

عمادة الدراسات العليا

جامعة القدس

تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة

في المحافظات الشمالية الفلسطينية (الضفة الغربية)

ليالي العبد إبراهيم شحادة

رسالة ماجستير

القدس-فلسطين

1441هـ / 2020م

تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة

في المحافظات الشمالية الفلسطينية (الضفة الغربية)

إعداد:

ليالي العبد إبراهيم شحادة

بكالوريوس إدارة أعمال - جامعة القدس المفتوحة - فلسطين

إشراف: الدكتور عبدالرحمن التميمي

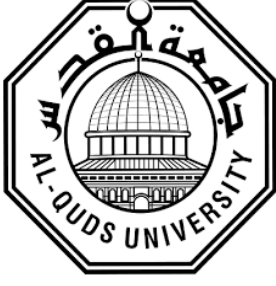
قُدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في التنمية المستدامة مسار بناء المؤسسات وتنمية الموارد البشرية -معهد التنمية المستدامة- جامعة القدس -فلسطين.

1441هـ / 2020م

جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

برنامج بناء المؤسسات



إجازة الرسالة

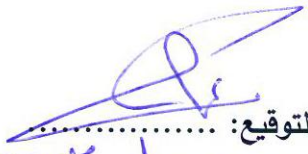
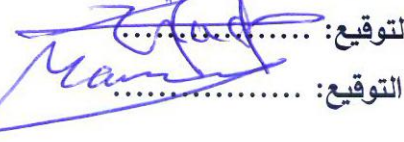
تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية
(الضفة الغربية)

اسم الطالبة: ليالي العبد إبراهيم شحادة

الرقم الجامعي: 21520058

المشرف: الدكتور عبدالرحمن التميمي

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ 2020/02/23 من أعضاء لجنة المناقشة المدرجة
أسمائهم وتوافقهم:

..... التوقيع: 
..... التوقيع: 
..... التوقيع:

1. رئيس لجنة المناقشة: د. عبد الرحمن التميمي

2. ممتحنا داخليا: د. زياد قنام

3. ممتحنا خارجيا: د. مروان غانم

القدس - فلسطين

1441هـ / 2020م

الإهداء

إلى وطني المعذب، المتناثر، الغائب الحاضر... لك فلسطين؛

إلى من أستتير بذكراه دوماً لأستمد منه القوة والأمل... إلى روح والدي؛

إلى من لا يستحقون سوى الحب، ولا نملك أمام عظمتهم إلا أن نحب، إلى من هي

الملجأ والحياة.. وطني الثاني أُمي الغالية.

إلى الجندي المجهول الذي لطالما منحني الدعم وأسباب النجاح، إلى الجزء الآخر من

الحياة.

إلى من رحلوا عن حياتنا طوعاً أو قسراً، وكانوا قوتنا وضعفنا.. إلى من تزال

ذكراهم في القلب حية.. نبضاً ووشماً.

إلى طعم الحياة الجميل، إلى الذين رافقوني حرفاً حرفاً في هذا العمل... أصدقائي

إلى من كانوا مثالا لنا في العطاء والإلتزام وحافزاً للتعلم أكثر وأكثر.. إليكم أساتذتي

إليكم أهدي هذه الرسالة .

الباحثة ليالي شحادة

إقرار:

أقر أنا مُعد الرسالة بأنها 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 درجة عليا لأي جامعة أو معهد آخر

التوقيع:

ليالي العبد إبراهيم شحادة

التاريخ:

شكر وعرافان:

الشكر أولاً وأخيراً لله عز وجل، تعالت قدرته وبعد،،،

أتقدم بالشكر الجزيل وخالص الثناء وعظيم الإمتنان إلى كل م نساهم في إخراج هذا الجهد المتواضع إلى النور، ولا يسعني هنا إلا أن أبدأ بأستاذي الفاضل الدكتور عبدالرحمن التميمي على الجهود العظيمة والنصائح والتوجيهات الثمينة التي جعلت من هذا العمل ذو قيمة بفضل مساعدته وإرشاده التي لم يبخل يوماً في تقديمها جزاه الله عنها كل خير. والاساذ الدكتور مروان غنام والدكتور زياد قنام جزاهم الله كل خير.

والشكر الموصول لهذه الجامعة الشامخة " جامعة القدس " ممثلة برئيسها ومجلس أمنائها، وأعضاء الهيئات التدريسية والإدارية والطلابية فيها، والتي أعطتنا الكثير لحياتنا المستقبلية، فلهم جميعاً جزيل الشكر والتقدير، ودمتم دائماً أهلاً للعلم ومنارته.

ولا يسعني إلا أن أتقدم بجزيل الشكر إلى السادة في عينة الدراسة على تعاونهم معي وعلى كل ما بذلوه من تسهيلات خلال مرحلة جمع المعلومات حول موضوع هذه الرسالة.

والله ولي التوفيق

ليالي شحادة

مفاهيم 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 سجل طابو بها، وهو إجراء اختياري من قبل المالكين لتسجيل أموالهم غير المنقولة لدى دوائر الأراضي، وهو بذلك يخرج عن نطاق إرادة الدولة بإجراء التسجيل جبراً على الأموال غير المنقولة، وبالتالي فإن هذه الإجراءات تكون على نفقة المالكين بشكل كلي ولا تكلف الدولة شيئاً، بل وبخلاف ذلك فإن الدولة تتقاضى رسوماً معينة عند القيام بتلك الإجراءات في سبيل إتمام إجراءات التسجيل، علماً بأن قوة السند الصادر عن طريق التسجيل المجدد له قوة السند الصادر عن التسوية وكلاهما يقطع النزاع فيما يخص ملكية الأرض وبصدوره لا يجوز الطعن به أو الإدعاء خلاف ما ورد به (الظاهر، 2014) (قانون تسوية الأراضي والمياه قانون رقم (40) لسنة 1952م).

مفهوم التنمية: استخدام كافة الموارد والإمكانيات المتاحة بشتى أنواعها طبيعية واقتصادية واجتماعية توفر للإنسان الحياة الرغيدة في المحيط الذي يعيش فيه (ابو علي، 1432هـ). كما تعرف الأمم المتحدة التنمية بأنها (مجموعة من الوسائل والطرق التي تستخدم من أجل توحيد جهد السكان والسلطات العامة، بهدف تحسين المستوى الإقتصادي والاجتماعي والثقافي للمجتمعات وأن التنمية تتضمن النمو والتغير اللذان يجب أن يتما بالضرورة في جميع القطاعات الإجتماعية والثقافية والإقتصادية كما وكيفاً في آن واحد) (ابو علي، 1432هـ).

التنمية المستدامة: قيام الأجيال الحالية من البشر بالعمل على توفير حاجاتها في الحاضر دون التغافل عن المستقبل بالحرص على عدم إستنزاف الثروات الطبيعية وإخار نصيب أكبر منها للغد مع بذل أقصى الجهد على عدم تلويث البيئة بدرجة تجعل من المستحيل على أجيال المستقبل أن

تباشر الحياة بالمستوى الذي نعمت بها الأجيال السابقة، أي لا تعيق عمليات التنمية في الوقت الحاضر أهل الغد عن توفير حاجاتهم (مركز الانتاج الاعلامي، 1427هـ).

وتعرف ايضا انها إدارة قاعدة الموارد الطبيعية وصيانتها، وتوجيها لتغيرات التكنولوجيا والمؤسسية بطريقة تضمن تلبية الإحتياجات البشرية للأجيال الحالية والمقبلة بصورة مستمرة. فهذه التنمية المستدامة التي تحافظ على (الأراضي) والمياه والنبات والموارد الوراثية (الحيوانية) لا تحدث تدهورا في البيئة وملائمة من الناحية التكنولوجية وسليمة من الناحية الاقتصادية ومقبولة من الناحية الاجتماعية" (مجلس منظمة الأغذية والزراعة عام 1988).

تسوية الأراضي: تسوية جميع المسائل والإختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل (دواس، 2013) (قانون تسوية الأراضي والمياه قانون رقم (40) لسنة 1952م).

المُلخَص:

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على أهمية تسوية الأراضي كمكون أساسي في عملية التنمية المستدامة في محافظات شمال فلسطين. واستخدمت الباحثة المنهج الوصفي من خلال التتبع التاريخي لعملية تسوية الأراضي بالإضافة إلى مراجعة الأدبيات ومقابلة عينة قصدية مكونة من 15 موظف من العاملين في مجال التسوية والأراضي، (15) شخصاً من المراجعين لدوائر التسوية للإجابة على سؤال البحث الرئيسي " ما هو أثر تسوية الأراضي على التنمية المستدامة؟"

وقد أظهرت النتائج أن هناك أهمية اقتصادية كبيرة حيث أن تسوية الأراضي تزيد من قيمتها الإقتصادية وفرص الاستثمار، وهناك بُعد اجتماعي للحفاظ على الملكية وتقليل النزاعات وحماية حقوق النساء. يعاني موضوع التسوية من المشاكل السياسية حيث أنها لا تشمل المناطق المهتدة بالمصادرة من قبل الاحتلال أو المناطق المصنفة "ج" وقد ثبتت الدراسة أن هناك مخاطرة سياسية في عدم تسجيل هذه الأراضي وتسوية ملكيتها حيث أنه وفقاً للقانون ستؤول الملكية للدولة وفي هذه الحالة الدولة هي دولة الاحتلال. وأن تسجيل الأرض انعكس إيجابياً بشكل كبير على مساعدة المواطنين في إيجاد حلول لمشاكلهم الإقتصادية من خلال استخدام الأراضي المسجلة كرهن للبنك أو غير ذلك. كما عملت التسوية على إزالة الشيوخ وحل الخلافات العائلية وتثبيت الحقوق للجميع، وتكون لهم حجة قانونية أمام المحاكم المختلفة. كما حفظت عملية التسوية الحقوق للمستثمرين العرب داخل مناطق التسوية من خلال تثبيت الأملاك وتحويلها من أملاك غائبين الى أملاك بأسماء هؤلاء الأشخاص للتصرف بها حسب ما يروونه مناسباً، وحدث مع الإخوة الكويتيين الذين لهم أملاك في الضفة الغربية من خلال تسليمهم شهادات أملاكهم عبر السفارة الفلسطينية في الكويت .

وقد خرجت الدراسة بعدة توصيات منها: العمل على الإسراع في عمليات التسوية وإجراءاتها وتوسيع عمليات التسوية في المناطق التي لم يتم عمل تسويات فيها، عن طريق توعية المواطنين

بأن التسوية ليس هدفها جباية الضرائب وإنما تسوية الخلافات وتثبيت الملكية وتشجيع المواطنين على الإستثمار. العمل على التسريع في اتخاذ الأحكام في المنازعات حول الأراضي من أجل التقليل من المنازعات بين الأفراد وتعزيز السلم الأهلي، أيضاً توفير عدد كافي من القضاة المختصين بموضوع التسوية من أجل الإسراع في فض المنازعات بين الأشخاص حول الحقوق في الأراضي المتنازع عليها. الإهتمام بالجانب التوعوي لعملية التسوية في المحافظات الشمالية من أجل زيادة الإقبال على عمليات التسوية للأراضي في المناطق المختلفة. العمل على إنشاء مخططات تبين فيها مشاريع البنى التحتية لهذه الأراضي من أجل العمل مستقبلاً على توفيرها وخصوصاً في الأراضي السكنية.

Land settlement and its impact on sustainable development in the northern Palestinian governorates (West Bank)

Prepared by: Layali Ibraheem

Supervisor: Dr. AbedALRahman Al tameemi

Abstract

This study purpose is to explore the impact of land Settlements on sustainable development in the northern Palestinian governorates (West Bank)

Taking into consideration the historical and political background of the land Settlements , the research has focused on the main research question :

What are the major implications of land settlements on sustainable development in the northern Palestinian governorates (West Bank)?

The researcher used the descriptive method through tracking My history of the land settlement process in addition to reviewing the literature and interviewing an intentional sample of 15 employees of the settlement and land area, (15) people from the departments of the settlement departments to answer the main research question "What is the impact of land settlement on sustainable development"?

The results have shown that there is great economic importance as land settlement increases its economic value and investment opportunities, and there is a social dimension to preserve property, reduce conflicts, and protect women's rights. The subject of the settlement suffers from political problems as it does not include the areas threatened by confiscation by the occupation or areas classified as "C". The study proved that there is a political risk in not registering these lands and settling their ownership as according to the law property will belong to the state and in this case the state is the occupying state . And that the registration of the land was largely positive in helping citizens find solutions to their economic problems through the use of the lands registered as a mortgage to the bank or otherwise. The settlement also worked to remove common denominations, resolve family disputes, and establish rights for all, and have a legal argument before the various courts. The settlement process also preserved the rights of Arab investors inside the settlement areas by confirming the properties and transferring them from absentee properties to properties in the names of these people to dispose of them according to what

they see fit, and happened with the Kuwaiti brothers who have properties in the West Bank by submitting their property certificates through the Palestinian embassy in Kuwait

The study came out with several recommendations, including: Working to accelerate the settlement processes and procedures and expanding settlement operations in the areas where settlements were not made, by educating citizens that the settlement is not aimed at collecting taxes but rather settling disputes, confirming ownership and encouraging citizens to invest. Work to expedite the taking of decisions in land disputes in order to reduce disputes between individuals and promote civil peace, as well as provide a sufficient number of judges competent in the subject matter of the settlement in order to expedite the settlement of disputes between people over rights to the disputed lands. Paying attention to the awareness side of the settlement process in the northern governorates in order to increase the demand for settlement operations for lands in different regions. Work on creating plans that show the infrastructure projects for these lands in order to work in the future on providing them, especially in residential lands.

الفصل الأول

1. الإطار العام للدراسة

1.1 مقدمة:

لعب الأرض دوراً مهماً في الصراع الفلسطيني الإسرائيلي، حيث تميز الغزو الصهيوني لفلسطين منذ أواخر القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين بتركيزه الشديد على السيطرة على الأراضي العربية، وقد رافق هذا النشاط الصهيوني تأسيس الجمعيات والمؤسسات التي تخصصت بشراء الأراضي وتمويل عمليات الهجرة، منها: الصندوق القومي اليهودي الكيرنكايमित (Keren Kayemeth) الذي أوكلت له مهمة شراء الأرض العربية وتسجيلها باسم الشعب اليهودي، والصندوق التأسيسي اليهودي الكيرنهايسود (Keren Hayesod) الذي اهتم بتمويل عمليات الهجرة ثم أصبح فيما بعد الجهاز المالي للمنظمة الصهيونية وقد عمدت حكومة الإنتداب البريطاني على تسهيل هذه المهمة لليهود من خلال جملة من التسهيلات القانونية التي تتيح لهم ذلك . (عبد الله، 2009).

وتعتبر الأراضي من أكثر المواضيع أهمية في الحياة العملية، وذلك لكثرة المنازعات التي ترافق التعامل بها، وقد تعددت تقسيمات الأراضي على المراحل التاريخية على الأراضي العربية ولاسيما الأراضي الفلسطينية، فقد قسمت الى أراضي ملك، وأراضي أميرية، وأراضي موقوفة، وأراضي موات، وأراضي متروكة، وقد كان للقوانين المقارنة الأهمية البالغة في ضبط الوضع القانوني للأراضي ولاسيما الأراضي التي لم تتم تسويتها ومن أهمها: القوانين الأردنية المتعلقة بالأراضي والقانون العراقي خاصة القانون العراقي لسنة (1971م) الذي عالج مسألة الأراضي التي لم تتم تسويتها بوضع التسجيل المجدد كسبب من أسباب كسب الملكية فيها (عجوة، 2011).

ويشير عدد من الباحثين أن عملية تسوية وتسجيل الأراضي يعتبر من الضروريات الهامة جدا لتحقيق التنمية الاقتصادية ، حيث أنها مكون من مكونات الإستثمار الرئيسية في الدول النامية ، حيث أن لتسجيل الأراضي فوائد كثيرة على الصعيد الاقتصادي والتنمية المستدامة ، كما ان لها فوائد إجتماعية وبيئية كبيرة إذا طبقت بأساليب سليمة ومدروسة، وتعتبر عملية تسوية وتسجيل الأراضي ضرورة لا بد منها خاصة في المجتمع الفلسطيني، حيث ستمكن المجتمع الفلسطيني من تحقيق إستثمارات إنتاجية حقيقية عن طريق توفر حقوق الملكية المضمونة، الأمر الذي يتيح لأصحاب الأرض إستخدامها كضمانات في البنوك للإستفادة منها كإستثمارات تؤثر إيجابا في العملية التنموية في كافة المجالات ، عدا عن ارتفاع سعر الأرض بمجرد تسجيلها وضمن ملكيتها، مما يوفر موارد مالية مهمة تساهم في تخفيف الأزمة المالية التي تعاني منها السلطة الوطنية الفلسطينية، إضافة الى دعم وزيادة موازنة البلديات. (الحن، 2019)

كما يمكن الإستفادة من عملية تسجيل وتسوية الأرض من الناحية الإجتماعية، وذلك من خلال تسوية كافة المشكلات والخلافات التي قد تكون بين الناس حول ملكية الأراضي والتصرف به وحدودها واستخداماتها، أمر آخر مهم يتعلق بالبعد السياسي الذي يعتبر البعد الأكثر أهمية في الوضع الفلسطيني، الذي يواجهه عدو احتلالي إحتلالي، يحاول يوميا قضم الأراضي ومصادرتها والإستيطان فيها، وترك الأراضي دون تسجيل وبالتالي ساهم ذلك أو يسهل على الإحتلال الإسرائيلي القيام بممارساته المختلفة من حيث مصادرة الأراض وقضمها والتوسع في الإستيطان (براهمة واخرون، 2012).

والجدير بالذكر أن الأراضي تلعب دوراً هاماً في تأمين الغذاء والإحتياجات الإجتماعية الاقتصادية والثقافية في أغلب المجتمعات العربية، خاصة أنه ومن المحيط الى الخليج يرتبط ويعتمد أداء أغلب القطاعات الاقتصادية في العالم العربي على استعمالات الأراضي حيث تتم توزيع الإستثمارات

مكانياً، وعلى ذلك فإن إدارة الأراضي ضرورة هامة في أغلب الدول العربية، وعليها تعتمد الإنطلاقة الإقتصادية، فالأراضي عنصر هام من عناصر الإنتاج، ومورد طبيعي ومحتوى للقيمة والتنمية المستدامة (الخولي، 2008).

وتشير منظمة الاغذية والزراعة التابع للام المتحدة في تقرير حول النزاع والأمن الغذائي "أن تسوية الأراضي والنزاعات عليها من مهددات عمليات التنمية ، حيث ان النزاع على الملكية في الاراضي في العالم كثيرة ، وتؤدي الى وجود نزاعات مسلحة في بعض الاحيان مما يؤثر على العمليات التنموية في المناطق ويحرمها من الاستغلال الامثل لهذه الاراضي. (تقرير منظمة الاغذية والزراعة، 2018)

وتشير البيانات الاحصائية الفلسطينية والدولية ان اسرائيل تستغل أكثر من (85%) من مساحة فلسطين التاريخية والبالغة حوالي (27.000 كم²)، ولم يتبقى للفلسطينيين سوى حوالي (15%) فقط من مساحة الأراضي، فقد بلغ عدد المواقع الإستعمارية والقواعد العسكرية الإسرائيلية في نهاية العام (2014م) في الضفة الغربية (413) موقع، منها (150) مستعمرة و(119) بؤرة استيطانية، الى ذلك صادقت اسرائيل في العام (2015) على بناء أكثر من (4500) وحدة سكنية في محافظات الضفة الغربية عدا تلك التي تمت المصادقة عليها في القدس، في الوقت الذي لا تسمح فيه سلطات الإحتلال للفلسطينيين من البناء وتضع كافة العراقيل، الأمر الذي يشدد الخناق والتضييق على التوسع العمراني للفلسطينيين خاصة في القدس والمناطق المسماة (ج) والتي تزيد مساحتها عن (60%) من مساحة الضفة الغربية والتي ما زالت تقع تحت السيطرة الإسرائيلية الكاملة، بالإضافة الى جدار الضم والتوسع والذي عزل أكثر من (12%) من مساحة الضفة الغربية (بيان صادر عن الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني) 2016، مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية (اونكتاد) ، (2017).

وحسب تقديرات مدير إدارة المساحة في السلطة الفلسطينية : تبلغ الأراضي القابلة للزراعة (8,044,000 دونماً)، أما الأراضي غير صالحة للزراعة فتبلغ (1,200,000 دونماً) تركياً، منها (1,000,000 دونماً) صالحاً للزراعة أي ما نسبته (14,04%) من جميع الأراضي الصالحة للزراعة في فلسطين ما عدا بئر السبع (الزاملي، 2016).

وتجدر الإشارة الى أن مساحة الأراضي المزروعة بلغت خلال العام الزراعي (2010 / 2011م) في فلسطين (931.5 كم²) مشكلة ما نسبته (15.5%) من إجمالي مساحة فلسطين، منها (843.5 كم²) في الضفة الغربية مشكلة ما نسبته (14.9%) من إجمالي مساحة الضفة الغربية، و(88.0 كم²) في قطاع غزة مشكلة ما نسبته (24.1%) من إجمالي مساحة قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2016).

وتعد الأرض الفلسطينية مثلاً واضحاً لعلاقة متأصلة بين التدهور البيئي والوضع السياسي، إذ إن الصراع الإسرائيلي الفلسطيني منذ الإحتلال الإسرائيلي عام (1967م) أدى الى تعرض البيئة الفلسطينية للعديد من الإنتهاكات، وما نتج عنها من اختلال الموازنة الطبيعية والتموية، مما أضعف إمكانيات تنمية مستدامة في الأراضي الفلسطينية (اللوح، 2011).

ويعتبر موضوع التنمية المستدامة من بين المواضيع الهامة التي لقيت إهتمام الباحثين في الميادين السياسية والإقتصادية والإجتماعية والبيئية، حيث ظهر هذا المفهوم بعد الحرب العالمية الثانية وبالأخص بعد ظهور الدول المستقلة حديثاً، لذلك اعتبرت المنظمات الدولية كهيئة الأمم المتحدة كحق وحتمية على الدول وكغيرها من الحقوق بحيث أصبح مطلب أساسي تسعى كل الدول لتحقيقه، فقد تطور مفهوم التنمية من التنمية الإقتصادية الى تنمية العنصر البشري، فخلال الخمسينات اهتم بمسائل الرفاه الإجتماعي لينتقل خلال الستينات الى الإهتمام بالتعليم والتدريب ثم ظهر مفهوم التنمية التكاملية وتأمين الحاجيات الأساسية للبشر، وفي منتصف السبعينيات الى منتصف الثمانينيات برز

مفهوم التنمية الشاملة في جميع الجوانب المختلفة، وفي فترة التسعينيات ظهر مصطلح التنمية البشرية وصولاً الى مصطلح التنمية المستدامة الذي تطور في الفكر التنموي (خديجة والغالية، 2013).

وفي ضوء ما تم ذكره فإن عملية تسوية الأراضي لها مردودها الإيجابي وأهميتها الحقيقية بالمساهمة الفاعلة في التنمية المستدامة المنشودة خاصة في الوضع الفلسطيني، والذي قد يترتب عليها تحسن في العملية الإقتصادية نتيجة دخول الأراضي في النشاط الإقتصادي للسلطة الفلسطينية، بالإضافة إلى أن عملية التسجيل قد يكون لها دور في الحد من الخلافات والمشاكل الناتجة عن النزاع على ملكيتها بين الناس وبالتالي يكون ذلك المردود الإجتماعي، هذا بالإضافة الى المردود السياسي والذي قد يكون الجانب الأهم، ومن هنا جاءت هذه الدراسة للبحث في موضوع تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة.

2.1 مشكلة الدراسة:

في ظل تسارع وتيرة الإستيطان الصهيوني وما يترتب على ذلك من مصادرة أراضي الدولة الفلسطينية وممتلكات الشعب الفلسطيني برز مفهوم تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية الذي أصبح جزءاً أصيلاً في العمل من أجل الحفاظ على أكبر قدر من الأراضي التي لم يتم تسجيلها حتى اللحظة، خاصة في المناطق التابعة للسلطة الوطنية الفلسطينية من منطلق تقديم الواجب وتعميق الحفاظ على ممتلكات الشعب من خطر الإستيطان وأطماع الدولة الصهيونية، ولهذا تعتقد الباحثة أن تحقيق الإستغلال الأمثل للموارد الطبيعية من خلال الأرض يتمثل في العمل على توفير المسوحات اللازمة وصولاً إلى تسجيل شامل للملكية.

من ناحية اخرى، فإن القصور الفادح في تسوية الأراضي وتحديد الملكيات هو مصدر كبير للنزاعات والتوتر الاجتماعي وإضعاف للإقتصاد الفلسطيني والذي بدوره سينعكس على التنمية المستدامة، وعليه تتمثل مشكلة الدراسة في تحليل الدور الذي تلعبه تسوية الأراضي والتسجيل المجدد في مناطق السلطة الفلسطينية في تحقيق التنمية المستدامة المنشودة، وبالتالي يمكن صياغة المشكلة في السؤال الرئيس التالي:

ما واقع تسوية الاراضي في الضفة الغربية وتأثيرها على التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية؟

3.1 أهداف الدراسة

هدفت هذه الدراسة الى تحقيق ما يلي :

1. التعرف على تأثير تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية على تحقيق التنمية المستدامة من وجهة نظر العاملين في دائرة تسجيل الأراضي في المحافظات الشمالية والمتعاملين معها.
2. التعرف على واقع تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية في إثارة مشاكل اجتماعية في مناطق الريف الفلسطيني.
3. التعرف على مدى رضى المواطنين عن واقع تسوية الاراضي في مناطق السلطة الفلسطينية.
4. التعرف على واقع تسوية الاراضي في مناطق السلطة الفلسطينية في حمايتها من الإستيطان الإسرائيلي.
5. التعرف على المعوقات التي تواجه عملية تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية.

4.1 اسئلة الدراسة:

وقد انبثق عن السؤال الرئيسي للدراسة الأسئلة الفرعية التالية:

1- ما تأثير تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية على تحقيق التنمية المستدامة من

وجهة نظر العاملين في دائرة تسجيل الأراضي في المحافظات الشمالية والمتعاملين معها؟

2- ما واقع تسوية الاراضي في مناطق السلطة الفلسطينية في إثارة مشاكل إجتماعية في

مناطق الريف الفلسطيني؟

3- ما مدى رضى المواطنين عن واقع تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية؟

4- ما واقع تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية في حمايتها من الإستيطان

الإسرائيلي؟

5- ما هي معوقات عملية تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية؟

5.1 فرضيات الدراسة

تقوم هذه الدراسة على اختبار صحة الفرضيات التالية:

الفرضية الاولى: هناك أثر لتسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية على تحقيق التنمية

المستدامة من وجهة نظر العاملين في دائرة تسجيل الأراضي في المحافظات الشمالية والمتعاملين

معها.

الفرضية الثانية: تؤدي عملية تسوية الأراضي الى إثارة مشاكل إجتماعية في مناطق الريف

الفلسطيني.

الفرضية الثالثة : يوجد رضى لدى المواطنين عن واقع تسوية الأراضي في مناطق السلطة

الفلسطينية؟

الفرضية الرابعة: تسهم عملية تسوية الأراضي في حمايتها من الإستيطان الإسرائيلي.

الفرضية الخامسة : توجد معيقات لعملية تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية.

6.1 أهمية الدراسة ومبرراتها

تتبع أهمية هذه الدراسة من انها تبحث في عملية تسجيل الأراضي في المحافظات الشمالية وأثرها في عمليات التنمية، حيث أن معظم الدراسات التي تناولت الموضوع تناولته من زوايا قانونية وتاريخية وزراعية ولم تتناوله من الزاوية التنموية وهذا ما دفع الباحثة الى خوض هذا البحث لاعتبار الدراسة الحالية الدراسة الأولى التي تتناول هذا الموضوع - في جود علم الباحثة - مما يجعل منه موضوعا هاما ، كما يؤمل لهذه الدراسة أن تؤسس لدراسات أخرى في هذا المجال ، وستساعد الباحثين من خلال قيامهم ببحوث جديدة ضمن نطاق التنمية المستدامة، وفي ظل محدودية البحوث التي تناولت متغيرات التسجيل المجدد والتنمية المستدامة، بالإضافة الى أن نتائج هذه الدراسة قد تسهم في إثارة و توجيه الإنتباه الى أهمية تسجيل الأراضي التي لم يتم تسجيلها وما تمثله هذه الأراضي من قيمة مادية ومعنوية لمالكها وللسلطة الفلسطينية والدور الذي يلعبه تسجيل هذه الأراضي تنموياً في المجتمع الفلسطيني، وبهذا يكون لهذه الدراسة أهمية تطبيقية بإدراك نتائجها من الجهات المختصة التي ستلعب دوراً مهماً في تنمية المجتمع الفلسطيني.

كما تتبع أهمية هذه الدراسة من أهمية الفئة المستهدفة، وهم العاملون في دائرة تسجيل الأراضي في المحافظات الشمالية، وعلى الرغم من أهمية هذه الفئة إلا أنها لم تحظ بنصيب واف من الدراسة والبحث والتقصي حول رؤيتهم للتسجيل والتنمية المستدامة، وكذلك قد يستفاد من هذه الدراسة في العمل على إثراء المكتبة الفلسطينية ببعض الحقائق حول موضوع التسجيل المجدد من خلال تقديم أدب نظري مميز خاص بالتسجيل المجدد والتنمية المستدامة.

هذا بالإضافة الى مساعدة المسؤولين وأصحاب القرار والمتخصصين والمهتمين على اختلاف مستوياتهم من الإستفادة منها من خلال تزويد هذه الجهات بالنتائج مما يمكنهم من سن قوانين وبرامج واستراتيجية أفضل تضمن الوصول الى تسجيل الأراضي التي لم يتم تسجيلها بغية تنمية المجتمع الفلسطيني.

أما مبررات هذه الدراسة فانها تبحث في تسوية الأراضي والمشكلات التي تعترض عملية التسوية في الاراضي الفلسطينية وخصوصا في القرى الفلسطينية ، والتي عليها تعتمد عملية التنمية المستدامة في الاراضي الفلسطينية ، كما أن لعملية التسوية اثاراً إجتماعية على المجتمع الفلسطيني سواء كانت ايجابية أو سلبية ، وكما أنني احاول من خلال هذه الدراسة معرفة السبل التي تعترض عملية التنمية المستدامة في الاراضي الفلسطينية .

7.1 فصول الدراسة

1. الفصل الاول

ويتضمن هذا الفصل : المقدمة ، ومشكلة الدراسة، وأهداف الدراسة ، واسئلة الدراسة ، وفرضيات الدراسة ، وأهمية الدراسة ومبرراتها .

2. الفصل الثاني

ويتضمن هذا الفصل : الإطار النظري والمقدمة ، مفهوم تسوية الأراضي ، مراحل واعمال التسوية ، إيجابيات تسوية الأراضي، مشاكل وعقبات تسوية وتسجيل الأراضي، النظام القانوني لتسوية الأراضي، الجدوى الإقتصادية لتسوية الأراضي، الدراسات السابقة، التعقيب على الدراسات السابقة.

3. الفصل الثالث

ويتضمن هذا الفصل : منهج الدراسة، مجتمع الدراسة، عينة الدراسة، أداة الدراسة ، صدق الأداة، متغيرات الدراسة، اجراءات الدراسة ، اجابات المبحوثين.

