

التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها في السجل العقاري*

أ. حسين عاهد حسين عيسه**

*تاريخ التسليم: 2016/3/2م، تاريخ القبول: 2016/10/10م.
**محاضر / الكلية العصرية الجامعية/ فلسطين.

ملخص:

المصادر، بسبب ما مرت به فلسطين عبر التاريخ من سلسلة لم تنته بعد من الاحتلال والإدارات المتعاقبة، بدأت من عهد الدولة العثمانية التي سيطرت على فلسطين وبلاد الشام في العام (1516 م - 1917 م)، ومروراً بالانتداب البريطاني (1918 م - 1948 م)، والإدارة الأردنية في الضفة الغربية والمصرية في قطاع غزة (1948 م - 1967 م)، والاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية وقطاع غزة (1967 م - 1994 م)، والسلطة الوطنية الفلسطينية من العام 1994 وحتى الآن، وبالتصنيفات التي فرضت من خلال اتفاقية أوسلو في العام 1993 على أراضي الضفة بتقسيمها إلى ثلاث مناطق (أ، ب، ج) مختلفة الإدارة والتبعية بين السلطة الفلسطينية والاحتلال الإسرائيلي. لا شك أن تعاقب تلك الاحتلال والإدارات جعل الضفة الغربية تعيش حتى الآن حالة تشريعية تتسم بالصعوبة والتعقيد، إضافة إلى الاختلاف في القوانين المطبقة من حيث مصادرها المتعلقة بملكية الأراضي والتصرف بها، وآليات تسجيلها في السجل العقاري، فالتسجيل الجديد موضوع البحث مطبق في الضفة الغربية بموجب قانون تسجيل الأموال غير المنقولة، التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 الأردني، والتعديلات التي أضيفت عليه بموجب العديد من الأوامر العسكرية الإسرائيلية.

إن عدم خضوع ما يقارب نسبته 65% من أراضي الضفة الغربية للتسجيل العقاري، ووقوع معظم هذه النسبة في الأراضي المصنفة بمنطقة (ج)، التي تمثل ما نسبته 61% من الضفة الغربية، والتي تخضع مباشرة للإدارة المدنية الإسرائيلية⁽²⁾، جعل عملية التسجيل الجديد أمراً صعباً لدى المواطنين نظراً لتكالييفها وإجراءاتها، وأيضاً احتمالية رفض طلب التسجيل دون مبرر، كما أن هذه الحالة جعلت الاستيلاء والمصادرة للأراضي أمراً سهلاً لدى الاحتلال. ويعود سبب أن حوالي 65% من الأراضي غير خاضعة للتسجيل العقاري إلى الإدارات التي حكمت فلسطين، والتي لم تقم بعمليات تسوية وتسجيل للأراضي، سوى ما قامت به إدارة الانتداب البريطاني، وأيضاً ما قامت به الإدارة الأردنية بتسوية عدة مناطق بدأت من محافظة جنين قبل العام 1967، غير أنها توقفت ولم تنته بسبب الاحتلال، أما الباقي فبقي كما هو حتى عام 2006، حين بدأت سلطة الأراضي الفلسطينية بعمليات تسوية بمناطق صغيرة محدودة، كالتسوية في سلفيت، بيت لحم، بيرنابالا، بيتونيا، وقرارة بني زيد.

ولهذه الحالة تبقى أراضي الضفة الغربية تعاني من إشكالية حقيقية، ألا وهي عدم خضوع أغلب أراضيها إلى نظام السجل العقاري، مما يجعلها عرضة للاستيلاء والمصادرة من قبل الاحتلال، وأيضاً ما تسببه هذه الحالة من تأثير على قيمة الأرض من الناحية الاقتصادية، وعزوف معظم المستثمرين عن الاستثمار في أراض غير مسجلة، وكذلك إثارة الإشكاليات والنزاعات بين المواطنين على حقوق التملك والتصرف والحدود وغير ذلك. ومن هنا تبرز أهمية البحث في موضوع التسجيل الجديد في الأراضي التي لم يسبق تسجيلها في الضفة الغربية، والتي يتبعها المواطنون بمفردهم لتسجيل أراضيهم وحفظها، كون أن عمليات التسوية -وهي العملية الأساس التي يجب اتباعها لتسجيل الأراضي- التي تقوم بها سلطة الأراضي الفلسطينية قليلة ومحدودة النطاق في مناطق (أ، ب).

التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها في السجل العقاري هي الوسيلة الثانية بعد التسوية لتسجيل الأراضي في نظام السجل العقاري، وبسبب قلة عمليات التسوية التي تقوم بها السلطة الوطنية الفلسطينية، يعتبر التسجيل الجديد بديلاً هاماً وضرورياً يجب استغلاله لحين الشروع في التسوية الشاملة للأراضي، لا سيما في المناطق المصنفة (ج)، لأن تسجيل الأراضي يحميها من السيطرة والمصادرة. وآلية التسجيل الجديد مطبقة في الضفة الغربية بموجب قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964، منذ صدوره من المشرع الأردني أثناء إدارة المملكة الأردنية الهاشمية للضفة الغربية، ولم يطبق في غزة التي كانت تحت الإدارة المصرية. وسنعالج في هذا البحث مفهوم التسجيل الجديد وإجراءاته وأثاره القانونية.

الكلمات المفتاحية: التسجيل الجديد للأراضي، السجل العقاري، قانون تسجيل الأراضي، دائرة تسجيل الأراضي.

The new recording for non-recorded lands In Real estate record**Abstract:**

The new recording for non-recorded lands is the second way (after conciliation way) to record the lands in real estate record, Due to the shortage of conciliations for lands in west bank, The new recording for non-recorded lands is very important to avoid and safe the lands from confiscation. The new recording for non-recorded lands applied in west bank according to law of The new recording for non-recorded lands no 6 1964 legislated by Jordan when west bank was under Jordan control, we will research in new recording to clear the procedures and effects.

مقدمة

تعتبر الملكية الركن الأساسي للكيان الاقتصادي لأي مجتمع، وهذا ما دفع بالمشرع -سواء في التشريعات القديمة أم الحديثة- إلى إبداء اهتمام كبير بالملكية بغية تنظيمها وحمايتها، ولعل الأرض هي أهم نطاق للملكية، والتي تعتبر الأعلى ثمناً والأعلى قيمة لدى ملاكها، ولا يختلف اثنان على وضع قطاع الأراضي في الضفة الغربية لما يتعرض له من إشكاليات، سواء على الصعيد السياسي مع الاحتلال الإسرائيلي الذي يسيطر كل يوم على مساحات جديدة، أو على الصعيد الداخلي الذي يتمثل بكثرة النزاعات بين الملاك والمتصرفين بالأراضي، ونوع الحالة القانونية للأراضي في مدن الضفة الغربية إلى أسباب عدة أهمها: عدم خضوع ما نسبته 65% من مساحتها إلى التسجيل العقاري، وكذلك تقسيم إدارة الأراضي بين السلطة الوطنية الفلسطينية، والإدارة المدنية التابعة للاحتلال الإسرائيلي⁽¹⁾، إضافة إلى كثرة التشريعات السارية والمتعددة

أهداف الدراسة :**المبحث الأول****التسجيل الجديد من حيث مفهومه وأهميته ونطاقه**

يعتبر التسجيل الجديد وسيلة إضافية لعملية التسوية للأراضي التي تقوم بها هيئة تسوية الأراضي والمياه لإدخالها إلى نظام السجل العقاري، ومن ثم فإن الهدف من وراء كلا الطريقتين، هو ضمان الحماية القانونية للتصرفات القانونية، وتثبيت الحقوق الناشئة بموجبها، ومن هنا سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين: نبحت في الأول مفهوم التسجيل الجديد وأهميته، والثاني في نطاق التسجيل الجديد.

المطلب الأول: مفهوم التسجيل الجديد وأهميته

وسنوضح في هذا المطلب مفهوم التسجيل الجديد، وأهميته وفق فرعين كما يلي:

الفرع الأول: مفهوم التسجيل الجديد، التسجيل الجديد هو عملية قانونية إدارية فنية يتم تتبعها من قبل المالك في أراضي الملك، أو صاحب حق التصرف في الأراضي الأميرية أمام دائرة تسجيل الأراضي، لإدخال أرضه إلى نظام السجل العقاري، والحصول على شهادة تسجيل فيها. ولم يرد تعريف صريح واضح في القانون الساري، وكل ما ورد في المادة الثانية من قانون رقم (6) لسنة 1964 عبارة عن معاملات التسجيل، وهي المعاملات المتعلقة بتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في دوائر التسجيل، غير أنه وبالمقارنة مع قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43، لسنة 1971، فقد عرف التسجيل الجديد في المادة الأولى بأنه: «تثبيت حق الملكية وتسجيله باسم صاحبه الحقيقي في السجل العقاري، وإصدار سند به». ومهما تعددت التعريفات، فإن الهدف الحقيقي من عملية التسجيل الجديد للأراضي هو تثبيت الملكية، أو حق التصرف بها، ودرء كافة الخلافات التي قد تتعرض لها من خلال إصدار شهادة تسجيل بها، توضح كل ما يتعلق بها من المالك، أو المتصرف، أو المساحة، وغير ذلك من البيانات. ونؤكد هنا أن عملية التسجيل الجديد تعتبر تسوية خاصة بالمقارنة بالتسوية العامة التي تقوم بها الدولة، فهي تعتمد على مبادرة ونفقة المالك أو المتصرف ليقدم طلباً خاصاً لدائرة التسجيل لتسجيل الأرض، ولا يتطلب إنفاقاً من قبل الحكومة، ولا يحتاج إلى موارد بشرية كما في عملية التسوية، غير أنها تكون لمن يطلبها، الأمر الذي يعتبر سبباً حقيقياً في قلة إقدام المواطنين لتسجيل أراضيهم من خلال هذه الطريقة، إضافة إلى ذلك ضعف الوعي عند أفراد المجتمع بأهمية هذه الخطوة. وهنا ورغم أننا نرى أن الغاية الحقيقية من وراء إقرار المشرع الأردني لهذا الإجراء من خلال قانون رقم 6 لسنة 1964، هو تسجيل الأراضي التي استئنيت من التسوية، وليست التي لم تشملها التسوية بعد، لكننا نرى أيضاً أنها وسيلة بديلة لعملية التسوية، وأنه يجب استغلالها استغلالاً أمثل في هذا الوقت الذي نتصارع فيه مع الاحتلال الإسرائيلي على الأرض، ويجب على أصحاب القرار والعلاقة تشجيع هذه الخطوة جنباً إلى جنب مع عملية التسوية.

الفرع الثاني: أهمية التسجيل الجديد، تتجلى أهمية التسجيل

1. إزالة الغموض الذي يكتنف عملية التسجيل الجديد كوسيلة لتسجيل الأراضي، وبيان نطاقها بتحديد أي نوع من الأراضي يمكن تسجيله تسجيلاً جديداً، وكذلك تفسير إجراءاتها، وتحديد الجهة المخولة قانوناً في تقديم طلب التسجيل الجديد، والجهة المتخصصة بتلقي الطلب سواء في المناطق التي تخضع لإدارة السلطة الوطنية الفلسطينية، أم المناطق التي تخضع للإدارة المدنية الإسرائيلية.

