

عمادة الدراسات العليا  
جامعة القدس

دراسة تحليلية للمعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية  
(حالة دراسية لمنطقة شمال الضفة الغربية)

مي جميل عبد الجبار إسماعيل

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1436هـ / 2015م

دراسة تحليلية للمعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية  
(حالة دراسية لمنطقة شمال الضفة الغربية)

إعداد:

مي جميل عبد الجبار إسماعيل

بكالوريوس محاسبة من الجامعة الأردنية / الأردن

إشراف

د. هشام عورتاني

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في التنمية الريفية  
المستدامة/ مسار بناء المؤسسات وتنمية الموارد البشرية/ معهد التنمية  
المستدامة/ جامعة القدس

1436هـ / 2015 م



جامعة القدس  
عمادة الدراسات العليا  
برنامج بناء المؤسسات وتنمية الموارد البشرية

إجازة الرسالة

دراسة تحليلية للمعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المأوى  
(حالة دراسية لمنطقة شمال الضفة الغربية)

اسم الطالب : مي جميل عبد الجبار إسماعيل  
الرقم الجامعي : 21120117

إسم المشرف : الدكتور/ هشام عورتاني

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ 2015/7/29م من لجنة المناقشة المدرجة أسماؤهم  
وتواقيعهم:

1. رئيس لجنة المناقشة د. هشام عورتاني  
التوقيع.....
2. ممتحن داخليا د. عزمي الأطرش  
التوقيع.....
3. ممتحن خارجيا د. محمود دودين  
التوقيع.....

القدس - فلسطين

1436هـ / 2015

## الإهداء

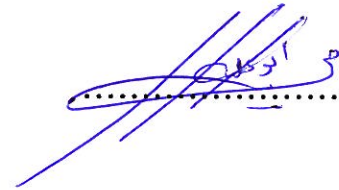
إلى روح من نذرت نفسها لخدمة رسالتها وأعطت بسخاء..... أمي الرؤوم  
إلى من علمني فنون الحياة وتفضل علي بعنايته ..... أبي المعطاء  
إلى من يبقى يساندني في مسيرة حياتي..... زوجي العزيز  
إلى من أعيش لأجلهم إخوتي وأخواتي الأحباء.....  
إلى أساتذتي الأكارم الذين منحوني الثقة والإباء.....  
إلى من ضاقت السطور عن ذكرهن فوسعهن قلبي..... صديقاتي  
إلى الذين منحوني الحب والعطاء وكانوا دوماً إلى جانبي.....  
إلى كل من يدعم بقلبه وعقله المسيرة العلمية والتعليمية.....

إلى كل هؤلاء أهدي بحثي المتواضع

مي جميل إسماعيل

## إقرار

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

التوقيع.....  


الاسم: مي جميل عبد الجبار إسماعيل

التاريخ: 2015 / 07 / 29م

## الشكر والعرفان

الحمد لله رب العالمين في كل حين، الذي منّ عليّ فأتممت هذه الرسالة، ولا يشكر الله من لا يشكر الناس فمن هنا أتقدم بالشكر الجزيل لكل من ساعدني لإنجاز هذا العمل، فعظيم العرفان إلى أساتذتي الأفاضل في معهد التنمية المستدامة في جامعة القدس أبو ديس الذين أسهموا في تطوير هذه الرسالة وأخص بالذكر الدكتور الفاضل (هشام عورتاني)- رمز المعرفة- الذي قام بالإشراف على هذه الرسالة، والذي تابعها من بدايتها حتى نهايتها لإخراجها بأفضل صورة ممكنة وعلى أفضل وجه، فقد بذل جهده على هذه الرسالة معززا روح الجد والابتكار وفق أسلوب علمي ممنهج. كما وأخص بالذكر - رمز البناء والمعرفة- الدكتور (عزمي الأطرش)، ويطيب لي أن أقدم عظيم شكري وامتناني إلى أستاذي الدكتور (عبد الوهاب صباغ)، لما قدمه لي من نصح وإرشاد لإثراء هذه الرسالة، وأتقدم بالشكر إلى كل الذين كرسوا جهودهم في سبيل العلم والتعلم،

وأتوجه بالشكر إلى السادة في سلطة الأراضي، وخاصة كل من السيد رئيس سلطة الأراضي (نديم براهيمة)، والسيد (شوكت البرغوثي) مدير عام تسجيل الأراضي، والسادة مدراء مكاتب التسجيل في شمال الضفة الغربية ، كما أتقدم بالشكر الى الاستاذ (فريد الجلاذ) رئيس مجلس القضاء الأعلى الأسبق، والقاضي ( أحمد الظاهر) ، على ما قدموه لي من مساعدة في الحصول على البيانات اللازمة لهذه الدراسة.

وإلى كل المخلصين من الزملاء والأصدقاء الذين تحملوا معي الجهد، مما كان له الأثر في إتمام هذه الرسالة.

وأخيرا، أسأل الله أن يأخذ بأيدينا وأيدي أجيالنا إلى نور العلم والمعرفة

والله ولي التوفيق ،،،

## التعريف بمصطلحات الدراسة

### التسجيل الجديد:

يعرف بأنه "تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في دوائر تسجيل الأراضي"، وهو بذلك لا يشمل الأراضي التي تمت بها أعمال التسوية وتم إصدار سجلّ طابو بها، وهو إجراء اختياري من قبل المالكين لتسجيل أموالهم غير المنقولة لدى دوائر الأراضي، وهو بذلك يخرج عن نطاق إرادة الدولة بإجراء التسجيل جبرا على الأموال غير المنقولة، وبالتالي فإن هذه الإجراءات تكون على نفقة المالكين بشكل كلي ولا تكلف الدولة شيئا، بل وبخلاف ذلك فإن الدولة تتقاضى رسوما معينة عند القيام بتلك الإجراءات في سبيل إتمام إجراءات التسجيل، علما بأن قوة السند الصادر عن طريق التسجيل الجديد له قوة السند الصادر عن التسوية وكلاهما يقطع النزاع فيما يخص ملكية الأرض وبصدوره لا يجوز الطعن به، أو الادعاء خلاف ما ورد به (الظاهر، 2014)، إلا في حالات الغائب والقاصر والمعته، وكذلك في حال تزوير المستندات.

### عملية التسجيل:

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

### سلطة الأراضي:

شخصية اعتبارية مستقلة، وأهلية قانونية كاملة، لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق الأغراض التي أنشئت من أجلها، وتشكل وعاء واحدا تجمع فيه الدوائر المختصة بالأراضي التي كانت موزعة ما بين وزارتي العدل والإسكان، وأنيط بها مسؤولية إدارة تسجيل وتنظيم وتحديث سجلات الأراضي المشمولة بأعمال التسوية (الطابو)، والشروع بأعمال المساحة وتسجيل الأراضي التي لم تشملها أعمال التسوية، إضافة إلى حصر وتسجيل الأراضي الحكومية والمحافظة عليها، وبالمجمل مباشرة كافة الصلاحيات، المنصوص عليها في رزمة القوانين والأنظمة المتعلقة بالأراضي منهيبة بذلك مرحلة تفتت المسؤولية الإدارية التي كانت تعيق التنسيق بين الدوائر المعنية، وتحّد من القدرة على إجراء عمليات المسح وتسوية الحقوق وتسجيلها، حيث تتولى سلطة الأراضي إدارة قطاع الأراضي،

وتقديم الخدمات المتنوعة التي تتعلق بمعاملات التسجيل والطابو والإفراز  
والمساحة (<http://pla.pna.ps/aboutUs.aspx?id=1>)

#### الاستثناء من التسوية:

تعرفها الباحثة إجرائيا بأنها الأراضي التي لم تجر عليها أعمال التسوية رغم اعلان التسوية في هذه المناطق لاعتبارات خاصة، وبالتالي فالمساحة المسجلة لهذا النوع من الاراضي هي مساحات تقديرية، وعلى الأرجح هي أقل من المساحات الحقيقية، وذلك للتهرب من دفع ضريبة الأملاك التي تفرض على المتر المربع، وتقع مسؤولية إدارة هذه الأراضي لدائرة ضريبة الأملاك وليس لسلطة الأراضي.

## ملخص الدراسة

يحتل موضوع تسجيل الأرض أهمية كبرى في المجتمع الفلسطيني، ليس فقط لأسباب اقتصادية جوهرية تتعلق بندرة الموارد الأرضية المتاحة بالنسبة لحجم الطلب عليها للأغراض الاقتصادية والعمرائية، بل أيضا على خلفية الصراع التاريخي على الأرض بين الشعب الفلسطيني من جهة والحركة الصهيونية من جهة أخرى. ولقد زاد في حدة هذا الصراع السياسات والإجراءات التي مارستها حكومة الانتداب البريطاني خلال الفترة من 1918- 1948 ، والتي استهدفت تسهيل استيلاء المهاجرين اليهود على أكبر جزء من الموارد الأرضية والمائية في فلسطين، ولقد كانت أحد أهم مظاهر هذه السياسات هي تلك المتعلقة بإجراءات تسجيل الأرض.

وبالرغم من انتقال السلطة الإدارية في فلسطين للحكومة الأردنية في الفترة 1950-1967، ثم قيام السلطة الوطنية في سنة 1994، إلا أن عملية تسجيل الأراضي بشكل قانوني لم تشهد تحولات جوهرية، حيث لا تزال نسبة الأراضي المسجلة من خلال دائرة تسجيل الأراضي هي بحدود 30% فقط، في حين أن الباقي (70%) هي مسجلة لدى دائرة ضريبة الأملاك في وزارة المالية، وهو إجراء محاسبي وليس وسيلة قانونية لإثبات الملكية.

إن الوسائل الرسمية المتاحة لتسجيل الأرض بشكل رسمي هي: مشاريع التسوية الإقليمية أو اللجوء لما يعرف بالتسجيل الجديد. وحيث أن مشاريع التسوية تتطلب الكثير من الإجراءات الفنية التي يترتب عليها تكاليف باهظة نسبيا"، لذا فقد أصبح التسجيل الجديد هو الوسيلة الرئيسية لتسجيل الأرض في الضفة الغربية. إلا أن عدد المعاملات التي يتم إنجازها لهذا الغرض لا يزال قليل جدا" بالمقارنة مع حجم الطلب على التسجيل الجديد، وهذا يعتبر مشكلة كبيرة ذات أبعاد اقتصادية ووطنية ضخمة، مما دفع الباحثة للقيام بدراسة تستهدف التعرف على العوامل والأسباب التي تعيق هذه العملية.

لقد قامت الباحثة بدراسة ميدانية تم خلالها إجراء مقابلات مع عينة من المسؤولين في سلطة الأراضي وأجرت مقابلات أخرى مع عدد من العاملين في الجهاز القضائي، كما تم توزيع استبانة على عينة من المواطنين ممن مروا بتجربة التسجيل الجديد، والموظفين العاملين في مكاتب دائرة تسجيل الأراضي في محافظات شمال الضفة الغربية، كما قامت بالإطلاع على عدد من ملفات التسجيل الجديد في هذه المكاتب.

وقد توصلت من خلال ذلك إلى أن عملية التسجيل الجديد تعاني من مشكلات وعوائق جوهرية أدت في النهاية إلى إطالة الفترة الزمنية التي تتطلبها هذه العملية والى ارتفاع تكلفتها بشكل كبير، ولعل أهم هذه العوائق والمشكلات هي طول الفترة الزمنية بين الجلسات التي تعقدها اللجنة البدائية للتسجيل الجديد، وذلك لعدم تفرغ القضاة لهذا الغرض. كذلك فإن ارتفاع تكلفة هذه العملية هو أيضا عائق

هام، خاصة بالنسبة للظروف الاقتصادية الصعبة التي يمر بها المجتمع الفلسطيني، ولعل من أبرز العوائق أمام التسجيل الجديد هو كثرة وتعقيد الإجراءات التي تتطلبها دائرة تسجيل الأراضي لهذا الغرض، وذلك بحسب أحكام التشريعات القائمة.

ونظراً للأهمية الكبيرة لتسريع عملية التسجيل الجديد للأرض فقد أوصت الباحثة بعدد من الإجراءات التي تساعد على تقليل التكلفة وتبسيط إجراءات التسجيل، ولكن بدون تعريض حقوق أي من الأطراف ذات العلاقة.

# **Analytical study of the obstacles facing the Registration of unsettled lands (North West Bank Case Study).**

**Student Name: Mai Jameel Ismail**

**Supervisor Name: Dr. Hesham Awartane**

## **Abstract**

Land registration is a very important and sensitive topic for the Palestinian community, not only for the economic perspective or scarcity of land supply in relation to the amount of land demand for construction and other economic purposes, but also for the ongoing conflicts between Palestinian and the Zionist entity perspective. The impacts of this conflict were maximized through the policies and procedures implemented by the British Mandate Government from 1918 to 1948 which helped the Jews immigrants to take over large part of water and land resources in Palestine and land registration was among those procedures.

Although the administrative authority over Palestine was delivered to the Jordanian Government between 1950 and 1967 and to the Palestinian Authority in 1994, but the legal land registration remained the same as it was during the British Mandate with minor changes. The percentage of land registered in the Land Registration Department remained around 30% only while the rest (70%) is registered only at the Property Tax Department in the Ministry of Finance; which is an accounting procedure and not ownership documentation..

The official available means to register a piece of land is: regional settlement projects or what is so called “New Registration”. Settlement projects need a lot of technical procedures what is reflected in high registration costs and therefore, new registration became the main method to register a piece of land in West Bank. The number of applications for the new land registration is still very few comparing with the new registration demand which is considered to be a wide national and economic problem that drives the researcher to investigate the factors and causes that impede the process.

In order to investigate the obstacles facing unsettled lands’ registration in West Bank, the researcher formally interviewed a sample of the Land Authority employees as well as Supreme Judicial Council employees. From other hand a questionnaire was developed and distributed over citizens who had a new registration as well as the Land Registration Department employees in North West Bank Governorate. The researcher also reviewed a sample of the new registration documents in these departments.

The researcher concluded that the new registration process has fundamental problems that eventually lead to long very expensive processes. One of the main obstacles that the research revealed is the long period of time required between sessions organized by the new registration primitive committee as a result of the lack of specialized judges for the purpose. The new registration high costs also presented a major obstacle in this regards especially with the Palestinian economic conditions. The most prominent obstacles is the complicity of the procedures and processes required by the Land Registration Department for that purpose and according to the current legislations requirements.

In order to fasten the new land registration processes, the researcher recommended a punch of procedures that aims to reduce the registration costs and time. It also recommended simplifying the procedures without endangering the rights of any of the relevant parties.

## الفصل الأول خلفية الدراسة

يتناول هذا الفصل مقدمة الدراسة، ومشكلتها، كما يتناول أهم مبررات الدراسة، وأهميتها، وأهدافها، وحدودها، وهيكلتها.

### 1.1 مقدمة الدراسة

إن من أهم مقومات الدولة القوية المتقدمة، ما تملكه من ثروات اقتصادية، كموقع استراتيجي متميز، أو أراضٍ زراعية خصبة، أو مصانع متقدمة، أو موانئ تجارية تربطها بالعالم الخارجي، أو ثروات طبيعية. حيث يمثل النمو الاقتصادي منذ القدم هدفاً وهاجساً تسعى جميع الدول للعمل على تحقيقه، والبحث عن الوسائل والعوامل التي من شأنها رفع معدل النمو الاقتصادي، نظراً لكونه مقياساً يعبر عن مدى الزيادة المحققة في إنتاج البلد من السلع والخدمات المختلفة عبر الزمن، كما أنه يعتبر من أهم المؤشرات الكلية الدالة على مدى النشاط الاقتصادي للدولة، والذي ينعكس على مستوى دخل الفرد ورفاهيته. وكون الأرض تشكل في فلسطين أحد أهم عوامل الإنتاج في المهمة التنموية، لذا لا يجوز لأي مشروع تنموي تجاهل القيمة التنموية للأرض في فلسطين بصفته العامل الأول في الاستثمار الفعال للموارد الطبيعية والحفاظ على ديمومتها باعتبارها المحرك الأول للصراع الذي يخوضه الفلسطينيون مع الإسرائيليين المتمثل باحتلالها.

فالمنتبع للواقع الفلسطيني يرى أن هناك مخاطر متعددة ناجمة عن ضعف الإطار القانوني لملكية الأرض في فلسطين، وبشكل خاص في الضفة الغربية، حيث إن حوالي (30%) فقط من مساحة الأرض مملوكة من خلال سندات تسجيل رسمية. أمّا الباقي فهي في الغالب مملوكة من خلال سجلات ضريبة الأملاك في وزارة المالية، علماً بأن ذلك يكتنفه كثير من المشكلات التي قد تمس بشكل خطير مصالح الأطراف ذات العلاقة. ولعل من أهم المشكلات الناجمة عن هذا الخلل في الإطار القانوني لملكية الأرض، هو تسهيل استيلاء السلطات الإسرائيلية عليها لأغراض الاستيطان، كما ثبت بشكل واضح خلال السنوات الماضية (براهمة وآخرون، 2012).

والجدير ذكره أن أراضي المالية المثبتة في سجلات ضريبة الأملاك في وزارة المالية تنتشر بشكل كبير في الأراضي الفلسطينية حيث تشكل نسبة عظمى من مجموع الأراضي في الضفة الغربية تصل إلى 70% من مجمل أراضي الضفة الغربية، ولهذا تعتقد الباحثة أن تحقيق الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية من خلال الأرض يتمثل في العمل على توفير المسوحات اللازمة وصولاً إلى تسجيل شامل للملكية. من ناحية أخرى، فإن القصور الفادح في تسوية الأراضي، وتحديد الملكيات هو مصدر كبير للنزاعات والتوتر الاجتماعي. حيث تذكر بعض المصادر أن أكثر من ربع القضايا المرفوعة أمام المحاكم في الأراضي الفلسطينية هي قضايا تتعلق بنزاعات الأراضي؛ لذا فإن تسوية الأراضي وتثبيت حقوق الملكية بالإضافة إلى ما يعنيه ذلك من التصدي للكثير من النزاعات والتوتر الاجتماعي يمكن أيضاً أن تلعب دوراً مهماً في لجم المساعي الصهيونية المستديمة لمصادرة الأراضي والاستيلاء عليها سواء بالمصادرة المباشرة، أو عبر عمليات البيع الاحتياالية ولا يتأتى ذلك إلا من خلال التسجيل الشامل للملكية.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن هناك طريقتين لتسجيل الأراضي، أولهما هي من خلال مشاريع التسوية الشاملة التي تتم وفقاً لقانون تسجيل الأراضي، والتي تتم بدعم من المؤسسات الدولية. وقد تم البدء بهذا الموضوع ولو بشكل متأخر ومتواضع، وذلك بسبب ضعف الإمكانيات المتاحة لسلطة الأراضي، أما الطريقة الثانية لتسجيل الأرض، فهي من خلال قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق أن تم تسجيلها، وهو ما يعرف بالتسجيل الجديد ويتم من خلال هذه العملية توفير ضمان شبه مؤكد للملكية، كما أنها تسهم في إحقاق الحقوق. إلا أن عملية تسجيل الأراضي الجديد تواجهها العديد من

الصعوبات والمشكلات، من أهمها تصنيف الأراضي إلى ثلاث فئات (أ، وب، وج) بناءً على اتفاقيات أوسلو، حيث إن معظم الأراضي في الضفة الغربية تقع في منطقة (ج)، وبالتالي تمنع سلطة الأراضي من العمل في المنطقة بموجب تلك الاتفاقيات، إلى غير ذلك من المعوقات (براهمة وآخرون، 2012).

وفي ضوء ما تم ذكره ترى الباحثة أنه، إضافة إلى معوقات الاحتلال توجد معوقات إدارية، وأخرى متعلقة بالقوانين والأنظمة، لذا جاءت هذه الدراسة للبحث في تلك المعوقات وتحليلها خاصة تلك المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية، وتحديدًا في منطقة شمال الضفة الغربية.

## 2.1 مشكلة الدراسة وأسئلتها

لاحظت الباحثة من خلال عملها كمدير لدائرة ضريبة الأملاك في محافظة طولكرم، وجود العديد من المشكلات والمعوقات التي تواجه المواطنين أثناء اقبالهم على عملية تسجيل الأراضي، وكان من بين تلك المعوقات ما يتعلق بروتين المعاملات وما يتعلق بالتشريعات وغير ذلك. ومن المعروف أن موضوع تسجيل الأراضي يكتسب أهمية خاصة في أعمال التخطيط والتنظيم، فغياب التسجيل يضعف من القدرة في السيطرة على الأرض. وذلك لعدم توفر المعلومات اللازمة عن ملكية الأرض؛ وبالتالي عدم القدرة على إنتاج الخرائط اللازمة لعمل المخططات الهيكلية والعمرانية. ولعل عدم إجراء أعمال التسوية على (70%) من أراضي الضفة الغربية، كان وما يزال أحد العوامل التي تساعد في مصادرة الأراضي وبناء المستعمرات الإسرائيلية وشق الطرق الالتفافية الهادفة إلى ربط هذه المستعمرات من جهة، وإحداث النزاعات على الملكيات وإعاقة عملية التخطيط والتنمية من جهة أخرى. لذا فإن دراسة الوضع الراهن لعمليات التسجيل الجديد، خاصة على خلفية التدمير الشديد من الوقت الطويل الذي تتطلبه هذه العملية، وارتفاع تكلفتها إلى الحد الذي يحد كثيراً من رغبة المواطنين في البدء بهذه "المغامرة" يعتبر من المواضيع الهامة في الوقت الراهن. فقد تعددت الدراسات التي بحثت في موضوع الأراضي بصورة عامة وملكيتها، وآلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين، لكنه يلاحظ ندرة في الدراسات التي حاولت البحث في تلك المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية بصورة مباشرة. لذلك تأتي هذه الدراسة لمعرفة المعوقات التي تواجه عملية تسجيل أراضي المالية، خاصة في منطقة شمال الضفة الغربية، وبشكل محدد حاولت الباحثة في هذه الدراسة الإجابة على السؤال الرئيس التالي:

ما هي المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية؟

وقد انبثق عن السؤال الرئيس الأسئلة الفرعية التالية :

1. ما المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر المواطنين؟
2. ما المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر الموظفين؟
3. هل هناك أهمية خاصة لتسجيل الأراضي، وبماذا تتمثل؟
4. هل هناك مشاكل تواجه عملية التسجيل الجديد وماهي؟
5. ما المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية عبر تحليل الوثائق المطلوبة وفق تعليمات سلطة الاراضي في منطقة شمال الضفة الغربية؟

### 3.1 أهداف الدراسة

هدفت هذه الدراسة إلى:

1. التعرف الى معوقات تسجيل اراضي المالية من وجهة نظر أصحاب العلاقة من أجل استثمارها في تحسين عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية في فلسطين.
2. معرفة إن كان هناك أهمية خاصة لتسجيل الاراضي من وجهة نظر المسؤولين في دائرة تسجيل الأراضي و كذلك معرفة إن كان هناك مشاكل تواجه عملية التسجيل الجديد من وجهة نظر المسؤولين في دائرة تسجيل الاراضي من أجل الوصول الى حلول وذلك للحد من تفاقم تلك المعوقات.
3. التعرف الى المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية عبر تحليل الوثائق المطلوبة وفق تعليمات سلطة الأراضي في منطقة شمال الضفة الغربية من أجل العمل على تحسينها وتقديم الاقتراحات اللازمة من أجل تطويرها.

## 4.1 أهمية الدراسة

تكتسب هذه الدراسة أهميه خاصه من كونها بحثت في موضوع لم يتطرق إليه الباحثون بالبحث والدراسة و هو ما يتعلق بالمعوقات التي تواجه التسجيل الجديد للأراضي في الضفة الغربية، خاصة في منطقة شمال الضفة، والتي تعتبر من الأراضي الزراعية الخصبة، والهامة في تنمية الاقتصاد الوطني الفلسطيني، هذا بالإضافة إلى مجموعة أخرى من التحديات والمعوقات التنظيمية والمؤسسية حيث لا زالت عملية التخطيط والتنظيم، كما لا زالت مؤسسات التخطيط في فلسطين تعاني من مشاكل كثيرة وتواجه معوقات عديدة .

### وتأتي أهمية هذه الدراسة من كونها:

- سوف تسهم هذه في إثارة و توجيه الإنتباه إلى أهمية تسجيل الأراضي التي لم يتم تسجيلها وماتمثلها هذه الأراضي من قيمة مادية ومعنوية لمالكيها وللسلطة الفلسطينية والدور الذي يلعبه تسجيل هذه الأراضي تنمويا في المجتمع الفلسطيني، وبهذا يكون لهذه الدراسة أهمية تطبيقية بإدراك نتائجها من الجهات المختصة التي ستلعب دورا مهما في تنمية المجتمع الفلسطيني.
- يتوقع أن تساعد هذه الدراسة في تزويد صناع القرار في المجتمع الفلسطيني بمعلومات وبيانات عن معوقات التسجيل الجديد، حيث يمكن الاستفادة منها في مجال التخطيط وزيادة إقبال الناس على التسجيل الجديد للأراضي.
- قد تسهم هذه الدراسة في المشاركة في تقديم دراسة علمية تكشف عن بعض المعوقات التي تصاحب عملية التسجيل الجديد، ودرجة تركزه في معيق دون الآخر، حيث إن هذه الدراسة قد تكون بداية لدراسات أخرى تهتم بالبحث عن العوامل والأسباب والتداعيات التي قد تقف وراء ضعف إقبال الناس على التسجيل الجديد. إضافة إلى إثراء المكتبة الفلسطينية بدراسة تتعلق بمعوقات التسجيل الجديد.

## 5.1 محددات الدراسة

لقد تم إجراء هذه الدراسة ضمن المحددات التالية:

**محدد مكاني:** أجريت هذه الدراسة في دوائر تسجيل الأراضي العاملة في شمال الضفة الغربية في فلسطين (محافظة نابلس ، طولكرم ، قلقيلية ، جنين ، طوباس).

**محدد زمني:** هو الفصل الأول من العام الدراسي (2014-2015) وتحديداً في الفترة الزمنية ما بين شهر 12 / 2014 وحتى شهر 3 / 2015.

**محدد بشري:** يقتصر هذا البحث على عينة من المسؤولين في سلطة الأراضي والقضاة مكونة من سبعة مسؤولين وقضاة، بالإضافة إلى عينة من الموظفين العاملين في دائرة تسجيل الأراضي مكونة من (19) موظفاً وموظفة، وكذلك عينة من المواطنين المترددين على دائرة تسجيل الأراضي مكونة من (88) مواطناً.

## 6.1 هيكل الدراسة

- تشتمل الدراسة على خمسة فصول على النحو الآتي :
- الفصل الأول : يتضمن مدخلاً إلى الدراسة، وتعرض فيه الباحثة مشكلة الدراسة ومبرراتها وأهدافها، وأهميتها، وأسئلتها، وفرضياتها، وحدودها، ومصادرها.
  - الفصل الثاني: يحتوي على الإطار النظري للدراسة والدراسات السابقة .
  - الفصل الثالث: يتناول عرضاً شاملاً لمنهجية الدراسة، كمنهجية الإعداد، والأدوات، والمجتمع، ومدى اختبار وصدق أداة الدراسة وثباتها.
  - الفصل الرابع: يشتمل على التحليل الإحصائي لمجتمع الدراسة وعرض النتائج، وتحليل بيانات أداة الدراسة ومناقشتها.
  - الفصل الخامس: يتضمن الاستنتاجات والتوصيات، والخلاصة، التي تم التوصل إليها .
  - الأجزاء الختامية: وتحتوي على قائمة المصادر والمراجع وقائمة الملاحق وصولاً إلى قائمة الجداول وقائمة المحتويات.

## الفصل الثاني

### الاطار النظري والدراسات السابقة

#### 1.2 الاطار النظري:

##### 1.1.2 مقدمة

كانت المنطقة العربية وما تزال محطّ أطماع الدول الاستعمارية الغربية منذ عقود طويلة، فهي تمثل في نظر بعض المحللين والسياسيين الاستراتيجيين الغربيين قلب العالم، ومن يسيطر عليها يتحكم في العالم أجمع. وقد كان تأسيس الكيان الصهيوني في فلسطين تجسيدا لهذه الأطماع الاستعمارية الغربية (الأوروبية والأمريكية) والصهيونية على حدّ سواء في هذه المنطقة. كما لعب موقع فلسطين الجغرافي، وأهميتها الاقتصادية والعسكرية والدينية دوراً هاماً في زيادة أطماع الغرب في فلسطين. وتشغل فلسطين الجزء الجنوبي من الساحل الشرقي للبحر المتوسط حتى نهر الأردن. وتقع في قلب العالم العربي، وتصل بين غربي آسيا وشمال أفريقيا، بموقعها وشبه جزيرة سيناء عند نقطة التقاء القارتين وبالتالي هي صلة الوصل بين جزأيه الآسيوي والأفريقي، وهي من حيث جغرافيتها وتاريخها، جزء طبيعي من بلاد الشام التي تضم (فلسطين والأردن وسورية ولبنان) (مؤسسة الدراسات الفلسطينية. (ب، ت)).

كما تتميز بقربها من أوروبا، ويحدها من الشمال لبنان، ومن الشمال الشرقي سوريا، ومن الشرق الأردن، ومن الجنوب والجنوب الغربي مصر، وتبلغ مساحة فلسطين في حدودها المتعارف عليها حالياً

(27) ألف كم2 (صالح، 2003). ومن هذه المساحة (704) كيلو مترات مربعة، مساحة بحيرة الحولة، وبحيرة طبريا ونصف مساحة البحر الميت(النتشه وآخرون،1991). حيث تعتبر أرض فلسطين من أقدم المناطق الحضارية في العالم، وحسب الاكتشافات الحديثة، فهي أول أرض شهدت تحول الإنسان إلى حياة الاستقرار والزراعة قبل حوالي (11 ألف سنة)(9000 ق.م) (عمارة، 2003).

لقد لعبت الأراضي دوراً هاماً في تأمين الغذاء والإحتياجات الإجتماعية والإقتصادية والثقافية في أغلب المجتمعات خاصة المجتمعات العربية، علماً أن أغلب الدول العربية تعتمد على الزراعة والسياحة والصناعة والتعدين والنقل في تنمية اقتصادياتها وجميعها أنشطة تتم على الأراضي(الخولي، 2008).

ومن المعروف أن للأموال غير المنقولة أهمية كبرى في اقتصاد كل بلد وبخاصة في اقتصاد البلدان النامية، حيث لم تبلغ الثروة غير المنقولة الشأن الذي بلغته لدى البلدان المتقدمة اقتصادياً، وترجع هذه الأهمية إلى قيمة الأرض في ذاتها كمصدر للخير والعطاء، ووسيلة تخول أصحابها انتمانا قويا يسهل لهم الحصول على المال اللازم؛ لتمويل مختلف المشروعات الاقتصادية، إضافة إلى ما لها من وظائف اجتماعية أخرى، مما استوجب توافر الرعاية والحماية القانونية لها بتنظيم قواعد ترمي إلى حمايتها من الادعاء بها، أو التجاوز عليها، أو التعرض لها، لضمان استقرارها وسهولة تداولها وأدائها لوظائفها المختلفة، بحيث يكفل القانون تحديد هذه الملكية تحديدا ذاتيا وتعيين مالكيها والحقوق الواردة عليها، وأصحاب هذه الحقوق ومختلف التصرفات الأخرى، وذلك بهدف تحقيق مصلحة الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية في حماية حقوقهم(العساف، 2011).

وهذا يتجلى بوضوح في منطقة جنين، حيث ارتفعت نسبة التسوية فيها، خاصة وأن عمليات التسوية بدأت من هناك وأن أغلب الأراضي تم استكمال تسجيلها بعكس ما هو في جنوب الضفة الغربية، فإن كثافة الاستيطان في محافظة جنين أقل ما يكون، وذلك لأن أغلبية أراضيها مطوية، مما وقف حائلا أمام مساعي السلطات الإسرائيلية من التعامل معها كأراضي دولة، وبالتالي إقامة المستوطنات فيها. فمنذ الاحتلال الإسرائيلي عم (1967) لم يتم مصادرة أي قطعة أرض مسجلة تسجيلاً كاملاً في دوائر تسجيل الأراضي في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة(براهمة وآخرون، 2012).

إن ملكية الأراضي في فلسطين اكتسبت على مدار الحقب التاريخية أهمية خاصة في وعي المواطن الفلسطيني، وارتبطت بشكل مباشر في القضية الفلسطينية، ولهذا فإن الأراضي في فلسطين تمثل في نظر المواطن الفلسطيني قيمة وطنية واقتصادية وثقافية.

## 2.1.2 نظام ملكية الأراضي في فلسطين

### 1.2.1.2 ملكية الأراضي في العهد العثماني

شكل الفلاحون في الولايات العثمانية قاعدة النظام الزراعي. وعاش الفلاح في بلاد الشام حياة ضنك وكفاف، ورضخ لعسف الإقطاعيين والملتزمين، فقد حظر عليه أن يجار بالشكوى، أو أن يغادر القرية التي يقيم فيها دون موافقة سيده الإقطاعي، وتصرف أصحاب الإقطاعيات أمراً ونهياً، فصادروا معظم أموال الفلاحين وحاصلاتهم الزراعية، وأعطى صاحب المقاطعة الإذن بالسجن والضرب، بينما تمتع بدوره بحصانة ضدة القتل والسجن والضرب، وإذا غضبت الدولة عليه نفته وصادرت أمواله، وتمتع الإقطاعي - أيضاً - بحق استخدام قوة مسلحة كافية لجمع الضرائب وبنوع من الاستقلال في أراضيه وفلاحيه، وغالبا ما استخدم هذه القوة في أمور لا تعود على الدولة بالنفع، فتارة يستخدمها في حل نزاع جيرانه الإقطاعيين إذا ما رغب في التوسع على حسابهم، وطورا يستخدمها لنجدة رئيسه إذا ما وقع في مشكلة متشابهة (عوض، 1990).

وفي أعقاب صدور قانون الأراضي العثماني عام (1858م) والذي يعتبر أول قانون مدني يخرج الى حيز الوجود و يعالج شؤون الملكية العقارية حيازة وتصرفا واستغلالا، شهدت الملكية العقارية بعامة، والأراضي بخاصة في فلسطين العديد من التحولات تمثل أهمها في تخليص الأراضي من النظم الإقطاعية البالية، والعادات والتقاليد المستمدة من تراث البوادي وضبط الملكية العقارية وتنظيمها وفق قوالب قانونية محددة، وبروز الملكية الفردية الخاصة، ونمو الملكيات الكبرى على حساب الملكيات الفردية الصغيرة الوسطى، وإثبات حق خزينة الدولة في ملكية أراضيها وزيادة فعاليتها في الجهاز الضريبي، وإصرار الرعايا الأجانب والحركة الصهيونية على تملك الأراضي (عبد الوهاب، 2013).

ويبين عبد اللطيف (2011) أن الأراضي المشاع شكلت معظم الأراضي في فلسطين، حتى بداية النصف الثاني من القرن التاسع عشر الميلادي، وكانت الدولة العثمانية هي المالك الفعلي لها،

ولكنها سمحت للمزارعين بفلاحتها ولم تسمح لهم ببيعها او شرائها، في مقابل ذلك فرضت عليهم دفع عشر الانتاج، كما انتشرت أراضي الوقف والملك الخاص بشكل محدود في المدن والقرى.

قسمت الأراضي في العهد العثماني إلى قسمين هي ملكية فردية وملكية عامة للدولة ، وطبقت الدولة قانون الالتزام الذي يعني جباية الضرائب من العامة للسلطان بواسطة الأثرياء والإقطاعيين (حسن، 1939)؛ لكي تحصل على حصتها من المال لصالح الدولة، وتطبيق هذا النظام أصبحت ركائز ملكية الأرض تقوم على:

- ❖ الدولة: باعتبارها المالك الحقيقي للأرض ، ولها حق جمع الضرائب والإعشار والرسوم.
- ❖ الإقطاعيون : حيث كانوا يملكون الأرض حسب مناصبهم في الدولة سواء أكانت إدارية أو عسكرية، وقد أخذت هذه الملكية بالإقطاع أنواعا كثيرة (الحزماوي، 1998).
- ❖ الثيمار: وهو نظام أدخله العثمانيون كبديل للإقطاع العسكري في بلاد الشام أيام السلاجقة، والثيمار كان يختلف من شخص إلى آخر حسب مردوده السنوي، مثال "الثيمار جي" الذي كان يمنح إلى السباهية ولا يزيد دخله عن (20 ألف) أجرة " وهي قطعة الفضة أيام الدولة العثمانية " وهو من أكثر أنواع الإقطاعيات شيوعا.
- ❖ الزعامات : ويمنح لكبار القادة العسكريين من السباهية، وتتراوح عائدات صاحب الزعامت ما بين (20.000 – 99.999) أجرة، ووفقا لدفتر تحرير (131) العائد للفترة بين سنتي (239 – 938 هـ / 1525 – 1532م)، فإن لواء القدس كان يضم ست زعامات(عبد اللطيف ومحافظة، 2009).
- ❖ الخاص: وهي الأراضي التي يمنحها السلطان بنفسه حيث تتميز عن النوعين السابقين بأنها خاضعة لتفتيش الدفتردار وهو المكلف بمراقبة الإقطاعيات ، وتتميز أيضا بمساحتها الكبيرة ومردودها الكبير حيث تصل إلى (100,000 أجرة)(وفا، 2011).

ومن الجدير بالذكر أن فلسطين كانت تضم أربعة ألوية في القرن السابع عشر وهي (نابلس والقدس وغزة وصفد)، وكانت تحتوي على (28) درجة زعامات ، و(436) مقاطعة بدرجة ثيمار. وكانت الثيمار والزعامات وراثية إلى حد ما، ويلاحظ في بعض الأحيان أن الزعامات الواحدة كانت تتكون من أراضي تقع في عدة ألوية، وليست من الضرورة أن تقتصر الزعامات أو الثيمار على منطقة واحدة أو لواء واحد.

#### • التسوية التركيبية

عند الدخول في تفاصيل عملية التسجيل نجد أن قيود التسجيل التركيبية قد مضى عليها أكثر من (150عام)، ونلاحظ أن هذه القيود قد ركزت على بعض الأمور وتركت بعض الأمور الهامة الأخرى، فهذه القيود تعتمد على الحدود لإثبات الملكية، والأسماء فيها مختصرة. وبعد مرور كل هذا الوقت وفي ظل التغييرات على الأرض من البناء وتقطيع الأراضي وتغيير ملكيتها، فقد أصبح من الصعب إثبات الملكية، بل يتطلب إثباتها خبراء وكبار في السن. من ناحية أخرى لا تستند قيود التسجيل التركيبية على مخططات كاستراتيجية(خرائط بمقاييس كبيرة (1/ 2000 أو أكبر) لمراكز المدن، حيث تعتبر هذه الخرائط قواعد بيانات مستقبلية لنظم المعلومات الجغرافية ( GIS ) عند توفرها) كما هو الحال في التسوية الانجليزية أو الأردنية، والتي تعتمد على مخططات دقيقة ويتم إعطاء رقم الحوض الذي توجد فيه قطعة الأرض ورقم القطعة وكافة التفاصيل الأخرى؛ مما يسهل التعرف على الأرض(براهمة وآخرون، 2012).

وفي ضوء ما تم ذكره يمكن القول إن القوانين في العهد العثماني أدت بالأساس إلى زيادة حصيلة الضرائب على الأراضي والمزارعين. إلا أن محاولة المزارعين التهرب من الضرائب العالية، وعدم إدراكهم لأهمية تسجيل أملاكهم، أدت إلى نتيجة عكسية تمثلت بقيام صغار الملاك والمزارعين بتسجيل ممتلكاتهم وأراضيهم باسم كبار الملاك والتجار، أو إلى عدم تسجيل المساحة الحقيقية للأرض للتهرب من الضرائب. ولقد أدت تلك الإجراءات في المحصلة إلى تركيز ملكية الأراضي بأيدي عدد قليل من العائلات وكبار الملاك.

#### 2.2.1.2 ملكية الأراضي في عهد الانتداب البريطاني 1917 - 1948

الانتداب البريطاني بدأ في فلسطين عام (1917م) بحلول نهاية الحرب العالمية الأولى وهزيمة الدولة العثمانية، حيث قامت بريطانيا بتقسيم فلسطين إلى ثلاثة ألوية هي الشمالي والجنوبي

ومقاطعة القدس على رأس كل منها حاكم عسكري بريطاني يربط كل حاكم في الألوية بالحاكم العسكري في القدس وبدوره يرتبط حاكم القدس بالقيادة العامة للجيش البريطاني في القاهرة (الدباغ، 1988).

استمر هذا الحال حتى (1920م) حيث قام الانتداب ممثلاً بالجنرال موني بإصدار قرار بوقف ومنع كل المعاملات المتعلقة بملكية الأراضي الأميرية، وقام بإغلاق دوائر الطابو العثمانية، ومن الأسباب المهمة لهذا القرار تقديم وايزمن لوزارة الخارجية البريطانية مذكرة طالب فيها "بتعيين لجنة للأراضي يمثل فيها أعضاء من البعثة الصهيونية؛ لمعالجة المسائل المتعلقة بتملك الأراضي في فلسطين وتقوم بعملية مسح أولي ثم مسح نهائي للأراضي، وذلك من خلال وضع الخرائط وفحص سجلات الأراضي وبحث قوانينها وإمكانية تعديلها، وأشار وايزمن في المذكرة إلى أن هناك الكثير من الأراضي غير المأهولة بالسكان ويوجد مساحات كبيرة من الأراضي الخصبة غير المزروعة وتنتج أقل من إمكانيتها، وزعم بأن الفلاح الفلسطيني يملك أرضاً تفوق قدرته على زراعتها وقد تضمنت المذكرة (250,000) هكتار من أراضي الدولة والأراضي المهملة، أو الأراضي المزروعة جزئياً من قبل ملاكها، ورأى وايزمن أن هذا المشروع إذا ما تم تنفيذه سيحقق الكثير من الفوائد" (حبش، 1958).

#### • التسوية البريطانية

مع بداية احتلال بريطانيا لفلسطين عام (1918) كان ما نسبته (56%) من أراضي القرى العربية مشاعاً، وهو ما شكل عائقاً كبيراً أمام التغلغل اليهودي، خصوصاً في المناطق الساحلية والسهلية، لذا كان لا بد من سن قانون يمكن حكومة الانتداب البريطاني من وضع يدها على الأراضي المشاع، وتحويلها إلى أراضٍ أميرية، وأن يعطي للحكومة حرية التصرف بها كيفما تشاء، بعد أن تتجح في تفكيك الملكية الجماعية لتلك الأراضي (عبد الله، 2009).

لذا أصدرت سلطات الانتداب في (30 أيار 1928)، قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لعام (1928)؛ للقضاء على نظام المشاع، ونصت المادة (3) أنه: "إذا ظهر للمندوب السامي أن من المستحسن تسوية حقوق ملكية الأرض في الأراضي الواقعة في أية منطقة، وتسجيلها، فينشر في الوقائع الفلسطينية أمراً، أو مرسوماً يعرف بأمر التسوية، ويذكر في هذا الأمر موقع وحدود المنطقة التي تجري فيها تسوية، وتسجيل الحقوق في الأراضي الواقعة فيها، وتعرف في هذا القانون بمنطقة

التسوية، ويعلن فيه أنه يجوز الشروع في تخطيط قسائم الأرض الواقعة ضمن مناطق التسوية، وتقديم الادعاءات بشأنها، بعد مرور المدة المعينة فيه" (مهاني، 2010).

بدأت التسوية من قبل حكومة الانتداب البريطاني بتعيين فريق من الموظفين في دائرة التسوية، وهو مكون من (15) عضواً، إلا أن رئيس الدائرة ومأمور التسوية، ومساعد المراقب كانوا يهود، بالإضافة إلى خمسة أعضاء يهود آخرين، وعضوين انجليزيين، وخمسة أعضاء عرب، ثلاثة منهم يعملون ككتبة واثان يعملان مساعدين لمأمور التسوية. بمعنى أن هذا الفريق جاء ليلبي أهداف اليهود في تسوية الأراضي ضمن المناطق التي يركزون على شراء الأراضي فيها. وبلغت مساحة الأراضي التي تمت تسويتها خلال الفترة ما بين (1928) وحتى (1948) خمسة ملايين دونم، ومنها (4.5) مليون دونم في منطقة الجليل، وهي المناطق التي اهتم اليهود بشراء أراض فيها (براهمة وآخرون، 2012). وقد أصدرت حكومة الانتداب البريطاني العديد من القوانين التي تسهل مهمة تحويل الأراضي إلى اليهود، ومن أهم هذه القوانين تسوية حقوق الملكية لسنة (1928)، وبموجبه جرت عمليات مسح وتسجيل الأراضي بأسماء أصحابها، وإنهاء حالة المشاع (حمدان، 2007).

بعد أن وجدت الحكومة البريطانية أن الأراضي المشاع غير المفروزة تقف عائقاً أمام انتقال ملكية الأراضي لليهود، حيث تستلزم عملية الشراء في الأراضي المشاع موافقة جميع الأشخاص المشتركين في ملكيتهم قطعة الأرض هذه، وهذا ما كان صعباً أو حتى مستحيلاً في كثير من الأحيان. ف جاء هذا القانون ليقوم بفرز الأراضي المشاع وتقسيمها وتسجيلها بأسماء أصحابها. وحسب هذا القانون فإن الأراضي الواقعة ضمن منطقة التسوية والمصنفة ضمن الأراضي المتروكة، والمستعملة للغايات العمومية، فإنها تسجل باسم الحكومة، إضافة إلى الأراضي التي لم يثبت ادعاء احد فيها ولم تسجل بمقتضى التسوية حسب المادة (29) من هذا القانون. أما الأراضي المتروكة والمستعملة لمنفعة القرية العمومية فإنها تسجل باسم القرية.

كما أجاز القانون لمأمور التسوية إفرار أي قطعة أرض خاضعة ضمن منطقة التسوية، و بالاشتراك مع آخرين حسب قرار المندوب السامي بحجة المصلحة العامة، ويجوز له أيضاً وبحسب طلب المالك فرز حصته من الأرض المشاع غير المفروزة بدون فرز باقي الحصص. وكل مالك حصة في أرض مشاع تفرض عليه التكاليف التالية عند عملية الفرز : رسم شهادة حصر الإرث و (5%) من قيمة حصته في الأرض كما هو في السوق، ورسم المساحة، ورسم تسجيل الإفرار وقيمه نصف بالمائة من قيمة حصته في الأرض (براهمة وآخرون، 2012).

لذا فإنه من الواضح أن الهدف من كل هذه القوانين هو تحقيق نزع الملكية، ومن ثم تسهيل انتقالها لليهود حيث ساعدت المحاكم الصهيونية في السيطرة على الأراضي، خصوصاً وأنه من خلال الاطلاع على المناطق التي أعلنت فيها التسوية يتضح لنا أن معظمها انحصر في المناطق السهلية، أو تلك التي يوجد فيها كثافة سكانية يهودية، وكانت بريطانيا تسعى إلى تخصيصها لإقامة الدولة اليهودية، خصوصاً وأن القوانين التي أصدرها الانتداب البريطاني هدفت إلى ترسيم وتوضيح حدود الأراضي المملوكة للدولة العثمانية السابقة والتي آلت لسلطة الانتداب فيما بعد. أضف إلى ذلك رغبتها في تثبيت ملكية الأراضي باسم أصحابها وإزالة الشبوع؛ لتسهيل عمليات المتاجرة بالأراضي، وانتقال ملكيتها بين الأفراد. ولكن الشكوك العامة بالغايات السياسية الخبيثة لسلطات الانتداب أدت إلى عدم حدوث اختراقات مهمة في مجال زيادة مساحة الأراضي المسجلة، أضف إلى ذلك رغبتها وتخطيطها لإتاحة المجال لليهود للتملك في فلسطين.

### 3.2.1.2 ملكية الأراضي في العهد الأردني

تعتبر هذه الحقبة ذات أهمية بالغة فيما يتعلق بتنظيم الأراضي بشكل عام، فقد اختلفت عن الفترات السابقة لها فيما يتعلق بالتصرف بالأرض الأميرية، فمن خلال القوانين الأردنية المتعلقة بالأراضي يظهر لنا أن المشرع الأردني أعطى التصرف بالأراضي الأميرية معنى أوسع، ولم يقصر مفهوم التصرف على زراعة الأرض فحسب، وقد أصبحت الأرض الأميرية عائدة للأفراد، وأن علاقة الحكومة بها انحصرت بالرقابة وليس بكيفية التصرف، وقد صدرت خلال الفترة الممتدة من (سنة 1948 و1967) العديد من القوانين المتعلقة بالأراضي بكافة أنواعها، وما زالت مجموعة قوانين الأراضي الأردنية مطبقة لغاية الآن (فقها، 2012).

#### • التسوية الأردنية

أدت عمليات المسح والتسجيل إلى إحكام سيطرة الدولة على الأراضي، والقضاء على الفوضى التي كانت سائدة في ملكيات الأراضي والاستيلاء عليها من غير وجه حق، وقد أدى تطبيق القوانين المتعلقة بتسوية الأراضي منذ (1923) حتى (1952) إلى معالجة العيوب التي كانت تشوب قوانين الأراضي العثمانية، وأنشئ نظام تحرير الأراضي الزراعية وإفرازها، كما حددت ملكية الأراضي بأسماء

مالكيها بموجب سندات ملكية ثابتة نهائية غير قابلة للطعن بعد مرورها بجميع مراحل التسوية. فضلاً عما سلف، فقد صاحب تطبيق هذه القوانين إعادة تنظيم مكاتب الطابو، وإنشاء دوائر مديريات التسجيل والمساحة التي أخذت على عاتقها تنفيذ هذه القوانين وتطبيقها بصورة ملائمة، وشهدت هذه الحقبة تحديد وتنشيط حقوق التصرف والمنفعة والبيع بما يخص الأراضي على نحو واضح (المسعود، 2011).

لقد شكل صدور قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952) نقلة هامة في تسوية الأراضي، وهو قانون محدود يسري على ضفتي المملكة الأردنية الهاشمية، وقد ورد في نص المادة (3/16) من هذا القانون ما يلي (في الأماكن التي تمت التسوية فيها لا يعتبر البيع والمبادلة والافراز والمقاسمة في الأراضي، أو الماء صحيحاً إلا كانت لمعاملة قد جرت في دائرة التسجيل) (عياد وأبو ملوح، 1999).

ويقصد بعبارة تسوية الأراضي: تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف، أو حق تملك في الأرض أو المياه، أو حق منفعة أو أي حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل (دواس، 2013)، وأثناء فترة الحكم الأردني للضفة الغربية سعت الحكومة الأردنية عام (1956) إلى تسوية الأراضي والمياه في الضفة الغربية، وذلك لتنشيط الحقوق واستقرار المعاملات، بحيث لا تجري التصرفات القانونية المتعلقة بالأراضي إلا من خلال دائرة التسجيل، وتم تسجيل ما نسبته (30%) من أراضي الضفة الغربية، وكان لمنطقة جنين النصيب الأكبر منها، حيث بلغت نسبة الأراضي المسجلة نتيجة أعمال التسوية في جنين حوالي (5%) (فقها، 2012).

بدأت الحكومة الأردنية عملية تسجيل الأراضي في عامي 1957 و1958 وعرف ذلك "بالتخميس" وفي العام (1964) بدأت عملية التسوية من مدينة جنين، إلا أن الاحتلال الإسرائيلي عام (1967) أوقف جميع عمليات التسوية وما تبعها من تجميد جميع نشاطات تسجيل الأراضي. وبلغت نسبة مساحة الأراضي التي تمت فيها التسوية (22%) فقط، مقابل (8%) من المساحة ظلت التسوية فيها غير مكتملة، ونحو (70%) من الأراضي غير المسجلة، وذلك أن عملية التسوية الأردنية كانت تستثني مساحة كل سطح قرية أو مدينة. ولذلك توزعت الأراضي غير المسجلة ما بين أراض داخل حدود البلديات والمجالس المحلية، وأراض تقع خارج حدودها (براهمة وآخرون، 2012).

كذلك أصدرت الحكومة الأردنية قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة (1964) والتعديلات المدخلة عليه. ويتكون هذا القانون من (16 مادة) فقط، وينص على إجراءات صعبة ومعقدة بسبب التشتت الفلسطيني، ولأن عملية التسوية تتم بشكل فردي، ويتحمل المواطن تكلفتها، وبالإضافة إلى المعوقات السابقة، فإن هناك أيضاً المعوقات التي وضعتها إسرائيل، حيث أوقفت عملية التسوية ومنعت التسجيل . وقد أطلق على الأراضي التي تقع خارج مناطق التسوية بأراضي المالية ؛ لأن قيودها مسجلة في وزارة المالية الفلسطينية، حيث يعطى صاحب الأرض "إخراج قيد " يفيد بأن صاحب الأرض قد التزم بدفع قيمة الضرائب المفروضة على قطعة الأرض، ولا تتم عملية البيع والشراء بدونه. وتجدر الإشارة هنا، ولأغراض التهرب من دفع الضرائب، أن أصحاب الأرض صرحوا في كثير من الأحيان بمساحات تقل بكثير عن المساحات الحقيقية لأراضيهم، وهذا تسبب في مشكلة كبيرة مع الإسرائيليين (براهمة وآخرون، 2012).

