



عمادة الدراسات العليا

جامعة القدس

إشكالات التسجيل الجديد في الضفة الغربية بين النظرية والتطبيق

اعداد: محمد صالح محمد عجارمه

الرقم الجامعي

21820332

المشرف

د. عبد الرؤوف السناوي

قدمت استكمالاً للحصول على درجة الماجستير

القدس - فلسطين

1445هـ - 2023م

# إشكالات التسجيل الجديد في الضفة الغربية بين النظرية والتطبيق

إعداد: محمد صالح محمد عجارمه

المشرف د. عبد الرؤوف السناوي

قُدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص  
كلية الحقوق / عمادة الدراسات العليا / جامعة القدس

2023 - 1445 هـ



جامعة القدس  
عمادة الدراسات العليا  
برنامج ماجستير القانون الخاص

### إجازة الرسالة

إشكالات التسجيل الجديد في الضفة الغربية بين النظرية والتطبيق

اسم الطالب: محمد صالح محمد عجارمه

الرقم الجامعي: 21820332

المشرف: د. عبد الرؤوف السناوي

نُوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ: 2023/12/19، من لجنة المناقشة المدرجة أسمائهم وتواقيعهم:

١. رئيس لجنة المناقشة: د. عبد الرؤوف السناوي
  ٢. ممتحناً داخلياً: د. عبد الناصر شريف
  ٣. ممتحناً خارجياً: د. محمود فياض
- التوقيع: .....

القدس - فلسطين

1445 هـ - 2023 م

## الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، الحمد لله الذي وهبني العلم والهدى والقوة للقيام بهذا البحث.

أهدي هذا البحث لعائتي الغالية، فأنتم عطاءً لا يعد ولا يحصى، شكراً لدعمكم المتواصل وتشجيعكم الدائم في مسيرتي العلمية.

الى من كانت نعم السند في مسيرتي العلمية والبحثية، ولم تدخر جهداً في مساعدتي. زوجتي الغالية (ام عُمر)

الى فرحتي الأولى ومصدر سعادتي وبكري ابني (عُمر)

لأصدقائي الأعزاء، الذين كانوا دائماً معي بكلمة طيبة ودعم معنوي، فشكراً لكم على التفاني والصدقة الحقيقية.

لزملاء دراستي وزملاء العمل، الذين تشاركوا معي الأفكار والخبرات، وساهموا في إثراء هذا البحث بمقترحاتهم وآرائهم المفيدة.

للكاترة الأفاضل الذين أرشدوني وأوجهوني خلال رحلتي العلمية، ولمشرفي الذي قدم لي التوجيه والنصح والدعم طوال فترة إعداد البحث.

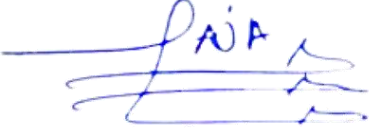
وأخيراً، لكل من ساهم بإنجاح هذا البحث من قريب أو بعيد، بفضلكم—بعد الله تعالى—، تحقق هذا العمل البحثي.

أسأل الله أن يجعل هذا البحث خطوة نحو تعميق الفهم والحلول لإشكاليات تسجيل الأراضي في فلسطين، وأن يعم العدل والاستقرار والأمن والتحرير في أرض الأنبياء والمساجد العتيقة

## إقرار

أُقر أنا مُعد هذه الرسالة أنها قُدمت لجامعة القدس لنيل درجة الماجستير، وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة باستثناء ما تم الإشارة إليه حيثما ورد، وأنّ هذه الرسالة، أو أي جزء منها لم يقدم لنيل درجة عليا لأية جامعة أو مصدر آخر.

الاسم: محمد صالح محمد عجارمه

التوقيع: 

التاريخ: 19/12/2023

## ملخص

يعد تسجيل الأراضي مكونًا أساسيًا لحيازة الأراضي الآمنة والتنمية الاقتصادية والاستقرار في الضفة الغربية. ومع ذلك، وعلى الرغم من الإطار النظري المحدد، فإن التنفيذ العملي لتسجيل الأراضي يواجه تحديات عديدة، ومن هذا المنطلق، يتطرق هذا البحث إلى تعقيدات تسجيل الأراضي في الضفة الغربية، ويهدف إلى تحديد وتحليل واقتراح حلول للمشاكل متعددة الأوجه التي تعيق فعاليته .

تناولت هذه الدراسة موضوع إشكالات التسجيل الجديد في الضفة الغربية بين النظرية والتطبيق، وهدفت إلى تسليط الضوء بقدر أكبر على الإشكالات التي تتعلق بكيفية تسجيل الأراضي الموجودة في مناطق الضفة الغربية ، وقد قسمت الدراسة إلى فصلين: فبينما يتناول الفصل

الأول أثر التسجيل الجديد على الحقوق المرتبطة بالملكية العقارية ، تناول الفصل الثاني إجراءات التسجيل الجديد، وبناء على ما تقدم، تتمثل مشكلة الدراسة في الآتي: دراسة التحديات والاختلافات التي تنشأ في نظام التسجيل الجديد للأراضي في الضفة الغربية عند مقارنة الإطار النظري بتطبيقه العملي.

تعتمد هذه الدراسة في تحقيق أهدافها المرجوة عبر استخدام لفته من المناهج العلمية، فقد جرى استخدام المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال التطرق إلى ماهية التسجيل الجديد ومحاولة تعريفه وتوضيح الإجراءات اللازمة للتسجيل الجديد ومن ثم سيقوم المنهج التحليلي بالنظر إلى الإطار القانوني الذي يقع التسجيل الجديد ضمنه والتطرق إلى نصوص القوانين الصادرة الخاصة بالتسجيل الجديد.

تظهر النتائج أن هناك عدد من المشكلات تهدد تسجيل الأراضي في الضفة الغربية، من بينها الالتباسات القانونية وهياكل ملكية معقدة وعجز إداري وواقع سياسي يقوض مبادئ تسجيل الأراضي، وتتفاقم هذه المشكلات بسبب العقبات المالية وطول الوقت المستغرق في العملية والصعوبات في الوصول إلى الدعم القانوني.

# **Problems of the new registration in the West Bank between theory and practice.**

**Prepared by: Mohammad Saleh Mohammad Ajarmah**

**Supervisor: Dr– Abdel RaoufAlsinawe**

## **Abstract:**

Land registration is a foundational component of secure land tenure, economic development, and stability in the West Bank. However, despite a well-defined theoretical framework, the practical implementation of land registration faces numerous challenges. This research delves into the complexities of land registration in the West Bank, aiming to identify, analyze, and propose solutions for the multifaceted problems that hinder its effectiveness.

This study addressed the issue of the problems of new registration in the West Bank between theory and practice, and aimed to shed greater light on the problems related to how to transfer and register lands in the West Bank areas. The study was divided into two chapters: while the first chapter deals with the impact of the new registration on rights Related to real estate ownership, the second chapter was devoted to iron registration procedures, and based on the foregoing, the study problem is represented in the following: Studying the challenges and differences that arise in the new land registration system in the West Bank when comparing the theoretical framework with its practical application.

This study relies on achieving its desired objectives through the use of a variety of scientific approaches. The analytical descriptive approach was used, by addressing what the renewed registration is and trying to define it and clarify the necessary procedures for the new registration. Then the analytical approach

will look at the legal framework within which the new registration is located. Addressing the texts of the laws issued regarding the new registration.

Our findings reveal a landscape where legal ambiguities, complex ownership structures, administrative inefficiencies, and political realities undermine the principles of land registration. These issues are exacerbated by financial barriers, a time-intensive process, and limited access to legal support. Additionally, cultural, gender-related, and environmental factors further complicate the registration landscape.

To address these challenges, we propose a comprehensive set of recommendations. These include legal reforms to clarify existing laws, enhanced institutional capacity through training and technology, public awareness campaigns, conflict resolution mechanisms, and strengthening the role of international organizations in supporting registration efforts. Financial recommendations advocate for fee waivers, transparent fee structures, financial assistance programs, public-private partnerships, and international financial support. Duration-related recommendations focus on streamlined procedures, digitalization, capacity building, interagency collaboration, and performance monitoring.

Ultimately, this research underscores the urgent need to bridge the gap between theoretical ideals and practical realities in land registration in the West Bank. By implementing these recommendations, we aim to pave the way for a more equitable, efficient, and transparent land registration system that empowers individuals, stimulates economic growth, and contributes to the overall development and stability of the region.

## فهرس المحتويات

أ	إقرار
ب	ملخص:
د	ABSTRACT:
1	مقدمة
2	أهمية البحث:
3	أهداف البحث:
3	نطاق البحث:
4	اشكالية البحث:
4	منهجية البحث:
5	خطة البحث:
6	<b>الفصل الأول</b>
6	<b>أثر التسجيل الجديد على الحقوق المرتبطة بالملكية العقارية</b>
7	المبحث الأول
7	ماهية التسجيل الجديد
8	المطلب الأول
8	تعريف التسجيل الجديد
13	المطلب الثاني
13	أبرز المحطات التاريخية التي مرت بها ملكية الأراضي الفلسطينية
22	المبحث الثاني
22	التصرف الفعلي في الأراضي غير المسجلة
24	المطلب الأول
24	شروط التصرف الفعلي في الأراضي غير المسجلة
30	المطلب الثاني
30	التقادم في الأراضي غير المشمولة في أعمال التسوية
38	<b>الفصل الثاني</b>
38	<b>اشكالات تسجيل الملكية العقارية</b>

39	المبحث الأول
39	إجراءات التسجيل الجديد
41	المطلب الأول
41	الإجراء السابق لبدء معاملة التسجيل الجديد
43	المطلب الثاني
43	الإجراءات الواجب اتباعها لفتح معاملة التسجيل المجددة
48	المبحث الثاني
48	عقبات التسجيل الجديد والإطار القانوني له
49	المطلب الأول
49	العوائق القانونية والمالية والاجتماعية
51	المطلب الثاني
51	الإطار القانوني للتسجيل الجديد
57	الخاتمة:
58	النتائج:
61	التوصيات:
63	المصادر والمراجع:

## مقدمة

شهد التاريخ القديم والحديث على الأهمية التي يوليها المجتمع لملكية الأراضي إذ أنها تعتبر حجر الأساس لركن الاقتصاد في المجتمعات، حيث تتمثل إحدى أهم وظائف ملكية الأراضي في أنها تسمح للأفراد والمنظمات بالاستثمار في الممتلكات والأراضي، والتي يمكن استخدامها بعد ذلك لمجموعة متنوعة من الأغراض مثل الزراعة والإسكان والصناعة والتنمية التجارية، مما يؤدي إلى النمو الاقتصادي والتنمية، فضلاً عن زيادة فرص العمل. علاوة على ذلك، تلعب ملكية الأراضي أيضاً دوراً مهماً في تزويد الناس بالشعور بالأمن والاستقرار، إذ أن امتلاك قطعة أرض يمكن أن يمنح الأفراد والعائلات إحساساً بالديمومة والانتماء، ويمكن أن ينتقل عبر الأجيال ويساهم هذا أيضاً في التماسك الاجتماعي والاستقرار، ومن المرجح أن يستثمر الناس في الممتلكات التي يمتلكونها ويعتنون بها<sup>1</sup>.

ولذلك تعد قوانين ملكية الأراضي ضرورية لتنظيم وحماية حقوق ومصالح الأفراد والمنظمات فيما يتعلق بالأراضي والممتلكات، إذ أنها توفر إطاراً لتحديد من لديه الحق القانوني في الامتلاك والاستخدام والتحكم في قطعة من الأرض، وحل النزاعات التي قد تنشأ.

من أهم وظائف قوانين ملكية الأراضي أنها توفر إطاراً واضحاً لشرء وبيع ونقل الأراضي. يسمح هذا للأفراد والمنظمات بالاستثمار في الممتلكات والأراضي بثقة، مع العلم أنه ستم حماية حقوقهم ومصالحهم. بالإضافة إلى ذلك، تلعب قوانين ملكية الأراضي أيضاً دوراً حاسماً في حماية حقوق ومصالح المجتمعات المهمشة، مثل السكان الأصليين والأقليات الأخرى. في كثير من الحالات، تم تجريد هذه المجتمعات من أراضيها من قبل المستعمرين أو الجهات الفاعلة القوية الأخرى، وتُحرم من الوصول إلى

---

<sup>1</sup> هاشم حجازي، معاملات التسجيل الجديد، (2008) العدد: 8، مجلة العدالة والقانون.

الأراضي والموارد الأخرى ، مما يجعل الاعتراف بحقوقهم في ملكية الأراضي وحمايتها من خلال القوانين أمر بالغ الأهمية لضمان بقائهم وتعزيز العدالة الاجتماعية<sup>٢</sup>.

تعتبر ملكية الأراضي قضية حساسة للغاية ومثيرة للجدل في فلسطين، حيث نشأت خلافات حول السيطرة على الأراضي واستخدامها. بالنظر الى التشريعات ذات الصلة بملكية الاراضي وتسجيلها تحديدا كقانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم ( 6 ) لسنة 1964م. وقانون تسوية الاراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م، والامرین العسكريين رقم (811) لسنة 1979م، والآخر رقم (847) لسنة 1980م، هذه التشريعات تناولت الموضوع محل الدراسة وتحدثت عنه في موادها القانونية وتفاصيله. الى انه وبالنظر الى هذه التشريعات فهي باتت قديمة ولا تتسجم وواقعنا الحالي لأنها ناشئة عن حقبات سياسية مختلفة، كما ان الحياة في تقدم والتشريعات يجب ان تتماشى وهذا التطور الملحوظ. ويزداد الأمر خطورة في ظل الاحتلال الصهيوني الذي يضع مصادرة الأراضي الفلسطينية أحد أهم أهدافه ، فقد كان عدم وجود أعمال تسوية للأراضي أحد أهم العوامل التي ساعدت الاحتلال الصهيوني في تحقيق مبتغاه من سرقة ومصادرة الأراضي بهدف بناء المستعمرات وشق الطرق الالتفافية ، وغيرها من الاعمال الممنهجة لسياسة الاحتلال.

### أهمية البحث:

تكمن أهمية الدراسة في كونها سرتساهم في فهمالتحديات والعقبات التي تواجه التسجيل الجديد أثناء الانتقال من المفاهيم النظرية إلى التطبيق العملي . من خلال تحديد وتحليل المشكلات التي تنشأ في هذا الإطار ، مثل العقبات البيروقراطية أو الغموض القانوني وغيره.

كما ان الدراسة ستقوم ببيان نسبة الاراضي التي تم تسجيلها في الدوائر الرسمية والاراضي التي لم يتم تسجيلها وذلك من خلال عرض العديد من البيانات والنسب المأوية حسب تقسيمها، وذلك مع الاخذ بعين

---

<sup>٢</sup> بكر أبو كشك، أراضي الضفة الغربية وقطاع غزة المحتلة: مشاكلها والعراقيل التي تحول دون تطويرها (الملتقى الفكري العربي: القدس 1981).

الاعتبار ان اعمال التسوية مستمرة وبهي بحاجة الى امكانات مالية وبشرية كبيرة، متخصصة للقيام بمثل هذه الاعمال والعمل عليها في السجلات الرسمية.

سيسلط هذا البحث الضوء على الفجوات بين النظرية والتطبيق في التسجيل الجديد للأراضي، حيث ستكون نتائج هذا البحث ذات قيمة بالنسبة لواقعي السياسات والخبراء القانونيين والممارسين المشاركين في إدارة الأراضي، حيث توفر رؤيا وتوصيات لتحسين عملية التنفيذ، وتعزيز حقوق الأراضي، وتعزيز حوكمة أكثر فاعلية في الضفة الغربية. كما ان هذا البحث يهدف الى القدرة على المساهمة في جهود بناء العدالة الاجتماعية، والتنمية المستدامة في المنطقة من خلال معالجة القضايا الحاسمة المتعلقة بملكية الأراضي وتسجيلها.

#### **أهداف البحث:**

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء بقدر أكبر على الإشكالات التي تتعلق بكيفية نقل وتسجيل الأراضي الموجودة في مناطق الضفة الغربية بالذات للأشخاص طالبي التسجيل والتي ضاعت الكثير من الحقوق الخاصة بهم بسبب الالتفاف حول النظريات المفروضة والقوانين المختصة بكيفية نقل الملكية الخاص بالأراضي وما بين حقيقة التطبيق العملي لهذه النظريات .

#### **نطاق البحث:**

تركز الدراسة بشكل خاص على دراسة التسجيل الجديد لأراضي في الضفة الغربية، واستكشاف التحديات والقضايا التي تنشأ في الانتقال من المفاهيم النظرية إلى التطبيق العملي. كما ستشمل الدراسة البحث في دراسة الأطر القانونية ذات الصلة والتشريعات المتعلقة بإجراءات التسجيل الجديد منذ العهد العثماني إلى اليوم.

## اشكالية البحث:

يعد تسجيل الأراضي جانباً مهماً من جوانب الحوكمة وحقوق الملكية، حيث يعمل كأساس لحيازة الأراضي والتنمية الاقتصادية وحل النزاعات. ومع ذلك تواجه الضفة الغربية العديد من التعقيدات والعقبات التي تعيق الأداء الفعال لنظام تسجيل الأراضي.

ترتكز الاشكالية على دراسة التحديات والاختلافات التي تنشأ في نظام التسجيل الجديد للأراضي في الضفة الغربية عند مقارنة الإطار النظري بتطبيقه العملي.

يتفرع عن الاشكالية التي تم عرضها عدة اسئلة وهي:

- ماهي المشكلات الرئيسية التي تمت مواجهتها في عملية تسجيل الأراضي؟
- ماهي العوامل التي تساهم في الفجوة بين النظرية والتطبيق وسبل حلها؟
- الحلول الممكنة لتعزيز كفاءة وشفافية وعدالة تسجيل الأراضي في منطقة الضفة الغربية؟

يسعى البحث إلى تسليط الضوء على الأسباب الكامنة وتداعيات هذه التحديات وتقديم رؤية لصانعي السياسات وأصحاب المصلحة والممارسين الذين يعملون على تحسين إدارة الأراضي وأمن الحيازة في الضفة الغربية.

## منهجية البحث:

أما فيما يتعلق بمنهج هذه الدراسة، فسوف يبنى هذا البحث بالاستناد إلى المنهج الوصفي التحليلي، حيث سيقوم المنهج الوصفي بالتطرق إلى ماهية التسجيل المجدد ومحاولة تعريفه وتوضيح الإجراءات اللازمة للتسجيل الجديد ومن ثم سيقوم المنهج التحليلي بالنظر إلى الإطار القانوني الذي يقع التسجيل الجديد ضمنه والتطرق إلى نصوص القوانين الصادرة الخاصة بالتسجيل الجديد.

خطة البحث:

الفصل الأول: أثر التسجيل الجديد على الحقوق المرتبطة بالملكية العقارية .

المبحث الأول: ماهية التسجيل الجديد، تعريفه ونطاق تطبيقه، تمييزه عن أعمال التسوية.

المطلب الأول: تعريف التسجيل الجديد ونظام تطبيقه، وتمييزه عن أعمال التسوية.

المطلب الثاني: أبرز المحطات التاريخية التي مرت بها سلطة الأراضي الفلسطينية.

المبحث الثاني: التصرف الفعلي في الأراضي غير المسجلة

المطلب الأول: شروط التصرف الفعلي في الأراضي غير المشمولة في أعمال التسوية.

المطلب الثاني: التقادم في الأراضي غير المشمولة في أعمال التسوية.

الفصل الثاني: إجراءات التسجيل الجديد في الضفة الغربية .

المبحث الأول: إجراءات التسجيل الجديد.

المطلب الأول: الإجراءات السابق لبدء معاملة التسجيل الجديدة.

المطلب الثاني: الإجراءات الواجب اتباعها لفتح معاملة التسجيل المجددة .

المبحث الثاني: عوائق التسجيل الجديد والإطار القانوني له.

المطلب الأول: العوائق القانونية والمالية والاجتماعية.

المطلب الثاني: الإطار القانوني للتسجيل الجديد.

الفصل الأول: أثر التسجيل الجديد على الحقوق المرتبطة بالملكية العقارية.

قبل أن نذكر تعريف التسجيل الجديد لا بد لنا من الخوض في بعض التعقيدات والمشاكل الخاصة بالمجدين (طالبي التجديد)<sup>٣</sup> في منطقة الضفة الغربية، وكيفية عرقلة التسجيل من أجل إثبات حقوق الملكية الخاصة بهم في أملاكهم، كما ان أبناء مناطق الضفة الغربية كانوا قد واجهوا إشكالات حقيقية من أجل إثبات الملكية الخاصة " بالمجدين " جعلها تتخذ وقتاً طويلاً من الزمن، كما أن تكلفتها المادية أصبحت عالية جداً ترهق كاهل المواطنين البسطاء، فمن الطبيعي أن تكون الأوضاع الاقتصادية لاهلنا محتلة تشهد نوعاً من السوء والانخفاض في مستوى الدخل الخاص بكل شخص، كما تم فرض الكثير من القوانين التي تعتبر فقط نظرية بالنسبة للاحتلال الصهيوني وتطبق بشكل تعسفي فقط على أبناء الشعب الفلسطيني.