4. الفصل الرابع

ويتضمن هذا الفصل :نتائج الدراسة المتعلقة بالاسئلة والفرضيات ، وملخص لأهم النتائج

5. الفصل الخامس :

ويتضمن هذا الفصل : الإستنتاجات والتوصيات والمقترحات

الإطار النظري والدراسات السابقة

2. الإطار النظري

1.2 مقدمة

غالباً ما يكون الحصول على الأراضي مُستنداً إلى العرف الجاري. فمثلاً تنشأ الحقوق العرفية على الأراضي في مجتمعات السكان الأصليين استناداً إلى تقاليد تلك المجتمعات ويكون إنشاء هذه الحقوق بالطرق التي يقرها قادة المجتمع المحلي في تخصيص حقوق استعمال الأراضي لمختلف أعضاء المجتمع. وهذه الحقوق قد يكون منشؤها راجعاً إلى استعمال الأرض لمدة زمنية طويلة. وهي في كثير من الحالات ترجع إلى أن الأجداد كانوا يشغلون الأرض وإلى أن مجتمعات الأجداد كانت تستعمل هذه الأرض. وفي مثل هذه الحالات يستند حق استعمال الأرض إلى أن الأجداد هم الذين بدأوا بزراعتها واستقروا فيها من زمن بعيد. (منظمة الاغذية والزراعة، 2003)

أن قضايا حيازة الأراضي وملكيته تختلف اختلافاً كبيراً من بلد إلى بلد آخر، بل حتى داخل البلد الواحد بل إن قضايا الحيازة والملكية والتصرف معقدة ومتشابكة الأطراف ومختلفة باختلاف وتعدد ثقافات الأمم والشعوب كما أنها تعتمد على السياق المحيط اعتماداً كبيراً، سواء من حيث أشكال الحيازة نفسها أو من حيث تشابك العلاقات بين مختلف الحقوق من الناحية الزمنية والمكانية ومن ناحية الموارد أيضاً.

ان عملية التسوية في فلسطين لها طابعها الخاص، المرتبط بالثقافة الوطنية الفلسطينية واثبات الملكية في الصراع الفلسطيني الاسرائيلي الذي يحاول الاستيلاء على الارض الفلسطينية ، لذلك

فإن عملية التسوية تستهدف التنمية في ظل وجود السلطة الفلسطينية والمحافظة على الأرض الفلسطينية من غول الإستيطان ، حيث أن عملية التسوية تخضع لعدة قوانين تورثتها السلطة الفلسطينية من خلال العهد العثماني ، والحكم الاردني والاسرائيلي ، مما يصعب من عمليات التسوية التي تحتاج الى قرارات قانونية من جل حلقة الكثير من القضايا الشائكة ، هذه القضايا التي لها اثار ايجابية وسلبية على المجتمع الفلسطيني .

وهذا يقود الى تسليط الضوء على عملية تسوية الأراضي في فلسطين - خاصة المحافظات الشمالية (الضفة الغربية)

2.2 مفهوم تسوية الأراضي

إن حيازة الأراضي وتثبيت حقوق الملكية والتصرف فيها يعد أساسا في تنمية وتطوير المجتمعات، خاصة المجتمعات الريفية والفقيرة تحديدا منها، وفي كثير من الحالات تتأثر الاستجابات للإهتمام بالاستدامة البيئية والنزاعات الاجتماعية والأمن الغذائي لدى المجموعات الضعيفة بنظم حيازة الأراضي وملكيتهما والتصرف فيها كما أنها تؤثر في هذه النظم.(منظمة الاغذية والزراعة، 2003)

إن عدم مراعاة النتائج التي ستظهر في نظم حيازة الأراضي ونظم تسجيلها المعتمدة لدى الجهات الرسمية في الدولة عند الشروع في أي تدخل لتحسين أوضاع القاطنين على هذه الأراضي سوف يؤدي إلى نتائج لم تكن متوقعة وربما يؤدي إلى عدم حدوث أي تحسن، وبالتالي يصبح هدراً للموارد وصرفاً في غير محله وعدم الاستفادة من برامج التنمية بمختلف مسمياتها ومستوياتها، وفي بعض الحالات قد يسوء الوضع، مثال ذلك: أن يصل مرحلة نزع حق الملكية بقانون أو قوة وسلطة والتي قد تحول دون تنفيذ برامج التنمية.

وقد نشأت أوضاع من هذا النوع عندما كانت مشروعات توطين الأشخاص النازحين تؤدي إلى إسكانهم مثلاً في أراضي لم تكن في الحقيقة خالية من الحقوق، كحالة المهجرين الفلسطينيين، في دول الشتات والمخيمات الفلسطينية في كل من: سوريا والأردن ولبنان وغيرها من دول سميت دول مستضيفة لهؤلاء المهجرين.

مما يعكس أهمية وضرورة تسجيل الأراضي في أحداث التنمية في أي من المجتمعات وخاصة الريفية منها حيث تشترط كثير من الجهات الممولة للمشاريع ضرورة توفر مستندات ملكية وحق تصرف في الأراضي التي تنفذ عليها برامجها ومشاريعها.

ومن أجل فهم عملية تسوية الأراضي في فلسطين لا بد من التطرق إلى عقبات واجهت هذه العملية والتي كانت محل اهتمام الباحثين وصناع القرار، وأول مؤشرات هذه الأهمية والاهتمام: إنشاء مؤسسة تعنى بعملية تسوية الأراضي وأسندت هذه المهمة إلى سلطة الأراضي الفلسطينية.

3.2 واقع تسجيل وتسوية الأراضي في المحافظات الشمالية

إن أكثر القوانين تأثيراً على واقع تسوية وتسجيل الأراضي هي مجموعة القوانين والتشريعات التي سنتها الدولة العثمانية فترة حكمها لبلاد الشام، ثم جاءت الأحكام سواء القوانين أو الأوامر العسكرية فترة الإنتداب البريطاني على فلسطين بعد الحرب العالمية الثانية ومعاهدة (سايكس وبيكو) التي تم بموجبها تقسيم الوطن العربي ومنها فلسطين ثم فترة الحكم الأردني للضفة الغربية والتي باتت تعرف بالمسمى الفلسطيني (المحافظات الشمالية)، والحكم المصري لقطاع غزة والذي بات يعرف (بالمحافظات الجنوبية) بالمسمى الفلسطيني ثم الإحتلال العسكري الإسرائيلي لفلسطين منذ عام 1948، وتلاها الإحتلال لباقي الأراضي الفلسطينية عام 1967م وما صدر من أحكام عسكرية بالخصوص كلها كانت تشكل معوقات تسوية وتسجيل الأراضي في فلسطين، ثم تأتي فترة

السلطة الوطنية الفلسطينية وما قامت به في هذا الموضوع عملية تسجيل الأراضي وما حاولت من إصداره من قوانين تنظم عملية التسجيل وما شكلت له من مؤسسات أوكلت لها هذه المهمة لعلم الفلسطيني بأهميته، ويمكن التطرق الى هذه القوانين بنوع من الإيجاز (الحن ، 2019).

4.2 النظام القانوني الناظم لعمليات تسوية الاراضي

1.4.2 قوانين في العهد العثماني

أول حقبة يمكن تسليط الضوء عليها هي فترة الحكم العثماني لفلسطين، كحقبة كانت تسيطر فيها الدولة ولها نظمها الإدارية والقوانين التي تحدد عملية تسوية الأراضي وملكيته، إعتد نظام ملكية الأراضي في العهد العثماني على الأسس الإسلامية التي تقتضي دفع الخراج عن الأراضي من أصحابها الأصليين، وقد قسمت الأراضي إلى قسمين هما: أراضي ملكية فردية أراضي ملكية عامة للدولة، طبق العثمانيون نظام الإلتزام الذي يخول الدولة الحصول على مقدار ثابت ومحدد من المال لصالح خزينتها، وبموجب نظام الإلتزام هذا؛ كانت ملكية الأراضي تقوم على ركائز أساسية هي:

الدولة - الإقطاعيون - المدنيون-العسكريون-الفلاحون، فالدولة اعتبرت نفسها المالك الحقيقي للأرض ولها الحق في جمع الضرائب والرسوم والأعشار.(وكالة الانباء والمعلومات الفلسطينية، وفا، 2018)

أما الإقطاعيون فكانت حيازتهم للأرض تتفاوت حسب مناصبهم العسكرية والإدارية، وقد قسمت هذه الحيازات (الإقطاعيات) إلى ثلاثة أنواع (الموسوعة الفلسطينية، 1990):

1- الثيمار: هو نظام إقطاعي لملكية الأرض أدخله العثمانيون ليحل محل الإقطاع العسكري، الذي كان سائداً في بلاد الشام منذ أيام السلاجقة.

2- الزعامة: هي مساحة من الأرض يتسلمها ما يسمى بالزعيم من الدولة، وغالبا ما يكون من قادة الجيش ويتراوح ما بين 20,000 - 100,000 أقة، والأقة هي: أول عملة عثمانية من الفضة، وقد سكّت في عهد السلطان أور خان 726-761هـ. أما الزعامة التي يتسلمها زعيم ويتراوح إيرادها ما بين 20,000-100,000 أقة، وكان يمنح في الغالب إلى قادة الجيش، وكانت الثيمار والزعامة وراثية إلى حد ما، ويلاحظ في بعض الأحيان أن الزعامة الواحدة كانت تتكون من أراضي تقع في عدة ألوية، وليست من الضرورة أن تقتصر الزعامة أو الثيمار على منطقة واحدة أو لواء واحد.

3- الخاص: هي الأراضي الممنوحة من السلطان، وتتميز عن الثيمار والزعامة بعدم خضوعها لتفتيش "الدفتردار" المكلف بمراقبة الاقطاعيات، كما أنها ذات مساحات كبيرة، حيث تزيد مساحة القطعة منها عن 100,000 أقة، وكان كل إقطاعي منها يختلف عن الآخر حسب إيراده السنوي؛ فالثيمار والذي يعرف صاحبه بالثيمارجي، يمنح إلى السباهية وكان دخله السنوي لا يزيد عن 20 ألف أقة وهي من أكثر الإقطاعيات شيوعاً.

• أنواع الأراضي في العهد العثماني

وقد أورد (العسيلي، 2010) في كتابه تطور النظم والتشريعات في ظل الدولة العثمانية تفاصيل ذلك:

أصدرت الدولة العثمانية قانوناً للأراضي عام 1858، ثم تبع ذلك إصدار العديد من القوانين اللاحقة فأصدرت لائحة تعليمات بحق سندات الطابو عام 1859م، ثم نظام الطابو في نفس العام، ثم إعلان قانون الطابو عام 1861، وملحق نظام الطابو عام 1867، ونظام تملك الأجانب عام 1869، وبموجب هذا القانون قسمت أراضي الدولة العثمانية إلى خمسة أقسام:

1. الأراضي المملوكة: وهي الأراضي المملوكة ملكية خاصة والتي يتصرف بها صاحبها كيف شاء، ويجوز له بيعها أو رهنها، كما أنه يورثها لورثته الشرعيين، فلا تعود إلى بيت المال بعد وفاته، إلا إذا لم يوجد أحد من ورثته.

2. الأراضي الأميرية: وهي الأراضي التي تعود ملكيتها لبيت المال، وتشمل: الأراضي الزراعية والمحاطب والمراعي والغابات، وما شابه ذلك من ذات النفع، وكان يتصرف بها بإذن وتفويض من أصحاب الزعامة والثمار، وأحياناً كان يستفاد من تلك الأراضي بإذن وتفويض من المحصلين والملتزمين، إلا أن هذا الحق ألغي وأصبح التصرف بها بإذن من مأمور الدولة، أي أن الدولة أصبحت الجهة الوحيدة المخولة بتحديد التصرف بهذه الأراضي فتبيع منها ما تريد بموجب سند طابو، وبيّن قانون الأراضي كيفية التصرف بالأراضي الأميرية؛ فقد منع إحالة جميع أراضي قرية أو قسبة إلى هيئة جماعية أو إلى شخص أو شخصين، بل تحال الأراضي لكل شخص من الأهالي بمفرده، وتعطى سندات طابو لكل شخص مبينة فيها كيفية التصرف بالأرض، ويحق للمتصرف بالأرض الأميرية أن يزرع بها ما يراه مناسباً في مجال الإستثمار الزراعي، ويمنع من زراعتها كروماً أو أشجاراً مثمرة، كما لا يحق له وهبها للوقف دون إذن

من الدولة، ووضع قانون الأراضي نصوصاً تضمن عدم إهمال الأراضي الأميرية من المتصرف بها وذلك بإبطال حقه في التصرف بها في حالة عدم تسديد الضرائب والرسوم عنها، وعدم زراعتها وفلاحتها لمدة ثلاث سنوات متتالية.

3. الأراضي الموقوفة: كانت معظم أراضي الأوقاف في العهد العثماني (خلال القرن السادس عشر الميلادي، وذلك خلال حكم السلطان سليمان القانوني) تتكون بداية من الأراضي الأميرية التي حددها السلطان سليمان ومن تبعه من سلاطين، بالإضافة إلى الأراضي التي خصصها بعض الأغنياء أو الأراضي التي أوقفها بعض الفلاحين (وخاصة بعد صدور التنظيمات)؛ للتهرب من دفع الضرائب والرسوم.

4. الأراضي المتروكة: وهي الأراضي التي ترك حق الإنتفاع بها لعامة الناس أو لأهالي قرية أو مجموعة قرى وقصبات تكون مشتركة فيها، وقسمت الأراضي المتروكة وفق قانون الأراضي العثماني إلى قسمين:

1- الأراضي المتروكة لعامة الناس: كالطرق والأسواق العامة والساحات والمسطحات المائية من بحار وبحيرات وأنهار وعيون ومجاري سيول وأودية، وغير ذلك مما ترك لاستخدامات الناس.

2- الأراضي التي تركت لأهالي قرية أو قسبة أو التي تركت لأهالي عدة قرى وقصبات، كالمراعي والبيادر والمحتطبات.

وبين قانون الأراضي كيفية استخدام الأراضي المتروكة؛ إذ لا يحق لأي شخص أن يحدث أبنية أو يغرس أشجاراً في الأماكن العامة المتروكة لعامة الناس، وذلك لأن التصرف في هذه الأماكن يعتبر تصرفاً في ملك الغير.

5. الأراضي الموات: وهي الأراضي الخالية والبعيدة عن العمران وليست بتصرف أحد، التي لم تترك ولم تخصص لأهالي القرى والقصبات، كما أنها لم تكن بتصرف أحد بالطابو كالجبال، وتبعد الأراضي الموات عن أقصى العمران مسافة ميل ونصف الميل، أو نصف ساعة سيراً على الأقدام.

وسمح قانون الأراضي العثماني للناس بإحياء هذه الأراضي شريطة موافقة الحكومة، على أن يكون إحيائها في مدة لا تزيد عن ثلاث سنوات، وإذا لم يستصلحها خلال هذه المدة تؤخذ منه وتعطى لشخص آخر، أما إذا أحيا رجل أرضاً مواتاً بإذن الحكومة فعليه دفع بدل الطابو.

2.4.2 قانون الأراضي العثمانية الصادر عام 1858

هدفت الدولة العثمانية من خلال إصدارها لقانون الأراضي عام 1858، إلى إحكام سيطرتها على الأرض، وتأكيد حقها فيها في وجه القوى المحلية وبقياء الإقطاع، وجعل التصرف بالأراضي من خلال قوانين محددة تضعها الدولة؛ فقامت بتقسيم الأراضي من خلال قوانين محددة تضعها الدولة لعدة أقسام، وجعلت لكل قسم أحكام وقوانين، وحتى تكتمل سيطرة الدولة على الأرض؛ أصدرت العديد من القوانين اللاحقة لقانون الأراضي تعدد مكملة له، فأصدرت عام 1859 لائحة تعليمات بحق سندات الطابو وقانون الطابو 1861 وملحقاته عام 1867.(العسيلي، 2010)

وقد جعل هذا القانون التصرف في الأراضي واستغلالها يتحدد من خلال العرض السائد بين السكان، وفي بعض الأحيان كان حق التصرف يثبت بأوراق تدعى حججاً شرعية، تكون مصدقة من القضاء، وليس لها أي قيمة، فإذا ما ضاعت كان وضع اليد على الأرض والتصرف بها هو الذي يحدد ملكيتها، وفي حال حدوث خلاف أو نزاع بين الفلاحين على الأرض تكون الشهادات

الشفوية لأهل القرية هي التي تحدد الملكية، الأمر الذي أدى إلى نشوب خلافات ونزاعات مستمرة بين الفلاحين. (الموسوعة الفلسطينية، 1990)

وعليه فإن هذا القانون لم يحقق الأهداف المتوخاة منه، والتي تمثلت في: إحكام سيطرة الدولة على الأراضي، والعمل على تسجيل الأراضي بأسماء المتصرفين بها إذا تهرب الفلاحون من تسجيل أراضيهم خوفاً من الضرائب والجنديّة؛ فأدى هذا القانون إلى تركيز مساحات كبيرة من الأراضي الفلسطينية بأيدي فئات قليلة من كبار الملاكين.

3.4.2 قانون الطابو 1861

انتشرت ظاهرة طبقة الملاك الكبار بعد أن بات الفلاحون يتهربون من تسجيل الأراضي باسمهم، وكانت بعض العائلات تسيطر على مساحات شاسعة في المدن والقرى، ومع صدور قانون الأراضي وما تبعه من قوانين تتعلق بتسجيل الأراضي؛ ظهرت عائلات جديدة استغلت فرصة هروب الفلاحين من تسجيل أراضيهم؛ فحصلت على مساحات واسعة من الأراضي.

وأرادت الدولة العثمانية تثبيت سلطانها على الأراضي وتقليص هيمنة الملاك الكبار والعشائر في السيطرة على الأراضي، لكنها في واقع الأمر فشلت في ذلك؛ ما أدى إلى زيادة ونمو فئة الملاكين الكبار حيث أدخلت تعديلات على قوانين الأراضي عام 1913 أتاحت بموجبها ضمن ظروف معينة تملك تلك الأراضي الأميرية، وتمكين الشركات من شراء الأراضي، ونتيجة لهذه التعديلات أصبح بالإمكان تسجيل أراضٍ أميرية زراعية لمدة عشر سنوات متتالية وأراضي أوقاف زرعت لمدة 36 سنة، فاستغل كبار الملاك هذه القوانين وأخذوا يحوزون على مساحات واسعة من الأراضي، وتكدس بأيديهم سندات الملكية؛ فساهمت هذه القوانين في انتقال الأراضي من ملكية الدولة والوقف إلى الملكية الخاصة. (الموسوعة الفلسطينية، 1990)

4.4.2 قانون تملك الأجانب للأراضي في فلسطين 1869

كان كل ما يتمتع به الأجانب قبل صدور هذا القانون عام 1869 هو الإمتيازات التجارية في الدولة العثمانية، ولم يكن لديهم الحق في شراء الأراضي، ونتيجة لضغوط الدول الأوروبية وازدياد ديون الدولة العثمانية وضعفها قامت الحكومة العثمانية بإصدار قانون يسمح للأجانب بالتملك سواء كانوا أفراداً أو مؤسسات أو شركات في جميع أراضي الدولة سواء داخل المدن أو خارجها، ونتيجة لذلك أخذت الدول الأوروبية كبريطانيا وفرنسا وروسيا بإرسال رعاياها للإقامة في فلسطين والعمل على شراء الأراضي وإقامة المستعمرات، وكانت الكنائس الأوروبية قد أخذت تهتم بشراء مساحات كبيرة من الأراضي، وأخذت أيضاً تعمل على رفع أسعار الأراضي في مناطق القدس ويافا وحيفا لتحقيق أقصى حد من الأرباح. (وكالة الانباء والمعلومات الفلسطينية، وفا، 2018)

5.4.2 قوانين تسوية الأراضي مرحلة الانتداب البريطاني على فلسطين

مما لا شك فيه ان القوانين التي سنت ونظمت عملية تسوية وتسجل الأراضي في فلسطين كان لها اهداف: اهداف معلنة وأهداف مخفية، الهدف المعلن: كان اثبات ملكية الناس للأراضي وتشجيعهم على تسجيل أراضيهم، أما الهدف الخفي: كان قيام فرنسا وبريطانيا بعمل دراسات داخل فلسطين في عام 1850 وما بعده من اجل حصر جميع الأراضي التي ليس لها مالكين او ما تسمى أراضي(خراب) من أجل جعلها أراضي عامة لغايات الإستيطان وجعلها أراضي يهودية، بدأت بريطانيا في مشروع تسوية الأراضي عام 1928م ومن هنا يُلاحظ وجود طابو لجميع أراضي الموجودة داخل حدود الخط الأخضر(1948) والذي بات يعرف بحدود دولة إسرائيل، على عكس الوضع في الضفة الغربية، حيث عُمل بالقانون الأردني رقم (4052) بداية عام 1967م ولكنه لم

ينجز تسوية جميع أراضي الضفة الغربية، بل أنجز ما يقارب 30% منها فقط. (البرغوثي، 2013)

على أثر هزيمة الدولة العثمانية في الحرب العالمية الأولى دخل الانجليز فلسطين عام 1917م، وفي عام 1918 أحكمت بريطانيا قبضتها بشكل كامل على فلسطين ومع صدور صك الإنتداب عام 1922 موضعت فلسطين تحت الإنتداب رسمياً، ومع ان نظام الإنتداب يفترض قيام دولة الإنتداب برعاية مصالح الدولة المنتدبة من دون التدخل في الشؤون الداخلية والقانونية إلا أن الإنتداب البريطاني عمل بشكل واضح على إيجاد أرضية قانونية تسهل قيام الوطن القومي لليهود على أرض فلسطين من خلال هدم الإرث القانوني العثماني بشكل شبه كامل وكانت الأداة القانونية المستخدمة لتحقيق مثل هذه الغاية هي المادة 46 من مرسوم دستور فلسطين التي جاءت لتحديد مصادر القانون ولعل أهم القوانين التي محل التعديل والإلغاء: قانون الأراضي؛ الذي عدلت بعض مواد قانون 1913 و 1914 والمادة (111) من قانون الأراضي العثماني 1858 لإتاحة الفرصة أمام اليهود لاستملاك الأراضي بالطرق القانونية. (معهد الحقوق، جامعة بيرزيت، 2008)

كما أن الحكومة البريطانية كان لها دور كبير في التلاعب بالقوانين التي تخص تسجيل الاراضي 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 (1920م) الذي يمنع اجراء أي صفقة إلا بموافقة المندوب السامي، كما منع الفلسطينيين المقيمين خارج فلسطين من تملك الأراضي (فقها، 2012).

وبالتالي كانت السياسة الرسمية لحكومة الإحتلال البريطاني تعمل من أجل وضع البلد في أوضاع اقتصادية وسياسية تسمح بإقامة الوطن القومي اليهودي في فلسطين، وتطبيقاً لهذا الإلتزام لجأت السلطات الى التضيق على الفلاحين لإجبارهم على ترك أراضيهم والتخلي عنها لصالح المؤسسات

الصهيونية، ولتحقيق هذه الغاية ركزت الحكومة جهودها في اتجاهين، الأول: نحو سن قوانين الأراضي التي تخدم مصالح اليهود، والثاني: تشديد الضرائب على الفلاحين وإغراقهم بالديون والفوائد الربوية التي كانت تصل في بعض الأحيان الى (50%) من قيمة القرض. (عبد الله، 2009).

ونتيجة تراكم الديون التي لم يتمكنوا من تسديدها كانوا يضطرون الى تسليم أراضيهم مقابل هذه الديون، وبهذه الطريقة تمكنت طبقة كبار الملاكين من السيطرة وامتلاك غالبية الأرض والتي كانت تصل في مجموعها الى كامل أراضي بعض البلديات أو القرى أحياناً (العودة، 2007).

6.4.2 مرحلة الحكم الأردني للمحافظات الشمالية (الضفة الغربية)

وقع توفيق أبو الهدى مع المستر بيفن وزير خارجية بريطانيا 11 شباط 1948 على خطة تقتضي بإدارة الأردن للمناطق العربية الفلسطينية وفقاً لقرار التقسيم بعد جلاء القوات البريطانية عنها، وما إن انسحبت القوات البريطانية من المنطقة حتى دخلت القوات الأردنية في 19 أيار 1948 معلنة مسؤوليتها عن الضفة الغربية، وتجدر الإشارة الى أن النشاط التشريعي للحكومة الأردنية امتد على مرحلتين؛ 1948-1951 وسميت بالمرحلة الإنتقالية تلخصت في ضم الضفة الغربية في البعد السياسي للمملكة الأردنية الهاشمية ثم المرحلة الثانية من 1951-1967 وبعد اكتمال ضم الضفة الغربية سياسياً كان لا بد من توحيد الضفتين قانونياً، فقد بدأت عملية تشريع واسعة النطاق إثر انتخابات المجلس التشريعي عام 1952. وتم خلال تلك الفترة إصدار مجموعة قوانين تمس الحياة القانونية في فلسطين ومن ضمنها قوانين تتعلق بالأراضي، حيث تم تعديل القوانين العثمانية التي كانت تطبق، وسن قوانين جديدة مثل قانون أصول المحاكمات الحقوقية رقم (42) لسنة 1952. قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وقانون تحديد الأراضي ومساحتها

رقم 42 لسنة 1953، قانون التصرف بالأموال المنقولة رقم 49 لسنة 1953 وغيرها من القوانين.
(الفايز، 2006)

نظّم المشرع الأردني حق الملكية وأسباب كسبها في الباب الأول من الكتاب الثاني من القانون المدني الأردني في المواد من: (1018-1197)، وعالج الحقوق المتفرعة عن حق الملكية في باب ثانٍ في المواد (1198 - 1321)، وقد نصت المادة (1142) من القانون المدني الأردني على أنه: (إذا أحدث شخص منشأة بمواد من عنده في أرضا لغير بإذنه فإن لم يكن بينهما اتفاق على مصير ما أحدثه فلا يجوز لصاحب الأرض أن يطلب قلع المحدثات، ويجب عليها إذا لم يطلب صاحب المحدثات قلعها، أن يؤدي إليه قيمتها قائمة) فاتصال المحدثات في العقار يستوجب ملكية تلك المحدثات بقيمتها قائمة إن لم يطلب صاحب المحدثات قلعها، ذلك في حال عدم وجود اتفاق بشأن مصيرها بين محدث المنشآت ومالك الأرض، الأمر الذي تنتقل بموجبه ملكية المحدثات إلى مالك الأرض كسبب من أسباب الملكية (عباينة واللوزي، 2010).

كما 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 أيضا المعوقات التي وضعتها إسرائيل، حيث أوقفت عملية التسوية ومنعت التسجيل من خلال إغلاق مكاتب التسجيل في العام (1967)، ثم أعيد فتحها في العام (1969)، وكان يتم سجن كل من يتقدم بمعاملة للبيع يفرض عليه غرامة مالية، 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 فإن أصحاب الأرض صرحوا في كثير من الأحيان بمساحات تقل بكثير عن المساحات الحقيقية لأراضيهم، وهذا تسبب في مشكلة كبيرة مع الإسرائيليين (براهمة وآخرون، 2012).

7.4.2 مرحلة الاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية 1967

أصدر الاحتلال العسكري الأمر رقم (2) الذي ركز كافة السلطات بيد الحاكم العسكري ونص على سريان كافة القوانين المطبقة في الضفة الغربية وقطاع غزة قبل العام 1967، وبسبب وجود قانونين مختلفين في كل من الضفة والقطاع قررت حكومة الاحتلال تشكيل إدارتين عسكريتين مستقلتين في كل منطقة، كما لم تبذل الإدارات العسكرية آنذاك جهد لتوحيد النظامين القانوني والإداري بين الضفة وغزة بل ركزت جهودها لضبط وإحكام السيطرة السياسية والعسكرية، وفي عام 1981 أصدرت سلطات الاحتلال الأمر رقم (725) في قطاع غزة ورقم (947) في الضفة اللذين شكلا نقطة تحول كبيرة في تاريخ الاحتلال العسكري الإسرائيلي إذ اقتضى الأمرين بإنشاء إدارة مدنية. (شحادة، 1983)

• أما من حيث الأولوية فقد أعطت الأوامر العسكرية أولية التطبيق على القوانين المحلية السارية المفعول، لذلك يمكن القول إن الأوامر العسكرية أحدثت كثيرا من التغييرات في البنية القانونية والإدارية على نحو يخالف ما جاءت به المادة 43 من اتفاقية لاهاي والمادة 64 من اتفاقية فينا من حيث تقييد صلاحيات المحتل التشريعية، وقد جاء هذا التغيير على أربع مراحل وهي. (شحادة ، 1990):

• المرحلة الممتدة من 1967-1971: حيث جاءت لتؤسس وجود احتلال عسكري، كالأمر العسكري رقم (59) الذي أعطى سلطات الاحتلال المسؤولية عن أملاك الغائبين.

• المرحلة الممتدة من 1971-1979: والتي جاءت لتسهل إقامة مستعمرات على أراضي الضفة كما جاءت الأوامر في هذه الفترة معدلة لكثير من قوانين الأراضي بهدف تسهيل الإستحواذ بشكل قانوني.

• المرحلة الممتدة من 1979-1981: والتي جاءت لتركز على تنظيم إدارة المستعمرات فقد تضمن الأمر العسكري رقم (892) إنشاء مجالس محلية في المستعمرات، كما تم تعزيز الروابط بين إسرائيل والمستعمرات المقامة في الضفة وغزة من خلال مد سريان القوانين الإسرائيلية الى تلك المستعمرات.

• المرحلة من 1981-1987: وقد جاءت الأوامر في هذه الفترة لتؤكد سياسة الضم الواقعي لأراضي الضفة الغربية والقطاع لأراضي إسرائيل المحتلة عام (1948) وفي نفس الوقت لتؤكد استقلال الضفة والقطاع عن إسرائيل قانونياً وإدارياً.

لقد أخذ موضوع الأرض الأميرية يطفو على السطح وأصبح مثاراً للجدل والنقاش بعد القرار الذي أصدرته المحكمة الإسرائيلية العليا في قضية مستوطنة ايلون مورية، قضاء نابلس سنة 1979. كمؤشر على تجاوز سلطات الاحتلال الإسرائيلي للمادة 55 من أنظمة لاهاي لسنة 1907. ومعاهدة جنيف الرابعة سنة 1949 مما دفع الأمم المتحدة أن تشجب وتستنكر إقامة مستوطنات في المناطق المحتلة وتطلب من إسرائيل التوقف عن اقامتها وبذلك لم يكن بإمكان المحكمة إلا إصدار قرار بعدم قانونية هذه المستوطنات. (سفاريني، 1994)

وقد أوردت بعض الدراسات مراحل تغير القوانين الخاصة بالأراضي وتسويتها في الضفة الغربية وفق الحقب الزمنية والتسلسل التاريخي لها فقد لخصها (جمعة، 2013)؛ إن تراكمات التشريعات بدءاً من العهد العثماني والإنتداب البريطاني والاحتلال الإسرائيلي وأوامره العسكرية كلها شكلت معوقات للسلطة الفلسطينية لتأسيس قوانين وتشريعات خاصة بها تعمل على الإستفادة من نظام

تسوية وتسجيل للأراضي خاص بها كسلطة وطنية تسعى لتحقيق الإستفادة من نظام موحد يكون أساساً لتطوير عملية التسوية وإسهامها في التنمية المنشودة، فقد حاولت السلطة الوطنية الفلسطينية وضع قانون أراضي جديد إلا ان هذه المحاولة توقفت في عام 2004، حيث كان هناك مشروع آخر خلال فترة مشروع إدارة الأراضي لوضع مسودة جديدة لقانون الأراضي إلا أنه أيضاً توقف بعد إعداد المسودات الأولى، فبقي قانون المعمول به قانون الأراضي الأردني والذي يفرض معوقات أمام تسجيل الأراضي، وبالتالي فإن أولى الأولويات أن يتم إصدار قانون فلسطيني برؤيا فلسطينية ملائم للحالة الفلسطينية ويتوافق مع متطلبات التنمية والذي من شأنه أن يسهم في حل 50% من مشاكل تسوية وتسجيل الأراضي في فلسطين. (ماس، 2013)

والتساؤلات التي تحتاج لإجابات عن دور السلطة التنفيذية في (دولة فلسطين) للسلطة الوطنية الفلسطينية فهل فعلياً هي مشكلة في كفاءة وتوفير مستلزمات ومعدات وكوادر وظيفية للعمل على هذه القضية المهمة؟ أم هي قضية الشكل القانوني والإداري للجهات التي توكل لها مهمة تسوية وتسجيل الأراضي في فلسطين (سلطة الأراضي)؟ ومدى صلاحياتها ومتبعاتها وفق نظام الشفافية خاصة في قضايا بيع وشراء الأراضي في فلسطين، ومدى انعكاس هذا الدور على السوق والتنمية الإقتصادية؟ هذه الأسئلة تقود الى دراسة معوقات عملية تسجيل الأراضي في المحافظات الشمالية أي (الضفة الغربية).

