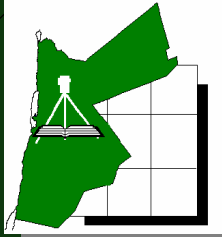


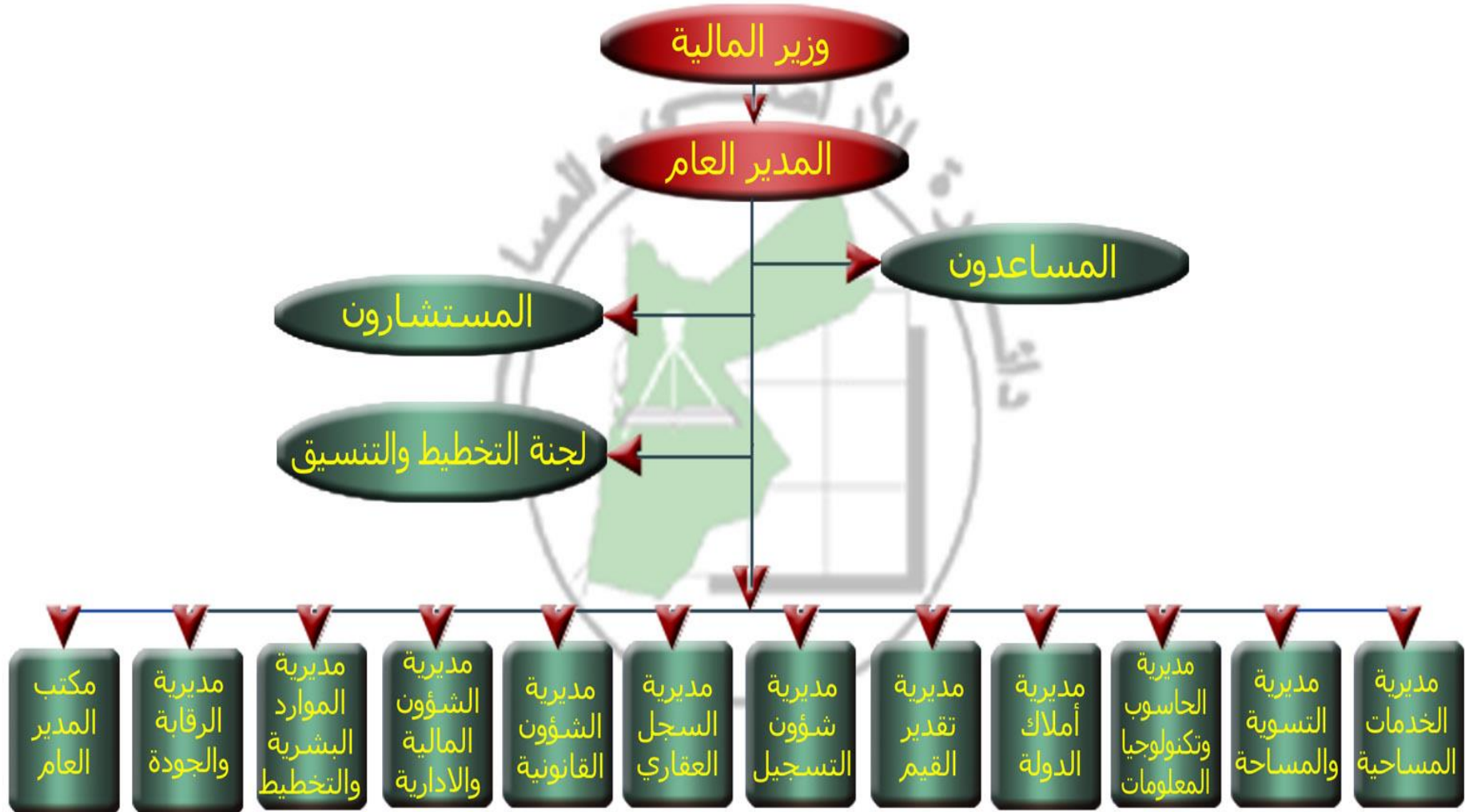
إدارة الأراضي والمساحة



أنظمة التسجيل العقاري في المملكة الأردنية الهاشمية
إعداد

الدكتور تيسير عبد الله العساف
مساعد المدير العام لشؤون التسجيل

الهيكل التنظيمي دائرة الأراضي والمساحة



لمحة تاريخية

□ **1857:** إنشاء أول دائرة تسجيل أراضي (الطابو) من قبل السلطات العثمانية.

”معلومات وصفية للملكية، لا يوجد إحدائيات للموقع، المناطق السكنية فقط“.

□ **1924:** حصل الأردن على جميع السجلات العقارية المتعلقة بالملكية العامة والخاصة (صدور أول قانون أراضي).

□ **1929:** إنشاء دائرة الأراضي والمساحة.

□ **1952:** صدور قانون تسوية الأراضي والمياه، الذي عالج مسح الأراضي السكنية والزراعية وتثبيت حقوق المياه وإنشاء محكمة التسوية وتسجيل أراضي الخزينة.

□ **1999:** صدور نظام التنظيم الإداري لدائرة الأراضي والمساحة.

رسالة الدائرة

تثبيت حق ملكية الأموال غير المنقولة وتوثيقه والمحافظة عليه وتسهيل ممارسته وتوفير قاعدة البيانات اللازمة لإنشاء نظام المعلومات الجغرافي الوطني، والاستمرار في تحسين وتطوير نوعية الخدمات العقارية المقدمة لمتلقي الخدمة.

رؤية الدائرة

خدمات ومعلومات عقارية تخدم أغراض التنمية الشاملة، تساهم في تعزيز الاستقرار العقاري والاقتصادي في المملكة.

أنظمة التسجيل العقاري

سار التسجيل العقاري وفق نظامين أحدهما النظام الشخصي، والآخر هو النظام العيني .