## المبحث الأول: ماهية التسجيل الجديد.

---

<sup>٣</sup> يعرف المجدد على النحو التالي: " أنه عبارة عن تسجيل الأموال غير المنقولة باسم أصحابها الحقيقيين أو ورثتهم أو باسم واضعي اليد عليها استناداً إلى أحد أسباب الملكية أو التصرف أو مرور الزمن، مع أنها لم تكن مسجلة بأسمائهم . "

يطبق التسجيل الجديد على الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في دوائر التسجيل وهو بهذا المفهوم لا يشمل الاراضي التي تمت بها اعمال التسوية وتم اصدار سجل طابو بها، كما ويعتبر هذا الاجراء كإجراء اختياري من قبل المالكين لتسجيل اموالهم غير المنقولة، كما تكون هذه الاجراءات على نفقة المالكين بشكل كلي ولا تكلف الدولة شيئاً، علماً ان الدولة تتقاضى رسوما معينة عند القيام بتلك الاجراءات في سبيل اتمام اجراءات التسجيل، كما ان قوة السند الصادر عن طريق التسجيل الجديد له قوة السند الصادر عن التسوية وكلاهما يقطع النزاع فيما يخص ملكية الارض.

### المطلب الأول: تعريف التسجيل الجديد .

يعرف التسجيل الجديد بأنه عملية تسجيل لجميع الأموال غير المنقولة والتي لم يسبق لها وسجلت في الدوائر الخاصة بتسجيل الأراضي، وبذلك خرج من التعريف الأراضي التي خضعت لعمليات التسوية، من خلال إصدار طابو خاص بها وكان عبارة عن إجراء اختياري من قبل المالك، سواء أراد تسجيل أمواله المنقولة لدى دوائر الأراضي أم لا<sup>٤</sup>.

يتضح من خلال التعريف أنه قد خرج كل تسجيل ما كان بإرادة الدولة ، من خلال التسجيل إجبارياً على الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها كما أكد عليها القانون رقم (6) لسنة (1964) حيث تنص المادة الثالثة منه على أنه: " لا تجري أي معاملة تسجيل جديد على أرض لها تسجيل سابق أو مشمولة في أعمال التسوية"<sup>٥</sup>، وبالتالي فإن التسجيل الجديد يستند إلى قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم

---

<sup>٤</sup> عدنان هاشم حجازي، معاملات التسجيل الجديد، (2008) العدد:8، مجلة العدالة والقانون، ص 17.  
<sup>٥</sup> قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم ( 6 ) لسنة (1964)، انظر محمد أبو بكر، موسوعة القوانين المتعلقة بالأراضي

يسبق تسجيلها رقم ( 6 ) لسنة ( 1964 ) بناءً على ما جاء في المادة الثانية منه والتي تنص على أنه: " تعني عبارة (معاملات التسجيل) المعاملات المتعلقة بتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في دوائر التسجيل<sup>٦</sup>، وبالتالي ستكون نفقة جميع هذه الإجراءات على المالك نفسه، وفي المقابل تتقاضى الدولة رسوما معينة عند التسجيل، ولا تكلف أي شخص بالقيام بتلك الإجراءات من أجل إتمام عملية التسجيل بشكل كامل، وقوة السند الصادر عن طريق التسجيل الجدي د له قوة السند الصادر عن التسوية، وكلاهما في نفس مرتبة القوة، كما ان كلاهما تمثل أوراق رسمية تثبت ملكية الأراضي بطريقة لا يمكن لأحد الطعن فيها أو التشكيك في مصداقيتها، إلا أنه تم ذكر بعض الحالات التي يمكن التلاعب بها وهي: الغائب والمعته والقاصر ووقوع السندات تحت إطار التزوير<sup>٧</sup> .

كما ان هناك محطات تاريخية كانت قد مرت بها البلاد تركت خلفها الكثير من الأنظمة والقوانين المتنوعة، ولكنها لم تضع حجر أساسي لأي قانون فرض كما ينبغي أن تكون اللائحة القانونية التي لها دور كبير في الحفاظ على هوية الأرض، وذلك باستثناء فترة الحكم الأردني والمصري<sup>٨</sup> التي سعت جاهدة من أجل تسوية جميع الأراضي في فلسطين، ولكن الاحتلال الصهيوني كان يجاول بشكل دائم إعاقة هذا الهدف.

---

والمساحة ( 1 ) مكتبة دار الثقافة: عمان ( 1999 ) 23، شاكر ناصر حيدر، مرجع سابق والذي عرّف التسجيل المجدد على النحو التالي: " أنه عبارة عن تسجيل الأموال غير المنقولة باسم أصحابها الحقيقيين أو ورثتهم أو باسم واضعي اليد عليها استنادا إلى أحد أسباب الملكية أو التصرف أو مرور الزمن، مع أنها لم تكن مسجلة بأسمائهم ".<sup>٦</sup> المرجع السابق.

<sup>٧</sup> قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم ( 33 ) لسنة ( 2000 )، المنشور على المفتحي، بتاريخ 2005/9/7 والذي جاء فيه: " إذا تم تسجيل الأرض في دائرة تسجيل الأراضي فيعتبر السند الصادر عن هذه الدائرة وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم من قبل المعارض، إنما يحق للغائب والمجنون والمعته والقاصر إقامة الدعوى<sup>٨</sup> فقها، ر . 2012 : (التنظيم القانوني للأراضي الأميرية، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة )) . ص 25

كما يظهر ان هناك اختلافات في القوانين تدور ما بين الضفة الغربية وقطاع غزة بسبب اختلاف الحكم الواقع عليها<sup>9</sup>.

تعرف عملية التسوية بانها تسوية جميع المسائل والخلافات التي تدور حول أي حق تصرف أو تملك سواء في الأراضي أو المياه أو منفعة معينة وتكون قابلة للتسجيل، بحسب قانون التسوية الخاص بالأراضي والمياه رقم (40) الصادر في تاريخ 1952<sup>10</sup>.

تتواجد على أرض فلسطين مجموعة من القوانين المصرية والقوانين الأردنية في فترة معينة من الزمن التي شهدت بنوع من التسوية لصالح الفلسطينيين، ولكن الاحتلال الصهيوني كان في الواجهة دوماً يتصدى لجميع هذه القوانين بإلغاء العمل بها، الأمر الذي جعل هناك صعوبة كبيرة في التعامل مع ملفات وقضية الأراضي الفلسطينية من ناحية إثبات الملكية وكيفية قيام عمليات التسوية عليه<sup>11</sup>.

ويمكن تعريف سلطة الأراضي بانها عبارة عن شخصية اعتبارية مستقلة ولها أهلية بصورة قانونية كاملة، من أجل أن تباشر جميع الأعمال والتصرفات التي تدور حول تحقيق المصالح التي أنشئت لأجلها، مما جعلها تكون الوعاء الرئيسي التي تصب فيه جميع الدوائر الرسمية المختصة بالأراضي<sup>11</sup>، حيث كانت قديماً توزع توزيع خدماتها ما بين وزارتي العدل والإسكان، وتم إدراج مسؤولية التسجيل والتنظيم والتحديث الخاص

---

<sup>9</sup>مقابلة أجريتم مع الاستاذ عدنان حجازي مدير دائرة الأراضي في منزله بتاريخ 26-9-2021.

<sup>10</sup> قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ( 40 ) لسنة ( 1952 ) وتعديلاته، المنشور في (الجريدة الرسمية الأردنية)، بتاريخ 16|6|1952، عدد: 1113، 279، ويقابل هذه العبارة في سوريا ولبنان عبارة (أعمال التحديد والتحرير) ويقابلها في مصر (أعمال المساحة العامة) ويقصد بها في العراق المعنى ذاته في الأردن، محمد يوسف الزغبى، مدى قوة تسجيل البيوع العقارية في سجل الأراضي الأردنية (1986) 16 مجلة دراسات 158 من الهامش رقم 1.

<sup>11</sup> أما عن دوائر التسجيل فقد صدر بتاريخ 5|6|2002 المرسوم الرئاسي رقم (10) لسنة (2002) بإنشاء سلطة الأراضي الفلسطينية، المنشور في (الوقائع الفلسطينية)، بتاريخ 5/9/2002، عدد: 43، 29 حيث نصت المادة (1) منه على ما يلي: "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".

بقوانين وسجلات الأراضي التي تعتبر ضمن أعمال التسوية ، والعمل على البدء بتنفيذ أعمال المساحة وتسجيل الأراضي التي لم تتدخل ضمن أعمال التسوية، كما أنها تهتم بحصر وتسجيل جميع الأراضي الحكومية من أجل الحفاظ عليها، وتنفيذ كافة الصلاحيات التي تمنحها لها في جملة القوانين التي تتعلق بالأراضي منهيبة بذلك أي قدرة في أي مرحلة تفتت المسؤولية الإدارية التي كانت تعمل على إعاقة التنسيق بين عدة دوائر معينة وتعمل على الحد من التسجيل والمسح الخاص ببعض الأراضي.

تم إدراج مجموعة من القوانين الخاصة بالأراضي و التي تكون سبب لتوحيد جميع أجزاء الوطن، ومحاولة في زيادة الوعي وتحقيق مستوى عال من النهوض للوقوف بكل قوة لمنع السيطرة المستمرة من قبل الاحتلال الصهيوني على الأراضي المتبقية، وقد ورد هذا في قائمة ولائحة قوانين طويلة لا تزال قيد التطبيق، إلا أن آلية العمل والتطبيق لهذه القوانين أصبح مستحيلًا وذلك كله بسبب سلطات الاحتلال الصهيوني والتي تمارسها على الحكومة الفلسطينية بكافة وسائل الضغط والتهديد، فنجد أننا نفتقد للشكل القانوني من ناحية التطبيق وليس من ناحية إقرار وصدور القوانين على الورق فقط، مما يتطلب الأمر منا أن نفكر بشكل جدي بوضع أيدينا معا من أجل السير على النهج الصحيح من أجل المحافظة على الأرض وحقيقة الهوية الفلسطينية التي يحاول الاحتلال الصهيوني العمل على طمسها بشتى الوسائل، كما سنعرض أهم الأساليب التي يمكن أن تساعد من تسهيل موضوع تسوية الأراضي والتي كانت موجودة في كل فترة زمنية حكمت فيها البلاد.

من خلال التعريف الوارد يتضح انه تم استثناء جميع الأراضي التي لم تخضع لعمليات التسوية بالرغم من الإعلان الرسمي عنها في هذه المناطق لأسباب خاصة<sup>١٢</sup>، وعليه فإن المساحة التي تم تسجيلها هي عبارة عن مساحات تقديرية وهي في الواقع تكون أقل من المساحة الحقيقية، حيث لجأ الناس لذلك من أجل التهرب من دفع الضرائب الخاصة بالأموال والتي يتم فرضها على المتر المربع الواحد، ومن هنا نجد أن مسؤولية إدارة الأراضي قديماً كانت لدائرة ضريبة الأملاك وليست خاصة بسطة الأراضي .

بناء على ما ورد يمكن تمييز التسجيل الجديد عن أعمال التسوية في النقاط التالية:

- التسجيل الجديد يتطلب إجراءات كثيرة وتكلف من الناحية المالية<sup>١٣</sup> أكثر من عمليات التسوية الحكومية.
- أعمال التسوية تقع اجباري من قبل طرف الحكومة، ولكن التسجيل الجديد عملية اختيارية تعود بالقرار للمالك<sup>١٤</sup>.
- التسجيل الجديد يشمل الأموال غير المنقولة للأراضي، أما التسوية فهي تختص بالأموال والمنافع أيضاً، مثل مصادر الماء وكل المنافع التي تختص بها الأرض<sup>١٥</sup>.

---

<sup>١٢</sup> ماس، معهد ابحاث السياسات الاقتصادية.(2013): "مشاكل وعقبات تسوية وتسجيل ملكية الأراضي في الضفة الغربية"، تقرير نهائي لجلسة طاولة مستديرة (4)-\_0.pdf Round%20Table%204-  
[http://www.mas.ps/2012/sites/default/files/Round%20Table%204-\\_0.pdf](http://www.mas.ps/2012/sites/default/files/Round%20Table%204-_0.pdf)  
<sup>١٣</sup> قاسمية، خ. (1990): "المواجهة الاقتصادية مع الصهيونية – التمسك بملكية الأرض" (1882 - 1948)، دراسات تاريخية، جامعة دمشق، سوريا (م ، 11، ص19.

<sup>١٤</sup> البكري، ع، الريان، ح.(1982): (الأوضاع القانونية لملكية الأراضي في الضفة الغربية، بدون طبعة، جمعية الدراسات العربية، القدس، فلسطين، ص 16.

<sup>١٥</sup> بلغ عدد القوانين المنظمة للأراضي في كل من الضفة الغربية والقطاع ما يقارب (47) قانون ونظام موزعة على الحقب التي حكمت فلسطين على مر التاريخ ومن هذه القوانين؛ قانون الأراضي العثماني ( 1858)، لائحة تعليمات بحق سندات الطابو ( 1859)، قانون الطابو (1861) وملحقاته لعام (1867)، قانون تقسيم الأموال المشتركة الأردني ( 1953)، قانون تملك الأجانب لسنة ( 1941)، قانون التصرف في الأموال غير المنقولة لسنة ( 1920)، قانون انتقال الأموال غير المنقولة لسنة ( 1920)، قانون تصحيح سجلات الطابو لسنة (1920)، قانون انتقال الأراضي لسنة ( 1920)، قانون الأراضي المحلولة لسنة ( 1921)، قانون الأراضي الموات لسنة

- التسجيل الجديد أصبح واقع من الصعب اتخاذه والسير على خطاه في الوقت الراهن في الضفة الغربية على عكس التسوية فهي أسهل حالياً<sup>١٦</sup>.
- التسوية تعتبر أقوى من ناحية المواجهة في الحد من التوسع الاستيطاني على حساب أملاك الغائبين، أما التسجيل الجديد تشترط وجود صاحب الملك حاضراً<sup>١٧</sup>.
- عمليات التسوية في الضفة الغربية أصبحت ضعيفة من الناحية التطبيقية عند مقارنتها بالبلاد الأخرى بسبب سيطرة الاحتلال الصهيوني على جميع القوانين الصادرة بهذا الشأن<sup>١٨</sup>.

### المطلب الثاني: أبرز المحطات التاريخية التي مرت بها ملكية الأراضي الفلسطينية.

فيما يخص ملكية الأراضي في العهد العثماني ، فقد كان يسود النظام الإقطاعي الذي يأمر وينهى على الفلاح الذي يمثل الطرف الأضعف ، فكان لا يحق للفلاح في هذا الحكم الشكوى للمطالبة بحقوقه الأساسية البسيطة وإن حدث ذلك كان لا بد من معاقبته إما بالسجن أو الجلد .

والذي له حق التصرف في الأرض كيف يشاء هو الإقطاعي والحكومة العثمانية<sup>١٩</sup> التي كانت تقف للفلاح في أي خطوة يخطوها من أجل نفيه من البلاد ومصادرة قطعة الأرض التي يمتلكها بصورة رسمية دون أن يستطيع تقديم أي رفض لهذه القرارات التعسفية<sup>٢٠</sup>.

---

(1921)، قانون محاكم الأراضي لسنة ( 1921)، قانون نزع الملكية لسنة ( 1926)، قانون تسوية الأراضي والمياه لسنة ( 1933)، قانون التسوية رقم ( 9) لسنة (1937)، قانون رقم ( 6) لسنة (1964) لتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها، قانون رسوم تسجيل الأراضي رقم (26) لسنة (1958).

<sup>١٦</sup> سلمى سليمان ،النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين(رسالة ماجستير، جامعة القدس، 2014).

<sup>١٧</sup> ل أريه . ل أفنيري ، دعوى نزع الملكية الاستيطان اليهودي . والعرب 1887-1948 ،ترجمة بشير شريف البرغوتي.

<sup>١٨</sup> علي السفاريني - حق التصرف في الأراضي المملوكة للدولة كحق عيني متفرع عن حق الملكية في مشروع القانون المدني الفلسطيني

<sup>١٩</sup> خليل ايناليجك، التاريخ الاقتصادي والاجتماعي للدولة العثمانية ، المجلد الأول ، ص 41.

كما أن الفلاح صاحب الأرض عاش نوع من الحياة التي تدور جميعها حول الكدح والقهر بأسلوب غير إنساني أو له رائحة من العدل، كل هذه السياسات تم اتباعها من أجل تحقيق المطامع العثمانية في البلاد وتسهيل السيطرة على أكبر جزء ممكن من الأراضي فيها . هذه التراكمات جعلت الفلاح الفلسطيني يثور ويتذمر على الأسلوب العثماني الظالم، مما كان سببا في صدور قانون الأراضي العثمانية في عام (1858) وكان أول قانون رسمي في هذه الفترة يخلق للوجود من أجل التخفيف من حدة الصراع بين الفلاح والإقطاعي الذي يحاول نهب خيرات بلاده والتوسع في ملكيته على حساب أراضي الفلاح.

عزز هذا القانون ولو بصورة ضعيفة إثبات الملكية الفردية في مواجهة مشاكل النظم الإقطاعية الظالمة، والعمل على ترسيم الحدود بين المواطن والدولة بوجود وإقرار ملكية الحكم العثماني لبعض الأراضي على أنها أراضي حكومة، وملكية الأراضي الفردية الخاصة ضمن مجموعة من القرارات التي تحد من عمليات الاستغلال وكيفية التصرف وحياسة الملكية الخاصة بها، ولكنها كانت تغطي وتعمل على توسع الملكية الكبرى للحكومة على حساب الملكيات الصغيرة الفردية<sup>٢١</sup>.

تم فرض الكثير من الضرائب على أصحاب ومالكين هذه الأراضي من باب التوسع في المصادر المالية الخاصة بخزينة الدولة<sup>٢٢</sup>، كما عملت على توفير الدعم لبعض رعايا الحركة الصهيونية التي كانت تتواجد ولو بصورة قليلة في فترة الحكم العثماني من أجل منحهم حرية تملك بعض الأراضي ولكن ضمن شروط وضوابط مقيدة، بالرغم أن الأراضي المشاع كانت تشكل الظاهرة الكبيرة لمعظم الأراضي الموجودة في

---

<sup>٢٠</sup> دونالد كوترات، الدولة العثمانية 1700 - 1922، تعريب أيمن الأرمنازي، مكتبة العبيكات، الرياض 1422 هـ 1928 م .  
<sup>٢١</sup> وفا، مركز المعلومات الوطني الفلسطيني. 2011 (نظام ملكية الأراضي في العهد العثماني)  
<sup>٢٢</sup> عبد اللطيف ز ، محافظة .م) ، 2009 : (الرسوم والضرائب على الأرض الزراعية في فلسطين خلال الفترة ( 921 - 1246 / هـ 1516 - 1831م) (العشر والخراج والرسوم) ."  
المجلة الأردنية للتاريخ والآثار (3) ع ، (3) م ، ، ص 75-100 .

فلسطين في هذه الفترة واستمرت حتى النصف الثاني من القرن التاسع عشر ميلادي، والمالك الحقيقي لجميعها كانت هي الدولة العثمانية الوحيدة المسيطرة عليها في ذلك الوقت<sup>٢٣</sup>.

عملت الدولة العثمانية على تقديم مجموعة من التسهيلات للمزارعين حيث كانت تسمح لهم بالزراعة فيها مقابل أن يتم دفع للحكومة مبلغ (بعشر) الإنتاج الخارج من الأرض<sup>٢٤</sup>، ولا يسمح لهم بأي تصرف فيها سواء من عمليات شراء أم بيع، وظهرت أراضي الوقف والملك الخاص بصورة ضيقة في بعض من المدن والقرى الفلسطينية وقتها، حيث ان المتتبع لتاريخ الحكم العثماني وسياسته في تملك الأراضي الفلسطينية يجد أنه تم تقسيم الأراضي من حيث ملكيتها إلى قسمين<sup>٢٥</sup>: ملكية فردية وملكية عامة للدولة بالقيام بتطبيق الدولة قانون الالتزام الذي يعمل على جباية الضرائب بكافة أشكالها من الشعب العام وتملكها بيد السلطان من خلال واسطة وهي مجموعة الأثرياء التي كانت قائمة على تنفيذ المهمة مقابل حصة مالية لها تتقاسمها معها<sup>٢٦</sup>، وبعد ان طبق هذا النظام أصبحت هناك ركائز أساسية تقوم عليها ملكية الأرض في الحكم العثماني وكانت كالآتي:

---

<sup>٢٣</sup> عبد اللطيف، ز. 2011: (تملك الارض ومشكلة الديون واثرها في التحول في الأراضي فيفلسطين العثمانية 1858-1917م"، مجلة العلوم الانسانية - البحرين ، ع 20 ، ص 194 . 235

<sup>٢٤</sup> عبد الوهاب، ط. 2013: (الأوضاع الاقتصادية لملكية السلطان عبد الحميد الثاني فيفلسطين، العرب والترک عبر العصور)، المؤتمر الدولي الخامس، كلية الآداب والعلوم الإنسانية جامعة قناة السويس، مصر ، ص 25.

<sup>٢٥</sup> قانون الأراضي العثماني رقم (200) لسنة(1900)

<sup>٢٦</sup> أحمد قنديل، مرجع سابق، 2 والذي جاء فيه أن: "التسجيل في العقارات ينقسم إلى قسمين رئيسيين: 1- التسجيل الشخصي، 2- التسجيل العيني، فالتسجيل الشخصي هو تسجيل للعقارات حسب حدودها وأوصافها ومواقعها المحددة وأسماء المالكين وقد يكون هذا التسجيل بموجب مخطط وقد لا يكون هناك مخطط أصلاً ومثل التسجيلات الشخصية التسجيلات القديمة، والتسجيلات الشخصية ما يعرف بالنظام القديم والذي يسري عليه قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة (1964) والتسجيلات العينية هو ما يسري عليه قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة(1952).

