على تعديلها أو التنازل عنها، وإنه وبغوات هذه المدة يسقط حق المدعي في إقامة دعوى التعويض، ولا يجوز له بعدها التمسك بحقه المقرر بموجبها بأي وسيلة كانت.⁽²⁾

وتبدأ هذه المدة وفق صريح نص المادة (4/14) من تاريخ تصديق جدول الحقوق، أي من اليوم الذي يصادق فيه القاضي هذا الجدول، وإن كان تاريخ بدء سريانها على هذا النحو واضحاً لا يثير لبساً، إلا أن

(1) عبد القادر الفار وبنشار ملكاوي، أحكام الالتزام_ آثار الحق في القانون المدني، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 18، 2016، ص 253-254.

(2) للمزيد في ذلك، انظر: هاشم عياش، "التقادم المسقط في التشريعات الفلسطينية: دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، فلسطين/ نابلس، جامعة النجاح الوطنية، 2018، ص 24-26.

الأمر ليس كذلك حالة ورود اعتراض على الأرض التي يطالب المدعي التعويض نتيجة لفقده حقاً عليها، فقد سبق لنا وأن وضحنا أن القاضي وفي صدد تصديق جدول الحقوق يستثني الأراضي التي يرد عليها اعتراض ويصادق ما عداها، وأن هذه الالتماسات عليها يتم التصديق عليها في منطوق الحكم الصادر بالاعتراض، لذا يثور تساؤلٌ لدينا في هذا الصدد حول ما إن كان حق المدعي الذي أقام دعوى التعويض أقامها بناءً على غشٍ على أرض سبق الاعتراض عليها، فهل تبدأ مدة إقامة دعوى التعويض من تاريخ تصديق جدول الحقوق الذي يشملها أم من تاريخ التصديق على سجل هذه الأرض بعد صدور الحكم بشأنها؟

ونرى في الإجابة على هذا التساؤل أن هذه الحالة تقتض وقوع الغش خلال نظر دعوى الاعتراض التي للمدعي عليها حق وأقام بناءً على ذلك دعوى التعويض،⁽¹⁾ ففي الحقيقة كما سبق ووضحنا أن تحديد بدء سريان المدد يخضع للقانون العام وهو قانون الأصول، والذي بالعودة لأحكامه نجد أن المشرع حدد بدء سريان مدة الاستئناف في الحكم الصادر في الدعوى بناءً على غش من اليوم الذي يظهر فيه هذا الغش،⁽²⁾ أي لو ظهر هذا الغش بعد سنة من تاريخ صدور الحكم فإن مدة الاستئناف تبدأ من هذا اليوم الذي ظهر فيه، ولا يعقل أن المشرع يكون قد رسم طريقين للمدعي: طريق يمكنه الاستئناف فيه، وطريق يمكن إقامة دعوى التعويض بناءً عليه، لذا، فإننا نرى أن المشرع قصد من عبارة "ثلاث سنوات من تاريخ التصديق على جدول الحقوق" أي من تاريخ التصديق على هذا الجدول إجمالاً وليس من تاريخ التصديق على سجل كل أرض قُدم عليها اعتراضاً على حدة.

وفي الحقيقة، لنا مأخذٌ على مدة إقامة الدعوى المذكورة أعلاه كونها تبدأ من تاريخ التصديق على جدول الحقوق، ذلك أن هذه المدة قد تنتهي دون أن يعلم المدعي بوقوع الغش، وبالتالي يفقد حقه في إقامة الدعوى، لذا نرى أنه من الأقرب للعدالة أن تبدأ هذه المدة من تاريخ اكتشاف الغش وحتى لو قُصرت،

(1) كشهادة الزور في دعوى الاعتراض على جدول الحقوق.

(2) نصت المادة (206) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية على أنه: "إذا صدر الحكم بناءً على غش وقع من الخصم أو بناءً على ورقة مزورة، أو بناءً على شهادة زور أو بسبب عدم إظهار ورقة قاطعة في الدعوى حجبها الخصم، فلا يبدأ ميعد الاستئناف إلا من اليوم الذي ظهر فيه الغش أو اليوم الذي أقر فيه بالتزوير فاعله أو حكم بثبوته أو اليوم الذي حكم فيه على شاهد الزور أو اليوم الذي ظهرت فيه الورقة التي حجبت".

سيما وأن هذه المدة لا تمسُ مبدأ استقرار المعاملات؛ كون حق المدعي يقتصر على التعويض فقط كما سبق ووضحنا، ولأن السياسة التشريعية في فلسطين أصلاً تقضي ببدء مدد الطعون والدعاوى التي تقوم على وقائع مادية كالغش من اليوم الذي اكتشف فيه، وهذا ما لم يفعله المشرع في قانون التسوية بشأن دعوى التعويض.⁽¹⁾

وخلصاً لكل ما سبق، فإنه يشترط لإقامة دعوى التعويض بناءً على قيد حق في جدول الحقوق النهائي بطريق الغش: أن يقع غشٌ في جدول الحقوق النهائي، وأن يكون عدم قيد اسم المدعي في الجدول عائداً إلى هذا الغش بشكل مباشر، وأن تقام دعوى التعويض خلال ثلاث سنوات من تاريخ التصديق على جدول الحقوق إجمالاً.

الفرع الثاني: دعوى التعويض بناءً على القيد بطريق تزوير التبليغات.

يشترط لإقامة دعوى التعويض بناءً على القيد بطريق تزوير التبليغات توافر ثلاثة: اكتساب حكم صادر عن محكمة التسوية الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة، قيام العلاقة السببية بين القيد للمدعى عليه في السجل العقاري واكتساب الحكم الدرجة القطعية، وإقامة الدعوى خلال سنة من تاريخ صدور الحكم القطعي. وفي هذا الفرع نتناول تفصيلاً هذه الشروط على ثلاثة بنودٍ متتالية وفق ترتيبها الأنف:

أولاً: اكتساب حكم صادر عن محكمة التسوية الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة.

يُشترطُ لإقامة دعوى التعويض بناءً على تزوير التبليغات وفقاً للفقرة الخامسة من المادة (14) أن يكتسب حكماً صادراً عن محكمة التسوية الدرجة القطعية، وهذا بصراحة الفقرة المذكورة التي نصت أنه: "إذا ثبت لمحكمة التسوية أن حكماً من أحكامها اكتسب الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة..."

(1) انظر مثلاً نص المادة (252) من قانون أصول المحاكمات التي حددت بدء احتساب المدة الممنوحة لإعادة المحاكمة من تاريخ اكتشاف الغش إذا كان سبباً للطعن، إذ نصت على أنه: "يكون ميعاد الطعن بطريقة إعادة المحاكمة ثلاثين يوماً تبدأ من: 1. اليوم الذي ظهر فيه الغش أو الحيلة..."، وكذلك انظر نص المادة (206) من ذات القانون التي حددت بدء احتساب مدة الطعن بالاستئناف من يوم ظهور الغش إذا كان سبباً للاستئناف، إذ نصت أنه: "إذا صدر الحكم بناءً على غش وقع من الخصم ... فلا يبدأ ميعاد الاستئناف إلا من اليوم الذي ظهر فيه الغش..."، وانظر أيضاً في ذات السياق نص المادة (1/163) التي نصت أنه: "تسقط دعوى المخاصمة بمضي ثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ اكتشاف الغش..."

ويعنى من ذلك _بالوضوح التام_ أنه وإقامة دعوى التعويض يجب أن يكون اكتساب الحكم الصادر عن محكمة التسوية الدرجة القطعية عائداً سببه مباشرةً إلى تزوير التبليغات، فما المقصود بتزوير التبليغات؟

لم يعرف المشرع في قانون التسوية تزوير التبليغات، وكذلك لم تفعل جل التشريعات النافذة في الضفة الغربية، وإبان بحثنا في الأحكام القضائية ذات صلة تبين لنا أنه لم يسبق لمحكمة التمييز الأردنية ومحكمة النقض الفلسطينية أن نظرتا طوعاً بشان دعوى التعويض بناءً على تزوير التبليغات حتى نهاية العام 2022،⁽¹⁾ لذلك عملنا على العودة للمفهوم العام للتزوير ومن ثم قياسه على حالة التبليغات.

فقد عُرف التزوير في المادة (260) من قانون العقوبات على أنه: "تحريف مفتعل للحقيقة في الوقائع والبيانات التي يراد إثباتها بصك أو مخطوط يحتج بهما نجم أو يمكن أن ينجم عنه ضرر مادي أو معنوي أو اجتماعي."⁽²⁾ ويتضح من هذا التعريف أن التزوير عبارة عن تغيير في حقيقة صك أو مخطوط (مستند) وذلك بإظهار أمر معين في هذا المستند على غير صورته الحقيقية، أي إظهاره بشكل مخالف للواقع الذي يجب أن يكون، لولا تدخل المزور فيها، وذلك إما بنفي هذه الحقيقة من المستند، أو بابتداع وقائع أخرى تحل محل هذه الحقيقة، سواء كان هذا التغيير كلياً أو جزئياً، وهذا التغيير في كل الأحوال يشكل تزويراً إذا ما كان قد ألحق الضرر بالغير أو قد يلحق به الضرر، وقد يكون الضرر مادياً أو معنوياً، وهو يدخل بكل الأحوال في مفهوم الغش.⁽³⁾

ويعرفُ التبليغ القضائي أنه: "إخبار المبلغ إليه رسمياً بأمر أو واقعة معينة"، ويعنى بالتبليغ على هذا النحو أنه عبارة عن محرر يتم فيه إخبار المبلغ إليه رسمياً بأمر معين في دعوى أو طلب، وهذا المحرر

(1) للتأكد من ذلك، انظر: حازم حسين وانس الجدع، الاجتهاد القضائي الأردني والفلسطيني في قضايا تسوية الأراضي والمياه: منذ عام 1931 حتى العام 2020، مرجع سابق. وانظر أيضاً: جمال مدغمش، دعاوى تسوية الأراضي والمياه في اجتهادات محكمة التمييز الأردنية ومحكمة النقض الفلسطينية، فلسطين: المركز القانوني الإستشاري، ط 3، 2022. وقد تم البحث في المواقع الإلكترونية الآتية وتبين خلوها أيضاً: مقام، المقتفي، قسطاس، قرارك، مركز عدالة للمعلومات القانونية.

(2) قانون العقوبات رقم (16) لسنة 1960، الجريدة الرسمية الأردنية، عدد 1487، بتاريخ: 1960/5/1، ص 374.

(3) للمزيد في ذلك، انظر: أحمد خليل، "جريمة التزوير في التشريع الفلسطيني: دراسة تحليلية مقارنة"، رسالة ماجستير، فلسطين/ غزة، الجامعة الإسلامية، 2015.

هو عبارة عن سند رسمي،⁽¹⁾ وقد حدد قانون أصول المحاكمات النافذ ما يجب أن تشتمله ورقة التبليغ في المادة (9) منه، والتي نصت على أنه: "يجب أن تشتمل ورقة التبليغ على البيانات الآتية: 1. اسم المحكمة ورقم الدعوى أو الطلب 2. اسم طالب التبليغ وعنوانه وصفته ومن يمثله إن وجد 3. اسم المراد تبليغه وعنوانه وصفته 4. موضوع التبليغ 5. يوم التبليغ وتاريخه وساعة حصوله 6. اسم من يقوم بالتبليغ وتوقيعه 7. اسم وصفا من سلم إليه التبليغ وتوقيعه على النسخة المعادة إلى المحكمة."

ولما كان التزوير هو تحريف للحقيقة على غير الواقع، فإن التحريف وإذا ما وقع في أي ما تشتمله ورقة التبليغ من المذكورات أعلاه، يكون بذلك قد وقع تزوير في هذا التبليغ، فقيام مأمور التبليغ باستغلال إمضاء المبلغ إليه على ورقة التبليغ وحشوها بغير ما صرح يكون تزويراً، وكذلك الحال إذا ما حرّف في اسم المحكمة على ورقة التبليغ أو رقم الدعوى أو الطلب، أو غير صفة المبلغ أو المبلغ إليه؛ كأن تكون صفة أحدهما الأساس مدعى عليه وتم تبليغه على أنه شاهد، أو تم تغيير تاريخ إجراء التبليغ أو ساعة حصوله، أو التوقيع عن المبلغ إليه،⁽²⁾ ويقاس على هذه الحالات على هذا النحو تقريراً لتزوير التبليغ.

والجدير بالذكر أنه لا يشترط لوقوع التزوير أن يكون مرتكبه مأمور التبليغ، فقد يكون موظفاً آخرًا بالمحكمة صح له أن يحرف في بيانات التبليغ، أو أي شخص آخر أيضاً، فكل شخص يمكنه أن يقوم بتزوير ورقة التبليغ متى صح له ذلك. ومن نافلة القول أن التزوير يجب أن يكون بالتبليغ حتى يشكل سبباً لدعوى التعويض عملاً بأحكام المادة (14)، سواء وقع هذا التزوير في ورقة التبليغ بواسطة مأمور التبليغ أو عبر البريد المسجل أو بالنشر أو عبر البريد الإلكتروني أو بأي وسيلة أخرى من وسائل التبليغات،⁽³⁾ وهذا يعني بمفهوم المخالفة أن وقوع التزوير في غير التبليغ لا يشكل سبباً لدعوى التعويض سنداً للفقرة الخامسة من المادة (14)، فلو وقع التزوير في مستند أبرز كبينة أثناء نظر الدعوى، فإنه لا تقام دعوى

(1) رامي ارجوب، "واقع التبليغ القضائي في ظل قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية رقم (2) لسنة 2001"، رسالة ماجستير، فلسطين/ القدس، جامعة القدس_ أبو ديس، 2020، ص 7.

(2) دليل الإجراءات الموحدة لدوائر التبليغات، ص 22، موقع مجلس القضاء الأعلى، <https://www.courts.gov.ps/userfiles/20111212152450.pdf>، (استرجع بتاريخ: 2024/1/3).

(3) نصت المادة (7) من قانون أصول المحاكمات على أنه: "1. يجري التبليغ بإحدى الطرق الآتية: أ- بواسطة مأمور التبليغ ب- بالبريد المسجل مع علم الوصول بواسطة قلم كتاب المحكمة ج- أية طريقة أخرى تقررها المحكمة بما يتفق وأحكام هذا القانون."

التعويض وهذا الحال سنداً للفقرة الخامسة، وإنما تقام بناءً على الفقرة الرابعة من المادة (14)، وذلك لأن التزوير يدخل في مفهوم الغش كما وضعنا.

ومن نافلة القول أن مفهوم تزوير التبليغ يختلف عن بطلانه، فالتبليغ مستند رسمي معرض للتزوير وكذلك للبطلان كإجراء، ويكون التبليغ باطلاً حال عدم مراعاة مواعيد وإجراءات التبليغ وشروطه المنصوص عليها في المادة (9) من قانون الأصول أعلاه،⁽¹⁾ فمثلاً عدم ذكر اسم مأمور التبليغ يترتب عليه بطلات التبليغ،⁽²⁾ ولكن ذكر اسمه على غير الحقيقة فهذا تزوير، وهذا يعني في ظل هذا الاختلاف أن بطلان التبليغ لا يقوم سبباً لدعوى التعويض؛ وإنما التزوير فقط.

ولا يكفي وقوع التزوير في التبليغ كي يقوم سبب دعوى التعويض بناءً على الفقرة الخامسة من المادة (14)، وإنما يتشترط أن يكتسب الحكم الدرجة القطعية بناءً على هذا التزوير، فعبارة "اكتسب الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة" الواردة في الفقرة المذكورة تُجزم لنا وجوب قيام العلاقة السببية المباشرة بين تزوير التبليغ واكتساب الحكم الدرجة القطعية، وسبق لنا أن وضعنا مفهوم الحكم القطعي المتمثل في عدم جواز الطعن فيه بالطرق العادية أو بالنقض، وكذلك كيفية اكتساب الحكم هذه الدرجة. وهذا يعني أنه لو تم تزوير التبليغ في الدعوى ولكن لم يكن هذا التزوير هو السبب في اكتساب الحكم الدرجة القطعية فلا يقوم سبب دعوى التعويض، وطبعاً هذا التزوير في هذا التبليغ يجب أن يكون لدعوى منظورة أمام محكمة التسوية وفق صراحة الفقرة أعلاه، ونرى في ذلك أنه وبمفهوم المخالفة لو صدر حكمٌ عن محكمة غير محكمة التسوية واكتسب الدرجة القطعية بناءً على تبليغ مزور فلا يقوم سبب دعوى التعويض في حالتنا محل الدراسة وحتى لو كانت هذه الدعوى على أرض أثناء أعمال التسوية.

(1) نصت المادة (7) من قانون أصول المحاكمات على أنه: "يترتب البطلان على عدم الالتزام بمواعيد وإجراءات التبليغ وشروطه."

(2) وفي ذلك قضت محكمة النقض أنه: "كما خلت مذكرة التبليغ أيضاً من إسم مأمور التبليغ بإعتباره من أحد البيانات الواجب ذكرها في صك التبليغ، وان التوقيع لا يسد مسد ذكر الاسم، فالقانون أوجب ان تشتمل مذكرة التبليغ إسم مأمور التبليغ وتوقيعه تحت طائلة البطلان." محكمة النقض، حقوق، رقم: 2019/502، صادر بتاريخ: 2019/12/3.

ثانياً: قيام العلاقة السببية بين اكتساب الحكم الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة وبين استفادة المدعى عليه من هذا الحكم.

توصلنا مسبقاً إلى أن المدعى عليه في دعوى التعويض حالة تزوير التبليغات هو الشخص المستفيد من الحكم الصادر عن محكمة التسوية والمُكتسب الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة، والجدير بالذكر أنه لا يكفي لقيام دعوى التعويض في هذه الحالة ثبوت التزوير في التبليغات، كما ولا يكفي ثبوت العلاقة السببية بين تزوير التبليغات واكتساب الحكم الدرجة القطعية، وإنما يجب بجانب ذلك إثبات أن استفادة المدعى عليه جاءت نتيجة مباشرة لاكتساب الحكم الدرجة القطعية، والتي اكتسبها نتيجة لتزوير التبليغات.

ويعنى من ذلك، أن إقامة دعوى التعويض في حالة تزوير التبليغات بحاجة لإثبات علاقتين سببيتين: تتمثل الأولى بين تزوير التبليغات واكتساب الحكم الدرجة القطعية، وتتمثل الثانية بين اكتساب الحكم الدرجة القطعية واستفادة المدعى عليه من الحكم، ويترتب على ذلك نتيجة هامة مفادها أن انقطاع العلاقة السببية الأولى تنفي الثانية، لكونها تبنى على بعضها بالتوالي، وقد خلصنا إلى ذلك من تحليل الفقرة الخامسة من المادة (14)، فسبق لنا وأن وضحنا العلاقة السببية الأولى، وأما الثانية فيستدل عليها من عبارة "فلها أن تحكم بالتعويض لصاحب الحق على الشخص المستفيد من الحكم المذكور"، فاستفادة المدعى عليه وهذا الحال جاءت بسبب الحكم المذكور وهو المكتسب الدرجة القطعية، والذي اكتسب هذه الدرجة بناءً على تزوير التبليغات، وهذا أمر بديهي ونافلٌ عن التوسع فيه.

وتأسيساً على ذلك يمكننا القول: أن استفادة المدعى عليه من الحكم المكتسب الدرجة القطعية بناءً على ما قدمه من بينات غير صحيحة أو ما عجز المدعي عن إثباته في تلك الدعوى لا يقوم سبباً لدعوى التعويض، وكذلك نرى لو اكتسب الحكم الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة مع علم المدعي بهذا التزوير حين سريان مدة استئناف الحكم، فلا يقوم ذلك سبباً لدعوى التعويض أيضاً؛ وذلك لأن الغاية من التبليغ قد تحققت وكان بإمكان المدعي أن يقطع اكتساب الحكم الدرجة القطعية باستئنافه الحكم، إذ أن التزوير في هذه الحالة فقد شرطاً وهو إلحاق الضرر بالغير، سيما وأن دعوى التعويض أصلاً طريق

استثنائي في تحصيل الحق عن الأصل، وبالتالي، فالمقصر بحق نفسه أولى بالخسارة وهذه الحالة، وغير جدير بالحماية القانونية المنوطة بموجب دعوى التعويض.

ثالثاً: إقامة الدعوى خلال سنة من تاريخ صدور الحكم القطعي.

يشترط وفقاً للفقرة الخامسة من المادة (14) أن تقام دعوى التعويض في حالة تزوير التبليغات خلال سنة من تاريخ صدور الحكم القطعي، وهذا بصراحة الفقرة أعلاه التي نصت أنه: "... على شرط أن يقدم الاعتراض على التبليغ خلال سنة واحدة من تاريخ صدور الحكم القطعي"، وقد يثور لبسٌ وفق هذا النص أنه ورد فيه أن يقدم اعتراض على التبليغ خلال هذه المدة، فهل هذا يختلف عن كونها دعوى وفق الموضح مسبقاً في هذه الدراسة؟ في الحقيقة لا، فعبارة اعتراض الواردة يعنى منها أن يكون موضوع الدعوى الاعتراض على التبليغ الذي جرى تزويره واكتسب الحكم الدرجة القطعية مع بيان أوصافه وبجانبه طلب التعويض، أي أن هذه العبارة لا تغير من طبيعة الدعوى وإنما هي عبارة يجب إضافتها بجانب طلب الحكم بالتعويض.

ونخالف بناءً على ما ذكر أعلاه ما ذهب إليه الدكتور محمد الزعبي من أنه يشترط لإقامة دعوى التعويض في حالة تزوير التبليغات صدور حكم قطعي بالتزوير في دعوى سابقة لإقامة دعوى التعويض،⁽¹⁾ وذلك لأن المشرع لو أراد هذا الحكم لما ذكر عبارة الاعتراض على التبليغ المشار إليها أعلاه، إذ لنص على طلب التعويض مباشرة دون الاعتراض، لكون عبارة اعتراض يستفاد منها التطرق لإثبات تزوير التبليغ في ذات دعوى التعويض، ومن جانب آخر لو أراد المشرع هذا الحكم لجعل بدء احتساب مدة إقامة الدعوى في هذه الحالة من تاريخ ثبوت التزوير بحكم قطعي، وإلا لكانت ستمضي هذه المدة والمدعي يحاول إثبات التزوير في دعوى مستقلة، والتي قد تستغرق سنوات.⁽²⁾

(1) محمد الزعبي، "قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية"، مرجع سابق، ص 349.

(2) ونرى أيضاً أن هذا التوجه يخلص في إقامة دعوى ابطال التبليغات بناءً على تزويرها قبل إقامة دعوى التعويض، وهو ما لا يجوز قانوناً في ظل الأحكام القانونية النافذة، وقد سبق لمحكمة النقض أن قضت في ذلك أنه: "صحيح أن القانون لم يحصر الدعاوى بأسماء معينة ولا يعقل إن يتصور ذلك، إلا أن سلوك هذا النوع من الدعاوى باعتبارها وسيلة لتحقيق غاية ألا وهي الطعن في الحكم الذي تقرر بطلان إجراءات تبليغه يخرج فيما نرى عن نطاق فلسفة المشرع بفتح باب الطعن بالأحكام بتحديد ميعاد وهو المدة الزمنية التي يقبل فيها الطعن مع بيان بدء سريان هذا الميعاد وإذا كانت بداية المدة أي بدء الميعاد محل الخلاف أو صراع بين الخصوم، فإن المحكمة صاحبة حق الاختصاص بنظر الطعن ستقول كلمتها فيه، بل عليها

ومن نافلة القول أن حكم مدة إقامة دعوى التعويض في حالة تزوير التبليغات كحكم المدة حالة الغش، أي أنها أيضًا من قبيل مدد السقوط، ونرى في هذا الصدد أن هذه المدة تبدأ من تاريخ صدور الحكم القطعي وليس من تاريخ صيرورة الحكم قطعيًا، أي لو صدر الحكم عن محكمة التسوية بتاريخ 2024/1/1 ومضت مدة استئنافه بتاريخ 2024/1/16 أي أنه بمضي التاريخ الثاني بات قطعياً لعدم الطعن فيه، فإن مدة السنة يبدأ احتسابها من التاريخ الأول، وذلك لصراحة النص في أن هذه المدة تبدأ من تاريخ صدور الحكم قطعي، أي من تاريخ صدور الحكم الذي اكتسب بعدها الدرجة القطعية، ولو أراد المشرع غير ذلك لنص على أنه تبدأ من تاريخ صيرورة الحكم قطعياً.

ويخفى علينا في الحقيقة السبب وراء تفرقة المشرع في مدد إقامة الدعوى في حالة الغش وحالة تزوير التبليغات، ونرى أنه من الأجدى لو تم توحيدها ولو قصرت شريطة أن تبدأ من تاريخ اكتشاف الغش في الحالة الأولى، واكتشاف التزوير في الحالة الثانية، وذلك لذات الأسباب التي سبق وأن تطرقنا إليها مسبقاً في صدد مدة إقامة الدعوى حالة الغش.

وخلاصة القول: يشترط لإقامة دعوى التعويض بجانب إثبات أن المدعي صاحب الحق؛ إثبات أن حكماً صدر عن محكمة التسوية اكتسب الدرجة القطعية نتيجةً لتزوير التبليغات أو احداها في هذه الحكم، وأنه بناءً على ذلك استفاد المدعى عليه من الحكم واكتسب حق عيني، على أن تقام هذه الدعوى خلال سنة من تاريخ صدور هذا الحكم، وإلا سقط حق المدعي في إقامتها.

المطلب الثاني: التنظيم القانوني لاختصاص محكمة التسوية في نظر دعوى التعويض.