8.4.2 سلطة الأراضي الفلسطينية

التأسيس: لقد جاء تأسيس سلطة الأراضي في دولة فلسطين بموجب المرسوم الرئاسي رقم (10) الذي صدر بتاريخ 2002/6/5م من قبل الرئيس الراحل ياسر عرفات رئيس دولة فلسطين رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية، رئيس دولة فلسطين.

المهام والمسؤوليات: تتولى سلطة الأراضي إدارة قطاع الأراضي، وتقديم الخدمات المتنوعة التي تتعلق بمعاملات التسجيل والطابو والإفراز والمساحة، ولما كانت الأراضي وما تزال أهم مصادر الثروة الحقيقية الثابتة، فقد تم وضع القوانين والأنظمة التي توثق وتحمي وتنظم حقوق ملكيتها والتصرف بها وتسجيلها وإفرازها، وتمكن أصحابها والمتصرفون بها من الإنتفاع فيها وبيعها والإستدانة عليها باعتبارها من أهم الضمانات التي تطمئن لها المؤسسات المالية والبنكية لمنح التسهيلات المالية والقروض، مما يجعلها ركيزة أساسية من ركائز بناء الإقتصاد الوطني ونمو القطاع الخاص.

هذا بالإضافة إلى ما تمثله الأرض في السياق الفلسطيني من أهمية استثنائية، فهي جوهر الصراع مع الإحتلال الإسرائيلي، وأساس بقاء وصمود الإنسان الفلسطيني في وطنه، وبيد في سبيل الحفاظ على هويتها الدينية والتاريخية والوطنية التضحيات تلو الأخرى، وتنصب كل الجهود على إنقاذها من براثن الإستيطان وتخليصها من الإحتلال مما خلق ثقافة في الوعي الفلسطيني بأن الحفاظ والدفاع عن الأرض يوازي إن لم يكن يفوق الدفاع عن الكرامة والعرض.

لكل هذه الأسباب ، كانت الأرض ولا تزال على سلم أولويات القيادة السياسية الفلسطينية وحكوماتها المتعاقبة وقد ترجم هذا الإهتمام في أحد جوانبه، بإنشاء مؤسسة تسمى "سلطة الأراضي" تكون لها شخصية اعتبارية مستقلة، وأهلية قانونية كاملة لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق الأغراض التي أنشأت من أجلها، وتشكل وعاء واحداً 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 منبهة بذلك مرحلة تفتت المسؤولية الإدارية التي كانت تعيق التنسيق بين الدوائر المعنية، وتحد من القدرة على إجراء عمليات المسح وتسوية الحقوق وتسجيلها، وتتأى بهذا الملف (ملف الأراضي) عن أيّة تغييرات أو تجاذبات سياسية قد تؤثر على حياديتها في تقديم خدماتها المتنوعة للجمهور الفلسطيني، إضافة إلى توحيد عنوان التعامل مع المؤسسات الدولية والجهات المانحة المعنية بتقديم المساعدات المالية والفنية لبرامج إصلاح إدارة الأراضي.

5.2 واقع وتحديات تسوية الأراضي في المحافظات الشمالية (الضفة الغربية)

إن البلدان التي استثمرت في البنية الأساسية الفنية وفي المؤسسات اللازمة لإدارة نظم حيازة الأراضي بطريقة كفؤة وعادلة والتي كانت لها الصدارة في ضمان حقوق الملكية لكل من الرجال والنساء حققت تنمية أسرع بكثير من تلك الدول التي لم تفعل، وبلغت مستويات أعلى في الأمن الغذائي والصحة والرعاية، وقد كانت مثل هذه التنمية أكثر استدامة عندما كان واضعوا السياسات يعترفون بضرورة إصلاح ترتيبات حيازة الأراضي ويدعمون حماية الحقوق القديمة المقررة للنساء وسائر المجموعات المحرومة في الحصول على الموارد التي كانت في حيازتهم بصورة تقليدية، وعليه يمكن قراءة إن حيازة الأراضي وتسجيلها هي العلاقة المحكومة بالقانون أو العرف بين الناس سواء كانوا أفراداً أو مجموعات، فيما يتعلق بالأراضي، (من أجل التسهيل تستخدم كلمة الأراضي هنا لتشمل بقية الموارد الطبيعية مثل المياه والأشجار)، وحيازة الأراضي يمكن أن توصف بأنها أسس: أي أنها قواعد استنبطتها المجتمعات لتنظيم سلوك معين، فقواعد الحيازة تحدد كيفية تخصيص حقوق الملكية داخل المجتمع، كما أنها تحدد كيفية منح حقوق الإنتفاع بالأراضي والإشراف عليها ونقل تلك الحقوق، وتحدد ما يتصل بذلك من مسؤوليات وقيود، وبعبارة بسيطة

فإن نظم حيازة الأراضي تحدّد من له حق الانتفاع بالموارد ولأي مدة وبأي شروط. (منظمة الاغذية والزراعة، 2003) .

إن حيازة الأراضي هي نسيج متشابك من المصالح، وهذه المصالح تشمل؛ مصالح عليا: عندما يكون لسلطة السيادة (أي الأمة أو المجتمع) القدرة على تخصيص أو إعادة تخصيص الأراضي مثلاً بواسطة نزع الملكية، مصالح متشابكة: عندما يكون لعدة أطراف حقوق مختلفة على نفس قطعة الأرض (أي أن يكون لأحد الأطراف حقوق الإستئجار، ويكون لآخر حق المرور... وغير ذلك). مصالح متكاملة: عندما تكون لعدة أطراف نفس المصلحة على نفس قطعة الأرض (كأن يشترك أفراد مجتمع محلي في حقوق الرعي بطريق المشاع... وغير ذلك). (منظمة الأغذية والزراعة، 2003)

عندما بدأت السلطة الفلسطينية في إعادة إحياء عملية تسوية الأراضي، كانت العقبة الأولى التي واجهتها هي التمويل المالي لتنفيذ هذه العملية، إذ إن عملية تسوية وتسجيل الأراضي تتصف بتكلفتها المالية المرتفعة وذلك لحاجتها الى عدد كبير من الموظفين والعاملين، والعقبة الثانية كانت توفير الدعم الفني والتقني لعملية التسجيل والتي يحتاج اليها لمعدات وموظفين مهرة وخبراء في استخدام تلك المعدات، وثالثة الإثافي كانت في مدى وجود أصحاب الأراضي في الوطن حيث أن جزءاً كبيراً منهم كان من المغتربين الذين هُجّروا من ديارهم قسراً أو الذين فقدوا مواطنتهم جراء الإحتلال الإسرائيلي للأراضي الفلسطينية عام 1967م، إذ أن من شروط عملة التسجيل وجود المالك ووقوفه على رقبة أرضه في مرحلة معينة من عملية التسجيل، حيث أشارت السجلات في مشروع التسوية في سلفت ان 50% من مالكي الأراضي هم من المغتربين أو القاطنين خارج الوطن. (عودة، 2013)

وبعد تشكيل سلطة الأراضي الفلسطينية كجهة مهمتها الإعتناء والمتابعة لعلمية تسجيل الأراضي في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية "أ" و "ب" حسب اتفاقية أوسلو مع الإحتلال الإسرائيلي، قامت سلطة الأراضي بمجموعة إجراءات عززت وسهلت عمليات الإستفادة من التقنيات الحديثة التي تخدم عملية تسجيل الأراضي منها: (ماس، 2013)

• عملت سلطة الأراضي على تطوير وتدريب كادر وظيفي وزيادة اعداد العاملين من 120 موظف في عام 2008 الى 458 موظف في عام 2013، وقامت بتدريبهم وزيادة كفاءتهم من خلال دورات تدريبية متخصصة في برامج المساحة وغيرها.

• تشكيل دائرة تطوير إداري.

• استحداث لجنة للبعثات الخارجية من أجل اكتساب الخبرات، ولجنة المكافئات والحوافز، وبرغم كل هذا فإن العدد والنوعية ما يزال دون المستوى المطلوب في أداء سلطة الأراضي.

• إدخال التحسينات الفنية واللوجستية على العمل؛ توفير أجهزة (GPS).

• إنشاء وحدة أنظمة معلومات (IT unit).

• البدء بتطبيق برنامج أنظمة المعلومات الجغرافية (GIS).

• الارشفة الإلكترونية لكافة قيود الأراضي في الضفة الغربية.

• أسست برنامج تسجيل الأراضي الذي يتيح للمواطنين تتبع إجراءات معاملاتهم الأمر الذي يوفر على المواطن الوقت.

إن موضوع تسوية الأراضي موضوع شائك جدا، والسبب في ذلك يعود الى قصور القوانين التي تنظم تسجيل الأراضي، القانون الوحيد المعمول به حاليا القانون الأردني في المحافظات الشمالية (الضفة الغربية) وقبله كان هناك شهادة تسجيل، ويتميز سند التسوية بأنه حجة قطعية لا يجوز الطعن فيها أمام المحاكم كما لا يجوز للمحكمة أن تنتظر في خلاف ناتج عن سندات التسوية، بعكس

الشهادات التي تمت أيام الحكم العثماني والإنتداب البريطاني فهي شهادات قابلة للطعن. (السياح، 2013)

ورثت السلطة الفلسطينية عبئاً ثقيلاً في مجال تسجيل الأراضي، وحصلت على حق تسجيل الأراضي والإدارة المدنية في مناطق "أ" و "ب" ضمن اتفاقية أوسلو، على الرغم من ذلك إلا أن تقديرات المساحات المسجلة قليلة جداً، 50% من مساحة مناطق "أ" و 24% من مساحات مناطق "ب"، وكان من أهم المشاريع لعملية تسوية الأراضي والتي قام بها سلطة الأراضي؛ مشروع منطقة رام الله في ثلاث قرى (قراوة بني زيد، بيتونيا، بيرنبالا)، مشروع محافظة بيت لحم، مشروع مدينة سلفيت، مشروع الخليل (قرية دورا). (عودة، 2013)

جدول (1.2) ملخص الاطار القانوني لتسوية الاراضي

الهدف منها	القوانين	فترة الحكم
تصنيف الاراضي وجعل كل صنف له احكامه الخاصة ، وضعت نظام الحجج ، وتفصيلات اخرى بشأن اثبات الملكية لكنه خلق مشكل بين الفلاحين على الاراضي	القانون العثماني لسنة (1858)	الحكم العثماني
تمليك الاراضي الاميرية الى اشخاص وشركات لمحاربة طبقة الملاك وهذا مالم يحدث .	قانون الطابو 1861	
قانون يسمح للأجانب بالتملك سواء كانوا أفراداً أو مؤسسات أو شركات في جميع أراضي الدولة سواء داخل المدن أو خارجها	قانون تملك الأجانب للأراضي في فلسطين 1869	
لقد سمح القانونين 1861 بوجود طبقة الملاك لتهرب الفلاحين من تسجيل الاراضي باسمهم نتيجة الضرائب الكبيرة التي كانت تفرض عليهم ، اما قانون 1869 فقد كان لهذا القانون تبعاته السياسية والامنية والاجتماعية ومن خلاله تم بناء المستعمرات في فلسطين		التعليق

الهدف منها	القوانين	الحكم
الهدف منها	قانون انتقال الأراضي لعام (1920م)	الانتداب البيوطاني
وجود طابو لجميع أراضي الموجودة داخل حدود الخط الأخضر	مشروع تسوية الأراضي عام 1928م	
عدلت بعض مواد قانون 1913 و 1914 والمادة (111) من قانون الأراضي العثماني 1858 لإتاحة الفرصة أمام اليهود لاستملاك الأراضي بالطرق القانونية	مرسوم دستور فلسطين المادة (46)	
لقد سمح الانتداب البريطاني للتلاعب بالقوانين التي تخص تسجيل الأراضي وتسخيرها لخدمة الأهداف الصهيونية، حيث اعتبرت فلسطين وجزء من البلاد العربية المجاورة وطن قومي لليهود، وصدرت عدة قوانين تسهل عملية انتقال الأراضي لليهود.		التعليق
الهدف منها	القوانين	الحكم
تعديل القوانين العثمانية بشأن تملك الأراضي، وكذلك سن قوانين جديدة بهذا الخصوص	قانون أصول المحاكمات الحقوقية رقم (42) لسنة 1952. قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وقانون تحديد الأراضي ومساحتها رقم 42 لسنة 1953،	الحكم الاردني

	قانون التصرف بالأموال المنقولة رقم 49 لسنة 1953 وغيرها من القوانين	
وجود طابو لجميع أراضي الموجودة داخل الضفة الغربية لكن عملية التسوية كانت فقط 30% من الأراضي	قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة (1964)	
		التعليق كان الهدف من القوانين الجديدة توحيد الاطار القانوني في الضفتين ابان الحكن الاردني على اعتبار الضفة الغربية جزء من المملكة الاردنية لكت هناك صعوبات كبيرة في عملية التسجيل نتيجة التشتت للشعب الفلسطيني لذلك لم تكتمل عمليات التسوية في كثير من اراضي الضفة الغربية .
الهدف منها	القوانين (الاورام العسكرية)	الحكم
أعطى سلطات الإحتلال المسؤولية عن أملاك الغائبين	الامر العسكري رقم (59)	الإحتلال الاسرائيلي
جاءت لتسهل إقامة مستعمرات على أراضي الضفة كما جاءت الأوامر في هذه الفترة معدلة لكثير من قوانين الأراضي بهدف تسهيل الإستحواذ بشكل قانوني	الاورام العسكرية في المرحلة الممتدة من 1971- 1979:	

<p>لقد جاءت الاوامر العسكرية الاسرائيلية لتسهيل عملية الاستحواذ على الاراضي الفلسطينية ، واخرى من اجل تنظيم المستوطنات في الضفة الغربية من خلال تبعيتها لاسرائيل ، وهو فرض الامر الواقع الذي يتعارض مع المواثيق الدولية</p>	<p>التعليق</p>
<p>اجراء عمليات التسوية للاراضي وفق القانون الاردني ، وتكملة لما وضعه القانون الاردني لعمليات التسوية قبل الاحتلال والذي توقف بسببه</p>	<p>السلطة الفلسطينية</p> <p>المرسوم الرئاسي رقم (10) الذي صدر بتاريخ 2002/6/5م</p>

6.2 الجدوى الاقتصادية لتسوية الاراضي

1.6.2 القيمة المضافة لعملية تسوية الأراضي

إن الأرض هي أحد أهم عناصر الإنتاج بالتالي فهي ذات أهمية لأي عملية تنمية في المجتمعات، ولا يمكن تنفيذ أي من مشاريع التنمية ما لم تكن هذه الأرض خالية من المشكلات وتمتاز بالتخطيط المتكامل لاستخدامها، ولكي تبنى الخطط التنموية فيما يتعلق بالأرض يجب أن تتوفر لها أسس وقواعد التصرف بها وملكيته ومن يستفيد منها وكل هذا لا يأتي بدون تسوية وتسجيل متعارف عليه بين المجتمع وضمانة للحقوق وتحديد اللواجبات المطلوبة من الساكنين فوق هذه الأرض والمتصرفين فيها.

إن عملية تسوية الأراضي لها العديد من الفوائد والمحاسن، منها(كنفاني، 2013):

- تقطع النزاع فيما يخص ملكية الأراضي خاصة بعد انتهاء مدة الطعن، إلا انه انطوى على هذه العملية عدة مشاكل من أهمها أن 80% من مالكي الأراضي مغتربين، وغياب أصحاب الأراضي يفتح المجال أمام المزورين للإدعاء بالملكية على الرغم أن القانون حدد مدة الطعن للمغتربين بـ (3 سنوات).

- عدم توفر تسجيل الأراضي يحول دون استخدام كضمان للإقتراض من البنوك، والإقتراض هو أساس النشاط الاقتصادي الإستثماري في أي بلد.
- توفر التسجيل السليم للأرض يشجع الإستثمار فيها ويرفع من قيمتها، وحسب تقديرات البنك الدولي إن سعر الأرض يرتفع بحوالي الضعف حال تم تسجيلها.
- تسوية الأراضي توفر موارد مالية للدولة وللمجالس البلدية، رسوم ضريبة الأملاك، رسوم عملية التسجيل.
- التبعات الإجتماعية المرتفعة لغياب تسجيل الأراضي فالتقديرات تشير الى أن حوالي 25% من القضايا التي سجلت في المحاكم الفلسطينية يعود سببها الى منازعات على الأراضي.
- الفائدة الأساسية لحماية الأرض من عمليات التحايل ومنع التسريب في الأراضي لصالح الإحتلال الإسرائيلي.

2.6.2 تسوية الأراضي والتنمية في الضفة الغربية (المحافظات الشمالية)

إن ضمان الحصول على الأراضي سواء كان ذلك بوسائل رسمية أو غير رسمية أو عرفية، هو أمر لا غنى عنه حتى تتمتع المناطق خاصة الريفية بسبل العيش المستدامة، كما أنه جزء مهم من التنمية المستدامة، ويبين الدليل الذي نشرته منظمة التنمية الزراعية التابعة للأمم المتحدة (2003) أهمية ذلك.

إن أمن الحصول على الموارد هو مسألة نسبية وأن خصائص هذا الأمن تختلف من سياق إلى آخر وكثيراً ما تكون مشكلات حيازة الأراضي عاملاً كبيراً في انعدام الأمن الغذائي، وفي ضيق فرص العيش، وبالتالي في ظهور الفقر، ولهذا ينبغي أن يكون الحصول على الأراضي موضع الإعتبار عند وضع الحلول لمختلف أوضاع التنمية خاصة الريفية منها لأن انعدام الأمن الغذائي في

كل حالة على حدة من أهم أسبابه غياب حيازة الأراضي وفق الأصول، وهذا يتطلب الإقرار بمشكلات حيازة الأراضي ومعالجتها منذ أول مراحل أي مشروع للتنمية.

ومن أهم ملكيات الأراضي التي تسهم في تحقيق التنمية: الأراضي العامة أو المملوكة للدولة (الأراضي الحكومية)، التي تحتاج إلى شفافية في عملية تسويتها وتسجيلها وتحديد أولويات استخدامها وفق خطط التنمية الوطنية فأراضي الدولة هي الأكثر عرضةً لإساءة الاستخدام؛ ومما لا شك فيه وحسب ما أظهرته وسائل الإعلام المختلفة ومحكمة الفساد بعد أن انتقلت ملكيات الأراضي للحكومة في بعض المحافظات الفلسطينية أظهرت حالات من الفساد والتلاعب وتزوير في بعض عملية تسجيل الأراضي من قبل بعض المسؤولين، وطول مدة البت قضائياً في مثل هذه الحالات والتي قد تستمر لسنوات أيضاً يشكل عقبة لعملية التسوية والتسجيل ومعوق لتحقيق التنمية كذلك. كما أن العشوائية في عملية قرار تسوية الأراضي وتسجيلها دون أن يسبقها دراسات جدوى لهذه العملية على المستويين التشغيلي والإستراتيجي يعد من فوضوية العمل وبالتالي ينعكس سلباً على الأداء والانجاز، فهل قامت السلطة التنفيذية بدراسة كلفة عملية التسوية والتسجيل للأراضي للمشاريع التي اقترتها وعلت عليها؟ كمشاريع تجريبية والتي نفذت في بعض المحافظات الفلسطينية، لأن تقدير التكلفة الحقيقية للرسوم يوجب على السلطة التنفيذية تحديد مقدار المبلغ المطلوب الذي يجب أن تفرضه كرسوم على عملية التسوية، وما هو المبلغ الأنسب الذي يجب أن يدفع على سند الملكية؟ كما يحدد ضرورة تبسيط إجراءات عملية التسوية وتسجيل الأرض والتي تعاني من تعقيداتها تلك المشاريع التي نفذت مما يقلل من فائدتها وتفاعل المواطن معها وانفاذها. (نخلة، 2013)

3.6.2 التنمية في الضفة الغربية (المحافظات الشمالية) وعلاقتها بعملية تسجيل الأراضي

إن هناك علاقة ترابطية بين التنمية والأرض، ولأن الأرض مورد من الموارد ذا صفة ثابتة ومنبع للإنتاج ومصدر للموارد الأخرى الطبيعية الأساسية والضرورية لحياة الإنسان، والتنمية في مختلف جوانبها ومستوياتها تستهدف الإنسان، من خلال السعي لتوفير أكبر قدر من الرفاهية له، والرفاهية هي: غاية الإهتمام والهدف الأول لأي عملية تنمية في مختلف جوانبها، ومدى تقديم هذه الرفاهية هو المؤشر الأول على مدى تحقيق عمليات التنمية لأهدافها، وحيث باتت الأمم والدول والشعوب تسعى الى تحقيق التنمية في مختلف البلدان والإهتمام بشكل جمعي أو فردي، وباتت المسؤولية العامة تقتضي عدم السكوت على غياب الحياة الكريمة للإنسان فأصبحت الدول المتقدمة تسعى للإسهام في تحقيق التنمية للدول النامية أو المتخلفة من باب العدالة الإنسانية، لهذا بات من الضروري توضيح مفاهيم التنمية وعلاقتها بتسوية الأراضي في هذه الدراسة.

مفهوم التنمية (المستدامة): لقد تعددت تعريفات التنمية بتعدد الباحثين والمهتمين بها وبتعدد المناحي التي يتناولونها منها أو ينظرون إليها من خلالها، فالإقتصادي ينظر إليها من وجهة نظر الإقتصاديادوما تحدثه من تغيير في الجانب الإقتصادي بزيادة الثروة العامة، والإجتماعي ينظر إليها مما قد تحدثه من تغيير إيجابي في حياة الناس، وقد تناول العديد من الكتاب مفهوم التنمية مثل:

(دوجلاس، 2000، غربي، 2003، قاسم، 2007، الغامدي، 2006). (عفانة، 2010)

إن التنمية بالنسبة لمجموعة من السكان أو لبلد بأكمله تعني الطموح للوصول الى وضع وغد أفضلما هو عليه على المستويات الإقتصاديةوالإجتماعية والثقافية، والتنمية المستدامة هي إدارة قاعدة الموارد الطبيعية، والإستدامة تطوير وسائل اقتصادية وزراعية جديدة تكون قادرة على تلبية احتياجات الحاضر وتمتع باستدامة ذاتية على الأمد الطويل تلبية لاحتياجات الأجيال القادمة.

(صوالحة، 2007)

إن فلسطين وفي سياق العمل المشترك من خلال الجامعة العربية كانت قد تبنت مبادرة التنمية المستدامة في المنطقة العربية التي تهدف إلى التصدي للتحديات التي تواجهها الدول العربية وتعاني منها لتحقيق التقدم نحو تنمية مستدامة شاملة، وتعزيز الدور الكبير للوصول إلى أهداف التنمية التي ضمنها إعلان التنمية للألفية، وتعزيز المشاركة العربية من أجل إبراز الدور الذي تلعبه الدول العربية في تحقيق التنمية خصوصا في ظل التقدم التكنولوجي والعولمة وآثارها. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014)

أدت مشاريع التنمية التي قام بها الإنسان في مختلف النواحي الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية إلى إحداث الكثير من التغييرات والإنجازات التي صاحبها الأضرار البيئية، وإزاء هذه المشكلات والمخاطر والإضرار بالبيئة عقدت عدة مؤتمرات واجتماعات دولية، تمخضت عنها عدة اتفاقيات تشمل صون التنوع الحيوي (البيولوجي) وقضايا تغير المناخ على مستقبل الإنسان وتم لفت الانتباه إلى أهمية معالجة قضايا البيئة والتنمية حفاظا عليها، ومكافحة التصحر وصون الغابات، من هنا ظهرت فكرة التنمية المستدامة التي تحفظ حقوق الأجيال كافة في الموارد الطبيعية. وقد أدرج (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014) عدة تعريفات لمفهوم التنمية المستدامة منها:

- تعريف اللجنة العلمية للتنمية المستدامة 1987: وهو " تلبية احتياجات الحاضر دون أن تؤدي الى تدمير قدرة الأجيال المقبلة على تلبية احتياجاتها الخاصة"
- تعريف مؤتمر الأمم المتحدة للبيئة والتنمية في قمة ريو دي جانيرو 1992: وهو " إدارة الموارد الاقتصادية بطريقة تحافظ على الموارد البيئية، أو تحسينها لكي يمكن الأجيال المقبلة من أن تعيش حياة كريمة أفضل".

وفي هذه الدراسة تعرّف التنمية إجرائيا بأنها: عملية حضارية شاملة تشمل مختلف الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية وغيرها من مجالات حياة الانسان التي تؤثر في مدى

رفاهيته، إلا ان التنمية تختلف في مفهومها ومضمونها في الدول النامية عنه في الدول المتقدمة؛ ففي الدول النامية تعتبر التنمية تغيرا جذريا في مجالات الحياة المختلفة، أما في الدول المتقدمة فان التنمية تغير في الأوضاع القائمة، بحيث لا يمكن تحقيق اهداف التنمية بدون احداث توازن بين الجانبين الاجتماعي والاقتصادي، فالأثر الحقيقي للتنمية يقاس بمقدار تحسين ظروف الحياة للمواطنين وتقليل الفجوة الاقتصادية بين الدول النامية وبين الدول المتقدمة. ومما لا شك فيه ان هناك اهداف للتنمية تختلف من دولة إلى أخرى.

وقد أورد (Olusegun,2014) الآثار المترتبة على عدم تسجيل حقوق الأرض فيما يتعلق بتحقيق أهداف القضاء على الفقر والأحياء الفقيرة للأهداف الإنمائية للألفية التابعة للأمم المتحدة. وأوضح أن الجهل والحساسية الحكومية بالإضافة إلى التكلفة العالية والتأخير هما من بين المعوقات الرئيسية لملكية الأراضي. فقط عدد قليل من الأشخاص المناسبين يستطيعون تحمل عملية إضفاء الطابع (دفع رسوم مالية) الرسمي على الأرض وهم يفعلون ذلك عندما يصبح ذلك ضروريا. وتؤدي هذه العملية بشكل لا لبس فيه إلى مكافحة أهداف الفقر والقضاء على الأحياء الفقيرة في برامج الأمم المتحدة. ان تبسيط إجراءات التمليك، وخفض التكاليف، والحوسبة، والتتقيف المجتمعي بشكل عام فيما يتعلق بفوائد حق تسجيل الأراضي وفي تسهيل عملية التسجيل يسهم بكفاءة نحو توفير السكن الملائم للمواطنين.(Olusegun, 2014)

ومن اجل اسهام الحكومات في تحقيق اهداف برامج الأمم المتحدة الإنمائية وجب عليها تسهيل عملية تسجيل الأراضي اثباتا لحقوق الفقراء، الذين تستهدفهم برامج الأمم المتحدة ولإثبات ملكية هؤلاء الفقراء لهذه الأراضي كشرط من شروط الجهات الداعمة والممولة لتنفيذ برامج الأمم المتحدة التنموية.

وعليه فإن صرف الأموال الخاصة في الإسكان يتم بشكل رئيسي من خلال نظام الرهن العقاري من البنوك التجارية وجمعيات البناء والمؤسسات المالية الأخرى مثل صناديق التأمين والمعاشات التي يعمل عليها حق الأرض كضمان. يجب أن يكون حق ملكية الأرض مقبولاً كضمان، معترف به قانونياً ومسجل حسب الأصول لدى الجهات الرسمية أو الحكومية.

ناقش كينج (King, 2009) بأن حق الملكية لا يكون ذا معنى إلا إذا كان مسجلاً قانونياً ومعتبراً به من قبل الآخرين. في البلدان المتقدمة، يمكن إثبات ملكية المنازل عملياً من خلال وثائق الأراضي المسجلة بسبب وجود نظام قانوني رسمي يدعم هذه المطالبات. يشار إلى ان العلاقة الملموسة للملكية أو سند ملكية الأرض على أنها علاقة تمثيلية من قبل هيرناندو دي سوتو في كتابه بعنوان "سر رأس المال: لماذا تنتصر الرأسمالية في العالم الثالث والغرب وتفشل في كل مكان" (King, 2009) وأضاف أن العالم الثالث والدول الشيوعية السابقة ليس لديهم هذه العملية ولا يمكنهم استخدام رؤوس أموالهم وموارد أراضيهم، كما يحلو لهم وأوضح دي سوتو (2000) بأن "المصدر الوحيد الأكثر أهمية للأموال للشركات في الولايات المتحدة هو الرهن العقاري لمنزل صاحب المشروع. ويمكن أن توفر هذه الأصول أيضاً رابطاً إلى سجل الائتمان الخاص بالمالك وعنواناً قابلاً للمساءلة لإنشاء مرافق عامة موثوقة وعالمية وأساساً لإنشاء الأوراق المالية" (King, 2009)

وفي فلسطين يعد تقرير البيئة والتنمية المستدامة 2014 والتقرير الثالث الذي يصدره الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بالتعاون مع سلطة البيئة، وكان قد سبقه تقرير البيئة والتنمية المستدامة 2012 وتقرير البيئة والتنمية في الأراضي الفلسطينية بعنوان (الواقع والمعوقات 2010) وغيرها من جهات أخرى تعد هذه التقارير على انها المؤشرات المعتمدة لدى الأمم المتحدة وجامعة الدول العربية "والاسكوا" على توفر متطلبات التنمية، حيث تقدم وصفاً متكاملاً لوضع التنمية المستدامة في المرحلة المقبلة. هذه التقارير وغيرها أكدت على ضرورة الاستخدام الأمثل للموارد

الطبيعية وضرورة التكامل بين كافة العوامل والأنشطة الإنمائية وعدم ظلم الأجيال القادمة. وعليه لا تتحقق هذه الشروط الا إذا تم ضمان حقوق أصحاب الأراضي من القراء تحديدا من خلال تسجيل ممنهج للأراضي وحقوق الملكية والتوارث والتصرف في هذه الأراضي. وعليه فان ارتباط تحقيق التنمية حسب الأصول وعملية تسجيل الأراضي باتت علاقة متلازمة ووثيقة وذات ترابط واضح وضروري.

