

عمادة الدراسات العليا  
جامعة القدس

واقع سجلات المالية بضريبة الأملاك وعلاقتها بأعمال تسوية الأراضي  
والمياه في فلسطين - دراسة تحليلية -

مؤمن فتحي عبد الله جوابرة

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1446هـ / 2025م

واقع سجلات المالية بضريبة الأملاك وعلاقتها بأعمال تسوية الأراضي  
والمياه في فلسطين - دراسة تحليلية -

إعداد:

مؤمن فتحي عبد الله جوابرة

بكالوريوس علوم مالية ومصرفية من جامعة بيرزيت (فلسطين)

المشرف: د. ثمين هيجاوي

قدمت هذه الدراسة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في  
التنمية المستدامة- مسار بناء المؤسسات والتنمية البشرية/ معهد التنمية  
المستدامة/ عمادة الدراسات العليا/ جامعة القدس.

1446هـ / 2025م



جامعة القدس  
عمادة الدراسات العليا  
معهد التنمية المستدامة

## إجازة الرسالة

واقع سجلات المالية بضريبة الأملاك وعلاقتها بأعمال تسوية الأراضي  
والمياه في فلسطين - دراسة تحليلية -

اسم الطالب: مؤمن فتحي عبد الله جوابرة  
الرقم الجامعي: 2220155

إشراف: د. ثمين هيجاوي

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ: 2025/05/20 من أعضاء لجنة المناقشة السادة أسماؤهم  
وتواقيعهم:

التوقيع: .....

1- رئيس لجنة المناقشة: د. ثمين هيجاوي

التوقيع: .....

2- ممتحناً داخلياً: د. محمد سليمية

التوقيع: .....

3- ممتحناً خارجياً: د. فواز أبو زر

القدس - فلسطين

1446 هـ / 2025 م

## الإهداء

إلى من علّمني كيف أقف بكل ثبات فوق الأرض

أبي الحنون،

إلى نبع المحبة والإيثار والكرم

أمي الغالية،

إلى أقرب الناس إلى نفسي

زوجتي المخلصة،

إلى روحي، وقرّة عيني، ونبض فؤادي

أطفالي،

إلى جميع من تلقّيتُ منهم النصح والدعم،

أهديكم خلاصة جهدي العلمي

الباحث: مؤمن فتحي عبد الله جابرة

إقرار:

أقر أنا معد الرسالة بأنها قدمت لجامعة القدس، لنيل درجة الماجستير، وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة، باستثناء ما تم الإشارة له حيثما ورد، وأن هذه الدراسة، أو أي جزء منها، لم يقدم لنيل درجة عليا لأي جامعة أو معهد آخر.

التوقيع: مؤمن جوابرة



مؤمن فتحي عبد الله جوابرة

التاريخ: 2025/05/20

## شكر وعرّفان

وما توفيقى إلا بالله، فله الحمد والشكر أولاً وآخراً، إذ وفقني لإتمام هذا البحث المتواضع، فهو سبحانه أحق أن يُشكر، وأولى بأن يُثنى عليه.

أتوجه بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذنا الفاضل الدكتور ثمين هيجاوي، على دعمه المتواصل، وتوجيهه العلمي الرصين، ومتابعته الحثيثة لي كمشرف خلال مختلف مراحل إعداد هذه الرسالة، وفقاً للأسس والمنهجيات العلمية السليمة.

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى موظفي وزارة المالية على تعاونهم المثمر، وتزويدي بالبيانات الرسمية المتعلقة بسجلات المالية لضريبة الأملاك، والتي شكّلت مصدراً أساسياً في إعداد هذا البحث، وأسهمت بشكل فعّال في تحليل الواقع القائم والوصول إلى نتائج دقيقة وموثقة.

ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر والعرّفان إلى الزملاء الأعزاء، الذين لم يبخلوا عليّ بالمعلومة والنصيحة، وكان لتوجيهاتهم ودعمهم الأثر الكبير في إثراء هذا العمل.

## مصطلحات الدراسة

**ضريبة الأملاك** : هي إحدى الضرائب المباشرة التي تفرض على كافة الأراضي والأبنية داخل مناطق البلديات وفق أحكام القانون. (المادة رقم (2) قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات رقم (11) لسنة 1954 وتعديلاته).

**سجلات المالية بضريبة الأملاك** : هي السجلات التي تُوثق بيانات دافعي الضريبة داخل وخارج حدود الهيئات المحلية، وتشمل السجلات الإنجليزية والأردنية المتعلقة بالمكلفين خارج حدود الهيئات المحلية، وتحتوي على بيانات مثل: اسم المكلف، رقم الصفحة، رقم الحوض، رقم القطعة، قيمة التخمين عن العقار، قيمة الضريبة، قيمة الدفعات الحالية والسابقة، وأية خصومات أو غرامات أو متبقيات.

**السجلات (Records)** : يُستخدم مصطلح "السجلات" في هذه الدراسة بدلتين مختلفتين كالآتي:  
- في الإطار النظري: يُقصد بـ "السجل" الوثيقة الورقية أو الإلكترونية التي تحتوي على بيانات أو معلومات متكاملة تتعلق بحالة معينة، وتُحفظ ضمن نظام توثيق أو أرشفة.  
- في الفصول المتعلقة بالتحليل الإحصائي (الفصل الثالث، الرابع، والخامس): يُقصد بالسجلات الوحدات الفردية من البيانات في ملف التحليل الإحصائي، حيث يمثل كل "سجل" صفاً واحداً يحتوي على مجموعة من القيم المرتبطة بكيان أو حالة واحدة (مثل بيانات فرد معين).

**تسوية الأراضي والمياه** : تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف، أو حق تملك في الأرض أو المياه، أو حق منفعة فيها، أو أي حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل (قانون تسوية الأراضي والمياه قانون رقم (40) لسنة 1952).

**الأرض** : تعني كلمة (الأرض) الأراضي الأميرية والموقوفة والمملوكة والأبنية والأشجار وأي شيء ثابت في الأرض (قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952).

## المياه

: تعني كلمة (المياه) أية أنهار أو جداول أو مجار أو برك أو عيون أو بحيرات أو ينابيع أو آبار أو شلالات أو سدود أو خزانات أو أية قناة أو خندق أو مجرى ماء أو مجفف أو ضفة أو جسر أو عبارة أو بناء لتنظيم الماء أو تحويله.

## المحافظات

### الشمالية

### في فلسطين

: مصطلح إداري وسياسي يُستخدم في السياق الفلسطيني للإشارة إلى الجزء من دولة فلسطين الواقع في الضفة الغربية، ويشمل 11 محافظة، هي: جنين، طوباس، طولكرم، نابلس، قلقيلية، سلفيت، رام الله والبيرة، أريحا والأغوار، القدس، بيت لحم، والخليل، وفقاً للتقسيم الإداري المعتمد من قبل السلطة الوطنية الفلسطينية.

## المحافظات

### الشمالية

### للضفة الغربية

### في فلسطين

: مصطلح يُطلق على الجزء الشمالي من الضفة الغربية، والواقع ضمن المحافظات الشمالية في فلسطين، ويشمل تحديداً محافظات: جنين، طوباس، طولكرم، نابلس، قلقيلية، وسلفيت، ويُستخدم هذا المصطلح في التخطيط والإدارة والسياسات العامة، لتمييز هذا الإقليم الفرعي عن المناطق الوسطى والجنوبية من الضفة الغربية.

## مختصرات الدراسة

الاختصار	المصطلح بالإنجليزية	المصطلح بالعربية
GIS	Geographic Information Systems.	نظم المعلومات الجغرافية.
UN-Habitat	United Nations Human Settlements Programme.	برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية.
SPSS	Statistical Package for the Social Sciences.	الحزمة الإحصائية للعلوم الاجتماعية.

## ملخص الدراسة

تتناول هذه الدراسة تحليل واقع سجلات المالية لضريبة الأملاك وعلاقتها بأعمال تسوية الأراضي والمياه في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين (جنين، نابلس، طولكرم، قلقيلية، سلفيت)، حيث برزت المشكلة البحثية في التحديات المتعلقة بفعالية هذه السجلات كمصدر مرجعي قانوني وإداري في عمليات التسوية، في ظل تباين أنظمة التسجيل بين الفترات البريطانية والأردنية وما تبعها من تعقيدات تشريعية ومؤسسية، واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، مستخدمةً منهجيةً مختلطة تجمع بين الأسلوب الكمي والنوعي؛ إذ تم تحليل (400,277) سجلاً (Records) ضريبياً تم الحصول عليها من وزارة المالية الفلسطينية، باستخدام برنامج SPSS، إلى جانب تحليل المضمون القانوني والوثائقي.

أظهرت النتائج أن محافظة جنين استحوذت على النسبة الأكبر من السجلات (48.8%)، وأن السجلات الأردنية شكّلت النسبة الأعلى (77.4%) مقارنة بالإنجليزية (22.6%)، كما تم التوصل إلى وجود فروق ذات دلالة إحصائية في المساحات والتصنيفات بين السجلات حسب المحافظة ونوع السجل، مما يعكس اختلاف النظم القانونية والإدارية بين الفترتين البريطانية والأردنية، وأوصت الدراسة بضرورة تحديث الإجراءات والتشريعات النازمة لضريبة الأملاك وأعمال التسوية، وإنشاء قاعدة بيانات وطنية رقمية وسجل تسوية مستقل، وتعزيز القدرات البشرية عبر برامج تدريبية متخصصة في نظم المعلومات الجغرافية وإدارة السجلات العقارية والضريبية، وتؤكد على ضرورة تشكيل فريق وطني شامل لمجابهة خطة التسوية الإسرائيلية في المنطقة (ج) وحماية الحقوق الفلسطينية.

تسعى هذه الدراسة إلى سد فجوة علمية تتمثل في ندرة الأبحاث التي تناولت أثر السجلات المالية الورقية القديمة على تسوية الأراضي في السياق الفلسطيني، مقدّمةً بذلك إطاراً تحليلياً قانونياً ومؤسسياً يمكن البناء عليه في تطوير السياسات العامة ذات الصلة.

**الكلمات المفتاحية:** سجلات ضريبة الأملاك، السجلات الأردنية، السجلات الإنجليزية، تسوية الأراضي والمياه، الإطار القانوني الفلسطيني.

# **The Reality of Financial Records of Property Tax and Their Relationship to Land and Water Settlement Activities in Palestine – An Analytical Study-**

**Prepared by: Mo'men Fathi Abdullah Jawabreh**

**Supervisor: Dr. Thamin Hijjawi**

## **Abstract:**

This study analyzes the reality of financial records related to property tax and their relationship to land and water settlement activities in the northern governorates of the West Bank in Palestine (Jenin, Nablus, Tulkarm, Qalqilya, Salfit). The research problem arises from challenges concerning the effectiveness of these records as a legal and administrative reference in settlement operations, amid the variability of registration systems during the British and Jordanian periods, and the resulting legislative and institutional complexities. The study employed a descriptive-analytical approach using a mixed methodology that combines quantitative and qualitative methods. A total of 400,277 tax records obtained from the Palestinian Ministry of Finance were analyzed using SPSS, alongside legal and documentary content analysis.

The results showed that Jenin Governorate accounted for the largest proportion of records (48.8%), with Jordanian records constituting the majority (77.4%) compared to British records (22.6%). Statistically significant differences were found in land areas and classifications between records according to governorate and record type, reflecting the divergence in legal and administrative systems between the British and Jordanian periods.

The study recommends updating procedures and legislation governing property tax and settlement activities, establishing a national digital database and an independent land and water settlement register, and enhancing human capacities through specialized training programs in Geographic Information Systems (GIS) and property and tax records management. It also emphasizes the necessity of forming a comprehensive national team to confront the Israeli settlement plan in Area C and protect Palestinian rights.

This study aims to fill a scientific gap due to the scarcity of research addressing the impact of old paper financial records on land settlement within the Palestinian context, thus providing a legal and institutional analytical framework to inform the development of relevant public policies.

**Keywords:** Property Tax Records, Jordanian Records, British Records, Land and Water Settlement, Palestinian legal framework.

## الفصل الأول

### الإطار العام للدراسة

#### 1.1 مقدمة

تمثل الأرض جوهر الصراع الفلسطيني الإسرائيلي، حيث ترتبط ملكيتها بالسيادة السياسية والاستقرار الوطني، وفي السياق الفلسطيني تُعد السيطرة على الأرض وتنظيم ملكيتها عبر التسوية أحد أبرز أدوات المقاومة القانونية والإدارية، إذ تُستخدم كوسيلة لتعزيز صمود المواطنين أمام مخططات المصادرة والاستيطان من قبل الاحتلال الإسرائيلي، ومن هنا تكتسب السجلات الضريبية أهمية خاصة كونها تشكل جزءاً من البنية المؤسسية التي تُستند إليها في إثبات الحقوق وتثبيت الوقائع القانونية على الأرض.

تعد التسوية العقارية وتنظيم حقوق الملكية من الركائز الأساسية للتنمية المستدامة في مختلف البلدان، إذ تسهم في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية، خصوصاً في الدول ذات الاستقرار السياسي. وقد أكد كل من دينينغر وفيدر (2009) على أهمية إدارة الحقوق العقارية بشكل فعال، حيث يسهم ذلك في تحسين الإنتاجية والاستثمار على مستوى المجتمعات، ويعتبر تسجيل حقوق الملكية عنصراً أساسياً في تحقيق الاستقرار الاجتماعي وتوفير فرص أكبر للمشاركة الاقتصادية، مما يعزز التنمية المستدامة.

وتعد إجراءات نقل ملكية العقارات، سواء بالتسوية أو التسجيل، أداة قانونية حيوية تضمن حقوق الأفراد في الملكية وتعزز الثقة في نظام السجلات العقارية، مما يحقق الشفافية ويقلل من النزاعات حول الملكية، ويسهم في استقرار السوق العقاري وزيادة الاستثمار فيه (Alresheidat & Al-Zubaidi, 2024).

تحظى تسوية الأراضي باهتمام واسع في العديد من دول العالم عامةً، وفلسطين خاصةً، حيث تسعى إلى تحقيق الاستخدام الأمثل للأراضي. إلا أن وقوع فلسطين تحت الاحتلال منذ عام 1967 أدى إلى إيقاف أعمال التسوية في العديد من المناطق، إذ لم تخضع معظم الأراضي الفلسطينية للتسوية بسبب سيطرة الاحتلال عليها ومصادرتها لبناء المستوطنات (البسايطة، 2017). ومنذ إنشاء السلطة الفلسطينية، أولت إدارة قطاع الأراضي اهتماماً خاصاً عبر التحديثات الإدارية والقانونية، مما أدى إلى نقل صلاحيات تسوية الأراضي إلى هيئة تسوية الأراضي والمياه في عام 2016، بهدف تسريع التسوية القانونية للأراضي الفلسطينية (حن، 2019).

وتعد ضريبة الأملاك من الضرائب المباشرة المهمة التي فُرضت على فلسطين منذ عقود، وتساهم في زيادة إيرادات الدولة وتطوير المجتمع. وتمتلك إدارة ضريبة الأملاك التابعة لوزارة المالية سجلات قديمة متعددة تعود لفترة الانتداب البريطاني، والتي استُخدمت لسنوات عديدة في تسجيل الأراضي (العمامرة، 2024). كما أظهرت العديد من الدراسات مثل دراسة (العمامرة، 2024) ودراسة (عمرو، 2023) ودراسة (درايغ، 2022) أهمية قانون ضريبة الأملاك وانعكاساته الاقتصادية والاجتماعية على أعمال تسوية الأراضي في فلسطين من منظور ذوي الاختصاص. وتلعب إدارة الأملاك دوراً جوهرياً في تسجيل الأراضي في العديد من دول العالم، حيث يرتبط دفع الضرائب بإثبات الملكية واستخدام الأراضي بشكل قانوني، مثل شهادة دافعي الضرائب لدى ضريبة الأملاك والإيصالات التي تثبت الحياة والتصرف في الأراضي (Enemark, Williamson and Wallace, 2010).

وقد أكدت تقارير أممية أن ضريبة الأملاك تُعد من الأدوات المالية القليلة المتاحة في الدول الهشة مثل فلسطين، وتُستخدم لتأمين إيرادات مستقرة للهيئات المحلية، مما يجعلها أداة ضرورية لدعم الخدمات العامة والتنمية الحضرية المستدامة (UN-Habitat, 2023).

ولأغراض إتمام أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين، شكّلت هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية بموجب قرار بقانون رقم (7) لسنة 2016م، وهي مؤسسة عامة تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري والأهلية القانونية لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات لتحقيق أهدافها المتعلقة بتسوية الأراضي والمياه (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، د.ت.). "ويقصد بعبارة تسوية الأراضي والمياه تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه

أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل" (قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40، 1952).

وتعتبر عملية إخراج قيد من ضريبة الأملاك بوزارة المالية الفلسطينية أو أية أوراق أو وثائق تثبت الادعاء بحق الملكية أحد الوثائق المطلوبة من ملاكي الأراضي لإتمام عملية التسوية (هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2018). لذا فإن لسجلات المالية بضريبة الأملاك دور رئيسي وهام في أعمال تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، حيث تعتبر سجلات دافعي الضرائب الانجليزية والأردنية من مصادر البيانات التي يستند لها في إثبات الملكية، والقانون الناظم لضريبة الأملاك هو قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات رقم (11) لسنة (1954) وقانون ضريبة الأراضي رقم (30) لسنة 1955 وما طرأ عليهما من تعديلات أردنية حتى عام 1967 وتعديلات بموجب أوامر عسكرية إسرائيلية.

وتشير الإحصائيات الصادرة عن هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية إلى أن المساحة الكلية لمشروع التسوية بلغت (3.6) مليون دونم، في حين بلغت المساحات المسجلة (1.2) مليون دونم بنسبة 34.59%، بينما لا تزال (2.4) مليون دونم غير مسجلة بنسبة 65.41% (الموقع الرسمي لهيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، بدون تاريخ)، وهذا يبرز الحاجة الملحة إلى تسريع أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين، خصوصاً في ظل التوسع الاستيطاني الإسرائيلي الذي يهدد بمصادرة المزيد من الأراضي الفلسطينية، حيث يسهم تأخير التسوية في تسهيل عمليات الاستيلاء عليها.

في ظل هذه التحديات، برزت الحاجة إلى دراسة الدور الذي تلعبه السجلات المالية لضريبة الأملاك في تسوية الأراضي والمياه، وهو ما تسعى هذه الدراسة إلى تحليله والتطرق إلى تأثيراته المختلفة، إدراكاً من الباحث لأهمية الدور الذي تلعبه خدمات ضريبة الأملاك بوزارة المالية في إنجاز أعمال تسوية الأراضي والمياه، خاصة في ظل النزاعات والخلافات المتعلقة بإثبات الملكية، ونظراً للصعوبات التي لاحظها خلال عمله في الإدارة العامة لضريبة الأملاك بوزارة المالية الفلسطينية والتي يواجهها المستفيدون أثناء مراجعتهم لدائرة الضريبة، فإن دراسة تأثير السجلات المالية لضريبة الأملاك على أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين تعد أمراً بالغ الأهمية، فهذا الموضوع يحمل أبعاداً تنموية تخدم المجتمع الفلسطيني، وتعزز استقرار الدولة الفلسطينية.

بناءً على ما سبق، تسعى هذه الدراسة إلى تحليل واقع السجلات المالية لضريبة الأملاك وعلاقتها بأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين، من خلال استعراض خصائصها ومدى فعاليتها في إثبات الملكية، والتحديات المرتبطة باستخدامها، والفرص المتاحة لتعزيز دورها في تسريع عمليات التسوية.

## 2.1 مشكلة الدراسة

يُعدّ مشروع تسوية الأراضي والمياه في فلسطين ركيزة أساسية لتعزيز الاستثمار في القطاعات المختلفة، حيث يسهم بشكل فعال في تحفيز النمو الاقتصادي في فلسطين، سواء في المجال العمراني أو الزراعي، كما يلعب دوراً مهماً في حل النزاعات المتعلقة بملكية الأراضي. ومع ذلك، فإن وتيرة هذا المشروع تعاني من بطء ملحوظ في ظل التحديات التي تفرضها سياسات الاحتلال الإسرائيلي، لا سيما في مواجهة اعتداءات المستوطنين ومحاولاتهم المستمرة للتوسع الاستيطاني، مما يزيد من الحاجة إلى تسريع إنجاز عمليات التسوية.

مرت أعمال التسوية بفلسطين بالعديد من التحديات منذ الانتداب البريطاني، ومروراً بالإدارة الأردنية، وحتى عهد السلطة الوطنية الفلسطينية. ووفقاً لدراسة (نعيرات، 2020) تُوجد عقبات مختلفة تؤثر سلباً على وتيرة هذه الأعمال، وأشارت دراسة (عمرو، 2023) إلى أن التشريعات المتعلقة بملكية الأراضي تسببت في خلق العديد من التحديات، الأمر الذي يستدعي من مأموري التسوية الالتزام باستخدام سجلات المالية الخاصة بضريبة الأملاك لما لها من تأثير إيجابي في تسجيل الملكيات. تعتبر عملية إخراج قيد صادر عن ضريبة الأبنية والأملاك أحد المستندات المعززة للملكية وإتمام التسوية، حيث تضم هذه السجلات توثيقاً للضرائب التي فرضت خلال فترتي الانتداب البريطاني والإدارة الأردنية، والتي تعزز بدورها مستندات الملكية.

وفي ضوء عمل الباحث في دائرة التخمين، وإطلاعه على السجلات الإنجليزية والأردنية لدافعي الضرائب في ذلك الوقت إضافة إلى سجلات التخمين للبلديات التي لم تتم عليها أعمال التسوية الحالية بضريبة الأملاك الفلسطينية، تبرز الحاجة إلى تسليط الضوء على واقع تلك السجلات ومدى كفاءتها وفعاليتها كوسيلة لحل النزاعات وإتمام أعمال التسوية للأراضي والمياه، حيث لاحظ الباحث ضمن سياق عمله وضمن النزاعات القائمة على أعمال التسوية ضرورة الأخذ بكافة التفاصيل والملاحظات الواردة في تلك السجلات واستيضاح ما هو غير مفهوم والذي يسهم فعلياً في تقليل النزاعات القائمة بشكل قانوني ويضمن إتمام أعمال التسوية، خاصةً في ظل التحديات التقنية والإدارية المتعلقة بربط السجلات الورقية بالواقع الميداني، مثل اختلاف التوصيفات، وغياب نظم رقمية موحدة، والحاجة إلى مستويات أعلى من التنسيق بين المؤسسات ذات العلاقة ووجود مساحات غير مخمّنة أو غير مدخلة على أنظمة الحوسبة الجغرافية.

وقد أظهرت دراسات حديثة أهمية تبني نظام تسجيل رقمي يعتمد على نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في الدول النامية، حيث يسهم في تحسين دقة البيانات العقارية، وتيسير عمليات التسوية، كما أشارت دراسة ميدانية في غزة إلى ضرورة تطوير نظم السجلات العقارية في السياق الفلسطيني بما يتوافق مع هذه المعايير التكنولوجية (El-Hallaq & El-Sheikh Eid, 2020).

من هنا تتبلور مشكلة الدراسة في الإجابة على السؤال التالي: "ما واقع سجلات المالية بضريبة الأملاك وعلاقتها بأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين؟"

### 3.1 مبررات الدراسة

يمكن توضيح المبررات الموضوعية لهذه الدراسة بالآتي:

- تُسلط هذه الدراسة الضوء على واقع السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية بالضفة الغربية في فلسطين، مع التركيز بشكل خاص على السجلات الإنجليزية والأردنية، التي تُعد من المصادر الأساسية للبيانات المتعلقة بملكية الأراضي، ويُسهم فهم خصائص هذه السجلات في تقييم مدى دقة البيانات المستخدمة في عمليات تسجيل وتسوية الأراضي.
- تُعالج هذه الدراسة إحدى القضايا الحيوية المرتبطة بإدارة الأراضي في فلسطين، إذ تُعد السجلات المالية جزءاً محورياً في منظومة تسجيل الملكيات، مما يجعل تحليلها أمراً ضرورياً لفهم مدى انسجام بياناتها أو تباينها مع البيانات الناتجة عن أعمال التسوية.
- نظراً للظروف التاريخية المعقدة التي مرت بها فلسطين، بما في ذلك فترات الانتداب والاحتلالات المتعاقبة، فقد نشأت أنظمة تسجيل متعددة أدت إلى تباينات واضحة في المعلومات والبيانات العقارية، ومن هنا تنبع أهمية هذه الدراسة في تحليل هذه السجلات وتصنيفها، والوقوف على مدى دقتها وموثوقيتها عند مقارنتها ببيانات التسوية الرسمية.
- تأتي هذه الدراسة استجابةً لحاجة علمية ملحة إلى بحث أكاديمي معمق حول واقع السجلات المالية لضريبة الأملاك في السياق الفلسطيني، خاصة في ظل محدودية الدراسات التي تناولت هذا الموضوع من منظور تحليلي لخصائص تلك السجلات.
- تُعد هذه الدراسة من أوائل الدراسات البحثية التي تسعى إلى تحليل تأثير السجلات الورقية القديمة (الإنجليزية والأردنية) على أعمال تسوية الأراضي، واستكشاف مدى التوافق أو التباين بينها وبين سجلات التسوية الرسمية، وهو جانب لم يحظَ باهتمام كافٍ في الدراسات السابقة،

على الرغم من أهميته في تطوير منظومة متكاملة لتسوية وتسجيل الأراضي والمياه، مما يجعل هذه الدراسة تسهم في سد فجوة معرفية حقيقية في هذا المجال.

أما المبررات الذاتية للدراسة فهي على النحو الآتي:

- يمتلك الباحث خبرة عملية في دائرة التخمين بالإدارة العامة لضريبة الأملاك في وزارة المالية الفلسطينية، مما مكنه من الاطلاع على طبيعة السجلات المالية ومحتواها، وكيفية استخدامها في تقييم ملكية الأراضي.
- ملاحظة الباحث للتباينات والتحديات التي تواجه تسجيل الأراضي، نتيجة لاختلاف مصادر البيانات، مما دفعه إلى البحث في مدى انسجام هذه السجلات المالية مع بيانات التسوية.
- رغبة الباحث في تقديم تحليل علمي يساعد الجهات المختصة في تحسين آليات استخدام السجلات المالية في دعم عمليات التسوية، بما يساهم في تعزيز دقة التسجيل العقاري.
- تهدف الدراسة إلى تقديم توصيات مستندة إلى تحليل البيانات، من شأنها أن تدعم تطوير سياسات إدارة الأراضي وتحديث آليات التوثيق، بما يخدم الجهات المعنية في عمليات التسجيل والتسوية.

#### 4.1 أهمية موضوع الدراسة

هذه الدراسة اكتسبت أهميتها من خلال الجوانب العلمية والتطبيقية التي تضمنتها، وفيما يلي أبرز النقاط التي تبرز أهمية الدراسة:

##### الأهمية العلمية:

- تساهم هذه الدراسة في إثراء المعرفة العلمية الهامة حول واقع السجلات المالية لضريبة الأملاك (السجلات الإنجليزية والأردنية) وفهم خصائصها ومدى دقة بياناتها وعلاقتها بأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين.
- توفر هذه الدراسة خلفية نظرية ودراسات سابقة عن موضوع سجلات المالية بضريبة الأملاك (السجلات الإنجليزية والأردنية وسجلات التخمين) وأهمية تلك السجلات بما تحتويه من معلومات في إتمام عمليات التسوية.

- يمكن أن يستند إلى نتائج هذه الدراسة باحثون آخرون لإجراء دراسات مستقبلية وذلك لندرة تناول هذا الموضوع في فلسطين لا سيما خصائص سجلات المالية بضريبة الأملاك ودورها في أعمال تسوية الأراضي والمياه.

### الأهمية التطبيقية:

- تهدف هذه الدراسة إلى دراسة واقع سجلات المالية بضريبة الأملاك من حيث خصائصها وتأثيرها على أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين.
- يمكن أن تساعد نتائج الدراسة في تعزيز دقة السجلات المالية من خلال تحديد الفجوات في البيانات بين أنظمة التسجيل المختلفة، وبالتالي دعم الجهات المعنية في تحسين الإجراءات المتبعة.
- تساهم نتائج الدراسة في دعم التخطيط الإداري في هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية وضريبة الأملاك، من خلال توفير رؤية أوضح حول مدى اتساق البيانات المستخدمة في عمليات التسوية.
- قد تسهم التوصيات المستخلصة من الدراسة في اقتراح تحسينات على التشريعات والأنظمة الإدارية الخاصة بتسجيل الأراضي، مما يعزز من كفاءة عمليات التسوية.

### 5.1 أهداف الدراسة

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف الآتية:

1. التعرف على الخصائص العامة للسجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين.
2. تحليل توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة، نوع السجل، وسنة التسجيل.
3. دراسة توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة وتصنيف الأرض.
4. التعرف على خصائص المساحات المسجلة في السجلات المالية لضريبة الأملاك.
5. تحليل خصائص المساحات في السجلات المالية باختلاف نوع السجل وسنة التسجيل.
6. دراسة الفروق الإحصائية بين المحافظات من حيث نوع السجل في السجلات المالية.
7. دراسة الفروق الإحصائية بين المحافظات من حيث تصنيف الأراضي في السجلات المالية.
8. دراسة الفروق الإحصائية بين المحافظات من حيث المساحات في السجلات المالية.

9. دراسة الفروق الإحصائية بين السجلات الإنجليزية والأردنية من حيث تصنيف الأرض.  
10. دراسة الفروق الإحصائية بين السجلات الإنجليزية والأردنية من حيث المساحات.

## 6.1 أسئلة الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى الإجابة على الأسئلة الآتية:

1. ما هي الخصائص العامة للسجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين؟
2. ما هو توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين حسب المحافظة، نوع السجل، وسنة التسجيل؟
3. ما هو توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين حسب المحافظة، وتصنيف الأرض؟
4. ما هي خصائص مساحات السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين؟
5. ما هي خصائص مساحات السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين باختلاف نوع السجل وسنة التسجيل؟
6. هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة  $\alpha \geq 0.05$  بين المحافظات من حيث نوع السجل في السجلات المالية لضريبة الأملاك؟
7. هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة  $\alpha \geq 0.05$  بين المحافظات من حيث تصنيف الأراضي في السجلات المالية لضريبة الأملاك؟
8. هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة  $\alpha \geq 0.05$  بين المحافظات من حيث المساحة في السجلات المالية لضريبة الأملاك؟
9. هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة  $\alpha \geq 0.05$  بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث تصنيف الأرض في السجلات المالية لضريبة الأملاك؟
10. هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة  $\alpha \geq 0.05$  بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث المساحة؟
11. كيف تؤثر سجلات ضريبة الأملاك من الناحية القانونية والإدارية ضمن الإطار التشريعي على أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين؟

## 7.1 فرضيات الدراسة

تنطلق الدراسة من الفرضيات الآتية:

1. لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة  $\alpha \geq 0.05$  بين المحافظات من حيث نوع السجل في السجلات المالية لضريبة الأملاك.
2. لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة  $\alpha \geq 0.05$  بين المحافظات من حيث تصنيف الأراضي في السجلات المالية لضريبة الأملاك.
3. لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة  $\alpha \geq 0.05$  بين المحافظات من حيث المساحة في السجلات المالية لضريبة الأملاك.
4. لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة  $\alpha \geq 0.05$  بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث تصنيف الأرض.
5. لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة  $\alpha \geq 0.05$  بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث المساحة.

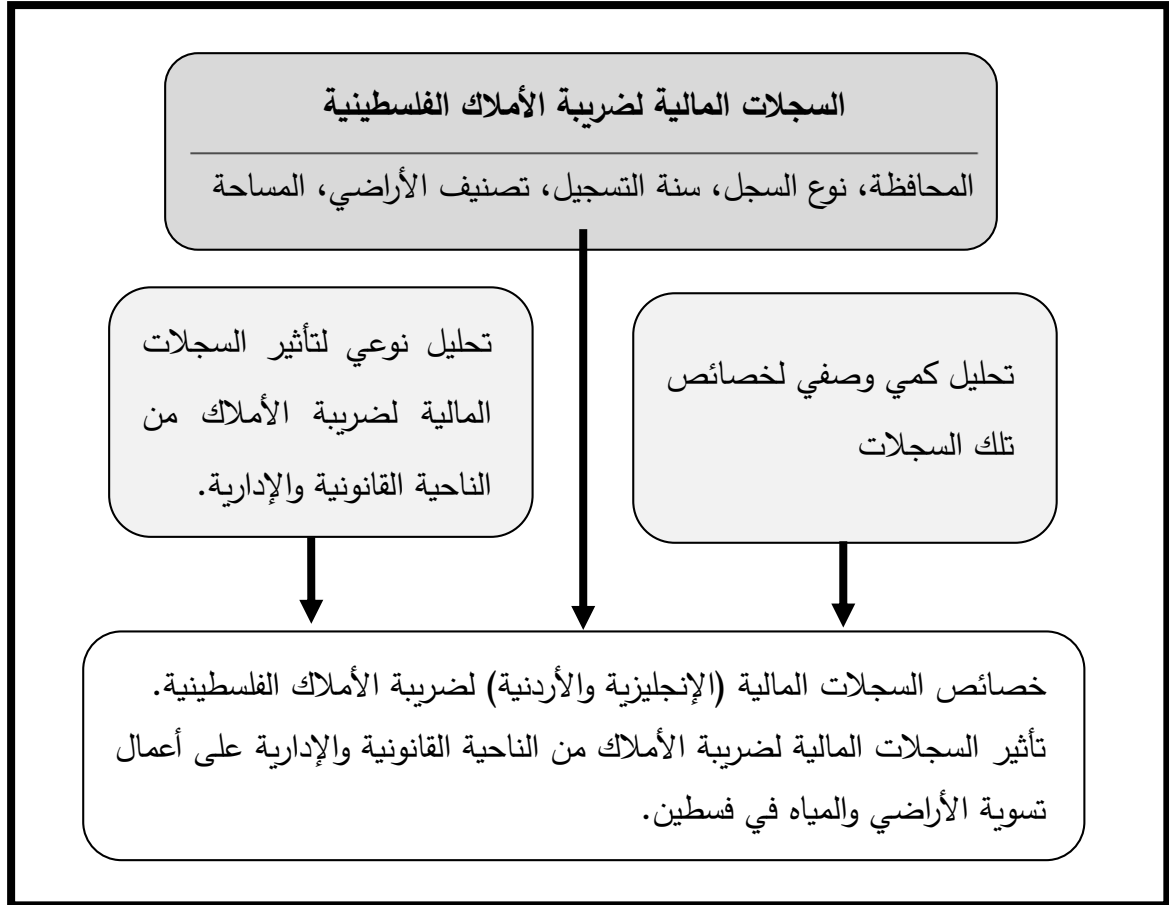
## 8.1 حدود الدراسة

تمثلت حدود الدراسة بما يلي:

- **الحدود الموضوعية:** اقتصرت الدراسة على تحليل واقع السجلات المالية (الإنجليزية والأردنية) لضريبة الأملاك المرتبطة بالأراضي في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين (طولكرم، نابلس، جنين، قلقيلية، سلفيت)، ودراسة علاقتها بأعمال تسوية الأراضي والمياه.
- **الحدود الزمانية:** اقتصرت الدراسة من حيث جمع البيانات وتحليلها على العام الأكاديمي 2024-2025، في حين تغطي البيانات المستخدمة سجلات ضريبة الأملاك للفترتين الإنجليزية (1938-1955) والأردنية (1956-1967).
- **الحدود المكانية:** اقتصرت الدراسة على المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين (طولكرم، نابلس، جنين، قلقيلية، سلفيت)، وتم تحليل السجلات المالية لهذه المناطق والتي تم الحصول عليها من ضريبة الأملاك الفلسطينية.
- **الحدود البشرية:** اقتصرت الدراسة على البيانات السجلية الخاصة بالسجلات المالية لضريبة الأملاك المأخوذة من ضريبة الأملاك الفلسطينية.

## 9.1 نموذج الدراسة

بالاستناد إلى الإطار النظري لموضوع الدراسة، ومشكلة الدراسة وأهدافها، قام الباحث بتطوير نموذج الدراسة كما هو في الشكل (1.1)، والذي يوضح نموذج الدراسة.



شكل 1.1: نموذج الدراسة.

المصدر: من إعداد الباحث بالاعتماد على الأدبيات السابقة واطلاعه على بيانات السجلات المالية.

يتضح من نموذج الدراسة الشكل (1.1) أن المتغيرات التي تم تناولها تنقسم إلى محورين رئيسيين وفقاً لطبيعة المنهج المستخدم في البحث، فالمحور الأول يتعلّق بالتحليل الكمي للسجلات المالية لضريبة الأملاك، ويشمل مجموعة من المتغيرات المستقلة التي تم قياسها ووصفها إحصائياً، وهي: المحافظة، نوع السجل، سنة التسجيل، تصنيف الأراضي، المساحة بالمتري المربع، وقد تم جمع هذه البيانات من وزارة المالية الفلسطينية، وتحليلها باستخدام أدوات التحليل الكمي (برنامج SPSS) بهدف تحديد الخصائص العامة للسجلات، أما المحور الثاني فيركّز على تحليل المضمون القانوني والإداري

للسجلات، بوصفه متغيراً نوعياً له أثر مباشر في أعمال تسوية الأراضي والمياه، وقد تناول هذا التحليل الأبعاد القانونية للتشريعات التي نظمت هذه السجلات، ومدى انسجامها أو تعارضها مع متطلبات الواقع الفلسطيني الراهن، كما شمل تحليل الإجراءات المؤسسية المرتبطة بإدارة هذه السجلات، ومدى اعتماد لجان التسوية عليها كمصادر مرجعية في تحديد الحقوق العقارية.

