

عمادة الدراسات العليا  
جامعة القدس

النظام القانوني للتصرفات الواقعة على الأراضي المملوكة للدولة في فلسطين

رغده شوقي رباح القواسمي

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1437هـ - 2016م

النظام القانوني للتصرفات الواقعة على الأراضي المملوكة للدولة في فلسطين

إعداد

رعدة شوقي رباح قواسمي

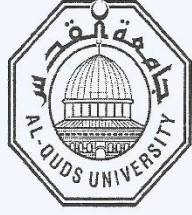
بكالوريوس حقوق من جامعة القدس / فلسطين

المشرف: د ياسر زبيدات

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص من كلية الحقوق / جامعة القدس.

القدس - فلسطين

1437هـ / 2016م



جامعة القدس  
عمادة الدراسات العليا  
برنامج ماجستير القانون الخاص

اجازة الرسالة

النظام القانوني للتصرفات الواقعة على الأراضي المملوكة للدولة في فلسطين

إعداد: رعد شوقي رباح قواسمي

الرقم جامعي: 21312042

المشرف: د. ياسر زبيدات

نوقشت هذه الرسالة واجيزت بتاريخ 2017/8/6 من اعضاء لجنة المناقشة المدرجة اسماؤهم وتوافقهم أدناه.

التوقيع: .....  
التوقيع: .....  
التوقيع: .....  
A.S.

- 1- رئيس لجنة المناقشة: الدكتور ياسر زبيدات
- 2- ممتحنا داخليا: الدكتور. محمد خلف
- 3- ممتحنا خارجيا: الدكتور احمد سويطي

القدس - فلسطين

1437هـ-2016م

## إهداء

الى الذي أمدني شموخه وكبريائه وزرع في نفسي حب الخير للناس والثقة والجرأة في قول  
الحق والصراحة التي لاتعرف نفعا

والدي

الى التي ما بخلت بالدعاء لي بأن يكون النجاح حليفا لي

والدتي

الى من جعل الصداقة سندا لي في اعداد انجازي

صديقي روجي فريد كتانه

الى من أولوني الإهتمام والرعاية وتحملوا الكثير وكانوا عوني وسندي

اخواني واخواتي

الى كل باحث عن الحق والعدالة

اهدي بحثي هذا

### إقرار:

أقر أنا معدة الرسالة بأنها قدمت إلى جامعة القدس لنيل درجة الماجستير، وأنها نتيجة ابحاثي الخاصة، باستثناء ما تمت الاشارة اليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة أو أي جزء منها لم يقدم لنيل درجة عليا لأية جهة أو معهد آخر.

التوقيع: رغده شوقي رباح قواسمي

رغده شوقي رباح قواسمي.

التاريخ: 2016/8/17.

## الشكر والعرفان

الشكر لله الذي علم الانسان ما لم يعلم ، واحمده سبحانه وتعالى على اعانتني على انجاز هذه الدراسة. واتوجه بالشكر الجزيل والتقدير لأستاذي الدكتور ياسر زبيدات على تقبله الاشراف على بحثي هذا، والذي لم يبخل علي قط بعلمه وجهده ووقته، فقد منحني من وقته وجهده وعلمه الكثير بالرغم من مشاغله وضيق وقته.

كما اقدم خالص شكري وتقديري لأعضاء لجنة المناقشة على قبولهم هذا البحث وتحمل عب مراجعتها ودراستها، لما لملاحظاتهم من عظيم الاثر فيرفع قيمة البحث واعلاء اهميته.

واتقدم بجزيل شكري الى الأستاذة المحامية/سلمى سليمان، صاحبة الخطى الهادئة في السير معي لإعداد هذه الدراسة بما لديها من خبرة في موضوع الاراضي بصفة عامة ، ونور افكارها في موضوع بحثي بصفة خاصة، ومساهمة توجيهاتها في اعدادها

والشكر موصول لجميع عائلة جامعة القدس خاصة، وعائلة كلية الحقوق عامة ممثلة بأعضاء الهيئة التدريسية والادارية الأفاضل، لهم مني كل الاحترام والتقدير .

## ملخص الدراسة:

نظم المشرع موضوع الاراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة بموجب أحكام كل من قانون ادارة املاك الدولة المؤقت رقم (1965/32)، وقانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة رقم (1961/14)، ونظام تفويض وتأجير أملاك الدولة رقم (1964/60) ، لما لهذه الأراضي من أهمية في استغلالها بما يحقق النفع العام لأفراد الشعب، وخصوصا في ظل تزايد حجم التجاوزات في التصرف بأراضي الدولة والاعتداءات المتكررة عليها من قبل المواطنين.

على هذا قمت بتقسيم الدراسة إلي فصلين أساسيين على النحو التالي:

الفصل الأول وقد تحدثت من خلاله عن لمحة تاريخية للأراضي المملوكة للدولة وماهيتها ووضعها القانوني بتقسيمه إلى ثلاث مباحث، فقد عرضت الوضع القانوني المنشأ للأراضي منذ الفتح الإسلامي لحين تسلم السلطة الوطنية الفلسطينية للحكم على بعض المناطق في فلسطين، ثم تطرقت إلى ماهية أراضي الدولة المملوكة وبيان مفهومها وأقسامها، والإحصائيات الخاصة بها وفقا لدراسات معدة سابقا، ثم عرجت للحديث عن المعايير المطلوبة للتصرف في أراضي الدولة، مع الإشارة إلى الجهات المختصة بإدارتها وأصحاب الصلاحية للتصرف فيها، والتطرق لأساليب تحديدها وتقدير قيمتها وبدلات التصرف المطلوبة من المستفيدين مقابل المنفعة منها.

وفي الفصل الثاني، تطرقت لبيان الطبيعة القانونية للتصرفات الواقعة على أراضي الدولة من خلال تقسيمه إلى ثلاثة مباحث، فقد اشرت الى التصرفات القانونية الواقعة على أراضي الدولة كالتخصيص والتأجير والتفويض والمبادلة والبيع بالمزاد العلني، مع بيان بعض صور التصرفات غير القانونية المتمثلة في التجاوزات التي تتم في تطبيق أحكام القوانين النافذة أو من خلال التعدييات التي تتم من قبل المواطنين، مع الإشارة إلى الوضع القانوني للتصرفات التي تتم على الأراضي في قطاع غزة من قبل الحكومة المسيرة للأعمال فيها ومدى شرعية هذه التصرفات، مع الإشارة الى الوسائل التي تساعد في حماية أراضي الدولة من خلال طرح أساليب الحماية الجنائية والمدنية لها، وطرح الجهود المبذولة في حمايتها وفعالية الاساليب المستحدثة في هذا المجال.

وقد خلصت هذه الدراسة إلى مجموعة نتائج تمثلت بأن أراضي الدولة ليس لها نظام قانوني خاص يظهر ماهيتها وأقسامها، مع وجود خلط بالمفاهيم باعتبار مصطلح الأراضي الأميرية مصطلحا يطلق على

أراضي دولة، ويعود الامر في ذلك الى تطبيق القوانين الموروثة منذ زمن قديم، وتأثيرها السلبي على إجراءات التصرف في أراضي الدولة وصلاحيه أصحاب حق التصرف، وخلوها من المعايير القانونية المساعدة في تطبيقها، بالإضافة إلى مشاركتها في التشجيع على حصول المزيد من التجاوزات، من خلال اعتداء المواطنين على مساحات واسعة منها، لعدم وجود أجهزة كفيلة بحمايتها، وعقوبة رادعة للمعتدين عليها، لذا فان أهم الحلول المطلوبة لهذه الإشكالية هو ضرورة وضع نظام قانوني خاص وموحد التطبيق في قطاع غزة والضفة الغربية لأراضي الدولة، يسد كافة النواقص والثغرات القانونية الواردة في القوانين الموروثة، مع ضرورة ربط وجود هذا القانون بجهات تنفيذ لأحكامه وتوفير كادر متخصص بهذا الشأن.

وأخيرا أرجو أن أكون قد وفقت في طرحي للموضوع بالرغم من قلة الزاد وضعف العتاد ، ففي سبيل الله هذا الجهد ، ولوجه المعرفة الخيرة النبيلة هذه المحاولة .



# **The legal system of the actions of the state-owned land in Palestine**

**Prepared by: Raghda Shawqi Rbah Kwasmeh**

**Supervised by: D. Yaser Zbedat**

## **Abstract:**

This study deals with state-owned land with a private ownership under the provisions of the Temporary State Land Management Law No. (32/1965), the Preserving of State Land and Properties Law No. (14/1961), and the Authorizing and Leasing of State Properties Regulation No. (60/1964), which has been handed down since the Islamic conquest until the national authority received the authority on some of the Palestinian territories, for what this territory had of great importance to exploit in the general benefit, especially in light of violations in the disposition of state lands and repeated attacks on them by the citizens.

Based on that, I divided the study into two main chapters as follows:

In the first chapter: I have dealt with a historical overview of land owned by the state, their essence and their legal status by dividing it into three sections, I have showed the origin legal status of land since the Islamic conquest until the Palestinian National Authority received the governance on some areas in Palestine, then I have discussed the essence of the land owned by the state and showed its concept and sections, and statistics related to it according to previous studies, then I have discussed the criteria required for acting on state land, pointing to the authorities that are competent to manage it and the authorized people for acting on it, and the discussion of the methods of assessing its value and the allowances for acting required from the beneficiaries for benefitting from it.

In the second chapter, I have discussed the legal nature of the actions on the state-land by dividing it into three sections, the legal enforced on the State-land, like the allocation, leasing, authorization, swap and auction sale, some forms of illegal acts represented in violations that occur in applying the provisions of the applicable laws or by the infringements made by citizens, pointing to the legal status of the actions that take place on the land in Gaza Strip by the caretaker government and the legality of these actions, and thirdly I meant to show the methods that help in protecting the state land by introducing criminal and civil protection methods, pointing to the efforts made by land authority in protecting it and the effectiveness of the methods used and developed in this regard.

The study concluded to a set of findings represented in that state land has no special legal regulation shows its essence and its sections, with mixing in concepts considering the term of "public land" refer to the state land, and it's due to the application of the laws inherited from ancient times, and their negative impact on acting measures on the State-land and the powers of those who have the right to act, and the lack of legal standards to assist in its application, in addition to its participation in encouraging the increasing violations, and allowing those of despicable souls to encroach it, because of the absence of services to protect it, and a deterrent penalty to those who violate this land. Therefore, the most needed solutions to this problem is

to develop a special and unified-applying legal system in Gaza Strip and the West Bank for the State-land, to fill all the legal gaps in the inherited laws, with the need to link the existence of this law with the parties that implementing its provisions and providing a dedicated staff in this regard

Finally, I hope that I have been successful in discussing the topic despite the lack of support and poor tools, this effort is for God's sake, and this noble attempt is for the good knowledge.

## فهرس المحتويات

إقرار:	.....	Error! Bookmark not defined.
الشكر والعرفان	.....	ب
ملخص الدراسة:	.....	ت
Abstract:	.....	ج
فهرس المحتويات	.....	خ
المقدمة	.....	1
الفصل الأول	.....	4
التطور التاريخي للأراضي المملوكة للدولة في فلسطين وتحديد ماهيتها واحكام التصرفات عليها	.....	4
المبحث الأول: التطور التاريخي للأراضي المملوكة للدولة في فلسطين	.....	5
المطلب الأول: الوضع القانوني المنشئ للأراضي في الفترة ما بين الفتح الإسلامي والعهد العثماني	.....	5
الفرع الأول: الوضع القانوني للأراضي إبان الفتح الإسلامي	.....	6
الفرع الثاني: الوضع القانوني للأراضي في فلسطين إبان الحكم العثماني	.....	7
المطلب الثاني: الوضع القانوني المنشئ للأراضي في العهد البريطاني عام 1920 لغاية عام 1948	.....	10
الفرع الأول: وسائل إدخال الحكومة البريطانية أراضي فلسطين في أملاكها الخاصة	.....	10
الفرع الثاني: القوانين البريطانية المطبقة في عهد الحكم البريطاني على فلسطين	.....	12
المطلب الثالث: الوضع القانوني لأراضي الدولة من عام 1948م لغاية عام 2016م	.....	14
الفرع الأول: الوضع القانوني للأراضي في الفترة ما بين عام 1948م لغاية عام 1967م	.....	14
الفرع الثاني: الوضع القانوني للأراضي من عام 1967 م ولغاية عام 2016م	.....	17
المبحث الثاني: ماهية أراضي الدولة المملوكة ملكية خاصة	.....	23
المطلب الأول: مفهوم املاك وارااضي الدولة في القوانين الوضعية	.....	23

- 23..... الفرع الأول: حقيقة مفهوم أملاك وارااضي الدولة ومصدره
- 25..... الفرع الثاني: الفرق بين أملاك الدولة وأملاك الحكومة.
- 27..... الفرع الثالث: تعريف أراضي الدولة الخاصة في التشريعات القانونية.
- 30..... المطلب الثاني: أقسام أراضي الدولة الخاصة.
- 30..... الفرع الأول: الأراضي المسجلة باسم الخزينة الفلسطينية أصالة.
- 31..... الفرع الثاني: الأراضي المسجلة باسم الخزينة بالنيابة عن لهم منفعة فيها.
- 31..... الفرع الثالث: الأراضي المخصصة لمنفعة عامة بعد زوال صفة النفع العام عنها.
- 32..... الفرع الرابع: أراضي المحلولات.
- 34..... الفرع الخامس: أراضي الموات.
- 36..... الفرع السادس: الغابات والحراج الحكومي.
- 38..... المطلب الثالث: إحصائيات أراضي الدولة في فلسطين.
- 42..... المبحث الثالث: ادارة اراضي الدولة ومعايير تحديدها وتقدير بدلات التصرف عليها.
- 43..... المطلب الأول: الإطار المؤسسي والقانوني لإدارة أراضي الدولة في فلسطين .
- 43..... الفرع الأول: المؤسسات أصحاب الصلاحية في إدارة أراضي الدولة.
- 45..... الفرع الثاني: أصحاب الصلاحية في التصرف بأراضي الدولة
- 50..... المطلب الثاني: المعايير الأساسية في تحديد أراضي الدولة وتقييمها.
- 50..... الفرع الاول: تحديد أراضي الدولة وترسيمها.
- 54..... الفرع الثاني : تحديد قيمة أرض الدولة وتثمينها.
- 58..... المطلب الثالث : تقدير بدلات التصرف في أراضي الدولة.
- 58..... الفرع الأول: تقدير بدلات التصرف في حالة التفويض
- 60..... الفرع الثاني: تقدير بدلات التصرف في حالة التأجير.

63.....	الفصل الثاني
63.....	النظام القانوني للتصرفات الواقعة على أراضي الدولة الخاصة.
64.....	المبحث الأول: التصرفات القانونية على أراضي الدولة الخاصة.
65.....	المطلب الأول: تخصيص أراضي الدولة.
65.....	الفرع الأول : تعريف التخصيص وعناصره.
67.....	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في عملية تخصيص أراضي الدولة للجهات الحكومية.
68.....	الفرع الثالث: المعايير المتبعة بشأن تخصيص أراضي الدولة لجمعيات الإسكان التعاونية.
72.....	المطلب الثاني: النظام القانوني لتأجير وتفويض أراضي الدولة.
72.....	الفرع الأول : الأحكام العامة المشتركة بتأجير وتفويض أراضي الدولة.
78.....	الفرع الثاني: الأحكام الخاصة بتأجير أراضي الدولة.
82.....	الفرع الثالث: الأحكام الخاصة بتفويض أراضي الدولة.
88.....	المطلب الثالث: بيع أراضي الدولة ومبادلتها.
88.....	الفرع الأول: بيع أراضي الدولة الخاصة بالمزاد العلني.
89.....	الفرع الثاني: مبادلة أراضي الدولة بأراضي خاصة.
90.....	المبحث الثاني: صور لبعض التصرفات غير القانونية على أراضي الدولة.
90.....	المطلب الأول: عوارض التصرف القانوني السليم على أراضي الدولة.
91.....	الفرع الأول: صدور التصرف القانوني من الجهة غير المخولة به قانونا.
92.....	الفرع الثاني: عدم اتباع الأسس والمعايير الواضحة في التصرف بأراضي الدولة.
94.....	الفرع الثالث: مخالفة الشروط القانونية الواجبة على المستفيد إتباعها بموجب أحكام القانون.
96.....	الفرع الأول: مفهوم التعدي " الغصب".
97.....	الفرع الثاني أركان التعدي على أراضي الدولة .

100.....	الفرع الثالث: أسباب تفشي ظاهرة الاعتداء على أراضي الدولة.
101.....	المطلب الثالث: الوضع القانوني للتصرفات على أراضي الدولة في قطاع غزة
102.....	الفرع الأول: الجهة المتصرفة في أراضي الدولة في قطاع غزة بعد عام 1994.
103.....	الفرع الثاني: التصرف بأراضي الدولة في قطاع غزة وقانونيتها.
108.....	الفرع الثالث: دور حكومة "تسيير الأعمال" في الرقابة على التعديت على أراضي الدولة في قطاع غزة وفعاليتها.
110.....	المبحث الثالث : مظاهر الحماية القانونية لأراضي الدولة.
111.....	المطلب الاول: الحماية الجنائية لأراضي الدولة.
116.....	المطلب الثاني: وسائل الحماية المدنية لأراضي الدولة غير المسجلة.
117.....	الفرع الأول: تسوية أراضي الدولة وفقا لأحكام قانون تسوية الأراضي والمياه.
120.....	الفرع الثاني: التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها.
123.....	الفرع الثالث: القيد الجديد كوسيلة لحماية أراضي الدولة حماية مدنية.
127.....	المطلب الثالث: الجهود المبذولة لحماية أراضي الدولة في الواقع الفلسطيني.
127.....	الفرع الأول: جهود تتعلق بتصويب أوضاع التخصيصات على أراضي الدولة.
130.....	الفرع الثاني: جهود تتعلق بحماية أراضي الدولة غير المسجلة.
132.....	الفرع الثالث: جهود تتعلق بحماية أراضي الدولة المسجلة .
134.....	الخاتمة:
140.....	المصادر والمراجع

## المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خير المرسلين نبينا محمد ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين  
أما بعد :

تعتبر اراضي الدولة قسما من اقسام الاراضي التي عني قانون الاراضي العثماني المطبق في فلسطين لسنة 1858 بتنظيمها، حيث تقسم الاراضي وفقا لهذا القانون الى خمسة اقسام تتمثل في الاراضي الميري، والمتروكة، والموات، والملك و الأوقاف، وترجع ملكية الفئات الثلاث الأولى في الواقع - وتمثل حق الرقبة في النظام الإسلامي - إلى خزينة الدولة، كبديل لبيت المال، وما يعيننا في هذه الامر دراسة اراض الدولة وبيان حقيقتها في التنظيم القانوني.

اراضي الدولة هي الأراضي التي تعود ملكيتها إلى الدولة بصفة خاصة، بحيث تظهر الدولة ممثلة بالجهة المختصة بإدارة هذا النوع من الأراضي، من خلال دائرة أملاك وأراضي الدولة، وهي تختلف عن الأراضي العامة التي تمتلكها الدولة وينتفع منها أفراد الشعب والتي تخضع لأحكام قانون مغاير لأحكام قانون الخاص بأراضي الدولة المملوكة للدولة ملكية خاصة.

ويعتبر موضوع الأراضي عامة، وأراضي الدولة خاصة موضوعا شائكا بالمقارنة مع كثير من المواضيع التي تطرح للمناقشة، وهو ليس بموضوع جديد، فقد عرفته البشرية منذ زمن قديم، حيث كانت الاراضي جميعا تدخل في حوزة الدولة الاسلامية، عصر الفتوحات الاسلامية ، وانتقلت عبر التاريخ من نظام قانوني لأخر مع تطور القوانين منذ العهد العثماني وصولا الى وضعها القانوني في ايامنا هذه .

وتتمثل اشكالية البحث حول جدية وجود المعايير والأسس الواجب إتباعها في التصرف بأراضي الدولة في التشريعات النافذة في فلسطين من عدمه، ومدى الالتزام بهذه الأسس والمعايير إن وجدت، ومدى توفير الحماية المطلوبة لهذا النوع من الأراضي من أي تعديات أو تجاوزات قد تؤدي إلى التغوّل على مساحات واسعة من أراضي الدولة وبالتالي حرمان أفراد الشعب من الحصول على المنفعة العامة المقرر توافرها من هذه الأراضي باعتبارها موردا اقتصاديا للدولة يساعد في حل كثير من الأزمات، كإقامة المنشآت السكنية والمشاريع الاقتصادية التجارية والصناعية والطبية وغيرها.

للأراضي في فلسطين وإدارتها أهمية بالغة بالنسبة للشعب الفلسطيني، وذلك لما تعرضت له هذه الاراضي من صراعات مستمرة منذ زمن قديم ادى الى مصادرة مساحات واسعة منها ، وتأثير ذلك على حاجة

الشعب الفلسطيني للاستفادة من هذه الاراضي وخاصة أراضي الدولة التي يسمح فيها لأفراد الشعب من الحصول عليها لاستخدامها لاحتياجاته الاقتصادية والزراعية والسكنية وغيرها من الأمور الأخرى، وذلك لما فيها من تحقيق للنفع العام، حيث تتبع أهمية هذه الأراضي من أهمية مراجعة وتدقيق السياسات المتبعة في إدارة هذا الأراضي من خلال تخصيصها وتقويضها وتأجيرها، لما له من تأثير في تحقيق النفع العام لأفراد الشعب الفلسطيني من جهة، وحمائتها من أي اعتداءات قد تؤثر على قدرة الشعب في الاستفادة منها من جهة أخرى، والليات المتبعة في سبيل ذلك سواء في إبرام التصرفات عليها أو في حمايتها من الاعتداءات التي قد تقع عليها من جهة ثالثة.

وما يعنينا في هذا الصدد التوصل إلى مدى قانونية التصرفات التي تمت على أراضي الدولة في فلسطين، من حيث التزام الجهات المختصة بالتصرف بالمعايير والأسس التي ينص عليها القانون ، وصدور التصرف ذاته ممن هو مخول بالتصرف بالأراضي بموجب أحكام القانون، بالإضافة الى مدى احترام المواطنين لملكية الدولة لهذه الأراضي للاستفادة منها كمورد اقتصادي هام للدولة تعمل على استثماره بشكل قانوني بما يعود بالنفع العام على أفراد الشعب دون القيام بأي تجاوزات قانونية وتعديات على هذه الأراضي ووضع اليد عليها.

ويهدف هذا البحث إلى توضيح مفهوم أراضي الدولة من خلال التوصل الي :

1- بيان الأحكام العامة التي تساعد في التصرف بأراضي الدولة وبيان الأساسيات التي لا يتم التصرف بأراضي الدولة إلا بتوافرها منتظمة وفقا لأحكام القانون.

2- عرض صور التصرفات القانونية والتصرفات غير القانونية التي تتم على أراضي الدولة ومدى الإلتزام بالمعايير القانونية بالتصرف بها، وبحث صور الاعتداءات التي ترتكب على أراضي الدولة

3- السعي جاهدا للتوصل إلى وسائل حماية قانونية يتم من خلالها حماية أراضي الدولة وإخضاعها لنظام التسجيل العقاري من خلال تسجيلها باسم دولة فلسطين تسجيلا وافيا ، والذي يكون ذو اثر كبير في حماية أراضي الدولة من تعديات المواطنين عليها .

4- توجيه عناية المشرع والباحثين القانونيين إلى ضرورة التمسك والمطالبة بتشريع قوانين عقارية فلسطينية موحدة أو العمل على تعديل أحكام القوانين المطبقة كونها تشريعات قديمة لم تعد تلائم طبيعة الأراضي والتصرفات في زماننا الحالي، بالإضافة إلى أن بقاء القوانين القديمة يساعد في التعوّل على مساحات أكبر



من أراضي الدولة تحت حجة أن القوانين تسمح بذلك ولا يوجد ما يبطل الإجراءات التي تمت وان كانت غير متقنة وأحكام القانون.

ولقد كانت منهجية البحث المتبعة هي انواع مختلفة لمناهج البحث العالمي ، حيث اتبع منهج الوصفي التاريخي والذي تم من خلاله تتبع موضوع اراضي الدولة منذ حقبات زمنية قديمة، بالإضافة منهج التحليلي حيث تم من خلاله تحليل النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة و الاستعانة بالكتب العربية والفقهية الخاصة بقوانين الأراضي، والأبحاث المقدمة الى الجامعات من اطروحات دكتوراه ورسائل ماجستير، وغيرها من الأبحاث المقدمة الى بعض الجهات والمواقع الالكترونية والمقابلات الشخصية، بالإضافة الى المنهج الوصفي والذي تم بواسطته متابعة الملفات القديمة لدى دوائر الأراضي للتصرفات التي تمت على أراضي الدولة وتدوينها وذلك لعدم وجود مصادر قانونية أو كتب فقهية تشير الى هذه الإجراءات وقلة المصادر والمراجع الملزمة بهذا الموضوع، مع الإشارة الى أن هذا الموضوع هو موضوعا إجرائيا أكثر منه موضوعيا يتعلق بالإجراءات المتبعة في عمليات التصرف بأراضي الدولة من حيث تحديدها ومسحها وتقييمها وتقدير بدلاتها ومعايير التصرف القانوني بها وحمايتها من التعديت الواقعة عليها.

حيث تم تقسيم هذه الرسالة الى فصلين رئيسيين لكل منهما ثلاثة مباحث على الشكل الآتي:

## **الفصل الاول: الاراضي المملوكة للدولة- لمحة تاريخية وبحث في الماهية والوضع القانوني**

المبحث الاول: التطور التاريخي للأراضي المملوكة للدولة في فلسطين

المبحث الثاني: ماهية اراضي الدولة المملوكة ملكية خاصة

المبحث الثالث: معايير اعتبار اراضي الدولة وفقا للقانون وتدير بدلات التصرف الواقعة عليها.

## **الفصل الثاني: النظام القانوني للتصرفات الواقعة على اراضي الدولة الخاصة.**

المبحث الاول: التصرفات القانونية على اراضي الدولة الخاصة

المبحث الثاني: صور لبعض التصرفات غير القانونية على اراضي الدولة.

المبحث الثالث: مظاهر الحماية القانونية لأراضي الدولة.

## الفصل الأول

### التطور التاريخي للأراضي المملوكة للدولة في فلسطين وتحديد ماهيتها واحكام التصرفات عليها.

تعتبر أراضي الدولة المملوكة ملكية خاصة من قبيل الموارد الطبيعية للدولة تستأثر بها من خلال التصرف بها العديد من التصرفات القانونية، ويلزم لتصرف الدولة بهذه الأراضي أن يكون أصحاب الحق في التصرف بهذه الأراضي على بيّنة من أمرهم بأن الأرض التي يتصرفون بها وسيشروعون للتصرف بها أرض مسجلة باسم الدولة أو الخزينة العامة للدولة كمالك لهذه الأرض، بحيث لا تخضع الأرض لتطبيق أحكام قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965،<sup>1</sup> ونظام تأجير وتقويض أراضي الدولة رقم 60 لسنة 1964،<sup>2</sup> وقانون المحافظة على أملاك وأراضي الدولة رقم 14 لسنة 1961،<sup>3</sup> إلا لاعتبار الأرض أرضاً للدولة .

والتصرف في أراضي الدولة ليس موضوعاً جديداً، وإنما قديم قدم النظم الحاكمة التي حكمت أراضي فلسطين، ابتداءً من عهد الدولة الإسلامية مروراً بالعهد العثماني والبريطاني والإسرائيلي ثم خضوع قطاع غزة للإدارة المصرية وخضوع الضفة الغربية للسيادة الأردنية، والاحتلال الإسرائيلي، وصولاً لتسليم السلطة الوطنية الفلسطينية الحكم على فلسطين وإنشاء سلطة الأراضي لعام 2002 في فلسطين.

ويلزم أصحاب حق التصرف وقبل شروعهم بالتصرف في أرض الدولة، ان يكونوا قد قاموا بتحديد أراضي الدولة تحديداً دقيقاً، وتقدير قيمتها تقديراً متفقاً وأحكام القوانين والأنظمة، بالإضافة إلى المساعدة في تقدير بدلات التصرف التي يلتزم المستفيدون من الأرض بدفعها للدولة لقاء المنفعة التي يحصلون عليها من جراء التصرف بالأرض لصالحهم، لذلك سنشرع إلى إسقاط لمحة عامة على الأراضي المملوكة للدولة من خلال ثلاثة مباحث موزعة على النحو التالي:

المبحث الأول: التطور التاريخي للأراضي المملوكة للدولة في فلسطين

المبحث الثاني: ماهية أراضي الدولة المملوكة ملكية خاصة.

<sup>1</sup> قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965، الصادر بتاريخ 1965/7/7، بناء على قرار مجلس الوزراء الأردني.  
<sup>2</sup> نظام تأجير وتقويض أراضي الدولة رقم 60 لسنة 1964، الصادر بتاريخ 1964/9/28، بناء على قرار مجلس الوزراء الأردني.  
<sup>3</sup> قانون المحافظة على أملاك وأراضي الدولة رقم 14 لسنة 1961، الصادر بتاريخ 1961/4/1، بناء على قرار مجلس الوزراء الأردني.

المبحث الثالث: أحكام التصرف على أراضي الدولة المملوكة ملكية خاصة.

## المبحث الأول: التطور التاريخي للأراضي المملوكة للدولة في فلسطين.

### تمهيد وتقسيم

لدراسة موضوع أراضي الدولة لا يكفي بيان أراضي الدولة دون التطرق إلى الحقبة التاريخية التي مرت بها الأراضي في فلسطين، وذلك لما يعانيه قطاع الأراضي فيها من إشكاليات واسعة، حيث انه توالى الفترات التاريخية التي تعرض لها الحكم في فلسطين، وكان لكل حقبة أثرها على الأرض وملكيته، والنظام القانوني المطبق عليها وعلى الرغم من أن أقسامه في القانون معروفة ولكن يبقى الموضوع شائكاً فيما هو داخل في مفهوم أراضي الدولة، لذا سيتم ومن خلال هذا المبحث إسقاط لمحة بسيطة على نشأة الأراضي في فلسطين مروراً بالفترات التاريخية وأنظمة الحكم المختلفة، وما رافق هذه الفترات من قوانين وأوامر عسكرية تتعلق بالأراضي في عدة مطالب على النحو التالي:

المطلب الأول: الوضع القانوني المنشئ للأراضي في الفترة ما بين الفتح الإسلامي والعهد العثماني.

المطلب الثاني: الوضع القانوني المنشئ للأراضي في العهد البريطاني عام 1920 لغاية عام 1948

المطلب الثالث: الوضع القانوني المنشئ للأراضي في العهد الإسرائيلي عام 1948 لغاية عام 2016

### المطلب الأول: الوضع القانوني المنشئ للأراضي في الفترة ما بين الفتح الإسلامي والعهد العثماني.

سنقوم من خلال هذا المطلب التعمق في دراسة حكم الأراضي في فترتي الفتح الإسلامي وما أثرت عليه هذه الفتوحات من آثار على نظام الملكية للأراضي في فلسطيني، وما تلاها من الحكم العثماني على الأراضي الفلسطينية لبيان النظام السائد في كل منها على نظام الأراضي وكيفية التعامل مع أراضي الدولة على النحو التالي:

## الفرع الأول: الوضع القانوني للأراضي إبان الفتح الإسلامي.

امتد نطاق الفتح الإسلامي من الجزيرة العربية ليشمل بلاد الشام، ففرض المسلمون سيطرتهم على البلاد المفتوحة وطبق القرآن الكريم فيها كدستور، فطبقت قواعد الشريعة الإسلامية عليها بعد فتحها<sup>1</sup>، وأثيرت مسألة الأراضي بعد فتح فلسطين وتحريرها من أيدي البيزنطيين على أيدي القادة العظام أمثال أبي عبيدة بن الجراح<sup>2</sup>، فأقرت شريعة الإسلام مبدأ ملكية الأرض الخاصة بعد حظرها، وقسم الفقهاء الأراضي إلي قسمين اثنين:<sup>3</sup> الأول المتعلق بأصل دخولها حوزة الدولة الإسلامية ويشمل:

أولاً: الأراضي التي أسلم عليها أهلها طوعاً قبل القدرة عليهم وهي مملوكة لأصحابها ملكية فردية.<sup>4</sup>

ثانياً: الأراضي التي فتحت صلحاً (أرض المدن)، أي صالح أهلها المسلمين على أن تبقى ملكيتها لأهلها.<sup>5</sup>

ثالثاً: أراضي الصوافي<sup>6</sup>: وهي الأراضي التي جلا عنها أصحابها خوفاً إبان الفتوحات مثل "أراضي كسرى وأهل بيته وأراضي قياصرة الروم" الذين هربوا من المعارك<sup>7</sup>، وهذا النوع من الأراضي وفقاً للمسلمين.<sup>8</sup>

رابعاً: الأراضي التي أحيهاها المسلمون من موات الأرض، وتدفع الصدقة (الزكاة) عن غلاتها.<sup>9</sup>

<sup>1</sup> عجوة، سائدة احمد سليمان، (2011م)، *النية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة دراسة مقارنة*، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس ص8

<sup>2</sup> دينت، دانيل : *"الجزية والإسلام"*، (1962)، ترجمة فوزي فهم جاد الله، راجعه: عباس، حسين، دار مكتبة الحياة، بيروت، ص96-98.

<sup>3</sup> البكري، علاء، الريان، حنان، (1982)، *الوضع القانوني لملكية الأراضي في الضفة الغربية*، ط/1، جمعية الدراسات العربية، القدس، ص13.

<sup>4</sup> هذا النوع من الأراضي يتصرفون اصحابها بها بأنفسهم ولما لكها حق التصرف بها من بيعها وهبتها واجارتها وغيرها من التصرفات الجائزة في الاسلام انظر في ذلك، شجاعية، احلام مصطفى محمد، (2013)، *احكام الأراضي الاميرية*، رسالة ماجستير، جامعة القدس، القدس، ص30

<sup>5</sup> بن ابراهيم، ابو يوسف يعقوب، صاحب الامام ابي حنيفة (1939هـ، 1979 م)، *الخراج*، ج/1، دار المعرفة، بيروت، ص69.

ويشار الى ان جميع اراضي فلسطين فتحت صلحاً الاقيسارية التي فتحت عنوة . انظر في ذلك حميد، الطبري، تحقيق شاكر ذيب فياض، (1406هـ-1986)، *الاموال*، ج/1، مركز الملك فيصل للبحوث والدراسات الاسلامية، المملكة العربية السعودية، ص280، وكذلك الطبري، محمد بن جرير (ت 310هـ - 922 م) *"تاريخ الرسل والملوك"* ج/2، ط/1، دار الكتب العلمية، بيروت، ص449

<sup>6</sup> معلومات المصارف والمؤسسات المالية الاسلامية، استرجعت في تاريخ 2015/10/22، الساعة 1:13، من

[http://www.ibisonline.net/Research\\_Tools/Glossary/GlossaryDisplayPage.aspx?TermId=3470](http://www.ibisonline.net/Research_Tools/Glossary/GlossaryDisplayPage.aspx?TermId=3470)

<sup>7</sup> شجاعية، احلام مصطفى محمد، *احكام الأراضي الاميرية*. مرجع سابق، ص14

<sup>8</sup> البكري، علاء، الريان، حنان، *الايوضاع القانونية لملكية الأراضي في الضفة الغربية*، مرجع سابق، ص15.

<sup>9</sup> والتي تملكها المسلمون عن طريق احياء الأرض الموات بإعمارها، وهي اراض مباحة تملك بالإحياء وتكون ملكاً لمن يراها ويعمل على فلاحقتها، انظر في ذلك البكري، علاء، الريان، حنان، *الايوضاع القانونية لملكية الأراضي في الضفة الغربية*، مرجع سابق، ص15

خامسا: أراضٍ أخذت عنوة، وهذه الأراضي تقع خارج المدينة وملكت للمسلمين بعد أن أخذت بالحرب<sup>1</sup>، وتوزع بين الفاتحين وما تبقى من تلك الأراضي يقسم بين الجند مثلما فعل رسول الله بأرض خيبر عندما فتحها.<sup>2</sup>

أما القسم الثاني المتعلق بنوع الضريبة المفروضة على الأرض فإنه يشتمل على:

أولاً: الأراضي العشرية، وهي الأراضي التي أسلم عليها أهلها وهي من أرض العرب أو أرض العجم<sup>3</sup>، وهي بالنسبة للمذهب الحنفي تتمثل في الأراضي التي أسلم عليها أهلها والأراضي التي تم إحيائها بماء العشر والقريبة من الأراضي العشرية عند أبي يوسف<sup>4</sup>، وتعتبر أراضي الموات من عداد الأراضي العشرية.

ثانياً: الأراضي الخراجية وهي الأراضي التي تفرض عليها ضريبة الخراج<sup>5</sup>، فيما يتعلق في ملكية الأراضي في بلاد الشام ومن ضمنها فلسطين فإن جميع أراضي بلاد الشام وفلسطين تم فتحها عنوة<sup>6</sup>، وقد اعتبر عمر بن الخطاب رضي الله عنه أرض فلسطين جميعها وفقاً لإسلامها على الأمة الإسلامية إلى يوم الدين، وقرر إبقاءها في يد أهلها الأصليين على أن يدفعوا مقابل ذلك ما قرر عليها من خراج<sup>6</sup>.

ترى الباحثة أن جميع الأراضي كانت تعتبر من نوع الملك، إلا أنه بعد الفتوحات أصبحت جميعها خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية التي طبقت في بلاد الشام ومن ضمنها فلسطين، التي اعتبرت جميعها وفقاً على الأمة الإسلامية، مما يعني أنه لا يجوز بيعها أو إقطاعها أو هبتها أو التصرف فيها، وذلك لاعتبارها مورداً للدولة تصرفه في مصالحها، وقد بقيت فلسطين تدفع الخراج عن أراضيها منذ الفتح الإسلامي حتى أواسط القرن العاشر ميلادي، كما وتلاحظ الباحثة أنه لم يذكر مصطلح أراضي دولة إبان الفتح الإسلامي.

## الفرع الثاني: الوضع القانوني للأراضي في فلسطين إبان الحكم العثماني.

<sup>1</sup> ابن ابراهيم، أبو يوسف يعقوب، الخراج، مرجع سابق، ص 69.

<sup>2</sup> ابن ابراهيم، أبو يوسف يعقوب، الخراج، المرجع نفسه، ص 18.

<sup>3</sup> ابن ابراهيم، أبو يوسف يعقوب، الخراج، المرجع السابق، ص 82.

<sup>4</sup> البكري، علاء، الريان، حنان، الأوضاع القانونية لملكية الأرض في الضفة الغربية، مرجع سابق، ص 15-16.

<sup>5</sup> والخراج هو الاستحقاق المالي السنوي المفروض على الأراضي التي تزرع فيها الحبوب والنخيل والفاكهة بحث يدفعها المزارع لصاحب الأرض ويؤديها الي بيت المال شجاعية، احلام مصطفى محمد، احكام الاراضي الاميرية، مرجع سابق، ص 18.

<sup>6</sup> رياض، شاهين، (2003)، ملكية الارض في فلسطين من الفتح الاسلامي حتى اواسط القرن الرابع الهجري/ العاشر ميلادي، المجلد الثامن، العدد الثاني، الجزء الاول، ص 312-320.

بدأ الحكم العثماني على فلسطين منذ انتقال الحكم الى السلطان سليمان القانوني، ورثت خلاله الدولة العثمانية حق الرقابة على الأراضي، وهو حق يعطي صاحبه السلطة المطلقة في الأرض باعتبارها دولة إسلامية .

ولما كانت فلسطين جزءاً من دولة الخلافة الإسلامية فقد طبقت فيها كافة التشريعات العثمانية، ومن أهم تلك التشريعات التي طبقت في فلسطين قانون الأراضي العثماني الصادر بتاريخ (1274م/1858هـ)، وقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين لعام (1328هـ) والذي استمد كافة أحكامه من القانون المدني الفرنسي، وقانون انتقال الأموال غير المنقولة لعام (1328هـ) والذي كان على شاكلة القانون الألماني<sup>1</sup>، وقد قسم قانون الأراضي العثماني الأراضي إلى خمسة أقسام وهي على النحو التالي:

أولاً: الأراضي المملوكة: وهي الأراضي التي تعود ملكيتها ملكية تامة للأفراد، ويكون لمالكها حق التصرف بها بمطلق التصرفات كالبيع والرهن والهبة والتوريث وغيرها، وهو ما نصت عليه المادة (2) من قانون الأراضي<sup>2</sup>.

ثانياً: الأراضي الأميرية : وهي الأراضي التي تعود ملكيتها لبيت المال قانوناً، وللأهالي الحق في التصرف فيها لمدة غير محدودة لطالبها لقاء معجلة تسمى طابو يدفعها للخزينة فتحال الأرض لاسمه بموجب سند رسمي<sup>3</sup>، وكانت هذه الأراضي تقسم إلى مقاطعات تدعى تيمار<sup>4</sup> وزعامة<sup>5</sup>.

وكان الشخص الذي تؤول له الأرض الأميرية يسمى "المتصرف"، وقد حدد قانون الأراضي العثماني حقوق المتصرف وواجباته، كما ونص على حكم إهمال المتصرف في حال إهماله بالانتفاع من الأرض وعدم

<sup>1</sup> دحوح، سالم حماد، (بدون تاريخ نشر)، *نظرات تأملية في انواع الملكية العقارية في فلسطين*، فلسطين، ص 374

<sup>2</sup> ويدخل في الاراضي المملوكة لدى العثمانيين وفقاً للمادة 2 من قانون الاراضي العثماني الاراضي الكائنة داخل المدن والقصبات القديمة والتي تمتد حولها مسافة نصف متر وتعتبر تنمة للسكنى كالأراضي اللازمة للبئر وخزن الحطب والمؤونة ، وكذلك الاراضي التي افرزت من اراضي بيت المال وملكت تملكها صحيحا ليتصرف بها اصحابها كما يشاؤون ، كما تشمل الاراضي العشرية والخراجية والاراضي المفزعة حيث افرزت من الاراضي الاميرية وملكت تملكها صحيحا بناء على مسوغ شرعي انظر في ذلك في ، المر، دعبس، (1923)، *احكام الاراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن الاراضي العثمانية*، مطبعة بين المقدس، القدس، فلسطين، ص 8-12

<sup>3</sup> صالحه، محمود، (1986)، *الأرض دراسة وتحليل*، ط1، مكتبة القبض، الناصرة، ص 22

<sup>4</sup> تعريف التيمار :- عبارة عن مقدار من الأراضي يبلغ ريعها 3000 – 10000 درهم إلى أنه يمكن زيادتها لتصل أكثر من ذلك وكانت تعطى لمحافظي.

<sup>5</sup> تعريف الزعامة : . وهي ما كان وارداتها تتراوح بين العشرين ألف إلى مائة ألف أفجه وتقطع إلى الدفتر دار الخزينة وتكنى ب(زعيم الزعماء ومحافظي القلاع السلطانية وكتاب ديوان السلطان ودفتر خانة وحراس الملك وعلى المققطع له أن يقدم جندياً واحداً للدولة عن كل خمسة ألف أفجه. انظر في ذلك ،نصار ، عبد العظيم عباس، *الاراضي العراقية الاميرية في الوثائق العثمانية* ، بحث قانوني، جامعة الكوفة، العراق، ص 22.

تسديد الضرائب والرسوم عنها وعدم القيام بزراعتها وفلاحتها لمدة ثلاثة سنوات متتالية، بان تحال للدولة وتصيح من أراضي الدولة.<sup>1</sup>

وتعرف الأراضي الأميرية بأنها الأراضي التي كانت مربوطة بالولاية والأمراء العثمانيين وأصحاب الزعامة والتميار، بحيث لا يجوز التصرف بهذه الأراضي إلا بعد الحصول على إذن خاص من المذكورين أعلاه، ولا يتم التصرف بالأراضي الأميرية بالزراعة إلا بعد الحصول على موافقة الأمير، لذلك فان مصطلح الأميرية ارتبط بالأمير والولي العثماني إذ توقف التصرف على رهن موافقة الأمير وليس الدولة<sup>2</sup>، الأمر الذي يؤكد أن المصطلح "الأراضي الأميرية" لا يقصد به مصطلح أراضي الدولة.

ثالثاً: الأراضي الموقوفة: وهي الأراضي التي أوقفها مالكوها، حيث أنها أراضٍ أميرية رصد ريعها، أو مرتباتها من طرف السلاطين والعظام أو بإذنهم لجهة خيرية مع بقاء رقبته لبيت المال<sup>3</sup>.

رابعاً: الأراضي المتروكة هي الأراضي التي ترك حق الانتفاع بها لعامة الناس ولأهالي قرية أو مجموعة قرى وقصبات تكون مشتركة بينهم<sup>4</sup>

خامساً: الأراضي الموات: وهي الأراضي الجبلية أو الحجرية أو الخالية والتي لم تكن ملكاً لأحد ولا تترك لأهل قسبة أو قرية والبعيدة عن العمران فلا يسمع فيها صوت الجهير، وتبعد عن المدينة بمقدار زمني نصف ساعة.<sup>5</sup>

وهنا تلاحظ الباحثة أن الأراضي الأميرية هي الأراضي المعتبرة أراضي دولة وفقاً للقانون العثماني، كما وان الأراضي الموقوفة هي أراضٍ أميرية وتبقى رقبته لبيت المال مع رصد ريعها لجهة خيرية ما، ولكن يطبق عليها احكام الاراضي الموقوفة، بالإضافة إلى أن الأراضي المتروكة لا يجوز التصرف بها إلا بعد الحصول على إذن من جانب بيت المال، ويطبق عليها احكام الاراضي المتروكة بموجب القانون العثماني، وان الأراضي الموات لا يتم إحيائها إلا بعد الحصول على إذن من الدولة وقد وطبق عليها احكام اراضي الموات ، الأمر الذي يعني أن هذه الأراضي جميعها تدخل تحت مصطلح أراضي الدولة إلا أن لكل منها أحكاماً خاصة بها وقوانين خاصة تطبيق عليها، ولا يطبق عليها ذات احكام اراضي الدولة الصرفة، وان

<sup>1</sup> سليمان، سلمى محمد سعيد، (2014) *النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين*، رسالة ماجستير، جامعة القدس، القدس، ص 15  
<sup>2</sup> نشوان، صلاح عبد العاطي كارم، ابومعمر، وسام، الدهمان، احمد ، عابد، هناد،(2015) مراجعة القوانين الفلسطينية ذات الصلة باستخدام الاراضي في قطاع غزة، جمعية التنمية الزراعية، قطاع غزة، فلسطين، ص 21.

<sup>3</sup> المر، دعبس، *احكام الاراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن الاراضي العثمانية*، مرجع سابق، ص 20

<sup>4</sup> الحزماوي، محمد ماجد صلاح الدين (1998)، *ملكية الارض في فلسطين*، ط/1، مكتبة الاسوار، عكا، ص 42

<sup>5</sup> سليمان، سلمى محمد سعيد، *النظام القانوني لتسوية الاراضي في فلسطين*، مرجع سابق، ص 17

مصطلح الأراضي الأميرية هو مصطلح مختلف عن مفهوم أراضي الدولة، والذي سيصار إلى دراسته بشكل مفصل في المباحث اللاحقة.

ويؤخذ كذلك على قانون الأراضي العثماني أنه لم يحدد المعايير الخاصة بالتصرف في أراضي الدولة، وكان الأمر متروكا لأهواء السلاطين والأمراء العثمانيين إذ يتصرفون بهذه الأراضي وفقا لأهوائهم دون الاعتبار لمصلحة الشعب الذي يفترض أن ينتفع من هذه الأراضي انتقاعا عاما.

## **المطلب الثاني: الوضع القانوني المنشئ للأراضي في العهد البريطاني عام 1920 لغاية عام 1948.**

أشرنا سابقا بأن أراضي فلسطين وفقا للعهد الاسلامي كانت اراضي للدولة، ثم انتقلت للسلطان العثماني، حيث أنها سميت الأراضي المدورة (الجفتلك) التي انتقلت من ملكية السلطان الخاصة إلى ملكية بيت المال بعد الثورة التركية لسنة 1908<sup>1</sup>.

وقد امتد الانتداب البريطاني على فلسطين باعتباره نظام السلطة على كل من فلسطين والأردن لما يزيد على عقدين ونصف، وذلك ابتداء من عام 1920 حتى عام 1948، وفي تاريخ 1917/7/11 أعلن قائد القوات البريطانية في فلسطين عن استسلام الجيش العثماني وأصبحت فلسطين تحت ظل الحكم البريطاني<sup>2</sup>.

### **الفرع الأول: وسائل إدخال الحكومة البريطانية أراضي فلسطين في أملاكها الخاصة.**

اعتبرت الحكومة البريطانية أن جميع ممتلكات الدولة العثمانية انتقلت إليها بشكل مباشر فور عملية الاحتلال، وأعلن الحاكم العسكري عام 1919 عن قائمة من الأراضي التي ترغب الحكومة البريطانية وضع يدها عليها، ووفقا لما صرحت به الحكومة العسكرية البريطانية بأن الأراضي المسجلة باسم السلطان العثماني عبد الحميد(الجفالك) والأراضي غير المسكونة والأميرية غير المزروعة والأراضي المحلولة والممتلكات غير المنقولة التي صودرت من قبل الحكومة العثمانية وفاء للديون المترتبة عليها والأراضي

<sup>1</sup> النحال، محمد سلامة، (1981)، *سياسية الانتداب البريطاني حول الأراضي في فلسطين*، ط/2، مطابع الكرمل الحديثة، بيروت، ص 44

<sup>2</sup> صالحه، محمود، *الأرض دراسة وتحليل*، مرجع سابق، ص 31



التي تم الاستيلاء عليها نيابة عن الحكومة العثمانية، وتلك التي كانت مرهونة واستحق سداد دينها عام 1919 لها تعتبر ممتلكات دولة"<sup>1</sup>.

وباستقراء المادة 12 من دستور الأراضي البريطاني لسنة 1922 فقد عرّف الأراضي التابعة لها بأنها "الأراضي الخاضعة لحكومة فلسطين تبعا للاتفاقيات والمعاهدات وما جاء بعدها وكل الأراضي التي تم الحصول عليها للخدمات العامة، أو غير ذلك"، وكان من ذلك أراضي السلطان عبد الحميد التي لم يتم منحها لأحد من أفراد الشعب، والأراضي الخالية من الزراعة وأراضي الموات والمتروكة ووسعت الحكومة البريطانية دائرة أملاكها من الأراضي عام 1930 لتشمل الأراضي الصحراوية في منطقة بئر السبع والرميلية الساحلية، والأراضي التي لا تتوفر فيها موارد المياه الواقعة في طريقي القدس والخليل والبحر الميت وبعض الأراضي القريبة من الهضاب والغابات<sup>2</sup>.

وقد حوّل " دستور فلسطين" المعدل لسنة 1933 المندوب السامي صلاحية تحويل أية أرض من صنف "ميري" (أراضي الدولة) إلى صنف "الملك" وفقا لأحكام المادة 16 منه وذلك استنادا إلى نص المادة "121 من قانون العثماني الأراضي"<sup>3</sup> والمادة "8 من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة العثماني لسنة "1329" م.<sup>4</sup>

إضافة إلى ذلك، فقد أطلقت الحكومة يدها في أراضي الدولة وهباً للمؤسسات الاسرائيلية، وفقا لما يشير إليه البند السادس من صك الانتداب لغايات تسهيل الاستيطان الاسرائيلي على أراضي الدولة والأراضي غير المخصصة للمنفعة العامة<sup>5</sup>، فعلى سبيل المثال لا الحصر منح المندوب السامي شركة البوتاس الفلسطينية وهي شركة يهودية، امتيازاً لاستخراج الأملاح والمعادن من البحر الميت ووهب لها من الأراضي

<sup>1</sup> البديري، هند امين، (1998)، *أراضي فلسطين بين مزاعم صهيونية وحقائق التاريخ*، دراسة وثائقية، جامعة الدول العربية، القاهرة، ص 189.

<sup>2</sup> المادة (112) من دستور الأراضي البريطاني الصادر عام 1922، انظر في ذلك البديري، هند امين، المرجع السابق، ص 189.

<sup>3</sup> المادة (121) من قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 والتي نصت على انه " لا يقدر احد ان يقف ارضه المتصرف بها بالطابو الى جهة ما لم تتملك له تملكاً صحيحاً بملكانه همايوني من الطرف الملوكي

<sup>4</sup> المادة (8) من قانون التصرف في الاموال غير المنقولة رقم 30 لسنة 1329 الصادر في (5) جمادى الاولى لسنة 1931، والتي نصت على انه " وهذا القانون ملغى التطبيق في الضفة صراحة وساري في غزة بما لا يتعارض مع القانون. لا يمكن ان توقف الاراضي المتصرف بها بموجب سند خاقاني على جهة ما أو تترك بطريق الوصية ما لم يجر تملكها من قبل الحكومة تملكاً صحيحاً بموجب (ملكنامه) وبمسوخ شرعي"

<sup>5</sup> المادة (13) من صك الانتداب البريطاني لعام 1922 والذي جاء فيها " للمندوب السامي أن يهب أو يؤجر أية أرض من الأراضي العمومية أو أي معدن أو منجم وله أن يأذن بأشغال مثل هذه الأراضي بصفة مؤقتة وبالشروط وللمدد التي يراها ملائمة على أن تراعى في ذلك أحكام أي قانون؛ ويشترط في ذلك أن تجري كل هبة كهذه أو كل إيجار أو تصرف كهذا وفقاً لمرسوم أو تشريع أو قانون معمول به الآن في فلسطين أو سيعمل به فيما بعد أو وفقاً لما قد يصدر للمندوب السامي من التعليمات بتوقيع جلالته وختمه بواسطة الوزير، تنفيذاً لأحكام صك الانتداب

(75 ألف دونم) وما قامت ببيعه الدولة المنتدبة لهذه الشركة من الأراضي الفلسطينية وصل إلى ما يقارب (64 ألف دونم).<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: القوانين البريطانية المطبقة في عهد الحكم البريطاني على فلسطين.

لغايات توسيع دائرة أملاك الحكومة، قامت الحكومة البريطانية في عام (1918م) بإصدار قرار لوقف كافة معاملات ملكية الأراضي الأميرية، وبإغلاق كافة دوائر التسجيل (الطابو)، وذلك بسبب ما قامت به السلطات العثمانية أثناء انسحابها وأخذها لدفاتر الطابو معها، وعدم تمكن السلطات البريطانية بإعادة جميع هذه الملفات من جهة، والمطالبة بضرورة إنشاء لجنة للأراضي لمعالجة مسائل الأراضي الفلسطينية من جهة أخرى، بحيث تقوم بمسح الأراضي من خلال الخرائط والسجلات، بحجة أن بعض المزارعين يملكون أراضي تفوق قدرتهم على الزراعة وإن هناك أراضي خصبة تنتج أقل من إمكانيتها.<sup>2</sup>

وفي عام (1921م) صدر قانون الأراضي المحلولة، والذي تم من خلاله حرمان الفلاحين من الاستفادة من الأراضي المحلولة التي كانوا يملكون التصرف فيها بموجب تفويض من مأمور الدولة في الطابو<sup>3</sup>، وأصبحت هذه الأراضي أراضي دولة لها حرية التصرف فيها بعد انتهاء مدة ثلاث سنوات دون زراعتها، وحصرت الأراضي الأميرية كمرحلة لتمهيد الاستيلاء عليها وتملكها لليهود والعمل على بيعها للمؤسسات الإسرائيلية.<sup>4</sup>

كما وصدر قانون محاكم الأراضي لسنة (1920م)، لغايات البت في ملكية الأراضي والمنازعات المتعلقة فيها والإجراءات واجبة الإلتباع واختصاصاتها، وتسجيل الأراضي في الطابو.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> عودة، إبراهيم، (2011)، قراءة قانونية في قضية الاستيلاء على الأراضي الفلسطينية: هل باع الفلسطينيون أراضيهم؟ جامعة محمد الخامس/

الرباط، استرجعت في تاريخ الزيارة 2016/7/11 الساعة 7:28، من <http://www.marocdroit.com>

<sup>2</sup> شجاعية، احلام مصطفى محمد، احكام الاراضي الاميرية، مرجع سابق، ص 97

<sup>3</sup> الحزموي، محمد ماجد صلاح الدين، ملكية الاراض في فلسطين، مرجع سابق، ص 114، انظر كذلك، عودة، إبراهيم، مرجع سابق، والذي بين الطابور بانه ( الطابو كلمة تركية الأصل معناها الإجراء القانوني المتعلق بجميع التصرفات المتعلقة بال عقار، ونظام الطابو متبع في البلدان العربية الآسيوية ودائرة الطابو هي التي تقوم بتسجيل كافة التصرفات التي تجري على العقار واصبحت تسميتها في العراق مؤخرا باسم دائرة التسجيل العقاري وهي تشبه إلى حد كبير مصلحة الشهر العقاري في مصر والمحافظة العقارية بالمغرب). .

<sup>4</sup> سليمان، سلمى محمد سعيد، النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين، مرجع سابق، ص 19

<sup>5</sup> عناتي، بدر عبد الرازق (بدون تاريخ) مجموعة قوانين الأراضي، قانون محاكم الأراضي الوارد، ص 482،

وفي عام 1921 قامت الحكومة بتعديل بعض قوانين الأراضي العثماني، فسنت قانون الأراضي الموات الذي كان يعطي الحق لمن يحيي أرضا مواتا ويصلحها ويزرعها بتملكها، ولكن عدلت المادة 103 منه بان أصبح كل من يقوم بإحياء أرض دون إذن من الدولة لا يملكها.<sup>1</sup>

كما وأصدرت الحكومة البريطانية في عام (1926م) قانون الغابات وتم من خلاله مصادرة الأراضي لانتقالها إلى الحكومة الاسرائيلية، على اعتبار أنها أراضي حكومية<sup>2</sup>، وذلك لاهتمامهم بزيادة مساحة الأراضي المصنفة بأراضي الدولة ، وفي عام (1926م) صدر قانون الأراضي العمومية المعدل في عام (1942م) والذي يحمل رقم (6) ، والذي يبين التصرفات التي تتم على الأراضي العمومية وصلاحيه التوقيع على العقود التي تبرمها الدولة فيما يتعلق بالأموال الخاصة التي تملكها.

من خلال هذه القوانين نجد أن الحكومة البريطانية تمكنت من السيطرة على أراضي (الجفتك)<sup>3</sup> البالغة مساحتها (495179) دونم، والتي تم نقلها إلى أملاك الخزينة العامة عام (1909م) بموجب اتفاقيات تم إبرامها مع أفراد باعتبارهم ممثلين عن أصحاب هذه الأراضي دون تفويض قانوني من قبل أصحاب الأراضي.<sup>4</sup>

وقد عمدت الحكومة البريطانية إلى تسجيل الأراضي باسمها لتسهيل نقلها إلى حكومة الاحتلال الاسرائيلي فيما بعد، وذلك من خلال أعمال احكام المادة" 29 "من قانون التسوية السابق ذكره، بعد التحقيق في حقوق الحكومة في الأراضي المعروفة بالميري والملك والمتروكة، وتسجيلها باسم هذا القانون وتسويتها باسم الحكومة، إضافة إلى ذلك تسجل باسم الحكومة جميع الحقوق في الأراضي الواقعة في أية منطقة

<sup>1</sup> المادة (103) من قانون اراضي الموات البريطاني والتي جاء فيها " كل من نقب أرضا مواتا أو زرعها دون أن يحصل على موافقة مدير الأراضي لا يحق له أن يحصل على سند ملكية بشأن تلك الأرض ويعرض نفسه فضلا عن ذلك للمحاكمة لتجاوزه على الأرض

<sup>2</sup> الحزماوي، محمد ماجد صلاح الدين، ملكية الارض في فلسطين، مرجع سابق، ص 117

<sup>3</sup> اراضي الجفتك هي اراض خاصة بعرف فلسطين تم الاستيلاء عليها من السلطان عبد الحميد اثناء حكمه على فلسطين وسجلها باسمه، وتم ادارتها بواسطة دائرة تسمى (ادارة السنية) اوكل اليها مهمة استغلال هذه الاراضي ، والجفتك اثنين في فلسطين ،الاول في اريحا ويسمى (جفتك اريحا) ومساحته (113408 دونم) والثاني يقع في منطقة بيسان ويسمى (جفتك نيسان) وهو الاكبر والاهم ومساحته (381771 دونما) منها (111720 مروية) و(123334 غير مروية) و (146717 طرق وسكك حديد) ،. انظر في ذلك، البديري، هند امين، ارض فلسطين بين مزاعم

الصهيونية وحقائق التاريخ ، مرجع سابق، ص 160

<sup>4</sup> البديري، هند امين، المرجع نفسه، ص161

<sup>5</sup> المادة (29) من قانون تسوية الحقوق الملكة رقم 80 لسنة 1928 جاء فيها " (1) يُحقق في حقوق الحكومة في الأراضي المعروفة "بالميري" أو "الملك" التي يقطنها القانون تسجيلها وتسوي. أما الحقوق التي تملكها الحكومة في الأراضي فيحقق فيها وتسوي فقط إذا قدم أحد المدعين ادعاء يتعارض مع تلك الحقوق .