حيث إنه في الوقت الذي كانت الحكومة الأردنية تسعى إلى تثبيت الملكية من خلال التخمين، سعى كثير من أصحاب الأراضي إلى التهرب من عمليات التسجيل، والبعض كان يعمل على تقليل التصريح عن مساحات الأراضي التي يمتلكها خوفاً من ملاحقة الضرائب له، وهذا الأمر استغلته إسرائيل بطريقة أدت إلى مصادرة العديد من الأراضي لعدم ثبوت ملكيتها. أما الأراضي التي تمت بها تسوية فإن صاحبها يعطى سند ملكية لا جدال فيه.

وفي ضوء ما تم ذكره يمكن القول إن السلطات الأردنية عملت من خلال إصدار القوانين على حث الأفراد على تسجيل أراضيهم في الدوائر الرسمية؛ للحفاظ عليها وتوثيقها باسم أصحابها. وأصدرت في سبيل ذلك عدداً من القوانين، ولكن وتيرة تنفيذ هذه القوانين كانت بطيئة ولم تؤد إلى اختراقات مهمة على نطاق واسع. ولم تزد من نسبة الأراضي المشمولة بأعمال التسوية في الضفة الغربية مع حلول (1967 على 30% تقريباً) من إجمالي أراضي الضفة. وتركزت هذه النسبة في شمال الضفة وفي مراكز المدن. وتجدر الإشارة إلى أن تلك النسبة لا تشمل الأراضي التي بدأت إجراءات التسوية فيها، مثل إعداد وتعليق جداول التسوية الخاصة بها، إلا أن تلك الإجراءات لم تكتمل في حينه بسبب اندلاع حرب العام (1967)، وتقدر نسبة تلك الأراضي بحوالي (11,5%) من مساحة الضفة الغربية. والجدير ذكره هنا أن القوانين المطبقة في فلسطين، والناظمة للمال غير المنقول تبلغ (49) قانوناً، وهي؛ وبسبب عددها الكبير تُحدث تضارباً عند تطبيقها، مما يتسبب بإرباك المواطن عند اتمامه لأي معاملة مرتبطة بالأراضي.

#### 4.2.1.2 ملكية الأراضي في ظل الاحتلال الإسرائيلي

بعد صدور قرار التقسيم في ( 1947/11/29م) قامت العصابات الصهيونية بطرد حوالي (30.000) نسمة من الفلسطينيين المقيمين فيما كان مخصصاً للدولة اليهودية حسب قرار التقسيم، وتبعها ما بين (شباط وأذار 1948) (75000 نسمة) معظمهم من الطبقات الغنية بسبب فقدان أراضيهم نتيجة للأعمال الهجومية التي قامت بها العصابات الصهيونية، وتعتبر الأعمال العدائية التي شنتها العصابات الصهيونية عام (1948)، وانتهت بقيام دولة الكيان الصهيوني الغاصب السبب الرئيس في تهجير العدد الأكبر من الفلسطينيين حيث طرد الصهاينة بقوة السلاح أهالي (530) مدينة وقرية واستولوا على أراضيهم التي تبلغ (92%) من مساحة دولة إسرائيل المعلنه (عمرو، 2007).

حيث بدأت سلطات الإحتلال تنزع الأراضي من يد أصحابها بشتى الطرق تنفيذاً لبرنامجها الاستيطاني، وحالت دون القيام بتسجيل هذه الأراضي في سجلات الطابو (فقها، 2012). وعمدت الحكومات الإسرائيلية منذ احتلالها لفلسطين عام (1948) إلى إرغام الفلسطينيين على مغادرة أراضيهم، مستخدمة القوة وذلك بهدف تهجير السكان الفلسطينيين من أرضهم وتطهيرها عرقياً، لذلك أعطيت الصلاحيات لضباط الجيش لاستخدام أقصى قوة ممكنة من أجل تحقيق ذلك الهدف (ابراهيم، 2010).

كما وأصدرت إسرائيل العديد من القرارات التي شكلت في مضمونها معيقات، حيث أوقفت عملية التسوية الأردنية ومنعت التسجيل من خلال إغلاق مكاتب التسجيل في العام (1967)، ثم أعيد فتحها في العام (1969)، وكان يتم سجن كل من يتقدم بمعاملة للبيع و يفرض عليه غرامة مالية، قد اتبعت إسرائيل هذه السياسة كما تم في الحقبة الإنجليزية، فلا تتقبل إسرائيل بسهولة إنهاء ملف تسجيل جديد لأي قطعة أرض، فقد يستمر (5-10 سنوات) وربما هناك ملفات ما تزال عالقة، مما يؤكد على أن الصراع على هذه الأرض هو صراع سياسي (براهمة وآخرون، 2012).

وقد سعى الإحتلال الإسرائيلي لعدم إتمام عمليات التسوية، حيث عطل الأمر العسكري رقم (291)، لسنة (1968) والتسوية المعلنه في عدة مناطق في الضفة الغربية عشية الإحتلال (فقها، 2012). واستمر الوضع على ما هو عليه بإصدار الكثير من الأوامر العسكرية التي تصب في صالح الإحتلال الإسرائيلي حتى سنة (1994م) حيث انتقلت إدارة المناطق الفلسطينية إلى السلطة الفلسطينية (عجوة، 2011).

بعد الحديث عن إمكانية عقد اتفاقيات سلام بين الفلسطينيين والإسرائيليين في أواخر الثمانينيات وأوائل التسعينيات، والتي انتهت بإبرام اتفاقات أوسلو بين منظمة التحرير الفلسطينية والحكومة الإسرائيلية، عمدت إسرائيل إلى تكثيف الاستيطان، وذلك بهدف فرض سياسة الأمر الواقع على الأرض عند أي حديث عن انسحابات إسرائيلية من الضفة الغربية، وخلق أغلبية يهودية في هذه المناطق، بحيث تعمل على قطع الطريق أمام قيام دولة فلسطينية مستقلة ذات سيادة في الأراضي المحتلة عام(1967م)(ابراهيم، 2010).

ومع توقيع ما سمي "اتفاق (غزة-أريحا أولاً) في شهر أيار من عام (1994)، انتقلت الصلاحيات المدنية إلى السلطة الوطنية الفلسطينية، وبموجب هذا الاتفاق المرحلي تم انتقال صلاحيات ومسؤوليات التنظيم إلى الجانب الفلسطيني وضمن المناطق المصنفة "A"، وفي شهر أيلول من عام (1995م) تم توقيع الاتفاقية المرحلية المتعلقة بالضفة الغربية وقطاع غزة، والتي ظهر من خلالها مفهومان جديان لتقسيم الصلاحيات وهما "B,C" حيث تكون المنطقة "B" تحت السيادة الفلسطينية من الناحية الإدارية والتنظيمية دون الناحية الامنية، والمنطقة "C" تخضع إدارياً وتنظيماً وأمنياً للسيادة الإسرائيلية(عبد الحميد، 2005).

والجدير ذكره أن الأوامر العسكرية قد أعطت صلاحيات التصرف بأماكن الغائب من قبل الحاكم العسكري تحت مفهوم أن هذه الأراضي تدخل تحت ما يسمى املاك الدولة وهذا كله حسب ما جاء في الاوامر العسكرية رقم(58، 59 للعام 1967) حيث جاء في التعريف بالغائب حسب مفهوم الامر رقم 58(58) "هو الشخص الذي ترك المناطق المحتلة قبيل وخلال أو بعد حرب العام (1967)"، وان هذه الأراضي التي يمارس عليها تطبيق هذه الأوامر هي الأراضي المصنفة (C) حسب الاتفاقيات المعقودة بين السلطة الوطنية الفلسطينية والجانب الاسرائيلي، وهو ما يخالف الاتفاقيات الدولية ومنها اتفاقيات جنيف(عمران، 2008).

في ضوء ما تم ذكره ترى الباحثة أنه وبعد احتلال الضفة الغربية عام(1967م) من قبل الإسرائيليين كان أول القرارات التي اتخذتها السلطات الإسرائيلية عقب الاحتلال قرار في(1968) تجميد كافة عمليات تسجيل الأراضي أمام الجمهور. ولقد تم استغلال النقص في تسجيل الأراضي، إلى جانب الادعاءات الأمنية والحماية الطبيعية إلى مصادرة مساحات شاسعة من أراضي الضفة الغربية والتي بلغت ما يقارب(2910 كم2)، أو نحو(51%) من مساحة الضفة الغربية، وتسميتها كأماكن دولة.

وكون الوضع القانوني لمعظم أراضي الضفة الغربية غير المسجلة رسميًا يعتبر داعمًا أساسيًا للحركة الصهيونية لتحقيق أهدافها ومناخًا مناسبًا لاستكمال مشروع استملاك الأراضي، ووضع اليد عليها وإنشاء المستوطنات والمعسكرات أو توسيعها، حتى أن بعض القرى في القدس ورام الله كانت جداول الحقوق فيها جاهزة للتسجيل، حيث ظلت معظم الأراضي في مناطق القدس والخليل وبيت لحم ونابلس وطولكرم من دون تسجيل، الأمر الذي حرم أصحابها من الحصول على سندات رسمية، وسندات تسجيل تثبت حقوقهم فوق أراضيهم؛ سهل على الاحتلال الاستيلاء على هذه الأراضي، وبالتالي انتقالها إلى المؤسسات اليهودية.

### 5.2.1.2 ملكية الأراضي في ظل السلطة الفلسطينية (1994\_الآن )

لم تبدأ (حرب الأرض) في فلسطين بعد عام (1948)، بل هي أساس الفكرة الصهيونية من أجل الاستيلاء على الأرض منذ نهاية القرن الماضي، ونمت في ببطء مع تزايد الهجرة اليهودية إلى فلسطين، وكانت المستوطنات التي زرعها المهاجرون في بعض أنحاء فلسطين بمثابة "جزر صهيونية" ما لبثت أن تحولت إلى كيان عنصري بالقوة عام (1948)، ووصفت سياسة الزرع هذه بسياسة (الضم الزاحف) للأراضي العربية، وكان الاستيطان في النموذج الصهيوني هو المدخل للاستيلاء على الأرض، وإفراغها من سكانها (قاسية، 1990).

كان للحكم العثماني على فلسطين أثره الواضح فيما يتعلق بالسياسة المتعلقة بالأراضي، ووضع التشريعات التي تحكمها، والتي تهدف إلى إحكام سيطرتها على الأرض، وتأكيد حقها فيها في وجه القوى المحلية وبقياء الإقطاع، حيث جعل التصرف بالأراضي يتم من خلال قوانين محددة تضعها الدولة، إلا أنه وبوجود الانتداب البريطاني تغيرت أمور كثيرة، حيث إن الحكومة البريطانية كان لها دور كبير في التلاعب بالقوانين وتسخيرها لخدمة الأهداف، الصهيونية، حيث اعتبرت فلسطين وجزء من البلاد العربية المجاورة وطن قومي لليهود، وصدرت عدة قوانين تسهل عملية انتقال الأراضي لليهود، ومنها قانون انتقال الأراضي لعام (1920) (فقها، 2012).

عند انتهاء الانتداب البريطاني في عام (1948م)، تم تقسيم فلسطين إلى ثلاثة مناطق سياسية إدارية (ما يعرف بإسرائيل، الضفة الغربية وقطاع غزة)، حيث خضعت هذه المناطق تحت إدارات سياسية مختلفة بما في ذلك قانون التنظيم والبناء. فكانت المنطقة التي أقيمت بها إسرائيل تشكل حوالي (70%) من مساحة فلسطين الانتدابية، وتدار بواسطة حكومة جديدة ذات سيادة لإصدار قوانين

وإعداد خطط، وإدارة تنميتها حسب حاجتها. أما منطقة الضفة الغربية، فقد خضعت تحت السيادة الأردنية والتي قامت بإصدار قانون تنظيم وأبنية معدل رقم (79) لعام (1966م)، وقبله كان قد صدر قانون تنظيم المدن لعام (1955م). أما منطقة قطاع غزة فخضعت للإدارة المصرية، والتي أبقى قانون تنظيم المدن لعام (1936م) ساري المفعول رغم بعض التعديلات الجزئية عليه (عبد الحميد، 2005).

إن تقسيم فلسطين بهذه الطريقة سهّل عملية انتقال الأراضي لليهود بسهولة، لذا فإنه عندما تسلمت السلطة الوطنية مهامها في فلسطين كانت أغلب أراضي فلسطين ما تزال تحت إدارة الاحتلال الصهيوني، وما تم نقله إلى إدارة السلطة هو جزء صغير من أراضي فلسطين متمثل بجزء من أراضي الضفة وأراضي غزة، حيث تم نقل السجلات المتعلقة بهذه الأراضي إلى إدارة السلطة الفلسطينية. وفي عام (1994) تم إصدار قرار رئاسي يقضي بسريان القوانين والتشريعات التي كانت عام (1967)، وبعدها أصدرت السلطة الفلسطينية قرارات تم بموجبها إلغاء العديد من الأوامر العسكرية التي كانت مطبقة (فقهها، 2012).

وبالنظر إلى القوانين المطبقة في فلسطين والتي تنظم ضمان الحقوق في المال المنقول، وغير المنقول نجد أنها قليلة بسبب الاختلاف في الأنظمة القانونية المتعاقبة حيث إنها لا تقوم على فلسفة معينة، أو أصول تاريخية واحدة، نظرًا لتعاقب العديد من الحكومات على فلسطين (الحسيني، 2005).

لقد فرضت المرحلة الحالية الانتقالية التي يمر بها المجتمع الفلسطيني في الأراضي الفلسطينية واقعاً جديداً وتحديات كثيرة أمام مؤسسات التخطيط الفلسطينية (خصوصاً على المستوى المحلي) خاصة بعد اتفاقيات أوسلو في العام (1994) وما تبعها من انسحابات إسرائيلية جزئية من مناطق فلسطينية على الرغم من استمرار الطرف الإسرائيلي في مصادرة الأراضي من أجل بناء وتوسعة المستعمرات الإسرائيلية وشق الطرق الالتفافية، وكذلك إعادة احتلال معظم المدن والقرى الفلسطينية منذ بدء انتفاضة الأقصى في العام (2000) وما تبعها من تدمير للمساكن والبنى التحتية وبناء للجدار الفاصل على حدود الضفة الغربية (عبد الحميد، 2005).

كذلك تجدر الإشارة إلى أنه منذ توقيع اتفاقيات أوسلو بين الفلسطينيين والإسرائيليين عام (1993) استغلت إسرائيل "تأجيل البحث في قضية الاستيطان للمرحلة النهائية، ولجأت إلى توسيع رقعة الاستيطان بشكله العمودي، وزادت من أعداد المستوطنين، وأطلقت العنان أمام المستوطنين للاستيلاء

على البيوت العربية سواء في القدس أو الخليل، وإقامة بؤر استيطانية في كثير من المناطق الفلسطينية، وزيادة أعداد الحواجز الإسرائيلية المنتشرة في الضفة الغربية (ابراهيم، 2010).

ومنذ أن تولت السلطة الفلسطينية إصدار التشريعات والقوانين التي تشمل كافة مناحي وجوانب الحياة العامة للمجتمع الفلسطيني وتنظيمها، تم إلغاء الكثير من الأوامر العسكرية الإسرائيلية في الضفة وغزة. وكانت تصدر هذه القوانين والتشريعات في الجريدة الرسمية الفلسطينية والتي سميت (الوقائع الفلسطينية) وقد كان تاريخ صدور أول عدد لها (1994/11/20) ومن ضمنها القوانين الخاصة بالأراضي والعقار (عمران، 2008).

لقد نصت المادة (21) من مشروع قانون الأراضي الفلسطيني على ما يلي " تعنى معاملة التسجيل كل معاملة انتقال بالإرث أو معاملة تصرف بالبيع أو الهبة أو الرهن أو المبادلة أو الإفراز أو إنشاء الوقف أو الإيجار لمدة تتجاوز الثلاث سنوات أي تصرف آخر في الأموال غير المنقولة، وأي معاملة يقتضي تسجيلها بقوة القانون أو بأمر المحكمة (عمران، 2008).

إلا أن عملية تسجيل هذه الأراضي والعقارات واجهت العديد من العقبات خاصة عمليات التسوية، حيث إنه وعلى الرغم من أن السلطة الفلسطينية قد باشرت حديثاً بأعمال التسوية في عدة مناطق، مثل سلفيت وبيتونيا ورام الله وبيت لحم، إلا أن هذه التجارب احتاجت إلى موارد مادية وبشرية كبيرة تفوق القدرات المالية للسلطة، هذا فضلاً عن أن إعلان التسوية وإن تم لن يشمل إلا جزءاً بسيطاً من أراضي الضفة وهو ما يعرف بمنطقة (A) التي تشكل فقط ما نسبته (18%) من أراضي الضفة الغربية نتيجة سيطرة قوات الاحتلال على باقي أراضي الضفة الغربية (فقهها، 2012).

وهنا لا بد من توضيح أن أغلب أراضي فلسطين ما زالت تحت إدارة الاحتلال الصهيوني، وأن ما تم نقلة إلى إدارة السلطة هو جزء صغير من أراضي فلسطين متمثل بجزء من أراضي الضفة وأراضي غزة، حيث تم نقل السجلات المتعلقة بهذه الأراضي إلى إدارة السلطة الفلسطينية. ويتمثل دور السلطة الفلسطينية في تنظيم جميع المعاملات المتعلقة بالأراضي، وتسجيلها في سجلات الأراضي والعمل على حل الخلافات المتعلقة بحدودها.

ولكن هذه المهمة ما زالت محاطة بمخاطر تحول دون إتمامها على الوجه المطلوب حيث ما زال الاحتلال الإسرائيلي يحتفظ بإدارة أغلبية أراضي الضفة الغربية، وعلى الرغم من مرور نحو إحدى

وعشرين عاما على قيام السلطة الوطنية الفلسطينية، إلا أنه لم يصدر تشريع فلسطيني يعالج موضوع تسجيل الأراضي، والإشكالات الناجمة عن التعدد والتضارب في تشريعات الأراضي، ولا يزال مشروع قانون الأراضي مدرجا على جدول أعمال المجلس التشريعي منذ شهر آذار عام (2004) (أبو دية وحرب، 2007).

ولعل أبرز الصعوبات التي يعانها قطاع الأراضي تتمثل بمحدودية الأراضي التي أجريت عليها أعمال التسوية والتسجيل، حيث لا تتعدى مساحة الأراضي المسجلة والمستكملة لأعمال التسوية (30%) من مساحة الضفة الغربية وقطاع غزة. وساهمت عوامل عديدة في ذلك وهي على النحو التالي:

- العوامل المرتبطة بالموثرات الخارجية مثل تعاقب السلطات والإدارات على فلسطين.
- معوقات تتعلق بالاحتلال الاسرائيلي.
- الأداء الذاتي للسلطة الفلسطينية، ومؤسساتها الرسمية المختصة بموضوع الأراضي.
- توافر، أو عدم توافر، الرغبة والارادة لدى صانعي القرار في السلطة؛ لتحقيق انجازات ملموسة في هذا المجال (ابو هنطش، 2010)،
- الظروف السياسية التي مرت بها الأراضي الفلسطينية منذ سقوط الخلافة العثمانية حالت دون تسجيل الكثير منها رسميا، الأمر الذي استغلته الحكومات الاسرائيلية للسيطرة عليها لصالح المشروع الاستيطاني (ابراهيم، 2010).
- الصعوبات التي تواجهها أراضي الدولة بسبب التعديت والتجاوزات من قبل الأفراد والمؤسسات على تلك الأراضي.
- عدم إتباع سياسة شفافة من حيث الاعتماد على معايير معلنة.
- عدم وضوح الإجراءات والآليات المتبعة في عملية تخصيص أراضي الدولة لمختلف الفعاليات (ابو هنطش، 2010).

في عام (2004م) وفي محاولة جادة، أصدر مشروع قانون الأراضي لمحاولة ضم كافة القوانين المعمول بها في الضفة الغربية و قطاع غزة، كما أن هناك مشروع قانون لإنشاء " لجنة الأراضي " وكذلك مشروع تنظيم المدن والقرى والأبنية، وأيضا هناك مشروع قانون آخر هو " قانون الوكالة الدورية غير القابلة للعزل " والذي لا يزال قيد الدراسة لدى المجلس التشريعي حتى الآن (عجوة، 2011).

ويلاحظ أن هناك تقدماً ملموساً في أغلب الدول العربية في تأسيس هيئات مسئولة عن مساحة وتسجيل الأراضي، وتأسيس قواعد بيانات عن الأراضي؛ مما ييسر تخطيط وتعديل استعمالات الأراضي، ويسمح بتسجيل الأراضي، ونقل الملكية، وتأمين الضرائب العقارية اللازمة لتمويل أعمال البلديات والمحليات لتقدم الخدمات للجمهور بكفاءة، كما و تسمح إدارة الأراضي بمعالجة قضايا الفقر إذ تم تسيير وتمكين الفقراء من تسجيل أملاكهم؛ مما يضع بين أيديهم الائتمان اللازم لتمويل مشروعات إنتاجية، وخدمية توفر فرص العمل والدخل اللازم لانتشالهم من دائرة الفقر والاحتياج(الخولي، 2008).

إلا أنه على صعيد الأراضي الفلسطينية فإنه حتى عام (2008) تم تسوية وتسجيل ثلث أراضي الضفة الغربية فقط، وظلت باقي الأراضي موزعة بين الأراضي المشاع وأراضي الوقف، والأراضي غير المستكملة لأعمال التسوية. وباعتبارها جزءاً مهماً في توزيعات الأراضي، وانطبق على أراضي الدولة ما ينطبق على بقية الأراضي في فلسطين، وعانت من ذات المشاكل التي يعانيها قطاع الأراضي بشكل عام(ابو هنطش، 2010).

ويبين عجوة (2011) أنه تم إعداد مشاريع قوانين مؤخرًا بالتعاون ما بين سلطة الأراضي ووزارة التخطيط ضمن برنامج سياسات إدارة الأراضي، ومن خلال العديد من المداولات العامة والخاصة، حيث تم اعتماد توحيد قوانين الأراضي، وذلك عن طريق جمع قوانين الأراضي في غزة، وعددها اثنان وعشرون قانوناً، وقوانين الأراضي في الضفة، وعددها سبعة وعشرون في أربعة أطر قانونية موحدة هي:

1. مشروع قانون سلطة الأراضي.
2. مشروع قانون حقوق الأراضي.
3. مشروع قانون التسجيل.
4. مشروع قانون الاستملاك للأغراض العامة.

وفيما يتعلق بالناحية الإدارية فقد قامت السلطة الفلسطينية بتقسيم المناطق الفلسطينية إلى (16)، "محافظة" منها (11) محافظة في الضفة الغربية و(5) محافظات في قطاع غزة(عبد الحميد، 2005).

ويبين الخولي (2008) أن إدارة الأراضي بصورة عامة تعتمد على أربعة عناصر هي:

1. المعلومات اللازمة لإدارة الأراضي على المستويات، والقطاعات العديدة الحضري والريفي والادارة البيئية، وأعمال التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

2. الحق في ملكية وحيازة الأراضي من خلال النظم التقليدية / العرفية، والقانونية الرسمية، بالإضافة لأنظمة الملكيات العامة، وتحقيق العدالة بين أفراد المجتمع بدون تحيز لنوع أو عرق أو ديانة.

3. وسائل تحديد الأراضي في أعمال المساحة وغيرها.

4. الحلول المعرفية والمعلوماتية لإدارة الاراضي.

### 3.1.2 آليات التسجيل:

تبين من المقابلات التي أجريت مع الخبراء والمسؤولين في دائرة الأراضي بأن هناك طريقتان لتسجيل الأراضي في فلسطين، وهما إجراء مشاريع تسوية شاملة لمناطق معينة، أو اللجوء لإجراءات التسجيل الجديد. وفيما يلي نبذة عن كل منهما:

#### 1.3.1.2 الآلية الأولى:

تتم من خلال مشاريع التسوية الشاملة التي تتم وفقاً لقانون تسوية الأراضي والمياه لسنة 1952، بدعم من المؤسسات الدولية. وقد تم البدء بهذا الموضوع ولو بشكل متأخر ومتواضع؛ وذلك بسبب ضعف الإمكانيات المتاحة لسلطة الأراضي، حيث إن تنفيذ هذه المشاريع يحتاج إلى إمكانيات مالية كبيرة، وكوادر وكفاءات مهنية، وهو ما لم تستطع الحكومات الفلسطينية المتعاقبة توفيره إلا بالحد الأدنى، لذلك كان هناك تجربة لسلطة الأراضي من خلال مشروع ممول من البنك الدولي، حيث تم البدء به في

محافظة بيت لحم، إضافة إلى مشروع آخر في محافظة سلفيت وبيتونيا وبعض قرى رام الله بتمويل حكومي. ومشروع آخر في دورا، حيث تم توقيع الاتفاقيات المتعلقة به، وهو حالياً قيد التنفيذ .

### أمثلة واقعية للتسجيل:

تجدر الإشارة الى أنه هناك ثلاثة مشاريع لتسوية الأراضي في ثلاث مناطق من الضفة الغربية. والعمل ما يزال جارياً على المشاريع الثلاث إذ لم يتم حتى الآن إنجاز أي منها بشكل كامل، علماً بأن تسجيل الأراضي هو أحد أهم الأولويات في خطة التنمية الوطنية (2011-2013) وهذه المشاريع هي:

- مشروع بيت لحم (2008): ويهدف إلى تسوية جميع أراضي محافظة بيت لحم. وتركزت المرحلة الأولى منه على تسوية أراضي مدن بيت لحم وبيت ساحور وبيت جالا ومنطقة الدوحة. وتم حتى عام (2013) إنجاز العمل على نحو (20000) دونم في المدن التي وقع عليها. وتم تمويل الأعمال التي تم إنجازها من الموارد المالية للسلطة الفلسطينية، كما جرى التنفيذ بواسطة أطقم وتجهيزات سلطة الأراضي.
- مشروع سلفيت (2010): يهدف هذا المشروع إلى تسوية جميع أراضي محافظة سلفيت. تم حتى عام (2013) إنجاز (9000) دونم من أراضي المدينة. وتمول الحكومة الفلسطينية بالإمكانات المتاحة لديها الأعمال في هذا المشروع.
- مشروع دورا(الخليل) (2013): يستهدف المشروع تسوية(180 ألف دونم) من أراضي مدينة دورا خلال (3 سنوات) بكلفة إجمالية تبلغ(8.7 مليون دولار)، تقوم الحكومة الفنلندية بتمويل هذا المشروع من خلال البنك الدولي(ماس، 2013).

### 2.3.1.2 الآلية الثانية: التسجيل الجديد:

ويتم من خلال قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة (1964) ، وهي ما يعرف بالتسجيل الجديد(الجديد)، ويتم من خلال هذه العملية توفير ضمان شبه مؤكد للملكية. كما أنها تسهم في إحقاق الحقوق. ونظراً لضعف الإمكانيات المتاحة وغياب التمويل لسلطة الأراضي لتنفيذ مشاريع التسوية فإن السلطة تشجع الناس على المبادرة بالتسجيل الجديد، وهو أقرب ما يكون إلى تسوية فردية. وتتم عملية التسجيل وفقاً للإجراءات الواردة في القوانين. ويعرف التسجيل الجديد أو التسجيل الجديد بأنه "تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في دوائر تسجيل الأراضي"، وهو بذلك لا يشمل الأراضي التي تمت بها أعمال التسوية وتم إصدار

سجل طابو بها، وهو إجراء اختياري من قبل المالكين لتسجيل أموالهم غير المنقولة لدى دوائر الاراضي، وهو بذلك يخرج عن نطاق إرادة الدولة بإجراء التسجيل جبراً على الاموال غير المنقولة ، وبالتالي فان هذه الاجراءات تكون على نفقة المالكين بشكل كلي ولا تكلف الدولة شيئاً، بل وبخلاف ذلك فإن الدولة تتقاضى رسوما معينة عند القيام بتلك الاجراءات في سبيل اتمام اجراءات التسجيل، علماً بأن قوة السند الصادر عن طريق التسجيل الجديد له قوة السند الصادر عن التسوية، وكلاهما يقطع النزاع فيما يخص ملكية الارض وبصدوره لا يجوز الطعن ب هالا بالتزوير، أو الإدعاء على خلاف ما ورد به(الظاهر، 2014).

وفي ضوء ما تم ذكره يمكن القول إن هناك دوراً مركزياً لهذه الآلية إذا ما تم تحقيقها والعمل عليها في استدامة التنمية، ودورها يكمن في حصر الملكية الفردية والجماعية من خلال القضاء، لأن القضاء المستند على القانون العادل جزء جوهري في عملية التنمية من حيث تحقيق العدالة الاجتماعية والتوزيع العادل للحقوق، ولهذا فان هناك دوراً مهماً وجوهرياً للقضاء في عملية التسجيل الجديد.

ورثت السلطة الفلسطينية تشريعات وقوانين تمتد لثلاث حقبة، وبالتالي في حال تسلمها للسلطة عام (1994م) يكون هناك فوضى تشريعات، وتعدد وثائق تسجيل للأراضي لا تعكس البتة واقع الملكية الحقيقي، حال تسلمها للسلطات المدنية في عام(1994م). واقتصرت الولاية المدنية الفلسطينية على منطقتي "أ" (18% من مساحة الضفة الغربية) و "ب" ( 22% من مساحة الضفة). وكانت وظائف إدارة الأراضي (سلطات التحكيم في قضايا الأرض ومسح الأراضي وتسجيلها وإدارة الأراضي العامة) موزعة ومشتتة بين هيئات حكومية متعددة.

تقدر نسبة الأراضي التي قد تمت تسويتها وقت احتلال اسرائيل للضفة الغربية عام (1967) بنثلث مجموع أراضي الضفة الغربية، وفي العام (1968) أصدرت سلطات الاحتلال الإسرائيلي أمراً بوقف جميع عمليات التسوية في الضفة الغربية، ما يعني أن السبيل المتوفر حالياً للحصول على سند تسجيل قطعة أرض (لم تتم تسويتها) هو أن يتم تسجيلها تسجيلاً مجدداً وفقاً لقانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة (1964) وتعديلاته(دواس، 2013).

لقد أعطى المشرع الحق لكل صاحب حق ملكية أو تصرف على الأرض التي ليست لها تسجيل سابق، أو لم تشملها أعمال التسوية، أن يجري معاملة تسجيل مجدد لدى دائرة الأراضي التابعة لها الأرض(فقها، 2012) خصوصاً، وأن الأراضي مرت في العديد من الإجراءات القانونية؛ لكي تكتسب

الصفة القانونية للتعامل بها، ومن الإجراءات القانونية ما لم يتم، مثل الأراضي التي صدرت فيها جداول غير منتهية، منها ما لم يدخل ضمن نطاق هذه الإجراءات، مثل الأراضي التي لم يتم تسويتها، فما كان أمام المشرع في القوانين المقارنة إلا أن يصوغ إجراءً أضيف عليه الصفة القانونية؛ ليثبت الملكية؛ حيث أطلق عليه لفظ التسجيل الجديد(عجوة، 2011).

لقد جاء قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة(1964)، والذي يتم العمل به في الضفة الغربية حيث نصت مادته الثانية تعريف لعبارة ( معاملات التسجيل )على أنها " المعاملات المتعلقة بتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق لها التسجيل بدوائر التسجيل وهو معاملة خاصة بالأراضي التي يطلق عليها أراضي المالية (الويركوا) أو الضريبة"(فقها، 2012). وقد عالج القانون رقم (6) لسنة (1964م) سالف الذكر في مواد الإجراءات بتفاصيلها المتبعة في معاملات التسجيل الجديد(عجوة، 2011).

وبين دواس (2013) أن هناك فرقاً كبيراً بين التسوية والتسجيل الجديد، فبينما تتم تسوية الارض على نفقة الدولة ولمنطقة واسعة (كأراضي قرية معينة) يتم مسح وحسم كل النزاعات التي تثار حول الأراضي في تلك المنطقة، وإصدار سندات بإسماء مالكيها أو المتصرفين فيها، ويتم التسجيل الجديد لقطعة معينة وباسم شخص أو أشخاص معينين وعلى نفقتهم.

التسجيل الجديد في دائرة تسجيل الأراضي هو تثبيت لحقوق الملكية، والتسجيل بالسجل العقاري وإصدار سندات الملكية(فقها، 2012)، ويقصد بدائرة تسجيل الأراضي دائرة الطابو، وهي الدائرة التي تختص بعملية فراغ ونقل وتعديل مساحة أو إفراز أي ملك جرت عليه أعمال التسوية، أما الأملاك التي لم تجر عليها أعمال التسوية، فهي من اختصاص دوائر ضريبة الأملاك (المالية)(حمدان، 2003).

لقد جاء الأمر العسكري رقم (448) المعدل لهذا القانون عام (1972)؛ ليحدد الإجراءات اللازمة لتسجيل الأراضي، ومن ضمنها الأراضي الأميرية التي لم يسبق تسجيلها، بالإضافة إلى الإجراءات والأنظمة المتبعة في سلطة الأراضي، والتي لم ينص عليها هذه القانون. حيث بين باختصار الإجراءات العملية لتسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها وفق أحكام القانون والأنظمة المتبعة في سلطة الأراضي(فقها، 2012).

عالج هذا القانون في مواده جميع الإجراءات وبكامل تفاصيلها المتبعة في معاملات التسجيل الجديد، ولكن المأخذ على هذه الإجراءات هي طول المدة اللازمة لإنهاء هذه العملية، فعادة ما تأخذ أكثر من سنة كاملة لإنهاء هذه الإجراءات، ويكون ذلك في حال عدم وجود مشاكل، أو ثغرات بالأوراق، تعرقل سير المعاملة. أما إذا وجد ما يعرفها فإنها تأخذ أكثر من سنة كاملة (عجوة، 2011).

كذلك سعت السلطة الوطنية الفلسطينية إلى تشجيع عملية تسجيل الأراضي من خلال تخفيض الرسوم رسوم التسجيل من (5% إلى 1%). كما تم في قرار رئاسي لاحق تعديل رسوم تسجيل الإرث لتصبح (1 بالألف) بعد أن كانت تتراوح بين (1%-2%)، وحدث بعض التطور الايجابي في معاملات التسجيل للأراضي ونقل الملكية والإرث، وإلى تحول عدد من المواطنين باتجاه أساليب التسجيل القانونية في الدوائر الرسمية كبديل للوكالة الدورية في معاملاتهما المتعلقة بالأراضي. وبالرغم من بعض التحسن إلا أن ما تم انجازه ما يزال ضئيلاً مقارنة بالمطلوب لحل المشاكل والتحديات التي يعانيها قطاع الأراضي في فلسطين.

ومن الجدير بالذكر أن مكاتب تسجيل الأراضي في الضفة الغربية وقطاع غزة تقوم منذ عام (1997) باستيفاء ذات الرسوم عن معاملات التسجيل بموجب المرسوم الرئاسي رقم (104) لسنة (1997) والصادر والمطبق في كلا المنطقتين، بحيث تنقضى مكاتب تسجيل الأراضي في سائر معاملات انتقال الأراضي (بيع، هبة، وصية، رسوم انتقال إرث) مبلغ (1%) من قيمة الأرض حسب سعر السوق على أن لا يقل الرسم بأي حال من الأحوال عن مائة دينار أردني أو ما يعادلها بالعملة المتداولة، وقد تم تعديل هذا المرسوم وتمديده بموجب مرسومين لاحقين، وقد كان الهدف الأساسي والرئيسي من وراء هذه المراسيم الثلاثة تشجيع الأفراد والمواطنين على تسجيل المعاملات من خلال التخفيض المؤقت لرسوم المعاملات عن كل تمديد أو تعديل. حيث إن هناك عوائق قانونية وأخرى مالية (المجلس التنسيقي لمؤسسات القطاع الخاص، 2008).

يعتبر ارتفاع الرسوم المقررة على تسجيل العقارات من أسباب عزوف الكثير من المواطنين عن عملية التسجيل والنتيجة ستكون عدم استقرار أوضاع الملكية ونشوب المنازعات في ساحات المحاكم حول ملكية العقارات والأراضي. والتي غالباً ما تستند الأطراف المتنازعة على وضع اليد عليها، إلى شهادة الشهود لإثبات ملكيتها (مهدى، 2004).

عدم تسجيل الأراضي في ظل المعوقات المالية والقانونية ترك آثاراً سلبية ، متمثلة في زيادة العجز المالي للدولة نتيجة عدم بسط سلطتها المالية المتمثلة بالضرائب ورسوم عمليات انتقال الملكية على الأراضي التي لم تسوّ بعد، وبقاء انخفاض قيمة الاراضي مقارنة مع الأراضي المسجلة ملكيتها في دوائر الأراضي. كما أن إهمال تسجيل الأراضي يؤثر سلباً على المشاريع الاستثمارية باهظة الكلفة. ويؤدي إلى انخفاض النشاط المالي للبنوك والمتمثل بعمليات الاقتراض والرهن. كذلك هناك الآثار القضائية والمتمثلة في زيادة عدد المنازعات المتعلقة بالملكية أمام المحاكم النظامية، وتوفير بيئة مناسبة لعمليات الاحتيال الخاصة بالملكية (الظاهر، 2014).

وفي ضوء ما تم ذكره ترى الباحثة أن التسجيل الجديد يعتمد على المبادرة الطوعية من قبل الملاك، ولا يتطلب إنفاق من قبل الحكومة، ويحتاج الى موارد بشرية أقل من عملية التسوية، إلا أنه لا يضمن تغطية جميع أراضي الوطن، وإجراءات التسجيل الجديد يلجأ اليها المواطنون عند عدم وجود تغطية منتظمة لتسجيل المعاملات اللاحقة، وبعد إتمام عملية التسوية، حيث إنه لا تجري أي معاملة تسجيل مجدد على أرض لها تسجيل سابق أو مشمولة بأعمال تسوية.

### 1.2.3.1.2 إجراءات التسجيل الجديد:

بالاستناد إلى ما جاء في القانون فإن عملية تسجيل الأموال غير المنقولة والمتعلقة بالأراضي التي لم يسبق تسجيلها وفق أحكام القانون، والأنظمة المتبعة في سلطة الأراضي يجب أن تمر عبر الإجراءات العملية التالية:

**أولاً:** على طالب التسجيل أن يقدم مخططات مساحة لقطعة الأرض المطلوب تسجيلها مصدقة من مساح مرخص، ويتم تصديقها من دائرة المساحة والحكم المحلي عن طريق دائرة الأراضي، وتصديقه من البلدية أو المجلس القروي التابعة له الأرض وموقعة من المجاورين، وهذا الإجراء متبع في دوائر التسجيل على الرغم من عدم نص القانون عليه(فقاها، 2012).

**ثانياً:** تقديم طلب التسجيل على النموذج المعد في دائرة الأراضي إلى مأمور التسجيل في المحافظة التابعة لها الأرض، حيث تفتح معاملة تسجيل مجدد تتضمن الأوراق اللازمة ومنها: المخططات التي ذكرت سابقاً وشهادة مختار، وإخراج قيد لقطعة الأرض من محاسب المالية، والحجج والوكالات والأوراق التي تثبت أيلولة حق التصرف إلى طالب التسجيل بحيث يتسلسل الانتقال من الاسم الموجود

في إخراج قيد المالية إلى طالب التسجيل، و يبرز المستندات التي تبين مدة التصرف بالأرض الأميرية وهي كما ذكر سابقا عشر سنوات، وبراءة ذمة من المالية(ابو دية وحرب، 2007).

**ثالثاً:** يعلن مأمور التسجيل تفاصيل ذلك الطلب في صحيفة أو صحيفتين محليتين، وفي مكان بارز في القرية التابعة لها تلك الأموال غير المنقولة، وتكون على نفقة صاحب العلاقة.

**رابعاً:** يتم دعوة من له اعتراض من خلال الإعلان المشار إليه سابقا إلى الاعتراض خلال خمسة عشر يوما من تاريخ نشر الإعلان في الجريدة(معهد الحقوق/جامعة بير زيت، 2008).

**خامساً:** بعد انقضاء المدة المعينة في المادة الرابعة على مأمور التسجيل بعد استيفاء رسم الكشف أن يذهب على نفقة صاحب العلاقة إلى موقع الأرض المطلوب تسجيلها مجدداً؛ للتحقيق عن جهة التصرف وأسبابها وسماع جميع الاعتراضات الواردة، وأن ينظم محضراً يوقعه مع المجاورين، وأهل الخبرة يبين فيه تفاصيل الأموال غير المنقولة وواقع الحال سواء بالنسبة للطلب أو للاعتراضات الواردة ضده، وأن يرفق التقرير بمخطط دقيق للأموال غير المنقولة لغرض معرفة حدودها ومساحتها(ديوان الفتوى والتشريع، 2009).

**سادساً:** يقوم مدير التسجيل برفع تقرير الكشف ومحضر التحقيق مرفقا بالطلب وكل ما يتعلق بمعاملة التسجيل إلى لجنة التسجيل المجدد في المحافظة التابعة لها الأرض، حيث تتشكل هذه اللجنة من مأمور التسجيل والمحافظ، وعضوية المحاسب، إلا أن الأمر العسكري رقم 448 ، قام بتعديل نص القانون الأردني المطبق، وذلك في المادة 2/ب منه من حيث تشكيل اللجنة، حيث نص على أن تتشكل اللجنة من قاضي صلح يقوم بمهام رئيس اللجنة ويعينه قائد المنطقة، وممثل ضريبة الدخل، وضريبة الأملاك، ومن يعين من قبل دائرة تسجيل الأراضي(فقهها، 2012).

**سابعاً:** تقوم اللجنة ببحث الطلب ولها الحق باستماع البيانات وإعادة الكشف عنها وتقوم بإصدار قرارها بالإجماع أو بالأكثرية، ويكون قرارها قابلا للاستئناف خلال مدة خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغ القرار إلى لجنة استئنافية مؤلفة من مدير دائرة الأراضي وأحد قضاة الاستئناف، ومساعد النائب العام، ويكون لها الحق في تصديق القرار أو فسخه أو إعادته إلى اللجنة البدائية لإعادة النظر فيه(فقهها، 2012).

**ثامناً:** وإذا كان هناك اعتراضٌ من شخص ما يُسمع، ويبلغ بالقرار، و له الحق بالاستئناف خلال المدة المذكورة مسبقاً، وفي حال انقضاء المدة وعدم تقديم استئناف، يحوّل القرار للمساحة للتصديق النهائي، وعند رجوعها مختومة؛ تكون صالحة للتسجيل؛ وتجدد براءة الذمة، إذا كانت مدتها قد انتهت، وتستوفى الرسوم، وهي (2%) من قيمة الأرض (عجوة، 2011).

**تاسعاً:** تبليغ قرارات اللجنة الإستئنافية وإتمام معاملة التسجيل: يجري أولاً تبليغ قرار اللجنة الاستئنافية إلى المتضرر وإذا لم يرد إلى دائرة التسجيل إشعار من المحكمة المختصة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغ القرار بتوقيف معاملة التسجيل يشار بإتمام معاملة التسجيل وفق القرار المذكور. وثانياً إذا ورد لمأمور التسجيل بعد إقامة الدعوى قرار يتضمن إسقاط الدعوى، أو ردها من قبل المحكمة، فيحق له أن يقوم بإتمام معاملة التسجيل. وثالثاً إذا تم التسجيل، في قيود دائرة التسجيل فيعتبر السند الصادر عنها وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم من قبل المعارض أو المعارضين، إنما يحق للغائب والمجنون والمعته والقاصر حق إقامة الدعوى على من سجلت الأرض باسمه أو على أصوله أو فروعه وعلى الزوج والزوجة، وذلك في حالة انتقال ملكية الأرض إلى أي من هؤلاء بأي صورة من الصور (ديوان الفتوى والتشريع، 2009).

### 2.2.3.1.2 أهمية التسجيل الجديد

تبرز أهمية تسجيل اي تصرف يتم على قطعة أرض أو سند تسجيل قطعة الأرض في المادة (2) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة (1953) حيث جعل لهذه الأرض السند حجية مطلقة، وهو غير قابل للطعن إلا بالتزوير، كما أن المشرع اشترط لصحة التصرف في الأرض أن يكون قد جرى بدائرة التسجيل المختصة، وعلى عكس ذلك يعتبر التصرف صحيحاً (ابو عيده، 2008).

ويشير الظاهر (2014) إلى ضرورة نشر الوعي، وتثقيف المجتمع بأهمية التسجيل الجديد والعمل على إصدار دليل إجرائي مدون باجراءات التسجيل الجديد بشكل متاح للجميع. وتتمثل الآثار المباشرة لغياب أعمال التسوية، وتسجيل الأراضي في عدم قدرة أصحاب الأراضي على استخدامها كضمان للقروض المصرفية، وهو ينعكس سلباً على فرص تحقيق الاستثمارات الإنتاجية، من ناحية ثانية فإن توفر حقوق الملكية المضمونة يشجع على الاستثمار في الأرض ذاتها، كما

ينعكس ايجابياً على أسعار الأراضي(سعر الأراضي يتضاعف من 15 الى 30 دولار للمتر المربع بالمتوسط عقب تسجيل الملكية حسب تقدير البنك الدولي)، كذلك فإن تسوية وتسجيل الأراضي يمكن أن يوفر موارد مالية مهمة تساهم في التخفيف من الأزمة المالية المزمّنة للسلطة الوطنية، فضلا عن دعم موازنات السلطات المحلية التي تستمد معظم مواردها من ضرائب الأملاك(ماس، 2013). وتعتبر عملية التسوية والتسجيل للأراضي عملية مرنة هامة، وليست مجرد عملية نقل روتيني للملكية، حيث تتكامل نتائجها في النهاية على الدقة المتناهية، فتتكامل نتائجها بإصدار سند التسوية الذي لا يجوز الطعن فيه أمام القضاء والذي يمنع أي تجاوزات وادعاءات وملايسات ونزاعات عالقة، كما أن العقار مع سند التسوية يصبح في أمن مطلق مما يرفع من قيمة العقار المادية. كذلك يشكل حجة وضمانة قوية أمام حاجة المواطن لأي عملية إقراض مستقبلية، وسند التسوية يشكل الضمان الأفضل للجهة المقرضة (نصر، 2009).

### 3.2.3.1.2 مشاكل وعقبات التسجيل الجديد:

يلخص نصر(2009) مجموعة من العقبات الخاصة بالتسجيل وتحديدًا في منقطة بيت لحم، والتي وصفها بالفوضوية، خصوصاً، وأن هناك بعض العقارات لم تنزل تحمل حجة البيع منذ مدد طويلة وهذه مع الزمن وتوالي الأجيال تفقد أي قوة قانونية، فتعرض العقار للخطر خاصة في مصادرات الاحتلال، كذلك فإن الجزء الأكبر يخضع لتسجيلات دائرة ضريبة الأملاك (المالية)، وهي سجلات غير دقيقة المساحة لا تحتوي على حجة قوية للتملك، ودائرة المالية لا تعتبر دائرة تملك بل هي دائرة لجباية ضرائب العقارات والمعارف بالأصل. أيضاً هناك عقارات تحمل سجلات تركية، أو انجليزية بالنقل والقليل منها يحمل سندات تسجيل أردنية المنشأ. وأقل القليل يحمل سند تسجيل مجدد، وهو الأكثر دقة وأمانة وسلامة مضامينه ترقى إلى مستوى سند التسوية وما ينقصه هو مرور دورة التسوية عليه لاستبدال نوع السند.

إن عدداً كبيراً من العقبات يواجه التسجيل الجديد، حيث تتركز مشاكل تسجيل الأراضي في المناطق غير المشمولة بأعمال التسوية؛ لأن الأرض المشمولة بالتسوية هي أصلاً مسجلة بأسماء أصحابها وحقوقها الملكية مثبتة، وعملية نقل الملكية لا تحتاج سوى إتمام إجراءات قانونية في سلطة الأراضي بينما تظهر مشاكل التسجيل ونقل الملكية في الأراضي غير المشمولة بالتسوية، فتسجيلها يكون من خلال ما يسمى بالتسجيل الجديد(براهمة وآخرون، 2012).

لقد أوجب الأمر العسكري رقم (488) على كل مواطن يرغب في تسجيل أرضه التي لم يتم تسجيلها، ضرورة الحصول على موافقة القيادة العسكرية وفقاً للأمر العسكري رقم (25) لسنة (1967)، والتأكد من أنها غير عائدة للحكومة وفقاً للأمر رقم (59) لسنة (1967)، أو التأكد من كون المتصرف فيها غائبا، وكل ذلك لتسهيل الطريق لوضع اليد عليها واحتلالها. ولأغراض التسجيل يجب مسح كل القطعة من الأرض حتى لو كان المراد تسجيله هو جزء من هذه القطعة مهما كانت مساحتها، والتي عادة ما تكون مسجلة باسم المورث الذي في الغالب يكون ميتا أو تكون الأرض مملوكة ملكية شائعة أباً عن جدّ، إلا أن هذه الطريقة في التسجيل تتميز بأنها ليست بحاجة إلى قرار سياسي أو إداري كما هو الحال في التسوية، وتتم على نفقة طالب التسجيل وليست بحاجة إلى تمويل كبير، وبالتالي يمكن الاستعانة بهذه الطريقة لتسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها، وذلك على الرغم من طول مدة تنفيذ معاملة التسجيل الجديد حيث تستغرق على الأقل ما يقارب السنتين إلى أن يتم تنفيذها، ويمكن أن تزيد هذه المدة أكثر بكثير في حالة وجود اعتراضات (فقهها، 2012).

يمكن استعراض الصعوبات والعوائق لعملية التسجيل الجديد كالتالي:

1. تصنيف الأراضي إلى ثلاث فئات (أ، ب، ج) بناء على اتفاقيات أوسلو، حيث إن معظم الأراضي في الضفة الغربية تقع في منطقة ج، وبالتالي تمنع سلطة الأراضي من العمل في المنطقة بموجب تلك الاتفاقيات، ويقوم الجانب الإسرائيلي بمراقبة أي تحركات في هذه المنطقة. كما أن من أهم المعوقات لعملية التسجيل في مناطق "ج"، سواء ضمن مشاريع التسوية أو تسجيل الأرض بصورة فردية، هو وجود الخطوط الوهمية التي وضعها الاحتلال الإسرائيلي لاعتبارات أمنية. من ناحية أخرى هناك أحواض متداخلة بين المناطق الثلاث، مما يجعل عمل سلطة الأراضي في مناطق ج أمرا "معقدا".
2. هناك العديد من المحاذير الناجمة عن التسجيل الجديد، و أبرزها أنه إذا لم تراعى الدقة في بعض الإجراءات، فإن هذه العملية قد تؤدي إلى ضياع حقوق أناس آخرين خاصة من المغتربين، علما أن إجراءات التسجيل تتيح الاعتراض على أي أمر لأي شخص له علاقة بقطعة الأرض. ومع أنه يتم الإعلان عن عملية التسجيل في الصحف إلا أن بعض أصحاب العلاقة قد لا يطلعون على الإعلان. وتكون الخطورة أكبر لمن هم خارج الوطن ممن لهم

نصيب، أو علاقة بقطعة الأرض. لذلك يجب أن يعطى لهذا التخوف أهمية خاصة، وأن ينظر إليه بحساسية كافية.

3. التغييرات في القوانين وتعاقب الإدارات المختلفة على الأراضي الفلسطينية من المشاكل الرئيسية التي تتعلق بتسجيل الأراضي. فكل مرحلة تاريخية عكست في الغالب مصالح وسياسات الدول والسلطات التي سيطرت على الأراضي الفلسطينية، وبالتالي لم يكن هناك أولوية لمصلحة المجتمع والمواطن الفلسطيني، وأثر ذلك على سلباً على عملية تسجيل الأراضي وتثبيت الحقوق والملكية، واستغل الاحتلال الإسرائيلي ذلك للسيطرة على الأرض ونهب ثرواتها.
4. تجدر الإشارة إلى أن دور اللجنة البدائية لتسجيل الأموال غير المنقولة تسجيلاً "مجدداً" هو دور مهم وتقريري، فاللجنة هي التي تصدر القرار النهائي في التسجيل من عدمه، ولذلك فإن دور القضاء مهم جداً في عملية التسجيل الجديد. ولكن هناك مشاكل في القضاء كما هو الحال في مؤسسات السلطة الأخرى، حيث ينقصه الكوادر وعدد القضاة.
5. وقد طالبت سلطة الأراضي مراراً من مجلس القضاء الأعلى أن يُفرغ قاضياً للتسجيل الجديد، على الأقل في بعض المحافظات التي ترد إليها ملفات كثيرة مثل رام الله ونابلس و الخليل وبيت لحم (براهمة واخرون، 2012).

