

برنامج الماجستير في القانون الخاص/كلية الحقوق

عمادة الدراسات العليا

تسجيل عقد بيع العقار في فلسطين

دراسة مقارنة

اسم الطالب: مصطفى احمد مصطفى فرحان

الرقم الجامعي: ٩٨٢٠٠٤٥

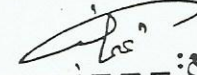
المشرف: الدكتور أنور ابو عيشة

توقفت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/١٠

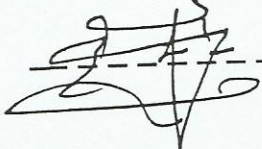
من لجنة المناقشة المدرجة اسماءهم وتواقيعهم :

التوقيع: 

الدكتور ابو عيشة - رئيس لجنة المناقشة

التوقيع: 

الدكتور عثمان التكرودي - ممتحناً داخلياً

التوقيع: 

الدكتور الجعبري - ممتحناً خارجياً

جامعة القدس

٢٠٠٣

ملخص الرسالة باللغة العربية

تسجيل عقد بيع العقار في فلسطين

"دراسة مقارنة"

تتبع أهمية دراسة هذا الموضوع من وجود العديد من الإشكالات القانونية والعملية التي تكتنف موضوع تسجيل عقد بيع العقار في فلسطين على مستوى التشريع والفقهاء والقضاء، خاصة إذا ما علمنا أن موضوع الملكية العقارية في فلسطين كان محط نظر جميع الحكومات التي تعاقبت على حكم فلسطين، حيث تناولت كل منها بالتعديل والتغيير القوانين التي تحكم النظام العقاري وملكية الأراضي بحسب نظرتها ومصالحها الاقتصادية والسياسية، وظلت أغلب هذه القوانين مطبقة حتى الآن رغم التعارض والتضارب واختلاف المشارب فيما بينها مما يخلق لدى الباحث إشكالية في الوصول إلى هذه القوانين المتناثرة وجمع شتاتها من جهة، وفي محاولة التوفيق فيما بين نصوصها لتحليل النظام العقاري الفلسطيني من جهة أخرى، في انتظار تشريع فلسطيني وطني حديث ينظم الملكية العقارية وانتقال ملكية الأراضي والعقارات بشكل يكفل انتقالها بين المتعاقدين بشكل سلس وسريع من جهة، ويحافظ على حقوق الملاك والاستقرار العقاري من جهة أخرى. لكل ذلك رأينا في بحثنا هذا ما من شأنه تسليط الضوء على الإشكالات التي تواجه التسجيل العقاري وانتقال الملكية العقارية والأسباب التي تعيق انتقال الملكية العقارية وتزعزع ثقة المتعاملين في العقارات، الأمر الذي يتسبب في فقدان الائتمان العقاري من خلال إجماع البنوك ومؤسسات الإقراض عن التعامل في العقارات، ويتسبب في ضياع حقوق الكثير من المشتريين بسبب عدم تسجيل عقود شرائهم لدى سائر تسجيل الأراضي بسبب التعقيدات الإدارية والقانونية أو تهرباً من دفع رسوم التسجيل التي يواجهونها.

وسنقوم في هذه الدراسة بتحليل أحكام القوانين التي تتناول هذا الموضوع في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة وعقد مقارنة فيما بينها من أجل إعطاء صورة متكاملة عن التسجيل العقاري في فلسطين ومقارنته مع القوانين المقارنة لمعرفة أوجه الشبه والاختلاف وما يمتاز به قانون عن آخر مع التطرق للآراء الفقهية والتطبيقات القضائية فيما يخص هذا الموضوع والذي تناولناه في بابين حيث تناولنا في كل باب منهما البحث فيما يلي:

الباب الأول: والذي خصصناه لدراسة التسجيل العقاري بوجه عام، بحيث تناولنا في الفصل الأول منه التطور التاريخي للبيع والتسجيل العقاري من خلال دراسة هذا التطور عند الأنظمة القديمة كالمصريين والرومان، وكذلك انتقال ملكية العقار المبيع وتسجيله في الفقه والشريعة الإسلامية من خلال استعراض مواقف المذاهب الإسلامية، وتطبيقات ذلك في ظل دولة الخلافة العثمانية وصولاً إلى التسجيل العقاري في فلسطين بعد العهد العثماني، أما الفصل الثاني فقد تناولنا فيه أنظمة التسجيل العقاري وطبيعته القانونية من خلال دراسة نظام السجل العقاري الشخصي ونظام السجل العقاري العيني وتقدير كل منهما لمعرفة ميزات وسلبيات كل من النظامين، وتطرقنا في هذا الفصل أيضاً للطبيعة القانونية للتسجيل وموقف الفقه والقانون من تلك، وعلاقة التصرفات العقارية بالتسجيل.

