

جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

التحولات التاريخية وحوكمة الأراضي في فلسطين: دراسة مقارنة بين الحقبة
العثمانية والفترة المعاصرة

عبير أحمد حسين الخليلى

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

2025 / 1447

التحولات التاريخية وحوكمة الأراضي في فلسطين: دراسة مقارنة بين الحقبة
العثمانية والفترة المعاصرة

إعداد:

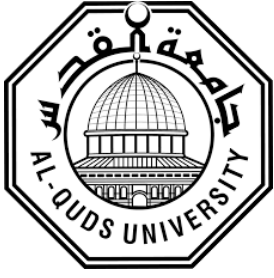
عبير أحمد حسين الخليلى

بكالوريوس إنتاج نباتي ووقاية نبات - جامعة النجاح الوطنية - فلسطين

إشراف: د. ثمين هيجاوي

قدمت هذه الدراسة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في التنمية المستدامة مسار الإرشاد
الزراعي/ معهد التنمية المستدامة/ كلية الدراسات العليا - جامعة القدس

2025/1447



جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

معهد التنمية المستدامة

اجازة الرسالة




التحولات التاريخية وحوكمة الأراضي في فلسطين: دراسة مقارنة بين الحقبة العثمانية والفترة المعاصرة

اسم الطالبة: عبير أحمد حسين الخليلي

الرقم الجامعي: 22312595

المشرف: د. ثمين هيجاوي

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ 2025/8/5 من أعضاء لجنة المناقشة المدرجة اسماؤهم وتواقيعهم:

	التوقيع:	1. رئيس لجنة المناقشة : د. ثمين هيجاوي
	التوقيع:	2. ممتحناً داخلياً : د. عبد الملك الريموي
	التوقيع:	3. ممتحناً خارجياً : د. حسين العيسة

القدس - فلسطين

2025/1447

الإهداء

هي كلمات ترسمها معاني الذكريات لزمان لن يعود ،،،، إلا أنه معلماً لا ينسى

أهدي هذا البحث المتواضع

إلى روح والدي ،،،، الذي كان يفرش لنا الطريق المعبد حتى الحرية، الذي غادرني قبل أن يرى أحد أعظم انتصاراتي

إلى روح غاليتي،،،، ورفيقتي،،،، والدتي،، التي تبقى حاضرة في تفاصيلي وحياتي رغم الغياب ولا تطوي ذكراها السنين

إلى مصابيح بيتي وحياتي زوجي عصام، وأولادي كفاحي ورماحي وكرملي العالي ويافتي الجميلة

إلى سندي وعزتي وافتخاري ،،،، أختي وأخواني

إلى أرواح شهدائنا الأبطال في فلسطين الحبيبة ،،، إلى الصامدين رغم الحرب الشاملة أحبائنا في غزة العزة

إلى كل من ذاق مرارة الوجد والفقدان ،، المولعة قلوبهم تحت غياهب الموت وقيثارة الحياة

إلى الأمهات،، عيون الوطن الباكية،، حامية وهج الحقيقة وبيارق النشيد المتخم بالدم إصراراً على الحياة

عبير أحمد حسين الخليلي

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: 

عبير أحمد حسين الخليلي

التاريخ : 2025/8/5

الشكر والتقدير

إلى كل من ساهم في أن يرى هذا البحث المتواضع النور ،،
إلى من أعطى من أفكاره وخبراته ووقته لينير طريقنا ،، على وقته الثمين الذي لم يبخل به
من اجل اضاءة الطريق امامي،،، الدكتور ثمين هيجاوي أستاذي ومعلمي.

إلى سيفنا المشرع ،، صرحنا الغالي ،، جامعتي ،، القدس،، التي تحمل معنى القداسة،،
وبوابة الأرض إلى السماء ،،،

إلى الزميلات والزملاء في مركز أبحاث الأراضي الذين أتاحوا لنا الفرصة في المشاركة في
هذا البرنامج

إلى كل من شارك في هذه الدراسة وساهم بوقته ومعلوماته، وخاصة المشاركين في المقابلات
الذين لم يبخلوا بخبراتهم وآرائهم والتي كانت عماد هذا البحث.

مصطلحات الدراسة

التحولات التاريخية:

تشير إلى التغييرات الجوهرية التي تطرأ على النظام السياسي أو القانوني أو الإداري في مجتمع ما، والتي تُحدث تحولاً في البنى المؤسسية والتشريعية والتنموية، بما في ذلك سياسات إدارة الموارد والحوكمة. وقد تشمل هذه التحولات تغيير أنظمة الحكم، أو انتقال السيادة، أو إعادة تشكيل الإطار القانوني والمؤسسي للدولة، وما يترتب عليها من آثار مباشرة أو غير مباشرة على إدارة الأرض والموارد (الصفدي، 2022). إجرائياً، هي التغييرات القانونية والإدارية والمؤسسية المتعلقة بحوكمة الأراضي، كما وردت في النصوص الرسمية والتشريعات المطبقة في كل من الحقبة العثمانية وفترة السلطة الوطنية الفلسطينية. وتشمل هذه التحولات التبدلات في آليات التسجيل، توزيع الملكية، أنماط الاستخدام، وأدوار الدولة والمجتمع المحلي في إدارة الأرض.

حوكمة الأراضي:

تُقصَد بها النظم القانونية والمؤسسية والإدارية التي تنظّم ملكية الأراضي واستخدامها، وطرق حمايتها، وإدارة النزاعات بشأنها، وآليات توزيعها، بما يشمل القوانين، السياسات، الهيئات الحكومية، والممارسات المجتمعية المرتبطة بها. كما تتناول مفاهيم الشفافية، المساواة، والمساواة في الوصول إلى الأرض (Raddad, 2024). إجرائياً، هي تحليل الأطر التشريعية والمؤسسية التي تنظّم ملكية الأراضي واستخداماتها في السياقين العثماني والحديث، بما يشمل قوانين الأراضي (مثل قانون 1858 العثماني)، بالإضافة إلى ممارسات التخطيط، وإدارة النزاعات، ومستوى الشفافية والمساواة في التعامل مع الأراضي.

التنمية المستدامة:

تشير إلى نمط من التنمية يراعي تلبية احتياجات الأجيال الحالية دون الإضرار بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها، من خلال الاستخدام الرشيد للموارد، وتحقيق العدالة الاجتماعية، وتعزيز الاستقرار الاقتصادي والبيئي، بما في ذلك علاقة الإنسان بالأرض كمورد حيوي أساسي (Andriamihaja et al., 2021). إجرائياً، مدى تكامل سياسات حوكمة الأراضي مع تحقيق الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للتنمية، وذلك عبر تحليل مدى عدالة توزيع الأراضي وحقوق الانتفاع بها، وكفاءة استخدامها في أنشطة إنتاجية مثل الزراعة والإسكان، إضافة إلى فاعلية السياسات في الحفاظ على الموارد الطبيعية، لا سيما حماية الأراضي الزراعية من التدهور أو التوسع العمراني غير المنظم.

الحقبة العثمانية:

يقصد بها الفترة التي خضعت فيها فلسطين للحكم العثماني، من عام 1516 وحتى عام 1917، مع التركيز الخاص على المرحلة التي تلت صدور قانون الأراضي العثماني سنة 1858، والذي كان له تأثير كبير على ملكية الأراضي وتنظيمها (Fishman, 2019). إجرائياً، مجال زمني تحليلي يركز على دراسة قانون الأراضي العثماني لعام 1858، وسجلات الطابو العثماني، وأثر هذه المنظومة في هيكل ملكية الأراضي وإدارتها، مع تحليل نتائج هذه المرحلة على التركيبة الاجتماعية والاقتصادية في فلسطين آنذاك.

السلطة الوطنية الفلسطينية:

تشير إلى الكيان الإداري والسياسي الذي نشأ بموجب اتفاقيات أوسلو عام 1994، ويتولى إدارة الشؤون المدنية في مناطق محددة من الضفة الغربية وقطاع غزة، بما في ذلك وضع السياسات والتشريعات المتعلقة بالأراضي والتنمية المحلية (عمرو، 2023). إجرائياً، الجهة الإدارية والسياسية التي أُنشئت بموجب اتفاقيات أوسلو عام 1994، والتي تمارس صلاحياتها في إدارة الشؤون المدنية، خاصة في مجالات الأراضي والتخطيط والتنمية، ضمن مناطق محددة من الضفة الغربية وقطاع غزة. ويُقاس دورها من خلال تحليل الأطر القانونية والمؤسسية التي تبنتها منذ تأسيسها وحتى عام 2025، مثل السياسات والتشريعات الخاصة بملكية الأراضي، نظام التسجيل، آليات تخصيص الأراضي، ودور الهيئات ذات العلاقة (كهيئة تسوية الأراضي وسلطة الأراضي) في تنظيم الحوكمة وتحقيق أهداف التنمية المستدامة.

ملخص الدراسة

تُعدّ قضية حوكمة الأراضي في فلسطين إحدى الإشكاليات المركزية التي تتقاطع فيها الأبعاد القانونية، والسياسية، والتنموية، نظرًا لما شهدته الأراضي الفلسطينية من تحولات تاريخية متعاقبة، أسهمت في تشكيل واقع قانوني ومؤسسي معقد. فقد أفرز تعاقب السلطات الحاكمة منذ الحقبة العثمانية وحتى فترة السلطة الوطنية الفلسطينية إرثًا تشريعيًا متداخلًا، لا يزال يلقي بظلاله على إدارة الأراضي وحقوق ملكيتها. هذا التراكم التاريخي أوجد بيئة قانونية غير مستقرة، تتسم بتعدد المرجعيات وتضارب الصلاحيات، ما يُضعف من كفاءة الحوكمة ويُعرق تحقيق العدالة في التوزيع، ويُهدد ركائز التنمية المستدامة، خاصة في ظل استمرار الاحتلال الإسرائيلي واستغلاله للثغرات القانونية.

لذلك، هدفت هذه الدراسة إلى تحليل تأثير الأطر القانونية والمؤسسية المتعاقبة على إدارة الأراضي وتحقيق التنمية المستدامة. وقد ركزت الدراسة على تتبع تطور النظام القانوني والإداري لحوكمة الأراضي، ودور المؤسسات الرسمية وغير الرسمية، بالإضافة إلى بيان أثر تلك النظم على العدالة في التوزيع وحماية حقوق الملكية، واستكشاف علاقتها بمستوى الأمن الغذائي، مع إبراز أوجه التشابه والاختلاف بين النظامين، وتحديد أبرز التحديات والفرص الراهنة والمستقبلية.

اتبعت الدراسة منهجية متعددة المقاربات، جمعت بين المنهج المقارن التاريخي والمنهج الكيفي. فقد استخدم المنهج التاريخي لبيان أصول القوانين والتشريعات المعمول بها في كلٍّ من الحقبة العثمانية والفترة الحالية، والوقوف على آليات تسجيل الأراضي وتوزيعها وأدوار الجهات الفاعلة. أمّا المنهج الكيفي، فتمّ تبنيّه لتحليل الواقع العملي وفهم وجهات نظر الفاعلين؛ حيث استُعين بأداة المقابلات الشخصية مع اثني عشر مشاركًا من مؤسسات رسمية وخبراء قانونيين وأكاديميين وممثلي منظمات مجتمع مدني. وقد جُمعت هذه البيانات النوعية وحُللت باستخدام الأسلوب الموضوعي والتحليل الموضوعاتي (Thematic Analysis) لاستخلاص الأنماط المتكررة والاتجاهات الرئيسية.

توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج المهمة، أبرزها أن القانون العثماني لعام 1858 ومجلة الأحكام العدلية ما زالا يشكلان المرجعية القانونية الأساسية في تنظيم الملكية العقارية، رغم تعاقب الأنظمة السياسية، مما يعكس عمق الأثر التاريخي واستمراريته. كما كشفت عن تراكم وتداخل قانوني ناتج عن تنوع المرجعيات التشريعية (عثمانية، بريطانية، أردنية، إسرائيلية، فلسطينية)، وهو ما خلق بيئة قانونية معقدة تُربك الجهات المختصة وتُضعف حماية الحقوق العقارية. وأظهرت النتائج أيضًا وجود ضعف في التنسيق بين المؤسسات

المعنية، نتيجة تداخل الصلاحيات وغياب سياسة موحدة، إلى جانب استغلال الاحتلال الإسرائيلي للثغرات القانونية القديمة، لا سيما في المناطق المصنفة (ج)، ما يشكل تهديدًا مباشرًا للملكية الفلسطينية.

وأشارت الدراسة إلى أن نسبة كبيرة من الأراضي في الضفة الغربية لا تزال غير مسجلة رسميًا، مما يعرضها للمصادرة ويعيق جهود التخطيط. كما تبين وجود خلل في العدالة والشفافية في توزيع الأراضي، مع انتشار المحسوبية في بعض قرارات التخصيص. وظهر أيضًا غياب سجل وطني موحد للملكية العقارية، وتضارب في صلاحيات التسجيل، وضعف في الرقابة الداخلية، إلى جانب محدودية استخدام التكنولوجيا الحديثة في إدارة الأراضي.

بناءً على هذه النتائج، أوصت الدراسة بضرورة إلغاء الأوامر العسكرية الإسرائيلية التي تعيق عملية التسوية، كما دعت إلى تعزيز التنسيق المؤسسي بين الجهات ذات العلاقة، وتوحيد قواعد البيانات ضمن نظام إلكتروني مشترك، وتفعيل آليات الرقابة والمساءلة. وشددت التوصيات على أهمية تسريع عمليات التسوية وتوفير الموارد اللازمة، إلى جانب رفع الوعي المجتمعي بأهمية التسجيل الرسمي للأراضي، وتنظيم دور القضاء العشائري، وتوسيع نطاق استخدام نظم المعلومات الجغرافية والتقنيات الرقمية لدعم الحوكمة الرشيدة وتحقيق التنمية المستدامة.

الكلمات المفتاحية: إدارة الملكية العقارية، النظم القانونية، القانون العثماني، التنمية المستدامة، القانون العقاري، تسوية الأراضي.

"The Impact of Historical Transformations on Land Governance and Sustainable Development in Palestine: A Comparative Study between the Ottoman Era and the Palestinian National Authority"

Prepared by: Abeer Ahmad Hussein Khalili

Supervised by: Dr. Thameen Hijawi

Abstract

Land governance in Palestine represents one of the central challenges where legal, political, and developmental dimensions intersect. This complexity stems from a series of successive historical transformations that have shaped a fragmented and intricate legal and institutional reality. The succession of ruling authorities (from the Ottoman era to the Palestinian National Authority) has produced an overlapping legislative legacy that continues to cast a long shadow over land administration and property rights. This historical accumulation has created a legally unstable environment, characterized by multiple legal references and overlapping jurisdictions, thereby weakening governance efficiency, impeding equitable land distribution, and undermining the foundations of sustainable development, particularly in light of the ongoing Israeli occupation and its exploitation of legal loopholes.

Therefore, this study aimed to examine the impact of evolving legal and institutional frameworks on land management and the realization of sustainable development. The study focuses on tracing the development of legal and administrative systems, analyzing the role of formal and informal institutions, assessing the effects of these systems on equity in land distribution and the protection of property rights, and exploring their relationship to food security. It further highlights the similarities and differences between the two governance systems and identifies the key current and future challenges and opportunities.

The study adopts a multi-method approach, combining historical-comparative and qualitative methodologies. The historical method is employed to analyze the relevant legal systems and land governance practices during the two periods, focusing on land registration mechanisms, distribution policies, and the roles of key actors. The qualitative component includes in-depth interviews with twelve individuals, including officials, legal experts, academics, and representatives of civil society organizations, aimed at understanding the practical implications of land governance policies and their alignment with legal and developmental frameworks. Data were analyzed using thematic and comparative content analysis to extract recurrent patterns and institutional trends.

The study reveals several significant findings. It shows that the Ottoman Land Law of 1858 and the *Majalla* (Ottoman Civil Code) still constitute the primary legal references for regulating property ownership in Palestine, despite successive political regimes. This highlights the

enduring historical influence in the absence of a unified modern legal framework. Furthermore, the study uncovers substantial legal overlap stemming from the accumulation of multiple legal systems, Ottoman, British, Jordanian, Israeli, and Palestinian, which has created a fragmented legal environment that complicates institutional effectiveness and weakens property rights protections. Institutional fragmentation and lack of coordination between key land governance bodies were also identified as major issues, resulting from overlapping mandates and the absence of a unified national policy. Moreover, the study documents how the Israeli occupation exploits legal loopholes, particularly those related to unregistered and absentee lands, to expand territorial control, especially in Area C, posing a serious threat to Palestinian land rights.

The findings also indicate that a large portion of land in the West Bank remains unregistered in official records, rendering it vulnerable to confiscation and hindering development planning. The current system of land distribution was found to lack transparency and fairness, with evidence of favoritism in land allocation decisions. Additionally, the absence of a unified national property registry, conflicting authorities over land registration, and weak internal oversight have contributed to administrative corruption and undermined principles of good governance. Although some digital tools have been introduced, the study notes limited institutional use of Geographic Information Systems (GIS) and digital registration systems, which constrains data integration and effective land management.

Based on these findings, the study recommended the revocation of Israeli military orders that hinder the land registration and settlement process. It further called for enhanced institutional coordination among relevant stakeholders, the unification of databases within a shared electronic system, and the activation of monitoring and accountability mechanisms. The recommendations also emphasized the need to expedite settlement procedures and allocate the necessary resources, alongside raising public awareness regarding the importance of formal land registration. Moreover, the study advocated for the regulation of tribal judiciary practices and the broader adoption of Geographic Information Systems (GIS) and digital technologies to support good governance and promote sustainable development.

Keywords: Land Ownership Management, Legal Systems, Ottoman Law, Sustainable Development, Property Law, Land Settlement.

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

1.1 مقدمة

تُعد حوكمة الأراضي في فلسطين من أكثر القضايا تعقيداً وتشابكاً، إذ تتداخل فيها عوامل التاريخ والسياسة والقانون والتنمية، مما يجعل فهمها ضرورة أساسية لأي محاولة للنهوض بالتنمية المستدامة في هذا السياق الاستثنائي. فقد مرت فلسطين بسلسلة من التحولات التاريخية العميقة، بدءاً من الحكم العثماني، مروراً بالانتداب البريطاني، ثم الإدارة الأردنية في الضفة الغربية، والإدارة المصرية في قطاع غزة، فالاحتلال الإسرائيلي، وصولاً إلى مرحلة السلطة الوطنية الفلسطينية. ولكل من هذه الحقب بصمتها الخاصة على نظام إدارة الأراضي؛ فالإدارة المصرية مثلاً، وإن اقتصر نطاقها على غزة، إلا أنها تركت أثراً بارزاً في مسائل تتعلق بتنظيم الأراضي من زاوية الأحوال الشخصية، وخاصة في موضوعات الميراث الانتقالي والوصية الواجبة والوقف الذري. هذا التعدد في المراحل والسياسات أسهم في تكوين بيئة قانونية مزدوجة أو حتى متضاربة في كثير من الأحيان (أبو فايز والوزاني، 2022).

في الحقبة العثمانية، وُضعت أولى اللبانات الأساسية للتقنين المكتوب في إدارة الأراضي عبر قانون الأراضي العثماني لسنة 1858، الذي نص لأول مرة على التسجيل بمسمى الدفتر الخاقاني، محددًا أنماط الملكية وأدوار المأمورين، بعد أن كان نظام الالتزام هو السائد في الجباية. غير أن عملية التسجيل ظلت محدودة وغير شاملة، مما ترك ثغرات قانونية استُغلت لاحقًا. أما في فترة الانتداب البريطاني، فقد صدر قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي رقم 30 لسنة 1928، وهو قانون استهدف استكمال إجراءات التسوية وتسجيل الملكيات، إلا أن تطبيقه لم يشمل كامل الأراضي الفلسطينية، ما أبقى جزءًا كبيرًا خارج التسجيل الرسمي وأدى إلى استمرار تشتت الملكية وإرباك عمليات الحصر والتوثيق. وفي مرحلة لاحقة، جاءت الإدارة الأردنية لتكمل جزءًا من مشروع التسوية في الضفة الغربية، غير أن الاحتلال الإسرائيلي بعد عام 1967 عمد إلى تجميد معظم هذه العمليات، وأصدر أوامر عسكرية ومراسيم صادرة استهدفت إحكام السيطرة على الأرض الفلسطينية وتقليص حقوق الملكية للفلسطينيين (Thawaba & Shoman, 2024).

استمر هذا الواقع حتى مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية التي ورثت نظامًا قانونيًا غير منسجم، إلى جانب محدودية الموارد ونقص القدرات المؤسسية والبشرية في إدارات الأراضي، مما أعاق قدرتها على تطوير آليات فاعلة للحوكمة (أبو الرب وقنام، 2020). هذا الازدواج القانوني والإداري انعكس مباشرة على الأمن العقاري، وشكل بيئة غير مستقرة للاستثمار، وأضعف الثقة في المؤسسات العامة، كما أنّ الاحتلال الإسرائيلي لا يزال يمارس تأثيرًا مباشرًا على إدارة الموارد الطبيعية من خلال الحواجز، والسيطرة على مناطق (ج)، ورفضه منح التراخيص أو الاعتراف بالتنمية في بعض المناطق، مما يقيد أي محاولات للتخطيط العمراني أو إدارة الموارد بطريقة عادلة ومستدامة (نعيرات، 2020).

في ظل هذه التحديات، تبرز الحاجة إلى إعادة النظر في مفهوم حوكمة الأراضي بما يتجاوز البُعد القانوني أو الإداري، ليشمل الأبعاد السياسية والاجتماعية والاقتصادية، ولينتكامل مع أهداف التنمية المستدامة في سياق الاحتلال. إذ إن ضمان عدالة توزيع الموارد، وتحقيق الأمن العقاري، وتمكين المجتمعات من حقوقها في الأرض، كلها شروط أساسية لتحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية مستدامة، ولا يمكن فصل هذه الأهداف عن ضرورة تفكيك التراكمات التاريخية التي أنتجت منظومة هشّة لحوكمة الأراضي في فلسطين. لذا، فإن فهم أثر التحولات التاريخية لا يُعد مجرد تحليل للماضي، بل هو خطوة حتمية نحو بناء مستقبل قائم على إدارة رشيدة ومنصفة للأراضي، تُسهم في صون الحقوق، وتعزيز الاستقرار، وتوفير قاعدة صلبة للتنمية المستدامة.

2.1 مشكلة الدراسة

تُعاني فلسطين من نظام قانوني مزدوج ومعقد، نتج عن تعاقب أنظمة حكم مختلفة (العثماني، الانتداب البريطاني، الأردني، الإدارة المصرية في غزة، الاحتلال الإسرائيلي، وأخيراً السلطة الوطنية الفلسطينية)، الأمر الذي أنتج تراكمًا قانونيًا متضاربًا في التشريعات والأنظمة الإدارية، خاصة فيما يتعلق بحوكمة الأراضي. ولم يكن الإشكال في تعدد القوانين فحسب، بل في تعدد مصادرها وتباين مرجعياتها، فضلاً عن غزارتها البالغة نحو (258) تشريعاً دون أن تؤسس لنظام حوكمة ناجع أو إطار مؤسسي متكامل. هذا التعدد وعدم التجانس القانوني انعكس بشكل مباشر على فعالية إدارة الأراضي وتسجيلها، وترك آثاراً ملموسة على حقوق الملكية، وخلق بيئة قانونية ومؤسسية تتسم بالارتباك والازدواجية.

وقد عمق الاحتلال الإسرائيلي هذه الأزمة من خلال فرض أوامر عسكرية وقرارات صادرة وواقع استعماري أثار على قدرة السلطة الفلسطينية على بسط سيادتها الكاملة، وأعاق جهودها في تنظيم قطاع الأراضي وإدارة الموارد الطبيعية بكفاءة. ومع حداثة تجربة السلطة الوطنية، فإن المؤسسات المعنية بحوكمة الأراضي تواجه ضعفاً في القدرات البشرية والمالية، ما ينعكس سلباً على جهود التنمية المستدامة. وفي ضوء هذا الواقع، تبرز الحاجة إلى دراسة أثر التحولات التاريخية المتراكمة على أنظمة الحوكمة الراهنة، وتحليل كيفية انعكاسها على مفاهيم العدالة في توزيع الموارد، وحماية الحقوق العقارية، وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية. فإعادة فهم هذه السياقات ضرورية لإعادة بناء منظومة متكاملة وعادلة لإدارة الأرض في فلسطين، تستند إلى مبادئ الحوكمة الرشيدة، وتتلاءم مع أهداف التنمية المستدامة.

3.1 أسئلة الدراسة

كيف أثرت التحولات التاريخية والأنظمة القانونية والمؤسسية لحوكمة الأراضي في فلسطين - من الحقبة العثمانية إلى عهد السلطة الوطنية الفلسطينية - على تحقيق التنمية المستدامة، لا سيما في مجالي الأمن الغذائي وإدارة الموارد الطبيعية؟ وينبثق عن هذا السؤال الرئيس، الأسئلة الفرعية الآتية:

1. ما هي أبرز ملامح تطور الإطار القانوني والنظام الإداري لحوكمة الأراضي في فلسطين من الحقبة العثمانية وحتى عهد السلطة الوطنية الفلسطينية؟

2. ما الدور الذي لعبته المؤسسات الرسمية وغير الرسمية في إدارة وتنظيم حوكمة الأراضي خلال الحقبة العثمانية والفترة المعاصرة، وكيف أثرت سياساتها على تحقيق الاستدامة؟

3. إلى أي مدى أثرت النظم القانونية والمؤسسية في كل من الحقتين على تحقيق العدالة في توزيع الأراضي وضمان حماية حقوق الملكية؟
4. ما العلاقة بين أنظمة حوكمة الأراضي ومستوى الأمن الغذائي في فلسطين، وهل ساهمت هذه الأنظمة في دعم أهداف التنمية المستدامة؟
5. ما أوجه التشابه والاختلاف بين السياسات والتشريعات المتعلقة بحوكمة الأراضي في النظامين العثماني والفلسطيني؟
6. ما هي أبرز التحديات التي يواجهها نظام حوكمة الأراضي في فلسطين حالياً، وما الفرص المتاحة لتعزيز هذا النظام في سياق تحقيق التنمية المستدامة؟

4.1 أهداف الدراسة

تهدف الدراسة الحالية إلى تحليل أثر التحولات التاريخية والأنظمة القانونية والمؤسسية لحوكمة الأراضي في فلسطين - من الحقبة العثمانية إلى عهد السلطة الوطنية الفلسطينية - على تحقيق التنمية المستدامة، لا سيما في مجالي الأمن الغذائي وإدارة الموارد الطبيعية، ومن هذا الهدف الرئيس، تتبثق الأهداف الفرعية الآتية:

1. تتبع تطور الإطار القانوني والنظام الإداري لحوكمة الأراضي في فلسطين عبر المراحل التاريخية المختلفة، مع التركيز على التحولات التي حدثت من الحقبة العثمانية حتى عهد السلطة الوطنية الفلسطينية.
2. تحليل دور المؤسسات الرسمية وغير الرسمية في إدارة وتنظيم حوكمة الأراضي خلال الفترتين، وبيان أثر سياسات الحوكمة على تحقيق الاستدامة.
3. بيان أثر النظم القانونية والمؤسسية في كل من الحقتين على العدالة في توزيع الأراضي وحماية حقوق الملكية.
4. استكشاف العلاقة بين أنظمة حوكمة الأراضي ومستوى الأمن الغذائي، ومدى مساهمة هذه الأنظمة في دعم أهداف التنمية المستدامة.
5. مقارنة التشريعات والسياسات المعتمدة في النظامين العثماني والفلسطيني في مجال حوكمة الأراضي، من حيث أوجه التشابه والاختلاف.
6. تحديد أبرز التحديات والفرص الراهنة والمستقبلية التي تواجه نظام حوكمة الأراضي في فلسطين في سياق التنمية المستدامة.

5.1 أهمية الدراسة

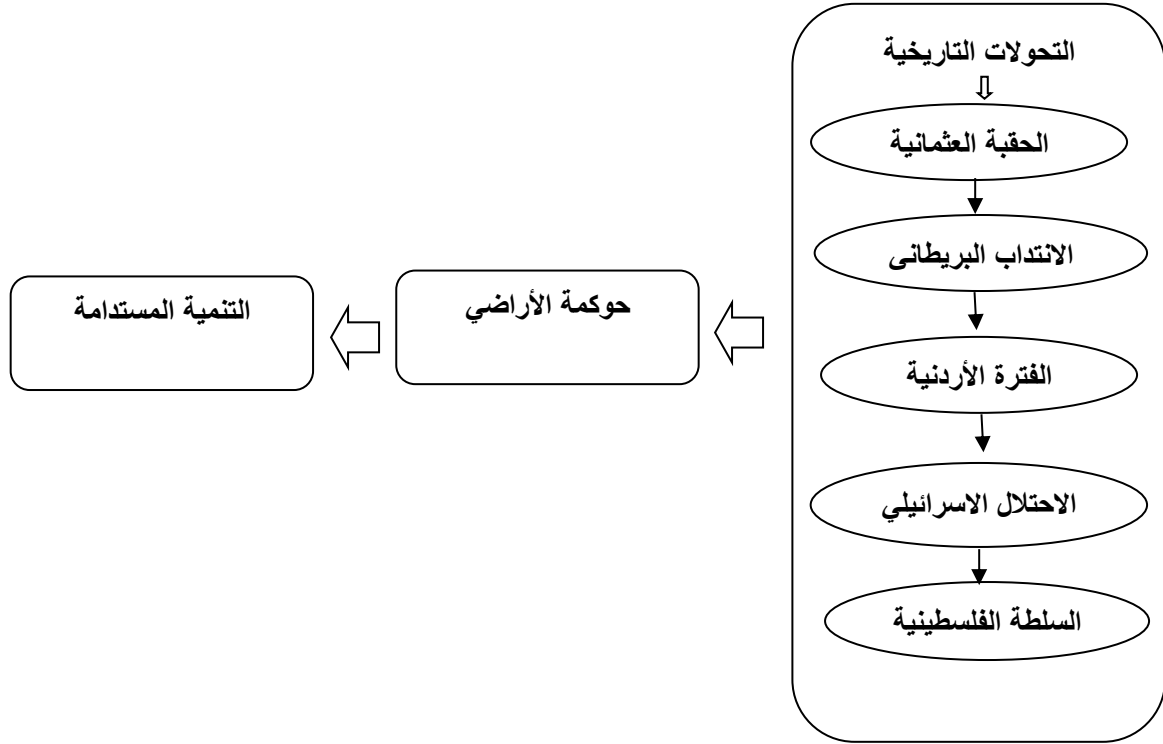
1.5.1 الأهمية النظرية:

تتبع الأهمية النظرية لهذه الدراسة من سعيها إلى سد فجوة معرفية في الأدبيات المتعلقة بحوكمة الأراضي في السياق الفلسطيني، من خلال تقديم تحليل مقارن للتغيرات التاريخية التي أثرت على نظم إدارة الأراضي منذ الحقبة العثمانية وحتى عهد السلطة الوطنية الفلسطينية، كما تسلط الدراسة الضوء على العلاقة المعقدة بين التحولات السياسية والأنظمة القانونية المتعاقبة، وانعكاساتها على هيكل الحوكمة والحقوق العقارية، ومن خلال تناول مفاهيم الحوكمة والتنمية المستدامة في إطار تاريخي وسياسي حساس، تسهم الدراسة في تطوير فهم نظري أكثر عمقاً لتفاعل عوامل التاريخ، والسياسة، والقانون في تشكيل نظم إدارة الأراضي، خاصة في الدول التي تعاني من الاحتلال والنزاعات المستمرة، كما تفتح الدراسة المجال أمام الباحثين لإعادة التفكير في نماذج الحوكمة التقليدية ومدى صلاحيتها في سياقات استثنائية كالسياق الفلسطيني.

2.5.1 الأهمية العملية:

توفر هذه الدراسة رؤى عملية لصانعي السياسات والجهات المسؤولة عن حوكمة الأراضي في فلسطين، إذ تكشف عن التحديات المتراكمة الناتجة عن التحولات التاريخية، من تعدد القوانين وتضاربها إلى ضعف البنية المؤسسية وتآكل حقوق الملكية. كما تقدم توصيات لدمج مبادئ الحوكمة مع أهداف التنمية المستدامة بما يعزز إدارة الموارد الطبيعية، ويضمن حماية الحقوق العقارية، ويهيئ بيئة قانونية ومؤسسية أكثر استقراراً. وتبرز أهميتها أيضاً في إسهامها بدعم جهود مؤسسات مثل هيئة التسوية وسلطة الأراضي ووزارة الحكم المحلي في مواجهة التعقيدات اليومية، إضافة إلى رفق مساعي الإصلاح القضائي والتشريعي بمرجع علمي يمكن البناء عليه في إعداد استراتيجيات وطنية شاملة لحوكمة الأراضي، تتواءم مع متطلبات التنمية وتعزيز سيادة القانون.

6.1 الإطار المفاهيمي للدراسة:



الشكل (1): من إعداد الباحثة.

7.1 حدود الدراسة:

أولاً: الحدود الموضوعية:

تتناول هذه الدراسة أثر التحويلات التاريخية على نظام حوكمة الأراضي في فلسطين، مع التركيز على مدى انعكاس تلك التحويلات على مفاهيم وممارسات التنمية المستدامة. وتركّز الدراسة بشكل خاص على المقارنة بين الحقبة العثمانية التي أرسّت أسس تنظيم ملكية الأراضي من خلال قانون الأراضي العثماني لسنة 1858، والفترة المعاصرة تحت إدارة السلطة الوطنية الفلسطينية، من حيث التشريعات، الممارسات المؤسسية، وتحديات الحوكمة الراهنة في ظل الاحتلال والسياسات التنموية. كما تستعرض الدراسة أبعاد العلاقة بين حوكمة الأراضي واستخداماتها، والعدالة الاجتماعية، والحفاظ على الموارد الطبيعية.

ثانياً: الحدود الزمانية:

تغطي الدراسة المراحل التاريخية المتعاقبة التي شكّلت الإطار القانوني والمؤسسي لحوكمة الأراضي في فلسطين، بدءاً من الحقبة العثمانية (1858-1917) مع التركيز على قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 وما تبعه من تطورات، مروراً بفترة الانتداب البريطاني (1917-1948) التي شهدت صدور قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لسنة 1928، ثم مرحلة الإدارة الأردنية في الضفة الغربية والإدارة المصرية في غزة (1948-1967)، وصولاً إلى مرحلة الاحتلال الإسرائيلي (1967-1994) التي اتسمت بالأوامر العسكرية والمصادرات، وانتهاءً بـ الفترة الحديثة (1994-2025)) منذ تأسيس السلطة الوطنية الفلسطينية وحتى إجراء هذه الدراسة.

ثالثاً: الحدود المكانية:

تتخصر الدراسة ضمن الجغرافيا السياسية لفلسطين التاريخية، مع تركيز التحليل على الضفة الغربية بوصفها المنطقة التي تشمل الجزء الأكبر من ملفات حوكمة الأراضي محل الدراسة، وكونها المجال الذي تُطبّق فيه معظم السياسات الحالية ذات الصلة، بما يُتيح فحص الأطر القانونية والمؤسسية المعاصرة بشكل عملي وموثق.

الفصل الثاني

الإطار النظري والدراسات السابقة

1.2 تمهيد

تُعد الأرض في السياق الفلسطيني أكثر من مجرد مورد اقتصادي أو أصل عقاري؛ إنها حجر الأساس في الصراع والهوية والكرامة الوطنية؛ فطوال العقود الماضية، شكّلت التحولات التاريخية المتعاقبة بدءًا من الحقبة العثمانية، مرورًا بالانتداب البريطاني، فالإدارة الأردنية، وصولًا إلى الاحتلال الإسرائيلي والسلطة الوطنية الفلسطينية، بيئة قانونية وإدارية معقدة أفرزت نظامًا متداخلًا وذو مرجعيات متناقضة لحوكمة الأراضي، وقد انعكست هذه التحولات بعمق على طبيعة الحوكمة المطبقة على الأرض الفلسطينية، وأثرت في مدى فاعليتها، وعدالتها، وقدرتها على مواكبة المتطلبات التنموية والحقوقية للمجتمع الفلسطيني (أبو الرب، 2021).

في هذا الإطار، برزت "حوكمة الأراضي" كمدخل مفاهيمي ومؤسسي تسعى الدول النامية والهشة إلى ترسيخه، نظرًا لما تتطوي عليه من إمكانيات في إعادة ضبط العلاقة بين الدولة والمجتمع من جهة، وبين الإنسان والأرض من جهة أخرى، وتعني الحوكمة هنا ليس فقط التنظيم الإداري والتشريعي للعقار، بل تشمل أيضًا معايير المشاركة، الشفافية، المساءلة، وسيادة القانون في إدارة هذا المورد الحيوي (العمار، 2021)، ويكتسب هذا المفهوم أهمية استثنائية في الحالة الفلسطينية، حيث تُقيد سلطات الاحتلال عمليات التخطيط والتسجيل، وتُفاقم من تحديات الوصول إلى الموارد، ما يجعل من حوكمة الأراضي ساحة اشتباك سياسي وتنموي في آنٍ معًا (شحادة، 2020).

من جهة موازية، لا يمكن الحديث عن الأرض دون الربط العضوي مع مفهوم "التنمية المستدامة"، التي تُعد الإطار المرجعي الجامع لتحقيق التوازن بين متطلبات الحاضر وحقوق الأجيال القادمة؛ فإدارة الأراضي ليست فقط أداة لتحقيق النمو الاقتصادي، بل ركيزة لضمان العدالة الاجتماعية، والحفاظ على الموارد البيئية، وبناء مجتمع متماسك يملك قراره التنموي (قوقزة، 2023). من هنا، فإن تحليل العلاقة بين التحولات التي طرأت على منظومة الأرض في فلسطين وبين إمكانية بناء نموذج تنموي مستدام، يتطلب مساءلة عميقة للبنى القانونية، والمؤسسية، والسياسية التي تشكلت بفعل تلك التحولات. وعليه، يُسبر هذا الفصل أغوار المفاهيم الكبرى التي تشكل الإطار المرجعي للدراسة، ويُعيد تموضع حوكمة الأراضي والتنمية المستدامة في السياق الفلسطيني باعتبارهما قضيتين متداخلتين تتجاوزان حدود الإدارة الفنية إلى سؤال السيادة، والعدالة، والكرامة الإنسانية.

2.2 التحولات التاريخية

1.2.2 التحولات التاريخية في فلسطين

يُقصد به التغيير الجوهري الذي يطرأ على البنية السياسية أو القانونية أو المؤسسية في مجتمع ما، بحيث يعيد تشكيل قواعد توزيع السلطة والموارد والحقوق. وقد يكون هذا التحول تدريجياً عبر إصلاحات تراكمية، أو فجائياً بفعل الثورات والانقلابات أو الاحتلالات. (Malik et al., 2023)

في السياق الفلسطيني، تمثل حوكمة الأراضي نموذجاً واضحاً لهذه التحولات، حيث شكّل قانون الأراضي العثماني لعام 1858 نقطة انطلاق في تقنين الملكية وتسجيلها، لكنه بقي محدود التطبيق، مما ترك ثغرات استُغلت لاحقاً (عميره، 2024). ومع الانتداب البريطاني حدث تحول آخر بإدخال أنظمة قانونية غربية وإنشاء دوائر مساحية حديثة دون استكمال التسجيل، فأنتج نظاماً مزدوجاً غير مكتمل. ثم جاءت الإدارة الأردنية لتستكمل مشاريع التسوية، قبل أن يفرض الاحتلال الإسرائيلي عام 1967 تحولاً قسرياً عبر الأوامر العسكرية والمصادرات، غير بموجبه معالم النظام القانوني والإداري للأراضي (إبراهيم، 2017).