## 10.1 هيكلية الدراسة

تشتمل الدراسة على خمسة فصول على النحو الآتي:

- الفصل الأول : مقدمة، مشكلة الدراسة، مبررات الدراسة، أهمية موضوع الدراسة، أهداف الدراسة، أسئلة الدراسة، فرضيات الدراسة، حدود الدراسة، نموذج الدراسة، هيكلية الدراسة، فجوة البحث.
- الفصل الثاني : الإطار النظري والدراسات السابقة، ويتناول موضوع واقع السجلات المالية بضريبة الأملاك وعلاقتها بأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين، وأهم الدراسات السابقة العربية والأجنبية ذات العلاقة.
- الفصل الثالث : منهج الدراسة، مجتمع الدراسة، عينة الدراسة، أداة الدراسة، خصائص السجلات المالية، صدق الأداة، ثبات الأداة، المعالجة الإحصائية، التعريفات الإجرائية.
- الفصل الرابع : يعرض نتائج التحليل الإحصائي للبيانات التي تم الحصول عليها من السجلات، ثم عرض تلك النتائج ومناقشتها، والإجابة على أسئلة الدراسة، والتحقق من صحة الفرضيات.
- الفصل الخامس : يتضمن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة، وعرض للاستنتاجات والتوصيات المبنية على تلك النتائج.

## 11.1 فجوة البحث

على الرغم من تعدد الدراسات التي تناولت موضوع تسوية الأراضي والمياه أو ضريبة الأملاك في فلسطين، إلا أن معظم هذه الدراسات كانت إما تحليلية لقوانين منفصلة أو تقييمية لتجارب جزئية دون الربط المنهجي بين السجلات المالية لضريبة الأملاك وأعمال التسوية، خاصة من الزاويتين القانونية والإجرائية.

لم تُسلط الدراسات السابقة الضوء بشكل كافٍ على الأثر المتكامل لسجلات ضريبة الأملاك (الإنجليزية والأردنية) في دعم أو إعاقة عمليات تسوية الأراضي والمياه، كما أن ندرة استخدام بيانات ضخمة (Big Records Data) في تحليل هذه السجلات من منظور قانوني وإحصائي تمثل فجوة معرفية حقيقية.

تسعى هذه الدراسة إلى سد هذه الفجوة من خلال تقديم تحليل شامل لخصائص السجلات الضريبية القديمة، وقياس مدى فعاليتها في إثبات الحقوق العقارية ضمن السياق الفلسطيني الحديث، وربط نتائج التحليل بالقوانين السارية وتوصيات السياسات، مما يوفر إطاراً جديداً يمكن البناء عليه في تطوير التشريعات وإدارة الأراضي.

## الفصل الثاني

### الإطار النظري والدراسات السابقة

#### 1.2 مقدمة

تمثل إدارة الأراضي استجابة للتغيرات في العلاقة بين الإنسان والأرض، مدفوعة بتطور أسواق الأراضي والضغط البيئية الناتجة عن النمو السكاني وسوء استغلال الموارد، وفي الدول النامية تعد التنمية المستدامة إطاراً رئيسياً لإدارة الأراضي، حيث تركز على تحقيق الكفاءة الاقتصادية، والعدالة الاجتماعية، والحفاظ على البيئة، وتعزيز الحوكمة لدعم القدرات المؤسسية، كما عززت الجهود الدولية مثل أجندة 21 أهمية هذا التوجه لتحقيق التوازن بين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية (Williamson et al., 2010).

وتُعدّ أعمال تسوية الأراضي وحماية حقوق ملكيتها أداة أساسية لدعم أهداف التنمية المستدامة، حيث تسهم في تحقيق القضاء على الفقر من خلال ضمان حقوق متساوية في ملكية الأراضي، وتعزيز المساواة بين الجنسين عبر تمكين المرأة من حقوق الملكية، إلى جانب دورها في التخطيط الحضري المستدام لتحقيق مدن ومجتمعات متكاملة بحلول عام 2030 (دولة فلسطين، 2021). كما شددت دراسات أممية على أن تسوية الأراضي وتسجيل الحقوق العقارية تمثل شرطاً أساسياً لتحقيق أهداف التنمية المستدامة، خاصة في سياقات ما بعد النزاع، حيث تسهم في القضاء على الفقر وتحقيق المساواة القانونية (UN-Habitat, 2023).

وتكتسب عمليات تسوية الأراضي في فلسطين أهمية بالغة لتحقيق الاستخدام الأمثل للأراضي، حيث تسعى جاهدة لإتمام هذه العمليات، ومع ذلك تعرقل الظروف الإحتلالية التي يعيشها الفلسطينيون منذ عام 1967م تقدم عمليات التسوية، حيث يعرقل الاحتلال عمليات التسوية ويعتبر ذلك جزءاً من استراتيجية للسيطرة والمصادرة وبناء المستوطنات في الأراضي الفلسطينية (بسايطه، 2017).

وفي نفس السياق، شهدت الجهود الفلسطينية في مجال تسوية الأراضي تركيزاً متزايداً خلال السنوات الأخيرة، حيث قامت السلطة الفلسطينية بتحديث الهياكل الإدارية والقانونية المعنية بهذا الملف، ونتيجة لذلك تم نقل صلاحية تسوية الأراضي إلى هيئة تسوية الأراضي والمياه في أبريل 2016، بهدف تعزيز العملية وتسريع الإجراءات القانونية والرسمية لتحقيق تسوية شاملة للأراضي الفلسطينية (حن، 2019).

علاوة على ذلك، أظهرت العديد من الدراسات السابقة أهمية قانون ضريبة الأملاك وتأثيراته الاقتصادية والاجتماعية، مثل دراسة العميرة (2024)، ودراسة عمرو (2023)، ودراسة درابيع (2022)، حيث أشارت هذه الدراسات إلى دور ضريبة الأملاك في تسريع إنجاز أعمال تسوية الأراضي وتحقيق التنمية المستدامة، كما تُعدّ سجلات المالية بضريبة الأملاك بما في ذلك السجلات الإنجليزية والأردنية وسجلات التخمين للبلديات التي لم تتم عليها أعمال التسوية، من أهم المصادر والوثائق التي تُستخدم لإتمام عمليات تسوية الأراضي والمياه في فلسطين.

وسيتناول هذا الفصل عدة مواضيع مرتبطة بمتغيرات الدراسة، حيث سيتم التعرف على سجلات المالية بضريبة الأملاك، والتعرف على أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين وتناول عدة عناوين مرتبطة بكل منهما، كما سيتناول هذا الفصل أيضاً الدراسات السابقة التي تناولت موضوع الدراسة.

## 2.2 سجلات المالية بضريبة الأملاك

تعتبر ضريبة الأملاك من الضرائب المباشرة المتعارف عليها في معظم التشريعات الدولية منذ القدم، حيث فرض الفراعنة واليونانيون والرومان الضرائب على ملكية الأموال العقارية وطبقها ملوك القرون الوسطى أيضاً، وقد عرفها العثمانيون أيضاً وطبقوها حيث سميت هذه الضريبة في عهدهم (ويركو المسققات)، أما القوانين التي حكمتها وطريقة استيفائها فقد كانت تختلف من دولة إلى أخرى باختلاف الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والتشريعية والثقافية لكل دولة (دولة فلسطين، الإدارة العامة لضريبة الأملاك، 2024).

تطور مفهوم الضريبة تبعاً مع تطور الأنظمة الاجتماعية عبر التاريخ، حيث في العصور القديمة والحضارات القبلية، عادةً ما كانت الضرائب غير موجودة نظراً لعدم وجود مؤسسات مشتركة أو احتياجات مالية عامة، بالمقابل في الاقتصادات الحديثة سواء كانت متقدمة أو نامية، تُعتبر الضرائب أحد أهم مصادر الدخل للحكومات، وتؤثر نسبة الإيرادات من الضرائب بشكل مباشر على النفقات الحكومية، وتُعتبر أداة أساسية للسياسة المالية التي تهدف إلى تلبية الاحتياجات العامة للمجتمعات (العامري والحلو، 2020).

## 1.2.2. التعاريف القانونية ذات العلاقة بضريبة الأملاك

تتضمن قوانين ضريبة الأبنية والأراضي تعريفات جوهرية تحدد المقصود بالمصطلحات المرتبطة بتقدير وفرض الضريبة على الأملاك، وقد وردت هذه التعريفات في المادتين (2) من قانون رقم 11 لسنة 1954 وتعديلاته وقانون رقم 30 لسنة 1955، وسنستعرض بعضاً من هذه التعريفات على النحو الآتي:

### أولاً: وفقاً لقانون ضريبة الأبنية والأراضي رقم (11) لسنة 1954 وتعديلاته

- "تعني عبارة (منطقة البلدية) الأملاك الواقعة ضمن حدود منطقة البلدية حسبما عينت هذه الحدود على الخريطة العائدة لتلك المدينة او القرية"
- "تعني لفظة (الحوض) المنطقة او جزء منها ويتكون الحوض من قطعة واحدة او عدة قطع متلاصقة وتستعمل كوحدة لأغراض تسجيل ومسح الأراضي او لأغراض الضريبة".
- "تعني لفظة (القطعة) وحدة من الحوض يملكها شخص واحد او عدة أشخاص بالاشتراك".
- "تعني لفظة (المالك) لأغراض هذا القانون، الشخص الذي ينتفع انتفاعاً مباشراً بالملك او الذي يتقاضى بدل ايجاره او ايراده، ويشترط في ذلك ان يعتبر المالك المسجل هو المالك إذا كان ثمة خلاف حول الملكية".
- "وتشمل لفظة (الأرض) الأبنية القائمة على الارض وكل شيء آخر ثابت عليها".
- "وتشمل لفظ (البناء) البناء القائم على الأرض وكل حديقة او ساحة او أرض أخرى تجاور البناء وتحيط به وتستعمل معه أو اعدت للاستعمال كجزء منه سواء أكان البناء مسكوناً ام غير مسكون مستعملاً أم غير مستعمل".

- "تعني عبارة (معاملة التصرف) البيع والافراء والتوحيد والاجازة والرهن والهبة والوقف على اختلاف أنواعه والانتقال بطريق الارث غير أنها لا تشمل نقل الرهن او فكه او تعديل شروطه".  
(قانون ضريبة الأبنية والأراضي رقم 11 لسنة 1954 وتعديلاته، المادة 2)

### ثانياً: وفقاً لقانون ضريبة الأراضي رقم (30) لسنة 1955

- تعني لفظة (القرية) الأراضي الواقعة ضمن حدود قرية ما حسبما عينت هذه الحدود على الخريطة المصدقة من مدير الأراضي والمساحة لتلك القرية".
- "تعني لفظة (الحوض) القرية أو جزء منها ويتكون الحوض من قطعة واحدة أو عدة قطع متلاصقة، وتستعمل كوحدة لأغراض تسجيل الأراضي ومسحها أو لأغراض الضريبة".
- "تعني لفظة (المالك) الشخص المسجلة باسمه الأرض أو البناء الصناعي وإذا لم تكن الأرض أو البناء الصناعي مسجلة فتعني الشخص الذي يتقاضى بدل إيجار تلك الأرض أو البناء الصناعي أو إيرادها بصورة يستدل منها على أنه هو المالك أما في الأراضي أو الأبنية الصناعية التي تخص الحكومة فتعني الشخص المتصرف بالأرض أو البناء الصناعي بمقتضى إجارة صريحة أو ضمنية".
- "تشمل لفظة (الأرض) الأبنية القائمة على الأرض وكل شيء آخر ثابت فيها باستثناء الأبنية الصناعية".
- "تعني عبارة (الأرض العطل) الأرض التي لا يمكن زراعتها إلا باستعمال وسائل استثنائية بالإضافة للوسائل الزراعية الاعتيادية وتقضي نفقات زائدة".
- "تعني عبارة (الأرض التي تمت تسويتها) الأرض المدرجة في جدول الحقوق أو جدول الإفراز الصادر بمقتضى أحكام قانون تسوية الأراضي والمياه المعمول به آنذاك".
- "تشمل عبارة (معاملة التصرف) معاملات البيع والإفراز والتوحيد والإجارة والانتقال بطريق الإرث والوصية أو وضع الأراضي تأميناً للدين والتسجيل الجديد وحق الإقرار والتصحيح والمغارسة والمبادلة والهبة".
- "تعني عبارة (البناء الصناعي) كل بناء أو إنشاء تتجاوز قيمة إيجاره السنوي الصافي حسب تقدير المضمن ثلاثين ديناراً بني واستعمل أو يراد استعماله خصيصاً لمشروع صناعي تستعمل فيه أو فيما يتعلق به آلات ميكانيكية مع الأرض القائم عليها البناء أو الإنشاء وأية مساحة أو أرض ملاصقة لذلك البناء أو الإنشاء تستعمل أو يراد استعمالها فيما يتعلق بذلك البناء أو الإنشاء". (قانون ضريبة الأراضي رقم 30 لسنة 1955، المادة 2)

وتُعرّف ضريبة الأملاك بأنها ضريبة مباشرة تُفرض على جميع الأبنية والأراضي الواقعة داخل حدود البلديات، وذلك استناداً إلى أحكام قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات رقم (11) لسنة 1954 وتعديلاته، وتُحدّد نسبة الضريبة بـ (17%) على الأبنية بعد خصم 20% من قيمة التخمين كبديل استهلاك، و(10%) على الأراضي الخالية من الأبنية، كما تفرض ضريبة على المباني الصناعية وأراضي السقي الواقعة خارج حدود البلديات استناداً إلى قانون ضريبة الأراضي رقم (30) لسنة 1955 وتعديلاته وفقاً للجدول المعتمد، وتهدف هذه الضريبة إلى تحقيق إيرادات مالية تُسهم في تغطية النفقات العامة للدولة.

وبالرغم من تعدد مفهوم الضريبة إلا أنها تتفق في المضمون مع تعريف أبو حجلة (2021) الذي عرفها بأنها مبلغ نقدي تقرضه الدولة ويتم تحصيله من دافعي الضرائب بشكل جبري ونهائي دون تعويض، وذلك لتغطية النفقات العامة للدولة، وهو أيضاً المعنى المقصود بالضريبة في هذه الدراسة وبحسب عفانة (2020)، تتشكل الإيرادات الضريبية في فلسطين من نوعين:

- ضرائب مباشرة مثل ضريبة الدخل وضريبة الأملاك: يتم جبايتها من المكلفين الذين يعملون في أراضي الدولة المتمتعة بالسيادة القانونية، ويتم فرض هذه الضرائب على ما يتحقق للأفراد والشركات من ربح من الاعمال والرواتب وأملاك عقارية من أبنية وأراضي ما شابه.
- ضرائب غير مباشرة مثل ضريبة القيمة المضافة وضريبة المحروقات وضريبة الشراء والرسوم الجمركية والمكوس: وتُفرض على أنشطة الاستهلاك والإنتاج والاستيراد.

## 2.2.2. أنواع سجلات ضريبة الأملاك وطبيعتها ودورها في تسوية الأراضي والمياه في فلسطين

تُعدّ سجلات المالية الخاصة بضريبة الأملاك في فلسطين مرجعاً أساسياً لتنظيم وإدارة المعلومات المتعلقة بالأملاك العقارية ودافعي الضرائب، وتحتوي هذه السجلات على بيانات تفصيلية تشمل: رقم الحوض والقطعة، المساحة، اسم دافع الضريبة، التخمين الضريبي، قيمة الضريبة المستحقة، بالإضافة إلى الدفعات السابقة والحالية، ويسهم هذا النظام في تعزيز كفاءة التحصيل وتحقيق العدالة الضريبية.

ويُوضح الشكل رقم (1.2) أنواع السجلات المالية المتعلقة بضريبة الأملاك الفلسطينية، والتي تُعتمد في إنجاز عمليات تسوية الأراضي والمياه في فلسطين.



وتمثل السجلات الأردنية لدافعي الضرائب خلال فترة الإدارة الأردنية للضفة الغربية نمطاً مشابهاً للسجلات الإنجليزية من حيث المحتوى، إذ تشمل بيانات شاملة حول دافعي الضرائب، وتتضمن هذه السجلات تفاصيل دقيقة عن أملاكهم، قيمتها التخمين الضريبي، وقيمة الضرائب المستحقة، مما يساهم في تنظيم وضبط العمليات الضريبية، ويظهر الشكل رقم (3.2) صفحة من صفحات السجل الضريبي الأردني.

شكل 3.2: سجل دافعي الضريبة الأردنية في الضفة الغربية.  
المصدر: (الإدارة العامة لضريبة الأملاك بوزارة المالية الفلسطينية).

كما أن هنالك سجلات للتخمين للهيئات المحلية (البلديات) الخاضعة للضريبة والتي تُعنى بتوثيق البيانات المتعلقة بالعقارات الواقعة ضمن حدود الهيئات المحلية الخاضعة للضريبة، وتشمل هذه السجلات معلومات أساسية مثل رقم الحوض، رقم القطعة، اسم المالك، المساحة، هل هي أرض أم بناء، قيمة التخمين للعقار، قيمة الضريبة المقررة، وأية بيانات إضافية مرتبطة بدفع الضرائب، مما يدعم تنظيم الموارد المالية المحلية بكفاءة.

ويرى الباحث أن الوثائق الموضحة في الشكلين (2.2) و(3.2) تعكس أهمية السجلات الضريبية كأداة تنظيمية فعّالة في إدارة الملكيات وتحقيق العدالة الضريبية خلال الفترات الزمنية المختلفة لا سيما في أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين، فمن خلال التحليل يتضح أن هذه السجلات تمثل قاعدة بيانات تفصيلية تتضمن معلومات دقيقة حول الملكيات، مثل أرقام القطع، أسماء المالكين، المبالغ

المستحقة، والتحصيلات الضريبية، بالإضافة إلى التحديثات المستمرة المسجلة بخط اليد لمواكبة التغيرات العقارية أو الضريبية.

ويستنتج الباحث أن هذه السجلات سواء الإنجليزية في فترة الانتداب البريطاني أو الأردنية في الضفة الغربية بالإضافة إلى سجلات التخمين، تساهم بشكل كبير في توثيق الحقوق الملكية وتعزيز دقة البيانات العقارية، مما يجعلها مرجعاً أساسياً في دعم عمليات تسوية الأراضي والمياه في فلسطين.

### 3.2.2. نبذة عن الإدارة العامة لضريبة الأملاك

تُعد الإدارة العامة لضريبة الأملاك إحدى الإدارات العامة التابعة لوزارة المالية، ولا يقتصر دورها في محافظات الوطن على تحصيل الضريبة وتخمين الأراضي فحسب، بل تقدم دوائر ضريبة الأملاك العديد من الخدمات للمواطنين، إذ تتولى إدارة مساحات من الأراضي في الضفة الغربية، وهي الأراضي التي لم تُجرَ عليها أعمال التسوية، حيث تسهم في الحفاظ على ملكية المواطنين من خلال تنظيم الملكية ونقلها وتثبيتها، إضافة إلى إصدار القيود اللازمة لإثبات الملكية، بما يتيح الحصول على تراخيص البناء، كما تقوم بالحفاظ على تلك السجلات التي تعود إلى فترة الانتداب البريطاني وحتى يومنا هذا، إلى جانب العديد من العمليات والخدمات الأخرى (دولة فلسطين، الإدارة العامة لضريبة الأملاك، 2024).

وتسعى ضريبة الأملاك إلى تحقيق مجموعة من الأهداف أهمها (دولة فلسطين، الإدارة العامة لضريبة الأملاك، 2024):

- الحفاظ على ملكية المواطنين وتجديد السجلات.
- زيادة إيرادات ضريبة الأملاك ورخص المهن وتفعيل الجباية.
- إعادة التخمين الشامل لجميع البلديات القديمة والمستحدثة.
- تطوير نظام الحاسوب الحالي.
- تغيير آليات التخمين الحالية واستبدالها باليات حديثة حسب المعايير الدولية.
- رفع القدرات والمهارات الفنية والإدارية للموظفين.
- زيادة التوعية الضريبية.
- تسهيل الخدمات المقدمة للمواطنين والعمل على تسريع إنجازها.

## 4.2.2. الإطار القانوني لضريبة الأملاك في فلسطين

ترجع جذور فرض ضريبة الأملاك في فلسطين إلى الحقبة العثمانية، حيث نُظمت الضرائب بموجب قانون الأراضي العثماني لعام 1858، الذي أسس لأول مرة نظاماً رسمياً لتسجيل الملكيات الزراعية، وربطها بفرض ضرائب مثل ضريبة العُشر على الإنتاج الزراعي، ورسوم الطابو عند تسجيل الأراضي، وقد شكّلت هذه التشريعات الأساس الذي بُنيت عليه سجلات الملكية العقارية، والتي أصبحت لاحقاً مرجعية رئيسة للأنظمة الضريبية الحديثة، ولا سيما خلال فترة الانتداب البريطاني، التي شهدت تطوراً ملحوظاً في تنظيم الضرائب على العقارات داخل المدن والقرى الفلسطينية.

وقد مرّت التشريعات المنظمة لضريبة الأملاك في فلسطين بمراحل تاريخية متعددة، بدءاً من فترة الانتداب البريطاني، مروراً بالحكم الأردني، وصولاً إلى المرحلة الراهنة في الضفة الغربية.

ففي عام 1926 صدر قانون ضريبة الأبنية والأراضي، الذي اعتُبر أول تشريع شامل ينظم الضرائب على الممتلكات العقارية، وفي عام 1935 صدر قانون ضريبة الأملاك في القرى رقم (7) لسنة 1935، والمعروف باسم "قانون ضريبة الأملاك الريفية"، الذي نظّم فرض الضرائب على الأراضي الزراعية الواقعة خارج حدود البلديات، حيث كانت الضريبة تُقدّر استناداً إلى القيمة السنوية الصافية للأملاك، مع تصنيف الأراضي وفقاً لدرجة خصوبتها وإنتاجيتها.

وفي عام 1938 صدر قانون ضريبة الأراضي، الذي أخضع الأراضي الواقعة خارج حدود البلديات لضريبة تتفاوت نسبتها حسب نوع الأرض (بعلية، زيتون، سقي، صخرية، وغيرها)، وقد نص القانون على إعفاء الأراضي الصخرية من الضريبة لصعوبة استغلالها، أما داخل المدن، فقد صدر في عام 1940 قانون ضريبة الأملاك في المدن، الذي فرض ضريبة بنسبة 10% من قيمة التخمين على الأبنية والأراضي الواقعة ضمن حدود البلديات.

وفي عهد الإدارة الأردنية صدر القانون رقم (11) لسنة 1954، المعروف باسم "قانون ضريبة الأبنية والأراضي داخل مناطق البلديات"، الذي ألغى القوانين السابقة المتعلقة بضريبة الأملاك، وفرض ضريبة بنسبة 17% على قيمة التخمين بعد خصم 20% كبديل استهلاك، بالإضافة إلى 10% على الأراضي الخالية من الأبنية داخل البلديات.

ثم تبعه في عام 1955 القانون الأردني رقم (30) لسنة 1955، المعروف باسم "قانون ضريبة الأراضي"، والذي ألغى كافة القوانين السابقة المتعلقة بالأراضي الواقعة خارج حدود البلديات، وفرض ضريبة بنسب متفاوتة حسب نوع الأرض، مع إعفاء الأراضي البعلية غير المروية، والتركيز بشكل خاص على الأراضي المروية (أراضي السقي).

ولا تزال هذه القوانين إلى جانب التعديلات اللاحقة عليها حتى عام 1967، سارية المفعول في الضفة الغربية، وذلك استناداً إلى قرار الرئيس الراحل ياسر عرفات رقم (1) لسنة 1994، المنشور في العدد الأول من الوقائع الفلسطينية، والذي نصّ على الاستمرار في تطبيق القوانين والأنظمة والأوامر المعمول بها قبل تاريخ 5 حزيران 1967.

ويرى الباحث أن تعدد القوانين التي خضعت لها ضريبة الأملاك في فلسطين نتيجة للظروف التاريخية والسياسية، أعاق تطوير التشريع العقاري، لذلك هناك حاجة لتحديث هذا النظام بما يلبي متطلبات المرحلة ويعزز السيادة الفلسطينية بقوانين واضحة ومنسجمة مع الواقع، وهذا يستدعي تبني قوانين فلسطينية بامتياز كامل، مع إمكانية استنباط الفقرات القانونية التي تتماشى مع الواقع الفلسطيني والاستناد عليها، وبالتالي فإن استمرار العمل بالقوانين التاريخية السابقة قد يعرقل التقدم نحو بناء دولة ذات سيادة واستقلال كامل.

## 5.2.2. أهمية ضريبة الأملاك وأبعادها التنموية

تتمثل أهمية ضريبة الأملاك في العديد من الأبعاد التنموية كما حددها العديد من الباحثين مثل (الحياري، 2021) وتقارير ضريبة الأملاك الفلسطينية، وهي كالاتي:

### أولاً: الأهمية الاقتصادية

- تساهم ضريبة الأملاك في تلبية احتياجات النفقات المحلية ودعم أعمال تسوية الأراضي، مما يعزز الاستثمارات في قطاع العقارات والبناء.
- تساهم في تعميق القاعدة الضريبية وتحسين تمويل الهيئات المحلية، مما يمكنها من تنفيذ مشاريع بنية تحتية وتنموية.
- تؤدي جباية ضريبة الأملاك إلى تحسين البنية التحتية، مما يعزز الاستثمار الفردي والمؤسسي.

- تساعد في حل المشكلات الاقتصادية، مثل تخفيض معدلات البطالة، عبر تشجيع الاستثمار وخلق فرص عمل.

### ثانياً: الأهمية الاجتماعية

- تعزز ضريبة الأملاك الشعور بالمواطنة من خلال التزام الأفراد بدفعها لصالح الدولة.
- تقلل الفجوة الاجتماعية عبر استخدام العائدات الضريبية في تقديم الخدمات العامة، مما يحد من الفوارق بين الطبقات.
- تسهم في تحسين مستوى المعيشة وتعزيز رفاهية المجتمع، من خلال تحسين خدمات الهيئات المحلية.
- تشجع الإعفاءات الضريبية على بناء مساكن بأسعار منخفضة، مما يساهم في حل مشكلات الإسكان.

### ثالثاً: الأهمية البيئية

- تدعم تحسين جودة الحياة من خلال توجيه الإنفاق نحو مشاريع البنية التحتية البيئية والصحية، مثل إدارة النفايات والصرف الصحي.
- تسهم في تعزيز جماليات المناطق عبر الاستثمار في الحدائق والمنتزهات.
- تعزز التخطيط السليم لاستخدام الأراضي وتحميها من التحول إلى مكبات عشوائية، مما يحافظ على البيئة ويعزز الاستدامة.

### رابعاً: الأهمية الإدارية والتقنية

- تعزز استخدام التكنولوجيا الحديثة في العمل الإداري والمؤسسي لتحسين الكفاءة.
- توفر التدريب والتأهيل للموظفين لتحسين الأداء الفردي والجماعي.
- تسهم في جذب الكفاءات المؤهلة والمتخصصة بما يتناسب مع احتياجات العمل.

نستنتج مما سبق بأن ضريبة الأملاك في فلسطين لا تقتصر على كونها أداة مالية، بل تمثل رافعة تنموية متعددة الأبعاد، فهي تسهم في تمويل مشاريع البنية التحتية وتحفيز الاستثمار العقاري، كما تُعزز العدالة الاجتماعية وتُحسن جودة الحياة من خلال الخدمات العامة، ومن الناحية الإدارية تفتح المجال

لتطوير الأداء المؤسسي عبر تبني التكنولوجيا واستقطاب الكفاءات، مما يجعلها أحد المحاور الاستراتيجية لتحقيق التنمية الشاملة وتعزيز السيادة المحلية.

## 6.2.2. الخدمات التي تقدمها الإدارة العامة لضريبة الأملاك والدوائر التابعة لها

تُعد الإدارة العامة لضريبة الأملاك جهة محورية في تنظيم الشؤون المالية المتعلقة بالأملاك، إذ تقدم خدمات متنوعة تُسهّل المعاملات وتعزز من كفاءة القطاع العقاري، ويوضح الشكل (4.2) أبرز هذه الخدمات كما تقدمها مكاتب الضريبة في محافظات الضفة الغربية (دولة فلسطين، الإدارة العامة لضريبة الأملاك، 2024).



شكل 4.2: الخدمات التي تقدمها الإدارة العامة لضريبة الأملاك والدوائر التابعة لها.  
المصدر: جرد بواسطة الباحث بالاعتماد على بيانات الإدارة العامة لضريبة الأملاك الفلسطينية.

من خلال استعراض الخدمات التي تقدمها الإدارة العامة لضريبة الأملاك، يتضح للباحث أن هذه الخدمات تشكل ركيزة أساسية في دعم إجراءات تسجيل الأملاك وتعزيز الشفافية والموثوقية في التعاملات العقارية، مما يسهم بشكل مباشر في تهيئة بيئة قانونية وإدارية مساندة لأعمال التسوية وتنظيم ملكية الأراضي في فلسطين.

## 7.2.2. التخمين

يعتبر التخمين هو أساس عمل ضريبة الأملاك فهو الركيزة الأساسية في معظم العمليات ويرتبط مع كافة المحاور، إن عملية التخمين الشامل هي عملية قانونية تنطلق من مبادئ تحقيق العدالة والمساواة في التكليف، وزيادة تحصيلات وجباية ضريبة الأملاك لدعم موازنة البلديات والهيئات المحلية وتمكينها من تلبية احتياجاتها لتكون قادرة على تقديم الخدمات للمواطنين في شتى المجالات الخدماتية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية وبالتالي دعم عجلة التنمية الاقتصادية إلى الأمام، لذا فإن التخمين يعمل على زيادة الوعاء الضريبي وتوسيع القاعدة الضريبية لتنعكس ايجاباً على زيادة معدلات الجباية والتحصيلات عن طريق إخضاع عدد من البلديات المستحدثة للتخمين والضريبة لأول مرة، بالإضافة إلى زيادة الوعاء الضريبي بشكل عمودي وذلك بإعادة تخمين البلديات الكبيرة القائمة (دولة فلسطين، الإدارة العامة لضريبة الأملاك، 2024).

ويعرف التخمين بأنه عملية حصر الأبنية والأراضي داخل حدود البلديات وكذلك الأبنية الصناعية وأراضي السقي خارجها ومن ثم تقديرها واخضاعها للضريبة وفق نص قانون ضريبة الأراضي داخل مناطق البلديات (دولة فلسطين، الإدارة العامة لضريبة الأملاك، 2024).

## 1.7.2.2. اجراءات التخمين

تُشكّل لجان التخمين ولجان الاعتراض ولجان الاستئناف وفقاً لأحكام قانون رقم 11 لسنة 1954 وتعديلاته، وذلك بعد موافقة وزير المالية بالتنسيق من مدير عام ضريبة الأملاك، ولوزير المالية الحق في تغيير اللجنة إذا رأى لزوماً لذلك على ألا يؤثر هذا التغيير في اجراءات التخمين، بحيث تتألف لجنة التخمين من عضوين من موظفي الدائرة أحدهما رئيس والأخر عضو بالإضافة الى عضو ثالث من البلدية أو أي شخص ينتدب من البلدية من دافعي الضرائب، ويتم حصر ومراجعة التخمين في كل عام حسبما نصت المادة رقم (19) من القانون، وإضافة لذلك يتم عادة عملية التخمين الشامل (العمومي)

كل (5) سنوات وحسب قرارات مجلس الوزراء لضمان عدم وجود عقارات لم تخمن مسبقاً وكذلك زيادة قيمة التخمين أو تخفيضها تماشياً مع الظروف الاقتصادية السائدة.

## 2.7.2.2. الاعتراض والاستئناف على قائمة التخمين

اشتمل قانون ضريبة الأملاك رقم 11 لعام 1954 وتعديلاته على مرحلتين للطعن في قرار لجنة التخمين، حيث تتمثل المرحلة الأولى بمرحلة الاعتراض، والتي يُقدّم فيها المكلف اعتراضه إلى الجهة التي أصدرت قرار التخمين وهي لجنة التخمين نفسها، وقد نظمت هذه المرحلة المادة (9) من القانون المذكور، أما المرحلة الثانية فهي مرحلة الاستئناف على قائمة التخمين، وتُعد هذه المرحلة الأخيرة في سلسلة الطعون، إذ يُعتبر القرار الصادر عن لجنة الاستئناف قراراً نهائياً، وقد نصت المادة (10) من قانون 11 لعام 1954 وتعديلاته على تنظيم هذه المرحلة (قانون رقم 11 لسنة 1954 وتعديلاته).

وبناءً على ما سبق، يُعد التخمين أساساً مهماً لتحديد القيمة الضريبية للعقارات داخل وخارج حدود البلديات، وتُستخدم نتائج التخمين في إعداد السجلات المالية لضريبة الأملاك، والتي تعتمد عليها الجهات المختصة عند إصدار إخراج القيد المالي، ويُستخدم هذا الإخراج كوثيقة رسمية في أعمال تسوية الأراضي والمياه، لأنه يُساعد في تحديد صاحب الحق في العقار وتقدير قيمته، لذلك فإن الربط بين التخمين والسجلات المالية يُوفر معلومات دقيقة تُستخدم في عملية التسوية، مما يُسهم في تقليل الخلافات وتحقيق العدالة في تسجيل الحقوق.

## 8.2.2. دور ضريبة الأملاك في تسوية الأراضي والمياه في فلسطين

يتعلق دور سجلات المالية بضريبة الأملاك وتأثيرها على أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين بالعديد من الجوانب القانونية والتنظيمية التي تؤثر في تحديد الملكية والحدود، من بين هذه الجوانب هناك العمل على تحديث السجلات الإنجليزية والأردنية، وهو أمر أساسي في تحسين دقة بيانات الأراضي في فلسطين، تحديث السجلات يتم عبر دعوة أصحاب الأراضي لتقديم مخططات لتصحيح حدود ومساحة الأراضي، مما يساهم في تصويب البيانات الموجودة في هذه السجلات، ويعزز هذا العمل من كفاءة عملية تسوية الأراضي، حيث تُعتبر السجلات المالية وضريبة الأملاك أحد الأدوات الأساسية لضمان حقوق التصرف بالملكية وتحديثها بشكل دوري لتيسير عمليات التسوية وحمايتها من التعديلات. تسوية الأراضي والمياه يجب أن تكون من أولويات الحكومة الفلسطينية، لأن تثبيت ملكية الأرض يعد شرطاً أساسياً لبناء دولة فلسطين بشكل فعلي وواقعي (عوض، 2014).

وتواجه عمليات تسوية الأراضي في فلسطين تحديات عدة تتعلق بالإجراءات المؤسسية والتوعوية الاجتماعية التي تؤثر على فعالية هذه العمليات. وفقاً لتقرير وزارة المالية (2023)، تشير الدراسة إلى وجود نقاط ضعف رئيسية في عملية التسوية والتسجيل، بما في ذلك غياب الأنشطة التوعوية والإجراءات التربوية الكافية، ضعف التعاون مع المجتمع المدني، وعدم فعالية التوعية القانونية. هذه العوامل أسهمت في العواقب الاجتماعية السلبية مثل فقدان الحقوق بسبب الجهل بالإجراءات القانونية، وإفشال التوجهات المستقبلية لتسوية الأراضي والتسجيل (وزارة المالية، 2023).

ويستنتج الباحث أن دور ضريبة الأملاك في تسوية الأراضي والمياه في فلسطين يتجاوز كونه مجرد أداة لتحصيل الإيرادات، بل دورها المحوري والأساسي يتمثل في تنظيم وتحديث سجلات الملكية وضمان حقوق المواطنين في الأراضي، وذلك من خلال تحديث السجلات الإنجليزية والأردنية، حيث يتم تحسين دقة البيانات المتعلقة بالأراضي، وهذا يسهم بشكل كبير في تسهيل عمليات التسوية وحمايتها من التعديات، كما يقلل من النزاعات المتعلقة بأعمال التسوية. وتُظهر الدراسات الحديثة أن الاعتماد على السجلات الورقية التقليدية يشكل تحدياً كبيراً أمام تحديث نظام تسجيل الأراضي في فلسطين، مما يستدعي التوجه نحو تسجيل رقمي يعتمد على التكامل مع نظم المعلومات الجغرافية ( El-Hallaq & El-Sheikh Eid, 2020).

### 3.2 أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين

تُعدّ أعمال تسوية الأراضي في فلسطين خطوة أساسية لتعزيز الأمن القانوني والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث يساهم النظام القانوني المرتبط بتسوية الأراضي في تنظيم الملكية العقارية وتوثيقها بشكل رسمي، مما يدعم استقرار معاملات الملكية ويحد من النزاعات، كما أن توفير بيئة قانونية آمنة من خلال هذه التسوية يُعزز الثقة بين المستثمرين ويسهم في تحقيق أهداف قانون تشجيع الاستثمار، مما يُحسّن مناخ الاستثمار العقاري في فلسطين (حمارشة، 2021).

وتتطلب أعمال تسوية الأراضي في فلسطين جهوداً متكاملة تشمل فرقاً متخصصة تعمل على الجوانب الميدانية والإدارية والتخطيطية لتحقيق الأهداف المرجوة، يشمل الجانب الميداني فرق مسح الأراضي وترسيم الحدود وحل النزاعات بين المتجاورين لتنشيط حدود قطع الأراضي، في حين تتولى فرق أخرى إعداد التقارير اللازمة لإنجاز أعمال التسوية ومتابعة الجهات المختصة مثل سلطة الأراضي وهيئة مكافحة الفساد، كما يتم ربط عملية التسوية بالتخطيط المكاني من خلال التعاون بين هيئة التسوية ووزارة

الحكم المحلي لضمان تنظيم الطرق وإعادة تقسيم الأراضي بما يلبي احتياجات التوسع (كبيجي، عبد الحميد، وزواوي، 2024).