2. بيان المراحل التي يمر فيها طلب التسجيل الجديد من وقت تقديمه وحتى البت فيه، وتسجيل الأرض في السجل العقاري.

3. نشر المعرفة للجمهور الفلسطيني بأهمية التسجيل الجديد كإجراء يجب الإسراع في اتّباعه.

إشكالية الدراسة:

إن الطبيعة القانونية للأراضي في الضفة الغربية، وما ينشأ عنها من تعقيدات ومعاضل قانونية كثيرة تثير العديد من الإشكاليات أهمها:

1. ما هو الوضع القانوني للأراضي غير المسجلة؟ وما الحماية القانونية لها؟

2. ما الحجية القانونية الناتجة عن التسجيل الجديد؟

3. ما مدى قانونية اللجان البدائية التي تنظر في طلبات التسجيل الجديد وفق الأوامر العسكرية المعدلة لقانون تسجيل الأموال غير المنقولة رقم 6 لسنة 1964 في المحاكم الفلسطينية؟ وما مدى قانونية القرارات الصادرة عنها؟

صعوبات الدراسة:

هناك العديد من الصعوبات التي تواجه الباحث في هذه الدراسة، في مقدمتها ندرة الدراسات المتخصصة في هذا المجال، وندرة وجود تشريعات مقارنة تتبع منهجية التسجيل الجديد في بلدان أخرى.

منهجية الدراسة:

اتبعنا في هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي القانوني، وذلك بوصف نصوص القوانين وتفسيرها، وأحكام المحاكم الصادرة في موضوع الأراضي التي لم تتم تسويتها وتحليلها من الجوانب كافة، كما اتبعنا منهج البحث المقارن بغية المقارنة فيما جاء في قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971.

خطة الدراسة:

1. المبحث الأول: التسجيل الجديد من حيث مفهومه وأهميته ونطاقه.

2. المبحث الثاني: إجراءات التسجيل الجديد.

بنطاق التسجيل الجديد أنواع الأراضي التي يمكن أن تُجرى عليها عملية التسجيل الجديد، وهي بشكل عام لا تختلف عن عملية التسوية من حيث النطاق، فأراضي الملك والأميرية وأيضاً أراضي الوقف يجوز أن يُطلب فيها معاملة تسجيل جديد، وإدخالها في نظام السجل العقاري، كما أن التسجيل الجديد يشمل الأرض، وما عليها من أبنية وأغراس، وتسجيل الحقوق كافة التي تثقل الأرض من إيجار، ورهون، وحقوق عينية أخرى، فنطاق التسجيل الجديد ينحصر في أراضي الملك، والأميرية، والوقف غير الخاضعة لنظام التسجيل، وهذا ما ورد بصريح نص المادة 3 من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 (لا تجري أية معاملات تسجيل جديدة على أرض لها تسجيل سابق أو مشمول بأعمال التسوية)، وهذا النص جاء تقييداً لعملية التسجيل الجديد للأراضي التي سبق تسجيلها أو أدخلت في عملية التسوية، وفي حال تم فقدان سجلاتها فلا يجوز إجراء عملية التسجيل الجديد بها، بل إن هناك طريقة أخرى تسمى إعادة القيد (القيد الجديد)، بموجب قانون سجلات الأراضي لسنة 1944. وقد خالف المشرع الأردني موقف المشرع العراقي في نطاق التسجيل الجديد، ففانون التسجيل العراقي رقم (43) لسنة 1971 في مادته الثانية، وضح بشكل مفصل ما يعني بعبارة لم يسبق تسجيلها في دوائر التسجيل، فشملت تلك العبارة أن يكون غير مسجل سابقاً في سجلات دائرة التسجيل، أو أن يكون مسجل وفق سجله أو سنده، أو أن يكون مسجل سابقاً وسجله موجود ولكنه ممزق، أو معيب بدرجة لا يمكن الاعتداد به، أو أن يكون مسجل سابقاً وسنده مفقود، أو صورته ممزقة، أو معيب، أو غير مصدق من جهة مختصة⁽⁵⁾.

● الفرع الثاني: الأراضي التي تدخل في نطاق التسجيل الجديد: وفقاً لقانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964، تقسم الأراضي التي يمكن تسجيلها تسجيلاً جديداً إلى ما يأتي:

- أولاً: الأراضي التي لم تشملها عملية التسوية، وهي الأراضي التي لم يُجر فيها عمليات تسوية أردنية أو بريطانية من أراضي الضفة الغربية، وينتشر هذا النوع في كافة محافظات الضفة الغربية، باستثناء محافظة جنين التي شملتها التسوية الأردنية بمعظم أراضيها.

- ثانياً: الأراضي المستثناة من عملية التسوية: هي الأراضي التي تبين في بداية عمليات التسوية أنه يصعب تسويتها بسبب حالتها القائمة من الناحية الجغرافية، أو تداخل الملكيات فيها، وكثرة ملاكها، وصعوبة الفصل فيها، وتتركز في مناطق البلدات القديمة (الزقق).

- ثالثاً: الأبنية والأشجار، وما على الأرض من حقوق عينية أصلية كحقوق الانتفاع، والسكنى، والمساحة، أو تبعية كالرهن.

إن نطاق التسجيل الجديد هو الأراضي غير المسجلة التي لم يجر فيها التسوية، أو التي استثنيت منها، والتي تتمثل الحماية القانونية لها فقط بوضع اليد عليها من قبل مالكيها أو المتصرف بها، إذا يعتبر هذا النوع من الأراضي - نظراً لوضعيته بعدم خضوعه للتسجيل - فاقد للحماية القانونية المقررة للأراضي المسجلة، فلا يستطيع مالكيها أو المتصرف بها إثبات حقه فيها إلا بوضع اليد عليها، أما شهادة القيد التي تُستخرج لهذا النوع من

الجديد بفوائد قضائية وسياسية، وأخرى اقتصادية واجتماعية، أما الفائدة والأهمية القضائية لعملية التسجيل الجديد فتتمثل بالآتي:

1. الحيلولة في عرض كثير من النزاعات أمام القضاء، التي تتعلق أغلبها بالادعاء بحق الملكية والخلاف حولها، فصدور شهادة تسجيل للأرض من قبل دائرة التسجيل يصبح حجة قطعية على الكافة، لا يقبل الطعن به إلا بالتزوير.

2. كما أن التسجيل الجديد للأرض سيقلل من فرص الاحتيال والنصب في تناقل ملكية الأموال غير المنقولة.

3. وعلى المستوى الهندسي للتسجيل دور مهم في تحديد الوضعية المادية للعقار بتعيين موقعه، وضبط حدوده، ومساحته ومشمولاته⁽³⁾.

وتتمثل الفائدة والأهمية الاقتصادية للتسجيل الجديد:

1. بأنها تجني لميزانية السلطة الوطنية الفلسطينية إيرادات جيداً لخزينتها، وذلك من خلال الضرائب ورسوم عمليات انتقال الملكية على الأراضي التي تم تسويتها، والرسوم التي تستوفيها السلطة عن التسجيل الجديد⁽⁴⁾.

2. زيادة المشاريع الاستثمارية بإقامة البنايات والشقق، وتشجيع المستثمرين على الاستثمار في المناطق الفلسطينية.

3. زيادة الاقتراض والرهن، ومن ثم زيادة نشاط البنوك، وزيادة الائتمان العيني العقاري، فالتسجيل الجديد أعطى الأرض الإمكانية القانونية لأن تصبح محلاً للرهن العقاري، خاصة الرهن التأميني منه، وهو ما يؤمن القرض من البنوك.

وعلى المستوى الاجتماعي: يسهم التسجيل الجديد في تقليص النزاعات بشأن العقار، لما يوفره من وضوح وأمان على مستوى الملكية العقارية.

أما من الناحية السياسية فتتمثل أهمية وفائدة التسجيل الجديد بأنه محاولة جادة لعرقلة السيطرة والمصادرة للأراضي من قبل الاحتلال الإسرائيلي، ومن ثم يكون رادعاً للزحف الاستيطاني الذي ينتشر يوماً بعد يوم، من خلال استغلال الشركات والجمعيات الإسرائيلية للتشريعات النافذة، وخاصة وضع اليد على الأراضي غير المسجلة الذي شرع في مجلة الأحكام العدلية التي نظمت أحكامه في المواد 1660 - 1675، وكذلك الأراضي المحلولة، وكان لعدم تسجيل الأراضي الأثر السلبي على الوضع القانوني للأراضي الفلسطينية، فكثير من الأراضي الفلسطينية تم السيطرة عليها عن طريق وضع اليد عليها من قبل المستوطنين، وما زال هذا الوضع مستمراً حتى الآن، كما أن عدم خضوع الأراضي لنظام التسجيل زاد من حدة استغلال ذلك لدى ضعفاء النفوس في تسريب الأراضي للاحتلال الإسرائيلي، عن طريق بيعها بوكالات دورية، وعطف وكالات على أخرى إلى حين وصولها للمستوطنين.

المطلب الثاني: نطاق التسجيل الجديد.

سنوضح في هذا المطلب المقصود بنطاق التسجيل الجديد في فرعه الأول، وفي فرعه الثاني أنواع الأراضي التي تدخل في نطاق التسجيل الجديد.

● الفرع الأول: المقصود بنطاق التسجيل الجديد: يقصد

المبحث الثاني

إجراءات التسجيل الجديد

جاء قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964، والتعديلات التي طرأت عليه وفقاً للأوامر العسكرية رقم (448 لسنة 1971)، و(1034 لسنة 1982)، و(1060 لسنة 1983)، و(1145 لسنة 1985)، و(1392 لسنة 1993)، و(1464 لسنة 1999)، موضحة للإجراءات القانونية الواجب اتباعها لتحويل الأموال غير المنقولة من أراضٍ غير مسجلة في دوائر الطابو إلى مسجلة فيها، بوساطة التسجيل الجديد، ومن هنا سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، الأول: نبحث فيه إجراءات التسجيل، والثاني: نبحث فيه الاعتراض على طلب التسجيل الجديد.

المطلب الأول: إجراءات التسجيل الجديد أمام دائرة تسجيل الأراضي.

تتمثل إجراءات التسجيل الجديد بمجموعة من الإجراءات التي نصّ عليها القانون رقم 6 لسنة 1964، بصريح العبارة في المواد 4 - 6، وكذلك الأوامر العسكرية المشار إليها في هذا الشأن، وقبل الخوض في تفصيل الإجراءات أمام دائرة تسجيل الأراضي، سنوضح الدائرة المختصة بالسجيل الجديد، ومن له الحق في طلب تقديم الطلب، ولهذا سنقسم هذا المطلب إلى فرعين: نخصص الفرع الأول لتوضيح الدائرة المختصة بالمعاملة التسجيل الجديد ومن له الحق في تقديمها، وفي الفرع الثاني سنوضح الخطوات الإجرائية أمام دائرة تسجيل الأراضي.