(2) تسجل الأراضي "المتروكة" المتعلقة للغابات العمومية باسم الحكومة أما الأراضي "المتروكة" المستعملة لمنفعة القرية العمومية فتسوي وتسجل باسم القرية .

(3) تسجل باسم الحكومة جميع الحقوق في الأراضي الواقعة في أية منطقة تسوية لم يثبت ادعاء أحد فيها ولم تسجل بمقتضى التسوية.

تسوية لم يثبت ادعاء ملاك عربي فيها، ومن ثم تسهيل انتقالها إلى حكومة الاحتلال الإسرائيلي بهبتها لهم طبقاً للمادة 13 من " الدستور " المشار إليه سابقاً .

وهنا تجد الباحثة وبعد دراسة هذه القوانين جميعها أن حكومة الانتداب البريطاني كان لها باع طويل في سبيل السيطرة على الأراضي الفلسطينية المعروفة بأراضي الدولة، وتسهيل عملية انتقالها إلى حكومة الاحتلال الإسرائيلي بطريقة قانونية، وبقيت هذه القوانين نافذة التطبيق على الأراضي الفلسطينية.

### **المطلب الثالث: الوضع القانوني لأراضي الدولة من عام 1948م لغاية عام 2016م.**

قسمت الإدارة على فلسطين في هذه المرحلة وفقاً للجهة التي كانت تدار بها فلسطين من قبلها، حيث مرت هذه الفترة للحكم في مرحلتين وقعت بها فلسطين، حيث أن الجهة المخولة بإدارة أراضي فلسطين تختلف باختلاف الجهة المسيطرة على فلسطين بشكل عام والتي لها الحكم عليها، وهي على النحو التالي:

### **الفرع الأول: الوضع القانوني للأراضي في الفترة ما بين عام 1948م لغاية عام 1967م**

وهي الفترة الواقعة عقب حرب عام (1948م)، حيث وقع ثلاثة أرياع فلسطين تحت السيطرة الإسرائيلية بموجب احتلال حرب، في حين خضعت الضفة الغربية لسيادة الدولة الأردنية ، وخضع قطاع غزة إلى الإدارة المصرية بناء على اتفاق الحكومات في فلسطين مع كل من الأردن ومصر على ذلك.

أولاً: فور خضوع الضفة الغربية إلى سيادة الحكومة الأردنية واعتبار الدولتان دولة واحدة عام (1948م)، بناء إلى ما هو متفق عليه بين الحكومات واعتبار الضفة الغربية جزء لا يتجزأ من دولة الأردن، فقد تم التأكيد على استمرار سريان القوانين السارية إبان الانتداب البريطاني على فلسطين إلى حين استبدالها بقوانين أردنية.<sup>1</sup>

وبموجب قانون الإدارة العامة رقم (17) لسنة 1948 فيما يتعلق بالأراضي الأميرية تقرر انتقال الصلاحيات إلى الملك عبد الله بموجب القانون المعدل رقم 48 لسنة (1948م)، وفيما يتعلق بالأراضي المملوكة ملكية خاصة والموقوفة والمتروكة وأراضي الموات بقي الحال على ما كان عليه بشأن القوانين المطبقة

<sup>1</sup> النظام القضائي الفلسطيني عرض توضيحي: "مرحلة التطور التاريخي للنظام القانوني الفلسطيني" معهد الحقوق، جامعة بيرزيت، رام الله ، استرجعت في تاريخ 2016/1/22، الساعة 12:14 من <http://lawcenter.birzeit.edu>

من زمن الانتداب البريطاني والعهد العثماني ومجلة الأحكام العدلية وقد تمسك الأردن بذلك التقسيم بخصوص هذه الأراضي.<sup>1</sup>

وقد اعتبرت القوانين الأردنية أن حق ملكية المنفعة في الأراضي الأميرية عائد للأفراد، حيث أن إحياءها تم منذ القدم، وإن علاقة الحكومة بهذه الأراضي ينحصر في الرقبة كونها في الأصل عائدة إلى بيت مال المسلمين، وهي الدولة التي تعتبر ممثلة لصالح الشعبين الأردني والفلسطيني على اعتبار أنها الطرفان هم دولة واحدة وشعب واحد.<sup>2</sup>

أما فيما يتعلق في مصطلح أراضي الدولة أو أملاك الحكومة فإن القوانين المحلية الأردنية تبين أن الأراضي التابعة للتاج و الملك تعتبر أراضي دولة وهي مسجلة باسم الخزينة الأردنية أو الملك بفعل نزع الملكية أو قانون و خاص، ولا تشمل الأراضي الميري التي توجد في تصرف المالكين والمتصرفين فيها ، أي أن الأراضي المسجلة باسم الخزينة هي التي تعتبر مشمولة باصطلاح أراضي الدولة.<sup>3</sup>

وقد ذكر مصطلح أراضي الدولة في القوانين الأردنية في كل من قانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة رقم 14 لسنة (1961م) والذي من خلاله تم توضيح أراضي الدولة في المادة (2) منه والتي تبين الأقسام التي يشملها مفهوم أراضي الدولة وما يستثنى منه" وهو ما سيتم التطرق إليه في الفروع اللاحقة من هذا البحث ، كذلك ورد في قانون إدارة أملاك الدولة رقم 32 لسنة (1965م) الذي عرّف الأموال العامة مع بيان مشتملاتها.

وحيث أن قانون الأراضي العثماني ما زال مطبقا في فلسطين وأن القوانين الأردنية هي قوانين خاصة للأراضي مقارنة مع القانون العثماني والذي يعتبر قانونا عاما، وفقا للقاعدة القانونية أن القانون الخاص يغلب القانون العام فإننا نجد أن الأردن بتشريعاتها لهذه القوانين لم تكن تهدف إلى ضم هذه الأراضي إلى ملكيتها، إنما قيامها فقط بإدارة هذه الأراضي ودليل ذلك أن الحكومة الأردنية لم تقم بأي إجراء منذ تسلمها الإدارة على فلسطين حتى عام 1967 وأي خطوة تظهر رغبتها في سيطرتها على الأراضي غير المسجلة في "الطابو" باسم المتصرفين بها، أو الأراضي التي لم تكتمل فيها أعمال التسوية، وإنما على العكس من ذلك قامت بتوسيع صلاحيات المتصرفين في هذه الأراضي من خلال سن بعض القوانين كقانون التصرف

<sup>1</sup> علاء البكري، حيان، ريان ، *الايضاح القانونية لملكية الاراضي في فلسطين*، مرجع سابق ، ص 54

<sup>2</sup> البكري، علاء ، ريان ، حنان، *الايضاح القانونية لملكية الاراضي في فلسطين البكري* مرجع سابق ص 55

<sup>3</sup> الحلبي، اسامة ، *مصادرة الارض في الضفة الغربية المحتلة دراسة قانونية تحليلية*، جمعية الدراسات العربية، بدون دار وسنة النشر، ص 62

في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة (1953م)، وقانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشترك رقم 48 لسنة (1953م)، وقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم 46 لسنة (1953م)

ثانياً: وفيما يتعلق بانتقال الحكم في قطاع الى الإدارة المصرية بموجب اتفاق الاطراف كما هو في الضفة الغربية ودولة الاردن من عام (1948م) ولغاية عام (1967م)، وبعد تسلم السلطات المصرية السلطة على قطاع غزة ، أصدرت الحكومة المصرية الأمر رقم 6 لسنة (1948م) والذي أقرت بموجبه استمرار المحاكم بدرجاتها وأنواعها كافة في تطبيق القوانين المعمول بها في سنة(1948م)<sup>1</sup>، وفي هذه الفترة أصدرت الإدارة المصرية العديد من الأوامر والانظمة بشأن الأراضي بشكل عام وأراضي الدولة (الحكومية) بشكل خاص، فيما يتعلق بتنظيمها واستحقاقها وتوزيعها على الورثة.

ومن قبيل القرارات الصادرة من قبل الإدارة المصرية قرار الحاكم الإداري العام بشأن تشكيل لجنة تملك أراضي رفح الحكومية ومهمات رقم 27 لسنة (1960م)، وقرار بشأن تعديل تشكيل حصر وتقدير أراضي الحكومة لسنة 1960، وقرار الحاكم الإداري العام بشأن الإعفاء من رسوم التسجيل لقسائم الأراضي المباعه أو الممنوحة من الحكومة إلى أسر الشهداء رقم 15 لسنة (1964م)، وقرار الحاكم الإداري العام بشأن تشكيل لجنة تملك أراضي رفح الحكومية ومهمات رقم 5 لسنة (1966م)، وقرار الحاكم الإداري العام بشأن تشكيل لجنة تملك أراضي رفح الحكومية ومهمات رقم 4 لسنة (1966م).

ويعد القانون رقم 5 لسنة (1960م) ، من أهم القوانين التي صدرت عن الإدارة المصرية لحماية أراضي الدولة من التعديت التي قد تقع عليها وأولت أمر المحافظة على هذه الأراضي إلى الجهات صاحبة الشأن للعمل على إزالة هذه التعديت وفقا لما تقتضه المصلحة العامة، وإقراره بعدم جواز تملك أراضي الدولة بالتقادم، أو بكسب أي حق عيني عليها أو بوضع اليد.<sup>2</sup>

وهنا لا بد من الإشارة إلى أنه وبرغم الحراك النشاطي البسيط للحاكم العسكري المصري في إصدار الاوامر والانظمة في قطاع غزة وصدور القوانين السابقة المتعلقة بأراضي الدولة إلا أن المعالم الأساسية لهذه القوانين هي القوانين الانتدابية البريطانية التي كانت سائدة قبل حرب عام (1948م).<sup>3</sup>

<sup>1</sup> سليمان ، سلمى،(2015) ، الأراضي قوانين وإجراءات، ط/1، اصدار الكلية العصرية الجامعية، رام الله ،ص31

<sup>2</sup> قانون تملك الأموال الخاصة المملوكة للحكومة أو الأشخاص الاعتبارية العامة وأموال الأوقاف الخيرية أو كسب حق عيني عليها والتعدي

عليها رقم 5 لسنة 1960، الصادر بتاريخ 15/6/1960 في قطاع غزة من قبل الحاكم الإداري العام لقطاع غزة

<sup>3</sup> سليمان ،سلمى، الأراضي قوانين وإجراءات، مرجع سابق،، ص32

وبذلك نجد أن الحكومة الأردنية كان لها نهج واسع في تغيير نظام الأراضي بموجب التشريعات الصادرة عنها فيما يتعلق بالأراضي عامة وأراضي الدولة خاصة، وكذلك فيما يتعلق بالتغيير البسيط على نظام الأراضي في قطاع غزة بموجب الإدارة المصرية مع بقاء القوانين الانتدابية الموروثة قائمة في تطبيقها، الأمر الذي أدى إلى تباين الإطار التشريعي للأراضي فيما بين قطاع غزة والضفة الغربية، وقد بقي هذا الوضع ساريا على أراضي الضفة الغربية وقطاع غزة إلى عام (1967م)، وبموجب ذلك احتلت إسرائيل فلسطين رسميا ساعية إلى تغيير نظام الحكم فيها بصفة عامة ونظام الأراضي وملكيته بصفة خاصة.

### الفرع الثاني: الوضع القانوني للأراضي من عام 1967 م ولغاية عام 2016م.

يشتمل حديثنا عن هذه الحقبة الزمنية، الفترة التي وقعت فيها فلسطين تحت الاحتلال الإسرائيلي وما تبعها من تسليم إسرائيل سلطة الحكم إلى السلطة الوطنية الفلسطينية في بعض مناطق الضفة الغربية وقطاع غزة، حيث كان النظام القانوني المطبق في فلسطين على الأراضي على النحو التالي:

أولاً: بعد دخول الاحتلال الإسرائيلي وإتمام القوات الإسرائيلية إحكام سيطرتها على الأراضي المحتلة عقب عدوان (1967م)، شرعت في وضع وتنفيذ مخططاتها الاستيطانية على الأراضي المحتلة بهدف تحقيق أهدافها تمهيدا للاستيلاء على مساحة واسعة من الأراضي وإقامة المستعمرات عليها، فقامت قوات الاحتلال الإسرائيلية بإصدار منشور رقم(1) يقضي بنقل السلطة من خلال "جيش الدفاع الإسرائيلي"<sup>1</sup> ، والمنشور رقم(2) الصادر عن قوات الاحتلال المتعلق بشأن أنظمة القضاء والسلطة والذي قضى ببقاء القوانين المطبقة على الأراضي في فلسطين التي لا تتعارض مع أي أمر يصدر عن قائد قوات الاحتلال ساريا،<sup>2</sup> ومن خلال هذين المنشورين تجد الباحثة أن قوات الاحتلال كانت تسعى إلى وضع قوانين وأوامر تخدم مصلحتها وهي إقامة وطن قومي لهم والسيطرة على الأراضي الفلسطينية لخدمة مواطنيها ومشاريعها.

وفقا للاحتلال العسكري الإسرائيلي فإن أراضي الدولة هي الأراضي التي سجلت في دائرة أراضي إسرائيل أو أراضي خزينة المملكة الأردنية الهاشمية بحكم تسجيل أراضي الموات أو الأميرية على اسم الدولة

<sup>1</sup> المنشور الإسرائيلي رقم (1) الصادر بتاريخ 7/حزيران/ 1967 .

<sup>2</sup> المنشور الإسرائيلي رقم (2) ، صادر في تاريخ 7/حزيران/1967.

حسب قانون الأراضي العثماني 1858 أو أمر تسوية الأراضي الانتدابية 1982، أو أن هذه الأراضي تمت مصادرتها من المالكين لصالح الدولة.<sup>1</sup>

كما عملت على تعيين قِيَمًا على الأملاك العربية المتروكة بموجب قانون المناطق المتروكة لعام (1948هـ)، الذي حوّل الحكومة الحق في نزع ملكية أية ممتلكات منقولة وغير منقولة في الأراضي المتروكة، وفي سبيل تحقيق الأهداف الإسرائيلية على الأراضي، قامت بإقرار العديد من القوانين سواء كانت هذه القوانين تمس الأراضي بشكل مباشر، أو كانت هذه الأداة وسيلة للمساعدة في تحقيق ذات الهدف وهو السيطرة على الأراضي.<sup>2</sup>

لم تتوقف حكومة الاحتلال إلى حد إصدار قوانين تتعلق بالأراضي وإنما تعدى الأمر إلى إصدار أوامر عسكرية<sup>3</sup> حيث أنها أصدرت ما يزيد عن 1300 أمر عسكري في الضفة<sup>4</sup>.

وعمدت الحكومة الإسرائيلية إلى السيطرة على آلاف الدونمات من الأراضي الفلسطينية بحجة أنها أراضي دولة إسرائيلية، وذلك من خلال تعريف أراضي الدولة بموجب الأمر العسكري رقم (59)<sup>5</sup> والذي جاء

<sup>1</sup> تفكنجي، خليل، (2007)، *الإجراءات المفروضة بخصوص الحصول على تراخيص البناء في القدس*، جمعية الدراسات العربية، الائتلاف الاهلي للدفاع عن حقوق الفلسطينيين في القدس، مقال قانوني، القدس، ص8

<sup>2</sup> من القوانين التي اقترتها الحكومة الاسرائيلية: ومن هذه القوانين -أنظمة الطوارئ بشأن فلاحه الأرض البور واستعمال مصادر المياه غير المستغلة سنة 1948 وقانون وضع اليد على الأراضي في حالات الطوارئ لسنة 1950، وقانون أملاك الغائبين لسنة 1950، وقانون سلطة التطوير (نقل أملاك) لسنة 1950، وقانون استملاك الأراضي (تصديق الإجراءات والتعويضات) لسنة 1953، قانون الأراضي - لسنة 1961، وقانون تسوية الحقوق في الأراضي لسنة 1969، و قانون استملاك الأراضي في النقب (اتفاقية السلام مع مصر) لسنة 1980.

<sup>3</sup> اصدرت حكومة الاحتلال الاسرائيلية مجموعة من الاوامر العسكرية ومنها : وباستقراء بعض هذه الاوامر نجد ان من تلك الاوامر التي سهلت في عملية الاستيلاء على الاراضي الفلسطينية ، فالأمر العسكري رقم 418، والذي تم من خلال تعديل قانون تنظيم المدن ، كما وسمحت بموجب الامر العسكري رقم 419 للهيئات الاجنبية بالتملك في فلسطين على اعتبار ان الاسرائيليين هم من الاجانب ، بالإضافة الى الامر العسكري والذي كان له اثر مباشر على الاراضي الكبيرة وما يفرض عليها من ضرائب وهو الامر رقم (59) ، والذي من خلاله اعطى الحاكم العسكري حرية التصرف في الاراضي الحكومية ، وكذلك الامر العسكري رقم (42) الخاص بأملاك الغائبين والذي اعطى لإدارة املاك الغائبين الحق في الحلول محل صاحب أي مال متروك بقولها " ان المال المتروك هو المال الذي يملكه او يتصرف به اشخاص غادروا الضفة الغربية قبل تاريخ 1967/6/27" وهم الاشخاص الذ خرجوا قبل عام 1967 لغايات العمل او الدراسة وانتهت مدة تصاريحهم خارج البلاد لم يعملوا على تجديدها او العودة الى الاراضي المحتلة .وقد سعى الاحتلال الى العديد من الوسائل لغايات التضييق على الفلسطينيين وسلب ملكية الاراضي منهم فقد صدر المرسوم العسكري رقم (89) والذي يهدف الى حماية الحدائق الوطنية والمحافظه على الطبيعة الاسرائيلية حيث اعطى الامر العسكري الادارة سلطة الاشراف على الحدائق العامة في الضفة الغربية، وقد صدر الامر العسكري رقم (949) والمتعلق باستملاك الاراضي للمشاريع العامة، والذي يعتبر من خلاله ان قرار الاستملاك الصادر قبل بدء سريان هذا الامر هو قرار نافذ ولكن بشرط ان يكون بلغ صاحب او اصحاب حق التصرف بالأرض او المخاتير.

<sup>4</sup> كون، انطوني، (2001)، *التنظيم الهيكلي الاسرائيلي للمدن في الضفة الغربية*، ترجمة رندو صوصو، استرجعت بتاريخ 2016/3/21 الساعة 4:05 من <http://pulpit.alwatanvoice.com>

<sup>5</sup> المادة (1) من *الامر العسكري رقم (59) المعدل بموجب الامر رقم (7)* والذي عرف املاك الحكومية بانها : (1) - الأملاك التي في اليوم الحاسم وفيما بعد تابعة، أو مسجلة باسم أو عائدة لإحدى هذه: (أ) لدولة معادية، ويقصد بالدولة المعادية هنا هي المملكة الاردنية الهاشمية أو أي دلة معادية اخرى، بالإضافة الى حكومة الدولة وكذلك أي وحدة أو سلطة أو هيئة حكومية تابعة لتلك الدولة. (ب) لمنظمة أو لشركة تابعة لدولة معادية



واسعا جدا ليشمل بداخله أمورا كثيرة من الممتلكات التابعة لصاحب السيادة السابقة أو مسجلة باسمه وهي الحكومة الأردنية.

كما وأصدرت الحكومة ذاتها الأمر العسكري رقم 364 لغايات تحويل الأراضي الأميرية إلى أراضٍ حكومية، حيث أنه وبمجرد إعلان أرض ما أنها أرض حكومية فإنها تعتبر أرضا حكومية ما لم يعترض أصحاب حق التصرف ويثبتوا حقهم بالتصرف وعكس ما جاء بالإعلان.<sup>1</sup>

وقد بقيت هذه الأوامر سارية النفاذ على الأراضي الفلسطينية حتى عام (1994م)، حيث انتقلت إدارة بعض المناطق الفلسطينية إلى السلطة الوطنية الفلسطينية وهي المناطق المسماة بالمناطق (أ) ، وبموجب اتفاق أوسلو (هو اتفاق إعلان مبادئ بشأن ترتيبات الحكومة الذاتية الانتقالية)، تم التوقيع على العديد من الاتفاقيات التي تعطي بعض الصلاحيات ونقلها من إدارة الاحتلال إلى إدارة السلطة الوطنية الفلسطينية.

ثانيا: فور تسلم السلطة الوطنية الفلسطينية الإدارة على بعض المناطق منذ عام (1994م) ولغاية يومنا هذا من عام (2016م)، وفيما يتعلق بموضوع الأراضي لابد من الإشارة في بادئ الأمر إلى أن غالبية أراضي فلسطين ما زالت تحت إدارة الاحتلال الصهيوني، وأن ما تم نقله إلى إدارة السلطة هو جزء صغير من أراضي فلسطين متمثل بجزء من أراضي الضفة وأراضي قطاع غزة، حيث تم نقل السجلات المتعلقة بهذه الأراضي إلى إدارة السلطة الفلسطينية، وبعد تولي السلطة الفلسطينية الحكم الذاتي في الضفة الغربية قام رئيس السلطة الوطنية بتاريخ 20 أيار لسنة (1994م) بإصدار أول قرار له يقضي بسريان التشريعات والقوانين التي كانت سارية قبل تاريخ 1967/6/5م في الضفة الغربية وقطاع غزة،<sup>2</sup> بما فيها تشريعات الأراضي.

و بعد ان تولى مجلس السلطة الوطنية الفلسطينية مهمة إصدار التشريعات في كافة جوانب حياة الأفراد بتاريخ 1994/7/5 والمجلس التشريعي 1996/3/7 سلطة إصدار التشريعات، فعملت على إلغاء العديد

---

لها أي حق بها، سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة، سواء كانت مسيطرة أو غير مسيطرة، أو أملاك كانت أية منهما شريكاً بها. 2- الأراضي التي استمكت لاحتياج الجمهور حسب أي تشريع أو تشريع أمن، بواسطة سلطة من سلطات جيش الدفاع الإسرائيلي ولصالح سلطة من سلطات جيش الدفاع الإسرائيلي والتي هي سلطة غير محلية، أو لجنة محلية للتنظيم والبناء. 3- الممتلكات التي صاحبها طلب من المسؤول إدارتها والمسؤول وافق على إدارتها."وقد عرف هذا الأمر مصطلح الاملاك وفقا (1) منه بانها "الأملاك المنقولة أو غير المنقولة وتشمل الأموال، الحسابات، حسابات البنوك، المركبات، آلات النقل، التجهيزات المدنية، المقالع، الحقوق في المقالع، الحقوق في هيئة حكومية، الدخل. العائدات، الحقوق في الدخل أو في العائدات. أو أي حق آخر ثابت أو آيل.

<sup>1</sup> سفاريني، علي، (1994)، *مسألة الارض في المفاوضات حقوق ملكية الاراضي الاميرية في فلسطين*، مجلة الدراسات الفلسطينية، المجلد/5، العدد 1/، ص138.

<sup>2</sup> المادة(1) من القرار رقم (1) لسنة 1994 بشأن استمرار العمل بالقوانين والتي تنص على انه "يستمر العمل بالقوانين والانظمة التي كانت سارية المفعول قبل تاريخ 1067/6/5 في الاراضي الفلسطينية حتى يتم توحيدها"

من الأوامر العسكرية الإسرائيلية التي أصدرتها سلطة الاحتلال، كما وتركز عملها على مهمة أساسية بشكل مركزي على إصدار تشريعات والتي كانت تشمل الأراضي في تشريعاتها.<sup>1</sup>

وقد أصدر المجلس التشريعي المنعقد عام 2002، المرسوم رقم 10 لسنة 2002م بشأن إنشاء سلطة الأراضي<sup>2</sup>، وبذلك تم إنشاء سلطة الأراضي بتاريخ 2002/6/5م والتي كانت تابعة إلى وزارة العدل ودوائر المساحة إلى أن تم أخيراً فصلها عن هاتين الوزارتين وأصبحت تابعة لمجلس الوزراء الفلسطيني.<sup>3</sup>

وفي عام 2004م، وفي محاولة لتوحيد قوانين الأراضي المعمول بهما في الضفة الغربية وقطاع غزة، فقد قرر مجلس الوزراء الفلسطيني إحالة مشروع الأراضي إلى المجلس التشريعي ليتم إصداره وفق الأصول والقانون<sup>4</sup>، إلا أن هذه المشروع بقي معلقاً وغير نافذ كونه لم يعرض على المجلس التشريعي لغاية اليوم وبقي حبيس الأدرج .

وكذلك وفيما يتعلق بالجهود المبذولة بخصوص أراضي الدولة فقد قرر مجلس الوزراء الفلسطيني بتاريخ 2004/6/7 عقد جلسة طارئة بحضور رئيس سلطة الأراضي آنذاك لبحث كل ما يتعلق بموضوع الأراضي الحكومية والخاصة بما يشمل التعديلات واستكمال التسجيل والطابو وتطبيقها وفق خطة في جميع أرجاء الوطن، وغيرها من القضايا المتعلقة بالأراضي.<sup>5</sup>

وبالإطلاع على مشروع قانون الأراضي وفي محاولة لتجميع القوانين المتعلقة بالأراضي فقد شمل المشروع 26 قانوناً، 14 قانوناً معمول بها في قطاع غزة، و 12 قانوناً معمول بها في الضفة الغربية، بالإضافة إلى المرسوم الرئاسي رقم 4 لسنة (2002م) بشأن إنشاء سلطة الأراضي، وقد بحث هذا المشروع موضوع

<sup>1</sup> النظام القضائي الفلسطيني، عرض توضيحي: "مراحل التطور التاريخي للنظام القانوني الفلسطيني"، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة (1) من المرسوم رقم 20 لسنة 2002 الصادر بتاريخ 2002/6/5 والتي نص فيها على " (1) 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. (2) يكون لسلطة الأراضي ميزانية مستقلة ضمن الموازنة العامة للسلطة الوطنية الفلسطينية. (3) تتبع سلطة الأراضي لمجلس الوزراء. (4) يكون المقر الرئيس لسلطة الأراضي مدينة القدس، ويكون المقر المؤقت لها أي مكان تختاره في فلسطين، وجوز لها أن تتخذ فروعاً لها في محافظات فلسطين

<sup>3</sup> المادة (2) من المرسوم الرئاسي نفسه، والتي جاء فيها " تلحق دوائر تسجيل الأراضي التابعة لوزارة العدل ودوائر المساحة التابعة لوزارة الإسكان بسلطة الأراضي، وينقل موظفو الدائرتين كل حسب درجته المالية، ووضع الوظيفي إلى هذه السلطة.

<sup>4</sup> قرار مجلس الوزراء الفلسطيني رقم ( 14/13 م.و.أ. ق) لسنة 2004 بشأن إحالة مشروع قانون الأراضي الى المجلس التشريعي ، الصادر في رام الله في تاريخ 2004/3/2.

<sup>5</sup> قرار مجلس الوزراء الفلسطيني رقم ( 24/11 م.و.أ. ق) لسنة 2004 بشأن عقد جلسة طارئة لبحث التعديلات على الأراضي الحكومية ، الصادر في رام الله في تاريخ 2004/6/7.

الأراضي في باب تمهيدي تحدث عن أحكام عامة للأراضي وسبعة أبواب أخرى، قسمت على النحو التالي:

1- الباب الأول: المتعلق بالأراضي وأنواعها ونطاق ملكيتها والقيود الواردة على ملكيتها.

2- الباب الثاني: المتعلق بأسباب كسب ملكية الأراضي.

3- الباب الثالث: المتعلق بالحقوق المتفرعة عن ملكية الأرض من تصرف وانتفاع والمساحة والوقف والحكر والارتفاق وأي حقوق عينية أخرى.

4- الباب الرابع: الذي اختص بالتصرف في الأموال غير المنقولة فيما يتعلق بالأشخاص الطبيعيين والمعنويين والأجانب.

5- والباب الخامس: المتعلق بتسوية الأراضي والمياه وإجراءاتها وتحديد الأراضي ومحكمة التسوية.

6- والباب السادس: المتعلق بموضوع الاستملاك للمنفعة العامة .

7- الباب السابع: الذي اختص بدوائر السجلات ومعاملات تسجيل الأراضي وفي هذا الباب تم بيان أحكام تخصيص وتأجير أملاك الدولة وأحكام التفويض في المواد 251-256.<sup>1</sup>

وفيما يتعلق بأراضي الدولة بقيت التشريعات المتعلقة بها مختلطة نظراً لتوالي فترات الحكم على فلسطين، ووجدت بخصوصها ثلاثة سجلات طابو وهي العثمانية والبريطانية والأردنية بالإضافة إلى الأوامر العسكرية مما أدى إلى تعقيد الوضع والتشابك في أحكام الأراضي والصعوبة في إيجاد وإقرار قوانين تعالج موضوع الأراضي بكافة أنواعها بما فيها الأراضي الدولة.<sup>2</sup>

وقد صدرت مجموعة من القرارات والمراسيم عن رئيس السلطة ومجلس الوزراء بخصوص هذه الأراضي ومنها: قرار مجلس الوزراء رقم (13) لسنة 2015م بشأن التصرف بالأراضي الحكومية في المحافظات الجنوبية ، ومرسوم رئاسي رقم (18) لسنة 2005م بشأن التخصيصات الواقعة على الأراضي والعقارات الحكومية وتصويب أوضاعها، وقرار مجلس الوزراء رقم (77) لسنة 2004م بشأن الأراضي الحكومية، والمرسوم رئاسي رقم (19) لسنة 2004م بشأن إلغاء القرارات المتعلقة بتخصيص أراضي حكومية في منطقة الإرسال برام الله، والقرار بقانون رقم (19) لسنة 2013م بشأن إلغاء الأمر العسكري

<sup>1</sup> مشروع قانون الأراضي الفلسطيني ، المرسل الى المجلس التشريعي لقراره من سنة 2002 ، المكون من (304) مادة. والمعلق في ادراج المجلس التشريعي لغاية اليوم .

<sup>2</sup> فقها، رجاء كمان، (2012)، -التنظيم القانوني للأراضي الأميرية، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية ، نابلس، فلسطين، ص19.

رقم (1006) لسنة 1982م بشأن تعيينات وصلاحيات بموجب قانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة رقم (14) لسنة 1961م، وهي التي سيتم التطرق إليها جميعها في إطار دراستنا لموضوع أراضي الدولة في هذا البحث بشكل مفصل وأثر هذه المراسيم والقرارات على الأراضي الحكومية .

في نهاية الأمر تجد الباحثة أن التأخير والمماطلة في هذا الأمر الحيوي عامة والمتعلق بتشريعات خاصة بالأراضي هو تأخير لا مبرر له، ومن شأن هذا التأخير إبقاء قطاع الأراضي في فلسطين خاضعا للتشريعات التي لا تزال نافذة وهي عثمانية وبريطانية وأردنية ومصرية وأوامر عسكرية إسرائيلية التي اتخذت في ظروف تاريخية لم يكن موضوع مصالح الفلسطينيين أي جوهر للاهتمام بها، بالإضافة إلى ضرورة تثبيت ملكية الأراضي بأسماء أصحابها ولا سيما في الظروف التي تعاني منها فلسطين من قبل الجيش الإسرائيلي الذي يسعى إلى فرض سيطرته على كامل أراضي فلسطين، بالإضافة إلى التحرك السريع للعمل على حل مشكلة الأراضي الواقعة في المناطق المصنفة (ج أو C) والتي أغلبها هي أراضي من نوع ميري أي عائدة للخزينة العامة للدولة، حيث أن هذه الإشكاليات جميعها تبقى عالقة ما لم يتم إصدار قوانين تتعلق بأزمة الأراضي وملكيته بأسرع وقت ممكن، وبذلك وبعد حديثنا عن التطور التاريخي الذي مرت به التشريعات الخاصة بأراضي الدولة أو الحكومية خلال الحقب التاريخية المختلفة، فلا بد لنا من التحدث عن نظام التصرف على الأراضي الدولة بشكل مفصل وذلك في المطلب الثاني من هذا المبحث الثاني.

## المبحث الثاني: ماهية أراضي الدولة المملوكة ملكية خاصة.

يعتبر مفهوم أراضي الدولة من المفاهيم التي لم تحظى بالاهتمام من قبل فقهاء القانون والتشريعات القانونية، بالإضافة إلى عدم وجود أنواع محصور لها حصرا دقيقا في إطار تشريع موحد، مما أدى إلى الخلط بين هذه الأراضي وغيرها مما يشابهها، لذا فلا بد لنا من بيان ماهية أراضي الدولة وطبيعتها على النحو التالي:

المطلب الأول: مفهوم أراضي الدولة في القوانين الوضعية.

المطلب الثاني: أقسام أراضي الدولة في القوانين الوضعية.

المطلب الثالث: إحصائيات أراضي الدولة في فلسطين.

### المطلب الأول: مفهوم املاك وارااضي الدولة في القوانين الوضعية.

يتطلب حديثنا عن أراضي الدولة وقبل الخوض في بيان مفهوم أراضي الدولة تحديد بعض الأمور ذات الأثر في الوصول إلى تعريف قانوني سليم لها، لذلك لا بد لنا من بيان المصدر الذي انبثق منه مصطلح أراضي الدولة، والطبيعة القانونية لها والحقل الذي تتبع منه هذه الأراضي، وهو ما سنتطرق إليه في ثلاثة فروع على النحو التالي:

### الفرع الأول: حقيقة مفهوم أملاك وارااضي الدولة ومصدره .

يقابل مصطلح أملاك الدولة الوارد في القوانين العربية الحالية مصطلح "الدومين" في القانون الفرنسي، وهو مصطلح يجيز الفقهاء استعماله لأنه الأصل، ولكونه يعبر عن مضمونه وفقا للمادة (2) من الدستور الفرنسي.<sup>1</sup>

لم يكن يعرف في فرنسا سوى ملكية الملك، وهذا مستخلص من العبارة الشهيرة للملك لويس الرابع عشر "أنا الدولة"، حيث أظهرت فكرة الدومين عام 1790 في أعقاب الثورة الفرنسية التي تم بموجبها القضاء على النظام الملكي، وعلى إثر ذلك صدر قانون الدومين بموجب المرسوم الصادر بتاريخ

<sup>1</sup> النص الفرنسي المادة (2) من الدستور الفرنسي

" Le domain national recouvre l'ensemble des biens et droits mobiliers et immobiliers"

1790/11/22، والذي ذكر فيه مصطلح جديد وهو ملكية الأمة، والذي استبدل بمصطلح ملكية الدولة عام 1897، وظهر مفاهيم أخرى في حقل دومين: كالدومين العام والدومين الخاص.<sup>1</sup>

لم تظهر أية محاولة للتفريق بين الدومين العام والدومين الخاص في إطار ممتلكات الدولة إلا بعد القرن التاسع عشر عندما عرف الفقيه الفرنسي "برودون" الدومين العام بأنه "الأموال المخصصة لاستعمال الجميع من ضمن ما يعود للدولة" إلا أن التفرقة الرسمية بينهما كانت ولأول مرة عندما سن الاحتلال الفرنسي في الجزائر قانون الملكية لسنة 1851 والذي تم من خلاله التمييز بين مفهوم الدومين العام ودومين الدولة، وفيما بعد تغيرت عبارة دومين الدولة وحلت محلها عبارة الدومين الخاص،<sup>2</sup> ومن ذلك فإننا نجد أن فقهاء القانون الفرنسي قد عملوا على تقسيم الأموال التي تملكها الدولة إلى أموال عامة وأموال خاصة، وبذلك أخذت غالبية الدول هذا النظام في تقسيمها لأموالها منها الدول العربية .

ويعرف الدومين العام أو أموال عامة بأنها الأموال المنقولة وغير المنقولة التي تملكها الدولة لغاية تحقيق النفع العام، وهي تخضع لقواعد خاصة مختلفة عن القواعد المطبقة على الأموال التي يملكها الأفراد بصفة خاصة، ويترتب على ذلك أن هذا المال لا يجوز الحجز عليه أو تملكه بالتقادم وتخضع منازعات الخاصة به إلى أحكام القانون الإداري وفقا للتشريعات العربية كما هو الحال في لبنان<sup>3</sup>. وقد جاء في مشروع القانون المدني الفلسطيني أن هذه الأموال لا يجوز الحجز عليها أو التصرف فيها أو تملكها بالتقادم لان ذلك يتنافى مع طبيعة النفع العام الذي وجدت لأجله.<sup>4</sup>

أما الدومين الخاص أو أموال الدولة الخاصة فانه يعرف بأنه: الأموال التي تكون مملوكة للدولة أو للأشخاص الإدارية المتفرعة عنها لغايات استغلالها لإنماء موارد الدولة وزيادتها، وهي تخضع لنظام مغاير

<sup>1</sup> محمد، قوادري معمر، (2011)، *تطور مفهوم الاملاك الوطنية في القانون الجزائري*، دراسة قانونية، الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، الجزائر، ص 24

<sup>2</sup> محمد، قوادري معمر، *تطور مفهوم الاملاك الوطنية في القانون الجزائري*، المرجع السابق، ص 24

<sup>3</sup> شبحا، ابراهيم عبد العزيز، (1994)، *مبادئ واحكام القانون الاداري اللبناني*، الدار الجامعية ، بيروت، ص 396 وما تلاها .

<sup>4</sup> المادة ( 71 ) من *مجلة الاحكام العنلية* والتي نصت على انه - تعد أموالاً عامة العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة والتي تكون مخصصة للمنفعة العامة بالفعل او بمقتضى قانون، 2 لا يجوز التصرف في الأموال العامة أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم

بالرجوع الى المذكرات الإيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني نجد بأنها تقول بأن الأموال العامة هي المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة والمخصصة لمنفعة عامة بمقتضى قانون أو مرسوم وبالفعل كأن تشق الدولة شارعاً في أرض مملوكة لها والأشياء العامة ، لا يجوز لأحد تملكها أو الاستئثار بمنفعتها لأن ذلك يتنافى مع الهدف من تخصيصها للمنفعة ، راجع في ذلك، *المذكرات الإيضاحية لمشروع القانون المدني الفلسطيني*، ص73.

لما تخضع له الأموال العامة أو الدومين العام، حيث أنها تخضع لقواعد الملكية الخاصة في القانون المدني باستثناء بعض الأحكام الخاصة التي تقرها النصوص القانونية لكون المالك هو الدولة.<sup>1</sup>

وهنا تلاحظ الباحثة أن الأموال المملوكة للدولة هي أموال تختلف باختلاف الغاية التي يستعمل لأجلها هذا المال، فإن كانت الدولة تمتلك هذا المال لغايات تحقيق نفع عام للأفراد واستعماله بصفة عامة من قبل الأفراد والدولة فإن طبيعة هذه الأموال تكون أموالاً عامة، أما إذا تم التصرف بهذا المال من قبل اصحاب حق التصرف المخولين من قبل الدولة للتصرف فيه بحيث يظهرون عليه بمظهر المالك كما في مالك الشيء بالقانون الخاص وتم التصرف بهذا المال لتحقيق نفع عام فإن هذه الأموال تعتبر أموال مملوكة للدولة ملكية خاصة، يجوز للدولة التصرف به على أن يكون هدفها من التصرف هو تحقيق نفع عام وليس هدفاً شخصياً، وتحت هذا المقام تقع أراضي الدولة الخاصة فهي أموال عامة تملكها الدولة ملكية خاصة، يطبق عليها نظام قانوني خاص يختلف عن النظام الذي يتعلق بملكية الأراضي بين الأفراد، وذلك بسبب وجود الدولة كطرف في هذه العلاقة وطبيعة استعمال هذه الأرض والغاية منها.

### الفرع الثاني: الفرق بين أملاك الدولة وأملاك الحكومة.

تعتبر الدولة شخصاً قانونياً يكتسب الحقوق ويتحمل الالتزامات، وإن لها الحق في القيام بجميع التصرفات القانونية، وإن الشخصية القانونية تصدق للدولة في مجموعها وليس لكل وزارة أو مصلحة حكومية متفرعة عنها، فالدولة وحدها هي الشخص القانوني الاعتباري، أما الوزارات والمصالح فهي شخصيات اعتبارية فرعية عن الدولة كوحدات إدارية وتنفيذية، وليس لها بالتالي الصلاحية لاكتساب الحقوق أو تحمل الالتزامات، ومن باب أولى القيام بالتصرفات.<sup>2</sup>

وتعتبر الحكومة هي الممثل للدولة فيما يتعلق بالحقوق والالتزامات المالية، وتعتبر وزارة المالية هي المسؤولة عن كل ما يتعلق بإدارة أموال الدولة، مما يعني أن جميع أموال وأصول الدومين الخاص أو الأملاك الخاصة للدولة من أراضي وعقارات وغيرها من أصول ملك الدولة، ويمثلها في هذا المجال المالي وزارة المالية التي تدير أموال الدولة الخاصة لحساب الدولة، ولا شك لأحد أن المقصود بأملاك الدولة المملوكة ملكية خاصة لها، هي الأموال العائدة إلى الدولة بمعنى الأمة ذات الكيان السياسي، وليست أملاك الحكومة، إذ لو كانت أملاك الحكومة، لنصّ الدستور بكل صراحة على ذلك، بدلاً من نصه

<sup>1</sup> شحيا، ابراهيم عبد العزيز، مبادئ القانون الإداري اللبناني، مرجع سابق، ص 280 وما تلاها.

<sup>2</sup> البيلوي، حازم، (2006)، الدومين العام والدومين الخاص، مقالة قانونية، جريدة الاهرام استرجعت في تاريخ 2016/4/12، الساعة 11:15 من

<http://www.hindawi.org/blogs/19362916/>

على مصطلح أملاك الدولة".<sup>1</sup> وباستقراءنا لأحكام القوانين الموروثة في فلسطين والأوامر العسكرية والقوانين الصادرة عن السلطة الوطنية الفلسطينية نجدها تستخدم عدة مصطلحات، فتارة تستخدم مصطلح الأموال العامة، وفي جانب آخر يستخدم أملاك وأراضي الدولة، وفي موضع ثالث تستخدم مصطلح أموال الخزينة العامة.<sup>2</sup>

وبتحليلنا لأحكام القانون الأساسي الفلسطيني لسنة 2003 وتعديلاته لعام 2005 والمعتبر بمثابة دستور فيها فإن هذا الدستور خلا من أي ذكر لمصطلح أملاك الدولة الخاصة، واكتفى فقط بذكر مصطلح الأموال العامة بأن أحال للقانون بيان كيفية تحصيل الأموال العامة<sup>3</sup>، بالإضافة إلى ذكر مصطلح أموال الخزينة العامة التي لا يجوز تخصيصها أو التصرف بها إلا وفقاً لما يبينه القانون.<sup>4</sup>

لا بد من الإشارة في هذا الجانب إلى أن الحكومة المسيرة للأعمال في قطاع غزة "المقالة" تستخدم مصطلح الأراضي الحكومية، لاعتقادها أنها هي المسؤولة عن إدارة أراضي الدولة في قطاع غزة وأنها منفصلة عن أراضي الضفة الغربية، كما وإن جميع القرارات الصادرة عنها تصدر بصيغة أراضي حكومية ولم تستعمل مصطلح أراضي الدولة قط، وسنتطرق إلى هذه الحكومة وتصرفاتها على أراضي الدولة في معرض حديثنا عن الوضع القانوني لأراضي الدولة في قطاع غزة في الفرع الثالث من المبحث الثاني من الفصل الثاني من هذا المبحث.

<sup>1</sup>، لقد ذكر مصطلح املاك الدولة في العديد من القوانين المطبقة في فلسطين ومنها، قانون إدارة أملاك الدولة [رقم 13] لسنة 1961 وقانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة [رقم 14] لسنة 1961 قانون رقم (30) لسنة 1961 قانون معدل لقانون المحافظة على اراضي وأملاك الدولة رقم (14) لسنة1965. كما وورد ذكر مصطلح املاك حكومية في مجموعة اوامر صادرة عن الاحتلال الاسرائيلي منها، وكذلك، أمر بشأن الأملاك الحكومية (تعديل رقم 8) (يهودا والسامرة) (رقم 1208) لسنة وأمر بشأن أملاك الحكومة (منطقة الضفة الغربية) (رقم 59) لسنة 1967، و أمر بشأن تشكيل لجنة لأملاك الحكومة بقطاع غزة (رقم 532) لسنة 1957 "الإدارة المصرية"، مجموعة من الاوامر العسكرية الصادرة عن حكومة الاحتلال الاسرائيلي، المنشورة على المقتفي

<sup>2</sup> المادة (126) من *مجلة الاحكام العدلية* والتي تنص على ان بانه : " المال هو ما يميل اليه بطبع الانسان، ويمكن ادخاره الى وقت الحاجة منقولاً كان او غير منقول، وبالرجوع الى مشروحات علي حيدر لأحكام مجلة الاحكام العدلية فقد جاء فيها ان هذا التعريف يشمل " كل شيء ابيح الانتفاع به او لم يبيح، وكل ما هو مملوك بالفعل لم يكن مملوكاً من المباحات ويمكن ادخاره، انظر في ذلك حيدر، علي، درر الحكام في شرح مجلة الاحكام، تعريب المحامي فهمي، دار الجيل، بيروت، ط 1، 1991، ص 115 .

<sup>3</sup> المادة ( 89 ) من *القانون الاساسي الفلسطيني لسنة 2003* التي نصت على انه " يبين القانون الأحكام الخاصة بتحصيل الأموال العامة وبإجراءات صرفها. "

<sup>4</sup> يؤدي إلى الخزينة العامة جميع ما يقبض من الإيرادات بما فيها الضرائب والرسوم والقروض والمنح، وكل الأرباح والعوائد التي تعود على السلطة الوطنية الفلسطينية من إدارة أملاكها أو نشاطها، ولا يجوز تخصيص أي جزء من أموال الخزينة العامة أو الإنفاق منها لأي غرض، مهما كان نوعه، إلا وفق ما يقرره القانون.



وأخيراً فإن السؤال الذي يثور هنا هل قصد المشرع الفلسطيني من هذا المصطلح - أموال الخزينة العامة - أملاك الدولة بما فيها أراضي الدولة المملوكة ملكية خاصة على اعتبار أن أراضي الدولة هي الأراضي المسجلة باسم الخزينة ؟

إن عدم وجود تفسير لهذه النصوص يؤدي إلى الوقوع في غموض ولبس، لذلك فإن الباحثة ترى ان إطلاق مصطلح أملاك حكومية في بعض القوانين هو استعمال غير صحيح، لكون الحكومة لا تمتلك الأموال وإنما هي جهة ممثلة لإدارة هذه الأموال التابعة للدولة وأملاكها وأنه من الصواب استخدام مصطلح أملاك الدولة في كافة القوانين، ومن هنا تكمن الحاجة إلى وجود تشريع موحد تستخدم فيه مصطلحات صحيحة وذلك لغايات الابتعاد عن مواقع الغموض والقصور في القوانين والتي قد تؤدي إلى الوقوع في مشاكل لا حصر لها بسبب سوء استخدام النصوص القانونية التي تتضمنها بما لا يتلاءم مع المقصود من النص.

### الفرع الثالث: تعريف أراضي الدولة الخاصة في التشريعات القانونية.

لم تذكر التشريعات النافذة في فلسطين تعريفاً خاصاً بمصطلح أراضي الدولة وإنما تم تعريفه تحت مصطلح أملاك الدولة، وبذلك نجد أن هذه الأراضي تذكر من ضمن أملاك الدولة، وبالاطلاع على القوانين المطبقة في الضفة الغربية نجد أن قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت عرّف أملاك الدولة بأنها "الأموال غير المنقولة التي تتصرف بها أو تمتلكها الدولة بمقتضى القوانين المرعية".<sup>1</sup>

وعرّف قانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة الأردني النافذ في فلسطين أراضي وأملاك الدولة بأنها "جميع الأموال غير المنقولة المسجلة باسم الخزينة أصالة أو بالنيابة عن لهم منفعة فيها أو مقيدة في سجل المحلولات أو أية أراضٍ وأملاك أخرى للدولة، وان لم يجر تسجيلها بما في ذلك الأراضي الموات، ويستثنى مما تقدم الأراضي الحراجية المنوط أمر المحافظة عليها بدائرة الحراج التابعة لوزارة الزراعة"،<sup>2</sup> وقد استثنى النص الأراضي الحراجية، إلا أن هذا الاستثناء لم يأت باعتبارها داخلة بأملاك خاصة للدولة أم لا، وإنما جاء الاستثناء من تطبيق أحكام هذا القانون أو الإدارة لهذه الأراضي من قبل دائرة أملاك الحكومة، حيث خول أمر إدارته لوزارة الزراعة بموجب دائرة الحراج، وفقاً لما سنبينه في الفرع اللاحق.

وقد اتجه المشرع الأردني وبموجب قانون إدارة أملاك الدولة وتعديلاته رقم 17 لسنة 1974 إلى تعريف أملاك الدولة بأنها "الأموال غير المنقولة المسجلة باسم خزينة المملكة الأردنية الهاشمية أو التي ستسجل

<sup>1</sup> المادة(2) من قانون ادارة املاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965

<sup>2</sup> المادة(2) من قانون المحافظة على اراضي املاك الدولة الاردني رقم 14 لسنة 1961

باسمها وفقا لأحكام التشريعات المعمول بها"<sup>1</sup>، في حين عرفها قانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة رقم 14 في المادة 2 بذات التعريف الوارد في القانون المطبق في فلسطين<sup>2</sup>.

وعرفت أراضي الدولة في مشروع قانون الأراضي الموحد المحفوظ في أدرج المجلس التشريعي الفلسطيني منذ عام 2004 بأن أراضي الدولة، مع الإشارة إلى استخدام هذا المشروع مصطلح الأراضي الحكومية تشمل: الأراضي المملوكة للدولة أو المسجلة باسم حكومة فلسطين أو المندوب السامي أو الخزينة العامة أو الحاكم العام أو السلطة الوطنية الفلسطينية أو أي مؤسسة أو هيئة عامة أو شركة حكومية وتشمل أيضا الأراضي المتروكة والأراضي الموات.

ومن خلال هذا التعريف تجد الباحثة أن التعريف يشتمل الأراضي العامة للدولة والأراضي الخاصة المملوكة للدولة، كما ويلاحظ أن الأراضي الموات والأراضي المتروكة وفقا لهذا التعريف هي أراضي دولة دون بيان طبيعتها سواء مملوكة ملكية عامة أو خاصة للدولة، بالإضافة إلى عدم صحة المصطلح المستخدم، الأمر الذي يعني أن مقترح مشروع الأراضي الموحد بحاجة إلى تدقيق في المصطلحات الواردة فيه قبل إقراره .

ولم يتطرق المشرع المغربي في قوانينه الخاصة بأحكام إلى تعريف أملاك الدولة الخاصة، وإعطائه تعريفا سلبيا لملك الدولة الخاص من خلال مقابله بالملك العام للدولة، وفي ذلك يقول الكاتب المغربي "مهدي المقداد في مؤلفاته " إذا كان المشرع المغربي قد خصص قانونا أساسيا للملك العمومي وحدد خصائصه وطبيعته القانونية، فإن النصوص التي أشارت للملك الخاص للدولة لم تعطه معنى دقيق، ما جعل تحديده يتم من خلال مقابله مع الطبيعة القانونية للملك العموم، بمعنى أن الملك الخاص للدولة هو ما ليس بملك عام لها،<sup>3</sup> في حين نجد أن المشرع والفقهاء المصري اتجه إلى إعطاء مصطلح أملاك الدولة مفهوما خاصا لأحكام الدولة حيث عرفها وفقا لأحكام المادة 970 من القانون المدني المعدلة بقانون 55 لسنة 1970

<sup>1</sup> المادة(2) من قانون ادارة املاك الدولة وتعديلاته رقم 17 لسنة 1974

<sup>2</sup> المادة (2) من قانون المحافظة على اراضي واملاك الدولة رقم 14 لسنة 1961 المنشور في العدد رقم 1541 من الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1961/4/1 والتي جاء فيها - تعني اراضي واملاك الدولة لأغراض هذا القانون جميع الاموال غير المنقولة المسجلة باسم الخزينة اصالة او بالنيابة عن لهم منفعة فيها او المقيدة في سجل المحلولات واية اراضي واملاك اخرى للدولة وان لم يجر تسجيلها بما في ذلك الاراضي الموات ويستثنى مما تقدم الاراضي الحرجية المنوط امر المحافظة عليها بدائرة الحراج .

<sup>3</sup> المهدي، العياشي/(بدون سنة نشر) ، املاك الدولة الخاصة، مقالة قانونية ، الشؤون القانونية ستار تايمز ، حصريات المستشار القانوني، ص3

بأنها هي " التي تملكها الدولة بوصفها شخصاً اعتبارياً فيجوز لها التصرف فيها للأفراد بيعة أو إيجاراً بشرط التصديق عليه ممن يملكه"<sup>1</sup>.

ويذكر أنه في الأمر العسكري الإسرائيلي رقم 59 لسنة 1967 أنط للمسؤول في أملاك الحكومة الحق في التصرف في الأراضي الحكومية واتخاذ كل ما يلزم من ذلك ، وقد عرف "الأملاك الحكومية"<sup>2</sup> واعتبر أن الأراضي الحكومية كل أرض عائدة لدولة معادية أي المملكة الأردنية الهاشمية أو غيرها من الدول العربية بصورة مباشرة أو أي أرض تملك فيها الدولة المعادية أي حق فيها سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة"<sup>3</sup>.

وبتحليلنا لهذا التعريف نجد أنه تعريف واسع وفضفاض بحيث انه اعتبر من أملاك حكومية أو أراضي حكومية أرض مملوكة ليست تابعة للحكومة الأردنية ولم تكن مسجلة باسمها، حيث ان ممتلكات الدولة الأردنية هي الممتلكات المسجلة باسم الخزينة الأردنية وتشمل المنتزهات والطرق والساحات العامة والأبنية العامة والأراضي المسجلة فقط باسم الخزينة العامة أما ماعدا ذلك من الأراضي التي كانت تحت تصرف السكان وان لم تكن مسجلة بأسمائهم مثل " الأراضي الميري والمتروكة والموات" فلا تعتبر أراضي تابعة لخزينة الدولة الأردنية " بالتالي فان الاستيلاء عليها من قبل الاحتلال الإسرائيلي يعتبر مخالفاً أحكام المادة "55" من اتفاقية لاهاي.<sup>5</sup>

وهنا ترى الباحثة أن المشرع الفلسطيني والأردني ومن ضمن تعريفه أملاك الدولة ذكر أنها تشتمل على الأراضي وذكر أصنافها بعكس ما ذكر في بعض التشريعات العربية التي ميزت في تعريفها للأملاك الخاصة بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة، أسستها على أساس المنفعة العامة، وتركت أمر ذكرها للنصوص خارجة عن نص التعريف، وبذلك أجد أن النص الأردني النافذ في فلسطين والأردني هي نصوص أكثر توفيقاً من غيرها من النصوص الواردة في التشريعات المقارنة كونها اشتملت على نواع

<sup>1</sup> عرفه، السيد عبد الوهاب، *املاك الدولة العامة والخاصة*، المكتب الفني للموسوعات القانونية، بدون سنة النشر ، ص 11

<sup>2</sup> المادة (2) من الامر العسكري رقم 59 لسنة 1976 ،املاك الحكومة يقصد بها" الاملاك المنقولة وتشمل الاموال والحسابات وحسابات البنوك والمركبات والانتقال والحقوق في المقالع والحقوق في هيئة حكومية الدخل والعائدات والحقوق في الدخل او في العائدات او أي حق اخر ثابت او ايل"

<sup>3</sup> البكري ، علاء، ريان، حنان، *الايضاح القانوني لملكية الاراضي في الضفة الغربية*، مرجع سابق، ص 84

<sup>4</sup> المادة (55) من *اتفاقية لاهاي في المبرمة في 18 اكتوبر / تشرين الأول 1907* والخاصة باحترام قوانين واعراف الحرب البرية والتي تنص على انه " لا تعتبر دولة الاحتلال نفسها سوى مسئول إداري ومنتهج من المؤسسات والمباني العمومية والغابات والأراضي الزراعية التي تملكها الدولة المعادية والتي توجد في البلد الواقع تحت الاحتلال. وينبغي عليها صيانة باطن هذه الممتلكات وإدارتها وفقاً لقواعد الانتفاع .

<sup>5</sup> دويك، موسى القدسي،(2011) ، *المستوطنات الاسرائيلية في الأراضي العربية المحتلة وقواعد القانون الدولي العام المعاصر*، ط/3 مكتبة دار الفكر، القدس، ص 285-287.

الأراضي الداخلة في ملك الدولة كأراضي دولة خاصة، ومن هنا ومن هذا المنطلق سوف يتم دراسة أقسام الأراضي التي تدخل تحت بند أراضي الدولة في الفرع التالي.

## المطلب الثاني: أقسام أراضي الدولة الخاصة.

بعد بياننا لمفهوم أراضي الدولة وصحة تسميتها، فإننا نجد بأن التعريفات لم تتطرق إلى أقسام أراضي الدولة، الأمر الذي يتطلب منا البحث في أقسام الأراضي التي تدخل في نطاق أراضي الدولة، وذلك من خلال بيان أقسامها في فروع مختلفة على النحو التالي:

### الفرع الأول: الأراضي المسجلة باسم الخزينة الفلسطينية أصالة.

إن هذا النوع من الأراضي يشمل على الأراضي التي انتقلت ملكيتها من الخزينة الأردنية إلى الخزينة الفلسطينية مباشرة وسجلت باسم الخزينة الفلسطينية، والأراضي في الضفة الغربية مسجلة باسم مالكيها سواء طابو عثماني أو بريطاني أو أردني أو أراضي دولة مسجلة باسم حكومة المملكة الأردنية الهاشمية، وتحولت بعد الاحتلال الإسرائيلي إلى سجلات بيت إيل وتقع معظمها في مناطق "ج".<sup>1</sup>

ويضاف إلى هذا النوع من الأراضي، أراضي دولة التي تقع تحت سيطرة السلطة الفلسطينية والمسجلة تحت اسم خزينة السلطة الفلسطينية، ومن هذه الأراضي القطعة رقم (206) من الحوض رقم (11) من أراضي عناتا منطقة القدس والتي تبلغ مساحتها (76 دونماً 79 متراً مربعاً)<sup>2</sup>، والقطعة رقم 66 من الحوض رقم (1) من أراضي بيت وزن قضاء نابلس والبالغ مساحتها 45 (دونماً و 71 متراً)<sup>3</sup>، حيث تقرر تسجيلها

<sup>1</sup> عنباتوي، ربي، *أرض بلا حماية*... بواقع 70% من الأراضي غير المسجلة والمفروزة في الضفة الغربية المهدة بالاستيطان، مقال قانوني، استرجعت بتاريخ 2014/2/11 الساعة 12:5 من

<http://maan-ctr.org/magazine/article.php?id=a20f6y663798Ya20f6>

<sup>2</sup> قرار مجلس الوزراء رقم (6) لسنة 2000 بشأن تسجيل أرض، الصادر في مدينة غزة بتاريخ 2000/7/8 ميلادي الموافق: 6 ربيع ثاني هجري، ياسر عرفات رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية، المادة (2) منه والتي جاء فيها "تسجل قطعة الأرض ومساحتها (سنة وسبعون دونماً وتسعة وسبعون متراً مربعاً) من القطعة رقم (206) من الحوض رقم (11) من أراضي عناتا قضاء القدس، باسم السلطة الوطنية الفلسطينية وتخضع لإدارة أملاك الحكومة.

<sup>3</sup> قرار مجلس الوزراء رقم (12) لسنة 2000 بشأن تسجيل أرض، الصادر في غزة بتاريخ 2000/10/26 ميلادية الموافق 13/رجب/1421 هجرية ياسر عرفات رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية المادة الأولى منه والتي جاء فيها "تسجل قطعة الأرض رقم 66 من الحوض رقم (1) من أراضي بيت وزن قضاء نابلس والبالغ مساحتها خمس وأربعون دونماً وواحد وسبعون متراً باسم الخزينة العامة للسلطة الوطنية الفلسطينية وتخضع لقانون إدارة وتقيوض أراضي وأملاك الدولة.

بقرار مجلس الوزراء باسم السلطة الوطنية الفلسطينية وإخضاعها لأحكام إدارة أملاك الحكومة، وبذلك تدخل في هذه الأراضي في أملاك الدولة وتخضع لأحكام قانون إدارة أملاك الحكومة

### الفرع الثاني: الأراضي المسجلة باسم الخزينة بالنيابة عن لهم منفعة فيها.

تعرف هذه الأراضي وفقا لأحكام قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 والقانون المعدل له رقم 22 لسنة 1964 ت بأنها الأراضي التي هي من نوع ميرري أو المتروكة أو المستعملة لمنفعة أهالي القرية أو العشيرة منذ القدم، بحيث أن هذه الأراضي بموجب أحكام هذا القانون تستثنى من أعمال التسوية وتسجل باسم الخزينة بالنيابة عن لهم منفعة فيها،<sup>1</sup> وبذلك فإن هذه الأراضي تغدو أراضي دولة تدخل في ملكية الدولة الخاصة التي تخضع لأحكام قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت، وتبقى هذه الأراضي مسجلة باسم الخزينة العامة وتعتبر أراضي دولة إلا أنه متى تم إدخال هذه الأراضي في حدود المناطق الخاضعة لحدود البلدية أو المجالس القروية فإن هذه الأراضي تنتقل ملكيتها لأصحاب حق المنفعة السابقين، بحيث انه يتم تسجيل هذه الأراضي باسم أصحاب حق المنفعة، ولا تعد بعد ذلك أراضي دولة.

