

التسجيل الجديد للاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في فلسطين

القاضي

أحمد الظاهر

رئيس لجنة تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في محافظة نابلس

تعريف

يعرف التسجيل الجديد بأنه " تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في دوائر تسجيل الاراضي " ، وهو بذلك لا يشمل الاراضي التي تمت بها اعمال التسوية وتم اصدار سجل طابو بها ، وهو اجراء اختياري من قبل المالكين لتسجيل اموالهم غير المنقولة لدى دوائر الاراضي ، وهو بذلك يخرج عن نطاق ارادة الدولة باجراء التسجيل جبرا على الاموال غير المنقولة ، وبالتالي فان هذه الاجراءات تكون على نفقة المالكين بشكل كلي ولا تكلف الدولة شيئا ، بل وبخلاف ذلك فان الدولة تتقاضى رسوما معينة عند القيام بتلك الاجراءات في سبيل اتمام اجراءات التسجيل ، علما بأن قوة السند الصادر عن طريق التسجيل المجدد له قوة السند الصادر عن التسوية وكلاهما يقطع النزاع فيما يخص ملكية الارض وبصدوره لا يجوز الطعن به او الادعاء خلاف ما ورد به .

الاثار السلبية المترتبة على غياب تسجيل الاراضي

اولا - اثار اقتصادية

- 1- زيادة العجز المالي للدولة نتيجة عدم بسط سلطتها المالية المتمثلة بالضرائب ورسوم عمليات انتقال الملكية على الاراضي التي لم تسوى بعد.
- 2- بقاء انخفاض قيمة الاراضي مقارنة مع الاراضي المسجلة ملكيتها في دوائر الاراضي.
- 3- اهمال تسجيل الاراضي يؤثر سلبا على المشاريع الاستثمارية باهظة الكلفة.
- 4- انخفاض النشاط المالي للبنوك والمتمثل بعمليات الاقتراض والرهن .

ثانيا - الاثار القضائية

- 1- زيادة عدد المنازعات المتعلقة بالملكية امام المحاكم النظامية
- 2- توفير بيئة مناسبة لعمليات الاحتيايل الخاصة بالملكية

ثالثا - اثار وطنية

- 1- تسهيل اجراءات سيطرة الاحتلال على الاراضي الفلسطينية
- 2- ازدياد زحف الاستيطان على الاراضي الفلسطينية .

الوثائق المطلوبة لفتح معاملة التسجيل الجديد وفق تعليمات سلطة الاراضي

- 1- اخراج قيد مالية للاراضي المسجلة بدائرة ضريبة الاملاك فقط.
- 2- اخراج قيد مالية و اخراج قيد تسوية غير نهائية و مخطط موقع للاراضي التي شملتها اعمال التسوية والتي لم تنته بعد.
- 3- تنظيم مخططات للقطعة المراد تسجيلها من قبل مساح مرخص وبحضور المجاورين لتعيين حدود القطعة وموقعة من قبلهم، وكذلك من المجلس القروي او البلدية او التنظيم (الحكم المحلي) وتصديقه من قبل دائرة المساحة.
- 4- تقرير كشف المساح وتقرير المعاملة.
- 5- طلب التسجيل (النموذج من دائرة الاراضي).
- 6- شهادة المختار والاعيان (النموذج من دائرة الاراضي).
- 7- كافة اثباتات الملكية (اخراج قيد، الوكالات، حصورات الارث، اتفاقيات البيع الخارجية، عقد بيع التسوية) ان كانت القطعة مشمولة باعمال التسوية التي لم تنته بعد، قرارات المحكمة).
- 8- اذن شراء ان كان طالب التسجيل من القدس، اي دولة اجنبية او عربية، الشركات، البلديات، الجمعيات.
- 9- صور هويات الاطراف او جوازات سفرهم.
- 10- براءة ذمة مالية سارية المفعول صادرة عن دائرة ضريبة الاملاك.
- 11- براءة ذمة بلدية سارية المفعول ان كانت القطعة داخل حدود البلدية.
- 12- اقرار عدلي بان القطعة غير مباعة او مرهونة او محجوزة وانه لم يسبق تسجيلها.
- 13- تصريح مشفوع بالقسم لرفع التباين في اسم المورث او طالب التسجيل او البائع بالاضافة الى شهادة مجلس قروي او بلدي.

الاطار القانوني الناظم لاجراءات التسجيل الجديد

ويشمل على القانون الاصلي رقم 6 لسنة 1964 والوامر العسكرية المعدلة واجتهادات قضائية فلسطينية و اردنية عليها.

