

## الأهداف والمرتكزات القانونية لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 في فلسطين: دراسة تحليلية تأسيسية

The objectives and legal foundations of the Land and Water Settlement Law No. 40 of 1952 in Palestine: An analytical and foundational study

الدكتور: باسل زكريا مطلق عيايدة

دكتوراه في القانون الخاص

محام نظامي لدى نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين

### ملخص

يهدف هذا البحث إلى دراسة الأهداف والمرتكزات القانونية لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، وتحليل فلسفته التشريعية وأثره على استقرار الملكية العقارية في فلسطين. وقد تبين أن القانون لم يقتصر على تنظيم التسجيل، بل أسس نظاماً متكاملًا لتحقيق اليقين القانوني، من خلال الجمع بين العدالة الإجرائية والاستقرار الموضوعي. ويقوم القانون على محورين رئيسيين: أولهما، الإطار الإجرائي الذي يضمن العلانية وحق الاعتراض، وثانها، المبادئ الموضوعية المتمثلة في التطهير القانوني والحجية المطلقة للقيود العقارية. كما أظهرت الاجتهادات القضائية، لا سيما أحكام محكمة النقض ومحكمة العدل العليا الفلسطينية، تعزيز الحجية النهائية وحماية المراكز القانونية المستقرة. ويؤكد البحث أن القانون أسهم في دعم التنمية الزراعية والاجتماعية من خلال استقرار الملكية وتمكين الثقة في السجل العقاري (الطابو)، مع إبراز التوازن بين العدالة الفردية والمصلحة العامة. ويخلص البحث إلى ضرورة تطوير الآليات الإجرائية والتقنية للقانون لمواكبة التحولات الحديثة دون المساس بجوهر فلسفته. كما يوصي بتوحيد الاجتهاد القضائي وتكريس الأمن القانوني والثقة المشروعة لضمان استدامة الاستقرار العقاري. ويبرز البحث أهمية القانون كنموذج متقدم لتحقيق الاستقرار القانوني والتنمية الاقتصادية في المجتمع الفلسطيني.

الكلمات المفتاحية: قانون التسوية، الملكية العقارية، الجدول النهائي، جدول الحقوق، القيود النهائية، استقرار المراكز القانونية، العدالة الاجتماعية، العدالة الإجرائية، الثقة المشروعة، مبدأ العلانية، حق الاعتراض، اختصاص محكمة التسوية، الرقابة القضائية على التسوية

### Abstract

This research aims to study the objectives and legal foundations of the Land and Water Settlement Law No. 40 of 1952, and to analyze its legislative philosophy and its impact on the stability of real estate ownership in Palestine. It has been shown that the law did not merely regulate registration, but rather established an integrated system for achieving legal certainty by combining procedural justice with substantive stability. The law rests on two main pillars: first, the procedural framework that guarantees transparency and the right to object; and second, the substantive principles represented by legal validity and the absolute binding force of real estate restrictions. Judicial precedents, particularly the rulings of the Court of Cassation and the Palestinian High Court of Justice, have demonstrated the strengthening of finality and the protection of established legal positions. The research affirms that the law has contributed to supporting agricultural and social development by stabilizing ownership and fostering confidence in the land registry, while highlighting the balance between individual justice and the public interest. The research concludes with the necessity of developing the procedural and technical mechanisms of the

law to keep pace with modern developments without compromising its core philosophy. It also recommends unifying judicial interpretation and enshrining legal security and legitimate trust to ensure the sustainability of real estate stability. The research highlights the importance of law as an advanced model for achieving legal stability and economic development in Palestinian society.

Keywords: Settlement law, real estate ownership, final schedule, schedule of rights, final restrictions, stability of legal positions, social justice, procedural justice, legitimate trust, principle of transparency, right of objection, jurisdiction of the settlement court, judicial review of the settlement

#### مقدمة

يُعد تنظيم الملكية العقارية من أهم المرتكزات التي يقوم عليها الاستقرار القانوني والاقتصادي في أي مجتمع، لما للأرض من مكانة محورية في البناء الاجتماعي والتنمية الاقتصادية. وفي السياق الفلسطيني، برزت الحاجة إلى وضع إطار قانوني يحسم المنازعات المتعلقة بالأراضي والمياه ويؤسس لسجل عقاري نهائي يتمتع بالحجية القانونية، فجاء قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 ليشكل نقطة تحول في تنظيم الملكية العقارية، عبر آلية قانونية تهدف إلى حصر الحقوق وتثبيتها بصورة قطعية.