● الفرع الأول: الدائرة المختصة في معاملة التسجيل الجديد، والأشخاص الذين يحق لهم تقديم الطلب. وفقاً للوضع الفلسطينية، وتقسيم المناطق إلى (أ، ب، ج) في اتفاقية أوسلو، تختلف الدائرة المختصة من منطقة إلى أخرى، ففي مناطق (أ، ب) تكون دوائر التسجيل والتي تسمى (بدوائر الطابو) التابعة لسلطة الأراضي الفلسطينية هي المختصة بالإجراءات، أما في مناطق (ج) التي تخضع للسيطرة الإسرائيلية تكون دوائر تسجيل الأراضي التابعة للإدارة المدنية الإسرائيلية هي المختصة، وبقطع النظر عن التبعية الإدارية لدوائر التسجيل فإن كلاهما يتبع في الإجراءات ما نصّ عليه القانون 6 المطبق سنة 1964 وتعديلاته، كما أن الدائرة المختصة مكانياً هي الدائرة التي يتبع لها العقار المطلوب تسجيله، فإذا كان العقار المطلوب تسجيله يقع في محافظة رام الله ضمن المناطق (أ، ب)، تكون دائرة تسجيل رام الله هي المختصة في استقبال طلب التسجيل الجديد والنظر فيه، أما إذا كان العقار المطلوب تسجيله يقع في محافظة رام الله وضمن المناطق المصنفة (ج)، فتكون دائرة أراضي بيت إيل التابعة للإدارة المدنية الإسرائيلية هي المختصة⁽¹⁰⁾.

ولتقديم طلب التسجيل الجديد، يجب أن يستند طالب التسجيل في حقه الذي يرغب في تسجيله إلى أسباب التملك الواردة في الإرادة السنوية، الصادرة في العام 1308 الهجري، والمعدلة للمادة 78 من قانون الأراضي المعدل لسنة 1858، وهي الشراء، والانتقال من مورث له، والتفويض من طرف الميري، حيث تعتبر هذه الأسباب الأمر الفاصل في التسجيل من عدمه، فعلى طالب التسجيل أن يستند إلى أحد وجوه التصرف إما لجهة الانتقال، أو التفرغ من آخر، أو

الأراضي من دوائر ضريبة الأملاك، فلا تعتبر سند ملكية بل قرينة عليها، وهذا ما ذهب إليه اجتهادات محكمة النقض الفلسطينية في العديد من قراراتها، نشير منها إلى القرار رقم 617/2011، والذي جاء فيه «ولما كان موضوع الدعوى منع معارضة في حقوق ملكية وتصرف، وقد استند المدعي في دعواه (الملكية) إلى إخراج قيد ضريبة المالية، ولما كان هذا المبرر لا يعد سند للملكية، بل هو مجرد قرينة على التصرف يجوز إثبات عكسه»⁽⁶⁾. وبالنظر إلى الوضعية الفلسطينية فإن الأراضي سواء الخاضعة أم غير الخاضعة لنظام التسجيل تخضع لمرجعيتين إداريتين، أولاهما للسلطة الوطنية الفلسطينية، وثانيهما للإدارة المدنية الإسرائيلية في الضفة الغربية، فوفقاً لاتفاقية أوسلو عام 1994 فقد قسمت الضفة الغربية إلى مناطق (أ، ب، ج)، فالسلطة الوطنية الفلسطينية مسؤولة إدارياً وأمنياً في مناطق (أ)، التي تمثل ما نسبته 18% من مساحة المناطق الفلسطينية، وإدارياً في مناطق (ب) التي تمثل ما نسبته 21%، أما مناطق (ج) التي تشمل ما نسبته 61% فخاضعة أمنياً وإدارياً للإدارة المدنية الإسرائيلية⁽⁷⁾. وتبلغ نسبة الأراضي الخاضعة لنظام التسجيل في مناطق (أ) 41%، وفقاً لتقرير مكتب تنسيق الشؤون الإنسانية التابع لهيئة الأمم المتحدة (OCHA) في عام 2009، وفي مناطق (ب) 22%، وجميع الأراضي الخاضعة لنظام التسجيل العقاري حتى نهاية العام 1967 هو 30%⁽⁸⁾. وهذا يعني أن معظم الأراضي غير الخاضعة لنظام التسجيل تكون خاضعة إدارياً لسلطة الإدارة المدنية الإسرائيلية، الأمر الذي يحتم تقديم طلب التسجيل الجديد حتى تنتج آثاره القانونية أمام دائرة تسجيل الأراضي التابعة للإدارة المدنية الإسرائيلية، أما في مناطق (أ، ب) فيكون طلب التسجيل الجديد أمام دائرة تسجيل الأراضي الفلسطينية.

وتجدر الإشارة هنا، إلى أن دائرة التسجيل التابعة للإدارة المدنية الإسرائيلية، لا تقبل طلب التسجيل الجديد في كل الأحوال، فإذا كانت الأرض بمحاذاة المستوطنات، أو طرق تؤدي إلى المستوطنات فإن طلب التسجيل إن لم يرفض يبقى في الدائرة دون أية حركة عليه. لكن في الآونة الأخيرة أصبح بإمكان المواطنين القيام بإجراءات التسجيل الجديد أمام دائرة تسجيل الأراضي الفلسطينية لأراضٍ كائنة في مناطق (ج)، وذلك بغية تسجيلها وتثبيت الحق فيها⁽⁹⁾. لكن السؤال الذي يطرح نفسه هنا ما مدى تأثير هذا التسجيل من الناحية القانونية والسياسية؟ فمن الناحية القانونية، فإنه وفقاً للإجراءات المتبعة في قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها، والتي يطبقها أيضاً الاحتلال الإسرائيلي في دوائر التسجيل التابعة للإدارة المدنية، فإن التسجيل هنا يكون سليماً من الناحية القانونية، وذلك لأن أحد إجراءات التسجيل هو النشر في صحيفتين محليتين لإتاحة المجال للاعتراض لمن له حق في ذلك، ومن ثم فإن عدم اعتراض الاحتلال الإسرائيلي أو المستوطنين خلال المدة المتاحة، وهي 15 يوماً من تاريخ النشر، يسقط حقهم في الاعتراض بعد هذه المدة، وعليه نرى تطبيق النص على سكان الضفة الغربية من هذه الناحية، بقطع النظر عن هويتهم، الأمر الذي تتبعه أيضاً سلطات الاحتلال الإسرائيلي من خلال معاملات التسجيل الجديد التي تجري بأسماء مستوطنين أو جمعيات يهودية، وتنشر بالصحف، ولا يستطيع الفلسطينيون الاعتراض عليها إما لعدم تمكنهم من الوصول إلى الدائرة، أو لمنعهم أمنياً أصلاً.

بتسجيل الأرض في نظام السجل العقاري.

- سادساً: الدائنون: يجوز للدائنين بديون مستحقة في ذمة مالك الأرض، والحاصلين على حكم قضائي بتنفيذ الديون، القيام بإجراء التسجيل الجديد للأراضي التي يملكها المالك المدين، بغية التنفيذ عليها وتحصيل ديونهم، وهذا ما صرحت به نص المادة 111 من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، يجوز حجز وبيع أموال المدين غير المنقولة الجائز حجزها قانوناً وفاءً لدين محكوم به، أو مربوط بسند واجب التنفيذ ولو لم تكن مسجلة في دوائر التسجيل، على أن تراعى الشروط الآتية:

أ. أن يطلب الدائن إلى دائرة الأراضي تسجيل الأموال غير المنقولة باسم المدين.

ب. أن تقيد دائرة تسجيل الأراضي الطلب في سجل خاص بعد أن يقدم لها الدائن صورة مصدقة من الحكم، أو السند الذي بيده، وأية أوراق أو سندات أخرى يطلبها مدير الأراضي مع دفع الرسوم الواجبة..).

● الفرع الثاني: الخطوات الإجرائية للتسجيل الجديد: تتمثل خطوات التسجيل الجديد بمجموعة من الإجراءات الإدارية، والقانونية، والفنية التي يجب اتباعها، وفقاً لنصوص القانون النافذ، ومن هذه الإجراءات ما يقوم به طالب التسجيل قبل تقديم الطلب المختص، وهو ما يسمى بالإجراء التمهيدي، وأيضاً ما تقوم به الدائرة المتخصصة. وبنفس هذه الإجراءات وفقاً لما هو معمول به في دوائر تسجيل الأراضي الفلسطينية، وأيضاً دوائر التسجيل التابعة للإدارة المدنية الإسرائيلية، وفق بندين كما يأتي⁽¹⁴⁾:

◆ البند الأول: الإجراء التمهيدي لعملية التسجيل الجديد: الذي يأتي بعد أن يتأكد طالب التسجيل الجديد أن أرضه لا يوجد فيها تسجيل سابق، سواء في سجلات بريطانية أم أردنية، بمعنى أنها غير خاضعة للتسجيل، وإذا كانت خاضعة للتسجيل ولها سجل قديم تالف غير واضح المعالم، فلا يلزم في هذه الحالة إجراء تسجيل جديد، بل القيام بإجراء القيد الجديد وفقاً لقانون سجلات الأراضي لسنة 1944. ويتمثل الإجراء التمهيدي في إعداد مخطط مساحة من قبل مساح مرخص للأرض المطلوب تسجيلها، يبين من خلاله مساحة الأرض، وحدودها، وكل ما يتعلق بها، إضافة إلى تقرير كشف من المساح ذاته مع ضرورة تصديق المخطط المعد من قبل البلدية، أو المجلس القروي، إذا كانت داخل حدود البلدية أو المجلس القروي، وإذا كانت خارج تلك الحدود فيستلزم تصديقها من الحكم المحلي، إضافة إلى تصديق البلدية أو المجلس القروي، وعلى سبيل المثال إذا كانت الأرض المطلوب تسجيلها في مدينة بيت لحم فيجب تصديق مخطط المساحة المعد لها من قبل بلدية بيت لحم في حال كانت داخل حدودها، وإذا كانت خارج حدودها فيجب تصديق المخطط من البلدية، وكذلك من قبل وزارة الحكم المحلي في محافظة بيت لحم.

وتجدر الإشارة إلى أن بعض دوائر تسجيل الأراضي، سواء التابعة منها لسلطة الأراضي الفلسطينية أم للإدارة المدنية الإسرائيلية، تطلب إضافة لما سبق تصديق المالكين المجاورين لقطعة الأرض المطلوب تسجيلها، ونرى هنا عدم منطوقية هذا الطلب، لأن توقيع المجاورين الذي سيعتمد هو التوقيع على محضر الكشف

التفويض من المأمورين، وحيث إن ادعاء طالب التسجيل بالتصرف فقط دون الاستناد لأي سبب ما، فإن ادعاءه والحالة هذه يكون غير مستند إلى أي طريق من الطرق المشار إليها، وفي هذا قضت اللجنة الاستئنافية لتسجيل الأموال غير المنقولة في قرار لها رقم 141/ق/2009⁽¹¹⁾. أما فيما يتعلق بالأشخاص الذين يحق لهم تقديم طلب التسجيل الجديد فهم يتمثلون بكافة الأشخاص ذوي الصفة كما يأتي:

- أولاً: المالك للأرض في أراضي الملك: سواء أكان المالك شخصاً واحداً، أم مالكاً على الشيوع كالوريث مثلاً، فيحق لأي مالك على وجه الشيوع تقديم طلب التسجيل الجديد لتسجيل الأرض في نظام السجل العقاري، وتحويلها إلى طابو، ونشير هنا إلى أنه إذا تقدم أحد الشركاء لتسجيل الأرض، فيكون التسجيل باسمه واسم من يشاركه في الملكية، حيث لا يجوز أن يقتصر طلب التسجيل على أن يتقدم أحد الشركاء بطلب لتسجيل حصته الشائعة من العقار، بل يجب عليه أن يشمل حصته، وحصص الشركاء الآخرين، والسبب في ذلك هو أن التسجيل الجديد يتعلق بالعقار ذاته، وليس بالحصص، وهذا ما يفهم من نص المادة الثانية من قانون رقم 6/1964.

