

ورقة بحثية بعنوان

التحديات التي يواجهها سكان قطاع غزة في إثبات ملكية وتسجيل الأراضي

إعداد/ منى عبد العزيز

مقدمة:

الأرض هي أساس وجود الانسان وهي المورد الأساسي لإستمرار الحياة، وهي أساس النزاعات بين الدول، وهي السبب الرئيسي للصراع العربي الإسرائيلي، وبما أن الأرض هي الضمان لعوامل الإنتاج والتنمية المستدامة، لذلك توليها الدول على رأس سلم أولويات أهتمامتها من حيث التخطيط الاستراتيجي للاستغلال الأمثل للأرض وكيفية ادارتها بما يضمن حياة كريمة للأجيال القادمة.

تبرز أهمية الأرض في وطننا الحبيب فلسطين بشكل خاص، فالقضية الفلسطينية هي قضية أرض، دفع آلاف الشهداء أرواحهم ثمنا لاستعادة الأرض التي نهبت على مدار سنوات عديدة ولا زالت، فقد مرت فلسطين بالعديد من الحقب التاريخية منذ الحكم العثماني مروراً بالاحتلال البريطاني الذي أصدر صك الانتداب على دولة فلسطين بعد تواجده على الأرض بأربع سنوات، ومن ثم الاحتلال الاسرائيلي في عام 1948، وخضوع الضفة الغربية للحكم الأردني وقطاع غزة للإدارة المصرية ، وفي عام 1967م الاحتلال الاسرائيلي للضفة الغربية وقطاع غزة حتى قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية 1994م بموجب اتفاقية أوسلو بين منظمة التحرير الفلسطينية ودولة الإحتلال، وفي عام 2007 شهدت الأراضي الفلسطينية الانقسام الفلسطيني الفلسطيني وما نشأ عنه من تضارب في القرارات المتعلقة بالأراضي والتي بدورها أثارت العديد من الإشكاليات، مما زاد الأمر تعقيداً.

ومن خلال عملي لمدة سنوات بكل ما يتعلق بالحق بالملكية والسكن والأراضي، وإطلاعي المباشر على أهم التحديات والمشاكل التي تتعلق بتسجيل الأراضي والملكيات العقارية في الأراضي الفلسطينية بالعموم وفي قطاع غزة على وجه الخصوص، وكذلك متابعة آليات العمل في سلطة الأراضي بغزة، والقرارات التي تتعلق بالأراضي ومدى موائمتها مع القوانين والتشريعات، لذلك قمت بإعداد ورقتي هذه والتي تبرز أهم العقبات والتحديات التي يواجهها سكان قطاع غزة في إثبات الملكيات العقارية وتسجيل الأراضي.

الأسباب الرئيسية للتحديات التي يواجهها سكان قطاع غزة في تسجيل الأراضي:

نستعرض هنا أبرز التحديات التي تواجه المواطنين الفلسطينيين في قطاع غزة بجميع قضايا الأراضي، سواء في عمليات تسجيل ونقل الأراضي، أو تثبيت الملكيات العقارية، وأيضاً تعدد وتضارب القوانين والقرارات المتعلقة بالأراضي، وما نتج عن ذلك من إشكاليات وتعقيدات ومنازعات شائكة وعالقة بالمحاكم لسنوات عديدة.

- 1- تعدد القوانين المتعلقة بالأراضي عبر الحقب التاريخية المتعاقبة على فلسطين.
- 2- إختلاف أنواع الأراضي والأحكام المتعلقة بكل نوع.
- 3- وجود الاحتلال في الأراضي الفلسطينية مما أحال دون خلق قوانين جديدة تنظم عملية تسجيل الأراضي والملكيات.
- 4- الإنقسام الفلسطيني الفلسطيني والذي نتج عنه تعطيل لعمل المجلس التشريعي وبالتالي أحال دون إصدار قوانين جديدة تنظم عملية تسجيل الأراضي.
- 5- مجموعة القرارات المختلفة التي تصدرها السلطة الحاكمة في قطاع غزة زادت من تعقيدات القضايا المتعلقة بتسجيل الأراضي.
- 6- إنقطاع تسلسل الملكية لكثير من الأراضي الملك مع إختلاف أرقام القطع والقسائم في عقود البيع عن سجلات الطابو.
- 7- تجاهل معاملات نقل الإرث من قبل الورثة الذكور بقصد حرمان النساء من حقوقهن الإرثية.
- 8- عدم وجود تسهيلات للقروض العقارية حيث أن البنوك في غزة تابعة لسلطة النقد الفلسطينية.
- 9- تعديات المواطنين على أراضي الدولة منذ عام 1967 لحتى الآن.
- 10- عدم تحديث سجلات الطابو للأراضي التي أنتزعت للمنفعة العامة مثل استقطاع مساحات من الأراضي لفتح أو توسيع الشوارع.

وستتناول بشيء من التفصيل كل ما يتعلق بتلك التحديات التي ذكرت آنفاً، ومدى تأثيرها على تقنين وتنظيم المسائل المتعلقة بالأراضي، من حيث عمليات تسجيل ونقل الأراضي وتثبيت الملكيات، والاجراءات المتبعة في تخصيص وبيع الأراضي والعقارات، والقوانين والقرارات المختلفة التي لها الأثر الأكبر في زيادة تلك التحديات.

أولاً: تعدد القوانين المتعلقة بالأراضي عبر الحقب التاريخية المتعاقبة على فلسطين:

1- الحقبة العثمانية 1517 – 1917م

منذ العام 1856م صدرت العديد من القوانين العثمانية التي كانت تهدف بالأساس إلى زيادة حصيلة الضرائب على الأراضي والمزارعين، وفي العام (1858م) أصدرت الدولة العثمانية قانون الأراضي العثماني، وفيه تم تقسيم الأرض إلى خمسة أقسام وهي: أراضي ملك، وموقوفة، وأميرية، وموات، ومتروكة¹.

وهناك العديد من القوانين التي صدرت في زمن الدولة العثمانية والتي لا تزال مطبقة في قطاع غزة حتى الآن مثل:

- قانون الأراضي العثماني لعام 1858.
- مجلة الأحكام العدلية لسنة 1876 .
- قانون تقسيم الأموال غير المنقولة لسنة 1911.
- قانون إنتقال الأراضي الأميرية لسنة 1913.

2- الإنتداب البريطاني (1917م-1948م)

على إثر هزيمة الدولة العثمانية في الحرب العالمية الأولى دخل الإنجليز فلسطين في عام 1917م ليسيظروا على الجزء الجنوبي منها وفي عام 1918م أحكمت بريطانيا قبضتها على البلاد بشكل كلي وتمثل ذلك في أشكالاً عدة، بدءاً من الإحتلال العسكري ومن ثم الإدارة المدنية، ومع صدور صك الإنتداب على فلسطين في عام 1922م وُضعت فلسطين رسمياً تحت الإنتداب البريطاني. ومع أن نظام الإنتداب يفترض قيام دولة الإنتداب برعاية مصالح الدولة المنتدبة دون التدخل في الشؤون الداخلية والقانونية إلا أن الإنتداب البريطاني عمل بشكل واضح على إيجاد أرضية قانونية تسهّل قيام الوطن اليهودي على الأرض الفلسطينية من خلال هدم الإرث القانوني العثماني بشكل شبه كامل، وتم تعديل العديد من مواد قانون الأراضي العثماني لسنة 1858م لإتاحة الفرصة أمام اليهود لإستملاك الأرض بالطرق القانونية².

