

وضع اليد بمرور الزمن وأثره على دعوى الملكية العقارية في التشريعات الفلسطينية

الدكتور/ حسين عاهد حسين عيسه *

المخلص:

لم تقر التشريعات النافذة في الضفة الغربية وقطاع غزة المختلفة المصادر حسب الحقة التي حكمت فلسطين مبدأ التقادم المكسب أو المسقط للملكية الذي اقتناه المشرع في التشريعات المدنية الحديثة. بل أن مجلة الأحكام العدلية لعام ١٨٧٦م، وهي القانون المدني النافذ في الأراضي الفلسطينية حالياً، اقتفت موقف الفقه الحنفي باعتبار مرور الزمن هو مانع لسماع الدعوى، ولا أثر له على فقدان الملكية من صاحبها أو اكتسابها لمن قام بوضع اليد على الأرض الزمن المطلوب. بمعنى تبقى الأرض لمالكها حتى لو رد ادعائه بمرور الزمن، كما لا يكتسب الحائز حق ملكيتها. ومرور الزمن بموجب التشريعات النافذة، وأيضاً بموجب التطبيق القضائي الفلسطيني يكون فقط مانع لسماع الدعوى، حيث يستطيع واضع اليد أن يتمسك برد الدعوى بمرور الزمن دون أن يكتسب أي حق عيني على العقار موضوع الحيازة، إذ يكون واضع اليد فقط بموقف سلبي لا يستطيع الادعاء بالحق العيني على العقار؛ إلا في حالات ضيقة جداً، لم تسهب بها تطبيقات القضاء الفلسطيني، رغم توافر حالات الموقف الإيجابي لوضع اليد بأن يدعي بالحق العيني على العقار محل الحيازة حال كان معه سند مكتوب، أو وفق المادة ٧٨ من قانون الأراضي العثماني. إذ أن أغلب التطبيقات القضائية حتى بتوافر هاتين الحالتين قضت بأن مرور الزمن يصلح لرد الدعوى، ولا يصلح للادعاء.

الكلمات المفتاحية: حق الملكية - حق التصرف - أراضي أميرية - مانع لسماع الدعوى - سبب للادعاء.

* أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق والإدارة العامة - جامعة بيرزيت - فلسطين.



Effects of Possession Obsolescence on Real Estate Suit According to Palestinian Statutes

Dr. Hussein Ahed Hussein Ayaseh *

Abstract:

The effected legislation in West Bank and the Gaza Strip did not recognize sources according to the era in which Palestine ruled the principle of obsolescence or expropriation of property that the legislator has taken in modern civil legislation. In fact, the Judicial Judgments Journal of 1876- the current civil law in the Palestinian territories- has followed the position of the Hanafi jurisprudence, considering that the passage of time is an impediment to the hearing of the case and has no effect on the loss of property from the owner or acquisition of those who put the land on time. In the sense that the land remains to its owner even if its claim is repaid over time, and the holder does not acquire its ownership. The passage of time under these legislations, and also under the Palestinian judicial application only, prevents the hearing of the case, where the person who holds the hand can insist on the claim being rejected over time without acquiring any right over the property in question. On the property except in very narrow cases where the applications of the Palestinian judiciary did not abound, despite the availability of cases of positive position to lay hands to claim the real right to the property in the possession if it had a written deed or according to Article 78 of the Ottoman Land Law of 1858.

Keywords: Right of Ownership - Right of Disposition - Princely Land - Reluctance to Hear the Case - Reason for Prosecution.

*Assistant Professor of Civil Law, Birzeit University, Palestine.

المقدمة

تعد الدعاوى العقارية من الدعاوى الشائكة أمام القضاء الفلسطيني، نظراً لما يكتنف هذا الموضوع من غموض، يُعزى إلى تعدد وتشعب التشريعات النافذة في الضفة الغربية وقطاع غزة المتعلقة بالملكية العقارية.

ويعود سبب تعدد وتشعب التشريعات النافذة للملكية العقارية سيما ملكية الأراضي إلى الظروف القهرية التي مازالت تعاني منها فلسطين، ببقائها حتى هذه الأيام تحت الاحتلال الإسرائيلي: كما أنها مرت عبر التاريخ بسلسلة من الاحتلال والإدارات المتعاقبة، بدأت من عهد الدولة العثمانية التي تمكنت من السيطرة على فلسطين وجميع بلاد الشام من عام (١٥١٦ - ١٩١٧م)، مروراً بالانتداب البريطاني من عام (١٩١٨ - ١٩٤٨م)، والإدارة الأردنية في الضفة الغربية والإدارة المصرية في قطاع غزة من عام (١٩٤٨ - ١٩٦٧م)، والاحتلال الإسرائيلي: للضفة الغربية وقطاع غزة من عام (١٩٦٧ - ١٩٩٤م)، والسلطة الوطنية الفلسطينية مع الاحتلال الإسرائيلي: من عام (١٩٩٤م) وحتى الآن بالتصنيفات التي فُرضت من خلال اتفاقية "أوسلو" في عام (١٩٩٣م) على أراضي الضفة وغزة بتقسيمها إلى ثلاث مناطق (A,B,C) مختلفة الإدارة والتبعية بين السلطة الفلسطينية والاحتلال الإسرائيلي^(١):

وقد بلغت عدد التشريعات النافذة بالضفة الغربية وقطاع غزة التي تنظم الملكية العقارية "١٦٢" تشريعاً مختلفة الحقب والمصادر^(٢)، حسب الحقبة التي حكمت فلسطين، فجاءت تشريعات نافذة عثمانية وأخرى بريطانية وأردنية في الضفة، ومصرية في غزة، وأوامر عسكرية إسرائيلية: في الضفة وغزة، وهذا ما خلق حالة تجعل الباحث مرتبكاً حين البحث في مسألة متعلقة بالملكية العقارية في الأراضي الفلسطينية.

(١) راسم خميسة - أجهزة السيطرة على الأرض وتهويد الحيز - مركز التخطيط والدراسات - كفر

كنا - ٢٠٠٣م - ص ١٨.

(٢) <http://muqtafi.birzeit.edu.date:7/1/2019.time:3:10pm>.

(منظومة القضاء والتشريع في فلسطين)

وقد اخترنا موضوع مرور الزمن وأثره على دعاوى الملكية العقارية، محاولين تذليل الصعوبات التي تكتنف هذا الموضوع، سيما وأن التشريعات النافذة لم تقرر مبدأ التقادم المكسب أو المسقط للملكية الذي اقتناه المشرع في التشريعات المدنية الحديثة. بل أن مجلة الأحكام العدلية لعام (١٨٧٦م)، وهي القانون المدني النافذ في الأراضي الفلسطينية حالياً، اقتفت موقف الفقه الحنفي باعتبار مرور الزمن هو مانع لسماع الدعوى.

وتبرز أهمية البحث في هذا الموضوع بسبب أن الملكية العقارية في فلسطين تخضع لازدواجية في الأنظمة، فمنها ما يخضع لنظام السجل العقاري بنسبة (٣٠%) من أراضي الضفة الغربية وقطاع غزة، ومنها لا يخضع له بالنسبة الأكبر (٧٠%)، ووضع اليد بمرور الزمن الذي يترتب آثاره يكون على النسبة الأكبر من الأراضي (أي ما هو غير خاضع للسجل العقاري)^(٣)، الأمر الذي خلق معه العديد من الإشكالات والنزاعات القائمة بين الملاك والمتصرفين من جهة، ومن جهة أخرى النزاع مع الاحتلال الإسرائيلي: الذي استغل نظام وضع اليد بمرور الزمن وسيطر على مساحات كبيرة من أراضي المواطنين بغية إقامة وتوسيع المستوطنات^(٤)، كما أن اختلاف أنواع الأراضي في الضفة الغربية الجاري التصرف بها على وجه الخصوص (وهي أراضي الملك والأراضي الأميرية) حسب تصنيف قانون الأراضي العثماني لعام (١٨٥٨م) لها، وغموض المعيار الفاصل بينهما، أدى إلى حالة غامضة يثار فيها العديد من الصعوبات؛ لأن مرور الزمن في الأراضي الأميرية يترتب أثره القانوني برد الدعوى بمرور ١٠ سنوات، بينما في أراضي الملك بمرور ١٥ سنة.

(٣) الاستعمار والاستيطان في الضفة الغربية أرقام وأشكال بيانية - دراسة صادرة عن وزارة الدولة لشؤون الاستيطان - كانون الثاني ٢٠١٢م - رام الله - ص ١٧٧ - ٢٠١١م.

(٤) (موقع الاقتصادي) <http://www.aliqtisadi.ps> , date 5/1/2019 time 11:33 pm

أهمية البحث في الموضوع:

تتجلى في بيان الطبيعة القانونية لمرور الزمن، وأثره على حق الملكية في أراضي الملك، وحق التصرف في الأراضي الأميرية وفق النظام القانوني النافذ في الضفة وغزة المتمثل في مجموعة كبيرة من القوانين والأوامر والقرارات.

أهداف الموضوع:

سأسعى من خلال البحث في الموضوع وتحليل التشريعات النافذة المتعلقة بالملكية العقارية إلى تحقيق الأهداف الآتية:

- ١- تحديد الطبيعة القانونية والأحكام الخاصة بمرور الزمن كسبب لرد الدعوى، أو كسبب للدعاء بالملكية والتصرف.
- ٢- تحديد الشروط والأركان الخاصة لوضع اليد بمرور الزمن حتى يكون سبباً لرد الدعوى أو للدعاء بالملكية والتصرف.
- ٣- تحديد العقارات التي يسري عليها وضع اليد بمرور الزمن.
- ٤- تحديد الموانع والاستثناءات على وضع اليد بمرور الزمن.
- ٥- بيان القوة القانونية للسجل العقاري في الضفة الغربية من جهة، وقطاع غزة من جهة أخرى، وأثر مرور الزمن على العقارات الخاضعة له.

إشكالية الموضوع:

تتمثل الإشكالية الرئيسة للموضوع في تحديد أثر مرور الزمن على الدعوى العقارية؛ كونه مانع لسماعها هل يسقط الملكية من المالك الأصلي للعقار؟ أو يكسبها لوضاع اليد؟ أو أن الملكية والتصرف لا يسقطان بمرور الزمن؟ كما يتفرع عن الإشكالية الرئيسة إشكاليات فرعية تتمثل في الأسئلة الآتية:

١. هل يستجيب النظام القانوني لمرور الزمن بشكل عام في قطاع الأراضي لمتطلبات المرحلة الحالية التي تعيشها خصيصاً الضفة الغربية التي يحتدم فيها الصراع على الأرض مع الاحتلال الإسرائيلي؟
٢. كيف شكّل نظام مرور الزمن الوسيلة المثلى للاحتلال الإسرائيلي: للاستيلاء على أراضي الضفة الغربية؟

٣. ما أثر مرور الزمن على أملاك الوقف في الأراضي الفلسطينية؟ هل يجوز التمسك برد الدعوى بمرور الزمن، إذا كان وضع اليد وارداً على أحد العقارات الوقفية؟

٤. إلى ماذا توجه القضاء الفلسطيني؟ هل مرور الزمن يصلح فقط لرد الدعوى أو يصلح كسبب للدعاء بمرور الزمن؟

٥. ما أثر مرور الزمن حال تم الشروع في التسوية للمنطقة الكائن بها الأرض موضوع وضع اليد، هل ستسجل باسم واضع اليد عليها الذي استوفى الزمن المطلوب في وضع اليد؟ وكذلك الحال في التسجيل الجديد هل يستطيع واضع اليد تسجيل الأرض في السجل العقاري مستنداً إلى مرور الزمن؟

المنهج المتبع: نظراً لطبيعة الموضوع، وكثرة القوانين والتشريعات والأوامر المطبقة المتعلقة فيه، سأتبع في دراسته المناهج الآتية:

• **المنهج التاريخي:** من أجل الوصول إلى التشريعات المطبقة في فلسطين منذ عهد الدولة العثمانية وحتى الاحتلال الإسرائيلي: المتعلقة بموضوع وضع اليد بمرور الزمن.

• **المنهج الوصفي التحليلي:** سيتم دراسة الموضوع في ضوء القوانين والتشريعات السارية في الضفة وغزة باختلاف مصادرها، وتحليلها والربط فيما بينها، وكذلك التعرف إلى الأحكام الخاصة بالموضوع محل الدراسة في مجلة الأحكام العدلية باعتبارها القانون المدني الفلسطيني، إضافة إلى دراسة آراء الفقهاء والباحثين، وتحليل وتفسير أحكام القضاء بالموضوع.

وبناءً على ما تقدم من عرضٍ للأهمية والأهداف والإشكاليات والمنهج المتبع للموضوع، سنقوم بدراسته من خلال تصميم الخطة الآتية:

• **المبحث الأول:** الطبيعة القانونية لوضع اليد بمرور الزمن.

• **المبحث الثاني:** آثار وضع اليد بمرور الزمن.

المبحث الأول

الطبيعة القانونية لوضع اليد بمرور الزمن

لتحديد الطبيعة القانونية لوضع اليد بمرور الزمن، سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين: نخصص الأول: لماهية وضع اليد بمرور الزمن وموقف التشريعات النافذة والمقارنة منه، وكذلك شروطه وعناصره، والثاني: للاستثناءات والموانع لوضع اليد بموجب التشريعات النافذة، كما يأتي:

المطلب الأول

ماهية وضع اليد وعناصره وشروطه

نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نبحث في الأول ماهية وضع اليد والإطار القانوني له، والثاني نبحث فيه عناصر وضع اليد وشروطه، كالآتي:

الفرع الأول

ماهية وضع اليد والإطار القانوني له

لم تُشر مجلة الأحكام العدلية وكذلك التشريعات النافذة إلى اكتساب أو فقدان الملكية والتصرف بمرور الزمن، بل كل ما ورد بهذا الشأن ما نصت عليه مجلة الأحكام العدلية في المادة (١٦٣٥) بذكر كلمة اليد بقصد وضع اليد، وأيضاً كلمة مرور الزمن في المواد (١٦٦٠ - ١٦٧٥) للدلالة على رد الدعوى بمرور الزمن، وفي قانون الأراضي العثماني لسنة (١٨٥٨م)^(٥)، استعمل في نصوص مواده (٧٣)

(٥) أصدرت الدولة العثمانية قانون الأراضي بتاريخ في ٢١/نيسان/١٨٥٨م متضمناً ١٣٢ مادة وخاتمة، عالجت ٨٢ مادة منه أحكام الأراضي الأميرية، فيما عالجت المتبقية منه أحكام الأنواع الأخرى، باعتباره التشريع الأول المتعلق بحقوق الأراضي، ويعتبر التشريع الأساس الذي اعتمدت عليه التشريعات والقوانين التي صدرت بعده سواء في الحقبة العثمانية أو في الحقبة اللاحقة=

- (١٠٠) كلمة التصرف الجاري بالأرض الأميرية للدلالة على حيازتها، أما التشريعات المُعدّلة فقد استعملت أيضاً مصطلح التصرف بمرور الزمن المطلوب لرد الدعوى، أو الادعاء بالملكية والتصرف كنص المادة الرابعة من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م) النافذ بالضفة الغربية والتي تقابل المادة (٢) من قانون الأراضي المعدل الباب ٧٨ لسنة ١٩٣٣م النافذ بقطاع غزة.