7.3 التنمية في فلسطين

ان التنمية في فلسطين تشهد مجموعة من التحديات التي قد تعيق حصولها او في اقله تؤخرها؛ من هذه التحديات ما هو داخلي وما هو خارجي وهي متداخلة فيما بينهما؛ ومن اهم هذه التحديات تحديات بيئية وتتمثل في تدهور قاعدة الموارد الطبيعية نتيجة استمرار الاستنزاف لهذه الموارد الناتجة عن أنماط الإنتاج والاستهلاك، والتي تؤدي الى نضوب قاعدة الموارد الطبيعية، وانتشار كافة اشكال التلوث التي تمس الهواء والماء والترربة. وتحديات خارجية تتمثل في الاحتلال الإسرائيلي وسياساته المتعمدة في تدمير البنية التحتية واولها الموارد الطبيعية ومكونها الأول وهي الأرض وشراسة العدوان على هذه المقدرات الفلسطينية والموارد تعكس حجم التحدي للتنمية في فلسطين.(الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014). والتحديات السياسية الداخلية والتي تتمثل في عدم توفر بيئة من القوانين والتشريعات التي تشجع على الاستثمار في فلسطين، غياب الاستقرار الاقتصادي في فلسطين وتذبذب الأحوال السياسية وزيادة حدة الصراع على الأرض والانقسام بين شطري الوطن الفلسطيني - الضفة وغزة- وغيرها من التحديات الداخلية التي تعيق عملية التنمية.

وبحسب اتفاقية أوسلو، فإن الحيز الذي ما زالت تسيطر عليه إسرائيل ويعرف بمنطقة (ج) يشكل 70% من أراضي الضفة الغربية وهو عمليا المساحة الكامنة للتطوير القروي والحضري وتحيط بمنطقة (ج) ببلدات ومدن المنطقتين (أ، ب) لكن لا تستطيع ان تتطور او حتى يخطط لها داخل منطقة (ج). مما يعني ان حيز الأرض ما زال بيد إسرائيل كأساس للتخطيط العمراني والتنموي. والمساعي للحكومات الإسرائيلية المتعاقبة تكمن في زيادة المساحة للمستوطنات الإسرائيلية على حساب السيطرة على الأراضي الفلسطينية. ومن خلال استعراض واقع المستوطنات الإسرائيلية نجد انها: (خمايسة، 1999)

- موزعة داخل مناطق الضفة الغربية بكثافة وبحجوم متعددة وبحسب مجتمعات تشكل وحدات في طراف ميتروبولين ، تل ابيب، القدس.

- مختلفة في صفاتها من حيث التركيبة السكانية. والدوافع لإقامتها.

- وتعددت الأهداف لإنشائها ما بين أمنى وسياسي استراتيجي محصلتها تحول دون قيام دولة فلسطينية مترابطة الأطراف.

ويتضح مما تقدم ان استراتيجية الاستيطان الإسرائيلي تقوم بالسيطرة على الأرض ومحتوياتها من الماء وغيرها من الموارد الطبيعية، وتقطع التواصل الحيزي والعمراني والقروي الفلسطيني وشرذمته بحيز استيطاني، وتكوين اطر ونظم إدارية وبلدية مزدوجة وثنائية للنظم الفلسطينية الامر الذي يسبب ازدواجية في مقابل إحالة النظم والقوانين الإدارية الإسرائيلية على جزء من الأراضي الفلسطينية، تخطيط وتنفيذ بنى تحتية مرتبطة بإسرائيل تمنع الفلسطينيين من السيطرة عليها بهدف استغلالها، تعميق تبعية المجتمع الفلسطيني وخصوصا القروي من خلال توفير فرص عمل في قطاع البناء والعمالة الرخيصة والصناعات التي تتطور في المستوطنات وبالتالي يلحق اقتصاد هذه

القرى بالمستوطنات وبقائها ويحول دون استقلال اقتصاد فلسطيني(صالح، 1990 كما في (خميسة، 1999)).

ان هذه الاستراتيجيات الاستيطانية تحول دون إمكانية توفر أي فرص لحراك تنموي فلسطيني بما انها تشمل النواحي الحيزية، والأراضي والموارد الطبيعية والتشريعات الإدارية، وهي تمثل حالة استمرار للفكرة الصهيونية وتطبيق عملي لها التي تقوم على أساس فرض الامر الواقع واتباع استراتيجيات حيزية تعتمد الإحاطة ثم التغلغل ومستنقاة من الفكر العسكري ومستغلة في الفكر التخطيطي المدني وبالتالي يشكل الاستيطان الإسرائيلي أكبر معوق من معوقات التنمية في فلسطين، والضفة الغربية تحديداً، ويبقى السؤال برسم الإجابة لصناع القرار الفلسطيني في كيفية مواجهة هذه الاستراتيجيات الاستيطانية.

8.2 النتائج السلبية لعملية عدم احداث تسوية

وبعد استعراض معوقات التنمية في فلسطين لا بد من، دراسة العلاقة بين التنمية وعملية تسجيل الأراضي يمكن معرفتها من خلال تحديد المخاطر الناتجة عن عدم تسجيل الأراضي بعدما تم استعراض معوقات عملية التسجيل يمكن تلخيص هذه المخاطر (الظاهر، 2014) والآثار السلبية المترتبة على غياب تسجيل الأراضي وفق مجموعة محاور كما يلي:

اولا - اثار اقتصادية وتأثيراتها

1. زيادة العجز المالي للدولة نتيجة عدم بسط سلطتها المالية المتمثلة بالضرائب ورسوم عمليات انتقال الملكية على الاراضي التي لم تسوى بعد.
2. بقاء انخفاض قيمة الاراضي مقارنة مع الاراضي المسجلة ملكيتها في دوائر الاراضي.
3. إهمال تسجيل الاراضي يؤثر سلبا على المشاريع الاستثمارية باهظة الكلفة.

4. انخفاض النشاط المالي للبنوك والمتمثل بعمليات الاقتراض والرهن.

ثانيا - الآثار القضائية وتأثيراتها

1. زيادة عدد المنازعات المتعلقة بالملكية امام المحاكم النظامية.

2. توفير بيئة مناسبة لعمليات الاحتياال الخاصة بالملكية.

ثالثا - اثار وطنية وتأثيراتها

1. تسهيل اجراءات سيطرة الاحتلال على الاراضي الفلسطينية.

2. ازدياد زحف الاستيطان على الاراضي الفلسطينية.

9.2 الدراسات السابقة

1.9.2 الدراسات العربية

دراسة الحن (2019)

العنوان : قراءة في الآثار المالية والإقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة الغربية

المنهج المستخدم : المنهج التحليلي الكيفي الوصفي

الأدوات: دليل مقابلة خاص تم اعداده من قبل الباحث حول الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة الغربية

العينة : تم اختيار جميع الهيئات المحلية التي تجاوزت نسبة إنجاز التسوية فيها حوالي 20 % ، وتشير نسبة إنجاز التسوية إلى مساحة الأراضي التي تم الانتهاء من تسويتها من مجمل مساحة الهيئة المحلية. بناء على هذه المعايير تم اختيار 15 هيئة محلية من أصل 188 هيئة محلية كانت قد بدأت التسوية فيها.

حدود الدراسة : الحدود الزمانية : منذ بدء التسوية 2017-2019

الحدود المكانية : الضفة الغربية

الحدود البشرية : رؤساء البلديات والمجالس المحلية ومن يمثلهم ومع هيئة تسوية الأراضي والمياه ومكاتبها الفرعية.

أهم النتائج و التوصيات

أهم النتائج: تشجع التسوية على توسيع أسواق الأراضي من خلال تقليص الأخطار المرتبطة بتحديد الملكية. لذا من المتوقع أن يؤدي ذلك إلى تحسين كفاءة السوق وزيادة العائد على البيع، تساعد تسوية الأراضي و تسجيلها في توسيع القاعدة الضريبية وزيادة الإيرادات العامة ومساعدة

الحكومات المحلية على تحسين كفاءة التحصيلات إذ ، وفر التسوية قاعدة بيانات لجميع ملاك الأراضي، وخصائص هذه الأملاك ، نشاءات وما عليها من أبنية وغيرها.

اهم التوصيات : تسريع وتيرة انجاز التسوية ومضاعفة الجهود لتحقيق الهدف المرجو وهو تسوية كامل أراضي فلسطين بحلول عام 2022، وتخصيص موازنة لشق طرق رئيسية جديدة وعمل تمديدات بنية تحتية في المناطق التي تنجز فيها التسوية ، وكذلك تحديد معايير شاملة لتقدير قيمة رسوم التسوية ، وتخفيض الرسوم على الأراضي التي يتم تسويتها في المناطق المسماة "ج" وبالأخص تلك المحاذية لجدار الفصل العنصري.

دراسة هيئة تسوية الاراضي والمياه (2019)

العنوان : رضى المجتمع عن مشروع التسوية في الضفة الغربية

المنهج : استخدمت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي .

الادوات : تم استخدام الاستبانة لجمع المعلومات .

عينة الدراسة : تم استخدام عينة مقدارها 1512 اسرة مستفيدة من قرارات التسوية للعام 2019

موزعة على الضفة الغربية. وهي عينة طبقية عنقودية .

حدود الدراسة :

محدد المكاني : مكاتب التسوية في الضفة الغربية

محدد زمني: تم اجراء هذه الدراسة في الفترة من 2019/1/1-2019/9/30.

محدد بشري: عينة من جميع الاسر المستفيدة من قرارات التسوية للعام 2019

اهم النتائج والتوصيات

بلغت نسبة الدراية بمشروع التسوية ما يقارب 84%، وبالنسبة للتوعية فقد بلغت نسبة من أفادوا

بوجود توعية حوالي 54%، في حين أقر ما نسبته 58.5% ممن تم استطلاع آراؤهم بوجود

خلافات حول ملكية الأراضي في مناطقهم، ومن حيث مساهمة التسوية في إنهاء الخلافات حول ملكية الأراضي أفاد ما نسبته 78.0% بأنها ساهمت فعلا في إنهاء الخلافات، في حين بلغت نسبة الموافقين على إجراء التسوية في مناطقهم 90.1%، في حين بلغت نسبة من يعارضون التسوية لعدم وجود رغبة في إعطاء الأناث حقوقهم 11.3%. وبشكل عام بلغت نسبة الرضى عن التسوية 82.6%، و68.1% أفادوا أن التسوية تمت بشكل سريع في مناطقهم، وبلغت نسبة الرضى عن أداء الموظفين العاملين في التسوية 84.5%، وبلغت نسبة الرضى عن شركات المساحة 78.2%، وبلغت نسبة الرضى عن دور الهيئات المحلية 72.7%. وبالنسبة لمصداقية التسوية وتمتعها بالشفافية أفاد ما نسبته 65.6% بوجود مصداقية وشفافية بمشروع التسوية. ومن أهم التوصيات: زيادة الوعي لدى المواطنين بمشروع التسوية وذلك عبر استخدام آليات جديدة للتواصل مع المجتمع من خلال المساجد والمدارس.

دراسة ابو عليا (2015):

العنوان: المعوقات التي تواجه عملية التسجيل المجدد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر المواطنين والموظفين.

المنهج المستخدم: المنهج الوصفي التحليلي

الادوات: استبانة خاصة من اعدادها للتعرف إلى درجة المعوقات التي تواجه عملية التسجيل المجدد لأراضي المالية من وجهة نظر الموظفين والمواطنين، وكذلك المقابلات الشخصية.

العينة: تكونت عينة الدراسة من (88) مبحوث من المواطنين المترددين على دائرة تسجيل الأراضي في محافظات شمال الضفة الغربية، ايضا بلغت عينة الدراسة من العاملين في دائرة تسجيل الأراضي في محافظات شمال الضفة الغربية (19) موظف وكذلك (7) من لمسؤولين والقضاة.

حدود الدراسة :

محدد مكاني: أجريت هذه الدراسة في دوائر تسجيل الأراضي العاملة في شمال

الضفة الغربية في فلسطين (محافظة نابلس، طولكرم، قلقيلية، جنين، طوباس).

محدد زماني: هو الفصل الأول من العام الدراسي (2014-2015) وتحديدًا في الفترة الزمنية ما

بين شهر 2014/12 وحتى شهر 2015/3.

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) موظفًا وموظفة، وكذلك عينة من المواطنين المترددين على دائرة

تسجيل الأراضي مكونة من (88) مواطن.

اهم النتائج و التوصيات

ان 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 عائق و هو أيضا"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 . ونظرا" 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.

دراسة سليمان (2014)

العنوان : النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين

المنهج المستخدم : المنهج الوصفي التحليلي المقارن

الادوات: القوانين التي تتعلق بالأراضي الاميرية في فلسطين ومقارنتها بنظيرتها في الدول العربية.

حدود الدراسة : تم اجراء هذه الدراسة على القوانين التي تتعلق بالأراضي الاميرية في الضفة

الغربية

اهم النتائج و التوصيات

ان اختلاف القوانين النازمة للعقارات في فلسطين والتي نتجت عن حقب تاريخية مختلفة ما زالت سارية حتى اليوم، منها ما هو عثماني ومنها ما هو انتدابي وأوامر عسكرية وأردني وفلسطيني، مع اختلاف النهج القانوني لكل حقة من هذه الحقب ، أدى إلى وجود إرباك قانوني في التعامل مع القضايا المتعلقة بالتصرف بالعقارات . كما ان اختلاف الوضع القانوني للعقارات في فلسطين، حيث أن هناك من العقارات ما هو خاضع لأعمال التسوية، ومنها ما زال غير مشمول بالتسوية، الأمر الذي يعني اختلاف في الإجراءات والقوانين التي تحكم التصرف بهذه العقارات . وكذلك لم يعمل المشرع الفلسطيني منذ قدوم السلطة الفلسطينية وحتى اليوم على تحديث القوانين النازمة للعقارات في فلسطين، فمجملة هذه القوانين هي قوانين قديمة قد تحتاج في معظمها إلى إعادة تقييم، بحيث تتناسب مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية السائدة حالياً . واصلت الباحثة بتوصيات اهمها العمل على توحيد قوانين الأراضي بكافة أنواعها ما بين شقي الوطن في قالب قوانين عصرية ومتطورة ، يكون الهدف الأساسي منها هو الحفاظ على الأرض الفلسطينية ، وهو الأمر الذي من الممكن أن يكون من ضمن الاستراتيجية الوطنية على المستوى المتوسط. والعمل على تفعيل أحكام قوانين الأراضي وبالأخص منها قانون تسوية

الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وذلك بعمل تسوية شاملة في كافة الأراضي الفلسطينية في مناطق (ألف وباء) وفي مناطق (ج) بقدر الإمكانيات المتاحة ، وقانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 ، وذلك بتشجيع وتوعية المواطنين على تسجيل أراضيهم في سجلات الطابو، عبر العديد من الطرق.

دراسة فقها(2012)

العنوان: التنظيم القانوني للأراضي الأميرية.

المنهج المستخدم : المنهج الوصفي التحليلي

الادوات: القوانين التي تتعلق بالأراضي الاميرية .

حدود الدراسة : تم اجراء هذه الدراسة على القوتين التي تتعلق بالأراضي الاميرية في الضفة الغربية

اهم النتائج و التوصيات

من أهم النتائج التي توصل إليها الباحث أن مضمون الأراضي الأميرية ، وطبيعتها وسبب إشكالاتها تكمن في ملكية الدولة لرقابة الأرض، و أن تعدد القوانين والأحكام يؤثر تأثيرا واضحا على تشريعات الأراضي، ومن أهم التوصيات التي أوصى بها الباحث إلغاء كافة القوانين الصادرة عن الأنظمة المختلفة التي تحكم هذا النوع من الأراضي ووضع تشريع واحد وواضح .

دراسة عفانة (2010)"

العنوان : استراتيجيات التنمية المستدامة للأراضي الزراعية في الضفة الغربية محافظة طوباس

كحالة دراسية"

المنهج المستخدم : المنهج الوصفي التحليلي

الادوات : اداة الدراسة الاستبانة لمزارعين والعاملين في الزراعة والمقابلة مع بعض المسؤولين في

المؤسسات ذات العلاقة.

عينة الدراسة: بلغت العينة 500 من المزارعين والعاملين في مجال الزراعة في محافظة طوباس.

حدود الدراسة :

المحدد المكاني : محافظة طوباس

المحدد الزمني : تم اجراء هذه الدراسة الفصل الدراسي الثاني 2009 / 2010

المحدد البشري : عينة عشوائية طبقية من المزارعين والعاملين في مجال الزراعة في محافظة

طوباس.

اهم النتائج والتوصيات

واظهرت نتائج الدراسة؛ وجود نقص في مساحة الأراضي المزروعة في الأعوام السابقة، برغم

من تنوع الأراضي لزراعية فيها وملاءمتها لمعظم الأنماط الزراعية، واظهرت نتائجها وجود توجه

نحو استخدام المؤقت بدل الاستخدام الدائم للأرض، وزيادة في الزراعة البعلية بدلا من الزراعة

المروية، كما أظهرت وجود ضعف في مستوى الارشاد الزراعي ووعي المزارعين لتقنيات

الزراعة المستدامة، كذلك اشارت النتائج الى ان واقع وامكانيات الزراعة المستدامة متوسط نسبيا،

ويواجه بعض المشاكل والتحديات، واوصت؛ بضرورة اعداد مخطط عمراني لاستخدامات

الأراضي يعمل على تنظيم التطور العمراني للتجمعات السكانية ويحقق الاستخدام الملائم والمستدام

للأراضي الزراعية. ضرورة توفير برامج ارشاد تدريبات للمزارعين، لتغيير الاتجاهات السلبية وتعديل الاتجاهات المحايدة نحو تقنيات الزراعة المستدامة.

2.9.2 الدراسات الأجنبية

دراسة (John Gillespie , 2011)

العنوان : حدود تقنين نزاعات الأراضي الحضرية في فيتنام

المنهج المستخدم : المنهج الوصفي بطريقة دراسة الحالة

الادوات : البيانات الثانوية التي تم جمعها عن الاربع حالات .

عينة الدراسة: اربع حالات دراسية من الاراضي قيقيتنام.

حدود الدراسة :

المحدد المكاني : فيتنام

المحدد الزمني : تم اجراء هذه الدراسة 2010-2011

اهم النتائج والتوصيات

وخلصت الدراسة إلى أن الإصلاحات التي تهدف إلى زيادة حكم القواعد في المحاكم قد يكون لها

نتيجة غير مقصودة لتقليص قدرة القضاة على إيجاد حلول دائمة للنزاعات على الأراضي.

دراسة (CamillaToulmin ,2009)

العنوان : تأمين حقوق الأراضي والملكية في أفريقيا جنوب الصحراء

المنهج المستخدم : المنهج الوصفي

الادوات : البيانات الثانوية التي تم جمعها من خلال المحاكم والمؤسسات.

حدود الدراسة :

المحدد المكاني : اراضي جنوب الصحراء

المحدد الزمني : تم اجراء هذه الدراسة 2009

أهم النتائج والتوصيات

أن الحكومات المركزية لا تملك القدرة أو المعرفة المحلية لتنفيذ نظام وطني واسع النطاق لتسجيل الأراضي. لقد ثبت أن الدعم المقدم للمؤسسات المحلية للقيام بأشكال وسيطة من تسجيل الأراضي أكثر فاعلية في كثير من الأماكن - رغم أن هذه تحتاج إلى فحص دقيق للانتهاكات التي ترتبها المصالح المحلية (والخارجية) القوية ، فإن التدابير للحد من النزاعات (كثير منها يمكن أن تغطي أي مؤسسة) وتدابير لضمان تلبية احتياجات ذوي القوة الأقل عادة ما يتم إعطاء النساء والمهاجرين والمستأجرين والرعاة - الوزن الواجب. يمكن لهذه النظم ذات الأساس المحلي أن توفر الأساس لنظم التسجيل الرسمية ، مع تطور الاحتياجات والقدرات الحكومية. حتى إذا كانت هناك الأموال والقدرة المؤسسية على توفير تسجيل رسمي لملكية الأراضي للجميع بطرق عادلة وتعترف بالتنوع المحلي والتعقيد ، ويمكنها إدارة النزاعات ، فقد لا تكون هناك حاجة لذلك في كثير من الأحيان. بالنسبة للغالبية العظمى من الناس ، فإن أنظمة تسجيل الحقوق الأرخص والأبسط محليا يمكن أن تلبى بشكل أفضل احتياجاتهم من أجل ضمان الحيابة.

دراسة (Unruh, Jon D, 2002)

العنوان : طرق حل النزاعات على الأراضي في موزامبيق

المنهج المستخدم : المنهج الوصفي

الادوات : البيانات الثانوية من خلال المحاكم .

عينة الدراسة: الاراضي الحرجية والقوانين الناظمة لها في موزمبيق.

حدود الدراسة :

المحدد المكاني : موزمبيق

المحدد الزمني : تم اجراء هذه الدراسة 2002

اهم النتائج والتوصيات

اناعتماد تكنولوجيا الحراجة الزراعية يتطلب الاعتماد الناجح لتقنيات إدارة الموارد الطبيعية إرساء أسس مهمة لحقوق الملكية. إن القدرة على الدفاع بنجاح عن حقوق الملكية لها تمارس تأثيراً رئيسياً على ضمان الحيابة اللازم لتبني التكنولوجيا. الدفاع عن الحقوق في الملكية يعتمد على حيابة الأدلة المتاحة بشكل كبير ، ويعتبر على نطاق واسع شرعياً. تعرض هذه الدراسة الأعمال المنجزة في موزمبيق بعد الحرب حول توفر وشرعية الأدلة المتعلقة بتسوية المنازعات المتعلقة بحيابة الأراضي. ما هو غير مألوف في قضية موزامبيق هو أن الوجود الفعلي لتكنولوجيا إدارة الموارد الطبيعية ، وأشجار الحراجة الزراعية في هذه الحالة ، يعد أيضاً أحد أكثر الأدلة المتوفرة شرعية على نطاق واسع في فترة ما بعد الحرب. يكشف مثل هذا الترتيب عن جوانب مهمة حول العلاقة العكسية بين حقوق الملكية واعتماد التكنولوجيا. في حين أن دور الأدلة على وجود تكنولوجيا في البداية قد يشجع على مزيد من تبني الحراجة الزراعية ، فإن التأثيرات المهمة على حقوق الملكية في بيئة ما بعد الحرب تعمل على تثبيط التبني الكامل وتهدد الوجود طويل الأجل لأشجار الحراجة الزراعية الحالية. يبقى أن نرى ما إذا كانت التغييرات التشريعية الأخيرة المتعلقة بحقوق الملكية ستشمل بنجاح الأشكال المعتادة من الأدلة وتشجع التبني الكامل للحراجة الزراعية في موزامبيق".

دراسة (Katherine V Gough & Paul W. K. Yankson, 2000)

العنوان : أسواق الأراضي في المدن الأفريقية: حالة بيري أكرا ، غانا

المنهج المستخدم : المنهج الوصفي

الادوات : البيانات الثانوية.

عينة الدراسة: بيري اكرا.

حدود الدراسة :

المحدد المكاني :الأراضي فيبيري اكرا - غانا

المحدد الزمني : تم اجراء هذه الدراسة عام 2000

المحدد الموضوعي : الاراضي العرفية

اهم النتائج والتوصيات

ان الآثار المترتبة على التعايش بين حيازة الأراضي العرفية ومشاركة الدولة في سوق الأراضي في أكرا شبه الحضرية، حيث يتم تحويل الأراضي بسرعة من الاستخدام الزراعي إلى الاستخدام السكني. يظهر أن سوق الأراضي معقد ومتنوع ، يتميز بمستوى عال من عدم اليقين والنزاعات الواسعة. ومع ذلك ، فإن الإحساس القوي بالهوية الثقافية المرتبطة بالأراضي العرفية ، وصعوبات إدخال تغييرات كبيرة على أسواق الأراضي ، تشير إلى الحفاظ على شكل معدّل من حيازة الأراضي العرفية.

لقد اختلفت دراسة (Katherine V Gough & Paul W. K. Yankson, 2000) مع الدراسة

الحالية من حيث المنهج حيث استخدمت دراسة (Katherine V Gough & Paul W. K.

Yankson, 2000) المنهج الوصفي بينما استخدمت الدراسة الحالية المنهج الوصفي التحليلي

وايضا العينة بينما لم تستخدم دراسة (Katherine V Gough & Paul W. K. Yankson,

2000) العينة بل اعتمدت على البيانات الثانوية كما انها اختلفت في الاهداف حيث ان (Katherine V Gough & Paul W. K. Yankson, 2000) تبحث في أسواق الأراضي في المدن الأفريقية: حالة بيري أكرا ، غانا بينما الدراسة الحالية تبحث في تسوية الاراضي والتنمية المستدامة، كما انها اختلفت في الادوات مع الدراسة الحالية حيث دراسة (Katherine V Gough & Paul W. K. Yankson, 2000) لم تستخدم الاستبانة او المقابلة بينما الدراسة الحالية استخدمت دليل المقابلة.

دراسة (ANTHONYGAR-ON YEH,1999)

العنوان : التنمية الاقتصادية وفقدان الأراضي الزراعية في دلتا نهر اللؤلؤ

المنهج المستخدم : المنهج الوصفي بطريقة دراسة الحالة

الادوات : البيانات الثانوية.

عينة الدراسة: الاراضي في دونجوان - الصين

حدود الدراسة :

المحدد المكاني : دونجوان - الصين

المحدد الزمني : تم اجراء هذه الدراسة عام 1999

المحدد الموضوعي : اراضي دلتا اللؤلؤ

متغيرات الدراسة

المتغير المستقل التنمية الاقتصادية

المتغير التابع : الاراضي الزراعية في دلتا نهر اللؤلؤ

اهم النتائج والتوصيات

لقد وجد أن الخسائر في الأراضي الزراعية قد تفاقمت كثيراً بسبب المضاربات على الأراضي نتيجة ازدياد الممتلكات في دلتا نهر اللؤلؤ الذي نتج عن الطفرة العقارية في هونغ كونغ في أوائل التسعينيات. يرتبط الامتداد الحضري في دلتا نهر اللؤلؤ بعوامل اقتصادية أخرى ، مثل التصنيع الريفي ، ونشوء المحلية ، والتأثير من هونغ كونغ ، وتحسين النقل ، والافتقار إلى نظام إدارة الأراضي والمراقبة. هناك حاجة ملحة لتطوير إستراتيجية مستدامة لتطوير الأراضي لحماية الأراضي الزراعية الخصبة من المزيد من الخسائر غير الضرورية ، لا سيما من المضاربات على الأراضي .

10.2 التعقيب على الدراسات السابقة

لقدت كان للدراسات السابقة بعض الاختلاف والتشابه مع الدراسة الحالية كما يلي :

لقد تشابهت دراسة الحن مع الدراسة الحالية من حيث المنهج والعينة مع الاختلاف في العينة الدراسة الحالية ، حيث انها شملت المراجعين لمكاتب التسوية بينما شملت عينة الحن رؤساء البلديات والمجالس المحلية ومن يمثلهم ومع هيئة تسوية الأراضي، كما انها اختلفت في الاهداف حيث ان دراسة الحن تبحث في الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة الغربية بينما الدراسة الحالية تبحث في تسوية الاراضي والتنمية المستدامة، كما انها تشابهت في الادوات مع الدراسة الحالية، وانفقت ايضا مع الدراسة في بعض جوانب الاطار النظري.ولقد تشابهت دراسة هيئة تسوية الاراضي مع الدراسة الحالية من حيث المنهج والعينة مع الاختلاف في العينة، حيث الدراسة الحالية شملت المراجعين لمكاتب التسوية وموظفي التسوية، بينما شملت عينة الهيئة المراجعين لمكاتب التسوية ، كما انها اختلفت في

الاهداف، حيث ان دراسة الهيئة تبحث في رضى المجتمع عن مشروع التسوية في الضفة الغربية بينما الدراسة الحالية تبحث في تسوية الاراضي والتنمية المستدامة، كما انها اختلفت في الادوات مع الدراسة الحالية، حيث دراسة الهيئة استخدمت الاستبانة بينما الدراسة الحالية استخدمت دليل المقابلة. ولقد تشابهت دراسة ابو عليا مع الدراسة الحالية من حيث المنهج والعينة مع الاختلاف في العينة الدراسة الحالية، انها شملت المراجعين لمكاتب التسوية وموظفي التسوية بينما شملت عينة ابو عليا المراجعين لمكاتب التسوية والموظفين والمسؤولين وبعض القضاة، كما انها اختلفت في الاهداف حيث ان دراسة ابو عليا تبحث في المعوقات التي تواجه عملية التسجيل المجدد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر المواطنين والموظفين، بينما الدراسة الحالية تبحث في تسوية الاراضي والتنمية المستدامة، كما انها اختلفت في الادوات مع الدراسة الحالية حيث دراسة ابو عليا استخدمت الاستبانة والمقابلة بينما الدراسة الحالية استخدمت دليل المقابلة فقط، ولقد اختلفت دراسة سليمان مع الدراسة الحالية من حيث المنهج حيث ان دراسة سليمان استخدمت المنهج الوصفي التحليلي المقارن بينما استخدمت الدراسة الحالية المنهج الوصفي التحليلي كما اها اختلفت في العينة حيث لا توجد عينة بشرية في دراسة سليمان بينما توجد في الدراسة الحالية عينة بشرية من المواطنين والموظفين لم تستخدم دراسة سليمان المقابلة بينما استخدمت الدراسة الحالية المقابلة حيث تعتبر دراسة سليمان من الدراسات القانونية بينما الدراسة الحالية من الدراسات التنموية. ولقد اتفقت دراسة فقها مع الدراسة الحالية من حيث المنهج حيث ان دراسة فقهاء استخدمت المنهج الوصفي التحليلي وكذلك الدراسة الحالية كما انها اختلفت في العينة حيث لا توجد عينة بشرية في دراسة فقها بينما توجد في الدراسة الحالية عينة بشرية من المواطنين والموظفين لم تستخدم دراسة فقها المقابلة بينما استخدمت الدراسة الحالية المقابلة حيث تعتبر دراسة فقها من الدراسات القانونية بينما الدراسة الحالية من الدراسات التنموية. ولقد تشابهت دراسة عفانه مع

الدراسة الحالية من حيث المنهج والعينة مع الاختلاف في العينة حيث ان الدراسة الحالية شملت المراجعين لمكاتب التسوية وموظفي التسوية بينما شملت عينة عفانة المزارعين والعاملين في مجال الزراعة في محافظة طوباس كما انها اختلفت في الاهداف حيث ان دراسة استراتيجيات التنمية المستدامة للأراضي الزراعية في الضفة الغربية محافظة طوباس كحالة دراسية بينما الدراسة الحالية تبحث في تسوية الاراضي والتنمية المستدامة، كما انها اختلفت في الادوات مع الدراسة الحالية حيث دراسة عفانه استخدمت الاستبانة بينما الدراسة الحالية استخدمت دليل المقابلة فقط. لقد اختلفت دراسة (John Gillespie , 2011) مع الدراسة الحالية من حيث المنهج حيث استخدمت دراسة (John Gillespie , 2011) المنهج الوصفي بطريقة دراسة الحالة بينما استخدمت الدراسة الحالية المنهج الوصفي التحليلي وايضا العينة بينما لم تستخدم دراسة (John Gillespie , 2011) العينة بل اعتمدت على البيانات الثانوية كما انها اختلفت في الاهداف حيث ان (John Gillespie , 2011) تبحث في حدود تقنين نزاعات الأراضي الحضرية في فيتنام بينما الدراسة الحالية تبحث في تسوية الاراضي والتنمية المستدامة، كما انها اختلفت في الادوات مع الدراسة الحالية حيث دراسة (John Gillespie , 2011) لم تستخدم الاستبانة او المقابلة بينما الدراسة الحالية استخدمت دليل المقابلة. ولقد اختلفت دراسة (CamillaToulmin , 2009) مع الدراسة الحالية من حيث المنهج حيث استخدمت دراسة (CamillaToulmin , 2009) المنهج الوصفي بينما استخدمت الدراسة الحالية المنهج الوصفي التحليلي وايضا العينة بينما لم تستخدم دراسة (CamillaToulmin , 2009) العينة بل اعتمدت على البيانات الثانوية كما انها اختلفت في الاهداف حيث ان (CamillaToulmin , 2009) تبحث في تأمين حقوق الأراضي والملكية في أفريقيا جنوب الصحراء بينما الدراسة الحالية تبحث في تسوية الاراضي والتنمية المستدامة، كما انها اختلفت في الادوات مع الدراسة الحالية حيث دراسة (CamillaToulmin , 2009) لم تستخدم

الاستبانة او المقابلة بينما الدراسة الحالية استخدمت دليل المقابلة.ولقد اختلفت دراسة (Unruh, Jon D, 2002) مع الدراسة الحالية من حيث المنهج حيث استخدمت دراسة (Unruh, Jon D, 2002) المنهج الوصفي بينما استخدمت الدراسة الحالية المنهج الوصفي التحليلي وايضا العينة بينما لم تستخدم دراسة (Unruh, Jon D, 2002) العينة بل اعتمدت على البيانات الثانوية كما انها اختلفت في الاهداف حيث ان (Unruh, Jon D, 2002) تبحث في طرق حل النزاعات على الأراضي في موزامبيق بينما الدراسة الحالية تبحث في تسوية الاراضي والتنمية المستدامة، كما انها اختلفت في الادوات مع الدراسة الحالية حيث دراسة (Unruh, Jon D, 2002) لم تستخدم الاستبانة او المقابلة بينما الدراسة الحالية استخدمت دليل المقابلة. لقد اختلفت دراسة (ANTHONYGAR-ON YEH,1999) مع الدراسة الحالية من حيث المنهج حيث استخدمت دراسة (John Gillespie , 2011) المنهج الوصفي بطريقة دراسة الحالة بينما استخدمت الدراسة الحالية المنهج الوصفي التحليلي وايضا العينة بينما لم تستخدم دراسة (ANTHONYGAR-ON YEH,1999) العينة بل اعتمدت على البيانات الثانوية كما انها اختلفت في الاهداف حيث ان دراسة (ANTHONYGAR-ON YEH,1999) تبحث في حدود تقنين نزاعات الأراضي الحضرية في فيتنام بينما الدراسة الحالية تبحث في التنمية الاقتصادية وفقدان الأراضي الزراعية في دلتا نهر اللؤلؤ ، كما انها اختلفت في الادوات مع الدراسة الحالية حيث دراسة (ANTHONYGAR-ON YEH,1999) لم تستخدم الاستبانة او المقابلة بينما الدراسة الحالية استخدمت دليل المقابلة.