نتناول في هذا المطلب التنظيم القانوني لاختصاص محكمة التسوية في نظر دعوى التعويض، وذلك من خلال تقسيمه إلى فرعين: نتناول في الفرع الأول اختصاص محكمة التسوية في نظر دعوى التعويض، ونتناول في الثاني التشريعات الشكلية الناظمة لدعوى التعويض أمام محكمة التسوية، وذلك على النحو الآتي:

من تلقاء ذاتها أن تتصدى له لتعلقه بالنظام العام، وهذا يجعل من دعوى بطلان التبليغات وسيلة مبتدعة. " حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2010/47، صادر بتاريخ: 2010/3/24، المقتفي.

الفرع الأول: اختصاص محكمة التسوية في نظر دعوى التعويض.

نتناول في هذا الفرع اختصاص محكمة التسوية في نظر دعوى التعويض، وذلك من خلال التعريف بهذه المحكمة بالتوقف على آلية تشكيلها وطبيعتها القانونية، ومن خلال تحديد طبيعة اختصاص محكمة التسوية في نظر دعوى التعويض، وحتى يتسنى لنا ذلك فإننا نقسم هذا الفرع لبنتين: نتناول آلية تشكيل محكمة التسوية وطبيعتها القانونية أولاً، وطبيعة اختصاص محكمة التسوية في نظر دعوى التعويض ثانياً:

أولاً: آلية تشكيل محكمة التسوية وطبيعتها القانونية.

سبق لنا التمهيد إلى أنه وإذا ما أعلن رئيس الهيئة أمر التسوية، فإنه يتم إرسال كتاب إلى مجلس القضاء الأعلى من أجل تعيين قاضٍ لمحكمة التسوية يمارس اختصاصاته الإدارية والقضائية المنوطة له بموجب قانون التسوية، والتي منها النظر في دعوى التعويض.

وتضمن قانون التسوية آلية تشكيل محكمة التسوية في المادة (1/13) التي نصت على أنه: "تتخصص صلاحية سماع الاعتراضات على جدول الحقوق والبت فيها بمحكمة تسوية الأراضي والمياه التي تسمى فيما بعد "محكمة التسوية" تتألف من قاضٍ منفرد يعين وفق أحكام قانون تشكيل المحاكم النظامية وعند مرض القاضي أو عدم استطاعته القيام بوظيفته ينتدب وزير العدلية من يقوم مقامه."

ويتضح من ذلك أن محكمة التسوية تتشكل من قاضٍ منفرد يتم تعيينه من مجلس القضاء الأعلى وفقاً لقانون تشكيل المحاكم النظامية النافذ، وهو القرار بقانون رقم (39) لسنة 2020 بشأن تشكيل المحاكم النظامية،⁽¹⁾ ذلك أنه القانون الناظم لتشكيل المحاكم النظامية والنافذ حتى تاريخه، والذي ألغى بدوره صراحةً القانون السابق، وهو قانون تشكيل المحاكم النظامية رقم (5) لسنة 2001.⁽²⁾

⁽¹⁾ القرار بقانون رقم (39) لسنة 2020 بشأن تشكيل المحاكم النظامية وتعديلاته، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد ممتاز 22، بتاريخ 2021/1/11، ص 2.

⁽²⁾ قانون تشكيل المحاكم النظامية رقم (5) لسنة 2001، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 38، بتاريخ 2001/9/5، ص 279. نصت المادة (24) من بقانون رقم (39) لسنة 2020 على أنه: "1. يلغى قانون تشكيل المحاكم النظامية رقم (5) لسنة 2001م وتعديلاته 2. لا يعمل بأي نص ورد في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض مع أحكام هذا القرار بقانون."

وتعقد محكمة التسوية جلساتها في المكان الجارية فيه أعمال التسوية، أي أنه يكون لكل قرية أو بلدة محكمة تسوية مختصة وفق صراحة المادة (1/13) من قانون التسوية التي نصت على أنه: "تعقد المحكمة جلساتها في القرية أو البلدة المختصة في الزمان الذي يعينه قاضي محكمة التسوية وفي الحالات التي يتعذر فيها عقد الجلسات في القرية أو البلدة تعقد جلساتها في أي مكان آخر يعينه قاضي محكمة التسوية بموافقة المدير." ويعنى من ذلك أن لكل منطقة تسوية محكمة تسوية، إلا أن واقع الحال غير ذلك، حيث يكون لأكثر من منطقة تسوية محكمة واحدة، أي أن هنالك شبه مركزية في أماكن انعقاد محاكم التسوية، فمثلاً: محكمة التسوية في مدينة يطا تختص مكانياً في عديد من مناطق التسوية، ومنها: يطا، الكرمل، خلة المية،⁽¹⁾ مع العلم أن الأصل بموجب النص أعلاه أن يكون لكل منطقة من المناطق المذكورة محكمة تسوية خاصة بها.

ويهمنا بعيد ذلك تحديد الطبيعة القانونية لمحكمة التسوية، إذ أن طبيعتها ترتب بعضاً من الآثار القانونية الهامة، فكونها محكمة خاصة مثلاً يرتب حصر اختصاصاتها والتشريعات النازمة لممارسة هذه الاختصاصات، أما كونها محكمة نظامية، فهذا ينشئ توسعاً في الاختصاصات، وتطبيقاً لكافة التشريعات التي تطبقها المحاكم النظامية، لكونه وهذا الحال تُعاد الأمور لأصلها.

ولا يخفى في ظل البواعث الوفرة تناقض طبيعة محكمة التسوية في ظل الأحكام النافذة أنها ما بين محكمة نظامية وما بين محكمة خاصة، ذلك أن هذه المحكمة تتشكل وفق قانون تشكيل المحاكم النظامية كما ذكر أعلاه، ويتم استئناف الأحكام التي تصدر عنها أمام محكمة الاستئناف وهي محكمة نظامية،⁽²⁾ وهذا يدل بدايةً على أنها محكمة نظامية، ولكن بالمقابل محكمة التسوية أنشأت وحددت اختصاصاتها بموجب قانون خاص، وهو قانون التسوية، وموظفوها يتبعون لهيئة التسوية وليس لمجلس القضاء كموظفي

(1) للمزيد في ذلك، انظر: الهيكلية الإدارية لهيئة تسوية الأراضي والمياه، (<https://lwsc.ps/mob>)، (استرجع بتاريخ: 2023/9/13).

(2) نصت المادة (4/13) من قانون التسوية على أنه: "يجوز استئناف الأحكام الصادرة من محكمة التسوية إلى محكمة الاستئناف إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على مائتي دينار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهياً ومن تاريخ تبليغه إن كان غائباً..."

المحاكم النظامية،⁽¹⁾ وهذا يدل في قالب آخر أنها محكمة خاصة، ومع ذلك يتفقُ الشراح والباحثون في فلسطين_والذين نتفقُ معهم بحق_ على أن محكمة التسوية محكمة خاصة في ظل سالف الذكر.⁽²⁾

وذهبت محكمة التمييز الأردنية في هذا التوجه، إذ قضت في حكم لها أنه: "محكمة التسوية من المحاكم الخاصة لهذا يكون انتداب مساعد النائب العام ليقوم بوظيفة قاضي تسوية هو انتداب قانوني يتفق وأحكام الفقرة الرابعة المشار إليها..." وبذات التوجه ذهبت محكمة تسوية بيت لحم في حكم لها قضت فيه أنه: "برجعنا إلى أحكام المادة (12) من قانون تسوية الأراضي والمياه نجد أن موضوع الدعوى منع معارضة في حصص مشاعية ليس من ضمن الحالات الواردة في تلك المادة، إذ أن محكمة التسوية هي محكمة خاصة محددة الاختصاص بموجب قانون التسوية."⁽³⁾

وكان يلمسُ الاستقرار على الطبيعة القانونية لمحكمة التسوية في ظل التوجهات أعلاه، سواء من الباحثين السابقين أو الاجتهاد القضائي، غير أن الأمر لم يعد على حاله بعيد صدور حكم عن المحكمة الدستورية مؤخرًا يقضي بكون محكمة التسوية محكمة نظامية.

فقضت المحكمة الدستورية أنه: "ومن شروط قبول دعوى التنازع حول تنفيذ حكمين متناقضين اختلاف وظيفة كل من الجهتين المتنازعتين، فيكون الحكم في إحدى الدعويين _ المتحددين موضوعًا _ صادرًا من جهة القضاء العادي مثلًا والآخر صادر من جهة أخرى منها، أما إذا كان الحكمان صادرين من جهة قضاء واحدة، وتمسك كل بتنفيذه، فلا تقبل دعوى تنازع الاختصاص حول تنفيذ حكمين متناقضين، لأن المحكمتين تتخرطان تحت لواء جهة قضائية واحدة... ولما كان الحكمان المدعى بوقوع التناقض بينهما

(1) نصت المادة (4) من القرار بقانون رقم رقم (7) لسنة 2016 بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه أنه: "تؤول للهيئة كافة الموجودات والحقوق المالية والعينية المخصصة للتسوية بما فيها الموازنة المخصصة لذلك، وتدرج موازنتها ضمن الموازنة العامة للدولة، وينقل إليها جميع موظفي التسوية كل حسب درجته الوظيفية والمالية، وينطبق عليهم قانون الخدمة المدنية."

(2) في ذلك ذهب أحمد قنديل في مؤلفه: شرح قانون تسوية الأراضي والمياه والقوانين الأخرى المكلمة، مرجع سابق، ص 63. وكذلك: حسين عاهد عيسه في مؤلفه: ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية، مرجع سابق، ص 226. وإليه ذهب أيضًا: حازم حسين، "اختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية"، مرجع سابق، ص 43، وإليه ذهب أيضًا: عثمان التكروري، الكافي في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 44.

(3) حكم صادر عن محكمة تسوية بيت لحم في الدعوى رقم: 2010/251، غير منشور، ورد لدى حازم حسين، اختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية"، مرجع سابق، ص 42.

في الدعوى الماثلة صادرين من محكمتي _ محكمة تسوية الأراضي ومحكمة الاستئناف في (رام الله)_
تابعتين لجهة قضاء واحدة وهي القضاء العادي النظامي... فإن محاكم هذه الجهة وحدها هي التي يكون
لها ولاية الفصل فيه وفقاً للقواعد المعمول بها في نطاقها.⁽¹⁾

وقد خلق الحكم أعلاه لبساً بصراحته على أن محكمة التسوية محكمة نظامية، ذلك أن الأحكام التي
تصدر عن المحكمة الدستورية العليا تحوز قوة الأمر المقضي به منذ صدورها، وهي ملزمة لكافة المحاكم
والسلطات ولا يجوز مخالفتها، إذ أنها بمنزلة القانون.⁽²⁾

إلا أننا ومع ذلك لا نسلّم بصحة الحكم الصادر عن المحكمة الدستورية في كون محكمة التسوية
محكمة نظامية، ذلك أنه وعلى ضوء هذا الحكم ستكون محكمة التسوية مختصة في نظر كافة الدعاوى
التي يكون موضوعها الأراضي في نطاق عملية التسوية، كما ويجعلها تطبق التشريعات التي تطبقها
المحاكم النظامية في ممارسة اختصاصاتها، وهذا يخالف خصوصية اختصاصات محكمة التسوية
وخصوصية إجراءاتها، إذ يخالف هذا الحكم على هذا النحو أحكام قانون التسوية التي حددت حصراً
اختصاصات محكمة التسوية وطبيعة الإجراءات التي تتم أمامها؛ لكونه يطبق عليها تشريعات تخصها كما
سنوضح لاحقاً، وحتى أن تشكيل هذه المحكمة وفقاً لقانون تشكيل المحاكم النظامية واستئناف أحكامها
أمام محكمة نظامية لا يكفي للذهاب بالقول أنها محكمة نظامية، إذ نرى أن المشرع أحال لقانون تشكيل
المحاكم المذكور تجنباً لتكرار الأحكام ولأنه لا حاجة لتشريع خاص بهذا الصدد، وكذلك الحال بالنسبة
لمحكمة الاستئناف، فلا حاجة لخص الطعن بأحكام التسوية بمحكمة استئناف خاصة. وبناءً على ذلك
فإننا نعامل محكمة التسوية على أنها محكمة خاصة وفق المستقر عليه بين الباحثين والاجتهاد القضائي
إلى ما قبل صدور الحكم الأنف ذكره لعدم واقعيته؛ آملين بعدها الرجوع عنه.

(1) حكم المحكمة الدستورية العليا، طعن دستوري، رقم: 2013/2، صادر بتاريخ: 2018/4/9، منشور في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد 142،
بتاريخ 2018/4/22، ص 51.

(2) نصت المادة (1/41) من قانون المحكمة الدستورية على أنه: "أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات
الدولة وللکافة". قانون المحكمة الدستورية رقم (3) لسنة 2006، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 62، بتاريخ 2006/3/25، ص 93.
وقد أكدت على ذلك محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله في حكم لها قضت فيه أنه: "إن حكم المحكمة الدستورية يعتبر بمثابة قانون واجب
الإتياع من كافة المحاكم". محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله، حقوق، رقم: 2018/721، صادر بتاريخ: 2019/6/24.

ثانياً: طبيعة اختصاص محكمة التسوية في نظر دعوى التعويض.

تمارس محكمة التسوية اختصاصات إدارية وأخرى قضائية، إذ تمارس الاختصاصات الإدارية من باب تشكيل الرقابة القضائية على أعمال التسوية، وأما القضائية فإنها تُمارس في سبيل تحقيق الهدف من عملية التسوية المتمثل في تشكيل سجل عقاري يقيد فيه أصحاب الحقوق على الأراضي، وذلك من خلال حسم النزاعات على الأراضي كما وضحنا مسبقاً وصولاً لهذا السجل.

وتتمثل الاختصاصات الإدارية لمحكمة التسوية في التصديق على جدول الحقوق، وفي تصحيح الأخطاء المادية في جدول الحقوق النهائي الناشئ عن سهو كتابي أو نشأ عن خطأ في المساحة أو في التثبيت أو في ربط الحدود على الخرائط أثناء أعمال التسوية، كما وتختص في تنظيم معاملات تسجيل الأراضي والمياه التي تقع بين تاريخ تعليق جدول الحقوق والتاريخ الذي يصبح فيه الجدول نهائياً. وتتمثل الاختصاصات القضائية في نظر الاعتراضات المقدمة على جدول الحقوق، وفي نظر دعاوى الأراضي والمياه المقامة قبل صدور أمر التسوية والمحالة لمحكمة التسوية إذا ما تقدم أحد الخصوم باعتراض على جدول الحقوق خلال المدة القانونية، كما وتختص في نظر دعوى الشفعة والأولوية، وكذلك في نظر طلب وضع ونزع اليد مؤقتاً على وعن الأراضي، وفي طلب وقف معاملات التسجيل.⁽¹⁾

ومما لا ريب فيه أن دعوى التعويض المنوط النظر فيها لمحكمة التسوية بموجب الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة (14) هي من الاختصاصات القضائية، ذلك أنها دعوى يتم فيها حسم النزاع بين أطرافها وتقرر حق التعويض كما وضحنا مسبقاً، إلا أنه وبالنظر لطبيعة الاختصاص القضائي لمحكمة التسوية المذكور أعلاه نجد أنها تختص في نظر دعاوى بطبيعتها عينية⁽²⁾ لكونها تكشف حقوقاً عينية للأشخاص على الأراضي، كدعوى الاعتراض على جدول الحقوق، ولأنها في بعضها الآخر تحمي هذا الحق أو تحمي حيازته، كطلب نزع اليد أو وضعها مؤقتاً عن وعلى الأرض، وكذلك طلب وقف معاملات

(1) للمزيد في ذلك، انظر: حازم حسين، اختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في إطار التشريعات النافذة بالصفة الغربية، مرجع سابق.

(2) الدعاوى التي يكون محلها عقار، ويكون الهدف منها إما حصول المدعي على حق عيني على العقار محل الدعوى، أو المطالبة بحمايته أو حماية حيازته. "أحمد شرقاوي، نظرية الاختصاص في الفقه الإسلامي والقانون الإجرائي المدني: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 157.

التسجيل، غير أن دعوى التعويض كما سبق ووضحنا هي دعوى شخصية تقرر حقًا شخصيًا للمدعى في ذمة المدعى عليه، وهذا يعني أن دعوى التعويض تشكل استثناء على طبيعة الاختصاصات القضائية لمحكمة التسوية في كونها عينية أن دعوى التعويض تختص فيها هذه المحكمة اختصاصًا قضائيًا بطبيعة الدعوى الشخصية.

وفي الحقيقة يثور التساؤل حول العلة من كون دعوى التعويض وهي دعوى شخصية تدخل في اختصاصات محكمة التسوية مع أنها تختص في الدعاوى العينية المحددة في قانون التسوية: فلماذا لا تدخل هذه الدعوى ضمن اختصاصات المحاكم النظامية، كمحكمة الصلح أو البداية كونها من الدعاوى الشخصية التي لا يمس الحكم الفاصل فيها بقيود السجل العقاري؟

ونرى في الإجابة على هذا التساؤل في ظل عدم النص صراحة على ذلك في قانون التسوية والقوانين الأخرى ذات العلاقة، وكذلك في عدم توضيح ذلك من خلال الاجتهادات القضائية، وكذلك الحال لدى الباحثين من قبلنا: أن العلة من جعل اختصاص دعوى التعويض من اختصاصات محكمة التسوية كونها أول ما يتم البحث فيها هو إثبات المدعي أنه صاحب حق عيني على الأرض التي لم يقيد اسمه في صحتها بالسجل العقاري، وهذا نوع من الطعن في صحة قيود هذا السجل، فلما كان يحظر على كافة المحاكم الأخرى أن تنظر دعوى للطعن في قيود هذا السجل أو نظر أي بينة على عدم صحتها كما وضحنا مسبقًا، ولما كان الاعتراض على قيود هذا السجل لا يجوز إلا بالطرق المنصوص عليها في قانون التسوية كما وضحنا مسبقًا أيضًا، فإنها ولكون هذه الدعوى تبحث صحة أو عدم صحة قيود السجل العقاري دون أن تنتقضها؛ فإنها تدخل في اختصاصات محكمة التسوية؛ أي حتى لا يتاح للمحاكم النظامية التعرض لصحة قيود السجل العقاري والتوسع في ذلك.

والجدير بالذكر أنه لا إعمال للاختصاصات النوعية أو القيمية للدعاوى أمام محكمة التسوية كالمحاكم النظامية، فمحكمة التسوية ولكونها محكمة خاصة تختص في الدعاوى الوارد النص عليها في قانون

التسوية اختصاصاً ولأئياً،⁽¹⁾ ويحدد اختصاصها في نظر الدعوى وفقاً لمكان وقوع الأرض المتنازع عليها.⁽²⁾

ويعنى من ذلك أن محكمة التسوية المختصة في نظر دعوى التعويض هي المحكمة التي تقع الأرض في نطاق اختصاصها المحلي: الأرض التي يدعى المدعى أنه صاحب حق عيني عليها ولم يقيد في صحيفة هذه الأرض في السجل العقاري، فإذا كانت هذه الأرض مثلاً من ضمن أراضي مدينة يطا، فتكون محكمة تسوية الأراضي في يطا هي المختصة في نظر هذه الدعوى.

ويترتب على كون اختصاص محكمة التسوية في نظر دعوى التعويض اختصاصاً ولأئياً أنه لا يمكن إقامة دعوى التعويض أمام المحاكم النظامية، ذلك أن الاختصاص الولائي متعلق بالنظام العام ولا يمكن الاتفاق على مخالفته، كما ويمكن الدفع به في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وحتى ولو أمام محكمة النقض لأول مرة، وكذلك يتعرض إليه القاضي من تلقاء نفسه.⁽³⁾

وقضت محكمة بداية عمان بصفتها الاستئنافية تأكيداً على عدم جواز نظر دعوى التعويض من قبل المحاكم النظامية على أنه: "إن المشرع إذا منح اختصاصاً لجهة حجب سواها، وحيث أن محكمة الصلح تخصصت في نظر دعوى التعويض على وجه العموم إلا أن المشرع قد منح الاختصاص فيما يتعلق

⁽¹⁾ للمزيد في ذلك، انظر: حكم محكمة صلح حصوص المفرق في الأردن، حقوق، رقم: 2009/283، صادر بتاريخ: 2010/1/21، قسطاس.
يعرف الاختصاص الولائي بأن تكون الدعوى ضمن ولاية اختصاص المحكمة المنظورة أمامها، وإلا دفع الخصم بعدم الاختصاص، وهذا النوع من الاختصاص يحدد الجهة القضائية التي يدخل النزاع في اختصاصها فيما إذا كانت للمحاكم النظامية أو الخاصة مثلاً، ويُقصد به توزيع العمل بين الجهات القضائية المختلفة. أما توزيع العمل داخل الجهة القضائية الواحدة كالمحاكم النظامية بين محاكمها المختلفة فإنه يعرف بالاختصاص النوعي. عثمان التكروري، الكافي في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 119.
⁽²⁾ آلاء شناعه، "خصوصية إجراءات التقاضي أمام محكمة التسوية: دراسة تحليلية"، مرجع سابق، ص 18-34.
⁽³⁾ نصت المادة (92) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية على أنه: "الدفع بعدم الاختصاص لانتهاء ولايتها أو بسبب نوع الدعوى أو قيمتها أو لسبق الفصل فيها تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها، ويجوز الدفع به في أية حالة كانت عليها الدعوى." وبما أنه يجوز الدفع فيه في أي مرحلة كانت عليه الدعوى وللمحكمة إثارته من تلقاء نفسها، فهذا ترادف لكونه متعلق بالنظام العام.

وقد ذهبت محكمة العدل العليا الأردنية إلى أبعد من ذلك حينما قررت أنه ولو صدر حكم عن محكمة نظامية في دعوى تختص فيها محكمة التسوية فإنه لا يجوز تنفيذ الحكم الصادر في هذه الدعوى لمخالفته للنظام العام، واعتبرت أن امتناع مأمور التسوية عن تنفيذ هذا الحكم متفقاً والقانون، للمزيد في ذلك، انظر: حكم محكمة العدل الأردنية، طعن إداري، رقم: 1963/66، صادر بتاريخ: 1964/3/16، قسطاس.

بالمطالبة بالتعويض في حال إحرار حقوق في جدول الحقوق النهائي لمحكمة التسوية، فقد سلب اختصاص محكمة الصلح بنظر هذه الدعوى وحصره في محكمة تسوية الأراضي.⁽¹⁾

ونرى أنه يترتب على ذلك عدم جواز إحالة دعوى التعويض من محكمة نظامية إلى محكمة التسوية،⁽²⁾ أي لو أقيمت دعوى التعويض أمام محكمة نظامية فعليها أن تقضي برد الدعوى لعدم الاختصاص، وليس عدم الاختصاص والإحالة لمحكمة التسوية،⁽³⁾ لكون هذا الاختصاص من قبيل الاختصاص الولائي، ونرى بما أن مدد إقامة دعوى التعويض هي من مدد السقوط التي لا تخضع لأسباب الوقف أو الانقطاع؛ فإنه لو أقيمت دعوى تعويض بناءً على الغش أمام محكمة الصلح مثلاً وقضت بعدم اختصاصها وكانت قد انتهت مدة الثلاث سنوات قبل صدور هذا الحكم، فإنه لا يمكن إعادة إقامة هذه الدعوى أمام محكمة التسوية على سندٍ من القول أنه سبق وأن أقيمت هذه الدعوى أمام محكمة الصلح وقد انقطعت مدة إقامة الدعوى أو توقفت بناءً على ذلك.

وجدير بالذكر أنه لا يمكن إقامة دعوى التعويض أمام المحاكم النظامية إذا كانت الدعوى تستند على غير سببي الغش وتزوير التبليغات؛ لكون هذه الحالات ورد النص عليها حصراً ولا يمكن التوسع فيها كما سبق ووضحنا، سيما وأنها تبحث في صحة قيود السجل العقاري، إلا أنه لا مناص من القول أن الاجتهاد القضائي استقر على قبول بعض دعاوى التعويض أمام المحاكم النظامية إذا كانت بطبيعتها لا تتطرق إلى النظر بصحة ما قيد بالسجل العقاري، كدعوى استرداد الثمن المدفوع للبائع لعدم قيد اسم المشتري في السجل العقاري والتعويضات الملحقة، كأن يكون شخصاً اشترى أرضاً ودفع ثمنها وأثناء أعمال التسوية لم يتم قيد اسمه في جدول الحقوق لأي سبب كان، فهذه الدعوى لا تتطرق لصحة ما قيد في الجدول، وإنما

(1) حكم محكمة بداية عمان بصفتها الاستئنافية، حقوق، 2016/4525، بتاريخ، 2017/5/15.

(2) للمزيد في ذلك، انظر: حكم محكمة بداية عمان بصفتها الاستئنافية، حقوق، رقم: 2016/4525، صادر بتاريخ: 2017/5/14، قسطاس.

(3) سبق لمحكمة النقض في حكم حديث لها أن أيدت حكم صادر عن محكمة بداية نابلس بصفتها الاستئنافية التي أيدت فيه الحكم الصادر عن محكمة صلح نابلس في رد دعوى التعويض لكون أن الاختصاص في نظر هذه الدعوى ينعقد حصراً لمحكمة التسوية، للمزيد في ذلك، انظر: حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2019/1316، صادر بتاريخ: 2022/5/8، قسطاس.

تقتصر البحث على صحة أن قام المشتري المدعي بدفع ثمن الأرض ومع ذلك لم يقيد اسمه في الجدول، فيحق له العودة على البائع للمطالبة بما دفع من ثمن وبأي تعويضات ناتجة عن ذلك.⁽¹⁾

وخلاصة القول: أن دعوى التعويض هي من الاختصاصات القضائية لمحكمة تسوية الأراضي، تختص في نظرها ولأثنيًا مكانيًا نظرًا لمكان وقوع الأرض، ويترتب على ذلك عدم جواز نظر هذه الدعوى من قبل المحاكم النظامية، وأن إقامتها أمام هذه المحاكم لا يوقف أو يقطع مدة إقامتها الممنوحة للمدعي أمام محكمة التسوية.