ينظم عمليات تسجيل الاراضي في الدولة الفلسطينية 26 تشريع قانوني نافذ ما بين قوانين عثمانية وبريطانية ابان الانتداب وارمنية واوامر عسكرية صادرة عن الاحتلال مازالت نافذه وفلسطينية ، مع العلم بان دولة الانتداب واثناء سريان انتدابها على فلسطين قد قامت بمشروع تسوية بالعام 1928 في الاراضي التي تخضع لسيطرة دولة الاحتلال داخل حدود عام 1948، واصدرت قانون تسوية حقوق الملكية والاراضي رقم 9 لسنة 1928، اما الوجود الاردني فقد كان له الفضل الكبير بتسوية ما يقارب 30% من الاراضي داخل الضفة الغربية ، فقد صدر قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 وقانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 الا ان قيام حرب عام 1967 حالت دون اتمام ذلك، اما اثناء الاحتلال لاراضي الضفة الغربية لا بد من الاشارة الى انه من اوائل القرارات التي اتخذتها دولة الاحتلال الاسرائيلي هي وقف اجراء عمليات التسوية لدى دوائر الاراضي واصدار الامر العسكري رقم 291 وإصدار الاوامر الناطمة لما يسمى الوكالات الدورية ، اما بعد مجيء السلطة الفلسطينية في العام 1994 تم حصر اجراءات التسوية والتسجيل وفقا لاتفاقية اوسلو بالمناطق (ا و ب) واستثنى من ذلك المناطق المسماة (ج) ، كل ذلك ادى الى تنفيذ خطط الاحتلال بالسيطرة على الارض الفلسطينية ومصادرتها بذرائع واهية واقامة وتوسيع الاستيطان عليها ، وتجدر الاشارة الى اهمية صدور المرسوم رقم 10 لسنة 2002 في عهد الرئيس الراحل ياسر عرفات بانشاء سلطة الاراضي وتوحيد دوائر تسجيل الاراضي التابعة لوزارة العدل ودوائر المساحة التابعة لوزارة الاسكان فيها.

في المناطق المسماة (أ و ب) في اتفاقية اسلو ، حصلت السلطة الفلسطينية على حق اجراء تسجيل الاراضي في تلك المناطق ، الا انه ومنذ ذلك التاريخ ، تشير بعض الاحصائيات الى ارقام مخجلة خاصة بالاراضي المسجلة والتي تبلغ في مناطق (أ) مايقارب 50% وفي مناطق (ب) 24%

هنالك مناطق يوجد بها تسوية في زمن الوجود الاردني الا ان هذه التسوية غير منتهية ، اجراءات تسجيل تلك الاراضي وفر العناء الاكبر لتسجيلها تسجيلا نهائيا ، نطمح باعطاء اولوية قصوى وبشكل سريع لانجاز ما بدأ به الوجود الاردني .

النموذج الذي نطمح لتعميمه هو ما حصل من اعلان تسوية في قرى بيتونيا و بير نبالا وقرارة بني زيد في محافظة رام الله بالاضافة الى محافظة بيت لحم ومحافظة سلفيت ، الا ان معوقات العجز المالي المترتب على التكلفة المرتفعة لاجراءات التسوية بالاضافة الى الحاجة لعدد كبير من الموظفين ونقصان الكفاءة والخبرة ونقص الدعم الفني واغتراب عدد كبير من اصحاب الاراضي شكل عقبة اساسية لتسجيل الاراضي،

وفيما يلي نص القانون رقم 6 لسنة 1964 الصادر في العهد الاردني ، وما طرا عليه من تعديلات بموجب الامر العسكري رقم 448 لسنة 1971 و 1034 لسنة 1982 والامر رقم 1060 لسنة 1983 والامر رقم 1145 لسنة 1985 وبعض الاجتهادات القضائية الصادرة عن محكمة النقض الفلسطينية والتميز الاردنية بشأن ذلك.

المادة 1

يسمى هذا القانون (قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها لسنة 1964) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وقد تم نشره بتاريخ 01-03-1964 على الصفحة 199 منها وبذلك يكون تاريخ سريان هذا القانون من تاريخ 01-03-1964.

المادة 2

تعني عبارة (معاملات التسجيل) المعاملات المتعلقة بتسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في دوائر التسجيل .

تعاريف في الامر (رقم 448)، لسنة 5732- 1971

"القانون"- قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد، رقم 6 لسنة 1964.

"المال المتروك" و"المسؤول عن الاموال المتروكة"- حسب مدلوليهما في الامر بشأن الاموال المتروكة (الممتلكات الخصوصية) (الضفة الغربية) (رقم 58)، لسنة 5727- 1967.

"املاك الحكومة" و"المسؤول عن املاك الحكومة"- حسب مدلوليهما في الامر بشأن املاك الحكومة (الضفة الغربية) (رقم 59)، لسنة 5727- 1967.

المادة 3

لا تجري اية معاملات تسجيل جديدة على ارض لها تسجيل سابق او مشمولة باعمال التسوية .

المادة 4

على مامور التسجيل عند ورود طلب تسجيل اموال غير منقولة لم يسبق تسجيلها ان يعلن بصورة واضحة تفاصيل ذلك الطلب في صحيفة او صحيفتين محليتين وفي مكان بارز في القرية التابعة لها تلك الاموال على نفقة صاحب العلاقة وان يدعو فيه كل من له اعتراض على هذا الطلب ان يتقدم به الى مامور التسجيل المختص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر الاعلان في الصحف .