وجاء تأسيس السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994 كتحول إضافي، لكنه لم يتمكن من بناء منظومة قانونية مستقلة ومتكاملة، بل ورث بنية قانونية مركبة ومتناقضة تجمع بين القوانين العثمانية، والبريطانية، والأردنية، والإسرائيلية، فضلاً عن القوانين الفلسطينية الناشئة، وهذا ما جعل واقع حوكمة الأراضي في فلسطين مرآة صريحة لتعقيدات التحولات التاريخية المترابطة، وتأثيرها البنوي على فرص التنمية المستدامة وإدارة الموارد (عادرية، 2022).

2.2.2 العلاقة بين التحولات السياسية والتشريعية والإدارية

تُعد العلاقة بين التحولات السياسية والتشريعية والإدارية في فلسطين علاقة عضوية وتراكمية، إذ لا يمكن فهم تعقيدات النظام الإداري والقانوني الحالي دون تتبع جذوره السياسية وتاريخ انتقال السيادة، فقد شكّلت كل مرحلة سياسية في فلسطين مدخلاً لتعديل البنية التشريعية، وإعادة هيكلة الأجهزة الإدارية وفقاً لأجندات السلطة القائمة، ما أدى إلى تشكّل نظام قانوني وإداري متداخل وغير متجانس (Jamal, 2017).

في الحقبة العثمانية، تجسّدت العلاقة بين السياسة والقانون من خلال إصدار قانون الأراضي العثماني لسنة 1858، الذي لم يكن مجرد إصلاح إداري، بل كان تعبيراً عن رغبة الدولة المركزية في توسيع سلطتها على الأطراف وتعزيز الجباية والضبط الاجتماعي؛ فبالرغم من أن أنظمة سابقة مثل نظام الالتزام وأعراف الشريعة والوقف شكّلت أطراً أولية لتنظيم الملكية والجباية، إلا أن التحول المفصلي تجسد في قانون الأراضي العثماني لسنة 1858، حيث جاء هذا القانون ليؤسس لأول مرة نظاماً لتسجيل الأراضي وتصنيفها، لكن غياب أجهزة إدارية كفؤة ونقص البنية التحتية حالت دون التطبيق الشامل له، ما خلق ثغرات بقيت قائمة حتى يومنا هذا (Kark, 2017).

ومع مجيء الانتداب البريطاني برز تحول سياسي وقانوني مهم، إذ أبقى على كثير من القوانين العثمانية نافذة، لكنه أضاف إليها منظومة جديدة استندت إلى النماذج الإنجليزية، من خلال تأسيس دوائر تسجيل ومحاكم حديثة، غير أن الإدارة البريطانية لم تتجز مشروع التسجيل الشامل، ما أدى إلى استمرار التشظي في النظام القانوني، خاصة مع بقاء القوانين العثمانية نافذة في بعض الجوانب. وبعد النكبة عام 1948، انقسمت فلسطين بين الإدارة الأردنية في الضفة الغربية والإدارة المصرية في قطاع غزة؛ حيث سعت الأولى إلى استكمال مشاريع التسوية وتوحيد المرجعيات القانونية، بينما ركّزت الثانية على تنظيم بعض المسائل العقارية المرتبطة بالأحوال الشخصية كالوصية الواجبة والوقف. ومع ذلك، ظل الواقع القانوني متداخلاً ومجزأً، وهو ما ورثه الاحتلال الإسرائيلي عام 1967 حين فرض أوامره العسكرية ومصادراته على البنية القانونية القائمة. (Stein, 2017)

يشير دويكات (2019) إلى أن الاحتلال الإسرائيلي قد شكّل أخطر أشكال التحول السياسي والإداري، إذ لم يكتفِ بفرض سلطة الأمر الواقع، بل أصدر أوامر عسكرية بمكانة تشريعات، تجاوزت في كثير من الأحيان القوانين السابقة، وخلقت حالة قانونية استثنائية قائمة على السيطرة بدلاً من التنظيم، ما قاد إلى تفكيك ممنهج للنظام الإداري الفلسطيني في قطاع الأراضي، لا سيّما في المناطق المصنفة (ج). عند تأسيس السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994، ورثت بنية قانونية هجينة وإدارة عامة تعاني من الترهل، واضطرت إلى

إدارة واقع تشريعي مؤسس على تراكم أنظمة متعددة (عثمانية، بريطانية، أردنية، إسرائيلية)، دون وجود إصلاح شامل، هذا الواقع جعل العلاقة بين السياسي والتشريعي والإداري في الحالة الفلسطينية علاقة أزمة مستمرة، تُعيق بناء نظام حوكمة فعال، وتفرض تحديات جديّة أمام التنمية، وخصوصًا في قطاع الأرض والموارد الطبيعية، الذي يُعد من أكثر القطاعات تأثرًا بالتشريعات المترابطة والتداخل الإداري الحاد (نعيرات، 2020).

3.2 حوكمة الأراضي في فلسطين

تُعد حوكمة الأراضي من المفاهيم الأساسية في النقاشات المعاصرة حول التنمية المستدامة وإدارة الموارد، حيث تُمثّل الإطار الذي تُدار من خلاله العلاقة بين الأفراد والدولة والمجتمع فيما يتعلّق بملكية الأراضي واستخداماتها (شحادة، 2020)، يُشير (Raddad (2024 إلى أن مفهوم حوكمة الأراضي يعني النظم القانونية والمؤسسية والإدارية التي تنظّم السيطرة على الأرض، وحقوق استخدامها، والقدرة على نقل ملكيتها، وطرق حمايتها، وتسوية النزاعات المرتبطة بها، ولا يقتصر هذا المفهوم على الجوانب التقنية والقانونية فحسب، بل يشمل أبعادًا اجتماعية وسياسية واقتصادية تجعل من الأرض محورًا للصراع أو رافعة للعدالة والتنمية.

تأخذ حوكمة الأراضي أهمية خاصة في السياقات التي تشهد تحولات سياسية أو تعاني من الاحتلال أو النزاع، كما هو الحال في فلسطين، حيث تُعد الأرض موردًا نادرًا ومحل نزاع قانوني وسياسي مستمر، وفي هذا السياق تصبح الحوكمة الرشيدة للأراضي ضرورة لا ترفًا، لأنها ترتبط مباشرة بالأمن العقاري، حقوق الملكية، العدالة الاجتماعية، الاستثمار، والاستقرار المؤسسي (أبو الرب، 2021). وتتكوّن حوكمة الأراضي الفعالة من مجموعة من المبادئ والمكونات التي تُشكّل إطارًا لضمان الإدارة العادلة والكفؤة، ومن أبرز هذه المكونات الشفافية، والتي تعني إتاحة المعلومات المتعلقة بالأراضي للمواطنين بوضوح وسهولة، بما في ذلك سجلات الملكية، المخططات الهيكلية، ومعايير منح التراخيص. الشفافية التي من شأنها أن تحدّ من الفساد وتُعزّز ثقة المجتمع بالمؤسسات الرسمية (Azadi, 2020).

المساءلة، وتتعلّق بقدرة المواطنين والجهات الرقابية على محاسبة الجهات المختصة بحوكمة الأراضي، مثل سلطة الأراضي، ودوائر التخطيط، والمحاكم، عند حدوث تقصير أو تجاوز، وتُعد المساءلة من أبرز مؤشرات الحوكمة الجيدة، إذ تضمن عدم استخدام السلطة لتحقيق مكاسب شخصية أو سياسية. أيضًا، المشاركة، والتي تعني إشراك المواطنين والمجتمع المدني في صنع القرار المتعلق باستخدامات الأراضي، سواء في

مرحلة التخطيط أو التوزيع أو الرقابة، وهذه المشاركة تعزز من العدالة في الوصول إلى الأرض وتُعبّر عن احترام التنوع الاجتماعي والاقتصادي في المجتمع (Durán-Díaz, 2023).

ويُعد مبدأ سيادة القانون الركيزة التي تضمن تطبيق القوانين والأنظمة على الجميع دون تمييز، بحيث يتم تسوية النزاعات العقارية بناءً على نصوص قانونية واضحة ومعلومة، بعيداً عن التدخلات السياسية أو الفئوية، حيث إن غياب هذا المبدأ يُنتج فوضى قانونية تضعف الثقة بالنظام العقاري وتفتح الباب أمام النزاعات (Azadi, 2020). وأخيراً، الكفاءة كمكون أساسي تعكس مدى قدرة المؤسسات على إدارة الأراضي بفعالية من حيث الوقت والتكلفة والدقة، ويتضمن ذلك تحديث السجلات العقارية، تبسيط الإجراءات، والحد من البيروقراطية، بالإضافة إلى تأهيل الكوادر البشرية وتوفير البنية التحتية الرقمية المناسبة (أبو الرب، 2020).

وفي الحالة الفلسطينية، فإن فهم واقع الحوكمة المعاصرة لا يكتمل دون تتبّع جذورها في المراحل التاريخية المختلفة التي مرّت بها البلاد، بدءاً من الحقبة العثمانية، مروراً بفترة الانتداب البريطاني والحكم الأردني والاحتلال الإسرائيلي، وصولاً إلى المرحلة الراهنة تحت إدارة السلطة الوطنية الفلسطينية.

1.3.2 نظام حوكمة الأراضي في الحقبة العثمانية

شكّلت الحقبة العثمانية مرحلة مفصلية في تطوّر نظام حوكمة الأراضي في فلسطين، حيث سعت الدولة العثمانية في منتصف القرن التاسع عشر إلى تحديث مؤسساتها الإدارية والمالية في مواجهة التحديات الداخلية والخارجية، وكان من أبرز هذه الإصلاحات ما عُرف بـ"التنظيمات". وقد سبقت هذه الإصلاحات محاولات لتنظيم العلاقة بين الدولة والمزارعين من خلال نظام الالتزام الذي اعتمد على الامتيازات الضريبية، لكنه لم يرتقِ إلى مستوى التقنين الشامل. أما قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 فقد جاء باعتباره أول محاولة لتقنين مكتوب وموحد يهدف إلى ترتيب علاقة الدولة بالمواطن فيما يتعلّق بملكية الأراضي واستغلالها (موسى، 1979).

كما ألزم نظام الطابو المزارعين بتسجيل الأراضي التي يتصرفون بها رسمياً لدى الدولة، بهدف تقنين التملك، وتنظيم الضرائب، وتعزيز السيطرة المركزية. وعلى الرغم من الطابع الإصلاحية لهذا النظام، إلا أنه لم يكن خالياً من التحديات، حيث تردّد كثير من الفلاحين في تسجيل أراضيهم خشية التجنيد الإجباري أو فرض الضرائب، ما دفع بعضهم إلى تسجيل الأراضي بأسماء وجهاء أو كبار الملاك، الأمر الذي أحدث لاحقاً اختلالات كبيرة في أنظمة التملك (Kark, 2017). إلى جانب ذلك، لعبت سجلات الطابو العثمانية دوراً أساسياً في توثيق الملكيات العقارية، حيث تم إنشاء دوائر الطابو لتوثيق الحقوق العقارية للأفراد، ورصد

عمليات البيع والرهن والميراث، إلا أن التغطية الجغرافية لتلك السجلات بقيت محدودة، ولم تشمل كافة الأراضي، خاصة في المناطق الريفية والناحية، أما المحاكم الشرعية، فقد استمرت في أداء دور قضائي مكمل؛ إذ كانت تُسجل عقود البيع والشراء والميراث والوقف، وشكّلت مصدرًا موازيًا للتوثيق، لكن الأزواج بين سلطة الطابو والمحكمة خلق أحيانًا تضاربًا في المرجعيات (Amara, 2016).

يشير (Kark 2017) إلى أن هذا النظام كان له أثر مزدوج على البنية الاجتماعية والاقتصادية في فلسطين؛ فمن جهة، مهّد القانون لظهور طبقة من كبار الملاك الذين استفادوا من عمليات التسجيل واحتكروا مساحات واسعة من الأراضي، بينما بقي الفلاحون في موقع هشّ قانونيًا واقتصاديًا، إذ لم تُعترف ملكيتهم غالبًا بسبب عدم التسجيل الرسمي. هذا الأمر ساهم في تهميش فئات واسعة من المجتمع، وكرسّ علاقات تبعية اجتماعية واقتصادية بين الملاك والمزارعين. ومن جهة أخرى، أسّس النظام العثماني لبنية قانونية ظلت مؤثرة حتى بعد زوال الحكم العثماني، حيث تم استخدام هذه السجلات لاحقًا كمرجعية في النزاعات العقارية خلال فترات الانتداب والاحتلال، بل وتم استغلال ثغراتها القانونية من قبل سلطات الاحتلال الإسرائيلي لمصادرة أراضٍ لم تُسجل رسميًا.

2.3.2 حوكمة الأراضي خلال الانتداب البريطاني والإدارة الأردنية

مع بداية الانتداب البريطاني (1917-1948)، حاولت سلطات الانتداب تنظيم إدارة الأراضي بما يتماشى مع مصالحها الاستعمارية ومتطلبات السيطرة الإدارية الحديثة، فأصدرت تشريعات جديدة أبرزها قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي رقم 30 لسنة 1928، الذي مثّل قطيعة مع نظام الطابو العثماني؛ إذ ألغى الاعتماد على الدفاتر العثمانية القديمة، وابتكر نظام التسوية العقارية القائم على المسح والتحقق وثبيت الملكيات في سجل عقاري موحد. وقد رافق ذلك إنشاء دوائر تسجيل تعتمد النماذج البريطانية، ما شكّل تحولًا جوهريًا من التسجيل الجزئي إلى التسوية الشاملة للحقوق العقارية (مسودة، 2023).

ومع ذلك، بقيت عملية تسجيل الأراضي في عهد الانتداب البريطاني انتقائية وجزئية، إذ تركزت في مناطق ذات أهمية استراتيجية أو تشهد نزاعات، مثل المدن الرئيسية ومناطق الساحل ومرج ابن عامر، بينما تُركت مساحات شاسعة من المناطق الريفية والجبليّة دون تسجيل رسمي (Avanzato, 2020)، ولا يمكن فصل هذا النهج عن البعد السياسي؛ فإهمال تسجيل القرى والأرياف لم يكن مجرد قصور إداري، بل عكس سياسة استعمارية هدفت إلى إبقاء ملكيات واسعة في حالة غموض قانوني يسهل التحكم بها أو مصادرتها لاحقًا، وهو ما شكّل أحد أبرز ملامح الإرث القانوني الذي ورثته الفترات اللاحقة. وقد نتج عن هذا النمط الانتقائي في التسجيل مشكلات متراكمة في إثبات الملكية لاحقًا، لا سيما أن سلطات الانتداب لم تستكمل مشروع

الحصر الشامل للأراضي، ولم توحد بين المرجعيات القانونية القائمة، فبقيت القوانين العثمانية سارية في بعض الجوانب، إلى جانب القوانين البريطانية الجديدة، ما خلق نظاماً قانونياً متعدد المرجعيات يعاني من التداخل والتضارب في بعض الأحيان (Norris, 2017).

أمّا في عهد الإدارة الأردنية (1950-1967) فقد حاولت الحكومة الأردنية معالجة هذا الإرث المعقد، عبر مواصلة مشروع تسوية الأراضي وتسجيلها، من خلال تطبيق قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، وقد شهدت هذه الفترة تحسناً نسبياً في عمليات التسجيل، خاصة في مناطق الضفة الغربية، حيث تم إنشاء محاكم للتسوية، وتكثيف الجهود الميدانية لحصر الملكيات وفصل النزاعات العقارية. ومع ذلك، لم تُستكمل هذه الجهود بالكامل بسبب ضعف الإمكانيات، واتساع رقعة الأراضي غير المسوّاة، فضلاً عن التحديات السياسية التي حالت دون التطبيق الشامل (Kattan 2022). على مستوى البنية المؤسسية، شهدت هذه المرحلة تطوراً إدارياً مهماً من خلال إنشاء وحدات مختصة بإدارة الأراضي، كدائرة الأراضي والمساحة، والمحاكم الشرعية والمدنية المختصة، إلا أن الانفصال الهيكلي بين الجهات المسؤولة، والتداخل في الصلاحيات بين المؤسسات، أسهما في إضعاف كفاءة الإدارة العقارية، كما ظلت بعض القوانين القديمة نافذة بالتوازي مع القوانين الجديدة، مما عمّق التشتت القانوني، وأضعف قدرة الدولة على فرض نظام حوكمة متماسك وعادل للأراضي (Raddad 2024).

شكّلت فترتا الانتداب البريطاني والإدارة الأردنية في فلسطين امتداداً للنظام العثماني أكثر مما كانتا قطيعة معه؛ إذ أبقت كلتا المرحلتين على معظم القوانين العثمانية نافذة، مع إدخال تعديلات جزئية وتطويرات محددة على بعض جوانبها. ففي عهد الانتداب، جرى استحداث قوانين جديدة مثل قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لسنة 1928، لكن ذلك تم في إطار استمرار العمل بالقوانين العثمانية. أما الإدارة الأردنية، فقد سعت إلى استكمال مشاريع التسوية وتوحيد الإجراءات دون أن تلغي الإطار التشريعي العثماني، بل استندت إليه وعدّلته في بعض المواضع. وبذلك ظلّت البنية القانونية في فلسطين قائمة على تراكم القوانين العثمانية مع إضافات لاحقة، وهو ما أوجد حالة من التعقيد والتداخل ما زالت آثارها ممتدة حتى اليوم (موسى، 1979). ترى الباحثة أن حوكمة الأراضي في هاتين المرحلتين عكست تناقضاً بين الطموح التنظيمي والإرادة السياسية المحدودة، إذ إن أدوات الدولة الحديثة في الإدارة كانت موجودة، لكن غياب الرؤية الشاملة، واستمرار التسجيل الجزئي، والإرث القانوني المتعدد، كلها عوامل أعاققت بناء نظام عقاري فعّال، وقد تُرك هذا التداخل القانوني والمؤسسي كإرث ثقيل واجهته السلطة الفلسطينية لاحقاً في محاولاتها لإعادة تنظيم إدارة الأراضي بما يخدم أهداف التنمية والسيادة.

3.3.2 حوكمة الأراضي خلال الاحتلال الإسرائيلي

يشكل الاحتلال الإسرائيلي أحد أبرز العوامل المعيقة لبناء نظام حوكمة أراضٍ فعّال في فلسطين، إذ لم يقتصر تأثيره على البنية المكانية، بل امتد ليقوّض المنظومة القانونية والإدارية التي يُفترض أن تضبط العلاقة بين المواطن الفلسطيني والأرض؛ فمنذ عام 1967 عمدت سلطات الاحتلال إلى فرض أوامر عسكرية حلّت محل القوانين الوطنية، وتحكّمت في إدارة الأراضي في الضفة الغربية والقدس، الأمر الذي أدّى إلى تعطيل مسار التسوية، وخلق واقع قانوني مفروض بالقوة يتعارض كلياً مع أسس الحوكمة الرشيدة (شنطي، 2023).

تُعد هذه الأوامر بمثابة تشريعات استثنائية تُصدرها السلطات العسكرية دون مشاركة مجتمعية أو مساءلة قضائية حقيقية، ومن أبرزها الأمر العسكري رقم 59 لسنة 1967، والذي ينص على تحويل أي أرض غير مسجلة باسم فرد إلى "أملك دولة"، وهي ثغرة قانونية استُغلت على نطاق واسع لمصادرة أراضٍ فلسطينية خاصة، تحت غطاء قانوني شكلي (ياسين، 2022). وإضافة إلى الأدوات القانونية القسرية، شكّل نظام التصنيفات الجغرافية (أ، ب، ج) الناتج عن اتفاقيات أوسلو عام 1995، إحدى أخطر آليات إعادة إنتاج السيطرة على الأرض الفلسطينية؛ فعلى الرغم من أن التصنيفات جاءت مؤقتة في نص الاتفاق، إلا أن الاحتلال كرّسها كواقع دائم، حيث تم تصنيف نحو 60% من أراضي الضفة الغربية ضمن المنطقة (ج)، وهي مناطق تقع تحت السيطرة الأمنية والإدارية الكاملة للاحتلال، ما يعني أن أي تخطيط عمراني أو نشاط تنموي أو حتى ترخيص للبناء فيها يخضع لموافقة الاحتلال. وقد أدى هذا التصنيف إلى تجزئة الجغرافيا الفلسطينية، ومنع التواصل المكاني بين المناطق، وتقيد قدرة السلطة الوطنية الفلسطينية على تنفيذ سياسات تنموية أو تنظيمية عادلة وفعالة (دويكات، 2019).

أما على صعيد مصادرة الأراضي ومنع التنمية، فقد استخدم الاحتلال جملة من الوسائل، شملت إعلان أراضٍ كمناطق عسكرية مغلقة، أو محميات طبيعية، أو أملاك دولة، إلى جانب بناء الجدار الفاصل، والتوسع الاستيطاني، وشق الطرق الالتفافية، كل هذه الإجراءات أسهمت في تقليص الحيز الجغرافي المتاح للفلسطينيين، وحرمانهم من استثمار أراضيهم أو تسجيلها أو تطويرها، كما فرض الاحتلال قيوداً صارمة على البناء في المناطق المصنفة (ج)، ومنع إقامة مشاريع البنية التحتية أو المرافق العامة، ما أعاق أي محاولة لتخطيط مستدام أو لإقامة مناطق صناعية وزراعية فاعلة، وأجبر السكان على العيش في بيئات مكتظة ومهددة بالهدم والترحيل (Yacobi & Milner, 2022). إن أثر الاحتلال الإسرائيلي على حوكمة الأراضي لا يتمثل فقط في تعطيل الإجراءات، بل في تفكيك متعمّد للبنية المؤسسية الفلسطينية، وفرض

نظام موازٍ يُسخر الأرض لخدمة مشروع استيطاني استعماري، ما جعل من الأرض أداة للسيطرة بدلاً من أن تكون موردًا للتنمية. وبالتالي، فإن تحقيق حوكمة رشيدة للأراضي في فلسطين لا يمكن أن يتم دون تفكيك البنى الاحتلالية القانونية والجغرافية التي صُممت لإدامة السيطرة ونزع السيادة، وتعطيل التنمية الوطنية (فخر الدين، 2017).

4.3.2 حوكمة الأراضي في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية

تحتل حوكمة الأراضي في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية مكانة بالغة الأهمية في مسار بناء الدولة وتحقيق التنمية المستدامة، لما لها من أثر مباشر على إدارة الموارد، وتعزيز العدالة، وترسيخ الاستقرار، خاصة في ظل التعقيدات الموروثة من الفترات القانونية السابقة والواقع السياسي القائم. وسيتم التركيز هنا على ثلاثة جوانب متكاملة تُشكّل الأساس لتحليل حوكمة الأراضي في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية؛ إذ يبدأ باستعراض الأطر القانونية السارية التي تنظم الملكية العقارية وآليات إدارتها في السياق الفلسطيني المعاصر. ثم ينتقل إلى مناقشة التحديات المؤسسية والإدارية التي تواجه تطبيق هذه الأطر على أرض الواقع، بما يشمل مشكلات الهيكل التنظيمي، وتداخل الصلاحيات، ونقص الكفاءة الإدارية. وأخيرًا، يتناول أثر السياسات المرتبطة بحوكمة الأراضي على مسارات التنمية المختلفة، لا سيّما في الجوانب العمرانية والاجتماعية والاقتصادية داخل الضفة الغربية.

1. الأطر القانونية المعاصرة لحوكمة الأراضي:

منذ تأسيس السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994، واجهت المؤسسات المعنية بإدارة الأراضي واقعًا قانونيًا مركبًا ومتعدد المرجعيات، إلا أن جهودًا تشريعية ملحوظة بُذلت لمحاولة تنظيم القطاع وتوحيد أدواته (أبو فايز والوزاني، 2022). يُعد قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته، أحد الأعمدة التشريعية الأهم، وهو قانون قديم سنّ في عهد الإدارة الأردنية لكنه لا يزال معمولًا به في الضفة الغربية، ويستند إليه مشروع التسوية القائم حاليًا، يهدف هذا القانون إلى تسوية الحقوق العقارية في الأراضي غير المسوّاة، وتثبيت الملكيات عبر إجراءات إدارية وقضائية. وعلى الرغم من قدمه، فقد مكّن المؤسسات المعنية من إطلاق عمليات تسوية واسعة النطاق ساهمت في تقليل النزاعات، وتعزيز الأمن العقاري، إلا أن حداثة التحديات المعاصرة كشفت محدودية بعض مواد (نعيرات، 2020).

وفي محاولة لتحديث الإطار القانوني، أُقرّ قانون سلطة الأراضي الفلسطينية رقم (6) لسنة 2010، الذي أنشأ سلطة الأراضي كجهة مركزية مسؤولة عن إدارة وتسجيل الأراضي، حيث منح القانون السلطة صلاحيات واسعة تشمل تنظيم سجلات الملكية، إنشاء نظام معلومات عقاري موحد، وتطوير سياسات تخصيص

والتخطيط بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة. ومع ذلك، لا تزال هناك فجوة بين النصوص القانونية والتطبيق الميداني، نظرًا لعدم اكتمال البنية المؤسسية وعدم توحيد المرجعيات الإدارية والتشريعية (منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة، 2024).

2. التحديات المؤسسية والإدارية في إدارة الأراضي:

رغم الجهود القانونية والتنظيمية التي تبنتها السلطة الفلسطينية، تواجه مؤسسات إدارة الأراضي جملة من التحديات المؤسسية والإدارية التي تُقيد قدرتها على تحقيق حوكمة فعّالة، ومن هذه التحديات ضعف الإمكانيات المادية والبشرية، إذ تعاني المؤسسات من نقص التمويل، وقلة الكوادر المؤهلة، وغياب التجهيزات التكنولوجية اللازمة لتحديث قواعد البيانات العقارية، حيث يؤثر هذا الضعف على سرعة وجودة عمليات التسوية والتسجيل، ويؤدي إلى تراكم القضايا وتأخر إصدار سندات الملكية (Raddad, 2024).

إضافة لذلك، تعاني منظومة الحوكمة من تعدد الجهات والصلاحيات، إذ تشترك في إدارة الأراضي عدة هيئات مثل سلطة الأراضي، هيئة تسوية الأراضي والمياه، وزارة الحكم المحلي، والبلديات، دون وجود تنسيق فعّال أو هيكلية واضحة لتوزيع المسؤوليات، حيث يخلق هذا التداخل ازدواجية في اتخاذ القرار، ويؤدي إلى تنازع الاختصاصات في مشاريع التخطيط والتنمية (Ali et al., 2021). ويفاقم الوضع التداخل القانوني بين القوانين السارية، حيث لا تزال القوانين العثمانية، والبريطانية، والأردنية، وبعض الأوامر العسكرية الإسرائيلية نافذة في أجزاء مختلفة من الضفة الغربية، إلى جانب القوانين الفلسطينية الحديثة، حيث يعقد هذا الواقع الإجراءات القانونية، ويزيد من صعوبة التنبؤ بنتائج القضايا العقارية أو تفسير الحقوق بشكل موحد (Fayyad & Al-Sinnawi, 2023).

3. أثر سياسات الحوكمة الحديثة على التنمية:

على الرغم من التحديات، فإن سياسات الحوكمة الحديثة التي تبنتها السلطة الفلسطينية، لا سيما مشروع تسوية الأراضي، قد بدأت تُحدث آثارًا إيجابية ملموسة على عملية التنمية، وخصوصًا فيما يتعلق بتحقيق الأمن الغذائي؛ فتمكين المزارعين من تسجيل أراضيهم قانونيًا يفتح الباب أمام استخدام هذه الأراضي كضمان للحصول على تمويل، ويُشجّع على الاستثمار الزراعي طويل الأمد، ويقلل من النزاعات، مما يعزز الاستقرار الزراعي والاقتصادي (شحادة، 2020). كما أن عمليات التسجيل الشامل تسهم في تعزيز العدالة في التوزيع، من خلال توثيق الحقوق العقارية للفئات المهمشة، كالنساء وذوي الدخل المحدود، وتوفير بيئة قانونية تحميهم من الاستيلاء أو التعديت، وتُعد هذه العدالة أساسًا ضروريًا للتنمية المستدامة، إذ ترتبط بشكل مباشر بالاستقرار الاجتماعي والثقة في المؤسسات العامة (قنبيبي، 2022). وأخيرًا، بدأت تظهر بوادر لتعزيز

المشاركة المجتمعية في التخطيط العمراني وإدارة الأرض، من خلال إشراك المجالس المحلية والهيئات الأهلية في عمليات التخطيط المكاني، وتحديد أولويات استخدامات الأراضي، غير أن هذه المشاركة لا تزال في مراحلها الأولى، وتحتاج إلى تعزيز ثقافة الشفافية والحوار المؤسسي، وبناء قنوات تواصل فعّالة بين الدولة والمجتمع المحلي لضمان استدامة نتائج الحوكمة (Abdelhamid, 2024).

5.2 التنمية المستدامة

تُعد التنمية المستدامة من أبرز المفاهيم التي ارتبطت بالتحوّلات الكبرى في الفكر التنموي خلال العقود الأخيرة، وقد نشأت كردّ فعل على النموذج التقليدي للتنمية الذي ركّز على النمو الاقتصادي دون الالتفات إلى أثره البيئي والاجتماعي طويل المدى. في جوهرها، تعني التنمية المستدامة تلبية احتياجات الجيل الحالي دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها، ويتطلب ذلك إدارة رشيدة للموارد الطبيعية، وتحقيق العدالة الاجتماعية، وبناء اقتصاد قادر على الاستمرار دون استنزاف الأسس التي يقوم عليها (الماضي، 2024). إن إدارة الموارد الطبيعية في إطار التنمية المستدامة لا تعني فقط الاستخدام الفعال، بل الاستخدام المسؤول، الذي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الموارد على التجدد، ويوازن بين المصالح الآنية والمستقبلية، ويزداد هذا التحدي تعقيداً في السياقات التي تعاني من الاحتلال أو النزاعات، حيث يتم تقييد السيطرة على الموارد أو يتم استنزافها لأغراض سياسية، كما هو الحال في الأراضي الفلسطينية المحتلة (حلاسة وطرايش، 2023).

تقوم التنمية المستدامة على ثلاثة أبعاد مترابطة تُشكّل معاً أساس التوازن المطلوب لأي سياسة تنموية رشيدة، أول هذه الأبعاد هو البعد البيئي، والذي يركّز على حماية النظم البيئية، والحفاظ على الموارد الطبيعية كالمياه والأراضي الزراعية والغابات، ومنع التلوث والتدهور البيئي، ويشمل هذا البعد كذلك مواجهة التغير المناخي والتكيف مع آثاره، من خلال خطط استعمال الأراضي، والتخطيط الحضري المستدام، وتشجيع الطاقات المتجددة، خاصة في المناطق الهشة بيئياً مثل الضفة الغربية، التي تعاني من سياسات استيطانية أرهقت البيئة واستنزفت مواردها (حشيش، 2024). بينما يتعلّق البعد الاجتماعي بتحقيق العدالة، تمكين الفئات المهمشة، وضمان التوزيع العادل للموارد والفرص، ويشمل ذلك الحق في السكن، المياه، التعليم، والأمن الغذائي، إضافة إلى احترام حقوق الملكية وحق الوصول إلى الأرض. في السياق الفلسطيني، يُعتبر هذا البعد حاسماً، إذ ترتبط التنمية المستدامة بالقدرة على حماية المجتمعات المحلية من الإقصاء والتهميش، وتعزيز صمودها في وجه الضغوط السياسية والاقتصادية (حماد، 2020).

أما البُعد الاقتصادي، فهو لا يهدف فقط إلى تحقيق النمو وزيادة الناتج، بل إلى بناء اقتصاد متماسك قادر على خلق فرص عمل مستدامة، وتنويع مصادر الدخل، وتقليل الفجوات الطبقيّة، ويشترط هذا البُعد ربط الاستثمار بالكفاءة والعدالة، وتشجيع الاقتصاد المحلي الذي يراعي خصوصية الموارد المتاحة، ويُعزّز الإنتاج الزراعي والصناعات الصغيرة، بدلاً من الاعتماد على أنماط الاستهلاك الريعي أو المرتبط بالمساعدات الخارجية (صادقي، 2024). إن فهم التنمية المستدامة بأبعادها الثلاثة لا يكتمل دون ربطها بنُظم الحوكمة، فالحوكمة الرشيدة هي الإطار الذي يُمكن من دمج هذه الأبعاد في السياسات العامة، ويحول دون اختلال التوازن بينها (ليمام، 2023)؛ ففي السياق الفلسطيني تبدو التنمية المستدامة أكثر من مجرد شعار، بل هي حاجة استراتيجية لحماية الأرض والإنسان، والحفاظ على ما تبقى من الموارد في ظل واقع استثنائي من السيطرة والقيود (غفري، 2020).

6.2 حوكمة الأراضي والتنمية المستدامة

تشكّل العلاقة بين حوكمة الأراضي والتنمية المستدامة مدخلاً لفهم كيف تُسهم إدارة الأرض بشكل عادل وشفاف في تعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، وتتناول هذه الجزئية من الدراسة أبعاداً متعدّدة، بدءاً بدور الحوكمة في تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال التوزيع المنصف للموارد، مروراً بإسهامها في إدارة الموارد الطبيعية والحفاظ عليها للأجيال القادمة، وصولاً إلى استكشاف فرص الإصلاح وبناء نموذج فلسطيني فعّال يستند إلى الخصوصية المحلية ويستجيب للتحديات التنموية الراهنة.

1.6.2 حوكمة الأراضي كأداة لتحقيق العدالة الاجتماعية

في السياق الفلسطيني، حيث تتشابك قضايا الأرض مع مفاهيم الهوية والصمود الوطني، تصبح حوكمة الأراضي ليست فقط مسألة إدارية أو قانونية، بل أداة مركزية في تحقيق العدالة الاجتماعية (Andriamihaja et al., 2021)؛ فقد أظهرت التجربة الفلسطينية، عبر المراحل التاريخية المختلفة من الحكم العثماني إلى الانتداب البريطاني، والإدارة الأردنية، وصولاً إلى الاحتلال الإسرائيلي والسلطة الوطنية، أن غياب نظام موحد وعادل لحوكمة الأراضي أدى إلى تآكل الحقوق العقارية للفئات الأضعف، وإلى استغلال الثغرات التشريعية لمصادرة الأراضي أو حرمان أصحابها من تسجيلها (أبو الرب، 2021).

إن حماية الحقوق العقارية من خلال التسجيل القانوني الشفاف والنهائي، يمثل الأساس في صيانة حق المواطن في الأرض، وضمان أمنه الاقتصادي والاجتماعي؛ فغياب التوثيق الرسمي يفتح المجال لنزاعات بين العائلات، أو استيلاء من قبل أطراف أقوى، كما يعرقل قدرة الأفراد على استخدام أراضيهم كضمان

مالي أو استثماري. ومن هنا، فإن مشاريع تسوية الأراضي التي تقودها السلطة الفلسطينية تمثل محاولة إصلاحية هادفة لحماية الحقوق وتحقيق نوع من العدالة العقارية (شحادة، 2020).

كما أن تقليص النزاعات العقارية يسهم في بناء مناخ مستقر يحفز التنمية ويُقلل من التوترات الاجتماعية، خاصة في المناطق الريفية والمخيمات التي تعاني من اكتظاظ وغياب التخطيط، وهنا يبرز دور المجتمع المدني، الذي يُعد شريكاً فاعلاً في مراقبة إجراءات التسجيل، وتوعية المواطنين بحقوقهم، والدفاع عن الفئات المهمشة مثل النساء أو اللاجئين، وضمان شمولهم في عملية التخطيط والتوزيع (الصفدي، 2022).

2.6.2 حوكمة الأراضي وإدارة الموارد الطبيعية

ترتبط حوكمة الأراضي ارتباطاً عضوياً بإدارة الموارد الطبيعية، إذ تُعد الأرض الحاضنة الأساسية للموارد مثل المياه، والزراعة، والمراعي، والغابات (قوقزة، 2023). وفي السياق الفلسطيني، تُضاعف ندرة الموارد والقيود السياسية من أهمية هذه العلاقة؛ فنتيجة للسيطرة الإسرائيلية على أكثر من 60% من أراضي الضفة الغربية (مناطق ج)، وحرمان الفلسطينيين من حفر الآبار أو استخدام المصادر المائية الجوفية، تتعرض خطط التنمية المائية والزراعية لشلل شبه دائم (Shehadeh, 2019).

في هذا الإطار، تشكّل الحوكمة الجيدة أداة لمواجهة هذا التحدي من خلال تطوير سياسات تكاملية لإدارة المياه، تعتمد على التخطيط التشاركي، وإشراك المجتمعات المحلية، واستخدام البيانات في رسم خرائط الاستخدام، وتحديد أولويات التنمية، كما أن تسجيل الأراضي الزراعية وتمكين أصحابها من حيازتها قانونياً يعزز من فرص الاستثمار في مشاريع ري مستدامة، وتدوير المياه، وحصاد الأمطار، وهي بدائل ضرورية في ظل شح الموارد (حلاسة وطرايش، 2023). وعلى صعيد الاكتفاء الذاتي الغذائي، فإن الأرض المسجلة والمحمية قانونياً تُحفز المزارع على استثمارها بشكل منتج، وتمنحه القدرة على التخطيط طويل المدى دون الخوف من المصادرة أو النزاعات، ويسهم ذلك في تحقيق نوع من السيادة الغذائية التي تُعد شرطاً للتنمية المستقلة، وخصوصاً في مناطق الأغوار، وسهل جنين، وسلفيت، التي تُمنّل سلال غذائية حيوية تُهددها سياسات الاستيطان (أبو فايز والوزاني، 2022).

3.6.2 إمكانات الإصلاح وبناء النموذج الفلسطيني

رغم التحديات السياسية والمؤسسية، فإن فرص بناء نموذج فلسطيني فعال لحوكمة الأراضي لا تزال قائمة، خصوصاً في ظل وجود إرادة واضحة لتطوير البنية القانونية، والمؤسسية، والتخطيطية ذات العلاقة؛ فقد أظهرت مشاريع التسوية الأخيرة، برغم محدوديتها، أن وجود نظام معلومات عقاري موحد، وإجراءات تسجيل

مبسطة، وشراكة بين المؤسسات الرسمية والمجتمع المدني، يُمكن أن يحقق إنجازات نوعية في زمن قياسي، كما أن تجربة هيئة تسوية الأراضي والمياه مثال على قدرة المؤسسات الوطنية، إذا ما توفرت لها الإمكانيات والدعم، على قيادة عملية إصلاح عقاري تنموي وشامل (أبو الرب، 2020). ويمكن لفلسطين أن تستفيد من تجارب دول مرت بظروف شبيهة، مثل جنوب إفريقيا بعد الفصل العنصري، أو رواندا بعد الإبادة، أو كوسوفو بعد الحرب، حيث تم اعتماد الحوكمة العقارية كمدخل للمصالحة، والتنمية، واستعادة الثقة بالمؤسسات (Unruh & Shalaby, 2022).

