



عمادة الدراسات العليا
جامعة القدس

دور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي
دراسة لآراء النساء المغتربات في قرى شرق رام الله

يزن أسامة جلال جرار

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1447 هـ / 2025 م

دور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي
دراسة لآراء النساء المغتربات في قرى شرق رام الله

إعداد:

يزن أسامة جلال جرار

بكالوريوس أساليب تدريس علوم وتكنولوجيا (دار المعلمين/ رام الله _ فلسطين)

المشرف: د. ثمين الهيجاوي

قدمت هذه الدراسة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في
التنمية المستدامة مسار بناء المؤسسات وتنمية الموارد البشرية - معهد التنمية
المستدامة

جامعة القدس

1447 هـ / 2025 م



جامعة القدس
عمادة الدراسات العليا
معهد التنمية المستدامة

إجازة الرسالة

دور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي
دراسة لآراء النساء المغتربات في قرى شرق رام الله

اسم الطالب: يزن أسامة جلال جرار

الرقم الجامعي: 21712095

المشرف: د. ثمين الهيجاوي

نُوقشت هذه الرسالة وأُجيزت بتاريخ 2025/11/23م من أعضاء لجنة المناقشة المدرجة أسماؤهم وتواقيعهم:

التوقيع :
التوقيع :
التوقيع :

1. رئيس لجنة المناقشة: د. ثمين الهيجاوي
2. ممتحناً داخلياً: د. شاهر العالول
3. ممتحناً خارجياً: د. محمد سليمان

القدس - فلسطين

1447 هـ / 2025 م

الإهداء

إلى من علمني العطاء بدون انتظار ... إلى من أحمل اسمه بكل عزة وافتخار

أبي الغالي

إلى من اختص الله الجنة تحت قدميها ... إلى من أرضعتني الحب والحنان ...

إلى من ران قلبها قبل عينيها... إلى أحن وأطيب أم بالعالم ...

أمي الحبيبة

إلى شريكة العمر والحياة -- إلى من تؤنسني في السراء والضراء

زوجتي الحبيبة

إلى فلذة كبدي وامتدادي في الحياة

أبنائي الأعزاء

إلى من يحملون في عيونهم ذكريات طفولتي وشبابي....

إخوتي وأختي

إلى من ضاقت السطور في ذكرهم فوسعهم قلبي ...

زملائي وزميلاتي

إلى من ضحوا بحريتهم من أجل حرية غيرهم....

الأسرى والمعتقلين

إلى من هم أكثر منا مكانة.....

شهداء فلسطين

إلى كل هؤلاء أهدي بحثي هذا

الباحث: يزن أسامة جلال جرار

إقرار

أقرُّ أنا مُعدّ هذه الرسالة بأنها قدمت لجامعة القدس، لنيل درجة الماجستير، وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة، باستثناء ما تمّ الإشارة إليه حيث ورد، وأنّ هذه الرسالة، أو أيّ جزءٍ منها، لم يُقدّم لنيل درجة غُليا لأيّ جامعة أو معهد آخر.



التوقيع

الباحث: يزن أسامة جلال جرار

التاريخ: 2025/ 11/ 23

شكر وعرّفان

أحمد الله حمداً كثيراً الذي وفّقني لإتمام رسالتي وأعطاني الصحة والعافية والإصرار لإكمال هذا البحث العالمي.

أتقدم بجزيل الشكر والعرّفان والتقدير لمشرفي الدكتور ثمين الهيجاوي الذي مدني من منابع علّمه بالكثير، والذي ما تواني يوماً من مد يد المساعدة لي، والحمد لله بأن يسره في دربي ويسر به أمري وعسى أن يطل في عمره ليبقى نبزاساً متلاً في نور العلم والعلماء.

وكما يسرني أن أتقدم بالشكر الجزيل الى أساتذتي الأفاضل لما قدموه لي من دعم وتوجيه وإرشاد في سبيل إتمام مشواري الدراسي.

كما ولا يفوتني في هذا المقام أن أشكر الاساتذة المحكمين الاكارم وأعضاء لجنة المناقشة على ما قدموه من وقتهم وتوجيهاتهم وملاحظاتهم بكل كرم وسخاء مما صحح الكثير وقوم الكثير حتى وصلت الرسالة الى شكلها النهائي وحققت أهدافها.

ولا يفوتني أن اتقدم بفائق الشكر والعرّفان الى جامعة القدس ينبوع العلم والعلماء، وأتقدم بالشكر الجزيل الى عمادة الدراسات العليا، كما وأشكر جميع أعضاء الهيئة الاكاديمية والادارية وجميع العاملين في معهد التنمية في جامعة القدس أبو ديس.

وأختمها بالشكر لكل من دعا لي بظهر الغيب ولكل من ساندني وحاول أن يسهّل الطريق لي ولو بكلمة طيبة.

الباحث: يزن أسامة جلال جرار

مصطلحات الدراسة:

عملية فنية وقانونية يتولاها مجموعة من الأشخاص المؤهلين، وتهدف إلى ترسيم وتحديد الحدود العقارية، وبيان الأوضاع العامة والخاصة للأمالك العقارية. وتشمل هذه العملية تحديد مساحة كل عقار بدقة، ووصف معالمه وصفاً نافياً للجهالة، وبيان ما عليه من إنشاءات إن وجدت، بحيث تدوّن جميع هذه البيانات في سجل خاص يعرف بسجل التسوية أو السجل العقاري. وبعد الانتهاء من هذه الإجراءات، يسلم المالكون سندات ملكية (سندات التسجيل) تدوّن بأسمائهم وتثبت الحقوق العينية المترتبة على عقاراتهم، وتكون لهذه السندات حجية السندات الرسمية (عليان، 2024).

: تسوية الاراضي

تسوية جميع القضايا والخلافات والنزاعات بين الاطراف، المتعلقة بأي حق للتصرف او التملك او الانتفاع بالارض أو المياه (نعيرات، 2020). مؤسسة حكومية غير وزارية تابعة لمجلس الوزراء، أنشأت بقرار بقانون رقم (7) لعام 2016، بهدف القيام بأعمال تسوية الاراضي والمياه بغير تحقيق المشروع الفلسطيني للتطور الحضاري والبنى التحتية والتطور العمراني والاقتصادي (حجة، 2023).

: تسوية الاراضي
والمياه

هيئة تسوية
الاراضي
والمياه

هي مجموعة قرى فلسطينية تقع في محافظة رام الله والبيرة، وتتميز بكونها تقع في الجزء الشرقي من المحافظة وتعرف بكثرة المزارع وبساتين الزيتون واللوز، وتشتهر بعضها بتاريخها العريق وثقافتها الغنية. من أبرز هذه القرى: سلواد، المزرعة الشرقية، ديرجير، رمون، كفر مالك، المغير، ترمسعي، أبو فلاح، وسنجل.

: قرى شرق رام
الله

الملخص:

هدفت الدراسة إلى معرفة دور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله، ولتحقيق أهداف الدراسة استخدم الباحث المنهج الوصفي التحليلي، وقام بتصميم استبانته تضمنت (37) فقرة موزعة على ثلاث محاور، تضمن المحور الأول واقع أعمال التسوية قبل حلول إجراءات أعمال التسوية، أما المحور الثاني فتعلق بواقع أعمال التسوية في ظل إجراءات أعمال التسوية، أما المحور الثالث فتعلق بأثر التسوية وتسجيل ملكية الأرض للنساء المغتربات، وتمتعت بدرجة ثبات للدرجة الكلية للمحور الأول (0.92)، وللمحور الثاني (0.88)، وللمحور الثالث (0.86)، وتكون مجتمع الدراسة من جميع النساء المغتربات في قرى شرق رام الله، واستخدم الباحث أسلوب العينة القصدية في قرى شرق رام الله والبالغة (14) قرية، وتمكن الباحث من استهداف عدد (120) امرأة وزعت عليهن الاستبانة الميدانية، وبلغ حجم العينة النهائي 95 امرأة مثلن المجتمع المستهدف.

توصلت الدراسة إلى أن الدرجة الكلية لواقع أعمال تسوية الأراضي قبل حلول إجراءات أعمال التسوية عالية، كما أن الدرجة الكلية لواقع أعمال تسوية الأراضي في ظل إجراءات أعمال التسوية عالية، كما تبين أن الدرجة الكلية لأثر التسوية وتسجيل ملكية الأرض للنساء المغتربات عالية، وتبين وجود أثر ذو دلالة احصائية لإجراءات أعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي. كذلك تبين عدم وجود فروق في آراء المبحوثات حول دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي في قرى شرق رام الله تعزى لمتغيرات (العمر، الحالة الاجتماعية، المستوى التعليمي، عدد أفراد الأسرة، طريقة التملك).

واوصت الدراسة بتسريع وتيرة إنجاز التسوية ومضاعفة الجهود لتحقيق الهدف المرجو وهو تسوية كامل الأراضي الفلسطينية. تحديد إجراءات ووضع معايير واضحة ومفصلة يتم من خلالها تحديد رسوم التسوية على المواطنين لجميع الهيئات المحلية، تصميم برامج موازية من قبل القطاع المصرفي لتقديم تسهيلات ميسرة لأصحاب الأراضي المسجلة حديثاً لإطلاق استثمارات إنتاجية، تكثيف الجهود لتوعية المواطنين بأهمية التسوية والفائدة التي تقدمها للمواطن لما يحمل ذلك من أهمية لتحفيز المواطنين على المشاركة والتعاون في مشروع التسوية.

الكلمات المفتاحية: إجراءات تسوية الأراضي، هيئة تسوية الأراضي، قرى شرق محافظة رام الله.

The role of land and water settlement in promoting women's land ownership: A study of the views of expatriate women in villages east of Ramallah.

Prepared by: Yazan Osama Jalal Jarar.

Supervised by: Dr.Thamin Al-Hijawi.

Abstract:

The study aimed to identify The role of land and water settlement in promoting women's land ownership: A study of the views of expatriate women in villages east of Ramallah. To achieve the study's objectives, the researcher used the descriptive analytical approach and designed a questionnaire containing (37) paragraphs distributed over three axes. The first axis included the reality of settlement works before the settlement procedures were implemented. The second axis related to the reality of settlement works under the settlement procedures. The third axis related to the impact of settlement and land ownership registration for expatriate women. The total score for the first axis was (0.92), for the second axis (0.88), and for the third axis (0.86). The study population consisted of all expatriate women in the villages of East Ramallah. The researcher used the intentional sampling method in the villages of East Ramallah, which amounted to (14) villages. The researcher was able to target (120) women to whom the field questionnaire was distributed. The final sample size was 95 women, representing the target population.

The study found that the overall score for the reality of land settlement activities prior to the implementation of the settlement procedures was high, and that the overall score for the reality of land settlement activities during the settlement procedures was also high. The overall score for the impact of settlement and land ownership registration for expatriate women was also high, and a statistically significant impact of land and water settlement procedures on land ownership was demonstrated. Furthermore, no differences were found in the respondents' opinions regarding the role of land and water settlement activities in land ownership in the villages east of Ramallah attributable to variables (age, marital status, educational level, number of family members, and ownership method).

The study recommended accelerating the pace of settlement completion and redoubling efforts to achieve the desired goal of settling all Palestinian lands. It also recommended defining procedures and setting clear and detailed criteria through which settlement fees are determined for citizens in all local authorities. It also recommended designing parallel programs by the banking sector to provide easy facilities for newly registered landowners to launch productive investments. It also recommended intensifying efforts to raise citizens' awareness of the importance of settlement and the benefits it provides, given its importance in motivating citizens to participate and cooperate in the settlement project.

Keywords: Land settlement procedures, Land Settlement Authority, villages east of Ramallah Governorate.

الفصل الأول

خلفية الدراسة وأهميتها:

1.1 مقدمة:

يُعد التحكم بالأرض والقدرة على التصرف فيها بحرية من أهم معالم سيادة أي شعب، ومن هذا المنطلق، تُعد عملية التسوية العقارية، أو ما يُعرف بـ "الطابو"، أداةً أساسية لخدمة الأرض والإنسان، إذ تهدف إلى حماية الأراضي من المصادرة أو التزوير أو التسريب، إلى جانب دعم التنمية الاقتصادية، وتحقيق السلم الأهلي، وتمكين التخطيط الاقتصادي على مستوى الوطن والمواطن. ويرتكز مفهوم التسوية على معالجة المشكلات وإنهاء أي نزاعات تتعلق بالأراضي، من خلال تسجيل جميع الحقوق العقارية، سواء كانت حقوق ملكية أو حقوق تصرف، وكذلك الحقوق المتفق عليها أو المختلفة حولها في دائرة الأراضي، فحقوق الملكية المتفق عليها تُسجل وفق الاتفاق، بينما الحقوق المتنازع عليها تُسجل بعد حل جميع الخلافات المتعلقة بها ضمن إجراءات دائرة التسوية (نعيرات، 2020).

ويُنظر إلى تسجيل الأراضي على أنه أحد أشكال تقديم الخدمات، حيث يساهم في تحقيق العديد من أهداف إدارة الأراضي، بالإضافة إلى دعم السوق العقاري من خلال تسهيل عمليات التحويل والرهن العقاري والتأمين، وكذلك تسهيل جمع رأس المال عندما تكون ملكية الأرض واضحة ويمكن الوصول إليها وفحصها من قبل المالكين والمستثمرين. ومن الناحية الاقتصادية، يتيح التسجيل إقامة روابط قوية بين التنمية الاقتصادية للأراضي وعمليات الإدارة التقليدية لها، من خلال الحد من المشاكل الناتجة عن سوء تنظيم القرارات أو الإجراءات الإدارية (حجة، 2023).

ويعتبر الصراع على الأرض هو جوهر الصراع الفلسطيني- الإسرائيلي، ونظرًا للطبيعة القانونية الخاصة لدولة فلسطين التي تعاقبت عليها مختلف الحقب التاريخية، فقد كان الاهتمام بحماية الملكية الأرضية وتنظيمها حاضراً منذ بداية الانتداب البريطاني. فقد أصدر الانتداب البريطاني قانون تسوية حقوق الملكية لعام 1928 في محاولة للحد من النزاعات حول الأراضي، إلا أن هذا القانون استُغل

كأداة للسيطرة على الأراضي الفلسطينية. ورغم مرور 93 عاماً على صدوره، ما زال القانون معمولاً به في قطاع غزة. على صعيد الضفة الغربية، أصدرت السلطة الفلسطينية قانون تسوية الأراضي والمياه بهدف تسجيل كافة الأملاك غير المنقولة وإشهارها، وإنشاء نظام قانوني قائم على علنية الحقوق العقارية. وقد تضمن القانون مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تنظيم الملكية العقارية، ومنح الحجية المطلقة للسجلات، بما يتيح للمتعاملين معرفة الوضع الفعلي للأملاك غير المنقولة وكافة التصرفات والحقوق والقيود المترتبة عليها (عليان، 2022).

وقد مرّت فلسطين بعدة أنظمة حكم بدءاً من الحكم العثماني، ثم الانتداب البريطاني، مروراً بالسيطرة الإسرائيلية على أراضي فلسطين المحتلة عام 1948، والحكم الأردني للضفة الغربية في الفترة من 1948 حتى 1967، والحكم المصري لقطاع غزة في ذات الفترة، وصولاً إلى احتلال إسرائيل لما تبقى من الأرض الفلسطينية التاريخية (الضفة الغربية وقطاع غزة). وقد تركت كل هذه الحقب التاريخية ورائها مجموعة من الأنظمة والقواعد القانونية المختلفة، ما أدى لتفاوت النظام القانوني الذي يحكم الأراضي بين الضفة الغربية وقطاع غزة. ففي قطاع غزة ساد القانون المصري، بينما خضعت الضفة الغربية للقوانين الأردنية، وهو ما زاد من صعوبة إدارة ملف الأراضي في فلسطين من حيث التمليك والقسمة وإجراءات التسوية. كما ساهم غياب الاهتمام من قبل أصحاب القرار الفلسطيني في وضع قوانين أراضي حديثة وموحدة بين جناحي الوطن في تعقيد حماية الأرض من التعديات والاعتصاب من قبل الاحتلال الإسرائيلي (سليمان، 2014).

بدأت عملية التسوية فعلياً في العام 2006 من خلال مشروع تجريبي ممول من قبل الحكومة الفنلندية، ولأول مرة في التاريخ الفلسطيني وبأيدٍ فلسطينية، حيث شملت تسوية أراضي قرى قراوة بني زيد وبيتونيا وبير نبالا. ومن ثم توسع العمل ليشمل أراضي محافظات بيت لحم وسلفيت ودورا الخليل. على مدار العشرين عاماً الماضية، بذلت السلطة الفلسطينية جهوداً متواصلة في إدارة قطاع الأراضي، واتخذت بعض الإجراءات الإدارية والقانونية، إلا أن هذه الجهود لم تحقق تغييراً حقيقياً وجوهرياً في تسريع أعمال التسوية والإفراز والتسجيل. ويرجع ذلك إلى عدم توفير الميزانيات اللازمة وتأمين المتطلبات والموارد اللوجستية والفنية، بالإضافة إلى نقص الكوادر البشرية المؤهلة. كما ساهمت التحديات المتعددة التي واجهت القطاع في عدم تحقيق الأهداف المرجوة، ومن أبرزها استمرار تداخل القوانين والصلاحيات والأدوار، وعدم انسجامها، وضعف المرجعيات الرقابية والقضائية المتخصصة، إضافة إلى التعقيدات الثقافية والاجتماعية الناتجة عن ضعف تنظيم التسوية والتسجيل. نتيجة لذلك، خلال الفترة 2007-2016، لم تؤدِ الجهود المبذولة إلى نتائج ملموسة إلا في تسوية ما يقارب 943,57 دونماً من مجموع الأراضي التي تحتاج إلى تسوية والبالغة مساحتها 8.3 مليون دونم، أي بنسبة ضئيلة مقارنة بالحاجة الفعلية (أمان، 2022).

وقد توصل حن (2019) بدراسته حول الآثار المترتبة على أعمال تسوية الأراضي بأن مشروع تسوية الأراضي قد ساهم في حل النزاعات بين الأطراف وحماية الأراضي من التحايل، السرقة، الضياع، والتسريب، إضافة إلى المصادرة من قبل الاحتلال الإسرائيلي. كما شجع المشروع على الاستثمار وساعد الهيئات المحلية في تنظيم الطرق والتخطيط العمراني وزيادة فرص الاستحواذ على أراضي للمرافق العامة، مما يدعم المشاريع ويحقق بعض الازدهار. وساهم المشروع أيضاً في الحفاظ على حق المرأة في الميراث وحماية أملاك الغائبين، بالإضافة إلى توسيع القاعدة الضريبية وتوفير موارد مالية إضافية للحكومة المركزية والحكومات المحلية.

2.1. مشكلة الدراسة:

يواجه مشروع تسوية الأراضي العديد من التحديات المرتبطة بتسريع وتوسيع التسوية، فتتمثل في خوف بعض مالكي الأراضي غير المسجلة من الضرائب والرسوم، وترددهم في منح النساء حقوقهن، إلى جانب النزاعات على الأراضي، الأوضاع الاقتصادية الصعبة، والعبء المالي على المواطنين. كما تواجه العملية صعوبات بسبب عدم تعاون بعض المالكين، وجود مغتربين، خلافات بين الورثة، مشكلات في حدود الأراضي، رفض الأهالي تخصيص مساحات للطرق، وتأخر الأذن في بعض الحالات، خصوصاً في القدس الشرقية أو مناطق "ج". تضاف إلى ذلك مشاكل إجرائية مثل الأخطاء في أسماء المالكين ومساحات الأراضي، وفقدان الوثائق، مما يتطلب وقتاً وتكاليف إضافية لإعادة إصدارها، إلى جانب غياب نظام قانوني واضح، ونقص القضاة وضعف إجراءات المحاكم، فضلاً عن ضخامة المشروع وتفاوت الرسوم بين الهيئات المحلية دون معايير محددة، ما أثر على موقف التسوية أمام السكان والمالكين (حن، 2019).

وقد أكد بكر وعودة (2024) على أن فلسطين تخضع لقوانين قديمة لم تعد تتعامل بحسم مع الاعتداء على حق المرأة في التملك والوصول إلى الأراضي. فمثلاً، قانون العقوبات رقم 16 لعام 1960 لم ينص على تشديد العقوبات في حالات التحايل أو التزوير أو إخفاء المستندات بهدف حرمان المرأة من حقوقها في التملك أو تثبيتها، مما أسهم في خلق بيئة تشجع ممارسات تعيق حصول النساء على حقوقهن العقارية. هذا الواقع يستدعي تضافر الجهود لإقرار سياسات وتشريعات تضمن تمتع المرأة بحقوقها في التملك ومعاقبة كل من يعتدي عليه. وعلى الرغم من اعتراف المرجعيات الوطنية بحق التملك لكلا الجنسين، فإن القوانين الأرضية المطبقة جاءت محايدة، تخاطب الرجل والمرأة على حد سواء دون تمييز، لكنها تتجاهل الواقع التمييزي الذي تواجهه المرأة، الأمر الذي يستلزم وضع تدابير ونصوص خاصة لتمكين النساء من الوصول إلى حقوقهن في التملك وتثبيت ملكيتهن لحصصهن الإرثية أو الشرائية، خاصة في ظل وجود ثغرات قانونية تسهل المساس بحق المرأة في الأراضي.

وعليه، فإن إجراءات تسوية الأراضي في دولة فلسطين تعاني من تحديات قانونية وإدارية واجتماعية تضعف قدرتها على تثبيت الملكيات، وتزداد حدة هذه التحديات لدى النساء المغتربات نتيجة غيابهن الجسدي وتعقيدات الحصول على الوثائق وضعف الحماية القانونية، وفي ظل محدودية الدراسات التي تناولت هذه الفئة تحديداً، تبرز الحاجة لدراسة دور أعمال التسوية في تعزيز ملكية الأراضي للنساء المغتربات.

3.1. أسئلة الدراسة:

السؤال الرئيس: ما الدور الذي تؤديه أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله؟

ويتفرع عن السؤال الرئيس الأسئلة الفرعية التالية:

- ما واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي قبل بدء تنفيذ إجراءات التسوية من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله؟
- ما واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي أثناء تنفيذ إجراءات التسوية من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله؟
- ما أثر عملية التسوية وتسجيل الملكية على تعزيز حق النساء المغتربات في امتلاك الأراضي؟
- هل يوجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في آراء النساء المغتربات حول أعمال التسوية في تثبيت الملكية تعزى الى خصائصهن الديموغرافية (العمر، الحالة الاجتماعية، المستوى التعليمي، عدد أفراد الأسرة، طريقة التملك)؟

4.1. أهمية الدراسة:

يوجد أهمية علمية، وأهمية تطبيقية، يعرضها الباحث كما يلي:

1.4.1. الأهمية العلمية (النظرية):

- يمكن من خلال مخرجات هذه الدراسة تقديم إرشادات وتوعية موجهة للمجتمع المحلي حول الجدوى التنموية لعملية تسوية الأراضي، وتحديد أهم التحديات التي تواجهها.
- تتناول هذه الدراسة قضية وطنية وتنموية اقتصادية بامتياز، وتمثل محور ونبض الشارع الفلسطيني عموماً.
- يمكن لهذه الدراسة أن تسهم في تعزيز معارف ومهارات الباحث العلمية بما يساعده في إعداد دراسات علمية متخصصة في مجال إدارة الأراضي.

- ستكون هذه الدراسة بمثابة مرجع -بالاستناد على الأدب النظري المطروح بالدراسة، والنتائج التي تم التوصل إليها- لفهم تأثير أعمال التسوية على تثبيت ملكية الأراضي.
- يمكن البناء على هذه الدراسة كأساس لدراسات مستقبلية تبحث في موضوع تسوية الأراضي وتطوير الإجراءات المستخدمة في موضوع تثبيت ملكية النساء المغتربات.
- توفير المعلومات الكافية بهدف وضع سياسات وتدخلات تخدم عملية التنمية في فلسطين.

2.4.1. الأهمية العملية (التطبيقية):

- يمكن اعتبار هذه الدراسة وثيقة أساسية لتشخيص إجراءات عملية تسوية الأراضي القائمة حالياً في فلسطين للنساء المغتربات.
- تُسهم هذه الدراسة في دعم جهود متخذي القرار في تسوية الأراضي والمياه؛ لتحديد السياسات والإجراءات التي يمكن من خلالها تثبيت ملكية الأراضي للنساء المغتربات في فلسطين.
- تُساهم نتائج الدراسة في تقديم توصيات من شأنها المساعدة في توفير متطلبات تثبيت ملكية الأراضي للنساء المغتربات في فلسطين.
- تسهم هذه الدراسة في رصد السلبات ونقاط الضعف القائمة في مشروع تسوية الأراضي والبحث في سبل الحد منها.
- الدراسة تضيف بعداً جديداً عبر تناول فئة النساء المغتربات وإدماجهن في نقاش الملكية والتسوية.

5.1. أهداف الدراسة:

- 1.5.1. الهدف العام: التعرف إلى دور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله.

2.5.1. الأهداف الفرعية

- التعرف الى واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي قبل بدء تنفيذ إجراءات التسوية من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله.
- التعرف الى واقع واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي قبل بدء تنفيذ إجراءات التسوية من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله.
- التعرف الى درجة تأثير عملية التسوية وتسجيل الملكية على تعزيز حق النساء المغتربات في امتلاك الأراضي.
- اقتراح سياسات وإجراءات عملية لتعزيز وصول النساء المغتربات الى حقوقهن العقارية في إطار أعمال التسوية.

- تحديد ما إذا كانت هنالك فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في آراء النساء المغتربات حول أعمال التسوية في تثبيت الملكية تعزى الى خصائصهن الديموغرافية (العمر، الحالة الاجتماعية، المستوى التعليمي، عدد أفراد الأسرة، طريقة التملك).

6.1. فرضيات الدراسة:

- الفرضية الرئيسية الأولى: لا توجد علاقة معنوية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) بين أعمال تسوية الاراضي وتثبيت ملكية النساء للأراضي في قرى شرق رام الله.
- الفرضية الرئيسية الثانية: لا توجد فروق معنوية عند مستوى الدلالة الاحصائية ($\alpha \leq 0.05$) في آراء النساء المغتربات حول أعمال التسوية في تثبيت الملكية تعزى الى خصائصهن الديموغرافية (العمر، الحالة الاجتماعية، المستوى التعليمي، عدد أفراد الأسرة، طريقة التملك).

7.1. مبررات الدراسة:

تتبع مبررات هذه الدراسة من جملة من الاعتبارات العلمية والعملية المتصلة بالسياق الفلسطيني، وبخاصة بالواقع المركب لتسوية الأراضي وتثبيت الملكيات في قرى شرق رام الله، فعلى الرغم من التقدم النسبي في مشاريع تسوية الاراضي خلال السنوات الأخيرة، ما تزال العملية تواجه تحديات بنيوية تتعلق بتداخل القوانين، وضعف المرجعيات القضائية، وتفاوت الاجراءات والرسوم بين الهيئات المحلية، اضافة الى مشكلات النزاعات على الحدود، وفقدان الوثائق، وتعقيدات التسجيل، وتمتد هذه التحديات لتؤثر مباشرة على قدرة المواطنين، وخاصة النساء، على تثبيت ملكياتهن ضمن المنظومة القانونية والادارية السائدة.

وتتضح الحاجة الى هذه الدراسة بصورة أكبر عند النظر الى فئة النساء المغتربات، اللواتي يعانين من درجة أعلى من الهشاشة في الوصول الى حقوقهن العقارية، فطبيعة الاغتراب تضعف قدرة المرأة على متابعة إجراءات التسوية، وتعقد حصولها على الوثائق الرسمية، وتضعها في موقف تفاوضي أضعف داخل البنية الاسرية والمجتمعية، ولا سيما في سياقات الميراث وتوزيع الحصص. ورغم ذلك، تكاد تغيب الدراسات التي تفحص هذه الفئة تحديداً، سواء على مستوى متابعة إجراءات التسوية أو مستوى تثبيت حقوق الملكية. وهو ما يخلق فجوة معرفية واضحة في الادبيات الفلسطينية والعربية بملكية الاراضي والتمكين القانوني للمرأة.

كما تستند هذه الدراسة الى حاجة عملية ملحة لدى صناع القرار العاملين في هيئة تسوية الاراضي والمياه، ووزارة الحكم المحلي، والبلديات. لوضع سياسات وإجراءات أكثر عدالة وفاعلية تراعي احتياجات النساء المغتربات وتضمن وصولهن الآمن والسهل الى حقوقهن. وتبرز أهمية ذلك في ظل

التحولات الاجتماعية والاقتصادية التي تشهدها المجتمعات الفلسطينية، وإزدياد اعتماد الاسر على النساء المغتربات كمساهمات اقتصاديات اساسيات، مما يجعل تثبيت حقوقهن في الاراضي عاملاً داعماً للاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

وبذلك، تتبع مبررات هذه الدراسة من ثلاثة محاور رئيسية:

- **محور علمي معرفي:** يتمثل في ندرة الدراسات المتخصصة التي تجمع بين موضوعي تسوية الاراضي وملكية النساء المغتربات، وفي الحاجة الى فهم علمي معمق لهذه العلاقة.
- **محور اجتماعي قانوني:** يرتبط بالتمييز الذي ما تزال تواجهه المرأة في الوصول الى الملكية، وبخاصة ضمن الاعراف الاجتماعية وممارسات الميراث، وفي الحاجة لتعزيز العدالة الجندرية في توزيع الحقوق.
- **محور عملي تطبيقي:** يتعلق بسعي الجهات الرسمية لتطوير سياسات تسوية الاراضي. وتحسين الاجراءات الادارية لتسهيل التسجيل والتوثيق. بما يتضمن حماية حقوق النساء المغتربات وتمكينهن قانونياً واقتصادياً.

انطلاقاً مما سبق، تعد هذه الدراسة ذات ضرورة علمية ومجتمعية، وتسهم في سد فجوة بحثية مهمة، وتوفر اساساً معرفياً يمكن البناء عليه في تطوير السياسات والبرامج المتعلقة بتسوية الأراضي وتمكين النساء المغتربات من حقوقهن في الممتلكات.

8.1. تحديات الدراسة:

تواجه هذه الدراسة عدداً من التحديات المنهجية والعملية التي قد تؤثر في سير عملية البحث وجودة البيانات، ويمكن تلخيصها في أربعة محاور رئيسية:

- **التحديات السياسية في السياق الفلسطيني:** يعد الواقع السياسي في الضفة الغربية أحد أبرز التحديات، حيث تؤدي سياسة الاحتلال، وانتشار الحواجز العسكرية، وتقييد الحركة، الى صعوبة الوصول الى بعض المناطق الريفية في قرى شرق رام الله، هذا الوضع يحد من قدرة الباحث على جمع البيانات ميدانياً ويؤثر على مدى تمثيل العينة لكافة التجمعات المستهدفة.
- **التحديات القانونية والاجتماعية المرتبطة بتسوية الاراضي:** تعاني عملية تسوية الاراضي من كثرة الخلافات والنزاعات بين الورثة او بين المالكين، وتعدد الاعتراضات والملفات القضائية، وهو ما يجعل الوصول الى معلومات دقيقة حول ملكيات واجراءات التسوية عملية معقدة، كما أن بعض القضايا ما تزال محل نزاع أو لم يتم البت بها قانونياً، مما يحد من سهولة توثيق الحالة الواقعية.

- **التحديات المرتبطة بجمع البيانات من النساء المغتربات:** تشكل النساء المغتربات فئة يصعب التواصل معها، نظراً لكون جزء كبير منهن خارج البلاد خلال فترة الدراسة، وقد ترتب على ذلك صعوبة الوصول الى معلومات دقيقة حول أوضاعهن القانونية والاجتماعية وواقع ملكيتهن، كما أن حساسية المعلومات المتعلقة بالملكية والميراث تجعل بعض الاسر تتردد في تقديم بيانات مفصلة، مما يحد من انسيابية عملية جمع البيانات.
- **التحديات البحثية والمنهجية:** واجه الباحث صعوبة في الحصول على البيانات من الهيئات المحلية والمجالس نتيجة محدودية الاحصاءات الرسمية المتعلقة بالنساء المغتربات وملكياتهن، كما استنزفت عملية جمع البيانات وقتاً وجهداً كبيرين لتأمين عينة مناسبة من النساء اللواتي تواجدن في الوطن خلال فترة الدراسة، مما انعكس على مدة التنفيذ وإدارة أدوات البحث.

9.1. حدود الدراسة:

تمثلت حدود الدراسة بالاتي:

- **الحدود الموضوعية:** وهو موضوع البحث المتعلق بدور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله.
- **الحدود البشرية:** النساء المغتربات في قرى شرق محافظة رام الله.
- **الحدود المكانية:** قرى شرق محافظة رام الله بدولة فلسطين (الضفة الغربية).
- **الحدود الزمانية:** العام (2024-2025).

10.1. مصادر جمع المعلومات والبيانات:

إعتمد الباحث على مصدرين رئيسيين لجمع البيانات وهما:

- **المصادر الأولية:** تم ذلك من خلال إتباع المنهج الوصفي من خلال إعداد إستبانه ميدانية، وقياس الظاهرة كما هي على أرض الواقع، حيث تم توزيع الاستبانه على المبحوثات من المغتربات في قرى شرق رام الله.
- **المصادر الثانوية:** وتشمل (الكتب، والمطبوعات، والتقارير الرسمية، والمقالات العلمية والرسائل البحثية، والدوريات والصفحات الإلكترونية)، لعرض الأدب السابق ذات العلاقة بمشكلة الدراسة والإطلاع والملاحظة.

11.1.هيكلية الدراسة:

وهي على النحو التالي:

- **الفصل الأول:** تناول عرضاً عاماً للدراسة، شمل: تحديد المشكلة، وأهميتها، وأهدافها، وأسئلتها، بالإضافة إلى حدود الدراسة ومصادرها وهيكليتها.
- **الفصل الثاني:** عرض الإطار النظري المرتبط بموضوع الدراسة، إلى جانب استعراض الدراسات السابقة ذات الصلة.
- **الفصل الثالث:** تناول منهجية الدراسة بشكل مفصل، موضحاً الإجراءات والأساليب التي تم اتباعها.
- **الفصل الرابع:** تناول عرض نتائج الدراسة ومناقشتها.
- **الفصل الخامس:** تضمن الاستنتاجات والتوصيات.

الفصل الثاني

الأدب النظري والدراسات السابقة:

1.2. المبحث الأول: تسوية الأراضي:

1.1.2. مقدمة:

الأرض تعد من أهم الموارد الطبيعية غير المتجددة، فهي الثروة الثابتة ذات القيمة المتداولة التي شكّلت أساساً لظهور الحضارات المختلفة عبر التاريخ، لما توفره من مقومات الحياة الأساسية كالماء والغذاء والمأوى وغيرها. وفي المقابل، فإن جميع الأراضي تقسم إلى حقوق وأصحاب حقوق، فقد تكون مملوكة للدولة بالكامل، أو موزعة بين مالكين متعدّدين من أفراد أو مؤسسات أو شركات أو هيئات محلية. وقد سعت الدول إلى تبني عملية تسوية الأراضي كأحد أكثر الحلول شيوعاً لضمان الحقوق بمختلف أنواعها وأشكالها، إضافةً إلى كونها آلية فعالة لمعالجة النزاعات والمشكلات المرتبطة بالأرض والمياه (حجة، 2023).

