



جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

صلاحيات مأمور التسوية

وفق قانون رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته

أنس نافذ عبد الغفار يغمور

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1441هـ / 2019م

صلاحيات مأمور التسوية  
وفق قانون رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته

إعداد:

أنس نافذ عبد الغفار يغمور

بكالوريوس قانون من جامعة القدس/فلسطين

المشرف: أ.د. عثمان التكروري

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص  
من كلية القانون - عمادة الدراسات العليا/جامعة القدس

1441هـ/2019م



جامعة القدس  
عمادة الدراسات العليا  
برنامج القانون الخاص

### إجازة الرسالة

صلاحيات مأمور التسوية وفق قانون رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته

اسم الطالب: أنس نافذ عبد الغفار يغمور

الرقم الجامعي: 21520015

المشرف: أ.د. عثمان التكروري

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ 7 / 9 / 2019م من أعضاء المناقشة المدرجة أسمائهم  
وتواقيعهم:

1. رئيس لجنة المناقشة: أ.د. عثمان التكروري  
التوقيع: .....
2. ممتحنا داخليا: الدكتور محمد خلف  
التوقيع: .....
3. ممتحنا خارجيا: الدكتور أحمد السويطي  
التوقيع: .....

القدس-فلسطين

1441هـ/2019م

## الإهداء

إلى من هم أكرم منا جميعاً إلى الشهداء

إلى فلسطين ووطناً... وشعباً

إلى العاصمة الأبدية، ترعرعنا في أزقتها وتعلمنا فيها أسمى معاني الحب والتضحية والإرادة

"القدس"

## إقرار

أقر أنا معد هذه الرسالة بأنها قدمت لجامعة القدس؛ لنيل درجة الماجستير وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة، باستثناء ما تم الإشارة له حيثما ورد، وأن هذه الدراسة، أو أي جزء منها، لم يقدم لنيل أي درجة عليا لأي جامعة أو معهد آخر.

التوقيع:

الاسم: أنس نافذ عبد الغفار يغمور

التاريخ: 2019 / 9/7

## الشكر والتقدير

نحمد الله عز وجل حمداً كثيراً.

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى سعادة الأستاذ الدكتور المشرف "أ.د. عثمان التكروري" الأب والإنسان والقاضي على كل ما قدمه لي من توجيهات ومعلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع الدراسة في جوانبها المختلفة، كما وأتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة.

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى البيت القانوني الأول كلية الحقوق - جامعة العاصمة الذي خرج خيرة القانونيين الذين يمثلون نبراس العدالة.

كما وأتقدم بالشكر الجزيل لسعادة المستشار قاضي التسوية أ. محمد غانم المحترم

## الملخص

تسلط هذه الدراسة الضوء على صلاحيات مأمور التسوية في قانون 40 لسنة 1952 والتي تعتبر محل بحث في المحافظات الشمالية، سيما وأن هذا القانون هو القانون المطبق في هذه المحافظات، مع الإشارة الى حكم قانون 80 لسنة 1928 الساري في المحافظات الجنوبية في بعض المسائل للمقارنة كلما اقتضت المصلحة لاثراء البحث، حيث أن مأمور التسوية هو صاحب اليد الأولى والطولى في عملية التسوية، وبحث في هذه الدراسة صلاحيات مأمور التسوية من ناحية القانون المطبق والواقع العملي على الأرض وسلط الضوء على هذه الصلاحيات وأهميتها من ناحية عملية ونطاقها في الواقع العملي والقانوني، ومن اهم مبررات هذه الدراسة انه لا يوجد دراسات سابقة أو اجتهاد مبني على أساس علمي سليم الأمر الذي يغدو معه هناك ضرورة للدراسة في هذا المجال وإيجاد اجتهاد واضح وعملي وتسليط الضوء على أوجه القصور في التشريع والخروج بتعديلات وتفسيرات تتماشى مع النص الموجود والضرورات العملية، وتم اتباع المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل النصوص النازمة للمسألة وتطبيقها على أرض الواقع، ومن اهم النتائج أن جل اعمال مأمور التسوية فيما يتعلق بصلاحياته لا تعدو كونها توصيات ترفع لرئيس هيئة التسوية، وإن دليل الإجراءات الموحد تضمن بعض الإجراءات واجبة الاتباع الا انها غير كافية، وإن إجراءات سماع الشهود دون علم الخصوم ودون تحليف اليمين يعتبر مخالف للمفهوم الشهادة، ومن اهم النتائج انه لا بد من تعديل القانون الناظم وتطويره بحيث يتماشى مع الواقع العملي ويواكب متطلبات العمل القانوني لمأمور التسوية لكي يخرج بقرار سليم و صحيح .

## **Powers of Land and Water Settlement Officer**

**Prepared by: Anas Nafeth Abdelghaffar Yaghmour**

**Supervisor: Prof. Othman Takruri**

### **Abstract**

This study sheds light on the powers of Land and Water Settlement Officer under Law No. 40 of 1952, which is considered the subject of research in the Northern Governorates, especially since this law is the law applied in these governorates, with reference to the rule of Law No. 80 of the year 1928 in force in the Southern Governorates in some cases for the purpose of comparison whenever necessary to enrich the research, as the Settlement Officer is the first and foremost hand in the settlement process.

The study examined the powers of the Settlement Officer in terms of the applicable law and the practical reality on the ground. It highlighted these powers and their importance in terms of practicality and scope in the practical and legal reality.

One of the most important conclusions of this study is that most of the Settlement Officer's work pertinent to his powers is nothing more than recommendations to the Chairman of the Settlement Commission

The most important justification of this study is that there is no previous studies or judgments based on sound scientific basis, which makes it necessary to research this area to arrive to clear and practical judgments, to highlight the shortcomings in the existing legislation and to come up with

amendments and interpretations in line with the existing text and practical necessities. The research followed the analytical descriptive approach through the analysis of the texts governing the issue and its application on the ground.

The most important results are that most of the work of the settlement commissioner in relation to his powers is nothing more than a recommendation to the Chairman of the Settlement Authority. Also, The Guide to Unified Procedures guarantees certain procedures that are to be followed but that are not sufficient. Furthermore, the procedure of hearing of witnesses without the knowledge of litigants and without sworn oath is contrary to the concept of witnesses hearing.

Another important result of the study is that the existing applicable Law have to be modified and developed to conform with the practical reality and to keep pace with the legal requirements of the work of the Settlement Officer in order to enable him to make sound and valid decisions.

## المقدمة

بدأ مشروع تسجيل الأراضي في سجل عقاري فلسطيني الهوية والمنشأ بعد دخول السلطة الوطنية الفلسطينية إلى الأراضي التي انسحب منها الاحتلال في ظل الاتفاقيات الاستثنائية التي تمت في بداية تسعينيات القرن العشرين والتي مازالت آثارها قائمة على الأرض والشعب، ومن هنا كانت أهمية تسوية الأراضي والمياه والتي بدأت فعلياً كمشروع فلسطيني في أواخر عام 2007 ومازالت أعمالها مستمرة إلى الآن.

## أهمية الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة في بيان إجراءات التسوية وتسليط الضوء على صلاحيات وسلطات مأمور التسوية والتي تعد وظيفته هي الوظيفة الأولى بصفته صاحب الحكم الأول على قطعة الأرض عند قيدها في سجلات الادعاءات وسجلات الحقوق فيما بعد، وأيضاً في إغناء المكتبة القانونية باجتهد ورأي حول موضوع تسوية الأراضي والمياه حيث جاءت الدراسات فيه قليلة وقد يكون السبب في ذلك أن قانون 40 لسنة 1952 جاء في فترة الخمسينات وتم العمل بموجبه مباشرة وكان الحس القانوني للمواطنين ليس كبيراً كما هو الحال اليوم؛ كما أن ذات القانون تعطل العمل به في عام 1967 بموجب أمر عسكري يحمل الرقم 291 إلى أن تم إعادة العمل به في التسوية القائمة.

## إشكالية الدراسة:

تتمثل إشكالية الدراسة ابتداء بعدم وجود دراسات سابقة لأن الموضوع يتعلق بإجراءات عملية، وعدم وجود أحكام قضائية لأن الطعن يكون بعد تعليق جدول الحقوق وهو إجراء لاحق لانتهاء صلاحيات مأمور التسوية. كما أن الإشكالية قائمة في التباين بين صلاحيات مأمور التسوية في

الواقع العملي وما نص عليه القانون نظرا لعدم وضوح بعض نصوص القانون، لذلك فإن أسئلة الدراسة تتمثل في:

1- ما هو المقصود بتسوية الأراضي والمياه؟

- من هو مأمور التسوية وفق قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته؟
- ما هي صلاحيات مأمور التسوية وفق قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952؟

- ما هو التكييف القانوني للأعمال التي يجريها مأمور التسوية؟

- ما هي الأصول التي تتبع لدى مأمور التسوية؟

- هل يملك مأمور التسوية اتخاذ قرارات في المسائل الداخلة في صلاحياته وبالتالي يمكن الطعن فيها؟ أم أن ما يتخذه لا يعدو أن يكون توصيات غير قابلة للطعن؟

#### أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى تحديد صلاحيات مأمور التسوية بصورة واضحة في محاولة لإزالة التباين بين صلاحيات مأمور التسوية في الواقع العملي وما نص عليه القانون نظرا لعدم وضوح بعض نصوص القانون؛ ظل قلة الطعون التي وصلت للمحاكم العليا، والوصول إلى اقتراح للمشرع بتعديل بعض النصوص للخروج من الإشكاليات العملية بما يتفق مع صريح القانون وموافقا للعدالة ولحسن سير المرفق العام.

#### حدود (نطاق) الدراسة:

تقتصر هذه الدراسة على بيان صلاحيات مأمور التسوية وفق نصوص قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته، الساري في المحافظات الشمالية (الضفة الغربية)، وسيتم

الإشارة له في الدراسة بقانون التسوية، والقرار بقانون رقم 7 لسنة 2016 الخاص بإنشاء هيئة تسوية الأراضي والمياه، ودليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية الصادر عن هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية. مع الإشارة إلى حكم القانون رقم 80 لسنة 1928 الساري المفعول في المحافظات الجنوبية (قطاع غزة) في بعض المسائل للمقارنة كلما وجد الباحث في ذلك فائدة لإثراء البحث.

### منهج الدراسة:

استخدم الباحث المنهج الوصفي التحليلي، حيث قام بتحليل نصوص قانون تسوية الأراضي والمياه؛ وتطبيقها على ما هو واقع في التطبيق العملي على أرض الواقع، ليصل إلى مدى صحة تطبيق القانون من قبل مأموري التسوية وتفسير النصوص بما يزيل كل لبس وغموض فيها.

### خطة الدراسة:

#### الفصل التمهيدي

- التعريف بتسوية الأراضي والمياه.

- تعريف مأمور التسوية.

- المراحل التي تمر بها عملية التسوية.

أولاً: تحديد منطقة التسوية

ثانياً: إصدار أمر التسوية.

ثالثاً: إعلان التسوية.

رابعاً: تقديم الادعاءات.

خامساً: مرحلة التدقيق والتحقق (إعداد جدول الادعاءات).

سادسا: إعداد جدول الحقوق.

سابعا: الاعتراض على جدول الحقوق.

ثامنا: جدول الحقوق النهائي وجدول التسجيل.

### **الفصل الأول: صلاحيات مأمور التسوية التمهيدية**

المبحث الأول: صلاحيات رئيس هيئة التسوية التي لا يجوز تفويضها.

المبحث الثاني: صلاحيات رئيس هيئة التسوية التي يجوز تفويضها.

المبحث الثالث: صلاحيات مأمور التسوية في معاملات تسجيل الأراضي في مناطق التسوية.

### **الفصل الثاني: صلاحيات مأمور التسوية في مرحلة تقديم الادعاءات وتحقيقها**

المبحث الأول: أصول تقديم الادعاءات والتحقيق فيها

المبحث الثاني: تقديم الادعاءات من قبل أصحاب الحقوق

المبحث الثالث: التحقيق في الادعاءات وإعداد جدول الادعاءات

### **الفصل الثالث: الرقابة القضائية على صلاحيات مأمور التسوية**

المبحث الأول: التكييف القانوني لصلاحيات مأمور التسوية

المبحث الثاني: الاعتراض على قرارات مأمور التسوية

## فصل تمهيدي

البحث في صلاحيات مأمور التسوية وتحديدها؛ يتطلب أولاً أن نبين المقصود بتسوية الأراضي والمياه، ومأمور التسوية، والمراحل التي تمر فيها التسوية، لكي نتمكن من تحديد صلاحيات مأمور التسوية في كل مرحلة من هذه المراحل.

### التعريف بتسوية الأراضي والمياه.

نصت المادة الثانية من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 على أنه يقصد بعبارة (تسوية الأراضي والمياه) تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل.

كما نصت على أنه تعني كلمة (الأرض) الأراضي الأميرية والموقوفة والمملوكة والأبنية والأشجار وأي شيء آخر ثابت في الأرض.<sup>(1)</sup>

كما عرفت كلمة (المياه) بأنها تعني أية أنهار أو جداول أو مجاري أو برك أو عيون أو بحيرات أو ينابيع أو آبار أو شلالات أو سدود أو خزانات أو أي قناة أو خندق أو مجرى ماء أو مجفف أو ضفة أو جسر أو عبارة أو بناء لتنظيم الماء أو تحويله أو بئر (بور هول) أو واسطة لاستخراج

---

(1) يطلق الفقه على الأرض وفق تعريفها الوارد في القانون مصطلح العقار، وعرفت المادة 68 من مشروع القانون المدني الفلسطيني العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير هيئته. ويقسم الفقه العقار إلى نوعين: الأول هو العقار بطبيعته وهو يشمل الأراضي والأبنية والأشجار والنباتات ما دامت متصلة بالأرض. والنوع الثاني هو العقار بالتخصيص وهو المنقول بطبيعته الذي يضعه مالكه في العقار ويخصصه لخدمة هذا العقار واستغلاله. يرجع في تفصيل ذلك إلى عثمان التكروري، المدخل لدراسة علم القانون، المكتبة الأكاديمية، الخليل، 2017، صفحة 321 - 325. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، الطبعة الأولى، 1995-1996، (د.ن) صفحة 234.

الماء أو رفعه أو دفعه أو عمل فرعي من أي نوع مستعمل للحصول على الماء ورفع ونقله واستعماله من أجل غايات الري أو التجفيف الأولية.

بينما نصت المادة الثانية من قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي رقم 80 لسنة 1928 على أنه: تشمل لفظة (الأرض) كل حقوق ناجمة عن الأرض والأبنية والأشياء الثابتة في الأرض بصورة دائمة وكل حصة في أرض غير مفرزة وكل حق في أرض يقتضي أو يجوز تسجيله بمقتضى هذا القانون.

ولم يقصد المشرع في كلا النصين بعبارة (تعني كلمة الأرض) وعبارة (تشمل لفظة الأرض) تعريف الأرض أنها معرفة بذاتها ولا تحتاج إلى تعريف. وإنما قصد في قانون 1952 بيان أنواعها ومشمولاتها. في حين قصد في قانون 1928 بيان مشمولاتها والحقوق التي ترد عليها.

وبالمقارنة بين النصين السابقين نجد أن قانون 1928 لم يفرق بين المقصود بكلمة الأرض وأنها تشمل الأبنية والأشياء الثابتة فيها، وبين الحقوق الناجمة عن الأرض والتي يجوز تسجيلها بمقتضى القانون. في حين فرق قانون 1952 بينهما في فقرتين مختلفتين فبيّن أنواع الأرض وما تشمله في فقرة وأفرد فقرة أخرى للحقوق المتعلقة بالأرض تحت عبارة (تسوية الأراضي والمياه). ويرى الباحث أن التعريف الوارد في قانون 1952 أشمل وأكثر وضوحاً.

ويتبين من هذا التعريف أن تسوية الأراضي والمياه من حيث الأنواع تشمل الأراضي الأميرية والموقوفة والمملوكة، وسواء كانت الأرض مفرزة أو غير مفرزة، كما تشمل ما على الأرض من أبنية وأشجار وأي شيء آخر ثابت فيها.

ومن حيث الحقوق والتصرفات تشمل كلا من الحقوق التالية:

1- حق الملكية، وهو سلطة مباشرة لشخص معين على شيء معين بالذات تخوله في حدود القانون استعماله واستغلاله والتصرف فيه<sup>(1)</sup>

2- حق التصرف، وهو نوعان من الأعمال: العمل المادي الذي يرد على مادة الشيء وهو التصرف المادي، والعمل القانوني الذي يرد على حق المالك ويسمى التصرف القانوني<sup>(2)</sup>

3- حق المنفعة، ويقصد بالانتفاع حق عيني للمنتفع استعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها وإن لم تكن رقبته مملوكة للمنتفع.<sup>(3)</sup>

4- الحقوق الأخرى القابلة للتسجيل، وهي تشمل حقوق الارتفاق مثل حق المرور وحق المسيل وحق المجرى وغيرها من حقوق الارتفاق التي يقرها القانون.<sup>(4)</sup>

أما من حيث الأشخاص، فإن التسوية وفق المادة 3 من القانون المذكور تشمل جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق التصرف أو حق التملك أو حق منفعة في الأراضي والمياه الكائنة في فلسطين، سواء أكان هذا الحق معترفاً به أم متنازعا فيه. أي أنه يشمل كل شخص طبيعي (الفرد العادي)، وكل شخص اعتباري أو معنوي؛ سواء كان من أشخاص القانون العام كالدولة والمجالس المحلية والأوقاف والنقابات، أم من أشخاص القانون الخاص مثل الجمعيات والشركات وغيرها من المجموعات التي تثبت لها الشخصية الاعتبارية بنص في القانون<sup>(5)</sup>

---

(1) علي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، دار الثقافة، 2010 ص31.

(2) سعيد عبد المجيد مبارك .. صفحة 166 وما بعدها. ومراجع أخرى....

(3) المادة 1205 من القانون المدني الأردني ويرجع للوسيط في شرح القانون المدني الجديد السنهوري جزء 9 صفحة 1201.. سعيد عبد المجيد مبارك، المرجع السابق، صفحة 178 وما بعدها.

(4) علي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، دار الثقافة، 2010 ص37

(5) أ.د. عثمان التكروري، المرجع السابق، صفحة 307 - 309.

## تعريف مأمور التسوية:

لم يرد مصطلح مأمور التسوية في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، وإنما ورد تعريف المدير حيث جاء في المادة الثانية منه الخاصة بالتعاريف: وتعني كلمة (المدير) مدير الأراضي والمساحة أو من يقوم مقامه. كما لم يرد هذا المسمى في القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016 بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه، بل جاء في المادة منه رئيس الهيئة: رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه. ونصت المادة (1/6) منه على أن يستولى رئيس الهيئة كافة صلاحيات مدير الأراضي المنصوص عليها في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته وأي تشريعات أخرى تتعلق بالتسوية.

بينما عرف دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية مفهوم مأمور التسوية بأنه: <sup>(1)</sup> هو الشخص المكلف والمسئول عن إدارة وتنفيذ جميع أعمال التسوية المعلنة في منطقة محددة، استناداً إلى الصلاحيات الممنوحة له في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، والقيام بجميع المهام المترتبة على ذلك من إعداد مخططات التسوية وتنظيم جداول الادعاء، وتسوية النزاعات؛ وتثبيت الحدود والطرق، وتوحيد القطع وإفرازها، والتصديق على جميع المعاملات مثل البيع والرهن، ويقوم بجميع أعمال الإدارة والإشراف. <sup>(2)</sup>

---

(1) دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية هو دليل أصدرته هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية بعد أن صادق عليه رئيس هيئة التسوية بتاريخ 2018/2/11. وجاء فيه أن الهدف من الدليل ... لإيجاد المعايير والإجراءات العملية الموحدة للقيام بأعمال التسوية ومساعدة مأموري وموظفي التسوية في حل الخلافات الناشئة أثناء أعمال التسوية.

(2) دليل الإجراءات الموحدة، صفحة 16.

أما قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي رقم 80 لسنة 1928 فنصت المادة الثانية منه على أنه تشكل عبارة (مأمور التسوية) كل شخص مفوض حسب الأصول بالقيام بأعمال التسوية لأية غاية معينة.

ويتبين من كل ذلك أن مأمور التسوية ليس هو المدير أو رئيس هيئة التسوية، وإنما هو الشخص المفوض من قبل رئيس هيئة التسوية (المدير سابقاً) بإجراء عمليات التسوية.

### المراحل التي تمر بها عملية التسوية:

تمر التسوية في عدة مراحل وإجراءات نتناولها بإيجاز فيما يأتي:

#### أولاً: تحديد منطقة التسوية.

يعتبر تحديد منطقة التسوية المرحلة التمهيديّة لعملية التسوية، وهو إجراء إداري بحث؛ كانت تقوم به سلطة الأراضي، ثم تولت هذا الإجراء هيئة تسوية الأراضي والمياه التي أنشئت بموجب القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016<sup>(1)</sup>.

ويتم تحديد المنطقة إما بتعيين حدودها وإحداثياتها وفق مخطط يرفق مع أمر التسوية أو وفق الحدود الثابتة للأحواض الطبيعية التي تشكل مجموع أحواض منطقة التسوية على أن يتم ذلك بعد التقارير الفنية وتقسيم المنطقة إلى أحواض وأحياء يطلق عليها الأسماء المتعارف والمتفق عليها لدى أهالي المنطقة بالتعاون مع الهيئات المحلية وفي هذه الحالة تكون حدود أحواض التسوية معالم طبيعية (مثل الشوارع والأودية أو الوديان).<sup>(2)</sup>

(1) نشر هذا القرار بقانون في الوقائع الفلسطينية بتاريخ 20/3/2016 العدد 11 ممتاز، صفحة 57.

(2) دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، صفحة 22.

ويهدف هذا الإجراء إلى إعداد تصور مبدئي للألية التي ستتم فيها عملية التسوية لمعرفة عدد الأحواض التي ستقسم من خلالها البلدة وعدد القطع التي سيحتويها كل حوض إضافة إلى إعداد تصور بالطرق الجديدة بالبلدة أو إجراء تعديل عليها وأيضا لمعرفة ما إذا كانت الأراضي كافة ستكون قابلة للتسوية أم أنه سيتم استثناء بعضها. (1)

## ثانيا: إصدار أمر التسوية.

أمر التسوية، هو قرار رئيس هيئة التسوية الذي يحدد بموجبه المنطقة التي ستتم فيها التسوية، تسمى (منطقة تسوية)، (2) وينشر في الجريدة الرسمية (الوقائع الفلسطينية)، ويتضمن أن عمل تسوية الأراضي أو المياه سيشرع به في المنطقة المذكورة في تاريخ يعلن عنه فيما بعد.

وبعد نشر أمر التسوية في الجريدة الرسمية يتم تطير الكتب لكل من:

1-السادة مجلس القضاء الأعلى لتعيين قاضي محكمة التسوية وإحالة جميع القضايا المنظورة الواقعة على الأراضي المشمولة بأمر التسوية من المحاكم النظامية إلى محكمة التسوية.

2-سلطة الأراضي لوقف كافة معاملات التسجيل في منطقة التسوية وإحالتها إلى هيئة التسوية بما في ذلك جداول التسوية الأردنية غير المنتهية وكافة السجلات سواء التركية أو الإنجليزية أو ما نقل عنها إلى السجلات العربية وسجلات التسجيل الجديد وجميع الخرائط المتعلقة بها.

---

(1) حسين العيسة، النظام القانوني لملكية الأراضي في فلسطين، الطبعة الأولى، إصدار الكلية العصرية الجامعية، رام الله، 2016، صفحة 109. أمين دواس، قانون الأراضي، المعهد القضائي الفلسطيني، 2013، صفحة 274 وما بعدها.

(2) المادة 5 من قانون التسوية، وقد كانت هذه المهمة وفق القانون الأصلي من اختصاص مدير عام الأراضي والمساحة، ثم أصبحت من اختصاص رئيس هيئة التسوية وفقا للمادة 3 من القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016. بينما كان إصدار أمر التسوية وفق المادة 3 من قانون رقم 80 لسنة 1928 من صلاحية المندوب السامي.

3- مدير ضريبة الأملاك لوقف معاملات تغيير التصرف وتزويد دوائر التسوية بنسخة عن جداول دافعي ضريبة الأملاك في منطقة التسوية (1)

**ثالثاً: إعلان التسوية:** بعد نشر أمر التسوية، يحدد رئيس هيئة التسوية التاريخ الذي ستبدأ فيه أعمال التسوية، ويبلغ أهالي منطقة التسوية بالصورة التي يراها مناسبة، إعلاناً يسمى (إعلان التسوية)؛ تعلق نسخة منه في مكان مناسب في القرية أو البلدة أو العشيرة، يتضمن البيانات التالية: (2)

- 1- اسم القرية أو البلدة أو العشيرة أو الموقع المنوي الشروع في تسوية أراضيها أو المياه الكائنة فيها
- 2- التاريخ والمكان الذي ستبدأ فيه أعمال التسوية.
- 3- إخطار بأن أعمال التسوية تتناول جميع الأشخاص الذين لهم أي حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في الأرض أو في المياه أو أية حقوق أخرى متعلقة بها سواء أكانت هذه الحقوق معترفاً بها أو متنازعا عليها.
- 4- مكان المكتب الذي سيتم افتتاحه في الموقع الذي ستنتم فيه معاملات التسوية.
- 5- تحديد الأحواض التي سيتم استثنائها من أعمال التسوية إن أمكن ذلك.

---

(1) دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، صفحة 22.