وتعتبر عملية تسوية وتسجيل الأراضي من العمليات الأساسية التي تساهم في تعزيز التوسع العمراني والتنمية الحضرية (بعيرات، 2021)، كما يعدّ تعزيز دور العقار والتعمير أمراً بالغ الأهمية في تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة، ما يستدعي تسريع حل النزاعات المتعلقة بها، وفي هذا السياق يُعتبر التحكيم من الطرق البديلة الفعالة لحل المنازعات العقارية المعقدة، سواء كانت تجارية أو استثمارية، محلية أو دولية، وقد أظهرت المحاكم العامة عبئاً كبيراً من القضايا العقارية، مما يبرز الحاجة إلى وسائل فعّالة لحل هذه النزاعات، مع ضرورة الحفاظ على دور القضاء الوطني في الرقابة على الأحكام التحكيمية لضمان تنفيذها وتعزيز الثقة بين الأطراف المعنية (زريقي، 2022).

### 1.3.2. التعاريف ذات العلاقة بأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين

يوجد العديد من المعاني لمفهوم التسوية، ومصدرها في اللغة العربية سوى وهي حل، اتفاق وسط، تسعى إلى تسوية الخلاف بينه وبين شريكه، إيجاد حل اتفاق لإنهاء الخلاف (معجم المعاني، 2024). ويُقصد بعبارة (تسوية الأراضي) عملية قانونية إجرائية فنية تقوم بها الدولة وتهدف لمسح الأراضي غير المسجلة لإدخالها إلى نظام التسجيل العقاري، والحصول على شهادة تسجيل فيها وإجراء مواءمة وملائمة بين وضاعة اليد والتسجيل (الاغا، 2020).

وفي إطار التعريفات الواردة في النصوص والتشريعات القانونية المتعلقة بأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين، فإن المادة الثانية من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م، تضمنت عدة تعريفات مهمة، حيث يُقصد بالكلمات التالية:

- "تعني كلمة (الأرض) الأراضي الأميرية والموقوفة والمملوكة والأبنية والأشجار وأي شيء آخر ثابت في الأرض".
- "وتعني كلمة (المياه) أية أنهار أو جداول أو مجار أو برك أو عيون أو بحيرات أو ينابيع أو آبار أو شلالات أو سدود أو خزانات أو أية قناة أو خندق أو مجرى ماء أو مجفف أو ضفة أو جسر أو عبارة أو بناء لتنظيم الماء أو تخويله أو بئر (بور هول) أو واسطة لاستخراج الماء أو رفعه أو دفعه أو عمل فرعي من أي نوع مستعمل للحصول على الماء ورفع ونقله واستعماله من أجل غايات الري أو التجفيف الأولية".

- "ويقصد بعبارة (تسوية الأراضي والمياه) تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل".

- "وتعني كلمة (المدير) مدير الأراضي والمساحة أو من يقوم مقامه" (قانون تسوية الأراضي والمياه، 1952، المادة 2).

ووفقاً للمادة الثالثة من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م، فإن مفهوم تسوية الأراضي والمياه: "تتناول تسوية الأراضي والمياه بحسب تعريفها الوارد في المادة السابقة جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق التصرف أو حق التملك أو حق منفعة في الأراضي والمياه الكائنة في المملكة الأردنية الهاشمية سواء أكان هذا الحق معترفاً به أم متنازعاً فيه" (قانون تسوية الأراضي والمياه، 1952، المادة 3).

وجاء مفهوم التسوية وفقاً لما ورد عن هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية: "تعني تسوية الأراضي والمياه تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض والمياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل، وتتناول تسوية الأراضي والمياه جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق التصرف أو حق التملك أو حق منفعة في الأرض والمياه سواء أكان هذا الحق معترفاً به أو متنازعاً فيه وذلك استناداً لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952" (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، 2024).

ويرى نعييرات وبرقاوي (2020) أن مفهوم التسوية مشتق من تسوية المشاكل وإنهاء أي إشكال يتعلق بالأرض، أي تسجيل جميع الحقوق العقارية، سواء كانت حق ملكية أو حق تصرف، وسواء كانت حقوقاً تم الاتفاق عليها أو حقوقاً مختلفاً عليها في دائرة الأراضي. وكما هو معلوم فإن الحق المنفق عليه يُسجل كما هو في الاتفاق، أما الحق المختلف عليه فيُسجل بعد إنهاء جميع الخلافات حوله في دائرة تسوية الأراضي.

ويلاحظ الباحث بأن التعريفات السابقة لتسوية الأراضي والمياه الواردة في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م وفي تعريف هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، شاملة ومتكاملة، وتُبرز هذه التعريفات الأبعاد القانونية والفنية لعملية التسوية، كما أن مفهوم تسوية الأراضي والمياه يجسد منهجية واضحة لتسوية النزاعات والحقوق المتعلقة بالأرض والمياه بشكل نهائي، ولكن هذه التعريفات رغم دقتها تركز بشكل أساسي على الجانب القانوني والإداري للعملية، مع أنه يمكن تضمين الأبعاد

التموية لإنجاز عملية التسوية في البلدان، حيث يمكن تحقيق أبعاد تموية وأبعاد اجتماعية منبثقة من تسوية الأراضي والمياه، وهذا بدوره يساهم في تعزيز التنمية المستدامة وتحقيق استقرار اقتصادي وتشجيع المشاريع التموية.

### 2.3.2. الإطار التاريخي لأعمال التسوية في فلسطين

شهدت فلسطين تحولات متعاقبة في نظم ملكية الأراضي نتيجة تعاقب السلطات الحاكمة، بدءاً بالحكم العثماني الذي وضع أساس القوانين العقارية، ثم الانتداب البريطاني الذي فرض قيوداً على تملك الفلسطينيين للأراضي، مما مهّد لتنفيذ المشروع الصهيوني، وفي مرحلة لاحقة تبنت المملكة الأردنية الهاشمية بعد توحيد الضفتين قوانين جديدة، وبدأت أعمال التسوية في الضفة الغربية قبل أن تتوقف إثر حرب عام 1967 (أبو عواد، 2021). ومع الاحتلال الإسرائيلي فرضت سلطات الاحتلال قوانين للسيطرة على الأراضي وتحويل ملكيتها لليهود بشكل ممنهج، غير أن تأسيس السلطة الوطنية الفلسطينية بعد اتفاق أوسلو أتاح إنشاء مؤسسات رسمية تهدف إلى حماية حقوق الفلسطينيين في الأرض، وعلى رأسها هيئة تسوية الأراضي والمياه (عمرو، 2023).

وفيما يلي عرض موجز للتطور التاريخي لأعمال التسوية في فلسطين:

#### أولاً: الحكم العثماني

في عام 1856م صدرت العديد من القوانين العثمانية بهدف زيادة الحصة الضريبية على الأراضي والمزارعين، لكن محاولات المزارعين للتهرب من الضرائب العالية وعدم فهمهم لأهمية تسجيل ممتلكاتهم أدت إلى نتائج عكسية، وقامت صغار الملاك والمزارعين بتسجيل ممتلكاتهم بأسماء كبار الملاك والتجار، أو حتى عدم تسجيل المساحة الحقيقية للأراضي لتفادي الضرائب، وأشارت بعض الدراسات إلى أن 48% فقط من سجلات الأراضي آنذاك كانت تعكس المساحة الحقيقية للأراضي، وهذه الإجراءات في المحصلة أدت إلى تركيز ملكية الأراضي في أيدي عدد قليل من العائلات وكبار الملاك (Hussini, 2008).

## ثانياً: الانتداب البريطاني

هدفت السلطات البريطانية ترسيم وتوضيح حدود الأراضي المملوكة للدولة العثماني السابقة من خلال إصدار قانون تسوية حقوق الملكية والأراضي رقم (9) لسنة 1928م، حيث كانت تسعى السلطات البريطانية إلى تثبيت ملكية الأراضي باسم أصحابها، والقضاء على الشيوع في الملكية بهدف تيسير عمليات التجارة ونقل الملكية بين الأفراد، ورغم هذه الجهود إلا أن الشكوك العامة بشأن النوايا السياسية المشبوهة للسلطات الانتدابية حالت دون حدوث تقدم كبير في زيادة المساحة المسجلة للأراضي. ويرى نعيرات وبرقاوي (2020) بأن عملية تسجيل الأراضي في العهد البريطاني ما هي إلا وسيلة لتسهيل عملية شراء الأراضي من قبل الصهاينة وتثبيت حقوق ملكية لهم بالأراضي الفلسطينية.

## ثالثاً: الحكم الأردني للضفة الغربية

حثت السلطات الأردنية في الضفة الأردنية على تسجيل أراضيهم في الدوائر الرسمية للحفاظ عليها وتوثيقها باسم أصحابها، وأصدرت عدداً من القوانين، كان أهمها قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، والذي ينظم عملية تسجيل الأراضي داخل مناطق التسوية، وقانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964 لتنظيم تسجيل الأراضي الواقعة خارج منطقة التسوية، ومن الجدير ذكره أن وتيرة تنفيذ القوانين كانت بطيئة ولم تؤد إلى اختراقات مهمة على نطاق واسع، ولم تزد نسبة الأراضي المشمولة بأعمال التسوية في الضفة الغربية مع حلول عام 1967 على 30% تقريباً من إجمالي أراضي الضفة اغلبها كانت في شمال الضفة وفي مراكز المدن، وفي السياق ذاته نجد أن تلك النسبة لا تشمل الأراضي التي بدأت عند اندلاع حرب عام 1967، وتقدر نسبة تلك الأراضي بحوالي 11.5% من مساحة الضفة الغربية (هنطش، 2005).

## رابعاً: فترة الاحتلال الإسرائيلي المباشر

اتخذت السلطات الإسرائيلية سلسلة من القرارات الهامة، حيث كانت من بين أولى هذه القرارات قرار صدر في عام 1968 يقضي بتجميد جميع عمليات تسجيل الأراضي أمام الجمهور، استغل هذا النقص في التسجيل جنباً إلى جنب مع الادعاءات الأمنية والأسباب البيئية، لمصادرة مساحات شاسعة من الأراضي في الضفة الغربية، وقد بلغت المساحة المصادرة نحو 2,910 كيلومتر مربع، أي ما يعادل نحو 51% من مساحة الضفة الغربية، حيث تم تسميتها كأملك للدولة (ARIJ, 2009).

حيث أصدرت سلطات الاحتلال الإسرائيلي مجموعة من الأوامر العسكرية التي أثرت بشكل كبير على حقوق الفلسطينيين في ملكية أراضيهم، من أبرزها:

- أمر الأموال المتروكة (رقم 58 لسنة 1967) والذي مكن الاحتلال من السيطرة على الممتلكات الخصوصية (أوامر عسكرية إسرائيلية، 1967).
- أمر أملاك الحكومة (رقم 59 لسنة 1967) والذي أتاح للسلطات الإسرائيلية الاستيلاء على الأراضي المملوكة للدولة (أوامر عسكرية إسرائيلية، 1967).
- أمر تسوية الأراضي وتنظيم المياه (رقم 291 لسنة 1968) والذي جمّد عمليات التسوية واستغلال الموارد المائية (أوامر عسكرية إسرائيلية، 1968).
- أمر استملاك الأراضي للمشاريع العامة (رقم 321 لسنة 1969) حيث أُستخدم لتبرير الاستيلاء على الأراضي لصالح المشاريع الاستيطانية (أوامر عسكرية إسرائيلية، 1969).
- أمر تعديل تسجيل الأموال غير المنقولة (رقم 448 لسنة 1971) والذي أعاق تسجيل الأراضي غير المسجلة سابقاً، مما زاد من صعوبة حماية ملكية الأراضي (أوامر عسكرية إسرائيلية، 1971).

ساهمت هذه الأوامر العسكرية في تقييد حقوق الفلسطينيين بالتصرف بأراضيهم ومنعتهم من استكمال أعمال تسوية الأراضي بشكل مستقل، كما وفرت هذه الأوامر إطاراً قانونياً لإسرائيل للاستيلاء على الأراضي الفلسطينية واستخدامها لصالح مشاريعها الاستيطانية، مما شكل عقبة كبرى أمام مشاريع التنمية الفلسطينية المستدامة، بما في ذلك تسوية الأراضي والمياه (عمرو، 2023).

وتسبب الحظر على تسجيل الأراضي في زيادة استخدام الوكالات الدورية كوسيلة لبيع وشراء الأراضي بين الأفراد، وفي هذا السياق أصدرت سلطات الاحتلال الأمر العسكري رقم 847 لعام 1980، الذي قام بتمديد مدة الوكالة الدورية إلى 15 عاماً بدلاً من 5 سنوات كما كان معمولاً به سابقاً (أوامر عسكرية إسرائيلية، 1980).

#### خامساً: السلطة الوطنية الفلسطينية

بعد تسلمها في العام 1994 واجهت السلطة الوطنية وضعاً من الفوضى الشديدة في التشريعات، حيث كانت هناك تشتت وتعدد في وثائق تسجيل الأراضي التي لم تعكس الوضع الحقيقي للملكية، كما كانت الولاية المدنية للسلطة الوطنية مقتصرة على مناطق محددة، مثل مناطق أ وب، وكانت مهام إدارة

الأراضي موزعة بشكل متشتت بين عدة هيئات حكومية، وقامت السلطة الوطنية بإعادة تنفيذ الإجراءات الأردنية التي كانت معمولاً بها قبل عام 1967، وقد ساعد هذا الإجراء في التخفيف من المشاكل التي كان يواجهها المواطنون خلال فترة الاحتلال الإسرائيلي المباشر، وخاصة فيما يتعلق بصفات الأراضي وتسجيلها.

في عام 2002، صدر المرسوم الرئاسي رقم 10 الذي أسس لسلطة الأراضي، حيث تم توحيد دوائر تسجيل الأراضي التابعة لوزارة العدل مع دوائر المساحة التابعة لوزارة الإسكان (مرسوم رئاسي رقم 10، 2002)، وبموجب هذا المرسوم أصبحت سلطة الأراضي الجهة الوحيدة المخولة بكل ما يتعلق بتسجيل وإدارة الأراضي في الضفة الغربية وقطاع غزة، وفي ديسمبر 2004، وضع مجلس الوزراء استراتيجية تحدد أهداف سلطة الأراضي، من بينها تحسين ضمانات ملكية الأراضي، وتطوير أسواق فعالة لبيع وشراء الأراضي، وإدارة الأراضي بشكل عادل وشفاف، وتبنت السلطة سياسات تشجيعية لعملية تسجيل الأراضي، حيث خفضت رسوم التسجيل في الضفة الغربية وقطاع غزة من 5% إلى 1%، وذلك بهدف تشجيع المواطنين على تسجيل ممتلكاتهم العقارية (معهد أبحاث السياسات الاقتصادية، 2013).

وفي عام 2016 تم إنشاء هيئة تسوية الأراضي والمياه بموجب القرار بقانون رقم (7)، بهدف تسجيل وتوثيق وحل المسائل والخلافات المتعلقة بالأراضي والمياه، ويعتبر هذا المشروع ذو أهمية بالغة سواء على الصعيد الوطني أو الاقتصادي، إذ يهدف إلى حل قضايا الملكية وتوثيقها وتحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي في الأراضي الفلسطينية (قرار بقانون رقم 7، 2016).

ويرى الباحث بعد استعراض الإطار التاريخي لأعمال التسوية في فلسطين بأن تأثير السياسات الأردنية على حماية الأراضي في الضفة الغربية يظهر دوراً هاماً في تأمين الأراضي من المصادرة والاستيطان، حيث كان تسجيل الأراضي في العهد الأردني بمثابة الركن الأساسي في حماية الملكية العقارية، مما سهل على الفلسطينيين إثبات ملكياتهم في مواجهة الاحتلال المتعاقبة، ولكن مع تعاقب الأنظمة القانونية ومنها الاحتلال الإسرائيلي بعد عام 1967، تعقدت مسألة إثبات ملكية الأراضي نتيجة للتغيرات المستمرة في السياسات القانونية، من أهمها الاتفاقيات السياسية مثل اتفاقية أوسلو، التي قسمت الأراضي إلى مناطق أ، ب، ج، والتي زادت من تعقيد الوضع القانوني بسبب فرض السيطرة الإسرائيلية على معظم أراضي الضفة الغربية، مما لم يمكن الفلسطينيين من تسجيل الأراضي بشكل رسمي.

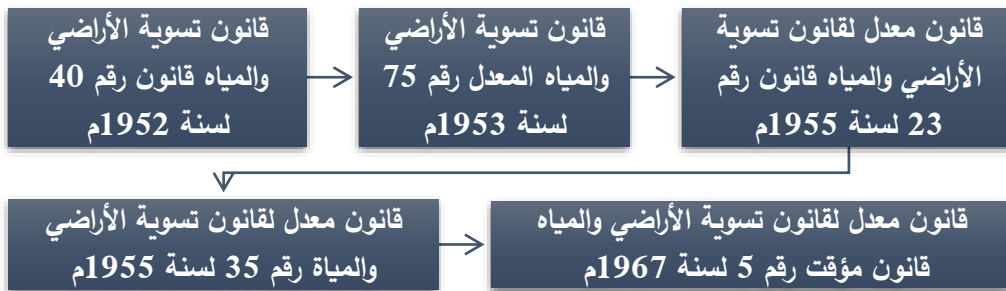
### 3.3.2. أنواع الأراضي غير المسجلة في الضفة الغربية

تُصنف الأراضي غير المسجلة في الضفة الغربية إلى "ملك، أميرية، وقف، متروكة، وموات"، وتعتبر الأراضي الأميرية الأكثر شيوعاً، واستغل الانتداب البريطاني هذا الوضع عبر قانون الأراضي المحلولة لعام 1921، مما سهل الاستيلاء على الأراضي غير المستغلة لصالح الدولة، وهو ما استمر الاحتلال الإسرائيلي في تطبيقه، خاصة في مناطق "ج"، وتُقسم هذه الأراضي إلى ثلاث فئات: التي لم تشملها التسوية، المستتاة منها، أو التي لم تكتمل فيها أعمال التسوية (ياسين، 2021).

وأظهرت الدراسات أن التصنيف العثماني للأراضي ساعد الاحتلال في تحقيق أهدافه الاستيطانية، بينما ساهم التسجيل في العهد الأردني في حماية الأراضي من المصادرة، كما أن التسوية تسهم في تقليل الخلافات الحدودية، وتوفير قاعدة بيانات دقيقة لزيادة الإيرادات الضريبية وحماية الأراضي، مما يدعم الاستثمار العقاري والاستقرار الاقتصادي (بسايطه، 2017).

### 4.3.2. الإطار القانوني لأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين

تعتبر التشريعات القانونية المصنفة لتسوية الأراضي والمياه أساساً قانونياً هاماً لتنظيم الملكيات العقارية في فلسطين، وهي تهدف بمجملها إلى تحديد الملكيات وتنظيمها قانونياً والحد من النزاعات العقارية، حيث صدرت مجموعة من القوانين منذ عام 1952 والتي شكلت الإطار القانوني لأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين، وهذه التشريعات والقوانين وضعتها الحكومات المتعاقبة على فلسطين منذ فترة الانتداب البريطاني وحتى الفترة الأردنية، ومن أبرزها القوانين الآتية، كما في الشكل رقم (5.2).



شكل 5.2: الإطار القانوني لأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين.

المصدر: جرد بواسطة الباحث بالاعتماد على مراجعة القوانين ذات العلاقة بأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين.

أولاً: قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م الإطار الأساسي لتنظيم عملية تسوية الأراضي والمياه في فلسطين.

يُعتبر هذا القانون من التشريعات الهامة في إدارة وتنظيم عمليات تسوية الأراضي والمياه في فلسطين، حيث يتضمن القانون (29) مادة قانونية تُغطي مختلف الجوانب المتعلقة بتسوية الأراضي والمياه، وتشمل هذه المواد تعريفات قانونية ومفاهيم أساسية لتوضيح الإطار العام للتسوية، إلى جانب تحديد صلاحيات المدير أو المفوض لإجراء التسوية، والإجراءات المتعلقة بنشر أوامر التسوية في الجريدة الرسمية وتبليغ أهالي المناطق المعنية، كما ينظم القانون عمليات الادعاءات وجداول الحقوق، بما في ذلك الاعتراضات على هذه الجداول وآلية الفصل فيها من خلال محكمة تسوية الأراضي والمياه، كما ينظم القانون تطبيق الأحكام المتعلقة بالأراضي والمياه، واعتراض الغائبين، والتصديق على الجداول، وسجل المياه، ويُعالج القانون أيضاً قضايا فنية وقانونية مثل الإفراز، استثناء المعاملات من رسوم الطابع، استدعاء فتح الطرق وتحديدها، تخصيص الحرم للمنافع العامة، إفراز قطع الأراضي، وضمان حقوق أصحاب الآبار والكهوف وحق المسيل، كما تطرق القانون إلى الرسوم والنفقات المرتبطة بعملية التسوية، إصدار الأنظمة التنفيذية، وإلغاء القوانين السابقة المتعلقة بموضوع التسوية.

ثانياً: قانون تسوية الأراضي والمياه المعدل رقم 75 لسنة 1953م

يُقرأ هذا القانون مع قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 كقانون واحد، ويتضمن تعديلات على بعض بنود القانون الأصلي، ووفقاً للمادة الثانية من القانون: "تحل العبارة التالية (رقم 42 لسنة 1953) محل العبارة (لسنة 1951) الواردة في السطر الثاني من المادة (26) من القانون الأصلي" (قانون تسوية الأراضي والمياه المعدل، 1953، المادة 2).

ويرى الباحث بأن هذا التعديل متوقع بأن نتيجة خطأ فني لیتوافق مع المرجعية القانونية السابقة، ولم يضيف أي تغيير جوهري على القانون الرئيسي.

ثالثاً: قانون معدل لقانون تسوية الأراضي والمياه قانون رقم (23) لسنة 1955م

يُقرأ هذا القانون أيضاً مع قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 كقانون واحد ويتضمن تعديلاً، حيث تنص المادة الثانية من هذا القانون على أنه: "تعديل الفقرة الرابعة من المادة الثالثة عشرة من القانون الأصلي على الشكل الآتي: يجوز استئناف الأحكام الصادرة من محكمة التسوية إلى محكمة

الاستئناف إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على خمسين ديناراً خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهياً ومن تاريخ تبليغه إن كان غائباً ويكون حكم محكمة الاستئناف قابلاً للتمييز إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على 200 دينار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهياً ومن تاريخ تبليغه إن كان غائباً. وفي جميع الحالات المار ذكرها لا يجوز للمعترض أن يسقط دعواه مؤقتاً وإذا أصر على الإسقاط ترد دعواه نهائياً" (قانون معدل لقانون تسوية الأراضي والمياه، 1955، المادة 2).

ويرى الباحث بأن هذا التعديل قد جاء مكملاً للتعديل في القانون السابق " قانون تسوية الأراضي والمياه المعدل رقم 75 لسنة 1953م"، حيث يسعى هذا التعديل لاستئناف القضايا التي تتجاوز الـ 50 ديناراً بدلاً من 200 دينار، إدخال إمكانية التمييز بدلاً من أن يكون حكم محكمة الاستئناف نهائياً، يضمن مزيداً من المراجعة القضائية، في حين أبقى القانون على الحظر ضد إسقاط الدعوى مؤقتاً، مع ردها نهائياً في حال الإصرار على الإسقاط.

#### رابعاً: قانون معدل لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 35 لسنة 1955م

تضمن هذا القانون تعديلاً حيث نصت المادة الثانية من هذا القانون على: "تعديل الفقرة (3) من المادة الثالثة عشرة من القانون الأصلي بالاستعاضة عن عبارة (مائتي دينار) الواردة فيها بعبارة (خمسين ديناراً)" (قانون معدل لقانون تسوية الأراضي والمياه، 1955، المادة 2).

ويرى الباحث أن هذا التعديل يمنح فرصاً أكبر لاستئناف الأحكام بين الأطراف المتنازعة، حيث تم تخفيض الحد إلى 50 ديناراً بدلاً من 200 دينار، مما يتيح إمكانية استئناف عدد أكبر من القضايا التي تتجاوز هذا المبلغ، ويمكن الاستنتاج بأن هذا التعديل قد ساهم في تعزيز العدالة والإنصاف من خلال مراجعة عدد أكبر من القضايا في محاكم التسوية، إلا أن هذا التعديل قد يؤدي إلى زيادة العبء على المحاكم والقضاء نتيجة ارتفاع حجم المعاملات القضائية في محاكم التسوية، مما يتطلب جهداً وتكاليف إضافية.

#### خامساً: قانون معدل لقانون تسوية الأراضي والمياه قانون مؤقت رقم (5) لسنة 1967م

تضمن هذا القانون عدة تعديلات هامة على قانون تسوية الأراضي والمياه الأصلي، حيث تم إضافة فقرات جديدة للمادة 9 تتعلق بالإفراز الرضائي للأراضي المشتركة بين ذوي الحقوق، وتعديل المادة 16

بشطب عبارة "سهو في المساحة" واستبدالها بعبارة "خطأ في المساحة"، كما تم تعديل المادة 18 لإلغاء بعض النصوص واستبدالها بإجراءات واضحة حول إفراز الأراضي المشاع وتنظيم جدول التسجيل، مع منح المدير صلاحية إصدار أوامر بشأن الأراضي الصغيرة التي لا تتجاوز المساحة المحددة.

يظهر من خلال تحليل القوانين رقم (40 لسنة 1952، 75 لسنة 1953، 23 و35 لسنة 1955، و5 لسنة 1967) أنها وفرت إطار قانوني شامل ومنظم لتسوية الأراضي والمياه في فلسطين، ومع ذلك يواجه تنفيذ هذه القوانين تحديات عملية كبيرة، خاصة في ظل الاحتلال الإسرائيلي الذي يسعى إلى عرقلة جهود التسوية عبر الاستيلاء على مساحات واسعة من الأراضي، وهذا الواقع يؤكد الحاجة إلى تطوير إطار قانوني أكثر مرونة وشمولية يعالج التحديات الراهنة.

وقد كشف تحليل نصوص هذه القوانين عن وجود ثغرات قانونية ترتبط بالواقع الفلسطيني، إذ إن هذه التشريعات لم تصدر عن مشرّع فلسطيني، بل كانت تعكس احتياجات فترات زمنية سابقة، ما يجعلها غير ملائمة بشكل كافٍ للظروف القانونية والسياسية الحالية، لذا يتطلب الأمر تحديث هذه القوانين لتواكب المتغيرات وتسد الفراغات القانونية التي تواجه عملية التسوية. وفي هذا السياق، يشير نعيرات وبرقاوي (2020) إلى أن تعدد القوانين والتشريعات السارية التي تنظم قطاع الأراضي، واختلافها وتعارضها، يؤدي إلى ظهور مشكلات قانونية تعوق معالجة القضايا والنزاعات المتعلقة بهذا القطاع بفعالية.

كما تناولت قواسمي (2016) النظام القانوني للتصرفات المتعلقة بالأراضي المملوكة للدولة في فلسطين، موضحة أن تعاقب الأنظمة القانونية المختلفة أثر بشكل مباشر على وضوح الإطار القانوني، وأشارت إلى أن قانون الأراضي العثماني لعام 1858 أسهم في تعزيز الغموض بشأن مفهوم الأراضي المملوكة للدولة، حيث لم يقدم تعريفاً واضحاً لهذا النوع من الأراضي، وقد أدى ذلك إلى خلط بين الأراضي الأميرية والأراضي التابعة للدولة، إذ كانت الأراضي الأميرية تُنسب إلى الأمير أو الولي العثماني وتتطلب موافقته للتصرف فيها بدلاً من أن تكون مملوكة للدولة ذاتها.

ويتضح أن قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 والقوانين المعدلة اللاحقة لم تتناول كيفية التعامل مع الأراضي الواقعة تحت السيطرة الإسرائيلية أو الأراضي التي يفتقد أصحابها الوثائق نتيجة الظروف السياسية والتاريخية، وهذا الفراغ يُبرز الحاجة إلى تشريع جديد يوفر آليات واضحة لحماية حقوق الملكية في ظل الاحتلال، ويعالج القضايا المرتبطة بالأراضي المصادرة أو التي عليها نزاعات جماعية.

من هنا فإن الباحث يرى بأن إعادة النظر في هذه القوانين وتحديثها يُعد أمراً ضرورياً لضمان مواءمتها مع الواقع الفلسطيني وتعزيز فعالية النظام القانوني في تسوية الأراضي والمياه، وبناءً على الفراغات الموجودة في القوانين، وجود حاجة ملحة وهامة لإصدار تشريع قانوني فلسطيني خاص بأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين ليكون مُحدثاً ومتكيفاً مع الواقع الفلسطيني،

### 5.3.2. إجراءات التسوية في فلسطين

تتمثل إجراءات التسوية في فلسطين وفقاً لدليل هيئة تسوية الأراضي والمياه (2018) بمجموعة خطوات إدارية وقانونية تبدأ بتحديد منطقة التسوية وإصدار أمر التسوية ونشره رسمياً، يتبعها إعلان التسوية وتجهيز الفرق الميدانية، وتشمل العملية تقديم الادعاءات مدعمة بالوثائق الرسمية، وتحديد الحدود والمعالم الجغرافية، وتقدير قيمة العقارات، وتنظيم جداول الادعاءات والتحقق منها، كما يتم التعامل مع أملاك الغائبين، والأراضي غير المدعى بها، وتسوية حقوق المياه، وتنظيم جداول الحقوق والتسجيل بعد البت في الاعتراضات، وتختتم الإجراءات بإعداد جدول التسجيل النهائي وإيداعه لدى سلطة الأراضي المختصة وفقاً للأطر القانونية المعتمدة.

ونظمت هيئة تسوية الأراضي والمياه معاملات تسجيل الأراضي والمياه في مناطق التسوية ضمن إجراءات محددة وموثقة، تشمل معاملات التصرف كبيع الأراضي، المبادلة، نقل الإرث والرهن، ومعاملات التغيير مثل التوحيد، التجزئة، والإفراز، حيث حددت الهيئة لكل معاملة الرسوم والوثائق المطلوبة (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، 2018). من جهة أخرى يُعدّ التسجيل الجديد آلية طوعية بديلة لمعالجة تأخر التسوية، تُمكن المواطنين من تسجيل أراضيهم في المناطق غير المُسجّلة، خاصة في الضفة الغربية ومناطق (ج)، وتُصدر بموجبه "شهادة تسجيل" ذات قوة قانونية مساوية لـ "سند التسجيل" الناتج عن التسوية، خلافاً للأخيرة التي تُنفَّذ بشكل إلزامي وتُسجّل فيها الأراضي غير المثبتة الوثائق باسم الخزينة (عيسه، 2017). وفي هذا السياق فإن نعيّرات وبرقاوي (2020) يرون بأن قطاع تسوية الأراضي في فلسطين يُعاني من العديد من التحديات، أبرزها المشاكل الإجرائية، وانخفاض مستوى التأهيل والتدريب للكوادر البشرية، إضافة إلى انعدام التنظيم في قطاع المساحة وإعداد الخرائط.

ويرى الباحث أن تطوير الكفاءات البشرية العاملة، إلى جانب تحسين الإجراءات التنظيمية والقانونية، يُعدّ من الضرورات الملحة لضمان نجاح عمليات تسوية الأراضي في فلسطين وتعزيز الثقة في النظام القانوني والإداري.

### 6.3.2. برنامج تسوية الأراضي في فلسطين

تُعدّ فلسطين من الدول التي أولت أهمية كبيرة لقطاع الأراضي، حيث جاءت استراتيجية قطاع الأراضي 2021-2023 ضمن إطار الخطة الوطنية للتنمية لتحقيق أهداف تنموية شاملة (دولة فلسطين، 2021). وفي هذا السياق، أسهم البنك الدولي كشريك أساسي في تطوير القطاع، من خلال توقيع اتفاقية بقيمة 12.6 مليون دولار لتمويل نشاطات تسوية الأراضي، وتطوير سلطة الأراضي، ودعم تحولها الرقمي. كما تهدف الاتفاقية إلى بناء منظومة تقدير عقاري متكاملة، بالإضافة إلى إجراء دراسات حول الآثار الاجتماعية لأعمال تسوية الأراضي ودراسات النوع الاجتماعي، ووضع خطط لسد الفجوات بين الجنسين المتعلقة بحقوق الأموال غير المنقولة (دولة فلسطين، 2021).

بدأت عملية التخطيط لتنفيذ مشروع التسوية بوضعه الحالي في الضفة الغربية منذ العام 2016، وهدفت إلى تعريف مالكي الأراضي بعمليات تسوية وتسجيل الأراضي والمياه التي تقوم بها هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، مع الأخذ بعين الاعتبار عملية التسوية التي تمت من قبل السلطات الأردنية أثناء وجودها في الضفة الغربية، وكذلك يجب أن نذكر الجزء الذي تم على عملية التسوية من قبل سلطة الأراضي قبيل انفصال الإدارة العامة للتسوية عنها لتصبح مؤسسة مستقلة (هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2019).

وتتلخص الأهداف الرئيسية لمشروع تسوية الأراضي والمياه في فلسطين (هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2019) بما يلي:

1. تأمين وتثبيت الملكيات الخاصة والعامة في دولة فلسطين كأهم ركائز المشروع الوطني الفلسطيني للتطور الحضاري والبنية التحتية والتطور العمراني.
2. تثبيت الحقوق العقارية لدى دوائر تسجيل الأراضي وإثبات ملكية الفرد لأرضه.
3. حل النزاعات والخلافات المتعلقة بحدود الأراضي وحقوق الملكية والتصرف والمنفعة.
4. وطنياً: تسجيل الأرض باسم ملاكها الأصليين، والحد من تسريب الأراضي، والمحافظة على أملاك الدولة وحمايتها من التعديات والتزوير، وحماية الملكية الخاصة.
5. اقتصادياً: يساهم في رفع المستوى الاقتصادي، وزيادة الاستثمار من خلال حصول المستثمرين على سندات الملكية، وتسهيل حصولهم على التراخيص اللازمة وتوثيق عمليات الرهن العقاري والقروض، وإقامة المشاريع التجارية والإنتاجية، والتخطيط المستقبلي للبنية التحتية حيث أن رؤوس الأموال والمستثمرين لا يجازفون بإقامة مشاريع على عقارات غير ثابتة الملكية.

6. زراعياً: إصلاح القطاع الزراعي واقتطاع الطرق بما يخدم أكبر عدد من القطع.
7. اجتماعياً: الحفاظ على السلم الأهلي من خلال إثبات الملكيات والحقوق وإنهاء التعديات على حق الغير، وإنهاء الخلافات التي تتعلق بالملكيات، وإزالة الشبوع عن الأراضي مما يساعد على تطوير وتنمية الأراضي المشاع وإعمارها واستصلاحها.
8. مساعدة الفئات الفقيرة والمهمشة في الحصول على حقوقها العقارية كالمراة وذوي الاحتياجات الخاصة.
9. تسجيل وتثبيت حقوق المغتربين في عقاراتهم لزيادة ارتباطهم بأرضهم وجلب استثماراتهم للوطن.
10. ممارسة الدولة لاختصاصها بتسجيل الملكيات.
11. مساعدة الهيئات المحلية في إعداد المخططات الهيكلية وترسيم الطرق والمناطق العامة ومواقع الخدمات.

حيث يهدف برنامج تسوية الأراضي والمياه في فلسطين إلى تسوية وتوثيق سجلات الأراضي بمساحة تبلغ 1,240,000 دونم في المناطق (A, B) و 2,600,000 دونم في المناطق المصنفة (C) بحلول عام 2024، ويسعى البرنامج إلى تحقيق عدة أهداف استراتيجية تشمل حوسبة عمليات ومعاملات هيئة تسوية الأراضي والمياه عبر إنشاء قواعد بيانات فعّالة، إلى جانب توعية المجتمع الفلسطيني بأهمية التسوية وحقوق المواطنين. كما يُركز البرنامج على تنظيم إدارة مكاتب الهيئة وفق الإجراءات المعمول بها، وتطوير البيئة القانونية المتعلقة بتسوية الأراضي لتبسيط إجراءات تنفيذ القانون، وتحمل هيئة تسوية الأراضي والمياه المسؤولية عن تحقيق هذه الأهداف، مع التركيز على بناء مجتمع فلسطيني واعٍ بمفهوم التسوية وآثارها الإيجابية، وضمان تحديث وتنظيم مكاتب التسوية بشكل فعال (دولة فلسطين، 2021).

### 7.3.2. مؤشرات تقدم أعمال تسوية الأراضي في فلسطين

تشير بيانات التقرير السنوي لسلطة الأراضي (دولة فلسطين، 2023) إلى إحراز تقدم ملموس في تنفيذ مشاريع التسوية، أبرزها حوسبة نحو 90% من مراحل العمل واعتماد النظام المحوسب في 23 مكتباً، مع خطة للتوسع لكافة المكاتب بحلول نهاية 2024. كما تم إنجاز 24.34% من مساحة محافظة بيت لحم، مقابل 48.32% في باقي المحافظات الشمالية، حيث بلغ عدد مكاتب التسوية 191 مكتباً، منها 92 مكتباً فعّالاً خلال عام 2023، وتم إتمام أعمال التسوية في 99 مكتباً منذ انطلاق المشروع.

وشملت الإنجازات تنفيذ 70 حملة توعية عبر ورش ومؤتمرات مع الشركاء المحليين والدوليين، في حين أكد التقرير على أهمية تسريع وتيرة التسوية في كافة المناطق، خاصة المصنفة (ج)، من خلال تفعيل

الشراكات مع المانحين الدوليين لضمان استكمال المشاريع الحيوية وتعزيز العدالة العقارية والتنمية المستدامة.