## 2.2 الدراسات السابقة

إنّ الدراسات السابقة التي تناولت الأراضي بشكل عام كثيرة، إلا أنّ الدراسات المتخصصة في الأراضي التي لم تتم تسويتها قليلة جداً، مقارنة بأهميتها في الوقت الحاضر، وحتى هذه الدراسات المتخصصة لم تقترح الحلول لهذا النوع من الأراضي والوسائل التي تؤدي إلى كسب الملكية فيها بشكل واضح ومفصل. وإذا كان هناك ندرة في موضوع الأراضي بشكل عام، فإن معوقات تسجيل هذه الأراضي بصورة خاصة لم يتم البحث فيها بصورة واضحة -حسب علم الباحثة-، لذا وبعد الرجوع للدراسات المتعلقة بموضوع الدراسة قامت الباحثة بتصنيفها من الأحدث للأقدم على النحو التالي:

- أجرى فقها(2012) دراسة هدفت إلى التعرف على التنظيم القانوني للأراضي الأميرية. حيث تناولت الدراسة الموضوع القانوني للأراضي الأميرية في فلسطين، كما تطرق الباحث إلى طرق تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك، وبحث أيضاً في حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية، وكان من أهم النتائج التي توصل إليها الباحث أن مضمون الأراضي الأميرية، وطبيعتها وسبب إشكالاتها تكمن في ملكية الدولة لرقابة الأرض، وأن تعدد القوانين والأحكام التي تحكم هذا النوع من الأراضي يؤثر تأثيراً واضحاً على تشريعات الأراضي، ومن أهم التوصيات التي أوصى بها الباحث إلغاء كافة القوانين الصادرة عن الأنظمة المختلفة ووضع تشريع واحد وواضح.

- هناك دراسة قام بها عجوة (2011) هدفت للبحث في آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين "دراسة مقارنة"، وإيجاد حلول للإشكالات الناجمة عن عدم تسوية الأراضي في إطار القانون، حيث تناولت الدراسة موضوع الأراضي التي لم يتم تسويتها والمستثناء من التسوية وأهميتها. واتبع الباحث منهجية الوصف التحليلي القانوني، وقد بينت الدراسة أن التشريعات محل الدراسة بوجه عام تأت بقواعد وأحكام قانونية تنظم من خلالها هذا النوع من الأراضي بالقدر الذي يتناسب مع أهميته وطبيعته الخاصة التي يتميز بها عن سائر أنواع الأراضي المتعددة، الأمر الذي أدى إلى ظهور العديد من المشكلات القانونية التي كان لآراء الفقه القانوني ولأحكام القضاء المقارن الاثر البارز في الحلول الملائمة لتلك الإشكاليات. كما تبين أن الأراضي التي لم تتم تسويتها يترتب عليها الكثير من الإلتزامات التي تعبر بدقة عن مدى خطورة وحساسية هذا النوع من الأراضي و تعكس الحاجة الى ضرورة وجود تنظيم

قانوني يعالج بحد أدنى مضمون هذه الإلتزامات والآثار التي تترتب على مخالفتها، مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة هذا النوع من الأراضي، فمن الملاحظ أن المشرع الفلسطيني تأثر بالمشرع الأردني وعمل على نسخ قوانينه مع عدم مراعاة أن وضع الاراضي لدينا يختلف نسبيا عن الوضع بالأردن، ومن أهم التوصيات التي خرج بها الباحث هي دعوة المشرع القانوني الفلسطيني للتدخل وتلاشي الثغرات القانونية في مشروع قانون الأراضي، ومشروع القانون المدني الفلسطيني، والعمل بشكل جدي على التقليل من الأراضي التي لم يتم تسويتها بالشروع بمشاريع تسوية للأراضي.

• أيضا أجرى العساف (2011) دراسة حول تسوية حقوق الأراضي في القانون الأردني، تناولت هذه الدراسة التسوية وإعلانها والاعتراض عليها على جدول الحقوق الناتج عن التسوية، وعالجت الآثار القانونية في السجل العقاري للقيود في السجل العقاري الناتج عن التسوية، والحجية المرتبطة بهذا القيد واقسامها من حجية مطلقة وحجية نسبية، والمبادئ التي تقوم عليها الحجية، والتي تشكل العمود الفقري للسجل العقاري، والذي يصبح عنوان الحقيقة فيما يتعلق بالعقار، وقد خلصت النتائج إلى هذه الحقيقة وإلى ضرورة إجازة الطعن فيما يتعلق بقرارات التصحيح لحماية للملكية العقارية وحقوق الفرد. حيث تبين أن مدد الاعتراض وردت مختلفة ومتعددة وتبين الاختلاف فيما إذا كان الشخص مقيما في المملكة أو خارجها، وما إذا كان قاصرا أو محجورا عليه، كما أن قرارات التصحيح التي يصدرها قاضي التسوية فيما يخص تصحيح السجل العقاري لخطأ في الإسم أو لربط الحدود وفقا لأحكام المادة (16) الفقرة الخامسة من قانون تسوية الأراضي والمياه، وفيما يتعلق بالتصرفات العقارية (البيع تحديدا) خارج دائرة الأراضي، يجب أن يترتب على هذه التصرفات كافة الآثار القانونية باستثناء نشوء الحق العيني. أيضا من الضروري تعديل النصوص القانونية بحيث يمكن الطعن بالتصرفات القانونية للمطالبة بالتعويض والحفاظ على مبدأ صحة القيد الوارد في السجل العقاري.

• كما أجرى المسعود (2011) دراسة هدفت إلى بيان أهمية فرق التسوية والمساحة بتحديد الملكيات وإفرازها بين المواطنين، وتنظيم الخرائط النهائية على الأساليب الفنية كما توضح أهمية المسح والتسجيل في توثيق تطور حجم ملكيات الأراضي. وقد بينت الدراسة أن عمليات المسح والتسجيل هي من أهم الإجراءات التي نفذت من أجل تحديد ملكية الارض، وتثبيتها وتطوير حجمها، حيث انشئت دوائر خاصة تتولى هذه الأعمال ابتداءً من دائرة الطابو مرورا

بدائرة المساحة، وانتهاء بدائرة التسجيل، وهذا لاقى استحسانا من السكان؛ لأنها حفظت حقوقهم بصورة قانونية، بالإضافة إلى أن هذه العملية أدت إلى إحكام سيطرة الدولة على الأراضي في إمارة شرق الأردن والقضاء على الفوضى التي كانت سائدة في ملكيات الأراضي والاستيلاء عليها من غير وجه حق، وأن تطبيق القوانين المتعلقة بالتسوية أدى إلى معالجة العيوب التي كانت تشوب قوانين الأراضي العثمانية، فأنشئ نظام تحرير الأراضي الزراعية وإفرازها، كما حددت ملكية الأراضي بأسماء مالكيها بموجب سندات ملكية نهائية غير قابلة للطعن بعد مرورها بجميع مراحل التسوية.

• كذلك أجرى داود (2009) دراسة هدفت إلى دراسة أحكام الوكالة الدورية غير القابلة للعزل في الفقه الإسلامي، ومقارنتها بالقانون المدني الأردني، نظرًا لكونها من المواضيع الهامة التي تحتاج إلى بيان و توضيح، من حيث وجودها وصحتها ومجالاتها، وإشكالاتها التي تعيق تنفيذها في بعض الأحيان. وختمت الدراسة وكان من أهم نتائج الدراسة التي توصلت إليها هو تفريق القانون في حالة انتهاء الوكالة بالنسبة لوفاء الموكل أو الوكيل بعكس الفقه الإسلامي، والوكالة الدورية تكون قابلة للعزل إذا لم تقتن بمصلحة الغير. وتمثلت أهم التوصيات التي خرجت بها الدراسة في إبلاغ دائرة الأراضي عند البيع بوكالة دورية حتى تضع ملاحظة "تعلق به حق الغير"، ولتسهيل حل إشكالات الوكالة الدورية جعل الموظف الذي يصادق عليها من ضمن الدائرة المختصة بمحل الوكالة الدورية.

• أيضا أجرى عبد الله (2009) دراسة هدفت للبحث في ملكية الأراضي في قضاء جنين خلال فترة الاحتلال البريطاني (1918 - 1948م)، حيث أظهرت النتائج أن الهدف الأساسي الذي من أجله سنت الدول العثمانية قانون الأراضي، هو تجسيد ملكية الأفراد لتلك الأراضي، وإعطائهم فرصة تسجيلها بأسمائهم في دائرة الطابو، أيضا تبين أن سلطات الاحتلال البريطاني سنت على فلسطين مجموعة من القوانين المتعلقة بالأراضي، بهدف حماية صغار الفلاحين، إلا أن تلك القوانين لم يتم العمل على تنفيذها بشكل جدي أيضا نتج عن سياسة الاحتلال البريطاني تردّي الأوضاع الاقتصادية للفلاح الفلسطيني، الذي وجد نفسه غارقاً في الديون، وبالتالي لم يعد قادراً على دفع الضرائب المتنوعة التي فرضتها عليه سلطات الاحتلال، وهو ما أجبر الكثير منهم على ترك أراضيهم. كذلك استغلت الحركة الصهيونية ذات الموارد، والإمكانات الكبيرة، مدعومة من قبل سلطات الاحتلال، عجز الفلاح الفلسطيني،

وجشع فئة الملاك العرب الكبار، وقامت بشراء مساحات واسعة من الأراضي العربية بأثمان زهيدة.

• هناك دراسة قام بها مساد (2008) سعت الى بحث الشفعة بصفتها سبباً من أسباب كسب الملكية، حيث قام الباحث بإجراء مقارنة بين مجلة الأحكام العدلية، وكل من القانون المدني الأردني والمدني المصري، وما تفرع عنهما ووجدت الدراسة أن هناك علامات فارقة تميّز كلا المدرستين باعتبار الأولى تتبع المدرسة الإسلامية، والثانية تتبع المدرسة اللاتينية، كذلك تبين أن المدني الأردني عرف الشفعة بأنها حق، وعرف المدني المصري الشفعة بأنها رخصة، وأن العلة من الشفعة هي توافر أحد أسبابها كالشيوخ مثلاً، أو الجوار الأمر الذي يختلف عن الحكمة منها، وهي دفع الضرر والتي افترضتها التشريعات موضوع الدراسة وهي غير قابلة لإثبات العكس. أيضاً تفترق الشفعة عن كل من الأفضلية الأولوية في أنها تكون في العقار المملوك سواء أكان مسجلاً أم لا أمّا الأفضلية فتكون في بيع البناء فقط وفقاً لقانون تملك الطوابق والشقق أما الأولوية، فهي قاصرة على حالة الشيوخ في الأراضي الأميرية وفقاً للمدني الأردني

• أيضاً أجرت العوده(2007) دراسة حول ملكية الأراضي في قضاء طولكرم في ظل الحكم البريطاني (1918م-1948م). حيث تناولت الرسالة مدينة طولكرم من حيث تسميتها وموقعها الجغرافي ومساحتها وعدد سكانها في تلك الحقبة من الزمن، كما تطرقت إلى تقسيمات الدولة العثمانية للأراضي بتصنيفها (المملوكة والمتروكة وأراضي الموات والموقوفة والأميرية وأراضي المشاع)، كما عرضت هذه الرسالة إلى ملكية الأراضي في قضاء طولكرم خلال فترة الانتداب، ولمجمل الوسائل والطرق التي انتهجتها الحركة الصهيونية وبالتعاون مع حكومة الانتداب، للاستيلاء على الأرض الفلسطينية وإلى بداية حركة الاستيطان المنظمة في أراضي هذه المحافظة، وآلية نقل ملكية أراضي الفلاحين الى كبار الملاكين وآلية إتمام صفقات بيع الأراضي بينهم وبين اليهود، وبسرية تامة وتركز ذلك في منطقة الساحل الفلسطيني. وخلصت الدراسة الى عدة نتائج منها: نصوص القانون العثماني على آلية ملكية الأراضي بالتصرف، كما أن القوانين البريطانية في حينه لم يكن لها مفعول لحماية ملكية الفلاحين وإنما كانت لصالح اليهود. بالإضافة إلى إرتفاع سعر الأراضي في حينه لإيقاع الفلاحين الفلسطينيين تحت واقع الإغراء وضغط الحاجة.

• كما وأجرى حمدان(2003) دراسة حول ضريبة الأملاك في الضفة الغربية في ظل قانون 11 لعام 1954، والقوانين المعدلة له. حيث هدفت هذه الرسالة بصورة رئيسة الى التعرف على مدى تحقيق ضريبة الأملاك في الضفة الغربية لأهدافها الرئيسية( الهدف المالي، الهدف الاجتماعي، الهدف الاقتصادي) في ظل قانون ضريبة الأملاك رقم 11 لسنة 1954 والقوانين المعدلة له. وقد تكونت عينة الدراسة من موظفي ضريبة الأملاك في الضفة الغربية، وقام الباحث بفحص العديد من الفرضيات المتعلقة بإمكانية وجود فروق ذات دلالة إحصائية في تحقيق ضريبة الأملاك لأهدافها و تعزى لمتغير الوظيفة أو الراتب أو المؤهل العلمي أو الحالة الاجتماعية، أو التخصص لدى أفراد العينة. وقد توصلت الدراسة إلى نتائج أهمها أن ضريبة الأملاك في ظل القانون الحالي لا تحقق أهدافها المرجوة منها. وخلصت الدراسة بالتوصية بضرورة تشريع قانون ضريبة أملاك فلسطيني يوحد شقي الوطن، بالإضافة الى تأهيل الموظفين وتفاذي الازدواج الضريبي بين ضريبتى الدخل والأملاك بهدف تشجيع الاستثمار.

• هناك دراسة قام بها البرقاوي (2000)، وهي عبارة عن رسالة ماجستير بعنوان " الوكالة الدورية غير القابلة للعزل في التشريع الأردني " حيث هدفت الدراسة التعرف إلى الوكالة غير القابلة للعزل على وجه التحديد وهدفت من ورائها إلى إظهار أهم ملامح وخصائص وشرائط تلك الوكالة والأوضاع بشكل عام ثم تعريف الوكالة غير القابلة للعزل، وخصائصها وشرائطها وبحثت في كون تلك الوكالة وكالة سائرة للبيع العقاري، وبعض أنواع المنقولات أم لا، وقد اعتمدت في البحث على المنهج التحليلي، خصوصاً في ظل عدم وجود الدراسات الكافية في هذا الموضوع تحديداً إلى درجة انعدامها، وقد بينت النتائج طبيعة الوكالة غير القابلة للعزل وتحديد ملامحها في ظل التشريع الأردني. وبناء عليه فقد توصلت إلى مجموعة من التوصيات، والاستنتاجات بشأن الوكالة غير القابلة للعزل على رأسها ضرورة تحديد إطار تشريعي واضح لحكم تلك المسألة والابتعاد عن التناقض في الأحكام بين النصوص القانونية المختلفة، وكذلك ضرورة إعادة النظر من قبل القضاء الأردني بموضوع تلك الوكالة تجنباً لأي إشكال يقع في المستقبل وضرورة النظر إلى تلك الوكالة في إطار سببها الصحيح الذي تقوم به.

• كما و أجرى الحزماوي، (1998) دراسة حول ملكية الأراضي في فلسطين(1918\_1948)، تناول فيها المراحل التاريخية التي مرت على فلسطين، وكيفية صدور القوانين التي قيدت

الأراضي، وقسمتها بما يتناسب مع الدول المحتلة للمناطق الفلسطينية، وكذلك الطرق والوسائل التي اتبعتها الحكومة البريطانية لتطبيق سياسة الانتداب ووعده بلفور، وأيضاً تناولت الدراسة ضرائب الأملاك التي فرضتها الحكومة وعبئها على الفلاحين الفلسطينيين كالعشر والويركو والمسققات وضريبة الأملاك في القرى والمدن، كما بحثت الدراسة في الاستغلال الاقتصادي للأراضي الفلسطينية ومنح المؤسسات الصهيونية المشاريع والامتيازات الاقتصادية الهامة في فلسطين، أيضاً تتبع الباحث من خلال هذه الدراسة استيلاء اليهود على الأراضي الفلسطينية طوال فترة الانتداب البريطاني على فلسطين، وفي نهاية الدراسة تناول الباحث موقف حكومة الانتداب من انتقال الأراضي والمحاولات التي بذلتها للتحكم في ذلك.

- أخيراً أجرى البرقاوي، (ب، ت): دراسة بهدف التعرف إلى الوكالة الدورية غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، تناول فيها الإطار العام للوكالة من حيث مفهومها، وطبيعتها القانونية، وأنواعها، مفرقاً بذلك بين الوكالات: العامة، والخاصة، والمطلقة، والمقيدة، والدورية غير القابلة للعزل، وتحدث في كل واحدة منها من حيث مفهومها، وما العوامل المهيأة لصدور الوكالة الدورية غير القابلة للعزل، وآثارها في المنقول، والعقارات التي تمت تسويتها، وفي جزئية بسيطة تطرق إلى الأراضي التي لم تتم تسويتها بالقانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة (1958م).

## تعقيب على الدراسات السابقة

باستعراضنا للدراسات السابقة التي بحثت في موضوع الدراسة ترى الباحثة أن موضوع المعوقات التي تواجه عملية تسجيل أراضي المالحة في منطقة شمال الضفة الغربية لم يكن مدار بحث، واهتمام من قبل العديد من الباحثين والمهتمين، حيث يلاحظ أن هناك اهتماماً ظاهراً بموضوعات مختلفة في مجال الأراضي، حيث تبين أن هناك ندرة في الدراسات التي بحثت في هذه المعوقات من وجهة نظر الموظفين أو المواطنين أو حتى المسؤولين؛ مما أعطي هذه الدراسة صفة الأهمية، و مبرزها عن باقي الدراسات السابقة التي استطاعت الوصول إليها والتي تحدثت عن موضوع الأراضي التي تم تسجيلها أو اقتربت حتى من مسألة الإطار الذي تم البحث فيه، حيث اهتمت الدراسات السابقة بالبحث في آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين، وتسوية حقوق الأراضي في القانون الأردني، والوكالة الدورية غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، وملكية الأراضي في فلسطين (1918\_1948)، والتنظيم القانوني للأراضي الأميرية، وكذلك بحثت الدراسات السابقة في ضريبة الأملاك في الضفة الغربية، وملكية الأراضي في قضاء طولكرم في ظل الحكم البريطاني (1918م-1948م). وأيضاً ملكية الأراضي في إمارة شرق الأردن (1921-1946) وعمليات المسح والتسجيل.

أيضاً اهتمت الدراسات السابقة بالبحث في الوكالة الدورية غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، ودراسة أحكام الوكالة الدورية غير القابلة للعزل في الفقه الإسلامي، ومقارنتها بالقانون المدني الأردني، وكذلك ملكية الأراضي في قضاء جنين خلال فترة الاحتلال البريطاني (1918 - 1948م)، كما بحثت بعض الدراسات في الشفعة بصفقتها أحد أسباب كسب الملكية.

وفي ضوء ما تم ذكره لاحظت الباحثة أن الدراسات التي توصلت إليها قد تناولت موضوع الأراضي من ناحية قانونية بهدف الوصول إلى تحسين القوانين والثغرات أو مقارنة القوانين في فلسطين بقوانين بلدان مجاورة كالأردن، والباحثة هنا تناولت الموضوع من ناحية أخرى وهو معوقات واشكالات تسجيل الأراضي في محافظات شمال الضفة. وهذا ما يميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة.

## الفصل الثالث

### منهجية الدراسة وإجراءاتها

يتضمن هذا الفصل وصفاً لمنهج الدراسة، ومجتمعها وعينتها. كما يعطي وصفاً مفصلاً لأدوات الدراسة وصدقها وثباتها، وكذلك إجراءات الدراسة والمعالجة الإحصائية التي استخدمتها الباحثة في استخلاص نتائج الدراسة وتحليلها.

#### 1.3 منهج الدراسة

استخدمت الباحثة المنهج الوصفي لمناسبته لطبيعة هذه الدراسة. حيث تم استقصاء آراء المواطنين في شمال الضفة الغربية وكذلك العاملين في دائرة تسجيل الأراضي في محافظات شمال الضفة الغربية حول المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالحة من وجهة نظرهم.

#### 2.3 مجتمع الدراسة

تكون مجتمع الدراسة من جميع أصحاب الأراضي في محافظات شمال الضفة الغربية، وكذلك تكون من جميع العاملين في دائرة تسجيل الأراضي في محافظات شمال الضفة الغربية، والبالغ عددهم (188) موظفاً وموظفة من كلا الجنسين، حسب إحصائيات رسمية صادرة عن دائرة تسجيل الأراضي في محافظات شمال الضفة الغربية. كذلك تكون مجتمع الدراسة من جميع المسؤولين والقضاة العاملين في دائرة تسجيل الأراضي على اختلاف أعمالهم ومسمياتهم وصفاتهم القانونية.

### 3.3 عينة الدراسة

استخدم في هذه الدراسة ثلاثة عينات تمثلت العينة الأولى في المواطنين حيث تكونت من (100) مبحوث من المواطنين المترددين على دائرة تسجيل الأراضي في محافظات شمال الضفة الغربية تم اختيارهم بطريقة العينة العشوائية البسيطة بنسبة ممثلة لعدد المراجعين في كل دائرة من الدوائر المشمولة في الدراسة، وبعد إتمام عملية جمع البيانات وصلت حصيلة الجمع (92) استبانة. استبعد منها (4) استبيانات بسبب عدم صلاحيتها للتحليل الإحصائي، لكي تصبح عينة الدراسة التي تم إجراء التحليل الإحصائي عليها (88) مبحوثاً، أما العينة الثانية فقد تمثلت في العاملين في دائرة تسجيل الأراضي في محافظات شمال الضفة الغربية حيث بلغت (25) موظفاً، بحيث تم تطبيق الدراسة على (5) موظفين فقط من كل دائرة، وبعد إتمام عملية جمع البيانات وصلت حصيلة الجمع (19) استبانة اي ما نسبته (10%) من مجتمع الدراسة. أما العينة الثالثة فقد تمثلت في المسؤولين والقضاة الذين تم اجراء مقابلات شخصية معهم وعددهم (7)، وبيين الجدول (1.3) توزيع أفراد عينة الدراسة من المواطنين حسب مكان السكن، والعمر، والمؤهل العلمي، ومعدل الدخل. في حين يبين الجدول (2.3) توزيع أفراد عينة الدراسة من الموظفين حسب مكان العمل، والعمر، والمؤهل العلمي، ومعدل الدخل، وسنوات الخبرة.

جدول (1.3): توزيع أفراد عينة الدراسة (المواطنين) حسب مكان السكن، والعمر، والمؤهل العلمي، ومعدل الدخل

المجموع	النسبة المئوية	العدد	المتغير	
88	21.6	19	مكان السكن	
	15.9	14	نابلس	
	25.0	22	طولكرم	
	12.5	11	جنين	
	25.0	22	قليلية	
88	33.0	29	العمر الحالي	
	45.5	40	أقل من 30 سنة	
	21.6	19	بين 30 - 45 سنة	
88	30.7	27	المؤهل العلمي	
			أكثر من 45 سنة	
88	30.7	27	ثانوي فما دون	

	30.7	27	دبلوم	
	38.6	34	بكالوريوس فأعلى	
88	37.5	33	أقل من 3000 شيكل	معدل الدخل
	39.8	35	بين 3000 - 5000 شيكل	
	22.7	20	أكثر من 5000 شيكل	

جدول (2.3): توزيع أفراد عينة الدراسة ( الموظفين ) حسب مكان العمل، والعمر، والمؤهل العلمي، ومعدل الدخل، وسنوات الخبرة.

المتغير	العدد	النسبة المئوية	المجموع
مكان العمل	5	26.3	19
	4	21.1	
	5	26.3	
	2	10.5	
	3	15.8	
العمر الحالي	2	10.5	19
	10	52.6	
	7	36.8	
المؤهل العلمي	00	0.0	19
	9	47.4	
	10	52.6	
معدل الدخل	13	68.4	19
	5	26.3	
	1	5.3	
سنوات الخبرة	2	10.5	19
	7	36.8	
	10	52.6	

#### 4.3 أدوات الدراسة:

تم استخدام مجموعة أدوات في هذه الدراسة، وهي :

- مقياس المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية .
- أ- من وجهة نظر المواطنين.
- ب- من وجهة نظر الموظفين.
- المقابلة الشخصية.
- تحليل المحتوى (معاملات التسجيل).

### 1.4.3 مقياس المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية

#### 1.1.4.3 مقياس المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية من وجهة نظر المواطنين.

للتعرف إلى درجة المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية من وجهة نظر المواطنين قامت الباحثة ببناء مقياس المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية من وجهة نظر المواطنين، بعد الرجوع للعديد من الدراسات والمقالات العلمية واستشارة عدد من العاملين في دائرة تسجيل الأراضي، ويتكون المقياس في صورته النهائية من (53) فقرة، تقيس خمسة معوقات من المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية، وبعد إخضاع المقياس للتحكيم من قبل الباحثة تم إجراء التعديلات على المقياس، وملاءمة فقراته لأغراض الدراسة، حيث خرجت الباحثة بمقياس مكون من (50) فقرة. موزعة على خمسة معوقات كما هو وارد في الجدول (3.3):

جدول (3.3): يبين توزيع معوقات الدراسة على فقراتها.

الرقم	المعوقات	عدد الفقرات
1	معوقات تتعلق بالتشريعات	10
2	معوقات تتعلق بمجلس القضاء الأعلى.	9
3	معوقات تتعلق بسلطة الأراضي	13
4	معوقات تتعلق بالمواطن	10
5	معوقات تتعلق بالاحتلال	8
المجموع		50

### 1.1.1.4.3 صدق المقياس:

تم التأكد من صدق المقياس بصورته الأولية في الدراسة الحالية بعرضه على (8) محكمين من المختصين والمهتمين بالبحث العلمي مع مرفق بقائمة أسماء المحكمين؛ للتأكد من ملاءمة كل فقرة من فقرات المقياس للمجال الذي وضعت فيه، وملاءمة صياغة كل فقرة لغوياً ووضوحها بالنسبة للمبحوث، وملاءمة كل فقرة من فقرات المقياس لمستوى المبحوث، وإبداء أية ملاحظات أخرى بشكل عام، وبعد جمع آراء المحكمين كان هناك اتفاق بينهم على صلاحية المقياس ومقروئته، في ضوء الإطار النظري الذي بني على أساسه المقياس.

### 2.1.1.4.3 الاتساق الداخلي لأداة الدراسة:

قامت الباحثة باحتساب ثبات الأداة عن طريق قياس ثبات الاتساق الداخلي (Consistency): وهذا النوع من الثبات يشير إلى قوة الارتباط بين الفقرات في أداة الدراسة، ومن أجل تقدير معامل التجانس استخدمت الباحثة طريقة (كرونباخ ألفا) (Cronbach Alpha). والجدول (5.3) يبين نتائج اختبار معامل الثبات بطريقة كرونباخ ألفا على المعوقات:

جدول (4.3): يبين نتائج اختبار معامل الثبات كرونباخ ألفا على المعوقات.

الرقم	المعيق	عدد الفقرات	كرونباخ ألفا
1	معوقات تتعلق بالتشريعات	10	0.8505
2	معوقات تتعلق بمجلس القضاء الأعلى.	9	0.7570
3	معوقات تتعلق بسلطة الأراضي	13	0.7738
4	معوقات تتعلق بالمواطن	10	0.7295
5	معوقات تتعلق بالإحتلال	8	0.7835
	الدرجة الكلية للمعوقات	50	0.8301

يتضح من الجدول (4.3) أن قيمة معامل الثبات بطريقة كرونباخ ألفا بلغت (0.85) للمعوقات المتعلقة بالتشريعات، و(0.76) للمعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الأعلى، وبلغت (0.77) على معوقات المتعلقة بسلطة الأراضي، و(0.72) على المعوقات المتعلقة بالمواطن، وبلغت (0.78) على

المعوقات المتعلقة بالإحتلال، في حين بلغت قيمة معامل الثبات على الدرجة للكلية للمعوقات (0.83) وهذا يشير إلى أن الأداة تتمتع بدرجة عالية من الثبات.

### 2.1.4.3 مقياس المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية من وجهة نظر الموظفين.

للتعرف إلى درجة المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية من وجهة نظر الموظفين قامت الباحثة ببناء مقياس المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية من وجهة نظر المواطنين، بعد الرجوع للعديد من الدراسات والمقالات العلمية واستشارة عدد من العاملين في دائرة تسجيل الأراضي، ويتكون المقياس في صورته النهائية من (65) فقرة، تقيس خمسة معوقات من المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية، وبعد إخضاع المقياس للتحكيم من قبل الباحثة تم إجراء التعديلات على المقياس وملاءمة فقراته لأغراض الدراسة، حيث خرجت الباحثة بمقياس مكون من (61) فقرة. موزعة على خمسة معوقات كما هو وراة في الجدول (5.3):

جدول (5.3): يبين توزيع معوقات الدراسة على فقراتها.

الرقم	المعوقات	عدد الفقرات
1	معوقات تتعلق بالتشريعات	13
2	معوقات تتعلق بمجلس القضاء الأعلى.	10
3	معوقات تتعلق بسلطة الأراضي	20
4	معوقات تتعلق بالمواطن	10
5	معوقات تتعلق بالإحتلال	8
المجموع		61

### 1.2.1.4.3 صدق مقياس المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية من وجهة نظر الموظفين:

تم التأكد من صدق المقياس بصورته الأولية في الدراسة الحالية بعرضه على (8) محكمين من المختصين والمهتمين بالبحث العلمي مع مرفق بقائمة أسماء المحكمين؛ للتأكد من ملاءمة كل فقرة

من فقرات المقياس للمجال الذي وضعت فيه، وملائمة صياغة كل فقرة لغوياً ووضوحها بالنسبة للمبحوث، وملائمة كل فقرة من فقرات المقياس لمستوى المبحوث، وإبداء أي ملاحظات أخرى بشكل عام، وبعد جمع آراء المحكمين كان هناك اتفاق بينهم على صلاحية المقياس ومقرونيته، في ضوء الإطار النظري الذي بني على أساسه المقياس.

### 2.2.1.4.3 الاتساق الداخلي لاداة الدراسة:

قامت الباحثة باحتساب ثبات الأداة عن طريق قياس ثبات الاتساق الداخلي (Consistency): وهذا النوع من الثبات يشير إلى قوة الارتباط بين الفقرات في أداة الدراسة، ومن أجل تقدير معامل التجانس، وقد استخدمت الباحثة طريقة (كرونباخ ألفا) (Cronbach Alpha). والجدول (5.3) يبين نتائج اختبار معامل الثبات بطريقة كرونباخ ألفا على المعينات:  
جدول (6.3): يبين نتائج اختبار معامل الثبات كرونباخ ألفا على المعوقات.

الرقم	المعيق	عدد الفقرات	كرونباخ ألفا
1	معوقات تتعلق بالتشريعات	13	0.7380
2	معوقات تتعلق بمجلس القضاء الأعلى.	10	0.8152
3	معوقات تتعلق بسلطة الأراضي	20	0.7248
4	معوقات تتعلق بالمواطن	10	0.8050
5	معوقات تتعلق بالإحتلال	8	0.8328
	الدرجة الكلية للأبعاد	61	0.8930

يتضح من الجدول (5.3) أن قيمة معامل الثبات بطريقة كرونباخ ألفا بلغت (0.74) على المعوقات المتعلقة بالتشريعات، و(0.82) المعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الأعلى، وبلغت (0.72) على المعوقات المتعلقة بسلطة الأراضي، و(0.80) على المعوقات المتعلقة بالمواطن، وبلغت (0.83) على المعوقات المتعلقة بالإحتلال، في حين بلغت قيمة معامل الثبات على الدرجة الكلية للمعوقات (0.89)، وهذا يشير إلى أن الأداة تتمتع بدرجة عالية من الثبات.

### 2.4.3 المقابلة الشخصية:

تعني المقابلة الشخصية المحادثة الجادة الموجهة نحو هدف معين، إذ يقوم بها الباحث مع المبحوث لاستئثار أنواع معينة من المعلومات لاستثمارها والاستفادة منها، وتستخدم المقابلة للحصول على تفاصيل أكثر عن موضوع الدراسة ولا يمكن الحصول عليها من خلال الاستبيان، وتقترن المقابلة بدليل دراسة الحالة الذي يشتمل على عدة أسئلة تتعلق بموضوع الدراسة، وعليه قامت الباحثة بإعداد أداة ثانية للدراسة تمثلت في المقابلة، وقد تكونت أسئلة المقابلة من سؤالين فقط، من الأسئلة المفتوحة، وذلك من أجل الحصول على الإجابات المطلوبة، وقد اختارت الباحثة (7) مبحوثين لمقابلتهم من أصحاب القرار وصناعه كما هو وارد في - ملحق رقم (3) وقد اشتملت المقابلة على الأسئلة الآتية :

- هل هناك أهمية خاصة لتسجيل الأراضي، وبماذا تتمثل ؟
- هل هناك مشاكل تواجه عملية التسجيل الجديد، وماهي؟

### 3.4.3 تحليل المحتوى:

قامت الباحثة بتحليل عشر معاملات من المعاملات المنجزة في دوائر تسجيل الأراضي في محافظات شمال الضفة الغربية (نابلس، قلقيلية، جنين، طوباس، طولكرم)، كما هو وارد في -ملحق رقم (4)- وملاحظة ورصد المعوقات الموجودة في هذه المعاملات. حيث اعتمدت الباحثة على دراسة عينة من ملفات التسجيل الجديد للحصول على المعلومات المطلوبة من حيث الخطوات والإجراءات التفصيلية، ودراسة الفترة الزمنية اللازمة لكل إجراء والتكلفة المترتبة على ذلك، وما يترتب على ذلك من معوقات في كل مطلب أو وثيقة مطلوبة أثناء عملية التسجيل الجديد.

### 5.3 إجراءات تطبيق الدراسة:

- تم إتباع الإجراءات التالية من أجل تنفيذ الدراسة:
- القيام بحصر مجتمع الدراسة والمتمثل في المواطنين المترددين على دائرة تسجيل الأراضي في محافظات شمال الضفة الغربية، والعاملين في دائرة تسجيل الأراضي في محافظات شمال الضفة الغربية وذلك كما تم الإشارة اليه في بداية الفصل الثالث.
  - بناء أدواتي الدراسة بعد اطلاع الباحثة على مجموعة من الدراسات والبحوث المتعلقة في مثل هذه الدراسة.

- القيام بالإجراءات الفنية والتي تسمح بتطبيق أدوات الدراسة، وذلك من خلال الحصول على موافقة دوائر تسجيل الأراضي في محافظات شمال الضفة الغربية، للحصول على إحصائيات أعداد الموظفين، وتوزيع أدوات الدراسة.
- اختيار عينات الدراسة من مجتمع الدراسة بطريقة عشوائية بسيطة.
- تم التأكد من صدق أدوات الدراسة من خلال عرضها على (8) محكمين.
- توزيع أدوات الدراسة على العينات، في الفصل الثاني للعام الدراسي (2014-2015) باليد وأجاب المبحوثين على الأدوات بوجود الباحثة، وكان كل مقياس مزود بالتعليمات والإرشادات الكافية لتساعدهم على كيفية الإجابة عن الفقرات.
- لم تحدد الباحثة زمناً محدداً للإجابة عن المقياسين إلا أن معظم المبحوثين قد تمكنوا من الإجابة على فقرات المقياس في زمن قدره (15- 25) دقيقة.
- تم إعطاء المقياس الصالحة أرقاماً متسلسلة، وإعدادها لإدخالها للحاسوب.
- تم تصحيح المقياس، وتفريغ البيانات وتعبئتها في نماذج خاصة.
- استخدم البرنامج الإحصائي SPSS لتحليل البيانات، واستخراج النتائج.

### 6.3 المعالجة الإحصائية

تمت المعالجة الإحصائية اللازمة للبيانات، وتم استخدام الإحصاء الوصفي باستخراج الأعداد، والنسب المئوية، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية لدى أفراد العينة واستجاباتهم على المقياس (المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية). كما استخدم معامل الثبات كرونباخ ألفا لحساب ثبات الأداة، وذلك باستخدام الحاسوب باستخدام برنامج الرزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS).

## الفصل الرابع نتائج الدراسة

---

يتضمن هذا الفصل عرضاً كاملاً ومفصلاً لنتائج الدراسة، وذلك للإجابة عن تساؤلات الدراسة والتحقق من صحة فرضياتها.

### 1.4 نتائج تحليل المقياس:

#### 1.1.4. نتائج السؤال الأول:

ما المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر المواطنين؟

للإجابة عن سؤال الدراسة الأول تم استخراج المتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية لأهم المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر المواطنين، وذلك كما هو واضح في الجدول (1.4).

جدول (1.4): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد من وجهة نظر المواطنين.

الدرجة	الترتيب	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	العدد	البعد	البعد
مرتفعة	الخامس	0.23	3.80	88	التشريعات	المعيق الأول
مرتفعة	الثاني	0.35	3.90	88	مجلس القضاء الأعلى	المعيق الثاني
مرتفعة	الثالث	0.35	3.85	88	سلطة الأراضي	المعيق الثالث
مرتفعة	الرابع	0.30	3.81	88	المواطن	المعيق الرابع
مرتفعة جدا	الأول	0.24	4.24	88	الإحتلال	المعيق الخامس
مرتفعة		0.17	3.92	88	الدرجة الكلية للمعوقات	

يتضح من الجدول (1.4) أن أهم المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر المواطنين تمثلت في (الاحتلال) بمتوسط حسابي قدره (4.24) معبراً عن درجة مرتفعة جداً، وجاء في المرتبة الثانية معيق (مجلس القضاء الأعلى) بمتوسط حسابي قدره (3.90) معبراً عن درجة مرتفعة، وجاء في المرتبة الثالثة بعد (سلطة الأراضي) بمتوسط حسابي قدره (3.85) معبراً عن درجة مرتفعة أيضاً، في حين جاء في المرتبة الرابعة (المواطن) بمتوسط حسابي قدره (3.81) معبراً عن درجة مرتفعة أيضاً، وجاء في المرتبة الخامسة (التشريعات) بمتوسط حسابي قدره (3.80) معبراً عن درجة مرتفعة أيضاً. أما عن الدرجة الكلية للمعوقات فقد جاءت أيضاً بدرجة مرتفعة، حيث بلغ المتوسط الحسابي على الدرجة الكلية للمعوقات (3.92) مع إنحراف معياري قدره (0.17).

وتعزو الباحثة السبب في وجود (الاحتلال) كأهم المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر المواطنين إلى أن الاحتلال الإسرائيلي يدرك جيداً أن عملية تسجيل الأراضي ستقف عائقاً أمام مخططاته التوسعية، وخير مثال على ذلك ما حدث في منطقة جنين، حيث إن ارتفاع نسبة التسوية في محافظة جنين، أدى إلى خفض كثافة الإستيطن في تلك المحافظة، حيث إن الإستيطن ومصادرة الأراضي هناك أقل ما يكون وذلك لأن أغلبية أراضيها مطوية، مما وقف حائلاً أمام مساعي السلطات الإسرائيلية من التعامل معها كأراضي دولة وبالتالي إقامة المستوطنات فيها، لذا فإن من مصلحة الإحتلال إعاقه عمليات التسوية والتسجيل الجديد للأراضي.

ولتفصيل النتائج السابقة حسب الفقرات قامت الباحثة باستخراج الأعداد، والمتوسطات الحسابية،

والانحرافات المعيارية لأهم فقرات لكل معيق من وجهة نظر المواطنين:

### 1. معوقات تتعلق بالتشريعات

قامت الباحثة باستخراج الأعداد، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالتشريعات من وجهة نظر المواطنين، وذلك كما هو واضح في الجدول رقم (2.4).

جدول (2.4): الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالتشريعات من وجهة نظر المواطنين.

الرقم	الفقرة	العدد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الدرجة
1	ضعف العمل على إعادة الجهود لإحياء مشروع قانون الأراضي.	88	4.30	0.48	مرتفعة جدا
2	حقوق ملكية غالبية الأراضي المشمولة بالتسوية غير مثبتة.	88	4.00	0.69	مرتفعة
3	التغيرات في القوانين هي أحد المشاكل الرئيسية فيما يتعلق بتسجيل الأراضي.	88	3.80	0.63	مرتفعة
4	ضعف الاهتمام بالعمل على إصدار قانون لتنظيم عمل سلطة الأراضي.	88	3.72	0.83	مرتفعة
5	عملية نقل الملكية تحتاج لإجراءات قانونية معقدة في سلطة الأراضي.	88	3.44	0.87	مرتفعة
6	بعض العقارات الغير مسجلة تفقد أي قوة قانونية مع الزمن.	88	3.69	0.79	مرتفعة
7	هناك عقارات تحمل سجلات تركية أو انكليزية بالنقل أو أردنية المنشأ.	88	3.68	0.75	مرتفعة
8	ضعف البيئة القانونية.	88	3.82	0.74	مرتفعة
9	قلة الإهتمام بإصدار تشريعات تتعلق بإعفاء المقبلين على التسجيل الجديد من أية رسوم أو نفقات.	88	3.78	0.81	مرتفعة
10	قلة الإهتمام بإصدار التشريعات للبدء بتسوية الأراضي التي لم تسوى بعد أو التي لم تنته بها أعمال التسوية.	88	3.73	0.58	مرتفعة

يتضح من الجدول (2.4) أن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بالتشريعات من وجهة نظر المواطنين تمثلت في الفقرة رقم (1) والتي تنص على (ضعف العمل على إعادة الجهود لإحياء مشروع قانون الأراضي) والتي جاءت في المرتبة الأولى بدرجة مرتفعة جداً، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الفقرة (4.30) مع انحراف معياري (0.48)، في حين تبين أن الفقرة رقم (5) والتي تنص على (عملية نقل الملكية تحتاج لإجراءات قانونية معقدة في سلطة الأراضي) جاءت في المرتبة الأخيرة بدرجة مرتفعة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الدرجة (3.44) مع انحراف معياري (0.87).

وتعزو الباحثة السبب في وجود فقرة (ضعف العمل على إعادة الجهود لإحياء مشروع قانون الأراضي) ضمن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بالتشريعات من وجهة نظر المواطنين، وذلك نتيجة ضعف القوانين المتعلقة بقضايا الأراضي نتيجة عدم العمل على إصدار قانون أراض فلسطيني بما يناسب الأوضاع القائمة، مما ترتب عليه إعاقة عملية تسجيل الأراضي وتعطلها لفترات طويلة.

## 2 . معوقات تتعلق بمجلس القضاء الأعلى

قامت الباحثة باستخراج الأعداد، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الأعلى من وجهة نظر المواطنين وذلك كما هو واضح في الجدول رقم (3.4).

جدول (3.4): الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الأعلى من وجهة نظر المواطنين.

الرقم	الفقرة	العدد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الدرجة
1	عدم وجود قضاة مؤهلين للعمل في تسوية الارض من قبل الجهاز القضائي.	88	3.94	0.70	مرتفعة
2	عدم وجود قضاء متخصص في قضايا الأراضي بشكل عام.	88	3.97	0.65	مرتفعة
3	عدم وجود قضاء متخصص في قضايا التسجيل الجديد بشكل خاص.	88	3.98	0.64	مرتفعة
4	قلة الاهتمام بالعمل على تدريب القضاة العاملين بقطاع الأراضي.	88	3.93	0.77	مرتفعة
5	قلة الاهتمام بالعمل على إيجاد قضاة متخصصين في قضايا الأراضي بدوام كامل.	88	3.90	0.76	مرتفعة
6	قلة العمل على إيجاد برامج إلكترونية متخصصة بحوسبة قضايا التسجيل الجديد من ملفات ووثائق وبيانات.	88	3.75	0.73	مرتفعة
7	عدم وجود قضاة متخصصين بالبت بقضايا تسجيل الأراضي وإثبات الحقوق.	88	3.97	0.67	مرتفعة
8	قلة الاهتمام بتفريغ قاض متخصص للتسجيل الجديد.	88	4.05	0.73	مرتفعة
9	عدم وجود محاكم متخصصة بالأراضي (محكمة الأراضي) لضمان الكفاءة المهنية وسرعة البت في الحكم.	88	3.65	0.66	مرتفعة

يتضح من الجدول (3.4) أن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الأعلى من وجهة نظر المواطنين تمثلت في الفقرة رقم (8) والتي تنص على (ندرة وجود محكمة متخصصة بالأراضي) (محكمة الأراضي) لضمان الكفاءة المهنية وسرعة البت في الحكم) والتي جاءت في المرتبة الأولى بدرجة مرتفعة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الفقرة (4.05) مع انحراف معياري (0.73)، في حين تبين أن الفقرة رقم (9) والتي تنص على (قلة الاهتمام بالعمل على اطلاع

القضاة العاملين بقطاع الأراضي على الاجراءات التي تتم بجميع اطراف نظم الاراضي) جاءت في المرتبة الأخيرة بدرجة مرتفعة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الدرجة (3.65) مع انحراف معياري (0.66).

وتعزو الباحثة السبب في وجود فقرة (ندرة وجود محكمة متخصصة بالأراضي) (محكمة الأراضي) لضمان الكفاءة المهنية وسرعة البت في الحكم) ضمن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الأعلى من وجهة نظر المواطنين، الى أن ذلك قد يعود الى حاجة المواطنين الى وجود محكمة متخصصة في قضايا الأراضي، مما يوفر عليهم الوقت والجهد، وعدم الانتظار لأشهر طويلة من أجل عقد المحكمة المتعلقة بإنهاء موضوع الأرض والبت فيه، مما يترتب عليه إشكاليات كبيرة ووجود خلافات بين الناس نتيجة لذلك. إضافة الى ذلك فإن وجود قاض متخصص في موضوع الأراضي يعطيه القدرة على العمل بصورة أفضل، نتيجة إكتسابه للخبرة والمعرفة، والقدرة على فهم كافة تبعيات المشكلة بصورة كاملة.

### 3. معوقات تتعلق بسلطة الأراضي

قامت الباحثة باستخراج الأعداد، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بسلطة الأراضي من وجهة نظر المواطنين وذلك كما هو واضح في الجدول رقم (4.4).

جدول (4.4): الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بسلطة الأراضي من وجهة نظر المواطنين.

الدرجة	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	العدد	الفقرة	الرقم
مرتفعة جدا	0.67	4.33	88	قلة الإهتمام بنشر الوعي وتنقيف المجتمع بأهمية التسجيل الجديد.	1
مرتفعة	0.60	4.16	88	قلة العمل على إصدار دليل إجرائي مدون بإجراءات التسجيل الجديد بشكل واضح للجميع.	2
مرتفعة	0.75	3.86	88	قلة العمل على إيجاد أقسام متخصصة بالتسجيل الجديد في كل دائرة من دوائر الأراضي.	3
مرتفعة	0.86	3.95	88	قلة العمل على رفد سلطة الأراضي بالعاملين المتخصصين بإجراءات التسجيل الجديد.	4
مرتفعة	0.75	3.89	88	قلة العمل على تثقيف وتدريب العاملين المتخصصين بإجراءات التسجيل الجديد على تلك الإجراءات لإدارة سجلات الأراضي.	5
مرتفعة	0.72	3.78	88	ضعف التنسيق ما بين دوائر الأراضي ودوائر المساحة لسرعة إنجاز معاملات التسجيل الجديد	6
مرتفعة	0.64	3.73	88	قلة عدد المساحين في دائرة المساحة لاتمام عملية مسح الأراضي .	7
مرتفعة	0.87	3.80	88	سند التسجيل الجديد مضامينه لا ترقى الى مستوى سند التسوية.	8

9	طول مدة البت في معاملات التسجيل الجديد.	88	3.78	0.54	مرتفعة
10	قلة الجهود المبدولة للعمل على إلغاء المرسوم الخاص بمنع الوكالة العامة المنظمة خارج فلسطين .	88	3.65	0.63	مرتفعة
11	النقص الحاد في الكوادر البشرية المتخصصة والمؤهلة حسب طبيعة العمل الخاصة بسلطة الأراضي	88	3.65	0.70	مرتفعة
12	النقص في التجهيزات والمعدات اللازمة للعمل بما يتلاءم مع زيادة حجم العمل الملقى على عاتق سلطة الأراضي	88	3.70	0.65	مرتفعة
13	ضيق المكان في الإدارة العامة وفي جميع دوائر تسجيل الأراضي والعقارات.	88	3.80	0.71	مرتفعة

يتضح من الجدول (4.4) أن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بسلطة الأراضي من وجهة نظر المواطنين تمثلت في الفقرة رقم (1) والتي تنص على (قلة الاهتمام بنشر الوعي وتنقيف المجتمع بأهمية التسجيل الجديد) والتي جاءت في المرتبة الأولى بدرجة مرتفعة جداً، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الفقرة (4.33) مع انحراف معياري (0.67)، في حين تبين أن الفقرة رقم (5) والتي تنص على (قلة العمل على إلغاء المرسوم الخاص بمنع الوكالة العامة المنظمة خارج فلسطين والذي قيد إنتقال الملكية بشكل كبير) جاءت في المرتبة الأخيرة بدرجة مرتفعة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الدرجة (3.65) مع انحراف معياري (0.63).

وتفسر الباحثة السبب وراء وجود الفقرة التي تنص على (قلة الاهتمام بنشر الوعي وتنقيف المجتمع بأهمية التسجيل الجديد) والتي جاءت أهم فقرات المعوقات المتعلقة بسلطة الأراضي من وجهة نظر المواطنين، حيث إن ذلك قد يعود إلى تقصير سلطة الاراضي بالقيام بالتوعية حول أهمية تسجيل الأراضي، فعند قيام سلطة الأراضي بنشر التوعية سواء من خلال وسائل الإعلام او من خلال منشورات خاصة، أو حتى من خلال عقد الندوات والمحاضرات بأهمية التسجيل الجديد، ودوره في زيادة ثمن الارض وتحسين وضعها، ووقوفه حائلاً أمام الأطماع الصهيونية. فذلك يزيد من اقبال المواطنين على التسجيل المجدد .

#### 4. معوقات تتعلق بالمواطن

قامت الباحثة باستخراج الأعداد، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالمواطن من وجهة نظر المواطنين وذلك كما هو واضح في الجدول رقم (5.4).

جدول (5.4): الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالمواطن من وجهة نظر المواطنين.

الرقم	الفقرة	العدد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الدرجة
1	ارتفاع تكلفة التسجيل الجديد إلى الحد الذي يحد كثيراً من رغبة المواطنين في البدء بهذه "المغامرة".	88	4.20	0.65	مرتفعة جداً
2	عمليات التزوير متاحة في كل من الوكالة العامة والوكالة الدورية.	88	3.78	1.14	مرتفعة
3	عملية التسجيل الجديد تحتاج لوقت طويل للإنجاز مما يجعل المواطن يتعطل عن أداء مصالحه.	88	3.80	0.65	مرتفعة
4	قلة خلق حافظ لدى المواطن لتسجيل أرضه.	88	3.68	0.65	مرتفعة
5	قلة الإهتمام بتثقيف الجمهور الفلسطيني بوجود قانون التسجيل الجديد	88	3.78	0.73	مرتفعة
6	بعض العقارات لم تزل تحمل حجة البيع منذ مدة طويلة بسبب جهل المواطنين.	88	3.90	0.71	مرتفعة
7	قلة إهتمام أصحاب الأراضي بتسجيل أراضيهم بالتعاون مع دائرة الأراضي.	88	3.88	0.79	مرتفعة
8	العاملون في سلطة الأراضي لا يتعاملوا بالصورة المطلوبة مع المواطنين.	88	3.52	1.01	مرتفعة
9	هناك قيود على حق المواطن للإطلاع على ملفات تسجيل الأراضي.	88	3.70	0.57	مرتفعة
10	عدم منح تسهيلات مادية أكبر.	88	3.84	0.77	مرتفعة

يتضح من الجدول (5.4) أن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بالمواطن من وجهة نظر المواطنين تمثلت في الفقرة رقم (1) والتي تنص على (ارتفاع تكلفة التسجيل الجديد إلى الحد الذي يحد كثيراً من رغبة المواطنين في البدء بهذه المغامرة) والتي جاءت في المرتبة الأولى بدرجة مرتفعة جداً، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الفقرة (4.20) مع إنحراف معياري (0.65)، في حين تبين أن الفقرة رقم (8) والتي تنص على (العاملون في سلطة الأراضي لا يتعاملون بالصورة المطلوبة مع المواطنين) جاءت في المرتبة الأخيرة بدرجة مرتفعة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الدرجة (3.52) مع إنحراف معياري (1.01).

