



مجلس القضاء الأعلى

دليل الإجراءات الموحدة لدوائر الكاتب العدل



USAID

من الشعب الأمريكي

بتمويل من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية USAID

المحتويات

الصفحة	الموضوع
٣	المقدمة
٤	تدقيق السند والتصديق عليه
٥	الاختصاص
٧	المرفقات
٨	تصديق السند
٩	حالات خاصة
١٠	الكفالات العدلية
١١	التصريح المشفوع بالقسم
١١	الإخطارات العدلية
١١	الإقرارات العدلية
١٢	السندات المصدقة في الخارج
١٢	التصحيح والتعديل
١٢	ترجمة الوثائق
١٣	انتقال الكاتب العدل

تمت المصادقة على دليل الإجراءات الموحدة لدوائر الكاتب العدل في جلسة
مجلس القضاء الأعلى رقم ٢٠٠٩/٩ المنعقدة بتاريخ / / ٢٠٠٩

نظراً لوجود تباين ملحوظ في تطبيق بعض الإجراءات القانونية والإدارية لدى دوائر الكاتب العدل أثناء تنفيذها لأعمالها، والذي سببه إما الاختلاف في فهم النصوص القانونية والتعليمات الإدارية ذات العلاقة، أو لوجود فراغ قانوني وإداري ينظم هذه الإجراءات، والذي من شأنه، استنفاد وقت وجهد القائمين على تنفيذ أعمال الدائرة في تحديد الإجراءات الصحيح، كما من شأنه زعزعة ثقة المراجعين بسلامة الإجراءات المعمول بها، لما يوحي لهم من عدم استقرار في الإجراءات المطبقة في دوائر الكاتب العدل المختلفة.

كل ذلك وغيره دعا المجلس إلى وضع هذا الدليل، الذي تضمن ذكراً وتوضيحاً لكافة الإجراءات المعمول بها في دوائر الكاتب العدل، والذي جاء نتاج نقاشات مستفيضة، شارك فيها قضاة وكتاب عدل من مناطق مختلفة، وصولاً إلى إجراءات وآليات عمل موحدة لدى كافة دوائر الكاتب العدل، لرفع كفاءة أداء هذه الدوائر وتمكينها من القيام بدورها في مساعدة المواطنين بتوثيق وتنظيم معاملاتهم العدلية، مروراً بتعميم بعض التجارب الناجحة في بعض هذه الدوائر على الدوائر الأخرى لتعميم الفائدة، ولذا فعلى جميع القائمين على العمل في دوائر الكاتب العدل الالتزام بما ورد في هذا الدليل، علماً بأن دائرة إدارة المحاكم في مجلس القضاء الأعلى ستتولى مسؤولية التأكد من التزام كافة الدوائر به.

الإجراءات الموحدة لدوائر الكاتب العدل

أولاً: تدقيق السند والتصديق عليه

التدقيق الأولي: على الكاتب العدل وقبل دفع الرسم المقرر، تدقيق السند المطلوب التصديق عليه تدقيقاً أولياً يتم من خلاله التأكد من سلامة العناصر التالية:

- أ. التأكد من اختصاص الكاتب العدل في تنظيم / تصديق السند.
- ب. التحقق من الهوية الشخصية لأطراف السند
- ج. التحقق من وجود المرفقات الأصلية المشار إليها في السند، وصور فوتوستاتييه عنها.
- د. التحقق من الأهلية القانونية لأطراف السند
- هـ. التحقق من قانونية موضوع السند
- و. التحقق من صحة السند من حيث الشكل

دفع الرسوم المقررة: بعد أن يتم التأكد من صحة وسلامة العناصر المذكورة أعلاه، يقوم الكاتب العدل بوضع قيمة الرسم القانوني المقرر على السند، على أن يعاد إليه السند بعد أن يتم دفع الرسم والذي يثبت من خلال وصل الدفع الصادر عن صندوق المحكمة، وختم الصندوق المهور على نسخ السند.