الباب الثاني: وقمنا بتخصيصه للبحث في الشكلية ونظامها القانوني في العقار من خلال دراسة الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار وطرق تنفيذ الالتزام بنقل ملكية العقار المبيع بعقد غير سجل، والآثار القانونية المترتبة عن عقد بيع العقار غير المسجل في دوائر تسجيل الأراضي، أما الفصل الثاني فقد تناولنا فيه انتقال ملكية العقار المبيع وإجراءات تسجيل عقد بيع العقار مع تبيان ماهية التسوية والمراحل التي تمر بها وقوة القيود الناتجة عنها لاختلاف أحكام

النقل الملكية بين الأراضي المشمولة بعملية التسوية والأراضي المستثناة أو غير المشمولة بالتسوية والتطرق لانتقال ملكية الطبقات والشقق والمحلات وتسجيلها في القانون الفلسطيني. وفي الخاتمة قمنا بعرض النتائج والتوصيات المقترحة والملاحظات التي توصلنا إليها من خلال البحث.

قائمة الموضوعات

رقم الصفحة	الموضوع
ب	قرار لجنة المناقشة
ج	بيان
د	شكر و عرفان
هـ	ملخص الرسالة باللغة العربية
ح	ملخص الرسالة باللغة الانجليزية
ك	قائمة الموضوعات
ع	المقدمة
١	الباب الأول: التسجيل العقاري بوجه عام
٢	الفصل الأول: التطور التاريخي للبيع والتسجيل العقاري
٢	المبحث الأول: في الأنظمة القديمة والفقهاء الاسلامي
٣	المطلب الأول: إنتقال ملكية العقار لدى الانظمة القديمة
٣	الفرع الأول: إنتقال ملكية العقار لدى قدماء المصريين
٥	الفرع الثاني: انتقال ملكية العقار لدى الرومان
١٠	المطلب الثاني: انتقال ملكية العقار وتسجيله في الفقه والشريعة الإسلامية
١٠	الفرع الأول: في الفقه والشريعة الإسلامية
١٣	الفرع الثاني: في ظل دولة الخلافة العثمانية
١٩	المبحث الثاني: التسجيل العقاري في فلسطين بعد العهد العثماني
٢٠	المطلب الأول: التسجيل والملكية العقارية في فلسطين زمن الإنتداب البريطاني

- ٢٢ المطب الثاني: التسجيل العقاري في مرحلة الحكم الأردني للضفة الغربية
- ٢٤ المطب الثالث: الملكية والتسجيل العقاري في مرحلة الإحتلال الإسرائيلي للأراضي الفلسطينية
- ٢٧ الفصل الثاني: أنظمة التسجيل العقاري وطبيعته القانونية
- ٢٧ البحث الأول: أنظمة التسجيل العقاري وتقديرها
- ٢٨ المطب الأول: نظام السجل الشخصي
- ٢٨ الفرع الأول: تعريف نظام السجل الشخصي وخصائصه
- ٣٠ الفرع الثاني: تقدير نظام السجل الشخصي
- ٣٤ المطب الثاني: نظام السجل العيني (العقاري) وتقديره
- ٣٤ الفرع الأول: التعريف بالسجل العيني والمبادئ التي يقوم عليها
- ٣٤ أولاً: التعريف بالسجل العيني (العقاري)
- ٣٨ ثانياً: المبادئ التي يقوم عليها السجل العيني (العقاري)
- ٤١ الفرع الثاني: تقدير نظام السجل العيني (العقاري)
- ٤١ أولاً: مزايا نظام السجل العيني (العقاري)
- ٤٣ ثانياً: الانتقادات الموجهة لنظام السجل العيني (العقاري)
- ٤٨ البحث الثاني: الطبيعة القانونية للتسجيل وعلاقته بالتصرفات
- ٤٨ المطب الأول: علاقة التسجيل العقاري بالتصرفات العقارية
- ٤٨ الفرع الأول: الإتجاه المعارض لإعتبار التسجيل ركناً من أركان التصرف العقاري
- ٥١ الفرع الثاني: الإتجاه المؤيد لاعتبار التسجيل ركناً من أركان التصرف العقاري
- ٥٤ المطب الثاني: التصرفات العقارية الواجبة التسجيل
- ٥٤ الفرع الأول: التصرفات والأحكام المتعلقة بالحقوق العينية الاصلية
- ٥٩ الفرع الثاني: التصرفات والأحكام المتعلقة بالحقوق العينية التبعية