وتعد تسوية الأراضي عملية هامة، إذ تهدف للوصول إلى ملكية عقارية خالية من العيوب. وأطلق المشرّع الأردني على هذه العملية اسم قانون تسوية الأراضي والمياه، في حين استخدمت التشريعات المقارنة تسميات مختلفة؛ فالمشرّعان السوري واللبناني أطلقا عليها تسمية أعمال التحديد والتحرير والسجل العيني، أما المشرّع الجزائري فقد اعتمد مصطلح المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، في حين تبني التشريع التونسي تعبير التسجيل العقاري الإجمالي، ويتقاطع مع هذه التسميات ما ورد في قانون التسجيل العقاري في التشريعات العراقية وقانون التسجيل العيني في التشريع المصري. وعلى الرغم من اختلاف الألفاظ والمفاهيم، فإنها جميعاً تلتقي عند هدف واحد يتمثل في تثبيت وتنظيم الملكية العقارية، وتحديد الحقوق العينية العقارية، والتخفيف من النزاعات التي قد تنقلها (عليان، 2024).

2.1.2. مفهوم تسوية الأراضي:

تعرف تسوية الأراضي بأنها عملية فنية وقانونية في آنٍ واحد، إذ تهدف إلى تحديد جميع البيانات اللازمة لتكوين معرفة شاملة ودقيقة بهوية العقار، بما يشمل موقعه وحدوده ومساحته وطبيعته، إضافةً إلى أوصافه المميزة، وأسباب تملكه، والحقوق العينية المترتبة عليه. وهو ما يؤدي في نهاية المطاف إلى تثبيت الملكية العقارية وما يتصل بها من حقوق بشكل قطعي ونهائي (بو ريدعة، 2017).

وقد عرّفها بعض الباحثين بأنها وسيلة تهدف إلى إعداد مخططات طبوغرافية تفصيلية وخرائط خاصة بالملكيات العقارية، بغرض تسجيل كل عقار في السجل العقاري. وفي نهاية هذه العملية يسلم للمالك دفتر عقاري يعدّ بمثابة سند رسمي يثبت ملكيته للعقار (تاريز، 2021).

في حين ذهب بعض الباحثين إلى تعريفها بأنها عملية فنية وقانونية ترمي إلى حصر جميع البيانات المتعلقة بالعقار من حيث موقعه، وحدوده، ومساحته، وطبيعته، واسم مالكة، وأسباب تملكه، إضافةً إلى الحقوق العينية المترتبة عليه. وتدوّن هذه المعطيات ضمن مجموعة من الوثائق الإدارية التي تعد في المحافظة العقارية، ليصار بعد ذلك إلى قيدها في السجل العقاري بما يضمن تثبيت الملكية العقارية والحقوق المرتبطة بها تثبيتاً قطعياً ونهائياً (بلقاسم، 2017).

وقد عرّفت تسوية الأراضي والأنظمة المشابهة لها بأنها عملية فنية وقانونية يتولاها مجموعة من الأشخاص المؤهلين، وتهدف إلى ترسيم وتحديد الحدود العقارية، وبيان الأوضاع العامة والخاصة للأماكن العقارية. وتشمل هذه العملية تحديد مساحة كل عقار بدقة، ووصف معالمه وصفاً نافياً للجهالة، وبيان ما عليه من إنشاءات إن وجدت، بحيث تدوّن جميع هذه البيانات في سجل خاص يعرف بسجل التسوية أو السجل العقاري. وبعد الانتهاء من هذه الإجراءات، يسلم المالكون سندات ملكية (سندات التسجيل) تدوّن بأسمائهم وتثبت الحقوق العينية المترتبة على عقاراتهم، وتكون لهذه السندات حجية السندات الرسمية (عليان، 2024).

وورد في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 تعريف كل من مفردتي التسوية والأرض، حيث عرّف القانون التسوية بأنها العملية التي يتم من خلالها حسم جميع القضايا والنزاعات والاختلافات المتعلقة بأي حقوق قابلة للتسجيل، سواء كانت حقوق تصرف أو ملكية أو منفعة في الأراضي. أما الأرض فقد عرّفها القانون بأنها تشمل الأراضي الأميرية والموقوفة والمملوكة، وما عليها من أبنية وأشجار، بالإضافة إلى كل ما هو ثابت فيها (حجة، 2023).

3.1.2. أهمية تسوية الأراضي:

تكمن أهمية عملية تسوية الأراضي والمياه في (الحلبي، 2021):

- مشروع وطني استراتيجي له انعكاسات كبيرة على الدولة والمجتمع حاضراً ومستقبلاً.
- الأهمية القانونية: وتتمثل في تثبيت الحقوق العقارية لدى دوائر تسجيل الأراضي، وإثبات ملكية الأفراد لأراضيهم، مما يقلل النزاعات والخلافات المتعلقة بالحدود وحقوق الملكية والتصرف والمنفعة، وحماية أملاك الدولة من التعديات والتزوير، وضمان تسجيل الأراضي باسم مالكيها الأصليين، والحد من ظاهرة تسريب الأراضي.
- الأهمية الاقتصادية وتتمثل في رفع مستوى النشاط الاستثماري عبر تمكين المستثمرين من الحصول على سندات ملكية رسمية، وتسهيل إجراءات الترخيص وتوثيق عمليات الرهن العقاري والقروض، ودعم إقامة المشاريع التجارية والإنتاجية، وتعزيز التخطيط المستقبلي للبنية التحتية، وتطوير القطاع الزراعي وشق الطرق بما يخدم القطاعات الاقتصادية المختلفة.
- الأهمية الاجتماعية: وتتمثل في ترسيخ السلم الأهلي من خلال إنهاء النزاعات على الأراضي وإثبات الحقوق والملكية، وتطوير واستصلاح الأراضي المشاع وتشجيع إعادة إعمارها، وضمان حصول الفئات الضعيفة والمهمشة، بما في ذلك النساء وذوي الاحتياجات الخاصة، على حقوقهم العقارية، وتعزيز ارتباط المغتربين بأرضهم عبر تثبيت ملكياتهم وتشجيع استثماراتهم في الوطن.
- الأهمية الإدارية والتنظيمية: تتمثل في تعزيز القدرة الإدارية للدولة على ممارسة اختصاصاتها في تسجيل الملكيات، ودعم الهيئات المحلية في إعداد المخططات الهيكلية وتنظيم استخدامات الأراضي العامة وتحديد مواقع الخدمات، والمساهمة بتحسين التخطيط العمراني وتحقيق التنمية المستدامة.

وتعد عملية تسوية الأراضي وتسجيلها خطوة محورية ذات انعكاسات إيجابية متعددة على الأفراد والمؤسسات والمجتمع ككل، إذ تسهم في تحقيق جملة من الفوائد أهمه (القنبي، 2022؛ حجة، 2023):

- ارتفاع قيمة الأراضي وإيجاراتها: إذ يحقق التسجيل الأمن في الملكية ويقلل من النزاعات، ما يزيد الطلب عليها ويرفع قيمتها السوقية.
- تشجيع الاستثمار طويل الأمد: فالأمن العقاري يحفز على استصلاح الأراضي للزراعة، وإقامة المشاريع والإنشاءات المختلفة.
- زيادة الطلب الاستثماري: المستثمرون يفضلون تقليل المخاطر، والتسجيل الآمن يقلل منها، مما يعزز مختلف أشكال الاستثمار.

- تسهيل الاقتراض الرسمي: حيث يمكن استخدام الأراضي المسجلة كضمان، ما يتيح الحصول على قروض رسمية منخفضة التكلفة ويعزز ثقة المقرضين.
- زيادة سيولة الأراضي: فالتسجيل الرسمي ييسر عمليات البيع والشراء والتأجير والرهن.
- تنشيط السوق العقارية: الأمن في الملكية يعزز الطلب على الأراضي ويزيد الإنتاجية ويرفع أجور العمالة، مما يجذب الكفاءات ويخلق سوقاً عقارياً منظماً بعيداً عن الغش.
- تحسين دخل الأسر: فالتسجيل يقلل الحاجة إلى حماية الممتلكات بشكل شخصي، ويوجه الجهود نحو الأنشطة الإنتاجية، إضافة إلى أن الأمن بالملكية يزيد من دافعية المالك للعمل والاستثمار.
- التوسع العمراني المنظم: حيث يشجع التسجيل على البناء خارج التجمعات السكانية، بما يفتح المجال للاستثمار في البنية التحتية والخدمات العامة.
- توسيع الإيرادات العامة: من خلال تحسين عملية تقدير قيمة الأراضي، وتوفير بيانات دقيقة حول الملكيات الخاضعة للضرائب ومساحاتها، مما يعزز متابعة عمليات نقل الملكية.
- رفع كفاءة التحصيل للهيئات المحلية: بفضل قاعدة بيانات شاملة للمالكين والأمولاك تسهل جباية رسوم الخدمات.
- تقليل تكاليف النزاعات العقارية: سواء من خلال المحاكم أو عبر الوسائل البديلة.
- تشجيع استثمارات المغتربين: عبر تثبيت حقوقهم في أراضيهم مما يحفزهم على ضخ أموالهم في الوطن.
- إزالة الشيوخ في الملكيات: وهو ما يعزز القدرة على استثمار الأراضي بصورة أفضل وأكثر جدوى.

كما تسهم أعمال تسوية الأراضي في **تحقيق منافع اجتماعية** واسعة للمجتمع، ومن أبرز هذه المنافع (نعيرات، 2020؛ حجة، 2023):

- تطوير الخدمات العامة: إذ تدفع التسوية المواطنين للتوسع العمراني خارج مراكز التجمعات، مما يحفز الهيئات المحلية على توسيع شبكات البنية التحتية والخدمات العامة، ويوفر لها عوائد مالية عبر جباية رسوم الخدمات.
- الحماية من محاولات السيطرة الإسرائيلية: حيث تحافظ التسوية على هوية الأرض وتمنع تسريبها، وتحدّ من التزوير الذي يلجأ إليه الاحتلال للاستيلاء على الأراضي.
- الحفاظ على السلم الأهلي: من خلال تقليل التعديات وحل النزاعات المتعلقة بالأراضي، وتثبيت حقوق المرأة في الميراث، والحد من أساليب التحايل في معاملات البيع والشراء.
- تحسين علاقة المواطن بالجهات الرسمية: عبر إيجاد نظام ثابت لتسجيل الأراضي يرسخ العدالة الاجتماعية، ويعزز ثقة الجمهور بأحكام القضاء المتصلة بالأراضي.

- تعزيز أمن الملكية للمالكين: إذ يشعر المالك بالاطمئنان عند التصرف بأرضه بعيداً عن الاعتراضات، كما تتيح له معرفة دقيقة بموقع ومساحة أرضه، وتساعد في تثبيت ملكية الغائبين وتعزيز المكانة الاجتماعية لمالكي الأراضي وارتباطهم بأرضهم.
- حماية أراضي الدولة: بمنع التعديات الفردية عليها، وزيادة قدرة الهيئات المحلية على استملاكها لصالح المرافق العامة.
- تحسين تخطيط استخدامات الأراضي: بما يحقق مستوى أفضل من الرفاهية للمواطنين.
- توفير قاعدة معلومات شاملة: حول الأراضي ومالكها، ما يسهل إدارة شؤون المجتمع والتخطيط للخدمات العامة والبنى التحتية.
- كما أن لتسوية الأراضي انعكاسات اقتصادية واجتماعية، فإن لها أيضاً أثراً بيئياً هامة، أهمها (حجة، 2023):

- تحقيق التوازن بين الاقتصاد والبيئة: إذ توفر التسوية معلومات دقيقة عن الأراضي تساعد المخططين في اختيار المواقع الأنسب للأنشطة التنموية، مما يحافظ على البيئة ومواردها الطبيعية.
- منع التعديات البيئية: حيث يساهم التسجيل الرسمي في حماية الأراضي من التجريف، أو إزالة الغطاء النباتي، أو تحويلها إلى مكبات نفايات، وهو ما يحافظ على المنظر العام والبيئة.
- تخصيص الأراضي للخدمات العامة: من خلال توفير مساحات للبنية التحتية والمشاريع العامة، مما يحافظ على سلامة الأراضي ويخفف الضغط على الموارد الطبيعية.
- حماية عناصر القيمة الطبيعية للأرض: فالأمن في الملكية يدفع المالكين إلى حماية التربة والمياه والغطاء النباتي والدفاع عن محيطهم البيئي.
- صون موارد الأرض والمياه: حيث توفر التسوية حماية قانونية ومجتمعية أوسع من التسجيل غير الرسمي، بما يحد من الاستغلال الجائر والتلوث.
- توفير مصادر مالية لحماية البيئة: عبر توسيع القاعدة الضريبية وزيادة جباية رسوم الخدمات، مما يمد الحكومات والهيئات المحلية بموارد مالية يمكن توجيهها للإنفاق البيئي.
- تعزيز ثقافة المصلحة العامة: إذ تتطلب التسوية تعاون مختلف القطاعات، مما يعزز الوعي البيئي وروح المسؤولية الجماعية في حماية الموارد.
- حماية المواقع السياحية والبيئية: عبر منع التوسع العمراني العشوائي وصون المساحات الخضراء ومواقع التراث من التهديدات.
- تخصيص مساحات للمشاريع البيئية: كتخصيص مواقع للطاقة المتجددة أو محطات معالجة المياه العادمة، بما يساهم في حماية البيئة واستدامة مواردها.

وعلى الرغم من أن مشروع تسوية الأراضي والمياه ما زال يواجه العديد من التحديات والعقبات، إلا أن له آثارًا إيجابية هامة كما أشار حماد (2020)، ويمكن تلخيص هذه الآثار فيما يلي:

- توثيق الحقوق العقارية وإثبات ملكية الأفراد للأراضي لدى الجهات الحكومية المختصة.
- إعادة تنظيم الصناعة الزراعية وتعزيز استخدام الأراضي لدعم المشاريع القضاية والتنمية.
- تسوية النزاعات والخلافات المتعلقة بحقوق الملكية وحدود الأراضي، وضمان الاستفادة المثلى من الأرض.
- تسجيل حقوق الملكية للمزارعين في العقارات وحمايتها ضمن نظام مؤسسي وإعادتها إلى أصحابها الشرعيين.
- دعم الفئات المهمشة والفقيرة، خاصة في أوقات الأزمات، من خلال ضمان حقوقهم العقارية.
- حماية الأراضي المسجلة وفق أسس الملكية الأصلية، مما يحد من الاستيلاء غير القانوني، ويحافظ على ممتلكات الدولة، ويقلل من التزوير والتعديات.
- تعزيز الاستثمار الاقتصادي عن طريق تسهيل تسجيل الأراضي، وزيادة الثقة في المعاملات العقارية، وتمكين المشاريع التجارية الناجحة، وتخطيط البنية التحتية بشكل آمن يضمن حماية رؤوس الأموال والاستثمارات.
- دعم الجهات والهيئات الحكومية في وضع الخطط والمشاريع الاستراتيجية، وتنظيم الطرق والأماكن العامة والخدمات.
- توثيق وترسيخ ملكية الأراضي بما يضمن حماية الحقوق، ومنع الاعتداء على حقوق الآخرين، وحل النزاعات العقارية بطرق نظامية، وإعادة تأهيل الأراضي المتضررة واستصلاحها للاستفادة المستدامة.

ومما سبق يتضح للباحث أن تسوية الأراضي في فلسطين خطوة محورية على صعيد الدولة والمجتمع، إذ تمثل مشروعًا وطنيًا استراتيجيًا يحمل انعكاسات كبيرة على المدى القريب والبعيد. من الناحية القانونية، تساهم التسوية في تثبيت الحقوق العقارية لدى الجهات المختصة وإثبات ملكية الأفراد لأراضيهم، مما يقلل من النزاعات المتعلقة بالحدود وحقوق الملكية ويحد من التزوير والتعديات، ويضمن تسجيل الأراضي باسم أصحابها الشرعيين، بما يرفع من أمان الملكية ويعزز الثقة في النظام العقاري. على الصعيد الاقتصادي، تعمل التسوية على رفع مستوى النشاط الاستثماري من خلال تمكين المستثمرين من الحصول على سندات ملكية رسمية، وتسهيل إجراءات الترخيص، وإقامة المشاريع التجارية والزراعية، بما يساهم في تطوير البنية التحتية وتعزيز القطاع الزراعي وتنمية الأسواق المحلية، ويحفز المستثمرين على المشاركة في إعادة الإعمار واستثمار الأراضي بشكل آمن وفعال.

كما تحمل عملية التسوية أهمية اجتماعية واضحة، إذ تساعد على ترسيخ السلم الأهلي من خلال حل النزاعات العقارية وضمان حقوق النساء والفئات المهمشة، وتعزز ارتباط المغتربين بأراضيهم وتحفز استثماراتهم في الوطن. إضافة إلى ذلك، فهي تدعم قدرة الدولة على ممارسة اختصاصاتها الإدارية، وتمكن الهيئات المحلية من إعداد المخططات العمرانية وتنظيم استخدامات الأراضي العامة، وتحديد مواقع الخدمات العامة بما يحقق تنمية مستدامة ويضمن التوسع العمراني المنظم. كما تسهم التسوية في حماية البيئة من خلال منع التعديات على الأراضي واستغلالها بشكل غير قانوني، والحفاظ على الغطاء النباتي والمياه والتربة، وتخصيص مساحات للمشاريع العامة والبيئية مثل الطاقة المتجددة ومعالجة المياه العادمة، بما يوازن بين التنمية الاقتصادية والمحافظة على الموارد الطبيعية.

كما تثبت التجارب أن تسوية الأراضي تؤدي إلى تنشيط السوق العقارية وزيادة قيمة الأراضي، وتشجيع الاستثمار طويل الأمد، وتسهيل الاقتراض الرسمي باستخدام الأراضي كضمان، كما تعمل على تحسين دخل الأسر ورفع كفاءة جباية الرسوم من قبل الهيئات المحلية، وتقليل التكاليف المرتبطة بالنزاعات العقارية، وتعزز الاستفادة المثلى من الأرض عبر إزالة الشيوخ وتحسين التخطيط العمراني. وبذلك، تبرز التسوية كأداة استراتيجية لتحقيق الأمن القانوني والاجتماعي والاقتصادي والبيئي في فلسطين، وتعمل على دعم التنمية المستدامة وحماية الحقوق العقارية للأجيال الحالية والمقبلة، بما يعزز الاستقرار المجتمعي ويضمن إدارة أفضل للموارد الوطنية.

4.1.2. أعمال تسوية الأراضي:

تمر عملية تسوية الأراضي بمجموعة من الأعمال المتسلسلة التي تعتمد كل منها على سابقتها، وقد أوضحت هيئة تسوية الأراضي والمياه أبرز هذه المراحل على النحو الآتي (حجة، 2023؛ الحلبية، 2021؛ هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2018):

- أولاً: تحديد منطقة التسوية، ويتم ذلك بالاستناد إلى تقرير فني يقسم المنطقة إلى أحواض وأحياء وفق المعالم الطبيعية كالوديان والطرق، مع مراعاة المسميات المتداولة لدى الأهالي وبالتعاون مع الهيئات المحلية، وذلك لتحديد المنطقة التي ستخضع للتسوية سواء وفق الحوض الطبيعي أو وفق المخطط الهيكلي المرفق بأمر التسوية.
- ثانياً: إصدار أمر التسوية، حيث يصدر رئيس هيئة التسوية قرار البدء في المنطقة المحددة، وينشر الأمر في الجريدة الرسمية، كما تخاطب الجهات ذات العلاقة مثل مجلس القضاء لتعيين قاضي تسوية، وسلطة الأراضي لإيقاف معاملات التسجيل وتحويل الملفات والخرائط للهيئة، إضافة إلى دائرة ضريبة الأملاك لوقف معاملات تغيير التصرف.

- ثالثاً: إعلان التسوية، حيث يعلن رئيس الهيئة بدء أعمال التسوية بعد تجهيز المكاتب وفرق العمل، وتعلق نسخة من الإعلان في أماكن بارزة في المنطقة لإعلام أصحاب الحقوق، مع إرسال كتب للمؤسسات الرسمية والخارجية ذات الصلة، والتعاون مع المجتمع المحلي ورجال الإصلاح والمتطوعين لتوعية الأهالي حول الإجراءات والوثائق المطلوبة.
- رابعاً: البدء بأعمال التسوية، وتشمل التحديد النهائي لحدود المنطقة ومعالجة الاعتراضات، ثم نشر إعلان داخلي لدعوة أصحاب الحقوق لتقديم ادعاءاتهم وإبراز الوثائق الرسمية، ليجري على أساسها ترسيم القطع على مخطط الموقع بحضور المجاورين، ثم اعتماد المخطط من الهيئات المحلية.
- خامساً: تنظيم جدول الادعاءات، وذلك بعد حصر الادعاءات مدعومة بالوثائق اللازمة والتأكد من صحتها قانونياً، ثم إعداد جدول يتضمن الادعاءات المعترف بها والمتنازع عليها، وتحويلها إلى الإدارة العامة للتسوية مرفقة بالتقارير ذات الصلة، مع مراعاة قضايا الغائبين والطرق والأراضي غير المدعى بها وتسوية المياه.
- سادساً: تنظيم جدول الحقوق، حيث يتم بعد مراجعة جدول الادعاءات إعداد جدول يوضح لكل قطعة أرض قيمتها ومالكها وحصصهم ونوع الرقبة، ويعرف بجدول الحقوق.
- سابعاً: تعليق جدول الحقوق، حيث تعتمد نسخة رسمية موقعة من رئيس هيئة التسوية وتعلق ثلاث نسخ أخرى في مديرية التسجيل والهيئة المحلية ومكان بارز بالمنطقة لإتاحة الفرصة أمام أصحاب الحقوق للاعتراض.
- ثامناً: التصديق على جدول الحقوق، ويقوم به قاضي التسوية بعد مراجعة الجدول وتصحيح ما يلزم، باستثناء القطع المعترض عليها، ليصبح الجدول بعد ذلك هو جدول الحقوق النهائية.
- تاسعاً: جدول التسجيل، وهو المرحلة الختامية حيث ينظم الجدول بعد استلامه من مدير الأراضي والمساحة ويودع في سلطة الأراضي، ثم يعلن عن فتح السجل الرسمي في الجريدة الرسمية وإبلاغ المخاتير والهيئات المحلية وأصحاب الحقوق.

ويظهر مما سبق أن عملية تسوية الأراضي في فلسطين تعكس مدى التعقيد والدقة التي تتطلبها هذه الأعمال لضمان حماية الحقوق وتحقيق العدالة المجتمعية، إذ تعتمد كل مرحلة على سابقتها بشكل متسلسل ومدرّس. من وجهة نظر الباحث، إن هذه العملية تمثل نموذجاً متقدماً لإدارة الموارد العقارية بشكل قانوني ومنهجي، فهي لا تقتصر على تحديد الملكيات فحسب، بل تشمل أيضاً التحقق من صحة الوثائق، معالجة الاعتراضات، وضمان إشراك المجتمع المحلي في كل خطوة، ما يعكس حرصاً على الشفافية والمصداقية. كما أن تنظيم جدول الادعاءات والحقوق والتصديق النهائي يسهم في الحد من النزاعات العقارية ويخلق بيئة آمنة للاستثمار والتخطيط العمراني، ويعزز الثقة بين

الأفراد والهيئات الرسمية. ومع ذلك، فإن نجاح هذه الإجراءات يعتمد بشكل كبير على التزام الجهات المعنية بالتنفيذ الدقيق، وكذلك على تعاون المواطنين، مما يجعل العملية أكثر من مجرد عمل إداري، بل خطوة استراتيجية لتعزيز الاستقرار القانوني والاجتماعي والاقتصادي في المجتمع الفلسطيني.

5.1.2. صعوبات تسوية الأراضي:

تواجه أعمال تسوية الأراضي جملة من التحديات والصعوبات التي تعيق إنجازها بشكل فعال، ولعل أهمها ضعف وعي الجمهور وافتراق العمل بأهمية التسوية وإجراءاتها والوثائق المطلوبة لها، إضافة إلى التكاليف المالية المترتبة على أصحاب الحقوق ورسوم التسجيل والضرائب في ظل الأوضاع الاقتصادية الصعبة. كما يبرز تحدي نشر أمر التسوية في الجريدة الرسمية التي لا تصل إلى عامة الناس، وهو ما يقلل من فاعلية التواصل مع الأطراف المعنية. من جهة أخرى، هناك مشكلات قضائية تتعلق بالقضايا المحالة من المحاكم النظامية إلى محاكم التسوية، ومشاكل خاصة بحاملي هوية القدس، فضلاً عن قصور في خبرات وكفاءة الكوادر العاملة بالتسوية (حن، 2019).

وتتجلى الصعوبات كذلك في النواحي التقنية المرتبطة بأنظمة التوثيق اليدوية أو المحوسبة، وضعف تعاون بعض الهيئات المحلية مع المساحين، إلى جانب غياب تشريع فلسطيني موحد ينظم قضايا الأراضي في ظل تعدد القوانين والتشريعات. كما تشكل النزاعات العقارية - وخاصة المتعلقة بحقوق النساء في الميراث أو الحدود غير الواضحة بين الأراضي - عقبة رئيسية أمام تقدم أعمال التسوية، بالإضافة إلى عدم تعاون بعض أصحاب الحقوق أو غياب نسبة كبيرة منهم بسبب الاغتراب (نعيرات، 2020).

وتتأثر العملية أيضاً بالعوامل السياسية والإدارية، لا سيما في مناطق (ج) القريبة من المستوطنات أو جدار الفصل، حيث تكثر التعقيدات والصدامات مع الجانب الإسرائيلي. كما تظهر مشاكل تتعلق بفقدان أو ضعف دقة المستندات الرسمية للأراضي، وصعوبة التمييز بين أنواع الأراضي الوقفية، فضلاً عن تسريب بعض الأراضي لصالح المستوطنات. وتبرز كذلك إشكاليات مرتبطة بتحويل الأراضي إلى خزينة الدولة وما يترتب عليه من رفض محلي، والتعديلات الواسعة على أراضي الدولة، إضافة إلى الاختلافات بين قانون التسوية ومجلة الأحكام العدلية، واللجوء في كثير من الحالات إلى لجان الصلح بدل الاحتكام إلى القانون، وهو ما يولد اعتراضات من أصحاب الحقوق (حجة، 2023).

ومن أبرز العوامل التي فاقمت التعقيدات والتحديات المرتبطة بالأراضي وآليات تسجيلها هو الانقسام الفلسطيني الداخلي، وما يترتب عليه من تعطيل لعمل المجلس التشريعي، إضافة إلى تعطيل المحاكم

وتوقف نشاط سلطة الأراضي. وقد تبع ذلك تعيين قضاة في المحاكم النظامية بطرق مخالفة للأنظمة والقوانين النافذة. كما جرى تعيين موظفين في سلطة الأراضي لا يمتلكون الكفاءة القانونية أو التخصص المطلوب في قوانين الأراضي وإجراءات التسجيل، فضلاً عن إصدار مجموعة من القوانين والقرارات التي لا تتسجم مع التشريعات الفلسطينية ولا مع القانون الأساسي الفلسطيني الذي يعد بمثابة الدستور. وقد قام بعض أعضاء المجلس التشريعي في غزة بعقد جلسات محدودة العدد، أصدرها خلالها قوانين وقرارات مرتبطة بالأراضي وحقوق الملكية، وذلك بهدف تنظيم معاملات اكتساب الملكية، ومعالجة قضايا الملكية الشائعة وملكية الأسرة، إضافة إلى تنظيم ملكية الشقق والطبقات السكنية، وعقود الإيجار والمغاسرة والمزارعة، وغيرها من معاملات التسجيل. كما صدر في هذا السياق قانون إيجار العقارات رقم (5) لسنة 2013، ليضاف إلى حزمة التشريعات التي طبقت في ظروف استثنائية أثارت مزيداً من الإشكاليات القانونية والإدارية (عبد العزيز، 2021).

وتعد عمليات تسوية وتسجيل الأراضي في القدس الشرقية معقدة نتيجة للصراع الجيوسياسي، والوضع القانوني الخاص للفلسطينيين المقيمين، وتعدد أنظمة الأراضي المستخدمة تاريخياً (عثماني، انتدابي، أردني، وعرفي). فقد فرضت إسرائيل حدود بلدية أحادية في عام 1967 دون مراعاة الحدود التقليدية للقرى، ما أدى إلى تناقضات في تسوية الأراضي وتسجيلها. وتشترك حالياً هيئتان حكوميتان إسرائيلية في التسجيل: هيئة السجل العقاري التابعة لوزارة العدل، ومصلحة ضرائب الملكية التابعة لوزارة المالية، مع اختلاف الإجراءات بين النظام الحديث (تورنس) والتقليدي. تجميد إسرائيل لتسوية الأراضي منذ الاحتلال، إلى جانب التوسع السكاني الفلسطيني وتغير وضع ملاك الأراضي الأصليين، أدى إلى ظهور أملاك «الغائبين» التي صادرتها الدولة أو استخدمتها لأغراض المستوطنات. كما أن السياسات الإسرائيلية تستهدف السيطرة على أكبر مساحة ممكنة من الأراضي، مع اعتبار معظمها ملكاً للدولة، ما يعقد عملية الاعتراف بالملكية الفلسطينية ويسهم في استمرار النزاعات العقارية في المدينة (خمايسي، 2019).

وينتضح للباحث مما سبق توضح أن أعمال تسوية الأراضي في فلسطين تواجه تحديات متعددة ومعقدة تتجاوز الأبعاد التقنية والإدارية لتصل إلى الأبعاد الاجتماعية والسياسية والاقتصادية. من وجهة نظر الباحث، إن هذه الصعوبات تكشف مدى هشاشة النظام العقاري الفلسطيني نتيجة تداخل القوانين المختلفة وتعدد الجهات المسؤولة عن التسجيل، إلى جانب ضعف التنسيق بين الهيئات الرسمية والمجتمع المحلي. كما أن الانقسام الفلسطيني والضغوط الإسرائيلية على الأراضي، خاصة في القدس الشرقية ومناطق (ج)، يزيدان من تعقيد الإجراءات ويجعلان من حماية حقوق المالكين الفلسطينيين تحدياً استراتيجياً. إضافة إلى ذلك، فإن نقص الوعي بين المواطنين بآليات التسوية وأهمية التسجيل، فضلاً عن ضعف كفاءة بعض الكوادر، يؤدي إلى بطء في إنجاز هذه العملية ويحد

من فاعليتها. لذا، يمكن القول إن تعزيز برامج التوعية القانونية والتدريب المتخصص للكوادر، وتحسين التنسيق بين الهيئات الرسمية، بالإضافة إلى توحيد التشريعات الفلسطينية المتعلقة بالأراضي، يعد من الأمور الأساسية لضمان نجاح أعمال التسوية، وتحقيق الأمن العقاري والاستقرار الاجتماعي والاقتصادي في فلسطين.

6.1.2. القوانين النازمة لتسوية الأراضي في فلسطين ومراحلها عبر التاريخ:

مرت فلسطين عبر تاريخها بعدة أنظمة حكم مختلفة تركت أثرًا مباشرًا على القوانين النازمة لتسوية الأراضي. فقد تعاقب عليها الحكم العثماني، ثم الانتداب البريطاني، يليه الحكم الأردني في الضفة الغربية والمصري في قطاع غزة حتى عام 1967، إضافة إلى الاحتلال الإسرائيلي الذي بسط سيطرته أولاً على الأراضي الفلسطينية المحتلة عام 1948، ثم على ما تبقى من أرض فلسطين التاريخية (الضفة الغربية وقطاع غزة) بعد حرب 1967. هذا التعدد في الحقب الزمنية أنتج مزيجًا متراكبًا من القوانين والتشريعات التي صعبت التعامل مع قضايا الأراضي في فلسطين، خاصة فيما يتعلق بالملكية، القسمة، والتسوية. ويلاحظ أنه لم يتم خلال تلك المراحل وضع أساس قانوني راسخ يحافظ على الأراضي، باستثناء الفترة الأردنية في الضفة الغربية والمصرية في قطاع غزة، حيث بذلت جهود فعلية في تسوية الأراضي، غير أن هذه الجهود توقفت بفعل الاحتلال الإسرائيلي عام 1967 (البسايطه، 2017).

وقد شهدت فلسطين خلال القرن التاسع عشر تحولات مهمة في أنظمة الأراضي بفعل التغيرات التي طرأت على الدولة العثمانية. فقد سعت السلطات العثمانية آنذاك إلى تنظيم شؤون الأراضي بما يضمن الاستفادة منها لأغراض التنمية والإدارة، خاصة مع تزايد الضغوط الاقتصادية والاجتماعية. ولعل أبرز ما ميّز تلك المرحلة هو صدور سلسلة من القوانين العثمانية الخاصة بالأراضي، أبرزها قانون الأراضي العثماني الصادر سنة 1858، ثم ما تبعه من تعديلات وإجراءات إدارية في أعوام 1859 و 1861 و 1867 و 1869، والتي جاءت لتقنين أنماط الملكية وتنظيم العلاقة بين الدولة والأفراد. وقد انعكست هذه التشريعات على المجتمع الفلسطيني، حيث أسهمت في إعادة تشكيل أنماط الملكية الزراعية، وأثرت في البنية الاجتماعية والاقتصادية، كما ساعدت على إدخال مفاهيم جديدة في الإدارة والجباية، في وقت تزايد فيه الاهتمام العثماني بالسيطرة على الأراضي وضمان استغلالها بشكل أفضل (قنيبي، 2022).

ومع بداية الانتداب البريطاني على فلسطين عام 1917، قسمت بريطانيا البلاد إلى ثلاثة ألوية: الشمالي، والجنوبي، ومقاطعة القدس. في تلك الفترة كان نحو 56% من أراضي القرى العربية مشاعًا، مما شكل عائقًا أمام التوسع الاستيطاني اليهودي، خصوصًا في المناطق الساحلية والسهلية.

لذا سعت حكومة الانتداب إلى سن قوانين للتحكم بالأراضي المشاع وتحويلها إلى أراضٍ أميرية تتيح لها حرية التصرف، بعد تفكيك الملكية الجماعية القائمة آنذاك ، وفي منتصف عشرينيات القرن الماضي، أطلقت الحكومة مشروع تسوية الأراضي الذي أعلن هدفه تنظيم الملكيات وحسم النزاعات، لكنه عملياً أظهر تمييزاً واضحاً لصالح المستوطنين اليهود، إذ كانت المحاكم تعترف بصحة الكوشان بحوزة اليهود وتلغيه بحوزة العرب. واستمر العمل بهذا النظام خلال الإدارة الأردنية للضفة الغربية والإدارة المصرية لقطاع غزة بين 1948-1967. ولضمان دقة التسوية، أنشأت بريطانيا عام 1923 "الشبكة الجيوديسية الفلسطينية" لتحديد مواقع الأراضي بدقة (البسايطه، 2017).