وقد استند هذا القانون إلى فلسفة تشريعية قوامها إنهاء حالة عدم الاستقرار في الملكيات غير المسجلة، ومعالجة تعارض الادعاءات المتكررة بشأنها، وذلك من خلال إجراءات تسوية شاملة تقوم على الإعلان والاعتراض والفصل القضائي، وصولاً إلى قيود نهائية تُظهر العقار من الادعاءات السابقة وتمنح التسجيل حجية مطلقة.

غير أن التطبيق العملي لأحكام القانون، وما أفرزه من اجتهادات قضائية – لا سيما أحكام محكمة النقض الفلسطينية – يثير جملة من التساؤلات حول مدى تحقق الأهداف التشريعية التي ابتغاها المشرع، وحول الأسس القانونية التي قام عليها نظام التسوية، ومدى ملاءمتها للواقع العقاري الفلسطيني المعاصر.

ومن هنا تنبع أهمية دراسة الأهداف والمرتكزات القانونية لهذا القانون دراسة تحليلية تأصيلية، تكشف فلسفته التشريعية، وتُقيّم مدى نجاحه في تحقيق الأمن العقاري واستقرار المعاملات.

#### إشكالية البحث

تتمثل إشكالية البحث في التساؤل الرئيس الآتي:

إلى أي مدى نجح قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 في تحقيق أهدافه التشريعية، وما هي المرتكزات القانونية التي قام عليها لضمان استقرار الملكية العقارية؟

ويتفرع عن هذا التساؤل الأسئلة الآتية:

ما الأهداف التنظيمية والقضائية والاقتصادية التي استهدفها المشرع من نظام التسوية؟

ما الأسس القانوني لفكرة تطهير الحقوق السابقة الناتجة عن أعمال التسوية؟

ما مدى حجية القيود النهائية الناتجة عن التسوية أمام القضاء؟

هل ما زالت هذه المرتكزات قادرة على مواكبة التطورات القانونية والاقتصادية المعاصرة؟

#### أهداف البحث

- 1- تحليل الأهداف التشريعية لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952
- 2- دراسة الغايات التنظيمية، القضائية، الاقتصادية، والاجتماعية التي استهدفها المشرع من إصدار القانون.
- 3- تحديد المرتكزات القانونية لنظام التسوية

- 4- استكشاف المبادئ الإجرائية والقضائية التي تقوم عليها التسوية، بما في ذلك مبدأ العلانية، حق الاعتراض، الاختصاص القضائي الخاص، والتطهير القانوني للحقوق السابقة.
- 5- تقييم فعالية القانون في تحقيق استقرار الملكية العقارية
- 6- فحص مدى تحقيق الأمن القانوني، حجية القيود النهائية، والثقة المشروعة في المعاملات العقارية بعد التسوية.
- 7- موازنة العدالة الفردية مع المصلحة العامة
- 8- تحليل التوازن بين حماية الحقوق الفردية وضمن استقرار الوضع العقاري العام، وبيان كيفية معالجة القانون للتعارض بين العدالة الموضوعية والاستقرار القانوني.
- المنهج المتبع
- المنهج الوصفي التحليلي: يتمثل في وصف نصوص القانون، الإجراءات القانونية، والقرارات القضائية المتعلقة بالتسوية، مع تحليل أثرها القانوني والاقتصادي والاجتماعي.
- المنهج الاستقرائي: الاعتماد على مراجعة أحكام محكمة النقض الفلسطينية ومحكمة العدل العليا لاستنتاج المبادئ العامة التي يقوم عليها نظام التسوية.
- المنهج التحليلي الفقهي: دراسة الآراء الفقهية للقانونيين، وربطها بالأهداف العملية للقانون والتطبيق القضائي.
- المبحث الأول: الأهداف التشريعية لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952
- شكل صدور قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 تحولاً نوعياً في البنية القانونية للملكية العقارية في فلسطين، إذ لم يكن مجرد تشريع إجرائي لتنظيم التسجيل، بل مثل مشروعاً تشريعياً متكاملًا لإعادة بناء النظام العقاري على أسس اليقين والاستقرار. وقد جاء هذا القانون استجابة لواقع تاريخي اتسم بتعدد مصادر الملكية، وعدم دقة القيود، وكثرة النزاعات الناشئة عن تداخل الحقوق أو عدم تسجيلها.
- ومن ثم فإن تحليل أهداف هذا القانون يقتضي النظر إليه بوصفه أداة لإعادة هيكلة النظام القانوني للملكية، لا مجرد وسيلة إدارية للتوثيق.
- المطلب الأول: الأهداف التنظيمية والقضائية للتسوية
- يشكل هذا المطلب أساساً لفهم فلسفة قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، إذ يسلط الضوء على الأهداف التنظيمية والقضائية التي سعى المشرع لتحقيقها لضمان استقرار النظام العقاري الفلسطيني. فالقانون لم يقتصر على كونه أداة إجرائية لتسجيل الملكيات، بل جاء كألية متكاملة تهدف إلى تحويل الملكية من حالة عدم الاستقرار إلى ملكية محددة قانونياً، عبر إجراءات تسوية شاملة تشمل الإعلان، والتحقق، والاستماع للاعتراضات، والفصل القضائي، ثم تثبيت القيود بصورة نهائية.
- كما يبرز هذا المطلب البعد القضائي للقانون، المتمثل في إنشاء نظام خاص للفصل في منازعات العقارات، يحد من استمرار النزاعات ويضمن وحدة المرجعية القضائية، مع تأكيد حجية القيود النهائية وحق الغير حسن النية في الاعتماد على السجل العقاري. ويظهر التحليل كيف جمع القانون بين فلسفة تنظيمية دقيقة وأسس قضائية رصينة، لتحقيق توازن فعال بين اليقين القانوني، وضمن حقوق الأفراد، وحماية المصلحة العامة، ما يجعل دراسة هذا البعد من القانون ضرورية لفهم فعاليته في ضبط النزاعات العقارية واستقرار الملكية.
- الفقرة الأولى: الهدف التنظيمي – إعادة بناء النظام العقاري على أساس اليقين القانوني