المادة 5

بعد انقضاء المدة المعينة في المادة الرابعة على مامور التسجيل بعد استيفاء رسم الكشف ان يذهب على نفقة صاحب العلاقة الى موقع الارض المطلوب تسجيلها مجدداً للتحقيق عن جهة التصرف واسبابه وسماع جميع الاعتراضات الواردة وان ينظم محضراً يوقعه مع المجاورين واهل الخبرة يبين فيه تفاصيل الاموال غير المنقولة وواقع الحال سواء بالنسبة للطلب او للاعتراضات الواردة ضده وان يرفق التقرير بمخطط

دقيق للاموال غير المنقولة لغرض معرفة حدودها ومساحتها وترفع كافة اوراق المعاملة بكتاب الى اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة للنظر فيها .

المادة 6

أ . تشكل في كل من المحافظات والالوية والاقضية لجنة برئاسة المحافظ او مساعده او المتصرف او القائم مقام وعضوية المحاسب ومأمور التسجيل كل منهم في مقاطعته للنظر في معاملات التسجيل واصدار القرارات المناسبة بشأنها ، ولها حق اعادة الكشف واستماع البيئات التي تراها وتكون قرارات اللجنة بالاجماع او بالاكثورية .

ب. اذا لم يقع اي اعتراض على معاملة التسجيل ، يقوم مأمور التسجيل بتسجيل الاموال غير المنقولة باسم الطالب وفقاً لقرار هذه اللجنة .

تعديل ورد في المادة 2 الامر (رقم 448)، لسنة 1971-5732

تستبدل المادة (6) من القانون الاصلي بما يلي:

"لجان تسجيل

6- (أ) في كل قضاء حسب مدلوله في نظام التقسيم الإداري، رقم 125 لسنة 1965، تنشأ لجنة تسجيل (فيما يلي- اللجنة):

(ب) يكون أعضاء اللجنة:

- (1) قاضي صلح تقع الأراضي ضمن منطقة اختصاصه يعينه لذلك قائد المنطقة ويقوم بمهام رئيس اللجنة.
- (2) ممثل المسؤول لمقتضى الأمر بشأن ضريبة الدخل وضريبة الأملاك (الضفة الغربية) (رقم 28)، لسنة 1967-5727 .

(3) من تعين لذلك من قبل مدير الأراضي حسب مدلوله في القانون وفي تشريع الأمن.

(ج) يجوز للجنة النظر في طلبات التسجيل والاستماع إلى اعتراض على طلب التسجيل واتخاذ قرارات بالنسبة إليها.

(د) يجوز للجنة لمقتضى إجراء مداولاتها واتخاذ قراراتها كما ذكر في الفقرة (ج) القيام بتدقيقات إضافية ودعوة الشهود واستيفاء الشهادات.

(هـ) يعين رئيس اللجنة مقر إجراء مداولاتها.

(و) يترتب على رئيس اللجنة أو من يعينه أن يمسك محضراً بجلسات اللجنة التي تقدم خلالها بيانات أو ادعاءات أي فريق في الأمر موضع النظر.

(ز) تكون قرارات اللجنة معلة وتصدر خطأً 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، اللذين يجوز لهما المثل كطرف في الأمر موضع النظر أمام اللجنة.

الا ان التعديل الوارد على النص الاصلي بالامر العسكري رقم (448-1971) قد تم تعديله مرة اخرى وفقا للامر رقم (1034-1982)

تستبدل الفقرة أ بما يلي:

"أ) يمكن إقامة لجنة تسجيل (فيما يلي- اللجنة) في كل واحدة من المناطق والأقضية والألوية.

(ب) يحذف البند (1) من الفقرة (ب) ويستعاض عنه بما يلي:

"(1) الحاكم الإداري للقضاء الذي تقع العقارات ضمن حدوده أو ممثل عنه أو من يعينه رئيس الإدارة المدنية لهذا الغرض حيث يتولى منصب رئيس اللجنة.

(ج) بدلاً من الفقرة (ج) يحل:

(ج) يمكن أن يتخذ قرار اللجنة بالإجماع أو بأغلبية الأصوات وفيما إذا لم يحصل أحد الآراء على الأغلبية فيكون رأي رئيس اللجنة مرجحاً.

الا انه وفي المادة الاولى من الامر رقم (1145-1985) قد تم تعديل المادة 2 من الامر العسكري رقم (448-1971) والخاصة بتعديل المواد 6 و7 من القانون الاصلي وأمر بتغيير مسمى الفقرات (د)، (هـ)، (و)، (ج)، واصبح يشار إليهم بالأحرف (هـ)، (و)، (ز)، (ح)، (ط) ثم أمر وبذات المادة باستبدال الفقرات (ب) و- (ج) والاستعاضة عنها بما يلي :

"(ب) بمراعاة ما هو مذكور في هذا القانون، يسري على لجنة الاعتراضات تعليمات أصول المحاكمات التي يحددها المشرف على لجان الاعتراضات.

(ج) المستأنف عليهم في الاعتراض على قرار لجنة التسجيل يكون كل شخص الذي كان طرف في الإجراءات أمام لجنة التسجيل وأيضاً المسؤول عن الأموال المتروكة والمسؤول عن الأملاك الحكومية.