أولاً: النظام الشخصي للسجل العقاري

ويتخذ هذا النظام أسماء الأشخاص أساساً للتسجيل، فلا يعتد بالعقار وموقعه بل تسجيل أسماء الملاك أو أصحاب الحقوق بالتسلسل، ووفق هذا النظام يتم التسجيل بفتح صحيفة تسمى "بصحيفة سجل الأموال غير المنقولة" يدون فيها اسم المتصرف ونوع المعاملة، وإذا كان هنالك تصرف جديد فيتم فتح صفحة جديدة ليتم تدوين اسم المتصرف الجديد وهكذا، ويعطى المتصرف سند تصرف.

ويتم وفقاً لهذا النظام التسجيل بالاستناد إلى نوعين من السجلات أحدهما يكون التسجيل فيه حسب الترتيب الزمني لتقديم المعاملات، وأما الآخر فيتم اعتماد التسجيل فيه وفق الحروف الأبجدية.

ووفقاً لهذا النظام، يجب معرفة اسم الشخص الذي يملك العقار ليصار إلى البحث في صحيفة العقار ومعرفة المركز القانوني للعقار.

ثانياً: نظام السجل العيني

ويتخذ من العقار أساس التسجيل في صحيفة العقار، ويكون السجل ذا قوة ثبوت مطلقة، أي إن كل ما يتم تسجيله في صحيفة العقار هو حقيقة، وهي حقيقة ثابتة وقاطعة فيما يتعلق بالعقار، ويمنح الثقة بنظام التسجيل العيني ويثبت الحقوق ويمنع الطعن بالسجل.

ووفق هذا النظام يتم عمل صحيفة لكل عقار، ويتم تدوين كل التصرفات التي تجري على هذا العقار ومن هنا كان لهذا النظام، نظام القيد في السجل العيني اثر منشئ للحقوق العينية فإذا لم يتم القيد لا ينشأ الحق فليس "لأحد أن يدعي حقاً عينياً على العقار غير مقيد في السجل العيني، إذ بالقيد وحده تنشأ وتنتقل أو تزول الحقوق العينية، ومن ثم يصبح القيد هو مصدر الحق".

والسجل العيني وفقاً لهذا النظام ليس مجلداً واحداً بل هو عدة سجلات، وأساس هذه السجلات ومحور ارتكازها هو العقار أو الوحدة العقارية.

فهذا النظام "من نظم شهر المعاملات العقارية الذي يأخذ أسماء المتصرفين محورا وأساسا تدور حوله وترتكز عليه عمليات القيد في السجلات، ففي هذا النظام يتم شهر التصرفات العقارية طبقا لأسماء الأشخاص في سجلات شخصية، أي مرتبة طبقا لأسماء الأشخاص لا طبقا لمواقع العقارات".

ويؤخذ على هذا النظام عدم الدقة، كما انه قابل للطعن فيه، فالتسجيل هنا لا يصحح العيب الذي لحق بمصدر الحق، ويكون للمالك أن يقيم دعوى لاسترداد العقار بسبب الخطأ في الأسماء أو الخطأ في قيد الأسماء المتسلسل، فالتسجيل وفق هذا النظام هو طريق من طرق العلنية.

والخلاصة أنه يتم تسجيل العقار وفقا لهذا النظام بأخذ قيد العقار المأخوذ من "دفاتر الضبط التركية" أو الأردنية وفتح صحيفة له أسمها صحيفة سجل الأموال غير المنقولة، يدون فيها اسم المتصرف ووصف العقار وحدوده ونوع المعاملة، وإذا جرت معاملة تصرف جديدة على هذا العقار، فتفتح صحيفة جديدة باسم المتصرف الجديد، إذ العبرة في هذا التسجيل لاسم المتصرف أو المالك وليس لموقع العقار، ويعطى المتصرف سند تصرف، أما عيوب التسجيل الشخصي فتتمثل بأن سند التصرف الصادر بمقتضاه إلى صاحبه لا تكون له أية حجية كاملة في ذاته، ولا يعتبر بينة قاطعة على حق ملكية صاحب العقار، فضلا عن صعوبة التحري عن حقيقة المعاملة بالعقار الذي تفتح له صفحات مستقلة بالنسبة لكل معاملة.

وفي هذه الحالة أي بعد أن يصبح جدول الحقوق نهائياً وفتح سجل جديد من قبل مدير الأراضي مستنداً إلى جدول الحقوق المصدق لا يجوز لأي جهة كانت أن تعدل أو تغير على الجدول باستثناء ما وقع من سهو كتابي في هذا الجدول بالاسم أو ربط الحدود سنداً للمادة 16 الفقرة الخامسة من قانون التسوية، والصلاحيّة هنا عائدة لقاضي التسوية باعتباره صاحب الاختصاص في ذلك، وكما أن السهو في الاسم الذي يقع في سجل الأموال غير المنقولة يكون من اختصاص مدير الأراضي سنداً لأحكام الفقرة (6) من ذات المادة أعلاه :

مفهوم السجل العقاري ومكوناته

أولاً: مفهوم السجل العقاري

لم يتطرق قانون سجلات الأراضي رقم (30) لسنة (1944) في فلسطين لمفهوم السجل العقاري، وقد بينت المادة الثانية منه على أن: "يفيد لفظ (قيد) قيда في سجل الأراضي. "كما وردت في ذات المادة عبارة (القيد الجديد) وهي كما بينتها المادة الثانية: " القيد الذي يدون في سجل الأراضي ووفقا للصلاحيات المخولة بمقتضى هذا القانون.. "وكذلك فعل نظام تسجيل الأراضي في الأردن رقم(1) لسنة 1953، حيث نصّت المادة الثانية منه في الفقرة (أ) على أن: "يسجل حق التصرف أو حق التملك أو أية حقوق أخرى في الأراضي والمياه التي تمت التسوية فيها في صحيفة سجل الأموال غير المنقولة (سجل جديد) ...".

وفي الفقرة (ب) من المادة ذاتها، نصّت على أن: " تفتح صحيفة سجل واحدة لكل قطعة ولو تعدد المتصرفون فيها وتصدر إسناد تسجيل بها بعد استيفاء الرسوم".