ان ما يميز هذه الدراسة أنها تبحث تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية (الضفة الغربية) وأنها تستخدم دراسة كيفية معتمدة على المقابلة ، ولقد استفادت الدراسة الحالية من الدراسات السابقة في بعض مواد الاطار النظري.

3. الطريقة والإجراءات

لتحقيق هدف هذه الدراسة والمتمثل في معرفة أثر تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية على تحقيق التنمية المستدامة، يتضمن هذا الفصل وصفاً لمنهج الدراسة، ومجتمعها وعينتها، كما يعطي وصفاً مفصلاً لأداة الدراسة وصدقها وثباتها، وكذلك إجراءات الدراسة والبيانات وطرق جمعها من مصادرها الأولية والثانوية، التي استخدمتها الباحثة في استخلاص نتائج الدراسة وتحليلها.

1.3 منهج الدراسة

اتبعت الباحثة البحث الكيفي باعتباره عملية تحقيق للفهم من خلال مايقوم به من كشفٍ عن الظواهر الاجتماعية والإنسانية عبر جمع البيانات التفصيلية من سياقاتها الطبيعية وبحسب وجهات نظر المشاركين فيها، والعمل على ربطها بأسباب تلك الظواهر، ومن بين أساليب البحث الكيفي استخدمت الباحثة أسلوب المقابلات الفردية، حيثتعتبر المقابلة الفردية من أكثر المقابلات استخداماً في البحوث الاجتماعية والإنسانية، لأنها تتم بشكل فردي بين الباحث والمبحوث، لتترك للمبحوث حرية التعبير عن رأيه وعن ذاته، وقد تم خلال هذه الدراسة استخدام المقابلات الفردية من أجل جمع معلومات إضافية من الأفراد حول مشكلة الدراسة.

ومن أجل التقيد بأصول المنهجية العلمية، قامت الباحثة بصياغة الأسئلة مسبقاً وقبل البدء بالمقابلات الفردية، ومن ثم قامت بطرحها على جميع المشاركين بنفس الآلية على الرغم من بعض الاختلافات الشكلية التي كانت تحدث بين مقابلة وأخرى، وذلك لضمان سير المقابلات بموضوعية ومصداقية،

ولقد ساعدت تلك المقابلات الفردية على جمع معلومات حول الظاهرة المدروسة، حيث أن المقابلات الفردية تتيح لهم فرصة التعبير عن أفكارهم ومشاعرهم بحرية أكبر، مما أدى إلى إنتاج صورة أكثر وضوحاً وتفصيلاً.

واستخدمت الباحثة المنهج الوصفي لنجاحته في مثل هذه الدراسات ومناسبته لطبيعة هذه الدراسة ووصف للواقع كما هو من وجهة نظر المبحوثين من عينة مجتمع البحث، وصفاً كمياً وكيفياً، وقامت بتحليلها للخروج بنتائجها واستنباط توصيات الدراسة من خلال هذه النتائج بعد تفسيرها، والخروج بتوصيات تسهم في تحسين واقع مشكلة الدراسة وتوفير الحلول المقترحة لها.

2.3 مجتمع الدراسة

يتكون مجتمع الدراسة من العاملين في سلطة الأراضي وهيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية ومجموعة من المواطنين المستفيدين من أعمال تسوية الأراضي المراجعين للمؤسسات المختصة الساكنين في المحافظات الشمالية الفلسطينية. وذلك في نهاية الفصل الثاني من العام الدراسي (2020 /2019).

3.3 عينة الدراسة

تتكون عينة الدراسة من العاملين في كل من هيئة تسوية الأراضي والمياه ودائرة تسجيل الأراضي في المحافظات الشمالية الفلسطينية، حيث تم اختيارهم بطريقة عشوائية وعدد (15) شخصاً، وهم من شاغلي الوظائف ذات العلاقة والقادرين على إجابة أسئلة الدراسة، بمختلف مسمياتهم ومستوياتهم الوظيفية، وعينة عشوائية من المواطنين المراجعين لكل من هيئة تسوية الأراضي وسلطة الأراضي

والمياه، وقد اختارت الباحثة (15) مبحوثاً من المراجعين لعملية التسوية لمقابلتهم والذي يوضحه الجدول (1.3).

جدول رقم (1.3) يوضح قائمة بأصحاب الوظائف الذين أجريت معهم المقابلات للإجابة عن أسئلة الدراسة.

الرقم	المسمى الوظيفي	المؤسسة
1.	مدير دائرة تسجيل الأراضي-رام الله	دائرة تسوية الأراضي محافظة رام الله والبيرة
2.	مدير عام تسجيل الأراضي - مقر الهيئة	سلطة الأراضي
3.	مدقق تسجيل الأراضي	سلطة الأراضي
4.	نائب مدير عام تسجيل الأراضي	دائرة تسوية الأراضي محافظة رام الله والبيرة
5.	دائرة التخطيط والتدريب	سلطة الأراضي
6.	مدير دائرة الخرائط	تسوية الأراضي
7.	محامي تسوية	تسوية الأراضي
8.	نائب مدير عام تسوية الأراضي	تسوية الأراضي
9.	قاضي تسوية	تسوية الأراضي
10.	مدير مكتب نائب رئيس سلطة الأراضي	تسوية الأراضي
11.	مدير عام الشؤون المالية والإدارية	تسوية الأراضي
12.	مدير العلاقات العامة والدولية	تسوية الأراضي
13.	مأمور تسوية الخليل	تسوية الأراضي
14.	مأمور تسوية رام الله	تسوية الأراضي
15.	مأمور تسوية سلفيت	تسوية الأراضي
16.	15 شخصا من المراجعين	عدة مناطق

لقد افترضت الباحثة من خلال انتقاء هذه العينة المجتمعية أنها ستكون ممثلة لشرائح المجتمع المختلفة التي تعكس الوعي المعرفي والهوية الثقافية للمجتمع الفلسطيني، وكان الهدف من استخدام هذه الفئات كعينة للدراسة من أجل التعرف على وجهات النظر المختلفة حول تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية.

4.3 أداة الدراسة: المقابلة الشخصية

لقد قامت الباحثة بإعداد دليل مقابلة أُعد خصيصاً لهذه الدراسة وتم بناؤه وفقاً للخطوات التالية:

1. مراجعة الدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع الدراسة.
2. الاستفادة من بنود الاستبانات الواردة في بعض الدراسات كما في بعض الدراسات السابقة.
3. الأخذ بآراء المحكمين الذين قاموا بتحكيم الدليل.

واستخدمت الباحثة أداة المقابلة، وتحديدًا المقابلة المقننة: وهي المقابلة التي تطرح فيها أسئلة تتطلب إجابات دقيقة ومحددة، والمقابلة البورية: حيث تكون الوظيفة الأساسية للباحث هو تركيز الإهتمام على خبرة معينة صادفها المبحوث وعلى آثار هذه الخبرة (زينب، 2015)، وبالتالي استخدمت الباحثة المقابلة المقننة.

تعريف إجرائي للمقابلة: "المقابلة تعني المحادثة الجادة الموجهة نحو هدف معين، إذ يقوم بها الباحث مع المبحوث لاستثارة أنواع معينة من المعلومات لاستثمارها والاستفادة منها"، وقد اعتمدت الباحثة أداة المقابلة لمناسبتها مجال البحث ومجتمعه وذلك للحصول على تفاصيل أكثر عن موضوع الدراسة حيث لا يمكن الحصول عليها من خلال الاستبيان، وتقترن المقابلة بدليل دراسة الحالة الذي يشتمل على عدة أسئلة تتعلق بموضوع الدراسة، وقد تكونت أسئلة المقابلة من أربعة أسئلة فقط من الأسئلة المفتوحة، وذلك من أجل الحصول على الإجابات المطلوبة.

ولقد ساعدت عملية تقنين المقابلات على ترتيب وتنظيم البيانات التي هدفت إلى جمعها، حيث أنها أتاحت للمبحوثين إمكانية اختيار الألفاظ والعبارات بعناية، مما أدى إلى تقليل التأويلات البعيدة والفهم الخاطئ للأسئلة، وهذا بدوره أدى إلى تسهيل مراجعة وجدولة وتحليل البيانات التي تم جمعها من المقابلات الموجهة، وهذه هي الميزة الإيجابية التي يمنحها أسلوب المقابلات للباحث (زينب،

(2015)

وقد اشتملت المقابلة على الأسئلة الآتية:

1. ما تأثير تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية على تحقيق التنمية المستدامة؟
2. ما تأثير تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية في إثارة مشاكل اجتماعية في مناطق الريف الفلسطيني؟

3. ما مدى رضى الجمهور عن عملية تسوية الاراضي؟

4. ما تأثير تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية على حمايتها من الإستيطان الاسرائيلي؟

5. ما هي معوقات عملية تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية؟

5.3 صدق الأداة:

تأكدت الباحثة من صدق الأداة من خلال عرضها على عدد من المحكمين من ذوي الخبرة والاختصاص، وأشار المحكمون إلى إجراء بعض التعديلات على أسلوب صياغة الاسئلة، وبعد إجراء التعديلات المطلوبة أشار المحكمون بصلاحيه أداة الدراسة (ملحق 2) .

6.3 متغيرات الدراسة

المتغير المستقل: (تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية).

المتغير التابع: (التنمية المستدامة في المناطق التي أجريت فيها عملية تسجيل الأراضي).

حدود الدراسة

تحدد هذه الدراسة بما يلي: -

محدد المكاني: سوف تطبق هذه الدراسة على العاملين في دائرة تسجيل الأراضي في المحافظات الشمالية الفلسطينية.

محدد الزماني: تم تطبيق هذه الدراسة خلال الفصل الدراسي الجامعي الثاني من العام 2019 - 2020 حسب تقويم جامعة القدس.

محدد البشري: ستنقصر هذه الدراسة على عينة عشوائية ممثلة من العاملين في دائرة تسجيل الأراضي في المحافظات الشمالية والمتعاملين معها.

محدد مفاهيمي: المفاهيم والمصطلحات الواردة في هذه الدراسة.

محدد إجرائي: أداة الدراسة من حيث صدقها وثباتها وهي عبارة عن مقياس سيتم بناؤه من قبل الباحث من أجل التعرف على أثر التسجيل المجدد على التنمية المستدامة.

7.3 خطوات الدراسة

لقد تم إعداد هذه الدراسة وفق الخطوات التالية:

1- تحديد موضوع الدراسة وهو تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية.

2- مراجعة الأدبيات والمراجع والدراسات ذات العلاقة بالدراسة والاستفادة منها في إعداد أداة الدراسة.

3- إعداد أداة الدراسة التي تكونت من أربعة أسئلة رئيسية مفتوحة يجب عليها المبحوث وايضا أسئلة فرعية لاستكمال جمع البيانات حول الأسئلة الرئيسية، وقد تم اعتماد أداة الدراسة بناءً على

الإطار النظري للدراسة وأيضا التحكيم للأداة من خلال عرضها على عدد من الأساتذة الأفاضل في الجامعة الذين أشاروا بصلاحياتها بعد إجراء بعض التعديلات في الصياغة أو إضافة بعض الكلمات وأخذ الموافقة عليها.

4- تحديد مجتمع الدراسة التي سيتم دراسته من أجل الوصول إلى إجابات حول موضوع الدراسة حيث تم الإتفاق مع المشرف على أن يكون المجتمع من العاملين في تسوية الأراضي والمراجعين لدوائر التسوية.

5- أخذ الموافقات وأمور تسهيل المهمة من الجامعة لإجراء المقابلات مع المجتمع المحدد مسبقا.

6- إجراء المقابلات مع العينة من العاملين في دوائر تسوية الأراضي في شمال الضفة الغربية وبعض المراجعين لهذه الدوائر.

7- تحليل البيانات التي تم جمعها وتصنيفها وتبويبها من أجل عملية التفسير واستخلاص النتائج .

8- استخلاص النتائج وتفسيرها وتقديم التوصيات في ضوء النتائج.

- على أثر الانتهاء من تنفيذ المقابلات الفردية وتوثيق المعلومات الخاصة بتلك المقابلات، قامت الباحثة بتلخيص واختزال إجابات المبحوثين وتفرغها في جداول لتسهيل عملية قراءتها ومقارنتها حسب فئات المشاركين.

- وعملاً بمنهجية الـ "Grounded Theory" التي تعني: بناء نظرية من خلال تحليل البيانات ومن خلال الترقى بالبناء على الإتساق والأنماط التي يكشف عنها التحليل. فمن خلال التصنيف الأولي للبيانات والمؤلفة بينها تتشكل الأنساق وتتضح بشكل أكثر تجريدًا، ومع تعدد تلك الأنساق ووضوحها يمكن أن تكون نظرية تمتد جذورها للبيانات الأولية، وهذا ما يسمى بالنظرية المؤسسة، بمعنى أن الباحثة تسلك مسلكًا استقرائيًا بحثًا inductive method بحيث تنتقل من البيانات إلى النظرية وليس من النظرية إلى تحليل البيانات (G. Allan, 2003). وتم إستنباط

واستخلاص المحاور التحليلية للدراسة من المعلومات المجموعة ميدانياً، من خلال إخضاعها للجدولة والتبويب والتصنيف، ومن ثم أعيد تفرغ وتبويب المعلومات في المحاور المختلفة كأساس للإطلاق في عملية التحليل.

وكانت إجابات المبحوثين على الأسئلة وفق تسلسلها كما يلي:

ولقد قامت الباحثة بتقسيم إجابات المبحوثين الى قسمين، إجابات الموظفين العاملين في سلطة الأراضي والمياه وإجابات المبحوثين من المواطنين.

أولاً: إجابات المبحوثين من الموظفين على أسئلة الدراسة كانت كما يلي:

سؤال الدراسة الأول: ما تأثير تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية على تحقيق التنمية المستدامة؟

أ- برأيك ما مدى مساهمة عملية تسوية الأراضي في تحقيق التنمية في فلسطين؟

تلخصت إجابات المبحوثين بما يلي:

- تعمل التسوية وتطويب الأراضي في فلسطين على تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، فمن الناحية الاقتصادية يمكن عمل مشاريع مختلفة بضمن الأراضي وأورها لديها البنوكمن أجل الحصول على قروض تمويلية لهذه المشاريع حيث أن عملية التطويب تعمل على فرز الأراضي بأسماء أصحابها مما يسهل عملية تحقيق التنمية الفردية والجماعية، حيث أن البنوك تطلب الكوشان لإثبات ملك الأرض من قبل طالب القرض، كما أنها تساعد في دوران عجلة الإقتصاد الفلسطيني من الناحية الاقتصادية في حرية التصرف بنوعية المشاريع التي يرغب بها صاحب الأرض دون حدوث إشكاليات حول الملكية التي تحول دون الإتفاق على مشروع موحد بين الأفراد المشتركين في قطعة الأرض، فإزالة الشبوع عن الأراضي يعطي

الأفراد حرية التصرف فيها بما يخدم أفكارهم الاقتصادية وطموحاتهم، كما أنها تحقق التنمية الاجتماعية من خلال المحافظة على السلم الأهلي والأمن الاجتماعي، حيث أنها تعمل على فض المنازعات حول الأرض بين الأطراف المختلفة إن كان من حيث إزالة الشبوع بين الأفراد وتحقيق القسمة العادلة التي تعمل على تملك الأفراد للأراضي، إضافة إلى تحقيق حصول المرأة على حقها في الميراث وحفظ الحقوق لجميع الأطراف حيث تطلب اللجان المختصة إثبات حصر الإرث لحفظ حقوق الأفراد، وأيضا ومن ناحية أخرى تثبت حقوق المواطنين وهذا الأمر ذا أهمية وطنية كبرى في تحقيق الحدود وتنظيم الأراضي بطريقة مثلى، وتحقيق البنية التحتية اللازمة للنهوض بالتنمية.

- "مشروع تسوية الأراضي والمياه هو المشروع الوطني الأول على مستوى دولة فلسطين ولا يوجد له أي دراسات سابقة، ففي أمس كان مؤتمر في معهد ماس يعالج الجوانب المختلفة في هذا المشروع الذي يعد من أحدث الدراسات في هذا المجال، بالتأكيد إن مشروع التسوية يساهم في عملية التنمية بعدة أشكالها وأنواعها وعلى سبيل المثال التنمية الاقتصادية، حيث أن تسجيل الأراضي يجعل فرصة كبيرة للإستثمار بالأرض، حيث أنه يوجد تصنيفات للأراضي abc ناتجة عن اتفاقيات سياسية وأن تسوية الأراضي لا تعترف بتلك التصنيفات، إن ماتقوم به هيئة تسوية الأراضي والمياه من تسجيل للأراضي وحفظ حقوق المواطنين طبقاً لعملية قانونية بحتة طبقا لقانون 1952/40 وهو القانون الأردني لتسوية الأراضي وهو مايسبق وجود دولة الإحتلال، لذلك هيئة التسوية تعمل اليوم في تسوية الأراضي b وخصوصا في منطقة bc حتى الان ليست تحت سيطرة السلطة، إن وجود تسجيل لهذه المناطق يفتح آفاق للمواطن بأن يستثمر في أرضه من خلال أخذ القروض طويلة الأجل للإستثمار أو للبناء مما يزيد الفرص الإستثمارية الخاصة بعملية التسوية."

• "إن لتسوية الأراضي دور كبير في تحقيق تنمية مستدامة في كل الجوانب، لها في كل جانب أثر، مثلاً في الجانب الاجتماعي عملت على حل النزاعات وتوزيع الملكية وتوزيع الحصص للذكور والإناث وحل النزاعات بين الأفراد (أفراد البلد)، وتحديد حدود القرى وتحديد الحد الإداري ومن ناحية تخطيطية وتنظيمية فتح الشوارع والطرق ومن ناحية سياسية تثبت الحقوق في تسهيل عملية دفاع كل مواطن عن أرضه، ومن ناحية اقتصادية سهلت عملية التسوية استثمار تلك الأراضي وأخذ القروض حيث أنه في الدوائر الحكومية عملية تسجيل الأرض تسهل على المواطن وتسرع من الإجراء المتبع فتكون أفضل من الأرض التي تكون على المشاع."

وعند سؤال المبحوثين السؤال التالي:

ب- برأيك في أي مجالات التنمية يمكن أن تساهم عملية تسوية الأراضي أكثر؟ الإقتصادية، الإجتماعية، السياسية؟

أجمع المبحوثون أن عملية تسوية الأراضي تسهم في التنمية حسب محاورها بالترتيب: الأكثر الجانب الإقتصادي، ثم الجانب الاجتماعي ثم الجانب السياسي.

ت- عند السؤال عن مدى استفادة السلطة الوطنية الفلسطينية في البعد المالي؟ تم تزويد الباحثة بالإحصائية التالية (مصدر سلطة الأراضي) للأعوام 2017/2018 ونسبة التغير.

جدول (2.3) إيرادات خزينة الحكومة من عملية تسوية الأراضي. *المبالغ بالدينار الأردني

الرقم	اسم الدائرة	إيرادات عام 2017	إيرادات عام 2018	نسبة التغير %	المجموع
1.	رام الله	183085.0	444161.6	1.43	627246.5
2.	دورا	148127.0	277791.0	0.88	425918.0
3.	تفوح	2570.0	29130.0	10.33	31700.0
4.	نابلس	82056.0	466991.5	4.69	549047.5
5.	بيت لحم	436278.5	311589.0	0.29	747857.5
6.	حاحول	245396.5	320199.5	0.30	565596.0
7.	بيتاولا	1351.0	52759.0	38.05	54110.0
8.	جنين	11036.0	91399.5	7.28	102435.0
9.	بديا	3519.0	0	1.00	3519.0
10.	طولكرم	42405.0	139548.0	2.29	181593.0
11.	سلفيت	71418.0	181024.0	1.53	252442.0
12.	ترمسعيا	1429.0	15.0	0.99	1442.0
13.	عزون	0	32942.0	0	32942.0
	مجموع الإيرادات	1228671.0	2347550.0	0.91	3576221.0

ومن خلال قراءة الجدول رقم (1.3) السابق تستنتج الدراسة بأن عملية التسوية حققت تزايد في إيرادات الخزينة العامة للسلطة الوطنية الفلسطينية، وهذا يغطي جزءاً كبيراً من مصاريف عملية التسوية ويمكن زيادة هذه المبالغ بالإستمرار بهذه العملية، ومن ثم أن تكون الإيرادات الثابتة للخزينة العامة.

ث- وعند السؤال عن إحصائيات عدد المواطنين الذي استفادوا من عملية تسوية الأراضي؟ حصلت

الباحثة على بيانات الجدول (3.3) التالي (مصدر سلطة الأراضي):

جدول (3.3) إحصائيات عدد المواطنين الذي استفادوا من عملية تسوية الأراضي

البيان	2016	2017	2018	المجموع
مجموع عدد الاحواض المصدقة	30	114	376	520
مجموع عدد الاحواض المعلقة	47	163	581	791
عدد القطع المعلقة	4129	15466	56804	76399
عدد القطع المصدقة	3105	7074	33471	43650
مبلغ تخمين القطع / شيكل	119864113	847093138	1851642871	2818600122
عدد الملاك	9219	36447	149429	195095
عدد الملاك الذكور	5835	24268	96743	126846
عدد الملاك الاناث	2907	11098	48689	62694
عدد القطع المسجلة لخزينة الدولة	20	115	409	544
عدد الاعتراضات	9	59	4042	4110
المساحة المنجرة / دونم	14709	64044	135745	214498

ومن خلال قراءة الأرقام في الجدول رقم (2.3) السابق تستنتج الدراسة أن عملية تسجيل الأراضي

تلقي إقبالا من قبل المواطنين وتزايداً ملحوظاً في عدد القطع المسجلة لصالح خزينة الدولة مما

يعني زيادة الأصول الرأسمالية للخزينة أيضاً وهذه منفعة استثنائية يمكن أن تسهم

إسهاماً مباشراً بالتنمية في الأراضي الفلسطينية إذا ما استثمرت هذه الأصول لصالح بنود التنمية.

ج- من خلال سؤال المبحوثين "كيف استطاع المواطنون أن يحققوا استفادة من عملية التسوية

لأراضيهم؟

كانت نتائج مقابلات الموظفين في هيئة التسوية كما يلي:

يمكن القول بأن هناك معرفة بالتسوية لدى الجهات التي تمت مقابلتها، من خلال النتائج التي تم الخروج بها نجد أن هناك معرفة تامة بمشروع التسوية وأعمالها في الضفة الغربية، حيث بلغت النسبة 100% عند الموظفين العاملين في علمية تسوية الأراضي الذين تم مقابلتهم وهذا دليل على الخبرة الكبيرة التي يتمتع بها الموظفين العاملين في هيئة تسوية الأراضي.

من خلال المقابلات التي تم القيام بها فإن الغالبية العظمى أفادوا بأن هناك اهتمام كبير على أولويات عمل الهيئة وهو إحداث التنمية في جميع المجالات، حيث بلغت النسبة للجهات التي لديها معرفة بالتنمية ما يقارب 75%، مقابل 25.0% أفادوا أنه ليس لديهم معرفة بالتنمية.

وعند سؤال المبحوثين عن مدى مساهمة عملية التسوية في تحقيق التنمية كانت الإجابات بما يلي:

مشروع تسوية الأراضي والمياه هو المشروع الوطني الأول على مستوى فلسطين، والذي يساهم بشكل كبير في دفع عملية التنمية الى الأمام، وذلك من خلال ما يلي:

اقتصاديا حيث يستطيع المواطن الاستفادة من أرضه عندما تكون ملكاً له، كأن يقوم بعمل مشروع أو بيعها أو رهنها للبنك، حيث عملت التسوية على ارتفاع أسعار الأراضي، وكذلك ستعمل على تشجيع رجال الأعمال على الإستثمار في الأراضي التي تم تسويتها، وكذلك تساهم بدرجة كبيرة على تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية، مثلاً: تساهم في عملية النمو الإقتصادي من خلال إصدار سندات تسجيل الأراضي والإستفادة منها من خلال معاملات البيع والرهن والتأجير.

اجتماعيا ساهمت عملية التسوية في تسوية الخلافات بين الأفراد في المجتمع والذي ينعكس إيجابيا على السلم المجتمعي والإستقرار والذي يعمل تسريع عملية التنمية.

وساعدت عملية التسوية كذلك في حصول الطبقات المهمشة مثل النساء وذوي الإحتياجات الخاصة على حقوقهم التي ضمنها لهم الشريعة والقانون، إذا هي ساعدت المرأة من ناحية اجتماعية ومادية على تثبيت حقوقها.

كما ساهمت بنسبة كبيرة في تحديد حدود الأراضي التي كانت غير معروفة حدودها وكانت عشوائية، حتى المغتربين لم يكونوا على معرفة بأراضيهم، ولكن بعد أن جاءت التسوية تم مسح الأراضي وتم تحديد أصحابها وعملت على الحد من المشاكل التي يمكن أن تحدث بين الأفراد على الحدود والأماكن.

وكانت التفصيلات عن الإجابة كما يلي:

1. تم العمل على تسوية الخلافات بين المواطنين وساعدت على الحد من تفتت الملكيات عبر الأجيال وكذلك ساهمت في الحفاظ على الأرض من البيع غير القانوني والتزوير.
2. ساعدت التسوية على تثبيت ملكية الأراضي والحد من استغلالها وتسريبها للإحتلال الإسرائيلي، وبالتالي هذا يعمل على زيادة ثمن الأراضي عندما يتم معرفة حدودها وكذلك معرفة تصنيفها مثلا: زراعي أو صناعي أو تجاري.
3. من خلال عملية التسوية أصبح المواطن قادر على الإستثمار وذلك من خلال رهن أرضه للحصول على التمويل اللازم لفتح مصنع أو مشروع تجاري وخاصة للنساء اللواتي يتم منحهن حقوقهن وبالتالي يمكن لهن أن يبعن أرضه واستغلال العائد في عمل مشروع ما.

وعند سؤال المواطنين عن أنواع القروض التي يحصلون عليها بعد عملية تسجيل الأراضي كانت اجاباتهم تتلخص بما يلي:

أنواع القروض التي يتم الحصول عليها بعد انتهاء عملية التسوية

تنوعت القروض التي يمكن الحصول عليها بعد الإنتهاء من أعمال التسوية وكان غالبيتها قروض رهن بنسبة 50.0%، وقروض سكنية بنسبة 25.0%، وقروض عقارية بنسبة 25.0%.

تأثير تسوية الأراضي في إثارة مشاكل اجتماعية في مناطق الريف

مشروع تسوية الأراضي يعمل على حل المشاكل التي كانت بالأصل مخفية وغير ظاهرة، ولكن مع فتح هذه الملفات يحدث تجديد لهذه المشاكل، ولكن ما تطمح له هيئة التسوية بالنتيجة الختامية لأعمال التسوية هو إنهاء هذه الخلافات، مع الأخذ بعين الإعتبار وجود بعض الناس المتضررين من أعمال التسوية وهما عبارة نوعين، النوع الأول: هو النوع المسيطر على الأراضي التي ليست له فهو متضرر، النوع الثاني: هم الأشخاص غير الوطنيين الذين لديهم مطامع بتسريب الأراضي لإسرائيل، طبعاً هؤلاء لا يستفيدوا من عملية التسوية ويقوموا بإثارة بعض المشاكل، وفي النهاية يتم كشف المشاكل ومن ثم يتم إنهاؤها، وقد بلغت نسبة من أفادوا أن عملية التسوية تساعد على إثارة المشاكل الإجتماعية في مناطق الريف 75.0% وفي المقابل أفاد 25.0% انها تعمل حل المشاكل.

مساهمة عملية التسوية في نشوب خلافات بين أصحاب الأراضي

لقد قامت التسوية بتسليط الضوء على الخلافات ثم قامت بمعالجة هذه الخلافات، ولكن في المقابل ساهمت في تسوية الحقوق المهضومة وساهمت في تثبيت الحقوق.

ولكن بطبيعة الحال سوف يحدث خلافات، ولكن التسوية تعمل على حل تلك الخلافات عن طريق إزالة الشيوخ وتثبيت الحقوق، وبعد انتهاء أعمال التسوية فإن جميع الخلافات الواردة على الأرض تنتهي، مثل وجود خلاف على الميراث، وعدم توريث الإناث، بالإضافة للمغتربين، إذا التسوية جاءت لتحل مشكلة حقوق الإناث والمغتربين وعند تثبيت الملكية تنتهي هذه الخلافات.

مساهمة عملية التسوية في حل المشاكل التي كانت موجودة

تسوية الأراضي هي الأحدث على مستوى فلسطين، حيث أنه في السابق كانت تحدث بعض الأعمال غير القانونية، اليوم التسوية تعيد الأمور لنصابها الطبيعي والصحيح طبقاً لآلية مبرمجة إدارياً وفتياً من خلال السماح بهامش قليل من الأخطاء.