ويشير تقرير برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (2024) إلى أن هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية حققت تقدماً ملحوظاً منذ إنشائها عام 2016، حيث تم تسوية نحو 1.54 مليون دونم حتى نهاية 2023، أي 27.3% من مساحة الضفة الغربية. توزعت هذه الأراضي على المناطق: 14% في "أ"، 25% في "ب"، و50% في "ج"، بالإضافة إلى 11% في منطقة البحر الميت.

أما الأراضي غير المسوّاة، فتُقدّر بنحو 2.37 مليون دونم، أي 42% من مساحة الضفة، وتتركز بشكل كبير في المنطقة "ج" بنسبة 75%، مقارنة بـ 11% في "أ" و 15% في "ب".

وتُظهر المؤشرات السابقة تقدماً ملموساً في تنفيذ مشاريع التسوية، سواء من حيث حوسبة الإجراءات أو إنجاز الأعمال في المناطق المصنفة "أ"، "ب"، و"ج". ومع ذلك، ما تزال نسبة كبيرة من الأراضي، خصوصاً في المنطقة "ج"، غير مسوّاة، الأمر الذي يستدعي تكثيف الجهود وتعزيز الشراكة مع المانحين لاستكمال هذه المشاريع الحيوية.

### 8.3.2. الصعوبات التي تواجه أعمال التسوية في فلسطين

وفقاً لحجة (2023)، ونعيرات وبرقاوي (2020)، وتقارير هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية (2024)، تواجه أعمال تسوية الأراضي في فلسطين جملة من التحديات البنوية والقانونية والإدارية التي تعيق تقدمها، تبدأ هذه التحديات من اعتماد القوانين على تشريعات قديمة لا تواكب الواقع الفلسطيني الراهن، إضافة إلى تضاربها، لا سيما فيما يتعلق بحقوق الملكية ووضع اليد، كما تعاني العمليات من تدخلات سلبية من بعض الهيئات المحلية، وصراعات مع شركات المساحة، بالإضافة إلى عرقلة الاحتلال الإسرائيلي لعمل الطواقم، ومصادرة المعدات، وتسريب الأراضي لصالح الاستيطان.

وتبرز صعوبات ميدانية تتعلق بضعف الوعي المجتمعي بأهمية التسوية، وغياب بعض أصحاب الحقوق بسبب الاغتراب، إلى جانب نزاعات متكررة حول الحقوق العقارية، خصوصاً ما يتعلق بحقوق النساء في الميراث والخلافات الحدودية، كما تشمل التحديات مشكلات تقنية في توثيق البيانات، وأخرى مالية تتعلق بارتفاع الرسوم وتعدد الالتزامات، فضلاً عن نقص الكفاءات والكوادر المتخصصة في دوائر ضريبة الأملاك والتسوية.

ورغم هذه التحديات، فقد ساهم مشروع تسوية الأراضي في فلسطين بشكل ملموس في حل النزاعات بين الأطراف المعنية، وحماية الملكيات من الضياع أو المصادرة، إضافة إلى تعزيز الاستثمار والتنظيم العمراني، ما مكن الهيئات المحلية من توسيع نطاق مشاريعها وتحقيق تحسن ملحوظ في البنية التحتية والخدمات العامة، ومن الجانب المالي أتاح المشروع فرصة للحكومتين المركزية والمحلية لزيادة الإيرادات من خلال توسيع القاعدة الضريبية وتوفير بيانات دقيقة لجباية الضرائب (حن، 2017).

وفي ضوء ما سبق، يمكن القول إن أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين تُعد ركيزة محورية ضمن الجهود الوطنية لتحقيق الأمن العقاري والتنمية المستدامة، وتسعى هيئة تسوية الأراضي والمياه إلى تحقيق أهداف استراتيجية، أهمها تثبيت الملكيات وحل النزاعات العقارية، ما يساهم في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، وعلى الرغم من التقدم الملحوظ في كثير من المناطق، لا تزال هناك تحديات قائمة، خاصة في المناطق المصنفة "ج"، مما يتطلب تسريع الجهود بالتعاون مع الجهات المانحة، كما تبرز الحاجة إلى تحسين الأنظمة المحوسبة، وتعزيز التوعية المجتمعية، بما يضمن إنجاح مشروع التسوية وتعزيز دوره في ترسيخ الاستقرار العقاري ودفع عجلة النمو الاقتصادي في فلسطين.

## 4.2 الدراسات السابقة

تعددت الدراسات السابقة التي تناولت موضوع أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين، حيث تم التركيز في العديد منها على الإجراءات المتعلقة بتسوية الأراضي وتوثيق الحقوق العقارية، إلا أن الدراسات التي تناولت موضوع ضريبة الأملاك تظل محدودة، ومعظمها لم يتم يتطرق بشكل مباشر إلى تأثير سجلات المالية بضريبة الأملاك على عمليات تسوية الأراضي والمياه، سنستعرض في هذا الجزء أبرز الدراسات السابقة التي اطع عليها الباحث والتي تتعلق بسجلات المالية لضريبة الأملاك وأثرها على أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين.

دراسة (العميرة، 2024) بعنوان "الخدمات التي تقدمها ضريبة الأملاك وانعكاسها على إنجاز أعمال تسوية الأراضي من وجهة نظر ذوي الاختصاص: جنوب الضفة الغربية نموذجاً"، هدفت الدراسة إلى التعرف على واقع خدمات ضريبة الأملاك في مدينة دورا بجنوب الخليل، وتحليل انعكاساتها على إنجاز أعمال تسوية الأراضي، مع تحديد نقاط القوة ومجالات التحسين، تمثل مجتمع الدراسة في مدرء وموظفي دوائر ضريبة الأملاك، دوائر تسوية الأراضي، محكمة التسوية، وسلطة الأراضي، بالإضافة إلى محامين متخصصين في إدارة ملفات ضريبة الأملاك والتسوية. تم اختيار عينة الدراسة باستخدام المعاينة

الصدفية، واستخدمت الباحثة المنهج الوصفي التحليلي في الدراسة، تم استخدام الاستبيان كأداة رئيسية لجمع البيانات، بالإضافة إلى تحليل أدلة خدمات ضريبة الأملاك وأعمال تسوية الأراضي بشكل ميداني.

أظهرت نتائج الدراسة أن مستوى جودة خدمات ضريبة الأملاك في مدينة دورا كان مرتفعاً، مع وجود حاجة لتحسين بعض الجوانب مثل مقرات العمل، أدونات الشراء، ومعالجة قضايا الأملاك المتروكة، كما تبين أن خدمات ضريبة الأملاك كانت داعمة بشكل كبير لإنجاز أعمال التسوية من خلال تحسين الكفاءة والفعالية، وحقق النجاح في أعمال التسوية في دورا آثاراً اقتصادية ووطنية إيجابية، ومع ذلك كانت هناك حاجة لتعزيز ثقة الجمهور في الأحكام القضائية المتعلقة بالأراضي، وأكدت الدراسة على ضرورة تطوير خدمات ضريبة الأملاك لتعزيز فعالية إنجاز أعمال التسوية وتقليل النزاعات.

**دراسة (كبيجي، عبد الحميد، وزواوي، 2024) بعنوان "التخطيط المنهجي المكاني لتسوية الأراضي في الضفة الغربية: حالة دراسية بلدة قبلان جنوب نابلس"،** هدفت الدراسة إلى تسليط الضوء على أهم المشاكل التي تواجه عملية التسوية في الضفة الغربية، مع التركيز على بلدة قبلان جنوب نابلس، وضرورة وجود منهجية تخطيطية متكاملة تضمن التنسيق بين عملية التسوية والتخطيط العمراني المكاني، واستخدمت الدراسة المنهج التاريخي لمراجعة الأبحاث السابقة ودراسة التجارب ذات العلاقة، بهدف ربط الماضي بالحاضر والمستقبل.

أظهرت نتائج الدراسة أن المنهجية التخطيطية الإدارية تهدف إلى تكامل التسوية مع التخطيط العمراني من خلال وضع سياسات مشتركة بين الفرق المعنية، وتوزيع المهام بين المسح الميداني، إعداد التقارير، والتنسيق مع الجهات ذات الصلة مثل سلطة الأراضي ووزارة الحكم المحلي، كما بينت الدراسة أهمية ربط التسوية بالتخطيط العمراني عبر اتفاقيات تعاون، ووضع مخططات لشبكة شوارع تتماشى مع احتياجات التوسع المستقبلي، وخلصت الدراسة إلى ضرورة تخصيص فرق مختصة بالتسوية، وتحديد طرق تسوية تتناسب مع المخططات الهيكلية للمناطق قيد التطوير، كما أوصت بتوحيد عملية التسوية مع التخطيط العمراني، وتنظيم البناء في المناطق غير المعتمدة للمخططات الهيكلية لضمان استدامة التخطيط المستقبلي.

دراسة (Alresheidat & Al-Zubaidi, 2024) بعنوان:

## How to Transfer Ownership of Real Estate to Individuals by Settlement, Or by Registration

كيفية نقل ملكية العقارات للأفراد عن طريق التسوية أو التسجيل

هدفت الدراسة إلى توضيح كيفية انتقال ملكية العقارات للأفراد من خلال نظام التسوية أو التسجيل، مع التركيز على دور الدولة في تنظيم هذا الانتقال، يتضمن مجتمع الدراسة جميع الأطراف المعنية بعملية التسوية والتسجيل، بما في ذلك الهيئات الحكومية المعنية مثل الدوائر العقارية والمحاكم، واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، حيث تم تحليل مختلف أنواع العقارات المملوكة للدولة وآلية انتقال ملكيتها للأفراد عبر التسوية أو التسجيل، واستخدمت الدراسة الأدوات القانونية مثل القوانين واللوائح التنظيمية المتعلقة بنقل الملكية، بالإضافة إلى تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالانتقال القانوني للملكية.

أظهرت النتائج بأن انتقال ملكية العقارات من الدولة إلى الأفراد يتم من خلال التسجيل الرسمي أو تسوية الأراضي، حيث يتطلب في كلا الحالتين إذناً من الدولة، كما أنه عندما تنتقل الملكية عبر التسوية أو التسجيل، يصبح سند الملكية وثيقة رسمية ذات حجية قانونية، ولا يمكن الطعن فيها بطرق الطعن التقليدية مثل التدليس أو التزوير، كما أن الطعن في سند الملكية يمكن أن يتم فقط لأسباب تتعلق بعيوب العقد أو التنفيذ عبر المحاكم النظامية، وتؤكد الدراسة على أهمية توثيق الملكية بشكل رسمي لضمان حماية حقوق الأفراد، ودعم وتطوير الأنظمة القانونية المتعلقة بنقل ملكية العقارات لضمان تسهيل العملية وتحقيق الاستقرار العقاري.

دراسة (عمايره، 2024) بعنوان "الطبيعة القانونية لعقد البيع في مراحل التسوية"، هدفت الدراسة إلى تحليل الطبيعة القانونية لعقد البيع في مراحل تسوية الأراضي والمياه، مع التركيز على المشكلات القانونية والعملية المرتبطة بعقد البيع، وطرح حلول تسهم في استقرار المعاملات وتطوير الإطار القانوني والتنظيمي للملكية العقارية وعقود البيع، اعتمد الباحث على المنهج الوصفي التحليلي لدراسة النصوص القانونية النافذة وتطبيقاتها العملية في الواقع.

وأظهرت النتائج بأن الطبيعة القانونية لعقد البيع أصبحت أكثر وضوحاً بفضل التطور في التشريعات العقارية، لكن تعدد القوانين النافذة لعقود البيع العقاري أدى إلى تعقيد الفهم القانوني، ما يتطلب قوانين موحدة وشاملة، كما أن عقد البيع يمثل الأساس القانوني لنقل الملكية في مراحل التسوية.

دراسة (حجة، 2023) بعنوان "تسوية الأراضي وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية على المجتمع المحلي في مدينة دورا"، هدفت الدراسة إلى التعرف على الانعكاسات الاجتماعية والاقتصادية لتسوية الأراضي في مدينة دورا، مع التركيز على تأثيرها على الحياة، النزاعات، الاستثمار، والجبابة المحلية، وتمثل مجتمع الدراسة في العاملين في دائرة التسوية في دورا وموظفي محكمة التسوية والعاملين في البلديات والمحامين ومهندسي المساحة، حيث شملت عينة الدراسة 172 مشاركاً من الفئات المختلفة المرتبطة بعملية تسوية الأراضي، واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي، واستخدمت الاستبانة لجمع البيانات.

وأظهرت النتائج بأن تسوية الأراضي تساهم في تحقيق حياة آمنة وحماية أملاك الدولة، كما تمنع التسوية النزاعات والصراعات المجتمعية وتحمي أملاك الغائبين، وتحسن عملية التسوية الاستثمار في البنى التحتية وكفاءة الجبابة للهيئات المحلية، وتساهم في توسيع القاعدة الضريبية وتمكين مالكي الأراضي من الحصول على تسهيلات بنكية.

دراسة (عيسى، 2023) بعنوان "أثر استخدام المؤسسات الحكومية الفلسطينية لتكنولوجيا الاتصال الحديثة في أداء موظفيها: هيئة تسوية الأراضي والمياه كحالة دراسية"، هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر استخدام المؤسسات الحكومية الفلسطينية لتكنولوجيا الاتصال الحديثة في تحسين أداء موظفيها، تم استخدام المنهج المختلط لتحقيق أهداف الدراسة، واعتمدت الباحثة على الاستبانة والمقابلة كأدوات بحثية، وبلغ حجم عينة الدراسة 290 مشاركاً، بالإضافة إلى عينة قصدية من 4 أفراد يتضمنون ممارسي العلاقات العامة ومديري الهيئة.

أظهرت الدراسة أن استخدام الهيئة لتكنولوجيا الاتصال الحديثة له تأثير كبير في تحسين أداء موظفيها، حيث ساهمت هذه التكنولوجيا في تسريع الإجراءات وتحسين التنسيق بين المكاتب الفرعية، وتبين أن الهيئة لديها خطط مستقبلية لتحويل جميع معاملاتها إلى معاملات إلكترونية، بالإضافة إلى تبني أحدث التقنيات في مجال تكنولوجيا الاتصال لدعم أعمال التسوية، وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز البنية التحتية للبيئة التكنولوجية في الهيئة، وذلك من خلال توفير تقنيات تكنولوجيا الاتصال الحديثة التي تدعم أعمال التسوية.

دراسة (عمرو، 2023) بعنوان "أثر الأوامر العسكرية الإسرائيلية على أعمال التسوية في المنطقة (ج)"، هدفت الدراسة إلى تحليل الوضع القانوني لملكية الأراضي في ظل الأوامر العسكرية الإسرائيلية، وكيفية تأثير هذه الأوامر على أعمال التسوية في المناطق المصنفة (ج) في الضفة الغربية، تم استخدام

المنهج التحليلي لتحليل نصوص المواد القانونية للأوامر العسكرية الإسرائيلية وتأثيرها على أعمال التسوية في الضفة الغربية.

تشير نتائج الدراسة إلى ضرورة دراسة الوضع القانوني المتعلق بتداعيات التسوية في المناطق (ج)، بما في ذلك التأثيرات التي تحدثها الأوامر العسكرية الإسرائيلية على عمليات التسوية، هنالك محاولات للاحتلال الإسرائيلي لإعاقة أعمال التسوية ومصادرة الأراضي عبر الطعن في سندات الملكية الصادرة نتيجة تلك الأعمال، وتوصي الدراسة بضرورة إيجاد مخرج قانوني فعال لمنع محاولات الاحتلال في عرقلة أعمال التسوية ومصادرة الأراضي، وضمان حماية الحقوق الفلسطينية من الأوامر العسكرية الإسرائيلية.

**دراسة (درايغ، 2022) بعنوان "دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي للنساء: حالة دراسية قرية المجد - جنوب الضفة الغربية"**، هدفت الدراسة إلى التعرف على دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي للنساء في قرية المجد جنوب الضفة الغربية، حيث تمثل مجتمع الدراسة في النساء في قرية المجد، وذوو الاختصاص القائمون على أعمال التسوية، والمشاركين في الحلقة النقاشية حول أعمال التسوية، وبلغت عينة الدراسة 120 امرأة باستخدام العينة الوصلية، و13 مقابلة مع ذوي الاختصاص في أعمال التسوية باستخدام أسلوب المسح الشامل، و8 مشاركين في الحلقة النقاشية باستخدام أسلوب العينة القصدية، واستخدمت الاستبانة والمقابلات الشخصية والحلقة النقاشية كأدوات لجمع البيانات.

وأظهرت النتائج بأن أعمال تسوية الأراضي ساهمت في تثبيت ملكية النساء في قرية المجد من خلال حصولهن على سندات تسجيل ملكية رسمية، وساعدت التسوية في حصول النساء على حقوقهن في ملكية الأراضي وتثبيتها قانونياً، وأسهمت أعمال التسوية في تقليل النزاعات حول ملكية الأراضي بين أفراد المجتمع، وخاصة النساء.

**دراسة (الحياري، 2021) بعنوان "دور الضريبة على المباني والأراضي في تحسين تقديم الخدمات المحلية: دراسة حالة بلدية السلط الكبرى"**، هدفت الدراسة إلى التعرف على دور الضريبة على المباني والأراضي في تحسين مستوى الخدمات المحلية التي تقدمها بلدية السلط الكبرى، تمثل مجتمع الدراسة في العاملين في بلدية السلط الكبرى، وشملت الدراسة عينة مكونة من 30 عاملاً في بلدية السلط الكبرى، واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي لتحليل البيانات وجمعها من العاملين في البلدية.

وأظهرت النتائج بأن ضريبة الأراضي والمباني تلعب دوراً كبيراً في زيادة إيرادات البلديات، مما يعزز قدرتها على تحسين الخدمات المحلية، كما تمكنت بلدية السلط الكبرى من تحسين ما نسبته 62.2% من الخدمات المحلية المقدمة في المنطقة بفضل الضريبة على المباني والأراضي.

**دراسة (أبو عواد، 2021) بعنوان "أثر التسوية على استعمالات الأراضي (2009-2018): دورا كحالة دراسية"**، هدفت الدراسة إلى تحليل تأثير التسوية على استعمالات الأراضي في مدينة دورا وريفها خلال الفترة 2009-2018، باستخدام الصور الجوية ونظم المعلومات الجغرافية لمقارنة التغيرات في استعمالات الأراضي قبل وبعد أعمال التسوية، وتم استخدام التحليل البصري للصور الجوية، حيث تم تقسيم منطقة الدراسة إلى قسمين: مناطق داخل حدود البلدية وأخرى خارج حدودها، واستخدمت الرقمنة لدراسة التغيرات في استعمالات الأراضي التي شملت المحاصيل الحقلية، الأشجار المثمرة، الأراضي الصخرية، الساحات الفارغة، المباني، الطرق، والبيوت البلاستيكية.

وأظهرت النتائج ارتفاع نسبة استصلاح الأراضي الصخرية في ريف دورا من 3.5% قبل التسوية إلى 11% بعد التسوية، كما شهدت المنطقة زيادة في شق الطرق، حيث زادت المساحة من 2.5 دونم قبل التسوية إلى 39 دونم بعد التسوية، في حين تراجع نسبة استصلاح الأراضي الصخرية في مدينة دورا من 53% إلى 23%، كما انخفضت مساحة الساحات الفارغة من 39% إلى 9.57% بعد التسوية، وازدادت مساحة الأراضي التي تشغلها البيوت البلاستيكية من 15.22% قبل التسوية إلى 50.27% بعد التسوية، وأظهرت الدراسة أن التسوية الفلسطينية ساهمت في تفتت ملكية الأراضي، حيث ارتفع عدد القطع في العينة من 60 قطعة قبل التسوية إلى 997 قطعة بعد التسوية، ما أدى إلى تقسيم الأراضي بين الورثة.

**دراسة (حسين، 2021) بعنوان "اختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية"**، هدفت الدراسة إلى تحديد اختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في الضفة الغربية وفقاً للتشريعات النافذة، مع تحليل دور المحكمة في تسوية النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية والسجلات العقارية. كما تسعى إلى تسليط الضوء على الغموض والتضارب في الاختصاصات القضائية والإدارية لهذه المحكمة، استخدمت الدراسة منهج تحليلي يعتمد على دراسة التشريعات المتعلقة بتسوية الأراضي والمياه، مع مقارنة بين التشريعات الفلسطينية وأصول المحاكمات المدنية والتجارية، ودراسة التشريعات والإجراءات النافذة المتعلقة بمحكمة تسوية الأراضي والمياه.

وأظهرت النتائج ضرورة تحديد الاختصاصات القضائية والإدارية لقاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه، وتوضيح الآلية المعتمدة في تعيين وانتداب قاضي المحكمة، والتشديد على الحاجة إلى تحسين التشريعات لضمان حماية الملكية العقارية والحقوق القانونية، وضرورة تعديل بعض التشريعات لتوضيح الاختصاصات القضائية والإدارية، والعمل على تحسين الإجراءات القانونية المتبعة في محكمة تسوية الأراضي والمياه.

دراسة (حماشة، 2021) بعنوان "البيع العقارية وأثرها على تشجيع الاستثمار في فلسطين"، هدفت الدراسة إلى استكشاف العلاقة بين البيع العقارية وتشجيع الاستثمار في فلسطين، مع التركيز على تأثير قانون تشجيع الاستثمار الفلسطيني رقم 1 لسنة 1998، وقوانين الأراضي السارية في الضفة الغربية، كما سعت الدراسة إلى تحليل تأثير عمليات التسوية على العقارات في هذا السياق، وتم استخدام منهج تحليلي قانوني لتناول تأثير البيع العقارية على استقرار المراكز القانونية للأطراف المعنية، ودراسة الشكلية القانونية للعقارات سواء التي تمت فيها أعمال التسوية أو التي لم تتم، ومدى تأثير هذه العوامل على تشجيع الاستثمار.

وأظهرت نتائج الدراسة على أن الشكلية القانونية للبيع العقارية، خصوصاً في الأراضي التي تمت فيها أعمال التسوية، تسهم في تعزيز الأمن القانوني للمستثمرين، كما أن القوانين الفلسطينية المتعلقة بالبيع العقارية تحتاج إلى مزيد من التوضيح لضمان استقرار المراكز القانونية وتوفير بيئة جاذبة للاستثمار العقاري، كما تشير النتائج إلى أهمية تحسين التشريعات المتعلقة بالأراضي غير المدونة في التسوية بهدف تعزيز ثقة المستثمرين.

دراسة (ياسين، 2021) بعنوان "الحماية القانونية لحائز العقار غير المسجل في ضوء مجلة الأحكام العدلية والتشريعات النافذة في الضفة الغربية"، هدفت الدراسة إلى بيان الحماية القانونية لحائز العقار غير المسجل في الضفة الغربية وفقاً لمجلة الأحكام العدلية والتشريعات النافذة، وتوضيح الثغرات والتعقيدات القانونية المرتبطة بهذا النوع من العقارات، بالإضافة إلى تقديم حلول قانونية واقعية لحماية حقوق الحائزين، واستخدام المنهج التحليلي لدراسة وتحليل النصوص القانونية ذات الصلة، وأحكام المحاكم المتعلقة بحماية العقارات غير المسجلة، وأخذ عينة من النصوص القانونية الصادرة خلال الحقب المختلفة (الانتداب البريطاني، الإدارة الأردنية، الاحتلال الإسرائيلي) وما تبقى منها ساريًا في الضفة الغربية.

وأظهرت النتائج بأن الأراضي غير المسجلة تمثل النسبة الأكبر من العقارات في الضفة الغربية بسبب تأخر عمليات التسوية، والتشريعات النافذة قديمة وغير قادرة على تلبية احتياجات الواقع القانوني

والسياسي في فلسطين ما زاد من التعقيدات القانونية، الصراع السياسي مع الاحتلال الإسرائيلي يزيد من محاولات السيطرة على الأراضي غير المسجلة، وتوصي الدراسة بضرورة تسريع عمليات تسوية الأراضي في الضفة الغربية لتحقيق نظام تسجيل شامل، وتحديث التشريعات القانونية بما يتلاءم مع احتياجات الواقع الحالي لحماية الأراضي الفلسطينية، وتعزيز وسائل الحماية القانونية لحائزي العقارات غير المسجلة، مع التركيز على تعزيز الثبات القانوني في التشريعات السارية.

**دراسة (بعيرات، 2021) بعنوان "أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني ومدى رضا السكان في مدينة بيتونيا"**، هدفت الدراسة إلى التعرف على تأثير تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني في مدينة بيتونيا، بالإضافة إلى قياس مدى رضا السكان عن أعمال هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، حيث شمل مجتمع الدراسة سكان مدينة بيتونيا وموظفي هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، واستخدمت الدراسة منهج التحليل المقارن باستخدام خرائط GIS لعرض التغيرات في التمدد العمراني، كما اعتمدت على استبانتين: الأولى موجهة للسكان (247 مواطناً)، والثانية لموظفي هيئة التسوية (60 موظفًا) وهي عينة الدراسة.

أظهرت النتائج الرئيسية للدراسة تأثير تسوية الأراضي بشكل واضح على التمدد العمراني في مدينة بيتونيا، فقد تم زيادة عدد الأحواض والأحياء لتصل إلى 36 حوضًا، كما ارتفع عدد القطع من 2,170 قطعة إلى 5,500 قطعة أرض مع انخفاض في المساحات، وتمت أيضًا زيادة مساحات الطرق من 400 دونم إلى 1,815 دونم، كما شهدت المدينة زيادة في عدد المباني من 1,100 في عام 1995 إلى 1,963 بناء في عام 2017، مع التركيز على المباني السكنية التي تلبي الطلب المتزايد على الشقق السكنية، وفيما يتعلق بدرجة الرضا، أظهرت النتائج أن مستوى الرضا لدى سكان المدينة كان متوسطًا بشأن مشروع التسوية، بينما كان هناك رضا مرتفع من موظفي هيئة تسوية الأراضي والمياه حول عمليات التسوية، وأوصت الدراسة بإنهاء أعمال التسوية والتسجيل قبل إعداد المخططات الهيكلية للاستفادة القصوى من مخرجات التسوية في تحسين التخطيط العمراني.

**دراسة (شحادة، 2020) بعنوان "تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية (الضفة الغربية)"**، هدفت الدراسة إلى التعرف على أثر تسوية الأراضي في تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية، تمثل مجتمع الدراسة في العاملين في مجال تسوية الأراضي والمراجعين لدوائر تسوية الأراضي، حيث بلغت عينة الدراسة 15 موظفًا من العاملين في مجال التسوية، و15 مراجعًا لدوائر التسوية، وتم استخدام المقابلة العينية القصديّة كأداة للدراسة.

وأظهرت النتائج بأن أعمال التسوية لها أهمية اقتصادية كبيرة وتدعم الاستثمار، كما أن تسوية الأراضي تساهم في الحفاظ على الملكية وتعزيز السلم الاجتماعي.

**دراسة (نعيرات وبرقاوي، 2020) بعنوان "المشاكل القانونية والإجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه"،** هدفت الدراسة إلى استكشاف التحديات القانونية والإجرائية لمشروع تسوية الأراضي في الضفة الغربية، اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، واستخدمت المقابلات الشخصية والوثائق الرسمية كمصادر رئيسية، تمثل مجتمع الدراسة في موظفي هيئة التسوية والمختصين في قضايا الأراضي، وركزت على مقارنة المراحل المختلفة للتسوية عبر العصور.

أظهرت النتائج أن تعدد الأنظمة القانونية (العثمانية، الانتدابية، العسكرية، الفلسطينية) تسبب في ارتباك قانوني، كما أوقف الاحتلال العمل بقانون التسوية الأردني في 1967، مما حرمة الأراضي من الوثائق الرسمية، تصنيف الأراضي إلى فئات وفق اتفاقيات أوسلو عرقل التسوية، ولم تصدر السلطة الفلسطينية تشريعات جديدة، مما أبقى القوانين القديمة سارية وأدى إلى نقص التدريب والفوضى التنظيمية.

**دراسة (حن، 2019) بعنوان "قراءة في الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة الغربية"،** هدفت الدراسة إلى الكشف عن الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة لمشروع تسوية الأراضي والمياه الفلسطيني، واستخدم الباحث المنهج الاستنباطي من خلال مراجعة نتائج الدراسات السابقة، كما استخدم المنهج الكيفي من خلال إجراء مقابلات شبه ممنهجة كأداة للدراسة مع عينة من رؤساء البلديات والمجالس المحلية ومسؤولي هيئة تسوية الأراضي، وبلغت عينة الدراسة 15 مسؤلاً عاملاً في هيئة تسوية الأراضي والمياه، بالإضافة إلى عدد من رؤساء البلديات والمجالس المحلية.

وأظهرت النتائج تباين الآراء حول الآثار المترتبة على تسوية الأراضي المتعلقة بتحسين المساكن والممتلكات وحيازتها، كما أن عملية التسجيل تضمن الحيازة القانونية خاصة عند تزامنها مع ترتيبات اجتماعية وعرفية، وأن تسوية الأراضي تساعد في تحسين السوق العقاري، وتسهل الحصول على الائتمان المصرفي، كما أن هناك زيادة في التحصيلات الضريبية والإيرادات العامة بفضل تسوية الأراضي، كما أن تسوية الأراضي وتسجيلها تشجع على توسعة البناء والاستثمار، خاصة في المناطق خارج المدن، وأظهرت النتائج أيضاً بأن مشروع التسوية لم يؤد إلى استثمارات زراعية أو صناعية أو سياحية جديدة وظاهرة في معظم المناطق، كما لم يؤثر المشروع بشكل ملحوظ على المساحات الزراعية المستخدمة في النشاطات الزراعية.

دراسة (عيسه، 2017) بعنوان "التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها في السجل العقاري"، هدفت الدراسة إلى تسليط الضوء على التسجيل الجديد للأراضي غير المسجلة في فلسطين، خاصة في المناطق المصنفة (ج)، كبديل للتسوية بسبب بطء تنفيذها، استندت الدراسة إلى قانون تسجيل الأراضي رقم 6 لسنة 1964، واستخدمت المنهج الوصفي التحليلي والمنهج المقارن مع قانون التسجيل العراقي رقم 43 لسنة 1971، طبق الباحث الدراسة على الأراضي غير المسجلة في الضفة الغربية، حيث تم تطبيق قانون تسجيل الأراضي أثناء إدارة الأردن للضفة، في حين لم يُطبق في غزة تحت الإدارة المصرية.

أظهرت النتائج أن التسجيل الجديد لا يمكن أن يسد مكان التسوية العامة التي تقوم بها الدولة، لكنه يعد وسيلة ضرورية في الوضع الفلسطيني الحالي لحماية الأراضي، خاصة في المناطق المصنفة (ج) من المصادرة. التسجيل يتم طواعية من قبل المالك، بينما التسوية هي عملية إجبارية، وأوصت الدراسة بتوعية المجتمع الفلسطيني بأهمية التسجيل الجديد، خصوصاً في المناطق المعرضة للاستيلاء، من خلال حملات توعوية وتقديم إعفاءات من رسوم التسجيل وتعزيز قوانين التسجيل بما يتناسب مع الوضع الفلسطيني.

دراسة (إسماعيل، 2015) بعنوان "دراسة تحليلية للمعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالحة: حالة دراسية لمنطقة شمال الضفة الغربية"، هدفت الدراسة إلى التعرف على العوامل والأسباب التي تعيق عملية التسجيل الجديد لأراضي المالحة، مع التركيز على الوسائل الرسمية المتاحة لهذه العملية، مثل مشاريع التسوية الإقليمية وآليات التسجيل الجديد، تمثل مجتمع الدراسة بالمسؤولين في سلطة الأراضي والعاملين في الجهاز القضائي والمواطنين الذين خاضوا تجربة التسجيل الجديد والموظفين في مكاتب تسجيل الأراضي بالمحافظات الشمالية، وتم استخدام مقابلات شخصية مع المسؤولين والموظفين، واستخدام استبانة موجهة للمواطنين والموظفين ذوي العلاقة.

وأظهرت النتائج بأن عملية التسجيل الجديد تعاني من عوائق جوهرية أدت إلى إطالة الفترات الزمنية اللازمة لاستكمالها، وارتفاع تكاليف عملية التسجيل الجديد كان من أبرز المشكلات التي أشار إليها المشاركون، كما أن وجود طول زمني كبير بين الجلسات التي تعقدها لجنة التسجيل الجديد، مما يُعيق إنجاز العملية بشكل فعال.

دراسة (عجوة وداوود، 2011) بعنوان "آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين: دراسة مقارنة"، هدفت الدراسة إلى إجراء مقارنة بين الأراضي التي تمت تسويتها وتلك التي لم تتم

تسويتها في فلسطين، مع تحليل مقارنة بين مشروع قانون الأراضي الفلسطيني، والقوانين الأردنية الخاصة بالأراضي، والقانون المصري، والتي ما تزال سارية المفعول في فلسطين، وركزت الدراسة على دراسة آثار هذه التشريعات على عملية انتقال الملكية للأراضي غير المسجلة، مع إبراز الفروقات القانونية والإجرائية بينها.

أظهرت النتائج بأن المشرع الفلسطيني قام بنسخ العديد من النصوص القانونية من تشريعات مقارنة مثل القوانين الأردنية والمصرية دون دراسة مدى ملاءمتها للبيئة القانونية والاجتماعية في فلسطين، وهذا النقص في التقييم أثر على تطبيق هذه القوانين في معالجة القضايا المتعلقة بالأراضي غير المسجلة، ضعف الخلفية القانونية المتعلقة بالأراضي غير المسجلة في المحاكم الفلسطينية، مما أدى إلى مشاكل في معالجة قضايا الملكية والنزاعات العقارية في هذه الأراضي، التشريعات الفلسطينية المتعلقة بالأراضي تحتاج إلى مراجعة وتحديث لتناسب مع الظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية الحالية في فلسطين، وأن هناك نقصاً في التشريعات التي تعالج بشكل صحيح قضايا الأراضي غير المسجلة.

## 1.4.2. ملخص الدراسات السابقة

يعرض الجدول التالي ملخصاً لأبرز الدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع الدراسة، موضحاً أهدافها ومنهجياتها وأهم نتائجها وعلاقتها بالدراسة الحالية.

جدول 1.2-أ: ملخص للدراسات السابقة.

الرقم	عنوان الدراسة	الباحث والسنة	أهداف الدراسة	المنهجية	أهم النتائج	العلاقة بالدراسة الحالية
1	الخدمات التي تقدمها ضريبة الأملاك وانعكاسها على إنجاز أعمال تسوية الأراضي.	العمامرة (2024)	التعرف على واقع خدمات ضريبة الأملاك وتحليل انعكاسها على أعمال التسوية	المنهج الوصفي التحليلي، باستخدام الاستبانة وتحليل الأدلة الميدانية.	جودة الخدمات مرتفعة مع الحاجة لتحسين بعض الجوانب، والخدمات دعمت إنجاز التسوية وحققت أثراً اقتصادياً ووطنياً إيجابية.	توفر أساساً ميدانياً معاصراً يوضح العلاقة المباشرة بين ضريبة الأملاك وأعمال التسوية.
2	التخطيط المنهجي المكاني لتسوية الأراضي في الضفة الغربية.	كبيجي، عبد الحميد، وزواوي (2024)	تسليط الضوء على مشاكل التسوية والحاجة إلى تكاملها مع التخطيط العمراني.	المنهج التاريخي التحليلي.	أهمية التنسيق بين التسوية والتخطيط، وتوصية بتخصيص فرق وتسوية منسجمة مع المخططات الهيكلية.	تُبرز الحاجة لتكامل مؤسسي وتخطيطي يُعزز من نجاح مشاريع التسوية.
3	How to Transfer Ownership of Real Estate to Individuals by Settlement or Registration.	Alresheidat & Al-Zubaidi (2024)	توضيح آليات نقل الملكية عبر التسوية أو التسجيل ودور الدولة في تنظيمها.	المنهج الوصفي التحليلي القانوني.	الملكية تنتقل رسمياً بإذن الدولة، وسند الملكية له حجية قانونية؛ لا يمكن الطعن فيه إلا وفق ضوابط.	تعزز الفهم القانوني لمخرجات التسوية، وتوضح أهمية السندات الرسمية في استقرار الملكية.

جدول 1.2-ب: ملخص للدراسات السابقة.

الرقم	عنوان الدراسة	الباحث والسنة	أهداف الدراسة	المنهجية	أهم النتائج	العلاقة بالدراسة الحالية
4	الطبيعة القانونية لعقد البيع في مراحل التسوية.	عمايره (2024)	تحليل المشكلات القانونية المرتبطة بعقد البيع أثناء التسوية.	المنهج الوصفي التحليلي لنصوص التشريعات.	الحاجة لقوانين موحدة، وعقد البيع هو أساس قانوني لنقل الملكية خلال التسوية.	توفر خلفية قانونية دقيقة تعزز فهم نقل الملكية كأثر مباشر للتسوية.
5	تسوية الأراضي وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية على المجتمع المحلي.	حجة (2023)	التعرف على الانعكاسات الاجتماعية والاقتصادية للتسوية في دورا	المنهج الوصفي باستخدام الاستبانة.	التسوية تعزز الحيابة، تمنع النزاعات، تحسّن الاستثمار والجباية، وتوسّع القاعدة الضريبية.	توضح الأثر المجتمعي للتسوية، وتدعم في توضيح العلاقة بين المالية والتسوية.
6	أثر استخدام المؤسسات الحكومية لتكنولوجيا الاتصال الحديثة في أداء موظفيها: هيئة تسوية الأراضي والمياه كحالة دراسية.	عيسى (2023)	التعرف على أثر استخدام تكنولوجيا الاتصال الحديثة في تحسين أداء موظفي المؤسسات الحكومية الفلسطينية، مع التركيز على هيئة تسوية الأراضي والمياه.	منهج وصفي تحليلي: استبانة (290 مشارك) ومقابلات قصدية (4 أفراد).	أثبتت الدراسة أن تكنولوجيا الاتصال الحديثة تسرع الإجراءات وتحسن التنسيق بين مكاتب الهيئة، وتساهم في تطوير العمل ورفع الكفاءة، مع وجود خطط لتحويل المعاملات إلى إلكترونية بالكامل.	تُعيد الدراسة الحالية في فهم البيئة المؤسسية والتقنية لهيئة تسوية الأراضي والمياه، والتي تشكل الإطار الذي تُستخدم فيه السجلات المالية في عمليات التسوية، مما يساعد على تحليل آليات العمل.
7	أثر الأوامر العسكرية الإسرائيلية على أعمال التسوية في المنطقة (ج).	عمرو (2023)	تحليل الوضع القانوني لملكية الأراضي تحت الأوامر العسكرية الإسرائيلية وتأثيرها على أعمال التسوية في المناطق (ج) في الضفة الغربية.	منهج وصفي تحليلي: تحليل نصوص قانونية للأوامر العسكرية.	أوضحت الدراسة أن الأوامر العسكرية تعيق أعمال التسوية عبر التشكيك في سندات الملكية، وتوصي بضرورة إيجاد حلول قانونية لحماية الحقوق الفلسطينية.	تبرز الدراسة التحديات القانونية التي تواجه أعمال التسوية في ظل الاحتلال، مما يعزز فهم الإطار القانوني والمعوقات التي تتعامل معها الدراسة الحالية.

