ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/RPDM9639
Volume 11 issue 3
N:64 June 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

الاختصاص القضائي في منازعات تسوية الاراضي والمياه في فلسطين
في ضوء احكام قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م

Jurisdiction in land and water settlement disputes in Palestine

In light of the provisions of the Land and Water Settlement Law No. 40 of 1952

الدكتور. باسل زكريا مطلق عيايدة
دكتوراه في القانون الخاص
محامٍ نظامي لدى نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين/ فلسطين

الملخص

يتناول هذا البحث مسألة **الاختصاص القضائي في منازعات تسوية الأراضي والمياه**، باعتبارها من أكثر المنازعات تعقيدًا نظرًا لارتباطها الوثيق بحقوق الملكية، الاستقرار العقاري، والتنمية الاقتصادية. وتكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في الحاجة إلى تحديد جهة القضاء المختصة بالفصل في النزاعات، سواء أثناء مرحلة التسوية أو بعد الانتهاء منها، لضمان حماية الحقوق العينية وتحقيق الأمن العقاري.

ويهدف البحث إلى تحليل الإطار القانوني المنظم لاختصاص الجهات القضائية في هذه المنازعات، مع التركيز على **حدود اختصاص المحاكم النظامية، القضاء الإداري، والجهات شبه القضائية المختصة بالتسوية**. كما يناقش البحث طبيعة أعمال التسوية القانونية، ومدى تأثير تصنيفها بين أعمال إدارية أو قضائية على تحديد جهة الاختصاص.

ويركز البحث على **الإشكاليات العملية** التي تثار عند تنازع الاختصاص، مثل حجية قرارات التسوية، الطعن بعد انتهاء المدد القانونية، التعارض بين السجل العقاري والأحكام القضائية، وأثر انتهاء أعمال التسوية على الولاية القضائية. ويعتمد البحث المنهج التحليلي المقارن، من خلال دراسة النصوص القانونية ذات الصلة والاجتهادات القضائية، مع إبراز التجارب العملية في تطبيق القانون.

ويخلص البحث إلى أن توحيد المعايير التشريعية لتحديد الاختصاص القضائي يعد أمرًا ضروريًا لتعزيز الأمن القانوني، وحماية الحقوق العينية، وتحقيق استقرار الملكية العقارية. كما يؤكد أهمية التنسيق بين محاكم التسوية والمحاكم النظامية والقضاء الإداري للحد من تضارب الأحكام، وضمان فعالية التقاضي، ودعم التنمية الاقتصادية المرتبطة بالملكية العقارية.

الكلمات المفتاحية :الاختصاص القضائي، تسوية الأراضي، تسوية المياه، المنازعات العقارية، تنازع الاختصاص.

Abstract

This research addresses the issue of judicial jurisdiction in land and water settlement disputes, considered among the most complex disputes due to their close connection to property rights, real estate stability, and economic development. The importance of studying this topic lies in the need to determine the competent judicial authority to adjudicate disputes, both during and after the settlement process, to ensure the protection of property rights and achieve real estate security.

The research aims to analyze the legal framework governing the jurisdiction of judicial bodies in these disputes, focusing on the limits of jurisdiction of regular courts, administrative courts, and quasi-judicial bodies responsible for settlement. It also discusses the nature of legal settlement procedures and the extent to which their classification as administrative or judicial acts affects the determination of jurisdiction.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/RPDM9639
Volume 11 issue 3
N:64 June 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

The research focuses on the practical problems that arise when jurisdictional disputes arise, such as the binding nature of settlement decisions, appeals after the expiry of legal deadlines, conflicts between the land registry and judicial rulings, and the impact of the completion of settlement procedures on judicial authority. The research employs a comparative analytical approach, examining relevant legal texts and judicial precedents, while highlighting practical experiences in the application of the law. The research concludes that unifying legislative standards for determining jurisdiction is essential for enhancing legal certainty, protecting property rights, and achieving stability in real estate ownership. It also emphasizes the importance of coordination between settlement courts, regular courts, and administrative courts to minimize conflicting rulings, ensure effective litigation, and support economic development related to real estate ownership.

Keywords: Jurisdiction, Land Settlement, Water Settlement, Real Estate Disputes, Conflict of Jurisdiction

المقدمة

تعد **منازعات تسوية الأراضي والمياه** من المسائل القانونية ذات الطبيعة الخاصة، نظرًا لارتباطها المباشر بحقوق الملكية العقارية وما يترتب عليها من آثار قانونية، اقتصادية، واجتماعية. وتنبع أهمية هذه المنازعات من كونها تمس **أساس الاستقرار العقاري وحماية الحقوق العينية**، كما تؤثر بشكل مباشر على **الأمن القانوني والتنمية الاقتصادية**، نظرًا لاعتماد التعاملات العقارية والتصرفات المالية على استقرار الملكية العقارية ووضوح سجلات الأراضي والمياه.