وفي 30 أيار 1928، صدر قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي الذي هدف رسمياً إلى تنظيم سجلات الملكية الزراعية، مراجعة القيود، وتثبيت الحقوق، إلى جانب تنظيم الضرائب. أما الهدف الفعلي فتمثل في تقنين الأراضي المشاع لتسهيل انتقالها إلى المستوطنين اليهود، وفصل الأراضي الخاصة عن أملاك الدولة والموات والمتركة. وبموجب هذا القانون، بدأت عمليات مسح الأراضي وإعداد جداول الحقوق والادعاءات، بحيث تسجل الأراضي التي لم يثبت بشأنها أي ادعاء ملكية باسم الدولة، باعتبار أن الانتداب البريطاني كان الوريث المباشر للإدارة العثمانية السابقة (الأغا، 2022).

بعد حرب 1948 وتقسيم فلسطين وفق قرار الأمم المتحدة لعام 1947، بقيت الضفة الغربية وقطاع غزة ضمن الأراضي الفلسطينية، في حين احتل الصهاينة الجزء الأكبر من فلسطين التاريخية الذي أصبح يعرف لاحقاً بإسرائيل. وقد خضعت الضفة الغربية للحكم الأردني، حيث أعلنت الأردن ضمها عام 1952 لتصبح جزءاً من المملكة الهاشمية، بينما خضع قطاع غزة للحكم المصري. وفي عام 1950 صدر القانون المؤقت الموحد رقم (34) لسنة 1950 لتوحيد القوانين المتعلقة بالأراضي في الضفتين، مع الإبقاء على تطبيق القوانين العثمانية القائمة. وتبعه القانون رقم (28) لسنة 1950 لتوحيد الضفتين، ثم صدور القوانين الأردنية الخاصة بالأراضي، بما في ذلك القانون رقم (6) لسنة 1964 الذي نظم تسجيل الأراضي غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها، ليكون داعماً لقانون التسوية في تثبيت الحقوق، ولا يزال القانون الأردني لتسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 معمولاً به حتى اليوم في الضفة الغربية، ويحتوي على 29 مادة تنظم تسوية وتسجيل الأراضي منذ تاريخ نشره في الجريدة الرسمية (الدرايع، 2022).

أما في ظل الاحتلال الإسرائيلي (1967-1994) فتكتسب أراضي فلسطين أهمية خاصة كونها محور الصراع مع الاحتلال الإسرائيلي، الذي تبنى منذ قدومه سياسة الأمر الواقع للسيطرة على الأراضي ونزع ملكيتها من أصحابها، مستفيداً من عدم تسجيل معظم أراضي الضفة الغربية رسمياً في دوائر التسجيل، وهو ما سهّل له إنشاء المستوطنات والمعسكرات وتوسيعها (سليمان، 2014).

بعد احتلال عام 1967، أصدرت إسرائيل قرارات أعاقَت التسوية الأردنية، فأوقفتها ومنعت التسجيل وأغلقت مكاتب التسجيل، قبل أن تعيد فتحها عام 1969 مع فرض غرامات على كل من تقدم بطلبات بيع، كما عطلت الأمر العسكري رقم (291) لسنة 1968 عمليات التسوية في عدة مناطق، واستمرت بإصدار أوامر عسكرية تصب في صالحها حتى انتقال إدارة المناطق الفلسطينية للسلطة الفلسطينية بعد اتفاقيات أوسلو عام 1994 (الدرايبي، 2022).

وقد شكل الاحتلال الإسرائيلي المعيق الأكبر أمام التسوية والتنمية، خاصة في مناطق (ج)، حيث يمنع السكان من إثبات ملكياتهم أو البناء والتطوير، مما يقيد التملك والاستثمار ويجعل بعض الأراضي معلقة بين التصنيف الطابوي والأميري، مع صعوبة الاعتراف بالملكية لدى الجانب الإسرائيلي. كما يمنع البناء على أراضي محاذية لمناطق (ج) تصل إلى 500 متر في بعض الحالات، ما يؤدي إلى فقدان الملكية فعلياً وانتقالها عملياً إلى الشركات الاستيطانية التابعة للاحتلال (الشريف، 2019).

ومع توقيع اتفاقيات غزة-أريحا في أيار 1994، انتقلت الصلاحيات المدنية إلى السلطة الفلسطينية، حيث تولت مسؤوليات التنظيم والإدارة ضمن المناطق المصنفة (A) وفي أيلول 1995 تم توقيع الاتفاقية المرحلية للضفة الغربية وقطاع غزة، والتي أوجدت تقسيماً جديداً للسلطات: المنطقة (B) تحت السيادة الفلسطينية إدارياً وتنظيمياً دون الأمنية، بينما تخضع المنطقة (C) للسيادة الإسرائيلية كاملة من الناحيتين الإدارية والأمنية (نعيرات، 2020).

قانونياً، أصدر رئيس السلطة الفلسطينية أول قرار له في 20 أيار 1994 باستمرار سريان التشريعات المطبقة قبل 1967/6/5 في الضفة وغزة. ومن أهم الإجراءات في هذا المجال إنشاء سلطة الأراضي بموجب مرسوم صادر عن الرئيس الراحل ياسر عرفات بتاريخ 2002/6/5، والتي كانت في البداية تابعة لوزارة العدل ودوائر المساحة، قبل أن تفصل لاحقاً وتصبح تابعة لمجلس الوزراء الفلسطيني (الدرايبي، 2022).

وينظم أعمال تسوية الأراضي في فلسطين قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م والذي يعد إطاراً تشريعياً يهدف إلى تعريف مالكي الأراضي بإجراءات التسوية وتنشيط حقوق الملكية المتنازع عليها، وذلك من خلال تسجيلها في سلطة الأراضي والمياه. ويساهم هذا القانون في حل المنازعات والخلافات المتعلقة بالتملك والمنفعة والتصرف. وقد نص القانون على أن لفظة (الأرض) تشمل الأراضي الأميرية والمملوكة والموقوفة، إضافة إلى الأبنية والأشجار وكل ما هو ثابت في الأرض. كما عرّف لفظة (المياه) بأنها تضم الآبار والأنهار والمجاري والبرك والعيون والبحيرات والينابيع والشلالات والسدود والخزانات، إلى جانب القنوات والخنادق والمجاري المائية. ووفقاً للقانون

تجري عملية التسوية وفق خطوات متتابعة تبدأ بتحديد المنطقة المراد تسويتها ضمن ما يعرف بالأحواض، ثم إصدار أمر تسوية خاص بها، يعقبه إعلان رسمي يبلغ إلى سكان المنطقة. وبعد الإعلان، يعين مجلس القضاء الأعلى قاضياً مختصاً للتسوية يتولى النظر في الاعتراضات على جدول الحقوق، ويكون قراره قابلاً للاستئناف أو النقض. ويلزم على كل من يدعي ملكية أو حقوقاً في الأراضي الخاضعة للتسوية تقديم الوثائق والمستندات التي تثبت ذلك، مثل: إخراج قيد، حصر إرث، حجة تخرج، وكالة، عقود بيع وشراء، أو غيرها من الأوراق الرسمية. وعقب استلام الادعاءات، يقوم فريق التسوية بإعداد جدول مفصل يتضمن اسم القرية أو البلدة، إلى جانب بيانات الأراضي وأسماء أصحاب الحقوق. وبعد توقيعه من رئيس سلطة الأراضي، تنشر نسخة منه في دائرة تسجيل الأراضي وفي أماكن بارزة داخل المنطقة، إضافة إلى نشره في الصحف المحلية وتسليم نسخة مصدقة منه للهيئات المحلية لإبلاغ الأهالي. ويتاح تقديم الاعتراضات خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التعليق داخل فلسطين، بينما يمنح المقيمون خارجها مدة عام كامل للاعتراض. ويصدق على الجدول في حال عدم ورود اعتراضات.

وقد شهدت أعمال التسوية مرحلتين رئيسيتين؛ الأولى من 1994 حتى 2016، حيث كانت تدار من قبل سلطة الأراضي لكنها لم تحقق النجاح المطلوب. أما المرحلة الثانية، فبدأت عام 2016 وما زالت مستمرة تحت إشراف هيئة تسوية الأراضي والمياه التي أنشئت بموجب القانون رقم (7) لسنة 2016، بهدف تسجيل وتوثيق وحل جميع المسائل والخلافات المتعلقة بحق التصرف أو التملك أو المنفعة وأية حقوق أخرى قابلة للتسجيل في الأرض والمياه. ونظراً للأهمية الوطنية والاقتصادية والاجتماعية لمشروع التسوية، اعتبرت السلطة الفلسطينية شمول جميع الأراضي الفلسطينية بأعمال التسوية أولوية وطنية (حن، 2019).

ومما سبق يمكن القول إن تطور القوانين النازمة لتسوية الأراضي في فلسطين يعكس تعقيد الوضع التاريخي والسياسي الذي مرت به البلاد، حيث تركبت التشريعات على مدى أجيال من أنظمة الحكم المختلفة، بدءاً من العثمانيين إلى الانتداب البريطاني، مروراً بالحكم الأردني والمصري، ووصولاً إلى الاحتلال الإسرائيلي، قبل أن تتولى السلطة الفلسطينية مسؤولية التنظيم المدني بعد اتفاقيات أوسلو. ومن خلال هذا التعاقب، برزت الحاجة إلى قانون موحد يضمن حقوق الملكية ويعالج النزاعات المتعلقة بالأراضي، وهو ما حاول قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 مع مراعاة التطورات اللاحقة. من وجهة نظر الباحث، إن هذا التاريخ التشريعي المعقد يوضح أن عملية تسوية الأراضي ليست مجرد إجراء إداري، بل هي أداة حيوية للحفاظ على الهوية الوطنية، وتأمين الحقوق الاقتصادية والاجتماعية للمواطنين، وضمان استقرار المجتمع الفلسطيني. كما أن استمرار العمل تحت إشراف هيئة تسوية الأراضي والمياه يعكس إدراكاً واضحاً لأهمية تسجيل الأراضي وتوثيقها

لحماية الملكية ومنع التعديلات، بالإضافة إلى تسهيل التخطيط العمراني والاستثمار الاقتصادي. وفي ظل التحديات السياسية والقيود الإسرائيلية، يظل تطوير الأطر القانونية وتحسين كفاءة المؤسسات العاملة في التسوية من الأولويات الوطنية لضمان تحقيق العدالة العقارية والتنمية المستدامة.

2.2. المبحث الثاني: ملكية الأراضي في فلسطين:

1.2.2. مقدمة:

تشكل الأرض في حياة الأفراد والشعوب مورداً أساسياً وركيزة مادية لا يمكن الاستغناء عنها، إذ لا يستطيع الإنسان العيش ما لم تتوفر له مساحة يمارس فيها أنشطته وتشكل مجال حركته. ولهذا ارتبط امتلاك الأرض والسيطرة عليها بصراع وتنافس دائم، نظراً لكون الأرض مورداً ثابتاً في طبيعته، بينما الإنسان الذي يستخدمها متحرك أفقياً من خلال تنقله وتقسيمه لها وفق احتياجاته ورغباته، ومتحرك عمودياً نتيجة التغيرات السكانية وتعاقب الأجيال وتوارث الملكية. وقد ظهرت العديد من النظريات التي تفسر أنماط التعامل مع الأرض وامتلاكها، فبعضها ركز على الجوانب العقارية والاستخدامية، فيما تناولت أخرى البعد الجيوسياسي وجدلية العلاقة بين الأرض والقوة. أما إدارة الأرض وحوكمتها المتغيرة فتمثل بعداً محورياً في نظريات إدارة هذا المورد وتحديد أنظمة الأراضي (خمايسي، 2019).

وهي في الوقت نفسه محور النزاعات بين الدول، والسبب الجوهرى للصراع العربي-الإسرائيلي. وبما أن الأرض تمثل الضمانة الحقيقية لعوامل الإنتاج والتنمية المستدامة، فقد أولتها الدول أهمية قصوى، واضعتها في صدارة أولوياتها من حيث التخطيط الاستراتيجي، سعياً إلى استغلالها وإدارتها بالشكل الأمثل بما يكفل حياة كريمة للأجيال القادمة. وتتجلى أهمية الأرض في فلسطين بشكل خاص، إذ إن جوهر القضية الفلسطينية هو قضية أرض، قدّمت في سبيلها تضحيات جسام، حيث ارتقى آلاف الشهداء دفاعاً عن حق الشعب الفلسطيني في استعادتها بعد أن نهبت عبر عقود طويلة ولا تزال. وقد شهدت فلسطين مراحل تاريخية متعاقبة، بدءاً من الحكم العثماني، مروراً بالانتداب البريطاني الذي أقرّ بصك الانتداب بعد أربع سنوات من وجوده على الأرض، وصولاً إلى الاحتلال الإسرائيلي عام 1948، وما تبعه من خضوع الضفة الغربية للحكم الأردني وقطاع غزة للإدارة المصرية، ثم احتلال إسرائيل للضفة والقطاع عام 1967. واستمر الحال إلى أن جاءت السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994 بموجب اتفاقية أوسلو الموقعة بين منظمة التحرير الفلسطينية ودولة الاحتلال (عبد العزيز، 2021).

إن نظام الأراضي ليس نظاماً ثابتاً أو جامداً، بل هو نظام ديناميكي متغير، يعاد تكيفه باستمرار ليتلائم مع التحولات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية من جهة، ومع التغيرات المجتمعية التي تؤدي إلى تقنين الملكيات عبر الميراث واستكمال المعاملات العقارية من جهة أخرى. فبينما يتم

تطوير جزء من الأراضي والبناء عليها وفقاً لمخططات رسمية مصرح بها، تبقى مساحات أخرى مفتوحة إما مزروعة أو برية. ويحدد هذا النظام من هو مالك الأرض، وأين تبدأ وتنتهي حدود ملكيته، وكيفية اكتساب الملكية أو نقلها من طرف إلى آخر، إضافة إلى آليات تقييم الأراضي وفرض الضرائب عليها. ويختلف النظام الرسمي الحديث الذي تديره الدولة وفقاً للقوانين والتشريعات، عن النظام التقليدي غير الرسمي الذي تحكمه الأعراف الاجتماعية والقوانين الدينية. وبعد الانتقال من النظام العرفي إلى النظام الرسمي عملية تبدأ عادة بتسوية الأراضي وتسجيلها، لاتباعها لاحقاً تطوير في أنظمة التسجيل بما يتلاءم مع النمو السكاني، والتوسع العمراني، واحتياجات التنمية، إضافة إلى ضرورة الموازنة بين المساحات المفتوحة وتلك المبنية، وإدارة السوق العقارية ومتطلباتها (خمايسي، 2019).

ويشمل نظام ملكية الأراضي في فلسطين أنماطاً متعددة من الملكية، تتوزع بين الملكية القانونية والدينية والمجتمعية (المشاع)، إضافة إلى الحقوق غير الرسمية. ففي الجانب القانوني، نجد الأراضي الخاصة (الملك) وأراضي الدولة، وهي الأراضي المسجلة في دائرة التسجيل العقاري (الطابو) التابعة لسلطة الأراضي الفلسطينية. أما نظام الملكية الدينية (الوقف) فيشمل أراضي الأوقاف الدينية أو الأراضي الخاصة التي تخصص لأغراض دينية. وفيما يتعلق بالملكية المجتمعية أو المشاع، فهي أراضٍ مملوكة للتجمعات المحلية وتستغل في الزراعة دون ملكية فردية، حيث يعاد توزيع القطع الزراعية بشكل دوري بين الفلاحين، وما زال هذا النظام معمولاً به في بعض المناطق، مثل الملكية الجماعية لسهول صانور في جنين. أما النظام غير الرسمي لملكية الأراضي فيشمل مخيمات اللاجئين في الضفة الغربية وقطاع غزة، حيث لا يمتلك اللاجئون الأراضي لكن يسمح لهم باستخدامها لبناء مساكن للإقامة. وتعد عقود إيجار لمدة 99 عاماً، وبعد انتهائها تعود الأرض إلى مالكيها الأصليين. الأمر ذاته ينطبق على بعض تجمعات البدو في أنحاء متفرقة من الضفة الغربية (دياب، 2024).

2.2.2. تصنيفات ملكية الأراضي في فلسطين:

ووفقاً لحن (2019) فقد حصلت الأراضي في فلسطين على التصنيفات الآتية:

- الأراضي المملوكة (الملك الخاص): هي الأراضي المملوكة ملكية خاصة، ولصاحبها كامل الحق في التصرف بها، سواء بالبيع أو الرهن أو الهبة أو الميراث.
- الأراضي الأميرية: وهي الأراضي التي تعود ملكيتها لبيت المال، وتشمل الأراضي الزراعية، والمراعي، والغابات، والمحتطبات وما شابهها. كان حق التصرف فيها يتم بموجب إذن من الدولة وسند طابو يحدد نوع الاستغلال. يحق للمتصرف استغلالها زراعياً بما يراه مناسباً، لكنه كان يمنع

من تحويلها إلى كروم أو أشجار مثمرة دون إذن الدولة، كما لم يكن يجوز وقفها إلا بموافقة رسمية. ونص قانون الأراضي على سحب حق التصرف في حال إهمالها أو عدم دفع الضرائب والرسوم عنها أو تركها دون زراعة مدة ثلاث سنوات متتالية.

- الأراضي الموقوفة (الوقف): تكوّنت معظم أراضي الوقف في العهد العثماني من الأراضي الأميرية التي خصصها السلاطين لأغراض دينية، إضافةً إلى أراضي مملوكة أوقفها بعض الأثرياء أو الفلاحين للتهرب من الضرائب. وتنقسم في فلسطين إلى قسمين:
✓ الوقف الصحيح.

✓ الوقف غير الصحيح.

- الأراضي المتروكة: هي الأراضي التي ترك حق الانتفاع بها لعامة الناس أو لأهالي قرية أو عدة قرى، ولا يجوز لأي فرد إقامة أبنية أو غرس أشجار فيها لأنها تعد ملكاً مشتركاً. وقسمها القانون العثماني إلى قسمين:

✓ متروكة لعموم الناس كالطرق، الساحات، الأنهار، البحيرات، والعيون.

✓ متروكة لأهالي القرى والقصبات مثل المراعي والبيادر والمحتطبات.

- الأراضي الموات: وهي الأراضي الخالية البعيدة عن العمران، غير المملوكة لأحد، ولا مخصصة للقرى أو الأهالي. عرّفها القانون بأنها تبعد عن أقصى العمران مسافة ميل ونصف تقريباً (أي نحو نصف ساعة سيراً على الأقدام). أجاز القانون إحياء هذه الأراضي بموافقة الحكومة خلال مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، وفي حال لم تستصلح خلال هذه المدة تسحب من المتصرف وتمنح لغيره، على أن يدفع من أحيائها رسوماً (بدل الطابو).

- أراضي المشاع: وهي نظام حيازة جماعي، تعتبر الأرض فيه ملكاً لجهة معنوية أو اعتبارية كأهالي القرية، وتقسم مؤقتاً بين الأعضاء لاستغلالها ثم يعاد توزيعها بشكل دوري.

ووفقاً لـ عيسة (2021) هنالك الجانب المادي والمعنوي لملكية الأرض:

- العنصر المادي للملكية: يقصد به الأعمال الواقعية التي يقوم بها المالك على الأرض لتعزيز ملكيته، مثل الزراعة، بناء المنشآت، صيانة الأشجار، أو إقامة أسوار تحدد حدود الأرض. ويكفي أن يقوم المالك بأعمال مادية مناسبة لطبيعة العقار، سواء كانت موسمية أو مؤقتة، بما يظهر أنه صاحب الحق في الأرض. كما يمكن أن يمارس المالك هذه الأعمال بنفسه أو بواسطة وكيله، مع الاحتفاظ بالسيطرة على الأرض ومنع الآخرين من التدخل، بما يعكس حقيقة ملكيته.

- العنصر المعنوي للملكية: يشير إلى النية الحقيقية للمالك في امتلاك الأرض والتصرف فيها. فلا يكفي القيام بالأعمال المادية فقط، بل يجب أن تكون النية موجهة لاعتبار الأرض ملكاً له،

وليس لمصلحة طرف آخر. كما يضمن العنصر المعنوي تحديد نوع الحق الذي يمتلكه الشخص؛ فمثلاً الزراعة على الأرض يمكن أن تكون بمثابة ملكية كاملة أو حق انتفاع مؤقت حسب النية الظاهرة للمالك. ويجب أن تكون الملكية قائمة بذاتها، مستقلة عن إذن أو تسامح من مالك سابق، إذ إن السماح المؤقت لشخص باستخدام الأرض لا ينقل الملكية إليه.

3.2.2. تسجيل الأراضي في فلسطين

تسجيل الأراضي في فلسطين فينظمها نظام رقم 1 لسنة 1953 (نظام تسجيل الأراضي لسنة 1953) وتعديلاته وينص القانون على تسجيل حق التصرف أو التملك أو أية حقوق أخرى في صحيفة سجل الأموال غير المنقولة الجديدة، مستنداً إلى جدول التسجيل المنصوص عليه في المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952. هذا الإجراء يعكس أهمية التوثيق الرسمي للملكية ويمنع النزاعات المستقبلية. من الملاحظ أن القانون يفرض فتح صحيفة سجل واحدة لكل قطعة أرض، حتى وإن تعدد المتصرفون، ويصدر سند تسجيل بعد استيفاء الرسوم والنفقات المستحقة، مع إعفاء بعض الأراضي مثل تلك المسجلة باسم الخزينة أو مدير الأوقاف العامة أو الأراضي التي لا قيمة لها من الرسوم عند وصول جدول التسجيل، مما يعكس مرونة النظام تجاه الأملاك العامة أو غير القابلة للتداول.

فيما يخص رسوم التسوية، فهي تستوفى عند تسجيل كل قطعة وفق القيمة المدرجة في جدول التسجيل، مع إمكانية تسجيل حصص باقي الشركاء مقابل رسومهم، ما يضمن حقوق الجميع ويوازن بين مصلحة الفرد والمصلحة العامة. كما يتيح القانون للمدير المختص إصدار أوامر استثنائية لتسجيل أي قطعة وحجزها مقابل رسوم التسوية، ما يدل على وجود آلية مرنة للتعامل مع الحالات الخاصة. ويشدد النص على عدم إجراء أي معاملة على الأراضي أو حصصها قبل دفع الرسوم، ما يعكس حرص المشرع على ضمان استيفاء الالتزامات المالية قبل نقل الحقوق.

أما فيما يتعلق بالبئر والأشجار، فقد أولى القانون عناية خاصة بتسجيلها بشكل منفصل إذا كان مالكاها مختلفاً عن مالك الأرض، سواء في صحيفة منفصلة أو كوقوعات في صحيفة السجل الخاصة بالقطعة، لضمان دقة تحديد الحقوق ومنع التداخل بين الملكيات. وبخصوص الأبنية متعددة الطوابق التي يعود كل طابق فيها لمالك مختلف، يشترط فتح صحيفة سجل لكل طابق، بما يحقق التمييز بين الحصص المختلفة (سلطة الأراضي، 2020).

يتناول القانون أيضاً إجراءات نقل الحقوق والمنافع بعد البيع أو المبادلة، مع التأكيد على شطب أسماء البائعين وإضافة أسماء المشترين، وإمكانية إبقاء الإجارة قائمة عند بيع الحصص المؤجرة مع تدوينها بشكل واضح، ما يظهر التوازن بين حق الملكية وحقوق المستأجرين.

أما الانتقال الإرثي للحقوق، فيتم وفق أحكام دقيقة تحدد تسجيل أسماء الورثة وتحصيل رسوم الانتقال مع مراعاة الحد الأدنى لحصة كل وريث، مع منح الدائنين الحق في حجز حصص المدينين، ما يعكس تكاملاً بين القانون المدني وقواعد التسوية العقارية لضمان حماية الحقوق المالية للشركاء والورثة والدائنين (سلطة الأراضي، 2020).

بالنسبة للإفراز، فقد ربط القانون تطبيقه بقانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم 48 لسنة 1953، مع تنظيم آليات دفع الرسوم وحجز حصص الشركاء، وإجراءات التعامل مع الدائنين عند وجود حصص مرهونة، بما يعكس محاولة التوفيق بين حقوق الأفراد والتزاماتهم المالية.

كما تضمنت الأحكام تنظيمات خاصة بالمغارسة، وإنشاء الأبنية، وتجزئة الأراضي، أو توحيدها، أو التعامل مع الأراضي الواقعة ضمن توسعات البلديات أو المستملكات العامة، ما يعكس شمولية النظام في التعامل مع مختلف الحالات الواقعية للأراضي، مع ضمان الالتزام بالرسوم المستحقة.

وأخيراً، أكد القانون على تنظيم سندات الدين وإجراءات تنفيذها وفق قوانين ضمان الأموال غير المنقولة، بما يعكس التوازن بين حماية الحقوق الخاصة وضمانات الدين الرسمي، ويظهر أن النظام القانوني يهدف إلى تحقيق استقرار التعاملات العقارية ومراعاة حقوق جميع الأطراف (سلطة الأراضي، 2020).

وتعتبر سلطة الأراضي والمياه الجهة المسؤولة عن تنظيم ملكية الأراضي في فلسطين، وتأسست سلطة الأراضي الفلسطينية بتاريخ 2002/6/5 بموجب المرسوم الرئاسي رقم (10) الصادر عن الرئيس الراحل ياسر عرفات، على أن يتم تحديد مهامها واختصاصاتها لاحقاً بموجب قانون خاص.

وفي ضوء ذلك، صدر القرار بقانون رقم (6) لسنة 2010 الذي نص على تبعية سلطة الأراضي لرئيس السلطة الوطنية الفلسطينية، مع تحديد مهامها واختصاصاتها ومنحها الشخصية الاعتبارية المستقلة والأهلية القانونية الكاملة لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق الأهداف التي أنشئت من أجلها. تعد سلطة الأراضي من أهم المؤسسات الحكومية في فلسطين، حيث تتولى إدارة قطاع الأراضي، الذي يعتبر أحد أهم مصادر الثروة الحقيقية وركيزة أساسية لبناء الاقتصاد الوطني وتعزيز دور القطاع الخاص. ولتحقيق ذلك، وضعت السلطة العديد من القوانين والأنظمة التي تهدف إلى توثيق وحماية ملكية الأراضي وتنظيم التصرف بها. بناءً على ذلك، تعد سلطة الأراضي الجهة الرئيسية المكلفة بتثبيت حقوق ملكية الأموال غير المنقولة وتوثيقها والحفاظ عليها، وتشمل مهامها جميع معاملات التصرف في الأراضي الأميرية والموقوفة والخاصة، مثل البيع والهبة والمبادلة والتخصيص والتفويض والمغارسة والإفراز، فضلاً عن الانتقال بالإرث والتخارج والتأمين والحجز، ويتم تنفيذ جميع هذه المعاملات من خلال دوائر التسجيل والمساحة وغيرها من الدوائر المختصة.

تشرف سلطة الأراضي على إدارة الأراضي المسجلة في المناطق (أ) و (ب) وفق التقسيمات السياسية لاتفاق أوسلو، بالإضافة إلى الأراضي المسجلة في مناطق (ج) الخاضعة جزئياً للسلطة الوطنية الفلسطينية، وتبلغ نسبة الأراضي المسجلة في الضفة الغربية حوالي 37% من إجمالي مساحة الضفة الغربية التي تبلغ حوالي 5.7 مليون دونم (سلطة الأراضي، 2020).

4.2.2. مهام سلطة الاراضي الفلسطينية

حددت المادة رقم 5 من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2010 بشأن سلطة الأراضي المهام الأساسية الموكلة إلى سلطة الأراضي الفلسطينية على النحو التالي:

- تسجيل وتوثيق حقوق ملكية الأموال غير المنقولة والحفاظ عليها، مع العمل على تسهيل ممارسة هذه الحقوق لصالح أصحابها.
- إنجاز معاملات تسجيل الأموال غير المنقولة والتحقق من استيفاء الرسوم المترتبة عليها.
- إنشاء شبكة مثلثات وطنية دقيقة ومتجانسة وإدامتها لضمان دقة القياسات والمساحة.
- إدارة أملاك الدولة والمحافظة عليها لضمان الاستخدام الأمثل لها.
- متابعة تنفيذ قرارات التأجير والتفويض والتخصيص الخاصة بالأراضي الحكومية.
- متابعة تنفيذ قرارات استملاك الأراضي للمنفعة العامة بما يضمن حقوق جميع الأطراف.
- إجراء تقدير شامل لقيم الأموال غير المنقولة وتعديلها لأغراض المعاملات التسجيلية بما يعكس القيمة الحقيقية للأصول.
- توثيق وحفظ معلومات الملكية العقارية بشكل دقيق ومنهجي.
- تطوير قاعدة بيانات المعلومات العقارية وتحديثها واعتمادها كأساس للنظام الجغرافي الوطني.
- تنظيم مهنة المساحة والمكاتب العقارية بما يضمن التزام المعنيين بالمعايير المهنية والقانونية.
- أية مهام أخرى تناط بها سلطة الأراضي بمقتضى القوانين والأنظمة المعمول بها.

وتواجه سلطة الأراضي الفلسطينية مجموعة من الثغرات في تقديم الخدمات للمواطنين في مختلف المناطق، والتي تنشأ نتيجة التحديات التي يواجهها القطاع. من أبرز هذه الثغرات عدم قدرة المواطن على تنفيذ معاملاته أو الحصول على خدمات أخرى إلا في المحافظة التي يتبع لها، الأمر الذي يقيد حرية التحرك والاستفادة من الخدمات. كما أن القيمة السوقية للعقار لا تعرف إلا بعد فتح المعاملة وتقدير قيمته، ويعتمد هذا التقدير لمدة سنتين فقط، ما قد يؤثر على دقة التعاملات المالية والعقارية. ويضاف إلى ذلك ضعف الترابط بين معلومات العقارات ومعلومات كتاب العدل بشكل متوافق إلكترونياً عبر الشبكة، ما يحد من سرعة إنجاز المعاملات. كما أن القدرة على التصرف بالعقار مشروطة بتسديد ضرائب الملكية على جميع العقارات الأخرى، بحيث يرتبط إثبات براءة الذمة المالية بالبائع وليس بالعقار المعني فقط، وهو ما يحد من قدرة المواطن على الحصول على الخدمات في

ظل الظروف الاقتصادية الصعبة وغير المستقرة، على عكس ما نص عليه القانون الناظم. كما يلاحظ غياب سياسات التحول الرقمي المعتمدة على مستوى الحكومة، وعدم وجود قانون ينظم عمل السماسرة والوسطاء العقاريين، إضافة إلى نقص منظومة تخمين عقاري وطنية بمعايير موحدة، وهو ما يخلق ثغرة في ترخيص المخمنين العقاريين وتقديم الخدمات لهم. وأخيراً، تبرز مشكلة عدم توفر خدمات الدفع الإلكتروني للرسوم المستحقة على المعاملات أو لقاء الخدمات المقدمة بشكل عام، ما يحد من سهولة وسرعة إنجاز المعاملات للمواطنين (سلطة الأراضي، 2020).

ويرى الباحث أن نظام ملكية الأراضي في فلسطين يمثل أحد أبرز المقومات الوطنية والاجتماعية والاقتصادية التي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالهوية الفلسطينية والاستقرار المجتمعي. وتوضح المراجعة التاريخية لتطور ملكية الأراضي أن هذا النظام لم يكن ثابتاً، بل شهد تحولات متتالية بفعل الظروف السياسية والاجتماعية المختلفة، بدءاً من العهد العثماني مروراً بالانتداب البريطاني والحكم الأردني والمصري، وصولاً إلى الاحتلال الإسرائيلي، ثم قيام السلطة الوطنية الفلسطينية. وتؤكد طبيعة النظام أنه يوازن بين الملكية الفردية والجماعية والدينية، مع مراعاة الأبعاد القانونية والعرفية، بما يتيح إدارة الأراضي وتوثيق الحقوق بفعالية. كما يبرز تنوع أنواع الملكية، سواء كانت خاصة، أميرية، موقوفة، متروكة، مواتة، أو مشاع، مما يعكس تعقيد الترتيبات القانونية والاجتماعية المرتبطة بالأرض.

تلعب سلطة الأراضي والمياه دوراً محورياً في توثيق وتسجيل الحقوق وحمايتها، وضمان استقرار التعاملات العقارية، من خلال تنظيم المعاملات المختلفة كالبيع والهبة والمبادلة والإفراز والإرث، ومتابعة الأراضي الحكومية وضمان استخدامها الأمثل. وبالرغم من الجهود المبذولة، تواجه السلطة ثغرات وتحديات مرتبطة بالترابط بين المعلومات العقارية، والقيود الإدارية، وعدم وجود منظومة وطنية متكاملة للتحول الرقمي والخدمات الإلكترونية، ما يعكس الحاجة إلى تطوير الأطر التنظيمية والتقنية لضمان إدارة عادلة وفعالة للأراضي، وتعزيز الشفافية وحماية حقوق المواطنين.

3.2. المبحث الثالث: ملكية النساء للأراضي:

1.3.2. مقدمة:

يعدّ تمتع المرأة بحقوقها في التملك والوصول إلى الموارد حقاً قانونياً أصيلاً أقرته المرجعيات الدولية والوطنية، ويعتبر ممارستها لهذا الحق أمراً بالغ الأهمية لما له من أثر مباشر في تمكينها اقتصادياً وإدماجها في مسار التنمية الشاملة جنباً إلى جنب مع الرجل (بكر وعودة، 2024). وحتى عندما تمتلك النساء أراضي، فإن مساحتها غالباً ما تكون أصغر أو جودتها أدنى مقارنةً بالأراضي التي يمتلكها الرجال. كما أن حقوق النساء في الأراضي غالباً ما تكون أقل أماناً من حقوق الرجال، وعلى الرغم من أن النساء يمكن أن يحصلن على الأراضي بوسائل مختلفة مثل الميراث أو الهبة أو الشراء

أو التحويلات الحكومية، فإن جميع هذه القنوات مصممة ومطبقة بطريقة تقيد المشاركة المتساوية للنساء. وتواجه النساء قيودًا مالية أكبر من الرجال لشراء الأراضي. وبالتالي، حتى عند محاولتهن الحصول على الأرض عبر الأسواق أو الإصلاحات التوزيعية، فإن فرصهن أقل من الرجال بسبب التمييز بالأسواق، واختلاف مستويات الدخل، وصعوبة الحصول على الائتمان، والتمييز الاجتماعي. إن ضعف ضمان حقوق النساء في الأراضي يشكل عائقًا أمام العاملات بالزراعة أو حتى المشاريع المنزلية وغالبًا ما يقيد ذلك فرصهن الاقتصادية ويزيد من تعرضهن للفقر والعنف. ومن هنا تأتي أهمية ضمان حقوق متساوية وأمنة للنساء في الأراضي لتحقيق تمكينهن ورفاهيتهن الاقتصادية. وقد حظي موضوع الفجوة بين الجنسين في ملكية الأراضي مؤخرًا باهتمام عالمي من قبل الممارسين التنمويين والناشطين، كما أكدت "أجندة 2030 للتنمية المستدامة" على أهمية ضمان المساواة في حقوق ملكية الأراضي للنساء كشرط لتحقيق التنمية المستدامة (Jain et al., 2023).