- ثانياً: المتصرف في الأراضي الأميرية: بحيث يحق لمن يتصرف بأرض أميرية غير خاضعة لنظام السجل العقاري، أن يتقدم بطلب لدى الدائرة المتخصصة بتسجيل أرضه، ونؤكد هنا أن ما يتم تسجيله باسم طالب التسجيل هو حق التصرف، وليس حق الملكية كما في أراضي الملك، لأن الملكية في الأراضي الأميرية تبقى للدولة، وما ينطبق على أراضي الملك ينطبق على الأراضي الأميرية فيما إذا كان حق التصرف قائماً على وجه الشيوع بين عدة أشخاص.

- ثالثاً: الموصى له بعقار: إذا كان الموصى به عقاراً فلا تنتقل ملكية العقار إلى الموصى له، إلا إذا تم تسجيل الوصية في دائرة التسجيل⁽¹²⁾، وفي الأراضي غير الخاضعة لنظام التسجيل لا يمكن تسجيل الوصية في دوائر ضريبة الأملاك ليتملك ما أوصى له، لأن دائرة ضريبة الأملاك ليست بالجهة المتخصصة لتنفيذ وتسجيل الوصايا، بل يتوجب على الموصى له إذا أراد ما أوصى له به، أن يقوم بإجراءات التسجيل الجديد بناءً على الوصية المكتوبة التي يحوزها، وبخلاف ذلك فلا يستطيع تسجيل الوصية إطلاقاً.

- رابعاً: متولي الوقف: حيث يجوز لمتولي الوقف، سواء في الأوقاف الخيرية أم الأوقاف الذرية، أن يتقدم بطلب تسجيل جديد لعقار الوقف، أما إذا لم يوجد المتولي في الأوقاف الخيرية فإن وزارة الأوقاف تتولى ذلك كونها الجهة المسؤولة عن إدارة الوقف، وذلك وفقاً لأحكام المادة الثالثة والسادسة من قانون الأوقاف رقم 26 لسنة 1966 الساري في الضفة الغربية.

- خامساً: صاحب حق المغارسة: والمغارسة عقد بين صاحب أرض وعامل ليغرس له أرضه بشجر معين من عنده، على أن يكونا شريكين في الأرض والشجر بنسب معلومة، كالنصف أو الثلث ونحوهما إذا بلغ الشجر قدراً معيناً من النماء قبل أن يثمر. وتسمى أيضاً المناصبية، لأن الشجيرات عند غرسها تسمى نصيباً⁽¹³⁾. ومن هذا التعريف ومن كون المغارس هو شريك في الأرض، وفقاً للاتفاق الذي قام بينه وبين المالك، أو صاحب حق التصرف في الأراضي الأميرية، يجوز له أن يتقدم بطلب لدى دائرة التسجيل المتخصصة

إلى الحكم المحلي إذا كانت الأرض خارج حدود البلدية، أو المجلس القروي، وكذلك موقع من قبل الجيران ومصدق من قبل دائرة المساحة، إضافة إلى تقرير كشف المساح وتقرير المعاملة. علماً بأن دوائر تسجيل الأراضي التابعة للإدارة المدنية الإسرائيلية تطلب (12) نسخة إضافة إلى قرص مضغوط.

4. شهادة المختار والأعيان، وذلك للإفادة بأن طالب التسجيل هو المالك للأرض أو المتصرف بها، وكذلك كيف آلت الملكية، أو حق التصرف له، والمدة الزمنية التي يشغلها طالب التسجيل في الأرض. وفي حال رفض المختار إعطاء شهادة لدعم الطلب يلحق بدلاً من الشهادة تصريحاً من مقدم الطلب، يفصل فيه بأنه توجه إلى المختار للحصول على شهادة منه فرفضه (18)، وأرى هنا أن طلب شهادة من المختار حالياً ليس في مكانه، لأن نظام المخاتير قد أنهى من سلم التنظيمات الإدارية المعمول بها في فلسطين، وأن غالبية القرى والمدن في الوقت الحاضر تخلو من اسم المختار، لكن في بعض الأحيان يحل محله كبير المنطقة، أو القرية، أو الحارة الذي تعينه وزارة الداخلية (19).

5. جميع إثباتات الملكية أو حق التصرف (إخراج قيد، الوكالات الدورية، حصور الإرث، اتفاقيات البيع الخارجية، عقد بيع التسوية (إن كانت القطعة مشمولة بأعمال التسوية التي لم تنته بعد)، قرارات المحكمة وعقود البيع.

6. إذن شراء إن كان طالب التسجيل من حملة الهوية الزرقاء، أو أي جنسية دولة أجنبية، أو عربية، وكذلك الشركات والبلديات والجمعيات، وهذا الإجراء أقرته الجهات المتخصصة تجنباً لعملية تسريب الأراضي.

7. صور هويات الأطراف، أو جوازات سفرهم.

8. براءة ذمة مالية سارية المفعول، صادرة عن دائرة ضريبة الأملاك، تفيد أن الأرض المطلوب تسجيلها غير مستحق عليها أية ضرائب لدائرة ضريبة الأملاك.

9. وأيضاً براءة ذمة من البلدية سارية المفعول إن كانت القطعة داخل حدود البلدية، ولا يطلب ذلك من المجالس القروية والمحلية، تفيد عدم وجود ضرائب ومستحقات لصالح خزينة البلدية على الأرض المطلوب تسجيلها.

10. إقرار عدلي بأن القطعة غير مباعة، أو مرهونة، أو محجوزة، وأنه لم يسبق تسجيلها.

11. تصريح مشفوع بالقسم لرفع التباين في اسم المورث، أو طالب التسجيل، أو البائع، بالإضافة إلى شهادة مجلس قروي أو بلدي تفيد أن اسم طالب التسجيل هو المالك أو المتصرف، ولا يوجد شخص آخر يحمل نفس الاسم.

- ثالثاً: الإعلان في الصحف والتعليق: وفقاً لنص المادة الرابعة من قانون رقم 6/1964 (على مأمور التسجيل عند ورود طلب تسجيل أموال غير منقولة لم يسبق تسجيلها أن يعلن بصورة واضحة تفاصيل ذلك الطلب في صحيفة، أو صحيفتين محليتين، وفي مكان بارز في القرية التابعة لها تلك الأموال على نفقة صاحب العلاقة، وأن يدعو فيه كل من له اعتراض على هذا الطلب أن يتقدم به إلى مأمور التسجيل المختص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر الإعلان في الصحف). ويتوجب على مدير دائرة

الذي يجب أن يحوي توقيع من ليس لديه أي اعتراض من الجيران الحاضرين لعملية الكشف، وسنفضل هذه الخطوة لاحقاً.

♦ البند الثاني: إجراءات التسجيل الجديد أمام دائرة التسجيل المتخصصة. وتمثل تلك الإجراءات بعد الإجراء التمهيدي بما يأتي:

- أولاً: التصديق للمخطط من قبل دائرة المساحة: ودائرة المساحة هي إحدى دوائر سلطة الأراضي الفلسطينية، وكذلك إحدى الدوائر التابعة للإدارة المدنية الإسرائيلية في شؤون الأراضي، ويكون من مهماتها تفحص جميع معاملات التسجيل الجديد في الضفة الغربية، وتدقيق المساحات في مخطط المساحة الذي أعد لغرض التسجيل الجديد (15). ونشير إلى أن المخططات تقدم إلى دائرة المساحة التي تقع الأرض في نطاقها، بغرض فحص تلك المخططات المساحية والملكيات، حيث تعطىها دائرة المساحة المركزية في سلطة الأراضي ختماً أولياً وترميزاً بـ (م.م) أي معاملة مساحة.

- ثانياً: تقديم الطلب لدى دائرة تسجيل الأراضي: وهنا يبدأ دور دائرة الأراضي المتخصصة في الخطوات الإجرائية المتعلقة بها لإتمام المعاملة، حيث يقدم الطلب إليها من قبل طالب التسجيل أو وكيله، ويجب أن يكون الطلب مستوفياً لشروطه التي تتمثل بتعبئة النموذج المعد من قبل دائرة التسجيل لهذا الغرض، كما يجب أن يرفق في الطلب وفقاً لما تطلبه دوائر التسجيل ما يأتي (16):

1. إخراج شهادة قيد مالية للأرض المسجلة في دائرة ضريبة الأملاك، ويقصد بشهادة القيد وثيقة تصدر من دائرة ضريبة الأملاك في الأراضي غير الخاضعة لنظام السجل العقاري (17)، وهذه الوثيقة كما ذكرنا سابقاً ليست دليلاً قاطعاً على الملكية، بل كل ما تقيد به أن الاسم المسجل في شهادة القيد كان أو لا زال يدفع ضريبة للدولة عن هذه الأرض، كما أنها لا تمثل المساحة الفعلية في معظم الأحيان للأرض المطلوب تسجيلها، فعلى سبيل المثال: تكون المساحة المذكورة بشهادة القيد دوناً واحداً، بينما فعلياً تكون بأن طالب التسجيل يستحوذ على عشرة دونات، وأرى أن السبب الحقيقي في هذا التباين يعود إلى أيام العهد العثماني، بموجب قانون الطابو لسنة 1861، والذي بموجبه أجبر المواطنون على تسجيل ما بحوزتهم من أراضٍ مقابل إعطاء سند رسمي لهم بذلك، بغية تقدير الضريبة بناءً على ما يملكه المواطنون من أراضٍ، ولهذا السبب كان المواطنون وتجنباً لدفع الضريبة العالية لا يقرّون بالمساحة الفعلية للأراضي التي يملكونها، بل يقرّون بمساحة أقل من الفعلية.

2. إخراج قيد تسوية غير منتهية، ومخطط موقع للأراضي التي شملتها أعمال التسوية والتي لم تنته بعد، في حال كانت الأرض المطلوب تسجيلها قد بدأت فيها أعمال التسوية ولم تنته، ويعود تسمية الأراضي غير منتهية التسوية إلى العهد الأردني في محافظات الضفة الغربية قبل العام 1967، حيث بدأت الحكومة الأردنية آنذاك بأعمال تسوية لم تكتمل بسبب حرب عام 1967، وانسحاب الفريق الأردني من الضفة الغربية، ويقع مثل هذا النوع من الأراضي في مدينة نابلس وقراها الشرقية.