وتبرز أهمية دراسة **الاختصاص القضائي** في هذه المنازعات لما له من دور جوهري في **ضمان حسن سير العدالة، منع النزاعات المتكررة، وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقاري**. فعدم تحديد جهة القضاء المختصة قد يؤدي إلى تنازع الاختصاص، مما يفتح المجال لاضطراب القرارات القضائية وتعارضها مع السجل العقاري، ويؤثر سلبًا على الأمن العقاري والاقتصاد المحلي.

ويهدف هذا البحث إلى تحليل **الإطار القانوني المنظم لاختصاص الجهات القضائية** في منازعات تسوية الأراضي والمياه، مع إبراز **الاختصاصات التفصيلية لكل من المحاكم النظامية، القضاء الإداري، ومحاكم التسوية** .كما يستعرض البحث **الإشكاليات العملية والتطبيقات القضائية** التي تنشأ عند تنازع الاختصاص أو بعد انتهاء أعمال التسوية، بما في ذلك حجية القرارات، الطعن بعد فوات المدد القانونية، والتعارض بين السجل العقاري وأحكام القضاء.

ويعتمد البحث المنهج **التحليلي المقارن** من خلال دراسة النصوص القانونية الفلسطينية ذات الصلة، والاجتهادات القضائية في تفسير وتطبيق هذه النصوص، بهدف الوصول إلى **استنتاجات وتوصيات عملية وتشريعية** تعزز الأمن القانوني، وتحد من تضارب الأحكام، وتضمن استقرار الملكية العقارية في فلسطين

وتكمن إشكالية البحث في تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر الطعون والاعتراضات المتعلقة بأعمال لجان التسوية وقراراتها، خاصة في ظل تعدد الجهات القضائية وتباين الطبيعة القانونية لأعمال التسوية بين كونها أعمالاً إدارية أو قضائية أو ذات طبيعة مختلطة.

المبحث الأول: الاطار المفاهيمي لنظام تسوية الاراضي والمياه وطبيعته القانونية

يُعد نظام تسوية الأراضي والمياه من أهم الأنظمة القانونية التي اضطلع بها المشرّع لتنظيم الملكية العقارية وإعادة ضبط مراكزها القانونية على أسس من الدقة واليقين. فقد جاء هذا النظام استجابةً لحاجة واقعية وقانونية ملحّة تمثلت في شيوع النزاعات العقارية، وتعدد صور الادعاء بالملكية، وغياب التطابق بين الواقع المادي للعقار ووضعه القانوني في السجلات الرسمية. ومن ثمّ أضحى نظام التسوية أداة تشريعية لإعادة بناء النظام العقاري على قاعدة الحصر الشامل للحقوق العينية والتحقق منها وإثباتها بحجية ملزمة للكافة.

Volume 11 issue 3
N:64 June 2026
ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/RPDM9639

وقد نظّم المشرّع الفلسطيني هذا النظام بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، الذي وضع إطاراً إجرائياً متكاملاً لأعمال التسوية، محدداً مراحلها وآثارها القانونية، كما عزز البنية المؤسسية لهذا النظام من خلال قرار بقانون رقم 7 لسنة 2016 بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه، بما يعكس الأهمية المتزايدة لهذا القطاع في تحقيق الأمن العقاري ودعم الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي.

وإذا كان فهم هذا النظام يقتضي ابتداءً الوقوف على مفهومه وبيان أهدافه التي تجسد فلسفته التشريعية، فإن الإحاطة به تظل ناقصة ما لم يُبحث في طبيعته القانونية، وما يثيره ذلك من إشكاليات تتعلق بتكييف أعمال التسوية وتحديد الجهة القضائية المختصة بنظر المنازعات الناشئة عنها. فالتكييف القانوني لهذه الأعمال ليس مسألة نظرية محضة، بل يترتب عليه آثار عملية تتصل بطرق الطعن، وحدود الرقابة القضائية، ومدى حجية القرارات الصادرة في إطارها.

وعليه، يتناول هذا المبحث في مطلبه الأول مفهوم نظام تسوية الأراضي والمياه وأهدافه الجوهرية، تمهيداً لبحث الطبيعة القانونية لأعمال التسوية في المطلب الثاني، وتحليل الاتجاهات الفقهية والقضائية بشأن تكييفها، وصولاً إلى تحديد الوصف القانوني الأدق لها في ضوء التشريع الفلسطيني وأحكامه.

