

## اعلان التسويه في مناطق القدس

### واقع تسجيل الاراضي بالقدس القانوني والفعلي وامكانية تطبيق التسويه والتسجيل وفقا

### لما اعلنته هيئة تسوية الاراضي والمياه.

#### المقدمة :

لا بد قبل الدخول في موضوع التسجيل في القدس من اعطاء خلفية عن تسجيل الاراضي والتسويه في الضفة الغربية والقدس .

بهذا الصدد فإن اساس الصراع الفلسطيني الاسرائيلي هو على الارض ولما كانت الارض من عوامل الانتاج المهمة والاساسيه لا يمكن معها لاي مشروع تنموي ان يهملها والتخطيط الامثل لاستغلال الاراضي الذي هو مفتاح التطوير للموارد الطبيعيه.

ولتحقيق الشرط الاول في هذا الخصوص لا بد ان تتحقق معايير التسجيل والمسح الدقيق للملكيات ، وتشير الاحصائيات الاوليه المتاحه الى ان نسبة الاراضي غير المسجله في الضفة الغربية تبلغ 66% وهذه النسبه تنطبق على الاراضي الغير مسجله في مناطق ( أ و ب ) وفقا لاتفاقيات اوسلو وتشير احصائيات البنك الدولي الى ان نسبة العقود والاتفاقيات في مجال صفقات الاراضي خارج اطار دائرة التسجيل تصل الى 85% .

تتمثل هذه الآثار المترتبة على ذلك في ظل غياب التسويه وتسجيل الاراضي عدم قدرة اصحاب الاراضي على استخدامها في سبيل الحصول على امتيازات وتسهيلات وضمانات لقروض مصرفيه وهو ما ينعكس سلبا على تحقيق الاستثمارات الانتاجيه لهذه الاراضي وان توفير حقوق الملكيه وتسجيل العقارات يوفر الاستثمارات اللازمه للارض ذاتها كما ينعكس على اسعار الارضي اصف الى ذلك توفير موارد ماليه لخزينة السلطه وخاصة السلطات المحليه وهي ما تعرف بضريبة الاملاك.

وبالمقابل فإن القصور في تسجيل الملكيات تؤدي الى تأجيج الصراعات القانونية والعائليه ويهدد السلم الاهلي وان ما نشهده من نزاعات داخل اروقة المحاكم تمثل 50% منها على الاراضي والعقارات ومنها حقوق الارث ايضا.

ان تثبيت حقوق الملكيه كذلك وتسجيل العقارات يؤدي الى الحد الكبير بمصادرة الاراضي والاستيلاء عليها بحجج متعدده منها عدم قدرة اصحاب الاراضي المهدهه بتثبيت ملكيتهم وفقا لمعايير قانونيه مقبوله في المحاكم وخاصة المحاكم العسكريه ولجنة الاعتراضات وهذا ما يؤكد القانونيين جميعا .

ان هذا اللقاء نسعى من خلاله الى القاء الضوء على المحاور التاليه :

1. القاء الضوء على الاطار القانوني والتاريخي للاراضي فيها.
2. القاء الضوء على مشاريع التسويه للاراضي ومدى نجاحها والمناطق التي اعلنت بها .
3. واقع التسويه وتسجيل الاراضي في مناطق القدس سواء ما كان منها بالحدود التي كانت قبل عام ( 67 ) او بعد عام ( 67 ) وامكانية التسجيل في هذه المناطق .

#### الاقتراحات والتوصيات:

اولا: الاطار القانوني:

يسري ويطبق في مناطق الضفة الغربية وحتى القدس ما يقارب ( 26 ) تشريع تتعلق بتسجيل الارضي وتسويتها وهذه التشريعات والقوانين مرتبطه بالخلفيه التاريخيه لاراضي فلسطين وما مرت فيها فترات الحكم التي مرت عليها وهي تشريعات تمتد من الفتره العثمانيه والانجليزيه و الاردنيه التي حكمت الاراضي الفلسطينيه على مر العصور السابقه مرورا بفترات الاحتلال الاسرائيلي والسلطه الفلسطينيه .

#### ❖ الحكم العثماني :

في العام 1856 صدرت مجموعه من القوانين العثمانيه التي كانت تهدف بالاساس الى زيادة حصيلة الضرائب على الاراضي والمزارعين ومن هنا بدأت هذه التسجيلات فيما يسمى بجداول الضرائب وادى ذلك الى تهرب المزارعين وصغار الملاك من تسجيل الاراضي باسمائهم للتهرب من الضرائب العاليه

حيث لجأ المزارعين وصغار الملاك الى تسجيل اراضيهم باسماء كبار الملاك وعدم التصريح بالمساحات الحقيقية للاراضي التي يملكونها وان الدراسات تشير الى 48% فقط من سجلات الاراضي كانت تعكس المساحات الحقيقية للارض انداك ومما ادى الى تركيز ملكية الاراضي المسجله باسماء بعض العائلات وكبار الملاك .