إن الهدف التنظيمي لقانون التسوية يتمثل في الانتقال من حالة "الملكية غير المستقرة" إلى حالة "الملكية المحددة قانوناً"<sup>2032</sup>، وذلك عبر عملية مسح شامل للأراضي، والتحقق من الادعاءات، وإعلانها على الملأ، ثم الفصل فيها قضائياً قبل تثبيتها في سجل نهائي<sup>2033</sup>. فالتسوية ليست تسجيلاً بسيطاً للحقوق القائمة، بل هي عملية قانونية مركبة تمر بمراحل الإعلان، والتحقق، وسماع الاعتراضات، والفصل القضائي، ثم تثبيت القيود بصورة نهائية. وهذه الطبيعة المركبة تعكس إرادة المشرع في تحقيق "الحقيقة القانونية" لا مجرد إثبات شكلي.

وقد أكدت محكمة النقض الفلسطينية في العديد من أحكامها أن القيود الناتجة عن أعمال التسوية، بعد اكتسابها الدرجة القطعية، تُعد عنواناً للحقيقة القانونية، ولا يجوز الطعن فيها إلا بطريق التزوير أو في الحالات التي نص عليها القانون صراحة، وهو ما يرسخ الطبيعة النهائية لهذه القيود<sup>2034</sup>.

ومن الناحية الفقهية، يتصل هذا الهدف بنظرية الشهر العيني التي تقوم على تخصيص صحيفة لكل عقار تُسجل فيها جميع التصرفات والحقوق المتعلقة به. وقد بين الفقيه عبد الرزاق السنهوري أن نظام الشهر العيني يهدف إلى تحقيق العلانية واليقين، بحيث يستطيع الغير أن يطمئن إلى أن البيانات المقيدة تعكس الوضع القانوني الحقيقي للعقار<sup>2035</sup>. وعليه، فإن قانون التسوية لا يكتفي بتوثيق الملكية، بل يعيد صياغتها قانونياً عبر عملية تطهير شاملة، تضع حداً للحقوق غير المعلنة أو غير المثبتة ضمن المدة القانونية.

الفقرة الثانية: الهدف القضائي - تركيز الخصومة العقارية وإنهاؤها بحجية مطلقة إلى جانب البعد التنظيمي، يتجلى الهدف القضائي في إنشاء نظام قضائي خاص بمنازعات التسوية، يهدف إلى حصر النزاع في إطار زمني وإجرائي محدد، ومنع استمراره إلى ما لا نهاية<sup>2036</sup>.

فالمشرع أدرك أن استمرار المنازعات حول ذات العقار يُفقد الملكية استقرارها، ويُضعف الثقة في المعاملات. لذلك قرر أن جميع الادعاءات يجب أن تُثار خلال مرحلة التسوية، وإلا سقط الحق في التمسك بها لاحقاً<sup>2037</sup>. وقد كرّست محكمة النقض الفلسطينية هذا المبدأ بقولها إن انتهاء أعمال التسوية واكتساب الجدول النهائي الدرجة القطعية يمنع إعادة طرح النزاع بشأن ذات الحق أمام القضاء العادي، لأن في ذلك مساساً بحجية الأمر المقضي به واستقرار المراكز القانونية<sup>2038</sup>.