المطلب الأول: مفهوم تسوية الأراضي والمياه وأهدافها

الفقرة الاولى: تعريف تسوية الأراضي والمياه

تُعد تسوية الأراضي والمياه نظاماً قانونياً خاصاً يهدف إلى حصر الحقوق العينية المتعلقة بالأراضي والمياه، والتحقق من أصحابها، وتثبيتها بصورة نهائية في سجلات رسمية تتمتع بالحجية القانونية. وتتم هذه العملية وفق إجراءات إدارية وقضائية محددة يبينها القانون، وتشمل الإعلان عن أعمال التسوية، واستقبال الادعاءات والاعتراضات، والتحقيق فيها، ثم إصدار قرارات تثبت الحقوق أو تعدلها أو تنفيها[2697].

وتتميز تسوية الأراضي والمياه بأنها إجراء شامل يرد على جميع الحقوق المتعلقة بالعقار ضمن منطقة معينة يُعلن عن خضوعها للتسوية، سواء تعلقت هذه الحقوق بالملكية أو الحقوق المتفرعة عنها كحق الانتفاع أو الارتفاق أو الرهن. كما أنها لا تقتصر على مجرد تسجيل شكلي، بل تقوم على تحقيق موضوعي في أصل الحق المدعى به، بما يمنح القرارات الصادرة عنها حجية قوية في مواجهة الكافة[2698].

وقد عرفت بعض التشريعات العربية هذا النظام بصورة خاصة[2699]، كما هو الحال في قانون تسوية الأراضي والمياه الذي وضع إطاراً إجرائياً متكاملاً لأعمال التسوية، وكذلك التشريعات المنظمة للتسجيل العقاري في عدد من الدول التي أخذت بنظام السجل العيني[2700].

ويُستفاد من ذلك أن تسوية الأراضي والمياه تمثل مرحلة تأسيسية لإعادة تنظيم الملكية العقارية على أسس قانونية دقيقة، بما يحقق التطابق بين الواقع المادي والواقع القانوني للعقار.

الفقرة الثانية: أهداف نظام تسوية الأراضي والمياه

يقوم نظام تسوية الأراضي والمياه على جملة من الأهداف الجوهرية التي تعكس فلسفته التشريعية، ويمكن إجمالها فيما يأتي:

2697 قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م، المادة 2 وما بعدها، فلسطين.

2698 تيسير العساف، تسوية حقوق الاراضي في القانون الاردني، المجلة الاردنية في القانون والعلوم السياسية، مجلد 3، عدد 4، جامعة مؤته- عمادة البحث العلمي، 2011، الصفحات 93-117.

2699 المملكة الهاشمية الاردنية التي اخذت بهذا النظام كما هو الحال في القانون الفلسطيني.

2700 نظام التسجيل العيني للعقار، المملكة العربية السعودية 1443هـ.

السيد محمد مختار، الطبيعة القانونية لنظام السجل العيني في القانون المصري وقوانين البلاد العربية، مجلة تطوير الاداء الجامعي، المجلد 22، العدد 1، ص171-185، جامعة المنصورة، مصر.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/RPDM9639

اولاً: تثبيت الملكية وتحديد أصحاب الحقوق

يُعد تثبيت الملكية الهدف الأساسي لنظام التسوية، إذ تهدف إجراءاته إلى حسم النزاع حول ملكية العقارات بصورة نهائية بعد التحقق من الأدلة وسماع الاعتراضات. ويترتب على ذلك إصدار قرارات تثبت الحقوق العينية وتُقيد في السجل العقاري، بما يمنحها حجية قانونية ويمنع إعادة المنازعة فيها إلا في أضيق الحدود التي يقررها القانون[2701].

ويسهم هذا التثبيت في إنهاء حالة الغموض أو التضارب في الادعاءات، خاصة في المناطق التي لم تكن تخضع لنظام تسجيل دقيق أو التي تعتمد على سندات عرفية غير مسجلة.

ثانيا: منع النزاعات والحد من التقاضي

من الأهداف الرئيسية للتسوية تقليل حجم المنازعات العقارية أمام المحاكم، وذلك من خلال حسم جميع الادعاءات المتعلقة بالعقار ضمن فترة زمنية محددة وأمام جهة مختصة. فالتسوية تُعد فرصة قانونية جامعة لعرض جميع الحقوق والاعتراضات، وبعد انتهائها تُغلق أبواب الادعاء بشأن الحقوق التي كان يجب إبداؤها خلالها[2702].

وبذلك يسهم النظام في تحقيق الاستقرار القانوني، ويحد من الدعاوى المتكررة التي قد تثقل كاهل القضاء وتعرقل استقرار المعاملات.

ثالثاً: تحقيق الأمن العقاري والاستقرار في المعاملات

يُقصد بالأمن العقاري ضمان استقرار الملكية وثباتها بحيث يتمكن الأفراد من التصرف في عقاراتهم بثقة واطمئنان. ويؤدي نظام التسوية دوراً محورياً في تحقيق هذا الهدف من خلال إنشاء سجل عقاري يعكس الوضع القانوني الحقيقي للعقار[2703].