جدول 1.2-ج: ملخص للدراسات السابقة.

الرقم	عنوان الدراسة	الباحث والسنة	أهداف الدراسة	المنهجية	أهم النتائج	العلاقة بالدراسة الحالية
8	دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي للنساء: حالة دراسية قرية المجد- جنوب الضفة الغربية.	درايبيج (2022)	التعرف على دور أعمال التسوية في تثبيت ملكية الأراضي للنساء في قرية المجد.	منهج وصفي تحليلي: استبانة (120 امرأة)، مقابلات (13)، وحلقة نقاش (8).	ساهمت أعمال التسوية في منح النساء سندات ملكية رسمية وتثبيت حقوقهن القانونية وتقليل النزاعات.	تفيد الدراسة الحالية في فهم أثر أعمال التسوية على توثيق الحقوق العقارية للفئات المختلفة، وهو ما يعزز أهمية دقة السجلات المستخدمة في عمليات التثبيت.
9	دور الضريبة على المباني والأراضي في تحسين تقديم الخدمات المحلية: دراسة حالة بلدية السلط الكبرى.	الحياري (2021)	التعرف على دور الضريبة على المباني والأراضي في تحسين مستوى الخدمات المحلية.	منهج وصفي تحليلي: عينة 30 عاملاً في البلدية.	أظهرت الدراسة أن الضريبة ترفع إيرادات البلدية مما يمكنها من تحسين 62.2% من الخدمات المحلية المقدمة.	تساهم الدراسة في فهم أهمية الضرائب العقارية كأداة مالية تدعم الخدمات المحلية، مما يرتبط بالدراسة الحالية من حيث أثر سجلات الضرائب على مشاريع التسوية وتحسين الأداء الحكومي.
10	أثر التسوية على استعمالات الأراضي (2009-2018): دورا كحالة دراسية.	أبو عواد (2021)	تحليل تأثير التسوية على استعمالات الأراضي في مدينة دورا وريفها خلال 2009-2018.	تحليل بصري للصور الجوية ونظم المعلومات الجغرافية (GIS)، مع الرقمنة ودراسة التغيرات في استعمالات الأراضي.	زيادة استصلاح الأراضي الصخرية والطرق والبيوت البلاستيكية في الريف، مع تراجع بعض المساحات في المدينة، وتقتت ملكية الأراضي بسبب ارتفاع عدد القطع من 60 إلى 997 قطعة.	تدعم الدراسة فهم التأثير المكاني والاستعمالي لأعمال التسوية على الأراضي، وهو جزء مهم من الدراسة الحالية في تقييم أثر التسوية على السجلات المالية وضريبة الأملاك.

جدول 1.2-د: ملخص للدراسات السابقة.

الرقم	عنوان الدراسة	الباحث والسنة	أهداف الدراسة	المنهجية	أهم النتائج	العلاقة بالدراسة الحالية
11	اختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية.	حسين (2021)	تحديد اختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه وتحليل دور المحكمة في تسوية النزاعات العقارية.	منهج تحليلي لدراسة التشريعات الفلسطينية ومقارنتها مع أصول المحاكم المدنية والتجارية.	ضرورة توضيح وتحديد الاختصاصات القضائية والإدارية للقاضي، وتحسين التشريعات لضمان حماية الحقوق العقارية، وتطوير الإجراءات القانونية.	توفر الدراسة إطاراً قانونياً مهماً لدراسة الإجراءات القضائية المرتبطة بالتسوية، مما يدعم التحليل القانوني في الدراسة الحالية.
12	البيع العقارية وأثرها على تشجيع الاستثمار في فلسطين.	حماشة (2021)	استكشاف علاقة البيع العقارية وتشجيع الاستثمار، مع تحليل تأثير التسوية والعقود العقارية.	منهج تحليلي قانوني لدراسة التشريعات المتعلقة بالبيع العقارية والتسوية.	تعزيز الشكليات القانونية للبيع العقارية يرفع الأمن القانوني للمستثمرين، مع حاجة لتطوير التشريعات لتثبيت استقرار المراكز القانونية وتعزيز بيئة الاستثمار.	تُبرز الدراسة أهمية التنظيم القانوني للبيع العقارية في تحقيق استقرار الملكية، وهو ما يتقاطع مع دور سجلات المالية في دعم أعمال التسوية، من حيث التوثيق والشفافية وتعزيز ثقة الأطراف في الحقوق العقارية.
13	الحماية القانونية لحائز العقار غير المسجل في ضوء مجلة الأحكام العدلية والتشريعات النافذة في الضفة الغربية.	ياسين (2021)	بيان الحماية القانونية لحائز العقار غير المسجل وتسليط الضوء على التعقيدات القانونية وحلول الحماية.	منهج تحليلي للنصوص القانونية وأحكام المحاكم عبر فترات زمنية مختلفة.	الأراضي غير المسجلة تشكل الغالبية بسبب بطء التسوية، وتشريعات قديمة تزيد التعقيدات، مع ضرورة تسريع التسوية وتحديث القوانين لتعزيز الحماية القانونية.	تدعم الدراسة فهم التحديات القانونية المتعلقة بالأراضي غير المسجلة، وهو جزء أساسي لفهم واقع سجلات المالية وضريبة الأملاك في الدراسة الحالية.

جدول 1.2-هـ: ملخص للدراسات السابقة.

الرقم	عنوان الدراسة	الباحث والسنة	أهداف الدراسة	المنهجية	أهم النتائج	العلاقة بالدراسة الحالية
14	أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني ومدى رضا السكان في مدينة بيتونيا.	بعيرات (2021)	التعرف على تأثير التسوية والتسجيل على التمدد العمراني وقياس رضا السكان وموظفي الهيئة.	منهج تحليل مقارن باستخدام خرائط GIS، واستبانتيين للسكان (247) وموظفي الهيئة (60).	زيادة في عدد الأحياء والقطع والمساحات المخصصة للطرق، مع زيادة المباني السكنية، ورضا متوسط من السكان ورضا مرتفع من الموظفين، والتوصية بإنهاء التسوية قبل المخططات الهيكلية.	توضح الدراسة نتائج التسوية من حيث أثرها في التنظيم العمراني ورضا الأطراف، ما يعكس أهمية دقة البيانات المدخلة في العملية، ومنها سجلات المالية لضريبة الأملاك، التي تشكل مرجعية أساسية في إجراءات التسجيل.
15	تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية (الضفة الغربية).	دراسة شحادة (2020)	التعرف على أثر تسوية الأراضي في تحقيق التنمية المستدامة، من وجهة نظر العاملين والمراجعين في دوائر التسوية.	منهج وصفي تحليلي: المقابلة العينية القصدية مع 15 موظفاً و15 مراجعاً. الاجتماعي.	تؤكد الدراسة على الأهمية الاقتصادية للتسوية ودورها في دعم الاستثمار، والحفاظ على الملكية، وتعزيز السلم الاجتماعي.	تدعم الدراسة بأن تسوية الأراضي تعتبر خطوة أساسية لتنظيم السجلات المالية المتعلقة بضريبة الأملاك، مما يسهم في تثبيت الملكية وتحسين بيئة الاستثمار.
16	المشاكل القانونية والإجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه.	دراسة نعييرات وبرقاوي (2020)	استكشاف التحديات القانونية والإجرائية في مشروع التسوية.	المنهج الوصفي التحليلي مع مقابلات شخصية ووثائق رسمية.	تعدد الأنظمة القانونية أدى لارتباك قانوني؛ توقف العمل بقانون التسوية الأردني بعد 1967؛ عدم إصدار تشريعات فلسطينية جديدة؛ نقص التدريب والفوضى التنظيمية.	توضح الدراسة الإطار القانوني والإجرائي المعقد، مما يؤثر على فعالية التسوية، وهو أمر أساسي في دراسة السجلات المالية وضريبة الأملاك.

جدول 1.2-و: ملخص للدراسات السابقة.

الرقم	عنوان الدراسة	الباحث والسنة	أهداف الدراسة	المنهجية	أهم النتائج	العلاقة بالدراسة الحالية
17	قراءة في الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة الغربية.	دراسة حن (2019)	الكشف عن الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة لتسوية الأراضي.	مراجعة دراسات سابقة ومقابلات شبه ممنهجة مع مسؤولي هيئة التسوية ورؤساء البلديات.	التسوية تحسن الحيابة القانونية، تدعم السوق العقاري، تسهل الائتمان المصرفي، تزيد التحصيلات الضريبية، وتشجع البناء والاستثمار؛ لكنها لم تؤثر على الاستثمار الزراعي أو الصناعي بشكل واضح.	تسلط الدراسة الضوء على الآثار المالية والاقتصادية لتسوية الأراضي، خاصة زيادة التحصيلات الضريبية، وهو ما يرتبط مباشرة بدور سجلات المالية لضريبة الأملاك وتأثيرها على إجراءات وأعمال التسوية في المحافظات الفلسطينية.
18	التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها في السجل العقاري.	دراسة عيسه (2017)	تسليط الضوء على التسجيل الجديد كبديل للتسوية، خصوصاً في المناطق (ج).	المنهج الوصفي التحليلي والمقارن بين القوانين الفلسطينية والعراقية.	التسجيل الجديد لا يغني عن التسوية، لكنه ضروري لحماية الأراضي في ظل الوضع الحالي، ويتميز بطوعية التسجيل مقابل الإلجار في التسوية؛ أوصت الدراسة بحملات توعية وإعفاءات لتعزيز التسجيل.	تضيف الدراسة بعداً مهماً لفهم البدائل القانونية والإجرائية في تسوية الأراضي، ما يعزز تحليل السجلات المالية.

جدول 1.2-ز: ملخص للدراسات السابقة.

الرقم	عنوان الدراسة	الباحث والسنة	أهداف الدراسة	المنهجية	أهم النتائج	العلاقة بالدراسة الحالية
19	دراسة تحليلية للمعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية: حالة شمال الضفة الغربية.	دراسة إسماعيل (2015)	التعرف على العوائق التي تعيق التسجيل الجديد.	المنهج الوصفي التحليلي: مقابلات مع المسؤولين والموظفين، واستبانة للمواطنين.	وجود تأخير زمني طويل، وتكاليف مرتفعة، وجلسات تسجيل متباعدة تعيق الإنجاز الفعال للعملية.	توضح الدراسة التحديات العملية في التسجيل، مما يؤثر على فعالية التسوية وارتباطها بالسجلات المالية.
20	آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين: دراسة مقارنة.	دراسة عجوة وداوود (2011)	مقارنة بين الأراضي المسجلة وغير المسجلة من الناحية القانونية والإجرائية وتأثير ذلك على انتقال الملكية.	دراسة مقارنة بين التشريعات الفلسطينية والأردنية والمصرية.	دون ملاءمة بيئية واجتماعية، مع ضعف في الخلفية القانونية وحاجة لتحديث التشريعات لمعالجة قضايا الأراضي غير المسجلة.	تدعم الدراسة أهمية تحديث التشريعات الخاصة بالأراضي غير المسجلة لضمان حماية الملكية وتحسين السجلات المالية.

## 2.4.2. التعقيب على الدراسات السابقة

تناولت الدراسات السابقة مواضيع متنوعة متعلقة بتسوية الأراضي والمياه في فلسطين من جوانب مختلفة، حيث أن هنالك دراسات تناولت السجلات المالية وضريبة الأملاك وتأثيرها عمليات التسوية وتسجيل الأراضي بشكل غير مباشر، مثل دراسات (العمارة، 2024) و(كبيجي، عبد الحميد، وزواوي، 2024) حيث تم التركيز على الخدمات المقدمة من خلال ضريبة الأملاك وتأثيرها على إنجاز أعمال التسوية في جنوب الضفة الغربية، مع تحليل المخاطر والإشكاليات القانونية والإجرائية في التسوية، كما استعرضت دراسة (Alresheidat & Al-Zubaidi, 2024) ودراسة (عمايره، 2024) الأسس القانونية لنقل ملكية الأراضي من خلال التسوية والتسجيل، مؤكدةً على دور التسوية في تحديد الملكية وتسجيل الأراضي، في حين أسهمت دراسة (حجة، 2023) ودراسة (عمرو، 2023) في تسليط الضوء على انعكاسات التسوية على المجتمع المحلي والعوامل الخارجية المؤثرة، مثل الأوامر العسكرية الإسرائيلية، ومن ناحية أخرى، ناقشت دراسات (درابيع، 2022) و(أبو عواد، 2021) تأثير تسوية الأراضي على تثبيت ملكية الأراضي للنساء وتعزيز استدامة الأراضي في مناطق مختلفة، كذلك تناولت دراسات (الحباري، 2021) و(حسين، 2021) دور الضريبة على المباني والأراضي في تحسين الخدمات المحلية، بالإضافة إلى اختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي في ظل التشريعات الفلسطينية، بينما ركزت دراسات (حمارشة، 2021) و(ياسين، 2021) على تأثير التسوية على الاستثمار وحماية الحائزين للأراضي غير المسجلة، كما أظهرت دراسات (بعيرات، 2021) و(شحادة، 2020) تأثير تسوية الأراضي على التمدد العمراني والتنمية المستدامة في فلسطين، في حين تتناول دراسات (نعيرات وبرقاوي، 2020) و(حن، 2019) المشاكل القانونية والتحديات المصاحبة لعملية تسوية الأراضي وتسجيلها، وساهمت دراسة (عيسه، 2017) ودراسة (إسماعيل، 2015) في تسليط الضوء على معوقات التسجيل الجديد للأراضي في السجل العقاري، واستعرضت دراسة (عجوة وداوود، 2011) آليات انتقال الملكية للأراضي غير المسجلة وتأثيرها على العملية القانونية.

بناءً على هذه الدراسات فإننا نلاحظ بأن دراسات قليلة تطرقت إلى موضوع سجلات المالية بضريبة الأملاك وتأثيرها على أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين بشكل مباشر، وهذا ما يعزز أهمية هذه الدراسة لفهم العلاقة بين السجلات المالية وضريبة الأملاك في تعزيز وتطوير أعمال التسوية.

وقد استفاد الباحث من خلال اطلاعه على الدراسات السابقة من عدة نواحي أهمها:

- الاطلاع على مناهج البحث التي اعتمدها الباحثون في دراساتهم السابقة، وأساليب التحليل التي اتبعوها، مما ساعد في فهم كيفية تعقيهم على نتائج دراستهم.
- أسهمت الدراسات السابقة في إثراء الإطار النظري للدراسة الحالية، من خلال تقديم مفاهيم ونظريات أساسية تدعم موضوع البحث.
- أسهمت مراجعة الأدبيات السابقة في تحديد العناصر الرئيسية للبيانات المستخرجة من السجلات المالية، مما ساعد في توجيه عملية تحليل البيانات بشكل علمي وموضوعي.
- تم استخدام نتائج الدراسات السابقة لمقارنة وتحليل النتائج التي توصل إليها الباحث في الدراسة الحالية، مما عزز من مصداقية النتائج واستخلاص الاستنتاجات.
- الاطلاع على توصيات الدراسات السابقة.

تتشابه هذه الدراسة مع الدراسات السابقة في النقاط الآتية:

- تشترك هذه الدراسة مع العديد من الدراسات السابقة، مثل (العمامرة، 2024) و (درايع، 2022) في التركيز على موضوع أعمال تسوية الأراضي وأثرها في المجتمع أو الاقتصاد.
- تتشابه الدراسة مع دراسة (العمامرة، 2024) من حيث بحث أثر خدمات ضريبة الأملاك على إنجاز أعمال تسوية الأراضي.
- تتشابه هذه الدراسة في منهج الدراسة المستخدم مثل معظم الدراسات السابقة (العمامرة، 2024؛ عيسى، 2023؛ حسين، 2021)، حيث استخدم المنهج الوصفي التحليلي كإطار منهجي لجمع وتحليل البيانات.
- تتقاطع هذه الدراسة مع دراسة (حسين، 2021) و(عمامير، 2024) في تناول الأبعاد القانونية والإدارية المتعلقة بتسوية الأراضي وضريبة الأملاك.

في حين تختلف هذه الدراسة عن الدراسات السابقة في النقاط الآتية:

- ركزت هذه الدراسة على التأثير المباشر لسجلات المالية بضريبة الأملاك على أعمال التسوية في فلسطين، بينما الدراسات الأخرى تناولت جوانب مختلفة مثل تأثير التسوية على الحياة (درايع، 2022) أو التخطيط العمراني (كبيجي وآخرون، 2024).

- ركزت بعض الدراسات السابقة على مناطق محددة مثل دورا (حجة، 2023؛ أبو عواد، 2021) أو بلدة قبلان (كبيجي وآخرون، 2024)، بينما تشمل هذه الدراسة المحافظات الشمالية في فلسطين، مما يوفر رؤية أشمل حول تأثير السجلات المالية على أعمال التسوية.
- تعتمد هذه الدراسة على تحليل بيانات سجلات ضريبة الأملاك في وزارة المالية، مما يمنحها مصداقية أعلى مقارنةً ببعض الدراسات التي اعتمدت على المقابلات الشخصية وتحليل النصوص القانونية (درايع، 2022؛ عيسى، 2023؛ حسين، 2021).

### 3.4.2. ما يميز الدراسة الحالية

تتميز هذه الدراسة بتركيزها على تحليل تأثير السجلات المالية لضريبة الأملاك على أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين، مما يمنحها طابعاً فريداً يميزها عن الدراسات السابقة من عدة جوانب، أبرزها:

- حسب علم الباحث، تُعد هذه الدراسة الأولى التي تستند بالكامل إلى بيانات السجلات المالية لضريبة الأملاك في تحليل تأثيرها على عمليات تسوية الأراضي والمياه في فلسطين، مما يسد فجوة بحثية لم يتم تناولها بعمق في الأدبيات السابقة.
- تستند الدراسة إلى تحليل البيانات الموثقة في السجلات المالية لضريبة الأملاك، دون اللجوء إلى استبيانات أو مقابلات، مما يمنحها طابعاً موضوعياً قائماً على بيانات رسمية دقيقة، ويعزز من موثوقية النتائج المستخلصة.
- تتناول الدراسة كيفية تأثر السجلات المالية بالأنظمة والقوانين المختلفة التي حكمت فلسطين عبر الحقب التاريخية المختلفة (البريطانية، الأردنية، والاحتلال الإسرائيلي)، وانعكاس ذلك على دقة البيانات المالية ومدى توافقها مع الواقع الحالي لعمليات التسوية.
- تسعى الدراسة إلى تقييم مدى موثوقية ودقة البيانات المالية المسجلة، ودورها في تسريع أو إعاقة أعمال التسوية، مما يساهم في تقديم توصيات عملية لتحسين توظيف هذه السجلات في المستقبل.

#### 4.4.2. الفجوة البحثية

من خلال مراجعة الدراسات السابقة المتعلقة بسجلات المالية لضريبة الأملاك وأثرها على أعمال تسوية الأراضي، يمكن تحديد الفجوة البحثية التي تسعى هذه الدراسة إلى معالجتها على النحو التالي:

- التأثير المباشر لسجلات المالية على أعمال التسوية: على الرغم من وجود دراسات تناولت جوانب مختلفة من أعمال التسوية، مثل تأثيرها على الحيازة العقارية (درايغ، 2022) أو علاقتها بالتخطيط العمراني (كبيجي وآخرون، 2024)، إلا أن أياً منها لم يركز بشكل مباشر على دور السجلات المالية لضريبة الأملاك في تعزيز أو إعاقة عمليات التسوية.
- الإرث التاريخي للسجلات المالية وتأثيره على التسوية: لم تعالج الدراسات السابقة بشكل كافٍ أثر السجلات المالية المتوارثة من الحقب التاريخية المختلفة (البريطانية، الأردنية، والإسرائيلية) على عمليات التسوية الحالية، حيث ركزت معظم الأبحاث على الأبعاد القانونية والإدارية دون ربطها بتحليل بيانات هذه السجلات ودورها في تسريع أو إبطاء أعمال التسوية (العمامرة، 2024؛ حسين، 2021).
- تأثير تحديث السجلات المالية على نزاعات الملكية: لم تتناول الأبحاث السابقة العلاقة بين تحديث السجلات المالية ودورها في تقليل النزاعات القانونية المتعلقة بالتسوية، حيث أن معظم الدراسات ركزت على القوانين والإجراءات التنظيمية دون النظر في دور البيانات المالية كعامل حاسم في تعزيز الشفافية والثقة في عمليات التسوية (عمرو، 2023).
- استخدام السجلات المالية في مكاتب التسوية: على الرغم من وجود بعض الدراسات التي ناقشت التكنولوجيا ودورها في تحسين عمليات التسوية (عيسى، 2023)، إلا أنه لا توجد دراسات ركزت على كيفية استخدام البيانات المالية لضريبة الأملاك في تسهيل عمل مأموري التسوية وتحسين كفاءة الإجراءات اليومية داخل المكاتب المختصة.

ويرى الباحث بأن أهمية دراسة الفجوة البحثية تتمثل في تحسين الكفاءة الإدارية والتشغيلية عبر فهم أفضل لكيفية استخدام السجلات المالية في دعم عملية تسوية الأراضي والمياه في فلسطين والتقليل من النزاعات القانونية والتسريع في إنجاز أعمال التسوية، وتعزيز الشفافية والثقة من خلال دراسة الأثر التاريخي والقانوني للسجلات القديمة على النزاعات المرتبطة بالتسوية بحيث تتم أعمال التسوية بناءً على بيانات ومعلومات أدق وعادلة وشفافة، وتطوير السياسات المالية والقانونية من خلال اقتراح تحسينات مبنية على نتائج البحث لدعم عمليات التسوية في فلسطين لا سيما البيئة القانونية.

## الفصل الثالث

### الإجراءات المنهجية للدراسة

#### 1.3 مقدمة

يتناول هذا الفصل منهجية الدراسة المعتمدة، ويعرض تصميم البحث وإجراءاته التفصيلية، ابتداءً بتحديد مجتمع الدراسة وعينتها، وتحديد أداة الدراسة وطرق التحقق من صدقها وثباتها، وانتهاءً بتوضيح الأساليب الإحصائية المستخدمة في تحليل النتائج واختبار الفرضيات.

#### 2.3 منهج الدراسة

اعتمد الباحث المنهج الوصفي التحليلي بشقيه الكمي والنوعي نظراً لملاءمته لطبيعة أهداف الدراسة، التي تجمع بين تحليل البيانات الكمية المستخرجة من السجلات المالية، وتحليل المحتوى القانوني والتشريعي للنصوص ذات العلاقة.

- المنهج الكمي: استخدم لتحليل خصائص السجلات المالية لضريبة الأملاك (المحافظة، نوع السجل، سنة التسجيل، تصنيف الأرض، والمساحة)، بهدف اختبار فرضيات الدراسة والإجابة عن تساؤلاتها.

- المنهج النوعي: طُبِّق لتحليل النصوص القانونية والوثائق الرسمية، باستخدام منهجية تحليل المضمون القانوني والوثائقي، لاستكشاف مدى انسجام هذه السجلات مع الإطار التشريعي والتنظيمي الناظم لأعمال تسوية الأراضي والمياه.

ورغم أن تضمين المقابلات الميدانية كان من شأنه أن يُثري البُعد النوعي للدراسة، إلا أن التصميم الحالي اعتمد على تحليل مضمون النصوص القانونية، والبيانات الرسمية الصادرة عن الجهات المختصة، إلى جانب خبرة الباحث العملية في دائرة التخمين، وقد وقر هذا الأساس المنهجي مادة كافية للإجابة على أسئلة البحث وتحقيق أهدافه، ويوصى في هذا السياق بإجراء دراسات لاحقة تستكمل هذا الجانب الميداني النوعي بما يعزز من البعد التطبيقي لنتائج الدراسة.

### 3.3 مجتمع الدراسة

يتكوّن مجتمع الدراسة من جميع السجلات المالية الرسمية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية من الضفة الغربية، والتي تم الحصول عليها رسمياً من وزارة المالية الفلسطينية، وتشمل فترتي الانتداب البريطاني والإدارة الأردنية، وموزعة على محافظات: جنين، نابلس، طولكرم، قلقيلية، وسلفيت، بإجمالي بلغ (400,277) مفردة.

### 4.3 عينة الدراسة

نظراً لكبير حجم مجتمع الدراسة، تم اعتماد عينة شاملة (مسحية) تشمل جميع السجلات المتوفرة لدى وزارة المالية، لضمان التمثيل الكامل لمتغيرات الدراسة (المحافظة، نوع السجل، سنة التسجيل، نوع الأرض، والمساحة).

### 5.3 أداة الدراسة

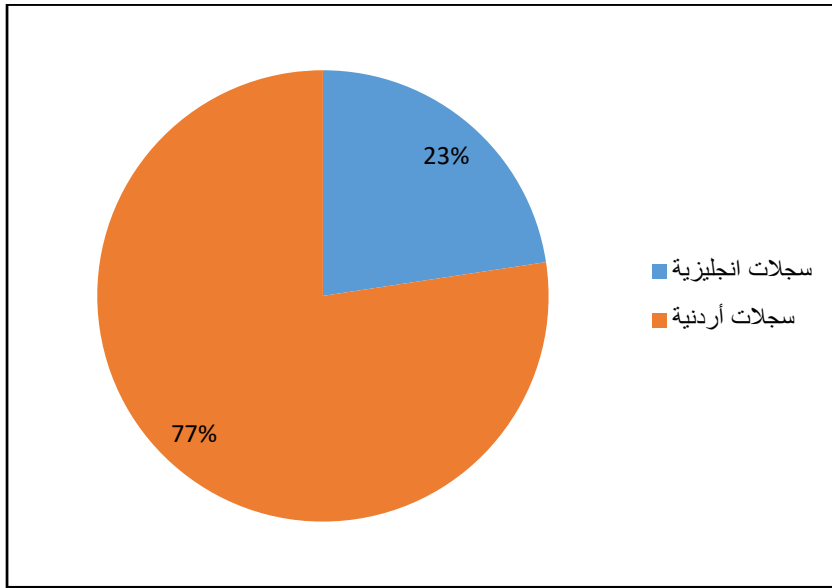
اعتمدت الدراسة على السجلات المالية الرسمية لضريبة الأملاك بوزارة المالية الفلسطينية باعتبارها المصدر الأساسي للبيانات، وقد تضمنت هذه السجلات معلومات تفصيلية تشمل المحافظة، نوع السجل، سنة التسجيل، تصنيف الأرض، والمساحة، وتم استخدام هذه البيانات لاختبار فرضيات الدراسة وتحليل الفروق الإحصائية.

### 6.3 خصائص السجلات المستخدمة في الدراسة

انقسمت السجلات إلى نوعين رئيسيين حسب الجهة المصدرة:

- السجلات الأردنية: شكلت النسبة الأكبر، إذ بلغت 77% من إجمالي السجلات.
- السجلات الإنجليزية: شكلت 23% من السجلات وتعود لفترة الانتداب البريطاني.

ويُوضَّح الشكل (1.3) توزيع السجلات بحسب الجهة المصدرة:



شكل 1.3: توزيع السجلات الإنجليزية والأردنية.

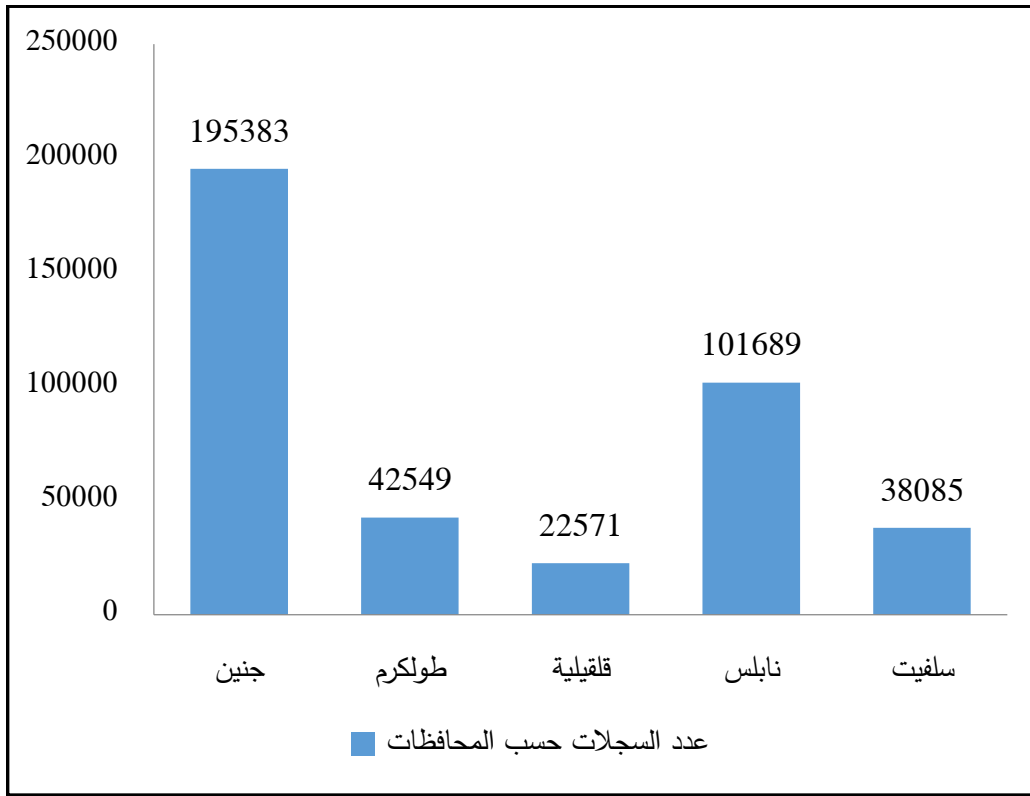
المصدر: من إعداد الباحث استناداً إلى بيانات وزارة المالية.

ويُعزو الباحث هذا التفاوت إلى طول فترة الاستخدام الفعلي للسجلات الأردنية في الضفة الغربية بعد عام 1950، إضافة إلى الانتظام الإداري الذي طبع تلك المرحلة، مقارنةً بالفترة القصيرة نسبياً التي استخدمت فيها السجلات الإنجليزية إبان الانتداب البريطاني.

كما يُظهر التوزيع الجغرافي للسجلات تفاوتاً بين المحافظات كما يلي:

- جنين: 195,383 سجلاً.
- نابلس: 101,689 سجلاً.
- طولكرم: 42,549 سجلاً.
- سلفيت: 38,085 سجلاً.
- قلقيلية: 22,571 سجلاً.

ويعرض الشكل (2.3) هذا التوزيع:



شكل 2.3: التوزيع الجغرافي للسجلات.

المصدر: من إعداد الباحث استناداً إلى بيانات وزارة المالية.

هذا التوزيع يعكس اختلافات في الكثافة السكانية والزراعية والإدارية بين المحافظات، وسيناقش تفصيلاً في الفصل الرابع ضمن تحليل السؤال الأول.

### 7.3 صدق الأداة

تحقق الباحث من صدق البيانات باتباع الإجراءات التالية:

- الصدق الظاهري: من خلال مراجعة محتوى السجلات من قبل مختصين في وزارة المالية والتأكد من وضوح البيانات وعدم وجود تناقضات.
- الصدق البنائي: عبر التحقق من توافق محتوى السجلات مع متغيرات الدراسة المحورية.

وقد تم اعتماد معايير الصدق المعروفة في تحليل الوثائق الرسمية، كما ورد في ( Fraenkel et al., 2019).

### 8.3 ثبات الأداة

نظراً لطبيعة السجلات الرسمية، والتي لا تخضع لإعادة القياس بأدوات تقليدية، فقد تم التحقق من الثبات عبر الوسائل التالية:

- الثبات الزمني: من خلال تحليل البيانات الممتدة زمنياً.
- الثبات الداخلي: عبر مقارنة السجلات الإنجليزية والأردنية لنفس المحافظة.
- مراجعة خارجية: من قبل خبراء مختصين في ضريبة الأملاك، للتحقق من موثوقية ودقة البيانات.

### 9.3 المعالجة الإحصائية

تم تحليل البيانات باستخدام برنامج SPSS، وشملت الإجراءات:

- الإحصاء الوصفي: لحساب التكرارات، المتوسطات، والانحرافات المعيارية.
- اختبار تحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA): لاختبار الفروق بين أكثر من مجموعة.
- اختبار t للعينات المستقلة (Independent Samples t-test): لاختبار الفرق بين متوسطين.
- اختبار كاي تربيع (Chi-square Test): لتحليل العلاقات بين متغيرات نوعية أو رتيبة.

وقد تم ربط كل اختبار إحصائي بالفرضيات الخاصة به والمناسبة لطبيعة المتغيرات المدروسة.

### 10.3 التعريفات الإجرائية

- الفروق ذات الدلالة الإحصائية: الفروق التي تكون قيمة الدلالة الإحصائية (Sig) فيها أقل من 0.05.
- المحافظة: التقسيم الإداري الذي تتبع له السجلات المالية (مثل جنين، نابلس...).
- نوع السجل: الجهة التي أصدرت السجل (إنجليزية أو أردنية).
- نوع الأرض: الفئة التصنيفية للأرض بحسب استعمالها أو طبيعتها الإنتاجية.
- المساحة: المساحة الإجمالية للعقار كما هي مسجلة في السجلات الرسمية، مقاسة بالدونم أو المتر المربع.
- سنة التسجيل: السنة التي تم فيها تسجيل العقار في السجلات المالية الرسمية، وتعكس الفترة الزمنية للإدخال الأولي للمعلومة الضريبية.

## الفصل الرابع

### عرض وتحليل نتائج الدراسة

#### 1.4 مقدمة

يستعرض هذا الفصل تحليل وعرض نتائج الدراسة التي أجراها الباحث حول "سجلات المالية لضريبة الأملاك وأثرها في أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين"، من خلال تحليل البيانات المستخلصة من سجلات ضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية لفلسطين، كما يتناول هذا الفصل الكشف عن العلاقات بين المتغيرات الرئيسية في الدراسة باستخدام الأساليب الإحصائية المناسبة، ويتطرق إلى مناقشة النتائج بما في ذلك الإجابة على أسئلة الدراسة، والتحقق من صحة الفرضيات المطروحة.

#### 2.4 النتائج المتعلقة بأسئلة وفرضيات الدراسة

للإجابة على أسئلة وفرضيات الدراسة، قام الباحث بحساب التكرارات والنسب المئوية إلى جانب المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لبيانات السجلات المالية، بالإضافة إلى إجراء الاختبارات الإحصائية المناسبة، وذلك لتحقيق أهداف الدراسة والوصول إلى النتائج المرجوة.

## السؤال الأول:

ما هي الخصائص العامة للسجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين؟

لتحديد الخصائص العامة للسجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين، تم تحليل البيانات وفقاً للمتغيرات الرئيسية التي تمثل أبعاد الدراسة، وقد تم تنظيم السجلات المالية بناءً على المحافظة، نوع السجل، سنة التسجيل، وتصنيف الأراضي، والمساحة، ولتحقيق هذا التحليل تم حساب التكرارات والنسب المئوية لكل من هذه المتغيرات ما عدا متغير المساحة كونه متغير متصل والذي سيتم تحليله على حدى، وفي الجدول التالي (جدول 1.4)، يتم عرض توزيع السجلات المالية وفقاً لهذه المتغيرات.

جدول 1.4-أ: توزيع السجلات وفق متغيرات الدراسة.

المتغيرات	البدائل	العدد	النسبة المئوية %
المحافظة	جنين	195383	48.8
	طولكرم	42549	10.6
	قلقيلية	22571	5.6
	نابلس	101689	25.4
	سلفيت	38085	9.5
	<b>المجموع</b>	<b>400277</b>	<b>100.0</b>
نوع السجل	سجلات انجليزية	90496	22.6
	سجلات أردنية	309781	77.4
	<b>المجموع</b>	<b>400277</b>	<b>100.0</b>
سنة التسجيل	1955-1938	90496	22.6
	1967-1956	309781	77.4
	<b>المجموع</b>	<b>400277</b>	<b>100.0</b>
تصنيف الأراضي	تصنيف أردني الأراضي المغروسة موزاً	30	0.0
	تصنيف أردني الأراضي المغروسة حمضيات	159	0.0
	تصنيف أردني أراضي السقي من الدرجة الأولى	453	0.1
	تصنيف أردني أراضي السقي من الدرجة الثانية	1527	0.4
	تصنيف أردني أراضي البعل من الدرجة الأولى	49066	12.3
	تصنيف أردني أراضي البعل من الدرجة الثانية	61385	15.3

جدول 1.4-ب: توزيع السجلات وفق متغيرات الدراسة.