وتعزو الباحثة السبب في وجود فقرة (ارتفاع تكلفة التسجيل الجديد إلى الحد الذي يحد كثيراً من رغبة المواطنين في البدء بهذه المغامرة) ضمن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بالمواطن من وجهة نظر المواطنين. إلى أن ذلك قد يعود إلى تلك المستلزمات الخاصة بعملية التسجيل، والتي تتواصل وتستمر على مدار رحلة التسجيل الجديد منذ البدء بالمرحلة الأولى المتعلقة بإخراج قيد مالية للأراضي المسجلة بدائرة ضريبة الأملاك، وحتى مرحلة الحصول على تصريح مشفوع بالقسم لرفع التباين في اسم المورث أو طالب التسجيل أو البائع بالإضافة إلى شهادة مجلس قروي أو بلدي، حيث يترتب على ذلك جهد ووقت وتكلفة ترهق المواطن وتجعله يفكر ألف مرة قبل الإقدام على عملية التسجيل الجديد.

## 5. معوقات تتعلق بالإحتلال

قامت الباحثة باستخراج الأعداد، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالإحتلال من وجهة نظر المواطنين وذلك كما هو واضح في الجدول رقم (6.4).

جدول (6.4): الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالإحتلال من وجهة نظر المواطنين.

الدرجة	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	العدد	الفقرة	الرقم
مرتفعة جدا	0.63	4.74	88	خطر المصادرة من قبل سلطات الاحتلال.	1
مرتفعة جدا	0.66	4.65	88	معظم الأراضي خارج التسوية.	2
مرتفعة جدا	0.55	4.69	88	الخطوط الوهمية التي وضعها الإحتلال الإسرائيلي لاعتبارات أمنية.	3
مرتفعة	0.60	4.18	88	تتركز مشاكل تسجيل الأراضي في المناطق غير المشمولة بأعمال التسوية.	4
مرتفعة	0.50	4.10	88	هناك أحواض متداخلة بين المناطق الثلاثة (أ.ب.ج)، مما يجعل عمل سلطة الأراضي في مناطق ج أمراً معقداً.	5
مرتفعة	0.99	3.69	88	عملية التسجيل الجديد قد تؤدي إلى ضياع حقوق أناس آخرين خاصة من المغتربين.	6
مرتفعة	0.66	3.95	88	إجراءات سلطات الاحتلال الإسرائيلي التي تحول دون تسجيل الأراضي.	7
مرتفعة	0.51	3.92	88	تعاقب الإدارات المختلفة على الأراضي الفلسطينية.	8

يتضح من الجدول (6.4) أن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بالإحتلال من وجهة نظر المواطنين تمثلت في الفقرة رقم (1) والتي تنص على (خطر المصادرة من قبل سلطات الاحتلال) والتي جاءت في المرتبة الأولى بدرجة مرتفعة جداً، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الفقرة (4.74) مع إنحراف معياري (0.63)، في حين تبين أن الفقرة رقم (23) والتي تنص على (عملية التسجيل الجديد قد تؤدي إلى ضياع حقوق أناس آخرين خاصة من المغتربين) جاءت في المرتبة الأخيرة بدرجة متوسطة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الدرجة (3.69) مع إنحراف معياري (0.99).

وترى الباحثة أن السبب في فقرة (خطر المصادرة من قبل سلطات الاحتلال) ضمن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بالإحتلال من وجهة نظر المواطنين إلى ما قامت به سلطات الإحتلال على مدار العقود الماضية من عمليات مصادرة وتشريد للمواطنين، وتدمير للممتلكات بهدف السيطرة الكاملة على أراضي الوطن، وزراعة المستوطنات في كل جزء منه، وبالتالي فإن أكبر معيق من وجهة نظر المواطنين تمثل في الخوف من مصادرة أراضيهم.

#### 2.1.4 نتائج السؤال الثاني:

ما المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر الموظفين؟

للإجابة عن سؤال الدراسة الأول تم استخراج المتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية لأهم المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر الموظفين، وذلك كما هو واضح في الجدول (7.4).

جدول (7.4): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد من وجهة نظر الموظفين.

الدرجة	الترتيب	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	العدد	البعد	البعد
مرتفعة	الثالث	0.43	3.67	19	التشريعات	المعيق الأول
مرتفعة	الثاني	0.66	3.78	19	مجلس القضاء الأعلى	المعيق الثاني
مرتفعة	الخامس	0.42	3.61	19	سلطة الأراضي	المعيق الثالث
مرتفعة	الرابع	0.56	3.62	19	المواطن	المعيق الرابع
مرتفعة	الأول	0.60	3.82	19	الإحتلال	المعيق الخامس
مرتفعة		0.54	3.70	19	الدرجة الكلية للمعوقات	

يتضح من الجدول (7.4) أن أهم المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر الموظفين تمثلت في (الإحتلال) بمتوسط حسابي قدره (3.82) معبراً عن درجة مرتفعة، وجاء في المرتبة الثانية معيق (مجلس القضاء الأعلى) بمتوسط حسابي قدره (3.78) معبراً عن درجة مرتفعة أيضاً، وجاء في المرتبة الثالثة بعد (التشريعات) بمتوسط حسابي قدره (3.67) معبراً عن درجة مرتفعة أيضاً، في حين جاء في المرتبة الرابعة (المواطن) بمتوسط حسابي قدره (3.62) معبراً عن درجة مرتفعة أيضاً، وجاء في المرتبة الخامسة (سلطة الأراضي) بمتوسط حسابي قدره (3.61) معبراً عن درجة مرتفعة أيضاً. أما عن الدرجة الكلية

للمعوقات فقد جاءت أيضا بدرجة مرتفعة، حيث بلغ المتوسط الحسابي على الدرجة الكلية للمعوقات (3.70) مع إنحراف معياري قدره (0.54).

ترى الباحثة أن وجود هذا الإتفاق بين المواطنين والموظفين على أن الاحتلال الإسرائيلي يعتبر من أن أهم المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المألية في منطقة شمال الضفة الغربية إنما يعود إلى ما تقوم به السلطات الإسرائيلية من عمليات مصادرة بصورة يومية، وظاهرة للعيان، حيث سعت سلطات الإحتلال لمصادرة آلاف الدونمات لتوسيع كتل المستعمرات الإسرائيلية. وهذا بدوره سيعمل على بسط السيطرة الإسرائيلية على الطرق والأراضي وتدعيم السيطرة الإسرائيلية على المناطق الفلسطينية وسيمنع النمو الطبيعي للسكان، ويحاول دمج الكتل الاستعمارية بالمدن الإسرائيلية، مما يعني القضاء على حلم الدولة الفلسطينية، وزيادة النفوذ الإسرائيلي في كافة الأراضي الفلسطينية. ولتفصيل النتائج السابقة حسب الفقرات قامت الباحثة باستخراج الأعداد، والمتوسطات الحسابية،

والإنحرافات المعيارية لأهم فقرات لكل معيق:

#### 1. معوقات تتعلق بالتشريعات

قامت الباحثة باستخراج الأعداد، والمتوسطات الحسابية، والإنحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالتشريعات من وجهة نظر الموظفين وذلك كما هو واضح في الجدول رقم (8.4).

جدول (8.4): الأعداد، والمتوسطات الحسابية والإنحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالتشريعات من وجهة نظر الموظفين.

الرقم	الفقرة	العدد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الدرجة
1	ضعف العمل على إعادة الجهود لإحياء مشروع قانون الأراضي.	19	4.11	0.99	مرتفعة
2	حقوق ملكية غالبية الأراضي المشمولة بالتسوية غير مثبتة.	19	2.89	1.33	متوسطة
3	التغيرات في القوانين هي أحد المشاكل الرئيسية فيما يتعلق بتسجيل الأراضي.	19	3.11	1.05	متوسطة
4	عدم الاهتمام بالعمل على إصدار قانون لتنظيم عمل سلطة الأراضي وإعادة النظر بالتشريعات النازمة لها.	19	4.00	1.11	مرتفعة
5	اختلاف القوانين النازمة للعقارات في فلسطين من حيث المنشأ.	19	3.79	0.63	مرتفعة
6	ضعف الإهتمام بالعمل على إصدار قانون للتسجيل الجديد يواكب الوضع الراهن للدولة.	19	4.05	0.78	مرتفعة
7	عملية نقل الملكية تحتاج لإجراءات قانونية معقدة في سلطة الأراضي .	19	3.16	1.26	متوسطة
8	بعض العقارات غير المسجلة تفقد أي قوة قانونية مع الزمن.	19	3.53	0.90	مرتفعة

9	هناك عقارات تحمل سجلات تركية أو انجليزية بالنقل او أردنية المنشأ.	19	3.26	1.01	متوسطة
10	ضعف البيئة القانونية.	19	3.63	0.90	مرتفعة
11	قلة الإهتمام بالعمل على إصدار قانون أراض فلسطيني بما يناسب الأوضاع القائمة.	19	3.95	0.71	مرتفعة
12	قلة إصدار تشريعات بإعفاء المواطنين الراغبين بإجراء معاملة تسجيل مجدد لأراضيهم من أية رسوم أو نفقات.	19	4.11	0.74	مرتفعة
13	قلة الإهتمام بإصدار التشريعات للبدء بتسوية الأراضي التي لم تسوّ بعد أو التي لم تنته بها أعمال التسوية .	19	4.16	0.90	مرتفعة

يتضح من الجدول (8.4) أن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بالتشريعات من وجهة نظر الموظفين تمثلت في الفقرة رقم (13)، والتي تنص على (قلة الإهتمام بإصدار التشريعات للبدء بتسوية الأراضي التي لم تسوّ بعد أو التي لم تنته بها أعمال التسوية) والتي جاءت في المرتبة الأولى بدرجة مرتفعة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الفقرة (4.16) مع إنحراف معياري (0.90)، في حين تبين أن الفقرة رقم (5) والتي تنص على (حقوق ملكية غالبية الأراضي المشمولة بالتسوية غير مثبتة) جاءت في المرتبة الأخيرة بدرجة مرتفعة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الدرجة (2.89) مع إنحراف معياري (1.33).

وترى الباحثة أن السبب في وجود فقرة (قلة الإهتمام بإصدار التشريعات للبدء بتسوية الأراضي التي لم تسوّ بعد أو التي لم تنته بها أعمال التسوية) ضمن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بالتشريعات من وجهة نظر الموظفين، حيث إن صدور قوانين شاملة وتشريعات للبدء بتسوية الأراضي خطوة على الطريق الصحيح. إلا أن الجهات المختصة في تطبيق القانون لا تزال تعاني من التخبط في تفعيله بسبب النقص في الكوادر الوطنية المؤهلة، وعدم وجود محاكم للأراضي وقضاة متخصصين ممن لديهم دراية كافية بالطبيعة الخاصة للقوانين المتعلقة بالأراضي، وكذلك النقص في الجهاز المعاون لهيئة المحكمة من الفنيين والخبراء.

## 2. معوقات تتعلق بمجلس القضاء الأعلى

قامت الباحثة باستخراج الأعداد، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الأعلى من وجهة نظر الموظفين، وذلك كما هو واضح في الجدول رقم (9.4).

جدول (9.4): الأعداد، والمتوسطات الحسابية والإنحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الأعلى من وجهة نظر الموظفين.

الدرجة	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	العدد	الفقرة	الرقم
مرتفعة	1.12	3.42	19	قضاة التسوية المكلفين بالمشاركة في هذه العملية من قبل الجهاز القضائي غير مؤهلين لذلك.	1
مرتفعة	0.90	3.84	19	عدم الإهتمام بالعمل على إيجاد قضاء متخصص في قضايا الأراضي بشكل عام.	2
مرتفعة	1.07	3.47	19	عدم الإهتمام بالعمل على إيجاد قضاء متخصص في قضايا التسجيل الجديد بشكل خاص.	3
مرتفعة	0.88	3.89	19	عدم الإهتمام بالعمل على تدريب القضاة العاملين بقطاع الأراضي.	4
مرتفعة	0.82	4.00	19	عدم الإهتمام بالعمل على إيجاد قضاة متخصصين في قضايا الأراضي بدوام كامل.	5
مرتفعة	0.94	4.11	19	عدم إيجاد برامج إلكترونية متخصصة محوسبة قضايا التسجيل الجديد من ملفات ووثائق وبيانات.	6
مرتفعة	0.86	3.79	19	عدم توفير العدد المناسب من القضاة المتخصصين بالبث بقضايا تسجيل الأراضي وإثبات الحقوق.	7
مرتفعة	1.07	3.63	19	عدم تفرغ قاض متخصص للتسجيل الجديد.	8
مرتفعة	0.97	3.95	19	عدم وجود محكمة متخصصة بالأراضي (محكمة الأراضي) لضمان الكفاءة المهنية وسرعة البت في الحكم.	9
مرتفعة	0.75	3.68	19	عدم الإهتمام بالعمل على اطلاع القضاة العاملين بقطاع الأراضي على الإجراءات التي تتم بجميع أطراف نظم الأراضي.	10

يتضح من الجدول (9.4) أن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الأعلى من وجهة نظر الموظفين تمثلت في الفقرة رقم (6) والتي تنص (عدم إيجاد برامج إلكترونية متخصصة محوسبة قضايا التسجيل الجديد من ملفات ووثائق وبيانات)، والتي جاءت في المرتبة الأولى بدرجة مرتفعة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الفقرة (4.11) مع انحراف معياري (0.94)، في حين تبين أن الفقرة رقم (1) والتي تنص (قضاة التسوية المكلفين بالمشاركة في هذه العملية من قبل الجهاز القضائي غير مؤهلين لذلك) جاءت في المرتبة الأخيرة بدرجة مرتفعة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الدرجة (3.42) مع انحراف معياري (1.12).

وترى الباحثة أن السبب في وجود فقرة (عدم إيجاد برامج إلكترونية متخصصة محوسبة قضايا التسجيل الجديد من ملفات ووثائق وبيانات) ضمن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الأعلى من وجهة نظر الموظفين، يؤدي الى التخبط في العمل، وعدم القدرة على متابعة ما يتعلق بمشاكل الأراضي وأعمال التسوية، ويمكن القول هنا إن أبرز المعوقات الأساسية التي تحول دون تطبيق القوانين والتشريعات بشكل فاعل النقص البين في الكوادر البشرية القادرة على التعامل مع تلك البرامج، مما يحول دون تطبيق القوانين والتشريعات القائمة رغم أهميتها. و ترى الباحثة أن

استكمال برنامج الأرشفة المحوسب للتسجيل الجديد وبدء العمل بالنظام المحوسب لجميع المعاملات يؤدي الى زيادة في إقبال المواطنين على تسجيل أراضيهم لحفظ حقوقهم من الضياع، أو الاعتداء من قبل الآخرين.

### 3. معوقات تتعلق بسلطة الأراضي

قامت الباحثة باستخراج الأعداد، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بسلطة الأراضي من وجهة نظر الموظفين وذلك كما هو واضح في الجدول رقم (10.4).

جدول (10.4): الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بسلطة الأراضي من وجهة نظر الموظفين.

الرقم	الفقرة	العدد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الدرجة
1	قلة الإهتمام بنشر الوعي وتنقيف المجتمع بأهمية التسجيل الجديد.	19	4.11	1.15	مرتفعة جدا
2	قلة العمل على إصدار دليل إجرائي مدون بإجراءات التسجيل الجديد بشكل واضح للجميع.	19	4.05	0.97	مرتفعة
3	قلة العمل على إيجاد اقسام متخصصة بالتسجيل الجديد في كل دائرة من دوائر الأراضي.	19	3.74	1.10	مرتفعة
4	عدم العمل على رفق سلطة الأراضي بالعاملين المتخصصين بإجراءات التسجيل الجديد.	19	3.63	1.16	مرتفعة
5	قلة العمل على تنقيف وتدريب العاملين المتخصصين بإجراءات التسجيل الجديد على تلك الإجراءات لإدارة سجلات الأراضي.	19	3.79	0.79	مرتفعة
6	قلة العمل على سرعة إنهاء إجراءات الأرشفة الإلكترونية لسجلات سلطة الأراضي وربط هذه الأنظمة بالدوائر ذات العلاقة بها.	19	4.21	0.98	مرتفعة جدا
7	قلة إيجاد آلية تعامل مشترك ما بين دوائر الأراضي، ودوائر المساحة لسهولة إنجاز معاملات التسجيل الجديد.	19	3.26	1.24	متوسطة
8	قلة رفد دوائر المساحة بالمساحين الذين يعهد إليهم إعداد سجلات المساحة وتوقيعها دون أن يتكلف المواطن الاعباء المالية الباهظة.	19	3.53	0.84	مرتفعة
9	سند التسجيل الجديد مضامينه لا ترقى إلى مستوى سند التسوية.	19	3.21	0.92	متوسطة
10	بطء البت في معاملات التسجيل الجديد.	19	3.89	1.05	مرتفعة
11	قلة العمل على الغاء المرسوم الخاص بمنع الوكالة العامة المنظمة خارج فلسطين والذي قيد انتقال الملكية بشكل كبير.	19	3.47	0.96	مرتفعة
12	النقص الحاد في الكوادر البشرية المتخصصة، والمؤهلة حسب طبيعة العمل الخاصة بسلطة الأراضي.	19	3.47	1.02	مرتفعة
13	النقص في التجهيزات والمعدات اللازمة للعمل بما يتلاءم مع زيادة حجم العمل الملقى على عاتق سلطة الأراضي	19	3.58	0.90	مرتفعة
14	ضيق المكان في الإدارة العامة وفي جميع دوائر تسجيل الأراضي والعقارات.	19	2.90	1.24	متوسطة
15	قلة ملائمة ظروف بيئة العمل خاصة بعد حوسبة الأعمال التسجيلية.	19	3.32	0.75	متوسطة
16	اعتماد سلطة الأراضي في بعض الدوائر وفي بعض الأعمال على موظفي التشغيل المؤقت وما يصاحب ذلك من مشاكل وعيوب.	19	3.47	0.70	مرتفعة
17	نقص التمويل اللازم لأعمال الصيانة للأجهزة والمعدات خاصة في الإدارة العامة للمساحة العامة.	19	3.37	0.90	متوسطة

18	قلة العمل على توفير الادوات المادية التي تساعد الاقسام المتخصصة لإتمام اعمالها.	19	3.79	0.71	مرتفعة
19	هناك اختلاف كبير بالنسبة لحجم المسؤولية التي يتحملها كل من الأطراف الرئيسية ذات العلاقة بعملية التسجيل.	19	3.68	0.58	مرتفعة
20	التكلفة اللازمة لتنفيذ مشاريع تسجيل الأراضي هي أكبر بكثير من الإمكانيات المالية المتاحة لسلطة الأراضي.	19	3.79	0.63	مرتفعة

يتضح من الجدول (10.4) أن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بسلطة الأراضي من وجهة نظر الموظفين تمثلت في الفقرة رقم (1) والتي تنص على (قلة الإهتمام بنشر الوعي وتنقيف المجتمع بأهمية التسجيل الجديد) والتي جاءت في المرتبة الأولى بدرجة مرتفعة جداً، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الفقرة (4.21) مع إنحراف معياري (1.15)، في حين تبين أن الفقرة رقم (14) والتي تنص على (ضيق المكان في الإدارة العامة وفي جميع دوائر تسجيل الأراضي والعقارات) جاءت في المرتبة الأخيرة بدرجة متوسطة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الدرجة (2.90) مع انحراف معياري (1.24).

وتعزو الباحثة السبب في وجود فقرة (قلة الاهتمام بنشر الوعي وتنقيف المجتمع بأهمية التسجيل الجديد) ضمن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بسلطة الأراضي من وجهة نظر الموظفين إلى أن ذلك يعود إلى أهمية الدور الإعلامي لسلطة الأراضي، والذي يتجلى في نشر الوعي بأهداف سلطة الأراضي سواء في إزالة التعديات أو تشجيع المواطنين على تسجيل ممتلكاتهم في الطابو بالإضافة إلى تحسين الصورة الذهنية لسلطة الأراضي، حيث إن هذا الأمر لازال يعاني من النقص بصورة ظاهرة، مما أدى إلى ضعف إقبال المواطنين على عمليات التسجيل الجديد.

#### 4. معوقات تتعلق بالمواطن

قامت الباحثة باستخراج الأعداد، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالمواطن من وجهة نظر الموظفين وذلك كما هو واضح في الجدول رقم (11.4).

جدول (11.4): الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالمواطن من وجهة نظر الموظفين.

الرقم	الفقرة	العدد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الدرجة
1	ارتفاع تكلفة التسجيل الجديد إلى الحد الذي يحد كثيراً من رغبة المواطنين في البدء بهذه "المغامرة".	19	3.89	1.20	مرتفعة جداً
2	عمليات التزوير متاحة في كل من الوكالة العامة والوكالة الدورية.	19	3.16	1.07	متوسطة
3	عملية التسجيل الجديد تحتاج لوقت طويل للإنجاز؛ مما يجعل المواطن يتعطل عن أداء مصالحه	19	3.95	0.91	مرتفعة
4	قلة خلق حافز لدى المواطن لتسجيل أرضه.	19	3.63	1.26	مرتفعة

5	قلة الإهتمام بتثقيف الجمهور الفلسطيني بوجود قانون التسجيل الجديد.	19	4.00	0.94	مرتفعة
6	بعض العقارات لم تزل تحمل حجة البيع منذ مدة طويلة بسبب جهل المواطنين.	19	4.05	0.78	مرتفعة
7	قلة إهتمام أصحاب الأراضي بتسجيل أراضيهم بالتعاون مع دائرة الأراضي.	19	3.68	0.89	مرتفعة
8	العاملون في سلطة الأراضي لا يتعاملوا بالصورة المطلوبة مع المواطنين.	19	2.63	1.01	منخفضة
9	هناك قيود على حق المواطن للإطلاع على ملفات تسجيل الأراضي.	19	3.53	0.90	مرتفعة
10	قلة منح تسهيلات مادية أكبر.	19	3.68	0.95	مرتفعة

يتضح من الجدول (11.4) أن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بالمواطن من وجهة نظر الموظفين تمثلت في الفقرة رقم (6) والتي تنص على (بعض العقارات لم تزل تحمل حجة البيع منذ مدة طويلة بسبب جهل المواطنين.) والتي جاءت في المرتبة الأولى بدرجة مرتفعة جداً، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الفقرة (4.05) مع إنحراف معياري (0.78)، في حين تبين أن الفقرة رقم (8) والتي تنص على (العاملون في سلطة الأراضي لا يتعاملوا بالصورة المطلوبة مع المواطنين) جاءت في المرتبة الأخيرة بدرجة منخفضة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الدرجة (2.63) مع إنحراف معياري (1.01).

وتعزو الباحثة السبب في وجود فقرة (بعض العقارات لم تزل تحمل حجة البيع منذ مدة طويلة بسبب جهل المواطنين) ضمن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بالمواطن إلى قلة الوعي من قبل المواطنين، وعدم وجود قناة تامة لديهم بأهمية التسجيل الجديد، وذلك بسبب ضعف التوعية من قبل الجهات المعنية بأهمية التسجيل الجديد وتثقيف المجتمع بأهمية ذلك.

##### 5. معوقات تتعلق بالاحتلال

قامت الباحثة باستخراج الأعداد، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالاحتلال من وجهة نظر الموظفين وذلك كما هو واضح في الجدول رقم (12.4).

جدول (12.4): الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالاحتلال من وجهة نظر الموظفين.

الرقم	الفقرة	العدد	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الدرجة
1	تعرض العقار للخطر خاصة مصادرات الاحتلال.	19	3.84	1.01	مرتفعة
2	معظم الأراضي خارج التسوية.	19	3.95	0.71	مرتفعة
3	الخطوط الوهمية التي وضعها الاحتلال الإسرائيلي لاعتبارات أمنية.	19	3.84	0.83	مرتفعة
4	تتركز مشاكل تسجيل الأراضي في المناطق غير المشمولة بأعمال التسوية.	19	4.05	0.78	مرتفعة

مرتفعة	0.99	3.74	19	5	هناك أحواض متداخلة بين المناطق الثلاثة(أ.ب.ج)، مما يجعل عمل سلطة الأراضي في مناطق ج أمرا "معقدا".
مرتفعة	0.96	3.47	19	6	عملية التسجيل الجديد قد تؤدي إلى ضياع حقوق أناس آخرين خاصة من المغتربين.
مرتفعة	0.91	4.05	19	7	إجراءات سلطات الاحتلال الإسرائيلي التي تحول دون تسجيل الأراضي.
مرتفعة	1.01	3.63	19	8	تعاقب الإدارات المختلفة على الأراضي الفلسطينية .

يتضح من الجدول(12.4) أن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بالاحتلال من وجهة نظر الموظفين تمثلت في الفقرة رقم (4) والتي تنص على (تتركز مشاكل تسجيل الأراضي في المناطق غير المشمولة بأعمال التسوية). والفقرة رقم (7) والتي تنص على (إجراءات سلطات الاحتلال الإسرائيلي التي تحول دون تسجيل الأراضي) والتي جاءت في المرتبة الأولى بدرجة مرتفعة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الفقرة (4.05)، في حين تبين أن الفقرة رقم (8) والتي تنص على (تعاقب الإدارات المختلفة على الأراضي الفلسطينية هي أحد المشاكل الرئيسة فيما يتعلق بتسجيل الأراضي.) جاءت في المرتبة الأخيرة بدرجة متوسطة، حيث بلغ المتوسط الحسابي لهذه الدرجة (3.63) مع انحراف معياري (1.01).

وترى الباحثة أن السبب في وجود فقرة (تتركز مشاكل تسجيل الأراضي في المناطق غير المشمولة بأعمال التسوية) ضمن أهم فقرات المعوقات المتعلقة بالاحتلال من وجهة نظر الموظفين يعود إلى أن الأرض المشمولة بالتسوية هي أصلاً مسجلة بأسماء أصحابها وحقوق الملكية مثبتة، وعملية نقل الملكية لا تحتاج سوى إتمام إجراءات قانونية في سلطة الأراضي بينما تظهر مشاكل التسجيل، ونقل الملكية في الأراضي غير المشمولة بالتسوية، فتسجيلها يكون من خلال ما يسمى بالتسجيل الجديد.

## 2.4 نتائج تحليل المقابلات:

قامت الباحثة بإجراء سبع مقابلات مع مسؤولين عاملين ومختصين في دائرة تسجيل الأراضي، بالإضافة الى قضاة، وذلك حسب ما هو واضح في - ملحق رقم (3)-، وكانت نتائج المقابلات على النحو التالي:

نتائج السؤال الاول: هل هناك أهمية خاصة لتسجيل الأراضي، وبماذا تتمثل؟

للإجابة عن سؤال المقابلة الأولى قامت الباحثة باستخراج التكرارات، والنسب المئوية، كما هو واضح في الجدول رقم (13.4).

جدول (13.4): التكرارات، والنسبة المئوية لأهمية تسجيل الأراضي، وبماذا تتمثل.

الرقم	الفقرة	التكرار/العدد	النسبة المئوية
1	هناك أهمية خاصة لتسجيل الأراضي	7	100%
2	دخول الأراضي في النشاط الاقتصادي.	5	71%
3	تحقيق السلم الاجتماعي.	6	86%
4	حماية الأرض من أطماع الاحتلال.	7	100%
5	الأرض تشكل أصل وجود الإنسان الفلسطيني.	3	43%
6	تثبيت لمليتها وحماية لأصحابها.	5	71%

أظهرت نتائج سؤال المقابلة الأولى والمتعلق بأهمية التسجيل الجديد ما يلي:

- إجماع الفئة المستهدفة على أهمية التسجيل الجديد حيث تمثلت هذه الأهمية في نواحي عديدة أهمها:

أ- من الناحية الاقتصادية: دخول الأراضي في النشاط الاقتصادي، حيث تصبح من أهم أدوات الائتمان لدى البنوك وجهات التمويل الأخرى، وتشجع على زيادة الاستثمار في مجال الإسكان والمجال الاقتصادي.

ب- من الناحية الاجتماعية: تسهم عملية التسجيل في تسوية كافة المشكلات والخلافات التي قد تكون بين الناس حول ملكية الأراضي والتصرف بها وحدودها واستخداماتها. وبالتالي تساهم في تحقيق السلم الاجتماعي.

ت- البعد السياسي: حماية الأرض من أطماع الاحتلال الذي يحاول يومياً قضم الأراضي "ومصادرتها والاستيطان فيها.

- إن الأرض تشكل أصل وجود الإنسان الفلسطيني، وهي عنوان صموده في وجه الاحتلال الإسرائيلي.

- إن عملية تسجيل الأرض هو تثبيت لمليتها وحماية لأصحابها، وبالتالي الحد من النزاعات، وحفظ لحقوق المواطنين. وذلك من خلال السند الذي يتم الحصول عليه بالتسجيل الجديد وبشكل نهائي حيث يعتبر كشهادة التسجيل الصادرة بعد أعمال التسوية.

### نتائج السؤال الثاني: هل هناك مشاكل تواجه عملية التسجيل الجديد وماهي؟

للإجابة عن سؤال المقابلة الثاني قامت الباحثة باستخراج التكرار، والنسب المئوية، كما هو واضح في الجدول رقم (14.4).

جدول (14.4): التكرار، والنسبة المئوية للمشاكل التي تواجه عملية التسجيل الجديد، وبماذا تتمثل.

الرقم	الفقرة	التكرار/العدد	النسبة المئوية
1	هناك معوقات تواجه عملية التسجيل الجديد	7	100%
2	العقبات المتمثلة بالتشريعات	6	86%
3	العقبات المتمثلة بمجلس القضاء الأعلى.	4	57%
4	العقبات المرتبطة بالإحتلال الإسرائيلي.	7	100%
5	وجود أحواض متداخلة بين المناطق الثلاثة (أ، ب، ج).	5	71%
6	التغيرات في القوانين وتعاقب الإدارات المختلفة على الأراضي الفلسطينية.	4	57%
7	عدم قدرة اللجان على الإنعقاد بصورة دورية، ومنتظمة.	3	43%
8	مركزية القرار.	2	29%

- أظهرت نتائج سؤال المقابلة الثاني والمتعلق بالمشاكل التي تواجه عملية التسجيل الجديد ما يلي:
- تمثل أبرز المعوقات في الإحتلال الإسرائيلي، وما يقوم به من إجراءات وخاصة في المنطقة (ج). ووضع للخطوط الوهمية لاعتبارات أمنية التي حالت دون تسجيل الأراضي سواء ضمن المشاريع أو تسجيل الأرض بصورة فردية.
  - تمثل أهم العقبات أيضا بالتشريعات منها ما يتعلق بمجلس القضاء الأعلى، ومنها ما يتعلق بسلطة الأراضي.

- هناك أحواض متداخلة بين المناطق الثلاثة (أ، ب، ج)، مما جعل عمل سلطة الأراضي في مناطق (ج) أمراً معقداً، حيث إن الاحتلال يعتبر أكبر معيق لكونه غير معني بالتسجيل من أجل تفعيل عملية الاستيطان، وخاصة تلك الأراضي القريبة من محيط المستوطنات.
- مركزية القرار، وما يترتب عليه من وقت وإجراءات معقدة. لذا يجب مراعاة الدقة في هذه الإجراءات حفاظاً على الحقوق.
- التغييرات في القوانين وتعاقب الإدارات المختلفة على الأراضي الفلسطينية هي أحد المشاكل الرئيسة فيما يتعلق بتسجيل الأراضي.
- يشكل القضاء عقبة أخرى في عملية التسجيل الجديد، وتأخير إنجاز المعاملات نتيجة عدم وجود قضاة متخصصين في هذه المسألة، كذلك فإن هناك ضغط لدى المحاكم بالقضايا وهذا يؤدي إلى الضعف، وعدم سرعة البت والبطء بالإجراءات إضافة إلى التنقلات للقضاة والرسوم الباهظة.
- عدم قدرة اللجان على الإنعقاد بصورة دورية، ومنتظمة يؤخر البت في الكثير من القضايا.
- قلة التوعية بأهمية التسجيل الجديد تعتبر من أكبر العقبات؛ مما يؤدي إلى إحجام المواطنين عن عملية التسجيل، خاصة مع التكاليف الباهظة والوقت الذي تحتاجه عملية التسجيل. وديناميكية الإجراءات التي تتم يجب أن تعطى صفة السرعة، حيث تتحمل اللجنة البدائية هذه المسؤولية.

#### 3.4 نتائج تحليل المعاملات (تحليل المضمون):

ما المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية عبر الوثائق المطلوبة، وفق تعليمات سلطة الأراضي في منطقة شمال الضفة الغربية؟

للإجابة عن السؤال التالي قامت الباحثة بالاطلاع على الوثائق المطلوبة لفتح معاملة التسجيل الجديد وفق تعليمات سلطة الأراضي وتحليل ما فيها من إجراءات، وما تتطلبه من وقت وجهد حتى يتم إنجازها بالصورة المطلوبة، ودورها في التأثير على إعاقة عملية التسجيل الجديد حيث قامت الباحثة بتحديد الوثائق والخطوات المطلوبة، وتحليل كل واحدة منها وفي ضوء ذلك قامت الباحثة بتحليل هذه الجزئية (تحليل الإجراءات) من خلال دراسة عينة من ملفات التسجيل الجديد للحصول على

المعلومات المطلوبة من حيث الخطوات والإجراءات التفصيلية، ودراسة الفترة الزمنية اللازمة لكل إجراء والتكلفة المترتبة على ذلك، حيث اهتمت الباحثة بتحليل المعوقات الواردة في كل مطلب أو وثيقة مطلوبة أثناء عملية التسجيل الجديد، والتكلفة المترتبة على كل إجراء وعلى النحو التالي:

### الوثائق المطلوبة لفتح معاملة التسجيل الجديد وفق تعليمات سلطة الأراضي

#### أولاً: تحليل الوثائق المطلوبة لفتح معاملة التسجيل الجديد:

قامت الباحثة بدراسة الإجراءات لبيان ما إذا كان هذا الإجراء روتيني، و يؤدي إلى التأخير في تقديم وإنجاز الخدمة، نتيجة التعقيدات والروتين الذي يبذل الوقت والجهد. حيث إنه ولغايات تسجيل الأراضي الجديد ووفقاً لتعليمات سلطة الأراضي، فإن كل وثيقة مطلوبة لفتح معاملة التسجيل الجديد تحتاج لعدة مستندات وأوراق ثبوتية، وهذه المستندات يجب تجميعها جميعاً لاستكمال الشروط الشكلية والموضوعية لكل معاملة تسجيل على حدا، وفي هذا المقام تستعرض الباحثة أنواع معاملات التسجيل من الناحية العملية ومتطلبات كل عملية تسجيل من أوراق ومستندات - مرفق النموذج - كما يلي:

#### 1. إخراج قيد مالى للأراضي المسجله بدائرة ضريبة الأملاك:

ترى الباحثة أن هذا الإجراء لا بد منه؛ لأن إخراج قيد المالى يعتبر بمثابة شهادة الميلاد الأصلية للعقار ومسقط رأسه، وبالتالي لا بد من وجود مثل هذا الإجراء، وهذا لا يتطلب وقت لاستخراجه، حيث إنه من الممكن الحصول عليه في نفس اليوم من دائرة ضريبة الأملاك، إلا أن تكلفة رسوم هذا القيد تبلغ (400 شيكل)، وهذا المبلغ غالباً ما يجعل المواطن يتردد في التوجه لدائرة ضريبة الأملاك، بالإضافة الى ما يتبعه من مبالغ أخرى تترتب على المواطن أثناء سيره في عملية التسجيل الجديد. علماً بأن هذا المبلغ هو ضمن إيرادات الدولة ويذهب لخزينة الدولة مباشرة، حيث إن الدولة إذا كانت معنية بتشجيع الناس فيجب عليها إعادة النظر في هذه الرسوم.

2. إخراج قيد مالية وإخراج قيد تسوية غير نهائية، ومخطط موقع للأراضي التي شملتها أعمال التسوية والتي لم تنته بعد:

جميعها إجراءات لا بد منها وتعزز الملكية، فهناك أراض بدأت بها أعمال التسوية الأردنية، ولكنها لم تكتمل وتنتهي ، وبالتالي لا بد من هذا الإجراء للاستئناس به في تحديد الملكية للجنة التسجيل علما أنها لا تتطلب وقت حيث يتم إنهاء هذه المعاملة بنفس اليوم، ويتم الحصول على اخراج قيد تسوية غير منتهية من دائرة المساحة.

3. تنظيم مخططات للقطعة المراد تسجيلها من قبل مساح مرخص، و بحضور المجاورين لتعيين حدود القطعه وموقعها من قبلهم، وكذلك من المجلس القروي أو البلدية او التنظيم (الحكم المحلي) وتصديقها من قبل دائرة المساحة.

ترى الباحثة أن هذا الإجراء لا بد منه ، والأساس في تسجيل الأرض هو مسح هذه الأراضي وبيان مساحتها كما هي على أرض الواقع و بحضور الجيران، و توقيعهم على هذه الحدود وهذا تعزيز لهذه الخطوة. لكن هنا لا بد من الإشارة الى دور دائرة المساحة من خلال التصديق الأولي لمخطط المساحة، حيث لوحظ أن المخطط مقدم لدائرة المساحة، التي تقوم بإرساله الى رام الله (دائرة المساحة المركزية) للتصديق الأولي على هذا المخطط، وهذا الإجراء لا داعي له، حيث إنه بالإمكان أن يتم تدقيقه من قبل دائرة المساحة بالمحافظة فلماذا إذن يرسل الى رام الله وهذا يأخذ وقتاً يتجاوز الشهر أحياناً، و رسوم هذه العملية تبلغ (720) شيكل.

يتم هذا الإجراء من قبل مساح مرخص و بحضور المجاورين، لتوضيح حدود القطعة وموقعها من قبلهم (المجاورين)، وهنا ترى الباحثة أن هذا الإجراء بشكل عام لا بد منه، إلا أن تكلفة المسح ترجع إلى المساح نفسه وكذلك الوقت، وفي هذه الجزئية يقع المواطن ضحية أحيانا لابتزاز المساح، حيث إن بعض الأراضي تقع في مناطق نائية أو حتى جبلية وقيمتها متدنية جدا، ولا تستحق كل هذه الاعتاب من بعض المساحين أحيانا.

بخصوص الوقت، فقد قامت الباحثة بسحب نسخة عشوائية من دائرة تسجيل الأراضي في طولكرم، وقد تبين لها أن المواطن صاحب هذه المعاملة - المسحوبة عشوائياً - قام بعملية المسح بتاريخ (2010/6/1) مع توقيع الجيران، وقد تم الحصول على موافقة الحكم المحلي بتاريخ (2010/6/10) في طولكرم، حيث قام المواطن بتقديمها لدائرة المساحة في طولكرم التي بدورها قامت بإرسالها الى الدائرة المركزية في رام الله، و تبين أن تاريخ ورودها الى دائرة المساحة في طولكرم كان بتاريخ (2010/8/10)، حيث استغرقت هذه العملية مدة شهرين من الزمن مقابل الحصول فقط على رقم (م.م)، علماً أنه بالإمكان إعطاء المعاملة هذا الرقم في دائرة المساحة بطولكرم وتجاوز هذه الفترة الزمنية، وما يتبع ذلك من إجراءات الدوائر الروتينية.

#### 4. تقرير كشف المساح و تقرير المعاملة

هذا الإجراء لا بد منه، وهو جانب مهم وضروري للمعاملة، ذلك أن المساح يعطي صورة حقيقية وقانونية للأراضي التي يتم مسحها من قبله، ويتم ذلك من قبل مساح مرخص، حيث إنه عندما يتولى المساحون المرخصون عملية المسح فإن الأمر يأخذ طابعه القانوني والرسمي.

#### 5. طلب التسجيل (النموذج من دائرة الاراضي)

كأي إجراء آخر لا بد منه لتقديم الطلب، وذلك من خلال المالك نفسه أو وكيله خوفاً من التلاعب، وكذلك فإن المالك هو من يستطيع تحديد أرضه، وتلبية كافة المستلزمات المطلوبة منه، وهذا الإجراء هو إجراء روتيني جداً مقارنة مع أي إجراء في أي دائرة حكومية، علماً بأن هذا النموذج من دائرة الطابو مجاني ولا يترتب عليه أي تكلفة مالية، ويتم تعبئة البيانات بداخله من قبل المالك نفسه أو وكيله، بحيث يشمل هذا الطلب معلومات أولية عن طالب التسجيل من اسم وعنوان ورقم هوية، ومكان الأرض المراد تسجيلها، ورقمها، ورقم الحوض التي تقع به، بالإضافة إلى مساحتها حسب قيود المالية والمساحة حسب المخطط، والحصص المطلوب تسجيلها، بالإضافة لبيان حدودها، وطريقة أبلولة الملكية (الحصول عليها) سواء إرث أو شراء.

## 6. شهادة المختار و الاعيان:

ترى الباحثة أن هذا الاجراء لا داعي له، حيث إنه وحسب البنود الواردة في شهادة المختار والنموذج يطلب من المختار التوقيع على شهادة بنود لا علم له بها. حيث إن المختار أو الأعيان لم يعودوا يعرفوا في البلد كما كان سابقا (لهذه الغايه) (المعرفة)، أيضا فإن دور المختار كان له أهميته زمن الإدارة المدنية، وقد تم إنهاء دائرة المختير في الضفة الغربية رغم أنه لا زالت تعمل في قطاع غزة، لذا ترى الباحثة أنه من الممكن الإستغناء عن هذا الإجراء، والجدير ذكره هنا أنه وفي مدينه طولكرم تحديدا خاطب رئيس البلدية وهو (أحد الاعيان) دائرة الأراضي احتجاجاً على هذا الطلب كون رئيس البلدية على غير علم بكل الأراضي وأصحابها بالبلد.

7. كافة اثباتات الملكيه (إخراج القيد، الوكالات، حصورات الإرث، اتفاقيات البيع الخارجية، عقد بيع التسوية) إن كانت القطعة مشمولة بأعمال التسوية التي لم تنته بعد، قرارات المحكمة).

هذا الأمر مهم جدا وبدونه لا يمكن تحديد الأرض وتحديد مالكةا، حيث إنه عندما يتقدم شخص بطلب التسجيل، فلا بد أن يكون مالكاً أو وكيلاً عنه بموجب هذه الإثباتات لتسجيل الأرض بإسمه.

8. إذن شراء إن كان طالب التسجيل من القدس، او أي دولة اجنبية أو عربية، الشركات، البلديات، الجمعيات.

هذا الامر مختص بإجراءات الأجهزة الأمنية الفلسطينية، وذلك للحد من التلاعب وتسريب الأراضي للجانب الإسرائيلي، وهو إجراء مهم جدا من وجهة نظر الباحثة، ولكن ما يعاب على ذلك الفترة الزمنية التي يستغرقها الرد على هذا الإذن حيث يزيد أحيانا عن شهرين من الزمن، علما بأن الرد لا يأتي للدائرة مباشرة، وانما يتطلب قرار مجلس وزراء، حيث إنه وبعد أن يقوم المواطن بتقديم الأوراق اللازمة في دائرة التسجيل في المحافظة التي تقع القطعة المراد تسجيلها للحصول على إذن الشراء يتم إرسال الطلب إلى سلطة الأراضي في رام الله، ومن ثم تقوم بمخاطبة الأجهزة للتحري والحصول على

موافقات، وإذا تمت الموافقة بالإيجاب ترسل لمصادقة مجلس الوزراء في جلساته، ومن ثم تعاد للدائرة في المحافظة المعنية، وتجدر الإشارة إلى أنه في بعض الأحيان يكون هناك غموض في بعض المعاملات، ويطلب صاحب الشأن لمراجعة الجهاز المعني، من خلال مراسلة سلطة الأراضي من قبل الأجهزة حول أي إشكالية، وتقوم بدورها سلطة الأراضي بمراسلة المواطن لمراجعة الجهاز الأمني.

#### **9. صور هويات الأطراف أو جوازات سفرهم.**

جانب مهم لتحديد الشخصية، وعدم التلاعب من قبل البعض.

#### **10. براءة ذمة مالية سارية المفعول صادرة عن دائرة ضريبة الأملاك.**

هذا الأمر من وجهة نظر الباحثة مهم، وهو مقتصر على الأراضي التي تقع داخل حدود البلديات المخمنة، ومعظم البلديات المخمنة بالأصل تقع ضمن التسوية، علماً بأن الوقت الذي يستغرقه عمل هذه المعاملة يقارب النصف ساعة في حالة الأزمة، ورسومها لا تتجاوز الخمسة عشر شيكل فقط.

#### **11. براءة ذمة بلدية سارية المفعول إن كانت القطعة داخل حدود البلدية.**

أيضاً فإن هذه المعاملة ضرورية، وذلك في حال وقوع قطعة الأرض المراد تسجيلها ضمن حدود البلدية، وذلك لتحديد مستحقات البلدية من مياه وكهرباء ومعارف، وهذا الإجراء ليس قانونياً وإنما هو عبارة عن إجراءات مشتركة، لتسهيل العمل وتطبيق سياسة الحكومة داخل المحافظات. ولكن قد يعيق هذا الإجراء أحياناً في حال كان المواطن عليه مستحقات للبلدية، ويتطلب وقت لتسوية وضعه هناك، وفي حال عدم وجود أي التزامات يتم إنهاء المعاملة في نفس اللحظة.

#### **12. إقرار عدلي بأن القطعة غير مبيعة أو مرهونة أو محجوزة وأنه لم يسبق تسجيلها.**

يعتبر هذا الإجراء من وجهة نظر مدراء الطابو أو مدراء التسجيل ضروري، حتى يتحمل طالب التسجيل تبعيات ما يترتب على ذلك، في حين ترى الباحثة أن هذا الإجراء غير ضروري؛ لأنه يتطلب تصريحاً مشفوعاً بالقسم أمام المحكمة وإقرار وتعهد أمام دائرة أملاك الحكومة، علماً بأن التصريح

والإقرار يشيران إلى أن الأرض غير حكومية وغير مشمولة بأعمال التسوية، في حين أن دائرة الأراضي الحكومية لديها معرفة وعلم بأراضيها أكثر من أي جهة أخرى، كذلك فإن دائرة الأراضي لديها سجلات تثبت الأراضي المشمولة بأعمال التسوية، \_مرفق كتاب يثبت ذلك \_ يتضمن موافقة لأمالك الحكومة على السير بالتسجيل الجديد، وبالتالي فإن هذا الأمر يمكن أن تقوم به الدوائر نفسها دون إزعاج المواطن بذلك، خصوصاً وأن المواطن يتذمر من هذا الأمر، أيضاً لا بد من الإشارة إلى أن هذا البند تحديداً ورد في طلب التسجيل الذي قام بتوقيعه طالب التسجيل أمام مأمور التسجيل.

### 13. تصريح مشفوع بالقسم لرفع التباين في اسم المورث أو طالب التسجيل أو البائع بالاضافة إلى شهادة مجلس قروي او بلدي.

جميعها إجراءات لا بد منها و تعزز الملكية، علماً أنها لا تتطلب وقتاً حيث يتم إنهاء هذه المعاملة بنفس اليوم من خلال الرجوع إلى المحكمة، وتكلفتها دينار أردني واحد فقط.

### 14- القانون:

- 1- ينص القانون على أنه وحسب قانون تسجيل الأموال غير المنقولة تسجيلاً مجدداً بموجب المادة (4): أنه على مأمور التسجيل عند ورود طلب التسجيل أن يعلن التفاصيل بصورة واضحة في صحيفة أو صحيفتين وفي مكان بارز في القرية التابعة لها تلك الأموال للإعتراض خلال خمسة عشر يوماً.

وترى الباحثة أن هذا الإجراء ووفقاً للقانون هو لازم للإعلان عن عملية التسجيل التي ستقوم بها للعقار حتى يكون الجميع على علم بذلك علماً بأن (مشاريع التسوية يتم الإعلان عنها رسمياً و إعلامياً وبشكل عام)

والفرق أن التسجيل الجديد يكون على نفقة طالب التسجيل، حيث إن هذا الإجراء ضروري خصوصاً أن هناك مواطنين خارج البلاد يكون لهم حقوق في هذه الأراضي، وبالتالي لا بد من إعلامهم حتى

يتسنى لهم الاعتراض، لذا فإن موضوع الجريدة قد يكون أكثر الوسائل أهمية في إيصال المعلومة، علماً بأن تكلفة الإعلان في الجريدة قد يصل إلى مبلغ (150) شيكل.

2- مادة (5) بعد إنقضاء المدة المعينة في المادة (4)، على مأمور التسجيل استيفاء رسم الكشف.

يبلغ رسم الكشف (20) ديناراً مقابل خروج موظف من الدائرة من أجل الكشف على العقار موضوع التسجيل، وهنا ترى الباحثة أن هذه الرسوم يمكن الإستغناء عنها من باب تشجيع المواطنين علماً بأن الموظف يخرج للكشف على الأرض في وقت عمله وخلال ساعات الدوام. هذا وقد لاحظت الباحثة بالإضافة إلى ما تم ذكره في مكتب طولكرم أن المعاملات المقدمة قليلة نسبياً، وترى الباحثة أن ذلك قد يعود إلى قلة وعي المواطنين بأهمية التسجيل الجديد، حيث بلغ إجمالي المعاملات التي تم تقديمها عام (2013) (14) معاملة، أنجز منها (معاملتان)، في حين بلغ عدد المعاملات التي تم تقديمها عام (2014) (15) معاملة، و أنجز منها (معاملتان).

تبين في محافظة قلقيلية بعد قيام الباحثة بمراجعة بعض الملفات ودراستها أن الوضع هناك أفضل بكثير من طولكرم حيث إن بعض الملفات تتجز خلال أربعة أشهر، رغم السير في جميع الإجراءات كما هو في طولكرم، ومن خلال القيام بتحليل المعاملات، وأخذ عينة منها لوحظ أن الإجراءات المتبعة هي ذاتها في باقي المكاتب، ولكن هناك فرق واضح باختصار الوقت وذلك من خلال الأمور التالية:

- إن مدير التسجيل يقوم بإعداد المعاملة وتجهيزها من الألف إلى الياء، خصوصاً إن لم يكن هناك اعتراضات على عملية التسجيل، ويكون تجهيز الملف بأقل وقت ممكن، حيث يقوم مدير الدائرة نفسه بتبليغ الجهات المعنية بنفسه، من خلال الهاتف، بمواعيد الكشف والجلسات المحددة لهذه العملية وبالتالي فإنه يقوم باختصار وقت طويل من حيث التبليغ من خلال البريد الرسمي والمسجل، إضافة إلى ذلك فإنه يقوم بإرسال الملف مكتملاً للقاضي لدراسته والإطلاع عليه قبل تحديد موعد الجلسة.

- عند تحديد موعد جلسة الطابو الجديد تكون كل الإجراءات مكتملة وجاهزة لأخذ قرار التسجيل ويكون القاضي على اطلاع مسبق بالمعاملة، فيتم أخذ القرار في نفس الجلسة دون الحاجة

لتحديد موعد آخر لاتخاذها ، خاصة وأنه من الممكن أن يتم تحديده في موعد بعيد قد يأخذ أكثر من شهر بين جلسة وأخرى.

- يتم الكشف على قطعة الأرض مرة واحدة فقط و يتم من خلال الكشف تحديد النقاط والحدود للقطعة مع المجاورين ، وكذلك تقدير قيمة التخمين في نفس المرة. لكن من خلال الدراسة لهذه الملفات في قفيلية لوحظ أن هناك إشكالية أيضا في جزئية التصديق المبدئي للمخطط من حيث إرساله لدائرة المساحة في رام الله لأخذ رقم ، وهذا يتطلب ما يزيد عن شهر ونصف من الوقت لحين رجوع المخططات . ويحتاج نفس الوقت في التصديق النهائي للمخططات بعد صدور قرار التسجيل، أي بمجمله ثلاثة أشهر، ويمكن اختصار هذه المدة من خلال تصديق هذه المخططات في نفس المحافظة.

هناك أيضا ملاحظات على النماذج:

1- نموذج إقرار من صاحب الأرض بأن الأرض غير مباعه، أو مرهونه وهذه موجودة بطلب التقدم لعملية التسجيل.

2- نموذج إقرار من صاحب الأرض أنه قام بمرافقة المساح المرخص لقطعة الأرض المراد تسجيلها لعمل مخطط مساحه لغاية تسجيل الأرض، وأن المساح من قام بعمل المخطط ويتحمل هو كمالك المسؤولية إذا ظهر خلاف ذلك.

3- نموذج إقرار آخر من المساح بمرافقة صاحب الأرض، وتنظيم مخطط المساحة، وبأنه يتحمل كافة المسؤولية القانونية إذا ظهر خلاف ذلك.