(د) تنظر لجنة الاعتراضات في الاعتراض- بموجب محضر والبيانات التي في ملف لجنة التسجيل، ولكن يحق لها السماح بتقديم بيانات إضافية، إذا اقتنعت من العدل عمل ذلك ومن أسباب خاصة تدوين.

المادة 7

إذا وقع خلاف على معاملة التسجيل فللمتضرر ان يستأنف قرار اللجنة المذكورة في المادة السابقة خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه القرار الى لجنة استئنافية مؤلفة من مدير الاراضي والمساحة واحد قضاة محكمة الاستئناف يعينه وزير العدلية ومساعد النائب العام برئاسة من هو اعلى منهم درجة وينظر في الاستئناف تدقيقاً الا اذا رأت اللجنة خلاف ذلك ويكون لها الحق في تصديق القرار المستأنف او فسخه او اعادته للجنة البدائية للعمل وتنفيذ ما تراه من تعليمات ويكون قرارها بالاجماع او بالاكثرية .

وقد ورد تعديل في المادة 2 من الامر العسكري رقم 1034-1982 بخصوص تعديل المادة 7 والخاص باستئناف قرارات اللجنة البدائية

تحذف الفقرتان (1) و(ب) ويستعاض عنهما بما يلي:

"(أ) يجوز لمن يرى نفسه متضرراً من جراء قرار اللجنة أن يقدم لجنة الاعتراضات كمدلولها في الأمر بشأن لجان الاعتراض (يهودا والسامرة) (رقم 172) لسنة 1967-5728 (فيما يلي -لجنة الاعتراضات) اعتراضاً على قرار اللجنة خلال 15 يوماً من تاريخ تبليغه القرار المذكور. تعديل ورد في المادة 2 الامر (رقم 448)، لسنة 1971-5732

اعتراض

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

(ب) يكون أعضاء لجنة الاعتراض:

(1) قاضي محكمة الاستئناف، يعينه لذلك قائد المنطقة ويقوم بمهام رئيس لجنة الاعتراض.

(2) من تعين لذلك من قبل مدير الأراضي حسب مدلوله في القانون وفي تشريع الأمن.

(3) النائب العام أو مساعد النائب العام حسب مدلوله في القانون.

(ج) تقدم لجنة الاعتراض نسخة من الاعتراض إلى كل شخص كان طرفاً في الأمور موضع النظر أمام اللجنة التي اعترض على قرارها وهي تمكنه من الإدلاء 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 أي جهة أخرى لها علاقة بالموضوع".

وبعد المادة (7) من القانون الأصلي تم اضافة المادة (7-أ و 7-ب و 7-ج) بموجب المادة (3) من الامر رقم (رقم 448)، لسنة 1971-5732

"اعتراض بصدد مال متروك أو ملك من أملاك الحكومة

7-أ) (أ) إذا كان الملك موضوع طلب التسجيل، كلياً أو جزئياً، مالاً 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 (الصفة الغربية) (رقم 172)، لسنة 1967-5728، اعتراضاً على قرار اللجنة خلال 15 يوماً من التاريخ الذي قدم له فيه القرار المذكور.

(ب) تسري على الاعتراض كما ذكر في الفقرة (أ) أحكام الأمر بشأن لجان الاعتراض (الصفة الغربية) (رقم 172)، لسنة 1967-5728 .

(ج) تكون صلاحيات لجنة الاعتراض، حسب مدلولها في الفقرة (أ)، على غرار صلاحيات لجنة الاعتراض حسب المبين في المادة 7 أعلاه.

(د) إن قرار لجنة الاعتراض حسب مدلولها في الفقرة (أ) هو قرار نهائي.

وقد تم الغاء هذا التعديل (7-أ) بموجب المادة (3) من الامر رقم 1982-1034

أصول النظر

7ب- يترتب على المسؤول لمقتضى الأمر بشأن الصفقات العقارية (الضفة الغربية) (رقم 25)، لسنة 1967-5727 أن يأمر بانعقاد اللجان بموجب المواد 6 ، 7 ، 7أ ويجوز له أن يقرر أصول النظر التي تتبعها اللجان بموجب المادتين 6 و 7

وقد تم تعديل المادة 7ب بموجب المادة (4) من الامر رقم (1034-1982) لتصبح (7ب- يترتب على المسؤول لمقتضى الأمر بشأن الصفقات العقارية (الضفة الغربية) (رقم 25)، لسنة 1967-5727 أن يأمر بانعقاد اللجان بمقتضى المادة 6 من القانون ويجوز أن يضع لها أصولاً للنظر").

تسجيل الأموال غير المنقولة

7ج- (أ) يقوم المسؤول عن التسجيل بتسجيل الأموال غير المنقولة وفقاً لقرار اللجنة الذي اكتسب الدرجة القطعية.

(ب) لمقتضى الفقرة (أ) "قرار اكتسب الدرجة القطعية" قرار اللجنة الذي لم يقدم عليه اعتراض خلال 15 يوماً من الموعد الذي قدم فيه قرار اللجنة إلى الجهات ذات العلاقة بالموضوع.