وفي العام 1922 قُسمت فلسطين إلى ثلاث مناطق وهي اللواء الشمالي، اللواء الجنوبي، ومقاطعة القدس. وقامت الإدارة العسكرية منذ قيامها في فلسطين باتخاذ عدة قرارات بخصوص ملكية الأراضي؛ فأصدر الجنرال موني في 8 أيار 1918، قراراً بوقف جميع معاملات ملكية الأراضي الأميرية الخاصة، وأغلقت دوائر تسجيل الأراضي (الطابو)؛

¹ - عجرة، سائدة: أطروحة ماجستير، آلية انتقال الملكية في الأراضي الغير المسجلة في فلسطين "دراسة مقارنة"، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2011م.

لأن السلطات التركية أخذت معها خلال انسحابها إلى دمشق جميع دفاتر الطابو، ثم تمكنت الحكومة البريطانية من إعادة جزء منها 1919م، بمساعدة الفرنسيين في سوريا، وخاصة المتعلقة بمناطق نابلس وغزة، بينما فقدت سجلات القدس، أما سجلات الأراضي لحيفا وعكا والخليل وجنين والناصره وصفد وطبرية وطولكرم؛ فقد وجدت سليمة لكنها غير كاملة.

وفي فترة ولاية المندوب البريطاني هيرت صموئيل صدرت قوانين جديدة، وعمل على تغيير القوانين العثمانية لتسهيل انتقال الأراضي لليهود، وقد حذا المندوبون الساميون الذين تلوه حذوه في هذا الشأن³. وقد تلى هذه القوانين إصدار العديد من الأوامر والأنظمة التي هدفت تثبيت الوجود الصهيوني في فلسطين، ومن هذه القوانين والأوامر:

- 1- قانون تصحيح سجلات الطابو 1920م
- 2- قانون إنتقال الأراضي رقم 81 لسنة 1920م
- 3- قانون محاكم الأراضي لسنة 1921م
- 4- قانون الأراضي الموات لسنة 1921م
- 5- قانون التحكيم لسنة 1926م ولسنة 1937م
- 6- قانون تسوية حقوق الملكية 1928م
- 7- قانون إنتقال الأراضي "نظام رسوم إنتقال الأراضي" لسنة 1929م
- 8- قانون منازعات وضع اليد على الأراضي لسنة 1932م
- 9- قانون الأراضي المعدل لقانون الأراضي العثماني لسنة 1933م
- 10- قانون تقسيم الأموال المشتركة غير المنقولة لسنة 1933م
- 11- قانون الأراضي العمومية لسنة 1942م
- 12- قانون الأراضي والاستملاك للغايات العامة لسنة 1943م
- 13- قانون تقييد إيجارات دور السكن رقم 44 لسنة 1940م
- 14- قانون تقييد إيجارات العقارات التجارية رقم 6 لسنة 1941م
- 15- قانون مثمني الأراضي لسنة 1947م

3- الإدارة المصرية لقطاع غزة (1948-1967)

حافظت مصر على الهوية الفلسطينية، ولم تصدر قوانين جديدة، لكن كان هناك بعض القرارات والقوانين المتعلقة بالأراضي هدفها المصلحة العامة، في عام 1954 أصدر الحاكم العام المصري إعلاناً بتسجيل الأراضي غير المسجلة مسبقاً في دائرة ضريبة الدخل والأملاك، يتم بموجبه تسجيل الأراضي بأسماء الحائزين الفعليين في مقابل دفع ضريبة على الأرض تقدر بمقدار العشر، وفي العام 1957 صدر الأمر رقم "575" بشأن مباشرة إدارة تسجيل الأراضي أعمالها، وقد أعتبر نص المادة 14 من هذا الأمر أن السجلات الجديدة التي تنشأها إدارة التسجيل الجديدة دون سواها الأصل في إثبات الحقوق، كما نصت المادة 15 من نفس الأمر على أن من يمتلك أرضاً أو حقوقاً مسجلة بالسجلات الفاقدة، فإن عليه التقدم إلى دائرة تسجيل الأراضي بالمستندات الرسمية التي تثبت حقوقه خلال فترة شهر من صدور الأمر الإداري⁴.

وقد كان للإدارة المصرية الدور الأساسي في إنشاء مخيمات اللاجئين والمرافق اللازمة لها، وذلك من خلال تخصيص الإدارة لعدد من الأراضي الحكومية التي تمتلكها الدولة وبعض الأراضي الخاصة التي نزعت من ملكية أصحابها المواطنين للمنفعة العامة، مقابل تعويض عادل، وذلك بموجب القرار الصادر عن الحاكم الإداري العام المصري رقم 1960/24⁵.

كما صدر عن الإدارة المصرية في هذه الفترة عدد آخر من التشريعات المهمة مثل القانون رقم (5) لسنة 1960 بشأن عدم تملك الأموال الخاصة للمملوكة للحكومة أو الأشخاص الاعتبارية العامة وأموال الأوقاف بالتملك أو كسب أي حق عيني عليها، وفي حال التعدي يكون لجهة الإختصاص إزالته إدارياً⁶.

وأيضاً صدر القانون رقم (1) لسنة 1965م، بشأن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية على الأراضي الأميرية⁷، وقانون رقم 13 لسنة 1962 بشأن الوصية الواجبة.

4 - أمر بشأن مباشرة إدارة تسجيل الأراضي أعمالها رقم (575) لسنة 1957 المنشور في العدد 87 من الوقائع الفلسطينية زمن الإدارة المصرية.

5- قرار 1960/24 الصادر عن الحاكم الإداري العام لقطاع غزة يوسف عبدالله العجرودي بتاريخ 1 أغسطس 1964، والمنشور في الوقائع الفلسطينية العدد رقم(247) بتاريخ 15 أغسطس 1964م.

6 - الوقائع الفلسطينية - الجريدة الرسمية لقطاع غزة، العدد 936، ص 61 بتاريخ 20 يونيو 1960م، منظومة القضاء والتشريع في فلسطين، "المقتفي" معهد الحقوق، جامعة بيرزيت، <http://muqtafi.birzeit.edu/>

7- نص قانون الأراضي العثماني في المسائل الإرثية التي تتعلق بالأراضي الأميرية، للذكر مثل حظ الأنثى، بعد صدور قانون رقم 1 عام 1965 بشأن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية بعد وفاة المالك إذا كانت الوفاة بعد تاريخ 1965/1/9 وهو تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية ونفاذه.

4- الإحتلال الإسرائيلي (1967م-1994م)

قامت سلطات الإحتلال بإصدار الأوامر العسكرية على مدى سبع وعشرون عاماً إعتباراً من 1967/6/5 وحتى عام 1994، لم يكن الإحتلال بحاجة لاصدار قوانين حيث كان باستطاعته تنفيذ جميع المخططات من خلال مجموعة الأوامر العسكرية المتعلقة بالأراضي من مصادرة وتخصيص وبيع وتسجيل، فقد شرعت سلطات الإحتلال الإسرائيلي بإنشاء العديد من المستوطنات على مساحات واسعة من الأراضي الفلسطينية سواء بالضفة الغربية أو قطاع غزة، فأصدرت سلطات الإحتلال الإسرائيلية العديد من الأوامر العسكرية لمصادرة مساحات واسعة من الأراضي وتحويلها إلى مستوطنات وشوارع إستيطانية شغرت نسبة 6% إلى 12% من المساحة الإجمالية لقطاع غزة، والتي لم تتسحب منها حتى العام 2005.

وبعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية، حدد الجيش الإسرائيلي مناطق عازلة الوصول على إمتداد الحدود البرية والبحرية مع قطاع غزة، أولاً بموجب الإتفاقيات بين الجانبين الفلسطيني والإسرائيلي، ولاحقاً من خلال فرض مناطق عازلة - والتي تعرف حالياً بالمناطق مقيدة الوصول، تزيد وتقل تلك المساحات كأمر واقع بحسب تطور الوضع السياسي.

5- السلطة الوطنية الفلسطينية

وقع الطرفين الفلسطيني والإسرائيلي في العام 1993 إتفاقية أوسلو، فتم إنشاء السلطة الوطنية الفلسطينية والتي بدأت بممارسة سيطرتها الفعلية على أجزاء من الأراضي الفلسطينية في الضفة الغربية وقطاع غزة عام 1994، وتشكلت بذلك الأجهزة الإدارية والتنفيذية المختلفة.

أصدر الرئيس الفلسطيني الراحل ياسر عرفات، أول رئيس للسلطة الفلسطينية في تاريخ 20 مايو 1994 القرار رقم (1) والذي ينص على إستمرار العمل بالقوانين والأنظمة التي كانت سارية المفعول قبل تاريخ 5 يونيو 1967 إلى أن يتم توحيد القوانين بين الضفة الغربية وقطاع غزة، وفي ديسمبر/كانون الثاني 1996 أجريت أول إنتخابات تشريعية في الأراضي الفلسطينية، وتم إنتخاب أعضاء المجلس التشريعي الأول، ومن ثم إصدار العديد من القوانين المحدثة والتي وحدت غزة والضفة الغربية، وتم إعداد مشروع قانون الأراضي الفلسطيني و الصادر ب 2004. إلا أن هذا المشروع لا يزال قيد الدراسة في المجلس التشريعي ولم يتم إقراره بعد.

كما أصدر الرئيس الراحل ياسر عرفات المرسوم الرئاسي رقم (10) لسنة 2020 بإنشاء سلطة الأراضي، حيث تُلحق بها دوائر تسجيل الأراضي التابعة لوزارة العدل، ودوائر المساحة التابعة لوزارة الإسكان⁸. بذلك تكون قد تشكلت مجموعة من القوانين والقرارات والتي كانت حجر الأساس لتنظيم العمل القانوني في كل ما يتعلق بالأراضي والعقارات ومعاملات التسجيل وإثبات الملكيات، إلا أن الانقسام الفلسطيني أحال دون إستكمال الجهود لتوحيد القوانين والتشريعات التي تتعلق بجميع مسائل الأراضي.

6- الانقسام الفلسطيني بين غزة والضفة الغربية 2007 – 2020م

من أهم الأسباب التي أدت إلى المزيد من التعقيدات والتحديات المتعلقة بالأراضي وكيفية تسجيلها "الانقسام الفلسطيني الداخلي" وما نجم عنه من تعطيل لعمل المجلس التشريعي، إضافة إلى تعطيل المحاكم وتوقف عمل سلطة الأراضي، ومن ثم تعيين قضاة المحاكم النظامية بشكل مخالف للأنظمة القوانين المعمول بها. وكذلك تم تعيين العاملين في سلطة الأراضي من غير القانونيين والمتخصصين بطبيعة عمل سلطة الأراضي وقوانين الأراضي وإجراءات التسجيل، إضافة لإصدار مجموعة من القرارات والقوانين بطريقة لا تتوافق مع التشريعات الفلسطينية والقانون الأساسي الفلسطيني والذي يعتبر بمثابة الدستور. فقد بدأ بعض أعضاء المجلس التشريعي في غزة يعقدون جلسات بعدد محدود جداً، ويصدرون بعض القوانين والقرارات التي تتعلق بالأراضي وحقوق الملكية، بهدف تنظيم المعاملات الخاصة بطرق إكتساب الملكية وتنظيم الملكية الشائعة وملكية الأسرة وملكية الشقق والطبقات السكنية، وعقود الإيجار والمغارسة والمزارعة ومعاملات التسجيل وكل ما يتعلق في إجراءات كسب وإثبات الملكية. وأيضاً قانون إيجار العقارات رقم (5) لسنة 2013 .

8 - المرسوم الرئاسي رقم 10 لسنة 2002 بإنشاء سلطة الأراضي وفي المادة 1/1 منه نصت على " تنشأ بموجب هذا المرسوم، سلطة تسمى "سلطة الأراضي" تكون لها الشخصية الاعتبارية المستقلة والأهلية القانونية الكاملة لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق الأغراض التي قامت من أجلها وفقاً لأحكام القانون. انظر منظومة القضاء والتشريع في فلسطين - المقتفي، اعداد معهد الحقوق في جامعة بيرزيت، <http://muqtafi.birzeit.edu/pg/getleg.asp>

ثانياً: إختلاف أنواع الأراضي والأحكام المتعلقة بكل نوع:

رغم أن مساحة قطاع غزة لا تتجاوز 360 كم² إلا أن هناك العديد من أنواع الأراضي ولكل نوع أحكام وإجراءات مختلفة للتسجيل:

➤ أراضي ملك خاصة مسجلة في الطابو:

هي الأراضي المملوكة ملكية خاصة والتي يتصرف بها صاحبها كيف شاء، ويجوز له بيعها أو رهنها أو هبتها والتصرف بها بما يشاء وكيفما يشاء وفقاً للقانون، كما أنه يورثها لورثته الشرعيين، فلا تعود إلى بيت المال بعد وفاته، إلا إذا لم يوجد أحد من ورثته⁹.

➤ الأراضي الأميرية (أراضي الدولة، الأراضي الحكومية):

هي الأراضي التي تكون ملكية رقبته لبيت المال ويجرى إحالتها وتفويضها للمواطنين من قبل ولي الأمر وبناء على طلبه لمدة غير محددة لقاء معجلة تسمى الطابو، يدفعها طالب التسجيل لخزينة بيت المال ويعطى سند رسمي بذلك وفقاً لنص المادة الثالثة من قانون الأراضي العثماني.

ووفقاً للقرار رقم (55) لسنة 2010 والصادر عن رئيس سلطة الأراضي الفلسطينية في غزة بتاريخ 7 نوفمبر 2010، بشأن تخصيص قطع أراضي حكومية بغرض السكن، فقد أجازت الحكومة ببيع قطع أراضي حكومية لمن لا مأوى له بواقع قطعة أرض واحدة وفقاً للمعايير التي تضعها سلطة الأراضي في غزة بحيث لا تتجاوز مساحة القطعة 150-250 متر وحسب عدد أفراد الأسرة. بحيث يتم تخفيض قيمة الأرض نسبة 40% بعد دفع مبلغ 20% كدفعة مقدمة من الثمن الإجمالي للأرض، وتقسط النسبة المتبقية على مدة أقصاها 10 سنوات، تبدأ من تاريخ الدفعة الأولى المقدمة، وإبرام عقد تسوية بين سلطة الأراضي والمواطن المتعاقد، وبعد الانتهاء من تسديد جميع الأقساط، تنقل ملكية الأرض إلى المواطن ويعطى بذلك شهادة تسجيل بملكيته للأرض (كوشان الطابو¹⁰).