وكذلك فعل قانون الأراضي العثماني - وكما سبق القول - فلم يعرف السجل العقاري، وقد استخدم كلمة (الطابو) بدلا من السجل والتسجيل. وقد عرف القانون المصري السجل العقاري بأنه "مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به". ويمكن تعريف السجل العقاري الأردني بأنه سجل الأموال غير المنقولة الذي يضم مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف العقار وحالته القانونية والحقوق المترتبة عليه ونوعه واسم مالكة وحصصه ومستند تملكه ومساحته وما هو قائم عليه من الأبنية والإنشاءات الموجودة والثابتة المدرجة في هذا السجل والوقوعات المترتبة عليه والخرائط العقارية والوثائق المكملة له.

وقد ذهب البعض إلى أن " اصطلاح السجل العيني له معنيان. "فقد يقصد به النظام القانوني ذاته بوصفه وسيلة لشهر التصرفات العقارية، وهذا هو المعنى الأول الذي يعتبر في نظرنا مرادفا لاصطلاح أو تعبير "الشهر العيني" وقد يقصد به مجموعة السجلات والخرائط والمستندات المعدة لرصد وقيد التصرفات العقارية، وهذا هو المعنى الثاني".

مبادئ السجل العقاري الاردني

والمبدأ الأول: هو مبدأ التخصيص، وهو أن يكون لكل عقار صحيفة، مبين فيها كافة الحقوق التي تطرأ على هذا العقار، ومن ثم الحالة القانونية لهذا العقار، ولو تعدد المالكون لهذا العقار فانه يتم فتح "صحيفة سجل جديدة لكل قطعة أرض ومن مجموع هذه الصحائف يتكون سجل دائرة تسجيل الأراضي في الأردن.. وعلى هذا "الأساس فإن العقار وحده وليس مالكه هو أساس قيد التسجيل، وإن صحيفة السجل وحدها هي التي تبين وضع العقار وحالته القانونية دون مَنْ له أي حق عليه، كما أن صحيفة السجل للقطعة الواحدة قد تشتمل على متصرف واحد أو أكثر".

والمبدأ الثاني: هو مبدأ حظر التقادم، وهو مبدأ مرتبط بفكرة السجل العقاري ذاته، حيث لا يجوز تملك العقارات بمرور الزمن، والعقارات هنا هي تلك التي تمت عليها التسوية، لأن صحيفة العقار هي التي تبين مالك العقار أو المتصرف فيه، حيث إن الأخذ بنظام التقادم المكسب أو المسقط للحقوق العينية العقارية" التي لها سجلات وصحائف في دائرة التسجيل يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيد في تلك السجلات، كما أن الأخذ به يجعل البيانات الواردة في تلك الصحائف والسجلات مخالفة للحقيقة والواقع وبه تعارض مع قواعد القانون عدا عن فقدان الثقة في قيود وسجل الأراضي." ، كما أن له آثاراً سلبية خطيرة تتمثل في الاعتداء على الأملاك.

وعلى ذلك فقد قضت محكمة التمييز بأن: "المادة الخامسة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة أوضحت أنه على الرغم مما ورد في أي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت فيها التسوية وقد منع هذا النص الاحتجاج بمرور الزمن بنوعيه المكسب والمسقط في الأراضي التي تمت فيها التسوية، وقد ورد النص مطلقاً ويسري على إطلاقه في دعاوى البطلان التي تتناول العقود والتصرفات الباطلة الماسة بالحقوق الثابتة نتيجة أعمال التسوية ويكون الدفع بعدم سماع دعوى بطلان عقود البيع التي مر عليها أكثر من خمسة عشر عاماً في غير محله، وإن حكم المادة (168/3) من القانون المدني يجبه حكم المادة الخامسة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة باعتبار أن هذا القانون نصوصه خاصة بينما القانون المدني نصوصه عامة، فإذا تعارض النص العام مع النص الخاص يطبق الخاص وإن كان النص الخاص قد صدر قبل النص العام فيكون الخاص استثناء من النص العام وإن صدر بعده فهو معدل له، وعليه وحيث إن التسوية قد تمت في الأراضي موضوع الدعوى وأن البيع الباطل تم بعد التسوية فلا يقبل الدفع بمرور أكثر من خمس عشرة سنة على هذه العقود وأن الدعوى غير مسموعة – ويكون عدم الأخذ بهذا الدفع والحكم ببطلان العقود في محله وموافقاً للقانون".

والمبدأ الثالث: هو مبدأ الثبوت والقيد المطلق، ويعني أن للسجل قوة إثبات مطلقة وغير قابل للطعن به، كما أن هذا المبدأ يعني أن الحقوق العينية لا يمكن الاحتجاج بها إلا بتسجيلها في السجل العقاري. فالقيد "في سجل الأموال غير المنقولة نتيجة أعمال التسوية يتمتع بقوة إثبات مطلقة، وإن سند التسجيل الذي يصدر عن هذا القيد يعتبر وثيقة غير قابلة للطعن به أمام المحاكم وفقاً لنص المادتين 3، 4 من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953".

وإن كان بعض الفقه قد ذهب إلى أن " القيد بسجل الأراضي له كما ذكرنا قوة ثبوتية مطلقة تعطي صاحبه قرينة قانونية لا تقبل إثبات العكس، ولا عن طريق إثبات التزوير أو الغش إذا كان القيد ناتجاً عن أعمال التسوية" أما إذا كان القيد ناتجاً عن تصرف قانوني بيع أو رهن أو غيرها من التصرفات القانونية الرضائية قد جرى بعد أعمال التسوية وفتح صحيفة السجل للقيد العقاري الجديد فإنه يكون للسجل قوة ثبوتية، ولكن هذه القوة يمكن إثبات عكسها في حالة التزوير، وهنا يجوز الطعن في القوة الثبوتية للسجل، فمثلاً عقد البيع لو اختل أي ركن من أركانه أو بني على الغش أو التزوير فإنه يجوز لصاحب المصلحة الطعن به وإبطاله عن طريق القضاء.

مكونات السجل العقاري

يعتمد السجل العقاري على سجل كبير هو دفتر تسجيل الملكية بحيث يشمل هذا السجل الدفتر الكبير ويسجل على كل صحيفة منه المعلومات الخاصة بالعقار، وكل صحيفة تحتوي على البيانات الكاملة للعقار، من موقع ومساحة، وعلى ذلك "إذا تعددت الوحدات العقارية التي يملكها شخص واحد، فإنه يفتح في سجل الملكية صحيفة خاصة بكل وحدة من هذه الوحدات".