الفرع الثاني: التشريعات الشكلية الناظمة لدعوى التعويض أمام محكمة التسوية.

تتحدد الإجراءات القانونية لإقامة دعوى التعويض والنظر فيها من خلال التشريعات الناظمة لهذه الدعوى، فما هي هذه التشريعات؟

نُجيب في هذا الفرع على هذا التساؤل من خلال تقسيمه إلى ثلاث: تشريع الرسوم أولاً، تشريع الإجراءات ثانياً، وتشريع البيئات ثالثاً، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: تشريع الرسوم الناظم لدعوى التعويض أمام محكمة التسوية.

بالعودة للتشريعات الناظمة بشأن رسوم الدعاوى نجد أن المشرع خص محكمة التسوية بتشريع لهذه الغاية، إذ أفرد لها نظاماً يسمى "نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه رقم (3) لسنة 1952"،⁽²⁾ والذي بالتمحيص في أحكامه وجدنا أنه لا محل لدعوى التعويض فيه لتحديد قيمة الرسوم الواجب دفعها عند إقامة هذه الدعوى، ذلك أن المادة الثانية منه كانت قد نصت في مقدمتها على أنه: "تقدم الاعتراضات على جدول الحقوق إلى مدير الأراضي والمساحة وعند تقديم أي اعتراض بما في ذلك الاعتراض التبعية أو الاعتراض على الحكم الغيابي أو طلب الدخول كشخص ثالث تستوفى الرسوم التالية..."

⁽¹⁾ وفي ذلك قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: إن الادعاء بأن تسجيل الأرض قد تم بطريق الغش والحيلة يجعل طلب التعويض من اختصاص قاضي التسوية، أما طلب التعويض للنكول عن تنفيذ شروط العقد فإن النظر فيه يدخل في اختصاص المحاكم النظامية. حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 1955/166، صادر بتاريخ: 1955/9/29، قسطاس.

⁽²⁾ نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه رقم (3) لسنة 1952، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1127، بتاريخ 1952/1/1، ص 790.

ويعنى من ذلك أن تحديد الرسوم جاء خصيصاً لدعوى الاعتراض على جدول الحقوق بصراحة المادة المذكورة أعلاه في تخصيصها هذه المادة لرسوم الاعتراضات، ومع الإشارة إلى عدم ورود أي مادة أخرى في النظام المذكور تخص باقي الدعاوى التي تختص فيها محكمة التسوية، وكأن محكمة التسوية وهذا الحال لا تختص سوى بالنظر في الاعتراضات على جدول الحقوق، وهذا ما كان يُثير إشكاليةً حول مقدار الرسوم الواجبة على دعوى التعويض في ظل حكم المادة المذكورة التي لا تشمل دعوى التعويض ضمن أحكامها.

وفي الحقيقة حُلت هذه الإشكالية إبان تعديل النظام أعلاه بموجب نظام صادر عن مجلس الوزراء الفلسطيني يحمل الرقم (20) للعام 2011،⁽¹⁾ إذ تم فيه تعديل المادة الثانية من النظام أعلاه لتشمل كافة الدعاوى التي تختص فيها محكمة التسوية، وذلك من خلال جعل تقدير الرسوم حسب قيمة الحق المدعى به وشطب عبارة الاعتراضات التي أثارت الإشكالية أعلاه، إذ نصت المادة الثانية من النظام المعدل على أنه: "تعديل المادة رقم (2) من النظام الأصلي لتصبح على النحو الآتي: 1. يستوفى رسم بنسبة (1%) من قيمة الحق المدعى به على أن لا يقل عن (50) ديناراً أردنياً ولا يزيد عن (500) دينار أردني."

وتأسيساً على ذلك، فإن تشريع الرسوم الناظم لدعوى التعويض أمام محكمة التسوية هو نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه رقم (3) لسنة 1952 وتعديلاته بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (20) لعام 2011، وهذا يعني أنه لدعوى التعويض خصوصية في تشريع الرسوم الناظم لها عن سائر الدعاوى المدنية التي يسري عليها قانون رسوم المحاكم النظامية رقم (1) لسنة 2003؛⁽²⁾ والأنظمة المتفرعة عنه.

ثانياً: تشريع الإجراءات الناظم لدعوى التعويض أمام محكمة التسوية.

تثور إشكاليةً بالواقع العملي في تحديد تشريع الإجراءات الواجب تطبيقه على دعوى التعويض أمام محكمة التسوية، ذلك أنه وبالعودة لأحكام قانون التسوية نجدُ مثلاً في تنظيمه لحضور وغياب الخصوم في المادة (13) منه بقدرتها الثانية نصت على أنه: "إذا تخلف أحد الفرقاء عن الحضور أمام محكمة

(1) قرار مجلس الوزراء رقم (20) لعام 2011 بنظام معدل لنظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه رقم (3) لسنة 1952، جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد 101، بتاريخ 20/8/2013، ص 139.

(2) قانون رسوم المحاكم النظامية رقم (1) لسنة 2003، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 47، بتاريخ 30/10/2003، ص 7.

التسوية بعد أن بلغ حسب الأصول تجرى محاكمته غيابياً إذا كان معترضاً عليه ويرد اعتراضه إذا كان معترضاً... أي وكأنه خص هذه الأحكام بدعوى الاعتراض على جدول الحقوق بصراحة المادة المذكورة من خلال عبارة: "معترضاً" وعبارة: "ويرد اعتراضه"، فهذه الألفاظ تخص دعوى الاعتراض وحدها، ذلك أن مسميات دعوى التعويض كما وضعنا مسبقاً هي: دعوى، ومدعي، ومدعي عليه.

وعلى نحو آخر نجد مثلاً أن الفقرة الرابعة من ذات المادة (13) أعلاه نصت على أنه: "يجوز استئناف الأحكام الصادرة من محكمة التسوية إلى محكمة الاستئناف..." فهذه الفقرة تناولت جميع الأحكام التي تصدر عن محكمة التسوية والتي قد يكون من ضمنها الحكم الفاصل في دعوى التعويض، وهذا الحال يثير إشكالية: فهل حكم الفقرة الثانية المذكورة أعلاه تخص دعوى الاعتراض دون غيرها في حين حكم الفقرة الرابعة تشمل كافة الدعاوى التي يختص فيها قاضي التسوية، أم كل هذه الأحكام تنطبق على دعوى الاعتراض فقط دون غيرها، أم أنها تنطبق على كافة الدعاوى وحتى مع ورود العبارات التي تخص دعوى الاعتراض؟

في الحقيقة أن حل الإشكالية أعلاه يتمثل في الإجابة على تساؤل فيما إذا كانت طبيعة الإجراءات المنصوص عليها في قانون التسوية تشمل كافة الدعاوى التي تختص فيها محكمة التسوية أم أنها تخص منها فقط دعوى الاعتراض وباقي الدعاوى يطبق عليها قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية بوصفه قانوناً عاماً؟

ولا يخفى في الإجابة على هذا التساؤل أن التشريعات النافذة في فلسطين لم تُجب عليه صراحةً ضمن أحكامها، إلا أن الدستور الأردني لعام (1952) _ والذي يمكن الاستئناس به ما دام أن قانون التسوية أصلاً هو قانون أردنيّ ونفذ حين نفذ هذا الدستور _ أجاب على هذا التساؤل صراحةً في المادة (110) منه التي نصت على أنه: "تمارس المحاكم الخاصة اختصاصها في القضاء وفقاً لأحكام القوانين الخاصة بها"، وهذا يعني أن للمحاكم الخاصة تشريعات تخصها يجب تطبيقها دون غيرها، ولما كان قانون التسوية قانون خاص بشأن إجراءات عملية التسوية وإجراءاتها القضائية، أي أنه قانون خاص بشأن التسوية ودعاوى التسوية، ولما كان قانون أصول المحاكمات المدنية قانوناً عاماً، ولما كان القانون الخاص يقدم على القانون العام، فإنه وبناءً على ذلك يكون قانون التسوية هو القانون الإجرائي الناظم للاختصاصات

القضائية لمحكمة التسوية والتي منها دعوى التعويض، ويطبق بعدها قانون الأصول فيما خلا منه قانون التسوية بشأن التنظيم الإجرائي، ذلك أنه وكما سبق لنا التوضيح أن محكمة التسوية تطبق كافة التشريعات النازمة للأراضي بشأن ممارستها الاختصاصات القضائية بموجب الفقرة الأولى من المادة (14)، والتي منها التشريعات الإجرائية كقانون الأصول لورود النص مطلقاً.

وتأكيداً لتطبيق ذلك في الواقع العملي، فقد عدنا لاستقراء الأحكام القضائية الخاصة بدعوى التعويض، ووجدنا أن الأحكام ومع ندرتها لم تتناول الإجراءات المطبقة على نظر هذه الدعوى، وهذه الأحكام هي أحكام صادرة عن محكمة النقض ومحاكم الاستئناف لكونها هي من تنشر.

ولهذا الحال، فقد عمدنا التحليل بصورة مغايرة تأكيداً على كون قانون التسوية ناظماً لإجراءات كافة الدعاوى التي تختص فيها محكمة التسوية، فسرنا طريقاً مغايراً مفاده أن قاضي التسوية يختص في نظر دعاوى أخرى غير دعوى الاعتراض ودعوى التعويض، ومنها مثلاً: دعوى الشفعة والأولوية والتي قد يكون عليها من السوابق القضائية أكثر منها التي على دعوى التعويض، فإذا كانت الإجراءات المطبقة على هذه الدعاوى هي التي نص عليها في قانون التسوية فهذا يعني أن هذه الإجراءات تنطبق أيضاً على دعوى التعويض، أي أن هذه الإجراءات تنطبق على كافة الدعاوى التي تختص بها محكمة التسوية وليس على دعوى الاعتراض فقط، وما غير ذلك يعيدنا للقانون العام وهو قانون أصول المحاكمات المدنية.

وإبان بحثنا وجدنا فقط حكمين قضائيين بهذا الخصوص، وقد تم فيهما تطبيق حكم الفقرة الثانية من المادة (13) بشأن حضور وغياب الخصوم على دعوى الشفعة والأولوية، إذ ورد في إجراءات الدعيين المذكورتين أنه تم محاكمة المدعى عليها غيابياً ورد دعوى المدعي حين تغيب أيهما على الترتيب،⁽¹⁾ أي أن أحكام الإجراءات في قانون التسوية تم تطبيقها على دعوى الشفعة والأولوية في ظل ورود العبارات الخاصة بدعوى الاعتراض، وهذا يؤكد من الجانب العملي أن أحكام الإجراءات الوارد النص عليها في قانون التسوية يطبقها قاضي التسوية في ممارسة اختصاصاته القضائية كافة والتي منها دعوى التعويض،

(1) للمزيد في ذلك، انظر: حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 2013/700، صادر بتاريخ: 2014/3/26، وفي ذات السياق ورد في حكم لذات المحكمة رقم: 2018/1952، صادر بتاريخ: 2018/121/3، وكلاهما عن قسطاس.

وهذا تطبيقاً لما ذكرناه أعلاه من أن المحاكم الخاصة لها تشريعات خاصة بها تطبقها، والتي تتمثل بنشرية قانون التسوية بهذا الخصوص.⁽¹⁾

ولا بد لنا الإشارة إلى أنه إبان بحثنا في تشريع الإجراءات الناظم لدعوى التعويض وجدنا رأياً مخالفاً لما توصلنا إليه أعلاه من أن قانون التسوية هو الناظم لدعوى التعويض كتشريع إجراءات، إذ توجه هذا الرأي إلى أن قانون أصول المحاكمات هو التشريع واجب التطبيق على دعوى التعويض وليس قانون التسوية، وذلك على حد من القول أن دعوى التعويض دعوى شخصية يقتصر الحق فيها على التعويض النقدي، وقاضي التسوية يطبق الإجراءات الوارد النص عليها في قانون التسوية فقط في الدعاوى العينية؛ كدعوى الاعتراض على جدول الحقوق، ولأن هذه الدعوى دعوى شخصية فإنه بالتالي يطبق عليها قانون الأصول، وحتى لو ورد النص عليها في قانون التسوية؛ فلا يعد ذلك أساساً قانونياً يصلح لتطبيق قانون التسوية على دعوى التعويض كتشريع إجراءات، ولو أراد المشرع تطبيق قانون التسوية عليها لنص على ذلك صراحة في قانون التسوية كما فعل في المادة (210) من قانون الإجراءات الجزائية رقم (3) لسنة 2001 التي نصت بفقرتها الثانية على تطبيق هذا القانون المذكور على دعوى الحق المدني التي تُنظر أمام القاضي الجزائي،⁽²⁾ وأن المشرع فعل ذلك لكونها دعوى مدنية (دعوى الحق المدني) والأصل أن يطبق عليها قانون الأصول، ولكونها تدخل في اختصاص القاضي الجزائي تبعاً للدعوى الجزائية فإنه نص صراحةً في المادة أعلاه على تطبيق قانون الإجراءات الجزائية أثناء نظرها أمام المحكمة الجزائية حتى لا يثار لبسٌ في ذلك.⁽³⁾

(1) ونضيف لذلك أنه أكد لنا تطبيق أحكام قانون التسوية أيضاً على الطلبات المستعجلة التي تقدم لمحكمة التسوية، إذا يتم فيها محاكمة المستدعي ضده غيابياً حال تقرر تباينه ولم يحضر، وكذلك رد الطلب حال عدم حضور المستدعي أو وكيله، وهذا تطبيقاً لأحكام قانون التسوية على غير دعوى الاعتراض، الأمر الذي يستدل منه أن هذه الأحكام لا تخص دعوى الاعتراض، وإنما لكافة الاختصاصات القضائية لقاضي محكمة التسوية.

(2) نصت المادة (210) بفقرتها الثانية من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: "تتبع في نظر دعوى الحق المدني من حيث الإجراءات القواعد التي يقرها هذا القانون [قانون الإجراءات الجزائية]. قانون الإجراءات الجزائية رقم (3) لسنة 2001، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 38، بتاريخ 2001/9/5، ص 94.

(3) الدكتور منصور مساد، أستاذ القانون المدني في كلية الدراسات العليا في الجامعة العربية الأمريكية؛ ومحام مزاول لدى نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين، مكالمة عبر تطبيق "الواتس أب"، 2024/6/9، الساعة: 12:58 ظهرًا.

وبدورنا نرد على الرأي أعلاه بأنه لا يعد معياراً لتمييز القانون واجب التطبيق كون الدعوى عينية أو شخصية، وأنه إذا كانت الدعوى عينية يطبق قانون التسوية وإذا كانت شخصية يطبق قانون الأصول، إذ لم نجد أساساً قانونياً لهذا المعيار، ولو صح هذا المعيار _ على الفرض الساقط_ لكان على قاضي محكمة الصلح أن يطبق قانون التسوية أثناء نظره دعوى إخلاء المأجور أثناء أعمال التسوية مثلاً؛ كونها دعوى عينية، وهذا لا يتقبله المنطق القانوني، أو لفرق المشرع في أحكام إجراءات النظر في الدعاوى أمام المحاكم النظامية فيما إذا كانت من الدعاوى العينية أو الشخصية، ولكنه لم يفعل، والإجراءات موحدة لكلاهما أمام المحاكم النظامية، فلمَ التفرقة أمام محاكم التسوية، مع أنه لم يسعف هذه التفرقة أي سند قانوني من الأساس؟! هذا ولا يرد القول أن قانون الأصول واجب التطبيق على دعوى التعويض كونها دعوى شخصية، ذلك أن الاعتراض خلال المدد الوارد النص عليها في المادة (15) (اعتراض الغائبين) يتم فيه الحكم بالتعويض حال تبين بيع الأرض المعترض عليها كما سبق ووضحنا، وهذا التعويض هو حق شخصي شأنه شأن أحكام التعويض في دعوى التعويض؛ ومع ذلك يطبق على إجراءات هذا الاعتراض قانون التسوية، ونضيف لذلك أن المشرع لو أراد تطبيق قانون الأصول على دعوى التعويض لجعلها أصلاً من اختصاص المحاكم النظامية على ضوء ذلك أو لنص صراحةً في قانون التسوية على تطبيق قانون الأصول على إجراءات دعوى التعويض.

وأما بالنسبة للقول أن المشرع لو أراد تطبيق قانون التسوية على دعوى التعويض لنص على ذلك صراحةً كما فعل في الفقرة الثانية من المادة (210) من قانون الإجراءات الجزائية بشأن تطبيق هذا القانون الأخير أثناء نظر القاضي الجزائي لدعوى الحق المدني، فإننا نرد على ذلك بأن المشرع في ذات المادة المذكورة وحينما أراد تطبيق قانون آخر بشأن مواد الإثبات في دعوى الحق المدني التي ينظرها القاضي الجزائي حتى لا يطبق عليها مواد الإثبات المنصوص عليها في قانون الإجراءات ذاته؛ فإنه أيضاً نص على ذلك صراحةً في الفقرة الأولى من ذات المادة أعلاه،⁽¹⁾ إذا أحال صراحةً لقانون البينات في المواد المدنية والتجارية، فلمَ لم ينص المشرع على ذلك صراحةً أيضاً في قانون التسوية إذ أراد تطبيق

(1) نصت المادة (210) بقرنتها الأولى من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: "تلتزم المحكمة بتطبيق أحكام قانون البينات في المواد المدنية والتجارية على دعوى الحق المدني التي تنظر فيها تبعاً للدعوى الجزائية".

قانون الأصول على دعوى التعويض؟! إذ ليس لنا أن نستأنس بحكم ورد في نص مادة ونترك حكماً آخرًا ورد النص عليه في ذات المادة وهو يناقض الإستثناس الأول.

وعليه، وبما أن المشرع في قانون التسوية لم ينص صراحة على القانون الإجرائي واجب التطبيق على الدعوى التعويض كما فعل بالمقابل في قانون الإجراءات حينما نص صراحةً على تطبيق ذات القانون الأخير على إجراءات دعوى الحق المدني، أو أنه أحال بالنص صراحةً أيضًا لقانون آخر حينما لم يرد تطبيق مواد الإثبات المنصوص عليها في قانون الإجراءات؛ فإنه يكون قد ترك مسألة القانون الإجرائي واجب التطبيق على دعوى التعويض للقواعد العامة، ولما كانت القواعد العامة تقضي بتقديم القانون الخاص على العام، ولما كان قانون التسوية هو القانون الخاص بشأن التسوية، وأن دعوى التعويض بلا أدنى شك من دعاوى التسوية، فإن قانون التسوية هو القانون الناظم لدعوى التعويض مقدمًا على القانون العام وهو قانون الأصول.

وفضلاً عما ذكر أعلاه، فإن الدستور الأردني للعام 1952 كان قد نص على أنه للمحاكم الخاصة تشريعات خاصة تطبقها كما سبق ووضحنا، وهذا في ظل أن قانون التسوية هو قانون أردني شرع إبان الإدارة الأردنية للضفة الغربية وفي ذات العام الذي سن فيه الدستور أعلاه، وليس لتشريع عادي أن يخالف أحكام الدستور، وقانون التسوية الأردني هو تشريع عادي ليس له أن يخالف أحكام الدستور الأردني الذي أوجب على المحاكم الخاصة أن تطبق التشريعات الخاصة بها، والتي منها قانون التسوية بالنسبة لمحكمة التسوية التي تختص في نظر دعاوى التسوية والتي منها دعوى التعويض، فليس لهذه المحكمة أن تترك تطبيق قانون التسوية وهو تشريع خاص بها وأن تطبق بدلاً منه قانون الأصول وهو تشريع عام، سيما وأنه أصلاً ورد النص على دعوى التعويض في قانون التسوية، وأن المشرع لو أراد تطبيق قانون الأصول لنص على ذلك صراحة في قانون التسوية، كما وأن المعيار في القانون الواجب التطبيق بشأن الإجراءات لا يتعلق بنوع الدعوى، وإنما في المحكمة التي تختص بنظر هذه الدعوى، والدليل على ذلك أنه لا يمكن حصر الدعاوي المدنية التي تدخل في اختصاص المحاكم النظامية ومع ذلك يطبق عليها جميعها ودون تفرقة قانون الأصول، وكذلك الحال بالنسبة لمحكمة التسوية، فلا يوجد مبرر من تفرقة تشريع الإجراءات الذي تطبقه هذه المحكمة على الدعاوي التي تختص بالنظر فيها؛ لأن تشريع الإجراءات متعلق بطبيعة

المحكمة وليس بنوع الدعوى، والدليل على ذلك أن دعوى التعويض التي تختص فيها المحكمة الإدارية يطبق عليه القرار بقانون رقم (41) لسنة 2020 بشأن المحاكم الإدارية وليس قانون الأصول؛ مع أنها دعوى شخصية، وذلك لأن هذا التشريع خاص بهذه المحكمة ولا يخص دعوى بعينها.

ونشير في هذا الصدد إلى أنه وإن كنا نخالف الرأي الذاهب إلى تطبيق قانون أصول المحاكمات على دعوى التعويض؛ فإننا نخالفه كون هذا التوجه لا يستقيم والقانون، إلا أننا نرى ضرورة تعديل أحكام دعوى التعويض حتى يصار لتطبيق قانون الأصول على إجراءاتها، وهذا ما سنوضحه أكثر في المبحث الثاني من هذا الفصل.

وعلى أي حالة، وخلاصة القول، فإن تشريع الإجراءات الناظم لدعوى التعويض هو قانون التسوية، وفي حال خلوه تُطبق أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية النافذ بوصفه قانوناً عاماً، وهذا يعني خلاصةً أن تشريع الإجراءات الناظم لدعوى التعويض هو ذاته الناظم لدعوى الاعتراض على جدول الحقوق؛ لاتحاد الإطار القانوني الإجرائي لكلاهما، وبهذا يكون لدعوى التعويض خصوصية عن سائر الدعاوى المدنية في تنظيمها القانون الإجرائي.

ثالثاً: تشريع البيئات الناظم لدعوى التعويض أمام محكمة التسوية.

لم ينص قانون التسوية بوصفه القانون الناظم لممارسة اختصاصات محكمة التسوية على طرق الإثبات، وكذلك لم يحيل صراحةً إلى قانون آخر بهذا الشأن، إلا أنه وكما سبق لنا التوضيح قد سطر في الفقرة الأولى من المادة (14) قاعدة عامة مفادها أن محكمة التسوية تطبق كافة القوانين النافذة المتعلقة بالأراضي، والتي منها القوانين الموضوعية والأخرى الإجرائية لكون النص مطلقاً، والمطلق يجري على إطلاقه، الحال الذي يمكننا منه استخلاص قواعد البيئات الناظمة لطرق الإثبات أمام محكمة التسوية.

فلما كان قانون التسوية خالياً من النص صراحةً على مواد الإثبات، ولما كانت محكمة التسوية في ممارستها لاختصاصاتها تطبق قانون أصول المحاكمات فيما خلا منه قانون التسوية على النحو الموضح مسبقاً، فإنه وبدلالة المادة (125) من قانون الأصول يطبق أمام محكمة التسوية قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001، إذ نصت المادة (125) المذكورة على أنه: "يسري قانون البيئات

في المواد المدنية والتجارية على إجراءات الإثبات في الدعوى"، ولما كان يطبق قانون الأصول فيما خلا منه قانون التسوية، ولما كان قانون التسوية خلا من تنظيم مواد البينات، فبالتالي يطبق قانون الأصول في هذه الحالة، ولما كان القانون الأخير أحال لقانون البينات المذكور أعلاه بشأن الإثبات في الدعوى، ولما كان قانون البينات رقم (4) لسنة 2001 هو النافذ الناظم بهذا الخصوص، فإنه بالتالي يكون القانون الذي يطبق بشأن مواد الإثبات أمام قاضي التسوية هو قانون رقم (4) لسنة 2001 بجانب التشريعات الأخرى النازمة بما لا يتعارض معه كونه النافذ حتى تاريخه.⁽¹⁾

والجدير بالذكر أن المشرع في قانون التسوية شرع حكمًا خرج فيه عن تراتبية طرق الإثبات، إذ نصت المادة (14) بفقرتها الثانية على أنه: "يقطع النظر عن أي حكم يخالف ذلك في المجلة أو في قانون أصول المحاكمات الحقوقية أو في أي قانون متعلق بالأراضي والمياه، يكون لمحكمة التسوية صلاحية طلب أية بيينة شفوية أو خطية قد يستلزمها البت في الاعتراضات التي لا يكون في وسع الفرقاء إبراز أية بيينة خطية على تصرفهم أو ملكيتهم وكذلك الاعتراضات التي تبرز من أجلها بيينة خطية دون أن تكون هذه البيينة صادرة من دائرة التسجيل."⁽²⁾

ويعنى من ذلك أن المشرع وسع من صلاحيات قاضي التسوية بشأن البينات، إذ أتاح له وخروجًا عن القواعد العامة صلاحية طلب أي بيينة شفوية أو خطية، وذلك في حالتين: الحالة التي لا يكون فيها بوسع الخصوم أن يتقدموا ببيينة خطية تثبت تصرفهم أو ملكيتهم فيطلب القاضي بيينة شفوية على ذلك، والحالة الثانية التي يتقدم فيها الخصوم ببيينة خطية ولكنها لا تكون صادرة عن دائرة التسجيل فيجوز حينها أن

(1) قضت محكمة التمييز الأردنية تطبيقًا لقانون البينات أمام قاضي التسوية بشأن اليمين الحاسمة أنه: "وأن الصيغة التي اعتمدها محكمة الاستئناف وقام بحلفها المعارض ضدهم جاءت من الشمول والوضوح، وتضمنت عناصر الدعوى وتؤدي إلى حسم النزاع بين الخصوم، فإن ذلك يشكل تنازلًا من جانب المعارضين على البينات المقدمة في الدعوى"، حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 2012/4366، صادر بتاريخ: 2013/3/20، قسطاس. وانظر بذات سياق تطبيق قانون البينات أمام قاضي التسوية في حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2014/766، صادر بتاريخ: 2017/4/3، المقتفي، وبذات السياق حكم ذات المحكمة، حقوق، رقم: 2016/476، صادر بتاريخ: 2019/1/28، المقتفي.

