

عمادة الدراسات العليا

جامعة القدس

الادعاءات والاستثناءات وفق قانون تسوية الأراضي والمياه في  
فلسطين دراسة مقارنة

خليل فتحي خليل براهيمة

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1447 هـ - 2025 م

الادعاءات والاستثناءات وفق قانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين  
دراسة مقارنة

اعداد:

خليل فتحي خليل براهيمة

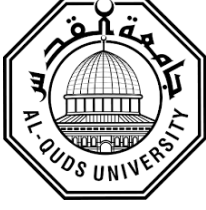
حاصل على بكالوريوس القانون من جامعة القدس فلسطين

اشراف الدكتور: د. جهاد الكسواني

قدمت هذه الدراسة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون  
الخاص - جامعة القدس

القدس - فلسطين

1447 هـ - 2025 م



جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

كلية الحقوق

## إجازة رسالة

الادعاءات والاستثناءات وفق قانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين: دراسة مقارنة

اسم الطلب: خليل فتحي براهيمة

الرقم الجامعي: 01612043

المشرف: د. جهاد الكسواني.

نوقشت هذه الرسالة واجيزت بتاريخ 7 / 5 / 2024م، من لجنة المناقشة المدرجة أسماؤهم وتوافقهم:

التوقيع:

رئيس اللجنة: د. جهاد الكسواني

Omar Erikat

التوقيع:

ممتحن داخلي: د. عمر عريقات

التوقيع:

ممتحن خارجي: د. علي السرطاوي

القدس - فلسطين

1447 هـ - 2025 م

## الإهداء

إلى والدي العزيزين، عائلتي العزيزة وزوجتي الغالية، وأصدقائي الأوفياء، وإلى الهيئة التدريسية الكريمة، أهدىكم ثمرة هذا الجهد المتواضع.

الباحث

خليل فتحي براهيمة

إقرار

أقر انا معد الرسالة بأنها قدمت لجامعة القدس، لنيل درجة الماجستير، وانها نتيجة ابحاثي الخاصة، باستثناء ما تم الاشارة له حيثما ورد، وان هذه الرسالة، أو أي جزء منها، لم يقدم لنيل درجة عليا لأي جامعة أو معهد آخر.



التوقيع:

الاسم: خليل فتحي براهيمة.

التاريخ: 2025\8\31

## الشكر

أتقدم بخالص الشكر والامتنان إلى والدي العزيزين اللذين كانا مصدر القوة والالهام والدعم الدائم والمتواصل وإلى عائلتي الكريمة وإلى من كاتفنتي ونحن نشق الطريق معاً نحو النجاح في مسيرتنا العلمية إلى رفيقة دربي زوجتي العزيزة ، وإلى أصدقائي الذين كانوا سنداً لي في مسيرتي العلمية. كما أعبر عن عظيم امتناني وتقديري لأستاذي المشرف على هذه الرسالة د.جهد الكسواني وللهيئة التدريسية في جامعتي، وخاصة أساتذتي الأفاضل، على ما قدموه من علم وتوجيه وإشراف كريم كان له الأثر الكبير في إنجاز هذه الرسالة.

الباحث

خليل فتحي براهيمة

## الملخص

تشكل مسألة ملكية الأراضي وإدارتها وتوزيعها أهمية بالغة بالنسبة للشعب الفلسطيني، نظرًا لحساسيتها الكبيرة التي ترتبط بجميع القضايا المرتبطة بالأراضي بشكل عام ، ويعود ذلك جزئيًا إلى تاريخ ملكية الأراضي والأنماط المتبعة فيها التي تعاني منذ فترة طويلة من التشوهات والمشاكل الأساسية. هذه المشاكل تنعكس بشكل خطير على الوضع القانوني الحالي، وتقوم بتقديم تقييم للوضع الحالي لعمليات المسح والتسجيل للأراضي، بالإضافة إلى تحديد وتحليل المشكلات والعقبات التي تقوم بإعاقة تقدم أو تنفيذ العمل بالشكل المناسب والتي يمكن أن تُرجع إلى عدة أمور، سواء كانت قانونية أو تقنية.

تهدف هذه الدراسة إلى نقاش المشكلة الرئيسية التي تواجه عملية تسوية الأراضي والمياه ، إذ تكمن في عدم توافق القوانين والتشريعات الحالية مع الوضع الفعلي، وعدم قدرتها على معالجة القضايا والنزاعات التي يعاني منها قطاع الأراضي في الوقت الحالي. فمعظم هذه القوانين قديمة جدًا، باستثناء الأوامر العسكرية، حيث تمتد تاريخها لأكثر من أربعين عامًا. وبالتأكيد، هذا ينجم عنه تأثيرات كبيرة وتداعيات تؤثر على الوضع الحالي للأراضي في فلسطين. وتتركز هذه الدراسة على مسائل الادعاءات والاستثناءات وفقًا لأحكام قانون التسوية، بالإضافة إلى التفحص الشامل للمشاكل القانونية والعملية التي نشأت أو التي يمكن أن تنشأ في المستقبل مع مشروع تسوية الأراضي والمياه.

وتوصي هذه الدراسة بضرورة تنظيم مسألة الاستثناءات من أعمال التسوية ووضع معايير واضحة بشأنها وعدم التوسع فيها. إضافة إلى ضرورة مراجعة وتحديث وتوحيد المنظومة التشريعية الخاصة بالأراضي، خاصة ما يتعلق منها بأعمال التسوية، نظرًا لعدم مواءمتها للمرحلة الحالية، كون بعضها قد صيغ قبل ما يزيد على سبعين عامًا.

إضافة إلى العمل على استكمال منظومة التشريعات الخاصة بالأراضي من خلال إصدار رزمة تشريعية متكاملة، وخاصة من خلال استكمال إصدار التشريعات الثانوية المرتبطة بها. وضرورة حصر صلاحيات رئيس الهيئة في مسألة الاستثناءات وعدم التوسع فيها، أو على الأقل أن تكون هناك معايير واضحة لهذه الاستثناءات وأسسها.

# **"Claims and Exceptions under the Land and Water Settlement Law in Palestine: A Comparative Study"**

**Supervisor: Dr Jihad Al-Kaswani**

## **Abstract:**

The issue of land ownership, management, and distribution holds great importance for the Palestinian people due to its significant sensitivity and its connection to all matters related to land in general. This is partly attributable to the historical patterns of land ownership, which have long suffered from distortions and fundamental problems. These issues are seriously reflected in the current legal situation, providing an assessment of the present state of land surveying and registration processes, as well as identifying and analyzing the problems and obstacles that hinder proper progress or implementation of the work, which can be attributed to various factors, whether legal or technical.

This study aims to address the main problem facing the land and water settlement process, which lies in the incompatibility of current laws and legislation with the actual situation and their inability to resolve the issues and disputes currently affecting the land sector. Most of these laws are very old, except for military orders, some of which date back more than forty years. This, undoubtedly, results in significant impacts and consequences that affect the current land situation in Palestine.

The study focuses on the issues of claims and exceptions in accordance with the provisions of the Settlement Law, in addition to a comprehensive examination of the legal and practical problems that have arisen or may arise in the future with the Land and Water Settlement Project.

The study recommends the necessity of regulating the issue of exceptions from settlement activities and establishing clear criteria for them, while avoiding broad interpretations. It further emphasizes the need to review, update, and unify the legislative framework related to land, particularly those connected to settlement activities, as they are not aligned with the current phase, given that some were drafted more than seventy years ago.

Moreover, it calls for completing the legislative framework on land by issuing an integrated legislative package, especially through the completion of secondary legislation associated with it.

Finally, it stresses the importance of limiting the powers of the Head of the Authority regarding exceptions and avoiding any expansion thereof, or at least ensuring the presence of clear standards and principles governing such exceptions.

## المقدمة

تعتبر السيطرة على الأرض من أبرز مظاهر السيادة لأي أمة وهي سيطرتها على أراضيها وحريتها في التصرف بها. ولهذا تأتي عملية التسوية وتسجيل الأراضي كخدمة ضرورية للمجتمع وللإنسان على حد سواء. حيث تهدف هذه العملية إلى الحفاظ على الأملاك العامة والخاصة من التصرف غير المشروع، وتقليل فرص الاستيلاء على الأراضي والتلاعب فيها. بالإضافة إلى ذلك، تهدف إلى تعزيز الاقتصاد الوطني وتحقيق السلام الاجتماعي من خلال التخطيط لاقتصاد مستدام وتطوير وطني.

في البداية، ينبع مفهوم التسوية من جهة حل المشكلات وإنهاء أي نزاعات تتعلق بالأمر العقارية، بما في ذلك تسجيل جميع الحقوق المرتبطة بالأراضي سواء كانت حقوق الملكية أو حقوق التصرف. سواء كانت هذه الحقوق موضوع اتفاق مسبق أو محل نزاع، فإنها تسجل بناءً على الوضع القانوني النهائي. فيما يتعلق بالحقوق الموضوعة تحت التسوية، تُسجل حسب الاتفاق النهائي، بينما يتم تسجيل الحقوق المشتبه فيها بعد حل جميع النزاعات المتعلقة بها في إطار عملية التسوية.

عندما نعود إلى بداية عمليات تسجيل الأراضي في الضفة الغربية خلال حقبة الانتداب البريطاني بين عامي 1920 و1948، نجد أن هذه العمليات ازدادت تعقيداً واتسع نطاقها بسرعة أكبر خلال فترة الحكم الأردني من عام 1949 إلى 1967. وكان تسجيل الأراضي في تلك الفترتين لا يُشير فقط إلى حقوق التصرف في الأرض، بل يمتد أيضاً إلى ملكية الأرض نفسها، والتي تعرف أحياناً بمصطلح "رقبة الأرض"<sup>1</sup>.

عملية تسجيل الأراضي في تلك الفترات كانت معقدة ومطولة، حيث تهدف إلى تسجيل إما قرى كاملة أو حقول بأكملها. تضمنت هذه العملية استجواباً وبحثاً دقيقاً لتحديد هويات مالكي الأراضي المختلفة. كانت القوانين العثمانية تُعتبر القوانين الجوهرية في ذلك الوقت لتحديد حقوق ملكية الأراضي.

---

<sup>1</sup> رغبة الأراضي الأميرية هي ما كان عائداً إلى بيت المال من المزارع والمراعي والمسارح والمشاتي والمحاطب وأمثال ذلك من الأراضي التي كان يحصل التصرف بها مقدماً عند وقوع الفراغ والمحلولات بإذن وتفويض أصحاب التيمار والزعامة الذين كانوا يعتبرون أصحاب الأراضي وبعض الأحيان بالإذن والتفويض من الملتزمين والمحصلين. وقد حصل إلغاء ذلك أخيراً فأصبح يجري بها التصرف على هذا الحال بإذن وتفويض الذات المأمورة وبهذا الخصوص من طرف الدولة العلية ويعطى ليد الذين يتصرفون بها سندات طابو متوجة بالطغراي. (المادة رقم 3 من قانون الأراضي العثماني).

تمثل هذه العملية أيضاً في ترسيم الحدود وإعداد قائمة بالطلبات المتعلقة بملكية الأراضي. في المراحل النهائية من هذه العملية، حتى يتم تسجيل الحقوق في سجلات دائرة تسجيل الأراضي بناءً على نتائج البحث الشامل والمتقن. وكان تنفيذ هذه العملية يتم بموجب قرارات من الحكومة، وكانت تكاليف هذه العملية تتحملها الدولة بشكل كبير.

## أهداف الدراسة:

تتمحور أهداف هذه الدراسة حول التالي:

1. تسليط الضوء على مسائل الادعاءات والاستثناءات وفقاً لأحكام قانون تسوية الأراضي.
2. تسليط الضوء على المشكلات العملية والقانونية التي تعترض مشروع تسوية الأراضي والمياه، مع التركيز على أهمية التسوية للأراضي غير المسواة. حيث أن إنشاء دوائر التسوية يهدف في الأساس إلى حل النزاعات والخلافات المتعلقة بحدود الأراضي وحقوق الملكية والحقوق الناتجة عنها.
3. تقييم التشريعات والقرارات والامور التي صدرت بما يخص مسألة تسوية الأراضي وخاصة ما يتعلق بالادعاءات والاستثناءات.
4. تقديم توصيات تخص التشريعات التي صدرت بما يخص تسوية الأراضي.
5. تقييم الفقه القضائي الذي تناول مسألتها الادعاءات والاستثناءات.
6. تحديد المشكلات العملية التي تمت خلال عملية تسجيل الأراضي.
7. مقارنة قانون تسوية أراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وبالتركيز على مسألتها الادعاءات والاستثناءات مع القوانين ذات العلاقة في كل من تنوس والجزائر والمغرب ومصر.

## الاهمية النظرية والعملية للدراسة:

### الأهمية النظرية:

على الرغم من وجود العديد من الدراسات السابقة التي استكشفت موضوع الأراضي بشكل عام، إلا أن الدراسات المتخصصة في مجال تسوية الأراضي والتشريعات ذات الصلة بها تعد نادرة للغاية. وتحديداً، هناك نقص كبير في البحوث التي تركز على عمل هيئة تسوية الأراضي والمياه التي تعمل حالياً. ومن أبرز هذه الدراسات، دراسة من قبل الباحثة هبة نعيرات، وهي رسالة ماجستير بعنوان "المشاكل القانونية والإجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه" (نعيرات 2020). تناولت الدراسة

بعمق المشاكل القانونية والإجرائية العملية التي تواجه مشروع تسوية الأراضي والمياه في الضفة الغربية. بدأت الباحثة بتتبع تاريخ التسوية من العهد العثماني وصولاً إلى عملية التسوية في زمن السلطة الوطنية الفلسطينية بداية من عام 1994 وحتى الوقت الحالي. تناولت الباحثة أيضاً الجهات المسؤولة عن مشروع التسوية وقامت بتسليط الضوء على دور سلطة الأراضي في هذا السياق. كما تطرقت إلى المشروع التجريبي لتسوية الأراضي والمياه. قامت بتحليل الإجراءات العملية المتعلقة بعملية التسوية وكشفت عن المشاكل والعقبات التي تنشأ سواء من الناحية العملية أو القانونية والتي تعيق سير الخطوات والإجراءات. وأشارت إلى إمكانية التعامل مع هذه المشاكل وما تم تداركه حتى الآن، مع تقديم اقتراحات وسياسات محددة للتغلب على القصور في عملية التسوية والتسجيل.

بالإضافة إلى المعلومات المذكورة أعلاه، سيتم في كتابه هذه الدراسة الاعتماد على المراجع العامة في مجال الأراضي والمواد التي تتناول موضوع الأراضي التي لم تتم تسويتها كجزء من دراسة الأراضي بشكل عام. سيتم أيضاً استعراض القوانين المتعلقة بالأراضي بشكل عام، بما في ذلك قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952.

ما يميز هذه الدراسة عن غيرها هو التركيز الخاص على مسألتها الادعاءات والاستثناءات والتحليل الشامل للمواد ذات الصلة وفقاً لقانون التسوية. ستكون الدراسة مصدراً قيماً للفهم العميق لهذه المسائل وللتحليل الشامل للأحكام والإجراءات المتعلقة بتسوية الأراضي.

**الأهمية العملية:**

مسألة ملكية الأراضي وإدارتها وتوزيعها تشكل أهمية بالغة بالنسبة للشعب الفلسطيني، نظراً للحساسية الكبيرة المرتبطة بجميع القضايا المرتبطة بالأراضي بشكل عام. يعود ذلك جزئياً إلى تاريخ ملكية الأراضي والأنماط المتبعة فيها التي تعاني منذ فترة طويلة من التشوهات والمشاكل الأساسية. هذه المشاكل تنعكس بشكل خطير على الوضع القانوني الحالي، ونقوم بتقديم تقييم للوضع الحالي لعمليات المسح والتسجيل للأراضي، بالإضافة إلى تحليل وتحديد المشكلات والعقبات التي تعيق تقدم أو تنفيذ العمل بالشكل المناسب. هذه الصعوبات يمكن أن تُرجع إلى عدة أمور، سواء كانت قانونية أو تقنية.

المشكلة الرئيسية التي تواجه عمليات تسجيل الأراضي في فلسطين تكمن في عدم توافق القوانين والتشريعات الحالية مع الوضع الفعلي، وعدم قدرتها على معالجة القضايا والنزاعات التي يعاني منها قطاع الأراضي في الوقت الحالي. فمعظم هذه القوانين قديمة جداً، باستثناء الأوامر العسكرية، حيث

تمتد تاريخها لأكثر من أربعين عامًا. وبالتأكيد، هذا ينجم عنه تأثيرات كبيرة وتداعيات تؤثر على الوضع الحالي للأراضي في فلسطين.

يُطبق في الضفة الغربية وقطاع غزة أكثر من 70 قانونًا وتشريعًا متنوعًا يتعلق بمسألة الملكية الأرضية، وهذا التنوع والتعدد أدى إلى تفاوت واضح في الإجراءات المتبعة لتسجيل الأراضي والمراحل التي يجب أن تمر بها عمليات التسجيل في كلا المناطق. وبالإضافة إلى ذلك، هناك تباين في الإجراءات القانونية والقضائية المستخدمة في حل النزاعات المتعلقة بحقوق الملكية لتلك الأراضي.

الإطار القانوني والمؤسسي الذي ينظم عمليات تسجيل الأراضي في الأراضي الفلسطينية يعتمد حاليًا على 26 تشريعًا مختلفًا تتعلق بتسجيل الأراضي. هذه التشريعات تمت مراعاة للفترات الزمنية المتنوعة التي شهدتها المنطقة، بدءًا من الحكم العثماني وصولًا إلى الاحتلال الإسرائيلي. وعلى الرغم من وجود هذا الكم من التشريعات، إلا أن عملية تسجيل الأراضي في الضفة الغربية كانت بطيئة للغاية، وذلك نتيجة لمجموعة متنوعة من العوامل. من جهة، تأثرت هذه العملية بالعوامل الاجتماعية والسياسية، ومن جهة أخرى، تأثرت بالمشكلات القانونية والتقنية. هذا الأمر أدى أيضًا إلى تداخل وتضارب بين قرارات محاكم التسوية والأنظمة القانونية المعمول بها في مسألة تسجيل الأراضي.

### إشكالية الدراسة:

يطرح موضوع الادعاءات والاستثناءات في قانون تسوية الاراضي والمياه رقم ( 40 ) لسنة 1952م العديد من التساؤلات العملية والنظرية الناشئة عن مشاكل واقعية افرزها تطبيق هذا القانون، وما استجد عليه من عمليات التسوية المتتالية بالإضافة الى القوانين والقرارات التي تأثر في سير عملية التسوية، وهنا يطرح التساؤل التالي:

**السؤال الرئيسي: ما هي جدوى وجود الادعاءات والاستثناءات في قانون تسوية الاراضي والمياه؟**

### الأسئلة الفرعية:

1. ما هي أسباب الادعاءات والاستثناءات في قانون تسوية الاراضي والمياه؟
2. ما هي مظاهر الادعاءات والاستثناءات في قانون تسوية الاراضي والمياه؟
3. ما هي شروط الادعاءات والاستثناءات من الناحية الشكلية والموضوعية؟
4. ما هي آثار الادعاءات والاستثناءات في الاطارين العام والخاص؟

## خطة الدراسة:

تنقسم هذه الدراسة إلى ثلاث فصول رئيسية، وهي كالتالي:

فصل تمهيدي تحت عنوان " التطور التاريخي للتسوية في فلسطين "، ويتناول هذه الفصل في مبحثه الأول التسوية ما قبل اصدار القانون عام 1952 منذ العهد العثماني مروراً بحقبة الانتداب البريطاني، أما المبحث الثاني التسوية ما بعد اصدار القانون أي خلال فترة الحكم الأردني وفترة الاحتلال الإسرائيلي وخاصة في مناطق الضفة الغربية وقطاع غزة وفترة السلطة الفلسطينية حتى اليوم.

أما الفصل الأول فقد حمل عنوان " قيام الادعاءات والاستثناءات "، وركز هذا الفصل على ماهية الادعاءات والاستثناءات، وتناول المبحث الأول أسباب الادعاءات والاستثناءات بعد اصدار امر التسوية والاعلان عن بدء عملية التسوية، أما المبحث الثاني فقد تناول مظاهر الادعاءات والاستثناءات والمواد التي تضمنها قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 عن هاتي المسألتين.

تحدث الفصل الثاني والذي كان بعنوان "تنظيم الادعاءات والاستثناءات"، في مبحثه الأول عن شروط الادعاءات والاستثناءات من الناحية الشكلية والموضوعية، أما المبحث الثاني فقد تحدث عن آثار الادعاءات والاستثناءات في الاطارين العام والخاص.

## التطور التاريخي للتسوية في فلسطين

**التسوية:** ويقصد بعبارة (تسوية الأراضي والمياه) تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأراضي أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل (المادة رقم 3 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952).

مرت عملية تسوية الأراضي في فلسطين بالعديد من المراحل بدءاً من العهد العثماني حتى اليوم، وسيتم في هذا القسم تسليط الضوء على تطور عملية تسوية الأراضي في فلسطين خلال هذه المراحل، فقد تطورت عملية التسوية خلال خمس فترات وهي فترة الحكم العثماني، وفترة الانتداب البريطاني، وفترة الحكم الأردني لأراضي الضفة الغربية، وفترة الحكم الإسرائيلي، وفترة حكم السلطة الفلسطينية والتي ما تزال حتى اليوم.

## المبحث الأول: التسوية ما قبل صدور قانون 1952

قبل صدور قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، كانت تسوية الأراضي في فلسطين تُدار من قبل الحكومة العثمانية، ثم من قبل الإدارة العسكرية البريطانية، ثم من قبل حكومة الانتداب البريطاني (نعيرات 2020، 31).

خلال الحكم العثماني، صدر قانون الأراضي العثماني في عام 1858، والذي نص على إنشاء دوائر الطابو (دوائر تسجيل الأراضي) في جميع أنحاء الدولة العثمانية. وقد تم تطبيق هذا القانون في فلسطين، وقام بتسجيل الأراضي الأميرية والمملوكة في دوائر الطابو (أبو الوفا 2013، 12-13).

بعد انتهاء الحرب العالمية الأولى، وإنشاء الإدارة العسكرية البريطانية في فلسطين، صدر قانون تسجيل الأراضي في فلسطين في عام 1919. وقد نص هذا القانون على استمرار العمل بقانون الأراضي العثماني، مع إجراء بعض التعديلات عليه (سليمان 2014، 64).

ويتبين مما سبق أنه وقبل سن قانون تسجيل الأراضي في عام 1919 لم يكن موضوع تسجيل الأراضي منظماً بشكل واضح، ولم يكن هناك أية دوائر مختصة بتسجيل الأراضي، فكان البيع يتم بموجب أوراق ومستندات عرفية بين البائع والمشتري والتي لم يصبح لها أي قيمة قانونية بعد تطور قوانين الأراضي والتي اجتمعت فيما بعد جميع هذه القوانين على أن بيع الأراضي و نقل الملكية لا يتم الا في الدائرة المختصة (الطابو) مما حد من العديد من المشكلات التي كانت تواجه أصحاب الأراضي ووالفلاحين من حيث مبدأ اثبات الملكية.

### المطلب الأول: تسوية الأراضي في فلسطين خلال العهد العثماني:

قبل تأسيس الدولة العثمانية، كانت قوانين الملكية للأراضي تستند إلى أحكام الشريعة الإسلامية وفقاً لمبادئ الفقه الإسلامي المتضمنة في النصوص الفقهية. على سبيل المثال، عندما تم فتح بلد ما بالسلام، تم تطبيق شروط الصلح على الأراضي المتأثرة. وفي هذه الحالة، تبقى الأراضي بيد أصحابها الأصليين، سواء كانوا مسلمين أو غير مسلمين، وتُقرض عليها الضرائب والخراج (بعيرات 2021، 40-41). أما إذا تم فتح البلد بالقوة، فإن الأراضي المفتوحة تعتبر غنيمة للقاتحين، ويتم توزيعها بينهم بعد دفع الخمس لبيت مال المسلمين. ومن الممكن أن يتم النظر في إعادة توزيع هذه الأراضي على الأهالي غير المسلمين بشرط أن تُعتبر رقابتهم على تلك الأراضي جزءاً من خزينة

الدولة، ويتم فرض الضرائب عليها. هذا النظام القانوني كان يسري في ذلك الزمن وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وتفسيرات الفقهاء المعنيين بالمسائل المالية والملكية (نعيرات 2020، 34).

وضح قانون الأراضي العثماني لسنة 1858، أنواع الأراضي وقسمها لخمس أقسام، وهي:

القسم الأول: الأراضي المملوكة يعني المحلات الحاصل التصرف بها على وجه الملكي<sup>2</sup>.

القسم الثاني: الأراضي الأميرية<sup>3</sup>.

القسم الثالث: الأراضي الموقوفة<sup>4</sup>.

القسم الرابع: الأراضي المتروكة<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> وضحت المادة 2 من قانون الأراضي العثماني لسنة 1858، الأراضي المملوكة وهي: الأراضي المملوكة أربعة أنواع: الأول: العرصات الواقعة داخل القرى والقصبات وما في دائرها من الأراضي لغاية نصف دونم مما يعتبر تنمة للسكن. النوع الثاني: الأراضي التي أفرزت من الأراضي الأميرية ومُلكت تملكاً صحيحاً بناءً على المسوّغ الشرعي على أن يحصل التصرف بها بأنواع أوجه الملكية. النوع الثالث.

الأراضي العشرية النوع الرابع. الأراضي الخراجية فالعشرية هي مثلاً الأراضي التي وزعت وملكت حين الفتح للفتاح والخراجية هي الأراضي التي تقرر بقاؤها في يد أهلها الأصليين الغير المسلمين. خراج الأراضي قسمان الأول خراج المقاسمة وهو الشيء الي تعين على أن يؤخذ من حاصلات الأراضي وقدره من العشر إلى النصف بحسب تحمل الأرض. الثاني الخراج الموظف وهو مقدار معين من الدراهم تؤظف وتعين بوجه مقطوع على الأراضي. رقة الأراضي المملوكة كافة يعني ذاتها وملكيته تعود إلى الشخص الذي هو صاحبها ومالكها وتتوارث كالأموال وباقي الأشياء وتجري عليها الأحكام نظير الوقف والرهن والهبة والشفعة . إذا كانت الأراضي عشرية أو خراجية وتوفي صاحبها من غير وارث وعادت إلى جانب بيت المال تكتسب حكم الأراضي الأميرية وبما أن الأحكام والمعاملات التي تجري على أنواع الأراضي المملوكة الأربعة مبينة في الكتب الفقهية فلا يبحث في قانون الأراضي هذا عن أحكامها. لما كانت أراضي ولاية الشام في الأصل من الأراضي الخراجية التي انقرض معظم أصحابها على مرور الزمن دخلت قانوناً في عداد الأراضي الأميرية ومع أنه كان من الواجب إجراء أحكام قانون الأراضي ونظام الطابو بحققها إلا أن إيالة الشام لم تباشر بتطبيق النظامات المذكورة مما سبب اختلافاً في وتنعواً في طرق زراعتها أفضى إلى تأخير في عمرانها ونجاحها الزراعي. وحيث أن لكل قرية أراضي تزيد كثيراً عما بإمكان أهلها زراعته أصبح من اللازم إعطاء وتفويض مقدار كاف لأهلها من الأراضي التابعة لها ووضع الزائد في المزارع العلني وإحالاته للطلابيين المحليين أو المجاورين وذلك مما يؤدي إلى تقدم الزراعة ونجاح البلاد وغنى الخزينة ثم بعد إتمام ذلك يقتضي إجراء نفس المعاملة بولاية صيدا.

<sup>3</sup> وضحت المادة 3 من قانون الأراضي العثماني لسنة 1858، الأراضي الاميرية وهي: ما كان عائداً إلى بيت المال من المزارع والمراعي والمسارح والمشاتي والمحاطب وأمثال ذلك من الأراضي التي كان يحصل التصرف بها مقدماً عند وقوع الفراغ والمحلولات بإذن وتفويض أصحاب التيمار والزعامة الذين كانوا يعتبرون أصحاب الأراضي وبعض الأحيان بالإذن و التفويض من الملتزمين و المحصلين. وقد حصل إلغاء ذلك أخيراً فأصبح يجري بها التصرف على هذا الحال بإذن و تفويض الذات المأمورة وبهذا الخصوص من طرف الدولة عليه ويعطى ليد الذين يتصرفون بها سندات طابو متوجة بالطغراي.

<sup>4</sup> وضحت المادة 4 من قانون الأراضي العثماني لسنة 1858، الأراضي الموقوفة وهي: الأراضي الموقوفة قسمان 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 وحيث لا تجري عليها المعاملات القانونية بل يلزم أن تعامل بموجب شرط الواقف مهما كان فلا يتناول هذا القانون البحث عن هذا القسم من الأراضي الموقوفة. القسم الثاني هو الأراضي المفروزة من الأراضي الأميرية التي أوقفها حضرات السلاطين العظام بالذات أو أوقفها آخرون بالإذن السلطاني.

القسم الخامس: الأراضي الموات<sup>6</sup>.

ونستنتج أن نظام الأراضي في زمن الدولة العثمانية اعتمد على الأسس الإسلامية البحتة ولم يكن وقتها قوانين تحكم الأراضي حتى أصدرت السلطة العثمانية العديد من القوانين ذات العلاقة بالأراضي بشكل عام وبالتسوية بشكل خاص ومن أهمها قانون الأراضي العثماني 1858، وأعقبه صدور لائحة تعليمات الطابو عام 1859، وكذلك قانون الطابو عام 1861 وملحقته عام 1867 (الحزماوي 1998، 34).