• الدولة: هي المالك الأول والحقيقي لجميع الأراضي وجمع الضرائب والاعشار والرسوم المفروض على عامة الشعب<sup>٢٧</sup>.

• الإقطاعيون: لهم الحق في تملك الأراضي حسب المنصب الذي يمتلكه كل شخص فيها سواء من الناحية العسكرية أم الإدارية<sup>٢٨</sup>.

• الثيمار: هو عبارة عن نظام جديد فرضه العثمانيون كبديل للإقطاع العسكري الذي فرض على بلاد الشام، ويختلف قيمته الحقيقية من شخص لآخر حسب المردود السنوي الخاص به.

• الزعامات: يتم منحه للقادة العسكريين من السباهية، حيث لواء القدس كان يضم حوالي ست زعامات.

• الخاص: هي الأراضي التي يقدمها السلطان بنفسه وتكون خاضعة لتفتيش الدفتردار ويكلف بمراقبة الإقطاعيات<sup>٢٩</sup>.

الأراضي الفلسطينية في فترة الحكم العثماني كانت مقسمة لحوالي أربعة ألوية وبالتحديد في القرن السابع عشر والتقسيم كان كالا بي:(نابلس والقدس وغزة ووص فد)، ولكن الأوضاع الخاصة بفرض القوانين في مناطق الضفة الغربية كانت هي الأصعب بسبب تمركز الحكم في العاصمة القدس الشريف التي هي الموقع الاستراتيجي الهام الذي رغب الكثير من الأجانب في السيطرة عليها<sup>٣٠</sup>.

وبالنظر للتسوية التركية التي تمثل احدى المحطات التي مرت ملكية الاراضي كانت قد فرضت الكثير من القيود التركية في عملية نقل ملكية الأراضي الجديدة والتي سجل عليها التاريخ مرور حوالي 150 عام

<sup>٢٧</sup> عبد العزيز الشناوي، الدولة العثمانية، الجزء الأول، القاهرة، 1980، ص 57 .

<sup>٢٨</sup> عبد العزيز الشناوي، الدولة العثمانية، الجزء الأول، القاهرة، 1980، ص 57 .

<sup>٢٩</sup> عبد العزيز الشناوي، الدولة العثمانية، الجزء الاول، القاهرة، 1980، ص 57.

<sup>٣٠</sup> دونالد كوترات، الدولة العثمانية 1700 – 1922، تعريب أيمن الأرمنازي، مكتبة العبيكان، الرياض 1422 هـ / 1928م.

تقريباً، وكانت إتباع سياسية تقسيم الأراضي وتقطيعها وتوزيعها بين الجهات والمسؤولين الكبار قد ترك أثراً سلبية على مدى صعوبة التحقق من ملكية الأراضي لأصحابها الحقيقيين بعد التخلص من السيطرة العثمانية على بلاد فلسطين، الأمر الذي كان بحاجة وجود مجموعة كبيرة من الخبراء المختصين في قوانين الملكية وكبار السن من أجل أن يقدر أي مواطن على إثبات ملكيته لأرضه.

لقد كانت الحكومة العثمانية في الأوراق الرسمية المسجلة لديها والتي تتعلق بملكية الأراضي لا تشمل على مخططات كاستراتيجية " أي خرائط بمقاييس كبيرة" من أجل تسهيل توثيق الملكية بطريقة جغرافية تثبت صحة ما يرد في جميع المستندات التي رفعت إليها، الأمر الذي كان بدوره تسهيل مهمة التعرف على الأرض ومن صاحبها دون الوقوع في إجراءات ومشاكل كثيرة تركت أثارها يعاني الشعب الفلسطيني منه حتى يومنا هذا، وكان النظام الذي فرضته من ضرائب كثيرة على عاتق الفلاح والمزارع البسيط سبباً رئيسياً في قيام هذا الفلاح بتسجيل ملكية أرضه لكبار الإقطاعيين والتجار في البلاد من أجل التهرب من دفع الضرائب العالية، الأمر الذي عمل على التأثير بشكل سلبي في ضياع حقوق وملكيات الكثير من الناس البسطاء بسبب هذه القضية وظلت آثار هذه المشكلة تلوح بالأفق حتى اللحظة هذه التي نعيشها<sup>٢١</sup>.

أما بالنسبة لملكية الأراضي في حكم الانتداب البريطاني 1917 - 1948، فقد كان من أبرز نتائج الحرب العالمية الأولى حلول الانتداب البريطاني وسيطرته على بلاد فلسطين بعدما تم إلحاق الهزيمة بالدولة العثمانية التي كانت تسيطر عليها، وعملت بريطانيا على تقسيم بلاد فلسطين إلى ثلاثة أُلوية: الشمالي والجنوبي ومقاطعة القدس، حيث تم تولية كل حاكم عسكري بريطاني بلواء معين وجميع القرارات المرتبطة بأنظمة الحاكم ترتبط ارتباطاً مباشراً للجيش البريطاني المتواجد بالقاهرة، وظلت الأمور على هذه الحال

---

<sup>٢١</sup> عبد العزيز الشناوي، الدولة العثمانية، الجزء الأول، القاهرة، 1980.

حتى عام 1920 عندما صدر قرار بوقف ومنع جميع المعاملات التي تتعلق بملكية الأراضي الأميرية،  
وصدر قرار بإغلاق جميع دوائر الطابو العثمانية<sup>٣٢</sup>.

هذه القرارات جميعها جاءت بعد تقديم طلب رسمي للمحكمة البريطانية بضرورة تشكيل لجنة للأراضي  
على شرط أن يتم تمثيل أعضاء من البعثة الصهيونية عليها، والتي تعمل على مسح جميع الأراضي التي  
تتعلق بحقوق الملكية لهم في فلسطين، والعمل على تعديل مجموعة من القوانين الخاصة بالملكية وكيفية  
العمل على المسح الكامل لها وبشكل نهائي<sup>٣٣</sup>، حيث أدرج في هذه المذكرة وجود مساحات كبيرة من  
الأراضي الواسعة والفارغة والتي تعتبر خصبة للزراعة والتي لا يقدر المزارع الفلسطيني العمل على جميعها  
لضعف الإمكانيات التي يمتلكها الفلاح في ذلك الوقت، كل هذه المخططات كانت تهدف لمحاولة السيطرة  
بصورة كبيرة جدا على مساحات واسعة من الأراضي الفلسطينية، ووضع اليد عليها بطريقة قانونية تسهل  
لهم جميع الإجراءات الخاصة بها من قبل الحكومة البريطانية التي كانت الداعم الأول والسند القوي لتواجد  
الحركة الصهيونية في أرض فلسطين، وكانت هذه الأفكار قد قدمت عبارة عن مشروع تم دراسته ورصد  
جميع الفوائد العائدة عليهم عند تحقيقها.

عندما احتلت بريطانيا فلسطين تم تقدير حوالي ( 56%) من أراضي القرى العربية عبارة عن مشاع الأمر  
الذي شكل عائق كبير أمام السيطرة اليهودية ومحاولة التملك بصورة كبيرة فيها، مما جعل بريطانيا تفكر  
جدياً في تشكيل لجنة من أجل العمل على مراقبة طبيعة العمل في نوعية هذه الأراضي، وتم الاتفاق على

---

<sup>٣٢</sup>حبش، ز. 1958: (تاريخ الانتداب البريطاني في فلسطين، مجلة الثقافة العربية) (2)س، (2)ع، ص22.

<sup>٣٣</sup>حبش، ز. 1958ص22. المرجع السابق.

ان تكون اللجنة مكونة من حوالي 15 شخصا مع وجود عدد من الأعضاء اليهود فيها وعدد من الأعضاء العرب والإنجليز، ولكن العدد الغالب في هذه اللجنة كان من نصيب اليهود فيها<sup>٣٤</sup>.

عمل الأعضاء بكل جهدهم في التركيز على شراء مساحات كبيرة من الأراضي الفلسطينية بأقل الأثمان، وسعت بريطانيا لفرض مجموعة من القوانين التي تسهل انتقال ملكية وشراء الأراضي لصالح اليهود، ومن أبرز القوانين التي فرضتها "تسوية حقوق الملكية لسنة (1928)"، التي تم من خلالها عمليات مسح وتسجيل الأراضي بأسماء أصحابها من أجل العمل على إنهاء حالة المشاع التي وقفت عائقا أمام وجه تملك الصهاينة في البلاد، لأن أرض المشاع عند محاولة السيطرة عليها كان لا بد من موافقة أكثر من طرف يثبت ملكيته تعود له في هذه الأرض<sup>٣٥</sup>.

كما عملت على إدراج جميع الأراضي الموقوفة والأراضي التي تكون ضمن التسوية والأراضي المستعملة للغايات العمومية جميعها تم تسجيلها باسم الحكومة<sup>٣٦</sup>، ونفذت الكثير من السياسات حول مساحات شاسعة كان من الصعب على أصحابها القدرة بإثبات ملكيتهم بسبب نظام الضرائب الذي فرض عليهم أيام الحكم العثماني، مما جعل بريطانيا تطالب كل شخص بإحضار مجموعة من الأوراق من أجل إثبات الملكية وكانت كالتالي: رسم شهادة حصر الإرث، و 5% من حصته في الأرض كما هو في السوق، ورسم المساحة، ورسم تسجيل الإفرز وقيمه نصف بالمائة من قيمة حصته بالأرض.

---

<sup>٣٤</sup> الحزماوي، م. (1998): ملكية الأراضي في فلسطين (1918 - 1948)، مؤسسة الاسوار، عكا، فلسطين، ص 30.  
<sup>٣٥</sup> عبد الله، م. (2009): ملكية الأراضي في قضاء جنين خلال فترة الاحتلال البريطاني (1918-1984م). ص 34. جامعة النجاح الوطنية، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة)  
<sup>٣٦</sup> العوده، ع. 2007: ( ملكية الأراضي في قضاء طولكرم في ظل الحكم البريطاني ( 1918 - 1948م)، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة).

وفيما يخص ملكية الأراضي في العهد الأردني، هي فترة اختلفت بشكل كلي عن بقية الفترات التي مرت بها قوانين سلطة الأراضي في جميع مناطق الضفة الغربية، حيث أنها أصدرت مجموعة من القوانين التي تعطي حق التصرف في الأراضي الأميرية بطريقة واسعة، أي لم يقتصر وجودها على الزراعة فقط، بل ملكيتها خاصة للأفراد ولا تزال هناك مجموعة من القوانين الأردنية مطبقة حتى يومنا هذا<sup>٣٧</sup>، ولكن أدى تطبيق بعض القوانين المتعلقة بتسوية الأراضي منذ عام 1923 وحتى عام 1952، حيث تم تحديد ملكية الأراضي بأسماء مالكيها بموجب سندات رسمية غير قابلة للطعن بعدما مرت بجميع مراحل التسوية، كما تم إعادة تنظيم مكاتب الطابو، وأيضاً صدور قانون التسوية في الأراضي والمياه برقم (40) من عام 1952، حيث شهدت هذه الفترة نقلة نوعية في قانون تسوية الأراضي<sup>٣٨</sup>.

وجاء بعد ذلك الاحتلال الصهيوني حيث سيطر على الأراضي الفلسطينية، إذ بعدما استطاعت أن تسيطر العصابات الصهيونية على مساحات واسعة من الأراضي الفلسطينية بموجب قرار التقسيم الصادر في تاريخ ( 1947\11\29 )، تم تسجيل فقدان الكثير من العائلات الفلسطينية لحقيقة ملكية أراضيهم بسبب الهجوم والأعمال العنيفة التي قامت بها هذه العصابات<sup>٣٩</sup>، وظلت مستمرة في تصرفاتها الهجومية حتى انتهى الأمر في عام 1948 بإعلان قيام دولة الكيان الصهيوني الغاصب على أرض فلسطين وتسبب في تهجير عدد كبير من الفلسطينيين من أراضيهم، وتم استيلاء على حوالي 92% من مساحة دولة فلسطين، بعدها كثفت جهودها من أجل مواجهة أي قانون صادر يتعلق بتسجيل الأراضي في سجلات الطابو

---

<sup>٣٧</sup>مقابلة أجريتم مع الاستاذ عدنان حجازي مدير دائرة الأراضي في منزله بتاريخ 26-9-2021.

<sup>٣٨</sup>المسعود، . 2011: (ملكية الأراضي في امانة شرق الاردن 1921 - 1946 م عمليات المسح والتسجيل"، المجلة الأردنية للتاريخ والاثار (5)م ، (4)ع، ص96 - 62.

<sup>٣٩</sup>إبراهيم، ب. 2011: (الاستيطان الإسرائيلي في الضفة الغربية وأثره على التنمية السياسية، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين). (رسالة ماجستير غير منشورة )، ص 15.

وغيرها من أجل توسيع المشروع الاستيطاني، كما أنها عملت على الوقوف بوجه قانون التسوية الأردنية ومنعت التسجيل وإغلاق كافة مكاتب التسجيل أيضا، الأمر الذي يبرر حقيقة الصراع على هذه الأرض أنه صراع سياسي، كما أنها عطلت الأمر العسكري لرقم ( 291 ) الصادر عام 1968<sup>40</sup> من أجل التسوية المعلنة في عدة مناطق بالضفة الغربية، وظل الحال عما هو عليه بإصدار الكثير من القرارات والأوامر العسكرية التي تصب في مصالح الاحتلال الصهيوني حتى عام 1994 عندما تم تسليم زمام الأمور إلى قيادة السلطة الفلسطينية، بعدها سعى الاحتلال الصهيوني لعقد اتفاقية سلام مع السلطة من أجل العمل على تكثيف واسع في المشروع الاستيطاني الخاص بها، حيث يجعل أمر الانسحاب الإسرائيلي من الضفة الغربية أمر صعب جدا لأن عدد السكان في مناطق الضفة الغربية والسيطرة على مساحات أكبر هي لصالح الصهاينة، وبهذه التصرفات يكون تم قطع أي أمل في بناء دولة فلسطينية مستقلة . بعد عام 1995 قام الاحتلال الصهيوني بتعطيل العمل أو التصرف بأموال الغائبين وأدرجته تحت مفهوم أملاك الدولة، وحدد مفهوم الغائب<sup>41</sup> : أنه الشخص الذي ترك المناطق المحتلة قبيل أو خلال أو بعد حرب عام (1967)، تم إدراجها تحت ملكية الاحتلال الصهيوني، كما أنها عملت على ادعاء أنها تقوم بحماية أمن مساحات شاسعة من البلاد وصلت نسبتها حوالي 51% من مساحة أراضي الضفة الغربية من أجل تسهيل السيطرة عليها فيما بعد ذلك، واستغلت النقص الكبير في عمليات تسجيل وإثبات ملكية الأراضي الأمر الذي حرم أصحاب هذه الأرض الأصليين بالحصول على شهادة ملكية هذه الأراضي، وكانت جميع

---

<sup>40</sup> البكري، ع، الريان، ح. 1982. (الأوضاع القانونية لملكية الأراضي في الضفة الغربية، بدون طبعة، جمعية الدراسات العربية، القدس، فلسطين)

<sup>41</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق) (3 منشورات الحلبي الحقوقية: بيروت 1998).

الأوضاع القانونية الراهنة في الضفة تسير وفق مصالح الاحتلال الصهيوني، فجميع هذه الأراضي انتقلت ملكيتها فوراً لمؤسسات وجمعيات صهيونية من أجل صعوبة استردادها بعد ذلك.

## المبحث الثاني: التصرف الفعلي في الأراضي غير المسجلة.

تختلف الأراضي من حيث ملكيتها؛ حيث أنها قد تكون أراضي أميرية<sup>٤٢</sup> أو أراضي موقوفة<sup>٤٣</sup> أو أراضي ملك<sup>٤٤</sup>، ومن هذه الأراضي ما لم يتم تضمينه في الأصل في أعمال التسوية فهي بذلك غير مسجلة لدى دوائر التسجيل، أو بدلاً من ذلك، قد تكون أراضي لم يتم تسويتها ولكن تم تسجيلها لدى دوائر التسجيل، مما يعني بقاءها معلقة، بدون تحديد الصورة النهائية لها أو توفير الأوراق البيضاء أو الحمراء<sup>٤٦</sup>. يخضع هذا الشكل من الأراضي لمرور الوقت (قانون التقادم) مثل الأراضي التي لم يتم تسويتها ولم يتم تسجيلها

---

<sup>٤٢</sup> الأراضي الأميرية: هي الأراضي التي تقع خارج نطاق البلديات أو خارج جذر القرية فهذه تعتبر أميرية إذا كان هناك لشخص حق التصرف فيها وهذه الأراضي كانت مملوكة للسلطان العثماني وأراد أن ينتفع الشعب بها وبالتالي سمح لهم بالتصرف فيها فأصبحت هكذا إلى أن اقتربت من الملكية وتقريباً أصبح حق التصرف مثل حق الملكية ولكن لا زال هناك فرق بينها يتمثل في أن الأراضي الأميرية لا يجوز وقفها ولا الوصية بها.

<sup>٤٣</sup> الأراضي الموقوفة: الأراضي الموقوفة قسماً، القسم الأول: الأراضي التي كانت من الأراضي المملوكة صحيحاً وأوقفت وفقاً للشرع الشريف ومثل هذه الأراضي الموقوفة تكون رقبته وجميع حقوق التصرف بها عائدة إلى جانب الوقف و حيث لا تجري عليها المعاملات القانونية بل يلزم أن تعامل بموجب شرط الواقف.

القسم الثاني:

هو الأراضي المفروضة من الأراضي الأميرية التي أوقفها حضرات السلاطين العظام بالذات وأوقفها آخرون بالإنذار السلطاني .

<sup>٤٤</sup> الأراضي المملوكة: تقسم الأراضي المملوكة إلى أربعة أنواع النوع الأول هو العرصات الكائنة ضمن القرى والقصبات والأراضي الكائنة على دوائرها والتي معظم مساحتها عبارة عن نصف دونم مما يعتبر تنمته للسكناء النوع الثاني الأراضي التي أفرزت من الأراضي الأميرية وبناء على المساغ الشرعي جرى تملكها ملكاً صحيحاً على أن يتم التصرف بها بأنواع أوجه الملكية النوع الثالث الأراضي العشيرية النوع الرابع الأراضي الخراجية الأراضي التي جرى توزيعها على الغانمين وتم تملكها حين الفتح يقال لها أراضي عشيرية والأراضي التي بقيت وتقررت بيد السكان الأصليين غير المسلمين يقال لها أراضي خراجية إن رغبة جميع الأراضي المملوكة يعني ذاتها وملكيتها عائدة إلى الشخص الذي هو صاحبها وملكها ويجري توارثها كالأموال والأشياء السائرة وتجري عليها الأحكام الجارية نظير الوقف والرهن والهبة والشفعة.

<sup>٤٥</sup> .دعيبس المر، أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطة العثمانية (بيت المقدس): القدس 192

<sup>٤٦</sup> سائدة عوجة، آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين "دراسة مقارنة" (رسالة ماجستير: جامعة النجاح الوطنية

(2011).

في دوائر التسجيل، ومع ذلك لا يُسمح بالاستيلاء على هذا النوع من الأراضي<sup>٤٧</sup>. لا يمكن تحقيق ذلك إلا من خلال التصرف بها وفقاً لنوع الأرض. لذلك، فإن الممتلكات الأميرية تحتاج إلى التصرف الفعلي من الأراضي المملوكة لمدة عشرة إلى خمس عشرة عامًا، حيث أن الأراضي المملوكة هي الأراضي التي يجوز للمالك التصرف فيها كممتلكات؛ له أن يبيعها، أو يرهنها أو يوصي بها، حيث أن هذه الأراضي تعود رقبته لبيت المال فقط في حال وفاة الشخص بدون وريث، حيث تعرّف المادة ( 125 ) من قانون الم عدل الملك على أنه "ما ملكه الإنسان سواء كان أعيانا أو منافع"<sup>٤٨</sup>، أما الأراضي الأميرية فهي تلك الأراضي التي تعود رقبته إلى بيت المال، حيث يجوز التصرف فيها لمدة غير محدودة لطالبا، بحيث تكون الحكومة هي الولي عليها، والتصرف في هذا النوع من الممتلكات متوقف على الفائدة والمصلحة<sup>٤٩</sup>. يمكن تقسيم الأراضي التي لم يسيطر عليها الاحتلال إلى فئتين بناءً على المعلومات السابقة: الأراضي التي لم تتم تسويتها ولم يتم تسجيلها لدى دوائر التسجيل، ولكن لها قيود في دائرة ضريبة الأملاك ، والأراضي التي لم تتم تسويتها ولكنها مسجلة لدى أقسام التسجيل.

<sup>٤٧</sup> قانون معدّل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ( 51 ) لسنة (1958)، المنشور في (الجريدة الرسمية (الحكم الأردني))، بتاريخ 1959/1/1، عدد: 1410، 50، حيث نصت المادة رقم ( 8 ) على ما يلي: "1- في أية قرية تمت تسوية أراضيها وفتح لها تسجيل جديد بمقتضى أحكام قانون تسوية الأراضي والمياه يكون للمحاكم النظامية في المناطق التي استثنيت من التسوية في تلك القرية صلاحية تطبيق أحكام الفقرتين ( 1و2 ) من المادة ( 14 ) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ( 40 ) لسنة 1952 وما يطرأ عليها من تعديل".