وفقا للنظام الخاص بتسجيل أراضي الخزينة بالنيابة بأسماء أصحاب حق المنفعة السابقين الأردني لسنة 2012 فقد عرّف الأراضي المسجلة باسم الخزينة بالنيابة، كما انه بين من هم أصحاب حق المنفعة السابقين، وإشارة إلى أن هذا النظام يطبق فقط على الأراضي المسجلة باسم الخزينة العامة متى دخلت هذه الأراضي في حدود البلدية.<sup>2</sup>

ولم يقم المشرع الفلسطيني بوضع أي تشريع أو نظام يبين كيفية تسجيل هذه الأراضي ونقل ملكيتها من الخزينة إلى أصحاب حق المنفعة السابقين، الأمر الذي تجد معه الباحثة أن ذلك يشكل قصورا لا بد من تداركه من خلال وضع التشريعات لمعالجة هذه الإشكاليات.

### الفرع الثالث: الأراضي المخصصة لمنفعة عامة بعد زوال صفة النفع العام عنها.

قضى القانون المعدل لقانون الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 والتي وضعت تحت عنوان "تسجيل أراضي المنفعة باسم الخزينة" جاء فيها "أية أرض مخصصة للمنافع العامة سواء

<sup>1</sup> المادة (3/8) من قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 22 لسنة 1964 المعدل لقانون التسوية رقم 40 لسنة 1953 والتي نصت على انه " الأراضي من نوع الميرري أو المتروكة والمستعملة منذ القديم لمنفعة أهالي القرية أو عشيرة منها تسجل باسم الخزينة بالنيابة عن لهم منفعة فيها، وإذا دخلت حدود مناطق البلدية أو المجالس القروية تصبح ملكاً لأصحاب حق المنفعة السابقين"

<sup>2</sup> نظام تسجيل اراضي الخزينة بالنيابة بأسماء اصحاب حق المنفعة السابقين لسنة 2012 ، النافذ في المملكة الاردنية الهاشمية.

أكانت مسجلة باسم من لهم منفعة فيها أم غير مسجلة أو كانت مسجلة باسم الخزينة مباشرة أو باسم الخزينة بالنيابة عن لهم منفعة فيها وكانت خارجة عن حدود مناطق البلديات أو المجالس المحلية في القرى أو غير خاضعة لقانون إدارة القرى، يجوز لمدير الأراضي والمساحة بموافقة مجلس الوزراء أن يسجل هذه الأراضي باسم الخزينة إذا زالت المنفعة العامة عنها وبعد ذلك تخضع مثل هذه الأراضي لقانون إدارة وتفويض أراضي وأملاك الدولة.<sup>1</sup>

ومن خلال تحليل ما جاء في هذه المادة نجد أن الأراضي التي تكون مخصصة للمنفعة العامة، والتي زالت عنها هذه الصفة أي -المنفعة العامة- فإن هذه الأرض تسجل باسم الخزينة من قبل مدير الأراضي بعد الحصول على موافقة مجلس الوزراء وذلك بتوافر شرط أن تكون هذه الأرض خارجة عن حدود مناطق البلديات أو المجالس المحلية في القرى وأن تكون غير خاضعة لقانون إدارة القرى، وعليه ومتى توافرت هذه الشروط وتم تسجيل الأرض باسم الخزينة فإن هذا يعني أن الأرض تصبح أرض دولة يطبق عليها قانون إدارة أملاك الحكومة، وفقاً لما قضت به المادة المذكورة.

#### الفرع الرابع: أراضي المحلولة.

الأراضي المحلولة هي جزء من الأراضي الأميرية والخالية، حق رقيبتها للدولة، وحق استغلالها يرجع إلى أفراد وتحولت هذه الأراضي إلى محلولة أما بتركها غير مزروعة، أو لأن المالك قد توفي دون أن يترك وريثاً ذا علاقة مباشرة، وهنا يحق للدولة أن تفوض شخصاً آخر بها مقابل بدل المثل الطابو أو رسوم التسجيل، ويكون حق الأفضلية للأقرباء إذا وجدوا أو لأبناء القرية أو الجوار، وعليه تكون الأراضي المحلولة هي حق أبناء القرية دون سواهم وذلك حتى صدور قانون الأراضي المحلولة الصادر سنة 1920، وتقسم الأراضي المحلولة إلى قسمين<sup>2</sup>:

القسم الأول: أراضي محلولة صرفة و تعود إلى الحكومة بوفاة المتصرف دون ورثة نظاميين أو مستحقي الطابو فيتم طرحها بالمزايدة وتحال للزائد الأخير، وتنتج المحلولة في هذا القسم في مجموعة من الحالات وهي:

<sup>1</sup> المادة (13) من القانون المعدل لقانون الاحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958.

<sup>2</sup> المر، دعيبس، احكام الاراضي، مرجع سابق، ص 189

1- وفاة المتصرف دون ورثة نظاميين ودون أصحاب حق الطابو، في هذه الحالة غياب الورثة النظاميين مدة طويلة دون علم حياتهم أو وفاتهم يكون معتبرا كعدم وجودهم فتعتبر الأرض محلولة.<sup>1</sup>

2- وفاة المتصرف دون ورثة نظاميين مع وجود أصحاب حق الطابو الا أنهم يستتفون عن أخذ الأرض بحقوقهم.<sup>2</sup>

3- ترك المتصرف التابعية العثمانية دون موافقة الحكومة مقدما أو الحصول على تابعة إحدى الدول من غير الموقعين على بروتوكول استملاك الأجانب.<sup>3</sup>

القسم الثاني: أراضي مستحقة طابو هي الأراضي التي تعود للحكومة على أن يتم عرضها على أصحاب حق الطابو ببديل المثل فان أخذوها ودفعوا البديل فيه وإلا تعامل معاملة الأراضي المحلولة صرفة، وتنتج المحلولة في هذا القسم وفقا لأحكام المادة (68) من قانون الأراضي العثماني<sup>4</sup>، في حالة واحدة وهي: إهمال الأراضي الأميرية التي أعطي حق التصرف بها لشخص معين من خلال ترك الأرض دون زراعتها لمدة ثلاث سنوات، فتصبح مستحقة طابو فتحال فيتم عرضها أولا على المتصرف بها ببديل المثل، وان استتف عنها المتصرف بها (المهمل) تحال لطالبيها بالمزيدة، وذلك حرصا على تمكين الحكومة من تحصيل الضريبة حفاظا على حقوق الخزينة العامة وعلى عدم تمكين المتصرف من دفع الضريبة من خلال إهماله لزراعتها وتعطيلها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة(75) من **قانون الأراضي العثماني** والتي نصت على انه " اذا مات احد المتصرفين أو المتصرفات بالأراضي وكان ورثته نائلين حق الانتقال غائبين غيبة منقطعة وحياتهم ومماتهم غير معلوم فتلك الاراضي تضحى مستحقة الطابو وانما اذا ظهر لغاية ثلاث سنوات اعتبارا من تاريخ وفاة ذلك الشخص فلهم حق ان يضبطوا تلك الاراضي مجانا وبعد مرور مدة هذه الثلاث سنوات اذا ظهوروا فلا يبقى لهم حق بالطلب والدعوى.."

<sup>2</sup> يعتبر اصحاب حق الطابو هم اصحاب البنائيات او المغروسات على الارض والشركاء والخطاء والمحتاجين من اهل القية لهم حق اخذ الارض ببديل المثل دون غيرهم فان استتفوا تحال الارض بالمزيدة، انظر في ذلك المر، دعيبس، احكام الاراضي، مرجع سابق، ص 190

<sup>3</sup> المر، دعيبس، **احكام الاراضي**، المرجع السابق، ص190.

<sup>4</sup> المادة(68) من **قانون الأراضي العثماني**، والتي نصت على ان "ان المتصرف بحقل ما بدون ان يتحقق ان له عذراً من الاعذار الصحيحة نحو وجوب ترك الحقل لمجرد الراحة سنة أو سنتين بحسب درجة قابلية الاراضي أو اكثر من ذلك بحالات استثنائية حسب الموقع أو تكون فاضت عليه المياه مدة ثم نصبت عنه فترك خالياً ليبيما يكسب القوة أو وجود صاحب الحقل بحالة الاسر، اذا عطله ثلاث سنوات على التوالي أي لم يزرعه هو ولم يزرعه ايضاً بصورة الاعارة أو الايجار فسواء كان هو موجود في المحل الكائنة فيه الاراضي أو موجود بمحل آخر مدة سفره بعيدة فذلك الحقل يصير مستحقاً الطابو والمتصرف به سابقاً اذا طلب التقيوض مجدداً فيفوض له من جديد ببديل المثل واذا لم يكن طالباً فحينئذ يحال بالمزيدة لمن يطلبه

<sup>5</sup> المادة(71) من **قانون الأراضي العثماني** والتي نصت على انه " ن المتصرف بالأراضي التي ثبت وتحقق تعطيلها على المنوال المحرر ثلاث سنوات بالتوالي بلا عذر ان مات عند نهاية الثلاث سنوات قبل ان تعطى من طرف مأمورها الى آخر تاركاً اولاده أو اباه أو امه فتلك الاراضي لا تنتقل لهم مجاناً ولكن يكلفون لأخذها بثمان المثل فان استتفوا أو مات المتصرف بتلك الاراضي بلا ورثة نائلين حق الانتقال فلا يلتفت الى اصحاب حق الطابو بل تحال بالمزيدة الى طالبيها. "

وقد كان ربط إهمال المتصرف في الزراعة بمدة معينة هو أمر موجود في أغلب الدول ولكنها تختلف من حيث عدد السنوات فقد كانت في فلسطين ثلاث سنوات، وكذلك في لبنان وسوريا خمس سنوات،<sup>1</sup> وفي المقابل نصت المادة (78) من القانون العثماني على حق حيازة الأرض الأميرية والتي يحوزها من يملكها بمرور عشر سنوات متى توفرت شروط الحيازة القانونية وتسجل باسمه في دوائر الطابو.<sup>2</sup>

ووفقاً للمادة (68) نجد أن هنالك بعض الحالات التي يكون فيها العذر مقبولاً في ترك الأرض مدة ثلاث سنوات أو أكثر دون زراعتها أو استغلالها وهذه الحالات تتمثل في طغيان مياه البحر أو تجمع مياه الأمطار عليها لفترة تزيد على ثلاث سنوات وتعرض القرية إلى نزوح أو تهجير قسري، أو غياب المتصرف لأداء خدمه عسكرية، أو التعطيل بسبب الصغر أو الجنون أو العته.

وبذلك نتوصل إلى أن الأراضي الزراعية الأميرية التي فوض حق التصرف بها يبقى حق التصرف للمتصرف ما لم يتم بتعطيل حقه من خلال إهماله في زراعة أرضه مدة ثلاث سنوات متتالية دون توافر عذر مشروع يبيح له ترك حق التصرف فترة من الوقت فتتحول هذه الأراضي إلى أراضي محلولة مستحقة للطابو أي للدولة ويجري عليها التفويض إما لصاحبها مرة أخرى ببدل الممثل أو أن تحال إلى طالبها بالمزايدة في حال استنكاف المتصرف بها أصالة عن أخذها.

### الفرع الخامس: أراضي الموات.

تعرف أراضي الموات بأنها أي أرض متروكة لا يُنتفع بها انتفاعاً مُعتدّاً به، سواء كان ذلك بسبب انقطاع المياه عنها، أو استيلاء المياه أو الأحجار، أو الرمال عليها، أو طبيعة تربتها، أو غير ذلك من الأسباب،<sup>3</sup> وهي وفقاً لقانون الأراضي العثماني نوع مستقل من أنواع الأراضي وقد وردت له عدة تعريفات في كل من

<sup>1</sup> الحزماوي، محمد ماجد صلاح الدين ، ملكية الأراضي في فلسطين ، مرجع سابق، ص 37.

<sup>2</sup> المادة (78) من قانون الأراضي العثماني والتي نصت على انه "إذا زرع احد الاراضي الأميرية أو الاراضي الموقوفة وتصرف بها مدة عشر سنوات بلا نزاع يثبت حق قراره وسواء كان موجودا بيده سند معمول به أو غير موجود اصلاً فلا ينظر الى تلك الاراضي بنظر المحلول بل يقتضي ان يعطى ليده سند الطابو مجاناً ومجدداً، ولكن اذا كان هو يقر ويعترف بان تلك الاراضي بينما كانت اضحت محلولة ضيبتها هو بغير حق فلا يعتبر حينئذ مرور الزمان ويتكلف لأخذ تلك الاراضي بثمان المثل واذا لم يقبل فتعطى بالمزايدة لطالبيها.."

<sup>3</sup> السرجاني، راغب، (2014)، احياء ارض الموات، موقع قصة الاسلام، استرجعت في تاريخ 2015/1/11، الساعة 4:19 من



قانون الأراضي العثماني في المادتين (6) و(103)<sup>1</sup> التي يطبق عليها هذا القانون وكذلك مجلة الأحكام العدلية في المادة (1270)<sup>2</sup> ، وبذلك فان خصائص الأراضي الموات تتمثل في:<sup>3</sup>

1. أرض خالية لا تقع بتصرف أحد، لا أشجار فيها ولا زرع ، ولا تعد ملكيتها لأحد، ولا تعتبر أرضاً موقوفة ولا متروكة ولا أميرية، وإذا ما تم إثبات أنها عائدة لأحد فلا تعتبر أراضي موات.
2. بعيدة عن المساكن مسافة ميل ونصف الميل، أو نصف ساعة مشي على الأقدام، أو هي في مناطق لا يسمع فيها جهر صوت الرجل أو المؤذن.

3. في فلسطين ميزة أخرى تطبق عليها وهي أنها أرض تخضع للسيطرة الإسرائيلية في المناطق المصنفة(ج) حسب اتفاقية أوسلو، وهي أرض بعيدة عن القرى واقعة تحت سيطرة إسرائيلية.

وقد كان هنالك اختلاف في تحديد الطبيعة القانونية لأراضي الموات، فالبعض قال إنها أرض ملك للدولة كونها صاحبة سيادة عليها،<sup>4</sup> والبعض اعتبرها أنها ليست ملكاً لأحد وكذلك ليست ملكاً للدولة حيث تعتبر الأرض وفقاً لمشروعات علي حيدر لمجلة الأحكام العدلية أنها ليست ملكاً لأحد في دار السلام وليست وقف ولا أميرية ولا متروكة.<sup>5</sup>

إلا أن الباحثة ترى أن قانون أملاك الحكومة المؤقت رقم 32 لسنة 1965 وقانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة قانون رقم (14) لسنة 1961، فقد اعتبر هذه الأراضي أراضي دولة يطبق عليها أحكام إدارة أملاك الحكومة ويجرى تفويضها وفقاً لهذا القانون ويطبق عليها قانون حماية أملاك الدولة والمحافظة عليها.

<sup>1</sup> المادة (6) من قانون الأراضي العثماني تعرف أرض الموات بأنها " الأراضي الموات هي المحلات الخالية الواقعة بعيدة عن القرى والقصبات بدرجة لا تسمع بها صيحة الشخص ذي الصوت الجهير من أقصى العمران أي التي تبعد عن أقصى العمران مسافة ميل ونصف أي مقدار نصف ساعة وهي ليست في تصرف احد وغير متروكة ولا مخصصة لأهالي. " كما ذكرت أراضي الموات في المادة (103) من ذات القانون بأنها " لمحلات الخالية كالأكام (جمع أكمة) والأراضي المحجرة والأراضي المعبرة عنها (قراج) وأحراج البلان وأماكن العشب التي ليست بتصرف احد بالطاير وغير مخصصة منذ القديم لأهالي القصبات والقرى وبعيدة عن القصبات والقرى بدرجة لا تسمع بها صيحة الشخص الجهير الصوت من أقصى العمران "

<sup>2</sup> المادة (1270) من مجلة الأحكام العدلية، المأخوذة عن شرح علي حيدر أرض الموات تعني " لأراضي الموات هي الأراضي التي ليست ملكاً لأحد ولا هي مرعى ولا محتطب لقصبه أو قرية، وتكون بعيدة عن أقصى العمران أي التي لا يسمع منها صوت جهير الصوت من أقصى الدور التي في طرف القصبه أو القرية. "

<sup>3</sup> العيسة، حسين(2016) ، النظام القانوني لملكية الأراضي في فلسطين، ج/1، الكلية العصرية الجامعية ، رام الله ، ص 87

<sup>4</sup> وفقاً للفقهاء (Tute) انظر في ذلك ، العيسة، حسين، المرجع السابق، ص88

<sup>5</sup> حيدر، علي،(2003)، شرح مجلة الأحكام العدلية، دار عالم الكتب ، الرياض ، ص 293

## الفرع السادس: الغابات والحراج الحكومي.

باستطلاعنا لأحكام قانون الزراعة رقم 2 لسنة 2003 نظرا ولكون وزارة الزراعة هي مسؤولة عن المحافظة على الحراج ، فان القانون نص على نوعين منهما وهما :

اولا: الحراج الحكومي: الأشجار الحراجية والنباتات النامية على الأراضي المملوكة للدولة، إضافة إلى النباتات النامية على حرم الطرق والشوارع ومجاري الأودية والسيول الرئيسية.

ثانيا: الحراج الخاص: الأشجار والشجيرات الحراجية النامية على الأراضي المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين

وما يعنينا من هذين النوعين من الحراج هو الحراج الحكومي، حيث أن هذه الحراج هي من أملاك الدولة الخاصة والتي تقع تحت حصر أراضي الدولة، إلا أن أمر إدارة هذه الحراج لا يعود إلى سلطة الأراضي، وإنما يناط أمر إدارتها إلى دائرة الحراج في وزارة الزراعة وفقا لما نص عليه قانون المحافظة على أملاك الحكومة في قانون رقم 14 لسنة 1861" ويستثنى مما تقدم الأراضي الحرجية المنوط أمر المحافظة عليها بدائرة الحراج."

وقد كان للسلطة الفلسطينية جهود في الحفاظ على الحراج الحكومي فقد اصدر مجلس الوزراء قرار رقم (384) لسنة 2005م بنظام الحراج والغابات المتعلق بحماية الحراج الحكومي،<sup>1</sup> بالإضافة إلى تعليمات رقم (1) لسنة 2012م لشروط إقامة المتنزهات في أراضي الحراج الحكومي.<sup>2</sup>

ومن خلال ذلك نجد أن الحراج الحكومي هي من أملاك الدولة الخاصة التي تدخل تحت إطار أراضي الدولة التي تخضع لأحكام قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت، إلا أن أمر إدارتها عائد لوزارة الزراعة وليس لسلطة الأراضي، إلا أن ذلك لا يمنع الحصول على موافقة سلطة الأراضي في التصرفات المتعلقة بالحراج الحكومي ومن قبيل ذلك ما جاء في المادة الأولى بشأن تعليمات رقم 1 لسنة 2012 في المادة الأولى

<sup>1</sup> قرار مجلس الوزراء رقم (384) لسنة 2005م بنظام الحراج والغابات، الصادر في مدينة رام الله بتاريخ: 2005/12/26 ميلادية. الموافق: 24/ ذو القعدة /1426هجري أحمد قريع (أبو علاء) رئيس مجلس الوزراء، المكون من 15 مادة تتعلق بحماية الأشجار والشجيرات والنباتات في الحراج الحكومي بحيث لا يجوز قطعها الا بعد الحصول على موافقة وزير الزراعة وفقا للمادة الاولى منه التي تنص على انه " لا يجوز قطع الأشجار والشجيرات والنباتات في الحراج إلا بترخيص يصدر من قبل وزارة الزراعة.

<sup>2</sup> تعليمات رقم (1) لسنة 2012م لشروط إقامة المتنزهات في أراضي الحراج الحكومي، الصادر في مدينة رام الله بتاريخ : 8/7/2012 ميلادية الموافق : 18 / شعبان / 1433هجرية المهندس وليد عساف وزير الزراعة، مكون من 10 مواد تتعلق بشروط واجراءات اقامة متنزهات على اراضي الحراج الحكومي بعد الحصول على الموافقة من وزارة الزراعة وفقا لاحكام المادة 2 منه التي تنص على " الموافقة من قبل وزارة الزراعة على إقامة المتنزهات في أراضي الحراج الحكومي حصراً للمجالس القروية والبلدية أو أية جهة حكومية بعد كشف مشترك من قبل وزارة الزراعة وسلطة الأراضي حسب الحاجة وتوصية اللجنة"

منه والتي جاء فيها " يحق للوزارة بالتنسيق مع سلطة الأراضي استخدام أماكن مفتوحة للمتزهين في أراضي الغابات وتحت إشرافها"، وهنا تجد الباحثة أن استثناء الأراضي الحرجية من تطبيق أحكام قانون إدارة أملاك الحكومة لا يعني استثناءها كقسم من أقسام أراضي الدولة وإنما الاستثناء يتعلق بالجهة التي تقوم بإدارة هذا القسم والمحافظة عليه إذ يتم ذلك من قبل وزارة الزراعة بمساعدة سلطة الأراضي.

وأخيرا وبعد دراسة أقسام أراضي الدولة، ، تجد الباحثة ان قانون الاراض العثماني لم يتطرق الى مفهوم اراضي الدولة بشكل خاص، وانما تطرق لدراسة خمسة انواع من الاراضي وهي اراضي الميري والمتروكة والموات والوقف والملك، وان جميع الأراضي بكافة أنواعها الواردة في قانون الأراضي العثماني والذي لم يجر عليه أي تعديل فيما يتعلق بخصوص أنواع الأراضي ، هي في الأساس أراضٍ أميرية كانت مملوكة للسلطان أو الأمير بموجب القانون العثماني، وهذه الأراضي منها ما أصبح أراضي مملوكة ملكا خاصا للأفراد من خلال تحويل الأراضي الأميرية إلى أراضي ملك، أو أراضٍ أميرية موقوفة سواء وقفا صحيحا أو غير صحيح وهي بذلك تخرج من نظام الأراضي الأميرية، اما فيما يتعلق بالأراضي متروكة والتي تعود رقبتهما إلى بيت المال ومنفعتهما مخصصة لمجموع سكان قرية أو قسبة وبذلك هي ليست أراضي دولة بمفهوم أراضي الدولة الخاصة، أما الأراضي الموات وهي الأراضي البعيدة عن العمران والخراب، وتعود ملكيتها للدولة ولا يوجد من ينتفع بها وجميعها واقع في المنطقة "ج" وتعتبره إسرائيل ملكا لها فهي أراضٍ معطلة لا ينتفع بها بأي شكل من الأشكال وتستخدمها إسرائيل لبناء المستوطنات في أغلبها وهي اراضي اختلف الفقهاء حول طبيعتها الا انها وفقا للقوانين المطبقة في فلسطين فهي تخضع لاحكام اراضي واملاك الدولة ، في حين أن الأراضي الأميرية الصرفة وهي الأراضي العائدة للدولة وليس عليها أي حق تصرف وتسجل باسم الخزينة العامة الفلسطينية لتكون الدولة كمالك للرقبة والمخول من طرف الدولة هو من له حق التصرف بها والمتمثل برئيس السلطة الوطنية في فلسطين، وبالإضافة الى ان قانونا لاراضي العثماني لم يستخدم مصطلح اراضي الدولة المنظم قانونيا بواسطة قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965م ، وقانون رقم 14 لسنة 1961م بشأن المحافظة على أراضي وأملاك الدولة ، وبذلك فان القانون بحاجة إلى تعديل سريع فيما يتعلق ببيان أنواع الأراضي وذلك لغايات التأكيد على وجود اراضي الدولة بشكل اوضح وصريح ، وذلك لكي يتعرف الناس إلي حقيقة مفهوم أراضي الدولة الخاصة وعدم انصراف أذهانهم إلى الأراضي الأميرية عند الحديث عن أراضي الدولة، حيث أن الأراضي الأميرية بمفهومها الواسع يشمل أراضي الدولة المملوكة للدولة ملكية خاصة بالإضافة إلى باقي أنواع الأراضي الموقوفة والمملوكة والمتروكة وغيرها ويكون لكل منها أحكام خاصة وقوانين خاصة تطبق عليها.

## المطلب الثالث: إحصائيات أراضي الدولة في فلسطين.

تعتبر عملية إحصاء نسبة أراضي الدولة في فلسطين وفقا لما يطلق عليها اسم الأراضي الحكومية، عملية معقدة وصعبة للغاية، حيث أنني كباحثة وفي محاولة للوصول إلى إحصائيات كاملة وشاملة حول مساحة هذه الأراضي وأماكن وجودها للإشارة إليها في دراستي هذه بكل دقة ووضوح ومصداقية ومن خلال مراجعتي لمدير دائرة أملاك الحكومة في رام الله المستحدثة في سلطة الأراضي ورئيس سلطة الأراضي فقد أشاروا لعدم قدرتهم على تزويدنا بمساحات ونسب لأراضي الدولة المسجلة في قيودها وذلك لعدم استكمال إجراءات تسجيلها حيث أن عملية التسجيل لم تشمل إلا ما يقارب 30 % من نسبة الأراضي في الضفة الغربية، وان هذه النسب غير دقيقة، بالإضافة إلى عدم إمكانية التواصل مع دائرة الأراضي في قطاع غزة نظرا للظروف الراهنة التي تعاني منها فلسطين، وأخيرا بسبب سيطرة إسرائيل على مساحات واسعة من الأراضي/ ضمن المنطقة المصنفة "ج" ، مشيرا إلى أنه لا يوجد لديهم مساحات مثبتة في سجلات خاصة بهذه الأراضي.<sup>1</sup>

وبمراجعتنا للدراسات السابقة المتعلقة بموضوع أراضي الدولة نجد أن بعض الجهات قد عنيت في التطرق إلى مساحات أراضي الدولة في فلسطين، ووفقا لهذه الدراسات وبتسلسلها التاريخي فإننا نجد أن هذه الدراسات قد أوردت :

أولا: إشارة الدكتور حازم الحزماوي في كتابه الشهير المتعلق في ملكية الأرض في فلسطين لسنة 1918-1984، إن مساحة أراضي الدولة وفقا لتقرير إدارة فلسطين 1920-1921 قدرت بما فيها أراضي الموات بـ 994.805 دونم، في حين أنها قدرت في عام 1926 بـ 958 ألف دونم، ووفقا لتقرير لويس فرنش لعام 1931 قدرت الأراضي بـ 939.502 دونما، ووفقا للمذكرة الحكومية رقم 37 والتي قدمت من قبل اللجنة المركزية والمعروفة باسم لجنة بيل عام 1937 بلغت مساحة أراضي الدولة خلالها 1.263.497 دونما ، في حين بلغت في عام 1943 بمقدار 1.542.680 دونما، ووفقا للإحصائيات الحكومية لسنة 1945 فان مساحة أراضي الدولة تساوي 1.491.690 دونما.<sup>2</sup>

وبتحليل الباحثة لما جاء في هذه الإحصائيات فإنها تجد أنها لم تكن على درجة من الدقة وهذا واضح من خلال التباين في المساحات المذكورة في التقارير المشار إليها حيث أنها في 1926 كانت 994.805

<sup>1</sup> مقبل، نوفل، مدير دائرة املاك الحكومة في رام الله ، مقابلة شخصية ، 2016/4/4 ، الساعة 11:30 ، رام الله

<sup>2</sup> الحزماوي، محمد ماجد صلاح الدين ، ملكية الاراضي في فلسطين 1918-1948 ، مرجع سابق ، ص 281-285

دونما وأخذت تتناقص مع السنوات من عام 1926 لغاية 1936، وعاودت الارتفاع عام 1937 ومن ثم النقصان لحين عام 1948 وفقا لما هو مشار إليه أعلاه.

ثانيا: وفقا لتقرير الهيئة المستقلة لحقوق الإنسان الصادر في سلسلة التقارير رقم 19 لسنة 2003 فقد عنيت هذه الهيئة بأراضي الدولة ومن خلال هذه الدراسة التي جاءت تحت عنوان "التصرف بأراضي الدولة وإدارتها - بين القانون والممارسة- فقد أشارت هذه الدراسة إلى انه لا تتوافر إحصائيات دقيقة حول المساحة الإجمالية لأراضي الدولة وذلك لذات الأسباب المتعلقة بعدم تسجيل الأراضي وعدم ثبات مساحتها ، وتم من خلال هذه الدراسة الإشارة إلى المساحات الواردة في الدراسة الخاصة للدكتور محمد حزموي ولم يتطرق إلى أي مساحات جديدة بهذا الموضوع.<sup>1</sup>

وبذلك تجد الباحثة بان الهيئة المستقلة لحقوق الإنسان، لم تتمكن من الحصول على معلومات شاملة وكاملة تتعلق بمساحة أراضي الدولة.

ثالثا: وفقا لتقرير الائتلاف من اجل النزاهة والمساءلة " أمان" في سلسلة التقارير رقم(25) فقد اهتم هذا الائتلاف بأراضي الدولة وفيما يتعلق بالإحصائيات المتعلقة بأراضي الدولة ومن خلال هذه الدراسة التي جاءت تحت عنوان " أراضي الدولة في المناطق الفلسطينية" فقد أشار الائتلاف في هذه الدراسة إلى أن مساحة الأراضي المسجلة لا تتعدى الـ30% من كامل مساحة الأراضي في الضفة الغربية وقطاع غزة ، وان حالة الانقسام السياسي التي تعاني منها فلسطين أدت إلى نشوء جسمين لإدارة الأراضي في فلسطين الأول: في الضفة الغربية والثاني: في قطاع غزة، كما أظهر لنا التقرير أن احتساب مساحة الأراضي يتم وفقا لمنهجين مختلفين باحتساب مساحة أراضي الدولة أحدهما: وفقا لقيود دائرة الأراضي وسجلاتها والثاني: وفقا لقيود دائرة ضريبة الأملاك وسجلاتها، الأمر الذي أدى إلى عدم التوصل إلى حقائق ومساحات واضحة ودقيقة فيما يتعلق بهذا النوع من الأراضي.<sup>2</sup>

وفقا للدراسة المذكورة أعلاه فإن تقسيم أراضي الدولة وفقا للمناطق المقسمة بموجب اتفاق أوسلو الموقع في تاريخ 1993/9/13 إلى "أ، ب، ج" <sup>3</sup> ، وبموجب قيود دوائر التسجيل في محافظات الضفة فان

<sup>1</sup> التقرير رقم (19) ، التصرف في اراضي الدولة وإدارتها-بين القانون والممارسة، الصادر عن الهيئة المستقلة لحقوق الانسان، 2003، ص 2-3.

<sup>2</sup> التقرير رقم (25) ، اراضي الدولة في المناطق الفلسطينية -، الصادر عن الائتلاف من اجل النزاهة والمساءلة" أمان" ، نيسان، 2010، ص 1.

<sup>3</sup> وفقا للتصنيفات الواردة في اتفاقية اوسلو الثانية الموقعة عام 1995 والتي قضت بتقسيم الضفة الغربية إلى ثلاثة أقسام، والبالغة نحو 5,760 كلم مربع، من أصل 27,000 كلم مربع - هي مساحة فلسطين التاريخية، لكل منها ترتيبات وسلطات أمنية وإدارية مختلفة، كالتالي:

أراضي الدولة تبلغ مساحتها بمقدار 574.270 دونما ما يعادل 9% من مساحة الضفة الغربية ، بحيث تشمل المنطقة "أ" على 91884 بما يعادل 16% ، والمنطقة "ب" بمساحة 34456 بما يعادل 6%، والمنطقة "ج" بمساحة 424.963 بما يعادل 74% ، وتوزع باقي المساحة ما بين حراج حكومي واقع في كل من المناطق "أ و ب" بمساحة 17228 بمعدل 3% وطرق ووديان بذات المناطق بمساحة 5724 بما يعادل 1%<sup>1</sup>.

في حين أن هذه المساحات وفقا لقيود دوائر ضريبة الأملاك ، ووفقا للقيود لديها تبلغ 149942 دونما بما يعادل 2.5% من مساحة الضفة الغربية، بحيث تشمل المنطقة "أ" على أكثر من 1% بمساحة 1044 دونما والسبب في هذا التدني عدم تضمين محافظة طوباس من ضمن المناطق "أ" ، والمنطقة "ب" بمساحة 17993 دونما بما يعادل 12%، والمنطقة "ج" بمساحة 128950 دونما بما يعادل 86% ، وتوزع باقي المساحة ما بين حراج حكومي واقع في كل من المناطق "أ وب" بمساحة 1049 دونما بمعدل 1% وطرق ووديان بذات المناطق بمساحة 8996 دونما بما يعادل 1%<sup>2</sup>.

ووفقا لهذه الدراسة فإن مساحة أراضي الدولة والبالغة 547.270 دونما، موزعة على المحافظات في الضفة الغربية، متدرجة من الأعلى حتى الأدنى، بحيث أعلى مساحة من هذه الأراضي في محافظة طوباس وتشمل 160797 دونما بمعدل 28%، ثم محافظة رام الله بمساحة 114855 دونما بما يعادل 20%، ثم محافظتي أريحا وجنين بذات المساحة المتمثلة بمساحة 91884 دونما بواقع 16%، ثم القدس بمساحة 45942 دونما بمعدل 8%، وتليها محافظة بيت لحم بمساحة 22971 دونما بمعدل 4% ، ثم محافظتي الخليل ونابلس بذات المساحة والمقدرة بـ 17228 دونما بواقع 3%، وأخيرا محافظتي قلقيلية وطولكرم بذات المساحة والبالغة 5742 دونما بمعدل 1%<sup>3</sup>.

---

مناطق (أ) وتضم كافة المراكز السكانية الرئيسية وتخضع لسيطرة فلسطينية أمنيا وإداريا كاملة وتبلغ مساحتها نحو 18% من مساحة الضفة الغربية البالغة نحو 5,802 كلم مربع.

مناطق (ب) وتشكل القرى والبلدات الملاصقة للمدن وتخضع لسيطرة مدنية فلسطينية وأمنية إسرائيلية 21% من مساحة الضفة وهذا لا يعطي السلطة الحق بممارسة مهامها بالشكل الطبيعي في تلك المناطق مما أدى إلى خلل في تكامل بناء السلطة وتقسيم المناطق إلى فئات وعزلها في كانتونات تغلق وتفتح حسب الحالة الأمنية أو المزاج الإسرائيلي وتعتبر هذه المناطق خاضعة لشرطة الفلسطينية المدنية وقبل تحويلها إلى مناطق "ج" تحول إلى مناطق "ب+ أ" تكون خاضعة للشرطة المدنية مع وجود سلاح متفق عليه مسبقا.

المناطق المقسمة (ج) وهي المناطق الوحيدة المتلاصقة وغير المتقطعة في الضفة الغربية، وتقع تحت السيطرة الإسرائيلية الكاملة أمنيا وإداريا وتشكل نحو 61% من مساحة الضفة الغربية.

<sup>1</sup> التقرير رقم (25) ، *أراضي الدولة في المناطق الفلسطينية* ، الجدول الاول ، مرجع السابق، ص 4

<sup>2</sup> التقرير رقم (25) ، *أراضي الدولة في المناطق الفلسطينية* ، الجدول الثالث ، المرجع السابق، ص 4

<sup>3</sup> التقرير رقم (25) ، *أراضي الدولة في المناطق الفلسطينية* ، الجدول الثاني، المرجع نفسه، ص 4

ووفقا لدوائر ضريبة الأملاك فان هذه الأراضي موزعة على المحافظات فبعض المحافظات تخلو من وجود أراضٍ للدولة ولم يتم رصد أي أراضٍ فيها كطوباس وأريحا والقدس وطولكرم في حين تشتمل بيت لحم أعلى مساحة والتمثلة 37485 دونما بما يعادل 45%، ثم الخليل بمساحة 31487 دونما بما يعادل 31% ، ثم رام الله بمساحة 25490 دونما بما يعادل 17%، تليها نابلس بمساحة 16493 دونما بما يعادل 11% ، ثم محافظتي نابلس وجنين بذات المساحة البالغة 598 دونما بما يعادل 3%<sup>1</sup>.

وهنا تجد الباحثة وبالاطلاع على هذه المساحات أن هنالك اختلافات وفروقات شاسعة في المساحات المذكورة، حيث أنها في دوائر التسجيل تزيد بمقدار أعلى عنها لدى دوائر ضريبة الأملاك ويعود السبب في ذلك إلى :

أولاً: عدم خضوع الأراضي في فلسطين إلى التسجيل في دائرة الطابو وفق الأصول والقانون، وذلك بسبب عدم ثبات مساحتها الأمر الذي أدى إلى عدم معرفة نسبة الأراضي التي تدخل تحت مفهوم أراضي الدولة كأراضٍ خاصة للدولة، مما يعني أن محدودية عملية الأراضي التي تمت عليها التسوية والتسجيل.

ثانياً: عدم امتداد صلاحية السلطة الوطنية الفلسطينية للمناطق المصنفة بالمنطقة "ج" ، حيث ان النسبة الأكبر من الأراضي تقع في هذه المنطقة، حيث أن المناطق "ج" هي المناطق الوحيدة المتلاصقة وغير المنقطعة في الضفة الغربية، وتقع تحت السيطرة الإسرائيلية الكاملة أمنياً وإدارياً وتشكل نحو 61% من مساحة الضفة الغربية.

في حين أن الأمر في قطاع غزة مختلف تماماً عما هو في الضفة الغربية ، حيث انه وبمراجعة موقع سلطة الأراضي على الرابط الإلكتروني المنشور في الشبكة العنكبوتية، وفي قسم أملاك الحكومة فان هذا الموقع ووفقاً لآخر إحصائيات نشرت عليه في عم 2010 فان مجموع مساحة قطاع غزة تتمثل في 365000 دونم ، بحيث تشمل مساحة الأراضي الحكومية ( الدولة بمساحة 11200 دونم بما يعادل 31% من مساحة القطاع،<sup>2</sup> وقد أشارت دراسة الائتلاف بان هذه الأراضي توزع بواقع 255 ألف دونم كأرضٍ للأهالي والأوقاف والسلطات المحلية بما يعادل 70 % من مساحة الأراضي، وتعتبر باقي المساحات أراضي دولة تبلغ مساحتها 110 ألف دونم بمقدار 30 % من مساحة القطاع.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> التقرير رقم (25)، *أراضي الدولة في المناطق الفلسطينية* ، الجدول الرابع ، المرجع نفسه، ص 4

<sup>2</sup> الإحصائيات، قسم املاك الحكومة، موقع سلطة الاراضي في قطاع غزة، استرجعت بتاريخ 2016/4/12 ، الساعة 11:20 من

[www.pla.gov.p](http://www.pla.gov.p)

<sup>3</sup> التقرير رقم (25) ، *أراضي الدولة في المناطق الفلسطينية* ،مرجع سابق، ص 5.

ومن خلال هذه المعلومات المنشورة على موقع سلطة الأراضي فان الباحثة تجد أن الجانب المتعلق بمساحة أراضي الدولة في قطاع غزة هو أكثر وضوحاً ودقة منه في الضفة الغربية حيث أن هنالك تسوية للأراضي وتسجيل في دائرة تسجيل الطابو بشكل مستمر وفقاً للدراسات المعدة لهذه المواضع.

ومن هنا فان الباحثة تتادي بضرورة إخضاع نظام الأراضي في فلسطين إلى العديد من الإجراءات التي تساعد في عملية إعداد مسح كامل وشامل لبيان مساحة أراضي الدولة المملوكة للدولة ملكية خاصة ومن ضمن هذه الإجراءات، توحيد آلية استراتيجية لتحديد أراضي الدولة ومسحها، واستكمال إجراءات التفويض للأراضي التي لم تكتمل فيها إجراءات التفويض، وإجراء نظام التسوية في أراضي فلسطين/ أو إخضاعها لنظام التسجيل المجدد وفقاً لأحكام القانون، وهو ما سيتم التطرق له لاحقاً في المباحث التالية.

### **المبحث الثالث: ادارة اراضي الدولة ومعايير تحديدها وتقدير بدلات التصرف عليها.**

تمنح الجهات المخولة في التصرف بأراضي الدولة صلاحيات معينة للتصرف في هذه الأراضي لتكون متفقة لمتطلبات القانون وأحكامه، لذلك وقبل حديثنا عن التصرفات التي تتم على أراضي الدولة لا بد لنا من بيان بعض الأحكام المتعلقة بهذه التصرفات والتي لا بد من توافرها قبل البدء بأي تصرف من التصرفات عليها وهي على النحو التالي:

المطلب الأول: الإطار المؤسسي والقانوني لإدارة أراضي الدولة .

المطلب الثاني: معايير تحديد أراضي الدولة وترسيمها.

المطلب الثالث: معايير تقدير بدلات التصرف في أراضي الدولة.



## المطلب الأول: الإطار المؤسساتي والقانوني لإدارة أراضي الدولة في فلسطين .

تعرض فلسطين لسلطات احتلالية مختلفة لم يكن له تأثير على ملكية الأراضي فقط، وإنما تعدى الأمر إلى حد اختلاف الجهات المختصة بإدارة هذه الأراضي من بداية احتلالها لغاية يومنا هذا، فقط اختلفت المؤسسة التي عهد إليها أمر إدارة الأراضي والمخولة بالمحافظة عليها وإبرام التصرفات بشأنها، مع اختلاف الجهة المسؤولة عن التصرف لذا سيتم من خلال هذا البحث معرفة الإطار المؤسساتي والقانوني لإدارة أراضي الدولة في فرعين متتاليين على النحو التالي:

### الفرع الأول: المؤسسات أصحاب الصلاحية في إدارة أراضي الدولة.

لقد اختلفت الجهة المسؤولة عن إدارة قطاع الأراضي في فلسطين نظرا لاختلاف الجهة صاحبة السلطة الحاكمة للأراضي الفلسطينية، ولا سيما أن فلسطين وبموجب اتفاق أوسلو والذي بموجبه قسمت فلسطين إلى القدس والضفة الغربية المقسمة إلى ثلاث مناطق " أ، ب، ج " ، وقطاع غزة فقد كانت الجهات المسؤولة عن إدارة قطاع الأراضي بعد اتفاق أوسلو لعام 1993م على النحو التالي:

أولاً: في عهد الاحتلال الإسرائيلي من عام 1948 يومنا لعام 2016م في مدينة القدس تعتبر مديرية أراضي إسرائيل هي الجسم الذي يدير وفقا للقانون بدءاً من العام 196م أراضي الدولة، إلى حين إقامة سلطة أراضي إسرائيل أو مديرية أراضي إسرائيل، وقد أديرت الأراضي خلال هذه الفترة من قبل عدة أجسام ، فقد أدار الصندوق القومي لإسرائيل الأراضي التي اشتراها منذ بدء فترة الاستيطان الصهيوني وسلطة التطوير وهي الجسم الذي أقيم بحسب قانون سلطة التطوير (نقل الأملاك)- 1950، أدارت الأراضي التي تم إيداعها بأيدي الوصي على أملاك الغائبين بعد حرب التحرير، وكذلك الأراضي التي صودرت بحسب قانون شراء الأراضي (تصديق على عمليات وتعويضات) - 1953. ، كما حلت مكان الانتداب البريطاني وأدارت كل الأراضي التي كانت مسجلة حتى إقامة الدولة باسم المندوب السامي، وكانت تسير من قبل المأمور وأنشأت هذه المديرية بموجب قانون أساس أراضي إسرائيلي وقانون أراضي إسرائيلي وقانون مديرية أراضي إسرائيل<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> مديرية اراضي اسرائيل، تطور الخلفية التاريخية لا قامة مديرية اراضي اسرائيل، استرجعت بتاريخ 2016/2/21، الساعة 11:16 ، من

[http://www.mmi.gov.il/static/arabic/minhal\\_main.htm](http://www.mmi.gov.il/static/arabic/minhal_main.htm) .

ثانياً: عهد السلطة الوطنية الفلسطينية من عام 1994م ولغاية عام 2016م، وهذه المرحلة وفور استلام السلطة الوطنية الفلسطينية الحكم الذاتي على أراضيها، ولكونها قسمت الضفة الغربية إلى ثلاثة أقسام "أ، ب، ج" كان لها اهتمام خاص في استغلال أراضي الدولة وإدارتها الواقعة تحت سيطرتها بشكل كامل مدنياً وأمنياً، فعهدت السلطة الوطنية الفلسطينية إلى وزارة الإسكان والتي أنشأت فيها دائرة خاصة بأملاك الدولة أمر إدارة الأراضي بما فيها أملاك وأراضي الدولة، ليقوم كل من يرغب في استغلال أرض حكومية خاصة بالدولة بتقديم طلب إلى وزارة الإسكان معلناً رغبته في الحصول على أرض حكومية والغاية من حصوله عليها، وبعد دراسة الطلب من قبل الوزارة يتخذ وزير الإسكان قراره "بالتفويض أو التخصيص أو التأجير"<sup>1</sup>.

في حزيران عام 1996م وبموجب مرسوم رئاسي تقرر تشكيل دائرة أراضٍ في أريحا وتعيين مدير عام لها وذلك للعناية بشؤون الأراضي بصفة عامة ومن ضمنها أراضي الدولة، وتم تقسيم ملفات الأراضي إلى وزارة الإسكان من خلال دائرة المساحة، ووزارة العدل من خلال دائرة المساحة.<sup>2</sup>

وفي عام 2002م صدر المرسوم الرئاسي الخاص بإنشاء سلطة أراضٍ وأوكل إليها مهمة إدارة قطاع الأراضي في فلسطين بما فيها أراضي الدولة، الصادر بتاريخ 2002/9/5م، والذي نص في مادته الأولى على إنشاء سلطة تسمى "سلطة الأراضي" ذات شخصية اعتبارية مستقلة وأهلية قانونية كاملة ولها الصلاحية في مباشرة جميع التصرفات فيما يتعلق بقطاع الأراضي،<sup>3</sup> بالإضافة إلى ذلك وبموجب المادة الثانية من المرسوم بان يتم العمل على إلحاق دوائر التسجيل في وزارة العدل ووزارة الإسكان، ونقل كافة الكادر الوظيفي القائم في العمل في هاتين الدائرتين وفقاً لدرجته الوظيفية ووضعها المالي ودمجهم في سلطة الأراضي.<sup>4</sup>

وبالإطلاع على القرار بقانون رقم 6 لسنة 2010م بشأن إنشاء سلطة الأراضي والذي حدد في المادة (5) منه وفيما يتعلق بأراضي الدولة تقوم السلطة بإدارة أملاك الدولة والمحافظة عليها، ومتابعة قرارات

<sup>1</sup> التقرير رقم (19)، التصرف في أراضي الدولة وإدارتها، بين القانون والممارسة، مرجع سابق، ص 11

<sup>2</sup> التقرير رقم (25)، راضي الدولة في المناطق الفلسطينية، مرجع سابق، ص 7

<sup>3</sup> المادة (1) من المرسوم الرئاسي رقم 10 لسنة 2002 والتي جاء فيها " (1) 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 (2) تكون لسلطة الأراضي ميزانية مستقلة ضمن الموازنة العامة للسلطة الوطنية الفلسطينية(3) تتبع سلطة الأراضي مجلس الوزراء.(4) يكون المقر الرئيس لسلطة الأراضي مدينة القدس، ويكون المقر المؤقت لها أي مكان تختاره في فلسطين، وجوز لها أن تتخذ فروعاً لها في محافظات فلسطين.

<sup>4</sup> المادة (2) من المرسوم السابق رقم 10 لسنة 2002 " تلحق دوائر تسجيل الأراضي التابعة لوزارة العدل ودوائر المساحة التابعة لوزارة الإسكان بسلطة الأراضي، وينقل موظفو الدائرتين كل حسب درجته المالية، ووضعها الوظيفي إلى هذه السلطة

التأجير والتفويض وتخصيص الأراضي<sup>1</sup>، ولا بد من الإشارة هنا أنه يقصد بالسلطة هنا سلطة الأراضي لكون القرار بقانون متعلق بإنشاء سلطة الأراضي وفقاً لأحكام المادة الأولى منه.

وبذلك تجد الباحثة أن المرسوم الرئاسي الخاص بإنشاء سلطة أراضي هو نقلة نوعية بخصوص قطاع الأراضي حيث تم نقل صلاحية إدارة الأراضي بشكل كامل إلى سلطة الأراضي، مما يعني أنه لا يوجد أي جهة أخرى تقوم بإدارة الأراضي وأن جميع معاملات الأراضي تتم داخل مؤسسة واحدة وهي سلطة الأراضي وفروعها في المحافظات، وأصبحت سلطة الأراضي تتكون من الدوائر الثلاث تتمثل في دائرة تسجيل الأراضي ودائرة المساحة وإدارة أراضي الدولة "أملاك الحكومة".

أما في التشريعات المقارنة فقد انشأ مركز لتخطيط استخدامات أراضي الدولة في مصر سنة (2001م) لغايات حفظ بيانات الأراضي والعقارات المملوكة للدولة وتسجيل جميع الأراضي من سجلات أملاك الدولة العامة وأملاك الدولة الخاصة وتتألف إدارة المركز من قسمين الأول تعلق بقسم أملاك الدولة العامة والخاصة، والثاني تعلق بقسم العقود، ولكل منهما أهدافه<sup>2</sup>.

وبذلك ترى الباحثة بأنه لا بد وأن تعهد كل دولة إلى مؤسسة معينة أمر إدارة الأراضي فيها ولا سيما أراضي الدولة من خلال طاقم معين وبعض الأشخاص أصحاب الصلاحية للتصرف في هذه الأراضي بما يخدم المنفعة العامة، لذا سوف نتحدث عن أصحاب حق التصرف في أراضي الدولة في الفرع التالي.

## الفرع الثاني: أصحاب الصلاحية في التصرف بأراضي الدولة .

تعتبر صلاحية التصرف في أراضي الدولة من أهم الصلاحيات التي تحتاج إلى تنظيم قانوني سليم بحيث لا يسمح بالعبث بأراضي الدولة من قبل هذه المؤسسة أو تلك أو من قبل هذا المسؤول أو ذاك، لذلك فإن

<sup>1</sup> المادة (5) من القرار بقانون رقم 6 لسنة 2010 الصادر في تاريخ 2010/5/19 ولاحق للمرسوم الرئاسي الاخص بإنشاء سلطة اراضي رقم 10 لسنة 2002 ، الذي نص على:

تحقيقاً للغايات المقصودة من هذا القرار بقانون يناط بالسلطة ممارسة المهام والصلاحيات المنصوص عليها في التشريعات الناظمة للأراضي، وفي سبيل ذلك تمارس الآتي:

1. تسجيل وتوثيق حقوق ملكية الأموال غير المنقولة والمحافظة عليها والعمل على تسهيل ممارستها. 2. انجاز معاملات تسجيل الأموال غير المنقولة وتحقيق واستيفاء الرسوم المترتبة عليها. 3. القيام بمسح شامل للأراضي وتحديداتها وتنظيم خرائطها وإجراءات تسويتها. 4. إنشاء شبكة مثلثات وطنية دقيقة ومتجانسة وإدامتها. 5. إدارة أملاك الدولة والمحافظة عليها. 6. متابعة تنفيذ قرارات التأجير والتفويض والتخصيص للأراضي الحكومية. 7 . متابعة تنفيذ قرارات استملاك الأراضي للمنفعة العامة. 8. إجراء تقدير شامل لقيم الأموال غير المنقولة وتعديله لغايات إجراء المعاملات التسجيلية. 9 . توثيقاً وحفظ معلومات الملكية العقارية. 10. تطوير قاعدة معلومات البيانات العقارية وتحديثها لاعتمادها أساساً للنظام الجغرافي الوطني. 11. تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية. 12. أية مهام أخرى تناط بها بمقتضى أحكام القوانين والأنظمة.

<sup>2</sup> خراط، ميمون، تدبير اراضي الدولة بين الواقع ومقترح القانون المتعلق بإحداث الوكالة الوطنية لتدبير اراضي الدولة...ز.

صلاحية التصرف في أراضي الدولة قد أنيطت بجهات مختصة محددة بموجب أحكام القانون ولكن هذه الجهات اختلفت باختلاف الجهة القائمة بالسيطرة على الأراضي الفلسطينية ، وهذه الجهات هي:

أولاً: في عهد الحكومة العثمانية :طبق العثمانيون نظام الالتزام وذلك حتى تضمن الدولة الحصول على مقدار ثابت ومحدد من المال لصالح خزينتها وبقي هذا النظام حتى بداية التنظيمات العثمانية في النصف الأول من القرن التاسع عشر، وبموجب نظام الالتزام كانت ملكية الأراضي تقوم على ركائز أساسية هي، الدولة- الإقطاعيون - المدنيون- العسكريون- الفلاحون، اعتبرت الدولة نفسها المالك الحقيقي للأرض ولها الحق في جمع الضرائب والرسوم والأعشار،<sup>1</sup> وكانت الدولة تحكم الأراضي حيازة وتصرفاً واستغلالاً،<sup>2</sup> وفي سبيل ذلك كان صاحب الصلاحية المخوّل في التصرف بأراضي الدولة خاصة الأراضي الأميرية الصرفة التابعة للدولة العثمانية التي يملكها السلطان هو الوالي،<sup>3</sup> أو من ينوب عنه من أصحاب الزعامة والتميار.<sup>4</sup>

ثانياً: وفي العهد البريطاني أصبح المندوب السامي أو من يخوله لذلك هو من له الصلاحية في منح حق التصرف على الأراضي التابعة للدولة.<sup>5</sup>

ثالثاً: في عهد الإدارة الأردنية والمصرية أصبح من له صلاحية منح حق التصرف في أراضي الدولة هو "المأمور".

<sup>1</sup> العيسة، حسين، النظام القانوني لملكية الأراضي في فلسطين، مرجع سابق، ص5، 8-9

<sup>2</sup> ابو بكر، امين مسعود، (1996)، ملكية الأراضي في متصرفية القدس 1858-1918، مؤسسة عبد الحميد شومان، عمان، ص203

<sup>3</sup> العيسة، حسين، (2015) الأراضي الاميرية في فلسطين، ورقة بحثية، استرجعت بتاريخ 2016/4/12، السعة 11:18، من

<http://pulpit.alwatanvoice.com/articles/2015/07/22/372813.html>

<sup>4</sup> الاقطاعيون هم ثلاثة انواع كانت حيازتهم للأراضي تتفاوت حسب منصبهم ومراكزهم وهم:

اولاً: اصحاب الزعامة هم اصحاب اراضي الزعامة وهو الذي يعرف بالزعيم ويتراوح دخلهم السنوي بين 10 الي 20 الف اقجة وتمنح في

الغالب لقادة الجيش

ثانياً: واصحاب التيمار هم اصحاب ارض التيمار وهو الذي يعرف بالتمرجي ويتروح راتبهم السنوي للواحد منهم حوالي 20 الف اقجة وهي اكثر

الاقطاعات شيوعاً

ثالثاً: وهناك فئة ثالثة وهي اصحاب الخاص وهم الطبقة التي تلت الزعامة من قادة الالوية والمتصرفيات .

انظر في ذلك ابو بكر ، امين مسعود، ملكية الأراضي في متصرفية القدس 1858-1918، مرجع سابق، ص 203-200

<sup>5</sup> المادة (12) من مرسوم دستور فلسطين الصادر عن حكومة الانتداب البريطاني 1922 والذي نص على انه " تناط بالمندوب السامي جميع الحقوق في الأراضي العمومية أو الحقوق المتعلقة بها وله أن يمارس تلك الحقوق بصفة كونه أميناً عن حكومة فلسطين. 2- تناط بالمندوب السامي كافة المناجم والمعادن على اختلاف أنواعها وأوصافها سواء أكانت فوق اليابسة أو المياه أم تحتها وسواء أكانت تلك المياه أنهاراً داخلية أم بحيرات أم مياهاً ساحلية، على أن يراعى كل حق ممنوح لأي شخص لاستثمار هذه المعادن أو المناجم بمقتضى امتياز يكون نافذاً في تاريخ هذا المرسوم، وقد عرف المندوب السامي في المادة(2) منه على انه " كل شخص يقوم إذ ذاك بإدارة حكومة فلسطين"

رابعاً: أما عقب حرب 1948 واستلام إسرائيل الحكم في بعض المناطق الفلسطينية وخاصة التي وقعت تحت القسم المسمى (ج) فقد اختلف الأمر في كل من القدس والضفة الغربية وقطاع غزة، فقد طبقت في القدس كافة القوانين والأوامر الإسرائيلية التي كان لها الهدف في الاستيلاء على أكبر قدر ممكن من الأراضي لغايات إقامة وطن لليهود بالإضافة إلى المناطق (ج).

أما في قطاع غزة، ففي عام 1948م صدرت العديد من الأوامر العسكرية التي تقضي أن التصرف في الأراضي يتم من خلال الحاكم العام بموجب أحكام المادة 2 من الأمر رقم 274 لسنة 1949م<sup>1</sup>. وفي ذات الوقت في الضفة الغربية فقد حدد الأمر العسكري رقم 59 لسنة 1967م أن المتصرف في الأراضي وإدارة أملاك الحكومة هو المسؤول الذي يتم تعيينه من قبل القائد العسكري للحكومة، وهو الذي يتقلد التصرف في أملاك الحكومة بموجب هذا الأمر.<sup>2</sup>

لقد بقي الحال على هذا الأمر في كل من قطاع غزة والضفة الغربية لحين تسلم السلطة الوطنية الفلسطينية السيطرة على بعض المناطق عام 1994م وخاصة المناطق "أ" والتي يكون فيها للسلطة الوطنية كافية الصلاحيات المدنية والأمنية وجزء من المناطق "ب" دون المناطق "ج"، مع اختلاف كلي عن قطاع غزة كونها وقعت تحت حكم الإدارة المصرية قبل عام 1997م، وهو ما سنبحثه في نقطتين على النحو التالي:

أولاً: في قطاع غزة وبموجب القرار رقم 1 لسنة 1994م الصادر عن رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية والذي يقضي في المادة الأولى منه على أن " يستمر العمل بالقوانين والأنظمة والأوامر التي كانت سارية المفعول قبل تاريخ 5/6/1967م في الأراضي الفلسطينية "الضفة الغربية وقطاع غزة" حتى يتم توحيدها"<sup>3</sup> وبذلك فقد تم العودة بموجب هذا القرار إلى كافة القوانين الصادرة في عهد الإدارة المصرية على قطاع غزة وإلغاء أغلب الأوامر العسكرية الإسرائيلية المتعلقة بأملاك الحكومة، مما يعني أن الجهة المتصرفة

<sup>1</sup> المادة (2) من الأمر العسكري رقم 274 لسنة 1949 والتي نصت على انه " والتي تقتضي بانه" خول الحاكم العام جميع السلطات والاختصاصات التي كانت مخولة للمندوب السامي وبخاصة اختصاصاته المخولة له بمقتضى قانون الأراضي لسنة 1940 وقانون ضمانه قروض المحصولات القصيرة الأجل رقم 17 لسنة 1935 المعدل بالقانون رقم 53 لسنة 1939 وكذلك السلطة المخولة لقاضي القضاة بمقتضى قانون المحاكم وقانون صلاحية محاكم الصلح، والسلطة المخولة لحكام الألوية ورؤساء الدوائر المختلفة وبخاصة المنصوص عليها في قانون انتقال الأراضي (الفصل 81 من مجموعة قوانين فلسطين) والتعديلات التي أدخلت عليه،

<sup>2</sup> المادة (1) من الأمر العسكري رقم 59 لسنة 1967 بشأن املاك الحكومة والتي نصت على تعريف المسؤول بانه " من عين من قبل القائد العسكري مسؤولاً عن أملاك الحكومة لمقتضى هذا الأمر ". والمادة 2 من ذات المرسوم بشأن صلاحية المسؤول للتصرف في املاك الحكومة والتي نصت على انه " يجوز للمسؤول أن يتقلد التصرف بأملاك الحكومة وأن يتخذ كل إجراء يراه لازماً لذلك. "

<sup>3</sup> القرار رقم 1 لسنة 1994 الصادرة في تونس في تاريخ 9 ذو الحجة 1414 هجري الموافق: 1994/5/20 ميلادي.

في أراضي الدولة في قطاع غزة وفقاً للقوانين التي تحكم التصرف في أراضي الدولة بصفه خاصة انتقلت بتطور القوانين المطبقة فيها وهي:

1- قانون الأراضي العثماني لسنة 1853 والذي يخلو من أي معايير تساعد في تطبيقه.