أكد قانون الأراضي لعام 1858، في المادة 3 ومن المادة 8 حتى المادة 132، على ضرورة أن يتم موثقاً بالطابو<sup>7</sup> السلطاني لأي متصرف في الأراضي الأميرية والموقوفة. ومع ذلك، لم يتم تحديد الخطوات العملية المحددة لتوثيق هذه القيود أو منح السندات اللازمة (سليمان 2014، 65). بدلاً من ذلك، تم ترك هذا الأمر للأنظمة اللاحقة التي تم إصدارها فيما بعد للطابو، والتي تم صياغتها وإصدارها في الفترة بين عامي 1858 و1859. وتلك الأنظمة اللاحقة أوضحت بالتفصيل الإجراءات العملية التي يجب اتخاذها لمنح السندات وتوثيق القيود الخاصة بالمتصرفين في الأراضي (قانون الأراضي العثماني لعام 1858).

كان السكان في تلك الفترة يديرون الأراضي بأنفسهم ويمتلكون وثائق ووثائق تثبت ملكيتهم، مثل براءات الأوقاف والاقطاعات السلطانية الخاصة بزعماء وتيمارجية الزعماء المحليين، وسندات الطابو والحجج الشرعية التي صدرت من مأموري الأراضي والمحاكم الشرعية والتيمارجية. في المحاكم الشرعية، وجدنا مسؤولاً خاصاً يعني بشؤون الأراضي وكان يُعرف بمأمور الأملاك والعقارات (أبو السعود 1996، 505). كانوا يثقون بالقضاء الشرعي لذلك قاموا بتسجيل براءات الأراضي التي كانت مشمولة بالاقطاع والأوقاف وأمور أخرى في سجلات المحاكم الشرعية. هذا الإجراء كان

<sup>5</sup> وضحت المادة 5 من قانون الأراضي العثماني لسنة 1858، الأراضي المتروكة وهي: الأراضي المتروكة قسماً أحدهما الأراضي المتروكة لأجل عموم الناس ومن هذا القبيل الطريق العام والثاني الأراضي المتروكة المخصصة إلى عموم أهالي القرية والقصبة والقرى والقصبات المتعددة ومن هذا القبيل المراعي المخصصة لأهالي القرى والقصبات.

<sup>6</sup> وضحت المادة 6 من قانون الأراضي العثماني لسنة 1858، الأراضي الموات وهي: الأراضي الموات إذا كانت ليست في تصرف أحد من الأشخاص ولا متروكة ومخصصة لأهالي هي المحلات البعيدة عن القرى والقصبات بدرجة لا تسمح بها من أقاصي العمران صيحة الشخص الجهير الصوت يعني الخالية التي تبعد عن أقصى العمران مسافة ميل ونصف تخميناً يعني مقدار نصف ساعة. قابل مادة 1270 مجلة ونصها الأراضي الموات هي الأراضي التي ليست ملكاً لأحد ولا هي مرعى ولا محتطبا لقصبة أو قرية وهي بعيدة عن أقصى العمران يعني أن جهير الصوت لو صاح من أقصى الدور التي في طرف تلك القصبة أو القرية لا يسمع منها صوته.

<sup>7</sup> سندات الطابو: وثائق تعطي لمن له حق التصرف بعد دفعه الثمن المعجل للأرض بدلاً عن إستخدامها في ضوء الإلتزامات التي حددها القانون وكانت هذه الوثائق تسمى قبل صدور قوانين الأراضي بالحجج الشرعية. سلمى سليمان، النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين. رسالة ماجستير غير منشورة. القدس: جامعة القدس أبو ديس. 2014. ص 9.

لضمان الاحتفاظ بسجلات دقيقة للأملاك تُستخدم كوثائق رسمية في حالة تلفها أو فقدانها، أو عند وقوع نزاعات حولها. وعلى الرغم من ذلك، كان هناك بعض الأراضي التي تمت معاملتها بدون وثائق وحجج شرعية، مثل الأراضي التي تمتلكها القبائل البدوية في مناطق بئر السبع (أبو عواد 2021، 23). ومرت عملية التسوية خلال فترة الحكم العثماني بثلاث مراحل وهي:

#### أولاً: الطابو

الطابو: هي كلمة تركية ومعناها الطاعة وهي مأخوذة من مصدر (طابمق) ومعناه العبادة وهناك معاني أخرى لهذه الكلمة ومعناها أيضا الأرض، ومعناها في الاصطلاح: ما تستوفيه الدولة ممن تحال عليهم الأراضي الأميرية مقابل حقهم بالتصرف بها، كما تعني السند المعطى للمتصرف، وتعني أيضا الدائرة المختصة لإدارة مصلحة الأراضي (أبو عواد 2021، 23).  
تم بدء عملية تسجيل الأراضي في القدس عندما تأسست دائرة طابو مستقلة وأقيمت كجزء من سراي الحكومة. كانت هذه الدائرة يديرها موظف خاص يُعرف بـ "مأمور الطابو" أو "الدفتر الخاقاني". كان لهذا المسؤول دور بارز في إدارة عمليات التسجيل، وكان يعاونه في ذلك مجموعة من الكتبة والمهندسين والمساحين. بالإضافة إلى ذلك، كان مهندسو البلدية ودائرة الأشغال (النافعة) يقدمون الدعم والمساعدة في هذه الأعمال. بدأت دائرة الطابو بتأسيسها بغرفتين، لكنها نمت بسرعة نتيجة لزيادة الأعمال المتعلقة بالمسح والتسجيل، وزيادة عدد السجلات والملفات والمخططات. كما كان يتم انتخاب كتبة الطابو من بين كتبة المحاكم وموظفي النفوس والأفضية، وذلك بناءً على معايير الكفاءة والأهلية التي تتوفر فيهم (الازري 1980، 56).

#### ثانياً: المسح

تركز أنشطة دوائر الطابو في المراكز الإدارية على المساحات غير المشمولة بالمباني داخل الأحياء والمناطق المحيطة بها في المدن. تقوم هذه الدوائر بأعمال مسح وتجزئة الأراضي، وتتعاون مع مهندسي البلديات ولجان التنظيم في تحديد حجم الأراضي والقطع التي تخرج منها وحدات القياس مثل الذراع والمتر والدونم. تتم أيضاً عمليات وضع العلامات التمييزية بناءً على قياسات الأبعاد، ورسم المخططات والخرائط الخاصة بالأراضي، ومنح كل قطعة منها رقماً خاصاً (سليمان 2014، 67).

بناءً على سجلات المحاكم الشرعية في نابلس، يُلاحظ أن أعمال اللجان الفنية المعنية بالمساحة لم تبدأ فعلياً إلا بعد مرور عشر سنوات من صدور قانون الأراضي وأنظمتها، وذلك بعد صدور قانون تملك الأجانب. تم تنفيذ تلك التنظيمات الأرضية بهدف تحسين تنظيم إيرادات الخزينة بشكل أفضل

وفرض نوع من الرقابة على مواطني الدول الأجنبية الذين وافقوا على الشروط المنصوص عليها في القانون. وقد تم أيضاً منع مواطني الدول غير الموقعة على هذا القانون من امتلاك الأراضي (كحيل 2013، 28).

تم تكليف الدولة الولاية والمتصرفين والقائمين بالمناطق ومدراء النواحي بتشكيل لجان متخصصة في مجال المسح العقاري وتزويدها بالوثائق والكتب الرسمية لقراءتها أمام السكان كإشارة لبدء عمليات المسح. كان تكوين هذه اللجان متنوعاً ومتغيراً حسب الزمان والمكان والجهة التي كانت مسؤولة عن تشكيلها. وكان رجال الأمن يرافقون هذه اللجان لضمان حفظ الأمن والنظام ومنع أي تعديات على مندوبي دوائر الطابو (بعيرات 2021، 41).

بعد قراءة مندوب دائرة الطابو للأوامر المتعلقة بعمليات المسح والتسجيل التي صدرت عن الحكام الإداريين أمام سكان القصبية أو القرية، تبدأ اللجنة بجولاتها في الأراضي ابتداءً من نقطة عشوائية على حافة المنطقة السكنية وتتجه نحو الحدود المجاورة. كان يتم أيضاً تضمين أسماء بعض الأهالي في أعضاء اللجنة المسؤولة عن المسح والتسجيل بناءً على خبرتهم ومعرفتهم بالمسح وتقسيم الأراضي، ولمعرفتهم بالحدود بين قريتهم والقرى المجاورة. كما كان يتم استدعاء المتصرفين في الأراضي المتاخمة للحدود لمراجعة عملية ترسيم الحدود مباشرة (سليمان 2014، 67).

بالاستناد إلى قوائم أسماء المتصرفين بالأراضي والمعلومات المتاحة عن كل منهم لدى المخاتير وهيئة الاختيارية وشيوخ العائلات والحمائل، تُجرى عمليات المسح للأراضي قطعة بقطعة، وتتبع هذه العمليات عدداً من الخطوات. الخطوة الأولى: تتضمن التعريف بالقطع الأرضية المراد مسحها وتسجيلها وفقاً للمسميات المحلية المُتداولة بين السكان، وهذه هي الإجراءات التي تُجرى حالياً. الخطوة الثانية: تشمل ترسيم حدود قطع الأراضي باستخدام علامات طبيعية يصعب تغييرها أو إخفاؤها، وتعكس هذه العلامات الحدود الفاصلة بين القصبات والقرى (أبو عواد 2021، 26). كانت هذه العلامات تُنشأ وفقاً للمادة 47 من قانون الأراضي العثماني، التي لا تُعطي الاهتمام الكبير للقياسات الصغيرة، حيث يُعتبر الحدود فقط. الخطوة الثالثة: تشمل التحقق من أسماء المتصرفين ومن لديهم حق القرار بالأراضي والذين قاموا بالتصرف فيها لمدة عشر سنوات على الأقل دون معارضة. تُحدد نصيب كل منهم وفقاً لقوائم الأسماء الموجودة لدى المخاتير (أبو عواد 2021، 26).

### ثالثاً: التسجيل

تم توجيه عمليات التسجيل ومنح سندات الطابو بالتزامن مع إجراءات المسح الميداني. وقبل هذا التوجيه، كما أشرت سابقاً، كان السكان يتصرفون في الأراضي باستناد إلى وثائق تتضمن براءات الأوقاف والاقطاعات السلطانية الخاصة بزعامات وتيمارجية المناطق المحلية، وكذلك سندات الطابو والحجج الشرعية التي صدرت عن مأموري الأراضي والمحاكم الشرعية (سليمان 2014، 69). بعد تأسيس دائرة الطابو في عام 1868، بدأت عمليات التسجيل المنظمة تزامناً مع بدء عمليات المسح الميداني. تم خلال هذه العمليات تسجيل أسماء قطع الأراضي وتحديد حدودها ومساحتها وحالتها الزراعية، والتمييز بين أنواع الأراضي المختلفة مثل الميري والموقوف والمتروك والموات والمملوك. تم أيضاً توضيح قيمة التخمين والخرج (رسوم التسجيل) وثمان أوراق سندات الطابو، وتسجيل الأجرة التي دُفعت (أبو السعود 1996، 432).

بمجرد انتهاء اللجنة من مسح جميع أراضي الموقع وسداد المبالغ المستحقة للخزينة، يقوم مندوب الطابو بملء نماذج أوراق العلم والخبر التي تكون موجودة في دفتر خاص. تحمل هذه النماذج أرقاماً متسلسلة من 1 إلى 100، وتُصدر كسندات مؤقتة في انتظار وصول السندات الرسمية من نظارة الدفتر خاقاني (أبو السعود 1996، 433). وعند انتهاء عمليات المسح والتسجيل، يتم إضافة نص في دفتر اليوقلمة يكاد يكون متشابهاً في معظم الدفاتر. يُصادق عليه من قبل مندوب الطابو وبقية أعضاء اللجنة للدلالة على ما تم تسجيله. هذا الخطوة تمهيداً لتقديم السجلات إلى مجلس الإدارة، الذي يقوم بمراجعة ودراسة الموقع من الناحية الإدارية والمالية قبل المصادقة عليها. كانت المصادقة تتم بعد فحص دقيق ومراجعة مستفيضة بحضور أعضاء المجلس، بما في ذلك الحكام الإداريين. إذا تم اكتشاف أي أخطاء في سجلات الدفاتر، كان من الواجب تصحيحها في دفاتر الطابو وإرسال طلب تصحيح إلى اسطنبول لاستبدال السندات وفقاً للتصحيح (سليمان 2014، 69).

بعد موافقة المجلس على السجلات، يتم إحالتها إلى دائرة الطابو. هناك، يتم ملء أسماء المتصرفين في الأراضي والأشخاص المستحقين للسندات الرسمية وتحديد المبالغ المستحقة لضريبة التسجيل في نموذج خاص. ثم يتم لف نماذج كل موقع بشكل منفصل وإرسالها إلى نظارة الدفتر خاقاني لإصدار السندات الرسمية. بعد ذلك، يُرسل السند الرسمي إلى دائرة الطابو لتوزيعه على المستحقين. تُستخدم ورقة العلم والخبر المؤقتة كشاهد قطعي على استلام السند من قبل المتصرف، وترسل إلى نظارة الدفتر خاقاني للتوثيق والمتابعة اللازمة (بعيرات 2021، 42).

و نستنتج مما سبق انه وبعد صدور قانون الأراضي العثماني 1858 و ما عقبه من اصدار للوائح منظمة لهذا الموضوع ، فقد أصبح هناك اجراءات خاصة بتسجيل الاراضي و فد جاءت هذه الاجراءات لغايات تثبيت الملكيات أمام الدائرة الرسمية ( الطابو ) بموجب سندات تسجيل صادرة عن الدولة ، و أنني أرى أن هذه الاجراءات جاءت لغايات حل اشكاليات و منازعات ملكيات الاراضي و أيضا من باب احكام قبضة الدولة على هذا القطاع بما فيه من مردود اقتصادي كبير على الدولة ، و أيضا من باب فرض سيطرة الدولة على التصرف في الاراضي من المواطنين و تحديداً الفلاحين من خلال تقسيم الاراضي الى عدة انواع و تحديد اليات التصرف فيها .

### **المطلب الثاني: تسوية الأراضي في فلسطين خلال الانتداب البريطاني**

بناءً على قرار الجنرال موني الصادر في 8 مايو 1918، أقدمت الإدارة العسكرية على تعليق جميع معاملات ملكية الأراضي الأميرية والخاصة، وتم إغلاق دوائر التسجيل بسبب انسحاب السلطات التركية واستيلائها على دفاتر الطابو خلال انسحابها إلى دمشق (المر 1923، 43). فيما بعد، نجحت الحكومة البريطانية بالتعاون مع الفرنسيين في سوريا، خصوصاً في مناطق نابلس وغزة، في استعادة جزء من هذه الدفاتر في شهر فبراير عام 1919. أما سجلات القدس، فقد فقدت نهائياً، بينما تم العثور على سجلات أراضي حيفا وعكا والخليل وجنين والناصرية وصفد وطبريا وطولكرم، ولكنها كانت غير كاملة في الحالة السليمة (الحزماوي 1993، 91).

في أواخر العهد العثماني، كانت معظم أراضي فلسطين تعتمد على نظام المشاع حيث كانت ملكية الأراضي قليلة جداً ومسجلة بأسماء أصحابها. تقلصت نسبة هذا النوع من الملكية تدريجياً حتى وصلت نسبتها إلى حوالي 56% من إجمالي أراضي فلسطين في عام 1923 (المر 1923، 44). وفي نفس العام، شكلت الحكومة لجنة للبحث في مسألة الأراضي المشاع، وتوصلت اللجنة إلى استنتاج يشير إلى أن هناك رغبة من قبل الفلاحين في الحفاظ على هذا النمط من الملكية نظراً لأنه يعبر عن مشاعرهم ورغبتهم في العمل الجماعي (الحزماوي 1993، 92).

كان نظام المشاع يشكل عائقاً أمام اليهود في شراء الأراضي لعدة أسباب، منها عدم افراز الأراضي وتسجيلها بأسماء أصحابها وصعوبة الحصول على موافقة جميع المشتركين في الأرض لعمليات

البيع. بناءً على ذلك، أصدرت الحكومة قانونًا في 30 مايو 1928 لتسوية حقوق ملكية الأراضي وتقسيمها وتسجيلها بأسماء أصحابها (سليمان 2014، 70).

### قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لسنة 1928

بسبب النظام الشائع للملكية الجماعية للأراضي في فلسطين، حيث كانت الأراضي تمتلك جماعياً بواسطة القرية دون تحديد ملكية فردية لقطعة معينة، وحيث كانت الاستخدامات للأراضي تتبادل بين سكان القرية بانتظام، ولم يكن بإمكان أحد بيع أو التنازل عن حصته الشخصية في هذه الأرض إلا بموافقة جميع أعضاء القرية، أدركت الحكومة البريطانية ضرورة تنظيم حالة ملكية الأراضي في فلسطين (سمبسون 1930، 55).

لهذا السبب أصدرت الحكومة البريطانية قانونًا لتسوية حقوق ملكية الأراضي في 30 مايو 1928. وقد روعت الحكومة بأن هذا القانون سيكون له العديد من الفوائد، منها تنظيم إعداد سجل دقيق لتسجيل حقوق ملكية جميع ملاك الأراضي الزراعية، ومراجعة حدود الأملاك والتحقق من حقوق الملاك فيها، وسحب ملكية ما لم تثبت ملكيته عليها بالإضافة إلى تنظيم الضرائب من خلال إنشاء سجلات مخصصة لها وإنشاء أساس لفرض هذه الضرائب على الأراضي (سمبسون 1930، 55). وحسب قانون التسوية فإن الوحدة الثابتة للمساحة والتسجيل هي "القطعة" (بلوك)؛ وتعني جزءاً من أراضي القرية يحتوي على قسيمة واحدة من الأراضي أو أكثر؛ والقسيمة هي وحدة متصلة من الأرض واقعة ضمن قطعة من الأرض يملكها شخص واحد؛ أو جماعة من الناس وتشتمل الأرض على جميع الحقوق المترتبة على الأرض والأبنية والمنشآت الثابتة في الأرض بشكل دائم، وكل حصة في أرض غير مفروزة وكل حق في أرض يتطلب أو يجوز تسجيله بموجب هذا القانون (المادة رقم 2) من قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لسنة 1928).

من أجل تنفيذ القانون كما ترغب الحكومة البريطانية، وفي المنطقة التي ترغب في تسويتها، منح المندوب السامي البريطاني حق تسوية حقوق الملكية في الأراضي الموجودة في تلك المنطقة وتسجيلها إذا استحسن ذلك الأمر، بناءً على أمر صادر منه أو مرسوم يُنشر في الجريدة الرسمية ويُعرف باسم "أمر التسوية". يتم في هذا الأمر تحديد موقع وحدود المنطقة التي يرغب في تسجيل حقوق الملكية في أراضيها والبدء في عمليات التسوية (سمبسون 1930، 56).

ثم يُعين مأموراً للتسوية ومساعداً له للبدء في أعمال التسوية، حيث يُقوم المأمور بنشر إعلان تمهيدي حول الحقوق التي ينوي فحصها وتسجيلها. يتم إرسال نسخة من هذا الإعلان إلى محكمة

الأراضي وأخرى إلى مدير الأراضي. وبعد ذلك، لا تُقبل دعوى أمام محكمة الأراضي أو أي محكمة نظامية أخرى بشأن الحقوق في الأراضي الواقعة ضمن حدود التسوية (سليمان 2014، 71).  
ينص القانون أيضاً على أن يُنشر إعلاناً تمهيدياً في القرية التي سيتم فيها العمل، يُعرف باسم "إعلان التسوية"، ويُبين فيه تفاصيل العمل الذي سيتم في سياق التسوية. وأثناء أعمال التسوية، يُنشر من حين لآخر إعلانات توضح سير التسوية ومستجداتها (سمبسون 1930، 56).

ونص القانون على أن يقوم المجلس الإسلامي الأعلى بناءً على طلب من مندوب الأراضي قاضي محكمة شرعية للقيام بمهمة قاضي محكمة شرعية ابتدائية في منطقة التسوية وإصدار حصوات إرث للمسلمين والفصل في الخلافات المتعلقة بالإرث والأحوال الشخصية للمسلمين وكذلك تعيين محكمة أية طائفة ذات اختصاص بمقتضى قانون الوراثة أحد أعضاء محكمة الطائفة الدينية لإصدار حصوات إرث والأحوال الشخصية ضمن اختصاص تلك المحكمة (قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لسنة 1928).

ونص القانون أيضاً على تشكيل لجنة تسوية يختار أعضاها حاكم اللواء من بين الأشخاص الذين يرشحهم سكان القرية تمثل جميع الشؤون العامة في القرية ويحق لها أن تدافع وترافع باسمها كما يكون من واجبها المحافظة على حقوق الغائبين والقاصرين وفاقدي الأهلية القانونية، وأجاز هذا القانون لمأمور التسوية بأن يقوم بإفراز أية قطعة أرض وفق قرار من المندوب السامي بحجة أن ذلك يعود للمصلحة العامة (قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لسنة 1928).

بموجب القانون، تتم مراجعة وتسوية حقوق الملكية في الأراضي المعروفة بالميري أو الملك، ويُشجع على تسجيلها أو تسويتها. فيما يتعلق بالأراضي الأخرى التي تمتلكها الحكومة، يتم مراجعة وتسوية حقوق الملكية فيها فقط إذا قُدِّمَ ادعاء يتعارض مع تلك الحقوق. وتُسجَل باسم الحكومة جميع الحقوق في الأراضي الواقعة في منطقة تسوية ما إذا كان لا يوجد أي ادعاء معروض بشأنها ولم تُسجَل بمقتضى عمليات التسوية (سليمان 2014، 75).

يجب التنويه هنا إلى أن إثارة هذه المشاكل والنزاعات كانت تعتبر واحدة من الثغرات الهامة التي استفادت منها الجهات اليهودية في سعيها للتوسع في الأراضي العربية. فقد ساهمت عمليات التسوية القانونية في تحقيق أهداف الحركة الصهيونية بشكل واسع، وبدأت هذه الأهداف من البداية بالتركيز على مناطق معينة مثل السهول الساحلية الخصبة والأراضي التي يمكن ربيها (بعيرات 2021، 42). كانت حكومة الانتداب تسعى إلى الاستيلاء على أكبر مساحة ممكنة ضمن هذه المناطق من ملاكها العرب باعتبارها معطلة أو غير مسجلة بأسماء مالكيها العرب، وبالتالي تسجيلها باسم

أملاك الدولة. ومن ثم، تسهيل نقلها إلى الحركة الصهيونية واليهود بعد ذلك. هذا النهج ساهم في توسيع التواجد اليهودي في تلك المناطق وزرع بذور النزاعات والتوترات اللاحقة بين الطرفين، وهو أمر أثر بشكل كبير على الأوضاع في المنطقة (أبو عواد 2021، 28). كانت زيادة ارتفاع تكاليف تسجيل الأراضي من العوامل التي أدت إلى تقليل أهمية عمليات التسوية. وخلال الفترة من عام 1928 إلى 1948، تم تسوية مساحة تزيد قليلاً عن خمسة ملايين دونم، ومعظم هذه الأراضي كانت في منطقة الجليل التي كانت محط اهتمام كبير من قبل اليهود الذين قاموا بشراء الأراضي فيها. وكانت نتيجة مباشرة لعمليات التسوية تقليل نسبة الأراضي المشاع من 56% في عام 1923 إلى 46% في عام 1929، ثم إلى 40% في عام 1940 (سمبسون 1930، 231).

و يتبين لنا مما سبق أن الحركة الصهيونية قد استغلت كل الوسائل المتاحة من أجل فرض مزيد من السيطرة على الأراضي، وذلك من خلال استغلال وجود الانتداب البريطاني الذي كان وجوده هو الضمانة الكبرى للحركة الصهيونية لتسهيل تملكهم للأراضي الفلسطينية، و بدوره ساهم الانتداب البريطاني في تثبيت الحركة الصهيونية على الأرض الفلسطينية و ذلك من خلال فرض تكاليف عالية على تسجيل الأراضي مما صعب على الفلاحين تسجيل أراضيهم في تلك الحقبة، و أيضاً من خلال إصدار مجموعة من القوانين التي تدعم وجود الحركة الصهيونية و اهم هذه القوانين هو قانون تصحيح سجلات الطابو لسنة 1920، و قانون تسوية حقوق الملكية، وقانون الأراضي الموات لسنة 1921 و قانون الارض المحلولة.

### **المبحث الثاني: التسوية بعد اصدار قانون تسوية الاراضي والمياه**

إن نظام التسجيل الذي كان قائماً في العهد العثماني لم يكن كافياً لتحقيق الغرض المنشود. وقد تم إصدار سلسلة من التشريعات لمعالجة هذا الأمر، بدءاً من قانون تحديد الأراضي ومسحها لعام 1930 وصولاً إلى قانون تسوية الأراضي لعام 1933، ووصولاً إلى القانون الحالي رقم 40 لسنة 1952. يهدف هذا القانون إلى حماية الملكية الخاصة وتنظيم أملاك الدولة وحمايتها من أي محاولات تسريبها لصالح العدو الصهيوني. تهدف دراستنا إلى توضيح كيفية تحقيق هذه الأهداف من خلال التشريعات والممارسات القانونية المعمول بها.

## المطلب الاول: تسوية الأراضي في فلسطين في عهد الحكم الأردني:

تم إلغاء قانون تسوية الأراضي لعام 1928 وتعديلاته بعد صدور قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لعام 1952، وذلك بهدف تسوية جميع المسائل والخلافات المرتبطة بحقوق التصرف والتملك في الأراضي والمياه، بالإضافة إلى حقوق المنفعة فيها أو أية حقوق قابلة للتسجيل. وقامت الإدارة الأردنية بالاستمرار في أعمال التسوية التي بدأت في أيام الانتداب، والتي لم تغطِ إلا جزءاً صغيراً من أراضي المواطنين في البلاد (سليمان 2014، 76). وكانت معظم هذه الأراضي تقع في المناطق التي احتلتها إسرائيل بعد عام 1948. وبناءً على أن نزاعات ملكية الأراضي كانت من أبرز القضايا التي تُنظر فيها المحاكم، وخاصة بالنسبة للأراضي التي شارك فيها مواطنون مقيمون خارج البلاد وتم توزيعهم في مناطق متعددة من الأرض، قامت الإدارة بالعمل على حل هذه النزاعات وتسويتها (سليمان 2014، 76).

**قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ( 40 ) لسنة 1952:** صدر قانون تسوية الأراضي والمياه في العدد 1113 من الجريدة الرسمية الأردنية وعلى الصفحة 279 بتاريخ 16 حزيران 1952، وعليه أصبح القانون سارياً وناظراً اعتباراً من ذلك التاريخ، وقد أُجريت عليه بعض التعديلات الشكلية التي لا تمس جوهره (قنديل 2013، 11). وقانون تسوية الأراضي والمياه سنة 52 هو من القوانين العصرية التي تعتمد التسجيل العيني للأراضي والمياه والحقوق المتعلقة بها، وترسم القطعة على الخرائط والوحدات الاحواض ويشار الى كل قطعه وشكلها على الخريطة ثم تنزل في جداول الحقوق النهائية والتي تشمل رقم الحوض ورقم القطعة والمساحة وأسماء أصحاب الحقوق ورقم الادعاء والقيمة المقدرة للقطعة، وتعتبر تلك الخرائط مكملة لجدول الحقوق ولها نفس الدلالة في الاثبات من حيث مواقع القطع واشكالها ومساحاتها، وتعتبر جداول الحقوق النهائية وخرائط الحوض مكمله لبعضها البعض متصلة لا تقبل الانفصام من حيث دلالة الاثبات وحجيته سواء بالنسبة لموقع القطع ومساحاتها والطرق العامة او الخاصة التي تتبعها وكافة حقوق الارتفاق التابعة لها (قنديل 2013، 12).

استمرت أعمال التسوية بوتيرة بطيئة بعد صدور قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لعام 1952 حتى احتلت إسرائيل الضفة الغربية وقطاع غزة عام 1967. وشملت جهود التسوية الأردنية ما يقارب 30% من مساحة الضفة الغربية، في حين بقيت 70% دون تسوية (عجوة 2011، 21). يجدر بالذكر أن بعض المناطق التي تم الإعلان عنها كأماكن تمت التسوية فيها قبل احتلال

إسرائيل، كانت قد أحرزت تقدماً في عمليات التسوية مثل إعداد المخططات وإعداد جداول الادعاءات وجداول الحقوق. ومع ذلك، حال دون الاحتلال من استكمال إجراءات التسوية كما جاء في القانون المشار إليه أعلاه (سليمان 2014، 76).

حرصت الحكومة الأردنية على تيسير إجراءات تسوية الملكيات وتسجيل الأراضي، ولمعالجة التحديات الزمنية والمالية الكبيرة التي تصاحب عمليات التسوية، أصدرت قانوناً يمكن الأفراد من تثبيت ملكياتهم والاستفادة من جميع المزايا المتاحة من خلال عملية التسوية (عجوة 2011، 22). يُعرف هذا القانون باسم "قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لعام 1964"، وتُعرف أحياناً باسم "التسجيل الجديد". ورغم أن بعض الأشخاص قد يطلقون عليه تسميات مثل "التسجيل المجدد"، إلا أن هذه التسميات غير دقيقة، حيث أن التسجيل الجديد يشير إلى تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم تكن مسجلة من قبل، ولا يشمل تحديث تسجيل موجود بالفعل (سليمان 2014، 76).