كما أكدت محكمة العدل العليا الفلسطينية أن الرقابة القضائية على أعمال التسوية تنحصر في مدى مشروعية الإجراءات، دون أن تمتد إلى إعادة بحث أصل الحق بعد تثبيته بصورة نهائية. ويستند هذا الهدف إلى مبدأ الأمن القانوني، الذي يقتضي أن تكون المراكز القانونية واضحة ومستقرة، وألا تظل عرضة للطعن غير المحدود زمنياً، إذ إن العدالة لا تتحقق فقط بإعطاء كل ذي حق حقه، بل أيضاً بوضع حد للنزاع.

#### المطلب الثاني: الأهداف الاقتصادية والاجتماعية للتسوية

يتناول هذا المطلب الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، مسلطاً الضوء على دور التسوية في استقرار الملكية، تعزيز الثقة في السجل العقاري، وتشجيع الاستثمار والتنمية. كما يبرز البعد الاجتماعي للقانون في

2032 محمد الشوابكة، تسوية الأراضي وأثرها في استقرار الملكية العقارية، دار الثقافة للنشر، 2012، عمان.

2033 أحمد البناء، أحكام تسوية الأراضي في التشريع الفلسطيني، رسالة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة النجاح الوطنية، 2015، فلسطين.

2034 محكمة النقض الفلسطينية قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم 2023/621 حقوق، تاريخ 2024/02/13، رام الله.

2035 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج9، أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الاصلية، دار احياء التراث العربي، بيروت، دون سنة نشر.

2036 ويؤكد قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001 على مبدأ تقيد الخصومة بالمواعيد الاجرائية، وحجية الاحكام بعد سيرورتها قطعية.

2037 احمد أبو الوفا، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، دار المطبوعة للنشر، مصر، 2007.

2038 محكمة النقض الفلسطينية، نقض حقوق رقم 2023/621، رام الله.

تحقيق العدالة والمساواة بين جميع أصحاب الحقوق، وترسيخ الثقة المشروعة للغير حسن النية في الاعتماد على البيانات النهائية للسجل العقاري.

### الفقرة الأولى: استقرار الملكية كشرط للتنمية والائتمان العقاري

لا يمكن فصل نظام التسوية عن أبعاده الاقتصادية، إذ إن استقرار الملكية يمثل شرطاً أساسياً لجذب الاستثمار وتحقيق التنمية الزراعية والعمرانية. فالمالك الذي لا يملك سنداً نهائياً ثابتاً يتردد في استثمار أرضه أو رهنها للحصول على التمويل<sup>2039</sup>. ومن هنا فإن منح القيود الناتجة عن التسوية حجية مطلقة يعزز الثقة في السجل العقاري (الطابو)، ويُدشئ بيئة قانونية مستقرة تشجع على تداول العقارات بصورة آمنة.

وقد أشارت أحكام محكمة النقض الفلسطينية إلى أن الغاية من التسوية تتجاوز مصلحة الأفراد إلى تحقيق المصلحة العامة المتمثلة في استقرار التعامل في الأموال غير المنقولة، وهو ما ينعكس إيجاباً على الدورة الاقتصادية<sup>2040</sup>. كما أن تحديد الحدود والمساحات بدقة يسهم في الحد من النزاعات العائلية والاجتماعية المرتبطة بالأراضي، ويعزز التخطيط العمراني السليم.

### الفقرة الثانية: تحقيق العدالة الاجتماعية وترسيخ الثقة المشروعة

يتجلى البعد الاجتماعي للتسوية في ضمان المساواة بين جميع أصحاب الادعاءات من خلال إتاحة الفرصة لهم لإثبات حقوقهم ضمن إجراءات علنية ومعلنة. فمبدأ العلانية في أعمال التسوية يحقق الشفافية ويمنع الاحتكار أو الإخفاء<sup>2041</sup>. ومن جهة أخرى، فإن مبدأ "تطهير العقار من القيود السابقة" يعكس توازناً بين مصلحة الفرد في التمسك بحقه، ومصلحة الجماعة في استقرار الأوضاع. فالمشرع منح مدة كافية للاعتراض، لكنه بعد انقضائها قدّم مصلحة الاستقرار على مصلحة الادعاء المتأخر.