وغالبًا ما تخضع النساء لما يعرف بحقوق الملكية الثانوية للأراضي، أي أن حق المرأة في امتلاك الأرض يكون فقط من خلال أفراد الأسرة الذكور. وتظهر بيانات التعداد الزراعي لمنظمة الأغذية والزراعة (FAO) التابعة للأمم المتحدة أن ملكية النساء للأراضي الزراعية تقل عن 20% من إجمالي الحيازات الزراعية. وتواجه النساء قيودًا في الحصول على القروض البنكية نتيجة لهذه القيود المؤسسية المفروضة على حقوق الملكية والأصول. وفي بعض الدول تعاني النساء من التمييز القائم على النوع الاجتماعي عند طلب القروض بسبب القيود المفروضة على حقوقهن في الملكية. كما أن ضعف الحوكمة في ملكية الأراضي يعد أحد العوائق التي تحول دون تحقيق الشمول المالي للنساء. كما أن ممارسات تخصيص الأراضي في بعض الدول تمنح الأفضلية للرجال على حساب النساء، وتقل فرصهن في الميراث كبنات، ويصادر الكثير من أراضيهم عند الترميل، إضافة إلى ضعف وعيهم بحقوق الملكية وممارساتها (Balasubramanian et al., 2019).

مع ذلك، لا تزال معظم الدول تفتقر إلى تقديرات شاملة على المستوى الوطني بشأن عدم المساواة بين الجنسين في ملكية الأراضي. فعلى سبيل المثال، تظهر قاعدة بيانات منظمة الأغذية والزراعة (FAO)، التي تقود الجهود في جمع بيانات مفصلة حسب النوع الاجتماعي حول الأراضي، أن العديد من الدول تجمع بيانات حول من يدير الحيازات الزراعية، لكن 20 دولة فقط تبلغ عن ملكية الأراضي بحسب النوع الاجتماعي، كما أن معظم الدراسات (إما بسبب نقص البيانات أو الثغرات المفاهيمية) تركز على مؤشر أو اثنين فقط، مثل نسبة النساء المالكات للأراضي أو نسبة النساء من إجمالي المالكين (Agarwal et al., 2021).

ولا تزال العديد من النساء حول العالم محرومات من حقوق ملكية الأراضي لأسباب متعددة، أبرزها أن الإطار القانوني لا يدعم بشكل كامل المساواة في حيازة الممتلكات أو استخدام سندات ملكية

الأراضي كضمان دون وصي ذكر، كما أن الرجال لا يسجلون ممتلكاتهم دائماً باسم الزوجة، ما يؤدي في كثير من الحالات إلى فقدان المرأة منزلها أو أرضها في حال الطلاق أو وفاة الزوج. كما أنه في بعض الثقافات لا تراث المرأة الأراضي أو العقارات رغم حقها القانوني، وغالباً ما يجبرها الأقارب الذكور على التنازل عن حقوقها. وللأسف لسد الفجوة بين القانون والممارسات المتعلقة بحقوق المرأة في الأرض، ركزت مجموعة البنك الدولي على استراتيجية المساواة بين الجنسين باعتبارها إحدى الركائز الأساسية لتمكين المرأة، وأطلقت حملة عالمية متعددة الأطراف بعنوان "ساند حقها في الأرض" بالتعاون مع برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - الشبكة العالمية لأدوات الأراضي، وعدة مؤسسات ونساء من المجتمعات المحلية حول العالم (زقوت، 2019).

يساهم تأمين حقوق النساء في الأراضي بتعزيز ازدهارهن ويرتبط برفاهية أكبر لأسرهن، وخصوصاً لأطفالهن. ويعد الاستثمار في تمكين النساء من الوصول إلى الأراضي والأصول على قدم المساواة استثماراً مباشراً في المستقبل، وعندما لا تتمتع النساء بنفس حقوق الملكية كالرجال، يتأثر وضعهن الاجتماعي والاقتصادي والسياسي سلباً. أما حصولهن على حق الملكية في الأراضي فيمكنهن، خصوصاً في المناطق الريفية، من جعل أصواتهن مسموعة في مختلف المجالات، والمشاركة الفعالة في اتخاذ القرارات داخل الأسرة وفي عمليات صنع القرار على مستوى المجتمع (الدرايغ، 2022).

وفي فلسطين تشير بيانات التعداد الزراعي لعام 2021 إلى أن نسبة النساء المالكات للأراضي الزراعية لا تتجاوز 7.7%، وهو ما يعكس سيطرة واضحة للرجال على الملكية الزراعية. كما أوضحت دراسة نفذتها جمعية المرأة العاملة عام 2020 أن 76.3% من الأراضي الزراعية تعود ملكيتها للرجال، في حين لا تتجاوز ملكية النساء 15%، وغالبها يتم بشكل مشترك مع الرجال. وفيما يتعلق بالتسجيل الرسمي للأراضي، تبين أن 5% فقط من النساء تمكن من تسجيل الأراضي بأسمائهن، مقارنة بـ 94.5% سجلت بأسماء الرجال (وزارة شؤون المرأة، 2024).

2.3.2. معوقات ملكية الأراضي للنساء الفلسطينيات:

رغم صدور تعميم عام 2023 عن رئيس سلطة الأراضي يقضي بمساواة شهادة المرأة بشهادة الرجل في المعاملات العقارية. كما تم تنفيذ أعمال التسوية على الأراضي غير المسجلة باسم مستحقيها، خاصة في المناطق الريفية، مما ساهم في زيادة ملكية النساء للأراضي. وصدر القرار بقانون رقم 6 لسنة 2023 الخاص بتقسيم الحقوق الإرثية، والذي يجرم أي فعل من شأنه تغيير نتيجة الحكم أو التأثير على سير العدالة في القضايا المتعلقة بتقسيم الحقوق الإرثية، أو تعطيل تنفيذ هذه الحقوق أو الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بشأنها. كما أتاح القرار للمحكمة تقديم المساعدة القانونية على نفقتها، ومنح المدعين الحق في طلب تأجيل دفع الرسوم حتى البت في الدعوى. ويجري حالياً إعداد

نظام تفصيلي لتنفيذ أحكام هذا القانون، ويشمل هذا النظام معالجة كافة القضايا المتعلقة بوصول النساء إلى الأصول العقارية وقطع الأراضي. إلا أنه تواجه النساء في فلسطين وتحديداً الريفيات جملة من التحديات المرتبطة بامتلاك الأراضي والممتلكات غير المنقولة، حيث تلعب الثقافة المجتمعية دوراً بارزاً في الحد من قدرتهن على المطالبة بحقوقهن. فالعديد منهن يتعرضن لضغوط اجتماعية وعائلية تمنعهن من المطالبة بالميراث أو امتلاك الأراضي، كما يخشين من الانفصال عن أسرهن أو مواجهة العنف والتهديدات الناجمة عن نزاعات الميراث. وإلى جانب ذلك، يفتقر عدد كبير من النساء إلى المعرفة الكافية بحقوقهن القانونية في الميراث، مما يجعلهن أكثر عرضة للاستغلال من قبل الورثة الآخرين عبر وسائل مثل "التخارج". كما لا يتضمن قانون سلطة تسوية الأراضي والمياه نصوصاً خاصة بحقوق المرأة في ملكية الأراضي، كما أن طول الإجراءات القضائية وارتفاع التكاليف المرتبطة بالخدمات القانونية يشكلان عائقاً جوهرياً أمام النساء الساعيات للحصول على حصصهن من الميراث (وزارة شؤون المرأة، 2024).

كما تسهم سياسة مصادرة الأراضي في تقويض الأساس الزراعي الفلسطيني، حيث استولى الاحتلال على نحو 42% من الأراضي الزراعية لصالح المستوطنات والجدار العازل، إضافةً إلى سيطرته على 68% من أراضي المنطقة (ج) التي تضم الجزء الأكبر من الموارد الطبيعية في الضفة الغربية. وقد أدت هذه السياسات إلى تقلص المساحات المزروعة وانحسار الفرص المتاحة أمام النساء العاملات في الزراعة، واللواتي يعتمد معظمهن على هذه الأراضي كمصدر أساسي للدخل. تصاعدت وتيرة المصادرات، ما ضاعف من صعوبة وصول المزارعات إلى أراضيهم وممارسة أنشطتهن الزراعية.

كما تعد الحواجز والبوابات العسكرية وجدار الفصل العنصري من أبرز العوائق التي تعترض النساء في قطاع الزراعة، حيث بلغ عدد الحواجز 872 حاجزاً، ما يعيق حركة العاملات ويجعل الوصول إلى أراضيهم أكثر صعوبة (وزارة شؤون المرأة، 2024).

ويرى الباحث أن موضوع ملكية النساء للأراضي في فلسطين يمثل محوراً مهماً لفهم العلاقة بين الحقوق القانونية والتمكين الاقتصادي والاجتماعي للمرأة. ويؤكد السياق الدولي والوطني على أن تمتع المرأة بحقوقها في التملك والوصول إلى الموارد يشكل ركيزة أساسية لتمكينها اقتصادياً وإدماجها في مسار التنمية المستدامة. ورغم القوانين والأنظمة التي تكفل حقوق الملكية، فإن النساء غالباً ما يمتلكن أراضي أصغر مساحة أو أقل جودة مقارنة بالرجال، وتظل حقوقهن أقل أماناً نتيجة القيود الاقتصادية والاجتماعية، وصعوبة الحصول على التمويل والقروض، والتمييز في الأسواق، والممارسات الثقافية التي تحد من مشاركتهن الفعلية. وتبرز التحديات المؤسسية، مثل ضعف الحوكمة، وطول الإجراءات القضائية، وارتفاع التكاليف القانونية، كعوائق إضافية أمام وصول النساء

إلى حقوقهن، خاصة في المناطق الريفية. ورغم الإجراءات القانونية الحديثة في فلسطين، بما في ذلك إصدار تعميم عام 2023 لمساواة شهادة المرأة بشهادة الرجل في المعاملات العقارية، وتطبيق قرار بقانون رقم 6 لسنة 2023 بشأن تقسيم الحقوق الإرثية، إلا أن الثقافة المجتمعية والضغط العائلي لا تزال تحد من قدرة النساء على المطالبة بحقوقهن، بينما سياسات الاحتلال ومصادرة الأراضي، بالإضافة إلى الحواجز العسكرية وجدار الفصل، تزيد من صعوبة وصول النساء إلى الأراضي وممارسة الأنشطة الزراعية. ويؤكد التأمين الفعلي لحقوق النساء في الأراضي على ارتباط مباشر بتمكينهن الاقتصادي، وزيادة رفاهية أسرهن، وتعزيز مشاركتهن في صنع القرار داخل الأسرة والمجتمع، ما يجعل ضمان المساواة في حقوق ملكية الأراضي شرطاً أساسياً لتحقيق التنمية المستدامة والعدالة الاجتماعية.

3.3.2. واقع المرأة الفلسطينية في الوصول لحقها بالتملك في الأراضي

تشير الجداول الصادرة عن هيئة تسوية الأراضي بأنه مع نهاية عام 2018 بلغ عدد مالكي الأراضي 195,095 منها 126,846 سند ملكية 65% مسجلة باسم الذكور و62,694 سند ملكية 32% مسجلة باسم الإناث، أما النسبة المتبقية 3% فكانت عبارة عن ملكية مشتركة أو مملوكة من قبل آخرين كالمجلس المحلي أو الحكومة. ووفقاً لبيانات عام 2020 شكلت نسبة النساء المالكات من إجمالي الأراضي التي خضعت ووفقاً لها عمليات التسوية 32% مقابل 65% مملوكة للرجال وكانت النسبة المتبقية كملكية مشاعية (بكر وعودة، 2024). وبالرجوع إلى النسب السابقة فهي تشير إلى حجم الفجوة بين الرجل والمرأة في الوصول للأراضي وتثبيت ملكيتها بها، وهذا يعود للعديد من التحديات القانونية والاجتماعية التي تعاني منها المرأة وهي كما يلي:

1.3.3.2. التحديات القانونية التي تعاني منها المرأة.

إن حقوق النساء في تثبيت ملكيتهن في الأراضي الخاضعة للتسوية تضع في العديد من الأحيان لعدم وجود نصوص تشدد عقوبات التحايل والتزوير وإخفاء المستندات التي ترتكب بحق المرأة لحرمانها من حقها بالوصول للأراضي بموجب قانون العقوبات الساري من جهة، من جهة أخرى عدم وجود نصوص تقرر إجراءات رقابية في دوائر تسوية الأراضي والمياه للتحقق من صحة توافيق مستندات الإدعاء المقدمة أمامها، الأمر الذي يفسح المجال أمام إمكانية حصول حالات تزوير لاتفاقيات القسمة الرضائية بين الورثة فقد يقوم أحدهم بتقديمها من ضمن الأوراق الثبوتية للأرض المقدم الإدعاء بخصوصها، وحيث أن مأمور التسوية يكفي بالتوقيعات الموجودة دون التحقق من مدى صحة التوافيق من عدمها وذلك سندا لصلاحياته المنصوص عليها التي سكتت عن تخويله التأكد من مدى الصحة القانونية للتوافيق المقدمة في المستندات والأوراق الثبوتية للإدعاء، هذا علاوة

على أنه عندما يتم تعليق جدول الحقوق من قبل دائرة تسوية الأراضي والمياه كمرحلة لاحقة لا يكون لدى المرأة المالكة لحصص إرثيه أو شرائية في الأرض الخاضعة للتسوية في العديد من الأحيان الوعي الكافي لمراجعة جدول الحقوق والتأكد من ورود اسمها وصحة المعلومات الواردة المتعلقة بالأرض المدعى بملكيته الأمر الذي يؤدي لضياع حقها في تقديم اعتراضها إن لزم الأمر (بكر وعودة، 2024).

يجدر القول أن فكرة افتراض وجود الوعي القانوني الكافي للنساء والتعامل التشريعي على هذا الأساس به إجحاف بحق المرأة في تثبيت ملكيتها للأرض وقد يؤدي لضياع الحقوق، تحديداً بظل عدم وجود قانون يلزم مأمور التسوية بالتأكد من مدى صحة أي توقيع على أي مستند الأمر الذي يستوجب إقرار قانون خاص يقضي بتشديد العقوبات على كل من يرتكب جريمة تحايل أو تزوير وإخفاء مستندات إذا كان المجني عليها امرأة قصد حرمانها من تثبيت ملكيتها ووصولها للأراضي والموارد، هذا علاوة عن إقرار آليات لاشعار النساء الواردة أسماءهن في الأوراق الثبوتية ومستندات الادعاء بورود أسماءهن، إضافة لتوسيع دور دائرة النوع الاجتماعي في هيئة تسوية الأراضي ليشمل البعد التوعوي والإرشادي (بكر وعودة، 2024).

2.3.3.2. التحديات الاجتماعية التي تعاني منها المرأة.

لا تقف التحديات التي تواجه النساء الفلسطينيات عند التحديات القانونية وحسب، إنما أيضاً تتعلق بالواقع الاجتماعي لهن، حيث تواجه النساء معوقات ناجمة عن الثقافة الذكورية السائدة في المجتمع مما يعيق وصولهن لحقهن في تثبيت ملكيتهن للأراضي أمام الجهات الرسمية، واضطراهن للتنازل عن هذا الحق في أغلب الأحيان تحت مفهوم العيب والخجل من المطالبة به، وهذا بالإضافة إلى أن الأدوار المرتبطة بدور المرأة ودور الرجل المستمدة أصولها من النوع الاجتماعي مست بحق المرأة في الوصول للأراضي وتثبيت ملكيتها بها (بكر وعودة، 2024).

4.3.2. الحق في الحياة والملكية والسكن والأرض في الاتفاقيات الدولية:

- تنص المادة 17 (1) و (2) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على حق كل شخص في الملكية بصرف النظر عن نوع الجنس.
- وتنص المادة 25 من الإعلان على الحق في مستوى معيشي مناسب، بما في ذلك السكن، وفي تأمين معيشته في حالة الافتقار إلى سبل كسب الرزق.
- تقضي المادة 26 من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية، بحظر التشريعات أو السياسات التي تميز ضد المرأة، بما في ذلك في مجالات الحقوق المتعلقة بالملكية والسكن والأرض.

- تكفل المادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الحق في السكن اللائق.
- تطلب اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة من الدول أن تقوم باتخاذ جميع التدابير الملائمة للقضاء على التمييز ضد المرأة الريفية، وبضمان تمتعها بأحوال معيشية مناسبة بما في ذلك السكن اللائق (المادة 14-2 من الاتفاقية).
- تطلب المادة 16-1 من الاتفاقية إلى الدول أن تتخذ جميع التدابير الملائمة للقضاء على التمييز ضد المرأة في جميع المسائل المتعلقة بالزواج والأسرة، وأن تضمن على وجه الخصوص نفس الحقوق للزوجين فيما يتعلق بملكية وحيازة الممتلكات والإشراف عليها وإدارتها والتمتع بها والتصرف فيها.
- يتضمن إعلان ومنهاج عمل بيجين التزامات الدول ب"إجراء إصلاحات تشريعية وإدارية لمنح المرأة حقوقاً مساوية لحقوق الرجل في الموارد الاقتصادية، بما في ذلك الحق في ملكية الأراضي وغيرها من أشكال الملكية والتحكم فيها، والائتمان والإرث والموارد الطبيعية والتكنولوجيا الجديدة الملائمة (مؤسسة المرأة الجديدة، 2024).

5.3.2. تأثير الهجرة والاغتراب على ملكية النساء

تشير الأدبيات الاجتماعية والاقتصادية إلى أن الهجرة الخارجية تمثل أحد العوامل البنيوية المؤثرة في أنماط ملكية الأراضي في فلسطين، إذ تؤدي مغادرة جزء كبير من السكان، خاصة من المناطق الريفية، إلى تراجع الإشراف المباشر على الأراضي وتقلص المشاركة في الأنشطة الزراعية، وهو ما يسهم في نشوء أراضٍ غير مُدارة أو غير مستغلة بشكل فعال، وتؤكد دراسات متخصصة أن ابتعاد المالكين والورثة عبر الهجرة يخلق فجوات واضحة في إدارة الملكية، حيث تتأخر إجراءات تسجيل الإرث وتحديثات السجلات العقارية، في ظل الاعتماد الواسع على الوثائق التقليدية أو غير المحدثة، مما يعزز احتمالات بقاء الأراضي بحالة ملكية مشاع بين ورثة متعددين دون وجود آليات واضحة لتنظيمها أو تقسيمها، كما تشير أبحاث اقتصادية إلى أن لجوء المهاجرين إلى الوكالات الدائمة وغير القابلة للعزل لإدارة ممتلكاتهم يسهم في تفاوت مستويات الحوكمة العقارية، وقد يؤدي إلى مشكلات في المتابعة الفعلية للحقوق، خصوصاً في ظل غياب المالك عن الرقابة المباشرة واعتماده على طرف ثالث (الصندوق الفلسطيني للدراسات، 2020).

وعلى الصعيد الاقتصادي، توضح تقارير دولية أن التغيرات الديمغرافية الناجمة عن الهجرة تؤثر في ديناميكيات السوق العقاري الفلسطيني، حيث تميل بعض العائلات المهاجرة إلى بيع أراضيها أو أجزاء منها لتأمين مصادر دخل في الخارج، أو نتيجة ضعف الارتباط العاطفي والاقتصادي بالأرض

لدى الأجيال اللاحقة، مما يؤدي إلى انتقال نسبة من الملكيات إلى فئات اقتصادية جديدة أو مستثمرين محليين، وتظهر هذه العملية بشكل خاص في المناطق التي تشهد توسعاً عمرانياً أو ارتفاعاً في القيمة السوقية للأراضي، حيث تصبح أراضي المهاجرين هدفاً مرغوباً لدى الوسطاء والمستثمرين. كذلك، تُبرز دراسات أخرى أن الهجرة تسهم في إعادة تشكيل العلاقة بين السكان والأرض، فمع تراجع العمل الزراعي وتشتت الملكية، تصبح العديد من الأراضي أكثر عرضة للتحويل من استخدام زراعي إلى استخدام تجاري أو سكني، ما يعكس التحول الهيكلي في أنماط استخدام الأرض داخل المجتمع الفلسطيني (World Bank, 2019).

وبذلك، يتضح أن تأثير الهجرة الخارجية على ملكية الأراضي في فلسطين هو تأثير مركّب ومتعدد الأبعاد؛ فهو لا يقتصر على الجانب الإداري أو القانوني للملكية، بل يمتد ليشمل التحولات الاقتصادية، وتغير بنية الحياة، وتراجع الأدوار التقليدية للأسرة والقرية، مما يؤدي في النهاية إلى إعادة رسم خريطة الملكية العقارية بطرق تعكس تفاعل عوامل اجتماعية واقتصادية وقانونية وديمغرافية مترابطة.

4.2. المبحث الرابع: المغتربين:

الاغتراب في اللغة العربية مشتق من الجذر الثلاثي (غ ر ب). وقد ورد في (لسان العرب) أن الغرب يعني الذهاب والتنحي عن الناس (ابن منظور، 1300هـ). كما جاء في القاموس المحيط أن الغرب يدل على النوى والبعد، وهو ما يقارب معنى الاغتراب (آبادي، 2005). ويقال: "غربت الشمس" أي غابت في المغرب، ومنه اشتق فعل "اغترب"، أي ابتعد وتنحى. وعليه فإن الاغتراب والتغرب يحملان معنى البعد والانفصال عن الوطن. ويقال: "رجل غريب" أي بعيد عن بلده، وجمعها "غرباء"، أما الأنثى فيقال لها "غريبة" (ابن منظور، 1300هـ).

من خلال تتبع دلالات لفظ الاغتراب في العربية واللغات الأجنبية، يظهر أنه مشتق من الغربة، وأبرز معانيه: الرحيل عن الوطن ومفارقتة، والبعد، والانزواء، والنوى، والانفصال عن الناس، والنفي، والنقل، والاقتلاع، والإزالة، وغيرها من الدلالات التي تشير إلى الانفصال عن الأصل والانتقال إلى مكان آخر بعيد أو غريب (مريمي، 2020).

من جهة أخرى تعد الهجرة إحدى القوى الأساسية الداعمة للتنمية على مستوى الدول المرسلة والمستضيفة معاً، إذ تسهم بشكل جوهري في ازدهار اقتصادات الدول المستقبلية من خلال مساهمة المهاجرين في سوق العمل، إضافة إلى ما يعود به رأس المال البشري والمالي عند عودتهم إلى أوطانهم، مما يساهم في الحد من الفقر وتعزيز مسار التنمية الاقتصادية. كما تشكل التحويلات

المالية التي يرسلها المهاجرون إلى عائلاتهم في بلدانهم الأصلية مصدرًا مهمًا لرأس المال، يسهم في توفير الغذاء والتعليم للأطفال، ويرفع من مستويات المعيشة بشكل ملموس. وانسجامًا مع أجندة التنمية المستدامة 2030، أصبحت الهجرة عاملًا محوريًا في تحقيق أهداف التنمية، حيث أدرجت الأهداف الإنمائية جوانب متعلقة بحماية حقوق العمال المهاجرين، وخفض تكاليف تحويلاتهم المالية، والتصدي لشبكات الاتجار بالبشر، إضافة إلى إتاحة المنح الدراسية، واعتماد سياسات هجرة مخططة تتسم بالكفاءة وحسن الإدارة (IOM, 2017).

الهجرة ليست ظاهرة حديثة، بل رافقت الإنسان منذ نشأته في سعيه للبحث عن بيئة أفضل للعيش، غير أن الاهتمام بها تعاظم خلال العقود الأخيرة نظرًا لإسهامها في إعادة تشكيل الأوضاع الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية. كما غدت من القضايا السياسية البارزة مع تسارع وتيرتها عقب انتهاء الحرب العالمية الثانية (مقبوب، 2022).

في الحالة الفلسطينية، تعد الدوافع الاقتصادية العامل الأبرز وراء الهجرة إلى الخارج، إذ يسعى الأفراد لتحسين مستوى المعيشة في ظل ارتفاع معدلات البطالة وغياب فرص العمل. كما تلعب العوامل السياسية دورًا مهمًا، نتيجة الحصار والاعتداءات الإسرائيلية المتكررة وما تسببه من انعدام للأمن. فعلى سبيل المثال، بلغت نسبة الفقر في فلسطين نحو 29.2% (53% في قطاع غزة) وفقًا للجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2020)، وقد ارتفعت هذه النسبة بشكل ملحوظ مع تداعيات جائحة كورونا والأزمة المالية التي تواجهها الحكومة الفلسطينية بسبب سياسات الاحتلال. أما البطالة، فقد وصلت في عام 2021 إلى حوالي 26.4% على مستوى فلسطين ككل، و47% في قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2022)، مع نسب مرتفعة بين فئة الشباب والنساء. يضاف إلى ذلك مشاعر القلق والإحباط والخوف الناجمة عن ضبابية المستقبل والانقسام السياسي وما يخلفه من آثار سلبية على الواقع الفلسطيني (حجازي، 2022).

تؤثر الهجرة الخارجية بشكل مباشر على المسار التنموي في فلسطين عامة، وعلى الوضع الاقتصادي بشكل خاص، إذ تشكل هجرة الشباب، وخصوصًا المتعلمين منهم، خسارة لرأس المال البشري والمهارات اللازمة لدفع عجلة الاقتصاد والمجتمع الفلسطيني، مما يؤدي إلى تباطؤ التطور الاقتصادي والاجتماعي والهيكلية. ويمكن توضيح هذه الآثار فيما يلي (عبد الرزاق وآخرون، 2023):

- تسهم الهجرة، حتى المؤقتة منها، في تقليل الكثافة السكانية الفلسطينية الضرورية لمواجهة الاحتلال والاستيطان المتسارع، وهو ما ينعكس لصالح الاستراتيجيات الإسرائيلية الهادفة إلى تفريغ الأرض من سكانها، وخاصة فئة الشباب الذين تجذبهم فرص الاستقرار في الخارج.

- تؤدي هجرة الكفاءات الماهرة إلى نقص في اليد العاملة المتخصصة داخل فلسطين، مما يرفع من أجورها النسبية ويزيد تكلفة الإنتاج، في حين تتراجع الطاقة الإنتاجية بسبب انخفاض مستوى المهارات لدى المقيمين مقارنة بالمهاجرين، وهو ما ينعكس على معدلات النمو الاقتصادي ويخفضها عما كان ممكنًا تحقيقه.
- تسفر هجرة الكفاءات عن تراجع في نوعية بعض الخدمات العامة، خصوصًا في مجالي الصحة والتعليم، حيث يهاجر الأطباء والمرضى والصيادلة والمعلمون الذين استثمرت فيهم الدولة مواردها، ليستفيد منهم مجتمع آخر، الأمر الذي يرفع كلفة هذه الخدمات على الفلسطينيين ويؤدي إلى انخفاض جودتها.
- يمثل العائد المرتفع للتعليم والعمل في الخارج حافزًا إضافيًا للشباب للهجرة، بالمقابل يؤدي ذلك إلى انخفاض العائد على التعليم بالداخل، مما يقلل من جدوى الاستثمار المجتمعي في التعليم. كما شجعت هذه الظاهرة الجامعات الفلسطينية على التوسع في التخصصات المطلوبة بالخارج، مما أدى إلى فائض في الطاقة الاستيعابية عند تراجع الطلب الخارجي على هذه التخصصات.
- تؤدي الهجرة إلى ضياع فرص توليد الدخل محليًا، وتراجع الإيرادات الضريبية للحكومة، الأمر الذي يفاقم مشكلات البطالة ومستويات المعيشة.
- قد تقضي التحويلات المالية، رغم أثرها الإيجابي في تحسين مستوى المعيشة، إلى آثار تضخمية خاصة في قطاعات العقارات والأراضي، مع العلم أن هذه التحويلات تمر عادة بدورات تتصاعد ثم تتراجع، مما قد يترك أثرًا سلبيًا دراماتيكيًا على بعض الفئات.
- في المقابل، تنطوي الهجرة الخارجية، ولا سيما المؤقتة منها، على آثار إيجابية يمكن الاستفادة منها (عبد الرازق وآخرون، 2023):
- تحسين الأوضاع المعيشية والمالية للمهاجرين وعائلاتهم، حيث تساهم التحويلات المالية في التخفيف من حدة الفقر.
- عودة المهاجرين برؤوس أموال مناسبة للاستثمار في الاقتصاد المحلي، الأمر الذي يساهم في تحفيز التشغيل والنمو الاقتصادي ورفع مستويات المعيشة.
- المساهمة في خفض معدل البطالة في بعض القطاعات، مثل المهن الصحية والتعليمية والهندسية، مما يؤدي إلى رفع أجور العاملين الباقين وتحسين أوضاعهم المعيشية.
- إتاحة فرص لتوسيع العلاقات التجارية والاستثمارية بين المغتربين والمستثمرين المحليين، بما يعزز التبادل التجاري ويزيد حجم رأس المال المستثمر في فلسطين.
- اعتماد العديد من المؤسسات الخيرية والإغاثية الفلسطينية على تبرعات الجاليات المهاجرة، مما يساهم في تمويل مشاريع صحية واجتماعية، مثل المراكز الطبية ودور رعاية الأيتام والمسنين.

ويتضح للباحث أن الهجرة الخارجية في فلسطين تعكس واقعًا اقتصاديًا وسياسيًا معقدًا، إذ تعد الظروف الاقتصادية من أبرز الدوافع وراء سعي الأفراد لتحسين مستوى معيشتهم، في ظل ارتفاع معدلات البطالة وغياب فرص العمل، إلى جانب تأثير العوامل السياسية المرتبطة بالحصار والاعتداءات الإسرائيلية وانعدام الأمن، ما يزيد من شعور الشباب بالقلق والإحباط. كما أن الهجرة تؤدي إلى فقدان رأس المال البشري والمهارات اللازمة لدعم الاقتصاد الوطني، وتؤثر سلبًا على جودة الخدمات العامة وتراجع جدوى الاستثمار في التعليم محليًا، بالإضافة إلى آثارها على الإيرادات الضريبية وفرص توليد الدخل المحلي، مع إمكانية نشوء آثار تضخمية في بعض القطاعات نتيجة التحويلات المالية.

وفي المقابل، يمكن للهجرة أن تحمل آثارًا إيجابية على المستوى الفردي والمجتمعي، مثل تحسين الأوضاع المعيشية للعائلات عبر التحويلات المالية، وإتاحة فرص الاستثمار عند عودة المهاجرين برؤوس أموال، والمساهمة في خفض البطالة في بعض القطاعات، وتوسيع العلاقات التجارية والاستثمارية، فضلاً عن دعم المؤسسات الخيرية والاجتماعية من خلال تبرعات الجاليات المهاجرة. وتوضح هذه الصورة تعقيد العلاقة بين الهجرة والتنمية في فلسطين، حيث تتشابك الآثار السلبية والإيجابية في مسار اقتصادي واجتماعي دقيق يحتاج إلى استراتيجيات متوازنة للتعامل معه.