## **المطلب الثاني: التسوية تحت الاحتلال الإسرائيلي وفي عهد السلطة الفلسطينية**

### **الفرع الأول: تسوية الأراضي في فلسطين في ظل الاحتلال الإسرائيلي**

عندما بدأ الاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية في يونيو 1967، كانت نسبة صغيرة جداً من الأراضي مسجلة وفقاً لـ "قانون تسوية الأراضي والمياه" رقم 40 لعام 1952، والتي لم تتجاوز 30٪ من مساحة الضفة الغربية وقطاع غزة. وعندما انتقلت السلطات الإسرائيلية إلى الضفة الغربية وقطاع غزة، لم يتوقفوا عند توقف عمليات التسوية فقط، بل قاموا بالاستفادة من القوانين السابقة واستخدموا الأوامر العسكرية للسيطرة على المزيد من الأراضي الفلسطينية (شحادة 1990، 39). من بين هذه الأوامر العسكرية، كان هناك الأمر العسكري رقم 291 الذي أدى إلى توقف أعمال التسوية واستمرار السيطرة الإسرائيلية على الأرض. بالإضافة إلى ذلك، أصدرت إسرائيل العديد من الأوامر العسكرية الأخرى بهدف التحكم في المزيد من الأراضي الفلسطينية، مثل الأمر العسكري رقم (59)، والذي ينص على التالي:

"أمر بشأن أملاك الحكومة (منطقة الضفة الغربية) (رقم 59) لسنة 1967  
أمر بشأن أملاك الحكومة (منطقة الضفة الغربية) (رقم 59)، لسنة 5727-1967  
جيش الدفاع الإسرائيلي

سعيًا للمحافظة على أمن إسرائيل وعلى سلامة جيش الدفاع الإسرائيلي وإقراراً للحكم المنتظم في المنطقة ولمقتضيات قوات جيش الدفاع الإسرائيلي، أمر بما يلي:

المادة 1

التعاريف

في هذا الأمر:

"الشخص" - يشمل الهيئة الحكومية أو الجماعة من الأشخاص غير المنتظمة في هيئة.  
"العدو" - من كان طرفاً محارباً أو ملتزماً حالة الحرب ضد إسرائيل أو أعلن عن نفسه بصفة واحد من هذين الاثنين، سواء أعلنت الحرب أم لم تعلن سواء أكانت هناك أعمال عدائية عسكرية أم لم تكن.

"المنطقة" - منطقة الضفة الغربية.

"اليوم المحدد" - 28 أيار 5727 (7 حزيران 1967).

"الدخل" - المبلغ الذي يشكل دخلاً حسب رأي المسؤول.

"المسؤول" - من عين من قبل القائد العسكري مسؤولاً عن أملاك الحكومة لمقتضى هذا الأمر.

"القائد العسكري" - قائد قوات جيش الدفاع الإسرائيلي في المنطقة.

"الحق في المقالع" - يشمل أي حق يتعلق بالمقالع.

"الدولة المعادية" - المملكة الأردنية الهاشمية أو أي دولة معادية أخرى بما في ذلك حكومة الدولة وكذلك أي وحدة، امتداد، سلطة أو هيئة حكومية تابعة لتلك الدولة أو الحكومة.

"المتصرف" - يشمل من يسيطر بأي شكل من الأشكال بصورة مباشرة أو غير مباشرة على الملك الذي يسري عليه هذا الأمر.

"المقالع" - تشمل دون الانتقاص من عمومية التعريف، البترول، البترول الصبيب سواء أكان على شكل سائل أم بخار، الزيت، الغاز الطبيعي، الغازولين الطبيعي، المكثفات والكربيدات الصببية بالقرب منها، الأسفلت والكربوهيدرات النفطية الصلبة الأخرى.

"الإدارة" - تشمل الاستعمال، الإنتاج، التشغيل، الاستخراج، الإعداد، الشراء، البيع، التسلم، النقل، الحكم، الإجارة أو أي عملية تتعلق بوحدة من هذه، أو بالمحافظة على الأملاك، باستخدامها أو بصيانتها.

"الأملك"- الأملك المنقولة أو غير المنقولة وتشمل الأموال، الحسابات، حسابات البنوك، المركبات، آلات النقل، التجهيزات المدنية، المقالع، الحقوق في المقالع، الحقوق في هيئة حكومية، الدخل. العائدات، الحقوق في الدخل أو في العائدات. أو أي حق آخر ثابت أو آيل.

"أملك الحكومة"-

- الأملك التي كانت في اليوم المحدد عائدة لواحدة من الاثنتين التاليتين.
    - الدولة المعادية.
    - الهيئة الحكمية التي تمتلك الدولة المعادية أي حق فيها، سواء بصورة مباشرة أم غير مباشرة، وسواء أكان هذا الحق ينطوي على سيطرة أم لا.
  - الأملك التي كانت مسجلة في اليوم المحدد على اسم واحدة من المبينتين في البند.(1)
  - الأملك التي كانت واحدة من المبينتين في البند (1) شريكة فيها في اليوم المحدد.
  - الأملك التي كانت في اليوم المحدد عائدة لهيئة حكومية، مسجلة على اسمها أو تتصرف بها وكانت شريكة فيها واحدة من الاثنتين المبينتين في البند،(1)
- "الشريك"- يشمل كل صاحب حق في الأملك، سواء بصفة صاحب اسهم أم بصورة أخرى.
- "الهيئة الحكمية"- جماعة من الأشخاص أو مجموعة هيئات حكومية، منتظمة أو مسجلة في المنطقة أو في أي مكان آخر بموجب أي قانون يسري على المنطقة أو على أي مكان آخر.

المادة 2

تقلد التصرف

يجوز للمسؤول أن يقلد التصرف بأملك الحكومة وأن يتخذ كل إجراء يراه لازماً لذلك.

المادة 3

صلاحيات المسؤول

يقوم المسؤول بإدارة أملك الحكومة التي تقلد التصرف بها، ودون الانتقاص من عمومية ما ذكر ويجوز له أن:

- يستخدم أي شخص قرر المسؤول أن استخدامه لازم لإدارة أملك الحكومة وبالشروط التي يحددها.
- ينفذ كل صفقة تتعلق بإدارة أملك الحكومة.
- يعقد كل صفقة أو يقوم بأي عملية أو يصدر أية تعليمات يراها لازمة لتنفيذ هذا الأمر.

- يمارس ويعاود ممارسة أي صلاحية خولت له بموجب هذا الأمر من وقت لآخر حسبما يراه لازماً وفق ظروف الحال.
- يعين مراقبين على أملاك الحكومة ويحيل لكل واحد منهم من صلاحياته، باستثناء صلاحية تعيين مراقبين.

#### المادة 4

##### تقرير ترتيبات

يجوز للمحاكم العسكري أن يقرر في أمر ترتيبات:

- بشأن طرق العناية بأملاك الحكومة التي تقلد المسؤول التصرف بها.
- بشأن إعطاء دفعات، بمال أو بطريقة أخرى إلى شريك في أملاك الحكومة، إذا ثبت بما يرضي المسؤول أن الشريك ليس عدواً.
- بشأن التقارير التي تقدم من قبل المسؤول إلى القائد العسكري.

#### المادة 5

##### الصفقات المعقودة بحسن نية

كل صفقة تمت بحسن نية بين المسؤول وبين شخص آخر فيما يتعلق بملك اعتبره المسؤول حين عقد الصفقة من أملاك الحكومة، لا تلغى وتبقى معمولاً بها حتى ولو ثبت أن الملك لم يكن في ذلك الحين من أملاك الحكومة.

#### المادة 6

##### العقوبات

كل من يرتكب أحد الأمور التالية:

- يخفي متعمداً أملاك الحكومة.
  - يسبب متعمداً ضرراً بأملاك الحكومة.
  - يعيق المسؤول عن القيام بمهامه حسب الأصول.
  - يتصرف بخلاف التعليمات الصادرة عن المسؤول حسب الأصول.
- يعاقب- بالحبس لمدة عشر سنوات أو بغرامة مقدارها 20,000 ليرة إسرائيلية أو بكلتا العقوبتين معاً.

## المادة 7

النفاذ: يبدأ سريان هذا الأمر اعتباراً من 29 سيوان 5727 (7 تموز 1967).

## المادة 8

التسمية : يطلق على هذا الأمر اسم "أمر بشأن أملاك الحكومة (منطقة الضفة الغربية) (رقم 59)، لسنة 5727-1967".

23 تموز 5727 (31 تموز 1967)

الوف عوزي نركيس

الوف القيادة الوسطى

وقائد قوات جيش الدفاع الإسرائيلي

في منطقة الضفة الغربية

وقام الأمر 59 بتوسيع التعريف ليشمل مساحات واسعة من الأراضي ويعتبرها ممتلكات حكومية، وبدأت هذه السياسة بالتطبيق بشكل موسع اعتباراً من عام 1979 (شهادة 1990، 39). اعتمد الاحتلال الإسرائيلي عدة وسائل لاعتبار الأراضي في الضفة الغربية أراضي حكومية، بما في ذلك الأراضي المسجلة وغير المسجلة، والتي لم تخضع لعمليات التسوية. أعلنت إسرائيل العديد من مناطق الضفة الغربية كأراضي دولة، واعتمدت معياراً رئيسياً لتحديد ما إذا كانت الأرض تُعتبر أرض دولة (حكومية) أم لا، وهو ما إذا كانت الأرض متروكة أو مرعى أم لا. وقاعدة هذا المعيار تم بناؤها على المادة 103 من قانون الأراضي العثماني لعام 1858، المتعلقة بأراضي "الموات" (عجوة 2011، 23).

مكن التعريف السابق أن يفتح الباب أمام الاحتلال للاستيلاء على مساحات واسعة من الأراضي. وعلى النظر في أن ما يقرب من 30% فقط من الضفة الغربية قد خضعت لعمليات تسوية الأراضي، فإن هذا يعني أن نسبة 70% من أراضي الضفة الغربية معرضة للاستيلاء عليها ونزع ملكيتها (سليمان 2014، 79). حيث بلغت مساحة الأراضي التي تم الإعلان عنها كأراضي دولة (أملاك حكومية) حتى نهاية عام 1985 حوالي مليون وسبعمائة ألف دونم، وهي تمثل حوالي 80% من إجمالي مساحة الأراضي التي خططت السلطات العسكرية للاستيلاء عليها، والتي تبلغ مساحتها حوالي 2,150,000 دونم، مما يمثل نسبة تقارب 39% من إجمالي مساحة الضفة الغربية التي تبلغ حوالي 5,500,000 دونم (سليمان 2014، 79).

كما قامت إسرائيل بإجراء مسح شامل لجميع أراضي الضفة الغربية وكشف المسح الشامل على، أن أغلبية الأراضي في الضفة الغربية لم تكن مسجلة، وإنها تقع في فئات الميري (الأميري) والمتروك، والموات. وعليه، قررت الحكومة أن تعتبر جميع الأراضي غير المسجلة، والتي تقضي إحدى الفئات، أرضاً حكومية (عجوة 2011، 23).

أحد أخطر الأمور في الفترة الإسرائيلية، والتي لا تزال قائمة حتى الآن، هو وقف أعمال التسوية في الأراضي الفلسطينية المحتلة وإصدار الأوامر العسكرية اللازمة لاستكمال المشروع الصهيوني في احتلال ما تبقى من أرض فلسطين التاريخية، والتي تم احتلالها عام 1967. تميزت فترة الاحتلال الإسرائيلي بإصدار التشريعات، المعروفة بالأوامر العسكرية، التي تستهدف الاستيلاء على الأرض الفلسطينية (أبو عواد 2021، 36). وهذا يشير إلى أن الاحتلال الإسرائيلي لا يزال يتبع سياسة الاستيلاء على الأرض الفلسطينية باستخدام جميع الوسائل الممكنة، دون القيام بأي أعمال تسوية في الأراضي الفلسطينية. بل على العكس، قام بعرقلة معاملات التسجيل الجديدة عن طريق تعقيد إجراءاتها وتأخير تنفيذها، مما جعل الناس لا يقدمون على تقديم طلبات للتسجيل. وذلك لمخالفة سياسته الاستيطانية والاستعمارية (أبو عواد 2021، 36).

يتبين لنا مما سبق انفا أن حقبة دولة الاحتلال الاسرائيلي هي أخطر حقبة على وضع الاراضي الفلسطينية ، و وذلك من خلال قيام الاحتلال بإصدار الاوامر العسكرية بوقف أعمال التسوية وايضا مجموع الاوامر العسكرية التي تلزم لغايات تثبيت المشروع الصهيوني على الارض ، و السيطرة على ما تبقى من الاراضي الفلسطينية من خلال اصدار القوانين و التشريعات التي تشرعن يد الاحتلال على اراضي الفلسطينيين و من اهم هذه الاوامر العسكرية المتعلقة بأمالك الغائبين و الذي يبيح للاحتلال التصرف المطلق بأمالك المواطنين الفلسطينيين الذين تمنعهم من دخول الاراضي الفلسطينية عقب تهجيرهم بعد احتلال عام 1967 ، و ايضا تعقيد اجراءات التسجيل و رفع الرسوم و الضرائب على عمليات التسجيل و ذلك لغايات منع الفلسطينيين من تسجيل اراضيهم .

### الفرع الثاني: تسوية الأراضي في فلسطين في ظل السلطة الفلسطينية

في تاريخ 5 حزيران 2002، أصدرت السلطة الفلسطينية مرسوم رئاسي رقم ( 10 ) لعام 2002، الذي نص على إنشاء سلطة الأراضي الفلسطينية. هذا المرسوم أكسب سلطة الأراضي الفلسطينية

شخصية اعتبارية مستقلة وكاملة الأهلية القانونية لتنفيذ جميع الأعمال والتصرفات اللازمة لتحقيق الأهداف التي تأسست من أجلها (أبو عواد 2021، 44).

سابقاً، كان مجلس الوزراء يتحكم في سلطة الأراضي الفلسطينية، وكانت هذه السلطة مقسمة بين عدة وزارات. على سبيل المثال، دوائر التسجيل كانت تابعة لوزارة العدل، بينما كانت دوائر المساحة تابعة لوزارة الإسكان. هذا التقسيم كان يعيق تنفيذ معاملات الأراضي بأنواعها المختلفة، حيث كان يجب على أصحاب المعاملات التوجه إلى عدة جهات مختلفة لإكمال معاملاتهم (بعيرات 2021، 46). على سبيل المثال، في حالة إفراز الأرض، كان يتوجب على المواطن إعداد مخطط للإفراز والحصول على تصديقه من وزارة الإسكان، ثم العودة إلى وزارة العدل لإكمال المعاملة في دائرة التسجيل (بعيرات 2021، 46).

تأخرت السلطة الفلسطينية في البدء بأعمال التسوية بسبب التحديات التي واجهتها. عندما تسلمت السلطة دوائر الأراضي في عام 1994، كان من الصعب بدء عملية التسوية بسبب التكلفة المالية الكبيرة والحاجة إلى موارد بشرية مؤهلة ومدربة. في هذا السياق، لم تكن لدى سلطة الأراضي في الحالة الراهنة الإمكانيات المالية والبشرية الضرورية لإجراء عملية التسوية بالشكل المطلوب لتشمل جميع أراضي الضفة الغربية غير المسجلة (أبو عواد 2021، 44).

بدأت أعمال التسوية في عام 2006 من خلال مشروع تجريبي تم تمويله من قبل الحكومة الفنلندية. تمت عملية التسوية في قرى مثل قراوة بني زيد وبيتونيا وبيير نبالا، ومن ثم تم بدء العمل في تسوية الأراضي في محافظات بيت لحم وسلفيت ودورا الخليل. ومن ثم تواصل العمل على تسوية الأراضي في باقي المحافظات حتى الوقت الحالي (سليمان 2014، 81).

أعدت السلطة الوطنية الفلسطينية في عام 2016 تفعيل عملية التسوية كجزء من جهودها لتثبيت الحقوق العقارية للفلسطينيين ومنع المصادرة الإسرائيلية للأراضي، وذلك عبر هيئة تسوية الأراضي والمياه، التي أنشئت بموجب قرار بقانون رقم (7) لسنة 2016م. وكان الهدف من إعادة تفعيل التسوية هو تسجيل الأراضي غير المسجلة رسمياً، خصوصاً في المناطق المصنفة "ب" و"ج"، لحماية الملكية الفلسطينية من المصادرة والاستيطان الإسرائيلي (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 10).

شكل تسجيل الأراضي باسم مديريات الأوقاف في الضفة الغربية تحدياً كبيراً أمام السلطة الفلسطينية خلال عملية تسوية الأراضي التي بدأت عام 2016. ويرجع ذلك إلى مجموعة من العوامل القانونية والإدارية التي أعاقت تسجيل الملكيات بشكل منظم وسلس.

أولاً: التعارض القانوني بين ملكية الأوقاف والتسوية

تمثل الأراضي المسجلة باسم الأوقاف الإسلامية معضلة قانونية كونها غير قابلة للبيع أو التنازل وفقاً لأحكام الوقف الإسلامي. أدى ذلك إلى صعوبة تسوية النزاعات العقارية، خاصة عندما تداخلت الأراضي الوقفية مع ممتلكات خاصة، مما خلق خلافات بين الأفراد والأوقاف حول أحقية الملكية.

ثانياً: غياب الوثائق المحدثة لسجلات الوقف

العديد من الأراضي الوقفية لم تُحدَّث سجلاتها منذ العهد العثماني أو الانتداب البريطاني، ما جعل من الصعب تحديد حدودها الدقيقة ومالكها الفعليين. كما أن بعض هذه الأراضي كانت مستغلة من قبل مستأجرين أو جهات غير رسمية، مما أدى إلى ظهور نزاعات قانونية عند محاولة إدراجها ضمن عملية التسوية.

ثالثاً: التعارض مع المصالح العامة والمشاريع الحكومية

في بعض الحالات، احتاجت السلطة الفلسطينية إلى تسجيل أراضي لاستخدامها في مشاريع حكومية أو استثمارية، إلا أن كونها مسجلة كوقف جعل من الصعب إعادة تخصيصها أو استخدامها دون المرور بإجراءات قانونية معقدة. كما أن بعض المستأجرين في هذه الأراضي رفضوا الاعتراف بملكية الأوقاف أو حاولوا تحويلها إلى ممتلكات خاصة أثناء عملية التسوية.

تأسست دوائر الطابو منذ الحقبة العثمانية بهدف حل النزاعات والخلافات المتعلقة بحدود الأراضي وحقوق الملكية والحقوق الأخرى المتصلة بها مثل حقوق الارتفاق والانتفاع. قام المشرع بإصدار أنظمة الطابو في الحقبة العثمانية، ومن ثم صدر قانون تسوية حقوق الملكية في عام 1928، وتبعه قانون تحديد الأراضي ومسحها في عام 1930، وبعد ذلك جاء قانون تسوية الأراضي لعام 1933، الذي اعتبر خطوة متقدمة في تحديد الحدود وتسجيل الحقوق (أبو عواد 2021، 31-32).

مع تطور الأمور بشكل طبيعي، صدر في الأردن قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، والذي لا يزال معمولاً به في المملكة الأردنية الهاشمية مع بعض التعديلات البسيطة التي لا تؤثر على جوهر هذا القانون. وعلى الرغم من عدم صدور قانون تسوية خاص بفلسطين خلال فترة السلطة الفلسطينية، إلا أن عمليات التسوية تجري بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه الأردني وتعديلاته حتى تاريخ عام 1976 (عجوة 2011، 21).

و نرى مما سبق أن رغم أن أعمال التسوية في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية تتم بموجب قانون تسوية الاراضي و المياہ رقم 40 لسنة 1952 الا ان هذه الخطوة و رغم تأخرها الا انها جاءت في موقعها التاريخي الطبيعي لعملية تسجيل الاراضي في فلسطين وذلك من باب تثبيت الفلسطينيين في اراضيهم و تحديدا في المناطق المهدة بالمصادرة من قبل الاحتلال، وايضاً لما لهذه العملية من قيمة كبيرة في انهاء النزاعات بين المواطنين حول ملكيات الاراضي، و سأقوم في بحثي بمقارنة بعض ما نص عليه في قانون تسوية الاراضي و المياہ رقم 40 لسنة 1952 ببعض القوانين و العربية المختصة بتسجيل الاراضي و تسويتها مثل الجزائر وتونس والمغرب ومصر.

## الفصل الأول

### قيام الادعاءات والاستثناءات

يعد قانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين هو الإطار القانوني الناظم لقضايا توطين الأراضي والمياه في فلسطين، ويتضمن هذا القانون العديد من القوانين والأحكام التي تنظم القضايا المتعلقة بحقوق الملكية الأرضية واستخدام المياه في المناطق الفلسطينية. تتضمن القوانين العامة مثل هذا النوع من القوانين عادةً أحكاماً حول الادعاءات والاستثناءات.

**الادعاءات:** هو اجراء يمكن الأفراد والمؤسسات أن يقدموا ادعاءات بموجب هذا القانون للحصول على حقوق فيما يتعلق بالأراضي أو المياه. يتعين على الأشخاص الذين يتقدمون بادعاءات تقديم الوثائق والأدلة اللازمة لدعم مطالبهم (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 11).  
**الاستثناءات:** يمكن أن تكون هناك استثناءات مدرجة في القانون تحدد الحالات التي لا تنطبق فيها بعض أو كل أحكام القانون. هذه الاستثناءات قد تكون مرتبطة بظروف خاصة تتعلق بالأرض أو المياه أو الأفراد المعنيين (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 12).

يعتمد نطاق وتفاصيل الادعاءات والاستثناءات على نص القانون نفسه واللوائح والقرارات الصادرة بموجبه. لذلك يجب الرجوع إلى النص القانوني الدقيق لمعرفة مزيد من التفاصيل حول كيفية تقديم الادعاءات وتطبيق الاستثناءات وفقاً لقانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين النافذ في الوقت الحالي.

وبموجب المادة رقم (5) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، تقوم جماعة من الموظفين المختصين بعدد من الدراسات التي يقرر بموجبها رئيس دائرة الأراضي البدء في عمل تسوية الأراضي والمياه للطلبات التي تقدمها البلديات لسلطة الأراضي لإجراء أعمال التسوية فيها،

ويتم اختيار المنطقة التي ستبدأ بها أعمال التسوية بالنظر إلى الضرورات الاقتصادية والأمنية (المادة رقم 5 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952)، حيث تعتبر التسوية من أهم المشاريع الوطنية التي تطمح سلطة الأراضي إلى تنفيذه بالتعاون مع السلطات المختصة؛ وذلك لأهمية التسوية في المحافظة على الأرض مما يتيح للأرض القيام بدورها في عملية الاقتصاد، ويطلق مصطلح "منطقة التسوية" على المنطقة التي يقع عليها الاختيار (المادة رقم 5 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952).

وإعلان التسوية يتم بموجب إعلانين هما أمر التسوية وإعلان التسوية، وهما كالتالي:  
**أمر التسوية:**

يقوم رئيس سلطة الأراضي بعد إصداره قرار بالبدء في أعمال التسوية في منطقة التسوية بنشر أمر في الجريدة الرسمية تحت مسمى "أمر التسوية"، ويتضمن الإعلان عن بدء العمل في منطقة التسوية المحددة في تاريخ معين سيتم الإعلان عنه في وقت لاحق. أما في حال قرار رئيس سلطة الأراضي بإعلان التسوية دون نشر أمر التسوية في الجريدة الرسمية، فإن إعلان التسوية يكون باطلاً وذلك لأنه لم يسبق بإجراء شكلي نص عليه القانون، فعند مخالفة رئيس سلطة الأراضي لهذا الأمر فستعتبر إجراءاته اللاحقة لن يترتب عليها أي أثر ويمكن الطعن بها والقيام بإلغائها (المادة رقم 5 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952).

يتم الإعلان عن التسوية بعد القيام بإعداد وتجهيز فرق التسوية والتحضيرات المساحية الفنية المتمثلة في تقسيم منطقة التسوية إلى أحواض، وتقسيم الأحواض إلى أحياء مرقمة ومسماة بمسميات متعارف عليها بين أهالي المنطقة، وتنزيل الشوارع بناء على مخططات التنظيم (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 7).

**إعلان التسوية:**

يقوم المدير بإبلاغ أهالي منطقة التسوية عن موعد بدء أعمال التسوية بعد تعيينه للتاريخ المشار له في أمر التسوية\_المذكور في الفقرة السابقة\_ بموجب إعلان يطلق عليه "إعلان التسوية" تعلق نخة منه في مكان معروف في القرية أو البلدة أو العشيرة. ويشمل إعلان التسوية على ما يلي (المادة رقم 6 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952):

• اسم القرية أو البلدة أو العشيرة أو المواقع المنوي الشروع في تسوية أراضيها أو المياه الكائنة فيها.

• التاريخ والمكان الذي سيبدأ فيه بإعمال التسوية.

- اخطارًا بأن أعمال التسوية تتناول جميع الأشخاص الذين لهم أي حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في الأرض أو في الماء أو أية حقوق أخرى متعلقة بها سواء أكانت هذه الحقوق معترفًا بها أم منازعًا فيها.

تتوقف جميع المحاكم عن النظر في القضايا المرتبطة بالأراضي التي تقع ضمن أحواض التسوية عند الإعلان عن التسوية، وتقوم بإحالة جميع الملفات إلى محكمة التسوية، إضافة إلى توقف دوائر التسجيل عن تنفيذ أي معاملة تسجيلية من أي نوع في منطقة التسوية ويتم إحالتها أيضا إلى محكمة التسوية (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 7).

وبالمقارنة مع تجارب الدول الأخرى كالجزائر وتونس والمغرب ومصر:

#### الجزائر:

فقد عرفت الجزائر منذ سنة 1975، عملية هامة تمس كامل التراب الوطني تسمى "المسح العام للأراضي"، جاء هذا بطبيعة الحال بناء على الأمر رقم (74-75) المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. يتضمن هذا الأمر مواد قانونية ترتبط بهذه العملية وتفصل خطواتها، والتي تعتبر طريقة من طرق تطهير العقار في الجزائر قصد الخروج من المشاكل والمعضلات المرتبطة به (لمام 2022، 1).

تعتبر أعمال المسح الأساس المادي للسجل العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من الأمر رقم (74-75) المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري" (الأمر رقم (74-75) المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الجزائر).

يتبين من خلال هذه المادة أن أعمال المسح تنصب مباشرة على العقارات فقط، إذا فالمنقولات تم استثناءها من هذه الأعمال النتيجة الثانية المستخلصة ترتبط بالهدف من هذه الأعمال، والذي يتمثل في تعريف النطاق الطبيعي للعقارات، أي جمع المعلومات المتعلقة بها، سواء تعلق الأمر بالمساحة أو الحدود أو الاتفاقات أو الملاك أو غير ذلك (لمام 2022، 65).

كما تناولت المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، التي تنص على: "تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني وهذا على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر" (المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المؤرخ ب 19 ديسمبر 1989، الجزائر).

تونس:

أما في تونس فقد ترسخت قناعة للمشرع التونسي إبان الاستقلال بأن تطهير الملكية العقارية في تونس لا يمكن أن يمر إلا عبر قناة المسح العقاري الإجمالي، لأن ترك التسجيل لمحض مشيئة الأفراد من شأنه إعاقة عملية تطهير العقارات وعرقلة برامج الدولة التنموية، ووقع تبعاً لذلك تركيز أسس المسح العقاري بإصدار المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجمالي (شرف الدين 1999، 458).

وعرف الفقه القانوني التونسي المسح العقاري على أنه "مجموع العمليات التي يتم إجراؤها بصفة إجبارية من الدولة في جهة معينة، قصد إحصاء ما يوجد بها من عقارات غير مسجلة وضبط مالكيها وتعويض رسومها التقليدية برسوم عقارية على معنى نظام السجلات العينية" (سعيد 1996، 32).

### المغرب:

في حين اعتمدت المغرب على التحفيظ العقاري، والمقصود بالتحفيظ العقاري هو مجموعة المساطر والعمليات التقنية والإدارية والقانونية الهدف منها إنشاء رسم عقاري لكل عقار أي إخضاع العقار إلى القواعد القانونية الهادفة إلى تنظيم "هوية" كل عقار وفقاً لظهير 12 أغسطس 1930 بحيث توضح على وجه الدقة معالمه وأوصافه ومساحته وحدوده كما تبين ما على العقار من حقوق عينية كارتفاق وانففاع أو رهن رسمي مع تحديد اسم المالك وأسماء أصحاب الحقوق المترتبة على العقار. ويمنح صاحب العقار سند ملكية يحدد الوضعية القانونية والطبوغرافية للعقار بكل دقة كل ذلك بصفة نهائية قاطعة لا رجعة فيها لأي سبب ولا تحت أي ظرف كما أنه من شأن السند أن يطهر العقار من كل حق سابق لم يذكر فيه (نجيدة 1986، 19).

وتعد طبيعة نظام التحفيظ العقاري التحفيظ بحسب الأصل إجراء إداري إلا أنه في بعض مراحل قد ينقلب إلى إجراء قضائي فيتم بحكم من القضاء في حالة وجود اعتراضات ثم إحالتها على المحكمة. تبدأ مسطرة التحفيظ بعدة إجراءات إدارية وتقنية والجهة المكلفة بهذه الإجراءات هي المحافظة على الأملاك العقارية والرهون والمعروفة باسم المحافظة العقارية. فهذه المسطرة في المغرب هي من اختصاص الجهاز الإداري في الأصل واستثناء قد يتداخل الجهاز الإداري والقضائي في بعض الحالات (المغلس والقبطي 2005، 4).

وفقاً للفصل 9 من ظهير 12 غشت 1913 فقد نص على إنشاء محافظة للملكية العقارية في مركز كل محكمة ابتدائية ويرأس كل محافظة عقارية محافظ يعين بقرار من وزير الفلاحة وإلى جانب

المحافظين العقاريين هناك المحافظ العام الذي يتواجد بمديرية المحافظة العقارية بالرباط ط (مداوي 2000، 17).