(2) المادة 6 من قانون التسوية (قانون تسوية الأراضي والمياه 40 لسنة 1952). أما في قانون 1928 فيتم الإعلان على مرحلتين: نشر إعلان تمهيدي وفق المادة 5 قبل الشروع في تخطيط القسائم وتقديم الادعاءات بثلاثين يوماً على الأقل ويتضمن أ- تعليمات بشأن تخطيط حدود الأراضي وتقديم الادعاءات. ب- بيان النتائج والعقوبات المترتبة على من يتخلف عن تقديم الادعاءات وعن تخطيط القسائم المدعى بها في المدة المعينة. ج- أية تعليمات أخرى يستصوبها مأمور التسوية للحصول على المساعدات والمعلومات. والثانية وفق المادة 7 حيث ينشر مأمور التسوية قبل الشروع في التسوية بعشرة أيام على الأقل في القرية التي نشر فيها الإعلان التمهيدي يذكر فيه التفاصيل التي قد تعين. كما أوجبت المادة 8 على مأمور التسوية أن ينشر من حين إلى آخر أثناء التسوية إعلاناً يبين فيه سير التسوية والترتيب المنوي اتباعه لأجل إتمام أعمال التسوية.

6- دعوة المواطنين إلى تحضير كافة الأوراق التي تثبت ملكيتهم أو حقوقهم المدعى بها، وتقديمها للتسوية.

وهنا لابد من الإشارة إلى أن أمر التسوية يسبق إعلان التسوية فإذا قرر رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه إعلان التسوية دون نشر أمر التسوية في الجريدة الرسمية، فإن إعلان التسوية وأعمالها تكون باطلة، لأنه يجب أن يسبقها بإجراء شكلي لابد منه، فإذا خالفه فإن كل الإجراءات اللاحقة تكون باطلة. ذلك أن القاعدة المتعلقة بالنشر تعتبر آمرة متعلقة بالنظام العام لا يجوز مخالفتها وأي مخالفة لها تكون باطلة. (1)

وبعد صدور الإعلان يتم تسطير كتب لكل من:

1. وزارة التربية والتعليم. والأوقاف الإسلامية، والزراعة، للوقوف على رقبة الأرض وتقديم ادعاءاتهم والأوراق الثبوتية بالحقوق العائدة لكل منهم.
2. وزارة الخارجية، وذلك لتعميم الإعلان على السفارات والقنصليات والممثلات الفلسطينية في الخارج.
3. سلطة الأراضي للإيعاز للإدارة العامة لأملاك الدولة للوقوف على أراضي الدولة وتحديدتها على خرائط الأساس. (2)

---

(1) محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة؛ شرح عقد البيع في القانون المدني الأردني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2006، صفحة 241.

(2) دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، مرجع سابق، صفحة 23.

#### رابعاً: تقديم الادعاءات.

بعد نشر إعلان التسوية، تقدم الادعاءات من الأشخاص الذين يدعون بأي حق من الحقوق إلى رئيس هيئة التسوية (المدير سابقاً) أو إلى الموظف المفوض من قبله أي مأمور التسوية، في الزمان والمكان اللذين يعينا لهذا الغرض، وقد تكون هذه الادعاءات ميدانية على رقبة العقار، أو في مكتب التسوية، وذلك تمهيدا لإعداد جدول الادعاءات. وسوف نفصل ذلك في مكانه لاحقاً<sup>(1)</sup>.

#### خامساً: مرحلة التدقيق والتحقيق (إعداد جدول الادعاءات).

بعد أن يتقدم أصحاب الادعاءات بادعاءاتهم في الزمان والمكان المحددين، يقوم مأمور التسوية بالتحقيق في هذه الادعاءات علانية وفق الأصول التي يقرها رئيس هيئة التسوية.<sup>(2)</sup> وعندما ينتهي مأمور التسوية من هذه المهمة يقوم بتنظيم قائمة تسمى (جدول الادعاءات)، يشمل جميع الادعاءات سواء كانت معترفاً بها أو منازعا فيها، ويقدم تقريراً عن كل قضية لرئيس هيئة التسوية. ويقتصر التقرير على الحالات التي فيها ادعاءات متقابلة ومتنازع عليها؛ وتعد هذه المرحلة من اختصاص مأمور التسوية، لذلك سنعرض لها بالتفصيل لاحقاً.<sup>(3)</sup>

#### سادساً: إعداد جدول الحقوق.

بعد رفع جدول الادعاءات لرئيس هيئة التسوية مرفقاً بالتقرير المتعلق بالمنازعات، يقوم رئيس هيئة التسوية بتدقيق جدول الادعاءات كاملاً؛ سواء القضايا المسلم بها والتقارير المرفقة التي تعلقت بالمنازعات، وعندما ينتهي من ذلك ينظم قائمة تسمى (جدول الحقوق)، ويوقعه ويعلق نسخة منه

(1) مادة 1/7 من قانون التسوية. يرجع لما بعده صفحة 32

(2) المادة 1/7 من قانون التسوية.

(3) المادة 10 من قانون التسوية. يرجع لما بعده صفحة 37

في دائرة تسجيل القضاء؛ وأخرى في مكان بارز في القرية أو البلدة، وتسلم صورة مصدقة عنه إلى مختاري القرية لإبلاغ محتوياتها إلى الأهالي. (1)

### سابعا: الاعتراض على جدول الحقوق.

بعد تعليق جدول الحقوق، يحق لكل صاحب حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة، الاعتراض على الجدول وفق أحد الأسباب المحددة في القانون على سبيل الحصر؛ خلال المدة المحددة في القانون. وسوف نعرض لأسباب الاعتراض ومدة تقديمه، والبيانات الواردة فيه لاحقا عند البحث في مسألة الرقابة القضائية على صلاحيات مأمور التسوية. (2)

### ثامنا: جدول الحقوق النهائي وجدول التسجيل.

عندما لا يرد على جدول الحقوق أي اعتراض، أو تبت محكمة التسوية بالاعتراضات المقدمة، يرسل الجدول المصحح إلى رئيس هيئة التسوية ويعرف ب (جدول الحقوق النهائي). وعند استلامه يجب عليه أن يعمل على تنظيم جدول يسمى (جدول تسجيل) ويودعه لدى دائرة التسجيل المختصة، وعلى مأمور تسجيل الدائرة أن يعمل على فتح سجل جديد للقرية، يتم فيه تسجيل الأراضي والمياه ويصدر سندات تسجيل بها بعد استيفاء الرسوم أو النفقات التي تكون مستحقة عن أعمال التسوية<sup>(3)</sup>.

---

(1) المادة 11 من قانون التسوية رقم 40 لسنة 1952 والمادة 31 من قانون رقم 80 لسنة 1928 النافذ في غزة

(2) يرجع لما بعده صفحة 63

(3) المادة 16 من قانون التسوية. المادة 36 من قانون 1928.

## الفرق بين قانون 1928 وقانون 1952 بخصوص إعداد جدولي الادعاءات والحقوق:

وفق المواد 21 و 24 و 25 من القانون رقم 80 لسنة 1928، ينظم مأمور التسوية لكل قطعة (بلوك) كشفا بالادعاءات يعرف بجدول الادعاءات، ويوقع عليه بعد إقراره نهائيا ويعرضه في مكتبه أو مخيمه ويعرض نسخة منه في مكتب قائم مقام القضاء الواقعة فيه القرية، ثم يشرع في التحقيق وتسوية الادعاءات بعد تاريخ نشر جدول الادعاءات بما لا يقل عن خمسة عشر يوما.

وبعد إجراء التحقيق في الادعاءات غير المختلف فيها في أي قطعة وفق المادة 27 من القانون المذكور، ينظم مأمور التسوية جدولا بالحقوق في تلك القطعة بالشكل المعين متضمنا التفاصيل المقررة، وبعد إتمام المعاملة المقتضاة بشأن ذلك الجدول وفقا لما هو منصوص عليه، يرسل إلى مسجل الأراضي نسخة منه مع نسخة عن خارطة القسائم المشمولة فيه موقعين بتوقيعه.

وينظم سجل جديد لكل قرية حسب النموذج المعين على الرغم من وجود استثناء لم يفصل فيه، ويسجل المسجل الأراضي في هذا السجل بمقتضى جدول الحقوق والخارطة المرسلين إليه وفقا للفقرة 1 من المادة 31 وتوفيقا لقرارات مأمور التسوية بشأن الحقوق المذكورة في الجدول كحقوق مختلف عليها.

أما وفق المواد 7 و 10 و 11 من قانون 1952، تقدم الادعاءات إلى الموظف المنتدب الذي يقوم بالتحقيق في هذه الادعاءات وينظم بها قائمة تسمى (جدول الادعاءات) يرفعه إلى المدير مرفقا به تقريرا عن كل قضية منازعا فيها.

ويقوم المدير بتدقيق جدول الادعاءات والقضايا المنازع فيها، وينظم قائمة تسمى (جدول الحقوق) بالشكل الذي يعينه، وبعد أن يوقعه تعلق نسخة منه في دائرة تسجيل القضاء وأخرى في مكان بارز في القرية أو البلدة وتسلم صورة مصدقة عنه إلى مختاري القرية لإبلاغ محتوياتها إلى الأهليين.

ويتم الاعتراض على جدول الحقوق لدى محكمة التسوية، ويصدق القاضي على ذلك الجدول بعد تصحيحه باستثناء أية أرض أو حصص ماء لم يبت في قضيتها نهائياً، ويرسل الجدول المصحح إلى المدير ويعرف هذا الجدول المصحح (بجدول الحقوق النهائي). ويسمى جدول تسجيل يودعه دائرة التسجيل المختصة حيث يقوم مأمور التسجيل بفتح سجل جديد للقرية.

## الفصل الأول

### صلاحيات مأمور التسوية التمهيدية

أناط قانون التسوية برئيس هيئة التسوية (المدير سابقا) صلاحيات تنفيذ أحكامه، وبالرجوع إلى نصوص القانون نجد أن هذه الصلاحيات وفق طبيعتها والغاية منها على نوعين:

النوع الأول: صلاحيات منحها لرئيس الهيئة وحده دون أن يسمح له بتفويضها لغيره.

النوع الثاني: صلاحيات منحها لرئيس هيئة التسوية أو الموظف المفوض من قبله، أي أن له صلاحية التفويض فيها.

ولمعرفة الصلاحيات التي يجوز لرئيس هيئة التسوية تفويضها لمأمور التسوية، يلزم معرفة الصلاحيات التي لا يجوز لرئيس هيئة التسوية تفويضها لغيره.

كما أنه يترتب على أمر التسوية أن يصبح مأمور التسوية مختصا بإجراء معاملات تسجيل الأراضي والمياه ما بين تاريخ صدور أمر التسوية وتاريخ تعليق جدول الحقوق.

لذلك كان تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: صلاحيات رئيس هيئة التسوية التي لا يجوز تفويضها.

المبحث الثاني: صلاحيات رئيس هيئة التسوية التي يجوز تفويضها.

المبحث الثالث: صلاحيات مأمور التسوية في معاملات تسجيل الأراضي والمياه في مناطق التسوية.

## المبحث الأول: صلاحيات رئيس هيئة التسوية التي لا يجوز تفويضها

منح قانون التسوية بعض الصلاحيات لرئيس هيئة التسوية، ولم يمنحه صلاحية التفويض فيها، وحيث إن القاعدة العامة في القانون الإداري تقول إنه لا تفويض إلا بنص ولا تفويض أوسع من النص، فإن على رئيس هيئة التسوية أن يقوم بها بنفسه، وهذه الصلاحيات هي:

- 1- إقرار البدء بأعمال التسوية، وذلك بإصدار أمر التسوية. (1)
- 2- نشر إعلان التسوية. (2)
- 3- الحق بإصدار التعليمات فيما يتعلق بتقديم الادعاءات المتعلقة بتخطيط حدود الأراضي، أو بيان الأصول التي لا بد من إتباعها في التحقيق في الادعاءات. (3)
- 4- استثناء أية قطعة أرض أو مياه من أعمال التسوية إذا رأى أن المصلحة تقضي بذلك. (4)
- 5- إلغاء حق المرور إذا انتفت صفة الانتفاع به. (5)
- 6- تنظيم جدول الحقوق. (6)
- 7- إحالة الاعتراضات إلى قاضي التسوية. (7)
- 8- تقدير أمد مدة الاعتراض. (8)
- 9- إعداد وتنظيم جدول التسجيل. (9)
- 10- تعيين مساحة أصغر قطعة قابلة للتسجيل على جدول الحقوق. (10)

---

(1) المادة 5 من قانون التسوية.

(2) المادة 6 من قانون التسوية.

(3) المادة 2/7 و 3 من قانون التسوية.

(4) المادة 2/8 من قانون التسوية.

(5) المادة 9 / 5 / ب من قانون التسوية المعدلة بالمادة 2 من قانون رقم 5 لسنة 1967.

(6) المادة 2/11 من قانون التسوية.

(7) المادة 12 من قانون التسوية.

(8) المادة 3/15 من قانون التسوية.

(9) المادة 2/16 من قانون التسوية.

(10) المادة 18 من قانون التسوية.

## المبحث الثاني: صلاحيات رئيس هيئة التسوية التي يجوز تفويضها

نص قانون التسوية على صلاحيات لرئيس هيئة التسوية في مجال أعمال التسوية أو إنجازها أو الانتهاء منها، أجاز له القيام بها بنفسه أو تفويض غيره بها، حيث نصت المواد صراحة على أن (للمدير أي رئيس هيئة التسوية أو الموظف المفوض من قبله أي مأمور التسوية...)، وهذه الصلاحيات يقوم رئيس هيئة التسوية بتفويض مأمور التسوية القيام بها وهي:

1- تعيين الحدود النهائية لأوامر التسوية فيما يتعلق بمناطق التسوية مع غيرها من أراضي القرى المجاورة وفقا لقانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها لسنة 1953. إذا لم يكن قد جرى تعيين هذه الحدود من قبل. <sup>(1)</sup> حتى يكون معلوما لمأمور التسوية وللعاملين وأصحاب الحقوق معرفة واضحة بحد أمر التسوية لبيان أين تبدأ وتنتهي الصلاحيات.

2- تعيين الحدود المشتركة بين مناطق التسوية وأية منطقة لم تتم تسويتها بعد، إذا ظهر خلاف على تعيين هذه الحدود، وذلك بإجراء التحقيقات اللازمة المنصوص عليها في المادتين الخامسة والسابعة من قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها لسنة 1953. <sup>(2)</sup>

3- إفرار حصص المياه المدونة في جدول الحقوق النهائي المعتبر جدول تسجيل، وتنظيم جدول إفرار المياه على أساس ما يتبع كل عين وأقنية متفرعة عنها من قطع الأراضي التي تسقى منها <sup>(3)</sup>

4- رسم حد جديد عوضا عن الحد القديم الفاصل بين أحواض أو قطع أراضي مختلفة إذا كان الحد ملتويا أو معوجا، وتسوية أي حد يراه مناسبا لطبيعة الأرض بقصد تحسين الأعمال فيها، إما

(1) المادة 4/6 / أ من قانون التسوية.

(2) المادة 6 / 4/ ب من قانون التسوية. والمادة 12 من قانون 1928.

(3) المادة 6/8 من قانون التسوية.

بمبادلتها بأرض مساوية لها من حيث القيمة أو بإعطاء التعويض اللازم للمتضرر من جراء عمل كهذا. (1)

5- فتح وتخطيط أية طريق جديدة أو قديمة، سواء أكانت الطريق عامة أو خاصة، وتخطيط أي حق مسيل أو حق مرور من أجل توصيل أية أرض بالطريق العام، وتقدير مقدار التعويض الواجب دفعه للمتضرر من جراء هذا العمل. (2)

6- الاستعاضة عن فتح الطريق بحق المرور إذا كانت الطريق المراد فتحها أثناء أعمال التسوية أو بعدها تؤدي إلى قطعة واحدة. (3)

7- إجراء الإفراز بالطريقة التي يراها مناسبة بموافقة أكثرية أصحاب الحصص، إذا لم يتفق الشركاء على الإفراز الرضائي بينهم أو كان بينهم غائب أو قاصر أو محجور. (4)

8- استلام الادعاءات من أصحاب الحقوق خلال المدة القانونية، وتدقيقها، والتحقق فيها.

9- عرض الصلح عند تقديم الادعاءات على الأطراف المتنازعة، وتنظيم صك مصالحة عند اتفاقهم بالمواد المتفق عليها والتصديق عليها. (5) وهذه الصلاحية تتبع من تعريف القانون للتسوية وبيان نطاق عملها، وهو إنهاء الخلافات والنزاعات بين أصحاب الحقوق لإخراج الملكية أو الحق العيني خاليا من المنازعات.

10- إعداد القائمة التي تسمى جدول الادعاءات شاملا جميع الادعاءات المعترف بها أو المتنازع فيها، وتقديم تقرير إلى رئيس هيئة التسوية عن كل قضية منازع فيها. (6)

---

(1) المادة 1/9 من قانون التسوية. والمادة 22 / 1 / أ من قانون 1928

(2) المادة 2/9 من قانون التسوية. المادة 1/22/ج من قانون 1928.

(3) المادة 5/9/أ من قانون التسوية. والمادة 1/22/ب من قانون 1928.

(4) المادة 7/9 من قانون التسوية.

(5) المادة 3/7 من قانون التسوية.

(6) المادة 10 من قانون التسوية. والمادة 24 من قانون 1928 ولكنه هو من يحقق في الادعاءات ويفصل فيها.

11- استلام الاعتراضات المقدمة على جدول الحقوق ورفعها إلى رئيس هيئة التسوية لإحالتها لمحكمة التسوية. (1)

12- استلام الاستئنافات المقدمة على القرارات الصادرة عن محاكم التسوية ورفعها إلى محكمة الاستئناف المختصة. (2)

---

(1) المادة 12 من قانون التسوية. وقارن المادة 63 من قانون 1928

(2) المادة 4 من نظام رسوم محكمة تسوية الأراضي والمياه رقم 3 لسنة 1952 والتي نصت على أنه ( تقدم الاستئنافات لمحكمة الاستئناف رأساً أو بواسطة المدير - أي رئيس هيئة التسوية- أو مأمور التسجيل - أي مأمور التسوية ).

**المبحث الثالث: صلاحيات مأمور التسوية في معاملات تسجيل الأراضي في مناطق التسوية**  
نصت المادة الثانية من نظام تسجيل الأراضي والمياه في مناطق التسوية رقم 1 لسنة 1952 على أنه (يقوم مأمور التسوية بإجراء معاملات تسجيل الأراضي والمياه ما بين تاريخ صدور إعلان التسوية بمقتضى المادة 5 من قانون تسوية الأراضي والمياه لسنة 1952 وتاريخ إرسال جدول الادعاءات إلى رئيس هيئة التسوية "مدير الأراضي والمياه").

ونصت المادة الرابعة من النظام المذكور على أنه (يقوم مأمور التسوية أو مأمور تسجيل الأراضي - كما يقرر رئيس هيئة التسوية " مدير الأراضي " ذلك - بإجراء معاملات تسجيل الأراضي التي تقع ما بين التاريخ الذي يصبح فيه جدول الحقوق نهائياً وتاريخ انتهاء الإفراز).

كما نصت المادة 6 من هذا النظام على أنه (فيما عدا ما هو مبين في المواد السابقة لا تجري أية معاملة تسجيل في دوائر تسجيل الأراضي ما بين تاريخ صدور أمر التسوية بمقتضى المادة 5 من قانون تسوية الأراضي والمياه لسنة 1952، وتاريخ فتح السجلات الجديدة بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 16 منه).<sup>(1)</sup>

وبالرجوع إلى المادة 5 من قانون التسوية؛ نجد أنها تتعلق بإصدار (أمر تسوية)، بمعنى أن صلاحيات مأمور التسوية في إجراء معاملات تسجيل الأراضي تبدأ من تاريخ صدور أمر التسوية وفق المادة الخامسة من قانون التسوية، وليس من تاريخ إعلان التسوية.

وهذه المعاملات صنفت في دليل الإجراءات الموحدة الصادر عن هيئة التسوية إلى:

---

<sup>(1)</sup> نشر هذا النظام في العدد 1123 من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ 1952/10/1، بينما وفق المادة 3 من هذا النظام ، يختص قاضي محكمة التسوية (وفي حال غيابه موظف ينتدبه رئيس هيئة التسوية) بإجراء معاملات تسجيل الأراضي التي تقع بين تاريخ استلامه جدول الادعاءات من قبل مركز دائرة الأراضي والمساحة والتاريخ الذي يصبح فيه جدول الحقوق نهائياً بموجب القانون.

أولاً: معاملات التصرف أثناء أعمال التسوية وهي:

### 1. معاملات البيع:

ويعرف البيع: بأنه تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض.

وحتى ينعقد البيع صحيحاً وينفذ لا بد من أن تتوفر فيه الشروط العامة من حيث المبيع بأن يكون معلوماً عند المشتري علماً نافياً للجهالة الفاحشة وأن يكون معلوماً عند ذات المشتري بأوصافه المميزة له وبيان أحواله، لذلك كان على مأمور التسوية تلاوة عقد البيع المنظم بمضمونه مع إعلام المشتري بتوافر شروط البيع المذكورة وفقاً للأوراق المبرزة أمامه بحضور شاهدي عدل معرفين.

حيث يقدم طلب البيع من البائع والمشتري بحيث يكون المبيع معلوماً نافياً للجهالة مبيناً أحواله أو أوصافه المميزة له.

بحيث يحتوي عقد البيع الواحد على مشتري واحد مع جواز تعدد البائعين في ذات العقد بشرط أن يكونوا جميعاً مالكيين لذات العقار مثال ذلك من اشترى حصصاً مشاعية في عقار واحد من أكثر من مالك لتلك الحصص، كما يستوفى رسم معاملة البيع بنسبة 2% من المشتري و1% من البائع من بدل الثمن أو التخمين المذكور أيهما أعلى علماً أن الحد الأدنى للرسم 50 ديناراً عن كل معاملة باستثناء البيع بين الأصول والفروع حتى الدرجة الأولى أو بين الزوجين أو بين الأخوة والأخوات فيستوفى 1% من بدل البيع عن كل معاملة.

وهذه الرسوم تستوفى وفقاً لقانون رسوم تسجيل الأراضي رقم 26 / 1958 والجدول الملحق به المعدل بالقرار بقانون رقم 2 لسنة 2012.

ولإنجاز هذه المعاملة أمام مأمور التسوية يطلب من أصحاب العلاقة:

- لائحة الادعاء ومرفقاتها في حال تم مسح الأرض، أو إحضار مخطط مساحة موقع من المجاورين ومصدق من الهيئة المحلية في حال عدم إتمام مساحة الأرض من قبل هيئة التسوية.
  - شهادة تثبت دفع ضرائب الأملاك عن العقار موضوع المعاملة وفق نص المادة 14 من قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات والمجالس المحلية رقم 11 لسنة 1954.
  - شهادة تثبت دفع عوائد التنظيم العامة والخاصة وعوائد التحسين وذلك للبلديات والهيئات المحلية وفق نص المادة 55 من قانون تنظيم المدن والقرى رقم 79 لسنة 1966.
  - كافة الأوراق التي تتعلق بأيلولة العقار للبائع إن وجدت مصدقة حسب الأصول.
  - تصريح مشفوع بالقسم من الوكيل بأن الموكل لازال على قيد الحياة وأن الوكيل غير معزول وأنه يتحمل المسؤولية القانونية عن الإجراءات في المعاملة إذا ظهر عكس ما قدمه وهذا فقط في حالة وجود وكالة عامة أو خاصة.
  - إذن شراء في حال كان الشخص المشتري من غير حاملي الجنسية الفلسطينية أو كان شخصية معنوية.
  - إقرار عدلي من البائع بأن القطعة غير مبيعة أو مرهونة أو متعلق بها حق للغير.
  - تقديم النظام الداخلي وعقد التأسيس والأوراق المتعلقة وكتب التفويض بالتوقيع وإذن الشراء في حال كان المشتري شخصا معنويا.
  - في حال كان البائع أو المشتري قاصرا أو تحت الوصاية فيقتضي إبراز الإذن الشرعي من المحكمة الشرعية أو الكنسية الذي يسمح بالبيع أو الشراء في هذه الحالة.
  - إثبات شخصية أطراف المعاملة أو وكلائهم بإبراز الهوية الشخصية أو جوازات السفر.
- وهذه المستندات أو الإجراءات هي عامة لجميع المعاملات مع الأخذ بخصوصية كل معاملة على حده.

## 2. معاملات المبادلة:

وهي عبارة عن مبادلة قطعة أرض بأخرى أو حصص من قطعة بقطعة كاملة أو بحصص شائعة من قطعة أرض بحصص شائعة من أخرى على أن تكون نسبة الحصص محفوظة بين الشركاء في القطع التي تجري مبادلتها، ويجوز أن تجري بين حصص أو قطع لمالكي أراضٍ واقعة في أكثر من قرية ولو كانت تابعة لأكثر من مديرية تسوية على ألا يزيد الفرق في القيمة بين القطع عن 30% من القيمة الحقيقية للأراضي والعقارات برسم يستوفى عنها بقيمة 1% من قيمة المالكين المتبادلين.

## 3. معاملات نقل الإرث والتخارج:

الانتقال: هو أيلولة المال من المتوفى إلى ورثته وفق أحكام القانون يوزع بموجب حجة حصر الإرث الصادرة عن المحكمة الشرعية أو الكنسية أو النظامية في حال لم يكن للمتوفى محكمة طائفية معترف فيها.

أما التخارج: فهو بيع حصة وارث أو أكثر من التركة لوارث آخر أو أكثر بعوض معلوم ويكون ذلك بموجب الإجراءات وحجج التخارج الصادرة عن المحاكم الشرعية أو الكنسية المختصة وذلك بعوض معلوم وفق ما نصت عليه المادة 2 فقرة 12 من قانون أصول المحاكمات الشرعية رقم 1959/31 النافذ.

وفي هذه المعاملات لا بد من إبراز ما ذكر سابقا من وثائق إضافة إلى حجج حصر الإرث أو حجة التخارج.