(ج) إذا قدم اعتراض على قرار اللجنة فيقوم المسؤول عن التسجيل بتسجيل الأموال غير المنقولة موضوع الاعتراض وفقاً لقرار لجنة الاعتراض التي نظرت في الاعتراض".

"(ب) مع مراعاة ما ورد بهذا القانون تسري على لجنة الاعتراضات أحكام أصول النظر بلجان الاعتراضات لسنة 1981-5743. في نهاية الفقرة (هـ) يحل: "إذا لم يحصل أحد الآراء على الأغلبية فيكون رأي الرئيس مرجحاً".

وقد تم اضافة المادة 7 د بموجب الامر العسكري رقم (1060-1983)

7" (د) (أ) تكون للجنة مطلق الصلاحية بكل ما يتعلق بأنه أرض التي قدم بصدها طلب تسجيل ومن ضمن ذلك صلاحية مطلقة للنظر في الاعتراضات على كل طلب تسجيل وتحول أيضاً صلاحية اتحاد إجراءات تمهيدية أو (أوامر بصدد التسجيل) وتعديل هذا المصطلح بالامر العسكري رقم (1145 لسنة 85) بالمادة الثانية منه واصبح (أوامر بشأن نفس العقار)

(ب) لا يجوز للمحكمة النظر بأي اعتراض على طلب تسجيل أو بكل قصة أخرى تتعلق بأية أرض التي بصدها طلب تسجيل ولم يتم تسجيلها بعد ولا يجوز لها اتخاذ قرارات بكل ما يتعلق بذلك.

(ج) في هذه المادة:

"المحكمة"- وفقاً لمداولها بالأمر بشأن المحاكم المحلية (يهودا والسامرة) (رقم 412) لسنة 1970-5730 ."

وقد جاء في المادة الثانية من الامر رقم (1060-1983) (إذا قدم للمحكمة كمدلولها في المادة 7 د من القانون طلب أو دعوى فيما يتعلق بأموال غير منقولة قدم بصدها طلب تسجيلها إلى لجنة التسجيل كمدلولها في المادة (5) من القانون وإن إجراءات التسجيل لم تتم بعد فيحال الحكم بها إلى اللجنة إلا إذا أصدر قرار حكم قطعي قبل تقديم طلب التسجيل).

وقد تم تغيير رقم رمز البند (ب و ج) في هذه المادة ليصبحا (ج و د) وتم اضافة البند ب الى هذه المادة بالامر العسكري رقم (1145) لسنة 85 بالمادة الثانية منه التي تنص على ((ب) إذا قدم للجنة طلب لنصفه مؤقتة ضرورية، ولا يمكن انعقادها في السرعة الملائمة، يكون مدير العقارات، أو رئيس اللجنة وبغياهم- كل عضو بلجان الاعتراضات مفوض بإعطاء المنطقة الملائمة).

المادة 8

أ . يجري تبليغ قرار اللجنة الاستئنافية الى المتضرر واذا لم يرد الى دائرة التسجيل اشعار من المحكمة المختصة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغ القرار بتوقيف معاملة التسجيل يسار باتمام معاملة التسجيل وفق القرار المذكور .

ب. اذا ورد لمأمور التسجيل بعد اقامة الدعوى قرار يتضمن اسقاط الدعوى او ردها من قبل المحكمة فيحق له ان يقوم باتمام معاملة التسجيل .

ج . اذا تم التسجيل في قيود دائرة التسجيل فيعتبر السند الصادر عنها وثيقة غير قابلة للطعن بها امام المحاكم من قبل المعارض او المعارضين انما يحق للغائب والمجنون والمعتوه والقاصر حق اقامة الدعوى على من سجلت الارض باسمه او على اصوله او فروعه وعلى الزوج والزوجة وذلك في حالة انتقال ملكية الارض الى اي من هؤلاء باية صورة من الصور .

وقد تم الغاء المادة(8) بموجب من الامر الاصلي بموجب الامر العسكري رقم (1034-1982) في المادة الخامسة منه (في الأمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (يهودا والسامرة) (رقم 448) لسنة 5732- 1971 بعد المادة 3 يحل :

3"أ تلغى المادة 8 من القانون."

المادة 9

يجوز لكل من اللجنة البدائية واللجنة الاستئنافية اثناء النظر في المعاملة ان توجل البت في القضية الى ان تطبق اعمال التسوية في المنطقة التي تقع الارض المراد تسجيلها ضمنها - اذا رات ان ذلك اضمن لتحقيق العدالة - على انه اذا تبين فيما بعد ان ليس في النية اجراء التسوية في تلك المنطقة فللجنة ان ترجع عن قرارها بالتاجيل .

المادة 10

يجري تبليغ القرارات الصادرة بمقتضى هذا القانون لأصحاب العلاقة بمعرفة مأمور التسجيل المختص أو من ينيبه من مأموري التسجيل الآخرين إذا كان المطلوب تبليغه يقيم في قضاء خارج عن اختصاص مأمور التسجيل المختص .

المادة 11

يلغى كل تشريع اردني او فلسطيني سابق الى المدى الذي يتعارض مع احكام هذا القانون .