ويتجلى دوره في توحيد العمل الإداري للمحافظات العقارية ومراقبة السير الوظيفي كما يبيت في الاشكاليات المحالة عليه سواء من قبل المحافظين العقاريين أو مباشرة من الخواص ومهمة المحافظات العقارية الإشراف على حسن سير النظام العقاري وحسن التطبيق الإداري للنصوص المتعلقة بهذا النظام ومن أبرز هذه المهام (مداوي 2000، 18):

- النظر في طلبات التحفيظ والقيام بإجراءات التحفيظ في السجلات العقارية.
- القيام بالتقييدات اللازمة في السجلات العقارية والمتعلقة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المقررة على العقارات المحفظة.
- مسك السندات والوثائق المتعلقة بالعقارات المحفظة.
- إعطاء الجمهور المعلومات والشهادات التي يرغبون فيها (النسخ والنظائر والتصاميم الطبوغرافية ..... الخ).

**مصر:**

أما مصر فقد اعتمد على نظام الشهر العقاري، والذي مر بعدد من المرحل حتى صار على ما هو عليه الآن وقد حاول المشرع أن يتلاقى في كل مرحلة عيوب المرحلة التي سبقتها حتى وصل إلى قانون تنظيم الشهر العقاري الذي صدر في سنة 1946 ثم تبني المشرع نظام السجل العيني نظراً لضرورته لاستقرار نظام الملكية العقارية وقد تم ذلك القرار بقانون رقم 142 لسنة 1964 إلا أن تبني المشرع المصري للسجل العيني لا يعنى الاستغناء كلية عن نظام الشهر الشخصي بل ترتب عليه أن صار نظام الشهر العقاري في مصر نظاماً مزدوجاً (المجلس والقبطي 2005، 34).

وتم بموجب قرار وزير العدل المصري رقم 952 لسنة 1976 تشكيل جهاز تنفيذ قانون السجل العيني وقد أنشأ هذا القرار بجانب الإدارة العامة للسجل العيني إدارة عامة لبحوث السجل العيني تختص بإعداد البحوث والدراسات في مجال السجل العيني ومركز للتدريب على أعمال السجل العيني يختص بوضع وتنفيذ البرامج الخاصة بتدريب العاملين المنوط بهم تنفيذ القانون (المجلس والقبطي 2005، 47).

## المبحث الأول: اسباب الادعاءات والاستثناءات

تحدد نطاق وتفصيل اسباب الادعاءات والاستثناءات بناءً على النصوص القانونية، واللوائح، والقرارات الصادرة بموجبها. يأتي قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 كإطار قانوني يحكم عمليات التسوية في فلسطين. وفقاً لأحكام هذا القانون، يكون لرئيس دائرة الأراضي السلطة للبدء في تنفيذ عمليات التسوية. يتطلب ذلك إجراء دراسات شاملة بالتعاون مع مجموعة من المختصين. يتقدم المجلس البلدي بطلباته إلى سلطة الأراضي، ويتم تحديد الأماكن التي ستخضع لعمليات التسوية بناءً على الضرورات الاقتصادية والأمنية (قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 الاردني، المطبق في الأراضي الفلسطينية).

### المطلب الأول: اسباب الادعاءات

قانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين يتعامل مع العديد من القضايا المرتبطة بالأراضي والمياه في المنطقة، وبالتالي يمكن أن تكون هناك أسباب متنوعة لتقديم الادعاءات وفقاً لهذا القانون. ومن الأسباب الشائعة لتقديم الادعاءات وفقاً لقانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين (قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 الاردني، المطبق في الأراضي الفلسطينية):

1. ملكية الأرض: يمكن للأفراد أو المؤسسات التقدم بادعاءات لتثبيت حقوقهم في ملكية الأرض. قد تتعلق هذه الادعاءات بتحديد حدود الأرض أو تسجيل الملكية في سجلات الأراضي.
2. استخدام الأراضي: الأشخاص والكيانات يمكنهم تقديم ادعاءات بشأن الاستخدام القانوني للأراضي، مثل تغيير الغرض من الاستخدام أو الحصول على إذن لبناء مشروع معين على الأرض.
3. الأراضي الزراعية: المزارعين وأصحاب الأراضي الزراعية قد يقدمون ادعاءات للحصول على دعم أو تعويضات فيما يتعلق بأمور الزراعة والري.
4. تسوية النزاعات: في حالة وجود نزاعات بين أطراف مختلفة حول ملكية الأراضي أو حقوق استخدام المياه، يمكن تقديم الادعاءات كجزء من جهود تسوية النزاع.
5. تغييرات بيئية: تغييرات البيئة مثل الفيضانات أو الترسبات أو الأمور المتعلقة بالمياه قد تتطلب تقديم ادعاءات لتقديم مساعدة أو تعويضات.

6. الامتثال للقوانين واللوائح: يمكن أن تتعلق الادعاءات بالامتثال للقوانين واللوائح المحلية أو الوطنية المتعلقة بالأراضي والمياه.

تعتمد طبيعة الادعاءات وأسبابها على الظروف الفردية والمتطلبات القانونية. يجب على الأشخاص الذين يتعاملون مع هذا القانون الاطلاع على نصه بعناية والاستشارة مع محامي مختص إذا كانوا بحاجة إلى تقديم أو معالجة أي ادعاءات (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 6).

نصت المادة رقم (3) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، على:

" تتناول تسوية الأراضي والمياه بحسب تعريفها الوارد في المادة السابقة جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق التصرف أو حق التملك أو حق منفعة في الأراضي والمياه الكائنة في المملكة الأردنية الهاشمية سواء أكان هذا الحق معترفاً به أم متنازعاً فيه".

وبالاطلاع على تعرف التسوية المذكور في هذا القانون يمكن اعتباره تعريف جامع مانع مطلق شامل لكل من له حق التصرف والادعاء بأي من الحقوق سواء كانت حقوق تخص الملكية أو التصرف أو الانتفاع بالأراضي والمياه وجميع الحقوق الأخرى المتعلقة بها سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين بما في ذلك الأشخاص الاعتبارية مثل الهيئات الدينية أو المدنية أو الجمعيات الخيرية أو أي جهة أخرى (قنديل 2013، 19)، أو الجهات الرسمية التي تسمح لها القوانين والأنظمة بامتلاك أو شراء أو الانتفاع بالأراضي والمياه كما جاءت في مادة التعريفات من هذا القانون. وحيث ان التسوية هي عملية تدوين حقوق قائمة وثابتة فان الادعاء يمكن ان يكون عن طريق التصرف المكسب او وضع اليد المكسب او تكون قد انتقلت اليه ارثاً او بأي عقد من العقود الناقلة للملكية(قنديل 2013، 19).

كما تنص المادة رقم (6) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، على:

"تبليغ أهالي منطقة التسوية عندما يعين المدير التاريخ المشار إليه في أمر التسوية المنصوص عليه في المادة السابقة يبلغ بالصورة التي يراها مناسبة، أهالي منطقة التسوية إعلاناً يسمى (إعلان التسوية) تعلق نسخة منه في مكان بارز في القرية أو البلدة أو العشيرة ويتضمن هذا الإعلان البيانات التالية":

- اسم القرية أو البلدة أو العشيرة أو المواقع المنوي الشروع في تسوية أراضيها أو المياه الكائنة فيها.

- التاريخ والمكان الذي سيبدأ فيه بأعمال التسوية.
- إخطاراً بأن أعمال التسوية تتناول جميع الأشخاص الذين لهم أي حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في الأرض أو في الماء أو أية حقوق أخرى متعلقة بها سواء أكانت هذه الحقوق معترفاً بها أو منازعاً عليها.

وعليه تناولت المادة 7 من نفس القانون مسألة الادعاءات والتي تنص على التالي:

1. "على جميع الأشخاص الذين يدعون بأي حق من الحقوق المذكورة في الفقرة (3) من المادة السابقة أن يقدموا إدعاءاتهم والوثائق المؤيدة لها إلى المدير أو الموظف المفوض من قبله بقول الادعاءات في الزمان والمكان اللذين يعينا لهذا الغرض ويحقق في هذه الادعاءات علانية على الأصول التي يقررها المدي".
2. للمدير أن يصدر من حين إلى آخر تعليمات يبين فيها طريقة تخطيط حدود الأراضي وتقديم الادعاءات المتعلقة بها.

كما نصت المادة (3) من قانون معدل لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم (22) لسنة 1964، على التالي:

تعديل المادة 7 (تقديم الادعاءات والوثائق المؤيدة لها) يضاف البند التالي كبند ثالث إلى المادة السابعة من القانون الأصلي:

"يجوز للمدير أو للموظف المفوض من قبله عرض الصلح على الأطراف المتنازعة وعند اتفاقهم ينظم صك مصالحة بالمواد المتفق عليها بأوصاف القطع التي تناولتها المصالحة يوقعه الفرقاء المتنازعون مع الشهود ويصدق عليه المدير أو الشخص المفوض من قبله ويعمل بمضمونه كما يعمل بمضمون أي إقرار أو اتفاق يقرره الفرقاء إذا كان لا يخالف القوانين والأنظمة المرعية".

يتضح هنا ان الأشخاص الذين عناهم القانون، هم الأشخاص الطبيعية (الافراد) والأشخاص الاعتبارية وسواء كانت الأشخاص الاعتبارية من اشخاص القانون العام كالدولة ومؤسساتها أو من اشخاص القانون الخاص كالشركات والمؤسسات التجارية والعقارية (العيسه 2021، 192).

والامر المهم في هذا التفريق ان شخوص القانون العام ومؤسسات الدولة وهيئاتها الاعتبارية تتوحد أمام القانون ولا يوجد أي فرق بين ادعاءات الافراد وادعاءات الحكومة فالكل سواء امام القانون وجميعهم يسلكون نفس إجراءات الادعاء التي رسمها القانون. كما يجب توضيح ان مدلول الأرض

في قانون التسوية يعني جميع أنواع الأراضي والحقوق المرتبطة بها كحقوق الملكية والتصرف أو المنفعة أو الارتفاق وأي حق قابل للتسجيل (قنديل 2013، 34).

اذن تتوحد هنا الأشخاص الطبيعية مع الاعتبارية والافراد مع الدولة في كيفية الادعاء وتسجيل الحقوق دون أي امتياز او تفرقة بين ما تدعيه الدولة أو يدعيه الافراد، فمن يدعي بحق عليه أن يثبته يستوي في ذلك الادعاء بحق فردي أو الادعاء بحق عام (قنديل 2013، 34). ولكن كما يُلاحظ من مبدأ "كل من يدعي بحق عليه ان يثبته"، إلا أنه ورد استثناء على هذا المبدأ وهو ان الأراضي التي لم يدع بها أحد أو لم تكن بتصرف أحد فتسجل باسم الخزينة (الأملك العامة). وأما ما عدا ذلك وحتى على نطاق الملكية المسجلة باسم اشخاص القانون العام فتكون خاضعة للادعاء بمليكتها بنفس الطريقة والأسلوب التي يسجل بها الأملك الخصوصية (قنديل 2013، 34). وبناء على ما جاء في المادة (7) من قانون التسوية يترتب على جميع الأشخاص الذين يدعون بأي حق من حقوق التصرف أو الامتلاك أو الانتفاع بالأرض أو المياه أو أي حقوق أخرى مرتبطة بها، أن يقوموا بتقديم ادعاءاتهم والوثائق الداعمة لها ليتحقق الموظف المفوض من هذه الادعاءات بشكل علني.

#### الجزائر:

وفي الجزائر يتم البدء بالأعمال التحضيرية لإنجاز المسح العام للأراضي عن طريق جمع مختلف الوثائق التي تساعد على سير الأعمال، سواء تعلق الأمر بوثائق التحديد مثل: المخططات ووثائق الرصد الجوي، أو المحررات الرسمية ومنها القرارات الإدارية والعقود الرسمية المشهرة وغيره (لمام 2022، 70).

ويتعلق بدء هذه العملية بقرار يصدره الوالي محددًا فيه، تاريخ افتتاح أعمال المسح في بلدية ما يكون هذا بناء على اقتراح يتقدم به المدير الولائي لمسح الأراضي يشير فيه إلى البلدية التي تم اقتراحها، والتاريخ المحدد لبدء هذه الأعمال (لمام 2022، 70).

ويتم الافتتاح الرسمي لعمليات المسح خلال مدة لا تتجاوز شهرا واحدا من تاريخ نشر قرار الوالي ويتم نشر هذه القرار في ثلاث وسائل نص عليها القانون الجزائري (لمام 2022، 70):

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- نشرة القرارات الإدارية للولاية المعنية.
- جريدة من أحد الجرائد اليومية الوطنية.

يبلغ بعد ذلك هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، هذا الأخير الذي يقوم بإعلام الجمهور، عن طريق اللصق في مقر الدائرة والبلدية المعنيتين، إضافة إلى البلديات المجاورة إذا استدعى الأمر ذلك، وهذا الإجراء يكون خلال مدة تقدر ب: 15 يوما قبل افتتاح أعمال المسح في البلدية المعنية (لمام 2022، 70).

ومن أبرز الأسباب التي تدفع الجزائريين لإنجاز المسح العام للأراضي الجزائرية، الوصول لما يسمى ب "تثبيت حدود العقار" ويقصد بعملية تثبيت حدود العقار، إبراز مكوناته المادية والتعرف على حدوده في الميدان، وهذا يكون إما بالاعتماد على سندات الملكية المقدمة أثناء التحقيق، هذه الأخيرة التي يُنجر عنها تعيين الحدود القانونية للعقار، كما يتم الاعتماد كذلك على حق الانتفاع الممارس من قبل الشخص، وهذا يؤدي إلى تعيين حدوده الفعلية (التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998، الجزائر).

#### تونس:

اعتمدت تونس على المسح العقاري، والذي كان موجها في البداية للعقارات الفلاحية دون غيرها باعتبار وأنه بعيد الاستقلال كانت وسائل الإنتاج بدائية وكانت الأراضي الفلاحية تمثل ركيزة الاقتصاد التونسي، لكن رغبة المشرع في التوجه نحو الاستثمار في الميدان الصناعي والسياحي سرعان ما حدث به لتتقيد مرسوم 1964 في سنة 1979 ليصبح المسح العقاري لا يشمل فقط الأراضي الفلاحية بل كذلك الأراضي البيضاء غير المبنية بما يسهل توفير وعاء عقاري مطهر يمكن تخصيصه للمناطق الصناعية والسياحية (المناعي 2014، 110).

وهنا تبرز خصوصية المسح العقاري الإجباري الذي يشكل الوسيلة المثلى لتوفير بنك عقاري مطهر، فهو على عكس التسجيل الاختياري لا يترك عملية التسجيل رهينة إرادة المالك بل يتميز بصبغته الإلزامية، كما أن عمليات التحديد والتسجيل التي تحصل في إطاره لها طبيعة جماعية إذ تسلط على نوعية معينة من الأراضي وتوجه نحو مناطق وجهات تشملها إجراءات المسح برمتها (المناعي 2014، 110).

وهنا يصبح المسح العقاري في تونس طريقة لتثبيت الملكية ولتسوية الوضعيات العقارية بشكل نهائي، وهو أمر يفرضه الواقع الاقتصادي والتنموي للبلاد باعتبار وأن إيجاد وعاء عقاري مطهر من كل شوائب النزاعات يسهل الائتمان ويشجع على الاستثمار خاصة وأن الاقتصاد التونسي يتركز في

جزء كبير منه على الاقتراض لتطوير المشاريع الاقتصادية وتحسين مردوديتها (المناعي 2014، 110).

## المطلب الثاني: اسباب الاستثناءات

قانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين يمكن أن يتضمن أيضاً أسباباً تبرر استثناءات من تطبيق بعض أو جميع أحكامه. ومن الأسباب التي يمكن أن تؤدي إلى تقديم استثناءات وفقاً لهذا القانون (العيسه 2021، 193):

1. حاجة استثنائية: في بعض الحالات، قد تواجه أطراف معينة ظروفًا خاصة تستدعي تقديم استثناءات. قد تكون هذه الظروف تتعلق بالأمن القومي أو الصحة العامة أو الحالات الطارئة الأخرى التي تتطلب التدخل السريع.
  2. الأوضاع البيئية: إذا كان هناك تأثير بيئي سلبي ناتج عن استخدام الأراضي أو المياه والذي يمكن تجنبه أو تقليله من خلال تقديم استثناءات، فقد تصدر هذه الاستثناءات بهدف حماية البيئة.
  3. الحقوق التاريخية: في بعض الأحيان، يمكن أن تتعلق الاستثناءات بالحقوق التاريخية لبعض الأفراد أو الجماعات فيما يتعلق بالأراضي أو المياه.
  4. تحقيق العدالة: يمكن أن تستخدم الاستثناءات لضمان تحقيق العدالة الاجتماعية أو التوازن في توزيع الموارد، بحيث يتم تحسين وضع الفئات الضعيفة أو المهمشة.
  5. التنظيم والإشراف: يمكن تقديم استثناءات لتمكين الجهات المختصة من تنظيم ومراقبة استخدام الأراضي والمياه بفعالية وفقاً للأهداف المحددة في القانون.
  6. الحاجة إلى تعديلات: في بعض الأحيان، يمكن أن تستدعي تغيرات في الظروف أو الأولويات إجراء تعديلات على تطبيق القانون أو إصدار استثناءات مؤقتة.
- تعتمد استثناءات قانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين على الظروف والمتطلبات القانونية الخاصة. يجب على الجهات المعنية بالتقديم للاستثناءات الالتزام بالإجراءات والشروط المحددة في القانون واللوائح ذات الصلة (العيسه 2021، 193).

مادة رقم 8 من قانون تسوية الأراضي والمياه في الأردن لسنة 1952 تتعامل عادة مع الاستخدام الزراعي للأراضي والمياه. وفي العديد من القوانين الزراعية، تُمنح استثناءات للحالات أو الأنشطة

التي تحظى بمعاملة خاصة. الأسباب التي تمنح فيها الاستثناءات في مادة مثل هذه يمكن أن تشمل:

1. المصلحة العامة: استثناءات يمكن منحها لمشروعات أو أنشطة تخدم المصلحة العامة، مثل مشروعات بنية تحتية هامة أو مشروعات تنمية تسهم في تعزيز الاقتصاد الزراعي والمجتمعي.
  2. الأمور البيئية والاستدامة: يُمكن منح الاستثناءات إذا كانت الأنشطة تتوافق مع معايير الحفاظ على البيئة والموارد الطبيعية، وتساهم في تحقيق الاستدامة البيئية.
  3. الاستثمار الزراعي: يمكن منح استثناءات لمشروعات الاستثمار الزراعي التي تهدف إلى تحسين الإنتاج الزراعي وزيادة الإنتاجية.
  4. الحاجة إلى تنمية المناطق الريفية: يمكن منح الاستثناءات لدعم التنمية الريفية وتحسين مستوى المعيشة في المناطق الريفية.
  5. الحقوق الزراعية والملكية: يمكن منح استثناءات للحفاظ على حقوق الملكية الزراعية والملكية الخاصة.
  6. تحسينات البنية: يمكن منح استثناءات لمشروعات تهدف إلى تحسين البنية التحتية الزراعية، مثل تطوير أنظمة الري أو تحسين البنية الريفية.
- والجدير بالذكر بأن تفاصيل الاستثناءات والأسباب التي تمنح فيها تلك الاستثناءات تختلف من حالة إلى أخرى وتعتمد على السياق القانوني والاقتصادي والاجتماعي في فلسطين. يُفضل دائماً مراجعة النص القانوني الرسمي للقانون أو الاتصال بالجهات المعنية في فلسطين للحصول على توجيه دقيق حول هذه الاستثناءات (العيسه 2021، 193).

تنص المادة رقم (8) من قانون تسوية الأراضي رقم (40) لسنة 1952 على التالي:

1. "عندما تكون الأشجار لغير صاحب الأرض فللمدير أو الموظف المفوض من قبله صلاحية إجراء تسوية بين الفرقاء وتجري هذه التسوية بالشكل الذي يتفق عليه الفرقاء وعند عدم الاتفاق يجوز للمدير أن يأمر بإجراء التسوية بالشكل الذي يراه مناسباً وفق أحكام هذا القانون".

2. "المدير أن يأمر باستثناء أية قطعة أرض أو أية مياه من التسوية إذا رأى أن المصلحة تقضي بذلك وأية معاملة أو نزاع يحدث على هذه الأرض أو المياه ينظر إليه في جميع الأحوال كأنه لم يصدر بشأنه أمر تسوية ويرجع عندئذ أمر النظر فيه للمحاكم ذات الاختصاص ودوائر التسجيل".
  3. "الأراضي المستعملة لأغراض عامة مما يقع تحت نوع الأراضي المتروكة تسجل باسم الخزينة وبالنيابة عن لهم منفعة فيها".
  4. "أي حق في أرض أو ماء لا يثبتته أي مدع يسجل باسم الخزينة".
  5. عندما تجري التسوية في المياه يجب على المدير أن يعين حصص الماء التي يجب تدوينها في جدول الحقوق بالنسبة لمجموع أراضي السقي التي تسقى عادة من المياه الجاري عليها التسوية شريطة أن تدون هذه الحصص بالنسبة لعدد دونمات أراضي السقي، وإذا ظهر أن لشخص حصصاً في الماء زائدة عن حاجته وأعطيت هذه الحصص لبقية المالكين يجب على المستفيد من تلك الحصص أن يدفع تعويضاً عادلاً يعينه المدير لمالك تلك الحصص".
- وتركز الفقرة الثانية من المادة 8 من قانون التسوية لسنة 1952، على مسألة الاستثناءات، والتي تكون من صلاحيات مدير التسوية، حيث قد يكون هناك قطع من الأراضي صغير أو كبيرة مكتظة بالأبنية بحيث يتعذر إيجاد حدود واضحة أو محدد بين أصحاب المباني بحيث تختلط المباني مع الأراضي ويكون من الصعب تسوية الحدود والملكية، عندئذ منح المشرع مدير التسوية صلاحية استثناء أية قطعة أو قطع أراضي من عملية التسوية وهذا كثيراً ما يحدث داخل القرى والقصبات واحواض البلدات القديمة، إذ يُلاحظ في معظم الأحيان أن الجزء القديم من أية مدينة أو قرية يستثنى من أعمال التسوية (قنديل 2013، 38).

كما أن الوضع القانوني لتلك الأراضي أو المباني أو المياه التي تستثنى من أعمال التسوية تخضع للقانون العام وليس لقانون التسوية أو محكمة التسوية وتتنظر المحاكم النظامية في أية نزاعات أو أية حقوق تنشأ بشأن تلك العقارات أو الأراضي أو المياه (قنديل 2013، 38).

يعود سبب إصدار أوامر الاستثناءات من عملية التسوية، في الغالب إلى ما يكون لكثرة المنازعات التي سببها التسوية في الأراضي والاحواض التي صدر بشأنها أمر التسوية، وذلك بالنظر لتعدد الحقوق على أرض معينة، أو أن هذه الأرض التي صدر بشأنها أمر استثناء تقع ضمن منطقة يصعب على هيئة التسوية إجراء أو تنفيذ عمليات التسوية فيها، كما هو الحال في البلدات القديمة

في المدن والقرى الفلسطينية التي تتسم بالتقارب بين المساكن وضيق الطرق (العيسه 2021، 193).

ولكن يجب في كل الأحوال ومهما كان سبب الاستثناء، أن يكون قرار رئيس هيئة التسوية موضحاً لسبب استثناء هذه الأراضي من التسوية،

وكان بهذا الشأن لمحكمة العدل العليا الفلسطينية العديد من القرارات بهذا الشأن منها، القرار رقم 197 لسنة 2017، والذي نص على التالي (قرار محكمة العدل العليا الفلسطينية، القرار رقم 197 لسنة 2017، الصادر عن محكمة العدل العليا المنعقدة في رام الله):

"وقد جاء في لائحة الدعوى:

1. المدعي الاول يملك قطعة ارض تقع في موقع ( حدب العلقه) ضمن الحوض ( 16 ) طبيعي جزء من قطعة الارض رقم ( 12 ) من اراضي دورا وتبلغ مساحتها ( 796م2 ) ، المدعي الثاني يملك قطعة ارض تقع في موقع ( حدب العلقه) ضمن الحوض ( 16 ) من اراضي دورا وتبلغ مساحتها ( 770 م2 ) ، المدعى الثالث يملك قطعة ارض تقع في موقع حدب العلقه ضمن الحوض (16) من اراضي دورا وتبلغ مساحتها ( 705 م2 ) ، المدعي الرابع يملك قطعة ارض تقع في موقع (حدب العلقه )ضمن الحوض (16) من اراضي دورا وتبلغ مساحتها ( 709 م2 ) المدعي الخامس يملك قطعة ارض تقع في موقع حدب العلقه ضمن الحوض (16) من اراضي دورا ، المدعي السادس يملك قطعة ارض تقع في موقع ( حدب العلقه) ضمن الحوض 16 من اراضي دورا ، المدعي السابع يملك قطعة ارض تقع في موقع ( حدب العلقه ضمن الحوض 16 من اراضي دورا تبلغ مساحتها ( 752 م2 ) ، المدعي الثامن يملك قطعة ارض تقع في موقع ( حدب العلقه) ضمن الحوض 16 من اراضي دورا وتبلغ مساحتها ( 729 م2 ) ، المدعي التاسع يملك قطعة ارض تقع في موقع ( حدب العلقه ) ضمن الحوض (16) من اراضي دورا ، المدعي العاشر يملك قطعة ارض تقع في موقع ( حدب العلقه) ضمن الحوض (16) من اراضي دورا وتبلغ مساحتها ( 754 م2 ) المدعي الحادي عشر يملك قطعة ارض تقع في موقع (حدب العلقه )ضمن الحوض (16) من اراضي دورا وتبلغ مساحتها ( 732 م2 ) المدعى الثاني عشر يملك قطعة ارض تقع في موقع ( حدب العلقه ) ضمن الحوض ( 16 ) من اراضي دورا وتبلغ

مساحتها (723 م<sup>2</sup>) وهذه القطع أصبحت تقع الان ضمن احواض دائرة التسوية وتدخل في حوض رقم (202).

2. تم نشر اعلان صادر عن سلطة الاراضي امر تسوية في العدد 103 بتاريخ 2013/12/8 في جريدة الوقائع الفلسطينية يفيد بان الحوض 202 وباقي الاحواض المذكورة اعلاه مشموله بأعمال التسوية وذلك وفق مخطط المساحة المرفق مع هذا الإعلان.
3. بتاريخ 2017/8/15 تم استثناء الاحواض المذكورة اعلاه بناء على امر صادر عن هيئة تسوية الاراضي والمياه وتم نشره في جريدة الوقائع الفلسطينية بتاريخ 2017/8/21 العدد (135) الامر الذي لم يرتض به المستدعون فبادروا الى الطعن به لدى محكمة العدل العليا.

المحكمة:

"بالتدقيق والمداولة وبعد الاطلاع على لائحة الدعوى واللائحة الجوابية والبيانات المقدمة وسماع مرافعات الطرفين تجد المحكمة ان الفقرة الثانية من المادة الثامنة من قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 تنص على (للمدير " مدير الاراضي والمساحة او من يقوم مقامه " ان يأمر باستثناء اية قطعة ارض او اية مياه من التسوية إذا رأى ان المصلحة تقضي بذلك ..... الخ ) وبالرجوع الى القرار المطعون فيه نجد انه لا يستند الى أي سبب في اصداره سوى استناد المستدعي ضده الى الصلاحيات المخولة له بموجب الفقرة الثانية من المادة الثامنة المذكورة اعلاه وبما ان الأسباب القانونية والواقعية تعد ركناً لازماً لقيام القرار الاداري بحيث يؤدي غيابهما او الخطأ فيهما الى عدم مشروعية القرار، لذلك يعتبر السبب ركناً من اركان القرار الاداري وشرطاً لازماً لصحته وقد استقر الفقه والقضاء الاداري انه لا بد لكل قرار اداري من سبب يقوم عليه وان هذا السبب هو الواقعة القانونية والمادية التي تدفع الادارة لاتخاذ قرارها وان خلو القرار الاداري من ذكر السبب يجعله فاقداً لركن رئيسي من اركانه مما يترتب عليه فقدانه لمشروعيته وحيث انه لم يبين المستدعي ضده الاول في قراره الطعين السبب الذي دعاه لإصدار هذا القرار بشكل واضح وان استناد المستدعي ضده الاول في اصدار القرار المطعون فيه الى المصلحة دون بيان ماهية هذه المصلحة لا يكفي لإضفاء صفة المشروعية على هذا القرار إذ لا بد من بيان السبب بشكل واضح ومقتنع وسليم لكي تبسط محكمة العدل العليا رقابتها على مشروعية القرار الطعين مما يجعل القرار المطعون فيه مخالفاً للقانون ومستوجب الالغاء ( قرار محكمة العدل العليا الاردنية رقم

2013/375 تاريخ 2013/11/26 هيئة خماسية منشورات عدالة ) مما يعني " ان القرار المطعون فيه مخالف للقانون وباطل ومستوجب الإلغاء".

"لهذه الأسباب تقرر المحكمة الغاء القرار المطعون فيه"

"قراراً صدر وتلي علناً باسم الشعب العربي الفلسطيني وأفهم 2018/6/6 "

بحيث كانت حجة المحكمة بإلغاء أمر الاستثناء ان رئيس هيئة التسوية لا يستند إلى أي سبب في إصداره امر الاستثناء سوى استناد رئيس هيئة التسوية، إلى الصلاحيات المخولة له بموجب الفقرة الثانية من المادة الثامنة من قانون التسوية، دون توضيح ماهية المصلحة العامة مما استوجب على المحكمة الغاء امر الاستثناء الصادر.