في حين أن رسم الانتقال بالإرث واحد بالألف من قيمة المال المنتقل إذا تم تسجيل الانتقال خلال سنة من تاريخ وفاة المورث ويكون الرسم اثنان بالألف من قيمة المال المنتقل إذا تم تسجيل الانتقال بعد السنة الأولى، مع التأكيد على أن الحد الأدنى لرسم الانتقال 50 ديناراً.

#### 4. معاملات التأمين (الرهن العقاري):

والرهن هو حق عيني تبقي ينشأ عن عقد رضائي بين طرفين هما المؤمن (المدين) المالك أو الكفيل والدائن أو المؤمن اليه طبيعياً كان أو معنوياً بشرط ألا يكون العقار محجوزاً أو مستملاً. حيث يتم إبراز الوثائق السابقة إضافة إلى مراعاة خصوصية هذه المعاملات عندما يكون أحد طرفيها شخصاً معنوياً، ويستوفى عن هذه المعاملة 1% من مقدار الدين ويستوفى دينار عند تسجيل أي تغيير أو تعديل في شروط العقد مع الأخذ بعين الاعتبار انه يمنع التعديل في اسم المدين أو الدائن ويستوفى نصف بالألف من قيمة الدين في حال كان العقار شقة ويستوفى دينار عند نقل حقوق الدائن المتوفى إلى ورثته مع العلم أنه يجوز بيع الأرض أو العقار المؤمن شرط موافقة الدائن والمدين والمشتري بحيث يوقع عقد البيع من البائع المدين والمشتري ويوقع سندات التأمين من قبل البائع المدين والمشتري والدائن.

#### 5. معاملات فك التأمين:

وتتم في حالات الاتفاق ما بين الدائن والمدين على فك الرهن أو حالة إيداع كامل الدين مع الفوائد لدى مأمور التسوية إذا تعذر حضور الدائن أو امتناعه وفي هاتين الحالتين لا بد من الإشارة إلى ظروف فك الرهن على السجل، كما لا بد من الإشارة أنه يمكن فك الرهن بقرار من المحكمة وذلك كله باستدعاء يقدم لفك الرهن مع سند الرهن مصدق حسب الأصول وتتم هذه المعاملة بذات

الصورة التي تمت بها معاملة الرهن ابتداء مع ضرورة إبراز الوثائق السابقة ومراعاة ضرورة الوثائق المتعلقة بالأشخاص المعنويين في حال كان أحد طرفي المعاملة منهم .

وتتم هذه المعاملة برسم 20 ديناراً عن كل معاملة فك رهن باستثناء سندات الدين التي يتم فكها نتيجة لبيع المال المؤمن بالمزاد العلني أو قرار محكمة.

## 6. معاملات تحويل التأمين (الرهن):

وهي تحويل الدين الموثق بسند منظم حسب الأصول من دائن إلى دائن آخر بذات الشروط التي تم بها التأمين ابتداء وذلك مع مراعاة:

- يتم تحويل الدين إلى دائن آخر بدون موافقة المدين إذا كان سند التأمين المنظم قابلاً للتحويل وفق نصوصه وشروطه الخاصة أو العامة.

- إذا كان سند التأمين غير قابلاً للتحويل فيشترط موافقة المدين لإتمام معاملة التحويل.

وتتم هذه المعاملات بإبراز كافة الوثائق المذكورة سابقاً إضافة إلى كتاب من الدائن القديم يفيد قبوله تحويل التأمين، وكتاب من الدائن الجديد بأنه لا مانع لديه من تحويل الدين له، وكذلك صورة مصدقة عن سند التأمين بحيث تتم معاملة تحويل الرهن بذات الصورة التي تمت بها معاملة الرهن برسم مقداره 1000/1 من قيمة الدين المحول مع العلم أن الحد الأدنى للرسم هو 10 دنانير.

## ثانياً: معاملات التغيير:

### 1. معاملات التوحيد:

وهي ضم قطع أراضٍ لنفس المالك أو المالكين بهدف تحسين وضع الانتفاع من القطعة ويشترط فيها إن تكون القطع متجاورة أو أن تكون حصص الشركاء في القطع متساوية بحيث يتم إبراز كافة

الوثائق السابقة مع 4 نسخ من مخطط المساحة المنظم من مساح مرخص مع إرفاق ما يسمى بيان التغيير ونموذج تقرير كشف مع تقرير معاملة برسم 10 دنانير يجري توحيدها مع قطعة أخرى أو 10 دنانير عن توحيد الحصص في كل قطعة إذا تعددت قيودها.

## 2. معاملات التجزئة:

وهي تقسيم قطعة ارض يملكها شخص أو عدة أشخاص إلى قطعتين أو أكثر وتبقى ملكية القطع على الشيوخ بين ذات المالكين، بحث يتم إبراز الوثائق السابقة مع 4 نسخ مخطط مساحة منظم من مساح مرخص ومصدق من قبل الهيئات المحلية على أن يصدق من موظف التسوية بعد تدقيق المخطط برسم مقداره 1% من قيمة المال الجاري عليه التجزئة.

## 3. معاملة الإفرار:

وهي تقسم قطعة ارض يملكها أكثر من شخص على الشيوخ بحيث يصبح لكل شخص أو مجموعة من الشركاء قطعة على سبيل الاستقلال.

على أن يتم إبراز الوثائق السابقة إضافة إلى 4 نسخ من مخطط مساحة للقطع المنوي إفرارها منظمة من مساح مرخص مصدقة من الهيئة المحلية، وبعد تدقيقها يصادق عليها من موظف التسوية إضافة إلى بيان التغيير ونموذج تقرير كشف وتقرير معاملة.

ويتم استيفاء رسم 1% من قيمة كل قطعة مفرزة من القطع الأصلية عندما لا يحصل أي شريك بعد الإفرار على أي زيادة في حصصه وإلا يستوفى رسم إضافي قيمته 5% من القيمة المقدرة من تلك الزيادة.

#### 4. معاملة إفرار وتجزئة الطوابق والمحلات التجارية:

وهي المعاملات التي تجري بموجب القانون رقم 1996/1 بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلات إضافة إلى اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم 1997/2 المعدلة بقرار وزير الإسكان رقم 1 لسنة 1998 بحيث يتم إفرار أو تجزئة العقار على شكل وحدات عقارية مستقلة بحيث يكون لكل منها سند تسجيل خاص وتبقى القطعة الأصلية أجزاء مشتركة لجميع مالكي هذه الوحدات في حال اكتمال البناء.

أما في حالة عدم اكتمال البناء تبقى الحصص مسجلة بنسبة حصص المالكين حيث يتم إبراز كافة الوثائق السابقة إضافة إلى مخطط مساحة من 4 نسخ منظم من مساح مرخص مصدق من الهيئة المحلية مبينا فيها مساحة الطابق أو الشقة أو المحل أو السطح، ورقم كل منها والأجزاء المشتركة في البناء كالمواقف أو المناور أو السلالم أو المصاعد وخلافها وذلك على أن يقوم مكتب التسوية بالكشف الحسي على العقار مع إبراز خارطة مساحة ( مخطط موقع ) مبين عليها الموقع العام لقسمية الأرض المقام عليها البناء ورخصة البناء مصدقة إن وجدت وشهادة إتمام البناء ونظام إدارة البناء إذا كان العقار يزيد عن 4 وحدات عقارية موقع من جميع أصحاب الوحدات العقارية أمام كاتب العدل ونموذج التغيير وتقرير الكشف و تقرير المعاملة.

وفي حال تجزئة الشقق يكفي تنظيم نموذج طلب ولائحة الإفرار مرفق بقائمة لأسماء أصحاب الشقق والمحلات أما في حالة إفرار الأرض فيجب تنظيم عقد إفرار بالإضافة إلى الطلب واللائحة.

ولتجنب أي لبس في الفهم أو التحليل أو التطبيق الذي قد يؤدي إلى اختلاف في الاجتهاد القضائي أو الإداري تم رفع تعديل في مشروع تعديل قانون تسوية الأراضي والمياه في المادة 5 منه والتي نصت على " ويضاف للمادة 5 الأصلية في نهايتها العبارة التالية " ولا تجري أي معاملة

تسجيل في دوائر تسجيل الأراضي ما بين تاريخ صدور أمر التسوية بمقتضى هذه المادة وتاريخ فتح السجلات الجديدة بمقتضى الفقرة 2 من المادة 16 من هذا القانون على أن يتم إجراء المعاملات أثناء أعمال التسوية وفق أحكام نظام تسجيل الأراض والمياه في مناطق التسوية رقم 1 لسنة 1952 المعدل بالنظام رقم 84 لسنة 1965 أو أي نظام يصدر لتنظيم هذه المعاملات أثناء أعمال التسوية"

بخصوص مشروع تعديل المادة 5 من قانون التسوية بإضافة فقرة لها. الصياغة المقترحة غير منطقية لأن النظام يعد دائما بعد صدور القانون لتطبيق نصوص القانون، فليس من المنطق أن ينص في القانون على رقم وسنة النظام. لذلك يمكن اقتراح الصيغة التالية (ولا تجري أي معاملة تسجيل في دوائر الأراضي ما بين تاريخ صدور أمر التسوية بمقتضى هذه المادة وتاريخ فتح السجلات الجديدة بمقتضى الفقرة 2 من المادة 16 من هذا القانون، على أن يتم إجراء المعاملات في مناطق التسوية خلال هذه الفترة وفق أحكام نظام يصدر لهذه الغاية).

ومع أن مثل هذا المقترح يمكن الأخذ به في أي تعديل مقترح للنصوص إلا انه لابد من التأكيد على أن التعديل المقترح هو مسودة للنقاش العام الذي لابد من احترام الرأي فيه ويمكن القول إن التعديل بصيغته الحالية ما هو إلا تأكيد على نص المادة الواردة في النظام ذاته وذلك بهدف تحقيق الانسجام بين القانون المراد تعديله والنظام الموضوع بحيث لا يكون هنالك أي داع لإصدار نظام جديد طالما أن النص في النظام القائم موجود ويحقق الهدف.

### صلاحيات مأمور التسوية في مرحلة تقديم الادعاءات وتحقيقتها

نصت المادة 7 من قانون التسوية على أنه:

1- على جميع الأشخاص الذين يدعون بأي حق من الحقوق المذكورة في الفقرة (3) من المادة السابقة أن يقدموا ادعاءاتهم والوثائق المؤيدة لها إلى رئيس هيئة التسوية (المدير) أو مأمور التسوية (الموظف) المفوض من قبله بقبول الادعاءات في الزمان والمكان اللذين يعينا لهذا الغرض، ويحقق في هذه الادعاءات علانية على الأصول التي يقرها رئيس هيئة التسوية (المدير).

2- لرئيس هيئة التسوية (المدير) أن يصدر من حين إلى آخر تعليمات يبين فيها طريقة تخطيط حدود الأراضي وتقديم الادعاءات المتعلقة بها.

3- ويجوز لرئيس هيئة التسوية (المدير) أو مأمور التسوية (الموظف) 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 رئيس هيئة التسوية (المدير) أو مأمور التسوية (الموظف) المفوض من قبله ويعمل بمضمون أي إقرار أو اتفاق يقره الفرقاء إذا كان لا يخالف القوانين والأنظمة المرعية.

كما نصت المادة 10 من القانون المذكور على أنه: عندما ينتهي التحقيق في الادعاءات يقوم مأمور التسوية (الموظف المنتدب) بتنظيم قائمة تسمى (جدول الادعاءات) يشمل جميع الادعاءات

سواء أكانت معترفا بها أم متنازعا فيها، وعليه أن يقدم إلى رئيس هيئة التسوية (المدير) تقارير عن كل قضية متنازع فيها.

ويتبين من هذين النصين أن تقديم الادعاءات من قبل أصحاب الحقوق والتحقيق فيها يتم وفقا للأصول التي يقررها رئيس هيئة التسوية.

لذلك يقسم هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: أصول تقديم الادعاءات والتحقيق فيها

المبحث الثاني: تقديم الادعاءات من قبل أصحاب الحقوق

المبحث الثالث: التحقيق في الادعاءات المقدمة وإعداد جدول الادعاءات

## المبحث الأول: أصول تقديم الادعاءات والتحقيق فيها

أصدرت هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية ما أسمته (دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية). وقد جاء في كلمة رئيس الهيئة أنه (... وفي خضم عملية التسوية المتسارعة فإننا وجدنا هنالك اختلاف الاجتهادات في تفسير نصوص القانون وفي فهم هذه النصوص، وللتفاوت في خبرات العاملين، وحتى يكون الدليل مرجعا وخارطة طريق فقد أصدرنا هذا الدليل متمنين أن يحقق الغايات التي وجد من أجلها).

كما جاء في الهدف من الدليل، أن إنشاء هذا الدليل ( لتوحيد الإجراءات ولإيجاد الحد الأدنى من المعايير والإجراءات العملية الموحدة للقيام بأعمال التسوية، وكذلك الطرق الإسترشادية التي من شأنها مساعدة مأمور وموظفي التسوية في حل الخلافات الناشئة أثناء أعمال التسوية والتي تتمحور حول نزاعات الملكية والحدود والطرق وتوثيق الإجراءات المتفق عليها، والمسئوليات ضمن عملية التسوية سندا لأحكام قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 ومن الجدير بالذكر أن القانون مرجعا أساسيا لجميع العاملين في مكاتب التسوية ويعتبر هذا الدليل للاستئناس به من قبل مأموري التسوية ليساعدهم في تنفيذ مهامهم بسهولة والتغلب على جميع العقبات والصعوبات وحل الخلافات التي تتعلق بالملكيات والحدود بما لها من انعكاسات إيجابية للدولة والإنسان حاضرا ومستقبلا).

وتمت المصادقة على دليل الإجراءات من قبل معالي القاضي موسى شكارنة رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه بتاريخ 2018/2/11.

وقد أثارت تسمية الدليل وما جاء في كلمة رئيس الهيئة والهدف منه، التساؤل حول ما إذا كان ما ورد في هذا الدليل من تعليمات ونماذج يعتبر من الأصول المقصودة في نص المادة السابعة من

قانون التسوية؛ وبالتالي تكون ملزمة وواجبة الإتباع، أم أنها مجرد توجيهات للاستئناس بها وبالتالي لمأمور التسوية عدم الأخذ بها؟

وللإجابة على هذا التساؤل، يجب الإشارة إلى أن العبرة ليست بالتسمية التي يطلقها رئيس هيئة التسوية على الإجراءات التي يصدرها، بل بمضمون هذه الإجراءات والغاية منها. لذلك فإن تسمية ما صدر عن هيئة التسوية بأنه (دليل الإجراءات الموحدة) لا يكفي وحده للقول بأن هذه الإجراءات ليست ملزمة لمأموري التسوية ولا تعد من الأصول الواردة في المادة السابعة من قانون التسوية، بل يجب التدقيق في هذه الإجراءات وبيان الغاية منها للوصول إلى تكييفها القانوني السليم، خاصة وأن المصادقة عليها من قبل رئيس هيئة التسوية يعد إقرارا لها بما له من صلاحية منحها له القانون.

وبالرجوع إلى نص المادة 7 من قانون التسوية، نجد أن الأصول التي يجوز لرئيس هيئة التسوية تقريرها على نوعين:

**النوع الأول: أصول تتعلق بكيفية تقديم الادعاءات، أي النموذج 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.** (1)

وبالنسبة لهذا النوع من الأصول أو الإجراءات، نجد أن دليل الإجراءات الموحدة قد تضمن نماذج معدة سلفا في الصفحات من 90 - 110، وأن هذه النماذج مستخدمة في جميع دوائر التسوية، خاصة لائحة الادعاء التي تم تعريفها في الدليل بأنها (النموذج المستخدم لدى دائرة التسوية في توثيق المعلومات الأساسية لقطعة الأرض المدعى بها مثل رقم القطعة ورقم الحوض واسم الحوض

---

(1) يرجع لما سبق صفحة 27

والمدينة او القرية وكذلك اسم المدعي بالملكية والأيلولة، وأسماء المجاورين والوثائق المقدمة وأي معلومات أخرى تخص الحق المدعى به،<sup>(1)</sup> كما تضمن الوثائق المطلوبة لكل معاملة من هذه المعاملات، في الصفحات 48 - 61، ولم ترد هذه النماذج والوثائق المطلوبة على سبيل الاستثناس.

**والنوع الثاني:** أصول التحقيق في الادعاءات والبت فيها. وبالتدقيق في دليل الإجراءات الموحدة، نجد أنه تضمن أحكاما متفرقة نقل بعضها عن نصوص واردة في القوانين التي تتعلق بالأموال غير المنقولة السارية المفعول، ولكنها غير كافية. وسنعرض لهذه الأصول لاحقا عند تناول مرحلة التحقيق في الادعاءات.<sup>(2)</sup>

---

(1) دليل الإجراءات الموحدة صفحة 16.

(2) يرجع لما بعده صفحة 37.

## المبحث الثاني: تقديم الادعاءات من قبل أصحاب الحقوق

بعد نشر أمر التسوية في الجريدة الرسمية(الوقائع الفلسطينية) وتجهيز مكتب التسوية والفرق الميدانية، يقوم مأمور التسوية بنشر إعلان تسوية داخلي عن كل حوض سيبدأ العمل فيه، لتبليغ أصحاب الحقوق بتاريخ بدء العمل في المنطقة المحددة في أمر التسوية<sup>(1)</sup>

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<sup>(2)</sup>، أو في مكتب التسوية. وهو يقدم من المدعي بالذات أو بواسطة وكيل مفوض من قبله، ولم يشترط القانون أن يكون الوكيل محاميا. بينما نصت المادة 2/16 من قانون 1928 على أنه (يجوز للمدعي أن يحضر أمام مأمور التسوية إما بذاته أو بواسطة وكيل يفوضه كتابة أو يعينه أمام التسوية، ... فإذا كان الوكيل المعين على هذا الوجه من أفراد عائلة الشخص الذي عينه وليس محاميا، فلا تلصق طوابع إيراد على سند التوكيل الذي يخوله الحضور أمام مأمور التسوية.

ويرى الباحث أن يقتصر التوكيل في مرحلة تقديم الادعاءات على المحامين لأن توكيل شخص من غير المحامين قد يضيع على الموكل بعض حقوقه لعدم معرفته بالقانون.

وحتى يكون الادعاء واضحا ومحددا فقد أعدت هيئة التسوية نموذجا لهذه الغاية، يسمى (لائحة ادعاء) يتم تعبئتها بحضور مأمور التسوية أو الموظف المختص، وقد عرف دليل الإجراءات 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

(1) دليل الإجراءات الموحدة، صفحة 23. نصت المادة 1/16 كم قانون 1928 على أنه : بعد نشر إعلان التسوية في أية قرية يقتضي على كل من يدعي بملكية أرض في تلك القرية أن يحضر في الزمان والمكان اللذين يعينهما مأمور التسوية ويقدم لائحة بادعائه حسب النموذج المعين.

(2) دليل الإجراءات الموحدة، صفحة 25.

القرية؛ وكذلك اسم المدعي بالملكية، والأيلولة، وأسماء المجاورين (الحدود)، والوثائق المقدمة وأي معلومات أخرى تخص الحق المدعى به.

وهذا النموذج هو المرفق رقم 1 من الملاحق.

ويرفق بلائحة الادعاء أية بيانات أو مستندات تؤكد الحق، وهي على سبيل المثال:

- 1- إخراج قيد صادر عن ضريبة الأبنية والأماكن
  - 2- حصر الإرث وحجج التخارج والوصاية وعقود التبرع
  - 3- عقود البيع والمغارسة
  - 4- الوكالات بأنواعها
  - 5- مخطط إفرار طبقات وشقق
  - 6- قرارات المحاكم
  - 7- شهادات التسجيل (تركي، إنجليزي، عربي، شهادات تسجيل جديد)
  - 8- الاتفاقيات الخارجية المعقودة بين الأطراف لنقل الملكيات أو الحقوق العينية مثل القسمة الرضائية
  - 9- شهادات التصرف من الهيئات المحلية ورخص الأبنية
  - 10- مخطط موقع من المجاورين مرفق بإقرار منهم لغايات رفع أي نزاع متعلق بالحدود
  - 11- أي أوراق أخرى تثبت الملكية<sup>(1)</sup>
- وفي مرحلة تقديم الادعاءات تثار مسائل أربعة هي:

---

(1) دليل الإجراءات الموحدة صفحة 26.

## 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 ما دام العمل مستمرا في الحوض محل التسوية. 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.

## المسألة الثانية: تقديم الادعاء بالإضافة للتركة.

الأصل أن يكون الادعاء شخصا؛ أي أن يقدم من صاحب الحق أو من يمثله قانونا. وقد يكون الممثل القانوني لمقدم الادعاء محام مزاول يمثل 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 يمثل المدعي بالادعاء أمام مأمور التسوية شخص عادي وفي هذه الحالة لا بد أن يكون هنالك وكالة موثقة عدلية حسب الأصول والقانون علما أن مسألة تقديم الادعاء بصفة شخصية أو بوكالة أو تفويض جاءت بنص صريح في قانون 80 لسنة 1928 الساري في المحافظات الجنوبية. 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.

ولكن قد يقدم ادعاء من شخص بصفته الشخصية وبالإضافة لتركه 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، في حين لم يقبل بعضهم الآخر هذا الادعاء وتمسك بشخصية الادعاء أي أنه قد يقبل الادعاء وقد لا يقبل<sup>(1)</sup>

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.

**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

---

(1) مقابلة مع سعادة القاضي محمد غانم، قاضي التسوية ونائب رئيس هيئة التسوية ونائب رئيس سلطة الأراضي

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.

#### 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 يدعى لغريب سواء أكان هذا الغريب قريباً أو غير قريب وهذا من قبيل تحقيق العدالة علماً أن أغلب أبناء الشعب الفلسطيني هم من المهجرين قسراً.<sup>(1)</sup>

#### 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.

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 كأن 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.

---

(1) مقابلة مع سعادة القاضي محمد غانم ، 2019/7/22 الساعة 9

### المبحث الثالث: التحقيق في الادعاءات وإعداد جدول الادعاءات

بعد الانتهاء من تقديم الادعاءات بخصوص أي حوض من الأحواض التي تمت فيها أعمال التسوية، يقوم مأمور التسوية بالتحقيق في هذه الادعاءات، تمهيدا لإعداد جدول الادعاءات، ويكون مأمور التسوية في هذه المرحلة بين أحد احتمالات 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.

**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 إتباعها في الفصل في هذا الخلاف. (1)

**الاحتمال الثالث:** أن يقدم ادعاءان أو أكثر بالنسبة لقطعة معينة، وفي هذه الحالة على مأمور التسوية تسجيل جميع الادعاءات في جدول الادعاءات، والتحقيق في هذه الادعاءات، وتقديم تقرير عن كل قضية منازع فيها لرئيس هيئة التسوية(2)

ويثير هذا الاحتمال الثالث التساؤل حول مدى صلاحيات مأمور التسوية في التحقيق في الادعاءات المتقابلة، والإجراءات التي يجب إتباعها بهذا الخصوص؟

وللإجابة على هذا التساؤل نجد أن المادة 7 من قانون التسوية قد نصت في الفقرة الأولى على أنه (على جميع الأشخاص الذين يدعون بأي حق من الحقوق المذكورة في الفقرة 3 من المادة السابقة

(1) دليل الإجراءات الموحدة صفحة 27 - 29.

(2) المادة 10 من قانون التسوية 40 لسنة 1952

أن يقدموا ادعاءاتهم والوثائق المؤيدة لها إلى رئيس هيئة التسوية (المدير سابقا) أو مأمور التسوية (الموظف) المفوض من قبله بقبول الادعاءات في الزمان والمكان اللذين يعينا لهذ الغرض ويحقق في هذه الادعاءات علانية على الأصول التي يقررها رئيس هيئة التسوية " المدير سابقا".

وبالرجوع إلى دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، نجد أنه تضمن بعض القواعد التي على مأمور التسوية إتباعها في تسوية المنازعات على حقوق الملكية، وهي على النحو التالي:<sup>(1)</sup>

1- يقوم مأمور التسوية أو من يكلفه بدراسة الادعاءات بتنظيم تقرير يوضح فيه القطع المتنازع عليها مع نوع وطبيعة كل نزاع علما أن جميع الادعاءات تكون مثبتة على جدول الادعاءات.

2- يقوم مأمور التسوية وفق نص المادة 7 / 3 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.

3- في حال عدم الاتفاق بين المتنازعين مصالحة يجوز لمأمور التسوية " وهذا ما يحصل عمليا" 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.

---

(1) دليل الإجراءات الموحدة، صفحة 34 - 37 .

4- تقوم اللجنة بالتحقيق في الادعاءات ولها الاستماع لأقوال الأطراف وفي إطار هذه المهمة يكون للأطراف حرية تقديم ما يدعم ادعاءاتهم من مستندات. لكن يمكن القول إن جميع الادعاءات أو النزاعات تشترك في مجموعة من المستندات.

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.

أما ما يتعلق بإخراجات القيود الصادرة عن سجلات دافعي الضريبة فان 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 لمأموري التسوية تتعلق بمساحة تقريبيه ثابتة بما تم تنظيم مخططات بها يمكن الاستئناس بها. مع التأكيد بأن مثل هذه المخططات لا تحمل دقة مخطط التسوية.

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.

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.

ويتبين من هذه القواعد أنها تنظم الأصول الواجبة الإلتباع 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:

#### أولاً: الأصول الواجبة الإلتباع من حيث الشكل.

أجازت المادة 3/7 من قانون التسوية لمأمور التسوية عرض الصلح على الأطراف المتنازعة، وتنظيم صك بما يققوا عليه، على ألا يكون مخالفا للقوانين والأنظمة المرعية. وتنفيذاً لنص هذه الفقرة نص الدليل الموحد على أن (يقوم مأمور التسوية بعرض الصلح على الأطراف المتنازعة) .