المادة 12

لمجلس الوزراء بموافقة جلالة الملك ان يضع الانظمة اللازمة لتنفيذ غايات هذا القانون .

المادة 13

رئيس الوزراء ووزراء المالية والعدلية والداخلية مكلفون بتنفيذ احكام هذا القانون .

1964 / 2 / 18

وحيث ان المادة السادسة من الامر رقم (448) لسنة 1971 قد جاءت بإستمراية كل معاملة أجريت من قبل إحدى اللجان التي عينت قبل نفاذ هذا الأمر تعتبر وكأنها قد أخرجت من قبل اللجنة التي عينت بموجب هذا الأمر ، وحيث ان الامر رقم (1145) لسنة 1985 وفي المادة (3) منه قد اضاف على المادة السادسة من الامر الاصلي (1971-448)

"6أ. (أ) إذا تعذر على أحد من أعضاء اللجنة متابعة النظر في طلب التسجيل، يعين عضو أو أعضاء آخرين محلهم.

(ب) إذا أبدل تركيب اللجنة كلها أو جزء منها، تستمر اللجنة بالنظر من المرحلة التي وصلت إليها ويحق لها أن تستدعي من جديد شاهد أو شهود الذين سبق وأن شهدوا، إذا رأت اللجنة ضرورة لذلك".

اجراءات تشجيع التسجيل الجديد

اولا - فيما يتعلق بالتشريعات

1- العمل على اعادة الجهود لاهياء مشروع قانون الاراضي والعمل على اصدار قانون اراض فلسطيني بما يناسب الاوضاع القائمة .

- 2- العمل على اصدار قانون للتسجيل الجديد يواكب الوضع الراهن للدولة .
- 3- العمل على اصدار قانون لتنظيم عمل سلطة الاراضي واعادة النظر بالتشريعات النازمة لها.
- 4- اصدار التشريعات لدعم الجهود المبذولة من قبل اطراف التسجيل الجديد للبدء بتسوية الاراضي التي لم تسوى بعد او التي لم تنتهي بها اعمال التسوية.
- 5- اصدار تشريعات باعفاء المواطنين الراغبين باجراء معاملة تسجيل مجدد لاراضيهم من اية رسوم او نفقات.

ثانيا - فيما يتعلق بمجلس القضاء الاعلى

- 1- العمل على ايجاد قضاء متخصص في قضايا الاراضي بشكل عام وقضايا التسجيل الجديد بشكل خاص وبدوام كامل بخلاف الوضع الحالي القائم على انتداب قاض للتسجيل الجديد ليوم او يومين اسبوعيا ، وبالنسبة رفق هذه المحاكم بالقضاة المتخصصين بقضايا الاراضي ، مع الاشارة الى ان مجلس القضاء الاعلى الفلسطيني وبما يتوافر لديه من امكانيات متواضعة في هذه الظروف يولي هذا القطاع اهمية كبيرة ، ولا نقلل من جهود السادة القضاة وانتمائهم الوطني بهذا القطاع وبذل الجهود العظيمة من اجل القيام بواجبهم المهني والاخلاقي الملقى على عاتقهم ، ولا بد من الاشارة كمثال جهود لجنة التسجيل المجدد في محافظة نابلس بارتفاع نسبة فصل ملفات تسجيل الاراضي خلال العام المنصرم 400% (اربعة اضعاف) عن الاعوام السابقة.
- 2- العمل على تدريب القضاة العاملين بقطاع الاراضي واطلاعهم على الاجراءات التي تتم بجميع اطراف نظم الاراضي.
- 3- ايجاد برامج الكترونية متخصصة بحوسبة قضايا التسجيل الجديد من ملفات ووثائق وبيانات.

ثالثا - فيما يتعلق بسلطة الاراضي

- 1- نشر الوعي وتنقيف المجتمع باهمية التسجيل الجديد والعمل على اصدار دليل اجرائي مدون باجراءات التسجيل الجديد بشكل نتاح للجميع .
- 2- العمل على ايجاد اقسام متخصصة بالتسجيل الجديد في كل دائرة من دوائر الاراضي ورفدها الادوات المادية لتي تساعد اتمام اعمالها
- 3- العمل على رفد سلطة الاراضي بالعاملين المتخصصين باجراءات التسجيل الجديد وتنقيفهم وتدريبهم على تلك الاجراءات لادارة سجلات الاراضي وتقديم الخدمات المهنية بشكل نموذجي.
- 4- العمل على سرعة انتهاء اجراءات الارشفة الالكترونية لسجلات سلطة الاراضي وربط هذه الانظمة بالدوائر ذات العلاقة بها.

5- ايجاد الية تعامل مشترك ما بين دوائر الاراضي ودوائر المساحة لسرعة انجاز معاملات التسجيل الجديد ، ورفد دوائر المساحة بالمساحين الذين يعهد اليهم اعداد سجلات المساحة وتوقيعها دون ان يتكلف المواطن الاعباء المالية الباهظة.