(2) فالأصل بموجب المادة (80) من قانون البينات رقم (4) لسنة 2001 أنه للقاضي أن يأمر بالإثبات بشهادة الشهود في الأحوال التي يجيز القانون فيها الإثبات بالشهادة إذا كان ذلك مجديًا، وهذا يعني أن صلاحية القاضي بهذا الشأن مقيدة في الحالات التي يجوز فيها فقط الإثبات بشهادة الشهود، أما المادة (14) بفقرتها الثانية أناطت به صلاحية طلب الإثبات بالبيينة الخطية أو الشفوية دون التقيد في الحالات التي يجوز فيها الإثبات بشهادة الشهود والوارد النص عليها في قانون البينات أعلاه.

يطلب أي بيئة شفوية أو خطية أخرى، وذلك لأن بيئة دائرة التسجيل لها القوة المطلقة في الإثبات كما وضحنا مسبقاً.

ونرى بما أنه لقاضي التسوية أن يطلب أي بيئة شفوية أو خطية على الوجه المذكور أعلاه، فيكون له حين وزن البيئة أن يُقدم بيئةً شفويةً على البيئة الخطية على النحو الموضح أعلاه، وذلك لأن من يملك الأكثر يملك الأقل، وندل على ذلك بما قضت به محكمة التمييز حينما أيدت تقديم البيئة شفوية على الخطية في وزن البيئة، إذ قضت أنه: "قول المعارض أن ملكيته ثابتة بسند تصرف رسمي لا يمنع محكمة التسوية من سماع البيئات الشفوية على التصرف مدة مرور الزمن، وأنها قنعت بالبيئة الشفوية التي أثبتت تصرف المعارض ضده مدة تزيد على مدة التقادم القانونية"، فيتضح من هذا الحكم أن المحكمة قدمت البيئة الشفوية التي تقدم بها المعارض ضده في سبيل إثبات مدة تصرفه على البيئة الكتابية التي تقدم بها المعارض لإثبات مدة تصرفه.⁽¹⁾

وبناءً على ذلك، فإن تشريع البيئات الناظم لدعوى التعويض أمام محكمة التسوية هو قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001 بجانب التشريعات الأخرى الناظمة بذات الشأن بما لا يخالف هذا القانون، وهذا مع الإشارة إلى أن قانون البيئات يطبق من حيث طرق الإثبات وأحكامها، باستثناء تراتبية الأحكام بشأن البيئات الخطية والشفوية، فيكون لقاضي التسوية طلب أي منها ولو كانت على خلاف ما هو ثابت كتابياً إلا الصادر منها عن دائرة التسجيل.

المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لإقامة دعوى التعويض.

نتناول في هذا المبحث الإجراءات القانونية لإقامة دعوى التعويض تطبيقاً للتشريعات الشكلية الناظمة لهذه الدعوى أمام محكمة التسوية، وحتى يتسنى لنا ذلك نُقسمه إلى مطلبين: نخصص الأول لنتناول إجراءات إقامة وقبول دعوى التعويض شكلاً، والثاني لنتناول إجراءات النظر والحكم في دعوى التعويض، وذلك على النحو الآتي:

(1) حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 1970/159، صادر بتاريخ: 1970/6/9، قسطاس.

المطلب الأول: إجراءات إقامة وقبول دعوى التعويض شكلاً.

نتناول في هذا المطلب: إجراءات إقامة وقبول دعوى التعويض شكلاً، بهدف توضيح كافة الإجراءات السابقة للنظر موضوعياً في هذه الدعوى، وتحقيقاً لذلك نُقسم هذا المطلب إلى فرعين: نُخصص الأول لتناول إجراءات إقامة دعوى التعويض، ونُخصص الثاني لتناول القبول الشكلي لدعوى التعويض، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول: إجراءات إقامة دعوى التعويض.

نتناول في هذا الفرع إجراءات إقامة دعوى التعويض من خلال تقسيمه إلى ثلاث: إعداد لائحة الدعوى أولاً، ودفع الرسوم ثانياً، وقيد اللائحة وتبليغ الخصوم ثالثاً، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: إعداد لائحة الدعوى.

مما لا شك فيه أن أول إجراء يتخذ لغايات إقامة الدعوى هو إعداد لائحة الدعوى، وبالعودة لقانون التسوية نجده لم ينص على أي حكم يتعلق باللائحة، الحال الذي يعيدنا إلى القانون العام الناظم لذلك وهو قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، أي شأن شكليات لائحة دعوى التعويض شأن أي دعوى مدنية أخرى.

وبالعودة لقانون الأصول نجده في المادة (52) منه نص على ما تتضمنه اللائحة،⁽¹⁾ إذ يجب أن تتضمن اسم المحكمة التي ستقام الدعوى أمامها والتي سبق ووضحنا أنها نظراً للاختصاص المكاني تكون محكمة التسوية التي تقع الأرض التي لم يقيد حق المدعي العيني عليها ضمن اختصاصها المحلي، وهذا

(1) نصت المادة (52) من قانون أصول المحاكمات على أنه: "تقام الدعوى بلائحة تودع قلم المحكمة متضمنة ما يلي:

1. اسم المحكمة. 2. اسم المدعي وصفته ومحل عمله وموطنه واسم الشخص الذي يمثله إن وجد وصفته وعنوانه. 3. اسم المدعى عليه وصفته ومحل عمله وموطنه. 4. إذا كان المدعي أو المدعى عليه فاقداً لأهليته أو ناقصها فينبغي ذكر ذلك. 5. موضوع الدعوى. 6. قيمة الدعوى بالقدر الممكن بيانه إذا كانت من دعاوى غير محددة القيمة. 7. وقائع وأسباب الدعوى وتاريخ نشوئها وطلبات المدعي التي تبين أن للمحكمة صلاحية نظر الدعوى. 8. إذا كان موضوع الدعوى عقاراً أو منقولاً معيناً بالذات فيجب أن تتضمن لائحته وصفاً كافياً لتمييزه عن غيره. 9. توقيع المدعي أو وكيله."

يعنى أن وقوع الأرض التي للمدعي حقًا عليها في مدينة يطا، فإن الدعوى تقام لدى محكمة تسوية الأراضي والمياه في مدينة يطا.

ويجب أن تتضمن بجانب ذلك اسم المدعي بشكل نافٍ للجهالة بأن يذكر اسمه الرباعي، وجرت العادة بجانب ذلك إلى ذكر رقم هويته نفيًا لتشابه الأسماء، وكذلك صفته في إقامة الدعوى كأن يكون وكيلًا بموجب وكالة عامة أو وليًا أو وصيًا أو مفوضًا عن شركة؛ فيجب توضيح هذه الصفة بشكل نافٍ للجهالة أيضًا بذكر مثلاً أنه يقيم الدعوى بصفته وكيلًا عن فلان بموجب وكالة منظمة لدى "... بتاريخ "... وتحمل الرقم "... وهكذا ، وأن يتم ذكر محل عمل المدعي وموطنه لغايات التبليغ، وإن كان نائبًا فعليه أن يوضح ذلك على الوجه المذكور أعلاه بذكر اسم من يمثله وصفته هو الآخر وعنوانه، وكذلك الحال بالنسبة لتبيان المدعى عليه، وفي كل الأحوال إن كان المدعي أو المدعى عليه فاقداً للأهلية أو ناقصها فيجب توضيح ذلك في الأوصاف الخاصة بهؤلاء.

وبعد توضيح أوصاف الخصوم في الدعوى يتم ذكر موضوع الدعوى بشكل نافٍ للجهالة، فيجب حال إقامة الدعوى بناءً على تبليغات مزورة أن يكون موضوع الدعوى الاعتراض على التبليغ المزور مع بيان كامل أوصافه، وبجانب ذلك ما ترتب عليه من عدم قيد حق المدعي العيني (مع بيان نوعه كالملكية مثلاً) على أرض التي يجب نكر أوصافها أيضًا، ومن ثم المطالبة بالتعويض مع تحديد مبلغ التعويض المطالب به.

وأما وحالة الغش، فيكون موضوع الدعوى مباشرة المطالبة بالتعويض نتيجةً للغش الذي وقع في جدول الحقوق النهائي الذي يجب تبيان أوصافه بجانب أوصاف الحق العيني غير المقيد للمدعي على الأرض، بذكر نوع الحق، ورقم الأرض التي عليها الحق ضمن الحوض ورقمه، واسم هذا الحوض، وضمن أي منطقة من مناطق التسوية، وتاريخ تعليق الجدول، وذلك طبعًا مع ذكر قيمة التعويض المطالب بها. وبعد ذلك يجب ذكر قيمة الدعوى وهي قيمة التعويض المطالب بها، والتي سنوضح لاحقًا أسس تقديرها.

ومن الجدير بالتأكيد في هذا الصدد أن طلب التعويض في دعوى الاعتراض من الحالات الوارد النص عليها في المادة (15) إذا ما انتقلت ملكية الأرض بالبيع أو الفراغ، يكون شأنه شأن الاعتراض خلال مدة الثلاثين يومًا، إذ يكون بدلًا من المدعي والمدعى عليه معترضًا ومعتراضًا ضده، وبدلًا من موضوع

الدعوى موضوع الاعتراض، ويكون موضوع الاعتراض ذاته الذي خلال مدة الثلاثين يومًا مع إضافة طلب بالتناوب من ذلك الحكم للمعترض بالتعويض مع تحديد قيمته حال ثبت من خلال نظر هذا الاعتراض انتقال ملكية الأرض بالبيع أو الفراغ لآخر، وطبعًا كما سبق لنا التوضيح يقدم هذا الاعتراض مباشرة لقلم محكمة التسوية شأنه في ذلك شأن دعوى التعويض.

ويجبُ في لائحة الدعوى ذكر وقائع وأسباب الدعوى بشكل متسلسل ضمن تاريخ نشوء كل منها، بحيث يذكرُ أن المدعي مثلًا يملك أرض مع تحديد هذه الأرض بشكل نافٍ للجهالة بالوقوف على أوصافها كاملةً وذكر سبب كسب الملكية هذا وتاريخ نشوئه، ومن ثم يذكر أنه نتيجة لغش صدر من المدعى عليه مع توضيح فعل الغش هذا وكيفية وتاريخ حصوله أنه تم قيد هذا الحق باسم شخص مع ذكر اسمه الوارد في جدول الحقوق النهائي_والذي لا يشترط أن يكون المدعى عليه كما سبق ووضحنا_، وأنه نتيجة لذلك فقد المدعي هذا الحق بأن اسمه لم يقيد في جدول الحقوق النهائي وإنما قيد اسم هذا الآخر.

ويوضح المدعي طلباته في اللائحة التي تنحصر في حق التعويض مع بيان قيمته وطريقة تقديره، وبناءً على ذلك ذكر وتحديد اختصاص المحكمة نظرًا لكون الأرض التي فقد المدعي حقًا عليها تقع ضمن نطاق اختصاص المحكمة المكاني والمقامة أمامها الدعوى. وهذا مع الإشارة إلى أن المدعي يطلب قبل الحكم له بالتعويض تعيين موعدٍ للنظر في هذه الدعوى وتبليغ المدعى عليه/ عليهم نسخة من لائحة الدعوى وموعد الجلسة، ومن ثم يطلب قبول الدعوى شكلاً لكونها تخضع لإجراء القبول الشكلي كما سنوضح لاحقًا، ويطلب أخيرًا غب المحاكمة والإثبات الحكم له بقيمة التعويض المطالب بها وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف القضائية وأتعاب المحاماة.

وأخيرًا توقع هذه اللائحة من المدعي أو وكيله، ولا يشترط أن يكون للمدعي وكيلٍ محامٍ في دعاوى التسوية. ومن ثم تقدم هذه اللائحة لقلم محكمة التسوية المختصة، ويجري ترسيمها من الموظف المختص لغايات دفع الرسوم القانونية، والتي نوضحها تاليًا.

ثانياً: دفع الرسوم.

تُقدر الرسوم من المحاسب المختص في قلم محكمة التسوية المقدمة إليها لائحة الدعوى، إذ لا تقبل أي دعوى أو طلب دون دفع الرسم؛ لذلك وبعد تقديم لائحة الدعوى لقلم المحكمة يجري ترسيمها (تحديد قيمة الرسوم المستحقة لإقامة الدعوى) من الموظف المختص وهو المحاسب لغايات قيد الدعوى.

وحدد نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه رقم (3) لسنة 1952 وتعديلاته أن قيمة الرسوم هي (1%) من قيمة الحق المدعي به، إذ نصت المادة الثانية منها بفقرتها الأولى على أنه: "يستوفى رسم بنسبة (1%) من قيمة الحق المدعى به على أن لا يقل عن (50) ديناراً أردنياً ولا يزيد عن (500) ديناراً أردني". ويعنى من ذلك أن الرسوم المستحقة على دعوى التعويض هي (1%) من قيمة التعويض المدعى به شريطة ألا تقل قيمة الرسوم عن (50 ديناراً) وألا تتجاوز ال (500 ديناراً)، فإن احتسبت الرسوم المستحقة وكانت أقل من الحد الأدنى يُدفع هذا الحد، وإن تجاوزت الحد الأقصى المذكور يُكتفى بدفعه دون ما يزيد عليه.

وجدير بالذكر أنه وإذا ما ظهر نقص قيمة الرسوم المدفوعة على الدعوى أثناء نظرها يجري تكليف المدعي من القاضي باستيفاء الناقص منها خلال مدة يحددها لذلك، فإن دُفعت يستكمل النظر في الدعوى، وإن لا، فيجري رد الدعوى، إذ نصت المادة الثالثة من نظام الرسوم أعلاه على أنه: "إذا ظهر بان الرسوم التي استوفيت ناقصة تكلف المحكمة الفريق الذي كان يجب عليه دفعها بأن يدفعها خلال مدة يحددها له، فإذا تخلف عن القيام بذلك ضمن تلك المدة ترد دعواه". ويتضح لنا من هذا النص بأن القاضي لا يملك أي صلاحية في إمهال المدعي مرة أخرى لاستيفاء الناقص من الرسوم (دفع فرق الرسم)، ولو أن المشرع أراد هذا الحكم لنص على ذلك صراحة بأنه يجوز إمهاله مدة أخرى إذا ما كان ذلك لعذر مقبول،⁽¹⁾ حتى أنه وهذا الحال لا يسمع أي مبرر لعدم دفع فرق الرسم،⁽²⁾ وعلاوة على ذلك فلا

(1) في كل مرة كان يريد فيها المشرع منح القاضي صلاحية منح مدة أخرى لعذر مقبول كان ينص على ذلك صراحةً، وهو ما لم يفعله في نظام الرسوم الخاص بمحكمة التسوية؛ فانظر مثلاً نص المادة (215) من قانون الأصول التي نصت على أنه: "تكلف المحكمة المستأنف بإتمام دفع رسم الاستئناف إذا كان ناقصاً خلال مدة تحددها ويرد الاستئناف إذا لم يتم المستأنف بذلك دون عذر مقبول".

(2) وفي ذلك قضت محكمة النقض أنه: "وعن أسباب كلا الطعنين وحاصلهما النعي على الحكم الطعين الخطأ برد الاعتراض وأنها لم تراعى الظروف القائم وأن الطاعن على أتم استعداد لدفع فرق الرسم أمام محكمة النقض خاصة وأن البلاد تعييض حالة طوارئ منذ تاريخ 2020/3/5، وفي ذلك

يقبل الاعتراض على رد الدعوى نتيجة لعدم دفع فرق الرسم، لكون هذا الاعتراض يقدم لسبب واحد وهو رد الدعوى لعدم حضور المدعي أو لمحاكمة المدعي عليه غيابياً حال غيابه، وهو ما سنفصله بالقادم من الدراسة.

هذا ولا يجوز تأجيل دفع الرسوم وفق المستقر عليه في الاجتهاد القضائي، ذلك أن المشرع في نظام رسوم التسوية لم ينص على جواز التأجيل كما فعل في قانون رسوم المحاكم النظامية النافذ صراحة، فالأول قانون خاص يقدم على الثاني العام، وفي ذلك قضت محكمة النقض أنه: "ذلك أن قانون تسوية الأراضي ونظام رسوم محكمة تسوية الأراضي هو قانون خاص، وأن أحكامه هي الواجبة التطبيق في كل ما يتعلق بهذا القانون... والتي لا يجوز تجاوزها سواء من قبل المعارض ذاته أو من قبل المحكمة التي تنتظر الاعتراض، بما يعني أن قاضي التسوية لا يملك من تلقاء ذاته تأجيل الرسوم أو تخفيضها أو تحديد مواعيد الاعتراض المحددة والمقررة في هذا القانون، أو إعمال أحكام قانون رسوم المحاكم النظامية، لسمو أحكام القانون الخاص على ما يرد في القانون العام."⁽¹⁾

وبناءً على ذلك، فإنه يستحق (1%) من قيمة الحق المدعى به في دعوى التعويض كرسوم لإقامتها على ألا تقل عن (50 ديناراً) وألا تزيد عن (500 ديناراً)، فإن لم تدفع، لا تقبل الدعوى، وإن دفعت ناقصة، يُمهّل المدعى لغايات استيفائها مدةً يقررها قاضي التسوية، فإن لم تستوف ترد الدعوى. وبعد دفع الرسوم المقررة يتم قيد لائحة الدعوى في سجل القضايا، وهو ما ننتقل اليه البحث فيه تالياً.

ثالثاً: قيد اللائحة وتبليغ الخصوم.

تُفيد لائحة دعوى التعويض في سجل القضايا فور دفع الرسوم المستحقة المحتسبة، فلا تعتبر الدعوى مقامة إلا من تاريخ قيدها،⁽²⁾ ويتم قيدها بإعطائها رقمًا متسلسلاً في جدول القضايا وختمها بخاتم محكمة

نجد أن محكمة الدرجة الثانية كلفت الطاعن بدفع فرق الرسم ومنحته مدة كافية لذلك... إلا أنه لم يفعل... ولا يشفع له التذرع بحالة الطوارئ وما ساقه من مبررات الأمر الذي يغدو معه كلا الطعنين مستوجباً الرد موضوعاً. "حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2020/1113، ورد لدى: حازم حسين وأنس الجدع، الاجتهاد القضائي الأردني والفلسطيني في قضايا تسوية الأراضي والمياه، مرجع سابق، ص 633.

(1) حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2014/746، صادر بتاريخ: 2017/3/26، المقتفي.

(2) نصت المادة (55) بفقرتها الأولى من قانون الأصول على أنه: "تعتبر الدعوى مقامة من تاريخ قيدها بعد دفع الرسوم أو من تاريخ طلب تأجيل دفع الرسوم."

التسوية، مدونًا عليها تاريخ إيداعها باليوم والشهر والسنة،⁽¹⁾ وهو ما يعرف بالواقع العملي بـ "توريد لائحة الدعوى".

وتفيد لائحة الدعوى بتقديم المدعي للقلم نسخًا من اللائحة بعدد المدعى عليهم بالإضافة لنسخة المحكمة، ويجري في الواقع أن يقدم المدعي بالإضافة لذلك نسخة له تختم بخاتم المحكمة ويثبت عليها تاريخ قيد الدعوى باليوم والشهر والسنة، ويؤشر عليها بالرقم المتسلسل الذي حملته الدعوى، هذا ويرفق المدعي مع اللائحة طبقًا وصل دفع الرسوم، كما ويرفق وبذات العدد من نسخ اللائحة حافظة مستندات تحوي صورًا من المستندات التي يستند عليها في دعواه، وعليه أن يصدق هذه الصور بما يفيد مطابقتها للأصل، وجرت العادة بذلك في الواقع أن يؤشر المدعي أو وكيله عليها بعبارة: "صورة طبق الأصل" ومذيلةً بتوقيعه، وعلى أي حال فإن لم تكن المستندات بحوزة المدعي فعلياً أن يقدم بيانًا بها في هذه الحافظة.

وبعد قيد لائحة الدعوى يحدد قاضي التسوية تاريخ جلسة لنظر هذه الدعوى، ويجب أن يتم تبليغ المدعي والمدعى عليه هذا التاريخ مع إرفاق نسخة من لائحة الدعوى في تبليغ المدعى عليه حتى يتبلغ بها هي الأخرى، وإن لم يجر تبليغه إياها، لا يمكن اتخاذ أي إجراء بالدعوى في مواجهته، ذلك أن الخصومة لا تتعد أصلًا إلا من تاريخ تبليغ المدعى عليه لائحة الدعوى.

وينطبق على أحكام التبليغ وهذا الحال قانون أصول المحاكمات، ذلك أن قانون التسوية لم ينظمها؛ مما يعيد الأمر لحكمه العام في قانون الأصول، وتأكيدًا على ذلك قضت محكمة استئناف عمان أنه: "قاضي التسوية غير مقيد بالإجراءات الواردة بقانون أصول المحاكمات المدنية باستثناء ما ورد نص عليها بالإحالة لقانون أصول المحاكمات المدنية، ومنها التبليغات."⁽²⁾

وعليه، يعمل بالمواد من (7) إلى (26) وغيرها المتعلقة بالتبليغ من قانون الأصول على تبليغ دعوى التعويض، أي شأنها في ذلك أيضًا شأن دعاوى المدنية، إذ يجري التبليغ من خلال قلم محكمة التسوية

(1) نصت المادة (54) من قانون الأصول على أنه: "يقيد قلم المحكمة لائحة الدعوى يوم إيداعها في سجل القضايا بعد دفع الرسم وتعطى رقمًا مسلسلًا وتختم بخاتم المحكمة ويدون التاريخ باليوم والشهر والسنة."

(2) حكم محكمة استئناف عمان، حقوق، رقم: 2020/4417، صادر بتاريخ: 2020/6/28، قسطاس.

الذي يتولى مهمة ذلك، فيبلغ المراد تبليغه شخصيًا من المدعي أو المدعى عليه في محل إقامته أو مكان عمله المذكورين في اللائحة، وإن تعذر ذلك يجري تسليم ورقة التبليغ إلى أي فرد من أفراد عائلته الساكنين معه ممن تدل ملامحه على أنه بلغ الثامنة عشر من العمر، ويثبت في كل الأحوال مأمور التبليغ المشروحات حول إجراء التبليغ من عدمه والكيفية والأسباب والتوقيت بالساعة من اليوم والشهر والسنة مع توضيح اسم متسلم التبليغ وصفته واسم مأمور التبليغ وتوقيعه، وذلك كله على النسخة المعادة للمحكمة من التبليغ، إذ يحرر بالأصل نسختين منه، نسخة يتسلمها المراد تبليغه وأخرى تعاد للمحكمة مشروحًا عليها ما ذكر.

وبعد أن يجري التبليغ أصولًا، تتعقد الخصومة وينتقل لأول إجراء متمثل في الإدخال بإجراءات المحاكمة والقبول الشكلي للدعوى، وهو ما ننتقل البحث فيه تاليًا.

الفرع الثاني: القبول الشكلي لدعوى التعويض.

تخضع دعوى التعويض كدعوى الاعتراض على جدول الحقوق لإجراء القبول الشكلي، وحتى يصار لذلك يقدم المدعي بيناته بهذا الشأن في مواجهة المدعى عليه بعيد حضوره أو محاكمته، ومن ثم يصدر قاضي التسوية قراره إما بقبول الدعوى شكلاً وإما بردها، وهذا ما نتناوله في هذا الفرع على ثلاث: حضور الخصوم وغيابهم، تقديم بينات القبول الشكلي، والقرار الصادر بشأن القبول الشكلي، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: حضور الخصوم وغيابهم.

بعد أن تتعقد الخصومة وفي جلسة المحاكمة الأولى يحضر الخصوم أو وكلائهم وتسير الإجراءات إذا ما قدمت اللائحة الجوابية من المدعى عليه، فإن لم تكن قد قدمت قبل موعد الجلسة يجوز لقاضي التسوية إمهاله مدةً لذلك، وترفع الجلسة بناءً على ذلك لتسير الإجراءات من التي تليها، غير أنه يحدث أن يتغيب أحد الخصوم أو كلاهما عن جلسة المحاكمة الأولى أو غيرها مع أنهم تبلغاً أصولاً (انعقدت الخصومة): فما الإجراء الذي يتخذه القاضي إزاء ذلك؟

أجابت على ذلك صراحة المادة (13) بفقرتها الثانية من قانون التسوية، إذ نصت على أنه: "إذا تخلف أحد الفرقاء عن الحضور أمام محكمة التسوية بعد أن بلغ حسب الأصول تجرى محاكمته غيابياً إذا كان معترضاً عليه ويرد اعتراضه إذا كان معترضاً، ولمن يحكم عليه غيابياً أو يرد اعتراضه أن يعترض على ذلك الحكم خلال عشرة أيام من تاريخ التبليغ."

ولما كان هذا النص مع ورود عبارات تخص الاعتراض فيه ينطبق على كافة الدعاوى التي تختص فيها محكمة التسوية كما سبق وتوصلنا، فإنه يجري محاكمة المدعى عليه غيابياً حال عدم حضوره جلسة المحاكمة سواء الأولى أو أي ما يليها، ويعنى من محاكمته غيابياً أنه تتخذ في مواجهة إجراءات المحاكمة وهو متغيب كما لو كان حاضراً، فتقبل الدعوى شكلاً أو ترد في مواجهته، وكذلك تكرر اللائحة وتقدم البيانات والمرافعات ويصدر القاضي حكمه في مواجهة المدعى عليه.