2- بموجب مرسوم دستور فلسطين الصادر عن حكومة الانتداب البريطاني لسنة 1922م فيما يتعلق بالتصرف في أراضي الدولة فقد منح المندوب السامي كافة الصلاحيات المتعلقة بالأراضي العمومية والحقوق المتعلقة بها<sup>1</sup>، فقد عرفت المادة (12) الأراضي العامة بأنها "كافة أراضي فلسطين التي تشرف عليها حكومة فلسطين بمقتضى معاهدات أو اتفاقات أو توارث وكافة الأراضي المستملكة للمصلحة العامة أو غيرها"<sup>1</sup>، كما وأنط المندوب السامي صلاحية هبة الأراضي العمومية وتأجيرها والتصرف فيها وذلك بموجب أحكام المادة (13) منه<sup>2</sup>.

3- وفقاً لقانون الأراضي العمومية رقم 6 لسنة 1942م جاء ليفوض إلى مدير تسوية الأراضي صلاحية التوقيع على عقود الإيجار المختصة بالأراضي الأميرية، وإلى مدير تسجيل الأراضي صلاحية التوقيع على الصكوك المتعلقة بالأموال التي تشتريها الحكومة والتي كانت منوطة بالمندوب السامي والصلاحية في التوقيع باسم المندوب السامي وفقاً للمواد " 2 و 3 " من القانون المذكور<sup>3</sup>.

وبذلك تتوصل الباحثة من خلال القوانين الموروثة في قطاع غزة والمطبقة فيها إلى أن صلاحية التصرف في أراضي الدولة تتم من قبل مدير تسوية الأراضي ومدير تسجيل الأراضي .

ثانياً: وبخصوص الضفة الغربية فقد كانت القوانين المطبقة فيها بعد صدور قرار رقم 1 لسنة 1994م فيما يتعلق بإدارة الأراضي على النحو التالي:

<sup>1</sup> المادة (2) من مرسوم دستور فلسطين الصادر عن حكومة الانتداب البريطانية عام 1922 ساري النفاذ في قطاع غزة لغاية اليوم دون أي تعارض مع القوانين القائمة .

<sup>2</sup> المادة (13) من مرسوم دستور فلسطين لسنة 1922 والتي تنص على انه " لمندوب السامي أن يهب أو يؤجر أية أرض من الأراضي العمومية أو أي معدن أو منجم وله أن يأذن بأشغال مثل هذه الأراضي بصفة مؤقتة وبالشروط وللمدد التي يراها ملائمة على أن تراعى في ذلك أحكام أي قانون: ويشترط في ذلك أن تجري كل هبة كهذه أو كل إيجار أو تصرف كهذا وفقاً لمرسوم أو تشريع أو قانون معمول به الآن في فلسطين أو سيعمل به فيما بعد أو وفقاً لما قد يصدر للمندوب السامي من التعليمات بتوقيع جلالته وختمه بواسطة الوزير، تنفيذاً لأحكام صك الانتداب .

<sup>3</sup> المادة (2) من قانون الأراضي العمومية رقم 6 لسنة 1942 والتي نصت على انه " يجوز لمدير تسوية الأراضي، أن يوقع، باسم المندوب السامي وبالنيابة عنه، على عقود الإيجار المتعلقة بالأراضي العمومية، أو على رخص بأشغالها، على أن يراعى في ذلك جميع التعليمات العامة أو الخاصة التي يصدرها المندوب السامي . المادة 3 التي نصت على ان " يجوز لمدير تسجيل الأراضي أن يوقع، باسم المندوب السامي وبالنيابة عنه، على عقود البيع التي تشتريها حكومة فلسطين، أو قوى جلالته، أية أموال بموجبها، أو التي تشتري تلك الأموال بموجبها بالنيابة عن حكومة فلسطين، أو عن قوى جلالته، على أن يراعى في ذلك جميع التعليمات العامة أو الخاصة التي يصدرها المندوب السامي .

1- قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت الأردني رقم 32 لسنة 1965م، والذي أعطى مدير الأراضي والمساحة الصلاحية الكاملة في إدارة أملاك الدولة، كما خول وزير المالية وبموجب المادتين 4،5 بناء على تنسيب من مدير الأراضي والمساحة صلاحية التصرف في الأراضي تأجيرها وتقويضها وفقاً لشروط يتطلب القانون توافرها في الأرض المراد التصرف فيها، إلا أنه إن لم تتوافر الشروط المطلوبة فإن التصرف فيها يتم بقرار من مجلس الوزراء بناء على تنسيب من وزير المالية<sup>1</sup>. وسيتم بحث هذه الشروط في المطالب لاحقاً منعا من التكرار، وبموجب أحكام ذات القانون نجده نص في بعض الأحيان على موافقة جهات مختصة قبل التصرف في أراضي الدولة ومن قبيل ذلك موافقة وزير الزراعة في حال كانت الأرض المراد التصرف فيها هي أرض دولة من ضمن الأراضي الزراعية، بالإضافة إلى أي جهة مختصة أخرى كوزارة الصناعة أو وزارة السياحة<sup>2</sup>

2- بموجب المرسوم رقم 10 لسنة 2002م الصادر بمدينة رام الله بتاريخ 2002/6/5م، بشأن إنشاء سلطة أراضٍ والذي نقل بموجبه إدارة أملاك الحكومة إلى سلطة الأراضي، فقد أصبحت صلاحية التصرف بالأراضي تتم بقرار من رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية بناءً على تنسيب من رئيس سلطة الأراضي ووزير الأشغال العامة والإسكان ووزير الحكم المحلي<sup>3</sup>. ويضاف إلى ذلك مشروع القانون الأساسي المعتبر كدستور في فلسطين بأن مجلس الوزراء هو أداة تنفيذية والإدارية العليا التي يكون عليها كمسؤولية وضع البرامج المقررة من قبل السلطة التشريعية موضع التنفيذ<sup>4</sup>.

لم يخلُ مشروع قانون الأراضي الموحد من ذكر صاحب الصلاحية للتصرف في أراضي الدولة وإنما اسند المشروع هذه الصلاحية إلى مجلس الوزراء بناء على تنسيب من لجنة وزارية مختصة بهذا الشأن تتشكل

---

<sup>1</sup> المادة (3) من *قانون ادارة املاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965* والتي جاء فيها " يناط بمدير الأراضي والمساحة كل ما يتعلق بإدارة أراضي وأملاك الدولة. " والمادة الرابعة من ذات القانون والتي نصت على انه " للوزير بناء على تنسيب من المدير أن: 1. يؤجر أية قطعة أرض أو ملك للدولة بصورة مؤقتة أو لتحسينها بقصد التقويض أو بغير قصد التقويض. 2. يفوض أية قطعة أرض أو ملك للدولة إذا كانت مساحته لا تزيد على عشرين دونماً لقاء بدل المثل الذي يقرره. 3. يفوض أية قطعة أرض أو ملك للدولة ولو زادت مساحته على عشرين دونماً بشرط أن لا تزيد قيمة بدل مثله على مائتي دينار.، والمادة (5) من ذات لقانون والتي جاء فيها" إذا كانت الأراضي والأملاك المراد تقويضها لا تدخل تحت أحكام البنود 1 و2 و3 من المادة الرابعة فيجري التقويض بقرار من مجلس الوزراء بناء على تنسيب الوزير"

<sup>2</sup> المادة (8) من *قانون ادارة املاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965* التي نصت على انه بالرغم مما ورد في المواد السابقة من هذا القانون يمنع تقويض أو تأجير بقصد التقويض أو بغير قصد التقويض الأراضي الشرقية إلا بعد أخذ موافقة وزير الزراعة على قابلية الأرض للزراعة.

<sup>3</sup> المادة (3) من *المرسوم رقم 10 لسنة 2002 بشأن انشاء سلطة اراضي* والتي نصت على ان" يتم التصرف بالأراضي الحكومية بقرار من رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية بناءً على تنسيب من رئيس سلطة الأراضي ووزير الأشغال العامة والإسكان ووزير الحكم المحلي."

<sup>4</sup> المادة (63) من *القانون الاساسي الفلسطيني المعدل لسنة 2003* والتي تنص على انه " مجلس الوزراء (الحكومة) هو الأداة التنفيذية والإدارية العليا التي تضطلع بمسؤولية وضع البرنامج الذي تقره السلطة التشريعية موضع التنفيذ، وفيما عدا ما لرئيس السلطة الوطنية من اختصاصات تنفيذية يحددها القانون الأساسي، تكون الصلاحيات التنفيذية والإدارية من اختصاص مجلس الوزراء.

بقرار من مجلس الوزراء<sup>1</sup>، وهنا ترى الباحثة أن إسناد هذه الصلاحية لمجلس الوزراء دون وجود أي علاقة بتصديق التصرف من قبل رئيس الدولة أو إسناد أي صلاحية لسلطة الأراضي في هذا الشأن هو تماًد في اختصاص مجلس الوزراء في هذا الشأن، إذ يكون باستطاعة مجلس الوزراء التصرف بالأراضي دون مشاركة أي جهات أخرى وهو غير مقبول حتى لا تكون سلطة التصرف في يد جهة معينة .

وبذلك تجد الباحثة أن الجهات المخولة بصلاحية التصرف في أراضي الدولة قبل إنشاء سلطة أراضٍ في فلسطين هي مدير الأراضي والمساحة ووزير المالية ومجلس الوزراء ووزير الزراعة أو أي وزير آخر وفقاً للغاية التي يتعلق بها التصرف بالأرض، إلا أنه وبعد عام 2002م فإن صلاحية تخصيص وتأجير وبيع أراضي الدولة والتصرف تتم بقرار من رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية أو ممن يكلفه رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية للقيام بهذه المهمة كرئيس الوزراء "الحكومة" ومن وجهة نظر الباحثة وبعد معرفتنا للجهة المخولة بالتصرف في أراضي الدولة فإنه لا بد لنا من التعرف على بعض الأساسيات التي يحتاجها المتصرف في أرض الدولة قبل الشروع بالتصرف بها وفقاً لأحكام القانون.

## المطلب الثاني: المعايير الأساسية في تحديد أراضي الدولة وتقييمها.

قبل قيام كل من أصحاب الجهات المختصة في التصرف بأراضي الدولة سواء بتخصيصها أو تفويضها أو حتى تأجيرها، لا بد وأن يستند كل منهم إلى مضبوطة أساسية يتم من خلالها تحديد حدود أرض الدولة وترسيمها، ليساعد ذلك في تقدير قيمة أرض الدولة وتقييمها وهو ما سيتم دراسته في فرعين متتاليين على النحو التالي:

### الفرع الأول: تحديد أراضي الدولة وترسيمها.

يساعد تحديد حدود أراضي الدولة في بيان ما يحد أرض الدولة من جهاتها الأربعة شمالاً وجنوباً وشرقاً وغرباً، بالإضافة إلى تحديد حدود قطعة الأرض ومساحتها وتحديد موقعها وبيان خريطتها الهيكلية إن كانت داخل حدود البلديات أم خارجها وبيان إن كانت ضمن المنطقة "أ، ب، ج" حسب اتفاق أوسلو أم لا، لما في ذلك كله من تأثير في تحديد قيمة الأرض، الذي يكون له أثر في التفويض والتأجير، وقد نص قانون تحديد الأراضي ومسحها وتقييمها رقم (42) لسنة 1953م على صلاحية مدير الأراضي والمساحة

<sup>1</sup>المادة (185) من مشروع قانون الأراضي الموحد والتي تنص على أنه "يكون التصرف بالبيع أو المبادلة أو التفويض أو الهبة أو التخصيص في الأراضي الحكومية بقرار من مجلس الوزراء بناءً على تنسيب من لجنة تشكل بقرار من مجلس الوزراء .



في إدارة الأراضي ومسحها وذلك من خلال استعمال "المتر" في جميع المقاييس وتعيين مساحات الأراضي بالدونمات باعتبار ألف متر مربع.<sup>1</sup>

وباستقراء أحكام المادة (8) من القانون المذكور أعلاه فإنها حددت الأسس المتبعة في تحديد أراضي الدولة والحراج الحكومي المعتبر أملاكاً للحكومة ملكية خاصة وخاضع أمر إدارته لأحكام قانون أملاك الدولة المؤقت، حيث انه يتم تعيين حدودها ومسحها من خلال إتباع الأصول التالية :

أ- عند تعيين حدود حرج من حراج الدولة أو أرض من أراضيها يتولى المدير أو الموظف المفوض من قبله أمر تنظيم الضبط الذي يتم من خلال تحديد حدود الأرض وتوقيع هذا الضبط من قبل مختير وهيئة اختيارية القرية إذا كان التحديد مختصاً بها.<sup>2</sup>

إلا أنه وبمقارنة هذا النص مع مشروع قانون الأراضي فقد تطلب توقيع مختار أو رئيس الهيئة المحلية أي رئيس المجلس القروي أو الحكم المحلي في المنطقة التي يتم فيها تحديد الأرض، بالإضافة إلى لجنة من كبار السن،<sup>3</sup> وهنا تجد الباحثة أن مشروع قانون الأراضي هو أكثر توفيقاً لان إضافة رئيس الهيئة المحلية ليكون طرفاً في التوقيع على ضبط تحديد أرض الدولة هو أقدر في معرفة الأرض وحدودها والهيكلية التي تدخل الأرض فيها عن غيره من الناس لما له من اطلاع مستمر على أوضاع الأراضي الداخلة في سيطرته وإدارته وخاضعة لاختصاصه.

ب- لغايات البدء بعملية تحديد الأراضي يجوز للمدير أو من ينيبه المدير في ذلك، الحق في اصطحاب أي شخص معه يملك أرضاً أو يشغلها أو مستخدم فيها أو له مصلحة فيها أو باستطاعته أن يعطي أية معلومات عن حدودها أو لديه أوراق لها علاقة بالحدود ويطلب منه :

1. الحضور أمامه بالذات أو أن يرسل وكيلاً عنه في الزمان والمكان اللذين يعينهما له .

2. للتدليل على حدود الأرض.

3. تقديم المعلومات التي يطلب إليه تقديمها من التحديد أو المساحة أو التثمين .

<sup>1</sup> المادة (3) من قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953 المنشور في العدد 1134 من الجريدة الرسمية الاردنية ( الحكم الاردني) بتاريخ 1953/2/16 والتي تنص على انه " تناط إدارة تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها بالمدير . 2- يستعمل "المتر" في جميع المقاييس وتعيين مساحات الأراضي بالدونمات باعتبار ألف متر مربع.

<sup>2</sup> المادة (1/8) من قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953.

<sup>3</sup> المادة (169) من مشروع قانون الأراضي الموحد .

4. إبراز أي مستند في حيازته، يختص بالحدود.<sup>1</sup> وقد منح مشروع قانون الأراضي لرئيس سلطة الأراضي ذات الصلاحية وذلك وفقا للمادة 195 منه .

ت- يكون للمدير أو من ينيبه الحق في اصطحاب معه ما يحتاجه من مساعدين إلى أراضي الدولة والحراج الحكومي المطلوب تحديدها وذلك لغايات القيام بالأعمال المتعلقة بالتحديد والمساحة ، مع إعطائه الصلاحية في أن يقيم فيها أو ينصب عليها أي حجر أو نصب أو عمود أو أية علامة من علامات المساحة وأن يحفر فيها لتثبيت ما ذكر.<sup>2</sup> على أنه إذا كانت العلامة منصوبة في أحد حراج الدولة أو في أرض من أراضيها يعتبر مخاتير القرية أو شيوخ العشيرة الأقربون موقعاً إلى ذلك الحراج أو تلك الأرض مسؤولين عن إخبار المتصرف بذلك فور اطلاعهم، حيث يلقي على عاتقهم مسؤولية التبليغ عن المخالفات.<sup>3</sup>

تري الباحثة أن مشروع قانون الأراضي الموحد فوض رئيس دائرة الأراضي ذات الصلاحية في اصطحاب من يراه مناسباً لأنه لم يعط أي صلاحية للمخاتير وشيوخ العشائر في المنطقة للإخبار عن أي مخالفة تقع على الحدود التي يتم نصبها، الأمر الذي يعني انه لا بد من وجود طاقم موظفين مختص للكشف بشكل مستمر على أعمال سلطة الأراضي فيما يتعلق بما يتم نصبه من علامات وحدود على أراضي الدولة خوفاً من أي تعدٍ على هذه الحدود، وهو ما لم يتطرق له مشروع قانون الأراضي الموحد .

ث- بعد انتهاء التحديد يتولى مدير الأراضي والمساحة أمر تبليغ المتصرف " وهو المحافظ العام للمنطقة"<sup>4</sup> بانتهاء عملية التحديد ويرسل إليه إعلاناً ليقوم بتعليقه في مكان بارز من القرية يبين فيه نتائج التحديد،<sup>5</sup> في حين انه ووفقاً لمشروع قانون الأراضي الموحد فان رئيس سلطة الأراضي هو من يقوم بتعليق الإعلان في مكان بارز من القرية ليتمكن من يرغب بالاعتراض من تقديم اعتراضه، وهنا تلاحظ الباحثة أن إعطاء مشروع قانون الأراضي هذه الصلاحية لرئيس دائرة الأراضي هو أكثر توفيقاً من قانون تحديد الأراضي لتعلق الأمر بتصميم وظيفة رئيس دائرة الأراضي وفقاً لقرار إنشاء

<sup>1</sup> المادة (5) من القانون تحديد الاراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953 .

<sup>2</sup> المادة(4) من القانون تحديد الاراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953

<sup>3</sup> المادة (3/12) من القانون تحديد الاراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953

<sup>4</sup> المادة(2) من القانون تحديد الاراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953 التي تنص على انه " وتشمل كلمة (المتصرف) محافظ العامة والقائم مقام.

<sup>5</sup> المادة (2/5) من القانون تحديد الاراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953.

سلطة الأراضي وليس من اختصاص المتصرف " المحافظ" إلا أنه لا يوجد ما يمنع من مشاركة المحافظ في هذه الإجراءات كونه المسؤول الإداري عن كامل المنطقة الخاضعة لصلاحياته .

ج- يجوز لكل من يجد أن التحديد مخالف للأصول أو في غير محله أن يتقدم باعتراض للمتصرف بشكل مفصل خلال مدة شهرين من تعليق الإعلان، وإلا أصبح التحديد قطعياً إن لم يتم الاعتراض،<sup>1</sup> في حين حدد مشروع قانون الأراضي أن مدير سلطة الأراضي هو صاحب جهة الاختصاص الذي يتم تقديم الاعتراض لديه وليس للمتصرف، ليتولى رئيس سلطة الأراضي أمر تدقيق الاعتراض بمساعدة مجموعة من الخبراء، مع الإشارة إلى أنه نصّ على ذات المدة وهي الشهرين لتقديم الاعتراض وإلا أصبح قطعياً.<sup>2</sup>

د- إذا تقدم أحد بالاعتراض على حدود الأرض المعلنة من قبل المتصرف بموجب التعليق خلال شهرين من تاريخ الإعلان ففي هذه الحالة يجب أن :

1- يقوم المتصرف بإرسال الاعتراض إلى المدير، ليتولى بدوره التدقيق في الاعتراض من قبل اللجنة المعدة لهذه الغاية والتي تتألف من مدير الأراضي والمساحة أو من ينوب عنه، ومن أحد قضاة محكمة الاستئناف وأحد قضاة محكمة البداية الواقع الحرج أو القرية أو الأراضي الجاري تحديدها ضمن قضائها<sup>3</sup>، إلا أن مشروع قانون الأراضي الموحد قد أعطى صلاحية النظر في الاعتراض إلى محكمة التسوية المختصة بكل ما يتعلق بنزاعات الأراضي والمساحة ليتولى قاضي التسوية بنظر الاعتراض ويكون قراره قابلاً للاستئناف<sup>4</sup>، ويمكننا القول أن إحالة أمر نظر الاعتراض إلى قاضي التسوية هو قرار دقيق خاصة وإن دائرة التسوية هي جهة ذات ولاية عامة لنظر في قضايا الأراض وحدودها وتسويتها.

2- انتقال كامل اللجنة إلى موقع الحدود المختلف عليه ، لتقوم اللجنة بمعاينة الحدود ودعوة الهيئة الاختيارية الموقعة على الضبط والعمل على تدقيق الأوراق والمستندات، وسماع البيّنات الخطية والشفوية على ذلك، ثم تصدر بعد ذلك قرارها ويكون قرار اللجنة قطعياً سواء صدر بالأغلبية أو بالإجماع<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة(2/8) القانون تحديد الاراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953

<sup>2</sup> المادة 196 من مشروع قانون الاراضي الموحد .

<sup>3</sup> المادة(1/9) من قانون تحديد الاراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953

<sup>4</sup> المادة(198) من مشروع قانون الاراضي الموحد .

<sup>5</sup> المادة(2/9) من القانون تحديد الاراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953 .

3- يتحمل المعارض مسؤولية نفقات انتقال اللجنة المذكورة إلى موقع الحدود المختلف عليها ذهاباً وإياباً، ويقدر المدير هذه النفقات بالنيابة عن اللجنة ويطلب إلى المعارض دفعها خلال مدة معقولة إلى الخزينة بصورة التأمين فإذا انقضت المدة ولم يدفع المعارض هذه النفقات يعتبر اعتراضه باطلاً والتحديد المعارض عليه نهائياً.<sup>1</sup>

يلاحظ بعد إنشاء سلطة الأراضي عام 2002م وانتقال متعلقات الأراضي وإدخالها في صلاحية إدارة سلطة الأراضي بما فيها أراضي واملاك الدولة، فإن أمر تحديد حدود أراضي الدولة يتم من خلال سلطة الأراضي حيث أن مهام سلطة الأراضي تتمثل في القيام بمسح شامل للأراضي وتحديداتها وتنظيم خرائطها وإجراءات تسويتها.<sup>2</sup> إلا أن قانون سلطة الأراضي لم يبين الآلية التي يتم من خلال تحديد الأراضي، كما أنه لم يتم إلغاء المواد المتعلقة بتحديد أراضي الدولة وفقاً لقانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها، مما يعني أن كلاهما يجب أن يقرأ جنباً إلى جنب في أمر تحديد الأراضي ومسحها، بالإضافة إلى أن مشروع قانون الأراضي الموحد قد أنط كافة الصلاحيات المتعلقة بتحديد الأرض إلى رئيس سلطة الأراضي في حين لم ينص على صلاحيات مدراء سلطة الأراضي لكل منقطة تقع في حدودها الأرض المطلوب تحديدها ومسحها، الأمر الذي تجد معه الباحثة أن صلاحية تحديد أراضي الدولة تتم وفقاً لقرار صادر عن رئيس سلطة الأراضي بموجب الآلية المنصوص عليها في قانون تحديد الأراضي ومسحها، مع الإشارة إلى الحاجة في تدقيق المصطلحات الوظيفية الواردة في مشروع قانون الأراضي الموحد قبل العمل على إقراره بصورته النهائية وفق الأصول والقانون، وتخفيف العبء عن رئيس سلطة الأراضي، من خلال إناطة بعض الصلاحيات بهذا الخصوص إلى مدراء دوائر الأراضي في كل محافظة يوجد بها دائرة كونه أقرب إلى الأرض المطلوب تحديدها وترسيمها

### الفرع الثاني : تحديد قيمة أرض الدولة وتثمينها.

بعد دراستنا إجراءات تحديد أرض الدولة ومسحها والاعتراض عليها فإن هذا التحديد يساعد في تقدير قيمة هذه الأرض من خلال بعض المعايير التي تم التوصل إليها عن هذه الأرض بموجب التحديد لذلك، خاصة وأن موضوع تقدير قيم الأراضي في السوق الفلسطيني بما فيها أراضي الدولة التابعة للخزينة يفترق لوجود دراسات الخاصة سواء في المحافل العقارية أو الأكاديمية، الأمر الذي يترتب عليه فقدان المعايير في

<sup>1</sup> المادة (3/9) من القانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953.  
<sup>2</sup> المادة (3/5) من قرار بقانون رقم (6) لسنة 2010 بشأن سلطة الأراضي

تقدير قيم الأراضي بشكل عام وأراضي الدولة بشكل خاص والتي يمكن الاستناد إليها في تثمين قيمة هذه الأراضي .

لا يهم أمر قيمة الأراضي جهة معينة، وإنما هو أمر في غاية الأهمية لجميع القطاعات سواء للأفراد كونه يساعد في معرفة قيم العقارات لغايات التبادلات التجارية، والبنوك لغايات تحديد قيم القروض العقارية الممنوحة، والمحاكم كونه يساعد في الفصل في النزاعات المختلفة المتعلقة بالأراضي، بالإضافة إلى القطاعات الحكومية المختلفة والبلديات بما في ذلك دوائر أملاك الحكومية فيما يتعلق بتأجير وتقويض أراضي الدولة والتصرف فيها.

باطلاعنا على القوانين المطبقة في فلسطين فإننا لم نجد أي تعريف يتعلق بتخمين الأراضي بشكل خاص لغايات تقدير قيمة الأراضي، إلا أن الحالة التشريعية الوحيدة التي تطرقت لمفهوم التخمين العقاري هي الحالة المتعلقة بتخمين العقارات لغايات تمويل الرهن العقاري حيث عُرّف التخمين العقاري بأنه " أعمال التخمين العقاري المكتبية والميدانية التي تهدف لتقدير قيمة عقار ما لغايات معاملات تتعلق تمويل الرهن العقاري. " وعُرّف المَخْمِنُ العقاري بأنه " الشخص الطبيعي الذي يمتن تخمين قيم العقارات والأموال غير المنقولة لغايات معاملات تمويل الرهن العقاري والمسجل في السجل، والمعتمد بمقتضى أحكام هذه التعليمات.<sup>1</sup>

وباستقراءنا لأحكام القوانين السارية في فلسطين فيما يتعلق بأراضي الدولة، فإن قرار التخمين يصدر من قبل لجنة خاصة لتقدير وتخمين قيمة أرض الدولة، وذلك وفقاً لأحكام المادة (7) من قانون إدارة أملاك الدولة والتي جاء فيها " تنفيذاً لما ورد في المادتين 4 و 5" يشكل الوزير في كل محافظة وفي كل لواء وفي كل قضاء لجنة مؤلفة من الحاكم الإداري ومأمور التسجيل والمحاسب وللوزير إذا اقتضت المصلحة أو ظروف العمل أو طبيعته بموافقة رئيس الوزراء أن يشكل اللجان على شكل آخر وأن يزيد من عددها أو من عدد أعضائها. " وبتحليلنا لأحكام كل من المواد رقم 6 و 7" المذكورة أعلاه فقد وضعت الأحكام الخاصة بتحديد قيمة أراضي الدولة وهي :

1- إن اللجوء إلى أعمال أحكام هذه المواد يتم لغايات التقويض والتأجير دون التخصيص، لأن أمر تطبيق أحكامها يتم لغايات تطبيق أحكام المادتين 4 و 5 من القانون المذكور، وبالرجوع إلى هذه المواد نجد أنها المواد المتعلقة بصلاحيات الوزير في تقويض وتأجير أراضي الدولة التي تدخل في

<sup>1</sup> المادة (1) من التعليمات رقم 3 لسنة 2012 بشأن ترخيص المخمينين العقاريين الصادر عن مجلس إدارة هيئة سوق راس المال

أملكها الخاصة، وهذا ما يثبت أن أحكام التأجير والتفويض يتطلب من الجهة المختصة وقبل التصرف بها تحديد قيمتها لأن تحديد قيمة الأرض يساعد في تقدير قيمة بدلات التصرف في أراضي الدولة، في حين أن التخصيص يكون بالمجان وان المستفيد لا يدفع بدل قيمة استهلاك الأرض المخصصة.

2- الجهة المختصة بتشكيل اللجنة المختصة بتحديد قيمة الأرض هو الوزير، ووفقاً لأحكام القانون المذكور هو وزير المالية / الأراضي والمساحة سابقاً قبل إنشاء سلطة الأراضي، إلا أنه وبعد إنشاء سلطة الأراضي أصبحت صلاحية تشكيل اللجان تعهد إلي رئيس سلطة الأراضي.<sup>1</sup>

3- بموجب قانون إدارة أملاك الحكومة المؤقت، يتم تشكيل اللجنة من مجموعة من الجهات الرسمية في كل لواء أو المحافظة أو القضاء التابع للمنطقة التي يوجد فيها الأرض المنوي التصرف بها وهم: الحاكم الإداري للمنطقة وأمور تسجيل الأراضي والمحاسب، ويذكر بأن القانون لم يحدد من المقصود بالمحاسب هنا ولأي جهة يتبع ، الأمر الذي يعني أن المحاسب المقصود هو المحاسب التابع لدائرة أملاك الحكومة أو سلطة الأراضي.

4- تقوم اللجان المشكلة بموجب أحكام هذا القانون بمجموعة من الصلاحيات المتعلقة بأملاك الحكومة بما فيها أراضي الدولة، ومن قبيل هذه الصلاحيات تتمثل القيام بتقدير قيمة أملاك الدولة بما فيها أراضي الدولة وتقديم تقاريرها للمدير ليرفع توصياته بشأنها للوزير على أنه يحق للمدير قبل رفع التوصيات أن يعيد للجنة أي تقرير من أجل استكمال التحقيق أو إجراء الكشف.<sup>2</sup>

يلاحظ وفقاً لأحكام القانون أن المشرع منح الوزير وفي ظروف استثنائية متى اقتضت المصلحة أو ظروف العمل أو طبيعته وبعد الحصول على موافقة رئيس الوزراء تشكيل لجان بشكل آخر يختلف عما تم ذكره في البند الأول وأن يزيد من عددها أو من عدد أعضائها، وهنا تلاحظ الباحثة أن هذا الاستثناء إنما جاء ليتماشى مع ظروف العمل في القيام بتخمين قيمة أراضي الدولة وتحديدها.

<sup>1</sup> المادة (3/5) من *قرار بقانون رقم (5) لسنة (2010)* والتي جاء فيها " حقيقاً للغايات المقصودة من هذا القرار بقانون يناط بالسلطة ممارسة المهام والصلاحيات المنصوص عليها في التشريعات النافذة للأراضي، وفي سبيل ذلك تمارس الآتي: 3- القيام بمسح شامل للأراضي وتحديدها وتنظيم خرائطها وإجراءات تسويتها."

<sup>2</sup> المادة(7) *قانون ادارة اراضي الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965* والتي تنص على انه " والمادة (7) من ذات القانون والتي تنص على ان " يكون عمل اللجان النظر في طلبات الاستنجاز والتفويض وإجراء الكشف والتحقيق في الخلافات بين المتصرفين أو المعتمدين أو في أية أمور أخرى تتعلق بأملاك الدولة وتقدير قيمتها وتقديم تقاريرها للمدير ليرفع توصياته بشأنها للوزير على أن يحق للمدير قبل رفع التوصيات أن يعيد للجنة أي تقرير من أجل استكمال التحقيق أو إجراء الكشف إذا لزم ذلك."

تشير الباحثة إلى أن قانون أملاك الحكومة المؤقت المطبق في فلسطين قد حدد الجهة التي تقوم بتحديد قيمة أراضي الدولة، دون أن يضع لهذه اللجنة المعايير التي تستند إليها في تخمين قيمة هذه الأراضي .

يحق القول الى انه، في ظل إدارة وزارة الإسكان لقطاع الأراضي قبل عام 2002 وإنشاء سلطة الأراضي، كانت تعتمد وزارة الإسكان في تقدير قيمة الأراضي التي ترغب في التصرف بها من خلال لجنة تخمين مشكلة من وزارة المالية ودائرة تسجيل الأراضي ووزارة الإسكان والبلدية التي تقع ضمنها الأرض المراد التصرف بها والوزارة المختصة سواء وزارة الزراعة أو وزارة الصناعة وفقاً للهدف الذي سيتم على أساسه التصرف في ارض الدولة ، بالإضافة إلى مشاركة أشخاص مطلعين على أسعار الأراضي.<sup>1</sup>

وبإجراء المقابلة مع السيد حمدي القواسمي مدير دائرة أملاك الحكومة في أريحا وسؤاله حول آلية التخمين المتبعة لأراضي الدولة في المنطقة أفاد بأنه لا معيار لديهم في تخمين عقارات أراضي الدولة وتثمينها، بالإضافة إلى عدم وجود كادر وظيفي أو مخمنين عقاريين مؤهلين لهذه الغاية، وان قرار تخمين الأرض يتم من قبل رئيس سلطة الأراضي بناءً على مراسلات بين مدراء دوائر أملاك الحكومة، ليقوم بدوره باختيار لجنة مشكلة من عدد من الموظفين كدائرة الأراضي والبلدية، معتمدين في تثمين الأرض وتخمينها من خلال سؤال سكان المنطقة والتجار الذين يتواجدون بالقرب من الأرض المطلوب تثمينها عن أسعار الأراضي في تلك المنطقة، وقياسها على الأرض المطلوب تخمينها.<sup>2</sup>

أخيراً بتحليل الباحثة لأحكام القرار رقم 45 لسنة 1997 بشأن تخصيص الأراضي الحكومية لجمعيات الإسكان التعاونية نجده نص في المادة (7) منه على أنه "تسدد الجمعية للوزارة مقابل الأرض بدلاً يساوي قيمتها في محافظات غزة، و20% من قيمتها في محافظات الضفة الغربية، وذلك وفقاً للتقدير الذي تضعه لجنة تخمين الأراضي." وبذلك وبموجب أحكام هذه المادة نجد أن تخصيص الأراضي للجمعيات التعاونية لا يكون بالمجان وإنما يكون مقابل بدل تدفعه الجمعية التعاونية على أقساط وفقاً للتقدير الذي تضعه لجنة التخمين، مما يعني أن التخصيص بشكل عام يكون بالمجان والاستثناء على ذلك يكون للجمعيات التعاونية، بحيث يكون التخصيص مقابل بدل .

وهنا ترى الباحثة وفي ظل غياب قوانين خاصة بالمخمنين العقاريين وتقييمها وأسبابها لا بد من الإشارة إلى الحاجة من استحداث دوائر مختصة في سلطة الأراضي وفروعها تعنى بتقييم العقارات والأراضي بما فيها أراضي الدولة، وأن يكون طاقم هذه الدوائر مخمنين حكوميين يتبع كل منهما لسلطة الأراضي أو

<sup>1</sup> سلسلة التقارير (19) ، التصرف في اراضي الدولة وإدارتها، بين القانون والممارسة، ص 16

<sup>2</sup> القواسمي، حمدي، مدير املاك الحكومة في دائرة الاراضي بأريحا، مقابلة شخصية، اريحا ، الاثتين 2016/3/14 ، الساعة 11

وزارة العدل، وبيان الهيئات الرئيسية التي تعمل مع هذه الدائرة ، وبيان الأمور التي يجب أن يشتمل عليها قرار تخمين العقار مع بيان شروط الاندماج في هذه الوظيفة وعدد المخمنين المعتمد للقيام بالكشوفات والآلية المتبعة في التخمين وطريقة حساب أسعار الأراضي.

### المطلب الثالث : تقدير بدلات التصرف في أراضي الدولة.

تحدثنا سابقا عن قواعد تحديد قيمة الأرض، لأن معرفة قيمة الأرض يساعد في تحديد بدل التصرف الذي يفرض على المتصرف في قطعة الأرض سواء كان تصرفه بالأرض مستأجرا أو مفوضا، ووفقا للنظام القانوني المطبق في فلسطين فإن بدلات التصرف محددة من قبل المشرع مسبقا، وبموجب أحكام نظام تفويض وتأجير أملاك الدولة، بحيث يلتزم كل مستفيد من أرض من أراضي الدولة أو جزء منها بدفع بدلا لتصرفه بالأرض ووفقا لذلك سنشرع بدراسة تقدير بدلات التصرف على أراضي الدولة على النحو التالي:

#### الفرع الأول: تقدير بدلات التصرف في حالة التفويض .

ألزمت المادة 7 من نظام تفويض وتأجير أملاك الدولة رقم 60 لسنة 1964 الصادر بالاستناد للمادة (6) من النظام التي تنص على أنه " لغايات تعيين بدل المثل، يقدر قيمة الأراضي حسبما تساويه وقت التفويض على اعتبار أنها خالية من أي تحسينات أجر عليها"<sup>1</sup> في حال كان طالب الأرض مفوضا، يجب أن يجري تعيين بدل المثل وفقا لما تساويه قيمة الأرض وقت إبرام معاملة التفويض، على أن تقدر قيمة الأرض لهذه الغاية على اعتبار أنها خالية من أي بنية أو أسوار أو أي شي آخر مقام عليها، وهنا تجد الباحثة أن المشرع قد وضع قاعدة عامة لغاية تحديد بدل المثل لقطعة الأرض المطلوب تفويضها ، وان هذه القاعدة لا يجوز الخروج عنها بأي حال من الأحوال، إلا بموجب تعديل أحكام هذا القانون و إلغائه.

وباستقراءنا لأحكام نظام وتفويض أملاك الدولة ، فقد حدد النظام النسب المئوية التي تمثل القيم المقدرة التي يلتزم المستفيد بدفعها نتيجة حصوله على تفويض بأرض من أراضي الدولة ، وفقا لحالات معينة وهي:

1- تفويض أراضي الدولة ببديل مثل لا يقل عن 50% من قيمة الأرض المقدرة لغايات زراعية .

<sup>1</sup> المادة (7) من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.



- 2- تفويض أراضي الدولة الشرقية ببديل مثل لا يقل عن 2% من قيمتها المقدرة لغايات زراعية
- 3- تفويض أراضي دولة لغايات إسكان المحتاجين ببديل مثل لا يقل عن 75% أو ببديل مثل لا يقل عن 50% إن كانت تقع خارج حدود هذه المناطق ، على أن يتم تفويض مساحات صغيرة لهذه الغاية.<sup>1</sup>
- 4- تفويض أراضي الجفتلك ببديل مثل لا يقل عن 30% من قيمة الأرض المقدرة .
- 5- تفويض الأراضي الزراعية لأفراد عائلة واحدة إذا كانت قد تم تأجيرها من قبل الدولة وتبين بعد انتهاء مدة الإجازة أن المؤجر قام بإحيائها معتمداً بذلك على موقع الأرض وفقاً لأنواع الأراضي والمساحة المحيية وفقاً للحالات التالية:<sup>2</sup>
- أ- الأراضي الشرقية إذا ظهر أن المستأجر قام بتعمير 75% من مساحة الأرض ببديل مثل قدره خمسمائة فلس للدونم الواحد .
- ب- الأراضي المرتفعة والأراضي الشرقية إذا ظهر أن المستأجر قام بتعمير 75% من مساحة الأرض ببديل مثل قدره ديناران للدونم الواحد
- ج \_ الأراضي الحمرة إذا ظهر أن المستأجر انه قام بتعمير 50% من مساحة الأرض ببديل مثل قدره دينار للدونم الواحد .
- د - الأراضي الأغوار غير المشمولة بمشروع اليرموك الكبير أو قناة الغور الشرقية إذا ظهر أن المستأجر قام بتعمير 75% من مساحة الأرض ببديل مثل قدره ستة دنانير للدونم الواحد .
- هـ- الأراضي الممكن سقايتها من المياه الجارية والينابيع وغير مشمولة بمشروع ما إذا ظهر أن المستأجر قام بتعمير 75% من مساحة الأرض ببديل مثل قدره اثنا عشر ديناراً للدونم.

لقد ألزم المشرع بموجب النظام السابق أن يتم تفويض أراضي الدولة وفقاً للقاعدة العامة المتعلقة ببديل المثل لقيمة الأرض وقت التفويض ولكن هنالك حالة استثنائية خرج عنها المشرع وسمح لمجلس الوزراء بالخروج عن هذه القاعدة، فقد أجاز لمجلس الوزراء عدم التقييد ببديل المثل لقيمة الأرض المقدرة لها في حال رغب بتفويض قطعة أرض من أراضي الدولة كان فيها طريق وتم إلغاء هذه الأرض من القطعة وتقرر تفويضها، إلا أن المشرع لم يترك لمجلس الوزراء العنان في تقدير قيمة البديل من ذاته ، وإنما حدد

<sup>1</sup> المادة(4) من النظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

<sup>2</sup> المادة(8) ، من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

المشروع له نسبة لا تقل عن 25% من قيمتها المقدرة ، وهنا لا بد أن تشير الباحثة إلى أن مجلس الوزراء لم يعد له صلاحية بتفويض الأراضي وإنما تتم بقرار من رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية، بالإضافة إلى أن سبب خروج المشروع بهذا الاستثناء إنما يعود إلى اختلاف طبيعة الأرض وقيمتها بسبب إلغاء طريق كان قد وجد فيها وتم إلغاؤه لما له من تأثير كبير على تحديد قيمة الأرض وتقديرها.

### الفرع الثاني: تقدير بدلات التصرف في حالة التأجير.

في حالة طلب المستفيد الحصول على أرض الدولة تأجيراً وفقاً لنظام تأجير الأراضي يطبق عليه أحكام الأجرة المطبقة في قانون المالكين والمستأجرين ولكن وفقاً لنسب محددة بموجب أحكام تفويض وتأجير أملاك الدولة، وقد حدد النظام المذكور الأجرة التي يلتزم المستفيد دفعها سواء كان طلب التأجير لغايات زراعية أو غير زراعية.

أولاً: البديل المطلوب في حال استئجار الأرض لغايات زراعية لمدة خمس سنوات ، ويتم تحديد هذا البديل وفقاً لطبيعة الأرض وموقعها المراد استغلالها، ويتمثل هذا البديل وفقاً للجدول أدناه:<sup>1</sup>

طبيعة الأرض	مقدار البديل المطلوب وفقاً لنظام تفويض وتأجير أملاك الدولة
الأراضي الشرقية	خمسون فلساً للدونم الواحد أو جزء منه
الأراضي المرتفعة	مائتان فلساً للدونم الواحد أو جزء منه
الأراضي الحمرة	مائة فلساً للدونم الواحد أو جزء منه
أراضي الأغوار المشمولة بمشروع اليرموك الكبير أو قناة الغور الشرقية أو سد المخيبة	خمسمائة فلساً للدونم الواحد أو جزء منه
أراضي الأغوار غير المشمولة بمشروع اليرموك الكبير أو قناة الغور الشرقية أو سد الخيبة	دينار للدونم الواحد أو جزء منه

<sup>1</sup> المادة (9) من نظام تفويض وتأجير أملاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

الأراضي الممكن سقيتها من المياه الجارية والينابيع وغير مشمولة بمشروع	ديناران للدونم الواحد أو جزء منه
--	----------------------------------

تلاحظ الباحثة ومن خلال الجدول أعلاه أن النظام قد حدد مقدار البديل بناء على طبيعة الأرض دون أن يحدد إن كانت هذه الأرض تقع داخل حدود البلدية ومناطق التنظيم أم لا، وان هذا البديل يدفع لغايات استعمال الأرض للزراعة لمدة خمس سنوات فقط مما يعني أنه إذا تم استخدامها لمدة أكثر من خمس سنوات فإن هذا البديل لا بد أن يتغير لكن لم يضع المشرع هذا البديل في حال زادت مدة الإيجار عن خمس سنوات، كما انه لم يحدد المقدار الواجب دفعه في حال كان الاستئجار لأي غاية أخرى سواء كانت غير زراعية أو للبناء.

ثانيا: الأجرة الواجب دفعها سنويا من قبل المستفيد في حال استئجار الأرض لغايات غير زراعية دون تحديد المدة ويتمثل هذا البديل وفقا للجدول أدناه<sup>1</sup>:

الهدف من طلب استئجار الأرض	البديل المطلوب
قلع الحجارة والرخام خارج مناطق البلديات ومناطق التنظيم	25 دينار عن الدونم الواحد أو جزء منه
قلع الحجارة والرخام داخل مناطق البلديات ومناطق التنظيم	30 دينار عن الدونم الواحد أو جزء منه
استخراج مختلف أنواع الرمال والكوارتز والجبس والكاولين وأتربه أخرى	25 دينار عن الدونم الواحد أو جزء منه
تأسيس مضخات لبيع الغاز أو البنزين أو السولار وسائر المحروقات الأخرى	35 دينار عن الدونم الواحد أو جزء منه
إنشاء مطعم وفندق أو مقهى أو مسبح أو ملهى أو مكتب أو ما شابه على شاطئ	45 دينار عن الدونم الواحد أو جزء منه
إنشاء مطعم وفندق أو مقهى أو مسبح أو ملهى أو مكتب ، ما شابه على غير شاطئ	25 دينار عن الدونم الواحد أو جزء منه
قطعة ارض تتخذ بيادر او أقنية أو ممرات أو مصنع كلس	ديناران عن الدونم الواحد أو جزء منه
قطعة أرض لتربية الاسماك والدواجن	خمسة دنانير عن الدونم الواحد أو جزء منه
قطعة ارض لبئر ماء لجمع مياه الأمطار	ديناران عن الدونم واحد أو جزء منه

<sup>1</sup> المادة(10) من نظام تأجير وتفويض املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

قطعة ارض لكهف أو مغارة	دينار عن الدونم واحد أو جزء منه
------------------------	---------------------------------

تلاحظ الباحثة ومن خلال الجدول أعلاه أن المشرع نص بخصوص البند الأول من الجدول فقط على موقع الأرض إن كان خارج حدود البلدية، وداخلها، ولم ينص على باقي البنود على موقع الأرض المستأجرة لتلك الغايات الأمر الذي يعني أن البديل يكون ذاته سواء كانت الأرض داخل حدود التنظيم والبلدية أو خارجها، وهنا يمكن القول بأن هذا الأمر بحاجة إلى تدارك من قبل المشرع نظرا لاختلاف موقع الأرض الذي قد يكون له تأثير على طبيعة الاستخدام.

كما تلاحظ الباحثة من خلال الجدول الأول والثاني أن البدلات المذكورة زهيدة جدا مقارنة لطبيعة العملة في الوقت السابق عن طبيعتها في وقتنا هذا وقيمتها السوقية ، حيث أنها زهيدة جدا في وقتنا الحاضر، فلو أخذنا واقعا عمليا لأحد فروع هذا وهو ما يتعلق بالأراضي المستأجرة لإنشاء مطعم أو مقهى أو غيرها سواء على شاطئ ببديل يساوي 45 دينار عن الدونم الواحد أو 25 دينار لقطعة ارض على غير شاطئ نجدها غير منطقية خاصة وان المطعم أو المقهى قد يكون إيراده اليومي وليس الشهري أو السنوي، ربما بمقدار ساعة من اليوم حسب منطقة وجوده بمقدار يزيد على مئات الدنانير وأكثر.

وقد منح المشرع وفقا لأحكام النظام اللجان المعنية من قبل وزير المالية/الأراضي والمساحة الصلاحية في تقدير بدلات الإيجار لأراضي الدولة التي تطلب لغير الغايات المذكورة أعلاه وفقا لأحكام المواد التاسعة والعاشر، وهنا تجد الباحثة أن أمر تقدير بدلات الإيجار بشكل عام لا بد وأن يكون أمرا متروكا للجان المعنية بتقدير قيمة بدلات الإيجار تقديرا يتفق وظروف كل أرض أو طبيعتها أو مكانها أو الغاية من استغلالها على حدة وأن أمر تعيينها في قانون أو نظام هو أمر غير منطقي لما فيه من اختلاف للظروف من عام لآخر ومن مكان لآخر و من غاية لأخرى، وهنا تجد الباحثة أن هذا الأمر وإن كان منصوص عليه في النظام فهو أمر مفروض فرضا ، إلا أنه بحاجة إلى تعديل وتغيير كامل بما يتماشى وظروف كل عقد تأجير على حدة وتقدير خاص يستند إلى أسس ومعايير معينة.

## الفصل الثاني

### النظام القانوني للتصرفات الواقعة على أراضي الدولة الخاصة.

#### تمهيد وتقسيم:

بعد تولي السلطة الوطنية الحكم على فلسطين عام 1994، وتولي وزارة الإسكان ومن بعدها سلطة الأراضي مسؤولية إدارة أملاك الحكومة وأراضي الدولة، اصدر مجلس الوزراء الفلسطيني قراره رقم (10/24/م.و/أ.ق لسنة 2004)، بشأن إخضاع التصرف بالأراضي الحكومية لأحكام القانون مشيراً إلى تكليف سلطة الأراضي بتطبيق القانون فيما يخص التصرف بالأراضي الحكومية، وعدم التصرف بالأراضي الحكومية إلا بعد التأكد من استيفاء طلبات التخصيص أو المنفعة لكافة الشروط القانونية والتنظيمية<sup>1</sup>، وقد قامت كل جهة منهما وفقاً للصلاحيات الممنوحة لها بإبرام مجموعة من التصرفات القانونية على هذه الأراضي.

إن التصرفات التي تتم على أراضٍ قد تكون تصرفات متفقة وأحكام القانون بحيث تتم هذه التصرفات وفقاً للمعايير والأسس التي ينص عليها القانون، كما أنها قد تتم ولكن بتجاوز بعض الأسس والمعايير المنصوص عليها أو دون الاستناد إلى أي أسس ومعايير بالإضافة إلى التعدي على أراضي الدولة بشكل غير قانوني بحيث يتجاوز المعتدي كافة الأسس والمعايير المنصوص عليها في القانون.

لكون أراضي الدولة هي أراضٍ مملوكة ملكية خاصة للدولة، فإن حق الدولة بهذه الأراضي هو حق لا بد من حماية من خلال مجموعة من المظاهر بحيث تتجلى هذه الحماية من خلال اتخاذ المقتضى القانوني في حال مخالفة المعايير الخاصة بالتصرفات القانونية القائمة على أراضي الدولة أو حمايتها من أي اعتداءات قد ترتكب عليها، لذا فإننا في هذا المبحث سوف نغدو بدراسة النظام القانوني لأراضي الدولة من خلال عدة مباحث تتمثل في:

المبحث الأول: التصرفات القانونية على أراضي الدولة الخاصة .

<sup>1</sup> قرار مجلس الوزراء الفلسطيني رقم (10/24/م.و/أ.ق لسنة 2004، بشأن إخضاع التصرف في الأراضي الحكومية لأحكام القانون، الصادر في تاريخ 2004/6/7 في مدينة رام الله، الوارد على موقع مجلس الوزراء الفلسطيني، مسترجع بتاريخ 2016/5/12، الساعة 1:20، من الموقع الإلكتروني: file:///C:/Users/Admin/Desktop/21.pdf

المبحث الثاني: التصرفات غير القانونية على أراضي الدولة الخاصة .

المبحث الثالث: مظاهر الحماية القانونية لأراضي الدولة الخاصة .

### المبحث الأول: التصرفات القانونية على أراضي الدولة الخاصة.

إن الدولة باعتبارها مالكا لأراضي داخلية في ملكيتها كملكية خاصة، لها أن تستأثر في ملكيتها بهذه الأراضي والتصرف بها على النحو الذي ينص عليه القانون، ولم يترك المشرع لأصحاب الصلاحية في التصرف بأراضي الدولة الحق في التصرف بهذه الأراضي بشكل مطلق ، وإنما قيد المشرع التصرف بهذه الأراضي بتصرفات معينة بحيث لا يجوز التصرف بها إلا وفقا لما قصده المشرع ، لذا سوف يتم من خلال هذا المبحث دراسة التصرفات القانونية التي تتم على أراضي الدولة المملوكة للدولة ملكية خاصة على النحو التالي:

المطلب الأول: النظام القانوني لتخصيص أراضي الدولة للمنفعة العامة .

المطلب الثاني: النظام القانوني لتأجير وتقويض أراضي الدولة .

المطلب الثالث: بيع أراضي الدولة بالمزاد العلني ومبادلتها.

## المطلب الأول: تخصيص أراضي الدولة.

وفقا للقوانين السارية على أراضي الدولة لا بد من وجود أسس ومعايير لقيام عملية تخصيص هذا النوع من الأراضي، ولكي يتم تخصيصها بما يتلاءم وأحكام القانون وفقا لإجراءات معينة، إلا أن غياب هذه الإجراءات من شأنه أن يؤدي إلى وجود بعض العراقيل في عملية التخصيص، وتقرير مدى قانونية التخصيص من عدمها، لذلك فإننا سنتطرق في هذا المبحث لبيان مفهوم التخصيص الحكومي وعناصره، وإجراءاته .

### الفرع الأول : تعريف التخصيص وعناصره.

لا بد من الإشارة إلى أن كلا من قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت ونظام تفويض وتأجير أملاك الحكومة لم يتطرق إلي بيان مفهوم التخصيص كمصطلح مستخدم في فلسطين، ولكن وفي معرض البحث عن أصل هذا المصطلح أو التوصل إلى مفهوم دقيق فإننا لم نتوصل أيضا إلى أي تعريف فقهي لفقهاء تفسير القانون، وقد ترك أمر تعريفه إلى اجتهاد بعض الأفراد من خلال تفسير نصوص القانون.

وقد عرف التخصيص بأنه "تخصيص قطعة أرض أو أكثر من أراضي الدولة إلى جهة حكومية ولغايات المنفعة العامة".<sup>1</sup>

وعرف كذلك بأنه: انتفاع بأرض حكومية مقابل مبلغ من المال، ولا يعني ذلك تملك الأرض الحكومية.<sup>2</sup> ومن خلال التعريف الأخير لعملية التخصيص تجد الباحثة أن التخصيص يقوم على توافر مجموعة من الخصائص وهي:

- 1- وجود أرض دولة، مسجلة باسم الخزينة العامة باعتبارها مملوكة ملكية خاصة، بموجب مخطط هيكلي وسند تسجيل يفيد أن مالك الأرض هو الخزينة العامة الفلسطينية .
- 2- وجود جهة طالبة للتخصيص وهذه الجهة قد تكون جهة حكومية أو جمعية أهلية.
- 3- الغرض من التخصيص هو تحقيق منفعة عامة، وليس منفعة شخصية.

<sup>1</sup> سلمى، سليمان، *الأراضي قوانين وإجراءات*، مرجع سابق، ص 174.  
<sup>2</sup> اللواء، هدى تيسير، *ورقة عمل حول الأراضي الحكومية ومسؤولية الدولة*.

4- تبقى أرض الدولة المخصصة مقيدة باسم الخزينة العامة" أي تبقى أرض دولة" ولا تنتقل ملكيتها إلى الجهة طالبة التخصيص، وإنما يتم التأشير على صحيفة العقار لدى الجهات المختصة بأنها أرض مخصصة لصالح الجهة طالبة التخصيص، دون انتقالها أو تسجيلها باسم الجهة طالبة التخصيص.

ووفقاً للتخصيصات الواقعة على أراضي الدولة في فلسطين نجد أن التخصيص نوعان وهما:

أولاً: تخصيص متعلق بالجهات الحكومية، وهي الحالة التي يتم فيها تخصيص قطعة أرض تابعة للدولة وذلك لغايات حكومية كإنشاء مدرسة أو إقامة مشروع اقتصادي أو زراعي حكومي مثل تخصيص منفعة ما مساحته "210" دونم من قطع الأراضي ذوات الأرقام "45\44\43\41" من الحوض رقم "7" بالإضافة إلى ما مساحته بواقع "340" دونم من الأراضي ذوات الأرقام "29،30،33،34،35،36،37،38،40،41،42،43" من الحوض رقم "44" وجميعها من أراضي يعبد في محافظة جنين لإقامة محطات توليد طاقة شمسية لاستخدامه من قبل سلطة الطاقة والموارد الطبيعية ولصالحها<sup>1</sup>

ثانياً: تخصيص متعلق بالجمعيات الأهلية التي ينص عليه نظامها الأساسي بأنها جمعية أهلية تنشأ لخدمة الصالح العام، على أن يتم دفع نسبة معينة من قيمة الأرض سنوياً، مثل تجديد تخصيص المنفعة الصادرة على قطعة الأرض رقم 158 من حوض رقم 9 من أراضي نابلس البالغ مساحتها 1.879 متراً مربعاً لصالح جمعية المنهل الثقافي لغايات إقامة مقر للجمعية عليها.<sup>2</sup>

يمكن القول وفي حالة متواضعة لوضع تعريف خاص بالتخصيص على أراضي الدولة فإنه يمكن تعريفه بأنه: كل تصرف من قبل السلطة المختصة يمنح الجهات الحكومية والجمعيات الأهلية حق الانتفاع بأراضي الدولة الخاصة لغايات تحقيق النفع العام وفقاً لمعايير وأسس قانونية تنص عليها الأنظمة القانونية النافذة على أن تبقى الأرض مسجلة باسم الدولة .

<sup>1</sup> قرار مجلس الوزراء رقم (17/88/18 م.و.ر.ح) لعام 2011 الصادر في تاريخ 2016/2/2 من قبل رئيس الوزراء رامي الحمد الله، بشأن تخصيص قطعة أرض حكومية من أراضي يعبد لغايات إقامة محطات توليد كهربائية.

<sup>2</sup> قرار مجلس الوزراء رقم (13/95/07 م.و.س.ف) لعام 2011 الصادر في تاريخ 2011/7/5 من قبل رئيس الوزراء سلام فياض، بشأن تخصيص قطعة أرض حكومية لصالح جمعية المنهل الثقافي في نابلس لإقامة مقر للجمعية.



## الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في عملية تخصيص أراضي الدولة للجهات الحكومية.

لا يمكن أن تتم عملية التخصيص بشكل عبثي دون وجود ربط بين الوزارات التي تعمل لتحقيق مصالح أفراد الشعب في الدولة، وذلك لغايات بيان مدى توافق الغاية من التخصيص مع قطعة الأرض المطلوب تخصيصها ، لذلك وفي بادئ الأمر فقد تقرر إنشاء لجان وزارية بموجب قرارات كثيرة صادر عن مجلس الوزراء إلى أن ينتهي الأمر بإلغاء تشكيل جميع اللجان الوزارية وإسناد عملية تخصص الأراضي الحكومية إلى لجنة فنية وذلك بموجب قرار مجلس الوزراء لسنة 2009.

لا بد وأن تتم عمليات تخصيص أراضي الحكومية وفقا لمعايير وأسس أو إجراءات قانونية منصوص عليها في نظام خاص بتخصيص أراضي الدولة، وبمراجعة القوانين المطبقة في فلسطين فإننا لم نجد أي قانون ينص على الإجراءات الواجب إتباعها لغايات القيام بعملية تخصيص متقنة وأحكام القانون إلا فيما يتعلق بجمعيات الإسكان التعاونية، لذا حدا بنا الأمر لإجراء مقابلة مع موظفي دائرة أملاك الحكومة لمعرفة الإجراءات التي يتبعونها في عملية التخصيص ، وفي سبيل ذلك أجريت مقابلة مع الأستاذة "غادة عوض"<sup>1</sup> مديرة أملاك الدولة في منطقة بيت لحم والتي أفادت أن عملية التخصيص تتم وفقا للإجراءات التالية:

- 1- قيام الجهة طالبة التخصيص " الجهة الحكومية أو الجمعية الأهلية" بمراسلة الجهة التابعة لها من خلال إرسال خطاب إلى الوزير في هذه الوزارة" بمعنى إن كانت الجهة طالبة التخصيص تهدف لإقامة مركز صحي يتم مخاطبة وزير الصحة بهذا الخصوص.
- 2- يقوم وزير في الوزارة للجهة طالبة التخصيص في مخاطبة "رئيس سلطة الأراضي في المركز الرئيسي للدولة " في رام الله ، والذي يقوم بدوره بتحويل الأمر إلى المدير العام لدائرة أملاك الدولة في سلطة الأراضي .

- 3- يتولى المدير العام لأملاك الدولة في سلطة الأراضي في المركز الرئيسي مخاطبة مدير أملاك الحكومة في المحافظة المطلوب تخصيص الأرض فيها .

- 4- مدير أملاك الدولة في المحافظة المطلوب تخصيص الأرض فيها يقوم بإجراء كشف حسي على رقبة العقار من خلال مساح أراضي معتمد من وزارة العدل ، فان وجد انه لا يوجد أي موانع لتخصيص الأرض يقوم بإرسال تقرير الكشف ومخطط المساحة وأي أوراق أخرى أو مستندات يظهر

<sup>1</sup> عوض، غادة، مديرة دائرة أملاك الدولة في محافظة بيت لحم /مقابلة شخصية، بتاريخ 2016/3/2، الساعة 11 ظهرا .

من خلالها أن الأرض ملك للدولة كمستندات طابو أو تسوية، يقوم مدير أملاك الحكومة بإحالة الملف والأوراق إلى لجنة التخصيص 1 ، والتي تقوم بدورها بعقد جلسة برئاسة وزير الحكم المحلي لبحث شؤون التخصيص.

5- بعد عرض الأمر على لجنة التخصيص تكون وجهات النظر بين أمران:

أ- رفض أحد الجهات الموافقة على طلب التخصيص لأسباب معينة منها عدم صلاحية الأرض للتخصيص و/أو عدم إمكان تحقيق الأرض المطلوب تخصيصها للغاية من المشروع المنوي إقامته .

ب- موافقة جميع اللجنة على طلب التخصيص، أي عدم وجود أي موانع إتمام عملية التخصيص.

ت- بعد الحصول على موافقة اللجنة الوزارية يتم إحالة الملف إلى مجلس الوزراء لغايات المصادقة عليه وفقا للأصول والقانون، على انه وبعد الحصول على موافقة مجلس الوزراء وفق الأصول والقانون يتم إحالة الملف إلى مكتب الرئاسة ليتم المصادقة عليه من رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية وفقا لما يتطلب القانون.