7.2 الدراسات السابقة

1.7.2 الدراسات العربية

دراسة نعيرات (2020)، " المشاكل القانونية والإجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه".

هدفت هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على المشاكل القانونية والإجرائية المرتبطة بمشروع تسوية الأراضي والمياه في الضفة الغربية، وذلك نظراً لأهمية هذا المشروع وحدثته، وما يرافقه من تحديات قانونية وعملية على أرض الواقع، خاصة في ظل كون معظم أراضي الضفة الغربية غير مسواة، مما يستدعي دراسة معمقة لهذه الإشكاليات. اتبعت الباحثة المنهج الوصفي التحليلي القانوني، من خلال تحليل نصوص قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، وأحكام محكمة تسوية الأراضي والمياه، إضافة إلى الاجتهادات القضائية بشأن الأراضي غير المسواة. كما استندت إلى مقابلات ميدانية مع رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه، وزيارات ميدانية لمكاتب التسوية، للاطلاع على آليات العمل. واعتمدت الدراسة أيضاً على تحليل القوانين المعمول بها في فلسطين، خاصة مجلة الأحكام العدلية، إلى جانب مراجعة الدراسات السابقة ذات الصلة.

تُظهر نتائج الدراسة وجود قصور تشريعي وإجرائي في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، نتيجة لعدم مواكبته للمتغيرات القانونية والإدارية الحديثة. كما تُبرز الدراسة تضارب الصلاحيات بين الجهات المختصة بالتسوية، مما يؤثر على فعالية التنفيذ. وتكشف عن تعقيدات قانونية ناجمة عن تعدد الوثائق واختلاف الادعاءات في ملكية الأراضي غير المسواة، إلى جانب ضعف الوعي المجتمعي بإجراءات التسوية، وهو ما يساهم في تأخير العملية. كما تبيّن النتائج تفاوتاً في آليات العمل بين مكاتب التسوية، ما يشير إلى غياب سياسات وإجراءات مركزية موحدة. توصي الدراسة بضرورة تحديث قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 ليتلاءم مع الواقع الفلسطيني الراهن، مع إعادة تنظيم العلاقة بين الجهات المختصة لتوحيد المرجعيات وتوزيع الصلاحيات بوضوح. كما تدعو إلى تعزيز الوعي المجتمعي بأهمية التسوية

وإجراءاتها، وتحسين الأداء من خلال تطوير إجراءات العمل وتوحيدها. وتشدد على أهمية الاستفادة من التجارب السابقة، إلى جانب اعتماد التقنيات الحديثة وإنشاء قاعدة بيانات رقمية موحدة للملكية العقارية لضمان الدقة وتقليل النزاعات.

دراسة أبو الرب وقنام (2020)، "محددات تحقق الجدوى التنموية لحوكمة حيازة الأراضي في فلسطين".

هدفت الدراسة إلى التعرف على متطلبات ومعوقات تحقيق الفوائد التنموية المرجوة من تطبيق مبادئ الحوكمة الرشيدة في قطاع حيازة الأراضي وإدارتها في فلسطين. واعتمدت المنهج الوصفي واستخدمت الاستبانة كأداة رئيسية للبحث. وقد أشارت النتائج إلى أن أهم المتطلبات تتمثل في وجود الإرادة السياسية والإدارية الداعمة للحوكمة، وانتشار ثقافة الحوكمة على المستويين المجتمعي والمؤسسي، وسن التشريعات والقوانين التي تمنع الانتهاكات وتحل المشكلات بعدالة، وتوافر خطط استراتيجية تنموية متكاملة، وأنظمة معلومات متكاملة حول استخدامات الأراضي وأسعارها، ونظام تسجيل أراضٍ متكامل يتضمن معايير ومؤشرات لقياس الأداء والكفاءة، ومخططات هيكلية دقيقة تُعتمد كمرجعية في تخطيط إدارة الأراضي، بالإضافة إلى شراكة بين المؤسسات ذات العلاقة مع تحديد الأدوار والصلاحيات، ووجود تعليمات ومدونات سلوك مرتبطة بأخلاقيات العمل، إلى جانب إعلام داعم للحوكمة. أما أبرز المعوقات فتمثلت في تدمير الاحتلال للبيئة الداعمة للحوكمة من خلال هدم الاستقرار، ومصادرة الأراضي، وتعطيل أعمال التسوية وغيرها.

دراسة قوفزة (2023)، "تطبيق نظام الحوكمة في البلديات وأثره في تحقيق التنمية المحلية".

هدفت الدراسة إلى استقصاء مفهوم الحوكمة ومتطلباتها وأهدافها في بلديات المملكة الأردنية الهاشمية، إضافة إلى تحليل أثر تطبيق نظام الحوكمة على تحقيق التنمية المحلية. ولتحقيق هذه الأهداف، تم اعتماد المنهج الوصفي لملاءمته لطبيعة الدراسة. وقد أظهرت النتائج أن الهدف الأساسي من تطبيق الحوكمة يتمثل في تحقيق التنمية الاقتصادية، وتحسين كفاءة تخصيص الموارد واستغلالها. كما تبين أن من أبرز آثار الحوكمة تعزيز التنمية الاقتصادية، وتنوع مصادر الدخل، وخلق فرص عمل. وأوصت الدراسة بضرورة تعزيز الاهتمام بمعايير ومكونات حوكمة البلديات، وتفعيل دورها في تحسين الرقابة على أداء البلديات، وذلك من خلال تنظيم دورات تدريبية وندوات ومؤتمرات علمية متخصصة.

دراسة شحادة (2020)، "تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية (الضفة الغربية)".

هدفت هذه الدراسة إلى استكشاف أثر تسوية الأراضي على التنمية المستدامة في محافظات شمال الضفة الغربية (فلسطين)، مع الأخذ بعين الاعتبار الخلفية التاريخية والسياسية لعمليات التسوية. لتحقيق أهداف الدراسة، استخدمت الباحثة المنهج الوصفي من خلال تتبع تاريخ عملية التسوية، ومراجعة الأدبيات السابقة، وإجراء مقابلات مع عينة قصدية مكونة من 15 موظفًا في مجال التسوية والأراضي. أظهرت النتائج وجود أهمية اقتصادية كبيرة لتسوية الأراضي، حيث تسهم في زيادة القيمة الاقتصادية للأراضي وفرص الاستثمار فيها، كما أن لها بُعدًا اجتماعيًا يتمثل في الحفاظ على الملكية، وتقليل النزاعات، وحماية حقوق المرأة. إلا أن موضوع التسوية يعاني من مشكلات سياسية، حيث لا تشمل الأراضي المهدة بالمصادرة من قبل الاحتلال أو الأراضي المصنفة "ج". وأثبتت الدراسة أن هناك خطورة سياسية في عدم تسجيل هذه الأراضي وتسوية ملكيتها، إذ أنها بموجب القانون ستؤول إلى الدولة، وفي هذه الحالة تكون الدولة المحتلة. وقد تبين أن تسجيل الأراضي أسهم بشكل كبير في تمكين المواطنين من إيجاد حلول لمشكلاتهم الاقتصادية من خلال استخدام الأراضي المسجلة كرهونات للبنوك أو لأغراض أخرى. كما ساهمت التسوية في إزالة الشبوع، وحل النزاعات العائلية، وتثبيت الحقوق قانونيًا أمام المحاكم المختلفة. كما حافظت عمليات التسوية على حقوق المستثمرين العرب داخل المناطق التي شملتها، من خلال تثبيت الملكيات ونقلها من "أملاك الغائبين" إلى ملكيات بأسماء أصحابها الفعليين، مثل ما حدث مع الأشقاء الكويتيين الذين قدموا شهادات ملكيتهم عبر السفارة الفلسطينية في الكويت. وقد خلصت الدراسة إلى عدد من التوصيات، أهمها ضرورة الإسراع في إجراءات التسوية وتوسيع نطاقها في المناطق التي لم تصلها أعمال التسوية، وتوعية المواطنين بأن التسوية لا تهدف إلى جمع الضرائب، بل إلى حل النزاعات وتثبيت الملكية وتشجيع الاستثمار. كما أوصت بالإسراع في إصدار الأحكام في النزاعات العقارية للحد من الخلافات وتعزيز السلم الأهلي، وتوفير عدد كافٍ من القضاة المتخصصين في هذا المجال، وأكدت الدراسة على أهمية التوعية بعملية التسوية في المحافظات الشمالية لزيادة الإقبال عليها، والعمل على إعداد مخططات توضح المشاريع المستقبلية للبنية التحتية، وخاصة في الأراضي السكنية.

دراسة أبو الرب (2021)، "الحوكمة الرشيدة: المفهوم والأسس والعلاقة بالتنمية المستدامة من منظور فلسطيني"

هدفت هذه الدراسة إلى استعراض تاريخ مفهوم الحوكمة الرشيدة وأسباب نشأتها، مع التركيز على أهم خصائصها وعلاقتها بالتنمية المستدامة من منظور فلسطيني. لتحقيق ذلك، تم مراجعة العديد من الأدبيات المتعلقة بالحوكمة الرشيدة، وتم تحليل البيانات والمعلومات المتوفرة بنظرة نقدية تحليلية فلسطينية. وأشارت الدراسة إلى أن المجتمع الفلسطيني يتسم بخصوصية تزايد حاجته للحوكمة الرشيدة، مما يدفعه إلى تبني

مبادئها. وتتبع هذه الخصوصية من التدخلات والممارسات الإسرائيلية الاحتلالية التي تضعف سيادة القانون الفلسطيني وتعطل تطبيقه، وتمنع السيادة الفلسطينية على الموارد. كما تعود هذه الخصوصية إلى الاعتماد الكبير على التمويل والمعونات الخارجية في إطار بناء الدولة الناشئة، ويُعد ممارسة الحوكمة الرشيدة وسيلة فعّالة لمواجهة آثار الفساد الإداري والمالي الذي ورثه الموظفون من عهد الاحتلال. كذلك أظهرت النتائج أن هناك جهودًا فلسطينية ملموسة في مجال الحوكمة الرشيدة، مثل توقيع السلطة الفلسطينية اتفاقية مكافحة الفساد، وإنشاء هيئة مكافحة الفساد، وديوان الرقابة المالية والإدارية، وفيما يتعلق بعلاقة الحوكمة الرشيدة بالتنمية، بينت النتائج أن الحوكمة الرشيدة تشكل أداة لخلق بيئة مواتية للتنمية المستدامة، حيث تدعم مقوماتها وتحد من معيقاتها، وتعمل على ضمان تحويل النمو الاقتصادي إلى تنمية بشرية مستدامة. على الصعيد الفلسطيني، فإن تبني الحوكمة الرشيدة سيسهم في تحسين نوعية الحياة من خلال تحسين الواقع الاقتصادي والاجتماعي والبيئي والإداري، وتعزيز العلاقات مع الدول المانحة، وتسهيل نقل الخبرات والتكنولوجيا، وتحسين بيئة الاستثمار، وزيادة وصول الفئات المهمشة إلى حقوقها. من جهة أخرى، فإن تبني الحوكمة الرشيدة سيسهم في تأهيل الفلسطينيين لدور تنموي أكبر في المستقبل، ويعتمد ذلك على عدة عوامل تمثل دعائم رئيسية للجهود الفلسطينية تشمل الوعي المجتمعي والمؤسسي، والاستعداد للتغيير المدعوم بالمعلومة الحرة المتوفرة في الوقت والمكان المناسبين، بالإضافة إلى تعزيز العلاقات التشاركية بين مختلف القطاعات والمؤسسات والمجتمع، ومشاركة الجميع في اتخاذ القرارات، ووضع القوانين، ورسم السياسات، وحماية الموارد، وتعزيز السلم الاجتماعي، وسيادة القانون. وعليه، توصي الدراسة بأن تكون الحوكمة الرشيدة على رأس الأولويات الفلسطينية في المرحلة المقبلة، على جميع المستويات والقطاعات. كما تدعو إلى ضرورة أن تلعب جميع مكونات المجتمع الفلسطينية، الرسمية والأهلية والخاصة، دورها في دعم الجهود الرامية إلى تبني الحوكمة الرشيدة وإدماجها في التشريعات، والسياسات والاستراتيجيات الوطنية والقطاعية. وتوصي أيضًا بضرورة أن تنشط المؤسسات الأكاديمية والبحثية في دراسة خصائص ومؤشرات الحوكمة الرشيدة المتوافقة مع الواقع الفلسطيني، بالإضافة إلى جمع البيانات اللازمة لقياسها.

دراسة عادرية (2022) " ملكية الأراضي في فلسطين، المخططات الصهيونية، المخططات الفلسطينية على التنمية والتخطيط العمراني في فلسطين - الضفة الغربية".

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل تأثير ملكية الأراضي في فلسطين، والمخططات الصهيونية والمخططات الفلسطينية على واقع التنمية والتخطيط العمراني في الضفة الغربية، مع التركيز على كيفية مساهمة الممارسات الاستعمارية الإسرائيلية من جهة، ومحدودية المخططات الفلسطينية من جهة أخرى، في تشكيل الواقع الجغرافي والعمراني، خاصة في القدس والضفة الغربية. اعتمدت الدراسة على منهج تحليلي تاريخي

وقانوني وتخطيطي لتتبع تطور ملكية الأراضي منذ العهد العثماني، مرورًا بالانتداب البريطاني والحكم الأردني، وصولًا إلى الاحتلال الإسرائيلي، مع تحليل أبرز المخططات الاستيطانية الإسرائيلية (مثل ألون، دروبليس، وشارون)، ومقارنتها بالجهود التخطيطية الفلسطينية بعد اتفاقية أوسلو، إلى جانب دراسة سياسات المصادرة والهدم والتوسع الاستيطاني من منظور تخطيطي وتأثيرها على التنمية. خلصت الدراسة إلى أن الاحتلال الإسرائيلي يشكل العائق الأكبر أمام التنمية في الضفة الغربية، حيث تسعى سياساته إلى تفتيت التواصل الجغرافي من خلال الاستيطان والجران والطرق الالتفافية، فيما تعاني المخططات الفلسطينية من محدودية السيادة وغياب المصادقة الإسرائيلية، لا سيما في المناطق المصنفة (ج). كما يتعرض الفلسطينيون في القدس الشرقية لسياسات تهويد ممنهجة من خلال هدم المنازل ومنع التراخيص، بينما يمثل مشروع "E1" ومستوطنة معاليه أدوميم خطرًا استراتيجيًا على وحدة الضفة الغربية. كما تأثرت منطقة الأغوار بشدة نتيجة السيطرة الاستيطانية والتدريبات العسكرية، ما انعكس سلبيًا على الزراعة والاقتصاد المحلي. أوصت الدراسة بضرورة تبني استراتيجية تخطيط وطني شاملة، وتعزيز التنسيق بين الجهات الرسمية والشعبية لمواجهة المخططات الاستيطانية، والاستفادة من الدعم الدولي في توثيق الانتهاكات، إلى جانب مراجعة المخططات الفلسطينية بما يواكب التحديات السياسية والديمقراطية وتعزيز صمود الفلسطينيين في أراضيهم.

دراسة أبو فايز والوزاني (2022) "تقييم متخصص لحوكمة إدارة الأراضي في الضفة الغربية".

هدفت هذه الدراسة إلى تقييم مدى تطبيق معايير الحوكمة الرشيدة في مؤسستي سلطة الأراضي وهيئة تسوية الأراضي والمياه في الضفة الغربية، باعتبارهما الجهتين المسؤولتين عن إدارة قطاع الأراضي. اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي واستخدمت أداة الاستبيان لجمع البيانات من عينة مكونة من 38 موظفًا في المؤسستين، بواقع 19 لكل منهما. ركزت الدراسة على أربعة معايير رئيسية للحوكمة: الكفاءة والفعالية، الرؤية الاستراتيجية، سيادة القانون، ومكافحة الفساد. أظهرت النتائج أن مستوى تطبيق الحوكمة الرشيدة جاء بدرجة كبيرة، وبتفاوت نسبي، حيث كانت الرؤية الاستراتيجية أكثر المعايير تطبيقًا، تلتها سيادة القانون، ثم الكفاءة والفعالية، وأخيرًا مكافحة الفساد. أظهرت الدراسة نجاح المؤسسة في تقديم التقارير الإدارية، وبناء الخطط الاستراتيجية، وتطبيق القانون بسلطة واضحة، في حين برزت تحديات في التدريب، ونشر الهياكل التنظيمية، ومدونات السلوك، مما يستدعي تعزيز البيئة القانونية والإدارية، ورفع الوعي بأهمية الحوكمة، وتوحيد الإجراءات، وتأهيل الكوادر، إلى جانب دعم المؤسسات المتميزة وتوسيع برامج التدريب والتعليم المتخصص لتحقيق كفاءة وشفافية أعلى.

دراسة أبو الرب (2021) "الأبعاد التنموية لحوكمة حيازة وإدارة الأراضي في فلسطين: دراسة استطلاعية".

تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف الأبعاد التنموية لحوكمة حيازة وإدارة الأراضي في فلسطين، وتحديد مدى إسهام تطبيق مبادئ الحكم الرشيد في تحقيق التنمية المستدامة عبر هذا القطاع الحيوي، وذلك من خلال دراسة استطلاعية تستند إلى تحليل الأدبيات ذات الصلة واستطلاع آراء ذوي الاختصاص. اعتمدت الباحثة على المنهج الوصفي التحليلي في معالجة المعلومات، مع التركيز على مفاهيم الشفافية، والمساءلة، والمشاركة، والفعالية، والكفاءة، باعتبارها مرتكزات الحوكمة الرشيدة. وقد أظهرت نتائج الدراسة أن ضعف حوكمة إدارة الأراضي يشكل أحد أبرز المعوقات أمام تحقيق تنمية حقيقية وشاملة، خاصة في ظل تعدد المرجعيات القانونية، وتداخل الصلاحيات بين المؤسسات الرسمية، وغياب قاعدة بيانات وطنية متكاملة حول حيازة الأراضي. كما أكدت الدراسة أن الاحتلال الإسرائيلي، من خلال سيطرته على مساحات واسعة من الأراضي، يعمق تحديات الحوكمة في هذا القطاع. وأوصت الدراسة بضرورة إعادة هيكلة الإطار القانوني والإداري لحوكمة الأراضي في فلسطين، وتطوير أنظمة معلومات حديثة ومتكاملة، وتعزيز الشفافية والمساءلة، وتأهيل الكوادر البشرية المختصة، بما يسهم في تحسين إدارة الموارد وتحقيق العدالة الاجتماعية والتنمية الاقتصادية.

2.7.2 الدراسات الأجنبية

Raddad, (2024). Land Governance and Urban Development under Political Instability Conditions in Palestine: Challenges and Potentials.

هدفت هذه الورقة إلى تحديد التحديات الرئيسية التي تواجه نظام حوكمة الأراضي في فلسطين وإلى دراسة تأثير النظام على التنمية الحضرية. تم جمع وتحليل البيانات الأولية والثانوية باستخدام منهجيات البحث النوعي لتحقيق هذه الأهداف. أظهرت نتائج الدراسة أن الوضع السيئ لحوكمة الأراضي في فلسطين قد أدى إلى إعاقة فعالية استراتيجيات التنمية الحضرية وخططها، مما أثر بشكل كبير على المبادرات التنموية في هذا القطاع. منذ عام 1967، شكل الاحتلال الإسرائيلي للأراضي الفلسطينية تهديداً حقيقياً لحوكمة الأراضي، مما أعاق تقدم النظام وأدى إلى تدهور فرص تحقيق التنمية الحضرية المستدامة. بالإضافة إلى ذلك، كشفت الدراسة عن وجود عدة تحديات داخلية تشمل تعدد أشكال ملكية الأراضي، القوانين القديمة التي تحكمها، إجراءات التسجيل غير المكتملة، وعدم وجود نظام شامل ومعايير محددة لتقييم الأراضي. كما أظهرت الدراسة أن هناك تداخلاً في اختصاصات ومسؤوليات الجهات الحكومية، مما يزيد من تعقيد إدارة

الأراضي. في الوقت نفسه، كان للتأثيرات السلبية للمالكين، والقطاع الخاص، والقوى المجتمعية غير الرسمية دور كبير في تعميق العقبات الداخلية التي تواجه تطوير حوكمة الأراضي في فلسطين.

توصي الدراسة الحكومة الفلسطينية بأن تعطي الأولوية للتحديات الداخلية في سياق حوكمة الأراضي مع مراعاة العوامل الخارجية. لتحسين قطاع الأراضي في فلسطين، من الضروري وضع استراتيجية مرنة وقوية، وهو ما يتطلب إرادة سياسية حقيقية. لتحقيق ذلك، يجب على الحكومة تفعيل القانون رقم 6 لعام 2010 الذي أنشأ مجلس الأراضي الوطني الفلسطيني. يجب أن يتولى هذا المجلس تحديد أدوار ومسؤوليات أصحاب المصلحة في حوكمة الأراضي، وتطوير استراتيجية وطنية لحوكمة الأراضي، والإشراف على جميع عمليات حوكمة الأراضي، بما في ذلك تسجيل جميع الأراضي، وتعديل القوانين الفلسطينية المتعلقة بالأراضي والتخطيط العمراني، ومشاريع تخطيط استخدام الأراضي.

Abdelhamid, A. (2024). Urban Planning Policies and Mechanisms and Their Role in a Sustainable Urban Land Management in the State of Palestine.

هدفت هذه الدراسة إلى التحقيق في تأثير عدم الاستقرار السياسي والنزاع على الأراضي على التنمية العمرانية والتخطيط في الأراضي الفلسطينية المحتلة، واستكشاف دور السياسات والآليات التخطيطية التي اعتمدها السلطة الفلسطينية في تحقيق نظام إدارة أراضي حضرية مستدامة. اعتمد البحث المنهج الوصفي لفهم مؤسسات التخطيط العمراني وإرشاد وإدارة سياسات عرض الأراضي، حيث يعتمد هذا البحث على المنهج التاريخي من خلال مراجعة الدراسات والبحوث التي تناولت قضية التخطيط العمراني في فلسطين. توصلت الدراسة إلى أن المؤسسات الفلسطينية المعنية بالتخطيط العمراني قد بذلت جهوداً للاستجابة للتغيرات الفلسطينية والتحديات مثل السيطرة المحدودة على الموارد الطبيعية والأراضي، والقيود المفروضة على التوسع العمراني، من خلال ابتكار آليات أراضي مبتكرة، كما تخلصت الدراسة إلى أنه لتحقيق إدارة أراضي حضرية مستدامة، يجب على السلطة المحلية تطوير القدرات والإطار التنظيمي لإدارة عمليات الأراضي الحضرية على المستويات المحلية، والوطنية، والإقليمية.

Thawaba& Shoman, (2024). Land Registration, Management, Rights and Urban Planning in Palestine.

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل تطور عملية تسجيل الأراضي في فلسطين في ظل تعاقب الأنظمة الحاكمة خلال القرن الماضي (العثماني، البريطاني، الأردني، والإسرائيلي)، وبيان دور هذه العملية في تأمين الملكية ودعم تنمية المجتمعات، مع التركيز على الأهداف التي سعت تلك الأنظمة إلى تحقيقها من خلال إدارة

وتطوير الأراضي كوسيلة لسيطرة السيطرة وتعزيز نفوذها. تم إجراء دراسة حالة لتحليل مشروعين في منطقتين حضريتين (أبو فلاح وبلعين في محافظة رام الله). تم جمع الأدبيات والبيانات (النوعية والكمية) من عدة مراجعات نظرية، وتحليلات خرائطية، وزيارات ميدانية، ومقابلات شخصية.

وفقاً للتحليل، طوّرت الإجراءات الجديدة لتسجيل الأراضي إرشادات جديدة دمجت التخطيط العمراني وتسجيل الأراضي مع مشاركة مجتمعية فعّالة. كما أنشأت قاعدة بيانات للمعلومات الأرضية التي سهلت عملية اتخاذ القرارات. كعواقب طويلة المدى، ساهمت عملية تسجيل الأراضي في تطوير البنية التحتية، وتحسين الاستثمارات، وأسواق الأراضي. وفي النهاية، أثبت هذا البحث أن عملية تسجيل الأراضي قد أوجدت أدوات اجتماعية واقتصادية وسياسية للتخطيط العمراني والتنمية الحضرية في فلسطين.

Mohammad (2022). The strategic effects of Israeli colonial settlement and land use on the environment in Palestine and their relationship to the economic and social aspects of the Palestinians under different political scenarios.

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد الآثار الاستراتيجية للمستوطنات الاستعمارية الإسرائيلية واستخدامات الأراضي على البيئة في الأراضي الفلسطينية، وعلاقة هذا التأثير بالحياة الاجتماعية والاقتصادية للفلسطينيين في ظل سيناريوهات سياسية مختلفة. اعتمدت الدراسة على منهج تحليلي شامل لمعالجة بيانات ومؤشرات مهمة، حيث تم تصنيف وتحليل البيانات باستخدام أدوات تحليل PESTEL وتحليل المصفوفة المتقاطعة لتحديد السيناريو السياسي المستقبلي الأكثر احتمالاً نتيجة الاستيطان الاستعماري الإسرائيلي في فلسطين، وتحليل العوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية المؤثرة والمتأثرة في صياغة هذه السيناريوهات. كما تم تبني فرضية السيناريو الأكثر احتمالاً وتحليل العلاقة بين العوامل الأكثر تأثيراً وتأثراً وبين تأثير الاستيطان الاستعماري على البيئة في فلسطين. خلصت النتائج إلى أن الاستيطان الاستعماري الإسرائيلي يمثل استراتيجية ممنهجة تهدف إلى السيطرة الكاملة على الأرض والموارد الطبيعية الفلسطينية، وتفتيت الوجود الفلسطيني، ومنع قيام دولة مستقلة، وتحويل الضفة الغربية إلى سوق استهلاكي لمنتجات إسرائيل. كما يسعى لدفع الفلسطينيين إلى الهجرة الطوعية من خلال مصادرة الأراضي، وتلويث البيئة، واستنزاف الموارد، وحرمان السكان من سبل العيش. وقد أوصت الدراسة بضرورة مواجهة هذه الآثار البيئية والاقتصادية والاجتماعية الخطيرة عبر خطط شاملة تُوحّد الجهود الرسمية والشعبية، وتدعم المزارعين وتمكّنهم من البقاء في أراضيهم.

3.7.2 التعقيب على الدراسات السابقة

أظهرت مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة أن موضوع حوكمة الأراضي في السياق الفلسطيني قد حظي باهتمام أكاديمي متزايد، لا سيما في ظل تعقيدات الواقع السياسي والقانوني الذي تعيشه فلسطين، وقد تناولت غالبية الدراسات هذا الموضوع من زوايا قانونية أو إجرائية، مثل دراسة نعيبر (2020) التي ركزت على الإشكاليات القانونية لمشروع تسوية الأراضي، أو من زاوية العلاقة بين الحوكمة والتنمية كما في دراسة أبو الرب وقنام (2020)، ودراسة شحادة (2020) التي ربطت بين التسوية والتنمية المستدامة، كما ركزت بعض الدراسات على تقييم الأداء المؤسسي والحوكمة الرشيدة، مثل دراسة أبو فايز والوزاني (2022)، بينما سلّطت دراسات أخرى الضوء على التحديات البيئية والسياسية الناجمة عن الاحتلال، كما في دراسة Mohammad (2022) ودراسة عادية (2022).

ومع أهمية هذه الدراسات، إلا أن أغلبها تناول جانباً واحداً من إشكالية الحوكمة، مثل الإجراءات القانونية أو الأبعاد التنموية، دون تقديم قراءة تاريخية مقارنة شاملة لتطور نظام حوكمة الأراضي عبر مراحل تاريخية متعاقبة. كما أن كثيراً من الدراسات ركزت على الوضع الراهن دون تحليل الجذور التاريخية للتشريعات والممارسات المؤسسية، مما يجعل من الصعب فهم الامتدادات البنوية للتحديات القائمة. بالإضافة إلى ذلك، فإن غالبية الدراسات لم تربط بوضوح بين التحولات القانونية والإدارية وبين مفاهيم التنمية المستدامة ضمن أبعادها البيئية والاجتماعية والاقتصادية. وما يميز هذه الدراسة اعتمادها على المقابلات كأداة رئيسية لجمع البيانات، إضافةً إلى تبني منظور تاريخي مقارنة يدمج بين التحليل القانوني والمؤسسي من جهة، وأثر ذلك على مؤشرات التنمية المستدامة من جهة أخرى. تقوم الدراسة بمقارنة منهجية بين الحقبة العثمانية والمرحلة المعاصرة تحت إدارة السلطة الوطنية الفلسطينية، وتُعد هذه المقاربة ذات أهمية خاصة، إذ تسعى إلى كشف الأثر المتراكم للتحولات السياسية والتشريعية على بنية الحوكمة في فلسطين، وعلى إدارة الأرض كعنصر حاسم في تحقيق الأمن الغذائي والعدالة الاجتماعية والاستدامة البيئية. كما تهدف الدراسة إلى تقديم قراءة نقدية بنوية تُسهم في إعادة صياغة العلاقة بين الحوكمة والتنمية في ظل الاستعمار الاستيطاني وتحديات بناء الدولة، وهو ما لم يتم التطرق إليه بهذا الشكل المتكامل في الدراسات السابقة.

الفصل الثالث

الطريقة والإجراءات

1.3 منهج الدراسة

تعتمد هذه الدراسة على منهجية متعددة المداخل، تجمع بين المنهج التاريخي المقارن والمنهج النوعي، وذلك لتحقيق أهداف الدراسة والإجابة عن أسئلتها البحثية. وقد تم اختيار هذه المنهجية لما تتيحه من أدوات مناسبة لتحليل التحولات التاريخية وتأثيرها على أنظمة حوكمة الأراضي في سياقات زمنية وسياسية متعددة، وفهم العلاقة بين هذه التحولات وأبعاد التنمية المستدامة في السياق الفلسطيني.

أولاً: المنهج التاريخي المقارن

تم استخدام هذا المنهج لعقد مقارنة تحليلية بين نظامي الحوكمة في الحقبين المدروستين (الحقبة العثمانية والمرحلة الراهنة في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية)، من حيث النظم القانونية، والممارسات المؤسسية، وآليات تسجيل الأراضي وتوزيعها، وأدوار الجهات الفاعلة في إدارتها. ويُستند في هذا التحليل، بالنسبة للحقبة العثمانية، إلى مصادر أساسية مثل قانون الأراضي العثماني لسنة 1858، وأرشيف الطابو العثماني (سجلات الملكية)، وسجلات المحاكم الشرعية التي توثق البيوع والنزاعات العقارية، بالإضافة إلى التعليمات الرسمية والإرادات السلطانية ذات العلاقة. أما بالنسبة للمرحلة الراهنة، فتم الرجوع إلى السياسات والتشريعات الصادرة عن السلطة الوطنية الفلسطينية منذ عام 1994، مثل قانون تسوية الأراضي، وقانون سلطة الأراضي، والأنظمة الإدارية والتنظيمية المعمول بها حالياً.

ثانياً: المنهج الكيفي

تم إجراء مقابلات شخصية مع مسؤولين ومختصين في كل من هيئة تسوية الأراضي والمياه وسلطة الأراضي الفلسطينية، بهدف استيضاح أثر التحولات التاريخية على حوكمة الأراضي في فلسطين على أرض الواقع، وتحليل مدى انسجام السياسات المطبقة مع الأطر القانونية والتنمية.

2.3 أدوات جمع البيانات

اعتمدت الدراسة على الأدوات والمصادر الآتية لجمع البيانات:

- المقابلات الشخصية: تم إجراء مقابلات مع ممثلين وعددهم من 12 شخصا (8 منهم عن هيئة تسوية الأراضي والمياه وسلطة الأراضي الفلسطينية)، خبيران قانونيان، أكاديمي متخصص، بالإضافة إلى ممثل عن مؤسسات المجتمع المدني (مركز أبحاث الأراضي، والإغاثة الزراعية)، بهدف الوقوف على التحديات العملية التي تواجه تطبيق القوانين والسياسات المتعلقة بحوكمة الأراضي، والحصول على وجهات نظر الجهات الرسمية حول واقع النظام القانوني وأثره على حقوق الملكية.
- البيانات الثانوية:
 - الدراسات السابقة: من خلال تحليل ومراجعة عدد من الرسائل الجامعية، والمقالات المحكمة، والدراسات الدولية التي تناولت موضوع الحوكمة والتنمية المستدامة في فلسطين.
 - الوثائق القانونية والتشريعية: مثل قانون الأراضي العثماني، أرشيف الطابو، سجلات المحاكم الشرعية، قوانين التسوية، والتشريعات الصادرة عن السلطة الفلسطينية، بالإضافة إلى المراسيم العسكرية الإسرائيلية ذات الصلة.
 - التقارير الصادرة عن المنظمات المحلية والدولية، البنك الدولي، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-HABITAT)، وتقارير الأداء الصادرة عن مؤسسات السلطة الفلسطينية.

3.3 أسلوب تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المستخلصة من المصادر التاريخية والتشريعية وفق أسلوب التحليل المقارن، بهدف تحديد أوجه التشابه والاختلاف في أنظمة الحوكمة بين الحقبتين العثمانية والراهنة، وربطها بأبعاد العدالة الاجتماعية والأمن العقاري والتنمية المستدامة. أما البيانات النوعية الناتجة عن المقابلات، فقد تم تحليلها باستخدام

التحليل الموضوعاتي (Thematic Analysis) ، وذلك من خلال تتبع الأنماط المتكررة والمضامين الرئيسة في إجابات المشاركين، بما يعكس واقع حوكمة الأراضي من وجهة نظر الفاعلين الرسميين والخبراء.

الفصل الرابع

التحليل المقارن لبيانات الدراسة

يعتمد هذا التحليل على المنهج التاريخي المقارن لمقارنة نظامي حوكمة الأراضي في حقبتين زمنيتين مختلفتين: الحقبة العثمانية (في القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين) والمرحلة الراهنة تحت حكم السلطة الوطنية الفلسطينية منذ عام 1994. سيتم التركيز على الجوانب القانونية والمؤسسية وآليات تسجيل وتوزيع الأراضي وأدوار الجهات الفاعلة في إدارة الأراضي، بهدف استخلاص النتائج والتوصيات المبنية على فهم التطور التاريخي لهذه النظم. يعتمد التحليل على مصادر تاريخية أساسية مثل قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 وسجلات الطابو، بالإضافة إلى الإيرادات السلطانية ذات العلاقة، ومقابلها في المرحلة الراهنة تشريعات السلطة الفلسطينية مثل قانون تسوية الأراضي، وقانون سلطة الأراضي، والسياسات الوطنية الحديثة.

أولاً: حوكمة الأراضي في الحقبة العثمانية (1858-1917)

تميّزت الحقبة العثمانية بوضع الأسس الأولى للإطار القانوني والإداري الذي حَكَم ملكية الأراضي وتنظيم استخدامها في فلسطين، بدءاً من قانون الأراضي لعام 1858. وتستعرض هذه الجزئية الجوانب القانونية

والمؤسسية التي شكّلت بنية الحوكمة آنذاك، بما في ذلك أنظمة التسجيل والتوزيع، وأدوار الفاعلين المحليين والرسميين، والسجلات التي لا تزال تُعد مرجعًا هامًا حتى اليوم.

1. الإطار القانوني والتنظيمي:

شكل قانون الأراضي العثماني لعام 1858 نقطة تحول رئيسية في تنظيم ملكية الأراضي؛ فقد عرّف هذا القانون خمس فئات رئيسية لملكية الأراضي هي الملك (المُلك) والوقف والأراضي الأميرية والمتروكة والموات (كما ورد في قانون الأراضي العثماني لعام 1858، مقتبس في عوض، 1990). الأراضي المُلك هي الأراضي المملوكة ملكية خاصة مطلقة لأصحابها، أما الأراضي الأميرية فبقيت الرقبة فيها للدولة مع منح حق التصرف والزراعة للفلاحين مقابل دفع الضرائب. كذلك تم تصنيف الأراضي المتروكة إلى متروكة لعامة الناس (كالطرق والمراعي) أو مخصصة لفئة محددة (كساحات الأسواق والمقابر) بأمر سلطاني. أما الأراضي الموات فهي الأراضي البور غير المزروعة التي يمكن إحيائها واستغلالها، وقد أجاز القانون للفرد تملكها إذا قام بإحيائها وفق شروط محددة (موسى، 1979).

كان الهدف المعلن لقانون 1858 هو تأكيد سيطرة الدولة على الأراضي الأميرية وزيادة الإيرادات عبر تنظيم الضرائب، حيث سعى إلى إنهاء النظام الإقطاعي القديم وترسيخ مفهوم ملكية الدولة للأرض مع تنظيم حق التصرف بها، ولهذا الغرض اشترط القانون تسجيل الملكيات في سجلات رسمية (سجل الطابو) واستصدار سندات ملكية (طابو سند) لحيازة الأرض، وتبع قانون الأراضي صدور قانون الطابو عام 1858 ولائحة عام 1869، اللذين نظّما إجراءات إصدار سندات الملكية وتوثيق المعاملات (كالبيع والإرث وإحياء الموات وتأجير أراضي الأميرية) (حجازي، 2015).

2. الممارسات المؤسسية والإدارية:

بعد عام 1858، أنشأت الدولة العثمانية دوائر للطابو (دوائر تسجيل الأراضي) في الولايات والأقضية لتتولى تسجيل حقوق الملكية وإصدار الوثائق، وارتبطت هذه الدوائر إداريًا بوزارة المالية العثمانية، باعتبار أن تنظيم الأرض كان له جانب مالي (جباية الضرائب)، كذلك ظلت المحاكم الشرعية تؤدي دورًا قضائيًا مهمًا في توثيق معاملات الأراضي وحل النزاعات، لا سيما في الأمور المتعلقة بالأوقاف والإرث وبيع الأملاك الخاصة (المُلك) (مندي، 1992). تحفظ سجلات المحاكم الشرعية في مدن مثل القدس و نابلس ووثائق بيع وشراء الأراضي والقضايا العقارية للفترة العثمانية، وقد تم الاعتماد عليها في فهم العلاقات العقارية آنذاك. إضافة إلى ذلك، صدرت فرمانات وإرادات سلطانية مكملة للقانون لتنظيم تطبيقه، مثل فرمان عام 1867 الذي سمح للأجانب بتملك الأراضي في الدولة العثمانية بما فيها فلسطين، وأسهمت هذه التوجيهات العليا

في معالجة الثغرات وتسهيل تطبيق قانون الأراضي على أرض الواقع (سفاريني، 1994). بشكل عام، سعى التنظيم المؤسسي العثماني إلى تمكين الإدارة المركزية من إحكام السيطرة على الأراضي وتسجيلها لضمان تحصيل الضرائب وتحديث الإدارة، وإنشاء سجلات مركزية (دفاتر الطابو) لحفظ حقوق الملكية.