بالإضافة إلى أوصاف العقار وبيان مساحته وموقعه وحدوده، يتم بيان الملاك وكذلك الإنشاءات المقامة عليه وكل الحقوق المترتبة على هذا العقار، وأية حقوق أو مراكز قانونية جديدة يتم تسجيلها على صحيفة العقار، وهي حجة أمام الكافة.

بالإضافة إلى الدفتر الكبير، يوجد الفهرس الهجائي، وهو سجل يتم ترتيب وتنظيم الحروف الهجائية بحيث يكون لكل مالك صحيفة خاصة مبين فيها ما يملكه من عقارات، وهذا الفهرس يسهل عملية معرفة ما يملكه شخص من عقارات مستندا في الأساس إلى الدفتر أو السجل الكبير.

أنواع الصحائف في السجل العقاري

- ❑ الصحيفة البيضاء الأصلية وتحفظ لدى مدير التسجيل المعنى ويدون عليها كافة الوقوعات والإجراءات التي تتم على قيد العقار .
- ❑ الصحيفة الحمراء (الثانوية) وتحفظ في مركز الدائرة وهي صحيفة رديفة للصحيفة البيضاء ويلجا إليها في حال فقدان الصحيفة البيضاء .
- ❑ الصحيفة الالكترونية بدء العمل بها في بداية الثمانينات وحاليا تتجه الدائرة إلى اعتماد الصحيفة الالكترونية في المعاملات وذلك بعد تدوين كافة الوقوعات من الصحيفة البيضاء إلى الصحيفة الالكترونية لتسهيل المعاملات وسرعه الانجاز

التسوية

□ التسوية وإعلان التسوية.

أولاً: تعريف التسوية.

ثانياً: تعريف إعلان التسوية.

ثالثاً: إعداد جدول الادعاءات والاعتراض عليها.

□ الإجراءات الفنية لإعداد السجل.

أولاً: تعريف التسوية

نصّت المادة الثانية من قانون التسوية (تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته) على ما يلي:-

" في عرف هذا القانون :

تعني كلمة (الأرض) الأراضي الأميرية والموقوفة والمملوكة والأبنية والأشجار وأي شيء ثابت في الأرض .

وتعني كلمة (المياه) أية أنهار أو جداول أو مجارٍ أو برك أو عيون أو بحيرات أو ينابيع أو آبار أو شلالات أو سدود أو خزانات أو أي قناة أو خندق أو مجرى أو مجفف أو ضفة أو جسر أو عبارة أو بناء لتنظيم الماء أو توصيلة أو بئر (بور هول) أو واسطة لاستخراج الماء أو رفعه أو دفعه أو عمل فرعي من أي نوع مستعمل للحصول على الماء ورفع ونقله واستعماله من أجل غايات الري أو التجفيف الأولية.

ويقصد بعبارة (تسوية الأراضي والمياه) تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل".
وتعني كلمة (المدير) مدير الأراضي والمساحة أو من يقوم مقامه .
ونصّت المادة الثالثة من قانون التسوية على أن:

"تتناول تسوية الأراضي والمياه بحسب تعريفها الواردة في المادة السابقة جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق التصرف أو حق منفعة في الأراضي والمياه الكائنة في المملكة الأردنية الهاشمية سواء أكان هذا الحق معترفاً به أم متنازعاً فيه".
ومن خلال نص المادة الثانية أعلاه، يظهر أن تسوية الأراضي يقصد منه حل جميع المطالبات التي تنشأ على الأراضي غير المسجلة والتي لم يصدر بها سند تسجيل، ويشمل ذلك أي مطالبه بحق منفعة أو تصرف أو تملك على تلك الأراضي أو المياه.

ثانياً: إعلان التسوية

وتبدأ أعمال التسوية بأمر التسوية الذي يصدره مدير الأراضي والمساحة، وينشر هذا الإعلان في الجريدة الرسمية، وقد نص على ذلك في المادة الخامسة من قانون التسوية، حيث جاء فيها: "عندما يقرر المدير البدء في عمل تسوية الأراضي أو المياه في منطقة معينة تعرف ب (منطقة التسوية) ينشر في الجريدة الرسمية أمر يسمى (أمر التسوية) يتضمن أن عمل تسوية الأراضي أو المياه سيشرع به في المنطقة المذكورة في تاريخ يعلن عنه فيما بعد".

فإذا خالف مدير الأراضي هذا الإعلان بعدم نشره بالجريدة الرسمية؛ فإن "إجراءاته اللاحقة تكون باطلة لا يترتب عليه أي اثر، ويمكن الطعن بها وإلغاؤها".

كما أن أمر التسوية الذي يعلن عنه مدير الأراضي يجب أن يبلغ بالصورة التي يراها مناسبة، أهالي منطقة التسوية وتعلق نسخة من هذا الإعلان في مكان بارز في القرية أو البلدة أو العشيرة ويتضمن هذا الإعلان البيانات التالية:

اسم القرية أو البلدة أو العشيرة أو المواقع المنوي الشروع في تسوية أراضيها أو المياه الكائنة فيها.

التاريخ والمكان الذي سيبدأ فيه بأعمال التسوية .

إخطار "بأن أعمال التسوية تتناول جميع الأشخاص الذين لهم أي حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في الأرض أو أية حقوق أخرى متعلقة بها سواء أكانت هذه الحقوق معترفا بها أم منازعا فيها" (والإخطار عبارة عن تنبيه أو إعدار جميع الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين) سواء أكانوا أردنيين أم غير أردنيين داخل الأردن أو خارجه. الذين لهم حق التصرف على أرض أميرية، أو حق ملكية، على أرض أو مياه أو حق منفعة بأي شكل من الأشكال، كأن يكون حق إنتفاع أو حق استعمال أو حق سكن أو حق المساطحة (حق القرار) أو أي حق في الماء أو أية حقوق أخرى متعلقة به، بأن أعمال التسوية ستشمل جميع حقوقهم المذكورة ...".