5.2. المبحث الخامس: قرى شرق رام الله:

1.5.2. مدينة رام الله:

تقع مدينة رام الله ضمن سلسلة جبال القدس، على بعد نحو 15 كيلو مترًا شمال المدينة، وتعد بمثابة بوابتها الشمالية، وتبلغ مساحتها الاجمالية 4750 دونماً، وبعد نكبة 1948 انضمت رام الله كبقية مدن الضفة الغربية إلى المملكة الأردنية الهاشمية، لكنها وقعت تحت الاحتلال الإسرائيلي عام 1967، وتعرضت لأوسع عمليات المصادرة وبناء المستوطنات والمعسكرات، حيث يقدر عدد المستوطنات المقامة على أراضيها بحوالي 29 مستوطنة إضافة إلى نحو 56 بؤرة استيطانية. كان لرام الله دور نصالي بارز خلال الانتفاضة الأولى، حيث خاض سكانها مواجهات عنيفة ضد الاحتلال. وبعد توقيع اتفاقية أوسلو أصبحت مقرًا للسلطة الفلسطينية. ومع اندلاع انتفاضة الأقصى، تعرضت لهجمات إسرائيلية واسعة طالت البنية التحتية ومقرات السلطة الفلسطينية. كما يمر جدار الفصل العنصري عبر المحافظة بطول يصل إلى 90 كيلو مترًا، مقتطعًا مساحات واسعة من جهتيها الغربية والجنوبية الغربية، مما وضعها في عزلة عن أراضيها وأصحابها، ويقدر عدد سكانها 45000 نسمة (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

2.5.2. أما قرى شرق رام الله فتشمل 14 قرية وبلدة وهي:

1.2.5.2. قرية سلواد:

تعدّ سلواد بلدة فلسطينية تقع على جبل العاصور الذي يشكّل جزءاً من مرتفعات جبال القدس، وتتبع إدارياً لمحافظة رام الله والبيرة، حيث تقع في جهتها الشمالية الشرقية على بعد نحو 10 كيلومترات عن مركز المحافظة، بارتفاع يتراوح بين (850-900) متر فوق مستوى سطح البحر. تبلغ مساحة أراضيها نحو 18800 دونم، احتلت سلواد مع باقي مدن وقرى الضفة الغربية عام 1967، صنّفت أراضيها بين مناطق (أ) و(ب) و(ج)، أي ما بين إدارة فلسطينية كاملة، وإدارة مشتركة، وسيطرة كاملة للاحتلال. يقدر عدد سكانها بنحو 15000 نسمة يقيمون على مساحة عمرانية تبلغ 1850 دونماً، فيما يمتلك أهالي سلواد نحو 25000 دونم من الأراضي داخل حدود البلدية وخارجها (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

2.2.5.2. المزرعة الشرقية:

تقع قرية المزرعة الشرقية على أطراف جبل العاصور شمال شرقي مدينة رام الله، وعلى مسافة حوالي 15 كم عنها، بارتفاع يتراوح بين 900 و1016 متراً فوق مستوى سطح البحر. تبلغ مساحة أراضي القرية نحو 16333 دونم، وتشغل الأبنية والمنازل حوالي 910 دونم منها. ويبلغ عدد سكانها 4063 نسمة، احتلت القرية، كما باقي مدن وبلدات الضفة الغربية عام 1967، وهي تتبع إدارياً لمحافظة رام الله والبيرة (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

3.2.5.2. دير جرير:

تقع قرية دير جرير شمال شرق مدينة رام الله على بعد نحو 13 كم عنها، وتعتبر إحدى القرى الفلسطينية التاريخية. بلغ عدد سكانها حوالي 5028 نسمة، وتبلغ مساحة أراضيها 33200 دونم، صادرت سلطات الاحتلال جزء من أراضيها وأقامت عليها مستوطنة (كوخاف هشامر) وقد أنشأت عام 1975 على أرض مساحتها ألفي دونم (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

4.2.5.2. رمون:

تقع بلدة رمّون الفلسطينية إلى الشمال الشرقي من مدينة رام الله، وتتبع محافظة رام الله والبيرة، تبلغ مساحة أراضيها نحو 30043 دونم، صادرت سلطات الاحتلال جزءاً من أراضي البلدة وأقامت عليها عام 1980 مستعمرة ريمونيم. وبلغ عدد سكانها، ويقدر عدد سكانها حوالي 4000 نسمة (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

5.2.5.2. كفر مالك:

تقع قرية كفر مالك الفلسطينية إلى الشمال الشرقي من مدينة رام الله، على بعد حوالي 17 كم، ترتفع القرية عن سطح البحر نحو 780 مترًا، وتبلغ مساحة أراضيها الكلية حوالي 52196 دونم، بينما تمتد المنطقة المبنية على نحو 2860 دونم. ويبلغ عدد سكانها 3567 نسمة، حيث هاجر الكثير من سكانها إلى الخارج، خاصة إلى دول الخليج وأوروبا وأمريكا (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

6.2.5.2. المغير:

تقع قرية المغير في محافظة رام الله والبيرة، على بعد حوالي 27 كم شمال شرق رام الله، تبلغ مساحة أراضيها الكلية نحو 14558 دونم، فيما تمتد المنطقة المبنية على نحو 318 دونم، كما أن جزءًا من أراضيها السهلية تحوّل إلى مناطق عسكرية مغلقة منذ الاحتلال الإسرائيلي عام 1967، ما قلل من النشاط الزراعي وأدى إلى تحديات اقتصادية كبيرة للسكان. وفق اتفاقية أوسلو الثانية عام 1995، قسمت أراضي القرية إلى مناطق (ب) التي تغطي 5.9% من المساحة وتخضع للسلطة الفلسطينية في الشؤون المدنية، ومناطق (ج) التي تمثل 94.1% وتخضع للسيطرة الإسرائيلية الكاملة، وقد تمت مصادرة حوالي 75% من أراضيها لصالح المستوطنات الإسرائيلية والقواعد العسكرية والمحميات الطبيعية. بلغ عدد سكان المغير نحو 2,872 نسمة (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

7.2.5.2. سنجل:

تقع قرية سنجل الفلسطينية شمال مدينة رام الله على بعد حوالي 21 كم، وترتبط الشمال بالجنوب لموقعها بين محافظتي رام الله ونابلس. تتربع القرية على تلة يبلغ أقصى ارتفاع لها نحو 860 متر وأدنى ارتفاع حوالي 680 متر فوق مستوى سطح البحر، وتبلغ مساحة المنطقة المبنية نحو 510 دونم، فيما تمتد أراضي القرية إلى حوالي 14200 دونم. بلغ عدد سكان سنجل نحو 6721 نسمة (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

8.2.5.2. عين يبرود:

تقع قرية عين يبرود شمال شرق مدينة رام الله بفلسطين على بعد نحو سبعة كيلومترات، وتتميز بموقعها الريفي وقربها من المدينة. تبلغ المساحة العمرانية للقرية حوالي 2640 دونم، فيما تمتد المساحة الكلية لأراضيها إلى نحو 11500 دونم، بلغ عدد سكان عين يبرود 7000 نسمة، ويغلب على سكانها نمط المغتربين في الولايات المتحدة الأمريكية (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

9.2.5.2. دير دبوان:

تقع بلدة دير دبوان على بعد 7 كيلومترات شرق مدينة رام الله، وتتبع قضائها إداريًا، تقع البلدة على رقعة جبلية من مرتفعات رام الله، وتنحدر أراضيها من الغرب إلى الشرق، وتبلغ مساحة أراضيها حوالي 73300 دونم، فيما تمتد المساحة العمرانية للبلدة إلى نحو 1700 دونم. ترتفع دير دبوان عن سطح البحر نحو 770-800 متر، وتتمتع بموقع يطل شرقًا على الأغوار وجنوبًا على جبال القدس. بلغ عدد سكان دير دبوان 5252 نسمة، بينما يقم حوالي 5016 من أبناء دير دبوان في الخارج، معظمهم في أمريكا (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

10.2.5.2. بيتين:

تقع قرية بيتين على تل مرتفع شرقي مدينة رام الله، على مسافة 4.2 كم عنها، ويبلغ ارتفاعها نحو 859 مترًا عن مستوى سطح البحر. تبلغ مساحة أراضيها حوالي 5,653 دونم، فيما تشغل الأبنية ومنشآت القرية نحو 508 دونم من إجمالي المساحة. ومنذ توقيع اتفاقية أوسلو عام 1993، وزعت أراضيها إداريًا بين مناطق A و B و C، ما جعلها عرضة للانتهاكات والاقتحامات اليومية من قبل الاحتلال. بلغ عدد سكان القرية حوالي 2523 نسمة (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

11.2.5.2. يبرود:

تقع قرية يبرود إلى الشمال الشرقي من مدينة رام الله، على ارتفاع يقارب 790 مترًا عن سطح البحر، وتصلها طريق داخلي بطول 1.7 كم يربطها بالطريق الرئيسي. تبلغ مساحة أراضيها حوالي 2,431 دونم، بلغ عدد سكان يبرود نحو 575 نسمة (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

12.2.5.2. دورا القرع:

تقع قرية دورا القرع إلى الشمال من مدينة رام الله على بعد حوالي 8 كم، وتخضع إداريًا لبلدية بيرزيت، وترتفع عن سطح البحر نحو 730 مترًا. تبلغ مساحة أراضي القرية 4215 دونم، بلغ عدد السكان 3032 نسمة (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

13.2.5.2. ترمسعيا:

تقع قرية ترمسعيا إلى الشمال الشرقي من مدينة رام الله على بعد 23 كم، وتخضع إداريًا لبلدية بيرزيت التابعة لمحافظة رام الله، وترتفع عن سطح البحر حوالي 660 مترًا، تبلغ مساحتها العمرانية نحو 2250 دونم، في حين تمتد أراضيها الكلية لمساحة حوالي 17,600 دونم، بلغ عدد سكان ترمسعيا حوالي 10000 نسمة، يتوزع حوالي 5500 منهم داخل البلدة، ويعيش الباقي في المهجر،

تعرضت أراضي القرية لمصادرات من قبل سلطات الاحتلال، حيث أقيمت عليها مستوطنة "شيلو" عام 1978 بمساحة 1600 دونم (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

14.2.5.2. ابو فلاح:

تقع خربة أبو فلاح إلى الشمال الشرقي من مدينة رام الله على بعد نحو 26 كم، وتخضع إدارياً لبلدية بيرزيت في محافظة رام الله، وتقع على هضبة ترتفع حوالي 780 متراً عن سطح البحر. تمتد مساحتها العمرانية نحو 3 آلاف دونم، بينما تبلغ مساحتها الكلية حوالي 8,200 دونم، بلغ عدد سكان خربة أبو فلاح حوالي 5043 نسمة، صادرت سلطات الاحتلال جزءاً من أراضيها وأقيمت عليها مستوطنة شيلو عام 1978 على مساحة 1,600 دونم (موسوعة القرى الفلسطينية، 2025).

3.5.2. التحليل المكاني والجغرافي لتوزيع أعمال التسوية في تجمعات شرق رام الله

تُظهر التحليلات المكانية أن تجمعات شرق رام الله تتسم بخصائص جغرافية تجعلها أكثر عرضة لأعمال التسوية مقارنةً بمناطق أخرى في الضفة الغربية. فعلى المستوى التضاريسي، تتركز أعمال التجريف غالباً في المناطق السهلية والوديان الزراعية الواقعة على تخوم القرى مثل المغير، كفر مالك، وأم صفا، حيث يسهل تنفيذ عمليات إزالة الغطاء النباتي وتحويل شكل السطح. وتُعد المناطق الشرقية المحاذية لطريق «الألون» ومحيط المستوطنات والبؤر الاستيطانية من أهم نطاقات الضغط المكاني، إذ ترتفع فيها احتمالات التدخلات التي تشمل شق طرق جديدة أو توسيع مسارات قائمة، ما يعكس علاقة مباشرة بين التوزيع الجغرافي للتسوية وشبكة البنية الاستيطانية في المنطقة (World Bank, 2019).

توضح الدراسات المكانية أن أعمال التسوية ترتبط ارتباطاً وثيقاً بأنماط القرب المكاني من البنية التحتية الاستيطانية، بما في ذلك الطرق الالتفافية والمستوطنات والنقاط الأمنية. ففي تجمعات مثل المغير وسنجيل، تُظهر تحليلات القرب أن غالبية مواقع التجريف تقع ضمن نطاق يتراوح بين 200-700 متر من الطرق الاستيطانية أو المناطق المصنفة ضمن منطقة C، ما يشير إلى تأثير البنية القانونية-الإدارية على توجيه شكل التدخلات في الأراضي. وفي المقابل، تقل أعمال التجريف داخل حدود المخططات الهيكلية للتجمعات الفلسطينية، الأمر الذي يعكس دور المحددات الإدارية في تشكيل النمط المكاني (OCHA, 2022).

لا تتفصل أعمال التسوية شرق رام الله عن البعدين الاقتصادي والاجتماعي اللذين يعيدان تشكيل استخدامات الأرض. فالتحليل الجغرافي يكشف أن المساحات الزراعية ذات الوصول السهل وقربها من شبكات الطرق تصبح أكثر عرضة للتحويل نحو استخدامات جديدة—سواء لأغراض توسع

عمراني، أو فتح طرق استيطانية، أو خلق مساحات خالية يمكن السيطرة عليها. كما تسهم محدودية القدرة على استثمار الأراضي من قبل السكان، إضافة إلى غياب المخططات التنظيمية الشاملة، في تعزيز الفراغات المكانية التي تكون هدفاً لأعمال التجريف. وبهذا، تشكل ديناميكيات الاقتصاد الريفي، وخصائص البنية الاستيطانية، والقيود على التخطيط العمراني منظومة متكاملة تسهم في تفسير التوزيع الجغرافي للتسوية. (World Bank, 2019).

يترتب على انتشار أعمال التسوية في تجمعات شرق رام الله تأثيرات مباشرة على بنية ملكية الأراضي وأنماط استخدامها، إذ تؤدي عمليات التجريف إلى إعادة تشكيل ملامح السطح وتغيير طبوغرافية الأراضي الزراعية، مما قد يعيق استمرارية الزراعة أو يعزز احتمالات تغيير صفة الاستخدام. كما يتسبب ذلك في خلق مساحات منقطعة ومجزأة، تُضعف الترابط المكاني للرقع الزراعية، وتزيد من تحديات إدارة الملكية، خاصة في المناطق التي تعتمد على الحيازات العائلية أو الملكية المشاع. وتتعاكس هذه التحولات على قدرة المجتمعات المحلية على المحافظة على استدامة الأراضي، وعلى إمكان تطوير خطط تنموية متوازنة في مواجهة الضغوط المكانية (التقرير السنوي للمركز الفلسطيني لحقوق الإنسان، 2020).

6.2. الدراسات السابقة:

1.6.2. الدراسات العربية

دراسة عليان (2024) بعنوان "آثار تسوية الأراضي على حقوق الغائبين -دراسة مقارنة-":

هدفت الدراسة الى تسليط الضوء على موضوع تسوية الأراضي، من حيث النشأة والآثار المترتبة عليها، وذلك من خلال اعتماد المنهج التحليلي والوصفي المقارن لتحقيق أهدافها. وتهدف الدراسة إلى تحديد مفهوم تسوية الأراضي في التشريعات، وبيان حجية السجلات الناتجة عن أعمال التسوية، وصولاً إلى استنتاج الآثار القانونية الناجمة عن هذه الأعمال وانعكاساتها على حقوق المالكين. وقد سعى الباحث من خلال ذلك إلى إبراز أهمية هذا الموضوع الذي يتميز بالحدثة وندرة الدراسات القانونية الفلسطينية المتخصصة فيه، فضلاً عن ارتباط قانون تسوية الأراضي والمياه بمصالح الأفراد بصورة مباشرة، باعتباره ينظم الملكية العقارية، وما يتطلبه ذلك من حماية لحقوق الأسر الفلسطينية من الضياع. قام الباحث بدراسة قانون تسوية الأراضي والمياه، إلى جانب التشريعات النازمة للأموال غير المنقولة والاجتهادات القضائية، محاولاً الإجابة عن الإشكالية الرئيسة للدراسة، والمتمثلة في تحديد المدد القانونية الواردة في قانون تسوية الأراضي والمياه لتقديم الاعتراضات على جدول الحقوق الناتج عن أعمال التسوية، ومدى انسجام هذه المدد مع الواقع الفلسطيني. وقد خلصت الدراسة إلى أنه وفقاً لمبدأ إقليمية قانون تسوية الأراضي والمياه، فإن البلاد المجاورة للضفة الغربية هي: المملكة الأردنية الهاشمية، القدس، وأراضي الداخل المحتل عام 1948. وعليه يتوجب على المالكين في هذه المناطق تقديم اعتراضاتهم على جدول الحقوق خلال سنة من تاريخ تعليقه. أما التشريعات السارية في فلسطين فقد منحت القيود الواردة في سجل التسوية، بعد انتهاء مدد الاعتراض المحددة في المادتين (12) و(15) من قانون التسوية، حجية مطلقة أمام المحاكم.

دراسة بكر وعودة (2024) بعنوان "سياسات مقترحة نحو حق المرأة بالوصول لحصصها بالأراضي الخاضعة للتسوية وتثبيت ملكيتها بها":

هدفت الدراسة إلى استكشاف واقع المرأة الفلسطينية في الوصول إلى حقها في تثبيت ملكيتها للأراضي، بالاستناد إلى البيانات الصادرة عن هيئة تسوية الأراضي، يتضح أن النساء لا يشكلن سوى ما يقارب الثلث من مجموع المالكين المسجلين في سجلات التسوية، حيث بلغت نسبة سندات الملكية المسجلة بأسمائهن حوالي 32% مقابل 65% للرجال، فيما تعود النسبة المتبقية إلى الملكيات المشتركة أو لمؤسسات وهيئات عامة. هذه الأرقام تعكس بشكل مباشر وجود فجوة واضحة بين الرجل والمرأة في مجال الوصول إلى الأراضي وتثبيت الملكية، وهو ما يستدعي الوقوف عنده

بتمتع لفهم أبعاده وأسبابه. من الناحية القانونية، تواجه النساء عدة إشكاليات تحد من إمكانية تثبيت ملكيتهن للأراضي. كغياب نصوص تشريعية واضحة وصارمة تشدد العقوبات على حالات التزوير أو التحايل أو إخفاء المستندات التي ترتكب غالبًا بقصد حرمان المرأة من حقوقها. هذا الفراغ القانوني يفتح الباب واسعًا أمام التلاعب بحقوق النساء. وعندما تقوم دائرة التسوية بتعليق جدول الحقوق، فإن الكثير من النساء لا يمتلكن الوعي القانوني الكافي لمراجعة هذا الجدول والتأكد من إدراج أسمائهن بشكل صحيح، مما يؤدي إلى فقدانهن لحق الاعتراض ضمن المدة القانونية المحددة، وبالتالي ضياع حصصهن الإرثية أو الشرائية في الأراضي محل التسوية. وتزداد خطورة هذا الوضع في ظل بطء الإجراءات القضائية التي قد تقتصر على ثلاث أو أربع جلسات في العام الواحد، الأمر الذي يطيل أمد القضايا لسنوات ويضعف فعالية حماية الحقوق. أما من الناحية الاجتماعية، فإن العوائق تبدو أكثر تعقيدًا، إذ أن الثقافة الذكورية السائدة في المجتمع الفلسطيني تمثل عائقًا كبيرًا أمام قدرة النساء على المطالبة بحقوقهن العقارية. فالكثير من النساء يواجهن ضغطًا عائليًا واجتماعيًا يدفعهن للتنازل عن حصصهن في الأراضي لصالح الذكور تحت ذريعة العيب أو الحفاظ على "الانسجام العائلي"، وهو ما يكرس بدوره حرمانهن من التمتع بحقوق مقررة لهن بموجب القوانين والأنظمة النافذة. كما أن الأدوار التقليدية المرتبطة بالنوع الاجتماعي، والتي تحدد للرجل دور الحامي والمالك الأساسي والمرأة دورًا ثانيًا تابعًا، تعزز من هذه الممارسات وتعمق الفجوة بين الجنسين في ما يتعلق بالحقوق العقارية. هذه التحديات الاجتماعية تتضافر مع الثغرات القانونية لتشكل بيئة معقدة تعيق تمكين المرأة من الوصول إلى حقها في الأراضي. هذا الواقع يفرض ضرورة التفكير بإصلاحات جذرية على المستويين القانوني والاجتماعي. فمن الناحية القانونية، يجب أن يسن تشريع خاص يشدد العقوبات على كل من يرتكب جريمة تزوير أو تحايل أو إخفاء مستندات بحق النساء بقصد حرمانهن من تثبيت ملكيتهن. كما يتعين إلزام مأمور التسوية بالتحقق من صحة التوقيعات الواردة في المستندات الرسمية، وعدم الاكتفاء بالشكل الخارجي لها. ومن المهم اعتماد آليات واضحة لإشعار النساء الواردة أسمائهن في جداول الحقوق والمستندات القانونية بحقوقهن وبما يتيح لهن الاعتراض في الوقت المناسب. أما على الصعيد الاجتماعي، فإن تعزيز الدور التوعوي والإرشادي لدائرة النوع الاجتماعي في هيئة تسوية الأراضي يشكل مدخلًا مهمًا لتغيير الثقافة السائدة وإكساب النساء المعرفة القانونية والإجرائية الكافية لحماية حقوقهن. كما أن تنظيم حملات توعية مجتمعية، وإشراك المؤسسات النسوية في عملية التسوية، يمكن أن يساهم في رفع وعي النساء بضرورة الدفاع عن حقوقهن العقارية وعدم التنازل عنها تحت الضغوط الاجتماعية. وعليه، فإن مسألة تثبيت ملكية المرأة الفلسطينية للأراضي لا يمكن النظر إليها بمعزل عن الإطار العام الذي يحكم قطاع الأراضي في فلسطين، والذي يتسم بتعدد القوانين والتشريعات وتداخل الصلاحيات ووجود عقبات سياسية واجتماعية تعيق فعالية المنظومة القانونية.

دراسة حجة (2023) بعنوان "تسوية الأراضي وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية على المجتمع المحلي في مدينة دورا":

هدفت الدراسة إلى التعرف على واقع تسوية الأراضي في مدينة دورا وانعكاساتها الاقتصادية والاجتماعية على المجتمع المحلي، وذلك من خلال وجهة نظر عينة صدفية من العاملين في دائرة التسوية وبلدية دورا ومحكمة التسوية، إضافة إلى المحامين الذين يترافعون في قضايا نزاعات التسوية ومهندسي المكاتب المتعاقدة مع البلدية لإنجاز مسوحات الأراضي. وقد أجريت الدراسة بالاعتماد على المنهج الوصفي، وقد وزعت الاستبيانات عبر المؤسسات المستهدفة، فكان العدد الكلي للموزع منها 202 استبياناً، فيما بلغ عدد الاستبيانات الصالحة للتحليل 172 استبياناً. أظهرت النتائج أن حوالي 75% من المبحوثين يدعمون عملية التسوية، وأن مستوى جودة خدماتها ومستوى الرضا عنها جاء بدرجة مرتفعة. ومن أبرز مؤشرات جودة الخدمة: ملائمة ساعات العمل لجميع المستفيدين، تخصيص وقت كافٍ لحل مشكلاتهم، وتوفير مقرات قريبة تسهل الوصول إليها. أما مؤشرات الرضا فتمثلت في تنظيم جدول الحقوق، إعلان التسوية، إصدار أوامر التسوية، تحديد مناطقها، والتصديق على جداول الحقوق. أما انعكاسات التسوية، فقد ظهرت بدرجة كبيرة على المستويين الاقتصادي والاجتماعي. فعلى الصعيد الاجتماعي، ساهمت في حماية أراضي الدولة، والحفاظ على السلم الأهلي، وتعزيز أمن الحياة لدى المالكين، وتثبيت ملكية الغائبين لأراضيهم، ومنح المالكين إحساساً بالطمأنينة عند التصرف بأراضيهم. وعلى الصعيد الاقتصادي، أبرزت النتائج دورها في تشجيع الاستثمار في البنية التحتية، وتحسين كفاءة التحصيل للهيئات المحلية، وتوسيع القاعدة الضريبية، وتمكين المالكين من الحصول على تسهيلات بنكية.

دراسة حماد (2023) بعنوان "دور القضاء العشائري في حل النزاعات الناشئة عن مشروع تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية: دراسة حالة دورا":

هدفت الدراسة إلى وصف دور القضاء العشائري في حل المنازعات الناشئة عن مشروع تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، مع التركيز على دراسة حالة مدينة دورا. واعتمد المنهج الوصفي التحليلي، حيث تمثل مجتمع الدراسة في عينة من سكان دورا، وبلغت عينة المواطنين (358) مبحوثاً تم اختيارهم بطريقة عشوائية بسيطة. وشملت الدراسة مقابلات وجاهية مع (11) قاضياً عشائرياً في دورا. تم جمع بيانات المواطنين باستخدام الاستبانة، وجمع الباحث البيانات من القضاة العشائريين عبر صحيفة مقابلة معدة خصيصاً لهذا الغرض. تبين أن دور القضاء العشائري في حل المنازعات الناشئة عن مشروع تسوية الأراضي في دورا جاء بدرجة متوسطة، كما أن العوامل المؤثرة في ثقة المواطنين بالقضاء العشائري كانت متوسطة. وساهم القضاء العشائري بدرجة متوسطة في حل

النزاعات المتعلقة بالأراضي، إلا أن المعوقات التي تواجهه في هذه العملية كانت كبيرة. وأظهرت النتائج فروقاً بين متوسطات وجهات نظر المواطنين حول دور القضاء العشائري بحسب الجنس، وكانت الفروق لصالح الذكور، وتبين أن الفروق في المعوقات التي تواجه القضاء العشائري كانت أيضاً لصالح الذكور. أما بالنسبة لمتغيرات المؤهل العلمي، والحالة الاجتماعية، والوضع الاقتصادي، فقد تبين عدم وجود اختلافات دالة إحصائية في تقييم المواطنين لدور القضاء العشائري، وكذلك في تقييم المعوقات التي تواجهه، ما يشير إلى أن هذه العوامل لا تؤثر على آراء المواطنين بشأن أداء القضاء العشائري في حل النزاعات. وتبين أن القضاء العشائري يؤدي دوراً متوسطاً في حل المنازعات الناشئة عن مشروع تسوية الأراضي والمياه في دورا، إلا أنه يواجه مجموعة من المعوقات المهمة التي تحد من فعاليته، مع وجود فروق بسيطة بين الجنسين لصالح الذكور، بينما لا تؤثر المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والتعليمية على تقييم المواطنين لأداء هذا القضاء.

دراسة الدرابيع (2022) بعنوان "دور اعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي للنساء حالة دراسية قرية المجد جنوب الضفة الغربية":

هدفت الدراسة إلى التعرف على دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي للنساء في قرية المجد، واعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي المقارن. صممت الباحثة ثلاث أدوات: نموذج استبيان لمقابلة النساء مالكات الأراضي في القرية، ونموذج مقابلة للقائمين على أعمال التسوية، ونموذج حلقة نقاشية لفئات محددة. وشملت الدراسة ثلاث مجتمعات: جميع النساء المالكات للأراضي والمسجلات ضمن تسوية الأراضي، جميع القائمين على أعمال التسوية في القرية، وجميع الممثلين عن هيئة التسوية ووجهاء القرية وموثقي الأراضي والقطاع الخاص وأعضاء المجلس القروي. تكونت عينة الدراسة من 120 امرأة مالكة للأراضي، تم اختيارهن بأسلوب العينة الوصلية، و13 مقابلة مع ذوي الاختصاص باستخدام المسح الشامل، و8 مشاركين في الحلقة النقاشية باستخدام العينة القصدية. وأظهرت النتائج أن لأعمال تسوية الأراضي دوراً محورياً في تثبيت ملكية الأراضي للنساء، حيث مكنت النساء من الحصول على حقوق التملك وتسجيل الملكية، وساهمت في حل النزاعات العقارية بين الأهالي، لا سيما النساء. كما أن واقع تثبيت الملكية قبل التسوية كان منخفضاً من حيث الحق في التملك والتصرف والاستثمار، في حين ارتفع مستوى تثبيت الملكية بعد تطبيق إجراءات التسوية، إذ أشار المشاركون إلى حصول النساء على حق التملك بدرجة مرتفعة، بينما كان حق التصرف والاستثمار متوسطاً، مع تقييم عام لواقع التثبيت بأنه متوسط. وتبين أن اتباع أهالي القرية لمبدأ المساواة بين الجنسين في توزيع الميراث كان متوسطاً، كما كان مراعاة استكمال حق المرأة في الميراث متوسطاً أيضاً، وهو ما يتوافق مع نتائج دراسات سابقة تشير إلى أن الثقافة التقليدية تقلل من حقوق المرأة رغم انصاف الشرع لها. من أبرز المشكلات التي واجهت مالكات

الأراضي اعترض الورثة على موقع الأرض ومساحتها، وقيود بيع الأرض للمستحقين فقط، والخلافات العائلية في تقسيم الحصص. أما أبرز مجالات الاستثمار فقد كانت الزراعة تلتها البناء، ثم الاستثمار في تعليم الأبناء. وتبين وجود فروق إحصائية بين واقع تثبيت الملكية قبل التسوية وفي ظل إجراءات التسوية لصالح التسوية، حيث ساعدت التسوية في حصول النساء على حقوقهن في التملك والتصرف والاستثمار. وتبين وجود فروق إحصائية حسب مساحة الأرض وحيويتها فيما يتعلق باستكمال حق المرأة في الميراث، ولم توجد فروق بحسب عدد أفراد الأسرة أو صلة القرابة. وأكدت الدراسة أن هيئة التسوية حققت أهدافها بدرجة كبيرة أو متوسطة، مع تعاون متوسط من أهالي القرية، وأشار المشاركون في الحلقة النقاشية إلى استعدادهم الكامل للتعاون مع الهيئة. كما أشار القائمون على أعمال التسوية إلى أهمية تعديل القوانين الحالية لتلائم مع الظروف الفلسطينية، لا سيما كون القانون الأردني المعتمد قديم ويحتاج إلى تحديث. وسلطت الدراسة الضوء على البعد التنموي لأعمال التسوية، حيث ساهمت في تعزيز البعد الاجتماعي من خلال الأمن والسلم الأهلي، وتحسين البنية التحتية، وفي البعد الاقتصادي من خلال منح أصحاب الحقوق سندات تسجيل تمكنهم من الاستثمار في مشاريع مختلفة. وأكدت على ضرورة اعتماد أساليب لحل النزاعات، مثل الحوار الودي والتحقق من المستندات واستشارة المجلس القروي ووجهاء القرية. وأوضحت الدراسة أن القانون لم يكفل نصوصاً صريحة بحق الأسرى والأسرى النساء، إلا أن الإجراءات المتبعة كفلت حماية حقوقهم، ما يؤكد الحاجة إلى تطوير التشريعات وتعزيز آليات تطبيقها لضمان تثبيت الملكية وتمكين المرأة.

دراسة قنبي (2022) بعنوان "الأثر التنموي لتسجيل الأراضي للنساء في الضفة الغربية":

هدفت الدراسة إلى التعرف على الأثر التنموي لتسجيل الأراضي للنساء الفلسطينيات في الضفة الغربية. ولتحقيق أهدافها، اعتمدت الباحثة المنهج الوصفي التحليلي الكمي والاستنباطي، واستخدمت أداة الاستبانة لجمع البيانات من عينة عشوائية مكونة من (399) امرأة. أظهرت النتائج أن واقع تسجيل الأراضي للنساء جاء بدرجة متوسطة، ما يعكس أن النساء لم يحصلن بعد على حقوقهن الكاملة في الأرض، الأمر الذي يستدعي توعية المواطنين بأهمية منح المرأة حقوقها كاملة في الإرث. كما تبين أن الدور التنموي لتسجيل الأراضي للنساء جاء بدرجة متوسطة حيث تصدرت التنمية الاقتصادية المرتبة الأولى تلتها التنمية الاجتماعية. هذا يعني أن حرمان المرأة من حقها في تملك الأرض يضعف مساهمتها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وهو ما يستلزم تسريع عملية تسجيل الأراضي وإنجاز التسوية الشاملة بما يعزز العدالة والمساواة. وأظهرت النتائج أن التحديات والمعوقات التي تواجه تسجيل الأراضي للنساء مرتفعة، ما يشير إلى وجود عقبات كبيرة تتطلب معالجات جدية، من خلال التوعية وتنقيف المجتمع بأهمية تمكين المرأة من حقوقها العقارية. كذلك بينت الدراسة أن تسجيل الأراضي للنساء له أثر إيجابي في التنمية، كما الأثر المباشر للأرض

كأصل اقتصادي واجتماعي في تعزيز التنمية. وتوصلت الدراسة إلى وجود علاقة عكسية بين التحديات والمعوقات والدور التنموي لتسجيل الأراضي، كما أظهرت وجود فروق ذات دلالة إحصائية في الدور التنموي لتسجيل الأراضي تبعاً لمستوى التعليم لصالح ذوات الدراسات العليا، ولمستوى الدخل لصالح ذوات الدخل المتوسط، ولحيوية موقع الأرض لصالح الأراضي ذات الحيوية العالية والمتوسطة. وهذا يبرز دور البلديات والمجالس المحلية في تحسين البنية التحتية والخدمات من طرق ومياه وكهرباء بما يسهم في رفع قيمة الأراضي وتنشيط التنمية. في المقابل، لم تظهر فروق ذات دلالة إحصائية في التحديات والمعوقات وفقاً لمتغيرات التعليم أو الدخل أو موقع الأرض.

دراسة الحلبية (2021) بعنوان "أثر الاعتراف بإيراد تسوية الأراضي والمياه على الخصائص النوعية الأساسية للمعلومات المالية" دراسة تطبيقية على المجالس البلدية الفلسطينية في المحافظات الشمالية:

هدفت الدراسة إلى فحص أثر الاعتراف بإيراد تسوية الأراضي والمياه على الخصائص النوعية الأساسية للمعلومات المالية في المجالس البلدية الفلسطينية بالمحافظات الشمالية. وقد تكون مجتمع الدراسة من (75) مجلساً بلدياً موزعة إلى (10) مجالس تصنيف "أ"، و (21) مجلساً تصنيف "ب"، و (44) مجلساً تصنيف "ج". وتم اختيار عينة عشوائية طبقية مكونة من (41) مجلساً بلدياً شملت (6) مجالس من التصنيف "أ"، و (12) من التصنيف "ب"، و (23) من التصنيف "ج". اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي، كما تم استخدام المنهج الاستدلالي. واقتصرت الدراسة على المجالس البلدية الفلسطينية في المحافظات الشمالية، أظهرت النتائج وجود أثر واضح للاعتراف بإيراد تسوية الأراضي والمياه على الخصائص النوعية الأساسية للمعلومات المالية. وبينت أن هناك علاقة طردية بين الاعتراف بالإيراد (تحقق الإيراد واكتسابه) وبين خاصية الملائمة في البيانات المالية بأبعادها الثلاثة، وكذلك علاقة طردية مع خاصية التمثيل الصادق بأبعاده الثلاثة. كما أن التوقيت الصحيح للاعتراف بالإيراد يكون عند النقطة التي تكون فيها درجة عدم التأكد في أدنى مستوياتها، الأمر الذي يعزز من جودة المعلومات المالية. وتبين أن المجالس البلدية تواجه معوقات متعددة تحول دون التطبيق السليم لمعايير الاعتراف بالإيراد وفق المعايير المحاسبية الدولية.

دراسة عبد العزيز (2021) بعنوان "التحديات التي يواجهها سكان قطاع غزة في إثبات ملكية وتسجيل الأراضي":

هدفت الدراسة إلى تسليط الضوء على أهم العقبات والتحديات التي يواجهها سكان قطاع غزة في إثبات الملكيات العقارية وتسجيل الأراضي، واعتمدت على المنهج الاستنباطي الاستقرائي. وأظهرت النتائج أن الانقسام الفلسطيني أثر سلباً على جميع الأصعدة، لا سيما فيما يتعلق بالقرارات والقوانين

المنظمة لتملك الأراضي وتخصيصها، كما أدت تعددية القوانين واختلافها عبر الحقب التاريخية إلى تشعب الأحكام والقرارات المتعلقة بالأراضي. وتبين أن مشروع القانون العقاري الفلسطيني، الذي لم يقر بعد، يحتوي على فجوات وثغرات وأخطاء قد تزيد التعقيدات إذا لم تتم معالجتها، وأن غياب الأسس والمعايير المنظمة لعمليات التخصيص والتمليك والتصرف في الأراضي يحرم الأجيال القادمة من حقوقها. وتبين وجود تعدد في أسماء وأنواع الأراضي، بعضها قديم أو متعارف عليه وفق جهة التسجيل أو المجتمع المحلي، مع غياب أرشفة حديثة وحماية لجميع سجلات الطابو ونقص الإمكانات والأجهزة المتطورة في سلطة الأراضي. وتبين عدم وجود خطة استراتيجية متكاملة لاستغلال الأراضي وتحقيق النمو الاقتصادي بشكل مستدام، ولا قانون ينظم انتقال الإرث في الطابو بعد وفاة المالك، مما أدى إلى زيادة القضايا المتعلقة بالأراضي وتشعب الحصص الإرثية، مع حرمان النساء غالباً من حقوقهن. وبينت الدراسة أن قلة الخبرات لدى موظفي سلطة الأراضي وعدم تحديد صلاحياتهم وإختصاصاتهم، وارتفاع رسوم التسجيل ونقل الملكية وقلة وعي المواطنين بالإجراءات، شكلت تحديات إضافية أمام تحقيق نظام عقاري فعال ومستدام في قطاع غزة.