ويترتب على ذلك تعزيز الثقة في التعاملات العقارية، وتشجيع الاستثمار، وتسهيل منح الائتمان العقاري، إذ تعتمد المؤسسات المالية على وضوح الملكية وثباتها عند تقديم التمويل. كما ينعكس الأمن العقاري إيجاباً على التخطيط العمراني والتنمية الاقتصادية.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لأعمال تسوية الأراضي والمياه

تثير أعمال تسوية الأراضي والمياه إشكالية قانونية دقيقة تتعلق بتحديد طبيعتها: هل تُعد أعمالاً إدارية تصدر عن جهة تنفيذية، أم أعمالاً قضائية تصدر عن هيئة ذات ولاية قضائية، أم أنها ذات طبيعة مختلطة تجمع بين الوصفين؟

وتبرز أهمية هذا التكييف في أثره المباشر على تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر الطعون والمنازعات الناشئة عنها.

ويُعد المرجع الأساسي في هذا المجال هو قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، إلى جانب ما استحدثه قرار بقانون رقم 7 لسنة 2016 بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه من تنظيم مؤسسي لأعمال التسوية.

الفقرة الاولى: الاتجاه القائل بالطبيعة الإدارية لأعمال التسوية

يرى أنصار هذا الاتجاه أن أعمال التسوية في أصلها إجراءات إدارية، تستند إلى إعلان إداري ببدء التسوية في منطقة معينة، ويشرف عليها جهاز تنفيذي (دائرة/هيئة التسوية)، ويتولى موظفون إداريون أعمال المسح وجمع الادعاءات وإعداد جداول الحقوق[2704].

ويستند هذا الاتجاه إلى عدة اعتبارات:

1. أن بدء التسوية يتم بأمر إداري يُنشر في الجريدة الرسمية.

2701 قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م، مرجع سابق، المادة 16.

2702 البشير محمدين حامد البشير، آليات تسوية منازعات عقود الاستثمار العقاري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية (المنصورة)، المجلد 15، العدد 0 عدد خاص بالمؤتمر الدولي السنوي الرابع والعشرون، ابريل 2025، الصفحة 759-832.

2703 شبايكي ليلى، نسبية السجل العقاري و أثرها على تحقيق الأمن القانوني للملكية العقارية، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 8، العدد 03، ديسمبر 2024، ص 453-487.

2704 De Vries, B., & Vos, J. (2021). Initial insights on land adjudication in a fit-for-purpose land administration context. Land, 10(4), 414.

جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال
Volume 11 issue 3
N:64 June 2026
ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/RPDM9639

2. أن إجراءات المسح والتحقيق الأولي وجمع البيانات تقوم بها جهة إدارية.
3. أن جدول الحقوق في مراحله الأولى يُعد عملاً تحضيرياً سابقاً على التصديق القضائي.

وبناءً على ذلك، يذهب هذا الاتجاه إلى أن القرارات الصادرة خلال المراحل الإدارية من أعمال التسوية تخضع لرقابة القضاء الإداري من حيث المشروعية، إذا شابها عيب إساءة استعمال السلطة أو مخالفة القانون.

الفقرة الثانية: الاتجاه القائل بالطبيعة القضائية لأعمال التسوية

يرى اتجاه آخر أن أعمال التسوية ذات طبيعة قضائية في جوهرها، استناداً إلى أن القانون أنشأ محكمة خاصة تُعرف بمحكمة تسوية الأراضي والمياه، ومنحها صلاحية الفصل في الاعتراضات المتعلقة بالحقوق العينية[2705].

فالمادة (13) من قانون التسوية تنص على اختصاص محكمة التسوية بسماع الاعتراضات والبت فيها، وهو اختصاص يتضمن:

- سماع الخصوم
- وزن البينات
- إصدار قرارات فاصلة في الحقوق
- منح قراراتها حجية قانونية

كما أن القرارات النهائية الصادرة بعد التصديق على جدول الحقوق تُنشئ مركزاً قانونياً نهائياً، وتتمتع بحجية قوية في مواجهة الكافة، وهو ما يُعد سمة من سمات الأحكام القضائية[2706].

وعليه، يذهب هذا الاتجاه إلى أن الطعن في قرارات محكمة التسوية يتم وفق طرق الطعن القضائية المقررة قانوناً، وليس أمام القضاء الإداري، لأن الأمر يتعلق بفصل في خصومة حول حق عيني عقاري.