وفي نفس الاتجاه ذهبت محكمتي النقض والعدل العليا في القضايا التالية (مقام، احكام قضائية على المادة رقم 8 من قانون تسوية الأراضي والمياه قانون رقم (40) لسنة 1952م):

- القضية رقم 2017771/ المنعقدة في محكمة النقض بتاريخ 2019-01-06
- القضية رقم 2017809/ المنعقدة في محكمة النقض بتاريخ 2019-01-06
- القضية رقم 2017209/ المنعقدة في محكمة العدل العليا بتاريخ 2018-06-06
- القضية رقم 2017208/ المنعقدة في محكمة العدل العليا بتاريخ 2018-04-30
- القضية رقم 2017198/ المنعقدة في محكمة العدل العليا بتاريخ 2018-03-26
- القضية رقم 2016168/ المنعقدة في محكمة العدل العليا بتاريخ 2017-01-16

ويفيد المحامي مراد أبو شوشة في هذا الاتجاه، أن هناك بعض الاسباب لقيام مدير التسوية بإجراء الاستثناء و هي متعلقة عادة بالمصلحة العامة فمثلا في الحالة التي تنص عليها الفقرة ( 1 ) من نص المادة ( 8 ) اذا كان ثابتا لدى المدير أن الاشجار المزروعة في الارض لا تعود لصاحب الارض فقد اعطى هذا النص الحق للمدير محاولة التوفيق بين الاطراف وذلك من خلال محاولة التوصل الى اتفاق فيما بينهما و في حال عدم اتفاقهما يجوز للمدير اجراء التسوية وفقا لما يراه مناسبا وفقا لأحكام القانون (أبو شوشة 2023)، أما في نص الفقرة ( 2 ) من المادة ( 8 ) فأن الفقرة قد اعطت قد اعطت المدير صلاحيات واسعة فيما يتعلق باستثناء اية قطعة ارض من اجراءات التسوية و ذلك بالاستناد الى المصلحة العامة و يترتب على التعامل مع امر الاستثناء من التسوية

بخصوص اية قطعة ارض و كأنه لم يصدر بشأنها اية أوامر تسوية و يتم النظر بخصوص اية نزاعات بخصوصها أمام المحكمة المختصة و ليس أمام محكمة التسوية و قد صدر عدة أوامر استثناء من التسوية لعدد من القطع الاراضي في عدة مناطق في اراضي بلدة ابو ديس قضاء القدس و عدد من قطع الاراضي في أحواض النبي موسى في اريحا (أبو شوشة 2023).

تعتبر التجربة التونسية هي الوحيد من التجارب الأخرى التي اشارت إلى مسألة الاستثناءات في عملية المسح العقاري، حيث أن إلزامية الحكم بتسجيل كل العقارات التي صدر في شأنها قرار بالمسح، قد لا تنطبق في حالات مخصوصة جدا تدفع الحاكم المكلف إلى إخراج بعض العقارات من مجال المسح العقاري رغم كونها مشمولة بقرار المسح (اليزيدي 2008، 78). ولعل أبرز حالة هي تلك المتعلقة بعقارات شملها المسح لكن أقيمت عليها بناءات ضخمة كعامل أو قصور، ومن هذا المنطلق ولغاية عدم إخضاعها لإجراءات التسجيل الإجباري التي تتميز بالمجانبة والسرعة والنجاعة يقوم الحاكم المكلف بإخراجها من نطاق المسح لعدم توفر الشروط التي يفترضها هذا المسح (اليزيدي 2008، 78).

## المبحث الثاني: مظاهر الادعاءات والاستثناءات

يعتمد تحديد مظاهر الادعاءات والاستثناءات في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 على نصوص القانون ذاته، واللوائح النافذة، والقرارات الصادرة بموجبه. حيث يحدد نطاق الادعاءات ومناطق التسوية بناءً على الضرورات الاقتصادية والأمنية. ويتم تحديد المناطق التي سيتم فيها بدء عمليات التسوية بناءً على الاحتياجات والمتطلبات المحددة في دراسات شاملة تُجرى بالتعاون مع مجموعة من المتخصصين. ويمكن أن تتضمن القوانين واللوائح استثناءات لبعض الأراضي التي قد لا تكون مناسبة للتسوية نظرًا لاعتبارات معينة. وقد تكون هناك استثناءات للأراضي التي تخضع لحماية بيئية خاصة أو تاريخية أو ثقافية أو اعتبارات أخرى تحت بند المصلحة العامة (قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 الأردني، المطبق في الأراضي الفلسطينية).

## المطلب الأول: مظاهر الادعاءات

قانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين يتعامل مع العديد من المظاهر والجوانب المتعلقة بالأراضي والمياه، ويتيح للأفراد والجهات المعنية تقديم مطالبات أو ادعاءات بناءً على مجموعة متنوعة من القضايا (قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 الأردني، المطبق في الأراضي الفلسطينية).

هنا يجب توضيح الأسلوب المتبع في الادعاء بأي حق من الحقوق القابلة للتسجيل، فعندما يعين المدير تاريخاً لمباشرة أعمال التسوية، تقوم فرق المساحين بالتوجه الى المنطقة المعينة حيث يرافقهم لجنة من اهالي القرية الذين يعرفون حدود الاراضي والمتصرفين بها ويقف كل شخص على حدود قطعه ويقوم بدلاله المساحين على الحدود حيث يقومون برسمها وتحديد النقاط فيها ورسم الطرق التي تمر بها او بجانبها (قنديل 2013، 35). وبعد الانتهاء من رسم القطعة المشمولة بأعمال التسوية تستمع لجنة يشكلها مدير الاراضي الى ادعاءات الملكية او التصرف ويقدم كل مدع ما يثبت ادعائه الى دائرة التسوية ويقوم مسؤول التسوية وبناء على البيانات والبيانات واقوال الشهود والوثائق المقدمة بتسجيل القطعة باسم المتصرف وضع اليد الفعلي ويكون بقيه المدعين معترضين، وعندما ينتهي المدير من تحقيقاته ينظم جدولاً يسمى جدول الحقوق شامل الحقوق الثابتة والمتنازع عليها ويعلق هذه الجداول حسب تعليمات المدير ويكون عادة في مبنى البلدية ومقر دائرة التسوية ومقر سلطة الأراضي ومسجد المنطقة حيث تقدم بشأنها الاعتراضات الى محكمه التسوية (قنديل 2013، 35).

وعليه يقوم رئيس سلطه الاراضي وهو الذي يصدر قراراته التي تشمل اعلان التسوية والمباشرة بها ومراجعته جداول الادعاءات واصدار قراراته بخصوص التسجيلات والاعتراضات اضافته الى اصدار اوامر بتعليق جداول حقوق للاعتراض وفي الختام وبعد انتهاء مده الاعتراض البالغة 30 يوماً يصدر قراراته بتحويل جداول الحقوق النهائية الى سجل الاراضي ليقوم بأعمال التسجيل واصدار السندات (قنديل 2013، 35).

وتجدر الإشارة انه لا يمنع وقوع الاعتراض على بعض القطع من القيام بأعمال التسجيل للقطع التي لم يقع عليها أي اعتراض.

اما بخصوص التعليمات التي يصدرها المدير بخصوص تخطيط الحدود فانه لا يغرب على البال ان هناك بعض الطرق التي قد تكون ظاهره على الارض او حقوق استعمال او مرور غير محده او

ان بعض قطع قد سُهي عنها في التخطيط لطريق معين لها فانه يمكن استدعاء للمدير ليقوم بذلك من خلال فرقة المساحين التي تعمل معه ويكون هذا من صلب اختصاصه في حل منازعات الحدود وفتح الطرق (قنديل 2013، 35).

يضاف على هذا ان اي قضية مهما كانت يمكن ان تنتهي صلحا او حكما وليس في ايراد هذه المادة ويقصد بها المادة السابعة من القانون ما يضيف جديدا الى صلاحيات مدير التسوية ولكن الشيء اللافت ان المشرع ربما يكون قد قصد النزاعات الجماعية التي تكون بين عشيرة واخرى او قرية واخرى بخصوص املاك مشاعيه مشتركة لا يمكن تقسيمها بشكل فردي ولذلك تجري بشأنها الاتفاقات الجماعية وتسجيل كاملاك مشتركة (قنديل 2013، 36).

اصدرت هيئة تسوية الاراضي والمياه الفلسطينية ما أسمته دليل الاجراءات الموحدة لأعمال التسوية قد جاء في كلمه رئيس الهيئة "انه وفي خضم عمليه التسوية المتسارعة فإننا وجدنا هناك اختلاف الاجتهادات في تفسير نصوص القانون وفي فهم هذه النصوص وللتفاوت في خبرات العاملين وحتى يكون الدليل مرجعا وخارط الطريق وقد اصدرنا هذا الدليل متمنين ان يحقق الغايات التي وجد من اجلها" (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 6).

كما جاء في الهدف من الدليل ان انشاء هذا الدليل "لتوحيد الاجراءات والايجاد الحد الادنى من المعايير والاجراءات العملية موحدة لقيام بعمل التسوية وكذلك الطرق الاسترشادية التي من شأنها مساعده مأموري وموظفي التسوية في حل الخلافات الناشئة اثناء عمل التسوية والتي تتمحور حول نزاعات ملكيه والحدود والطرق وتوثيق الاجراءات المتفق عليها والمسؤوليات ضمن عمليه التسوية سندا لأحكام قانون تسويه الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 ومن الجدير بالذكر ان القانون مرجعا اساسيا لجميع العاملين في مكاتب التسوية ويعتبر هذا الدليل للاستئناس به من قبل مأموري تسويه نساعدهم في تنفيذ مهامهم بسهولة والتغلب على جميع العقبات والصعوبات وحل الخلافات التي تتعلق بالملكيات والحدود بما لها من انعكاسات ايجابية للدولة والانسان حاضرا ومستقبلا" (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 6).

وبالرجوع إلى نص المادة رقم 7 من قانون تسوية الأراضي رقم 40 لسنة 1952، نجد ان الأصول التي يجوز لرئيس هيئة التسوية تقريرها نوعين:

أولاً، أصول تتعلق بكيفية تقديم الادعاءات (المادة رقم 7) من قانون تسوية الأراضي رقم 40 لسنة 1952):

وهي تتعلق بالنموذج الذي يقدمه صاحب الحق وما يلزم أن يتضمنه من بيانات وما يرفق به من مستندات، والنماذج الأخرى التي تتم بموجبها معاملات التصرف ومعاملات التغيير التي سبق بيانها لدى دائرة التسوية. وبالنسبة لهذا النوع من الأصول أو الإجراءات، نجد أن دليل الإجراءات الموحدة قد تضمن نماذج معدة سلفاً في الصفحات من 90-110، وأن هذه النماذج مستخدمة في جميع دوائر التسوية، وخاصة لائحة الادعاءات التي تم تعريفها في الدليل على أنها "النموذج المستخدم لدى دائرة التسوية في توثيق المعلومات الأساسية لقطعة الأرض المدعى بها مثل رقم القطعة ورقم الحوض واسم الحوض والمدينة أو القرية وكذلك اسم المدعي بالملكية والايولة، وأسماء المجاورين والوثائق المقدمة واي معلومات أخرى تخص الحق المدعى به"، كما تضمن الوثائق المطلوبة لكل معاملة من هذه المعاملات في الصفحات 48-61، ولكن لم يتم ادراج هذه النماذج والوثائق المطلوبة في دليل الإجراءات على سبيل الاستئناس بها (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 16-27).

ثانياً، أصول تتعلق بالتحقيق في الادعاءات والبت فيها:

وهذه الأصول ومن خلال التدقيق في دليل الإجراءات الموحدة، نجد أنه تضمن احكاما متفرقة تم نقل بعضها عن نصوص واردة في القوانين التي تتعلق بالأموال غير المنقولة السارية المفعول، ولكنها بنفس الوقت غير كافية لهذا الامر، حيث سيتم تفصيل هذه الأصول في الفصل التالي.

**الجزائر:**

أما تقديم الادعاءات في الجزائر فقد تم تسميتها بأعمال التحقيق، حيث يُحضر المخطط البياني للحدود بالاعتماد على الوثائق التي جمعت أثناء الأعمال التحضيرية، خاصة الصور الجوية والإسترجاعات الفوتوغرامترية، فهذا المخطط تجسيد لإقليم البلدية التي جزئت إلى أقسام، كل قسم يتكون من مجموعات ملكية تعكس الوضعية المادية لإقليم البلدية، وما تحتويه من عقارات مهما كان طابعها القانوني (لمام 2022، 89).

إذا نحن أمام مخطط بياني تتقصه بعض التقنيات التي تؤدي إلى إكماله، وهذا لا يتسنى للقائمين على إعداده إلا عن طريق أعمال التحقيق وتحديد الملكية، هذه الأخيرة التي تساهم بشكل كبير في التعريف بالقوام المادي للعقارات، وتربطها بالملك أو الحائزين الظاهرين لها (مام 2022، 89).

يعتبر التحقيق الذي يقام بعد الأعمال التحضيرية مرحلة جد مهمة أثناء المسح، فالمعلومات التي تجمع أثناءه تعتبر الأساس المادي للسجل العقاري المراد إنشاؤه. فإذا كانت مصادر المعلومات التي تم جمعها أثناء الأعمال التحضيرية هي الوثائق والمستندات، فإنها في مرحلة التحقيق تنقسم إلى ثلاثة أقسام: القسم الأول يرتبط بالملك والحائزين الذين يشملهم التحقيق. أما القسم الثاني فيشمل الوثائق والمستندات التي يقدمها هؤلاء الملاك والحائزين لإثبات علاقتهم بالعقارات موضوع المسح. أما القسم الثالث والأخير فيمتد إلى الوقائع التي يمكن أن تفيد التحقيق وتؤكد المعلومات التي يدلي بها أصحاب العقارات، خاصة إذا تعلق الأمر بالحيازة فقط (مام 2022، 89).

#### تونس:

ركزت التجربة التونسية على ان يقع التسجيل الاجباري او المسح العقاري بصفة تدريجية على جميع العقارات الغير المسجلة بكامل التونسي باستثناء الاراضي المبنية داخل المناطق البلدية، وتحمل الدولة مصاريفه. وعلى صبغته القضائية، لا يقوم التسجيل العقاري على اجراءات تنازعية ولا يخضع لمبدأ المواجهة الذي يفترض ان يقدم اطراف الدعوى وسائل دفاعهم في اطار النزاع القضائي بقدر ما يهدف الى الكشف على المالك الحقيقي للعقار من قبل المحكمة العقارية للتوصل الى ضبط الحالة المادية والقانونية للعقارات غير المسجلة وتسوية وضعيتها وتطهيرها من المنازعات بضبط المالك والمساحة، ضرورة ان الحكم القاضي بالتسجيل يحسم في الوضعية الاستحقاقية ويغير سند الملكية من رسم تقليدي كالحجج والكتائب والعقود الى رسم عقاري وذلك بصفة نهائية وهي آثار تميز الحكم العقاري عن غيره من الاحكام والقرارات التي تصدرها الهيئات القضائية الاخرى التي تقبل الطعن بالاستئناف مثلا بصفة آلية (كحلون 2018).

#### المغرب:

تعتبر إجراءات مسطرة التحفيظ العقاري في المغرب هي الموازنة لمسألة الادعاءات في قانون تسوية الأراضي والمياه المتبع في الأراضي الفلسطينية، والتي سيتم تفصيل إجراءات هذه المسطرة في الفصل التالي ( الفصل 10 من ظهير التحفيظ العقاري لسنة 1913، المغربي ). ولكن حددت التشريعات المغربية من الذي يحق له طلب التحفيظ، فقد حدد الفصل العاشر من ظهير التحفيظ

العقاري أصحاب الحق في طلب التحفيظ وهؤلاء الأشخاص هم المالك والشريك على الشيوخ وأصحاب الحقوق العينية الانتفاع الاستعمال السكني الإيجار الطويل الأمد، الرهن الحيازي للعقار، حقوق الارتفاق) وأصحاب الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية طبقا لقواعد الشريعة الإسلامية، وهي الجزاء والزينة والهواء، وأصحاب الرهن الرسمي بشرط موافقة مالك العقار الدائن المرتهن الذي لم يستوف دينه عند حلول أجله أو له طلب تحفيظ العقار المرهون إذا قام بحجز هذا العقار بناء على حكم لصالحه ضد مدينه (الفصل 10 من ظهير التحفيظ العقاري لسنة 1913، المغربي).

## المطلب الثاني: مظاهر الاستثناءات

مظاهر الاستثناءات وفقاً لقانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين تتعلق بالحالات التي يمكن فيها تجاوز أو تصفية بعض أو جميع أحكام القانون نظراً للظروف الخاصة أو الضرورات الملحة. ومن بعض المظاهر الشائعة للاستثناءات في هذا السياق:

1. الحاجة الوطنية أو الاستراتيجية: يمكن أن تتيح الاستثناءات للحكومة أو السلطات المختصة تجاوز أو تعديل بعض أحكام القانون في حالات الحاجة الوطنية أو الاستراتيجية مثل تطوير البنية التحتية أو مشاريع البناء الكبرى.

2. الأوضاع البيئية: في حالة وجود تأثير بيئي سلبي يمكن تجنبه أو تقليله من خلال تقديم استثناءات، يمكن إصدار هذه الاستثناءات بهدف حماية البيئة.

3. الالتزام بالاتفاقيات الدولية: في بعض الحالات، قد يكون من الضروري تعديل بعض أحكام القانون لضمان الامتثال للاتفاقيات الدولية أو الاتفاقات مع دول أخرى.

4. الأوضاع الاقتصادية: قد تسمح الاستثناءات بتنفيذ سياسات اقتصادية معينة أو إجراءات تحفيزية لدعم النمو الاقتصادي.

5. تعويضات وتسوية النزاعات: يمكن تقديم استثناءات للسماح بتسوية النزاعات أو توفير تعويضات للأفراد أو الجهات المتضررة بسبب تدخلات أو تغييرات في استخدام الأراضي أو المياه.

6. تغييرات في الأولويات الوطنية: قد تتطلب التغييرات في الأوضاع الاقتصادية أو الاجتماعية أو البيئية تعديل بعض أحكام القانون لتلبية الأولويات الوطنية الجديدة.

تعتمد استثناءات قانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين على الضرورات والظروف الخاصة والأهداف المتوخاة. يجب على الجهات المعنية بتقديم الاستثناءات الالتزام بالإجراءات والشروط المحددة في القانون واللوائح ذات الصلة عند تقديم أي استثناء.

يشير المحامي مراد أبو شوشة إلى أن نص المادة (8) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 والتي حددت الحالات التي يجوز لمدير التسوية إجراء استثناء لقطعة الأرض من التسوية ومن ضمن هذه الحالات (أبو شوشة 2023)، أن تكون الأشجار لغير صاحب الأرض فللمدير أو المفوض من طرفه إجراء تسوية بين الفرقاء وعند عدم الاتفاق بين الأطراف يجوز للمدير إجراء التسوية وفقا لما يراه مناسباً، وايضا من ضمن هذه الاستثناءات الأراضي المستعملة للأغراض العامة تسجل مباشرة باسم خزانة الدولة، والأراضي التي لا يقدم فيها ادعاء أو قدم فيها ادعاء أو أكثر ولم يثبت هذا الادعاء تسجل باسم الخزانة (أبو شوشة 2023)، وفي حال بدء عملية التسوية في المياه فإنه يتعين على المدير أن يقوم بتعيين حصص الماء الواجب تسجيلها في جدول الحقوق بالتناسب مع مجموع أراضي السقي التي يتم سقايتها بالعادة من المياه الجاري عليها أعمال التسوية بشرط تدوين هذه الحصص بالتناسب مع عدد دونمات أراضي السقي، وفي حال اكتشاف أن لشخص ما حصصا في المياه زائدة عن حاجته وتم إعطاء هذه الحصص إلى باقي المالكين يجب على المستفيد من تلك الحصص أن يقوم بدفع تعويضا عادلا عن تلك الحصص يقوم بتحديد المدير لمالك أو مالكي تلك الحصص (أبو شوشة 2023)، إذا ان نص المادة (8) قد حددت صلاحيات المدير فيما يخص إصدار امر استثناء التسوية في حالات معينه وقد اعطاه نص المادة المذكورة ان يتخذ اجراءات من شأنها الوصول الى حلول نهائية فيما يتعلق بالمنازعات المعروضة أمامه باستثناء نص الفقرة (2) من نص المادة (8) المذكورة والتي اعطت الحق لمدير التسوية بإجراء أمر الاستثناء ولكن احال الفصل بالمنازعة الى المحكمة المختصة (أبو شوشة 2023).

كما أن مفهوم المصلحة العامة هو مفهوم واسع وفضفاض ولكنها فكرة هامة جدا وتعتبر ركيزة من ركائز الدولة كمشروع للقانون من طرف ومن طرف اخر مصلحة المجتمع بشكل عام، ففكرة المصلحة العامة تتطوي على مفهوم اساسي وهو الرعاية والعناية والصيانة الكاملة لمصالح المجتمع سواء كانت هذه المصالح الحالية أو انية أو مصالح بعيدة أو مستقبلية وبالتالي فان تحديد مفهوم المصلحة العامة يرتبط ارتباط وثيق بتحقيق العدالة والاستقرار الاجتماعي والاقتصادي والسياسي والجماعي وايضا الفردي بالنتيجة كهدف اساسي من الاجراءات التي تأخذها الجهات الادارية تحت مسمى المصلحة العامة، فالمصلحة العامة هي بمفهومها الواسع هي الهدف النهائي من جميع الاجراءات التي تؤخذها

الجهات الادارية في اطار السعي لتحقيق اهدافها التي هي مسؤولة عن تحقيقها بما يعود بالنتيجة على الدولة ومصالح المجتمع والافراد بالفائدة والاستقرار (أبو شوشة 2023)، ومن وجهة نظري ان نص الفقرة ( 8/2) من قانون التسوية الساري قد اعطى مدير التسوية صلاحية تحديد ماهية المصلحة العامة من أمر استثناء قطعة ارض من التسوية وهوأن امر الاستثناء خاضع بالنتيجة لرقابة القضاء الاداري لكي يفرد سلطته على مضمون القرار بما في ذلك كافة الاجراءات التي اتخذت بشأنه وما مضمون المصلحة العامة فاذا حدث انحراف في استخدام مضمون المصلحة العامة في أمر الاستثناء من التسوية كت تحقيق مصلحة شخصية أو فردية سواء لمصدر القرار او غيره فان هذا القرار يكون مشوبا بعيب اساءة استعمال السلطة، فان هذا القرار يكون مستحقا للإلغاء امام القضاء الاداري، على اعتبار ان الاصل في الغاية من اصدار القرار الاداري هو تحقيق المصلحة العامة (أبو شوشة 2023).

لم يرد في دليل الإجراءات الموحدة أي تفاصيل عن مظاهر الاستثناءات او اية تفاصيل أخرى، وهذا الامر يعتبر مآخذا على دليل الإجراءات الموحدة، وأيضا على هيئة تسوية الأراضي حيث أن مسألة الاستثناءات تم الاعتماد فيها فقط على ما نصت عليه المادة الثامنة من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، والتي تعطي لمدير التسوية صلاحية استثناء قطة أرض أو قطع أراضي من عملية الاستثناءات تحت مسمى المصلحة العامة دون توضيح أي شيء يتعلق بهذا الامر، كما أن هيئة التسوية أيضا لم توضح أي إجراءات أو تفاصيل تتعلق بمسألة الاستثناءات (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018).

## الفصل الثاني

### تنظيم الادعاءات والاستثناءات

تنظيم الادعاءات والاستثناءات وفقاً لقانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين يتضمن مجموعة من الإجراءات والمتطلبات التي يجب اتباعها لتقديم الادعاءات أو طلب الاستثناءات. وهذا ملخص لكيفية تنظيمها (أبو شوشة 2023):

- لتقديم الادعاءات يجب على الأفراد أو الجهات المهتمة تقديم الادعاءات بشكل رسمي إلى السلطة أو الجهة المعنية بمعالجة هذه الادعاءات. ويتعين على الادعاءات أن تكون موثقة بالوثائق والأدلة اللازمة التي تدعم المطالبات المقدمة.
- اتباع الإجراءات القانونية، حيث يتم مراجعة الادعاءات وفحصها بواسطة الجهة المختصة للتحقق من صحتها وملاءمتها وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها. ويمكن أن تستدعي الجهة المعنية إجراءات إضافية للتحقق من صحة الادعاءات، بما في ذلك التفتيش الميداني.
- يتم البت في الادعاءات بناءً على الفحص والتقييم، يتم اتخاذ قرار بشأن مصير الادعاءات. يمكن أن يتضمن هذا القرار الموافقة على الادعاءات، أو رفضها، أو تعديلها.
- أما الاستثناءات فيتم تقديم الاستثناءات عند الحاجة للتفريق عن أحكام القانون العام. يمكن أن تتضمن الاستثناءات تأجيل تنفيذ أو تعديل متطلبات معينة في حالات خاصة.
- يجب الامتثال للقوانين واللوائح إذ يتوجب على الأفراد والجهات المعنية بالادعاءات والاستثناءات الالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها والتعاون مع الجهات المعنية في تنفيذ القرارات والاستثناءات.

- يجب ملاحظة أن تفاصيل تنظيم الادعاءات والاستثناءات قد تختلف وفقاً للحالة القانونية واللوائح المحلية والوطنية في فلسطين، ولذلك يجب دائماً الرجوع إلى النصوص القانونية الصادرة عن السلطات المعنية للحصول على تفاصيل دقيقة حول كيفية تقديم الادعاءات والاستثناءات وتنظيمها بشكل صحيح.

### المبحث الاول: شروط الادعاءات والاستثناءات

قدم قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 في الأراضي الفلسطينية إطاراً قانونياً لتنظيم الأموال والممتلكات والمياه والأراضي. وينص القانون على العديد من الشروط والاستثناءات التي يجب أخذها في الاعتبار عند التطبيق. سنقوم في هذا المقال بتحليل ومراجعة شروط الادعاءات والاستثناءات وفق قانون تسوية الأراضي والمياه ودراسة تأثيرها على المجتمع والاقتصاد (قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 الأردني، المطبق في الأراضي الفلسطينية).

الادعاءات تشير إلى الحقوق المالية أو القانونية التي يعتقد الشخص أو الجهة القانونية أنها تنتمي إليه. بينما الاستثناءات هي الحالات الاستثنائية التي يتم تطبيقها دون الالتزام بالشروط العادية أو القانونية. وفي سياق قانون تسوية الأراضي والمياه، تتعلق الادعاءات بالتمتع بحقوق الملكية أو مطالبات التعويض المالي، بينما الاستثناءات تشمل الحالات الاستثنائية التي يجوز فيها تجاوز الشروط القانونية المعتادة (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018).

سيتم في هذا المبحث القاء الضوء على الشروط الخاصة بالادعاءات والاستثناءات وفق قانون تسوية الأراضي والمياه. يتضمن القانون عدداً من الشروط التي يجب توفرها لكي تكون الادعاءات والاستثناءات صحيحة وقانونية. على سبيل المثال، يمكن أن يكون أحد الشروط الأساسية هو تقديم الوثائق والبراهين الدامغة التي تثبت صحة الادعاء أو الاستثناء. وتتضمن الوثائق المطلوبة عادةً عقود الملكية والوثائق الرسمية الأخرى التي تثبت حقوق المطالبة.

يجب أيضاً أن تكون الادعاءات والاستثناءات موافقة لأحكام القانون واللوائح المعمول بها. وبما أن قانون تسوية الأراضي والمياه قد يحتوي على العديد من القوانين واللوائح الفرعية، فإن الامتثال للقانون يعد شرطاً أساسياً لصحة الادعاءات والاستثناءات. هناك أيضاً شروط محددة تتعلق بالمواعيد النهائية لتقديم الادعاءات والاستثناءات، حيث يجب الامتثال للمداول القانونية المعمول بها (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 23).

## المطلب الأول: شروط الادعاءات

شروط تقديم الادعاءات وفقاً لقانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين قد تختلف وفقاً للظروف والحالات الفردية، ولكن عادةً ما تشمل الشروط العامة التالية: وهي القواعد الشكلية والقواعد الموضوعية (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 23).

القسم الأول، القواعد الشكلية:

وتكون من خلال مرحلتين:

### المرحلة الأولى: تقديم الادعاءات من قبل اصحاب الحقوق

يقوم مأمور التسوية بعد نشر أمر التسوية في الجريدة الرسمية (جريدة الوقائع الفلسطينية) وتجهيز مكتب التسوية والفرق الميدانية بنشر إعلان تسوية داخلي عن كل حوض من الأحواض التي سيبدأ العمل بها، وذلك لإبلاغ أصحاب الحقوق بتاريخ البدء بالعمل في المنطقة المحددة في أمر التسوية (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 23).

ويتم تقديم الادعاء من صاحب العلاقة لدى الوقوف على رقبة الأرض للدلالة على حدود أرضه وبحضور المجاورين، ويوقع من قبل المدعي والموظف المختص والمعرفين ومأمور التسوية، أو في مكتب التسوية. وهو يقدم من المدعي بالذات أو بواسطة وكيل مفوض من قبله، ولم يشترط القانون أن يكون الوكيل محامياً (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 25). بينما نصت المادة 16/2 من قانون 1928 على انه (يجوز للمدعي ان يحضر امام مأمور التسوية إما بذاته او بواسطة وكيل يفوضه كتابة أو يعينه أمام التسوية، ... فإذا كان الوكيل المعين على هذا الوجه من أفراد عائلة الشخص الذي عينه وليس محامياً، فلا تلتصق طوابع إيراد على سند التوكيل الذي يخوله الحضور أمام مأمور التسوية).

وحتى يكون الادعاء واضحاً ومحدداً فقد أعدت هيئة التسوية نموذجاً لهذه الغاية، يسمى (لائحة ادعاء) يتم تعبئتها بحضور مأمور التسوية أو الموظف المختص، وقد عرف دليل الاجراءات الموحدة لائحة الادعاء بأنها: هي النموذج المستخدم لدى دائرة التسوية في توثيق المعلومات الأساسية لقطعة الأرض المدعى بها مثل رقم القطعة؛ ورقم الحوض؛ واسم الحوض؛ والمدينة أو القرية؛ وكذلك اسم

المدعي بالملكية، والأيلولة، وأسماء المجاورين (الحدود)، والوثائق المقدمة وأي معلومات أخرى تخص أحق المدعى به (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018).