<sup>٤٨</sup> مادة (3) من قانون معدّل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ( 51 ) لسنة (1958) والتي جاء فيها: "تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة. ".  
<sup>٤٩</sup> بكر أبو كشك، أراضي الضفة الغربية وقطاع غزة المحتلة: مشاكلها والعراقيل التي تحول دون تطويرها (الملتقى الفكري العربي: القدس 1981) 26، دعيبس المر، مرجع سابق 12، المادة (58) من مجلة الأحكام العدلية والتي جاء فيها: "التصرف على الرعية منوط بالمصلحة".

بالرجوع إلى نص المادة الثالثة من قانون عام 1958 المعدل للأحكام المتعلقة بالصناديق العقارية رقم

(51)، نجد الحكم التالي: "تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية

والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق التي لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنت منها نافذة إذا مر على

تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات

المملوكة<sup>٥٠</sup>". بناءً على هذا، نجد أن العقارات الأميرية الموصوفة سابقاً هي تلك الأراضي (المالية)

المسجلة لدى إدارة الضرائب العقارية، ويعتبر مالكوها كل من تصرف بها لمدة ( 10 ) سنوات بطريقة سلمية

واستيفاء الشروط القانونية. ومن ثم يجوز لهذا المالك بيع حق الانتفاع بموجب وكالة دورية، ويصبح

المشتري بموجب الوكالة الدورية هو المالك بعد عشر سنوات من تاريخ الوكالة<sup>٥١</sup>.

### المطلب الأول: شروط التصرف الفعلي في الأراضي غير المسجلة.

فيما يتعلق بالتصرف الفعلي في الأراضي غير المسجلة، فإن هناك عدداً من الشروط الواجب توافرها:

1. من الضروري أن تكون العقارات، أي المال غير المنقول، غير مسجلة أو أنه تم استثناؤها لسبب من

الأسباب من أن يتم تسويتها، ويعود السبب في هذا إلى أن هناك نسبة من الأراضي الفلسطينية غير

مسجلة، حيث أن هناك عدداً كبيراً من الأراضي لم تشملها عمليات التسوية الأردنية للعام 1956<sup>٥٢</sup>، حيث

أصدر الاحتلال الإسرائيلي في سنة 1968 أمراً عسكرياً رقم ( 291 ) مُعطلاً فيه أعمال التسوية مما<sup>٥٣</sup>

يجعل القانون الساري على انتقال ملكيتها هو قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم

---

<sup>٥٠</sup>مقابلة أجريت مع المحامي غسان جرار، في مكتبه الخاص في جنين، بتاريخ 12 شباط 2012.

<sup>٥١</sup>المرجع السابق.

<sup>٥٢</sup>أسعد الدحوج، تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها واجب وطني ومصالحة اقتصادية

<sup>٥٣</sup>الأمر العسكري رقم (291) لسنة (1968)، المنشور في (المناشير والأوامر والتعيينات)، بتاريخ 12/1/1969، عدد:16، ص591

(51) لسنة 1958 بدلا من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ( 40 ) لسنة 1952. ويعود السبب في ذلك

إلى أن التسجيل يعد ركناً في الأراضي التي سبق وتم تسويتها إلا أنه ليس ركناً في العقارات التي لم يتم تسويتها، حيث يكون البيع في العقارات التي تم تسويتها باطلاً في حال أنه تم خارج دوائر التسجيل، ويكون صحيحاً في العقارات التي لم تتم عليها أعمال التسوية أو أنها استثنيت منها<sup>٥٤</sup>.

2. بالنظر إلى أن الشرط الأساسي لنقل ملكية الأراضي التي لم تتم تسويتها هو وضع اليد عليها مع توافر الشروط القانونية اللازمة لذلك، فإن الاستحواذ الفعلي عليها يتم من خلال زراعتها واستثمارها والبناء عليها واستصلاحها<sup>٥٥</sup>. وتعني الحيازة بحسب الدكتور عبد الرزاق السنهوري أنها واقعة مادية بسيطة لها آثار قانونية. وقد أكدت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم 701 لعام 1988 أن: " يتضح من نص المادة الثانية من قانون التصرف رقم ( 49 ) لسنة (1953) أن البيوع خارج دائرة التسجيل لا تعتبر ناقلة للملكية ولا تصلح حجة لإثبات الملكية إلا في الحالة المنصوص عليها في المادة الثالثة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وهي أن يكون عقد البيع الخارجي بموجب سند وأن يمر على تصرف المشتري فعليا مدة خمسة عشر سنة<sup>٥٦</sup>".

---

<sup>٥٤</sup> محمد يوسف الزعبي، شرح عقد البيع في القانون الأردني (كلية الحقوق - جامعة مؤتة: عمان 1993) ص 282.

<sup>٥٥</sup> احمد قنديل، الوكالة الدورية مفهومها ونطاق تنفيذها (معهد الحقوق - جامعة بيرزيت 1992) 4، "حيث أشارت إلى أن تصرف المشتري بموجب سند مدة مرور الزمن في الأراضي غير المشمولة في أعمال التسوية أو تلك المستثناة من أعمال التسوية يعطي المشتري الحق في إقامة دعوى (اثبات ملكية ومنع معارضة) لدى المحكمة المختصة، يثبت بموجبها صحة السند وتصرفه القانوني مدة مرور الزمن ويثبت حق القرار اذا كان قد أقام بناء او غرس في الأرض، عندها تحكم المحكمة له بملكية هذه الأرض وتمنع البائع القديم أو خلفه الخاص أو العام بعدم معارضته في حقوق ملكيته وتصرفه في الأرض، ثم يتوجه المشتري إلى دائرة الاجراء التي تقوم بتنفيذ القرار وتوعز إلى دائرة التسجيل بإجراء التسجيلات حسب منطوق القرار الصادر عن المحكمة."

<sup>٥٦</sup> المرجع السابق.

3. يحدد القانون مدة معينة لامتلاك العقارات في الأراضي الأميرية والأراضي الملك، وهي عشر سنوات وخمسة عشر عاماً على التوالي. العقارات المملوكة هي تلك التي يمتلك فيها الشخص جميع عناصر الملكية<sup>٥٧</sup>، بينما الأراضي الأميرية هي تلك التي تخضع لسيادة الدولة. يتطلب تحويل ملكية الأراضي الأميرية مرور عشر سنوات على تصرف المشتري الفعلي، وإذا لم يمر الوقت المحدد، فلديه البائع الحق في إلغاء الصفقة، حتى لو كان ذلك قبل يوم من انتهاء المدة. ولا يمكن إلغاء العقد إلا بعد مرور عشر سنوات من تاريخ البيع. تختلف مدة انتظار البائع لإلغاء الصفقة بين الأراضي المملوكة والأراضي الأميرية، وقد يكون السبب في ذلك هو أن الشخص يرتبط بالمنزل والمتاجر في الأراضي المملوكة بشكل أكبر من الأراضي الأميرية التي عادة ما تكون أراضي زراعية. ويمكن إضافة مدة السلف إلى مدة الخلف لتمديد المدة اللازمة لتحويل الملكية. وبمجرد انتهاء المدة المحددة في الأراضي الأميرية أو المملوكة، يصبح التصرف في العقار نافذاً ولا يمكن التراجع عن البيع<sup>٥٨</sup>.

4. بما أن العقد هو شريعة المتعاقدين، فيجب أن يكون هناك سند أو دليل يثبت صحة العقد ويمنع الشكوك بشأن نوايا الطرفين، ويجب أن يكون هذا السند مكتوباً، فلا يمكن الاعتماد على سند شفوي. وإذا لم يكن هناك سند مكتوب، فإن العقد لا يكون صحيحاً. وأحد المبادئ القانونية الثابتة في محكمة النقض الفلسطينية هو أن البيع الخارجي للأرض التي لم يتم الإعلان عنها في التسوية يجب أن يكون مصحوباً بسند، وإذا لم يكن هناك دليل على فقدان السند، فإن المدعي بالحق له الحرية في الرد<sup>٥٩</sup>.

---

<sup>٥٧</sup> محمد يوسف الزعبي، شرح عقد البيع في القانون الأردني (1 كلية الحقوق - جامعة مؤتة: عمان 1993) ص 282.

<sup>٥٨</sup> محمد يوسف الزعبي، المرجع السابق، ص 283

<sup>٥٩</sup> قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم (81) لسنة (2009)، المنشور على المقتفي، بتاريخ 25/6/2009، وهذا ما أكدت عليه محكمة النقض الفلسطينية في قرارها رقم (239) لسنة (2005)، المنشور على المقتفي بتاريخ 11/11/2006 حيث جاء فيه: "بيع الأراضي

وفيما يتعلق بالمشتري الذي يشتري أرضًا غير مشمولة بأعمال التسوية أو استثنيت من التسوية بواسطة سند أو دليل، فإن هذا الشيء صحيح، ولكن ماذا عن الورثة؟ تنص المادة الرابعة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 على أنه إذا قام واحد أو أكثر من الورثة بالتصرف في أموال غير منقولة لم يتم فيها التسوية بمرور الزمن، فيعتبر أنه قام بالتصرف بالنيابة عن الآخرين ما لم يوجد دليل قاطع يثبت خلاف ذلك، وهذا ما يؤكد العديد من الأحكام في محكمة النقض الفلسطينية<sup>10</sup>. وتشرح هذه المادة كيفية تصرف الورثة في العقارات التي لم تشملها التسوية، وإذا قام واحد من الورثة بالتصرف في الأرض، فإن هذا التصرف لا يعتبر تصرفًا للآخرين ما لم يوجد دليل قاطع على ذلك، ويظل حق الورثة قائمًا في الأرض التي لم تتم تسويتها؛ ذلك أن التصرف الفعلي لأحد الورثة لا يحرم باقي الورثة من الانتفاع والتصرف بالأرض أو العقار. بمعنى آخر، إذا قام وارث واحد فقط ببيع أرض غير مسواة، فإن ذلك لا يعني تصرف جميع الورثة في هذه الأرض، إلا إذا تقدم الوارث البائع بدليل قاطع يفيد بأن تصرفه كان بناءً على الوكالة من باقي الورثة، ولم يكن على وجه الخلاف معهم.

يتمثل التصرف الفعلي الذي نص عليه الفصل السابق وتحديدًا المادة (3) من قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (1958) في استخدام الأرض واستغلالها وتغيير مظهرها عن طريق بناء مبنى أو زراعة الأشجار بها وذلك لإظهار أنك تتصرف في الأرض وتستفيد منها. وهذا ما

---

التي لم تعلن بها التسوية لابد أن يتم بموجب سند مكتوب لأنه شرط انعقاد وركن في العقد لا وسيلة إثبات، وإن إقرار البائع أمام المحكمة المختصة ببيعه الأرض لا يغير من الأمر شيئًا لوجوب أن يكون البيع بسند مكتوب.

<sup>10</sup> قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم (104) لسنة (2010)، المنشور على المقتفي، بتاريخ 23/11/2010، وفي ذات الموضوع أصدرت محكمة النقض الفلسطينية حكما آخر رقم (173) لسنة (2009)، المنشور على المقتفي، بتاريخ 27/1/2010، كما جاء في حكم آخر لمحكمة النقض الفلسطينية رقم (126) لسنة (2006) المنشور على المقتفي، بتاريخ 9/1/2008 النص على ما يلي: "يشترط لتطبيق أحكام المادة 17 من قانون محاكم الصلح لسنة 1952 والحكم بوضع يد المدعي بالاشتراك على العقار محل الدعوى أن يثبت المدعي تصرفه بالعقار."

أكدته المادة (78) من قانون الأراضي العثماني حيث جاء فيها أنه إذا زرع شخص أرضاً أميرية أو موقوفة وتصرف فيها لمدة عشر سنوات دون أي اعتراض ، فإن حق التصرف يصبح له دائماً سواء كان لديه وثيقة أم لا <sup>٦١</sup>. ولا ينظر إلى تلك الأراضي بطريقة محلولة، ولكن يجب إعطاؤه وثيقة طابو جديدة مجاناً. وإذا اعترف بأنه استولى على تلك الأراضي بغير حق عندما أصبحت محلولة، فلا يعتبر مرور الوقت عذراً، وعليه يجب عليه دفع ثمن الطابو، وإذا رفض، فثباع في المزاد لمن يطلبها <sup>٦٢</sup>.

ويعد حق التصرف حقاً حقيقياً، لأنه يمنح صاحبه جميع الامتيازات التي تنطوي على جوهر هذا الحق، وبالتالي يتمتع صاحب الحق بالسيطرة على العقار واستخدامه واستغلاله وفقاً للشروط المحددة في هذا القانون وضمن حدود القوانين والأنظمة <sup>٦٣</sup>. وبالتالي، يمكن تعريف التصرف على أنه الحق في استخدام العقار والتمتع، فإن التصرف الفعلي في الأراضي غير المشمولة في أعمال التسوية يشمل استخدام الأرض واستغلالها وتغيير معالمها من خلال إحداث بناء أو غرس أشجار لمدة عشر سنوات دون أي نزاع، ويخول هذا التصرف صاحب الأرض حق استعمالها والتصرف بها والتمتع بها وفقاً للشروط المحددة . ويتميز هذا الحق بأنه مؤقت ، حيث يسقط بعدم الاستعمال، ويختلف عن حق الملكية التامة الذي يتصف

---

<sup>٦١</sup> قانون الأراضي العثماني رقم (200) لسنة (1900).

<sup>٦٢</sup> محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته ( 1 دار الثقافة: عمان 1997 ) 45، الحق العيني هو ذلك الحق الذي يرد على شيء مادي و يعطي صاحبه الحق في استعماله مباشرة دون أي تدخل من شخص آخر ، والحقوق العينية قد تكون أصلية أو حقوق عينية تبعية، ومن أهم الحقوق العينية الأصلية حق الملكية والذي يخول صاحبه حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف؛ ويراد بالتصرف نوعان من الأعمال: أعمال مادية كإجراء تغيير مادي في محل الملكية، وسلطة التصرف المادي في الشيء مقصورة بمالكه، أما التصرف القانوني فيعني تقرير حق عيني على الشيء كحق الانتفاع أو الارتفاق أو الرهن، ويلاحظ أن سلطة التصرف القانوني ليست قاصرة على المالك بل أنها تثبت لكل صاحب حق عيني، بالرغم من أن سلطة المالك تظل أوسع في نطاقها كونه يتمتع بقدرته على التصرف في المنفعة والرقبة معا .

<sup>٦٣</sup> مادة (14) من قانون الملكية العقارية اللبناني، قرار رقم ( 3339 ) صادر في 12/11/1930 والتي جاء في نصها: " التصرف هو حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة في أحكام هذا القرار ، وضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة، ولا يجري هذا الحق إلا على العقارات الأميرية."

بالدوام. وتهدف القوانين والأنظمة المتعلقة بحق التصرف إلى تحفيز الناس على استخدام الأراضي والحفاظ عليها وتنميتها<sup>٦٤</sup>.

المادة الثالثة من القانون المعدل للأحكام رقم 51 لسنة 1958 بشأن الممتلكات غير المنقولة تناقش ملكية الأراضي التي لم يتم تسويتها بعد. يمكن تصنيف هذه الأراضي على أنها إما أراضي أميرية أو أراض مملوكة<sup>٦٥</sup>. يمتلك بيت المال الأرض وكل ما عليها، لذا فإن حق التصرف فيها لا يُمنح إلا للعقار الأميري. وهذا ما تؤكدته المادة 3 من قانون الأراضي العثماني التي تنص على أن خزينة المال تمتلك حق ملكية الأراضي الأميرية تم الحصول عليها من المزارعين والمسارح والمشاة. من ناحية أخرى، تخضع الأراضي المملوكة التي لم يتم تسويتها لنظام المصادرة إذا تم التخلص منها بالفعل ومرر 15 عامًا على التصرف فيها<sup>٦٦</sup>. حددت المادة الثانية من قانون الأراضي أربعة أنواع من الأراضي المملوكة: (1) الأراضي داخل القرى والمناطق المحيطة حتى نصف دونم، (2) الأراضي المنفصلة عن الأراضي الأميرية التي كانت مملوكة قانونًا ويتم التصرف فيها حسب جوانب الملكية، (3) الأراضي العشرية، و (4) الأراضي الخراجية<sup>٦٧</sup>.

على الرغم من أن ما تم ذكره سابقًا أوضح العديد من أنواع الأراضي التي يتم الاحتفاظ بها، إلا أنه لا يعني أن كل قطعة أرض تقع داخل حدود المدن أو القرى مملوكة، حتى لو كانت أكبر من نصف دونم. ونص المشرع الفلسطيني في مسودة المشروع المدني على ما يلي: "من حيازة عقار أو حق عيني، غير

<sup>٦٤</sup>مصطفى الجمال، نظام الملكية في القانون اللبناني والمقارن: حق الملكية (الدار الجامعية: 1985).

<sup>٦٥</sup>قانون الأراضي العثماني رقم (200) عام 1900، مرجع سابق.

<sup>٦٦</sup>مادة (3) من قانون معدّل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (1958) والتي جاء فيها: "تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفًا فعليًا مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة."

<sup>٦٧</sup>مادة (2) من قانون الأراضي العثماني رقم (200) لسنة 1900.

مسجل في دائرة التسجيل، حيازة قانونية لم تتم تسويتها، يخضع الملك لموقف صاحب الكسب من الملكية<sup>٦٨</sup>.

### المطلب الثاني: التقادم في الأراضي غير المشمولة في أعمال التسوية.

نظرًا لحقيقة أن الشخص الحائز له وضع قانوني يسمح له بأخذ الشيء الذي كان في حوزته، مما يحرم مالك الحق المضمون الذي ليس له أساس قانوني للقيام بخلاف ذلك، ووضع حيازة الممتلكات لفترة زمنية محددة سلفًا يؤدي دائمًا إلى رفض المحكمة لسماع الدعوى المرفوعة ضد الشخص الحائز، جاء المشرع وحافظ عليها بما يعرف بقانون الكسب بالتقادم لأن الفترة المحددة في القانون كانت تهدف إلى الحفاظ على الحقوق ومحاولة نقلها إلى أصحابها.

قانون التقادم المقصود هنا هو قانون تقادم الدعوى، وليس تقادم الحق، حيث ثبت في الفقه الإسلامي أن قانون التقادم لا يستجيب للحق، وهذا ما تؤيده مجلة الأحكام العدلية في المادة ( 1674 ) التي تنص على أن الحق لا يسقط بالتقادم<sup>٦٩</sup>، وينص على القانون المدني الأردني أنه " لا ينقضي الحق بمرور الزمن؛ ولكن لا تسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة بدون عذر شرعي مع مراعاة ما ورد في أحكامه الخاصة" وهو ما يُعرف باسم قانون التقادم<sup>٧٠</sup>، فالمادة ( 1669 ) من مجلة الأحكام العدلية نصت على أنه: " إذا ترك أحد الدعوى بلا عذر ووجد مرور الزمان على ما ذكر آنفا فكما لا تسمع تلك الدعوى في حياته كذلك لا تسمع من ورثته بعد مماته أيضا"، إلا أن مرور الزمن وفقا لما جاء في مجلة الأحكام

---

<sup>٦٨</sup> المادة (1103) من مسودة مشروع القانون المدني الفلسطيني.

<sup>٦٩</sup> الحطاب الرعيني، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل (دار الكتب العربية: بيروت) ص 412، ج6.

<sup>٧٠</sup> المادة (499) من القانون المدني الأردني.

العدلية يكون من تاريخ صلاحية الادعاء بالحق المدعى به، هذا ما نصّت عليه المادة ( 1167) من

المجلة والتي جاء فيها: " يعتبر مرور الزمن من تاريخ صلاحية الادعاء للمدعي بالمدعى به... ."

تُعرّف الحيازة (وضع اليد) ، والتي يشار إليها أيضًا باسم الحد من الكسب، على أنها طريقة يكتسب من خلالها حامل اليد السبب الذي يمنع سماع دعوى المالك ضد الحائز الذي في حوزته أو أي حق حقيقي عليه دون حقوق شخصية، على أساس الحيازة التي تدوم لفترة محددة من الوقت، حيث يجب أن يكون الحائز قادرًا على ممارسة الحد المربح، ويجب أن يقترن وضع اليد بقصد الحيازة وأن يكون متواصلًا وهادئًا وظاهريًا وغير غامض حتى يكون التملك بمكوّنها (المادي والمعنوي) صحيحًا وقانونيًا<sup>٧١</sup>. وهذا ما

أكدته مجلة الأحكام القضائية في مقالها ( 1663) الذي جاء فيه: "والمعتبر في هذا الباب أي في مرور

الزمن المانع لاستماع الدعوى هو أن مرور الزمان الواقع بلا عذر، وأما الزمان الذي مر بعذر شرعي

ككون المدعي صغيرا أو مجنوناً أو معتوها سواء كان له وصي أو لم يكن أو كونه في ديار بعيدة مدة

سفر أو كون خصمه من المتغلبة فلا يعتبر". نتيجة لذلك، يمكننا أن نرى أنه بموجب القانون المدني

الأردني، يتم تعريف الحيازة على أنها "سيطرة فعلية من قبل الشخص نفسه، أو من خلال الآخرين، على

شيء، أو حق يمكن التعامل معه"<sup>٧٢</sup>. يرفع المشرع عبء الإثبات عن الحائز بتعريف حيازة العقار مع

توافر شروط الحيازة كدليل على الملكية. في حالات المصادرة ، إذا أصر أحد الطرفين على حقه في

الملكية بموجب السندات والعقود ، يجب إيقاف الحركة. لدى المدعي بالملكية ما يثبت ملكيته المطلقة

وعليه إبرازها. ثم تحكم المحكمة لصاحب هذه الأدلة ضد الحائز. هذا ما أكدته محكمة الاستئناف في

---

<sup>٧١</sup>التقادم المكسب: هو الذي يؤدي إلى اكتساب الملكية والحق العيني العقاري بطريق الحيازة ولمدة معينة"، محمد علي الأمين، مرجع

سابق 222، وجاء في كتاب محمد أحمد عابدين .