وقد نص الدليل على أن يقوم مأمور التسوية بتشكيل لجنة لحل النزاعات من: أ-مأمور التسوية رئيساً. ب-موظف قانوني. ج-موظف فني إذا كان الخلاف على الحدود. وأنه في حال لم يستطع مأمور التسوية حل الخلاف مصالحةً، يحيله إلى اللجنة لتقوم بالتحقيق في الادعاءات محل النزاع بعد الاستماع لأقوال الأطراف المتنازعة.

ومن المقرر وفق المادة 1/7 من قانون التسوية أن يحقق في الادعاءات علانية، غير أن المتابع الفاحص لأعمال مأموري التسوية العاملين في المحافظات الشمالية (الضفة الغربية) يجد أن هناك اختلافاً في التطبيق بين منطقة تسوية وأخرى. فعلى سبيل المثال نجد أنه في المناطق الجنوبية

منها وعلى أرض الواقع قبل مأمورو التسوية الادعاءات والادعاءات المتقابلة وحققوا فيها في أغلب الأحيان تدقيقاً، في حين أن السائد في المناطق الشمالية والوسطى قبول الادعاءات والتحقق فيها بعد استدعاء الأطراف المتنازعين للتحقيق وسماع أقوالهم.<sup>(1)</sup> ويرجع ذلك لعدم وجود تعليمات خاصة بهذه المسألة من قبل رئيس هيئة التسوية.

وللوصول إلى حكم القانون في هذه المسألة نجد أن قانون 1928 قد نص في المادة 27 منه على أنه (1- يحقق مأمور التسوية علناً في جميع الادعاءات المدرجة في جدول الادعاءات ويبلغ جميع المدعين بأية قسيمة المدرجة أسماؤهم في الجدول وجوب الحضور حين التحقيق في الادعاءات بواسطة إعلان ينشر في القرية. 2- إذا وجدت ادعاءات متضادة بين مدعين اثنين أو أكثر ينظر مأمور التسوية في الخلاف ويفصل فيه أو يحيله إلى التحكيم بموافقة جميع الفرقاء، ويتبع مأمور التسوية أية أصول محاكمات قد يصدرها قاضي القضاة بمقتضى المادة 10). ونصت المادة 16 منه على أنه (3- إذا تخلف المدعي عن الحضور أمام مأمور التسوية بالذات أو بواسطة وكيل من قبله فيجوز إجراء التخطيط والتسجيل والقيام بأية مهاملة أخرى من معاملات التسوية في غيابه).

بينما اكتفى قانون 1952 بالنص في المادة 7 منه على أنه (1- على جميع الأشخاص الذين يدعون بأي حق.... أن يقدموا ادعاءاتهم والوثائق المؤيدة لها إلى المدير أو الموظف المفوض من قبله.... ويحقق في هذه الادعاءات علانية على الأصول التي يقرها المدير).

ويتبين من ذلك أن كلا القانونين قد نصا على وجوب التحقيق في الادعاءات علناً، وأن العلانية واجبة سواء كان التحقيق في ادعاءات لا خلاف فيها أم كان هناك خلاف في أي منها. وأجازا

---

(1) مقابلة مع القاضي محمد غانم ، 2019/7/22 الساعة 11:00

لقاضي القضاة في الأول والمدير في الثاني تقرير الأصول الواجبة الاتباع في التحقيق. ولكن أيا منهما لم يصدر تعليمات أو أصول كهذه.

ويرى الباحث أن العلانية تعني التحقيق في الادعاء بحضور ذوي العلاقة، وأنه في حالة غياب التعليمات الخاصة بالإجراءات الواجبة الاتباع، يكون على مأموري التسوية تطبيق المبادئ العامة في أصول المحاكمات التي تقضي بحصول الإجراءات في مواجهة الخصوم، وبالمساواة بينهم، أي وجوب إخبار كل خصم بما يجريه الخصم الآخر لكي يتمكن من الدفاع عن مصالحه.<sup>(1)</sup> غير أنه لا يقصد بالعلانية هنا أن تكون جلسة الاستماع لطرفي النزاع متاحة للجمهور من غير المتخصصين، بل يقصد منها عدم سماع كل طرف في غيبة الطرف الآخر، فتحقيق العلانية المنصوص عليها في المادة 7 من وجهة نظر الباحث يتحقق باستماع أمور التسوية للأطراف والشهود والسماح لكل طرف بمناقشة الطرف الآخر أو طلب ما يلزم من بينات وعدم مفاجأة الخصم لخصمه بالبينة.

### ثانياً: أدلة الإثبات.

وهي عبارة عن أدلة كتابية، أو تكون عبارة عن شهادة شهود، ونبين حكم كل واحدة منها على النحو التالي:

1- الأدلة الكتابية: مثل: سجلات دوائر تسجيل الأراضي: وهذه تقسم إلى عدة أنواع:

---

<sup>(1)</sup> يرجع في ذلك إلى عثمان التكروري، الكافي في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 3 لسنة 2001 معدلاً بالقرار بقانون رقم 16 لسنة 2014، المكتبة الأكاديمية، الخليل، الطبعة الرابعة، 2019، صفحة 28 - 32.

أ. شهادة التسجيل التركية (العثمانية): وهي لا تستند إلى مخطط مساحة تثبت دلالتها بالحدود التي يصعب انطباقها التام في اغلب الأحيان على قطعة معينة.

ب. شهادة التسجيل الإنجليزية: وهي التي تستند إلى مخطط مساحة باستثناء المنقول إليها من سجل تركي سابق.

ج. شهادة التسجيل العربية: سواء ما كان منها قد تم في العهد الأردني أو ما تم بعد دخول السلطة الوطنية الفلسطينية وهي شهادات مستندة إلى مخططات مساحة رسمية ومصدقة وتعتبر من البيانات والمراجع القانونية الثابتة والصحيحة من الناحية العملية، لاستنادها إلى مخططات مساحية مصدقة علما أنه يوجد سجلات عربية منقولة عن السجلات الإنجليزية والتركية غير مرتبطة بمخططات.

وفي هذا المجال يثور السؤال حول مدى قطعية السند الناتج عن أعمال التسجيل الجديد عملا بالمادة (8/ج) من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1954 التي نصت على أنه (إذا تم التسجيل في قيود دائرة التسجيل فيعتبر السند الصادر عنها وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم من المعارض أو المعارضين إنما يحق للغائب والمجنون والمعتوه والقاصر حق إقامة الدعوى على من سجلت الأرض باسمه أو على أصوله أو فروعه وعلى الزوج والزوجة وذلك في حالة انتقال ملكية الأرض إلى أي من هؤلاء بأية صورة من الصور).

علما بأن المادة 8 من القانون المذكور قد ألغيت بموجب المادة 5 من الأمر العسكري رقم 1034 لسنة 1982. في حين قررت محكمة في النقض المدني رقم 2016/203 تاريخ 2017/5/29 أن (رد الاعتراض لدى اللجنة البدائية وتقديم باستئناف لدى اللجنة الاستئنافية، وتم رد الاستئناف وصدور شهادة تسجيل بالعقار محل الدعوى، فإن ذلك يحول دون قبول أي طعن في هذا القرار

وفق المادة 8/ج من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1954، لأنّ ذلك يتصل بالنظام العام باعتبار أن نص المادة 8/ج المشار إليها آفا هو نص أمر<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 8 نجد أنها في فقرتها الأولى والثانية على أنه (أ- يجري تبليغ قرار اللجنة الاستئنافية إلى المتضرر وإذا لم يرد إلى دائرة التسجيل إشعار من المحكمة المختصة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغ القرار بتوقيف معاملة التسجيل يسار بإتمام معاملة التسجيل وفق القرار المذكور. ب- إذا ورد لمأمور التسجيل بعد إقامة الدعوى قرار يتضمن إسقاط الدعوى أو ردها من قبل المحكمة فيحق له أن يقوم بإتمام معاملة التسجيل).

ويتبين من نص هاتين الفقرتين أن الفقرة (ج) تتعلق فقط بعدم جواز الطعن في شهادة تسجيل العقار من قبل المعارض خلال إجراءات التسجيل الذي تم تأييد رد اعتراضه من قبل اللجنة الاستئنافية، ولم يتم دعوى خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه هذا القرار، أو كان قد أقام دعوى لدى المحكمة المختصة، ثم تقرر إسقاط دعواه أو ردها، وتم إتمام معاملة التسجيل بناء على ذلك.

لذلك فإن شهادة التسجيل التي تصدر بناء على معاملة التسجيل الجديد، وتعد سنداً للملكية، هي قرينة قاطعة على الملكية أساسها ثبوت التصرف بالمساحة المحددة بالمخططات المصدقة المرفقة بالملف بتاريخ صدور سند أو قرار التسجيل، وبالتالي لا يجوز الطعن فيها لأي سبب سابق على صدورهما عملاً بمبدأ استقرار المعاملات. غير أن ذلك لا يحول دون تقديم ادعاء مستند لسبب

---

(1) لم يرد في قرار محكمة النقض ما يشير إلى عدم التفاتها إلى الأمر العسكري الذي ألغى المادة 8 محل البحث، ويبدو أنها تستند في ذلك إلى ما سبق أن قرره في حكم آخر بأن أحكام القانون الدولي وخاصة اتفاقية لاهاي لعام 1907، لا تجيز لقوات الاحتلال إصدار أي تشريع لا يتعلق بأمن قواته أو مصلحة السكان.

لاحق لصدور شهادة التسجيل مثل السند العرفي المقترن بالتصرف أي بالتقادم المكسب، كما يسري بحق صاحبها التقادم المسقط؛ لأن القانون لم يحصن في نصوصه سوى السند الناتج عن أعمال التسوية وفق نص المادة 5 قانون رقم 51 لسنة 1958 ونص المادة 16 من القانون رقم 40 لسنة 1952، والمادة 3 من القانون رقم 49 لسنة 1953.

إخراجات القيود: الصادرة عن ضريبة الأبنية والأموال المعروفة (دوائر المالية):

وتقسم إلى أنواع:

أ- إخراج القيد عن الحوض الطبيعي: وهي معظم الأراضي الشاسعة خارج حدود البلديات والتي لم تسمح ولا يوجد بها مخططات وتعرف من خلال أصحابها ومالكها وهي قرينة بسيطة على التصرف وليست ذات دلالة على الملكية يمكن إثبات عكسها بكل طرق الإثبات خاصة انها شهادة لدفع الضرائب المالية.

ب- إخراج القيد عن حوض التخمين: وهي أراضي يقع معظمها داخل حدود البلديات تم مسحها في فترة من الفترات نظمت مخططاتها عند ضمها لحدود البلديات وهي تمتاز بسهولة التطبيق لمأمور التسوية ومخططاتها حيث يتم الرجوع إليها للاستئناس. وبالتالي تكون إخراجات القيود الصادرة عن دوائر المالية هي عبارة عن شهادات دفع الضرائب وهي قرينة على التصرف وهي مستندات قانونية وصحيحة مالم يثبت عكسها.

ج- إخراج القيد الصادر عن سلطة الأراضي عن جداول الادعاءات فيما يتعلق بلوحات التسوية الأردنية غير المنتهية وجداول الحقوق غير النهائية: وهذا نوع من الوثائق له دلالة فنية يمكن الاستئناس به.

د- الوكالات المصدقة من كتاب العدل أو من يقوم مقامهم وفق القانون سواء أكانت عامة أو

خاصة أو دورية غير قابلة للعزل، وتعتبر مرجع قانوني فيما يتعلق بالخصوص الوارد بها.

ه- اتفاقيات القسمة الرضائية: والتي تتم بموافقة الشركاء.

و- اتفاقيات البيع: (الحجج) وهي ما تم الاتفاق عليه خارج الدوائر الرسمية بين الأشخاص، منها

القديم والحديث وامر التسجيل بموجبها عائد لمأمور التسوية يكون قراره قابلاً للاعتراض عليه

بخصوصها أمام محكمة التسوية.

ز- مختلف العقود التي يمكن أن يكون الأطراف محتفظين بها.

ح- رخص البناء وشهادات البلديات والمجالس القروية وهذه تؤخذ على سبيل الاستئناس.

وفي إطار الحديث عن هذه المستندات ومن ناحية عملية قد تصل في تطبيقها إلى ما نص القانون

عليه في حالة ترتيب هذه المستندات من حيث وجوب الأخذ بها من عدمه وفق الحجية القانونية

لكل مستند، فتكون القرارات الصادرة عن المحاكم المختصة والمتعلقة بذات العقار أو الحق العيني

المتنازع عليه والتي حازت الصفة القطعية فيما يتعلق بموضوع النزاع المعروض يكون الأخذ بها

واجباً مقدماً على سائر المستندات والبيانات الخطية الأخرى ولا يجوز الأخذ بما يخالفها خاصة أن

القاعدة تقول الأحكام القطعية هي عنوان الحقيقة مع التأكيد على التفرقة بين الحكم المتعدي

والأحكام الصادرة بناء على إقرار الأطراف حيث تكون الحجية مطلقة بالنسبة للنوع الأول ولا

تتعدى شخص المقر بالنسبة للنوع الثاني وفق قاعدة الإقرار حجة على المقر.

ويرى الباحث أن الدليل عدد بعض أدلة الإثبات، وبين مدى حجيتها متى كانت هذه الأدلة

صحيحة وغير مطعون فيها. ولكنه لم يتناول حالة الطعن في عدم صحة بعض الأدلة الكتابية

سواء بإنكار التوقيع بالنسبة للسندات العرفية؛ أو الطعن بالتزوير في سند رسمي أو عرفي.

لذلك لزم بيان حكم هذه الحالة وفق ما قرره قانون البينات في المواد المدنية والتجارية رقم 4 لسنة 2001.

وبالرجوع إلى القانون المذكور نجد أن الفصل الخامس منه قد جاء تحت عنوان إثبات صحة السند مستهلا بالمادة 38 التي تتحدث عن العيوب المادية في السند والتي أعطت للمحكمة في مجمل ما نصت عليه سلطة تقديرية لبيان ما يترتب على الكشط والمحو والتحشير أو أي عيب من العيوب المادية، فالمحكمة إسقاط أو إنقاص قيمة السند أو الأخذ ببعض أو كل ما تضمن ولها أن تدعو من نظم السند أو الشخص الذي حرره ليوضح حقيقة الأمر فيه.

وهذا ما جاء أيضا في قرارات محكمة النقض الفلسطينية ومنها القرار 2018/329 الصادر بتاريخ 2019/6/4.

على أنه بالنسبة للعيوب المادية كالكشط والمحو يجب التفرقة بين السند الرسمي والسند العادي، فبالنسبة للسند الرسمي نصت المادة 11 من قانون الكاتب العدل رقم 11 لسنة 1952 على أنه ( يجب أن تكون الصكوك والسندات التي تقدم إلى الكاتب العدل للتصديق عليها مكتوبة بخط واضح وأن لا يكون في متنها حك أو محو أو فواصل وعند وقوع سهو أو حصول ضرورة للتصحيح أو لإضافة عبارة يشطب عليها ويدرج التصحيح أو الإضافة في الهامش ويوقع عليه المتعاقدون والشهود والكاتب العدل وإذا اقتضى تنظيم العقد لأكثر من ورقة يختم الكاتب كل ورقة منها ويربطها بعضها ببعض ويحرر عبارة تفيد عدد الأوراق المضمومة إلى بعضها ويختمها) ، ويترتب على ذلك أن وجود أي شطب أو محو أو كشط أو تحشية في السند الرسمي بصورة مغايرة، لا يلتفت إليه ويعد كأنه لم يكن، ويتوجب على المحكمة عدم الأخذ به واعتماد النص الأصلي في السند الرسمي.

أما إذا أنكر من نسب له السند العرفي توقيعه أو ادعى بأنه مزور فإن ذلك يفقد السند حجيته وقوته في الإثبات مؤقتاً، واستبعاده مؤقتاً من معرض البينة، فقد اكتفى المشرع ممن نسب إليه السند أن ينكر توقيعه؛ حيث أعفاه من عبء الإثبات وألقاه على عاتق خصمه، وعلى المتمسك بصحة التوقيع إثبات ذلك وفق أحكام المادة 51 من قانون البينات الساري.<sup>(1)</sup>

كما وضح القانون أن الادعاء بالتزوير يكون بالنسبة للسند الرسمي والسند العرفي، بينما إنكار الخط أو الإمضاء أو البصمة لا يكون إلا بالنسبة للسند العرفي، وهذا بصريح نص المادة 39 بينات.

والواضح من خلال الاطلاع على هذه المواد أن القانون قد وضع أسس وقواعد بيان صحة السند مرتكزا فيه على إثبات صحة السندات العرفية أكثر من تركيزه على السندات الرسمية التي يكون من المتصور إثبات صحتها بصورة أسرع دون تعقيد من خلال الاطلاع على أصلها المحفوظ من قبل الموظف المختص، أو بسماع شهادة منظمه من الموظفين الرسميين الذين كان من اختصاصهم تصديق السند أو تنظيمه.

أما من أنكر الختم أو البصمة أو الإمضاء أو كان الإنكار من الخلف أو النائب وكان السند منتجا في النزاع ولم تكف وقائع الدعوى لتكوين العقيدة في شأن صحة الخط أو الإمضاء أو البصمة كان

---

(1) عباس العبودي ، شرح أحكام قانون الإثبات المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثالثة، 2011، صفحة 184 و 185. قد يقال إن هناك فرقا بين حالة أن ينكر من نسب له السند العرفي توقيعه، وبين أن يدعي بأن توقيعه على ذلك السند العرفي مزور. غير أن إنكار التوقيع هو في حقيقته ادعاء بتزوير ذلك التوقيع ولا يحمل معنى آخر. غير أن المشرع في تنظيمه لهذه المسألة في قانون البينات فرق بين حالتين: الحالة الأولى أن يقوم حامل السند بالاحتجاج بالسند على صاحب التوقيع وفي هذه الحالة اكتفى المشرع في المادة (40) من قانون البينات ممن احتج عليه بالسند أن ينكر توقيعه وهو ما يعني ضمنا أن التوقيع مزور. أما الحالة الثانية أن يبادر من نسب إليه التوقيع (صاحب التوقيع) بالطعن في صحة توقيعه وفي هذه الحالة ليس أمامه سوى أن يدعي بتزوير توقيعه صراحة ،. وفي كلا الحالتين أي الطعن بتزوير التوقيع صراحة أو ضمنا، فإن إحالة الطعن للتحقيق يوقف صلاحية السند المطعون فيه مؤقتا إلى أن يتم الفصل في الطعن.

الأمر للمحكمة بالتحقيق سواء بالمضاهاة أو بسماع الشهود أو بكليهما، وهذا واضح من نص المادة 40 من قانون البيئات.

والإنكار في هذه الحالة له شروطه هي:

1. أن يكون السند منتجا للفصل بالنزاع القائم في الدعوى.

2. ألا تكفي وقائع الدعوى من تكوين قناعة المحكمة بصحة الخط أو الإمضاء أو البصمة.

وهنا تأمر المحكمة بالتحقيق إما بالمضاهاة أو الشهود أو بكليهما بعد أدراج بيان كاف بحالة السند وأوصافه وتوقيع المحضر من الكاتب والخصوم ورئيس جلسة المحاكمة على أن يكون قرار المحكمة مشتملا على تعيين خبير أو أكثر إذا كان التحقيق بطريق المضاهاة مع تحديد اليوم والساعة للقيام بالتحقيق وإيداع السند المطلوب التحقيق بصحته مع بيان لحالته وفق ما ذكر على أن يكلف الخبير بالحضور أما المحكمة في اليوم والساعة التي تم تعيينها بالقرار لمباشرة التحقيق.

على أن الملاحظ أن المضاهاة تكون على ما هو ثابت باتفاق الخصوم وفي حال عدم الاتفاق لا تقبل المضاهاة إلا إن كان الخط أو الإمضاء أو البصمة موضوع على سند رسمي أو كان الجزء الذي يعترف بصحته الخصم أو إذا كان الخط أو الإمضاء يكتب أمام المحكمة أو البصمة التي تطبع أمامها ووفق نصوص المواد 41 و 42 و 43 و 45 و 46 من قانون البيئات مع ضرورة مراعاة القواعد والإجراءات التي جاءت في المواد 47 و 48 ومراعاة القواعد المقررة للخبرة بموجب المادة 49 من قانون البيئات.

وتسمع شهادة الشهود فيما يتعلق بإثبات حصول الكتابة أو الإمضاء أو الختم أو البصمة على السند ممن نسبت إليه مع مراعاة القواعد المقررة لشهادة الشهود التي نص عليها قانون البيئات وهذا

واضح بصريح نص المادة 50 من قانون البيئات مع ملاحظة أمر هام نصت عليه المادة 51 أن أثر الإحالة إلى التحقيق بصحة السند يوقف صلاحية السند المطعون فيه ويستبعد مؤقتاً من معرض البيئة، فإن ثبتت صحة السند تستمر المحكمة بنظر الدعوى وفي حالة ثبوت التزوير يرسل السند للنيابة العامة مع المحضر المتعلق به لتحريك الدعوى الجزائية وفق نص المادة 53.

كما أن القانون قد أرسى قاعدة مهمة أن للمحكمة من تلقاء نفسها أن تحكم برد السند وبطلانه إذا ظهر لها بجلاء من حالته ومن ظروف الدعوى أنه مزور مع وجوب بيان الظروف والقرائن التي وصلت بموجبها المحكمة إلى هذه القناعة وهذا بصريح المادة 67 من القانون.

وبالرجوع إلى مسألة الطعن بالتزوير أو الإنكار أمام مأمور التسوية في سند مقدم لمأموري التسوية في ادعاء ما:

**إذا كان الطعن يتعلق بتزوير السند الرسمي:** وهذه الحالة نادرة أمام مأموري التسوية ذلك أن مأموري التسوية في هذه الحالة ومن الناحية العملية يقومون بطلب المستند الأصلي أو صورة مصدقة عنه من الدائرة التي أصدرته للاحتفاظ به في أوراق الادعاء أو للاحتفاظ بصورة تم مطابقتها مع الأصل أو بصورة مصدقة عنه، وفي حالة عدم وجود الأصل أو صورة طبق الأصل يتم طلب شهادة من مصدر المستند لبيان صحة المستند من عدمه. مثل قرارات المحاكم.

**أما إذا كان الطعن منصبا على صحة مستند عرفي كإنكار البصمة أو الختم أو التوقيع وكان هذا السند عبارة عن حجج قديمة أو عقود بيع عرفية موضوعها قطعة أرض أو أكثر غير مسجلة في دوائر التسجيل، مقدما لمأمور التسوية:** وينقاش هذه المسألة مع رئيس هيئة التسوية وبعض مأموري التسوية تبين للباحث وجود أكثر من رأي وتوجه من الناحية العملية وهي:

**الرأي الأول:** يرى أن على مأمور التسوية أن يوقف السير في أعمال التسوية في القطعة المطعون بتزوير أوراق ملكيتها المذكورة وأن يكلف الطاعن بتقديم دعوى تزوير أصلية أمام المحاكم المختصة وبالتالي يتوقف الترجيح وإدراج هذه القطعة باسم أحد الطرفين في جدول الادعاءات لحين صدور قرار بات ونهائي من المحكمة المختصة فيما يتعلق بصحة المستند من عدمه.

**الرأي الثاني:** يرى أن على مأمور التسوية أن يتعامل مع السند المطعون فيه كما تتعامل المحكمة المختصة وهيئة التحكيم عندما يطرح عليها مثل هذا الطعن، بأن يحقق في صحة السند من خلال خبير، فإن وجد أنه منتج في الادعاء يتوجه للتحقيق في صحته وفق قانون البيئات، على أن يستبعد السند المطعون فيه من البيئة مؤقتاً عملاً بنص المادة 51 من قانون البيئات.

**الرأي الثالث:** يرى أن لمأمور التسوية أن يسير في أعمال التسوية دون توقف أو استثناء، وأن يترك له إتمام عمله والبت في الادعاءات المقدمة وفق ما يراه وتكليف مقدم مثل هذه الدفوع بتقديمها مرة أخرى باعتراض أمام محكمة التسوية المختصة التي تسير وفق ما جاء في قانون البيئات. على أن يراعي مصالح الأفراد الخاصة المتمثلة بالتسهيل على الطاعن أو الدافع بعدم صحة السند نقل دفعه إلى المحكمة بطريقة ميسرة إذا كانت القطع بمساحات شاسعة بعدم تجزئة هذه القطع أو إفرازها بما يحمل صاحب الدفع أعباء مالية قد تصل إلى مبالغ كبيرة.

**الرأي الرابع:** يرى خروجاً من الخلاف تطبيق نص المادة 4/8 من قانون التسوية في حالة كان السند منتجاً واجتمعت معه حالة عدم وجود أي بيئة أخرى قد تلقي الضوء على حل الخلاف القائم، أن يتم تسجيل القطعة باسم الخزينة وإفهام الأطراف أن لهم حق الاعتراض على التسجيل. ذلك أن الطعن في تزوير السند الوحيد المنتج يترتب عليه استبعاده مؤقتاً من البيئة حتى يتم الفصل في مدى صحته من عدمها، وعدم وجود أية بيئة أخرى تلقي الضوء على حل الخلاف يحول دون

ترجيح ادعاء على آخر، فلا يبقى سوى تسجيل العقار باسم الخزينة مؤقتا إلى أن تفصل محكمة التسوية في الاعتراضات المقدمة لها ويحصل أحد الخصوم على حكم لصالحه.

ويرى الباحث أنه لا مجال للبحث في هذه الآراء خلال مرحلة إعداد مأمور التسوية لجدول الادعاءات، وأن الدفع بإنكار التوقيع على سند عرفي أو الطعن فيه بالتزوير، لا يوقف عمل مأمور التسوية الذي ليس له صلاحية الفصل في الادعاءات أو الدفع المقدمة ضدها، بل يقتصر دوره وفق المادة العاشرة من قانون التسوية على التحقيق في الادعاءات وإعداد ( جدول الادعاءات) يشمل جميع الادعاءات سواء أكانت معترفا بها أم منازعا فيها ، بمعنى أنه يدرج في هذا الجدول جميع الادعاءات دون الفصل فيها وإدراج أحدها وإغفال الآخر، ويرفق معه تقريرا عن كل قضية منازع فيها، يقدمه لرئيس هيئة التسوية الذي له صلاحية ترجيح بينة على أخرى وتنظيم جدول الحقوق بناء على ذلك.