وهذا النموذج هو المرفق رقم 1 من الملاحق، ويرفق بلائحة الادعاء أية بيانات أو مستندات تؤكد الحق، وهي على سبيل المثال (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 26):

- إخراج قيد صادر عن ضريبة الأبنية والأماك.
- حصر الإرث وحجج التخارج والوصاية وعقود التبرع.
- عقود البيع والمغارة.
- الوكالات بأنواعها.
- مخطط لإفراز طبقات وشقق.
- قرارات المحاكم.
- شهادات التسجيل ( تركي، إنجليزي، عربي، شهادات تسجيل جديد).
- الاتفاقات الخارجية المعقودة بين الأطراف لنقل الملكيات أو الحقوق العينية مثل القسمة الرضائية.
- شهادات التصرف من الهيئات المحلية ورخص الأبنية.
- مخطط موقع من المجاورين مرفق بإقرار منهم لغايات رفع أي نزاع متعلق بالحدود.
- أي أوراق أخرى تثبت الملكية.

وفي مرحلة تقديم الادعاءات تنثور مسائل أربعة وهي (يغمر 2019، 34):

**المسألة الأولى، المدة التي يجب تقديم الادعاءات خلالها:** يحدد مأمور التسوية في إعلان التسوية الداخلي بالنسبة لكل حوض، بداية أعمال التسوية في ذلك الحوض؛ ولكنه يصعب أن يحدد نهاية لهذه الأعمال، لأن ذلك يتوقف على المدة الزمنية اللازمة للمسح الميداني للحوض، وبالتالي يكون لأصحاب الحقوق تقديم ادعاءاتهم مادام العمل مستمرا في الحوض محل التسوية (يغمر 2019، 35). ومع ذلك، وتحقيقا للعدالة؛ يقترح الباحث أن يقوم مأمور التسوية حال الانتهاء من الحوض، بتحديد مدة زمنية قصيرة؛ ( 7-15 يوما) يتيح فيها لمن لم يتقدم بادعائه بتقديم هذا الادعاء في مكتب التسوية؛ وعدم ترك هذه المدة دون تحديد، حتى يسهل البدء بالتحقيق في الادعاءات المقدمة، وإعداد جدول الادعاءات دون أي تأخير نتيجة تقديم ادعاءات خلال هذه المرحلة. علما بأن من تخلف عن تقديم ادعائه تبقى أمامه فرصة الاعتراض على جدول الحقوق لدى محكمة التسوية. بينما

وفق المادة 16 من قانون 1928 يحدد مأمور التسوية الزمان الذي يجب أن يقدم فيه أصحاب الحقوق ادعاءاتهم (يغمور 2019، 36).

**المسألة الثانية، تقديم الادعاء بالإضافة للتركة:** الأصل أن يكون الادعاء شخصياً، أي أن يقدم من صاحب الحق أو من يمثله قانوناً. وقد يكون الممثل القانوني لمقدم الادعاء محام مزاول يمثّل موكله بوكالة مصدقة منه حسب الأصول المتبعة في قانون نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين رقم 3 لسنة 1999 النافذ وقد تكون وكالة عدلية سواء خاصة أو عامة، وقد يكون من يمثّل المدعي بالادعاء أمام مأمور التسوية شخص عادي وفي هذه الحالة لا بد أن يكون هنالك وكالة موثقة عدلية حسب الأصول والقانون علماً أن مسألة تقديم الادعاء بصفة شخصية أو بوكالة أو تفويض جاءت بنص صريح في قانون 80 لسنة 1928 الساري في المحافظات الجنوبية (يغمور 2019، 35).

كما نصت المادة 4/16 منه على أنه: إذا حضر أمام مأمور التسوية شريك واحد أو أكثر من الشركاء الذين يملكون قسيمة أو إرث أو أكثر من ورثة المدعي أو المالك المتوفى أو جماعة من الورثة لهم حقوق مستقلة عن جماعة أخرى فيعتبر حضوره أو حضورهم بمثابة حضور جميع الشركاء أو الورثة أو الجماعة حسب مقتضى الحال إلا إذا أمر مأمور التسوية بخلاف ذلك (يغمور 2019، 35).

ولكن قد يقدم ادعاء من شخص بصفته الشخصية وبالإضافة لتركة مورثه. فهل يعد هذا الادعاء مقبولاً أم لا؟

لم يرد نص في قانون التسوية، أو دليل الإجراءات الموحدة بخصوص هذه المسألة، لذلك قبل بعض مأموري التسوية ادعاء الوارث بالإضافة للتركة، وفي حين لم يقبل بعضهم الآخر هذا الادعاء وتمسك بشخصية الادعاء أي أنه قد يقبل الادعاء وقد لا يقبل (يغمور 2019، 36).

وللإجابة على هذا التساؤل، يجب التفرقة بين حالتين:

الحالة الأولى: تقديم الادعاءات من قبل الورثة في مواجهة بعضهم بعضاً، بأن يقدم كل واحد منهم ادعاءه في مواجهة وارث آخر. وفي هذه الحالة يجب أن يكون الادعاء شخصياً، ولا يجوز لأحدهم أن يتقدم بادعائه بالإضافة للتركة، لأن حق كل وارث بنصيبه في تركة مورثه في مواجهة باقي الورثة هو حق شخصي (يغمور 2019، 36).

الحالة الثانية: أن يتقدم أحد الورثة بادعائه بصفته الشخصية وبالإضافة للتركة في مواجهة الغير. وفي هذه الحالة يرى الباحث بأن الادعاء يكون مقبولاً عملاً بأحكام المادة 1642 من مجلة الأحكام العدلية التي أجازت أن يكون أحد الورثة خصماً في الدعوى التي تقام على الميت أو له ودليل ذلك أن مأمور التسوية في كثير من الحالات يعتمد على أقوال المجاورين والمعرفين وكبار السن في القرية لغاية معرفة المالك الحقيقي بأي وسيلة حتى في حالة عدم تقديم الادعاء أصلاً (يغمور 2019، 36).

**المسألة الثالثة، حالة تقديم ادعاء من قبل شخص نيابة عن قريبه الغائب:** لم تعالج نصوص قانون التسوية مثل هذه المسألة المطروحة إلا أنه ومن واقع عملي من خلال الاطلاع على أعمال مكاتب التسوية المختلفة يجد الباحث أن هذه المكاتب تقبل مثل هذه الادعاءات المقدمة من غير حامل لصفة قانونية كمن يدعي لغريب سواء أكان هذا الغريب قريباً أو غير قريب وهذا من قبيل تحقيق العدالة علماً أن أغلب أبناء الشعب الفلسطيني هم من المهجرين قسراً (يغمور 2019، 36).

**المسألة الرابعة، حالة عدم تقديم أي ادعاء بخصوص قطعة أرض معينة:** قد يجد مأمور التسوية بعد الانتهاء من أعمال المسح الميداني، وبدء دراسة الادعاءات، وجود قطعة أرض أو أكثر لم يقدم أحد ادعاء بخصوصها لأي سبب من الأسباب، كما لو كان صاحب الحق فيها غائباً أو قاصراً أو عديم أهلية (يغمور 2019، 36).

وفي هذه الحالة، يقوم مأمور التسوية بتسجيل هذه القطعة أو القطع باسم الخزينة، عملاً بالمادة 4/8 من قانون التسوية. ونصت على ذلك أيضاً المادة 3/29 من قانون 1928 بقولها (3- تسجل باسم الحكومة جميع الحقوق في الأراضي الواقعة في أية منطقة تسوية لم يثبت ادعاء أحد فيها ولم تسجل بمقتضى التسوية). غير أن القانون المذكور نص في المادة 4/27 منه على أنه (إذا اقتنع مأمور التسوية بأن شخصاً له حق في أرض ولم يقدم ادعاء به فله أن يجري التسوية أن ذلك الشخص قد قدم ادعاءه في الوقت المعين). ويرى الباحث أن هذا النص يحقق العدالة ويقترح الأخذ به لدى تعديل قانون التسوية الحالي أو إعداد قانون تسوية جديد (يغمور 2019، 36).

### **المرحلة الثانية: التحقيق في الادعاءات وإعداد جدول الادعاءات**

بعد الانتهاء من تقديم الادعاءات بخصوص أي حوض من الاحواض التي تمت فيها أعمال التسوية، يقوم مأمور التسوية بالتحقيق في هذه الادعاءات، تمهيداً لإعداد جدول الادعاءات، ويكون مأمور التسوية في هذه المرحلة بين أحد الاحتمالات ثلاثة:

الاحتمال الأول: أن يقدم بكل قطعة ادعاء واحد فقط، وعدم وجود خلاف بين المتجاورين على الحدود وفي هذه الحالة، وهي الغالب، يقوم مأمور التسوية بإدراج القطعة باسم مقدم الادعاء في جدول الادعاءات (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 27).

الاحتمال الثاني: أن يقدم بكل قطعة ادعاء واحد فقط، ولكن يكون هناك خلاف بين المتجاورين على الحدود. وقد تضمن دليل الإجراءات الموحدة الأسس والقواعد التي على مأمور التسوية اتباعها في الفصل في هذا الخلاف (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 28).

الاحتمال الثالث: أن يقدم ادعاءان أو أكثر بالنسبة لقطعة معينة، وفي هذه الحالة على مأمور التسوية تسجيل جميع الادعاءات في جدول الادعاءات، والتحقق في هذه الادعاءات، وتقديم تقرير عن كل قضية منازع فيها لرئيس هيئة التسوية (المادة رقم 10 من قانون تسوية الأراضي رقم 40 لسنة 1952).

وبالرجوع إلى دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، نجد أنه تضمن بعض القواعد التي على مأمور التسوية اتباعها في تسوية المنازعات على حقوق الملكية، وهي على النحو التالي:

يقوم مأمور التسوية أو من يكلفه بدراسة الادعاءات بتنظيم تقرير يوضح فيه القطع المتنازع عليها من نوع وطبيعة كل نزاع علما أن جميع الادعاءات تكون مثبتة على جدول الادعاءات (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 34).

يقوم مأمور التسوية وفق نص المادة 3/7 بعرض الصلح على الأطراف المتنازعة وتنظيم صكوك المصالحة بما تم عقد الاتفاق عليه مع وصف مزيل للجهالة للقطع التي تتناولها المصالحة يوقعه الأطراف مع الشهود، ويقوم مأمور التسوية بالتصديق عليها أو برفعها لرئيس هيئة التسوية للمدير للتصديق ويعمل بمضمونها مثل أي قرار أو اتفاق بينهم (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 34).

في حال عدم الاتفاق بين المتنازعين مصالحة يجوز لمأمور التسوية "وهذا ما يحصل علميا" أن يقوم بتشكيل لجنة لحل النزاعات أعضاؤها مأمور التسوية رئيسا، وموظف قانوني، وموظف يختاره مأمور التسوية يكون اختصاصه وفق النزاع المعروض، أي إذا كان النزاع متعلقا بحدود أو مساحة أي ما يعرف بالمسائل الفنية يكون الاختصاص للمهندس أو الفني، أما فيما يتعلق بالنقاط القانونية فإن

الاختصاص يكون للباحث القانوني أو المستشار القانوني (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 35).

تقوم اللجنة بالتحقيق في الادعاءات ولها الاستماع لأقوال الأطراف وفي هذه المهمة يكون للأطراف حرية تقديم ما يدعم ادعاءاتهم من مستندات. لكن يمكن القول إن جميع الادعاءات أو النزاعات تشترك في مجموعة المستندات (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 36).

وفيما يتعلق بالمفاضلة بخصوص السجلات المحفوظة في دوائر تسجيل الأراضي والتي هي عبارة عن شهادات تركية أو إنجليزية أو عربية فإن الترجيح بين هذه الشهادات يكون وفق حجية كل منها فتكون الشهادات الصادرة عن السجل العربي سواء الأردني أو الفلسطيني والصادرة وفق قانون 6 لسنة 1964 والمعروفة ب (التسجيل الجديد والمستندة إلى مخطط مصدق وفق الأصول فإن سند التسجيل الصادر عن قيود دائرة التسجيل يعتبر وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم وفق المادة (8/ج) من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 (يغمور 2019، 39).

أما ما يتعلق بإخراجات القيود الصادرة عن سجلات دافعي الضريبة فإن حجيتها القانونية لا تتعدى أن تكون قرائن على التصرف الجائز إثبات عكسها بكافة طرق الإثبات مع الإشارة بأن القيود الناتجة عن أحواض التخمين تقدم خدمة المأموري التسوية تتعلق بمساحة تقريبيه ثابتة بما تم تنظيم مخططات بها يمكن الاستئناس بها مع التأكيد بأن مثل هذه المخططات لا تحمل دقة مخطط التسوية (يغمور 2019، 39).

أما ما يصدر من قيود عن الأحواض الطبيعية فإن حجيته لا تتعدى قرينة بسيطة على التصرف لا يمكن الركون إليها لإثبات الملكية ذلك أن مثل هذه الأحواض لا شيء يمكن اعتباره ثابتا بخصوصها سوى حدود الأحواض الطبيعية الخارجية دون معرفة واضحة بالحدود الداخلية للقطعة ويستدل على القطعة من خلال أصحابها والمجاورين والمعرفين وكبار السن في البلد (يغمور 2019، 39).

وفيما يتعلق بالقيود الناتجة عن جداول الادعاءات أو القيود الناتجة عن جداول الحقوق غير النهائية والمنظمة في جدول التسوية الأردنية غير المنتهية فإن حجيتها القانونية لا تتعدى أن تكون قرينة بسيطة على التصرف فيما يتعلق بالملكية وحدود هذه القطعة المرتبطة بمخطط نهائي غير مصدق في تلك الفترة فهي حدود ثابتة يمكن الركون إليها في إزالة أي خلاف فني متعلق بالحدود من حيث تثبيتها أو شكلها النهائي، ولكنها لا تكفي لإثبات الملكية والتصرف (يغمور 2019، 40).

ويتبين من هذه القواعد أنها تنظم الأصول الواجبة الإتباع من ناحية، ومدى قوة كل دليل في الإثبات من ناحية أخرى، أما القواعد الموضوعية الواجبة التطبيق فقد نص الدليل على بعضها تحت عنوان أحكام عامة، على النحو التالي:

### القسم الثاني: القواعد الموضوعية.

تضمن الدليل بعض الأحكام العامة بهذا الخصوص، وهي مستمدة من نصوص القوانين ذات العلاقة، وأهم هذه الاحكام ما يأتي (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية 2018، 42):

- على مأمور التسوية إدراج الأراضي التي تمت فيها أعمال التسجيل الجديد في جدول الادعاءات وفق شهادات التسجيل الصادرة فيها حتى لو لم يقدم بها ادعاء، مع مراعاة أية بيوعات موثقة حصرا بموجب وكالات دورية أو إقرارات عدلية.
- العبرة في التصرف الهادئ الممتد مدة مرور الزمن، وفي هذا لا بد من التعرّيج على ما جاء في نص المادة 3 من قانون 51 لسنة 1958 والتي تنص "تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الاميرية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفا فعليا مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة"، وهذه المادة قد وضعت شروطا للأخذ بهذا التصرف وهي وجود السند ومرار الزمن وأن تكون الأرض غير مسجلة أو مستثناة من التسوية.
- إذا تصرف واحد من الورثة مدة مرور الزمن ففي هذه المسألة جاء حكم المادة 4 فقرة 1 من قانون 51 لسنة 1958 واضحا حيث نصت "إذا تصرف واحد أو أكثر من الورثة مدة مرور الزمن أو أكثر بمال غير منقول لم تتم فيه التسوية مستقلا عن باقي الورثة فيعتبر أنه تصرف به بالنيابة أو بالوكالة عن باقي الورثة ما لم يقر بينة قوية على أن هذا التصرف لم يكون على ذلك الوجه". والمقصود هنا هو مرور الزمن المكسب للملكية.

### الجزائر:

اشترط التشريع الجزائري أن أعمال التحقيق (الادعاءات) تتم بواسطة ثلاثة موظفين متخصصين: واحد من المحافظة العقارية التي تدخل البلدية موضوع المسح ضمن اختصاصها الإقليمي، أما الآخر فيعين من إدارة أملاك الدولة بالولاية، أما الثالث فحضوره ضمن الفرقة المختلطة يكون بصفته

ممثلاً للبلدية فيما يخص الأملاك العقارية التابعة لها (التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998، الجزائر).

وتكون مهمة هؤلاء الموظفين الثلاث التوصل إلى تحديد صاحب العقار، فهم يقومون بفحص السندات والوثائق المقدمة لهم أثناء التحقيق، سواء تعلق الأمر بتلك التي تقدم باسم المالك أو الحائز الحالي، أو تلك المتعلقة بالمالك أو الحائز الأصلي (أي السابق)، إضافة إلى هذا يعمل المحققون العقاريون على جمع أقوال وتصريحات المعنيين بالتحقيق، كما يقومون في ذات السياق بمقارنتها ببعضها البعض للوقوف على التناقضات الموجودة فيها والوصول إلى تحديد المالك والحائز الحقيقي للعقار. تدخل ضمن اختصاصاتهم كذلك مهمة إنارة التحقيق عن طريق اعتماد المعلومات المستقاة من الملاك المجاورين في حالة غياب المحررات الرسمية (لمام 2022، 91).

وتتم مهمة الموظفين السابق الحديث عنهم من خلال جمع المعلومات أثناء التحقيق، وتتعلق هذه المعلومات بالأشخاص الذين يشملهم التحقيق لتحديد ملكية العقارات، ومعلومات تتعلق بالعقارات التي يتعلق بها موضوع المسح.

#### أولاً: المعلومات المرتبطة بالأشخاص

ويقصد بالأشخاص هنا الملاك والحائزين، سواء تعلق الأمر بالأشخاص الطبيعيين أو المعنويين. وتتمثل المعلومات المرتبطة بالأشخاص الطبيعيين: الاسم واللقب، اسم الأب والجد، أسم الأم ولقبها، تاريخ ومكان الازدياد، الوضعية العائلية (أعزب، متزوج)، الجنسية، المهنة، عدد الأشخاص الموجودين تحت الكفالة، عنوان الإقامة (لمام 2022، 93).

أما معلومات الأشخاص المعنويين: يتعلق الأمر هنا بالدولة، الجماعات المحلية، المؤسسات، المرافق العمومية، الشركات، الجمعيات، المرافق الدينية (لمام 2022، 94):

- بالنسبة للشركات: يجب أن يشار في التحقيق إلى اسم الشركة، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي، رقمها في السجل التجاري إذا تعلق الأمر بشركة تجارية.
- بالنسبة للجمعيات: يشير المحقق إلى اسم الجمعية، مقرها، تاريخ ومكان إيداعها القانوني.
- بالنسبة للدولة: يشار فيه إلى اسم الدولة، المصالح المخصص لها هذه العقارات.

## ثانيا: المعلومات المرتبطة بالعقارات

يجمع المحقق حول العقار جميع المعلومات التي تؤدي إلى تحديد العلاقة بينه وبين الشخص الذي يملكه، أو يمارس عليه الحيازة، وهذه المعلومات تتمثل في (المادة 4 من المرسوم المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام في الجزائر):

- الطبيعة القانونية للعقار؛ حيث يبين فيه إذا كان العقار ملكا للدولة، أو ملكا وقفيا، أو ملكا خاصا.
- الكيفية التي تم من خلالها اكتساب العقار: اقتناء، إرث، هبة، تبادل، وغير ذلك.
- الحقوق والأعباء التي تثقل العقار: رهون، امتيازات، وغيرها.
- طبيعة الأرض: طمي، كلسية، وغير ذلك.
- طريقة شغل الأراضي، بناية، أرض فارغة، زراعية...
- الأشياء المحمولة على العقار: بئر، طريق، وغيرها...
- طريقة الاستعمال، تعاونية، فردية...
- المحتوى المادي للعقار: عدد الغرف، الطوابق، وغير ذلك...

تترتب على هذه العملية ما يُعرف بـ "تثبيت حدود العقار"، ويُقصد بها عملية تسليط الضوء على المكونات المادية للعقار والتعرف على حدوده في الميدان. يمكن تحقيق ذلك عن طريق الاعتماد على الوثائق الخاصة بحقوق الملكية المقدمة خلال التحقيق، حيث يتم تحديد الحدود القانونية للعقار استنادًا إلى هذه الوثائق. كما يتم النظر أيضًا في حقوق الانتفاع التي يمارسها الفرد، مما يساهم في تحديد الحدود الفعلية للعقار (التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998، من التعليمات المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري في الجزائر).

وتتم عملية تثبيت الحدود من خلال استدعاء الأشخاص، بدءًا بالملاك والحائزين الأصليين للعقار، سواء كانوا يملكونه بصفة كلية - كلية العقار - أم لهم حقوق عينية فقط، كالملكية التي تمارس في الشياخ مثلا. هؤلاء بطبيعة الحال يساهمون في توضيح حدود أملاكهم العقارية وبيان مكوناتها المادية، وفي نفس، ولتفادي أي مشاكل قد تحدث أثناء عملية التحديد الوقت يساهمون في التعريف بالعقارات التي تجاورهم. وهذا حسب نص المادة رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998، من التعليمات المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري على ضرورة استدعاء الملاك

والحائزين المجاورين (التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998، من التعليمات المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري في الجزائر).

**تونس:**

وفي توجه مشابه اعتمد المشرع التونسي في عملية المسح العقاري، على شروط شكلية وموضوعية لتسجيل العقار (الادعاء)، الا ان المشرع لم يشترط شكلا معيناً في تقديم مطلب التسجيل ونص على ان كل شخص يطلب التسجيل يحرر تصريحاً على ورق عادي يحتوي على بيانات معينة وتبعاً لذلك وفي اطار توحيد المناهج اعدت وزارة العدل وحقوق الانسان مطبوعة خاصة تحتوي على كافة البيانات المطلوبة عند التصريح بطلب التسجيل يمكن لكل راغب سحبها من كتابة المحكمة العقارية وتعميرها وفق البيانات المرسومة بها ثم يعيدها لكتابة المحكمة تامة الموجبات (كحلون 2018).

وبالتثبت في البيانات المستوجبة بمطلب التسجيل يمكن تصنيفها الى اربعة اصناف (كحلون 2018):

#### **أ - بيانات متعلقة بصاحب الحق**

والمقصود بها الحالة المدنية (الاسم واللقب/ اسم ولقب الابوين/ الحرفة/ الجنسية/ نظام الاملاك مع الزوج/ المقر الاصلي/ المقر المختار ان وجد/ ويتعين كذلك تقديم كافة هذه البيانات في شان الشركاء في الملكية ان وجدوا).

#### **ب - بيانات متعلقة بالحق المطلوب تسجيله:**

ونعني بذلك بيان الحق المطلوب تسجيله من بين الحقوق العينية العقارية الوارد بها الفصل 12 من جملة الحقوق العينية وهي: الملكية/ الانزال والكردارودخلهما اذا كان تكوينهم ونشأتهم سابق لبداية العمل بمجلة الحقوق العينية/ الانتفاع/ الاستعمال/ السكنى/ الهواة اذا كانت نشأته وتكوينه سابق لبداية العمل بمجلة الحقوق العينية/ الاجارة الطويلة او الامفيتيز اذا كانت نشأته وتكوينه سابق لبداية العمل بمجلة الحقوق العينية/ الارتفاق/ الامتياز والرهن العقاري.

#### **ج - بيانات متعلقة بالعقار:**

الهدف من ايراد هذه البنيات هو تشخيص العقار ك أرض زراعية/ ارض بناء...مع بيان قيمة العقار النقدية وقيمه الكرائية عند الاقتضاء يضاف لكل ذلك (كحلون 2018):

- الاسم المعروف به العقار
- الاسم الذي سيسجل به العقار
- موقع العقار بكل دقة (دائرة محكمة الناحية والمعتمدية والبلدية والمنطقة نهجا وعددا).
- مساحة العقار التقريبية المغطاة منها والارض البيضاء
- حدود العقار من خلال بيان الاملاك الملاصقة له واصحابها الحاليين وعناوينهم
- محتوى العقار من بناء وغروس وآبار واحواض موجودة به
- المسالك الحديدية والطرقات والمسارب العمومية التي تخترقه مع التأكيد على انه اذا كان العقار متكون من عدة قطع متفرقة تعطي البيانات الاخيرة الذكر في شان كل قطعة بصفة مستقلة.

#### د- بيانات متعلقة بالحقوق العينية الموظفة على العقار مع تعيين مستحقيها:

وهي البيانات المتعلقة بالحقوق العينية الموظفة على العقار كحق المرور والرهن والسكنى وغيرها مع بيان مستحقيها ووجه انجرارها لهم.

ثم على اثر تعميم مطلب التسجيل على الوجه الاكمل يرفقه محامي الطالب بجميع الصكوك والرسوم التي تؤيد حق ملكيته وتلك التي توثق وتؤيد الحقوق العينية الاخرى المرتبة على العقار ويقدمه لكتابة المحكمة العقارية التي تسلمه ثلاث قسائم خاصة بخلاص المعاليم القانونية وتهم (كحلون 2018):

- معلوم الاشهار بالرائد الرسمي لفائدة المطبعة الرسمية:
- المعاليم القارة لفائدة ديوان قيس الاراضي ورسم الخرائط
- معلوم التوجه لفائدة المحكمة العقارية

وحال اتمام خلاص المعاليم القانونية يقدم طالب التسجيل مجددا وصولات الخلاص لكتابة المحكمة العقارية وتنتج الاشارة في هذا الباب الى ان التأخير او التقاعس عن دفع المعاليم القانونية ينتج عنه رفض المطلب آليا (كحلون 2018).

#### المغرب:

اما في المغرب فقد تم الاعتماد على إجراءات مسطرة التحفيظ العقاري وتخضع هذه المسطرة لمجموعة من المراحل يتعين إتباعها والحرص على احترامها سواء من طرف المحافظ العقاري أو من طرف طالب التحفيظ وأن أي مخالفة تقع في إحدى هذه المراحل قد تؤدي إلى تعطيل المسطرة

وبالتالي عرقلة عملية التحفيظ وعدم تأسيس الرسم العقاري وتتلخص مسطرة التحفيظ في المراحل الرئيسية التالية (خيري 2001، 125):

**المرحلة الأولى ، تقديم مطلب التحفيظ :** التحفيظ يعتبر عملا اختياريًا في الأساس عدا الحالات الاستثنائية التي يتم فيها التحفيظ بشكل إجباري. ويتعين على الراغب في تحفيظ عقار سواء كان (شخصًا طبيعيًا أو معنويًا) أن يتقدم بطلب للتحفيظ لدى المحافظة التي يقع العقار في دائرتها وفقًا لنموذج معدل هذه الغاية . ويتضمن هذا المطلب مجموعة من البيانات يمكن تصنيفها حسب الشكالات التالية (خيري 2001، 125):

- ما يتعلق بهوية طالب التحفيظ وحالته المدنية.
- ما يتعلق بالعقار المطلوب تحفيظه وذلك ببيان اسمه وموقعه وحدوده ومشتملاته، وعند الاقتضاء الحقوق المترتبة عليه.
- بيان الوثائق والمستندات التي يعتمد عليها طالب التحفيظ والتي تثبت ملكيته للعقار موضوع طلب التحفيظ.

**المرحلة الثانية، تهيئ ملخص لمطلب التحفيظ:** بعدما يتوصل المحافظ بمطلب التحفيظ المستوفي لجميع البيانات المطلوبة يخصص ملف لهذا المطلب ويعطي له رقم ترتيبي ليدرج ضمن مطالب التحفيظ ويصبح هذا الرقم هو المميز لهذا المطلب في جميع العمليات التي ستجر بشأنه. بعد ذلك يسعى المحافظ بواسطة مساعديه بالقسم المكلف بمسطرة التحفيظ على تهيئ ملخص لمطلب التحفيظ يتضمن موجزًا للبيانات الأساسية المضمنة بالمطلب وبالخصوص اسم طالب التحفيظ واسم العقار المطلوب تحفيظه، وبيان حدوده ونوعه ومساحته التقريبية ووثائق التملك المستدل بها (خيري 2001، 125).

**المرحلة الثالثة، نشر ملخص مطلب التحفيظ بالجريدة الرسمية:** بعد تقديم مطلب التحفيظ وتسجيله بالمحافظة العقارية يقوم المحافظ بنشر خلاصة عن هذا المطلب متضمنة لجميع بياناته بالجريدة الرسمية وذلك داخل أجل ( 10 ) أيام وتقوم هذه الأخيرة بنشره في المكان المخصص للإعلانات التحفيظ العقاري والتي تصدر كل يوم أربعاء (مرسوم 2.98.1031 الصادر بتاريخ 2 دجنبر 1998) (خيري 2001، 125).

**المرحلة الرابعة ، عملية التحديد المؤقت :** تعتبر عملية التحديد من أهم مراحل التحفيظ بل وأهمها أحيانا لأنها المنطلق الذي يثبت حالة العقار ماديا وقانونيا وإذا كان هذا التحديد يهدف إلى توضيح معالم العقار من الناحيتين الواقعية والقانونية فإنه يهدف أيضا إلى ربط العقار موضوعالتحديد من الناحية الهندسية بالخريطة العامة للمنطقة (مداوي 2000، 31).

ويسعى المحافظ بتنسيق مع مصالح المسح العقاري التابعة للمحافظة إلى تعيين تاريخ إجراء عملية التحديد وبعث الاستدعاءات بقصد حضور هذه العملية أكبر عدد ممكن من الأشخاص الذين تكون لهم علاقة بالعقار حيث يحضرون إلى عين المكان وعلى وجه الخصوص طالب التحفيظ أو من ينوب عنه وأصحاب الحقوق العينية وأصحاب العقارات المجاورة وكذا كل شخص من شأنه أن يفيد عمليات التحديد كما يتم إخبار السلطة المحلية (مداوي 2000، 31).