للاطلاع ، اجتهادات قضائية صادرة عن المحاكم الفلسطينية والاردنية

استئناف حقوق

98/545

وعودة إلى أسباب هذا الاستئناف، فمن مراجعة النصوص المواد الرابعة والسادسة والسابعة والثامنة من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 يمكننا إستخلاص ما يلي:

أولاً- أن هذا القانون هو قانون خاص يتعلق بمعاملات تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في دوائر التسجيل وفق نص المادة الثانية منه. وأنه وفي حالة وجود قانون خاص في مواجهة قانون عام، وهو هنا قوانين الأراضي السارية المفعول، فإنه يعمل بالقانون الخاص.

ثانياً- نص القانون في المادة السادسة منه على تشكيل لجان تسجيل مجدد بدائية في كل المحافظات وخولها صلاحية النظر في معاملات التسجيل التي ترد إلى مأمور التسجيل في كل منها وإصدار القرارات المناسبة بشأنها، وحق إعادة الكشف على الأرض المنوي تسجيلها واستماع البيئات التي تراها لازمة وتكون قراراتها أما بالإجماع أو بالأكثرية.

ثالثاً- رسم هذا القانون في مادته السابقة طريق الطعن في القرارات التي تصدر عن اللجان البدائية الوارد ذكرها في المادة السادسة بأن أعطى الحق للمتضرر أن يستأنف قرارها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه القرار إلى لجنة استئنافية وينظر في الاستئناف تدقيقاً إلا إذا رأت 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 الأكثرية.

رابعاً- إن دور المحاكم النظامية فيما يختص بمعاملات التسجيل التي تجري وفقاً لهذا القانون يبدأ بعد تبليغ قرار اللجنة الاستئنافية إلى المتضرر، إذ جاء في الفقرة (أ) من المادة الثامنة من هذا القانون، بأنه إذا لم يرد إلى دائرة التسجيل إشعار من المحكمة المختصة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغ القرار بتوقيف معاملة التسجيل يسار بإتمامها وفق القرار المذكور، وإنه إذا ورد لمأمور التسجيل بعد إقامة الدعوى قرار يتضمن إسقاطها أو ردها من قبل المحكمة يحق له أن يقوم بإتمام معاملة التسجيل.

خامساً- اعتبر المشرع أنه في حالة إتمام التسجيل في قيود دائرة التسجيل، فإن السند الصادر عن هذه الدائرة يعتبر غير قابل للطعن إمام المحاكم من قبل المعارض أو المعارضين باستثناء أن الغائب والمجنون

والمعتوه والقاصر حق إقامة الدعوى على من سجلت الأرض باسمه أو على أصوله أو فروعه وعلى الزوج والزوجة وذلك في حلة انتقال ملكية الأرض إلى أي من هؤلاء بأية صورة من الصور.

سادساً- أن الرد على ما جاء في مرافعة وكيل المستأنف الخطية من أنه لا يوجد قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 أي نص يمنع المستأنف عليه من اللجوء إلى القضاء لحماية حقوقه المهددة بالضياع هو أن هذا اللجوء يكون وفق نص المادة الثامنة منه بعد صدور قرار اللجنة الاستئنافية عليه، وليس قبل كما هو الحال في الدعوى.

المحكمة العليا/ رام الله

الرقم: 2004/23

ونحن بالتدقيق وبعد الإطلاع على وقائع الدعوى وأسبابها والبيانات المقدمة فيها نجد أن مأمور التسجيل المستدعى ضده قد خالف الأحكام القانون لدى إصداره القرار محل الطعن متجاوزاً الصلاحيات المنصوص عليها في المادتين (4 و 5) من القانون رقم 6 لسنة 64 المتعلق بتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها.

وحيث أن هاتين المادتين قد فرضتا على مأمور تسجيل الأراضي عند ورود طلب إليه بتسجيل أموال غير منقولة لم يسبق تسجيلها، أن يقوم بأمر محددة وضمن مدد محددة أيضاً، ليس ضمنها قبول أو رفض إحالة معاملة التسجيل للجنة البدائية المختصة كون هذا الأمر ليس من اختصاصه.

وحيث أن قراره المطعون فيه بعدم إجابة طلب المستدعي إحالته معاملته للجنة البدائية المختصة بتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها يكون خارجاً عن اختصاصه ومعيب بعيب إساءة استعمال السلطة واغتصابها وهو بالتالي قرار واجب الإلغاء.

استئناف مدني

رقم: 2000/33

بالتدقيق والمداولة وبالنظر في أسباب الاستئناف جميعها نجد بأن المدعى اسس دعواه على أن العقار موضوع الدعوى قدم طيه طلب تسجيلاً جديداً مرفقاً بسندات حيث ضم جزء من أرض المستأنفين إلى قطعة الأرض موضوع التسجيل الجديد واستناداً إلى ذلك تم تسجيل قطعة الأرض موضوع معاملة التسجيل الجديد رقم (66/70) باسم مورث المستأنف عليها (يعقوب زكي بابون) كما هو مبين في البنود الثاني والثالث والرابع من لائحة الدعوى. كما نجد بأن المستأنفين يدعون في البند الخامس من لائحة الدعوى بأن المدعى عليها تكون قد استولت على جزء من أرض المدعين ضد الجزء الموصوف في البند الثالث من لائحة الدعوى وضمته إلى أرضها بدون حق لتكون معاملة التسجيل الجديد المنتهية والتي تحمل رقم (66/70)