التدقيق النهائي للسند: بعد أن يتم دفع الرسم المقرر، يقوم الكاتب العدل بتدقيق

ب. هوية أطراف الوثيقة :

(١) يتم تدقيق الأسماء وأرقام البطاقات الشخصية المشار إليها في السند، من خلال مطابقتها مع الأسماء وأرقام البطاقات الشخصية الأصلية لذوي العلاقة.

(٢) في حال كان المطلوب إلغاء أو تنظيم وكالة دورية معطوفة على وكالة دورية أخرى، يجب التأكد من حضور كل من المشتري والوكيل الدوري في الوكالة الدورية السابقة أو من ينوب عنهما بموجب وكالة خاصة أمام الكاتب العدل.

(٣) لا يجوز اعتماد البطاقات الشخصية القديمة ذات اللون الأحمر في تصديق / تنظيم السندات لدى الكاتب العدل.

ملاحظة: في حال وجود تباين في احد الأسماء الثلاثة الأولى لمنشئ الوثيقة، فإن ذلك يتطلب الحصول على قرار من المحكمة المختصة بتصحيح الاسم، أما إذا كان التباين في الاسم الأخير فقط بشرط تطابق الأسماء الثلاثة الأولى فيتم إنجاز المعاملة بعد إبراز الأوراق الرسمية التي تثبت ذلك.

إذا كان اسم الشخص في احد المرفقات المبرزة مكون من ثلاث مقاطع وفي مرفقات أخرى مكون من أربع مقاطع، وكان الاسم الثالث في المرفق الأول متطابق مع الاسم الرابع في المرفق الآخر، فإن ذلك أيضا يتطلب الحصول على قرار من المحكمة المختصة بتصحيح الاسم.

السند تدقيقاً متأنياً، ليتأكد من سلامة العناصر الواجب توفرها في السند وصحة الإجراءات اللازمة للتصديق عليه، مراعيًا بذلك الأمور ذات العلاقة الواردة أدناه:

أ. الاختصاص :

(١) يجوز إثبات محل الإقامة المؤقتة لذوي العلاقة ضمن دائرة اختصاص الكاتب العدل، من خلال فاتورة الكهرباء أو فاتورة الماء أو عقد الإيجار المصدق من ضريبة الأملاك والتي تفيد باشتراك واستفادة صاحب العلاقة من هذه الخدمات، كما يجوز اعتماد العنوان الوارد في بطاقة العمل الخاصة بموظفي الحكومة الصادرة عن المؤسسات الرسمية، كمحل إقامة مؤقتة لغايات تعيين الاختصاص.

(٢) يكون الكاتب العدل المختص بتصديق / تنظيم السندات الخاصة بحملة البطاقة الشخصية ذات اللون الأزرق (هوية القدس)، من يقع العقار موضوع السند ضمن دائرته، إذا كان السند يتعلق بعقار، أما الكاتب العدل صاحب الاختصاص بتصديق / تنظيم السندات التي لا تتعلق بعقار فيكون للأشخاص من حملة البطاقة ذات اللون الأزرق (هوية القدس)، الخيار في تعيين الكاتب العدل صاحب الإختصاص.

(٣) إن ملكية الشخص لقطعة ارض تقع في مكان غير مكان إقامته، لا تعتبر محل إقامة مؤقتة لهذا الشخص.

ج. الأهلية القانونية لأطراف السند

يقوم الكاتب العدل بالتحقق من أهلية أطراف السند من خلال طرح بعض الأسئلة المنطقية، التي تفيد الإجابة عليها معرفتهم بموضوع السند وحرية إرادتهم بتصديقه / تنظيمه.

د. المرفقات:

(١) يقوم الكاتب العدل بتدقيق بيانات السند وكافة الأوراق والوثائق الأصلية المشار إليها في السند واخذ صورته فوتوستاتيية عن كل مرفق.

(٢) في حال كون احد مرفقات السند عبارة عن سند تسجيل و/ أو إخراج قيد، يجب أن لا يكون قد مضى على تاريخ إصداره أكثر من عام، وان يكون اسم المشتري في ذلك السند واضح .