الفقرة الثالثة: الاتجاه المختلط (الطبيعة المركبة)

يُعد هذا الاتجاه الأكثر اتزاناً في الفقه الحديث، إذ يميز بين مرحلتين في أعمال التسوية:

1. **مرحلة إدارية تمهيدية** :تشمل إعلان التسوية، أعمال المسح، تلقي الادعاءات، إعداد جداول الحقوق الأولية.
2. **مرحلة قضائية** :تبدأ عند تقديم الاعتراضات أمام محكمة التسوية، حيث تتحول الإجراءات إلى خصومة قضائية كاملة الأركان.

وبذلك فإن أعمال التسوية لا يمكن وصفها بوصف واحد مطلق، بل هي ذات طبيعة مزدوجة، تتغير بحسب المرحلة الإجرائية محل النظر[2707].

المبحث الثاني: الاختصاص القضائي في منازعات التسوية

يُعد تحديد الاختصاص القضائي في منازعات تسوية الأراضي والمياه من المسائل الدقيقة التي تثير إشكاليات عملية ونظرية في آنٍ واحد، وذلك بالنظر إلى الطبيعة الخاصة لإجراءات التسوية وتداخل عناصرها الإدارية والقضائية. فهذه المنازعات لا تتعلق بمجرد أعمال تنظيمية أو إدارية، وإنما تمس جوهر الحقوق العينية العقارية، وما يترتب عليها من آثار تمس الاستقرار القانوني والاقتصادي للأفراد.

وقد نظم المشرّع الفلسطيني هذه المسألة بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، الذي أنشأ محكمة متخصصة للنظر في الاعتراضات المتعلقة بأعمال التسوية، وحدد نطاق ولايتها واختصاصها، كما تأثر توزيع الاختصاص بما استحدثه قرار بقانون رقم 7 لسنة 2016 بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه من تنظيم مؤسسي لأعمال التسوية. وقد أدى ذلك إلى بروز تساؤلات

2705 قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م، مرجع سابق، المادة 13.
المنازعات العقارية – الجزء السابع. (2022). سلسلة دراسات و أبحاث في مجلة القضاء المدني، المملكة المغربية.
2706 قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م، مرجع سابق، المادة 13+14.
2707 De Vries, B., & Vos, J. (2021). *Initial insights on land adjudication in a fit-for-purpose land administration context*. Land, 10(4), 414.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/RPDM9639

حول حدود ولاية كل من المحاكم النظامية والقضاء الإداري في هذا المجال، خاصة في الحالات التي تختلط فيها القرارات الإدارية بالإجراءات القضائية.

وتكمن أهمية هذا المبحث في بيان الأساس القانوني لاختصاص المحاكم النظامية بنظر الاعتراضات والطعون المتعلقة بأصل الحق العيني، مقابل اختصاص القضاء الإداري برقابة مشروعية القرارات الإدارية الصادرة أثناء مراحل التسوية، مع تحليل صور التداخل أو التنازع بين الجهتين. فالتحديد الدقيق لجهة الاختصاص لا يحقق فقط حسن سير العدالة، بل يسهم أيضاً في ترسيخ مبدأ الأمن العقاري ومنع تضارب الأحكام.

وعليه، سيتم تناول هذا المبحث من خلال مطلبين رئيسيين:

الأول: اختصاص المحاكم النظامية في منازعات التسوية.

والثاني: اختصاص القضاء الإداري وحدود رقابته، تمهيداً لبحث مسألة تنازع الاختصاص وآليات معالجته.

المطلب الأول: اختصاص المحاكم النظامية ومحاكم التسوية

يشكل اختصاص المحاكم النظامية ومحاكم التسوية حجر الأساس لفهم آلية الفصل في منازعات تسوية الأراضي والمياه في فلسطين، إذ يرتبط بشكل مباشر بطبيعة هذه الأعمال القانونية وأثرها على تثبيت الحقوق العينية وحماية الأمن العقاري. ويقوم هذا الاختصاص على مبدأ الفصل بين **المرحلة الإدارية التمهيدية للتسوية والمرحلة القضائية للفصل في الحقوق العينية**، مع مراعاة توزيع واضح للولاية بين محاكم التسوية، المحاكم النظامية، والقضاء الإداري.

أولاً: اختصاص محاكم التسوية

أ. الخلفية القانونية

أنشأ المشرّع الفلسطيني بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 محكمة متخصصة تُعرف بمحكمة تسوية الأراضي والمياه، ومنحها ولاية قضائية للنظر في الاعتراضات المتعلقة بالملكية والحقوق العينية أثناء مرحلة التسوية. كما أتى قرار بقانون رقم 7 لسنة 2016 بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه لتوضيح اختصاص الهيئة والإجراءات المتعلقة بتسوية الأراضي والمياه[2708].