### ❖ الانتداب البريطاني :

على اثر انهيار الدوله العثمانيه وبدأ الانتداب البريطاني على الاراضي الفلسطينيه وفي بداية العام (1928) اصدرت السلطات البريطانيه قانون حقوق الملكيه والاراضي ( رقم 9 لسنة 1928 ) ويهدف هذا القانون الى ترسيم وتوضيح حدود الاراضي المملوكه للدوله العثمانيه السابقه والتي آلت لسلطة الانتداب فيما بعد اضافة الى ذلك فان السلطات البريطانيه كانت تسعى من هذا القانون الى تثبيت الاراضي وازالة الشيوخ بين الملاك لتسهيل عملية المتاجره بالاراضي وانتقالها الى ايدي الجمعيات الاسرائيليه الصهيونيه ونلاحظ ذلك ان تسجيل الاراضي لدى الدوائر الرسميه بدءا في الساحل الفلسطيني وفي منطقة الجليل وهي المناطق التي تم تسجيلها وبيعها الى جهات كانت تسعى الى اقامة تجمعات سكانيه يهوديه.

### ❖ فترة الحكم الاردني للضفه الغربيه :

عملت السلطات الاردنيه في الضفه الغربيه على حث الافراد لتسجيل الاراضي في الدوائر الرسميه للحفاظ عليها وتوثيقها لاسماء اصحابها وصدر في سبيل ذلك العديد من القوانين كان من اهمها قانون تسوية الاراضي والمياه رقم ( 40 لسنة 52 ) والذي ينظم عملية تسجيل الاراضي داخل مناطق التسويه او قانون تسجيل الاموال الغير منقوله التي لم يسبق تسجيلها ( رقم 6 لسنة 1964 ) لتنظيم تسجيل الاراضي الواقعه خارج مناطق التسويه وهو ما يسمى بالتسجيل المجدد وكانت هذه العمليه بطيئة جدا ولم تكن الاراضي المشموله بالتسويه بالضفه الغربيه مع حدود ( عام 67 ) يتجاوز ( 30 % ) من اجمالي اراضي الضفه الغربيه وتركزت هذه النسبه في شمال الضفه الغربيه ومراكز المدن فقط وان هذه

النسبة لا تشمل اجراءات التسويه فيها مثل اعداد تعليق جداول الحقوق الخاصه بها وتوقفت هذه الاجراءات اثر اندلاع حرب ( عام 67 ) وتقدر نسبة الاراضي التي تم تسجيلها ( 11 % ) من مساحة الضفة الغربية .

### ❖ فترة الاحتلال الاسرائيلي :

كان من بين اول القرارات التي اتخذتها السلطات الاسرائيليه عقب الاحتلال الاسرائيلي في ( عام 67 ) هو صدور الامر العسكري رقم 291 بشأن تسوية الاراضي والمياه حيث ورد البند ( 3 / أ ) من هذا الامر ما يلي ( يعطل مفعول اي امر تسويه واي اجراء اتخذ بموجب امر التسويه ويلغي مفعول اي تعليمات في القانون ويحظر عقد الصفقات العقاريه وفقا لامر التسويه وتعطل اية اجراءات صادرة عن امر التسويه سواء كان اجراء اتخذ في محكمه او لم يتخذ في محكمه ) .

وان السلطات الاسرائيليه حسب ما ادت المعطيات الى ذلك كانت تهدف الى مصادرة الاراضي تحت ذرائع وادعاءات امنييه وحماية الطبيعه وتسميتها كاملاك دوله وهذا شكل ( 51% ) من مساحة الضفة الغربية بالنسبه لهذا النوع من الاراضي .

ان حظر تسجيل الاراضي ادى الى اللجوء لعقود البيع خارج دائرة الاراضي بين الاقرار والوكاله الدوريه ايضا وهي اخطر ما جرى في هذا الخصوص والوكاله الدوريه كما هو معلوم عباره عن عقد ذو طبيعه مؤقتة يتوجب تسجيلها لدى دائرة الاراضي والوكاله لا تشكل سند تسجيل يثبت الملكيه ما دامت الملكيه لم تسجل وبالتالي هنالك تعطيل ايضل للتسجيل وفقا لذلك وتجدر الاشاره في هذا الخصوص ان القانون الاردني ابتداء كان يحدد مفعول هذه الوكاله لسنه وفقا للتعليمات والوامر العسكريه فقد تم تمديدها الى خمسة سنوات ومن ثم الى عشرة سنوات الى ان وصلت مفعول هذه الوكاله ومدتها خمسة عشر سنه .