وهنا تجد الباحثة أن الآلية التي تم شرحها مسبقا ما هي إلا آلية مبتدعة من قبل موظفي أملاك الدولة وتواتروا على العمل بها من خلال عمليات تخصيص الأراضي دون وجود أية آلية خاصة بموجب أحكام القانون يلتزمون بها في عملهم، مما يعني أن هنالك إمكانيات لمخالفة هذه الآلية والعمل على تخصيص أراضي دون المرور بهذه المراحل، لذلك ولعدم وجود آلية مخصصة للتخصيص ، فانه على المشرع تدارك هذا الامر ليتم اقرار الية قانونية يتم من خلالها تخصيص اراضي الدولة وفقا للأصول قانونية منظمة .

### **الفرع الثالث: المعايير المتبعة بشأن تخصيص أراضي الدولة لجمعيات الإسكان التعاونية.**

بالرغم من حديثنا عن المعايير المتبعة بشأن تخصيص أراضي الدولة لجهات معينة لغايات تحقيق نفع العام والتوصل إلى نتيجة مفادها عدم وجود معايير وأسس معينة متبعة بشأن التخصيص بشكل عام، إلا أن المشرع وفيما يتعلق بتخصيص أراضي الدولة لجمعيات الإسكان كان أكثر توفيقا، حيث أن المشرع وبموجب قرار رئيس سلطة الوطنية رقم 54 لسنة 1997 قد رسم الأحكام المتبعة بتخصيص أراضي الدولة لهذه الجمعيات.

يقصد بالجمعيات التعاونية: أية جمعية مؤلفة مما لا يقل عن سبعة أشخاص غايتهم النهوض بشؤونهم الاقتصادية والاجتماعية وفقاً لمبادئ التعاون،<sup>1</sup> وتكون غايتها خدمة أعضائها اقتصادياً واجتماعياً بتظافر جهودهم متبعة في ذلك المبادئ التعاونية.<sup>2</sup>

وبموجب أحكام القرار رقم 45 لسنة 1997 بشأن تخصيص أراضي حكومية لجمعيات الإسكان التعاونية وبموجب أحكام المادة منه إشارة إلى أن الجمعية هي كل جمعية إسكان تعاونية مسجلة طبقاً للقانون، وقد أعطى هذا القرار لهذه الجمعيات الحق في تقديم طلب لغايات تخصيص أراضي دولة لها بهدف إقامة مجمعات سكنية لأعضائها وذلك وفقاً للأحكام المذكورة في هذا القرار،<sup>3</sup> وتكون الآلية المتبعة في الحصول على الأرض وفقاً للآلية التالية:

1- تقديم طلب إلى الوزارة وذلك وفقاً للطريقة والشكل الذي تحدده الوزارة المختصة، والوزارة المعنية هنا هي وزارة الإسكان لخضوع الجمعيات التعاونية في وجودها وقانونيتها إلى أحكام قانون جمعيات التعاون رقم 17 لسنة (1956م) و نظام جمعيات الإسكان التعاونية رقم 42 لسنة (1959م) المعمول بهما في الضفة الغربية، وقانون جمعيات التعاون رقم 50 لسنة (1933م) المعمول به في قطاع غزة.

2- يجب أن يحتوي الطلب على المعلومات المطلوبة والمرفقات التي تقرها الوزارة بموجب الأنظمة الداخلية المعمول بها في الوزارة، وتدقيق الطلب من قبل الوزارة، مع حق الوزارة بقبول الطلب أو رفضه وفقاً لما تتطلبه من شروط أو معلومات معينة .

3- في حال موافقة الوزارة على الطلب، والحصول على موافقة الوزير، أي وزير الإسكان، تقوم الوزارة برفع الطلب مرفقاً به رأي الوزارة وموافقة الوزير على الطلب، إلى رئيس السلطة الوطنية لاتخاذ ما يراه بشأن الطلب.

4- بعد تقديم الطلب إلى رئيس السلطة الوطنية فإن قرار الرئيس يقوم على احتمالين:

أ- في حال موافقة الرئيس على طلب التخصيص، تقوم الوزارة بإخطار الجمعية بالموافقة، ثم تعمل على إبرام عقد بيع ابتدائي مع الجمعية، ويكون وزير الإسكان هو المفوض في توقيع هذا العقد بينه وبين الجمعية .

<sup>1</sup> المادة (1) من قانون بشأن جمعيات التعاون رقم 17 لسنة 1956، ساري النفاذ في الضفة الغربية، والصادر بتاريخ 1956/2/29.

<sup>2</sup> المادة (1/3) من قانون بشأن جمعيات التعاون رقم 17 لسنة 1956.

<sup>3</sup> المادة (2و1) من القرار رقم 45 لسنة 1997 بشأن تخصيص الأراضي الحكومية.

ب- في حال رفض الرئيس طلب التخصيص ، يتم إخطار الجمعية المعنية بقرار الرفض، مع الاحتفاظ بحق الجمعية في تقديم طلب آخر بعد مرور 90 يوماً من تاريخ إخطارها بقرار الرفض. على أن يكون القرار الثاني الصادر من الرئيس نهائياً في الطلب.

وبتدقيق الباحثة لهذه الإجراءات فإنها تجد أنها إجراءات قانونية خاصة بتخصيص أراضي لدولة للجمعيات التعاونية فقد دون غيرها، مما يعنى أن تطبيق هذا القرار ساري النفاذ فقط بشأن التخصيص للجمعيات التعاونية دون غيرها، مما يعنى أن أي تخصيص أرض لأي جهة أخرى غير جمعية تعاونية لا يكون عليها لزاما التقيد بأحكام هذا القرار لعدم انطباقه عليها ولا يوجد في القرار ما يشير إلى تطبيق هذه المعايير على أي جهة أخرى غير الجمعيات التعاونية .

بعد الحصول على الموافقة في تخصيص أرض دولة للجمعية التعاونية قبل إبرام العقد الابتدائي ما بين الوزير والجمعية التعاونية لا بد من الاتفاق ما بين الطرفين على مجموعة من البنود ، والتي تتمثل في :

1- أن تقدم الجمعية التعاونية ما يثبت بأنه لا يوجد أي عضو من أعضاء الجمعية أو زوجاتهم يملك أرضاً تزيد مساحتها على 125 متراً مربعاً أو بيتاً صالحاً للسكن تزيد مساحة عن 60 متراً مربعاً، مما يعنى أنه لا يجوز لأي عضو يملك هو أو زوجه أرضاً مساحتها 125 متراً مربعاً أو بيتاً صالحاً للسكن بمساحة تزيد عن 60 متراً على الاستفادة من هذا التخصيص وفق القرار المذكور.

2- بمجرد صدور الموافقة على التخصيص، بعد تحديد وزارة الإسكان موقع ومساحة القطعة وفقاً للمعايير التي تضعها يتم تخصيص الأرض للجمعية بواقع قطعة أرض واحدة لكل مجموعة لا تقل عن ستة عشر عضواً ولا تزيد على أربعين.

3- تلتزم الجمعية التعاونية طالبة التخصيص بتسديد مقابل للأرض بدلا يساوي قيمتها إن كانت الأرض المطلوبة في محافظات غزة، و20% من قيمتها في محافظات الضفة الغربية، وذلك وفقاً للتقدير الذي تضعه لجنة تخمين الأراضي، وذلك بموجب القرار رقم 45 لسنة 1997، إلا أنه وبموجب التعديل على أحكام هذا القرار ، وبموجب القرار رقم 115 لسنة 1997 فإن مقابل الأرض المطلوب

يساوي ساوي 60% من قيمتها في محافظات غزة ومحافظات الضفة الغربية وذلك وفقاً للتقدير الذي تضعه لجنة تخمين الأراضي.<sup>1</sup>

4- بعد تسديد الجمعية بدل الأرض إلى وزارة الإسكان يتم نقل ملكية الأرض وجميع المباني المقامة عليها من اسم الخزينة العامة للسلطة الوطنية الفلسطينية لاسم الجمعية التعاونية .

5- منع أي عضو من أعضاء الجمعية المستفيدين من التخصيص، التصرف بالوحدة السكنية المخصصة له بالبيع أو الإيجار أو الهبة أو أي تصرف من التصرفات الناقلة للملكية أو المرتبة لحق شخصي أو عيني بمقابل أو بغير مقابل، قبل انتقال ملكية الأرض إلى الجمعية وسداد كامل الأقساط عن النسبة المحددة من قيمة الأرض المخصصة للجمعية .

تلاحظ الباحثة بأن الفارق ما بين التخصيص للجهات الحكومية والتخصيص للجمعيات التعاونية يتمثل في أن التخصيص للجهات الحكومية لا يكون إلا للمصلحة العامة وتحقيق النفع العام وإن ملكية الأرض تبقى باسم الخزينة العامة ولا تنتقل ملكيتها للجهة المخصص إليها، في حين أن التخصيص للجمعيات التعاونية يكون أقرب ما هو إلى أحكام التفويض، حيث أن الجهة المخصص إليها وهي الجمعية التعاونية تكون ملزمة بدفع بدل 60% من قيمة الأرض المخمنة من قبل المخمن العقاري، على أن تسجل الأرض باسم الجمعية بعد سداد كامل الأقساط المستحقة.

كما تجد الباحثة أن المشرع لم يحدد طريقة معينة لتسديد بدل الأرض، ولكن ذكر القرار في طياته وبموجب أحكام المادة (8) بأنه ضماناً لسداد الأقساط يحرر بين الوزارة والجمعية عقد رهن ترهن بموجبه الأرض والمباني المقامة عليها رهناً رسمياً لصالح الوزارة وتقع على عاتق الجمعية مصاريف هذا الرهن ورسومه، مما يعني أن طريقة تسديد بدل الأرض من قبل الجمعية تكون بالأقساط الدورية، وذلك وفقاً للنسبة والتواريخ المتفق عليها بين الطرفين، ولا يوجد ما يشير إلى دفع البديل بشكل كامل وفوري عقب إبرام عقد البيع الابتدائي.

<sup>1</sup> المادة (1) من القرار رقم ( 115 ) لسنة 1997 بشأن تعديل بعض أحكام القرار رقم 45 لسنة 1997 " والتي تنص على انه " تعدل المادة السابعة من القرار رقم 45 لسنة 1997 المشار إليه لتصبح على الوجه التالي : تسدد الجمعية للوزارة مقابل الأرض بدلاً يساوي 60% ستين في المائة من قيمتها في محافظات غزة ومحافظات الضفة الغربية وذلك وفقاً للتقدير الذي تضعه لجنة تخمين الأراضي."

## المطلب الثاني: النظام القانوني لتأجير وتفويض أراضي الدولة.

يعتبر تأجير أراضي الدولة وتفويضها شكلا من أشكال التصرفات القانونية التي تقوم بها الجهات ذات الصلاحية للتصرف في أراضي الدولة بموجب أحكام القانون، ويسري على تأجير أراضي الدولة وتفويضها بعض أحكام قانون إدارة أملاك الحكومة المؤقت وأحكام نظام تفويض وتأجير أملاك الدولة رقم 60 لسنة 1964 المعدل لقانون إدارة وتفويض أراضي وأملاك الدولة رقم 1 لسنة 1953 "المقرر إلغاؤه"، وهنا سيتم التطرق إلى أحكام تأجير أراضي الدولة وتفويضها .

### الفرع الأول : الأحكام العامة المشتركة بتأجير وتفويض أراضي الدولة.

لم يتطرق قانون إدارة أملاك الدولة ونظام تأجير وتفويض أملاك الدولة إلى تعريف كل من مفهومي التأجير والتفويض وإنما تطرق إلى الجهات ذات الصلاحية بهذه التصرفات ووضع المعايير القانونية الخاصة بهذه التصرفات على اعتبار أنها تصرفات قانونية تتم على أراضي الدولة .

منح قانون إدارة أملاك الدولة لمدير الأراضي والمساحة بموجب أحكام المادة 13<sup>1</sup> سلطة إدارة أملاك الدولة والتصرف في أراضي الدولة، ولكن كما بيّنا سابقا فإنه وبموجب التطورات اللاحقة على القوانين والأنظمة فقد أصبحت صلاحية تأجير أراضي الدولة وتفويضها تتم بقرار مجلس الوزراء بناء على تنسيب من رئيس سلطة الأراضي وفقا لما أشرنا إليه سابقا في بحثنا هذا.

على مدير الأراضي والمساحة وبحكم إناطة صلاحية إدارة أملاك الدولة به، وعملا بأحكام المادة 14 من القانون القيام بعملية الإعلان عن أملاك الدولة المراد تأجيرها وتفويضها وذلك بالصورة التي يراها مناسبة ويشترط في ذلك أن تكون هذه الأموال مثبتة على خرائط دائرة الأراضي والمساحة، إلا أن الباحثة تجد أن القانون لم يعين الصور أو الوسائل التي يجوز من خلالها الإعلان عن أملاك الحكومة وإنما ترك هذا الأمر لأمر مدير الأراضي والمساحة وهو مدير سلطة الأراضي، وما هو موجود على أرض الواقع أنه يتم الإعلان عن ذلك في الجريدة الرسمية في الدولة أو جريدتين محليتين أو التعليق والإصاق في مكان بارز للناس كافة، كالمجلس البلدي أو المحلي للمنطقة المراد الإعلان فيها .

<sup>1</sup> المادة (3) من قانون رقم 32 لسنة 1965 قانون ادارة املاك الدولة المؤقت والتي جاء فيها: يناط بمدير الاراضي والسياحة كلما يتعلق بإدارة اراضي واملاك الدولة .

وتتطلب عملية تأجير الأراضي وتقويضها من مدير الأراضي والمساحة العمل على إنشاء لجنة في كل محافظة مؤلفة من الحاكم الإداري " المحافظ" ومأمور تسجيل الأراضي والمحاسب وذلك لغايات القيام بعمليات التأجير والتقويض، على أن القانون أجاز لرئيس الوزراء في حال توافر ظروف معينة صلاحية تشكيل لجان بصورة مختلفة عما ذكر أعلاه وصلاحية زيادة عدد الأعضاء لغايات القيام بهذه الصلاحيات

1.

وتقوم اللجان المؤلفة من قبل مدير الأراضي والمساحة وفقا لأحكام المادة (7) من القانون المذكور بموجب الفقرة الأولى منه بمجموعة من الصلاحيات والتي تتمثل في:

1- النظر في طلبات الاستئجار والتقويض.

2- إجراء الكشف والتحقيق في الخلافات بين المتصرفين أو المعتمدين أو أي أمور أخرى تتعلق بأمالك الدولة.

3- تقدير قيمة أملاك الدولة

4- إعداد التقارير الخاصة بالنقاط المذكورة أعلاه"1،2،3، ورفعها إلى المدير لرفع توصياته بشأنها إلى الوزير، وللوزير هنا صلاحية إعادة التقارير إلى اللجنة لاستكمال أي إجراءات ناقصة فيما يتعلق بالكشف والتحقيقات المرفوعة له .

ويكون للجنة دور بارز في الأراضي المختلف عليها لأغراض عسكرية أو مشروع حكومي، بحيث أنه لا يجوز تأجير أو تقويض هذه الأراضي حتى ولو كان متعلق بها حقوق للغير وإن كان هنالك قرار بتقويضها من قاضي التسوية أو محكمة تسوية الأراضي إلا بعد أن تتحقق اللجنة المذكورة بالاشتراك مع مندوب عن القيادات العامة للقوات المسلحة أو الوزارة أو الدائرة التي لها الحاجة إلى الاحتفاظ بهذه الأرض بالأمر، وتقوم اللجنة في سبيل ذلك برفع تقريرها إلى مدير الأراضي والمساحة ليتولى بدوره رفع الأمر إلى وزير المالية من أجل ممارسة الصلاحية الممنوحة له بموجب القانون.<sup>2</sup>

إلا أن هناك حالات استثنائية ينص عليها القانون لا يستأنس بها برأي اللجنة الخاصة بتأجير وتقويض الأراضي ولا يتم فيها الإعلان عن الأملاك المراد تأجيرها وتقويضها، وإنما يجري تقويضها وتأجيرها من

<sup>1</sup> المادة (6) من قانون ادارة املاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965 .

<sup>2</sup> المادة (16) من نظام التقويض والتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964 .

قبل وزير المالية/الأراضي والمساحة بناء على توصية مدير الأراضي والمساحة وبموجب تنسيب من مجلس الوزراء دون الحاجة إلى الرجوع إلى اللجنة أو الإعلان المذكور سابقاً وهذه الحالات هي:<sup>1</sup>

1- إذا كانت الأراضي المراد تأجيرها أو تفويضها للطالب لا تزيد مساحتها عن ثلاثة دونمات وتقع ضمن مناطق البلدية ومناطق التنظيم .

2- إذا كانت الأرض لا تزيد مساحتها عن عشرين دونماً وتقع خارج مناطق البلدية ومناطق التنظيم.

وهنا تجد الباحثة أن المشرع خرج في بعض الحالات عن النصوص القانونية دون ذكر الغاية من هذا الخروج على رغم من وضع الشروط التي تتطلب تطبيق هذه الاستثناءات، إلا أن وجود هذه الاستثناءات من شأنه أن يؤدي إلى التغول على مساحات كبيرة من الأراضي خاصة المذكورة في البند الثاني المتعلقة بالأراضي ذات مساحة 20 دونماً وواقعة خارجة مناطق البلدية والتنظيم، الأمر الذي تجد الباحثة أنه بحاجة إلى تنظيم لتدارك الثغرات التي قد تنتج عنه.

وقد عني نظام تفويض وتأجير أملاك الدولة الأردني رقم 60 لسنة 1964، وفقاً للمادة (11) منه بتحديد الشروط الواجب توفرها في طالب أراضي الدولة لغايات زراعية، إذ يتوجب أن يكون طالب الأرض :

1- قادراً على زراعة الأرض بوجه صحيح سواء كان لوحده أو بالاشتراك مع غيره.

2- أن لا يكون مسجلاً باسمه أو باسم زوجته أو باسم من يعيله من أولاده أراض تعادل أو تزيد عن مائة دونم من "الأراضي المرتفعة" ، "أو خمسين دونماً من الأراضي الممكن تحويلها إلى سقي، أو خمسين دونماً من الأراضي الممكن سقايتها من المياه الجارية أو الينابيع.

3- أن يكون الطالب مقيماً إقامة دائمة في نفس اللواء التابعة له الأرض.

4- إذا كان الطالب جمعية تعاونية أو شركة زراعية مساهمة عامة أو خاصة يقتضى أن يكون (75%) من أصحابها من الرعايا الأردنيين وأسهمها مسجلة بأسمائهم<sup>2</sup>

وهنا تجد الباحثة من خلال تدقيق أحكام المادة المذكورة أعلاه أن المشرع قد غفل عن ذكر العديد من الأمور، إذ يلاحظ بأنه عني بذكر الشروط الواجب توفرها في المستفيد الذي يتطلب الأرض لغايات

<sup>1</sup> المادة(2/19) من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

<sup>2</sup> المادة(11) الفقرات (أ، ب، ج، د) من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.



زراعية، وفي المقابل لم يبين الشروط الواجب توافرها لمن يطلب الأرض لغايات أخرى غير زراعية، بالإضافة إلى أن المشرع لم يقيد أحكام هذه المادة بشروط طالب الأرض لغايات زراعية بتأجير أو تفويض وإنما جاءت أحكام هذه المادة عامة وغير مقيدة، الأمر الذي يعني أن هذه الشروط يجب توافرها في طالب الأرض سواء كان طالب الأرض لغايات زراعية تأجيرا أو تفويضا.

لم يترك المشرع أمر التزاحم بين المستأجرين أو المفوضين في حال توافرت بهم الشروط المطلوبة وإنما حدد المشرع صاحب حق الأولوية في حصوله على أرض الدولة المطلوب تأجيرها أو تفويضها إذ يكون إعطاء الأرض في الدرجة الأولى لمن يطلب الأرض لغايات زراعية ولا يملك أرضا، أو يعتمد على الزراعة كمورد أساسي لمعيشته، على أنه وفي حال توافرت الشروط وتساوت بين المتقدمين للحصول على الأرض يراعى في ذلك أمران:

1- صاحب الحاجة الأشد للحصول على الأرض.

2- صاحب الإعالة لعدد أكبر من أفراد العائلة الواحدة.<sup>1</sup>

تلاحظ الباحثة ومن خلال بيان أصحاب حق الأولوية في الحصول على الأرض أن النظام قد أظهر حالة واحدة تعطى فيها الأولوية وهي لمن يعمل بالزراعة ولا يملك أرضا، مع إغفاله ذكر من يعمل بالزراعة ويملك أرضا، أو من لا يعمل بالزراعة ولا يملك أرضا وغيرها كثير من الحالات التي قد تؤدي إلى وقوع تزاحم بين كثير من الأشخاص على الرغم من توافر الشروط المطلوبة في أحكام المادة 11 بفقراتها "أ، ب، ج، د" وهنا تجد الباحثة أن النظام بحاجة إلى تعديل لتقادي هذا التزاحم وبيان شرط الأولوية في الحصول على أرض الدولة بدقه ووضوح أكبر.

وبالاطلاع على أحكام مشروع قانون الأراضي الموحد نجده قد عني ببيان أصحاب حق الأولوية في الحصول على أراضي الدولة المؤجرة حيث نص في أحكام المادة 253 منه على انه يكون تأجير أملاك للغايات الآتية:<sup>2</sup>

أولا: الغايات الزراعية حسب ترتيبهم

1- المزارعون اللذين يمتنون الأعمال الزراعية ويقومون عادة في المنطقة التي تقع فيها الأرض،

<sup>1</sup> المادة (11) فقرة(هـ) من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

<sup>2</sup> المادة " 235" من مشروع قانون الاراضي الموحد الفلسطيني.

2- الجمعيات التعاونية الزراعية المسجلة ومن أهدافها إحياء الأراضي الزراعية بشرط إقامة أعضائها في المنطقة المتواجد بها الأرض.

3- خريجو المعاهد والكليات الزراعية من غير الموظفين

ثانياً: لغايات السكن للأشخاص التالية:

1- من لا يملك بيتا ويقوم في نفس المنطق التي يقع فيها العقار بشرط أن يكون فلسطينياً متزوجاً ومعيلاً لأسرته.

2- لا يجوز أن تزيد مساحة الأرض المؤجرة للأسرة الواحدة عن خمسمائة متر مربع.

وبذلك تجد الباحثة أن مشروع قانون الأراضي قد حدد الأولوية بين طالبي الأراضي لغايات الزراعة والسكن وهو أمر منظم أكثر منه في النظام الخاص بالتأجير، وإن كان بحاجة إلى أكثر دقة في تحديد أصحاب حق الأولوية .

ومن ضمن الأحكام المشتركة فيما يتعلق بتأجير أراضي وأملاك الدولة وتفويضها فإنه يشترط إن كان التفويض أو التأجير لغايات إقامة المشاريع الصناعية الاستثناس برأي وزارة الصناعة، وإن كان لغايات سياحية الاستثناس برأي وزارة السياحة وإن كان لغايات إنشاء مشروع إسكان فإن ذلك لا يتم إلا بعد الاستثناس برأي وزارة الإسكان والأشغال العامة، وكذلك الأراضي المسجلة حراجاً وخالية من الأشجار الحرجية بعد الاستثناس برأي وزارة الزراعة على أنه يشترط فيما يتعلق بالأراضي الحراجية أن لا تكون واقعة بين الأراضي المكسوة بالحراج.<sup>1</sup>

لقد نص المشرع على أحكام خاصة في تأجير وتفويض بعض أراضي الدولة الخاصة إذ لا يجيز تأجير أو تفويض أراضي الدولة الشرقية (أي أراضي قطاع غزة) إلا بعد الحصول على موافقة وزير الزراعة على قابلية الأرض للزراعة،<sup>2</sup> وهنا تجد الباحثة أن المشرع قد حدد حالة واحدة لغايات تأجير وتفويض الأراضي الشرقية وهي لغايات زراعية، الأمر الذي يعني أن المشرع لم يتطرق إلى مسألة تأجير أو تفويض الأراضي الشرقية لغير الغايات الزراعية، حيث أنه لو كان لدى المشرع رغبة في حصول تفويض وتأجير للأراضي الشرقية لغير الغايات الزراعية لنص على ذلك، ولم يترك الأمر لأهواء أصحاب صلاحية التصرف في

<sup>1</sup> المادة(8) من قانون ادارة املاك الحكومة رقم 32 لسنة 1965 ، مرجع سابق، وكذلك المادة (17) من نظام تفويض وتأجير اراضي الدولة لسنة 1965.

<sup>2</sup> المادة(8/أ) من قانون ادارة املاك الحكومة رقم 32 لسنة 1965.

أراضي الدولة، حيث أن التصرف في الأراضي بدون وجود نصوص قانونية تجيز ذلك فإن هذه التصرفات ستقتد إلى كافة المعايير القانونية في التصرف بها بغير قصد المشرع القانوني.

كما أشار النظام إلى أنه لا يجوز تأجير وتفويض أراضي الدولة الواقعة في الأغوار الممكن تحويلها إلى سقي إلا بعد تأمين سقيتها<sup>1</sup>، وهنا تلاحظ الباحثة وفيما يتعلق بأراضي الدولة في الأغوار الممكن تحويلها إلى سقي قد وضع شرط في حالة التأجير وهو تأمين سقيتها دون بيان إن كان هذا الشرط واجب في التفويض أم لا، مع الإشارة إلى أن المشرع قد ذكر النص بالعبارات التالية "عند تأجير وتفويض أراضي الأغوار الممكن تحويلها إلى سقي يشترط في التأجير تأمين سقيتها" وهنا لا يعرف إن كان المشرع قد سها عن ذكر مصطلح التفويض، أم أن هذا الشرط لا يسري على حالة التفويض وإن تفويض هذه الأراضي لا يكون بحاجة إلى تأمين سقيتها، وهو ما يقضي بحاجة النص إلى تفسير وتوضيح.

وبذلك تجد الباحثة أن المشرع خص عمليتي التأجير والتفويض ببعض الأحكام المشتركة بحيث أن كل عملية تأجير لأرض من أراضي الدولة المملوكة ملكية خاصة أو تفويضها لا تتم إلا من خلال الإعلان عن هذه الأملاك لغايات تأجيرها وتفويضها ليصل علم الناس بذلك على أن يتم التشاور في ذلك الأمر مع لجنة خاصة لدراسة هذه التقارير والتي تقوم بدورها بإعداد التقارير اللازمة بالإضافة إلى حل الخلافات المتعلقة بهذه الأراضي متى كانت لغايات عسكرية أو مشاريع حكومة مع قائد القوات العامة قبل رفع تقارير بالأمر إلى مدير المساحة والأراضي الذي يقوم بدوره بالتنسيق إلى وزير المالية ومجلس الوزراء .

وأخيرا وفيما يتعلق بالأحكام المشتركة للتأجير والتفويض فإن المشرع أعطى لمدير دائرة الأراضي والمساحة الصلاحية في السماح لأي شخص بأن يقوم بفتح أي قطعة أرض مملوكة للدولة لجعلها صالحة للزراعة متى كانت هذه الأراضي غير مثبتة على خرائط دائرة الأراضي والمساحة وغير ممسوحة، بحث يكون لهذا الشخص الأولوية في الحصول عليها تأجيرا أو تفويضا بعد مسحها وتثبيتها في خرائط دائرة الأراضي والمساحة متى أعلن عن تأجير وتفويض هذه القطعة، على أنه لا يجوز لمن فتح الأرض أن يطالب بالتعويض في حال أخذت منه هذه الأرض أو لم تقوض أو توجر إليه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة (8/ج) من قانون ادارة املاك الحكومة رقم 32 لسنة 1965.

<sup>2</sup> المادة "15" من قانون ادارة املاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965.

بعد بياننا للأحكام المشتركة لتأجير وتفويض أراضي الدولة، هل هناك أحكام خاصة بالتأجير والتفويض كل على حدة وهل لكل منهما إجراءات خاصة في نقل التصرف إلى المستأجر أو المفوض ، لذا سنخصص المبحث التالي لدراسة أحكام خاصة بالتأجير وإجراءاته وأحكام خاصة بالتفويض وإجراءاته.

## الفرع الثاني: الأحكام الخاصة بتأجير أراضي الدولة.

أشرنا سابقاً أن فقهاء القانون لم يقوموا بوضع تعريف خاص بتعريف تأجير أراضي الدولة، والأمر الذي يقضي بنا إعادة أمر تعريف التأجير إلى مفهوم القواعد العامة في تعريف الإجارة الواردة في مجلة الأحكام العدلية التي تنص على أن الإجارة: هي "بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عوض معلوم".<sup>1</sup>

وفي مجال تطبيق مفهوم الإجارة الوارد في أحكام المجلة على تأجير أراضي الدولة، فإن عملية التصرف التي تتم بتأجير أراضي الدولة تعتبر من التصرفات التي تبقى الأرض تحت سيطرة مالكيها رغم أن مستخدمها أو المتصرف بها نفعاً شخص آخر، لذلك تعتبر الإجارة من أضمن معاملات التصرف القانونية التي تقع على أراضي الدولة فهو يبقى الملك تحت سيطرة مالكه وهي الدولة والتي تنتفع من مقابل الأجرة المعلومة التي يدفعها المنتفع.

باستقراءنا لأحكام قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت نجده ينص على صلاحيات كل من الوزير ومجلس الوزراء في تأجير أراضي الدولة، ونجد كذلك منح الوزير الصلاحية في تأجير أي قطعة ملك للدولة بصورة مؤقتة أو لتحسينها بقصد التفويض أو بغير قصد التفويض<sup>2</sup>، وتجد الباحثة أن القصد بالتفويض أو بغير قصد التفويض في معرض هذا النص هو تحويل عقد إيجار أرض الدولة إلى عقد تفويض وهو ما سنتطرق له لاحقاً في الفرع اللاحق.

وقد منح قانون إدارة أملاك الدولة الأردني لسنة 1974 للوزير بناء على تنسيب اللجنة المركزية<sup>3</sup>، أن يقرر تأجير أي أرض أو أن يفسخ عقد إجارتها إذا لم ينفذ المستأجر جميع شروط عقد الإيجار،<sup>4</sup> وهنا تجد الباحثة أن المشرع الأردني في تعديلاته قد نص على ضرورة وجود لجنة مركزية لغايات الاستئناس برأيها في عمليات تأجير الأراضي قبل إصدار الوزير قراره بذلك، وهو ذات ما يسير عليه النظام في فلسطين.

<sup>1</sup> المادة (405) من مجلة الأحكام العدلية، باب الإجارة

<sup>2</sup> المادة (1/4) من قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1961 .

<sup>3</sup> تؤلف اللجنة المركزية وفقاً للقانون إدارة أملاك الدولة وتعديلاته رقم 17 لسنة 1974 وفقاً للمادة 5 منه على كل من " لغايات تفويض وتأجير الدولة

أملاك  
أ. تشكل اللجنة المركزية برئاسة وزير المالية وعضوية كل من: 1. مدير عام دائرة الأراضي والمساحة نائباً للرئيس. 2. أميناً عام وزير الداخلية. 3. أمين عام وزارة الشؤون البلدية. 4. أميناً عام وزارة الزراعة، 5. مدير عام مؤسسة الإقراض الزراعي.

<sup>4</sup> المادة (5/ب) من قانون إدارة أملاك الدولة وتعديلاته رقم 17 لسنة 1974

وللوزير صلاحية تأجير أراضي الدولة بالمزاد العلني متى وجدت مصلحة في ذلك لصالح الخزينة العامة على أن لا يتم التأجير بهذه الطريقة إلا بتوافر ثلاثة شروط أساسية وهي<sup>1</sup>: التنسيب من قبل المدير " أي مدير المساحة والأراضي، وأن يخضع قرار الإحالة القطعي إلى موافقة الوزير، وأن لا تزيد قيمة الأرض المراد تأجير المقدر على مائتي دينار، في حين منح المشرع الأردني هذه الصلاحية للجنة العليا بناء على تنسيب من المدير على أن لا تزيد قيمته عن ألفي دينار، وان يكون قرار الإحالة القطعية خاضع لموافقة اللجنة المركزية تحت طائلة بطلان العقد متى توافرت أسباب البطلان، وأن لا يقل ثمن المبيع أو بدل الإيجار عن 80 % من البدلات المقدره،<sup>2</sup> وهنا تجد الباحثة أن النص في القانون الأردني جاء موفقا أكثر منه القانون المطبق في الضفة الغربية والسبب في ذلك يعود إلى التناسب فيما يتعلق بقيمة الأرض المراد تأجيرها والبدلات المقدره، حيث انه لا يعقل وجود أرض بمبلغ مائتي دينار في هذا الوقت .

لا يشترط القانون في الجهة طالبة التأجير أن تكون جهة حكومية، حيث أن القوانين السارية لم تشترط أن يتم التأجير لجهة حكومية كما في التخصيص، مما يعني أن التأجير قد يكون لجهة أو لجمعية أو لشخص وذلك وفقا للغاية التي تتطلبها هذه الجهة<sup>3</sup>، وهذا واضح من خلال أحكام المادة 8 والمتعلقة بتأجير الأراضي لأفراد عائلة واحدة، وهنا تجد الباحثة أن الفارق ما بين التأجير والتخصيص، أن تأجير الأراضي قد يكون لأشخاص بعكس التخصيص الذي لا يجوز أن يتم لأفراد وإنما لا يكون إلا لجهة حكومية و لجمعية تعاونية، وفقا لما أشرنا إليه سابقا في حديثنا عن التخصيص.

ووفقا لأحكام الإجارة العامة وتأجير أراضي الدولة بموجب أحكام النظام فإن الإجارة تكون لمدة محددة، إلا أن المشرع لم يحدد مدة معينة لتأجير أراضي الدولة، ولكن يعرف وفقا للقواعد العامة أن مدة الإجارة إن لم تذكر في العقد فإن الإجارة المقصودة هي الإجارة لمدة سنة، مع الإشارة إلى أن المشرع خرج باستثناء عن ذلك وقد خص أحكام المادة 9 لبيان الحالات التي يجوز فيها أن تكون الإجارة لمدة خمس سنوات مع ذكر الشروط الواجب توافرها ليتم التأجير لهذه المدة وهي الأراضي، وهو ما تم الحديث عنه سابقا في بحثنا هذا.

<sup>1</sup> المادة (6) من قانون ادارة املاك الدولة المؤقت رقم 23 لسنة 1961.  
<sup>2</sup> المادة (13\ب) من قانون ادارة املاك الدولة رقم 17 لسنة 1974 وتعديلاته الاردني، مرجع سابق، والتي تنص على انه " مع مراعاة أحكام المادة(9) من هذا القانون للجنة العليا بناء على تنسيب المدير أن تقرر تأجير أو بيع أي من أملاك الدولة بالمزاد العلني لا تزيد قيمته على ألفي دينار إذا رأت أن في ذلك مصلحة للخزينة العامة على أن لا يقل ثمن البيع أو بدل الإجارة عن 80% من البدلات أو الأسعار الدارجة وأن يخضع قرار الإحالة القطعية على المستأجر أو المشتري لموافقة اللجنة المركزية تحت طائلة بطلان العقد.  
<sup>3</sup> المادة(8) من نظام تأجير ونفويض املاك الدولة والتي تنص على انه" يجوز تأجير اراضي الدولة لغايات زراعية للعائلة الواحدة حسبما يلي:.... الخ"

لا يكون التأجير بالمجان، وإنما يكون التأجير مقابل بدل معلوم يدفعه المستفيد إلى الدولة كونها مالكة الأرض وذلك ممثلاً بالجهات المخولة بتحصيل هذه البدلات، سواء كانت الأرض مؤجرة لغايات زراعية أو غير زراعية، وقد حدد النظام البدلات الواجبة على المستفيد من الأرض بالتأجير دفعها وفقاً لأحكام المواد التاسعة والعاشر التي تم بحثهما بشكل مفصل في الفصل الأول من هذا البحث ولا حاجة لتكرارها.

فيما تعلق بالإجراءات المتبعة في عملية تأجير أراضي الدولة والتي كانت متبعة منذ زمن بعيد فإن المشرع ومن خلال القانون المؤقت والنظام الخاص بتأجير وتقويض أراضي الدولة لم يضع إليه محددة لبيان إجراءات وعملية التأجير، إلا أنه وبمتابعة الباحثة لملفات التأجير الموجودة لدى دائرة أراضي أريحا وإجراء مقابلة مع مدير دائرة الأراضي في أريحا السيد عثمان أبو حطب فقد أشار أن عملية تأجير أراضي الدولة وفقاً للنظام تقسم إلى قسمين<sup>1</sup>:

1- تأجير بدون قصد التقويض وهو يعني أن عملية التأجير تتم لغايات التأجير منفعة الأرض لمدة معينة وتنتهي بانتهاء المدة ولا تنتهي بتحويل العقد من عقد إجارة إلى عقد تقويض.

2- تأجير بقصد التقويض وهي عبارة عن بدء عملية تأجير الأرض وفقاً للقانون وسريان أحكام التأجير على هذه العلاقة مع أن انقلاب هذه العلاقة من علاقة تأجير إلى تقويض بمجرد توافر شروط وإجراءات معينة، وهو ما سيتم التحدث عنه في ظل أحكام التقويض.

تتم عملية تأجير أراضي الدولة وفقاً لما أشار إليه السيد عثمان أبو حطب على النحو التالي:

- يتقدم طالب الأرض إلى دائرة الأراضي والمساحة بطلب إجارة يبين فيه رغبته في الحصول على الأرض والغاية التي يهدف بسببها الحصول على الأرض.
- يلتزم طالب التأجير فور تقديمه طلب التأجير بدفع رسوم تسجيل الإيجار، على أن يزود بوصل يثبت قيامه بدفع الرسوم المطلوبة ويحفظ في الملف الخاص بطلب الإجارة.
- يتم التأكد أن الأرض المطلوب تأجيرها هي أرض دولة خاضعة لأحكام قانون أملاك الحكومة المؤقت ونظام تقويض وتأجير أملاك الدولة من خلال صحيفة تسجيل الأموال غير المنقولة "إخراج قيد إن كانت خارج حدود البلدية أو سند تسجيل إن كانت مسجلة طابو".

<sup>1</sup> أبو حطب، عثمان، مدير دائرة الأراضي في أريحا، مقابلة شخصية، مقابلة شخصية، أريحا، الاثنين 14/3/2016، الساعة 9

- بعد دراسة طلب الإجازة تتم المراسلات بين مساعد مدير تسجيل الأراضي "مأمور التسجيل" وبين مدير الأراضي والمساحة في المنطقة التي توجد فيها الأرض وهنا نكون أمام حالتين: إما رفض طلب الإجازة أو إجابة طلب الإجازة ويتم إخطار طالب الأرض بذلك.
- إن كان الطلب مستوفيا للشروط وتمت الموافقة تتم المراسلة ما بين مساعد مدير تسجيل الأراضي ومدير الأراضي والمساحة للعمل على تسجيل معاملة التأجير
- بعد إخطار طالب الأرض بالموافقة على تأجير الأرض يتم إبرام وثيقة تسمى "اتفاق الإيجار" ما بين طالب التأجير والموظف يتم من خلالها بيان شروط التأجير من قبل سلطة الأراضي الممثلة للدولة وبيان بدل المثل المطلوب وبيان مدة الإجازة وغيرها من الشروط الأخرى التي تتطلبها عملية تأجير أراضي الدولة.
- متى أبدى طالب التأجير موافقته على الشروط الواردة في "اتفاق الإيجار" يخطر مدير دائرة الأراضي والمساحة عن موافقته على اتفاق الإيجار، وينعقد بذلك عقد إيجار أرض الدولة للأرض المطلوبة، بحيث يقوم مدير الأراضي والمساحة بتوقيع عقود الإجازة وفقا لما أشار إليه النظام<sup>1</sup>.
- في عقد الإيجار يجب أن تتوفر مجموعة من العناصر وهي: اسم المؤجر وهو مدير الأراضي والمساحة، واسم المستأجر وهو مقدم طلب التأجير، ورقم قطعة الأرض المطلوبة للأجرة والحوض الذي تقع وطبيعة الأرض، ومدة الإجازة، والأجرة المطلوبة " بدل التصرف" والغاية من التأجير زراعية أو غير ذلك، وشروط أخرى إن وجدت .
- يحرر عقد الإيجار في ثلاث نسخ، نسخة تحفظ لدى طابو/لواء القدس "الإدارة المركزية"، وأخرى لدى دائرة الأراضي والمساحة، ونسخة لدى طالب الأرض.
- بعد إبرام عقد الإيجار يتم تثبيت الإيجار على صحيفة الأموال غير المنقولة ويؤشر عليها بأنها مؤجرة، ويثبت في سجل الإيجارات كل دفعة يقوم المستأجر بدفعها وتاريخ دفعها .
- يسرى على عقد الإجازة قانون المالكين والمستأجرين، وينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته ما لم يجدد أو تتقلب المعاملة إلى معاملة تفويض .

<sup>1</sup> المادة (20) نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964 والتي جاء فيها "يجوز لوزير المالية/ الاراضي والمساحة ان يفوض مدير الاراضي والمساحة او لي موظف اخر بتوقيع عقود اجارة الاراضي التي تقرر تأجيرها وفق احكام هذا النظام.

بعد حديثنا عن الإجراءات المتبعة في تأجير أراضي الدولة لا بد من الإشارة إلى أنه يحظر على المستأجر التنازل عن حقوقه الإيجارية في قطعة الأرض المؤجرة له حيث منع قانون إدارة أملاك الحكومة المؤقت التنازل عن الحقوق بالتأجير وهو منع مطلق لا يوجد عليه أي استثناء،<sup>1</sup> بعكس ما أخذ به مقترح مشروع قانون الأراضي الذي أجاز للمؤجر التنازل عن حقوقه الإيجارية إلى الغير بعد الحصول على موافقة خطية من سلطة الأراضي أو المفوض من قبلها.<sup>2</sup>

وبذلك وبعد الإشارة إلى إجراءات معاملة التأجير فلا بد من الإشارة إلى أن هذه الإجراءات لا يوجد ما ينظمها وإنما هي مجرد آلية متبعة من قبل دوائر الأراضي والمساحة لتأجير الأراضي لطلبات التأجير المقدمة منذ استلام الأردن للحكم على فلسطين وأن غالبية طلبات التأجير للأراضي قد تمت في زمن إدارة الأردن على فلسطين.

### الفرع الثالث: الأحكام الخاصة بتفويض أراضي الدولة.

منح قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت ونظام تأجير وتفويض أملاك الدولة صلاحية سلطة الأراضي في تفويض أراضي الدولة، ولكن وباطلاعنا على أحكام كل من القانون المؤقت والنظام المذكورين أعلاه فإننا نجد أن كلاهما قد خلا من تعريف مصطلح تفويض أراضي الدولة.

والتفويض: هو عبارة عن نظام يقوم على أساس منح شخص ما أرضاً مملوكة للدولة مقابل دفع قيمتها المقدر على أقساط، على أن يتم تسجيل قطعة الأرض باسم المستفيد بعد إتمام دفع كامل الأقساط.<sup>3</sup>

ومن خلال هذا التعريف يكمن الفرق بين تأجير أرض الدولة وتفويض أرض الدولة، فالتأجير هو منح حق الانتفاع بالأرض مع بقاء قطعة الأرض مسجلة باسم الدولة والتأشير في صحيفة الأموال غير المنقولة بأنها مؤجرة طوال مدة الإجارة وبمجرد انتهاء عقد الإجارة تعود الأرض إلى الدولة ما لم يجدد عقد الإجارة، في حين أن التفويض: هو عبارة عن عقد إيجار مبدئي بين الدولة والمستفيد يقوم المفوض من خلاله الانتفاع بقطعة الأرض مقابل أقساط يلتزم المستفيد بدفعها بالكيفية المحددة بين الطرفين وتكون القطعة خلال هذه المدة مشار إليها في سجل الأموال غير المنقولة مؤجرة، على أنه وبعد إتمام المفوض إليه من

<sup>1</sup> المادة (11) من قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965 والتي تنص على أنه " باستثناء أراضي الجفتك لا يجوز للمستأجر أو المستأجر بقصد التفويض ان تنازل عن حقوقه بالتأجير لأي شخص اخر .

<sup>2</sup> المادة (256) من مشروع قانون الأراضي الموحد والتي تنص على أنه " لا يجوز للمستأجر ان يبيع او يهب او يبادل او يؤجر او يتنزل عن حقوقه الايجارية الى الغير الا بموافقة خطية من سلطة الاراضي او المفوض من قبلها .

<sup>3</sup> سلسلة التقارير رقم (19) ، التصرف بأراضي الدولة وادارتها بين القانون والممارسة ،مرجع سابق، ص12.



دفع كامل الأقساط تنتقل ملكية هذه القطعة إلى المفوض إليه وتسجل باسمه في الطابو بدل من اسم الخزينة العامة ويؤشر بجانبها مفوضة.<sup>1</sup>

لم يخلُ مشروع قانون الأراضي الموحد من تعريف مصطلح التفويض، فقد عرّف التفويض بموجب أحكام المادة (261) منه بأنه: "إعطاء الإذن من السلطة المختصة للمفوض إليه بالانتفاع في أية أرض من أراضي الدولة".<sup>2</sup> وقد منح القانون وزير المالية بناء على تنسيب مدير الأراضي والمساحة صلاحية تفويض أراضي الدولة في حالتين وهما:

أولاً: تفويض أي قطعة أرض مملوكة للدولة لا تزيد مساحتها على عشرين دونماً لقاء بدل مثل يقرره الوزير.

ثانياً: تفويض أي قطعة أرض مملوكة للدولة وإن زادت مساحتها عن عشرين دونماً بشرط أن لا يزيد بدل المثل عن مائتي دينار.<sup>3</sup>

كما وأنط القانون ذاته لمجلس الوزراء صلاحية تفويض أراضي الدولة بناء على تنسيب من وزير المالية إذا كانت الأرض المراد تفويضها لا تدخل تحت أحكام النقاط الأولى والثانية المذكورتين أعلاه،<sup>4</sup> أي إذا كانت مساحتها تزيد على عشرون دونماً أو أي قطعة أرض ولو زادت مساحته على عشرين دونماً وكان بدل المثل لها يزيد على مائتي دينار.

ويسرى على تفويض أراضي الدولة لغايات زراعية وسياحية وصناعية ذات الأحكام المتعلقة بالتأجير حيث لا يتم إلا بعد الحصول على الموافقة من قبل الجهات المختصة وفقاً للغاية المطلوب لأجلها تفويض الأرض إلى المفوض.

كما وإن تفويض أراضي الدولة لا يكون بالمجان كما بالتخصيص للجهات الحكومية، وإنما يكون لقاء بدل معلوم يتم دفعه من قبل المفوض كما في تأجير أراضي الدولة ووفقاً للشروط المحددة المشار إليها سابقاً في معرض حديثنا عن بدل التصرف في أراضي الدولة الخاصة بالتفويض. ووفقاً لأحكام القانون فإن الأراضي المشمولة بالتفويض هي:

<sup>1</sup> المادة (22) نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964 والتي تنص على انه " بعد دفع بدل المثل للأرض المفوضة ورسوم التسجيل يجري تسجيلها على اسم المفوض له سواء كانت تلك الارض مسجلة باسم الخزينة او لم تكن .

<sup>2</sup> المادة(261) من مشروع قانون الاراضي الموحد

<sup>3</sup> المادة (4/ب،ج) ( من قانون ادارة املاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965.

<sup>4</sup> المادة(5) من قانون ادارة املاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965.

1- الأراضي الشرقية والتي لا يجوز تفويضها إلا بعد الحصول على موافقة وزير الزراعة لقابلية الأرض للزراعة

2- الأراضي المسجلة حراجا وخالية من الأشجار الحرجية بعد أخذ موافقة وزير الزراعة برفع يد الحراج عنها، وأن لا تكون واقعة بين الأراضي المكسوة بالحراج.

3- الأراضي الممكن تحويلها إلى سقي<sup>1</sup>

وقد حدد النظام لكل أرض من هذه الأراضي شروطا محددة لا بد من توافرها لغايات تفويضها وهي على النحو التالي:

1- تفوض الأراضي لفتحها أو المتصرفين بها لغايات زراعية وفقا للشروط التالية:

أ- أن تكون من الأراضي التي تمت تسويتها للمتصرفين بها متى وقع التصرف قبل العمل بقانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة رقم 14 لسنة 1961، بما فيها الأراضي الموصوفة حراجا وليست محرجة .

ب- أن يكون قد مضى على التصرف عشر سنوات وأكثر، وقام المتصرف بإحياء 75% من مساحة الأرض.

ث- أن تكون الأراضي المطالب بها خارج مناطق حدود البلديات والتنظيم.

د- أن لا يكون طالب الأرض مالكا لأراضٍ زراعية كافية لمعيشته وعائلته، إلا بظروف استثنائية.<sup>2</sup>

2- تفوض أراضي الدولة الشرقية "قطاع غزة" لغايات زراعية وفقا للشروط التالية:

أ- الأراضي التي لم يجر تسويتها سواء كان مطبق عليها قانون تحديد الأراضي مسحا وثمانينا رقم 42 لسنة 1953 وتعديلاته أو لم يطبق.

ب- أن تكون هذه الأراضي خارجة عن حدود مناطق البلديات وتنظيم المدن

<sup>1</sup> المادة (8) من قانون ادارة املاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965.

<sup>2</sup> المادة (2) من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

ج- أن تقوض للأشخاص المتصرفين بها لمدة لا تقل عن عشر سنوات على اعتبار أنها من مقاسم عشائريهم أو أنها مخصصة لهم أو للمتنازل لهم من المتصرفين وقد قاموا بإحيائها.<sup>1</sup>

3- تفوض أراضي الدولة لغايات إسكان المحتاجين إذا كانت تقع ضمن حدود مناطق البلدية ومناطق التنظيم بغض النظر من تسويتها أم لا، أو تقع خارج حدود هذه المناطق، على أن يتم تفويض مساحات صغيرة لهذه الغاية.<sup>2</sup>

4- يراعى في تفويض أراضي الجفتلك الشروط التالية:

أ- تقوض للمتصرفين بها إذا مضى على تصرفهم عشر سنوات قبل العمل بقانون المحافظة على أملاك الدولة سواء تمت تسويتها أم لم تتم.

ب- للمتنازل لهم من أصحاب حق التصرف إذا كانت مٌحياء ، أي تم إحيائها.<sup>3</sup>

5- الأراضي التي تفوض إلى المستأجر بعد مضي مدة خمس سنوات على إجارتها " التأجير بقصد التفويض" بحيث تفوض أراضي زراعية لأفراد عائلة واحدة إن تبين بعد انتهاء مدة الإجارة ، ان المؤجر قام بإحيائها وفقا لأنواع الأراضي والمساحة المحياء وفقا للحالات التالية:

أ- الأراضي الشرقية إذا ظهر أن المستأجر قام بتعمير 75% من مساحة الأرض.<sup>4</sup>

ب- الأراضي المرتفعة والأراضي الشرقية إذا ظهر أن المستأجر قام بتعمير 75% من مساحة الأرض.<sup>5</sup>

ج- الأراضي الحمرة إذا ظهر أن المستأجر قام بتعمير 50% من مساحة الأرض.<sup>6</sup>

د- الأراضي الأغوار غير المشمولة بمشروع اليرموك الكبير أو قناة الغور الشرقية إذا ظهر أن المستأجر قام بتعمير 75% من مساحة الأرض.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> المادة (3) من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

<sup>2</sup> المادة (4) من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

<sup>3</sup> المادة (5) من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

<sup>4</sup> المادة (9/أ) من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

<sup>5</sup> المادة (9/ب) من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

<sup>6</sup> المادة (9/ج) من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

<sup>7</sup> المادة (9/د-2) من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

هـ- الأراضي الممكن سقايتها من المياه الجارية والينابيع وغير مشمولة بمشروع ما إذا ظهر أن المستأجر قام بتعمير 75% من مساحتها.<sup>1</sup>

أما فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة في عملية تفويض أراضي الدولة المتبعة منذ زمن بعيد فإن المشرع ومن خلال القانون المؤقت والنظام الخاص بتأجير وتفويض أراضي الدولة لم يضع إليه محددة لبيان إجراءات وعملية التأجير، إلا أنه وبمتابعة الباحثة لملفات تفويض الأراضي الموجودة لدى دائرة أراضي أريحا ومن خلال مقابلة مدير دائرة الأراضي في أريحا السيد عثمان أبو حطب فقد أشار إلى أن 90% من الأراضي المفوضة في أريحا هي في الأصل أراضٍ مؤجرة وتحولت إلى تفويض" وهو ما يعرف بالتأجير بقصد التفويض، وإن قليلا من الأراضي تم تفويضها بشكل مباشر، وأشار إلى أن إجراءات التفويض للأراضي إذا كان طالبُ التفويض تقدم بطلب تفويض بشكل مباشر هي على النحو التالي:

- يتقدم طالب التفويض بطلب إلى مدير عام الأراضي والمساحة في المنطقة التي يوجد فيها الأرض المطلوب حصول عليها بالتفويض وفقا للشروط المطلوبة .
- بعد دراسة مدير عام الأراضي والمساحة الطلب له صلاحية رفض الطلب إن كان غير مستوفٍ للشروط، وله قبوله متى كان مستوفيا للشروط المطلوبة.
- في حال تمت الموافقة على طلب التفويض، يصدر مدير عام الأراضي والمساحة تعليماته ليتم تخمين قيمة الأرض المطلوبة بالتفويض لغايات تعيين بدل المثل المطلوب من قبل طالب التفويض.
- بعد تعيين بدل المثل والتصديق على التخمين المعد من قبل الموظف المختص بالتخمين، يتم إشعار طالب الأرض بقيمة بدل المثل المطلوبة عن الأرض المطلوب الحصول عليها بالتفويض، ويكلف طالب الأرض بدفع بدل المثل المقدر عن قيمة الأرض على أقساط أو دفعات في تواريخ محددة .
- عند استحقاق كل قسط يلتزم طالب الأرض بدفع القسط المطلوب في الوقت المحدد، وإذا لم يتم بالدفع يتم توجيه إخطار من قبل مدير دائرة الأراضي والمساحة يسمى " كتاب بدل تفويض" إلى طالب التفويض يطالبه من خلاله دفع بدل المثل المطلوب ورسوم التسجيل على أن يتم إلغاء طلب التفويض في حال عدم الدفع.

<sup>1</sup> المادة (9/هـ) من نظام تفويض وتأجير املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

• بعد دفع طالب التفويض جميع الدفعات المقسطة من قبل دائرة الأراضي والمساحة، يُقدّم مدير الأراضي والمساحة كتاباً إلى مجلس الوزراء يبين لهم أن طالب التفويض دفع كامل الأقساط المستحقة عليه ويطلب بالتفويض.

• متى جاءت الموافقة من مجلس الوزراء على منح طالب التفويض قطعة الأرض المطلوبة بالتفويض يتم إعلام طالب التفويض بموافقة المجلس على معاملة التفويض من خلال إرسال كتاب يظهر له من خلاله موافقة مجلس الوزراء وتكليفه بمراجعة دائرة الأراضي والمساحة التابع لها.

• بعد التأكد من دفع طالب التفويض كامل البديل المطلوب ورسوم التسجيل يتم نقل ملكية الأرض من اسم الخزينة العامة وتسجيلها باسم طالب الأرض بالتفويض، ويطلق على طالب التفويض في هذه المرحلة اسم المفوض إليه.

• يكون في كل دائرة أراضي جدول حقوق للأراضي الواقعة في المنطقة، يذكر فيه رقم القطعة والحوض الواقع فيها، واسم المتصرف ونوع الإجازة زمنية كانت أم ضمنية إن وجدت، وعدد الدفعات التي قام بدفعها، وتسجل قطعة الأرض في جدول الحقوق باسم المتصرف بالقطعة.

• مجرد استكمال كافة إجراءات معاملة التفويض، وتصبح معاملة التفويض منتهية يتم التأشير في سجل أموال غير منقولة بهذا الأمر، وتنقل ملكية الأرض المفوضة من اسم الخزينة العامة إلى اسم المفوض إليه ويؤشر في سجل الأموال غير المنقولة بأنها مفوضة، ويعطى المفوض إليه سند تسجيل أموال غير منقولة يثبت من خلاله أن الأرض أصبحت مسجلة باسم المفوض إليه كمالك للقطعة بالتفويض.

• إذا لم يتم استكمال كافة إجراءات معاملة التفويض، كأن يمتنع طالب التفويض عن دفع كامل الأقساط المطلوبة أو امتناعه عن دفع رسوم التسجيل للمعاملة، في هذه الحالة تسمى المعاملة هنا معاملة "تفويض غير مكتملة"، تسجل في جدول الحقوق باسم المتصرف، في حين أنها في سجل الأموال غير المنقولة تبقى باسم الخزينة العامة.

أما فيما يتعلق بتفويض الأرض إلى المستأجر بعد إرضائه مدة من الإجازة وهو ما يسمى "التأجير بقصد التفويض" فإن في فترة التأجير تسري عليها أحكام الإجازة، وبعد انتهاء مدة الإجازة وتوافر الشروط التي يجوز معها انقلاب المعاملة من أجرة إلى تفويض يتم المخاطبة بين الجهات المختصة لغايات إتمام معاملة التفويض وفقاً لما تم شرحه سابقاً بخصوص التفويض.

## المطلب الثالث: بيع أراضي الدولة ومبادلتها.

لم يتوقف أمر التصرف في أراضي الدولة لحد التخصيص والتفويض والتأجير لهذه الأراضي، وإنما نص القانون على تصرفات أخرى يجوز القيام بها على أراضي الدولة، ولكن هذه التصرفات ليس لها نصيب وافٍ من التطبيق في فلسطين ولا سيّما نظرا لعدم وجود نظام قانوني محدد لهذه الوسائل وان النص على هذه التصرفات جاء بشكل عبثي دون أي تنظيم ، وهذه التصرفات هي على النحو التالي:

### الفرع الأول: بيع أراضي الدولة الخاصة بالمزاد العلني.

نص قانون أملاك الدولة المؤقت على صلاحية الوزير ببيع أرض الدولة بالمزاد العلني ، ويقصد بالوزير هنا وفقا للقانون وزير المالية، ووفقا للتعديلات الحاصلة على صاحب حق التصرف فان هذه الصلاحية تنتقل إلى موافقة رئيس السلطة الوطنية بالتنسيق من مجلس الوزراء في التصرف بأراضي الدولة بيعا بالمزاد العلني ، على أن يتوافر في ذلك ثلاثة شروط وهي:

1- أن يكون في هذا التصرف مصلحة للخزينة العامة.

2- أن يخضع قرار الإحالة القطعية للأرض بالمزايدة العلنية لموافقة الوزير وفقا للنظام وهو وزير المالية، ووفقا للتعديلات الحاصلة على صاحب حق التصرف لموافقة رئيس السلطة الوطنية بالتنسيق من مجلس الوزراء .

3- ألا تزيد قيمة الملك المؤقت عن مائتي دينار.<sup>1</sup>

لا بد من الإشارة أن المشرع لم يحدد إجراءات البيع بالمزاد العلني لذلك فان تم البيع بموجب أحكام هذه المادة من القانون فان الإجراءات تتم وفقا لإجراءات البيع بالمزاد العلني الواردة في قانون التنفيذ، ويمكن القول أن هنالك العديد من المآخذ تؤخذ على هذا النص ومنها:

1- عدم تحديد أية معايير أو شروط حول طبيعة الأراضي التي يجوز بيعها بالمزاد العلني أو موقعها كما فعل فيما يتعلق بتفويض أراضي الدولة وتأجيرها.

2- عدم تحديد الأهداف التي يجيز لأجلها بيع أراضي الدولة سواء لغايات زراعية أو صناعية أو سكن

<sup>1</sup> المادة(9) من قانون ادارة املاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965..

3- عدم تحديد الفئات التي يجوز أن تباع لهم أراضي الدولة ، إذ أن أمر تحديد هذه الفئات يساعد في عدم التفريط بأراضي الدولة وبيعها لأي شخص كان أو جهة معينة .

يمكن القول إن عدم وجود نظام قانوني خاص ببيع أراضي الدولة تستند إليه الجهة المتصرفة بأراضي الدولة في إتمام إجراءات البيع، يجعل من معاملات البيع التي تتم على أراضي الدولة معاملات مفقورة إلى الأسس القانونية السليمة، لذلك فإن هذا النص بشكله المنفرد دون وجود أي نصوص قانونية أخرى يستند إليها في تطبيقه يشكل قصورا لا بد من تلافيه .

### الفرع الثاني: مبادلة أراضي الدولة بأراضي خاصة.

لم يحدد المشرع المقصود بالمبادلة في قانون الأراضي، وإنما وفقا للقواعد العامة فإن المبادلة بين الأفراد تكون العمل على تبادل مال مكان مال آخر، وفي سياق التصرف في أراضي الدولة فإنه يقصد بالمبادلة: إجراء مبادلة " أي تبادل " بين أرض مملوكة ملكية خاصة للدولة وأرض مملوكة ملكية خاصة للأفراد، وفقا للآليات ومعايير محددة بموجب القوانين والأنظمة .

