

NRC

NORWEGIAN
REFUGEE COUNCIL

المجلس النرويجي للاجئين

AYMAN MATAR

أهم التحديات التي يواجهها سكان قطاع غزة في تسجيل الأراضي



الأسباب الرئيسية للتحديات التي يواجهها سكان قطاع غزة في تسجيل الأراضي

- 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.

الأسباب الرئيسية للتحديات التي يواجهها سكان قطاع غزة في تسجيل 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 وحتى الآن.
- 10- عدم تحديث سجلات الطابو للأراضي التي أنتزعت للمنفعة العامة مثل الاستقطاع للأراضي لفتح أو توسيع الشوارع.

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

الحقبة العثمانية 1517 – 1917

هناك العديد من القوانين التي صدرت في زمن الدولة العثمانية لا تزال مطبقة في قطاع غزة حتى الان مثل:

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

تعدد القوانين المتعلقة بالأراضي عبر الحقبة التاريخية المتعاقبة على فلسطين

الانتداب البريطاني 1918 – 1948

إصدار العديد من التشريعات المتعلقة بالأراضي والتي أعطت صلاحيات واسعة للمندوب السامي في التصرف بالأراضي بهدف تسهيل عمليات تملك اليهود لأراضي الدولة، معظم تلك القوانين لا زالت سارية حتى الآن مثل:

- ❖ قانون إنتقال الأراضي رقم 81 لسنة 1920
- ❖ قانون محاكم الأراضي لسنة 1921
- ❖ قانون منازعات وضع اليد على الأراضي لسنة 1932
- ❖ قانون تقييد إيجارات دور السكن رقم 44 لسنة 1940
- ❖ قانون تقييد إيجارات العقارات التجارية رقم 6 لسنة 1941
- ❖ قانون مئمني الأراضي لسنة 1947

تعدد القوانين المتعلقة بالأراضي عبر الحقبة التاريخية المتعاقبة على فلسطين

الإدارة المصرية لقطاع غزة 1948 - 1967

حافظت مصر على الهوية الفلسطينية ولم تصدر قوانين جديدة بل كان هناك بعض القرارات والقوانين المتعلقة بالأراضي هدفها المصلحة العامة مثل:

❖ قانون رقم 13 لسنة 1962 بشأن الوصية الواجبة.

❖ قانون رقم 5 لسنة 1960 بشأن عدم تملك الأموال الخاصة المملوكة للحكومة أو الأشخاص الاعتبارية العامة وأموال الأوقاف بالتملك أو كسب أي حق عيني عليها.

❖ قانون رقم 1 لسنة 1962 بشأن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية على الأراضي الأميرية.

تعدد القوانين المتعلقة بالأراضي عبر الحقب التاريخية المتعاقبة على فلسطين

الإحتلال الإسرائيلي 1967 – 1994

لم يكن الإحتلال بحاجة لإصدار قوانين حيث كان باستطاعته تنفيذ جميع المخططات من خلال مجموعة الأوامر العسكرية المتعلقة بالأراضي من مصادرة وتخصيص وبيع وتسجيل ... الخ

السلطة الوطنية الفلسطينية 1994 – 2007

- بتاريخ 1994/5/20 أصدر ياسر عرفات رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية قراراً بإستمرار العمل بالقوانين والأنظمة التي كانت سارية المفعول قبل تاريخ 1967/6/5 إلى أن يتم توحيد القوانين بين الضفة وغزة.

- في عام 1996 تم إنتخاب أعضاء المجلس التشريعي الأول، ومن ثم إصدار العديد من القوانين المحدثة والتي وحدت غزة والضفة الغربية، وتم إعداد مسودة قانون أراضي للقراءة الأولى في المجلس التشريعي إلا أن الانقسام عام 2007 أحال دون ذلك.

تعدد القوانين المتعلقة بالأراضي عبر الحقب التاريخية المتعاقبة على فلسطين

الانقسام الفلسطيني بين غزة والضفة الغربية 2007 – 2021

من أهم الأسباب التي أدت إلى المزيد من التعقيدات والتحديات المتعلقة بالأراضي وكيفية تسجيلها "الانقسام الفلسطيني" 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 القانون الأساسي الفلسطيني والذي يعتبر بمثابة الدستور.