حيث ترى الباحثة أن هذا إجراء هزيل ولا داعي له؛ لأنه بالأصل يقوم المساح المرخص بالتوقيع والمصادقه على المخطط قبل اعتماده من الجهات المختصة، لذا فما أهمية الإقرارات الآتية الذكر من حيث الحفاظ على حقوق الملكية؟، وما أهمية مرافقة صاحب الأرض للمساح طالما ستقوم دائرة التسجيل بالكشف على القطعة بحضور مالك الأرض ومجاوريه؟

ايضا لوحظ أن هناك إقبالا من المواطنين على عملية التسجيل الجديد في محافظة قفيلية، حيث بلغ عدد المعاملات المقدمة (2013) (41) معاملة، كما بلغ عدد المعاملات المقدمة عام (2014) (44) معاملة.

أما بخصوص محافظة جنين وطوباس تبين للباحثة أن الوضع في جنين تحديدا مختلف عن باقي المحافظات في الضفة الغربية، وذلك لكون أغلبية أراضيها مسجلة ومثبتة ضمن الطابو، وبالتالي فإن عملية التسجيل الجديد في المحافظتين قليلة جدا، حيث بلغ عدد المعاملات (معاملتين) عام (2013)، أنجز منها معاملة واحدة، وفي العام (2014) تقدم أحد المواطنين بمعاملة واحدة فقط لم تنجز بعد.

كما تبين للباحثة أن المعاملات تسير في نفس الإجراءات والآلية المتبعة في باقي المكاتب في محافظات الشمال، وبالرجوع للمعاملات من عام(1998) لوحظ أنها نفس الإجراءات المتبعة في عام (2014)، أي أنه لم يتغير إجراء واحد من عشرات السنين أو يتم اختصاره.

كما لوحظ أن الفترة الزمنية الطويلة، والتي تكون بين مواعيد الجلسات المحددة، تتجاوز الأشهر في بعض الأحيان، وهذا ما كان ملفتا للنظر عند دراسة هذه الملفات، مما أدى إلى تعطيل بعض المعاملات لمدة تزيد عن سبع وثمانى سنوات لبعض المعاملات.

وفي نابلس أيضا وبعد تحليل المعاملات تبين وجود نفس الإجراءات والروتين المتبع في باقي الدوائر، كما لوحظ أن هناك جلسات تكون فترات متقاربه أكثر من المحافظات السابقه، وذلك بسبب توافر قاضي لعملية التسجيل الجديد، وهذا سيؤدي بدوره الى تسريع هذه العملية نوعا ما.

المادة(6) بموجب هذه المادة وبالبنء(أ) تشكل في كل من المحافظات والألوية والأفضية لجنة برئاسة المحافظ أو مساعده أو المتصرف أول أو القائم مقام وعضوية المحاسب ومأمور التسجيل كل منهم في مقاطعته للنظر في معاملات التسجيل وإصدار القوانين المناسبة بشأنها ، ولها حق إعادة الكشف واستعادة البيانات التي تراها وتكون قرارات اللجنة بالإجماع او بالأكثرية.

هناك تعديل ورد في المادة بموجب الامر العسكري رقم (448) لسنة 1971-5732 ،ينص على عضوية لجان التسجيل بما يلي :

أ- في كل قضاء حسب مدلوله في نظام التقسيم الإداري ،رقم 125 لسنة 1965، تنشأ لجنة تسجيل .

ب-يكون أعضاء اللجنة :

1- قاضي صلح تقع الأراضي ضمن منطقة اختصاصه يعينه لذلك قائد المنطقة ويقوم بمهام رئيس اللجنة.

2-ممثل المسؤول بمقتضى الأمر بشأن ضريبة الدخل وضريبة الأملاك (الضفة الغربية)رقم(28) لسنة 1967- 5727 .

3- من تعين لذلك من قبل مدير الاراضي حسب مدلوله في القانون وفي تشريع الأمن.

إلا أن هذا التعديل على النص الاصلي قد تم تعديله مرة أخرى وفقا للأمر رقم1982/134 بحيث استبدلت الفقرة أ بما يلي :

أ- يمكن إقامة لجنة تسجيل في كل من واحدة من المناطق والألوية والأقضية.

ب-يحذف البند (1) من الفقرة (ب) ويستعاض عنه بما يلي :

1-الحاكم الإداري للقضاء التي تقع العقارات ضمن حدوده أو ممثل عنه أو من يعينه رئيس الإدارة المدنية لهذا الغرض بحيث يتولى منصب رئيس اللجنة .

إن إعادة المحافظ لهذه اللجنة لها سلطة إدارية بحتة ، لكنه لا يوجد لديه الخبرة القانونية لهذا المجال ، فالتعديل الأول من قبل الاحتلال كان هو الأنسب ، وإن تدقيق المعاملات تبين أن اللجنة البدائية لتسجيل الاموال غير المنقولة تسجيلا مجددا هي برئاسة قاضي صلح وليس المحافظ كما ورد في التعديل الأخير. وبناءً عليه فإن أي قرار يصدر عن هذه اللجنة يعتبر قرار قابل للاستئناف ويحق الطعن فيه، وبالتالي من الضرورة أن يكون هناك قانون يعالج هذه الثغرة القانونية والتي تعتبر أكبر معيق في عملية التسجيل الجديد.

## ملاحظات عامة على تحليل الوثائق المطلوبة لعملية التسجيل:

- تمثلت أبرز المعوقات في طول الفترة الزمنية بين الجلسات التي تقوم بها اللجنة البدائية للتسجيل الجديد، حيث تستغرق أحيانا عدة أشهر من أجل النظر في الملفات والبت في موضوع الأرض.
- تكلفة تسجيل الأرض والمتمثلة في رسوم إخراج القيد البالغة (400) شيكل، بالإضافة إلى إعلان الجريدة والبالغ (150) شيكل، ورسم الكشف بالإضافة والبالغ (20) دينار، ورسوم دائرة المساحة والبالغة (720) شيكل، وبالتالي فإن مجموع ما يترتب على المواطن من رسوم يزيد عن (1400) شيكل بالإضافة إلى رسوم التسجيل والبالغة (2%) من قيمة تخمين الأرض، وهذا الرسم هو (قرار بقانون رقم (2) لسنة 2012 بشأن رسوم تسجيل وانتقال الأراضي) الوقائع الفلسطينية، هذا بالإضافة الى أتعاب المساح وأتعاب المحامي، وبالتالي ترى الباحثة أن وجود هذا المبلغ بصورته الإجمالية هو عبء كبير على المواطن، وبالتالي فإن على السلطة الفلسطينية العمل على إعفاء المواطنين من هذه الرسوم وذلك لتشجيع المواطنين على عملية التسجيل الجديد، خصوصاً وأن أتعاب بعض المحامين والمساحين تفوق (العشرة آلاف دينار) في بعض الأحيان.
- دور دائرة المساحة من خلال التصديق الأولي لمخطط المساحة، والفترة الزمنية التي يستغرقها الرد على بعض المعاملات حيث يزيد أحيانا عن شهرين من الزمن.
- كذلك تمثلت أبرز المعوقات (المتعلقة ببراءة ذمة بلدية سارية) في وجود مستحقات على المواطن للبلدية في بعض الأحيان؛ مما يعيق هذا الإجراء أحيانا.
- الطلب من المواطن تصريح مشفوع بالقسم أمام المحكمة وإقرار وتعهد أمام دائرة الحكومة، علما بأن دائرة الأراضي لديها سجلات تثبت الأراضي المشمولة بأعمال التسوية.
- بعد قيام الباحثة بدراسة هذه المعاملات والأوراق، وقيامها بالتدقيق في مواعيد الجلسات لاحظت أن عملية البت في بعض المعاملات تكون أحيانا بصورة شهرية، وأحيانا أخرى تكون كل ثلاثة أشهر أو حتى ستة أشهر، ويكون هنالك جلسة واحدة للجنة؛ مما يتسبب في طول فترة هذه العملية وأحيانا يتم تغيير القاضي المكلف برئاسة اللجنة، وقد تبين هذا للباحثة من خلال تدقيق مواعيد الجلسات ومحاضر الجلسات حيث يتم تأجيل موعد الجلسة؛ لأن القاضي جديد، و يريد أن يطلع على الملف.

- حيث ترى الباحثة أن المعضلة الرئيسية في هذا الموضوع هو (عدم تفرغ قاضي لموضوع التسجيل الجديد من قبل مجلس القضاء الأعلى).
- لوحظ أن أصحاب العلاقة أنفسهم يأخذون وقتاً لتجهيز الملف بكل متطلباته ليكون على طاولة البحث و التداول.
  - إذا تم تداول الملف وأخذت اللجنة قرار بالتسجيل، يُطلب من المالك إعادة تصديق المخطط مرة أخرى، و إرسال كذلك الى الإدارة العامة في رام الله للتصديق النهائي.
  - لوحظ كذلك قيام الدائرة مرة أخرى بالكشف على قطعة الأرض من أجل تخمينها (لماذا الكشف مرتين) لو أن المعاملة تنجز في مدة وجيزة لما احتاجت إلى كشف آخر.
  - الأمر المهم كذلك هو تحديد موعد الكشف من قبل دائرة الأراضي، حيث لوحظ من خلال المعاملات التي قامت بتحليلها الباحثة، وعلى سبيل المثال في إحدى المعاملات بأن تاريخ تقديم المعاملة كان بتاريخ (2011/2/1) بعد استيفاء جميع المتطلبات السابقة المطلوبة من طالب التسجيل، وتم نشر الإعلان بتاريخ (2011/2/3) بالجريدة الرسمية، وبتاريخ (2011/2/21) تم تنظيم مراسلات للمجاورين، حيث حدد موعد كشف بتاريخ (2011/3/15) تم تبليغهم بواسطة البريد، حيث يلاحظ استغراق العملية ما يقارب الشهر ونصف، وهذا الأمر مزعج للمواطن.
  - بعد أن يتم الكشف على الأراضي المراد تسجيلها يصبح الملف جاهزاً لعرضه على لجنة التسجيل الجديد المكونة من (القاضي، ومدير الطابو، ومدير المالية)، هنا تكمن المشكلة حيث إنه، وبعد الرجوع لنفس المعاملة التي ذكرتها الباحثة تبين لها أن الكشف تم بتاريخ (2011/3/15) في حين تم عقد الجلسة بتاريخ (2011/10/3) أي ما يقارب السبعة أشهر، بحيث إن مجلس القضاء الأعلى هو الذي يحدد موعد لهذه الجلسات حسب وقت القضاة، خصوصاً وأنه لا يوجد قاضٍ متفرغ لهذه العملية تحديداً، وفي جلسة (2011/10/3) تبين للباحثة أنه كان هناك اعتراض من أحد المجاورين أثناء عملية الكشف بتحديد نقاط لحدود القطعة وطلب من طالب التسجيل تصويب مخططات المساحة، وكانت الجلسة التالية مباشرة بتاريخ (2012/3/1) أي ما يعادل الخمسة شهور، وقد مضيت دون جلسات للبت في المشكلة. حيث تم في هذا التاريخ تعديل مخطط المساحة وإبرازه للجنة، وإبراز مخطط المساحة المعدل للجنة، وبالتالي اختتمت الجلسة لترفع في يوم (2012/4/1) لتدقيق الملف، علماً بأن الملف أصبح جاهزاً ومكتملاً ولإداعٍ لإعطائه شهر آخر للتدقيق، كما أن الملف يكون مستوفى بكافة الإجراءات قبل عرضه على اللجنة، فقط يتطلب رأي اللجنة إذا كان هناك اعتراضات للنظر فيها.

- تجدر الإشارة إلى أن هناك مركزية للقرار مرة أخرى، حيث أنه وفي نفس الحالة المطروحة، تم الاعتراض على المخطط من قبل أحد الجيران أثناء الكشف على القطعة، وتم تصحيح المخطط مرة أخرى لإرساله لرام الله.
- بعد اتخاذ القرار ب (2012/4/1) تمت الموافقة على التسجيل، وإرسال المعاملة للدائرة المركزية في رام الله، ثم تم ورودها لدائرة طولكرم بتاريخ (2012/5/23).
- بعد اتخاذ القرار بتسجيل القطعة تقوم دائرة الأراضي مرة أخرى بالكشف على القطعة لتخمين الأرض وتحديد قيمة الرسم المستحق لعملية التسجيل، حيث ترى الباحثة إنه لو كان هناك اختصار في الوقت، فإن الكشف الأول يغني عن الكشف الثاني، حيث يترتب على ذلك وقت ونفقات أخرى علما أنه وعبر هذه السنوات التي مضت في إتمام المعاملة، قد تغير ثمن الأرض وتخمينها نتيجة ما مرّ من الوقت.

## الفصل الخامس: النتائج والتوصيات

يتضمن هذا الفصل عرضاً كاملاً ومفصلاً لأهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة، كذلك يشتمل هذا الفصل على أهم التوصيات التي جاءت بناء على نتائج هذه الدراسة.

### 1.5 نتائج الدراسة:

#### 1.1.5 نتائج تحليل المقاييس.

- إن أهم المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر المواطنين تمثلت في معوقات (الإحتلال)، ثم معوقات (مجلس القضاء الأعلى) ثم معوقات (سلطة الأراضي) ثم معوقات (المواطن) ثم معوقات (التشريعات) مرتبة تنازلياً.
- إن أبرز المعوقات المتعلقة بالتشريعات من وجهة نظر المواطنين تمثلت في (ضعف العمل على إعادة الجهود لإحياء مشروع قانون الأراضي) وأبرز المعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الأعلى تمثلت في (ندرة وجود محكمة متخصصة بالأراضي) (محكمة الأراضي) لضمان الكفاءة المهنية وسرعة البت في الحكم)، وأن أبرز المعوقات المتعلقة بسلطة الأراضي تمثلت في (قلة

الاهتمام بنشر الوعي وتنقيف المجتمع بأهمية التسجيل الجديد)، وأبرز المعوقات المتعلقة بالمواطن تمثلت في (ارتفاع تكلفة التسجيل الجديد إلى الحد الذي يحد كثيراً من رغبة المواطنين في البدء بهذه المغامرة)، وأن أهم المعوقات المتعلقة بالاحتلال تمثلت في (تعرض العقار للخطر خاصة مصادرات الاحتلال).

- إن أهم المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر الموظفين تمثلت في (الإحتلال)، وجاء في المرتبة الثانية معيق (مجلس القضاء الأعلى)، وجاء في المرتبة الثالثة (التشريعات) ثم في المرتبة الرابعة (المواطن)، وجاء في المرتبة الخامسة (سلطة الأراضي).

- إن أهم المعوقات المتعلقة بالتشريعات من وجهة نظر الموظفين تمثلت في (قلة الإهتمام بإصدار التشريعات للبدء بتسوية الأراضي التي لم تسو بعد أو التي لم تنته بها أعمال التسوية)، وأهم فقرات المعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الأعلى تمثلت في (عدم إيجاد برامج الكترونية متخصصة محوسبة قضايا التسجيل الجديد من ملفات ووثائق وبيانات)، إن أهم المعوقات المتعلقة بسلطة الأراضي تمثلت في (قلة الإهتمام بنشر الوعي وتنقيف المجتمع بأهمية التسجيل الجديد)، أهم المعوقات المتعلقة بالمواطن تمثلت في الفقرة (بعض العقارات لم تنزل تحمل حجة البيع منذ مدة طويلة بسبب جهل المواطنين)، وأهم المعوقات المتعلقة بالاحتلال من وجهة نظر الموظفين تمثلت في العبارة التالية (تتركز مشاكل تسجيل الأراضي في المناطق غير المشمولة بأعمال التسوية).

## 2.1.5 نتائج تحليل المقابلات:

- أظهرت نتائج المقابلات إجماع الفئة المستهدفة على أهمية التسجيل الجديد حيث تمثلت هذه الأهمية في نواح مختلفة تمثل أهمها في النواحي الاقتصادية والاجتماعية والسياسية.

- أما عن العقبات، فقد تمثل أهمها بالتشريعات، نتيجة التغييرات في القوانين وتعاقب الإدارات المختلفة على الأراضي الفلسطينية. ومنها ما يتعلق بمجلس القضاء الأعلى، بعدم وجود قضاة متخصصين في هذه المسألة، وهناك ضغط لدى المحاكم بالقضايا، إضافة الى التنقلات المستمرة للقضاة، مما يؤدي الى عدم قدرة اللجان على الانعقاد بصورة دورية ومنظمة ويؤخر البت في القضايا. ومنها ما يتعلق بسلطة الأراضي، متمثلاً في مركزية القرار، وما يترتب عليه من وقت وإجراءات معقدة، وقلة التوعية بأهمية التسجيل الجديد مما يؤدي الى إحجام المواطنين عن عملية التسجيل، خصوصاً مع التكاليف الباهظة والوقت

الذي تحتاجه عملية التسجيل. ولكن أبرز تلك المعوقات تمثل في الإحتلال الإسرائيلي ، حيث إن الإحتلال يعتبر أكبر معيق لكونه غير معني بالتسجيل من أجل تفعيل عملية الاستيطان وخصوصاً تلك الأراضي القريبة من محيط المستوطنات.

### 3.1.5 نتائج تحليل المضمون:

- تمثلت أبرز المعوقات في طول الفترة الزمنية بين الجلسات التي تقوم بها اللجنة البدائية للتسجيل الجديد، حيث تستغرق أحيانا عدة أشهر من أجل النظر في الملفات والبت في موضوع الأرض، حيث ترى الباحثة أن المعضلة الرئيسة في هذا الموضوع تكمن في (عدم تفرغ قاضي لموضوع التسجيل الجديد من قبل مجلس القضاء الأعلى) .
- ارتفاع بالتكلفة المترتبة على هذه العملية.
- مركزية القرار في دوائر الأراضي وكثرة الإجراءات الروتينية الواجب إتتمامها دون حاجة لذلك، إضافة الى قلة الموظفين المتخصصين في دائرة الأراضي بموضوع الطابو الجديد.
- لوحظ أن أصحاب العلاقة انفسهم يأخذون وقتاً لتجهيز الملف بكل متطلباته ليكون على طاولة البحث و التداول.

### 4.1.5 أبرز المعوقات التي توصلت اليها الدراسة بصورة عامة:

- هناك عدد كبير من المعوقات التي تتعلق بالجهات والقضايا التالية:
- التشريعات وكثرة القوانين المعمول بها نتيجة تعاقب الإدارات المختلفة على الأراضي الفلسطينية.
- مجلس القضاء الأعلى : والمتمثل في عدم وجود قضاء متخصص في قضايا الأراضي بشكل عام والتسجيل الجديد بصورة خاصة، وعدم تفرغ قضاة لموضوع الطابو الجديد وبدوام كامل، مما يؤدي الى تأجيل الكثير من مواعيد الجلسات.
- سلطة الأراضي : والمتمثلة في عدم وجود موظفين متخصصين لهذه العملية، وافتقار الدائرة بنظام حوسبة للأراضي التي تقع ضمن صلاحيات السلطة الادارية ، إضافة إلى عدم ربط دائرة المساحة مع دائرة الطابو، و ما يترتب على ذلك من سرعة إنجاز المعاملات، وعدم ردد دوائر المساحة بالمساحين المختصين بمسح الأراضي، وما يعنيه ذلك من تخفيض تكلفة مسح

- الأرض على المواطن، إضافة الى مركزية القرار وكثرة الإجراءات الروتينية، وأخيراً فإن سلطة الأراضي مقصره جداً من حيث نشر الوعي بأهمية التسجيل الجديد .
- أصحاب العلاقة أنفسهم يأخذون وقتاً لتجهيز الملف بكل متطلباته ليكون على طاولة البحث والتداول.
  - ارتفاع التكلفة المترتبة على إتمام عملية تسجيل الأرض، والتي تصل الى ( 1400 شيكل)، بالإضافة الى 2% من قيمة تخمين الأرض، وأتعاب المساح والمحامي .
  - الإحتلال الإسرائيلي، وما يقوم به من إجراءات وخاصة في المنطقة (ج)، ووضع الخطوط الوهمية لاعتبارات أمنية التي حالت دون تسجيل الأراضي سواء ضمن المشاريع أو تسجيل الأرض بصورة فردية فهناك أحواض متداخلة بين المناطق الثلاثة (أ، ب، ج)، مما جعل عمل سلطة الأراضي في مناطق (ج) أمراً معقداً، حيث إن الإحتلال يعتبر أكبر معيق لكونه غير معني بالتسجيل من أجل تفعيل عملية الاستيطان.

## 2.5 توصيات الدراسة:

- في ضوء النتائج التي توصلت إليها الدراسة خرجت الباحثة بمجموعة من التوصيات تمثلت في:
- العمل على سن تشريعات جديدة بحيث تستبدل التشريعات الحالية، بهدف تنظيم الحياة وبلورة وحدة القانون ما بين محافظات الضفة الغربية وغزة، وإعادة الجهود لإعداد قانون جديد للأراضي، ويتضمن بشكل واضح الأحكام المتعلقة بإجراءات التسجيل الجديد.
  - إصدار تشريعات بإعفاء المواطنين الراغبين بإجراء معاملة تسجيل مجدد لأراضيهم من أي رسوم، أو نفقات، وذلك لتشجيعهم وحثهم على الإقدام على عملية التسجيل.
  - العمل على إيجاد قضاء متخصص في قضايا الأراضي بشكل عام وقضايا التسجيل الجديد بشكل خاص وبدوام كامل، وتدريب القضاة في معهد التدريب القضائي وتنظيم دورات تدريبية لقضاة . حيث إنه ومن الضرورة إيجاد برنامج للعمل على فرز القضاة المؤهلين لهذه الدورة لمدة (2-4 شهور) ليتأسوا هذه اللجان ويكون التدريب من قبل محامين متمرسين أو خبراء من الأردن حيث إن خبراتهم بالأردن من الناحية الإجرائية بواقع الأراضي كبيرة، خصوصاً وأن(90%) من أراضي الاردن شملتها أعمال التسوية ولا يوجد نزاعات، إضافة إلى إيجاد برامج الكترونية متخصصة بحوسبة قضايا التسجيل الجديد من ملفات ووثائق وبيانات.
  - العمل على توفير العدد الكافي من الموظفين العاملين في دائرة تسجيل الأراضي؛ لتقليل النقص الحاد في الكوادر البشرية المتخصصة، والمؤهلة حسب طبيعة العمل الخاصة بسلطة الأراضي، وإيجاد أقسام متخصصة بالتسجيل الجديد في كل دائرة من دوائر الأراضي، ورفدها بالأدوات المادية التي تساعدها على إتمام أعمالها، وإيجاد آلية تعامل مشترك ما بين دوائر الأراضي، ودوائر المساحة لسرعة إنجاز معاملات التسجيل الجديد، إضافة إلى رفد دوائر المساحة بالمساحين؛ ليقوموا بالتخفيف عن المواطنين من تحمل تكاليف مسح الأراضي لتشجيعهم على هذه العملية.
  - العمل على توفير التدريب للموظفين، والكادر الإداري لسلطة الأراضي للقوانين والأنظمة المتعلقة بالأراضي، وذلك من خلال برامج تدريبية تعد من قبل متخصصين بقضايا الأراضي وخبراء من دوائر التسجيل بالأردن .
  - نشر الوعي وتنقيف المجتمع بأهمية التسجيل الجديد وذلك من خلال العمل على إصدار دليل إجرائي مدون بإجراءات التسجيل الجديد يقوم بصياغته لجنة متخصصة على أن يكون كل من مدير دائرة التسجيل ومدير دائرة الأملاك أعضاء في هذه اللجنة، لما لديهم من خبرة عملية

- في هذا الموضوع، وبمشاركة وسائل الإعلام والجامعات ومؤسسات المجتمع المدني وغيرها في نشر التوعية ، وذلك لحث المواطنين على التسجيل.
- العمل على إيجاد خطة لتثقيف الطلاب بالنسبة للمسائل القانونية، تتضمنها مناهج التربية والتعليم، وإدخال تشريعات الأراضي في مساق كليات القانون الإجبارية.
  - العمل على سرعة إنهاء إجراءات الأرشفة الإلكترونية لسجلات سلطة الأراضي وربط هذه الأنظمة بالدوائر ذات العلاقة بها.
  - ضرورة تحفيز الرغبة والإرادة لدى صانعي القرار في السلطة؛ لتحقيق إنجازات ملموسة في مجال تسجيل الأراضي من خلال مشاريع التسوية، خاصة مع حالة اليأس والإحباط الناتجة عن ممارسات الإحتلال الإسرائيلي وشروعه في مصادرة الأراضي بصورة شبه يومية.

## قائمة المراجع والمصادر

- إبراهيم، ب.(2010): الاستيطان الإسرائيلي في الضفة الغربية وأثره على التنمية السياسية، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).
- أبو دية، أ، حرب، ج.(2007): "إدارة قطاع الأراضي في فلسطين"، سلسلة تقارير(9)، صادر عن الائتلاف من أجل النزاهة والمساءلة، رام الله، فلسطين.
- أبو عيده، ي.(2008): "الاجراءات العملية للتسجيل الجديد"، بحث مقدم إلى نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين، فلسطين.
- أبو هنطش، أ.(2010): "أراضي الدولة في المناطق الفلسطينية"، الائتلاف من أجل النزاهة والمساءلة - أمان، سلسلة تقارير (25)، رام الله، فلسطين.
- براهمة، ن، البرغوثي، ش، عوده، س، عصفور، ر.(2012): التسجيل الجديد لأراضي "المالية" المعوقات، المحاذير، البدائل المقترحة، سلسلة قضايا الحوكمة رقم (5)، معهد الحوكمة الفلسطيني، فلسطين.
- البرقاوي، إ.(2000): الوكالة الدورية غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، الجامعة الأردنية، الاردن، (رسالة ماجستير غير منشورة).
- البكري، ع، الريان، ح.(1982): الأوضاع القانونية لملكية الأراضي في الضفة الغربية، بدون طبعة، جمعية الدراسات العربية، القدس، فلسطين.
- حبش، ز.(1958): "تاريخ الانتداب البريطاني في فلسطين"، مجلة الثقافة العربية، س(2)، ع(2)، ص 22.

- الحزماوي، م.(1998): ملكية الأراضي في فلسطين 1918 - 1948، مؤسسة الاسوار، عكا، فلسطين.
- حسن، أ.(1939): الحضارة الإسلامية، ط1، مكتبة النهضة العربية، مصر.
- الحسيني، هـ.(2005): "المستشار القانوني"، نشرة ربع سنوية تصدر عن مكتب الحسيني والحسيني، محامون ومستشارون قانونيون، العدد (6)، ص ص 1 - 6.
- حمدان، ع.(2007): إطلالة على القضية، المركز الفلسطيني لقضايا السلام والديمقراطية، ج(2)، ط1، رام الله، فلسطين
- حمدان، م.(2003): ضريبة الأملاك في الضفة الغربية في ظل قانون 11 لعام 1954 والقوانين المعدلة له، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).
- الخولي، أ.(2008): "الإدارة البيئية من خلال إدارة الأراضي": دور نظم معلومات الأراضي في مجتمع المعرفة، المنظمة العربية للتنمية الإدارية"، المؤتمر العربي السابع للإدارة البيئية ( نمو التجمعات السكانية ومشروعات التنمية وآثارها على البصمة الأيكولوجية للمدن العربية )، المنظمة العربية للتنمية الإدارية - مصر، القاهرة.
- الدباغ، م.(1988): بلادنا فلسطين في الديار النابلسية، ط4، ج6، دار الطليعة بيروت، بيروت، لبنان.
- داود، م.(2009): أحكام الوكالة الدورية غير القابلة للغزل في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).
- ديوان الفتوى والتشريع، السلطة الوطنية الفلسطينية.(2009): قانون تسجيل الأموال غير المنقولة لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964، منظومة التشريعات الفلسطينية، <http://www.dft.gov.ps/index.php>
- دواس، أ.(2013): قانون الاراضي، المعهد القضائي الفلسطيني، فلسطين.
- صالح، م.(2003): فلسطين - سلسلة دراسات منهجية في القضية الفلسطينية، ط1، كوالالمبور، ماليزيا.
- الظاهر، أ.(2014): التسجيل الجديد للأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في فلسطين، دنيا الوطن، <http://pulpit.alwatanvoice.com/articles/2014/03/25/324437.html>
- عباينة، ع ، اللوزي، ع.(2010): "الموازنة بين حق المساطحة والاتصال الاتفاقي وفقا لاحكام القانون المدني الاردني - دراسة مقارنة"، مجلة المنارة، م(17)، ع(3)، ص ص 59 - 81.

- عبد الحميد، ع.(2005): إدارة التخطيط العمراني في الأراضي الفلسطينية المحتلة بين تحديات الواقع وتطلعات المستقبل، الملتقى العربي الثاني حول إدارة المدن الكبرى، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، جامعة الدول العربية، الإسكندرية، مصر.
- عبد الله، م.(2009): ملكية الأراضي في قضاء جنين خلال فترة الاحتلال البريطاني (1918 - 1948م)، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).
- عبد الوهاب، ط.(2013): "الأوضاع الاقتصادية لملكية السلطان عبد الحميد الثاني في فلسطين، العرب والترك عبر العصور"، المؤتمر الدولي الخامس، كلية الآداب والعلوم الإنسانية جامعة قناة السويس، مصر.
- عوجة، س.(2011) آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين" دراسة مقارنة"، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).
- العساف، ت.(2011): "تسوية حقوق الأراضي في القانون الاردني، المجلة الاردنية في القانون والعلوم السياسية، م(3)، ع(4)، ص ص 93 - 117.
- عبد اللطيف، ز.(2011): "تملك الارض ومشكلة الديون واثرها في التحول في الأراضي في فلسطين العثمانية 1858 - 1917م"، مجلة العلوم الانسانية -البحرين، ع 20، 194 - 235.
- عبد اللطيف، ز، محافظة، م.(2009): "الرسوم والضرائب على الأرض الزراعية في فلسطين خلال الفترة (921 - 1246 هـ / 1516 - 1831م) (العشر والخراج والرسوم)". المجلة الأردنية للتاريخ والآثار، م(3)، ع(3)، ص ص 75 - 100.
- عمارة، م.(2003): الحقائق الأربعة في القضية الفلسطينية، المركز الفلسطيني للاعلام، فلسطين.
- عمران، م.(2008): القسمة الرضائية في العقار - دراسة مقارنة- جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).
- عمرو، ن.(2007): أثر مشاريع التوطين الإسرائيلية على حق العودة للفلسطينيين، جامعة القدس المفتوحة، فلسطين.
- [www.qou.edu/arabic/researchProgram/.../r1\\_drNuamanAmro.pdf](http://www.qou.edu/arabic/researchProgram/.../r1_drNuamanAmro.pdf)
- العوده، ع.(2007): ملكية الأراضي في قضاء طولكرم في ظل الحكم البريطاني (1918م- 1948م)، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).

- عوض، ع.(1990): "نظام ملكية الأرض في بلاد الشام و آثاره الاقتصادية و الاجتماعية 1839 - 1914م"، دراسات تاريخية، سوريا، م(11)، ع (35 - 36)، ص ص 51 - 58.
- عياد، م، ابو ملوح، م.(1999): "مدى صلاحية عقد البيع العقاري غير المسجل للتنفيذ العيني : دراسة تحليلية لنصوص القوانين وأحكام المحاكم في فلسطين"، مجلة كلية التربية - كلية التربية بغزة، جامعة الأقصى، فلسطين، م(3)، ع(1)، ص ص 120 - 180.
- فقها، ر.(2012): التنظيم القانوني للأراضي الأميرية، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).
- قاسمية، خ. (1990): "المواجهة الاقتصادية مع الصهيونية - التمسك بملكية الأرض (1882 - 1948)"، دراسات تاريخية، جامعة دمشق، سوريا، م(11)، ع (35-36)، ص ص 59 - 110.
- ماس، معهد ابحاث السياسات الاقتصادية.(2013): "مشاكل وعقبات تسوية وتسجيل ملكية الأراضي في الضفة الغربية"، تقرير نهائي لجلسة طاولة مستديرة(4)،  
<http://www.mas.ps/2012/sites/default/files/Round%20Table%204-0.pdf>
- المجلس التنسيقي لمؤسسات القطاع الخاص.(2008): "تسجيل الأراضي وإطار القانوني المنظم لها"، مؤتمر الحوار الوطني الاقتصادي،  
<http://www.nedp.ps/files/final%20declaration.pdf>
- مساد، م.(2008): الشفعة كسبب من أسباب كسب الملكية - دراسة مقارنة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).
- المسعود، ه.(2011): "ملكية الأراضي في إمارة شرق الاردن 1921 - 1946م - عمليات المسح والتسجيل"، المجلة الأردنية للتاريخ والآثار، م(5)، ع(4)، ص ص 62 - 96.
- مهاني، ع.(2010): العلاقات الصهيونية البريطانية في فلسطين 1918 - 1936م، الجامعة الاسلامية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).
- مؤسسة الدراسات الفلسطينية.(ب، ت): فلسطين تاريخها وقضيتها، المكتبة الجامعية، نابلس، فلسطين.

- مهدي، ف.(2004): **خفض الرسوم إلى 3 % التسجيل لإثبات الملكية**، ارشيف الاخبار العربية. <http://www.news-bank.net/cached-version.aspx?id=hrm-61406>
- المنتشه، ر، واخرون.(1991): **تاريخ فلسطين الحديث والمعاصر**، المؤسسة العربية للدراسات والنشر، الاردن.
- نصر، ذ.(2009): **تسوية الأراضي في منطقة بيت لحم**، وكالة معا الاخبارية، نشر الأربعاء، <http://www.maannnews.net/arb/ViewDetails.aspx?ID=218686>
- وفا، مركز المعلومات الوطني الفلسطيني.(2011): **نظام ملكية الأراضي في العهد العثماني**، <http://www.wafainfo.ps/atemplate.aspx?id=5161>

## الملاحق

### ملحق رقم 1 : قائمة بأسماء المحكمين

- |   |                     |
|---|---------------------|
| مشرف على الرسالة - خبير اقتصادي                   | 1- د. هشام عورتاني  |
| جامعة القدس المفتوحة /مدير منطقة طولكرم التعليمية | 2- د. زياد الطنة    |
| جامعة النجاح الوطنية / رئيس قسم المحاسبة          | 3- د. معز أبو عليا  |
| جامعة القدس المفتوحة/ طولكرم /النائب الاداري      | 4- د. سلامة سالم    |
| جامعة خضوري / طولكرم                              | 5- د. حسام برابرة   |
| جامعة القدس المفتوحة/ طولكرم                      | 6- د. حسني عوض      |
| الجامعة الأمريكية                                 | 7- د. عماد أبو الرب |
| جامعة القدس المفتوحة/ أريحا                       | 8- أ. عايد الحموز   |

بسم الله الرحمن الرحيم



جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

التاريخ.../.../...

حضرة السيد/..... المحترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته..... وبعد

تقوم الباحثة بإجراء دراسة بعنوان " دراسة تحليلية للمعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالحة ( حالة دراسية لمنطقة شمال الضفة الغربية)"، لذا تضع الباحثة بين يديكم استبانة خاصة لجمع البيانات اللازمة. و رأيكم في فقرات هذه الاستبانة مهم جداً، وعليه أرجو من شخصكم الكريم التفضل علينا بالمشاركة في تحكيم هذه الاستبانة، وإبداء الرأي حول مدى مقروئيتها ومناسبتها للبيئة الفلسطينية وموضوع الدراسة. وكذلك إبداء النصح والمشورة فيما ترونه مناسباً.

مع خالص الاحترام والتقدير

الباحثة: مي ابو عليا.

إشراف: د. هشام عورتاني



جامعة القدس  
عمادة الدراسات العليا

أخي المواطن

تحية طيبة وبعد...

تقوم الباحثة بإجراء دراسة بعنوان: " دراسة تحليلية للمعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لاراضي المالية ( حالة دراسية لمنطقة شمال الضفة الغربية)"، وذلك استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في بناء المؤسسات وتنمية الموارد البشرية. راجيةً منكم التكرم بالإجابة عن فقرات الإستبانة، ووضع إشارة (X) أمام العبارة التي تتفق ووجهة نظرك. شاكرةً لك جهودك وأمانتك العلمية وحرصكم على إنجاح هذه الدراسة، علماً أن إجابتك ستكون سرية، ولا تشكل أي نوع من الاختبار، ولن تستخدم إلا لأغراض البحث العلمي فقط.

مع خالص شكري لحسن تعاونكم

الباحثة: مي ابو عليا.

إشراف: د. هشام عورتاني

أولاً: البيانات الأولية:

ضع دائرة حول الصفة التي تنطبق على حالتك :

- |                        |                      |                         |
|------------------------|----------------------|-------------------------|
| * مكان السكن:          | 1. نابلس             | 2. طولكرم               |
|                        | 3. جنين              | 4. قلقيلية              |
|                        | 5- طوباس.            |                         |
| * <u>العمر الحالي:</u> | 1. أقل من 30 سنة.    | 2. بين 30 - 45 سنة      |
|                        | 3. أكثر من 45 سنة.   |                         |
| * <u>المؤهل العلمي</u> | 1. ثانوي فأقل.       | 2. دبلوم.               |
|                        | 3. بكالوريوس فأعلى.  |                         |
| * <u>معدل الدخل</u>    | 1. أقل من 3000 شيكل  | 2. بين 3000 - 5000 شيكل |
|                        | 3. أكثر من 5000 شيكل |                         |

ثانيا: مقياس المعوقات التي تواجه عملية تسجيل أراضي المالحة.  
يرجى وضع شارة ( X ) في المربع الذي يتفق ووجهة نظرك أمام كل فقرة من الفقرات التالية، والتي تمثل أبرز المعوقات التي تواجه عملية تسجيل أراضي المالحة من وجهة نظرك.

الرقم	الفقرة	درجة كبيرة جدا	درجة كبيرة	درجة متوسطة	درجة ضعيفة	درجة ضعيفة جدا
<b>أولا - معوقات تتعلق بالتشريعات</b>						
1	ضعف العمل على إعادة الجهود لحياء مشروع قانون الأراضي.					
2	حقوق ملكية غالبية الأراضي المشمولة بالتسوية غير مثبتة.					
3	التغيرات في القوانين هي أحد المشاكل الرئيسية فيما يتعلق بتسجيل الأراضي.					
4	ضعف الاهتمام بالعمل على إصدار قانون لتنظيم عمل سلطة الأراضي .					
5	عملية نقل الملكية تحتاج لإجراءات قانونية معقدة في سلطة الأراضي .					
6	بعض العقارات غير المسجلة تفقد أي قوة قانونية مع الزمن.					
7	هناك عقارات تحمل سجلات تركية أو انكليزية بالنقل أو أردنية المنشأ.					
8	ضعف البيئة القانونية.					
9	قلة الاهتمام بإصدار تشريعات بإعفاء المقبلين على التسجيل الجديد من أية رسوم أو نفقات					
10	قلة الاهتمام بإصدار التشريعات للبدء بتسوية الأراضي التي لم تسو بعد أو التي لم تنته بها أعمال التسوية .					
<b>ثانيا - معوقات تتعلق بمجلس القضاء الاعلى</b>						
1	عدم وجود قضاة مؤهلين للعمل في تسوية الارض من قبل الجهاز القضائي.					
2	عدم وجود قضاء متخصص في قضايا الأراضي بشكل عام.					
3	عدم وجود قضاء متخصص في قضايا التسجيل الجديد بشكل خاص.					
4	قلة الاهتمام بالعمل على تدريب القضاة العاملين بقطاع الأراضي.					
5	قلة الاهتمام بالعمل على إيجاد قضاة متخصصين في قضايا الأراضي بدوام كامل.					
6	قلة العمل على إيجاد برامج الكترونية متخصصة بحوسبة قضايا التسجيل الجديد من ملفات ووثائق وبيانات.					
7	عدم وجود قضاة متخصصين بالبت بقضايا تسجيل الأراضي واثبات الحقوق .					
8	قلة الاهتمام بتفريغ قاض متخصص للتسجيل الجديد.					
9	عدم وجود محاكم متخصصة بالأراضي(محكمة الأراضي) لضمان الكفاءة المهنية وسرعة البت في الحكم.					
<b>ثالثا - معوقات تتعلق بسلطة الأراضي</b>						
1	قلة الاهتمام بنشر الوعي وتثقيف المجتمع بأهمية التسجيل الجديد.					
2	قلة العمل على إصدار دليل إجرائي مدون بإجراءات التسجيل الجديد بشكل واضح للجميع.					
3	قلة العمل على إيجاد أقسام متخصصة بالتسجيل الجديد في كل دائرة من دوائر الأراضي.					
4	قلة العمل على رفد سلطة الأراضي بالعاملين المتخصصين بإجراءات التسجيل الجديد.					

5	قلة العمل على تثقيف وتدريب العاملين المتخصصين بإجراءات التسجيل الجديد على تلك الإجراءات لإدارة سجلات الأراضي.
6	ضعف التنسيق ما بين دوائر الأراضي ودوائر المساحة لسرعة إنجاز معاملات التسجيل الجديد
7	قلة عدد المساحين في دوائر المساحة لإتمام عملية مسح الأراضي.
8	سند تسجيل الجديد مضامينه لا ترقى إلى مستوى سند التسوية.
9	طول مدة البت في معاملات التسجيل الجديد.
10	قلة الجهود المبذولة للعمل على إلغاء المرسوم الخاص بمنع الوكالة العامة المنظمة خارج فلسطين.
11	النقص الحاد في الكوادر البشرية المتخصصة، والمؤهلة حسب طبيعة العمل الخاصة بسلطة الأراضي
12	النقص في التجهيزات والمعدات اللازمة للعمل بما يتلاءم مع زيادة حجم العمل الملقى على عاتق سلطة الأراضي
13	ضييق المكان في الإدارة العامة وفي جميع دوائر تسجيل الأراضي والعقارات.

#### رابعاً - تحديات تتعلق بالمواطن

-1	ارتفاع تكلفة التسجيل الجديد إلى الحد الذي يحد كثيراً من رغبة المواطنين في البدء بهذه "المغامرة".
-2	عمليات التزوير متاحة في كل من الوكالة العامة والوكالة الدورية.
-3	عملية التسجيل الجديد تحتاج لوقت طويل للإنجاز؛ مما يجعل المواطن يتعطل عن أداء مصالحه
-4	قلة خلق حافز لدى المواطن لتسجيل أرضه.
-5	قلة الاهتمام بتثقيف الجمهور الفلسطيني بوجود قانون التسجيل الجديد
-6	بعض العقارات لم تزل تحمل حجة البيع منذ مدة طويلة بسبب جهل المواطنين.
-7	قلة اهتمام أصحاب الأراضي بتسجيل أراضيهم بالتعاون مع دائرة الأراضي
8	العاملون في سلطة الأراضي لا يتعاملون بالصورة المطلوبة مع المواطنين.
9	هناك قيود على حق المواطن للاطلاع على ملفات تسجيل الأراضي
10	عدم منح تسهيلات مادية اكبر.

#### خامساً - معوقات تتعلق بالاحتلال

1	خطر المصادرة من قبل سلطات الاحتلال.
2	معظم الأراضي خارج التسوية .
3	الخطوط الوهمية التي وضعها الاحتلال الإسرائيلي لاعتبارات أمنية.
4	تتركز مشاكل تسجيل الأراضي في المناطق غير المشمولة بأعمال التسوية.
5	هناك أحواض متداخلة بين المناطق الثلاثة (أ.ب.ج)؛ مما يجعل عمل سلطة الأراضي في مناطق ج أمراً "معقداً".
6	عملية التسجيل الجديد قد تؤدي إلى ضياع حقوق أناس آخرين خصوصاً المغتربين.
7	إجراءات سلطات الاحتلال الإسرائيلي التي تحول دون تسجيل الأراضي
8	تعاقب الإدارات المختلفة على الأراضي الفلسطينية .

بسم الله الرحمن الرحيم



جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

التاريخ.../.../...

حضرة السيد/..... المحترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته..... وبعد

تقوم الباحثة بإجراء دراسة بعنوان " دراسة تحليلية للمعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية ( حالة دراسية لمنطقة شمال الضفة الغربية)", لذا تضع الباحثة بين يديك استبانة خاصة لجمع البيانات اللازمة. و رأيك في فقرات هذه الاستبانة مهم جداً، وعليه أرجو من شخصكم الكريم التفضل علينا بالمشاركة في تحكيم هذه الاستبانة، وإبداء الرأي حول مدى مبرورتها، ومناسبتها للبيئة الفلسطينية وموضوع الدراسة. وكذلك إبداء النصح والمشورة فيما ترونه مناسباً.

مع خالص الاحترام والتقدير

الباحثة: مي ابو عليا.

إشراف: د. هشام عورتاني



جامعة القدس  
عمادة الدراسات العليا

أخي الموظف/ اختي الموظفة:

تحية طيبة وبعد...

تقوم الباحثة بإجراء دراسة بعنوان: " دراسة تحليلية للمعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية ( حالة دراسية لمنطقة شمال الضفة الغربية)"، وذلك استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في بناء المؤسسات، وتنمية الموارد البشرية. راجيةً منكم التكرم بالإجابة عن فقرات الاستبانة ووضع إشارة (X) أمام العبارة التي تتفق ووجهة نظركم. شاكرةً لكم جهودكم وأمانتكم العلمية، وحرصكم على إنجاز هذه الدراسة، علماً أن إجاباتكم ستكون سرية، ولا تشكل أي نوع من الاختبار، ولن تستخدم إلا لأغراض البحث العلمي فقط.

مع خالص شكري لحسن تعاونكم

الباحثة: مي ابو عليا.

إشراف: د. هشام عورتاني

أولاً: البيانات الأولية:

ضع دائرة حول الصفة التي تنطبق على حالتك :

- |                 |                      |                         |
|-----------------|----------------------|-------------------------|
| * مكان العمل:   | 1. نابلس             | 2. طولكرم               |
|                 | 3. جنين              | 4. قلقيلية              |
|                 | 5- طوباس.            |                         |
| * العمر الحالي: | 1. أقل من 30 سنة.    | 2. بين 30 - 45 سنة      |
|                 | 3. أكثر من 45 سنة.   |                         |
| * المؤهل العلمي | 1. ثانوي فأقل.       | 2. دبلوم.               |
|                 | 3. بكالوريوس فأعلى.  |                         |
| * معدل الدخل    | 1. أقل من 3000 شيكل  | 2. بين 3000 - 5000 شيكل |
|                 | 3. أكثر من 5000 شيكل |                         |
| * سنوات الخبرة  | 1. أقل من 5 سنوات.   | 2. بين 5 الى 10 سنوات.  |
|                 | 3. أكثر من 10 سنوات. |                         |

ثانيا: مقياس المعوقات التي تواجه عملية تسجيل اراضي المالية.  
يرجى وضع شارة ( X ) في المربع الذي يتفق ووجهة نظرك أمام كل فقرة من الفقرات التالية والتي تمثل أبرز المعوقات التي تواجه عملية تسجيل اراضي المالية من وجهة نظرك.

الرقم	الفقرة	درجة كبيرة جدا	درجة كبيرة	درجة متوسطة	درجة ضعيفة	درجة ضعيفة جدا
<b>اولا – معوقات تتعلق بالتشريعات</b>						
1	ضعف العمل على إعادة الجهود لإحياء مشروع قانون الأراضي.					
2	حقوق ملكية غالبية الأراضي المشمولة بالتسوية غير مثبتة.					
3	التغيرات في القوانين هي أحد المشاكل الرئيسية فيما يتعلق بتسجيل الأراضي.					
4	ضعف الاهتمام بالعمل على إصدار قانون لتنظيم عمل سلطة الأراضي وإعادة النظر بالتشريعات النازمة لها.					
5	اختلاف القوانين النازمة للعقارات في فلسطين من حيث المنشأ.					
6	ضعف الاهتمام بالعمل على إصدار قانون للتسجيل الجديد يواكب الوضع الراهن للدولة.					
7	عملية نقل الملكية تحتاج لإجراءات قانونية معقدة في سلطة الأراضي .					
8	بعض العقارات غير المسجلة تفقد أي قوة قانونية مع الزمن.					
9	هناك عقارات تحمل سجلات تركية أو انكليزية بالنقل أو أردنية المنشأ.					
10	ضعف البيئة القانونية.					
11	ضعف الاهتمام بالعمل على إصدار قانون أراضي فلسطينية بما يناسب الأوضاع القائمة.					
12	قلة إصدار تشريعات بإعفاء المواطنين الراغبين بإجراء معاملة تسجيل مجدد لأراضيهم من أية رسوم أو نفقات.					
13	قلة الاهتمام بإصدار التشريعات للبدء بتسوية الأراضي التي لم تسو بعد أو التي لم تنته بها أعمال التسوية .					
<b>ثانيا – معوقات تتعلق بمجلس القضاء الاعلى</b>						
1	قضاء التسوية المكلفين في هذه العملية من قبل الجهاز القضائي غير مؤهلين لذلك.					
2	عدم الاهتمام بالعمل على إيجاد قضاة متخصصين في قضايا التسجيل الجديد بشكل عام .					
3	عدم الاهتمام بالعمل على إيجاد قضاة متخصصين في قضايا التسجيل الجديد بشكل خاص .					
4	عدم الاهتمام بالعمل على تدريب القضاة العاملين بقطاع الأراضي.					
5	عدم الاهتمام بالعمل على إيجاد قضاة متخصصين في قضايا الأراضي بدوام كامل.					
6	عدم إيجاد برامج إلكترونية متخصصة محوسبة قضايا التسجيل الجديد من ملفات ووثائق وبيانات.					
7	عدم توفر العدد المناسب من القضاة المتخصصين بالبت بقضايا تسجيل الاراضي واثبات الحقوق.					

					8	عدم تفرغ قاض متخصص للتسجيل الجديد.
					9	عدم وجود محاكم متخصصة بالأراضي (محكمة الأراضي) لضمان الكفاءة المهنية وسرعة البت في الحكم.
					10	عدم الاهتمام بالعمل على إطلاع القضاة العاملين بقطاع الأراضي على الإجراءات التي تتم بجميع أطراف نظم الأراضي.
<b>ثالثا - معوقات تتعلق بسلطة الأراضي</b>						
					1	قلة الاهتمام بنشر الوعي وتثقيف المجتمع بأهمية التسجيل الجديد.
					2	قلة العمل على إصدار دليل إجرائي مدون بإجراءات التسجيل الجديد بشكل واضح للجميع.
					3	قلة العمل على إيجاد أقسام متخصصة بالتسجيل الجديد في كل دائرة من دوائر الأراضي.
					4	عدم العمل على رفد سلطة الأراضي بالعاملين المتخصصين بإجراءات التسجيل الجديد.
					5	قلة العمل على تثقيف وتدريب العاملين المتخصصين بإجراءات التسجيل الجديد على تلك الإجراءات لإدارة سجلات الأراضي.
					6	قلة العمل على سرعة إنهاء إجراءات الأرشفة الإلكترونية لسجلات سلطة الأراضي وربط هذه الأنظمة بالدوائر ذات العلاقة بها.
					7	قلة ايجا دالية تعامل مشترك ما بين دوائر الأراضي، ودوائر المساحة لسرعة انجاز معاملات التسجيل الجديد.
					8	قلة رفد دوائر المساحة بالمساحين الذين يعهد اليهم إعداد سجلات المساحة، وتوقيعها دون أن يتكلف المواطن الأعباء المالية الباهظة.
					9	سند التسجيل الجديد مضامينه لا ترقى إلى مستوى سند التسوية.
					10	بطء البت في معاملات التسجيل الجديد.
					11	قلة العمل على الغاء المرسوم الخاص بمنع الوكالة العامة المنظمة خارج فلسطين، والذي قيد انتقال الملكية بشكل كبير.
					12	النقص الحاد في الكوادر البشرية المتخصصة، والمؤهلة حسب طبيعة العمل الخاصة بسلطة الأراضي
					13	النقص في التجهيزات والمعدات اللازمة للعمل بما يتلاءم مع زيادة حجم العمل الملقي على عاتق سلطة الأراضي
					14	ضيق المكان في الإدارة العامة، وفي جميع دوائر تسجيل الأراضي والعقارات.
					15	قلة ملائمة ظروف بيئة العمل خاصة بعد حوسبة الأعمال التسجيلية.
					16	اعتماد سلطة الأراضي في بعض الدوائر وفي بعض الأعمال على موظفي التشغيل المؤقت وما يصاحب ذلك من مشاكل وعيوب.
					17	نقص التمويل اللازم لأعمال الصيانة للأجهزة والمعدات خاصة في الإدارة العامة للمساحة العامة.
					18	قلة الاهتمام بالعمل على توفير الأدوات المادية التي تساعد الأقسام المتخصصة لاتمام اعمالها.
					19	هنالك اختلاف كبير بالنسبة لحجم المسؤولية التي يتحملها كل من الأطراف الرئيسية ذات العلاقة بعملية التسجيل.
					20	التكلفة اللازمة لتنفيذ مشاريع تسجيل الأراضي هي أكبر بكثير من الإمكانيات المالية المتاحة لسلطة الأراضي.