ب. نطاق الاختصاص

1. **الفصل في الاعتراضات على جدول الحقوق:**
   - تتلقى المحكمة الاعتراضات المقدمة من أصحاب الحقوق أو المتضررين من جداول التسوية.
   - يشمل ذلك الاعتراض على الملكية، حدود العقار، مساحة العقار، وحقوق الانتفاع أو الرهن أو الشيوع.
   - تصدر المحكمة قرارات نهائية بعد دراسة الأدلة والمستندات، بما في ذلك شهادات الشهود والمستندات الرسمية، وتكتسب هذه القرارات حجية قضائية قوية[2709].
2. **الفصل في النزاعات المتعلقة بالحقوق العينية:**
   - تعتبر هذه المنازعات جوهرية لأنها تمس المركز القانوني للمالك.
   - تضمن المحكمة حماية الحقوق العينية ومنع النزاعات المستقبلية حول الملكية والعقارات المدرجة ضمن جدول التسوية[2710].

2708 قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م، مرجع سابق، المادة 13+14.

2709 قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م، مرجع سابق، المادة 13+14.

2710 قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م، مرجع سابق، المادة 13+14.

Volume 11 issue 3
N:64 June 2026
ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/RPDM9639

ج. طبيعة الاختصاص

- **قضائي بحت** :يركز على الفصل في النزاعات الموضوعية حول الحق العيني، وليس مجرد مراقبة مشروعية قرار إداري.
- **المرحلة الإدارية السابقة لتقديم الاعتراضات**، مثل المسح وإعداد الجدول، تعتبر أعمالًا إدارية (مأمور التسوية)، بينما الفصل النهائي في الحقوق يدخل ضمن الاختصاص القضائي لممارسة القضاء الموضوعي[2711].

د. أثر اختصاص محاكم التسوية

- يحفظ استقرار الملكية العقارية ويضمن الأمن العقاري.
- يمنع ازدواجية التقاضي أثناء مرحلة التسوية، إذ تُمنع المحاكم النظامية الأخرى من الفصل في نفس النزاع أثناء سير أعمال التسوية.
- يوفر مرجعية قانونية للسجل العقاري بعد التصديق على جدول الحقوق[2712].

ثانياً: اختصاص المحاكم النظامية

بعد انتهاء أعمال التسوية وتصديق جدول الحقوق، تنتقل الولاية القضائية إلى المحاكم النظامية العامة وفقاً لقواعد الاختصاص العام[2713]، مع مراعاة ما يلي:

أ. حدود الاختصاص بعد انتهاء التسوية

1. **الحقوق المثبتة:**
   - لا يجوز إعادة الطعن في الحقوق التي تم تثبيتها نهائياً خلال التسوية إلا ضمن حالات محددة في القانون، مثل وجود تزوير أو خطأ جسيم أثر في القرار النهائي.

2. **النزاعات اللاحقة:**
   - تشمل التعاملات القانونية بعد انتهاء التسوية، مثل البيع، الرهن، الإيجار طويل الأمد، القسمة، أو أي تصرفات أخرى تؤثر على العقار.

3. **العلاقة مع القضاء الإداري:**
   - يبقى القضاء الإداري مختصاً بمراقبة مشروعية القرارات الإدارية التي صدرت أثناء التسوية، مثل إعلان منطقة للتسوية أو وقف المعاملات، دون المساس بحقوق الملكية المثبتة.

ب. طبيعة الاختصاص

- قضائي، لكنه يمتد فقط إلى النزاعات العقارية بعد انتهاء التسوية، مع احترام الحقوق المثبتة بموجب جدول التسوية.
- يضمن حماية التصرفات القانونية اللاحقة وعدم التنازع مع الأحكام النهائية لمحاكم التسوية.

2711 قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م، مرجع سابق، المادة 13+14.

2712 الزبيدي محمد، القضاء الاداري المنازعات العقارية، دار الفكر القانوني، 2015، مصر.

2713 قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م، مرجع سابق، المادة 13+14.

Volume 11 issue 3
N:64 June 2026
ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/RPDM9639

ثالثاً: التفاعل بين محاكم التسوية والمحاكم النظامية

أ. تسلسل الاختصاص

1. **مرحلة التسوية:** محاكم التسوية مختصة بالفصل في الحقوق العينية خلال فترة التسوية، وتشمل جميع الاعتراضات المتعلقة بالملكية والحقوق العقارية[2714].
2. **مرحلة ما بعد التسوية :**المحاكم النظامية تختص بالفصل في النزاعات المتعلقة بالتصرفات القانونية اللاحقة، مع احترام القرارات النهائية لمحاكم التسوية.