وهناك محاكم تسوية تنهي الاعتراضات على عملية تسوية الأرض مع أنها تأخذ وقت ولكن في النهاية يتم حلها، ولكن لا نستطيع إنكار وجود مشاكل ولكن بعد عملية التسوية تزول هذه الخلافات وما يتبقى يتم حله عن طريق محاكم التسوية وخلال وقت قصير يتم البت فيها.

وساهمت في حل الخلافات الإجتماعية بين الورثة وحلت مشاكل الملكية على الشيوخ ومشاكل المغتربين (أملاك الغائبين)، حيث تم حل أغلب المشاكل الموجودة في المحاكم الي فيها قضايا بين أصحابها "قضايا المحاكم انتهت عند انتهاء اعمال التسوية".

حيث انه في أكثر من 25% من القضايا المنظورة في المحاكم هي قضايا تتعلق بالأراضي، 66.7% من الموظفين أفادوا بأن عملية التسوية ساهمت في حل المشاكل التي كانت موجودة وأعادت الأمور الى نصابها الصحيح، مقابل 33.3% قالوا إن التسوية لم تحل المشاكل التي كانت موجودة.

إحصاءات حول قضايا النزاع على ملكية الأراضي

كل منطقة فيها مأمور تسوية فيها نزاعات على الملكية ولكن هي تتراوح بين منطقة وأخرى وحسب عدد سكانها، مثلا في محافظة بيت لحم بها مشاكل ونزاعات أكثر من أي منطقة ريفية أخرى وذلك بسبب وجود اختلاط كبير في السكان، بمعنى أنها تضم مواطنين من مختلف الجنسيات فهناك مشاكل كثيرة، ومن أكثر النزاعات الشائعة هي حرمان المرأة من حقها في الميراث، فالتسوية عملت على رد الحقوق التي كانت منسية.

نسبة ادعاء الملكية

عادة تزداد في المناطق التي يكون عدد السكان فيها كبير، ولكن في القرى الصغيرة تقل فيها المشاكل لأن معظم الأفراد يعرفون أرضهم حيث يقومون بزراعتها. عندما يتم الانتهاء من أعمال التسوية يكون المجال مفتوحاً لتقديم الاعتراضات ويكون تقديم الاعتراض بعد تعليق جدول الحقوق، حيث أنه بالنسبة للأفراد الذين يعيشون في فلسطين لديهم مدة قدرها 30 يوم للاعتراض، وأما بالنسبة للأفراد الذين يعيشون في دولة مجاوره ولها حدود مع فلسطين فلديهم مدة قدرها 12 شهرا للاعتراض، بينما الأفراد الذين يعيشون في بلد آخر فلديهم مدة قدرها 36 شهرا للاعتراض، وقد أفاد الأشخاص الذين تم مقابلتهم أن نسبة ادعاءات الملكية التي عليها اعتراضات تتراوح ما بين (5% الى 15%).

حدوث قضايا نزاع وشجار بعد انتهاء أعمال التسوية

معظم الأشخاص الذين تم مقابلتهم أفادوا بأنه لم يحدث أي قضايا نزاع أو شجار بعد انتهاء عملية التسوية، أثناء عملية التسوية حصلت شجارات في مكاتب التسوية وفي القرى والمدن ولكن تم

انتهاء هذه الشجارات مع انتهاء أعمال التسوية، حيث اقر 50.0% من الموظفين أنه حدثت قضايا نزاع وشجار بعد انتهاء أعمال التسوية، وفي المقابل أفاد ما نسبته 50.0% انه لم تحدث قضايا نزاع وشجار بعد انتهاء أعمال التسوية.

وعند سؤال المبحوثين عن مدى رضى المواطنين عن عملية التسوية كانت إجاباتهم :

يمكن ملاحظة رضى المواطنين عن التسوية من خلال عدة مؤشرات:

1. التفاعل الكبير من قبل المواطنين مع أعمال التسوية على المواقع الالكترونية الخاصة بهيئة التسوية.
2. من خلال إقبال المواطنين على الإدعاء وتقديم أوراقهم وتعاونهم مع موظفي التسوية في المكاتب.
3. يتم ملاحظة الرضى من قبل المواطنين عن أعمال التسوية أثناء الزيارات الميدانية، وكذلك حضور المواطنين الى هيئة التسوية، والإتصالات التي ترد الى الهيئة من خارج البلاد.
4. من خلال فتح المعاملات واستثمار الأرض والقيام ببيعها.
5. ازدياد عدد معاملات تسجيل الأراضي ما بين عامي 2017 و2018 حيث كانت 700 معاملة في عام 2017 وبلغت 800 معاملة في عام 2018 .
6. حصول المرأة في المجتمع الفلسطيني على حقوقها كاملة في الميراث كما ضمنها الشرائع السماوية والقانون والأمر الذي يؤدي الى زيادة الرضى عن أعمال التسوية لدى عدد كبير من النساء اللواتي كان يتم حرمانهم من حقوقهم.

تأثير تسوية الأراضي على حمايتها من الإستيطان

القانون هو القانون المعترف فيه من قبل جميع المحاكم حتى في المحاكم الإسرائيلية وكذلك الطابو والإحتلال يستطيع السيطرة على أراضي الغائبين والتي ليس لديها ملاك، ولكن عندما يتوفر سندات ملكية (طابو) فهنا لا تستطيع المحاكم الإسرائيلية مصادرة الأرض.

ولكن عندما يقوم المواطن بتسجيل أرضه فإنه يحميها من المصادرة وأكبر دليل على ذلك الخان الأحمر والذي يعتبر ملكية خاصة لعشائر من منطقة عناتا والذين قاموا بتأجيرها للبدو وحاول الإحتلال السيطرة عليها ولكن بسبب وجود تسوية وأوراق الطابو فقد فشلوا في السيطرة عليها.

فمثلاً محافظة جنين لا يوجد بها مستوطنات وتم تسوية تقريباً جميع أراضيها وبلغت نسبة التسوية حوالي 92% في عام 1967، وكذلك في منطقة سلواد تمكن مواطن من إفراغ مستوطنة كاملة حيث أنه قام بتقديم الكوشان للمحكمة وحكمت المحكمة له بأنه هو صاحب الأرض.

وفي النهاية فإن كل شخص يملك سند ملكية بأرضه فإنه يستطيع أن يحاجج به في أي مكان ويستطيع إثبات حقه في ملكية الأرض أمام أي جهة كانت، والدليل على هذا الكلام هو الآراء التي تم الإدلاء بها من قبل المواطنين ومن قبل موظفي الهيئة ولكن لا يوجد إحصاءات أو أرقام تشير الى ذلك.

معوقات عملية التسوية

1. الإحتلال: مضايقات يومية للطواقم الفنية تحوّل دون الوصول الى الأماكن أو الأراضي في

مناطق C حيث أرسل الإحتلال مكتوب من الإدارة المدنية تحذرهم من العمل في مناطق C

حيث يوجد أحواض تمتد الى داخل الجدار، حيث بلغت نسبة من يعتقدون أن الإحتلال معيق

لعملية التسوية 33.3%.

2. الجانب المالي: الدعم المالي حيث نعمل اليوم على شراكة بيننا وبين الحكم المحلي و70 من الهيئات والبلديات التي توفر اللوجستيات من كهرباء وأجهزة، أما التسوية فتقوم بتوفير موظفين على سبيل المثال هنالك العديد من المكاتب المجهزة والتي تنتظر افتتاحها ولكن نظراً لقلّة الكادر البشري من مهندسين وقانونيين ومسجلين أدى الى نقص في الكادر لعدم وجود الدعم المالي الكافي لتوظيفهم، حيث بلغت نسبة من يعتبرون الجانب المالي معيق لأعمال التسوية 16.7%.
3. عوامل توعوية: قلّة التوعية تعمل على زيادة المشاكل، نظراً لحدائثة الموضوع فالتوعية من معوقات عملية تسوية الأراضي، حيث أفاد 16.7% من الموظفين أن قلّة التوعية تعتبر من المعوقات التي تواجه عملية التسوية.
4. المغتربين: هناك كثير من أصحاب الأراضي يكونوا في الخارج، وهذا يشكل عائق أمام عملية التسوية وقد أقر ما نسبته 16.7% بذلك.
5. المواطن: قد يعتقد أن التسوية هي تحصيل للضرائب أو لإعطاء حق المرأة، مجتمعنا مجتمع متحفظ على هذه الأمور، على الرغم من أن التسوية ليس لها علاقة بالضريبة، حيث بلغ من أقرّوا بأن المواطن نفسه يعتبر معيق لعملية التسوية 8.3%.
6. عدم توفر قضاة تسوية: عدم توفر العدد الكافي من القضاة المختصين بموضوع التسوية، حيث أفاد ما نسبته 8.3% من الموظفين أنه لا يتوفر العدد الكافي من القضاة المختصين بأعمال التسوية.

تصنيف معوقات عملية التسوية

الإحتلال: حيث يعمل على إعاقة الكوادر العاملة في الميدان وكذلك يمنع الكوادر من الوصول الى المناطق التي تتم فيها عملية التسوية.

التوعية: الناس لم تعرف بعد ما هي الأبعاد الإيجابية للتسوية وذلك بسبب وجود تقصير في توعية المجتمع بهذه الإيجابيات.

المجالس المحلية: أحيانا تعتبر المجالس المحلية أعمال التسوية كمشروع ربحي يدر عليهم الأموال وذلك لأنهم يتقاضون من المواطنين رسوم التسجيل لكل دونم وكذلك من قبل شركات المساحة وبالتالي أحيانا تحدث خلافات تؤثر على سير أعمال التسوية.

نقص الكوادر: بسبب حداثة موضوع التسوية في فلسطين فإنه يوجد نقص بالكوادر المدربة والمؤهلة للعمل على التسوية ولكن مع مرور الوقت سيصبح هناك خبراء في هذا المجال بسبب تراكم الخبرات.

عوامل مادية: عدم قدرة المواطنين على دفع رسوم التسجيل للراضي التي يملكونها وبجاجة الى فرز وتطويب.

المغتربين: وجود الكثير من أصحاب الأراضي في الخارج يؤثر على سير عملية التسوية ويعيق التقدم فيها.

كيفية تجاوز هيئة التسوية معوقات عملية التسجيل

1. عمل دورات توعية ومحاضرات لتوعية المواطنين وخاصة الذين يعيشون خارج فلسطين عن طريق السفارات والسعي لأخذ اعتمادات مالية أكبر لتشغيل أكبر عدد ممكن من الموظفين ونحن نقوم سنويا بتشغيل ما يقارب 200 موظف وهذا يؤثر على تقدم العمل.

2. التوعية عن طريق ورشات عمل داخل فلسطين وورشات عمل خارج في فلسطين في الأردن مثلاً: من خلال بعث منشورات للسفارات حيث نحن نبلغ السفارات بأمور التسوية، ووزارة الأوقاف عن طريق النشرات، وبالإضافة أنه عن طريق الإعلانات والمؤتمرات للتوعية.
3. مشاركة المجتمع المدني في أعمال التسوية، من ناحية مادية واجتماعية.
4. تدريب فرق من التسوية لجعلهم كادر مؤهل لإنجاز أعمال التسوية.
5. توفير المعدات الحديثة الهندسية والمتطورة، التصوير الجوي.
6. تطوير القوانين لأنها قديمة.
7. من خلال تطوير الكادر والوظيفي وتوفير مكان ملائم وأجهزة حديثة.
8. تجاوز عائق الإحتلال بحيث نحاول أن نقوم بتسجيل أي قطعة أرض نستطيع الوصول إليها ونحاول أن نتجاوز الوضع المالي عن طريق الشراكة مع القطاع الخاص.

4. نتائج الدراسة

سيتم في هذا الفصل عرض المحاور التي تناولتها الدراسة وإجابات المبحوثين عليها لتحليلها وربطها في الإطار النظري والدراسات السابقة التي تحدثت عن الموضوع، وقد كانت البيانات والمعلومات التي تم جمعها كثيرة ومتقاربة في مضمونها، حيث أنها ستضعني كباحثة في الموضوع أمام تحدٍ كبير في تفسير وتحليل تلك البيانات وتكوين العلاقات بينها.

وفيما يلي عرضاً لفرضيات الدراسة :

1.4 تحليل المقابلات المتعلقة بالفرضية الأولى :

هناك أثر لتسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية على تحقيق التنمية المستدامة من وجهة نظر العاملين في دائرة تسجيل الأراضي في المحافظات الشمالية .

واقع عملية التسوية

لقد بدأت عملية تسوية الأراضي في فلسطين مسيرتها ولن يستطيع أحد وقف عمليات التسوية والتسجيل للأراضي، وهي عملية استكمال لما بدأتها الحكومة الأردنية قبل عام 1967 وحيث أن عمليات التسوية والتسجيل "الطابو" تجري في المناطق المستهدفة من الإحتلال وهي المناطق المصنفة "ج" وكذلك في محيط مدينة القدس المحتلة، كما قال الأخ موسى شكارنة - رئيس سلطة الأراضي في فلسطين، حيث تهدف هذه العملية الى الحفاظ على الأملاك الفلسطينية من العبث والتزوير.

إن عملية تسوية الأراضي وتطويرها في الضفة الغربية بدأت بها المملكة الأردنية في خمسينيات القرن الماضي، ولكنها توقفت بعد الإحتلال الإسرائيلي بأمر عسكري من "الإدارة المدنية"، وعند

قدوم السلطة الوطنية جرى استئناف عمليات التسوية وكانت تجري في إدارة خاصة تابعة لسلطة الأراضي، لكنها كانت تسير ببطء، لذلك جرى استحداث هيئة خاصة بهذا العمل.

في ضوء عملية التسوية للأراضي في الضفة الغربية فإن هذه العملية أدت إلى زيادة الإستثمار في المناطق الريفية ومناطق المصنفة (ب) حسب اتفاق أوسلو، وهذا أدى إلى تحسن الوضع الإقتصادي والإستثمار في الأرض، حيث اتفق أغلب المبحوثين في إجاباتهم أن تسوية الأراضي حققت للمواطن فرصة الإستفادة من عملية التسوية في إنشاء المشاريع المختلفة وكذلك التمكين لعمليات تمويل مشاريعهم سواء بالإستفادة المباشرة والبناء على الأراضي أو بإنشاء المشاريع الخاصة أو الرهن العقاري بالإقتراض على كفالات الأرض لتمويل مشاريعهم، حيث أفاد المبحوثون أن ما نسبته 3% من مجموع المواطنين الذي سجلوا أملاك باسمهم قد استفادوا من عملية التسجيل في الحصول على قروض تمويلية بضمان وكفالة أراضيهم المسجلة.

وبالتالي فإن وجهة نظر العاملين في دائرة تسجيل الأراضي تؤكد أن عمليات تسوية الأراضي في المناطق المختلفة حققت الفائدة الإقتصادية التي ينشدها أصحاب تلك الأراضي في عمليات الإستثمار في مشاريع منتجة، حيث أن المستفيد الأول من التسوية هو المواطن حيث أنها عملت على تسوية الخلافات وكذلك تثبيت الملكية وكذلك شجعت المواطنين على الإستثمار.

وتعزو الباحثة ذلك إلى النتائج الإيجابية للتسوية والإستفادة الكبيرة من التسوية للمواطنين هي بمثابة رسالة اعتراف من قبل المواطنين بأن التسوية لها الفضل الكبير في تحسن ظروف المواطنين والحفاظ على حقوقهم، من خلال ما يلي:

أولاً: إن عملية التسوية قادت إلى الحفاظ على حق المواطن والآخرين في هذه الأرض حيث أن الهدف من عملية التسوية هو حصول المواطن على سند التسجيل للأرض أو ما يعرف بالمجتمع ورقة الطابو (الكوشان) وهي الورقة القانونية الثبوتية الوحيدة المعترف بها في جميع المحاكم بما فيها

محاكم الإحتلال إذ إن وجود تلك الورقة تعطي الإثبات القانوني للمواطن في تلك الأرض أو العقار، حيث بدأ حديثاً في تثبيت العقارات في الطابو، حيث يوجد تسجيل عقار وتسجيل شقق أيضاً وبهذا يضمن المواطن حقه بذلك كما عملت التسوية على تحقيق الفردية في التسجيل أي أن عمليات التسجيل تتم بالمسمى الشخصي وليس الجماعي وبالتالي إزالة الشيوع العام الى الخاص، وأن القائمين على عمليات تسوية الأراضي لديهم معرفة بهذه العملية وهذا دليل على الخبرة الكبيرة والمتراكمة التي يتمتع فيها الموظفين العاملين في هيئة تسوية الأراضي حيث أن العاملين في تسوية الأراضي تلقوا تدريبات خاصة في هذا المجال تأهلهم للتعامل مع المواطنين وعملية فرز الأراضي وإيجاد الصيغ المعالجة لإزالة الشيوع في الأراضي وكذلك الغالبية العظمى من العاملين في التسوية أفادوا بأن هناك اهتمام كبير على أولويات عمل الهيئة وهو إحداث التنمية في جميع المجالات، حيث بلغت النسبة للجهات التي لديها معرفة بالتنمية ما يقارب 75%، مقابل 25.0% أفادوا أنه ليس لديهم معرفة بالتنمية وهذا يؤكد على أن الهدف العام وراء عمليات التسوية الحفاظ على الحقوق وإزالة الشيوع وإعطاء حق التصرف للفرد في أرضه كيف يشاء وضمن القوانين المطبقة.

ثانياً: تثبيت حقوقهم وحرية تصرفهم فيها من حيث الإستثمار أو الرهن أو البيع مثلاً ضمن القوانين المرعية والنافذة.

ثالثاً: الخروج من الشيوع وإنهاء المشاكل الإجتماعية التي أدت في كثير من الأحيان إلى الخصومات العائلية والقتل بين الأهل على هذه الأراضي وبالتالي تحقيق الأمن والإستثمار والتصرف فيها.

رابعاً: تثبيت حقوقهم حيث تكون حجة أمام القضاء في حال كان هناك نزاعات على الملكية.

مدى مساهمة عملية التسوية في تحقيق التنمية

مشروع تسوية الأراضي والمياه هو المشروع الوطني الأول على مستوى فلسطين، والذي يساهم بشكل كبير في دفع عملية التنمية الى الأمام، وذلك من خلال ما يلي:

اقتصاديا : حيث يستطيع المواطن الإستفادة من أرضه عندما تكون ملكا له، كأن يقوم بعمل مشروع أو بيعها أو رهنها للبنك، حيث عملت التسوية على ارتفاع أسعار الأراضي، وكذلك ستعمل على تشجيع رجال الأعمال على الإستثمار في الأراضي التي تمت تسويتها، أيضا تساعد على تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية، مثلا هي تساهم في عملية النمو الإقتصادي من خلال إصدار سندات تسجيل الأراضي، والإستفادة منها من خلال معاملات البيع والرهن والتأجير.

اجتماعيا : ساهمت عملية التسوية في تسوية الخلافات بين الأفراد في المجتمع والذي ينعكس إيجابيا على السلم المجتمعي والإستقرار والذي يعمل تسريع عملية التنمية.

وساعدت عملية التسوية كذلك في حصول الطبقات المهمشة مثل: النساء وذوي الإحتياجات الخاصة على حقوقهم التي ضمنها لهم الشريعة والقانون، إذاً هي ساعدت المرأة من ناحية اجتماعية ومادية على تثبيت حقوقها.

كما ساهمت بنسبة كبيرة في تحديد حدود الأراضي التي كانت غير معروفة حدودها وكانت عشوائية، حتى المغتربين لم يكونوا على معرفة بأراضيهم، ولكن بعد أن جاءت التسوية تم مسح الأراضي وتم تحديد أصحابها وعملت على الحد من المشاكل التي يمكن أن تحدث بين الأفراد على الحدود والأماكن.

ومن هنا ترى الباحثة أن عملية التسوية تعمل على الحفاظ على الحقوق الشخصية لأصحاب الأراضي كما أنها تساهم بشكل كبير في عملية التنمية المستدامة من خلال تحقيق الفرص في الإستثمار أمام أصحاب تلك الأراضي في كافة المجالات التي يرون أنها تصلح للعمل فيها كما أنها

أدت إلى تحديد البنية التحتية في تلك الأراضي من خلال وضع المخططات المناسبة والتي تؤدي إلى تصميم الشوارع وشبكات الصرف الصحي والإنارة والكهرباء وغيرها من البنى التحتية التي تمثل العصب والعمود الفقري لأية عملية تنمية مستدامة، وكذلك إزالة الشيوخ والمنازعات حول تلك الأراضي مما أعطى حق التصرف فيها بالوجه الذي يراه أصحابها مناسباً، إن عملية التسوية في فلسطين ليس الهدف الأساسي منها هو العمل على إنهاء تسوية الأراضي فحسب ولكن هناك أهداف أخرى تسعى إليها التسوية ومن أهم هذه الأهداف إحداث تنمية كبيرة في جميع مناحي الحياة والذي يؤدي إلى نتائج إيجابية على مستوى المجتمع ككل، وكانت بمثابة طوق النجاة للمواطنين في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة التي يعيشها الشعب الفلسطيني حيث أدت عمليات التسجيل المتصاعدة في المناطق المختلفة من الضفة الغربية إلى وجود تنمية اقتصادية من خلال استثمار هذه الأراضي بطرق مختلفة وكذلك أدت إلى ارتفاع الإيرادات الحكومية.

وتستنتج مما سبق تأكيد الفرضية حيث يمكن القول أن هناك أثر لتسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية على تحقيق التنمية المستدامة من وجهة نظر العاملين في دائرة تسجيل الأراضي في المحافظات الشمالية والمتعاملين معها.

إن هذه النتائج يؤكدتها الوزيرة القاضي موسى شكارنة رئيس سلطة الأراضي في حديث لوكالة وفا بتاريخ 2018/4/8 حيث قال أن مشروع تسوية الأراضي في فلسطين يعود بفوائد اقتصادية واجتماعية أبرزها تشجيع الإستثمار، فالمستثمرون لا يستثمرون في أراض لم تثبت ملكيتها بعد، كما تسهل الإقتراض والرهن العقاري، فشهادة الطابو هي ضمان للإقتراض، وهو أقوى أنواع الضمانات لدى الجهاز المصرفي الفلسطيني، وأن الأراضي غير المسجلة لا تدخل عجلة الإقتصاد ولا يجري بيعها وشراؤها بسهولة، فتسجيلها يمكن أن يحرك عجلة الإقتصاد الوطني، لأن كثيراً ممن يملكون أراضي لا يستطيعون الإستثمار فيها لعدم تسجيله، كما بين شكارنة أن التسوية

تسهم في تطوير التخطيط العمراني، إذ يجري عبرها تخطيط الأراضي وتحديد الطرقات والشوارع أيضاً لاستغلالها بالشكل الأمثل، بالاعتماد على صور جوية دقيقة ومخططات دقيقة جداً، كما أن مشروع التسوية والطابو بحسب القاضي شكارنة يسهم في إعادة الحقوق لأصحابها حتى لو ذهبت معالم تلك الأرض، لأنه يجري التخطيط ضمن إحداثيات مرتبطة بالأقمار الصناعية.

وهذه النتائج أيضاً تتفق مع دراسة الحن (2019) التي بينت أن الأثر الأبرز والأهم للتسوية يتمثل في تحديد الملكية وتثبيتها، وما يتيح ذلك من إمكانية تعزيز قدرة المستفيدين من مشاريع التسوية في الحصول على قروض بضمان الأرض المسجلة، وأضاف أن عمليات تسوية الأراضي في السياق العالمي كان لها أثر إيجابي، مشيراً إلى تجارب عدة كانت عملية تسوية الأراضي فيها عاملاً أساسياً في التنمية الاقتصادية، كما بين أن مشروع التسجيل من وجهة نظر رؤساء الهيئات المحلية قد شجع على الإستثمار وساعد الهيئات على تنظيم الطرق والتخطيط العمراني الجيد، وزيادة فرصها في استملاك قطع أراض واستخدمها كمرافق عامة، كما بين الباحث حن أن مشروع تسجيل الأراضي يوفر مصادر مالية إضافية للحكومة من خلال توسيع القاعدة الضريبية وتوفير قاعدة المعلومات اللازمة لجباية الضرائب، كما أنها تتفق مع دراسة المسعود (2011) التي أكدت على تطبيق القوانين المتعلقة بالتسوية والذي أدى إلى معالجة العيوب التي كانت تشوب قوانين الأراضي العثمانية، فأنشأ نظام تحرير الأراضي الزراعية وإفرازها، كما حددت ملكية الأراضي بأسماء مالكيها بموجب سندات ملكية نهائية غير قابلة للطعن بعد مرورها بجميع مراحل التسوية.

2.4 النتائج المتعلقة بالفرضية الثانية

تؤدي عملية تسوية الأراضي إلى إثارة مشاكل اجتماعية في مناطق الريف الفلسطيني.

لقد اتفقت إجابات المبحوثين على أن عملية تسوية الأراضي أسهمت في الجانب الاجتماعي وذلك من خلال أن عملية التسجيل التي ارتبطت بالإعتماد على مستندات إبراز الملكية من أهمها حجة حصر الإرث لمن توفي وترك أرضاً للورثة، فقد أسهمت إبراز حجة حصر الإرث بفاعلية في تقسيم الميراث وفق أحكام الشريعة الإسلامية وأنصف المرأة في كثير من الحالات خاصة في المناطق التي كانت تعاني فيها المرأة من حرمانها من الميراث لاعتبارات اجتماعية وعادات وتقاليد، فأسهمت في تحقيق العدالة الاجتماعية كمكون من مكونات التنمية المستدامة.

يعمل مشروع تسوية الأراضي على حل المشاكل التي كانت بالأصل مخفية وغير ظاهرة، ولكن مع فتح هذه الملفات يحدث تجديد لهذه المشاكل، ولكن ما تطمح له هيئة التسوية بالنتيجة الختامية لأعمال التسوية هو إنهاء هذه الخلافات مع الأخذ بعين الاعتبار وجود بعض الناس المتضررين من أعمال التسوية وهما نوعان، النوع الأول: هو النوع المسيطر على الأراضي التي ليست له فهو متضرر، النوع الثاني: هم الأشخاص غير الوطنيين الذين لديهم مطامع بتسريب الأراضي لإسرائيل، طبعاً هؤلاء لا يستفيدوا من عملية التسوية ويقوموا بإثارة بعض المشاكل، وفي النهاية يتم كشف المشاكل ومن ثم يتم إنهاؤها. إن التسوية الأراضي هي الأحدث على مستوى فلسطين، حيث أنه في السابق كان يحدث بعض الأعمال غير القانونية، اليوم التسوية تعيد الأمور لنصابها الطبيعي والصحيح طبقاً لآلية مبرمجة إدارية وفنية من خلال السماح بهامش قليل من الأخطاء، وهناك محاكم تسوية والتي تنتهي الاعتراضات على عملية تسوية الأرض مع أنها تأخذ وقت ولكن في النهاية يتم حلها، ولكن لا نستطيع إنكار وجود مشاكل ولكن بعد عملية التسوية تزول هذه الخلافات وما يتبقى يتم حله عن طريق محاكم التسوية وخلال وقت قصير يتم البت فيها. كما ساهمت في حل

الخلافات الإجتماعية بين الورثة وحلت مشاكل الملكية على الشيوخ ومشاكل المغتربين (أملاك الغائبين). و تم حل أغلب المشاكل الموجودة في المحاكم التي فيها قضايا بين أصحابها يعني قضايا المحاكم انتهت عند انتهاء أعمال التسوية، حيث انه في أكثر من 25% من القضايا المنظورة في المحاكم هي قضايا تتعلق بالأراضي. وأفاد معظم الموظفين بأن عملية التسوية ساهمت في حل المشاكل التي كانت موجودة وأعادت الأمور الى نصابها الصحيح، مقابل عدد قليل قالوا أن التسوية لم تحل المشاكل التي كانت موجودة. وأن كل منطقة فيها مأمور تسوية فيها نزاعات على الملكية وهي تتراوح بين منطقة وأخرى وعدد سكانها، مثلا بيت لحم فيها مشاكل ونزاعات أكثر من أي منطقة أخرى ريفية وذلك بسبب وجود إختلاط وهي تضم مواطنين من مختلف الجنسيات فهناك مشاكل كثيرة فيها، ومن أكثر النزاعات الشائعة هي حرمان المرأة من حقها في الميراث، فالتسوية عملت على رد الحقوق التي كانت منسية، وأفاد الموظفون في التسوية ان المنازعات على ملكية الأراضي تكون في المناطق التي فيها أعداد سكان كبيرة، بينما القرى الصغيرة قليلة المنازعات على الأراضي، كما بين الموظفون في التسوية أنه عندما يتم الإنتهاء من أعمال التسوية يكون المجال مفتوحا لتقديم الاعتراضات، ويكون تقديم الاعتراض بعد تعليق جدول الحقوق، حيث أنه بالنسبة للأفراد الذين يعيشون في فلسطين لديهم مده قدرها 30 يوم للإعتراض، واما بالنسبة للأفراد الذين يعيشون في دولة مجاوره ولها حدود مع فلسطين، فليدهم مده قدرها 12 شهرا للإعتراض، بينما الأفراد الذين يعيشون في بلد آخر فليدهم مده قدرها 36 شهرا للإعتراض، وقد أفاد الأشخاص الذين تم مقابلتهم أن نسبة ادعاءات الملكية التي عليها إعتراضات تتراوح ما بين 5% الى 15%. وأكد معظم الأشخاص الذين تم مقابلتهم بأنه لم يحدث أي قضايا نزاع أو شجار بعد إنتهاء عملية التسوية، أثناء عملية التسوية حصلت شجارات في مكاتب التسوية وفي القرى والمدن ولكن تم إنتهاء هذه الشجارات مع إنتهاء أعمال التسوية.

وترى الباحثة أن التسوية قامت بتسليط الضوء على الخلافات ثم قامت بمعالجتها، في المقابل ساهمت في تسوية الحقوق المهضومة، وفي تثبيت الحقوق للفئات المهشمة مثل النساء، ولكن بطبيعة الحال سوف يحدث خلافات، إن التسوية تعمل على حل تلك الخلافات عن طريق إزالة الشبوع وتثبيت الحقوق، وبعد إنتهاء أعمال التسوية فإن الخلافات جميعها الواردة على الأرض تنتهي، مثل وجود خلاف على الميراث، وعدم توريث الإناث، بالإضافة للمغتربين، إذا التسوية جاءت لتحل مشكلة الإناث والمغتربين وعند تثبيت الملكية تنتهي هذه الخلافات.

وتستنتج مما سبق رفض الفرضية؛ أي أن عملية تسوية الأراضي تؤدي إلى التقليل من المشاكل الإجتماعية في مناطق الريف الفلسطيني من وجهة نظر العاملين في دائرة تسجيل الأراضي في المحافظات الشمالية .

وتعزو الباحثة ذلك إلى أن عملية التسوية هدفها حل المشكلات والمنازعات حول الأراضي بين الأفراد من أجل الإستغلال الأمثل للموارد ولهذه الأراضي، بما يضمن التنمية الإقتصادية في المناطق التي تتم فيها عمليات التسوية، والتسوية كغيرها من المشاريع هناك من يستفيد وهناك من يتضرر، فمن استفاد اعتبر التسوية شيء إيجابي وعملت على إنهاء المشاكل، ومن لم يستفيد خاصة إذا كان هناك تعارض بين التسوية ومصالحه الشخصية اعتبر أن التسوية عمل غير إيجابي، وعملت على إثارة المشاكل ولكن هذه المشكلات قليلة ويتم حلها إما من خلال لجان التسوية ومأمور التسوية، أو يتم إحالتها إلى القضاء للبت فيها. وبذلك مهما بلغت حدة المشاكل التي قد تنتج عن عملية التسوية فإنه يجب إنهاؤها بشكل جذري لتحقيق الإستفادة العظمى للمواطنين وكذلك العمل على تحقيق السلم في المجتمع.