ويحضر المحافظ أو من ينوب عنه ومهندس طبوغرافي، ويمكنه خلال هذه المرحلة إجراء صلح بين الأطراف وبدون جميع البيانات والوقائع والحجج التي يدلي بها الأطراف في محضر يسمى محضر التحديد" ويضع المهندس أنصبا على العقار المعني بالتحديد ويرفق المهندس محضره برسم تخطيطي أولي للتحديد المؤقت يتضمن مساحة تقريبية للعقار وعدد الأنصاب الموضوعة (مداوي 2000، 31).

**المرحلة الخامسة،** نشر عملية التحديد بالجريدة الرسمية: ان عملية التحديد المؤقت هي ذات هدفين: الأول، إشهارية يمكن جميع المعنيين بالأمر من الوقوف على تحديد العقار، ومن جهة أخرى فرصة لإبداء الاعتراضات في عين المكان. الثاني، تحقيق قانوني وهندسي يمكن المحافظ من الوقوف على الوضعية القانونية للعقار وكذا مساحته في عين المكان (خيرى 2001، 126).

بعد إجراء عملية التحديد وتوصل المحافظ بمحضر التحديد يعمل على بعث ملخص يفيد انتهاء عملية التحديد بقصد نشره بالجريدة الرسمية ضمن النشرة المخصصة لذلك مع الإشارة في نفس الإعلان إلى أنه يمكن لكل شخص أن يتدخل عن طريق التعرض على عمليات التحفيظ خلال أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عند انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية إن لم يكن قام بالتعرض قبل ذلك (خيرى 2001، 127).

**المرحلة السادسة، تأسيس الرسم العقاري :** بينما يتأكد المحافظ العقاري من عدم تقديم أي تعرض خلال الأجال المحددة ومن توافر جميع الشروط المطلوبة ويتأكد من صحتها وسلامة المسطرة يتخذ قرارا بالتحفيظ ويؤسس رسما عقاريا للعقار المعنى بالأمر ويعتبر قراره هذا نهاية المرحلة ما قبل

التحفيظ ويدخل العقار في إطار قانوني جديد هو إطار العقارات المحفظة (المجلس والقبطي 2005، 9).

ويصبح بذلك العقار خاضعا لمقتضيات ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بنظام التحفيظ العقاري وبمجرد صدور الرسم العقاري فإنه يطهر العقار من جميع الحقوق والمنازعات التي لم يعلن عنها أصحابها أثناء المسطرة السالفة ولو كانت مشروعة، ويعترف بنفس الوقت بالوجود القانوني للحقوق الظاهرة وقت التحفيظ ويضفي عليها صبغة المشروعية ولو كانت غير مشروعة، وهذا ما يعرف بالأثر التطهيري للرسم العقاري (المجلس والقبطي 2005، 9).

أما ما يخص بيانات وشكل طلب التحفيظ لم يحدد ظهير التحفيظ المغربي شكل معين لطلب التحفيظ بل أشار فيالفقرة الأولى من الفصل 13 بما يلي: " يقدم طالب التحفيظ تصريحاً للمحافظ الذيعطيه وصلاً به يكون موقعا من طرفه أو من مفوض من قبله بوكالة خاصة ..... "، ويقدم طلب التسجيل مشتملا على البيانات التي تتعلق بمقدم الطلب والمستفيدوالعقار والحق العيني المراد تسجيله. وسوف نتحدث عن البيانات التي يجب أنيتضمنها طلب التحفيظ المتعلقة بطالب التحفيظ والمتعلقة بالعقار موضوع التحفيظومؤيدات طلب التحفيظ ، فللبينات المتعلقة بطالب التحفيظما أن يكون شخص ذاتي أو شخص معنوي (خيري 2001، 132).

إذا كان طالب التحفيظ شخصا ذاتيا يتعين بيان ما يلي(خيري 2001، 133):

- الاسم الشخصي والعائلي لصاحب الحق.
- الصفة التي تقدم بها صاحب الطلب، هل أصالة عن نفسه أو نيابة عنغيره وفي هذه الحالة الأخيرة لا بد من تعزيز الطلب بحجة تبرز هذاالصفة.
- تعيين موطن طالب التحفيظ وفي حالة ما إذا كان هذا الموطن خارجاختصاص دائرة المحافظة العقارية فيجب على المعني بالأمر تعيينموطن مختار في دائرة المحافظة الموجود بها العقار المطلوب تحفيظه.
- الحالة المدنية لطالب التحفيظ (أعزب، متزوج، مطلق، عدد الأبناءالخ...) وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوجة.
- جنسية طالب التحفيظ لمعرفة ما إذا كان طالب التحفيظ مغربيا أو أجنبياوفي حالة تحفيظ عقار على رسم أجنبي فيجب بيان سبب الملكية.

- تاريخ الازدياد لمعرفة توفر الأهلية أو عدمها لدى طالب التحفيظ.
  - وإذا كان الأمر يتعلق بعقار مملوك على الشياخ فينبغي تقديم نفسالبيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيبكل واحد منهم.
  - وإذا كانت هناك حقوق عينية مقررة لفائدة بعض الأشخاص فينبغي ذكر نفس البيانات بالنسبة لصاحب كل حق.
- طالب التحفيظ شخص معنوي:** يمكن تقديم طلب التحفيظ من طرف أشخاص معنوية مثل الشركات والتعاونيات السكنية أو الجمعيات أو الهيئات... وفي هذه الحالة يجب على ممثلي هذه الأشخاص المعنوية تقديم كل الوثائق التي تثبت الوجود القانوني لهؤلاء الأشخاص بالخصوص (المجلس والقبطي 2005، 12):

- النظام الأساسي للشخص المعنوي.
- محاضر الاجتماعات العامة.
- لائحة بأسماء الأعضاء المسيرين.
- محضر تعيين الأشخاص المفوضين لهم بالتوقيع والتصرف باسم الشخص المعنوي.

**البيانات المتعلقة بالعقار موضوع التحفيظ:** هناك بيانات تتعلق بالعقار موضوع التحفيظ يجب ذكرها عند تقديم طلب التحفيظ حتى لا تتأخر مسطرة التحفيظ. وقد ذكر الفصل 13 من ظهير التحفيظ الكثير من هذه البيانات ومنها ما يلي (الفصل 13 من ظهير التحفيظ العقاري لسنة 1913. في المغرب):

- وصف العقار المطلوب تحفيظه ونوعه.
- تحديد ما يحتويه العقار من بنايات وأغراس تتصف بالثبات والاستقرار.
- تحديد موقع العقار ومساحته التقريبية المتعارف عليها.
- توضيح حدود العقار وتحديد الأملاك المتصلة به والمجاورة له.
- توضيح الاسم الذي عرف به العقار إن اقتضى الحال.
- بيان ما إذا كان طالب التحفيظ يملك العقار كاملاً أو البعض منه، وهل يملكه مباشرة أم عن طريق الغير.

- تفصيل الحقوق العينية العقارية المتقررة على العقار مع التنصيص على أصحاب هذه الحقوق.

المستندات المؤيدة لطلب التحفيظ: نص الفصل 14 من الظهير بأنه على طالب التحفيظ أن يقدم مع طلبه جميع رسوم التملك والعقود والوثائق العمومية والخصوصية وكل المستندات التي من شأنها أن تعرف بالحقوق العينية المقررة على العقار ، فيجب أن يتضمن طلب التسجيل بيان رقم سند التملك وبيان نوع الحق المراد تسجيله ( حق ملكية أو حق عيني أصلي أو عيني تبعي وطريقة اكتساب هذا الحق ( عقد، ارث ، وصية) (الفصل 14 من ظهير التحفيظ العقاري لسنة 1913. في المغرب)، والحالة المدنية للمستفيد وكل ما يرد على الحق المراد تسجيله من قيود وأسباب فسخ والمستفيد من هذه العقود والشروط ويجب أن يرفق بطلب التسجيل أصل السند المثبت للحق المراد تسجيله إذا كان عرفيا أو صورة مصادق عليها إذا كان رسميا ونسخة سند ملكية العقار محل الحق المراد تسجيله. وهناك مؤيدات ومستندات أخرى يجب تقديمها عند تحفيظ أملاك الدولة العامة والخاصة والأملاك الحسبية على حسب كل حالة (الفصل 14 من ظهير التحفيظ العقاري لسنة 1913. في المغرب).

**مصر:**

تمر إجراءات القيد في السجل العقاري المصري بمرحلتين:

**أولا، المرحلة التمهيديّة - القيد الأول وإجراءاته:**

ويقصد به ذلك القيد الذي تجريه مصلحة الشهر العقاري لأول مرة في صحف السجل العيني وذلك من تلقاء نفسها إعمالا لنصوص قانون السجل العيني خلافا لما عليه التحفيظ العقاري في المغرب بأنه عملية اختيارية يتوقف على طلب صاحب المصلحة ويعتبر في مصر بمثابة قيد ميلاد الوحدات العقارية لتبدأ حياتها القانونية في ظل السجل العيني (المجلس والقبطي 2005، 49). وفي السجل العيني تفرد صحيفة لكل عقار تعتبر بمثابة هوية للعقار يذكر فيها كل ما له وما عليه من حقوق علاوة على أوصافه وحدوده وأسماء الملاك المجاورين وهناك بجانب السجل العيني سجل شخصي تابع للسجل العيني وملحق به يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها الوحدات التي يملكها وتدوينيات هذا الفهرس من واقع البيانات المثبتة في السجل العيني(المجلس والقبطي 2005، 49).

وتستخلص البيانات التي تدون في صفحات السجل في هذه المرحلة من واقع دفتر المساحة وسجل الأقطان والتصرفات التي سبق نشرها وكذلك من استمارة التسوية المنصوص عليها في المادة ( 19 ) من قانون السجل العيني (المادة 19 من قانون السجل العيني. في مصر).

ولكي تحقق فكرة القيد الأول الهدف منها فقد حرص المشرع على نشر بيانات هذا القيد على أوسع نطاق لإحاطة الكافة علما بها ولإتاحة الفرصة لكل صاحب اعتراض أو ادعاء أن يتقدم به خلال الأجل المحدد في المادة (21) من القانون وذلك كما يلي (المادة 21 من قانون السجل العيني. في مصر):

1 - بعد نشر القرار الوزاري بتحديد الأقسام المساحية التي سريسي عليها نظام السجل العيني يتم نشر إعلان بالجريدة الرسمية وفي صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية مرة كل أسبوعين لمدة شهرين يبين فيه الأقسام المساحية التيحددها قرار الوزير لكي يتم تطبيق نظام السجل العيني عليها وتاريخ بدء سريانالنظام عليها.

2 - عندما يحل أجل سريان القانون على الأقسام المساحية ينشر عنالبيانات الخاصة بالوحدات العقارية وذلك لتمكين أصحاب الشأن من الاطلاع عليها.ويتضمن ذلك القيام بإعداد خرائط تفصيلية عن مساحة المليكة يوضح عليها الوحدات العقارية الواقعة بالقسم المساحي ورسوماتها ومواقعها وأرقامها، ويتم إعداد كشوفات من وقائع صفح السجل العيني يوضح بها البيانات المتعلقة بكل وحدة عقارية وما لها وما عليها من حقوق عينية تبعية أو تكاليف، ويتم دعاية أصحاب الشأن من أجل الاطلاع على هذه البيانات الخاصة بالوحدات العقارية ويشيروا إلى حقهم في تقديم الطعن والمشاركة في القرارات التي تم اتخاذها ويتم ذلك أمام اللجنة القضائية المختصة، كما ويجدر الإشارة إلى أن على أصحاب الشأن أن يقوموا بالتنبيه إلى أن السجل العيني له قوة إثبات لما جاء فيه من بيانات وأنه لا يجوز التملك بالتقادم على النقيض مما جاء فيه، وأنه لا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى صديقة الوحدة العقارية أو الشهادات المستحدثة من السجل العيني.

3 - كما استلزم المشرع إرسال إخطار بخطاب مسجل بعلم الوصول إلى أصحاب الشأن التي وردت أسمائهم في كل صحيفة من صحائف الوحدة العقارية يبين فيه ما أثبت في الصحائف من حقوق وما يقع على وحداتهم من حقوق عينية وتكاليف مع لفت نظرهم إلى حقهم في الطعن على هذه البيانات أمام اللجنة القضائية.

## ثانياً، المرحلة النهائية:

بانتهاؤ سنة من تاريخ سريان قانون السجل العيني في القسم المساحي أو الفصل نهائياً من اللجنة القضائية في الدعاوي والطلبات التي تتعلق بتغيير في بيانات صحيفة الوحدة العقارية يصبح كل ما قيد في هذه الصحيفة خاصاً بالوحدة العقارية نهائياً وعنواناً للحقيقة ويقولون عن ذلك "سند ملكية" هو عبارة عن صورة من الصحيفة العقارية تسلّم للمالك، ولكل من الملاك على الشيوخ تسلّم صورة من هذا السند باسم جميع المشتاعين (المجلس والقبطي 2005، 50).

ولضمان دوام مطابقة سند الملكية لبيانات السجل العقاري أوجب المشرع على ملاك الوحدات العقارية إخطار أمين السجل بكل تغيير للوحدة العقارية بسبب إضافة مباني أو إنشاء تفاصيل هامة أو تعديلها أو إزالتها على أن يكون ذلك خلال ثلاثة أشهر من حصوله وعلى أن يكون هذا الإخطار موثقاً (المجلس والقبطي 2005، 51).

وتدون طلبات القيد حسب تاريخ وساعة تقديمها وذلك بدفتر يعد لهذا الغرض وبأرقام متسلسلة وذلك لتسهيل عملية الترجيح عند تزامن طالبي القيد. ويجب أن يتم قيد المحرر في السجل خلال سنة من تاريخ قيد الطلب وإلا اعتبر الطلب لاغياً. ويمكن من هذه السنة إلى سنة أخرى إذا قدم طلب قبل نهاية السنة الأولى بأسبوعين (المجلس والقبطي 2005، 51).

وتنص المادة (57) من قانون الشهر العقاري بأنه يتم القيد طبقاً للمستندات المقدمة وبترتيب الطلبات في دفتر العرائض ويؤرخ بنفس تاريخ القيد ويتم بكل عناية وبخط واضح دون كشط أو محو أو تشطيب أو تحشير (المادة 57) من قانون الشهر العقاري المصري).

"والقيد في السجل العيني يرد على الحقوق العينية العقارية لا الحقوق الشخصية إلا أن هناك بعض الحقوق العقارية لا تخضع للقيد بسبب طبيعتها لحقوق الامتياز العامة الواردة على عقار وحقوق الامتياز العقارية التي تضمن سداد مستحقات للخزانة العامة (1143 مدني) كما أن هناك بعض الحقوق الشخصية تخضع للقيد وذلك بسبب أهميتها وقد حدد المشرع في الفصل الأول من الباب الثالث التصرفات والحقوق الواجب قيدها في السجل العيني" بما يلي:

- "جميع التصرفات المنشئة والكاشفة للحقوق العينية العقارية سواء صدرت من جانبين أو من جانب واحد وسواء كانت بين الأحياء أو بسبب الموت إذا كان من شأنها إنشاء حق من

الحقوق العينية العقارية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك المادتين (26-27 مدني)"(المجلس والقبطي 2005، 51).

• "ضرورة قيد الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا تجاوزت مدتها تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما، والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك"(المجلس والقبطي 2005، 51).

• "كما طلب المشرع قيد حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية ولا يجوز للوارث أن يتصرف في حق من هذه الحقوق إلا بعد قيدها"(المجلس والقبطي 2005، 52).

### المطلب الثاني: شروط الاستثناءات

شروط الاستثناءات وفقاً لقانون تسوية الأراضي والمياه في فلسطين قد تختلف اعتماداً على الحالة والظروف الخاصة. ومع ذلك، يمكن أن تشمل الشروط العامة التالية:

تبرير الاستثناء: يجب توضيح سبب الاستثناء وتبريره بشكل ملائم. يجب أن يكون هناك سبب قانوني أو معقول لإصدار الاستثناء (امان 2022، 25).

الامتثال للقوانين واللوائح: يجب أن يتماشى الاستثناء مع القوانين واللوائح المعنية المعمول بها في فلسطين.

المصلحة العامة: يمكن أن يعتبر الاستثناء في حالات معينة إذا كان يخدم المصلحة العامة بشكل أفضل، مثل الحفاظ على البيئة أو الصحة العامة (امان 2022، 25).

حالات الطوارئ: يمكن أن تسمح الاستثناءات في حالات الطوارئ أو الضرورة القصوى، مثل الأمن القومي أو الكوارث الطبيعية.

الإجراءات القانونية: يجب أن تتبع الإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون لإصدار الاستثناءات.

الشروط المحددة: يجب تحديد الشروط والشروط الخاصة للمستفيدين من الاستثناء وما يجب عليهم الالتزام به.

التوضيح والشفافية: يجب أن يكون سبب وشروط الاستثناء واضحين وشفافين، ويجب أن يتم توجيه الإعلان الرسمي بشأنهم.

يرجى ملاحظة أن هذه الشروط عامة وقد تختلف تفاصيلها بناءً على الحالة القانونية الخاصة والقوانين النافذة في فلسطين. يجب دائماً استشارة القانون المعني والسلطات المختصة لفهم الشروط والمتطلبات الدقيقة لإصدار الاستثناءات (العيسه 2021، 193).

بعد الإعلان عن البدء بعملية التسوية بحسب المادة 6 من قانون تسوية الأراضي لسنة 1952، تبدأ مرحلة العمل الميداني من خلال مرحلة المسح وتعيين الحدود، حيث تتوجه فرق المساحين إلى المنطقة المحددة، ويصاحبهم لجنة تتألف من أهالي القرية الذين يملكون معرفة بحدود الأراضي وأمورها. ينصب كل شخص على حدود قطعه الخاصة ويُساعد في توجيه المساحين لتحديد ورسم هذه الحدود بدقة، بما في ذلك تحديد النقاط الرئيسية على هذه الأراضي ورسم المسارات الطريقية التي تعبرها أو تمر بجانبها (العيسه 2021، 193).

وما احتوته هذه العملية من إجراءات لامست الأراضي ميدانياً، واتضح من خلالها المعطيات المطلوبة للمراحل الأخرى، يكون لرئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه سلطة استثناء أي أرض من عملية التسوية إذا اقتضت المصلحة العامة عدم تسويتها ابتداءً أو عدم استكمال التسوية فيها، وهي ما تسمى (الأرض المستثناة من التسوية)، وذلك سندا للمادة الثامنة بفقرتها الثانية من قانون التسوية رقم 40 لسنة 1952، على أن يتم الإعلان عن الاستثناء بالطريقة ذاتها التي نشر فيها أمر التسوية، "للمدير أن يأمر باستثناء أي قطعة أو اية مياه من التسوية إذا رأى أن المصلحة تقتضي بذلك، واية معاملة أو نزاع يحدث على هذه الأرض او المياه ينظر اليه في جميع الأحوال كأنه لم يصدر بشأنه أمر التسوية ويرجع عندئذ امر النظر فيه للمحاكم ذات الاختصاص ودوائر التسجيل" (العيسه 2021، 193).

وقرار الاستثناء يجب نشره في الجريدة الرسمية، حتى تعود الأرض موضوع الاستثناء إلى وضعها كما كان قبل أمر التسوية، وهذا ما قضت به محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم 343 لسنة 1980 (العيسه 2021، 193).

مثلاً صدر امر استثناء من التسوية عن هيئة تسوية الأراضي، والذي نشر في جريدة الوقائع الفلسطينية في العدد 182، بتاريخ 25 آب 2021، حيث اصدر محمد شراكة رئيس هيئة تسوية

الأراضي والمياه امر الاستثناء التالي (جريدة الوقائع الفلسطينية في العدد 182، بتاريخ 25 آب 2021):

"استناداً للصلاحيات المخولة لنا بموجب أحكام الفقرة ( 2 ) من المادة رقم ( 8 ) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، والمادة رقم (6) من القرار بقانون رقم ( 7 ) لسنة 2016 م بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه، أقرر:استثناء قطع الأراضي ذوات الأرقام (48، 68، 168) من الحوض رقم (4) حي (1) المسمى قبسة الحي الشمالي من أراضي أبو ديس التابعة لمحافظة القدس حسب مخططات التسوية من أعمال التسوية للمصلحة العامة" (جريدة الوقائع الفلسطينية في العدد 182، بتاريخ 25 آب 2021).

وعليه تصبح المحاكم النظامية هي المختصة بالنظر إلى أي نزاع يتعلق بهذه الأراضي، كما تصبح دوائر تسجيل الأراضي المختصة بتسجيل هذه الأراضي بواسطة التسجيل الجديد.

## المبحث الثاني: اثار الادعاءات والاستثناءات

تلعب الادعاءات والاستثناءات دوراً مهماً في تسوية الأراضي والمياه في فلسطين. فمن خلال الادعاءات، يمكن للأشخاص الذين يدعون بحقوق في الأراضي أو المياه أن يثبتوا هذه الحقوق، ويحصلوا على الاعتراف بها من قبل القانون. ومن خلال الاستثناءات، يمكن للدولة أو للأفراد أو للمؤسسات العامة أن تحمي حقوقهم في الأراضي أو المياه من المساس بها.

### المطلب الأول: اثار الادعاءات

وكما ذكر سابقاً ان التسوية هي عملية تدوين حقوق قائمة وثابتة فان الادعاء يمكن ان يكون عن طريق التصرف المكسب او وضع اليد المكسب او تكون قد انتقلت اليه ارثاً او بأي عقد من العقود الناقلة للملكية (قنديل 2013، 19).

وقد حددت احكام المجلة العدلية ثلاث أسباب للتملك وهي العقد والارث والتصرف بمال مباح لا مالك له بوضع اليد المكسب للملكية، ويلاحظ من هذا وكما تبين من أحكام هذا القانون أن هذا القانون يخالف إلى حد ما الاحكام الواردة في مجلة الاحكام العدلية والتي تعتبر وضع اليد هو دفع للدعوى وليس سببا للملكية، كما يلاحظ أن هذا القانون يقر بمبدأ التصرف المكسب للملكية، كما ورد في احكام قانون الأراضي العثماني في المادة رقم (78) (قنديل 2013، 19).

وبهذا يحق لأي شخص او جهة مما ذكر ان تطالب بتسجيل تلك الحقوق وان تقدم الادعاءات بشأنها يستوي في ذلك أن يكون بيد المتصرف سند يسجل حقه بموجبه، أو لا يكون بيد أي سند ويقدم لاثبات ادعاءه كافة وسائل الاثبات بما فيها البيينة الشخصية وشهادة الشهود بل وحتى تحليف اليمين للخصم الذي ينكر تلك الحقوق على المدعي بها وفي هذا تسهيلاً لوسائل الاثبات التي تشدد قانون البيينات بعض الشيء في تقديمها ووضع قيوداً على قبولها، بينما تقدم البيينة بموجب قانون التسوية دون أي قيود (قنديل 2013، 20).

فان اصدار امر التسوية ضمن منطقة جغرافية محددة اصبحت تلك المنطقة مشمولة بهذا الامر وتسري عليها جميع الاحكام الواردة في هذا القانون من حيث الادعاء والاثبات والاعتراض والتسجيل او اي امر اخر ينص عليه هذا القانون. وتثور النزاعات التي كانت خابية وتبدأ مطالبات وادعاءات لم تكن الفرصة متاحة لها من السابق لتبدأ الاخوات والعمات والخالات تطالب مستغلي الارض باعادة حقوقهن المسلوبة او التي استأثر بها الاخوان والاعمام والاخوال في زمن كانت مطالبة المرأة

بحقها شيء من التجزؤ غير المقبول في مجتمع يأخذ الذكر فيه كل شيء، وتخسر الانثى كل شيء حتى حقوقها الارثية (قنديل 2013، 20).

فتسوية الأراضي والمياه تعالج مشاكل ونزاعات قائمة، كما أنها تثير نزاعات كانت مخبئة وساهمت اعمال التسوية في إخراجها إلى حيز الوجود فتساهم اعمال التسوية في اثاره الشحاء وايفاظ فتنة كانت نائمة.

ومن نتائج الادعاءات ما يتعلق بقضية تنظيم جدول الادعاءات، فعند الانتهاء من عملية تعبئة لوائح الادعاء بشكل كامل وقيام المدعي والموظف الذي قام بتعبئة لائحة الادعاء ومأمور التسوية ولجنة المعرفين ورئيس الهيئة المحلية بالتوقيع عليها وعلى جميع الأوراق في حال كانت لائحة الادعاء مكونة من أكثر من ورقة، واستلام المستندات المؤيدة للادعاء (امان 2022، 27)، وعند الانتهاء من هذه الإجراءات يتم أرشفة تلك الوثائق وتصوير لائحة الادعاءات ومرفقاتها وإعطاء صورة طبق الأصل عنها لصاحب الادعاء، وبالتالي يتم تنظيم جدول يطلق عليه "جدول الادعاءات" ويتضمن كافة الادعاءات المعترف بها والمتنازع عليها، ويجب أن تكون تلك الادعاءات مدعمة بالوثائق القانونية المساندة وذلك لاحتمالية وجود أكثر من ادعاء على الأرض الواحدة، حيث إن التحقيق في الادعاءات لتحديد الملكية هو خطوة مهمة في أعمال التسوية، وقد وصفت بأنها الخطوة الأكثر صعوبة وإشكالية، بحيث يجب التعامل بموضوع التحقيق وفقاً للإجراءات القانونية مع مراعاة قواعد العدل والإنصاف (امان 2022، 27).

ودراسة الادعاء تعني بالضرورة التحقق من الوثائق التي يستند عليها وتقدم بها المواطن، حيث يتم فحصها من حيث تطابقها مع الأرض المدعى بها، ومن حيث تسلسل الملكية لها، ولكن على أرض الواقع لم تتم ممارسة إجراءات التحقيق وفقاً لما نص عليه القانون بالشكل الكافي، ولم تتوفر الرقابة الجدية على هذه المرحلة، وتتم دراسة الادعاء من خال مأمور التسوية أو الموظف القانوني الذي يكلفه بذلك، ويتم اتخاذ القرار من مأمور التسوية ولا توجد أية لجان حقيقية لدراسة الادعاء، حيث كان يتم قبول بعض الوثائق على حساب أخرى مع أنها أكثر موثوقية من الناحية القانونية من تلك التي تم اعتمادها، حيث تم تسجيل عدد من القضايا أمام هيئة مكافحة الفساد في هذا المجال (امان 2022، 27).

وبشكل عام كان بعض مأموري التسوية يتجنبون مسألة التحقيق ولم يمارسوا صلاحية التحقيق بالشكل الكافي وفقاً لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، وخاصة في الأراضي التي

عليها نزاع. وحتى في حالة التحقيق، لا توجد إجراءات واضحة ومحددة أصولاً للتحقيق في الادّعاءات، ولا يوجد توحيد للإجراءات في هذا المجال، وهو ما يؤثر على حقوق المدّعين وإمكانية مناقشة مسألة الملكية بالشكل الكافي في مرحلة الادّعاءات (امان 2022، 28). وبالعودة إلى الفقرة الأولى من المادة 7 من هذا القانون نجد أنّها أكدت على هذه الصلاحية بنصّها أنّ "على جميع الأشخاص الذين يدّعون بأيّ حقّ من الحقوق المذكورة في الفقرة (3) من المادة السابقة أن يقدموا ادّعاءاتهم والوثائق المؤيدة لها إلى المدير أو الموظف المفوض من قبله بقول الادّعاءات في الزمان والمكان اللذين يعينان لهذا الغرض، ويُحقّق في هذه الادّعاءات علانية على الأصول التي يقرها المدير" (المادة رقم 7) من قانون تسوية الأراضي رقم 40 لسنة 1952). هذا إلى جانب عدم إصدار التعليمات الخاصة بتخطيط حدود الأراضي وتقديم الادّعاءات الخاصة بها، وفقاً للفقرة الثانية للمادة (7) التي من المفترض أن تنظم هذه المسألة.

#### الجزائر:

نتج عن عملية المسح العام للأراضي الجزائرية وعملية تثبيت حدود العقارات العديد من الآثار، فبعد انتهاء عمليات المسح وتثبيت الحدود للعقارات، سواء تعلق الأمر بإقليم البلدية بأكمله أو جزء منه ويعني هذا مسح قسم أو مجموعة أقسام فقط، نص القانون الجزائري على ضرورة إنجاز أربع وثائق تتمثل في: المخطط المسحي، مصفوفة المسح، جداول الأقسام، بطاقات العقارات (منى 2014، 54).

وتعتبر بطاقات العقارات أهم ما ينتج عن هذه العمليات والتي تعد بمثابة شهادة الملكية للعقار وهي عن وثائق تلخيصية بها جميع المعلومات الضرورية التي تؤخذ بعين الاعتبار في التقييم العقاري، سواء تعلق الأمر بالملاك أو الحائزين حيث يدون فيها: الاسم، اللقب، اسم الأب، العنوان، تاريخ ومكان الميلاد. أما إذا تعلق الأمر بالعقارات فيتم تدوين المساحة والمكونات المادية، إضافة إلى تحديد الطبيعة القانونية لهذه العقارات (قرار وزارة المالية الجزائرية المؤرخ في 27 مايو 1976).

#### تونس:

أما تونس فقد نتج عن المسح العقاري عدة آثار فإلى جانب كون تسوية الوضعية الإستحقاقية والقانونية للعقارات موضوع المسح تؤدي حتماً إلى استقرار في الوضع الإجتماعي، ففي كثير من الحالات يكون سبباً في إزالة سنوات من النزاعات والخصومات والتناحر على الملكية العقارية إضافة

إلى أنه يمكن المالك من التصرف في ملكه بأكثر طمأنينة دون خشية مشاغبة الآخرين (المحيرصي 1966، 17).