- ٦١ أولاً: الرهن التأميني
 ٦٣ ثانياً: الرهن الحيازي
 ٦٤ ثالثاً: حقوق الإمتياز الخاصة على عقار
 ٦٥ رابعاً: الأمر الصادر باعطاء حق الاختصاص

٦٧ الباب الثاني: الشكلية ونظامها القانوني في عقد بيع العقار

٦٧ الفصل الأول: الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار

٦٨ المبحث الأول: الاتجاه المؤيد لرضائية عقد بيع العقار

٦٨ المطلب الأول: تقرير رضائية عقد بيع العقار

٧٤ المطلب الثاني: طرق تنفيذ الإلتزام بنقل الملكية في عقد بيع العقار غير المسجل

٧٥ الفرع الأول: دعوى صحة التعاقد

٧٨ الفرع الثاني: دعوى صحة التوقيع

٨٠ المبحث الثاني: الاتجاه المؤيد لشكلية عقد بيع العقار

٨٠ المطلب الأول: تقرير شكلية عقد البيع العقاري

٨٦ المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن عقد البيع غير المسجل

٨٧ الفرع الأول: تقرير بطلان العقد الخارجي لبيع العقار

٩١ الفرع الثاني: التعهد بنقل ملكية العقار المبيع

٩٩ الفصل الثاني: تسوية الاراضي وانتقال ملكية العقار المبيع

١٠٠ المبحث الأول: تسوية الأراضي وقوة القيود الناتجة عنها

١٠٠ المطلب الأول: معنى تسوية الأراضي والمراحل التي تمر بها

١٠١ الفرع الأول: معنى تسوية الأراضي فقهاً وقانوناً

١٠٢ الفرع الثاني: المراحل التي تمر بها عملية التسوية

- ١٠٣ لائحة مرحلة الاعلان
- ١٠٤ تسمية مرحلة التحقيق والتدقيق
- ١٠٦ تسمية مرحلة الاعتراض
- ١١١ المطلب الثاني: قوة القيود الناتجة عن عملية التسوية
- ١١١ المرح الأول: القيد في جدول الحقوق النهائي
- ١١٨ المرح الثاني: قوة القيد في السجل الجديد والقيود المستندة لجدول الحقوق
- ١٢٣ البحث الثاني: انتقال ملكية العقار المبيع
- ١٢٣ المطلب الأول: في الأراضي المشمولة بعملية التسوية
- ١٢٥ المرح الأول: اجراءات تسجيل عقد البيع العقاري
- ١٢٦ لائحة الصاع قرار المتعاقدين وتنظيم العقد
- ١٢٧ تسمية سجل المعاملة في دفتر عقود البيع
- ١٢٧ تسمية سجل عقد البيع في السجل العقاري
- ١٣٢ المرح الثاني: قوة القيود الناتجة عن عقد البيع المسجل
- ١٣٣ لائحة حالة اختلال احد اركان عقد البيع العقاري
- ١٣٧ تسمية اختلال شروط العقد وأثر ذلك على التسجيل
- ١٤٢ المطلب الثاني: انتقال ملكية العقار بالأرث وحكم البيع بموجب الوكالة الدورية
- ١٤٢ المرح الأول: انتقال ملكية العقار بالارث
- ١٤٧ المرح الثاني: حكم البيع بموجب الوكالة الدورية
- ١٥٠ المطلب الثالث: انتقال ملكية العقار في الأراضي المستثناة أو غير المشمولة بأعمال التسوية
- مطابق قانون الطوايق والشقق
- ١٥٢ المرح الأول: شروط انعقاد بيع العقار غير المشمول بالتسوية أو المستثنى منها
- ١٥٢ لائحة أن يكون العقار من العقارات غير المشمولة بالتسوية
- ١٥٥ تسمية أن يصرف المشتري بالعقار تصرفاً فعلياً

١٥٦	التكليف على مدة محددة على التصرف القلي بالعقار
١٥٧	رابعاً: أن يتم هذا البيع بموجب سند
١٦٢	القرع الثاني: تسجيل ملكية الطوابق والشقق
١٦٣	أولاً: مدى وجوب التسجيل لإنتقال ملكية الطوابق والشقق
١٦٨	ثانياً: إجراءات تسجيل الطبقات والشقق والمحلات
١٧٤	الثالثة والتوصيات
١٧٩	القائمة المصادر والمراجع