3. خمس نسخ من مخطط المساحة الذي سبق تبيانه في الإجراء التمهيدي مصدق من قبل البلدية أو المجلس القروي، إضافة

الجديدة، بتاريخ 2/9/2008، وتعليق الإعلان في مجلس محلي عجول المدة القانونية، الأمر الذي يعني أن طالب التسجيل قد حقق جميع ما تتطلب المادة (4)، أما المادة (5) التي تنص على أنه بانقضاء مدة الإعلان يتم إجراء الكشف على قطعة الأرض موضوع طلب التسجيل، للتحقق من جهة التصرف وأسبابه، وسماع جميع الاعتراضات، وتنظيم محضر يوقعه من المجاورين وأهل الخبرة، يبين فيه تفاصيل الأموال غير المنقولة وواقع الحال، وأن يرفق التقرير بمخطط دقيق لمعرفة حدود الأرض ومساحتها، الأمر الذي يتضح بتحقيق جميع ما تطلبه هذه المادة. إن قرار اللجنة البدائية برد الاعتراض المقدم من قبل المستأنف جاء متفقاً والقانون، كون هذا الاعتراض قدّم بعد مدة تجاوزت الست سنوات على نشر الإعلان، كما أن قرار اللجنة البدائية بتسجيل كامل قطعة الأرض رقم 1463، حوض رقم 3، موقع فناعه من أراضي قريه عجول قضاء رام الله، باسم طالب التسجيل، بمساحة ستحدد بعد تصديق المخططات واستيفاء الرسوم، جاء موافقاً للأصول والقانون، لأن المادة 1248 من مجلة الأحكام العدلية السارية المفعول قد عدت أسباب التملك، ومنها النقل من مالك إلى آخر، وهي الطريقة التي يملك بها طالب التسجيل هذه الأرض وفق تسلسل واضح لا لبس فيه، إذ إنه ثابت من الأوراق أن الأرض كانت مسجلة وفق إخراج القيد باسم عوده عبد المجيد عثمان، وأن جميع وراثته كما هم مسجلين في حجة حصر الإرث رقم 31/171/77، قاموا بالتنازل والبيع بموجب وكاله دورية 5381/2008 عدل رام الله، بتاريخ 5/5/2008، إلى عوض محمود علي بواطنه، والذي بدوره أوكل المحامي موسى بدوان ليقوم بالتنازل والبيع إلى طالب التسجيل نزار بدوان، بموجب وكالة دورية 5482/2008 عدل رام الله، بتاريخ 6/5/2008، وقد صدرت العديد من القرارات لمحكمة النقض الفلسطينية، ونذكر منها القرار نقض مدني رقم 106/2010، الصادر بتاريخ 12/6/2011، (أنّ المستفيد من الوكالة الدورية يملك الحق في تقديم طلب لدائرة تسجيل الأراضي، لتنفيذ وراثته حتى ولو لم يكن العقار مسجلاً في سجلاتها، عملاً بأحكام القانون رقم 6 لسنة 1964، المتعلق بتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها، لهذا فإن ما توصلت إليه اللجنة البدائية برد الاعتراض وقبول تسجيل الأرض باسم طالب التسجيل واقع في محله نقرها عليه»⁽²²⁾.

- رابعاً: الكشف الميداني على الأرض المطلوب تسجيلها: بعد مرور فترة الخمسة عشر يوماً من الإعلان في الصحيفة، والإعلان في الأماكن العامة، وبعد أن يوثق مدير التسجيل الاعتراضات التي وردت على معاملة التسجيل الجديد حسب الأصول، يتم تحديد موعد للكشف على القطعة وتبليغ الجيران به وفق الأصول، بحيث يخرج في الموعد المحدد مأمور التسجيل أو من ينوبه، ومقدم الطلب أو من يمثله، والمعترضون أو ممثلوهم، والمسؤول عن الأملاك الحكومية (مدير أملاك الدولة)، وكذلك الجيران أو المختار، ومدير دائرة المساحة، ومدير دائرة ضريبة الأملاك، ورئيس المجلس القروي أو البلدي، أو من ينوب عن من ذكروا. وخلال الكشف ينظم محضر من قبل مدير دائرة الأراضي، أو من ينوبه، ويسأل مأمور التسجيل طالب التسجيل عن كيفية أيلولة الملكية في القطعة، كما يوجه إلى المختار ثمانية أسئلة على النحو الآتي⁽²³⁾:

◀ كيف آلت الملكية لطالب التسجيل؟

التسجيل وعلى نفقة طالب التسجيل أن ينشر إعلان طلب التسجيل الجديد في صحيفة، أو صحيفتين محليتين، حيث أعطت المادة أعلاه الخيار لمدير دائرة التسجيل الطلب من طالب التسجيل إما النشر في صحيفة واحدة أو صحيفتين، ويلاحظ هنا أن بعض دوائر التسجيل في العادة تطلب النشر في صحيفتين، مثل دائرة تسجيل أراضي رام الله، وبعضها الآخر مثل دائرة أراضي نابلس تطلب النشر في صحيفة واحدة، أما الدوائر التي تتبع الدائرة المدنية الإسرائيلية فتطلب فقط النشر في صحيفة واحدة، ونشير هنا إلى أن الإعلان في الصحف المحلية غالباً ما يكون لدى صحيفة الأيام أو الحياة، ولعل الهدف من هذا الإجراء هو إتاحة المجال لكل من يدعي أي حق على الأرض المطلوب تسجيلها، كأن يكون المدعي وريثاً، أو شريكاً، أو مشترياً للأرض، أن يتقدم باعتراضه على معاملة التسجيل الجديد إلى دائرة تسجيل الأراضي المختصة بالمعاملة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ النشر، كما وأنه إضافة إلى النشر في الصحيفة يطلب عادة مدير دائرة التسجيل من طالب التسجيل النشر والإعلان أيضاً في مكان بارز في القرية، أو الحي الذي تقع فيه الأرض المطلوب تسجيلها، وغالباً ما يتم الإعلان في المسجد، أو في النوادي والأماكن الأخرى التي يتجمع فيها المواطنون، وقد قضت اللجنة الاستئنافية لتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في قرارها رقم 153/ق/2010، على أنه «وبالرجوع إلى البند الثالث من لائحة الاستئناف، والذي يطعن المستأنف في أن الإعلان عن طلب التسجيل لم يتم تعليقه في مكان بارز في القرية التي تقع بها قطعة الأرض المراد تسجيلها، حيث لم يحرر محضر تعليق الأمر المخالف للمادة 4 من القانون رقم 6 لسنة 1964، وبالرجوع للمادة المذكورة فإنها تنص (على مأمور التسجيل عند ورود طلب تسجيل أموال غير منقولة لم يسبق تسجيلها أن يعلن بصورة واضحة تفاصيل ذلك الطلب في صحيفة أو صحيفتين محليتين، وفي مكان بارز في القرية التابعة لها تلك الأموال على نفقة صاحب العلاقة، وأن يدعو فيه كل من له اعتراض على هذا الطلب أن يتقدم به إلى مأمور التسجيل المختص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر الإعلان في الصحف)⁽²⁰⁾».

وأرى في الوسيلة الأخيرة، وهي الإعلان في مكان بارز عن الأرض يحقق الهدف المنشود أكثر من وسيلة النشر في الصحف المحلية التي تتفاوت نسب الاطلاع عليها من قبل المواطنين، وفي استطلاع نفذه مركز القدس للإعلام والاتصال، ونشر خلال بيان صحفي رقم 65 تشرين أول عام 2008، أن نسبة 43.7% لا يتابعون الجريدة إطلاقاً⁽²¹⁾. كما أن الاعتراض يجب أن يقدم في المدة المسموح بها، وفقاً لنص المادة الرابعة من قانون رقم 6/1964، ولا يقبل أي اعتراض بعد المدة المحددة، وفي هذا قضت اللجنة الاستئنافية لتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في قرارها رقم 74/ق/2008، على أنه «إننا وبالرجوع إلى القانون رقم 6 لسنة 1964، المتعلق بالتسجيل الجديد فإننا نجد أن القانون قد حدد شروط وطلبات معينه عند دراسة طلب التسجيل المحدد كما ورد في المواد 4 و5، فالمادة 4 قد أوجبت على طالب التسجيل الإعلان في الجريدة وفي مكان بارز بالقرية التابع لها، الأموال المطلوب تسجيلها، ودعوة كل من له اعتراض أن يتقدم باعتراضه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإعلان، ومن خلال أوراق الملف فإن الإعلان قد تم نشره في جريدة الحياه

الأرض خاضعة لنظام التسجيل العقاري، وتسجل كافة التصرفات القانونية الواردة عليها، من عقود إيجار ورهن ومزارعة... الخ. ويكون لشهادة التسجيل قوة سند التسجيل الناتج عن عملية التسوية، ولا يمكن بعد هذه الخطوات الطعن في شهادة التسجيل، حيث يكون لها القوة المطلقة في الإثبات، كونها أصبحت في نظام السجل العقاري الذي لا يمكن دحض قوته القانونية، ولا يطعن فيه إلا بالتزوير، وهذا ما نصت به المادة 8 من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها 6/1964، في فقرتها ج على أنه (إذا تم التسجيل في قيود دائرة التسجيل، فيعتبر السند الصادر عنها وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم...) وفي هذا قضت محكمة التمييز الأردنية قراراً لها رقم 459/1981، أنه « يتضح من نص المادة (8/ج) من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6)، لسنة 1964، أن القانون قد حصر حق الادعاء بالطعن بسند التسجيل الصادر، تطبيقاً لأحكام هذا النص إذا كان هذا الادعاء مستنداً إلى أحد الأسباب المذكورة، وهي الغياب، أو الجنون، أو العته، أو القصر، وتكون الدعوى المستندة على سبب آخر غير الأسباب المذكورة غير مقبولة»⁽²⁵⁾.

وفي النهاية، نرى أن الحجية التي أعطهاها المشرع على شهادة التسجيل الجديد، هي حجية مطلقة أيضاً في حال تم إعلان التسوية في المنطقة التي تم فيها التسجيل الجديد لتلك الأرض، حيث يقدم المالك شهادة التسجيل الجديد لمكتب التسوية، وتعتبر دليلاً كاملاً وقاطعاً على الملكية، الأمر الذي يستبدل فيه شهادة التسجيل بسند للتسجيل نتيجة للتسوية، كما أن التسجيل الجديد يعتبر كاشفاً للملكية، ولحق التصرف وغير منشيئ لهما، إذ إن الملكية لولا ثبوتها لطالبها لما تم تسجيلها باسمه، وتكون شهادة التسجيل كما ذكرنا حجة على الكافة، وفقاً لنص المادة 6 من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها، ويسري أثر التسجيل بحق الغير، فلو افترضنا أن العقار الذي تم تسجيله مشغول بمستأجر، فإن هذا المستأجر سيواجه المالك الجديد، وكذلك المرتهن إن وجد، وهذا ما ذهب إليه القضاء الفلسطيني زمن الانتداب البريطاني، حيث قررت المحكمة العليا بصفحتها الحقوقية في القرار رقم 49/1933 «، أن التسجيل في الطابو كاشف عن الحق وليس منشئاً له»⁽²⁶⁾.