المتغيرات	البدائل	العدد	النسبة المئوية %
تصنيف الأراضي	تصنيف أردني أراضي البعل من الدرجة الثالثة	28543	7.1
	تصنيف أردني أراضي البعل من الدرجة الرابعة	9722	2.4
	تصنيف أردني مسطح بناء القرية	8143	2.0
	تصنيف أردني الغابات العامة وأراضي العطل والطرق العامة وسكك الحديد والأنهار والوديان والمقابر	58742	14.7
	تصنيف أردني الأراضي المغروسة فواكه أخرى - سقي	294	0.1
	تصنيف أردني الأراضي المغروسة فواكه أخرى - بعل	91671	22.9
	تصنيف أردني بناء صناعي	32	0.0
	تصنيف أردني بناء	14	0.0
	تصنيف انجليزي الأشجار الحمضية ما عدا قضاء عكا	36	0.0
	تصنيف انجليزي الأشجار الحمضية قضاء عكا	8	0.0
	تصنيف انجليزي الموز	17	0.0
	تصنيف انجليزي منطقة القرية المبني عليها أو المحتفظ بها لهذه الغاية	16413	4.1
	تصنيف انجليزي أراضي السقي من الدرجة الأولى والأراضي المغروسة بأشجار مثمرة من الدرجة الأولى	57	0.0
	تصنيف انجليزي أراضي السقي من الدرجة الثانية والأراضي المغروسة بأشجار مثمرة من الدرجة الثانية	2239	0.6
	تصنيف انجليزي أراضي السقي من الدرجة الثالثة والأراضي المغروسة بأشجار مثمرة من الدرجة الثالثة	14966	3.7
	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة الأولى، السقي الرابعة، المغروسة بأشجار مثمرة الرابعة	9652	2.4

جدول 1.4-ج: توزيع السجلات وفق متغيرات الدراسة.

المتغيرات	البدائل	العدد	النسبة المئوية %
تصنيف الأراضي	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة الثانية، السقي الخامسة، المغروسة بأشجار مثمرة الخامسة	1673	0.4
	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة الثالثة، السقي السادسة، المغروسة بأشجار مثمرة السادسة	3265	0.8
	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة الرابعة، السقي السابعة، المغروسة بأشجار مثمرة السابعة	2298	0.6
	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة الخامسة، السقي الثامنة، المغروسة بأشجار مثمرة الثامنة	4337	1.1
	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة السادسة، السقي التاسعة، المغروسة بأشجار مثمرة التاسعة	12443	3.1
	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة السابعة وأراضي السقي من الدرجة من الدرجة العاشرة	5910	1.5
	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة الثامنة	1943	.5
	تصنيف انجليزي الغابات المغروسة أو الطبيعية والأراضي غير الصالحة للزراعة	15232	3.8
	تصنيف انجليزي بناء صناعي	7	0.0
	المجموع	400277	100.0

يُظهر الجدول رقم (1.4) التوزيع الوصفي للسجلات المالية لضريبة الأملاك وفقاً لمجموعة من المتغيرات الأساسية في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين، والبالغ عددها الإجمالي (400,277) سجلاً.

## أولاً: توزيع السجلات حسب المحافظة

يتضح من البيانات أن محافظة جنين استحوذت على النسبة الأكبر من السجلات، بواقع (195,383 سجلاً) تمثل (48.8%) من إجمالي السجلات، تليها محافظة نابلس بنسبة (25.4%) ثم طولكرم (10.6%)، سلفيت (9.5%)، وأخيراً قفيلية بنسبة (5.6%)، ويعكس هذا التفاوت اختلاف حجم وعدد الملكيات المسجلة بين المحافظات.

## ثانياً: توزيع السجلات حسب نوع السجل

أظهرت النتائج أن السجلات الأردنية تُشكل النسبة الأكبر من السجلات بواقع (309,781 سجلاً) أي ما نسبته (77.4%)، مقارنة بالسجلات الإنجليزية التي بلغ عددها (90,496 سجلاً) بنسبة (22.6%)، ويُعزى ذلك إلى توسع التسجيل في الفترة الأردنية بشكل أكبر، خاصة بعد العام 1948 وما تبعه من تطورات إدارية.

## ثالثاً: توزيع السجلات حسب سنة التسجيل

يتوافق توزيع سنة التسجيل مع توزيع نوع السجل، حيث إن نسبة (22.6%) من السجلات تعود للفترة ما بين 1938-1955، بينما النسبة الأكبر (77.4%) سُجلت بين 1956-1967، مما يدل على نشاط تسجيل ملحوظ في السنوات الأخيرة من الإدارة الأردنية.

## رابعاً: توزيع السجلات حسب تصنيف الأرض

تُظهر البيانات تنوعاً كبيراً في تصنيفات الأراضي بين السجلات الأردنية والإنجليزية، وكان التصنيف الأردني الأكثر تكراراً هو "الأراضي المغروسة فواكه أخرى - بعل" بنسبة (22.9%) من إجمالي السجلات، يليه "أراضي البعل من الدرجة الثانية" بنسبة (15.3%) و"الغابات العامة والطرق العامة والمقابر..." بنسبة (14.7%).

أما في السجلات الإنجليزية، فقد كان أبرز تصنيف هو "منطقة القرية المبني عليها أو المحتفظ بها لهذه الغاية" بنسبة (4.1%)، يليه تصنيفات لزراعة الحبوب والسقي بدرجات مختلفة.

ويُلاحظ من هذا التنوع الكبير وجود فروقات واضحة في منهجية التصنيف بين السجلات الأردنية والإنجليزية، حيث تميزت الأردنية بتبني تصنيفات زراعية أكثر عمومية وترتيبية، في حين اتسمت التصنيفات الإنجليزية بالدقة والتفصيل الفني، وخاصة فيما يتعلق بدرجات الإنتاجية الزراعية والسقي.

ولتحليل متغير المساحة، تم حساب المتوسط الحسابي والانحراف المعياري لتحديد توزيع السجلات المالية وفقاً لهذا المتغير، بهدف فهم خصائص المساحة في السجلات المالية لضريبة الأملاك وذلك كما في الجدول (2.4).

جدول 2.4: التحليل الوصفي لمتغير المساحة.

الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	عدد السجلات	المتغيرات
147608.62	10934.38	400277	المساحة (بالمتر المربع)

تظهر نتائج الجدول رقم (2.4) التحليل الوصفي لمتغير المساحة في السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين أن عدد السجلات التي احتوت على بيانات مساحة بلغ (400,277) سجلاً، وقد بلغ متوسط المساحة المسجلة (10,934.38) متراً مربعاً، في حين بلغ الانحراف المعياري (147,608.62) متراً مربعاً، مما يدل على وجود تباين كبير في مساحات الأراضي بين السجلات المختلفة، ويُشير هذا التباين إلى اختلاف واضح في حجم القطع المسجلة، الأمر الذي يعكس التنوع في طبيعة استخدامات الأراضي وطبيعة التصنيفات ضمن هذه السجلات.

## السؤال الثاني:

ما هو توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين حسب المحافظة، نوع السجل، وسنة التسجيل؟

جدول 3.4: توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة ونوع السجل وسنة التسجيل.

إجمالي عدد السجلات	نوع السجل		المحافظة
	سجلات أردنية	سجلات إنجليزية	
	1967-1956	1955-1938	
195383	188036	7347	جنين
42549	31977	10572	طولكرم
22571	15338	7233	قلقيلية
101689	43056	58633	نابلس
38085	31374	6711	سلفيت
400277	309781	90496	المجموع

تظهر النتائج في الجدول (3.4) أن السجلات الأردنية تشكل النسبة الكبرى من السجلات المسجلة، حيث تم تسجيل 309781 سجلاً أردنياً، وهو ما يعادل حوالي 77.4% من إجمالي السجلات، بينما تم تسجيل 90496 سجلاً إنجليزياً، أي حوالي 22.6%، وهذا التوزيع يظهر أن السجلات الأردنية كانت الأكثر توثيقاً في فلسطين، وهو ما يعكس التعديلات القانونية والتنظيمية التي حدثت بعد الفترة الانتدابية، حيث تم تحديث السجلات لتواكب النظام الإداري الأردني بعد عام 1948.

ومن حيث التوزيع حسب المحافظة فيتضح أن محافظة جنين هي الأكثر عدداً من حيث السجلات المسجلة، حيث بلغ إجمالي السجلات فيها 195383 سجلاً، وهو ما يمثل حوالي 49% من إجمالي السجلات، ويلاحظ أن جنين تأتي في المقدمة، وهو أمر قد يرتبط بالكثافة السكانية أو الأنشطة الاقتصادية في هذه المنطقة مقارنةً ببقية المحافظات، وفي المقابل نجد أن محافظة قلقيلية سجلت أدنى عدد من السجلات، حيث بلغ الإجمالي 22571 سجلاً، مما يمثل نسبة منخفضة من إجمالي السجلات، وهو ما قد يعكس تبايناً في أنماط التطور العقاري في هذه المنطقة مقارنةً ببقية المحافظات.

ومن حيث التوزيع حسب سنة التسجيل فتم توزيع السجلات بين فترتين زمنيتين هما 1955-1938 وهي فترة الانتداب البريطاني و1967-1956 وهي فترة الإدارة الأردنية للضفة الغربية، وتظهر النتائج

بأن الأراضي تم تسجيل أغليبتها في فترة الإدارة الأردنية، حيث تم تسجيل 309781 سجلاً خلال الفترة من 1956 إلى 1967، مما يمثل 77.4% من السجلات الإجمالية، بينما تم تسجيل 90496 سجلاً فقط في فترة الانتداب البريطاني (1938-1955)، وهو ما يمثل 22.6% من إجمالي السجلات، ويُحتمل أن هذا التوزيع يعكس التعديلات أو التحديثات التي جرت على السجلات بعد عام 1956، أو توجيه الجهود نحو تنظيم السجلات بشكل أكثر دقة خلال فترة الخمسينات والستينات.

ويستنتج الباحث من هذه النتائج بأن معظم السجلات التي تم تسجيلها هي سجلات أردنية، مما يدل على عملية إعادة التنظيم الشاملة التي جرت تحت النظام الأردني، وهذه التعديلات على السجلات المالية لضريبة الأملاك قد تكون ناتجة عن التغييرات السياسية والإدارية التي مر بها النظام في فلسطين، كما أن توزيع السجلات بين المحافظات يوضح تبايناً في الاهتمام أو الأولوية التي توليها السلطات المحلية في تسجيل الأراضي، حيث تركز السجلات في محافظات مثل جنين و نابلس مقارنة بالمحافظات الأخرى مثل قلقيلية و سلفيت وطولكرم، وهذا التفاوت يمكن أن يكون بسبب الاختلافات الاقتصادية أو العقارية بين هذه المناطق، أما بالنسبة لفترات التسجيل، فيعكس التوزيع الزمني للفترات المسجلة التغييرات التي قد تكون حدثت في السياسات الحكومية أو في طرق جمع المعلومات وتوثيق الأراضي في فترات زمنية محددة، وتشير هذه النتائج إلى أن هناك تأثيرات قوية للمتغيرات الجغرافية والتاريخية على توثيق السجلات المالية لضريبة الأملاك، حيث تميزت بعض المحافظات بتسجيل أراضٍ أكثر من غيرها، ويعكس ذلك الأهمية السياسية والاقتصادية لهذه المناطق في تلك الفترات الزمنية.

السؤال الثالث:

ما هو توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين حسب المحافظة، وتصنيف الأرض؟

جدول 4.4-أ: توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة وتصنيف الأرض.

المجموع	المحافظة					تصنيف الأرض
	سلفيت	نابلس	قلقيلية	طولكرم	جنين	
30	8	1	0	0	21	تصنيف أردني الأراضي المغروسة موزاً
159	4	2	69	18	66	تصنيف أردني الأراضي المغروسة حمضيات
453	42	2	4	0	405	تصنيف أردني أراضي السقي من الدرجة الأولى
1527	3	3	84	5	1432	تصنيف أردني أراضي السقي من الدرجة الثانية
49066	1451	6564	870	2309	37872	تصنيف أردني أراضي البعل من الدرجة الأولى
61385	3696	5303	2158	3084	47144	تصنيف أردني أراضي البعل من الدرجة الثانية
28543	4405	8855	3102	5458	6723	تصنيف أردني أراضي البعل من الدرجة الثالثة
9722	1294	4022	1742	2536	128	تصنيف أردني أراضي البعل من الدرجة الرابعة
8143	2374	2774	720	1747	528	تصنيف أردني مسطح بناء القرية
58742	3732	6466	1087	1958	45499	تصنيف أردني الغابات العامة وأراضي العطل والطرق العامة وسكك الحديد والأنهار والوديان والمقابر
294	79	2	65	11	137	تصنيف أردني الأراضي المغروسة فواكه أخرى - سقي
91671	14282	9058	5431	14819	48081	تصنيف أردني الأراضي المغروسة فواكه أخرى - بعل

جدول 4.4-ب: توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة وتصنيف الأرض.

المجموع	المحافظة					تصنيف الأرض
	سلفيت	نابلس	قلقيلية	طولكرم	جنين	
32	2	1	0	29	0	تصنيف أردني بناء صناعي
14	2	3	6	3	0	تصنيف أردني بناء
36	4	11	16	4	1	تصنيف انجليزي الأشجار الحمضية (ما عدا قضاء عكا)
8	0	4	0	4	0	تصنيف انجليزي الأشجار الحمضية (قضاء عكا)
17	0	12	2	3	0	تصنيف انجليزي الموز
16413	678	7275	985	2395	5080	تصنيف انجليزي منطقة القرية المبني عليها أو المحتفظ بها لهذه الغاية
57	52	4	1	0	0	تصنيف انجليزي أراضي السقي من الدرجة الأولى والأراضي المغروسة بأشجار مثمرة من الدرجة الأولى
2239	16	2172	1	14	36	تصنيف انجليزي أراضي السقي من الدرجة الثانية والأراضي المغروسة بأشجار مثمرة من الدرجة الثانية
14966	1541	10905	302	2116	102	تصنيف انجليزي أراضي السقي من الدرجة الثالثة والأراضي المغروسة بأشجار مثمرة من الدرجة الثالثة
9652	1235	5302	1498	1492	125	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة الأولى، السقي الرابعة، المغروسة بأشجار مثمرة الرابعة
1673	137	1330	196	0	10	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة الثانية، السقي الخامسة، المغروسة بأشجار مثمرة الخامسة

جدول 4.4-ج: توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة وتصنيف الأرض.

المجموع	المحافظة					تصنيف الأرض
	سلفيت	نابلس	قلقيلية	طولكرم	جنين	
3265	32	2985	30	151	67	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة الثالثة، السقي السادسة، المغروسة بأشجار مثمرة السادسة
2298	7	1432	468	391	0	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة الرابعة، السقي السابعة، المغروسة بأشجار مثمرة السابعة
4337	1	3340	459	536	1	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة الخامسة، السقي الثامنة، المغروسة بأشجار مثمرة الثامنة
12443	871	8628	1077	1789	78	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة السادسة، السقي التاسعة، المغروسة بأشجار مثمرة التاسعة
5910	494	3549	481	620	766	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة السابعة وأراضي السقي من الدرجة من الدرجة العاشرة
1943	164	935	81	144	619	تصنيف انجليزي الأراضي المستعملة لزراعة الحبوب من الدرجة الثامنة
15232	1479	10749	1636	906	462	تصنيف انجليزي الغابات المغروسة أو الطبيعية والأراضي غير الصالحة للزراعة
7	0	0	0	7	0	تصنيف انجليزي بناء صناعي
400277	38085	101689	22571	42549	195383	المجموع

يُظهر الجدول (4.4) نتائج تحليل توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة وتصنيف الأرض، حيث يُلاحظ وجود تباين واضح في طبيعة الأراضي المسجلة بين المحافظات الفلسطينية، وهو ما ينعكس على طريقة تسوية الأراضي وإعداد السياسات الضريبية المتعلقة بها.

#### أولاً: محافظة جنين

الأراضي المسجلة في السجلات الأردنية في محافظة جنين كانت تمثل أعلى نسبة من السجلات في المنطقة، حيث بلغ عدد السجلات الزراعية ذات التصنيف الأردني نحو 195,383 سجلاً، وتشير النتائج إلى أن أراضي البعل من الدرجة الأولى كانت الأكثر تسجيلاً في المحافظة، حيث بلغت 37,872 سجلاً، وهذا يشير إلى الهيمنة الكبيرة للأراضي البعلية في جنين، والتي تعتمد على الأمطار والمياه الطبيعية، مما يعكس الطابع الزراعي التقليدي لهذه المنطقة، كما أن التصنيفات الأخرى مثل "أراضي السقي" و "الأراضي المغروسة" تحتل جزءاً كبيراً من السجلات، مما يعكس التنوع الزراعي في المحافظة، حيث يعتمد الفلاحون على تقنيات السقي بجانب الزراعة البعلية.

#### ثانياً: محافظة نابلس

تمثل الأراضي المسجلة في محافظة نابلس في السجلات الأردنية نسبة كبيرة من المساحات الزراعية، على سبيل المثال، بلغ عدد السجلات الخاصة بـ "أراضي السقي من الدرجة الأولى" حوالي 6,564 سجلاً، ما يعكس الاستخدام الكبير لهذه الأراضي في الزراعة المتقدمة والمبنية على تقنيات الري الحديثة، ويأتي هذا جنباً إلى جنب مع الأنماط التقليدية للأراضي البعلية في نابلس، مما يظهر التنوع بين أنماط السقي والبعل.

#### ثالثاً: محافظتي طولكرم وقلقيلية

في محافظة طولكرم، تمثل الأراضي الزراعية من تصنيف "أراضي البعل من الدرجة الأولى" جزءاً كبيراً من السجلات، كما ظهرت الأراضي المغروسة بالموز والحمضيات بشكل ملحوظ في السجلات، ويمكن ملاحظة أن في طولكرم وقلقيلية توجد نسب أقل من الأراضي السقوية، ما يعكس التوجه الزراعي التقليدي الذي يعتمد أكثر على الموارد الطبيعية مثل الأمطار، بينما في قلقيلية، كان التنوع في تصنيفات الأراضي أكثر وضوحاً، حيث تم تسجيل أراضي السقي من الدرجة الثانية وأراضي البعل بنسبة جيدة.

## رابعاً: محافظة سلفيت

تم تسجيل أراضي السقي من الدرجة الأولى في محافظة سلفيت بمعدل مرتفع نسبياً مقارنة بباقي التصنيفات، كما تم تسجيل عدد كبير من أراضي البعل من الدرجة الثانية، ما يشير إلى تزاوج بين الزراعة التقليدية والتقنيات الحديثة في الري في هذه المحافظة، ويمكن ملاحظة أن سلفيت تعتمد بشكل أكبر على تقنيات الري مقارنة مع بعض المناطق الأخرى التي تعتمد على الأمطار في الزراعة.

## خامساً: التوزيع بين التصنيفات الأردنية والإنجليزية

إذا نظرنا إلى الفرق بين التصنيفات الأردنية والإنجليزية، نجد أن الأراضي المسجلة في السجلات الأردنية تستحوذ على النسبة الأكبر في جميع المحافظات مقارنة مع التصنيفات الإنجليزية، على سبيل المثال في محافظة جنين كانت أراضي السقي من الدرجة الأولى وأراضي البعل تمثل الجزء الأكبر من السجلات مقارنة مع تصنيف الأراضي الإنجليزية الذي تم تسجيله بنسب أقل بكثير، وهو ما يعكس طبيعة السجلات الأردنية التي كانت تركز أكثر على التصنيفات الزراعية التقليدية مع الاعتماد على أساليب الري والزراعة في تلك الفترة.

ويرى الباحث بأن تنوع التصنيفات بين المحافظات يعكس اختلاف احتياجات التسوية في فلسطين، فكل محافظة تحمل تحديات فريدة في عملية تسوية الأراضي بناءً على نوع الأراضي المسجلة فيها، وهذه النتائج تدعم أهداف البحث التي تهدف إلى فهم أثر السجلات المالية في عمليات تسوية الأراضي في فلسطين، حيث توفر البيانات تفاصيل دقيقة حول أنماط الاستخدام المتنوعة للأراضي حسب التصنيفات المختلفة، وهذا التنوع في التصنيفات يساهم بشكل مباشر في فهم التحديات التي تواجه تسوية الأراضي، حيث أن بعض الأراضي، خاصة الأراضي السقوية، تتطلب معالجة إدارية أكثر تعقيداً بسبب الاستخدام المستمر والمكثف للموارد المائية.

#### السؤال الرابع:

ما هي خصائص مساحات السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين؟

جدول 5.4: المتوسط الحسابي لمساحات السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة بالمتري المربع.

المحافظة	المتوسط الحسابي	عدد السجلات	الانحراف المعياري	مجموع المساحة (بالمتر المربع)
جنين	10898.41	195383	39307.012	2129364866.249
طولكرم	8242.81	42549	24490.627	350723285.165
قلقيلية	8377.02	22571	23993.869	189077611.000
نابلس	14564.35	101689	286910.628	1481034368.000
سلفيت	5949.36	38085	14017.269	226581247.000
مجموع المساحة (بالمتر المربع)	10934.38	400277	147608.619	4376781377.414

يوضح الجدول (5.4) توزيع المتوسطات الحسابية لمساحات السجلات المالية لضريبة الأملاك عبر خمس محافظات فلسطينية، ما يتيح قراءة دقيقة لطبيعة الحيازات العقارية خلال فترة التسجيل (1938-1967)، والتي تُعدّ فترة حيوية في تاريخ تسوية الأراضي في الضفة الغربية.

تشير النتائج إلى أن محافظة نابلس سجّلت أعلى متوسط مساحة للسجل الواحد بلغ نحو 14,564.35 م<sup>2</sup>، مما يدل على انتشار الملكيات الكبيرة نسبياً، وربما يشير إلى خصائص زراعية مميزة أو ملكيات عائلية واسعة في تلك المنطقة، ويُعزّز هذا المؤشر بانحراف معياري مرتفع (286,910.63 م<sup>2</sup>)، ما يعكس تفاوتاً شديداً في مساحات السجلات داخل المحافظة.

أما محافظة جنين فقد جاءت في المرتبة الثانية بمتوسط 10,898.41 م<sup>2</sup>، وهي المحافظة التي احتلت المرتبة الأولى من حيث عدد السجلات (195,383 سجلاً) وإجمالي المساحات المسجلة، والذي تجاوز 2.12 مليار متر مربع، وهذا الحجم من التسجيل يعكس إما نشاطاً مؤسسانياً مرتفعاً في التسوية خلال الفترة الأردنية، أو توافر أراضٍ شاسعة كانت بحاجة لتسجيل قانوني في جنين.

في المقابل سجّلت محافظة سلفيت أدنى متوسط مساحة للسجل الواحد، بنحو 5,949.36 م<sup>2</sup>، مع انحراف معياري منخفض نسبياً (14,017.27 م<sup>2</sup>)، وهو ما يشير إلى تجانس المساحات في هذه المحافظة، واحتمالية تركزها في ملكيات زراعية أو ريفية صغيرة ومتقاربة المساحة.

أما محافظتا طولكرم وقلقيلية فقد أظهرتا متوسطات متقاربة (8242.81 و8377.02 م<sup>2</sup> على التوالي)، مع انحراف معياري يقارب 24 ألف م<sup>2</sup>، وهو ما يُعبّر عن انتظام نسبي في مساحات السجلات، ربما نتيجة لتقارب أنماط استخدام الأرض أو تقاسم الأراضي بين العائلات والعشائر بشكل متوازن.

ويُظهر المتوسط العام لمساحات السجلات في كافة المحافظات المدرجة في الجدول قيمة بلغت 10,934.38 م<sup>2</sup>، مما يعكس الحجم النموذجي للسجل الواحد في تلك الفترة، إلا أن الانحراف المعياري العام (147,608.62 م<sup>2</sup>) يكشف عن تباين كبير بين المحافظات، ما يعزز أهمية النظر في الخصائص الجغرافية والاجتماعية لكل منطقة لفهم طبيعة السجلات المالية ومضمونها العقاري.

ويرى الباحث بأن هذا التحليل يُعدّ جوهرياً في خدمة أهداف البحث، إذ يُبين بشكل كمي الفروقات في أنماط الأراضي المرتبطة بضريبة الأملاك، ويفتح المجال أمام فهم أعمق لكيفية تعامل الدولة الأردنية آنذاك مع ملف التسوية من حيث المساحة والسجل، وهو ما يُعزز بدوره الإجابة على أسئلة الدراسة المتعلقة بتأثير تلك السجلات في واقع تسوية الأراضي والمياه في فلسطين.

#### السؤال الخامس:

ما هي خصائص مساحات السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين باختلاف نوع السجل وسنة التسجيل؟

جدول 6.4: المتوسط الحسابي لمساحات السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب نوع السجل وسنة التسجيل بالمتر المربع.

نوع السجل	سنة التسجيل	المتوسط الحسابي	عدد السجلات	الانحراف المعياري	مجموع المساحة (بالمتر المربع)
سجلات انجليزية	1955-1938	7836.90	90496	30109.968	709208028.165
سجلات أردنية	1967-1956	11839.25	309781	166987.583	3667573349.249
مجموع المساحة (م <sup>2</sup> )		10934.38	400277	147608.619	4376781377.414

تظهر نتائج الجدول رقم (6.4) المتوسطات الحسابية لمساحات السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب نوع السجل وسنة التسجيل، حيث تظهر فروق واضحة في طبيعة الملكيات المسجلة بين فترتي الانتداب البريطاني والحكم الأردني، وتشير البيانات إلى أن السجلات الأردنية (1956-1967) شكّلت النسبة الأكبر من إجمالي المساحة المسجلة، إذ بلغ مجموع المساحة المسجلة خلالها حوالي 3,667,573,349.2 متراً مربعاً موزعة على 309,781 سجلاً، وبمتوسط حسابي قدره 11,839.25 متراً مربعاً للسجل الواحد، وهذا الرقم يعكس اتساع حجم الملكيات المسجلة خلال الفترة الأردنية، وربما يعكس أيضاً تطوراً في آليات الحصر والتسجيل وتكثيف الجهد المؤسسي في ضبط تسجيل وتسوية الأراضي خلال تلك الفترة.

في المقابل فإن السجلات الإنجليزية (1938-1955) ضمت عدداً أقل من السجلات بلغ 90,496 سجلاً، أي بنسبة تقارب 22.6% من إجمالي السجلات، بمساحة إجمالية بلغت نحو 709,208,028.2 متراً مربعاً، ومتوسط حسابي بلغ 7,836.90 متراً مربعاً، ما يعكس نطاقاً محدوداً نسبياً في التغطية الجغرافية أو حجم الملكيات خلال تلك الحقبة، ويُلاحظ كذلك أن الانحراف المعياري كان أعلى في السجلات الأردنية (167 ألف متر مربع تقريباً) مقارنة بالسجلات الإنجليزية، ما يشير إلى تفاوت كبير في حجم المساحات المسجلة في الفترة الأردنية، وهو ما قد يعكس تسجيل ملكيات كبيرة إلى جانب صغيرة، مما أدى إلى هذا التباين.

ويرى الباحث في ضوء ذلك، بأنه يمكن القول إن السجلات الأردنية لعبت دوراً محورياً في توثيق مساحات واسعة من الأراضي، مما يعزز من قيمتها كمصدر أساسي في عمليات تسوية الأراضي الحديثة، ويبرر الاعتماد الأكبر عليها مقارنة بالسجلات الإنجليزية، كما تعكس هذه النتائج تبايناً في السياسات والإجراءات العقارية المتبعة في كل من الفترتين، وتؤكد على أهمية نوع السجل في فهم أنماط التوثيق العقاري في السياق الفلسطيني، وهو ما يخدم أهداف الدراسة في تحليل أثر هذه السجلات على عمليات التسوية وتحديد الحقوق في الأرض.

## السؤال السادس:

هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات من حيث نوع السجل في السجلات المالية لضريبة الأملاك؟

ولإجابة على السؤال نختبر الفرضية الصفرية الأولى ( $H_0$ ):

"لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات من حيث نوع السجل في السجلات المالية لضريبة الأملاك".

جدول 7.4: نتائج اختبار كاي تربيع (Chi-Square) للكشف عن الفروق الإحصائية بين المحافظات من حيث نوع السجل.

المتغيرات	القيمة	درجات الحرية	الدلالة الاحصائية
كاي تربيع بيرسون (Pearson)	112882.960	4	.000
نسبة الاحتمال (Likelihood Ratio)	115212.751	4	.000
الارتباط الخطي-الخطي	12745.236	1	.000
عدد الحالات	400277		

يظهر من خلال الجدول رقم (7.4) لنتائج اختبار كاي تربيع (Chi-Square) وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات من حيث نوع السجل في السجلات المالية لضريبة الأملاك، حيث بلغت قيمة كاي تربيع (112882.960) عند درجة حرية (4)، وبمستوى دلالة إحصائية (0.000)، وهي أقل من مستوى الدلالة ( $\alpha = 0.05$ )، وبناءً عليه يتم رفض الفرضية الصفرية التي تنفي وجود فروق، وقبول الفرضية البديلة التي تشير إلى وجود فروق معنوية بين المحافظات في نوع السجل، وتشير هذه النتيجة إلى أن التوزيع التاريخي للسجلات (الإنجليزية مقابل الأردنية) يختلف باختلاف المحافظة، وهو ما يعكس تباينات في أنماط التسجيل وعمليات التسوية التي تمت في فترات زمنية مختلفة، وربما اختلافات في السياسة الإدارية أو مدى التقدم في التسوية أو التنظيم داخل كل محافظة.

وتشير الفروقات الإحصائية التي كشفت عنها نتائج اختبار كاي تربيع إلى أن الفروق في نوع السجل تصب لصالح السجلات الأردنية، حيث تُشكل النسبة الأكبر من السجلات في معظم المحافظات، وبشكل خاص في كل من محافظة: جنين وسلفيت وطولكرم، حيث يفوق عدد السجلات الأردنية نظيرتها الإنجليزية بشكل واضح، بالمقابل تُظهر محافظة نابلس استثناءً نسبياً إذ تحتوي على عدد كبير من

السجلات الإنجليزية مقارنة بباقي المحافظات، مما يشير إلى أن عمليات التسجيل فيها ربما بدأت أو نشطت في فترة الانتداب البريطاني أكثر من غيرها.

ويرى الباحث بأن الفروق تعكس هيمنة السجلات الأردنية على المشهد العام للسجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين، وهو ما يمكن أن يُفسّر تاريخياً بأن الجزء الأكبر من عمليات التسجيل وتسوية الملكيات قد تم خلال فترة الإدارة الأردنية، مع تفاوت نسبي في توقيت وتوزيع هذه العمليات بين المحافظات.

#### السؤال السابع:

هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات من حيث تصنيف الأراضي في السجلات المالية لضريبة الأملاك؟

وللإجابة على السؤال نختبر الفرضية الصفرية الثانية ( $H_0$ ):

"لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات من حيث تصنيف الأراضي في السجلات المالية لضريبة الأملاك".

جدول 8.4: نتائج اختبار كاي تربيع (Chi-Square) للكشف عن الفروق الإحصائية بين المحافظات من حيث تصنيف الأراضي في السجلات المالية لضريبة الأملاك.

المتغيرات	القيمة	درجات الحرية	الدلالة الاحصائية
كاي تربيع بيرسون (Pearson)	203204.620	120	.000
نسبة الاحتمال (Likelihood Ratio)	218578.073	120	.000
الارتباط الخطي-الخطي	12478.072	1	.000
عدد الحالات	400277		

بناءً على نتائج الجدول رقم (8.4) لاختبار كاي تربيع (Chi-Square)، تشير البيانات في الجدول إلى وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات من حيث تصنيف الأراضي في السجلات المالية لضريبة الأملاك. فقد بلغت قيمة كاي تربيع (203204.620) بدرجة حرية (120)، وبدلالة إحصائية (0.000)، وهي أقل من مستوى الدلالة (0.05)، وبناءً على ذلك نرفض الفرضية الصفرية التي تنفي

وجود فروق معنوية، وقبول الفرضية البديلة التي تفيد بوجود فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات في تصنيف الأراضي.

وتدل هذه النتيجة على أن أنماط استخدام الأرض وأنواع تصنيفاتها (مثل أراضي البعل، السقي، المغروسة، المبنية، وغيرها) تختلف بشكل ملموس بين المحافظات، وهو ما يمكن تفسيره باختلاف طبيعة الأراضي، والأنشطة الاقتصادية السائدة، والتاريخ الاستيطاني والزراعي، بالإضافة إلى تفاوت السياسات التنظيمية والتخطيطية التي أثرت على أنماط تسجيل وتصنيف الأراضي في كل محافظة، وتبرز هذه الفروقات أهمية مراعاة البعد الجغرافي والاقتصادي في تطوير سياسات ضريبية عادلة وفعالة تعتمد على واقع التصنيفات الفعلية داخل كل منطقة.

وتُظهر الفروقات في تصنيف الأراضي بين المحافظات أنها كانت لصالح محافظتي جنين ونابلس بشكل خاص، حيث تضم هاتان المحافظتان النسبة الأكبر من الأراضي المصنفة ضمن فئات واسعة ومتنوعة، بما في ذلك أراضي البعل والسقي والمغروسة والمبنية، وهو ما يعكس تنوعاً في طبيعة الاستخدامات والمساحات المسجلة فيهما، بالمقابل تُظهر محافظات مثل قلقيلية وسلفيت وطولكرم تصنيفات أقل تنوعاً من حيث عدد الفئات أو المساحات ضمن التصنيفات، ما يشير إلى تركّز الاستخدامات في أنماط معينة أو محدودة التنوع الزراعي والعمراني في السجلات المتوفرة.

ويستنتج الباحث بأن التنوع الكبير في تصنيفات الأراضي المسجلة في جنين ونابلس يعكس حجم التسجيل واتساع نطاق الاستخدامات، ويُعد مؤشراً على دورهما المركزي في الأنشطة الزراعية والعمرانية.

### السؤال الثامن:

هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات من حيث المساحة في السجلات المالية لضريبة الأملاك؟

ولإجابة على السؤال نختبر الفرضية الصفرية الثالثة (H<sub>0</sub>):

"لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات من حيث المساحة في السجلات المالية لضريبة الأملاك".

جدول 9.4: نتائج اختبار تحليل التباين الأحادي One-Way ANOVA للكشف عن الفروق الإحصائية بين المحافظات من حيث المساحة في السجلات المالية لضريبة الأملاك.

الدالة الإحصائية	قيمة F المحسوبة	متوسط المربعات	مجموع المربعات	درجات الحرية	مصدر التباين
.000	31.477	685618206171.049	2742472824684.197	4	بين المجموعات
		21781670634.106	8718592868054934.000	400272	داخل المجموعات
		----	8721335340879618.000	400276	المجموع

يظهر الجدول رقم (9.4) نتائج تحليل الفروق بين المحافظات من حيث المساحة باستخدام اختبار ANOVA، والذي أظهر وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات، حيث كانت القيمة الاحتمالية (0.000)، وهي أقل من 0.05، مما يشير إلى أن الفروق بين المحافظات في المساحات المسجلة للسجلات المالية لضريبة الأملاك هي فروق معنوية.

ويمكن أن نستنتج من هذه التحليلات أن هناك اختلافات واضحة في المساحات المسجلة للسجلات المالية بين المحافظات، حيث تميزت محافظة جنين بمتوسط مساحة أكبر مقارنة ببقية المحافظات، ويمكن تفسير ذلك بالنظر إلى العوامل الجغرافية والاقتصادية التي قد تؤثر في توزيع المساحات عبر المحافظات المختلفة.

### السؤال التاسع:

هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث تصنيف الأرض في السجلات المالية لضريبة الأملاك؟

ولإجابة على السؤال نختبر الفرضية الصفرية الرابعة (Ho):  
"لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث تصنيف الأرض".

جدول 10.4: نتائج اختبار كاي تربيع (Chi-Square) للكشف عن الفروق الإحصائية بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث تصنيف الأرض.

المتغيرات	القيمة	درجات الحرية	الدلالة الإحصائية
كاي تربيع بيرسون (Pearson)	400277.000	30	.000
نسبة الاحتمال (Likelihood Ratio)	427896.460	30	.000
الارتباط الخطي-الخطي	321531.379	1	.000
عدد الحالات	400277		

تظهر نتائج الجدول رقم (10.4) بأن قيمة كاي تربيع بلغت (400277.000) بدرجة حرية (30)، وبلغت قيمة الدلالة الإحصائية (0.000)، وبما أن مستوى الدلالة أقل من (0.05)، فإن النتيجة دالة إحصائياً، ما يشير إلى وجود فروق جوهرية بين نوع السجل وتصنيف الأرض.

وتُظهر البيانات أن جميع تصنيفات الأراضي الأردنية (مثل أراضي البعل، أراضي السقي، الأراضي المغروسة، مسطحات البناء...) توجد فقط في السجلات الأردنية، ولا تظهر إطلاقاً في السجلات الإنجليزية، في المقابل جميع تصنيفات الأراضي الإنجليزية (مثل أراضي الحبوب المصنفة حسب الدرجات، الغابات، المنطقة المبنية...) توجد فقط في السجلات الإنجليزية، وهذا يشير إلى أن كل نوع من السجلات يتضمن تصنيفات مختلفة للأراضي، ناتجة عن اختلاف في أنظمة التسجيل وأساليب التصنيف المستخدمة بين الإدارة البريطانية والإدارة الأردنية.