(٣) يجب تدقيق الوكالة الخاصة التي يكون موضوعها التصرف في الأموال غير المنقولة وكافة مرفقاتها، ويستثنى من ذلك الوكالات الخاصة التي موضوعها غير ذلك. (التعميم رقم ٢٠/٢٢٤٨)

(٤) لا مانع من اعتماد رخصة المركبة التي انتهى تاريخ سريانها في تصديق/ تنظيم السندات .

(٥) يجوز للأطراف أصحاب العلاقة، إثبات مساحة العقار المشار إليه في سندات إخراج القيد من خلال مخططات المساحة الصادرة عن مسح مرخص والمختومة بخاتمه، بشرط أن تكون مصدقة من دائرة المساحة.

ملاحظة: لا يجوز اعتماد السند الصادر عن الكاتب العدل في القدس لتنظيم / تصديق سند لدى الكاتب العدل في أراضي السلطة الفلسطينية، الا بعد التحقق من كافة المرفقات الأصلية التي تم الاستناد اليها في تنظيم السند الصادر عن الكاتب العدل في القدس.

هـ. **موضوع السند:** يجب التحقق من قانونية موضوع السند وعدم تصديق / تنظيم اي سند مخالف للنظام العام.

و. **صحة السند من حيث الشكل:** في حال وجود فراغات أو أخطاء مطبعية في السند بحيث إذا تم تعديلها أو تصحيحها باللون الأحمر سيؤدي إلى تشويه الشكل العام له، يُطلب من صاحب السند إعادة طباعته وتصحيح الأخطاء الواردة فيه.

ثانياً : تصديق السند:

أ. يقوم الكاتب العدل بقراءة نص السند المطلوب تصديقه / تنظيمه على سماع أطراف السند والشهود.

ب. في حال عدم موافقة احد الأطراف لجميع أو جزء من مضمون السند يُطلب من صاحب السند إعادة تنظيمه.

ج. في حال موافقة الأطراف على جميع مضمون السند يُطلب منهم التوقيع عليه.

د. يقوم الكاتب العدل باستدعاء الشهود والتحقق من هوياتهم وأهليتهم

القانونية (حسب المادة ١٧ من قانون الكاتب العدل) ، على ان يكون شاهدا ومعرفا في نفس الوقت.

هـ. يقوم الكاتب العدل بالتصديق على السند من خلال ختمه بأختام الدائرة المعتمدة، وتدوين محتوى الختم العريض من تاريخ ميلادي وهجري وأسماء الشهود ورقم السند.

ملاحظة: على الكاتب العدل التأكد من تسلسل رقم السند قبل تدوينه على السند.

و. يتم تسليم نسخة من السند إلى طالب التصديق والاحتفاظ بالنسخة الثانية ومرفقاته في دائرة الكاتب العدل.

ملاحظة: في حال كان السند المطلوب تصديقه وكالة دورية أو وكالة خاصة وتضمن عدد كبير من الأطراف أو المرفقات التي تحتاج إلى مزيد من الوقت للتدقيق، فيكون للكاتب العدل تأخير التصديق على السند لليوم التالي من تاريخ تقديمه لإتاحة الوقت اللازم لتدقيقه.

ثالثاً: حالات خاصة :

أ. الوكالات الدورية / الخاصة :

عطف وكالة دورية على وكالة دورية أخرى :

(١) يمنع عطف وكالة دورية على وكالة دورية في الأراضي التي تمت فيها أعمال التسوية.

(٢) يمنع عطف وكالة دورية على وكالة دورية في الأراضي التي تمت فيها أعمال التسوية التي يكون سجلاتها لدى سلطات الاحتلال (أراضي C).

(٣) يجوز عطف وكالة دورية على وكالة دورية في الأراضي التي لم تتم فيها أعمال التسوية.

(١) يمنع تصديق / تنظيم وكالة دورية مبنية على قرار محكمة غير منفذ يتعلق بالأراضي التي تمت فيها أعمال التسوية، حتى ولو اكتسب الحكم الدرجة القطعية. بما في ذلك قرارات المحاكم غير المنفذة المتعلقة بتصحيح الاسم في سندات إخراج القيد.