ب. المعايير الفاصلة بين الاختصاصين

1. **موضوع النزاع :**إذا كان النزاع حول أصل الحق العيني، فالاختصاص لمحكمة التسوية؛ أما إذا كان حول التصرفات القانونية بعد التصديق النهائي، فالاختصاص للمحاكم النظامية.
2. **مرحلة النزاع :**الأعمال الإدارية السابقة لرفع الاعتراضات (قرارات مأمور التسوية) تدخل ضمن الرقابة القضائية لمحكمة التسوية، كما وان الفصل في الحقوق بعد تقديم الاعتراضات يدخل ضمن اختصاص محكمة التسوية.
3. **حجية القرارات :**قرارات محكمة التسوية بعد التصديق نهائية وتتمتع بحجية قضائية، بينما المحاكم النظامية تفصل في نزاعات لاحقة فقط[2715].

ج. الأثر القانوني والتطبيقي

- يحمي هذا التوزيع الأمن العقاري ويضمن استقرار الملكية.
- يمنع التداخل والتناقض بين الأحكام الصادرة عن محاكم التسوية والمحاكم النظامية.
- يوضح الاجتهاد القضائي حدود دور كل جهة، ويضمن التناسق بين السجل العقاري والقضاء.

المطلب الثاني: الإشكاليات العملية والتطبيقات القضائية في منازعات تسوية الأراضي والمياه

تُعدّ الإشكاليات العملية في منازعات تسوية الأراضي والمياه من أبرز التحديات التي تواجه القضاء الفلسطيني، نتيجة الطبيعة المركبة لهذه الإجراءات التي تجمع بين الطابع الإداري والقضائي. ويتركز البحث في أربعة محاور رئيسية :**حجية قرارات التسوية، أثر انتهاء أعمال التسوية على الولاية القضائية، الطعن بعد المدد القانونية، والتعارض بين السجل العقاري وأحكام القضاء.**

الفقرة الاولى: مدى حجية قرارات التسوية

تتمتع قرارات محكمة تسوية الأراضي والمياه بحجية قضائية قوية، وذلك وفقًا للمادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، وتشمل هذه الحجية ما يلي:

1. **حجية نهائية للحقوق العينية:**
   - القرارات التي تثبت الملكية أو تحدد الحقوق العينية تصبح نهائية وملزمة بعد التصديق عليها.
   - تمنع هذه الحجية إقامة دعاوى متكررة حول نفس الحق أمام محاكم أخرى.
2. **منع ازدواجية التقاضي:**
   - يمنع القانون الطعن في الحقوق نفسها في محكمة أخرى خلال فترة اعتبار القرارات نافذة، ما يحقق الاستقرار القانوني والاقتصادي.
3. **تعزيز الأمن العقاري:**

[2714] هبة زياد حسن ابو هواش، الاختصاصات الاستثنائية لقاضي محكمة التسوية في القانون الفلسطيني 0دراسة تحليلية)، رسالة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة القدس، فلسطين.

[2715] قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م، مرجع سابق، المادة 13+14.

جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال
Volume 11 issue 3
N:64 June 2026
ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/RPDM9639

- القرارات النهائية توفر مرجعية قانونية للسجل العقاري، وتتيح للملاك والمستثمرين الثقة في التعامل العقاري[2716].

ملاحظة عملية:

- في بعض الحالات، تظهر أخطاء أو مخالفات في إجراءات التسوية، ما يتيح للطعن الاستثنائي في القرارات ولكن لمحكمة التسوية في هذه الحالة الحكم بالتعويض لصاحب الحق ويراعي في ذلك ان يقدم الاعتراض على الحكم الذي اكتسب الدرجة القطعية بناء على تبليغات مزورة خلال سنة واحدة من تاريه صدور الحكم القطعي و إذا أحرز بطريق الغش أي حق في جدول الحقوق النهائي المنصوص عليه في المادة (16) من القانون فيحق للشخص الذي لحق به الضرر أن يدعي لدى محكمة التسوية بطلب تعويض من الشخص المسؤول عن الغش على شرط أن تقدم خلال ثلاث سنوات من تاريخ تصديق جدول الحقوق.

الفقرة الثانية: أثر انتهاء أعمال التسوية على الولاية القضائية

بعد انتهاء أعمال التسوية وتصديق جدول الحقوق، تنتقل الولاية القضائية إلى المحاكم النظامية وفقًا للقواعد العامة، مع مراعاة النقاط التالية:

1. **القيود على المحاكم النظامية:**
   - لا يجوز إعادة الطعن في الحقوق المثبتة نهائيًا خلال التسوية إلا وفق طرق الطعن الاستثنائية القانونية.
2. **الفصل في النزاعات اللاحقة:**
   - تشمل النزاعات الناتجة عن التصرفات القانونية بعد انتهاء التسوية، مثل البيع، الرهن، أو الإيجار طويل الأمد[2717].

أثر عملي:

- يضمن الفصل بين مرحلة تثبيت الحقوق ومرحلة التعاملات اللاحقة استقرار الملكية ويمنع تداخل الاختصاص.