وهذا التوجه يتسق مع فكرة "الثقة المشروعة"، التي تقتضي حماية الغير حسن النية الذي يتعامل استناداً إلى بيانات السجل النهائي. فالسجل العقاري بعد التسوية يصبح مصدراً للثقة العامة، وأساساً للاعتماد القانوني<sup>2042</sup>. وبذلك يتضح أن قانون التسوية لم يُسن فقط لحسم نزاع قائم، بل لإرساء نظام قانوني مستدام يقوم على اليقين، والحجية، والاستقرار، ويحقق التوازن بين العدالة الفردية والمصلحة العامة.

المبحث الثاني: المرتكزات القانونية التي قام عليها قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952  
إذا كان المبحث الأول قد تناول الأهداف التي ابتغاها المشرع من إصدار قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، فإن هذا المبحث يُعنى بتحليل الأسس القانونية التي قام عليها هذا النظام، والتي مكنته من تحقيق تلك الأهداف. فالتسوية لم تُبنَ على اعتبارات إجرائية فحسب، بل ارتكزت على منظومة متكاملة من المبادئ القانونية التي تتعلق بطبيعة الخصومة، وحجية الأحكام، ومفهوم التطهير القانوني، وحدود الرقابة القضائية.

2039 De Soto, H. (2000). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. New York: Basic Books.

تقارير دولية حول الحوكمة العقارية

يربط بين وضوح حقوق الملكية وجذب الاستثمار وتحفيز التنمية الزراعية والعمراني  
World Bank. (2017). *Land Governance Assessment Framework*. Washington, DC.  
Food and Agriculture Organization (FAO). (2012). *Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure*. Rome.  
تؤكد أن تأمين الحيازة يعزز الاستثمار  
طويل الأجل في الأراضي الزراعية

2040 محكمة النقض الفلسطينية، نقض حقوق رقم 2023/621، رام الله.

2041 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج9، أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الاصلية، دار احياء التراث العربي، بيروت، دون سنة نشر.

2042 Hernando de Soto. *The Mystery of Capital* (2000)

World Bank (2017). *Land Governance Assessment Framework*

وتتوزع هذه المرتكزات بين أصول إجرائية تحكم مسار التسوية، وأسس موضوعية تتعلق بأثرها النهائي على الملكية والحقوق العينية.

### المطلب الأول: المرتكزات الإجرائية والقضائية لنظام التسوية

تشكل المرتكزات الإجرائية والقضائية لنظام تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 الأسس القانونية التي تضمن صحة وفعالية إجراءات التسوية. فالقانون لم يكتف بوضع إجراءات تنظيمية لتسجيل الملكيات، بل أرسى نظاماً متكاملًا يحفظ حقوق جميع الأطراف ويوازن بين العدالة الفردية والاستقرار القانوني.

تبرز أهمية مبدأ العلانية وحق الاعتراض كضمانة للعدالة الإجرائية، إذ تتيح لكل ذي مصلحة الفرصة لإثبات ادعاءاته ضمن إطار واضح ومعلن، مع ضمان مبدأ المواجهة بين الأطراف. كما يُظهر الاختصاص القضائي الخاص كيفية تحديد نطاق النزاع ضمن إطار زمني ومكاني محدد، وتقنين الرقابة القضائية لتفادي تضارب الأحكام، بما يعكس وعي المشرع بأهمية وحدة المرجعية واستقرار المراكز القانونية.

وبذلك، يتضح كيف أن النظام الإجرائي والقضائي للتسوية يحقق التوازن بين حماية حقوق الأفراد وحفظ المصلحة العامة، مع ضمان حجية القيود النهائية وفعالية الرقابة القضائية في حدود المشروعية.

### الفقرة الأولى: مبدأ العلانية وضمن حق الاعتراض كضمانة للعدالة الإجرائية

يقوم نظام التسوية على افتراض جوهري مفاده أن العدالة لا تتحقق إلا إذا أُتيحت الفرصة لكل ذي مصلحة لإبداء ادعاءاته ضمن إطار إجرائي واضح ومعلن. ومن ثم، فقد أوجب القانون الإعلان عن بدء أعمال التسوية في منطقة معينة، ونشر الجداول الأولية، وتمكين أصحاب الادعاءات من تقديم اعتراضاتهم خلال مدة محددة.<sup>2043</sup>