رابعاً - تحديات تتعلق بالمواطن				
				1- ارتفاع تكلفة التسجيل الجديد إلى الحد الذي يحد كثيراً من رغبة المواطنين في البدء بهذه "المغامرة".
				2- عمليات التزوير متاحة في كل من الوكالة العامة والوكالة الدورية.
				3- عملية التسجيل الجديد تحتاج لوقت طويل للانجاز؛ مما يجعل المواطن يتعطل عن أداء مصالحه
				4- قلة خلق حافظ لدى المواطن لتسجيل أرضه.
				5- قلة الاهتمام بتثقيف الجمهور الفلسطيني بوجود قانون التسجيل الجديد
				6- بعض العقارات لم تنزل تحمل حجة البيع منذ مدة طويلة بسبب جهل المواطنين.
				7- قلة اهتمام اصحاب الأراضي بتسجيل أراضيهم بالتعاون مع دائرة الأراضي
				8- العاملون في سلطة الأراضي لا يتعاملوا بالصورة المطلوبة مع المواطنين.
				9- هناك قيود على حق المواطن للاطلاع على ملفات تسجيل الأراضي
				10- قلة التسهيلات المادية الممنوحة للمواطن.
خامساً - معوقات تتعلق بالاحتلال				
				1- تعرض العقار للخطر خاصة مصادرات الاحتلال.
				2- معظم الأراضي خارج التسوية .
				3- الخطوط الوهمية التي وضعها الاحتلال الإسرائيلي لاعتبارات أمنية.
				4- تتركز مشاكل تسجيل الأراضي في المناطق غير المشمولة بأعمال التسوية.
				5- هناك أحواض متداخلة بين المناطق الثلاثة (أ.ب.ج)؛ مما يجعل عمل سلطة الأراضي في مناطق ج أمرا "معقدا".
				6- عملية التسجيل الجديد قد تؤدي إلى ضياع حقوق أناس آخرين خاصة من المغتربين.
				7- إجراءات سلطات الاحتلال الاسرائيلي التي تحول دون تسجيل الأراضي
				8- تعاقب الإدارات المختلفة على الأراضي الفلسطينية .

مع خالص الاحترام والتقدير

المقابلات :

المقابلة الأولى:

تاريخ المقابلة

2014/8/21 الساعة 11 صباحا:

السيد نديم براهمة رئيس سلطة الأراضي

هل هناك أهمية خاصة لتسجيل الأراضي، وبماذا تتمثل؟

نعم هناك أهمية خاصة لموضوع تسجيل الأراضي، فأهمية تسجيل الأراضي خاصة في وضعنا الفلسطيني له ثلاثة أبعاد هامة، هي:

أولاً: من الناحية الاقتصادية: عندما يتم تسجيل الأراضي وتطويبها وتسويتها وتحديد حدودها بشكل نهائي تدخل في النشاط الاقتصادي، وقد تكون من أهم أدوات الائتمان لدى البنوك وجهات التمويل الأخرى، وتشجع على زيادة الاستثمار في مجال الإسكان والمجال الاقتصادي.

ثانياً: من الناحية الاجتماعية: تسهم عملية التسجيل في تسوية كافة المشكلات والخلافات التي قد تكون بين الناس حول ملكية الأراضي والتصرف بها وحدودها واستخداماتها. وبالتالي تساهم في تحقيق السلم الاجتماعي.

ثالثاً: البعد السياسي: وهو البعد الأكثر أهمية في وضعنا الفلسطيني، لأننا نواجه عدواً احتلالياً إحتلالياً، يحاول يوماً "ضم الأراضي" ومصادرتها والاستيطان فيها، وترك أراضينا دون تسجيل، وبالتالي يساهم ذلك أو يسهل على الاحتلال الإسرائيلي القيام بممارساته المختلفة من حيث مصادرة الأراضي، وقضمها والتوسع في الاستيطان.

ايضا يمكن القول إن هناك طريقتان لتسجيل الأراضي، أولاهما تتم من خلال مشاريع التسوية الشاملة التي تتم وفقاً لقانون تسجيل الأراضي (قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952)، أما الطريقة الثانية لتسجيل الأرض، فهي تتم من خلال قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها (رقم 6 لسنة 1964)، وهي ما يعرف بالتسجيل الجديد (الجديد) وتتم عملية التسجيل وفقاً للإجراءات الواردة في القوانين.

## هل هناك مشاكل تواجه عملية التسجيل الجديد وماهي؟

يمكن القول إن جميع الإجراءات في عملية التسجيل الجديد ضرورية ولازمة، ولا اعتقد أنه يوجد مشكلة

في ذلك. ولكن نعم هناك العديد من المشاكل التي تواجه التسجيل الجديد وهي على النحو التالي :

- بناء على إتفاقية أوسلو صنفت الأراضي إلي ثلاث فئات (أ،ب،ج) حيث إن معظم الأراضي تقع ضمن الفئة (ج) منع الاحتلال التصرف في هذه الأراضي حسب الإتفاقية وبذلك تكون من أهم العقبات في تسجيل هذه الاراضي كما ويقوم الجانب الإسرائيلي بمراقبة أي تحركات في هذه المنطقة. هذا بالإضافة الى وضع الاحتلال للخطوط الوهمية لاعتبارات أمنية التي حالت دون تسجيل الأراضي سواء ضمن المشاريع، أو تسجيل الأرض بصورة فردية من ناحية أخرى. هناك أحواض متداخلة بين المناطق الثلاث، مما يجعل عمل سلطة الأراضي في مناطق ج أمرا" معقدا."

- إن عملية التسجيل تمر بالعديد من الإجراءات و يجب مراعاة الدقة في هذه الإجراءات حفاظا على الحقوق. وإلا فإن هذه العملية قد تؤدي إلى ضياع حقوق أناس آخرين خاصة من المغتربين، علما أن إجراءات التسجيل تتيح الاعتراض على أي أمر لأي شخص له علاقة بقطعة الأرض. ومع أنه يتم الإعلان عن عملية التسجيل في الصحف، إلا أن بعض أصحاب العلاقة قد لا يطلعون على الاعلان. وتكون الخطورة أكبر لمن هم خارج الوطن ممن لهم نصيب أو علاقة بقطعة الأرض. ولذلك يجب أن يعطى لهذا التخوف أهمية خاصة وأن ينظر اليه بحساسية كافية.

- التغييرات في القوانين وتعاقب الإدارات المختلفة على الأراضي الفلسطينية هي أحد المشاكل الرئيسية فيما يتعلق بتسجيل الأراضي. فكل مرحلة تاريخية عكست في الغالب مصالح وسياسات الدول والسلطات التي سيطرت على الأراضي الفلسطينية، وبالتالي لم يكن هنالك أولوية لمصلحة المجتمع والمواطن الفلسطيني، مما وأثر سلبا على عملية تسجيل الأراضي وتثبيت الحقوق والملكية، واستغل الإحتلال الإسرائيلي ذلك للسيطرة على الأرض ونهب ثروتها.

## المقابلة الثانية:

تاريخ المقابلة : 2014/8/27/ الساعة 12 ظهرا .

السيد هشام الهندي / مدير دائرة الطابو / قفيلية

**هل هناك أهمية خاصة لتسجيل الاراضي، وبماذا تتمثل؟**

نعم، هناك أهمية خاصة؛ لأن الأرض لها أهميتها من النواحي الاقتصادية والسياسية والاجتماعية، والأرض تشكل أصل وجود الانسان الفلسطيني، وهي عنوان صموده في وجه الإحتلال الإسرائيلي، و عملية تسجيل الأرض هي تثبيت لمليتها وحماية لأصحابها. ويمكن القول إن هناك طرق خاصة لتسجيل الأراضي من خلال مشاريع التسوية الشاملة كذلك من خلال قانون تسجيل الأموال غير المنقولة أو ما يعرف بالتسجيل الجديد(الجديد).

**هل هناك مشاكل او عقبات تواجه عملية التسجيل الجديد وماهي؟**

اعتقد أن جميع الاجراءات في عملية التسجيل الجديد ضرورية ولازمة، وأن الوضع هناك مشجع نوعا، ولكن ما يعاب على ذلك مركزية القرار، وهذا يترتب عليه وقت واجراءات معقدة. كما أن هناك العديد من العقبات التي تواجه عملية التسجيل الجديد يتمثل أهمها في عنصر الوقت إلا أن هناك بعض الملفات تنجز خلال أربعة شهور، أيضا قيما يتعلق بالتصديق المبدئي للمخطط حيث يتم إرساله الى الإدارة في رام الله، وهذا يتطلب فترة من الزمن، فلماذا المركزية؟ وبالتالي فانه من وجهة نظري تكمن المشكله في إجراءات دائرة المساحة. وعلى الرغم من إنجاز المعاملات المقدمه إلا أنه يوجد احجام من قبل الناس عن التسجيل الجديد، فهذا يتطلب زيادة توعية المواطن بضرورة وأهمية التسجيل الجديد، إضافة الى التدخل للحد من التكاليف المترتبة على هذه العملية.

## المقابلة الثالثة:

تاريخ المقابلة : 2014/11/18 الساعة 11 صباحا

السيد شوكت البرغوثي /مدير عام الأراضي.

**هل هناك أهمية خاصة لتسجيل الأراضي، وبماذا تتمثل؟**

بالتأكيد هناك أهمية خاصة لتسجيل الأراضي، فمن خلالها تثبت حقوق الملكية وبالتالي الحد من النزاعات.

### هل هناك مشاكل تواجه عملية التسجيل الجديد وماهي؟

نعم هناك العديد من المشاكل خاصة من خلال النظر إلى عملية التسجيل في الحقب التاريخية السابقة نجد أن القضاء هو المشكلة الأساسية في عملية التسجيل الجديد، وتأخير انجاز المعاملات والبت فيها، وهذا يؤدي الى إحجام المواطنين عن هذه العملية . لذا يجب أن يكون هناك قضاء متخصص في هذه المسألة؛ مما يؤدي الى سرعة الفصل والقدرة على حل هذه القضايا، ولكن نلاحظ أن القضاة حديثو التخرج لم يمارسوا مهنة المحاماة، وبالتالي لا يمكنهم البت في القضايا المتعلقة بالأراضي . والمشكلة تكمن أيضا في تعيين القضاة للنظر في هذه الملفات، ويعين قاض للنظر فيها بمعدل جلسة واحدة في الأسبوع، ولجنة التسجيل كما نعرف في كل محافظة تتكون من قاضٍ ومندوب دائرة أملاك، ومندوب دائرة أراضي وإذا لم يكن رئيس اللجنة وهو القاضي موجود لا يتم عقد اللجنة وهذا معيق لعملية التسجيل وهذه اللجان لاتتعد بصورة دورية ومنتظمة وإن عقدت تستمر لسنوات، فقد يتم تعيين قاضٍ ويتم تغييره بعد فترة قصيرة، فتنقل القضية من قاضٍ إلى قاضٍ حيث يأخذ القاضي الجديد فترة من الوقت لدراسة الملف وهذا يؤخر البت في القضايا . فالحل تعيين قاضٍ فقط لمعاملات التسجيل الجديد في كل محافظة، وعدم تحميله قضايا حقوقية أو جزائية .

### المقابلة الرابعة:

تاريخ المقابلة : 2014/12/2 الساعة 10 صباحا

السيد سامر عودة

### هل هناك أهمية خاصة لتسجيل الأراضي، وبماذا تتمثل؟

نعم هناك أهمية ، وأنا أؤكد على أهمية التسجيل الجديد في حفظ حقوق المواطنين.

### هل هناك مشاكل تواجه عملية التسجيل الجديد وماهي؟

نعم أهمها قلة التوعية بأهمية التسجيل الجديد حيث إن إحجام المواطنين يعود الى قلة التوعية لدى المواطن بأهمية هذه العملية، وأنه كمواطن يتحمل تكاليف باهظة لإتمامها من أتعاب المساح، ورسوم

إخراج القيد، ورسوم التسجيل، ورسوم تصديق المخططات، حيث إن ارتفاع قيمة المعاملات يؤدي بدوره إلى عدم إقبال المواطنين على هذه العملية، زد على ذلك طول الوقت الذي تستغرقه هذه العملية.

#### المقابلة الخامسة:

تاريخ المقابلة : 2015/1/25 الساعة 10 صباحا

السيد فريد الجراد / رئيس مجلس القضاء الأعلى سابقا

#### هل هناك أهمية خاصة لتسجيل الاراضي، وبماذا تتمثل؟

نعم، وقد يتمثل أهمها في تثبيت الملكية، وفي ضوء ذلك يمكن الإشارة لقانون تسوية الأراضي رقم (40) لسنة 52 وأنه جاء القانون للتسجيل الجديد لاحقا في سنة 1964، حيث إن الدولة تقوم بالتسجيل والتسوية على نفقتها الخاصة في القانون الأول والأساسي، إلا أن القانون لسنة 64 يقول هي عملية استثنائية تكون على نفقة المواطن، وأن الضمانات بالقانونين متشابهة؛ لأن الاجراءات في كليهما متشابهة ومؤداها غرض واحد وهو تثبيت الملكيات، فالسند الذي يتم الحصول عليه بالتسجيل الجديد وبشكل نهائي كشهادة التسجيل الصادرة بعد أعمال التسوية.

#### هل هناك مشاكل تواجه عملية التسجيل الجديد وماهي؟

- نعم حيث إن المعوق الرئيس هو الرسوم الباهظة التي يتحملها المواطن، أما التسوية الشاملة أقل؛ لأنها على نفقة الدولة، وهذه التكاليف لا تشجع المواطن، فالتقديرات المبالغ بها بثمان الأراضي لا تتسجم معها وتكبد المواطن تكاليف عالية. فيجب على الدولة أن تنظر وتأخذ بعين الاعتبار الرسوم.
- أما بخصوص القانون بشكل عام، فهو كافي للمرحلة الحالية.
- و هناك معيق آخر وهو ديناميكية الإجراءات التي تتم فيجب أن تعطى صفة السرعة، حيث تتحمل اللجنة البدائية هذه المسؤولية، فهي التي تنظر بالإجراءات والإعترضات ، وتجدر الإشارة هنا الى أنه تم فرز قاضٍ للتسوية بشكل عام للخليل ورام الله وسلفيت وهو ملم بهذه الاجراءات، إضافه إلى أن قانون (6) لسنة (64) يحدد الاجراءات والمفاهيم، فقد حدد

القانون أن اللجنة تتكون من المحافظ والمحاسب وأمور التسجيل وعدل لقاضي الصلح، إعادتها للمحافظ لها سلطة ادارية بحتة، ولكنه لا يوجد لديه الخبرة القانونية، فالتعديل من قبل الإحتلال كان مناسباً.

- أيضا يمكن القول أن عدم وجود قضاة متخصصين في هذا الامر يعتبر مشكلة عامة، كنا نحاول أن نفرز قاضياً ونقدر كفاءته؛ لأنها حقوق بشر ومنازعات وبحاجة لمتمرس. أما قضاء متخصص يختلف مفهومه.

- كما أن نقل القضاة يؤدي الى بطء الإجراءات، وهناك ضغط لدى المحاكم بالقضايا، وهذا يؤدي الى إضعف وعدم سرعة البت والبطء بالإجراءات إضافة الى التنقلات للقضاة والرسوم الباهظة جميعها تعتبر معيقات لهذه العملية.

- أيضا الأراضي لها تاريخ وهناك عدة حقبة (العثماني، الانتداب، الأردن، إسرائيل، السلطة) فالإجراءات من العهد التركي حتى الآن، و لا يوجد مشرعين يهتمون بهذه النقطة، وهي تبسيط الإجراءات حيث يؤدي ذلك إلى سرعة البت بالقضايا، وسرعة الفصل بالدعوى.

- ولا بد من الإشارة إلى أنه بالنسبة لتأهيل القضاة يوجد معهد تدريب قضائي برام الله ومن ضمن برامجه يجب أن يؤهل قضاة بالأراضي، وكان سابقا نشطاً، وهو معهد مستقل وكادره مستقل، ولكنه يتطلب نفقات. لذا يجب أن يُعمل برنامج يفرز قضاة مؤهلين لهذه الدورة لمدة (2-4 شهور) ليتأسوا هذه اللجان ويكون التدريب من قبل محامين متمرسين، أو خبراء من الأردن حيث إن خبراتهم بالأردن من الناحية الإجرائية بواقع الأراضي كبيرة خصوصاً، وأن (90%) من أراضي الأردن شملتها أعمال التسوية ولا يوجد نزاعات. أيضا يجب تفعيل المعهد وتنظيم دورات تدريبية لقضاة لديهم الميول للعمل في قضايا الأراضي. فالقانون وافٍ ويفتح باب لاجتهاد القضاة ولكن بالنهاية يحقق العدالة.

- كذلك لا بد من الإشارة إلى أن الاحتلال يعتبر أكبر معيق حيث إنه كان غير معني بالتسجيل من أجل الاستيطان وخصوصاً الأراضي التي تقع في محيط المستوطنات. أما بالنسبة لدوائر الأراضي فهي دوائر بروتوكولية، ومدراؤها السابقون متمرسون ولديهم الخبرة الكافية، لكن بالوقت الحالي يجب العمل على إخضاع الموظفين والكادر الإداري لسلطة الأراضي وشملهم بالتدريب.

- إضافة لذلك يجب أن يكون هناك توعية للمواطنين، ولا ننسى أنه لا يوجد خطة لتتقيف أولادنا بالنسبة للمسائل القانونية، تتضمنها مناهج التربية والتعليم.
- كما يجب أن تسعى الدولة لجذب الكفاءات من القضاة، وعدم الانتظار لتقديم طلبات تعيين، ونقابة المحامين قصرت بدورها بتأهيل المحامين فأصبحت دائرة جباية ولم تعد تقوم بدورها الأساسي.

#### المقابلة السادسة:

تاريخ المقابلة : 2014/12/2 الساعة 1 ظهرا

القاضي أحمد الظاهر

هل هناك أهمية خاصة لتسجيل الأراضي، وبماذا تتمثل؟

نعم هناك أهمية للتسجيل الجديد خصوصاً في فض النزاعات، وله آثاره السياسية والاقتصادية.

هل هناك مشاكل تواجه عملية التسجيل الجديد وماهي؟

نعم، منها ما يتعلق بالتشريعات، ومنها ما يتعلق بمجلس القضاء الأعلى، ومنها ما يتعلق بسلطة الأراضي، حيث إن إجراءات تشجيع التسجيل الجديد يمكن تحديدها في المسؤوليات الملقاة على الجهات ذات العلاقة والتي من خلالها يمكن الحد من تلك المعوقات وهي.

اولاً: فيما يتعلق بالمعوقات الخاصة بالتشريعات حيث يمكن تجنبها من خلال:

- العمل على إعادة الجهود لإحياء مشروع قانون الأراضي، والعمل على إصدار قانون أراض فلسطيني بما يناسب الأوضاع القائمة.
- العمل على إصدار قانون للتسجيل الجديد يواكب الوضع الراهن للدولة.
- العمل على إصدار قانون لتنظيم عمل سلطة الأراضي، وإعادة النظر بالتشريعات الناظمة لها.
- إصدار التشريعات لدعم الجهود المبذولة من قبل أطراف التسجيل الجديد للبدء بتسوية الأراضي التي لم تسو بعد او التي لم تنته بها أعمال التسوية.

- إصدار تشريعات بإعفاء المواطنين الراغبين بإجراء معاملة تسجيل مجدد لأراضيهم من أي رسوم، أو نفقات.

**ثانيا: فيما يتعلق بالمعوقات الخاصة بمجلس القضاء الأعلى حيث يمكن تجنبها من خلال:**

1- العمل على إيجاد قضاء متخصص في قضايا الأراضي بشكل عام، وقضايا التسجيل الجديد بشكل خاص، وبدوام كامل بخلاف الوضع الحالي القائم على انتداب قاض للتسجيل الجديد ليوم أو يومين أسبوعيا، وبالنتيجة رقد هذه المحاكم بالقضاة المتخصصين بقضايا الأراضي ، مع الإشارة إلى أن مجلس القضاء الأعلى الفلسطيني، وبما يتوافر لديه من إمكانيات متواضعة في هذه الظروف يولي هذا القطاع أهمية كبيرة ، ولا نقّل من جهود السادة القضاة وانتمائهم الوطني لهذا القطاع، وبذل الجهود العظيمة من أجل القيام بواجبهم المهني والأخلاقي الملقى على عاتقهم ، ولا بد من الإشارة كمثل الى جهود لجنة التسجيل الجديد في محافظة نابلس بارتفاع نسبة فصل ملفات تسجيل الأراضي خلال العام المنصرم (400%) (أربعة أضعاف) عن الأعوام السابقة.

2- العمل على تدريب القضاة العاملين بقطاع الأراضي، وإطلاعهم على الإجراءات التي تتم بجميع أطراف نظم الاراضي.

3- إيجاد برامج الكترونية متخصصة بحوسبة قضايا التسجيل الجديد من ملفات ووثائق وبيانات.

**ثالثا: فيما يتعلق بالمعوقات الخاصة بسلطة الأراضي حيث يمكن تجنبها من خلال:**

- نشر الوعي وتنقيف المجتمع بأهمية التسجيل الجديد والعمل على إصدار دليل إجرائي مدون بإجراءات التسجيل الجديد بشكل متاح للجميع.

- العمل على إيجاد أقسام متخصصة بالتسجيل الجديد في كل دائرة من دوائر الأراضي، ورفدها الأدوات المادية لتي تساعد على إتمام أعمالها.

- العمل على رقد سلطة الأراضي بالعاملين المتخصصين بإجراءات التسجيل الجديد، وتنقيفهم وتدريبهم على تلك الإجراءات لإدارة سجلات الأراضي، وتقديم الخدمات المهنية بشكل نموذجي.

- العمل على سرعة إنهاء إجراءات الأرشفة الإلكترونية لسجلات سلطة الأراضي وربط هذه الأنظمة بالدوائر ذات العلاقة بها.

- إيجاد آلية تعامل مشترك ما بين دوائر الأراضي ودوائر المساحة لسرعة إنجاز معاملات التسجيل الجديد ، ورفد دوائر المساحة بالمساحين الذين يعهد إليهم إعداد سجلات المساحة، وتوقيعها دون أن يتكلف المواطن الأعباء المالية الباهظة.

## نحو السيد للفصل من الملكة لفرزونية الهاشمي

يقتضى المادة ٣١ من الدستور  
وبناء على ما قرره مجلس الاعيان والنواب  
نصادق على القانون الآتي ونأمر باصداره و اضافته الى قوانين الدولة

قانون رقم (٦) لسنة ١٩٦٤

### قانون تسجيل الاموال غير المنقولة

التي لم يسبق تسجيلها

- المادة ١ - يسمى هذا القانون ( قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها لسنة ١٩٦٤ ) ويعمل به من تاريخ نشرة في الجريدة الرسمية .
- المادة ٢ - تعني عبارة ( معاملات التسجيل ) المعاملات المتعلقة بتسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في دوائر التسجيل .
- المادة ٣ - لا تجري اية معاملات تسجيل جديدة على ارض لها تسجيل سابق او مشمولة بأعمال التسوية .
- المادة ٤ - على مأمور التسجيل عند ورود طلب تسجيل اموال غير منقولة لم يسبق تسجيلها ان يعلن بصورة واضحة تفاصيل ذلك الطلب في صحيفة او صحيفتين محليتين وفي مكان بارز في القرية التابعة لها تلك الاموال على نفقة صاحب العلاقة وان يدعو فيه كل من له اعتراض على هذا الطلب ان يقدم به الى مأمور التسجيل المختص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ نشر الاعلان في الصحف .
- المادة ٥ - بعد انقضاء المدة المعينة في المادة الرابعة على مأمور التسجيل بعد استيفاء رسم الكشف ان يذهب على نفقة صاحب العلاقة الى موقع الارض المطلوب تسجيلها مجددا للتحقيق عن جهة التصرف واسبابه وسماع جميع الاعتراضات الواردة وان ينظم محضرا يوقعه مع المجاورين واهل الخبرة يبين فيه تفاصيل الاموال غير المنقولة وواقع الحال سواء بالنسبة للطلب او للاعتراضات الواردة ضده وان يرفق التقرير بمخطط دقيق للاموال غير المنقولة لغرض معرفة حدودها ومساحتها ورفع كافة اوراق المعاملة بكتاب الى اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة للنظر فيها .
- المادة ٦ - أ - تشكل في كل من المحافظات والاولوية والاقضية لجنة برئاسة المحافظ او مساعده او المتصرف او القائم مقام وعضوية المحاسب ومأمور التسجيل كل منهم في مقاطعته للنظر في معاملات التسجيل وصدار القرارات المناسبة بشأنها ، ولها حق اعادة الكشف واستماع البيانات التي تراها وتكون قرارات اللجنة بالاجماع او بالاكثرية .
- ب - اذا لم يقع اي اعتراض على معاملة التسجيل ، يقوم مأمور التسجيل بتسجيل الاموال غير المنقولة بأسم الطالب وفقا لقرار هذه اللجنة :

- المادة ٧ - اذا وقع خلاف على معاملة التسجيل فللمتضرر ان يستأنف قرار اللجنة المذكورة في المادة السابقة خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه القرار الى لجنة استئنافية مؤلفة من مدير الاراضي والمساحة واحد قضاة محكمة الاستئناف يعينه وزير العدلية ومساعد النائب العام برئاسة من هو اعلى منهم درجة وينظر في الاستئناف تدقيقاً الا اذا رأت اللجنة خلاف ذلك ويكون لها الحق في تصديق القرار المستأنف او فسخه او اعادته للجنة البدائية للعمل وتنفيذ ما تراه من تعليلات ويكون قرارها بالاجماع او بالاكثرية .
- المادة ٨ - أ - يجري تبليغ قرار اللجنة الاستئنافية الى المتضرر واذا لم يرد الى دائرة التسجيل اشعار من المحكمة المختصة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغ القرار بتوقيف معاملة التسجيل يسار باتمام معاملة التسجيل وفق القرار المذكور .
- ب - اذا ورد لمأمور التسجيل بعد اقامة الدعوى قرار يتضمن اسقاط الدعوى او ردها من قبل المحكمة فيحق له ان يقوم باتمام معاملة التسجيل .
- ج - اذا تم التسجيل في قيود دائرة التسجيل فيعتبر السند الصادر عنها وثيقة غير قابلة للطعن بها امام المحاكم من قبل المعارض او المعارضين انما يحق للغائب والمجنون والمعتوه والقاصر حق اقامة الدعوى على من سجلت الارض باسمه او على اصوله او فروعه وعلى الزوج والزوجة وذلك في حالة انتقال ملكية الارض الى اي من هؤلاء باية صورة من الصور .
- المادة ٩ - يجوز لكل من اللجنة البدائية واللجنة الاستئنافية اثناء النظر في المعاملة ان تؤجل البت في القضية الى ان تطبق اعمال التسوية في المنطقة التي تقع الارض المراد تسجيلها ضمنها - اذ رأت ان ذلك اضمن لتحقيق العدالة - على انه اذا تبين فيما بعد ان ليس في النية اجراء التسوية في تلك المنطقة فللجنة ان ترجع عن قرارها بالتأجيل .
- المادة ١٠ - يجري تبليغ القرارات الصادرة بمقتضى هذا القانون لاصحاب العلاقة بمعرفة مأمور التسجيل المختص او من ينيبه من مأموري التسجيل الآخرين اذا كان المطلوب تبليغه يقيم في قضاء خارج عن اختصاص مأمور التسجيل المختص .
- المادة ١١ - يلغى كل تشريع اردني او فلسطيني سابق الى المدى الذي يتعارض مع احكام هذا القانون
- المادة ١٢ - لمجلس الوزراء بموافقة جلالة الملك ان يضع الانظمة اللازمة لتنفيذ غايات هذا القانون .
- المادة ١٣ - رئيس الوزراء ووزراء المالية والعدلية والداخلية مكلفون بتنفيذ احكام هذا القانون .

حسين طلال

١٩٦٤/٢/١٨

رئيس	وزير	وزير	وزير
الوزراء	الداخلية	العدلية	المالية
حسين بن ناصر	صالح الخجالي	حسن الكايد	نظام الشرايبي

الاموال غير المنقولة

01743/000 01031964

الحقبة الاردنية / للضفة

## جيش الدفاع الاسرائيلي

أمر رقم ٤٤٨

أمر بشأن تعديل قانون تسجيل الاموال غير المنقولة  
التي لم يتم تسجيلها بعد

استناداً الى الصلاحيحة المخولة لي بصفتي قائد المنطقة .  
وحيث اني اعتقد بأن الأمر ضروري لمقتضى اقرار الحكم  
المنتظم والنظام العام ، اصدر الأمر التالي:

تعريف

١ - في هذا الأمر -

القانون - قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يتم  
تسجيلها بعد ، رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ ؛

١٠٨٨

צבא הגנה לישראל

צו מס 448

צו בדבר תיקון חוק רישום נכסי דלא נידי  
אשר טרם נרשמו

כתוקף סמכותי כמפקד האזור, והואל והגני סבור כי הדבר  
דרוש לצורך הממשל המקין והסדר הציבורי, הגני מצווה בזה  
לאמור:

הבררות

١. בצו זה -

"החוק" - חוק רישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו,  
מס' 6 לשנת 1964;

1088

12091972

00029/000

الحقبة الاسرائيلية / للضفة

الاموال غير المنقولة

والمال المترك، والمسؤول عن الاموال المتركه - حسب مدلوليها في الأمر بشأن الاموال المتركه والممتلكات الحصريه (الضفة الغربية) (رقم 58)، لسنة 5727هـ 1967؛

واملاك الحكومة، والمسؤول عن املاك الحكومة - حسب مدلوليها في الأمر بشأن املاك الحكومة (الضفة الغربية) (رقم 59)، لسنة 5727هـ - 1967.

استبدال المادتين 6 و-7 من القانون

2 - تستبدل المادتان 6 و-7 من القانون بما يلي:

بلجان تسجيل

6 - (أ) في كل قضاء حسب مدلوله في نظام التقسيم الاداري، رقم 125 لسنة 1965، تنشأ لجنة تسجيل (فيما يلي - اللجنة).

(ب) يكون اعضاء اللجنة:

(1) قاضي صلح تقس الاراضي ضمن منطقة اختصاصه يعينه لذلك قائد المنطقة ويقوم بمهام رئيس اللجنة.

(2) ممثل المسؤول لمقتضى الأمر بشأن ضريبة الدخل وضريبة الاملاك (الضفة الغربية) (رقم 28)، لسنة 5727هـ - 1967.

(3) من تعين لذلك من قبل مدير الاراضي حسب مدلوله في القانون وفي تشريع الامن.

(ج) يجوز للجنة النظر في طلبات التسجيل والاستئناس الى اعتراض على طلب التسجيل واتخاذ قرارات بالنسبة اليها.

(د) يجوز للجنة لمقتضى اجراء مداولاتها واتخاذ قراراتها كما ذكر في الفقرة (ج) القيام بتدقيقات اضافية ودعوة الشهود واستيفاء الشهادات.

(هـ) يعين رئيس اللجنة مقر اجراء مداولاتها.

(و) يترتب على رئيس اللجنة او من يعينه ان يحضر محضراً بمجلسات اللجنة التي تقدم خلالها بيانات او ادعاءات اي فريق في الأمر موضع النظر.

1089

"نكس نموش" 1 - "ממונה על נכסים נטושים" - כמש"ש - ייחיהם בצו בדבר נכסים נטושים (רכוש המרט) (הודעה והסומרון) (מס' 58), תשכ"ז-1967;

"רכוש ממשלתי" 1 - "ממונה על רכוש ממשלתי" - כמש"ש - מעותם בצו בדבר רכוש ממשלתי (הודעה והסומרון) (מס' 59), תשכ"ז-1967.

החלפת סעיפים 6 ו-7 לחוק

2. במקום סעיפים 6 ו-7 לחוק יבוא:

ועדות רישום

6. (א) בכל גפה כמסמעותה בתקנות החלוקה המינהלית מס' 125 לשנת 1965. תקום ועדת רישום (להלן - הועדה).

(ב) חברי הועדה יהיו:

10) סופס שלום הכתום שיטו נמצאים המקרק"עין, שיהגה לכך עלידי כפקד האזור, אשר ימש כדשב ראש הועדה.

2) נציג המבנה לצורך הצו בדבר מס הכנסה ומס רכש (הודעה והסומרון) (מס' 28), תשכ"ז-1967.

3) מי שיתמנה לכך עלידי מנהל הקרקעות, כמשמעותו בדין ובתחיקת בטון.

ג) הועדה ראית לדון בבקשות ורישום, לשמור התנגדות לבקשת הרישום ולקבל התלשות מתאימות בהם אליהן.

ד) לצורך דיוניה וקבלת החלטותיה כאמור בסעיף קטן ג), ראית הועדה לערוך בדיקות נוספות, להומין עדים ולבנות עדויות.

ה) יושב ראש הועדה יקבע את מקום דיוניה

ו) יושב ראש הועדה - או מי שיתמנה עליה - יגול את פרטיכל שיבות הועדה בהן מובאות ראיות או טענות של צד לדיון.

1089

12091972 00029/000

الحقبة الاسرائيلية / الضفة

الاموال غير المنقولة

(ز) تكون قرارات اللجنة معلقة وتصدر خطياً وترفع من قبل جميع أعضاء اللجنة .

(ح) يمكن ان يصدر قرار اللجنة بالاجماع او بأكثرية الآراء واذا كانت الآراء متعادلة فينصل رأي رئيس اللجنة .

(ط) يقدم قرار اللجنة الى طالب التسجيل والى اي جهة اخرى لما علاقة بالموضوع .

(ي) اذا كانت العقارات من الاموال المتركة او من املاك الحكومة فتقدم نسخة من الطلب الذي قدم الى اللجنة وكذلك نسخة من كل قرار تتخذه اللجنة ، الى المسؤول عن الاموال المتركة او المسؤول عن املاك الحكومة ، حسب مقتضى الحال ، اللذين يجوز لهما المتول كطرف في الأمر موضع النظر امام اللجنة .

#### اعراض

٧ - (أ) بمراجعة ما ورد في المادة ٧ أ التالية ، يجوز لمن يرى نفسه مغبواً من جراء قرار اللجنة ان يقدم الى لجنة الاعتراض اعراضاً على قرار اللجنة خلال ١٥ يوماً من التاريخ الذي قدم له فيه القرار المذكور .

(ب) يكون اعضاء لجنة الاعتراض:

(١) قاضي محكمة الاستئناف ، يعينه لذلك قائد المنطقة ويقوم بمهام رئيس لجنة الاعتراض .

(٢) من تعين لذلك من قبل مدير الاراضي حسب مدلوله في القانون وفي تشريع الامن .

(٣) النائب العام او مساعد النائب العام حسب مدلوله في القانون .

(ج) تقدم لجنة الاعتراض نسخة من الاعتراض الى كل شخص كان طرفاً في الامور موضع النظر امام اللجنة التي اعترض على قرارها وهي تتمكن من الادلاء بادعاءاته امامها طالما تستصوب ذلك قصد توضيح الحقوق في تلك الاموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد .

(١) החלטת הוועדה יינתקו. יינתנו בכתב ויחזתמו על-ידי כל חברי הוועדה.

(ח) החלטת הוועדה יכולה שחינתן שה אחד או ברוב דעות; היו הדעות שקילות תכריע דעתו של יושב הראש.

(ט) החלטת הוועדה תומצא למבקש הרישום ולכל גורם נוסף הנוגע בענין.

(י) היו הבקשות נכס נטוש או רכוש ממשלתי, יומצא העתק של הבקשה שהוגשה לוועדה וכן העתק מכל החלטה של הוועדה למיניה על הנכסים הנטושים או למיניה על הרכוש הממשלתי, הכל לפי הענין. אשר יהיו רשאים להוסיף כצד לדיון בפני הוועדה.

ערי

7. (א) כפוף לאמור בסעיף זא להלן, מי טרואה עצמו נמצע על-ידי החלטת הוועדה, ראי להגיש לוועדת העררים ערר על החלטת הוועדה תוך 15 יום ממום סבו הומצאה לו החלטת האמורה.

(ב) חברי ועדת העררים יחיו -

(1) סופט בית-המשפט לערעורים, שיתמנה לכך על-ידי מסקד האזור אשר ישמש כחשב ראש ועדת העררים.

(2) מי שיתמנה לכך על-ידי מנהל הקרקעות, כמשמעותו בדין ובחזיקת בסחון.

(3) החובע הכללי או עוזר החובע הכללי, כמש" מעותם בדין.

(ג) ועדת העררים תמציא העתק מהערר לכל אדם שהיה צד לדיונים בפני הוועדה שעל החלטתה עוררים, והיא תאפשר לו לטעון אח טעותיה בטניה ככל שתמצא לנכון לשם בירור הוכיות באותם נכסי דלא נידיי שטרם גרשמו.

(د) يجوز للجنة الاعتراض ان تصادق على قرار اللجنة او ان تغيره او تلغيه او تبديله الى اللجنة مرفقاً بتعليمات ، حسب تبصرته<sup>1</sup>

(هـ) يمكن ان يصدر قرار لجنة الاعتراض بالاجماع او بأكثرية الآراء .

(و) يصدر قرار لجنة الاعتراض خطياً ويكون معللاً .

(ز) ان قرار لجنة الاعتراض هو قرار نهائي .

(ح) يقدم قرار لجنة الاعتراض الى المعارض والى اي جهة اخرى لها علاقة بالموضوع .<sup>2</sup>

#### اضافة المواد 17 - 7 ج

3 - بعد المادة 7 من القانون يحل ما يلي :

1 اعترض بصدد مال متروك او ملك من املاك الحكومة

17 أ - (أ) اذا كان الملك موضوع طلب التسجيل ، كلياً او جزئياً ، مالا متروكاً او ملكاً من املاك الحكومة ، فيجوز للمسؤول عن الاموال المتروكة او للمسؤول عن املاك الحكومة ، حسب مقتضى الحال ، او لكل من يرى نفسه متغيراً من جراء قرار اللجنة ان يقدم الى لجنة الاعتراض حسب مدلولها في الأمر بشأن لجان الاعتراض (الضفة الغربية) (رقم 172) ، لسنة 1967-5728 ، اعترضاً على قرار اللجنة خلال 15 يوماً من التاريخ الذي قدم له فيه القرار المذكور .

(ب) تسري على الاعترض كما ذكر في الفقرة (أ) احكام الأمر بشأن لجان الاعتراض (الضفة الغربية) (رقم 172) ، لسنة 1967-5728 .

(ج) تكون صلاحيات لجنة الاعتراض ، حسب مدلولها في الفقرة (أ) ، على غرار صلاحيات لجنة الاعتراض حسب المبين في المادة 7 اعلاه .

(د) ان قرار لجنة الاعتراض حسب مدلولها في الفقرة (أ) هو قرار نهائي .

1091

(و) تعدت העררים רשאית לאשר תחלטה הועדה , לשנותה , לבטלה , או להחזירה לוועדה עם הוראתה , הכל לפי דיוקל דעתה .

(ז) תחלטה ועדת העררים יכול שתיתן מה אחד או ריבוי דעות .

(ח) תחלטה ועדת העררים תינתן בכתב ותהיה מטריקה .

(ט) תחלטה ועדת העררים היא סופית .

(י) תחלטה ועדת העררים תמצא לעורר ולכל גורם נוסף הנוגע לענין<sup>3</sup> .

היקפת מניחים 27-4

3 . אחרי סעיף 7 לחוק יבוא :

1 "עירי בנכס נפרש או רכוש כמשמלתו

17 א. (א) היה הנכס , נשוא בקשת הרישום , כולו או כמעט כנס נטוש או רכוש ממשלתי , רכאי הכמותה על הנכסים הנטושים או המנטה על הרכוש הכבולות , הכל לפי הענין , או כל מי שרואה עצמו נפגע על ידי תחלטה הועדה להגיש יועדות העררים כמשמעותה בצו בדבר ועדות עררים (יהודה והשומרון) (מס' 172) , תשכ"ז-1967 , ערר על תחלטה הועדה , תוך 15 יום מהיום שבו הומצאה לו התחלטה האמורה .

(ב) על הערר כאמור בסעיף קטן (א) , יהולו הוראות הצו בדבר ועדות עררים (יהודה והשומרון) (מס' 172) , תשכ"ז-1967 .

(ג) סמכויות ועדת העררים כמבוצותה בסעיף קטן (א) , יהיו כסמכויות ועדת העררים כמפורט בסעיף 7 לעיל .

(ד) תחלטה ועדת העררים כמבוצותה בסעיף קטן (א) יהיה סופית .

1091

اصول النظر	מידע
<p>7 ב. - יתירב על המסול למקני الأمر بشأن الصفات المقارينة (الصفة الغربية) (رقم 20) ، لسنة 0727 .</p> <p>1967 ان يامر بانقساد اللجان بموجب المواد 6 و 7 و 7 أ . ويجوز له ان يقرر اصول النظر التي تبينها اللجان بموجب المادتين 6 و 7 .</p>	<p>7. הכנסה לענין זהו בדבר זיסקות בבקרקעין (יהודה והחכרות) (כס' 25) . הכנסה-1967 . יורה על כינוס הועדות לפי סעיפים 6 , 7 , ו 7א , והוא רשאי לקבוע סדרי דין להודות לפי סעיפים 6 ו 7א .</p>
<p>تسجيل الاموال غير المنقولة</p> <p>7 ج . (أ) يتسوم المسؤل عن التسجيل بتسجيل الاموال غير المنقولة وفقاً لقرار اللجنة الذي اكتت الدرجة القطعية .</p> <p>(ب) لمتنقى الفقرة (أ) وقرار اكتسب الدرجة القطعية . قرار اللجنة الذي لم يقدم عليه اعتراض خلال 15 يوماً من الموعد الذي قدم فيه قرار اللجنة ان الجهات ذات العلاقة بالموضوع .</p> <p>(ج) اذا قدم اعتراض على قرار اللجنة فيتم المسؤل عن التسجيل بتسجيل الاموال غير المنقولة موضوع الاعتراض وفقاً لقرار لجنة الاعتراض التي نظرت في الاعتراض .</p>	<p>7. (א) הכנסנה על הריכוס יבצע את ריכוס נכסי דלא נידי בתתאם לתלטת הלונסה של הועדה .</p> <p>(ב) לענין סעיף קסז (א) "החלטת הלונסה" - החלטת הועדה עליה לא הוגש ערר תוך 15 יום מהמועד בו הונסאה החלטת הועדה לגורמים הטוענים לענין .</p> <p>(ג) הוגש ערר על החלטת הועדה יבצע הכנסנה על הריכוס את ריכוס נכסי דלא נידי וכוא הערר בתתאם לתלטת ועדת העררים הרנה בערר .</p>
<p>بدء سريان</p> <p>4 - يبدأ سريان هذا الأمر اعتباراً من 12 تشرين 0732 (1 تشرين الأول 1971) .</p>	<p>4. החילוני של צו זה ביום י"ב בחשרי תשל"ב (1 באוקטובר 1971) .</p>
<p>الاسم</p> <p>5 - يطلق على هذا الأمر اسم وأمر بشأن تعديل قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (الصفة الغربية) (رقم 448) ، لسنة 0732 . 1971 .</p>	<p>5. צו זה ייקרא "צו בדבר חיקון חק ריכוס נכסי דלא נידי אכר טרם נרשמו (יהודה השומרון) (כס' 448) . תשל"ב-1971 .</p>
<p>7 تشرين 0732 (26 ايلول 1971)</p> <p>تات الرف وائل فاردي قائد منظمة الصفة الغربية</p>	<p>7 בחשרי תשל"ב (26 בספטמבר 1971)</p> <p>רפאל ורדי , תתאלוף מפקד אוור יהודה השומרון</p>

1092

1092

للغير المنقولة  
للحقة الاسرائيلية / الضفة  
سند 00029/000  
12091972

### جيش الدفاع الاسرائيلي

امر رقم ١٠٣٤

امر بشأن تعديل قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد

عملا بالملاحية المحولة لي بحفتي قائد قوات جيش الدفاع الاسرائيلي  
بالمسطفة آمر سهدا ما يلي :-

تعديل المادة ٦ من القانون  
٠ ١ في المادة ٦ من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ كما عدل بالامر بشأن تعديل قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (سهدا والسامرة) (رقم ٤٤٨) لسنة ٤٧٢٢ - ١/١٩٧٩ (فيما يلي - القانون) :

(أ) سددل الفقرة ١ بما يلي :-  
" (أ) يمكن اقامة لجنة تسجيل (فيما يلي - اللجنة) في كل واحد من المناطق والاقضية والبلدات .  
(ب) تحذف السد (١) من الفقرة (ب) ويستعاض عنه بما يلي :-  
" (١) الحاكم الاداري للقطاع الذي تقع العاقدات ضمن حدوده او ممثل عنه او من يعينه رئيس الادارة المدنية لهذا العرض حيث يتولى منصب رئيس اللجنة .  
(ج) بدلا من الفقرة (ج) يحل :-  
(د) يمكن ان يتخذ قرار اللجنة بالاجماع او بأغلبية الاصوات وفيما اذا لم يحصل احد الاراء على الاغلبية فيكون رأي رئيس اللجنة مرجحا .

تعديل المادة ٧ من القانون  
٠ ٢ في المادة ٧ من القانون :-  
(أ) تحذف الفقرتان (١) و (ب) ويستعاض عنهما بما يلي :-  
" (أ) يجوز لمن يرى نفسه متضررا من جراء قرار اللجنة ان يقدم للجنة الاعتراضات كمدلولها في الامر بشأن لجان الاعتراض (سهدا والسامرة) (رقم ١٧٢) لسنة ٤٧٢٨ - ١٩٦٧ (فيما يلي - لجان الاعتراض) اعتراضا على قرار اللجنة خلال ١٥ يوما من تاريخ تلقيه انقرار المذكور .  
" (ب) مع مراعاة ما ورد بهذا القانون تسري على لجنة الاعتراضات احكام اصول النظر لجان الاعتراضات لسنة ٤٧٤٢ - ١٩٨١ .  
(ب) في نهاية الفقرة (هـ) يحل : "اذا لم يحصل احد الاراء على الاغلبية فيكون رأي الرئيس مرجحا " .

الفاء المادة ١٧ من القانون  
٠ ٣ تعلق بهذا المادة ١٧ من القانون :

٥٥٥٧ / ٠٠٠

الحقبة الاسرائيلية / للضفة

الاموال غير المنقولة

- ٤ - في المادة ٧ من القانون تحذف العبارة "نحو المواد ٧٦ و ٧٧ أو حوّر له ان يجمع اصولا للنظر امام اللجان نحو المادتين ٦ و ٧" وسعاهن عنها بما يلي :-  
"بمقتضى المادة ٦ من القانون ويجوز ان يجمع لها اصولا للنظر".
- ٥ - في الامر بتأن تعديل قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (يهودا والسامرة) (رقم ٤٤٨) لسنة ٥٧٢٢ - ١/١٩٧١ بعد المادة ٣ بحل:  
"الفأ" ١٣ - تلغى المادة ٨ من القانون"  
المادة ٨ من القانون
- ٦ - كل معاملة اجريت من قبل احدى اللجان التي عينت قبل نفاذ هذا الامر تعتبر وكاسها قد اخرجت من قبل اللجنة التي عينت بموجب هذا الامر.
- ٧ - لا تنرى احكام هذا الامر ما عدا المادة ٦ على طلب تسجيل الندي بدأ النظر او اعراض بدأ النظر من قبل نفاذ هذا الامر.
- ٨ - يسرى مفعول هذا الامر بعد ٦٠ يوما من تاريخ نواتعه.
- ٩ - يطلق على هذا الامر اسم "امر بتأن تعديل قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل) (يهودا والسامرة) (رقم ١٠٣٤) لسنة ٥٧٤٣ - ١٩٨٢".
- ١٠ - تسلف ٥٧٤٣، ٦ كانون اول ١٩٨٢)

النوف - اووري اور  
فائد فوات جيش الدفاع الاسرائيلي  
في منطقة يهودا والسامرة

### جيش الدفاع الإسرائيلي

امر رقم ١٠٦٠

امر بشأن قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد  
(تعديل رقم ٢)

عملا بالملاحية المنقولة لي عصبي قائد قوات جيش الدفاع الإسرائيلي  
بالمسطقة امر بما يلي :-

تعديل  
مادة ٣  
١٠٦٠ في نهاية المادة ٣ من الامر بشأن تعديل قانون تسجيل الاموال غير  
المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (سبوتا والسامرة) (رقم ١٤٤٨ لسنة  
٥٧٣٣ - ١/١٩٧١ بحل ما يلي :-

٧ (د) (١) تكون للجنة مطلق الصلاحية بكل ما يتعلق بأية  
اللجنة  
ارض التي قدم بصددها طلب تسجيل ومن ضمن ذلك  
صلاحية مطلقة للنظر في الاعتراضات على كل طلب تسجيل  
وتحول ايضا صلاحية اتخاذ اجراءات تمهيدية او اوامر  
بصدد التسجيل .

(ب) لا يجوز للمحكمة النظر بأي اعتراض على طلب  
تسجيل او بكل قضية اخرى تتعلق بأية ارض التي قدم  
بصددها طلب تسجيل ولم يتم تسجيلها بعد ولا يجوز لها  
اتخاذ قرارات تمهيدية او اوامر او قرارات بكل ما يتعلق  
بذلك .

(ج) في هذه المادة:  
"المحكمة" - وفقا لمدلولها بالامر بشأن المحاكم المحلية  
(سبوتا والسامرة) (رقم ٤١٢ لسنة ٥٧٣٠ - ٢/١٩٧٠ .

٢٠ احكام  
انتقالية  
٢٠ اذا قدم للمحكمة كمدلولها في المادة ٧ د من القانون طلب او دعوى  
فيما يتعلق باموال غير منقولة قدم بصددها طلب تسجيلها الى لجنة  
التسجيل كمدلولها من المادة ٥ د من القانون وان اجراءات السجل لم تتم  
بعد فحال السحب بها الى اللجنة الا اذا صدر قرار حكم فضع قبل عدده  
طلب التسجيل .

٣٠ يسرى مفعول هذا الامر اعشارا من يوم التوقيع عليه .  
سريان

٤٠ يطلق على هذا الامر اسم "امر بشأن قانون تسجيل الاموال غير  
المنقولة التي لم يتم تسجيلها بعد (تعديل رقم ١٢٢ سبوتا والسامرة)  
(امر رقم ١٠٦٠) لسنة ٥٧٤٣ - ١٩٨٣ .  
اسم

١١ تعور ٥٧٤٣ (٢٨ حرسوان ١٩٨٣)

الوف - اوزى اور  
قائد قوات جيش الدفاع الإسرائيلي  
مسطقة سبوتا والسامرة

الاموال غير المنقولة

الحقبة الامرائيلية / الضفة

٥٠٠٠٠٦٠٠٠٠

٠ ١ ١ ٢ ١ ٩ ٨ ٣

### جيش الدفاع الاسرائيلي

امر رقم ١١٤٥

امر بشأن تعديل قانون تسجيل الاموال غير المنقولة  
التي لم يسبق تسجيلها بعد (تعديل رقم ٣)

طبقا لصلاحياتي كقائد قوات جيش الدفاع الاسرائيلي بالمطعة، اني  
آمر بما يلي :-

تعديل  
المادة ٢

١ . في الامر بشأن تعديل قانون تسجيل الاموال المرسولة التي لم يسبق  
تسجيلها بعد (سهودا والسامرة) (رقم ٤٤٨) ، ٥٧٢٢ - ١/١٩٧١ (فما يلي  
- الامر الاصلي) ، المادة ٢ المادة المادة ٧ من القانون المستدل:  
(أ) الفقرات (د) ، (هـ) ، (و) ، و - (ج) ، يشار اليهم بالاحرف  
(هـ) ، (و) ، (ز) ، (ح) ، و - (ط) كالملائم .  
(ب) الفقرات (ب) و - (ج) تمحى ، وبدلا منها يأتي :-

" (ب) بمراعاة ما هو مذكور في هذا القانون ، يسرى على لجنة  
الاعتراضات تعليمات اصول المحاكمات التي يحددها المشرف  
على لجان الاعتراضات .

(ج) المستأنف عليهم في الاعتراض على قرار لجنة التسجيل  
يكون كل شخص الذي كان طرف في الاجراءات امام لجنة  
التسجيل وايضا المسؤول عن الاموال المتروكة والمسؤول عن  
الاملاك الحكومية .

١ . انظر ملاحظة رقم ٤٤٨ ، في نهاية الكراسة .

85

(د) تنظر لجنة الاعتراضات في الاعتراض - بموجب محضر والبيانات التي في ملف لجنة التسجيل، ولكن بحق لها السماح بتقديم بيانات اصافة، اذا اقتضت من العدل عمل ذلك ومن اساب خاصة تدوين

تعديل المادة ٣ . ٢ . الامر الاصيلي، المادة ٣، المادة ٧ المضاف بالقانون :  
(أ) في الفقرة (أ)، بدلا من الكلمات " اوامر بشأن التسجيل" يأتي: "اوامر بشأن نفس العقار".  
(ب) الفقرات (ب) و- (ج) بشار اليهم - (ج) و- (د) كالملائم.  
(ج) بعد الفقرة (أ) يأتي:-  
" (ب) اذا قدم للجنة طلب لنصفه مؤقتة ضرورة، ولا يمكن انعقادها في السرعة الملائمة، يكون مدير العقارات ، او رئيس اللجنة وبغياهم - كل عضو بلجان الاعتراضات مفوض باعطاء النصفه الملائمة".