أما وحالة عدم حضور المدعي يقرر قاضي التسوية رد دعواه، ونرى في ظل عدم النص على ذلك صراحةً أنه يتساوى مع ذلك حكم عدم حضور كلا الخصمين، فيجري أيضاً رد الدعوى، كون أن النص أعلاه اعتبر عدم حضور المدعي سبباً مطلقاً لرد الدعوى دون أن يقيد ذلك بحضور المدعى عليه أم عدم حضوره، وهذا يعني أنه في كلتا الحالتين يجري ردها.

وجدير بالذكر أن حكم رد الدعوى يختلف عن حكم شطب الدعوى المعمول فيه بالدعاوى المدنية وفقاً لقانون الأصول، وهذه خصوصية تتمتع فيها دعوى التعويض عن الأخرى المدنية. فشطب الدعوى يمكن معه تقديم طلب تجديد خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الشطب، وإذا مضت هذه المدة دون التجديد فإن ذلك لا يمنع من إعادة إقامة الدعوى،⁽¹⁾ أما رد الدعوى فهو قرار يكتسب حجية الأمر المقضي فيه، ويكتسب إذا ما مضت مدة الاعتراض التي سنوضحها تالياً قوة الأمر المقضي فيه، أي لا يمكن إعادة إقامة دعوى التعويض مرةً أخرى.

ونشير إلى أن الفقرة الثانية من المادة (13) المذكورة أعلاه لم تمنح قاضي التسوية السلطة التقديرية في تقدير الغياب، وإنما أوجبت عليه المحاكمة أو الرد حال تغيب الخصوم، إلا أنه يجري في الواقع العملي

(1) انظر في ذلك نص المادة (88) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001.

أن يقدر القاضي سبب التغيب واعتباره بعذرٍ حال مشروعيته بعد إثباته إعمالاً لقانون الأصول، ويقدر قاضي التسوية هذا السبب ويصدر قراره بشأنه.⁽¹⁾

ويكون للمدعى عليه حال محاكمته غيابياً، وللمدعي حال رد دعواه، أن يتقدم باعتراض على ذلك لقاضي التسوية خلال عشر أيام من تاريخ تبليغه الحكم بذلك إعمالاً للفقرة الثانية من المادة (13) المذكورة أعلاه، ويقدم الاعتراض باستدعاء لقاضي التسوية يقدم فيه أسباب التغيب ويطلب من القاضي بالنتيجة إعادة إدراج الدعوى لجدول القضايا المدورة، والذي قد يقرر قبوله أو رفضه، وإذا ما رفض يمكن استئنافه أمام محكمة الاستئناف كما سنوضح لاحقاً، لكونه ينهي الخصومة وهذا الحال.⁽²⁾ ونشير هنا إلى المشرع وبنكره رد الدعوى والمحاكمة الغيابية في المادة (13) يكون قد حصر أسباب الاعتراض بهذين السببين، أي أن رد الدعوى لأي سبب آخر كعدم دفع فرق الرسم لا يقبل الاعتراض عليه.

وتجدر بنا الإشارة إلى أن الاجتهاد القضائي والذي نخالفه_ استقر على جواز أن يسلك المدعي الذي ردت دعواه أو رد اعتراضه إحدى الطريقتين: إما الاعتراض على القرار على الوجه الموضح أعلاه، أو استئنافه أمام محكمة الاستئناف، ونرى في هذا الاجتهاد مجانبةً للصواب، ونبرر توجهنا هذا بأن المشرع لو أراد ذلك الحكم لنص عليه صراحةً أو لوحد الأحكام وشرع للمدعي حق الاستئناف فقط، غير أننا نرى عدم صواب ذلك وفق التوجه العام المستقر عليه أن استئناف الأحكام إذا ما قضي بقبولها فهي نوع من الجزاء التأديبي للقاضي مصدر الحكم حينما يتقرر إلغاؤه أو تعديله، فما دام أن المشرع أتاح الطريق للقاضي بإعادة النظر في حكمه برد الدعوى من خلال الاعتراض عليه من المدعي فلا يمكن استباق ذلك وتقديم الاستئناف عليه.

ثانياً: تقديم بيانات القبول الشكلي.

تخضع دعوى التعويض لإجراء القبول الشكلي أولاً شأنها في ذلك شأن دعوى الاعتراض على جدول الحقوق، أي أن لها خصوصيتها في ذلك عن الدعاوى المدنية، فما دام أن المشرع حدد للمدعي مدةً لإقامة دعوى التعويض وأن هذه المدة هي من مدد السقوط التي تتعلق بالنظام العام كما وضحنا مسبقاً،

(1) حسين عاهد عيسه، ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية، مرجع سابق، ص 242.

(2) آلاء شناعه، "خصوصية إجراءات التقاضي أمام محكمة التسوية: دراسة تحليلية"، مرجع سابق، ص 67.

فإنها تخضع لإجراء القبول الشكلي، فإن كانت قد أقيمت خلال المدة القانونية ومستوفية الشروط الشكلية التي سبق وتوقفنا عليها مسبقاً يتم قبولها شكلاً وينتقل للنظر فيها موضوعاً، وما غير ذلك تُرد.

فبعد أن يحضر الخصوم، أو أن يحضر المدعي ويحاكم المدعى عليه غيابياً، يتم نظر قبول الدعوى شكلاً، إذ يطلب المدعي من قاضي التسوية عملاً بهذا الإجراء قبول الدعوى شكلاً، وجرت العادة في الواقع العملي أن يُطلب القبول الشكلي بعبارة: "لورود الدعوى ضمن المدة القانونية ولاستيفائها الشروط الشكلية يلتزم المدعي قبولها شكلاً".

ويجب على المدعي قبل ذلك أن يقدم بيناته على القبول الشكلي؛ لكون عبء إثبات ذلك يقع على عاتقه عملاً بالقواعد العامة، ويتم في هذا الصدد تقديم بينة على أن الدعوى أقيمت خلال المدة القانونية، فإن كانت الشروط الشكلية تتعلق بلائحة الدعوى وتاريخ إقامة هذه الدعوى مثبت على اللائحة الموجودة في ملف الدعوى فلا حاجة لإثباتهن، إلا أن تاريخ بدء احتساب المدة القانونية غير مثبت وهذا الحال ويجب إثباته، فيجب إثبات تاريخ تصديق جدول الحقوق في دعوى التعويض بناءً على الغش، وإثبات تاريخ صدور الحكم القطعي في الدعوى بناءً على تزوير التبليغات، لكون مدة إقامة الدعوى تبدأ من هذين التاريخين كما سبق ووضحنا.

ويتصور لنا أن تكون البيانات _على سبيل المثال لا الحصر_ في دعوى التعويض بناءً على الغش: أن يطلب المدعي من قاضي التسوية تسطير كتاب لمكتب تسوية الأراضي والمياه في منطقة التسوية؛ لتزويد المحكمة بتقرير حول تاريخ تصديق جدول الحقوق الذي يشمل الأرض محل النزاع في الدعوى، أو بتزويد عن جدول الحقوق المصدق المذيل بتاريخ التصديق عليه.

أما دعوى التعويض بناءً على تزوير التبليغات: فيجري إثباتها من خلال طلب إبراز صورة مصدقة عن ملف الدعوى الذي صدر فيه الحكم القطعي، أو من خلال الطلب من قاضي التسوية تكليف قلم المحكمة _لكونها ذات المحكمة التي أصدرت الحكم كما سبق ووضحنا_ بإداع صورة عن ملف الدعوى الذي صدر فيه الحكم القطعي إن لم يكن بحوزة المدعي، والذي يلتزم إبرازه بعدها، ونشير إلى أن طلب إبراز صورة عن الحكم القطعي وحده غير كافٍ، وتعتبر بينة غير منتجة، ذلك أنه وهذا الحال لا يثبت سوى تاريخ

صدور القرار، والقاضي في صدد النظر بالقبول الشكلي يكون بحاجة للوقوف على تاريخ صيرورة الحكم قطعياً، والذي لا يثبت إلا من خلال كامل محتويات ملف الدعوى.

وبعد أن يقدم المدعي بيناته على القبول الشكلي ويختمها، فإنه يطلب من قاضي التسوية قبول الدعوى شكلاً كما وضحنا أعلاه، وطبعاً يكون للمدعى عليه حق الاعتراض على البيانات التي تقدم فيها المدعي ويكون له بعد اختتام المدعي لبياناته أن يطلب تقديم بينة هو الآخر لدحض بيانات المدعي ورد طلبه ودعواه بالتالي.

ثالثاً: القرار الصادر بشأن القبول الشكلي.

يقرر قاضي التسوية بعد أن يختتم الخصوم بيناتهم بشأن القبول الشكلي إما قبول الدعوى شكلاً والانتقال لنظرها موضعاً، أو عدم قبولها شكلاً، ونرى في هذا الصدد أنه إن كان الحكم بعدم قبولها شكلاً عائداً لمخالفة الشروط الشكلية وليس يتعلق بالمدة القانونية فإنه يمكن للمدعي أن يعود ويقدم دعواه إذا ما كان ذلك خلال المدة القانونية، وعلى العكس لا يمكنه ذلك إن كان السبب عائداً لعدم إقامة الدعوى خلال المدة القانونية؛ وذلك لانتهاء أجل هذه المدة وسقوط الحق في إقامة الدعوى بالتالي.

ونشير في كل الأحوال أنه يحق للمدعي الذي تقرر رد دعواه شكلاً أن يستأنف ذلك الحكم، وكذلك الحال يحق للمدعى عليه حال تقرر قبول الدعوى شكلاً، وذلك سنداً للمادة (90) من قانون الأصول التي نصت على أنه: "يجوز للمدعى عليه أن يدفع بعدم قبول الدعوى استناداً إلى أي سبب يؤدي لعدم قبولها قبل الدخول في الأساس، ويكون القرار الصادر برد الطلب أو قبوله قابلاً للاستئناف"، وإن كانت هذه المادة تخص المدعى عليه وحده، إلا أنه أيضاً يحق للمدعي ذلك، وهذا ما يتضح لنا من المادة (223) بما نصت عليه بقدرتها الثالثة من قانون الأصول على أنه: "إذا ألغي الحكم المستأنف القاضي برد الدعوى لعدم الاختصاص، أو لسبق الفصل فيها، أو لسقوط الحق المدعى به بالتقادم، أو لأي سبب شكلي ترتب عليه عدم الفصل في موضوعها، وجب على محكمة الاستئناف أن تقرر إعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للنظر في موضوعها"، ويتضح لنا من خلال هذا النص أنه ما دام أن الدعوى تعاد لمحكمة أول درجة حال استئنافها وقضي بإلغاء الحكم الصادر برد الدعوى لأي سبب شكلي، فهذا يعني

جواز استئناف قرار عدم قبولها شكلاً كونه أيضاً يترتب عليه عدم الفصل في موضوعها، وهذا ما يجري تطبيقه بالفعل في الواقع العملي.⁽¹⁾

وبعد أن يقرر قاضي التسوية قبول الدعوى شكلاً فإنه يتم الانتقال لنظرها موضعاً وإصدار الحكم الفاصل فيها، وهو ما ننقل البحث فيه تالياً.

المطلب الثاني: إجراءات النظر والحكم في دعوى التعويض.

نتوقف في هذا المطلب عند إجراءات النظر والحكم في دعوى التعويض، وحتى يتسنى لنا ذلك فإننا نقسمه إلى ثلاثة فروع: نخصص الأول لتناول النظر موضوعياً في دعوى التعويض، والثاني لتناول الحكم الفاصل في دعوى التعويض وتقدير التعويض، والثالث لتناول الطعن في الحكم الفاصل في دعوى التعويض وآلية تنفيذه.

الفرع الأول: النظر موضوعياً في دعوى التعويض.

نتناول في هذا الفرع إجراءات النظر موضوعياً في دعوى التعويض من خلال تقسيمه إلى بندين: مباشرة الخصوم في تقديم الطلبات والدفع أولاً، ومباشرة الخصوم في تقديم البيانات والمرافعات ثانياً.

أولاً: مباشرة الخصوم في تقديم الطلبات والدفع.

نصت المادة (89) من قانون الأصول على أنه: "يجب على الخصوم تقديم طلباتهم ودفعهم مرة واحدة قبل الدخول في أساس الدعوى." ويتضح من هذا النص أنه لزاماً على الخصوم حال لديهم من الدفع والطلبات أي بيدها دفعةً واحدة قبل الدخول في أساس الدعوى، ويُدخل في أساس الدعوى حال بدء النظر فيها موضوعياً؛ أي بعد تكرار اللوائح والشروع في الاستماع لبيانات الخصوم، ويعنى من ذلك أن هذه الطلبات والدفع يجب تقديمها قبل تكرار اللوائح.

وجدير بالذكر أن الدفع قد تكون شكلية وقد تكون موضوعية، فالشكلية منها ما يتعلق بالإجراءات، كأن يدفع المدعى عليه بالجهالة الفاحشة في أسماء الخصوم في لائحة الدعوى. وأما الموضوعية فهي ما

(1) انظر في ذلك مثلاً: حكم محكمة استئناف القدس، حقوق، رقم: 2019/233، صادر بتاريخ: 2019/9/30، مقام.

تتعلق في الحق المدعى به، كأن يدفع المدعى عليه بالوفاء بقيمة التعويض المطالب به قبل إقامة الدعوى. (1)

واستناداً إلى ما سبق، فإنه يتوجب على الخصوم تقديم هذه الدفوع دفعةً واحدة قبل الدخول في أساس الدعوى، غير أنه يجوز إبداء المتعلق منها بالنظام العام في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، (2) وعلى قاضي التسوية في كل الأحوال أن ينظر في هذه الدفوع على استقلال، أو أن يقرر ضمها للفصل فيها مع الحكم الفاصل في الدعوى شريطة أن يبين حكمه في كل منها على حدة. (3)

ويتساوى حكم ما سبق مع الطلبات، إذ يجب على الخصوم تقديم طلباتهم قبل الدخول في أساس الدعوى، ويكون ذلك من خلال تكرار اللوائح، فيكرر المدعي لائحته المتضمنة طلباته، وكذلك يكرر المدعى عليه لائحته الجوابية بعدها، غير أنه يُمهّل مدة يحددها القاضي لإعداد لائحته إن لم يكن قد تقدم بها إلى ما قبل الجلسة الأولى كما سبق وأشرنا، وبذلك يكون كلا الخصوم قد تقدمتا بطلباتهم من خلال تكرارهم للوائح، والتي يمكن الإضافة عليها بموجب استدعاء أو بالتصريح بها في جلسات المحاكمة، شريطة تبليغ الخصم الآخر بها بعد دفع الرسم القانوني عنها.

وبعد ذلك يكلف قاضي التسوية الخصوم بتحديد نقاط الاتفاق والاختلاف في المسائل المتعلقة بالدعوى، وذلك حتى تستبعد المسائل المتفق عليها من سماع البينة عليها وليحكم بها، وليستكمل نظر الدعوى على النقاط المختلف عليها، وقد جرى العمل في الواقع العملي على تمسك الخصوم بما ورد في لوائحهم، وذلك من خلال تصريحهما بلسان واحد بعبارة: "يتمسك كل منا بما جاء في لائحته"، ويثبت ذلك في محضر الجلسة، ويكون على الخصوم بعدها حصر بينات كل منهم، وقد جرى العمل في الواقع أن يحصرها أولاً المدعي من خلال مذكرة يعدها لذلك، وكذلك الحال بالنسبة للمدعى عليه حين حلول دوره في تقديم بيناته وقبل الشروع في تقديمها، وبعد ذلك يحدد القاضي جلسات لسماع البينات. (4)

(1) للمزيد في ذلك، انظر: عثمان التكروري، الكافي في شروح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 268-279.

(2) انظر في ذلك نص المادة (92) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001.

(3) انظر في ذلك نص المادة (2/91) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001.

(4) انظر في ذلك نص المادة (120) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001.

ولا مناص لنا في هذا الصدد إلا وأن نوضح حكمًا هامًا: فإن كان يتوجب على الخصوم تقديم طلباتهم دفعة واحدة قبل الدخول في أساس الدعوى، فالأصل أن هناك من الطلبات العارضة التي للخصوم تقديمها بعد ذلك،⁽¹⁾ كأن يطلب المدعي تصحيح لائحة الدعوى وتعديل موضوعها مثلًا، فهذا وإن كان جائزًا في جل دعاوى المدنية، إلا أنه ولخصوصية دعوى التعويض لا يجوز ذلك إن كانت هذه الطلبات قد قدمت خارج المدة القانونية لإقامة الدعوى، وتأكيدًا لذلك سبق لمحكمة التمييز وأن قضت: "لا يجوز للمعتضين إذا كان الميعاد القانوني على تقديم الاعتراض قد مضى وخلافًا 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 فيها أو استدراك نواقص نظرًا لطبيعة دعوى الاعتراض وميعاد تقديمها والإجراءات التي تتخذ بشأنها."⁽²⁾

ونرى أن هذا الحكم يمتد تطبيقه لأحكام دعوى التعويض؛ وذلك لإتحاد العلة، فما دام أن العلة من عدم جواز تقديم الطلبات العارضة في دعوى الاعتراض كون هذه الدعوى مقرونة بمدة قانونية لإقامتها وهذه المدة متعلقة بالنظام العام، فإن الحكم يستوي تمامًا ودعوى التعويض لكونها هي الأخرى مقرونة بمدة متعلقة بالنظام العام، غير أننا نرى أنه وبمفهوم المخالفة إذا ما وردت هذه الطلبات خلال المدة القانونية فإنه جائز قبولها، فقد تُقدم دعوى الغش مثلًا في الشهر الأول من المدة الممنوحة للمدعي، ويتم نظر الدعوى مع سريان هذه المدة (أي خلالها)، فيجوز وهذا الحال تقديم مثل هذه الطلبات.

ويتساوى حكم ذلك لإتحاد العلة مع تقديم طلبات الإدخال والتدخل، فلا تجوز هي الأخرى خارج المدة القانونية،⁽³⁾ ولكننا نرى في هذا الصدد أنه يجوز لقاضي التسوية إخراج أي من المدعى عليهم في دعوى

(1) انظر في ذلك نصوص المواد (97، 98) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001.

(2) حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 2018/2326، صادر بتاريخ: 2018/5/8، وبذات السياق ورد في حكمها رقم: 2018/1459، الصادر بتاريخ: 2018/11/18، قسطاس.

(3) وفي ذلك قضت محكمة استئناف القدس أنه: 'ذلك أن هذه الدعوى تسمى دعوى اعتراضية بموجب قانون خاص يسمى قانون تسوية الأراضي والمياه، وأضحى طلب الإدخال مخالفًا للقواعد القانونية التي يتوجب اتباعها في تقديم الاعتراض وفق الأصول ووفق الجدول الزمني المحدد لقبول مثل تلك الاعتراضات، لا أن يتقدم بطلب إدخال لتغافًا على القانون.' حكم محكمة استئناف القدس، حقوق، رقم: 2011/494، ورد لدى: حازم حسين وانس الجدد، الاجتهاد القضائي الأردني والفلسطيني في قضايا تسوية الأراضي والمياه: منذ عام 1931 حتى العام 2020، مرجع سابق، ص 480.

التعويض ممن يرى أنه لا محل لإدخاله عملاً بأحكام الفقرة الأولى من المادة (82) من قانون الأصول، وذلك لانتفاء العلة وهذا الحال في عدم جواز الإدخال والتدخل خارج المدة القانونية من علة الإخراج من الدعوى، فالتدخل فيه التقاف على المدة القانونية لإقامة الدعوى، أما الإخراج فلا علاقة للمدة فيه ولا يتعارض وأحكامها.

وبعد أن يبدي الخصوم دفوعهم القانونية وأن يتقدموا بطلباتهم، يصار الانتقال لمرحلة تقديمهم للبيانات وبعدها المرافعات، وهو ما ننتقل البحث فيه تالياً.

ثانياً: مباشرة الخصوم في تقديم البيانات والمرافعات.

يباشرُ الخصوم في تقديم بياناتهم فور تكرار اللوائح وحصر البيانات خلال الجلسات المحددة لذلك من قاضي التسوية كما وضحنا مسبقاً، حيث يشرع المدعي أولاً في إثبات دعواه كونه يدعي خلاف الثابت أصلاً وهو براءة ذمة المدعي عليه،⁽¹⁾ غير أنه يبدأ المدعى عليه في تقديم البيانات حال سلم بالأمور المبينة في لائحة المدعي وادعى أن هناك أسباباً قانونيةً أو وقائماً أخرى تدفع دعوى المدعي، ووفي كل الأحوال يكون لمن بدأ في تقديم البيانات حق تقديم بيانات يفندُ فيها بيانات الخصم الآخر.⁽²⁾

ويشترط في البيانات المقدمة في دعوى التعويض أن تكون متفقة ونص المادة (3) من قانون البيانات التي نصت على أنه: " يجب أن تكون الوقائع المراد إثباتها متعلقة بالدعوى، ومنتجة فيها، وجائزاً قبولها"، فلا تقبل البيانات غير المتعلقة بموضوع الدعوى، كأن يطلب المدعي إبراز بينة على سبق وقوع الغش من المدعى عليه على حق في أرض غير التي تدخل في موضوع الدعوى، وكذلك لا تقبل البيانات إلا إذا كانت منتجةً في الدعوى: أي يؤدي ثبوتها بالنتيجة إلى تشكيل قناعةً لدى القاضي بوجود الحق المتنازع عليه، ويكفي وهذا الحال أن تساهم البينة في تشكيل قناعة القاضي ولا يشترط أن تكون حاسمة في ذلك، فلا تقبل بينة المدعي على أنه تصرف في الأرض وهي أميرية مدة خمس سنوات وعلى ذلك تملكها؛

(1) نصت المادة الثامنة من مجلة الأحكام على أنه: "الأصل براءة الذمة."

(2) انظر في ذلك نص المادة (119) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001.

لكونها غير منتجة في ظل أن مدة التصرف هي عشرة سنوات. ويشترط في البيئات أيضاً أن تكون جائزة القبول، فلا تقبل مثلاً البيئات على ما يخالف النظام العام.⁽¹⁾

ومما لا ريب فيه، أن البيئات الواجب تقديمها في دعوى التعويض هي بيئات تُثبت توافر شروط هذه الدعوى التي سبق وأن وضحناها، فيجب أن يثبت المدعي أولاً أنه صاحب حق على الأرض الذي لم يقيد في جدول الحقوق نتيجةً لإحدى أسباب دعوى التعويض، ويُثبت ذلك كما سبق ووضحنا من خلال طرق الإثبات الوارد النص عليها في قانون البيئات مراعيًا أصول تقديمها، وذلك طبعًا مع إمكانية إعمال القاضي لسلطته في ذلك والسماح للمدعي بتقديم أي بيئات كتابية أو شفوية يرتئها حال سمحت ظروف الدعوى بذلك،⁽²⁾ فيمكن مثلاً وهذا الحال أن يسمح للمدعي بالإثبات بشهادة الشهود أن ملكيته للأرض جاءت بسبب هبة من جده كونه لا يحوز بيئة كتابية تثبت ذلك.

ويثبت المدعي بعد ذلك حال إقامة الدعوى بسبب الغش توافر عناصر الغش، ولا تقبل البيئة على ذلك حال لم يكن المدعي صاحب حق، إذ تكون بيئة الغش وهذا الحال غير مقبولة كونها غير منتجة؛ فلا يسعى المدعي لإثبات الغش وهو غير ذي حق على الأرض. ويثبت الغش بكافة طرق الإثبات كونه من الوقائع المادية،⁽³⁾ وإن كان ليس للغش مفهوم محدد كونه لفظ مجرد يصعب التعبير عنه مع إمكانية تصويره بالعقل كما سبق ووضحنا، فإنه وهذا الحال يجب على المدعي أن يثبت عناصر الغش بما يشكل قناعة لدى قاضي التسوية بأن ما أقدم عليه المدعي عليه يشكل غشاً، أي ما يهم في البيئات أن تشكل

(1) للمزيد في ذلك، انظر: عثمان التكروري، الكافي في شرح قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001، فلسطين: المكتبة الأكاديمية، ط 1، 2019، ص 17-23.

(2) وفي ذلك قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: "وإن كانت الفقرة الثانية من المادة (14) من قانون تسوية الأراضي والمياه أناطت بمحكمة التسوية صلاحية قبول أي بيئة لإثبات التصرف أو الملكية ولو لم تكن هذه البيئة صادرة عن دائرة التسجيل، إلا أن ذلك ليس أمراً وجوبياً، بل هو امر جوازي تترخص فيه المحكمة حسب ظروف القضية ومقتضيات العدالة." حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 1963/3، صادر بتاريخ: 1963/1/19، مركز عدالة للمعلومات القانونية.

(3) وفي ذلك قضت محكمة النقض المصرية أنه: "إذا ثبت أنه صدر عن إجراءات تنطوي على غش بقصد تعويت الإجراء على صاحب المصلحة رغم استيفائه من جانبه بما يجب عليه القيام به قانوناً، ويجوز إثبات الغش - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - بكافة طرق الإثبات." حكم محكمة النقض المصرية، طعن مدني، رقم: 5229 لسنة 80 قضائية، صادر بتاريخ: 2021/10/19.

قناعةً لدى القاضي، لكون تقدير الغش مسألة تقديرية يختص فيها قاضي الموضوع وهو قاضي التسوية دون غيره من قضاة محكمة الاستئناف والنقض متى كان استخلاصه سائغاً كما سبق ووضحنا.