3. آليات تسجيل وتوزيع الأراضي:

قبل الإصلاحات العثمانية، كانت حيازة الأراضي تخضع للأعراف المحلية ونظام المشاع التقليدي (Musha') حيث كان أهل القرية يتقاسمون الأراضي ويزرعونها جماعياً دون تحديد حصص فردية دائمة، وقد جاء قانون 1858 ليفرض التسجيل الفردي لملكية الأرض بهدف زيادة العائدات الضريبية وتعزيز السيطرة الإدارية، لكن استجابة الفلاحين لهذا النظام الجديد كانت فاترة في البداية؛ فكثيرٌ منهم أحجموا عن تسجيل أراضيهم بأسمائهم خشية التجنيد الإجباري أو زيادة الضرائب التي قد تترتب على ظهور أسمائهم في السجلات (المر، 1923).

نتيجةً لذلك، لجأ العديد من الفلاحين إلى تسجيل الأراضي بأسماء وجهاء وزعامات محلية (الأعيان)، حيث سُجّلت ملكية مساحات شاسعة من أراضي القرى المشاعية باسم كبار الملاك بدلاً من سكانها الأصليين. وهكذا تحوّلت الأراضي من مشاعٍ جماعي عرفي إلى ملكيات خاصة قانونية باسم طبقة من المتنفذين، وبقي الفلاحون يعملون فيها كمستأجرين أو مزارعين تابعين. أدى ذلك إلى تركيز الملكية الأرضية في أيدي قلة من العائلات الإقطاعية أو البرجوازية بالمدن (سواء من الفلسطينيين أو الشوام والمصريين وحتى بعض الأوروبيين)، ونشأة ظاهرة الإقطاعيات الزراعية الواسعة والمالك الغائب (الذي يقيم في المدينة أو خارج البلاد) (Global Land Tool Network & UN-Habitat, 2022).

وبحلول أواخر العهد العثماني، أصبحت نسبة كبيرة من الأراضي الزراعية في فلسطين مملوكة ملكية خاصة لمسؤولين وأثرياء غائبين عن الأرض، بما في ذلك جزء اقتناه السلطان عبد الحميد الثاني نفسه كأملك خاصة له، كما أتاحت السياسات العثمانية بيع أراضٍ واسعة من أملاك الدولة (الميري) لمستثمرين أفراد، سواء بغرض المضاربة أو إنشاء مشاريع زراعية حديثة. من جهة أخرى، بقي نظام المشاع قائماً في بعض القرى لفترات طويلة رغم القانون، بسبب صعوبة مسح كل الأراضي آنذاك ومقاومة بعض المجتمعات للتغيير. ولم تستكمل الدولة العثمانية مسح الأراضي بشكل منهجي شامل إلا جزئياً في بداية القرن العشرين، حيث بدأت مشروعات المساحة ورسم الخرائط الطبوغرافية لبعض المناطق لتحسين دقة سجلات الطابو. وبالتالي، ورغم التقدم القانوني، ظلت عملية تسجيل الأراضي في العهد العثماني غير مكتملة وتفاوتت من منطقة لأخرى، كما لم ينتف تماماً دور الملكية الجماعية أو العرفية في بعض المناطق الريفية (موسى، 1979).

4. أدوار الجهات الفاعلة في إدارة الأراضي:

تميز النظام العثماني بتعدد الجهات المشاركة في إدارة الأراضي؛ فإلى جانب السلطة المركزية (ممثلة بالسلطان وحكومته التي شرّعت القوانين وأصدرت الأوامر)، كان هناك الإدارات المحلية (الولاية والمتصرفون ومديرو الأفضية) الذين أشرفوا على تنفيذ القانون وجباية الضرائب، كما لعب الأعيان والوجهاء المحليون دور الوسيط بين الفلاحين والدولة؛ فكثيراً ما كانوا يتولون تسجيل الأراضي بأسمائهم كما سلف، ما منحهم نفوذاً كبيراً على المجتمعات القروية. كذلك، استمرت المؤسسة الدينية (الأوقاف والمحاكم الشرعية) كجهة فاعلة، حيث حافظت الأوقاف على مساحات من الأراضي الموقوفة لأغراض دينية أو خيرية تُدار بشكل مستقل، وتنتظر المحاكم الشرعية في المنازعات العقارية والأحوال الشخصية المتعلقة بالأراضي (خاصة أراضي الملك والأوقاف). بالإضافة إلى ذلك، كان للأوامر السلطانية الخاصة دورٌ في منح أراضي أو امتيازات لأفراد أو جماعات؛ فمثلاً مُنحت بعض العشائر أراضيً مقابل خدمات عسكرية، أو تم توطين بعض البدو في أراضي موات بعد إحيائها بموجب إرادة سلطانية (حجازي، 2015). يمكن القول إن الحوكمة العثمانية اتسمت للأرض بمزيج من البيروقراطية المركزية (الطابو والجيش والجباية) والهياكل التقليدية (زعامات محلية وقضاء شرعي)، مما أوجد توازنات معقدة في إدارة الأرض وحقوق استخدامها.

5. سجلات الحقبة العثمانية:

والجدير بالذكر أن سجلات الطابو العثمانية وأرشيفات المحاكم الشرعية وفرمانات السلطان تشكل اليوم مصدرًا تاريخيًا وقانونيًا بالغ الأهمية؛ فقد قامت تركيا مؤخرًا بتسليم السلطة الفلسطينية نسخًا رقمية من الأرشيف العثماني العقاري الذي يضم 140 ألف وثيقة تغطي 400 سنة من الحكم العثماني في فلسطين (أبو شملة، 2020)، وتشمل هذه الوثائق سجلات الأراضي (دفاتر الطابو) والأوامر السلطانية والوثائق التاريخية التي تثبت ملكية الفلسطينيين لأراضيهم، وقد استعان المحامون الفلسطينيون بهذه الحجج والوثائق لاسترداد آلاف الدونمات من الأراضي المصادرة بإثبات ملكيتها التاريخية في المحاكم الإسرائيلية مؤخرًا (مبروك، 2021). هذا يؤكد أن الإرث القانوني العثماني استمر تأثيره إلى اليوم، سواء من خلال القوانين المصاغة آنذاك التي بقيت سارية (مع تعديلات) أو من خلال الوثائق والسجلات التي تحفظ حقوق الملكية التاريخية.

ثانيًا: حوكمة الأراضي في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية (منذ 1994)

منذ تأسيس السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994، بدأت مرحلة جديدة في إدارة وحوكمة الأراضي، سعت خلالها الجهات الرسمية إلى تنظيم الملكية العقارية وتعزيز آليات التخطيط والتوزيع ضمن إطار قانوني

ومؤسسي يتكثف مع الواقع السياسي والاقتصادي القائم. وتتناول هذه الجزئية الإطار القانوني المعتمد، والممارسات الإدارية المتبعة، وآليات التسجيل والتوزيع، إلى جانب توضيح أدوار الفاعلين الرسميين وغير الرسميين في إدارة هذا القطاع الحيوي.

1. الإطار القانوني والتنظيمي:

ورثت السلطة الوطنية الفلسطينية منذ إنشائها عام 1994 إطارًا قانونيًا مركبًا نتج عن تعاقب عدة أنظمة حكم على الأراضي الفلسطينية، بحيث لا يمكن فهم واقعها الحالي بمعزل عن الإرث التاريخي السابق. فما تزال العديد من أحكام قانون الأراضي العثماني لعام 1858 نافذة حتى اليوم في الضفة الغربية وقطاع غزة، وقد تراكم فوقها تشريعات الانتداب البريطاني مثل قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لعام 1928، تلتها القوانين الأردنية في الضفة الغربية كقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وقانون تسجيل الأموال غير المنقولة رقم 6 لسنة 1964، إلى جانب الأوامر المصرية التي سرت في قطاع غزة بين 1948-1967، ثم الأوامر العسكرية الإسرائيلية بعد عام 1967. (Arab Land Initiative, 2022). هذا التداخل التاريخي خلق منظومة متشابكة لم تتجح السلطة الوطنية حتى الآن في توحيدها.

وعملياً، ظلت أنظمة التسجيل الأردنية سارية في الضفة الغربية، وكذلك بعض قوانين التنظيم والبناء، بينما يطبق في غزة مزيج من القوانين الانتدابية المعدلة والأوامر المصرية السابقة (هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2025). وعلى الرغم من تأسيس المجلس التشريعي الفلسطيني، لم يصدر حتى العقد الثالث من القرن الحادي والعشرين قانون أراضٍ فلسطيني شامل يوحد هذه المنظومة (موئل الأمم المتحدة، 2024).

ومع ذلك، اتخذت السلطة خطوات عملية لإرساء بنيتها المؤسسية في هذا المجال، فأصدر الرئيس الراحل ياسر عرفات قرارًا بقانون رقم 1 لسنة 2002 بإنشاء سلطة الأراضي الفلسطينية كهيئة مركزية متخصصة (السلطة الوطنية الفلسطينية، 2002)، ثم جاء قانون حماية أراضي وأملاك الدولة رقم 22 لسنة 2018 لصون الممتلكات العامة ومنع التعديت عليها (السلطة الوطنية الفلسطينية، 2018). كما تبنت السلطة سياسات إصلاحية حديثة، من أبرزها خارطة طريق إصلاح قطاع الأراضي (2017) التي أوصت بتحديث التشريعات وتوحيدها ورفع كفاءة الإدارة (مجلس الوزراء الفلسطيني، 2017).

2. الممارسات المؤسسية والإدارية:

منذ تأسيس السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994، واجهت عملية إدارة الأراضي واقعًا مؤسسيًا معقدًا لم يبدأ من نقطة الصفر، بل كان امتدادًا لإرث سابق تركته السلطات المتعاقبة. فالنظم الإدارية العثمانية

والانتدابية والأردنية والمصرية، ثم الأوامر العسكرية الإسرائيلية، أنتجت منظومة متداخلة بقيت آثارها قائمة عند انتقال الصلاحيات إلى السلطة. وهكذا، تركزت مهام إدارة الأراضي في البداية بين عدة جهات فلسطينية: وزارة العدل عبر دوائر التسجيل، وزارة الإسكان لمسح الأراضي، وزارة المالية للضرائب العقارية، ووزارة الحكم المحلي للتخطيط العمراني، إضافة إلى مكتب الرئيس الذي احتفظ بصلاحيات التصرف بأراضي الدولة.

وفي عام 2002، صدر مرسوم رئاسي بإنشاء سلطة الأراضي الفلسطينية لتوحيد جزء كبير من هذه الاختصاصات تحت مظلة واحدة. أُنيطت بها مهام تسجيل الملكيات وإدارة السجل العقاري والمساحة، وحماية أملاك الدولة والتصرف بها، والتسوية في المنازعات العقارية. وقد ورثت هذه السلطة، في بنيتها وآليات عملها، الكثير من الإجراءات والأنماط الإدارية السابقة، وهو ما يفسر استمرار التداخل المؤسسي حتى بعد إنشائها. فعلى سبيل المثال، لا تزال وزارة المالية مسؤولة عن جباية ضريبة الأملاك وخاصة على "أراضي المالية" غير المسجلة، فيما تحتفظ وزارة الحكم المحلي بصلاحيات التخطيط العمراني وإصدار تراخيص البناء عبر المجالس المحلية، وتبقى المحاكم المدنية المرجع في منازعات الملكية والتعديت مع غياب محاكم عقارية متخصصة. هذا التشابك، إلى جانب البيروقراطية الموروثة، يخلق ازدواجية وجهودًا غير فعالة أحيانًا في إدارة الأراضي (موئل الأمم المتحدة، 2024).

ورغم ذلك، شهدت الإدارة تطورًا ملحوظًا من خلال رقمنة السجلات والأرشفة الإلكترونية لحماية البيانات، وإنشاء نظام معلومات جغرافي وطني يربط الخرائط بالملكيات، وتعزيز كفاءة الكوادر عبر برامج تدريبية ومشاريع دعم دولية (موئل الأمم المتحدة، 2024). غير أن العائق الأكبر ظلّ الاحتلال الإسرائيلي، إذ أدت اتفاقيات أوسلو إلى تقسيم الضفة الغربية إلى مناطق (أ) و(ب) تحت إدارة فلسطينية جزئية، بينما بقيت منطقة (ج) - التي تشكل نحو 60% من الضفة - تحت السيطرة المدنية والعسكرية الإسرائيلية، ما حال دون ممارسة السلطة لصلاحياتها الكاملة. فإسرائيل تواصل منع الوصول إلى السجلات والمساحات في هذه المنطقة وتعرقل أعمال التسوية، في الوقت الذي تواصل فيه مصادرة الأراضي وبناء المستوطنات والجدار العازل، مما أنتج واقعًا جغرافيًا مجزأ يعيق التخطيط والإدارة الموحدة. وإلى جانب هذه التحديات، تعاني سلطة الأراضي أحيانًا من نقص الكوادر الفنية وضعف الموارد التشغيلية لإنجاز عمليات تسجيل واسعة النطاق بالسرعة المطلوبة، وهو ما تسعى لمعالجته بدعم المانحين الدوليين مثل البنك الدولي والاتحاد الأوروبي (الرجوب، 2025).

3. آليات تسجيل وتوزيع الأراضي:

تأثرت سياسات وآليات تسجيل الأراضي في مرحلة السلطة الوطنية الفلسطينية بالإرث القانوني والإداري المتراكم منذ العهد العثماني وما تلاه من أنظمة الانتداب البريطاني والإدارة الأردنية والمصرية. فقد كانت الأردن قد دشنت مشروع التسوية المنهجية لتسجيل الأراضي في الضفة الغربية بين عامي 1952-1967، وتمكنت خلال تلك الفترة من تسوية ما يقارب 34% من أراضي الضفة (نحو 1.91 مليون دونم)، قبل أن يتوقف المشروع نتيجة الاحتلال الإسرائيلي عام 1967. عقب ذلك، أصدر الاحتلال الأمر العسكري رقم 291 لعام 1968 الذي جمد عمليات التسوية وأوقف تسجيل الملكيات الجديدة، وهو ما ترك ما يقرب من ثلثي أراضي الضفة غير مسجلة رسمياً.

عندما تسلمت السلطة الفلسطينية مهامها بعد 1994، ورثت هذا الواقع المعقد، ومع بداية عام 2006 شرعت وبمساندة البنك الدولي في إعادة تفعيل عمليات التسوية، وإن كان بوتيرة محدودة لم تسجل سوى 1% إضافية بحلول 2016. لمواجهة هذا البطء، استحدثت السلطة هيئة تسوية الأراضي والمياه عام 2016، مستندة إلى القوانين الأردنية السابقة ولا سيما قانون تسوية الأراضي والمياه لسنة 1952، لتسريع عمليات المسح وإصدار سندات الملكية. وتشير تقارير هيئة تسوية الأراضي والمياه إلى إنجاز أعمال التسوية فيما يقارب 500 موقع بمختلف المحافظات، بينما ما تزال التسوية جارية في نحو 200 موقع آخر بمراحل متفاوتة من التنفيذ، وهذا يعني أن عملية التسجيل والتسوية لا تزال مستمرة، ولم تصل بعد إلى تغطية شاملة لمساحة الضفة الغربية، في حين تكاد عملية التسجيل في غزة تكتمل بنسبة 98% نظراً للجهود المصرية السابقة واستكمال السلطة لها لاحقاً. (Arab Land Initiative, 2022).

ولا تزال ما يقارب 38% من الأراضي في الضفة غير مسجلة وتُعرف اصطلاحاً بأراضي "المالية" التي تديرها وزارة المالية إلى حين تسويتها. وتستمر إلى جانب التسوية المنهجية عمليات التسجيل الفردي الاختياري وفق قانون تسجيل الأموال غير المنقولة لسنة 1964، بما يتيح للأفراد تثبيت ملكياتهم. إلا أن نقص القضاة المتخصصين وضعف الإمكانيات الفنية في أعمال المساحة يؤديان إلى تأخير إضافي في إنجاز التسويات أما على صعيد توزيع الأراضي، فإن السلطة الفلسطينية لا تقوم بمنح أراضي واسعة لملاك جدد كما كان الحال في المراحل العثمانية أو الانتدابية، بل يتركز دورها في إدارة أراضي الدولة التي آلت إليها من الأنظمة السابقة أو التي سُجلت باسم الخزينة. وقد واجهت هذه الإدارة انتقادات في الماضي بسبب غياب الشفافية في تخصيص بعض الأراضي أو استغلالها بطرق غير قانونية، وهو ما دفع لإصدار قانون حماية أراضي وأملاك الدولة رقم 22 لسنة 2018 لضبط هذه التصرفات (الرجوب، 2025). في الوقت الراهن، تعمل

السلطة على استكمال تسجيل كافة أراضي الدولة وتوجيه استثمارها لمشاريع تخدم الصالح العام، إلى جانب تنظيم انتقال الملكيات الخاصة عبر قوانين البيع والإرث. ويظل التحدي الأبرز متمثلاً في تسريع وتيرة التوثيق وحل المنازعات العالقة أكثر من كونه توزيعاً أولياً للأراضي، إذ إن معظم الأراضي أصبحت بحوزة مالكين فعليين أو رسميين خلال العقود الماضية، وتتركز الجهود الحالية على إضفاء صفة قانونية رسمية على تلك الحيازات لتعزيز الأمن الحقوقي (Arab Land Initiative, 2022؛ الرجوب، 2025).

4. أدوار الجهات الفاعلة في إدارة الأراضي:

شهدت مرحلة السلطة الوطنية الفلسطينية تشكّل بنية مؤسسية حديثة نسبياً لإدارة الأراضي، مع بقاء بعض الأدوار التقليدية حاضرة بصور مختلفة. وتتصدر سلطة الأراضي الفلسطينية (PLA) المشهد بوصفها الجهة المركزية المسؤولة عن التسجيل والمساحة وإدارة أملاك الدولة، في حين تتولى هيئة تسوية الأراضي العمل الميداني لتثبيت الحقوق العينية واستكمال فرزها. وإلى جانب ذلك، تبرز عدة وزارات ترتبط مباشرة بالقطاع؛ فوزارة الحكم المحلي تضطلع بمهمة التخطيط والتنظيم العمراني وتطوير استعمالات الأراضي، بينما تحتفظ وزارة المالية بولايتها على "أراضي المالية" وجباية الضرائب العقارية، وتباشر وزارة الأشغال والإسكان مشاريع الإسكان فوق أراضي الدولة.

أما الجهاز القضائي فيفصل في قضايا الأراضي عبر المحاكم المدنية التي تتعامل مع نزاعات الملكية والإخلاء والتعويض، مستندة إلى خليط من القوانين الموروثة والمتعاقبة. (Arab Land Initiative, 2022) ومع ذلك، ما يزال غياب محاكم متخصصة بالأراضي أو قضاة مختصين يؤدي إلى تراكم القضايا وتعثر البت فيها. هذا الواقع دفع الحكومة إلى تشجيع حلول بديلة كآلية التحكيم، رغم قدم التشريع الناظم له. وبالتوازي، يواصل الصلح العشائري ووجهاء العائلات لعب دور محوري، خصوصاً في الأرياف، حيث تشير الدراسات إلى أن ما يقارب ثلث المواطنين يلجأون للقضاء العرفي (العشائري) لحل نزاعاتهم العقارية (أبو شحة، 2016). ورغم سعي السلطة إلى تقنين هذا الدور والحد من تجاوزه، إلا أن الإرث الاجتماعي ما زال يفرض حضوره. إلى جانب الجهات الرسمية وغير الرسمية، يبرز دور المنظمات الدولية والجهات المانحة التي أسهمت بتمويل وتوجيه برامج تطوير إدارة الأراضي؛ فقد دعم البنك الدولي مشروع تحديث سلطة الأراضي وتسريع التسجيل، بينما تعاون برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) مع السلطة في مشاريع التخطيط في المناطق (ج). كما يحضر المجتمع المدني المحلي بمؤسسات مكافحة الفساد والشفافية التي تتابع ملف الأراضي نظراً لارتباطه المباشر بالنزاهة العامة (موئل الأمم المتحدة، 2024).

ثالثاً: المقارنة التحليلية بين النظامين العثماني والحالي

تهدف هذه الجزئية إلى إجراء مقارنة تحليلية بين نظام حوكمة الأراضي في الحقبة العثمانية والنظام المعمول به في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية، بهدف فهم أوجه الاستمرارية والانقطاع بين المرحلتين. وتشمل المقارنة الجوانب القانونية والتنظيمية، والممارسات المؤسسية، وآليات تسجيل وتوزيع الأراضي، بالإضافة إلى تحليل أدوار الجهات الفاعلة في كلا السياقين، بما يسهم في تقييم تطور الحوكمة ومدى استجابتها لمتطلبات العدالة والتنمية.

1. الإطار القانوني والتنظيمي

هناك استمرارية تاريخية واضحة في الإطار القانوني بين الحقتين رغم الفوارق الزمنية؛ فالسلطة الفلسطينية اليوم لا تزال تطبق كثيراً من مبادئ قانون الأراضي العثماني لعام 1858 خاصة فيما يتعلق بتصنيف أنواع الأراضي وحقوق الدولة والفرد. على سبيل المثال، ما زالت المصطلحات العثمانية (مُلك، ميرى، موات، وقف، متروك) مستخدمة في القوانين الحالية لتحديد وضع الأرض، وتمثل أساس فهم الملكيات في الضفة الغربية وغزة، هذا يمثل تشابهاً في هيكلية التقنين، حيث إن كلا النظامين يعترف بأنواع مختلفة من ملكية الأرض (خاصة، دولية، دينية، جماعية). ولكن يختلف السياق والأهداف؛ فالعثمانيون استخدموا القانون لتعزيز سلطة المركز وجباية الضرائب، في حين تسعى السلطة الفلسطينية المعاصرة إلى ترتيب البيت الداخلي قانونياً في ظل تعددية المرجعيات وبهدف حماية حقوق الملكية وتشجيع التنمية الاقتصادية.

ويلاحظ أن التشريعات العثمانية صدرت مركزياً من الدولة واستمرت لعقود، أما في الحالة الفلسطينية فهناك تعدد في التشريعات الموروثة (عثمانية وبريطانية وأردنية... وغيرها) بما خلق ثغرات وتضاربات، وتحاول السلطة توحيدها عبر قوانين حديثة. على سبيل المثال، قانون التسوية الأردني لعام 1952 ما زال الإطار القانوني لعمليات التسجيل الإلزامي، وهذا يدل على الاعتماد على قانون تاريخي (في أصله مستمد من العثماني مع تحديثات بريطانية وأردنية طفيفة).

يُلاحظ كذلك أن المنهجية القانونية العثمانية اتسمت بطابع مركزي وشامل امتدّ على مختلف أقاليم الدولة، في حين أن السلطة الفلسطينية لم تتمكن حتى اليوم من بسط سيادتها التشريعية الكاملة على جميع الأراضي الخاضعة لها، نتيجة استمرار الاحتلال وتعطلّ عمل المجلس التشريعي. وقد أدى ذلك إلى استمرار العمل بالقوانين السابقة، مع استكمال الإطار القانوني من خلال قرارات بقانون تصدر عن الرئيس. ونتيجة لهذا الواقع، يُعدّ الإطار التنظيمي الفلسطيني أكثر تعقيداً وأقل استقراراً مقارنة بالنظام العثماني، نظراً لتعدد الطبقات القانونية وتداخلها. ومع ذلك، يحرص كلا النظامين على توفير حماية أساسية لحق الملكية الفردية؛

إذ اعترف القانون العثماني بوجود الملكية الخاصة وسجلها رسمياً، بينما يكفل الإطار القانوني الفلسطيني القائم عدم جواز نزع الملكية إلا لتحقيق المنفعة العامة، وبموجب تعويض عادل.

2. الممارسات المؤسسية

في العهد العثماني، كانت الإدارة تعتمد على البيروقراطية المركزية التقليدية (الموظفون المعينون من قبل الدولة في الولايات) والسجلات الورقية، وتم تشغيل نظام الطابو ضمن إمكانيات ذلك العصر. أما في المرحلة الفلسطينية الحالية، فهناك مؤسسة متخصصة (سلطة الأراضي) تستخدم تقنيات حديثة مثل أنظمة الحاسوب وقواعد البيانات الإلكترونية. هذا يعكس فرقاً في الكفاءة والشفافية، حيث إن التسجيل الرقمي الحالي يسمح بحفظ أكثر أماناً للحقوق وتقليل الأخطاء مقارنة بالدفاتر اليدوية العثمانية.

من جهة أخرى، واجه كلا النظامين معوقات في الإمكانيات البشرية؛ فالدولة العثمانية اعتمدت على تدريب محدود للموظفين المحليين وواجهت صعوبة في فرض النظام في جميع المناطق النائية، وبالمثل تعاني سلطة الأراضي اليوم من نقص التدريب المتخصص لبعض الكوادر وضعف الموارد مما يؤثر على سرعة الخدمات. من حيث التنظيم الإداري، كان لدى العثمانيين تداخل بين السلطة القضائية الشرعية والإدارة المحلية في التعامل مع شؤون الأرض (حيث يمكن حل نزاع ملكية إما عبر حاكم إداري أو عبر قاضي شرعي أو كليهما).

في المقابل، لدى السلطة الفلسطينية فصل أوضح بين السلطات (الإدارة بيد هيئة تنفيذية، وحل النزاعات من اختصاص القضاء النظامي مع بقاء القضاء الشرعي معنياً فقط بالأوقاف وأحوال الإرث)، لكن يبرز هنا تشابه آخر هو استمرار دور الحلول العرفية وغير الرسمية؛ ففي الحقبة العثمانية لعبت الأعراف والعلاقات العشائرية دوراً في إدارة شؤون الأرض وخاصة في مناطق المشاع، واليوم ما زالت المجالس العشائرية والوجهاء يحلون كثيراً من مشاكل الأرض خارج المحاكم الرسمية. هذا مؤشر على أن الثقافة الاجتماعية تفرض نفسها على المؤسسات الرسمية في كلتا الفترتين، مما يستدعي إجراءات من الدولة (قديمة أو حديثة) لاستيعاب هذه الأعراف أو ضبطها.

يجدر الذكر أيضاً أن السلطة الفلسطينية تعمل في بيئة سياسية أصعب؛ فإدارة الأراضي العثمانية تمت في إطار سيادة كاملة على الأرض الفلسطينية آنذاك، بينما إدارة الأراضي الفلسطينية الآن منقوصة السيادة ومقيدة باتفاقيات مرحلية مثل تقسيمات أوسلو لمناطق (أ، ب، ج) وبوجود سلطات أخرى (إسرائيل) تعرقل بعض الإجراءات، وبالتالي المؤسسية الفلسطينية مضطرة للتنسيق أحياناً مع الجانب الإسرائيلي، مثلاً في تسجيل أراضٍ قريبة من المستوطنات أو في منطقة (ج) وهذا تعقيد لم يكن موجوداً في العصر العثماني.

3. آليات تسجيل وتوزيع الأراضي

من ناحية تسجيل الأراضي، يتشابه النظامان في الاعتراف بأهمية تسجيل الملكية رسمياً لضمان الحقوق وجباية الضرائب، أدخل العثمانيون نظام الطابو وألزموا بالحصول على سند ملكية لكل أرض مستغلة، والسلطة الفلسطينية بدورها تجعل شهادة التسجيل (الحجة) أساس إثبات الملكية اليوم، لكن الفرق في مستوى شمولية التسجيل؛ فالنظام العثماني بالرغم من محاولاته لم ينجح في تغطية جميع الأراضي بسبب رفض بعض الفلاحين وضعف الإمكانيات، وبقي جزء كبير دون تسجيل خلال تلك الفترة. أما السلطة الفلسطينية فبنت على جهود سابقة (انتدابية وأردنية) واقتربت حالياً من إنهاء تسجيل غالبية الأراضي الخاضعة لسيطرتها، مع وجود خطة واضحة للوصول إلى تسجيل كامل خلال السنوات المقبلة.

أيضاً أسلوب التسجيل تطور؛ فمن التسجيل الفردي التطوعي أساساً في العهد العثماني (مع بعض المحاولات للمسح الشامل التي لم تكتمل)، إلى التسوية الشاملة المنهجية في العهد الأردني ثم إعادة إحيائها فلسطينياً، وإجراءات حل النزاعات أثناء التسجيل كانت لدى العثمانيين تتم عبر لجان إدارية أو المحاكم الشرعية، بينما الآن تنتظر فيها محاكم التسوية المختصة ثم يمكن الاستئناف للقضاء النظامي الأعلى. وفي جانب توزيع الأراضي، يبرز اختلاف أساسي في السياق الاقتصادي؛ فخلال الفترة العثمانية كان هناك تحول من المشاع إلى الملكيات الخاصة ما أدى عملياً إلى إعادة توزيع الثروة العقارية لصالح طبقة معينة، في حين لا تشهد المرحلة الفلسطينية الراهنة تغيرات جذرية في أنماط الملكية بهذا الشكل الثوري، بل إن مهمة السلطة هي تصحيح أوضاع الملكيات القائمة وضمان تسجيلها باسم أصحابها الفعليين.

يمكن القول إن السلطة الفلسطينية تتجنب تكرار أخطاء الماضي فيما يخص تسجيل الأراضي، فتحاول توعية المواطنين بأهمية التسجيل لضمان حقوقهم ومنع أي انتهاك خارجي، وذلك تجنباً لظاهرة إجحام الفلاحين التي حدثت زمن العثمانيين وترتبت عليها نتائج اجتماعية سلبية، وعلى صعيد التوزيع أو الإدارة الفعلية للأرض، شهدت الحقبة العثمانية قيام الدولة ببيع أو منح مساحات من أراضيها الأميرية لمستثمرين أو متنفذين (بل ولشركات أجنبية في أواخر العهد)، بينما السلطة الفلسطينية تُدير ما تبقى من أراضي الدولة كأماكن عامة لا يتم بيعها إلا في نطاق ضيق جداً وبقرارات حكومية عليا (مثلاً لغايات استثمار معين)، وتركز أكثر على تأجيرها أو تخصيصها لمشاريع إسكان وبنية تحتية حسب خطط التنمية.

الاختلاف أيضاً أن التسجيل العثماني أدى أحياناً إلى نزاعات جديدة (كظهور ملاك غائبين ومطالبات بالإقطاعات)، أما التسجيل الفلسطيني الحديث فيهدف بالعكس إلى تقليل النزاعات القائمة عبر تثبيت الملكيات بشكل نهائي. ومن أوجه الاختلاف المهمة أيضاً التدخل الخارجي، في العهد العثماني كان لبريطانيا

وفرنسا وغيرهما تدخلات في تشجيع إرساليات أو شراء أراضٍ (خاصة بعد 1867) لكن ضمن إطار القانون العثماني. أما اليوم، فالتدخل الأبرز هو استخدام إسرائيل لبعض القوانين العثمانية نفسها للاستيلاء على الأراضي، مثل استغلالها لبنود الأراضي الموات والأراضي الأميرية غير المسجلة لتعلنها "أراضي دولة" إسرائيلية في الضفة الغربية خلال عقود الاحتلال. وهذا يعني أن ما لم يُسجل للفلسطينيين تاريخياً أصبح عرضة للمصادرة، لذا فإن استكمال التسجيل الراهن هو أولوية لحماية ما تبقى من الأراضي من المزيد من الضياع.

4. أدوار الجهات الفاعلة

في الحكم العثماني للأرض، كان صانع القرار الأساسي هو الدولة المركزية (السلطان ووزراؤه) تصدر القوانين والأوامر، يليها الإدارة المحلية (ولاة ومأمورون) ينفذونها. شارك الأعيان المحليون بدور كبير في امتلاك الأراضي تحت مظلة القانون الجديد، ما جعلهم فاعلين اقتصادياً واجتماعياً. أما الفلاحون عموماً فكان دورهم محدوداً في التأثير على السياسة وإنما خضعوا للترتيبات الجديدة أو تهربوا منها.

المؤسسة الدينية الشرعية حفظت نوعاً من التوازن بحماية الأوقاف والنقاضي الشرعي. بالمقابل، في نظام السلطة الفلسطينية الحديث توجد مجموعة أوسع من أصحاب المصلحة؛ إضافة إلى القيادة السياسية والحكومة التي تضع السياسات (مثل قرارات تخصيص الأراضي أو سنّ قوانين جديدة)، هناك المؤسسات الفنية المتخصصة (كسلطة الأراضي وهيئة التسوية) التي تمتلك خبرة فنية وتشكل نواة الإدارة. المواطنون المالكون أنفسهم أصبح لهم صوت أعلى، عبر الاحتجاج أو من خلال مؤسسات مجتمع مدني، للمطالبة بحقوقهم في حال ظهور تعديلات أو فساد متعلق بالأراضي. كذلك يلعب القضاء النظامي والإداري دور الحكم عند تنازع سلطات أو أفراد على أراضٍ، ولا يمكن إغفال دور الاحتلال الإسرائيلي كجهة فاعلة سلبية في المعادلة الحالية؛ فهو بإجراءاته أحادية الجانب (مصادرة الأراضي، عرقلة التخطيط والبناء في المناطق المصنفة (ج)، السيطرة على السجل العقاري المركزي من 1967-1994) فرض نفسه كلاعب يجب أخذه بالاعتبار في أي سياسة أراضٍ فلسطينية، حيث لم يكن هذا العنصر حاضراً في المعادلة العثمانية الداخلية.

أخيراً، الجهات الدولية (الأمم المتحدة، الاتحاد الأوروبي، الدول المانحة) هي طرف جديد في المرحلة الراهنة يساهم في صياغة الحلول وتوفير الموارد التقنية والمالية لقطاع الأراضي الفلسطيني، وهو ما لم يكن موجوداً في القرن التاسع عشر. بالمجمل، تحولت أدوار إدارة الأرض من شخصية وطبقية غالباً في العهد العثماني إلى مؤسسية ومجتمعية أوسع نطاقاً في الزمن الحاضر. ومع ذلك، يبقى تحالف السلطة مع المجتمع المحلي مهماً في كلا الفترتين؛ فقد احتاجت الدولة العثمانية لتعاون الوجهاء والفلاحين لإنجاح التسجيل (وفشلت

حين انعدم التعاون)، وتحتاج السلطة الفلسطينية اليوم إلى كسب ثقة الأهالي وتشجيعهم على التسجيل والتخطيط السليم لضمان نجاح مشاريع التسوية والتنمية وعدم وقوع اضطرابات أو نزاعات مجتمعية.

الفصل الخامس

التحليل النوعي لبيانات الدراسة

نتائج المقابلات التي تم إجراؤها خلال الدراسة الحالية:

تم جمع بيانات الدراسة من خلال إجراء 12 مقابلة شبه موجهة مع مشاركين مختصين في مجال حوكمة الأراضي في فلسطين، تم اختيارهم بطريقة قصدية بناءً على خبرتهم وصلتهم بموضوع الدراسة. وقد أُجريت المقابلات بشكل وجاهي، وتم تسجيلها صوتياً بعد الحصول على الموافقة المسبقة من المشاركين، ثم جرى تفرغها بدقة إلى نصوص مكتوبة بغرض تحليلها، وقد تم تصنيف إجابات المشاركين وفق ستة محاور رئيسية، ويُعرض في الصفحات التالية تحليل هذه البيانات النوعية.

المحور الأول: الخلفية القانونية والتحويلات التاريخية

لا يزال قانون الأراضي العثماني لعام 1858 يشكل المرجعية الأساسية في تنظيم ملكية الأراضي في فلسطين حتى اليوم، وقد أسس هذا القانون لتقسيم الأراضي إلى أنواع رئيسية، أبرزها الملك، الميري، الوقف، الموات، المتروكة، المعطلة، ولا تزال هذه التصنيفات تُعتمد رسمياً في سندات التسجيل، كما يستمر العمل بمجلة الأحكام العدلية، خاصة في ما يتعلق بالتصرفات العقارية مثل البيع والشراء، والوكالات، والهبات، والرهنات، بالإضافة إلى استمرار تأثير قانون تقسيم الأملاك المشتركة لعام 1911، وقوانين تملك الأجانب الصادرة أعوام 1869 و1914، ونظام الطابو العثماني. كما أن التشريعات اللاحقة، كقانون تسوية الأراضي الأردني رقم 40 لسنة 1952، لم تلغ فعلياً تأثير القوانين العثمانية، بل بُنيت فوقها، ما جعل الإرث العثماني أساساً

قانونياً متجذراً. كما أن كواشين الطابو العثمانية لا تزال تُستخدم أحياناً كوثائق إثبات ملكية، رغم مشكلتها الإجرائية المتمثلة في غياب المخططات المساحية الدقيقة، حيث تقتصر حدود الأراضي الموصوفة فيها على إشارات طبيعية يصعب تثبيتها على أرض الواقع.

حيث أشار مشارك (1) من خلال مقابلة أجرتها الباحثة معه إلى "كواشين الطابو العثماني تكاد تكون معظم الأراضي في فلسطين مسجلة أو مطوية، ما زالت متداولة بين الأفراد وتستخدم أحياناً كوثائق إثبات ملكية". كما قال "قانون الأراضي العثماني لعام 1858 هو أكثر قانون استقادت منه دولة الاحتلال، وما زالت حتى الآن تستخدم هذا القانون لمصادرة الأراضي". وقال مشارك (2): "قانون الأراضي العثماني لعام 1858، ومجلة الأحكام العدلية ما تزال سارية المفعول لغاية الآن، لا سيما في موضوع الوكالات والبيع والشراء والهبات والرهنات وسائر التصرفات العقارية". أما قانون الأراضي، فقد تضمن أنواع الملكيات: العامة والخاصة، وتصنيفات الأراضي بما فيها الأراضي الموقوفة والمعطلة، ولا تزال هذه التصنيفات معمولاً بها حتى يومنا هذا".

من جانبه أشار مشارك (3) إلى "ما زالت مجلة الأحكام العدلية، والقانون العثماني لعام 1858، وقانون الإعفاء من الأموال المنقولة وغير المنقولة، والأراضي الأميرية، وقانون الأحوال الشخصية والميراث سارية. كما أن القوانين الأردنية، وخاصة القانون الصادر بتسوية الأراضي عام 1952، لا تزال معمولاً بها. لا يوجد قانون فلسطيني مستقل، بل هو مأخوذ من التشريعات العثمانية والأردنية، وتم العمل به في تسجيل الأراضي في فلسطين؛ فالنظام العثماني أسس لقوانين استمرت حتى العصر الحديث، مع إدخال تعديلات عليها خلال الانتداب البريطاني والحكم الأردني، وصولاً إلى عهد السلطة الوطنية الفلسطينية". أيضاً قالت مشارك (5): "من أبرز القوانين والأنظمة التي لا تزال سارية من الحقبة العثمانية في إدارة الأراضي، قانون الاراضي العثماني 1858 ، قانون تقسيم الاراضي لخمسة انواع ، الميراث الانتقالي".