⁹ - أحمد جرار، ورقة بعنوان "الإطار القانوني لملكية الأراضي والتصرف فيها في فلسطين"، 15 يناير 2010. انظر أيضاً دراسة بعنوان "نظام ملكية الأراضي في العهد العثماني" المنشورة على الموقع الرسمي لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني وفا:

<http://www.wafainfo.ps/atemplate.aspx?id=5161>

¹⁰ - شهادة تسجيل الأرض باسم مالكيها في السجل العقاري، وهذا السند يحتوي على جميع المعلومات الموجودة في السجل العقاري والمتعلقة بالعقار وإذا كان هناك رهونات أو حجوزات على العقار.

➤ **أراضي ملك غير مسجلة (أراضي مسجلة في دائرة ضريبة الأملاك فقط):**

هذا النوع من الأراضي له تسميات مختلفة، فيطلق عليها اسم أراضي المالحة، لأنها مسجلة بدائرة ضريبة الأملاك وهي إحدى دوائر وزارة المالية، كما وبطلق عليها اسم الويركو¹¹، وهي أيضاً الأراضي التي لم يتم تسويتها، تلك الأراضي لها إجراءات مختلفة في التسجيل لدى السجل العقاري أو الطابو، وتسمى المعاملة بالتسجيل المجدد "أي التسجيل الجديد"، وهو تثبيت للملكية وإضفاء الصفة القانونية للأرض.

وفي عام 1957، قام الحاكم الإداري العام لقطاع غزة بإصدار الأمر رقم 575 بشأن مباشرة إدارة تسجيل الأراضي أعمالها، وقد إعتبر نص المادة 14 من هذا الأمر اعتبار السجلات الجديدة التي تنشأ إدارة التسجيل الجديدة دون سواها الأصل في إثبات الحقوق، كما نصت المادة 15 من نفس الأمر على أن من يمتلك أرضاً أو حقوقاً مسجلة بالسجلات الفاقدة، فإن عليه التقدم إلى دائرة تسجيل الأراضي بالمستندات الرسمية التي تثبت حقوقه خلال فترة شهر من صدور الأمر الإداري¹².

➤ **أراضي مندوب (هبة من المندوب البريطاني ولا زالت مسجلة باسم سلطة الأراضي):**

وهي أراضي يسكنها المواطنون بوضع اليد منذ سنوات طويلة، ويدعون بأنها موهوبة لهم من قبل المندوب السامي البريطاني في ذلك الوقت، تلك الأراضي لا تزال مسجلة باسم سلطة الأراضي، والآن بدأت تصدر سلطة الأراضي بغزة بعض القرارات التي تتعلق بتسوية أوضاع الناس على تلك الأراضي، وذلك بمنح واطع اليد الاساسي على تلك الأراضي نسبة معينة من الأرض لا تتجاوز 45% من المساحة الاجمالية وتسترد السلطة باقي المساحة.

➤ **أراضي أقساط:**

الأراضي الأقساط هي التي تم شراءها من الحاكم العام الاداري المصري أبان الإدارة المصرية، بموجب عقود بيع، وتم دفع ثمن الأرض بطريق الأقساط، ويملك المواطنين الذين تعاقدوا على تلك الأراضي إيصالات دفع، تقيد بدفع نسبة من ثمن الأرض محل التعاقد، لكنها لا تزال مسجلة باسم سلطة الأراضي، وفي حال رغب المواطن تسجيلها باسمه، فانها تقدر بثمن اليوم وتخضع نسبة ما دفعه ليكمل ثمنها ومن ثم تسجل الأرض باسم طالب التسجيل.

11 - "ويركو" كلمة تركي وتعني الضريبة، حيث كان المزارعين يدفعون ضريبة العشر على تلك الأراضي حسب المساحات، وكان ذلك سبباً لعدم تسجيل المساحات الحقيقية في دائرة ضريبة الأملاك للتهرب من دفع الضرائب.

12 - أمر بشأن مباشرة إدارة تسجيل الأراضي أعمالها رقم (575) لسنة 1957 المنشور في العدد 87 من الوقائع الفلسطينية زمن الإدارة المصرية.

➤ **أراضي رفح الحكومية:**

وأراضي رفح الحكومية، تم بيع منطقة محددة بأرقام القطع والقسائم وقت الإدارة المصرية، إلا أن معظم العقود فقدت ومنها تم تزييفها ولا يوجد لدى سلطة الأراضي سجلات مكتملة لها، هذا خلق إشكالية كبيرة في حال رغب المواطنين بتسجيل هذا النوع من الأراضي.

➤ **أراضي محلولة:**

أما أراضي المحلول فهي أراضي كانت تمنح للمواطنين مقابل دفع معجلة الطابو "وهي رسوم سنوية" يدفعها المنتفع بالأرض، وكانت تنص القوانين العثمانية أنه "كل من إمتنع عن دفع معجلة الطابو لمدة ثلاث سنوات متتالية تحل عنه الأرض" من هنا سميت بأراضي المحلول، أي ترجع ملكيتها كاملة للدولة.

➤ **الأراضي الموقوفة**

يعرف قانون العدل والإنصاف في المادة الأولى منه الوقف على أنه "حبس العين من تملكها لأحد من الناس والتصدق بمنفعتها على الفقراء ووجوه البر" ويشترط لصحة الوقف أن يكون مالاً متقيماً تعامل الناس على وقفه، وأن يكون الواقف مالكاً له لأن الوقف من قبيل التبرع الذي يلزمه أهلية التبرع المعتد بها قانوناً ومن ثم فلا يصح أن يوقف شخصاً عقار ليس مملوكاً له أو على الأراضي الأميرية التي لم تسجل في الطابو تسجيلاً صحيحاً بإسم الواقف، وتنقسم أراضي الوقف إلى قسمين:

- إما أن تكون موقوفة وفقاً صحيحاً: إذا كان الواقف مالكاً للأرض الموقوفة أي أن الأرض من نوع الملك وفي هذه الحالة تكون رقبة الأرض وجميع حقوق التصرف عائدة للجهة الموقوف لصالحها الأرض.
- أو موقوفة وفقاً غير صحيح: وهو الوقف الذي يقع على أرض أميرية أوقفها السلاطين لجهة من الجهات أو أوقفها غيرهم بإذن سلطاني، والأراضي التي يقع عليها مثل هذا النوع من الوقف لا يجوز بيعها بل يتم تناقلها بالفراغ، وتكون رقبتها ملكاً للسلطان، وهذا النوع من الأراضي الموقوفة تجري عليها كافة أحكام الأراضي الأميرية إلا أن أعشارها ورسومها وكل ما يستحق دفعه عنها لجانب الدولة يعود إلى الجهة التي أوقفت عليها¹³.

➤ أراضي المخيمات:

وهي الأراضي التي يقطنها اللاجئون الفلسطينيون في قطاع غزة بعد تهجيرهم من مدنهم وقراهم الأصلية عام 1948م، وتم تخصيص تلك الأراضي لايواء اللاجئين بموجب القرار الصادر عن الحاكم الاداري العام المصري رقم 1960/24.