وفي مشروع القانون المدني الفلسطيني استعمل عبارة الحيابة في المادة (١٠٧٢)^(٦)، وكذلك في التشريعات المقارنة، فقد استعمل القانون المدني الأردني في المادة (١١٧١)^(٧) بصريح العبارة كلمة الحيابة، للدلالة على سيطرة الحائز على الأرض المدة المطلوبة من الزمن حتى تكون سبباً لرد الدعوى التي يباشرها المالك أو المتصرف الأصلي بالأرض، أما القانون المصري في المادة (٩٦٨)، فقد استعمل كلمة الحيابة للدلالة على أنها سبب من أسباب كسب الملكية، إذا اقترنت بالزمن

=الأخرى. ولعل الهدف الأساسي من إصداره، هو أن الدولة أرادت أن تحكم سيطرتها على الأرض، وتؤكد حقها فيها في وجه القوى الدولية والمحلية وبقاي الإقطاع الذي كان سائداً قبل عصر التنظيمات. وبموجب قانون الأراضي، فقد أصبح التصرف في الأراضي يتم من خلال ضوابط تحكمه نصوص وأنظمة محددة، فُصّمت الأراضي بموجب المادة الأولى منه إلى خمسة أنواع: (أراضي مملوكة، أراضي أميرية، أراضي وقف، أراضي متروكة، والأراضي الموات)، وقد أولى اهتماماً خاصاً بتفسير أحكام الأراضي الأميرية والمتروكة والموات. أما المملوكة والوقفية فقد أبقاها خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية. انظر: أمين أبو بكر - ملكية أراضي متصرفية القدس - (١٨٥٨ - ١٩١٨م) - مؤسسة شومان - عمان - ١٩٩٦م - ص ٣٠٢.

(٦) المادة (١٠٧٢) من مشروع القانون المدني الفلسطيني (الحيابة سيطرة فعلية من الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء أو حق يجوز التعامل فيه)، وتشير هنا أن مشروع القانون المدني قد طبق في غزة تحت مسمى القانون المدني الفلسطيني رقم ٤ لسنة ٢٠١٢م، ولم يطبق في الضفة نظراً لحالة الانقسام.

(٧) المادة (١١٧١) مدني أردني: (الحيابة سيطرة فعلية من الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء أو حق يجوز التعامل فيه).

المطلوب^(٨)، ويظهر أن المشرّع المصري قد تبنى فكرة التقادم المكسب للملكية بواسطة الحيازة، وهذا بخلاف ما سار عليه المشرّع في مجلة الأحكام العدلية الذي لم يتبن فكرة التقادم المكسب والمسقط، بل تبنى فكرة المانع لسماع الدعوى بمرور الزمن التي بموجبها يكون لواضع اليد الحق في رد الدعوى إذا استوفت حيازته شروطها لاسيما المدة المطلوبة لرد الدعوى التي يباشرها المالك أو المتصرف في الأرض الأميرية ضده.

هذا هو الأصل، لكن بموجب التشريعات المعدلة والنافذة، يجوز للحائز إذا استوفي شروطاً معينة وفقاً للمادة الثالثة من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م) النافذ بالصفة الغريبة، ولا مقابل لها في غزة أن يكون مدعياً لتثبيت ملكيته أو تصرفه، وكذلك في بعض الحالات وفقاً لنص المادة (٧٨) من قانون الأراضي العثماني، والتي سيتم بحثها بالتفصيل لاحقاً في الآثار، وقد اقتفى المشرّع الأردني موقف مجلة الأحكام العدلية بأن الحيازة بمرور الزمن تكون مانعاً لسماع الدعوى.

الفرع الثاني

عناصر وضع اليد والشروط

لكي تكون حيازة واضع اليد سبباً لرد الدعوى بمرور الزمن أو للدعاء بالملكية والتصرف، لا بد من توفر عنصرين أساسيين لدى واضع اليد، ألا وهما: العنصر المادي والعنصر المعنوي، وعلاوة على ذلك يجب أيضاً توفر شروط معينة في حيازة واضع اليد لترتب آثارها، وهي أن تكون: هادئة، واضحة، علنية ومستمرة، نوضحهما كالآتي:

(٨) المادة (٩٦٨) من القانون المدني المصري: "من حاز منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكاً له، أو حاز حقاً عينياً على منقول أو عقار دون أن يكون هذا الحق خاصاً به، كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا استمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة".

البند الأول- العنصر المادي والمعنوي لحيازة واضع اليد:

ونفصلهما كما يأتي:

أولاً- العنصر المادي للحيازة:

يقصد به تلك الأعمال المادية التي يمارسها واضع اليد في الأرض محل الحيازة؛ كزراعة الأرض أو إقامة الأبنية والمنشآت عليها، أو إحداث تعديل مادي عليها مثل وضع سور حولها^(٩)، وطبيعة وضع اليد تختلف حسب طبيعة العقار محل الحيازة، فأحياناً يكفي لتوفر العنصر المادي في حيازة الأرض استطاعة واضع اليد دخولها والقيام بالتصرفات المادية التي توحى أنه المالك أو المتصرف في الأرض الأميرية^(١٠).

وأرى أنه لا يستوجب أن تكون الأعمال المادية التي يقوم بها واضع اليد يومية أو أسبوعية، فيكفي أن يقوم بزراعتها بموسم الزراعة، وإذا كانت الأرض محل الحيازة مشجرة، يكفي لتوفر العنصر المادي أن يقوم واضع اليد بالأعمال المادية لصيانة الأشجار بالمظهر الذي يظهره كمالك أو متصرف إن كانت أرض أميرية، وإذا كان

(٩) محمد وحيد الدين سوار - الحقوق العينية الأصلية - الجزء الثاني - دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان - ١٩٩٩م.

(١٠) الأراضي الأميرية هي الأراضي الواقعة خارج حدود البلديات، وتشمل الآتي: الحقول الزراعية كحقول الزيتون والعنب والتين الخ، المراعي الصيفية والشتوية، الأراضي التي تعتبر منابت للربيع وتزرع لعلف البهائم، الأحراج، الأراضي القابلة للزراعة والتي يزرع فيها القمح والشعير وغير ذلك من الحبوب. ويكون حق الملكية والتصرف في الأراضي الأميرية وفقاً لنص المادة الثالثة من قانون الأراضي العثماني منفصلين عن بعضهما، فرقبة الأرض الأميرية تعود لبيت المال الذي يتمثل بشخص السلطان الذي ينوبه أصحاب الزعامة والثيما. أما حق التصرف فيها فيكون لشخص أو مزارع تم منحه إياها من قبل الدولة. للمزيد انظر: حسين عيسه - النظام القانوني لملكية الأراضي في الضفة الغربية وقطاع غزة (دراسة مقارنة) - أطروحة دكتوراه - جامعة عبد المالك السعدي - كلية العلوم القانوني والاجتماعية والاقتصادية - طنجة - المملكة المغربية- ٢٠١٨م - صفحات ٦٦-٧٨.

محل الحيازة منزل للسكن، فيجب على واضع اليد أن يسكنه، ويُظهر للناس أنه المالك له.

والسيطرة المادية على الأرض تتحقق بالقيام بعمل إيجابي من جهة واضع اليد عليها بنفسه دون أن يستمد هذه السيطرة من أحد، وذلك بأن تكون يده مباشرة على الأرض في الاستحواذ عليها ومباشرة الأعمال المادية عليها، وكما يباشرها المالك بنفسه، يمكن أن يباشرها بواسطة غيره، وكذلك أن يقوم بمنع الآخرين من استعمال الأرض محل الحيازة^(١١).

كما أن العنصر المادي للحيازة في الأرض لا يقوم على عمل مباح، فإذا حدث أن أجر شخصاً داره لآخر مدة طويلة أو كان أعطاه استعمالها لمدة طويلة على سبيل الهبة^(١٢)، فلا يجوز لهذا الأخير التمسك بحيازتها لمرور الزمن وفي هذا نصت مجلة الأحكام العدلية في المادة (١٦٧٣) أنه: (ليس لمن كان مقراً بكونه مستأجراً أن يملكه لمرور زمن أزيد من خمس عشرة سنة).

والحيازة قد يمارسها واضع اليد بنفسه، وقد يمارسها بواسطة غيره؛ كالخادم والتابع والوكيل عنه، وأيضاً المستأجر منه العقار محل الحيازة، كما يمكن مباشرة الركن المادي للحيازة بطريق الاستخلاف، وذلك عندما تنتقل السيطرة المادية للأرض محل الحيازة من شخص كان له السيطرة المادية عليها، ومثال ذلك: قيام شخص ببيع أرض في حيازته إلى آخر أو بانتقال الحيازة للوريث^(١٣).

(١١) أحمد حلمي مصطفى - دعوى استرداد الحيازة علماً وعملاً - دار الفكر القانوني للنشر والتوزيع

- ٢٠٠٩م - ص ٣.

(١٢) محمد عبد الجواد - الحيازة والتقادم في الفقه الإسلامي - دار المعارف للنشر - سنة ١٩٧٧م

- ص ٣٤.

(١٣) عز الدين الناصوري وحامد عكاز - الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية في ضوء الفقه والقانون

- دون ناشر - القاهرة - ص ٩.

وأرى في حقيقة الأمر أن مسألة توفر الركن المادي من عدمه في النهاية تخضع لقاضي الموضوع كونها واقعة مادية.

ثانياً - العنصر المعنوي للحيازة:

ويقصد بهذا العنصر توجه نية واضع اليد على الأرض لئتملكها، إذا كانت من نوع الملك، أو يكتسب التصرف بها، إذا كانت أميرية، فلا يكفي لوضع اليد مباشرة الأعمال المادية، بل يجب أن تتوجه نيته ليكتسب حق عيني لصالحه وليس لصالح غيره، وأن تكون هدف حيازته للأرض لتحقيق هدفه منها بتملكها^(١٤)، فالعنصر المادي في أغلب الأحيان يعجز عن الدلالة على ماهية الحق الذي يحوزه الحائز، لكن عنصر النية هو الذي يكفل تحديد ماهية هذا الحق، فمن يقوم بزراعة الأرض يمكن أن يكون حائزاً باعتباره مالكاً أو صاحب حق انتفاع حسب ما يظهر من نيته^(١٥)، فإذا انتفى العنصر المعنوي للحيازة، فلا يعد الحائز واضع يد بالمعنى الذي سيكسبه حق عيني على الأرض أو أن تكون حيازته سبباً لدفع الدعوى عنه بمرور الزمن، كما لو كان هذا الحائز يقوم بالحيازة لصالح غيره كالمستأجر والوكيل والمرتهن في الرهن الحيازي، وكذلك الأمر الحيازة من جهة أحد الشركاء لكل الأرض، فلا تعد حيازته منتجة إلا إذا توجهت نيته خلاف ذلك، وفي هذا صريح نص المادة (٤) من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م) النافذ بالصفة الغريبة التي تقابل نص المادة (٤) من قانون انتقال الأراضي لسنة (١٩٣٣م) النافذ في غزة: (إذا تصرف واحد أو أكثر من الورثة مدة مرور الزمن أو أكثر بمال غير منقول لم تتم فيه التسوية مستقلاً عن باقي الورثة فيعتبر أنه تصرف به بالنيابة أو

(١٤) عدلي أمير خالد - المركز القانوني في منازعات الحيازة - دار المطبوعات الجامعية - الإسكندرية - سنة ٢٠٠٠م - ص ١٤.

(١٥) محمد كامل مرسي - الحقوق العينية الأصلية - الحيازة - الطبعة الثانية - المطبعة العالمية - القاهرة ١٩٥٢م - ص ١٣.

بالوكالة عن باقي الورثة ما لم يقر بينة قوية على أن هذا التصرف لم يكون على ذلك الوجه).

كما قد يكون هذا الحائز صبي غير مميز، ففي هذه الحالة، وكما يرى الأستاذ الدكتور محمد وحيد الدين سوار، "أن الحائز يستطيع أن يباشر العنصر المادي بنفسه أو بواسطة غيره، إلا أن الأمر بالنسبة إلى العنصر المعنوي يختلف؛ لأن الأصل في العنصر المعنوي أن يكون قائماً لدى الحائز نفسه، ولا يستثنى من هذا الأصل إلا حالة واحدة، ما إذا كان الحائز غير مميز، فعندئذ يتحقق العنصر المعنوي لدى الولي أو الوصي، وفي هذه الحالة يجتمع لدى النائب العنصران المادي والمعنوي معاً"^(١٦). والحياسة لا تقوم على عمل من أعمال التسامح من جهة المالك الأصلي^(١٧)، فمالك الأرض الذي يسمح لغيره باستعمال أرضه على سبيل المجاملة - مثلاً - لا يستطيع هذا الأخير التمسك برد دعوى المالك لإخلائه منها؛ لأن هذه الحياسة عرضية ومستمدة من حق مستند إلى إرادة مالك الأرض، وهذا ما نصت عليه المادة (١٢٢٦) من مجلة الأحكام العدلية: (للمبيع صلاحية أن يرجع عن إباحته، والضرر لا يكون لازماً بالإذن والرضا، فإذا لم يكن لواحد حق المرور في عرصة آخر ومراً فيها بمجرد إذن صاحبها مدة، فلصاحبها بعد ذلك أن يمنع من المرور، إن شاء)، وأيضاً هذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي، حيث قضت محكمة النقض المصرية في قرارها رقم (٣٥٧) لسنة (١٩٦٥م) "التسامح لا ينشئ حق بالملكية"^(١٨).

(١٦) محمد وحيد الدين سوار - الحقوق العينية الأصلية - أسباب كسب الملكية - المرجع السابق - ص ٢٣٤.

(١٧) توفيق حسن فرج - الحقوق العينية الأصلية - مؤسسة الثقافة الجامعية - الاسكندرية ١٩٨٣م - ص ٢٠٨.

(١٨) نقض مدني مصري - قرار رقم ١٩٦٥/٣٥٧ - بتاريخ ١٩٦٦/٣/٥م - مجلة المحامون المصريون - العدد الرابع - ١٩٦٦م - ص ١١٩.

البند الثاني - شروط الحيابة:

إضافة إلى توفر أركان الحيابة، يجب أيضاً توفر شروط معينة حتى تكون سبباً لدفع الدعوى أو سبباً للدعاء بالملكية أو التصرف، ولم ترد الشروط الخاصة بالحيابة بنص واضح في مجلة الأحكام العدلية، ولا في التشريعات الأخرى النافذة في الضفة وغزة، لكن رغم عدم وجود النص الصريح في التشريعات الفلسطينية، فيجب توفر هذه الشروط حتماً حتى ترتب الحيابة أثرها والتي يقتضيها مفهوم نصوص المواد (١٦٦٠ - ١٦٧٥) من مجلة الأحكام العدلية، وأيضاً وفقاً لما استقر عليه الاجتهاد القضائي في محكمة النقض الفلسطينية في قرارها حقوق رقم (٢٣) لسنة (٢٠٠٧م) الذي تضمن شروط الحيابة لدعوى منع المعارضة صراحةً: "يشترط في دعوى منع التعرض أن يكون المدعي حائزاً للعقار موضوع الدعوى بصورة قانونية ومستمرة حيابة ظاهرة وواضحة وهادئة، وأن يكون المدعى عليه قد تعرض للمدعي في حيابة العقار تعرضاً مادياً أو قانونياً، وأن ينكر المدعى عليه حيابة المدعي للعقار"^(١٩)، وتتمثل الشروط بما يأتي:

أولاً- هدوء الحيابة:

ومعنى ذلك أن لا يكون واضع اليد عند بدء حيابته قد حاز الأرض بالإكراه أو انتزعها من مالكةا أو من واضع يد عليها سابق له، فالهدوء المقصود هنا: أنه حينما بدء واضع اليد حيابته في الأرض لم يعترضه ولم ينازعه أحد في ذلك^(٢٠)، الأمر الذي يفترض أن تكون الأرض خالية من أي واضع يد أو مالك أو متصرف؛ لأن دون ذلك يعتبر تعدي على أملاك الغير، ومن ثم تكون حيابته معيبة بعيب الإكراه لا ترتب الأثر المقصود منها، وفي هذا ذهب محكمة النقض السورية في قرارها رقم (٣٩) لسنة (١٩٤٧م) على أن: "الأحكام الجزائية الصادرة بحق واضع اليد لتجاوزه

(١٩) مجموعة أحكام النقض الفلسطينية في الدعاوى الحقوقية لسنة ٢٠٠٨م - صفحات ٣٨ - ٤١.