### ❖ فترة السلطه الفلسطينيه :

على اثر اتفاقية اوسلوا وفي عام ( 1994 ) وعندما تسلمت السلطه الفلسطينيه بعض المناطق اول ما تم ملاحظته في هذا الخصوص وجود فوضى عارمه تشريعيه تنظم ملكية الاراضي حيث ان هذا الواقع كان

كارثيا بكل معنى الكلمه حيث بدأت السلطه الفلسطينيه على مناطق ( أ و ب ) وتكلت مناطق ( أ ) فقط ( 18 % ) من مساحة الضفه الغربيه و ( ب ) ( 22% ) من مساحة الضفه ايضا وكانت الاراضي وادارتها وتسجيلها موزع ومشتت بين الاراضي المسجله والتي جرت عليها اعمال التسويه والاراضي التي لم تسجل وبدأت بها اعمال التسويه .

في ( عام 2002 ) صدر المرسوم الرئاسي ( رقم 10 ) الذي انشأ سلطه الارضي حيث تم توحيد دوائر تسجيل الاراضي التابعه لوزارة العدل مع دائرة المساحه التي كانت تابعه لوزارة الاسكان وعلى اثر ذلك تم وضع استراتيجيه لتسجيل الاراضي وفقا لعملية موحده .

سعت السلطه الوطنيه التي تشجيع عملية تسجيل الاراضي حيث قامت بتخفيض رسوم الاراضي في قطاع غزه والضفه الغربيه من ( 5 % ) الى ( 1 % ) كما تم اصدار قرار رئاسي بتعديل رسوم التسجيل للارث ( 1 في الالف ) بعد ان كانت ( 2 % ) مما انعكس ايجابيا على لجوء المواطنين الى تسجيل عقاراتهم حسب الاصول .

### المشاريع التجريبيه وبرامج تسوية الاراضي :

في ( العام 2008 ) بدأت سلطة الاراضي وبالتعاون مع البنك الدولي باعداد مشروع يستهدف حوالي ( 15 الف ) دونم لتسجيلها وفقا لقانون تسوية الاراضي والمياه رقم ( 40 لسنة 1952 ) وقد بدأ ذلك بتمويل من البنك الدولي وبدء المشروع حيز التنفيذ في ( العام 2011 ) وهي مناطق توزعت بين قراوه بني زيد وبيرنبالا وبيتونيا وقد انجز هذا المشروع بنجاح .

ثم توالى بعض مشاريع التسويه في بيت لحم وسلفيت ودورا الخليل الا ان هذه المشاريع واجهت من العديد من العثرات منها الموارد الماليه والطواقم الفنيه وكذلك عدم وجود القدره على توفير الطواقم والتجهيزات وغياب التمويل في اكثر الاحيان وعدم وجود المحاكم والكوادر القضائية للبت في النزاعات .

### مشاريع التسجيل والتسويه في مناطق القدس والعقبات والمعيقات :

ان طموح السلطة الفلسطينية ودوائر تسجيل الاراضي في مناطق السلطة الفلسطينية والنجاح الذي حصل في بعض المناطق في التسوية ادى الى فتح شهية مسؤولي الاراضي في هذا الخصوص الى اعلان مناطق التسوية في القدس والمناطق المحيطة بها والتابعة لها والاراضي الوقفية فقد اعلنت هيئة تسوية الاراضي العديد من اعلانات التسوية في مناطق تقع حاليا داخل القدس ومنها اراضي بيت حنينا حتى الواقعه ضمن حدود البلدية الحاليه ومن ذلك حوض الخرايب وعداسه والعقبه وارض الرام والعيزريه وابو ديس وهنا تثار العديد من التساؤلات .

هل هذه الخطوه هي خطوه واقعيه يمكن تطبيقها او خطوه حاله وما هي النظره القانونيه التي يمكن طرحها على هذه الخطوات المتخذة خاصه ان تلك المناطق غالبيتها تقع تحت تصنيف مناطق ( ج ) .

لا شك على ان هذه الخطوه تقع ضمن المحافظه على العقارات و تسجيلها وهي خطوه رائده تؤدي في النهايه الى تسجيل هذه العقارات وتنظيم ملكيتها مما يقلل من النزاعات وتزويد اصحاب تلك الاراضي بوثائق تثبت ملكيتهم لاراضيهم وتقلل من النزاعات الشخصيه والعائليه .

اما على الصعيد الاقتصادي فهي تؤدي الى تسهيل استثمار وتنمية هذه الاراضي وتؤدي الى وجود مشاريع تنمويه ويسهل حصول اصحاب هذه الاراضي على القروض اللازمه لتنمية هذه الاراضي .

ان تسجيل الاراضي وفقا لاجراء التسويه في القدس يخضع الى معايير منها واقعيه ومنها قانونيه.