<sup>٧٢</sup>المادة (1663) من مجلة الأحكام العدلية.

غزة. الدعوى معلقة لتحديد ما يدعي هذا الطرف أنه في حيازته عندما تقرر المحكمة وقف التقاضي وتكليف المدعي بالملكية لإثبات ملكيته أمام المحكمة المناسبة. نتيجة لما سبق ذكره، يختلف تأثير الحيازة اعتمادًا على مكان وجود الملكية المعنية.

أما بالنسبة لأثر الحيازة على العقارات التي لم تتم تسويتها، ففطرًا لعدم إنشاء عملية فريدة لنقل الملكية إلى العقارات غير المشغولة، فإنها تخضع لقانون التقادم الطويل. قانون التقادم هو وسيلة للحصول على الملكية التي تخضع لها الأراضي غير المستقرة، ونتيجة لذلك، قد تصبح مملوكة بمرور الوقت الذي يحول دون سماع القضية. ومع ذلك، من أجل الحصول على الملكية بموجب قانون التقادم على الأراضي التي لا تغطيها أعمال التسوية، يجب استيفاء عدد من المعايير على النحو المحدد في المادة ( 3 ) من القانون المعدل للقوانين المتعلقة بالأموال غير المنقولة.

نستنتج مما سبق أن الهيئة التشريعية كاستثناء للمبيعات الخارجية الأصلية المصرح بها (سندات البيع) في الأماكن التي لم تكتمل فيها أعمال التسوية بعد، ونتيجة لذلك حددت الشروط التي يجب إنجازها من أجل الحصول على الملكية، وهي<sup>٧٣</sup>:

1. انتهاء عقد البيع.
2. أن تكون بموجب سند.
3. أن تكون هذه الأراضي قد تم التصرف بها بالفعل.

---

<sup>٧٣</sup>سباح سباح، المواد التدريبية لمساق قضايا الأراضي، (معهد الحقوق - جامعة بيرزيت 2001) 3، "والذي أكد أن شروط صحة العقد هو التصرف".

4-انقضت عشر سنوات على التصرف في أراضي الأمراء وخمسة عشر سنة على التصرف في الأراضي المملوكة.

يجب تحقيق جميع هذه الشروط في نفس الوقت؛ إذا لم يتم تلبية أحدها، فإن المبيعات الخارجية لاغية وباطلة وليس لها أي تأثير، وهذا ما أكدته محكمة النقض الفلسطينية التي أعلنت في قرارها أن بيع الأراضي التي لم تعلن فيها التسوية لا بد أن يتم بموجب سند مكتوب لأنه شرط انعقاد وركن في العقد لا وسيلة إثبات، فإن إقرار البائع أمام المحكمة المختصة ببيعه الأرض لا يغير من الأمر شيئاً لوجوب أن يكون البيع بسند مكتوب<sup>٧٤</sup>.

ونتيجة لذلك، فإن للمشتري بموجب عقد بيع على عقار لم يتم استكمال أعمال التسوية الخاصة به، الحق في الحصول على ملكية العقار المذكور أو الحق في التصرف فيه بعد العقد القانوني إذا انقضت الفترة المطلوبة (10 سنوات في الأراضي الأميرية و 15 سنة في الأراضي الملكية)، ويتم تحديد المشتري أو البائع من خلال طول الفترة الزمنية المنقضية، ويتم الاعتراف به قانوناً وواقعياً كمالك، لكن المشرع منحه سلطة تسجيل هذه المعاملة بما يتماشى مع قانون تسجيل الممتلكات غير المنقولة رقم ( 6 ) لعام (1964)، مع الأخذ في الاعتبار أن عقد البيع الخارجي للأراضي غير المأهولة هو صفقة قانونية، لكنه يخضع لانتهاء النافذة القانونية، أما في حالة تصرف الوريث، تكون اتفاقية البيع التي أبرمها ذلك الوريث قابلة للتنفيذ حصرياً لهذا الوريث وليس للورثة الآخرين<sup>٧٥</sup>.

---

<sup>٧٤</sup> قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم (239) لسنة (2005)، المنشور على المقتني، بتاريخ 2006|11|1.

<sup>٧٥</sup> أحمد سعيد شعله، حيث جاء فيه: "ليس في القانون ما يحرم على الوارث أن يملك بالتقادم نصيب من ورثوا معه، فهو في ذلك كأي شخص أجنبي عن التركة يملك متى استوفى وضع يده الشرائط القانونية الواردة في القانون، وهي الظهور والهدوء والاستمرار ونية

عقود بيع العقارات وقطع الأراضي الواقعة في أحواض البلدة القديمة تخضع بعد ذلك لنظام التسجيل المتجدد وفقاً للقانون رقم (6) لسنة 1964، والتي تتم على الأراضي غير المشمولة بالتسوية أو المستثناة من أعمال التسوية بسبب تعقيدات فنية وإدارية تتعلق بتحديد الملكية، أو بسبب صغر مساحتها.

بالنسبة للأراضي التي لا تغطيها أعمال التسوية، تعتبر عقود البيع الجاري تنفيذها حالياً عقوداً ابتدائية<sup>٧٦</sup>، هذا لأنه يحمي حقوق الناس من خلال السماح لهم بإثبات ملكيتهم للأرض ضمن قانون التقادم، ويعتبر مثل هذا العقد أو الحجة الأولية كدليل على الملكية لأن ملكية المستقطن خلال الفترة الانتقالية بين العقد الابتدائي وإثبات التصرف بمرور الوقت لا تزال تسبب قلق المالك. والسبب في ذلك أن الحق لا يثبت إلا بعد انقضاء المدة القانونية، وانطلاقاً من حرصه على حقوق الناس، وجد المشرع طريقة لضمان تطبيق المادة (11 / ب) من قانون تعديل الأحكام المتعلقة بها على الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (1958) والتي تنص على: " الوكالات التي ينظمها أو يصدقها الموظفون المذكورون في الفقرة السابقة والمتضمنة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة والمتعلق بها حق الغير كقبض الثمن واجبة التنفيذ في جميع الأحوال لدى دوائر التسجيل والمحاكم في خلال سنة واحدة من تاريخ تنظيمها أو تصديقها وكذلك الوكالات المنظمة أو المصدقة قبلاً واجبة التنفيذ خلال مدة سنة واحدة من تاريخ نفاذ هذا القانون سواء

---

التملك، والبحث في تحقيق هذه الشرائط متروك لقاضي الدعوى لتعلقه بالموضوع. ولا شأن لمحكمة النقض معه إذا هو أقام قضاءه في ذلك على ما يكفي تبريره".

<sup>٧٦</sup>الصياغة القانونية للوكالة الدورية وتنفيذها: اضواء على الجوانب القانونية والعملية، مرجع سابق، 7، " فعقد البيع الابتدائي كما يسميه المصريون لا يختلف عن حجة البيع باستثناء أن حجة البيع كانت تعتبر في حد ذاتها سنداً لانتقال الملكية في حين أن العقد الابتدائي هو عمل تحضيرى لإتمام التسجيل في الشهر العقاري أو إدارة للتنفيذ العيني بدعوى تقام أمام المحكمة عند تعذر التسجيل في السجل العقاري لأي سبب طارئ". انظر أيضاً أحمد قنديل، والذي جاء فيه: "العقد الابتدائي يسري على الأراضي التي لم تكون مشمولة في أعمال التسوية أو التي استثنت منها بسبب التعقيدات الفنية والإدارية التي تتعلق بتحديد الملكية أو نظراً لصغر مساحتها = ونظراً لتشابك الحقوق فإن أمر التسوية استثنى بعضاً من تلك الأراضي وهي العقارات الواقعة في أحواض البلدة القديمة، وهذا النوع من العقارات والعرضات تسجل حسب نظام التسجيل الشخصي، أما تلك الأراضي التي جرى عليها أعمال التسوية وتمت فيها فإن التسجيل العيني هو المعتبر حسب قوانين تسوية الأراضي والمياه".

أعزل الموكل الوكيل أم توفي الموكل أو الوكيل وفي حالة وفاة الوكيل تقوم دائرة تسجيل الأراضي بإتمام  
معاملة البيع أو الفراغ وتكون دائرة التسجيل مسؤولة عنه" والوكالات المشار إليها في المادة السابقة هي

الوكالات الدورية<sup>٧٧</sup> التي تعرف بأنها الوكالة التي ترتبط بها بل يستمر حتى يمارس الأطراف الثالثة  
حقوقهم بالكامل ورد تحديداً في المادة ( 11 ) من قانون تعديل الأحكام المتعلقة بالعقارات رقم ( 51 ) لسنة  
(1955)، على الرغم من أن المدة كانت محدودة في الأصل بسنة واحدة تحت المادة ( 11 ) من القانون  
رقم (51) لسنة (1958) ، مُدّدت إلى خمس سنوات بموجب القانون المؤقت<sup>٧٨</sup> رقم (98) لسنة (1966)،  
ثم إلى عشر سنوات<sup>٧٩</sup> ، وأخيراً إلى خمس عشرة سنة<sup>٨٠</sup> بموجب الأمر العسكري رقم ( 847 ). حقيقة أن

---

<sup>٧٧</sup> الصياغة القانونية للوكالة الدورية وتنفيذها: اضواء على الجوانب القانونية والعملية 5 لا بد من التمييز بين الوكالة الدورية والوكالة غير  
القابلة للعزل حيث قد يتبادر إلى ذهن الكثيرين بأن كل منهما مرادف للأخرى، لكن كل منهما تختلف عن الأخرى حيث ان الوكالة غير  
القابلة للعزل تجوز في كل من العقار والمنقول، وهذه الوكالة يحكمها القانون المدني بوصفه قانوناً عاماً وهذه الوكالة قد تعطى للوكيل  
ويكون المستفيد وصاحب الحق بها هو الوكيل في حين ان الوكالة الدورية لا تكون إلا في العقار ويحكمها القانون المعدل للأحكام  
المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ( 51 ) لسنة (1958) بوصفه قانوناً خاصاً، والوكالة الدورية تشمل عقدين؛ عقد بيع بين الموكل  
والمستفيد (المشتري) وتوكيل محدد لشخص ثالث من أجل القيام بالإجراءات القانونية لتنفيذ البيع لمصلحة الشخص المعين كالمشتري  
في هذه الوكالة. على ان هاتين الوكالتين تتشابهان في الشروط الأخرى المتمثلة بالأهلية والإرادة وتحديد الموكل وقبض الثمن وعدم  
قابلية عزل الموكل.

<sup>٧٨</sup> القانون المؤقت رقم ( 98 ) لسنة (1966) وهو قانون معدل لقانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، الذي عدّل المادة  
(11) (أ) و (ب) من قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ( 51 ) لسنة (1958)، والذي كان قد حدد المدة بسنة  
واحدة فقط، قبل أن تعدّل لخمس سنوات، حيث نصت المادة ( 3 ) على ما يلي: "تعديل المادة ( 11 ) من القانون الأصلي على الوجه  
التالي: أ- بالاستعاضة عن عبارة (سنة واحدة) حيثما وردت فيها بعبارة (خمس سنوات).

<sup>٧٩</sup> الأمر العسكري رقم ( 811 ) سنة (1979) (أمر بشأن تعدي قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل)  
(يهودا والسامرة) سنة ( 1982 )، المنشور في ( المناشير والأوامر العسكرية والتعيينات)، بتاريخ 1981|8|31، عدد: 46، 231،  
حيث نصت المادة (2) منه على ما يلي: "أ- في كل مكان ذكره في المادة (11) من القانون "خمس سنوات" يأتي "عشر سنوات".  
<sup>٨٠</sup> الأمر العسكري رقم (847) (أمر بشأن تعدي قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل) (يهودا والسامرة)  
سنة (1980)، المنشور في ( المناشير والأوامر العسكرية والتعيينات)، بتاريخ 1982|4|30، عدد: 47، 449، حيث نصت المادة (1)  
منه على التالي: "في كل مكان ذكر به في المادة ( 11 ) من القانون لتعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ( 51 ) لسنة  
(1958)، كما عدل بالأمر بشأن قانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ( 811 ) لسنة (1980) بدلا من "عشر  
سنوات" يأتي "خمس عشرة سنة".

العقار غير مسجل لدى دائرة التسجيل يعني أنه حتى بعد الخمسة عشر ( 15 ) عاماً المسموح بها لتنفيذه ، فإن تسويته لا تزال تدعم مفهوم مرور الوقت طالما أن الوكالة الدورية مرتبطة بالبيع من الأموال غير المنقولة ، كما تشمل المناطق التي لا تشملها أعمال التسوية ، وفقاً للمادة ( 3 ) المرفقة من تشريع مراجعة القوانين المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ( 51 ) لسنة ( 1951 ) وما تلاها. في هذا الصدد، يُنظر إلى التوكيل الرسمي الدوري على أنه أداة تنفيذية يجب توقيعها طوال الإجراءات القانونية، وعلى الرغم من ذلك، إذا لم يتم تنفيذه خلال هذا الوقت، فلن تنتهي صلاحيته، وذلك لاستخدامها كوثيقة تصرف بموجب المادة ( 3 ) من التشريع السابق وتجنب على الرغم من كل ما ذكر أعلاه، وبينما تعتبر الوكالة الدورية صك بيع شرعي، فإن الطريقة الوحيدة لإثبات أنك المالك الشرعي للممتلكات غير المطالب بها هي الحصول على سند تسجيل. وفي القضية رقم ( 222 ) لسنة 2008، أكدت محكمة التمييز الفلسطينية ذلك قائلة إن "الوكالة الدورية وسيلة لنقل الملكية فقط ولا تعني الملكية بمعناها القانوني"<sup>٨١</sup>.

ومن ثم، يمكن القول إن الأراضي غير المأهولة مشمولة بقانون التقادم (الفاصل الزمني الذي يحول دون سماع القضية)، ولكن ماذا عن إمكانية إنشاء وكالة دورية في مثل هذه المناطق؟ مع الأخذ في الاعتبار أنه في هذا النوع من الأراضي يجوز عطف وكالة دورية واحدة على أخرى<sup>٨٢</sup>، حيث أن الوكالة الدورية تم تنفيذها بشكل صحيح وفقاً لأحكام القيود المالية، يجب أن تنفذ الوكالات التي تتم هناك في غضون ( 15 ) سنة من تاريخ تنظيمهم، وإذا قام شخص ببيع قطعة الأرض بموجب وكالة دورية أخرى خلال الفترة المذكورة أعلاه، فإن الوكالة تخدم ( 15 ) سنة أخرى.

---

<sup>٨١</sup> قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم ( 222 ) لسنة ( 2008 )، المنشور على المقتفي، بتاريخ 2009|2|9.

<sup>٨٢</sup> مقابلة أجريت مع المحامي شوكت البرغوثي، في مقر سلطة الأراضي الفلسطينية في رام الله، بتاريخ 24 آذار 2012.

في حالة العقارات، لا يلزم وضع التوكيل في حيز التنفيذ قبل الشروع في أي إجراءات قانونية طالما أنه يوفر لمالك الأرض الحماية القانونية، وبحسب قرار محكمة النقض الفلسطينية، تم وضع قيود على ملكية البائع حتى لا يعود مالكًا بموجب الوكالة الدورية<sup>٨٣</sup>. تم ذلك من منطلق الحرص على تعدد عمليات البيع وبيع العقار أكثر من مرة، خاصة في هذا النوع من الأراضي، وبما أن حق الغير مرتبط به فلا يمكن نقضه أو إلغاؤه ولا ينتهي بالموت، ويعتبر إصدار البائع لوكالة دورية قيدًا يمنعه من بيع العقار المدرج باسمه لدى دائرة التسجيل إلى شخص آخر أو رهنه أو الاستيلاء عليه.

ومع ذلك، فإن شرط التنفيذ لا يشمل استخدام العقارات واستغلالها والتخلص منها خلال فترة الوكالة، لذلك يجب على الشخص الذي يتصرف في الممتلكات إثبات هذه الإجراءات بالإضافة إلى حقيقة أنه فعل ذلك بهدوء ودون أي مقاومة، وأكدت محكمة النقض الفلسطينية ذلك في القضية رقم 239 لسنة 2005<sup>٨٤</sup>.  
مما سبق، نستنتج أن قانون التقادم هو أحد أهم الطرق للحصول على ملكية الأراضي غير المطالب بها. عندما يكتسب الحائز ملكية العيب بموجب قانون التقادم، يتم نقل الملكية إليه بأثر رجعي من وقت بداية الحيازة التي أدت إلى قانون التقادم وليس فقط من وقت انتهاء قانون التقادم، بحيث يتم اعتباره إذا أثبت المالك الأصلي حقوقًا حقيقية على الممتلكات خلال فترة التقادم، فلن تنطبق هذه الحقوق على الحائز بعد انتهاء فترة التقادم. هذا بسبب واضح اليد الذي يستمر في وضع يده لفترة معينة من الوقت ووفقًا للمتطلبات

---

<sup>٨٣</sup> الصياغة القانونية للوكالة الدورية وتنفيذها: اضواء على الجوانب القانونية والعملية، مرجع سابق 14، على الرغم من أن اجتهادات المحاكم قد تضاربت فبعضها ألزم المشتري بموجب وكالة دورية تنفيذها في الجهة المختصة حتى يكون باستطاعته إقامة دعوى لحماية حقوقه والبعض الآخر أعطى المشتري بموجب الوكالة الدورية الحق في إقامة دعوى لحماية حقوقه حتى وأن لم يتم بتنفيذ الوكالة الدورية امام الجهات المختصة.

<sup>٨٤</sup> قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم (100) لسنة (2004)، المنشور على المقتفي، بتاريخ 14/9/2004.

القانونية التي يحددها القانون، والتي تحول واضع اليد من سلطة فعلية إلى سلطة قانونية انتهاء مدتها  
بنهاية المدة.

## الفصل الثاني: اشكالات تسجيل الملكية العقارية.

يركز هذا الفصل من البحث على عملية التسجيل الجديدة للأراضي التي لم يتم تسجيلها من قبل ، إذ  
سنناقش أحكام هذا التسجيل كوسيلة للحصول على ملكية الأراضي غير المسجلة وكقيد على العقارات  
غير المسجلة. تعتمد عملية التسجيل الجديدة على المبادرة الطوعية لأولئك الذين يرغبون في تسجيل  
عقاراتهم دون تدخل الدولة ، تتضمن هذه العملية تسجيل الممتلكات غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها من  
قبل في أقسام التسجيل، والتي تحدد الملكية والوضع القانوني للأرض. ومع ذلك تجدر الإشارة إلى أن  
عملية التسجيل الجديدة قد تكون طويلة ومعقدة، وقد تستغرق أكثر من ثلاث سنوات لتكتمل في كثير من  
الاحيان.

لتوضيح عملية التسجيل الجديدة، سنناقش طبيعتها في المطلب الأول ، والإجراءات المتضمنة، والعقبات  
التي قد يواجهها الأفراد عند محاولة تسجيل عقاراتهم. سنقوم أيضًا في المطلب الثاني بفحص القيمة  
القانونية لسند التسجيل، بالإضافة إلى تداعياتها. وتجدر الإشارة إلى أن قانون الأملاك غير المنقولة رقم  
(6) لسنة (1964) يحدد إجراءات التسجيل الجديد، مع التأكيد على الحاجة إلى قانون منفصل لمعالجة  
هذه الإجراءات.

## المبحث الأول: إجراءات التسجيل الجديد.

تحتاج عملية تسجيل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات التي تسمح بالتعامل معها، ولكن بعض هذه الأراضي خضعت لبعض الإجراءات التي لم يتم استكمالها بسبب نقص الاجراءات التي تمكن المالك من تثبيت ملكيته، مثل تلك الأراضي التي صدرت فيها جداول غير مكتملة أثناء أعمال الاستيطان، وهناك أراضي لم تدخل في نطاق هذه الإجراءات، مثل الأراضي التي لم تتم تسويتها؛ بالإضافة إلى أن بعض هذه الأراضي قد خضعت لبعض الإجراءات لكن لم يتم الانتهاء منها.