دراسة غيرات (2020) بعنوان "المشاكل القانونية والاجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه":

تهدف الدراسة إلى توضيح المشكلات العملية والقانونية المرتبطة بمشروع تسوية الأراضي والمياه، وبيان أهميته في معالجة أوضاع الأراضي غير المسواة. وقد اعتمدت الباحثة المنهج الوصفي التحليلي القانوني من خلال تسليط الضوء على نصوص قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، وتحليل الأحكام القضائية الصادرة عن محكمة تسوية الأراضي والمياه، ودراسة قرارات المحاكم المتعلقة بالأراضي غير المسواة. كما استعانت بالمقابلات الميدانية والزيارات لعدد من مكاتب التسوية للاطلاع المباشر على آلية العمل، وأجرت مقابلة مع رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه. وجرى تناول الموضوع في ضوء القوانين السارية في فلسطين، وفي مقدمتها قانون التسوية، إلى جانب الاستعانة بأحكام مجلة الأحكام العدلية باعتبارها مرجعاً عاماً، خلصت الدراسة إلى أن المرسوم الرئاسي الصادر عام 1994 نص على استمرار العمل بالقوانين والتشريعات التي كانت سارية قبل الخامس من حزيران 1967، مع إلغاء بعض الأوامر العسكرية الإسرائيلية بعد قيام السلطة الفلسطينية، كما أن إنشاء سلطة الأراضي عام 2002 جاء لتنظيم معاملات الأراضي وتسجيلها وحل النزاعات حولها، غير أن استمرار سيطرة سلطات الاحتلال الإسرائيلي على أكثر من نصف أراضي الضفة الغربية حال دون تمكين السلطة من القيام بمهامها كاملة. وتبين أن عملية التسجيل في العهد البريطاني استخدمت كوسيلة لتسهيل استملاك الأراضي من قبل الصهاينة، وأسهمت إجراءات التسجيل في العهد الأردني في حماية الأراضي من المصادرة والاستيطان. كما أن تنوع القوانين السارية حتى اليوم بين العثماني والبريطاني والأردني والأوامر العسكرية والفلسطيني أدى إلى حالة

من الارتباك القانوني وصعّب التعامل مع قضايا العقارات، وزاد الأمر تعقيداً إصدار الاحتلال الأمر العسكري رقم 291 الذي أوقف العمل بقانون تسوية وتسجيل الأراضي الأردني، مما حرم الكثير من المالكين من تسجيل أراضيهم والحصول على وثائق ملكية رسمية. كما أن اتفاقيات أوصلو وما تبعها من تصنيف للأراضي إلى مناطق (أ، ب، ج) أعاق عمل هيئة التسوية في مناطق "ج" الخاضعة للسيطرة الإسرائيلية، وأن التداخل بين الأحواض المختلفة زاد من تعقيد العمل. وتبين أن المشرع الفلسطيني لم يحدّث التشريعات العقارية منذ قدوم السلطة، وأن القوانين المعمول بها لا تزال قديمة وتحتاج إلى مراجعة شاملة لتتلائم مع الظروف الحالية. وأظهرت الدراسة أن عدم دقة الإجراءات قد يؤدي إلى ضياع حقوق بعض المالكين ولا سيما المغتربين، خاصة أن الاعتماد على الإعلان في الصحف لا يكفي لضمان اطلاع جميع أصحاب العلاقة. كما تبين وجود ضعف في الخلفية القانونية لدى المحاكم والمشرع فيما يتعلق بالأراضي غير المسواة، وأن القوانين الأردنية ما زالت تمثل المرجعية الأهم التي انعكست آثارها حتى اليوم، حيث أسهمت في رفع مساحة الأراضي التي شملتها التسوية قبل عام 1967 إلى نحو ثلث مساحة الضفة الغربية. كما تبين أن قطاع الأراضي في فلسطين يعاني من إشكاليات متعددة أبرزها تعدد القوانين وتعارضها، وضعف قدرة هذه القوانين على معالجة النزاعات العقارية، وقصور داخلي في الجوانب التنظيمية والإجرائية لدوائر التسجيل، وهي جميعها عوامل تضعف فاعلية عمليات التسوية والتسجيل وتؤثر سلباً على حماية الحقوق العقارية.

دراسة حن (2019) بعنوان "القراءة في الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة الغربية":

هدفت الدراسة إلى التعرف على الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة لمشروع تسوية الأراضي، اعتمدت منهجية هذه الدراسة على مراجعة الأدبيات السابقة وتجارب الدول الأخرى بهدف جمع معلومات وحقائق حول الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة من تسوية الأراضي وتسجيلها. وقد استندت إلى الأسلوب التحليلي الكيفي الوصفي، من خلال إجراء مقابلات شبه ممنهجة مع رؤساء البلديات والمجالس المحلية وممثليها، إضافة إلى هيئة تسوية الأراضي والمياه ومكاتبها الفرعية، وذلك للمقارنة بين التجارب الدولية ونتائج الدراسات السابقة. تم اختيار العينة بناءً على نسبة إنجاز التسوية في الهيئة المحلية، حيث جرى استهداف جميع الهيئات التي تجاوزت نسبة الإنجاز فيها 20% من مجمل مساحة أراضيها. وبناء على هذا المعيار وقع الاختيار على 15 هيئة محلية من أصل 188 هيئة بدأت فيها عملية التسوية، منها 60 هيئة أنجزت التسوية بشكل جزئي، وذلك لإجراء المقابلات معها. كما جمعت الدراسة بيانات تفصيلية عن 252 قطعة أرض كانت معروضة للبيع خلال فترة إعدادها، بهدف تعزيز التحليل وربط النتائج بالواقع العملي. أظهرت النتائج أن أثر التسوية على الاستثمار في تحسين المساكن والممتلكات ليس محل إجماع، إذ يرتبط ذلك بقدرة المالكين على توفير

التمويل، كما أن سند الملكية الرسمي قد لا يكون كافياً إذا كانت الترتيبات الاجتماعية والعرفية توفر أمناً للحيازة. كما أن تسجيل الأراضي يسهم بتشجيع الاستثمارات طويلة الأجل، ويقلل من المخاطر المتعلقة بالمصادرة التعسفية أو النزاعات على الحدود، مما يعزز ثقة المالكين بمستقبل ممتلكاتهم. كما يسهم المشروع في تنشيط سوق الأراضي عبر تقليص الأخطار المرتبطة بتحديد الملكية، لكنه قد يواجه تحديات تتعلق بارتفاع رسوم التسجيل التي تحد من الاستفادة. كذلك يساعد التسجيل في تحسين فرص الحصول على الائتمان، وإن كان هذا الأثر مشروطاً بعوامل إضافية كالدخل والسيولة والقدرة على السداد. وتساهم التسوية في توسيع القاعدة الضريبية وزيادة الإيرادات العامة من خلال توثيق جميع الملكيات وخصائصها، كما أن ارتفاع قيمة الأراضي نتيجة التسجيل ينعكس على رفع قيمة الإيرادات الضريبية. ومن الناحية العمرانية، تشجع التسوية على توسع البناء والاستثمار خارج مراكز المدن والقرى، مما يفرض الحاجة إلى توفير البنية التحتية والخدمات العامة، وإن كان أثر التسجيل على هذا الجانب يظل محل نقاش لارتباطه بإمكانات الدول النامية. أما من وجهة نظر الهيئات المحلية، فقد أجمع ممثلوها على أن التسوية ساعدت في حل النزاعات العقارية، وحفظت الأراضي من التلاعب والضياع والمصادرة، وشجعت على الاستثمار، كما عززت دور البلديات في التخطيط العمراني وتنظيم الطرق وتوفير الأراضي للمرافق العامة. وأكدوا أيضاً أن المشروع أسهم في حماية حق المرأة في الميراث والحفاظ على أملاك الغائبين، فضلاً عن توفير مصادر مالية إضافية للحكومة المركزية والمحلية. وأبرزت الدراسة مجموعة من التحديات التي تعيق تقدم المشروع، منها تخوف بعض المالكين من الضرائب والرسوم المترتبة على التسجيل، والتردد في منح النساء حقوقهن في الميراث، إضافة إلى النزاعات العقارية، الأوضاع الاقتصادية المتردية، العبء المالي على المواطنين، ووجود مالكي خارج البلاد. كذلك فقدان الوثائق الرسمية أو تضاربها، ضعف التعاون مع فرق المساحة، بطء الإجراءات القضائية، ونقص الكوادر، إلى جانب تعقيدات قانونية تتعلق بحدود الأراضي أو موقعها ضمن مناطق "ج" أو قرب جدار الفصل العنصري.

دراسة بلقاسم (2017) بعنوان "تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول في التشريع الجزائري":

هدفت الدراسة التعرف على كيفية تسوية العقارات المسجلة في ما يعرف بحساب المجهول، حيث تم تناول المسح العقاري العام في البداية، والذي يشكل القاعدة الأساسية للسياسة العقارية في الجزائر، وتبين أنه ورغم تأخر بدء العملية، والتي كان من المتوقع أن تبدأ بين 1974-1975 بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري. إلا أن المسح العقاري العام تميز بعدد من الإيجابيات، إذ يهدف لتحديد وتشخيص القوام المادي للعقارات، ويعمل كأساس مادي للسجل العقاري، الذي يقوم بدوره بتثبيت الوضع القانوني للعقارات وبيان انتقال الحقوق العقارية. تم التنفيذ الفعلي للمسح وفق

المرسومين التطبيقيين لعام 1976، حيث اعتمد المشرع الجزائري في الإثبات على عنصرين أساسيين هما: السندات والحيازة القانونية الصحيحة. كما حدد ثلاثة أنواع من الترقيم: الترقيم النهائي الذي يتم مباشرة للاعتراف بحق الملكية للمالك الظاهر، الترقيم المؤقت لمدة سنتين، والترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر، المسح العقاري العام وتأسيس السجل العقاري واجه مجموعة من السلبات، أبرزها بطء إنجاز العمل على المستوى الوطني، وتسجيل العديد من العقارات في الحساب المجهول، نتيجة تأخر أعوان المسح أو اللجوء التعسفي لهذه الإجراءات. تدخل المشرع الجزائري لمعالجة هذه الظاهرة من خلال إصدار مذكرة عام 2421، كما أصدرت المديرية العامة مذكرة ختامية رقم 4618، تنص على أن إجراءات التسوية تتم على مستوى مديرية الحفظ العقاري، ويشمل ذلك التحقيق في وضعية العقار وإمكانية ملكيته للدولة، ومعاينة العقار ميدانياً بعد التأكد من تسجيله في الحساب المجهول على مستوى المحافظة العقارية المعنية، لتتم العملية بتحيين الوثائق المسحية باسم المالك.

دراسة البسيطة (2017) بعنوان " دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني بمدينة دورا - حالة دراسية - محافظة الخليل":

هدفت الدراسة للتعرف على دور تسوية الأراضي في عمليات التخطيط المكاني، مع تركيز خاص على مدينة دورا في محافظة الخليل. ركزت الدراسة على مدينة دورا وتجربتها في تسوية الأراضي، حيث درست أنماط استخدام الأراضي في المدينة والمراحل المختلفة التي مرت بها، والمشكلات الناشئة على المستويات البيئية والاجتماعية والتنمية. بينت نتائج الدراسة أن منطقة دورا تأثرت بالقوانين والأنظمة العثمانية المتعلقة بملكية الأراضي، كما أثر وجود المستعمرات الإسرائيلية ومصادرة الأراضي على تخطيط المدينة وقراها، مما حدّ من التوسع العمراني في عدة اتجاهات. وساهمت مخططات التسوية الأردنية غير المنتهية في دعم بلدية دورا في عمليات التخطيط، حيث خضعت عمليات الفرز والمساحة داخل حدود البلدية لتخطيط وتنظيم مكن البلدية من إعداد مخططات هيكلية قابلة للتطبيق، في حين واجهت المخططات الواقعة خارج حدود البلدية تحديات كبيرة بسبب غياب المخططات المساحية لتلك التجمعات. كما أن تقسيم الأرض الفلسطينية إلى خمسة أنواع (ملك، ميري، وقف، متروكة، موات) ساعد العدو في استغلال هذه التقسيمات لمصالحه الاستعمارية، وأن التسجيل دون مخططات واضحة ودقيقة كان سبباً رئيسياً للخلافات الحدودية وله أثر سلبي على السلم الأهلي، كما أن المساحات المسجلة في السجلات القديمة كانت تقديرية والحدود الموصوفة تمثل نهاية المساحة الفعلية للقطعة. وتبين أن تسجيل الأراضي في العهد البريطاني كان وسيلة لتسهيل شراء الأراضي من قبل الصهاينة وتثبيت حقوق ملكية لهم، بينما ساعد تسجيل الأراضي في الضفة الغربية خلال العهد الأردني في حماية الأرض من المصادرة والاستيطان. ولفتت الدراسة إلى أن التخطيط بجميع أنواعه ومستوياته يتطلب وضوحاً تاماً في ملكيات الأراضي

وتصنيفاتها، وأن أي مخطط يجب أن يكون مرتبطاً بمرجع إحدائي دقيق لتسهيل الوصول لأي نقطة أو مسار تخطيطي، وأن تسوية الأراضي توفر قاعدة سليمة للتخطيط، وتزود بمعلومات دقيقة وكافية عن أي قطعة أرض لتشكل قاعدة بيانات شاملة، كما أنها تزيد من مساحة الأراضي الخاضعة لنظام ضريبة الأملاك لصالح الهيئات المحلية، وتوفر أماناً مالياً لأصحاب رؤوس الأموال في استثماراتهم.

2.6.2. الدراسات الأجنبية

دراسة Jain et al (2023) بعنوان: ملكية المرأة للأراضي في الهند: أدلة من سجلات الأراضي الرقمية.

Women's land ownership in India: Evidence from digital land records

هدفت الدراسة إلى تسليط الضوء على التحيز ضد النساء في حقوق ملكية الأراضي في الهند، وتقديم دليل قائم على البيانات لدعم إعادة النظر في السياسات الحالية بطريقة أكثر شمولية. واعتمدت الدراسة المنهج التحليلي باستخدام البيانات المستخلصة على أساس النوع الاجتماعي من نحو 16,000 نسخة رقمية أصلية من سجلات الأراضي في 12 ولاية وإقليم اتحادي ريفي، وهي خطوة غير مسبوقة من نوعها. تكون مجتمع الدراسة من جميع النساء المالكات للأراضي في هذه الولايات والإقامات الريفية، وتم تحليل البيانات لتحديد مدى حصول النساء على حقوق متساوية في الملكية الزراعية. أظهرت النتائج أن مجرد حصول النساء على سند ملكية لا يحل المشكلة الأساسية المتعلقة بعدم المساواة في مستويات متعددة، حيث تواجه النساء قيوداً في الحصول على سندات فردية، وحقوق أقل، وحجم أراضي أصغر، وجودة أراضي أقل مقارنة بالرجال. كما أظهرت الدراسة أن القوانين والسياسات المتعلقة بحقوق النساء في الأراضي لها تأثيرات متباينة بين الولايات، ويعزى ذلك إلى ضعف التنفيذ والقيود الاجتماعية والعادات السائدة. وأكدت الدراسة على ضرورة إعادة التفكير في هذه القوانين وتعزيزها بأساليب جديدة، مع تقديم خطوات عملية لتعزيز حقوق النساء في ملكية الأراضي وتحسين العدالة الاقتصادية والاجتماعية المرتبطة بها.

دراسة Agarwal et al., (2021) بعنوان: كم عدد النساء اللواتي يملكن أراضي في الهند، وأيهن؟ الفجوات بين الجنسين وداخل كل فئة.

How many and which women own land in India? Inter-gender and intra-gender gaps

تهدف هذه الدراسة إلى قياس عدم المساواة بين الجنسين في ملكية الأراضي الزراعية كجزء أساسي لتقييم تقدم تمكين المرأة اقتصادياً، وتتبع أثر القوانين التقدمية على الممارسة الفعلية، ومراقبة الهدف الخامس من أهداف التنمية المستدامة المتعلق بالمساواة بين الجنسين. ولتحقيق تقييم دقيق للفجوات بين الجنسين في ملكية الأراضي، استخدمت مقاييس متعددة، مع التركيز أيضاً على الفروق داخل

الجنس الواحد لتحديد أي النساء أكثر احتمالاً لامتلاك الأراضي. وتعتمد الدراسة على بيانات طولية فريدة تغطي الفترة 2009-2014 عبر تسع ولايات في الهند، حيث تم تحليل الفجوات بين الجنسين في ملكية الأراضي الزراعية باستخدام مؤشرات متعددة، بالإضافة إلى تحليل الفجوات داخل الجنس الواحد، وتحديد العوامل الفردية والأسرية والإقليمية المؤثرة على احتمال امتلاك المرأة للأرض. ورغم التقدم القانوني الملحوظ في قوانين الميراث لتعزيز حقوق النساء، وجدت الدراسة أن النساء يشكلن نحو 14% فقط من مالكي الأراضي، ويمتلكن 11% من الأراضي الزراعية في الأسر الريفية المالكة للأراضي، بمتوسط عبر الولايات. كما بينت النتائج أن النساء أكثر احتمالاً لأن يرثن الأراضي كأرامل مقارنة بكونهن بنات، ما يبرز التباين بين تعزيز الحقوق القانونية للبنات والاستناد الاجتماعي المستمر الذي تحظى به المطالبات من الأرامل مقارنة بمطالبات البنات.

دراسة (Tanjung et al., 2021) بعنوان: أرض مناسبة ومتاحة لتطوير المستوطنات في منطقة سيانجور

Suitable and available land for settlement development in Cianjur Regency

تهدف هذه الدراسة إلى معالجة تأثير تسوية مناطق العاصمة جاكارتا وباندونغ على التنمية الإقليمية، مع التركيز بشكل خاص على شمال مقاطعة سيانجور. أدى ذلك إلى هجرة متزايدة نحو المدن، ما تسبب في زيادة السكان بشكل ملحوظ، حيث أظهرت البيانات أن عدد المغادرين من شمال سيانجور يفوق عشرة أضعاف عدد المغادرين من الجنوب، مما أدى إلى تقدم عمراني غير منظم وظهور مشكلات مثل زيادة الطلب على الأراضي لأغراض الإسكان في ظل محدودية الأراضي المتاحة. لمعالجة هذه التحديات، اعتمدت الدراسة على نمذجة الأراضي الملائمة والمتاحة لتطوير الإسكان باستخدام تقييم متعدد المعايير (MCE) ونظام المعلومات الجغرافية (GIS)، مع استخدام المقارنات الزوجية لتحديد أوزان المعايير، واعتماد المخطط المكاني و LP2B كعوامل مقيدة. أظهرت النتائج أن الاعتبارات المتعلقة بالكوارث الطبيعية كانت الأهم، وأن فئات الملاءمة للأراضي في سيانجور توزعت على النحو التالي: ملائمة جداً 36%، ملائمة 7%، ملائمة هامشية 44%، وغير ملائمة 14%. وفي عام 2018، كانت 85% من الأراضي متاحة للتطوير السكني، لكنها ستخفض إلى 2% بحلول عام 2030 نتيجة تحويل الأراضي لاستخدامات سكنية. كما أبرزت الدراسة اختلاف تفضيلات الجهات المعنية عند تحديد المعايير الأهم لتحديد ملائمة الأراضي، مما يجعل ذلك عاملاً حاسماً في التخطيط المستقبلي لتطوير الإسكان في سيانجور. وأكدت الدراسة على أن تطبيق المخطط المكاني يمكن أن يحد من المشكلات البيئية مثل تحويل الأراضي، وأنه يجب تحديث المخطط المكاني لمزامنته مع التنظيم الجديد لـ LP2B لضمان تكامل التخطيط.

دراسة (Popov & Trehub (2022 بعنوان: تحسين التقييم النقدي المعياري لأراضي الاستيطان في البيئة

Improvement of the normative monetary evaluation of settlement land in the ecological

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على تأثير العوامل البيئية على التقييم النقدي المعياري (NMV) وأعمال التسوية لأراضي التجمعات السكنية، وهو جانب لم يتم تناوله سابقاً في الدراسات الأوكرانية، على الرغم من أن هذه العوامل تؤثر بشكل مباشر على جودة حياة السكان وصحتهم، وكذلك على سوق العقارات ومؤشرات تقييم الأراضي. اعتمدت الدراسة على منهج استرجاعي، حيث تم جمع بيانات حول البنية التحتية والبيئة والعوامل البيئية لمدينة خاركيف للفترة بين 2014 و2019، وتم استخدام الأساليب التجريبية وأدوات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لتحليل وتفسير البيانات. أظهرت النتائج أن المؤشرات البيئية ساهمت في زيادة الحد الأدنى للقيمة النقدية المعيارية للأراضي داخل مناطق التقييم من 9.71 دولاراً/م² إلى 12.00 دولاراً/م²، بينما انخفض الحد الأقصى من 101.60 دولاراً/م² إلى 86.34 دولاراً/م². ويأخذ النهج الجديد في الاعتبار مساحة توزيع العوامل البيئية ضمن وحدة التقييم، ما يساهم في فهم التأثير الفعلي للعوامل البيئية على تقييم الأراضي. بشكل عام، بينت الدراسة أن العوامل البيئية تؤثر على حجم تقييم الأراضي بشكل طفيف، وإن كان التأثير غير كبير إحصائياً، مما يوضح أهمية دمج هذه العوامل في سياسات التقييم المستقبلية لفهم الأثر البيئي على قيمة الأراضي بشكل أدق.

دراسة (Thakur et al., (2020 بعنوان: سجلات الأراضي على سلسلة الكتلة لتنفيذ تسجيل الأراضي في الهند

Land records on blockchain for implementation of land titling in India

تستعرض هذه الورقة البحثية استخدام تقنية البلوك تشين في إدارة سجلات الأراضي في الهند، مركزة على المشكلات القائمة مثل قلة الشفافية، ضعف المساءلة، تباين مجموعات البيانات بين الدوائر الحكومية المختلفة المتعلقة بنفس القطعة الأرضية، والتأخيرات في عمليات إدارة السجلات العقارية الحالية، كما تطرح حلولاً للتغلب على هذه المشكلات باستخدام البلوك تشين. تتناول الدراسة العمليات الحالية لصيانة سجلات الأراضي وتسجيلها في الهند، وتناقش التحديات المختلفة التي قد تواجه تطبيق تقنية البلوك تشين، بما في ذلك بنية المفاتيح العامة، والوصول إلى الإنترنت، وقواعد الخصوصية، وقضايا الأمن السيبراني. وأخيراً، تقدم الدراسة نموذجاً لنظام قائم على البلوك تشين لتطبيق نظام تسجيل الملكيات، بحيث تصبح حقوق الملكية غير قابلة للتلاعب، وتوفر حقوق ملكية موثوقة ونهائية لأصحاب الأراضي.

دراسة (2019) Balasubramanian et al., بعنوان: الشمول المالي ووضع ملكية الأراضي للمرأة

Financial inclusion and land ownership status of women

هدفت هذه الدراسة إلى فحص التأثير الواقعي لملكية النساء للأراضي على إدماجهن الاقتصادي في الاقتصادات النامية. واعتمدت الدراسة المنهج التحليلي المقطعي، حيث استخدمت بيانات من قاعدة Global Findex التابعة للبنك الدولي ومؤشرات التنمية الاجتماعية، وتم تحليل البيانات باستخدام أسلوب الحد الأقصى للمعلومات المحدودة لإثبات العلاقة بين استخدام الخدمات المالية الأساسية وملكية النساء للأراضي، مع الأخذ في الاعتبار عدة عوامل ديموغرافية واجتماعية واقتصادية كمتغيرات ضابطة. كما تم استخدام مؤشر المساواة بين الجنسين من الناحية الاجتماعية والاقتصادية وملكية الأراضي للرجال كمتغيرات أدواتية للتحكم في مشكلة التحيز الداخلي للبيانات. أظهرت النتائج أن ملكية النساء للأراضي تؤثر بشكل كبير على طلبهن واستخدامهن للخدمات المالية الأساسية، حيث ترتبط ملكية النساء للأراضي بشكل فردي بامتلاك حسابات رسمية ومخزونات رسمية، لكنهن محرومات من الحصول على الائتمان الرسمي وغير الرسمي. كما أظهرت النتائج أن النساء أكثر قدرة على الحصول على الائتمان الرسمي إذا كان لديهن دعم من أفراد الأسرة، وخاصة الرجال. وبغض النظر عن شريحة الثروة التي تنتمين إليها، فإن النساء محرومات من الائتمان إذا لم يكن لديهن ملكية للأراضي، بينما تظهر النساء في شرائح الثروة الأعلى نشاطاً أكبر في الحصول على القروض.

3.6.2. التعقيب على الدراسات السابقة

تناولت الدراسات السابقة طيفاً واسعاً من الموضوعات التي ارتبطت بشكل مباشر أو غير مباشر بتسوية الأراضي وملكية النساء للإراض. وقد قامت هذه الدراسة باستعراض عدد من تلك الدراسات التي تم تصميمها وتنفيذها ضمن سياقات بيئية وزمنية متنوعة. ومن خلال تحليل محتوى هذه الدراسات، لاحظ الباحث مجموعة من الملاحظات المهمة، يمكن تلخيصها فيما يلي:

تؤكد الدراسات السابقة العربية والأجنبية إلى الاهتمام المتزايد بدراسة آثار تسوية الأراضي والمياه على حقوق المالكين، مع التركيز على الفئات الأكثر تهميشاً، ولا سيما النساء والغائبين. فقد تناولت الدراسات العربية مثل عليان (2024) تحليل الأطر القانونية لتسوية الأراضي وآثارها على حقوق الغائبين، مع التركيز على المدد القانونية للاعتراض على جداول الحقوق، مما أتاح فهماً دقيقاً للتشريعات المعمول بها وحجية السجلات الناتجة عن أعمال التسوية. كما أبرزت دراسات بكر وعودة (2024) والحلبية (2021) أهمية تمكين المرأة من الوصول إلى حقوقها في الملكية، مشيرة إلى العوائق القانونية والاجتماعية التي تحد من فعالية تثبيت ملكيتها للأراضي. فيما تناولت دراسات مثل

حجة (2023) وحمام (2023) التأثير الاجتماعي والاقتصادي لأعمال التسوية، ودور القضاء العشائري في حل النزاعات العقارية، مسطرة الضوء على معوقات التنفيذ والاختلافات بين الجنسين في الوصول إلى الحقوق. وقد ركزت الدراسات القديمة نسبياً مثل بلقاسم (2017) والبسايطه (2017) على دور التسوية في التخطيط المكاني وإدارة الأراضي، بينما سلطت دراسات أخرى مثل عبدالعزيز (2021) ونعيرات (2020) الضوء على التحديات العملية والقانونية المرتبطة بتسجيل الملكية، بما في ذلك تعدد القوانين وضعف البنية المؤسسية.

أما الدراسات الأجنبية، مثل Jain et al (2023) في الهند، فقد قدمت بيانات رقمية دقيقة توضح الفجوة النوعية في ملكية الأراضي بين الرجال والنساء، مسطرة الضوء على التحيزات الهيكلية والسياساتية التي تحد من قدرة النساء على الحصول على سندات ملكية متساوية، وهو ما يعكس تحديات مشابهة لتلك الموجودة في السياق الفلسطيني من حيث التمكين القانوني والاجتماعي للمرأة.

منهجيات الدراسات السابقة تباينت بين المنهج الوصفي التحليلي، المقارن، الكمي، والاستنباطي، مع استخدام أدوات مختلفة مثل الاستبانات، المقابلات، والحلقات النقاشية. هذا التنوع في المنهجيات يتيح مقارنة متعددة الأبعاد لفهم آثار التسوية على ملكية الأراضي، سواء من الجانب القانوني أو الاجتماعي أو الاقتصادي.

وعلى الرغم من أهمية هذه الدراسات، يبرز اختلاف الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في تركيزها على وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله، وهو جانب لم تغطيه غالبية الدراسات السابقة التي ركزت على النساء المقيمات أو على المجتمع المحلي بشكل عام. ويعتبر هذا الاختلاف مهماً، لأنه يعكس الواقع الفعلي للمغتربين من النساء وارتباطهن بحقوق الملكية من بعد المكان والبعد القانوني والاجتماعي، بما يضيف بعداً جديداً لفهم تحديات تثبيت الملكية للنساء في سياق الهجرة والابتعاد عن مكان الإقامة.

بالتالي، توفر الدراسات السابقة أساساً قوياً لدراسة دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي للنساء المغتربات، مع الاستفادة من الممارسات القانونية والإجرائية والدروس المستخلصة لتحديد التحديات الخاصة بهذه الفئة.

الفصل الثالث

منهجية الدراسة وإجراءاتها:

1.3. المقدمة:

تناول الباحث في هذا الفصل إجراءات الدراسة، موضحاً كافة المراحل والخطوات التي تم تنفيذها وفق الأصول العلمية لتحقيق هدف الدراسة، الذي يتمثل في دراسة دور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله. وقد تمّ توضيح المنهج المتبع، وبلورة الفكرة، وتحديد العينة، واختيار الأدوات وآليات تطبيقها، مع التأكد من صدقها وثباتها.

2.3. منهج الدراسة:

تمّ اتباع المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من أجل الحصول على فهم أعمق، وصورة شاملة ودقيقة لمشكلة البحث، وذلك في سبيل التعرف دور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله.

وقد تم اختيار المنهج الوصفي التحليلي كونه يتيح تصويراً دقيقاً للظاهرة كما هي في الواقع من حيث آراء النساء المغتربات، ممارسات إجراءات التسوية، ونتائج تسجيل الملكية، ويجمع بين جمع البيانات ووصفها ثم تقديم تحليل منطقي لها، هذا يوفّر وصفاً وافياً للواقع قبل تفسيره، بالإضافة الى أن الموضوع يتطلب فهماً قانونياً وإجرائياً (وثائق، تشريعات، سجلات تسوية، آراء)، فإن المنهج الوصفي التحليلي ساعد في ربط السياق النظري (مثل نصوص القانون وسجلات التسوية) مع البيانات الميدانية (آراء النساء المغتربات وتجاربهن)، ما عزز من صلاحية التحليل ومصادقته.

3.3. مجتمع الدراسة:

يشمل مجتمع الدراسة جميع النساء المغتربات في قرى شرق رام الله خلال فترة اعداد الدراسة.

4.3. عينة الدراسة:

نظراً لعدم وجود إحصائيات دقيقة ومثبتة تبين العدد الاجمالي من مجتمع الدراسة، فقد اعتمد الباحث على أخذ عينة مقصودة من النساء المغتربات اللواتي تواجدن في أرض الوطن خلال اعداد هذه الدراسة في قرى شرق رام الله والبالغة (14) قرية من خلال التنسيق مع المجالس المحلية، فقد تمكن الباحث من استهداف عدد (120) امرأة تم توزيع الاستبانة الميدانية من خلال الباحث وبمساعدة المجالس المحلية، وتبين أن عدد 25 استبانة غير صالحة للتحليل الاحصائي لأسباب عدة منها ازدواجية الاجابة على بعض الفقرات، ووجود استبانات غير مكتملة الأمر الذي أدى الى استبعاد هذه الاستبانات ليصبح حجم العينة النهائي 95 امرأة مثلن المجتمع المستهدف. وفيما يلي عرض لخصائص العينة:

جدول رقم 1.3: متغير العمر.

العمر	التكرار	النسبة المئوية
أقل من 30 سنة	4	4.2%
30 - أقل من 40 سنة	36	37.9%
من 40 - أقل من 50 سنة	44	46.3%
50 سنة فأكثر سنة	11	11.6%
المجموع	95	100.0%

يُظهر الجدول أن غالبية النساء المغتربات المشاركات في الدراسة ينتمين إلى الفئة العمرية من 40 إلى أقل من 50 سنة بنسبة 46.3%، تليها الفئة من 30 إلى أقل من 40 سنة بنسبة 37.9%، في حين بلغت نسبة الفئة بعمر 50 سنة فأكثر 11.6%، أما الفئة الأصغر سنًا أقل من 30 سنة فتتمثل النسبة الأقل بواقع 4.2% فقط.

جدول رقم 2.3: متغير الحالة الاجتماعية.

الحالة الاجتماعية	التكرار	النسبة المئوية
عزباء	11	11.6%
متزوجة	67	70.5%
مطلقة	5	5.3%
ارملة	12	12.6%
المجموع	95	100.0%

يُظهر الجدول أن النسبة الأكبر من النساء المغتربات المشاركات في الدراسة هنّ متزوجات، إذ بلغت نسبتهن 70.5% من إجمالي العينة، تليهن الأرامل بنسبة 12.6%، ثم العازبات بنسبة 11.6%، وأخيرًا المطلقات بنسبة 5.3%.

جدول رقم 3.3: متغير المستوى التعليمي.

النسبة المئوية	التكرار	المستوى التعليمي
18.9%	18	ثانوية عامة فأقل
21.1%	20	دبلوم
45.3%	43	بكالوريوس
14.7%	14	دراسات عليا
100.0%	95	المجموع

يظهر الجدول أن النسبة الأكبر من النساء المغتربات يحملن درجة البكالوريوس بنسبة 45.3% من إجمالي العينة، تليها فئة حاملات درجة الدبلوم بنسبة 21.1%، ثم فئة الثانوية العامة فأقل بنسبة 18.9%، وأخيراً فئة الدراسات العليا بنسبة 14.7%.

جدول رقم 4.3: متغير عدد أفراد الأسرة.

النسبة المئوية	التكرار	عدد افراد الأسرة
20.0%	19	أقل من 3 أفراد
61.1%	58	من 4 - أقل من 7 أفراد
18.9%	18	من 7 افراد فأعلى
100.0%	95	المجموع

يتضح من الجدول أن الغالبية العظمى من النساء المغتربات ينتمين إلى أسر متوسطة الحجم من 4 إلى أقل من 7 أفراد بنسبة 61.1%، بينما شكلت الأسر الصغيرة بواقع أقل من 3 أفراد 20.0% من العينة، والأسر الكبيرة من 7 أفراد فأكثر 18.9%.

جدول رقم 5.3: متغير طريقة التملك.

النسبة المئوية	التكرار	طريقة التملك
73.7%	70	بالميراث
21.1%	20	بالشراء
5.3%	5	بالمزارعة
100.0%	95	المجموع

يتضح من الجدول أن غالبية النساء المغتربات يمتلكن أراضيهن عن طريق الميراث بنسبة 73.7%، بينما تمتلك نسبة 21.1% من النساء الاراضي عن طريق الشراء المباشر، ونسبة قليلة جداً 5.3% عن طريق المزارعة. ويشير هذا التوزيع إلى أن الملكية الوراثية هي الوسيلة الرئيسية لتمكين النساء من السيطرة على الممتلكات، ما يعكس التقاليد الأسرية والاجتماعية في نقل الممتلكات. كما أن نسبة الشراء تشير إلى وجود شريحة من النساء المغتربات اللواتي يمتلكن القدرة المالية أو الاستقلالية

لاتخاذ قرارات الشراء، في حين أن نسبة المزارعة القليلة تعكس قلة الاعتماد على الأعمال الزراعية المباشرة كمصدر للملكية.

5.3. أداة الدراسة:

تتكون هذه الدراسة من أداة رئيسية هي الاستبانة الميدانية التي تم استخدامها لتنفيذ الدراسة، وقد قام الباحث بتنفيذ الإجراءات التالية:

- قام الباحث بتصميم نموذج الاستبانة بطريقة علمية منهجية محكمة، حيث تضمن النموذج جميع المتغيرات المستقلة والتابعة إلى جانب المتغيرات الديمغرافية.
- صياغة فقرات الاستبانة استناداً لعدد من المراجع المتنوعة، والدراسات العربية والأجنبية.
- استناد الباحث من العديد من المحاضرات والكتيبات والتقارير المنشورة، حول دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي.
- عرضت الاستبانة بشكلها الأولي على مشرف الدراسة، وتم أخذ ملاحظاته بتعديل محاور الاستبانة، وإضافة فقرات جديدة.
- بعد ذلك عرضت الاستبانة على بعض المحكمين المتخصصين بمحاور الدراسة، وتم الأخذ بعين الاعتبار تعديل الفقرات بناءً على ملاحظاتهم.
- وفي صورتها النهائية، تكونت الاستبانة من 37 فقرة، موزعة على ثلاث محاور، تم تحديد أوزانها باستخدام مقياس ليكرت الخماسي (من 1 إلى 5).