بالرجوع إلى أحكام قانون أملاك الدولة المؤقت فإنه قد خلا من هذه الصلاحية لأي من أصحاب حق التصرف بأراضي الدولة، إلا أنه وبمراجعة قرار مجلس الوزراء رقم (13/107/02م.و/س.ف) بشأن المصادقة على اعتماد الآلية لمبدأ مبادلة أي أرض مع أرض حكومية وفقا للآلية التالية:

1- تقوم الجهة الراغبة بالمبادلة بتقديم طلب إلى اللجنة الفنية الخاصة بدراسة الطلبات المقدمة لتخصيص أراضي الدولة.

2- تقوم اللجنة الفنية بدراسة الطلب ومن ثم تحويل الطلب إلى سلطة الأراضي للبت فيه من قبل اللجنة المختصة في سلطة الأراضي، بحيث تخمن الأسعار والبدلات للأراضي وتقوم بالتفاوض مع المالكين.

3- ترفع سلطة الأراضي تقريرها بالخصوص إلى اللجنة الفنية لدراسة طلبات التخصيص لتقوم بدورها بالتوصية به إلى مجلس الوزراء.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> قرار مجلس الوزراء رقم (13/107/02م.و/س.ف) في الجلسة المنعقدة بتاريخ 2011/10/25 في دينة رام الله بشأن المصادقة على اعتماد الآلية لمبدأ مبادلة

وهنا تجد الباحثة أن مبادلة أراضي الدولة بأراضي الخاصة يتم وفقا للآلية المصادق عليها في هذا القرار، وان هذا القرار جاء عاما ومطلقا، مما يعنى أنه يسري على كافة أراضي الدولة بغض النظر عن نوعها سواء كانت زراعية أو غير زراعية ، كما أنه لم يحدد أية شروط في المستفيد من الأراضي الدولة بموجب أحكام المبادلة، أو الغاية الأساسية للمبادلة.

يمكن القول بأن القرار المذكور لم يتطلب مصادقة رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية على معاملة المبادلة، إلا انه بإحالة هذا الأمر إلى كونه أحد التصرفات الواقعة على أراضي الدولة ، فإننا نرى لكي يعتد بقانونية هذا التصرف من عدمها، مصادقة رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية عليه بغض النظر عن وجود نص في القرار يقضي بالمصادقة عليها أم لا.

### **المبحث الثاني: صور لبعض التصرفات غير القانونية على أراضي الدولة.**

لا يعتد بأي تصرف قانوني إلا باكتمال عناصره وبصدوره وفقا لإجراءات قانونية متسلسلة، ممن يملك السلطة في صدوره منه، مما يجعل هذا التصرف منتقلا من دائرة التصرف القانوني إلى دائرة التصرف غير القانوني في حال عدم اكتمال عناصره المطلوبة، كما أن هذا التصرف أو الحق لا يخلو من أي محاولة اعتداء عليه من قبل الغير، مما يجعل من تصرف المعتدي تصرفا غير قانوني على هذا الحق ، لذا سوف يتم من خلال هذا المبحث دراسة كل ما يؤثر سلبا على أراضي الدولة من حيث الحديث عن عوارض التصرف السليم على أراضي الدولة على النحو التالي:

**المطلب الأول: عوارض التصرف القانوني السليم على أراضي الدولة .**

**المطلب الثاني: التصرفات غير القانونية على اراضي الدولة من قبل المواطنين**

**المطلب الثالث: الوضع القانوني للتصرفات على أراضي الدولة في قطاع غزة.**

**المطلب الأول: عوارض التصرف القانوني السليم على أراضي الدولة.**

أشرنا سابقا إلى الجهة المختصة بالتصرف بأراضي الدولة سواء تخصيصا أو تفويضا أو إيجارا أو مبادلة أو بيعا، كما أن هذه التصرفات يجب أن تتم وفقا لمعايير وأسس قانونية منصوص عليها في القانون، أو وفقا لما تعارف عليه وتواتر الموظفون على إتباعه من إجراءات في تصرفاتهم والمصادقة على هذه



التصرفات، إلا أن هذه التصرفات قد يؤثر عليها بعض العوارض يجعل منها تصرفاً مشكوكاً بمدى صحة هذا التصرف من عدمها كصدوره من جهة غير مخولة به قانوناً أو صدوره دون إتباع الأصول القانونية الواجبة، أو مخالفة الشروط الواجب إتباعها من المتصرف إليه ، وهذه العوارض هي:

### الفرع الأول: صدور التصرف القانوني من الجهة غير المخولة به قانوناً.

ويقصد بذلك أن التصرف القانوني على أرض الدولة يصدر من جهة غير مخولة قانوناً للتصرف في أراضي الدولة، وكما هو معلوم فإن أي تصرف سواء التخصيص أو التأجير أو البيع أو مبادلة لأي أرض من أراضي الدولة بعد عام 2002 لا يصدر إلا من قبل رئيس السلطة الوطنية أو ممن هو مكلف من قبل الرئيس بذلك .

إلا أن المشكلة التي تثار بشأنها الشكوك هي صلاحية وزير الإسكان في التصرف في أراضي الدولة في الفترة ما بين 1997 ولغاية 2002 قبل إنشاء سلطة الأراضي، حيث انه لا يوجد أي سند قانوني سليم يمنح وزير الإسكان أي صلاحية للتصرف في أراضي الدولة، مما يعني أن غياب السند القانوني في قيام وزير الإسكان بمنحه اختصاص التصرف بأراضي الدولة يجعل من تصرفاته على أراضي الدولة في تلك الفترة تصرفات صادرة ممن لا يملك الحق في التصرف بها، وبذلك تكون جميع التصرفات التي تمت من قبله تصرفات باطلة لصدورها من غير ذي صفة.

وكما هو معلوم فإن صاحب الصلاحية للتصرف في أراضي الدولة بموجب أحكام قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت قبيل إنشاء سلطة الأراضي هو وزير المالية، ومجلس الوزراء في حالات معينة.

وتتم قرارات التصرف بناء على تنسيب من رئيس الوزراء بعد مصادقة رئيس السلطة الوطنية المكلف بذلك ووفقاً لذلك فإن هذه القرارات هي قانوناً قرارات إدارية، وأي جهة غيرها يعتبر قرارها بالتصرف قراراً إدارياً منعداً لعييب في الاختصاص، ولا يترتب عليه أي حقوق أو التزامات أو آثار قانونية.

ويمكن القول بأنه من ضمن التصرفات الواقعة على أراضي الدولة وتكون صادرة من غير ذي صفة:

1- صدور التصرف من حكومة غير شرعية أو من قبل المحافظ.

2- صدور التصرف من أي شخص لا يوجد أي سند قانوني يمنحه حق التصرف في أراضي الدولة.

3- صدور التصرف من جهة ما كان القانون يمنحها الحق في التصرف بأراضي الدولة وقد تم إلغاء القانون وفق الأصول والقانون.

### الفرع الثاني: عدم اتباع الأسس والمعايير الواضحة في التصرف بأراضي الدولة:

لا بد وأن تكون التصرفات القانونية الواقعة على أراضي الدولة تصرفات تتم وفقاً لمعايير وشروط قانونية، بحث لا يتم القيام بهذا التصرف إلا بتوافر هذه الشروط، كشرط النفع العام في التخصيص أو شرط التفويض لغايات الزراعة أو السكن في التفويض .

تثير قضية التخصيصات التي تصدر عن رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية دون اتباع قرار اللجنة الوزارية والفنية في ذلك ودون تنسيب من سلطة الأراضي شكوكا حول صحة هذه التصرفات ومدى قانونيتها، حيث أن هنالك العديد من التخصيصات التي تصدر عن الرئيس معتبرا البعض أن التصرف صادر دون إتباع المعايير وهي التنسيب من قبل سلطة الأراضي واللجنة الفنية للتخصيص، وان التصرف يعد تصرفا باطلا.

يمكن القول في هذا المجال إن التصرفات التي تصدر عن رئيس السلطة الوطنية دون إتباع إجراءات القانونية متى كانت للمنفعة العامة هي تصرفات قانونية وذلك لكون رئيس السلطة هو رأس الهرم في الدولة، ويملك كافة الصلاحيات مهما كانت متى كانت تعود بالنفع العام، وقد أيد القضاء الإداري في مصر ذلك إذ أكدت محكمة القضاء الإداري بالإسكندرية الدائرة الأولى بالبحيرة، برئاسة المستشار الدكتور محمد عبد الوهاب خفاجي نائب رئيس مجلس الدولة، أنه من حق رئيس الجمهورية تخصيص أراضي الدولة للمنفعة العامة.<sup>1</sup>

ومن قبيل تخصيصات رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية تخصيص قطعة أرض لصالح المعهد الدبلوماسي بموجب القرار رقم 96 لسنة 2009 م حيث جاء فيه أن التخصيص تم بناء على الصلاحيات المخولة لنا، ولم يذكر انه تم بناء على تنسيب من مجلس الوزراء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> قرار محكمة القضاء الإداري بالإسكندرية الدائرة الأولى بالبحيرة، المنشور بتاريخ 2016/5/7 على موقع البوابة نيوز، المسترجع بتاريخ 2016/4/31، الساعة 5:10، من <http://www.albawabhnews.com/print.aspx?id=1919202>

<sup>2</sup> المادة (1) من قرار رقم 96 لسنة 2009 الصادر بتاريخ 2009/6/3 والتي جاء فيها "تخصيص منفعة ما مساحته ثلاثة دونمات من قطعة رقم (12) حوض رقم (39) من أراضي بلدة سردا لصالح وزارة الشؤون الخارجية لإقامة المعهد الدبلوماسي الفلسطيني عليها."

تعتبر قرارات التصرف الصادرة عن الرئيس قرارا إداريا قانونيا، لكون الرئيس يمارس هذه الصلاحية بموجب المرسوم رقم 10 لسنة 2002<sup>1</sup>.

ويعد من قبيل التصرفات القانونية التي لا تتفق والمعايير القانونية للتصرف في أراضي الدولة، تخصيص الأراضي لأفراد دون وجود تحقيق للنفع العام، ومنها التخصيصات الصادرة لبعض ورثة الشهداء وتري الباحثة أن هذا النوع من التخصيص هو كنوع من وسام الشرف لعائلات الشهداء إلا أن هذا التصرف مخالف للمعايير أو بالأحرى تصرفات تمت دون وجود لأي معايير قانونية يمكننا الاستناد إليها، ومن قبيل ذلك تخصيصات لورثة الشهداء والتخصيصات لأفراد الأجهزة الأمنية لإقامة المساكن عليها<sup>2</sup>.

يلاحظ أن هنالك قرارا بشأن التخصيصات لجمعيات الإسكان التعاونية ومعايير هذا التخصيص، إلا أنه لا يوجد ما يشير إلى وجود أي معايير لغايات تفويض أراضي الدولة لجمعيات إسكان، بالإضافة إلى عدم وجود أي معايير قانونية لغايات التخصيص للوزارات والمؤسسات الحكومية، كما في قرار مجلس الوزراء بشأن تخصيص قطعة الأرض رقم 67 من الحوض رقم 34004 بمساحة 2300 من أراضي الخليل لغايات بناء مديرية الدفاع المدني ومركز الإطفاء لصالح وزارة الداخلية<sup>3</sup>.

ويشار في هذا المقام إلى أن غالبية التخصيصات التي تمت في عام 2007 لم تتم بقرار من مجلس الوزراء أو بمرسوم رئاسي وإنما تم الاكتفاء بموافقة الرئيس أو تنسيب اللجنة ، بالإضافة إلى أنها لم تلتزم بالمساحة الحقيقية اللازمة لجهة طالبة التخصيص للقيام بالمشورة وإنما تجاوزت الجهات طالبة التخصيص المساحات الممنوحة لها، كما أن بعض التخصيصات التي صدرت بها موافقة لم تنفذ على أرض الواقع ، أو نفذت ولكن بغرض مخالف للغرض الذي تمت الموافقة لأجله وأن هذه التخصيصات لم يصدر إقرار بإلغائها أو تصويب الأوضاع فيها<sup>4</sup>.

وهنا ترى الباحثة أن مخالفة الشروط والمعايير التي يتطلبها القانون لإتمام تصرف قانوني من تصرفات أراضي الدولة، كتصرف دائرة الأراضي دون الحصول على مصادقة رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية

<sup>1</sup> المادة(3) من مرسوم رقم 10 لسنة 2002 بشأن انشاء سلطة اراضي والتي نصت على ان "يتم التصرف بالأراضي الحكومية بقرار من رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية بناء على تنسيب من رئيس سلطة الأراضي ووزير الأشغال العامة والإسكان ووزير الحكم المحلي".

<sup>2</sup> التقرير رقم (19) ، التصرف بأراضي الدولة وادارتها- بين القانون والممارسة- مرجع سابق، ص17.

<sup>3</sup> قرار مجلس الوزراء الفلسطيني رقم "17/82/13/م.ح" لعام 2015 الصادر برام الله بتاريخ 2015/12/22 م، عن حكومة رئيس الوزراء رامي الحمد الله.

<sup>4</sup> التقرير رقم (25)، أراضي الدولة في المناطق الفلسطينية، مرجع سابق، ص 9.

أو التصرف بدون وجود معايير قانونية واضحة ومعلنة من شأنها أن تنتقص من قيمة التصرف لعدم معرفة المعايير والأسس التي تم الاستناد إليها في التصرف.

## الفرع الثالث: مخالفة الشروط القانونية الواجبة على المستفيد إتباعها بموجب أحكام القانون .

بعد اطلاع الباحثة على القوانين النافذة تجد أن هذه إشارات القوانين إلى مجموعة من الشروط والقيود التي على المستفيد واجب الالتزام بها بحيث أن عدم التقيد بها من شأنها أن تضعنا أمام عراقيل في صحة التصرف، وهذه القيود تتمثل في:

### 1- عدم توافر الشروط المطلوبة في المستفيد.

أشرنا سابقا بأن المادة 11 من نظام تفويض وتأجير أراضي الدولة قد حددت المستفيد والشروط الواجب توافرها لكي يتمكن الشخص من المطالبة بأرض من أراضي الدولة تفويضا أو تأجيرا ، ويظهر لنا من خلال هذا النظام أن الشروط الواردة شروط يجب التأكد منها وتفحصها قبل مباشرة التصرف في أراضي الدولة، بالإضافة إلى أن الشروط الموضوعية هي شروط تتعلق لطالب الأرض تأجيرا أو تفويضا لغايات زراعية فقط، ولم يبين الشروط المطلوبة في المستفيد لغير الغايات الزراعية كالسكن والبناء وغيرها من الغايات الأخرى، حيث انه لو تم التصرف دون التحقق من توافر هذه الشروط أو تم التصرف بشكل مخالف لهذه الشروط فان التصرف يعد تصرفا باطلاً لعدم توافر الشروط القانونية المطلوبة، ويكون هناك الحاجة إلى تصويب وضع المفوض إليه أو إلغاء التفويض.

### 2- قيد عدم جواز التصرف في الأرض المفوضة إلا بعد عشر سنوات من تسجيلها باسم المفوض إليه.

كما حظر قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت رقم 32 على المستفيد من أرض الدولة من بيعها أو هبتها إلى شخص آخر أو مبادلتها بملك آخر إلا بعد مرور عشر سنوات من تاريخ تسجيل الملك باسمه في دائرة التسجيل.<sup>1</sup> فان قام المستفيد بأي فعل من هذه الأفعال فان فعله يكون باطلا حيث أن النص جاء بصيغة يمنع وهذا المنع هو منع مطلق وعلى الرغم من أن القانون لم يحدد طبيعة التصرف في حال تم

<sup>1</sup> المادة (11) من قانون ادارة املاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965.

بيع الملك أو هبته أو مبادلتته قبل عشر سنوات إلا أن الباحثة ترى أن وضع مثل هذا القيد على المفوض إليه أرض من أراضي الدولة خاصة وأنها تكون قد انتقلت ملكيتها إليه وسجلت باسمه وهو صاحب ملكية لهذه الأرض ولا يجوز لأي شخص أن يتقيد في التصرف بمال يملكه ، لذا فإن هذا التقيد من وجهة نظر الباحثة لا ميرر له.

### 3- قيد عدم جواز تنازل المستأجر أو المستأجر بقصد التفويض عن حقوق الإجارة للغير.

كذلك منع قانون إدارة أملاك الدولة على المستأجر و المستأجر بقصد التفويض التنازل عن حقوقه بالتأجير لأي شخص آخر،<sup>1</sup> وهنا تؤيد الباحثة المشرع في وضع هذا القيد على المستأجر لأن الأرض تبقى للدولة والمستأجر أو المستأجر بقصد التفويض هو مجرد مستفيد له حق المنفعة من الأرض للغاية التي يستأجر من أجلها وأن المستأجر بقصد التفويض يكون هذا المنع عليه خلال فترة إجارته وقبل تحويل يده على الأرض من مستأجر إلى مفوض حيث أنه لو تم التفويض فإنه ينطبق عليه قيد عدم جواز البيع أو الهبة أو المبادلة إلا بعد عشر سنوات من تسجيلها باسمه.

### 4- قيد استغلال الأرض المخصصة لغاية المقصود خلال مدة سنة من التخصيص.

وفقا لهذا القيد يلتزم المستفيد من أرض الدولة بالتخصيص أي يقوم باستغلال الأرض للغاية المقصودة من التخصيص خلال سنة من تاريخ المصادقة على معاملة التخصيص، وفي حال عدم الالتزام بذلك فإن التخصيص يتم إلغاؤه وفق الأصول والقانون، ويذكر أن هنالك بعض أراضي الدولة التي تم المصادقة على تخصيصها منذ أكثر من ثلاث سنوات في منطقة بيت لحم ولغاية الآن لم يتم تحقيق الغاية المنشودة من التخصيص أو تم تغيير الغاية التي على أساسها تم التخصيص.<sup>2</sup>

وبذلك تجد الباحثة أن هذه العوارض من شأنها أن تؤثر على صحة التصرف القانوني في حال توافر أي من هذه العوارض في التصرف الصادر عن الجهة المخولة بذلك قانونا، أو من قبل المستفيد بأرض الدولة، ومن شأنها أن تنتقل التصرف من دائرة التصرف القانوني إلى دائرة التصرف المنعدم كما لو صدر التصرف من جهة غير مخولة به قانونا، أو تصرفا باطلا كما لو كان تم دون اتباع الأسس والمعايير المطلوبة، لذلك فإن هنالك العديد من التصرفات بحاجة إلى تصويب أوضاع أو إلغائها واعتبارها كأن لم تكن. وبعد

<sup>1</sup> المادة (12) من قانون إدارة املاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965.

<sup>2</sup> سلسلة التقارير رقم (25)، اراضي الدولة في المناطق الفلسطينية، مرجع سابق، ص12.

حديثنا عن العوارض المؤثرة على التصرفات القانونية على أراضي الدولة ، فان هذه الأرض قد لا تخلو من الاعتداءات عليها من قبل المواطنين، موضوع بحثنا التالي.

## المطلب الثاني: التصرفات غير القانونية على أراضي الدولة من قبل المواطنين "التعدييات"

تطبق كلمة التصرفات غير القانونية على أراضي من قبل المواطنين على الاعتداءات والتجاوزات التي تتم من قبل المواطنين على أراضي الدولة، إذ يقصد بمفهوم التعدي في دراستنا هذه : ذلك التعدي على الأراضي التابعة للدولة كأراضي دولة خاصة في فلسطين، وفي مجال التعدي على أراضي الدولة ، يأتي مفهوم الغصب ليكون أكثر تعبيراً في أدبيات وفق التعدي على العقارات، والأراضي وأراضي الدولة ، لذلك سنتطرق إلى مفهوم الغصب .

### الفرع الأول: مفهوم التعدي " الغصب "

التعدي في اللغة يأتي بمعنى " عدا عَدُوا: ظلم وجار"<sup>1</sup>

و اصطلاحاً: المجاورة الفعلية إلى حق الغير أو ملكه المعصوم، مما يشمل العمد والخطأ والتقصير والإهمال والفعل الضار يدخل ضمن الإلتلاف، فهو يتناول الفعل عن طريق المباشرة وعن طريق التسبب.<sup>2</sup>

الغصب لغة" هو أخذ الشيء ظلماً وبإبه غصب، تقول "غصبه منه وغصبه عليه ،والاغتصاب مثله، والشيء "غصب" و"مغصوب"<sup>3</sup>

والغصب اصطلاحاً عُرّف من قبل الفقهاء الأئمة والمذاهب الأربعة، ولكنه وفقاً لمذهب الحنفية المتبع في فلسطين فهو يعني " هو إزالة يد المالك عن ماله المنقوم على سبيل المجاهرة والمغالبة في المال " <sup>4</sup>، والغصب وفقاً لمجلة الأحكام يقصد به: هو اخذ مال أحد وضبطه بدون إذنه ويقال للآخر غاصب والمال المضبوط مغصوب ولصاحبه مغصوب منه.<sup>5</sup>

ويشار إلى أن قانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة رقم 14 لسنة 1961 وتعديلاته لم يضع تعريفاً للتعدي على أراضي وأملاك الدولة على الرغم من وضعه نصوصاً تجريميه وعقابية بحق من يعتدي على

<sup>1</sup> ابن منظور، محمد ابن مكرم، لسان العرب، 1430 تحقيق عامر حيدر وعبد المنعم خليل، بيروت دار الكتب العلمية، ط2، ص73/4

<sup>2</sup> الكباش، خيرى احمد، (2008)، الحماية الجنائية لحقوق الانسان، منشأة المعارف بالاسكندرية، ص12

<sup>3</sup> الرازي، محمد بن ابي بكر عبد القادر، (1999)، مختار الصحاح، مكتبة لبنان، بيروت، ص418

<sup>4</sup> الكاسان، علاء الدين ابو بكر بن مسعود، (1046) ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية ، بيروت، ط2، ج7، ص143.

<sup>5</sup> المادة (881) من مجلة الاحكام العدلية.

أراضي وأملاك الدولة، الأمر الذي يعنى أن المشرع ترك أمر تعريف التعدي وفقا للقواعد العامة الواردة في مجلة الأحكام العدلية كقانون مدني في فلسطين.

وهنا ترى الباحثة أن السبب في التحذير من الغصب وتجريمه يعود إلى كونه بمثابة اعتداء على حقوق الغير، ووسيلة للفتنة وسبب للنقاتل والخصومات في المحاكم، فحين لا يتم منع الاعتداءات على أراضي الدولة الخاصة فإن ذلك سيجعلها بابا للتزاحم بين الناس ومحاولة كل فرد ليكون له نصيب فيها، وهذا التعدي لا يتم إلا بتوافر أركان معينة وهو ما ستم دراسته.

### الفرع الثاني أركان التعدي على أراضي الدولة .

أظهرنا سابقا أن التعدي يعتبر جريمة يعاقب عليها القانون، وليعتد بتوافر التعدي بمفهوم دراستنا قائما وهو- تعدٍ على أراضي الدولة- لا بد من إثبات مجموعة من الأركان بحيث عدم توافر أحدها يفقد هذا التعدي أساسيات مفهومه ونظرا لعدم وجود نص قانوني يبين هذه الأركان، فإن الباحثة ونظرا لطبيعة عملها وخبرتها العملية في القضاء المتخصص لقضايا الاعتداء على أملاك الدولة فإن هذه العناصر تتمثل في:

#### الركن المفترض: ملكية الأرض للدولة.

لتطبيق أحكام قانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة فلا بد وأن تكون الأرض موضوع الاعتداء هي من أراضي الدولة، أي من الأراضي المسجلة باسم الخزينة العامة للسلطة الوطنية الفلسطينية، وهذا يكون ثابت للمحكمة بالنسبة لأراضي الدولة المسجلة من خلال سندات التسجيل التي يتم الحصول عليها من سجلات الأموال غير المنقولة المدرجة لدى دوائر الأراضي، والتي يثبت فيها اسم المالك بشكل واضح وصريح، ويظهر من خلاله بأن قطعة الأرض موضوع الاعتداء المسجلة بالصحيفة العقارية تكون مملوكة لخزينة السلطة الفلسطينية سواء بكامل المساحة أو جزء منها وفقا لما هو مثبت في السجل وسواء بمشاركة أي جهة أو طرف آخر أم بدون مشاركة من أحد أي بكامل المساحة، بالإضافة إلى مخطط ترسيم صادر من دائرة المساحة لقطعة الأرض ذاتها.

## الركن المادي "التعدي أو الاعتداء"

يقصد بالركن المادي وقوع الاعتداء بشكل فعلي بمفهومه الذي تم دراسته سابقاً، وهي غصب مال الغير، والغير هنا هي أراضي الدولة والمسجلة باسم الخزينة العامة للسلطة الفلسطينية، وإثباته وفقاً للبيانات القانونية.

عادة ما يتم الاعتداء على أراضي الدولة من خلال وضع اليد عليها بتسويرها أو البناء عليها أو زراعتها أو وضع الحدود أو القيام بأي عمل من شأنه منع الغير من دخولها،<sup>1</sup> ومن خلال ذلك يمكن للباحثة إجمال صور التعديات على أراضي الدولة المشككة للركن المادي للتعدي بإحدى الصور التالية:

### أولاً: التعدي من أجل السكن.

ويتم ذلك من خلال مجموعات من السكان الذي يفتقدون لمسكن أو مأوى، فتعمل على إقامة مساكن بشكل عشوائي، مما يؤدي إلى انتشار مساكن عشوائية بشكل فوضوي، فيأخذون من أراضي الدولة مركزاً للمساكن دون الرجوع إلى الجهات المختصة أو المطالبة بها وفقاً للأصول والقانون، مما يشكل تعدياً على أراضي الدولة.

### ثانياً: التعدي من أجل الزراعة والصناعة.

ويكون ذلك من خلال قيام أصحاب الأراضي الزراعية أو المزارعين اللذين يعملون على ضم أجزاء من الأراضي الواقعة بالقرب من أراضيهم إلى أراضيهم، وقد تكون هذه الأراضي من الأراضي المصنفة أراضي دولة، من خلال الذهاب إلى أراضي في منطقة معينة والعمل على تسويرها والبدء باستصلاحها وزراعتها دون العمل على مراجعة الجهات المختصة من خلال وضع اليد عليها.<sup>2</sup>

وقد أشار قانون المحافظة على أملاك الدولة الوسائل القانونية لإثبات الاعتداء الواقع على أراضي الدولة وذلك من خلال إنابته أمر المحافظة والرقابة على أراضي الدولة إلى موظفي دائرة الأراضي والمساحة إذ يتوجب عليهم وأثناء مراقبتهم لأراضي الدولة العمل على مراقبة أي اعتداء على أراضي الدولة، وتنظيم

<sup>1</sup> المالكي، جابر، (2011)، *جهات حكومية للإزالة التعديات على أراضي الدولة*، مقالة قانونية، صحيفة المدينة / الرياض .

<sup>2</sup> *التعديات على الأراضي الحكومية*، (2010)، سلطة الأراضي الفلسطينية/قطاع غزة، استرجع بتاريخ 20/5/2016، الساعة 1:12 / من

<http://www.pla.gov.ps>



ضبوط بالمعتدين على الأرض، وإيداع هذه الضبوط إلى مدير الأراضي والمساحة حيث يكون لهذه الضبوطات كامل القوة القانونية كهيئة أساسية على وقوع الاعتداء فعلا ، واعتبارها بيينة كافية لإثباته.<sup>1</sup>

ومن بعض الأمثلة على أراضي الدولة التي تم الاعتداء عليها:

1- الاعتداء الواقع على قطعة ارض رقم 2 من حوض رقم 30 من أراضي قرية طولوزة/نابلس حيث قام المعتدي بزراعة الأشجار وإقامة سكن شخصي وتربية المواشي وقررت المحكمة إدانة المعتدي باعتدائه وتغريمه على ما أحدثه المعتدي على القطعة.<sup>2</sup>

2- الاعتداء الواقع على قطعة ارض رقم 81 حوض رقم 16 من أراضي مخماس التابعة لمحافظة رام الله، قام المعتدي ببناء بركس عليها ووضع سياج على جزء من القطعة بمساحة 680 مترا مربعا.<sup>3</sup>

### الركن المعنوي" قصد التعدي"

ويقصد به القصد الجنائي في اتجاه إرادة المعتدي إلى التعدي على أرض الدولة قصد العدوان مع الرضا بنتأجه وهو الإلتلاف سواء بالبناء أو الزراعة أو الرعي أو التسوير وأن يكون قاصدا من غصب الأرض الحصول عليها بالقوة والاحتتيال ولتحقق غصب العقار.<sup>4</sup>

بالنتيجة لا بد من توافر الأركان الثلاثة السابقة لتحقق الغصب والتعدي على أراضي الدولة مع الإشارة إلى أن المسائلة على ذلك تكون للجاني المكلف أي بالغا وعاقلا، وسنحيل دراسة المحكمة المختصة لمحاكمة المعتدي وتشكيلها والعقوبة المقررة للاعتداء إلى المبحث الثالث من هذا الفصل ، منعا من التكرار .

<sup>1</sup> المادة(8) من قانون المحافظة على اراضي املاك الدولة رقم 14 لسنة 1961

<sup>2</sup> القرار رقم 2012/3843 الصادر عن محكمة نابلس المختصة بأملك الدولة بتاريخ 2013/5/5، عن هيئة القاضي وسام سليم.

<sup>3</sup> القرار رقم 2012/2 الصادر عن محكمة رام الله المختصة بأملك الدولة، صادر بتاريخ 2013/7/14، عن هيئة القاضي بشير عوض.

<sup>4</sup> المحمود، هشام بن سليمان،(2011) ، التعدي على اراضي البلديات "دراسة تأصيلية تطبيقية في النظام السعودي"رسالة ماجستير، جامعة

نايف العربية للعلوم الامنية ، قسم التشريع الجنائي الاسلامي، السعودية ،ص45-46.

### الفرع الثالث: أسباب تفشي ظاهرة الاعتداء على أراضي الدولة<sup>1</sup>.

قد يلجأ بعض ضعفاء النفوس إلى طرق غير مشروعة لتملك أراضي الدولة وخاصة في ظل غياب الرقابة الفعالة لحماية هذه الأراضي، على الرغم من إقرار الطرق المشروعة للحصول على أراضي الدولة ، ومن هذه الطرق :

أولاً: عدم خضوع الأراضي إلى نظام التسجيل العقاري، حيث أن غالبية الأراضي في فلسطين هي أراضي غير مسجلة، حيث تقدر نسبة الأراضي المسجلة في فلسطين بمقدار 30-35% من مساحة فلسطين، وأن باقي الأراضي هي أراضي غير مسجلة ولا يعرف فيها أراضي الدولة من الأراضي المملوكة أو الموقوفة، مما يؤدي إلى دخول المواطنين لهذه الأراضي والاعتداء عليها دون أي مساءلة من أحد.

ثانياً: تفشي الوسائل الاحتيالية بين المواطنين للاعتداء على الأراضي، وهذه الوسائل قد تكون على الأراضي غير المسجلة أكثر منها على الأراضي المسجلة باسم الخزينة العامة للسلطة الفلسطينية، ويتم ذلك من خلال صور متعددة سواء جائزة أو محظورة ومن ذلك قيام أحد الأشخاص ببيع عقار لا يملكه وغير مسجل لشخص آخر وبعد حصوله على ثمن العقار من المشتري واستغلال المشتري لهذه الأرض بأنها أرضه والبناء عليها وتسويرها وفقاً لمعاملة بيع خارجية، يتفاجأ بأن هذه الأرض هي من أراضي الدولة.

ثالثاً: غياب أجهزة مكافحة تعديات أراضي الدولة، حيث يستغل المعتدون أمر غياب أجهزة مكافحة التعدي على أراضي الدولة ويقومون بتسوير أراضي الدولة البعيدة عن أراضيهم ويقومون بتحويل هذه الأراضي إلى أماكن خاصة لأغنام وبناء بركسات أغنام وأغراضهم الصناعية كالمخازن أو حتى إنشاء مساكن عليها، مستغلين إغلاق الدوائر الحكومية وأوقات الليل للقيام بعمليات البناء بدون ترخيص من الجهات المختصة تواصلًا للتعدي على أراضي لا يملكونها.

وقد تصدى مشروع قانون الأراضي الموحد إلى موضوع التعدي الواقع على أراضي الدولة من خلال النص على أنه :

1- عدم جواز تملك أموال غير منقولة مملوكة للحكومة والأشخاص الاعتبارية العامة والأموال الخيرية أو كسب أي حق عيني عليها بوضع اليد.

<sup>1</sup> المحمود، هشام بن سليمان، التعدي على أراضي البلديات 'دراسة تأصيلية تطبيقية في النظام السعودي، مرجع سابق، ص 47-50.

2- عدم جواز التعدي على الأموال المذكورة في البند الأول وفي حال حصول التعدي ويكون لسلطة أراضي فلسطين حق إزالته إداريا وفق مقتضيات المصلحة العامة.

3- ولا يجوز لأي شخص الادعاء بالتقادم على الأراضي المذكورة في البند الأول ولا تسمع الدعوى لذات السبب في كسب أي حق عيني عليها.<sup>1</sup>

يمكن القول بأن مشروع قانون الأراضي الموحد قد تبنى ذات التوجه الوارد في قانون رقم 5 لسنة 1960 بشأن إزالة التعديت على أراضي الدولة وقد تم منح إزالة التعديت الواقعة إلى سلطة الأراضي بموجب قرارات إدارية نهائية واجبة النفاذ .

بذلك وبعد دراسة التصرفات غير القانونية على أراضي الدولة، إنني كباحثة وجدت أنه لا بد لي من دراسة الوضع القانوني للتصرف على أراضي الدولة في قطاع غزة ، وذلك بسبب ما أدى إليه الانقسام السياسي ما بين قطاع غزة والضفة الغربية إلى اختلاف في القوانين المطبقة في كل منها واختلاف الجسم الخاص بإدارة أراضي الدولة وأصحاب الصلاحية للتصرف في هذه الأراضي ومدى قانونية وشرعية ذلك، لذا سأتطرق في هذا الفرع إلى دراسة الوضع القانوني للتصرف بأراضي الدولة في قطاع غزة بشكل خاص على النحو السالف.

### المطلب الثالث: الوضع القانوني للتصرفات على أراضي الدولة في قطاع غزة .

في معرض دراستنا للمبحث الثاني من الفصل الأول في هذا البحث أشرنا وأوضحنا بأن السلطة الوطنية وبعد تسلمها زمام الحكم على الأراضي الفلسطينية الضفة الغربية وقطاع غزة عام 1994، صدر القرار بقانون والذي قضى بإعادة تطبيق كافة القوانين التي كانت سارية قبل عام 1967 ، وأشرنا إلى القوانين التي طبقت في قطاع غزة والجهات المختصة بالتصرف في أراضي الدولة لحين عام 2002 والتي تم فيها إنشاء سلطة أراضٍ تتولى كافة الصلاحيات المتعلقة بالأراضي .

في عام 2007 وبعد حصول الانقسام المشؤوم ما بين قطاع غزة والضفة الغربية وغياب المجلس التشريعي الفلسطيني في مقره برام الله عن الانعقاد وسيطرة حماس على إدارة الحكم في قطاع غزة وإنشاء مجلس وزراء ومجلس تشريعي خاص بقطاع غزة ، فقد كان هناك العديد من المشاكل المتأتية بسبب هذا الانقسام

<sup>1</sup> المادة (51) من مشروع قانون الاراضي الموحد.

وفي مقدمتها قضايا تتعلق بإدارة وتمليك أراضي الدولة، لذا حدا بنا الأمر إلى دراسة الوضع القانوني للتصرفات على أراضي الدولة في قطاع غزة بشكل خاص، وستتطرق الباحثة إلى هذا الوضع في ثلاث نقاط متتالية:

## الفرع الأول: الجهة المتصرفة في أراضي الدولة في قطاع غزة بعد عام 1994.

أشرنا سابقاً بأن التصرف في أراضي الدولة يتم من خلال مصادقة رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية بناء على تنسيب من مجلس الوزراء أو من يخوله القانون لذلك، ومن يخوله رئيس الدولة بذلك، كرئيس مجلس الوزراء الفلسطيني<sup>1</sup> في حكومة الوفاق " إن كان مكلفاً بذلك.<sup>1</sup>

كما وأن وزارة الإسكان أنيط بها صلاحية التصرف في أراضي الدولة في قطاع غزة منذ عام 1994 ولغاية عام 2002 كما هو الحال في قطاع غزة، إلى أن تأسست دائرة الأراضي بموجب المرسوم لسنة 2002 والتي أنشأت كجسم واحد لإدارة الأراضي في قطاع غزة والضفة الغربية، ويذكر بان رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية قد عين الحكومة الفلسطينية العاشرة ثم الحادية عشرة "حكومة الوحدة الوطنية" بتاريخ 2006/3/26 وهي حكومة وتتمتع بثقة أغلبية المجلس التشريعي الفلسطيني المنعقد في ذلك الوقت، إلى أن أقيمت هذه الحكومة في تاريخ 2007/6/14 لتصبح حكومة تسيير أعمال طبقاً للقانون الأساسي الفلسطيني، وتقع سلطتها الفعلية في قطاع غزة، إلا أن رئيس السلطة الفلسطينية قام بتعيين حكومة جديدة في الضفة الغربية واعتبار الحكومة في قطاع غزة حكومة مقالة وغير شرعية.<sup>2</sup>

وقد عملت هذه الحكومة أثناء فترة عملها "حكومة تسيير الأعمال" كحكومة شرعية بتاريخ 2007/2/14 بإصدار قرار مجلس الوزراء المنعقد في عينه والذي يقضي بأنه "بالوقف الفوري لأشكال التصرف كافة في أراضي الدولة. والوقف الفوري لأي تخصيص من أراضي الدولة للمنفعة العامة أو الخاصة إلا بناءً على قرار يصدر عن مجلس الوزراء"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> صافي، دحدوح، مقابلة شخصية في برنامج بانوراما على شاشة تلفزيون فلسطين، بتاريخ 2015/11/25، استرجعت بتاريخ 2016/5/10 الساعة 2:11 <https://www.youtube.com/watch?v=h6Fq5mV8ofA>

<sup>2</sup> رؤساء ووزارات السلطة الوطنية الفلسطينية، مقال قانوني نشر على الموقع الإلكتروني، " استرجعت بتاريخ 2016/5/10، الساعة 3:12، من <https://ar.wikipedia.org/wiki>

<sup>3</sup> القرار الرئاسي رقم (9) لسنة 2007م بشأن الأراضي الحكومية، صادر عن حكومة السيد اسماعيل هنية في قطاع غزة بتاريخ 2007/2/14م، المنعقدة بتاريخ 2006/6/26 وبناءً على ما أقره مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بمدينة غزة ورام الله .

وقد كان المرسوم الرئاسي رقم 7 لسنة 2006 والذي يقضي "منع قبول أية معاملة بشأن تغيير أو تعديل قيود الأراضي المملوكة للحكومة أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو الأوقاف المسجلة في سجلات دافعي ضريبة الأملاك في القرى والمدن باسم رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية أو السلطة الوطنية الفلسطينية أو أية أراضٍ أخرى مسجلة باسم الهيئات أو السلطات أو المؤسسات العامة أو الوزارات الحكومية أو الأوقاف"<sup>1</sup> صادرا في ظل الحكومة 11/10 "حكومة تسيير الأعمال في قطاع غزة" المتمتعة بكافة صلاحياتها القانونية وقبل إقالتها من قبل رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية.

وتجد الباحثة أن حكومة تسيير الأعمال في قطاع غزة اعتبرت أن قرار إعلان حكومة جديدة في الضفة الغربية هو قرار غير قانوني وأعلنت الحكومة الانقلاب في قطاع غزة منصبة لنفسها كافة الصلاحيات التي تكون لمجلس الوزراء، وفي إطار ذلك وبموجب القرار رقم 9 لسنة 2007 منحت نفسها صلاحية التصرف في أراضي الدولة دون الرجوع إلى مصادقة الرئيس، حيث قرأ هذا القرار من قبل حكومة تسيير الأعمال بشكل منفرد عن ما ورد في القانون الأساسي والذي يتطلب مصادقة رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية، كما هو مطبق في الضفة الغربية، وبذلك اختلفت الجهة المتصرفة في أراضي الدولة في قطاع غزة عنها في الضفة الغربية.

وبذلك تجد الباحثة أن الصلاحية الممنوحة للحكومة 11/10 المقالة من قبل رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية وإن كانت حكومة تسيير أعمال إلا أنها ليست صاحبة صلاحية قانونية في إصدار أي قرارات تتعلق بالتصرف في أراضي الدولة، وهي جهة غير مختصة قانونا للقيام بالتصرف في أراضي الدولة وفقا لما ينص عليه القانون الأساسي الفلسطيني، وإنما الجهة المختصة بذلك هو رئيس الدولة "السلطة الوطنية الفلسطينية، ومن يكلف بذلك كرئيس الوزراء في الحكومة الشرعية لهذه الدولة.

### الفرع الثاني: التصرف بأراضي الدولة في قطاع غزة وقانونيتها.

التصرفات التي حصلت على أراضي الدولة في قطاع غزة تصرفات كثيرة لا حصر لها، إلا أن الجهات المختصة في قطاع غزة "دائرة أراضي قطاع غزة" أحجمت بناء على اتصالات هاتفية عن إعطاء معلومات حول أراضي الدولة هناك معللة رفضها بأن كل ما هو متصرف به من أراضي الدولة مصرح به علنا في جريدة وقائع الفلسطينية في قطاع غزة وعلى وكالات الأنباء والأخبار، وعلى موقع سلطة الأراضي

<sup>1</sup> المرسوم الرئاسي رقم (7) لسنة 2006 الصادر في رام الله عن رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية والنافذ في قطاع غزة والضفة الغربية بتاريخ 2006/4/11.

الإلكتروني،<sup>1</sup> لذلك سوف أتطرق إلى التصرفات الواقعة على الأراضي في قطاع غزة دون ذكر أي إحصائيات لعدم الحصول على معلومات دقيقة بذلك.

بصفة عامة، فإن الجهات المختصة بالتصرف في أراضي الدولة مروراً بوزارة الإسكان، وبعدها مصادقة الرئيس بناء على تنسيب مجلس الوزراء لعام 2006، وبعدها حكومة تسيير الأعمال من عام 2007 لغاية يومنا هذا، فإن أغلب التصرفات التي تمت من قبل أولئك الأشخاص على أراضي الدولة لم يصادق على مجموعها الشرعية القانونية، خاصة وأنه وفقاً للدراسة المعدة من قبل الهيئة المستقلة لحقوق الإنسان في عام 2003 في سلسلة تقارير "19" المعدة من قبل الباحث القانوني معن دعبس تظهر لنا أن حجم التصرفات غير القانونية على أراضي الدولة ظهرت كمشكلة أساسية حيث جرى توزيع مساحات من الأراضي على أشخاص متنفذين وفقاً للدراسة ودون إتباع لأي من المعايير الواضحة والمتقنة والقانون،<sup>2</sup> لكن هذا التعدي على أراضي الدولة ازداد مع تشكيل حكومة تسيير الأعمال في غزة وتغيير القوانين المطبقة، ووفقاً للتقارير المعدة من قبل جهات مختلفة وبعض التصريحات من قبل جهات مختصة في قطاع غزة نجد أن هذه التصريحات تظهر لنا ما يلي:

أولاً: إن التخصيصات التي تمت على أراضي الدولة في قطاع غزة هي تخصيصات طالت مساحات واسعة من أراضي الدولة المملوكة ملكية خاصة لدولة فلسطين وللشعب الفلسطيني عامة في الضفة وقطاع غزة، وليست لمواطني قطاع غزة فقط، كما أن التخصيصات أصبحت بمقابل وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (9) سنة 2007م والذي أعطى الصلاحية لمجلس الوزراء بمنح التخصيصات بمقابل للمؤسسات الأهلية والهيئات المحلية لأراضي الدولة وهي أشبه بالإجارة " على أن يتم إصدار قرار للتخصيص من مجلس الوزراء بعد دراسته من قبل اللجنة الفنية واللجنة الوزارية ضمن إجراءات وشروط معينة وفقاً لمعايير تخصيص الأراضي الحكومية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بناءً على اتصال هاتفي من قبل الباحثة شخصياً مع سلطة الأراضي في قطاع غزة للمطالبة بمعلومات عن أراضي الدولة في قطاع غزة والتصرفات القانونية والتعديت بشأنها، أفاد المجيب ويدعى "أبو خالد والذي رفض إعطاء اسمه بشكل صريح" أفاد بأنه لا يجوز إفشاء أي معلومة عن الأراضي مشيراً إلى أن كافة المعلومات تنشر على موقع سلطة الأراضي وهو <http://www.pla.gov.ps/ar>، تم الاتصال بتاريخ 2016/3/9، الساعة 11 صباحاً.

<sup>2</sup> التقرير رقم (19)، التصرف بأراضي الدولة وإدارتها بين الممارسة والقانون، مرجع سابق، ص 20.

<sup>3</sup> الشروط والمعايير الواجب توافرها في الجهة طالبة التخصيص في قطاع غزة:، فهمنا شروط تتعلق بالجهة طالبة للتخصيص بحيث تقوم بتقديم السيرة الذاتية للمؤسسة، بحيث ألا تقل سيرتها العملية في مجال عملها عن عام بالإضافة إلى وجود مجلس إدارة منتخب وإرفاق الأنشطة والأعمال ذات العلاقة بعمل المؤسسة والمتعلق فقط بهدف التخصيص، ودراسة جدوى للمشروع المراد إنشاؤه ومخططات مبدئية هندسية. توفير التمويل اللازم رسمياً وذلك بإحدى الطرق التالي "رسالة من الجهة المانحة أو المحولة، أو إيداع مبلغ 20% من تكلفة المشروع المراد إنشاؤه في البنك واعتماد وزاري بخصوص المدارس الحكومية، المنتزهات، الجامعات." وشروط تتعلق بالتنظيم بحيث تكون المنطقة المراد التخصيص فيها

وتشير الباحثة إلى أن القرار الذي نقل التخصيص من التخصيص بالمجان إلى تخصيص بمقابل هو قرار غير شرعي لصدوره من جهة غير مخولة قانوناً بإصدار القرارات والقوانين وأن هذا القرار بحاجة إلى إعادة نظر من قبل الجهات المختصة المعنية بدستورية القوانين وهي المحكمة الدستورية.

ثانياً: تتصرف حكومة تسيير الأعمال بأراضي الدولة من خلاله تخصيص أراضي الدولة للموظفين الذين تم تعيينهم من قبل الحكومة بعد عام 2007 بدلاً عن رواتبهم ومستحقاتهم<sup>1</sup>، وقد استنكر مجلس الوزراء المنعقد في رام الله في جلسته رقم "78" تصرف حكومة المقالة معتبراً هذا القرار بمثابة سطو على المال العام مؤكداً على قراره رقم (17/75/03 م.و.ر.ح) بتاريخ 2015/11/03 اعتبار كافة التصرفات التي جرت أو تجري على الأراضي الحكومية في المحافظات الجنوبية سواء بالبيع أو المبادلة أو التفويض، أو التخصيص، أو الاستخدام، باطلة ومنعدمة ولا يترتب عليها أي حقوق أو التزامات، أو آثار قانونية، مشيراً إلى أنه سيتم التعامل معها باعتبارها اعتداءً على أراضي وأموال الدولة، معتبراً هذا القرار سارياً على كافة التصرفات بالأراضي الحكومية التي تمت منذ صدور المرسوم الرئاسي رقم (7) لسنة 2006 بشأن منع قبول تعديل أو تغيير قيود الأراضي المملوكة للحكومة والأشخاص الاعتبارية العامة في المحافظات الجنوبية.<sup>2</sup>

وهنا ترى الباحثة كذلك أن هذا القرار غير قانوني خاصة وأن التخصيص لا يتم إلا للمنفعة العامة، وأن التخصيص للموظفين على هذا النحو هو من قبيل التخصيص الفردي ولا يعود بالنفع العام، بالإضافة إلى أن القرار صادر عن مسؤولين مطعون في شرعيتهم القانونية، وإن كان صادر عن مسؤولين رسميين فإن هذا القرار صادر بطريقة تجاوزت حدود الصلاحيات الممنوحة لهم بموجب القانون، وعلى إثر ذلك أصدر مجلس الوزراء قراره رقم (13) لسنة 2015م بشأن التصرف بالأراضي الحكومية في المحافظات

---

وفق المخطط الهيكلي والمعتمد من الـ 2015/9/24. ية التابعة للحكم المحلي، وتوفير قطعة أرض في تلك المنطقة، و شروط تتعلق بالإجراءات بحيث تسلم الطلبات لسلطة الأراضي، ويتم تشكيل لجنة داخلية من الإدارة العامة لأموال الحكومة، الإدارة العامة للمساحة، لدراسة الطلب والتأكد من استيفائه الشروط، لا تقبل الطلبات إلا بعد استيفائها للشروط، يم برفع ملف التخصيص إلى لجنة وزارية مكونة من سلطة الأراضي، الحكم المحلي، والأمانة العامة لمجلس الوزراء، الجهة الرسمية المعنية بالتخصيص (الوزارة المعنية) ، ويتم عرض الملف بعد إقراره من اللجنة الوزارية على مجلس الوزراء لاتخاذ قرار بالتخصيص ويحول القرار لسلطة الأراضي لتنفيذ التخصيص على الا يناقش التخصيص من اللجنة الوزارية إلا بعد اعتماده من لجنة سلطة الأراضي، ولا يناقش مجلس الوزراء الملف إلا بعد اعتماده من اللجنة الوزارية، وإن أن تذكر مدة التنفيذ أو البدء في التنفيذ في عقد التخصيص شريطة ألا تزيد مدة التخصيص عن عام واحد والبدء في التنفيذ من 2-3 أشهر، لغير الجهات الحكومية فإن التخصيص يكون تخصيص منفعة وليس ملكية ويكون إيجار بقيمة لا تقل عن 1% من قيمة الأرض مع إضافة زيادة سنوية قيمتها 5% من قيمة العقد للمؤسسات الربحية.

<sup>1</sup> قرار زياد الظاظا، عضو المكتب السياسي لحركة حماس، في تاريخ 2015/9/21 بشأن توزيع أراضي حكومية، على موظفي حكومة غزة السابقة، مقابل "مستحقاتهم المالية"، المتأخرة منذ أكثر من عام. المنشور على موقع الالكتروني لجريدة القدس العربي بتاريخ 2015/4/29

<sup>2</sup> اجتماع مجلس الوزراء الفلسطيني المنعقد في رام الله في جلسته رقم "78" المنعقد يوم الثلاثاء بتاريخ 2015/9/24 .

الجنوبية،<sup>1</sup> وحدد نطاق سريانه بحيث شمل جميع التصرفات التي تمت من عام 2006 مما يعني أن جميع التصرفات التي تمت على أراضي الدولة في قطاع غزة جميعها تصرفات باطله ومنعدمة لمخالفتها قرار مجلس الوزراء آنذاك.

ثالثاً: كما أصدرت الحكومة في تاريخ 2015/9/29 قرارها الذي يقضي بقبول مشروع تخصيص أراضي حكومية لصالح مشاريع إسكان، المستفيد الأول منها موظفو الحكومة ، وما أدخلته الحكومة من تعديل على قانون الأراضي العمومية رقم 6 لسنة 1942 والعمل على استحداث لجنة عليا للأراضي الحكومية لهذا الغرض<sup>2</sup>، هو خرق واضح للقانون خاصة وان هنالك خلط من قبل حكومة تسيير الأعمال ما بين الجمعيات التعاونية الواردة في القرار بقانون رقم 45 لسنة 1997 بشأن تخصيص الأراضي لجمعيات الإسكان التعاونية وما بين الموظفين الذين لهم مستحقات مالية على الحكومة، بالإضافة إلى أن هذا القرار رقم 45 لا يسري على الموظفين.

رابعاً: قامت حكومة تسيير الأعمال بالتصرف في أراضي الدولة من خلال مبادلة أراضي الدولة بأراضي خاصة،<sup>3</sup> وهنا تجد الباحثة أن هذه المبادلة لم تستند إلى أي معايير مطروحة لهذه الغاية من قبل الجهات المختصة بإصدار هذه المعايير، حيث أن هذه المعايير تتم من خلال قانون أو قرار بقانون يصدر من قبل الجهات المختصة قانوناً، لذلك فإن قيام دائرة الأراضي في قطاع غزة بمبادلة أراضي دولة بأراضي خاصة دون بيان المعايير المستند عليها يشكل اختراقاً فاضحاً للقوانين بالإضافة إلى صدور هذه التصرفات من جهات غير مخولة قانوناً.

خامساً: قيام ذات الحكومة بتأجير أراضي الدولة في قطاع غزة، ويتم التأجير بقرار وزاري وبموافقة من رئيس سلطة الأراضي على التوقيع على منح عقود التأجير الحاصلة على الأراضي الحكومية مع مراعاة القواعد العامة والأصول القانونية،<sup>4</sup> وحيث أن مدير سلطة الأراضي لا يملك أي صلاحية في تأجير

---

<sup>1</sup> قرار مجلس الوزراء (13) لسنة 2015م بشأن التصرف بالأراضي الحكومية في المحافظات الجنوبية، الصادر بتاريخ 2015/11/3.  
<sup>2</sup> ورقة موقف صادرة عن مجلس منظمات حقوق الإنسان حول تخصيص أراضي حكومية في قطاع غزة، منشورات الائتلاف من أجل النزاهة والمساءلة، يوم الثلاثاء، استرجعت بتاريخ 2015/5/21 ، الساعة 4:45 صباحاً - على من <http://www.aman-palestine.org/ar/media-center/5862.html>

<sup>3</sup> حمدان ، منصر (2015) ، الحكومة المقالة ترتكب مجزرة بحق الأراضي العامة المملوكة للدولة وتلقي بها في احضان مؤسسات وشخصيات حمساوية، مقال اخباري، الحياة الجديدة، رام الله.

<sup>4</sup> قرار تأجير أرض حكومية ما بين سلطة الأراضي ممثلها ابراهيم رضوان" مؤجر" وبلدية بني سهيل يمثلها حماد محمود عبد الجواد الرقب" مستأجر" لقطعة ارض حكومية في القسيمة رقم 4 من القطعة 217 بمساحة 13900 دونم مربع ، بتاريخ 2014/6/9 " وهو عقد ايجار مصدق من دائرة الاراضي في قطاع غزة والمنشور على موقع بلدية بني سهيلا على الرابط الإلكتروني <http://suh1.com/> .



الأراضي وإن كان ذلك مستمد من القوانين الانتدابية إلا أنها صلاحية قد تم إلغاؤها وأنيطت هذه الصلاحية إلى رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية .

سادسا: قامت حكومة تسيير الأعمال بشرعنة عمليات وضع اليد من قبل المواطنين على أراضي الدولة، من خلال موافقة الحكومة على تمكين بعض المواطنين من وضع أيديهم على بعض القطع الحكومية مقابل مبالغ مالية،<sup>1</sup> وتجد الباحثة أن هذا القرار مخالف للمادة الأولى من قانون الأموال الخاصة المملوكة للحكومة رقم 5 لسنة 1960 والتي تقضي بأنه " لا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للحكومة أو الأشخاص الاعتبارية العامة، وكذلك أموال الأوقاف الخيرية، أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم. كما لا يجوز التعدي عليها وفي حالة حصول التعدي يكون للجهة صاحبة الشأن حق إزالته إدارياً بحسب ما تقتضيه المصلحة العامة."<sup>2</sup>

وفقا لما تم دراسته سابقا فإن الباحثة تجد أن جميع التصرفات التي تمت بعد عام 2007 في ظل حكومة تسيير الأعمال هي تصرفات متجاوزة لحدود القانون ومخالفة له، إلا أنه لو عدنا لمنطق الأمور نجد أن حكومة تسيير الأعمال هي حكومة واقع لمنطقة قطاع غزة بحيث يكون لهذه الحكومة ما هو لأي حكومة أخرى في أي دولة، خاصة وفي ظل الظروف الراهنة التي تعيش فيها دولة فلسطين بشكل عام، وقطاع غزة بشكل خاص، وعلى الأخص في ظل تنازع الحكومات في الدولة حول شرعية كل منها، بالإضافة إلى أن مصالح الشعب لا بد وأن تكون مصالح ميسرة بجميع الأحوال وأن لا تكون المشاكل السياسية بين الأحزاب والحكومات سببا للوقوف ضد مصالح الشعب الفلسطيني وحقه في الانتفاع من أراضي الدولة التي يعيش فيها بموجب أحكام القانون.

<sup>1</sup> ، حمدان ، منصر (2015) ، الحكومة المقالة ترتكب مجزرة بحق الاراضي العامة المملوكة للدولة وتلقي بها في احضان مؤسسات وشخصيات حمساوية ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> قانون الاموال الخاصة المملوكة للحكومة رقم 5 لسنة 1960 ، الصادر بتاريخ 1960/6/15 ، في قطاع غزة عن الحاكم الاداري العام لقطاع غزة الفريق احمد سالم .

## الفرع الثالث: دور حكومة "تسيير الأعمال" في الرقابة على التعدييات على أراضي الدولة في قطاع غزة وفعاليتها.

على الرغم من قيام حكومة تسيير الأعمال ببعض التصرفات غير القانونية على أراضي الدولة في قطاع غزة كما أشرنا إليها سابقاً، إلا أن هذه الحكومة كان لها دور يحتذى به في فرض رقابتها على أراضي الدولة وحمايتها من الاعتداءات التي تقع من المواطنين خاصة ما يتعلق بأراضي المحررات.<sup>1</sup>

والمحررات هي الأراضي التي كانت تقوم عليها المستوطنات سابقاً ، وهي تشمل 17 محررة تمتد على طول مساحة قطاع غزة من رفح جنوباً إلى بيت لاهيا شمالاً بعد اندحار الاحتلال عنها عام 2005 ، وتقدر مساحتها كأراضي دولة بواقع 15 ألف دونم، وتعتبر أراضي المحررات أراضي دولة بالقسم الأكبر منها، ويذكر أن هذه الأراضي قد تم الاعتداء عليها من خلال وضع يد المواطنين عليها نتيجة استغلالهم للظروف الأمنية السائدة في المنطقة.<sup>2</sup>

تبلغ مساحة قطاع غزة 360كم2 منها ما مساحته 112000 دونم أراضي حكومية بلغت نسبة التعدييات عليها 12000 دونم موزعة ما بين تعدييات سكنية وتعدييات زراعية وتعدييات مختلطة زراعية وسكنية وبحسب الإحصائيات تعد نسبة التعدييات على الأراضي الحكومية في محافظة خان يونس الأعلى نسبة بين محافظات القطاع، تليها محافظة رفح ومن ثم محافظة غزة والشمال، بينما تعد المحافظة الوسطى أقل منطقة تقع فيها تعدييات، وبموجب القانون رقم (5) لعام 1960 والذي يخول رئيس سلطة الأراضي بإزالة التعدييات بقرار إداري تمكنت سلطة الأراضي من إزالة تعدييات عن جزء كبير من الأراضي الحكومية.<sup>3</sup>

ويتجلى دور الحكومة في مواجهة الاعتداءات على أراضي الدولة من خلال صدور قرار مجلس الوزراء رقم 9 لسنة 2007 بشأن الوقف الفوري لأي تخصيص من أراضي الدولة للمنفعة العامة أو الخاصة إلا بناء على قرار يصدر من مجلس الوزراء وقرار رقم (11/49/ر.م.و/أ هـ) بشأن تشكيل لجنة لإزالة التعدييات على الأراضي الحكومية.

<sup>1</sup> سلسلة التقارير رقم (25) ، أراضي الدولة في المناطق الفلسطينية، مرجع سابق ص12.

<sup>2</sup> السويسي، ريماء، معلومات هامة عن أراضي قطاع غزة وتوزيع ال365كم ، مقال اخباري، استرجع بتاريخ 2016/5/21، الساعة 12:6 ، من

<http://www.alwatanvoice.com/arabic/news/2015/08/24/763913.html>

<sup>3</sup> تقرير لسلطة الأراضي في قطاع غزة، سلطة الأراضي: تحقق إنجازات كبيرة في حل مشكلة التعدييات وتسوية أوضاع المتعدين استرجع بتاريخ

<http://www.pla.gov.ps/ar/?action=news&id=599> ، من الساعة 12:14، 2016/5/21

ووفقا لموقع سلطة الأراضي في قطاع غزة فإن الإجراءات المتبعة في إزالة التعديات تتمثل في:

1- إجراء جولات تفتيشية على الأراضي الحكومية لمعرفة وتحديد أية تعديات قد حصلت على أية أرض حكومية.

2- تبليغ المعتدي بوقف تعديه وإزالته مع إخطاره بأن إجراءات إدارية وقانونية ستتخذ بحقه إذا لم يتم بإزالة التعدي.