تم تنفيذ التسجيل الجديد كحل جعل من الممكن التعامل مع الأراضي التي لم يتم تسويتها قبل دخولها حيز التنفيذ، مع الأخذ بعين الاعتبار أن هذه الصفقة تنفرد بها أراضي ميري<sup>٨٥</sup>، والتي ليس لها أي تسجيل مسبق لدى الإدارات المسؤولة عن التسجيل، وحقيقة أن هذا الأمر أكده قانون الملكية غير المنقولة رقم (6) لسنة 1964 الذي جاء فيه في المادة الثالثة أنه: "لا تجري أي معاملة تسجيل جديد على أرض لها تسجيل سابق أو مشمولة في أعمال التسوية". وبناءً عليه يمكن تعريف العقار المسجل حديثاً وفقاً لقانون تسجيل العقارات غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم ( 6 ) لسنة (1964) وبالتحديد وفقاً لما ورد في مادته الثانية، والتي تنص على ما يلي: " تعني عبارة (معاملات التسجيل) المعاملات المتعلقة بتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في دوائر التسجيل<sup>٨٦</sup> ". وبالتالي يمكن للمرء أن يقول إن

---

<sup>85</sup> محمد ماجد الحزاموي، ملكية الأراضي في فلسطين 1918-1948م (مؤسسة الأسوار: عكا 1998) 14  
<sup>٨٦</sup> قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم ( 6 ) لسنة (1964)، انظر محمد أبو بكر، موسوعة القوانين المتعلقة بالأراضي والمساحة ( 1 مكتبة دار الثقافة: عمان 1999 ) 23، شاكر ناصر حيدر، مرجع سابق والذي عرّف التسجيل المجدد

التسجيل الجديد هو العمل الذي قام به مالك العقار (الشخص الذي يتصرف فيه)، وأن هذا العمل يتكون من تسجيل الأرض لأول مرة من قبل الوكالات التي تتعامل مع التسجيل، بحيث لم يتم تسجيلها سابقاً من أجل الحصول على سند ملكية وتسجيل الأرض بشكل رسمي، كما ورد تعريف آخر للتسجيل الجديد في قانون تسجيل العقارات العراقي رقم ( 43 ) لسنة (1971) وتحديداً في مادته ( 43 | 1 ) التي تنص على أن " التسجيل الجديد، هو تثبيت حق الملكية، وتسجيله باسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري وإصدار سند به، وفق أحكام هذا القانون <sup>٨٧</sup>." وقد لجأ أصحاب هذه الأراضي، التي لا توجد بشأنها وثائق أو أوراق تؤكد حقهم فيها، إلى هذا الشكل من التسجيل الذي أجراه المشرع حفاظاً على حيازتهم من خلالهم لهذه الممتلكات. إذ تم إنشاء هذا التسجيل لعدم وجود صكوك أو أوراق تثبت مطالبتهم بهذه الأراضي ، حيث أن تأكيد ملكية الممتلكات بهذه الطريقة يضع حداً لمجموعة متنوعة من المشاكل القانونية التي قد تحدث بخلاف ذلك بين الأشخاص <sup>٨٨</sup>.

يجب على مالك الأرض (المتصرف فيها)، والذي يرغب في التسجيل تسجيلاً جديداً متابعاً مجموعة من الإجراءات المنصوص عليها في قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيله ارقم 6 لسنة (1964) وتعديلاته <sup>٨٩</sup>، والذي يتناول بالتفصيل وبشكل صحيح إلى جميع الإجراءات اللازمة حتى يصل

---

علنانحو التالي: " أنه عبارة عن تسجيل الأموال غير المنقولة باسم أصحابها الحقيقيين أو ورثتهم أو باسم واضعي اليد عليها استناداً إلى أحد أسباب الملكية أو التصرف أو مرور الزمن، مع أنها لم تكن مسجلة بأسمائهم قانون التسجيل العقاري رقم ( 43 ) لسنة ( 1971 ) العراقي، المنشور في (جريدة الوقائع العراقية)، بتاريخ 10|5|1971، عدد: 1995، ص 179 <sup>٨٧</sup>.

<sup>٨٨</sup> ما صدر عن دوائر التسجيل فقد صدر بتاريخ 5|6|2002 المرسوم الرئاسي رقم ( 10 ) لسنة ( 2002 ) بإنشاء سلطة الأراضي الفلسطينية، المنشور في (الوقائع الفلسطينية)، بتاريخ 5|9|2002، عدد: 43، 29 حيث نصت المادة (1) منه على ما يلي: " 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.

<sup>٨٩</sup> قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم (294) لسنة (2001)، المنشور على الموقع بتاريخ 26|3|2005 والذي جاء فيه: "

إلى تثبيت هذه الملكية تبعاً للقانون ، إلا أنه يؤخذ في طول متطلباتها والمدة التي تزيد عن عام واحد للانتهاء من هذه الإجراءات؛ في حالة عدم وجود توقيع مالك الأرض على المستند .

### المطلب الأول: الإجراء السابق لبدء معاملة التسجيل الجديد.

لا بد من الإشارة إلى الحاجة إلى اتخاذ إجراءات عملية في دوائر التسجيل من تسجيل مال غير منقول تسجيلًا جديدًا، وهذه هي المرحلة التي يتم فيها إعداد أوراق عملية المعاملات الجديدة وتقتصر على ما يلي:

1. يتعين على الطالب الذي يرغب في التسجيل أن يعد مخططاً<sup>90</sup> لقطعة الأرض المراد تسجيلها، وذلك باستخدام خدمات مساح مرخص<sup>91</sup>. يتم إعداد سبع نسخ من المخطط، ويجب على المساح وجميع المجاورين للقطعة التوقيع عليه. إذا رفض أحد المجاورين التوقيع، يجب عليه إرسال تبليغ رسمي من قبل المحكمة، يطلب من المجاور الحضور للدائرة وتقديم أسباب رفضه للتوقيع. يتم إرسال المخطط إلى المجلس المحلي للتصديق إذا كانت القطعة داخل حدود البلدية، وإلى الحكم المحلي إذا كانت القطعة خارج حدود البلدية.

يتم إرسال المخطط إلى دائرة المساحة في سلطة الأراضي للمصادقة عليـه.

---

يحكم معاملة التسجيل الجديد لدى دائرة الأراضي القانون رقم ( 6 ) لسنة (1964) الخاص بتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها". الامر العسكري رقم (1034) لسنة 1982م.

<sup>90</sup>المخطط: رسم يبين شكل القطعة وحدودها مع القطع المجاورة، ومساحتها ، والشوارع التي تقع عليها هذه القطعة، وهو طبق الأصل لواقع الأرض الجغرافي، يذكر عليه رقم الحوض واسمه، ورقم القطعة مع اسم المدينة أو القرية التي تقع الأرض ضمن حدودها، مرسوماً وفق نظام رسم هندسي ومقياس رسم معين .

<sup>91</sup>المساح المرخص هو الشخص الذي يحمل رخصة صادرة بمقتضى قانون المساحة.

2. بعد التصديق على المخطط(المخططات)، يتعين على الطالب تجميع المستندات والأوراق اللازمة لفتح معاملة التسجيل الجديد، وهي شهادة إخراج قيد مالية من دائرة المالية<sup>٩٢</sup>، تثبت أن الطالب هو مالك القطعة أو اشتراها من المالك الأصلي، وشهادة من رئيس المجلس تثبت نقل ملكية القطعة إلى الطالب، سواء بالوراثة أو بواسطة وكالة دورية. كما يتضمن ذلك أوراق تسلسل الملكية وبراءة ذمة من ضريبة الأملاك والبلدية، ويجب أن يتم استخدام نموذج معد لدى دوائر التسجيل ، وسيتم التطرق لهذه المستندات بشكل تفصيلي لاحقاً في الدراسة.

وهنا يجب طرح سؤال هام، وهو إذا قام المجاورون بتوقيع المخططات المتعلقة بقطعة الأرض التي يتم تسجيلها وتبين فيما بعد وجود خطأ في الحدود، هل يمكن للطرف الآخر الاعتراض على هذه التوقيعات؟ على الرغم من أن توقيع المجاورين يعد مهماً لتصديق المخططات من قبل الجهات المختصة، إلا أنه ليس نهائياً، ويتم الاعتماد في النهاية على توقيع الأطراف المعنية عند إجراء عملية الكشف عند حدود العقار. وبما أن المجاورين حضروا خلال الكشف وتم سؤالهم حول الحدود، فلا يمكن لأي منهم الاعتراض على الحدود. وعادةً ما يوقع جميع الحاضرين على محضر الكشف، وتتم تقدير قيمة الأرض ويُطلب من طالب التسجيل الحضور بعد مرور 5 أيام لتوقيع القيمة، وفي حال اعترض طالب التسجيل على القيمة، يتم تمديد المدة ليومين إضافيين، ولكن عادةً ما لا يوافق على الاعتراض .

3. بعد إعداد الأوراق اللازمة وتضمينها في الطلب، يتعين الانتقال إلى دائرة تسجيل الأراضي لفتح المعاملة، وذلك عن طريق الإعلان في الصحف المحلية، والشروع في مرحلة الاعتراض وفحص سجلات الملكية للعقار المعني .

<sup>٩٢</sup>مقابلة أجريت مع المحامي شوكت البرغوثي، مرجع سابق.

## المطلب الثاني: الإجراءات الواجب اتباعها لفتح معاملة التسجيل المجددة.

تتسع الأراضي غير المسجلة بشكل كبير في الضفة الغربية لفلسطين، وتحدث العديد من المعاملات القانونية في هذه المناطق لتنظيم حقوق الأفراد. يتضمن ذلك معاملة التسجيل الـ مجددة التي تحددها إجراءات قانون رقم 6 لسنة 1964 بشأن هذه الأراضي<sup>93</sup>. ويحدد قانون التسجيل العقاري العديد من الشروط التي يجب توفرها لإجراء التسجيل المجدد على الأراضي. وتتضمن هذه الشروط أن يكون الموضوع غير مسجل سابقاً في سجلات دائرة التسجيل العقاري، أو أن يكون قد فقد سجله وسنده، أو أن يكون سجله موجوداً ولكنه معيب بدرجة لا يمكن الاعتداد به، أو أن يكون سجله مفقوداً وكل من السند وصورته ممزق أو معيب أو غير مصدق من جهة مختصة، أو أن يكون مسجلاً في أحد السجلات التي لا تعتمد أساساً لإثبات الملكية والحقوق العينية .

وعليه فإن إجراءات معاملة التسجيل المجدد في قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964، وقد أكدت عليها قرارات المحاكم الفلسطينية كما يلي:

1. يتم تقديم طلب لتسجيل الأرض من قبل الطالب المعني إلى دائرة تسجيل الأراضي التي تتولى تسجيل الأرض في منطقتها. ويحصل الطالب على طلب تسجيل جديد وشهادة المختار والأعيان، حيث يوقع عليهما. ثم تطلب الدائرة فتح معاملة تسجيل جديد وتحيل المخطط والمرفقات إلى دائرة المساحة لتصديقها<sup>94</sup>.

<sup>93</sup> مقابلة أجريت مع المحامي أحمد عوض الله، بتاريخ 19 آذار 2012، في مكتبه الخاص، رام الله، ساعة 2 عصراً.

<sup>94</sup> مقابلة عبر تطبيق زوم مع المحامي المزاولة ودكتور القانون الخاص الاستاذ قصي عواد بتاريخ 9-12-2021.

2. يتم الإعلان عن تفاصيل الطلب عن طريق نشره في صحيفتين محليتين وتعليقه على أبواب المساجد أو في مكان بارز في القرية التابعة لها تلك الأموال غير المنقولة، ويستغرق الإعلان خمسة عشر يوماً للسماح بالاعتراضات. يتم تسليم الطالب محضراً يحمل عنوان "محضر استلام إعلان تسجيل جديد" ويوقع عليه إشعاراً باستلامه نسختين عن الإعلان، وتسليم النسخة الثانية للمختار للنشر. كما يتم تسليم محضر آخر يحمل عنوان "محضر تعليق إعلان تسجيل جديد" ويتم توقيعه من المختار أو البلدية للتأكد من تعليق نسخة الإعلان في مكان بارز لمدة 15 يوماً<sup>90</sup>.

3. يتعين على المعارض الذي يواجه اعتراضاً على طلبه الذي تقدم به إلى مأمور التسجيل في دائرة التسجيل، أن يقدم اعتراضه إلى لجنة الاعتراض خلال فترة محددة بموجب القانون، والتي تبلغ خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر الإعلان في الجريدة المحلية. وتم تحديد هذه المدة بما يكفي لحماية حقوق طالب التسجيل، دون الحاجة إلى تمديد المدة. ويتم إخطار جميع المجاورين للأرض المعنية بالاعتراض خلال هذه الفترة، لضمان عدم فوتهم لأية فرصة تعود بالنفع عليهم بعد التسجيل .

4. بعد انقضاء المدة المحددة للاعتراض، يقوم مأمور التسجيل بالانتقال إلى موقع الأرض المراد تسجيلها بعد أن يحصل على رسم الكشف ومقداره 36 شيكل، ويتم تحميل هذه التكاليف على طالب التسجيل. يتم ذلك للتحقق من جهة التصرف وأسبابه و الاستماع لجميع الاعتراضات المقدمة من المجاورين أو أي شخص آخر في حالة وجود اعتراض .

يجب على طالب التسجيل أن يضمن حضور المجاورين والمختار واثنين من الأعيان في الموعد المحدد للكشف عن الأرض، وذلك لتوثيقها والتأكد من صحة ملكيتها. إذا لم يتمكن من جلبهم في الموعد المحدد،

---

<sup>90</sup> مقابلة أجريت عبر تطبيق زوم مع الاستاذ وليد جواريش مديرعام تسوية الاراضي - بيت لحم بتاريخ 20-11-2021.

سيتم إعلامهم بتاريخ الكشف الجديد من خلال المحكمة . ويتم تأمين الكشف بحضور موظف من دائرة ضريبة الأملاك لتأكيد صحة العملية والتأكد من استيفاء جميع المطالب المتعلقة بالتسجيل<sup>٩٦</sup> .

5. بعد ذلك، يقوم المأمور بإعداد محضر يتم توقيعه من قبل المجاورين لقطعة الأرض وأهل الخبرة، ويشرح فيه تفاصيل قطعة الأرض التي يرغب في تسجيلها<sup>٩٧</sup> .

6. يتم إرفاق مخطط المساحة لقطعة الأرض المراد تسجيلها مع طلب التسجيل، ويجب توقيعه من قسم المساحة والهندسة في البلدية إذا كانت القطعة ضمن حدود البلدية، أو من الحكم المحلي إذا كانت خارج حدود البلدية. وفي كلتا الحالتين، يجب توقيع المخطط أيضاً من قبل مأمور التسجيل، لتحديد حدود القطعة ومساحتها. بعد ذلك يتم رفع جميع الوثائق إلى اللجنة المختصة، والتي تم تحديدها في المادة السادسة من قانون رقم 6 لسنة 1964.

ومع ذلك، أدخلت الأوامر العسكرية الإسرائيلية<sup>٩٨</sup> تعديلات على هذه اللجنة ولجنة الاعتراض، حيث تم استبدال المادة السادسة والمادة السابعة من قانون رقم 6 لسنة 1964 بالمادة الثانية الفقرة (ب) من الأمر

---

<sup>٩٦</sup> عدنان حجازي، مرجع سابق 12، " تتم عملية إجراء الكشف ببدء موظف التسجيل أو مأمور التسجيل بتطبيق مخطط المساحة على الطبيعة بحيث يطلب من كل مجاور الوقوف على حدود أرضه ويتم سؤال كل مجاور عن وجود أي تعد على حدود أرضه أو لا، ويتم تسجيل ذلك في محضر يعرف ب (تعزيز كشف تسجيل جديد) يسطر في مطلع جدولاً يبين فيه اسم البلدة والموقع ونوع وأوصاف العقار وحدوده ورقم الحوض والقطعة ويذكر فيه قبل تطبيق المخطط على رقبة الأرض فيما إذا تقدم على طلب التسجيل أي اعتراض. وفي حال وقوع أي اعتراض يستدعي المعارض يوم الكشف للإدلاء بادعاءاته ويتم تدوينها في محضر الكشف. ثم يتم الاستفسار من المختار والأعيان والحضور عن كيفية أيلولة العقار إلى طالب التسجيل وعمّا إذا كان هذا العقار غير مسجل لدى دائرة التسجيل سابقاً وعن خلو العقار من المحذورات ومن حقوق الغير ومن الموانع الشرعية والقانونية ثم يتم توقيع جميع الحضور على محضر تقرير الكشف ويرفع التقرير تمهيداً لعرضه على اللجنة البدائية لتسجيل الأموال غير المنقولة لإصدار القرار المناسب بشأن التسجيل."

<sup>٩٧</sup> مقابلة أجريتم مع الاستاذ عدنان حجازي مدير دائرة الأراضي في منزله بتاريخ 26-9-2021.

<sup>٩٨</sup> الأمر العسكري الإسرائيلي هو أمر عام يصدر عن قائد عسكري إسرائيلي على منطقة تحت الاحتلال العسكري الإسرائيلي، يكون لديه قوة القانون دون أي رقابة ديمقراطية أو قبل موافقة البرلمان، ويخضع الإنفاذ للمحاكم العسكرية بدلاً من المحاكم المدنية.

العسكري رقم 448. وفقاً للمادة الثانية من الأمر العسكري، يتكون أعضاء اللجنة من قاضي صلح يعينه قائد المنطقة ويشغل رئيس اللجنة، وممثل للجهة المسؤولة عن ضريبة الدخل وضريبة الأملاك، وشخص يعينه مدير الأراضي حسب مدلوله في القانون وتشريع الأمن . كما وتُسمح للجنة بدراسة طلبات التسجيل واستماع الاعتراضات المتعلقة بتلك الطلبات، واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها. يقوم أعضاء اللجنة بدراسة الطلبات المقدمة واستماع الاعتراضات، ويُحدد مكان عقد المداولات من قِبَل رئيس اللجنة. كما يتم إعداد محضر خاص في أعمال اللجنة، ويمكن لأعضائها إجراء تدقيقات إضافية واستدعاء الشهود وجمع الأدلة اللازمة. وتُصدر قرارات اللجنة بالإجماع أو الأغلبية، وفي حالة التعادل يتخذ رئيس اللجنة القرار النهائي. يجب على اللجنة إعطاء أسباب مفصلة وواضحة لقراراتها وتدوينها بشكل صحيح وواضح .

7. في حال وقوع أي خلاف أو اعتراض على عملية التسجيل، فإن المتضرر لديه الحق في تقديم اعتراضه للجنة الاعتراض خلال 15 يوماً، ويتم احتساب المدة من تاريخ تقديم القرار المتعلق به. تم تعديل هذه الحالة في المادة ( 7/أ) من الأمر العسكري المعدل لهذا القانون. ويتكون أعضاء لجنة الاعتراض من مجموعة من الأشخاص الذين تم تعيينهم بالاستناد إلى الأمر العسكري رقم 172، ولم يتم تحديد صفاتهم الوظيفية في الأمر العسكري ، ويتم تعيين أعضاء آخرين من قبل قائد قوات جيش الاحتلال الصهيوني في المنطقة. يتم تشكيل اللجنة حالياً من قاضي محكمة الصلح ومأمور تسجيل الأراضي وممثل عن ضريبة الدخل، ولا يوجد حد زمني محدد لنظر الاعتراض، ويمكن أن يستغرق النظر فيه أكثر من شهر. بعد ذلك، تصدر اللجنة قرارها، وللمعترض الحق في التماس الاستئناف أمام اللجنة الاستئنافية ، ثم تتخذ اللجنة الاستئنافية قراراتها بالإجماع أو الأكثرية، ويحق لها تصديق القرار المستأنف أو إلغاؤه أو إعادته للجنة البدائية.

8. إذا لم يرد إشعار من المحكمة المختصة في غضون 15 يوماً من تاريخ تبليغ قرار لجنة الاستئناف إلى المتضرر بشأن تعليق عملية التسجيل، فإن المعاملة يجوز إتمامها. وهذا يعني أن أي شخص لديه اعتراض على المعاملة ويحصل على قرار من اللجنة الاستئنافية لديه الحق في التماس الاستئناف خلال المدة المحددة. إذا انقضت المدة دون تقديم الاستئناف، فإن القرار يصبح نهائياً، ويمكن للمساحة تقديمها لتصديق السجل، وعند عودتها مختومة، تصبح الأرض صالحة للتسجيل<sup>99</sup>. كما يتم تجديد براءة الذمة إذا انتهت صلاحيتها، ويتم دفع رسوم التسجيل بمقدار 2% من قيمة الأرض.

9. في حال وصول قرار اللجنة الاستئنافية لمأمور التسجيل بعد تسجيل الأرض وإسقاط أو رفض الدعوى من قبل المحكمة، فإنه يجوز للمأمور معالجة عملية التسجيل دون إلغاء السند المسجل في دوائر التسجيل. ويُعتبر هذا السند وثيقة قانونية لا يمكن طعنها أمام المحاكم من قبل المعارض. ولكن، يحق للأشخاص المتغييبين أو المجانين أو المعتوهين أو القاصرين، بما في ذلك الزوج والزوجة، رفع دعوى ضد أي شخص قد سجل قطعة الأرض باسمهم أو بأصولهم أو فروعهم، إذا تم نقل الملكية إليهم، بغض النظر عن كيفية نقل الملكية لهم. ويحق أيضاً للجنة البدائية واللجنة الاستئنافية تأجيل النظر في القضية حتى يتم تطبيق أعمال التسوية في المنطقة التي تقع فيها الأرض المراد تسجيلها، إذا كان ذلك أفضل لتحقيق العدالة.

10. يتم إخطار أصحاب العلاقة بالقرارات التي تم اتخاذها وفقاً لهذا القانون عن طريق مأمور التسجيل أو الشخص المتردوب عنه، إذا كان المستلم يقيم في منطقة خارج اختصاص مأمور التسجيل المختص. إذا لم يتم اعتراض القرارات خلال المدة القانونية البالغة 15 يوماً وانقضت، يتم إصدار سند لطالب التسجيل ويتم

---

<sup>99</sup>مقابلة عبر تطبيق زوم مع المحامي المزاول ودكتور القانون الخاص الاستاذ قصي عواد بتاريخ 9-12-2021.