(٢) يجوز تصديق / تنظيم وكالة دورية مبنية على حكم محكمة اكتسب الدرجة القطعية في الأراضي التي لم تتم فيها أعمال التسوية، شريطة أن يكون مدون على سند إخراج القيد عبارة تفيد بأنه (تم نقل الملكية إلى الشخص طالب تصديق المعاملة بموجب قرار محكمة رقم / الصادر بتاريخ / /).

(٣) يجب ذكر رقم حجة حصر الإرث في الوكالات الدورية والوكالات الخاصة المتعلقة ببيع الأموال غير المنقولة.

(٤) تنتهي صلاحية الوكالة الدورية كسند، بمرور ١٥ سنة في العقارات غير المنقولة التي تمت فيها أعمال التسوية، في حين يحدد القانون انتهاء الوكالة الخاصة بوفاء الموكل أو الوكيل أو انتهاء الغاية من الوكالة أو بعزل الوكيل.... الخ.

ب. الكفالات العدلية :

- (١) يتوجب حضور الكفيل في الكفالة العدلية أمام الكاتب العدل، ويعود تقدير نوع وقيمة الكفالة إلى المحكمة.
- (٢) بخصوص الكفالات المتعلقة بموظفي الدوائر الحكومية والكفالات المتعلقة بالمنح الدراسية الخاصة بالطلاب، فلا يشترط ملاءة الكفيل.

ج. التصريح المشفوع بالقسم :

- (١) يجب أن يحتوي التصريح المشفوع بالقسم المضمون التالي: أن الموكل مازال على قيد الحياة، وأن الموكل لم يتم بعزل الوكيل.
- (٢) يجب أن يكون تاريخ صدور التصريح المشفوع بالقسم بنفس يوم تصديق / تنظيم السند.
- (٣) يجب الاحتفاظ بالنسخة الأصلية للتصريح المشفوع بالقسم في دائرة الكاتب العدل، كمرفق للسند الذي تم التصديق عليه.

د. الإخطارات العدلية :

- (١) يسري على الإخطارات العدلية جميع ما سبق ذكره فيما يتعلق بتصديق السندات، عدا أنها تختم بالختم الخاص بالإخطار العدلي.
- (٢) يتم تنظيم ورقة التبليغ الخاصة بالإخطار، بحيث يتم تسليم أوراق التبليغ والإخطارات المرفقة بها إلى دائرة التبليغات لعمل المقتضى القانوني، وذلك بموجب عملية استلام وتسليم موثقة.

- (٣) يجوز تسليم نسخة الإخطار العدلي للمخطر الأصيل بعد التحقق من هويته وتوقيع إمضاه على استلام الإخطار، حتى ولو تم تقديم الإخطار من قبل المحامي الوكيل.

هـ. سندات رهن المركبات :

في حال تنظيم سند رهن خاص بالمركبات يتوجب على الكاتب العدل التحقق من اتفاقية الشراء والبيان الجمركي للمركبة.

و. الإقرارات العدلية :

في حال تصديق الإقرارات العدلية يتوجب على الكاتب العدل التدوين على الإقرار عبارة "أصادق على صحة التوقيع دون تحمل أدنى مسؤولية عن محتواها".

ز. براءة الذمة :

في حال تنظيم / تصديق السندات التي تتطلب وجود براءة ذمه:

- (١) يجب أن تكون براءة الذمة صادرة من المنطقة الموجود فيها العقار.
- (٢) يجب أن تشمل براءة الذمة على رقم القطعة ورقم الحوض موضوع الوكالة.
- (٣) تكون براءة الذمة سارية المفعول لمدة عام من تاريخ إصدارها.

(٤) يجب الاحتفاظ لدى الكاتب العدل بصورة عن الأصل بعد مطابقتها مع الأصل.

(٥) براءة الذمة بالنسبة للحصص الارثية يجب أن تكون للوريث/ البائع وليس للمورث.

ح. السندات المصدقة في الخارج:

(١) يجب عدم اعتماد السندات المصدقة / المنظمة من قبل الكاتب العدل في الدول الأجنبية التي يوجد بها ممثلات وسفارات فلسطينيه، والزام أصحابها بتصديقها / تنظيمها من قبل السفارات والممثلات الفلسطينية في هذه البلدان.