(٢٠) أمين دواس - قانون الأراضي - منشورات المعهد القضائي الفلسطيني - رام الله - ٢٠١٣م -

على الأرض المتنازع فيها ينتقي معها وضع اليد بهدوء، ولا يتحقق معها اكتساب الحق العيني العقاري المستند إلى مجرد وضع اليد^(٢١)، كما أن منازعة الغير لواضع اليد تجعل حيازته للأرض المدعى فيها حيازة غير كاملة، والدعوى التي تقام من صاحب الحق مسموعة ضد واطع اليد^(٢٢).

وأرى أن الهدوء في الحيازة يجب أن يكون في البداية، ولا مضار إن بدأت الحيازة هادئة ثم أصبحت عكس ذلك، بأن اضطر واطع اليد استعمال القوة لحماية حيازته، فهنا لا تعد الحيازة معيبة، لاسيما وأن التشريعات النافذة في الضفة وغزة، أجازت لواضع اليد اللجوء للقضاء بدعوى منع المعارضة في الحيازة.

وبتحليل الواقع الذي يلجأ إليه الاحتلال الإسرائيلي بسيطرته على مساحات كبيرة من الأراضي والعقارات الواقعة ضمن المناطق المصنفة ب(ج) سيما المحاذية منها للمستوطنات عن طريق وضع اليد، مدعياً بذلك أن القانون يجيز له هذا الأمر، تكون حيازته لتلك الأراضي معيبة بعيب الإكراه؛ لأن بداية ونهاية حيازته بمرور الزمن لم تكن إلّا جبراً عن ملاكها والمتصرفين بها، وإعلانه أن بعض المناطق بموجب أوامر عسكرية أنها منطقة مغلقة أو قيامه بملاحقة الملاك والمتصرفين ومنعهم من الوصول إلى أراضيهم المدة المطلوبة، تكون سيطرته على الأرض من باب الغصب والاستيلاء، ولا يمكن بأي حال اعتبارها حيازة هادئة ترتب أثراً قانوني^(٢٣).

(٢١) قرار محكمة النقض السورية رقم ٣٩ لسنة ١٩٤٧ بتاريخ ١٥/٥/١٩٤٩م - مجلة نقابة المحامون بدمشق - العدد ٩ لعام ١٩٤٩م - ص ٤٩٢.

(٢٢) محي الدين إسماعيل علم الدين و عبد الكريم شهبون - الشافي في مدونة الحقوق العينية الجديدة وفق القانون رقم ٨٠-٣٩ - الطبعة الأولى - دار النجاح - الدار البيضاء - ٢٠١٥م - ص ٤٢٨.

(٢٣) إلى جانب استغلال الاحتلال الاسرائيلي نظام وضع اليد بشكل عام للاستيلاء على الأراضي، فإنه يستغل أيضاً الأساس الذي يقوم عليه قانون الأراضي المحلولة عام ١٩٢١م الخاص بالأراضي الأميرية، والذي نص بمادته الثانية أن كل من يترك الأرض الأميرية مدة ثلاث سنوات متتالية دون عذر، تصبح الأرض محلولة، بمعنى يصبح حق التصرف أيضاً للدولة.

ثانياً - علنية الحيابة:

وتعني العلنية: أن يظهر واضع اليد بمظهر المالك للأرض أو المتصرف بها إن كانت أميرية، وأن لا تكون بالخفاء^(٢٤)، ورغم أن كثيراً من شرائح القانون المدني يرى صعوبة تصور الخفاء في حيابة الأراضي، إلا أنني أخالفهم الرأي في هذا الشأن؛ لأن واضع اليد يستطيع الجميع مشاهدة حيابته للأرض، لكن هل حيابته بالمعنى المقصود بأن يصبح مالكاً أو متصرفاً أو أنه في الأرض مجرد مستأجر أو منتفع؟ وأرى هنا، لتحقيق شرط العلنية وجوب علم من حوله أيضاً أن حيابته بنية التملك، وليس من باب الإيجار أو المنفعة، وعكس ذلك فإن الحيابة يكتنفها الغموض، ولا تصلح سبباً لرد الدعوى بمرور الزمن أو سبباً للدعاء وفق التشريعات الفلسطينية، وهذا ما أشارت إليه مجلة الأحكام العدلية في المادة (١٧٥٤): (يلزم إثبات وضع اليد بالبينة في العقار المتنازع فيه....)، وكان في ذلك حكم لمحكمة النقض المصرية رقم (١٠٩) لسنة (١٩٧٢م): "أن الحيابة التي تصلح أساساً للتملك بالتقادم، وإن كانت تقضي بالقيام بأعمال مادية ظاهرة في معارضة حق المالك في الحيابة بالعلم اليقيني، إنما يكفي أن تكون يده من الظهور، بحيث يستطيع العلم بها، فإذا ما وضع الحائز علامات ظاهرة ليعلن عن وضع يده على الأرض الفضاء مثلاً، فليس للمالك أن كان يجهل أمرها الاعتراض؛ لأنه يُحتم عليه أن يكون على اتصال دائم ليدفع عن أرضه كل تعدي"^(٢٥).

=المزيد انظر: سائدة عوجة - آليات انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة - رسالة ماجستير - كلية الدراسات العليا - جامعة النجاح الوطنية - نابلس - ٢٠١١م - صفحات ٣٣-٣٥.
(٢٤) محمد سعد الدين - مرجع القاضي في التقادم المكسب والمسقط - ط ١ - دار الكتب بمصر ١٩٨٣م - ص ٢٧٢.
(٢٥) نقض مدني مصري - قرار رقم ١٩٧٢/١٠٩ - بتاريخ ١٩٧٣/٢/٨م - مجلة المحامون المصريون - العدد الثاني - ١٩٧٣م - ص ٢٠٣.

ثالثاً - وضوح الحيابة:

بمعنى أن يكون واضح اليد قد حاز الأرض لحساب نفسه وليس لحساب غيره؛ لأنه إذا كان قد حازها لصالح غيره، فإن أثر حيازته سينصرف للغير وليس له^(٢٦)، وكذلك حيازته للأرض على سبيل الاستئثار بالشيء فقط تكون غامضة، ويكتنفها ظروف تثير الشك، فعلى سبيل المثال: حيازة الشخص لأرض أعطاه إياها المالك على سبيل الانتفاع بها ومات هذا المالك، تكون الحيابة بعد ذلك غامضة، وليست واضحة^(٢٧)، كما أن حيازة الشريك على الشيوع كامل الأرض الشائعة على نحو لا يعرف معه أن نيته توجهت لتملك كامل الأرض أم أنه ينوب الشركاء في استعمال الأرض، وهذا ما نصت فيه المادة الرابعة من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م) النافذ بالضفة الغربية التي تقابل نص المادة ٤ من قانون انتقال الأراضي لسنة (١٩٣٣م) النافذ في غزة: (إذا تصرف واحد أو أكثر من الورثة مدة مرور الزمن، أو أكثر بمال غير منقول لم تتم فيه التسوية مستقلاً عن باقي الورثة فيعتبر أنه تصرف به بالنيابة أو بالوكالة عن باقي الورثة ما لم يقر بينة قوية على أن هذا التصرف لم يكون على ذلك الوجه)، ويبدو من هذا النص أنه أقام قرينة على أن حيازة الشريك تكون لصالح الجميع، لكن أجاز في الوقت نفسه إقامة القرينة التي تثبت عكس ذلك من الشريك واضح اليد، وهذا ما يثير الشك والغموض في حيازة الشريك لكامل الأرض، غير أنه وفق نص المادة (١٧٥٦) من مجلة الأحكام العدلية أن قرينة الاستقلال تقدم على قرينة الاشتراك، إذا استطاع إثبات ذلك (إذا كان اثنان متصرفين في مال على وجه الاشتراك وادعى أحدهما أنه ملكه بالاستقلال، وادعى الآخر أنه ملكه بالاشتراك، فيبينة الاستقلال أولى، يعني إذا أراد

(٢٦) عبدالحكيم فودة - أحكام دعاوى حماية الحيابة - المركز القومي للإصدارات القانونية - سنة ٢٠٠٦م - ص ٥٩.

(٢٧) غدير عينبوسي - خصوصية دعوى الحيابة دراسة مقارنة - رسالة ماجستير - كلية الدراسات العليا - جامعة النجاح الوطنية - فلسطين - نابلس ٢٠١٥م - ص ٢٨.

كلاهما أن يقيم البينة ترجح بينة الذي ادعى الاستقلال على بينة الذي ادعى الاشتراك، وإذا ادعى كلاهما الاستقلال وأقاما البينة على ذلك، يحكم لهما بذلك العقار مشتركاً، وإذا عجز أحدهما عن الإثبات، وأثبت الآخر يحكم له بكون ذلك العقار ملكه مستقلاً).

وكان لمحكمة النقض الفلسطينية في هذا الشأن القرار رقم (١٠٤/ ٢٠١٠) نقض مدني: (تصرف واحد من الورثة أو أكثر مدة مرور الزمن أو أكثر من مدة مرور الزمن بمل غير منقول لم تتم فيه أعمال التسوية مستقلاً عن باقي الورثة يُعد أنه تصرف به بالنيابة عن باقي الورثة أو بالوكالة عنهم، ما لم يقدم بينة قوية على أن هذا التصرف لم يكن على ذلك النحو، وذلك عملاً بالمادة (١/٤) من القانون رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م) المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، عبء إثبات أن التصرف على وجه الاستقلال لم يكن بالنيابة عن باقي الورثة أو الوكالة عنهم يقع على عاتق من يدعيه وأن إثبات ذلك لا يكون إلا من خلال بينة قوية تؤيده^(٢٨).

رابعاً - الاستمرارية في الحياة:

ويقضي هذا الشرط، أن يقوم واضع اليد بأعمال متكررة على الأرض محل الحياة على نحو يطابق موضوع استعمال الأرض بصورة منتظمة، دون أن تتوسط أعماله فترات تقطع الحياة انقطاع غير عادي لا يتفق مع استعمال واستغلال الأرض^(٢٩)، غير أن أوقات الفراغ التي ترفع يد واضع اليد عن الأرض موضوع الحياة لفترة محدودة وبصورة اعتيادية لا تعيب الاستمرارية كفترة الراحة للأرض من الموسم الزراعي، إذا كانت الأرض موضوع الحياة أرض زراعية^(٣٠)، ورغم خلو مجلة

(٢٨) مجموعة أحكام النقض في الدعاوى الحقوقية لسنة ٢٠١١م - مجلس القضاء الأعلى - ص ٣١٢.

(٢٩) محمد وحيد الدين سوار - الحقوق العينية الأصلية - الجزء الثاني - مرجع سابق - ص ٢٤٨.

(٣٠) أحمد عبدالرحمن - أسباب كسب الملكية (الحياة) - ط ١ - دار النهضة العربية - ٢٠٠٩م - ص ٥٣.

مجلة الأحكام العدلية من النص الصريح الذي يوضح الاستمرارية من حيث كفيّتها وظروفها، فأرى أن ذلك لا يعني أن الاستمرارية ليست شرطاً من شروط رد الدعوى بمرور الزمن من جهة واضع اليد، إذ روح النصوص (١٦٦٠ - ١٦٧٥) تفترضها وكذلك المواد (١٧٥٤ - ١٧٦١) في باب ترجيح البيّنات، كما أن المادة (٦٨) من قانون الأراضي العثماني المتعلّقة بالأراضي الأميرية نصت صراحة على ضرورة الاستمرارية في حيازة الأرض الأميرية والتي اشترطت أنه: (إذا كان أحد متصرفي المزارع لا يزرع حقله ولا يزرع من طرفه عارية أو إجارة وعطلة ثلاث سنوات متوالية بدون أن يتحقق له عذر من الأعذار الصحيحة مثل ترك الأراضي سنة أو سنتين بحسب درجة قابليتها أو أكثر بحالات استثنائية حسب الموقع لأجل مجرد استراحتها أو أن تكون فاضت عليها المياه مدة، ثم بعد ذلك نضبت فتركها خالية لبيّنما تكسب القوة، أو أنه كان أسيراً حربياً فتكون تلك المزرعة مستحقة للطابو سواء كان المتصرف موجوداً في المحل الكائنة به الأراضي أو بعيداً مسافة السفر، كما أن الاستمرارية في الحيازة تتطلب أن يستوفي واضع اليد المدة التي نصت عليها المادة (١٦٦٢) من مجلة الأحكام العدلية في حيازته للأرض، والمدة تختلف حسب نوع الأرض كما يأتي:

- ستة وثلاثون سنة إذا كانت الأرض محل الحيازة أرض وقف ذري فقط وليس خيري كما سنوضح لاحقاً.

- خمسة عشرة سنة في الأراضي الملك.

- عشر سنوات في الأراضي الأميرية.

ومتى تحققت الحيازة بتوفر شروطها وأركانها، فإن واضع اليد الذي يكون المدعى عليه في الدعوى يستطيع ردها بمرور الزمن، وكذلك في بعض الحالات التي ستُفصل في آثار وضع اليد يكون له أيضاً حق الادعاء بالملكية والتصرف.

المطلب الثاني

الاستثناءات والموانع الواردة على الحيابة

لقد فرض المشرع استثناءات عدة مراعاة منه للطبيعة القانونية لبعض أنواع العقارات، إما لكونها متعلّقة بصالح العموم، وإما لقدسيّتها كما في الأملاك الوقفية، وإما لكونها خاضعة لنظام التسجيل العيني، الأمر الذي لا يرتب فيه حيابة واضح اليد، ولو تحققت أركانها وشروطها، ومهما طالّت مدتها أي أثر^(٣١).