اضافة المادة ١٦ . ٣ . في الامر الاصيلي بعد المادة ٦ تضاف المادة ١٦ :  
"استمرار ١٦ . (أ) اذا تعدد على احد من اعضاء اللجنة مائة النظر في طلب التسجيل، يعين عضو او اعضاء آخرس محلهم .  
(ب) اذا ابدل تركب اللجنة كلها او جزء منها، تستمر اللجنة بالنظر من المرحلة التي وصلت اليها وبحق لها ان تستدعي من جديد شاهد او شهود الذين سيؤيدون شهادوا، اذا رأت اللجنة ضرورة لذلك".

بدء سريان . ٤ . يبدأ سريان هذا الامر يوم التوقيع عليه.

الاسم . ٥ . يسمى هذا النظام : "امر بشأن قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بعد (تعديل رقم ٣) ، (يهودا والسامرة) (رقم ١١٤٥) ، ٥٧٤٥ - ١٩٨٥".  
٢٨ تموز ٥٧٤٥ (١٧ تموز ١٩٨٥)

امنون شاحك - الوف  
قائد قوات جيش الدفاع الاسرائيلي  
لمنطقة يهودا والسامرة

قانون تسجيل الأراضي غير المنقولة التي لم تسجل بعد، رقم ٦ لسنة ١٩٦٤

أنظمة تسجيل الأراضي (أنظمة الحكم بلجان تسجيل أولي للأموال  
غير المنقولة التي لم تسجل بعد) (تعديل رقم ٢)

بموجب صلاحياتي حسب المادة ٧ من قانون تسجيل الأملاك غير المنقولة التي لم تسجل بعد، رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ حسبما شرع في الحكم وبتشريع الأمن، إنني أشرع بهذا:

١. في أنظمة تسجيل الأراضي (أنظمة الحكم بلجان تسجيل الأملاك غير المنقولة التي لم تسجل بعد) (يهودا والسامرة)، ٥٧٤٤ - ١٩٨٤ توسم الأنظمة ٤ و-٥ كأنظمة ٥ و-٦ بالتلاثم.

٢. بعد النظام ٣ يأتي:

٤. "نفقات" - أتعاب المحامي ونفقات البحث في اللجنة.
- (أ) يسمح للجنة أن تفرض نفقات على الأطراف بكل ما يتعلق ببحوثها.
- (ب) إذا قررت اللجنة تكليف النفقات، تحدد اللجنة مبلغ النفقات حسب اعتبارها.
- (ج) إذا رأت اللجنة إن طرفاً أو وكيله أطال البحث بأي إجراء عيناً، على أيدي ادعاءات باطلة أو بأي طريقة أخرى، يسمح للجنة بنفس الإجراء بتوصياتها أو بقراراتها، بدون صلة مع نتائج البحث باللجنة، أن تفرض عليه نفقات الإجراء أو نفقات البحث باللجنة كلها بالمقدار التي تراه مناسبة في ظروف الأمر، لصالح الطرف المضاد أو لصالح الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة أو لصالح الإثنين.
- (د) يكون أمر دفع النفقات الذي يعطى على أيدي اللجنة قابل للإجراء بالطريقة التي يجري بها قرار حكم محكمة.
- (هـ) أمر دفع النفقات الذي يعطى على أيدي اللجنة لصالح الإدارة المدنية، قابل للإجراء أيضاً بالطريقة التي يجري بها قرار حكم محكمة عسكرية وبالطريقة التي يجبي بها

60

دين ضريبة مطلق بموجب قانون جباية الأموال الأميرية  
(رقم ٦ لسنة ١٩٥٢)

٣. يبدأ سريان هذه الأنظمة في يوم التوقيع عليها.

٤. تسمى هذه الأنظمة: "أنظمة بشأن تسجيل الأراضي (أنظمة الحكم بلجان تسجيل الأملاك غير المنقولة التي لم تسجل بعد) (تعديل رقم ٢)، ٥٧٥١ - ١٩٩٠".

٢٧ مرشحان ٥٧٥١ (١٥ تشرين ثاني ١٩٩٠)

سامي جباي  
ضابط الإدارة لشؤون تسجيل الأراضي

قانون تسجيل اموال غير منقوله والتي لم تسجل حتى الان برقم ٦ لسنة ١٩٦٤  
انظمه لتسجيل عقارات  
(طلبات تسجيل لاموال غير منقوله والتي لم تسجل حتى الان)  
(تعديل رقم ٣)

حسب صلاحيتي كرئيس الاداره المدنيه في منطقه يهودا والسامره حسب بند ١٢ من قانون تسجيل اموال غير منقوله والتي لم تسجل بعد برقم ٦ لسنة ١٩٦٤ وباقي صلاحيتي حسب اي تشريع ونظام امني فائني أمر بما يلي :

١. في انظمة تسجيل العقارات (طلبات لتسجيل اموال غير منقوله والتي لم تسجل بعد) (يهودا والسامره) ٥٧٤١-١٩٨٣، في نظام ٣.٣(أ)(٢) بتلغى الجمله الأخيره في هذا البند الذي يبتدء بالكلمه "تصميم" وبمكأنها ياتي:  
"التخطيط سيفحص بواسطة ضابط شؤون المساحه في الاداره المدنيه في الفحص الاولي فقط فحص الخريطه حسب القانون بواسطه ضابط شؤون المساحه يتم بعد اصدار قرار لجنة التسجيل الاول ."

٢. في انظمه تسجيل العقارات (طلبات تسجيل عقارات غير منقوله والتي لم تسجل بعد) (يهودا والسامره، ٥٧٤١-١٩٨٣، في نظام ٣.٣ بدلا من نظام (ب) سياتي:  
" (ب) ضابط شؤون تسجيل العقارات له الصلاحيه لاعطاء عفو للمسجل من تقديم وثيقه من الوثائق المذكوره في الانظمه الثانويه ٣(أ) (٤) او (٥) حسب طلب الطالب مسنوده بتصريح او تصاريح التي تفصل الوقائع التي كان يجب ان تذكر في الوثيقه، الوقائع التي تمنع منه تقديم الوثيقه والادله التي يريجو الاستناد عليها بدلا من الوثيقه، الادله المذكوره تضم الى التصريحات ضابط شؤون تسجيل العقارات له الصلاحيه في تقيد اعطاء العفو بالشروط التي يحددها حسب ما يراه ."

٣. يسري مفعول هذه الانظمه منذ يوم التوقيع عليها .

٤. هذه الانظمه سيطلق عليها: "انظمه بشأن تسجيل عقارات (طلبات لتسجيل اموال غير منقوله والتي لم تسجل بعد) (تعديل رقم ٣)، (يهودا والسامره)، ٥٧٥١-١٩٩١ ."

جادي زوهر  
رئيس الاداره المدنيه  
لمنطقه يهودا والسامره

٢٦ تموز ١٩٩١

### امر رقم ١٣٩٢

قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بعد رقم ٦ لسنة ١٩٦٤  
امر بشأن تعديل قانون الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بعد (تعديل رقم ٤)

طبقا لصلاحياتي كقائد قوات جيش الدفاع الاسرائيلي في المنطقه فائتي امر بهذا ما يلي:

- تعديل المادة ١٧ ١. في المادة ٧ من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها بعد رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ (فيما يلي القانون) -  
أ. في الفقرة (أ) بدلا من "قرار اللجنة" ياتي: "القرار النهائي للجنة في طلب التسجيل".  
ب. بعد الفقرة (أ) ياتي:  
اعتراض (أ) اعتراض على قرار اللجنة الذي ليس بقرار نهائي في طلب التسجيل، ينظر به امام لجنة الاعتراضات اذا اعطي اذن بذلك من قبل المشرف على لجنة الاعتراضات. تقديم الاعتراض لا يؤجل النظر امام اللجنة وتنفيذ القرار موضوع الاعتراض الا اذا قررت اللجنة او لجنة الاعتراض خلاف ذلك.  
تعديل المادة ٧ (٢) في المادة (٧) من القانون في الفقرة (د) في نهايتها ياتي: بما في ذلك دائرة الاجراء.  
(د)

٣. يبدأ سريان هذا الامر بيوم التوقيع عليه .

- سريان ٤. أ. تسري المادة ١ من هذا الامر ايضا على اعتراضات معلقه انتي لم تنتهي بموعد بدء سريان هذا الامر  
ب. المذكور في المادة ٢ من هذا الامر يسري على كل اجراء امام نواثر الاجراء بما في ذلك بشأن اجراء بدء به قبل بدء سريان هذا الامر.

٥. يسمى هذا الامر : امر بشأن تعديل قانون تسجيل الاموال التي لم يسبق تسجيلها بعد (تعديل رقم ٤) (يهودا والسامرة) (رقم ١٣٩٢) ٧٥٣-١٩٩٣

نحاميا تماري  
قائد قوات جيش الدفاع الاسرائيلي  
في منطقة يهودا والسامرة

٢٥ اذار ١٩٩٣

00001993

00146/000

المكتبه الاسرائيلية / الضفة

بول غير المنقولة

### جيش الدفاع الاسرائيلي

امر بشأن مجموعته المناشير (يهودا والسامرة) (رقم ١١١)، ١٩٦٧ - ٥٧٢٧

### اعلام بشأن تصحيح خطأ

ليبقا لصلاحيتي حسب المادة ١٢ من الامر بشأن مجموعته المناشير (يهودا والسامرة) (رقم ١١١)، ٥٧٢٧ و بموافقة قائد قوات جيش الدفاع الاسرائيلي في المنطقه، انني امر بهذا ما يلي :

(أ) في الامر بشأن قانون تسجيل املاك الغير منقوله التي لم تسبق تسجيلها بعد. (تعديل رقم ٣) (يهودا والسامرة) (رقم ١١٤)، ٥٧٥٤ - ١٩٨٥ (فيما يلي - امر رقم ١١٤)، بدلا من العنوان الهامشي "اضافه ماده آ" يأتي في ماده ٣ عنوان الهامشي "اضافه ماده ١٢"

(ب) في الامر رقم ١١٤، مكان البدايه من ماده ٣، يأتي الكلمات في الامر الاصلي بعد ماده ٢، يأتي:  
"اضافه ماده ١٦"  
١٢. بعد ماده ٦ من القانون يأتي:

في الامر بشأن تصحيح قانون تسجيل الاملاك الغير المنقوله التي لم يسبق تسجيلها بعد (تعديل رقم ٤) (يهودا والسامرة) (رقم ١٣٩٢)، ٥٧٥٣ - ١٩٩٣ (فيما يلي - امر رقم ١٣٩٢) من ماده ١. ب. مكان بعد الفقرة (أ) يأتي: "استئناف على قرار اخر"، يأتي: "نهايه الفقرة (أ) يأتي:"

٢٠٦٧

(أ) بدء سريان ماده ١ من يوم بدء سريان امر رقم ١١٤.  
(ب) بدء سريان ماده ٢ من يوم بدء سريان امر رقم ١٣٩٢.

شلومو بوليتس، الوف مشنيه  
المستشار القضائي  
لمنطقه يهودا والسامرة

٨ سيقان ٥٧٥٦  
٢٦ ايار ١٩٩٦

٠٠٠٠١٩٩٦

٠٠١٦٧/٠٠٠

الحقة الاسرائيلية / للادارة

وال غير المنقولة

### التسجيل الجديد للاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في فلسطين

- الوثائق المطلوبة لفتح معاملة التسجيل الجديد وفق تعليمات سلطة الاراضي
- ١- اخراج قيد مالية للاراضي المسجلة بدائرة ضريبة الاملاك فقط.
  - ٢- اخراج قيد مالية و اخراج قيد تسوية غير نهائية و مخطط موقع للاراضي التي شملتها اعمال التسوية والتي لم تنته بعد.
  - ٣- تنظيم مخططات للقطعة المراد تسجيلها من قبل مساح مرخص وبحضور المجاورين لتعيين حدود القطعة وموقعة من قبلهم، وكذلك من المجلس القروي او البلدية او التنظيم (الحكم المحلي) وتصديقه من قبل دائرة المساحة.
  - ٤- تقرير كشف المساح وتقرير المعاملة.
  - ٥- طلب التسجيل ( النموذج من دائرة الاراضي).
  - ٦- شهادة المختار والاعيان (النموذج من دائرة الاراضي).
  - ٧- كافة اثباتات الملكية ( اخراج قيد، الوكالات، حصورات الارث، اتفاقيات البيع الخارجية، عقد بيع التسوية) ان كانت القطعة مشمولة باعمال التسوية التي لم تنته بعد، قرارات المحكمة.
  - ٨- اذن شراء ان كان طالب التسجيل من القدس، اي دولة اجنبية او عربية، الشركات، البلديات، الجمعيات.
  - ٩- صور هويات الاطراف او جوازات سفرهم.
  - ١٠- براءة ذمة مالية سارية المفعول صادرة عن دائرة ضريبة الاملاك.
  - ١١- براءة ذمة بلدية سارية المفعول ان كانت القطعة داخل حدود البلدية.
  - ١٢- اقرار عدلي بان القطعة غير مبيعة او مرهونة او محجوزة وانه لم يسبق تسجيلها.
  - ١٣- تصريح مشفوع بالقسم لرفع التباين في اسم المورث او طالب التسجيل او البائع بالاضافة الى شهادة مجلس قروي او بلدي.

ملحق رقم (7): نموذج طلب تسجيل أموال غير منقولة في حالة التسجيل الجديد



السلطة الوطنية الفلسطينية  
وزارة العدل

طلب تسجيل أموال غير منقولة  
في حالة التسجيل الجديد

١- اسم وعنوان ورقم هوية طالب التسجيل :-

.....  
.....  
.....

٢- اسم المدينة او القرية :-

٣- ( أ ) اسم موقع الارض :- ( ب ) نوع الارض :-

٤- رقم الحوض :- رقم القطعة :- بموجب قيود المالية .

٥- المساحة بموجب قيود المالية : متر مربع | دونم

٦- المساحة بموجب المخطط : متر مربع | دونم

٧- الحصص المطلوب تسجيلها : حصة من حصة

٨- الحدود بموجب المخطط :-

شمالاً :  
جنوباً :  
شرقاً :  
غرباً :

أتقدم بهذا الطلب من أجل تسجيل قطعة الارض المذكورة تفاصيلها في اعلاه  
باسمي بموجب شهادة المختار والاعيان والمخطط والمستندات الاخرى المرفقة وهي :

وقد آلت الي قطعة الارض المذكورة تفاصيلها في اعلاه بطريق الارث / الشراء من :-

وان قطعة الارض المذكورة تفاصيلها في اعلاه لم يسبق تسجيلها في سجلات الاموال غير المنقولة في دوائر تسجيل  
الاراضي على الاطلاق وهي غير مرهونة او محجوزة او مباعة لاي شخص آخر وخالية من حقوق الغير وجميع  
المحذورات .

وعليه ارجو تسجيلها تسجيلا جديداً باسمي بالاستناد الى المستندات المرفقة بطلبي هذا واني على اتم الاستعداد  
لدفع الرسوم القانونية .

وأقبلوا الاحترام

تحريراً في / /

المستدعي طالب التسجيل

ملحق رقم (8): اعلان لتسجيل أموال غير منقولة

بسم الله الرحمن الرحيم

السلطة الوطنية الفلسطينية  
وزارة العدل



الرقم .....  
التاريخ .....

اعلان لتسجيل اموال غير منقولة  
تسجيلاً جديداً صادراً عن دائرة تسجيل أراضي طولكرم  
بشأن معاملة التسجيل الجديدة رقم .....

يعن لاطلاع العموم انه تقدم طلب الى دائرة تسجيل أراضي طولكرم .  
لتسجيل المال غير المنقول المبينة اوصافه وحدوده ومساحته بالجدول ادناه تسجيلاً جديداً وعلى  
كل من يدعي بحق التصريف او المنفعة او الملكية او التعدي على حقوقه ان يتقدم باعتراضه  
الخطي الى مدير دائرة تسجيل أراضي طولكرم . خلال مدة خمسة عشر  
يوماً من تاريخ نشر هذا الاعلان في الصحف اليومية المحلية .

الجدول

- ١- اسم وعنوان طالب التسجيل .....
- ٢- اسم المدينة او القرية .....
- ٣- أ - اسم موقع الارض ..... ب - نوع الارض .....
- ٤- رقم الحوض ..... رقم القطعة ..... بموجب قيود المالية
- ٥- المساحة بموجب قيود المالية ٢م د
- ٦- المساحة بموجب المخطط ٢م د
- ٧- الحصص المطلوب تسجيلها حصة من حصة
- ٨- الحدود بموجب المخطط :  
شمالاً -  
جنوباً -  
شرقاً -  
غرباً -
- ٩- كيفية الايلولة لطالب التسجيل بطريق .....

تحريراً في

التوقيع .....  
الوظيفة .....

ملحق رقم (9): شهادة المختار والاعيان في حالة التسجيل الجديد للأموال غير المنقولة



السلطة الوطنية الفلسطينية  
وزارة العدل

شهادة المختار والاعيان في حالة التسجيل الجديد  
للأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها  
في سجلات دوائر تسجيل الأراضي

١- اسم وعنوان ورقم هوية طالب التسجيل :-

.....  
.....  
.....

٢- اسم المدينة أو القرية :-

٣- ( أ ) اسم موقع الأرض :- ( ب ) نوع الأرض :-

٤- رقم الحوض :- رقم القطعة :- بموجب قيود المالية .

٥- المساحة بموجب قيود المالية : متر مربع            لونغ

٦- المساحة بموجب المخطط : متر مربع            لونغ

٧- الحصص المطلوب تسجيلها : حصة            من حصة           

٨- الحدود بموجب المخطط :-

شمالاً : .....

جنوباً : .....

شرقاً : .....

غرباً : .....

نحن الموقعين ادناه / مختار واعيان مدينة / قرية.....

نشهد حسب معرفتنا الحقيقية بأن قطعة الأرض المذكورة تفاصيلها في اعلاه والمطلوب تسجيلها تسجيلاً جديداً من قبل  
طالب التسجيل المذكور في اعلاه هي بتملك وتصرف

لمدة تزيد عن ( مدة مرور الزمن ) وقد آلت الى المالك والمتصرف الحالي :

بطريق الارث / الشراء من : .....

المالك والمتصرف السابق ، وان قطعة الأرض المذكورة تفاصيلها في اعلاه لم يسبق تسجيلها في سجلات الاموال غير  
المنقولة في دوائر تسجيل الأراضي على الاطلاق وهي خالية من حقوق الغير وجميع المحذورات .

وعليه لا مانع ولا محذور لدينا من تسجيلها باسم طالب التسجيل المذكور في اعلاه بالاستناد الى هذه الشهادة

الموقعة منا وعلى مسؤوليتنا للعمل بموجبها حسب الاصول .

تحريراً في / /

المختار

أعيان

أعيان

محضر كشف تسجيل مجدد

القضاء: ..... القرية: ..... الموقع: ..... نوع الأرض: .....

ملاحظات	اسم طالب التسجيل	الحدود	المساحة حسب		المساحة حسب		القطعة	لحوض
			المالية	د	المخطط	د		
		ش:						
		ج:						
		ق:						
		نم:						

بتاريخ (.....)، وبعد ان تر تصديق المخطط من قبل دائرة المساحة تحت رقم (م.م. / / )  
 بتاريخ (.....)، وبعد ان تر نشر الاعلان في الجريدة "جريدة....." في العدد رقم  
 (.....) بتاريخ (.....)، وفي مكان بامرنا امام مسجد "....." المدة  
 القانونية بموجب مشروحات امام المسجد وبعد ان تر تبليغ صاحب العلاقة والمجاورين والسيد/ رئيس  
 بلدية..... ومدير مكتب المساحة وأمالك الحكومة بموعد الكشف، وبعد ان تر استيفاء رسم  
 الكشف بموجب الايصال رقم (.....) بتاريخ (.....) توجهنا نحن، ومدير  
 دائرة تسجيل امراضي طولكرم السيد/..... وموظف دائرة تسجيل امراضي طولكرم  
 السيد/..... برفقة صاحب العلاقة ورفقة مندوب املاك الحكومة والمساحة  
 السيد/..... الى موقع العقار المراد تسجيله تسجيلا مجددا وقمنا  
 بتطبيق المخطط على امراض الواقع حيث وجدنا.....

تتبع

ملحق رقم (11): اقرار من المساح بتنظيم المخطط برفقة صاحب العلاقة

Palestinian National Authority

بسم الله الرحمن الرحيم

السلطة الوطنية الفلسطينية

Land Authority  
Office of the Authority Chairman



سلطة الأراضي  
مكتب رئيس سلطة الأراضي

NO:  
Date:

الرقم : 2009/344  
التاريخ : 2009/3/4

نموذج (مخ/2)

## إقرار

أنا المساح المرخص ..... حامل هوية .....  
ورخصة مساحة رقم ..... وسارية المفعول حتى  
تاريخ .....  
أقر بأنني قد قمت بتنظيم المخطط المرفق لقطعة الأرض رقم ..... حوض  
رقم ..... موقع ..... من أراضي قرية/ بلدة/ مدينة .....  
قضاء ..... بتاريخ ..... وذلك برفقة صاحب العلاقة المالك/  
المتصرف ..... وبناءً على دلائله وبحضور  
المجاورين .....  
' ..... وأنني أتحمل المسؤولية القانونية  
إذا ظهر خلاف ذلك.

تحريراً .....

المقر  
.....

الإدارة العامة لسلطة الأراضي / رام الله تلفون 2413717 / 2413719 / فاكس 2413715

NO. 767 P. 3

5: MAR. 2009 12:26

ملحق رقم (12): اقرار من المالك بتنظيم المخطط بمرافقة المساح لعمل مخطط مساحة لغايات التسجيل

Palestinian National Authority

بسم الله الرحمن الرحيم

السلطة الوطنية الفلسطينية

Land Authority  
Office of the Authority Chairman



سلطة الأراضي  
مكتب رئيس سلطة الأراضي

NO:  
Date:

الرقم : ~~2009/195~~  
التاريخ : ~~2009/195~~

نموذج (مع/1)

## إقرار

أنا:..... حامل هوية..... من  
قرية / مدينة.....، أقر بأنني قد قمت بمرافقة المساح  
المرخص..... وذلك بصفتي مالكا/ متصرفا/ وكيلاً  
لقطعة الأرض رقم..... حوض رقم..... موقع..... من  
أراضي..... وذلك لعمل مخطط مساحة لغايات ( التسجيل المجدد،  
الإفراز، التجزئة، التوحيد، تصحيح الحدود،.....) وأصرح بأن المساح المذكور  
أعلاه هو من قام بأخذ القياسات اللازمة للقطعة المذكورة وإنني أتحمل المسؤولية  
القانونية إذا ظهر خلاف ذلك.

تحريراً.....

المرفقات:-

- صورة عن الوكالة ( إذا كان وكيل).
- صورة عن الهوية ( للمالك أو المتصرف ).

المقر

.....

الإدارة العامة لسلطة الأراضي / رام الله تلفون 2413717 / 2413719 / فاكس 2413715

NO. 767 P. 2

5. MAR. 2009 12:26

ملحق رقم (13): نموذج اقرار وتعهد بأن الأرض غير مشمولة بأعمال التسوية وغير حكومية

Palestinian National Authority  
The Land Authority

بسم الله الرحمن الرحيم



السلطة الوطنية الفلسطينية  
سلطة الاراضي

الرقم : ..... NO:.....  
التاريخ : ..... Date:.....

اقرار وتعهد

انا / نحن الموقعون / ن ادناه ..... من سكان .....  
حامل هويه رقم ..... حيث/ انني ارغب/ اننا نرغب/ في تسجيل قطعه  
الارض الواقعه بموقع ..... من اراضي ..... قضاء .....  
حوض ..... قطعه ..... تسجيلا جديدا لدى دائرة تسجيل  
وحدودها : \*

شمالا : .....  
جنوبا : .....  
شرقا : .....  
غربا : .....  
والمنظم بما مخطط من قبل المساح المرخص ..... بتاريخ .....  
والمصادق عليه من دائرة المساحه برقم ..... وبتاريخ ..... وحيث ان

هذه الارض الموصوفه اعلاه غير مشموله باعمال التسويه لم تكتمل بها التسويه فاني اتعهد وبصفتي المتصرف بكامل  
من هذه الارض بان اكون مسؤول امام كافة الدوائر الرسميه المختصه وامام دائرة املاك الحكومه والمتروكه في حال  
ثبوت ان هذه الارض هي ارض حكوميه او متروكه وان انفذ كل ما يطلب مني دون الحاجه ال اخطار او انذار .  
وبناء عليه وبيانا للواقع والحقيقه وحفاظا لحقوق دائرة املاك الحكومه والمتروكه في الارض الموصوفه اعلاه ومنعلا لاي  
اشكال قانوني بالمستقبل اعطي هذا التعهد .

توقيع المقر

تجربوا في / / 2009

تصديق دائرة املاك الحكومه

تصديق مدير دائرة تسجيل الاراضي

ملحق رقم (14): تصريح مشفوع بالقسم بأن القطعة غير حكومية أو متروكة

تصريح مشفوع بالقسم

انا الموقع اسمي ادناه ..... من ..... حامل هوية رقم .....  
حيث انني ارغب بعمل تسجيل مجدد او البناء على قطعة الارض رقم ..... حوض رقم .....  
موقع ..... من اراضي ..... قضاء طولكرم .  
وحدودها :

شمالا .....  
جنوبا .....  
شرقا .....  
غربا .....  
الممسوحة من قبل المساح المرخص .....

بتاريخ ..... وحيث ان هذه الارض لم تشملها اعمال التسوية  
اصرح بان القطعة الموصوفة والمذكورة اعلاه هي ليست ارض حكومية او متروكة وانني اتعهد بان اكون مسؤولا امام كافة الدوائر  
والجهات الرسمية المختصة و امام دائرة املاك الحكومة والمتروكة في حال ثبوت ان هذه الارض املاك حكومية واصرح باتني  
اتحمل كامل المسؤولية القانونية المترتبة اذا ظهر خلاف ذلك .

تحريرا تاريخ / / 2012

المصرح

وانا قاضي محكمة  
اثبت ان المصرح اعلاه حضر امامي واقسم اليمين  
القانونية على حجة ما جاء بالتصريح هذا ووقع امامي وبحضوري .

القاضي

تحريرا / / 2012

STATE OF PALESTINE  
AND AUTHORITY

بسم الله الرحمن الرحيم

دولة فلسطين

سلطة الأراضي



دائرة أراضي طوباس

NO \_\_\_\_\_

DATE \_\_\_\_\_

الرقم ٢٨/٥

التاريخ ٢٠١٥/٢/٢٦

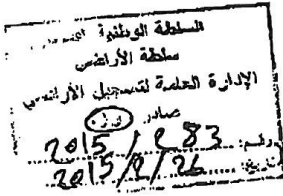


الاخ شوكت البرغوثي المحترم  
مدير عام الأراضي

تحية طيبة وبعد :

الموضوع / تصوير ملف

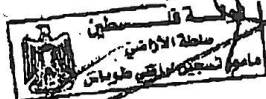
اعرض لكم الطلب المتقدم من السيدة مي ابو عليا مديرة دائرة ضريبة املاك  
طولكرم بخصوص تصوير ملف تسجيل مجدد حيث انها تقوم باعداد رسالة  
ملجستير بعنوان معوقات التسجيل المجدد في شمال الضفة الغربية  
راجيا الاطلاع واعطاني التعليمات اللازمه .



الاخ مدير الأراضي  
السلطة الوطنية  
الإدارة العامة لتسجيل الأراضي  
صادر: 2015/2/26  
رقم: 2015/2/26

ق. ا. مدير تسجيل أراضي طوباس

عيسى لراحمه



الإدارة العامة لسلطة الأراضي نرام الله تفلون

٢٤١٣٧١٥ / فاكس / ٢٤١٣٧١٦ / ٢٤١٣٧١٧



1.MAR.2015 7:53:ax

NO. 814 P. 1

page 1

**ملحق رقم (16): نموذج لمعاملة تسجيل جديد**

قرار تسجيل جديد صادر عن اللجنة البدائية  
لتسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها  
قرار رقم 2012/4

طلب التسجيل الجديد رقم 3/ق/2011

بناء على طلب التسجيل المقدم من قبل السيد بشير منيف محمد الدحلة والمؤرخ في 2011/2/1 ، والذي يطلب بموجبه تسجيل قطعة الارض الكائنة في قرية كور ، قطعة رقم (30) من الحوض رقم (3)، والمعروفة بموقع راس البرج من اراضي كور ، وذلك تسجيلا جديدا باسمه ، وبتاريخ 2012/4/1 اجتمعت اللجنة البدائية لتسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها برئاسة السيد القاضي عمار فزع وعضوية السيدين غسان فوزي مدير طابو طولكرم ، والسيدة مي اسماعيل مدير مالية طولكرم ونظرت في طلب التسجيل الجديد رقم 3/ق/2011، واطلعت اللجنة على جميع المستندات والاوراق المحفوظة في طلب التسجيل وهي:

1. اخراج قيد من سجلات المالية وهو المبرز ط/1.
  2. المخطط المنظم من قبل دائرة المساحة بمرام الله والمصدق تصديق مبدئي من دائرة المساحة تحت رقم م.م 2010/454 بتاريخ 2012/1/22 والمنظم ايضا من قبل المساح المرخص منير انيس نايف والمصادق عليه ايضا من الحكم المحلي بتاريخ 2012/1/3.
  3. شهادة المختار والاعيان للتسجيل الجديد والمؤرخة في 2011/2/1، والمصادق عليها من قبل بلدية الكفريات .
  4. طلب التسجيل المقدم من قبل طالب التسجيل والمؤرخة في 2011/2/1 .
  5. الاعلان المنشور في عدد جريدة الايام الجديدة والمؤرخة في 2011/2/3 .
  6. محضر تعليق الاعلان بمسجد كور والمحضر بتاريخ 2011/2/1 والموقع من قبل امام مسجد كور والموقع بتاريخ 2011/2/22 من قبله .
  7. تقرير الكشف المنظم من قبل مامور التسجيل بتاريخ 2011/3/15 والموقع من قبل مدير دائرة الاراضي والمساعد وكذلك من المجاورين وعضو المجلس البلدي للكفريات .
- وبعد ان درست اللجنة جميع المستندات والاوراق دراسة مستوفية ولم يقدم في هذا الطلب أي اعتراض من قبل المجاورين او غيرهم ضمن المدة القانونية فان اللجنة تقرر الموافقة بالاجماع اجابة الطلب وتسجيل العقار موضوع الطلب تسجيلا جديدا في قطعة رقم (30) حوض (3) من اراضي كور بحسب قيد مالية طولكرم باسم طالب التسجيل بشير منيف محمد الدحلة ذلك في قطعة الارض رقم (30) من الحوض رقم (3) من اراضي كور موقع راس البرج والبالغ مساحتها حسب مخطط المساحة البالغة 44 دونم و 33 متر مربع يحدها شمالا شارع معبد 6 متر وورثة حسيب عبد اللطيف مصطفى جيوسي ويحدها جنوبا فواز نديم الجيوسي وورثة عبد العزيز حسين الجيوسي ويحدها شرقا شارع معبد 6 متر وفواز نديم الجيوسي ويحدها غربا ورثة حسيب عبد اللطيف مصطفى جيوسي بحصه كاملة، فان اللجنة تقرر تسجيل القطعة موضوع الطلب اعلاه باسم طالب التسجيل بشير منيف محمد الدحلة على ان يتحمل طالب التسجيل الرسوم المترتبة على ذلك وذلك بعد تصديق المخطط تصديقا نهائيا.
- حكما حضوريا قابلا للاستئناف صدر وتلي علنا باسم الشعب العربي الفلسطيني وافهم في
- 2012/4/1

الرئيس

عضو اللجنة

عضو اللجنة

جلسة 2012/4/1

اجتمعت اللجنة البدائية لتسجيل الاموال غير المنقولة تسجيلا جديدا برئاسة السيد القاضي عمار  
فزح وعضوية كل من السيد مدير طابو طولكرم السيد غسان فوزي ومديرة مالية طولكرم  
السيدة مي اسماعيل للنظر في الملف رقم 3/ق/2011 في قطعة الارض رقم 30 من الحوض  
رقم 3 من اراضي كور وحضر وكيل الجهة طالبة التسجيل الاستاذ عابد ابو عابد واصدرت  
القرار التالي

~~الرئيس~~

~~عضو اللجنة~~

~~عضو اللجنة~~

جلسه 2012/3/1

اجتمعت اللجنة البدائية لتسجيل الاموال الغير منقوله تسجيلا جديدا برئاسة السيد القاضي عمار فزع وعضويه كل من السيده مدير ماليه طولكرم السيده مي اسماعيل والسيد مدير طابو طولكرم السيد بسام فوزي للنظر في الملف رقم 3/ق/2011 والمتعلقه بقطعه الارض رقم 30 حوض 2 من اراضي كور الكاتب: وسيم نمري

حضر الاستاذ يزيد الحاج قاسم وكيل طالب التسجيل بموجب وكاله خاصه التي تحمل الرقم 2010/2961 المعطوفه على الوكاله الخاصه الصادره عن القنصليه العامه عن سفاره فلسطين في جده التي تحمل الرقم 45500 بتاريخ 2008/3/14

قرار

تقرر اللجنة تصويب الخطأ الوارد في محضر الجلسة السابقه حيث ورد رقم الحوض 2 وان الصحيح هو رقم 3 حيث يصبح الرقم الصحيح هو رقم القطعه رقم 30 من الحوض رقم 3 من اراضي كور وافهم في 2012/3/1

الرئيس

عضو

عضو

الاستاذ يزيد قال: لقد قمت بتصويب مخططات المساحه الخاصه في الطلب ولم يتم الاعتراض من قبل المجاور المعترض سابقا وذلك من النقطه رقم 16 الى النطقه رقم 21 المحدد في مخططات المساحه ، والتمس ابراز صورة عن اخراج القيد المبرز في هذا الطلب عن قطعه الارض موضوع الطلب وكذلك مخططات المساحه المعدله والصادره بتاريخ 2012/1/3 الذي تم بموجبها تصويب الخطأ الوارد في مخطط المساحه السابق والمؤرخ بتاريخ 2010/6/10 .

قرار

تقرر المحكمة ابراز صورة لاجراج القيد موضوع الطلب وتمييزه بالحرف ط/1 وايضا ابراز مخطط المساحه الصادر بتاريخ 2012/2/3 وتمييزه بالحرف ط/2 وافهم في 2012/3/1

الرئيس

عضو

عضو

الاستاذ يزيد قال: اختم بينتي وقال مترافعا : التمس تسجيل قطعه الارض موضوع الطلب تسجيلا مجددا وكاملا حيث انه لا يوجد أي معترض على قطعه الارض موضوع الطلب على اسم المستفيد المشتري بشير منيف محمد الدحله وانا على استعداد دفع كافة الرسوم المطلوبه

قرار

للتدقيق ترفع الجلسة الى يوم 2012/4/1 وافهم في 2012/3/1

الرئيس

عضو

عضو


ما بعد

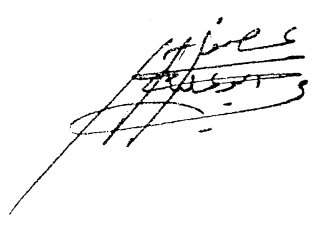
جلسه ۱۰/۱۲/۷۱

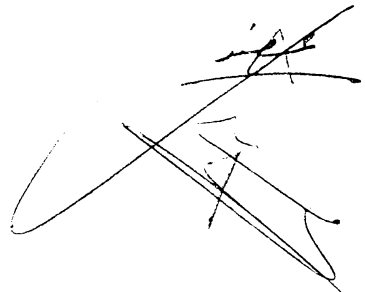
اصطفیٰ لجنہ لیوانجہ لسنجیل الاموال لغیر مقبولہ سنجیلہ مجبورا برائے  
اسیہ لخاصہ عمارت و مضمونہ کن سے میری مایہ جو دیکھم میں اسکا میں میری دائرہ  
سنجیل لبرافہ لسنجیلہ موزی لسنجیلہ لسنجیلہ رقم ۱۱/۱۱/۷۱  
لسنجیلہ رقم لبرافہ رقم (۲۰) صف (۵) میرا لبرافہ کور و بعد در  
لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم  
نا. صحیح زہیر لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم  
و نزلت رقم لسنجیلہ رقم ۱۱/۱۲/۷۱ میرا لبرافہ لسنجیلہ رقم (۱۱)

قرار

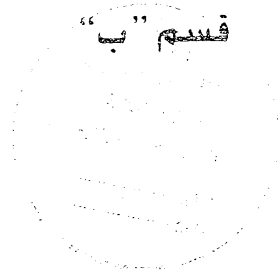
تقریر لجنہ تکلیف طالب لسنجیلہ بتصوب منظران لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم  
لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم  
علی اسکا لبرافہ لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم لسنجیلہ رقم







1/1



حضرة مسجل الاراضي / طولكرم

أحيطكم علما بأن:

- (أ) الناقل غير \* متخلف عن الدفع بموجب قانون (تحصيل) الضرائب  
(ب) لا يوجد مانع من إجراء أية معاملة بشأن تسجيل المخصص المذكورة \* في الملك المبين واصفاه  
في قسم \*أ\* بإستثناء التغيير في الملكية \* بشرط أن تتم المعاملة قبل يوم ١٤/١٢/٢٠١٤  
من شهر كانون الثاني / اللاذقية  
(ج) لا يوجد مستأجر قانوني (صاحب حق مراعاة) اندر بوجود التحلية بمقتضى قانون حماية  
المزارعين بحسب قيود هذه الدائرة.

(د) ان التفاصيل المدرجة ادناه هي اوصاف الملك في قيود ضريبة الاملاك في القرى \* كور

اسم المالك محمد ابراهيم عبدالله يوسف

رقم الحوض	رقم القطعة	المساحة		وصف الانبئة			اذا كان الملك ضمن ضريبة المدن	
		دوم	متر	الاراضي	الانبئة	المجموع	تاريخ التخمين	
٣	٣	٥٠	—	حارج	بلدية	٥٠	١٤/١٢/٢٠١٤	

المحاسب محمد عليان  
القضاء محمد

التاريخ ٢٠١٤/٥/٢٢

\* تحذف الكلمات المكتوبة باحرف بارزة في حالة عدم لزومها



No: .....

Date: .....

الرقم: ط. ٥٢٠ / ٥٢٠ / ٢٠١٢

التاريخ: ٢٠١٢ / ٥ / ٢١

السيد مأمور تسجيل أراضي ..... طوفكريم ..... المحترم .  
2011 / ١٠ / 3

تحية وبعد ،

الموضوع : المعاملة المصدقة

في القطعة رقم ٣٠ من حوض رقم ٣ موقع داس البرج  
من أراضي كور

نعيد إليكم المعاملة المذكورة أعلاه بعد أن تم تصديقها نهائياً تحت رقم  
م م / ٤٥٤ / ١٠ / ٢٠١٢ وهي صالحة للاعتماد .

مع فائق الاحترام والتقدير ،

/ عصري عطا الله

٢١ / ٥ / ٢٠١٢

قائم بأعمال مدير عام دائرة المساحة

نسخة / الملف / 7013 / A

د / د  
١٤٢  
٢٠١٢ / ٥ / ٢١



Palestinian National Authority

Ministry of Telecom & Information Technology

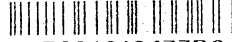
Post



سلطة الفلسطينية

السلطة الوطنية

وزارة الاتصالات



RR801013477PS

خاتم البريد

اد بريدية مسجلة

توقيع الموظف:

رقم التسجيل:

اسم المرسل اليه: *م. محمد محمود جوس*

العنوان: *طريق كور*

ن ب - ١٠٦

صا بعد

تاريخ ١٥/٤/١٤٠٤  
توجهت انما بعد تسجيل (الرقم) وبتفقد السيد  
صاحب قاسم كوربير حذر من دائرة السيد بفتحكم ديرة دبل قاسم  
التسجيل الاستاذ تيزير لياح قاسم ووجدنا بالتحقق ان السيد ناجح زهير  
محمد جوسر الجعفرين وذلك بعد ان تم تبليغ كاتب - مكتب سجل لوك  
بمدينة قواسم حيث قمنا بيرة الجعفرين بتبليغ السيد الجعفرين الجعفرين  
بمطابق من الوثائق رقم ١٦ الخاصة بالثقة رقم ١٤٠٤ وهو الوثائق لوك  
الاعتراض حيث اننا الجعفرين بان الوثائق الجعفرين الجعفرين وطاير  
لا يوافق الواقع والهمس لوك اي المرافع بالبرهان ان اسئلة  
المورد من الجعفرين الجعفرين الجعفرين الجعفرين الجعفرين  
موقفا على الجعفرين الجعفرين الجعفرين الجعفرين الجعفرين

السيد / قاسم الجعفرين  
السيد / قاسم الجعفرين  
السيد / قاسم الجعفرين  
السيد / قاسم الجعفرين

٩٧٠٧٤١٤٧٨  
ناح زهير الجعفرين

# تقریر کشف و قرار مجرای

۱۵/۳/۱۱۱۰

ملف: ۳۱۱۱۰

شماره در صفحه اصحاب العداقة قمنا باجرار الكشف السبع  
 رقبه القطعه ۳. هوزن ۳ اراهن قریه كفه و لای و هو لنا المودع  
 تبید ازنا قطعه ارض جبلیه مخربه جریا بعض القطعات الترابیه المظروفه  
 باللوز والرستوم و خالیه من الالبنيه والاشجار و بعد  
 عننا سببا حین اننا نفعو فی الجبهه الجبسیه لابل الشمالیه من قریه  
 كفه و بنا بعد وادی الجمزها و هج محاذیه للشارع المعبر الی اهل  
 الی القریه و المنصرف عنده شارع الكفریات.

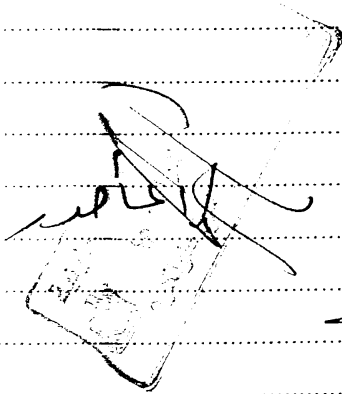
للثقدیرات سابقه لهذه القطعه و لای یوجد تقدیرات  
 مجاز و لکنه باللائننا من برای اهل الخدم فاتی اقتدرها

کتاب

المجموعه حیا  
 ۱۳۶۵۱

عمر الدرع  
 دینا  
 ۳۰۰۰

المساله  
 ۶۶ ۱۶۰



السائد

توقيع  
 صاحب القهرات  
 مع غنه ببقه ۱۲ عذرنا  
 ۱۳۶۵/۲/۲۹

محضر كشف تسجيل مجدد

نوع الارض: ميرة

الموقع: رأس البرج

القريبة: كور

القضاء: طولكرم

ملاحظات	اسم طالب التسجيل	الحدود	المساحة حسب قيد المالية		المساحة حسب المخطط		الرقم القطعة	الرقم
			د	م	د	م		
كلا	بشير منيف محمد الذحله	ش: شارع معبد 6 متر وورثة حسيب عبد اللطيف مصطفى جبرسي ج فواز نعيم الجبوسي وورثة عبد العزيز حسين الجبوسي ق: شارع معبد 6 متر و فواز نعيم الجبوسي غ: ورثة حسيب عبد اللطيف مصطفى جبرسي	50	00	44	170	30	3

بتاريخ 15 / 03 / 2011 وبعد ان تم تصديق المخطط من قبل دائرة المساحة تحت رقم م / 454 / 2010 بتاريخ 14/07/2010 وكان تم نشر الاعلان

في الجريدة ( جريدة الايام ) العدد 5408 تاريخ 03/02/2011 وفي مكان بارز امام مسجد قرية كور المدة القانونية بموجب مشيديات امام المسجلين

وبعد ان تم تبليغ صاحب العلاقة والمجاورين والمعارضين والسيد رئيس المجلس ومدير مكتب املاك الحكومة بموعد الكشف وبعثتم استيفاء رسوم

الكشف بموجب الايصال رقم 21626 تاريخ 2011/02/03 توجهننا نحن مأمور تسجيل اراضي طولكرم (غسان فوزي) والمساعد باجد بركات ( برفق

صاحب العلاقة وبرفقة مندوب املاك الحكومة (المهندس نيلفة) الى موقع العقار المراد تسجيله تسجيلا مجددا فوجدنا ان المخطط يتطابق مع

رئيس المجلس القروي السيد جمال جبرسي الذي اخذ انتماء

تصويحه بلدى الكوريات وافتق حريمه كما حضر المجاور من الجهة الجنوبية

السرفيس السيد فوز نديم جبرسي حامل هوية اسرائيليه رقم 21528286 وذلك

من النقطه رقم 1 ع واقار بان الحد الفاصل بينه وبينه طاب السور قسم منه

سائر جوي وقسم يدور كسائر وللاي حد طبيعي وعند تقاطع المخطط

بمقتضى اقرار بان النقاط هي على ذلك بعد ان اخذنا من السيد جبرسي على

حدودى، ولم يكن المجاور اكرم هيبي فهو كى وهو المجاور من الجهة الجنوبية

على بانته قد تبلغ بالبريد الرسمى ولم يكن وهذا المجاور من النقطه رقم 4 والنقطه رقم

8 وهذا المجاور تاج محمد جبرسي كى ورتبه عبد العزيز جبرسي الجبوسى

بمقتضى الحدوده عبد العزيز جبرسي الجبوسى وهو جبرسي له رقمه 21

كسوالده وهو المجاور من النقطه 8 لغايه مقتضى الحد من النقطه 22 - 23

وهو جبرسي كى حد عظمه سائر متعرج واقار المجاور بان الهوية بانته

لدى الحد هيبي من النقطه 8 - 16 اما الحد من النقطه 16 لغايه النقطه 21

فمن مقتضى وذلك انه تجاوز للحد الفاصل بينه وبينه طاب السور عباره

حد قطع هيبي سائر وذلك بينه النقطه 16 و 17 وكان يجب انتمه لقالم

اخرى لتفصيل البر كما انه الحد من النقطه 18 - 19 هو عباره كسائر

متعرج بينا وتحتي المخطط قط مستقيم متجاورا ذلك الحد الطبيعي (مجال البحر)

ولذلك الحد لغايه النقطه 21 وعليه خاتم اعترض على تسجيل القطعه

من الحدوده كى بينه النقاط المذكوره وامر النقاط الحد من النقطه 21

الى سوايه هيبي مع طاب السور على النقطه التي تقع بينه 22 و 23 هو عباره

صى متعرج وهيبي متعرج المجاور (بدال حسيب عبد العزيز جبرسي

وهو المجاور من الجهة الشمالية الغربية حيث تقاطع طبيعي المخطط بمقتضى

التقطه الواقعة بين ٢٤ و ٢٢ لغاية نهاية هذه التقطه اع وهي على مس  
سال محرم صبيته اقراره الكذبي وليه هناك اي تعدي على حدوده  
وعند تقسيم الخلفه من التقطه اع لغاية تقطه رقم "١" وهو حد الشاري الرئيسي  
بمسببه انه التقطه اع عند وضعه وباقي التقاط موجوده.

ولدي سواي حضور المحل البلدي للقرينات عند قطع الارضه هو هو  
كلب السجل اقراره كانت له محمد ابراهيم عبد الله يوسف وهو حضوره  
دسته القائله قاموا بسبع هذه التقطه ذي المستدي (بشر منيفه دملح)  
والسويدي كطما كليله المنهقه والسويدي تعدي.

ولدي سواي وكل طالب السجل لملكه اقراره تم الشراء لوجه دملح  
دوره لهنه القطعه ليه كليله من دسته المرحوم محمد ابراهيم عبد الله يوسف  
مع حضوره على حاله ياقدمه الى هولاء قرى محكمه مرفعه بالملف وصنف لوي دائره  
الاحمدية لم يوافق وصنف لوي دائره لزيه الامم الراجح وانه هو ملكي بغيره  
بغيره الامم لحي ملكه بغيره هاري مستمر وملكني دوره اي مينا راجح دائري  
الكلب ليه سواي سواي وحدوا كليله دائره السواي دائري على استعداد لرفع  
المرحوم المرحوم ليا وليه

حضور المحل البلدي  
للقرينات

الحيا ورسده  
فواز زنديم ابي جويك  
بلا لحيه عبد اللطيف جويك  
تايح زهير محمد خيه  
طالب السجل  
م. ن. س. ج. ا. ا. ا.

مدير السجل  
السجل  
السجل

جلال صديق صبرك  
السجل



No .....  
Date : .....

السيد مأمور تسجيل أراضي ..... طوبى لكم ..... المحترم.

تحية وبعد،

الموضوع: المعاملة المصدقة

في القطعة رقم ٣٠ من حوض رقم ٣ موقع لاس البرج  
من أراضي كو

نعيد إليكم المعاملة المذكورة أعلاه بعد أن تم تصديقها أولياً تحت  
رقم م. ٤٥٤ / ١٠٠ ، على أن تعاد لدائرتنا بعد إنهاء إجراءاتكم  
اللازمة من أجل التصديق النهائي .

تم الغاء السخ الموقعه بتاريخ ١٨ / ٧ / ٢٠١٠ وتم احكام السخ  
المرفقه والموقعه مسجل بتاريخ ٢٤ / ٧ / ٢٠١٤ .

مع فائق الاحترام و التقدير،

عصري عطا الله

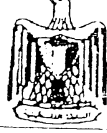


قائم بأعمال مدير عام دائرة المساحة

دارد  
٢٠  
٢٤ / ٧ / ٢٠١٤

سخة/ السند رئيس قسم التدقيق المحترم

سخة/الملف. 7013 / 15



No. ....  
Date : .....

الرقم م. ٥٠٣ / ٦١ / ٢٠١٢  
التاريخ: ٢٠١٢ / ١ / ٢٤

السيد مأمور تسجيل أراضي ..... لجلو للكرم ..... المحترم.

تحية وبعد،

الموضوع: المعاملة المصدقة

في القطعة رقم ٣٠ من حوض رقم ٣ موقع لاس البرج  
من أراضي كو

نعيد إليكم المعاملة المذكورة أعلاه بعد أن تم تصديقها أولاً تحت  
رقم م. ٤٥٤ / ١٠ / ٢٠١٠، على أن تعاد لدائرتنا بعد إنهاء إجراءاتكم  
اللازمة من أجل التصديق النهائي .

بمّ الغاء النسخ الموقعة بتاريخ ١٨ / ٧ / ٢٠١٠ وبمّ الحماري نسخ  
المرفقة والموقعة من قبل بتاريخ ٢٤ / ٧ / ٢٠١٢ .

مع فائق الاحترام و التقدير،

عصري عطا الله



قائم بأعمال مدير عام دائرة المساحة

نسخه/ السيد رئيس قسم التدقيق المحترم

نسخه/الملف. 7013 / 15

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PALESTINIAN NATIONAL AUTHORITY



السلطة الوطنية الفلسطينية

THE LAND AUTHORITY

سلطة الأراضي

الرقم: 126 / م. س. أ. ط. / 2011 م

التاريخ: 25 / 10 / 2011

السيد مدير تسجيل أراضي طولكرم المحترم

الموضوع: معاملة التسجيل المجدد للقطعة رقم 30 حوض رقم 3 أراضي كور موقع راس البرج

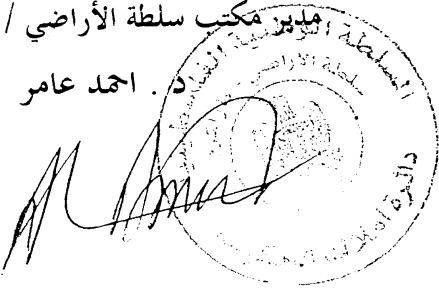
بعد التحية ، ، ،

استنادا إلى الكشف الميداني لمعاملة التسجيل المجدد أعلاه الذي قام به ممثل املاك الحكومة السيد جمال الزايط بتاريخ 2011/3/15 ، وبعد البحث والتحري نفيديكم علما بموافقتنا على السير بإجراءات التسجيل المجدد وفق الأصول والنظام .