1.5.3 صدق أداة الدراسة:

تعدّ الأداة صادقة إذا كانت تقيس ما تمّ تصميمها لقياسه. حيث عرض الباحث أداة الدراسة في صورتها الأولية على المشرف والمحكمين المختصين، وطلب منهم إبداء آرائهم وملاحظاتهم حول اتساق الفقرات مع المحاور، ووضوح الصياغة والمعنى.

وبعد التعديلات، أصبحت الأداة مكونة من 37 فقرة. حيث تمّ حساب معاملات الاستخراج باستخدام التحليل العاملي (Factor Analysis) بأسلوب المكونات الأساسية (Principal Components)، لكل فقرة حسب محورها. وتعدّ الأداة صادقة عندما تتجاوز جميع أو معظم معاملات الاستخراج قيمة 0.5، مما يدل على اتساق داخلي عالٍ بين الفقرات. وقد أظهرت النتائج أن جميع القيم كانت أعلى من 0.5، مما يؤكد أن الأداة تتمتع بدرجة عالية من الصدق، وأنها قادرة على تحقيق أهداف الدراسة.

جدول رقم 6.3: قيم معاملات الاستخراج لفقرات المحور الأول للدراسة المتعلقة بدور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي قبل حلول إجراءات أعمال التسوية.

رقم الفقرة	معاملات الاستخراج	رقم الفقرة	معاملات الاستخراج
1.	0.693	7.	0.726
2.	0.715	8.	0.699
3.	0.768	9.	0.744
4.	0.732	10.	0.670
5.	0.777	11.	0.774
6.	0.717	12.	0.723

جدول رقم 7.3: قيم معاملات الاستخراج لفقرات للمحور الثاني للدراسة المتعلقة بدور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي في ظل إجراءات أعمال التسوية.

رقم الفقرة	معاملات الاستخراج	رقم الفقرة	معاملات الاستخراج
1.	0.731	7.	0.817
2.	0.647	8.	0.764
3.	0.775	9.	0.750
4.	0.828	10.	0.734
5.	0.678	11.	0.662
6.	0.712	12.	0.691

جدول رقم 8.3: قيم معاملات الاستخراج لفقرات للمحور الثالث للدراسة المتعلقة بأثر التسوية وتسجيل ملكية الأرض للنساء المغتربات.

رقم الفقرة	معاملات الاستخراج	رقم الفقرة	معاملات الاستخراج
1.	0.840	8.	0.769
2.	0.681	9.	0.750
3.	0.764	10.	0.776
4.	0.710	11.	0.786
5.	0.721	12.	0.875
6.	0.799	13.	0.768
7.	0.774		

2.5.3. ثبات أداة الدراسة:

وللتأكد من ثبات الأداة -حسب معامل الثبات (كرونباخ ألفا) على عينة استطلاعية من 10 أفراد من النساء المغتربات كدلالة على التجانس الداخلي- استقر حجم الأداة على 37 فقرة، وبلغ معامل الثبات الكلي للمحور الأول (0.92)، وللمحور الثاني (0.88)، وللمحور الثالث (0.86)، وفيما يلي توضيح ذلك:

جدول رقم 9.3: معاملات الثبات كرونباخ ألفا.

المحاور	عدد الفقرات	معامل الثبات كرونباخ ألفا
واقع أعمال التسوية قبل حلول إجراءات أعمال التسوية.	15	0.92
واقع أعمال التسوية في ظل إجراءات أعمال التسوية.	12	0.88
أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات.	12	0.86

حيث تبين أن قيم معاملات الثبات تراوحت بين (0.86-0.92) لجميع محاور الدراسة، وبالتالي قدرة الأداة على إعادة إنتاج النتائج نفسها في حال إعادة القياس تحت نفس الظروف. وتعدّ هذه القيم مناسبة لتحقيق أهداف الدراسة والنتائج المرجوة.

6.3 إجراءات تطبيق الدراسة:

- جمع البيانات من خلال مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة لتحديد مشكلة الدراسة.
- تحديد مجتمع الدراسة واختيار العينة.
- جمع البيانات من المبحوثين باستخدام أداة الدراسة "الاستبانة".
- تفريغ استجابات (95) استبانة، وتحليل النتائج.
- تفسير النتائج واستخلاص النتائج العامة والاستنتاجات والتوصيات.

7.3 متغيرات الدراسة:

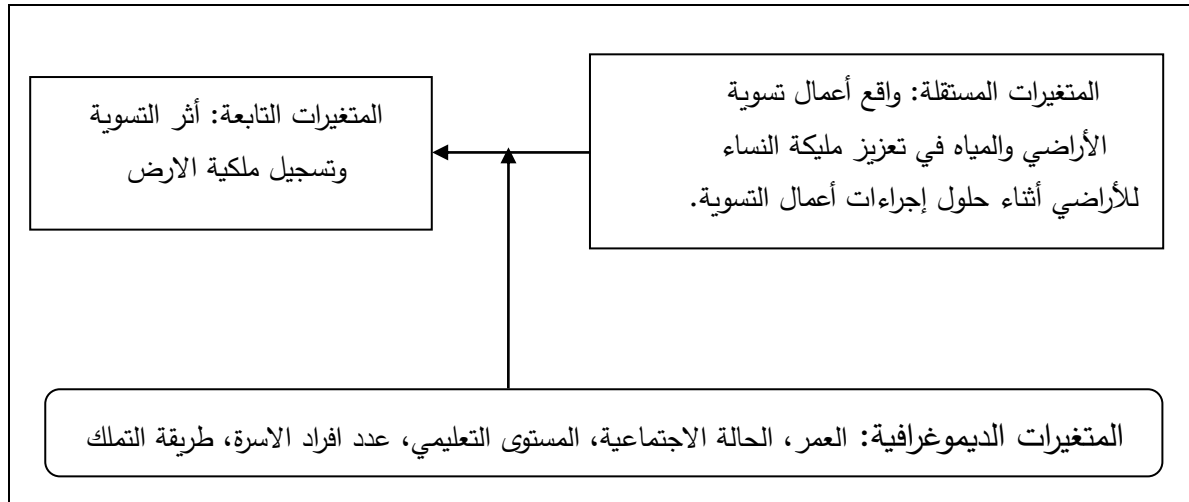
1.7.3 المتغيرات المستقلة: تشمل واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي أثناء حلول إجراءات أعمال التسوية.

2.7.3 المتغيرات التابعة: وتشمل أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات.

3.7.3 المتغيرات الديموغرافية: وتتمثل بخصائص العينة، وهي كما يلي:

- ✓ العمر.
- ✓ الحالة الاجتماعية.
- ✓ المستوى التعليمي.
- ✓ عدد أفراد الاسرة.
- ✓ طريقة التملك.

8.3 نموذج الدراسة:



• نموذج الدراسة من تصميم الباحث

9.3 أساليب المعالجة الإحصائية:

بعد جمع الاستبانات وتفريغها ومعالجتها إحصائياً، تم تحويل الإجابات اللفظية إلى بيانات رقمية لجميع أسئلة الدراسة، واستخدمت الأساليب الإحصائية التالية لتحليل البيانات وتسهيل الإجابة عن أسئلة الدراسة:

- الإحصاء الوصفي: مثل التكرارات، والنسب المئوية، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية.
- قياس صدق الأداة باستخدام معاملات الاستخراج (التحليل العاملي).
- قياس التجانس الداخلي باستخدام معامل كرونباخ ألفا.
- اختبار تحليل الانحدار المتعدد (Multiple Regression Analysis).
- تحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA).
- اختبار معامل بيرسون لقياس العلاقة بين مواقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي في ظل إجراءات أعمال التسوية، وبين أثر التسوية وتسجيل ملكية الأرض للنساء المغتربات.

الفصل الرابع

عرض النتائج ومناقشتها:

1.4 المقدمة:

يستعرض الباحث في هذا الفصل النتائج التي توصل إليها، التي هدفت إلى التعرف إلى دور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله، وذلك من خلال الإجابة عن أسئلتها.

2.4 النتائج المتعلقة بالإجابة عن أسئلة الدراسة ومناقشتها:

ومن أجل تسهيل عملية عرض النتائج، فقد تم إعادة توزيع درجات السلم الخماسي (ليكرت)، كما يأتي:

جدول رقم (1.4): مفتاح التصحيح الخماسي

بدرجة منخفضة جداً	1.80 – 1.00
بدرجة منخفضة	2.60 – 1.81
بدرجة متوسطة	3.40 – 2.61
بدرجة كبيرة	4.20 – 3.41
بدرجة كبيرة جداً	5 – 4.21

1.2.4. واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي قبل بدء تنفيذ إجراءات التسوية.

• النتائج المتعلقة بالسؤال الأول:

تمّ حساب المتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية، ومستوى التقدير لكل فقرة من فقرات محور واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي قبل بدء إجراءات التسوية، للإجابة عن سؤال الدراسة، كما هو موضح في العرض التالي.

جدول (2.4): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لواقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي قبل بدء تنفيذ إجراءات التسوية مرتبة تنازلياً:

الرقم	واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية الأراضي قبل بدء تنفيذ إجراءات التسوية	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	مستوى التقدير
1.	لم تكن النساء قادرات على تسجيل ملكيتهن بسهولة.	4.08	0.63	كبيرة
2.	النساء لم يكن يملكن قرارات تخص الأراضي.	4.08	0.66	كبيرة
3.	لم يكن المغتربون قادرون على متابعة أملاكهم.	4.07	0.70	كبيرة
4.	لم تكن هنالك (قاعدة بيانات، خرائط) رسمية للأراضي قبل التسوية.	4.06	0.78	كبيرة
5.	الاعتماد على الأوراق العرفية والعلاقات العائلية لتثبيت الأراضي.	4.01	0.77	كبيرة
6.	ضعف الأمن العقاري قلل من الاستقرار الاجتماعي.	4.00	0.78	كبيرة
7.	ضعف مساهمة المغتربين في تطوير أراضيهم.	3.98	0.69	كبيرة
8.	عدم وجود آلية رسمية لتوثيق الحدود سبب نزاعات اجتماعية متكررة.	3.98	0.70	كبيرة
9.	ضعف الرقابة على عمليات البيع أدى إلى تضارب الملكيات.	3.97	0.81	كبيرة
10.	الإجراءات القانونية للتسجيل كانت طويلة ومعقدة.	3.97	0.83	كبيرة
11.	لم يكن هنالك دعم رسمي للنساء للمطالبة بحقوق الملكية.	3.87	0.90	كبيرة
12.	غياب عدالة التوزيع في الأرض قبل التسوية.	3.87	0.82	كبيرة
الدرجة الكلية		4.00	0.55	كبيرة

يشير جدول (2.4) إلى أن المتوسط الحسابي الكلي قد بلغ (4.00) بانحراف معياري (0.55) وبدرجة تقدير كبيرة، وهو ما يعكس أن واقع ملكية الأراضي قبل تنفيذ أعمال التسوية كان يعاني من إشكالات كبيرة على المستويين القانوني والاجتماعي، وفق تقدير المبحوثات من النساء المغتربات في قرى شرق محافظة رام الله.

وقد جاءت الفقرتان (لم تكن النساء قادرات على تسجيل ملكيتهن بسهولة) و (النساء لم يكن يملكن قرارات تخص الأراضي) في المرتبتين الأولى والثانية بمتوسط (4.08) لكل منهما، ما يؤكد أن المرأة كانت تواجه قيوداً واضحة في ممارسة حقوقها العقارية قبل التسوية. كما أظهرت الفقرة (لم يكن المغتربون قادرين على متابعة أملاكهم) متوسطاً قريباً (4.07)، مما يشير إلى ضعف آليات المتابعة والربط الإداري للأموال في الخارج.

كذلك بينت النتائج أن غياب قاعدة بيانات وخرائط رسمية للأراضي بمتوسط حسابي (4.06) والاعتماد على الوثائق العرفية والعلاقات العائلية بمتوسط حسابي (4.01) أدت إلى ضعف الأمن العقاري وكثرة النزاعات حول الملكية والحدود. كما جاءت فقرات مثل (ضعف الرقابة على عمليات البيع) و (تعقيد الإجراءات القانونية للتسجيل) بمتوسط حسابي (3.97)، مما يعكس قصور الإطار المؤسسي والقانوني لإدارة الأراضي قبل التسوية.

بشكل عام، تُظهر النتائج أن المرحلة السابقة لأعمال التسوية تميزت بغياب الشفافية وضعف التوثيق والتمكين القانوني، خاصة للنساء والمغتربين، ما جعل الحاجة إلى مشروع التسوية ضرورة لتعزيز الأمن العقاري وتحقيق العدالة في الملكية. وعليه يؤكد الباحث على أهمية تطبيق الاجراءات الخاصة بعملية تسوية الاراضي في جميع محافظات الوطن، في سبيل تثبيت الحقوق العقارية لدى الجهات المختصة وإثبات ملكية الأفراد لأراضيهم وضمان حقوق النساء والفئات المهمشة، الامر الذي يسهم تعزيز السلم الاهلي وتقليل النزاعات العقارية المتعلقة بالحدود وحقوق الملكية ويحد من التزوير والتعديات، ويضمن تسجيل الأراضي باسم أصحابها الشرعيين، بما يرفع من أمان الملكية ويعزز الثقة في النظام العقاري، وبالتالي تبرز التسوية كأداة استراتيجية لتحقيق الأمن القانوني والاجتماعي والاقتصادي والبيئي في فلسطين، وتعمل على دعم التنمية المستدامة وحماية الحقوق العقارية للأجيال الحالية والمقبلة، بما يعزز الاستقرار المجتمعي ويضمن إدارة أفضل للموارد الوطنية.

تُعدّ أعمال تسوية الأراضي والمياه في فلسطين جزءاً أساسياً من منظور السيادة القانونية والاجتماعية على الأرض، لما لهذه الإجراءات من أثر مباشر في ترسيخ حق الملكية وتثبيت الحقوق العقارية للمواطنين الفلسطينيين قبل الإقدام على إجراءات التسجيل والتنفيذ. من الناحية القانونية، تستند عمليات التسوية في فلسطين إلى قانون التسوية رقم 40 لسنة 1952 الذي يُنشئ لإسقاط الحقوق العينية وتحديد أصحابها قبل إدراجها في السجل العقاري؛ فعملية التسوية تُمثّل مرحلة تحديد الحقوق وتوثيقها وفق مبادئ القانون، وتُعدّ قيود التسوية قبل إدراجها في السجل قاعدةً لحماية الحقوق العقارية وتثبيتها بشكل قانوني، مما يقلّل مخاطر النزاعات العقارية لاحقاً ويمنح سندات تسجيل رسمية بعد اكتمال الإجراءات. كما يتيح القانون آليات اعتراض أو حتى إقامة دعوى تعويض في حالات أخطاء التسوية أو تسجيل الحقوق الممنوحة لغير أصحابها، مما يعكس توازناً قانونياً نسبياً بين استقرار المعاملات العقارية وبين حماية المتضررين في سياق العمل القضائي المتخصص بـ "محكمة تسوية الأراضي والمياه".

من ناحية الجانب الاجتماعي، فإن أعمال التسوية لا تُعزّز فقط الحقوق القانونية، بل تلعب دوراً في الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للمجتمعات المحلية. فوجود سندات تسجيل معترف بها يمنح الأفراد والأسر قدرةً أكبر على الاستثمار في أرضهم واستغلال الموارد الطبيعية (كالزراعة أو الاستثمار العقاري) كجزء من التنمية المحلية، ويُعزّز كذلك الأمن القانوني للأجيال القادمة في توريث الأراضي وإدارتها. في السياق الفلسطيني الحالي، يُنظر إلى التسوية على أنها أداة وطنية لاستعادة السيطرة على القطع غير المسجلة وتثبيت الحقوق المكتسبة في مواجهة الضغوط الماسّة بالملكية (كالمصادرة أو التعديات أو التوسع الاستيطاني في بعض المناطق)؛ ويبرز هذا بوضوح في الخطط الوطنية التي تقوم بها سلطة الأراضي وهيئة تسوية الأراضي والمياه بالتعاون مع شركاء دوليين

لتعزيز إجراءات التسوية والتسجيل قبل تنفيذ أي مشاريع تنموية أو تنظيمية، بما يسهم في حماية الحقوق من جوانبها القانونية والاجتماعية.

وقد اتفقت هذه الدراسة مع دراسة عليان (2024) حول الآثار القانونية الناجمة عن أعمال التسوية في حماية حقوق المغتربين، ودراسة بكر وعودة (2024) حول وجود فجوة واضحة بين الرجل والمرأة في مجال الوصول للأراضي وتثبيت الملكية، ومواجهة النساء عدة إشكاليات تحد من إمكانية تثبيت ملكيتهن للأراضي، وأن الكثير من النساء لا يمتلكن الوعي القانوني لمراجعة جدول الحقوق، كما أن الثقافة الذكورية في المجتمع الفلسطيني تعيق قدرة النساء على المطالبة بحقوقهن العقارية، كذلك دراسة حماد (2023) حول مساهمة القضاء العشائري في حل المنازعات الناشئة عن مشروع تسوية الاراضي، ودراسة الدرايع (2022) حول أن تثبيت الملكية قبل التسوية كان منخفضاً، وأن الثقافة التقليدية تقلل من حقوق المرأة في التملك، ودراسة قنيني (2022) حول عدم حصول النساء على حقوقهن الكاملة في الأرض، وبالتالي أهمية تسريع عملية تسجيل الأراضي وإنجاز التسوية الشاملة. ودراسة عبد العزيز (2021) حول أن غياب الأسس والمعايير المنظمة لعمليات التخصيص والتملك والتصرف في الأراضي، كذلك غياب السجلات والارشيف حول الاراضي، وزيادة القضايا المتعلقة بالأراضي والحصص الإرثية، مع حرمان النساء من حقوقهن. كذلك دراسة نعيرات (2020) والتي أكدت على أن عدم دقة الإجراءات قد يؤدي لضياع حقوق بعض المغتربين، ودراسة حن (2019) حول وجود مجموعة من التحديات لأعمال التسوية ومنها التردد في منح النساء حقوقهن في الميراث، وكثرة النزاعات العقارية نتيجة وجود العديد من المالكين خارج البلاد، كذلك دراسة Jain et al (2023) حول أن حصول النساء على سند ملكية لا يحل المشكلة المتعلقة بعدم المساواة، حيث تواجه النساء قيوداً في الحصول على سندات فردية، وحقوق أقل، وحجم أراضي أصغر، وجودة أراضي أقل مقارنة بالرجال. حيث أن القوانين والسياسات المتعلقة بحقوق النساء في الأراضي لها تأثيرات متباينة.

2.2.4. واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي أثناء تنفيذ إجراءات التسوية.

• النتائج المتعلقة بالسؤال الثاني:

فقد تمّ حساب المتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية، ومستوى التقدير لكل فقرة من فقرات محور واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي في ظل إجراءات أعمال التسوية، للإجابة عن سؤال الدراسة، كما هو موضح في العرض التالي.

جدول (3.4): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لواقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للاراضي أثناء تنفيذ إجراءات التسوية مرتبة تنازلياً:

الرقم	واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية الأراضي أثناء تنفيذ إجراءات التسوية	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	مستوى التقدير
1.	اصبح التسجيل العقاري إلزامياً وواضحاً.	4.11	0.45	كبيرة
2.	ازدادت ثقة المواطنين بالجهات الرسمية بعد اجراء عملية التسوية.	4.06	0.64	كبيرة
3.	عززت التسوية العدالة في توزيع الاراضي بين الورثة.	4.05	0.67	كبيرة
4.	أصبحت النساء قادرات على تثبيت حقوقهن قانونياً.	4.04	0.71	كبيرة
5.	اصبح نقل الملكية اكثر سهولة بعد اجراء التسوية.	4.04	0.59	كبيرة
6.	تم تنفيذ أعمال التسوية بطريقة منظمة وواضحة للمواطنين.	4.00	0.65	كبيرة
7.	تم توثيق جميع العقود والحدود بشكل رسمي.	3.96	0.81	كبيرة
8.	تم تقديم تسهيلات وخدمات مكنت المغتربين من تسجيل وتثبيت ملكيتهم.	3.92	0.82	كبيرة
9.	الاجراءات المتبعة بعملية التسوية كانت عادلة تجاه جميع فئات المجتمع.	3.92	0.78	كبيرة
10.	تم التعامل مع النساء المغتربات بإنصاف خلال عملية التسوية.	3.90	0.85	كبيرة
11.	حصلت النساء المغتربات على معلومات كافية من الجهات الرسمية حول حقوقهن في الاراضي.	3.84	0.84	كبيرة
12.	عززت حملات التوعية التي تقوم بها هيئة التسوية معرفتي باجراءات التسوية والاوراق الثبوتية اللازمة لتثبيت الملكية.	3.78	0.86	كبيرة
	الدرجة الكلية	3.97	0.49	كبيرة

يبين الجدول (3.4) أن المتوسط الكلي بلغ (3.97) بانحراف معياري (0.49)، ما يدل على أن واقع أعمال التسوية جاء بدرجة كبيرة، أي أن استجابات المبحوثات من النساء المغتربات تعكس رضاً عاماً وإدراكاً إيجابياً لمستوى كفاءة إجراءات التسوية في تثبيت الملكية.

وقد تصدرت فقرة (اصبح التسجيل العقاري إلزامياً وواضحاً) المرتبة الأولى بمتوسط حسابي (4.11)، وهو ما يعكس وضوح الإجراءات القانونية وتنظيم عملية التسجيل بعد التسوية. تلتها فقرة (ازدادت ثقة المواطنين بالجهات الرسمية بعد إجراء عملية التسوية) بمتوسط حسابي (4.06)، مما يشير إلى تحسن العلاقة بين المواطنين والمؤسسات الرسمية نتيجة الشفافية والإجراءات النظامية. كما أظهرت النتائج أن فقرات مثل (عززت التسوية العدالة في توزيع الأراضي بين الورثة) و (أصبحت النساء قادرات على تثبيت حقوقهن قانونياً) جاءت بمتوسطات مرتفعة (حوالي 4.0)، مما يدل على أن التسوية ساهمت في تعزيز العدالة الاجتماعية وتمكين النساء من حقوقهن القانونية في الملكية.

في المقابل، جاءت الفقرات المتعلقة بالتوعية والمعلومات (حصلت النساء المغتربات على معلومات كافية من الجهات الرسمية حول حقوقهن في الاراضي) و (عززت حملات التوعية المنفذة معرفتي

بإجراءات التسوية) بمتوسطات أقل نسبياً (3.84 و3.78)، ما يشير إلى حاجة الجهات الرسمية إلى مزيد من الجهود في مجال التوعية والإرشاد والتواصل مع المواطنين والمغتربين.

وبوجه عام، تُظهر النتائج أن أعمال التسوية حققت مستوى عالياً من التنظيم والعدالة والشفافية، وأسهمت في تعزيز الثقة المؤسسية وتمكين الفئات المختلفة - ولا سيما النساء المغتربات - من تثبيت حقوقهم العقارية، رغم بقاء مجال للتحسين في جانب التوعية والتواصل المؤسسي.

وعليه يؤكد الباحث على لعب سلطة الأراضي والمياه دوراً محورياً في توثيق وتسجيل الحقوق وحمايتها، وضمان استقرار التعاملات العقارية، من خلال تنظيم المعاملات المختلفة كالبيع والهبة والمبادلة والإفراز والإرث، ومتابعة الأراضي الحكومية وضمان استخدامها الأمثل، كما أن عملية تسوية الأراضي في فلسطين تعكس مدى التعقيد والدقة التي تتطلبها هذه الأعمال لضمان حماية الحقوق وتحقيق العدالة المجتمعية، إذ تعتمد كل مرحلة من مراحل أعمال التسوية على سابقتها بشكل متسلسل ومدرّس. حيث تمثل هذه العملية نموذجاً متقدماً لإدارة الموارد العقارية بشكل قانوني ومنهجي، فهي لا تقتصر على تحديد الملكيات فحسب، بل تشمل أيضاً التحقق من صحة الوثائق، معالجة الاعتراضات، وضمان إشراك المجتمع المحلي في كل خطوة، ما يعكس حرصاً على الشفافية والمصادقية. كما أن تنظيم جدول الادعاءات والحقوق والتصديق النهائي يسهم في الحد من النزاعات العقارية ويخلق بيئة آمنة للاستثمار والتخطيط العمراني، ويعزز الثقة بين الأفراد والهيئات الرسمية. لذلك فإن نجاح هذه الإجراءات يعتمد بشكل كبير على التزام الجهات المعنية بالتنفيذ الدقيق، وتعاون المواطنين، مما يجعل عملية تسوية الأراضي أكثر من مجرد عمل إداري، بل خطوة استراتيجية لتعزيز الاستقرار القانوني والاجتماعي والاقتصادي في المجتمع الفلسطيني.

تُعد أعمال تسوية الأراضي والمياه إجراءً قانونياً مؤسّساً بهدف ترسيخ وتثبيت حقوق الملكية العقارية قبل الدخول في التسجيل الرسمي، وهي تستند إلى القانون رقم 40 لسنة 1952 الخاص بتسوية الأراضي والمياه، والذي يهدف إلى تنظيم كافة المسائل المتعلقة بحقوق التصرف والتملك والمنفعة في الأرض والمياه وإثباتها بشكل قانوني. خلال تنفيذ التسوية يتم تحديد المناطق وإصدار أمر التسوية وإعلانها للمواطنين، وتقسّم المنطقة إلى أحواض ثم يجري إعداد جداول الادعاءات والحقوق التي تشمل تفاصيل أصحاب الحقوق، وتُعلّق هذه الجداول في أماكن بارزة لإتاحة فرصة الاعتراض، ويتولى قاضٍ مختص بمحكمة التسوية البت في كافة الاعتراضات المتعلقة بحقوق الأرض والمياه قبل تسجيلها في السجل العقاري، ما يمنح هذه الحقوق حماية قانونية متقدمة ويظهرها بشكل واضح أمام الجهات الرسمية ومختلف الأطراف.

من المنظور الاجتماعي، يُسهم تنفيذ هذه الإجراءات أثناء التسوية في تعزيز أمان ملكية الأرض في المجتمع الفلسطيني من خلال إضفاء طابعها القانوني المكتمل قبل تسجيل الحقوق النهائية، وهو ما يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للأسر ذات العلاقة: إذ إن توثيق الحقوق عبر جداول معترف بها يحدّ من النزاعات الداخلية ويمنح أصحاب الحقوق -بما في ذلك النساء والأسر المتنوعة- إطاراً قانونياً يمكنهم من وراثة الأرض واستثمارها أو استخدامها كمصدر دخل أو ضمان اجتماعي، كما يُسهّل لهم الوصول إلى الخدمات الحكومية أو المعاملات القانونية اللاحقة كالرهن أو البيع أو التأجير.

من الناحية القانونية، فإن التدرّج في الإجراءات -من إعلان التسوية ومشاركة المواطنين، إلى إعداد جداول الحقوق، ثم الاعتراض والبت القضائي- يوفر حماية إضافية لحقوق الملكية قبل تسجيلها نهائياً، حيث يصبح تسجيل الملكية بعد إتمام التسوية مبنياً على أساس مضبوط بالتقارير والاعتراضات المعالجة في محكمة التسوية. هذا التسلسل القانوني يعزّز المشروعية ويحد من التلاعب أو النزاعات المحتملة، لأن أي نزاع حول الحقوق يجب أن يُحسم في مرحلة التسوية نفسها، الأمر الذي يجعل سندات التسجيل اللاحقة أكثر قوة وحماية في مواجهة أي ادعاءات متأخرة.

بهذا الشكل، تشكل أعمال التسوية -إذا نُفذت وفق الأطر القانونية والاجتماعية- ركيزة أساسية في حماية وتثبيت ملكية الأراضي والمياه في فلسطين، إذ تضع الأساس القانوني والوضعي قبل التسجيل النهائي، وتمنح المجتمع الفلسطيني مدخلاً عملياً لتأكيد حقوقه في الأرض والماء بصورة شفافة ومنظمة

وقد اتفقت هذه الدراسة مع دراسة بكر وعودة (2024) حول أهمية الإجراءات الخاصة بعملية التسوية في ضمان حقوق النساء ومن ضمنها اعتماد آليات واضحة لإشعار النساء الواردة أسماؤهن في جداول الحقوق والمستندات القانونية بحقوقهن وبما يتيح لهن الاعتراض في الوقت المناسب، بالإضافة إلى أهمية وجود تشريعات تشدد العقوبات على كل من يرتكب جريمة تزوير أو تحايل أو إخفاء مستندات بحق النساء بقصد حرمانهن من تثبيت ملكيتهن، وإلزام مأمور التسوية بالتحقق من صحة التوقيعات الواردة في المستندات الرسمية، وعدم الاكتفاء بالشكل الخارجي لها، التأكيد على تنظيم حملات توعية مجتمعية، وإشراك المؤسسات النسوية في عملية التسوية، للمساهمة في رفع وعي النساء بضرورة الدفاع عن حقوقهن العقارية وعدم التنازل عنها تحت الضغوط الاجتماعية، كذلك دراسة حجة (2023) حول دور أعمال التسوية في حماية أراضي الدولة، والحفاظ على السلم الأهلي، وتعزيز أمن الحياة لدى المالكين، وتثبيت ملكية الغائبين لأراضيهم، ومنح المالكين إحساساً بالطمأنينة عند التصرف بأراضيهم، ودراسة الدرايع (2022) حول تحقيق الاهداف الخاصة بعمل

هيئة تسوية الأراضي في ظل ارتفاع مستوى تثبيت الملكية بعد تطبيق اجراءات التسوية، وحصول النساء على ملكيتهن في الأراضي، كذلك المساهمة في تعزيز البعد الاجتماعي من خلال الأمن والسلم الأهلي، كذلك دراسة قنبي (2022) حول أهمية القيام بتوعية وتثقيف المجتمع بأهمية تمكين المرأة من حقوقها العقارية، كذلك دراسة عبد العزيز (2021) حول وجود العديد من التحديات المتنوعة أمام سلطة الأراضي لتحقيق نظام عقاري فعال ومستدام، ودراسة حن (2019) حول أن اجراءات التسوية ساهمت في حماية حق المرأة في الميراث والحفاظ على املاك الغائبين.

3.2.4. أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات

النتائج المتعلقة بالسؤال الثالث:

فقد تمّ حساب المتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية، ومستوى التقدير لكل فقرة من فقرات محور أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات. للإجابة عن سؤال الدراسة، كما هو موضح في العرض التالي.

جدول (4.4): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لأثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات مرتبة تنازلياً:

الرقم	أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	مستوى التقدير
1.	زادت معرفة المواطنين بحقوقهم بعد اجراء أعمال التسوية.	4.31	0.70	كبيرة جداً
2.	حصلت النساء والمغتربون على فرص متكافئة في التسجيل والملكية.	4.27	0.65	كبيرة جداً
3.	مقاومة المخططات الإسرائيلية في الاستيلاء على الأراضي الفلسطينية من خلال تثبيت الملكية.	4.24	0.65	كبيرة جداً
4.	الحد من تسرب الأراضي وحماية الملكية الخاصة.	4.24	0.63	كبيرة جداً
5.	حصلت النساء المغتربات على حقوقهن القانونية في الارض بشكل موثق بعد التسوية.	4.15	0.55	كبيرة
6.	ساهمت عملية التسوية للأراضي في تعزيز العدالة والعلاقات الاجتماعية.	4.14	0.46	كبيرة
7.	انخفضت النزاعات العقارية بين المواطنين حول الحدود والملكية بعد عملية التسوية.	4.14	0.65	كبيرة
8.	ارتفعت قيمة الارض العقارية والزراعية بعد تثبيت الملكية.	4.10	0.49	كبيرة
9.	عززت مشاريع التسوية قدرة النساء المغتربات على الحصول على قروض بضمان الارض.	4.08	0.48	كبيرة
10.	ساهمت التسوية في جذب مشاريع تنموية جديدة.	4.07	0.73	كبيرة
11.	أصبحت عملية البيع والشراء أكثر سهولة وموثوقية.	4.04	0.61	كبيرة
12.	تحسنت فرص الاستثمار العقاري والزراعي بعد اجراء عملية التسوية	4.03	0.44	كبيرة
13.	زادت نسبة الأراضي المسجلة بأسماء النساء المغتربات بعد اجراء عملية التسوية.	4.01	0.61	كبيرة
	الدرجة الكلية	4.14	0.30	كبيرة

يتضح من الجدول (4.4. أ) المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لدرجة استجابات المبحوثات حول أثر التسوية وتسجيل ملكية الأرض للنساء المغتربات، حيث بلغ المتوسط الكلي (4.14) بانحراف معياري (0.30)، وهو ما يشير إلى أن مستوى الأثر جاء مرتفعاً.

جاءت الفقرة التي تنص على أن (زادت معرفة المواطنين بحقوقهم بعد إجراء أعمال التسوية) في المرتبة الأولى بمتوسط (4.31) وانحراف معياري (0.70)، مما يعكس دور عملية التسوية في رفع الوعي القانوني والحقوق لدى المواطنين. تلتها فقرة (حصلت النساء والمغتربون على فرص متكافئة في التسجيل والملكية) بمتوسط (4.27)، ما يدل على تحسن العدالة والمساواة في الوصول إلى حقوق الملكية بعد التسوية.

كما أظهرت النتائج أن فقرتي (مقاومة المخططات الإسرائيلية في الاستيلاء على الأراضي الفلسطينية) و (الحد من تسرب الأراضي وحماية الملكية الخاصة) حققنا متوسطاً مرتفعاً (4.24)، وهو ما يؤكد البعد الوطني والسيادي لأعمال التسوية في حماية الأراضي وتعزيز الأمن العقاري، وفي المقابل، جاءت الفقرات المتعلقة بالأثر الاقتصادي مثل (تحسن فرص الاستثمار العقاري والزراعي) (4.03) و(زيادة نسبة الأراضي المسجلة بأسماء النساء المغتربات بعد إجراء عملية التسوية) (4.01) في المراتب الأخيرة، رغم بقائها ضمن المستوى المرتفع، مما يشير إلى أن الأثر الاقتصادي والتموي للتسوية لا يزال دون المستوى الحقوقي والاجتماعي.

بوجه عام، تشير النتائج إلى أن عملية التسوية ساهمت بوضوح في تمكين النساء المغتربات من حقوقهن في الأرض، وتعزيز الثقة القانونية والاجتماعية بملكية الأراضي، مع أثر إيجابي ملحوظ على العدالة والمساواة، وإن كان الأثر التموي الاقتصادي بحاجة إلى مزيد من تفعيل والتوسع.