إذن فالمسح العقاري بما ينطوي عليه من خصوصيات يصبح دون شك رافداً من روافد من روافد التنمية الاقتصادية وإحدى عوامل الاستقرار الاجتماعي، لذلك فلا غرابة أن تولي الدولة أهمية كبرى لعمليات المسح ذلك أن الرفع من نسق العمل المسحي يشكل إحدى الاهتمامات الأساسية لهذه الأخيرة عند إعداد مخططات التنمية (المناعي 2014، 111).

### المطلب الثاني: آثار الاستثناءات

نصت الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة رقم 8 من قانون تسوية الأراضي لسنة 1952 على:

3- "الأراضي المستعملة لأغراض عامة مما يقع تحت نوع الأراضي المتروكة تسجل باسم الخزينة وبالنيابة عن لهم منفعة فيها".

4- "أي حق في أرض أو ماء لا يثبتته أي مدع يسجل باسم الخزينة".

ولكن قد تكون هناك بعض الأراضي المتروكة منذ القدم كمراعي أو محاطب أو بيادر أو لاي سبب كان وتكون كيفية الاستفادة منها محصورة في قرية محددة أو عشيرة مسماة بالذات، وفي الماضي كانت تسجل هذه الأراضي والمراعي اما باسم المختار لتلك القرية نيابة عن أهالي القرية او باسم شيخ العشيرة نيابة عن افراد عشيرته وهذه الأمور مبينة في احكام قانون الأراضي (قنديل 2013، 39).

الا انه وبعد صدور قانون تسوية الأراضي والمياه سنة 1952، وأصبحت كافة الأراضي والحقوق خاضعة لقانون التسوية، يستوي في ذلك ان يكون صاحب الحق شخصاً طبيعياً أو معنوياً اعتبارياً أو مجموعة من الأشخاص كالعشيرة أو الحكومة ذاتها، أو إحدى دوائرها أو مؤسساتها، كان لا بد ان تحدث هناك إشكالات عند التسجيل وهل يعتبر شيخ العشيرة شخصاً معنوياً حتى تسجل الأرض باسمه (قنديل 2013، 39).

لذلك كانت تثار بعض الإشكاليات حين كانت الحقوق تتعلق بمجموعة اشخاص يمثلون مجتمعا بشريا ولا ويمثلون هيئة معنوية، لذلك اوجد القانون حلا لهذه الإشكالية، حيث اعتبر ان الأرض المخصصة منذ القدم لمجموعة من السكان لا تخرج عن مفهوم الأملاك العامة التي تتبع ادارتها للدولة، ولكن ليس بالمفهوم الواسع ولكن بالمفهوم المحدود الضيق المخصص، فيكون تسجيلها باسم

الخزينة لمنفعة قرية او عشيرة معينة مع تحديد استعمالاتها مثلا قد تكون مراعي او تكون بيادر او حتى مقابر (قنديل 2013، 39).

و بهذا الخصوص قررت محكمة النقض الفلسطينية في قرارها رقم ( 2016/455 ) الصادر بتاريخ 2018/12/03" بما يتعلق بالنعي على الحكم الطعين من انه جاء خلافاً لأحكام قانون تسوية الاراضي والمياه والقانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة والتي تقضي ان يجري تسجيل اية تصرفات على الاراضي التي تمت تسويتها لدى الدائرة المختصة والا وقعت باطله بطلاناً مطلقاً مما يترتب عيله ان يبيع التصرف المدعى به في جزء من قطعه الارض وقع باطلاً ولا يترتب اثرأ مما يقتضي معه ان يعود المتعاقدان الى ما كانا عليه قبل التعاقد . وقبل التصدي لذلك ومعالجته بندي ان الواقعة الثابتة لدى المحكمة مصدرة الحكم الطعين في النزاع المعروف بان عائله براهمة بواسطه ممثلين عنها كانوا قد احتصلوا على حق الانتفاع بالأرض موضوع الدعوى من حكومة المملكة الأردنية الهاشمية، بعد ذلك قام افراد منهم بالتنازل عن حقهم في جزء منها الى مورث المدعى عليهم المدخلين في الدعوى الاساس الا ان اجراءات التنازل لم تتم بشكل كامل لدى دائرة تسجيل الاراضي المختصة (قرار محكمة النقض الفلسطينية، رقم ( 2016/455 ) الصادر بتاريخ 2018/12/03)، والذي نراه ازاء ذلك ان الارض مسجله باسم السلطة الوطنية الفلسطينية أي ان رقبته مملوكة للدولة كما ان الارض جرت عليها اعمال التسوية مما يفيد ان أي حق مدعى به في مواجهة ممن سجلت الارض باسمه لا يكون مستنداً الى القانون اذا لم يكن قد تم الحصول عليه وفق الاجراءات القانونية السليمة وسجل في الموقع الرسمي كما لا يسري التقادم المانع من سماع الدعوى او التقادم المكسب من جهة المتصرف في مواجهة المالك المسجلة الارض باسمه (قرار محكمة النقض الفلسطينية، رقم ( 2016/455 ) الصادر بتاريخ 2018/12/03). ويبقى السؤال الواجب الإجابة عليه حول الطبيعة القانونية للتصرفات التي يتم مباشرتها من جهة صاحب الانتفاع الى شخص آخر ومدى الزامها للطرفين. وبأنزال حكم القانون على ذلك نقول وكقاعدة عامه ان حقوق الانتفاع يمكن التنازل عنها في حال ما اذا كان المالك اذن للمستأجر بذلك او كان القانون قد نص عليه وفي الحالة المعروضة وباستعراض نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964 جاء خالياً من النص على الإجازة للمستأجر ان يتنازل عن حقوقه بالتأجير الى شخص آخر وفي هذه الحالة نرى ان القواعد العامة والتي تفيد بأن تنازل المستأجر عن حقه بالمأجور او بجزء منه لا يكون صحيحاً الا بموافقه المؤجر ونستدل على ذلك بنص المادة 14 من قانون ادارة املاك الدولة

رقم 17 لسنة 1974 " وان كانت نصوصه غير نافذه في فلسطين" (قرار محكمة النقض الفلسطينية، رقم ( 2016/455 ) الصادر بتاريخ 2018/12/03).

كما يترتب على أمر الاستثناء أولاً انه يتم التعامل مع قطعة الارض وكأنه لم يصدر بخصوصها اية اوامر تسوية، ويترتب ايضا على استثناء قطعة ارض من اعمال التسوية هو أن المحكمة التي تنظر اية نزاعات بخصوصها تكون المحكمة المختصة قيمياً او نوعياً بنظر النزاع وليست محكمة التسوية، وتحال أية نزاعات بخصوص قطعة الارض المستثناة للمحكمة المختصة لاتخاذ المقتضى القانوني بخصوصها وهو ما نصت عليه الفقرة ( 8/2 ) من قانون تسوية الاراضي والمياه رقم ( 40 ) لسنة 1952 (أبو شوشة 2023).

فقد قرر القانون المذكور أعلاه متي تسجل الأرض باسم الخزينة بصورة قانونية ويتم ذلك بعد إتمام عملية إعلان التسوية يتم دعوى المواطنين إلى تقديم ما يثبت حقهم في الأراضي المعلن فيها التسوية، وعادة يتم تقديم إخراج قيد من ضريبة الأملاك أو حجة حصر إرث أو عقد بيع أو وكالة دورية أو عقد مغارسة أو سندات رهن وتأمين أو أي وثائق رسمية أو غير رسمية تفيد بادعاء المدعي بحقه على الأرض (نعيرات 2020، 58).

ولكن المعمول به على أرض الواقع وما تقوم به مكاتب التسوية عند قيامها بمسح الأراضي تطلب من صاحب الأرض الحضور على رقبة الأرض وإذا لم يحضر ويتابع أرضه فإنها تذهب لأسم الخزينة، كما ان الأرض تسجل باسم الخزينة ولكن بحق الانتفاع أي أن انتفاعها يكون للخزينة وفي حال ظهر مالکها واثبت ذلك بأوراق ثبوتيه رسمية تعود لصاحبها وحصر مدة الانتفاع بعشر سنوات أي أن له الاعتراض خلال عشر سنوات من ناحية ينظر لها القائمين على التسوية أنها تسهيل وتيسير وحفاظ على حقوقهم ومن ناحية قانونية لا أساس يدعم هكذا تسجيل وهكذا تساهل (نعيرات 2020، 60).

ومن أبرز المشاكل التي طرحها تقرير أمان فيما يخص مسألة الاستثناءات، أن هناك غياب لنهج موحد في قرارات مأموري التسوية أو توضيح صلاحيات الممنوحة لهم، وعدم وضوح آلية الاستثناءات من تسوية ما أدى إلى زيادة استخدام السلطة التقديرية لمأموري التسوية، ما فتح المجال للطعون القضائية أمام المحاكم، وبالتالي أزهق القضاء، علماً أن هناك 14 محكمة تسوية في الضفة يعمل فيها 19 قاضياً، وتعاني هذه المحاكم من تدوير القضايا المنظورة أمامها خلال السنوات الماضية، الأمر الذي يضعف عملية التسوية ذاتها ويزيد من الأعباء الاجتماعية والمالية على المواطنين، ناهيك عن ضعف حصول المواطنين على حقوقهم. وفي هذا الصدد، أوصى ائتلاف

أمان بمضاعفة عدد القضاة وتأهيلهم بما يتناسب مع التخصص في تسوية الأراضي لوقف الاختناق القضائي أمام محاكم تسوية الأراضي (امان 2022، 32-33).

كما أنّ مسألة الاستثناءات من أعمال التسوية كان لها نصيب من النقاش، إذ لم تكن هناك معايير واضحة في مسألة الاستثناءات من أعمال التسوية التي هي صلاحية لرئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه، علماً بأنّ معظم قراراته في هذا المجال خضعت للمراجعة من قبل القضاء الإداري وتمّ إلغائها معظماً كما أشرنا لعدد من القضايا في هذا الإطار (امان 2022، 25).

فتح المجال للاستثناءات من أعمال التسوية والتي كانت مثار طعون قضائية عدة أمام المحاكم المختصة. إذ تنظر محكمة العدل العليا حسب المادة (33) من قانون تشكيل المحاكم النظامية رقم (5) لسنة 2001 بالطعون الإدارية، وتمّ خلال العام 2019 رفع ثلاث قضايا طعن هي: القضية رقم (322 / 2019)، والقضية رقم (321 / 2019) الطعن في قرارين صادرين عن رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه حول استثناء قطعة أرض من مخططات التسوية، وتمّ الحكم بإحداهما بإلغاء القرار المطعون فيه وردّ الدعوة في القضية الأخرى (امان 2022، 25).

## الخاتمة:

تعد ملكية الأراضي من أهم الطرق واسعة الانتشار محليا وعالميا في زيادة الثروة وذلك لأهميتها في مختلف مجالات الاستثمار. وفي فلسطين تحظى الأرض بأهمية خاصة، فهي تعتبر محور الصراع مع الاحتلال الإسرائيلي، حيث يسعى الصهاينة بشكل دؤوب منذ مجيئهم إلى فلسطين إلى تطبيق سياسة الأمر الواقع والاستيلاء على الأراضي وسلب ملكيتها من أصحابها لإيجاد مبرر لبقائهم في فلسطين ألا وهو ملكيتهم للأراضي.

يعد قانون تسوية الأراضي والمياه من القوانين المهمة التي تقوم بحل مختلف النزاعات المتعلقة بالحدود والملكية، والتي يتم إثارتها بشكل عام نتيجة استخدام الأراضي والمياه لمختلف المجالات. مفهوم التسوية تم اشتقاقه من تسوية المشاكل والعمل على حل أية خلاف مرتبط بالأرض عن طريق تسجيل كافة الحقوق العقارية مثل حق الملكية أو حق التصرف، وسواء كانت هذه الحقوق متفق عليها أو مختلف عليها في دائرة الأراضي، ومن المتعارف عليه فإن الحق المتفق عليه يتم تسجيله حسب الاتفاق، والحق المختلف عليه يتم تسجيله بعد إنهاء كافة النزاعات حوله في دائرة التسوية. هذا وظهرت العديد من الإشكاليات خصوصا المتعلقة بمجال الادعاءات والاستثناءات نتيجة لعدة أمور منها عدم اكتمال المنظومة التشريعية عند البدء في أعمال التسوية حيث أنه لم يتم إصدار الكثير من التشريعات الثانوية المتعلقة بأعمال التسوية، إضافة لعدم اكتمال البيئة المؤسسية الناضجة لعمل هيئة تسوية الأراضي والمياه بالشكل المناسب حيث أنه لم يتم تهيئة الجوانب التنظيمية بشكل كامل ولم يتم تجهيز وإعداد بعض الموظفين بالشكل الكافي ليقوموا باستقبال أعمال التسوية بالشكل المطلوب.

وتعد مسألة توثيق استلام الوثائق والمستندات القانونية عند تقديم الادعاءات، هي واحدة من أهم الإشكاليات التي واجهت مدّعي الحقوق في مكاتب التسوية، إذ لم يتم تسليم مدّعي الحقوق في مكاتب التسوية وصل استلام بالوثائق التي تمّ تقديمها، وهو ما أوجد بعض الإشكاليات أثناء التطبيق، سواء بضياع بعض الوثائق أو فقدانها.

كما لم تتم ممارسة إجراءات التحقيق وفقاً لما نصّ عليه القانون بالشكل الكافي، حيث تجنّب بعض مأموري التسوية مسألة التحقيق ولم يمارسوا صلاحية التحقيق بالشكل الكافي وفقاً لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم ( 40 ) لسنة 1952، وخاصة في الأراضي التي عليها نزاع، وحتى في حالة التحقيق لم تكن هناك إجراءات واضحة ومحددة أصولاً للتحقيق في الادعاءات.

وعلى الرغم من إصدار دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، إلا أنّ الإجراءات لم تكن موحدة في كثير من الأحيان خاصة فيما يتعلق بالصلاحيات الممنوحة لمأموري التسوية فيما يتعلق بمسألتي الادعاءات والاستثناءات.

كما لم تكن هناك إجراءات موحدة وواضحة ومعلنة يلتزم بها المسؤولون (مأمورو التسوية) في التحقيق في الادعاءات، وفي حال وجودها فإنّه لم يجرّ تفعيلها بالشكل الكامل. وتمّ فتح المجال للاستثناءات من أعمال التسوية والتي كانت مثار طعون قضائية عدة أمام المحاكم المختصة. كما تجدر الإشارة ان هناك اختلاف بين تجربة تسوية الأراضي في الأراضي الفلسطينية وبين تجارب الدول الأخرى في مصر وتونس والجزائر والمغرب، صحيح ان هناك تشابه بين تجربتي تونس والجزائر في البدايات فيما يخص عملية مسح الأراضي وخاصة في فترة ما بعد الاستقلال، ولكن هناك اختلاف في التشريعات والقوانين وآليات التطبيق، حيث تم سن تشريعات وقوانين خاصة لكل دولة (مصر وتونس والجزائر والمغرب) حسب وضعها وخصوصيتها، بعكس فلسطين التي تبنت القانون الأردني على الرغم من وجود العديد من الإشكاليات فيه والتي انعكست على عمليات التسوية وتطبيقها في المدن والقرى.

## النتائج:

- ملكية الأراضي كوسيلة للثروة: تُعد ملكية الأراضي من أهم وسائل زيادة الثروة، محلياً وعالمياً، نظراً لدورها المحوري في الاستثمار.
- أهمية الأرض في فلسطين: تُعتبر الأرض جوهر الصراع الفلسطيني-الإسرائيلي، حيث يسعى الاحتلال الإسرائيلي إلى فرض سياسة الأمر الواقع من خلال الاستيلاء على الأراضي وسلبها من أصحابها الأصليين.
- قانون تسوية الأراضي والمياه: يهدف هذا القانون إلى حل النزاعات العقارية عبر تسجيل الحقوق المتعلقة بالملكية والتصرف في الأراضي، سواء كانت هذه الحقوق متفقاً عليها أو محل نزاع.
- تحديات قانون التسوية: يواجه تطبيق قانون التسوية عدة مشاكل، منها نقص التشريعات الثانوية اللازمة، وعدم اكتمال البيئة المؤسسية لهيئة تسوية الأراضي والمياه.
- قصور في تهيئة الكوادر: لم يتم إعداد وتدريب الموظفين بشكل كافٍ لاستقبال وإنجاز أعمال التسوية، مما أثر على كفاءة التطبيق.
- إشكالية توثيق استلام الوثائق: لم يكن هناك نظام موحد لتوثيق استلام الوثائق المقدمة من أصحاب الحقوق، مما أدى إلى فقدان بعض المستندات وخلق مشكلات قانونية لاحقة.
- غياب إجراءات تحقيق فعالة: لم تتم ممارسة إجراءات التحقيق وفق ما نص عليه القانون بالشكل المطلوب، حيث امتنع بعض مأموري التسوية عن التحقيق أو لم يلتزموا بإجراءاته بشكل واضح.
- عدم توحيد الإجراءات: رغم إصدار دليل الإجراءات الموحدة، لم تكن هناك التزام كافٍ به، لا سيما في قضايا الادعاءات والاستثناءات، مما أدى إلى تفاوت في التطبيق بين المناطق المختلفة.
- فتح المجال للاستثناءات: تم منح استثناءات من أعمال التسوية، ما أدى إلى نشوء طعون قضائية متعددة أمام المحاكم المختصة.
- الاختلاف عن التجارب الدولية: تختلف تجربة تسوية الأراضي في فلسطين عن الدول الأخرى مثل مصر وتونس والجزائر والمغرب، حيث طورت كل دولة منظومتها القانونية بما يتناسب مع وضعها، في حين تبنت فلسطين القانون الأردني رغم وجود ثغرات فيه أثرت على التطبيق.

## التوصيات:

- تنظيم مسألة الاستثناءات من أعمال التسوية ووضع معايير واضحة بشأنها وعدم التوسع فيها.
- ضرورة مراجعة وتحديث وتوحيد المنظومة التشريعية الخاصة بالأراضي، خاصة ما يتعلق منها بأعمال التسوية، نظراً لعدم مواءمتها للمرحلة الحالية، كون بعضها قد صيغ قبل ما يزيد على سبعين عاماً.
- العمل على استكمال منظومة التشريعات الخاصة بالأراضي من خلال إصدار رزمة تشريعية متكاملة، وخاصة من خلال استكمال إصدار التشريعات الثانوية المرتبطة بها.
- ضرورة حصر صلاحيات رئيس الهيئة في مسألة الاستثناءات وعدم التوسع فيها، أو على الأقل أن تكون هناك معايير واضحة لهذه الاستثناءات وأسسها.

## قائمة المصادر والمراجع:

### القوانين:

#### القوانين الخاصة بالأراضي الفلسطينية:

- جريدة الوقائع الفلسطينية في العدد 182، (بتاريخ 25 آب 2021)، امر استثناء من التسوية.
- قانون الأراضي العثماني لعام 1858.
- قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952.
- قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لسنة 1928.

#### قرارات المحاكم الفلسطينية:

- قرار محكمة العدل العليا الفلسطينية، القرار رقم 197 لسنة 2017.

#### القوانين والتعليمات الجزائرية:

- الأمر رقم (74-75) المؤرخ في (12 نوفمبر 1975)، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجزائر، العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في (25 مارس 1976) المتضمن اعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتم، الجزائر، عدد 30 المؤرخة في 13 ابريل 1976.
- المادة 4 من المرسوم المؤرخ في (25 مارس 1976) المتعلق باعداد مسح الأراضي العام.
- قرار وزارة المالية الجزائرية المؤرخ في 27 مايو 1976، المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية. مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية في الجزائر.
- المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المؤرخ ب (19 ديسمبر 1989)، المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجزائر، العدد 54 المؤرخة في 20 ديسمبر 1989.
- التعليمات رقم 16 المؤرخة في (24 مايو 1998)، من التعليمات المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

## القوانين والتعليمات التونسية:

- المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري.

## القوانين والتعليمات المغربية:

- الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس) 1913، المتعلق بالتحفيظ العقاري.

الفصل 10 من ظهير التحفيظ العقاري لسنة 1913.

الفصل 13 من ظهير التحفيظ العقاري لسنة 1913.

الفصل 14 من ظهير التحفيظ العقاري لسنة 1913.

## القوانين والقرارات المصرية:

- قانون تنظيم الشهر العقاري رقم 114 لسنة 1946.
- قانون رقم 142 لسنة 1964، بشأن نظام السجل العيني.
- قرار وزير العدل المصري رقم 952 لسنة 1976 تشكيل جهاز تنفيذ قانون السجل العيني.

## الكتب:

- أبو السعود، أمين. 1996. ملكية الأراضي في متصرفية القدس 1858-1918. عمان: مؤسسة عبد الحميد شومان.
- امان. 2022. واقع التجربة في تسوية الأراضي: بيئة النزاهة والشفافية والمساءلة في عمل هيئة تسوية الأراضي والمياه. رام الله: الائتلاف من أجل النزاهة والمساءلة (أمان).
- الحزماوي، محمد. 1998. ملكية الأراضي في فلسطين 1918 - 1948. عكا: مؤسسة الأسوار.
- الخالد، خليل إبراهيم ومهدي محمد الأزري. 1980. تاريخ أحكام الأراضي في العراق. بغداد: دار الرشيد للنشر.
- خيرى، محمد. 2001. حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب. الرباط: دار نشر المعرفة.
- دعيبس، المر. 1923. أحكام الأرض المتبعة في البلاد المنفصلة عن السلطة العثمانية. ج 2. القدس: مطبعة بيت المقدس.

- سعيد، الهادي. 1996. تطور الملكية العقارية وأثره في تونس. تونس: مركز الدراسات القانونية والقضائية.
  - سمبسون، جون هوب. 1930. تقرير عن الهجرة ومشاريع الإسكان والعمران . رفعه وزير المستعمرات الى البرلمان بأمر من جلالته في شهر تشرين الأول سنة 1930. القدس: مطبعة دار الأيتام السورية.
  - شحادة، رجا . 1990. قانون المحتل – إسرائيل والضفة الغربية . بيروت: مؤسسة الدراسات الفلسطينية.
  - شرف الدين، محمد كمال. 1999. الوظائف الجديدة للمحكمة العقارية ومبدأ التقاضي على درجتين في القضاء الابتدائي. في: القضاء الابتدائي. مجموعة لقاءات الحقوقيين. اعمال ملتقى من 10-12 ابريل 1997. تونس: كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس.
  - العيسه، حسين عاهد . 2021. ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية معززة بأخر اجتهادات القضاء الفلسطيني والأردني. نابلس: دار الشامل.
  - قنديل، احمد. 2013. شرح قانون تسوية الأراضي والمياه والقوانين الأخرى المكملة . عمان: مطابع دار الاديب.
  - مداوي، خالد. مسطرة التحفيظ العقاري. الرباط: دار القلم. 2000.
  - المغلس، صادق عبد الله ومنصور محمد القباطي. 2005. آثار التحفيظ وآثار التسجيل على الملكية في ضوء التشريع المغربي مقارنة مع التشريع المصري واليمني. الرباط: وزارة العدل.
  - نجيدة، على حسين. 1986. الشهر العقاري في مصر والمغرب. الطبعة الأولى. القاهرة: دار النهضة العربية.
  - هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية . 2018. دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية. رام الله: هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية.
- الدراسات العلمية:**

- أبو الوفا ، محمود. 2013. ملكية الأراضي في قضاء جنين ( 1858-1918). رسالة ماجستير غير منشورة. نابلس: جامعة النجاح الوطنية.
- أبو عواد، يحيى محمد علي. 2021. اثر التسوية على استعمالات الأراضي ( 2009-2018): دورا كحالة دراسية. رسالة ماجستير غير منشورة. رام الله: جامعة بيرزيت.

- بعيرات، منى محمد عبد الله. 2021. تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني ومدى رضا السكان في مدينة بيتونيا. رسالة ماجستير غير منشورة. رام الله: جامعة بيرزيت.
- الحزماوي، محمد ماجد صلاح الدين. 1993. ملكية الأراضي في فلسطين 1918 - 1948 م. رسالة دكتوراه غير منشورة. عمان: الجامعة الأردنية.
- سليمان، سلمى. 2014. النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين . رسالة ماجستير غير منشورة. القدس: جامعة القدس أبو ديس.
- عوجة، سائدة. 2011. الية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين "دراسة مقارنة". رسالة ماجستير غير منشورة. نابلس: جامعة النجاح الوطنية.
- كحيل، شادي. 2013. أثر النمو العمراني على ملكية الأراضي في محافظات غزة باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بُعد. رسالة ماجستير غير منشورة. غزة: الجامعة الإسلامية.
- لام، مروان. 2022. تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري. رسالة ماجستير غير منشورة. الجزائر: جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم.
- منى، راجع تموح . 2004. النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري. رسالة ماجستير غير منشورة. الجزائر: جامعة الجزائر العاصمة.
- نعيرات، هبة لبيب . 2020. المشاكل القانونية والاجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه . رسالة ماجستير غير منشورة. نابلس: جامعة النجاح الوطنية.
- اليزيدي، سمية. 2008. التسجيل العقاري الإيجابي. رسالة ماجستير غير منشورة. تونس: كلية الحقوق والعلوم السياسية في تونس.
- يغمور، انس نافذ عبد الغفار . 2019. صلاحيات مأمور التسوية وفق قانون رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته. رسالة ماجستير غير منشورة. القدس: جامعة القدس أبو ديس.

#### المقالات الاكاديمية:

- البقلوطي، كمال. 2006. المسح العقاري وإشكالاته القانونية في القانون التونسي. مجلة دراسات قانونية. تونس: كلية الحقوق صفاقس. العدد 13.
- المحيرصي، الهادي. 1966. حفظ الملكية العقارية. محاضرة أقيمت في 23 جوان 1966. ونشرت بمجلة القضاء والتشريع في تونس.

- المناعي، نزار. 2014. المسح العقاري في القانون التونسي. مجلة القانون العقاري. مخبر القانون والعقار في جامعة البلدة الجزائر. المجلد 1. العدد 1.

#### المقابلات:

- مقابلة مع المحامي مراد أبو شوشة. 2023. حول الاستثناءات وفق قانون تسوية الأراضي والمياه. أجرى المقابلة: الباحث: خليل براهيمة. في مكتب المحامي في مدينة اريحا. بتاريخ: ( 3 تشرين الثاني 2023. الساعة 13:25). المحامي مراد محامي مزاول ويختص في مجال قضايا تسوية الاراضي أمام المحاكم الفلسطينية.

#### الموقع الالكتروني:

- كحلون، علي. التسجيل العقاري. موقع رفعت الجلسة. بتاريخ 11 ديسمبر 2018. على

الرابط: <https://documentjurist.blogspot.com/2018/12/blog->

[post\\_11.html](https://documentjurist.blogspot.com/2018/12/blog-post_11.html)

- مقام. احكام قضائية على المادة رقم 8 من قانون تسوية الأراضي والمياه قانون رقم ( 40 ) لسنة 1952م. مقام موسوعة القوانين واحكام المحاكم الفلسطينية. على الرابط:

[/https://maqam.najah.edu/legislation/15/item/2407](https://maqam.najah.edu/legislation/15/item/2407)

الصفحة	الموضوع
أ	إقرار.....
ب	الشكر.....
ج	الملخص باللغة العربية.....
د	الملخص باللغة الإنجليزية.....
1	المقدمة.....
2	أهداف الدراسة.....
3	الاهمية النظرية والعملية للدراسة.....
3	الأهمية النظرية.....
3	الأهمية العملية.....
4	إشكالية الدراسة.....
5	خطة الدراسة.....
	<b>الفصل التمهيدي: التطور التاريخي للتسوية في فلسطين</b>
6	المبحث الأول: التسوية ما قبل صدور قانون 1952.....
7	المطلب الأول: تسوية الأراضي في فلسطين خلال العهد العثماني.....
13	المطلب الثاني: تسوية الأراضي في فلسطين خلال الانتداب البريطاني.....
16	المبحث الثاني: التسوية بعد اصدار قانون تسوية الاراضي والمياه.....
16	المطلب الاول: تسوية الأراضي في فلسطين في عهد الحكم الأردني.....
18	المطلب الثاني: التسوية تحت الاحتلال الإسرائيلي وفي عهد السلطة الفلسطينية.....
18	الفرع الاول: تسوية الأراضي في فلسطين في ظل الاحتلال الإسرائيلي.....
23	الفرع الثاني: تسوية الأراضي في فلسطين في ظل السلطة الفلسطينية.....
	<b>الفصل الأول: قيام الادعاءات والاستثناءات</b>
31	المبحث الاول: اسباب الادعاءات والاستثناءات.....

31	.....المطلب الأول: اسباب الادعاءات
36	المطلب الثاني: اسباب .....الاستثناءات
42	.....المبحث الثاني: مظاهر الادعاءات والاستثناءات
43	.....المطلب الأول: مظاهر الادعاءات
47	.....المطلب الثاني: مظاهر الاستثناءات
	.....الفصل الثاني: تنظيم الادعاءات والاستثناءات
51	.....المبحث الأول: شروط الادعاءات والاستثناءات
52	.....المطلب الأول: شروط الادعاءات
70	.....المطلب الثاني: شروط الاستثناءات
73	.....المبحث الثاني: اثار الادعاءات والاستثناءات
73	.....المطلب الأول: اثار الادعاءات
76	.....المطلب الثاني: اثار الاستثناءات
80	.....الخاتمة
82	.....النتائج
83	.....التوصيات
84	.....المراجع والمصادر