مع الاحترام

مدير مكتب سلطة الأراضي / طولكرم

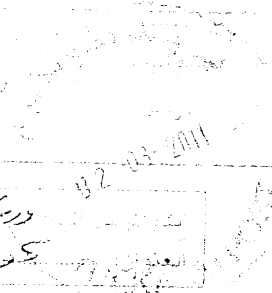
احمد عامر



نسخة للحفاظ

البريد الإلكتروني  
رقم الهاتف المحمول

البريد الإلكتروني  
رقم الهاتف المحمول



المرسل إليه: **دكتور عبد العزيز صبري**  
المرسل من: **دكتور**

رقم التتبع: **7092**

في الوقت:  عنوان العمل:

تفاصيل التسليم:

<input type="checkbox"/> بعد المرسل إليه المتولد عنه
<input type="checkbox"/> بعد وكيل المرسل إليه المتولد عنه
<input type="checkbox"/> لدى القديس الذي يتسلم حاجياتنا اليومية بشرطه أو جمعية أو مؤسسة
<input type="checkbox"/> في حالة غياب المرسل إليه سلطنا من مسئول عنه من البيت ويحمل اثبات شخصيته

ملاحظات:

<input type="checkbox"/> غير المرسل إليه
<input type="checkbox"/> غير المرسل إليه
<input type="checkbox"/> غير المرسل إليه
<input checked="" type="checkbox"/> غير المرسل إليه
<input type="checkbox"/> غير المرسل إليه
<input type="checkbox"/> غير المرسل إليه

ملاحظات:

<input type="checkbox"/> مغفول
<input type="checkbox"/> ترك العمل
<input type="checkbox"/> مسافر

الاسم: .....	موظف: .....	التوقيع: .....	التوقيع: .....	التوقيع: .....
رقم الهوية: .....	البريد: .....	التوقيع: .....	التوقيع: .....	التوقيع: .....

خاتم البريد المسلم



السلطة الوطنية الفلسطينية

وزارة المالية

الإدارة العامة للحسابات العامة - دائرة حسابات الإيرادات



الوزارة:

الدائرة:

وصل قبض رقم No 1 / 0021939

المبلغ		طريقة الدفع	المستند	اسم الدافع	التاريخ
مقبول	اعتورة				
20		شخصاً		م. م. د. ح. ح.	15/10/19
المبلغ بالحروف		التفاصيل: التوكيد			
الخاتم وتوقيع الجابي					
و. م. ح. ح.					
		اسم الحساب ورقمه			



بسم الله الرحمن الرحيم

التاريخ: ٢٤/٤/٢٠١١

الرقم: ٣٠/١٨٠١/٢٠١١



السلطة الوطنية الفلسطينية

سلطة الأراضي

دائرة تسجيل أراضي طولكرم

حضرة السيد رئيس مجلس إدارة شركة كرم المهدم

الآن في طابقت الموضوع:

أرجو حضورك يوم الأربعاء ١٥/٣/٢٠١١ الساعة ١٢

على رتبة الأرض . بخصوص تسجيل

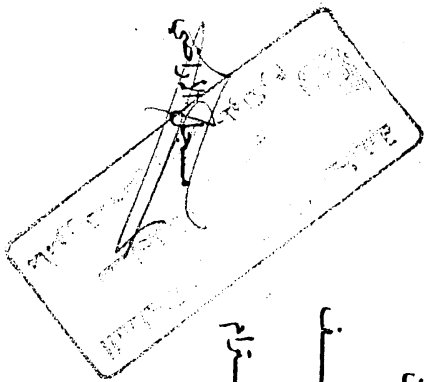
قطعة الأرض رقم ٣٠ من خوض رقم ٣٢ من أراضي

قرية كور موقع راس البرج وذلك بعفتك مجازاً من الجهة

/ معترفاً وكيلاً / عن

أرجو الحضور للأهمية وعدم التغلف

واقبلوا الإحترام



بسم الله الرحمن الرحيم

التاريخ: ٢٠١١/٢/١٤

الرقم: ٣١٣/٢٠١١



السلطة الوطنية الفلسطينية

سلطة الأراضي

دائرة تسجيل الأراضي - طوكو

المترين

حضرة السيد / ربح حسن كسلا لصفه على طوكو  
عنه / مهلا حبيب كسلا لصفه بوجي التمس  
الأرض: طوكو

أرجو حضورك يوم الثلاثاء ١٥/٢/٢٠١١ الساعة ١٢

على رقة الأرض ، بخصوص تسجيل

قطعة الأرض رقم ٢٠٠ من خوض رقم ٢٢ من أراضي

قرية كور موقع مرسا البرج وذلك بعينك مجاوراً من الجهة

التي لسه ~~صحيحة~~  
والعربي  
أرجو الحضور للأهمية وعدم التغافل

واقبلوا الإحترام

مسئول الأراضي

بسم الله الرحمن الرحيم

السلطة الوطنية الفلسطينية

سلطة الأراضي



دائرة تسجيل الأراضي طوكم

كوة  
المكديس

حضرة السيد ورئيس مجلس الوزراء السيد المحترم الدكتور  
عمره السيد ناصح زهير محمد عبيدتي المدبر  
الأهـم عاـمـة  
الوضع:

أرجو حضورك يوم الثلاثاء ٨٥ / ٣ / ٢٠١١ الساعة ١٢

على رتبة الأرض ، بخصوص تسجيل

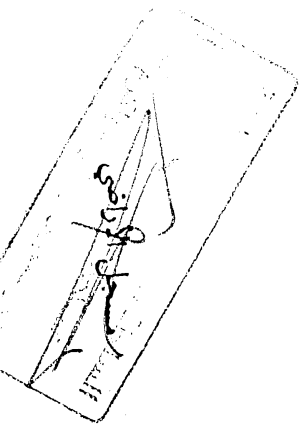
قطعة الأرض رقم ٣٠ من خروض رقم ٣٢ من أراضي

قرية كوة موقع مزارع البرج وذلك بعثتك مجازاً من الجهة

الكينوية / صفة كوكية من

أرجو الحضور للأهمية وعدم التخلف

واقبلوا الإحترام

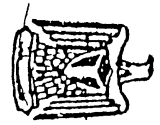


بسم الله الرحمن الرحيم

السلطة الوطنية الفلسطينية

سلطة الأراضي

دائرة تسجيل أراضي طوكولم



التاريخ: ٢٠١١/٣/٣١  
الرقم: ٣/١٥٨/٢٠١١

حضرة السيد حوزان ربيع الجوسكي المحترم  
كوبر

الموضوع: الأكو طالت

أرجو حضورك يوم الأربعاء الموافق ٢٠١١/٣/٣١ الساعة ١٢

على رتبة الأرض . بضمين تسجيل

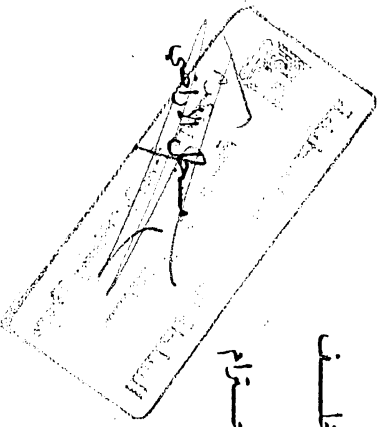
قطعة الأرض رقم ٢٠٠ من خوض رقم ٢٣ من أراضي  
قرية كوبر موقع راس البرج وذلك بعينك مجاورا من الجهة

المستأجر / ~~محمد~~

والشريك

أرجو الحضور للأهمية وعدم التغلف

واقبلوا الاحترام



Palestinian National Authority  
Ministry of Telecom & Information Technology



السلطة الوطنية الفلسطينية  
وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات  
بريد

قبول مواد بريدية مسجلة

خاتم البريد

02-03-2011

توقيع الموظف:

قبول مواد بريدية مسجلة

7092

رقم التسجيل:

اسم المرسل اليه: رئيس مجلس الوزراء

العنوان: مكتب ساجد صهي مشهور 150

Palestinian National Authority  
Ministry of Telecom & Information Technology



السلطة الوطنية الفلسطينية  
وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات  
بريد

قبول مواد بريدية مسجلة

خاتم البريد

02-03-2011

توقيع الموظف:

قبول مواد بريدية مسجلة

7091

رقم التسجيل:

اسم المرسل اليه: فواز عيسى الكسور

العنوان: مجلس شورى

Palestinian National Authority  
Ministry of Telecom & Information Technology



السلطة الوطنية الفلسطينية  
وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات  
بريد

قبول مواد بريدية مسجلة

خاتم البريد

02-03-2011

توقيع الموظف:

قبول مواد بريدية مسجلة

7090

رقم التسجيل:

اسم المرسل اليه: رئيس مجلس الوزراء

العنوان: مجلس شورى

Palestinian National Authority  
Ministry of Telecom & Information Technology



السلطة الوطنية الفلسطينية  
وزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات  
بريد

قبول مواد بريدية مسجلة

خاتم البريد

7089

رقم التسجيل:

اسم المرسل اليه: المجلس التشريعي

أيلول المقبل. واعداً أيضاً بتغيير مواد الدستور التي تضع قيوداً على الترشح للرئاسة. وأضاف المتحدث باسم الخارجية "من المؤسف للغاية أن نجد دولاً اجنبية غربية مثل الولايات المتحدة وبريطانيا وفرنسا بل وحتى تركيا التي تبحث لنفسها عن أي دور في أي وضع، تدس أنوفها فيما تشهده

الانتخابات الرئاسية القادمة" غير كافٍ وقال ان "الادارة الحالية لا تجسد الثقة في ما يتعلق بالتغييرات الديمقراطية التي يريدها الشعب".

**ودعوة فرنسية**  
ودعا الرئيس الفرنسي نيكولا ساركوزي امس الى بدء العملية الانتقالية في مصر "بدون تأخير"

ان تكون ذات معنى وان تتم في شكل سلمي وان تبدأ الآن".  
وعلى الرغم من امتناع اوباما عن توجيه دعوة مباشرة الى الرئيس المصري بالتنحي الفوري استجابة لمطالب المتظاهرين في مصر. الا ان هذه التصريحات تم تفسيرها على انها "رفع يد" عن مبارك.  
وبعد الانتقادات الكثيرة التي

بسم الله الرحمن الرحيم  
**السلطة الوطنية الفلسطينية**  
السلطة القضائية  
محكمة صلح نابلس

الرقم: 711/2004  
التاريخ: 2/2/2004

مذكرة دعوى

صادرة من محكمة صلح نابلس بالقضية الجزائية رقم (2004/711)

إلى المدعى عليه بالحق المدني (شركة الرمحي للتجارة العامة ممثلاً باسم السيد) من نابلس ومجهول محل الإقامة حالياً. يقتضى حضورك إلى هذه المحكمة بتاريخ 2011/3/10 الساعة التاسعة صباحاً للنظر بالدعوى المرفوعة أعلاه والتي أقامتها (شركة مصانع الزيوت النباتية) بواسطة وكيله المحامي أحمد سليمان من (شركة مصانع الزيوت النباتية) وموضوعها إضاعة حقوق الدائنين، ويمكنكم الحضور إلى قلم المحكمة والإطلاع تفصيل الدعوى، وعملاً بالمادة (62) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001. فإنه يقتضى عليكم تقديم لائحة جوابية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغك النشر، وإذا لم تحضر أو ترسل وكيلاً عنك تجري محكمتكم بمثابة الحضور.

رئيس قلم محكمة صلح نابلس

بسم الله الرحمن الرحيم  
**السلطة الوطنية الفلسطينية**  
سلطة الأراضي  
الإدارة العامة لتسجيل الأراضي  
دائرة تسجيل أراضي نابلس

رقم الملف: 280/ج/2011  
التاريخ: 2011/2/1

إعلان صادر عن دائرة تسجيل أراضي نابلس يعلن للعموم أنه تقدم إلى دائرة تسجيل أراضي نابلس السيد: جلال وصفي سليمان شافعي. وذلك بصفته وكيلاً خاصاً بموجب الوكالة الخاصة رقم (974/2010/7230) الصادرة من كاتب عدل نابلس، وذلك بعاملة بيع على القطع (100، 101، 102) حوض رقم (1) من أراضي عسكري. فمن له اعتراض على ذلك عليه التقدم باعتراض إلى دائرة التسجيل خلال فترة عشرة أيام من تاريخ نشر هذا الإعلان. وبخلاف ذلك يتم السير بإجراء المعاملة حسب الأصول ووفقاً للقانون.

اسم الموكل: محمد عبد الرحمن محمد نابلسي  
اسم الوكيل: جلال وصفي سليمان شافعي

دائرة تسجيل أراضي نابلس

**جرميه الريام**

بسم الله الرحمن الرحيم  
**السلطة الوطنية الفلسطينية**  
وزارة العدل

الرقم: 4/ق/2011  
التاريخ: 2/1/2011

إعلان لتسجيل أموال غير منقولة

تسجيلاً جديداً صادر عن دائرة تسجيل أراضي طولكرم بشأن معاملة التسجيل الجديدة رقم: 4/ق/2011

يعلن لإطلاع العموم أنه تقدم طلب إلى دائرة تسجيل أراضي طولكرم لتسجيل غير المنقول المبينة أوصافه وحدوده ومساحته بالجدول أدناه تسجيلاً جديداً كل من يدعي بحق التصرف أو المنفعة أو الملكية أو التعدي على حقوقه، أن يتم باعتراضه الخطي إلى مدير دائرة تسجيل أراضي طولكرم خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر هذا الإعلان في الصحف اليومية المحلية.

الجدول

1- اسم وعنوان طالب التسجيل: بشير منيف محمد الدحلة.	1- اسم وعنوان طالب التسجيل: بشير منيف محمد الدحلة.
2- اسم المدينة أو القرية: بلعا.	2- اسم المدينة أو القرية: بلعا.
3- اسم موقع الأرض: السهلات	3- اسم موقع الأرض: السهلات
4- رقم الحوض: 2	4- رقم الحوض: 2
5- المساحة بموجب قيود المالية:	5- المساحة بموجب قيود المالية:
م 2	م 2
د 6	د 6
6- المساحة بموجب المخطط:	6- المساحة بموجب المخطط:
م 2	م 2
د 11	د 11
7- الحصص المطلوب تسجيلها:	7- الحصص المطلوب تسجيلها:
حصّة من حصّة	حصّة من حصّة
كاملاً	كاملاً
8- الحدود بموجب المخطط:	8- الحدود بموجب المخطط:
* شمالاً- شمسة محمود عبد الرحمن فرح.	* شمالاً- شمسة محمود عبد الرحمن فرح.
* جنوباً- طريق ترابي 8م وبسام محمد يوسف جيتاوي وطريق ترابي 6م	* جنوباً- طريق ترابي 8م وبسام محمد يوسف جيتاوي وطريق ترابي 6م
* شرقاً- شمسة محمود عبد الرحمن فرح.	* شرقاً- شمسة محمود عبد الرحمن فرح.
* غرباً- زياد جميل يوسف حمدان وأديب عبد الفتاح أبو معن.	* غرباً- زياد جميل يوسف حمدان وأديب عبد الفتاح أبو معن.
9- كيفية الأيولة لطالب التسجيل بطريق الشراء.	9- كيفية الأيولة لطالب التسجيل بطريق الشراء.

تحريراً في: 2011/2/1

مدير تسجيل أراضي طولكرم

بسم الله الرحمن الرحيم  
**السلطة الوطنية الفلسطينية**  
وزارة العدل

الرقم: 3/ق/2011  
التاريخ: 2011/2/1

إعلان لتسجيل أموال غير منقولة

تسجيلاً جديداً صادر عن دائرة تسجيل أراضي طولكرم بشأن معاملة التسجيل الجديدة رقم: 3/ق/2011

يعلن لإطلاع العموم أنه تقدم طلب إلى دائرة تسجيل أراضي طولكرم لتسجيل غير المنقول المبينة أوصافه وحدوده ومساحته بالجدول أدناه تسجيلاً جديداً، وعلى كل من يدعي بحق التصرف أو المنفعة أو الملكية أو التعدي على حقوقه، أن يتقدم باعتراضه الخطي إلى مدير دائرة تسجيل أراضي طولكرم خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر هذا الإعلان في الصحف اليومية المحلية.

الجدول

1- اسم وعنوان طالب التسجيل: بشير منيف محمد الدحلة.	1- اسم وعنوان طالب التسجيل: بشير منيف محمد الدحلة.
2- اسم المدينة أو القرية: كور.	2- اسم المدينة أو القرية: كور.
3- اسم موقع الأرض: رأس البرج	3- اسم موقع الأرض: رأس البرج
4- رقم الحوض: 3	4- رقم الحوض: 3
5- المساحة بموجب قيود المالية:	5- المساحة بموجب قيود المالية:
م 2	م 2
د 50	د 50
6- المساحة بموجب المخطط:	6- المساحة بموجب المخطط:
م 2	م 2
د 44	د 44
7- الحصص المطلوب تسجيلها:	7- الحصص المطلوب تسجيلها:
حصّة من حصّة	حصّة من حصّة
كاملاً	كاملاً
8- الحدود بموجب المخطط:	8- الحدود بموجب المخطط:
* شمالاً- شارع معبد 6 أمتار وورثة حسيب عبد اللطيف مصطفى جيوسي.	* شمالاً- شارع معبد 6 أمتار وورثة حسيب عبد اللطيف مصطفى جيوسي.
* جنوباً- فواز نعيم الجيوسي وورثة عبد العزيز حسين الجيوسي.	* جنوباً- فواز نعيم الجيوسي وورثة عبد العزيز حسين الجيوسي.
* شرقاً- شارع معبد 6 أمتار وفواز نعيم الجيوسي.	* شرقاً- شارع معبد 6 أمتار وفواز نعيم الجيوسي.
* غرباً- ورثة حسيب عبد اللطيف مصطفى الجيوسي.	* غرباً- ورثة حسيب عبد اللطيف مصطفى الجيوسي.
9- كيفية الأيولة لطالب التسجيل بطريق الشراء.	9- كيفية الأيولة لطالب التسجيل بطريق الشراء.

تحريراً في: 2011/2/1

مدير تسجيل أراضي طولكرم



صادر عن  
إلى المدعى عليه: ج  
أعلمك بأن محكمة  
والمقامة عليك من  
الله، وكلاهما المحا.  
نصار وثائر الشيخ  
وعملاً بأحكام الماد  
2 لسنة 2001 يج  
بالنشر، وبعبكس ذا



تس  
يعلن لإطلاع العمو  
غير المنقول المبي  
كل من يدعي بحق  
باعتراضه الخطي إ  
من تاريخ نشر هذ  
1- اسم وعنوان ط  
2- اسم المدينة أ  
3- اسم موقع الأ  
4- رقم الحوض: 2  
5- المساحة بموج  
6- المساحة بموج  
7- الحصص المط  
8- الحدود بموج  
\* شمالاً- خليل د  
\* جنوباً- عبد الر  
\* شرقاً- يوسف  
\* غرباً- خليل ح  
عبد الكريم دلع  
9- كيفية الأيول  
تحريراً في: 2/1/



الرقم ٣/١٩/٢٠١١  
التاريخ ١١/١٢/٢٠١١

اعلان لتسجيل اموال غير منقولة

تسجيلاً جديداً صادراً عن دائرة تسجيل اراضي كوسركم

بشأن معاملة التسجيل الجديدة رقم ٣/١٩/٢٠١١

يعلن لاطلاع العموم انه تقدم طلب الى دائرة تسجيل اراضي كوسركم  
لتسجيل المال غير المنقول المبينة اوصافه وحدوده ومساحته بالجدول ادناه تسجيلاً جديداً وعلى  
كل من يدعي بحق التصرف او المنفعة او الملكية او التعدي على حقوقه ان يتقدم باعتراضه  
الخطي الى مدير دائرة تسجيل اراضي كوسركم خلال مدة خمسة عشر  
يوماً من تاريخ نشر هذا الاعلان في الصحف اليومية المحلية .

الجدول

- ١- اسم وعنوان طالب التسجيل بير صيف محمد الرمله
- ٢- اسم المدينة او القرية كوز
- ٣- ١- اسم موقع الارض راس البرج ب - نوع الارض ميربي
- ٤- رقم الحوض ٣ رقم القطعة ٣٠ بموجب قيود المالية
- ٥- المساحة بموجب قيود المالية 

٢م	د
-	٥٠
- ٦- المساحة بموجب المخطط 

٢م	د
١٧٠	٤٤
- ٧- الحصص المطلوب تسجيلها 

حصه من حصه
<u>كامله</u>
- ٨- الحدود بموجب المخطط :  
شمالاً - شارع ٦ متر ودرته حيث عبد اللطيف وطلحي الجوسكي  
جنوباً - فواز رقم الجوسكي ودرته حيث اخضر مير الجوسكي  
شرقاً - شارع ٦ متر وفواز رقم الجوسكي  
غرباً - درته حيث عبد اللطيف وطلحي الجوسكي
- ٩- كيفية الايولة لطالب التسجيل بطريق الشرى

التوقيع  
الوظيفة مدير دائرة تسجيل اراضي كوسركم

تحريراً في

١١/١٢/٢٠١١



شهادة المختار والاعيان في حالة التسجيل الجديد  
للاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها  
في سجلات دوائر تسجيل الأراضي

١- اسم وعنوان ورقم هوية طالب التسجيل :-  
شريف محمد الدملج - بواسطة والده السيد محمد الدملج المحامي  
عوضه الكفالة الى امره ٢٩٦١ / ٢٠٠٤ من المحكمة المختصة في الوطانية  
الي امره ٤٥٥٠٠ تاريخ ٢١/١٢/٢٠٠٨ الصادر من قضاة صلح / صلح / صلح

٢- اسم المدينة او القرية :- كور  
٣- (أ) اسم موقع الارض :- راس البرج (ب) نوع الارض :- صيرك  
٤- رقم الحوض :- ٣ رقم القطعة :- ٧ بموجب قيود المالية .

٥- المساحة بموجب قيود المالية :  
متر مربع ٥٠  
دونم ٥٠

٦- المساحة بموجب المخطط :  
متر مربع ١٦٠  
دونم ٤٤

٧- الحصص المطلوب تسجيلها :  
حصص من حصص  
كامل

٨- الحدود بموجب المخطط :-  
شمالا : شارع مصر ٦ متر ودرته السيد اليعاقبة  
جنوبا : فواز زعيم الجوسكي ودرته السيد اليعاقبة  
شرقا : شارع مصر ٢ م وفواز زعيم الجوسكي  
غربا : درته السيد اليعاقبة ودرته السيد اليعاقبة

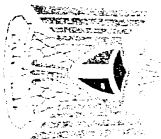
نحن الموقعين ادناه / مختار واعيان مدينة / قرية  
نشهد حسب معرفتنا الحقيقية بأن قطعة الارض المذكورة تفاصيلها في اعلاه والمطلوب تسجيلها تسجيلاً جديداً من قبل  
طالب التسجيل المذكور في اعلاه هي بتملك وتصرف  
لمدة تزيد عن ..... (مدة مرور الزمن) وقد آلت الى المالك والمتصرف الحالي :

بطريق الارث / الشراء من :  
المالك والمتصرف السابق ، وان قطعة الارض المذكورة تفاصيلها في اعلاه لم يسبق تسجيلها في سجلات الاموال غير  
المنقولة في دوائر تسجيل الاراضي على الاطلاق وهي خالية من حقوق الغير وجميع المحذورات .

و عليه لا مانع ولا محذور لدينا من تسجيلها باسم طالب التسجيل المذكور في اعلاه بالاستناد الى هذه الشهادة  
الموقعة منا وعلى مسؤوليتنا للعمل بها حسب الاصول .  
تحريري في ١ / ٢ / ٢٠٠٨

اعيان  
اعيان





**\* صورة إخراج قيد \***

التاريخ : 06/05/2010

الرقم : 2\2010/005902

ضريبة الأبنية و الأراضي لقرية كور عن سجل دافعي الضريبة المعمول به منذ سنة ٢٠٠٢ حتى تاريخه

ملاحظات	صفحة	سجل	اطعمة	رقم المالك	اسم المالك	التصنيف الضريبي		المساحة		رقم القطعة	رقم احي	رقم الخروض	الواقع	
						دورم	المساحة	متر	المنصف					
	63	2	1	1	محمد ابراهيم عبد الله يوسف	40	000	8	50	000	30	0	3	
						10	000	11						
المساحة الاجمالية:											50	000		

غاية إخراج القيد: اثبات ملكية (يستثنى منه البيع والشراء والرهن) \* لا يستخدم هذا القيد في غير الغاية المحدده عليه \* يعتبر هذا القيد لاجبا بعد ٢٠١٠/١٢/٣١

صدر بموجب: صرورة هوية شخصية،

أعطي إخراج القيد بناءً على طلب السيد مير منيف محمد المدحله حامل هوية فلسطينية رقم ٩٠٤٩٨١٨٥٩ تحريراً بتاريخ (٢٠١٠/٠٥/٠٦)

بموجب قرار محكمة صلح طولكرم رقم ٢٠١٠/٢١٢ تاريخ ٢٠١٠/٤/٢١ المنفذ لدى اجراء طولكرم تحت رقم ٢٠١٠/٩٨١ بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٧ والذي به تم الحكم للمدعي/ يشير منيف محمد المدحله/ من طولكرم بملكته لاكمال ما يملكه وما يرثه الورثة البائعين و هم طاهر "ماهر" و اسعاف ابناء محمد ابراهيم عيالله اي كامل قطعة الارض رقم (٣٠) حوض رقم (٣) موقع راس البرج من اراضي كور وذلك تنفيذاً لمضمون الوكاله الدوريه رقم ٢٠١٠/١١٥٥

06-05-2010

رقم الصفحة  
1/1

أصدرها الكمبيوتر

اسم مدير المكتب  
التوقيع والخاتم الرسمي

اسم الموظف  
توقيعه



السيد مأمور تسجيل أراضي ..... هـ لكرم ..... المحترم.

تحية وبعد،

الموضوع: المعاملة المصدقة

في القطعة رقم ٣٠ من حوض رقم ٣  
موقع داس البرج  
من أراضي كور

نعيد إليكم المعاملة المذكورة أعلاه بعد أن تم تصديقها أولاً تحت  
رقم م/م/٤٥٤/٢٠١٠، على أن تعاد لدائرتنا بعد إنهاء إجراءاتكم  
اللازمة من أجل التصديق النهائي.

مع فائق الاحترام و التقدير،

عصري عطا الله

٢٠١٠/٧/١٨

قائم بأعمال مدير عام دائرة المساحة

البراد

٢٠١٠/٧/١٨

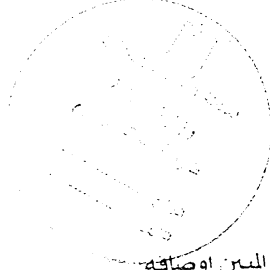
نسخة/ السيد رئيس قسم التدقيق المحترم

نسخة/الملف. 7013/A



قسم "ب"

١٨٥



حضرة مسجل الأراضي / السيد /

احيطكم علماً بأن:

(أ) الناقل غير \* متخلف عن الدفع بموجب قانون ( تحصيل ) الضرائب

(ب) لا يوجد مانع من اجراء اية معاملة بشأن تسجيل الحصص المذكورة \* في الملك المبين اوصافه

في قسم "أ" باستثناء التغيير في الملكية \* بشرط ان تتم المعاملة قبل يوم .....  
من شهر .....  
.....

(ج) لا يوجد مستاجر قانوني ( صاحب حق مزارعة ) انذر بوجوب التخلية بمقتضى قانون حماية المزارعين بحسب قيود هذه الدائرة.

(د) ان التفاصيل المدرجة ادناه هي اوصاف الملك في قيود ضريبة الاملاك في القرى \*  
القرى

اسم المالك ..... محمد ابراهيم عبد الله يوسف

رقم الحوض	رقم القطعة	المساحة		وصف الابنية		اذا كان الملك ضمن ضريبة المدن			
		دونم	متر	عدد الادوار	عدد الغرف	الاراضي	الابنية	الجموع	تاريخ التخمين
٣	٣	٥	—	١	١	فارج	مدرسة	مدرسة	١٨٥

المحاسب .....  
القضاء .....

التاريخ ..... ١١/١١/١٨

\* تحذف الكلمات المكتوبة بأحرف بارزة في حالة عدم لزومها

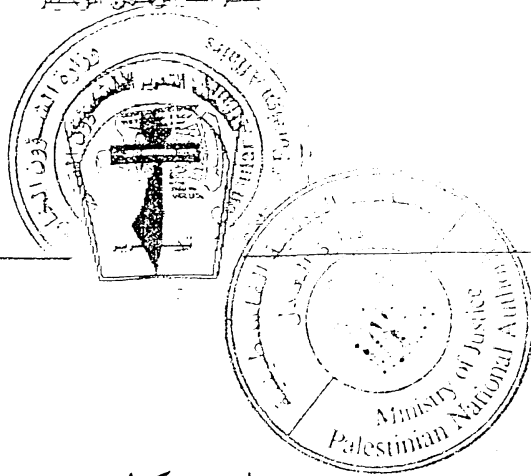




بسم الله الرحمن الرحيم

CONSULATE GENERAL  
OF THE PALESTINE STATE

القنصلية العامة  
لدولة فلسطين



الرقم : ٤٥٥٠٠

التاريخ ١٤٢٩/٣/٩ هـ

الموافق : ٢٠٠٨/٣/١٤ م

### صك وكالة خاصة

أنا الموقع أدناه السيد / بشير منيف محمد الدحل، فلسطيني الجنسية ، مقيم بالمملكة العربية السعودية بموجب إقامة رقم ٢٠٨٦٢١٩٥٦١ ، واحمل رقم وطني رقم / ٩٣٤٩٠٣١٥٤ فإنني بهذا أوكل عني و أقر مقام نفسي و عوضا عن شخصي وأنا بكامل أهليتي القانونية اخي السيد/ منير منيف محمد الدحل، فلسطيني الجنسية والمقيم في طولكرم ، ويحمل هوية مواطنة رقم / ٩٠٤٩٨١٨٥٩ ، وذلك للقيام نيابة عني في شراء ما يراه مناسباً وبالسعر الذي يراه مناسباً من أراضى وعقارات اينما وجدت في الضفة الغربية وخاصة طولكرم ، ويحق له دفع الثمن والتسجيل على اسمي مباشرة ، كما يحق للوكيل مراجعة دائرة تسجيل الأراضي والطابو ويحق للوكيل مراجعة جميع الدوائر الرسمية وغير الرسمية والمحاكم على اختلاف درجاتها وأنواعها ، كما يحق للوكيل مراجعة البلدية وشركة الكهرباء وشركة الاتصالات، والتوقيع نيابة عني على جميع الأوراق الرسمية الخاصة بهذا الموضوع . واستلام كامل الأوراق الخاصة بالتسجيل من صكوك وغيرها وتصديقها من وزارة الشؤون الخارجية، كما يحق للوكيل توقيع من يشاء من الغير من محامين أو غيرهم بخصوص هذا الموضوع، مفوضاً لقوله وفعله وعمله .

وقد فوضته بالتوقيع نيابة عني على جميع ما يلزم من أوراق تتعلق بذلك

شاهد مازن عبد الله الدحل

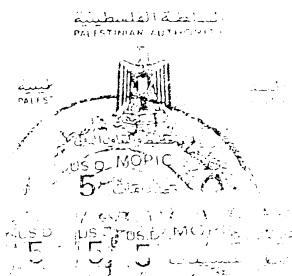
الموكل

شاهد

شاهد مازن عبد الله الدحل

حضر لدى أنا / مازن الشيخ ديب / نائب القنصل بالقنصلية العامة لدولة فلسطين بجدة السيد / بشير منيف محمد الدحل ، فلسطيني الجنسية وذلك يوم الاثنين ١٤٢٩/٣/٩ هـ الموافق ٢٠٠٨/٣/١٧ م وطلب مني تسجيل الوكالة المبينة أعلاه وبعد تلاوتها عليه أقر واعترف بما جاء فيها وطلب مني تسجيلها حسب الأصول .

قنصل دولة فلسطين بجدة





طلب تسجيل اموال غير منقولة  
في حالة التسجيل الجديد

١- اسم وعنوان ورقم هوية طالب التسجيل :-  
بشير صيف محمد الرمله - بواسطة وكيله / كزبر عبد الرحمن محمد محمد الحاج حوامك  
بمصلحة المحاماة الخيام رقم ٢٩٦١ / ٢٠١٢ عدل تمويك (المحتوفه على الوفاة)  
الخيام رقم ٢٥٥٠ تاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٤ الصادر من قنصلية طرابلس / ليبيا

٢- اسم المدينة او القرية :- كور

٣- (أ) اسم موقع الارض :- سراسر البرج (ب) نوع الارض :- حراش

٤- رقم الحوض :- ٣ رقم القطعة :- ٣٠ بموجب قيود المالية .

٥- المساحة بموجب قيود المالية : متر مربع ٥٠

٦- المساحة بموجب المخطط : متر مربع ١٦٠

٧- النقص المطلوب تسجيلها : حصة من حصة

٨- الحدود بموجب المخطط :-

شمالا : شارع مسجد ٦ متر وحدته عين عبد الرحمن ملكي  
جنوبا : فوارق نعيم الجدي وحدته كبرالترز محمد الجدي  
شرقا : شارع مسجد ٦ متر وفوارق نعيم الجدي  
غربا : وحدته عين عبد الرحمن ملكي الجدي

اتقدم بهذا الطلب من أجل تسجيل قطعة الارض المذكورة تفصيلها في اعلاه  
باسمي بموجب شهادة المختار والاعيان والمخطط والمستندات الاخرى المرفقة وهي :

وقد آلت الي قطعة الارض المذكورة تفصيلها في اعلاه بطريق الارث / الشراء من :-

وان قطعة الارض المذكورة تفصيلها في اعلاه لم يسبق تسجيلها في سجلات الاموال غير المنقولة في دوائر تسجيل  
الاراضي على الاطلاق وهي غير مرهونة او محجوزة او مباعه لاي شخص آخر وخالية من حقوق الغير وجميع  
المحذورات .

وعليه ارجو تسجيلها تسجيلا جديدا باسمي بالاستناد الي المستندات المرفقة بطلبي هذا واني على اتم الاستعداد  
لدفع الرسوم القانونية .

وأقبلوا الاحتساب

تحريرا في ٢٠١٢ / ١٢ / ٢٤

المستدعي طالب التسجيل

بشير صيف محمد الرمله

قسم "ب"



١٠٢٥

حضرة مسجل الأراضي / بلوكم

احيطكم علماً بأن:

(أ) الناقل غير \* متخلف عن الدفع بموجب قانون ( تحصيل ) الضرائب

(ب) لا يوجد مانع من اجراء اية معاملة بشأن تسجيل الحصص المذكورة \* في الملك البين اوصافه

في قسم "أ" باستثناء التغيير في الملكية \* بشرط ان تتم المعاملة قبل يوم ..... ١٠ / ١٠ / ٢٥

من شهر ..... ١٠ / ١٠ / ٢٥

(ج) لا يوجد مستأجر قانوني ( صاحب حق مزارعة ) انذر بوجود التخلية بمقتضى قانون حماية

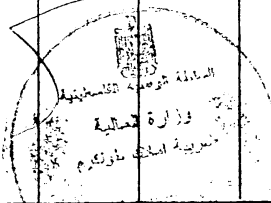
المزارعين بحسب قيود هذه الدائرة.

(د) ان التفاصيل المدرجة ادناه هي اوصاف الملك في قيود ضريبة الاملاك في بلوكم \* القرى

محمد ابراهيم محمد الوائلي

اسم المالك

رقم الحوض	رقم القطعة	المساحة		وصف الابنية		اذا كان الملك ضمن ضريبة المدن	
		دونم	متر	عدد الادوار	عدد الغرف	الاراضي	الابنية
٣	٣	٥٠	—	١	٢	عدد	١



المحاسب

القضاء

التاريخ ١٠ / ١٠ / ٢٥

\* تحذف الكلمات المكتوبة بأحرف بارزة في حالة عدم لزومها

قسم "ب"



١٠٢٥

حضرة مسجل الأراضي / بلوكم

احيطكم علماً بأن:

(أ) الناقل غير \* متخلف عن الدفع بموجب قانون ( تحصيل ) الضرائب

(ب) لا يوجد مانع من اجراء اية معاملة بشأن تسجيل الحصص المذكورة \* في الملك المبين اوصافه:

في قسم "أ" باستثناء التغيير في الملكية \* بشرط ان تتم المعاملة قبل يوم ..... الأول

من شهر ..... الثاني

(ج) لا يوجد مستأجر قانوني ( صاحب حق مزارعة ) انذر بوجود التخلية بمقتضى قانون حماية

المزارعين بحسب قيود هذه الدائرة.

(د) ان التفاصيل المدرجة انناه هي اوصاف الملك في قيود ضريبة الاملاك في ~~البلد~~ \* القرى ~~كور~~

اسم المالك

محمد ابراهيم محمد علي يوسف

رقم الحوض	رقم القطعة	المساحة		وصف الابنية		اذا كان الملك ضمن ضريبة المدن	
		دونم	متر	عدد الادوار	عدد الغرف	الاراضي	الابنية
٣	٣	٥٠	—	١	٢	عدد المباني / حصة مسطحات	تاريخ التخمين



المحاسب

القضاء

التاريخ ٢٠١٩ / ٨ / ٢٠

\* تحذف الكلمات المكتوبة بأحرف بارزة في حالة عدم لزومها

الرقم: 981 / 2010

التاريخ: 2010/04/27



السيد مدير دائرة مالية طولكرم المحترم

تنفيذ قرار

2010 / 981

قرار رئيس الاجراء في القضية الاجرائية رقم

2010/04/27

تعليمكم انه بتاريخ

والمكونة فيما بين

المحكوم له بشير منيف محمد الدحله

والمحكوم عليه عابد ابو عابد

تقرر الكتابه إليكم من اجل تنفيذ مضمون القرار الحقوقى رقم 2010/212 الصادر عن محكمة صلح طولكرم وموضوعه تنفيذ وكاله دورية والغاء اية قيود تتعارض معه حسب الاجراءات المتبعه . لذا نرجو تنفيذ مضمون القرار حسب الأصول .

مع الاحترام

مأمور الاجراء



ما بعد

تاريخ الجلسة : الاربعاء ٢٠١٠/٠٤/٢١ وقت الجلسة ١٠:٤٩:٠٠

لدى محكمة : صلح طولكرم

في الدعوى : ٢٠١٠ / ٢١٢ مدني

أمام القاضي : وسام سليم

كاتب الضبط : ونام الساعد

## الحضور:

لم يحضر المدعي وحضر وكيله المناب الاستاذ ياسين الشيخ ياسين بموجب اناية محررة بتاريخ اليوم معطوفة على وكالة المحامي يزيد الحاج قاسم والمحررة بتاريخ ٢٠١٠/٢/١٨ شوهدت وضمت الى ملف هذه الدعوى

حضر المدعي عليه بالذات

بوشر بالمحاكمة علنا

وكيل المدعي المنايقال:- اكرر لائحة الدعوى

المدعي عليه قال:- انكر لائحة الدعوى

وكيل المدعي المنايقال:- اقدم بينتي والتمس ابراز اخراج قيد لقطعة الارض موضوع الدعوى وحجة

حصر ارث للمرحوم محمد ابراهيم عبد الله يوسف تحمل الرقم ٤٨/١/١٨١ والوكالة الدورية

رقم ٢٠١٠/١١٥٥ عدل طولكرم المعطوفة على الوكالة العامة رقم سجل ٢٥٦ صفحة ٦٨/٢٠٠٠ الموثقة لدى

كاتب عدل طولكرم تحت رقم ٤٩٣/٢٠٠٠ وبها اختم بينتي

المدعي عليه قال:- لا مانع من الابراز ولا ارغب بتقديم اي بيعة لوقوع المصالحة (ابرزت وميزت بالاحرف (من م/١ الى م/٤ على التوالي

الطرفان وبلسان واحد قال:- لقد تمت المصالحة فيما بيننا وهي مكتوبة وتقع على صفحة واحدة نلتمس ضمها

الى ضبط هذه المحاكمة وبالنتيجة التصديق عليها حسب الاصول والقانون (ضمت المصالحة واعطيت الرقم (من الضبط

## قرار

تقرر المحكمة وعملا باحكام المادة ٢/١١٨ من قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية التصديق على

المصالحة واعتبارها سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ غير قابل للطعن وافهم ٢٠١٠/٠٤/٢١

القاضي

وسام سليم

نسخة مصدقة عن الاصل

اخذت في ٢٠١٠ / ٤ / ٢١

رئيس القلم



بسم الله الرحمن الرحيم

لدى محكمة صلح طولكرم دعوى حقوق رقم (٢٠١٠/٢١٢)

وكيل المدعي: المحامي يزيد الحاج قاسم

المدعى عليه: المحامي عابد أبو عابد

وكيل المدعي قال وبلسان واحد هنا تصالح الطرفان على ما يلي :  
اولا : يقر المدعى عليه انه كان ممتنع عن تنفيذ مضمون الوكالة  
الدورية التي تحمل الرقم ٢٠١٠/١١٥٥ عدل طولكرم والمعطوفة  
على الوكالة العامة التي تحمل الرقم سجل ٢٥٦ صفحة رقم  
٢٠٠٠/٦٨ صادرة عن سفارة فلسطين في عمان بتاريخ  
٢٠٠٠/٢/٣ والموثقة لدى كاتب عدل طولكرم تحت رقم  
٢٠٠٠/٤٩٣ بتاريخ ٢/٩/٢٠٠٠ قبل اقامة هذه الدعوى وانه لم يعد له او  
لموكله أي حق لدى المدعي وبالتالي لايمانع من تنفيذ مضمون  
الوكالة الدورية المذكورة اعلاه وتسجيل المساحة المباعة للمدعي  
لدى دائرة مالية طولكرم كدافعي ضريبة وشطب أي قيود  
تتعارض مع ذلك وذلك بدون رسوم او مصاريف او اتعاب محاماه .  
ثانيا : المدعى عليه لايمانع من التنفيذ المباشر لهذه المصالحة في  
دائرة الاجراء .

ثالثا: اعتبار هذه المصالحة سندا تنفيذيا سندا لنص المادة ١١٨ من  
قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم ٢ لسنة ٢٠٠١ .

رابعا : الطرفان طلبا التصديق على هذه المصالحة .

وكيل المدعى

الحمد

المدعى عليه

الحمد

الحمد  
٢٠١٠/٤/٢١

نسخة مصدقة عن الاصل

أخذت في ٢٠١٠/٤/٢١

رئيس القلم







البريد الفلسطيني  
Palestinian Post

إشعاركم وصول داخلي  
مرفق مع المادة البريدية



02-03-2011

POST  
PALESTINIAN POST

اسم المرسل : مجلس الشورى الفلسطيني  
عنوانه : الشارع الرئيسي

اسم المرسل اليه : مجلس الشورى الفلسطيني  
عنوانه : الشارع الرئيسي

رقم المسجل : 7070

أنا : 1 ذهبت لتسليم المادة البريدية بتاريخ : 1

ملاحظات عدم التسليم

رفض الاستلام  
 عنوان غير كافي  
 نقل مكان سكنه الذي كان غير مدون  
 لم يتلق  
 استجاب الأخرى  
 صوفي  
 مسافر  
 ترك العمل

في البيت   
عنوان العمل   
تفاصيل التسليم

ليد المرسل اليه المتوجه عنه  
 ليد وكيل المرسل اليه المتوجه عنه  
 ليد المدروب الذي يتسلم حاجيات بريدية لشركة أو جمعية أو مؤسسة  
 في حالة غياب المرسل اليه سلمت لمن يسكن معه في البيت ويحمل البيانات الشخصية

الاسم المستلم	رقم الهوية	الاسم	البريد	البريد
مجلس الشورى الفلسطيني	970701868	مجلس الشورى الفلسطيني	شارع رئيسي	شارع رئيسي



إيرادات : .....

السلطة الوطنية الفلسطينية

تدفع في بنك فلسطين المحدود

وزارة المالية

الإدارة العامة للحسابات  
دائرة حسابات الإيرادات

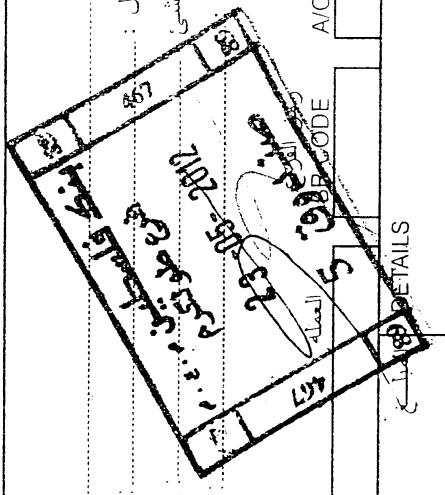


سند ايباع

0316660

العملة	الدائرة/المكتب	الوزارة	لحساب وزارة المالية
دبلا	شقة 100	شقة 100	إيرادات : الشقوة
AMOUNT	المبلغ	ONLY	فقط :
5701			العملة
.....		البيان :	أودعت بواسطة
5000 / 100			رقم الهوية : .....
			وظيفته : .....

For Bank Use	لاستعمال البنك
Date	التاريخ : 2012-05-23
A/C BR	فرع العميل : 50
TRAN BR	الفرع المنشئ : 50
CREDIT	الحساب
CUR	رقم الحساب A/C NO
AMOUNT	التقروحات
DETAILS	



يعتبر مصدق بعد ختم البنك للأهمية يرجى الاحتفاظ بالإيصال إقبالا للدفع

السلطة الوطنية الفلسطينية

وزارة المالية

الإدارة العامة للحسابات العامة - دائرة حسابات الإيرادات



الوزارة : .....

الدائرة : .....

وصل قبض رقم N0 : 2 / № 161150

المبلغ		طريقة الدفع	المستند	اسم الدافع	التاريخ
شيك	اغورة				
0	-	شيك		شركة	10/5/2010
المبلغ بالحروف		التفاصيل			
الخاتم وتوقيع الجابي		اسم الحساب ورقمه			

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
43	توزيع أفراد عينة الدراسة على (المواطنين)	1.3
44	توزيع أفراد عينة الدراسة على (الموظفين)	2.3
45	توزيع معوقات الدراسة على فقراتها	3.3
46	نتائج اختبار معامل الثبات كرونباخ ألفا على المعوقات	4.3
47	توزيع معوقات الدراسة على فقراتها	5.3
48	نتائج اختبار معامل الثبات كرونباخ ألفا على المعوقات	6.3
51	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم المعوقات التي تواجه عملية التسجيل المجدد من وجهة نظر المواطنين	1.4
53	الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالتشريعات من وجهة نظر المواطنين	2.4
54	الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الأعلى من وجهة نظر المواطنين	3.4
55	الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بسلطة الاراضي من وجهة نظر المواطنين	4.4

## فهرس الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
5.4	الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالمواطن من وجهة نظر المواطنين	57
6.4	الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالاحتلال من وجهة نظر المواطنين	58
7.4	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم المعوقات التي تواجه عملية التسجيل المجدد من وجهة نظر الموظفين	59
8.4	الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالتشريعات من وجهة نظر الموظفين.	60
9.4	الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بمجلس القضاء الاعلى من وجهة نظر الموظفين	62
10.4	الأعداد، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بسلطة الاراضي من وجهة نظر الموظفين	63
11.4	الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالمواطن من وجهة نظر الموظفين	64
12.4	الأعداد، والمتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأهم فقرات المعوقات المتعلقة بالاحتلال من وجهة نظر الموظفين	65
13.4	التكرارات والنسب المئوية لأهمية تسجيل الأراضي وبماذا تتمثل	67
14.4	التكرارات والنسب المئوية للمشاكل التي تواجه عملية التسجيل الجديد وبماذا تتمثل	68

## فهرس الملاحق

الرقم	عنوان الملحق	الصفحة
1	ملحق رقم 1 : قائمة بأسماء المحكمين	94
2	ملحق رقم 2 : مقياس المعينات (مواطنين) بعد التحكيم	95
3	ملحق رقم 3 : مقياس المعينات (موظفين) بعد التحكيم	100
4	ملحق رقم 4 : المقابلات	106
5	ملحق رقم 5 : قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها	115
6	ملحق رقم 6 : نموذج الوثائق المطلوبة لفتح معاملة التسجيل الجديد	131
7	ملحق رقم 7 : نموذج طلب تسجيل أموال غير منقولة في حالة التسجيل الجديد	132
8	ملحق رقم 8 : اعلان لتسجيل أموال غير منقولة	133
9	ملحق رقم 9 : شهادة المختار والأعيان في حالة التسجيل الجديد	134
10	ملحق رقم 10 : نموذج محضر كشف تسجيل مجدد	135
11	ملحق رقم 11 : نموذج اقرار من المساح بتنظيم المخطط برفقة صاحب العلاقة	136
12	ملحق رقم 12 : نموذج اقرار من المالك بتنظيم المخطط بمرافقة المساح	137
13	ملحق رقم 13 : نموذج اقرار وتعهد بأن الأرض غي مشمولة بأعمال التسوية وغير حكومية	138
14	ملحق رقم 14 : تصريح مشفوع بالقسم بأن القطعة غير حكومية أو متروكة	139
15	ملحق رقم 15 : كتاب بالموافقة على تصوير ملفات التسجيل المجدد للدراسة	140
16	ملحق رقم 16 : نموذج لمعاملة تسجيل مجدد	141

## فهرس المحتويات

الرقم	الموضوع	الصفحة
-	الإهداء	-
-	الاقرار	أ
-	الشكر والعرفان	ب
-	التعريف بمصطلحات الدراسة	ج
-	ملخص الرسالة بالعربية	هـ
-	ملخص الرسالة بالإنجليزية	ز
<b>1</b>	<b>الفصل الاول: خلفية الدراسة</b>	<b>1</b>
1.1	مقدمة الدراسة	1
2.1	مشكلة الدراسة وأسئلتها	3
3.1	أهداف الدراسة	4
4.1	أهمية الدراسة	5
5.1	محددات الدراسة	6
6.1	هيكل الدراسة	6
<b>2</b>	<b>الفصل الثاني: الإطار النظري والدراسات السابقة</b>	<b>7</b>
1.2	الإطار النظري	7
1.1.2	مقدمة	7
2.1.2	نظام ملكية الأراضي في فلسطين	9
1.2.1.2	ملكية الأراضي في العهد العثماني	9
2.2.1.2	ملكية الأراضي في عهد الانتداب البريطاني 1917 - 1948	11
3.2.1.2	ملكية الأراضي في العهد الأردني	14
4.2.1.2	ملكية الأراضي في ظل الاحتلال الاسرائيلي	17
5.2.1.2	ملكية الأراضي في ظل السلطة الفلسطينية (1994- الآن)	19
3.1.2	آليات التسجيل	24
1.3.1.2	الآلية الاولى: مشاريع التسوية	24
2.3.1.2	الآلية الثانية: التسجيل الجديد	25
1.2.3.1.2	اجراءات التسجيل الجديد	29

## فهرس المحتويات

31	أهمية التسجيل الجديد	2.2.3.1.2
32	مشاكل وعقبات التسجيل الجديد	3.2.3.1.2
35	الدراسات السابقة	2.2
<b>42</b>	<b>الفصل الثالث: منهجية الدراسة وإجراءاتها</b>	<b>3</b>
42	منهج الدراسة	1.3
42	مجتمع الدراسة	2.3
43	عينة الدراسة	3.3
44	أدوات الدراسة	4.3
45	مقياس المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية	1.4.3
45	مقياس المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية من وجهة نظر المواطنين	1.1.4.3
46	صدق المقياس	1.1.1.4.3
46	الاتساق الداخلي لأداة الدراسة	2.1.1.4.3
47	مقياس المعوقات التي تواجه عملية التسجيل الجديد لأراضي المالية من وجهة نظر الموظفين	2.1.4.3
47	صدق المقياس	1.2.1.4.3
48	الاتساق الداخلي لأداة الدراسة	2.2.1.4.3
49	المقابلة الشخصية	2.4.3
49	تحليل المحتوى	3.4.3
49	اجراءات تطبيق الدراسة	5.3
49	المقابلة الشخصية	2.4.3
49	تحليل المحتوى	3.4.3
49	اجراءات تطبيق الدراسة	5.3
50	المعالجة الاحصائية	6.3
<b>51</b>	<b>الفصل الرابع: نتائج الدراسة</b>	<b>4</b>
51	نتائج تحليل المقياس	1.4

## فهرس المحتويات

51	نتائج السؤال الأول	1.1.4
59	نتائج السؤال الثاني	2.1.4
66	نتائج تحليل المقابلات	3.1.4
69	نتائج تحليل المعاملات	4.1.4
<b>83</b>	<b>الفصل الخامس: النتائج والتوصيات</b>	<b>5</b>
83	نتائج الدراسة	1.5
83	نتائج تحليل المقاييس	1.1.5
84	نتائج تحليل المقابلات	2.1.5
85	نتائج تحليل المضمون	3.1.5
85	ابرز المعوقات التي توصلت اليها الدراسة بصورة عامة	4.1.5
87	توصيات الدراسة	2.5
89	قائمة المراجع والمصادر	-
93	الملاحق	-
142	فهرس الجداول	-
144	فهرس الملاحق	-
145	فهرس المحتويات	-