وهذا ما أكد عليه مشارك (6)، حيث قال "القانون الأساسي الذي ما زال سارياً ومستخدماً ومستغلاً هو قانون الأراضي العثماني لعام 1858". ومن خلال مقابلة أجريت مع مشارك (4)، أكدت على أن "أبرز القوانين والأنظمة التي لا تزال سارية من الحقبة العثمانية في إدارة الأراضي، هي قانون الاراضي العثماني لعام 1958، قانون تقسيم الاملاك المشتركة 1911 قانون تملك الاجانب 1914 ، مجلة الاحكام العدلية، نظام التسجيل العثماني". كذلك أكد مشارك (7) "قانون الأراضي العثماني لعام 1858، خاصة فيما يتعلق بتصنيفات الأراضي (ميري، وقف، موات) لا يزال يشكل أساساً للكثير من التشريعات الحالية".

كما أكد مشارك (8) "أكثر شيء هي مجلة الأحكام العدلية، وهناك قانون للأراضي، رتبنا أمور حوكمة الأراضي وملكيته وتسجيل الأراضي". وأضاف قائلاً "مثل مجلة الأحكام العدلية سارية، بعض القوانين العثمانية التي لم تلغها القوانين الإنجليزية أو الأردنية حتى الآن، نحن نمشي على جميع مراحل القوانين: العثمانية، الإنجليزية، الأردنية، حتى الأحكام العسكرية وقوانين السلطة الفلسطينية".

أيضاً أفاد مشارك (9) "يعتبر القانون العثماني الخاص بالأراضي والطابو هو أول قانون اراضي تم الاستناد اليه في تسجيل الملكيات وهو قانون الاراضي الصادر عام 1858 ثم تبعه العديد من القوانين والانظمة مثل نظام تملك الاجانب، والقانون العثماني هو الذي قام بتقسيم الأراضي الى أنواع مختلفة منها الاراضي الموات والأراضي الميري والملك، ورغم تعاقب القوانين وخاصة قانون تسوية الأراضي الساري حالياً رقم 40 لسنة 1952 الا ان القانون العثماني بقي يشكل اساساً للتسجيل ولنوع الأرض واصلها الوارد على السند حتى يومنا هذا، وكذلك النظام الخاص بتملك الأجانب".

وأشار مشارك (10) "تقسيمات الأراضي وأنواع الأراضي كانت مستندة إلى القانون العثماني، وقد بدأنا بالقانون الخاص وقانون تسوية الأراضي والمياه". كما صرح مشارك (11) "قانون التسوية الفلسطيني الجديد من زمن العثمانيين لحد الأردن لم يتغير كثيراً. يعني بقيت الملكيات ماشية على التسوية العثمانية. حتى بريطانيا لما حملت جزء من التسوية ما كملت. والأردن ما كملت. فعملياً، كلمة كوشان أصلاً كلمة عثمانية. عملياً الأساس اللي استند عليه القانون الفلسطيني هو القانون العثماني".

وأكد مشارك (12) "ما زالت العديد من القوانين العثمانية سارية حتى اليوم، ويُعد القانون العثماني أساساً للتسوية والتسجيل، حيث استندت إليه كل من السلطات البريطانية والأردنية والفلسطينية لاحقاً".

لقد مزج هذا النظام بين الملكية الفردية والجماعية ضمن إطار قانوني مركزي، حيث إن الدولة العثمانية سعت إلى ترسيخ الملكية الفردية، من خلال تسجيل الأراضي باسم أفراد وتنظيم آليات التصرف والانتقال بموجب سندات واضحة، وهو ما ساعد في تثبيت الحقوق وخلق بنية اجتماعية أكثر استقراراً. في المقابل، فإن الدولة العثمانية اعتمدت في الأصل على نظام الملكية الجماعية، لا سيما من خلال الأراضي الأميرية التي تعود رقيبتها للدولة، وتُمنح للانتفاع من قبل الأفراد، أو تُسجّل باسم كبار العائلات والنخب المحلية، مما أدى إلى تمركز الملكية بيد فئات محدودة وظهور علاقات شبه إقطاعية. كما أن هناك أنماط خاصة من الملكية الجماعية مثل الأراضي الوقفية والمشاع، التي استخدمها سكان القرى بشكل مشترك، حيث إن النظام العثماني لم يُلغ هذه الأشكال، بل نظمها ضمن الشريعة الإسلامية، وهو ما أضفى طابعاً دينياً واجتماعياً على توزيع الملكيات. كما أن النظام العثماني لم يكن أحادي التوجه، بل اتسم بالتعدّد والمرونة، حيث سمح

بظهور تداخل بين الملكية الفردية والجماعية، انعكس على البنية الاجتماعية بتفاوت أنماط السيطرة والانتفاع بالأراضي.

حيث أفاد مشارك (2): "عبارة عن مزيج من الاثنين، فهو عالج الأراضي المملوكة (حيث قسم الأراضي لعدة أنواع)، وتحدث بصفة مستفيضة للدولة، والأراضي الموقوفة، وأنواعها، ثم الأراضي الملك وكيفية التصرف بها والسندات والمبيوعات". "فهو أعطى حالة لتقدير الحقوق ومعرفة الملكيات والتصرف بها حسب أصول معينة وشروط محددة، وهذا بُني عليه تثبيت الملكيات". كما قال مشارك (1): "معظم الأراضي، إن لم يكن جميعها، هي مُطوّبة لأشخاصٍ متنوعين، لا يدلّ ذلك على ميلٍ لملكية جماعية، يغلب عليها الطابع الفردي للملكية". "وإن كانت الملكيات في كواشين الطابو واسعة المساحة، فذلك لأنّ الناس كانوا قِلالاً".

بينما أفادت مشارك (4) بأن: "النظام العثماني اقام نظاما حكوميا مركزيا تحت عنوان الملكية الفردية في ادارة الاراضي ومع وجود حيز للملكية الجماعية الذي تمتلكها الدولة وهذا التوازن بين الملكية الفردية والجماعية ساعد في ادارة الدولة في ظلال السلطة الملكية العثمانية".

من جانبه وضح مشارك (3) "من منظور شخصي العثمانيين اسسوا لبناء دولة مركزية أكثر خاصة في الاراضي الاميرية ووجودها أكثر في الدولة العثمانية وهذا يعطي انطباع ان غاية النظام العثماني ان يبني الدولة على اساس اقتصادي تابع للدولة ومن خلاله ساعد على ظهور الاقطاعيين اللي النظام العثماني سمح لهم بالظهور والتملك، النظام العثماني اسس لبناء دولة مستقلة اخذت الطابع الديني وذلك لخضوعها للشريعة الاسلامية. ومجلة الاحكام العدلية موجودة في فلسطين وهي سارية المفعول، مجلة الاحكام العدلية اثبتت القواعد الفقهية وثبتت هذه القواعد".

وأشارت مشارك (5) "النظام العثماني كان يؤسس لملكية جماعية لان الاراضي غالبيتها كانت اراضي دولة او مسجلة باسم كبار البلد". وأكد مشارك (11) " كان جماعي وكان انعكاس للبيئة الاجتماعية أكثر من انعكاس لملكيات، يعني مثلاً في أريحا معظم الأراضي مسجلة لدار الحسيني بحدود آلاف الدنمات وبالتالي مجموعة بتملك مجموعة أراضي؛ فكان في ملكية جماعية وهذا حافظ على الأرض من البيع والتسرب".

كما وضح مشارك (9): "النظام العثماني أسس لملكية جماعية تكون محورها الدولة، حيث تعود الأرض للدولة ويُمنح المواطن حق الانتفاع، فيما كانت الملكيات الفردية محصورة بالعائلات المرتبطة بالنظام العثماني، وقد ساهم هذا في نشوء تفاوت اجتماعي وامتيازات لفئات بعينها". وقد أكد أيضا مشارك (12) "النظام العثماني عزز الملكية الجماعية، وكان انعكاساً للبنية الاجتماعية، مما ساعد في الحفاظ على الأرض

من التفتت والبيع". كذلك أكد مشارك (7) "النظام العثماني ركّز على الملكية الجماعية (الميري)، مما رسّخ تبعية الأرض للدولة وأثر على بنية المجتمع الريفي من حيث الاعتماد على ملكية الدولة".

إلا أن مشارك (6) قال: "لم يؤسس لملكية جماعية، وكان بالعموم أكثر ميلاً لتعزيز الملكية الفردية للأراضي، ولكن هذا لم يبلغ وجود بعض الملكيات الجماعية كذلك التابعة للوقف والمخصصة للأعمال الخيرية أو الدينية، بالإضافة للأراضي المشاع التي كانت تستخدم من قبل سكان القرى بشكل جماعي". كما صرح مشارك (8) "كان يؤسس للأفراد، القانون العثماني أوجد القوانين ليسهل ملكية الأفراد، كان فيه نظام إقطاع، صار فيه سلب ونهب لأفراد الفلاحين الخاصة ولم يدفعوا الضريبة".

اعتمد الاحتلال الإسرائيلي، منذ بداياته وحتى اليوم، على منظومة قانونية متراكمة تمتد من التشريع العثماني إلى الانتداب البريطاني ثم الأوامر العسكرية الإسرائيلية، لتسهيل السيطرة على الأراضي الفلسطينية. يشكّل قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 محور هذه المنظومة، لأنه يجيز للدولة إعلان أي أرض "دولة" إذا لم تكن مفلوحة أو مُسجّلة؛ وبالاتناد إليه صدرت أوامر عسكرية مكّنت من مصادرة أكثر من 800 ألف دونم، خاصة بعد عام 1983، كما جرى توظيف تعريف "الأرض الموات" (التي لا يصلها صوت الرجل الجهير) للاستحواذ على مساحات إضافية، بما فيها أراضٍ خُصّصت لاحقاً لشقّ طرق رئيسية. إضافةً إلى ذلك، استغلّ قانون تملك الأجانب العثماني في أواخر العهد العثماني ومطلع الانتداب للسماح ببيع أراضي لليهود، ثم عدّلت القوانين خلال الحقبة البريطانية، مثل قانون تصحيح السجلات (1920) وقانون الأراضي المحلولة (1921)، بما يسهل تسجيل الملكيات اليهودية ويقيّد الملكية الفلسطينية. بعد 1967 أعادت إسرائيل هندسة الإطار القانوني عبر الأوامر العسكرية في الضفة وغزة، وتفعيل قانون أملاك الغائبين في القدس الشرقية، ما أتاح مصادرة آلاف العقارات. وبموازاة ذلك أوقف الأمر العسكري رقم 291 (1968) إجراءات التسوية الأردنية، ليجمّد تسجيل الملكيات الفلسطينية الحديثة، وقد ترافق كل ذلك مع منع منهجي للفلسطينيين من الوصول إلى أراضيهم، ليستخدم غيابهم القسري ذريعة قانونية إضافية لإعلان الأراضي "أراضي دولة" وتوسيع الاستيطان.

حيث أشار مشارك (1) "الأراضي غير المسجّلة وغير المفتوحة، حسب قانون الأراضي العثماني، يمكن أن تُعلن أراضي دولة، وكانت هذه الثغرة أوسع ثغرة لمصادرة الأراضي، صدرت ما يقارب 800 ألف دونم. إسرائيل اعتمدت قانون الأراضي العثماني لتصدر من خلاله أوامر عسكرية تتيح لها مصادرة أراضٍ في الضفة الغربية". كما قال مشارك (2): "استفاد الاحتلال في فرض سيطرته على الأراضي من خلال أسباب عدة، ولعلّ أهمها هو تعدد القوانين بين العثماني والبريطاني والأوامر العسكرية والمصري والأردني والقرارات

بقانون، كل ذلك استغله الاحتلال في فرض سيطرته. مثال: القانون العثماني عرّف الأراضي الموات بأنها الأراضي التي لا يصلها صوت الرجل الجهير، ونحن نرى أن الاحتلال استغل هذا التعريف وسيطر على معظم الأراضي، مثل أراضي الشوارع والطرق الرئيسية وتُقدّر بعشرات الآلاف من الدونمات".

كما أفاد مشارك (3) "هدف الاحتلال الإسرائيلي هو السيطرة على الأرض بغض النظر عن وجود ثغرات قانونية، معتبراً أن المسألة ليست قصوراً في القوانين، بل تتعلق بمشروع سياسي قائم على فرض السيطرة، وقد استفاد الاحتلال من البنية القانونية التي أسس لها الانتداب البريطاني، والتي مهّدت الطريق لتوسيع السيطرة على الأراضي الفلسطينية". بينما ذكرت مشارك (5) "من أراضي الدولة او المتروك هذا كله استغله الاحتلال لصالحه ولمصادرة الأراضي".

وقد أكد مشارك (6) "بالتأكيد استفادت سلطات الاحتلال الإسرائيلي من الثغرات الموجودة في القانون العثماني ومن الشرح والفهم الخاص الذي قدمته بهدف السيطرة على المزيد من الأراضي وطرد الفلسطينيين واستبدالهم بمستوطنين إسرائيليين، وخصوصاً ما تعلق بالفترة التي تسمح للدولة بمصادرة الأرض في حال عدم فلاحتها من قبل مالكيها وقيام سلطات الاحتلال بفرض قيود تمنع الفلسطينيين من الوصول للأراضي واستخدام هذا كحجة للسيطرة عليها بعد انقضاء المدة القانونية". كما ذكر مشارك (8) "الاحتلال يستغل أكيد الثغرات القانونية بشكل كبير، كانوا قبل أن يفهموا أن أراضي المالكين كانوا يملك 20 دونم يسجل دونم واحد عشان يدفعوا ضريبة الدونم، صاروا يلقصوا ملكية الناس عشان يسرقوا الأراضي وينهبوها". كما أكد مشارك (7) "الاحتلال استغل الغموض في توثيق الملكيات (خصوصاً الأراضي الموات أو غير المسجلة) للسيطرة على مساحات واسعة عبر أوامر عسكرية وقوانين الأراضي".

وكما أفادت مشارك (4) "سيطر الاحتلال على النظام القانوني الفلسطيني من خلال فرض القانون العسكري (الأوامر العسكرية) في الضفة وغزة واخضاع القدس الشرقية لقانون املاك الغائبين الذي مكن الاحتلال من مصادرة الاف الممتلكات الفلسطينية". كما أوضح مشارك (9) "في رأيي أن الدولة العثمانية سهّلت الوجود اليهودي في فلسطين عندما سنّت نظام تملك الأجانب، والذي سمح لليهود، بصفتهم تجاراً يملكون الأموال، بشراء أراضي الدولة، وقد كانت هذه أول ثغرة قانونية استخدمت لصالحهم قبل الاحتلال. ثم جاء الانتداب البريطاني ليُدخل تعديلات على القوانين العثمانية السارية، مثل قانون تصحيح السجلات لعام 1920، وقانون انتقال الأراضي، وقانون الأراضي المحلولة، لتسهّل تسجيل الأراضي لليهود وتقيده على الفلسطينيين، مما أسس للوجود الاستيطاني لاحقاً". وأشار مشارك (10) "الأراضي المتروكة أعطت مجالاً للاجتهااد، لم تُشجع الزراعة، الأوامر العسكرية تنص على عودة الأرض للدولة بعد سنوات من عدم الفلاحة". بينما أفاد مشارك

(11) "الاحتلال استفاد من أموال الغائبين ومن الأراضي اللي تسمى ميرري، أو يعني التي كانت مصنفة ميرري أو حكومة. في القانون، الدولة ترث الدولة التي قبلها. وعندما احتلت إسرائيل فلسطين قالت: أنا ورثت ما كانت تملكه المملكة الأردنية الهاشمية. فعلمياً استفادوا هم من القانون اللي كان موجود واستمر القانون لصالحهم على اعتبار أنه دولة ورثت دولة". وهذا ما أكد عليه مشارك (12) "استفاد الاحتلال الإسرائيلي من الثغرات القانونية التاريخية، خاصة عبر وراثة تصنيف الأراضي "الميري" وأملك الغائبين، مدّعياً أنه وريث قانوني للأردن".

وقد أدى تعدد المرجعيات القانونية التي تحكم إدارة الأراضي في فلسطين "بما يشمل القوانين العثمانية، البريطانية، الأردنية، الإسرائيلية، والتشريعات الفلسطينية المتأخرة" إلى نشوء بيئة قانونية معقدة ومضطربة، نتج عنها حالة من التشطي الهيكلي وغياب الاتساق في النظام القانوني. هذا التراكم التاريخي في التشريعات، دون إلغاء صريح لبعض القوانين القديمة، وبخاصة قانون الأراضي العثماني لعام 1858، أتاح للاحتلال الإسرائيلي استغلال هذه النصوص واختيار ما يخدم مصالحه الاستيطانية، لا سيما في مجال مصادرة الأراضي.

وقد ساهم تضارب الصلاحيات بين الجهات القانونية المختصة، مثل سلطة الأراضي، والمحاكم الشرعية، والأوامر العسكرية، في إرباك عملية إصدار الفتاوى القانونية وتقديم المشورة، مما حمل المواطنين عبء التشتت الإجرائي ودفعهم ثمن غياب مرجعية قانونية واضحة وموحدة، وفي ظل غياب مجلس تشريعي فاعل، واستمرار العمل بتشريعات غير محدثة، إلى جانب التحولات الاجتماعية والديموغرافية في أنماط الملكية، بات الواقع القانوني هشاً ومفتقراً إلى القدرة على تنظيم تسجيل الأراضي وتثبيت الملكيات. وقد انعكس هذا الاضطراب القانوني سلباً على فعالية نظام الحوكمة برمته، وأعاق جهود التنمية المستدامة، وأضعف قدرة الدولة على التخطيط المتكامل في المجالات الاقتصادية، والإدارية، والسياسية.

حيث أشار مشارك (1) "كلّ القوانين التي تناوبت على الضفة الغربية في الحقبة الإنجليزية وفي الحقبة الأردنية كان من المفروض تلقائياً أن تُلغى قانون الأراضي العثماني، ولكنها لم تذكر قانون الأراضي العثماني نصاً في القوانين، وإسرائيل وجدت ثغرة لمصادرة الأراضي فاعتبرت هذا المعيار يلائمها". بينما أفاد مشارك (2): "خلق مرجعية قانونية متعددة وغير سليمة (بيئة قانونية غير سليمة وبها خلل) وتُجعل من غير الممكن إعطاء الرد القانوني أو التشريع القانوني. نحن نتحدث عن قانون عثماني، بريطاني، أردني، مصري، وأوامر عسكرية، وقرارات بقانون فلسطينية، وهذا خلق بيئة غير سليمة وحالة فوضى في القوانين وعلى ماذا يتم الاستناد في المشورة القانونية وعلى أي مرجعية. مثال: تصرف القصر في إقرار الأموال

المنقولة، تكون المرجعية لسلطة الأراضي، وفي محكمة الصلح ترجع القضايا للمحكمة الشرعية وتصرّ أنها صاحبة الاختصاص، وهنا تصبح مشكلة في إعطاء المشورة القانونية، والمتضرر هو المواطن. من أهم الأمور التي كان يجب على الرئيس الراحل أبو عمار أن يقوم بها عند استلام السلطة هو أن يصدر قراراً بتوقيف جميع الأوامر العسكرية التي صدرت زمن الاحتلال".

وأكد ذلك أيضا مشارك (12) "تعدد المرجعيات القانونية (عثمانية، بريطانية، أردنية، إسرائيلية، فلسطينية) أدى إلى فوضى في الملكيات، وأبرز مشاكل اجتماعية ونزاعات لم تُحل، مثل اختلاف القسمة وغياب العدالة، مما عرقل إصدار الطابو في الكثير من القرى". كما أكد مشارك (7) "خلق تداخلاً وصعوبة في اتخاذ قرارات موحدة، مما أضعف فعالية الحوكمة وساهم في بطء التسوية وتضارب المسؤوليات". وذكر مشارك (3) "موضوع الاراضي في فلسطين موضوع معقد جدا واستثنائي وذلك لعدة أسباب منها لتعدد المرجعيات التاريخية وكيفية الادارة اثرت في الحصول على مخرج طبيعي يكون في حوكمة تعمل في ظل غياب التشريع، قوانين تم اعلانها في الخمسينات ونتيجة لكثرة السكان، والتفكير في قيمة الارض اختلف، والتحول من ميري الى ملك والفراغ القانوني في ظل غياب المجلس التشريعي كل ذلك ادى لوجود وضع معقد في الاراضي في فلسطين، فنعم اثرت وبشكل كبير تعدد المرجعيات على حوكمة وادارة الاراضي بشكل جيد". بينما أجابت مشارك (5) بأن "تعدد المرجعيات القانونية أدى إلى ضياع الحقوق والتشتيت، وعدم تحديث القانون بما يتناسب مع الوضع الراهن". وقد أفاد مشارك (6) "خلقت هذه المرجعيات الكثير من الإرباك في تحديد ملكية الأراضي وتسجيلها، وسهلت عملية الالتفاف على القانون من قبل سلطات الاحتلال للسيطرة على المزيد من الأراضي لتجذير المشروع الاستعماري".

وصرح مشارك (11) "أدى تعدد المرجعيات القانونية إلى نشوء مشكلات اجتماعية نتيجة غموض حدود الملكية، خاصة مع اعتماد القرى على العرف. تفاقمت هذه المشكلات بعد مجيء السلطة، حيث ظهرت خلافات في تقسيم الميراث بسبب تفاوت القيمة المالية للأراضي رغم تساوي المساحات، ما أدى إلى نزاعات لم تُحسم بعد، وأوقف إصدار الطابو في كثير من الحالات، حتى باتت بعض القضايا عالقة منذ أكثر من عشر سنوات". وكما أفادت مشارك (4) "تعدد المرجعيات له تأثيرات كبيرة على حوكمة الاراضي الفلسطينية حيث نتج عنه تعقيدات في السياسات التعليمية، الاقتصادية، والادارية مما يؤثر سلبا على التنمية المستدامة واستقرار المنطقة". بينما أكد مشارك (8) "يشنّت المواطن وحتى الحكومات القائمة، ويضعها في حرج كبير: يعني أي مرجعية نعلم؟، حيث نحتاج أحيانا أن نجتهد ونأخذ قرارا شخصيا لتلافى اتباع مرجعية هذه أو تلك، بالتالي طبعا يباثر هذا الشيء كثير". كما صرح مشارك (10) "كثرة الانتدابات والاحتلالات أثرت

بشكل سلبي على سير العمل، تصنيفات(أ، ب، ج) لا نعترف بها في قانون التسوية، بالطبع الاحتلال يؤثر إلى اليوم".

المحور الثاني: المؤسسات وسياسات الحوكمة

فيما يخص تقييم أداء المؤسسات الفلسطينية المعنية بإدارة الأراضي "سلطة الأراضي، هيئة التسوية، ووزارة الحكم المحلي" يُجمع المشاركون على وجود مستوى متفاوت من التكامل، يتراوح بين التنسيق الجيد في بعض الجوانب، وضعف التنسيق في أخرى. فعلى المستوى الفني، تكمل هذه المؤسسات بعضها، إذ تُعد مخرجات هيئة التسوية من عمليات المسح وتثبيت الملكيات مدخلات مباشرة لسجلات سلطة الأراضي، بينما يُسهم الحكم المحلي في الجوانب التنظيمية بالتعاون مع المجالس القروية والبلديات.

وقد ساعدت البنية المؤسسية القائمة، بما فيها القوانين السارية والأنظمة الصادرة، على خلق حد أدنى من التعاون، إلا أن غياب تشريع موحد وتعدد المرجعيات القانونية والإدارية ما زال يخلق تقاطعات في الصلاحيات ويحدّ من تكامل الجهود. ويزداد هذا التحدي في المناطق المصنفة (ج)، حيث تغيب السيطرة الفلسطينية وتُقيّد قدرة المؤسسات على العمل الميداني، بخلاف المناطق المصنفة (أ) و(ب) التي تسمح بممارسة صلاحيات مدنية أكثر وضوحاً، وإن بقيت تعاني من معيقات داخلية مثل ضعف التنسيق في تحويل الأراضي إلى أصول اقتصادية، وتراكم المشكلات المرتبطة بعمليات التسوية.

ورغم الإنجازات التي تحققت، كتحسين الخدمات وتطوير الكادر الوظيفي، لا تزال المعوقات البنوية وغياب التنسيق الإستراتيجي الكامل بين المؤسسات تشكل تحدياً حقيقياً، يستدعي اعتماد سياسات واضحة وخطط إصلاحية تركز إلى مبدأ الشفافية والمساءلة. حيث أفاد مشاركون (2) بقوله "جيد جداً، في تواصل كامل متكامل بين التسوية والأراضي والحكم المحلي". بينما قال مرار "من المفترض أن تعمل هذه المؤسسات في المناطق المصنفة (أ) و(ب) و(ج)، لكن المشكلة الأبرز تكمن في المناطق المصنفة (ج)، حيث ما في سيطرة فعلية للسلطة الفلسطينية. أما فيما يتعلق بأعمال التسوية، فإن محاولة فرض الأمر الواقع أمام دولة الاحتلال قد تستنزفها، وتدفعها إلى الرد بقوة أكبر".

وقد صرح مشاركون (3) "أرى أن عمل هيئة التسوية يسبق عمل سلطة الأراضي، فمخرجات هيئة التسوية هي مدخلات لسلطة الأراضي، ينتهي الدور في سلطة الأراضي التي يتم تسجيل الأراضي وفقاً لقرارات التسوية، أما الحكم المحلي فهو داعم لعمل هيئة التسوية وسلطة الأراضي من خلال التعاون مع المجالس

القروية والبلديات". وأضاف قائلاً، "نعم، أرى أن المؤسسات أدوارهم مكملة لبعضها، موضوع الأرض موضوع حديث، لا يوجد خبرات سابقة، نعمل ضمن اجتهادات إلا ما صدر في قانون، كل مؤسسة تحت إطار معين. في فلسطين، عملنا بالعكس: عندنا الأراضي مُسوأة، ثم يكون المخطط، وذلك لحدثة العمل في الأراضي". كما قال مشارك (10) "أدوار هيئة التسوية وسلطة الأراضي متكاملة، الحكم المحلي يقدم الدعم اللوجستي، صار في إرباك إداري لفترة لكن العمل مستمر بتكامل".

وقد قال مشارك (6) "اعتقد ان المؤسسات بها نوع من التكامل حيث ان هيئة التسوية كانت احدى الدوائر العامة في سلطة الاراضي وحاليا تم دمجها مجددا مع سلط الاراضي والحكم المحلي هو مساند وداعم لأعمال هيئة التسوية وسلطة الأراضي". كما أفادت مشارك (4) بأن "سلطة الأراضي إليها دور أساسي ومهم في إدارة الأرض وحماية حقوق الناس، وشغلها اليوم في التسوية والتنسيق مع الحكم المحلي فيه إنجازات وتحديات واضحة. من الإنجازات تحسين مستوى الخدمات، وتنظيم دورات تدريبية، والمشاركة بمشاريع وطنية. أما التحديات فتتمثل في مشاكل بنيوية وصعوبات في التنسيق بين المؤسسات. حتى نظور الشغل، إحنا بحاجة لخطط استراتيجية واضحة، وكمان لتعزيز الشفافية".

وقد اكتفت مشارك (5) بقول "لا يوجد تكامل بالقدر الكافي والمطلوب". بينما صرح مشارك (9) بقول "تعمل المؤسسات الفلسطينية ضمن منظومة تشريعية قديمة ومتعددة المرجعيات، ما يُعيق التكامل الكامل في إدارة الأراضي، ويبرز الحاجة إلى قانون فلسطيني موحد يُنظّم الصلاحيات ويعزز التنسيق بين الجهات المختصة". بينما صرح مشارك (8) "عدم وجود قانون موحد، يعني فيه تضارب وفيه تعارض، ما فيه تكامل بالضبط". وقد صرح مشارك (7) "هناك جهود تكامل بين المؤسسات، لكنها غالباً غير ممنهجة، وبعض الصلاحيات غير واضحة، ما يسبب تكراراً أو فراغاً في الأدوار".

كما أفاد مشارك (11) "يعاني قطاع إدارة الأراضي والمياه من غياب التكامل المؤسسي وتداخل الصلاحيات، حيث تُمارس أدوار متشابهة بين المجالس المحلية، وسلطة المياه، ووزارات أخرى، دون وضوح في المرجعيات. هذا التشتت أدى إلى خلل في المتابعة واتخاذ القرار، ويبرز الحاجة إلى جهة مركزية مختصة تتولى إدارة الأراضي بفعالية، كما كان معمولاً به في فترة الإدارة الأردنية حين وُجدت محاكم متخصصة بالأراضي داخل البلديات، وهو ما افتقدته المنظومة الحالية". أيضاً صرح مشارك (12) "لا يوجد تكامل فعلي بين سلطة الأراضي وهيئة التسوية والحكم المحلي، كما تغيب المعايير الواضحة لتحديد صلاحيات كل جهة، مما أدى إلى تداخل مرجعيّات وعشوائية في الإدارة".

لا توجد سياسة وطنية موحدة لإدارة الأرض في فلسطين، ويُعزى ذلك إلى مجموعة من العوامل السياسية، والإدارية، والتشريعية. سياسياً، يُعد الانقسام الداخلي والسيطرة الإسرائيلية على غالبية أراضي المنطقة المصنفة (ج) من أبرز العوائق أمام صياغة سياسة شاملة، كما أن تجاوز الاتفاقيات المرحلية من خلال تطبيق سياسات الأمر الواقع في تسوية الأراضي أسهم في ردود فعل إسرائيلية، تمثلت بإعلان نية الاحتلال تنفيذ تسوية أحادية الجانب، ما يهدد بفقدان المزيد من السيطرة الفلسطينية على الأرض. أما من الناحية التشريعية، فإن الاعتماد على قوانين قديمة تعود إلى فترات الحكم العثماني والانتداب البريطاني والعهد الأردني، إلى جانب استمرار العمل ببعض الأوامر العسكرية الإسرائيلية، ساهم في تشتت المرجعيات القانونية، كما أن غياب قانون فلسطيني موحد ينظم قطاع الأراضي حال دون وجود إطار قانوني جامع، ورغم وجود مجلس وطني معني بإدارة هذا القطاع، إلا أن غياب تفعيله أبقى الجهود في نطاق الاجتهادات الفردية، دون بلورة سياسة متكاملة تستجيب للواقع الفلسطيني وتُعزز السيادة على الأرض.

حيث أفاد مشارك (1) "عدم تطبيق الاتفاقيات جعل أن المناطق المصنفة جيم ما زالت تحت السلطة الإسرائيلية، تناسوا أن تسجيل الأراضي للغائبين، ممكن يتيح لحارس أملاك الغائبين تملك الأراضي، وهذا من إشكاليات سلطة الأراضي وهيئة التسوية". كما صرح مشارك (2) بأنه "لا يوجد سياسة موحدة، وذلك لعدة أسباب منها تعدد الوزراء أو الرؤساء للهيئات والدوائر الحكومية، حيث كل رئيس أو وزير يضع رؤيته، وعند تغييره، الجديد يقوم بوضع رؤية مخالفة، حيث إن الحكومات المتعاقبة لم تؤسس لرؤية وطنية موحدة، وإنما لرؤية وزير معين أو رئيس هيئة تنتهي بانتهاء فترة عمله". وقد صرح مشارك (3) بأنه "لا بد أن يكون هناك جسم موحد، أصحاب هذا الاختصاص على طاولة واحدة، الخبرة تُكتسب، وممكن أن نستفيد من كل الخبرات من خلال التعاون مع بعض، يجب أن يكون هناك حوكمة لكل المؤسسات التي تعمل في الزراعة، وذلك للحفاظ على الأرض".

وقال مشارك (6) "لا توجد سياسة وطنية موحدة لإدارة الأراضي في فلسطين، بسبب الانقسام السياسي، وتعدد المرجعيات والتشريعات، وغياب قاعدة بيانات موحدة، إضافة إلى سيطرة الاحتلال على مناطق جيم التي تُعد العائق الأكبر أمام تنظيم هذا القطاع". وقد صرحت مشارك (4) بأنه "لا توجد سياسة موحدة لإدارة الأراضي في فلسطين لعدم وجود قانون موحد". وأكد مشارك (8) "للأسف ما في سياسة وطنية، حيث يتم التعامل وفق الأهواء الشخصية ولمصلحة الأشخاص". كذلك أكد مشارك (7) "لا توجد سياسة موحدة متكاملة لإدارة الأرض، ويرجع ذلك إلى الانقسام السياسي، وتعدد القوانين من الحقب السابقة، وضعف التنسيق بين الحالة التنظيمية للأرض والتسجيل". وأشار مشارك (9) "رغم الإجماع الوطني على حماية الأراضي، إلا أن غياب تشريعات موحدة، إلى جانب اعتماد المؤسسات على أنظمة قديمة، يمنع وجود سياسة موحدة لإدارة

هذا القطاع". بينما أشار مشارك (10) "كان في سياسة وطنية واضحة في البداية، خاصة في مناطق C، ودعم كبير من رئيس الوزراء، كان مشروع وطني بامتياز".

وقد أفاد مشارك (11) "يفتقر قطاع الأراضي في فلسطين إلى رؤية مستقبلية واضحة لاستعمالاتها، مع غياب سياسات تحكم تصنيفات الأراضي أكانت زراعية، أو سكنية، أو صناعية، ما أدى إلى تحوّل مناطق خصبة كأريحا والأغوار إلى منتجعات ومشاريع استثمارية، كما تُعاني أراضي الدولة، خصوصاً في الأغوار، من تعديات واسعة دون رقابة أو مساءلة". وأكد مشارك (12) "لا توجد سياسة وطنية موحدة لإدارة الأراضي، ويغيب التخطيط المستقبلي لاستخداماتها سكني، زراعي، صناعي، ما أدى إلى تحولات غير مدروسة".

ساهمت الأدوات التكنولوجية، مثل نظم المعلومات الجغرافية (GIS) ونظم التسجيل الرقمي، في تحسين كفاءة إدارة الأراضي في فلسطين بدرجات متفاوتة. فقد مكّنت هذه الأنظمة من تسريع إنجاز المعاملات، وتحديد الإحداثيات والمساحات بدقة، وتيسير الوصول إلى البيانات المؤرشفة عند الحاجة، إضافة إلى إتاحة إنجاز المعاملات عن بُعد ودفع الرسوم إلكترونياً، مما انعكس إيجاباً على جودة الخدمة المقدمة للمواطنين. كما ساعد استخدام الصور الجوية والمرجعيات الرقمية الحديثة في تعزيز دقة عمليات التسوية، مقارنةً بالكواشين العثمانية أو البريطانية التي اعتمدت على أوصاف تقليدية ومعالم غير ثابتة. وأسهم نظام GIS كذلك في تحسين إدارة سجلات الملكية والحيازة والاستخدام، من خلال قاعدة بيانات موحدة تسهّل التحليل والتقييم والتخطيط العمراني، فضلاً عن التواصل الفعال مع الجمهور. ورغم هذه الإيجابيات، فإن تبنّي هذه الأدوات لا يزال محدوداً في بعض المؤسسات، حيث ما زالت الإجراءات التقليدية تفرض نفسها في عدد من المراحل، ما يشير إلى الحاجة لتوسيع نطاق التحول الرقمي وتعزيز البنية التحتية التكنولوجية وتدريب الكوادر المختصة لضمان استفادة كاملة من إمكانيات النظم الحديثة.

حيث أشار مشارك (2) "سهل على المواطنين والموظفين، وأصبح هناك سرعة في إنجاز المعاملات وتحديد الإحداثيات والمساحات بدقة، كما ساعدت الأدوات التكنولوجية في سهولة الرجوع إلى المعاملات في المستقبل، كما سرعة إنجاز المعاملات لوجود أنظمة حديثة لإنجاز المعاملات عن بعد مع دفع رسوم إلكترونية أيضاً". كما أفاد مشارك (3) "من أهم الأدوات التي تم الاعتماد عليها في تسوية الأراضي هي النظم الرقمية، الكوشان العثماني كان يعتمد على الحدود مثل: من الشمال دار أبو فلان، من الجنوب مجرى مي، من الغرب منڈنة الجامع، أما التسوية فجاءت لتُحدّد المساحات بشكل دقيق وفقاً لمساحة محددة ووفقاً لصور جوية وعبر الأدوات التكنولوجية الرقمية". كما صرحت مشارك (5) "حديثاً أصبح هناك استفادة من الأدوات التكنولوجية، ولكنها ليست بالشكل المطلوب".

وذكر مشارك (6) "اعتقد انها ساعدت في تحديد الاحداثيات وتحديد المساحات بشكل أفضل وأدق". وقد وضحت مشارك (4) وقالت "ساعد نظام GIS على إدارة الأراضي من جميع جوانب، الاراضي وسجلات الاراضي بما في ذلك حيازة الاراضي وقيمتها وادارتها واستخدامها، وهذا يمكن الحكومة من تحسين ادارة معلومات الاراضي وتقييم العقارات وتحليلها والتواصل مع الجمهور". كما أفادت مشارك (4): "ساهمت الأنظمة الرقمية ونظام GIS ، إلى جانب الشبكة الجيوديزية الفلسطينية، في تسهيل أعمال المساحة وأرشفة البيانات، مما عزز من دقة الإدارة وبناء أرشيف وطني للأراضي". كما أكد مشارك (8) "تم الاستفادة بشكل كبير من الأدوات التكنولوجية، خصوصاً نظام خرائط جوجل والتصوير الجوي، حيث تم تحديد المساحة بشكل دقيق وتحديد الدونمات والملكيات وفق الأدوات التكنولوجية". وقد أفاد مشارك (10) أيضاً، "GIS ساعد كثيراً في تصنيف الأرض، من حيث الزراعية والمروية والتراثية، كنا نعود للخرائط الجوية". كما ذكر مشارك (11) "استفادوا كثيراً، حيث الشخص بقدر يطلع خارطة وحدود الأرض، وتسهلت معاملات البيع والشراء لأنه معروف الحدود. يعني كل المعاملات صارت أسهل". وأكد أيضاً مشارك (12) "الاستفادة من الأدوات التكنولوجية مثل GIS كانت كبيرة، وساهمت في توثيق الحدود وتسهيل المعاملات وتحسين كفاءة الإدارة". بينما أشار مشارك (7) " هناك تقدم في استخدام نظم GIS والتسجيل الرقمي، ولكن الاستفادة لا تزال محدودة بسبب ضعف الموارد البشرية والتقنية في بعض المناطق".

وتتعدّد الثغرات الإدارية التي تُقوّض مبادئ الشفافية والعدالة في إدارة الأراضي الفلسطينية، وتشمل عدة مستويات تنظيمية وتشريعية. من أبرز هذه الثغرات، غياب سجل وطني موحد للأراضي، وتعدّد الجهات الرسمية المعنية بإدارتها، ما يفضي إلى تنازع في الصلاحيات وتضارب في الأدوار، خاصة في ظل تباين الأنظمة واللوائح المعمول بها، والتي تعود في معظمها إلى مراحل تاريخية مختلفة لم تُحدّث بعد، كما يشكّل غياب إطار قانوني موحد تحدياً حقيقياً أمام بناء منظومة حوكمة عادلة وفعّالة. يُضاف إلى ذلك ضعف آليات الرقابة والمساءلة، وانتشار المحسوبية والفساد في بعض إجراءات التعيين وتوزيع الأراضي، إلى جانب محدودية الوصول إلى المعلومات، وغياب الإفصاح والشفافية المالية، كما تعاني المؤسسات من ضعف في البنية التحتية التكنولوجية، وقلة التدريب والتأهيل للكوادر الإدارية، ما يُعيق جودة الخدمات ويُقلّل من كفاءة الأداء.