وعليه، يثبت الغش إذا ما أثبت المدعي بأي من طرق الإثبات أن المدعى عليه استعمل وسائل غير مشروعة في سبيل عدم قيد حق المدعي في جدول الحقوق؛ وأن يثبت أن ذلك صدر عن المدعى عليه بسوء نية؛ أي أنه عالم بعدم أحقية من سيقيد الحق له على الأرض في جدول الحقوق، ومع ذلك أقدم على ما أقدم عليه، وأنه قصد من ذلك إلحاق الضرر بالمدعي، فلو قيد مدير التسوية أو المفوض من قبله حقاً على أرض غير ذي حق في جدول الحقوق وهو لا يعلم بذلك، فإن فعله وهذا الحال لا يشكل غشاً لانقضاء سوء النية وقصد إلحاق الضرر بالغير (المدعي). وعلى أي حال، فإننا نرى أن إثبات الغش دون إبراز كيبنة ملف الادعاءات الخاص بالأرض التي للمدعي حق عليها غاية مستحيلة، لكون محتويات هذا الملف هي التي تثبت ما قام به المدعى عليه من أفعال؛ ليثبت المدعي بعدها ما يعزز أن هذا ما قام به المدعى عليه يشكل غشاً لعدم صحته، مع إثبات عناصر الغش المذكور أعلاه بجانب ذلك؛ لتتشكل أخيراً القناعة التامة لدى القاضي بوقوع الغش.

ويجب أن يثبت المدعي بجانب ذلك قيام العلاقة السببية بين الغش وعدم قيد اسم المدعي في جدول الحقوق، ويتصور لنا أن أفصح بينة تقدم في هذا الصدد هي كتاب من مدير التسوية يشرح فيه الأساس الذي تم بناءً عليه قيد الحق للآخر في جدول الحقوق بدلاً من المدعي، ويمكن للمدعي الحصول على هذا الكتاب من خلال تصريحه بطلب من القاضي بتسطير هذا الكتاب أثناء نظر الدعوى، فإن كان الشرح يفيد بقيد الحق على الأرض لآخر وقع نتيجة لما ادعى المدعي الغش فيه؛ تكون العلاقة السببية قد ثبتت، وما خلاف ذلك فلا تثبت، وبعد ذلك يكون المدعي قد أثبت شروط الدعوى بعد أن يكون قد تم التطرق لإثبات إقامتها خلال المدة القانونية في مرحلة القبول الشكلي.

وأما إثبات دعوى التعويض بناءً على تزوير التبليغات، فيجب بعد إثبات المدعي أنه صاحب حق، أن يثبت وقوع التزوير في التبليغات أو إحداها، وهذا يتطلب تسليم التبليغ المدعى بتزويره للمحكمة وحفظه في ملف الدعوى، ويمكن الحصول على هذا التبليغ من خلال طلب صورة مصدقة عنه من ملف الدعوى الذي وقع التزوير في تبليغاتها كونه يحفظ الأصل منه في الملف، ليجري بعدها إثبات التزوير طبقاً

لأحكام مواد قانون البينات، بعد أن يحدد المدعي موضع التزوير في ورقة التبليغ بطلب يقدمه للمحكمة بذلك ويبلغ خصمه نسخة عنه؛ لإثبات التزوير بالمضاهاة،⁽¹⁾ أو بشهادة الشهود، أو بكلاهما، وهذا كله حال كان الادعاء بالتزوير منتجاً في الدعوى ولم تشكل قناعة لدى القاضي بصحة أو زور ورقة التبليغ المدعى بتزويرها من خلال وقائع الدعوى ومستنداتها،⁽²⁾ وبطبيعة الحال فإن وقوع التزوير يكون في عناصر التبليغ على النحو السابق توضيحه في هذه الدراسة.

ومن الجدير ذكره أن إثبات تزوير التبليغ قد يتحقق دون اللجوء لأعمال المضاهاة أو الاستماع لشهادة الشهود، فنرى مثلاً أن إقامة المدعي دعواه بصفته وريثاً لأبيه المتوفى منذ عشرة أعوام، وهذا ثابت من حجة حصر الإرث المرفقة مع لائحة الدعوى، فإن ورود المشروحات على التبليغ المدعى بتزويره أن مورث المدعي المذكور قد تبلغ بالذات ورفض التوقيع بتاريخ ثابت أنه بعد تاريخ وفاته الثابت في حجة حصر الإرث يثبت منه بناءً على ذلك تزوير هذا التبليغ دون الحاجة لاستماع الشهود أو إجراء المضاهاة؛ لاستحالة تصور ذلك مع وفاة المتبلغ، وهذا كافٍ لتشكيل قناعة لدى القاضي بوقوع التزوير.

ونرى أيضاً أنه قد لا تصلح أعمال المضاهاة أصلاً لإثبات التزوير في بعض الأحيان، فالمضاهاة هي مقارنة لما هو ثابت من خط أو توقيع أو بصمة أو ختم على ورقة التبليغ بما جرى تزويره من خط أو توقيع أو بصمة أو ختم، وقد لا تتوافر أي ممن ذكر في ورقة التبليغ، فقد يتحقق التزوير بذكر أنه تبلغ ورفض التوقيع مثلاً، فما الذي ستقع عليه أعمال المضاهاة والمدعى أنه رفض التوقيع لم يوقع؟! لذا نرى أن شهادة الشهود أو تقديم مستندات من باب أولى قد تكون الوسيلة الوحيدة لإثبات التزوير والحالة محل الدراسة، كأن يذكر في مشروحات التبليغ أنه تبلغ ابن فلان البالغ العاقل الساكن معه وهو ليس لديه أبناء أصلاً، وهذا ثابت من ملحق هويته مثلاً، أو من خلال مشروحات صادرة عن دائرة الأحوال المدنية.

وتصلح شهادة الشهود على النحو أعلاه لإثبات التزوير؛ فشهادة الشهود مثلاً أن من جرى تبليغه كان وقت إجراء التبليغ بالساعة واليوم المعينة فيه في مكان غير المكان المدعى بإجراء التبليغ فيه يثبت معه

(1) يقصد بالمضاهاة: "إجراء مقارنة من قبل خبير للخط أو الإمضاء أو البصمة أو الختم المنسوب لمن تشهد عليه الورقة بالخط أو الإمضاء أو البصمة أو الختم." عثمان التكروري، الكافي في شرح قانون البينات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001، مرجع سابق، ص 102.

(2) انظر نصوص المواد (59-63) من قانون البينات رقم (4) لسنة 2001.

وقوع التزوير . وتجري أعمال المضاهاة طبقاً لأحكام قانون البيئات من خلال تعيين القاضي لخبيرٍ مختصٍ يجري ذلك من خلال تكليفه بالحضور في اليوم والساعة المعينين لمباشرة التحقيق، وعلى هذا الخبير أن يعد تقريره بذلك، وهو ما يثبت بناءً عليه وقوع التزوير وهذا الحال من عدمه، أي أن إثبات التزوير في دعوى التعويض شأنه شأن تقرير التزوير في أي دعوى مدنية بلا أي خصوصية في ذلك،⁽¹⁾ وستتضح لنا أحكام الخبرة في إثبات التزوير أكثر حين البحث في تقدير قيمة التعويض بالقادم من الدراسة؛ لإتحادها، ومنعاً من التكرار .

ويشترط لثبوت دعوى التعويض بناءً على تزوير التبليغات أن يثبت المدعي بجانب ما ذكر أعلاه أن اكتساب الحكم للدرجة القطعية عائدٌ لزور التبليغات أيضاً، ويثبت ذلك من خلال محتويات ملف الدعوى الذي جرى فيه تزوير التبليغات، كأن يكون تبليغاً بصدور الحكم مزوراً، بأن تم تبليغ الخصم ومضت مدة الاستئناف بناءً على ذلك دون أن يتقدم هذا الأخير باستئناف للحكم؛ لكونه لم يتبلغ واقعياً، وهذا يثبت قطعاً أن اكتساب الحكم للدرجة القطعية عائدٌ لتزوير التبليغ المذكور . ويجب أن يثبت المدعي أيضاً أن استفادة المدعى عليه عائدٌ سببه لاكتساب الحكم للدرجة القطعية الذي جرى فيه تزوير التبليغات وليس لغيره .

وبعد أن يثبت المدعي كل ما ذكر أعلاه، وأن يتقدم المدعى عليه ببياناته لدحض بيانات المدعي، وبعد أن يتم اختتام البيئات من الخصوم، يقدم كلٌ منهم مرافعة طالباً الحكم له بما جاء في لائحته على النحو الموضح مسبقاً، ليتم إغلاق باب المرافعة بعدها واللجوء للمداولة وإصدار الحكم، وهو ما تنتقل اليه البحث فيه تالياً .

الفرع الثاني: الحكم الفاصل في دعوى التعويض وتقدير التعويض .

بعد أن يتقدم كلٌ من الخصوم بمرافعته يقفل قاضي التسوية باب المرافعة ويحجز الدعوى للحكم، ليتم بعد ذلك المداولة السرية التي يترتب البطلان حال انتفاء سريتها، فيعد القاضي حكمه بناءً عليها ويتلوه في

(1) للمزيد في ذلك، انظر: عثمان التكروري، الكافي في شرح قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001، مرجع سابق، ص

356 وما بعدها .

جلسة النطق بالحكم المحددة علناً وإلا بطل، وذلك من خلال تلاوة منطوقه أو منطوقه وأسبابه، أي شأنه في ذلك شأن كافة الدعاوى المدنية.⁽¹⁾

ويصدر القاضي حكمه بعد أن يوزن البيئات المقدمة من الخصوم، ولقاضي التسوية خصوصيةً عن نظيره النظامي في وزن البيئات، فقد يقدم بيئة شفوية على الكتابية حسب ما تتشكل قناعته في ظل الفقرة الثانية من المادة (14) كما سبق ووضحنا، وفي كل الأحوال وكما نظيره النظامي يوزن قاضي التسوية البيئات دون أن يخضع في ذلك لرقابة محكمة النقض متى كانت أسبابه سائغةً فيما توصل إليه بنتيجة الوزن، وكانت محكمة النقض قد قضت تأكيداً على ذلك أنه: "ولما كانت المدعية ومن خلال البيئات الخطية منها والشفوية أثبتت ملكيتها للحصص الإرثية... ولما كان ما جاء بالنعي في هذا السبب يتصل بوزن البيئة لذلك، فلا بد أن نشير إلى أن وزن البيئة والتقرير بشأنها هي مسألة تقديرية من إطلاقات محكمة الموضوع، ولا تعقيب عليها في ذلك من محكمة النقض ما دام أن ما خلصت إليه له أصل ثابت وأساس سليم... مما يجعل هذا السبب مستوجباً عدم القبول."⁽²⁾

ومن نافلة القول أن حكم قاضي التسوية في دعوى التعويض لا يخرج عن ثلاث: عدم قبول الدعوى، أو رد الدعوى، أو قبول الدعوى موضوعاً والحكم بالتعويض للمدعي. فيتصور لنا أن يقضي بعدم قبول الدعوى إذا ما رأى صحة الدفوع المقدمة من المدعى عليه بعدم قبولها قبل الدخول في أساس الدعوى، والمقرر ضمها للفصل فيها مع الحكم الفاصل كما سبق ووضحنا، ويتصور كذلك أن يقضي برد الدعوى لعدم إثبات المدعي دعواه، فأول ما يتطرق إليه القاضي بهذا الشأن لبيئة المدعي كونه المكلف بإثبات دعواه، فإن أثبتها يجري مقارنتها بالوزن مع بيئة المدعى عليه التي قد تدحض ما أثبتته المدعي بدايةً، وفي كل الأحوال لا ينظر لبيئة المدعى عليه، وليس عليه أن يقدم بيئةً أصلاً حال لم يثبت المدعي دعواه بدايةً.⁽³⁾

(1) انظر في ذلك نصوص المواد (164-182) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001.

(2) حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2016/406، صادر بتاريخ: 2017/2/22، قسطاس.

(3) للمزيد في ذلك، انظر: فاطمة بلال، إدارة الدعوى المدنية: دراسة تطبيقية مقارنة، الأردن: دار الشروق للنشر والتوزيع، ط 1، 2020.

وبعد أن يستبعد قاضي التسوية أسباب عدم قبول الدعوى وردها يحكم بالتعويض، وذلك لأن الأصل براءة ذمة المدعى عليه كما سبق ووضحنا. ويثور التساؤل في هذا الصدد حول كيفية تقدير قيمة التعويض للمدعي؟

ونرى في الإجابة على هذا التساؤل وبما أن الأساس القانوني لالزام المدعى عليه بالتعويض في دعوى التعويض هو القانون ذاته كما سبق ووضحنا، ولما كان قانون التسوية لم ينص على كيفية تقدير التعويض وهذا الحال، وكذلك لم تجب على ذلك صراحةً أي من التشريعات النازمة والسابق توضيحها، فإنه وقياساً على أحكام المادة العاشرة من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953 وتعديلاته السابق الوقوف عليها في هذه الدراسة تفصيلاً: يقدرُ تعويضاً لمستحق الأرض الذي ظهر بعد إنشاء بناء أو غرس على أرضه بقيمة الأرض التي يستحقها إذا ما كانت قيمة البناء تزيد على قيمة الأرض، ويقدر التعويض بثمن المثل للأرض يوم إقامة الدعوى، وبناءً على ذلك، فإن التعويض الذي يستحقه المدعي في دعوى التعويض يتمثل بقيمة المثل للحق العيني الذي لم يقيد له أثناء أعمال التسوية.

وأكدُ لنا ذلك من خلال بحثنا في السوابق القضائية بهذا الشأن، إذ وجدنا ثلاثة سوابق قضي فيها للمدعي تعويضاً ببديل ثمن المثل لقيمة الحق على الأرض وما عليها يوم إقامة الدعوى، وتم تقدير التعويض في هذه الأحكام من خلال تعيين خبير لذلك، ومنها ما قضت به محكمة استئناف رام الله أنه: "فإن ما تنبئ به الأوراق يتحصل في إقامة المدعي... الدعوى المدنية... ضد المدعى عليها... للمطالبة بتعويض عن حصص في عقارٍ سندياً للفقرة (4) من المادة (14) من قانون تسوية الأراضي... ولما كان مأمور تسوية بيتونيا الذي عينته المحكمة خبيراً قدر قيمة حصة المدعية في القطعة مبلغ وقدره (80013021) دينار أردني، وحيث أن هذا التقرير موافق للأصول والقانون، فقد كان على المحكمة بالنسبة لذلك أن تقرر الحكم للمدعية بالثمن الذي قدره الخبير."⁽¹⁾

(1) حكم محكمة استئناف رام الله، حقوق، رقم: 2015/334، صادر بتاريخ: 2016/2/24، قسطاس. وبذات السياق ورد لدى: حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2016/406، صادر بتاريخ: 2017/2/22، قسطاس. وانظر أيضاً الرأي المخالف لحكم محكمة استئناف رام الله، حقوق، رقم: 2012/167، صادر بتاريخ: 2017/2/23، قسطاس.

وتأسيسيًا على ما سبق، تقدر قيمة التعويض للمدعي ببديل المثل لثمن حقه العيني على الأرض وما عليها الذي لم يقيد في السجل العقاري، وهذا يعني أن التعويض لا يشترط أن يكون بقيمة الأرض، وإنما بقيمة ما للمدعي من حقٍ عليها، فإذا كان حقه بحصةٍ منها يقدر التعويض بقيمة هذه الحصة، ولأنه كما سبق ووضحنا أن أعمال التسوية لا تكون على الملكية فقط، وإنما على كافة الحقوق العينية القابلة للتسجيل، فإنه وهذا الحال يتصور أن يكون حق المدعي مثلاً حق انتفاع على أرض ولم يقيد، فيقدر التعويض وفقاً لقيمة حق الانتفاع من أمثاله، وهذا يعني خلاصةً أن قيمة التعويض تقدر من خبير وليس يعتمد على قيمة تخمين الأرض بما ورد في جدول الحقوق.

وجدير بالذكر أنه ينطبق من أحكام على تعيين الخبير ما ورد بشأن ذلك في قانون البينات النافذ، وأنه يتحد في الأحكام بهذا الشأن تعيين الخبير لتقدير التعويض مع تعيينه في حالة إثبات تزوير التبليغات والتي استأخرنا الحديث عنها لهذه الأسطر تفادياً للتكرار. فيعين الخبير بطلب من المدعي في مرحلة تقديمه للبيانات، إذ يتم توافق الخصوم على اسم خبير أو أكثر ويقر قاضي التسوية بعدها توافقهم، وحال عدم التوافق يعين القاضي خبيراً أو أكثر يوكل إليه المهمة المحدده بالضبط ودورها في حسم النزاع، وذلك بعد أن يقرر قاضي التسوية تعيين خبير أصلاً لهذه الغاية وأن يقرر الأمانة التي يجب إيداعها في خزانة المحكمة من مصروفات الخبير وأتعابه وتحديد الخصم الذي يدفعها، فتوكل المهمة للخبير المعين بعد أن يكون قد حلف يميناً أمام المحكمة بأن يؤدي أعماله بأمانة وصدق حال لم يكن اسمه مقيداً في جدول الخبراء المعتمدين لدى وزارة العدل، ليقدم الخبير أخيراً خلال المدة المحددة له تقريراً موقعاً منه بما وصل إليه من نتائج ما وكل بهه، ومعه محضراً بما أجراه من أعمال إزاء ذلك.⁽¹⁾

ويصدر قاضي التسوية بعدها حكمه الفاصل في موضوع الدعوى حال أثبت المدعي دعواه بالتعويض ببديل المثل عن حق المدعي العيني على الأرض، مستأنساً بذلك بالتقرير المعد من الخبير على النحو الموضح أعلاه، ذلك أنه يكون للقاضي أن يستبعد تقرير الخبير شريطة أن يسبب ذلك سنداً لأحكام المادة (185) من قانون البينات، وله من تلقاء نفسه أن يعين خبيراً آخرًا يستأنس بتقريره، أي أنه أولاً وآخرًا يملك

(1) انظر نصوص المواد (156-191) من قانون البينات رقم (4) لسنة 2001. للمزيد في ذلك، انظر: سجا عطا الله، "القاضي والخبرة في الإثبات في قانون البينات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001"، رسالة ماجستير، فلسطين/ نابلس، جامعة النجاح الوطنية، 2017.

قاضي التسوية كامل الصلاحية في تقدير قيمة التعويض ولا ينتقيد بما ورد في تقرير الخبير؛ بوصفه الخبير الأعلى، شريطة تسببه لما توصل إليه بالنتيجة.⁽¹⁾

الفرع الثالث: الطعن في الحكم الفاصل بدعوى التعويض وآلية تنفيذه.

نتناول في هذا الفرع طرق الطعن في الحكم الفاصل بدعوى التعويض وآلية تنفيذه، وذلك من خلال تقسيمه إلى بندين: نتناول الطعن بالحكم الفاصل في دعوى التعويض أولاً، وتنفيذ الحكم القاضي للمدعي بالتعويض ثانياً، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: الطعن بالحكم الفاصل في دعوى التعويض.

يحق لأي من الخصوم ممن لا يحكم له بكافة طلباته أن يطعن بالحكم الصادر في دعوى التعويض، سواء كان الحكم بعدم قبول الدعوى، أو ردها، أو قبول دعوى المدعي والحكم له بالتعويض، ما دام أن هذه الأحكام قد انتهت الخصومة معها، فيطعن الخصم بالاستئناف، أو بالنقض في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف، ويسري على أحكام دعوى التعويض بهذا الشأن ما يسري على دعوى الاعتراض، ولأنه وكما سبق ووضحنا أن الطعن في الأحكام التي تصدر عن محكمة التسوية لا يجوز الطعن فيها إلا بالطرق المحددة في قانون التسوية، ولما كان القانون المذكور قد حصرها بالاستئناف والطعن بالنقض فقط، فإنه وهذا الحال لا يجوز الطعن في الحكم الصادر بدعوى التعويض إلا بما سلف ذكره.

وما تجدر الإشارة إليه، أنه لا يجوز الطعن في الحكم الصادر في دعوى التعويض إذا كان المحكوم به خمسين ديناراً فأقل؛ كونه يكتسب قوة الأمر المقضي فيه منذ صدوره، وذلك سنداً للفقرة الثالثة من المادة (13) من قانون التسوية التي نصت على أنه: "تكون الأحكام الصادرة من محكمة التسوية قطعية إذا

⁽¹⁾ وفي ذلك قضت محكمة النقض عملاً لنص المادة (185) من قانون البينات أنه: " وفي ذلك نجد أن ندب الخبراء يعود أمره للمحكمة، إلا أن رأي الخبير لا يقيد المحكمة ولكنها تستأنس به بوصفها الخبير الأعلى، وإذا إستبعدت تقرير الخبير وجب عليها بيان الأسباب التي أوجبت عدم الأخذ برأي الخبير، وذلك وفق ما نصت عليه المادة (185) من قانون البينات رقم (4) لسنة 2002، وحيث أن محكمة الاستئناف كما هو وارد في متن حكمها المطعون فيه قد بينت الأسباب التي دعته لإستبعاد تقرير الخبير، فإن هذا الذي تتعاه الطاعة بخصوص تقرير الخبير يخرج عن صلاحية محكمة النقض وينحصر بوجود أسباب سائغة تستند إلى واقع له أصل ثابت ". حكم محكمة النقض، حقوق، رقم: 2018/1243، صادر بتاريخ: 2023/1/15، مقام.

كانت قيمة المدعى به في جدول الحقوق لا تزيد على خمسين ديناراً وفي الحالات التي تكون للمدعى به قيمة مدونة في جدول الحقوق تقدر محكمة التسوية قيمة له".⁽¹⁾

ويمكن لأي من الخصوم أن يستأنف الحكم الصادر في دعوى التعويض إذ لم يكن قطعياً على النحو الموضح أعلاه أمام محكمة الاستئناف عملاً بأحكام الفقرة الرابعة من المادة (13) من قانون التسوية التي نصت على أنه: "يجوز استئناف الأحكام الصادرة من محكمة التسوية إلى محكمة الاستئناف إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على خمسين ديناراً خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهياً ومن تاريخ تبليغه إن كان غائباً..." ويتضح من هذا النص أن استئناف الأحكام التي تصدر عن محكمة التسوية يتم أمام محكمة الاستئناف خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهياً، وهذا بالنسبة للمدعي والمدعى عليه، ومن تاريخ تبليغ الحكم إن كان غائباً بالنسبة للمدعى عليه، كونه لا يتصور محاكمة المدعي غائباً كما سبق ووضحنا، إذ ترد دعواه حال عدم حضوره.

ويمكن لأي من الخصوم أن يطعن بالحكم الصادر عن محكمة الاستئناف أمام محكمة النقض عملاً بأحكام الفقرة الرابعة من المادة (13) التي نصت على أنه: "ويكون حكم محكمة الاستئناف قابلاً للتمييز [الطعن بالنقض] إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على 200 دينار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهياً ومن تاريخ تبليغه إن كان غائباً..." ويعنى من ذلك أنه يشترط لقبول الطعن أمام محكمة النقض أن يتم هذا الطعن خلال ثلاثين يوماً بذات أحكام بدء احتساب المدة التي للاستئناف؛⁽²⁾ إذا ما زادت قيمة المحكوم به عن (200 دينار)، وبمفهوم المخالفة لا يقبل الطعن بالنقض إذا ما قل النصاب عن ذلك.

(1) تشير إلى أنه وعملاً بأحكام المادة الرابعة من نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه تقدر قيمة الطعن بالاستئناف بذات القيمة التي دُفعت للدعوى أمام محكمة الدرجة الأولى (محكمة التسوية)، على غرار رسوم الطعن بالاستئناف في أحكام المحاكم النظامية التي يدفع فيها لمحكمة الاستئناف نصف الرسم المدفوع أمام محكمة الدرجة الأولى عملاً بأحكام قانون رسوم المحاكم النظامية والأنظمة المنقرعة عنه.

(2) تشير هنا إلى أنه كان هناك خلاف حول تطبيق أحكام المدد بشأن الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة عن محكمة التسوية فيما إذا كانت مدة الطعن ينطبق عليها قانون أصول المحاكمات المدنية وأنها أربعين يوماً أم يطبق عليها قانون التسوية وأنها -بالتالي- ثلاثين يوماً، إلا أن هذا الخلاف قد تم حسمه بعيد صدور حكم عن الهيئة العامة في المحكمة العليا قضت فيه بتطبيق قانون التسوية وهذا الحال لكونه قانون خاص يقدم على القانون العام. انظر في ذلك حكم المحكمة العليا في الطلب رقم: 2018/11، الصادر بتاريخ: 2018/5/9، مقام.