ويترتب على الأخطار المشار إليه أن يتقدم كل من يدعي بان له حقا من الحقوق التي ذكرها قانون التسوية في المادة الثالثة منه، مع الوثائق والسندات التي تثبت هذا الإدعاء إلى مدير الأراضي أو من يفوضه من الموظفين وذلك في الزمان والمكان اللذين يتم تحديدهما من قبل المدير.

وعندما ينتهي المدير أو الموظف المفوض في التحقيق في الادعاءات يتم عمل قائمة تسمى (جدول الادعاءات) تشمل جميع الادعاءات سواء أكانت معترفاً بها أم منازعا فيها ويقوم الموظف المفوض بتقديم تقارير للمدير عن كل قضية منازع فيها.

وعند الانتهاء من تدقيق جدول الادعاءات يتم تنظيم قائمة تسمى **جدول الحقوق** تعلق نسخة منه في دائرة تسجيل القضاء وأخرى في مكان بارز في القرية أو البلدة وتسلم صورة مصدقة عنه إلى مختاري القرية لإبلاغ محتوياتها إلى الأهليين.

ثالثاً: إعداد جدول الادعاءات والاعتراض عليها

وقد حددت المادة (10) من قانون التسوية ونظمت جدول الإدعاءات، حيث يقوم الموظف المنتدب بتنظيم قائمة بعد التحقيق في الإدعاءات وتسمى (جدول الإدعاءات) يجمع فيها كافة المطالبات أو الإدعاءات سواء أكانت معترفاً بها أو منازعاً فيها، ويتم تقديم تقرير للمدير مبين فيه كل إدعاء منازع فيه، فالتقارير المفصلة لا تقدم إلى المدير إلا عن القضايا أو المطالبات المتنازع فيها لا تلك القضايا المعترف بها.

ويقوم المدير بالإطلاع على جدول الادعاءات وتدقيقه مع التقارير المتعلقة بالمنازعات ثم ينظم قائمة تسمى (جدول الحقوق).

ويتم توقيع جدول الحقوق من قبل المدير وتعليق نسخة في دائرة تسجيل القضاء وأخرى في مكان بارز في القرية أو البلدة وتسلم صورة مصدقة عنه إلى مختاري القرية لإبلاغ محتوياتها إلى الأهليين.

وتطبق محكمة التسوية قوانين الأراضي وقانون التسوية باعتبارها قوانين خاصة على أي نزاع يطرح أمامها. ويمكن أن تستأنف أحكام محكمة التسوية إلى محكمة الاستئناف إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على (200) مائتي دينار، وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهياً ومن تاريخ تبليغه إذا كان غائباً، ويكون هذا الحكم قابلاً للتمييز إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على (1000) ألف دينار وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهياً ومن تاريخ تبليغه إذا كان غائباً، حيث إن نصوص قانون التسوية نصوص خاصة بينما قانون أصول المحاكمات نصوص عامة، ويطبق النص الخاص .

أ - تصحيح جدول الحقوق النهائي

الأصل في القيد الناتج عن أعمال التسوية حجيته و عدم جواز المساس به وتعمل المحاكم الشرعية والنظامية وسائر دوائر الحكومية بأسناد التسجيل التي أصدرتها دوائر تسجيل الأراضي بمقتضى أحكام قوانين التسوية بلا بيّنة ولا يجوز إبطال أي من المستندات المذكورة أو إصلاح خطأ فيها ادعي انه مخالف لقيود التسجيل إلا وفق أحكام قوانين تسوية الأراضي.

إلا أن المشرّع أجاز إجراء التصحيح لاسم المالك والمساحة في قيود السجل العقاري المستند لجدول الحقوق فقد نص على أنه : " عندما يثبت للمدير وقوع خطأ في جدول الحقوق النهائي نشأ عن سهو كتابي أو سهو في المساحة أو خطأ في التثبيت أو في ربط الحدود على الخرائط في أثناء عمليات المساحة سواء وقع الخطأ قبل أم بعد نفاذ هذا القانون يقدم المسألة إلى قاضي محكمة التسوية وعند غيابه إلى قاضي صلح ليصدر قراراً نهائياً فيها . "

وبموجب النص القانوني السابق فقد أجاز استثناءً من الأصل إجراء التصحيح عندما يثبت للمدير وقوع خطأ في جدول الحقوق النهائي نشأ عن سهو كتابي أو سهو في المساحة أو خطأ في التثبيت أو في ربط الحدود على الخرائط في أثناء عمليات المساحة.

وقد أيدت هذا النص وأخذت به محكمة التمييز الأردنية في العديد من قراراتها ففي قرار لها جاء فيه: " إذا ثبت لمدير الأراضي وقوع خطأ في جدول الحقوق النهائي نشأ عن سهو كتابي يقدم المسألة إلى قاضي التسوية وعند غيابه إلى قاضي الصلح ليصدر قراراً نهائياً، أما إذا لم يكن الخطأ ناشئاً عن السهو الكتابي فإن تصحيحه يعود لمحكمة البداية صاحبة الولاية العامة " .

وهذا الأمر أيده الديوان الخاص بتفسير القوانين، ففي قرار له جاء فيه: " يُقَدِّم مدير الأراضي والمساحة إلى قاضي محكمة التسوية أو قاضي الصلح عند غيابه أي خطأ ثبت له في جدول الحقوق النهائي نشأ عن سهو كتابي أو خطأ في التثبيت أو ربط الحدود على الخرائط في أثناء عملية المساحة وذلك ليصدر قراراً نهائياً فيها سواء اكتشف ذلك الخطأ قبل تصرف صاحب الأرض بأرضه أم بعد ذلك، ولا تنحصر صلاحية المدير بالحالة التي يكتشف فيها الخطأ قبل هذا التصرف وذلك بمقتضى أحكام المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 المعدلة بالقانون رقم 8 لسنة 1955 .