وقد وردت الاستثناءات بنصوص متفرقة من مجلة الأحكام العدلية، وأيضاً في القوانين المعدلة لها، يُشار إليها في موضعها، وكذلك الأمر بالنسبة إلى الموانع المتعلّقة بالحيابة التي لا ترتب أي أثر إذا تحقق أحد منها، ويبدو الفرق بين الاستثناءات والموانع، أن الأولى تتعلق بالعقار محل الحيابة، بينما الموانع ترتبط بشخصية واضح اليد، وكذلك المالك أو صاحب حق التصرف الأصلي بالعقار^(٣٢)، وتتمثل الاستثناءات والموانع بما يأتي:

الفرع الأول

الاستثناءات

وتتمثل بالحيابة الواقعة على أنواع الأراضي الآتية:

أولاً- الأراضي العامة:

وهي خارجة عن دائرة التعامل أصلاً باعتبارها من الأموال العامة التي لا يجوز بيعها أو شرائها أو ترتيب حق عيني آخر عليها^(٣٣)، فالطرق العامة والمستشفيات والمدارس الحكومية وغيرها مما ينطبق عليه وصف المال العام، لا يجوز أن يحتج

(٣١) محمد وحيد الدين سوار - الحقوق العينية الأصلية - أسباب كسب الملكية - المرجع السابق - ص ٢٣٨.

(٣٢) أمين دواس - قانون الأراضي - المرجع السابق - ص ٤١٦.

(٣٣) محي الدين إسماعيل علم الدين وعبد الكريم شهبون - الشافي في مدونة الحقوق العينية الجديدة وفق القانون رقم ٨٠-٣٩ - المرجع السابق - ص ٤٣٢.

من وضع يده عليها أو على جزء منها بمرور الزمن، وهذا ما نصت عليه المادة (١٦٧٥) من مجلة الأحكام العدلية أنه: (لا اعتبار لمرور الزمن في دعاوى المحال التي يعود نفعها للعموم كالطريق العام والنهر والمرعى، مثلاً لو ضبط أحد المدعى المخصوص بقرية وتصرف فيه خمسين سنة بلا نزاع ثم ادعاه أهل القرية تسمع دعواهم).

ثانياً - الأراضي والعقارات الوقفية (الموقوفة وقف خيري):

التي تستخدم لأغراض العبادة - مثلاً - كالمسجد والكنيسة، ودور الأيتام، والأراضي الأخرى التي توقف لوجه الله تعالى، فلا يجوز لواضع اليد التمسك برد الدعوى بمرور الزمن على هذه الأراضي؛ نظراً لقدسيتهما، والغرض النبيل منها^(٣٤). وتجدر الأهمية إلى الإشارة والتوضيح بأن هذا الاستثناء لم تفرضه مجلة الأحكام العدلية، بل على عكس ذلك، فالمجلة تجيز وضع اليد على العقارات الوقفية بموجب نص المادة (١٦٦١)^(٣٥)، لكن الحظر أتى متأخراً بموجب التشريعات المعدلة على نوع واحد من الوقف، كما أن مصدر الحظر يختلف فيما بين الضفة وغزة، ولتوضيح ذلك أن الأراضي الوقفية من حيث الجهة التي أوقفت لها تقسم إلى قسمين: وقف خيري أي لجهة من جهات الخير، ووقف ذري لشخص أو لذرية معينة. وبالنسبة إلى الوقف الخيري: فإنه لا يجوز أن تكون الأراضي الموقوفة وقفاً خيرياً محلاً للحيازة ابتداءً من تاريخ ١٥/١/١٩٦٠م، وهو التاريخ الذي نفذ فيه القانون المعدل لقانون الأوقاف الخيرية الأردني في الضفة الغربية رقم (٥٧) لسنة (١٩٥٩م) الذي نص صراحةً في المادة الثالثة منه: (لا يجري مرور الزمن في دعاوى الوقف الخيري). أما في قطاع غزة فقد حُظر وضع اليد بمرور الزمن على أراضي الوقف الخيري بتاريخ ١٥/٧/١٩٦٠م، بنفاذ قانون بشأن حظر تملك الأموال الخاصة المملوكة

^(٣٤) درويش الوحيدي - قانون الأراضي - الجزء الأول - غزة - ٢٠٠١م - ص ٣٦٣.

^(٣٥) المادة ١٦٦١: (تسمع دعوى المتولي والمرتقة في حق أصل الوقف إلى ست وثلاثين سنة ولا تسمع بعد مرور ست وثلاثية سنة: مثلاً إذا تصرف أحد في عقار على وجه الملكية ستاً وثلاثين سنة ثم ادعى متولي وقف قائلاً: إن ذلك العقار هو من مستغلات وقفي فلا تسمع دعواه).

للدولة وللأشخاص الاعتبارية العامة وأموال الوقف الخيري رقم (٥) لسنة (١٩٦٠م) الصادر من الحاكم الإداري لغزة آنذاك؛ فنصت المادة الأولى منه أنه: (لا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للحكومة أو الأشخاص الاعتبارية العامة، وكذلك أموال الأوقاف الخيرية أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم، كما لا يجوز التعدي عليها، وفي حالة حصول التعدي يكون للجهة صاحبة الشأن حق إزالته إدارياً بحسب ما تقتضيه المصلحة العامة)، هذا بالنسبة إلى أراضي الوقف الخيري.

أما أراضي الوقف الذري فلم يشملها الحظر، سواء في القانون النافذ بالصفة أم غزة، لهذا فإن التمسك برد الدعوى بمرور الزمن المطلوب وهو (٣٦) سنة يكون منتجاً لآثاره حال تحقق أركان وشروط الحيابة.

ثالثاً- أراضي الدولة الخاضعة لإدارتها:

لا يجوز التمسك بمرور الزمن في حيابة هذا النوع من الأراضي؛ نظراً لطبيعتها القانونية؛ كونها متعلقة بالدولة وسيادتها، وأيضاً لتخصيص هذا النوع من الأراضي لخدمة العموم، وهذا ما صرحت به المادة (١٦٧٥) من مجلة الأحكام العدلية، وكذلك يدخل في مفهوم أراضي الدولة الخاضعة لإدارتها الأراضي المتروكة والأراضي الموات التي لا يجوز وضع اليد عليها إلا بموافقة المأمور^(٣٦).

رابعاً- العقارات الخاضعة لنظام التسجيل العقاري:

الأراضي والأبنية الخاضعة لهذا النظام ونظراً لما تتميز فيه القوة المطلقة للتسجيل العقاري، لا تخضع للحيابة بكل الأحوال، ولا ترتب عليها أي أثر مهاماً طالت، لا بل أنها تُعد تعدي على أموال وأملاك الغير وفقاً للتشريعات النافذة بالصفة الغربية، حيث نصت المادة (٥) من القانون لمعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م) أنه: (على رغم ما ورد في أي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها)، غير أن الوضع في قطاع غزة يختلف باختلاف نظام السجل العقاري الذي يُستمد من قانون التسوية البريطاني لسنة (١٩٢٨م)، ولم ينص صراحةً هذا القانون على عدم سريان مرور الزمن في العقارات

(٣٦) سائدة عوجة - آليات انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة - المرجع السابق - ص ٨٧.

الخاضعة لنظام التسوية، ونقلًا عن كتاب درويش الوحيدي في شرحه لقانون الأراضي أن التسجيل للأرض في الطابو لا يكفي لإثبات الملكية، بل يجب أن يكون مصحوباً بالتصرف؛ لأن الملكية تستند على شهادة التسجيل والتصرف، واستند في ذلك إلى قرار المحكمة العليا الفلسطينية آنذاك؛ بصفتها الحقوقية رقم (٤٩) لسنة (١٩٤٣م) التي قضت فيه بأن التسجيل في الطابو كاشف عن الحق وليس منشئاً له، وأيضاً استند إلى قرار المحكمة ذاتها رقم (١٤٦) لسنة (١٩٣٤م) والذي جاء فيه أنه لا يكفي عدم تصرف المالك المسجل بالأرض مدة مرور الزمن بل يشترط أن يكون المدعى عليه قد تصرف في الأرض خلال هذه المدة^(٣٧).

ونجد من الأهمية الإشارة إلى أن الأراضي المسجلة في الطابو التركي، أبان الحكم العثماني لفلسطين، والمنتشرة سجلاته حتى الآن لدى كثير من الملاك والمتصرفين في الأراضي الأميرية، لا تأخذ قوة السجل العيني في الضفة الغربية المستند إلى نظام السجل العقاري الأردني، وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض الفلسطينية في قرارها رقم (٢٠٠٩/٤٣٢): "ولما كان الطاعن يستند في دعواه أن تملك العقار موضوع الدعوى بموجب السند التركي الذي لم تتم تسويته، بينما ثبت للمحكمة أن الأرض محل الدعوى تمت فيها التسوية تعد قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس لمن كان اسمه مقيداً في صحيفة العقار، باعتباره صاحب حق ملكية أو التصرف، إذ إن عند سماع أي اعتراض على صحة القيود وأن ادعاء الطاعن بأن مالك العقار موضوع الدعوى يكتبه واضع قيود السند المبرز ك/١ وكما كان هذا الذي قرره محكمة الاستئناف يتفق وصحيح القانون بأن سبب الطعن والحال هذه يعد غير وارد وحريراً بالرد"^(٣٨).

(٣٧) درويش الوحيدي - قانون الأراضي - المرجع السابق - ص ٣٦٤ - ٣٦٥.

(٣٨) قرار محكمة النقض الفلسطينية في الدعوى الحقوق رقم ٤٣٢ لسنة ٢٠٠٩م - بتاريخ ٢٠٠٩/١/١٥م - مجموعة أحكام النقض الفلسطينية في الدعوى الحقوقية لسنة ٢٠١٠م - ص ٧٧.

الفرع الثاني

موانع الحيازة

وتتمثل في العديد من الحالات الواردة في التشريعات النافذة، وحالات أخرى وفقاً لما استقر عليه التشريع المقارن، وأيضاً الاجتهاد الفقهي التي لا ترتب الحيازة فيها أي أثر، نوجزها بما يأتي:

١. الحيازة بين الفروع والأصول؛ كالحيازة بين الأب وابنه والأم وابنها، والحيازة بين الأزواج أثناء قيام الزوجية، والتي تُعد من الموانع الأدبية لسريان الحيازة وفقاً لما استقر عليه الاجتهاد الفقهي^(٣٩).
٢. بين الشركاء الورثة في المال الموروث وفقاً لنص المادة (٤) من القانون المعدل لأحكام الموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م) النافذ بالصفة والتي تقابل المادة (٢) من قانون الأراضي المعدل رقم (٨) لسنة (١٩٣٣م) النافذ بغزة.
٣. بين الموكل ووكيله، والوصي والقيم، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة أن تصرفات الوكيل تتصرف إلى الأصل فيما يتعلق بحيازة الوكيل لعقار الأصل.
٤. المكلف بإدارة الأراضي وبين أصحابها، وهذا ما يفهم من نص المادة (٢٠) من قانون الأراضي العثماني^(٤٠).

(٣٩) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط - ج ٨ - حق الملكية - تنقيح المستشار أحمد المراغي - منشأة المعارف - الإسكندرية - ٢٠٠٤م، ص ٤٩٣.

(٤٠) المادة (٢٠) من قانون الأراضي العثماني: (ما لم يتحقق شرعاً أحد الأعدار الشرعية المعتمدة مثل الصغر والجنون والتغلب والوجود في ديار بعيدة مدة السفر لا تسمع الدعاوى المتعلقة بالأراضي المطوبة الحاصل التصرف بها منذ عشرة سنوات بدون نزاع واعتباراً من تاريخ زوال واندفاع تلك الأعدار لغاية عشرة سنوات تسمع الدعاوى المتعلقة بالأراضي أما إذا مرت المدة المذكورة فلا تسمع. إنما إذا كان المدعي عليه يقر ويعترف بأنه ضبط فضولاً الأراضي الموجودة بيده وزرعها عند ذلك لا يعتبر مرور الزمان ولا تصرفه بل تؤخذ الأراضي وتعطى إلى صاحبها. (ذيل) لا تسمع دعاوى التصرف التي تقام على المهاجرين من غيرهم بعد مرور سنتين بلا عذر بحق الأراضي الخالية والمحلولة التي صار تفويضها لهم من طرف الدولة والجارية بزراعتهم والتي أقاموا عليها أبنية).

المبحث الثاني

آثار وضع اليد بمرور الزمن

سندرس في هذا المبحث آثار الحيازة من حيث القوة القانونية التي يتمتع بها واطع اليد على الأرض، متى استوفت عناصرها وشرائطها، وكذلك انتقال الحيازة وتوقفها وانقطاعها كما يأتي:

المطلب الأول

القوة القانونية للحيازة وفقاً للتشريعات النافذة

تتمثل القوة القانونية لواضع اليد في التشريعات النافذة الذي سيكون حتماً مدعى عليه في دعوى منع المعارضة في الملكية والتصرف، أن يتمسك برد الدعوى لمرور الزمن على حيازته للأرض واستيفائه لكافة شروطها، كما تتمثل القوة القانونية أيضاً أنه يحق له في بعض الحالات الادعاء بالملكية والتصرف بأن يباشر دعوى إثبات الملكية من جهته، لهذا فإن القوة القانون للحيازة تتمثل بأنها سبب مانع لسماع الدعوى، وأيضاً سبباً للدعاء^(٤١)، وسيتمحور البحث في هذه المسألة التي أثارت إشكالات متعددة متعلقة بحق واطع اليد لما يألفه القضاء الفلسطيني في درجاته الأولى أن مرور الزمن يصلح كسبب لرد الدعوى فقط، كما يأتي:

الفرع الأول

الحيازة كسبب مانع لسماع الدعوى بمرور الزمن

يتضح من خلال نصوص التشريعات النافذة بالصفة الغربية وغزة، أن حيازة واطع اليد تصلح في أغلب الحالات أن تكون سبباً لرد الدعوى بمرور الزمن

(٤١) هادي علي العبيدي - الحقوق العينية الأصلية - الطبعة الثانية - دار الثقافة للنشر والتوزيع

- عمان - ٢٠١٥م - ص ١٨٧.

المطلوب، وهو (١٥) سنة في أراضي الملك، (١٠) سنوات في الأراضي الأميرية، و(٣٦) سنة في أراضي الوقف الذري^(٤٢)، وهذا ما صرحت به نصوص المواد (١٦٦٢) من مجلة الأحكام العدلية: (الدعوى في عقار الملك لا تسمع بعد مرور خمس عشرة سنة وإن كانت في عقار الوقف فللمتولي أن يدعيها إلى ست وثلاثين سنة، ولا تسمع دعوى الطريق الخاص والمسيل وحق الشرب التي هي في الأراضي الأميرية بعد أن تركت عشر سنين، كما لا تسمع دعوى الأراضي الأميرية بعد مرور عشر سنين)، والمادة (٢٠) من قانون الأراضي: (ما لم يتحقق شرعاً أحد الأعدار الشرعية المعتمدة مثل الصغر والجنون والتغلب والوجود في ديار بعيدة مدة السفر لا تسمع الدعاوى المتعلقة بالأراضي المطوبة الحاصل التصرف بها منذ عشرة سنوات بدون نزاع واعتباراً من تاريخ زوال واندفاع تلك الأعدار لغاية عشرة سنوات تسمع الدعاوى المتعلقة بالأراضي أما إذا مرت المدة المذكورة فلا تسمع).

ويتضح جلياً من هذه النصوص، أن المالك في أراضي الملك أو متولّي الوقف الذري أو المتصرف في الأراضي الأميرية إذ سكت عن حيازة واضع اليد للأرض، ولم يعارضه ولم يخاصمه في ذلك خلال المدد المشار إليها، بل تمت المخاصمة القضائية بعدها، فإن واضع اليد يستطيع التمسك بمرور الزمن المانع لسماع الدعوى أمام المحكمة النازرة في الموضوع التي ستحكم برد الدعوى إذا توفرت شروط السبب المانع لسماعها.