3- في حالة عدم الاستجابة يتم الاستعانة بعدة جهات رسمية للمساعدة في إزالة التعدي وهي النيابة العامة والشرطة وبعض الأجهزة الأمنية والبلديات.<sup>1</sup>

تمكن رئيس سلطة الأراضي وبموجب قرارات إدارية باتخاذ العديد من القرارات لإزالة التعديات في العديد من المناطق في قطاع غزة منها في عام 2007 في منطقة حي البراهمة، وفي عام 2010 تم تصويب أوضاع المعتدين على أن المعتدي تاريخ "2010/5/15" <sup>2</sup> لا يتم تسوية وضعه وإنما يلزم بإزالة الاعتداء فورا.<sup>3</sup>

وفي عام 2011 استطاعت سلطة الأراضي إنهاء بعض مشاكل العشوائيات السكنية في منطقة الفرقان البراهمة سابقا وإزالة تعديات عن ما مساحته 116 دونما من الأراضي الحكومية إضافة إلى تسوية أوضاع المتعدين في حي الفرقان بمساحة 264 دونما وحي المرابطين بمساحة 132، وفي الفترة ما 2011 إلى شهر فبراير 2012 تمكنت من إنهاء قضية التعديات بعزبة الحمامية على شاطئ بحر غزة،<sup>4</sup> بالإضافة إلى إزالة التعديات على الأراضي الحكومية في منطقة المواصي غرب جامعة الأقصى حيث استهدفت تعديات زراعية وسكنية حديثة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> التعديات على اراضي الحكومة، (2010) استرجع تاريخ 2016/5/21 الساعة 1:38، من <http://www.pla.gov.ps> .

<sup>2</sup> تقرير لسلطة الاراضي في قطاع غزة، سلطة الأراضي تنفيذ حملة واسعة لإزالة التعديات في مواصي خانيونس، استرجع بتاريخ 2016/5/21 الساعة 1:23 من <http://www.pla.gov.ps/ar/?action=news&id=566> .

<sup>3</sup> تقرير لسلطة الاراضي في قطاع غزة، بعنوان سلطة الأراضي تحقق انجازات كبيرة في حل مشكلة التعديات وتسوية أوضاع المتعدين، استرجع بتاريخ 2016/5/21، الساعة 12:34، من <http://www.pla.gov.ps/ar/?action=news&id=599> .

<sup>4</sup> تقرير لسلطة الاراضي في قطاع غزة بعنوان سلطة الاراض: تحقق انجازات كبيرة في حل مشكلة التعديات وتسوية أوضاع المتعدين، استرجع بتاريخ 2016/5/21، الساعة 1:24 من <http://www.pla.gov.ps/ar/?action=news&id=599> ،

<sup>5</sup> تقرير لسلطة الاراضي في قطاع غزة سلطة الأراضي تنفيذ حملة واسعة لإزالة التعديات في مواصي خانيونس، استرجع بتاريخ 2016/5/21، الساعة 1:26، من <http://www.pla.gov.ps/ar/?action=news&id=566> .

باطلاع الباحثة على غالبية التقارير المعدة فيما يتعلق بإزالة التعديات على أراضي الدولة والحد منها فإن واقع الحال يدل على عدم نجاح هذه الإجراءات في وقف التعديات وإزالتها بل إن الحال يدل على استمرار التعديات وصعوبة التعامل معها، خاصة وأن التعديات متواصلة بشكل مستمر وأنه لا يوجد أي قوة قانونية رادعة لوقف هذا التعدي، وأن سلطة الأراضي لوحدها غير كافية لإزالة هذه التعديات وإن الأمر في قطاع غزة .

وبشكل عام فإن الوضع القانوني لأراضي الدولة في قطاع غزة هو وضع قانوني شائك للغاية لما يعانيه القطاع من وجود حكومة مسيرة للأعمال يطعن في شرعية قراراتها بشكل دائم، وأن ملف أراضي الدولة هو ملف بحاجة إلى دراسة بشكل معمق من كافة الجهات المعنية من خلال بحث تضافر الجهود اللازمة لحل كافة إشكاليات التصرفات التي تتم على أراضي الدولة بالإضافة إلى مواجهة ظاهرة التعديات المستمرة بشكل كامل، ولا يتم ذلك إلا من خلال إعادة تصويب الأوضاع القائمة بما يتلاءم والقانون، بالإضافة إلى الحاجة إلى توحيد الإجراءات القانونية ما بين قطاع غزة والضفة الغربية، والتصرف في هذه الأراضي بشكل موحد وهو الحصول على مصادقة الجهات المعنية وهو رئيس سلطة الوطنية الفلسطينية ومجلس وزراء قانوني ذو شرعية قانونية حاصل على ثقة المجلس التشريعي، وهو المجلس الغائب عن الانعقاد في فلسطين في الوضع الراهن، لذا فإن هذا الملف بحاجة إلى حلول سريعة وإلا كانت أراضي الدولة متاعاً لمن تسوّل له نفسه في وضع يده عليها من المتنفذين والغاشمين .

### **المبحث الثالث : مظاهر الحماية القانونية لأراضي الدولة.**

يمكن استجلاء مظاهر الحماية القانونية لأراضي الدولة الخاصة من خلال النصوص القانونية المنظمة لها، خاصة وأن أراضي الدولة في فلسطين منها ما هو مسجل وغير مسجل، ومن قبيل وسائل الحماية لهذه الأراضي منها ما يتعلق بتسوية النزاعات المتعلقة بملكية هذه الأراضي وتسجيل الأراضي غير المسجلة والقيود الجديد، وفي سبيل ذلك سوف يتم دراسة مظاهر الحماية القانونية لأراضي الدولة من خلال بحث الحماية الجنائية لأراضي الدولة في الفرع الأول والحماية المدنية لأراضي الدولة في الفرع الثاني، ومدى فعالية وسائل الحماية في حماية أراضي الدولة على أرض الواقع والبدائل المتاحة الفرع الثالث.

## المطلب الاول: الحماية الجنائية لأراضي الدولة.

يقصد بالحماية الجنائية الممنوحة لأراضي الدولة من وجهة نظر الباحثة ولعدم وجود أي دراسات فقهية وقانونية سابقة حول هذا الموضوع بأنه: تأصيل الحماية لأراضي الدولة من خلال ترسيخ أمر الحماية في نصوص قانونية جنائية، بحيث تفرض العقوبة بمفهومها الجنائي على كل معتدٍ على أراضي الدولة، وتتجلى الحماية الجنائية لأراضي الدولة في فلسطين في قانون خاص بأمالك الدولة وهو قانون المحافظة على أملاك الدولة رقم (14) لسنة (1961) وتعديلاته، والذي يقضي بمعاقبة كل من تعدى على أراضي الدولة بموجب جنحة التعدي على أملاك الدولة والتي لا تقوم إلا بارتكاب أركان وعناصر الفعل وهي الركن المفترض بان تكون الأرض المعتدى عليها أرض دولة بموجب السندات الرسمية والركن المادي والركن المعنوي، التي تم بحثهما سابقا في هذا البحث لذلك وحرصا لعدم التكرار، فإننا سنتطرق إلى دراسة المحكمة المختصة بنظر هذه القضايا وأصول الإجراءات المتبعة في الدعاوي الخاصة بالمحكمة وقرارات المحكمة وتنفيذها على النحو التالي:

### الفرع الاول: المحكمة المختصة بنظر قضايا الاعتداءات على أراضي الدولة وتشكيلها:

تعتبر قضايا الاعتداءات على أراضي الدولة من القضايا ذات الحساسية العالية في ما يتعلق بالمحكمة المختصة في نظر هذا النوع من القضايا فهي محكمة نظامية أم مختصة أم عسكرية، حيث أنه من المقرر طبقا للمادة 3 من قانون المحافظة على أملاك الدولة فإن ولاية نظر القضايا المتعلقة بالاعتداءات على أراضي الدولة هي محكمة خاصة،<sup>1</sup>

وتتشكل محكمة أملاك الدولة الخاصة بمساءلة المعتدين على أراضي الدولة من الناحية الجنائية بموجب احكام قانون المحافظة على اراضي واملاك الدولة المطبق في فلسطين من قاضٍ منفرد، يختص لوحدة بنظر القضايا في المكان والزمان الذي تحدده المحكمة لنظر هذه القضايا.<sup>2</sup>

والملاحظ من وجهة نظر الباحثة أن ما هو قائم فعلا في فلسطين وجود بعض القضاة المتخصصين داخل المحاكم النظامية تم تعيينهم بموجب قرار صادر عن مجلس القضاء الأعلى رقم 122 / 2010 بشأن

<sup>1</sup> المادة (3/أ) من قانون المحافظة على اراضي واملاك الدولة رقم (14) لسنة 1961 والتي نصت على ان " أ- تتألف محكمة خاصة من قاضٍ منفرد تنظر في القضايا المتعلقة بالاعتداءات على أراضي وأملاك الدولة وتتخذ هذه المحكمة في المكان والزمان اللذين تعينهما هذه المحكمة."

<sup>2</sup> المادة (3/ب) من قانون المحافظة على اراضي واملاك الدولة رقم (14) لسنة 1961 والتي نصت على ان "ب- إلى أن يتم تأليف هذه المحكمة تناط صلاحيتها بمحكمة تسوية الأراضي والمياه بموجب قانون رقم 40 لسنة 1952 أو أي تشريع آخر يقوم مقامه."

إحالة جميع القضايا المتعلقة بأملاك الدولة وفقاً للمادة 13 من القرار والتي جاء فيها " تحال جميع قضايا الاعتداءات على أراضي وأملاك السلطة في المناطق المذكورة أعلاه والتي لم يبت فيها إلى القضاة المذكورين أعلاه كل حسب منطقة اختصاصه"<sup>1</sup> .

لم ينص قانون المحافظة على أملاك الدولة على درجة القاضي المختص بنظر هذه القضايا، وما هو قائم، وجود قضاة صلح يقومون بوظيفتهم كقضاة أملاك دولة بالإضافة لوظيفتهم الأصلية وتتم المحاكمات في محكمة الصلح باعتبارها محكمة مختصة بالمحافظة على أراضي وأملاك الدولة<sup>2</sup>، وعليه فإن قيام مجلس القضاء بانتداب بعض القضاة لنظر هذا النوع من القضايا هو مخالفة واضحة وصريحة للقانون، حيث أنه لو أراد انتداب القضاة وليس إنشاء محكمة مختصة لنص على ذلك بشكل واضح وصريح، لذلك فإن قيام القضاة المنتدبين في المحاكم بشأن أملاك الدولة لا يمكن اعتباره وجوداً لمحاكم مختصة لنظر هذه القضايا، وإنما هو مجرد انتدابات ليس أكثر، وعلى مجلس القضاء تدارك هذا الأمر بشكل سريع والالتزام بمضمون القانون.

وقد عمدت دولة الاحتلال ولخدمة مصالحها الاستيطانية إلى إصدار الأمر العسكري رقم 1006 لسنة 1984 والذي يقضي بإحالة جميع القضايا التي تنظرها المحكمة الخاصة إلى المحكمة العسكرية<sup>3</sup>، وقد تم التمسك بتطبيق هذا الأمر أمام محكمة أملاك الدولة في أريحا في الدعوى رقم 2011/10 بموجب طلب عدم اختصاص محكمة أملاك الدولة بنظر القضية، وحينها رفض تطبيق أحكام هذا الأمر لعدة أسباب تتمثل في:

أولاً: عدم وجود ما يشير إلى انفراد المحكمة العسكرية بنظر الدعوى دون غيرها من المحاكم. ثانياً: تختص المحاكم العسكرية بنظر القضايا ذات الطابع السياسي المرتكبة من قبل أشخاص يرتبطون بجهات حكومية عسكرية وان المتهمين في دعاوي الاعتداءات على أملاك الدولة في أغلب الأحيان هم أشخاص مدنيون ومواطنون لا تنطبق عليهم شروط الأفراد المحصورين ضمن نطاق المحاكم العسكرية. ثالثاً: صدور قرار رقم 1 لسنة 1994 عن رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية والذي يقضي باستمرار العمل بكافة القوانين والأوامر والأنظمة التي كانت سارية قبل تاريخ 1967/6/5 الأمر الذي يقصد منه إلغاء

<sup>1</sup> القرار رقم 2010/122 الصادر عن مجلس القضاء الأعلى الفلسطيني، بشأن تعيين قضاة متخصصون لنظر قضايا الاعتداء على أراضي وأملاك السلطة غير المفصولة، في تاريخ 2010/5/11، ساري النفاذ بتاريخ 2010/5/16، في مدينة رام الله

<sup>2</sup> بعض قرارات مجلس القضاء الأعلى الفلسطيني بشأن انتداب القضاة لنظر قضايا أملاك الدولة ومنها: قرار المجلس رقم 2010/219 صادر بتاريخ 2010/9/9، قرار رقم 2011/182 الصادر بتاريخ 2011/9/11، قرار رقم 2012/47 الصادر بتاريخ 2011/3/25، القرار رقم 2012/118 الصادر بتاريخ 2012/9/2، القرار رقم 2013/197 الصادر بتاريخ 2013/9/1، القرار 2014/216 بشأن محكمة جنين بتاريخ 2014/9/2، القرار رقم 2015/219 بشأن محكمة بيت لحم الصادر بتاريخ 2015/9/7.

<sup>3</sup> الامر العسكري 1006 لسنة 1982

ضمني لكافة القوانين والأوامر الصادرة بعد هذا التاريخ خاصة وأن الأمر العسكري المذكور صادر عام 1982.<sup>1</sup>

وأخيرا وبعد التتبع إلى خطورة وجود هذا الأمر وكذلك خطورة التمسك به في المحاكم فقد تقرر بموجب مرسوم رئاسي إلغاء الأمر العسكري رقم (1006) بشأن تعيينات وصلاحيات بموجب قانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة الساري،<sup>2</sup> وهو تصرف يثنى عليه رئيس الدولة الفلسطينية لما في هذا الأمر من خطورة على النظام العام في حال تطبيقه على المواطنين العزل.

### الفرع الثاني: أصول الإجراءات القانونية المتبعة في دعاوي أملاك الدولة بموجب قانون المحافظة على أملاك الدولة.

لقد حدد القانون الجهة المختصة بتحريك الدعاوى أمام محكمة التسوية والمحكمة الخاصة بعد إنشائها للبت في أمر الاعتداءات على الأراضي، وأناط هذه الصلاحية إلى مدير الأراضي والمساحة أو للموظف المنتدب ليتولى متابعة القضايا في المحكمة،<sup>3</sup> وهي صلاحية لمدير الأراضي والمساحة على الرغم مما ورد في قانون دعاوي الحكومة رقم 25/1958.<sup>4</sup>

وهنا ترى الباحثة أنه على الرغم من إجازة قانون دعاوي الحكومة الصلاحية للنائب في تفويض احد موظفي دائرة الأراضي للسير في القضايا المتعلقة بأراضي الدولة أمام قاضي التسوية، إلا أن هذه الصلاحية هي صلاحية جوازيه للنائب العام وليست وجوبية حيث أن النص استهل بعبارة "يجوز للنائب العام".<sup>5</sup>، إلا أن قانون المحافظة على أملاك الدولة والذي يعتبر قانونا خاصا للمحافظة على أملاك دولة، فقد أناط هذه الصلاحية لمدير دائرة الأراضي وأشار إلى أن هذه الدعوى لا تقام إلا من قبل مدير دائرة الأراضي أو من

<sup>1</sup> الطلب رقم 2012/5 المتفرع عن القضية رقم 2011/10، المنظور امام محكمة اربحا بصفتها محكمة مختصة بأملاك الحكومة، الصادر في تاريخ 2013/2/27، عن هيئة القاضي رغبة القواسمي، الواقع عليه الاستئناف رقم 2013/11 الذي تقرر بموجبه رد الاستئناف موضوعا ، وإعادة الدعوى الى المحكمة المختصة بأملاك الدولة لمتابعة السير بالدعوى حسب الاصول، والذ تم نقده بموجب قرار النقص رقم 2013/261 ، والتي قررت بموجبه محكمة النقض عدم قبول الطعن و إعادة الملف الى محكمة البداية بصفتها الاستئنافية.

<sup>2</sup> قرار بقانون رقم (19) لسنة 2013م "شأن إلغاء الأمر العسكري رقم (1006) لسنة 1982م بشأن تعيينات و صلاحيات بموجب قانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة رقم (14) " لسنة 1961م، الصادر بتاريخ 19/12/2013 ميلادية، في مدينة رام الله .

<sup>3</sup> المادة (4)فقرة(ب). المادة(4)فقرة(ب). الحكومة والتي نصت على انه " بالرغم مما ورد في قانون دعاوى الحكومة أو أي قانون آخر تقام الاعتداء على أراضي وأملاك الدولة من قبل مدير الأراضي والمساحة وله أن ينتدب أي موظف لإقامة هذه الدعاوى والمرافعة أمام المحكمة.:

<sup>4</sup> المادة(3) من قانون دعاوي الحكومة رقم 25 لسنة 1958 والتي تنص على انه " يقيم النائب العام الدعاوى التي للحكومة على أي كان.

<sup>5</sup> المادة(4/ب) .. الى "أحد موظفيه" بالإضافة إلى ما ورد بالفقرة (أ) يجوز للنائب العام أن ينتدب بأمر خطي للقيام بوظائفه الواردة في الفقرة (ج) من المادة السابقة. 2 - أحد موظفي دائرة الأراضي للقيام بها بالدعاوى التي ترى أمام قاضي تسوية الأراضي والمياه.

ينتدبه من الموظفين لهذه الغاية، وعليه فان التمسك من قبل المعتدين بأن هذه الدعوى لا يجوز أن تقام من قبل مدير دائرة الأراضي وإنما لا ترفع إلا من قبل النائب العام أو من يفوضه لهذه الغاية فهو دفع غير قانوني وفقا لما قررت به محكمة أملاك الدولة في أريحا في قرارها في الدعوى رقم 2011/14<sup>1</sup>.  
لم يحدد القانون الأفراد اللذين ترفع عليهم الدعوى هل هم من يعتدون على الأرض، أو من يأترون بأمر من المعتدين للعمل في الأرض سواء بالبناء أو بالزراعة أو غيرها من أسباب الاعتداء، واكتفى بذكر مصطلح المعتدين دون بيان حقيقة وجودهم في الأرض، حيث خلا القانون من أي تعريف للمعتدي بالمعنى المقصود بالقانون، أصدرت محكمة أريحا قرارها بان "الدعوى تقام على من يشغل الأرض دون مسوغ قانوني ومن يقوم بالاعتداء عليها فعلا سواء بالبناء عليها وبزراعتها"<sup>2</sup> وبذلك تجد الباحثة أن المعتدي هو كل شخص وجد بالأرض دون الالتفات الى الصفة التي يتواجد بها المعتدي بالأرض سواء بادعائه انه مالكا للأرض او يعمل بها بأمر من غيره

لقد ألزم القانون المحكمة المختصة بنظر القضايا على البت بها على صفة الاستعجال وهذا يعنى انه على القاضي الفصل فيها على وجه السرعة، ويلاحظ هنا أن إعطاء هذه القضايا صفة الاستعجال دون تحديد المدة الواجب الفصل خلالها في هذه الدعاوي يجعل من مصطلح صفة الاستعجال الوارد في القانون كأن لم يكن، حيث يلاحظ أن بعض القضايا قد تنتظر خلال 6 أشهر كما في الدعوى رقم 2011/27 لدى محكمة أريحا بصفتها محكمة أملاك دولة<sup>3</sup>، وبعضها قد يطول لأربع سنوات وأكثر كما في الدعوى رقم

---

<sup>1</sup> **قرار محكمة املاك الدولة في اريحا رقم 14 لسنة 2011** الصادر في تاريخ 2012/4/28 والذي جاء فيها" وفيما يتعلق بدفع المتهمين بأن مدير سلطة الاراضي ليس له صفة في اقامة هذه الدعوى وان الصفة للنائب العام او من يمثله وان كان له صفة فلايد من وجود تفويض من رئيس السلطة، بذلك تجد المحكمة انه وبموجب احكام المادة 8، و9 من ذات القانون " . وعليه تجد المحكمة ان الاختصاص في مراقبة الاعتداءات على املاك الدولة من واقامة الدعاوي المتعلقة بهذه الاعتداءات هو اختصاص منوط برئيس دائرة الاراضي او من ينوب عنه بحكم القانون وليس بحاجة الى اي تفويض من اي جهة كانت وبالرجوع الى انابة ممثل الجهة المشككية تجد المحكمة انه مناب بموجب انتداب يحمل رقم 108217 من رئيس دائرة الاراضي، وعليه ولذلك فان تمثيل مدير دائرة الاراضي او من ينوب عنه للحكومة في دعاوي املاك الدولة هو تمثيل قانوني لا ليس فيه ولا غموض ومنتق واحكام قانون المحافظة على املاك الدولة.

<sup>2</sup> وفيما يتعلق بان الخصومة غير صحيحة وان الدعوى مقامة على من لا يصح مخاصمته وان المتهمين اجانب عن هذه القضية وانه من المفترض اقامة الدعوى على جودت شعشاعة وشفيق بالي وهم المتاجرين لقطعة الارض موضوع الدعوى تجد المحكمة انه وبموجب احكام المادة 2 من قانون المحافظة على املاك الدولة رقم 14 لعام 1961 وحيث ان الدعوى تقام على من يشغل الارض دون مسوغ قانوني ومن يقوم بالاعتداء عليها فعلا سواء بالبناء عليها او زراعتها وانه ثبت للمحكمة بموجب المبرز ن3( عدد اربعة) وهو محضر ضبط اعتداء كل من المتهمين باسمه منفردا والذي يفيد انهم من يقومون بالاعتداء على الارض موضوع الدعوى لغايات الزراعة وكذلك المبرزان ن2 ون3 الانذار وخبر علم وتبليغ وصول وعليه ولذلك كله فان الخصومة للمتهمين صحيحة لا ليس فيها.

<sup>3</sup> **قرار محكمة املاك الدولة رقم 2011/27 الصادر عن محكمة املاك الدولة في اريحا** للمقرر بها ضم الدعاوي رقم 2011/27 و2011/28 و11/29 لاتحادهما بالأطراف والموضوع والسبب ونظرها تحت ملف رقم 2011/27 المقامين بشهر 2011/10 والتي تم فصلهما بتاريخ 2012/5/28 " أي خلال سبع شهور من اقامة الدعوى .



2011/1 كما في محكمة صلح دورا بصفتها محكمة أملاك دولة<sup>1</sup>. وهنا تلاحظ الباحثة انه يتوجب على المشرع إعادة النظر في هذا المصطلح إما من خلال حذفه وترك الأمر في فصل الدعوى لما تسري عليه مجريات المحاكمة أو تحديد مدة معينة للفصل خلالها هذه القضايا.

### الفرع الثالث:: قرارات محكمة أملاك الدولة وتنفيذها.

وفقا للقواعد العامة في قانون الجنائي والتي تقتضي بأنه " لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص قانوني" فإننا نجد أن المشرع قد حدد العقوبات التي تفرض على المعتدي على أراضي الدولة، وهذه العقوبات تتمثل في: أولاً: عقوبة السجن لمدة لا تقل عن الأسبوع الواحد ولا تتجاوز الشهر أو بغرامة لا تقل عن خمسة دنانير ولا تتجاوز الخمسين ديناراً أو بكلتا العقوبتين على كل من يعتدي على أراضي وأملاك الدولة. ثانياً: رفع يد المعتدي فور تقديم الدعوى بحقه دون الالتفات إلى أي ادعاء بالتصرف من قبله . ثالثاً: إزالة جميع ما أحدثه المعتدي على أراضي الدولة على نفقة المعتدي وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل الاعتداء وإذا دفعت هذه النفقات من أموال الحكومة فتحصل من المعتدي بمقتضى قانون تحصيل الأموال الأميرية.

وهنا تلاحظ الباحثة أن العقوبة المقررة في هذا النوع من الدعاوي وفيما يتعلق بخطورة هذه التهمة وخاصة أن ما يتم الاعتداء عليه هو أرض من أراضي الدولة والذي يعتبر بمثابة اعتداء على هيبة الدولة بأكملها هي عقوبة لا تتلاءم وطبيعة وخطورة هذه التهمة، وأن ضلالة مدة الحبس وكذلك الغرامة المقررة من شأنها أن تشجع على وجود هذه الاعتداءات وكثرتها وشيوعها، وهي بحاجة إلى إعادة النظر، حيث أنه كلما كانت العقوبة أكثر شدة كان انتشار الجريمة أقل توسعاً.

وتعتبر القرارات الصادرة عن محكمة أملاك الدولة قرارات قطعية<sup>2</sup>، أي أن هذه القرارات غير قابلة للطعن بالطرق العادية وغير العادية، والقول بأن هذه القرارات يجوز استئنافها وفقاً للأمر العسكري رقم 1006 غير قانوني خاصة وان هذا الأمر قد تم إلغاؤه وفقاً لم تم الإشارة إليه سابقاً، وقد قررت محكمة النقض الفلسطينية ذلك في قرارها رقم 2013/261 والذي قضت به أن "القرار موضوع الطعن الصادر عن محكمة

<sup>1</sup> قرار محكمة املاك الدولة رقم 1/2011 الصادر عن محكمة صلح دورا بصفتها محكمة املاك دولة، المرفوع منقبل الجهة المشتكية بتاريخ 2011/2/2 والمفصول بتاريخ 2015/4/1 " أي خلال اربع سنوات وشهرين من تاريخ اقامتها.

<sup>2</sup> المادة(4) من قانون المحافظة على املاك الدولة رقم 14 لسنة 1961 والتي تنص على ان " تبت هذه المحكمة في جميع قضايا الاعتداءات على أراضي وأملاك الدولة وتعطيها صفة الاستعجال ويكون قرارها في ذلك قطعياً."

بداية أريحا بصفقتها الاستثنائية ليس من عداد الأحكام القابلة للطعن بالنقض طبقا لما نصت عليه المادة 347 من قانون الإجراءات الجزائية فان ما يترتب عليه عدم قبول الطعن.

أما فيما يتعلق بتنفيذ هذه القرارات بعد صدورها من قبل المحكمة فإن هذه القرارات تكون قابلة للتنفيذ فور صدورها، كونها قرارات تكتسب الدرجة القطعية فور صدورها، وتكون الجهة المختصة بتنفيذ هذه الأحكام هي جهات الأمن المختصة بتنفيذ القرارات القضائية أو أي جهة أخرى تراها المحكمة<sup>1</sup>.

ومن خلال مقابلة السيد حمدي القواسمي أفاد أن جهات التنفيذ القضائية هي جهات غير فاعلة في هذا المجال، كما أنها لا تولي لهذا النوع من القرارات أي أهمية في تنفيذها وأن أمر تنفيذها يأخذ وقتا طويلا مشيرا إلى ضرورة وجود جهات تنفيذية قضائية خاصة لتنفيذ هذه القرارات<sup>2</sup>.

وهنا فان الباحثة تجد أن وجود جهات قضائية مختصة بتنفيذ قضايا أملاك الحكومة قد يولد شعورا لدى المعتدين بجدية تنفيذ القرارات التي قد تصدر عن المحكمة بالإضافة إلى توفير رادع بحق لمن تسول إليهم أنفسهم فكرة الاعتداء على الأراضي خاصة وإن وجود جهات التنفيذ القضائية جنبا إلى جنب مع موظفي دائرة الأراضي والمساحة المناط بهم المحافظة على أراضي وأملاك الدولة مراقبة أي اعتداء يقع وتنظيم الضبوط بالمعتدين وإيداعها إلى مدير الأراضي والمساحة يساعد على توفير رادع حقيقي في تخفيف مشاكل التعدي على أراضي الدولة.

إن وجود وسائل حماية جنائية لأراضي الدولة، لا يعني عدم توافر وسائل مدنية للحماية، لذلك سنتعرف على هذه الوسائل في المطلب التالي.

### المطلب الثاني: وسائل الحماية المدنية لأراضي الدولة غير المسجلة.

تختص دوائر الأراضي والمساحة ودائرة أملاك الدولة في كل محافظة باتخاذ ما يلزم من إجراءات البحث للتعرف على جميع حدود الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة وحصرها وقيدها في السجل الخاص بها واتخاذ ما يلزم من إجراءات كفيلة بتسجيل الأراضي المسجلة في حال تلف قيودها أو ضياعها وغير المسجلة في حال لم تشملها أعمال التسجيل والتسوية من السابق ومن ثم استصدار سندات ملكية باسم الدولة، وبذلك يتم حمايتها مدنيا بتسجيلها باسم الدولة للحفاظ عليها، ويتم ذلك من خلال:

<sup>1</sup> المادة(6) من قانون المحافظة على املاك الدولة رقم 14 لسنة 1961 والتي تنص على انه " تنفذ قرارات المحكمة مباشرة من قبل سلطات الأمن أو أية سلطة أخرى تراها المحكمة."

<sup>2</sup> القواسمي، حمدي، مدير دائرة املاك الحكومة، اريحا، مرجع سابق.

## الفرع الأول: تسوية أراضي الدولة وفقا لأحكام قانون تسوية الأراضي والمياه.

يقصد بنظام التسوية" تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو تملك في الأرض والمياه وأي حقوق أخرى متعلقة بها وقابلة للتسجيل، وتعتبر هذه العملية من العمليات التي تتم على الأراضي التابعة للدولة وغير خاضعة لنظام التسجيل العقاري<sup>1</sup>، وتتم إجراءات التسوية بموجب أحكام قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 1952/40 المطبق في الضفة الغربية، وقانون تسوية حقوق الأراضي رقم 1928/80 المطبق في قطاع غزة، وقرار بقانون رقم 2016/7 بشأن هيئة التسوية النافذ في كلاهما، إذ يتولى رئيس الهيئة" هيئة التسوية" كافة صلاحيات إجراءات التسوية<sup>2</sup>على النحو التالي:

أولاً: تعلن هيئة التسوية والمياه عن المناطق المشمولة بأعمال التسوية وحدودها، ويتولى رئيس الهيئة هذه المهمة في المنطقة المستهدفة<sup>3</sup>، ويتم إعلان التسوية من خلال نشر أمر يدعى "أمر التسوية" بقرار في جريدة رسمية يبين من خلاله أنه تم اختيار منطقة معينة لإجراء أعمال التسوية في تاريخ محدد.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> لم تشمل أعمال في العهد العثماني سوى الأراضي الاميرية والتي تعرف بانها اراضي المملوكة رقتها للدولة وفقا لقانون الطابو لسنة 1861، حيث كانت تسجل هذه الأراضي في الدفتر الخانقي، ثم قامت الحكومة البريطانية بتسوية شاملة الاراضي في فلسطين بموجب قانون تسوية حقوق الاراضي لسنة 1982 بضغوطات صهيونية للقيام بمسح الاراضي وتحديد اراضي الدولة واراضي الموات التي سيقام عليها الدولة اليهودية والمستوطنات توافقا مع وعد بلفور المشؤوم، حيث تم مسح قرى ومناطق معينة بعد مسحها وتعيين حدودها وحسم الخلافات القائمة بسببها واصدار سندات رسمية باسم مالكيها، وقدرت الاراضي التي تمت عليها اعمال التسوية ما يقارب 26% من اراضي فلسطين، وبصدور قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 في عهد الادارة الاردنية للضفة الغربية تم اجراء التسوية في بعض المناطق منها رام الله ونابلس وطوباس وغالب اراضي منطقة جنين حيث بلغت في جنين نسبة الاراضي الى تمت تسويتها 90% من اراضيها، في حين انه في غزة لم تتم التسوية في عهد الادارة المصرية وانما جميعها تمت في العهد البريطاني، وبعد احتلال الجيش الاسرائيلي عام 1967 وبموجب اوامر عسكرية واهمها الامر العسكري رقم 1968/219 بشأن اغلاق مكاتب التسوية ووقفها الصادر بتاريخ 19/كانون الاول/1968. اغلقت جميع مكاتب التسوية ودوائر الاراضي وبقيت عمليات التسوية معلقة ولم تكتمل، على الرغم من مرور مراحل منها، لذلك ظهر في فلسطين جداول عرفت بجداول التسوية غير المنتهية، وهي تشمل الاراضي التي شملتها اعمال التسوية لكنها لم تكتمل، واغلقت دوائر الاراضي قبل تسجيلها بأسماء مالكيها او باسم الدولة والخزينة العامة.

في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية لم تتم اعمال التسوية الى بشكل متأخر في عام 2006 على الرغم من استلام السلطة دائرة الاراضي من عام 1994، ولم يكن خلال هذه الفترة اية موارد مالية وموارد بشرية للاستناد عليها في اعمال التسوية لكونها عملية مكلفة جدا ماديا بعد الحصول على الدعم المالي بموجب مشروع تجريبي للحكومة الفنلندية تم من خلاله التمويل لعملية التسوية من قبل الحكومة الفنلندية وبأيدي فلسطينية تم بموجبه تسوية اراضي قرية قراوة بني زيد وبتونيا وبيرو نبالا واراضي بيت لحم وسلفيت ودورا الخليل، حيث تم تسوية ما يقارب حتى عام 2014 ما يقارب 30% أي انه التسوية بموجب البرنامج الفنلندي لم تتجاوز ال3% من مساحة الاراضي.

<sup>2</sup> الفقرة(1) من المادة(6) من القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016 بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه" يتولى رئيس الهيئة المهام والصلاحيات الاتية.. 1- كافة صلاحيات مدير الاراضي المنصوص عليها في قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته واي تشريعات اخرى تتعلق بالتسوية"

<sup>3</sup> المادة (4) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 1952/40، والمادة (3) من قانون تسوية حقوق الاراضي رقم 80/ 1982 بدلالة فقرة(1) من المادة(6) من القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016.

<sup>4</sup> المادة (5) من القانون نفسه، والمادة (3) من القانون نفسه بدلالة فقرة(1) من المادة(6) من القرار بقانون نفسه

ثانياً: بعد نشر أمر التسوية يتم إعلان التسوية كإجراء لاحق يبين من خلاله مدير الهيئة أو من ينيبه لذلك يقوم بإعلان التسوية ويحدد المنطقة المستهدفة وتاريخ بدء الأعمال والمواقع التي تخضع لها عملية التسوية من خلال نشر الإعلان أو تعليقه في مكان بارز للعامة ويتضمن إخطاراً بأن عملية التسوية سوف تشمل جميع الأشخاص الذين لهم حق ملكية أو حق التصرف أو أي حقوق أخرى وبيان الأحواض المستثناة من التسوية إن وجدت وما هو مستثنى، وتكليف المواطنين تقديم ما يثبت صحة ادعاءاتهم وحقوقهم في المنطقة المعلن بها التسوية.<sup>1</sup>

ثالثاً: بعد إتمام عملية إعلان التسوية يتم دعوى المواطنين إلى تقديم ما يثبت حقهم في الأراضي المعلن فيها التسوية، وعادة يتم تقديم إخراج قيد من ضريبة الأملاك أو حجة حصر إرث أو عقد بيع أو وكالة دورية أو عقد مغارسة أو سندات رهن وتأمين أو أي وثائق رسمية أو غير رسمية تقيد بادعاء المدعي بحقه على الأرض<sup>2</sup>، وهنا تجد الباحثة أن دور دائرة أملاك الحكومة يبدأ في هذه المرحلة في حال كانت إحدى أراضي الدولة الخاصة من ضمن الأراضي الداخلة فيها أعمال التسوية المعلن عنها، ويقوم مدير أملاك الدولة بتقديم ما يثبت حقه في هذه الأرض بأي وسيلة من الوسائل ما عدا حجة حصر الإرث كونها خاصة بأفراد طبيعيين وليس بأشخاص اعتباريين كالدولة.

رابعاً: يقوم رئيس الهيئة أو من ينيبه في ذلك بالتحقيق والتدقيق بما قدم إليه من أوراق لإثبات حق الدولة ممثلة بدائرة أملاك الدولة بملكية الدولة للأرض وينظم في سبيل ذلك جدولاً يسمى (جدول الادعاءات) يشمل جميع الادعاءات سواء أكانت معترفاً أم منازعاً فيها، وعلى الموظف المنتدب تقديم التقارير اللازمة إلى مدير الهيئة بعد إعداد الجدول<sup>3</sup>،

خامساً: فور انتهاء مدير هيئة التسوية بالتحقيق في جدول الادعاءات يعمل على تنظيم جدول يسمى " جدول الحقوق" ينظمه بالشكل الذي يريته ويبين من خلاله أرقام أحواض البلد والقرية وقطع الأراضي

<sup>1</sup> المادة (4) من القانون نفسه، والمادة 2 من القانون نفسه، بدلالة فقرة(1) من المادة(6) من القرار بقانون نفسه وانظر في ذلك ايضا النماذج المعتمدة لإعلان التسوية في دائرة تسوية الاراضي والمياه

<sup>2</sup> المادة (1/7) من قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 1952/40، والمادة (1/9) من قانون تسوية حقوق الاراضي رقم 80 / 1982 بدلالة فقرة(1) من المادة(6) من القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016.

<sup>3</sup> المادة (1/7) من قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 1952/40، والمادة (27) من قانون تسوية حقوق الاراضي رقم 80 / 1982 بدلالة فقرة(1) من المادة(6) من القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016.

وأسماء أصحاب الحقوق من المواطنين والدولة كأمالك خاصة في كل قطعة،<sup>1</sup> وبعد اكتماله يتم معاينته والتصديق عليه ونشره من خلال تعليق نسخه في دائرة التسوية، ونسخة في مكان بارز في البلدة، ونسخة تسلم إلى المختار أو أحد كبار القرية باعتباره مختاراً.<sup>2</sup> وهنا تشير الباحثة إلى أن هذا النشر لا يكون قانونياً إلا إن تمّ في الأماكن الثلاثة معاً فإن لم ينشر في إحداها لا يعتبر تبليغاً قانونياً، والغاية من النشر إطلاع أصحاب الشأن سواء مواطنين أو دائرة أملاك الحكومة على ما تم تدوينه بأسمائهم وحدود كل منهما ليكون لكل منهما الحق في الاعتراض بموجب القانون.

سادساً: بعد نشر جدول الحقوق في حال لم يعترض أحد على القيود الواردة في جدول الحقوق يتم المصادقة على الجدول من قاضي التسوية، وفي حال عدم البت نهائياً في جدول الحقوق يجوز لمدير الهيئة تصحيح جدول الحقوق والمصادقة عليه على أن يتم استثناء الحصص التي لم يبت فيها، وإن وجد اعتراض من قبل أحد المواطنين أو ممثل دائرة أملاك الدولة، فيقدم اعتراضه خلال مدة 30 يوم من تعليق جدول الحقوق للمقيم في داخل أراضي فلسطين،<sup>3</sup> وحيث أننا بصدد أرض دولة لها ممثلها الدائم في الضفة فلسطين فإن الاعتراض يكون خلال 30 يوماً، فلا يعقل أن يكون ممثل أملاك الدولة مقيماً خارج البلاد أو قاصراً أو فاقداً للأهلية أو مفقوداً بسبب الحرب ويقدم الاعتراض إلى مدير هيئة التسوية وبعد التدقيق فيه، وفي المدد المقدمة خلاله يتم إحالته إلى قاضي التسوية للبت والفصل .

سابعاً: بعد الانتهاء من جدول الحقوق والاعتراضات الواقعة عليه يتم التصديق عليه من قبل قاضي التسوية، ويتم بعد ذلك تنظيم سجل يسمى جدول التسجيل وذلك لغايات البدء في تسجيل الأراضي في سجل عقاري بعد دفع الرسوم المستحقة على كل أرض تمت تسويتها، وحيث أننا بصدد دراسة معاملة تسوية لأرض دولة، تدعى فيها الخزينة العامة ملكيتها لهذه الأراضي، فإن الجهة طالبة التسوية تكون دائرة

---

<sup>1</sup> المادة (10) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 1952/40، والمادة (24) من قانون تسوية حقوق الأراضي رقم 80/ 1982 بدلالة فقرة (1) من المادة (6) من القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016.

<sup>2</sup> المادة (11) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 1952/40، والمادة (31) من قانون تسوية حقوق الأراضي رقم 80/ 1982 بدلالة فقرة (1) من المادة (6) من القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016.

<sup>3</sup> وتتمثل أسباب الاعتراض في عدم ذكر اسم المالك في الجدول، أو أدراج حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعه في الجدول بصورة مغلوطة، أو تسجيل حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعه بكامله أو جزء منه إلى شخص آخر خطأ، أو تقدير قيمة أرضه أو حصص الماء بصورة غير صحيحة، أو مس حق تصرفه أو تملكه أو منفعة، انظر في ذلك احكام المواد "12 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 1952/40، والمادة 8، 9، من قانون تسوية حقوق الأراضي المعدل رقم 1937/9 بدلالة فقرة (1) من المادة (6) من القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016.

أملاك الحكومة ممثلة بمديرها في المنطقة المراد تسوية الأرض فيها ولكونها معاملة تتعلق بالحكومة فإنها معاملة معفية من الرسوم وفقاً لقانون دعاوي الحكومة رقم 25 لسنة 1958.<sup>1</sup>

ثامناً: يتم إعداد جدول التسجيل من قبل دائرة الأراضي التي تقع فيها المنطقة التي جريت عليها أعمال التسوية وليس من اختصاص مكتب التسوية، فعند استلام المدير جدول الحقوق النهائي يقوم بعمل جدول التسجيل ويودعه في دائرة التسجيل المختصة ويقوم بفتح سجل جديد للقرية أو المنطقة التي تمت فيها التسوية، أي سجل طابو جديد للمنطقة، ويسجل فيها كافة الأراضي والمياه التي تم تسويتها وفقاً لما ورد في جدول الحقوق النهائي المصادق عليه من قبل محكمة التسوية، ومن ثم إصدار سندات تسجيل من قبل دائرة الأراضي لكل قطعة ويبين فيها اسم المالك، أو اسم الخزينة العامة متى كانت الأرض من أراضي الدولة الخاصة واسم المتصرف وصاحب الحق في المنفعة وبيان الرقم والحوض واسم الحوض واسم المنطقة والمساحة بالدونم والأمتار.<sup>2</sup>

ويمكن القول بأنه بعد الانتهاء من أعمال التسوية وبعد إثبات أن الأرض من أراضي الدولة الخاصة غير المسجلة، يتم تسجيل القطعة بعد تسويتها وتسوية كافة النزاعات عليها إن وجدت باسم الخزينة الفلسطينية العامة وتثبت ذلك على الحدود ويجوز لأصحاب حق التصرف بهذه الأراضي الحق بالتصرف بها تخصيصاً وتفويضاً وتأجيراً وبيعاً ومبادلة، ولكونها معاملة مكلفة جداً ولطول إجراءاتها فقد لجأت سلطة الأراضي إلى تسجيل أراضي الدولة من خلال معاملات التسجيل المجدد .

### الفرع الثاني: التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها.

يعتبر التسجيل الجديد للأراضي وسيلة من الوسائل التي يتم من خلالها حماية الأراضي غير المسجلة بما فيها أراضي الدولة التي لم تخضع لعملية التسوية ولم يتم تسجيلها، إذ يقصد بالتسجيل الجديد "معاملة

<sup>1</sup> المادة (10) من قانون دعاوي الحكومة رقم 25 لسنة 1958 والتي جاء فيها "يطلب في أية دعوى أو إجراءات ترى أمام المحاكم إلى أي

شخص يمثل الملك أو الحكومة أن يدفع أية رسوم أو نفقات أو أن يقدم كفالة أو تعهداً أو أي ضمان آخر تستلزمها الدعوى أو الإجراءات."

<sup>2</sup> المادة (2/11) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 1952/40، والمادة (5) من قانون تسوية حقوق الأراضي المعدل رقم 1937/9

بدلالة فقرة (1) من المادة (6) من القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016.

التسجيل الجديد" تلك المعاملة التي يتم من خلالها تسجيل الأراضي التي لم يتم تسويتها وتسجيلها في أي دائرة من دوائر تسجيل الأراضي .<sup>1</sup>

تشمل عملية التسجيل المجدد نوعان من الأراضي وهما الأراضي غير المسجلة المستثناة من عملية التسوية والأراضي غير المسجلة التي لم تشملها أعمال التسوية أصلاً، في حين يستثنى من ذلك الأراضي التي شملتها أعمال التسوية والأراضي التي لها قيد تسجيل سابق فلا تتم عليهم معاملات تسجيل جديد.<sup>2</sup>

ولكون عدم التسجيل يشمل أيضاً الأراضي الدولة المملوكة للخزينة العامة وعدم تسجيلها يعني عدم السيطرة على أوجه التصرف بها ، حيث ان ادخالها في نظام التسجيل العقاري يساعد على تسهيل عملية التصرف بها وفقاً لأحكام القانون، بالإضافة الى حمايتها<sup>3</sup>.

وتشير الباحثة هنا إلى أن عملية التسجيل الجديد تتم بموجب أحكام قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 1964/6 وهو قانون مطبق في الضفة الغربية، صدر إبان عهد الإدارة الأردنية على فلسطين، ولا يوجد أي قانون مقابل له في قطاع غزة مما يعني أن هذا القانون يطبق في الضفة فقط، ولكوننا بصدد معاملة تسجيل جديد تتعلق بأرض دولة خاصة، فإن ممثل أملاك الدولة هو من يتقدم بطلب التسجيل وهي معاملة معفاة من الرسوم والنفقات لتعلقها بالدولة على الرغم من أنها تتم على نفقة طالب التسجيل ، وتتم إجراءات تسجيل جديد على النحو التالي:

أولاً: يتقدم طالب التسجيل "ممثل دائرة أملاك الدولة" بطلب إلى دائرة تسجيل الأراضي مرفق به إخراج قيد مالية للأراضي المسجلة بدائرة ضريبة الأملاك، وإخراج قيد مالية + إخراج قيد تسوية غير نهائية + مخطط موقع للأراضي التي شملتها أعمال التسوية والتي لم تنته بعد، ومخطط مساحة للأرض مصدق من قبل دائرة المساحة تصديقاً أولاً يظهر من خلاله حدود الأرض ولقطع المجاورة للأرض وأسماء أصحابها وتواقيعهم، ويتم تعبئة النموذج الخاص بذلك أمام الموظف المختص.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة (2) من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964.

<sup>2</sup> المادة(3) من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964

<sup>3</sup> الدحود، اسعد،(2011)، تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها واجب وطني ومصالحة اقتصادية، مقال قانوني، مسترجع عن موقع مجلس القضاء الاعلى الفلسطيني

<sup>4</sup> سليمان ، سلمى، الاراضي قوانين واجراءات، مرجع سابق، ص77، وانظر في ذلك أيضا موقع سلطة الاراضي المسترجع في تاريخ 2016/5/13،

ثانياً: بعد ورود الطلب من طالب التسجيل يقوم مدير الأراضي بنشر تفاصيل الطلب في صحيفة أو صحيفتين محليتين ومكان بارز للناس في القرية التي يوجد بها الأرض المطالب بها، ويُدعى فيها الناس كافة لمن له أي حقوق في الأرض التقدم إلى الدائرة خلال 15 يوماً من تاريخ النشر.<sup>1</sup>

ثالثاً: بعد انقضاء مدة 15 يوم يقوم مدير دائرة الأراضي بالمنطقة بتحديد تاريخ للقيام بإجراء الكشف على قطع الأراضي المطلوب تسجيلها، ويتم تبليغ المجاورين للأرض ورئيس المجلس البلدي أو القروي أو من ينوب عنهم للتحقق عن جهة التصرف وأسبابه وسماع جميع الاعتراضات الواردة خلال مدة 15 يوماً وبعد الانتهاء ينظم محضراً يوقع من المجاورين وأهل الخبرة يبين فيه تفاصيل الأموال غير المنقولة وواقع الحال سواء بالنسبة للطلب أو للاعتراضات الواردة ضده ويرفق التقرير بمخطط دقيق للأموال غير المنقولة لغرض معرفة حدودها ومساحتها وترفع كافة أوراق المعاملة بكتاب إلى اللجنة المختصة.<sup>2</sup> وهي اللجنة البدائية المشكلة من قاضي الصلح رئيساً وعضوية كل من مدير تسجيل الأراضي وممثل عن ضريبة أملاك الدولة للنظر في المعاملة والفصل فيها وتكون قراراتها بالإجماع أو الأكثرية<sup>3</sup> وتكون أمام حالتين:

- 1- في حال عدم وجود اعتراضات على المعاملة المقدمة للجنة يتم إصدار قرار من قبل اللجنة بتسجيل قطعة الأرض باسم الجهة طالبة الأرض "باسم الخزينة الفلسطينية"
- 2- في حال كان الطلب مقدم من قبل ممثل دائرة أملاك الدولة، وكان هنالك اعتراضات على المعاملة من قبل المجاورين أو أي جهات أخرى يتم نظر الاعتراض وفقاً للأصول القانونية المنصوص عليها في القانون وتعديلاته ويكون قرار اللجنة بذلك إما قبول الاعتراضات ورفض التسجيل أو رد الاعتراضات وقبول التسجيل باسم طالب التسجيل.<sup>4</sup>

خامساً: يجوز للمتضرر من قرار اللجنة سواء ممثل أملاك الدولة أو المواطنين الحق في الاعتراض خلال 15 يوماً من تاريخ تبليغ قرار اللجنة إلى لجنة الاستئناف المشكلة من قاضي محكمة استئناف ومن يعين من دائرة الأراضي لهذه الغاية والنائب العام أو مساعده ، وهنا للجنة قبول الاعتراض، وإعادته إلى اللجنة

<sup>1</sup> المادة (4) من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964.

<sup>2</sup> المادة (5) من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964.

<sup>3</sup> المادة (2) من الأمر العسكري رقم 488 بشأن تعديل المادة(7/6) من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (الضفة الغربية) لسنة 5732 - 1971.

<sup>4</sup> انظر في اجراءات نظر الاعتراضات والمدد المحددة لذلك في المواد (2-3) من الامر العسكري رقم 488 بشأن تعديل المادة(7/6) من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (الضفة الغربية) لسنة 5732 - 1971.



البدائية أو رد الاعتراض والمصادقة على قرار اللجنة أو تغيير قرار اللجنة أو إلغائه ويكون قرار اللجنة بالأكثرية أو الإجماع ونهائيا ويبلغ إلى أطراف العلاقة.<sup>1</sup>

سادسا: بعد مرور 15 يوما من صدور قرار اللجنة البدائية في تسجيل الأرض باسم طالب التسجيل أو 15 يوما من صدور قرار اللجنة الاستئنافية يتم التصديق على مخطط المساحة تصديقا نهائيا ويتم تسجيل قطعة الأرض باسم طالب التسجيل وهي الخزينة العامة للسلطة الفلسطينية في حال كانت الأرض من أراضي الدولة الخاصة.

سابعا: تصدر دائرة الأراضي بعد التسجيل في قيود التسجيل سندا يسمى شهادة تسجيل وليس سند تسجيل يكون لها ملفات خاصة في دائرة الأراضي، وهو سند غير قابل للطعن به أمام المحاكم من قبل المعترضين، ولكن يجوز للغائب أو القاصر بعد بلوغ سن الرشد وفاقد الأهلية بعد عودة أهليته الحق في طلب فسخ السند وتثبيت حقوقه، إن وجدت له أي حقوق على قطعة الأرض المسجلة .

ويبدو لنا هنا أن طريقة تسجيل الجديد للأموال غير المنقولة هي طريقة مرنة تمتاز بالسرعة في إتمامها في حال انعقدت اللجنة البدائية للتسجيل بشكل دائم ومنتظم ومستمر، وبالتالي يمكن الاعتماد على هذه الطريقة في الوقت الحالي لإيجاد حماية قانونية للأراضي غير المسجلة ومنها أراضي الدولة وحتى يتم تحقيق الهدف المنشود بتسجيل أكبر قدر ممكن من أراضي الدولة غير المسجلة في الضفة الغربية بما فيها الأراضي الواقعة في المنطقة (C) في سجلات دوائر تسجيل الأراضي المختصة من خلال هذه الطريقة والعمل جاهدا لتسجيل أراضي الدولة.

### الفرع الثالث: القيد الجديد كوسيلة لحماية أراضي الدولة حماية مدنية.

يتعلق نظام القيد الجديد للأراضي بالأراضي التي سجلت في العهد العثماني التركي والبريطاني والأردني ولكن فقدت سجلاتها بسبب الاحتلال الإسرائيلي وتوالي أنظمة الحكم في فلسطين ، مما أدى إلى عدم وجود أي دليل على أصحاب ملكية هذه الأراضي لتلف القيود وفقدانها، فوجد إجراء قيد جديد للأراضي لتلافي هذه المشكلة، وبذلك وهو مختلف عن التسوية والتسجيل الجديد لكونهما يتعلقان بأراضٍ غير مسجلة في حين القيد الجديد يتعلق بالأراضي المسجلة وخاضعة لنظام التسجيل العقاري.

<sup>1</sup> الظاهر، احمد،(2014)، التسجيل الجديد للأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في فلسطين، مقال قانوني، مسترجع من موقع الاخباري دنيا وطن.

يقصد بالقيود الجديد: القيد الذي يدون في سجل الأراضي وفقاً للصلاحيات المخولة بمقتضى هذا القانون.<sup>1</sup>، وقد تكون أراضي الدولة الخاصة من ضمن الأراضي التي تلتفت وفقدت سجلاتها ، ولكن هنالك كثير من الدلائل تشير إلى أن هذه الأرض من أراضي الدولة الخاصة، وبذلك يتم إعادة القيد بموجب قانون سجلات الأراضي رقم 30 / 1944 وهو يقضي بوضع أحكام تتعلق بالأحوال التي تصبح سجلات الأراضي عديمة المنفعة والتي تلتفت فيها قيود سجلات الأراضي أو تصبح غير مقروءة وبعض المسائل الأخرى ويكون الاختصاص بذلك لدائرة الأراضي التي يوجد بها الأرض المطلوب إعادة قيدها، وفقاً لنص المادة 2 من القانون ذاته ، لذلك فإن إجراءات القيد الجديد تتم من خلال:

أولاً: يقوم مدير تسجيل الأراضي أو من يقوم مقامه من الموظفين المفوضين بذلك بناء على طلب من صاحب الحق ، وفي بحثنا هذا يكون مدير دائرة أملاك الدولة في المحافظة التي توجد بها الأرض هو صاحب المصلحة في ذلك لإعادة قيدها باسم الخزينة العامة للسلطة الفلسطينية، أو قد يقوم بذلك الموظف من تلقاء نفسه وبمحض إرادته دون طلب من أي جهة ويباشر بنفسه التحقيق في ذلك بموجب الإجراءات الواردة في القانون.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة(2) من قانون سجلات الأراضي رقم 30 لسنة 1944.

<sup>2</sup> المادة(3 و 13) من قانون سجلات الأراضي رقم 30 لسنة 1944، وتتضمن المادة13 على ان " ناط بالموظف المفوض الذي يتولى إجراء التحقيق الصلاحيات التالية:

(أ) أن يحصل على أية بيينة كتابية أو شفوية يرى أن من المستحسن، أو الضروري الحصول عليها، وأن يستجوب أي أشخاص يرى أن من المستحسن. أو من الضروري استجوابهم كشهود.

(ب) أن يكلف أي شاهد من الشهود بأداء البيينة (سواء أكانت كتابية أو شفوية) بعد اليمين أو خلاف ذلك وتكون اليمين التي يؤديها الشاهد. اليمين التي يكلف بتأديتها فيما لو كان يؤدي الشهادة أمام المحكمة.

(ج) أن يرسل مذكرة حضور لأي شخص يقيم في فلسطين للحضور أمامه لإعطاء البيينة أو لإبراز أي مستند في حيازته. وأن يستجوب ذلك الشخص كشاهد أو أن يكلفه بإبراز أي مستند في حيازته. على أن تراعى في ذلك جميع الاستثناءات العادلة.(د) أن يصدر مذكرة قبض لإرغام أي شخص على الحضور إذا تخلف عن الحضور أمامه بعد أن تبلغ مذكرة حضور ولم يثبت معذرة لهذا التخلف يقنع بها الموظف. وأن يأمر بدفع جميع النفقات التي تسببت عن إرغامه على الحضور بسبب رفضه الحضور وأن يفرض عليه غرامة لا تتجاوز الخمسة جنيهات.

(هـ) أن يفرض غرامة الخمسة جنيهات على أي شخص كلفه الموظف بإعطاء بيينة بعد اليمين أو خلاف ذلك، أو كلفه بإبراز مستند، وتخلف عن إعطاء البيينة أو إبراز المستند، ولم يبد معذرة لذلك الرفض يقنع بها الموظف:

ويشترط في ذلك دائماً، أنه إذا اعترض أي شاهد على الإجابة على أي سؤال وجه إليه لأنه قد يؤدي إلى تجريمه، فلا يكلف بالإجابة على ذلك السؤال ولا يتعرض لأية عقوبة لرفضه الإجابة.

(و) أن يقبل أية بيينة كتابية كانت أو شفوية، ليس من الجائز قبولها في الإجراءات الجزائية أو الحقوقية.(ز) أن يأخذ بعين الاعتبار أية مستندات موجودة في عهدة المدير. (ح) أن يأمر أي شخص يرى أنه:

قدم بيانات أدت إلى إجراء تحقيق بمقتضى هذا القانون أو

(2) قدم ادعاء واهياً فيما يتعلق بتحقيق جرى بمقتضى هذا القانون.

أن يدفع المبلغ الذي يرى الموظف أنه يساوي ما كلف الحكومة في سبيل إجراء ذلك التحقيق، أو ما كلفها في إجراء ذلك القسم من التحقيق المتعلق بالادعاء الواهي، حسبما تكون الحال.

ثانيا: يعلن الموظف عن رغبته بإجراء التحقيق لإعادة القيد من خلال نشر إعلان في جريدة الوقائع الفلسطينية أو أي صحيفة محلية أخرى، بحيث يتضمن الإعلان وصف الأرض، ومعلومات أخرى لها علاقة بالأرض، ويكلف أي شخص يرغب في تجديد القيود بتقديم لوائح خطية خلال مدة يعينها في الإعلان، وبعد انتهاء المدة يقوم بإعلان آخر يبين فيه الزمان والمكان للتحقيق مع اتخاذ كافة التدابير لتبليغ إعلان التحقيق إلى كل شخص ذي شأن تقدم بلائحة ادعاء خطية ويكلفهم بالحضور أمام الموظف، ويحضر صاحب الشأن بنفسه أو بواسطة وكيل مفوض، فإن كان الوكيل طرفا من أطراف العائلة فلا تدفع رسوم الصك بعكس المحامي الذي يلتزم بالدفع، وفي حال تغيب صاحب الشأن وكيله يتم التحقيق بغيابه.<sup>1</sup> وهنا تشير الباحثة في حال كانت أرض للدولة يحضر ممثل أملاك الدولة ولا يلتزم بدفع أي رسوم كونها معاملة للدولة.

ثالثا: بعد انتهاء التحقيق يجوز للموظف المفوض بإعادة قيد جديد للأرض بعد التثبت من الادعاء ويعمل على إدراج كل قيد شهادة موقع بامضائه ويؤرخها أو أن يمتنع عن إعادة القيد لعدم توافر قناعة لديه أو أن يعلن قرارا بان كل قيد جديد هو تجديد لقيد سابق ولو كان القيد السابق لم يتلف ولم يصبح غير مقروء إلا بصورة جزئية، ويعمل على تبليغ أصحاب الشأن بمضمون القرار المتخذ من قبله سواء بالذات أو على آخر عنوان معروف له أو بواسطة البريد المسجل وذلك ليكون ذو الشأن على اطلاع بالقيود الجديدة،<sup>2</sup> ويكون هذا القرار قابلا للاستئناف خلال 30 يوما من تاريخ تبليغ صاحب الشأن لقرار لدى محكمة الأراضي وهنا لا بد أن تكون محكمة التسوية كونها المحكمة المختصة بالأراضي في كل منطقة التي توجد بها ويلتزم الموظف بتنفيذ قرار الاستئناف .

رابعا: بعد انتهاء الموظف المفوض من التحقيق وفقا لما تم الإشارة أعلاه وانتهى منها، ولكن اقتنع انه بحاجة لتحقيقات إضافية في حالة معينة كتغيير مجريات التحقيق لظهور بيئة جديدة ما كانت متوفرة أمام الموظف من سابق ووجودها من شأنه تغيير قناعة الموظف أو عدم تقديم أحد الأطراف ادعائه خلال المدة

<sup>1</sup> المادة(4) من قانون سجلات الاراضي رقم 30 لسنة 1944 .

<sup>2</sup> المادة(5،9) من قانون سجلات الاراضي رقم 30 لسنة 1944 .

الممنوحة لذلك من غير تقصير أو إهمال، يجوز له مباشرة تحقيقات إضافة في ظروف جديدة وبقرارات جديدة وفقاً لما تمليه هذه التحقيقات.<sup>1</sup>

خامساً: يكون للقيد الجديد ذات الأثر للقيد السابق والمجدد اعتباراً من تاريخ الشهادة التي أدرجها الموظف المفوض بذلك ووقعت منه أو من التاريخ الذي يصبح فيه قرار الاستئناف نهائياً بخصوص إعادة القيد متى تم تأكيد القيد أو تعديله.<sup>2</sup>

ترى الباحثة هنا أن قانون تسجيلات الأراضي يساعد في تثبيت قيود الأراضي وتحديدتها خاصة تلك التي فقدت سجلاتها أو أصبحت سجلاتها تالفة لمرور الزمن عليها دون حفظها الكترونياً وإنما بقيت محفوظة على أوراق أو دفاتر تأكلت أوراقها مع الزمن، وبذلك فإن هذا الفقد أو التلف قد يشمل أراضي الدولة الخاصة وهي ما تكون بحاجة إلى إعادة قيد وتثبيت .