ومثال ذلك أن يسجل اسم شخص وهمي غير موجود في جدول الحقوق النهائي كشريك في قطعة أرض مع شريك آخر ويطلب الشريك في قيد القطعة تصحيح اسم شريكه بحيث يصبح مالكا لكل القطعة باعتبار المالك الآخر شخصاً وهمياً وغير موجود لتصبح باسمه كامل قطعة الأرض ففي هذه الحالة لا يعتبر هذا الخطأ من قبيل السهو الكتابي الجائز تصحيحه لأنه يمس بموضوع الملكية.

وقد اعتمدت دائرة الأراضي والمساحة أسساً لتصحيح الأخطاء الناتجة عن أعمال التسوية في جدول الحقوق النهائي .

ب - تصحيح سجل الأموال غير المنقولة

إن القيود الناتجة عن التسوية لها حجية مطلقة لا يجوز المساس بها لأنه يجب أن "تعمل المحاكم الشرعية والنظامية وسائر دوائر الحكومة بإسناد التسجيل التي أصدرتها دائرة تسجيل الأراضي بمقتضى أحكام قوانين التسوية بلا بينة ولا يجوز إبطال أي من المستندات المذكورة أو إصلاح خطأ فيها ادعي أنه مخالف لقيود التسجيل إلا وفق أحكام قوانين تسوية الأراضي"، إلا في الحالات التي نص عليها قانون تسوية الأراضي والمياه، فقد نصّت المادة 16/ 6 من قانون تسوية الأراضي والمياه وتعديلاته رقم 40 لسنة 1952 على أنه: "عندما يثبت للمدير وقوع خطأ في قيد من قيود سجل الأموال غير المنقولة نشأ عن سهو كتابي أو سهو في المساحة، يجوز له أن يعمل على تصحيح ذلك الخطأ بدون الرجوع إلى أي شخص آخر أو هيئة أخرى".

وبالرجوع إلى النص القانوني السابق فإن المشرّع أجاز لمدير عام دائرة الأراضي والمياه إجراء التصحيح في سجل الأموال غير المنقولة نتيجة الخطأ الناشئ عن السهو الكتابي أو السهو بالمساحة ودون الرجوع لأي جهة أخرى شريطة أن يثبت له وقوع الخطأ.

وبالتالي فإن اختصاصه يقتصر على تصحيح الأخطاء في سندات التسجيل وبغير ذلك فإن الاختصاص بالتصحيح يعود لمحكمة البداية صاحبة الولاية العامة وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز الأردنية في قراراتها المتعاقبة، ففي قرار لها جاء فيه: "يستفاد من نص الفقرة السادسة من المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه أن مدير الأراضي لا يملك الصلاحية لتصحيح الخطأ الوارد في سند التسجيل الصادر نتيجة أعمال التسوية ما لم يكن الخطأ ناتجاً عن سهو كتابي أو خطأ في المساحة وبالتالي فإن محكمة البداية هي المختصة بتصحيح سند التسجيل إذا لم يكن الخطأ الوارد في السند ناتجاً عن سهو كتابي أو خطأ في المساحة".

وعليه فإن الأخطاء الموضوعية بأسماء المالكين بأن يتم تسجيل اسم شخص مكان آخر على قيد قطعة أرض في السجل العقاري أو تعديل مساحة اللوحة العقارية يخرج تصحيحه عن اختصاص مدير الأراضي لأنه لا يُعد من قبيل السهو الكتابي أو الخطأ في المساحة والتي يعود النظر بتصحيحها لمدير الأراضي وإنما تعد مثل هذه الأخطاء من قبيل الأخطاء الموضوعية التي يعود الاختصاص بها للمحاكم النظامية صاحبة الولاية العامة.

أما تصحيح أسماء الشركات غير المساهمة العامة في سجل الأموال غير المنقولة فيعتبر بيعاً ويتم دفع الرسوم القانونية عليه ليصار إلى تغيير الاسم وإصدار سند تسجيل بالاسم الجديد.

و "اختصاص مدير الأراضي وفقاً للمادة 16/6 من قانون التسوية يقتصر على تصحيح الأخطاء الناشئة عن سهو كتابي أو سهو في المساحة في قيد من قيود سجل الأموال غير المنقولة ولا تنطبق المادة المذكورة على الخطأ الناشئ عن استعمال لقب المدعي بدلاً من اسمه الصحيح المقيد في قيود الأحوال المدنية والذي يعتبر خطأ مادياً تختص المحاكم البدائية في تصحيحه حسب الاجتهاد المستقر."

هذا وقد اعتمدت دائرة الأراضي والمساحة أسساً لتصحيح الأخطاء الناتجة عن السهو الكتابي في سجل الأموال غير المنقولة.

في ضوء ما تقدم فإنه يجوز إجراء التصحيح في قيود سجل الأموال غير المنقولة وقيود السجل العقاري المستند لجدول الحقوق النهائي إلا أنه يتوجب مراعاة أحكام النصوص القانونية التي عالجت هذه الحالات الجوازية وإنني أتمنى على مشرعنا الأردني تعديل نص الفقرتين الخامسة والسادسة من المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه وتعديلاته رقم 40 لسنة 1952 بحيث تصبح صلاحية المدير بالتصحيح وجوبية متى ثبت الخطأ، حيث إن الصلاحية الجوازية في ظل النص التشريعي القائم تجعل من التصحيح عرضه للطعن بعيب عدم المشروعية أو إساءة استعمال السلطة وغيرها من العيوب التي قد تشوب القرار الإداري، إضافة إلى ضرورة وجوب التصحيح متى ثبت وقوع الخطأ. هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن إعطاء القرار الصفة النهائية أو القطعية يحرم صاحب العلاقة أو المتضرر من طرق الطعن بالاستئناف بهذه القرارات الصادرة عن محكمة التسوية لذلك أرى أن يعدل النص لتكون تلك القرارات خاضعة للطعن أمام محكمة الاستئناف لإتاحة الفرصة للمتضرر من هذه القرارات الطعن بها أمام محكمة الدرجة الأعلى .