تسجيله في دائرة التسجيل ويصبح التسجيل نهائياً وغير قابل للطعن أو التغيير. يصدر السند على اسم طالب التسجيل الجديد، ويتم ذلك وفقاً لقرار محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم 159 لعام 1994. ومن الملاحظ أن إجراءات التسجيل الجديد تتطلب بعض الوقت لإكمالها وإصدار سند يثبت حق طالب التسجيل فيه. وعندما يتم إصدار السند، يصبح السجل النهائي غير قابل للطعن إلا في حالات محددة كالأشخاص الغائبين، القصر والمجانين.

### المبحث الثاني: عقبات التسجيل الجديد والإطار القانوني له.

تتنوع هذه العوائق بين قانونية ومالية واجتماعية. وبشأن العوائق القانونية، فإنها تشمل القوانين والأنظمة والتعليمات الكثيرة التي تنظم عملية التسجيل الجديد<sup>100</sup>، والتي وصل عددها إلى 47 قانوناً ونظاماً، وهذا يرجع إلى الحقب القانونية التي عاشتها فلسطين. كما أن عدم وجود سندات ملكية لمعظم الأراضي الفلسطينية يعد عائقاً آخر، حيث أن 70% من أراضي الضفة الغربية لا يوجد تسوية بها، وهذا بالإضافة إلى عدم وجود وثائق تثبت المبادلات الأرضية السابقة بين المواطنين. وتنتج هذه العوائق زيادة في نسبة النزاعات المتعلقة بالأراضي، حيث وصلت هذه النسبة إلى 25% من مجمل القضايا المنظورة أمام المحاكم الفلسطينية، مما يضع ضغطاً كبيراً على هذه المحاكم ويجعلها غير منتجة على النحو المطلوب ، وتعاني الإجراءات الخاصة بالتسجيل أيضاً من نقص القوانين التي تزيد من كفاءتها ، وفي استبيان

---

<sup>100</sup> بكر أبو كشك، أراضي الضفة الغربية وقطاع غزة المحتلة: مشاكلها والعراقيل التي تحول دون تطويرها (الملتقى الفكري العربي: القدس 1981).

تمتوزيعه لدراسة رضى المسجلين الجدد في الضفة <sup>١٠١</sup>، أعرب 84% ممن أجابوا على الاستبيان عن عدم رضاهم عن إجراءات التسجيل الجديد مما يسلط الضوء على مشكلة ومدى تعقيد هذه الإجراءات.

## المطلب الأول: العوائق القانونية والمالية والاجتماعية.

1. يشكل الاحتلال الصهيوني للضفة الغربية وتقسيمها إلى مناطق (أ) و(ب) و(ج) <sup>١٠٢</sup> عائقاً أمام تسجيل

الأراضي في بعض المناطق، نظراً لكثرة النزاعات المرافقة لهذا التقسيم. وبسبب امتلاك السجل العقاري

للمنطقة الجغرافية (ج) من قبل سلطات الاحتلال، يتردد المواطنون عن تسجيل أراضيهم خشية فقدانها <sup>١٠٣</sup>.

2. يتعذر تسجيل بعض الأملاك بسبب تجزئتها بين عدة أشخاص بسبب الميراث، كما أن بعض الأملاك

غير مسجلة لدى الجهات المختصة. وتزداد هذه العوائق بسبب وجود المغتربين والغائبين عن البلاد، الذين

يصعب عليهم الاهتمام بقضاياهم وحقوقهم .

3. ينتج عن عدم وجود سياسات ومهام منسجمة ومتوافقة لتنظيم قطاع الأراضي والعقارات وعدم اتباع

آلية موحدة أمام الجهات المختصة، عدم تسجيل بعض الأملاك بسهولة .

4. يحتوي إخراج قيد المالية الصادر عن دائرة ضريبة المالية والمعارف على تفاصيل تشمل رقم الحوض

ورقم القطعة، لكن في حالة عدم وجود مخططات للأراضي غير المسجلة في الطابو، يتم تحديد حدود تلك

---

<sup>١٠١</sup>Fayyad, M., & Al-sinnawi, A. R. (2023). Challenges of sporadic land registration in Palestine. Land Use Policy, 131(August), 106723. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106723>

<sup>١٠٢</sup>المنطقة أ: سيطرة مدنية وأمنية كاملة من قبل السلطة الفلسطينية، وتشمل هذه المنطقة جميع المدن الفلسطينية والمناطق المحيطة بها، مع عدم وجود مستوطنات إسرائيلية .

المنطقة ب: السيطرة المدنية الفلسطينية والسيطرة الأمنية الإسرائيلية الفلسطينية المشتركة ، وتشمل مناطق العديد من البلدات والقرى والمناطق الفلسطينية، مع عدم وجود مستوطنات إسرائيلية .

المنطقة ج: سيطرة مدنية وأمنية إسرائيلية كاملة، ما عدا على المدنيين الفلسطينيين ، وتشمل هذه المناطق جميع المستوطنات الإسرائيلية (المدن والبلدات والقرى) والأراضي القريبة ومعظم الطرق التي تربط المستوطنات (والتي يقتصر استخدامها على الإسرائيليين فقط) وكذلك المناطق الاستراتيجية التي توصف بأنها "مناطق أمنية".

<sup>١٠٣</sup>مقابلة عبر تطبيق زوم مع المحامي المزاوول ودكتور القانون الخاص الاستاذ قصي عواد بتاريخ 9-12-2021.

- الأراضي من خلال المجاورين الأربعة، حيث يُطلب منهم التوقيع على المخططات التي يُعدها المساح حيث أفاد 81% من المشاركين في الاستبيان إلى أنه كان من الصعب الحصول على هذه التوقيعات.
5. يوجد بعض الأراضي التي لا توجد عليها قيود مالية، ويتصرف أصحابها بها بشكل طبيعي.
6. عدم وجود لجان دائمة للنظر في معاملات التسجيل، مما يؤدي إلى تأخر إتمام المعاملات لسنوات طويلة، حيث ينظر في تلك المعاملات من قبل قضاة منتدبين، والذين قد لا يتمتعون بالمعرفة الكافية للنظر في هذا النوع من المعاملات .
7. أحد العوائق الرئيسية للتسجيل الجديد هو الأمر العسكري الذي يتطلب مدة تنفيذ الوكالة الدورية ( 15 ) سنة، والذي كان يهدف إلى سرقة الأراضي من خلال الشراء .
8. يعتمد المواطنون في فلسطين على الثقة الشخصية لإتمام معاملاتهم، وعدم وجود الثقة الشخصية بينهم يؤدي إلى عدم الثقة بالسلطات الحكومية حيث أعرب ما نسبته 74% أنهم واجهوا صعوبة في إجراء الكشف عن رقبة العقار للمجاورين وأن ما نسبته 30% منهم أجابوا بأن المجاورين لأراضيهم قاموا بتقديم طعن بعد الكشف عن حدود العقار .
9. بعض المواطنين لا يسددون ضريبة الأملاك المتأخرة والمترتبة على أراضيهم وعقاراتهم، وهذا يُعد شرطاً أساسياً لإتمام معاملات التسجيل المجدد .
10. بطء الإجراءات التي يتبعها القضاء الفلسطيني في إنهاء معاملات التسجيل، والتي تتعلق بإثبات الحقوق في الأراضي والعقارات، ويترتب على ذلك مصاريف باهظة لحل نزاعات الأراضي<sup>١٠٤</sup> حيث أنه وفي استبيان تم توزيعه لدراسة التسجيل الجديد في الضفة، أفاد ما نسبته 31% من المشاركين إلى أن مرحلة التخطيط استمرت ما بين شهرٍ وثلاثة أشهر، بينما أجاب 54% من المشاركين بأن الأمر استغرقهم

<sup>١٠٤</sup>مقابلة أجريت عبر تطبيق زوم مع الاستاذ مع المحامي المازول ودكتور القانون الخاص الاستاذ قصي عواد بتاريخ 9-12-2021.

ما يزيد عن ثلاثة أشهر، كما أفاد ما نسبته 83% ممن مروا بتجربة تقديم طعن أن مدة التحقيق في الطعن المقدم استغرقت من سنة إلى ثلاثة سنوات وهذا ما يفسر أن 89% من المشاركين أعربوا عن عدم رضاهم عن هذه المدة، كما أجاب 65% منهم أن مسألة الاستئناف أخذت منهم ما بين سنة لثلاثة سنوات أيضا مما جعل 92% ممن تعرضوا لهذه المسألة غير راضين عن طول هذه المدة.

12. ارتفاع تكاليف تسجيل الصفقات العقارية، وخاصة عند التسجيل للمرة الأولى، ويزيد ذلك إذا تمت الصفقات بصورة غير رسمية ودون إجراءات الجهات المختصة، مما يؤدي إلى بطء الإجراءات وزيادة التكاليف، كما أن أحد المعوقات المادية هي المبالغ الضخمة التي يتقاضاها المساح المرخص عن معاملات التسجيل الجديد<sup>105</sup>، حيث أعرب 68% ممن أجابوا الاستبيان عن عدم رضاهم عن التكاليف الملزمة لتسجيل الأراضي، كما أفاد ما نسبته 34% من المشاركين أن تعيين محامي بخصوص التسجيل كلفهم ما بين 5 آلاف إلى 8 آلاف شيكل وهو ما يعتبر مبلغا باهضا مقارنة بدخل المواطن في الضفة الغربية.

### المطلب الثاني: الإطار القانوني لتسجيل الجديد.

تتعلق الفروقات بين النظام الجديد والنظام القديم لتسجيل العقارات، حيث يختص النظام القديم بتسجيل العقارات غير المشمولة في أعمال التسوية<sup>106</sup>، في حين يشمل النظام الجديد تسوية جميع الحقوق

---

<sup>105</sup> مقابلة أجريت عبر تطبيق زوم مع الاستاذ مع المحامي المزاوول ودكتور القانون الخاص الاستاذ قصي عواد بتاريخ 9-12-2021. لمرجع السابق

<sup>106</sup> أحمد قنديل، مرجع سابق، 2 والذي جاء فيه أن: "التسجيل في العقارات ينقسم إلى قسمين رئيسيين: 1- التسجيل الشخصي، 2- التسجيل العيني، فالتسجيل الشخصي هو تسجيل للعقارات حسب حدودها وأوصافها ومواقعها المحددة وأسماء المالكين وقد يكون هذا التسجيل بموجب مخطط وقد لا يكون هناك مخطط أصلا ومثل التسجيلات الشخصية التسجيلات القديمة، والتسجيلات الشخصية ما يعرف بالنظام القديم والذي يسري عليه قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة (1964) والتسجيلات العينية هو ما يسري عليه قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952).

المتعلقة بالعمارة أو أية حقوق متعلقة بالمنفعة وقابلة للتسجيل ، وبناءً على هذه الفروقات، يختلف نوع الوثائق التي يصدرها المسجلون أمام دوائر التسجيل، حيث يتم إصدار "شهادة تسجيل" للتسجيل الجديد، بينما يتم إصدار "سند تسجيل" للأراضي التي تمت تسويتها<sup>١٠٧</sup>.

يتم اعتبار شهادات التسجيل الصادرة عن دوائر تسجيل الأراضي كشهادات قانونية وتُسجَل بشكل نهائي غير قابل للطعن أو التغيير. وفقاً لقرار محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم ( 33 ) لعام (2000)، فإنه عند تسجيل الأرض في دائرة تسجيل الأراضي، يعد الوثيقة الصادرة عن الدائرة هي وثيقة غير قابلة للطعن أمام المحاكم من قِبَل المعارض. ولكن، يحق للأشخاص الغائبين، والمجانين، والمعتوهين، والقصر إقامة دعوى ضد من قام بتسجيل الأرض باسمه أو ورثته وفقاً لأحكام المادة 8 من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة رقم 6 لعام 1964<sup>١٠٨</sup>.

يمكن استخلاص من الجملة السابقة أن شهادة التسجيل تعدّ مستنداً نهائياً غير قابل للطعن إلا في الحالات المحددة بالقانون، والتي تتضمن الحق في الإقامة للغائب والمجنون والمعتوه والقاصر على أولئك الذين قاموا بتسجيل الأرض بأسمائهم أو أصولهم أو فروعهم، وكذلك للزوج والزوجة إذا تم تحويل ملكية الأرض إليهم. وتم إدراج هذه الفئات المذكورة في الاستثناء بسبب ظروفها القانونية أو المادية التي حالت دون الاعتراض على إجراءات التسجيل خلال المدد الزمنية المسموح بها في قانون تسجيل الأموال غير المنقولة رقم 6 لعام 1964. وقد راعى المشرع إمكانية اعتراض هؤلاء الأشخاص في وقت لاحق على

---

<sup>١٠٧</sup> عدنان حجازي، مرجع سابق.

<sup>١٠٨</sup> قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم ( 33 ) لسنة ( 2000 )، المنشور على المقتفي، بتاريخ 7/9/2005، وانظر قرار محكمة الاستئناف رقم ( 545 ) لسنة ( 1998 ) المنشور على المقتفي بتاريخ 2/3/1999، وحكم محكمة النقض رقم ( 78 ) لسنة ( 2009 ) المنشور على المقتفي بتاريخ 2/9/2009، وحكم محكمة النقض رقم ( 313 ) لسنة ( 2009 ) المنشور على المقتفي ، بتاريخ 26/10/2009، وحكم محكمة النقض رقم ( 153 ) لسنة ( 2009 ) المنشور على المقتفي ، بتاريخ 14/12/2004، من الملاحظ وجود تضارب في ما نصت عليه حكام المحاكم الفلسطينية بين اعتبار الأعدار القانونية سابقة الذكر قاطعة للتقدم أم توقف التقدم.

إجراءات التسجيل. وفيما يتعلق بالأعدار الشرعية المتعلقة بالديار البعيدة والصغر والعتة، فإنها تُعدُّ حالاتٍ تطرأ على أصحاب الحقوق وتؤدي إلى وقف أو قطع التقادم فيما يتعلق بقرارات المحاكم، وتعتبر هذه الحالات أعداراً شرعيةً متفقاً عليها وفقاً لمجلة الأحكام العدلية، وهي كما يلي:

عندما يتعلق الأمر بالغائبين، فإن غياب صاحب الحق لفترة طويلة وغياب معرفة حالته، وإذا مضى عام أو أكثر على غيابه، فإن ذلك يشكل سبباً لوقف التقادم<sup>109</sup>. ويعني ذلك أن التقادم الذي ينطبق على الحق سيتوقف حتى يعود صاحب الحق، وهذا ما أكدته مجلة الأحكام العدلية في المادة ( 1663 ) حيث جاءت عبارتها: "يعتبر التقادم في مرور الزمن المانع للاستماع إلى الدعوى فقط في حالة عدم وجود عذر شرعي للغياب، وتعتبر المدة التي مرت بعذر شرعي، مثل كون المدعي صغيراً، أو مريضاً، أو في ديار بعيدة، أو متغيب، لا يعتبر مرور الزمن في هذه الحالات، وإنما يعتبر من تاريخ زوال التغلب". وحسب مجلة الأحكام العدلية، فإن مدة السفر التي تؤخذ بعين الاعتبار هي ثلاثة أيام، أو مسافة ثماني عشر ساعة.

وقد أكدت محكمة النقض الفلسطينية في قرارها رقم ( 179 ) لعام ( 2004 ) أن الغياب خارج البلاد يشكل عذراً شرعياً يوقف مرور الزمن، وذلك بموجب نص المادة ( 1663 ) من مجلة الأحكام العدلية<sup>110</sup>، وما جاء في حكم لمحكمة الاستئناف الفلسطينية رقم ( 826 ) لسنة ( 2001 ) والذي جاء فيه: "والمعتبر في مرور الزمن المنصوص عليه في المادة 1660 من مجلة الأحكام العدلية هو مرور الزمن الواقع بلا عذر، وأن الجنون والعتة والصغر سواء بوجود الوصي أو دون وجود المدعي في ديار أخرى أو كون

---

<sup>109</sup> قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم ( 826 ) لسنة ( 2001 )، المنشور على المفتي، بتاريخ 10|10|2004، والذي جاء فيه: "الأعدار المنصوص عليها في المادة 1668 من مجلة الأحكام العدلية توقف سريان مدة التقادم ويعود سريانها بعد زوال العذر".

<sup>110</sup> المادة (1663) من مجلة الأحكام العدلية.

خصمه من المتغلبة تعد جميعها أعدار شرعية ويبدأ مرور الزمن بوجودها من تاريخ زوال العذر وفقاً

لأحكام المادة 1663 من مجلة الأحكام العدلية.<sup>111</sup>

ثانياً: عدم البلوغ، يعد عدم البلوغ من بين الأسباب التي سمح قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم

يتم تسجيلها سابقاً بالرقم ( 6 ) لعام 1964 بمقاضاة أيّ من قام بتسجيل الأرض باسمه. ويشمل مفهوم

الصغر كل من لم يتجاوز سن البلوغ<sup>112</sup>. ويتعلق الأمر بصفة خاصة بالتصرفات المالية للصغار، مثل

الشرء والبيع، فإنه يحق للصغير المتمتع بصفة قانونية بممارستها، شريطة الحصول على موافقة وليه أو

وصيه. أما فيما يخص التصرف في الأراضي، فإنه لا يمكن للصغار القيام بهذا التصرف إلا بعد

الحصول على إذن من المحكمة الشرعية، وإلا فإن تصرفهم يعتبر باطلاً، ويمكن القول بأن مدة التقادم

تتوقف عندهم حتى يبلغوا سن الرشد. وبمعنى آخر، إذا وجد شخص يتصرف بصورة هادئة وبدون أيّ

اعتراض على قطعة أرض ليست مشمولة في أعمال التسوية، فإن مدة التقادم التي يحتاجها القانون تبقى

موقوفة حتى يصل الصغير لسن الرشد<sup>113</sup>. ومن ثم يتم إعادة حساب مدة التقادم من جديد، وإذا تمكّن

---

<sup>111</sup> قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم ( 826 ) لسنة ( 2001 )، المنشور على المقتفي، بتاريخ 10/10/2004، وانظر أيضاً حكم

محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم ( 174 ) لسنة ( 2000 )، المنشور على المقتفي، بتاريخ 26/1/2003 والذي جاء فيه: " 1- إذا صدر

حكم لصالح المالك وحدث بعد الحكم أن عاد المحكوم ضده وحاز العين المحكوم بنية تملكها فإن التقادم تبدأ سريانها من جديد. 2-

وفقاً للمادة 1660 من المجلة فغن الجنون والصغر والعتة أعدار تقطع التقادم وكذلك كون أن الخصم من المتغلبة أو أن يكون صاحب

الحق في ديار بعيدة.."

<sup>112</sup> قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم ( 188 ) لسنة ( 1994 )، المنشور على المقتفي، بتاريخ 15/2/1995.

<sup>113</sup> قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم ( 116 ) لسنة ( 2002 )، المنشور على المقتفي، بتاريخ 23/9/2003 والذي جاء فيه: " ابتداء

مرور الزمن بالنسبة للقاصرين يبدأ من تاريخ بلوغهم سن الرشد استناداً إلى أحكام المادة 1663 من مجلة الأحكام العدلية.. "، وحكم

محكمة النقض الفلسطينية رقم ( 344 ) لسنة ( 2003 )، المنشور على المقتفي، بتاريخ 5/7/2003 والذي جاء فيه: " للصغير مساحة

واسعة من الوقت لكي يتدارك ما فاتته بسبب صغر سنه أو قعود من مسؤول عنه في حق المطالبة بحقوقه وفقاً للقانون"، عبد الرزاق

السنهوري، مرجع سابق 1272

الشخص الصغير من تجاوز سن الرشد ولا يزال الآخر يتصرف بالأرض، فإنه يحق للأول تثبيت ملكيته لهذه القطعة من الأرض، مع الاحتفاظ بمدة التقادم التي تم احتسابها من قبل .

ثالثاً: حالة العته تمثل حالة العته العذر الثالث الذي يؤدي إلى انقطاع التقادم. ووفقاً لتعريف مجلة الأحكام العدلية، يُصِفُ حامل هذا العذر بأنه "من كان قليل الفهم ومختلط الكلام، وفساد التدبير، إلا أنه لا يضرب ولا يشتم"<sup>١١٤</sup>. وبما أنه لا يستطيع القيام بالتصرفات القانونية بنفسه، يتم تعيين مساعد قضائي له، ويجب على المعتوه أن يعاني من عاهة مزدوجة؛ كالصمم أو الأبكم، أو أن يكون مصاباً بشلل جسماني يجعله عاجزاً عن مباشرة تصرفاته، ويصعب عليه التعبير عن إرادته، مما يتطلب أن يتم تصرف المساعد القضائي بما يتوافق مع القانون ويكون صحيحاً .

إذا توفرت أحد الأعدار السابقة المذكورة، فمن الممكن الاستناد إليها للطعن في الحكم الصادر ضد من كان يمتلك عقاراً غير مشمول في أعمال التسوية، وقام شخص ما بتسجيله تسجيلاً جديداً وفقاً لقانون تسجيل الأموال غير المنقولة رقم 6 لعام 1964. في هذه الحالة، يحق للغائب والمجنون والمعتوه والغائب إقامة الدعوى أمام القضاء ضد شخص سجل الأرض باسمه أو أي من فروع أو أصوله أو الزوج أو الزوجة. تحدد المحاكم النظامية صلاحيتها بناءً على قيمة الدعوى. ونظراً لأن قرارات المحاكم هي من الأسباب الرئيسية للحصول على الملكية في المناطق الفلسطينية، فإنها تلعب دوراً كبيراً ومهماً في تثبيت الملكية في الأراضي التي لم يتم تسويتها وحفظها من الضياع<sup>١١٥</sup>. في حال تحقق المحكمة من أن الأرض التي تم تسجيلها حديثاً قد تم تسجيلها بطريقة صحيحة ووفقاً للإجراءات والوثائق المناسبة، على سبيل المثال إذا تم بيع أموال قاصر دون الحصول على إذن من المحكمة الشرعية وتقدم القاصر بعد بلوغه سن

<sup>١١٤</sup> المادة (945) من مجلة الأحكام العدلية.