المطلب الثاني: الاعتراض على معاملة التسجيل الجديد.

ذكرنا أنه في حال وجود اعتراضات على معاملة التسجيل الجديد، فإن المعاملة بعد تصديقها من قبل دائرة الأملاك والمساحة، تحوّل إلى لجنة الاعتراضات للبت فيها، وسنفضل موضوع الاعتراض على معاملة التسجيل وفق فرعين، الأول: نخصه إلى تشكيل لجنة الاعتراضات وصلاحياتها في البت بالاعتراضات، والثاني: نخصه لاستئناف قرار لجنة الاعتراضات.

الفرع الأول: تشكيل لجنة الاعتراضات وصلاحياتها: نصت المادة السادسة من القانون رقم (6)، لسنة 1964، بصريح العبارة أن لجنة التسجيل الجديد تتشكل كما يأتي:

1. تُشكل في كل من المحافظات والألوية والأقضية لجنة برئاسة المحافظ، أو مساعده، أو المتصرف، أو القائم مقام، وعضوية المحاسب، وأمور التسجيل، كل منهم في مقاطعته للنظر

◀ هل تم الإعلان الخاص بالمعاملة أم لم يتم؟

◀ هل اعترض أي شخص على الإعلان؟

◀ هل هناك أي تعد على المجاورين أو المرفق العام؟

◀ ما هو نوع الأرض هل هي ملك أم أميرية؟

◀ هل يوجد على القطعة مبيعات، رهونات، حجوزات، أو أي حق للغير؟

◀ هل هناك تسجيل سابق للقطعة من قبل أي شخص آخر؟

◀ هل لديه أي مانع من تسجيل القطعة باسم طالب التسجيل؟

وفي حال لم يحضر الجيران، أو المختار، أو أي منهم للجولة، أو رفضوا التوقيع على التقرير، يذكر كاتب المحضر ذلك وسبب عدم الحضور، أو أسباب الرفض إذا أعطيت، ويكون على رقبة الأرض مأمور التسجيل، وطالب التسجيل أو وكيله، بالإضافة إلى ممثل عن دائرة ضريبة الأملاك، وممثل عن دائرة المساحة، وتكون مهمة هذا الأخير تطبيق المخطط على أرض الواقع، من حيث المساحة والحدود، أما وظيفة ممثل ضريبة الأملاك فتتمثل بفحص الأرض إن كانت حكومية أم لا، وإذا كانت مثقلة بالضرائب وغير ذلك، أما وظيفة مأمور التسجيل تتمثل بسؤال الممثلين السابقين عن تطابق المخطط على أرض الواقع، وهل هي حكومية، وأيضاً سؤال المعارضين عن سبب اعتراضهم مع الإثباتات على سبب الاعتراض إن وجدت، ويسأل المجاورين الحاضرين هل هناك تعدي على حدودهم أم لا.

ويثور السؤال هنا، عن حالة التوقيع على المخططات الأولية من قبل المجاورين التي أرسلت إلى دائرة المساحة، وظهر فيما بعد أن هناك خطأ في الحدود؟ هل يكون هذا التوقيع غير قابل للطعن فيه؟ أرى في ذلك، وعلى قدر ما لهذا التوقيع من ضرورة للتصديق على المخططات من قبل الدائرة المعنية، إلا أنه لا يكون توقيعاً نهائياً، إذ إن التوقيع النهائي الذي يؤخذ به هو التوقيع الذي يتم عند الكشف على القطعة بحضور الأطراف المعنية، وبعدها لا يمكن لأحد الاعتراض على الحدود، لأنهم حضروا على رقبة الأرض، وتم سؤالهم عن حدودها. ويوقع على المحضر كل من حضر على رقبة الأرض، ثم تقدر قيمة الأرض، ويحضر طالب التسجيل خلال خمسة أيام من الكشف للتوقيع على القيمة، وفي حال الاعتراض تمدد الفترة يومين آخرين فقط للنظر في الاعتراض، وغالباً ما لا يوافق عليه.

- - خامساً: المصادقة على معاملة التسجيل الجديد من قبل دائرة الأملاك والمساحة: بعد المصادقة عليها يتم تحويل المعاملة إلى دائرة التسجيل، بغية عملية الفرز والتسجيل للأرض التي تقوم بدورها إن لم يكن هناك اعتراضات باستيفاء الرسوم، أما إذا وجدت اعتراضات فتحوّل إلى لجنة الاعتراضات التي سنفضلها لاحقاً، والرسوم المستحقة هي 2% من قيمة الأرض، وفقاً لقرار بقانون رقم 2 / 2012، بشأن تسجيل وانتقال الأراضي، وهذه النسبة مستحقة في مناطق (أ، وب)، وهي المناطق التابعة لسلطة الأراضي الفلسطينية، ويستوفى رسم نسبته 4% في الأراضي التابعة لدوائر تسجيل الأراضي في مناطق (ج)، وهي المناطق الخاضعة للإدارة المدنية الإسرائيلية في الضفة الغربية، وذلك بموجب الأمر العسكري رقم (858)، لسنة 1981⁽²⁴⁾. وبعد استيفاء الرسوم المطلوبة، تصدر شهادة التسجيل في الأرض، وتصيح

الحكومية الذي يتبع حالياً للإدارة المدنية الإسرائيلية، حيث إن مقصد الحاكم العسكري بهذا التعديل كان باعتقاد منه، ومن وجهة النظر الإسرائيلية فإن معظم طلبات التسجيل الجديد تقدم بأراضٍ متروكة أو بأراضٍ يعتبرونها حكومية، وبالتالي سيكون مصير طلب التسجيل الفشل نظراً لاعتراض مسؤول الأموال المتروكة، أو مسؤول أموال الحكومة التابع للإدارة المدنية الإسرائيلية، كما أن قيام الحاكم العسكري بتعديل النصوص المذكورة من القانون الأصلي رقم 6/1964، كان الهدف منه عرقلة إجراءات التسجيل الجديد، وبالتالي عدم تثبيت ملكيات تلك الأراضي لأصحابها الأصليين الفلسطينيين⁽²⁸⁾. غير أن الأمر العسكري رقم 448، لسنة 1971، قد عدل في العام 1982، بموجب الأمر رقم 1034، الذي أعاد تشكيل لجنة التسجيل الجديد من الحاكم الإداري للقضاء، والذي تقع العقارات ضمن منطقته، أو ممثل عنه، أو من يعينه رئيس الإدارة المدنية لهذا الغرض، إضافة لمدير دائرة ضريبة الأملاك، ومدير دائرة تسجيل الأراضي، أو من ينوب عنهم، وبقي هذا الأمر سارياً حتى أيامنا هذه من الناحية القانونية، إذ لا يوجد أي تشريع أو مرسوم عدل عليه، وبالتالي فإن استمرار تشكيل لجان التسجيل الجديد في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية من قاضي صلح، وعضو من دائرة ضريبة الأملاك، وعضو من دائرة تسجيل الأراضي، يعتبر أمراً مخالفاً لصراحة نص المادة 1 من الأمر العسكري رقم 1034، لسنة 1982، حيث يبدو أن هذه اللجان استمرت بالعمل وفقاً للأمر العسكري رقم 448، لسنة 1971، وهو ما اعتبره مخالفة حقيقية في تشكيل لجنة التسجيل الجديد التي تكون عرضة للطعن في تشكيلها، وكذلك في قراراتها، نظراً لعدم قانونية تشكيلها، غير أن الأمر يختلف في تشكيل لجان التسجيل الجديد في دوائر التسجيل التابعة للإدارة المدنية الإسرائيلية، حيث تشكل وفقاً للأمر 1034، فيرأس اللجنة من رئيس الإدارة المدنية، أو من يعينه لهذا الغرض، وعضو من دائرة ضريبة الأملاك، وعضو آخر من دائرة تسجيل الأراضي التابعة للإدارة المدنية الإسرائيلية. كما أرى في سلامة العمل وفقاً للأمر العسكري رقم 1034، لسنة 1982، حيث إن إسناد رئاسة اللجنة لقاضي صلح في الوضع الحالي لم يكن موفقاً، لا سيما وأن هذا القاضي غير متفرغ للنظر في طلبات التسجيل الجديد، بل تسند إليه إضافة لمهمته كقاضي صلح، وهذا من شأنه أن يؤخر الفصل في طلبات التسجيل ويعيق سيرها، إذ أرى ضرورة إسناد هذه المهمة إلى المحافظ الذي سينيغ غيره في هذه المسألة، مع ضرورة أن يكون من ينيب المحافظ قانونياً مختصاً في موضوع الأراضي، وتفريغه لهذا الشأن. ومهما كانت آلية وطريقة تشكيلها، تختص اللجنة البدائية للتسجيل بالنظر في طلب التسجيل الجديد، والتحقق من صحته ومتطلباته، وإصدار القرار المناسب سواءً بالتسجيل إذا كان مستوفياً لشروطه، أو رفضه إذا لم يكن كذلك مع تبرير سبب الرفض، وفي حال وجود اعتراضات على طلب التسجيل فإن اللجنة تنظر في هذه الاعتراضات ومدى جديتها، وتصدر قرارها إما بقبول الاعتراض أو رفضه، كما يكون لهذه اللجنة وفق نص المادة 6 من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة، والتي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964، الحق في إعادة الكشف على الأرض المطلوب تسجيلها، وأيضاً لها الحق في استماع وتفحص البيانات المقدمة التي يدعى طالب التسجيل الملكية، أو حق التصرف بموجبها، ولها أن تقرر بمدى صحتها بالإجماع، أو بالأكثرية، إذ

في معاملات التسجيل، وإصدار القرارات المناسبة بشأنها، ولها حق إعادة الكشف، واستماع البيانات التي تراها، وتكون قرارات اللجنة بالإجماع أو بالأكثرية.

2. إذا لم يقع أي اعتراض على معاملة التسجيل، يقوم مأمور التسجيل بتسجيل الأموال غير المنقولة باسم الطالب وفقاً لقرار هذه اللجنة.

ويتضح من هذا النص أن اللجنة تتكون من رئاسة المحافظ، أو المتصرف، أو القائم مقام، وعضوية المحاسب، ومأمور التسجيل، ويكون قرار اللجنة في الاعتراض بالإجماع أو الأكثرية، أي موافقة الجميع أو اثنين على أن يكون الرئيس منهم، وفي حال لم يرد أي اعتراض لمأمور التسجيل، فعليه أن يقوم بإكمال التسجيل باسم طالب التسجيل الجديد، غير أنه وببعد الاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية، عدل هذا النص بأمر عسكري حمل رقم (448)، سنة 1971، الذي جاء فيه: تستبدل المادة (6) من القانون الأصلي بما يأتي⁽²⁷⁾:

تشكل لجان التسجيل كما يأتي:

- في كل قضاء حسب مدلوله في نظام التقسيم الإداري، رقم 125، لسنة 1965، تنشأ لجنة التسجيل فيما يأتي:

- يكون أعضاء اللجنة: قاضي صلح تقع الأراضي ضمن منطقة اختصاصه، يعينه لذلك قائد المنطقة، ويقوم بمهام رئيس اللجنة، وممثل المسؤول لمقتضى الأمر بشأن ضريبة الدخل وضريبة الأملاك (الضفة الغربية) رقم (28)، لسنة 1967 5727-، ومن تعين لذلك من قبل مدير الأراضي حسب مدلوله في القانون وفي تشريع الأمن.