وتجدر الإشارة إلى أنه يطبق على مدد الطعن سواء بالاستئناف أو بالنقض النصوص الوارد ذكرها أعلاه في قانون التسوية، غير أنه يطبق على أصول الطعن أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية لعدم تنظيمها في قانون التسوية، أي يرجع فيها للقانون العام. وعليه، فإنه يرجع لأسباب الطعن وأصول تقديمها والأحكام الصادرة فيها إلى قانون الأصول شأنها شأن الأحكام التي تصدر عن المحاكم النظامية، وتطبيقاً لذلك فقد سار الاجتهاد القضائي في الأردن، والذي يقاس عليه في الضفة الغربية لإتحاد الحكم، أن الطعن بالنقض بحاجة لإذن نقض من رئيس المحكمة العليا/ محكمة النقض أو من يفوضه في الأحكام الصادرة عن محكمة الاستئناف التي لا يتجاوز فيها قيمة المدعى به عن عشرة آلاف دينار أردني أو ما يقابله بالعملة المتداولة قانوناً،⁽¹⁾ وذلك عملاً بأحكام المادة (17) من القرار بقانون رقم (39) لسنة 2020 بشأن تشكيل المحاكم النظامية.⁽²⁾

هذا ولنا مأخذٌ في هذا الصدد على المشرع في قانون التسوية بشأن الطعن في الحكم الصادر في دعوى التعويض، ذلك أننا وإن كنا نتفق معه بعدم جواز الطعن بإعادة المحاكمة في الأحكام التي تصدر في دعاوى الاعتراض على جدول الحقوق كونها تمس بحصانة السجل العقاري؛ إذ قد تؤدي بالنتيجة إلى تعديل قيوده وهو ما يمس مبدأ استقرار المعاملات كما سبق ووضحنا، إلا أننا لا نتفق معه بهذا في دعوى التعويض، فلا يعقل أن من حرم حقه العيني على أرض في السجل العقاري واقتصر حقه بالتعويض أن يحرم أيضاً من هذا التعويض مثلاً نتيجةً لشهادة زور أثناء نظر الدعوى أو لوثيقة مزورة تم تقديمها كدليل مثلاً ويقاس عليها الحالات الوارد النص عليها في قانون أصول المحاكمات، سيما وأن هذه الدعوى دعوى شخصية لا تمس قيود السجل العقاري؛ كونه يقتصر الحق فيها على التعويض النقدي، لذا نرى ضرورة أن يعدل قانون التسوية في هذا الشأن، وكذلك أن يعدل بخصوص نصاب الطعن بالاستئناف والنقض، فلا يتصور أن تقدر قيمة الأرض في هذه الأيام بخمسين أو مائتين دينار، ذلك أن قانون التسوية

(1) وفي ذلك قضت محكمة التمييز الأردنية أنه: "لدى التدقيق والمداولة نجد أن قطعة الأرض رقم (713) موضوع الدعوى والمسجلة في جدول الحقوق بلغت (915 ديناراً) و (695 فلساً)... وحيث أن المميز لم يحصل على إذن لتميز الحكم الطعين وفق ما تتطلبه المادة (4/191) من قانون أصول المحاكمات المدنية [الأردني ويقابلها نص المادة 17 من القرار بقانون رقم (39) لسنة 2020] لهذا نقرر رد التمييز شكلاً وإعادة الأوراق لمصدرها". حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق، رقم: 1998/2366، صادر بتاريخ: 1999/4/25، مركز عدالة للمعلومات القانونية.

(2) قرار بقانون رقم (39) لسنة 2020 بشأن تشكيل المحاكم النظامية، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد ممتاز 22، بتاريخ 2021/1/11، ص 2.

قانون قديم للعام 1952 وكان يتصور ذلك حينه على غرار أيامنا هذه، وهو ما يجعل هذه الاحكام عقيمة التطبيق ولا طائل منها، على غرار الأحكام الواردة في قانون أصول المحاكمات بهذا الشأن.

وأخيراً في هذا البند نشير إلى أنه وبالعودة للفقرة الرابعة من المادة (13)، نجدها أوردت حكماً يتعلق بإسقاط (ترك) المدعي لدعواه، إذ نصت على أنه: "... وفي جميع الحالات المار نكرها لا يجوز للمعترض أن يسقط دعواه مؤقتاً وإذا أصر على الإسقاط ترد دعواه نهائياً"، ولما كان هذا الحكم يطبق على دعوى التعويض حتى مع ورود عبارات تخص دعوى الاعتراض كما سبق وفصلنا، فإنه وهذا الحال وإذا ما رغب المدعي في ترك دعواه فإنها تترك نهائياً تركاً مبرئاً لزمة المدعي عليه من خلال الحكم برد الدعوى من قاضي التسوية في هذه الحالة، أي لا يمكن إقامة الدعوى ثانياً، وهذا على غرار الدعاوى المدنية الذي يكون الترك فيها إما مبرئاً أو غير مبرئ، بحيث يمكن إعادة إقامة الدعوى ثانياً حال كان غير مبرئ.⁽¹⁾

ثانياً: تنفيذ الحكم القاضي للمدعي بالتعويض.

الأصل أن ينفذ الإنسان التزاماته رضائياً، ففي حالة الحكم للمدعي بالتعويض في دعوى التعويض فإنه يصار للأصل بأن يقوم المدعي عليه بتنفيذ التزامه تجاه المدعي بأن يدفع له قيمة التعويض، غير أنه في بعض الأحيان يحدث ألا يقيم المدعي عليه بذلك، فبهذه الحالة لا يبقى أمام المدعي سوى خيار اللجوء للتنفيذ الجبري القضائي، إذ لا يحق له أن يستوفي دينه من المدعي عليه بالذات؛ كون هذا الفعل يشكل جرماً يعاقب عليه خلافاً لأحكام المواد (233 أو 234) من قانون العقوبات رقم (16) لسنة 1960.⁽²⁾

ولا يخفى أنه ليس لمحاكم التسوية دائرة تنفيذ خاصة بها تتبعها، ليصار فيها إلى التنفيذ الجبري للأحكام الصادرة عنها، وبذات الوقت وبالتمحيص في قانون التسوية والقوانين الأخرى ذات العلاقة لم نجد أي منها نص صراحة على كيفية واختصاص تنفيذ الأحكام الصادرة بالتعويض عن محكمة التسوية في دعوى التعويض، إلا أننا وجدنا نصاً خاصاً بتنفيذ الأحكام الصادرة عن محاكم التسوية في طلبات وقف معاملات

(1) انظر في ذلك نصوص المواد (138، 139) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001.

(2) نصت المواد (233، 234) من قانون العقوبات بالتوالي على أنه: "من استوفى حقه بنفسه وهو قادر على أن يراجع في الحال السلطة ذات الصلاحية عوقب بغرامة لا تتجاوز عشرة دنانير." والتي تليها: "إذا اقترن الفعل المذكور في المادة السابقة بالعنف، عوقب الفاعل بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر أو بغرامة لا تزيد على خمسة وعشرين ديناراً."

تسجيل الأراضي، إذ نصت المادة (13) بفقرتها السابعة من قانون التسوية على أنه: "... يكون لهذا القرار مفعول حكم محكمة وينفذ بنفس الطريقة التي تنفذ فيها أحكام المحاكم ويبقى ذلك القرار معمولاً به إلى أن تصدر محكمة تسوية الأراضي والمياه قراراً نهائياً في القضية."

ويعنى من هذا النص أن الحكم الصادر بوقف معاملات التسجيل يجرى تنفيذه كباقي الأحكام التي تصدر عن المحاكم، ونرى أن هذا النص يمتد تطبيقاً على الأحكام الصادرة بدعوى التعويض لاتحاد العلة الغنية عن التوضيح، ومن نافلة القول أن تنفيذ الأحكام ذات طبيعة الالتزامات الشخصية يجري أمام دائرة التنفيذ المرتبطة بمحكمة الدرجة الأولى من المحاكم النظامية ضمن نطاق اختصاصها المحلي عملاً بأحكام المادة الأولى من قانون التنفيذ رقم (23) لسنة 2005.⁽¹⁾

وأكد لنا ذلك من جانب آخر، فبعدما تمحصنا الفقرة الثانية من نص المادة (7) من قانون التنفيذ المذكور في تعريفها للأسناد التنفيذية التي تقدم في طلب التنفيذ أمام دائرة التنفيذ المذكورة بالنص على أنه: "الأسناد التنفيذية هي الأحكام والقرارات والأوامر القضائية والنظامية والشرعية ومحاضر التسوية القضائية والصلح التي تصدق عليها المحاكم النظامية والشرعية وأحكام المحكمين القابلة للتنفيذ والسندات الرسمية والعرفية وغيرها من الأسناد التي يعطيها القانون هذه الصفة"، ويعنى من ذلك أنه وما دام أنه يدخل في تعريف الأسناد التنفيذية التي يجري تنفيذها أمام دائرة التنفيذ المذكورة كافة الأحكام القضائية على طلائها، ولما كانت الأحكام التي تصدر عن محاكم التسوية له الصفة القضائية بلا أي جدال، فإنه وهذا الحال يعتبر الحكم الصادر في دعوى التعويض هو من قبيل الأسناد التنفيذية التي يجري تنفيذها أمام دوائر التنفيذ المرتبطة بمحاكم الدرجة الأولى من المحاكم النظامية.

وتأسيساً على ما سبق، ولما كانت دائرة التنفيذ النظامية تختص في تنفيذ الأحكام القضائية والتي منها نظراً لطلائها الحكم الصادر عن محكمة التسوية بالتعويض، ولما كان قانون التنفيذ رقم (25) لسنة 2005 هو القانون المطبق على إجراءات التنفيذ أمام هذه الدوائر، فإن هذا القانون يطبق حكماً على تنفيذ

(1) نصت المادة الأولى من قانون التنفيذ على أنه: "تتشأ وترتبط بمحكمة الدرجة الأولى في المنطقة التابعة لها دائرة للتنفيذ يرأسها قاض يُندب لذلك، ويعاونه مأمور للتنفيذ وعدد كاف من الموظفين، وعند تعدد القضاة يرأسها من توكل إليه هذه المهمة." قانون التنفيذ رقم (25) لسنة 2005، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 63، بتاريخ 2006/4/27، ص 46.

الحكم الصادر بالتعويض في دعوى التعويض محل الدراسة، أي شأنه في ذلك شأن الأحكام الصادرة عن المحاكم النظامية بلا أي خصوصية.

وعليه، فللمدعي أو وكيله بعد صدور الحكم بالتعويض أن يطلب من قلم المحكمة صورة تنفيذية عن الحكم المذكور سنداً للمادة (181) من قانون الأصول مؤشراً عليها بعبارة "لغايات التنفيذ" ومختومةً بخاتم المحكمة وموقعة من رئيس القلم، وذلك بعد أن يكون المدعى عليه قد تبلغ الحكم إن كان غائباً عملاً بأحكام المادة (180) من قانون الأصول، ليتقدم بعدها بطلب تنفيذ مرفقاً معه الصورة التنفيذية المذكورة أمام دائرة التنفيذ وفقاً للاختصاص المكاني المنصوص عليه في المادة الرابعة من قانون التنفيذ، إذ يجري من خلال إجراءات هذا الطلب تبليغ المدين الإخطار التنفيذي مُطالباً بالوفاء بقيمة الالتزام خلال سبعة أيام من تاريخ تبلغه، فإن امتنع عن ذلك أو لم يقدم تسويةً في تنفيذ الالتزام، فإنه يحق للمدعي المسمى بـ "المحكوم له" أن يطلب من قاضي التنفيذ إصدار أمر حبس بحق المحكوم عليه (المدين)، وله أن يطلب حجز التنفيذ على أمواله سواء خلال مدة الإخطار أو بعدها، ويكون طلب الحجز على الأموال السائلة أولاً، ومن ثم المنقولة، وأخيراً غير المنقولة من أملاكه، والتي يتصور لنا أن يكون من ضمنها الأرض التي للمحكوم له حقاً عينياً عليها ولم يقيد (الأرض محل النزاع في دعوى التعويض).

وفي ختام هذا الفصل، نجد أن لدعوى التعويض خصوصيةً في التنظيم القانوني الإجرائي عن سائر الدعاوى المدنية بسريان قانون التسوية النافذ عليها كونه قانون خاص، ومن ثم سريان قانون أصول المحاكمات المدنية بوصفه قانوناً عاماً فيما خلا منه الأول، وهذا على غرار الدعاوى المدنية التي يسري عليها قانون أصول المحاكمات مباشرة.

ولا نخفي في هذا الصدد ومن خلال توقفنا على محددات هذه الخصوصية المذكورة أننا لم نجد مبرراً لخصوصية دعوى التعويض، إذ وبالتمحيص في الأحكام التي تخص دعوى التعويض السابق تفصيلها نجدها ذاتها التي لدعوى الاعتراض على جدول الحقوق؛ لشمول كليهما بذات التنظيم القانوني الإجرائي، وإن كانت هذه الخصوصية تصح لدعوى الاعتراض لكونها من الدعاوى العينية والتي تمس نتجية الحكم فيها باستقرارية السجل العقاري، إذ قد تعدل قيوده أو تصححها، إلا أنه ليس ما يبررها لدعوى التعويض؛ كونها دعوى شخصية يقتصر الحق المقرر فيها على التعويض النقدي، أي أنها لا تمس في كل الأحوال

باستقرارية السجل العقاري، وبالتالي فليس ما يدعي تداخل التنظيم الإجرائي لهذه الدعوى كونه يطبق عليها قانون التسوية، وقانون أصول المحاكمات النافذ فيما خلا منه الأول، مما يسبب التخبط في التنظيم القانوني لهذه الدعوى، لذا من الأجدى أن تطبق أحكام قانون الأصول على دعوى التعويض شأنها شأن سائر الدعاوى؛ كونها هي الأخرى دعوى مدنية، وأنه لمن العدالة أن يطبق على كلاهما ذات الأحكام القانونية.

فترك دعوى التعويض مثلاً تركاً نهائياً لا يمكن معه إعادة إقامتها ثانياً ليس له ما يبرره؛ لأنه وإن كان له ما يبرره في دعوى الاعتراض حتى لا يظل بمقدور المعارض إعادة إقامة اعتراضه ثانياً وتعريض السجل العقاري _التالي_ لحالة من اللاستقرار، والتي يهدف وجود هذا السجل لنقيضها أصلاً، أما دعوى التعويض فلو كان الخيار للمدعي بين أن يكون تركه مبرراً أو غير مبرر كسائر الدعاوى المدنية، فإن ذلك لا يمس باستقرارية السجل العقاري؛ كون الحق فيها مقتصر على الحق الشخصي المتمثل بالتعويض النقدي، ولذات الأسباب لا تبرر أحكام رد الدعوى حال تغيب المدعي، وكذلك عدم جواز الطعن بإعادة المحاكمة واعتراض الغير، فلا يعقل مثلاً أنه يحق للمدعي في الدعاوى المدنية التي تختص فيها المحاكم النظامية التقدم بطلب إعادة المحاكمة بينما لا يمكن ذلك للمدعي في دعوى التعويض مع أن التطبيق القانوني واحدة لكلاهما.

وكذلك فإن نصاب الطعن في دعوى التعويض بموجب أحكام قانون التسوية غير مجدٍ، فليس يتصور في أيامنا هذه أن تخمن أرضاً بخمسين أو مئتين دينار، فإنها وإن كانت مجدبة حين تشريع قانون التسوية فإنها لم تعد كذلك حالياً، وبالتالي فإنها أصلاً بحاجة لتعديل حتى تحقق بغية المشرع من أحكامها، وبالمقابل أن نصاب الطعن المُشرع في قانون أصول المحاكمات النافذ يحقق مبتغى المشرع من أحكام قانون التسوية، وكذلك الحال لا مبرر لاختلاف مدد الطعن بين هذا القانون الأخير والأول، سيما وأن الطعن في جل أحكام هذه الدعاوى يتم أمام ذات المحكمة، وإن كان تقصير المدة للطعن في أحكام دعوى الاعتراض يجدي نفعاً لتحقيق حالة الاستقرار في قيود السجل العقاري، فإنه غير مجدٍ في دعوى التعويض على النحو الموضح أعلاه.

خاتمة الدراسة:

أما وقد بلغنا خاتمة مطاف هذه الدراسة التي تناولت البحث في موضوع دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه بغية الوقوف على أحكام هذه الدعوى الموضوعية عامة والإجرائية خاصة؛ لما لهذا الموضوع بالغ الأهمية من الناحية النظرية في ظل عدم سبق البحث الشمولي فيه، ومن الناحية التطبيقية في تلبية حاجة من يهمل أمر موضوعها، فقد نالت هذه الدراسة من إشكالياتها محل المعالجة باستخدام المنهج الوصفي التحليلي لنصوص قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته بجانب التشريعات ذات العلاقة، وكانت الدراسة قد سارت تحقيقاً لذلك على خطى فصلين تم خلالهما الوقوف على دعوى التعويض نتيجة للقيود المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية في الأول، وإجراءات إقامتها من خلال التوقف على تنظيمها القانوني الإجرائي في الثاني، وذلك بعد مبحث تمهيدي تم خلاله الوقوف على ماهية عملية تسوية الأراضي والمياه، وبالمحصلة خرجت هذه الدراسة بعديد النتائج والتوصيات نبينها على النحو الآتي:

أولاً: النتائج:

1. يعنى بمبدأ القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية أن لقيوده القوة المطلقة في الإثبات، وأن الحقوق العينية لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا بقيدها في هذا السجل، وأن قيوده الناتجة عن أعمال التسوية محصنة من الاعتراض عليها إلى حد نعته الفقهاء بالصرامة، إذ أطلق الفقهاء على قيود السجل العقاري مسمى: "صرامة قيود السجل العقاري"، وذلك تعبيراً عن حدة وطأة صرامة حصانتها، بحيث تعد هذه القيود عنوان الحقيقة بكل الأحوال، وحتى لو كانت لغير ذي حق؛ فلا يجوز تصحيحها إلا في حالة الأخطاء المادية.

2. شكل المشرع من خلال قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 حماية قانونية لبعض ممن لم تقيد حقوقهم العينية على الأراضي أثناء أعمال التسوية في السجل العقاري، وذلك من خلال مقتضيين: أولاً: نص في المادة (15) من قانون التسوية المذكور على حق من كان أثناء أعمال التسوية مقيماً في دولة مجاورة أو غير مجاورة، ولمن كان فاقد الأهلية أو ناقصها، ولمن كان متغيباً

عن منطقة التسوية بسبب حرب أو لكونه أحد أفراد قوات الدول الحليفة، حق تقديم اعتراض على قيود الأراضي التي لم تقيد حقوقهم العينية عليها في سبيل إقامة التوازن بين هذه الحالات التي انقطع تواصلها مع أعمال التسوية والحالات التي يمكنها تقديم اعتراض على هذه القيود أثناء أعمال التسوية وهم على اتصال بها.

ثانياً: نص بالفقرتين الرابعة والخامسة من المادة (14) من قانون التسوية لمن كان على اتصال بأعمال التسوية ومع ذلك لم يقيد حقه العيني على أرض نتيجة غش في جدول الحقوق النهائي، أو لاكتساب حكم صدر عن محكمة التسوية الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة، الحق في إقامة دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه. وعليه، فإن المشرع لم يشكل حماية قانونية لكل من لم يقيد حقه العيني على أرض أثناء أعمال التسوية، وهذا يعني أن هذه الدعوى لا تتصف بالشمولية، إذ ورد النص على حالاتها حصراً، بحيث لا يجوز التوسع فيها، وهذا مع أن الحق المقرر للمدعي من هذه الدعوى هو التعويض النقدي الذي لا يمس باستقرارية قيود السجل العقاري. وكذلك لا تتصف هذه الدعوى بالتكاملية مع أحكام قانون التسوية، إذ لم تشمل حق تعويض الوريث الذي لا يمكنه الاعتراض على وريث آخر من جد مشترك مطالباً إياه بحصته الإرثية في أرض لمورثهما.

3. يُعنى بالمقيم في دولة مجاورة أو غير مجاورة الوارد النص عليه في المادة (15) من قانون التسوية رقم (40) لسنة 1952: الفلسطيني الذي هُجر من أرضه أو نزح عنها وأولاده أينما ولدوا، أي حتى ولو لم يحملوا الجنسية الفلسطينية، وهذا بدلالة ما وسمت به المادة (15) أعلاه من عنوان بـ "اعتراض الغائبين" وما عرف به الغائب المغترب في المادة الثانية من قانون الجنسية الأردنية رقم (6) لسنة (1954)، والذي نفذ إبان الإدارة الأردنية للضفة الغربية.

4. تُعد الحالات الوارد النص عليها في المادة (15) من قانون التسوية رقم (40) لسنة 1952، استثناءً على الأصل المتمثل بأن القيد في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية قيد مطلق لا يجوز الاعتراض عليه؛ لكون مدد الاعتراض لهذه الحالات تمتد لما بعد المصادقة على جدول الحقوق وتفرغ قيوده في السجل العقاري باستثناء الأراضي المعترض عليها خلال مدة الثلاثين يوماً؛ كونه لا

يصادق على قيودها إلا بصور الأحكام النهائية في هذه الاعتراضات. وعليه، ولأن الحالات الوارد النص عليها في المادة (15) أعلاه استثناء على الأصل، فلا يجوز القياس عليها كونه لا قياس على الاستثناء، وكذلك فلا مساع للإجتihad بشأن مدة الاعتراض على جدول الحقوق لأهالي القدس، والأسرى لدى سجون الاحتلال الإسرائيلي، فهي ذاتها مدة الثلاثين، مع أن حالة الأسرى يتوافر فيها ذات العلة من أحكام المادة (15)، إذ انقطع تواصلهم هم الآخرين مع أعمال التسوية منذ بدئها وحتى انتهائها.

5. يتمثل الحق المقرر من الاعتراض للحالات الوارد النص عليها في المادة (15) من قانون التسوية رقم (40) لسنة 1952 بتصحيح قيود الأرض المعترض عليها شأنها في ذلك شأن الاعتراض خلال مدة الثلاثين يوماً، ومع أن هذه الحالات استثناء على الأصل، إلا أن المشرع مع ذلك لم ينزل عن مبدأ استقرار المعاملات العقارية، فإذا تبين أن الأرض المعترض عليها قد انتقلت ملكيتها لآخر بالبيع أو الفراغ فقط دون غيرهن من أسباب انتقال الملكية، يصار الحكم على المعترض ضده بالتعويض النقدي للمعترض، ولم يفرق المشرع بين حال أن يكون من نُقلت إليه الملكية بالبيع أو الفراغ حسن أو سيء النية، إذ يستوي الحكم بينهما. وأما حال إقامة بناء أو غرس على الأرض المعترض عليها من قبل المعترض ضده، فعملاً بأحكام المادة (10) من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953 يصار لتقدير قيمة الأرض وقيمة البناء أو الغرس على حدة، فإذا كانت قيمة الأرض أعلى، تعدل قيود الأرض المعترض عليها بأن يسجل حق المعترض على الأرض وبالمقابل يَدْفَعُ للمعترض ضده قيمة البناء أو الغرس الذي أقامه، وعلى العكس لو كانت قيمة البناء أو الغرس أعلى.

6. شُرعت دعوى التعويض نتيجة لمبدأ القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية، وقد أطلق عليها الفقهاء مسمى: "ملطفات صرامة قيود السجل العقاري"؛ كونها تخفف من حدة وطأة محاذير صرامة قيود هذا السجل. ودعوى التعويض هي دعوى شخصية يقيمها المدعي غير المشمول في الحالات الوارد النص عليها في المادة (15) من قانون التسوية_ الذي لم يقيد حقه

العيني على أرض وأي محدثات عليها بالسجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية بسبب غش في جدول الحقوق النهائي، أو لاكتساب حكم صدر عن محكمة التسوية الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة. وتقام هذه الدعوى على المسؤول عن الغش في جدول الحقوق الذي لا يشترط أن يكون مستفيداً من ناتج الغش، وتقام على المستفيد من الحكم القطعي حالة تزوير التبليغات الذي لا يشترط أن يكون مرتكب هذا التزوير، أي أن هناك فرق في المدعى عليه في حالتي دعوى التعويض، بينما لا فرق في المدعي على ذات النحو، فكلاهما يكون صاحب الحق المضرور.

7. يتمثل الأساس القانوني لدعوى التعويض في القانون ذاته كمصدر مباشر للالتزامات، والمتمثل على وجه الخصوص بالفقرتين الرابعة والخامسة من المادة (14) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته، ويقدر قاضي التسوية على ضوء ذلك قيمة التعويض المستحق للمدعي حال إثبات دعواه من خلال تعيين خبير عملاً بأحكام قانون البيئات رقم (4) لسنة 2001، فيقدره هذا الأخير من خلال تقرير يعده يخمن فيه قيمة الحق العيني الذي لم يقيد للمدعي على الأرض يوم إقامة الدعوى، وقد يأخذ قاضي التسوية بتقرير الخبير أو يستبعده بوصفه الخبير الأعلى، شريطة تسبب ذلك.

8. تعد مدد إقامة دعوى التعويض في كلتا الحالتين من قبيل مدد السقوط وليست مدد تقادم، ويترتب على ذلك تعلق هذه المدد بالنظام العام، فيمكن الدفع بسقوط حق المدعي في إقامة الدعوى لانتهاج هذه المدة في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، كما ويكون للقاضي التصدي لذلك من تلقاء نفسه، هذا ولا يرد عليها أسباب وقف أو انقطاع المدد، كما ولا يجوز الاتفاق على تعديلها أو التنازل عنها، وإنه بانقضاء هذه المدة يسقط حق المدعي في إقامة دعوى التعويض، ولا يجوز له بعدها التمسك بحقه المقرر بموجبها بأي وسيلة كانت.

9. تقام دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه التي تختص في نظرها اختصاصاً ولانئياً مكانياً، ويترتب على طبيعة هذا الاختصاص عدم جواز نظر دعوى التعويض من المحاكم النظامية، وعدم جواز إحالتها إلى محكمة التسوية حال إقامتها أمام هذه المحاكم، وإنما يقضى بردها لعدم

الاختصاص، وإن إقامتها على هذا النحو لا يوقف أو يقطع المدة المحددة لإقامتها أمام محكمة التسوية؛ كون هذه المدة من مدد السقوط التي لا تخضع لأسباب الوقف والإنقطاع.