وفي سياق تسوية الأراضي، تبرز خطورة تسجيل ملكيات الغائبين، خاصة المقيمين في الخارج، دون ضمانات قانونية ورقابية تمنع تسريبها أو بيعها لجهات إسرائيلية، في ظل غياب الولاية القانونية الفلسطينية على بعض المتورطين المحتملين في مثل هذه العمليات، لا سيما حاملي الجنسية الإسرائيلية، كما يُنظر إلى قرار دمج هيئة التسوية مع سلطة الأراضي، رغم عدم اكتمال مهامها، باعتباره خطوة إدارية غير مدروسة

قد تؤثر على سير العمل وتُضعف من فعالية التسوية القائمة. حيث أفاد مشارك (1) "ملكية الأرض على الشيوخ بحجم إمكانية تسريبها للاحتلال، أي فلسطيني يسرب أرضاً لمواطن دولة معادية هذه جنائية، لكن الفلسطيني الحامل الجنسية الإسرائيلية لا نستطيع محاكمته، من أمن العقاب أساء الأدب، رغم اختصاصنا وملاستنا لواقع الأراضي، رفعنا هذه التخوفات ولكن لا حياة لمن تتادي". وقد ذكر مشارك (2) أنه "من أبرز الثغرات الإدارية التي تحد من الشفافية والعدالة هي عدم فعالية وحدة الرقابة والشكاوى بين الإدارات العامة، والبيروقراطية العالية في العمل، مما يعرقل سير العمل ويؤخر الخدمات والحقوق". كما صرحت مشارك (5) "من أبرز الثغرات عدم تحديث القوانين، وعدم تدريب الموظفين".

كما أفاد مشارك (6) بأن "هناك عدد من الثغرات مثل غياب سجل وطني موحد للأراضي، تعدد الجهات الفلسطينية التي تدير الأراضي، والذي يؤدي إلى تنازع في الصلاحيات أحياناً، وضعف آليات المتابعة والرقابة، والمحسوبية في التعيينات، وغياب الشفافية المالية، والفساد في توزيع الأراضي أحياناً، ناهيك عن تعدد التشريعات النازمة، وغير ذلك من الأسباب المتعلقة بآليات اتخاذ القرار والاستئثار به". وأفادت مشارك (4) "الثغرات مثل نقص الوصول إلى المعلومات، ثقافة السرية وعدم الإفصاح، مقاومة التغيير، عدم وجود إطار قانوني واضح، ضعف التكنولوجيا والبنية التحتية، ضعف المساءلة، نقص الوعي والتوعية". وقد صرح مشارك (8) "أكثر الثغرات الإدارية تتمثل في عدم وجود إجراءات إدارية واضحة، وشخصنة الإجراءات وفق الأهواء الشخصية". وأفاد مشارك (11) "تعدد المرجعيات هي أكثر الثغرات الإدارية، يعني البلديات لها دور، سلطة الأراضي لها دور، الحكم المحلي له دور، مجلس الوزراء أحياناً يأخذ قرارات في الأراضي، ضريبة الأملاك". وأشار مشارك (12) "من الثغرات الإدارية تعدد المرجعيات الإدارية وتضارب الصلاحيات بين البلديات والحكم المحلي وسلطة الأراضي ومجلس الوزراء ساهم في غياب الشفافية والعدالة". وأكد مشارك (7) "بشكل عام غياب الشفافية في بعض الإجراءات، ضعف مشاركة المجتمع المحلي، وتداخل الصلاحيات بين الهيئات".

المحور الثالث: العدالة الاجتماعية وحقوق الملكية

تعكس سياسات التسجيل والتسوية العقارية في فلسطين توجهاً إيجابياً نحو تعزيز مفاهيم العدالة الاجتماعية، خاصة في الجوانب المتعلقة بنثبيت الحقوق العقارية وتنظيم الملكية، بما في ذلك حقوق النساء في الحصص الإرثية، والتي تم الاعتراف بها بشكل قانوني وفعلي من خلال أعمال التسوية ومحاكمها، وقد أتاح قانون التسوية الحق لكل من له ملكية أو تصرف أو منفعة في العقار بالادعاء بها، وأسهم ذلك في تقليل النزاعات

وتحقيق نوع من الإنصاف. ومع ذلك، تظل فعالية هذه السياسات متفاوتة، إذ تواجه تحديات تتعلق بضعف البيئة التشريعية الموحدة، وغياب الشفافية، ومحدودية المشاركة المجتمعية، بالإضافة إلى تأثير العادات الاجتماعية التي قد تدفع بعض النساء إلى التنازل عن حقوقهن، كما أن ضعف التوعية الإعلامية بخصوص إجراءات التسوية وحقوق الأفراد خلال فترتها يُعد من العوامل التي تحدّ من تحقيق عدالة اجتماعية شاملة ومستدامة.

حيث أشار مشارك (1) "يعني يعتقد تعكس مستوى جيد قياسا بدولة يعني مش قمة في الديمقراطية ولا قمة في العدالة الاجتماعية ولكن بشكل عام الأمور مقبولة". وأضاف قائلاً "صارت التسوية كمنظومة قانونية مقبولة مش مية بالمية لكن في الحد الأدنى أو في الحد الطبيعي مقبولة بتعطي لكل ذي حق حقه بتترك ثغرات زي أي دولة في العالم". بينما أكد مشارك (2) "تحقق عدالة اجتماعية مع ضرورة العمل على خلق قوانين وتشريعات وأنظمة موحدة بحيث يكون بيئة تشريعية موحدة"

وقد صرح مشارك (3) "العدالة غير مطلقة، قد يكون قصور في صيغة القانون، المستوى اللي واصلين له في فلسطين أكثر من دول أخرى بالرغم من حداثة الموضوع ولدينا كوادر لها خبرات". وأضاف "العدالة غير مطلقة حيث يتم الأخذ في موضوع التقاضي، في المنظومة السياسية العدالة موجودة وليست مطلقة". وأشار مشارك (6) "بعض الجوانب تعكس سعيًا نحو العدالة الاجتماعية، مثل مشروع التسوية الشاملة اللي لو اكتمل كان ممكن يقلل النزاعات، وتم فعلاً الاعتراف ببعض الحقوق العرفية. لكن بالمقابل، في ممارسات بتحد من العدالة، زي قلة الشفافية في إدارة أراضي الكبار وغياب دور الناس في اتخاذ القرار". كما أفادت مشارك (5) "ساهمت التسوية بتطبيق بعض قواعد العدالة الاجتماعية ولكن هناك الكثير من القصور".

وقد صرحت مشارك (4) بأنه "تعكس سياسات التسجيل والتسوية الحالية مفاهيم العدالة الاجتماعية بشكل متباين حيث تكون فعالة في تحقيق المساواة والإنصاف، ولكنها تواجه أيضاً العديد من التحديات" كما أفاد مشارك (9) " قانون التسوية في فلسطين أعطى الحق لأي شخص، وخاصة النساء، بالمطالبة بحقوقهم في الأرض أثناء التسوية. قبل هيك، كثير نساء ما كانوا يأخذوا حقهم بسبب العادات. بس مع التسوية، صار في اعتراف بحقوقهن، وبيّن إنه ثلث الملكيات بأسماء نساء، حسب الشريعة. وكمان إذا انظلمت المرأة، بتقدر تعترض، ومحاكم التسوية أنصفت كثير منهن وأثبتت حقوقهن، وهذا ساعدهن يمتلكن الأرض لأول مرة".

وقد أكد مشارك (8) "أعتقد أن سياسات التسجيل عملت على تحقيق العدالة بشكل جيد، وهذا يعكس عدد النساء والرجال والشيوخ لتسجيل أراضيهم، فهناك عدد جيد من التسجيلات في التسوية". بينما صرح مشارك

(11) "العدالة الاجتماعية في موضوع الأراضي انعدمت من زمن العثمانيين، لأنه سيطر عليه العائلات الكبيرة، وبعدين بدأت هذه العائلات تتحكم بالماء وبالأراضي. أنا بعنقد إنه ما في عدالة اجتماعية في توزيع الأراضي كان من الأصل. وأكثر شيء تم الاعتداء هي الأراضي المخصصة للمنفعة العامة". كذلك أكد مشارك (12) "تغيب العدالة الاجتماعية عن سياسات توزيع الأراضي منذ العهد العثماني، نتيجة سيطرة العائلات الكبيرة على معظم الملكيات، واستمرار ذلك حتى في التوزيع الداخلي داخل القرى". كما صرح مشارك (7) "السياسات الحالية تسعى إلى العدالة لكنها لا تحققها بشكل كافٍ، خصوصاً في المناطق المصنفة "ج" والمناطق المتنازع عليها".

تتوفر في فلسطين آليات قانونية متعددة للطعن في النزاعات العقارية، أبرزها محاكم التسوية التي نصّ عليها قانون التسوية والمياة لعام 1952، والتي تتمتع بصلاحيات حصرية للفصل في الاعتراضات المتعلقة بالملكية العقارية ضمن مناطق التسوية. وتُعد هذه المحاكم وسيلة قانونية فعالة من حيث المبدأ، إلا أن فعاليتها تتأثر بعدة عوامل، من أبرزها نقص الكوادر البشرية والمخصصات اللوجستية، مما يؤدي إلى بطء في الفصل في القضايا، لا سيما أن عدد الاعتراضات المنظورة يتجاوز خمسين ألف حالة. إلى جانب محاكم التسوية، تتيح المنظومة القانونية إمكانية تصويب الأخطاء الإدارية دون اللجوء للقضاء، إذا كان الخلل صادرًا عن الجهات الرسمية، كما تشمل الآليات الأخرى حق الاستئناف، واللجوء إلى التحكيم أو التسوية الودية. ومع ذلك، تظل فعالية هذه الأدوات مرتبطة بمدى وعي المواطنين بحقوقهم، والتزامهم بالمواعيد القانونية لتقديم الادعاءات أو الاعتراضات؛ إذ قد تؤدي فجوات الوعي أو الامتناع عن التقدم في الوقت المحدد إلى تسجيل الأراضي لغير أصحابها.

كما يُستخدم في بعض الحالات القضاء العشائري كمسار موازٍ، غير أن عدالته وشفافيته تبقى محل جدل. وتبرز تحديات أخرى مثل غياب الوثائق الرسمية، وتعقيد بعض القضايا العقارية، ما يضعف فاعلية هذه القنوات في تحقيق العدالة على نحو سريع ومنصف. حيث صرحت مشارك (5) "نعم تتوفر وتتوافر آليات طعن فعالة وعادلة في حالات النزاع العقاري" كما أكد ذلك مشارك (10) من خلال تصريحه "هناك آليات فعالة قبل التسوية وبعدها، مأمور التسوية يتدخل أولاً، ثم جداول الحقوق، ثم القاضي، وصولاً للاستئناف". وقد أفاد مشارك (9) "محاكم التسوية، وفق قانون رقم 40 لسنة 1952، مختصة بالنظر في الاعتراضات على الحقوق، وهي فعالة قانونياً لكنها بحاجة لدعم لوجستي وبشري لتسريع البت، خاصة مع وجود أكثر من 50 ألف اعتراض، كما تُحال إليها تلقائياً قضايا الأراضي بمجرد صدور أمر تسوية في المنطقة".

كما ذكر مشارك (1) "في محاكم تسوية وكل شخص له حق بالادعاء، وإذا المرأة أصرت على تسجيل حصتها، المحكمة بتقررلها بحقها. والتسوية بتسمح لأي حدا يدّعي بملكية أرض، وإذا ما اعترض حدا، بتسجل، والمتضرر عليه يثبت عكس الادعاء. وإذا خلصت فترة الاعتراضات، بصير صعب ترجع تعترض إلا إذا أثبتت إنك كنت غايب". كما أشار مشارك (2) "نوعاً ما في القضاء فقط لا غير، إلا إذا كان الخل من قبل دوائر التسجيل، القانون أجاز لنا إصلاح الخل دون الرجوع إلى القضاء". وذكر مشارك (3) "العدالة موجودة لكنها غير مطلقة، وفيه قصور بالقانون، رغم أن فلسطين تمتاز بكوادر خبيرة". وقد أفاد مشارك (6) أنه "نعم، توجد آليات طعن مثل لجان التسوية والمحاكم، لكن فعاليتها محدودة بسبب بطء الإجراءات ونقص الوثائق، وأحياناً يكون القضاء العشائري غير منصف". وقد وضحت مشارك (4) "تشمل اليات الطعن في النزاعات العقارية مجموعة من الاجراءات القانونية مثل الاستئناف- التحكيم- التسوية الودية لحل النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية".

وقد أشار مشارك (8) "أعتقد في مشكلة في موضوع القضايا في النزاعات، حيث إن كثير منها عالقة في المحاكم ولم تنته لغاية الآن". كما أكد ذلك مشارك (11) بتصريحه "من ناحية قانونية موجود اليات طعن، ولكن العملية نفسها بتأخذ وقت طويل جداً. لا يوجد كفاءة. يعني مثلاً أنا لدي دونم وبدي أبيعه، إذا عليه مشكلة أنا لا قدرت أبيعه ولا قدرت أحل المشكلة بسرعة. لذلك فيه تعطيل لمصالح الناس". وأشار أيضاً مشارك (12) "رغم وجود آليات طعن قانونية، إلا أن الإجراءات طويلة ومعقدة، ما يؤدي إلى تعطيل مصالح المواطنين ويضعف الثقة بالنظام". وهذا ما أكدته مشارك (7) حيث أشار "هناك آليات طعن قانونية، لكنها في كثير من الحالات بطيئة".

تشير المعطيات المستخلصة من جداول الحقوق والإحصاءات الرسمية، بما في ذلك بيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، إلى وجود تحسن نسبي في وصول النساء والفئات المهمشة إلى حقوقهم العقارية، خاصة في المناطق التي شملتها التسوية؛ فقد أظهرت بعض الإحصائيات أن نحو ثلث الحقوق العقارية المسجلة خلال عمليات التسوية تعود لنساء تقدمن بادعاءات أو اعتراضات، وهي نسبة تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية في الميراث. في المقابل، لا تزال هناك فجوة واضحة في الملكية العقارية، إذ لا تتجاوز نسبة الأراضي المسجلة بأسماء نساء 12% على المستوى الوطني، في حين تواجه الفئات المهمشة الأخرى، كالأجانب في المخيمات وسكان المناطق المصنفة "ج"، عوائق سياسية وقانونية تحول دون إمكانية التسجيل. كما أن النساء اللواتي لم يحصلن على حقوقهن يشكلن نسبة لا تتجاوز 2%، وغالباً ما يعود ذلك إلى تنازلات طوعية أو ضغوط اجتماعية أو بيوعات صورية، ما يصعب توثيق هذه الحالات إحصائياً. إضافة إلى ذلك،

تعكس البيانات المتوفرة وجود فجوات بنيوية وثقافية تحد من تمكين النساء والفئات المهمشة، خاصة في ظل ضعف التوعية القانونية واستمرار بعض أنماط التمييز الاجتماعي.

حيث أشار مشارك (3) "يوجد إحصائيات في دائرة الإحصاء، يوجد كثير من النساء والفئات المهمشة أخذوا حقوقهم في أراضيهم، وذلك انعكس على حياتهم الاجتماعية ومدى تمكينهم، فتم إعطاؤهم فرص للبحث عن حقوقهم في الأراضي". وقد اكتفت مشارك (5) بقول "نعم، يوجد إحصائيات"، كما ذكر مشارك (1) "صار للمرأة نصيب معترف فيه، وتُسجل حصصهن، بس أحيانًا ينتازل برضاها أو تحت ضغط. ومع هيك، إذا أصرت تسجل حصتها، المحكمة بتقررلها بحقها". وقد أفاد مشارك (6) "هناك بعض الإحصائيات حول وصول النساء والفئات المهمشة إلى حقوقهم العقارية. واستنادا لهذه الإحصائيات هناك ما يشير إلى فجوة في وصول النساء والفئات المهمشة إلى حقوقهم في الأرض. تشير إحصائيات الجهاز المركزي للإحصاء أن 12% من الأراضي مسجلة بأسماء نساء. أما الفئات المهمشة الأخرى، وعلى رأسها اللاجئين، فلا يوجد أراض مسجلة باسمهم، هذا بالإضافة إلى سكان المنطقة المصنفة "ج" الخاضعة للسيطرة الإسرائيلية المباشرة، والتي يستحيل تسجيل الأراضي فيها".

كما صرح مشارك (9) "بمراجعة جداول الحقوق المنشورة نجد ان حقوق النساء اثناء اعمال التسوية للنساء التي ادعت او اعترضت حصلن على حقوقهن وفق نص القانون والشريعة الاسلامية وذلك ان نسبة التسجيل للنساء على جداول الحقوق تعادل الثلث وهي نسبة مطابقة للشريعة الاسلامية ونظام الملكية في الاسلام وتبقى نسبة ضئيلة هي لم تدعي في ارضها او لم تعترض وتبرز اوراق خاصة بها او انها قامت ببيع قد يكون صوري احيانا ولكن هذه النسبة لا تتجاوز 2% وانه مع اعمال التسوية ما نسبته 98% من النساء يأخذن حقوقهن سواء بالادعاء ابتداء او بالاعتراض على اعمال التسجيل من خلال محاكم التسوية". كما أفاد مشارك (10) "نسبة تمثيل النساء في بعض المناطق أكثر من الرجال، يوجد دائرة النوع الاجتماعي في هيئة التسوية". بينما أفاد مشارك (2) "لا توجد، هنالك الكثير من البيوعات أو التصرفات، يتم حرمان الإناث بها ولا يمكن إحصاؤها". وقد صرحت مشارك (4) "نعم هناك صعوبات كبيرة في الوصول الى حقوقهم العقارية، كما أن هناك تحديات تعيق هذا الوصول". كما أكد مشارك (11) "النساء لا تستفيد أكثر من 13% من حقوقهن وخاصة حقوق المياه، كما أن تفتت الملكية أضر بالنساء". وأشار مشارك (12) "قانونًا، المرأة تستطيع أن تنال حقها، المشكلة مجتمعية أكثر منها قانونية".

تعتمد المؤسسات الفلسطينية المختصة، وعلى رأسها هيئة تسوية الأراضي وسلطة الأراضي، في تعاملها مع الملكيات غير الموثقة أو المتنازع عليها منذ عقود على نهج قانوني وإجرائي متعدد المراحل. ففي إطار

أعمال التسوية، يُفتح المجال لتقديم الادعاءات من قبل الأفراد ممن يملكون وثائق أو قرائن تثبت التصرف أو الملكية، ويتم الإعلان عنها رسمياً، مع إتاحة فترة للاعتراضات. وفي حال عدم تقديم اعتراض خلال الفترة المحددة، تُسجل الملكية لصالح المدعي وفق مبدأ "الادعاء مقابل الاعتراض"، ما يُحمّل المتضرر عبء الإثبات لاحقاً. تُعالج كل حالة بشكل مستقل استناداً إلى خصوصية الوقائع وتوفر الأدلة القانونية، وتُحال القضايا ذات النزاع غير المحسوم إلى محاكم التسوية المختصة التي تمتلك صلاحيات قانونية للفصل في مثل هذه القضايا، وفي الحالات التي تتوفر فيها وثائق أولية مثبتة للملكية، تتولى سلطة الأراضي تسجيل الحقوق الثابتة بناءً على نتائج التسوية النهائية. كما تعتمد هيئة التسوية على فرق من الباحثين القانونيين الذين يدرسون الأدلة والوثائق المقدمة، ويجرون زيارات ميدانية لتقصي واقع الحال قبل إصدار توصياتهم. وفي بعض الحالات، قد تُلجأ المؤسسات إلى الحلول الودية أو التفاهات المجتمعية عند تعذر الحسم القانوني، وذلك في إطار السعي لاحتواء النزاعات وتحقيق حد أدنى من العدالة. ومع ذلك، فإن المؤسسات القضائية، وخصوصاً محاكم التسوية، تواجه تحديات بنيوية مثل نقص الكادر وتراكم القضايا، ما يحد من فعاليتها في البت السريع في هذه الملفات التاريخية المعقدة.

حيث أشار مشارك (1) "اللي بده يثبت ملكية أرض خلال التسوية بيقدر يدعي فيها، وإذا ما في حدا اعترض، بنتسجل باسمه. أما المتضرر، فعليه يثبت العكس، وإذا ما قَدّم اعتراض خلال الفترة المحددة، بصير صعب يرجع يطالب إلا إذا أثبت إنه كان غايب". كما صرح مشارك (2) "المؤسسات بتتعامل مع الملكيات الموثقة فقط؛ هيئة التسوية تعتمد على حجج بيع واضحة، وإذا في خلاف بتحيله لمحاكم التسوية، وسلطة الأراضي تسجل الحقوق الثابتة الناتجة عن تسوية نهائية، والنزاعات بيرجعوا فيها للمحاكم". أيضاً، أفادت مشارك (5) بأنه "تلجأ المؤسسات الى الوثائق او الجهات المختصة لتتعامل مع حالات ملكية غير موثقة أو متنازع عليها منذ عقود". بينما قال مشارك (3) "كل حالة ملكية يُنظر فيها بشكل مستقل، والأساس في التعامل هو وجود وثائق تثبت الادعاء، ولا توجد حالتان متطابقتان". وقد وضح مشارك (6) "في حال الملكيات غير الموثقة، تعلن هيئة التسوية وتستقبل الاعتراضات وتُجري زيارات ميدانية، وإذا لم تُحل القضية تُحال للمحكمة، أما من يملك وثائق جزئية فيراجع سلطة الأراضي، وإن وُجد نزاع يُحال للقضاء، علماً أن المحاكم هي الجهة الأساسية لحل النزاعات لكنها تعاني من نقص الكوادر وتراكم القضايا".

وصرحت مشارك (4) بأنه "تتعامل المؤسسات مع حالات الملكية غير الموثقة او المتنازع عليها من خلال اجراءات قانونية وقضائية معقدة وتعتمد على القوانين والتشريعات المحلية والدخول في تفاهات ودية قدر الإمكان". بينما أكد مشارك (9) "عند بدء التسوية، يدرس الخبراء الأوراق والنزاعات قانونياً ووفق الواقع، ويُوصى بالتسجيل بناءً على ذلك، مع إتاحة فرصة للاعتراض أمام محكمة التسوية". كما أشار مشارك (8)

"أعتقد أنه يتم التعامل عبر المحاكم والقضاء". وقد كشف مشارك (12) "إذا النزاع داخلي، المحاكم تتكفل به، أحياناً يُصار إلى حلول عرفية أو تدخلات مجتمعية، الجهات مثل هيئة الجدار لا تتدخل بالنزاعات الداخلية، المهم إعادة الأرض للفلسطيني إذا كان النزاع مع الاحتلال". كما أفاد مشارك (10) "البنوك تتعامل برهون قديمة وتسوية تغير أرقام القطع، مأمور التسوية يتدخل، بالتعاون مع الوجهاء والبلديات".

المحور الرابع: الأمن الغذائي والتنمية المستدامة

تؤثر سياسات إدارة الأراضي في فلسطين بشكل مباشر على الأمن الغذائي، وذلك من خلال دورها في تنظيم استخدام الموارد الطبيعية، وتمكين المزارعين من استغلال أراضيهم بشكل قانوني ومستدام؛ فقد ساهمت إجراءات تسجيل الأراضي وإصدار سندات الملكية في رفع القيمة الاقتصادية والزراعية للأراضي، والحد من النزاعات عليها، مما شجّع على استصلاحها واستثمارها، وفتح المجال أمام المزارعين للحصول على تمويلات لتنفيذ مشاريع زراعية منتجة. كما أتاح تمكين النساء من الوصول إلى الأراضي الزراعية فرصاً إضافية لزيادة الإنتاج الزراعي، من خلال انخراطهن في الزراعة وإنشاء مشاريع غذائية، ما وسّع من قاعدة المساهمين في الأمن الغذائي. من جهة أخرى، قامت سلطة الأراضي، من خلال الإدارة العامة لأملاك الدولة، بطرح أراضٍ للاستثمار الزراعي وفق عقود إيجار بسيطة تشترط استغلالها في مشاريع زراعية أو إنتاجية، مع منح فترات سماح للمزارعين، وتسهم هذه السياسة في حماية الأراضي من المصادرة، وتحفيز الزراعة المحلية، خاصة في المناطق الريفية.

في المقابل، تواجه سياسات إدارة الأراضي تحديات كبيرة، أبرزها القيود الإسرائيلية المفروضة على المناطق المصنفة "ج"، التي تشكل أكثر من 60% من مساحة الضفة الغربية، وتُعد من أهم الموارد الزراعية في فلسطين؛ فقد أدت سياسات الاحتلال، كمنع الوصول إلى الأراضي، ومصادرتها، وحرمانها من المياه واعتداءات المستوطنين، إلى تقويض الإنتاج الزراعي في هذه المناطق، كما ساهم غياب التخطيط العمراني في المناطق الأخرى في دفع السكان للبناء على الأراضي الزراعية. وفي قطاع غزة، أدت الاعتداءات العسكرية المتكررة إلى تدمير البنية الزراعية، ما فاقم من أزمة الأمن الغذائي، ورغم كل ما سبق، لم تنجح السلطة الفلسطينية بعد في القيام بالدور المطلوب لتعويض المزارعين أو حمايتهم، مما يترك فجوة في استجابة السياسات العامة لمتطلبات الأمن الغذائي.

حيث أشار مشارك (1) "قبل الاحتلال كان الفلسطيني يعيش كل حياته الاقتصادية مبنية على الزراعة، وابتدع تقنيات خاصة فيه لزراعة الأرض الجافة البعلية بدون مطر، أراضي الجافة نقدر نستخدمها لإنبات

زراعات ضرورية للحياة الاقتصادية بأقل التكاليف وبجودة ممتازة. الأراضي هذه البور كان بالإمكان منع أو قطع أيدي الاحتلال عنها بفلاحتها، وهذه الفلاحة قد لا تكون ذات جدوى اقتصادية ولكن ذات جدوى وطنية، لأنه لما أزرع أرضي زيتون، حتى لو بدوت ربح، على الأقل بتظل إلي، ما بتتصادر". وقد أفاد مشارك (2) "تقوم سلطة الأراضي، من خلال الإدارة العامة لأملاك الدولة، بطرح أراضي صالحة للزراعة والاستصلاح الزراعي للتأجير وفق عقود إيجار بسيطة، بهدف تشجيع الاستثمار الزراعي وضمان استغلال الأرض وزراعتها، وتشمل العقود شروطاً محددة لإقامة مشاريع زراعية أو صناعية خفيفة، أو بركسات لتربية الحيوانات، بما يسهم في دعم الأمن الغذائي. على سبيل المثال، تم مؤخراً طرح أراضي في منطقة الناصرة للاستثمار الزراعي، مع منح فترة سماح تمتد لسنتين لإتاحة الفرصة للمحاصيل بالنمو والإنتاج، وتُعد هذه السياسة وسيلة فعّالة لحماية الأراضي من المصادرة وتعزيز الاستقلال الزراعي". كما ذكر مشارك (3) "يسهم تسجيل الأراضي في إثبات الحقوق، مما يمكّن المزارعين من استغلال أراضيهم وزراعتها، وبالتالي يساهم بشكل مباشر في تعزيز الأمن الغذائي، كما أن دعم الفئات المهمشة وتمكينها من الوصول إلى الأراضي يعزز من هذا الهدف ويوسع قاعدة الإنتاج الزراعي". وقد أكدت مشارك (5) على ذلك بقولها "تسجيل الأراضي يسهم في دعم المزارعين والزراعة وبالتالي يعزز الامن الغذائي". كذلك مشارك (4) من خلال تصريحها "تؤثر سياسات ادارة الاراضي بشكل كبير على الامن الغذائي من خلال تنظيم استخدام الموارد الطبيعية ودعم الانتاجية الزراعية".

أيضا أشار مشارك (9) "يسهم تسجيل الأراضي وإصدار سندات الملكية في رفع قيمتها الزراعية وتقليل النزاعات، مما يتيح استصلاحها واستثمارها. كما يُمكن المزارعين من الحصول على تمويل للمشاريع الزراعية، ويساعد تمكين النساء من الوصول إلى الأرض في تعزيز مشاركتهن الزراعية وزيادة الإنتاج الغذائي". وقد صرح مشارك (6) بأنه "يرتبط الأمن الغذائي في فلسطين بقدرة السكان على الوصول إلى أراضيهم، خصوصاً في المنطقة "ج" التي تُعد أساسية للإنتاج الزراعي. إلا أن القيود الإسرائيلية، كمنع الوصول والاعتداءات وحرمان المزارعين من المياه، تُضعف استغلال هذه الأراضي، كما أدى غياب التخطيط في المناطق الأخرى إلى البناء على الأراضي الزراعية، في ظل تقصير السلطة الفلسطينية في حماية المزارعين وتعويضهم". كما أكد مشارك (10) "الأمن الغذائي يتأثر بسبب تصنيف C مناطق زراعية صعبة الوصول إليها وقريبة من المستوطنات". كذلك صرح مشارك (7) "سياسات إدارة الأراضي تؤثر بشكل كبير، حيث تؤدي في بعض الأحيان إلى تقليص الأراضي الزراعية بفعل الزحف العمراني وعدم حماية مناطق الإنتاج".

وقد أفاد مشارك (8) "الأهم من الأمن الغذائي هو موضوع الأراضي، إذا في أراضي في أمن غذائي، قبل أن نهتم بالأمن الغذائي هناك أمور أهم يجب الاهتمام فيها". وأكد ذلك مشارك (12) من خلال تصريحه

"حاليًا الأراضي الزراعية كلها تقريبًا في مناطق C، الاحتلال يمنع الفلسطينيين من الوصول لأراضيهم، الحديث عن أمن غذائي يصبح ثانويًا أمام غياب الأمن الوجودي". بينما أشار مشارك (11) "أنا يعتقد فيه أربع قضايا مهمة في موضوع الأمن الغذائي، وهي تفتت الملكية، الذي يجعل بعض الحصص غير مجدي اقتصادياً، مساحات الأراضي للغائبين لا يتم استغلالها، التناقض بين حصص الماء ومساحة الأراضي، والنزاعات على الأراضي تجعلها صعب استعمالها في أثناء النزاع".

ترتبط حوكمة الأراضي ارتباطاً وثيقاً بظاهرتي تدهور الأراضي وزحف البناء، حيث تسهم الحوكمة الرشيدة في تنظيم استخدام الأراضي، وحمايتها من الاعتداءات والتوسع العمراني العشوائي، بينما يؤدي غيابها إلى تفاقم هذه الظواهر. يؤدي غياب التشريعات الواضحة، وتأخر عمليات التسوية، وتعقيد الإجراءات الإدارية، إلى نشوء بيئة عمرانية غير منظمة، خصوصاً في القرى والبلدات، ما يسهل التعدي على الأراضي الزراعية واستخدامها في البناء دون تخطيط، كما أن نقص السيطرة الفلسطينية على جزء كبير من الأراضي، خاصة في المناطق المصنفة "ج"، يُضعف من قدرة المؤسسات على فرض قواعد تنظيمية فعالة، ويترك فراغاً تستغله ممارسات البناء غير المحكوم، وتساهم عوامل داخلية أخرى في إضعاف الحوكمة، من بينها ضعف الشفافية، وغياب المشاركة المجتمعية، وعدم وجود رؤية واضحة لحماية الموارد الطبيعية وتنظيم استخدام الأراضي. من جهة أخرى، بيّنت ممارسات الحوكمة الناجحة، مثل تصنيف الأراضي أثناء التسوية وتسجيلها وفق أسس قانونية وعلمية، فعاليتها في تقنين استخدامات الأراضي ومنع التعدي عليها، سواء عبر البناء أو الزراعة غير المرخصة، وقد أسهم تسجيل أراضي أملاك الدولة وتحديد ملكيات خزينة الدولة في حماية هذه الأراضي من التدهور، وتوجيهها للاستخدامات العامة أو الزراعية المنظمة.

كما أن تكدّس الأراضي في يد فئات محدودة من المستثمرين أو كبار الملاك، في ظل غياب حوكمة عادلة، يفاقم من الظلم الاجتماعي ويخلق بيئة تُهمّش فيها الأراضي الزراعية لصالح الاستخدامات التجارية أو تُترك بوراً، مما يُضعف من التنمية المتوازنة ويؤدي إلى تراجع القيم الاقتصادية والبيئية لهذه الأراضي. حيث أشار مشارك (1) "أدى الواقع الاقتصادي المفروض علينا إلى تراجع اهتمام الناس بالأرض، وأصبح استخدامها يتجه نحو الغايات التجارية، وتكديسها في أيدي فئات محددة، سواء عرب الداخل أو بفعل أطماع الاحتلال أو بفعل النزعة الإقطاعية لبعض المستثمرين. إن تركّز ملكية الأراضي بهذه الطريقة يُنتج نظاماً اجتماعياً غير عادل، أقرب إلى أنظمة الاستعباد، وقد جعل هذا الواقع من الأرض الحلقة الأضعف، ما سهّل التغاضي عنها وفتح المجال أمام السيطرة الإسرائيلية عليها". وقد صرح مشارك (2) "تكمن علاقة حوكمة الأراضي بتدهور الأراضي، بتعقيد الإجراءات وعدم وضع تشريعات وانظمة واضحة لعلاج الاشكاليات وخصوصا التعديتات الحاصلة منذ زمن على اراضي الدولة ويصعب مع مرور الزمن ازالة هذه التعديتات". وقد أفاد

مشارك (3) "غياب الحوكمة ساعد في زحف البنيان وتدهور الاراضي، التأخر في عملية التسوية أثر على عدم التخطيط السليم للأراضي وبالتالي البناء العشوائي خصوصا في القرى والبلدات". وأكدت على ذلك مشارك (5) بقولها "حوكمة الاراضي تمنع تدهورها". كما أكد مشارك (7) "ضعف الحوكمة والتخطيط أدى إلى زحف عمراني غير منظم. كما أشارت مشارك (4) من خلال تصريحها "حوكمة الأراضي بتساعد على تقليل تدهور الأراضي، لأنها بتنظم طريقة استخدامها وتندعم التنمية المستدامة".

أكد مشارك (6) "تعد محدودية السيطرة الفلسطينية على الأراضي العامل الأساسي في إضعاف حوكمة الأراضي، ما يؤدي إلى نقص في المساحات المتاحة للبناء والزراعة والاستخدامات العامة، ويفاقم الزحف العمراني غير المنظم، كما تسهم عوامل داخلية، مثل ضعف الشفافية وغياب المشاركة المجتمعية، في تعميق الأزمة، إلى جانب غياب سياسات فعالة لحماية الأراضي الزراعية من التعديات والتدهور". كما صرح مشارك (9) "العلاقة بين حوكمة الأراضي وتدهور الأراضي أو زحف البناء هي علاقة عكسية؛ فكلما تحسنت الحوكمة، تراجع البناء العشوائي؛ إذ يُسهم تصنيف الأراضي وتسجيلها قانونياً في تنظيم استخدامها، ومنع البناء على الأراضي الزراعية، كما يحد تسجيل أراضي الدولة من الاعتداءات ويوفر مساحات للمنفعة العامة والزراعة المنظمة". وأشار مشارك (8) "أعتقد أن هناك علاقة، إذا نظرنا إلى زحف البنيان نتيجة كثرة عدد السكان، وهو يهدد الأرض". بينما علق مشارك (10) "الزحف العمراني سببه كثافة سكانية وأراضٍ محدودة، التدهور بسبب الصرف الصحي والرعي الجائر".

وعلق مشارك (11) قائلاً "أكبر مشكلة هي زحف البنيان على التمدن والتحضر على حساب الأراضي الزراعية. مثلاً: رام الله، كانت منطقة البالوع عبارة عن سهول خضراء لزراعة الففوس والخيار والبامية، الآن انعدمت، معظم المدن تتمدد وتتمدد على حساب الأراضي الزراعية. وأريحا كانت معظم ما بين البيوت أراضي زراعية، الآن صارت أوتيلات ومنتجعات. أيضاً بشمال الأغوار، الآن صارت ضواحي سكانية، وكذلك الأمر بسهل عرابة وسهل صانور. رام الله تتمدد في وادي الطيرة لأنه من الشمال والجنوب والشرق محاصرة بالاستيطان. بس أيضاً فيه سوء تخطيط، مثلاً النصرارية إنها تصبح مكان سكن هذا سوء تخطيط ليس له علاقة بالاستيطان".

هناك تدخلات فعلية لتقنين استخدام الأراضي في فلسطين بما يخدم أهداف التنمية المستدامة، إلا أن هذه التدخلات ما تزال غير مكتملة وتواجه عدة تحديات. من أبرز الجهود القائمة، ما تقوم به الجهات الرسمية مثل سلطة الأراضي وسلطة المياه وهيئة تسوية الأراضي والمياه، من تنظيم لاستخدام الأراضي، وتسوية النزاعات العقارية، وتسجيل الملكيات، بما يحد من النزاعات ويشجع على الاستثمار الزراعي، كما يجري

العمل على إعداد أنظمة وقوانين لدى مجلس الوزراء لتنظيم التصرف في الأراضي الوقفية والأراضي التي تُسجّل باسم الدولة، بهدف تأجيرها أو تفويض الانتفاع بها ضمن إطار قانوني منظم يحقق المنفعة العامة للمجتمع والدولة. وتتضمن هذه التدخلات استراتيجيات فنية مثل الإدارة المستدامة للأراضي، واستعادة الأراضي المتدهورة، وتشجيع الزراعة الحراجية، إضافة إلى تصنيف الأراضي خلال التخطيط العمراني للفصل بين الاستخدامات الزراعية والعمرانية، وقد أسهمت هذه الخطوات في تقنين نسبي لاستخدام الأراضي، مع التركيز على حماية الموارد الطبيعية وضمان استدامتها للأجيال القادمة.

إلا أن هذه الجهود ما تزال تصطدم بعدة معوقات، أبرزها ضعف التخطيط الشامل، وغياب التشريعات المتكاملة، وتحديات التنسيق بين الجهات المختصة، إلى جانب قصور الحماية القانونية للأراضي، خاصة في المناطق المصنفة "ج" التي تقع تحت السيطرة الإسرائيلية المباشرة، كما يضاف إلى ذلك غياب الرؤية المؤسسية الواضحة في مجال حماية البيئة، وضعف مشاركة المجتمع المحلي في صنع القرار المتعلق بالأرض واستخداماتها. حيث أشار مشارك (2) "هناك تدخلات فعلية لتقنين استخدام الأراضي من خلال قيام سلطة المياه وسلطة الأراضي بإجراءات صارمة في المحافظة على املاك الدولة واستغلال الموارد الطبيعية مما يضمن استدامتها للأجيال القادمة". وأكدت ذلك مشارك (5) بقولها "نعم، هناك تدخلات فعلية لتقنين استخدام الأراضي". كما صرح مشارك (7) "هناك تدخلات متفرقة (مثل مشاريع دعم الزراعة)، لكنها لا ترقى إلى استراتيجية وطنية متكاملة ومستدامة".