<sup>١١٥</sup> سائدة عوجة، آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين "دراسة مقارنة" (رسالة ماجستير: جامعة النجاح الوطنية

الرشد بطلب إلغاء البيع، فإن المحكمة تقرر ما إذا كان البيع صحيحاً أم لا. إذا تم إجراء البيع بموجب إذن من المحكمة الشرعية، فلا يحق للقاصر أن يطالب بالأرض المبيعة، في حين أنه إذا تم البيع بدون إذن المحكمة الشرعية، فإن المحكمة تقرر إلغاء الصك<sup>116</sup>.

يحظر على المحاكم النظامية النظر في أية قضية أو طلب يتعلق بتسجيل أرض تم رفضها سابقاً وفقاً لقرار محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم 910 لعام 2000، الذي ينص على أنه "لا يجوز للمحاكم النظامية النظر في أية قضية أو طلب يتعلق بأرض تم رفض طلب تسجيلها بموجب قانون تسجيل الأموال غير المنقولة رقم 6 لعام 1964". ومع ذلك، يحق لأصحاب الأعدار السابقة إقامة الدعوى إذا تم تسجيل الأرض وإصدار شهادة تسجيل جديدة لصالح المالك الحالي، ويمكن أيضاً الاعتراض في حال كانت الوكالة المستخدمة غير صالحة، وفي هذه الحالة يمكن إقامة الدعوى والاعتراض على شهادة التسجيل الصادرة. وإذا لم يتم تسجيل الأرض أو إكمال المعاملة، فلا داعي لإقامة دعوى أمام المحكمة<sup>117</sup>.

---

<sup>116</sup>مقابلة أجريت مع المحامي شوكت البرغوثي، في مقر سلطة الأراضي الفلسطينية في رام الله، بتاريخ 24 آذار 2012.

<sup>117</sup>قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم (910) لسنة (2000)، المنشور على المقتفي، بتاريخ 2001|4|9.

## الخاتمة:

يتميز تسجيل أي تصرف على قطعة أرض أو سند تسجيل قطعة الأرض بأهميته الكبيرة، حيث ينص قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 في المادة 2 على ضرورة تسجيل الأرض لجعل السند حجية مطلقة وغير قابلة للطعن إلا في حالة التزوير. ولصحة التصرف في الأرض، يشترط المشرع أن يتم التصرف في دائرة التسجيل المختصة. وفي حالة الإهمال في تسوية وتسجيل الأراضي، يؤدي ذلك إلى عدم قدرة أصحاب الأراضي على استخدامها كضمان للقروض المصرفية، مما ينعكس سلباً على فرص تحقيق الاستثمارات غير الناتجة.

ومن ناحية أخرى، يؤدي توفر حقوق الملكية المضمونة إلى زيادة الاستثمار في الأرض، وتحسين أسعار الأراضي (حيث يتضاعف سعر الأرض بمتوسط 15 إلى 30 دولار للمتر المربع بعد تسجيل الملكية حسب تقدير البنك الدولي). كما يمكن لعملية التسوية والتسجيل أن توفر موارد مالية مهمة تساهم في التخفيف من الأزمة المالية المزمنة للسلطة الوطنية، بالإضافة إلى دعم موازنات السلطات المحلية التي تعتمد بشكل كبير على ضرائب الأملاك.

وتعتبر عملية التسوية والتسجيل للأراضي عملية مرنة وهامة، ليست مجرد عملية نقل روتينية للملكية، بل تتكامل نتائجها على الدقة المتناهية لتتكامل بإصدار سند التسوية الذي لا يجوز الطعن فيه أمام القضاء، ويضمن حماية الملكية المطلقة للعقار ويشكل سند التسوية الضمان الأفضل للجهة المقرضة.

## النتائج:

في الختام، ألفت هذا الدراسة الضوء على المشاكل المحيطة بتسجيل الأراضي في الضفة الغربية والتفاوت بين النظرية والتطبيق وتوصل للنتائج الآتية:

1. التعقيد القانوني :

إن الإطار القانوني المعقد الذي يحكم تسجيل الأراضي في الضفة الغربية، والذي يتضمن أنظمة قانونية مختلفة وسياقات تاريخية، يخلق قارتباكاً وتأخيراً في عملية التسجيل،

حيث يؤدي عدم وجود إطار قانوني موحد إلى تفاقم التحديات التي يواجهها ملاك الأراضي وسلطات التسجيل، كما

يفتقر الإطار القانوني الحالي لتسجيل الأراضي في الضفة الغربية إلى الوضوح والاتساق والشمولية،

حيث يساهم الغموض في القوانين واللوائح القديمة وثارتابك، مما يجعل تحقيق تسجيل دقيق وفعال للأراضي أمراً صعباً.

2. البنية التحتية غير الملائمة :

تشكل البنية التحتية التكنولوجية المحدودة وأنظمة إدارة البيانات تحديات كبيرة أمام التسجيل الفعال للأراضي،

حيث يؤدي عدم كفاية الوصول إلى السجلات الموثوقة والحديثة، فضلاً عن عدم وجود ممارسات موحدة لرسم الخرائط والمسح، إلى إعا

قة التسجيل الدقيق وفي الوقت المناسب.

3. محدودية الموارد :

الموارد المالية والبشرية غير الكافية المخصصة لسلطات تسجيل الأراضي تعيق قدرتها على التعامل مع الطلب المتزايد على خدمات الت

سجيل، حيث يؤدي عدم كفاية مستويات التوظيف والتدريب والخبرة الفنية إلى تأخير اتخاذ قراراتها في عملية التسجيل.

#### 4. هياكل الملكية المعقدة

:

يشكل تعقيد هياكل الملكية الأراضي، بما في ذلك المطالبات المتداخلة، وتعدد أصحاب المصلحة، والمعاملات غير الرسمية للأراضي، عقبات كبيرة أمام عملية التسجيل، إذ أن حقوق الملكية غير الواضحة والمصالحة المتنافسة تخلق النزاعات وتوقفت تسجيل الأراضي.

#### 5. العوامل السياسية والأمنية : للسياق السياسي والوضع الأمني في الضفة الغربية تأثير مباشر على تسجيل الأراضي،

إذ تؤثر ممارسات

الاحتلال المستمرة والقيود المفروضة على الحركة عدم القدرة على تحديد حدود الأرض بدقة، مما يؤدي إلى المزيد من التعقيدات والتحديات القانونية.

#### 6. محدودية الوصول إلى البالد عمال قانوني

:

يواجه العديد من المالكين الأراضي، وخاصة في المجتمعات المهمشة والنائية، عقبات في الحصول على البالد عمال قانوني والمشورة أثناء عملية التسجيل، وهذا يحد من قدرتهم على التعامل مع الإجراءات القانونية المعقدة وحماية حقوقهم في الأراضي بشكل فعال.

#### 7. الافتقار إلى الثقة وإدراك التحيز

:

إن الافتقار إلى الثقة بين مختلف أصحاب المصلحة، بما في ذلك الملاك الأراضي والمجتمعات وسلطات تسجيل الأراضي، يعيق عملية التسجيل.

#### 8. العوائق المالية : التكلفة المرتبطة بتسجيل الأراضي يمكن أن تكون باهظة بالنسبة للعديد من ملاك الأراضي في الضفة الغربية،

إذ تشكل الرسوم والضرائب والنفقات المتعلقة بعمليات

المساحة والخدمات القانونية ومعالجة الوثائق أعباء مالية، لاسيما للأفراد ذوي الدخل المنخفض والمجتمعات المهمشة .

إن معالجة الحواجز المالية من خلال الإعفاءات من الرسوم والإعانات وهياكل التكلفة المبسطة يمكن أن تسهّل الوصول لأوسع الخدم  
ما تتسجّل للأراضي.

9. الآثار الاقتصادية : يمكن أن يكون لعملية تسجيل الأراضي غير الفعالة آثار اقتصادية سلبية، حيث أن  
عدم وضوح ملكية الأراضي وضعف أنظمة التسجيل تثبط الاستثمار في تطوير الأراضي والممتلكات، مما يحد من النمو الاقتصادي  
الإمكانيات.

10. طول مدة الإجراءات : غالباً ما يستغرق تسجيل الأراضي في الضفة الغربية وقتاً طويلاً،  
إذ تساهم الخطوات المتعددة، بما في ذلك التحقق من المستندات وترسيم الحدود وعمليات المراجعة، في التأخير فيما كمال التسجيلات.

## التوصيات:

١. نوصي بضرورة اصدار تعليمات من قبل دائرة تسجيل الأراضي الفلسطينية تبين اجراءات التسجيل الجديد للأراضي بشكل اوضح مما هو وارد في قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964، وذلك من خلال منشورات وكتيبات صغيرة من أجل حل اشكاليات عدم وضوح نصوص القانونية أو الجهل بها من قبل مالكي العقارات والأراضي .
٢. الایعاز إلى مجلس الوزراء من قبل سلطة الأراضي الفلسطينية من أجل العمل على بحث مشروع تخفيض الرسوم أو الإعانات للأفراد ذوي الدخل المنخفض والمجتمعات المهمشة، التي يشكل تسجيل أراضيهم وممتلكاتهم غير منقولة بطريق التسجيل الجديد عبئا ماليا، حيث سيعزز ذلك الشمولية ويضمن أن القيود الاقتصادية لا تعيق الوصول إلى خدمات التسجيل .
٣. نوصى المشرع الفلسطيني بضرورة تجميع القوانين المتعلقة بالأموال الغير منقولة في قانون واحد، لأن في تعدد القوانين اشكاليات كبيرة قد لا يتم حلها وتبقى شائكة لمدى البعيد .
٤. ضرورة توعية الجمهور في فلسطين وعلى وجه الاخص مواطني الشفة الغربية باللجوء الي تسجيل اموالهم الغير منقولة وخاصة تلك التي تم يتم تسويتها بعد وذلك عن طريق معاملات التسجيل المجدد .
٥. نوصي بضرورة قيام السلطة الوطنية الفلسطينية بالإيعاز الي دوائر تسوية الاراضي والميا بكثيف الجهود ضمانا لتسجيل جميع الاموال الغير المنقولة (الاراضي الفلسطينية) ولشمول اكبر عدد ممكن من الاراضي لأعمال التسوية، وذلك منعا لتسريبها الي العدو الإسرائيلي، ولأن تسريبها وهي مسجلة في دوائر تسجيل الاراضي يمكن سلطات والنيابة العامة من معرفة المجرم المسرب وليكون عبرة لغيره.
٦. نوصى بضرورة بيان مدة نهاية اعمال تسوية الأراضي والمياه، وبيان صلاحيات مأمور التسوية، لأن في عدم بيانها بشكل قطعي يعطي مؤشر على اطاله امد تسجيل الاموال الغير منقولة باسم مالكيها.

٧. نوصى المشرع الفلسطيني في العمل على إيجاد إطار قانوني شامل وموحد لتسجيل الأراضي يأخذ في الاعتبار تعقيدات سياق الضفة الغربية، حيث يجب أن يوضح هذا الإطار حقوق الملكية، ويبسط إجراءات التسجيل، ويضع آليات واضحة لحل النزاعات.

٨. ضرورة تعديل المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م من خلال التأكيد على إمكانية الطعن على قرارات التسجيل الأراضي، لأنه هناك صعوبة تواجه التعديل والتغيير على السجل من شأنه يستسيغ القول بحماية غير المالك متذرعين بالقيود في السجل، إذ أن صاحب الحق هو الطرف الأولى بالحماية ومن ثم فإن سد باب الطعن أمامه لا يستقيم مع قواعد العدالة.

٩. ضرورة تعزيز التنسيق والتعاون بين أصحاب المصلحة المعنيين، بما في ذلك الوكالات الحكومية وممثلي المجتمع والمنظمات الدولية، أمرًا بالغ الأهمية، وهذا من شأنه أن يساعد في حل مطالبات الأراضي المتداخلة، وتسهيل عملية تسجيل أكثر كفاءة وشفافية.

10. على سلطة الأراضي الفلسطينية وبالتحديد الضفة الغربية التواصل مع الجهات الإلكترونية من أجل تحسين البنية التحتية والتكنولوجيا، والعمل على إنشاء صفحات خاصة من أجل تقديم طلبات التسجيل الجديد للأموال الغير منقولة، وبذات الوقت إمكانية تطبيق ممارسات رسم الخرائط والمسح المعيارية، ورقمنة السجلات، وهذا من شأنه أن يتيح عمليات تسجيل الأراضي بشكل أكثر دقة ويسهل الوصول إليها كما ويساهم في تقليل المدة التي تحتاجها عملية التسجيل وما يلحقها.

11. نوصي

بضرورة إنشاء آليات شفافة وخاضعة للمساءلة داخل نظام تسجيل الأراضي، ويمكن تحقيق ذلك من خلال اعتماد مبادئ توجيهية واضحة وعمليات تدقيق منتظمة وتنفيذ تدابير مكافحة الفساد لضمان نزاهة ومصداقية عملية التسجيل.

12. اعداد كوادر تتقن اجراءات التسجيل الجديد، ومشاريع تسوية الأراضي والمياه، وذلك من خلال تخصيص موارد بشرية كافية لسلطات تسجيل الأراضي، بما في ذلك تعيين وتدريب الموظفين المؤهلين لتعزيز قدرتهم على التعامل مع عبء عمل التسجيل.

١٣. ضرورة إدراج مساقات جامعية يدرس فيها قوانين الأراضي والاموال الغير منقولة على وجه الخصوص من الناحيتين العملية والنظرية، وذلك من أجل معرفة الثغرات القانونية في هذه القوانين ومحاولة اصلاحها وتقديم مقترحات وتوصيات لتعديها بما يتناسب مع كينوين سلطة الاراضي الفلسطينية.

من خلال معالجة هذه التوصيات، يمكن لصانعي السياسات وأصحاب المصلحة وسلطات تسجيل الأراضي العمل على سد الفجوة بين النظرية والتطبيق، مما يؤدي في النهاية إلى نظام تسجيل أراضي أكثر فعالية وكفاءة في الضفة الغربية.

**المصادر والمراجع:**

## المصادر:

- قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة1964.
- قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952) وتعديلاته.
- القانون المدني الأردني.
- قانون معدّل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة1958.
- قانون معدّل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (1958).
- مجلة الأحكام العدلية.
- المجلة الأردنية للتاريخ والآثار.
- مسودة مشروع القانون المدني الفلسطيني .
- القانون المؤقت رقم (98) لسنة 1966م.
- الأمر العسكري رقم (811) سنة 1979م.
- الأمر العسكري رقم (847) لسنة 1980م.
- قانون الملكية العقارية اللبناني، قرار رقم (3339). صادر في 12|11|1930.

## قرارات المحاكم:

- قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم ( 81 ) لسنة ( 2009 )، المنشور على المقتفي، بتاريخ 25|6|2009.
- قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم ( 104 ) لسنة ( 2010 )، المنشور على المقتفي، بتاريخ 23|11|2010.

- قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم ( 239 ) لسنة ( 2005 )، المنشور على المقتفي، بتاريخ 2006|11|1.
- قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم ( 222 ) لسنة ( 2008 )، المنشور على المقتفي، بتاريخ 2009|2|9.
- قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم ( 100 ) لسنة ( 2004 )، المنشور على المقتفي، بتاريخ 2004|9|14م.
- قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية رقم (33) لسنة 2000.
- المرسوم الرئاسي رقم (10) لسنة (2002) بإنشاء سلطة الأراضي الفلسطينية.

#### المراجع:

- قنديل، أ.(1992): الوكالة الدورية مفهومها ونطاق تنفيذها (معهد الحقوق - جامعة بيرزيت) .
- الدحدوح، أ.(): تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها واجب وطني ومصالحة اقتصادية .
- إبراهيم، ب.(2010): الاستيطان الإسرائيلي في الضفة الغربية وأثره على التنمية السياسية، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).
- أبو كشك، ب.(1981): أراضي الضفة الغربية وقطاع غزة المحتلة: مشاكلها والعراقيل التي تحول دون تطويرها (الملتقى الفكري العربي: القدس) .
- حبش، ج.(1985): تاريخ الانتداب البريطاني في فلسطين"، مجلة الثقافة العربية .
- الرعيني، ح.(2014): مواهب الجليل لشرح مختصر خليل (دار الكتب العربية: بيروت) ج 6.
- ايناليجك، خ.(1994): التاريخ الاقتصادي والاجتماعي للدولة العثمانية ، المجلد الاول ، ط1.

- قاسمية، خ. (1990): "المواجهة الاقتصادية مع الصهيونية - التمسك بملكية الأرض - 1882 - 1948" دراسات تاريخية ، جامعة دمشق، سوريا .
- المر، د.(1923): أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطة العثمانية (بيت المقدس: القدس) .
- كوترات، د.( 1928): الدولة العثمانية 1700 - 1922 ،تعريب أيمن الأرمنازي، مكتبة العبيكات، الرياض .
- فقها، ر .(2012): التنظيم القانوني للأراضي الأميرية، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة)، 2012.
- عبد اللطيف، ز، ومحافطة، م.(2009): الرسوم والضرائب على الأرض الزراعية فيفلسطين خلال الفترة ( 921 - 1246 / هـ 1516 - 1831م) (العشر والخراج والرسوم) .
- سبح، س.(2001): المواد التدريبية لمساق قضايا الأراضي، (معهد الحقوق - جامعة بيرزيت) .
- البكري، ع،الريان، ح. (1982): (الأوضاع القانونية لملكية الأراضي في الضفة الغربية )، بدون طبعة، جمعية الدراسات العربية، القدس، فلسطين .
- السنهوري، ع.(1998): الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق) ( 3 منشورات الحلبي الحقوقية: بيروت).
- الشناوي، ع.(1980): الدولة العثمانية، الجزء الأول، القاهرة .
- العودة، ع.(2007): ملكية الأراضي في قضاء طولكرم في ظل الحكم البريطاني ( 1918 - 1948، جامعة النجاح الوطنية، رسالة ماجستير غير منشورة.

- ل أريه، ل أفيري: دعوى نزع الملكية الاستيطان اليهودي والعرب 1887-1948، ترجمة بشير شريف البرغوثي.
- الجمال، م.(1985): نظام الملكية في القانون اللبناني والمقارن : حق الملكية (الدار الجامعية) .
- الحزماوي، م.(1998): ملكية الأراضي في فلسطين 1918 - 1948، مؤسسة الاسوار، عكا، فلسطين.
- دوخان، م: حياة الأراضي في النظام الاقتصادي في فلسطين.
- الزعبي، م.(1993): مدى قوة تسجيل البيوع العقارية في سجل الأراضي الأردني ( 1986 ) مجلة دراسات منشور على قاعدة بيانات اليرموك .
- الزعبي، م.(1993): شرح عقد البيع في القانون الأردني ( 1 كلية الحقوق - جامعة مؤتة: عمان).
- عبد الله، م (2009): ملكية الأراضي في قضاء جنين خلال فترة الاحتلال البريطاني ، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، رسالة ماجستير غير منشورة، 1918-1948.
- سوار، م.(1997): حق الملكية في ذاته ( 1 دار الثقافة: عمان).
- حجازي، ه.(2008): معاملات التسجيل الجديد، العدد: 8، مجلة العدالة والقانون .
- المسعود، ه.(2011): ملكية الأراضي إ في مارة شرق الاردن 1921 - 1946م، عمليات المسح والتسجيل"، المجلة الأردنية للتاريخ والاثارم (5) ع (4).

رسائل ماجستير:

- عوجة، س.(2011): آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين "دراسة مقارنة" (رسالة ماجستير: جامعة النجاح الوطنية).

#### المقالات:

- السفاريني، ع: حق التصرف في الأراضي المملوكة للدولة كحق عيني متفرع عن حق الملكية في مشروع القانون المدني الفلسطيني.
- نظام ملكية الأراضي في العهد العثماني ، مركز المعلومات الوطني الفلسطيني ، وفا، 2011.
- السناوي، ع، فياض، م.(2023): اشكاليات التسجيل المتقطع للأراضي في فلسطين .

#### المراجع الإلكترونية:

- <https://doi.org/10.1016/j.landusepol>

#### المقابلات:

- مقابلة أجريت عبر تطبيق زوم مع الاستاذ وليد جواريش مديرعام تسوية الاراضي - بيت لحم بتاريخ 20-11-2021.
- مقابلة أجريت مع الاستاذ عدنان حجازي مدير دائرة الأراضي في منزله بتاريخ 26-9-2021.
- مقابلة أجريت مع المحامي شوكت البرغوثي، في مقر سلطة الأراضي الفلسطينية، في رام الله، بتاريخ 24 آذار 2012 الصحيفة البيضاء .
- مقابلة أجريت مع المحامي غسان جرار، في مكتبه الخاص في جنين، بتاريخ 12 شباط 2012.
- مقابلة عبر تطبيق زوم مع المحامي المزاول ودكتور القانون الخاص الاستاذ قصي عواد بتاريخ 9-12-2021.