وبموجب قرار التخصيص المذكور، قامت وكالة غوث وتشغيل اللاجئين الأونروا بدورها بتسليم اللاجئين الحق في الانتفاع فقط بقطع الأراضي التي أقيمت عليها منازلهم، ومن ثم فإن سكان المخيمات من اللاجئين لا يمتلكون الإ الحق في الانتفاع بأراض المخيمات لغايات السكن، ولا يترتب لهم أية حقوق متعلقة برفقة الأرض. ووفقاً لأحكام القانون الفلسطيني يعتبر حق الانتفاع حقاً شخصياً لا يورث ولا ينتقل للغير وينتهي هذا الحق بانتهاء الأجل المعين له، فإذا لم يعين له أجل عُدم مقررأ لمدى حياة المنتفع، وينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين. إلا أنه استثناءً على القاعدة ونظراً لخصوصية وضع اللاجئين لم تحدد الأونروا أجلاً زمنياً معيناً لإنقاع اللاجئين بالمساكن المخصصة لهم، بل قررت إستمرار إنتفاع اللاجئين بالأراضي حتى عودتهم لديارهم التي هجروا منها، كما سمحت الأونروا لورثة المنتفع من الاستمرار في الانتفاع من أراضي المخيمات عند وفاة مورثهم. ويثبت لصاحب حق الانتفاع وفقاً لأحكام القانون سلطتي الاستعمال والاستغلال التي تمنحه الاستفادة من العين المنتفع بها واستعمالها على الوجه الذي يحدده الاتفاق القائم فيما بين المنتفع "اللاجئ" والأونروا كجهة لها الحق في الإدارة والإشراف على شؤون اللاجئين داخل المخيمات.

ثالثاً: وجود الاحتلال في الأراضي الفلسطينية مما أحال دون خلق قوانين جديدة تنظم عملية تسجيل الأراضي والملكيات:

- كان ولا زال للاحتلال الاسرائيلي الدور الرئيسي في التحديات المتعلقة بالأراضي ويرجع ذلك لعدة أسباب من أهمها:
- 1- الأوامر العسكرية التي أصدرها الإحتلال بنزع الملكيات وتشكيل العديد من المستوطنات داخل قطاع غزة، وبعد الإنسحاب أحادي الجانب عام 2005، أصبحت الملكيات وحدودها مبهماً، وهناك العديد من القضايا المرفوعة حتى الآن أمام المحاكم للمطالبة باعادة تسجيل تلك الأراضي لأصحابها.
 - 2- مصادرة الأراضي وخاصة في المناطق الحدودية مما أدى الى حرمان المالكين من الوصول لأراضيهم أو التصرف بها.

3- العدوان والحروب المتكررة على قطاع غزة، وتدمير أحياء سكنية بأكملها وتجريف الأراضي الزراعية مما أدى الى صعوبة في تسجيل الملكيات حسب المساحات الحقيقية للأراضي.

رابعاً: الانقسام الفلسطيني والذي نتج عنه تعطيل لعمل المجلس التشريعي وبالتالي أحال دون إصدار قوانين جديدة تنظم عملية تسجيل الأراضي:

أثر الانقسام في النظام القانوني الفلسطيني، حيث أقدم كل طرف من أطراف الانقسام على إصدار تشريعات وسن قوانين جديدة وإستحداث آليات تتجاوز الإجراءات القانونية المعتمدة في مشهد مخالف تماماً لمبادئ الديمقراطية والقانون.

-كما ترتب على ذلك تعطيل عمل المجلس التشريعي وغياب دوره الرقابي على أداء السلطة التنفيذية وعلى آليات تنفيذ القوانين، مما أدى إلى تفرد سلطة الأمر الواقع بالحكم والهيمنة على السلطتين التشريعية والقضائية والتعدي على اختصاصاتهم، ويظهر ذلك جلياً في القرارات المتعلقة بالأراضي، وأخص بالذكر قرارات تخصيص أراضي الدولة كبديل مستحقات للموظفين التابعين للسلطة الحاكمة في قطاع غزة.

ولقد أعتبر قرار توزيع أراضي الدولة على الموظفين كبديل مستحقات إنزلاقاً في عمل غير قانوني وغير دستوري، وصادر عن جهة غير مخولة بالتصرف بالأموال العامة.

وذلك ما نص القانون رقم 5 لسنة 1960 ساري المفعول والذي لا يجيز تملك أموال الدولة بالتقادم أو التعدي عليها أو كسب أي حق عيني عليها وفي حال التعدي يكون للجهة صاحبة الإختصاص إزالته إدارياً.

خامساً: مجموعة القرارات المختلفة التي تصدرها السلطة الحاكمة في غزة زادت من تعقيدات القضايا المتعلقة بتسجيل الأراضي:

في عام 14 يونية 2007م، بدأ الانقسام بين أكبر تنظيمين فلسطينيين فتح وحماس، وتعطلت جميع الوزارات والمحاكم والدوائر الحكومية في قطاع غزة، وبعد مرور أيام عديدة، تم تعيين قضاة سواء في المحاكم النظامية أو الشرعية، ووكلاء نيابة، وموظفين في جميع الدوائر ومراكز الشرطة والوزارات، جميعهم يتبعون لتنظيم حماس.

وتم تشكيل اللجنة العليا للأراضي الحكومية، وكان المدخل لإنشاء تلك اللجنة، بتعديل قانون الأراضي العمومية رقم (6) لسنة 1942م، فكان القانون يمنح صلاحيات المندوب السامي البريطاني إجراء عمليات التسوية والتخصيص، فقام المجلس التشريعي بغزة، بتعديل القانون لمنح الصلاحيات للجنة العليا للأراضي بأن تقوم بما كان يقوم به المندوب السامي البريطاني، بالتالي أقر المجلس التشريعي القانون رقم (2) لسنة 2015م بتشكيل لجنة عليا

Information, Counselling & Legal Assistance- (ICLA) in the Gaza Strip – Palestine

للأراضي برئاسة سلطة الأراضي وعضوية عدة جهات حكومية، تقوم بدراسة ملفات تخصيصات الأراضي والانتفاع والتممين.. الخ.

وقد أصدرت اللجنة العليا للأراضي الحكومية التابعة للسلطة الحاكمة في غزة 139 قرار تخصيص للأراضي، 72% منها لجمعيات وهيئات وأشخاص تابعين لها.

هناك أيضاً العديد من قرارات الغاء تخصيص أراضي تمت قبل سيطرة حماس على قطاع غزة، لمصلحة بعض الوزارات والمؤسسات التابعة للسلطة الوطنية وتخصيصها لجهات أخرى.

جميع هذه القرارات جاءت مخالفة للقانون، فالتخصيص له أصول وأسس قانونية نص عليها المشرع في القانون الأساسي الفلسطيني، فلا يجوز التصرف بأراضي الدولة إلا بقرار من رئيس السلطة بناءً على تنسيب من رئيس سلطة الأراضي ووزير الأشغال العامة والإسكان وأيضاً وزير الحكم المحلي مجتمعين¹⁴، ويُصدر بها مرسوماً ينشر في الجريدة الرسمية. وقد عبرت مؤسسات المجتمع المدني عن رفضها لتلك القرارات لعدم دستورتيتها ولتعزيزها الانقسام لكن دون جدوى أو تصحيح للمسار المتبع¹⁵.

من بين أكثر القرارات تعقيداً، القرار رقم (48) لسنة 2015 بشأن تخصيص أراضي حكومية كبديل مستحقات للموظفين التابعين لحماس، والتي لم تستطع الأخيرة دفع مرتبات موظفيها لمرورها بضائقة مالية حسب ما صرحت به نتيجة الحصار الخانق على قطاع غزة.