أما بالنسبة لصلاحية رئيس هيئة التسوية في الفصل في الادعاءات في حالة إنكار التوقيع على سند عرفي أو الطعن فيه بالتزوير، وبالرجوع للتوجهات الأربع السابق ذكرها يرى الباحث ما يلي:

بالنسبة للرأي الأول فإن هذا الرأي لا يمكن تطبيقه قانونا ذلك لأنه يتعارض ويصطدم مع نصوص القانون ذاته وذلك:

1- لأن ما جاء في نص المادة 2/8 من قانون 40 لسنة 1952، والتي أعطت رئيس هيئة التسوية صلاحية الاستثناء من أعمال التسوية لقطعة منفردة أو لحوض بأكمله تفترض أن أعمال التسوية لم تبدأ بعد أو أنه على الأقل لم يتم إعداد جدول الادعاءات، الأمر غير الوارد بعد رفع الجدول والبدء في تدقيقه وتدقيق التقارير المتعلقة بالمنازعات.

2- وأن تكليف منكر التوقيع أن يقيم دعوى أصلية بالتزوير أمام المحكمة المختصة يخالف حكم قانون البينات الذي يلقي عبء الإثبات على من يتمسك بصحة السند وليس من أنكر توقيعه عليه أو ادعى بأنه مزور .

وبالنسبة للرأي الثاني الذي يرى أن يحقق رئيس هيئة التسوية في صحة السند من خلال الخبرة الفنية، كما هو الحال في المحاكم وهيئات التحكيم، يؤخذ على هذا الرأي أن قانون التسوية لم ينص على منح رئيس هيئة التسوية مثل هذه الصلاحية، ولا يمكن قياس رئيس هيئة التسوية بالمحكم لأن المحكم بمثابة قاض خاص من ناحية. كما أن إجراء التحقيق في صحة المستند قد يستغرق وقتاً طويلاً ما يعيق تعليق جدول الحقوق ويؤخر إتمام أعمال التسوية.

وكذلك بالنسبة للرأي الثالث الذي يترك لرئيس هيئة التسوية البت في الخلاف دون التقيد بأحكام قانون البينات، باعتبار أن من يطبق هذا القانون هو محكمة التسوية. فهذا الرأي لا يستند إلى دليل، كما أنه يغفل أن مخالفة رئيس هيئة التسوية لقانون البينات يعرض قراره للفسخ حتماً من محكمة التسوية الأمر الذي ينبغي تلافيه مسبقاً.

لذلك يبقى الرأي الرابع الذي يفرق بين ما إذا كانت هناك بينات أخرى تصلح للفصل في الخلاف، فيكون على رئيس هيئة التسوية استبعاد السند المطعون فيه؛ وبناء قراره على البينات الأخرى. وفي حال عدم وجود بينات أخرى كافية تسجيل قطعة الأرض باسم الخزينة إلى أن تفصل محكمة التسوية في الخلاف، ويرى الباحث أن هذا الرأي هو الأولى بالتطبيق.

## 2- شهادة الشهود.

شهادة الشهود من الأدلة التي جاء بها قانون البيئات رقم 4 لسنة 2001، وتسمى الشهادة بالبينة في بعض التشريعات والبينة لها معنيان عام وهو الدليل أيا كان سواء كتابة او شهادة اما المعني الخاص وهو المعنى الذي يقصده المشرع في الدول التي تطلق على الشهادة لفظ البينة<sup>(1)</sup>.

المقصود بالشهادة في اللغة هي الخبر القاطع أما في الاصطلاح القانوني هي الأخبار بلفظ الشهادة لإثبات حق أحد في ذمة آخر بحضور الحاكم ومواجهة الخصوم<sup>(2)</sup>.

ومن خلال هذه التعريفات وفي المسألة الخاصة التي لا بد من التعرّيج عليها هي سماع مأمور التسوية لشهادة الشهود في التحقيق في الادعاءات:

تبرز المسائل التالية:

### أولاً: مسألة طلب مأمور التسوية للشهود:

وهنا لا بد من القول إن قانون 1952 لم ينص على صلاحية محددة ممنوحة لمأمور التسوية لطلب أي شاهد يرى أن أقواله قد تكون منتجة في البت في الادعاءات المتقابلة المنظورة أمامه وهذا ما يستفاد من النصوص المعمول بها.

في حين نصت المادة 9 من قانون 1928 على أنه يجوز لمأمور التسوية تنفيذاً لواجباته .... ج- أن يصدر مذكرات حضور أو إعلانات أو أوامر يكلف بها أي شخص بالحضور أمامه بإبراز

(1) احمد أبو الوفا، التعليق على نصوص قانون الاثبات، مطبعة المعارف، الإسكندرية، 2000

(2) سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، أصول الاثبات وإجراءاته في المواد المدنية، المجلد الثاني، الأدلة المقيدة الطبعة الرابع، القاهرة، 1991.

مستندات يراها ضرورية لإجراء التسوية وأن يحلف اليمين في كل تحقيق يجري بشأن التسوية ....  
د- أن يطلب أي شخص من الحضور أمامه أو من إبراز أي مستند.

ويرى الباحث أنه رغم عدم النص على هذه الصلاحية في قانون 1952 وعدم إصدار رئيس هيئة التسوية أصولاً معينة، فإن لمأمور التسوية صلاحية طلب من يراه مناسباً لسماع الشهادة للفصل في الادعاء عملاً بالمادة 80 من قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية رقم 4 لسنة 2001. فمأمور التسوية لا يمكنه ممارسة صلاحيته بالتحقيق في الادعاءات وفق المادة (10) من قانون التسوية، دون أن تكون له بالضرورة صلاحية طلب من يراه مناسباً لسماع شهادته، فمصطلح تحقيق هو مصطلح له معنى خاص هو تتبع الأدلة والبحث عنها والوصول إليها. ونرى لإزالة أي لبس أو خلاف أن ينص على ذلك صراحة في التعليمات التي يصدرها رئيس هيئة التسوية، إلى أن يتم تعديل نصوص القانون أسوة بقانون 1928.

#### ثانياً: مسألة تقديم المدعين في الادعاءات المتقابلة لبيئاتهم ومنها شهادة الشهود:

وفي هذه الحالة ووفق ما هو معمول به فإن مأمور التسوية يستمع للشهود فيما يتعلق بالأرض المدعى بها ويستمد مأمور التسوية هذه الصلاحية في هذه الحالة من المادة 3/10 من قانون 1928 التي نصت على أنه ( على مأمور التسوية أن يطبق قانون الأراضي المعمول به في تاريخ سماع الدعوى ويشترط في ذلك أن يراعي الحقوق العادلة والقانونية المتعلقة بالأرض وأن لا يتقيد بأي نص في التشريعات العثمانية أو في أي قانون أصدرته الإدارة العسكرية البريطانية مما يمنع المحاكم من سماع الدعاوى المبنية على مستندات غير مسجلة أو بأصول سماع الشهادة المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات الحقوقية العثمانية أو في مجلة الأحكام العدلية).

ومن نص المادة 14 من قانون 40 لسنة 1952 وخاصة ما يتعلق بالفقرة الثانية من المادة المذكورة والتي نصت على أنه (بقطع النظر عن أي حكم يخالف ذلك في المجلة أو في قانون أصول المحاكمات الحقوقية أو في أي قانون متعلق بالأراضي أو المياه يكون لمحكمة التسوية صلاحية طلب أية بينة شفوية أو خطية قد يستلزمها البت في الاعتراضات التي لا يكون في وسع الفقراء إبراز أية بينة خطية على تصرفهم أو ملكيتهم وكذلك الاعتراضات التي تبرز من أجلها بينة خطية دون أن تكون هذه البينة صادرة من دائرة التسجيل).

فمع أن هذا النص يخاطب المحكمة دون غيرها إلا أنه جاء في إطار الفصل في الاعتراضات وليس الادعاءات، ولأن الاعتراض يكون على جدول الحقوق التي تم تنظيمه بناء على التحقيق في الادعاءات، وحتى لا يكون إدراج قطعة الأرض المعترض عليها في جدول الحقوق عرضة للإلغاء من قبل محكمة التسوية بناء على صلاحيتها الواردة في المادة (2/14)، ولاختصار الإجراءات والنفقات، لذلك نرى من الناحية العملية أن لمأمور التسوية أن يأخذ بهذا النص في سبيل الخروج برأي واضح وسماع شهادة الشهود ولو وجد دليل كتابي استثناء من القواعد العامة في الإثبات ونقترح أن ينص على ذلك في التعليمات التي يصدرها رئيس هيئة التسوية.

**ثالثاً: مسألة الإجراءات التي يقوم بها مأمور التسوية في سماعه لشهادة الشهود:**

وهنا تبرز مسألة مهمة وهي هل يجب على مأمور التسوية قبل سماع الشاهد تحليفه اليمين أو تبليغ الخصم بضرورة حضوره لسماع الشاهد؟

وسبب هذا التساؤل هو أن المادة 1684 من مجلة الأحكام العدلية عرفت الشهادة بأنها (الشهادة هي الإخبار بلفظ الشهادة يعني بقول أشهد بإثبات حق أحد الذي هو في ذمة الآخر في حضور الحاكم ومواجهة الخصمين) أي أنها نصت على أن الإدلاء بالشهادة لا بد أن يكون بحضور الحاكم

أي القاضي. لذلك جرى العمل لدى مأموري التسوية بسماع الشهود دون تحليفهم اليمين، باعتبار أن مأمور التسوية ليس له الصفة القضائية؛ وبالتالي لا يجوز له تحليف الشاهد اليمين.

غير أن هذا الذي جرى عليه العمل محل نظر، للأسباب التالية:

1- هناك فرق بين مصطلح الشهادة وبين مجرد الاستجواب أو سماع الأقوال، فلا يوصف ما يدلي به الشخص بوصف الشهادة إلا إذا اقترن باليمين، فلا شهادة دون يمين؛ وإلا كانت مجرد استجواب أو سماع أقوال، وبالتالي لا يكون لها قيمة قانونية كدليل في الإثبات.

2- الأصل أن سماع الشهود ووزن أقوالهم هي لرئيس هيئة التسوية ( المدير سابقا)، غير أن القانون أجاز له تفويض مأمور التسوية في سماع الشهود ورفع تقرير له بذلك، فتحقيق مأمور التسوية في الادعاءات وفق المادة 10 من قانون التسوية يكون بصفته مفوضا من رئيس هيئة التسوية، وتقتصر مهمته على سماع البيعة بما فيها شهادة الشهود وتقديم تقرير عن القضية المنازع فيها لرئيس هيئة التسوية صاحب الصلاحية في الفصل في القضية، وقرار رئيس هيئة التسوية الفاصل في القضية قابل للطعن فيه بالاعتراض أمام محكمة التسوية، ثم الاستئناف والنقض، وبالتالي هو قرار له الصفة القضائية.

3- القرار الذي له الصفة القضائية يجب أن يبنى على أدلة قانونية، أي سنداً لقانون البيئات، وبالتالي يجب تحليف الشاهد اليمين عملاً بالمادة 93 من القانون المذكور رقم 4 لسنة 2001، وإلا كان عرضة للفسخ من قبل محكمة التسوية.

4- سماع الشهود دون يمين لا يعرض الشاهد للمساءلة القانونية في حالة ثبوت عدم صحة أقواله، ولا يجوز توجيه تهمة الشهادة الزور له، بمعنى أن أقواله لا ينطبق عليها وصف الشهادة بالمعنى القانوني.

5- الشهادة يجب أن تكون في مواجهة الخصمين، ولا يكفي في ذلك الطلب من الشاهد أن يقدم شهادة مكتوبة في صورة تصريح مشفوع بالقسم لدى المحكمة المختصة، لأن ذلك لا يحقق العلانية التي تطلبها المشرع، ولا يتيح لخصمه مناقشته فيما ورد في شهادته.

6- نصت المادة 9 فقرة ج من قانون 1928 صراحة على أن من سلطة مأمور التسوية تنفيذًا لواجباته أن يحلف اليمين في كل تحقيق يجري بشأن التسوية. وعدم النص على ذلك في قانون 1952 لا يعني أن المشرع لا يوجب تحليف الشاهد اليمين لأن ذلك من مقتضيات التحقيق.

وللفصل في هذه المسألة نعود إلى نصوص كل من قانون 1928 وقانون 1952 للمقارنة بينها والتوصل إلى رأي قد يحسم الخلاف في هذه المسألة.

فالمادة 9 من قانون 1928 نصت في الفقرة (ج) منها على أن لمأمور التسوية تنفيذًا لواجباته (أن يحلف اليمين في كل تحقيق يجري بشأن التسوية) والمادة 10 منه جاءت تحت عنوان (مباشرة مأمور التسوية للسلطات القضائية) ونصت في الفقرة الأولى منها على أنه (يكون لمأمور التسوية سلطة النظر والفصل في الاختلافات المتعلقة بملكية الأراضي الواقعة في منطقة التسوية أو بالتصرف فيها...).

بينما نصت المادة 7 من قانون 1952 على أن (على جميع الأشخاص الذين يدعون بأي حق .. أن يقدموا ادعاءاتهم والوثائق المؤيدة لها إلى المدير أو الموظف المفوض من قبله بقبول الادعاءات...).

ونصت المادة 10 منه على أنه (عندما ينتهي التحقيق في الادعاءات يقوم الموظف المنتدب بتنظيم قائمة تسمى "جدول الادعاءات" يشمل جميع الادعاءات سواء أكانت معترفًا بها أو منازعا فيها، وعليه أن يقدم إلى المدير تقريرًا عن كل قضية منازع فيها). والمادة 1/11 نصت على أنه

(عندما ينتهي المدر من تدقيق جدول الادعاءات والتقارير المتعلقة بالمنازعات ينظم قائمة تسمى " جدول الحقوق").

وبالمقارنة بين نصوص القانونين المذكورين، نجد أن قانون 1928 قد نص صراحة على صلاحية مأمور التسوية في تحليف اليمين في كل تحقيق يجري بشأن التسوية والفصل في الاختلافات المتعلقة بشأن التسوية. بينما نجد أن قانون 1962 قد أجاز تقديم الادعاءات للمدير أو للموظف المفوض من قبله. وأن الأصل أن يقبل المدير الادعاءات ويفصل في الاختلافات المتعلقة بها.

ولكن نظرا لأن الحالة الثانية هي الغالبة في العمل، أجاز أن يقوم الموظف المنتدب بالتحقيق في الادعاءات وكلفه بتقديم تقرير إلى المدير عن كل قضية منازع فيها، ولكنه أبقى صلاحية الفصل في الخلاف للمدير؛ حيث يقوم المدير بتدقيق هذه التقارير ومن ثم تنظيم جدول الحقوق. أي أنه عهد بالتحقيق في الخلاف إلى الموظف المنتدب، والفصل في هذا الخلاف إلى المدير. وأن عمل الأول مقدمة ضرورية ولازمة لعمل الثاني ويكمل أحدهما الآخر.

ومن البديهي أن التحقيق الذي يقوم به الموظف المنتدب يفترض بالضرورة سماع بينة الطرفين بما في ذلك شهادة شهود كل منهما، وتدوينها في محضر وإرفاقها بالتقرير الذي يقدمه للمدير. كما أن الغاية من تدقيق المدير في التقرير المتعلق بالخلاف هي الفصل في هذا الخلاف بترجيح بينة طرف على بينة خصمه، أو ما يعرف بوزن البينة، للوصول إلى إعداد جدول الحقوق.

ولما كان الفصل في الاختلافات المتعلقة بملكية الأرض كما جاء بصريح نص المادة 10 من قانون 1928 هو مباشرة المدير لسلطة قضائية، فإن أي تحقيق لازم للفصل في خلاف حقوقي ينص القانون على خضوع القرار الصادر بناء عليه للطعن بالاستئناف، لا يصح دون أن يحلف الشاهد اليمين القانونية وإلا لا يعد تحقيقا بالمعنى القانوني. فخضوع القرار الصادر عن رئيس هيئة

التسوية بإدراج قطعة أرض مختلف عليها في جدول الحقوق باسم أحد الخصوم؛ بناء على التحقيق الذي أجراه مأمور التسوية، للطعن أمام محكمة التسوية ثم الاستئناف والنقض، يعني أن لهذا القرار الصفة القضائية وليس الإدارية وإلا لو كان قرارا إداريا لكان خاضعا للطعن لدى محكمة العدل العليا.

ومن ذلك يرى الباحث أن قانونا 1928 و1952 يتفقان من حيث الحكم بالنسبة لضرورة تحليف الشاهد اليمين حيث نص الأول على ذلك صراحة، بينما يفهم بالنسبة للثاني من سياق النص والغاية من الإجراء. ولكن الاختلاف بينهما أن الأول عهد بسماع الشهود وتحليف اليمين والفصل في الخلاف لشخص واحد هو مأمور التسوية، بينما وزع الثاني هذه الصلاحية بين الموظف المنتدب وعهد إليه بالتحقيق في الخلاف؛ والمدير الذي له صلاحية وزن البينة والفصل في الخلاف.

لذلك يرى الباحث أن على مأمور التسوية قبل أن يسمع شهادة أي شاهد أن يطلب منه حلف اليمين القانونية بقول الحق ولا شيء غير الحق، وأن يثبت ذلك في تقريره المقدم لرئيس هيئة التسوية. وبغير ذلك يفسح المجال للخصوم بإحضار أشخاص يدلون بأقوال كاذبة ومخالفة للحقيقة دون خوف من العقاب، الأمر الذي يزيد من الخلاف ويعقده وهو ما يتنافى مع الغاية من أعمال التسوية.

وبالنسبة لتبليغ الخصوم لحضور سماع شهادة الشهود، يرى الباحث أن ذلك من مقتضيات العلانية التي أوجبها القانون والتي سبق بيانها، وذلك لإتاحة الفرصة للخصم لمناقشة شهود خصمه، فسماع الشهود في غيبة الخصم يعتبر مخالفة صريحة لمبدأ العلانية المذكور، ويكون سببا للطعن في قرار رئيس هيئة التسوية الأمر الذي يتوجب على مأمور التسوية تلافيه.

### ثالثاً: القواعد الموضوعية.

تضمن الدليل بعض الأحكام العامة بهذا الخصوص، وهي مستمدة من نصوص القوانين ذات العلاقة، وأهم هذه الأحكام ما يأتي:

1- 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 حصراً بموجب وكالات دورية أو إقرارات عدلية.<sup>(1)</sup>

2- 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 الأميرية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة"، وهذه المادة قد وضعت شروطاً للأخذ بهذا التصرف وهي وجود السند ومرور الزمن وأن تكون الأرض غير مسجلة أو مستثناة من التسوية.

3- إذا تصرف واحد من الورثة مدة مرور الزمن ففي هذه المسألة جاء حكم المادة 4 فقرة 1 من قانون 51 لسنة 1958 واضحاً حيث نصت " إذا تصرف واحد أو أكثر من الورثة مدة مرور الزمن أو أكثر بمال غير منقول لم تتم فيه التسوية مستقلاً عن باقي الورثة فيعتبر أنه تصرف به بالنيابة أو بالوكالة عن باقي الورثة ما لم يقر بينة قوية على أن هذا التصرف لم يكن على ذلك الوجه." والمقصود هنا هو مرور الزمن المكسب للملكية.

---

(1) دليل الإجراءات الموحدة صفحة 42.

وفي إطار الحديث عن المسألتين السابقتين يمكن إدراجهما تحت عنوان واحد هو الدفع بمرور الزمن أمام مأمور التسوية سواء المكسب للملكية وفق نصوص المواد 3 و4 من قانون 51 لسنة 1958 أو المانع من سماع الدعوى سواء في نص المادة 1660 مجلة أحكام عدلية أو نص المادة 3/14 من قانون 40 لسنة 1952 وهل لمأمور التسوية الحق بأخذ هذه المسألة لرد أي ادعاء؟

وللإجابة على هذا التساؤل فقد سبق بيان أن مأمور التسوية ليس له صلاحية البت في الادعاءات وإنما عليه أن يقبل كل ادعاء ويقدم تقريراً عن القضايا الخلافية لرئيس هيئة التسوية صاحب الصلاحية قانوناً بالفصل في هذه الدفوع.

### الرقابة القضائية على صلاحيات مأمور التسوية

لمعرفة مدى خضوع مأمور التسوية فيما يتخذه من صلاحيات للرقابة القضائية، يلزم أولاً معرفة التكيف القانوني لهذه الصلاحيات، وفي ضوء ذلك مدى خضوعها للرقابة القضائية، لذلك نقسم هذا الفصل إلى مبحثين.

المبحث الأول: التكيف القانوني لصلاحيات مأمور التسوية.

المبحث الثاني: الاعتراض على قرارات مأمور التسوية.

## المبحث الأول: التكييف القانوني لصلاحيات مأمور التسوية

تبين في الفصل الثاني أن هناك اختلافا كبيرا بين مفهوم تسمية مأمور التسوية في القانون رقم 80 لسنة 1928، وقانون التسوية لسنة 1952 وتعديلاته، فمنصب مأمور التسوية في قانون 1928 يعادل منصب المدير في قانون 1952 الذي أصبح يسمى بموجب القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016 برئيس هيئة التسوية. بينما لا يوجد في قانون 1952 والقرار بقانون رقم 7 لسنة 2016 ما يسمى مأمور تسوية، بل هو تسمية أطلقت في العمل على الموظف المفوض أو المنتدب من قبل المدير/ رئيس هيئة التسوية للقيام ببعض أعمال التسوية.

كما يتبين أن مأمور التسوية يقوم بتسجيل المعاملات المختلفة التي تتم خلال فترة أعمال التسوية، وهذه المهام لا تثير أية صعوبة ولا تكون محلا للرقابة القضائية ولكن تكون هذه المعاملات قابلة للفسخ إن كانت محلا للاعتراض على جدول الحقوق.

كما تبين أن قانون 1952 منح مأمور التسوية الصلاحيات التالية:

قرار تعيين الحدود المشتركة ما بين أراضي القرية المعلن فيها التسوية، وأية قرية مجاورة لم تتم تسويتها بعد، وللمتضرر حق الاعتراض على هذا القرار لمحكمة تسوية الأراضي خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه للفرقاء، ويعتبر قاضي التسوية بهذا الشأن قطعيا<sup>(1)</sup>

وفي هذه الصلاحية لابد أن يقوم مأمور التسوية بمجموعة من التحقيقات وفقا لقانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953.

1- رسم حد جديد عوضا عن الحد القديم الفاصل بين أحواض أو قطع أراضي مختلفة إذا كان الحد ملتويا أو معوجا وله أن يسوي أي حد يراه مناسباً لطبيعة الأرض بقصد تحسين الأعمال فيها

(1) المادة 6 / 4 / ب من قانون التسوية

اما بمبادلتها بأرض مساوية لها من حيث القيمة أو بإعطاء التعويض اللازم للمتضرر من جراء عمل كهذا ويكون قراره قطعيًا<sup>1</sup>.

2- فتح أو تخطيط أية طريق جديدة أو قديمة سواء كانت عامة أو خاصة وأن يخطط أي حق مسيل أو حق مرور من أجل توصيل أي ارض بالطريق العام وله أن يقرر مقدار التعويض الواجب دفعه من جراء أعمال كهذه ويكون قراره قطعيًا<sup>2</sup>.

3- التحقيق في الادعاءات المنازع فيها وتقديم تقارير عن كل قضية منازع فيها، ويقتصر عمل مأمور التسوية في رفع توصية لرئيس هيئة التسوية وقرار رئيس هيئة التسوية هو الذي يكون قابلا للطعن أمام قاضيه المختص وهو قاضي التسوية<sup>3</sup>.

4- التصديق على المصالحة- المصالحة عقد-مأمور التسوية مجرد موثق كما هو الحال في التصديق على المصالحة لدى المحاكم النظامية<sup>4</sup>.

ومن هذا يتضح أن صلاحيات مأمور التسوية ثلاثة أنواع:

الأول: ما كان له أن يقرر فيه وفق القانون الأصلي أي أن قراره قطعي غير قابل للطعن وما جاء في الفقرات الأولى والثانية من قانون 40 لسنة 1952 إلا أن مثل هذه القطعية قد الغيت بما استقر عليه اجتهاد المحكمة الدستورية رقم 2019/2 الصادر بتاريخ 2019/2/10 والذي جاء مفسرا لنص المادة 9 بفقرتها الأولى والثانية من خلال تفسير المادة 30 من قانون الأساسي المعدل لسنة 2003 والذي جعل من الصلاحيات التي نصت عليها هذه المواد محلا للطعن غير قابلة للتحصين أو القطعية.

---

<sup>1</sup> المادة 1/9 من قانون التسوية

<sup>2</sup> المادة 2/9 من قانون التسوية

<sup>3</sup> المادة 10 من قانون التسوية

<sup>4</sup> المادة 3/7 من قانون التسوية

ثانياً: صلاحيات مجرد توصية وفق ما جاء في البنود 4 أعلاه كون نص المادة 10 و11 من قانون التسوية نصت على أن رئيس هيئة التسوية ينظم جدول الحقوق بالطريقة التي يراها مناسبة لابد للطعن فيها أن تقترن بتصديق رئيس هيئة التسوية وفق المادة 11 فقرة 2 حتى يكون بالإمكان الطعن أمام مرجع قضائي هو محكمة التسوية وفق اختصاصها بنص المادة 13 بفقراتها المختلفة.