الخاتمة

إن دراسة منازعات تسوية الأراضي والمياه تكشف عن الطبيعة المركبة لهذه الإجراءات، التي تجمع بين الطابع الإداري والقضائي، مما يجعل تحديد الاختصاص القضائي بدقة ضرورة أساسية لضمان حماية الحقوق العينية واستقرار الملكية العقارية.

وقد أظهرت الدراسة أن **تسوية الأراضي والمياه** تهدف إلى تثبيت الملكية، منع النزاعات، وتحقيق الأمن العقاري، وأن نجاح هذا النظام يعتمد على وضوح التشريع ودقة التكييف القانوني لأعمال التسوية، سواء أكانت إدارية تمهيدية أو قضائية.

كما أبرز البحث أن **محاكم التسوية** تمتلك الاختصاص القضائي المباشر للفصل في الاعتراضات المتعلقة بالملكية والحقوق العينية خلال مرحلة التسوية، بينما تتولى **المحاكم النظامية** الفصل في النزاعات المتعلقة بالتصرفات القانونية اللاحقة بعد انتهاء التسوية، بما يحقق التوازن بين حماية الحقوق الفردية واستقرار السجل العقاري.

كما سلط البحث الضوء على الإشكاليات العملية، ومنها **حجية قرارات التسوية، أثر انتهاء أعمال التسوية على الولاية القضائية، الطعن بعد فوات المدد القانونية، والتعارض بين السجل العقاري والأحكام القضائية**، مشيرًا إلى أن التعامل مع هذه الإشكاليات يتطلب تضافر التشريع الدقيق والرقابة القضائية الفعالة لضمان استقرار الملكية العقارية ومنع النزاعات المستقبلية.

وبناءً على ذلك، يمكن القول إن نجاح نظام تسوية الأراضي والمياه في فلسطين يرتبط بـ:

[2716] الزبيدي محمد، القضاء الاداري المنازعات العقارية، دار الفكر القانوني، 2015، مصر.

[2717] حازم احمد ابراهيم حسين، اختصاصات قاضي تسوية الاراضي والمياه في اطار التشريعات النافذة في الضفة الغربية، رسالة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة بيرزيت، فلسطين.

Volume 11 issue 3
N:64 June 2026
ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/RPDM9639

1. **وضوح التشريعات وتحديثها** بما يتوافق مع الواقع العقاري.
2. **تحديد دقيق للاختصاص القضائي** بين محاكم التسوية والمحاكم النظامية وصلاحيات مامور التسوية.
3. **فعالية الاجتهاد القضائي** في معالجة النزاعات وحل التعارضات بين القرارات والسجل العقاري.

وفي الختام، فإن تسوية الأراضي والمياه تمثل أداة قانونية محورية لتحقيق الأمن العقاري، وحماية الحقوق العينية، والاستقرار القانوني، ويظل ضمان تطبيقها بشكل دقيق وعادل أحد أهم مقومات التنمية القانونية والعقارية في فلسطين.

لائحة المراجع

1. قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م، فلسطين.
2. تيسير العساف، تسوية حقوق الاراضي في القانون الاردني، المجلة الاردنية في القانون والعلوم السياسية، مجلد 3، عدد 4، جامعة مؤته- عمادة البحث العلمي، 2011، الصفحات 93-117.
3. نظام التسجيل العيني للعقار، المملكة العربية السعودية 1443هـ.
4. السيد محمد مختار، الطبيعة القانونية لنظام السجل العيني في القانون المصري وقوانين البلاد العربية، مجلة تطوير الاداء الجامعي، المجلد 22، العدد 1، ص171-185، جامعة المنصورة، مصر.
5. البشير محمدين حامد البشير، آليات تسوية منازعات عقود الاستثمار العقاري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية (المنصورة)، المجلد 15، العدد 0 عدد خاص بالمؤتمر الدولي السنوي الرابع والعشرون، ابريل 2025، الصفحة 759-832.
6. شبايكي ليلى، نسبية السجل العقاري وأثرها على تحقيق الأمن القانوني للملكية العقارية، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 8، العدد 03، ديسمبر 2024، ص 453-487.
7. المنازعات العقارية – الجزء السابع. (2022). سلسلة دراسات وأبحاث في مجلة القضاء المدني، المملكة المغربية.
8. الزبيدي محمد، القضاء الاداري المنازعات العقارية، دار الفكر القانوني، 2015، مصر.
9. هبة زياد حسن ابو هواش، الاختصاصات الاستثنائية لقاضي محكمة التسوية في القانون الفلسطيني (دراسة تحليلية)، رسالة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة القدس، فلسطين.
10. حازم احمد ابراهيم حسين، اختصاصات قاضي تسوية الاراضي والمياه في اطار التشريعات النافذة في الضفة الغربية، رسالة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، جامعة بيرزيت، فلسطين.