إن تخصيص الأراضي الحكومية كبديل مستحقات، أفرز الكثير من الإشكاليات، فعلى أرض الواقع كان هناك فجوة بين التخصيص الذي تم على الخرائط والتخصيص على أرض الواقع، فالكثير من الموظفين عندما ذهبوا لاستلام أراضيهم المخصصة لهم بموجب القرارات، تفاجأوا بوجود أشخاص واضعي يد مثلاً اللاجئين الفلسطينيين القادمين من سوريا، مواقع لبعض حركات المقاومة¹⁶، ولم يتم التنسيق أيضاً مع البلديات في محافظات قطاع غزة، حيث قامت البلديات بتخطيط شوارع ضمن هذه الأراضي فتأكلت مساحات هذه الأراضي، ووجدوا أن هناك مرافق حكومية

¹⁴ - ذلك ما نصت عليه المادة الثالثة من المرسوم الرئاسي رقم 10 لسنة 2002م، " يتم التصرف بالأراضي الحكومية بقرار من رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية بناءً على تنسيب من رئيس سلطة الأراضي ووزير الأشغال العامة والإسكان ووزير الحكم المحلي. " .

¹⁵ - تكثر الانتقادات لطريقة «حكومة غزة» في معالجة ملفات الأراضي جراء قرارات كثيرة إتخذتها، منها أنها بدأت منذ عام 2015 تخصيص آلاف الدونمات من أراضي القطاع لموظفيها (40 ألفاً) مقابل المستحقات المتركمة عليها لهم، وخاصة أنها تعاني منذ سنوات أزمة مالية جعلتها غير قادرة على دفع رواتب موظفيها كاملة. كما يُتهم بعض أصحاب النفوذ بتمييز بعضهم في هذا المشروع بأخذ أفضل الأراضي، فضلاً عن الاستفادة من أراضي حكومية للانتفاع الخاص. في هذا الملف، قال عضو المكتب السياسي لـ«حماس»، زياد الظاظا إن مستحقات الموظفين سُئوى عبر توزيع 1200 دونم بنظام القرعة من أراضي الشمال والجنوب، وهو ما أثار السلطة في رام الله التي رأت أن هذه الأراضي «ملك الدولة وليس ملك حماس». ووفق أرقام من مصادر خاصة، خصصت «سلطة الأراضي بغزة» من الأراضي الحكومية أكثر من نصف مليون متر مربع منذ مطلع عام 2019 وحده، منها أراضي لإنشاء مشاريع زراعية بمساحة 385 ألف متر مربع، وإنشاء مساجد ومشاريع إسكانية ومراكز رعاية للفئات المهمشة تُقدر بـ 16 ألفاً، وأراضي لإنشاء مشاريع الطاقة الشمسية إضافة إلى عدد من المشاريع التي تنفذها الوزارات المختصة.

¹⁶ - قرار اللجنة الإدارية الحكومية رقم (2017/23/38) بشأن تفويض سلطة الأراضي بإصدار قرارات إشغال الأراضي الحكومية لصالح فصائل المقاومة الفلسطينية.

موجودة مثل المستشفى العسكري الميداني المغربي بمنطقة "الزهراء" جنوب مدينة غزة، والعديد من الأراضي كانت مخصصة لجهات حكومية أخرى، بالتالي حدثت ازدواجية في التخصيص.¹⁷ فضلاً عن مشكلة منح أراضٍ مصنفة أنها أراضي آثار، فقامت وزارة السياحة والآثار بمنع الموظفين من تسلم تلك الأراضي المخصصة للوزارة، ونتج عن ذلك العديد القضايا والتحديات زادت الأمر تعقيداً، إضافة إلى أن تلك القرارات لم تعالج أزمة المستحقات المالية للموظفين، بل ضاع ما يزيد عن عشرة آلاف دونم لم تُستغل لمشاريع إسكانية، تساهم في حل مشكلة السكن لدينا، ولم ينال الموظفون مستحقاتهم بل زادت نسبة المستحقات خلال السنوات الخمس الماضية.

سادساً: إنقطاع تسلسل الملكية للأراضي الملك مع إختلاف أرقام القطع والقسائم في عقود البيع عن سجلات الطابو:

إن جميع أراضي الملك الخاص مسجلة في الطابو بأسماء مالكيها الأصليين، تم بيع تلك الأراضي بموجب عقود خارجية دون تسجيلها، ويرجع ذلك لارتفاع رسوم التسجيل، وعدم الوعي لدى الكافة بأهمية التسجيل. وبمرور الزمن وتزايد عمليات البيع والشراء لتلك الأراضي فُقدت بعض العقود والمستندات، مما أدى إلى إنقطاع تسلسل الملكية.

ذلك بدوره أدى إلى صعوبة أو استحالة التسجيل لتلك الأراضي بأسماء الملاك الجدد، حيث أن التسجيل لا يكون إلا وفق إجراءات نص عليها القانون، وذلك من خلال طريقتين لا ثالث لهما، إما التنازل من المالك المسجل لدى دائرة الطابو، أو بحكم محكمة.

وذلك ليس بالأمر اليسير نتيجةً لمرور سنوات طويلة ونتيجة لوفاة المالك المسجل وبعض ورثته، وسفر باقي الورثة في العديد من الدول، وبالتالي لا يكون أمام طالب التسجيل إلا التوجه للمحكمة برفع دعوى التنفيذ العيني للحصول على حكم بتسجيل العقار باسمه، إلا أن قرار المحكمة يتطلب توافر جميع المستندات التي تثبت أن عمليات البيع والشراء تمت بموجب عقود إنفاق على بيع صحيحة ومكتملة الأركان ووفقاً للقانون، وكذلك مطابقة أرقام القطع والقسائم في تلك العقود لسجلات الطابو.

سابعاً: تجاهل معاملات نقل الإرث من قبل الورثة الذكور بقصد حرمان النساء من حقوقهن الإرثية:

تتم معاملات نقل الإرث للأراضي الملك المسجلة في الطابو، أو المسجلة في دائرة ضريبة الأملاك، بموجب حجة حصر الإرث التي تصدر من المحكمة الشرعية الواقعة في منطقة سكن المتوفي، والتي توضح من هم الورثة الشرعيين وعدد أسهمهم أو حصصهم الإرثية التي حددها الشرع.

في حال تمت معاملة نقل الإرث خلال ستة أشهر من تاريخ وفاة المالك، تتم نقل الحصص إلى جميع الورثة بدون دفع أي رسوم للطابو، بعد مرور الستة أشهر تتم معاملة نقل الإرث بدفع رسم مقداره واحد بالألف من قيمة أو ثمن العقار وقت التسجيل.

إلا أن الورثة الذكور وعن قصد لا يقوموا بمعاملات نقل الإرث والتسجيل، لكي تبقى جميع الحصص تحت وضاعة يدهم وتصرفهم، بل يقوموا ببيع حصص من الأرض لآخرين بموجب عقود إتفاق على بيع، والأرض لا زالت مملوكة على الشيوخ بين جميع الورثة، مما أفرز العديد من القضايا الشائكة والمعقدة داخل المحاكم.

إن النساء لدينا تستطيع وبموجب حجة حصر الإرث أن تقوم بعملية التسجيل (معاملة نقل الإرث) بمفردها، وتحصل على شهادة تسجيل (كوشان الطابو) لحصتها الإرثية باسمها، لكنها لا تستطيع أن تضع يدها على الأرض، ولا أن تتصرف فيها، حيث أن الأرض تحت وضاعة يد وتصرف الإخوة الذكور.