وتجدر الملاحظة أن جدول الحقوق إذا لم يرد عليه أي اعتراض، يقوم القاضي بتصديقه وله أن يصحح جدول الحقوق باستثناء أي أرض أو حصص لم يبت في قضيتها نهائياً بحسب أحكام قانون التسوية، ويرسل هذا الجدول المصحح إلى المدير ويسمى بجدول الحقوق النهائي . ويقوم المدير بدوره بعد استلام جدول الحقوق النهائي بعمل جدول يسمى جدول تسجيل، ويقوم بمأمور التسجيل على فتح سجل جديد للقرية بعد أن يتم إيداع جدول التسجيل لدى دائرة التسجيل من قبل المدير، ويتم تسجيل الأراضي والمياه في السجل بمقتضى جدول التسجيل المستند لجدول الحقوق والإفراز وتصدر سندات تسجيل بعد استيفاء الرسوم أو النفقات التي تكون مستحقة عن أعمال التسوية .

الإجراءات الفنية لإعداد السجل

يقصد بالإجراءات الفنية لإعداد السجل، آلية تثبيت كافة الحقوق من تصرف أو تملك أو منفعة في الأراضي أو المياه أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل على خرائط يطلق عليها خرائط كادسترائية "بدقة ومقياس رسم معين يتفق مع حجم وأهمية العقارات الناتجة من أعمال التسوية".

وعناصر الخرائط الكادسترائية يجب تحديدها بالطرق المساحية وهي حدود وقطع الآبار، وحدود الأبنية وحدود استعمالات الأراضي والمياه والحدود الإدارية وحدود القرى والأحواض والأحياء وأية منشآت لها حرم وعيون المياه والأقنية، كما يتم إعطاء حدود القطع عن طريق ربط نقاط الحدود واحدة بالأخرى، والمقطع الدائري يتم ترسيمه بثلاث نقاط في بداية المقطع الدائري ووسطه ونهايته، أما الأبنية فيتم أخذ قياساتها بشكل مستطيل.

ويتم تنظيم ملفات توثيق أعمال التسوية لكل قرية على حدة وتشمل على دفاتر الميدان والمخططات الأولية وجداول الحقوق والادعاءات والإفراز والعقود والتقارير وملف نتائج الحسابات وملفات نقاط الترافرز.

وأما ملفات توثيق لوحات الكادسترائية فتحتوي على نسخة عن اللوحة التي تم بموجبها تصديق جداول الحقوق ووثيقة إثبات تصوير اللوحة وبيانات التغيير التابعة للوحة وتقارير تثبت الحدود التابعة للوحة وأوامر التصحيح.

أما مواصفات خرائط التسوية، أو المعاملات، فتكون مقسمة إلى عشرة مربعات، ويكون المربع الأول مخصص للترويسة ويأتي فيها: المملكة الأردنية الهاشمية، دائرة الأراضي والمساحة، أما المربع الثاني فيتضمن المحافظة والقرية والحوض واللوحة. أما المربع الثالث فيتضمن من اليمين إلى اليسار رقم اللوحة ورقم الحوض ورقم القرية. أما المربع الرابع فيتضمن الموقع العام للوحة وبمقياس رسم يعادل خمسة أضعاف مقياس رسم الخارطة. أما المربع الخامس فيتضمن إسم الجهة المنتجة للوحة مع تاريخ إنتاج اللوحة. أما المربع السادس فيتضمن مفتاح الرموز.

أما المربع السابع فيتضمن شرح طريقة إنتاج اللوحة ورقم القطعة الأصلية أو اللوحة أو الحوض وكذلك أسماء وتوقيع المدققين .

أما المربع الثامن فيتضمن موقع ترسيم اللوحة .

أما المربع التاسع فيتضمن رقم رمز مقياس الرسم .

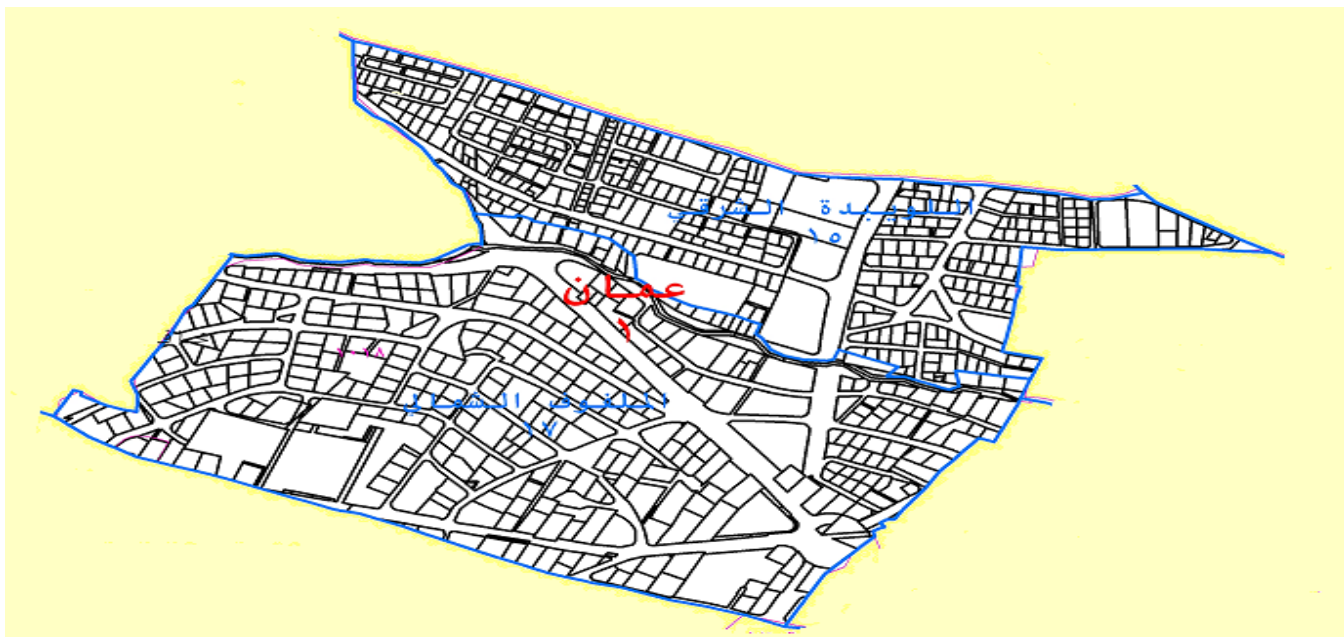
والمربع العاشر فيتضمن مقياس رسم اللوحة.