وهذه النتائج تتفق مع ما أورده الوزير القاضي موسى شكارنه رئيس سلطة الأراضي، في حديثه لوكالة وفا بتاريخ 2018/4/8 حيث قال: "أن تسوية الأراضي تقوم بالإعتماد على معايير الميراث

الشرعية، فكثير من المواطنين لا يورثون النساء بينما مشاريع الطابو والتسوية تقوم بتسجيل الأراضي بأسماء جميع الورثة حسب الأصول، وحسب حجة حصر الإرث، وأن التسجيل يشمل أيضا المغتربين لإثبات حق المغتربين في أرضهم ويجعلهم يستثمرون في الوطن، أيضا في أراضيهم التي لم تكن مسجلة بأسمائهم أصلا، فنحن نجسد حق العودة على الأرض من خلال تسجيل الأراضي بأسماء أصحابها المغتربين الذين فقدوا الكثير من أملاكهم، وأنه خلال العامين الماضيين تم توظيف عدد كبير من الكوادر للعمل في هذا المشروع، ونحن عملنا شراكات مع المواطنين والنقابات حتى القطاع الخاص ومع الهيئات المحلية من أجل تسريع تنفيذ مشاريع التسوية وتثبيت الأراضي بأسماء أصحابها. وقال: إن إجراءات التسوية غالبا ما تكون طويلة لأنها إجراءات فنية قانونية، لكن المطلوب من المواطن في التسوية أن يرافق فرق المساحة لتحديد أرضه وتحضير الأوراق المطلوبة، وتقديم ادعاءات بحقوقه، وإنه في العام الماضي تم مسح 283 ألف دونم في مختلف أرجاء الضفة الغربية، وفي هذا العام نأمل أن تتضاعف مساحة الدونمات التي يجري مسحها وتسويتها وتحديد ملكيتها، ونتوقع أنه خلال خمس سنوات سيجري مسح جميع أراضي الضفة الغربية وتسجيلها بأسماء أصحابها بشكل قانون وعصري".

وكذلك مع دراسة الحن (2019) التي أكدت أن التسجيل قد ساهم في حل النزاعات بين الأطراف وحفظ حق المرأة في الميراث، كما بين أن الأثر الأبرز والأهم للتسوية يتمثل في تحديد الملكية وتثبيتها، كما بينت دراسة ابو عليا (2015) أهمية التسجيل المجدد من الناحية الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية، كذلك فإن عملية تسجيل الأرض هو تثبيت لملكيتها وحماية لأصحابها، والحد من النزاعات. كذلك دراسة (Katherine V Gough & Paul W. K. Yankson, 2000) التي ناقشت الآثار المترتبة على التعايش بين حيازة الأراضي العرفية ومشاركة الدولة في سوق الأراضي، حيث يتم تحويل الأراضي بسرعة من الاستخدام الزراعي إلى الاستخدام السكني.

يظهر أن سوق الأراضي معقد ومتنوع، يتميز بمستوى عالٍ من عدم اليقين والنزاعات الواسعة. ومع ذلك فإن الإحساس القوي بالهوية الثقافية المرتبطة بالأراضي العرفية وصعوبات إدخال تغييرات كبيرة على أسواق الأراضي تشير إلى الحفاظ على شكل معدّل من حيازة الأراضي العرفية.

3.4 النتائج المتعلقة الفرضية الثالثة

يوجد رضا لدى المواطنين عن عمليات التسوية

لقد اتفقت إجابات المبحوثين على أن عملية تسوية الأراضي هناك رضى عن عملية التسوية ويمكن إجمال رضا المواطنين فيما يلي:

1. التفاعل الكبير من قبل المواطنين مع أعمال التسوية على المواقع الإلكترونية الخاصة بهيئة التسوية.

2. من خلال إقبال المواطنين على الإدعاء وتقديم أوراقهم وتعاونهم مع موظفي التسوية في المكاتب.

3. يتم ملاحظة رضى المواطنين عن أعمال التسوية أيضا من خلال الزيارات الميدانية، وكذلك حضور المواطنين الى هيئة التسوية، والإتصالات التي ترد الى الهيئة من خارج البلاد.

4. من خلال فتح المعاملات واستثمار الأرض والقيام ببيعها.

5. ازدياد عدد معاملات تسجيل الأراضي ما بين عامي (2017 و 2018) حيث كانت 700 معاملة في عام 2017 وبلغت 800 معاملة في عام 2018.

6. حصول المرأة في المجتمع الفلسطيني على حقوقها كاملة في الميراث كما تضمنتها الشرائع السماوية والقانون والأمر الذي يؤدي الى زيادة الرضى عن أعمال التسوية لدى عدد كبير من النساء اللواتي كان يتم حرمانهم من حقوقهم.

7. انها ساهمت في حل الكثير من المشاكل للأراضي التي لم تكن مسجلة أصبح كل صاحب أرض يعرف حقه. ، كما انها حفظت حقوق المواطنين من خلال سند التسجيل. وتوضيح حقوق الافراد وملكيتهم.

وترى الباحثة أن هناك رضى كبير عن عمليات التسوية التي تمت في مناطق مختلفة من قبل المواطنين الذين أثنوا على عمليات التسوية من خلال التفاعل مع اللجان المنبثقة عن دائرة تسجيل الأراضي وتقديم الأوراق الثبوتية والإعتراضات، والنظر في الإعتراضات وغيرها مما شجع المواطنين على الإقدام على عمليات التسوية .

وتتفق هذه النتيجة مع دراسة هيئة تسوية الاراضي 2019 التي اكدن ان اكثر من 82% من المواطنين الذين تم استطلاع اراؤهم حول التسوية افادو بانهم راضون عن عمليات التسوية في مناطقهم .

4.4 النتائج المتعلقة بالفرضية الرابعة :

تسهم عملية تسوية الأراضي في حمايتها من الإستيطان الإسرائيلي.

لقد كانت نتائج المواطنين والموظفين حول هذا السؤال هو: أن عملية تسوية الأراضي تساهم في حماية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية من الإستيطان الإسرائيلي من خلال؛

- أن مشروع تسوية الأرض يحمي الأرض من المصادرة بموجب سند التسجيل الذي يملكه أصحاب الأرض الحقيقيين.

- أن مشروع تسوية الأراضي له الفضل الكبير في الكشف عن الأراضي التي تم تسريبها للإحتلال.

- مشروع التسوية يعمل على تسوية الأراضي المشاعوتثبيت المواطن في أرضه

- أن مشروع التسوية له أثر إيجابي كبير في حماية الأرض بسبب توفير شهادة الطابو والذي يعتبر مسوغ قانونياً أمام القضاء ويحمي الأرض من المصادرة.

- أن مشروع التسوية يعمل على تثبيت الحق بالأرض وحمايتها من الإستيطان، ومعرفة حقوق الملكية وتسجيل الأراضي بأسماء أصحابها.

ولكن على الرغم مما يقوم به مشروع التسوية لحماية الأرض وتثبيت حقوقها، إلا أن بعض الأفراد الذين تم استطلاع آراؤهم أفادوا: أن التسوية لن تقف عائقاً أما عملية مصادرة الأراضي من قبل الإحتلال خصوصاً إذا ما تم استخدام الأسلوب العسكري، ولكن قانونياً تبقى الفرصة كبيرة لحمايتها، ولقد أكد 28.6% من المواطنين والموظفين الذين تم استطلاع آراؤهم أفادوا بأن: عملية تسجيل الأراضي تعمل على توقيف استيطان الإحتلال ومنعه من مصادرة الأراضي، مقابل 71.4% أفادوا بأن تسجيل الأراضي لا يستطيع توقيف الإحتلال عن الإستيطان ومصادرة الأراضي خصوصاً إذا ما تم السيطرة على الأراضي بطريقة عسكرية.

إن المسوغات القانونية التي يقوم بها الإحتلال الإسرائيلي تم العمل بها وفق القانون 1940/52 وهو القانون المطبق في تسوية الأراضي، عسكرياً فإن سند الملكية لا يستطيع الوقوف أمام الجرافات الإحتلال لإسرائيل، ولكن من ناحية قانونية يستطيع سند الملكية الوقوف في المحاكم الإسرائيلية ومنع مصادرة الأرض، حيث أنه معظم الأراضي التي يتم مصادرتها في فلسطين يتم إعطاؤها فترة قانونية للإعتراض أمام المحكمة لإثبات الملكية، ومن الناس من يذهب إلى المحكمة ومعه إخراج قيد أو ورقة مالية أو حصر إرث، هذه الأوراق قانونية ولكنها لا تثبت الملكية ولكنها

تثبت حق التصرف، وبناءً على ذلك فإن المحكمة الإسرائيلية تحكم بثبوت حق التصرف ولا تثبت الملكية، وبالتالي تتم المصادرة، ولكن عندما يتم الحصول على الكوشان وهو الورقة القانونية التي تثبت الملكية تكون المسوغ القانوني أمام المحاكم والتي تؤكد عدم قانونية المصادرة ، عسكرياً لا يمكن الوقوف أمام الإستيطان والإحتلال، ولكن قانونياً يمكن الوقوف أمامه مع أن الإحتلال أحيانا لا يعترف بالقوانين ويتجاوزها، فالمنطق الذي يتعاملون فيه هو منطق القوة والقوة هي الحق، حيث أفاد 58.3% أن تسجيل الأراضي لا يستطيع توقيف الإستيطان، بالمقابل 41.7% أفادوا أن تسجيل الأرض يحميها من الإستيطان ويخرج الإحتلال..

من خلال آراء الأشخاص الذين تم استطلاع آراؤهم تبين أن النسبة الأكبر منهم أفادوا بأن: عملية التسوية تحدد من المسؤول عن تسريب الأرض للإحتلال لأن عملية التسوية تحدد مالك الأرض وبالتالي يصبح أسهل تتبع عملية نقل الملكية، وبالتالي يعتبر هذا شيء إيجابي لحصر عملية التسريب للإحتلال وفي حالة البيع يتم مراجعة الدوائر الحكومية لهذا الغرض ويكون اسم البائع والمشتري واضح لأن سند التسجيل أو الكوشان يحدد من المالك وعندها سيتم تحديد مالك القطعة التي تم تسريبها ومحاسبته، مقابل نسبة ضئيلة جدا من المواطنين والموظفين أفادوا بأن عملية التسوية وتحديد مالك الأرض لا تستطيع منع تسريب الأرض للاحتلال.

من استطلاع آراء المبحوثين حول زراعة الأرض وتشجيرها أفادوا أن: عملية تسجيل الأراضي تزيد من الإهتمام بالأرض وزراعتها وتشجيرها وبالتالي هذه يعمل على تقليل استهداف الإستيطان لها، وكذلك عملية التسجيل تساهم في زيادة قيمة الأرض والمحافظة عليها، وكذلك فإن عملية التسجيل والزراعة والبناء تقطع الطريق على الإحتلال والإستيطان والمصادرة، وفي المقابل أفاد عدد قليل أن: عملية التسجيل تزيد الإهتمام بها ولكن هذا لا يحميها من استهداف المستوطنين.

وترى الباحثة أن عملية تسجيل الأراضي تعمل على الحد من تسريب الأراضي للإحتلال، كما أن شهادات الطابو (الكوشان) الملكية، تثبت حقوق شعبنا في الأرض، بينما الحجج والمالية تثبت حق التصرف ولا تثبت حق الملكية، وبالتالي فإن القوة القانونية لسندات الملكية (الطابو) كبيرة في المحاكم وفي محاكم الإحتلال، لذلك فإن عملية تسجيل الأراضي تعمل على الحد من تعدي الإحتلال على الأرض الفلسطينية، كما أنها تساهم في الحد من تسريب الأراضي للإحتلال والمستوطنات، وأن عملية البيع والشراء لا تتم قانونياً إلا في دوائر تسجيل الأراضي في الضفة الغربية، وبالتالي فإن ذلك يحد من تسريب الأراضي، كون معاملة البيع تمر عبر أكثر من جهة رسمية للتدقيق فيها، كما أنها تعمل على السيطرة على عملية البيع والشراء من خلال الدائرة المختصة لكي تصبح عملية البيع قانونية، إن عملية التسجيل تكشف الأشخاص المتورطين في عملية بيع الأراضي للإحتلال وتقدمهم للعدالة، مما يجعل من الصعب تسريب الأراضي الفلسطينية بطرق غير شرعية . نستنتج مما سبق أن آراء المواطنين والموظفين العاملين في تسوية الأراضي في الضفة الغربية يؤكدون أن عملية تسوية الأراضي تسهم في حمايتها من الإستيطان الإسرائيلي.

وتعزو الباحثة ذلك إلى أن شهادات الطابو تثبت ملكية الأشخاص للأرض وأحقية التصرف بها على الوجه الذي يريدونه ضمن الأصول القانونية المعمول بها في الأراضي الفلسطينية، كما أن عملية البيع والشراء يجب أن تتم في الدوائر التابعة لها هذه الأراضي مما يجعل من عملية المصادرة والإستيطان صعبة المنال في ظل عملية التسجيل والتملك وبذلك تحد من عملية التسريب للإحتلال وإقامة المستوطنات، لكن نحن بحاجة الى توسيع دائرة التسجيل من أجل تسجيل جميع الأراضي من أجل مواجهة تغول الإستيطان في الأراضي الفلسطينية والحد منه.

وهذه النتائج تتفق مع ما أورده القاضي موسى شكارنه رئيس سلطة الأراضي في حديث لوكالة وفا بتاريخ 2018/4/8 حيث قال: "بأن الأرض هي جوهر الصراع مع الإحتلال والتسوية، والطابو هو

أكثر المشاريع التي يمكن لها أن تحافظ على ملكية الأراضي، لأن الطابو يمنح شهادة ملكية للمواطن والمزارعين والمالكين ليدافعوا به عن أرضهم، والأوراق الموجودة حالياً من سندات للتصرف بالأرض ليست أوراق ملكية وهي ضعيفة في إثبات الملكية، بينما أوراق الطابو هي أوراق ملكية رسمية لدى كل دول العالم بما فيها دولة الاحتلال، ولا يمكن بعد إصدار شهادات الملكية "الطابو" نزع ملكية شعبنا لأرضه. ولفت إلى أن سند الملكية الذي يجري منحه للمواطنين يمكن استخدامه في الدفاع عن الأرض أمام أي محكمة كانت حتى أمام محاكم الإحتلال التي يجري عبرها تسهيل تسريب الأراضي. وأوضح: أن الأرض المسجلة "طابو" لا يجوز بيعها أو شراؤها إلا داخل سلطة الأراضي، وأي بيع خارج سلطة الأراضي باطل ومن يقدم عليه يعاقب جزائياً، فالمواطن لا يستطيع أن يبيع سوى أرضه المسجلة باسمه، وتجري الرقابة والتحكم بالمشتري ولا يمكن أن توافق على شبر واحد للاحتلال". وتتفق مع دراسة الحن (2019) التي أكدت أن التسوية تساعد المواطن في الدفاع عن أرضه، ومنع مصادرتها من قبل الإحتلال الإسرائيلي، وأن مساحة أراضي الضفة الغربية تبلغ حوالي 5,655 كم مربع، حيث تم تسجيل 34.5% إبان الحكم الأردني، بمعنى أن 3,699 كم مربع لا تزال بحاجة إلى تسوية.

5.4 النتائج المتعلقة بالفرضية الخامسة

توجد معيقات لعملية تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية .

لقد تعددت المعوقات التي تواجه عملية تسوية الأراضي في الضفة الغربية حسب آراء المواطنين والموظفين العاملين في تسوية الأراضي حيث تم اعتماد التصنيف الآتي لتلك المعوقات :

1- معوقات تتعلق بالإحتلال.

2- معوقات تتعلق بالجانب المادي.

3- معوقات تتعلق بعمليات التوعية لعمليات التسوية.

4- معوقات تتعلق بالمجالس المحلية .

وفيما يلي تبيان آراء الموظفين والمواطنين حولها :

الإحتلال:

إن المعوقات التي يضعها الإحتلال أمام عملية تسجيل الأراضي يمكن تجاوزها ولو جزئياً من خلال استمرار الجهات المختصة وذات العلاقة في السلطة الوطنية الفلسطينية بالمطالبة بتنفيذ عملية تسجيل الأراضي خاصة في مناطق السيطرة الإسرائيلية وما يعرف بالمناطق المصنفة (C) مثل الهيئة العامة للشؤون المدنية، وهيئة مقاومة الجدار والإستيطان ومركز الخرائط الفلسطيني، وضرورة دعم هذه المؤسسات وتوفير لوازم العمل لديها من معدات وطواقم فنية، وتقديم الشكاوى بصفات اعتبارية لإبقاء حالة المطالبة مستمرة من قبل أصحاب الأراضي بمنع الإستيطان أو تجريف الأراضي بمختلف أنواع المقاومة والمواجهة مع الإحتلال، واستهداف هذه الأراضي بمشاريع الإعمار وإعادة التأهيل وزراعتها واستثمارها. كما أنه أيضاً يمكن تجاوز الإحتلال من خلال القوانين المرعية في الأراضي الفلسطينية حيث أن عملية التسوية تتم وفق مسوغ قانوني يتمثل بالقانون الأردني واستكمالاً لما بدأته المملكة الأردنية عام (1952) والذي توقف مع احتلال الضفة الغربية عام (1967) .

وترى الباحثة أن الإحتلال يمنع العمل في الأراضي التي تمتد أحواضها داخل جدار الفصل العنصري أو المستوطنات في محاولة منه لإجهاض عملية التسوية للأراضي في مناطق المصنفة (C) والتي تخضع لسلطة الإحتلال كما أنه يعمل على منع الإستثمار في المناطق المصنفة (C) مما يؤدي الى عدم شمول برامج التنمية المستدامة لكل محافظات ومناطق الوطن وبالتالي يشكل الإحتلال وممارسته التعسفية أكبر معيق لعمليات التسوية المستدامة.

الجانب المالي: ضرورة وأهمية تقديم الدعم المالي للمؤسسات القائمة على عملية تسجيل الأراضي الدعم المالي وضرورة الشراكة بين كافة الجهات وبين الحكم المحلي و الهيئات والبلديات التي توفر اللوجستيات من كهرباء وأجهزة، وتوفير موظفين، إذ إن هنالك العديد من المكاتب المجهزة والتي تنتظر افتتاحها ولكن نظراً لقلّة الكادر البشري من مهندسين وقانونيين ومسجلين أدى الى نقص في الكادر لعدم وجود الدعم المالي الكافي لتوظيفهم .

وترى الباحثة أن نقص الجانب المادي أدى إلى نقص في الكوادر المؤهلة والمدربة لعملية التسوية وتقلص عددهم حيث أن الجانب المادي يؤثر تأثيراً مباشراً على عملية التسوية وتسارعها، ولذلك قامت دائرة الأراضي بالإستعانة بالمجتمع المحلي والمؤسسات الأخرى من أجل تغطية النقص في الموظفين.

عوامل توعوية: قلّة التوعية تعمل على زيادة المشاكل، نظراً لحدّثة الموضوع فالتوعية من معوقات عملية تسوية الأراضي، حيث أكد عدد من الموظفين أن قلّة التوعية تعتبر من المعوقات التي تواجه عملية التسوية، خاصة موضوع المغتربين: هناك كثير من أصحاب الأراضي يكونوا في الخارج، وهذا يشكل عائق أمام عملية التسوية.

وترى الباحثة ضرورة توعية المواطن الذي يعتقد أن التسوية هي تحصيل للضرائب أو لإعطاء حق المرأة، حيث أن مجتمعنا مجتمع متحفظ على هذه الأمور، على الرغم من أن التسوية ليس لها علاقة بالضريبة وهذا يعتبر عملية قصور في الجانب التوعوي من قبل المجالس المحلية ومؤسسات المجتمع المحلي، وأن تسوية الأراضي تتم من خلال حصر الإرث عندما يكون صاحب الأرض الأصلي متوفى لتوثيقها للورثة وحيث أن قضية توريث الإناث تلاقى في كثير من القرى معارضة شديدة مما يؤدي الى العزوف عن التسوية، وهنا يقع على عاتق المجتمع المحلي من بلديات ومجالس قروية ومؤسسات مجتمع محلي العمل على توعية المواطن بأهمية التسوية، كما أنه

يجب توفير عدد كافي من قضاة تسوية، لإنجاز المعاملات والمنازعات بين المتخاصمين والبت فيها بسرعة.

المجالس المحلية: إن بعض المجالس المحلية تعتبر أعمال التسوية كمشروع ربحي يدر عليهم إيرادات وذلك لأنهم يتقاضون من المواطنين رسوم التسجيل لكل دونم وكذلك من قبل شركات المساحة وبالتالي أحياناً تحدث خلافات تؤثر على سير أعمال التسوية.

ونستنتج مما سبق أن آراء المواطنين والموظفين العاملين في تسوية الأراضي في الضفة الغربية يؤكدون أن هناك معوقات لعملية تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية.

وتعزو الباحثة هذه النتائج الى أن أي عملية التسوية تحتاج الى مقومات لإنجاحها؛ منها الجانب المادي والتوعوي وأن نقصها يؤدي الى وجود معوقات تواجه هذه العملية، كما أن المغتربين وحق المرأة في الميراث والمجالس المحلية وعدم ثقة الناس في بعض أفرادها تمثل معوقات حقيقية أمام عمليات التسوية في الأراضي الفلسطينية وفق ذلك فإن الهمّ الأكبر وهو الإحتلال الغير مستفيد من عمليات التسوية والذي يعمل على إعاقة العاملين من خلال ممارسات عديدة منها الإعتقالات والمنع ومصادرة الأجهزة والأوراق وغيرها. كما أن ما تقوم به قوات الإحتلال في مناطق "ج" من ممارسات تؤدي الى ضعف مستوى خدمات البنية التحتية وعدم وجود تخطيط عمراني تابع للحكومة الفلسطينية يجعل من هذه المناطق غير مؤهلة لأن تكون جزء من الخطط التنموية التي يتم إنفاذها في المحافظات المختلفة، لكون جميع المشاريع التي يمكن أن تنفذ في مناطق "ج" تحتاج لموافقة إسرائيلية كون هذه المناطق خاضعة للسيطرة الإسرائيلية الكاملة مما يجعل من هذه المشاريع التنموية ورقة سياسية تهدف إظهار إسرائيل والإحتلال كعقبة أمام خطط التنمية الفلسطينية وهذا أصبح أمراً مثبتاً ولكنه يشكل أكبر القيود على الخطط التنموية للمحافظات.

وتتفق هذه النتائج مع دراسة أبو عليا (2015): المعوقات التي تواجه عملية التسجيل المجدد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية من وجهة نظر المواطنين والموظفين، حيث أظهرت النتائج ما يلي: إن أهم المعوقات من وجهة نظر المواطنين والموظفين التي تواجه عملية التسجيل المجدد لأراضي المالية في منطقة شمال الضفة الغربية تمثلت في (الإحتلال)، كما أظهرت نتائج سؤال المقابلة الأول والمتعلق بأهمية التسجيل المجدد اجماع الفئة المستهدفة على أهمية التسجيل المجدد من الناحية الإقتصادية والإجتماعية والسياسية، كذلك فإن عملية تسجيل الأرض هو تثبيت لمليتها وحماية لأصحابها والحد من النزاعات. أظهرت نتائج سؤال المقابلة الثاني والمتعلق بالمشاكل التي تواجه عملية التسجيل المجدد أن أهم العقبات تتمثل بالتشريعات والتي منها ما يتعلق بمجلس القضاء الأعلى ومنها ما يتعلق بسلطة الأراضي. كما تمثل أبرز المعوقات أيضا في الإحتلال الإسرائيلي.

تجاوز معوقات عملية تسجيل الأراضي

في الجانب التوعوي خارجياً: عمل دورات توعية ومحاضرات للمواطنين وخاصة الذين يعيشون خارج فلسطين عن طريق السفارات بضرورة متابعة تسجيل أراضيهم، وعمل توعية عن طريق ورشات عمل خارج في فلسطين من خلال بعث منشورات للسفارات حيث تعلق جداول الملكية في السفارات وتوفير مختص يتبع للسفارة يهتم ويتابع مع المواطنين أمور التسوية عن طريق النشرات، وبالإضافة أنه عن طريق الإعلانات والمؤتمرات للتوعية.

داخلياً: مشاركة المجتمع المدني في أعمال التسوية من ناحية مادية واجتماعية، تدريب فرق من التسوية لجعلهم كادر مؤهل لإنجاز أعمال التسوية، توفير المعدات الحديثة الهندسية والمتطورة، والتصوير الجوي وتطوير القوانين لأنها قديمة، وذلك من خلال تطوير الكادر الوظيفي وتوفير مكان

ملائم وأجهزة حديثة، وتجاوز عائق الإحتلال بحيث نحاول أن نقوم بتسجيل أية قطعة أرض نستطيع الوصول إليها ونحاول أن نتجاوز الوضع المالي عن طريق الشراكة مع القطاع الخاص.

في الجانب المالي: ضرورة وأهمية توفير الدعم المالي اللازم لإتمام عملية التسوية على مستوى الوطن في كافة الأراضي بغض النظر عن تصنيفات الإحتلال لها، ومن خلال توفير المال اللازم لتوظيف الكادر العامل على هذه العملية وما يلزمه من معدات وأجهزة.

6.4 ملخص لأهم النتائج

في ضوء استجابات الموظفين العاملين في تسوية الأراضي والمواطنين المراجعين لهذه الدوائر من

خلال المقابلات التي أجريت معهم ما يلي :

- تعتبر عملية التسوية للأراضي عملاً وطنياً كبيراً في الدرجة الأولى ويحقق ميلاد جديد للأرض

من خلال تثبيت ملكيتها، وهي مكسب حقيقي للمواطن بأحقية التصرف الأمثل بأرضه وفق

القوانين النازمة لذلك في الأراضي الفلسطينية .

- هناك معرفة تامة بمشروع التسوية لدى جميع الموظفين الذين تم مقابلتهم، وهذا دليل على الخبرة

الكبيرة التي يتمتع فيها الموظفين العاملين في هيئة تسوية الأراضي، مما يؤكد أن عملية التسوية

عملية قانونية وشفافة تسير على مرأى الجميع .

- إن عملية التسوية في فلسطين ليس الهدف الأساسي منها هو العمل على إنهاء تسوية الأراضي

فحسب ولكن هناك أهداف أخرى تسعى إليها التسوية ومن أهم هذه الأهداف إحداث تنمية كبيرة

في جميع مناحي الحياة والذي يؤدي الى نتائج إيجابية على مستوى المجتمع ككل .

- هناك معرفة كبيرة لدى العاملين في تسوية الأراضي والمواطنين حول التنمية وما هي الآثار

الإيجابية لعملية التنمية ومدى مساهمة التسوية في إحداث تنمية حقيقية مستدامة في المجتمع .

- أن التسوية حققت التنمية اقتصادياً واجتماعياً وساهمت في الحفاظ على السلم الأهلي، وساهمت

في إحداث ثورة اقتصادية من خلال اثبات الحقوق لأصحابها الحقيقيين وهذا أدى الى زيادة قيمة

الأرض بسبب ارتفاع الطلب عليها .

- ساعدت عملية التسوية في حصول الطبقات المهمشة مثل النساء وذوي الإحتياجات الخاصة

والمغتربين على حقوقهم التي ضمنها لهم الشريعة والقانون، إذ هي ساعدت تلك الفئات من

الناحية الإجتماعية والمادية على تثبيت حقوقهم .

- أن النتائج الإيجابية للتسوية والإستفادة الكبيرة من التسوية للمواطنين هي بمثابة رسالة اعتراف من قبل المواطنين بأن التسوية لها الفضل الكبير في تحسن ظروف المواطنين والحفاظ على حقوقهم. وأن تسجيل الأرض انعكس إيجابياً بشكل كبير على مساعدة المواطنين في إيجاد حلول لمشاكلهم الإقتصادية من خلال استخدام الأراضي المسجلة كرهن للبنك أو غير ذلك.
- لقد عملت تسوية الأراضي على حل كثير من الخلافات حول الملكية للأراضي من خلال دوائر التسوية نفسها أو إحالة البعض منه الى المحاكم المختصة حيث عملت التسوية على إزالة الشبوع وحل الخلافات العائلية وتثبيت الحقوق للجميع، وتكون لهم حجة قانونية أمام المحاكم المختلفة.
- حفظت عملية التسوية الحقوق للمستثمرين العرب داخل مناطق التسوية من خلال تثبيت الأملاك وتحويلها من أملاك غائبين الى أملاك بأسماء هؤلاء الأشخاص للتصرف بها حسب ما يروونه مناسباً، وحدث مع الإخوة الكويتيين الذين لهم أملاك في الضفة الغربية من خلال تسليمهم شهادات أملاكهم عبر السفارة الفلسطينية في الكويت .
- أن عملية تسوية الأراضي وتثبيت حقوق الملكية عبر دائرة الطابو يمكن أن تلعب دوراً مهماً في لجم المساعي الصهيونية المستديمة والمستديمة لمصادرة الأراضي والإستيلاء عليها سواء بالمصادرة المباشرة أو عبر عمليات البيع الإحتيالية.
- ساهمت بنسبة كبيرة في تحديد حدود الأراضي التي كانت غير معروفة حدودها وكانت عشوائية، حتى المغتربين لم يكونوا على معرفة بأراضيهم، ولكن بعد أن جاءت التسوية تم مسح الأراضي وتم تحديد أصحابها وعملت على الحد من المشاكل التي يمكن أن تحدث بين الأفراد على الحدود والأملاك.

- هناك رضى كبير عن عمليات التسوية من قبل المواطنين الذين قاموا بتسوية أراضيهم ويتضح ذلك من خلال التفاعل الكبير مع عمليات التسوية، وإقبال المواطنين على الإدعاء وتقديم أوراقهم وتعاونهم مع موظفي التسوية في المكاتب، وحضور المواطنين الى هيئة التسوية والاتصالات التي ترد الى الهيئة من خارج البلاد، وازدياد معاملات التسجيل سنوياً.
- أن مشروع تسوية الأراضي له الفضل الكبير في الكشف عن الأراضي التي تم تسريبها للاحتلال.
- ان مشروع التسوية يعمل على تثبيت المواطن في أرضه. وله أثر إيجابي كبير في حماية الأرض بسبب توفير شهادة الطابو والذي يعتبر مسوغ قانوني أمام المحاكم الإسرائيلية يحمي الأرض من المصادرة، كما أن مشروع التسوية يعمل على تثبيت الحق وحمايتها من الإستيطان ومعرفة حقوق الملكية وتسجيل الأراضي بأسماء أصحابها.
- إن هناك معوقات لعملية التسوية وهي الإحتلال وإجراءاته على الأرض وما يقوم به من إجراءات تحد من عمليات التسوية كونه المتحكم بالمناطق (C) والتي تدار من قبله، لذلك يحرم هذه المناطق من الإستفادة من أية عمليات تنموية أو تسوية للأراضي وكذلك ضعف التوعية المطلوبة لعمليات التسوية، وأيضاً والمواطن والمغتربين ونقص القضاة المؤهلين للتسوية .