10. لدعوى التعويض خصوصية عن سائر دعاوى المدنية؛ نظرًا للتشريعات الشكلية النازمة لها، إذ يسري على هذه الدعوى كتشريع إجراءات قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته بوصفه قانونًا خاصًا، ويسري عليها قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001 وتعديلاته بوصفه قانونًا عامًا للإجراءات فيما خلا منه قانون التسوية، كما يسرى نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه رقم (3) لسنة 1952 وتعديلاته بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (20) لعام 2011 على أحكام رسوم هذه الدعوى، ويسري قانون البينات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001 على أحكام الإثبات في دعوى التعويض، على أنه يكون لقاضي التسوية طلب أي بيعة كتابية أو شفوية ولو كانت على خلاف ما هو ثابت كتابةً، إلا الصادر منها عن دائرة التسجيل.

11. تتمثل خصوصية دعوى التعويض في أن قاضي التسوية لا يملك سلطة تأجيل دفع الرسوم القانونية عن هذه الدعوى، وأنه حال تغيب المدعي عن حضور جلسات المحاكمة؛ فإنه يتم رد دعواه وليس شطبها؛ بحيث لا يمكن إقامتها ثانيًا، وأنه حال تغيب المدعى عليه فإنه يحاكم غيابيًا وليس حضوريًا، كما وأن المدعي في هذه الدعوى لا يملك الخيار في حال رغب ترك دعواه بين تركها تركًا مبررًا لزمة المدعى عليه أو غير مبرر؛ إذ أن تركها لا يكون إلا نهائيًا، بحيث لا يمكن إقامتها ثانيةً، كما ولا يقبل بعد مضي المدة القانونية لإقامة هذه الدعوى تقديم طلبات الإدخال أو التدخل أو الطلبات العارضة الوارد النص عليها في المواد (97، 98) من قانون الأصول رقم (2) لسنة 2001؛ لتعلق هذه المدة بالنظام العام.

ثانياً: التوصيات:

خرجت هذه الدراسة بعدد من التوصيات للمشرع، وهي على النحو الآتي:

1. نوصي بتعديل أحكام الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة (14) من قانون التسوية رقم (40) لسنة 1952 بما يحقق الشمولية في حالات دعوى التعويض، بحيث يكون لكل من لم يقيد حقه العيني على أرض أثناء أعمال التسوية أن يقيم دعوى يطالب فيها بالتعويض على من قيد له هذا الحق، وسيما حالة قيد الأرض للخزينة العامة، وبالتناوب من ذلك، ولتحقيق التكاملية ما بين الأحكام القانونية، نوصي بتعديل المادة (14) أعلاه لتشمل الحق على إقامة دعوى التعويض للوريث الذي لا يسمع اعتراضه على جدول الحقوق إذا ما انقضت المدة القانونية لإقامة الدعوى عملاً بأحكام الفقرة الثالثة من المادة (14) من قانون التسوية المذكور، وتشمل الحق بإقامة دعوى التعويض للفلسطينيين حملة الجنسية الإسرائيلية الذين رفض طلب إصدار إذن بالشراء لهم أثناء أعمال التسوية ليمكنوا من الادعاء بحقوقهم العينية السابقة على أعمال التسوية، ولهذا قيدت حقوقهم العينية لآخرين في السجل العقاري.

2. نوصي بتعديل الإطار القانوني الإجرائي لدعوى التعويض بتوحيده وأحكام إجراءات سائر الدعاوى المدنية، وذلك من خلال إضافة فقرة لنص المادة (14) من قانون التسوية رقم (40) لسنة 1952 تنص صراحةً على أنه يُطبق على إجراءات دعوى التعويض قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001؛ كونه لا مبرر لخصوصية دعوى التعويض عن سائر الدعاوى المدنية؛ لاقتصار الحق المقرر منها على التعويض النقدي الذي لا يمس تنفيذه باستقرارية قيود السجل العقاري على غرار دعوى الاعتراض على جدول الحقوق التي قد يعدل الحكم الفاصل فيها هذه القيود مما يتفق وخصوصية إجراءاتها.

3. نوصي بتعديل الفقرتين الرابعة والخامسة من (14) من قانون التسوية رقم (40) لسنة 1952 لتوحيد المدة القانونية لإقامة دعوى التعويض، ونحبذ لو تكون هذه المدة سنة بدلاً أن تكون أطول من ذلك ببقائها على ثلاث سنوات حالة تزوير التبليغات، على أن تبدأ المدة القانونية لإقامة هذه الدعوى من تاريخ العلم بالغش حالة الغش، ومن تاريخ اكتشاف التزوير حالة تزوير التبليغات؛ كونه قد تنتهي

المدة القانونية بالحال الوارد النص عليه في المادة (14) أعلاه دون أن يعلم المدعي بوقوع الغش أو التزوير.

4. نوصي بتعديل نص المادة (15) من قانون التسوية رقم (40) لسنة 1952، وإدراج الحالات الآتية ضمن الحالات التي يحق لها الاعتراض على جدول الحقوق وحتى لو صدق على هذا الجدول؛ وذلك لتوافر ذات العلة في هذه الحالات مع الحالات المنصوص عليها في المادة (15) أعلاه، وهو المانع الذي يحول دون الاتصال بأعمال التسوية، وهذه الحالات على النحو الآتي:

أ. حالة الأسرى داخل سجون الاحتلال الإسرائيلي الذين بدأت أعمال التسوية وانتهت وهم داخل الأسر، بحيث يكون له حق التقدم باعتراض على جدول الحقوق خلال مدة استثنائية تبدأ من تاريخ الإفراج عنهم.

ب. حالة الفلسطينيين حملة الجنسية الإسرائيلية الذين لم تقيّد حقوقهم في السجل العقاري، نتيجة لتأخر صدور إذن الشراء أثناء أعمال التسوية، بحيث يكون لهم مدة استثنائية لتقديم الاعتراض على جدول الحقوق حال صدور الإذن بعد انتهاء أعمال التسوية، على أن تبدأ هذه المدة من تاريخ صدور الإذن.

5. نوصي بتعديل أحكام الحق المقرر للمعترض في الحالات الوارد النص عليها في المادة (15) من قانون التسوية رقم (40) لسنة 1952، بحيث يصار إلى تعويض المعترض حالة انتقال ملكية الأرض المعترض عليها لآخر بأي سبب من أسباب انتقال الملكية، وليس اقتصارها على البيع والفرغ فقط، إذ أن انتقال ملكيتها بأي من أسباب انتقال الملكية يحقق ذات المانع من تصحيح جدول الحقوق، وهو خروج ملكية الأرض من الذمة المالية للمعترض ضده، ونوصي بأن يقرر المشرع حق التعويض حال انتقال ملكية الأرض المعترض عليها لحسن النية فقط، واستبعاد سيء النية؛ لكون ترك الحكم مطلقاً وتساوي حسن وسيء النية بالحكم يبيح التواطؤ، بحيث يصار لنقل ملكية الأرض من المعترض ضده لآخر سيء النية تهرباً من صدور حكم يقضي بتصحيح قيود الأرض المعترض عليها.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: التشريعات:

- قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 38، بتاريخ 2001/9/5، ص 5.
- قانون الأراضي العثماني لسنة 1858م، مجموعة عارف رمضان، العدد 0، بتاريخ 1925/6/1، ص 7.
- قانون البيئات رقم 4 لسنة 2001، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 38، بتاريخ 2001/5/12، ص 226.
- قانون التحكيم رقم (3) لسنة 2000، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 33، بتاريخ 2000/6/30، ص 5.
- قانون التنفيذ رقم (25) لسنة 2005، جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد 63، بتاريخ 2006/4/27، ص 46.
- قانون الجنسية الأردنية رقم (6) لسنة 1954، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1171، بتاريخ 1954/2/16، ص 105.
- قانون العقوبات رقم (16) لسنة 1960، الجريدة الرسمية الأردنية، عدد 1487، بتاريخ: 1960/5/1، ص 374.
- قانون المحكمة الدستورية رقم (3) لسنة 2006، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 62، بتاريخ 2006/3/25، ص 93.
- قانون المخالفات المدنية رقم (36) لسنة 1944، الوقائع الفلسطينية، العدد 1380، بتاريخ 1994/12/28، ص 149.
- قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم (40) لسنة 1953 وتعديلاته، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1134، بتاريخ 1953/2/16، ص 558.

- قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1113، بتاريخ 1952/6/16، ص 279.
- قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي الباب (80) لسنة 1928، مجموعة درايتون (إبان الإنتداب البريطاني)، العدد 80، بتاريخ 1937/1/22.
- قانون تشكيل المحاكم النظامية رقم (5) لسنة 2001، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 38، بتاريخ 2001/9/5، ص 279.
- قانون رقم (142) لسنة 1964 بشأن نظام السجل العيني، الجريدة الرسمية المصرية، بتاريخ 1994/3/24.
- قانون رقم (26) لسنة 1966 قانون الأوقاف والشؤون الإسلامية، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1926، بتاريخ 1966/6/5، ص 922.
- قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1410، بتاريخ 1958/12/21، ص 50.
- مجلة الأحكام العدلية، مجموعة عارف رمضان، العدد 0، بتاريخ 9988/9/9، ص 1.
- قرار بقانون رقم (11) لسنة 2022 بشأن دعاوى الدولة، جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد ممتاز 26، بتاريخ 2022/3/6، ص 37.
- قرار بقانون رقم (14) لسنة 2014 بشأن المياه، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 108، بتاريخ 2014/7/15، ص 13.
- قرار بقانون رقم (33) لسنة 2022 بشأن ديوان الجريدة الرسمية الأردنية، جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد ممتاز 27، بتاريخ 2022/7/24، ص 9.
- قرار بقانون رقم (39) لسنة 2020 بشأن تشكيل المحاكم النظامية وتعديلاته، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد ممتاز 22، بتاريخ 2021/1/11، ص 2.
- قرار بقانون رقم (41) لسنة 2022 بشأن المحاكم الإدارية، جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد ممتاز 22، بتاريخ 2021/1/11، ص 19.

- قرار بقانون رقم (6) لسنة 2010 بشأن سلطة الأراضي، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 86، بتاريخ 2010/6/9، ص 5.
- قرار بقانون رقم (7) لسنة 2016 بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 11، بتاريخ 2016/3/20، ص 57.
- مرسوم رئاسي رقم (10) لسنة 2002 بإنشاء سلطة الأراضي، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 43، بتاريخ 2002/9/5، ص 29.
- قرار مجلس الوزراء رقم (20) لعام 2011 بنظام معدل لنظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه رقم (3) لسنة 1952، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 101، بتاريخ 2013/8/20، ص 139.
- نظام التعرف الموحد للمياه والصرف الصحي رقم (4) لسنة 2021، جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 177، بتاريخ 2021/3/18، ص 44.
- نظام تسجيل الأراضي رقم (1) لسنة 1953، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1136، بتاريخ 1953/3/16، ص 609.
- نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه رقم (3) لسنة 1952، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد 1127، بتاريخ 1952/1/1، ص 790.

ثانياً: الكتب:

- بلال، فاطمة. (2020). إدارة الدعوى المدنية: دراسة تطبيقية مقارنة. ط 1. دار الشروق للنشر والتوزيع. الأردن.
- التكروري، عثمان. (2019). الكافي في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية. ط 4. المكتبة الأكاديمية. فلسطين.
- الجبوري، ياسر. (2011). الوجيز في شرح القانون المدني الأردني "مصادر الحقوق الشخصية/ مصادر الالتزام: دراسة مقارنة". ط 1. دار الثقافة للنشر والتوزيع. الأردن.

- حسين، والجدع. (2020). الاجتهاد القضائي الأردني والفلسطيني في قضايا تسوية الأراضي والمياه: منذ عام 1931 حتى العام 2020. ط 1. د. ن. فلسطين.
- خلايلة، ابراهيم. (2023). حماية الملكية العقارية الخاصة: دراسة مقارنة بين التشريع المغربي والتشريع الفلسطيني. ط 1. دار الثقافة للنشر والتوزيع. الأردن.
- دواس، أمين. (2012). مجلة الأحكام العدلية وقانون المخالفات المدنية. ط 1. المعهد القضائي الفلسطيني. فلسطين.
- دواس، أمين. (2013). قانون الأراضي. ط 1. المعهد القضائي الفلسطيني. فلسطين.
- دواس، أمين. (2014). مصادر الالتزام الإرادية "العقد والإرادة المنفردة". ط 1. دار الشروق للنشر والتوزيع. الأردن.
- السروري، محمد. (2009). الغش في المعاملات المدنية: دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والفقهاء الإسلامي. دار المطبوعات الجامعية. مصر.
- سليمان، سلمى. (2021). تسوية الأراضي إجراءات وقوانين_ سلسلة الدراسات القانونية: دراسة رقم (1). ط 1. د. ن. فلسطين.
- سليمان، سلمى. (2022). الأراضي إجراءات وقوانين_ سلسلة الدراسات القانونية: دراسة رقم (2). ط 1. دار الشامل للنشر والتوزيع. فلسطين.
- سوار، محمد وحيد الدين. (2001). شرح القانون المدني الأردني "الحقوق العيني الأصلية". ط 1. دار الثقافة للنشر والتوزيع. الأردن.
- شمس الدين، عفيف. (1980). القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري. ط 1. منشورات الحلبي الحقوقية. لبنان.
- الصراف، حزبون. (2016). المدخل إلى علم القانون - نظرية القانون - نظرية الحق، الأردن. ط 16. دار الثقافة للنشر والتوزيع. الأردن.
- العنابي، محمود. (1973). قانون التسجيل العقاري التونسي: علماً وعملاً: دراسة مقارنة. ط 1. مطبعة الجبلوي. مصر.

- عيسه، حسين. (2021). ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية. ط 1. دار
الشامل للنشر والتوزيع. فلسطين.
- الفار، ملكاوي. (2016). أحكام الالتزام_ آثار الحق في القانون المدني، الأردن. ط 18. دار الثقافة
للنشر والتوزيع. الأردن.
- قنديل، أحمد. (2013). شرح قانون تسوية الأراضي والمياه والقوانين الأخرى المكمل له. ط 1.
مطابع دار الأديب. الأردن.
- مدغمش، جمال. (2022). دعاوى تسوية الأراضي والمياه في اجتهادات محكمة التمييز الأردنية
ومحكمة النقض الفلسطينية. ط 3. المركز القانوني الإستشاري. فلسطين.

ثالثاً: الرسائل العلمية:

أ. أطروحات الدكتوراه:

- البربري، هند. (1993). "تطور حياة الأراضي الزراعية في فلسطين: 1939 - 1948"، أطروحة
دكتوراه غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة عين شمس، مصر.
- الحياصات، أحمد. (2020). "دعوى تسوية الأراضي في التشريع الأردني بين النظرية والتطبيق"،
أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، الأردن.
- العساف، تيسير. (2007). "الوظائف القانونية لسجل الأموال غير المنقولة: دراسة مقارنة"، أطروحة
دكتوراه غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة عمان العربية، عمان، الأردن.

ب. رسائل الماجستير:

- ارجوب، رامي. (2020). "واقع التبليغ القضائي في ظل قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية
الفلسطيني رقم (2) لسنة 2001"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة القدس،
القدس، فلسطين.
- البسايطه، حسن. (2017). "دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني: مدينة دورا_ كحالة دراسية_
محافظة الخليل"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة القدس، القدس، فلسطين.

- حسين، حازم. (2022). "اختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة بيرزيت، رام الله، فلسطين.
- حناتشه، نزيه. (2023). "التصرف المكسب للحقوق العينية الأصلية على العقارات بين الورثة"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة القدس، القدس، فلسطين.
- خليل، أحمد. (2015). "جريمة التزوير في التشريع الفلسطيني: دراسة تحليلية مقارنة"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.
- سليمان، سلمى. (2014). "النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة القدس، القدس، فلسطين.
- الشرعة، حمزة. (2022). "تسوية الأراضي ضمن أحكام قانون الملكية العقارية"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، الأردن.
- شروف، إيهاب. (2016). "المسؤولية التقصيرية للدولة عن الفعل الضار الصادر من رجل الأمن"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة القدس، القدس، فلسطين.
- شناعه، آلاء. (2022). "خصوصية إجراءات التقاضي أمام محكمة التسوية: دراسة تحليلية"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.
- صباح، عصام. (2012). "أحكام الغش ومظاهره: دراسة فقهية"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.
- عطا الله، سجا. (2017). "القاضي والخبرة في الإثبات في قانون البينات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.
- عمر، صداقي. (1985). "شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة الجزائر، الجزائر.
- عمرو، محمد. (2023). "أثر الأوامر العسكرية الإسرائيلية على أعمال التسوية في المناطق المصنفة (ج)"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة القدس، القدس، فلسطين.

- عياش، هاشم. (2018). "التقادم المسقط في التشريعات الفلسطينية: دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.
- النذير، بوخالفة. (2015). "الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر.
- نعييرات، هبه. (2020). "المشاكل القانونية والإجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.
- ياسين، محمد. (2021). "الحماية القانونية لحائز العقار غير المسجل في ضوء مجلة الأحكام العدلية والتشريعات النافذة في الضفة الغربية"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة بيرزيت، رام الله، فلسطين.

رابعاً: المجلات العلمية:

- بوشنافة، جمال. (2011). "الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية: دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة والقانون: 2011 (4): 110-136.
- الزعبي، محمد. (1986). "قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية"، مجلة دراسات العلوم الإنسانية: 13 (3): 317-358.
- سمحان، هناء. (2023). "الرهن التأميني الوارد على العقارات المعلن فيها أعمال التسوية"، المجلة العصرية للدراسات القانونية _الكلية العصرية الجامعية: 1 (2): 174-209.
- عبد الحميد، أحمد. (2019). "القوة المطلقة للقيد في السجل العقاري بين الرفض والتأييد". مجلة المجلة الجامعة: 21 (5): 91-132.
- عساف، تيسير. (2010). "تسوية حقوق الأراضي في القانون الأردني"، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية: 3 (4): 93-117.
- عيسه، حسين. (2017). "التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها في السجل العقاري"، مجلة جامعة القدس المفتوحة: 2 (42): 231-243.

- فرحان، مصطفى. (2020). "نظام التسجيل العقاري الإختياري في الضفة الغربية ومدى توافقه مع مبادئ السجل العيني العقاري"، مجلة مركز جيل البحث العملي: 5 (45): 43-78.
- المسعود، هدا. (2011). "ملكية الأراضي في إمارة شرق الأردن _ عمليات المسح والتسجيل"، المجلة الأردنية للتاريخ والآثار: 5 (4): 62-97.

خامساً: أبحاث ومقالات منشورة على مواقع إلكترونية:

- الأغا، أمجد. (2022). "التطور التاريخي لتسوية الأراضي وتسجيلها في فلسطين". <https://elagha.net/16464>
- صريع، نور الدين. (2021). "المسؤولية التقصيرية لناقل عدوى فيروس كورونا في فلسطين". <https://pulpit.alwatanvoice.com/articles/2021/04/29/538423.html>

سادساً: أدلة علمية منشورة على مواقع إلكترونية:

- دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية. موقع هيئة تسوية الأراضي والمياه. [./https://lwsc.ps/mob](https://lwsc.ps/mob)
- دليل الإجراءات الموحدة لدوائر التبليغات. موقع مجلس القضاء الأعلى. <https://www.courts.gov.ps/userfiles/20111212152450.pdf>
- دليل الإجراءات_ سلطة الأراضي الفلسطينية. موقع سلطة الأراضي. http://pla.pna.ps/?page_id=3165

سابعاً: مواقع إلكترونية:

- سلطة الأراضي الفلسطينية. <http://pla.pna.ps>
- قرارك. <https://www.qarark.com>
- قسطاس. <https://qistas.com>
- مركز عدالة للمعلومات القانونية. <http://www.adaleh.info>
- مقام_ موسوعة القوانين وأحكام المحاكم الفلسطينية. <https://maqam.najah.edu>

- المقتفي_ منظومة القضاء والتشريع في فلسطين. [/http://muqtafi.birzeit.edu](http://muqtafi.birzeit.edu)
- هيئة تسوية الأراضي والمياه. [.https://lwsc.ps/mob/works.php](https://lwsc.ps/mob/works.php)
- وكالة الأنباء والمعلومات الفلسطينية_ وفا. [.https://www.wafa.ps](https://www.wafa.ps)

فهرس المحتويات:

الإهداء
الإقرار:	أ.....
الشكر والتقدير	ب.....
المُلخص:	ج.....
Abstract:	ه.....
مقدمة الدراسة:	1.....
مبحث تمهيدي: ماهية عملية تسوية الأراضي والمياه.	8.....
المطلب الأول: مفهوم عملية تسوية الأراضي والمياه.	8.....
المطلب الثاني: مراحل عملية تسوية الأراضي والمياه.	13.....
الفرع الأول: مرحلة الأمر والإعلان.	13.....
الفرع الثاني: مرحلة التحقيق والتدقيق.	15.....
الفرع الثالث: مرحلة الاعتراض والتصديق.	17.....
الفصل الأول: دعوى التعويض نتيجةً للقيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية.....
19.....
المبحث الأول: ماهية القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية.	20.....
المطلب الأول: التعريف بالقيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية.	20.....
الفرع الأول: مفهوم السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية.	20.....
الفرع الثاني: مفهوم القيد المطلق في السجل العقاري الناتج عن أعمال التسوية.	25.....

33	المطلب الثاني: الاستثناء على القيد المطلق في السجل العقاري: اعتراض الغائبين.
34	الفرع الأول: حالات الاعتراض.
34	أولاً: المقيم في دولة مجاورة أو غير مجاورة.
39	ثانياً: فاقد أو ناقص الأهلية والغائب بسبب الحرب.
42	الفرع الثاني: الحق المقرر للمعترض.
49	المبحث الثاني: مفهوم دعوى التعويض.
51	المطلب الأول: حالات وأطراف دعوى التعويض.
51	الفرع الأول: حالات دعوى التعويض.
55	الفرع الثاني: أطراف دعوى التعويض.
55	أولاً: المدعي والمدعى عليه حالة الغش.
57	ثانياً: المدعي والمدعى عليه حالة تزوير التبليغات.
59	المطلب الثاني: الحق المقرر للمدعي في دعوى التعويض وأساسه القانوني.
60	الفرع الأول: الحق المقرر للمدعي في دعوى التعويض.
65	الفرع الثاني: الأساس القانوني لدعوى التعويض.
.....	الفصل الثاني: التنظيم القانوني لإقامة دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه
71
71	المبحث الأول: إقامة دعوى التعويض أمام محكمة التسوية: الشروط والاختصاص.
72	المطلب الأول: شروط إقامة دعوى التعويض.
72	الفرع الأول: دعوى التعويض بناءً على القيد بطريق الغش.
73	أولاً: الغش في جدول الحقوق النهائي.
76	ثانياً: قيام العلاقة السببية بين الغش وعدم قيد الحق العيني للمدعي في جدول الحقوق النهائي.

- 78..... ثالثاً: إقامة الدعوى خلال ثلاث سنوات من تاريخ تصديق جدول الحقوق.
- 80..... الفرع الثاني: دعوى التعويض بناءً على القيد بطريق تزوير التبليغات.
- 80..... أولاً: اكتساب حكم صادر عن محكمة التسوية الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة.
- ثانياً: قيام العلاقة السببية بين اكتساب الحكم الدرجة القطعية بناءً على تبليغات مزورة وبين استفادة المدعى عليه من هذا الحكم.....
- 84.....
- 85..... ثالثاً: إقامة الدعوى خلال سنة من تاريخ صدور الحكم القطعي.
- 86..... المطلب الثاني: التنظيم القانوني لاختصاص محكمة التسوية في نظر دعوى التعويض.
- 87..... الفرع الأول: اختصاص محكمة التسوية في نظر دعوى التعويض.
- 87..... أولاً: آلية تشكيل محكمة التسوية وطبيعتها القانونية.
- 91..... ثانياً: طبيعة اختصاص محكمة التسوية في نظر دعوى التعويض.
- 95..... الفرع الثاني: التشريعات الشكلية النازمة لدعوى التعويض أمام محكمة التسوية.
- 95..... أولاً: تشريع الرسوم الناظم لدعوى التعويض أمام محكمة التسوية.
- 96..... ثانياً: تشريع الإجراءات الناظم لدعوى التعويض أمام محكمة التسوية.
- 102..... ثالثاً: تشريع البيانات الناظم لدعوى التعويض أمام محكمة التسوية.
- 104..... المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لإقامة دعوى التعويض.
- 105..... المطلب الأول: إجراءات إقامة وقبول دعوى التعويض شكلاً.
- 105..... الفرع الأول: إجراءات إقامة دعوى التعويض.
- 105..... أولاً: إعداد لائحة الدعوى.
- 108..... ثانياً: دفع الرسوم.
- 109..... ثالثاً: قيد اللائحة وتبليغ الخصوم.
- 111..... الفرع الثاني: القبول الشكلي لدعوى التعويض.

111	أولاً: حضور الخصوم وغيابهم.....
113	ثانياً: تقديم بيانات القبول الشكلي.....
115	ثالثاً: القرار الصادر بشأن القبول الشكلي.....
116	المطلب الثاني: إجراءات النظر والحكم في دعوى التعويض.....
116	الفرع الأول: النظر موضوعياً في دعوى التعويض.....
116	أولاً: مباشرة الخصوم في تقديم الطلبات والدفع.....
119	ثانياً: مباشرة الخصوم في تقديم البيانات والمرافعات.....
123	الفرع الثاني: الحكم الفاصل في دعوى التعويض وتقدير التعويض.....
127	الفرع الثالث: الطعن في الحكم الفاصل بدعوى التعويض وآلية تنفيذه.....
127	أولاً: الطعن بالحكم الفاصل في دعوى التعويض.....
130	ثانياً: تنفيذ الحكم القاضي للمدعي بالتعويض.....
134	خاتمة الدراسة:.....
141	قائمة المصادر والمراجع:.....
150	فهرس المحتويات:.....