إن هذا التنظيم الإجرائي يُجسد مبدأ العلانية، الذي يُعد من ضمانات المحاكمة العادلة، ويمنع صدور قرارات في غيبة أصحاب الحقوق. كما يُجسد مبدأ المواجهة بين الخصوم، إذ لا يُت في أي ادعاء إلا بعد تمكين الطرف الآخر من الرد عليه.<sup>2044</sup> وقد أكدت محكمة النقض الفلسطينية أن إجراءات التسوية ذات طبيعة قضائية خاصة، وأن احترامها يُعد شرطاً جوهرياً لصحة القيود النهائية، مما يعني أن الإخلال بالجسيم بضمنات الإعلان أو الاعتراض قد يفتح باب الطعن في حدود المشروعية. ومن زاوية فقهية، فإن هذا المبدأ يرتبط بفكرة "العدالة الإجرائية" التي ترى أن مشروعية النتيجة ترتبط بمشروعية الطريق المؤدي إليها. فحجية القيود النهائية تستمد مشروعيتها من كونها صادرة بعد تمكين جميع الأطراف من الدفاع عن حقوقهم.<sup>2045</sup>

### الفقرة الثانية: الاختصاص القضائي الخاص وحدود الرقابة على أعمال التسوية

من أبرز المرتكزات التي قام عليها القانون إنشاء نظام قضائي خاص بمنازعات التسوية، يختص بالفصل في الاعتراضات خلال مرحلة محددة، بما يمنع تشتيت النزاع بين جهات قضائية متعددة.

فالاختصاص هنا اختصاص نوعي واستثنائي، ينعقد لمحكمة التسوية ضمن نطاق زمني ومكاني محدد، وينتهي بانتهاء أعمال التسوية واكتساب الجداول الدرجة القطعية. وهذا التركيز للاختصاص يحقق وحدة المرجعية ويمنع تضارب الأحكام. وقد استقر قضاء محكمة النقض الفلسطينية على أن المحاكم النظامية لا تملك إعادة بحث أصل الحق الذي حُسم في التسوية بعد اكتساب الحكم الدرجة القطعية، لأن في ذلك مساساً بحجية الأمر المقضي به.

وفي المقابل، مارست محكمة العدل العليا الفلسطينية رقابتها على أعمال لجان التسوية من حيث مشروعية الإجراءات، دون المساس بجوهر الملكية المثبتة نهائياً، مما يعكس توازناً دقيقاً بين الرقابة القضائية ومبدأ الاستقرار.

2043 Rawls, J. (1971). *A Theory of Justice*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

2044 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج9، أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الاصلية، دار احياء التراث العربي، بيروت، دون سنة نشر.

2045 احمد ابو الوفا، نظرية الاحكام في قانون المرافعات، منشأة المعارف، القاهرة، 1990.

ويلاحظ هنا أن المشرع قدّم مبدأ "استقرار المراكز القانونية" على مبدأ "إمكانية المراجعة غير المحدودة"، إدراكاً منه أن العدالة لا تتحقق بإبقاء النزاع مفتوحاً إلى ما لا نهاية<sup>2046</sup>.

### المطلب الثاني: المرتكزات الموضوعية لحجية التسوية وأثرها القانوني

تشكل المرتكزات الموضوعية لنظام تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 الأسس القانونية التي تمنح القيود الناتجة عن التسوية حجية وفاعلية، من خلال مبدأ التطهير القانوني للحقوق السابقة والحجية المطلقة للقيود النهائية. ويهدف هذا النظام إلى تحقيق الاستقرار القانوني، حماية الثقة العامة في السجل العقاري، والتوازن بين حقوق الأفراد والمصلحة العامة.

### الفقرة الأولى: مبدأ التطهير القانوني للحقوق السابقة

يُعد مبدأ التطهير القانوني من أهم المرتكزات الموضوعية التي يقوم عليها نظام التسوية. ويقصد به أن انتهاء أعمال التسوية واكتساب الجداول الدرجة القطعية يؤدي إلى سقوط جميع الادعاءات غير المثبتة خلال المدة القانونية، ولو كانت قائمة قبل بدء أعمال التسوية<sup>2047</sup>.

وهذا المبدأ يقوم على فكرة أن المشرع منح فرصة عادلة لجميع أصحاب الحقوق لإثباتها، فإذا تقاعس أحدهم عن استعمال حقه في الاعتراض، فإن المصلحة العامة في الاستقرار تقتضي إسقاط حقه في المنازعة لاحقاً.

وقد كرّست محكمة النقض الفلسطينية هذا الاتجاه حين قررت أن القيود الناتجة عن التسوية تُطهر العقار من الحقوق غير المقيدة، ولا يجوز الادعاء بحق سابق لم يثر خلال مرحلة التسوية.