ويستنتج الباحث من هذه النتائج بأن هناك فروق واضحة ودالة إحصائياً بين محتوى بيانات تصنيف الأراضي في السجلات الإنجليزية مقارنة بالسجلات الأردنية، ويعود ذلك إلى اختلاف المرجعيات القانونية والإدارية التي نظمت عملية تسجيل الأراضي في كل فترة زمنية (الانتداب البريطاني مقابل الإدارة الأردنية).

#### السؤال العاشر:

هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث المساحة؟

وللإجابة على السؤال نختبر الفرضية الصفرية الخامسة ( $H_0$ ):

"لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث المساحة".

جدول (11.4): نتائج اختبار ت للعينات المستقلة Independent Samples Test للكشف عن الفروق الإحصائية بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث المساحة.

الأبعاد	نوع السجل	العدد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجات الحرية	قيمة t المحسوبة	الدلالة الإحصائية
المساحة	سجلات انجليزية	90496	7836.90	30109.968	367009.536	-12.654	.000
	سجلات أردنية	309781	11839.25	166987.583			

يظهر الجدول رقم (11.4) نتائج اختبار T للعينات المستقلة وجود فروق دالة إحصائياً بين متوسطات مساحات السجلات المالية لضريبة الأملاك وفقاً لنوع السجل، إذ تبين أن المتوسط الحسابي لمساحات السجلات الأردنية بلغ (11839.25 متراً مربعاً) وهو أعلى من نظيره في السجلات الإنجليزية الذي بلغ (7836.90 متراً مربعاً)، ما يشير إلى أن الأراضي التي تم تسجيلها خلال فترة الإدارة الأردنية (1956-1967) شملت مساحات أكبر مقارنة بالفترة الإنجليزية (1938-1955). وقد دعم هذا الفارق اختبار T بنتيجة دالة إحصائياً عند مستوى دلالة (0.000)، حيث بلغ فرق المتوسط (4002.35 متراً مربعاً) لصالح السجلات الأردنية، وتعكس هذه النتيجة حجم التوسع في تسجيل الأراضي وفعالية الإجراءات الأردنية في أعمال التسوية وتثبيت حقوق الملكية، مما يُظهر أثراً مهماً للسجلات الأردنية في تسوية الأراضي والمياه في فلسطين.

## السؤال الحادي عشر:

كيف تؤثر سجلات ضريبة الأملاك من الناحية القانونية والإدارية ضمن الإطار التشريعي على أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين؟

للإجابة على هذا السؤال استخدم الباحث أسلوب تحليل المضمون القانوني والإجرائي، بالاستناد إلى النصوص التشريعية السارية، والممارسات الفعلية في دوائر ضريبة الأملاك وهيئة تسوية الأراضي والمياه، وبالربط مع الواقع العملي الذي تشهده أعمال التسوية في الأراضي الفلسطينية، خاصة في ظل غياب سجل عقاري موحد وصعوبات التوثيق الرسمي.

### أولاً: المفاهيم القانونية الأساسية

- السجلات الضريبية: هي وثائق مالية رسمية تُستخدم في تسجيل تفاصيل العقارات من حيث المساحة، الاستخدام، القيمة التقديرية، المالكين المفترضين، وتاريخ التعديلات، ورغم أنها ليست سجلات عقارية بالمعنى القانوني، إلا أنها تحتوي على ملاحظات وصفية وتفصيلية تُستخدم في تسوية نزاعات الملكية، وتُساهم في تحقيق الشفافية والعدالة.
- أعمال تسوية الأراضي والمياه: هي الإجراءات الإدارية والقضائية التي تهدف إلى تثبيت وتسجيل الحقوق العينية للملكيات بشكل نهائي، بناء على مسح ميداني شامل وأحكام قضائية نهائية، وتشمل كل من الأراضي والمياه.
- العلاقة القانونية الوظيفية: في معظم الأنظمة لا تُعد السجلات الضريبية مرجعاً نهائياً لإثبات الملكية، لكنها تُستخدم كوثائق مرجعية مساعدة، قد يُستند إليها استدلالاً عند غياب الأدلة القطعية الأخرى.

## ثانياً: الإطار التاريخي والمعياري للسجلات الضريبية

تم تحليل تطور استخدام السجلات الضريبية في الأنظمة القانونية المتعاقبة على فلسطين:

جدول (12.4): معيار القوة القانونية للسجلات الضريبية.

النظام	القوة القانونية للسجل الضريبي	الملاحظة
العثماني	مرجعية إدارية غير حاسمة	التركيز على دفاتر الطابو والحجاية، ولم تكن كافية قانونياً لإثبات الملكية.
البريطاني	أداة مالية لا تثبت الملكية	قانون 1926 للحجاية فقط، دون أن يُمنح حجية قانونية للملكية.
الأردني	مرجعية استدلالية مشروطة	يسمح بها قانون التسوية 1952 إذا غابت البينة الأخرى، مع قابلية الطعن فيها، وهو ما يعكس دوراً إدارياً مساعداً، لا قانونياً حاسماً.
الإسرائيلي	استخدام سياسي - تعطيل للتسوية	وفقاً للأمر العسكري 291 لسنة 1968

ويُستنتج من هذا التحليل أن السجل الضريبي لم يُمنح صفة "الحُجّة الكاملة"، لكنه اكتسب دوراً وظيفياً مهماً ضمن إجراءات التقدير العقاري وتسوية الحقوق.

## ثالثاً: التحليل الواقعي الميداني (الإطار التطبيقي)

اعتماداً على خبرة الباحث العملية في دائرة التخمين - وزارة المالية الفلسطينية، ووفق ما تم الاطلاع عليه من ملفات تسوية فعلية، فإن السجلات الضريبية تُستخدم عملياً في أعمال التسوية، حيث في الحالات التي لا تتوفر فيها وثائق طابو، تعتمد لجان التسوية على إخراجات القيد الضريبي كمرجع أولي لتحديد المالكين المفترضين، حيث بعض المحافظات الشمالية، اطّلع الباحث على نماذج لحالات اعتمدت فيها مكاتب التسوية على سجل ضريبي يعود لعام 1964 لإثبات حق عيني لعقار، وأظهرت بيانات الدراسة الكمية أن السجلات الأردنية تُشكل نسبة 77.4% من إجمالي السجلات المعتمدة، مما يعكس اعتماداً كبيراً على هذه الوثائق في غياب مصادر إثبات أخرى.

هذا الاستخدام لا يُعد شخصياً أو ظرفياً، بل هو جزء من الممارسة المؤسسية الجارية في أعمال التسوية، وهو ما يعطي السجل الضريبي وزناً فعلياً في منظومة إثبات الحقوق.

## رابعاً: الأثر القانوني والإداري للسجل الضريبي

- قانونياً: يُعامل السجل كمصدر استدلال وليس سند ملكية نهائي، ولكن بإمكانه دعم الادعاء القانوني إذا لم يتوفر ما يُخالفه.
- إدارياً: يُستخدم في تحديد الحوض والقطعة والاستخدام والموقع، ويُعتمد عليه في معالجة الاعتراضات والنزاعات، خاصة في غياب خرائط طاوو دقيقة.

النتيجة: السجل الضريبي يكتسب قوته من تكرار استخدامه وثقة المؤسسات به، وليس من النصوص فقط.

## سادساً: توافقات واختلافات مع الدراسات السابقة

توافقت نتائج هذه الدراسة مع دراسة العمامرة (2024)، التي أكدت أن خدمات ضريبة الأملاك ساعدت في تسريع أعمال التسوية وتحقيق الاستقرار العقاري. ودعمت ما توصلت إليه دراسة حجة (2023) التي أظهرت دور التسوية في تحقيق الحيابة الأمانة وتحسين كفاءة الجباية، من خلال استخدام السجلات الضريبية.

واختلفت جزئياً مع دراسة كبجي وعبد الحميد وزواوي (2024) التي ركزت على التخطيط العمراني دون تحليل أثر السجل الضريبي. وخالفت أيضاً جزئياً ما ورد في دراسة ياسين (2021) حول قصور التشريعات، إذ تُظهر هذه الدراسة أن السجلات ما زالت تؤدي وظيفة فعالة رغم قدم التشريعات.

ويستخلص الباحث من التحليل السابق بأن سجلات ضريبة الأملاك في فلسطين، رغم محدودية قيمتها القانونية المباشرة، تمثل أداة مرجعية إجرائية مؤثرة تُستخدم فعلياً في تثبيت الحقوق ضمن أعمال التسوية، ويظهر أثرها بشكل خاص في السياقات التي تفتقر إلى وثائق طاوو أو تعاني من النزاعات العقارية، مما يجعلها مكوناً وظيفياً أصيلاً في منظومة التسوية، ويتطلب الأمر تطوير استخدامها وتكاملها ضمن الإطار القانوني والمؤسسي القائم.

### 3.4 ملخص لنتائج الدراسة

جدول 13.4-أ: ملخص لنتائج الدراسة.

رقم السؤال	السؤال البحثي	النتائج الرئيسية	التحليل/ التفسير	استنتاج الباحث
1	ما هي الخصائص العامة للسجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين؟	بلغ عدد السجلات (400,277)، توزعت بنسب متفاوتة حسب المحافظات، كان النصيب الأكبر لمحافظة جنين (48.8%)، ونسبة السجلات الأردنية (77.4%) مقابل (22.6%) للإنجليزية، سُجلت النسبة الكبرى بين 1956-1967، وتتوزعت تصنيفات الأراضي بين أردنية وإنجليزية، أما المساحة فبلغ متوسطها (10,934.38م <sup>2</sup> ) بانحراف معياري مرتفع (147,608.62).	يظهر التفاوت بين المحافظات في عدد السجلات اختلافاً في حجم الملكيات المسجلة، غلبة السجلات الأردنية تُعزى للنشاط التسجيلي في الحقبة الأردنية. التصنيفات الأردنية اتسمت بالعمومية بينما الإنجليزية كانت أكثر تفصيلاً، ويعكس التباين العالي في المساحات تنوعاً كبيراً في استخدامات الأراضي.	تتسم السجلات المالية بضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية بتوزيع جغرافي غير متكافئ، وغلبة للسجلات الأردنية من حيث الكم والتصنيف، مع تنوع كبير في تصنيفات الأراضي واختلافات ملموسة في حجم ومساحة القطع المسجلة.

جدول 13.4-ب: ملخص لنتائج الدراسة.

رقم السؤال	السؤال البحثي	النتائج الرئيسية	التحليل/ التفسير	استنتاج الباحث
2	ما هو توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين حسب المحافظة، نوع السجل، وسنة التسجيل؟	أظهرت البيانات أن إجمالي السجلات بلغ (400,277) سجلاً، منها (309,781) سجلاً أردنياً (77.4%)، و(90,496) سجلاً إنجليزياً (22.6%). كانت محافظة جنين الأعلى من حيث عدد السجلات (195,383) سجلاً، أي 49%، بينما سجلت ققليلية العدد الأدنى (22,571 سجلاً). أما من حيث سنة التسجيل، فتم تسجيل (309,781) سجلاً بين 1956-1967، مقابل (90,496) بين 1938-1955.	يعكس التفوق العددي للسجلات الأردنية النشاط الإداري المكثف في فترة ما بعد 1948، بما في ذلك التحديث والتوثيق الذي جرى على السجلات العقارية. كما يشير التفاوت بين المحافظات إلى اختلاف في النشاط العقاري أو الكثافة السكانية. ويُظهر التوزيع الزمني أن فترة الإدارة الأردنية شهدت طفرة في تسجيل الأراضي، ربما نتيجة لسياسات تنظيمية موجهة.	معظم السجلات هي أردنية، مما يدل على عملية إعادة تنظيم شاملة خلال الإدارة الأردنية، ويعكس هذا التأثيرات السياسية والإدارية على توثيق الأراضي. كما أن التباين بين المحافظات في عدد السجلات يعكس فروقات في الأهمية الاقتصادية والعقارية لكل محافظة، ويُظهر أثر السياسات الحكومية والظروف التاريخية في توزيع عمليات التسجيل.
3	ما هو توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين حسب المحافظة وتصنيف الأرض؟	تم تسجيل أعلى عدد من السجلات في محافظة جنين (195,383)، تلتها نابلس (101,689)، وكان التصنيف الأردني هو الغالب. التصنيفات الأكثر شيوعاً كانت "أراضي البعل من الدرجة الأولى والثانية"، و"أراضي السقي".	يظهر تباين واضح بين المحافظات، فمثلاً جنين وسلفيت اعتمدتا بشكل أكبر على الأراضي البعلية والسقوية، بينما كان في ققليلية وطولكرم تنوع أكبر، وبرزت تصنيفات مثل الموز والحمضيات. التصنيفات الأردنية ما زالت تهيمن على السجلات مقارنة بالتصنيفات الإنجليزية.	تنوع التصنيفات يعكس اختلاف احتياجات التسوية بين المحافظات. الأراضي السقوية تتطلب إدارة أكثر تعقيداً مقارنة بالبعلية. السجلات المالية تقدم بيانات حيوية لفهم طبيعة الأراضي واحتياجاتها في عمليات التسوية العقارية.

جدول 13.4-ج: ملخص لنتائج الدراسة.

رقم السؤال	السؤال البحثي	النتائج الرئيسية	التحليل/ التفسير	استنتاج الباحث
4	ما هي خصائص مساحات السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية في فلسطين؟	تفاوت في المتوسطات الحسابية لمساحات السجلات بين المحافظات، حيث سجلت نابلس أعلى متوسط (14,564.35 م <sup>2</sup> ) وسلفيت أدنى متوسط (5,949.36 م <sup>2</sup> ). جنين سجلت أكبر عدد سجلات وإجمالي مساحة.	التباين في المساحات يعكس اختلاف الأنماط الجغرافية والاجتماعية وطبيعة الحيازات. الانحراف المعياري العالي في نابلس يشير إلى تفاوت كبير داخل المحافظة.	تحليل مساحات السجلات يكشف عن أنماط الحيازة العقارية المختلفة في كل محافظة، ما يعزز فهم أثر هذه السجلات في عملية التسوية العقارية.
5	ما هي خصائص مساحات السجلات المالية لضريبة الأملاك في المحافظات الشمالية للضفة الغربية باختلاف نوع السجل وسنة التسجيل؟	السجلات الأردنية (1956-1967) سجلت متوسط أعلى (11,839.25 م <sup>2</sup> ) وعدد أكبر من السجلات، مقارنة بالسجلات الإنجليزية (1938-1955) التي سجلت متوسطاً أقل (7,836.90 م <sup>2</sup> ).	تعكس هذه الفروقات اختلاف السياسات العقارية وآليات التسجيل بين الفترتين. ارتفاع الانحراف المعياري في السجلات الأردنية يدل على تفاوت في حجم الملكيات.	السجلات الأردنية كانت أكثر شمولاً وتفصيلاً، ما يعزز أهميتها في دعم عمليات التسوية الحديثة وتشبيث الحقوق العقارية بشكل دقيق.
6	هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات من حيث نوع السجل في السجلات المالية لضريبة الأملاك؟	أظهرت نتائج اختبار كاي تربيع فروقاً دالة إحصائياً ( $p = 0.000$ ) بين المحافظات من حيث نوع السجل.	التوزيع التاريخي للسجلات يختلف بين المحافظات. هيمنة السجلات الأردنية في معظم المحافظات تعكس اختلاف التوجهات الإدارية، باستثناء نابلس التي تضم عدداً كبيراً من السجلات الإنجليزية.	الفروق تشير إلى أن غالبية عمليات التسجيل العقاري تمت في فترة الإدارة الأردنية، مع تباين في التوزيع الزمني والمكاني بين المحافظات.

جدول 13.4-د: ملخص لنتائج الدراسة.

رقم السؤال	السؤال البحثي	النتائج الرئيسية	التحليل/ التفسير	استنتاج الباحث
7	هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات من حيث تصنيف الأراضي في السجلات المالية لضريبة الأملاك؟	أظهر اختبار كاي تربيع وجود فروق ذات دلالة إحصائية ( $p = 0.000$ ) في تصنيفات الأراضي بين المحافظات.	تصنيفات الأراضي تختلف باختلاف الطبيعة الجغرافية والأنشطة الاقتصادية. جنين ونابلس سجلتا تنوعاً أكبر في التصنيفات.	تشير النتائج إلى أهمية مراعاة الخصائص الجغرافية والاقتصادية عند إعداد السياسات الضريبية، وتبرز تنوعاً وظيفياً في بعض المحافظات أكثر من غيرها.
8	هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات من حيث المساحة في السجلات المالية لضريبة الأملاك؟	أظهر اختبار ANOVA وجود فروق معنوية بين المحافظات من حيث المساحة ( $p = 0.000$ ).	محافظة جنين سجلت أكبر متوسط للمساحات، مما يعكس اختلافات في طبيعة الحيازات وظروف التوزيع الجغرافي.	الفروق في المساحات بين المحافظات تعكس التوزيع الجغرافي والاقتصادي، مما يشير إلى الحاجة لتحليل مخصص لكل محافظة في التخطيط الضريبي والتنموي.
9	هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث تصنيف الأرض؟	نتائج كاي تربيع أظهرت فروقاً دالة ( $p = 0.000$ ) بين نوع السجل وتصنيف الأرض.	التصنيفات تختلف جذرياً بين السجلين نتيجة لاختلاف أنظمة التسجيل والإدارة القانونية في الفترتين البريطانية والأردنية.	تؤكد النتائج وجود تباين جوهري في تصنيفات الأراضي ناتج عن مرجعيات إدارية وتشريعية مختلفة، ما يعزز أهمية فهم سياق كل سجل عند استخدامه في التسوية.

جدول 13.4-هـ: ملخص لنتائج الدراسة.

رقم السؤال	السؤال البحثي	النتائج الرئيسية	التحليل/ التفسير	استنتاج الباحث
10	هل توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث المساحة؟	اختبار T أظهر فروقاً دالة إحصائياً في المتوسطات لصالح السجلات الأردنية (p = 0.000).	متوسط مساحة السجل الأردني أكبر بمقدار 4002.35 م <sup>2</sup> من السجل الإنجليزي، مما يعكس توسع التسجيل في الفترة الأردنية.	النتائج تدعم فاعلية الإدارة الأردنية في تثبيت الملكيات، وتُظهر أهمية سجلاتها في دعم جهود التسوية الحالية.
11	كيف تؤثر سجلات ضريبة الأملاك من الناحية القانونية والإدارية ضمن الإطار التشريعي على أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين؟	السجلات الضريبية ليست سند ملكية نهائي لكنها تُستخدم كوثائق استدلالية مهمة في تسوية الحقوق. اعتماد كبير على السجلات الضريبية، خصوصاً السجلات الأردنية التي تمثل 77.4% من سجلات التسوية المعتمدة. تطور القوة القانونية للسجلات عبر الأنظمة القانونية العثمانية، البريطانية، الأردني والإسرائيلي، حيث لم تُمنح حجية قانونية كاملة. في الواقع الميداني تُستخدم السجلات الضريبية عملياً كمرجع أساسي في غياب وثائق طابو رسمية.	السجلات الضريبية تمثل أداة إجرائية أساسية ضمن منظومة التسوية، تُعزز من شفافية وعدالة تثبيت الحقوق في ظل غياب السجل العقاري الموحد. اعتماد المؤسسات على السجلات الضريبية يمنحها قوة عملية، رغم عدم وجود نص قانوني يمنحها الحُجية الكاملة. دور إداري واضح في تحديد الحوض والقطعة والتعامل مع النزاعات، مما يجعلها ركيزة لإدارة التسوية العقارية في فلسطين.	سجلات ضريبة الأملاك تمثل أداة مرجعية إجرائية مؤثرة تُستخدم فعلياً في تثبيت الحقوق ضمن أعمال التسوية، خصوصاً في غياب سجلات عقارية موحدة، ويتطلب الأمر تطوير استخدامها ضمن إطار قانوني ومؤسسي متكامل.

#### 4.4 التوزيع المكاني لمتوسط عدد السجلات المالية (الأردنية والإنجليزية) حسب التجمعات السكنية في محافظات طولكرم، جنين، ونابلس باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS).

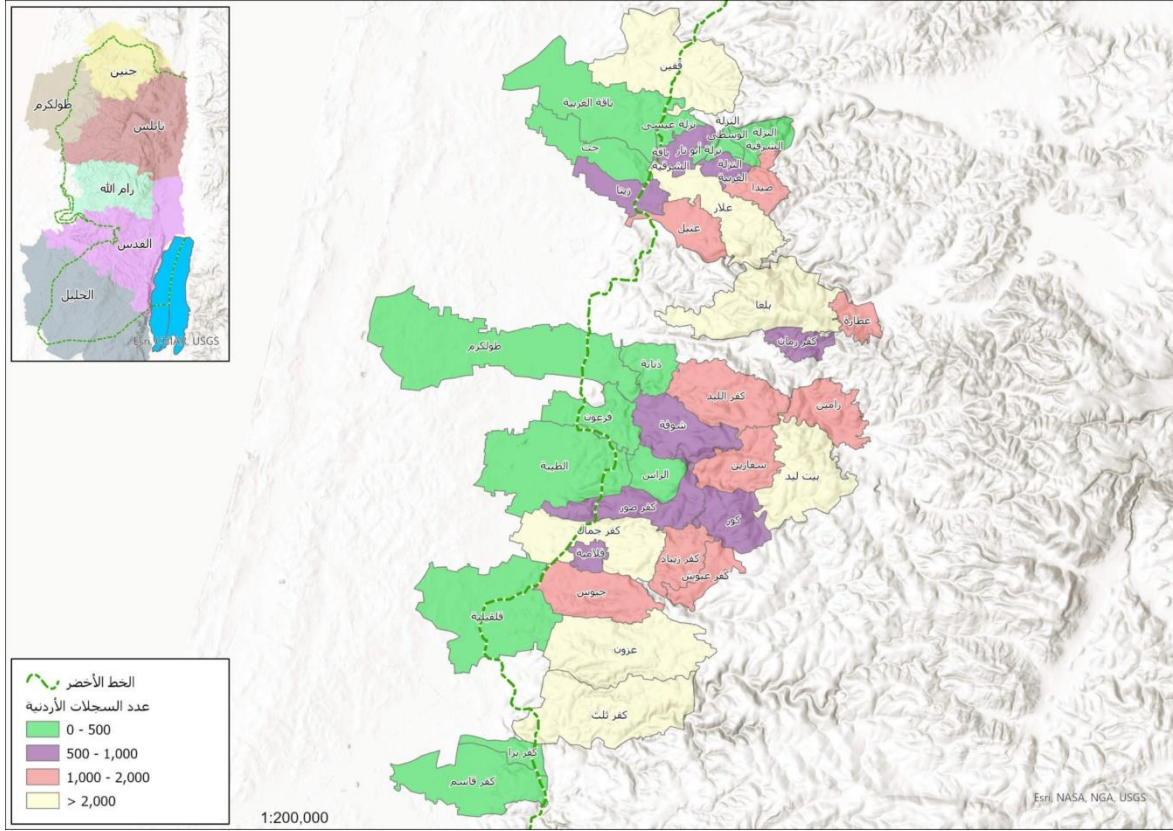
في هذا القسم تُعرض مجموعة من الخرائط الجغرافية التي أعدها الباحث باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، بهدف تحليل التوزيع المكاني لمتوسط عدد السجلات المالية لضريبة الأملاك ضمن التجمعات السكنية في ثلاث محافظات رئيسية: طولكرم، جنين، ونابلس، وقد استُند في هذه الخرائط إلى بيانات السجلات الأردنية والإنجليزية بشكل منفصل، مما يُمكن من إجراء مقارنة مكانية دقيقة بين النظامين السجلين من حيث كثافة وعدد السجلات في كل تجمع.

وتعتمد الخرائط على مقياس تدرج لوني يُظهر فئات عدد السجلات كما يلي:

- الأخضر: 0-500 سجل.
- البنفسجي: 500-1000 سجل.
- الوردي: 1000-2000 سجل.
- الأصفر: أكثر من 2000 سجل.

وتسهم هذه الأداة البصرية في الكشف عن أنماط مكانية ترتبط بالكثافة السكانية، وتوزيع الملكيات، والسياسات الإدارية، وتُعزز من تحليل العلاقة بين نظم التسجيل العقاري وأعمال تسوية الأراضي.

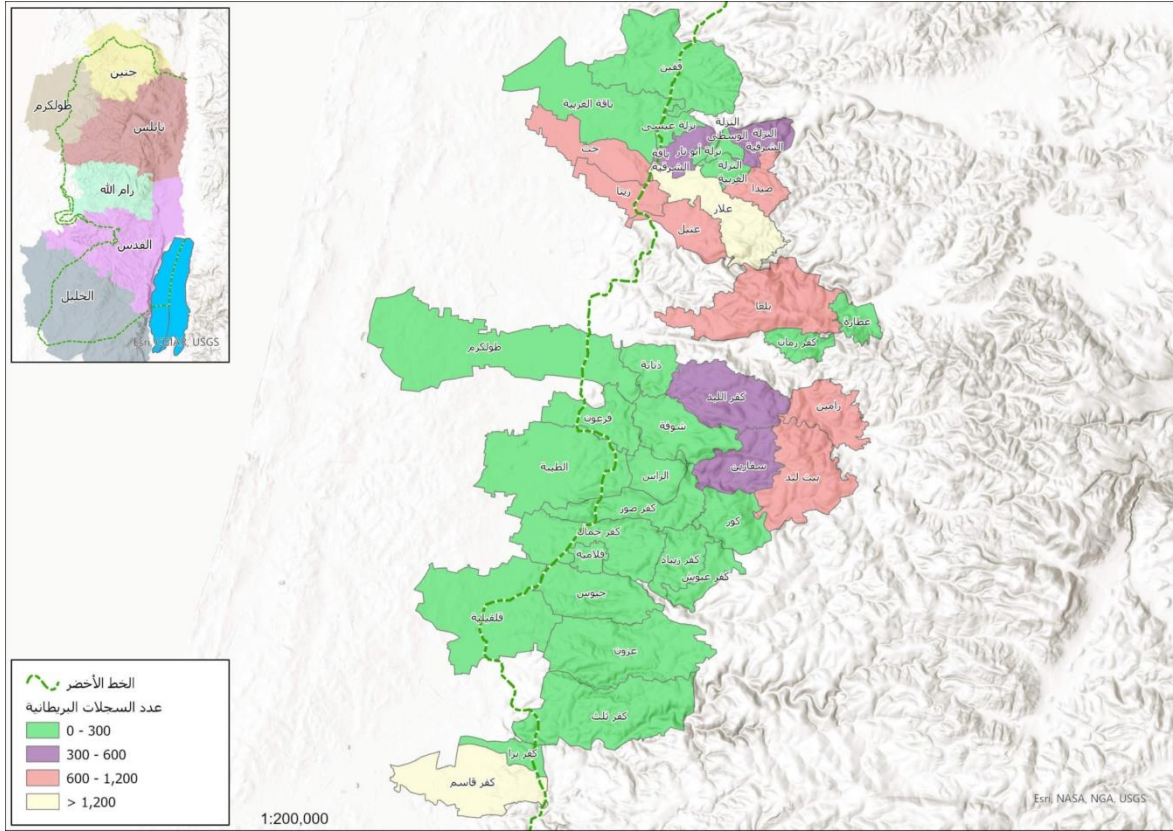
## أولاً: محافظة طولكرم - مقارنة السجلات الأردنية والإنجليزية



شكل 1.4: خريطة متوسط عدد السجلات حسب التجمعات السكنية في محافظة طولكرم وفق السجلات الأردنية.

المصدر: من إعداد الباحث باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية (GIS) استناداً إلى بيانات السجلات المالية لضريبة الأملاك.

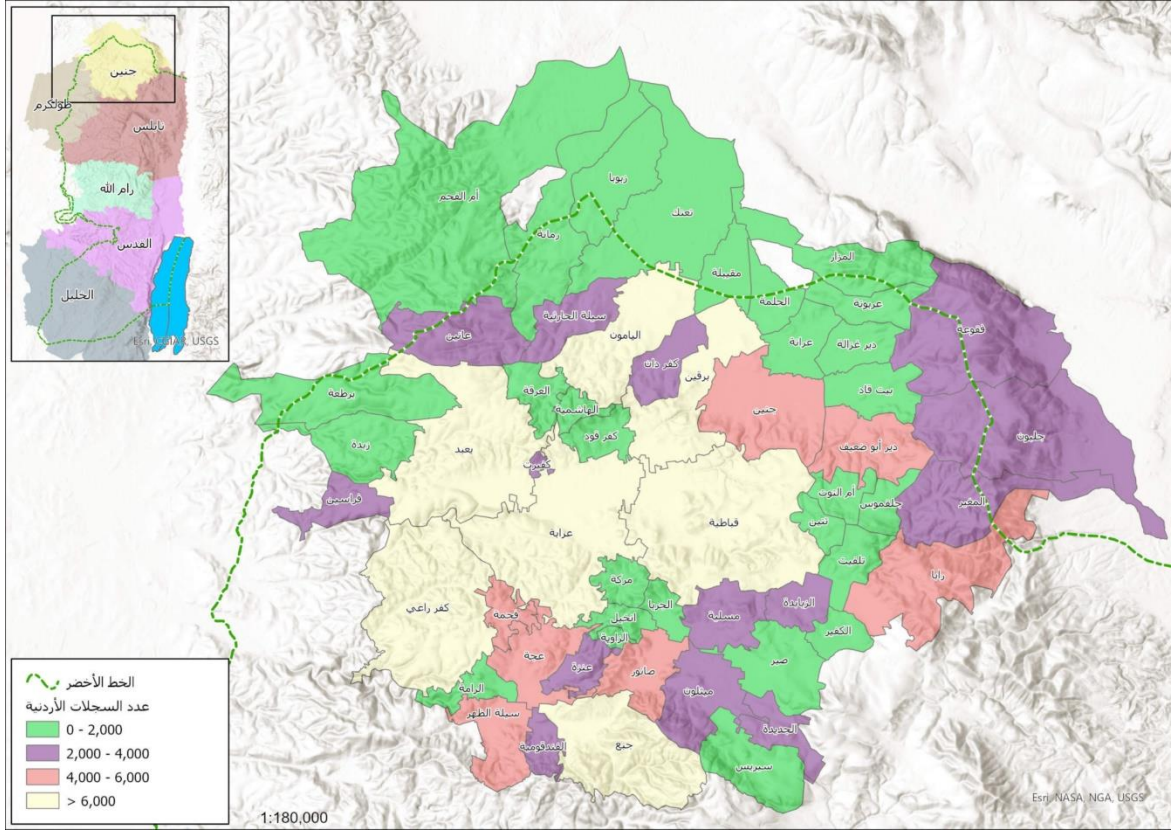
أما الخريطة كما في الشكل (2.4) فتوضح التوزيع وفق السجلات الإنجليزية، بما يسمح برصد أوجه الاختلاف مقارنة بالسجلات الأردنية.



شكل 2.4: خريطة متوسط عدد السجلات حسب التجمعات السكنية في محافظة طولكرم وفق السجلات الإنجليزية.

المصدر: من إعداد الباحث باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية (GIS) استناداً إلى بيانات السجلات المالية لضريبة الأملاك.

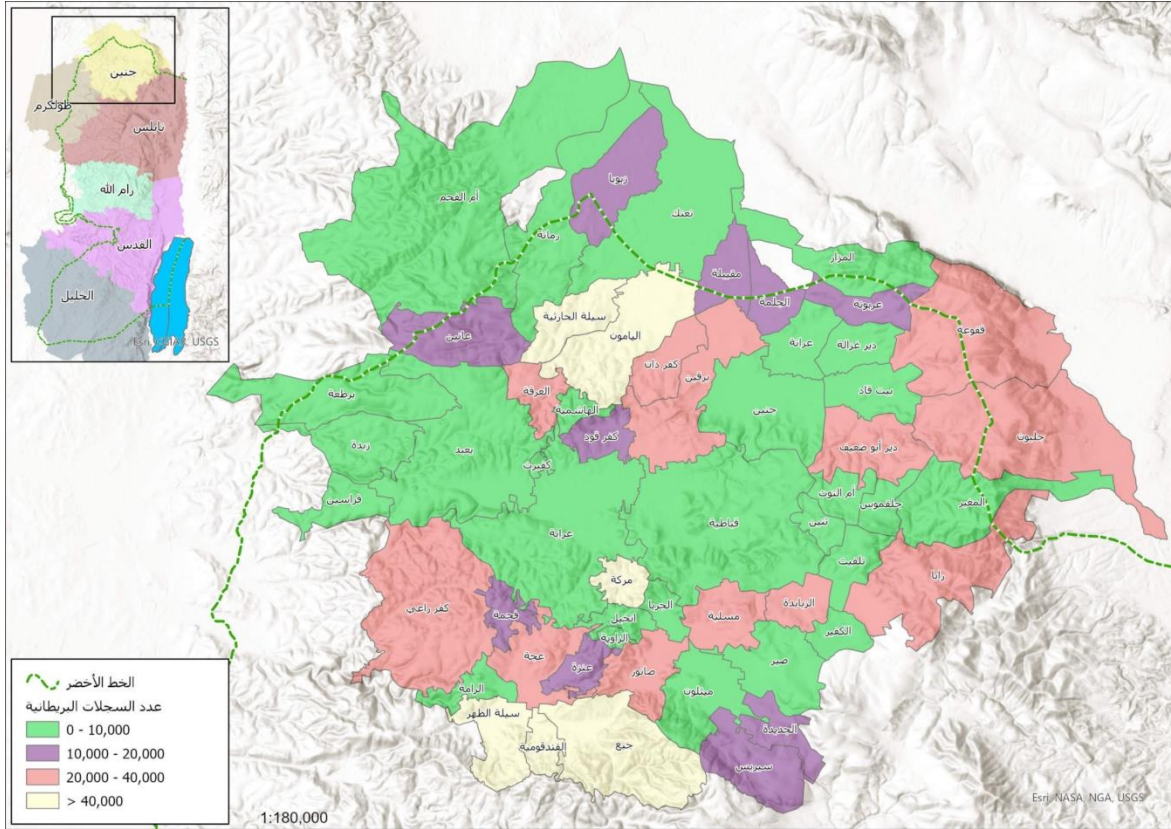
## ثانياً: محافظة جنين - مقارنة السجلات الأردنية والإنجليزية



شكل 3.4: خريطة متوسط عدد السجلات حسب التجمعات السكانية في محافظة جنين وفق السجلات الأردنية.

المصدر: من إعداد الباحث باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية (GIS) استناداً إلى بيانات السجلات المالية لضريبة الأملاك.

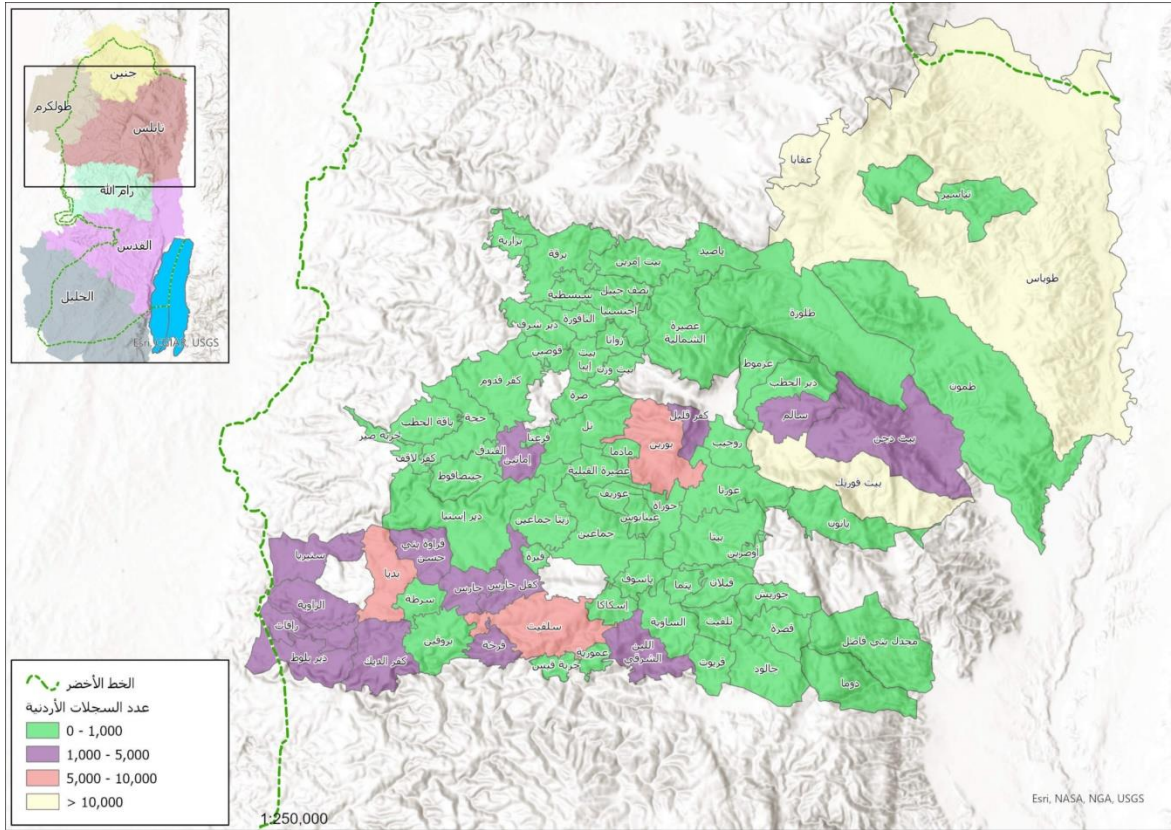
وتُظهر الخريطة في الشكل (4.4) توزيع السجلات الإنجليزية في التجمعات نفسها، مما يتيح المقارنة البصرية مع السجلات الأردنية لمحافظة جنين.



شكل 4.4: خريطة متوسط عدد السجلات حسب التجمعات السكانية في محافظة جنين وفق السجلات الإنجليزية.