ثالثاً: صلاحيته بتوثيق وفق ما جاء في المادة 7 فقرة 3 والتي أوجبت على مأمور التسوية عرض الصلح على الأطراف وعند الاتفاق تنظيم صك المصالحة ويصدق عليه رئيس هيئة التسوية أو مأمور التسوية ويعمل بمضمونه كما يعمل بمضمون أي إقرار أو اتفاق إذا لم يكن يخالف القانون أو النظام وهذا يعني حتماً أنه لا يمكن الطعن من الأطراف فيما تم الاتفاق عليه إلا بطريقة الطعن في صحة العقود، مع التقيد بالمدد والأصول المتبعة أمام محكمة التسوية.

وبالتدقيق في الصلاحيات السابقة نجد أن الأعمال التي يقوم بها مأمور التسوية كقاعدة عامة تعد مجرد توصيات غير قابلة للطعن سواء بالطريق الإداري أو بالاعتراض، ذلك أن التوصية لا تعد قراراً نهائياً أو عملاً قضائياً قابلاً للطعن أو الاعتراض أمام محكمة التسوية التي لا ينعقد اختصاصها وفق أحكام المادة 13 إلا بعد تعليق جدول الحقوق وانتهاء مدة الاعتراض الأصلية.

غير أن القانون استثناء من هذه القاعدة العامة حول مأمور التسوية إصدار قرارات قطعية وفق المادتين 4/6/ب الخاصة بتعيين الحدود بين القرى حيث يجري التبليغ بتعليق إعلان بارز في كلا القرينتين المختلف على الحد المشترك بينهما يتضمن وصفاً موجزاً للحدود المقررة وتاريخ انتهاء مدة الاعتراض، وأجازت للمتضرر الاعتراض على هذا القرار أمام محكمة التسوية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه الفرعاء. وكذلك المادة 1/9 و2 حيث اعتبرت القرار الذي يتخذه مأمور التسوية قطعياً؛ غير أن المحكمة الدستورية قررت جواز الطعن فيه كما سيرد لاحقاً.

والسؤال هو ما هي غاية المشرع من منع الطعن في قرار مأمور التسوية في هذه الحالات؟

وللإجابة على هذا التساؤل نرى أن تعديل الحد المعوج أو الملتوي الفاصل بين أحواض أو قطع مختلفة بما يناسب طبيعة الأرض بقصد تحسين الأعمال فيها، وكذلك تخطيط الطرق العامة والخاصة، الهدف منه مصلحة عامة، لذلك فإن الطعن في القرار ذاته غير وارد، وإنما في حال ترتب على تنفيذ القرار ضرر يجوز لمن تضرر الطعن في طريقة التنفيذ؛ كما لو كان يمكن رسم الحد أو فتح الطريق بطريقة أفضل وأقل ضررا مما تم تنفيذه، فالقابل للطعن هو مسار الخط أو مسار الطريق، أو مقدار التعويض حتى لا يتم محاباة أحد الأشخاص على حساب جاره.

## المبحث الثاني: الطعن في قرارات مأمور التسوية

الرقابة القضائية على أعمال مأمور التسوية بمناسبة إعماله للصلاحيات الممنوحة له أساسها ما جاء في القانون الساري وهو قانون 40 لسنة 1952 وتعديلاته وما جاء في قانون 80 لسنة 1928، وهذا يندرج تحت عنوان هو الطعن بقرارات مأمور التسوية والمحكمة المختصة بنظر هذه الطعون سواء أكانت في المحافظات الشمالية أو الجنوبية.

ويختلف الطعن في تسميته وإجراءاته والمحكمة التي يقدم إليها في قانون 1928 عنه في قانون 1952، لذلك نعرض لكل منهما في مطلب على حدة.

### المطلب الأول: الطعن وفق قانون 1928

استخدم القانون رقم 80 لسنة 1928 مصطلح استئناف للتعبير عن طريق الطعن في قرارات مأمور التسوية، ويقدم هذا الاستئناف إلى محكمة سماها محكمة الأراضي. فنص في المادة 63 منه على أنه:

1- لا يجوز استئناف القرار الذي يصدره مأمور التسوية بشأن أي حق في أرض إلا بإذن ذلك المأمور أو بإذن رئيس محكمة الأراضي، ويقدم طلب الإذن بالاستئناف إلى مأمور التسوية في الادعاء المختلف فيه ويجوز تقديم طلب الإذن بالاستئناف أيضا من قبل من أصابه جيف بسبب قرار مأمور التسوية بشأن أي ادعاء غير مختلف فيه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ نشر جدول الحقوق أو جدول الإفراز المتضمن القرار المستأنف، فإذا رفض مأمور التسوية طلب الاستئناف فيجوز للطالب خلال خمسة عشر يوما من تاريخ ذلك الرفض أن يحيل الطلب إلى رئيس محكمة الأراضي مبينا أسباب الاستئناف.

2- إذا منح الإذن بالاستئناف فتتظر محكمة الأراضي الاستئناف ويقتضي على مأمور التسوية أن يرسل إلى رئيس محكمة الأراضي جميع المستندات المتعلقة بالقضية.

3- بفصل في الاستئناف لصورة غير علنية في غرفة القضاة إلا إذا قررت المحكمة غير ذلك من تلقاء ذاتها أو بناء على طلب أحد الفريقين ولا يسمح لأي فريق بالمرافعة الشفوية أثناء النظر في الاستئناف بصورة غير علنية.

4- كل حكم أو أمر أصدرته محكمة من محاكم الأراضي بصورة غير علنية في أي استئناف رفع إليها قبل اليوم الثاني من شهر تشرين الثاني سنة 1932 يعتبر دائما أنه صدر بصورة قانونية.

كما بين في المادة 64 سلطة محكمة الأراضي في الاستئناف فنص على أنه:

1- يجوز لمحكمة الأراضي إما:

أ- أن تفصل في الاستئناف بناء على الشهادات التي سمعها مأمور التسوية، أو

ب- أن تسمع تلك الشهادات مرة أخرى أو أن تسمع شهادات جديدة وتصدر قرارها في الاستئناف

ج- أن تعيد القضية إلى مأمور التسوية لإعادة النظر فيها.

2- يجوز استئناف قرار محكمة الأراضي إلى محكمة الاستئناف بشأن أية نقطة قانونية وتقدم

عريضة الاستئناف إلى محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور القرار إن كان

وجاهيا أو خلال ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه إن كان غيابيا.

3- إذا لم يستأنف قرار محكمة الأراضي في المدة المعينة تبلغ نسخة مصدقة عنه لمسجل

الأراضي في القضاء الواقعة فيه الأرض وتبلغ نسخة أخرى عنه لمأمور التسوية ويقيد المسجل في

سجل القرية كل أمر يتعلق في الأرض ومدرج في الحكم لدى استيفاء الرسوم المستحقة.

أما المادة 65 فقد بينت أثر مرور مدة الاستئناف فنصت على أنه: لا يجوز استئناف قرار مأمور التسوية المدرج في جدول الحقوق أو جدول الإفراز بعد مرور المدة المعينة في المادة 63 إلا إذا رأى مأمور التسوية أو رئيس محكمة الأراضى المرفوع الطلب إليه:

أ- أنه قد ظهرت حقيقة واقعية جديدة كانت مجهولة ولم يعلم بها الفريق ذي الشأن قبل ذلك التاريخ، أو

ب- أن المدعي قد أصابه حيف لم يتسن له قبلا لفت نظر المحكمة إليه لسبب مرض أو صغر سن أو غيابه عن فلسطين أو لأسباب أخرى من هذا القبيل.

ويتبين من هذه النصوص، أن قانون 1928 قد منح مأمور التسوية الصفة القضائية باعتباره محكمة درجة أولى، وأجاز الطعن في قراره بالاستئناف لدى محكمة الأراضى بصفتها محكمة درجة ثانية، ثم أضيف على محكمة الاستئناف صفة محكمة النقض بحيث قصر الطعن أمامها على أب نقطة قانونية فقط.

### **المطلب الثاني: الطعن وفق قانون 1952**

استخدم قانون تسوية الأراضى والمياه لسنة 1952 مصطلح الاعتراض وتسمية المحكمة بمحكمة التسوية. ومن هنا كان لابد من التطرق إلى مسائل عدة تتعلق بالاعتراض على ما يتخذه مأمور التسوية من قرارات تثبت على جداول الحقوق، على النحو التالي:

## أولاً: من له حق تقديم الاعتراض:

الأصل المستقر في القانون أن أي اعتراض أو طعن أو دعوى لا بد أن تتوفر فيها المصلحة والتي يدور معها الطعن وجوداً وعدمًا وهذا واضح من القاعدة العامة في نص المادة 3 من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001<sup>1</sup>.

والمطلع على نص المادة 12 من قانون تسوية الأراضي والمياه 40 لسنة 1952 يجد أن صاحب الحق بالاعتراض هو صاحب المصلحة أو صاحب التصرف أو التملك أو المنفعة في الأرض أو من له أي حق عيني متعلق بها وهي الأسباب التي جاءت في طيات المادة 12 المذكورة.

## ثانياً أسباب الاعتراض:

الأسباب التي من شأنها أن تخول صاحب حق الاعتراض تقديم اعتراضه في المدة المحدودة، ولا بد من التعرّيج على أن أسباب الاعتراض ومدده التي وردت في صريح نص المادة على سبيل الحصر، حيث نصت "كل شخص بصفته صاحب حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في الأرض أو الماء أو أية حقوق متعلقة بها:

1. أغفل ذكر اسمه في الجدول.
2. أدرج حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته في الجدول بصورة مغلوبة.
3. نسب حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته بكامله أو جزء منه إلى شخص آخر خطأ.
4. قدرت قيمة أرضه أو حصص الماء بصورة غير صحيحة.

---

<sup>1</sup> وهذا ما اتبعه قانون رقم 80 لسنة 1928 والذي اعطى كل من أصابه ضرر (حيف) وفق صريح نص المادة 63 فقرة 1 من القانون المذكور

5. مس حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته بأي شكل آخر .

### ثالثا: شكل الاعتراض:

يكون الاعتراض على شكل استدعاء خطي يقدم إلى رئيس هيئة التسوية مباشرة أو بواسطة مأمور التسوية أو إلى أي موظف فوض باستلام الاعتراضات، ولا بد من تبيان وجه الاعتراض واسم المعارض وعنوانه ومحل إقامته لتتمكن المحكمة من تبليغه حسب الأصول ولا بد أيضا من ذكر موضوع الاعتراض.

ولم يبين قانون التسوية 40 لسنة 1952، البيانات الواجب ذكرها في الاعتراض فكان الاستئناس للبت فيها أساسه المادة 51 من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001، والتي وضحت وجوب تبيان اسم المعارض وعنوانه واسم وكيله إن وجد أو محاميه ومحل إقامته واضحا لغايات التبليغ وتوقيع المعارض أو وكيله، كما أوجبت ذكر ذات البيانات للمعارض عليه كما أوجبت ذكر اسم المحكمة المختصة وبيان أوجه الاعتراض وموضوعه وهذا الأمر جميعه من قبيل الاستئناس أمام محاكم التسوية على أرض الواقع فقد سارت على معاملة موضوع شكل الاعتراض والبيانات الواجب ذكرها بنوع من المرونة اقتضته أصول وقواعد العدل والإنصاف خاصة في حالة إن كان مقدم الاعتراض شخص طبيعي ليس لديه الدراية بالأصول المرعية في القانون. في حين كان شكل الطعن على قرار مأمور التسوية وفق قانون 80 لسنة 1928 ما نص عليه قانون أصول المحاكمات الحقوقية فيما يتعلق بشكل الاستئناف الذي يقدم على قرارات المحاكم.

## رابعاً: مدد الاعتراض:

جاءت مدد الاعتراض على نوعين:

1. مدة اعتراض أصلية نصت عليها المادة 12 من القانون: وهي ثلاثين يوماً من تاريخ تعليق جدول الحقوق، لكل شخص كان في فلسطين وقت تعليق الجدول.

2. مدة اعتراض استثنائية نصت عليها المادة 15 من القانون، وهي إما:

أ. سنة، ويستفيد منها من كان خارج البلاد في إحدى الدول المجاورة، أو شخص داخل فلسطين ولكنه غير كامل الأهلية أو قاصراً وتحسب السنة من تاريخ بلوغ القاصر سن الرشد أو سنة من تاريخ استرداد فاقد الأهلية لأهليته.

ب. ثلاث سنوات، لكل شخص مقيم وقت البدء بأعمال التسوية في دولة ليست مجاورة لفلسطين.

ج. خمس سنوات، لكل شخص لم يتمكن من تقديم ادعائه على جدول الحقوق لتغيبه عن منطقة التسوية بسبب الحرب أو لأنه من أفراد قوات إحدى الدول الحليفة، أن يعطى مهلة لتقديم ادعائه يقررها المدير، بشرط ألا تزيد عن خمس سنوات من تاريخ انتهاء الحرب.

وبالرجوع إلى القانون والمواد السابقة سيما المادتين 12 و15 نجد على أرض الواقع ومن خلال التطبيقات القضائية أمام محاكم التسوية ومحاكم الاستئناف، أن هنالك مجموعة من المسائل لم يأت النص عليها صراحة وإنما فرضتها الوقائع العملية كما فرض بعضها الحالة الخاصة في المناطق التي مازالت تحت الاحتلال وخاصة العاصمة المقدسة.

لكن الذي لا بد من ذكره أن نص المادة 15 لا يستفيد منه إلا من أثبت إقامة في غير فلسطين في دولة مجاورة أو غير مجاورة وقت البدء بأعمال التسوية حتى تسري في حقه المدد الاستثنائية في

هذا النص والتي تحسب من تاريخ تعليق الجدول، هذا فيما يخص المقيم في خارج البلاد دون ذكر القاصر أو غير كامل الأهلية لأن إثبات هذه الحالة يسير.

في مسألة إثبات الإقامة الفعلية نحت محاكم التسوية منحى سماع البينة على هذه الواقعة المادية سواء كانت شخصية أو خطية وذلك من خلال مشروحات المعابر والحدود ووزارة الداخلية أو الشرطة<sup>1</sup>، كما أن محاكم التسوية في هذه المسألة قد ثبتت اجتهادها أن المقيم خارج فلسطين يستفيد من هذه المدد الاستثنائية بعد ثبوت الإقامة ولا تسري في حقه المدد الأصلية الواردة في المادة 12 وهي 30 يوما من تاريخ تعليق الجدول إن كان مقيما إقامة دائمة وثابته خارج فلسطين أو حضر للزيارة أو بالصدفة عند تعليق الجدول أي كانت إقامته في فلسطين عرضية أو مؤقتة.

حيث إن الحكمة من نص المادة 15 وبشكل عام من المدد الاستثنائية الممنوحة للمعترضين المعينين فيها هي إتاحة الفرصة لمن يقيم خارج فلسطين بالحق في الاعتراض على جدول الحقوق خلال المهلة المحددة في المادة المذكورة وبالتالي وللاستفادة من المدد المنصوص عليها في المادة يكفي أن يكون المعترض خارج البلاد في تاريخ تعليق جدول الحقوق وهذا موافق للاجتهاد الذي ورد في قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية في القضية رقم 2011/4142 الصادر بتاريخ 2012/2/9.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> 2019/5/6، مقابلة مع سعادة القاضي محمد غانم نائب رئيس سلطة الأراضي وهيئة التسوية وقاضي التسوية.  
<sup>2</sup> حيث جاء في هذا القرار فإنه وبالرجوع الى الملف نجد أنه من الثابت أن المعترض ( المميز ضده) تقدم باعتراضه بتاريخ 2006/7/12 أما إعلان التسوية لمنطقة وادي الضحل فقد بدأ بتاريخ 2005/7/10 وقد تم تعليق جدول الحقوق للاعتراض بتاريخ 2005/9/12 أما المعترض فقد غادر المملكة بتاريخ 2004/9/3 وعاد الى المملكة بتاريخ 2005/6/23 وبقي في البلاد لغاية تاريخ 2005/8/25 حيث غادر البلاد وعاد بتاريخ 2006/8/26 وحيث توصلت محكمة الاستئناف الى النتيجة القائلة بأن المعترض قدم اعتراضه ضمن المدة فإن قرارها واقع في محله.

أما فيما يتعلق بسكان القدس وفي مسألة الاعتراض المقدم من سكان القدس وما هي المدة التي تسري عليهم، فقد ذهب اجتهاد محاكم التسوية في درجتها الأولى إلى أن المدة التي تسري بحقهم هي المدة الواردة في المادة 12 من قانون 40 لسنة 1952 وهي 30 يوما من تاريخ تعليق الجدول.<sup>(1)</sup>

بينما جاء حكم محكمة استئناف القدس بأن المدة الواجب اتباعها هي سنة وذلك استنادا إلى مسألة انقطاع العلم بالتشريع كون الإقليم تحت الاحتلال "القوة القاهرة".<sup>(2)</sup> وهذه المسألة مازالت تحت البحث دون أي استقرار في الاجتهاد القضائي لعدم وجود أي طعن أمام محكمة النقض.

ويرى الباحث أن اجتهاد محكمة الاستئناف كان فيه مراعاة للعدل والإنصاف ومسايرة لواقع فرضه الاحتلال، كما أن مثل هذا الرأي كان قد تم العمل به عندما جاءت النصوص موجبة لاتباع جميع القوانين التي كانت سارية قبل عام 1967 دون إمكانية الإلزام بما جاء بأي تعديل عليها بعد هذا العام لانقطاع العلم بالتشريع.

وفي المحافظات الجنوبية فإن مدة الاستئناف على قرار مأمور التسوية لا يكون إلا بإذن مأمور التسوية أو قاضي القضاة بطلب يقدم إلى مأمور التسوية من قبل من أصابه الضرر خلال 30 يوما من تاريخ نشر جدول الحقوق وفي حال رفض مأمور التسوية للإذن جاز للطالب أن يحيل طلبه لقاضي القضاة خلال 30 يوم من تاريخ رفض مأمور التسوية مبينا أسباب استئنافه.

---

(1) قرار محكمة تسوية بيت لحم القاضي برد الاعتراض شكلا لتقديمه خارج المدة في الاعتراض رقم 2013/63 بتاريخ 2015/2/22

(2) استئناف القدس رقم 2015/151 مدني . بتاريخ 2015/5/28

## سادساً: المحكمة المختصة بنظر الاعتراض:

نصت المادة 13 من القانون المذكور على تسمية المحكمة المختصة بنظر الاعتراض وصلاحياتها والإجراءات التي تتم أمامها حيث نصت المادة المذكورة على أن:

1-تتخصر صلاحية سماع الاعتراضات على جدول الحقوق والبت فيها بمحكمة تسوية الأراضي والمياه التي تسمى فيما بعد (محكمة التسوية) تتألف من قاض منفرد يعين وفق أحكام قانون تشكيل المحاكم النظامية وعند مرض القاضي أو عدم استطاعته القيام بوظيفته ينتدب وزير العدلية من يقوم مقامه.

تعقد المحكمة جلساتها في القرية أو البلدة المختصة في الزمان الذي يعينه قاضي محكمة التسوية وفي الحالات التي يتعذر فيها عقد الجلسات في القرية أو البلدة تعقد جلساتها في أي مكان آخر يعينه قاضي محكمة التسوية بموافقة المدير.

2-إذا تخلف أحد الفرقاء عن الحضور أمام محكمة التسوية بعد أن بلغ حسب الأصول تجرى محاكمته غيابياً إذا كان معترضاً عليه ويرد اعتراضه إذا كان معترضاً، ولمن يحكم عليه غيابياً أو يرد اعتراضه أن يعترض على ذلك الحكم خلال عشرة أيام من تاريخ التبليغ.

3-تكون الأحكام الصادرة من محكمة التسوية قطعية إذا كانت قيمة المدعى به في جدول الحقوق لا تزيد على خمسين ديناراً وفي الحالات التي تكون للمدعى به قيمة مدونة في جدول الحقوق تقدر محكمة التسوية قيمة له.

4-يجوز استئناف الأحكام الصادرة من محكمة التسوية إلى محكمة الاستئناف إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على خمسين ديناراً خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور الحكم إذا كان

وجاهياً ومن تاريخ تبليغه إن كان غائباً ويكون حكم محكمة الاستئناف قابلاً للتمييز إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على 200 دينار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهياً ومن تاريخ تبليغه إذا كان غائباً وفي جميع الحالات المار ذكرها لا يجوز للمعترض أن يسقط دعواه مؤقتاً وإذا أصر على الإسقاط ترد دعواه نهائياً.

5- كل قضية أرض أو ماء مقامة في أية محكمة نظامية عند بدء التسوية وكل من القضايا المذكورة تقام أثناء التسوية في أية منطقة تسوية معينة يجب أن تحال على محكمة التسوية، وعلى محكمة التسوية أن تنتظر في هذه القضايا إذا تقدم أحد الفرقاء بالاعتراض على جدول الحقوق ضمن المدة القانونية.

6- في أي وقت بعد نشر أمر التسوية وإلى أن تكون التسوية قد تمت يكون لمحكمة التسوية صلاحية إصدار قرار بوضع اليد مؤقتاً على أية أرض أو ماء شملها أمر التسوية أو تناولتها أية قضية محالة عليها وذلك لصالح أي شخص ادعى بوضع اليد على تلك الأرض أو الماء أو قدم ادعاء مقابلاً بوضع اليد عليها وتغيير هذا القرار أو فسخه دون التقيد بقانون حكام الصلح، على أن يقدم طالب نزع اليد كفالة تضمن عطل وضرر من نزعت يده عن الأرض فيما إذا ظهر أن الطالب غير محق في طلبه.

7- لمحكمة التسوية صلاحية إصدار قرار بتوقيف أية معاملة تسجيل تتعلق بالأرض أو الماء في أية منطقة تسوية.

يكون لهذا القرار مفعول حكم محكمة وينفذ بنفس الطريقة التي تنفذ فيها أحكام المحاكم ويبقى ذلك القرار معمولاً به إلى أن تصدر محكمة تسوية الأراضي والمياه قراراً نهائياً في القضية.

8- في أي وقت بعد نشر أمر التسوية وإلى أن تكون التسوية قد تمت يكون لمحكمة التسوية صلاحية النظر في دعوى الشفعة والأولوية على أن تراعى المدد القانونية لإقامة الدعوى وأن يراعى في ذلك التقييدات الواردة في الفقرتين 3 و4 من هذه المادة

ومن خلال هذا النص يتضح أنه جاء بعدة مسائل هي كالاتي:

#### أولاً: تعريف محكمة التسوية:

إن نص المادة 13 قد جاء في بدايته واضحاً على منحه الاختصاص بنظر الاعتراضات على جداول الحقوق إلى محكمة يطلق عليها "محكمة تسوية الأراضي والمياه" وفيما بعد يطلق عليها عبارة محكمة التسوية، وهي محكمة خاصة أناط القانون بها صلاحية نظر الاعتراضات الواقعة على جداول الحقوق النهائية وفق ما جاء في الفقرة 1 من المادة 13. وبالتالي تكون هذه المحكمة خاصة لم يأت النص عليها صراحة في قانون تشكيل المحاكم الفلسطيني رقم 5 لسنة 2001.

وفي المشروع المقترح للتعديل جاءت المادة 8 بالنص على تعديل المادة 13 السابقة

بحيث أبقّت على صلاحية محكمة التسوية بسماع الاعتراض على جدول الحقوق إلا أنها استحدثت أمرين، الأول: أن يكون تاريخ نشوء المحكمة هو تاريخ صدور أمر التسوية وهذا من باب التأكيد على حقيقة أن هذه المحكمة وهي محكمة خاصة تنشأ بهذا التاريخ والثاني أن يكون انتداب القضاة وفق أحكام مواد قانون السلطة القضائية النافذ وقانون تشكيل المحاكم النظامية.

وجاءت أيضاً الفقرة 3 بأن أعطت مجلس القضاء الأعلى صلاحية تحديد عدد محاكم التسوية وصلاحياتها الإقليمية والمكانية وهذا عائد إلى ضرورة تركيز العمل القضائي المتعلق بتسوية

الأراضي في محكمة مركزية موزعة على أكثر من منطقة وفق مقتضى الحال وضرورة العمل بحيث يكون بكل محكمة مركزية أكثر من قاضي تسوية متفرغ لنظر الاعتراضات.

### ثانياً: تشكيل محكمة التسوية:

نصت المادة 1/13 صراحة على أن هذه المحكمة الخاصة تشكل من قاض منفرد يعين وفق قانون تشكيل المحاكم النظامية. وقد جاء النص الأصلي في قانون التسوية بصيغته تلك منسجماً حين صدوره مع قانون تشكيل المحاكم النظامية الأردني رقم 26 لسنة 1952 والذي جاء في المادة 12 منه فيما يتعلق بانتداب القضاة الفقرة (د) التي جاء فيها (أي قاض من قضاة المحاكم البدائية أو الاستئنافية ليقوم بوظيفة نائب عام أو قاضي محكمة تسوية الأراضي) والفقرة (هـ) جاء فيها (أي قاضي تسوية أراضي ليقوم بوظيفة قاض في محكمة استئنافية أو محكمة بدائية).

كما أن الاجتهاد القضائي الأردني قد أجاز نذب النائب العام ليقوم بوظيفة قاض لتسوية الأراضي والمياه وهو ما جاء صريحاً في حكم محكمة التمييز الأردنية رقم 167 لسنة 1972 بتاريخ 1972/6/5 حيث جاء فيه "يستفاد من نص الفقرة الرابعة من المادة الثانية من قانون تشكيل المحاكم النظامية المعدل بالقانون رقم 35 لسنة 1968 أن من حق وزير العدلية أن ينتدب أي قاض لأية محكمة نظامية أو خاصة وحيث أن كلمة قاض حسب ما عرفت في المادة الثانية من قانون استقلال القضاء "رقم 49 لسنة 1972" تشمل من جملة ما تشمل النائب العام ومساعديه وحيث أن محكمة التسوية هي من المحاكم الخاصة بهذا يكون انتداب مساعد النائب العام ليقوم بوظيفة قاضي التسوية يتفق وأحكام الفقرة الرابعة المشار إليها مادام أن الانتداب قد وقع في ظلها".