ومن الناحية الفقهية، يجد هذا المبدأ جذوره في فكرة "القوة المنشئة للتسجيل" التي تجعل من القيد النهائي مصدراً للحق، لا مجرد كاشف عنه، وهو اتجاه يختلف عن الأنظمة التي تعتبر التسجيل مجرد وسيلة إثبات<sup>2048</sup>.

غير أن هذا المبدأ يثير إشكالية دقيقة تتمثل في التوفيق بين العدالة الموضوعية (حماية صاحب الحق الحقيقي) والاستقرار القانوني (حماية الوضع القائم)، وقد حسم المشرع هذا التعارض لصالح الاستقرار بعد استنفاد وسائل الاعتراض.

### الفقرة الثانية: الحجية المطلقة للقيود النهائية وأثرها في استقرار المعاملات

تتويجاً لمبدأ التطهير، قرر القانون منح القيود النهائية حجية مطلقة في مواجهة الكافة، بحيث تُعد هذه القيود عنواناً للحقيقة القانونية، ولا يجوز الطعن فيها إلا بطريق التروير أو في الحالات الاستثنائية التي يجيزها القانون<sup>2049</sup>.

وقد أكدت محكمة النقض الفلسطينية أن السجل العقاري بعد انتهاء التسوية يتمتع بقوة ثبوتية مطلقة، ولا يجوز نقضه بدعوى أصلية لإثبات ملكية سابقة، لأن ذلك يُفرض نظام التسوية من مضمونه.

وتستند هذه الحجية إلى اعتبارات تتعلق بحماية الثقة العامة في السجل العقاري (الطابو)، إذ إن الغير حسن النية يجب أن يكون قادراً على الاعتماد على ما هو مقيد دون خشية من ظهور ادعاءات خفية.

وفي هذا الإطار، يتجلى التوجه الحديث نحو تكريس "الأمن القانوني" كقيمة دستورية ضمنية، قوامها وضوح القواعد واستقرار المراكز القانونية، وهو ما يحقق التوازن بين مصلحة الفرد في التمسك بحقه، ومصلحة المجتمع في إنهاء النزاعات.

### الخاتمة

2046 نور الدين رشاد، دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه رسالة ماجستير، جامعة القدس، فلسطين 2024.

2047 محمد فهد، التسجيل العقاري واثرة في التزامات الطرفين، مجلة العلوم القانونية، 2022.

2048 عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج9، أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الاصلية، دار احياء التراث العربي، بيروت، دون سنة نشر.

2049 قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952.

تكشف الدراسة المتعمقة لأحكام قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 أن هذا التشريع لم يكن استجابة ظرفية لتنظيم إجراءات تسجيل الأراضي فحسب، وإنما مثل رؤية تشريعية متكاملة لإعادة تأسيس النظام القانوني للملكية العقارية على قاعدة اليقين والاستقرار. فقد جاء القانون في بيئة تاريخية اتسمت بتعدد مصادر الملكية، وتداخل الأنظمة القانونية، وعموض الحدود، وكثرة النزاعات، الأمر الذي أفرز حاجة ملحة إلى تدخل تشريعي يعيد ضبط البنية العقارية وفق آلية حاسمة ونهائية. وقد تبين من خلال البحث أن المشرع اعتمد فلسفة قانونية مزدوجة قوامها الجمع بين العدالة الإجرائية والاستقرار الموضوعي. فمن ناحية، أرسى نظاماً إجرائياً قائماً على العلانية، وتمكين أصحاب الحقوق من إبداء ادعاءاتهم ضمن إطار محدد زمنياً ومكانياً، بما يضمن احترام مبدأ مواجهة وحق الدفاع. ومن ناحية أخرى، قرر منح القيود النهائية الناتجة عن أعمال التسوية حجية مطلقة، تؤدي إلى تطهير العقار من الحقوق غير المثبتة، تحقيقاً لمقتضيات الأمن القانوني ومنعاً لتجدد النزاع. وقد عزز الاجتهاد القضائي هذا التوجه، إذ كرّست محكمة النقض الفلسطينية في العديد من أحكامها مبدأ نهائية قيود التسوية، واعتبرتها عنواناً للحقيقة القانونية لا يجوز مجادلتها بدعوى أصلية لاحقة، لما في ذلك من مساس بحجية الأمر المقضي به وباستقرار المعاملات. كما مارست محكمة العدل العليا الفلسطينية رقابتها على أعمال التسوية في حدود المشروعية، دون أن تمتد إلى إعادة بحث أصل الحق بعد تثبيته، الأمر الذي يعكس وعياً قضائياً بأهمية التوازن بين الرقابة القضائية وحماية المراكز القانونية المستقرة. ويُظهر التحليل أن مبدأ "التطهير القانوني" الذي تبناه القانون يمثل حجر الزاوية في بنيته الموضوعية؛ إذ إن انتهاء أعمال التسوية واكتسابها الدرجة القطعية لا يعني مجرد إغلاق مرحلة إجرائية، بل يُحدث أثرًا قانونيًا منشأً يتمثل في إسقاط جميع الادعاءات التي لم تُثر خلال المدة المقررة. وهو توجه يُقدّم المصلحة العامة في استقرار الأوضاع على الاعتبارات الفردية المتأخرة، ويُجسد مفهوم الأمن القانوني باعتباره قيمة عليا في النظام القانوني الحديث.