كما قال مشارك (6) "نعم، هناك محاولات وجهود لتقنين استخدام الأراضي، أبرزها ما تقوم به هيئة تسوية الأراضي والمياه من تسوية وتسجيل، مما يقلل النزاعات ويحفز الاستثمار الزراعي في إطار يخدم التنمية المستدامة، ورغم أن التخطيط العمراني لا يزال دون المستوى المطلوب، إلا أن هناك توجهاً نحو تنظيم استخدام الأراضي، خاصة في المجال الزراعي، من خلال التصنيف حيثما أمكن". وقد أفاد مشارك (9) بأنه "تعمل الجهات المختصة بالتعاون مع مجلس الوزراء على إعداد أنظمة لتنظيم التصرف في الأراضي الوقفية وأراضي الدولة، عبر قانون يسمح بتأجيرها أو تفويضها للانتفاع العام بشكل منظم وقانوني". كما أشار مشارك (3) "يمكن تقنين استخدام الأراضي من خلال تخصيصها ملكية عامة وخاصة والمساعدة في تحقيق مستقبل مستدام من وجهة نظر قانونية واحدة وذلك يصطدم بالكثير من التحديات التي تواجه القوانين وهي عبارة عن توجهات دولة في الحفاظ على البيئة ولعل الدور أكبر في هذا الجانب على وزارة الزراعة"

وقد صرحت مشارك (4) "تتضمن التدخلات الفعلية لتقنين استخدام الأراضي استراتيجيات مثل الإدارة المستدامة، واستعادة الأراضي المتهورة، وتشجيع الزراعة الحراجية، وكلها تساهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة؛ فهذه التدخلات المدروسة توازن بين تلبية الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية، والحفاظ على النظم البيئية الضرورية لاستمرار الحياة على الأرض". وقد أفاد مشارك (10) "وزارة الزراعة تقدم بيوت بلاستيكية، لكن الموارد والماء أحياناً غير متوفرة في القرى المهمشة". بينما أشار مشارك (11) "نظرياً نعم، وعملياً غير مطبق، يعني موجود قوانين تحمي الأراضي الزراعية، موجود قوانين لتصنيف الأراضي، موجود المخطط المكاني الفلسطيني، ولكن في تقديري انتهاكات القانون مستمرة تماماً". أما مشارك (1) فقد أوصى بأهمية التدخلات لتقنين الأراضي بقوله " لازم تتكاتف الجهود الرسمية مع الجهود الشعبية من أجل الحفاظ على هذه الأرض انها تبقى بأيدي الفلسطيني".

ما تزال قدرة النظام الفلسطيني الحالي على استيعاب آثار التغير المناخي على الموارد الطبيعية محدودة، وتتأثر بعدة عوامل متشابكة، ومن أبرز التحديات التي تواجه هذا النظام ضعف السياسات التكاملية التي تربط بين إدارة الأرض، والمياه، والزراعة ضمن رؤية بيئية موحدة، إلى جانب غياب خطط طويلة الأمد تُعنى بالاستخدام الرشيد للموارد الطبيعية، وتعزيز صمود المزارعين، وتحقيق الأمن الغذائي في ظل التغيرات المناخية المتسارعة. ويُضاف إلى ذلك محدودية السيطرة الفلسطينية على الموارد الأساسية، لا سيما في المناطق التي تقع تحت الهيمنة الإسرائيلية، والتي تتحكم في إدارة المياه والأراضي وغيرها من الثروات، مما يعيق تنفيذ سياسات بيئية فعّالة، كما يشكل غياب الوعي البيئي لدى المؤسسات والمجتمع عاملاً إضافياً يُضعف الاستجابة الوطنية للتحديات المناخية، ويقلل من فاعلية أي جهود تكيف مؤسسية.

ورغم هذه الصعوبات، هناك بعض الإجراءات والسياسات التي تُسهم نسبياً في التكيف مع التحولات البيئية، إلا أنها تظل مشتتة وتفتقر إلى التنسيق والتكامل بين المؤسسات ذات العلاقة. وبالتالي، فإن تعزيز قدرة النظام على التعامل مع آثار التغير المناخي يتطلب بناء سياسات مرنة ومتكاملة، ورفع الكفاءة المؤسسية، وتوسيع الوعي المجتمعي بأهمية الحفاظ على الموارد. وفي مقابل هذه التحديات، فإن تنوع فلسطين الجغرافي والمناخي شكّل عاملاً طبيعياً مساعداً في التكيف مع بعض آثار التغير المناخي؛ فالمناطق المنخفضة والجافة مثل الأغوار أسهمت في إنتاج التمور والحمضيات عالية الجودة، والمناطق الجبلية وفّرت بيئة مثالية للعنب، فيما أظهرت المناطق الساحلية قدرة على دعم التنوع الزراعي، وقد أتاح هذا التنوع فرصاً للتكيف البيئي والزراعي، لكنه لا يُغني عن الحاجة إلى تدخلات مؤسسية ممنهجة لحماية الموارد وضمان استدامتها.

حيث أشار مشارك (3) "نحتاج الى وعي بيئي لتحدي التغيرات المناخية، والتغير المناخي محدد بالموارد الطبيعية التي ليس لنا عليها سيطرة في الوضع العام وذلك يؤثر سلبيًا على طبيعة البلد، اعتقد انه يجب العمل على زيادة القدرة الوظيفية للدولة للعمل على استيعاب اثار التغير المناخي". وقد أكد ذلك مشارك (6) من خلال تصريحه "اعتقد من الصعب استيعاب اثار التغير المناخي نظرا لعدم السيطرة على الموارد الطبيعية وتحكم الاحتلال في كل الجوانب الخاصة في الموارد الطبيعية رغم المحاولات الحثيثة لمحاولة التكيف مع اثار التغير المناخي". كما أشار مشارك (8) "لا يوجد قدرة على استيعاب التغير المناخي، لأننا كدولة لا نستطيع شراء المعدات للحماية من التغير المناخي".

كما أفادت مشارك (4) "التغير المناخي تحدي عالمي يؤثر على الموارد الطبيعية مثل المياه والغذاء والتنوع البيئي، وعشان نواجهه، يجب أن يكون في استجابة سريعة ومنسقة من الدول والمجتمعات لحماية هذه الموارد وضمان مستقبل أفضل للأجيال القادمة". كما أفاد مشارك (11) "التعامل مع التغير المناخي بده خطة متكاملة، يعني خطة للأرض، للمياه، للتصحر، ولأنواع البناء. كل هذا بده خطة وطنية متكاملة، اللي أنا لا أعتقد أنها موجودة. ولا يستطيعوا لأنه لا يسيطروا على الأراضي وعلى الموارد الطبيعية بشكل كامل. يعني معظم المحميات الطبيعية لدينا هي مناطق تحت سيطرة إسرائيل، معظم المناطق الحرجية تحت سيطرة إسرائيل، معظم مصادر المياه سواء الينابيع أو الآبار الرئيسية في مناطق C". وقد صرح مشارك (12) "برأيي لا، إحنا مش قادرين نتحكم حتى بمياه الشرب، لا توجد بدائل، ولا تحكم بالموارد، صعب نتحدث عن تكيف مع تغير مناخي بهذا الوضع". كما أشار مشارك (7) "النظام الحالي لا يمتلك بعد القدرة الكاملة على التفاعل مع آثار التغير المناخي، لغياب تشريعات مخصصة وضعف البنية المؤسسية للدولة".

بينما صرح مشارك (2) بأنه "نوعا ما يستطيع النظام الفلسطيني الحالي ان يستوعب اثار التغير المناخي". كما أشار مشارك (10) "التغير المناخي ظاهر وواضح، قدرتنا على التكيف متوسطة، نحاول قدر الإمكان". وأكدت مشارك (5) "النظام الحالي يمكن ان يحد من التغير المناخي ويسهم في تقليله". كما صرح مشارك (9) "رغم التغير المناخي، لم تتأثر فلسطين سلبيًا بشكل كبير بفضل تنوعها الجغرافي والمناخي؛ فالمناطق كالأغوار تنتج أجود أنواع التمور والحمضيات، وجبال الخليل تشتهر بالعنب، والمناطق الساحلية غنية بالزراعات المتنوعة، مما يساعد على الحفاظ على الموارد الطبيعية ودعم الأمن الغذائي".

المحور الخامس: المقارنة القانونية - العثماني مقابل الفلسطيني

تتقاطع النظم العثمانية والفلسطينية في العديد من الجوانب، لا سيما في المرجعية القانونية؛ إذ يشكّل القانون العثماني وبخاصة "مجلة الأحكام العدلية" وقانون الأراضي لعام 1858، أساساً للمنظومة القانونية الفلسطينية الراهنة، وقد تبنّى النهجان آليات متشابهة في تسجيل الملكيات وتوثيقها، غير أن الاختلافات بينهما تبرز بوضوح من حيث التنظيم والدقة؛ فبينما اتّسم النظام العثماني بالعشوائية وضعف الأرشفة وغياب الإحداثيات، ما أعاق استرجاع السجلات وتصنيفها بحسب المحافظات أو المناطق، يتميز النظام الفلسطيني المعاصر بقدر أكبر من الحداثة والتقنيات المتقدمة، كاستخدام الخرائط الرقمية وتحديد الإحداثيات الدقيقة لقطع الأراضي.

كما يلاحظ أن النظام العثماني دمج تصنيفات الملكية المختلفة (كالوقف والميري) ضمن إطار قانوني واحد، في حين يعتمد النظام الفلسطيني على تعددية قانونية تفصل بين الأراضي المنتهية التسوية وغير المنتهية، نتيجة تراكم الأنظمة عبر الحقب الأردنية والإسرائيلية. علاوة على ذلك، ينحصر جوهر الاختلاف بين النظامين في مفهوم الملكية؛ إذ اعتبر العثمانيون أن الأرض ملك للدولة والمواطن له حق الانتفاع فقط، بينما يتبنّى النهج الفلسطيني الملكية الفردية مع اعتراف الدولة كشخص معنوي يمكن مقاضاته أمام القضاء، مما يعكس تحولاً قانونياً في طبيعة العلاقة بين الدولة والمواطن.

حيث أشار مشارك (3) "يوجد تشابه في تسجيل الأراضي وتطابق القوانين المطبقة في توثيق الملكيات". كما أكدت مشارك (4) "النهجان العثماني والفلسطيني يتشابهان، ويعتبر الأرشيف العثماني أداة لدعم حقوق الفلسطينيين في ملكياتهم ضد التحديات المعاصرة". وقد أكدت مشارك (5) "أصل القانون الفلسطيني مجلة الأحكام العدلية وهو عثماني". كما ذكر مشارك (6) "النهج الفلسطيني قائم بالأساس على القانون العثماني، إلا أن الفلسطيني كان أدق في تحديد الخرائط والمساحات". وقد أفاد مشارك (8) "نحن نعمل بشكل كامل على القانون العثماني وفق تغييرات بسيطة تمت بتعديلات جزئية بالقانون".

بينما صرح مشارك (1) "نظام الأراضي الفلسطيني أكثر تطوراً، حيث إن نظام تسجيل الأراضي العثماني كان يسجل بشكل عشوائي، وبشكل غير منظم، لذلك نظام التسجيل الفلسطيني أكثر حداثة، وأكثر تقنية، فيه تقنيات أعلى بكثير من النظام العثماني". كما أشار مشارك (2) "العثماني تطرق لجميع أنواع الملكيات والأراضي، أما الفلسطيني ميز في عدة قوانين الأراضي المنتهية التسوية والأراضي غير المنتهية التسوية". وقد أفاد مشارك (9) "العثمانيون أول من أسس قوانين خاصة بالطابو، الخلف بين النهج العثماني والفلسطيني في جوهر الملكية، الدولة العثمانية كانت تعتمد على أن الملكية للدولة. أما الفلسطيني فاعتمد

الملكيات الفردية". كما أكد مشارك (11) "العثماني كان ممنهج وإله طريقة ممنهجة وإله توثيق ممنهج، والدليل على ذلك سجلات الطابو اللي ما زالت موجودة". وكان رأي مشارك (10) بأن "القانون العثماني أعطى الإطار العام، قانون التسوية الفلسطيني أكثر تخصصاً وأسلس". بينما أشار مشارك (12) "التسجيل الآن على أسس علمية مرتبطة بالإحداثيات، عند العثمانيين لم يكن هذا الأساس موجود، آلية الحصول على الكواشين مختلفة، الرسوم اليوم محدودة".

تصنيف الأراضي في النظام العثماني كان أكثر وضوحاً من حيث تحديد أنواع الملكيات والتفريق بين الأراضي الزراعية والخاصة والعامه وغيرها، وذلك من خلال قانون الأراضي لعام 1858، الذي قسّم الأراضي إلى فئات محددة بشكل قانوني ومنهجي. هذا التصنيف كان يُعد مرجعاً أساسياً للتعامل مع الأراضي، وساهم في تنظيم استخدامها. في المقابل، النظام الحالي يواجه حالة من التعقيد في تصنيف الأراضي، نتيجة تراكمات تاريخية مثل عدم اكتمال التسوية، وغياب التخطيط المتكامل، بالإضافة إلى تأثيرات الاحتلال الذي أدخل تصنيفات جديدة مثل المناطق الخضراء والمغلقة، مما زاد من الإرباك القانوني. ومع ذلك، شهد النظام المعاصر تطوراً من حيث استخدام التقنيات الحديثة والتفصيل في تحديد الملكيات والحدود، مما يجعله من الناحية التقنية أكثر دقة، لكنه أقل وضوحاً من حيث بساطة التصنيف بالمقارنة مع النظام العثماني.

حيث أشار مشارك (2) "كان القانون العثماني أكثر وضوحاً ومميز الأراضي وصفها". كما قال مشارك (3) "القانون العثماني كان أوضح من حيث التصنيفات والترتيبات الخاصة في الأراضي". أيضاً، أفاد مشارك (6) "كان القانون العثماني أكثر وضوحاً، ولكن الممارسات العثمانية التي دفعت الفلسطينيين إلى التهرب من تسجيل الأراضي ساهمت اليوم في تعقيد تصنيف الأراضي". كذلك وضحت مشارك (4) "نعم، القانون العثماني أوضح، حيث قدم تصنيفاً واضحاً للأراضي بناء على عدة فئات". كما أكد مشارك (8) "القانون العثماني أكثر وضوح". كما أكد مشارك (7) "قانون الأراضي العثماني كان أكثر وضوحاً من حيث التصنيف، رغم بساطته، مقارنة بالتعقيد الناتج عن تراكم التشريعات الحالية". بينما أشار مشارك (10) "القانون العثماني أدق في التصنيف، خاصة بالأرقام والرموز". إلا أن مشارك (5) صرحت بأنهما "نفس التصنيف".

بينما أشار مشارك (1) "القانون العثماني خلط بين أنواع متعددة من الأراضي، مثل الوقف الصحيح والوقف غير الصحيح، والأراضي الميري والأراضي الأميرية، مما أدى إلى غموض لا يزال قائماً حتى اليوم، إذ يصعب علينا التمييز بدقة بين هذه التصنيفات". وأيده بالرأي مشارك (9) من خلال قوله "القوانين الحالية أكثر تفصيلاً وأكثر وضوحاً، مقارنة بالقانون العثماني الذي كان الأساس". كما أكد مشارك (12) "لا،

القانون الحالي أوضح، ما عنا أراضي موات أو متروكة، فقط أراضي خاصة أو حكومية أو أوقاف، التصنيف العثماني انتهى عملياً". وأشار مشارك (11) "كان فيه أراضي مثلاً في أريحا كان في أراضي بستنة وفي أراضي فلاحية وفي أراضي إليها تصنيفات حسب استعمالاتها، وهذا أحسن أنواع التصنيف. زمان العثمانيين كان موجود حصص المياه مخصصة وفقاً لمساحات الأراضي. كان فيه نظام موجود، كان فيه نظام اسمه نظام المياه والأراضي، ومطبق وعاش 400 سنة".

يمكن الاستفادة من التجربة العثمانية في تبسيط النظام القانوني المعاصر من خلال العودة إلى الأسس التشريعية التي أرسنها، وخصوصاً مجلة الأحكام العدلية، التي ما تزال تُعد مرجعاً مهماً في تنظيم المعاملات المدنية. كما تبرز أهمية تحليل الإصلاحات القانونية والتنظيمية التي أجرتها الدولة العثمانية للاستفادة من نقاط القوة في صياغة النصوص، وتفعيل دور المؤسسات القضائية، وتعزيز مبدأ فصل السلطات بما يسهم في تطوير المنظومة القانونية الحديثة. كذلك يُمكن اعتماد التصنيفات الدقيقة التي كان معمولاً بها في العهد العثماني لتبسيط إجراءات تسجيل الأراضي وتحديد استخداماتها، لا سيما في ظل ما يرافق النظام الحالي من تعقيدات ناتجة عن ازدواجية التشريعات وعدم اكتمال التسوية. ومن الجوانب التي يُمكن استلهاها أيضاً، تنظيم تفويض وتأجير أراضي الدولة بطريقة قانونية منظمة تعود بالنفع العام، وتُسهم في حماية هذه الأراضي من التعديلات، إلى جانب دعم الخزينة العامة. وفي حين أن النظام القانوني المعاصر بات أكثر تبسيطاً من الناحية الإجرائية بفضل الأتمتة والوسائل التقنية الحديثة، إلا أن البناء عليه بالاستفادة من تجربة الدولة العثمانية من شأنه أن يعزز التكامل التشريعي ويزيد من فعالية النظام القائم.

حيث أشار مشارك (2) "عن طريق وضع تشريعات بالرجوع إلى جميع الأحكام خصوصاً في مجلة الأحكام العدلية". كما أفاد مشارك (1) "مجلة الأحكام العدلية لحد الآن الناس بتعاملوا معها وتشكل نظام مدني كثير متقدم". وقد أشار مشارك (3) "القانون العثماني هو القانون المطبق، القانون المعاصر هو مبسط ومأتمت". وصرحت مشارك (5) "يمكن الاستفادة من التجربة العثمانية لتبسيط النظام القانوني المعاصر، من خلال التعديل على التقسيمات". كما أكدت مشارك (4) "يمكن الاستفادة من التجربة العثمانية لتبسيط النظام القانوني المعاصر من خلال تحليل الإصلاحات القانونية والتنظيمية التي أجرتها الدولة العثمانية، التجربة العثمانية غنية بالدروس المستفادة في مجال الإصلاح القانوني والتنظيم الإداري". بينما أفاد مشارك (7) "يمكن الاستفادة منها في اعتماد تصنيف بسيط وموحد للأراضي، وتسجيل كل قطعة أرض ضمن سجلات واضحة ومحدثة". وأكد مشارك (6) "ممكن العمل على تصنيف الأراضي بالطريقة التي كانت سائدة في النظام العثماني".

واقترح مشارك (10) "ممكن نبني على التجربة العثمانية ونعمل قانون جديد، كثير من القوانين تم البت فيها عليه". بينما علق مشارك (11) "أنا أعتقد إنه بكون الأساس مع أخذ التغييرات الاجتماعية. لكن من ناحية المبدأ أنا ضد المس بملكيات الأراضي التي كانت موجودة زمن الأردن وإعادة يعني تفتيتها على الميراث، لأنه هذا يسهل بيعها وهذا خطر جداً من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية. والحل إن نبقي على القانون العثماني إلى حين التحرر، لأنه بعدها بصير سهل حل المشاكل". إلا أن مشارك (12) صرح "لا أعتقد، حيث إن القانون العثماني كان ملائماً لفترة تاريخية معينة، ولا يمكن العودة إليه الآن بعد 170 سنة".

جمع النظام العثماني بين مفاهيم العدالة الاجتماعية والإدارة المركزية، إلا أن طابعه العام كان يميل نحو تعزيز سلطة الدولة أكثر من تحقيق التوازن الاجتماعي؛ فقد اعتمد على مركزية إدارية صارمة ركزت الملكيات بيد الدولة، بينما منح الأفراد حق الانتفاع فقط، مما حدّ من فرص التملك الفردي الكامل، كما أن بنية النظام كانت هرمية، تُفضّل الفئات المرتبطة بالسلطة وتمنحها امتيازات، مقابل تهميش العائلات والأفراد الأقل نفوذاً، وهو ما انعكس في التفاوت في الضرائب وتوزيع المنافع، ورغم أن هذا النظام تبنّى شعارات العدالة الاجتماعية، إلا أن التطبيق العملي أظهر ضعفها، وغياب المساواة الفعلية بين فئات المجتمع.

حيث أفاد مشارك (2) "أسس النظام العثماني لعدالة اجتماعية وإدارة مركزية معاً". وكما ذكرت مشارك (4) "النظام العثماني جاء مزيج من الإدارة المركزية والعدالة الاجتماعية، لكن تركيزه كان على التنظيم الإداري المركزي". وقد ذكر مشارك (3) "أسس لإدارة مركزية لصالح الدولة، وذلك مثبت في الإقطاع الموجود في تلك الحقبة". وقد أكدت ذلك مشارك (5) بقولها "يمكن القول إن النظام العثماني قد أسس لإدارة مركزية لصالح الدولة وليس لعدالة اجتماعية". كما صرح مشارك (9) "النظام العثماني كان يعتمد على إدارة مركزية، كان هناك تمييز في الضرائب وفي توزيع المنفعة، وهذا ما أدى إلى ضعفه وتفككه". وأكد ذلك مشارك (10) بقوله "أسس لإدارة مركزية لصالح الدولة، كان الهدف بناء الدولة". كذلك مشارك (7) من خلال قوله "القانون العثماني كان يخدم مركزية الدولة بالأساس، وليس العدالة الاجتماعية، ما أثر على إمكانية امتلاك الأفراد للأراضي بحرية".

واكتفى مشارك (8) بقوله "أسس لإقطاع أكثر". وأكد على كلامه مشارك (11) بتصريحه "أنا أعتقد الأساس في النظام العثماني للأراضي كان تشجيع الإقطاع وخلق زعامات محلية. فمثلاً عين سينيا مملوكة لعائلة الحسيني، وإم صفا لعائلة النشاشيبي، لدرجة أنه عند بناء مدرسة في ام صفا، كانت الأرض التي تم تأسيس المدرسة عليها يتبرع من أحد أفراد عائلة النشاشيبي". إلا أن مشارك (6) كان له رأي آخر، وصرح "أسس النظام العثماني لعدالة اجتماعية للأفراد والمجموعات وساعد على تكوين نظام اجتماعي". وأيده مشارك

(12) بالرأي قائلًا "نعم، رغم أن هدفه كان زيادة الضرائب، إلا أنه حرر الفلاح، حتى أعطى المرأة حقوقًا متساوية في الأراضي الميرية، وهذا كان متقدمًا عن واقعنا الحالي".

المحور السادس: التوصيات والرؤية المستقبلية

يتطلب تحديث نظام حوكمة الأراضي نهجًا متعدد المستويات يجمع بين الإصلاح التشريعي والمؤسسي والسياسي. على المستوى التشريعي، هناك حاجة ماسة إلى مراجعة القوانين الحالية وتعديلها لتنسجم مع الواقع الفلسطيني المعقد، وذلك من خلال إصدار تشريعات واضحة ومحدثة تراعي تداخل الاختصاصات وتنوع المرجعيات. أما على المستوى المؤسسي، فيُوصى بتبسيط الإجراءات وتعزيز الشفافية في إدارة السجلات العقارية، وتسهيل وصول المواطنين إلى المعلومات، واعتماد أدوات رقمية حديثة، مثل إنشاء أرشيف محوسب وطني لحفظ السجلات العقارية.

تُعد تسوية الأراضي وثبيت الملكيات من أبرز الأولويات، خصوصًا في المناطق المصنفة (ج)، التي تُعد الأكثر تعرضًا للتهديد الاستيطاني. لذلك، فإن تسريع عمليات التسوية في هذه المناطق يُعد أداة دفاعية حيوية ضد المصادرة، كما يُطرح ضمن السياسات المقترحة تعزيز استقلالية هيئة تسوية الأراضي ودعم قدراتها الفنية، بما يمكنها من أداء دورها بفعالية أكبر.

مع ذلك، تبرز محددات سياسية خارجية تقف عائقًا أمام تنفيذ أي إصلاح، أهمها القيود المفروضة من سلطات الاحتلال، والتي تحد من القدرة على استصلاح الأراضي أو تطويرها، الأمر الذي يفرض واقعيًا معرفيًا لأي سياسة تنموية ما لم يُعاد النظر في الإطار السياسي الحاكم للعلاقة مع الأرض. حيث أشار مشارك (1) "الموضوع السياسي وتقسيمات الأراضي في الضفة الغربية حاجز صعب تجاوزه؛ فبدون تغيير الواقع السياسي صعب جدًا تحديث نظام حوكمة الأراضي".

بينما أشار مشارك (2) " من الإجراءات التي من الممكن أن تعمل على تحديث نظام حوكمة الأراضي هي وضع تشريعات وأنظمة معدلة وواضحة تعالج جميع مواضيع الأراضي". وقد أفاد مشارك (3) "يمكن من خلال مراجعة وتحديث التشريعات القانونية، تعزيز تسجيل الأراضي، تسهيل الوصول للمعلومة والوثائق". كما صرحت مشارك (5) "يمكن تحديث نظام حوكمة الأراضي من خلال تحديث القانون". كما أكد مشارك (7) "توحيد القوانين، رقمنة السجلات، تفعيل دور المجتمع المحلي، وتعزيز الشفافية من خلال نشر البيانات

العقارية بشكل علني". بينما أشارت مشارك (4) "من المهم تقديم سياسات تعمل على تعزيز الشفافية، المساواة، المشاركة المجتمعية بالإضافة إلى تطوير الأطر القانونية والإدارية".

وقد أشار مشارك (6) "يمكن ذلك من خلال تعزيز أعمال تسوية الأراضي ومحاولة تحديد الملكيات خصوصاً في مناطق C وذلك لحمايتها من المصادرة والاستيطان". وأكد ذلك مشارك (9) من خلال تصريحه "يمكن تحديث نظام حوكمة الأراضي من خلال تعزيز عمل هيئة تسوية الأراضي والمياه ودعم طواقمها كهيئة مستقلة، تحديث التشريعات، وإيجاد نظام محوسب". كما صرح مشارك (10) "أهم شيء تحديث قانون التسوية وإقرار قانون جديد يتماشى مع تطور الحياة وال عمران والتكنولوجيا". وقد أشار مشارك (11) "ينبغي أولاً وضع آلية واضحة لتسجيل الأراضي، إلى جانب إنشاء نظام مركزي موحد لفض النزاعات، إذ إن غياب هذا النظام يؤدي إلى تعطيل استخدام الأراضي وتعطيل مصالح الناس لسنوات طويلة قد تصل إلى عشرين أو ثلاثين عاماً". أيضاً، أشار مشارك (8) "أن تكون سلطة الأراضي هي المرجعية الوحيدة للأراضي، وأن موضوع دمج هيئة التسوية مع سلطة الأراضي قرار صائب". وأكد على ذلك مشارك (12) من خلال تصريحه "لازم جهة واحدة تكون المرجعية، الإسراع في البت في النزاعات، زيادة عدد القضاة، رقابة على المحاكم، اختصار فترات التسوية".

إن إنشاء مجلس وطني موحد لحوكمة الأراضي قد يُشكّل رافعة تنظيمية ضرورية لتوحيد الجهود المؤسسية وتجاوز حالة التشتت في المرجعيات القانونية والتنفيذية، ويُقترح أن يضم هذا المجلس ممثلين عن الجهات الرسمية ذات العلاقة بقطاع الأراضي، مثل سلطة الأراضي، هيئة التسوية، الحكم المحلي، وزارة الأوقاف، وغيرها، ويُناط به وضع رؤية وطنية شاملة لإدارة الأراضي تتسم بالاتساق والشفافية، إلى جانب تطوير السياسات العامة وتنسيق العمل بين المؤسسات المعنية. مع ذلك، يُطرح خيار بديل يتمثل في تفعيل التنسيق بين المؤسسات القائمة وتعزيز أدوارها، بدلاً من إنشاء جسم جديد، كما أن بعض الرؤى تحدّر من التحديات السياسية التي قد تعيق عمل المجلس، لا سيما في ظل الانقسام السياسي وتعدد التشريعات، مما قد يُضعف من فاعليته أو يحدّ من نفوذه.

على الصعيد الدولي، يُعدّ توسيع دور المجلس ليشمل تمثيل القضية العقارية الفلسطينية في المحافل الدولية والدفاع عن الأرض كمسألة سيادية مهددة بالاستيلاء من قبل الاحتلال، من المهام الأساسية المطلوبة لمواجهة التحديات الخارجية. حيث أشار مشارك (2) تعليقا على فكرة إنشاء مجلس وطني موحد لحوكمة الأراضي "نعم، وأن يكون مكون من الوزارات والهيئات التي تعمل في الأراضي، حيث نظراً لتداخل الأدوار في بعض الأحيان يعمل على وجود إعاقات في تقديم الخدمات للمواطنين". كما أشارت مشارك (5) "نعم

على أن يعمل على تنظيم تعاملات الأراضي والقوانين وتحديثها". وقد أكد مشارك (6) "نعم، هذا مقترح جيد، ولكن إنشاء مجلس موحد سيوحد المرجعيات ويعزز الشفافية". كما أفادت مشارك (4) "نعم، حيث إن تأسيس مجلس وطني موحد لحوكمة الأراضي يمكن أن يعزز فعالية إدارة الأراضي، ويعالج قضايا حقوق الإنسان". وقد أشار مشارك (10) "إذا تشكل مجلس وطني، يكون دوره حماية الأرض وحل النزاعات". كما قال مشارك (12) "نعم، أؤيد إنشاء جسم وطني مختص يجيب على الأسئلة العملية، مثلاً ما مصير الأراضي التي أعلنها الاحتلال أراضي دولة؟ يجب أن يكون هناك مرجعية تقرر ما هو صحيح وما هو باطل". كذلك أكد مشارك (7) "نعم، يؤيد إنشاؤه، ويجب أن يضم ممثلين من كل المؤسسات ذات العلاقة لضمان التنسيق ووضع السياسات العامة".

وصرح مشارك (9) "يوجد مجلس وطني لإدارة قطاع الأراضي بموجب قانون، أقترح تفعيله، يجب أن يكون له دور فعال على المستوى الدولي". بينما صرح مشارك (3) "أعتقد هناك مؤسسات تعنى بالأرض فلا حاجة لإنشاء جسم جديد". كما أكد ذلك مشارك (8) بتصريحه "أعتقد وجود سلطة الأراضي يكفي، ويجب العمل على تقليل المرجعيات، وليس وجود مجلس وطني يعمل على تشييت العمل". أما مشارك (11) فيقترح "إنشاء وزارة موحدة تُعنى بالأراضي، تتولى جميع صلاحيات التسجيل والتنظيم والملكية، وتضم محاكم مختصة بالأراضي، لضمان سرعة البت في النزاعات، والحد من التداخل المؤسسي والفوضى الناتجة عنه، والتي أسهمت في تفاقم الخلافات العقارية وأثارت أزمات اجتماعية". بينما أشار مشارك (1) "صعب جداً أنك تتعامل معها كأنها أراضي حرة وبإمكانك تحط السياسة اللي بدك عليها وتمشيها، هذا واقع مش موجود عندنا".

ينطلب تعزيز العلاقة بين القطاع الأكاديمي وصناع القرار بناء شراكات استراتيجية تقوم على تبادل المعرفة والتكامل في الأدوار، حيث يمكن إدراج مساقات متخصصة حول قانون الأراضي وتسوية الملكيات ضمن البرامج الأكاديمية، لا سيما في كليات الحقوق والتخطيط والإدارة العامة، وذلك بهدف إعداد كوادر قادرة على فهم الواقع العقاري والمساهمة في تطويره. كما يمكن إطلاق برامج تدريب مهني مستمر لموظفي القطاع العام العاملين في الأراضي، تُنفَّذ بالتعاون بين الجامعات والمؤسسات الحكومية، بما يساهم في رفع الكفاءة القانونية والإدارية. في المقابل، على المؤسسات الأكاديمية أن تتخرط بشكل فاعل في البحث التطبيقي، عبر إعداد دراسات دورية تُعالج تحديات قطاع الأراضي، خصوصاً فيما يتعلق بالزحف الاستيطاني وتشبيت الحقوق، وتقديم توصيات علمية مبنية على معطيات ميدانية دقيقة تُقيد صانع القرار في بلورة سياسات أكثر استجابة للواقع. والهدف النهائي من هذا التكامل هو تعزيز التخطيط القائم على الأدلة، ودعم التنمية المستدامة في إدارة الأراضي ضمن إطار وطني متماسك.

حيث أشار مشارك (2) "يمكن تقوية العلاقة بين المؤسسات الأكاديمية وصانعي القرار في مجال الأراضي من خلال طرح برامج تعليمية ودورات تدريبية بالتنسيق مع المؤسسات ذات العلاقة لتدريب الموظفين". وأكد مشارك (7) "يجب تفعيل البحوث التطبيقية، وإنشاء شراكات بين الجامعات والمؤسسات التنفيذية لتوفير حلول مبتكرة مبنية على الأدلة". كما قال مشارك (3) "يتم من خلال إدراج قانون الأراضي (مادة تتوجه بشكل صحيح لتحسين إدارة الأراضي)، ويتم ربط الأكاديمي بالواقع الملموس". أيضا أكدت مشارك (5) أنه يمكن "من خلال تشجيع المؤسسات الأكاديمية على تدريس الطلاب بمساق خاص للأراضي". وقال مشارك (12) "نعم، يجب أن تكون العلاقة مقننة، لأن التطوير يحتاج إلى خبرة الأكاديميين، ولكن يجب أن يكونوا على تماس مع الواقع".

كما أكد مشارك (6) "يمكن ذلك من خلال عمل علاقة تكاملية بين المؤسسات الأكاديمية وصانعي القرار، لمساعدة صانعي القرار على اتخاذ قرارات أكثر قدرة على مواجهة التحديات". بينما صرحت مشارك (4) "يمكن تقوية العلاقة بين المؤسسات الأكاديمية وصانعي القرار في مجال الأراضي بإنشاء شراكات مستدامة، تبادل المعرفة وتطوير برامج مشتركة". وقد أفاد مشارك (9) "من خلال قانون تسوية الأراضي يجب أن يُدرس في جميع الجامعات الفلسطينية، وتقديم أبحاث دورية لصانعي القرار". وعلق مشارك (10) "من خلال ندوات ودورات بالتعاون مع الجامعات لتقوية كوادر هيئة التسوية والجامعات". كما صرح مشارك (11) "أن للمؤسسات الأكاديمية، خصوصًا كليات الحقوق، دورًا في تطوير القوانين والأنظمة المتعلقة بالأراضي، من خلال برامج متخصصة كبرامج الماجستير في تسوية الأراضي، وشراكات قانونية بين الجامعات لسد الفجوة في الجانب القانوني".

تتعدد أولويات الإصلاح المقترحة، إلا أن أبرزها يتمثل في محورين أساسيين وهما الإصلاح السياسي والتشريعي؛ فعلى الصعيد السياسي، تُعدّ وحدة النظام القانوني الفلسطيني وإنهاء الانقسام من المتطلبات الملحة، نظرًا لما يخلفه التعدد في المرجعيات من تعقيد وفوضى في إدارة الأراضي، كما أن تعزيز السيادة الوطنية على المناطق المصنفة (ج) يشكل أولوية قصوى لأي إصلاح ذي أثر. أما على الصعيد التشريعي، فيتمثل الإصلاح في تحديث منظومة القوانين العقارية، وتوحيد التشريعات ذات العلاقة، وربطها بالمعايير الدولية ذات الصلة بحقوق الملكية وحماية الأراضي المحتلة، كما يُطرح تعزيز الحوكمة، ومكافحة الفساد، وتطوير أداء المؤسسات الرسمية، خصوصًا تلك العاملة في إدارة الأراضي، مثل سلطة الأراضي وهيئة التسوية. كما تبرز أهمية دعم البحث العلمي في هذا المجال، لما له من دور في توجيه السياسات العامة. كذلك تكثيف العمل القانوني والدبلوماسي على الساحة الدولية لحماية الأرض الفلسطينية من مخاطر التهويد والاستيطان، انطلاقًا من كونها قضية سيادية لا تقتصر على الأطر المحلية فقط.

حيث أشار مشارك (2) "من أولويات الإصلاح هي دمج هيئة التسوية مع سلطة الأراضي، العمل على إصدار قوانين وأنظمة وتشريعات موحدة لخدمة سلطة الأراضي والمواطنين". كما أشار مشارك (3) "يجب زيادة الوعي في أهمية الأراضي، الاستمرار في أعمال التسوية للانتهاء من تسجيل الأراضي". كما أشارت مشاركة (5) "أولويات الإصلاح تتمثل في تحديث القوانين". وقد أكد مشارك (6) "أولويات الإصلاح تتمثل في أولاً إنهاء الانقسام الكارثي، وتوحيد القوانين وتحديثها ومواءمتها مع القانون الدولي". بينما صرحت مشاركة (4) "تعزيز الحوكمة ومكافحة الفساد وإصلاح إدارة المؤسسات والقطاع الأمني وتحقيق المصالح العامة". وذكر مشارك (9) أنه "يمكن ذلك من خلال إصلاح التشريعات النافذة، تطوير البحث العلمي، التدخل القانوني لحماية الأرض، تدعيم المؤسسات العاملة في قطاع الأراضي". وقد أفاد مشارك (8) "أولويات الإصلاح تتمثل في إرجاع كافة المرجعيات لسلطة الأراضي، وأن تكون هي المرجعية الوحيدة للأراضي". كما أشار مشارك (10) "وجود قانون يحقق العدالة والمساواة، غياب القانون يؤدي للاجتهاد والظلم".

وأشار مشارك (12) "نحن في حالة مأزق بسبب الاحتلال، أي حديث عن تحسين حوكمة الأراضي يجب أن ينطلق من مناطق A و B، وعلينا أن نحذر من الإجراءات الإسرائيلية في مناطق C، مثل التسويات المفروضة، يجب أن نسأل: ماذا عن أراضي الغائبين؟ من سيضمن حق الفلسطيني إذا لم يسجل أرضه؟" وقد أوصى مشارك (11) "ضرورة توحيد الجهات المسؤولة عن الأراضي، وضرورة تبني رؤية وطنية واضحة لاستعمالاتها، بحيث تُصنّف الأراضي بدقة (زراعية، صناعية، تجارية، إلخ)، وتُمنع التعديلات المخالفة". بينما أشار مشارك (7) إلى "ضرورة رقمنة العمليات، تعزيز مشاركة المرأة في التملك، وتطوير قوانين متكاملة تواكب التغيرات المناخية والاجتماعية".