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
- ❖ الأراضي الأميرية (أراضي الدولة، الأراضي الحكومية)
- ❖ أراضي ملك غير مسجلة (أراضي مسجلة في دائرة ضريبة الأملاك فقط)
- ❖ أراضي مندوب (هبة من المندوب البريطاني ولا زالت مسجلة باسم السلطة)
- ❖ أراضي أقساط + أراضي محلولة + أراضي رفح الحكومية.
- ❖ أراضي الوقف
- ❖ أراضي المخيمات

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

كان ولا زال للاحتلال دور رئيسي في التحديات المتعلقة بالأراضي ويرجع ذلك لعدة أسباب من أهمها:

- الأوامر العسكرية التي أصدرها الإحتلال بنزع الملكيات وتشكيل العديد من المستوطنات داخل قطاع غزة، وبعد الإنسحاب أحادي الجانب عام 2005، أصبحت الملكيات وحدودها مبهمه، وهناك العديد من القضايا المرفوعة أمام المحاكم للمطالبة بإعادة تسجيل تلك الأراضي لأصحابها.

- مصادرة الأراضي وخاصة في المناطق الحدودية مما أدى إلى حرمان المالكين للوصول لأراضيهم.

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

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

- أثر الإنقسام في النظام القانوني الفلسطيني، حيث تم إصدار بعض القرارات 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

- إن اللجنة الإدارية التابعة للسلطة الحاكمة في غزة أصدرت 139 قرار تخصيص للأراضي، 72% منها لجمعيات وهيئات تابعة لها.

- هناك أيضاً العديد من قرارات الغاء تخصيص أراضي تمت قبل سيطرة حماس على القطاع 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 مجلس الوزراء وبتنسيب من الرئيس ويُصدر بها مرسوماً ينشر في الجريدة الرسمية. وقد عبرت مؤسسات المجتمع المدني عن رفضها لتلك القرارات لعدم دستوريتها ولتعزيزها الانقسام لكن دون جدوى أو تصحيح للمسار المتبع.

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 بأهمية التسجيل.

وبمرور الزمن وتزايد عمليات البيع والشراء لتلك الأراضي فقدت 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 نتيجة لوفاة المالك المسجل وورثته، وأيضاً قرار المحكمة يتطلب توافر جميع المستندات التي تثبت أن عمليات البيع تمت وفق القانون ومطابقة أرقام القطع والقسائم 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، حسب الأسهم أو الحصص التي حددها الشرع.

في حال تمت معاملة نقل الإرث خلال ستة أشهر من تاريخ وفاة المالك تتم نقل الحصص بدون دفع أي رسوم للطابو، بعد مرور الستة أشهر تتم معاملة نقل الإرث بدفع رسم مقداره 01% من قيمة 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 بيع، والأرض لا زالت مملوكة على الشيوخ بين جميع الورثة مما أفرز العديد من القضايا الشائكة والمعقدة.

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 تحا وضاعة وتصرف الإخوة الذكور.

مما يضطر النساء للتوجه للقضاء لرفع دعاوى بالمحاكم ابتداءً من دعوى وضع يد بالاشتراك مع باقي الورثة وإنهاءً بدعوى إزالة الشيوخ، وبالرغم من حصول النساء على أحكام وقرارات تمكنهن من نيل حقوقهن، إلا أنهن يواجهن تحديات أيضاً بآليات تنفيذ تلك الأحكام.

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 فقط.

القروض العقارية التي تتعلق بالشقق السكنية، هناك 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 الى 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 سكنية.

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

بعد الاحتلال الإسرائيلي لقطاع غزة عام 67، لم يهتم الاحتلال باصدار أي قوانين تتعلق بالأراضي أو متابعة تعدييات المواطنين على أراضي الدولة، وحيث أن بيوت اللاجئين داخل المخيمات كانت بمساحات صغيرة جداً، مما أدى إلى تعدي الأسر الممتدة على أراضي الدولة، ومع الإنتفاضة الأولى التي إستمرت حوالي 9 سنوات زاد حجم التعدييات على الأراضي المملوكة للدولة.

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 المتكرر على قطاع غزة، وهدم عشرات الآلاف من المنازل سواء الملك أو التي أقيمت على أراضي الدولة، ظهرت مشكلة التعدييات 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 التعدييات الى حوالي 30 الف دونم.

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 على "إذا انتزعت 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.

- 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.

NRC

NORWEGIAN
REFUGEE COUNCIL

المجلس النرويجي للاجئين

شكراً لكم،،



ibrahim Faraj
photographer