المصدر: من إعداد الباحث باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية (GIS) استناداً إلى بيانات السجلات المالية لضريبة الأملاك.

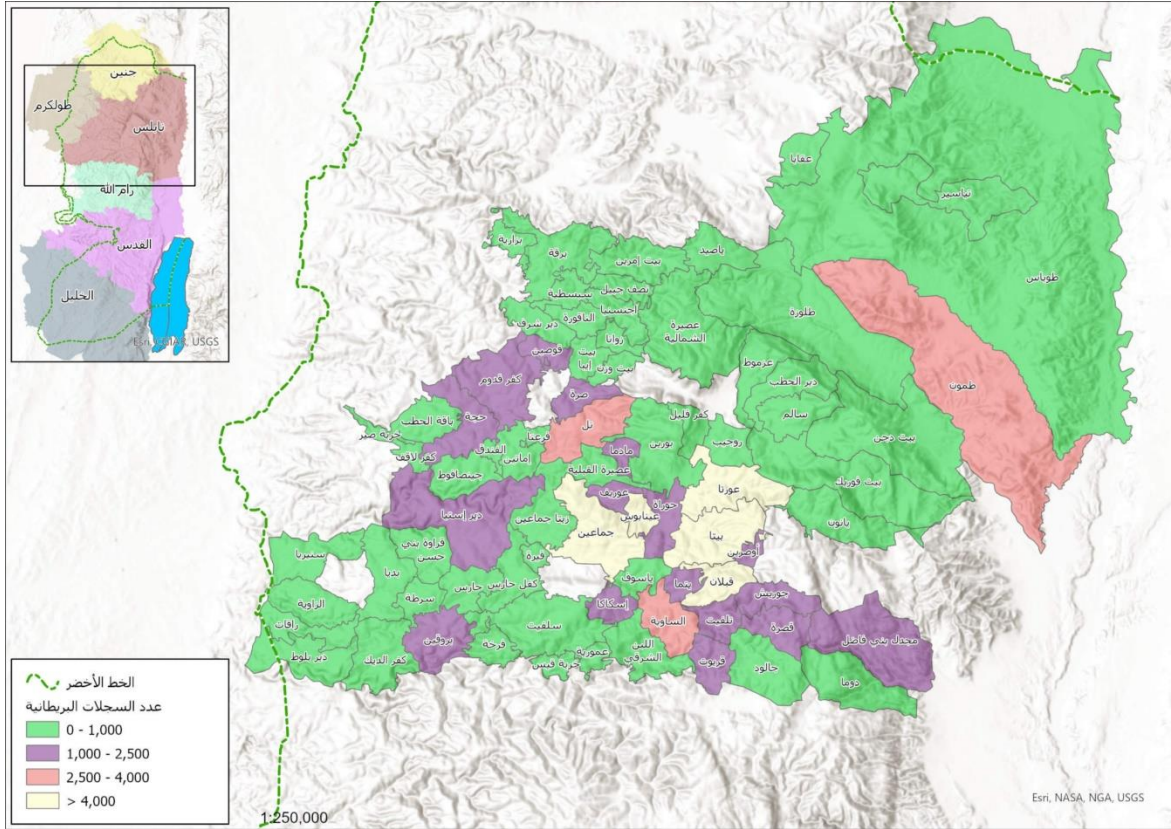
### ثالثاً: محافظة نابلس - مقارنة السجلات الأردنية والإنجليزية



شكل 5.4: خريطة متوسط عدد السجلات حسب التجمعات السكانية في محافظة نابلس وفق السجلات الأردنية.

المصدر: من إعداد الباحث باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية (GIS) استناداً إلى بيانات السجلات المالية لضريبة الأملاك.

وتعرض الخريطة كما في الشكل (6.4) نمط توزيع السجلات استناداً إلى النظام البريطاني، بما يسهم في إبراز الفروقات المكانية مقارنة بالسجلات الأردنية في محافظة نابلس.



شكل 6.4: خريطة متوسط عدد السجلات حسب التجمعات السكانية في محافظة نابلس وفق السجلات الإنجليزية.

المصدر: من إعداد الباحث باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية (GIS) استناداً إلى بيانات السجلات المالية لضريبة الأملاك.

ويُظهر التحليل البصري للخرائط تفاوتاً ملحوظاً في متوسط عدد السجلات بين التجمعات السكانية داخل كل محافظة، وكذلك بين السجلات الأردنية والبريطانية، ويُعزى هذا التفاوت إلى عدة عوامل، من أبرزها اختلاف الفترات الزمنية التي جرت خلالها عمليات التسجيل، وتباين السياسات الإدارية المعتمدة في كل من النظامين، وتؤكد هذه النتائج على أهمية البعد الجغرافي في تفسير التوزيع العددي للسجلات، مما يُبرز الحاجة إلى تكامل أدوات التحليل المكاني مع البيانات المالية والإدارية عند دراسة واقع سجلات الأملاك وتأثيرها على أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين. كما تعكس هذه الأنماط البصرية فروقات ذات صلة بجوانب قانونية وإدارية تمت معالجتها ضمن أسئلة الدراسة، الأمر الذي يُعزز من أهمية التساؤل المتعلق بتأثير نظام التسجيل المُعتمد على فعالية عمليات التسوية.

## الفصل الخامس

### نتائج الدراسة والاستنتاجات والتوصيات

#### 1.5 مقدمة

يتناول هذا الفصل ملخصاً لأهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة، ويعرض الاستنتاجات والتوصيات بناءً على تلك النتائج.

#### 2.5 نتائج الدراسة

1. أظهرت نتائج الدراسة أن محافظة جنين تحتوي على 48.8% من إجمالي السجلات، تليها محافظة نابلس بنسبة 25.4%، ثم طولكرم بنسبة 10.6%، وسلفيت بنسبة 9.5%، وأخيراً قلقيلية بنسبة 5.6%، ويشير هذا إلى تركيز أكبر للملكيات في شمال الضفة الغربية، مع التأكيد على أهمية العمل على توسيع نطاق تسوية الأراضي في هذه المناطق، مع الإشارة إلى أن محافظة جنين يوجد فيها تسوية أردنية منتهية.
2. توضح الدراسة أن السجلات الأردنية تمثل 77.4% من إجمالي السجلات، بينما السجلات الإنجليزية تشكل 22.6%، وهذا التوزيع يعكس اختلاف الفترات الزمنية التي تؤثر على تصنيفات الأراضي وضريبة الأملاك في تلك الحقبة.

3. أظهرت النتائج أن التصنيف الأكثر شيوعاً في السجلات الأردنية كان "الأراضي المغروسة فواكه بعل" بنسبة 22.9%، ما يعكس الاهتمام بالزراعة التقليدية، بينما في السجلات الإنجليزية كان "منطقة القرية المبني عليها أو المحتفظ بها لهذه الغاية" الأكثر شيوعاً بنسبة 4.1%، وهذه الفروق تبرز التباين في السياسات الزراعية والإدارية بين الفترات.
4. أظهرت نتائج الدراسة أن المتوسط العام لمساحة السجل في جميع المحافظات بلغ 10,934.38 متر مربع، حيث سجلت محافظة نابلس أعلى متوسط مساحة للسجل الواحد بـ 14,564.35 متر مربع، بينما محافظة سلفيت سجلت أدنى متوسط مساحة بـ 5,949.36 متر مربع.
5. أظهرت نتائج الدراسة أن في محافظة جنين تميزت السجلات الزراعية ذات تصنيف "أراضي البعل من الدرجة الأولى"، بينما في محافظة نابلس سيطرت الأراضي السقوية من الدرجة الأولى، أما في محافظتي طولكرم وقلقيلية تم تسجيل معظم الأراضي الزراعية البعلية، مع تقليل في المساحات السقوية، وفي محافظة سلفيت يبرز تكامل بين الزراعة البعلية التقليدية والزراعة المرورية الحديثة.
6. وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين المحافظات، حيث أن السجلات الأردنية هي الأكثر هيمنة، خصوصاً في جنين، سلفيت وطولكرم، بينما نابلس تحتوي على عدد أكبر من السجلات الإنجليزية، كما أن هناك فروق معنوية بين المحافظات في تصنيف الأراضي، حيث أن محافظة جنين ومحافظة نابلس تتميزان بتنوع أكبر في تصنيفات الأراضي مقارنةً ببقية المحافظات.
7. تُستخدم سجلات ضريبة الأملاك كوثائق مرجعية أساسية في عملية التسوية، ولا تُعد السجلات الضريبية سنداً قانونياً نهائياً، لكنها تؤدي وظيفة إدارية تكاملية تعزز الشفافية وتُساهم في فض النزاعات، كما تحتوي السجلات على معلومات دقيقة حول المساحات، الاستخدامات، الملكيات المفترضة، والملاحظات الإدارية، ما يجعلها أداة داعمة للتسوية.

### 3.5 الاستنتاجات

استناداً إلى نتائج الدراسة، يُمكن الاستنتاج أن:

1. أهمية السجلات الضريبية: تشكل السجلات الضريبية للأراضي في فلسطين قاعدة بيانات هامة يمكن الاستفادة منها بشكل كبير في عمليات تسوية الأراضي، حيث تساهم في توفير معلومات دقيقة وموثوقة حول ملكية الأراضي وأبعادها واستخداماتها.

2. **التباين التاريخي والإداري:** التباين بين السجلات الأردنية والسجلات الإنجليزية يعكس اختلافات تاريخية وإدارية، وهو ما يتطلب ضرورة التعامل مع هذه الفروق بعناية في الإجراءات القانونية والتشريعية المتعلقة بالتسوية.
3. **تركيز التطوير على المناطق ذات الكثافة العالية من الأراضي الزراعية:** التركيز على تطوير السجلات في المناطق ذات الكثافة العالية من الأراضي الزراعية، خاصة في محافظات مثل جنين ونابلس، سيساهم في تعزيز القدرة على إتمام عمليات التسوية بشكل أسرع وأكثر دقة.
4. **ضرورة مراعاة الفروق بين السجلات:** وجود فروق إحصائية واضحة بين السجلات في مختلف المناطق يشير إلى أن التشريعات المستقبلية يجب أن تأخذ هذه الاختلافات بعين الاعتبار، لضمان توافق النظام القانوني مع الواقع المحلي.

#### 4.5 توصيات الدراسة

استناداً إلى نتائج الدراسة، تُقدّم هذه الدراسة مجموعة من التوصيات الهادفة إلى تحسين الإطار القانوني والمؤسسي وتعزيز التنسيق في إدارة ملف تسوية الأراضي. وقد تم تنظيم التوصيات ضمن الأبعاد التالية:

#### أولاً: التوصيات السياساتية (موجهة لصنّاع القرار)

##### 1. البُعد القانوني (الجهة المستهدفة: المشرع الفلسطيني):

- **تحديث الإطار القانوني لتسوية الأراضي والمياه:** توصي الدراسة بضرورة تحديث الإجراءات والتعليمات الناظمة لأعمال التسوية، بما يراعي خصوصية السجلات التاريخية (الإنجليزية، الأردنية)، ويضع آليات مرنة لمعالجة التباينات في المساحات والتصنيفات، ومواجهة تحديات فقدان الوثائق أو مصادرة الأراضي من قبل الاحتلال.
- **توضيح دور السجلات الضريبية في القوانين الناظمة:** توصي الدراسة بتعديل التشريعات المرتبطة بضريبة الأملاك لتحديد وظيفتها بدقة ضمن عمليات التسوية، وتحقيق التكامل بينها وبين سجلات الملكية.
- **مراجعة قانون ضريبة الأملاك:** توصي الدراسة بتحديث قانون ضريبة الأملاك بما يواكب التغيرات في تصنيف واستخدام الأراضي، ويضمن وجود آليات تقييم عادلة بعد التسوية تعكس الاستخدامات الفعلية، بما يعزز العدالة الضريبية.

2. **البُعد الإداري** (الجهات المستهدفة: وزارة المالية، سلطة الأراضي، هيئة تسوية الأراضي والمياه، الهيئات المحلية):

- **تطوير قاعدة بيانات وطنية موحدة ومؤمنة (توصية عملية قابلة للتمويل من جهات محلية أو دولية):** توصي الدراسة بإنشاء نظام معلومات مركزي متكامل يربط الجهات المعنية (دائرة ضريبة الأملاك، هيئة التسوية، سلطة الأراضي، الهيئات المحلية، المحاكم المختصة)، مع ضمان أمن البيانات، وتوحيد معايير الإدخال والمعالجة، لتقليل الازدواجية وتحسين كفاءة إجراءات التسوية.
- **إصدار سجل تسوية مستقل ونهائي:** توصي الدراسة بإنشاء سجل مستقل عن السجل الضريبي، يعتمد على قرارات لجان التسوية وأحكام المحاكم، وتُستخدم فيه السجلات الضريبية كأدوات داعمة، خاصة في المناطق التي تفنقر إلى مستندات ملكية رسمية، لتقليل النزاعات وتعزيز الثقة بالمخرجات.
- **إعداد دليل إجرائي موحد لتكامل السجلات:** توصي الدراسة بإعداد دليل موحد يحدد كيفية استخدام سجلات ضريبة الأملاك في ملفات التسوية، مع معايير واضحة لمعالجة فروقات التصنيف والمساحة، بهدف توحيد الإجراءات وتقادي التضارب المؤسسي.
- **تعزيز القدرات البشرية في نظم المعلومات الجغرافية وإدارة السجلات العقارية (توصية عملية قابلة للتمويل من جهات محلية أو دولية):** توصي الدراسة بتطوير برامج تدريبية متخصصة ومستدامة تستهدف الكوادر العاملة في هيئة تسوية الأراضي والمياه، وكذلك العاملين في المحاكم ذات العلاقة، وتركز هذه البرامج على بناء القدرات في استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، وإدارة السجلات العقارية بمختلف أنواعها، بما في ذلك السجلات الضريبية والمالية، وذلك لفهم السياقات القانونية والإدارية المرتبطة بها.
- **تشكيل فريق وطني شامل لمجابهة خطة التسوية الإسرائيلية:** توصي الدراسة بتشكيل فريق وطني يضم ممثلين عن كافة مكونات المجتمع الفلسطيني (القطاع العام، القطاع الخاص، الجامعات، مراكز الأبحاث، الهيئات المحلية، منظمات المجتمع المدني، خبراء قانونيون ومختصون في الجغرافيا والخرائط)، لمتابعة الانعكاسات الخطيرة لخطة "الكابينيت" الإسرائيلي المتعلقة بتسوية أراضي المنطقة (ج)، والعمل على تنسيق الجهود الوطنية لحماية الحقوق الفلسطينية.

### 3. البُعد التنموي والمجتمعي:

- استخدام مخرجات التسوية في التخطيط التنموي: توصي الدراسة بتوظيف نتائج التسوية في رسم السياسات التنموية (البنية التحتية، الزراعة، الاستثمار الصناعي)، لتعزيز التنمية المحلية المستدامة.
- تنفيذ حملات توعية مجتمعية: توصي الدراسة بإطلاق حملات توعية بقيادة وزارة الإعلام والهيئات المحلية، وبالشراكة مع المجتمع المدني، لرفع وعي المواطنين بأهمية التسوية والسجلات الضريبية في حماية الملكية وتعزيز التنمية.

ثانياً: التوصيات الأكاديمية (الجهات المستهدفة: وزارة التعليم العالي، الجامعات، مراكز الأبحاث)

- إنشاء وحدة بحثية وطنية لتحليل السجلات العقارية (توصية بحثية قابلة للتمويل من جهات محلية أو دولية): توصي الدراسة بإنشاء وحدة وطنية متخصصة لتحليل السجلات الضريبية والمالية والتاريخية، تُعنى بدراسة التطور الزمني للملكيات، وتُوظف نتائجها في تطوير السياسات العامة، على أن تُتاح قواعد بياناتها إلكترونياً لتعزيز البحث العلمي.
- تشجيع الأبحاث التطبيقية المرتبطة بالتخمين العقاري: توصي الدراسة بدعم دراسات علمية تبحث في تأثير سجلات المالية بضريبة الأملاك على أنظمة التخمين العقاري، وقياس مدى مواءمتها لواقع الاستخدامات الفعلية.
- تعزيز الشراكة بين الجامعات وهيئة التسوية: توصي الدراسة بإطلاق مشاريع بحث ميدانية تشاركية بين طلبة الدراسات العليا وهيئة التسوية، تدمج بين التحليل الجيومكاني والقانوني للسجلات الضريبية، لتعزيز جودة البيانات وربط التعليم الأكاديمي بالاحتياجات الوطنية.
- عقد مؤتمرات علمية سنوية متخصصة: توصي الدراسة بتنظيم لقاءات علمية دورية تناقش قضايا تسوية الأراضي والسجلات المالية، بمشاركة خبراء محليين ودوليين، لتطوير الفكر البحثي وتعزيز التكامل البحثي.

## المصادر والمراجع

### أولاً: المراجع القانونية والتشريعية

- دولة فلسطين. (2002). مرسوم رئاسي رقم (10) لسنة 2002 بشأن إنشاء سلطة الأراضي. فلسطين: السلطة الوطنية الفلسطينية.
- دولة فلسطين. (2016). قرار بقانون رقم (7) لسنة 2016 بشأن هيئة تسوية الأراضي والمياه. فلسطين: السلطة الوطنية الفلسطينية.
- المملكة الأردنية الهاشمية. (1952). قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952. عمان: المملكة الأردنية الهاشمية.
- المملكة الأردنية الهاشمية. (1953). قانون معدل لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم (75) لسنة 1953. عمان: المملكة الأردنية الهاشمية.
- المملكة الأردنية الهاشمية. (1954). قانون ضريبة الأبنية والأراضي رقم (11) لسنة 1954. عمان: المملكة الأردنية الهاشمية.
- المملكة الأردنية الهاشمية. (1955). قانون ضريبة الأراضي رقم (30) لسنة 1955. عمان: المملكة الأردنية الهاشمية.
- المملكة الأردنية الهاشمية. (1955). قانون معدل لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم (23) لسنة 1955. عمان: المملكة الأردنية الهاشمية.
- المملكة الأردنية الهاشمية. (1955). قانون معدل لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم (35) لسنة 1955. عمان: المملكة الأردنية الهاشمية.
- المملكة الأردنية الهاشمية. (1967). قانون مؤقت لتسوية الأراضي والمياه رقم (5) لسنة 1967. عمان: المملكة الأردنية الهاشمية.
- أوامر عسكرية إسرائيلية. (1967). أمر بشأن الأموال المتروكة (الممتلكات الخصوصية) (منطقة الضفة الغربية) (رقم 58) لسنة 1967م. الجيش الإسرائيلي.
- أوامر عسكرية إسرائيلية. (1967). أمر بشأن أملاك الحكومة (منطقة الضفة الغربية) (رقم 59) لسنة 1967م. الجيش الإسرائيلي.
- أوامر عسكرية إسرائيلية. (1968). أمر بشأن تسوية الأراضي وتنظيم المياه (الضفة الغربية) (رقم 291) لسنة 1968م. الجيش الإسرائيلي.

- أوامر عسكرية إسرائيلية. (1969). أمر بشأن قانون استملاك الأراضي للمشاريع العامة (الضفة الغربية) (رقم 321) لسنة 1969م. الجيش الإسرائيلي.
- أوامر عسكرية إسرائيلية. (1971). أمر بشأن تعديل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (الضفة الغربية) (رقم 448) لسنة 1971م. الجيش الإسرائيلي.
- أوامر عسكرية إسرائيلية. (1980). أمر بشأن تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة (رقم 847) لسنة 1980م. الجيش الإسرائيلي.

## ثانياً: المراجع العلمية

- أبو حجلة، سائد. (2021). حكم دفع الضرائب والرسوم للبلديات بلدية سلفيت أنموذجاً: دراسة فقهية (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.
- أبو عواد، يحيى محمد علي. (2021). أثر التسوية على استعمالات الأراضي (2009-2018): دوراً كحالة دراسية (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة بيرزيت، فلسطين.
- إسماعيل، مي جميل. (2015). دراسة تحليلية للمعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية: حالة دراسية لمنطقة شمال الضفة الغربية. جامعة القدس، فلسطين. تم الاسترجاع من [https://dspace.alquds.edu/handle/20.500.12213/3710].
- الأغا، أمجد نعيم. (2020). التطور التاريخي لتسوية الأراضي وتسجيلها في فلسطين. تم الاسترجاع من <https://elagha.net/16464>
- بسايطه، حسن عبد الله حسن. (2017). دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني: مدينة دورا حالة دراسية محافظة الخليل. جامعة القدس، فلسطين. تم الاسترجاع من [https://dspace.alquds.edu/handle/20.500.12213/1697].
- بعيرات، منى محمد عبد الله. (2021). أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني ومدى رضا السكان في مدينة بيتونيا (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة بيرزيت، فلسطين.
- حجة، فراس. (2023). تسوية الأراضي وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية على المجتمع المحلي في مدينة دورا. جامعة القدس، فلسطين. تم الاسترجاع من [https://dspace.alquds.edu/handle/20.500.12213/8991].
- حمارشة، فاتح محمود أحمد. (2021). البيوع العقارية وأثرها على تشجيع الاستثمار في فلسطين (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة العربية الأمريكية، فلسطين.
- حسين، حازم أحمد إبراهيم. (2021). اختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة بيرزيت، فلسطين.

- الحيارى، عبد المجيد. (2021). دور الضريبة على المباني والأراضي في تحسين تقديم الخدمات المحلية: دراسة حالة بلدية السلط الكبرى. المجلة العربية للنشر العلمي، 33، 243-262.
- درابيع، إيفا موسى. (2022). دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي للنساء: حالة دراسية قرية المجد جنوب الضفة الغربية. جامعة القدس، فلسطين. تم الاسترجاع من [https://dspace.alquds.edu/handle/20.500.12213/8003].
- شحادة، ليالي. (2020). تسوية الأراضي وتأثيرها في تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية: الضفة الغربية. جامعة القدس، فلسطين. تم الاسترجاع من [https://dspace.alquds.edu/handle/20.500.12213/7981].
- العامري، سعود، والحو، عقيل. (2020). مدخل معاصر في علم المالية العامة (الطبعة الثانية). دار المناهج للنشر والتوزيع.
- عجوة، سائدة أحمد سليمان، وداوود، أكرم. (2011). آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين: دراسة مقارنة (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.
- العميرة، فردوس عقيل. (2024). الخدمات التي تقدمها ضريبة الأملاك وانعكاسها على إنجاز أعمال تسوية الأراضي من وجهة نظر ذوي الاختصاص: جنوب الضفة أنموذجاً. جامعة القدس، فلسطين.
- عميره، عمر تيسير. (2024). الطبيعة القانونية لعقد البيع في مراحل التسوية. جامعة القدس، فلسطين.
- عمرو، محمد يوسف خميس. (2023). أثر الأوامر العسكرية الإسرائيلية على أعمال التسوية في المناطق المصنفة (ج). جامعة القدس، فلسطين.
- عوض، سلمى محمد سعيد. (2014). النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين. جامعة القدس، فلسطين.
- عيسه، حسين عاهد حسين. (2017). التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها في السجل العقاري. مجلة جامعة القدس المفتوحة للبحوث الإنسانية والاجتماعية، 42، 231-243.
- عيسى، منال زهران عيسى. (2023). أثر استخدام المؤسسات الحكومية الفلسطينية لتكنولوجيا الاتصال الحديثة في أداء موظفيها: هيئة تسوية الأراضي والمياه كحالة دراسية (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.
- قواسمي، رغدة شوقي رباح. (2016). النظام القانوني للتصرفات الواقعة على الأراضي المملوكة للدولة في فلسطين. جامعة القدس، فلسطين.

- كنجي، أسامة، عبد الحميد، علي، وزواري، زهراء. (2024). التخطيط المنهجي المكاني لتسوية الأراضي في الضفة الغربية: حالة دراسية لبلدة قبلان جنوب نابلس. مجلة الطالب الفلسطيني - جامعة القدس، 6 (العدد الخاص).
- محمد، زريقي. (2022). التحكيم في المنازعات العقارية. مجلة القانون الدولي والتنمية، 10(1)، 311-332.
- نعيقات، هبة لبيب، وبرقاوي، إسحاق. (2020). المشاكل القانونية والإجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.
- ياسين، محمد جهاد عبد الله. (2021). الحماية القانونية لحائز العقار غير المسجل في ضوء مجلة الأحكام العدلية والتشريعات النافذة في الضفة الغربية (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة بيرزيت، فلسطين.

#### ثالثاً: التقارير والدراسات المحلية والتقارير الدولية

- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (موائل الأمم المتحدة). (2024). حوكمة وحقوق الأراضي في فلسطين: تحليل وتوصيات (تقرير 2024/6). تم الاسترجاع من <https://www.unhabitat.org>
- حن، حبيب. (2019). قراءة في الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة الغربية. معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)، فلسطين. تم الاسترجاع من <https://mas.ps/publications/2865.html>
- دولة فلسطين، سلطة الأراضي الفلسطينية. (2023). التقرير السنوي. تم الاسترجاع من <https://pla.pna.ps/ar/File/3f27y16167Y3f27/Annual-Report-2023>
- دولة فلسطين، مكتب رئيس الوزراء. (2021). استراتيجية قطاع الأراضي 2021-2023 ضمن الخطة الوطنية للتنمية 2021-2023. تم الاسترجاع من <https://www.palestinecabinet.gov.ps/portal/Publication/9/2>
- دولة فلسطين، وزارة المالية الفلسطينية. (2024). الإدارة العامة لضريبة الأملاك. تم الاسترجاع في 10 ديسمبر 2024 من <https://www.pmf.ps/internal.php?var=13&id=29>
- عفانة، محمد. (2022). الإيرادات العامة للسلطة الوطنية الفلسطينية 1996-2020 (تقرير دراسات وأبحاث 2022/6). مركز رؤية لتنمية السياسات.
- معجم المعاني. (2024). معجم المعاني: معجم إلكتروني. تم الاسترجاع في 2 ديسمبر 2024 من <https://www.almaany.com>

- معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس). (2013). **مشاكل وعقبات تسوية وتسجيل ملكية الأراضي في الضفة الغربية**. رام الله، فلسطين. تم الاسترجاع من <https://mas.ps/publications/2557.html>
- هنطش، إبراهيم. (2005). **تسجيل الأراضي والشقق: الوضع الراهن ومتطلبات التطوير (سلسلة تقارير الأبحاث 23)**. جمعية رجال الأعمال الفلسطينيين، مركز تطوير القطاع الخاص. نابلس، فلسطين.
- هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية. (2018). **دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية**. تم الاسترجاع في 10 ديسمبر 2024 من <https://lwsc.ps/dalel.pdf>
- هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية. (2019). **تقرير الوضع الراهن: مشروع تسوية الأراضي والمياه في فلسطين 2016-2018**. رام الله، فلسطين.
- هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية. (2024). **الهيكلية الإدارية**. تم الاسترجاع في 3 ديسمبر 2024 من [https://lwsc.ps/section\\_mun.php?page\\_id=8](https://lwsc.ps/section_mun.php?page_id=8)
- هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية. (2024). **ما هي تسوية الأراضي؟**. تم الاسترجاع في 3 ديسمبر 2024 من [https://lwsc.ps/section\\_mun.php?page\\_id=2](https://lwsc.ps/section_mun.php?page_id=2)
- هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية. (بدون تاريخ). **الموقع الرسمي**. <https://lwsc.ps/index.php>

#### رابعاً: المراجع الأجنبية

- Alresheidat, M., & Al-Zubaidi, M. (2024). **How to transfer ownership of real estate to individuals by settlement, or by registration**. International Journal of Religion, 5(9), 574–586. <https://doi.org/10.61707/fc9xc622>
- ARIJ. (2009). **The dilemma of land registration in the West Bank**. Retrieved from <https://www.arij.org/wp-content/uploads/2014/01/2009The-dilemma-of-land-registration-in-the-West-Bank.pdf>
- Deininger, K., & Feder, G. (2009). **Land registration, governance, and development: Evidence and implications for policy**. The World Bank Research Observer, 24(2), 233–266. <https://doi.org/10.1093/wbro/lkp007>
- El-Hallaq, M. A., & El-Sheikh Eid, M. I. (2020). **Development of a GIS-based land registry system for the Gaza Strip**. International Journal of Engineering Technologies and Management Research, 7(4), 1–19. <https://doi.org/10.29121/ijetmr.v7.i4.2020.564>
- Enemark, S., Williamson, I., & Wallace, J. (2010). **Land administration for sustainable development**. Redlands, CA: ESRI Press Academic.

- Fraenkel, J. R., Wallen, N. E., & Hyun, H. H. (2019). **How to design and evaluate research in education** (10th ed.). McGraw-Hill Education.
- Hussini, H. (2008). Legal report: **Land administration report**. Palestinian National Authority.
- Ministry of Finance. (2023, December). **Real Estate Registration Project: Social Management Plan (SMP)** (Grant No. P168576, Reference No. GZ-PLA-150693-CS-CQS). Retrieved from <https://www.pmf.ps/documents/projects/realEstateRegistration/RERP-SMP-122023.pdf>
- UN-Habitat. (2023). **Land and property taxation in fragile states**. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.
- Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., & Rajabifard, A. (2010). **Land administration for sustainable development** (p. 487). Redlands, CA: ESRI Press Academic.

## فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
53	ملخص للدراسات السابقة	(1.2-أ)
54	ملخص للدراسات السابقة	(1.2-ب)
55	ملخص للدراسات السابقة	(1.2-ج)
56	ملخص للدراسات السابقة	(1.2-د)
57	ملخص للدراسات السابقة	(1.2-هـ)
58	ملخص للدراسات السابقة	(1.2-و)
59	ملخص للدراسات السابقة	(1.2-ز)
71	توزيع السجلات وفق متغيرات الدراسة	(1.4-أ)
72	توزيع السجلات وفق متغيرات الدراسة	(1.4-ب)
73	توزيع السجلات وفق متغيرات الدراسة	(1.4-ج)
75	التحليل الوصفي لمتغير المساحة	(2.4)
76	توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة ونوع السجل وسنة التسجيل	(3.4)
78	توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة وتصنيف الأرض	(4.4-أ)
79	توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة وتصنيف الأرض	(4.4-ب)
80	توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة وتصنيف الأرض	(4.4-ج)
81	توزيع السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة وتصنيف الأرض	(4.4-د)
83	المتوسط الحسابي لمساحات السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب المحافظة بالمتر المربع	(5.4)
84	المتوسط الحسابي لمساحات السجلات المالية لضريبة الأملاك حسب نوع السجل وسنة التسجيل بالمتر المربع	(6.4)
86	نتائج اختبار كاي تربيع (Chi-Square) للكشف عن الفروق الإحصائية بين المحافظات من حيث نوع السجل	(7.4)
87	نتائج اختبار كاي تربيع (Chi-Square) للكشف عن الفروق الإحصائية بين المحافظات من حيث تصنيف الأراضي في السجلات المالية لضريبة الأملاك	(8.4)

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
89	نتائج اختبار تحليل التباين الأحادي One-Way ANOVA للكشف عن الفروق الإحصائية بين المحافظات من حيث المساحة في السجلات المالية لضريبة الأملاك .....	(9.4)
90	نتائج اختبار كاي تربيع (Chi-Square) للكشف عن الفروق الإحصائية بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث تصنيف الأرض .....	(10.4)
91	نتائج اختبار ت للعينات المستقلة Independent Samples Test للكشف عن الفروق الإحصائية بين السجلات الإنجليزية والسجلات الأردنية من حيث المساحة .....	(11.4)
93	..... معيار القوة القانونية للسجلات الضريبية	(12.4)
95	..... ملخص نتائج الدراسة	(أ-13.4)
96	..... ملخص نتائج الدراسة	(ب-13.4)
97	..... ملخص نتائج الدراسة	(ج-13.4)
98	..... ملخص نتائج الدراسة	(د-13.4)
99	..... ملخص نتائج الدراسة	(هـ-13.4)

## فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
10	..... نموذج الدراسة	(1.1)
18	..... السجلات المالية بضريبة الأملاك الفلسطينية	(1.2)
18	..... سجل دافعي الضريبة الانجليزية في فلسطين	(2.2)
19	..... سجل دافعي الضريبة الأردنية في الضفة الغربية	(3.2)
24	..... الخدمات التي تقدمها الإدارة العامة لضريبة الأملاك والدوائر التابعة لها ...	(4.2)
34	..... الإطار القانوني لأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين	(5.2)
66	..... توزيع السجلات الإنجليزية والأردنية	(1.3)
67	..... التوزيع الجغرافي للسجلات	(2.3)
101	خريطة متوسط عدد السجلات حسب التجمعات السكنية في محافظة طولكرم ..... وفق السجلات الأردنية	(1.4)
102	خريطة متوسط عدد السجلات حسب التجمعات السكنية في محافظة طولكرم ..... وفق السجلات الإنجليزية	(2.4)
103	خريطة متوسط عدد السجلات حسب التجمعات السكنية في محافظة جنين ..... وفق السجلات الأردنية	(3.4)
104	خريطة متوسط عدد السجلات حسب التجمعات السكنية في محافظة جنين ..... وفق السجلات الإنجليزية	(4.4)
105	خريطة متوسط عدد السجلات حسب التجمعات السكنية في محافظة نابلس ..... وفق السجلات الأردنية	(5.4)
106	خريطة متوسط عدد السجلات حسب التجمعات السكنية في محافظة نابلس ..... وفق السجلات الأردنية	(6.4)

## فهرس المحتويات

الصفحة	المبحث	الرقم
أ	.....	إقرار
ب	.....	شكر وعرهان
ج	.....	مصطلحات الدراسة
هـ	.....	مختصرات الدراسة
و	.....	ملخص الدراسة
ز	.....	Abstract
1	.....	الفصل الدراسي الأول: الإطار العام للدراسة
1	.....	1.1 مقدمة
4	.....	2.1 مشكلة الدراسة
5	.....	3.1 مبررات الدراسة
6	.....	4.1 أهمية موضوع الدراسة
7	.....	5.1 أهداف الدراسة
8	.....	6.1 أسئلة الدراسة
9	.....	7.1 فرضيات الدراسة
9	.....	8.1 حدود الدراسة
10	.....	9.1 نموذج الدراسة
11	.....	10.1 هيكلية الدراسة
11	.....	11.1 فجوة البحث
13	.....	الفصل الدراسي الثاني: الإطار النظري والدراسات السابقة
13	.....	1.2 مقدمة
14	.....	2.2 سجلات المالية بضريبة الأملاك
15	.....	1.2.2 التعاريف القانونية ذات العلاقة بضريبة الأملاك
17	.....	2.2.2 أنواع سجلات ضريبة الأملاك وطبيعتها ودورها في تسوية الأراضي والمياه في فلسطين

الرقم	المبحث	الصفحة
3.2.2	نبذة عن الإدارة العامة لضريبة الأملاك .....	20
4.2.2	الإطار القانوني لضريبة الأملاك في فلسطين .....	21
5.2.2	أهمية ضريبة الأملاك وأبعادها التنموية .....	22
6.2.2	الخدمات التي تقدمها الإدارة العامة لضريبة الأملاك والدوائر التابعة لها .....	24
7.2.2	التخمين .....	25
1.7.2.2	إجراءات التخمين .....	25
2.7.2.2	الاعتراض والاستئناف على قائمة التخمين .....	26
8.2.2	دور ضريبة الأملاك في تسوية الأراضي والمياه في فلسطين .....	26
3.2	أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين .....	27
1.3.2	التعاريف ذات العلاقة بأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين .....	28
2.3.2	الإطار التاريخي لأعمال التسوية في فلسطين .....	30
3.3.2	أنواع الأراضي غير المسجلة في الضفة الغربية .....	34
4.3.2	الإطار القانوني لأعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين .....	34
5.3.2	إجراءات التسوية في فلسطين .....	38
6.3.2	برنامج تسوية الأراضي في فلسطين .....	39
7.3.2	مؤشرات تقدم أعمال تسوية الأراضي في فلسطين .....	40
8.3.2	الصعوبات التي تواجه أعمال التسوية في فلسطين .....	41
4.2	الدراسات السابقة .....	42
1.4.2	ملخص الدراسات السابقة .....	53
2.4.2	التعقيب على الدراسات السابقة .....	60
3.4.2	ما يميز الدراسة الحالية .....	62
4.4.2	الفجوة البحثية .....	63
64	<b>الفصل الدراسي الثالث: الإجراءات المنهجية للدراسة</b> .....	64
1.3	مقدمة .....	64
2.3	منهج الدراسة .....	64
3.3	مجتمع الدراسة .....	65
4.3	عينة الدراسة .....	65

الصفحة	المبحث	الرقم
65	أداة الدراسة .....	5.3
66	خصائص السجلات المستخدمة في الدراسة .....	6.3
68	صدق الأداة .....	7.3
68	ثبات الأداة .....	8.3
68	المعالجة الإحصائية .....	9.3
69	التعريفات الإجرائية .....	10.3
70	الفصل الدراسي الرابع: عرض وتحليل نتائج الدراسة.....	
70	مقدمة .....	1.4
70	النتائج المتعلقة بأسئلة الدراسة وفرضيات الدراسة .....	2.4
95	ملخص لنتائج الدراسة .....	3.4
100	التوزيع المكاني لمتوسط عدد السجلات المالية (الأردنية والإنجليزية) حسب التجمعات السكنية في محافظات طولكرم، جنين، ونابلس باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) .....	4.4
107	الفصل الدراسي الخامس: نتائج الدراسة والاستنتاجات والتوصيات .....	
107	مقدمة .....	1.5
107	نتائج الدراسة .....	2.5
108	الاستنتاجات .....	3.5
109	توصيات الدراسة .....	4.5
112	المصادر والمراجع .....	
118	فهرس الجداول .....	
120	فهرس الأشكال .....	
121	فهرس المحتويات .....	