وعليه فإن القانون الأردني المعني بتشكيل المحاكم في ظل قانون التسوية رقم 40 لسنة 1952 وهو قانون 26 لسنة 1952 قد وضع قيوداً على من يتولى وظيفة قاضي التسوية؛ فاشتراط بأن

يكون قاضيا في محاكم البداية أو الاستئناف وأجاز بالتعديل الوارد في العام 1968 أن يكون مساعد النائب العام.

غير أن قانون تشكيل المحاكم النظامية رقم 5 لسنة 2001 قد خلا من أسس هذا تشكيل محكمة التسوية أو بيانه، لعدم النص على أي تشكيل لأي محكمة خاصة فيه.

كما أنه وفي المادة 39 منه ألغى صراحة قانون 26 لسنة 1952 وبهذا يكون مثل هذا التشكيل ملغى، ذلك أن القانون الفلسطيني وفي مسألة تشكيل المحاكم وانتداب القضاة لم يضع في المواد ذات العلاقة أي نص خاص يحدد طبيعة ودرجة قاضي التسوية، وبهذا يكون لجهة الانتداب الفلسطينية الصلاحية المطلقة للانتداب من أي محكمة كانت سواء محكمة صلح أو بدائية أو استئنافية وحتى من المحكمة العليا، والذي أجده هنا أن في هذا الأمر تيسير على جهة الانتداب في اختيار من تراه مناسبا بغض النظر عن درجته لتولي منصب قاضي التسوية ، وذلك لتحقيق المصلحة العامة، مع ضرورة مراعاة أن القانون منح قاضي التسوية صلاحيات استثنائية تتمثل في تطبيق قواعد العدالة والإنصاف، ما يوجب أن يكون لديه خبرة قانونية كبيرة تؤهله لهذه المهمة.

### ثالثا: مكان انعقاد المحكمة:

نصت المادة 13 على انعقاد محكمة التسوية للنظر في الاعتراضات على جداول الحقوق في القرية أو البلدة الواقعة ضمن منطقة التسوية بموعد يحدده قاضي التسوية الذي أجاز له القانون تعيين مكان الانعقاد في أي مكان آخر بموافقة رئيس هيئة التسوية وفي ظروف خاصة نصت عليها المادة ألا وهي حالة الضرورة.

أما مشروع قانون المعدل لقانون التسوية رقم 40 لسنة 1952 جاءت الفقرة ب من النص المقترح بتحديد الجهة المسؤولة إداريا عن محاكم التسوية وأنطقتها بالجهة التي تدير المحاكم النظامية وفق

قانون السلطة القضائية وقانون تشكيل المحاكم النافذ وجاءت أيضا بمسألة هامة هي التأكيد على استقلال القضاء عن أي جهة أخرى بحيث الغت ضرورة موافقة رئيس هيئة التسوية على نقل جلسات المحاكم عند الضرورة وأناطتها لمجلس القضاء الأعلى.

#### رابعاً: صلاحيات محكمة التسوية:

قررت المادة 13 المذكورة أعلاه في فقرتها الأولى اختصاصاً نوعياً بنظر الاعتراضات الواقعة على جداول الحقوق النهائية لمحاكم التسوية بعد انتهاء مدد الاعتراض التي نص عليها القانون.

كما جاء في ذات المادة ذكر بعض الصلاحيات منها ما جاء في الفقرة 6 من النص المذكور بصلاحيات إصدار قرار بوضع اليد المؤقت على أية أرض أو ماء شملها أمر التسوية أو أي قضية محالة عليها، وهذه الصلاحية تكون بعد نشر أمر التسوية.

كما إن لها صلاحية إصدار القرار بتوقيف أي معاملة تسجيل تتعلق بالأرض أو الماء في منطقة التسوية وهذا واضح من نص المادة 7/13 من ذات القانون.

كما إن محكمة التسوية لها صلاحية النظر في قضايا الشفعة والأولوية من تاريخ نشر أمر التسوية أو من أي وقت بعد نشر أمر التسوية وفي ذلك إنصاف وتحقيق للعدل لأن هذه الدعاوى محكومة بوجوب مراعاة مدد قانونية لإقامتها وردت في قانون الأراضي العثماني وفي القانون رقم 51 لسنة 1958 وخاصة المادة 2 منه.

وفي هذه الصلاحيات يجد الباحث في ظل الفقرة 5 من المادة 13 أن القانون قد أعطى لمحكمة التسوية صلاحية البت في كل نزاع يتعلق بأي أرض أو ماء واقعة في منطقة التسوية وهذا واضح

عندما قررت الفقرة المذكورة وجوب إحالة أي دعوى مقامة أو ستقام أمام أي محكمة نظامية عند بدء التسوية إلى محكمة التسوية.

إلا أن المنتعج لاجتهادات المحاكم الفلسطينية يجد أن محاكم الاستئناف في بعض هيئاتها قد فرقت بين اختصاصات محاكم التسوية فيما يتعلق بنشر أمر التسوية، حيث جاءت هذه الاجتهادات بالقول بأن هنالك اختصاصات لمحاكم التسوية جاءت حصرا في المادة 13 تمارسها محكمة التسوية من صدور أمر التسوية وقبل تعليق جداول الحقوق وهي ما يتعلق بقرارات وضع اليد المؤقت وتوقيف معاملات التسجيل ودعاوى الشفعة و الأولوية أي ما يتعلق في الفقرات 6 / 7 / 8 من نص المادة 13 وما خلا ذلك أعادت الاختصاص فيه إلى المحاكم النظامية طالما لم يعلق جدول الحقوق أي لم يبدأ اختصاص محكمة التسوية وفق الفقرة 1 من المادة المذكورة

وهذا الاجتهاد يمكن الرد عليه مع الاحترام للمحكمة الموقرة بأنه يخالف القانون من ناحية ما ورد في الفقرة 5 في النص الذي أوجب إحالة النزاع بما يتعلق بالأراضي أو المياه الواقعة في مناطق التسوية إلى محكمة التسوية.

وبالتالي كيف يمكن إعادة ما نص القانون على اختصاص محكمة بعينها إلى محكمة أخرى، أما من ناحية عملية فإن هذا الاجتهاد مع الاحترام وإن كان مناسبة صدوره تتعلق بالطلبات المستعجلة التي تتعلق بالأراضي والمياه الواقعة في مناطق التسوية، فإن قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية 2001/ 2 فيما يتعلق بالطلبات المستعجلة قد نص في المادة 102 وما بعدها على أصول لابد من اتباعها أمام المحاكم النظامية ومنها وجوب تقديم دعوى خلال 8 أيام بعد صدور قرار مستعجل مقدم قبل رفع الدعوى الأصلية والا اعتبر القرار كأن لم يكن.

وبالتالي يصبح هذا الاجتهاد مكلفا للخصوم بتقديم دعوى خلال 8 أيام حكم عليها بالإحالة ابتداء وقبل إقامتها وفق صحيح المادة 5/13 أي دفع رسوم يمكن خسارتها عند الإحالة إذا كان لا بد من تقديم اعتراض جديد أمام محكمة التسوية، حيث إن الدعاوى المحالة لا تنظرها محاكم التسوية إلا بعد تعليق جداول الحقوق وتقديم اعتراض وفق صريح المادة 5/13.

لذلك نجد أن اجتهاد محكمة النقض الفلسطينية قد أخذ بالرأي القائل باختصاص محكمة التسوية منذ صدور أمر التسوية بغض النظر عن نوع الطلب وموضوعه طالما أنه متعلق بأرض أو مياه شملها أمر التسوية حيث قررت أنه (ولما كان الطلب المقدم يتعلق بقطعة الأرض رقم 3 من الحوض 16 ظهر صافا من أراضي بيت أمر وأن القطعة المذكورة، كما أفصح الكتاب عنها كتاب مأمور تسوية أراضي بيت امر من ضمن أعمال التسوية، ولما كانت المادة 2 من قانون التسوية تنص على يقصد بعبارة تسوية الأراضي والمياه - تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأى حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو اية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل، فإنه والحالة هذه وعلى ما تم تبيانه نقرر إحالة الطلب باعتبار أن الطلب دعوى اذ يعرف هذا النوع من الطلبات وما يفرع عنه بقضاء الأمور المستعجلة الى محكمة تسوية حلحول وفق صريح نص المادة 5/13 من قانون التسوية).<sup>(1)</sup>

والخروج من أي خلاف في الآراء والاجتهادات القضائية أكد مشروع التعديل على الصلاحيات الأساسية للمحكمة وفق ما جاء في القانون الأصلي الا أنه تناول مسألة القرارات المؤقتة والمستعجلة بحيث جاءت الفقرة 5 من التعديل بأن أعطى محكمة التسوية صلاحية إصدار مثل

---

(1) نقض مدني رقم 2018/163 تاريخ 2018/6/3 طلب تعيين مرجع.

هذه القرارات بأي أرض أو ماء في أي منطقة تسوية من تاريخ صدور أمر التسوية حتى تصديق جداول الحقوق.

#### خامسا: الإجراءات أمام محكمة التسوية:

بمراجعة نص المادة 13 يتضح أنها نصت في بعض فقراتها على مجموعة من الإجراءات تتعلق بمسائل محددة هي مسألة حضور الخصوم وغيابهم بعد تبليغهم حسب الأصول حيث جاءت المادة 13/ 2 منها أن المعارض إن غاب عن جلسة المحكمة بعد تبليغه حسب الأصول جاز لمحكمة التسوية رد اعتراضه أو تبليغه مرة أخرى. وفي حالة كان أحد الخصوم معترضاً عليه يحاكم غيابياً، وفي كلا الحالتين أجازت المادة للفرقاء في حالة صدور الحكم الغيابي الاعتراض على الحكم الغيابي خلال 10 أيام من تبليغه القرار. وهذا للتوفيق مع ما جاء في قانون أصول المحاكمات الحقوقية الأردني السابق والذي كان سارياً وقت صدور قانون التسوية 40 لسنة 1952.

إلا أن المدقق في النص يجد أنه خلا مما تبقى من إجراءات أخذ أغلبها مما أوجبه القانون من اعتبار مدد الاعتراض مدد سقوط، وبالتالي تبدأ المحاكمة أمام محكمة التسوية بالبحث فيما يتعلق بالقبول الشكلي من حيث المدد التي نص القانون على وجوب تقديم الاعتراض خلالها سواء أكانت أصليه وفق المادة 12 أم استثنائية وفق نص المادة 15، ومن ثم البحث من حيث توافر البيانات الواجب ذكرها في لائحة الاعتراض تحت مظلة نص المادة 52 من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2/ 2001.

غير أن التعامل بهذه المسألة ما زال على شكل مرن في محاكم التسوية التي تتغاضى في كثير من الأحيان وفق ما هو منظور في قراراتها عن الشكليات، حيث اعتبرت كثير من قرارات محكمة التسوية في درجاتها الأولى أن ذكر أرقام القطع والأحواض وفق جدول الحقوق كافياً في تعيين

الخصومة الصحيحة حيث إن الخصومة في اعتراضات التسوية تكون في مواجهة من ذكر اسمه على جدول الحقوق كمالك دون زيادة أو نقصان، وهذا من قبيل تحقيق العدالة والإنصاف. كما أن تقديم الاعتراضات والحضور أمام محكمة التسوية غير متعلق بتقديم الاعتراض والحضور من قبل محام مزاول لديه الخبرة والعلم في الشكل والمضمون.

وبعد نظر المحكمة إلى مجموعة الشكليات من مدد وغيرها تنتقل المحكمة إلى الموضوع حيث تسير وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية من تكرار للوائح سواء كانت لائحة الاعتراض أو اللائحة الجوابية لمن تقدم بها، حيث يمكن الرد عليه مشافهة أو إنكاره جملة وتفصيلا وفق رؤية المعارض عليه، وهذا كله تحت قاعدة علانية الجلسات.

وتتجه المحكمة لسماع الأطراف وما لديهم من بيانات خطية أو شفوية ولها في سبيل فصل الاعتراضات بأحكام نهائية طلب البينة وفق صريح المادة 2/14 من قانون 40 لسنة 1952، ثم تسمع المرافعات النهائية ومن ثم يكون النطق بالحكم علانية.

وفي الكلام عن الإجراءات التي تتبعها محكمة التسوية جاء مشروع القانون المقترح بحيث اضى تناغما مع نصوص القوانين الإجرائية العامة وخاصة قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية النافذ بحيث أزال مجموعة من الإجراءات التي نص عليها القانون الأصلي والتي كانت منسجمة في حينه مع قانون أصول المحاكمات الحقوقية الأردني النافذ بتاريخ صدور قانون التسوية الأصلي، حيث جاء مشروع التعديل بتعديل الفقرة 2 من المادة 13 بحيث جاء النص على المحاكمة الحضورية عند غياب المعارض عليه وبرد الاعتراض في حال غياب المعارض على أن يكون لمن حكم برد اعتراضه لعدم الحضور أن يعيد الاعتراض لجدول القضايا خلال 10 أيام من

تاريخ تبليغه قرار الرد حسب الأصول بعد أن يدفع رسماً يحسب وفق قواعد احتساب رسوم الاعتراض الأصلي وفي حال عدم تقديم مثل هذا الطلب تحكم المحكمة من تلقاء نفسها باعتبار الاعتراض كأن لم يكن.

كما يلاحظ أن المادة أضافت على النص الأصلي حكماً عاجلاً حالة إعادة الاعتراض إلى جدول القضايا المنظورة بناءً على طلب المعارض والذي إذا تغيب عن الحضور في أي جلسة بعد هذا القرار كان للمحكمة تأجيل الاعتراض من تلقاء نفسها أو اعتباره كأن لم يكن.

وفي ذات السياق جاء التعديل ووضعا أحكاماً جديدة فيما يتعلق بتبليغ الأوراق القضائية للفرقاء بحيث يكون التبليغ حسب قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية المعمول به، إلا أن التعديل أجاز لمحكمة التسوية أن تبلغ المعارض عليهم في قضايا الاعتراض على جداول الحقوق أو المياه إذا كانوا أكثر من شخص واحد بالنشر في صحيفتين محليتين يوميتين وإعلان يتم تعليقه في مكان بارز من المدينة أو القرية على أن يتم النشر والإعلان قبل 15 يوماً من تاريخ الجلسة.

وقد أخذ هذا التعديل عن القانون رقم 6 لسنة 1985 الأردني المعدل للقانون رقم 40 لسنة 1952 مع تحديث للنصوص الواردة في التشريع الأصلي.

كما أضاف التعديل وفق ما لوحظ عليه نصاً تشريعياً يتعلق بالتمثيل أمام محاكم التسوية حيث جاء البند ج من الفقرة 2 من المادة 13 بحيث سمح النص المعدل بتقديم الاعتراض من المعارض شخصياً أو ممن ينيبه أو من وكيله إلا أنه أوجب على المعارض توكيل محام مزاول في المرافعة والبيئة في الاعتراضات إذا كانت منصبة على الملكية أو الحقوق العينية في الأراضي والمياه.

## سادسا: الطعن في القرار الصادر عن محكمة التسوية:

جاءت النصوص بالنسبة لمسألة الطعن في الحكم الصادر عن محاكم التسوية واضحة وفق فقرات المادة 13 من قانون 40 لسنة 1952 حيث نصت الفقرة الثالثة:

1. تكون الأحكام الصادرة من محكمة التسوية قطعية إذا كانت قيمة المدعى به في جدول الحقوق لا تزيد على 50 دينارا.

2. يجوز استئناف الأحكام الصادرة عن محكمة التسوية خلال 15 يوما من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهيا ومن تاريخ تبليغه إن كان غيابيا.

3. ويكون حكم محكمة الاستئناف قابلا للتمييز إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد عن 200 دينار خلال 30 يوما من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهيا أو من تبليغه إذا كان غيابيا.

وفي جميع الحالات المار ذكرها لا يجوز للمعترض أن يسقط دعواه مؤقتا وإذا أصر على الإسقاط ترد دعواه نهائية.

ومن هذا النص وبصريح ما جاء فيه فإنه يمكن استئناف الحكم النهائي الصادر عن محكمة التسوية خلال مدة 15 يوما من تاريخ صدور الحكم إن كان وجاهيا أو من تاريخ تبليغه إن كان غيابيا بشرط إن تكون قيمة المحكوم به تزيد عن 50 دينارا والا كان الحكم الصادر قطعيا.

ولابد إن يقدم الاستئناف إلى محكمة الاستئناف المختصة وبالتالي يكون تقديمه إلى محكمة البداية بصفتها الاستئنافية مخالفا للقانون.

كما يكون حكم محكمة الاستئناف الصادر فيما يتعلق بالأحكام الصادرة عن محكمة التسوية قابلاً للنقض إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على 200 ديناراً خلال 30 يوماً من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهياً ومن تاريخ تبليغه إذا كان غائبياً.

إلا أن الواقع العملي حالياً لا ينظر إلى القيم الواردة في نص المادة 13 ذلك أنه لا يوجد أي حق أقل من هذه القيم، وهذا للمطلع على قيم التخمين في جدول الحقوق.

ويرى الباحث أن قانون 1952 قد منح قرار المدير الصفة القضائية لذلك أجاز الطعن فيه لدى المحاكم العادية وليس لدى محكمة العدل العليا، غير أنه لم يمنح المدير صفة محكمة الدرجة الأولى، لذلك أجاز الاعتراض على قراره لدى محكمة التسوية، وأجاز الطعن في قرار محكمة التسوية لدى محكمة الاستئناف، ومن ثم الطعن في قرار محكمة الاستئناف لدى محكمة التمييز/النقض.

وفي محاولات تعديل هذا النص اقترح مشروع تعديل قانون التسوية المعروف على مجلس الوزراء الفلسطيني عند كتابة هذه السطور أن "تعديل المادة 13 من القانون الأصلي على الوجه التالي اعتبار ما ورد في الفقرة 1 منها بند (أ) وإلغائه والاستعاضة عنه بالفقرات التالية (أ) تنحصر صلاحية سماع الاعتراضات على جدول الحقوق والبت فيها بمحكمة تسوية الأراضي والمياه التي تسمى فيما بعد (محكمة التسوية)، تنشأ بصدور أمر التسوية تتألف من قاض منفرد يعين أو ينتدب وفق أحكام قانون السلطة القضائية وقانون تشكيل المحاكم النظامية النافذ.

إضافة البند (ب) على الوجه التالي " تتبع محكمة تسوية الأراضي والمياه إدارياً الجهة المناط بها إدارة المحاكم النظامية وفق قانون السلطة القضائية النافذ وقانون تشكيل المحاكم النافذ، تعقد

المحكمة جلساتها في المكان المحدد من قبل مجلس القضاء الأعلى ولقاضي التسوية أن يعقد جلساتها في أي مكان آخر يعينه بموافقة مجلس القضاء الأعلى.

إضافة البند (ج) على الرغم مما ورد في أي قانون آخر يجوز لمجلس القضاء الأعلى تحديد عدد محاكم تسوية الأراضي والمياه العاملة في فلسطين والمشكلة وفق أحكام هذا القانون وللمجلس تحديد الصلاحية الإقليمية لهذه المحاكم.

تكون الأحكام الصادرة من محكمة التسوية قابلة للاستئناف وفق القواعد والأحكام والمدد الواردة في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية النافذ، ويقدم الاستئناف إلى محكمة الاستئناف رأساً أو بواسطة رئيس هيئة التسوية أو مأمور التسوية أو إلى محكمة التسوية.

تعديل الفقرة (4) من المادة 13 يكون حكم محكمة الاستئناف قابلاً للنقض وفق القواعد والأحكام والمدد الواردة في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية النافذ، ويقدم الطعن إلى محكمة النقض رأساً أو بواسطة محكمة الاستئناف التي أصدرت الحكم أو بواسطة رئيس هيئة التسوية أو مأمور التسوية "

حيث يكونون عبارة عن جهة أو واسطة استلام الطعن وإحالة إلى محكمة النقض وهذا من قبيل التسهيل والتيسير والحفاظ على المدد المتعلقة بالطعن، وكان تعديل المدد في المقترح من باب مواءمة التشريعات وخاصة من باب جعل القانون الخاص مطابقاً في المدد للقانون العام، ومن ناحية أخرى جاء التعديل لما في دعاوى التسوية من أهمية للأطراف خاصة أن الطعون لا تنتظر إلا بواسطة محام مزاول وبالتالي كانت هذه المدد لإعطاء فرصة كافية للمعتريين لتحديد موقفهم بصورة واضحة مع اختيارهم لمن يرضونه من المحامين لمتابعة اعتراضاتهم.

وفي هذا التعديل المقترح توضيح لتاريخ إنشاء المحكمة ولتحقيق الانسجام بين قانون التسوية وقانون السلطة القضائية وقانون تشكيل المحاكم النظامية، وبيان التبعية الإدارية لمحاكم التسوية انسجاماً مع مبدأ استقلال السلطة القضائية مع منح مجلس القضاء الأعلى سلطة وصلاحيات تعيين عدد محاكم تسوية الأراضي والمياه لمواجهة الواقع المتمثل في كثرة عدد المناطق المشمولة بأعمال التسوية حيث تجاوز عدد مكاتب التسوية العاملة في فلسطين المئة الأمر الذي يغدو معه استحالة تعيين مئة قاضٍ بعدد أوامر التسوية.

والمقترح على مجلس الوزراء حالياً من وجهة نظر واضع التعديل إنشاء أربعة محاكم تسوية للأراضي:

الأولى في شمال الضفة الغربية يحدد مقرها ونطاقها الإقليمي وفق مقتضى الحال والإمكانات.

الثانية في مناطق الوسط يحدد مقرها ونطاقها الإقليمي وفق مقتضى الحال والإمكانات.

الثالثة في محافظة بيت لحم.

الرابعة في محافظة الخليل.

مع إمكانية زيادة عدد المحاكم أو تقليلها وفق مقتضيات الواقع العملي على الأرض والمصلحة العامة.

وفيما يتعلق بمسألة الطعون جاء مقترح التعديل منسجماً مع قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية النافذ حيث جاء مشروع التعديل على نص الفقرة 3 من المادة 13 من القانون الأصلي بحيث لتصبح مدة الاستئناف مساوية للمدة الواردة في قانون الأصول 30 يوماً وفقاً للقواعد والأحكام الواردة فيه بحيث يقدم الاستئناف إلى محكمة الاستئناف المختصة رأساً أو بواسطة رئيس

هيئة التسوية او من يقوم مقامه او مأمور التسوية أو محكمة التسوية، وهذا أيضا من باب التسهيل على الطاعن في الوصول الى قاضيه الطبيعي بأسرع وقت ممكن وان كان فيه استحداث على ما جاء في قانون أصول المحاكمات المدنية وخاصة المواد 207 وما بعدها.

وفي هذا أيضا كان مشروع التعديل المقترح فيما يتعلق بالطعن في حكم محكمة الاستئناف المتعلق بقضايا التسوية ولذات الأسباب الواردة في الفقرة السابقة جاء التعديل ناصا على أن تكون مدة الطعن إلى محكمة النقض على أحكام محكمة الاستئناف في قضايا التسوية 40 يوما بحيث يقدم الطعن إلى محكمة النقض رأسا أو إلى محكمة الاستئناف مصدرة القرار والى رئيس هيئة التسوية أو من يقوم مقامه أو مأمور التسوية أو محكمة التسوية.

وفي مسألة الرقابة القضائية كان مشروع التعديل المقترح قد أضاف نصا مستحدثا من باب حصر الاعتراضات في الأسباب الحقيقية دون الكيدية حيث أجاز التعديل المقترح صلاحية لمحكمة التسوية أن تحكم على المعارض ولصالح الخزينة بنفقات مالية على كل من يثبت أن اعتراضه قدم بطريقة كيدية بمبلغ لا يتجاوز عشرة آلاف دينار أردني أو ما يقوم مقامها من العملة المتداولة.

## نتائج الدراسة

توصل الباحث في هذه الدراسة للنتائج التالية:

1- أن تسمية مأمور التسوية وارد في القانون رقم 80 لسنة 1928 وهو يوازي تسمية المدير في القانون رقم 40 لسنة 1952 الذي أصبح يسمى رئيس هيئة التسوية، وهو يطلق في الوقت الحاضر على الموظف المفوض من المدير أي من رئيس هيئة التسوية.

2- أن قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 قد أناط جميع أعمال التسوية برئيس هيئة التسوية.

3- أن بعض صلاحيات رئيس هيئة التسوية قاصرة عليه ولا يجوز له التفويض فيها، وبعضها الآخر أجاز له القانون أن يفوضها لمأمور التسوية.

4- أن صلاحيات مأمور التسوية التي أجاز القانون تفويضه فيها يتعلق بعضها بإجراء معاملات التصرف والتغيير وتوثيق المصالحات خلال مرحلة التسوية، وبعضها الآخر بمرحلة تقديم الادعاءات والتحقيق فيها، وهذه الأخيرة هي جوهر موضوع الرسالة لما أثارته من اختلاف في الرأي وعدم وضوح.

5- أن القاعدة العامة هي أن صلاحيات مأمور التسوية في مرحلة تقديم الادعاءات والتحقيق فيها وإعداد جدول الحقوق، هي مجرد تقديم توصيات لرئيس هيئة التسوية غير قابلة للطعن فيها، وأن القرار القابل للطعن فيه هو قرار رئيس هيئة التسوية بإعلان جدول الحقوق.

6- صلاحيات مأمور التسوية في تعيين الحدود بين القرى ورسم حدود جديدة عوضاً عن حد قديم إذا كان الحد ملتوياً أو معوجاً، وفتح أو تخطيط طريق جديدة أو قديمة عامة أو خاصة، كان القانون يعتبرها قرارات قطعية غير قابلة للطعن؛ غير أن المحكمة الدستورية قررت أن هذه القرارات قابلة للطعن، وأن الطعن في هذه الحالة يكون في مسار الخط أو مسار الطريق أو مقدار التعويض

بما يقلل من الضرر ويحقق العدالة. بينما قيامه بالتصديق على المصالحة يعد مجرد توثيق لها وفق صلاحيته التي قررها له قانون التسوية.