غير أن هذا التوجه، على الرغم من ضرورته العملية، يثير تساؤلات دقيقة تتعلق بحدود العدالة الموضوعية، لا سيما في الحالات التي يتخلف فيها صاحب الحق عن الاعتراض لسبب خارج عن إرادته. وهنا يظهر التوتر التقليدي بين اعتبارات العدالة الفردية ومتطلبات الاستقرار الجماعي، وهو توتر حسمه المشرع - مدعوماً بالاجتهاد القضائي - لصالح الاستقرار بعد استنفاد وسائل الاعتراض المقررة قانوناً. كما أن التطورات المعاصرة، ولا سيما التحول الرقمي في إدارة السجلات العقارية، وتزايد التعقيد في المعاملات، وازدياد الكثافة السكانية، تفرض إعادة قراءة بعض آليات تنفيذ القانون دون المساس بجوهر فلسفته. فالحفاظ على مبدأ الحجية المطلقة يتطلب تعزيز دقة البيانات، وتحديث الوسائل التقنية، وتكريس الشفافية، بما يضمن استمرار الثقة في السجل العقاري (الطابو) باعتباره مصدرًا للائتمان والاستثمار. ومن ثم يمكن القول إن قانون تسوية الأراضي والمياه لسنة 1952 قد نجح، إلى حد بعيد، في تحقيق غايته الأساسية المتمثلة في إرساء نظام عقاري مستقر يقوم على العلانية، وتركيز الخصومة، والحجية النهائية، والتطهير القانوني. وقد أسهم في بناء بيئة قانونية مكنت من تنظيم الملكية وحماية المعاملات، وشكّلت ركيزة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

إلا أن المحافظة على هذا الإنجاز التشريعي تقتضي تطوير أدواته الإجرائية، وتكريس مفاهيم الأمن القانوني والثقة المشروعة بصورة أكثر وضوحاً في النصوص، مع توحيد الاجتهاد القضائي بشأن حدود الطعن في قيود التسوية، بما يعزز الانسجام بين النص والتطبيق. وخلاصة القول، إن قانون التسوية يمثل نموذجاً تشريعياً يجسد التوازن بين العدالة والاستقرار، ويؤكد أن حماية الملكية لا تتحقق فقط بإثبات الحق، بل كذلك بوضع حد للنزاع. وهو ما يجعل من دراسته وتحليل مرتكزاته أمراً ضرورياً لفهم البنية العميقة للنظام العقاري الفلسطيني واستشراف آفاق تطويره في المستقبل.

### لائحة المراجع

- احمد أبو الوفا، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، دار المطبوعة للنشر، مصر، 2007.
- أحمد البناء، أحكام تسوية الأراضي في التشريع الفلسطيني، رسالة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة النجاح الوطنية، 2015، فلسطين.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج9، أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الاصلية، دار احياء التراث العربي، بيروت، دون سنة نشر.

- قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001
- محمد الشوابكة، تسوية الاراضي وأثرها في استقرار الملكية العقارية، دار الثقافة للنشر، 2012، عمان،
- محمد فهمي، التسجيل العقاري واثره في التزامات الطرفين، مجلة العلوم القانونية، 2022.
- نور الدين رشاد، دعوى التعويض أمام محكمة تسوية الأراضي والمياه رسالة ماجستير، جامعة القدس، فلسطين 2024.
- De Soto, H. (2000). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. New York: Basic Books.
- **Hernando de Soto.** *The Mystery of Capital* (2000)
- Rawls, J. (1971). *A Theory of Justice*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- **World Bank** (2017). *Land Governance Assessment Framework*