5. الاستنتاجات والتوصيات:

في ظل النتائج التي تم التوصل إليها ومناقشتها وتحليلها ومقارنة مدى تطابقها أو اختلافها مع الدراسات السابقة، تقدم هذه الدراسة النتائج والتوصيات التالية:

1.5 الاستنتاجات:

في ضوء استجابات الموظفين العاملين في تسوية الأراضي والمواطنين المراجعين لهذه الدوائر المقابلات التي أجريت معهم نستنتج ما يلي :

- تعتبر عملية التسوية للأراضي التي تقوم بها سلطة الاراضي والتي يقصد من ورائها تحقيق تثبيت الملكية الشخصية للارض والتي تضمن من خلالها التصرف بالارض على الوجه الذي يراه اصحابها مناسباً لهم وفق القوانين الناظمة لذلك في الأراضي الفلسطينية .
- ان الهدف الاساسي لعملية التسوية احداث تنمية اقتصادية كبيرة في جميع مناحي الحياة والذي يؤدي الى نتائج إيجابية على مستوى المجتمع ككل.
- لقد ساهمت التسوية في احداث تنمية اجتماعية واقتصادية حقيقية ومستدامة في المجتمع الفلسطيني من خلال تثبيت ملكية الارض والتصرف بها حسب ما يراه اصحابها .
- هناك معرفة كبيرة لدى العاملين في تسوية الأراضي والمواطنين حول التنمية وما هي الآثار الإيجابية لعملية التنمية ومدى مساهمة التسوية في إحداث تنمية.
- ساعدت عملية التسوية في حصول الطبقات المهمشة مثل النساء وذوي الإحتياجات الخاصة والمغتربين على حقوقهم التي ضمنها لهم الشريعة والقانون، إذ هي ساعدت تلك الفئات من الناحية الإجتماعية والمادية على تثبيت حقوقهم.

- أن النتائج الإيجابية للتسوية والإستفادة الكبيرة من التسوية للمواطنين هي بمثابة رسالة اعتراف من قبل المواطنين بأن التسوية لها الفضل الكبير في تحسن ظروف المواطنين والحفاظ على حقوقهم. وأن تسجيل الأرض انعكس إيجابياً بشكل كبير على مساعدة المواطنين في إيجاد حلول لمشاكلهم الإقتصادية من خلال استخدام الأراضي المسجلة كرهن للبنك أو غير ذلك.
- لقد عملت تسوية الأراضي على حل كثير من الخلافات حول الملكية للأراضي من خلال دوائر التسوية نفسها أو إحالة البعض منه الى المحاكم المختصة حيث عملت التسوية على إزالة الشبوع وحل الخلافات العائلية وتثبيت الحقوق للجميع، وتكون لهم حجة قانونية أمام المحاكم المختلفة.
- حفظت عملية التسوية الحقوق للمستثمرين العرب داخل مناطق التسوية من خلال تثبيت الأملاك وتحويلها من أملاك غائبين الى أملاك بأسماء هؤلاء الأشخاص للتصرف بها حسب ما يروونه مناسباً، وحدث مع الإخوة الكويتيين الذين لهم أملاك في الضفة الغربية من خلال تسليمهم شهادات أملاكهم عبر السفارة الفلسطينية في الكويت .
- أن عملية تسوية الأراضي وتثبيت حقوق الملكية عبر دائرة الطابو يمكن أن تلعب دوراً مهماً في لجم المساعي الصهيونية المستديمة والمستديمة لمصادرة الأراضي والإستيلاء عليها سواء بالمصادرة المباشرة أو عبر عمليات البيع الإحتيالية.
- ساهمت بنسبة كبيرة في تحديد حدود الأراضي التي كانت غير معروفة حدودها وكانت عشوائية، حتى المغتربين لم يكونوا على معرفة بأراضيهم، ولكن بعد أن جاءت التسوية تم مسح الأراضي وتم تحديد أصحابها وعملت على الحد من المشاكل التي يمكن أن تحدث بين الأفراد على الحدود والأملاك.

- هناك رضى كبير عن عمليات التسوية من قبل المواطنين الذين قاموا بتسوية أراضيهم ويتضح ذلك من خلال التفاعل الكبير مع عمليات التسوية، وإقبال المواطنين على الإدعاء وتقديم أوراقهم وتعاونهم مع موظفي التسوية في المكاتب، وحضور المواطنين الى هيئة التسوية والاتصالات التي ترد الى الهيئة من خارج البلاد، وازدياد معاملات التسجيل سنوياً.
- أن مشروع تسوية الأراضي له الفضل الكبير في الكشف عن الأراضي التي تم تسريبها للاحتلال.
- ان مشروع التسوية يعمل على تثبيت المواطن في أرضه. وله أثر إيجابي كبير في حماية الأرض بسبب توفير شهادة الطابو والذي يعتبر مسوغ قانوني أمام المحاكم الإسرائيلية يحمي الأرض من المصادرة، كما أن مشروع التسوية يعمل على تثبيت الحق وحمايتها من الإستيطان ومعرفة حقوق الملكية وتسجيل الأراضي بأسماء أصحابها.
- إن هناك معوقات لعملية التسوية وهي الإحتلال وإجراءاته على الأرض وما يقوم به من إجراءات تحد من عمليات التسوية كونه المتحكم بالمناطق (C) والتي تدار من قبله، لذلك يحرم هذه المناطق من الإستفادة من أية عمليات تنموية أو تسوية للأراضي وكذلك ضعف التوعية المطلوبة لعمليات التسوية، وأيضاً والمواطن والمغتربين ونقص القضاة المؤهلين للتسوية .
- أن مشروع التسوية يعمل على تثبيت الحق وحماية الأرض من الإستيطان ومعرفة حقوق الملكية وتسجيل الأراضي بأسماء أصحابها.
- الاجراءات المتبعة في عملية التسوية تحتاج الى وقت كبير لاثبات الحقوق نظرا لتداخلات المتعددة فيها ، نتيجة سفر بعض اصحابها او تعدد الورثة مما يصعب عمليات اصدار الوثائق المطلوبة للتسوية .

- محاولة بعض العائلات حرمان الاناث من حقوقهم الارثية مما تسبب بمشكلات عائلية في بعض القرى نيحة هذه التصرفات غير الشرعية والقانونية .
- ضعف في الجانب التوعوي لعملية التسوية، حيث ان هناك توعية غير كافية في مجال تسجيل الاراضي لدى المواطنين، من حيث الاهمية، او من حيث النتائج المترتبة على عملية التسوية واجراءاتها.
- وجود مكاتب تسوية في بعض المناطق لقرى محددة واخرى لقرى متعددة لذلك يجب توسيع وزيادة عدد المكاتب التي تتعلق بتسوية الاراضي من اجل الاسراع فيها ، تحقيقا للفائدة العامة.
- يلعب المغتربون خارج الوطن عائقا في عملية التسوية وذلك لان هذه الفئة تحتاج الى الكثير من الاجراءات من اجل اجراء التسوية المطلوبة .
- ضعف البنية التحتية في مناطق التسوية مما يشكل عائقا امام اجداث تنميو مستدامة وكبيرة في المجتمع الفلسطيني .
- ضعف الاستثمار والاقراض في مناطق التسوية مما يحد من عمليات التنمية المطلوبة في هذه المناطق.

2.5 التوصيات

في ضوء نتائج هذه الدراسة فإن الباحثة توصي بما يلي :

- 1- العمل على الإسراع في عمليات التسوية وإجراءاتها وتوسيع عمليات التسوية في المناطق التي لم يتم عمل تسويات فيها، عن طريق توعية المواطنين بأن التسوية ليس هدفها جباية الضرائب وإنما تسوية الخلافات وتثبيت الملكية وتشجيع المواطنين على الإستثمار.
- 2- العمل على التسريع في اتخاذ الأحكام في المنازعات حول الأراضي من أجل التقليل من المنازعات بين الأفراد وتعزيز السلم الأهلي، أيضاً توفير عدد كافي من القضاة المختصين بموضوع التسوية من أجل الإسراع في فض المنازعات بين الأشخاص حول الحقوق في الأراضي المتنازع عليها.
- 3- الإهتمام بالجانب التوعوي لعملية التسوية في المحافظات الشمالية من أجل زيادة الإقبال على عمليات التسوية للأراضي في المناطق المختلفة.
- 4- العمل على التوسع في عدد المكاتب والدوائر القائمة على عمليات التسوية من خلال توفير الكوادر المؤهلة والمدربة لعمليات التسوية، وتخصيص موازنة من قبل وزارة الحكم المحلي لشق طرق رئيسية جديدة وعمل تمديدات تحتية في المناطق التي تتجز فيها التسوية لتشجيع المواطنين على إجراء التسوية في مناطق أخرى.
- 5- العمل على إنشاء مخططات تبين فيها مشاريع البنى التحتية لهذه الأراضي من أجل العمل مستقبلاً على توفيرها وخصوصاً في الأراضي السكنية.
- 6- العمل على وضع معايير واضحة ومفصلة يتم من خلالها تحديد رسوم التسوية على المواطنين لجميع الهيئات المحلية.

- 7- العمل على تصميم برامج إقراض تستهدف إنشاء مشاريع إنتاجية من خلال قروض الرهن العقاري، وتسهيل وصول الأفراد إلى المؤسسات المالية لكي يكون للتسوية أثر على الإقراض.
- 8- من أهم المعضلات والأسئلة التي لم يجب عليها: ماذا بالنسبة للأراضي التي لم تشملها عملية التسوية ولمن ستؤول ملكيتها وخاصة مناطق (ج)؟
- 9- استخدام الصور الجوية في تثبيت حقوق الملكية بشكل مبدئي للأراضي المصادرة أو التي لا يمكن الوصول إليها .
- 10- العمل على تصنيف الأراضي من حيث الإستعمالات بالتكامل مع مشاريع الحكم المحلي

3.5 المقترحات

- 1- إجراء دراسات قانونية واجتماعية حول التسوية وأثرها على حقوق المرأة وتمكين المرأة اقتصاديا في الريف الفلسطيني .
- 2- إجراء دراسة حول دور مؤسسات المجتمع المدني في المساعدة في تسوية الأراضي وأثرها على عمليات التسوية الجارية.

المراجع:

المراجع العربية

ابو عليا، مي جميل. (2015): دراسة تحليلية للمعوقات التي تواجه عملية التسجيل المجدد لأراضي المألية (حالة دراسية لمنطقة شمال الضفة الغربية)، جامعة القدس، فلسطين. (رسالة ماجستير غير منشورة).

ابو علي، نايف بن نائل. (1432هـ): التنمية المستدامة في العمارة التقليدية في المملكة العربية السعودية - حالة دراسية - منطقة الحجاز، جامعة ام القرى، السعودية. (رسالة ماجستير غير منشورة).

العسيلي، ابوسليمان (9 7, 2010). تطور النظم التشريعية في الدولة العثمانية، تطور نظم التشريع في الدولة العثمانية. عمان، عمان، الاردن: الاردن للنشر والتوزيع.
أحمد الظاهر. (2014). التسجيل الجديد للاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في فلسطين. دنيا الوطن، 15-22.

براهمة، نديم، البرغوثي، شوكت، عوده، سامر، عصفور، رائد. (2012): التسجيل المجدد لأراضي "المالية" المعوقات، المحاذير، البدائل المقترحة، سلسلة قضايا الحوكمة رقم (5)، معهد الحوكمة الفلسطيني، فلسطين.

وتقرير البيئة والتنمية في الأراضي الفلسطينية بعنوان (الواقع والمعوقات 2010)

جمعة، بشار. (2013). لقاءات الطاولة المستديرة. رام الله: ماس.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2016): الاحصاء الفلسطيني يصدر بياناً إحصائياً بمناسبة يوم الأرض والذي يصادف يوم (2016/3/30)، انظر الرابط :

<http://www.pcbs.gov.ps/postar.aspx?lang=ar&ItemID=1626>

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2014). *البيئة والتنمية المستدامة في فلسطين*. رام الله: سلطة جودة البيئة.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2014). *البيئة والتنمية المستدامة في فلسطين*. *واقع التنمية في فلسطين*. رام الله، فلسطين: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2016): *كتاب فلسطين الإحصائي السنوي*، رقم (17)، رام الله، فلسطين.

الحزماوي، محمد ماجد. (1998): *ملكية الأراضي في فلسطين 1918 - 1948*، مؤسسة الاسوار، عكا، فلسطين.

الحن ، حبيب (2019) *قراءة في الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة الغربية* ، رام الله: معهد ابحاث السياسات الاقتصادية (ماس).

خديجة عصماني، الغالية، عمومن. (2013): *اشكالية التنمية المستدامة في الجزائر*، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، الجزائر. ورقة بحثية ، المؤتمر الرابع للتنمية الاقتصادية .

الخولي، احمد. (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.

خمايسة ، راسم. (1999). *استراتيجيات الاستيطان الاسرائيلي في الاراضي المحتلة واثره على التخطيط القطري والتنمية في فلسطين*. *مجلة الدراسات الفلسطينية*، الصفحات 62-43.

دواس، امين (2013) *قانون الارضي ، المعهد القضائي الفلسطيني* ، رام الله ، فلسطين .

شحادة ، رضا. (1990). *قانون المحتل* (المجلد 1). الكويت: مؤسسة الدراسات الفلسطينية.

الزاملي، ابراهيم سالم.(2016): *فلسطين في التقارير البريطانية- وثائق الاستعمار*، دار ابن رشد، القاهرة، مصر.

دهيمي، زينب (2015) "إشكالية تطبيق المقابلة في العلوم الاجتماعية دراسة ميدانية في قسم علم الاجتماع على بعض طلبة الماجستير جامعة الجزائر، الجزائر، ورقة بحثية غير منشورة.

عباينة ، علاء الدين و اللوزي ، عادل (2010) الموازنة بين حق المساطحة والاتصال الاتفاقي وفقا لأحكام القانون المدني الأردني : دراسة مقارنة، *مجلة المنارة*، 17(3) ، ص ص 59-81.

عودة ، سامر (2013). *مشاكل وعقبات تسوية وتسجيل ملكية الاراضي في الضفة الغربية*. رام الله: ماس.

السياح ، سياح. (2013). *لجلسة الطاولة المستديرة(4)*. *مشاكل وعقبات تسوية و تسجيل ملكية الاراضي في الضفة الغربية* (الصفحات 4-2). رام الله: ماس.

البرغوثي ، شوكت (2013). *مشكلات تسوية وتسجيل الاراضي في الضفة الغربية*. رام الله: معهد ابحاث السياسات الاقتصادية (ماس).

عبد الله، معين محمد إسماعيل.(2009): *ملكية الأراضي في قضاء جنين خلال فترة الاحتلال البريطاني (1918 - 1948م)*، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).

عجوة، سائدة احمد سليمان.(2011): *الاية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين*" *دراسة مقارنة*، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).

نخلة ، عرفات (2013). *مشاكل وعقبات تسوية وتسجيل الاراضي في الضفة الغربية*. رام الله: معهد ابحاث السياسات الاقتصادية (ماس).

العساف، تيسير.(2011): "تسوية حقوق الاراضي في القانون الاردني"، المجلة الاردنية في القانون والعلوم السياسية، م(3)، ع(4)، ص ص 93 - 117.

الفايز ، عصام (2006). النظام الهاشمي والحقوق الوطنية للشعب الفلسطيني (المجلد 1ط). عمان: دار ابن خلدون للنشر.

عطا الله كتاب ورجا شحادة. (1983). الادارة المدنية في الضفة الغربية المحتلة (المجلد 1). رام الله: مؤسسة الدراسات الفلسطينية.

سفاريني ، علي. (10, 1994). مسالة الارض في المفاوضات حقوق ملكية الاراضي الاميرية. مجلة الدراسات الفلسطينية، 1، الصفحات 131-142. تاريخ الاسترداد 29 10, 2018

سليمان، سلمى (2014) النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين، رسالة ماجستير ، جامعة القدس ، ابو ديس ، فلسطين.

العودة، عبد الجبار رجا محمود.(2007): ملكية الأراضي في قضاء طولكرم في ظل الحكم البريطاني (1918م-1948م)، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).

فقاها، رجاء كمال.(2012): التنظيم القانوني للأراضي الأميرية، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.(رسالة ماجستير غير منشورة).

عفانة ، لميس محمد ممدوح. (2010). استراتيجيات التنمية المستدامة لاراضي الضفة الغربية، . طوباس حالة دراسية. نابلس، الضفة الغربية، فلسطين: رسالة ماجستير غير منشورة.

اللوحي، منصور. (2011): اثر التصحر على التنمية الزراعية في قطاع غزة، مجلة جامعة النجاح الوطنية-العلوم الانسانية، م(25)، ع(6)، ص ص 1575 - 1604.

ماس. (2013). ملخص تنفيذي، عقبات ومشاكل تسوية وتسجيل الاراضي . رام الله: معهد ابحاث السياسات الاقتصادية (ماس).

صوالحة ، مرام فارس. (1 ايار, 2007). استراتيجيات التنمية المستدامة. استراتيجيات التنمية المستدامة للحفاظ على الاراضي الزراعي في ضوء التطور العمراني للمدن الفلسطينية. (جامعة النجاح الوطنية، المحرر) نابلس، الضفة الغربية، فلسطين: رسالة ماجستير غير منشورة. مركز الانتاج الاعلامي.(1427هـ): التنمية المستدامة في الوطن العربي- بين الواقع والمأمول، نحو مجتمع المعرفة، سلسلة دراسات يصدرها مركز الانتاج الاعلامي، جامعة الملك عبد العزيز، الاصدار (11)، السعودية.

المسعود، هدى عبد الرحمن السليمان.(2011):"ملكية الاراضي في امارة شرق الاردن 1921 - 1946م - عمليات المسح والتسجيل"، المجلة الاردنية للتاريخ والاثار، م(5)، ع(4)، ص ص 62 - 96.

معهد الحقوق، جامعة بيرزيت. (2008). ملخص النظام القانوني والعملية التشريعية في فلسطين. رام الله: جامعة بيرزيت.

منظمة الاغذية والزراعة. (2003). حيازة الاراضي والتنمية الريفية. روما: منظمة الاغذية والزراعة الامم المتحدة. تم الاسترداد من منظمة الاغذية الزراعية الامم المتحدة. مؤتمر الامم المتحدة للتجارة والتنمية (اونكتاد) ، 2017 ، تقرير الاوضاع الاقتصادية في الاراضي الفلسطينية ، جنيف .

عبد الله ، معين (2009) ملكية الأراضي في قضاء جنين خلال الفترة الاحتلال البريطاني (1918-1948) ، رسالة ماجستير ، جامعة النجاح ، نابلس ، فلسطين .

الموسوعة الفلسطينية. (1990). دراسات القضية الفلسطينية. بيروت: الموسوعة الفلسطينية. ابو فرحة، ناصر (2010). ملكية الاراضي في فلسطين. جذور ملكية الارض. رام الله: مؤسسة العودة للثقافة والنشر.

كنفاني ، نعمان(2013). مشاكل عقبات تسوية وتسجيل ملكية الاراضي في الضفة الغربية. رام الله: ماس.

وكالة الانباء والمعلومات الفلسطينية، وفا. (2018). نظام ملكية الاراضي في العهد العثماني. نظام ملكية الاراضي في فلسطين. رام الله، رام الله، فلسطين.

هيئة تسوية الاراضي والمياه (2019) رضى المجتمع عن مشروع التسوية في الضفة الغربية، رام الله ، فلسطين.

ANTHONYGAR-ON YEH (1999) Economic Development and Agricultural Land Loss in the Pearl River Delta, China, Habitat International, Volume 23, Issue 3, September 1999, Pages 373-390.

Allan, "A Critique of Using Grounded Theory as a Research Method," Electronic Journal of Business Research Methods, vol. 2, no. 1 (2003) pp. 1-10.

CamillaToulmin (2009) Securing land and property rights in sub-Saharan Africa: The role of local institutions, Land Use Policy, Volume 26, Issue 1, January 2009, Pages 10-19

John Gillespie (2011) Exploring the Limits of the Judicialization of Urban Land Disputes in Vietnam, Law and Society Association, Volume45, Issue2, June 2011, Pages 241-276

Katherine V Gough & Paul W. K. Yankson,(2000) Land Markets in African Cities: The Case of Peri-urban Accra, Ghana, Journal Indexing and Metrics Volume: 37 issue: 13, page(s): 2485-2500

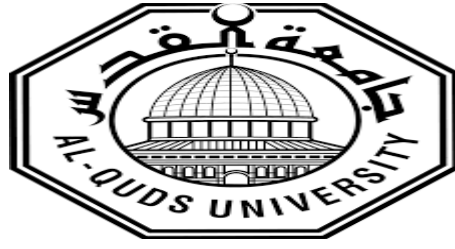
Olusegun Olaopin Olanrele.(2014) .The right to land registration and its role in combating poverty .Journal of Design and Built Environment Vol. 14 (2), December 2014.

P King , 2009 .Understanding housing finance .London ‘Routledge ‘. Routledge :.Journal of Design and Built Environment 14December, 2009

Unruh, Jon D. (2002) Land Dispute Resolution in Mozambique: Evidence and Institutions of Agroforestry Technology Adoption,` International Food Policy Research Institute Washington, U.S.A

الملاحق

بسم الله الرحمن الرحيم



جامعة القدس

كلية الدراسات العليا

قسم التنمية المستدامة

دليل مقابلة

عزيزي الموظف/ عزيزتي الموظفة

تحية البناء والدولة

تقوم الباحثة بإجراء دراسة بعنوان: "تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية(الضفة الغربية)". وذلك استكمالاً لمتطلبات نيل درجة الماجستير من جامعة القدس في تخصص التنمية المستدامة مسار بناء المؤسسات وتنمية الموارد البشرية - معهد التنمية المستدامة - جامعة القدس - فلسطين ، لذا يرجى الإجابة على أسئلة الدليل بكل صدق ودقة وموضوعية علماً بان اجاباتكم ستعامل بسرية تامة وأنها ستستخدم لأغراض البحث العلمي فقط.

مع فائق الاحترام

الباحثة

ليالي شحادة

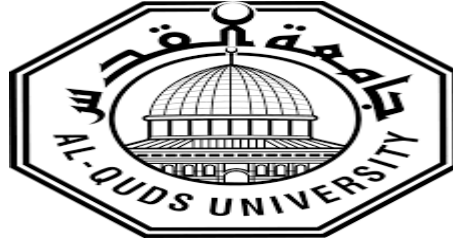
أسئلة مقابلات الموظفين

- 1- هل لديك معرفة بالتسوية؟
- 2- هل لديك معرفة بالتنمية؟
- 3- برأيك ما مدى مساهمة عملية التسوية في تحقيق التنمية؟
- 4- ما مدى مساهمة عملية التسوية في عملية التنمية بأشكالها وأنواعها؟
- 5- برأيك كيف استفاد المواطنين من التسوية؟
- 6- كيف استفاد المواطنين من خلال تسجيل الأراضي في الطابو؟
- 7- ما تأثير تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية في إثارة مشاكل اجتماعية في مناطق الريف الفلسطيني؟
- 8- حسب مجال عملك وما لاحظته هل ساهمت عملية التسوية في نشوب خلافات بين أصحاب الأراضي؟
- 9- هل ساهمت عملية التسوية في حل مشاكل كانت أصلا موجودة قبلها؟
- 10- على علمك هل حدثت قضايا شجار ونزاع على الأراضي بعد عملية تسويتها؟
- 11- هل لديكم إحصائيات ممكن اطلعنا عليها عن قضايا النزاع على الملكية للأراضي؟ إدراج الإحصائيات إن توفرت
- 12- ما هي نسبة ادعاءات الملكية التي لا يوجد عليها اعتراضات؟ (سؤال الدائرة القانونية)
- 13- ما هي نسبة ادعاءات الملكية التي عليها اعتراضات؟ (سؤال الدائرة القانونية)
- 14- هل هناك رضا عن عملية تسوية الأراضي؟
- 15- برأيك ما تأثير تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية على حمايتها من الاستيطان الإسرائيلي؟

16- برايك ما هي معوقات التنمية في فلسطين؟

17- كيف تجاوزت هيئة التسوية معوقات عملية التسجيل؟

بسم الله الرحمن الرحيم



جامعة القدس

كلية الدراسات العليا

قسم التنمية المستدامة

دليل مقابلة

عزيزي المواطن/ عزيزتي المواطنة

تحية البناء والدولة

تقوم الباحثة بإجراء دراسة بعنوان: "تسوية الأراضي وتأثيرها على تحقيق التنمية المستدامة في المحافظات الشمالية الفلسطينية (الضفة الغربية)". وذلك استكمالاً لمتطلبات نيل درجة الماجستير من جامعة القدس في تخصص التنمية المستدامة مسار بناء المؤسسات وتنمية الموارد البشرية - معهد التنمية المستدامة - جامعة القدس - فلسطين، لذا يرجى الإجابة على أسئلة الدليل بكل صدق ودقة وموضوعية علماً بان اجاباتكم ستعامل بسرية تامة وأنها ستستخدم لأغراض البحث العلمي فقط.

مع فائق الاحترام

الباحثة

ليالي إبراهيم شحادة

أسئلة مقابلة المواطنين:

3. ما تأثير تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية في إثارة مشاكل اجتماعية في مناطق

الريف الفلسطيني؟

a. هل ساهمت عملية التسوية في نشوب خلافات بين أصحاب الأراضي؟

b. هل ساهمت عملية التسوية في حل مشاكل كانت أصلا موجودة قبلها؟

f. على علمك هل حدثت قضايا شجار ونزاع على الأراضي بعد عملية تسويتها؟

g. هل أنت راضي عن عملية تسوية الأراضي؟

h. أنت أو أحد زملائك في العمل هل ساعدته عملية تسوية الأراضي في تحصيل حقوقه؟

4. برأيك ما تأثير تسوية الأراضي في مناطق السلطة الفلسطينية على حمايتها من الاستيطان

الإسرائيلي؟

a. ما هو أثر عملية تسجيل الأراضي على حمايتها من الاستيطان الإسرائيلي؟

b. هل تتوفر مسوغات قانونية قادرة على وقف عملية الاستيطان الإسرائيلي للأراضي التي يتم

عليها عملية التسوية؟

c. برأيك عمليا هل يتوقف استيطان الاحتلال عن الأراضي المسجلة؟

d. حسب وجهة نظرك عملية التسوية تحدد من هو المالك بالتالي هل يمكن تحديد من المسؤول

في حال تبين تسريب الأرض للاحتلال؟

e. في حال تسجيل الأراضي حدد من المسؤول عنها بالتالي يمكن أن يزيد الاهتمام بالأرض

بزراعتها وتشجيرها فهل هذا يقلل من استهداف الاستيطان الإسرائيلي لها؟

f. هل يوجد حالات عملية تعرفها أو إحصائيات تحدد نسبة أو مساحات مثل هذه الحالات؟

ملحق (3) إيرادات خزينة الحكومة من عملية تسوية الأراضي. *المبالغ بالدينار الأردني

الرقم	اسم الدائرة	إيرادات عام 2017	إيرادات عام 2018	نسبة التغير %	المجموع
.14	رام الله	183085.0	444161.6	1.43	627246.5
.15	دورا	148127.0	277791.0	0.88	425918.0
.16	تفوح	2570.0	29130.0	10.33	31700.0
.17	نابلس	82056.0	466991.5	4.69	549047.5
.18	بيت لحم	436278.5	311589.0	0.29	747857.5
.19	ححول	245396.5	320199.5	0.30	565596.0
.20	بيتاولا	1351.0	52759.0	38.05	54110.0
.21	جنين	11036.0	91399.5	7.28	102435.0
.22	بديا	3519.0	0	1.00	3519.0
.23	طولكرم	42405.0	139548.0	2.29	181593.0
.24	سلفيت	71418.0	181024.0	1.53	252442.0
.25	ترمسعيا	1429.0	15.0	0.99	1442.0
.26	عزون	0	32942.0	0	32942.0
	مجموع الإيرادات	1228671.0	2347550.0	0.91	3576221.0

(المصدر سلطة الأراضي) للأعوام 2018/2017

فهرس المحتويات

الرقم	الموضوع	الصفحة
	الإقرار	أ
	شكر و عرفان	ب
	مفاهيم الدراسة	ج
	الملخص باللغة العربية	هـ
	الملخص باللغة الانجليزية	ز
.1	الإطار العام للدراسة	1
1.1	المقدمة	1
2.1	مشكلة الدراسة	5
3.1	أهداف الدراسة	6
4.1	أسئلة الدراسة	7
5.1	فرضيات الدراسة	7
6.1	أهمية الدراسة و مبرراتها	8
7.1	فصول الدراسة	9
.2	الإطار النظري و الدراسات السابقة	11
1.2	المقدمة	11
2.2	مفهوم تسوية الأراضي	12
3.2	واقع تسجيل وتسوية الأراضي في المحافظات الشمالية	13
4.2	النظام القانوني الناظم لعمليات تسوية الاراضي	14
1.4.2	قوانين في العهد العثماني	14
2.4.2	قانون الأراضي العثمانية الصادر عام 1858	18
3.4.2	قانون الطابو 1861	19
4.4.2	قانون تملك الأجانب للأراضي في فلسطين 1869	20
5.4.2	قوانين تسوية الأراضي مرحلة الانتداب البريطاني على فلسطين	20

22	مرحلة الحكم الأردني للمحافظات الشمالية (الضفة الغربية)	6.4.2
24	مرحلة الاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية 1967	7.4.2
26	سلطة الأراضي الفلسطينية	8.4.2
28	واقع وتحديات تسوية الأراضي في المحافظات الشمالية (الضفة الغربية)	5.2
34	الجدوى الاقتصادية لتسوية الأراضي	6.2
34	القيمة المضافة لعملية تسوية الأراضي	1.6.2
35	تسوية الأراضي والتنمية في الضفة الغربية (المحافظات الشمالية)	2.6.2
37	التنمية في الضفة الغربية (المحافظات الشمالية) وعلاقتها بعملية تسجيل الأراضي	3.6.2
41	التنمية في فلسطين	7.3
43	النتائج السلبية لعملية عدم احداث تسوية	8.2
45	الدراسات السابقة	9.2
45	الدراسات العربية	1.9.2
52	الدراسات الأجنبية	2.9.2
57	التعقيب على الدراسات السابقة	10.2
61	الطريقة والإجراءات	.3
61	منهج الدراسة	1.3
62	مجتمع الدراسة	2.3
62	عينة الدراسة	3.3
64	أداة الدراسة: المقابلة الشخصية	4.3
65	صدق الأداة	5.3
65	متغيرات الدراسة	6.3
66	خطوات الدراسة	7.3
83	نتائج الدراسة	.4

83	تحليل المقابلات المتعلقة بالفرضية الأولى	1.4
89	النتائج المتعلقة بالفرضية الثانية	2.4
93	النتائج المتعلقة بالفرضية الثالثة	3.4
94	النتائج المتعلقة بالفرضية الرابعة	4.4
98	النتائج المتعلقة بالفرضية الخامسة	5.4
104	ملخص لأهم النتائج	6.4
107	الاستنتاجات والتوصيات	.5
107	الاستنتاجات	1.5
111	التوصيات	2.5
112	المقترحات	3.5
113	المراجع	
120	الملاحق	
127	فهرس المحتويات	
130	فهرس الجداول	

فهرس الجداول

- جدول (1.2) ملخص الاطار القانوني لتسوية الاراضي 31
- جدول رقم (1.3) يوضح قائمة بأصحاب الوظائف الذين أجريت معهم المقابلات للإجابة عن أسئلة الدراسة. 63
- جدول رقم (2.3) إيرادات خزينة الحكومة من عملية تسوية الأراضي. 71
- جدول رقم (3.3): وعند السؤال عن إحصائيات عن عدد المواطنين الذين استفادوا من عملية تسوية الأراضي؟ حصلت الباحثة على البيانات التالية:
- 72