باطلة لاستنادها إلى مستندات ومعلومات باطلة وغير صحيحة وحيث أن المستأنف يستند في إدعائه الوارد في لائحة الدعوى لإبطال التسجيل الجديد المنتهي والذي بموجبه تم تسجيل العقار موضوع الدعوى في دائرة تسجيل الأراضي باسم مورث المستأنف عليها إلى ضم جزء من قطعة ارض المستأنفين إلى الأرض التي تم تسجيلها تسجيلًا جديدًا فإن هذا التسجيل لا يجوز الطعن به أمام المحاكم من قبل المستأنفين ما دام أنهم لم يقيموا الدعوى بسبب الغياب أو الجنون أو العته أو لأن أحدا منهم كان وقت التسجيل قاصرا وذلك عملاً بأحكام المادة الثامنة (ج) من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964 التي نصت (على أنه إذا تم التسجيل في قيود دائرة التسجيل فيعتبر السند الصادر عنها وثيقة غير قابلة للطعن بها امام المحاكم من قبل المعارض أو المعارضين أنما يحق للغائب والمجنون والمعتوه والقاصر حتى إقامة الدعوى على من سجلت الارض باسمه او على اصوله أو فروعه وعلى الزوج وذلك حال انتقال ملكية الارض إلى أي من هؤلاء بأية صورة من الصور وهذا ما قضت به أيضا محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم (81/459) ص 359 سنة 1982 وحيث ان المستأنفين استندوا في دعواهم للطعن بالتسجيل الجديد على سبب آخر غير الأسباب المذكورة في المادة (8/ج) من القانون رقم 6 لسنة 1964 فإن هذه الدعوى تكون غير مقبولة وتكون أسباب الاستئناف غير واردة ونقرر ردها.

استئناف حقوق

95/75

محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله

وبالتدقيق نجد ان المادة 7/د (ب) من الأمر العسكري رقم 1060 تضمنت انه لا يجوز للمحكمة النظر بأي اعتراض على طلب تسجيل او بكل قضية اخرى تتعلق بأية أرض قدم بصدها طلب تسجيل ولم يتم تسجيلها بعد ولا يجوز لها اتخاذ قرارات تمهيدية أو أوامر وقرارات بكل ما يتعلق بذلك.

ونصت المادة 2 من الأمر المذكور بأنه اذا قدم للمحكمة كمدلولها في المادة 7 من القانون طلب او دعوى يتعلق باموال غير منقولة قدم بصدها طلب لتسجيلها الى لجنة التسجيل كمدلولها في المادة من القانون وان اجراءات التسجيل لم تتم بعد فيحال البحث الى اللجنة الا اذا صدر قرار حكم قطعي قبل تقديم طلب التسجيل.

يتبين من ذلك ان الأمر المذكور أوجب احالة أوراق الدعوى الى لجنة التسجيل وحظر على المحكمة اتخاذ قرارات تمهيدية أو أوامر أو قرارات بكل ما يتعلق بذلك لان الصلاحية في هذه الحالة أصبحت من اختصاص لجان التسجيل وبذلك فان ما توصلت له محكمة البداية من استنتاجات يرد الدعوى في غير محله ولا يتفق مع الأصول والقانون وحيث يتبين من المبرز ك/2 ان الصفة العقارية لاجراء معاملة التسجيل المجدد قد رفضت بتاريخ 94/11/14 فان احالة الدعوى الى لجنة التسجيل يصبح غير ذي جدوى ويحول

دون الفصل في موضوع النزاع المطروح امام القضاء في الدعوى 93/266 الأمر الذي يتعارض مع الأصول والقانون.

قرار محكمة التمييز الاردنية

بصفتها الحقوقية رقم 1972/94 (هيئة خماسية) تاريخ 1972/4/9

المنشور على الصفحة 421 من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ 1972/1/1

ان حق الطعن في سندات التسجيل التي صدر بمقتضى قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 محصور فقط بالغائب والمجنون والمعتوه والقاصر عملاً بالفقرة ج من المادة الثامنة من نفس القانون .

ان عدم وجود المدعي في البلدة حين النظر في طلب التسجيل لا يعني التغيب بالمعنى المنصوص عليه في المادة 8/ج من القانون رقم 6 لسنة 1964 .

قرار محكمة التمييز الاردنية

بصفتها الحقوقية رقم 1981/459 (هيئة خماسية) تاريخ 1981/10/17

المنشور على الصفحة 359 من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ 1982/1/1

يتضح من نص المادة (8/ج) من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 ان القانون قد حصر حق الادعاء بالطعن بسند التسجيل الصادر تطبيقاً لاحكام هذا النص اذا كان هذا الادعاء مستنداً الى احد الاسباب المذكورة وهي الغياب او الجنون او العته او القصر وتكون الدعوى المستندة على سبب اخر غير الاسباب المذكورة غير مقبولة .

إعداد القاضي أحمد الظاهر

محكمة صلح نابلس