ولا يستطيع واضع اليد بموجب تلك المواد إذا مر الزمن المطلوب لحيازته للأرض أن يلجأ من طرفه لمباشرة دعوى إثبات الملكية أو التصرف؛ لأنها نصت فقط على أن مرور الزمن هو مانع لسماع الدعوى وليس سبباً للدعاء^(٤٣)، وفي هذا ذهب المحكمة العليا في فلسطين إبان الانتداب البريطاني بصفتها الاستئنافية في

(٤٢) أمين دواس - قانون الأراضي - المرجع السابق - ص ٤١٩.

(٤٣) شاكر ناصر حيدر - أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة - مطبعة الاعتماد - بغداد - ١٩٤٧م - ص ٤٤٢.

المسائل الحقوقية: "أن نص المادة (٢٠) من قانون الأراضي فيما يتعلّق بالأراضي الأميرية يكون فقط سبباً للدفع وليس سبباً للدعاء"^(٤٤)، وكذلك ما ذهبت إليه محكمة النقض الفلسطينية في قرارها رقم (١٩٩) لسنة (٢٠٠٩م) أن: "مرور الزمن بشكل عام يصلح سبباً لدفع الدعوى وليس لكسب الملكية"^(٤٥)، وقد تبني القانون المدني الأردني في المادة (١١٨٢) منه موقف المادة (١٦٦٢) من المجلة، وأيضاً المادة (٢٠) من قانون الأراضي.

وفي حال التنازع في حيازة الأرض بين طرفين فإنه يقدم صاحب البينة الأقوى التي تقيد أنه الحائز الحقيقي للأرض، وإذا اثبت كلاهما ذلك، حكم القاضي في الأرض بينهما بالاشتراك، وإذا لم يستطيعا الإثبات، يوقف العقار لجهة وقفية أو يسجل باسم الخزانة للدولة وفق ما نصت به المادة (٨) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (٤٠) لسنة (١٩٥٢م) النافذ في الضفة الغربية، وهذا ما صرحت به المادة (١٧٥٥) من مجلة الأحكام العدلية: (إذا تنازع شخصان في عقار وادعى كل منهما كونه ذا اليد في ذلك العقار، تطلب أولاً البينة من كل واحد منهما على كونه ذا اليد، فإذا قام كل منهما البينة على ذلك، تثبت يدهما مشتركاً على العقار، وإذا أظهر أحدهما العجز عن اثبات وضع يده، وأقام الآخر البينة على كونه واضع اليد، يحكم بكونه ذا اليد ويعد الآخر خارجاً، وإن لم يثبت أحد من الخصمين كونه ذا اليد يحلف كل منهما بطلب الآخر على عدم كونه خصمه ذا يد في ذلك العقار، فإن نكل كل منهما عن اليمين، يثبت كونهما ذوي اليد مشتركاً في ذلك العقار، وإن نكل أحدهما وحلف الآخر، يكون الحالف واضع اليد مستقلاً في ذلك العقار ويعد الآخر خارجاً، وإن حلف كلاهما فلا يحكم لواحد منهما بكونه ذا اليد ويوقف العقار المدعي به إلى

(44) Fhmi Abu Hahiv, Awni Abedlhadi - Guardian over minor - in annotated, 40/C A - No - 240 law reports of Palestine 1964 - p.516.

(٤٥) قرار محكمة النقض الفلسطينية في الدعوى الحقوقية رقم ١٩٩ لسنة ٢٠٠٩م - بتاريخ

٢٠١٠/٢/٢م - مجموعة أحكام النقض في الدعاوى الحقوقية لسنة ٢٠١١م - ص ٨٩.

وقت ظهور حقيقة الحال)، كما نصت المادة (١٧٥٧) على أنه: (بينة الخارج أولى في دعوى الملك المطلق التي لم يبين فيها تاريخ مثلاً إذا ادعى أحد الدار التي هي في يد آخر قائلاً: إنها ملكي، وإن هذا الرجل قد وضع يده عليها بغير حق وأنا، أطلب أن تسلم لي، وقال ذو اليد إن هذه الدار ملكي ولذا فأنا واضع اليد عليها بحق ترجح بينة الخارج وتسمع).

وفيما يتعلق بالحيازة السابقة واللاحقة، بمعنى تنازع واضعي يد فيما بينهم على العقار ذاته، وأن كلاهما يدعي بأحقية بالحيازة، فقضت بذلك المادة (١٧٦٠) من مجلة الأحكام العدلية، أن الحيازة السابقة تقدم على اللاحقة سيما وإن كانت حيازتهما مستندة إلى تواريخ مختلفة: (بينة من تاريخه مقدم أولى في دعوى الملك المؤرخ، مثلاً إذا ادعى أحد على العرصة التي هي في يد آخر بأني اشتريتها قبل هذا التاريخ بخمس سنين فترجح بينة ذي اليد، وإن قال هي مورثة من أبي الذي مات قبل ستة أشهر ترجح بينة الخارج على هذا الحال، كذلك إذا ادعى كل من الخصمين أنه اشترى المدعي به من شخص غير الذي اشترى منه الآخر، وبينا تاريخ تملك بائعهما فترجح بينة من تاريخ تملكه مقدم على الآخر).

وتجدر الإشارة بنا بعد بيان القوة القانونية لحيازة واضع اليد، أن نوضح أثر حيازة واضع اليد في عملية التسوية للأراضي التي شرع بها حالياً في الكثير من قرى ومدن الضفة الغربية^(٤٦)، كيف يستطيع واضع اليد إثبات ملكيته أو تصرفه أمام مكتب

(٤٦) التسوية كما عرفت المادة الثانية من قانون رقم (٤٠) لسنة (١٩٥٢م) النافذ بالضفة: أنها حل كافة الخلافات المتعلقة بحقوق التملك والتصرف والمنفعة، بتسجيل الحقوق في الأراضي في السجل العقاري لتوضيح معالمها من اسم المالك والمساحة ورقم القطعة والحوض، وغير ذلك من التفاصيل، وهي بهذا التعريف تشمل تسوية الأراضي المملوكة والأميرية والوقفية. وقد شرع مؤخراً في العديد من عمليات التسوية في المدن والقرى الفلسطينية بالضفة الغربية. للمزيد انظر: حسين عيسى - النظام القانوني لملكية الأراضي في فلسطين - تشريعات الأراضي وآليات تسجيلها - إصدار الكلية العصرية الجامعية - رام الله - ٢٠١٦م - صفحة ١٠١ وما بعدها.

التسوية في المنطقة الكائن بها الأرض موضوع الحيابة، سيما وأن الادعاء بملكية الأرض في عملية التسوية يحتاج إلى وثائق تعزز الملكية أو التصرف لمقدم الادعاء، في هذا الشأن؛ ونظراً للطبيعة الخاصة التي تتمتع بها عملية تسوية الأراضي والمياه المستمدة من قانون تسوية حقوق الأراضي والمياه الباب (٨٠) لسنة (١٩٢٨م) الذي كان نافذاً في كل من الضفة وغزة معاً وحالياً في غزة فقط، وألغي العمل به في الضفة الغربية بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (٤٠) لسنة (١٩٥٢م) النافذ حالياً، أن واضع اليد بموجب المادة (١٤ / ٢) من قانون رقم (٤٠) لسنة (١٩٥٢م)^(٤٧)، يستطيع إذا قام مالك الأرض موضوع الحيابة بالادعاء بملكيته وتسجيلها باسمه في مرحلة الادعاءات، أن يعترض عليه لدى دائرة التسوية في مرحلة نشر جدول الحقوق ويرد الادعاء بمرور الزمن، لكن إذا لم يدع بها أحد، وكون أن واضع اليد ليس لديه أي وثيقة يقدمها أمام التسوية وأن كل ما بوسعه استخراج شهادة تصرف من المجلس القروي والبلدي لعلها تعزز ادعائه، فإنه في كل الأحوال أعطى قانون التسوية استثناء في هذه المرحلة للمواطنين في إثبات حقوقهم، وأجاز لمحكمة تسوية الأراضي والمياه التي تشكل خصيصاً للبت في الاعتراض أثناء عملية التسوية، صلاحية سماع البيئة الشفوية في إثبات الحقوق في الأراضي، وهذا خروجاً عن القاعدة العامة التي تقضي أن الملكية لا تثبت إلا في بيئة خطية.

(٤٧) المادة (١٤) فقرة ٢: (بقطع النظر عن أي حكم يخالف ذلك في المجلة أو في قانون أصول المحاكمات الحقوقية أو في أي قانون متعلق بالأراضي والمياه، يكون لمحكمة التسوية صلاحية طلب أية بيئة شفوية أو خطية قد يستلزمها البت في الاعتراضات التي لا يكون في وسع الفقراء إبراز أية بيئة خطية على تصرفهم أو ملكيتهم وكذلك الاعتراضات التي تبرز من أجلها بيئة خطية دون أن تكون هذه البيئة صادرة من دائرة التسجيل).

الفرع الثاني

الحيازة كسبب للدعاء بمرور الزمن

من خلال التمحّص في نصوص التشريعات النافذة، وأيضاً في حكم لمحكمة استئناف حقوق رام الله رقم (٩٣) لسنة (١٩٩٤م) وأحكام التمييز الأردنية، وصلنا إلى نتيجة حاسمة في هذا الشأن، تتمثل أنه في بعض الحالات يكون مرور الزمن سبباً لإقامة الدعوى (دعوى إنفاذ التصرف القانوني - العقد) من جهة واضع اليد لتثبيت حقه في الأرض محل الحيازة، حال حقق واضع اليد الشروط المنصوص عليها في المواد (٣) من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م) النافذ بالصفة الغربية، أو المادة (٧٨) من قانون الأراضي العثماني النافذ بالصفة وغزة، أو المادة (٨) من تعليمات سندات الطابو العثمانية لسنة (١٢٧٦) هجري النافذة بالصفة وغزة، ونسند ما توصلنا إليه من نتيجة نوعية في ذلك لما يأتي:

١- فيما يتعلّق بنص المادة (٣) من قانون ٥١ لسنة (١٩٥٨م):

(تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة)، ويعالج هذا النص حالة البيوع التي تتم خارج دائرة التسجيل في الأراضي التي لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها، أنه يشترط لنفاذها أن تتم بموجب سند مكتوب، وأيضاً أن يمضي على تصرف المشتري فيها المدة المطلوبة، وبناءً على هذا النص فيكون المشتري الذي أمضى المدة المطلوبة صاحب حق، ويحق له مباشرة دعوى نفاذ عقد البيع الذي يعطيه في النهاية الحق في الملكية أو التصرف، وقد كان على هذا النص قرارات من الاجتهاد القضائي الذي توصل في أن مرور الزمن يصلح أن يكون سبباً للدعاء وهي:

• قرار محكمة التمييز الأردنية في الدعوى الحقوق رقم (١٨٤) لسنة

(١٩٧٤م): "أن التصرف مدة مرور الزمن بالأرض يصلح سبباً لدفع الدعوى، ولا

يصلح سبباً للدعاء إلا في الحالة المنصوص عليها في المادة (٣) من قانون رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م) ^(٤٨).

• قرار محكمة التمييز الأردنية في الدعوى الحقوقية رقم (٢٢) لسنة (١٩٧٨م): "أن البيوع خارج دائرة التسجيل لا تعتبر ناقلة للملكية ولا تصلح حجة ناقلة للملكية إلا في الحالة المنصوص عليها في المادة (٣) من قانون رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م)، وهي أن يكون البيع الخارجي بموجب سند وأن يمر على تصرف المشتري بموجبها خمسة عشر سنة" ^(٤٩).

• قرار محكمة استئناف رام الله رقم (٩٣) لسنة (١٩٩٤م): "أن التصرف المقترن بسند بيع عادي وفقاً لأحكام المادة (٣) من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م) أنها أجازت التمسك بمرور الزمن كسبب لكسب الملكية، إذا كان هناك سند بيع خارجي مقترن بتصرف المشتري فعلياً مدة مرور الزمن القانونية" ^(٥٠).

^(٤٨) قرار محكمة التمييز الأردنية في الدعوى الحقوق رقم (١٨٤) لسنة (١٩٧٤م) - بتاريخ ١٩٧٤/٦/٣م - مجلة نقابة المحامين الأردنيين العدد الرابع - (١٩٧٥م).

^(٤٩) قرار محكمة التمييز الأردنية في الدعوى الحقوق رقم (٢٢٥) لسنة (١٩٧٨م) - بتاريخ ١٩٧٨/٧/١٢م - مجلة نقابة المحامين الأردنيين العدد الثاني - (١٩٧٩م).

^(٥٠) قرار محكمة استئناف رام الله في الدعوى الحقوقية رقم (٩٣) لسنة (١٩٩٤م)، بتاريخ ١٩٩٤/٣/١٨م، وكان قرار محكمة استئناف القدس رقم (٥٩) لسنة (٢٠١٥م) الذي تركز حول مسألة نفاذ عقد البيع وفق المادة (٣) من قانون رقم (٥٨) لسنة (١٩٥١م): "أن البيوع التي تتم وفق المادة (٣) من قانون رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م) وحال تحقق شروطها فإن العقد في هذه الحالة يكون نافذاً، ولا يشترط لغاية هذا النفاذ وقوع المعارضة، لان المعارضة هي شرط لدعوى منع المعارضة وليس شرطاً لدعوى إنفاذ البيع، سنداً لأحكام المادة (٣)، وان التسمية لهذه الدعوى هي دعوى إنفاذ بيع، وليس دعوى منع معارضة، وبما أن المستأنف، اثبت جميع عناصر دعوى إنفاذ البيع وفقاً لأحكام المادة (٣)، فإنه كان يتوجب على محكمة الدرجة الأولى والحالة هذه إعطاء الأمر بإنفاذ هذا العقد". قلم محكمة الاستئناف.

• وأرى أن تفسير المادة الثالثة، لاسيما في عبارتها (تعد البيوع العادية نافذة)، فإنه وفقاً لنص المادة (١١٣) من مجلة الأحكام العدلية التي عرّفت البيع النافذ: أنه بيع لا يتعلّق به حق الغير ومتى حقق واضع اليد شرط المدة المطلوبة من المادة (٣) للحيازة، فإن بيعه يعد نافذاً، ومن ثم يكون له حق الادعاء بدعوى إنفاذ البيع، وليس منع معارضة.