مما يضطر النساء للتوجه للقضاء لرفع دعاوى بالمحاكم النظامية، إبتداءً من دعوى وضع يد بالاشتراك مع باقي الورثة، وإنتهاءً بدعوى إزالة الشيوخ، وبالرغم من حصول النساء على أحكام وقرارات تمكنهن من نيل حقوقهن، إلا أنهن يواجهن تحديات أخرى تتعلق بآليات التنفيذ.

ثامناً: عدم وجود تسهيلات للقروض العقارية حيث أن البنوك في غزة تابعة لسلطة النقد الفلسطينية:

هناك قيود مشددة فُرضت على القروض العقارية، ويرجع ذلك للعديد من الأسباب:

القروض العقارية لا تتم إلا بموجب رهن عقاري للأراضي المسجلة، وبما أن لدينا تحديات عديدة بآليات التسجيل، فيستحيل معها أن يحصل الأفراد على قرض عقاري بموجب عقود البيع والشراء التي تكون خارج الطابو فقط.

وتزداد الأمور تعقيداً في القروض العقارية التي تتعلق بالشقق السكنية، فهناك إشكاليات متعددة في قانون رقم (1) لسنة 1996 بشأن تملك وتسجيل الشقق والطبقات، ويحتاج تعديلاً لكثير من المواد والنصوص القانونية، مما

يصعب معها تسجيل الشقق السكنية في الطابو، وبالتالي لا يستطيع الأفراد الحصول على قروض عقارية لإستحالة رهن العقار للبنك لأنه غير مسجل في الطابو.

ذلك بدوره أدى إلى أزمة في التملك والسكن، حيث أنه حسب آخر إحصائية صدرت عن وزارة الإسكان والأشغال العامة، بلغت نسبة العجز في الوحدات السكنية لسكان قطاع غزة الى 120 ألف وحدة سكنية¹⁸.

تاسعاً: تعديت المواطنين على أراضي الدولة منذ عام 1967 حتى الآن:

بعد الاحتلال الإسرائيلي لقطاع غزة عام 1967، لم يهتم الاحتلال باصدار أي قوانين تتعلق بالأراضي أو متابعة تعديت المواطنين على أراضي الدولة، فالاحتلال يصدر أوامر عسكرية يستطيع من خلالها أن ينفذ جميع مخططاته، وبما أن منازل اللاجئين الفلسطينيين داخل المخيمات كانت بمساحات صغيرة جداً، مما أدى بدوره إلى تعدي الأسر الممتدة على أراضي الدولة، ومع الإنتفاضة الأولى التي إستمرت حوالي 9 سنوات زاد حجم التعديت على الأراضي الدولة (الأراضي الحكومية).

بعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية 1994م، أنشأت سلطة الأراضي بمرسوم رئاسي في عام 2002 ونصت م2 من المرسوم على إلحاق دائرة تسجيل الأراضي في وزارة الإسكان ودائرة تسجيل الأراضي بوزارة العدل لسلطة الأراضي، والتي باشرت عملها في تجميع السجلات وتنظيمها دون متابعة المعتدين على أراضي الدولة.

بعد العدوان الإسرائيلي والحروب المتكررة على قطاع غزة، وهدم عشرات الآلاف من المنازل سواء الملك أو التي أقيمت على أراضي الدولة، ظهرت مشكلة التعديت جلية، حيث أن جهات إعادة إعمار غزة، إشتربت تقديم مستندات الملكية للمتضررين، مما أثار العديد من التحديات أمام هؤلاء المعتدين على أراضي الدولة، وقامت السلطات في غزة بتسوية أوضاع بعض المتضررين، وذلك من خلال دفع ثمن الأرض بنظام الأقساط، لكن المشكلة لا زالت قائمة حيث وصل حجم التعديت الى حوالي 33 الف دونم¹⁹.

18 - الإسكان بغزة: عجز الوحدات في القطاع يصل لـ120 ألفاً، القطاع يحتاج سنويا إلى 14 ألف وحدة، بحسب تصريحات وكيل وزارة الأشغال العامة والإسكان في غزة ناجي سرحان، -<https://www.aa.com.tr/ar/%D8%A7%D9%84%D8%AF%D9%88%D9%84-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%86-%D8%A8%D8%BA%D8%B2%D8%A9-%D8%B9%D8%AC%D8%B2-%D8%A7%D9%84%D9%88%D8%AD%D8%AF%D8%A7%D8%AA-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B7%D8%A7%D8%B9-%D9%8A%D8%B5%D9%84-%D9%84%D9%80120-%D8%A3%D9%84%D9%81%D8%A7/1693179>

19 - اللجنة الاقتصادية بالتشريعي تعقد ورشة عمل حول التعديت على الأراضي الحكومية، 3 مايو/أيار 2012 الساعة 12:41 م بتوقيت القدس <https://moi.gov.ps/Home/Post/1439>

عاشراً: عدم تحديث سجلات الطابو للأراضي التي أنتزعت للمنفعة العامة مثل إستقطاع أراضي الملك الخاص لفتح أو توسيع الشوارع:

خلال الأعوام الماضية صدرت العديد من قرارات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة سواءً لفتح شوارع جديدة أو توسعة شوارع، بناءً على قانون تنظيم القرى والمدن رقم 28 لسنة 1936، والذي تنص المادة 27 منه على "إذا أنتزعت الملكية الخاصة للأرض بما يتجاوز ربع المساحة الاجمالية للأرض، يتم تعويض المالك عن المساحة التي تزيد عن الربع."

هناك العديد من الشكاوى التي تم تقديمها لوزارة الحكم المحلي والعديد من الدعاوى التي رفعت داخل المحاكم من الملاك المتضررين والذين لم يحصلوا على أي تعويض مقابل أراضيهم الي أنتزعت والمطالبة بحقوقهم وتعويضهم عن المساحات التي تزيد عن ربع المساحة الإجمالية للأرض.

المشكلة تكمن أيضاً في عدم تحديث سجلات الطابو، حيث بقيت تلك الأراضي المنزوعة بأسماء ملاكها الأصليين، ومنهم من قام بالتصرف والبيع والرهن لتلك المساحات بموجب شهادات التسجيل التي لا زالت في الطابو بأسمائهم دون تحديث لسجلات الطابو، حيث أصبحت تلك الأراضي أملاك عامة وليس ملكاً خاصاً.

حاولت جاهدة في ورقتي هذه، أن أبرز أهم التحديات التي تتعلق بتسجيل الأراضي والعقارات، وتلك التحديات على سبيل المثال وليس الحصر، فلدينا في فلسطين عامة وفي قطاع غزة خاصة، الكثير الكثير من التعقيدات والإشكاليات المتعلقة بالأراضي، نظراً للوضع الخاص الذي تعيشه الأراضي الفلسطينية، وإن معالجة تلك التحديات يحتاج تظافر العديد من الجهود، وتوحيد الرؤى، لإرساء منظومة موحدة تعالج جميع الإشكاليات والتعقيدات المتعلقة بالأراضي، من أجل تحقيق ذلك خرجت بمجموعة من النتائج والتوصيات أتمنى من القانونيين والمختصين وصناع القرار وكل ذي شأن، أن تؤخذ تلك التوصيات بعين الاعتبار لتشكيل اللجنة الأساسية للمساهمة في حلول مستدامة لجميع المسائل المتعلقة بالأراضي والملكيات.