الفصل السادس

النتائج والتوصيات

1.6 نتائج الدراسة

تكشف الدراسة الحالية، من خلال تحليل تاريخي وميداني معمق، عن وجود فجوة حقيقية بين الإرث القانوني القائم ومتطلبات الحوكمة الحديثة للأراضي في فلسطين، وبينما يشكل القانون العثماني وأدواته التشريعية أساساً متجزئاً، فإن استمرار العمل بها دون تحديث أو توحيد خلف واقعاً قانونياً هشاً تستغله القوى الاستعمارية. إن النهوض بقطاع الأراضي يتطلب إرادة سياسية حازمة، وإصلاحاً تشريعياً شاملاً، وتكاملاً مؤسسياً جاداً، يُعيد للأرض دورها كأداة سيادة وركيزة للتنمية العادلة. وقد أسفر تحليل المعطيات التاريخية والمقابلات النوعية عن النتائج التالية:

1. أظهرت الدراسة أن قانون الأراضي العثماني لسنة 1858، إلى جانب مجلّة الأحكام العدلية، ما يزالان يشكلان الإطار القانوني المرجعي الأساسي في تنظيم الملكية العقارية في فلسطين، رغم تعاقب النظم السياسية. كما كشفت النتائج عن وجود حالة من التراكم القانوني والتداخل التشريعي بين قوانين الحقبة العثمانية، والبريطانية، والأردنية، والإسرائيلية، والفلسطينية، ما أدى إلى تشظّ قانوني واضح يربك الجهات المختصة ويضعف فعالية حماية الحقوق العقارية وتخطيط استخدامات الأرض.
2. أظهرت النتائج ضعف التنسيق المؤسسي بين الجهات المسؤولة عن إدارة الأراضي (مثل سلطة الأراضي، وهيئة التسوية، ووزارة الحكم المحلي)، يعود إلى تداخل الصلاحيات وغياب سياسة وطنية

- موحدة. كما تبين غياب سلطة تشريعية فاعلة تضمن التكامل المؤسسي وتحدد بوضوح العلاقة بين المؤسسات الرسمية وغير الرسمية، مما أضعف القدرة على إدارة قطاع الأراضي بشكل متكامل.
3. بيّنت الدراسة أن الاحتلال الإسرائيلي استثمر الثغرات الموجودة في القوانين العثمانية، خاصة فيما يتعلق بالأراضي الموات وأملاك الغائبين، لتوسيع السيطرة على الأراضي الفلسطينية، لا سيما في المناطق المصنفة (ج)، مما يشكّل تهديدًا مباشرًا لحقوق الملكية الفلسطينية. كما كشفت النتائج أن نسبة كبيرة من أراضي الضفة الغربية ما تزال غير مسجلة في السجلات الرسمية رغم الجهود المبذولة، وهو ما يعرضها لخطر المصادرة، ويعيق جهود التخطيط التنموي، ويزيد من النزاعات على الملكية. إضافةً إلى ذلك، أظهرت النتائج أن النمط الحالي في إدارة وتوزيع الأراضي يفترق إلى معايير العدالة والشفافية، إذ ما تزال هناك فجوات واضحة في توزيع الأملاك العامة، وتفاوت في الامتيازات العقارية، وانتشار للمحسوبية في بعض قرارات التخصيص.
4. أوضحت النتائج أن ضعف التسجيل واستمرار الثغرات القانونية أضعفا قدرة الفلسطينيين على حماية أراضيهم الزراعية، الأمر الذي انعكس على الأمن الغذائي وساهم في تهديد استدامة الموارد الطبيعية. كما أظهرت النتائج أن غياب العدالة والشفافية في تخصيص الأراضي العامة أعاق توجيه الموارد العقارية نحو الاستخدام الأمثل لخدمة الأهداف التنموية.
5. أظهرت الدراسة وجود استمرارية تاريخية في الاعتماد على قوانين عثمانية مثل قانون 1858 ومجلة الأحكام العدلية، التي ما تزال مرجعًا حتى اليوم. غير أن السياق الحالي يختلف جذريًا، إذ تبين النتائج أن السلطة الوطنية الفلسطينية تواجه تحديات معقدة تتمثل في بيئة قانونية مزدوجة، وتضارب مرجعيات، واحتلال يفرض قيودًا عميقة على السيادة، على خلاف البنية المركزية الصارمة التي ميّزت الحقبة العثمانية.
6. كشفت الدراسة عن غياب سجل وطني موحد للملكية العقارية، ووجود تضارب في صلاحيات الجهات المخولة بالتسجيل والإشراف، إلى جانب ضعف الرقابة الداخلية وانتشار الفساد الإداري، مما يقوّض مبادئ الحوكمة الرشيدة. ورغم إدخال بعض أدوات التكنولوجيا، إلا أن النتائج أظهرت محدودية استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) والتسجيل الرقمي بشكل مؤسسي ومنهجي، مما يقلل من فاعلية الأرشفة الحديثة ويضعف القدرة على التكامل بين قواعد البيانات المختلفة.

2.6 مناقشة نتائج الدراسة

تؤكد نتائج الدراسة الحالية في مجملها بعض الاتجاهات التي خلصت إليها الدراسات السابقة حول واقع حوكمة الأراضي في فلسطين، سواء من حيث التحديات البنيوية أو العوامل الخارجية المعيقة، مع تميّز هذه الدراسة بتركيزها على الدمج بين التحليل التاريخي والمقابلات النوعية الميدانية، وهو ما أتاح بعدًا مركبًا لفهم الإشكاليات.

1. الاستمرارية القانونية وتعدد المرجعيات:

اتفقت هذه النتيجة مع ما توصلت إليه دراسة عادرية (2022) ودراسة (Thawaba & Shoman, 2024)، من حيث تأكيد الأثر التاريخي المتراكم للأنظمة القانونية المتعاقبة على هيكلية قوانين الأراضي المعمول بها حاليًا، وهو ما أدى إلى حالة من التداخل والتشظي القانوني، عبّرت عنه بوضوح نتائج هذه الدراسة.

2. ضعف التنسيق المؤسسي وتضارب الصلاحيات:

تتوافق هذه النتيجة مع ما أورده دراسة أبو الرب (2021)، التي أشارت إلى تداخل صلاحيات المؤسسات الرسمية وغياب قاعدة بيانات وطنية، وهو ما يدعم ما كشفته هذه الدراسة من غياب التنسيق الفعال بين الجهات مثل سلطة الأراضي وهيئة التسوية ووزارة الحكم المحلي. كما تتقاطع هذه النتيجة مع توصيات دراسة أبو فايز والوزاني (2022) بضرورة توحيد الإجراءات وتعزيز الكفاءة المؤسسية.

3. استغلال الاحتلال للثغرات القانونية:

تُعزّز هذه النتيجة ما ورد في دراسة محمد (2022) و (Raddad, 2024)، التي أوضحت أن الاحتلال يتعمّد استغلال الوضع القانوني غير المستقر والأنظمة القديمة مثل القانون العثماني وأملاك الغائبين لتعزيز سيطرته، وخاصة في المناطق المصنفة (ج). كما أكدت دراسة شحادة (2020) هذه الإشكالية من خلال تحذيرها من خطورة عدم تسوية الأراضي المهتدة بالمصادرة.

4. ضعف تسوية وتسجيل الأراضي

تتطابق هذه النتيجة مع ما أكدته دراسة نعيّرات (2020)، التي رصدت المشاكل القانونية والإجرائية التي تواجه مشروع التسوية، ومن أبرزها تعقيد الملكيات، وضعف الوعي المجتمعي، وغياب الإجراءات الموحدة. كما تتقاطع مع ما ذكرته دراسة شحادة (2020) بشأن الأثر التنموي والحقوق لتسوية الأراضي، وأهمية الإسراع في استكمالها.

5. العدالة العقارية والفساد:

تتسجم هذه النتيجة مع ما طرحته دراسة أبو الرب وقنام (2020) ، والتي أشارت إلى أن ضعف العدالة في توزيع الموارد، وغياب التشريعات الرادعة، من أبرز معيقات الحوكمة الرشيدة. كما أكدت دراسة أبو فايز والوزاني (2022) وجود تحديات حقيقية في مجال الشفافية ومكافحة الفساد، مما يضعف فعالية المؤسسات القائمة.

6. القصور التكنولوجي:

تتفق هذه النتيجة مع توصيات دراسة (Thawaba & Shoman 2024) التي شددت على أهمية إدماج التكنولوجيا ونظم المعلومات الجغرافية في إدارة وتخطيط الأراضي، وبيّنت كيف ساهمت قواعد البيانات الرقمية في تحسين اتخاذ القرار في بعض المناطق. كما أيدت دراسة عبد الحميد (2024) الحاجة إلى تطوير القدرات التكنولوجية على المستوى المحلي والوطني.

7. الأبعاد التنموية المرتبطة بحوكمة الأراضي:

أظهرت الدراسة الحالية أثر الخلل في الحوكمة على التنمية والعدالة الاجتماعية، وهو ما يتقاطع مع ما خلصت إليه دراسة أبو الرب (2021) حول العلاقة العضوية بين الحوكمة الرشيدة والتنمية المستدامة. كما تتوافق مع دراسة فوقزة (2023) التي ربطت تطبيق معايير الحوكمة بتعزيز التنمية المحلية وتحقيق الاستخدام الأمثل للموارد.

3.6 توصيات الدراسة

استنادًا إلى ما سبق، تُوصي الدراسة بما يلي:

1. إصدار قانون فلسطيني موحد للأراضي يدمج المبادئ الموروثة بما يتناسب مع الواقع السياسي والاجتماعي المعاصر، ويضمن وضوح المرجعية القانونية ويعالج التضارب بين النصوص القديمة.
2. توحيد قاعدة البيانات الوطنية للأراضي بحيث تُربط كافة المؤسسات المعنية بنظام إلكتروني مشترك، يعزز الشفافية ويمنع التضارب والتكرار.
3. تعزيز إجراءات الرقابة والمساءلة في إدارة الأملاك العامة، ومراجعة كل قرارات التخصيص السابقة، وخاصة ما ارتبط بمصالح خاصة أو شبّهات فساد.
4. استكمال عملية التسوية بشكل منهجي وسريع، مع تخصيص قضاة ومحاكم مختصة، وزيادة الموارد الفنية والبشرية لهيئة التسوية.
5. توعية المواطنين بأهمية تسجيل الأراضي رسميًا، مع توفير حوافز للتسجيل وتسهيل الإجراءات وتقليل التكاليف في المناطق المهمشة.
6. تنظيم دور القضاء العشائري وتوجيهه نحو مسارات قانونية رسمية، مع تعزيز دور الوساطة القانونية البديلة تحت إشراف مؤسسات الدولة.
7. توسيع نطاق استخدام نظم GIS والتصوير الجوي في عمليات التسوية، وإتاحة الخرائط التفاعلية للمواطنين لضمان الشفافية والوصول السهل للمعلومات. إلى جانب تدريب الكوادر على إدارة الأنظمة الرقمية وتحديث البنية التحتية التكنولوجية لضمان التحول الرقمي الشامل في قطاع إدارة الأراضي.

المراجع

المراجع العربية

- إبراهيم، حسني رحي حسني. (2017). النظام القانوني للاستملاك في فلسطين (دراسة مقارنة) [رسالة دكتوراه، جامعة النجاح الوطنية].
- أبو الرب، ه.، & قنّام، ز. (2020). محددات تحقق الجدوى التنموية لحوكمة حيازة وإدارة الأراضي في فلسطين. مجلة دراسات في الاقتصاد وإدارة الأعمال، 3(2)، 29-49.
- أبو الرب، هيفاء. (2021). الحوكمة الرشيدة: المفهوم والأسس والعلاقة بالتنمية المستدامة من منظور فلسطيني. *La Revue D'économie et D'environnement*، 2، 75-98.
- أبو الرب، هيفاء ماجد فايز. (2021). الأبعاد التنموية لحوكمة حيازة وإدارة الأراضي في فلسطين: دراسة استطلاعية. *المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية*، 159-160، 507-522.
- أبو شحّة، فارس. (2016، 23 أبريل). هل يتعارض القضاء العشائري مع القضاء النظامي الفلسطيني؟ نون بوست. استرجع في 18 يوليو 2025 من <https://www.noonpost.com>.
- أبو شملة، ديمة. (2020). الأرشيف العثماني ... رواية الوثائق عن الحق الفلسطيني. رام الله: مركز مسارات.
- أبو فايز، ه.، & الوزاني، ز. (2022). تقييم متخصص لحوكمة إدارة الأراضي في الضفة الغربية. *المجلة الدولية لنشر البحوث والدراسات (IJRSP)*، 3(35).
- حجازي، أكرم. (2015). الجذور الاجتماعية للنكبة: فلسطين 1858-1948. بيروت: مدارات للأبحاث والنشر.
- حشيش، أنفال بدر خليل. (2024). أبعاد التنمية المستدامة المتضمنة في كتب الدراسات الجغرافية للمرحلة الثانوية في فلسطين [رسالة دكتوراه، جامعة القدس].
- حلاسة، هناء، & طرايش، معمر. (2023). دور إدارة الموارد الطبيعية في تحقيق أبعاد التنمية المستدامة في الجزائر. *Revue algérienne d'économie et gestion* (2000-2021)، 17(2)، 44-65.
- حماد، منال محمد شكري. (2020). مؤشرات التنمية الفلسطينية في ضوء أهداف التنمية المستدامة العالمية (البعد الاجتماعي ضمن محاور التعليم، الصحة) [رسالة دكتوراه، جامعة القدس].

- خماسي، ر. (2025). هكذا سُزيت وتُزعت الأرض في فلسطين [مقال]. جريدة حق العودة - العدد 16: إسرائيل وحق العودة. استرجع في 18 يوليو 2025 من <https://badil.org/ar/publications/haq-al-awda/issues/items/2183.html>
- دائرة الدبلوماسية والسياسات العامة. (2017، 11 مايو). بعد 69 عاماً على النكبة.. الاحتلال يسيطر على أكثر من 85% من فلسطين التاريخية. مجلة وحدة الثقافة والإعلام لمنظمة التحرير الفلسطينية. تم الاسترداد من <https://www.dci.plo.ps/article/1788/>
- الدباغ، ز. (2002). التنمية الإسرائيلية في الأراضي الفلسطينية المحتلة: الخلفيات والأهداف والنتائج. مجلة الدراسات الفلسطينية، 50، 28-45. <https://www.palestine-studies.org/ar/node/34488>
- دويكات، إسماعيل إبراهيم خلدون. (2019). الانتهاكات الإسرائيلية للملكية الخاصة في الأراضي الفلسطينية المحتلة المصنفة "ج" دراسة حالة، وقضايا خاصة "قانون تسوية المستوطنات" [رسالة دكتوراه، جامعة النجاح الوطنية].
- الرجوب، عوض. (2025، 14 مايو). الاستيلاء على أراضي منطقة "ج" خنجر إسرائيلي آخر في خاصرة الضفة. الجزيرة نت. استرجع في 18 يوليو 2025 من <https://www.aljazeera.net>
- سفاريني، علي. (1994). مسألة الأرض في المفاوضات: حقوق ملكية الأراضي الأميرية في فلسطين. مجلة الدراسات الفلسطينية، (17)، 45-61.
- السلطة الوطنية الفلسطينية. (2002). قرار بقانون رقم (1) لسنة 2002 بشأن إنشاء سلطة الأراضي الفلسطينية. رام الله: الوقائع الفلسطينية.
- السلطة الوطنية الفلسطينية. (2018). قرار بقانون رقم (22) لسنة 2018 بشأن المحافظة على أراضي وأملاك الدولة. رام الله: الوقائع الفلسطينية.
- شحادة، ليالي العبد. (2020). تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية (الضفة الغربية) [رسالة ماجستير منشورة، جامعة القدس]. المستودع الرقمي لجامعة القدس.
- شنطي، عمار سمير عبد الرحمن. (2023). أثر سياسات الاحتلال الإسرائيلي على استخدامات الأراضي في منطقة الأغوار الفلسطينية من وجهة نظر سكانها [رسالة دكتوراه، جامعة القدس].
- صادقي، جمال الدين. (2024). محددات النمو الاقتصادي وعلاقتها بتحولات التنمية المستدامة [رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر 3، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير].

- الصفدي، ضياء. (2022). إشكاليات النظام السياسي الفلسطيني والحلول المقترحة للخروج منها. المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، 7(1)، 37-58.
- عادية، ن. أ. (2022). ملكية الأراضي في فلسطين: المخططات الصهيونية والمخططات الفلسطينية على التنمية والتخطيط العمراني في فلسطين - الضفة الغربية [تقرير فني، جامعة بيرزيت، كلية الحقوق والإدارة العامة، برنامج ماجستير الحكومة والحكم المحلي].
- عبادة، ربا. (2023). مصادرة الأراضي في عهد الانتداب البريطاني والاستعمار الاستيطاني الإسرائيلي في فلسطين Arab Future .، (529).
- العمار، ع. ك. (2021). مدخل إلى حوكمة الأراضي. مركز البحوث والدراسات والنشر، كلية الكوت الجامعة.
- عمايره، عمر تيسير موسى. (2024). الطبيعة القانونية لعقد البيع في مراحل التسوية [رسالة ماجستير، جامعة القدس].
- عمرو، محمد يوسف خميس. (2023). أثر الأوامر العسكرية الإسرائيلية على أعمال التسوية في المناطق المصنفة ج [رسالة دكتوراه، جامعة القدس].
- عوض، عبد العزيز محمد. (1990). نظام ملكية الأرض في بلاد الشام وآثاره الاقتصادية والاجتماعية (1839-1914). عمان: الأردن.
- غفري، هبة. (2020). دور سياسات الاحتلال الإسرائيلي وممارساته في الحدّ من قدرة السلطة الفلسطينية على متابعة وتنفيذ أهداف التنمية المستدامة في فلسطين [رسالة دكتوراه، جامعة النجاح الوطنية].
- فخر الدين، منير. (2017). الفلسطينيون في مصادد التخطيط العمراني الإسرائيلي. مؤسسة الدراسات الفلسطينية.
- قنبي، فلسطين محمد رفيق بدوي. (2022). الأثر التنموي لتسجيل الأراضي للنساء في الضفة الغربية [رسالة دكتوراه، جامعة القدس].
- قوقزة، علي طایل أحمد. (2023). تطبيق نظام الحوكمة في البلديات وأثره في تحقيق التنمية المحلية. مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية، 4(2)، 48-55.
- ليمام، محمد حليم. (2023). التنمية المستدامة والصالح العام.
- الماضي، م. م. ي. ر. ر. (2024). الفرص والتحديات المستقبلية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة. مجلة الكوت للعلوم الاقتصادية والإدارية، 16(53)، 119-134.

- مبروك، خليل. (2021، 25 يناير). الأرشيف العثماني وفلسطين.. كنز وثائق ينتظر تحقيق الباحثين. الجزيرة نت. استرجع في 18 يوليو 2025 من <https://www.aljazeera.net>
- مجلس الوزراء الفلسطيني. (2017). أجندة السياسات الوطنية 2017-2022: المواطن أولاً. رام الله، فلسطين.
- المر، دعبس. (1923). أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطة العثمانية. مطبعة بيت المقدس.
- مندي، مارثا. (1992). المشاع والملكية الخاصة في قضاء عجلون: أثر الطابو العثماني على أشكال حيازة الأرض في ولاية سوريا. مجلة دراسات تاريخية، 13(43-44)، 193-216.
- منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة. (2024). قرار بقانون رقم (6) لسنة 2010 بشأن سلطة الأراضي. قاعدة بيانات FAOLEX. تم الاسترجاع في 29 مايو 2025 من <https://www.fao.org/faolex/results/details/ar/c/LEX-FAOC200354/>
- موسى، ص. (1979). نظام ملكية الأراضي في فلسطين في أواخر العهد العثماني. منظمة التحرير الفلسطينية - مركز الأبحاث، (96)، 75-92.
- مؤئل الأمم المتحدة (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية). (2024). حوكمة وحقوق الأراضي في فلسطين: تحليل وتوصيات - موجز لصانعي القرار. نيروبي: مؤئل الأمم المتحدة - مبادرة الأرض العربية.
- نعيرات، هبة لبيب. (2020). المشاكل القانونية والإجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه [رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية].
- هيئة تسوية الأراضي والمياه. (2025). أمر استثناء من التسوية صادر عن هيئة تسوية الأراضي والمياه [إعلان]. دائرة مرجع التشريعات الحكومية. من mjr.ogb.gov.ps
- وكالة الأنباء والمعلومات الفلسطينية (وفا). (2025، 18 تموز). نظام ملكية الأراضي في العهد العثماني. مركز المعلومات الوطني الفلسطيني . <https://info.wafa.ps/pages/details/32393>
- ياسين، محمد فواز محمد. (2022). جريمة الاستيطان الإسرائيلي للأراضي الفلسطينية المحتلة وفقاً لأحكام القانون الدولي [رسالة دكتوراه].
- قرار بقانون رقم (10) لسنة 2018 بشأن التصرف في الأراضي الحكومية. الوقائع الفلسطينية، العدد 145، 5 مارس 2018.

- Abdelhamid, A. (2024). Urban Planning Policies and Mechanisms and Their Role in a Sustainable Urban Land Management in the State of Palestine. In *Innovations for Land Management, Governance, and Land Rights for Sustainable Urban Transitions: The Middle Eastern Perspectives* (pp. 169-186). Cham: Springer International Publishing.
- Ali, Q. F., Kuppusamy, S., & Raja, A. R. N. (2021). Palestinian Local Government: Issues Of Legal and Institutional Frameworks. *Вопросы государственного и муниципального управления*, (6), 146-171.
- Amara, A. (2016). *Governing Property: The Politics of Ottoman Land Law and State-Making in Southern Palestine, 1850-1917* (Doctoral dissertation, New York University).
- Andriamihaja, O. R., Metz, F., Zaehringer, J. G., Fischer, M., & Messerli, P. (2021). Identifying agents of change for sustainable land governance. *Land Use Policy*, 100, 104882.
- Arab Land Initiative. (2022). *Palestine: Land registration and settlement*. In *Global Arab Land Initiative*. تم الاسترجاع من Land Tool Network.
- Avanzato, M. (2020). *Accumulation by Dispossession in Palestine: The New Imperialism and Land Tenure Under the British Mandate* (Doctoral dissertation).
- Azadi, H. (2020). Monitoring land governance: Understanding roots and shoots. *Land Use Policy*, 94, 104530.
- Bunton, M. (2022). Government land policies in occupied enemy territory: the case of British rule in Ottoman Palestine, 1917–1920. *Historyka Studia Metodologiczne*, 227-246.
- Durán-Díaz, P. (2023). Sustainable land governance for water–energy–food systems: A framework for rural and peri-urban revitalisation. *Land*, 12(10), 1828.
- Fayyad, M., & Al-Sinnawi, A. R. (2023). Challenges of sporadic land registration in Palestine. *Land Use Policy*, 131, 106723.
- Fishman, L. A. (2019). *Jews and Palestinians in the late Ottoman era, 1908-1914: claiming the homeland*. Edinburgh University Press.
- Global Land Tool Network & UN-Habitat. (2022). *Palestine: Land registration and settlement*
- Jamal, A. (2017). *Media politics and democracy in Palestine: Political culture, pluralism and the Palestinian Authority*. Liverpool University Press.
- Kark, R. (2017). Consequences of the Ottoman land law: Agrarian and privatization processes in Palestine, 1858–1918. *Societies, Social Inequalities and Marginalization: Marginal Regions in the 21st Century*, 101-119.
- Kattan, V. (2022). Jordan and Palestine: union (1950) and secession (1988). In *Research Handbook on Secession* (pp. 275-292). Edward Elgar Publishing.
- Malik, S., Ayub, M. A., & Butt, S. (2023). A Palestine Story: A Brief Overview. *Zouqnoor Journal of Religious and Social Studies*, 1(1), 40-51.
- Mohammad, A. M. I. (2022). *The strategic effects of Israeli colonial settlement and land use on the environment in Palestine and their relationship to the economic and social aspects of the Palestinians under different political scenarios* (Doctoral dissertation, AAUP).

- Norris, J. (2017). Transforming the Holy Land: The ideology of development and the British mandate in Palestine. *Humanity: An International Journal of Human Rights, Humanitarianism, and Development*, 8(2), 269-286. •
- Raddad, S. (2024). Land Governance and Urban Development under Political Instability Conditions in Palestine: Challenges and Potentials. *Innovations for Land Management, Governance, and Land Rights for Sustainable Urban Transitions: The Middle Eastern Perspectives*, 77-96. •
- Shehadeh, L. (2019). Israeli Management of Water Resources: A Story of Nation Building, Nature Transformation, and Alienation of Palestinians from Their Environment. •
- Stein, K. W. (2017). *The land question in Palestine, 1917-1939*. UNC Press Books. •
- Thawaba, S., & Shoman, S. (2024). Land Registration, Management, Rights and Urban Planning in Palestine. In *Innovations for Land Management, Governance, and Land Rights for Sustainable Urban Transitions: The Middle Eastern Perspectives* (pp. 187-221). Cham: Springer International Publishing. •
- Unruh, J., & Shalaby, M. (2022). Tenure security in War-Affected scenarios: Challenges and opportunities for sustainability. *Land Tenure Security and Sustainable Development*, 157-176. •
- Yacobi, H., & Milner, E. (2022). Planning, land ownership, and settler colonialism in Israel/Palestine. *Journal of Palestine studies*, 51(2), 43-56. •

الملاحق

ملحق (1): جدول تلخيص للدراسات السابقة

العلاقة بالدراسة الحالية	النتائج	المنهج	العنوان	الباحث/السنة
تبرز ضعف الإطار القانوني والمؤسسي وتدعم أهمية الحوكمة لتوحيد الإجراءات	قصور تشريعي، تضارب صلاحيات، ضعف الوعي المجتمعي، تفاوت آليات العمل	وصفي تحليلي قانوني	المشاكل القانونية والإجرائية لتسوية الأراضي والمياه.	نعيرات (2020)
تدعم فرضيات الدراسة بربط الحوكمة بالتنمية وبيان التحديات الميدانية	الحوكمة تحتاج إرادة سياسية وثقافة مؤسسية، الاحتلال يعطل البيئة الداعمة	وصفي - استبانة	محددات تحقق الجدوى لحوكمة حيازة وإدارة الأراضي.	أبو الرب و فنام (2020)
تقدم مؤشرات تطبيقية يمكن مواضعها في إدارة الأراضي الفلسطينية	الحوكمة تعزز التنمية الاقتصادية والرقابة وتوصي بالتدريب وتفعيل المعايير	وصفي	تطبيق نظام الحوكمة في البلديات وأثره في التنمية المحلية.	فوقزة (2023)
توضح الأثر التنموي للتسوية وتبرز أبعادها الاجتماعية والسياسية	تسوية الأراضي تعزز الحقوق والاستثمار وتحد من النزاعات	وصفي + مقابلات	تسوية الأراضي وتأثيرها على التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية.	شحادة (2020)
تؤسس نظرياً لمفاهيم الحوكمة في السياق الفلسطيني وتدعم الإطار المفاهيمي للدراسة	الاحتلال يضعف سيادة القانون، والحاجة ملحة للحوكمة لمواجهة الفساد	تحليلي - مراجعة أدبيات	الحوكمة الرشيدة : المفهوم والأسس والتنمية المستدامة بمنظور فلسطيني.	أبو الرب (2021)
تبرز أهمية التخطيط العمراني المرتبط بالسيادة وحماية الملكيات	الاحتلال يشكل العائق الأكبر، والمخططات الفلسطينية محدودة	تحليلي تاريخي وقانوني وتخطيطي	ملكية الأراضي والمخططات الصهيونية والفلسطينية وأثرها على التنمية.	عادرية (2022)

أبو فايز والوزاني (2022)	تقييم حوكمة إدارة الأراضي في الضفة الغربية.	وصفي - استبيان	تفاوت في تطبيق معايير الحوكمة، تحديات في التدريب والهياكل	تدعم أهمية بناء قدرات المؤسسات وتعزيز الشفافية
أبو الرب (2021)	الأبعاد التنموية لحوكمة حياة وإدارة الأراضي في فلسطين.	وصفي تحليلي	ضعف الحوكمة يعيق التنمية، تعدد المرجعيات وغياب قاعدة بيانات وطنية	تعزز فرضيات الدراسة حول العلاقة بين الحوكمة والتنمية
Raddad (2024)	Land Governance and Urban Development under Political Instability	نوعي	ضعف الحوكمة يعطل التنمية، الاحتلال يفاقم الوضع، تحديات داخلية معقدة	تدعم الرؤية بضرورة إصلاح شامل وتطوير استراتيجية وطنية لحوكمة الأراضي
Abdelhamid (2024)	Urban Planning Policies and Sustainable Urban Land Management	وصفي + تاريخي	تخطيط محلي يواجه تحديات سياسية، الحاجة لتطوير القدرات	تدعم أبعاد التنمية والإدارة المستدامة في ظل ظروف سياسية صعبة
Thawaba & Shoman (2024)	Land Registration, Management, Rights and Urban Planning	دراسة حالة + تحليل نوعي وكمي	التسجيل دعم التخطيط والتنمية والاستثمار	تؤكد على دور التسجيل كوسيلة تنموية وتوثيقية مركزية
Mohammad (2022)	Strategic Effects of Israeli Colonial Settlement on Environment	تحليلي - أدوات PESTEL	الاستيطان وسيلة لتهجير الفلسطينيين واستنزاف الموارد	تبرز أثر السياسات الاستعمارية على الموارد وتدعم الحاجة للحوكمة والسيادة

ملحق (2): بعض الوثائق القانونية ذات العلاقة بحوكمة الأراضي في فلسطين

أولاً: قانون الأراضي العثماني لسنة 1858

- المادة (1): "الأراضي تنقسم إلى خمسة أقسام: أراضي ملك، ميري، وقف، متروكة، ومهملة".
- المادة (6): "كل من يملك أرضاً ميريًا بالتصرف، عليه أن يقوم بتسجيلها لدى الدائرة المختصة".
- المادة (9): "لا يجوز حيازة أرض ميري دون سند رسمي يثبت الحق في التصرف بها، ويُعدّ المتصرف مسؤولاً عن دفع الضرائب".
- المادة (103): "في حال ترك الأرض الميري لمدة ثلاث سنوات متتالية دون زراعة، تعود ملكيتها للدولة".

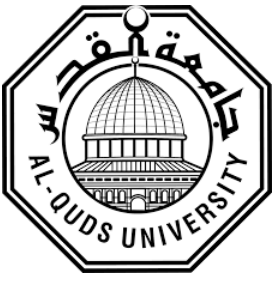
ثانياً: تشريعات فلسطينية معاصرة (بعد 1994)

1. قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 ساري المفعول في الضفة الغربية
- المادة (2): "تقوم الحكومة بتسوية جميع الحقوق المتعلقة بالأراضي والمياه غير المسواة بصورة نهائية".
- المادة (13): "كل شخص يدعي حقاً في الأرض موضوع التسوية عليه أن يقدم ادعائه ضمن المدة المحددة".
- المادة (41): "تُعتبر سجلات التسوية نهائية وملزمة لكل الأطراف، ولا يُقبل الطعن فيها إلا في الحالات المنصوص عليها".
2. قانون سلطة الأراضي الفلسطينية رقم (6) لسنة 2010
- المادة (3): "تُنشأ بموجب هذا القانون سلطة تُدعى (سلطة الأراضي الفلسطينية) وتكون مسؤولة عن إدارة وتسجيل الأراضي".
- المادة (5): "تهدف السلطة إلى تنظيم وتحديث سجلات الأراضي، وتفعيل نظام معلومات عقاري موحد، وتسهيل نقل الملكيات".
- المادة (10): "للسلطة الصلاحية في تطوير السياسات العامة لإدارة الأرض بالتنسيق مع الجهات المختصة".

3. قرارات المصادرة الإسرائيلية

أمر عسكري رقم 59 لسنة 1967 بشأن "الملكية الحكومية":

"تُعتبر كل الأراضي التي لم تُسجل باسم شخص في السجل الرسمي قبل عام 1967 أراضي حكومية ويجوز للدولة السيطرة عليها". هذا القرار استخدم لتوسيع المستوطنات ومصادرة الأراضي الخاصة، وأثر بشكل مباشر على حوكمة الأراضي في الضفة الغربية.



ملحق (3): أسئلة المقابلات

جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

معهد التنمية المستدامة

"التحولات التاريخية وحوكمة الأراضي في فلسطين: دراسة مقارنة بين
الحقبة العثمانية والفترة المعاصرة"

عبير أحمد حسين الخليلى

أسئلة مقابلات الدراسة

القدس - فلسطين

2025

حضرة _____

تقوم الباحثة بإعداد بحث بعنوان:

"التحولات التاريخية وحوكمة الأراضي في فلسطين: دراسة مقارنة بين

الحقبة العثمانية والفترة المعاصرة"

وذلك استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في التنمية المستدامة، علماً أن المعلومات المقدمة من طرفكم هي معلومات سرية لا يمكن لأحد الاطلاع عليها وتبقى المعلومات لأغراض البحث فقط.

شاكرين لكم حسن تعاملكم

الباحثة:

م. عبير الخليلي

بإشراف: د. ثمين هيجاوي

مقدمة:

تهدف هذه الأسئلة للتعرف على أوجه الشبه والمقارنة ما بين الحقبة العثمانية والسلطة الوطنية الفلسطينية في حوكمة الأراضي والمياه، مع التركيز على العدالة وتوزيع ملكيات الأراضي وأثر كل ذلك على التنمية المستدامة، إضافة إلى أبرز التحديات التي تواجه المؤسسات العاملة في حوكمة الأراضي والحد منها، وإن هذه المعلومات ستكون فقط لأغراض البحث العلمي وضمن متطلبات درجة الماجستير في برنامج التنمية المستدامة، وإن المعلومات سيتم التعامل معها بكامل السرية.

المحور الأول: الخلفية القانونية والتحول التاريخي

- ما هي أبرز القوانين والأنظمة التي لا تزال سارية من الحقبة العثمانية في إدارة الأراضي؟
- هل تعتقدون أن النظام العثماني كان يؤسس لملكية جماعية أم فردية؟ كيف أثر ذلك على البنية الاجتماعية؟
- في رأيكم، كيف استفاد الاحتلال الإسرائيلي من الثغرات القانونية التاريخية في فرض سيطرته؟
- ما أثر تعدد المرجعيات القانونية (عثمانية، بريطانية، أردنية، عسكرية إسرائيلية، فلسطينية) على فعالية حوكمة الأراضي اليوم؟

المحور الثاني: المؤسسات وسياسات الحوكمة

- كيف تقيمون أداء المؤسسات الحالية (سلطة الأراضي، هيئة التسوية، الحكم المحلي) من حيث التكامل؟
- هل توجد سياسة وطنية موحدة لإدارة الأرض؟ وإن لم توجد، ما الأسباب؟
- ما مدى الاستفادة من الأدوات التكنولوجية (GIS)، نظم التسجيل الرقمي في تحسين كفاءة الإدارة؟
- ما أبرز الثغرات الإدارية التي ترونها تحد من الشفافية والعدالة؟

المحور الثالث: العدالة الاجتماعية وحقوق الملكية

- إلى أي مدى تعكس سياسات التسجيل والتسوية الحالية مفاهيم العدالة الاجتماعية؟
- هل تتوافر آليات طعن فعالة وعادلة في حالات النزاع العقاري؟
- هل توجد إحصائيات حول مدى وصول النساء والفئات المهمشة إلى حقوقهم العقارية؟

- كيف تتعامل المؤسسات مع حالات ملكية غير موثقة أو متنازع عليها منذ عقود؟

المحور الرابع: الأمن الغذائي والتنمية المستدامة

- كيف تؤثر سياسات إدارة الأراضي على الأمن الغذائي في المناطق الزراعية؟

- ما العلاقة بين حوكمة الأراضي وتدهور الأراضي أو زحف البناء؟

- هل هناك تدخلات فعلية لتقنين استخدام الأراضي بما يحقق أهداف التنمية المستدامة؟

- ما رأيكم في قدرة النظام الحالي على استيعاب آثار التغير المناخي على الموارد الطبيعية؟

المحور الخامس: المقارنة القانونية - العثماني مقابل الفلسطيني

- ما أوجه التشابه والاختلاف بين النهجين العثماني والفلسطيني في تسجيل الأرض؟

- هل كان القانون العثماني أكثر وضوحًا من حيث تصنيف الأراضي مما هو عليه الحال اليوم؟

- كيف يمكن الاستفادة من التجربة العثمانية لتبسيط النظام القانوني المعاصر؟

- هل ترى أن النظام العثماني أسس لعدالة اجتماعية أم لإدارة مركزية لصالح الدولة؟

المحور السادس: التوصيات والرؤية المستقبلية

- ما الإجراءات أو السياسات التي نقترحونها لتحديث نظام حوكمة الأراضي؟

- هل تؤيدون إنشاء مجلس وطني موحد لحوكمة الأراضي؟ ما دوره المقترح؟

- كيف يمكن تقوية العلاقة بين المؤسسات الأكاديمية وصانعي القرار في مجال الأراضي؟

- ما أولويات الإصلاح التي تتصحون بها في العقد القادم؟

شاكراً لكم حسن تعاونكم

قائمة الملاحق

- ملحق (1): جدول تلخيص للدراسات السابقة 92
- ملحق (2): بعض الوثائق القانونية ذات العلاقة بحوكمة الأراضي في فلسطين 94
- ملحق (3): أسئلة المقابلات 95

قائمة المحتويات

- الإهداء ث
- الشكر والتقدير ح
- مصطلحات الدراسة خ
- ملخص الدراسة ذ
- Abstract* ز
- الفصل الأول 1
- الإطار العام للدراسة 1
- 1.1 مقدمة 1
- 2.1 مشكلة الدراسة 3
- 3.1 أسئلة الدراسة 3
- 4.1 أهداف الدراسة 4
- 5.1 أهمية الدراسة 5
- 6.1 الإطار المفاهيمي للدراسة: 6

6	7.1 حدود الدراسة:
8	الفصل الثاني
8	الإطار النظري والدراسات السابقة
8	1.2 تمهيد
9	2.2 التحولات التاريخية
9	1.2.2 التحولات التاريخية في فلسطين
11	3.2 حوكمة الأراضي في فلسطين
12	1.3.2 نظام حوكمة الأراضي في الحقبة العثمانية
13	2.3.2 حوكمة الأراضي خلال الانتداب البريطاني والإدارة الأردنية
15	3.3.2 حوكمة الأراضي خلال الاحتلال الإسرائيلي
16	4.3.2 حوكمة الأراضي في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية
18	5.2 التنمية المستدامة
19	6.2 حوكمة الأراضي والتنمية المستدامة
19	1.6.2 حوكمة الأراضي كأداة لتحقيق العدالة الاجتماعية
20	2.6.2 حوكمة الأراضي وإدارة الموارد الطبيعية
20	3.6.2 إمكانات الإصلاح وبناء النموذج الفلسطيني
21	7.2 الدراسات السابقة
21	1.7.2 الدراسات العربية
26	2.7.2 الدراسات الأجنبية
29	3.7.2 التعقيب على الدراسات السابقة
30	الفصل الثالث
30	الطريقة والإجراءات
30	1.3 منهج الدراسة

31.....	2.3 أدوات جمع البيانات
31.....	3.3 أسلوب تحليل البيانات
32.....	الفصل الرابع
33.....	التحليل المقارن لبيانات الدراسة
46.....	الفصل الخامس
46.....	التحليل النوعي لبيانات الدراسة
81.....	الفصل السادس
81.....	النتائج والتوصيات
81.....	1.6 نتائج الدراسة
83.....	2.6 مناقشة نتائج الدراسة
85.....	3.6 توصيات الدراسة
86.....	المراجع
92.....	الملاحق