٢- المادة (٧٨) من قانون الأراضي العثماني والمتعلّقة بحق القرار:

(إذا كان إنسان يزرع أرضاً أميرية، أو موقوفة ويتصرف بها عشر سنين من غير منازع يكون حق القرار ثابتاً له، سواء وجد بيده سند معمول به أو لم يوجد، ولا ينظر إلى تلك الأراضي بنظر المحلول، بل يلزم أن يعطى ليده سند طابو جديد مجاناً وإنما إذا أقر واعترف هو ذاته بأنه ضبط تلك الأراضي بغير حق عندما صارت محلولة، فلا يعد حينئذ مرور الزمان، بل يتكلف لأخذ تلك الأراضي بمثل الطابو، وإذا لم يقبل فتعطى بالمزاد إلى طالبها)، والمادة (٨) من تعليمات سندات الطابو العثمانية لسنة (١٢٧٦) هجري: (إن الذين بموجب المادة (٧٨) من قانون الأراضي يثبت حق قرارهم يعني أنهم، اكتسبوا الحق بالتصرف مدة عشر سنوات بلا نزاع استناداً إلى حق تصرف من جهة الانتقال أو التفرغ من شخص آخر أو من جهة التفوض من جهة المأذونين بتفويض وإحالة الأراضي وليس بيدهم سند، يؤخذ منهم خرج بالمائة خمسة غروش ويعطى لهم سند جديد ولكن هذا أيضاً كما صار البيان في أعلاه يشترط إجراءه بطرف ستة أشهر، وإذا لم يأخذوا سنداً في ظرف المدة المرقومة بلا عذر يؤخذ بعد ذلك منهم الخرج مثلين أي مضاعفاً)، ومن صراحة هذه النصوص، فإن مرور الزمن يصلح وفقاً لها سبباً للادعاء بحق القرار الذي يقصد فيه حق التصرف في الأراضي الأميرية، ولا يشمل الأراضي المملوكة، وليس فقط كسبب لرد الدعوى شرط تحقق الأمور الآتية:

• أن يكون تصرفه في الأرض الأميرية بموجب الأسباب المنصوص عليها، وهي أن تؤول إليه عن طريق الانتقال أو الفراغ من آخر أو بالتفويض من الدولة.

●التصرف الفعلي بالأرض الأميرية عشر سنوات دون انقطاع.
وعليه فإن حق القرار المنصوص عليه في المادة (٧٨) من قانون الأراضي ليس إلا مروراً للزمن الإيجابي، الذي يصلح أن يكون حجة للدعوى والإثبات، علاوة على صلاحيته كحجة للدفع، وبذلك يكون مرور الزمن في هذه الحالة مُكسباً لحق التصرف^(٥١)، وفي هذا قررت المحكمة العليا في فلسطين في عهد الانتداب البريطاني بصفتها محكمة استئناف في المسائل الحقوقية: "أن الادعاء الوحيد باكتساب الملكية سنداً للتقادم الذي ممكن التمسك به أمام محكمة الأراضي هو الادعاء وفقاً لنص المادة (٧٨) من قانون الأراضي"^(٥٢).

المطلب الثاني

انتقال الحيازة وتوقفها وانقطاعها

أجازت التشريعات النافذة بالضفة الغربية وقطاع غزة، وأيضاً التشريعات المقارنة مسألة انتقال الحيازة من السلف إلى الخلف بطريق الميراث، وكذلك انتقالها من شخص لآخر، كما أن الحيازة قد تتعرض في مسيرتها لأسباب توقف سريانها وأخرى تقطعها نهائياً، وسنقسم التفصيل لهذه المسائل كما يأتي:

الفرع الأول

انتقال الحيازة

تنتقل الحيازة من واضع اليد إلى خلفه بطريق الاستخلاف سواء كان هذا الخلف عاماً أم خاصاً، فالحيازة تنتقل من شخص لآخر شأنها في ذلك بانتقال الحق من شخص إلى آخر، فانتقال الحيازة يكون انتقالاً متواصلاً كي يؤدي ضم الحيازة السابقة

(٥١) شاكر ناصر حيدر - أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة - مرجع سابق - ص ٤٤٤.
(٥٢) Raja Shahada - the lands law in Palestine - Journal of Palestine Studies - Vol. 11 No. 2 - Winter - 1982 - p.176.

إلى اللاحقة، وقد يكون انتقال الحيابة من السلف إلى الخلف العام عن طريق الوراثة أو الوصية، وقد يكون إلى الخلف الخاص عن طريق الشراء مثلاً^(٥٣)، وقد أجازت مجلة الأحكام العدلية مسألة انتقال الحيابة من واضع اليد إلى خلفه العام والخاص بصراحة نص المادة (١٦٧٠) أنه: (إذا ترك المورث الدعوى مدة وتركها الوارث أيضاً مدة وبلغ مجموع المدتين حد مرور الزمن فلا تسمع)، كما أن المادة (١٦٧١) نصت صراحةً، أن الحيابة تنقل إلى الخلف الخاص شأنه في ذلك كالخلف العام بين واضع اليد كالبائع والمشتري مثلاً: (البائع والمشتري والواهب والموهوب له كالمورث والوارث، مثلاً إذا أحد متصرفاً في عرصة متصلة بدار خمس عشرة سنة مع سكوت صاحب الدار ثم عندما يبيع الدار ادعى المشتري بأن هذه العرصة طريق خاص للدار التي اشتريتها فلا تسمع دعواه، كذلك لو سكت البائع مدة والمشتري مدة، وبلغ مجموع المدتين حد مرور الزمن، لا تسمع دعوى المشتري).

وقد نصت أيضاً معظم التشريعات المدنية المقارنة على مبدأ انتقال الحيابة للخلف العام والخاص، فقد نصت في ذلك صراحةً المادة (١٠٧٤) من مشروع القانون المدني الفلسطيني والتي تقابل (١١٧٤) من القانون المدني الأردني والمادة (٩٥٢) من القانون المدني المصري، وسنفصل عملية انتقال الحيابة إلى الخلف العام والخاص، كما يأتي:

البند الأول- انتقال الحيابة إلى الخلف العام:

الخلف العام: هو من يخلف السلف في مجموع ذمته المالية كالوريث للتركة كلها أو لجزء منها باعتبارها مجموعة مالية تعود إلى المورث^(٥٤)، وبأخذ الموصي لهم بجزء من التركة المركز القانوني للوارث، والخلف العام كما عرّفه المرحوم

(٥٣) هادي علي العبيدي - الحقوق العينية الأصلية والتبعية - المرجع السابق - ص ٢٠١.

(٥٤) عدلي أمير خالد - المركز القانوني في منازعات الحيابة - مرجع سابق - ص ٤٩٠.

السنهوري هو ذلك الوارث أو الموصى له من قبل المورث بنصيب من مجموع أموال الموصي^(٥٥).

والخلف العام عندما يضع يده على الأرض محل الحياة تكون يده امتداداً ليد السلف، وفي هذا نصت المادة (٥٤) من قانون الأراضي العثماني الخاصة بانتقال وضع اليد في الأراضي الأميرية: (إذا مات أحد المتصرفين أو المتصرفات بالأراضي الأميرية والموقوفة، فتنقل الأراضي التي تكون بعهدته إلى أولاده من الذكور والإناث بوجه المساواة مجاناً بلا بدل سواء كانوا في المحل الذي توجد به الأراضي أو في ديار أخرى، وإذا كانت أولاده ذكوراً أو إناثاً فقط، فتنقل إليهم كذلك مستقبلاً بلا بدل، وإذا مات أحد متصرفي الأراضي وكانت زوجته حاملاً، فتنوقف تلك الأراضي لحين ظهور الحمل)، كما أن الخلف العام لا يضع يده من جديد على الأرض، بل تعد يده امتداداً للسلف، فطبيعة الحال تقتضي أن السلف كان حائزاً للأرض وبوفاته تنتقل مجموع أمواله إلى ورثته أو الموصى لهم، وفي هذا يقول المرحوم عبد المنعم البدرائي: أن حياة السلف للعقار بصفة أصلية تنتقل إلى الخلف كما هي بطبيعتها، وتقع يده على تلك الأرض كما كان الوضع قائماً عند السلف، ولا تتغير هذه الصفة أو تزول عن الخلف العام ما لم يكن هذا الأخير يحوزه لصالح الغير، فتصبح بذلك يده عارضة^(٥٦).

والحياة تنتقل إلى الخلف العام بالحالة والخصائص التي كانت عليها لدى السلف، فإذا كان واضع اليد السلف سيء النية أو كانت حياته مشوبة بعيب من عيوب الحياة كالإكراه والخفاء، فإنها تنتقل إلى خلفه محملة بالعيوب ذاتها^(٥٧).

(٥٥) السنهوري - أسباب كسب الملكية - ج ٨ - مرجع سابق - ص ٧٢٢.

(٥٦) عبد المنعم البدرائي - الملكية بوجه عام وأسباب كسبها - مكتبة سيد عبدالله وهبة - القاهرة

١٩٧٣م - ص ٤٦٢.

(٥٧) هادي علي العبيدي - الحقوق العينية الأصلية - الطبعة الثانية دار الثقافة للنشر والتوزيع -

عمان ٢٠١٥م - ص ١٩٩.

البند الثاني- انتقال الحيازة إلى الخلف الخاص:

الخلف الخاص: هو ذلك الشخص الذي تلقى عن سلفه حقاً معيناً بالذات كان قائماً في ذمة هذا الأخير، وأن مصدر هذه الخلافة هو التصرف القانوني كالبيع والهبة استناداً إلى علاقة قانونية قامت بينهما^(٥٨)، فالخلف الخاص ليس كالخلف العام، لا تنتقل إليه كافة الذمم المالية للسلف بل يكون خلفاً في حق عيني معين بالذات، ويتحصل ذلك بتلقي المشتري أو الموهوب له أو الموصى له بعقار معين كان واقع تحت الحيازة من قبل السلف^(٥٩).

وحيازة الخلف الخاص تقتض الرضا بين السلف والخلف، كونها تنتقل بموجب التصرف القانوني، إذا كان بيعاً أو هبةً، والذي يُنقل فعلاً بهذه الواقعة هو العقار بالذات وليس وضع اليد، وهذا الانتقال قد يكون مادياً، وقد يكون معنوياً دون تحقق عملية التسليم كاستمرار يد السلف على العقار لصالح الخلف، ويتحصل ذلك، إذا كان السلف بائعاً للعقار موضوع الحيازة ويبقى فيه بصفته مستأجراً، وليس مالكاً بمعنى أن يقوم بهذه الصفة لصالح المشتري^(٦٠).

وكما هو الحال في انتقال الحيازة للأرض إلى الخلف العام، فمتى انتقلت إلى الخلف الخاص، فإنه يتم ضم مدة حيازة السلف إلى المدة التي حازها الخلف، ومتى استوفت هذه الحيازة المدة المطلوبة، فإنها تكون سبباً مانعاً للدعوى، وأيضاً تكون سبباً للدعاء بواسطة دعوى إنفاذ التصرف القانوني كما وضّح سابقاً.

(٥٨) محمد طه البشير وغني حسون طه - الحقوق العينية - وزارة التعليم والبحث العلمي العراقية -

بغداد - ١٩٨٨م - ص ٢٦٠.

(٥٩) عبد المنعم البدرائي - حق الملكية بوجه عام - مرجع سابق - ص ٤٥٩.

(٦٠) محمود جمال الدين زكي - الحقوق العينية الأصلية - دار الفكر العربي للنشر - القاهرة

١٩٩٨م - ص ٥٣٨.

الفرع الثاني

توقف الحيازة وانقطاعها

قد تتعرض حيازة واضع اليد على الأرض إلى عقبات تعيق مسيرتها أو تقضي عليها، وهذه العقبات إما توقفها مؤقتاً؛ لتحقيق سبب من أسباب التوقف، وإما تؤدي إلى انقضائها من الوجود، إذ ما تحقق سبب من أسباب الانقضاء التي أطلقت عليها التشريعات بالانقطاع للحيازة أو التقادم، وسيتم توضيح معنى توقف الحيازة وانقطاعها وأسبابهما كما يأتي:

البند الأول- توقف الحيازة:

توقف الحيازة: هو عقبة مؤقتة تعترض مسيرتها، تؤدي إلى وقف سريانها لأسباب معينة، وتستأنف مسيرتها، إذا ما زالت أسباب التوقف متممة المدة التي قضتها قبل تحقق السبب، وقد أوردت مجلة الأحكام العدلية في نصوص المواد (١٦٦٢) و (١٦٦٦) أحوالاً عامة لتوقف الحيازة وكذلك لانقطاعها، حيث تقضي هذه المواد أن الحيازة تقف، كلما وجد عذر شرعي لذلك، بخلاف القوانين المدنية الحديثة التي نصت على أحوال الوقف للتقادم بصراحة النص، فقد نصت المادة (٤٥٧) من القانون المدني الأردني أنه: (... فلا تنقضي حيازته إذا ما منعه من مباشرتها مانع وقتي كالقوة القاهرة أو الحادث الفجائي)، والأسباب التي تؤدي إلى وقف الحيازة تتمثل في أسباب مادية، أدبية، قانونية واتفاقية نبينها كما يأتي:

١- الأسباب المادية: كالحرب والأسر وحالة الطوارئ وانقطاع المواصلات، فهذه الحالات لا شك أنها تعيق وصول واضع اليد إلى الأرض موضوع الحيازة، ومباشرة الركن المادي لها^(٦١)، كما يتحقق سبب لتوقف الحيازة في الحياة الفلسطينية بشكل دارج، ألا وهو اعتبار سلطات الاحتلال بعض المناطق أنها مناطق عسكرية مغلقة أو مناطق أمنية يمنع الوصول إليها كما هو الحال في المناطق المحاذية للمستوطنات

(٦١) محمود جمال الدين زكي - الحقوق العينية الأصلية - المرجع السابق - ص ٥٤٠.

والمعسكرات وجدار الفصل العنصري في الضفة الغربية، فواضع اليد لا يستطيع الوصول إلى الأرض إذا كانت ضمن تلك المناطق، ومن ثم فإن الحظر ما دام سارياً يعد سبباً مادياً لوقف الحيازة التي ستستأنف، إذا ما زال هذا السبب.

٢- الأسباب الأدبية: ومثالها أن تقوم علاقة الزوجية بين واضع اليد ومالكة الأرض أو المتصرف بها، ويحصل بعد ذلك الانفصال بينهما، فإثناء قيام الزوجية كما يرى المرحوم محمود الدين سوار تعد سبباً لوقف الحيازة؛ لأن العلاقة الزوجية تحول دون قيام الزوجة بمخاصمة زوجها أمام القضاء في هذا الشأن لسبب أدبي^(٦٢)، لكن أرى أن هذا الأمر متروك لمحكمة الموضوع؛ لخلو التشريعات النافذة في الضفة وغزة من تعداد هذا السبب لوقف الحيازة.

٣- الأسباب القانونية: وتتمثل بما ورد في نص المادة (١٦٦٣) من مجلة الأحكام العدلية: (والمعتبر في هذا الباب أي في مرور الزمن المانع لاستماع الدعوى ليس هو إلا مرور الزمان الواقع بلا عذر، وأما الزمان الذي مرّ بعذر شرعي ككون المدعي صغيراً أو مجنوناً أو معتوها سواء كان له وصي أم لم يكن أم كونه في ديار بعيدة مدة سفر أم كونه خصمه من المتغلبة، فلا يعد، مثلاً لا يعتبر الزمان الذي مر حال صغر المدعي، وإنما يعد من تاريخ وصوله إلى حد البلوغ، كذلك إذا كان لرجل مع احد المتغلبة دعوى ولم يمكنه الادعاء لامتداد زمان تغلب خصمه ووجد مرور الزمان لا يكون مانعاً لاستماع الدعوى، وإنما يعد مرور الزمان من تاريخ زوال التغلب)، ونستطيع تلخيص الأسباب القانونية لوقف مرور الزمن بما يأتي:

أ- إذا كان مالك الأرض بمانع من موانع الأهلية، فإن مدة هذا العارض تكون موقفة للحيازة، وكذلك الحال بالنسبة إلى القاصر، فإن الفترة قبل بلوغه سن البلوغ تكون موقفة للحيازة.