وتجدر الملاحظة أن اللوحات الكادسترائية (الحقوقية) يتم حفظها على أشرطة مايكروفيلم أو حفظها حاسوبياً.

وأما تحديث الخارطة الحقوقية وتعديلها نتيجة أعمال الإفراز، فيتم من خلال تحديث خرائط الحقوق بما يلزم من تغيرات وتصحيحات ونقل الواقع الجديد إلى اللوحة، وتأخذ عملية التحقق من الحدود وتثبيتها الأهمية القصوى فهي "عملية في غاية الأهمية تهدف إلى إعادة تثبيت الحدود المفقودة وفقاً للحدود الكادسترائية القانونية، أو إلى حل النزاعات على الحدود، أو إلى إزالة التناقض ما بين الحدود الكادسترائية القانونية وما بين الحدود الفيزيائية المتفق عليها بين الفرقاء على أرض الواقع، أو رسم حدود جديدة نتيجة لتجزئة قطعة ما، وعليه يمكن القول إن عملية التحديث أو التعديل تهدف إلى تجزئة القطعة وتثبيت إقطاع الشوارع (تنظيمي، إستملاك)، تعيين حدود، حل خلاف الحدود، إزالة تناقض ما بين اللوحة والواقع".

وكل ذلك لا يكون بالأمر السهل، بل يحتاج إلى الدقة من جهة وإلى وسائل علمية دقيقة تحقق فكرة التحري عن الحدود وتثبيتها، مع ما يستلزم ذلك من وضع حدود جديدة للقطع، أو إزالة تلك الحدود في حالة الجمع بين القطع، وكل ذلك عماده بطبيعة الحال المسح الميداني، ليصار بعد ذلك إلى إعداد نسخ الوثائق، على أنه تجدر الملاحظة أنه يمكن التحري عن الحدود حسابياً بالمقارنة بين الإحداثيات، ومن ثم يتم حفظ وتوثيق نتائج هذه الحسابات وتضاف إلى النتائج النهائية .

وتصديق وثائق التحري، حيث يلزم المساح الذي قام
بالعمل بتوقيع على ما تم رصده وتوثيقه.
ولا ينتهي إعداد السجل في هذه المرحلة، بل يتم
تحديث الوثائق نفسها، عن طريق المسح أو الإفراز أو
تثبيت الحدود لقطعة الأرض المراد إفرازها في حالة
الإفراز وللقطع المجاورة أيضاً، وتصحيح أية أخطاء
تقع في الخرائط الحقوقية لنصبح أمام سجل جاهز .



صحيفة السجل العقاري

سجل الأموال غير المنقولة

الحوض: بنة القرية: ملاح لعل القضاء: غما

رقم الحوض <u>٤</u>	رقم القطعة <u>١٩٩٦</u>	رقم من القطعة رقمه <u>١٠٥٦</u>	رقم الحوض <u>١٩٩٦</u>	رقم القطعة <u>١٩٩٦</u>	رقم من القطعة رقمه <u>١٠٥٦</u>
ملحوظات: ١. عمارات ٢. عمارات ٣. عمارات ٤. عمارات ٥. عمارات ٦. عمارات ٧. عمارات ٨. عمارات ٩. عمارات ١٠. عمارات ١١. عمارات ١٢. عمارات ١٣. عمارات ١٤. عمارات ١٥. عمارات ١٦. عمارات ١٧. عمارات ١٨. عمارات ١٩. عمارات ٢٠. عمارات					

صورة قيد تسجيل الاموال غير المنقولة

رقم: ٦٦٥٨٨٢

المديرية: اراضي الملت القرية: الفحيص اسم الحوض: ملك

يحتوي هذا القيد على: ١ (صفحة)

المقروءات:

رقم القطعة: ١٢٢ رقم الحوض: ١٢ رقم الشقة: ٠٠٠

القيمة التسجيلية: ٠٠٠٠٠

رقم الحوض: ١٢ رقم الشقة: ٠٠٠

مقياس الرسم: ١/٢٥٠٠

المساحة: ٩٩٥ متر مربع

رقمها: ٩٩٥ كتابة: تسماتة و خمسة و تسعون متر فقط

الرقم الوطني	اسم المالك	الجنس	مشرق شاعر ماركويش طمامله

ان الاموال غير المنقولة المبيلة اعلاه مسجلة باسماء المالكين المذكورين و قد اعطي هذا السند شهادة بذلك

تاريخ: ٢٠٠٥/١٢/١٢ مدير: مشرق شاعر ماركويش

رقم: ٦٦٥٨٨٢

سندات التسجيل العثمانية

British Government
Certificate of Registration
Local Registry Office of

قائمة القوانين التي تحكم عمل دائرة الأراضي والمساحة

- 1- قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته.
- 2- قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة 1953.
- 3- قانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى ملك رقم (41) لسنة 1953.
- 4- قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964.
- 5- قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953.
- 6- قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته رقم (51) لسنة 1958.
- 7- قانون ملكية الطوابق والشقق وتعديلاته رقم (25) لسنة 1968.
- 8- قانون سجلات الأراضي رقم (30) لسنة 1944.
- 10- قانون رسوم تسجيل الأراضي مع كافة تعديلاته قانون رقم (26) لسنة 1958.
- 11- قانون ضريبة بيع العقار رقم 21 لسنة 1974.
- 12- قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته رقم (46) لسنة 1953.
- 13- قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين وتعديلاته رقم (47) لسنة 2006.
- 14- قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم (61) لسنة 1953.
- 15- قانون إدارة أملاك الدولة رقم (17) لسنة 1974.
- 16- قانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة رقم (14) لسنة 1961.
- 17- قانون الاستملاك رقم (12) لسنة 1987.
- 18- قانون تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية رقم (38) لسنة 1980.
- 19- قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم (48) لسنة 1953.

□ إقرار
مشروع
قانون
الملكية
العقارية
الموحد.

شكراً لحسن استماعكم