النتائج:

- 1- أثر الإنقسام الفلسطيني سلباً على جميع الأصعدة وخاصة فيما يتعلق بالقرارات والقوانين التي تنظم تملك الأراضي وتخصيصها.
- 2- تعدد القوانين النازمة للأراضي وإختلافها عبر الحقب التاريخية، مما أدى إلى تشعب الأحكام والقرارات المتعلقة بالأراضي.
- 3- إن مشروع قانون الأراضي الفلسطيني والذي لم يقر حتى الآن، مليئ بالفجوات والثغرات والأخطاء التي سوف تولد مزيداً من التعقيدات إذا لم تتم معالجتها.
- 4- عدم وجود أسس ومعايير تحدد وتنظم عمليات التخصيص والتملك للأراضي وكيفية التصرف بها بما يحفظ حقوق الأجيال القادمة.
- 5- هناك العديد من أسماء وأنواع للأراضي لا تتلائم نهائياً مع الواقع الحالي، جميعها مسميات إما قديمة أو متعارف عليها حسب جهة التسجيل أو أطلقها عليها الناس.
- 6- عدم وجود أرشفة حديثة وحماية لجميع سجلات الطابو، إضافة لنقص الإمكانيات والأجهزة المتطورة في سلطة الأراضي.
- 7- عدم وجود خطة إستراتيجية متكاملة، لتحقيق النمو الاقتصادي والاستغلال الأمثل للأراضي بما يضمن حلول مستدامة للأجيال القادمة وخاصة مع التعداد السكاني الهائل في قطاع غزة المحدود.
- 8- لا يوجد قانون ينظم عمليات إنتقال الإرث في الطابو بعد وفاة المالك، مما ساهم في زيادة عدد القضايا المتعلقة بالأراضي بالمحاكم، وتشعب الحصص الإرثية بين العديد من الورثة، نتيجة تعمد حرمان النساء من حقوقهن الإرثية.
- 9- عدم وجود الخبرات الكافية لدى طاقم العاملين في سلطة الأراضي، إضافة لعدم تحديد صلاحيات وإختصاصات كل موظف في دوائر سلطة الأراضي.
- 10- إرتفاع رسوم التسجيل ومعاملات نقل وملكية الأراضي والعقارات، مع عدم وعي المواطنين للإجراءات المتبعة لجميع المعاملات داخل سلطة الأراضي.

التوصيات:

- 1- تحقيق المصالحة الوطنية كأول خطوة بالاتجاه الصحيح، وحجر الأساس الذي سوف نبني عليه كل ما هو آتٍ، وتوحيد المجلس التشريعي بين شقي الوطن لممارسة إختصاصاته التشريعية والرقابية.
- 2- تجميع وتوحيد القوانين، والتي تبلغ في قطاع غزة إثنان وعشرون قانوناً، وفي الضفة الغربية سبعة وعشرون قانوناً، جميعها تتعلق بالأراضي وكيفية التصرف فيها.
- 3- مراجعة مشروع قانون الأراضي الفلسطيني قبل إقراره، حيث يوجد به العديد من الثغرات والمواد التي تحتاج للتصويب.
- 4- ضرورة تحديد الأسس والمعايير التي يتم على أساسها التصرف بأراضي الدولة، سواء بتخصيصها للوزارات والمؤسسات الحكومية المختلفة، أو بتفويضها لجمعيات إسكانية، أو للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين، فمن الضروري العمل سريعاً على وضع الأنظمة واللوائح المبينة للمعايير والاجراءات الواجب اتباعها ومراعاتها في مجال التصرف بأراضي الدولة وإدارتها.
- 5- تجميع وتوحيد تسميات الأراضي، مما يسهل ويوحد إجراءات التسجيل للأراضي وتثبيت الملكيات.
- 6- تحديث وأرشفة سجلات الطابو بالطرق الحديثة، وإتباع الطرق التكنولوجية لتسجيل الأراضي ولجميع أنواع المعاملات التي تتعلق بالملكيات أسوةً بالدول المتقدمة.
- 7- رسم السياسات لإدارة الأراضي في إطار خطة تنموية شاملة تهدف الى الإستغلال الأمثل للأراضي بما يضمن مستقبل الأجيال القادمة.
- 8- نقل الملكيات في الطابو بطريقة ديناميكية للورثة بعد وفاة المالك مباشرةً، ذلك يساهم وبشكل كبير بعدم تصرف الذكور بالحصص الإرثية التي تملكها النساء.
- 9- تأهيل كوادر بشرية متخصصة للعمل في سلطة الأراضي، مع تحديد صلاحيات الموظفين داخل سلطة الأراضي ابتداءً من رئيس سلطة الأراضي حتى أقل درجة وظيفية.
- 10- تخفيض رسوم التسجيل وتشجيع المواطنين وتوعيتهم على مدى أهمية التسجيل للأراضي وفقاً للقانون والأصول المرعية.

المراجع والمواقع الالكترونية:

- 1- عجوة، سائدة: إطروحة ماجستير، آلية انتقال الملكية في الأراضي الغير المسجلة في فلسطين "دراسة مقارنة"، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2011م.
- 2- أحمد جرار، ورقة بعنوان "الإطار القانوني لملكية الأراضي والتصرف فيها في فلسطين"، 15 يناير 2010.
- 3- أمر بشأن مباشرة إدارة تسجيل الأراضي أعمالها رقم (575) لسنة 1957 المنشور في العدد 87 من الوقائع الفلسطينية زمن الإدارة المصرية.
- 4- قرار 1960/24 الصادر عن الحاكم الإداري العام لقطاع غزة يوسف عبدالله العجرودي بتاريخ 1 أغسطس 1964، والمنشور في الوقائع الفلسطينية العدد رقم(247) بتاريخ 15 أغسطس 1964م.
- 5- نص قانون الأراضي العثماني في المسائل الإرثية التي تتعلق بالأراضي الأميرية، للذكر مثل حظ الأنثى، بعد صدور قانون رقم 1 عام 1965 بشأن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية بعد وفاة المالك إذا كانت الوفاة بعد تاريخ 1965/1/9م، وهو تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية ونفاذه.
- 6- ملكية الأراضي في عهد الانتداب البريطاني 1917 – 1948م. https://info.wafa.ps/ar_page.aspx?id=5162
- 7- الوقائع الفلسطينية - الجريدة الرسمية لقطاع غزة، العدد 936، ص61، بتاريخ 20 يونيو 1960م، منظومة القضاء والتشريع في فلسطين، "المقتفي" معهد الحقوق، جامعة بيرزيت، <http://muqtafi.birzeit.edu/pg/getleg.asp>
- 8- منظومة القضاء والتشريع في فلسطين - المقتفي، اعداد معهد الحقوق في جامعة بيرزيت، <http://muqtafi.birzeit.edu/pg/getleg.asp> المرسوم الرئاسي رقم 10 لسنة 2002 بإنشاء سلطة الأراضي.
- 9- دراسة بعنوان "نظام ملكية الأراضي في العهد العثماني" المنشورة على الموقع الرسمي لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني وفا: <http://www.wafainfo.ps/atemplate.aspx?id=5161>
- 10- تحقيق إستقصائي، اليعقوبي، يحيى، أراضي موظفي غزة - الصفقة الخاسرة، <https://www.nawa.ps/ar/post/42634>
- 11- ورشة عمل اللجنة الاقتصادية بالتشريعي حول التعديلات على الأراضي الحكومية، 3 مايو/أيار 2012 الساعة 12:41 م بتوقيت القدس <https://moi.gov.ps/Home/Post/1439>