(٦٢) محمود وحيد الدين سوار - الحقوق العينة الأصلية - المرجع السابق - ص ٢٨٠.

ب- إذا كان سبب الوقف يعود إلى ترك الأرض بالإجبار (التغلب)، أي أن يكون مالك الأرض ممنوعاً من وصول أرضه بالإكراه.

ج- السفر والإقامة في الخارج، وينطبق هذا العذر على النازحين الفلسطينيين الفاقدين لهوياتهم ولا يستطيعون الدخول إلى أراضي الضفة الغربية وكذلك الأسرى، وهذا ما قضت به محكمة النقض الفلسطينية في قرارها (١٧٩) لسنة (٢٠٠٤م) "الغيبية خارج البلاد تشكل عذراً شرعياً يقطع مرور الزمن"^(٦٣).

د- عوارض الأهلية في المالك أو المتصرف نفسه، والذي يستفيد من هذا الوقف هو ذاته، ولا يشمل من معه، فلو تصورنا أن الأرض محل الحيازة مملوكة على الشيوخ وكان أحد الملاك هو القاصر مثلاً، فإن توقف فترة الحيازة وعدم سريانها إلى حين بلوغه لا تشمل من معه من شركاء ملاك أو متصرفين كاملي الأهلية، وهذا صريح نص المادة (١٦٧٢م) من مجلة الأحكام العدلية: (لو وجد مرور الزمن في حق بعض الورثة في دعوى مال الميت الذي هو عند الغير ولم يوجد في حق باقي الورثة لعذر كالصغر وادعى به وأثبتته، يحكم بحصته في المدعى به، ولا يسري هذا الحكم إلى سائر الورثة).

٤- الأسباب الاتفاقية: كأن يتفق واضع اليد والمدعي بملكية الأرض اللجوء إلى التحكيم مع وقف سريان الحيازة لحين قرار التحكيم.

البند الثاني - انقطاع الحيازة:

ويقضي الانقطاع محو الفترة التي مضاهها واضع اليد في حيازته للأرض التي سبقت تحقق سبب الانقطاع والبدء من جديد في الحيازة، فلا أثر للمدة التي مضاهها قبل الانقطاع، ويتحقق الانقطاع بتوفر الأسباب الآتية:

(٦٣) مجموعة أحكام النقض الفلسطينية في الدعاوى الحقوقية للعام ٢٠٠٥م، مجلس القضاء الأعلى

الفلسطيني - رام الله - ٢٠٠٦م - ص ٣١١.

١- انقطاع الحيازة بتخلي واضع اليد عن حيازته: سواء كان هذا التخلي طوعاً منه بأن ترك الأرض دون رجعة كما لو أقر بحق المالك أو المتصرف بهذه الأرض وفقاً لما ورد في نص المادة (١٦٧٤) من مجلة الأحكام العدلية التي تقابل (١١٧٨) مدني أردني: (إذا أقر واعترف المدعى عليه صراحة في حضور الحاكم بأن للمدعي عنده حق في الحال في دعوى وجد فيها مرور الزمان بالوجه الذي ادعاه المدعي، فلا يعد مرور الزمان وبحكم بموجب إقرار المدعى عليه) ، وسواء كان هذا التخلي جبراً عن واضع اليد كما لو ترك حيازته بأن استمكت الأرض موضوع الحيازة من قبل الدولة، أم أن واضع يد آخر بدأ حيازة جديدة للأرض ذاتها^(٦٤).

وتجدر الإشارة هنا، أنه في حالة بدأ واضع يد جديد حيازة على الأرض ذاتها، فيكون لواضع اليد الأول حماية حيازته من خلال دعوى منع المعارضة في الحيازة وفقاً لأحكام المادة (١٦٦٠) من مجلة الأحكام العدلية، وذلك خلال مدة خمسة عشر عاماً، وإذا لم يقدّم بذلك خلال تلك المدة فلا يحق له استرداد حيازته، وموقف المجلة في هذه المدة تختلف عما هو منصوص عليه في التشريعات المدنية الحديثة التي أعطت الحائز الأول فقط مدة سنة بأن يلجأ للقضاء لاسترداد حيازته، كما في المادة (١١٧٨) من القانون المدني الأردني و (٩٢٤) من القانون المدني السوري.

٢- انقطاع الحيازة بالمطالبة القضائية: وهذا ما نصت عليه صراحة المادة (١٦٦٦) من مجلة الأحكام العدلية: (إذا ادعى أحد على آخر خصوصاً في حضور الحاكم في كل برهة مرّة، ولم تفصل دعواه، ومر على هذا الوجه خمس عشرة سنة فلا يكون هذا المرور مانعاً لاستماع الدعوى، وأما ما لم يكن في حضور الحاكم من الادعاء والمطالبة فلا يدفع مرور الزمان، بناءً عليه إذا ادعى أحد خصوصاً في غير مجلس الحاكم وطالب به وعلى هذا الوجه وجد مرور الزمان فلا تسمع دعواه)، وهي تقابل في ذلك المادة (٤٦٠) مدني أردني، وظاهر من النص السابق أن الحيازة

^(٦٤) هادي علي العبيدي - الحقوق العينية الأصلية - الطبعة الثانية - مرجع سابق - ص ٢٠٤.

تتقطع فور مطالبة المالك أو المتصرف أو أي شخص يدعى بحق عيني عليها أمام القضاء، والمطالبة المقصودة هنا هي المطالبة القضائية فلا تتحقق بالادعاء والمطالبة أمام جهة غير قضائية كاللجوء إلى لجنة التحكيم التي يتفق عليها المدعي والمدعى عليه، أو لجوء المدعي أمام دائرة حل النزاعات في المحافظة. كما أنها يجب أن تكون واردة على أصل الحق كالملكية في أراضي الملك أو التصرف في الأراضي الأميرية، فلا يكفي إذا طلب المدعي الحجز الاحتياطي على الأرض. كما لا يكفي مراجعة قاضي الأمور المستعجلة أو المطالبة الإدارية أمام دوائر حل النزاعات في المحافظات والبلديات والمجالس المحلية والقروية، ولا يقوم مقام المطالبة القضائية الإخطار العدلي الذي يوجهه المدعى للمدعى عليه.

والمطالبة القضائية تصح مجرد انعقاد الخصومة وفقاً لنص المادة (٥٥) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية رقم (٢) لسنة (٢٠٠١م): (تعتبر الخصومة منعقدة من تاريخ تبليغ المدعى عليه لائحة الدعوى)، ولا عبء للدعوى في قطع الحيازة، إذا رفضت أمام المحكمة المختصة كالرفض بسبب مخالفة الاختصاص المكاني أو القيمي، كما أن الدعوى إذا حكم فيها لصالح واضع اليد، فإنه لا أثر لها أيضاً على الحيازة، إذ يبقى واضع اليد حائز للأرض^(٦٥)، ولا تعد فترة النظر في الدعوى واقفة للحيازة، بل يستمر في حيازته حتى تنتهي^(٦٦)، وإن كانت الفترة انتهت مع انتهاء الدعوى لصالحه، فيكون قد حقق شرط المانع لسماع الدعوى بمرور الزمن فيما إذا خاصمه مدع آخر لاحقاً.

^(٦٥) ياسين غانم - الحيازة وأحكامها في التشريع السوري والتشريعات العربية - ط ٢ - ١٩٩٥م - ص ١٢٩.

^(٦٦) هادي علي العبيدي - الحقوق العينية الأصلية - الطبعة الثانية - مرجع سابق - ص ٢٠٦.

وفي حال عجز المدعى والمدعى عليه إثبات حقه في النزاع القائم بينهما على الأرض موضوع الحيازة، قلنا أنه وفق المادة (١٧٥٥) من المجلة إن العقار يوقف لجهة معينة، لكن وفق قانون منازعات وضع اليد الباب (٧٦) لسنة (١٩٣٢م) النافذ بالضفة وغزة، فإن القرار فيها يكون بيد المحافظ للمنطقة التي تتبع لها الأرض موضوع النزاع، وذلك بصراحة نص المادة (٣): (إذا قرر حاكم اللواء أن الأرض المتنازع عليها لم تكن في تصرف أحد من الفرقاء تصرفاً فعلياً حين إصداره القرار المشار إليه في الفقرة (١) من المادة (٢) أو إذا لم يثبت لديه أي من الفرقاء، كان في ذلك التاريخ واضحاً يده بالفعل على الأرض المتنازع عليها، فيجوز له أن يأمر بتعيين شخص يسميه في القرار لإدارة تلك الأرض إلى أن تفصل المحكمة ذات الاختصاص في حقوق الفرقاء فيها أو تعيين الشخص الذي يحق له وضع يده عليه ويشترط في ذلك أن يجوز لحاكم اللواء أن يسحب هذا القرار، متى شاء، إذا اقتنع بزوال الأسباب التي من شأنها تعكير صفو الطمأنينة العامة فيما يتعلق بالأرض المتنازع عليها يمنع القرار الصادر بمقتضى الفقرة (١) نقل الملكية الأرض المتنازع عليها إلى شخص آخر ريثما تفصل المحكمة ذات الاختصاص في حقوق الفرقاء فيها، أو يسحب قرار حاكم اللواء وتبلغ نسخة من هذا القرار أو الحكم الذي أصدرته المحكمة أو الإعلان الذي أصدره حاكم اللواء بسحب قراره إلى سجل الأراضي، وهذا يدون خلاصته في السجل، إذا عيّنت المحكمة فيما بعد وكيلاً على الأرض المتنازع عليها فيسلم المأمور الذي عينه حاكم اللواء بمقتضى الفقرة (١) الأرض للوكيل، وبذلك تنتهي وظيفته).

الخاتمة

حينما اخترت موضوع مرور الزمن وأثره على دعوى الملكية العقارية، كان هدفي الأساسي هو إطلاق دراسة علمية تزيل الإبهام والمفاهيم الخاطئة حول موضوع مرور الزمن وأثره على الملكية والتصرف في العقارات سيما الأراضي منها؛ لأن موضوع مرور الزمن ذو نطاق واسع، نظراً لاتساع نطاقه في الأراضي غير الخاضعة للتسجيل التي تشكل ما مجموعه ٧٠% من مساحة أراضي الضفة الغربية المهددة بالاستيلاء يوماً بعد يوم من قبل الاحتلال الإسرائيلي، فكثير من رجال القانون يعتقدون أن مرور الزمن هو كالتقادم يكسب الملكية أو يسقطها أسوة بما هو معمول فيه بالتشريعات المقارنة.

وقد توصلت في دراستي التي عمدت إليها من خلال دراسة تحليلية للموضوع إلى تحليل التشريعات المختلفة المصادر التي صدرت من الإدارات والاحتلالات التي حكمت الضفة وغزة المتعلقة بموضوع البحث، وكذلك تحديد الطبيعة القانونية لمرور الزمن وفق النظام القائم، وما توصلت إليه في أعلاه، كان علاجاً للإشكالات المطروحة لهذه الدراسة، فوصلت إلى تحديد أثر مرور الزمن، وكيف شكّل هذا النظام أحد جزئيات البيئة القانونية الخصبة التي استغلها الاحتلال الإسرائيلي للاستيلاء على الأراضي، وكذلك أثر مرور الزمن على الأملاك الوقفية وفق النظام القائم وما طرأ عليه من تعديلات إبان الحقبة الأردنية في الضفة والمصرية في غزة، إضافة إلى أنني قمت بتحليل الاستثناءات والموانع وأسباب الانقطاع والتوقف للحيازة بمرور الزمن.

وفي هذه الدراسة لم أكن أسعى إلى القول بالخروج بدراسة كاملة ومتكاملة حول ما يتعلّق بالموضوع؛ لأن ذلك يعد غاية تتواءم فيها جهود باحث واحد في ظل الوضعية القانونية المعقدة، والمتعددة المصادر في الضفة الغربية وقطاع غزة؛ لذا وعملاً بالحكمة القائلة (ما لا يدرك كله لا يترك كله).

وقد خرجت إلى خلاصات ونتائج مهمة، منها ما هو تفصيلي يحتاج إلى الوقوف عليه من حيث المستوى السياسي والتشريعي الفلسطيني وحتى العربي والعالمي؛ لإقرار سبل وآليات لحماية الأراضي من السيطرة عليها من قبل الاحتلال الإسرائيلي الذي يلتهمها يوماً بعد يوم، ونتائج أخرى وجدت أن أعرض لها، وأحللها تحليلاً قانونياً لعل هذا الأمر يلقي مزيداً من الضوء عليها، ويجعلها أكثر تلبية لاحتياجات المجتمع لاسيما القانوني منه، وذلك بسبب أن التشريعات محل الدراسة بوجه عام، ونظراً لقدمها واختلاف مصادرها ونطاق تطبيقها، لم تأت بقواعد وأحكام قانونية تنظم من خلالها الأحكام المتعلقة بالموضوع بالوجه الكافي، وبالقدر الذي يتناسب مع أهميته وطبيعته، وأعرض النتائج التي توصلت إليها ثم التوصيات كما يأتي:

أولاً- النتائج:

١- أن النظام القانوني للأراضي بشكل عام في الضفة الغربية وقطاع غزة يتسم بحالة مريضة ومتشعبة؛ نظراً لوجود (١٦٢) تشريعاً مطبقاً في موضوع مرور الزمن ووضع اليد وغيرها من الموضوعات، وهذه التشريعات تعد قديمة، ولا تستجيب للحاجات الراهنة للأرض؛ نظراً للصراع السياسي القائم عليها، إضافة أنها مختلفة المصادر وفقاً للحقبة التي حكمت الضفة وغزة التي مارست كل منها صلاحيتها التشريعية، وأصدرت القوانين والأوامر التي تخدم مصلحتها.

٢- الحماية القانونية لحائز الأرض غير الخاضعة للتسجيل تتمثل بالحيازة بمرور الزمن فقط، وتصلح حيازته لأن تكون سبباً لرد الدعوى وسبباً للدعاء بالملكية والتصرف في بعض الحالات المنصوص عليها في المادة (٣) من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م) النافذ بالضفة الغربية، وكذلك المادة (٧٨) من قانون الأراضي العثماني النافذ بالضفة وغزة، والمادة (٨) من تعليمات سندات الطابو العثمانية لسنة (١٢٧٦) هجري النافذة بالضفة وغزة، ولا تقتصر فقط على ما هو مألوف في التطبيق القضائي الفلسطيني أنها سبب لدفع الدعوى من جهة واضع اليد فيما إذا أقيمت عليه دعوى من جهة المالك.

٣- تختلف القوة القانونية للسجل العقاري بين الضفة الغربية وقطاع غزة، فالسجل العقاري المستمد من نظام السجل العقاري الأردني يكفي وحدة لإثبات الملكية والتصرف، في حين أن السجل العقاري بقطاع غزة والمستمد من السجل العقاري البريطاني إبان الانتداب لا يكفي لإثبات الملكية، بل يجب أن يكون مصحوباً بالتصرف؛ لأن الملكية تستند على شهادة التسجيل والتصرف.

٤- السند التركي: المؤلف في أراضي الضفة الغربية، وفق ما استقر عليه اجتهاد القضاء الفلسطيني لا يعدو أن يكون كورقة عرفية، وليس سند تسجيل، وإن قوته بالإثبات هي القوة القانونية ذاتها التي تتمتع بها الورقة العرفية، إذ يجب أن يقترن بالحيازة، ويجوز بيع هذا النوع من الأراضي بموجب حجج عادية، كونها غير خاضعة لنظام التسجيل العقاري.