- يجوز للجنة النظر في طلبات التسجيل، والاستماع إلى الاعتراض على طلب التسجيل، واتخاذ قرارات بالنسبة إليها. (د) يجوز للجنة لمقتضى إجراء مداولاتها واتخاذ قراراتها، كما ذكر في الفقرة (ج)، والقيام بتدقيقات إضافية، ودعوة الشهود واستيفاء الشهادات. (ه) يعين رئيس اللجنة مقرر لإجراء مداولاتها. (و) يترتب على رئيس اللجنة أو من يعينه أن يمكس محضراً بجلسات اللجنة التي تقدم خلالها بيانات، أو ادعاءات أي فريق في الأمر موضع النظر. (ز) تكون قرارات اللجنة معللة وتصدر خطياً، وتوقع من قبل جميع أعضاء اللجنة. (ح) يمكن أن يصدر قرار اللجنة بالإجماع، أو بأكثرية الآراء، وإذا كانت الآراء متعادلة فيفصل رأي رئيس اللجنة. (ط) يقدم قرار اللجنة إلى طالب التسجيل، وإلى أي جهة أخرى لها علاقة بالموضوع. (ي) إذا كانت العقارات من الأموال المتروكة أو من أملاك الحكومة، فتقدم نسخة من الطلب الذي قدم إلى اللجنة، وكذلك نسخة من كل قرار تتخذه اللجنة إلى المسؤول عن الأموال المتروكة، أو المسؤول عن أملاك الحكومة حسب مقتضى الحال، الذين يجوز لهما المثل كطرف في الأمر موضع النظر أمام اللجنة.

والسؤال الذي نطرحه، ما البعد من وراء قيام الحاكم العسكري الإسرائيلي بتعديل نصوص المواد 6 و 7 من القانون رقم 6/1964؟ إن الإجابة عن هذا السؤال تحتاج إلى قدر من التمعن في الأحكام التي وردت في الأمر العسكري رقم 488/1971، خاصة الفقرة (ي) من الأمر العسكري، والتي أوجبت تقديم نسخة من طلب التسجيل الجديد إلى مسؤول الأموال المتروكة، ومسؤول الأموال

1971، وأصبحت كالاتي :

- بمراعاة ما ورد في المادة 7 أ الآتية، يجوز لمن يرى نفسه مغبوناً من جراء قرار اللجنة، أن يقدم إلى لجنة الاعتراضات اعتراضاً على قرار اللجنة، خلال 15 يوماً من التاريخ الذي قدم له فيه القرار المذكور.

- يكون أعضاء لجنة الاعتراض: قاضي محكمة الاستئناف، يعينه لذلك قائد المنطقة، ويقوم بمهام رئيس لجنة الاعتراض، ومن تعين لذلك من قبل مدير الأراضي حسب مدلوله في القانون وفي تشريع الأمن، والنائب العام أو مساعد النائب العام حسب مدلوله في القانون.

- تقدم لجنة الاعتراض نسخة من الاعتراض إلى كل شخص كان طرفاً في الأمور موضع النظر أمام اللجنة التي اعترض على قرارها، وهي تمكنه من الادلاء بادعاءاته أمامها، طالما تستصوب ذلك قصد توضيح الحقوق في تلك الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد. (د) يجوز للجنة الاعتراض أن تصادق على قرار اللجنة، أو أن تغيره، أو تلغيه، أو تعيده إلى اللجنة مرفقاً بتعليمات حسب تبصرها. (هـ) يمكن أن يصدر قرار لجنة الاعتراض بالإجماع أو بأكثرية الآراء. (و) يصدر قرار لجنة الاعتراض خطياً ويكون معللاً. (ز) إن قرار لجنة الاعتراض هو قرار نهائي. (ح) يقدم قرار لجنة الاعتراض إلى المعارض، وإلى أية جهة أخرى لها علاقة بالموضوع“ (29). وإذا كان الاعتراض على قرار اللجنة بصدد مال متروك أو ملك من أملاك الحكومة، فإنه حسب نصوص المواد 7 أ و 7 ج، إذا كان الملك موضوع طلب التسجيل، كلياً أو جزئياً، ملاً متروكاً أو ملكاً من أملاك الحكومة، فيجوز للمسؤول عن الأموال المتروكة أو للمسؤول عن أملاك الحكومة حسب مقتضى الحال، أو لكل من يرى نفسه مغبوناً من جراء قرار اللجنة، أن يقدم إلى لجنة الاعتراض حسب مدلولها في الأمر، بشأن لجان الاعتراض (الضفة الغربية)، رقم (172)، لسنة 1967-5728، اعتراضاً على قرار اللجنة خلال 15 يوماً من التاريخ الذي قدم له فيه القرار المذكور.

وأخيراً، نختم قولنا في إجراء التسجيل الجديد، بإبداء ملاحظة غاية في الأهمية، ألا وهي البطء في السير في المعاملة سواء أمام دائرة التسجيل، أو أمام لجنة الاعتراضات، أو لجنة الاستئناف، حيث تبقى معاملة التسجيل الجديد حسب تقديرنا من سنة إلى ثلاث سنوات أمام دوائر تسجيل الأراضي الفلسطينية، وقد تصل إلى خمس سنوات أمام دوائر التسجيل التابعة للإدارة المدنية الإسرائيلية، ولعل السبب في ذلك فيما يتعلق بطول أمد المعاملة أمام الطرف الفلسطيني هو الاستمرار في إسناد رئاسة لجنة التسجيل الجديد لقاضي صلح، والعمل بالأمر العسكري رقم 448، لسنة 1971، وعدم تطبيق التعديل الوارد في الأمر العسكري رقم 1034، لسنة 1982، الذي نصّ على أن يرأس اللجنة المحافظ أو من ينوبه، ورغم الاستمرار بالعمل وفقاً للأمر العسكري رقم 448، فإن عدم تخصيص قاضي تسجيل مجدد في كل محافظة، سيؤخر حتماً البت في الاعتراضات ويعرقلها

الخاتمة

لقد حاولنا بقدر المستطاع من خلال دراسة وتحليل موضوع التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها، الإجابة عن

يمتد دور اللجنة إلى تفحص مستندات الملكية تسلسلها، وهذا أيضاً ما نصت عليه المادة 2 من الأمر العسكري المعدل رقم 1060، لسنة 1983، على أنه (إذا قدم للمحكمة طلب أو دعوى فيما يتعلق بأموال غير منقولة، قدم بصددها طلب تسجيل إلى لجنة التسجيل، وأن إجراءات التسجيل لم تتخذ بعد فيحال الحكم بها إلى اللجنة، إلا إذا صدر حكم قطعي قبل تقديم طلب التسجيل). أرى هنا، أنه إذا كان الاعتراض سببه أن سند الملكية مزور، فلا يكون ذلك من اختصاصها، بل من اختصاص المحاكم النظامية، وفي هذه الحالة لا يكون أمام اللجنة إلا تأجيل البت في الطلب لحين صدور قرار المحكمة المختصة في واقعة تزوير المستند، وقرار اللجنة بتسجيل الطلب أو رفضه حجية أمام المحاكم النظامية، إذ يكون قرار اللجنة بقبول طلب التسجيل، هو تثبيت لملكية طالب التسجيل، وعليه يحق له إقامة دعاوي الملكية والتصرف، ومنع المعارضة إذا عارضه أحد في ملكه أو تصرفه، وكذلك في حال الرفض يكون للقرار حجية أمام المحاكم النظامية، إذ يكون قرار الرفض حجة على طالب التسجيل إذا ما أقام عليه أحد دعوى الملكية ومنع المعارضة.

كما أرى، أنه يحق لطالب التسجيل الذي رفض طلبه بتسجيل ما يدعيه في الأرض، أن يتقدم بطلب تسجيل آخر ولنفس الأرض، إذا استند في طلبه الجديد لسبب آخر للملكية أو التصرف، ولا يوجد في النصوص النافذة ما يمنع ذلك، ففي حال رفض طلب التسجيل الجديد الأول بسبب عدم مرور مدة الزمن المطلوب، لنفاذ عقد البيع المنصوص عليه في المادة الثالثة من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة، رقم 51، لسنة 1953، وهي 10 سنوات في الأراضي الأميرية، و15 سنة في أراضي الملك، أن يتقدم بطلب آخر بعد استيفاء المدة المطلوبة، كما أنه إذا رفض طلب التسجيل بسبب عدم الصفة لمقدمه، فيجوز له أن يتقدم مرة أخرى إذا توافرت فيه الصفة القانونية للتقديم، كأن يصبح وارثاً مثلاً.

الفرع الثاني: استئناف قرارات اللجنة: من الطبيعي أن للمتضرر من قرار لجنة الاعتراضات أن يستأنف قرارها، وقد وضحت المادة السابعة من القانون رقم 6/1964، الآلية التي يقدم فيها الاستئناف، وكذلك اللجنة التي تنظر في طلب الاستئناف (للمتضرر أن يستأنف قرار اللجنة المذكورة في المادة السابقة، خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبلغه القرار إلى لجنة استئنافية مؤلفة من مدير الأراضي والمساحة، وأحد قضاة محكمة الاستئناف يعينه وزير العدلية، ومساعد النائب العام برئاسة من هو أعلى منهم درجة، وينظر في الاستئناف تدقيقاً إلا إذا رأت اللجنة خلاف ذلك، ويكون لها الحق في تصديق القرار المستأنف، أو فسخه، أو إعادته للجنة البدائية للعمل، وتنفيذ ما تراه من تعليمات، ويكون قرارها بالإجماع أو بالأكثرية). ويتضح من هذا النص أن القانون أعطى فرصة لاستئناف القرارات الصادرة عن اللجنة البدائية، ويكون الاستئناف محدد بفترة زمنية مدتها خمسة عشر يوماً، ويقدم الاستئناف للجنة مكونة من مدير دائرة الأراضي والمساحة، وأحد قضاة محكمة الاستئناف، ومساعد النائب العام، وتختص هذه اللجنة بتدقيق قرار اللجنة البدائية، إما بفسخه، أو إعادته للجنة البدائية، أو التصديق عليه، وقرارها يكون بذلك بالإجماع أو بالأكثرية اثنين مقابل واحد، على أن يكون الرئيس منهم، كما أن نص المادة السابعة أعلاه أضيف عليه بعض التعديلات من قبل الحاكم العسكري الإسرائيلي بموجب الأمر العسكري (448)، لسنة

الهوامش:

1. http://www.aliqtsadi.ps/ar_page.php?id=2ea382y30565 14Y2ea382 التاريخ 27/9/2016 الساعة 10:04 صباحاً
2. <https://ar.wikipedia.org/wiki/10:08> التاريخ 27/9/2016 الساعة صباحاً
3. محمد خيرى، «قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي»، طبعة 2011، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، ص: 139
4. احمد الظاهر - التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها في فلسطين - مقال نشر في وكالة دنيا الوطن الإخبارية - بتاريخ 25/3/2014.
5. قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم 617 لسنة 2011 الصادر بتاريخ 18/12/2012-
6. Gvirtzman، Haim. «Maps of Israeli Interests in Judea and Samaria Determining the Extent of the Additional Withdrawals». (this study was funded by the Settlement Division of the Zionist Organization)
7. تقرير مكتب تسيق الشؤون الإنسانية التابع لهيئة الأمم المتحدة (OCHA) في تقرير خاص عام القدس 2009 صفحة 9 - 15
8. مقابلة مع سلمى سليمان - المستشارة القانوني لسلطة الأراضي الفلسطينية بتاريخ 22/1/2016 الساعة 11:33 صباحاً
9. لا تخلو أي محافظة من المحافظات الفلسطينية بالضفة الغربية من احتوائها لمناطق مصنفة ب ج لان مناطق ج تشكل ما نسبته 68 من أراضي الضفة الغربية فكل محافظة تحتوي على فرع للإدارة المدنية الإسرائيلية وهي كما يلي: رام الله - بيت إيل، جنين وطوباس - سالم، الخليل وبت لحم - عتصيون، أريحا - بيت إيل، نابلس وسلفيت - حورون، طولكرم وقلقيلية - أيال
10. اللجنة الاستثنائية للتسجيل الجديد - القرار الصادر بتاريخ 4/5/2014
11. محمد وحيد الدين سوار - الحقوق العينية الأصلية - جزء 2- أسباب كسب الملكية- دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان 1994 - صفحة 71
12. ابن رشد - بداية المجتهد ونهاية المقتصد - دار الحديث، القاهرة 2004 - صفحة 233.
13. مقابلة مع سلمى سليمان- المستشارة القانوني لسلطة الأراضي الفلسطينية بتاريخ 22/1/2016 الساعة 11:33 صباحاً. ومحمد دويكات - من دائرة أراضي بيت إيل التابعة للإدارة المدنية الإسرائيلية - بتاريخ 25/1/2016 الساعة 11:04 صباحاً.
14. <http://www.pla.pna.ps/department.aspx?id=10> التاريخ 21/12/2015 الساعة 7:22 مساءً
15. <http://www.pla.pna.ps/department.aspx?id=10> التاريخ 21/12/2015 الساعة 7:52 مساءً
16. <http://www.pmf.ps/92> لتاريخ 21/12/2015 الساعة 11:09 مساءً
17. نظام تسجيل العقارات (طلبات تسجيل الأموال غير منقولة التي لم يسبق تسجيلها) (يهودا والسامرة) لسنة 1983-5744

العديد من الأسئلة التي كانت تدور في أذهان رجال القانون، خاصة المتعلقة منها بإجراءات التسجيل الجديد المتبعة أمام دوائر التسجيل، سواء التابعة منها لسلطة الأراضي الفلسطينية، أو للإدارة المدنية الإسرائيلية، وحجته القانونية، وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى نتائج وتوصيات عدة نوجزها بما يأتي:

أولاً: النتائج

1. إن عملية التسجيل الجديد هي بديلة عن عملية التسوية العامة التي تقوم بها الدولة، لكن لا تسد مكانها، ومع هذا ونظراً لتأخر عملية التسوية وبطئها فلا مضار من أن يلجأ إليها المواطنون لتثبيت أراضيهم وحقوقهم فيها.
 2. التسجيل الجديد في الأصل ما شرع إلا ليسد الثغرة التي تنتج عن عملية التسوية، والتي تعتبر الأساس في تسجيل الأراضي، حيث وضع المشرع الأردني هذه الآلية ليستطيع من خلالها الملاك والمتصرفون تسجيل الأراضي في المناطق التي استثنت من التسوية. لكن وفقاً للوضع الفلسطينية الحالية، ونظراً لقلّة عمليات التسجيل للأراضي، وكون أن الأراضي غير المسجلة في الضفة الغربية تشكل النسبة الأكبر، فإن عملية التسجيل الجديد تعتبر وسيلة جيدة لتسجيل الأراضي وحمايتها، لا سيما في المناطق الكائنة في منطقة (ج).
 3. إن الوثيقة التي تصدر من دائرة تسجيل الأراضي، والناجئة عن عملية التسجيل الجديد تسمى بشهادة التسجيل، أما التي تصدر من عملية التسوية فتسمى سند تسجيل، كما أن القوة القانونية لشهادة التسجيل هي ذاتها لسند التسجيل الناتج من عملية التسوية، فلا يجوز إثبات عكسهما إلا بالتزوير.
 4. إن عملية التسجيل الجديد تكون طوعية يبادر فيها المالك، أو المتصرف، أو من له الحق في تقديم طلب التسجيل الجديد، بينما عملية التسوية هي عملية إجبارية تقوم بها الحكومة من خلال سلطة الأراضي، فإذا لم يباشر المالك في عملية التسوية بتقديم الوثائق التي تثبت حقه فيها تسجلها دائرة التسوية باسم الخزينة.
- ثانياً: التوصيات:**
1. توعية المجتمع الفلسطيني لعملية التسجيل الجديد، خاصة في المناطق المعرضة للسيطرة والاستيلاء من قبل الاحتلال، وعلى الجهات المسؤولة أن تقدم يد العون المادي والقانوني للمواطنين الذين يرغبون بتسجيل أراضيهم في المناطق المصنفة (ج).
 2. نوصي أصحاب القرار بعمل حملات تشجيعية للمواطنين، والتخفيض أو الإعفاء الكامل لرسوم التسجيل الجديد بغية تسجيل أراضيهم تسجيلاً جديداً في المناطق المصنفة (أ و ب)، وذلك للحد من النزاعات القائمة بين المواطنين على الأراضي.
 3. كما نوصي مجلس القضاء الأعلى بإعادة النظر في ترأس قاض من طرفه للجان التسجيل الجديد، وفق الأمر العسكري رقم 448، لسنة 1971، الذي تم تعديله بموجب القرار 1034، لسنة 1982، الذي أناط رئاسة لجنة التسجيل الجديد للمحافظ، أو من ينوبه، بمعنى أن القضاء بموجب الأمر الأخير غير مختص بترأس اللجنة، ومن ثم تكون قرارته عرضة للطعن.

18. <http://www.moi.pna.ps> التاريخ 21/12/2015 الساعة 11:43 مساء

19. اللجنة الاستثنائية لتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في قرارها رقم 153/ق/2010

20. <http://www.fespal.org/?partne> التاريخ 22/12/2015 الساعة 2:27 صباحا بيان صحفي مركز القدس للأعلام والاتصال رقم 65 تشرين أول عام 2008

21. اللجنة الاستثنائية لتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في قرارها رقم 74/ق/2008 -

22. سائدة عجوة - الأليات العملية لانتقال ملكية الأراضي، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس - 2011 صفحة 70.

23. الأمر العسكري رقم (858) لسنة (1980) المنشور في مجموعة الأوامر العسكرية المنشورة في العدد 48 بتاريخ () 705 ص، 2008/6/30

24. قرار محكمة التمييز الأردنية - 459/1981 مجلة نقابة المحامين الأردنيين رقم 5 لسنة 1982 صفحة 359.

25. درويش الوحيدي - الأحكام العامة في قانون الأراضي، ج1، غزة 2001 صفحة 364 -

26. الأمر العسكري رقم 488 لسنة 1971 والصادر من الحاكم العسكري الإسرائيلي لمنطقة يهودا والسامرة بتاريخ 26/أيلول/1971.

27. إسحاق احمد علي - الوضع القانوني للملكية العقارية في فلسطين في ظل الأوامر العسكرية الإسرائيلية - أطروحة دكتوراه - جامعة عمان العربية - كلية الدراسات العليا - الأردن - عمان تشرين الثاني 2013 صفحة 190.

المصادر والمراجع:

أولاً المراجع العربية:

الكتب والأبحاث:

1. ابن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، الجزء الثاني، دار الحديث، القاهرة 2004.

2. احمد الظاهر، التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها في فلسطين، مقال نشر في وكالة دنيا الوطن الإخبارية - بتاريخ 25/3/2014.

3. الحزماوي، محمد ماجد ، ملكية الأراضي في فلسطين 1918-1948 ، مؤسسة الأسوار، طبعة أولى، عكا 1998.

4. خيرى محمد، قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط 2011.

5. الوحيدي، درويش، الأحكام العامة في قانون الأراضي، ج 1، غزة 2001

6. سوار، محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية، جزء 2، أسباب كسب الملكية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان 1994.

7. عجوة، سائدة، الأليات العملية لانتقال ملكية الأراضي، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس 2011.

8. علي، إسحاق احمد، الوضع القانوني للملكية العقارية في فلسطين في ظل الأوامر العسكرية الإسرائيلية، أطروحة دكتوراه، جامعة عمان العربية، كلية الدراسات العليا، الأردن، عمان تشرين الثاني 2013

ثانياً المراجع الأجنبية:

1. Gvirtzman, Haim. «Maps of Israeli Interests in Judea and Samaria Determining the Extent of the Additional Withdrawals». (this study was funded by the Settlement Division of the Zionist Organization) OCHA, JERUSALEM, 2009.

ثالثاً المقالات:

1. سلمى سليمان - المستشار القانوني لسلطة الأراضي الفلسطينية بتاريخ 22/1/2016

2. محمد دويكات - من دائرة أراضي بيت إيل التابعة للإدارة المدنية الإسرائيلية - بتاريخ 25/1/2016

رابعاً المواقع الإلكترونية:

1. <http://www.moi.pna.ps>

2. <http://www.pla.pna.ps/department.aspx?id=10>

3. <http://www.pla.pna.ps/department.aspx?id=10>

4. <http://www.pmf.ps/92>

5. <http://www.fespal.org>

6. <http://www.aliqtisadi.ps>

7. <https://ar.wikipedia.org->

خامساً التشريعات والأوامر العسكرية:

1. الأمر العسكري رقم (858) لسنة (1980) المنشور في مجموعة الأوامر العسكرية المنشورة في العدد 48 بتاريخ، 2008/6/30

2. الأمر العسكري رقم 488 لسنة 1971 والصادر من الحاكم العسكري الإسرائيلي لمنطقة يهودا والسامرة بتاريخ 26/أيلول/1971

3. قانون التسجيل العراقي رقم (43) لسنة 1971

4. قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها الأردني رقم 6 لسنة 1964

5. نظام تسجيل العقارات (طلبات تسجيل الأموال غير منقولة التي لم يسبق تسجيلها) (يهودا والسامرة) لسنة 1983-5744

سادساً القرارات القضائية:

1. قرار محكمة التمييز الأردنية - 459/1981 مجلة نقابة المحامين الأردنيين رقم 5 لسنة 1982.

2. قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم 93/2010 في الدعوى المدنية 26/2008 - رام الله بتاريخ 5/6/2011

3. اللجنة الاستثنائية لتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في قرارها رقم 153/ق/2010

4. اللجنة الاستثنائية لتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في قرارها رقم 74/ق/2008

5. اللجنة الاستثنائية لتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في قرارها رقم 141/ق/2009

6. قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم 617 لسنة 2011 الصادر بتاريخ 18/12/2012