(٢) يعمل بكافة الوكالات والمستندات المصدقة في السفارات الفلسطينية في الخارج شريطة تصديقها من قبل وزارة الشؤون الخارجية ووزارة العدل الفلسطينيتين.

ط. التصحيح والتعديل:

(١) في حال طلب إجراء تعديل أو تصحيح على سند مصدق / منظم سابقا فيجب تقديم استدعاء إلى رئيس المحكمة بذلك، والعمل بموجب القرار الصادر عن رئيس المحكمة.

(٢) يجوز إجراء الإلغاء الجزئي على السند ضمن الآلية المتبعة، وذلك شريطة موافقة كافة الأطراف على ذلك.

ي. ترجمة الوثائق:

(١) في حال عدم وجود مترجم معتمد من قبل وزارة العدل، يجوز اعتماد ترجمة الوثائق من مترجم خاص، بعد أن يؤدي اليمين حسب الأصول القانونية.

(٢) يؤدي المترجم الخاص بالصم والبكم اليمين أمام القاضي المختص.

ك. إنتقال الكاتب العدل:

(١) يتوجب على كاتب العدل عدم الانتقال إلى غير المحل المخصص له في المحكمة لعقد مجلس العدل، إلا بإذن خطي صادر عن رئيس المحكمة، حتى ولو كان الانتقال داخل حرم المحكمة.

(٢) يتم استيفاء رسم بقيمة ٥٠ شيكل مقابل انتقال الكاتب العدل إلى أي مكان داخل حدود المدينة ورسم بقيمة ١٠٠ شيكل مقابل الانتقال إلى أي مكان خارج حدود المدينة التي تقع ضمن صلاحية المحكمة التي يعمل فيها الكاتب العدل.

ل. شؤون إدارية:

(١) تكون أولوية تصديق / تنظيم السندات في دوائر العدل بناءً على أسبقية الدور المعمول به في الدوائر.

(٢) يتوجب على الكاتب العدل الالتزام بالتوجيهات الصادرة عن رئيس المحكمة بخصوص الإشكالات التي تحدث بينه وبين المواطنين بعد أن يتم إحالة هذه الإشكالات من قبل الكاتب العدل إلى رئيس المحكمة.

- (٣) يجوز إطلاع الجمهور على التعميمات الصادرة عن مجلس القضاء الأعلى، كما يجوز نشرها على لوحة الإعلانات إذا كانت موجهة إلى الجمهور.
- (٤) لا يجوز إعطاء صورة طبق الأصل عن السند العدلي للمحامي الموكل بموجب وكالة محامي خاصة.
- (٥) يكون موعد استقبال المراجعين الراغبين في تصديق الوكالات الدورية، يومياً من الساعة الثامنة صباحاً وحتى الواحدة ظهراً فقط.
- (٦) يتم إدخال السندات المصدقة / المنظمة لدى الكاتب العدل على برنامج الميزان الخاص بالدائرة، وإجراء المسح الضوئي لهذه السندات بشكل يومي.
- (٧) يتم إصاق السندات التي يتم تصديقها على السجلات الخاصة بها، فور إدخالها على برنامج الميزان وإجراء المسح الضوئي لها.

الملاحق

تعميم ٢



تعميم ١



تم إعداد هذا الدليل

تحت رعاية

معالي القاضي عيسى أبو شرار
رئيس المحكمة العليا / رئيس مجلس القضاء الأعلى

وأشرف

سعادة القاضي عزت الراميني
رئيس إدارة المحاكم

وتنفيذ فريق عمل إدارة المحاكم بالتعاون مع مشروع نظام

محمد علاونه

الأمانة العامة لمجلس القضاء الأعلى/منسقا

محمد دار خليل

رئيس قلم محكمة بداية رام الله/عضوا

احمد شحادة

دائرة تكنولوجيا المعلومات/عضوا

عبد الرحمن حسين

رئيس قلم المحكمة العليا/عضوا