7- أن دليل الإجراءات الموحدة الذي صادق عليه رئيس هيئة التسوية، تضمن بعض الإجراءات واجبة الاتباع، لكنه ليس كافياً. لذلك وجب تطبيق القواعد العامة في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية؛ فيما لم يرد في هذا الدليل بخصوص التحقيق في الادعاءات وإعمال مبدأ المواجهة بين الخصوم تحقيقاً لمبدأ العلانية.

8- أن قيام بعض مأموري التسوية بسماع الشهود دون حضور الخصم الآخر ودون تحليفهم اليمين مخالف للقانون، ولمفهوم الشهادة.

9- أن على مأمور التسوية في حال طعن أمامه بإنكار التوقيع على مستند عرفي أو بالتزوير، ان يستبعد هذا المستند لأنه يفقد حجبيته مؤقتاً، فإذا كانت هناك أدلة أخرى تكفي للفصل في الخلاف أخذ بها، وإلا يسجل بقطعة الأرض باسم الخزينة وعلى من يتمسك بصحة السند إثبات ذلك في المحكمة المختصة.

10- أن أعمال التسوية تعد مزيجاً من المسائل الفنية والمسائل القانونية في الوقت ذاته، ويغلب عليها الطابع العملي الإجرائي، غير أن الأعمال الفنية ليست مقصودة لذاتها بل لتطبيق أحكام القانون، وأن أغلب مأموري التسوية رغم خبرتهم الفنية ليس لديهم إلمام بالقانون وتفسيره وتطبيق أحكامه، ما أدى إلى اختلاف في الاجتهاد بين منطقة وأخرى.

## التوصيات

يقترح الباحث نتيجة هذه الدراسة التوصيات التالية:

1- النص في التعليمات أو التعديل المقترح للقانون على أن يكون الوكلاء في مرحلة تقديم الادعاءات من المحامين، حفاظا على حقوق الموكلين، لأن غير المحامي الذي لا يعرف أحكام القانون قد يضيع على الموكل بعض حقوقه لجهله بالقانون.

2- استحداث منصب مأمور تسوية في المناطق الأربع المقترح إنشاء محاكم تسوية فيها، واعتبار مديري المكاتب الفرعية في تلك المناطق مساعدين له، وتوحيد الجهة التي تحقق في الادعاءات المتعارضة وتفضل فيها بحيث تمنح هذه الصلاحية لمأمور التسوية لأن من يحقق في الادعاء أكثر قدرة على وزن البينة والفصل في النزاع.

3- التوصية بأن يكون مأمورو التسوية ممن يحمل شهادة في القانون، وأن يتم عقد دورات تدريب لهم قبل ممارسة عملهم.

4- الأخذ بحكم المادة (4/27) من قانون 1928 التي نصت على أنه (إذا اقتنع مأمور التسوية بأن شخصا له حق في أرض ولم يقدم ادعاء به فله أن يجري التسوية كأن هذا الشخص قد قدم ادعاءه في الوقت المعين). خاصة إذا كان غائبا.

5- التأكيد على العلانية في تحقيق الادعاءات بحضور ذوي العلاقة، ووضع التعليمات الواضحة لذلك وخاصة فيما يتعلق بالتبليغ وسماع البينة بما في ذلك صلاحية مأمور التسوية بدعوة من يرى من الشهود وتحليفهم اليمين.

6- النص صراحة على صلاحية مأمور التسوية بتطبيق نصوص قانون البينات فيما يتعلق لصحة المستندات في حالة إنكار التوقيع أو الطعن بالتزوير.

- 7- النص على عرض جدول الادعاءات في مكتب مأمور التسوية والمكتب الفرعي ومقر المجلس المحلي (البلدية أو المجلس القروي) لمدة 15 يوما قبل البدء في تحقيقه.
- 8- النص في حالة فتح طريق أن تعديل حدود متعرجة، على أن الطعن يقتصر على مسار الطريق أو الخط ومقدار التعويض، وليس على مبدأ فتح الطريق أو تعديل الحد.
- 9- النص صراحة على اختصاص محكمة التسوية بنظر الطلبات العاجلة من تاريخ صدور أمر التسوية دون اشتراط إقامة الدعوى خلال 8 أيام من تاريخ القرار كما في قانون أصول المحاكمات. بل تقديم الاعتراض خلال 8 أيام من تاريخ تعليق جدول الادعاءات.
- 10- إقرار المقترحات المقدمة لتعديل بعض نصوص القانون بخصوص محكمة التسوية مع ضرورة أن لا تقل درجة القاضي عن قاضي بداية أو استئناف لتوفر الخبرة الكافية.

## قائمة المراجع

1. احمد أبو الوفا، التعليق على نصوص قانون الاثبات، مطبعة المعارف، الإسكندرية، 2000.
2. أمين دواس، قانون الأراضي، إصدار المعهد القضائي الفلسطيني 2013 .
3. حسين العيسه، النظام القانوني لملكية الأراضي في فلسطين، الطبعة الأولى، اصدار الكلية العصرية، رام الله، 2016.
4. سعيد عبد الكريم مبارك ، موجز في احكام القانون المدني الأردني ، الحقوق العينية ، الطبعة الأولى، 1995 – 1996.
5. سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الخامس، أصول الاثبات واجراءاته في المواد المدنية، المجلد الثاني، الأدلة المقيدة الطبعة الرابعة، القاهرة، 1991.
6. عباس العبودي، شرح احكام قانون الاثبات المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثالثة، 2011.
7. عثمان التكروري، الكافي في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 3 لسنة 2001 معدلا بالقرار بقانون رقم 16 لسنة 2014 ، المكتبة الاكاديمية، الطبعة الرابعة ، 2019.
8. عثمان تكروري ، المدخل لدراسة علم القانون، المكتبة الأكاديمية، الخليل، 2017
9. علي عبيدي ، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، دار الثقافة ، 2010
10. دليل الإجراءات الموحد لأعمال التسوية، الطبعة الأول، 2018، اصدار هيئة تسوية الأراضي والمياه.
11. محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني الأردني ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2006.

الملاحق



( ) لائحة إدعاء ( )

المحافظة: ..... القرية/المدينة: ..... رقم الهاتف: .....  
رقم الحوض ( ) ..... اسم الحوض: .....  
رقم الشارع ( ) ..... اسم الشارع: .....  
رقم الحي ( ) ..... اسم الحي: .....  
رقم القطعة المؤقت: ( ) ..... رقم القطعة النهائي: ( )  
الرقم القديم ( )

الرقم	اسم الشخص المدعي بتسجيل الملك باسمه	رقم الهوية أو جواز السفر	المساحة		الحصة المدعى بها
			م	د	

\* نوع الأرض: ميري / وقف / ملك / ..... قيمة الأرض: .....  
الأيلولة: .....

حقوق وملاحظات أخرى: .....

أوصاف القطعة: .....

الحدود: .....

شمالاً: ..... شرقاً: .....

جنوباً: ..... غرباً: .....

تفاصيل أخرى: .....

أنا / نحن: .....

من: .....

نصرح بأن التفاصيل التي ذكرتها في لائحة الإدعاء حقيقية وصحيحة وأن جميع الوثائق المثبتة لصحة ادعائي ارفقتها في اللائحة وهي:

- 1- حصر إرث المورث
- 2- الوكالة الدورية رقم /
- 3- حجة البيع
- 4- حجة المقاسمة
- 5- شهادة تصرف أكثر من مدة مرور الزمن
- 6- صورة الهوية وجواز سفر للمدعي
- 7- غير ذلك

توقيع / بصمة الإبهام الأيمن للمدعي

التاريخ: 201 / /

توقيع مستلم الإدعاء:

تليت على الموقع (الموقعين) واقرؤا صحتها ووقعها (ووقعوها) أمامي  
نحن الموقعين أدناه نصرح بأن البيانات الواردة أعلاه هي صحيحة:



دفتر ميدان  
مخطط الموقع

دولة فلسطين  
هيئة تسوية الأراضي والمياه

المحافظة: .....

نوع الأرض	رقم القطعة		رقم اللوحة	رقم الحي	رقم الحوض	إسم الحوض	المدينة / القرية
	نهائي	مؤقت					

المعلومات المطلوبة

- ★ إشارة الشمال
- ★ أسماء الجاورين
- ★ أرقام القطع المجاورة
- ★ عرض الطريق ووصفه
- ★ وصف البناء
- ★ أرقام النقاط والوصف

اسم المدعي والتوقيع: .....

اسم المعرف والتوقيع: .....

الحصص	اسم المدعي	رقم التقرير	ملاحظات	اسم المدعي	الحصص	رقم التقرير	ملاحظات

التاريخ: 201 / /

توقيع:

رسم:

المشرف:

التوقيع:



دولة فلسطين  
هيئة تسوية الأراضي والمياه

دفتر ميدان  
مخطط الموقع

المحافظة: .....

نوع الأرض	رقم القطعة		رقم اللوحة	رقم الحي	رقم الحوض	إسم الحوض	البلدية / القرية
	مؤقت	نهائي					

المعلومات المطلوبة

- ★ إشارة الشمال
- ★ أسماء المجاورين
- ★ أرقام القطع المجاورة
- ★ عرض الطريق ووصفه
- ★ وصف البناء
- ★ أرقام النقاط والوصف

اسم المدعي والتوقيع: .....

اسم المعرف والتوقيع: .....

ملاحظات	رقم التقرير	اسم المدعي	الحصص

رسم: المشرف: التاريخ: 201 / /

التوقيع: التوقيع:

دولة فلسطين  
هيئة تسوية الأراضي والمياه



رقم الطلب: .....

دائرة تسوية: .....

		رسوم المبادلة		ثمن النماذج	
دينار	فلس	دينار	فلس	دينار	فلس

قيمة الأموال المبينة في الجدول (1)

قيمة الأموال المبينة في الجدول (2)

المجموع .....

ملحوظة : إذا كانت الخزينة أحد المتبادلين في متن العقد ( خزينة دولة فلسطين ) كأحد المتبادلين ويكتب تحت  
إسم المبادل في ذيل العقد قرار مجلس الوزراء المؤرخ / / رقم.



Office : .....

مكتب تسوية: .....

النموذج الملحق رقم (2)

## سجل ملكيات الطبقات والشقق والمحلات

رقم الطلب: .....

العقد: .....

التاريخ: .....

أوصاف العقار وقيمه وأية مشروعات أو ملاحظات متعلقة به:	مقياس الرسم: .....	رقم الحوض: .....
	اسم الموقع/الحي: .....	الإسم: .....
	اسم الموقع/الحي: .....	الموقع/الحي: .....
	أحكام التنظيم	العقار
	نوع الأرض: .....	البنائية ( )
	مساحة العقار: متر - مربع - دونم	الطابق ( )
	(رقمياً): .....	الشقة ( )
	(كتابة): .....	
قيمة الأرض: فلس دينار		

اسم وتوقيع الموظف المختص: .....

توقيع الموظف	رقم العقد	تاريخ التسجيل	نوع المعاملة	إسم المالك أو المتصرف	عدد الحصص

### وقوعات

توقيع الموظف	رقم العقد أو السند	التاريخ	نوع المعاملة	مشروعات



Office : .....

مكتب تسوية: .....

النموذج المحق رقم (1)

## سجل ملكيات الطبقات والشقق والمحلات

رقم الطلب: .....

العقد: .....

التاريخ: .....

أوصاف العقار وقيمه وأية مشروعات أو ملاحظات متعلقة به:	مقياس الرسم: .....	رقم الحوض: .....
	اسم الموقع/الحي: .....	الإسم: .....
	مساحة الأرض متر - مربع - دونم	رقم القسيمة/القطعة: .....
	(رقمياً): .....	نوع الأرض: .....
	(كتابة): .....	
قيمة الأرض: فلس دينار	نوع الأرض: .....	

اسم وتوقيع الموظف المختص: .....

توقيع الموظف	رقم العقد	تاريخ التسجيل	نوع المعاملة	إسم المالك أو المتصرف	عدد الحصص
				أصحاب الشقق القائمة على قطعة الأرض	كاملاً



settlement Office : .....

دائرة تسوية أراضي : .....

## طلب إفراز

إلى مأمور التسوية: .....

الحصص	مساحة القطعة		القطعة	الحوض	القرية
	دونم	متر مربع			

أرجو إفراز

إني

نرجو

أنا

حصصي المبينة أعلاه  
حصصنا

توقيع طالب الإفراز



دولة فلسطين  
هيئة تسوية الأراضي والمياه

طلب انتقال

..... دائرة تسوية:

..... رقم الطلب:

..... المدينة / القرية:

..... المحافظة:

..... إلى مأمور التسوية:

الحصص	القطعة		القطعة	الحوض	القرية
	دونم	متر مربع			

..... نحن: ورثة

..... المسجلة الأراضي المبينة

..... أوصافها أعلاه باسمه نرجو اتمام معاملة الانتقال بموجب حجة حصر الإرث المرفقة والصادرة من

..... بتاريخ: و برقم:

توقيع طالبي الإنتقال



دولة فلسطين  
هيئة تسوية الأراضي والمياه

طلب بيع

رقم الطالب: .....

البلدية / القرية: .....

المحافظة: .....

بالرقم	الحصص المباعة كتابية	المساحة		رقم القطعة	رقم اللوحة	الحي		الحوض	
		م. مربع	دونم			رقمه	اسمه	رقمه	اسمه

بما انني انا البائع (نحن البائعون)

صاحب/ أصحاب الأموال غير المنقولة بموجب سندات التسجيل المرفقة قد اتفقت/ اتفقنا على بيع حصصي/ حصصنا بثمن /  
بدل وقدره: ..... إلى المشتري/ المشتريين المدرجة أسمائهم وحصصهم بأدناه:

اسم المشتري	مقدار الحصص المباعة له	عنوانه (مكان إقامته)	اشيات الشخصية
.....-1	.....	.....	.....
.....-2	.....	.....	.....
.....-3	.....	.....	.....
.....-4	.....	.....	.....
.....-5	.....	.....	.....

  

اسم البائع	توقيعه أو بصمته	مكان إقامته وعنوانه	اشيات الشخصية
.....-1	.....	.....	.....
.....-2	.....	.....	.....
.....-3	.....	.....	.....
.....-4	.....	.....	.....
.....-5	.....	.....	.....

فإنني أرجو / فإننا نرجو اتمام معاملة البيع حسب ما هو مبين أعلاه



settlement Office : .....

دائرة تسوية: .....

## طلب تجزئة

إلى مأمور التسوية: .....

الخصص	مساحة القطعة		القطعة	الحوض	القرية
	دونم	متر مربع			

أرجو  
تجزئة  
نرجو

إني  
أنا

حصصي المبينة أعلاه  
حصصنا

توقيع طالب التجزئة



طالب توحيد

الى مأمور التسوية .....

الحصص	مساحة القطعة		القطعة	الحوض	القرية
	دونم	متر مربع			

ارجو  
توحيد  
نرجو

اني  
انا

حصصي المبينة اعلاه  
حصصنا

توقيع طالب الافراز



settlement Office : .....

دائرة تسوية: .....

## طلب مبادلة

التاريخ: .....

رقم الطلب: .....

إلى السيد مأمور تسوية: ..... المحترم

قطعة المبادلة (1):

الحصص		مساحة القطعة		القطعة	الحوض/الحي	القرية
من أصل	الحصص	دونم	متر مربع			

قطعة المبادلة (2):

الحصص		مساحة القطعة		القطعة	الحوض/الحي	القرية
من أصل	الحصص	دونم	متر مربع			

فإنني أرجو / إننا نرجو معاملة مبادلة هذه.

توقيع مبادل 2

توقيع مبادل 1



settlement Office : .....

مكتب تسوية أراضي : .....

### عقد الإفراز

رقم العقد: ..... الحوض: ..... القرية: ..... دائرة التسوية: .....

قيمة القطعة		الحصة	أسماء أصحاب الأراضي	المساحة		رقم القطعة
د	ف			د	م	

### الأراضي بعد الإفراز

قيمة القطعة		الحصة	أسماء أصحاب الأراضي	المساحة		رقم القطعة
د	ف			د	م	
						1
						2
						3
						4
						5

نحن ..... قرية ..... أصحاب قطع الأراضي المسجلة بأسمائنا والمدرجة أوصافها أعلاه نقر بهذا بأننا قد اتفقنا على إفراز القطعة (القطع) كما هو مبين أعلاه وقد تم تحديد القطع الجديد بحضورنا ونقبل نتيجة هذا الإفراز ولا حق لأي منا الاعتراض عليه ، مع العلم ان هذا العقد قابل للفسخ من قبل قاضي محكمة التسوية.

حرر / / 201

تواقيع القسامين

شاهد

شاهد

قاضي التسوية

وقع على هذا العقد بحضوري

مأمور التسوية



# دولة فلسطين

## هيئة تسوية الأراضي والمياه

### عقد بيع أثناء التسوية

المحافظة: .....

دائرة التسوية: .....

رقم العقد: .....

تقرر استماع البيع من قبل قاضي / مأمور التسوية إستناداً للمادة (2/3) من النظام رقم (1) لسنة 1952 الصادر بموجب الفقرة (5) من المادة (27) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952

المحافظة: .....

رقم الحوض: .....

رقم اللوحة: .....

اسم المدينة / القرية: .....

اسم الحوض: .....

رقم القطعة: .....

اسم ورقم الحي: .....

مقدار الحصص المباعة: .....

دينار

فلس

الثمن: .....

القيمة المقدرة: .....

رقم الهوية	الحصص المباعة	اسم المشتري وتوقيعه أو بصمته
.....	.....	..... -1
.....	.....	..... -2
.....	.....	..... -3
.....	.....	..... -4
.....	.....	..... -5

رقم الهوية	الحصص المباعة	اسم البائع وتوقيعه أو بصمته
.....	.....	..... -1
.....	.....	..... -2
.....	.....	..... -3
.....	.....	..... -4
.....	.....	..... -5

شاهد

شاهد

إن الأموال غير المنقولة المحررة أو صافها أعلاه قد باعها: .....

من: ..... إلى المشتري: .....

واعترف البائع بقبض الثمن بحضوري وحضور الشاهدين الموقعين أعلاه

أقبل بهذا العقد على مسؤوليتي مع العلم بأنه عرضة للفسخ من قبل قاضي محكمة تسوية الأراضي.

قاضي / مدير تسوية الأراضي .....



# دولة فلسطين

## هيئة تسوية الأراضي والمياه

تسوية: .....

### عقديع

### خاص بالشقق والطبقات والمحلات (الأرض والأقسام المشتركة)

رقم العقد: .....

المحافظة: .....

المدينة أو القرية: .....

الحصص الباقية بعد البيع	الحصص المباعه	المساحة		رقم القطعة / القسيمة	رقم الشقة	الأجزاء المشتركة	الحوض / القطعة	
		دونم	متر				رقمه	اسمه
		بعد الرجوع إلى قيود السجل العقاري بتاريخ / / ٢٠، لم أجد ما يمنع من إتمام هذه المعاملة.						
الموظف المختص: .....								

بتاريخه أدناه حضر لدي أنا: ..... مدير تسجيل أراضي: ..... البائع: .....

أقر / أقرتوا بحضوري والشاهدين المعرفين بأد باع كامل حصص المبينة أوصافها أعلاه إلى المشتري: .....

بموجب جواز سفر / هوية رقم: .....

تاريخ: / / ٢٠ لقاء ثمن وقدره: .....

أقر البائع باستلام كامل الثمن ولم يبق له / لهم أي حق بذمة المشتري. حرر في / / ٢٠.

\* أقبل بهذا العقد على مسؤوليتي مع علمي بأنه عرضة للفسخ من قبل قاضي محكمة التسوية.

ملاحظات	البائع / الباعون		المشتري
	توقيعه أو بصمته	إسمه	
			الإسم: .....
			رقم الهوية: .....
			توقيعه: .....
			أو بصمته: .....
			(معرف وشاهد)
			إسمه: .....
			توقيعه: .....
			عنوانه: .....
	تلوت مضمون هذا العقد على المتقاعدين فأقره بجميع محتوياته ووقعوه بحضوري والشاهدين الموقعين بتاريخ / / ٢٠ مدير تسوية أراضي: .....		(معرف وشاهد)
			إسمه: .....
			توقيعه: .....
			عنوانه: .....

مأمور التسوية / قاضي

سجل هذا العقد في سجل الشقق والطبقات من قبلي بتاريخ / / ٢٠



settlement Office : .....

دائرة تسوية: .....

عقد مبادلة

رقم الطلب: .....

القضاء: .....

رقم العقد: .....

جدول (1)

الحصص	المساحة		رقم القطعة	رقم الحوض	اسم الحوض	اسم القرية
	دونم	متر مربع				

جدول (2)

الحصص	المساحة		رقم القطعة	رقم الحوض	اسم الحوض	اسم القرية
	دونم	متر مربع				

نحن: ..... من قرية: ..... صاحب الأراضي المبينة أوصافها في الجدول (1) أعلاه  
و ..... من قرية: ..... صاحب الأراضي المبينة أوصافها في الجدول (2) أعلاه قد اتفقنا على  
مبادلة الأراضي المذكورة فيما بيننا وأصبحت الأراضي المبينة في الجدول (1) تخص أحدنا ..... والأراضي  
المبينة في الجدول (2) تخص الآخر ..... مع العلم أن هذا العقد قابل للفسخ من قبل قاضي محكمة التسوية  
وللبيان حرر / /

المبادل 2

المبادل 1

شاهد

شاهد

.....

أشهد بأن هذا العقد قد تم بحضوره وحضور الشاهدين الموقعين في أعلاه.

توقيع قاضي التسوية .....

توقيع مأمور التسوية .....





Office : .....

مكتب تسوية: .....

لائحة إفراز  
الأرض قبل الإفراز

رقم الطلب: .....

العقد: .....

										القرية/المدينة:							
										رقم الحوض:		إسم الحوض:					
الفرق		حصة الشريك بعد الإفراز		حصة الشريك بعد الإفراز		القيمة المقدرة دينار		الحصة	الشركاء	القيمة المسجلة		نوع الأرض		المساحة		رقم القطعة	
دينار	ف	دينار	ف	دينار	ف	دينار	ف			دينار	فلس	د	م	د	م	د	م

الأرض بعد الإفراز

سندات		رسم تجزئة		فرق إفراز		رسم إفراز		القيمة المقدرة		الحصة	الشركاء	القيمة المسجلة		نوع الأرض	المساحة		رقم القطعة	
دينار	ف	دينار	ف	دينار	ف	دينار	ف	دينار	ف			دينار	فلس		د	م	نهائي	مؤقت

تصديق مأمور التسوية	رقم العاملة: .....
.....	التاريخ: .....



Office : .....

مكتب تسوية: .....

**لائحة تجزئة**

**الأرض قبل التجزئة**

رقم الطلب: .....

العقد: .....

التاريخ: .....

ملاحظات	القيمة		الحصة	اسم المالك	قيمة مسجلة		المساحة		قطعة	نوع الأرض	حوض	البلد
	دينار	فلس			د	ف	د	م				

**الأرض بعد التجزئة**

سندات	رسم التجزئة		القيمة المقدرة		الحصة	الشركاء	القيمة		نوع الأرض	المساحة		رقم القطعة	
	دينار	فلس	دينار	فلس			دينار	فلس		دونم	متر	نهائي	مؤقت

توقيع القاضي .....

توقيع مأمور التسوية .....



Office : .....

دائرة تسوية: .....

**لائحة توحيد**

**الأرض قبل التوحيد**

التاريخ: .....

رقم العقد: .....

القرية/المدينة:								
رقم الحوض:								
ملاحظات	الحصة	أسماء المالكين	القيمة المسجلة		نوع الأرض	المساحة		رقم القطعة
			دينار	فلس		د	م	

**الأرض بعد التوحيد**

سندات شيكل	رسوم توحيد/ شيك	الحصة	أسماء المالكين	القيمة المسجلة		نوع الأرض	المساحة		رقم القطعة	
				دينار	فلس		د	م	نهائي	مؤقت

مع العلم أن هذه اللائحة قابلة للفسخ من قبل قاضي محكمة التسوية

توقيع قاضي محكمة التسوية .....

توقيع مأمور التسوية .....

## فهرس المحتويات

إقرار.....	أ
الشكر والتقدير .....	ب
Abstract.....	ث
المقدمة .....	ح
فصل تمهيدي.....	1
الفصل الأول.....	13
صلاحيات مأمور التسوية التمهيدية.....	13
المبحث الأول: صلاحيات رئيس هيئة التسوية التي لا يجوز تفويضها.....	14
المبحث الثاني: صلاحيات رئيس هيئة التسوية التي يجوز تفويضها.....	15
المبحث الثالث: صلاحيات مأمور التسوية في معاملات تسجيل الأراضي في مناطق التسوية..	18
الفصل الثاني .....	27
صلاحيات مأمور التسوية في مرحلة تقديم الادعاءات وتحقيقها.....	27
المبحث الأول: أصول تقديم الادعاءات والتحقيق فيها.....	29
المبحث الثاني: تقديم الادعاءات من قبل أصحاب الحقوق.....	32
المبحث الثالث: التحقيق في الادعاءات وإعداد جدول الادعاءات.....	37
الفصل الثالث .....	63
الرقابة القضائية على صلاحيات مأمور التسوية.....	63
المبحث الأول: التكييف القانوني لصلاحيات مأمور التسوية.....	64
المبحث الثاني: الطعن في قرارات مأمور التسوية.....	68
المطلب الأول: الطعن وفق قانون 1928 .....	68

70	المطلب الثاني: الطعن وفق قانون 1952
92	نتائج الدراسة
94	التوصيات
96	قائمة المراجع
97	الملاحق
118	فهرس المحتويات