٥- حال الشروع في عملية التسوية للأراضي من هيئة تسوية الأراضي والمياه، يستطيع واضع اليد أن يثبت حقه فيها وتسجل الأرض باسمه، ومن ثم يكتسب ملكيتها؛ نظراً لما تختص فيه عملية التسوية بأنها لا تتقيد بالقواعد المنصوص عليها في إثبات الملكية.

٦- تتناقض مجلة الأحكام العدلية وقانون منازعات وضع اليد البريطاني لسنة (١٩٣٢م) النافذ في فلسطين فيما يتعلّق بعدم استطاعة المتنازعين بالحيازة إثبات الحق فيها، فمجلة الأحكام العدلية نصت على أن الأرض توقف لجهة خيرية، بينما قانون منازعات وضع اليد ينص على أن المحافظ يقوم بحجزها، والمحافظ الفلسطيني يكون له هذه الصلاحية، إذا كانت الأرض ضمن سيطرة السلطة الفلسطينية التي تشكّل نسبة ٣٢% من أراضي الضفة التي تسمى بمناطق (A+B) وفق اتفاقية أوسلو في العام (١٩٩٣م)، بينما إذا كانت ضمن المناطق المصنفة بـ (C) التي تشكّل نسبة ٦٨%، فيكون من له الحق بحجزها قائد الإدارة المدنية الإسرائيلي.

٧- الاحتلال الإسرائيلي: يكون عائق أمام استمرار الحيازة لواقع اليد، فيؤدي إلى توقفها وربما لانقطاعها بالسيطرة عليها جبراً، فطرق المستوطنات والحواجز العسكرية

والمناطق العسكرية المغلقة أدت إلى الحيلولة دون استمرار الحياة لكثير من المواطنين، كما أنه استغل الأساس القانوني الذي يقوم عليه النظام القانوني لمرور الزمن، وسيطر على مساحات كبيرة من أراضي الضفة الغربية.

٨- القضاء الفلسطيني لديه توجه عام أن مرور الزمن يصلح فقط لرد الدعوى وليس للدعاء استناداً للمادة (١٦٦٠) من مجلة الأحكام العدلية، ولم نجد تطبيقات سوى تطبيق واحد يعود للعام (١٩٩٤م) الذي قضى بأن مرور الزمن يصلح كسبب للدعاء بالملكية، وهذا يدل على حالة الضعف واللبس في تفسير القواعد الخاصة النازمة لمسألة مرور الزمن وأثرها، إذ هناك كثير من الدعاوى التي ردت من محاكم الدرجة الأولى بسبب أن واضع اليد وبموجب النصوص التي تنص على أحقيته بالدعاء قدم دعوى بغية تثبيت حقه في الأرض، لكن ردت لأن الدارج هو أن وضع اليد بمرور الزمن يصلح لرد الدعوى وليس للدعاء، أملاً أن يكون هذا البحث وما توصلت من خلاله مقدمة لتغيير المفاهيم بمسارها الصحيح.

ثانياً- التوصيات:

١- نصي المشرع الفلسطيني توحيد التشريعات النازمة للسجل العقاري في الضفة وغزة من حيث القوة القانونية له، إذ لا يعقل أن يكون في قطاع غزة سجل عقاري مختلف من حيث القوة عن السجل العقاري بالضفة الغربية، ففي قطاع غزة لا يشكل السجل العقاري المستند من التشريعات التي كانت سارية إبان الانتداب البريطاني حماية قانونية قاطعة لحامل السند، بعكس السجل العقاري في الضفة الغربية المستند من التشريعات النافذة إبان الإدارة الأردنية للضفة الغربية الذي يشكل حماية قانونية قاطعة لحامل السند حتى لو لم يقترن بحياة.

٢- على المشرع الفلسطيني أن يشرع آلية قانونية تحمي بموجبها واضع اليد قبل استكمال المدة المطلوبة لرد الدعوى بمرور الزمن، إذ لا يوجد في التشريعات النافذة حالياً ما يتيح لواضع اليد أن يحمي حيازته قبل استكمال المدة، إذا تعرض له الغير

من دون المالك، وبهذا نقترح على المشرع الفلسطيني اقتفاء موقف المشرع المصري الذي اعطى لواضع اليد بهذه الحالة دعوى منع التعرض في حيازة عقار .

٣- على المشرع الفلسطيني - فوراً - ضرورة تشريع النصوص القانونية التي تحمي حقوق الغائبين الفلسطينيين سواء النازحين أم اللاجئين الذين تركوا أراضيهم جبراً، وبهذا نقترح على المشرع الفلسطيني بتشريع قانون أو قرار بقانون يستثني أراضي وأمالك الغائبين الفلسطينيين من عملية وضع اليد، بمعنى أن وضع اليد لا يجوز ولا ينتج أثر على هذه الأملاك.

٤- نوصي على المستوى السياسي في فلسطين تفعيل دور المحافظ في وضع اليد على الأرض المتنازع على حيازتها وفق المادة الثالثة من قانون منازعات وضع اليد الباب (٧٦٩) لسنة (١٩٣٢م) النافذ بالضفة وغزة، لأن بتفعيل هذا النص سيقلل من عبء القضايا المنظورة أمام المحاكم الفلسطينية وكذلك سيكون في صالح الأرض من الناحية الاقتصادية تتمثل في استخدام الأرض، وكذلك من الناحية السياسية تتمثل في حماية الأرض من الاستيلاء عليها من قبل الاحتلال الإسرائيلي.

٥- على المستوى القضائي الفلسطيني تغيير وجهة النظر السائدة لديه بأن مرور الزمن يصلح بوجه عام لرد الدعوى بمرور الزمن، وأن يفعل النصوص القانونية التي تجيز لواضع اليد بموجب المادة (٧٨) من قانون الأراضي العثماني وكذلك بموجب المادة الثالثة من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨م) بأن يكون مدعياً بحق التصرف والملكية حال توفرت الشروط اللازمة لذلك.

٦- وأخيراً نوصي على المستوى السياسي والشعبي الفلسطيني بضرورة التثبيت في وضع اليد على أكبر قدر ممكن من الأراضي، وأن يحشد لذلك دعماً عربياً وعالمياً للحلولة دون وضع اليد عليها من قبل الاحتلال الإسرائيلي ومستوطنيه الذين استولوا على مساحات شاسعة من أراضي فلسطين بطريقة وضع اليد بمرور الزمن.

المصادر والمراجع

أولاً- المصادر:

- (١) قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني النافذ بالصفة وغزة رقم ٢ لسنة ٢٠٠١، الصادر بتاريخ ٩/٥/٢٠٠١م، والمنشور بجريدة الوقائع العدد (٣٨) لسنة ٢٠٠١م.
- (٢) قانون الأراضي العثماني لسنة ١٨٥٨م، والمنشور بمجموعة عارف رمضان، ١٨٥٩م.
- (٣) قانون الأوقاف الخيرية الأردني في الضفة الغربية رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩م، الصادر بتاريخ ١٦/١/١٩٦٠م، والمنشور في الجريدة الرسمية العدد (١٤٧٦) لسنة ١٩٦٠م.
- (٤) القانون المدني الأردني رقم ٤٣ النافذ بتاريخ ١/١/١٩٧٦م، والمنشور بالجريدة الرسمية العدد الممتاز رقم (١) ١٩٧٦م.
- (٥) القانون المدني الجزائري الصادر بتاريخ ١٤/١١/١٩٩٨م، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٧ من العام ١٩٩٨م.
- (٦) القانون المدني الكويتي الصادر بالمرسوم رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠م، بإصدار القانون المدني رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠م.
- (٧) القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨م، والصادر بتاريخ ٢٩/٧/١٩٤٨م.
- (٨) قانون انتقال الأراضي رقم ٢٠ لسنة ١٩٣٣م، والمنشور في العدد ٧١١ من جريدة الوقائع الفلسطينية زمن الانتداب بتاريخ ١٩/٨/١٩٣٧م.
- (٩) قانون بشأن حظر تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة، وللأشخاص الاعتبارية العامة، وأموال الوقف الخيري رقم ٥ لسنة ١٩٦٠م، والصادر بتاريخ ٢٠/٦/١٩٦٠م، الإدارة المصرية.

- ١٠) قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢م، والصادر بتاريخ ١٠/١٠/١٩٥٢م، والمنشور في الجريدة الرسمية العدد (١١٢٣) لسنة ١٩٥٢م.
- ١١) قانون منازعات وضع اليد الباب ٧٦ لسنة ١٩٣٢م، والمنشور في العدد ٧٦ من مجموعة درايتون بتاريخ ١/٢٢/١٩٣٧م.
- ١٢) مجلة الأحكام العدلية ١٨٧٦م.

ثانياً- المراجع:

أ- مراجع باللغة العربية:

• الكتب:

- ١) أمين دواس - قانون الأراضي - منشورات المعهد القضائي الفلسطيني - رام الله - ٢٠١٣م.
- ٢) أحمد حلمي مصطفى - دعوى استرداد الحيازة علماً وعملاً - دار الفكر القانوني للنشر والتوزيع - ٢٠٠٩م.
- ٣) أحمد عبدالرحمن - أسباب كسب الملكية (الحيازة) - ط ١ - دار النهضة العربية - ٢٠٠٩م.
- ٤) أمين أبو بكر - ملكية أراضي متصرفية القدس - ١٨٥٨ - ١٩١٨ - مؤسسة شومان - عمان - ١٩٩٦م.
- ٥) توفيق حسن فرج - الحقوق العينية الأصلية - مؤسسة الثقافة الجامعية - الإسكندرية - ١٩٨٣م.
- ٦) حسين عيسه - النظام القانوني لملكية الأراضي في فلسطين - تشريعات الأراضي وآليات تسجيلها - إصدار الكلية العصرية الجامعية - رام الله - ٢٠١٦م.
- ٧) درويش الوحيد - قانون الأراضي - الجزء الأول - غزة - ٢٠٠١م - ص ٣٦٤.
- ٨) راسم خمائسة - أجهزة السيطرة على الأرض وتهويد الحيز - مركز التخطيط والدراسات - كفر كنا - ٢٠٠٣م.

- ٩) شاكر ناصر حيدر - أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة - مطبعة الاعتماد - بغداد - ١٩٤٧م.
- ١٠) عبدالحكيم فودة - أحكام دعاوى حماية الحياة - المركز القومي للإصدارات القانونية - سنة ٢٠٠٦م.
- ١١) عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط - ج ٨ - حق الملكية - تنقيح المستشار أحمد المراغي - منشأة المعارف - الإسكندرية - ٢٠٠٤م.
- ١٢) عبدالمنعيم البدرابي - الملكية بوجه عام وأسباب كسبها - مكتبة سيد عبدالله وهبة - القاهرة - ١٩٧٣م.
- ١٣) عدلي أمير خالد - المركز القانوني في منازعات الحياة - دار المطبوعات الجامعية - الإسكندرية - سنة ٢٠٠٠م.
- ١٤) عز الدين الدناصوري وحامد عكاز - الحياة المدنية وحمايتها الجنائية في ضوء الفقه والقانون - دون ناشر - القاهرة.
- ١٥) محمد سعد الدين - مرجع القاضي في التقادم المكسب والمسقط ط ١ - دار الكتب بمصر - ١٩٨٣م.
- ١٦) محمد طه البشير وغني حسون طه - الحقوق العينية - وزارة التعليم والبحث العلمي العراقية - بغداد - ١٩٨٨م.
- ١٧) محمد عبد الجواد - الحياة والتقادم في الفقه الاسلامي - دار المعارف للنشر - سنة ١٩٧٧م.
- ١٨) محمد كامل مرسي - الحقوق العينية الأصلية - الحياة - الطبعة الثانية - المطبعة العالمية - القاهرة - ١٩٥٢م.
- ١٩) محمد وحيد الدين سوار - الحقوق العينية الأصلية - الجزء الثاني - دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان - ١٩٩٩م.
- ٢٠) محمود جمال الدين زكي - الحقوق العينية الأصلية - دار الفكر العربي للنشر - القاهرة - ١٩٩٨م.

- (٢١) محي الدين إسماعيل علم الدين - عبد الكريم شهبون - الشافي في مدونة الحقوق العينية الجديدة وفق القانون رقم ٨٠-٣٩ - الطبعة الأولى - دار النجاح - الدار البيضاء - ٢٠١٥م.
- (٢٢) هادي علي العبيدي - الحقوق العينية الأصلية - الطبعة الثانية دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان - ٢٠١٥م.
- (٢٣) ياسين غانم - الحياة وأحكامها في التشريع السوري والتشريعات العربية - ط ٢ - ١٩٩٥م.

• الأطروحات والرسائل:

- (١) حسين عيسه - النظام القانوني لملكية الأراضي في الضفة الغربية وقطاع غزة (دراسة مقارنة) - أطروحة دكتوراه - جامعة عبدالمالك السعدي - كلية العلوم القانوني والاجتماعية والاقتصادية - طنجة - المملكة المغربية - ٢٠١٨م.
- (٢) سائدة عجوة - آليات انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة - رسالة ماجستير - كلية الدراسات العليا - جامعة النجاح الوطنية - نابلس - ٢٠١١م.
- (٣) غدير عنبوسي - خصوصية دعوى الحياة دراسة مقارنة - رسالة ماجستير - كلية الدراسات العليا - جامعة النجاح الوطنية - فلسطين - نابلس - ٢٠١٥م.

• المجلات والدوريات:

- (١) الاستعمار والاستيطان في الضفة الغربية أرقام وإشكال بيانية - دراسة صادرة عن وزارة الدولة لشؤون الاستيطان - كانون الثاني - ٢٠١٢م - رام الله.
- (٢) مجلات الأحكام القضائية:
- مجلة المحامون المصريون - العدد الثاني - ١٩٧٣م.
 - مجلة المحامون المصريون - العدد الرابع - ١٩٦٦م.
 - مجلة نقابة المحامون بدمشق - العدد التاسع - ١٩٤٩م.

- مجلة نقابة المحامين الأردنيين العدد الثاني - ١٩٧٩م.
- مجلة نقابة المحامين الأردنيين العدد الرابع - ١٩٧٥م.
- مجموعة أحكام النقض الفلسطينية في الدعاوى الحقوقية للعام ٢٠٠٥م.
- مجموعة أحكام النقض الفلسطينية في الدعاوى الحقوقية للعام ٢٠٠٨م.
- مجموعة أحكام النقض الفلسطينية في الدعاوى الحقوقية للعام ٢٠١٠م.
- مجموعة أحكام النقض الفلسطينية في الدعاوى الحقوقية للعام ٢٠١١م.

ب- مراجع باللغة الإنجليزية:

- 1) Fhmi Abu Hahiv.Awni Abedlhadi, Guardian over minor, in annotated, 40/C A, No, 240 law reports of Palestine 1964.
- 2) Raja Shahada- the lands law in Palestine- Journal of Palestine Studies, Vol. 11 No. 2, winter, 1982.

ج- المواقع الإلكترونية الرسمية:

- 1) <http://muqtafi.birzeit.edu>.
- 2) <http://www.aliqtisadi.ps>