لا خلاف على ان تعريف القدس وجغرافية القدس كمحافظة قبل ( العام 67 ) اختلف عنها بعد ( العام 67 ) بحدودها وجغرافيتها لان هذه الحدود تم تغييرها كليا .

لا خلاف ان المناطق المصنفة ( أ و ب ) قابله للتسجيل وفقا للصلاحيات الممنوحه للسلطه الفلسطينيه ويعترف بسندات التسجيل التي تصدر عن دوائر الاراضي التي تكون قابله للتسجيل دون اي عوائق الا ان السؤال المطروح هو التالي :

ما هي المداه القانونيه للتسهيلات التي تتم ويصدر فيها وثائق قانونيه وفقا لاجراءات التسويه المصنفة ( ج )  
وهي غالبية المناطق التابعه للقدس مثل ابو ديس او العيزريه او زعيم او الرام او بيت حنينا ؟

الواقع ان هذه المشكله مع علم السلطات الفلسطينيه بذلك لا يعترف فيها من الجانب الاسرائيلي و لا تكون مقبوله عند وجود اي نزاع لدى المحاكم الاسرائيليه او لجان الاعتراضات العسكريه او لجان تسجيل الاراضي او دوائر تسجيل الاراضي التابعه للاداره المدنيه وهنا لا بد من المصارحه للمواطنين بهذا الخصوص حيث ان كل منطقه من المناطق و المجالس المحليه او القرويه محكومہ بخرائط هيكلية وفقا لاتفاقية اوسلوا ولا يتم توسيع هذه الخرائط الهيكلية الا بموافقة السلطات الاسرائيليه ولم نسمع حتى اليوم او نسجل حاله لتوسيع حدود البلديات او المجالس القرويه والمحليه حتى اليوم حتى اننا لم نسمع ونشاهد ان اي ترخيص خارج حدود هذه المجالس البلديه او القرويه للبناء لا يعتد بها امام السلطات الاسرائيليه اذا كان الحال هكذا لتراخيص البناء تدهم المواطنين على اثر ذلك جرافات الهدم اذا الاولى ان نبحت القيمة القانونيه لسندات التسجيل التي تصدر في مناطق ( ج ) وفقا لقانون التسويه .

الجواب بالقطع لا يعترف بها وهي كأن لم تكن والمردود الوحيد لهذه التسجيلات هو تحصيل ضريبة الاملاك عنها من المواطنين فقط .

الواقع القانوني هو ان اعلان هذه المناطق مناطق تسوية لا يمكن تطبيقه على ارض الواقع خاصه المناطق التي اعلنت داخل حدود القدس الحاليه وتأخذ مثال على ذلك اراضي بيت حنينا الحوض ( 5 و 6 و 7 ) حيث اعلنت هذه الاراضي اراضي تسويه ستبدأ اعمال التسويه فيها وفقا للماده ( 6 ) من قانون تسوية الاراضي والمياه رقم ( 40 لسنة 52 ) وانه سيبدأ اعمال التسويه فيها ( 2018/11/1 ) ونشر امر التسويه في الجريده الرسميه ( مجلة الوقائع الفلسطينيه العدد 139 صفحه 101 ) .

ماذا بعد ...

هذه تندرج ضمن الغاية النبيله والطموح الا ان هذا الطموح يجب ان يقترن بالواقع وان يتم الشرح للمواطنين ماذا يترتب على هذه التسجيلات حتى لا تقع في الفجوه القانونيه وتبديد الموارد الماليه على التسجيلات. قد لا نحصل منها على المطلوب من هذه التسجيلات وهل يعترف في هذه التسجيلات والسندات الصادره عنها ام لا .

اذا لا بد من البحث عن اليات وادوات اخرى تساعد المواطنين بمناطق القدس للتسريع في المحافظه على عقاراتهم واموالهم .

الدوائر الاسرائيليه والمؤسسات الاسرائيليه لديها رؤيا ايضا في تسجيل الاراضي في مناطق القدس ولقد سمعنا مؤخرا ان دائرة الاراضي في اسرائيل قد اعلنت بعض الاحواض في القدس ومنها بيت حنينا وغيرها كمناطق تسويه لغايات التسجيل وتنظيم الملكيات بالقدس الشرقيه .

اذا علمنا ان كثير من الملاك غائبين نعلم ما هي الغايه من هذا الاعلان وبالتالي لا بد من الاستعداد لهذه المرحله من جميع الجهات وتسخير الموارد الماليه والبشريه والسجلات والوثائق والطواقم القانونيه والفنيه ولا نتظر ان يداهمنا هذا الخطر كما حصل في العديد من الحالات .

وبالنهاية ارجوا ان اكون قد القيت الضوء على بعض جوانب وتعقيدات هذه المشاكل والحلول التي يمكن مناقشتها والخروج بتوصيات بشأنها .

هذا مع الاحترام

المحامي فهد الشويكي

تحريرا في 2020/2/29