---

<sup>1</sup> المادة(6) من قانون سجلات الاراضي رقم 30 لسنة 1944 والتي تنص على انه " (1) إذا أجري تحقيق بمقتضى المواد السابقة أو بمقتضى هذه المادة، واقتنع الموظف المفوض:(أ) أن شخصاً كان يحق له أن يقدم لائحة ادعاء، فيما يتعلق بالتحقيق الأخير، وتختلف عن القيام بذلك لأي سبب من الأسباب غير إهماله أو قصوره.(ب) تيسر بينة لم تكن أمام الموظف المفوض الذي أجرى التحقيق الأخير ولم يكن في الوسع تقديمها أو إبرازها أو تيسيرها، ضمن الحد المعقول، ولكنها لو كانت أمام الموظف المفوض الذي أجرى ذلك التحقيق لحملته على إعطاء قرار يختلف عن القرار الذي أصدره، اختلافاً كلياً أو جزئياً، فيجوز له أن يجري تحقيقاً إضافياً .

(2)تسري أحكام المادة الرابعة بالنسبة لأي تحقيق إضافي كهذا بالصورة التي تسري فيها على التحقيقات الجارية بمقتضى المادة الثالثة: ويشترط في ذلك أن يتضمن الإعلان التمهيدي لإجراء التحقيق الإضافي بمقتضى هذه المادة، وصف الأرض المبحوث عنها، وجميع المعلومات التي قد يعتبرها الموظف المفوض ملائمة فيما يتعلق بالمسائل الجديدة التي سينظر فيها في التحقيق، وذلك بدلاً من المسائل التي تقضي الفقرة (1) من المادة الرابعة إدراجها في الإعلان التمهيدي بمقتضى تلك الفقرة، ويقضى أن يتضمن الإعلان التمهيدي تكليف أي شخص يدعي بأنه من ذوي الشأن في نتائج التحقيق، بتقديم لائحة خطية بادعائه إلى الموظف المفوض خلال المدة المعينة في الإعلان.

(3)يجوز للموظف المفوض عند انتهاء التحقيق:

(أ) أن يعد قيوداً جديدة تكون تجديداً للقيود التي جرى التحقيق بشأنها، إذا اقتنع بأن المواد المتجمعة لديه كافية لإعداد تلك القيود على أفضل وجه يمكنه التثبت منه وأن يلغي القيود الجديدة التي تم تجديدها إذا كان ذلك ضرورياً، أو (ب) أن يمتنع عن القيام بأي عمل من هذه الأعمال إذا لم تتوفر لديه القناعة .

(4)تسري أحكام الفقرة (2) من المادة الخامسة على كل قيد جديد يعد بمقتضى هذه المادة

(5)إذا حدث أن ألغي قيد جديد بمقتضى هذه المادة، يدرج الموظف المفوض في آخر القيد الجديد شهادة بالإلغاء حسب النموذج (ب) الملحق في ذيل هذا القانون، وعند إعداد قيد جديد بمقتضى هذه المادة، يدرج الموظف المفوض في آخر شهادة حسب النموذج (ج) أو (د) (الذي ينطبق على واقع الحال) الملحقين في ذيل هذا القانون، ويوقع الموظف المفوض إمضاءه على تلك الشهادة ويؤرخها.

(6) يتخذ الموظف المفوض الذي أجرى التحقيق بمقتضى هذه المادة التدابير لتبليغ إعلان كل شخص من ذوي الشأن، وإذا كان القرار الذي أصدره يقضي بإعداد قيود جديدة وجب عليه أن يبلغ الشخص ذا الشأن إمكانه الاطلاع على القيد الجديد خلال أوقات الدوام العادية في مكان يعينه في الإعلان.

<sup>2</sup> المادة(8) من قانون سجلات الاراضي رقم 30 لسنة 1944.

تجد الباحثة وبعد دراستنا لوسائل الحماية التي قد تطبق على أراضي الدولة الخاصة منها ما هو مسجل أو غير مسجل فإننا نجد أن هذه الوسائل يتم من خلالها المساعدة في معرفة حدود أراضي الدولة وتنشيتها وإصدار سندات تسجيل خاصة بها موقعة ومصدقة حسب الأصول، لتكون حجة على الناس كافة، وحمايتها من الاعتداءات التي قد تقع عليها، وكذلك للتصرف بها على أكمل وجه والانتفاع منها واستغلالها تخصيصاً أو تأجيراً أو تفويضاً، ولكن ما مدى فعالية الجهات المختصة في استغلال هذه الوسائل لحماية أراضي الدولة من أي تصرف غير قانوني واقع عليها أو من الاعتداءات التي يرتكبها المواطنين .

### **المطلب الثالث: الجهود المبذولة لحماية أراضي الدولة في الواقع الفلسطيني.**

بالرغم من دخول السلطة الوطنية الفلسطينية واستلامها من عام 1994 الأراضي الفلسطينية بالإضافة إلى إنشاء سلطة أراضٍ منذ عام 2002 إلا أن جهودها المبذولة في سبيل حماية أراضي الدولة لم تكن على محمل الجد، بالإضافة إلى أنها لم تكن بالحجم المطلوب، خاصة وأن غالبية التصرفات التي تمت على أراضي الدولة لا تستند إلى أسس ومعايير واضحة ومعلنة من قبل الجهات المتصرفة فيها، وإن كثيراً من التصرفات تمت على نحو مخالف للقانون النافذ، بالإضافة إلى أن المستفيدين لم يلتزموا بالاتفاقيات المبرمة بينهم وبين الجهات المختصة، وازدادت حالات التعدي على أراضي الدولة المسجلة وغير المسجلة وفي سبيل تصويب الأوضاع على أراضي الدولة بذلت الجهات المختصة جهوداً للحد من آثار التصرفات غير القانونية على أراضي الدولة والاعتداءات الواقعة عليها، ومن هذه الجهود:

### **الفرع الأول: جهود تتعلق بتصويب أوضاع التخصيصات على أراضي الدولة.**

في سبيل تصويب الأوضاع القانونية لبعض التصرفات القانونية التي تمت على أراضي الدولة فقد شمل موضوع التصويب التخصيصات التي تمت بطريقة غير قانونية أو مخالفة للقانون فقد أصدر رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية بعض المراسيم القانونية لغاية إلغاء هذه التخصيصات المخالفة للقانون.

صدر في عام 2004 المرسوم الرئاسي القاضي بإلغاء كافة التخصيصات التي تمت في منطقة الإرسال في رام الله التي تمت للأفراد والمؤسسات،<sup>1</sup> حيث أن التخصيص لا يكون للأفراد بصفة شخصية وإنما هو

<sup>1</sup> المرسوم رئاسي رقم 19 لسنة 2004 بشأن إلغاء التخصيصات في منطقة الإرسال برام الله .

تخصيص للمنفعة العامة، وفي حال كان التصرف لفرد أو لأفراد لا يشكلون جمعية تعاونية وفقاً للقانون فإن التصرف لهم بالتخصيص يكون تصرفاً باطلاً وبحاجة إلى إلغاء.

تقرر في عام 2005 إلغاء جميع قرارات التخصيص في جميع محافظات الوطن للمواطنين المقيمين إقامة دائمة خارج الوطن،<sup>1</sup> على اعتبار أن الهدف من التخصيص تحقيق النفع العام ولا يكون إلا للجهات الحكومية أو الجمعيات التعاونية بهدف تحقيق نفع عام، في حين أن وجود المستفيد خارج أراضي الوطن يعني أن هذا التخصيص لم يتم وفق الأصول والقانون وهو ليس بجهة الحكومية فإن تخصيصه أولى بالإلغاء للاستفادة من القطعة المتصرف بها إلى أولئك الأشخاص بما هو للمنفعة العامة.

بالإضافة إلى إلغاء جميع قرارات التخصيص التي تمت لكل شخص طبيعي أو معنوي لم يلتزم ببند العقود والاتفاقيات المبرمة، وخاصة البنود المتعلقة بدفع المبالغ المالية المسماة بالعقود أو بتشييد المنشآت المتفق عليها، والعمل على إمهال المنتفعين مدة (15) خمسة عشر يوماً لتصويب أوضاعهم القانونية وإلا أصبح التخصيص لهم لاغياً، وقد حدّد المرسوم بضرورة تحصيل قيمة جميع الخصومات الممنوحة لشخص أو لأشخاص باعوا ما خصص لهم من أراضٍ أو مساكن أو أملاك عامة، بالإضافة إلى تحصيل كامل ثمن العقار الذي تم تخصيصه كسكن لصالح شخص أو أشخاص وقاموا ببيعه ولم يدفعوا ثمنه للسلطة الوطنية الفلسطينية، على أن يعاد النظر في جميع التخصيصات التي تقرر لصالح شخص أو أشخاص يملكون مساكن وعقارات في المحافظات الجنوبية والشمالية، وجميع التخصيصات التي منحت لشخص أو لأشخاص سبق لهم أن استفادوا من تخصيصات على أراضٍ أو مساكن في السابق.<sup>2</sup>

عني المرسوم الرئاسي لعام 2012 بتحديد الجهات المختصة بتنفيذ هذه المراسيم وهي لجنة مشكلة في عضويتها من رئيس سلطة الأراضي رئيساً ووزير الأشغال العامة عضواً، ووزير الحكم المحلي عضواً، والمحافظ في منطقتيه عضواً، والمستشار القانوني لرئيس السلطة الوطنية مقرراً.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة (2) من المرسوم الرئاسي رقم 18 لسنة 2005 بشأن بشأن التخصيصات الواقعة على الأراضي والعقارات الحكومية وتصويب أوضاعها

<sup>2</sup> المواد (3،4،5،6،7،8)، من المرسوم الرئاسي نفسه

<sup>3</sup> المادة (1) من المرسوم رقم (9) لسنة 2012م بشأن التخصيصات الواقعة على العقارات الحكومية وتصويب أوضاعها (المعدل) للمادة رقم

المادة رقم (9) من المرسوم الرئاسي رقم (18) لسنة 2005م

وحدد المرسوم عضوية الجهات المشكلة للجنة الفنية المختصة بدراسة طلبات التخصيص ،<sup>1</sup> وتكون هذه اللجنة في إطار تنفيذ مهامها ملزمة بإعداد قانون فلسطيني لتخصيص أراضي الدولة وملكيته ووضع دليل لإجراءات الأراضي، ووضع معايير وآليات لتخصيص الأراضي وتحديد أولويات التخصيص ومتطلباته، ودراسة كافة طلبات التخصيص وفقا للمعايير الموضوعة من قبل اللجنة الفنية وإعداد دراسات عامة حول حجم أراضي الدولة المخصصة ومدى قانونية التخصيصات عليها<sup>2</sup>.

كان لسلطة الأراضي بعد إنشائها اثر كبير ودور بارز في حماية الإطار القائم بالتصرفات على أراضي الدولة وخاصة في مجال التخصيص من خلال:

- 1- التأكيد على أن التصرفات بالتخصيص لا تتم إلا بعد اعتمادها من اللجنة الفنية للتخصيصات.
- 2- اتخاذ سلطة الأراضي قرارها القاضي بعدم اعتبار التخصيص قانونيا إلا بعد صدور قرار مجلس الوزراء والتصديق عليه من رئيس السلطة الوطنية.
- 3- والتأكيد على أن التخصيص لا يكون إلا لغايات النفع العام ومشروطا بمدة سنة واحدة فقط، على أن يتم إلغاء التخصيص في حال لم يتم استثمار الأرض للغاية التي خصص لأجلها.

يمكن القول بأن إنشاء اللجنة المختصة بتنفيذ المراسيم الرئاسية المتعلقة بتصويب أوضاع التخصيصات على أراضي الدولة هو من قبيل الخطوات الجيدة في إطار بحث ملف التخصيصات وتصويب أوضاعها بما يتفق وأحكام القانون النافذ وذلك للحد من التجاوزات والاعتداءات الواقعة على أراضي الدولة من قبل المستفيدين من أراضي الدولة بموجب التصرفات القانونية التي تتم بينهم وبين الجهات المختصة بإدارة أراضي الدولة، إلا أن هذه المراسيم هي مجرد حبر على ورق حيث أن هذه اللجان لا تقوم بعملها وذلك لعدم جود آليات محدده للقيام بأعمالها في سبيل تنفيذ هذه المراسيم كما هو مشار إليه، الأمر الذي يعني أن هذه المراسيم واللجان المشكلة بموجبه بحاجة إلى آليات فعالة لتنفيذ عملها بالإضافة إلى وجود كادر وظيفي جاد في لتنفيذ أحكام هذه المراسيم بشكل فوري ودون ممانعة أو تسويق في التنفيذ، بالإضافة

<sup>1</sup> تشكل اللجنة الفنية لدراسة طلبات التخصيص للأراضي من عضوية كل من الامانة العامة لمجلس الوزراء مقررا، وممثلا عن كل من ، وزارة الزراعة ووزارة الحكم المحل ووزارة السياحة والآثار ووزارة الاشغال العامة والاسكان ووزارة الاوقاف والشؤون الدينية ووزارة التخطيط والتنمية الادارية ووزارة الاقتصاد الوطني وسلطة الاراضي بموجب اقرار مجلس الوزراء رقم (13/04/02/م.و/س.ف لسنة 2009، المعدلة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (13/51/04/م.و/س.ف) لعام 2010 بان يكون وزير الحكم المحلي مقررا بدلا من الامانة العامة لمجلس الوزراء.

<sup>2</sup> سلسلة التقارير رقم (25)، *أراضي الدولة في المناطق الفلسطينية* ، مرجع سابق، ص12.

إلي وجود أراضي كثيرة مخصصة منذ زمن يزيد على سنة لم يتم تنفيذ المشروع المخصص لأجله أو تم تنفيذ مشروع مختلف عما هو مخصص له.

## الفرع الثاني: جهود تتعلق بحماية أراضي الدولة غير المسجلة.

سعت سلطة الأراضي لغايات حماية الأراضي غير المسجلة بصفة عامة، وأراضي الدولة بصفة خاصة، إلى إعلان التسوية في بعض المناطق كبيت لحم والخليل ودورا ورام الله وغيرها من المناطق التي لم تشملها التسوية من السابق، وذلك للبدء بعمليات تسجيل واسعة للأراضي ومنها أراضي الدولة من خلال إجراءات تسوية الأراضي وفي سبيل ذلك قامت دوائر أملاك الحكومة كل في المحافظة الواقعة فيها بالدخول في هذه الإجراءات لغايات تسجيل أراضي الدولة بموجب أعمال التسوية المعلنة، ومن خلال هذه الإجراءات فقد تم تسجيل بعض القطع باسم خزينة السلطة الوطنية الفلسطينية والحصول على سندات تسجيل تثبت الملكية بذلك.

يذكر أن بلدية تفوح قامت في العام 2007-2008 وبالتعاون مع وزارة الحكم المحلي ووزارة المالية وضريبة الأملاك، بتحديث سجلات الأراضي لديها لكونها تعود للعام 58/57 م والتي منها ما هو مفقود ومنها ما طرأ عليه من إجراءات تغيير تصرف خلال الفترة الطويلة، وبتاريخ 2007/7/15 شرعت بلدية تفوح بعملية التخمين للأراضي والمباني في البلدة وعلى مرحلتين، المرحلة الأولى كانت داخل حدود البلدية، والمرحلة الثانية كانت ضمن حدود التوسعة بعد اعتمادها من جهة الاختصاص، وبعد الانتهاء من كل مرحلة كانت عملية النشر والاعتراض في الأماكن العامة عبر المساجد والإعلانات المكتوبة والمسموعة عبر وسائل الإعلام، وبعد الانتهاء من ذلك بتاريخ 2008/12/31 تم اعتماد سجلات التخمين لدى دائرة ضريبة الأملاك في وزارة المالية.<sup>1</sup>

ومن قبيل أراضي الدولة التي تم تسجيلها من خلال القيام بأعمال التسوية :

1- قطعتا الأرض رقم 34 و 35 من الحوض رقم 28018 من أراضي الفراحية في منطقة بيت لحم.

<sup>1</sup> انظر في ذلك الشبكة العنكبوتية لموقع بلدية تفوح، قسم خدمات البلدية، تخمين وتسجيل الاراضي ، على الرابط <http://taffouh.org/ar/services/lands> ، تاريخ الزيارة 2016/4/26 ، الساعة 1:45



2- قطعة الأرض رقم 120 من الحوض 28028 من أراضي الدهيشة في منطقة بيت لحم .

وقد أشار مدير دائرة أملاك الحكومة في منطقة رام الله أن أعمال التسوية التي شملت بيرزيت وقرارة بني زيد وبيتونيا وبير نبالا قد تم من خلالها تسجيل بعض القطع باسم الخزينة العامة للسلطة الوطنية الفلسطينية كأراضي دولة وحصلت على سند بذلك، بالإضافة إلى أن جميع الأراضي التي لم يدعى احد بحقه فيها خلال أعمال التسوية تم تسجيلها كأراضي دولة باسم الخزينة العامة للسلطة الوطنية الفلسطينية.<sup>1</sup>

لم يتوقف الأمر لدى دوائر أملاك الحكومة إلى حد تسجيل الأراضي بموجب أعمال التسوية، وإنما لجأت إلى تسجيل قيود أراضي الدولة بموجب إجراءات التسجيل الجديد، وذلك لما فيه من معاناة وكثرة التكاليف بموجب أعمال التسوية بالإضافة إلى طول إجراءاتها المتبعة من قبل دوائر التسوية، وفي سبيل ذلك فقد تم تسجيل بعض أراضي الدولة بموجب التسجيل الجديد للأراضي ومن قبيل هذه القطع، القطعة سجل رقم 3 عربي، صفحة 11 حوض 2 طبيعي من أراضي عرب التعمارة حيث تم الحصول بخصوصها على سند سجلت فيه القطعة باسم الخزينة العامة للسلطة الوطنية الفلسطينية.

ونعتقد هنا أن مباشرة سلطة الأراضي بتسجيل أراضي الدولة وفتح المجال أمام هذه الآفاق من شأنه أن يساعد في حماية الأراضي وتسجيلها باسم الخزينة العامة للسلطة الوطنية وتثبيت ذلك بسندات تسجيل رسمية وقانونية، الأمر الذي يعني معه القول بأن أمر الحماية على هذه الأراضي بعد تسجيلها وتثبيت حدودها يكون أكثر فعالية، خاصة وأن أراضي الدولة تكون قد خضعت لنظام تحديد وترسيم خاص يحدد حدود الأرض من جوانبها الأربعة شمالا وشرقا وغربا وجنوبا بحيث يكون أمر التعدي على هذه الأراضي أو تجاوز الحدود المرسومة لهذه الأرض هو أقل منه في حال عدم تحديدها ونسبتها إلى مالكيها وهي الدولة.

تشير الباحثة في هذا المقام إلى أن أعمال التسوية والتسجيل الجديد للأراضي بشكل عام وأراضي الدولة بشكل خاص هي عمليات تتم بصورة بطيئة ولا يوجد فعالية مستمرة بالتواصل في القيام بأعمال التسوية والتسجيل الجديد، وقد يعود الأمر في ذلك إلى عدم وجود موظفين ذي كفاءة مطلوبة للقيام بهذا الأمر على الرغم من وجود قانون تسوية الأراضي والمياه وقانون تسجيل الجديد للأراضي والذي يضع كل منهما معايير التسوية والتسجيل الجديد للأراضي بشكل مفصل ودون أي لبس أو غموض، الأمر الذي يعنى أن هنالك حاجة لوجود فعاليات وجهود مستمرة من قبل سلطة الأراضي ودوائرها في المحافظات

<sup>1</sup> جبر، مقبل، مدير دائرة املاك الحكومة في رام الله، مقابلة شخصية.

بالعمل جاهداً على إتمام أعمال التسوية أو التسجيل الجديد لغالبية الأراضي في الضفة الغربية خاصة وإخضاعها إلى النظام العقاري الخاص لكل منهما حسب نوع الأرض والعمل جاهداً وبشكل جدي على تحديد أراضي الدولة وترسيمها وإعداد سندات لكافة أراضي الدولة، لما يساعد ذلك في المحافظة على أراضي الدولة التي تعتبر مورداً مهماً للدولة يمكنها استغلاله في إتمام العديد من المشاريع السكنية والاجتماعية والاقتصادية التي تعم بالنفع العام على كامل الشعب الفلسطيني دون أي تمييز يذكر بين أفرادها أو بين المناطق التي يوجد فيها هذه الأراضي بحيث توزع الموارد المتاحة على جميع المحافظات ولا تشمل محافظة دون الأخرى.

### الفرع الثالث: جهود تتعلق بحماية أراضي الدولة المسجلة .

عمدت دوائر أملاك الدولة بمساعدة سلطة الأراضي بمتابعة أراضي الدولة المسجلة والمعتدى عليها من قبل المواطنين حيث تم تنفيذ العديد من الجولات التفتيشية على هذه الأراضي وتنظيم الضبوطات بهذا الشأن وفقاً لإجراءات القانون وإحالة المعتدين على مساحات ضخمة من أراضي الدولة منذ سنوات طويلة دون سند قانوني وتربحوا منها سواء بالبناء أو بإقامة أي مشاريع أخرى، دون دفع المتحصلات المترتبة عليهم إلى المحاكم المختصة.

وكان لإنشاء سلطة الأراضي دور بارز في حماية أراضي الدولة من التعديات ولكن دورها على هذا النحو كان متأخراً حيث أخذت وقتاً طويلاً لتمكن من مباشرة سلطتها في حماية أراضي الدولة، فعلى الرغم من إنشائها عام 2002 إلا أنها قامت بجهد أكبر في الضفة الغربية لوقف التجاوزات على أراضي الدولة في عام 2009، حيث قامت بحملة واسعة لضبط التعديات في المنطقة، وتم ضبط أكثر من 1000 معتدياً خلال القيام بجولات تفتيشية وزيارات ميدانية لمواقع وأراضي دولة، وتم إعداد المخططات اللازمة لإظهار نوع التعدي والمساحة المعتدى عليها والعمل على إحالة المعتدين إلى المحكمة التي تم تشكيلها لهذا الغرض، وتم إيقاف عمل هذه المحكمة بناءً على تعليمات رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية وإنشاء لجنة خاصة لبحث التعديات على أراضي الحكومة في أريحا مشكلة من رئيس سلطة الأراضي والمحافظ وبلدية المنطقة لبحث سبل حماية أراضي الدولة ووقف التعديات على الأراضي إلا أن هذه اللجنة لم تستكمل إجراءاتها وأثيرت تدخلات كثيرة كعامل ضغط لوقف حملة إزالة التعديات على الأراضي في أريحا.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> سلسلة التقارير رقم (25)، أراضي الدولة في فلسطين، مرجع سابق، ص 11

وقد أشار رئيس دائرة الأراضي في منطقة أريحا والأغوار الأستاذ عثمان أبو حطب والذي كان عضوا في اللجنة المشكلة لحملة إزالة التعدييات على أراضي الدولة في عام 2009 أن هذه اللجنة لم تكمل عملها وأن التعدييات في منطقة أريحا كبيرة ولا حصر لها وأنه لا يتم التعامل بشكل دقيق مع هذه التعدييات وان بعضها مُحال إلى المحكمة المختصة والأغلب غير مُحال.<sup>1</sup>

وفي نهاية الأمر تجد الباحثة بان النظام القانوني للتصرفات على أراضي الدولة قد حدد التصرفات التي تتم على أراضي الدولة بحيث لا يتم التصرف بالأراضي إلا تخصيصا وتأجيرا وبيعا بالمزاد العلني ومبادلة ، وأن هذه التصرفات جميعها لا يمكن أن تتم بشكل عبثي وإنما لا بد وأن تستند إلى أسس ومعايير لكي تكون هذه التصرفات متفقة وأحكام القانون، والنص على ضرورة الالتزام بهذه المعايير في التصرفات التي تتم وإن تجاوزت هذه التصرفات من شأنه أن يجعل التصرف مخالفا لأحكام القانون بحيث لا يجوز المضي في ترتيب أي أثر على هذه التصرفات وإنما لا بد من إلغاء التصرف المخالف لأحكام القانون بشكل فوري وذلك للحد من الآثار القانونية التي قد تترتب عليه لأن هذه الآثار ستتقلب إلى آثار باطلة لكون التصرف في أساسه تصرفا باطلا غير متفق وأحكام القانون أو تصرفا منعما لعدم اتباع الأسس المطلوبة منه.

كما أن تجاوز المواطنين لحدود القانون والاعتداء على حقوق الدولة في ملكيتها للأراضي يعتبر من قبيل الاعتداءات على هذا الحق والذي توليه القوانين حماية جنائية خاصة تتمثل في معاقبة المعتدي على أراضي الدولة والحماية المدنية التي تتمثل في حصر الأراضي وتحديدتها وتثبيت ملكية هذه الأراضي باسم الدولة من خلال تسوية الأراضي وتسجيلها تسجيلا جديدا أو إعادة تجديد قيد الأرض إن كانت قيودها تالفة أو ضائعة.

لذلك فان هذه الحماية جميعها لا تتم إلا من خلال توحيد التصرفات القانونية التي تتم على أراضي الدولة وفقا لأسس ومعايير موحدة مطبقة وملزمة لجميع أصحاب الصلاحية في التصرف بأراضي الدولة بحيث لا نكون أمام أي عراقيل قد تجعل من التصرف القانوني الذي تم على أرض الدولة تصرفا باطلا أو منعما ومن تشديد العقاب في الحماية الجنائية للأرض.

<sup>1</sup> عثمان ابوحطب، مدير سلطة الاراضي في اريحا ، مقابلة شخصية.

## الخاتمة:

الحمد لله سبحانه وتعالى الذي يَسِّر لي إتمام هذا العمل، فبعد أن انتهيت من دراسة موضوع النظام القانوني للتصرفات على أراضي الدولة الخاصة في التشريع الفلسطيني، وبيان معايير التصرفات التي تتم على هذه الأراضي وصور التصرفات القانونية وغير القانونية، ومدى التقيد بالمعايير القانونية المنصوص عليها لإضفاء الحماية القانونية لهذه التصرفات، وتغول المواطنين وأصحاب النفوذ في الاعتداء على مساحات واسعة من أراضي الدولة نظرا لعدم إخضاعها لنظام التسجيل العقاري وإجراء أعمال التسجيل والتسوية عليها وإدخالها في ملكية خزينة الدولة الفلسطينية بدلا من تسجيلها باسم الخزينة العامة للسلطة الوطنية الفلسطينية خاصة وبعد إضفاء صفة الدولة فلسطين بموجب قرار الجمعية العمومية في الأمم المتحدة بتاريخ 2012/11/19، لذلك وبعد تعرضنا للموضوع فإن ذلك يوصلنا إلى مجموعة من النتائج تتمثل في:

1- تعدد الانظمة الحاكمة لفلسطين وظهور حقل قانوني واسع ينظم موضوع الأراضي فيها قديم قدم الاحتلال العثماني والبريطاني مرورا بالحكم العسكري المصري على قطاع غزة والحكم الأردني للضفة الغربية وما لحقها من أوامر عسكرية إسرائيلية ما زالت نافذة وسارية في فلسطين، له تأثير سلبي على أراضي الدولة ، خاصة وأن القانون العثماني لسنة 1858 المعتبر القانون الأساسي للأراضي لم يتطرق إلى مفهوم خاص بأراضي الدولة الخاصة وأن ما يطلق عليه مصطلح الأراضي الأميرية إن كان مصطلحا جاز استخدامه لملكية الأمير أو الولي للأراضي في عهد العثماني وانطلق عبر المراحل الانتدابية المختلفة على فلسطين لا يعني أن هذه الأراضي أراضي دولة خاصة بالإضافة إلى ضرورة تغيير المنطلق الذي تنصرف إليه أذهان الناس باعتبار الأراضي الأميرية أراضي الدولة لما في ذلك من إيقاع الشعوب في غموض حول حقيقة أراضي الدولة، خاصة وأن الأراضي الأميرية هي أراض سميت بهذا الاسم نسبة إلى ملكية الملك ومصطلح الأميرية ارتبط بالأمير والولي العثماني إذ توقف التصرف على رهن موافقة الأمير وليس الدولة.

2- تخضع أراضي الدولة في فلسطين والتصرفات القائمة عليها وأمر حمايتها من تعديات المواطنين إلى قوانين تختلف في الضفة الغربية عنها في قطاع غزة وتختلف في كليهما عما هو مطبق في منطقة القدس وفلسطين الداخل ، فأراضي الدولة الخاصة في الضفة الغربية يحكمها قانون أملاك إدارة أملاك الدولة الأردني المؤقت رقم 32 لسنة 1965 وقانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة الأردني رقم 14 لسنة 1961 ونظام تفويض وتأجير أملاك الدولة رقم 60 لسنة 1964، وفي قطاع

غزة يحكمها كل من قانون الأراضي العثماني لسنة 1853 ومرسوم دستور فلسطين البريطاني لسنة 1922 وقانون رقم 5 لسنة 1960، ولا يمكن تطبيق أحكام قانون الأراضي العثماني النافذ في الضفة الغربية لسنة 1858 على أراضي الدولة فيما يتعلق بالأحكام الخاصة بالأراضي الأميرية وفقا لاعتقاد الناس وذلك لاختلاف أراضي الدولة عن الأراضي الأميرية اختلافا كليا، في حين أن القوانين والأوامر العسكرية المطبقة في القدس وفلسطين الداخل هي قوانين إسرائيلية ابتدعتها إسرائيل بطريقة غير شرعية مستمدة من عدم شرعية وجودها في الأراضي الفلسطينية.

3- عدم اشتمال القوانين على تعريف جامع ومانع لمفهوم أراضي الدولة من شأنه أن يؤدي إلى الخلط بين أحكام أراضي الدولة وغيرها من أنواع الأراضي الأخرى خاصة الأراضي الأميرية ، بالإضافة إلى عدم وجود ما يشير إلى أنواع أراضي الدولة وحصصها أو بيان أقسامها حيث أن حصر أراضي الدولة في قوانين موحدة من شأنه أن يؤدي إلى معرفة هذه الأقسام، بالإضافة إلى أن ذلك يساعد في عملية إحصاء أراضي الدولة وتحديدها ، حيث أن الإحصاء يشمل جميع ما يدخل في مفهوم أراضي الدولة وأقسامها، وبذلك نكون أمام نظام خاص بأراضي الدولة من خلال معرفة تعريفها وأقسامها وإحصائياتها، ولا يتم إحصاء أراضي الدولة إلا من خلال العمل على مسح وتسجيل كافة أراضي الدولة.

4- إنشاء سلطة أراضي من ضمن صلاحياتها المحافظة على أراضي الدولة من خلال دائرة أملاك الدولة، له أثر كبير في إدارة أراضي الدولة والسعي جاهدا إلى حمايتها بواسطة اتباع منظومة قانونية كاملة تضمن توفير الحماية لهذه الأراضي، إلا أن الانتقال إلى وجود هذه المنظومة بالإضافة إلى عدم وجود كادر وظيفي متخصص في إدارة أراضي الدولة ، وكادر وظيفي متخصص في مسح الأراضي العامة وأراضي الدولة خاصة وتحديدها لما له دور في تحديد قيمة الأرض يؤثر سلبيا على التصرفات التي تتم على أراضي الدولة، بالإضافة إلى غياب منظومة قانونية للاستناد إليها في أسس وقواعد تقدير الأراضي وتعيين بدلاتها في حال التصرف بها وفق القانون.

5- تفنقر القوانين المنظمة لأراضي الدولة في الضفة الغربية وقطاع غزة إلى العديد من الاسس والمعايير التي تساعد في تطبيقها، خاصة فيما يتعلق بتخصيص الأراضي ومبادلتها بأراضي الخاصة وبيعها بالمزاد العلني، بالإضافة إلى أن كافة التصرفات المتعلقة بالتأجير والتفويض والقواعد المنظمة لها تعث فيها الفوضى، نظرا لعدم بيان الغايات التي يسمح لأجلها التصرف بأراضي الدولة وغيرها من الأحكام الأخرى كالمُدد الجائز التصرف بها تأجيرا، والجهات التي يسمح تفويض الأراضي لها و

غيرها من الأحكام، بالإضافة إلى أن بدلات التصرف المنصوص عليها زهيدة مقارنة مع ما توصل إليه سعر الأراضي في الوقت الراهن.

6- يخلو مشروع قانون الأراضي الموحد المدرج لدى المجلس التشريعي الفلسطيني المعطل من المعايير الخاصة التي تساعد في سرعة إقراره وإمكانية تطبيقه، فهو غير شامل لحل ما قد يستجد أمامنا من قضايا ومشاكل مستقبلا في حال تم إقراره على هيئته الموجود عليها لدى المجلس التشريعي، بالإضافة إلى افتقاره للمعايير التي يتم على أساسها التصرف سواء بالتأجير أو البيع أو التفويض أو التخصيص أو المبادلة، كما أنه لم يتلافى أمر بدلات التصرف الواردة في نظام التأجير والتفويض الأمر الذي يعنى أنه ستبقى بدلات زهيدة بحيث لا تتوازن قيمة البديل مع قيمة الأرض من جهة، أو كلفة المشروع ومنتجاته التي سيتم لغاياته التصرف بالأرض.

7- على الرغم من القيام ببعض التصرفات القانونية على أراضي الدولة على أرض الواقع كالتخصيص والتأجير والتفويض والبيع بالمزاد العلني والمبادلة إلا أن هذه التصرفات تمت دون الاستناد لأي معايير أو أسس قانونية الأمر الذي يعني أن التصرفات تتم دون إتباع إجراءات قانونية مكتوبة لتكون حجة على الجميع للتصرف على ذات النهج، بالإضافة إلى أن التصرف في كل دائرة أو محافظة يتم نظرا لما درجت عليه العادة في التصرف مما يعني اختلاف الإجراءات في التصرف من دائرة إلى أخرى أو محافظة إلى أخرى، وهذا من شأنه أن يؤدي إلى اتساع دائرة الاختلاف والفوضى في الإجراءات المتبعة في إبرام هذه التصرفات، وصعوبة في إبرام التصرفات عليها، بالإضافة إلى اتساع دائرة العوارض القانونية التي قد تشوب التصرف ويخرج التصرف من دائرة التصرفات القانونية إلى دائرة التصرفات غير القانونية نظرا لعدم اشتماله على المتطلبات القانونية التي يتطلبها التصرف، بحيث لا يصبح التصرف قانونيا إلا بتوافر كافة الشروط القانونية التي يتطلبها القانون في التصرف ذاته، كصدوره من الجهة المخولة بالتصرف قانونا أو توافر الشروط المطلوبة في المستفيد، أو التقيد بالمدد المطلوبة قبل تصرف المستفيد بالأرض التي آلت إليه تأجيرا أو تفويضا وغيرها من الشروط الأخرى.

8- بالرغم من وجود قانون حماية أراضي وأملاك الدولة إلا أن هذا القانون يفتقر إلى كافة المعايير التي تساعد في تطبيقه، خاصة وأن أراضي الدولة غير محصورة وغالبيتها لم يخضع لنظام تسجيل عقاري، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة حجم التجاوزات والاعتداءات على أراضي الدولة من قبل المواطنين والمتنفذين، بالإضافة إلى أنه لا توجد أي إحصائيات لنسبة التجاوزات والتعديت الواقعة على أراضي الدولة .

9- لم تبذل الأجهزة المعنية في حماية أراضي الدولة الجهود المطلوبة لحمايتها، ويعود ذلك إلى عدم توافر أجهزة خاصة لحماية هذه الأراضي، وإن كان هنالك بعض الجهات تسعى لحمايتها إلا أنها تقتصر إلى كافة المقومات التي تساعد في توفير الحماية، كوجود كادر وظيفي متخصص يعنى بحمايتها من خلال القيام بجولات تفتيشية متكررة على فترات متقاربة من حين لآخر، بالإضافة إلى وجود أجهزة تعمل على متابعة أي تعدٍ يتم على أرض من أراضي الدولة من لحظة الكشف عنه إلى لحظة تقديم المعتدين إلى القضاء، بالإضافة إلى عدم قدرة سلطة الأراضي ودوائر أملاك الحكومة باتخاذ ما يلزم لحماية أراضي الدولة بصفة خاصة سواء من حيث العمل على تسوية الأراضي التي لم يتم تسويتها أو إبرام إجراءات التسجيل الجديد لها في حال لم تكن مسجلة أساساً ولم تخضع لأحكام تسوية غير منتهية، أو من خلال القيد الجديد بالنسبة لأراضي الدولة التي فقدت سجلاتها منذ القدم، حيث أن القيام بهذه الإجراءات من شأنه الحد من التعديت على الأراضي، وإن ما قامت به سلطة الأراضي من تسوية وتسجيل جديد هي جهود ضئيلة مقارنة مع حجم التجاوزات المطلوبة.

وتأسيساً على ما توصلنا إليه من نتائج وبسبب الاختلاط بين المفاهيم ما بين مصطلح الأراضي الأميرية وأراضي الدولة فإننا نوصي المشرع والجهات المختصة بمجموعة من التوصيات أهمها وضع تعريف لأراضي الدولة بحيث يكون تعريفاً جامعاً مانعاً بحيث يشمل على أنواع هذه الأراضي والأحكام القانونية خاصة به لتمييزه عن غيرها من الأراضي، بالإضافة إلى مجموعة من التوصيات تتمثل في:

1. الحاجة إلى وجود قانون إجرائي وموضوعي خاص بأراضي الدولة موحد يطبق في الضفة الغربية وقطاع غزة، يبين من خلاله أراضي الدولة وأقسامها وفقاً لأحكام القانون، وبيان الفرق بينها وبين الأراضي الأميرية حتى لا يتم الخلط بينهما، وتحديد الجهات المختصة بإدارة أراضي الدولة بشكل حصري، وبيان طبيعة التصرفات القانونية التي تتم على أراضي الدولة والمعايير الواجبة لتطبيقها سواء تعلق الأمر بالتخصيص للوزارات أو المؤسسات الحكومية المختلفة، أو بالتفويض لجمعيات الإسكان، والأشخاص الطبيعيين والاعتباريين، أو بالمبادلة والبيع بالمزاد العلني ووضع آليات قانونية في سبيل القيام بهذه التصرفات، سواء تم ذلك من خلال إقرار قوانين تنظم ذلك الأمر أو لوائح وأنظمة قانونية لها قوة القانون، والتي حين ذلك الأمر ضرورة الإلتزام بتطبيق القوانين النافذة بما هو منصوص عليه دون خروج عن أحكام هذه القوانين أو تفسيرها تفسيراً مطلقاً .

2. تحديد أقسام أراضي الدولة وحصرها في دائرة واحد تتمثل بدائرة أملاك الدولة، وشطب كافة التسجيلات الخاصة بأراضي الدولة الواردة في دوائر المالية وغير مسجلة باسم الخزينة، وذلك من خلال تسجيلها

باسم الخزينة العامة للدولة، مع ضرورة وجود ربط ما بين دائرة الحكومة والدوائر الأخرى المساعدة لها كدوائر المساحة ، وذلك من خلال قيام سلطة الأراضي بوضع برامج خاصة ليتم من خلالها المواظبة بشكل مستمر وسريع للعمل على مسح أراضي الدولة وحصرها وتسجيلها لإدخالها في نظام التسجيل العقاري والسعي لإيجاد كادر وظيفي متخصص للقيام بعمل المسح والتسجيل، وتحديد اقسام اراضي الدولة واماكن وجودها.

3. مراجعة سلطة الأراضي والجهات التشريعية المختصة مقدار البدلات المقررة في نظام التفويض والتأجير، حيث أن هذه البدلات لا تتماشى مع الأوضاع الاقتصادية الحالية وأن حجم الاستفادة من الأراضي تفوق مقدار البديل بأضعاف مضاعفة من جهة ، ولا يعود بالنفع العام على الجهات المختصة لقلّة البديل المقرر في النظام من جهة أخرى.

4. قيام الجهات المختصة باتخاذ ما يلزم من إجراءات للاستفادة من أراضي الدولة الموزعة في المحافظات للقيام بمشاريع لازمة لاستغلال هذه الأراضي وبما يحقق النفع العام لكافة أفراد المحافظات، دون مخالفة القوانين النافذة

5. العمل على ربط سلطة الأراضي ودوائر أملاك الحكومة في الضفة الغربية مع سلطة الأراضي ودائرة أملاك الحكومة في قطاع غزة والعمل جاهدا من خلال السلطتين لاتخاذ ما يلزم من إجراءات كفيلة للتصرف بأراضي الدولة واستغلالها بما يتفق وأحكام القانون، وإيجاد إجراءات موحدة للحد من آثار التعديات على أراضي الدولة أو التصرفات غير القانونية المبرمة عليها.

6. اتخاذ ما يلزم من إجراءات لتصويب كافة الأوضاع غير القانونية التي تمت على أراضي الدولة سواء تم التصرف بها بما لا يتلاءم وأحكام القوانين النافذة أو من خلال معالجة أوضاع واضعي اليد على أراضي الدولة بصورة غير مشروعة .

7. تكليف الجهات المختصة بالسماح لأفراد الشعب الاستفادة من أراضي الدولة بشكل عادل لكافة المواطنين والجهات المعنية لغايات استغلالها في أغراض وأهداف مختلفة بما يتلاءم مع حاجة أفراد الشعب ككل، وذلك من خلال العمل على الإعلان المسبق عن الأراضي المنوي التصرف بها.

8. تكليف جهات معنية ذي كفاءة وقدرة على العمل وخلال مدة معينة للعمل جاهدا على حصر كافة التعديات الواقعة على أراضي الدولة والمناطق الخاضعة لسلطة السلطة الوطنية الفلسطينية، والعمل على تقديم المتعديين إلى القضاء بشكل فوري وإزالة التعديات الواقعة منهم على هذه الأراضي.



9. مراجعة قانون الأراضي الموحد المدرج لدى المجلس التشريعي المعطل قبل إقراره وخاصة فيما يتعلق بتغيير مصطلح الأراضي الحكومية والاستعاضة عنه بمصطلح أراضي الدولة، بالإضافة إلى تحديد كافة متعلقات التصرف بأراضي الدولة من حيث بيان مفهومها وأقسامها والمعايير والأسس اللازمة للتصرف بها وغيرها من الأمور.

10. تطوير أداء المحاكم الخاصة بأموال الدولة من خلال إنشاء محاكم مختصة وان توكل القضايا إلى قضاة متخصصين في معرفة أهمية هذا النوع من الأراضي والإجراءات الواجب إتباعها في محاكمة المعتدين على أراضي الدولة وتحديد العمر القانوني للدعاوى المتعلقة بهذه الأراضي، بالإضافة إلى التغيير في العقوبة التي تفرض على المعتدي على أرض الدولة بحيث تكون هذه العقوبة رادعة، ليرتدع كل من تسول له نفسه الاعتداء على أرض الدولة قبل القيام بأي إجراء للتعدي عليها .

11. العمل على توفير جهات متخصصة من الشرطة القضائية تكلف بتنفيذ قرارات محاكم أملاك الدولة، والعمل على متابعة القرار منذ صدوره من قبل قاضي أملاك الدولة لحين الانتهاء من تنفيذه، من خلال ربط عملها مع دائرة أملاك الدولة برفقة طاقم من الموظفين المتخصصين في هذا المجال.

12. إسراع سلطة الأراضي في إكمال أعمال التسوية التي بدأت فيها وخاصة فيما يتعلق بأراضي الدولة والعمل على إدخالها في نظام التسجيل العقاري بشكل فوري ووضع خطة استراتيجية للعمل من خلالها وإعطاء نفسها فترة محددة للقيام بتسجيل كافة أراضي الدولة من خلال تفعيل إجراءات التسوية والتسجيل الجديد وإعادة القيد لما في ذلك من حماية لأراضي الدولة من أي تجاوزات واعتداءات قد تتم عليها.

## المصادر والمراجع

### المصادر

#### اولاً: القوانين والانظمة

- 1- مجلة الاحكام العدلية.
- 2- قانون الاراضي العثماني لسنة 1858
- 3- قانون ادارة املاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965.
- 4- قانون المحافظة على املاك الدولة الاردني رقم 14 لسنة 1961.
- 5- قانون سجلات الاراضي رقم 30 لسنة 1944.
- 6- قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964
- 7- قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 1952/40 ساري النفاذ في الضفة الغربية.
- 8- قانون تسوية حقوق الاراضي رقم 80 / 1928 ساري النفاذ في قطاع غزة.
- 9- قانون دعاوي الحكومة رقم 25 لسنة 1958.
- 10- قانون الاموال الخاصة المملوكة للحكومة رقم 5 لسنة 1960 ساري النفاذ في قطاع غزة
- 11- قانون التصرف في الاموال غير المنقولة رقم 30 لسنة 1329
- 12- قانون اراضي الموات البريطاني
- 13- القانون الاساسي الفلسطيني لسنة 2003.
- 14- قانون ادارة املاك الدولة وتعديلاته رقم 17 لسنة 1974
- 15- قانون تسوية الاراضي والمياه رقم 22 لسنة 1964 المعدل لقانون التسوية رقم 40 لسنة 1953
- 16- قانون تحديد الاراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953

17- قانون بشأن جمعيات التعاون رقم 17 لسنة 1956.

18- نظام تفويض وتأجير اراضي املاك الدولة رقم 60 لسنة 1964.

### ثانيا: القرارات بقانون

1- القرار رقم (1) لسنة بشأن سريان الانظمة و القوانين قبل تاريخ 1967/6/5، منشورات موقع مجلس الوزراء الفلسطيني الالكتروني.

2- القرار بقانون رقم (19) لسنة 2013م "بشأن إلغاء الأمر العسكري رقم (1006) لسنة 1982م بشأن تعيينات و صلاحيات بموجب قانون المحافظة على أراضي وأملاك الدولة رقم (14) " لسنة 1961م، الصادر بتاريخ 19/12/2013 ميلادية، منشورات موقع مجلس الوزراء الفلسطيني الالكتروني

3- القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016 بشأن هيئة تسوية الاراضي والمياه، منشورات موقع مجلس الوزراء الفلسطيني الالكتروني

### ثالثا: المراسيم الرئاسية

1- المرسوم رئاسي رقم 19 لسنة 2004 بشأن الغاء التخصيصات في منطقة الارسال برام الله، منشورات المقتفي

2- المرسوم الرئاسي رقم 18 لسنة 2005 بشأن التخصيصات الواقعة على الأراضي والعقارات الحكومية وتصويب أوضاعها، منشورات المقتفي

3- المرسوم الرئاسي رقم (9) لسنة 2012م بشأن التخصيصات الواقعة على العقارات الحكومية وتصويب أوضاعها (المعدل) للمادة رقم المادة رقم (9) من المرسوم الرئاسي رقم (18) لسنة 2005، منشورات المقتفي

4- المرسوم الرئاسي رقم 7 لسنة 2006 الصادر في رام الله عن رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية والنافذ في قطاع غزة والضفة الغربية بتاريخ 2006/4/11، منشورات المقتفي

5- المرسوم الرئاسي رقم 10 لسنة 2002 بشأن انشاء سلطة اراضي، منشورات المقتفي.

## رابعاً: منشورات و أوامر عسكرية

- 1- الامر العسكري رقم 274 لسنة 1949، منشورات المقتفي
- 2- المنشوران العسكريان رقم (1،2) الصادران بتاريخ 7/حزيران/1967، منشورات المقتفي
- 3- الامر العسكري رقم 1006 لسنة 1982 بشأن تعيينات وصلاحيات بموجب قانون المحافظة على اراضي واملاك الدولة رقم 14 لسنة 1961، منشورات المقتفي
- 4- الأمر العسكري رقم 488 بشأن تعديل المادة(7/6) من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (الضفة الغربية) لسنة 5732 - 1971، منشورات المقتفي.
- الامر العسكري رقم 59 لسنة 1976، بشأن املاك الحكومة، منشورات المقتفي.

## المراجع :

### أولاً: الكتب:

#### أ- الكتب العامة

- 1- ابو يوسف يعقوب بن ابراهيم ، صاحب الامام ابي حنيفة ،**الخراج**، ج/1، دار المعرفة، بيروت، 1939هـ، 1979 م.
- 2- حميد الطبري، تحقيق شاكِر ذيب فياض، **الاموال** ، ج/1، مركز الملك فيصل للبحوث والدراسات الاسلامية، المملكة العربية السعودية، (1406هـ-1986).
- 3- دانيل دينت، " **الجزية والإسلام**"، ترجمة فوزي فيهم جاد الله ، راجعه إحسان عباس، دار مكتبة الحياة ، بيروت. 1962م .
- 4- حميد الطبري، تحقيق شاكِر ذيب فياض، **الاموال** ، ج/1، مركز الملك فيصل للبحوث والدراسات الاسلامية، المملكة العربية السعودية، (1406هـ-1986).
- 5- علاء الدين ابوبكر بن مسعود الكاساني، **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع**، ط/2، ج/7 ، دار الكتب العلمية، 1046هـ .

- 6- محمد بن ابي بكر عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، مكتبة لبنان ، بيروت ، 1999 م .
- 7- حمد بن جرير الطبري " تاريخ الرسل الملوك " ج/2 ، ط/1 ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ( ت 310هـ - 922 م )
- 8- محمد بن مكرم ابن منظور ، لسان العرب ، 1430 تحقيق عامر حيدر وعبد المنعم خليل ، ط/2 ، دار الكتب العلمية ، بيروت .
- ب-الكتب المتخصصة**
- 9- ابراهيم عبد العزيز شيحا ، مبادئ واحكام القانون الاداري اللبناني ، الدار الجامعية ، بيروت ، 1994 م
- 10- اسامة الحلبي ، مصادرة الارض في الضفة الغربية المحتلة دراسة قانونية تحليلية ، جمعية الدراسات العربية ، ط/1 ، بدون دار وسنة النشر .
- 11- بدر عبد الرازق عناتي ، مجموعة قوانين الاراضي ، قانون محاكم الاراضي الوارد في كتاب ، بدون رقم طبعة وسنة نشر ودار النشر .
- 12- خيري احمد الكباش ، الحماية الجنائية لحقوق الانسان ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، 2008م .
- 13- دعبس المر ، احكام الاراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن الاراضي العثمانية . مطبعة بين المقدس ، القدس ، فلسطين ، 1923م .
- 14- رياض شاهين ، ملكية الارض في فلسطين من الفتح الاسلامي حتى اواسط القرن الرابع الهجري / العاشر ميلادي ، المجلد الثامن ، العدد الثاني ، الجزء الاول ، يونيه 2003م .
- 15- سلمى سليمان ، الاراضي قوانين واجراءات ، ط/الاولى ، اصدار الكلية العصرية الجامعية ، فلسطين ، 2015 م .
- 16- السيد عبد الوهاب عرفة ، املاك الدولة العامة والخاصة ، المكتب الفني للموسوعات القانونية ، بدون سنة النشر .

- 17- علاء البكري وحنان ريان، *الوضع القانوني لملكية الاراضي في الضفة الغربية*، ط/1 ، جمعية الدراسات العربية ، القدس ، 1982م.
- 18- على حيدر ، *شرح مجلة الاحكام العدلية*.
- 19- قوادري معمر محمد، *تطور مفهوم الاملاك الوطنية في القانون الجزائري*، الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية، دراسة قانونية، 2011م.
- 20- محمد سلامة النحال، *سياسية الانتداب البريطاني حول الاراضي في فلسطين*، ط2/مطابع الكرمل الحديثة، بيروت، 1981م.
- 21- محمد ماجد صلاح الدين الحزماوي ، *ملكية الارض في فلسطين*، ط/1 مكتبة الاسوار، القدس. 1998 م
- 22- محمود صالحه الارض *دراسة وتحليل*، ط/1، مكتبة القبض، 1986، الناصرة.
- 23- موسى القدسي دويك ، *المستوطنات الاسرائيلية في الأراضي العربية المحتلة وقواعد القانون الدولي العام المعاصر*، ط/3، ، مكتبة دار الفكر 2011.
- 24- هند امين البديري، *اراضي فلسطين بين مزارع صهيونية وحقائق التاريخ*، دراسة وثائقية.

### ثانياً: رسائل ماجستير ودكتوراه :

- 1- احلام مصطفى محمد شجاعية، 2013 ، *احكام الاراضي الاميرية*، رسالة ماجستير، جامعة القدس، القدس.
- 2- حسين العيسة، *النظام القانوني لملكية الاراضي في فلسطين*، *تشريعات وانواع الاراضي- البات تسجيلها في السجل العقاري*-دكتوراه في التشريعات العقارية والتنمية، رام الله، 2015.
- 3- سائدة احمد سليمان عجوة (2011م)، *الاية انتقال الملكية في الاراضي غير المسجلة دراسة مقارنة*، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية ، نابلس .

4- سليمان، سلمى محمد سعيد سليمان ، 2014 ،النظام القانوني لتسوية الاراضي في فلسطين، رسالة ماجستير، جامعة القدس، القدس.

5- رجاء كمال فقها،(2012)، التنظيم القانوني للأراضي الأميرية، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

6- هشام بن سليمان المحمود ، التعدي على اراضي البلديات "دراسة تأصيلية تطبيقية في النظام السعودي" رسالة ماجستير، جامعة نايف العربية للعلوم الامنية ، قسم التشريع الجنائي الاسلامي.

### ثالثا: المجالات والدوريات:

#### اولا: المجالات:

▪ علي السفاريني. مسألة الارض في المفاوضات، حقوق ملكية الاراضي الاميرية في فلسطين، مجلة الدراسات الفلسطينية، 1994 .

#### ثانيا: الدوريات والابحاث

#### تقارير ومذكرات :

1- التقرير رقم 19 ، التصرف في اراضي الدولة وادارتها-بين القانون والممارسة- ، الصادر عن الهيئة المستقلة لحقوق الانسان، 2003.

2- التقرير رقم 25 ، اراضي الدولة في المناطق الفلسطينية - الصادر عن الائتلاف من اجل النزاهة والمساءلة" أمان " ، نيسان، 2010،

3- تقرير أمان حول ورقة موقف صادرة عن مجلس منظمات حقوق الإنسان حول تخصيص أراضي حكومية في قطاع غزة، منشورات الائتلاف من اجل النزاهة والمساءلة، يوم الثلاثاء، بتاريخ 2015/12/22.

4- تقرير سلطة الاراضي في قطاع غزة بعنوان سلطة الأراضي تحقق انجازات كبيرة في حل مشكلة التعديات وتسوية أوضاع المتعدين، ( بدون تاريخ).

5- تقرير سلطة الاراضي في قطاع غزة بعنوان سلطة الأراضي تنفذ حملة واسعة لإزالة التعديات في مواصي خانيونس، (بدون تاريخ).

6- حسين العيسة، الاراضي الاميرية في فلسطين، ورقة بحثية، تاريخ النشر 2015/7/22.

7- سالم حماد دحدوح، نظرات تأملية في انواع الملكية العقارية في فلسطين، دراسة قانونية.

8- ميمون الخراط، تدبير اراضي الدولة بين الواقع ومقترح القانون المتعلق باحداث الوكالة الوطنية لتدبير اراضي.

9- هدى تيسير اللواء، ورقة عمل حول الاراضي الحكومية ومسؤولية الدولة.

#### مقالات اخبارية:

1- ريماء السويسي، معلومات هامة عن اراضي قطاه غزة وتوزيع ال365كم ، مقال اخباري، منشور على موقع وطن الالكتروني

<http://www.alwatanvoice.com/arabic/news/2015/08/24/763913.html>

2- منتصر حمدان، الحكومة المقالة ترتكب مجزرة بحق الاراضي العامة المملوكة للدولة وتلقي بها في احضان مؤسسات وشخصيات حمساوية، مقال اخباري ، الحياة الجديدة، رام الله.

#### قرارات المحاكم الفلسطينية:

1- قرار الدعوى الحقوقية رقم 200/506

2- القرار رقم 2012/3843 الصادر عن محكمة نابلس المختصة بأحكام الدولة، ارشيف محكمة بداية وصلح نابلس.

3- القرار رقم 2012/2 الصادر عن محكمة رام الله المختصة بأحكام الدولة، ارشيف محكمة بداية وصلح رام الله

4- قرار رقم 2011 /14 الصادر عن محكمة اريحا المختصة بأحكام الدولة، ارشيف محكمة بداية وصلح اريحا



5- القرار رقم 2011/27 الصادر عن محكمة اريحا المختصة بأحكام الدولة، ارشيف محكمة بداية وصلاح اريحا.

6- القرار رقم 2011/1 الصادر عن محكمة دورا المختصة بأحكام الدولة، ارشيف محكمة بداية وصلاح اريحا

7- قرار محكمة املاك الدولة في الطلب رقم 2012/5 المتفرع عن القضية رقم 2011/10 الصادر عن محكمة اريحا المختصة بأحكام الدولة.

#### رابعاً: مقالات وابحاث قانونية منشورة على المواقع الالكترونية .

1- ابراهيم عودة، قراءة قانونية في قضية الإستيلاء على الأراضي الفلسطينية: هل باع الفلسطينيون اراضيهم؟/جامعة محمد الخامس/ الرباط، تاريخ النشر 8 يونيو 2011، على الموقع الالكتروني <http://www.marocdroit.com>

2- احمد الظاهر، التسجيل الجديد للاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في فلسطين ،موقع دنيا وطن، في تاريخ 2014/3/25 ، على الرابط الالكتروني <http://www.alwatanvoice.com/arabic/news/2015/08/24/763913.html>

3- أسعد دحدوح، تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها واجب وطني ومصلحة اقتصادية، مقال قانوني منشور على موقع مجلس القضاء الاعلى الفلسطيني بتاريخ 2011/8/4، على الرابط الالكتروني [http://www.courts.gov.ps/details\\_ar.aspx?id=JnuwW8a10469283aJnuwW8](http://www.courts.gov.ps/details_ar.aspx?id=JnuwW8a10469283aJnuwW8)

4- انطوني كون، التنظيم الهيكلي الاسرائيلي للمدن في الضفة الغربية 2009/7/29 ترجمة رندة صوصو/ منشور على موقع دنيا وطن <http://www.alwatanvoice.com>

5- العياشي المهدي، املاك الدولة الخاصة، مقالة قانونية ، الشؤون القانونية ستار تايمز، حصرات المستشار القانوني، بدون سنة نشر، على الرابط الالكتروني <http://www.startimes.com>

6- التعديت على اراضي الحكومة، سلطة الاراضي في قطاع غزة، تاريخ النشر 2010/12/9 ، على الموقع الالكتروني <http://www.pla.gov.ps>

- 7- النظام القضائي الفلسطيني عرض توضيحي: "مراحل التطور التاريخي للنظام القانوني الفلسطيني" منشور على موقع معهد حقوق جامعة بيرزيت، بدون سنة وتاريخ نشر ، على الموقع الالكتروني <http://lawcenter.birzeit.edu>
- 8- حازم الببلاوي، عن الدومين العام والدومين الخاص، جريدة الاهرام، تاريخ النشر 2006/9/3، على الموقع الالكتروني <http://www.hindawi.org/blogs/19362916/>
- 9- العيسة، حسين، الاراضي الاميرية في فلسطين، ورقة بحثية، 2015، على الموقع الالكتروني <http://pulpit.alwatanvoice.com/articles/2015/07/22/372813.html>
- 10- خليل تفكنجي ، الاجراءات المفروضة بخصوص الحصول على تراخيص البناء في القدس جمعية الدراسات العربية، الائتلاف الاهلي للدفاع عن حقوق الفلسطينيين في القدس، حزيران عام 2007، على الرابط الالكتروني [/http://www.alwatanvoice.com](http://www.alwatanvoice.com)
- 11- ربي العنبتاوي ،أرض بلا حماية"... واقع 70% من الأراضي غير المسجلة والمفروزة في الضفة الغربية المهددة بالاستيطان، بدون سنة وتاريخ نشر، على الموقع الالكتروني <http://maan-ctr.org/magazine/article.php?id=a20f6y663798Ya20f6>
- 12- راغب السرجاني، احياء ارض الموت، تاريخ النشر 2014/5/23 ، على الرابط الالكتروني [.http://islamstory.com/a](http://islamstory.com/a)
- 13- عبد العظيم عباس نصار ، الاراضي العراقية الاميرية في الوثائق العثمانية، دون تاريخ نشر، على الرابط الالكتروني [www.kuiraq.com/staff/abduladhem/documentations-research.doc](http://www.kuiraq.com/staff/abduladhem/documentations-research.doc)

#### خامسا: المقابلات الشخصية

- 1- السيد حمدي القواسمي ، مدير دائرة املاك الحكومة في محافظة اريحا
- 2- السيد عثمان ابو حطب، مدير دائرة الاراضي في محافظة اريحا
- 3- السيدة غادة عوض، مدير دائرة املاك الحكومة في محافظة بيت لحم
- 4- السيد مقبل جبر، مدير دائرة الاراضي في محافظة رام الله .