حيث يستنتج الباحث أن تسوية الأراضي تؤدي إلى تنشيط السوق العقارية وزيادة قيمة الأراضي، وزيادة الطلب الاستثماري وتشجيع الاستثمار والمشاريع طويلة الأمد، وتسهيل الاقتراض الرسمي باستخدام الأراضي كضمان وتعزيز ثقة المقرضين، كما تعمل على تحسين دخل الأسر ورفع كفاءة جباية الرسوم من قبل الهيئات المحلية، وتحقيق الامن في الملكية وتثبيت حقوق المرأة والغائبين في الميراث والحفاظ على هوية الارض ومنع تسربها بالاضافة الى تقليل التكاليف المرتبطة بالنزاعات العقارية وتحقيق السلم الاهلي، وتعزز الاستفادة المثلى من الأرض عبر إزالة الشبوع وتحسين التخطيط العمراني. وبذلك، تبرز التسوية كأداة استراتيجية لتحقيق الأمن القانوني والاجتماعي والاقتصادي والبيئي في فلسطين، وتعمل على دعم التنمية المستدامة وحماية الحقوق العقارية للأجيال الحالية والمقبلة، بما يعزز الاستقرار المجتمعي ويضمن إدارة أفضل للموارد الوطنية.

يُشكّل تسوية الأراضي وتسجيل الملكية جزءًا حيويًا من منظومة الحقوق المدنية والاقتصادية للفلسطينيين، لكن تأثيره على النساء المغتربات - وخصوصًا اللواتي يعيشن خارج قريهن أو فلسطين - يحمل أبعادًا اجتماعية وقانونية خاصة. على الصعيد القانوني، فإن إدراج أسماء النساء في سجلات الملكية الرسمية يمنحهن حماية قانونية أفضل لحقوقهن في الأرض ويضمن الاعتراف الرسمي بحقوقهن في التملك والميراث والاستفادة من الأرض، حتى خلال غيابهن الجغرافي، ويسهم في حماية تلك الحقوق من النزاعات أو «التنازلات الضمنية» التي قد تحدث عند غياب مالكة الأرض. تسوية الأراضي قبل التسجيل تُمكن المرأة من الادعاء القانوني بحقوقها وتقديم الاعتراضات خلال مراحل التسوية، ما يعزز من فرص اعتراف النظام القانوني بحقوقها قبل أن تصبح الأرض مسجلة باسم غيرها أو تُعرض لتصرفات غير قانونية.

من المنظور الاجتماعي، تسجيل الملكية للنساء المغتربات يخفف من هشاشة وضعهن الاقتصادي والاجتماعي، إذ يُمكن المرأة المغتربة من تحويل أرضها إلى أصل يمكنه توفير ضمانات اقتصادية، مثل الاقتراض مقابل الأرض أو تطوير مشاريع منتجة، وهو أمر حاسم في بيئة يعاني فيها العديد من النساء من محدودية دخولهن إلى سوق العمل أو الموارد الاقتصادية الأخرى. كما يحدّد التسجيل من الاعتماد على الوساطة العائلية التقليدية (مثل التوكيل للذكور) التي قد تُضعف من إرادتهن أو تُقصي مشاركتهن في القرارات المتعلقة بأرضهن.

إضافة إلى ذلك، فإن منظمات دولية تعمل على تجميع وتحليل بيانات مبنية على النوع الاجتماعي في سجلات الأراضي (مثل جهود برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات والسكان) بهدف زيادة نسبة الأراضي المُسجّلة باسم النساء وفهم الفوارق بين الجنسين في التملك، ما يساعد في وضع سياسات أكثر استجابة لاحتياجات النساء، بما في ذلك المغتربات اللواتي غالبًا ما يواجهن صعوبات مضاعفة بسبب غيابهن عن أراضيهم. هذه الجهود تشمل توثيق الحيازات الزراعية المُسجّلة بشكل يُبيّن أسماء النساء ويقلّل من التحيز الاجتماعي والمؤسسي في تسجيل الأرض.

رغم أهمية هذه الخطوات، تواجه النساء - وخاصة المغتربات - عوائق اجتماعية وثقافية كبيرة مثل القواعد الأبوية في الميراث أو عزوف بعض الأسر عن تسجيل الأرض باسم المرأة، ما يتطلب حملات توعية وتغييرًا في المواقف المجتمعية لتعزيز قبول تسجيل الملكية للنساء، إلى جانب تحسين الخدمات القانونية والقدرة على التمثيل القانوني خلال مراحل التسوية.

وقد اتفقت هذه الدراسة مع دراسة حجة (2023) حول دور التسوية في تشجيع الاستثمار في البنية التحتية، وتحسين كفاءة التحصيل للهيئات المحلية، وتوسيع القاعدة الضريبية، وتمكين المالكين من الحصول على تسهيلات بنكية، ودراسة الدرايع (2022) حول ارتفاع مستوى تثبيت الملكية بعد

تطبيق إجراءات التسوية، ومساهمة التسوية في منح أصحاب الحقوق سندات تسجيل تمكنهم من الاستثمار في مشاريع مختلفة، ودراسة قنبيي (2022) حول تأثير أعمال التسوية في تحسين تصميم البنية التحتية والخدمات والكرق، ورفع القيمة العقارية للأرض، كما أشارت دراسة حن (2019) الى أن أعمال التسوية أسهمت في تشجيع الاستثمارات طويلة الأجل، وتقليل المخاطر المتعلقة بالمصادرة التعسفية أو النزاعات على الحدود، مما يعزز ثقة المالكين بمستقبل ممتلكاتهم. بالإضافة الى تنشيط سوق الأراضي عبر تقليص الأخطار المرتبطة بتحديد الملكية، وتحسين فرص الحصول على الائتمان، وتوسيع القاعدة الضريبية وزيادة الإيرادات العامة من خلال توثيق جميع الملكيات وخصائصها، وتشجع التسوية على توسع البناء والاستثمار خارج مراكز المدن والقرى، ومساهمة التسوية في حل النزاعات العقارية، وحفظ الأراضي من التلاعب والضياع والمصادرة، وشجعت على الاستثمار، كما عززت دور البلديات في التخطيط العمراني وتنظيم الطرق وتوفير الأراضي للمرافق العامة. كما اشارت دراسة البسايطه (2017) الى أن أعمال التسوية اسهمت في حماية الارض من المصادرة والاستيطان وتوفر قاعدة سليمة للتخطيط، وتوفير قاعدة بيانات شاملة عن الاراضي.

4.2.4. درجة تأثير أعمال تسوية الأراضي والمياه على تعزيز حق النساء المغتربات في امتلاك الأراضي:

• النتائج المتعلقة بالسؤال الثالث

من أجل الإجابة عن السؤال السابق تم استخراج نتائج تحليل الانحدار المتعدد (Multiple Regression Analysis)، والجدول التالي يوضح ذلك:

(5.4): نتائج تحليل الانحدار المتعدد (Multiple Regression Analysis) لأثر إجراءات أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكة النساء للأراضي.

المتغيرات	β Coefficients		قيمة T المحسوبة	مستوى دلالة
	Standardized	Unstandardized		
المعاملات النمطية	المعاملات النمطية	المعاملات غير النمطية		
(Constant)		0.245	-----	-----
محور إجراءات أعمال تسوية الأراضي	0.274	0.348	5.218	0.000
قيمة R		0.942		
قيمة R-square		0.868		
Adjusted R-square		0.864		
قيمة F المحسوبة		241.334		
مستوى دلالة اختبار F		0.000		

بعد الإطلاع على معادلة خط الانحدار المتعدد والنموذج الخطي:

يتضح من نتائج الجدول (5.4) أن هناك تأثيراً كبيراً ومؤثراً لأثر إجراءات أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي حيث أظهرت نتائج التحليل أن قيمة F المحسوبة للاختبار بلغت (241.334)، تفسير نتائج تحليل الانحدار المتعدد:

حيث أن معامل الانحدار (β Coefficient): المتغير المستقل (محور إجراءات أعمال التسوية) أظهر معامل β غير نمطي = 0.348 و β نمطي = 0.274، مع قيمة T المحسوبة = 5.218 ومستوى دلالة 0.000، ما يشير إلى أن المتغير له أثر إيجابي ذو دلالة إحصائية كبيرة على المتغير التابع (تثبيت ملكية الأراضي)، بمعنى آخر، أي تحسن في كفاءة وتسلسل إجراءات التسوية يؤدي إلى زيادة في تعزيز الملكية القانونية للنساء للأراضي.

أما مقدار التفسير (R^2 و R): فقد تبين قيمة $R = 0.942$ تعكس ارتباطاً قوياً جداً بين المتغير المستقل والمتغير التابع.

أما قيمة $R\text{-square} = 0.868$ تعني أن 86.8% من التغير في تثبيت ملكية الأراضي يمكن تفسيره عبر محور إجراءات التسوية، وهو مؤشر قوي على فاعلية النموذج. كما تبين أن قيمة $\text{Adjusted } R^2 = 0.864$ تؤكد ثبات النموذج بعد تعديل عدد المتغيرات، مما يعزز موثوقية النتائج.

وبالرجوع إلى تحليل F واختبار الدلالة: فقد تبين أن قيمة F المحسوبة = 241.334 ومستوى الدلالة 0.000 يشير إلى أن النموذج ككل ذو دلالة إحصائية قوية، أي أن المتغيرات المستقلة مجتمعة تفسر التغير في المتغير التابع بشكل معتبر.

بشكل عام فإن نتائج الانحدار المتعدد تؤكد أن أعمال تسوية الأراضي والمياه تلعب دوراً محورياً وإيجابياً في تعزيز ملكية النساء للأراضي، وقد بين النموذج أن تحسين الإجراءات التنظيمية والقانونية للتسوية يؤدي مباشرة إلى تعزيز الحقوق القانونية للنساء المغتربات، مع إمكانية الاعتماد على هذا النموذج للتنبؤ بتأثير أي تحسينات مستقبلية في إجراءات التسوية على ملكية الأراضي.

وقد اتفقت هذه الدراسة مع دراسة دراسة حجة (2023) حول تأثير أعمال تسوية الأراضي على تعزيز الملكية للغائبين، ودراسة الدرايع (2022) حول أن لأعمال تسوية الأراضي دوراً محورياً في تثبيت ملكية الأراضي للنساء، حيث مكنت النساء من الحصول على حقوق التملك وتسجيل الملكية، وساهمت في حل النزاعات العقارية بين الأهالي، لا سيما النساء. كذلك دراسة حن (2019) حول تأثير أعمال التسوية في تثبيت ملكية النساء المغتربات في الأرض.

• **4.2.4. النتائج المتعلقة بالسؤال الرابع من أسئلة الدراسة الذي ينص:** (هل يوجد فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في آراء النساء المغتربات حول أعمال التسوية في تثبيت الملكية تعزى الى خصائصهن الديموغرافية (العمر، الحالة الاجتماعية، المستوى التعليمي، عدد أفراد الأسرة، طريقة التملك)؟

• **الفرضية الرئيسية الثانية:** لا توجد فروق معنوية عند مستوى الدلالة الاحصائية ($\alpha \leq 0.05$) في آراء النساء المغتربات حول أعمال التسوية في تثبيت الملكية تعزى الى خصائصهن الديموغرافية (العمر، الحالة الاجتماعية، المستوى التعليمي، عدد أفراد الأسرة، طريقة التملك).

• **فحص متغير العمر:**

جدول (6.4): المتوسطات الحسابية لاستجابات أفراد العينة لفحص مستوى دلالة الفروق بين متوسطات الاستجابات فيما يتعلق بمحاور دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي، بحسب متغير العمر.

المتوسطات الحسابية				المحاور الكلية
(أقل من 30 سنة)	(30- أقل من 40 سنة)	(40- أقل من 50 سنة)	(50 سنة فأكثر)	
4.31	4.06	3.96	3.84	واقع أعمال التسوية قبل بدء تنفيذ التسوية
3.97	4.01	3.99	3.75	واقع أعمال التسوية أثناء تنفيذ التسوية
4.20	4.16	4.16	3.98	أثر التسوية وتسجيل ملكية الأرض للنساء المغتربات

يظهر جدول (6.4) المتوسطات الحسابية الخاصة بمحاور الدراسة حسب متغير العمر، حيث يُلاحظ من هذه القيم بأن معظم المتوسطات الحسابية درجاتها مرتفعة.

جدول (7.4): نتائج اختبارات تحليل التباين (ANOVA) وفقاً لمتغير العمر.

المحاور	مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة F	مستوى الدلالة الإحصائية
واقع أعمال التسوية قبل تنفيذ التسوية	بين المجموعات	.843	3	.281	.903	0.443
	داخل المجموعات	28.310	91	.311		
	المجموع	29.153	94			
واقع أعمال التسوية أثناء تنفيذ إجراءات التسوية	بين المجموعات	.635	3	.212	.857	0.467
	داخل المجموعات	22.496	91	.247		
	المجموع	23.131	94			
أثر التسوية وتسجيل ملكية الأرض للنساء المغتربات	بين المجموعات	.313	3	.104	1.091	0.357
	داخل المجموعات	8.695	91	.096		
	المجموع	9.007	94			

أوضحت نتائج الجدول (7.4) أن متغير العمر لا يحدث فروقاً ذات دلالة إحصائية في آراء المبحوثات حول دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله، حيث بلغ مستوى الدلالة لمحور للمحور الأول (0.443)، وللمحور الثاني (0.467)، وللمحور الثالث (0.357) وهي قيم تفوق مستوى الدلالة المعتمد إحصائياً (0.05).

أوضحت نتائج الجدول (7.4) أن متغير العمر لا يمثل عاملاً مؤثراً على تقييم النساء المغتربات لواقع أعمال التسوية قبل أو بعد الإجراءات، ولا على أثر التسوية على ملكية النساء المغتربات، وهذا يعكس عدالة وشفافية إجراءات التسوية، حيث أنها تماثل جميع الفئات العمرية في الوصول إلى الحقوق وتثبيت الملكية.

ويؤكد الباحث على أن جميع أفراد عينة الدراسة من النساء المغتربات وعلى اختلاف مستوياتهن العمرية يؤكدن على أنه وقبل حلول إجراءات أعمال التسوية لم تكن هنالك وثائق رسمية لتسجيل الأراضي، بل كان يتم الاعتماد على الأوراق العرفية والعلاقات العائلية لتثبيت الأراضي، كما أن الإجراءات القانونية لتسجيل الأراضي طويلة ومعقدة نسبياً، ولكن وفي ظل تطبيق إجراءات أعمال التسوية تم تنفيذ إجراءات تثبيت الملكية بطريقة منظمة وواضحة للمواطنين حيث أصبحت عملية التسجيل العقاري الزامية الامر الذي أدى الى زيادة ثقة المواطنين بالجهات الرسمية، الامر الذي أسهم فيزيادة نسبة الأراضي المسجلة بأسماء النساء المغتربات وحصولهن على حقوقهن القانونية بالأراضي، الامر الذي ساهم في تعزيز العدالة والعلاقات الاجتماعية.

• فحص متغير الحالة الاجتماعية:

جدول (8.4): المتوسطات الحسابية لاستجابات أفراد العينة لفحص مستوى دلالة الفروق بين متوسطات الاستجابات فيما يتعلق بمحاور دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي، بحسب متغير الحالة الاجتماعية.

المتوسطات الحسابية				المحاور الكلية
أرملة	مطلقة	متزوجة	عزباء	
3.89	4.01	3.96	4.31	واقع أعمال التسوية قبل تنفيذ التسوية
3.80	3.91	3.99	4.06	واقع أعمال التسوية أثناء تنفيذ إجراءات التسوية
4.00	4.09	4.16	4.19	أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات

يظهر جدول (8.4) المتوسطات الحسابية الخاصة بمحاور الدراسة حسب متغير الحالة الاجتماعية، حيث يُلاحظ من هذه القيم بأن معظم المتوسطات الحسابية درجاتها مرتفعة.

جدول (9.4): نتائج اختبارات تحليل التباين (ANOVA) وفقاً لمتغير الحالة الاجتماعية.

المحاور	مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة F	مستوى الدلالة الإحصائية
واقع أعمال التسوية قبل تنفيذ التسوية	بين المجموعات	1.326	3	0.442	1.446	0.235
	داخل المجموعات	27.826	91	0.306		
	المجموع	29.153	94			
واقع أعمال التسوية أثناء تنفيذ إجراءات التسوية	بين المجموعات	0.474	3	0.158	0.635	0.594
	داخل المجموعات	22.657	91	0.249		
	المجموع	23.131	94			
أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات	بين المجموعات	0.296	3	0.099	1.032	0.382
	داخل المجموعات	8.711	91	0.096		
	المجموع	9.007	94			

أوضحت نتائج الجدول (9.4) أن متغير الحالة الاجتماعية لا يحدث فروقاً ذات دلالة إحصائية في آراء المبحوثات حول دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله، حيث بلغ مستوى الدلالة لمحور للمحور الأول (0.235)، وللمحور الثاني (0.594)، وللمحور الثالث (0.382) وهي قيم تفوق مستوى الدلالة المعتمدة إحصائياً (0.05).

يبين الجدول (9.4) أن متغير الحالة الاجتماعية لا يؤثر على تقييم النساء المغتربات لكل من واقع أعمال التسوية قبل أو بعد الإجراءات، ولا على أثر التسوية على ملكية النساء المغتربات، وهذا يعكس أن إجراءات التسوية كانت متسقة وشفافة وعادلة لجميع المبحوثين بغض النظر عن الفروق الفردية أو الخصائص المجمع في المجموعات على اختلاف حالاتهن الاجتماعية، مما يعزز مصداقية العملية التنظيمية والقانونية لتثبيت ملكية الأراضي.

ويؤكد الباحث على أن جميع أفراد عينة الدراسة من النساء المغتربات وعلى اختلاف حالاتهن الاجتماعية يؤكدن على أنه وقبل حلول إجراءات أعمال التسوية كان هنالك ضعف في الرقابة على عمليات البيع الامر الذي أدى الى تضارب الملكيات، حيث كثرت النزاعات الاجتماعية نتيجة عدم وجود آلية رسمية لتوثيق الحدود، كذلك لم تكن النساء قادرات على تسجيل ملكياتهن بسهولة، ولكن وفي ظل تطبيق إجراءات أعمال التسوية تم تعزيز العدالة في توزيع الأراضي بين الورثة وأصبح نقل الملكية أكثر سهولة وأصبحت النساء أكثر قدرة على تثبيت حقوقهن بشكل قانوني، الامر الذي أسهم في رفع قيمة الارض العقارية والزراعية بعد تثبيت الملكيات وتحسنت فرص الاستثمار العقاري

والزراعي بعد اتمام اجراءات التسوية للأراضي وبالتالي عززت مشاريع التسوية من قدرت النساء المغتربات على الحصول على قروض بضمان ملكيتهن بالأرض. وهذا يتفق مع ما تم التوصل اليه في دراسة حماد (2023) تبعاً لمتغير الحالة الاجتماعية.

• فحص متغير المستوى التعليمي:

جدول (10.4): المتوسطات الحسابية لاستجابات أفراد العينة لفحص مستوى دلالة الفروق بين متوسطات الاستجابات فيما يتعلق بمحاور دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي، بحسب متغير المستوى التعليمي.

المتوسطات الحسابية				المحاور الكلية
دراسات عليا	بكالوريوس	دبلوم	ثانوية عامة فأقل	
3.82	4.00	3.93	4.20	واقع أعمال التسوية قبل تنفيذ التسوية
3.76	4.01	3.97	4.03	واقع أعمال التسوية أثناء تنفيذ إجراءات التسوية
4.01	4.15	4.20	4.16	أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات

يظهر جدول (10.4) المتوسطات الحسابية الخاصة بمحاور الدراسة حسب متغير المستوى التعليمي، حيث يُلاحظ من هذه القيم بأن معظم المتوسطات الحسابية درجاتها مرتفعة.

جدول (11.4): نتائج اختبارات تحليل التباين (ANOVA) وفقاً لمتغير المستوى التعليمي.

المحاور	مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة F	مستوى الدلالة الإحصائية
واقع أعمال التسوية قبل تنفيذ التسوية	بين المجموعات	1.287	3	0.429	1.401	0.248
	داخل المجموعات	27.865	91	.306		
	المجموع	29.153	94			
واقع أعمال التسوية أثناء تنفيذ إجراءات التسوية	بين المجموعات	0.772	3	0.257	1.048	0.375
	داخل المجموعات	22.359	91	0.246		
	المجموع	23.131	94			
أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات	بين المجموعات	0.323	3	0.108	1.129	0.342
	داخل المجموعات	8.684	91	0.095		
	المجموع	9.007	94			

أوضحت نتائج الجدول (11.4) أن متغير المستوى التعليمي لا يحدث فروقاً ذات دلالة إحصائية في آراء المبحوثات حول دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله، حيث بلغ مستوى الدلالة لمحور للمحور الأول

(0.248)، وللمحور الثاني (0.375)، وللمحور الثالث (0.342) وهي قيم تفوق مستوى الدلالة المعتمدة إحصائياً (0.05).

أوضحت نتائج الجدول (11.4) أن متغير المستوى التعليمي لا يؤثر على تقييم النساء المغتربات لكل من واقع أعمال التسوية قبل أو بعد الإجراءات، ولا على أثر التسوية على ملكية النساء المغتربات، وهذا يعكس أن إجراءات التسوية متساوية وموضوعية، بغض النظر عن المستوى التعليمي للأفراد، مما يعزز مصداقية وشفافية العمليات المتبعة في تثبيت الملكية العقارية.

ويؤكد الباحث على أن جميع أفراد عينة الدراسة من النساء المغتربات وعلى اختلاف مستوياتهن التعليمية يؤكدن على أنه وقبل حلول إجراءات أعمال التسوية لم يكن قادرات على متابعة أملاكهن وغياب العدالة في توزيع الارث ولم يكن يمتلكن قرارات تخص الاراضي، ولكن وفي ظل عدالة تطبيق اجراءات أعمال التسوية تجاه جميع فئات المجتمع والتعامل مع المغتربات بإنصاف تم القيام بتوثيق جميع العقود والحدود بشكل رسمي، الامر الذي أسهم في خفض النزاعات العقارية بين المواطنين حول الحدود والملكية الامر الذي أسهم في سهولة اجراء عمليات البيع والشراء وتوفير بيئة جاذبة للمشاريع الاستثمارية والتنمية. وهذا يتفق مع ما تم التوصل اليه في دراسة حماد (2023) حول عدم وجود فروق احصائية تبعاً للمؤهل العلمي. وتعارضت نتيجة الدراسة مع دراسة قنبيي (2022) حل وجود فروق احصائية في الدور التنموي لتسجيل الاراضي تبعاً لمستوى التعليم.

• فحص متغير عدد أفراد الأسرة:

جدول (12.4): المتوسطات الحسابية لاستجابات أفراد العينة لفحص مستوى دلالة الفروق بين متوسطات الاستجابات فيما يتعلق بمحاور دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي، بحسب متغير عدد افراد الأسرة.

المتوسطات الحسابية	المحاور الكلية		
	أقل من 3 أفراد	من 4 - أقل من 7 أفراد	من 7 افراد فأعلى
واقع أعمال التسوية قبل تنفيذ التسوية	4.17	3.96	3.93
واقع أعمال التسوية أثناء تنفيذ إجراءات التسوية	3.98	4.00	3.85
أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات	4.14	4.18	4.00

يظهر جدول (12.4) المتوسطات الحسابية الخاصة بمحاور الدراسة حسب متغير عدد افراد الأسرة، حيث يُلاحظ من هذه القيم بأن معظم المتوسطات الحسابية درجاتها مرتفعة.

جدول (13.4): نتائج اختبارات تحليل التباين (ANOVA) وفقاً لمتغير عدد أفراد الأسرة.

المحاور	مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة F	مستوى الدلالة الإحصائية
واقع أعمال التسوية قبل تنفيذ التسوية	بين المجموعات	.777	2	0.389	1.260	0.288
	داخل المجموعات	28.375	92	0.308		
	المجموع	29.153	94			
واقع أعمال التسوية أثناء تنفيذ إجراءات التسوية	بين المجموعات	0.330	2	0.165	.666	0.516
	داخل المجموعات	22.801	92	0.248		
	المجموع	23.131	94			
أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات	بين المجموعات	0.455	2	0.228	2.448	0.092
	داخل المجموعات	8.552	92	0.093		
	المجموع	9.007	94			

أوضحت نتائج الجدول (13.4) أن متغير عدد افراد الأسرة لا يحدث فروقاً ذات دلالة إحصائية في آراء المبحوثات حول دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله تعزى، حيث بلغ مستوى الدلالة لمحور للمحور الأول (0.288)، وللمحور الثاني (0.516)، وللمحور الثالث (0.092) وهي قيم تفوق مستوى الدلالة المعتمدة إحصائياً (0.05).

ويعزو الباحث ذلك الى أن نتائج تحليل التباين تشير بوضوح إلى أن عدد أفراد الأسرة لا يؤثر على تقييم النساء المغتربات لواقع أعمال التسوية قبل أو بعد الإجراءات، ولا على أثر التسوية بالنسبة للنساء المغتربات. هذا يعكس أن إجراءات التسوية كانت متساوية وشفافة لجميع الأسر بغض النظر عن حجمها، وهو مؤشر على عدالة التطبيق في تثبيت الملكية العقارية.

ويؤكد الباحث على أن جميع أفراد عينة الدراسة من النساء المغتربات وعلى اختلاف عدد أفراد أسرهن يؤكدن على أنه وقبل حلول إجراءات أعمال التسوية كان هنالك ضعف لمساهمتهن في تطوير أراضيهم نتيجة ضعف الامن العقاري الذي أثر بشكل مباشر في الاستقرار الاجتماعي، ولكن وفي ظل تطبيق إجراءات أعمال التسوية تم تقديم تسهيلات وخدمات مكنت المغتربات من تسجيل وتثبيت الأراضي بسهولة، وتم تقديم حملات توعوية من قبل هيئة التسوية وعبر السفارات الفلسطينية لزيادة معرفة المغتربات بالاوراق الثبوتية اللازم توفيرها لتثبيت ملكياتهن في الأراضي، الامر الذي أسهم في زيادة معرفتهن بحقوقهن بعد اجراء تسوية الاراضي وبالتالي حصولهن على فرص متكافئة ومتساوية في تسجيل ملكية الأراضي.

وهذا يتفق مع ما تم التوصل اليه في دراسة الدرايبع (2022) حول عدم وجود فروق تبعاً لعدد أفراد الأسرة في دور هيئة تسوية الاراضي في تثبيت الملكيات.

• فحص متغير طريقة التملك:

جدول (14.4): المتوسطات الحسابية لاستجابات أفراد العينة لفحص مستوى دلالة الفروق بين متوسطات الاستجابات فيما يتعلق بمحاور دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي، بحسب متغير طريقة التملك.

المتوسطات الحسابية			المحاور الكلية
الميراث	الشراء	المزارعة	
3.93	4.15	4.25	واقع أعمال التسوية قبل تنفيذ التسوية
3.96	4.00	3.98	واقع أعمال التسوية أثناء تنفيذ إجراءات التسوية
4.14	4.14	4.16	أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات

يظهر جدول (14.4) المتوسطات الحسابية الخاصة بمحاور الدراسة حسب متغير طريقة التملك، حيث يُلاحظ من هذه القيم بأن معظم المتوسطات الحسابية درجاتها مرتفعة.

جدول (15.4): نتائج اختبارات تحليل التباين (ANOVA) وفقاً لمتغير طريقة التملك.

المحاور	مصدر التباين	مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة F	مستوى الدلالة الإحصائية
واقع أعمال التسوية قبل تنفيذ التسوية	بين المجموعات	1.021	2	0.510	1.669	0.194
	داخل المجموعات	28.132	92	0.306		
	المجموع	29.153	94			
واقع أعمال التسوية أثناء تنفيذ إجراءات التسوية	بين المجموعات	0.034	2	0.017	0.068	0.934
	داخل المجموعات	23.097	92	0.251		
	المجموع	23.131	94			
أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات	بين المجموعات	0.001	2	0.001	0.007	0.993
	داخل المجموعات	9.006	92	0.098		
	المجموع	9.007	94			

أوضحت نتائج الجدول (15.4) أن متغير طريقة التملك لا يُحدث فروقاً ذات دلالة إحصائية في آراء المبحوثات حول دور أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي من وجهة نظر النساء المغتربات في قرى شرق رام الله عزى، حيث بلغ مستوى الدلالة لمحور للمحور الأول

(0.194)، وللمحور الثاني (0.934)، وللمحور الثالث (0.993) وهي قيم تفوق مستوى الدلالة المعتمدة إحصائياً (0.05).

ويعزو الباحث ذلك الى أن نتائج تحليل التباين تشير بوضوح إلى أن طريقة التملك لم تؤثر على تقييم المبحوثين لكل من واقع أعمال التسوية قبل وبعد الإجراءات، وكذلك على أثر التسوية بالنسبة للنساء المغتربات، وهذا يعكس أن أثر التسوية وإجراءاتها كان متجانساً بغض النظر عن طريقة التملك، وهو ما يدل على شفافية وموثوقية العمليات المتبعة في تثبيت الملكية وتسجيل الأراضي.

ويؤكد الباحث على أن جميع أفراد عينة الدراسة من النساء المغتربات وعلى اختلاف طريقة تملكهن للأرض يؤكدن على أنه وقبل حلول إجراءات أعمال التسوية لم يكن هنالك دعم رسمي للنساء للمطالبة بحقوقهن وبالتالي هنالك ضعف في قدرة النساء على تسجيل ملكيتهن، ولكن وفي ظل تطبيق إجراءات أعمال التسوية حصلن المغتربات على معلومات كافية من الجهات الرسمية حول حقوقهن في الأراضي الامر الذي مكنهن من تسجيل ملكيتهن بالأراضي بشكل قانوني، مما أسهم في الحد من تسرب الأراضي وحماية الملكيات الخاصة، ودعم مقاومة المخططات الاسرائيلية في الاستيلاء على الأراضي الفلسطينية من خلال اجراءات تثبيت ملكية الاراضي.

الفصل الخامس

النتائج والاستنتاجات والتوصيات والمقترحات البحثية:

1.5 أهم النتائج:

تأسيساً على تحليل البيانات التي شملتها الدراسة، تم التوصل إلى أهم النتائج المرتبطة بمحاور الدراسة، كان من أهمها ما يلي:

- تبين ان الدرجة الكلية لواقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكة الأراضي قبل بدء تنفيذ إجراءات التسوية عالية، وبمتوسط حسابي كلي (4.00) وبإنحراف معياري (0.55) وبدرجة تقدير كبيرة.
- تبين ان الدرجة الكلية لواقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكة الأراضي أثناء تنفيذ إجراءات التسوية عالية، وبمتوسط حسابي كلي (3.97) وبإنحراف معياري (0.49) وبدرجة تقدير كبيرة.
- تبين ان الدرجة الكلية لأثر التسوية وتسجيل الملكية على تعزيز حق النساء المغتربات في امتلاك الاراضي عالية، وبمتوسط حسابي كلي (4.14) وبإنحراف معياري (0.30) وبدرجة تقدير كبيرة.
- تبين وجود أثر ذو دلالة احصائية لإجراءات أعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكة الأراضي.
- تبين عدم وجود فروق ذات دلالة إحصائية عند مستوى الدلالة ($\alpha \leq 0.05$) في آراء النساء المغتربات حول أعمال التسوية في تثبيت الملكية تعزى الى خصائصهن الديموغرافية (العمر، الحالة الاجتماعية، المستوى التعليمي، عدد أفراد الاسرة، طريقة التملك).

2.5 الاستنتاجات:

تأسيساً على النتائج التي توصل إليها الباحث، تم التوصل إلى أهم الاستنتاجات البحثية المرتبطة بمحاور الدراسة، كان من أهمها ما يلي:

- أظهرت النتائج أن المرحلة السابقة لأعمال التسوية تميزت بغياب الشفافية وضعف التوثيق والتمكين القانوني، خاصة للنساء والمغتربين، ما جعل الحاجة إلى مشروع التسوية ضرورة لتعزيز الأمن العقاري وتحقيق العدالة في الملكية. حيث أن هنالك أهمية لتطبيق الاجراءات الخاصة بعملية تسوية الاراضي في جميع محافظات الوطن، في سبيل تثبيت الحقوق العقارية لدى الجهات المختصة وإثبات ملكية الأفراد لأراضيهم وضمان حقوق النساء والفئات المهمشة، الامر الذي يسهم تعزيز السلم الاهلي وتقليل النزاعات العقارية المتعلقة بالحدود وحقوق الملكية ويحد من التزوير والتعديتات، ويضمن تسجيل الأراضي باسم أصحابها الشرعيين، بما يرفع من أمان الملكية ويعزز الثقة في النظام العقاري، وبالتالي تبرز التسوية كأداة استراتيجية لتحقيق الأمن القانوني والاجتماعي والاقتصادي والبيئي في فلسطين، وتعمل على دعم التنمية المستدامة وحماية الحقوق العقارية للأجيال الحالية والمقبلة، بما يعزز الاستقرار المجتمعي ويضمن إدارة أفضل للموارد الوطنية.
- تلعب سلطة الأراضي والمياه دوراً محورياً في توثيق وتسجيل الحقوق وحمايتها، وضمان استقرار التعاملات العقارية، من خلال تنظيم المعاملات المختلفة كالبيع والهبة والمبادلة والإفراز والإرث، ومتابعة الأراضي الحكومية وضمان استخدامها الأمثل، كما أن عملية تسوية الأراضي في فلسطين تعكس مدى التعقيد والدقة التي تتطلبها هذه الأعمال لضمان حماية الحقوق وتحقيق العدالة المجتمعية، إذ تعتمد كل مرحلة من مراحل أعمال التسوية على سابقتها بشكل متسلسل ومدرّوس. حيث تمثل هذه العملية نموذجاً متقدماً لإدارة الموارد العقارية بشكل قانوني ومنهجي، فهي لا تقتصر على تحديد الملكيات فحسب، بل تشمل أيضاً التحقق من صحة الوثائق، معالجة الاعتراضات، وضمان إشراك المجتمع المحلي في كل خطوة، ما يعكس حرصاً على الشفافية والمصادقية. كما أن تنظيم جدول الادعاءات والحقوق والتصديق النهائي يسهم في الحد من النزاعات العقارية ويخلق بيئة آمنة للاستثمار والتخطيط العمراني، ويعزز الثقة بين الأفراد والهيئات الرسمية. لذلك فإن نجاح هذه الإجراءات يعتمد بشكل كبير على التزام الجهات المعنية بالتنفيذ الدقيق، وتعاون المواطنين، مما يجعل عملية تسوية الاراضي أكثر من مجرد عمل إداري، بل خطوة استراتيجية لتعزيز الاستقرار القانوني والاجتماعي والاقتصادي في المجتمع الفلسطيني.

- تؤدي أعمال تسوية الاراضي إلى تنشيط السوق العقارية وزيادة قيمة الأراضي، وزيادة الطلب الاستثماري وتشجيع الاستثمار والمشاريع طويلة الأمد، وتسهيل الاقتراض الرسمي باستخدام الأراضي كضمان وتعزيز ثقة المقرضين، كما تعمل على تحسين دخل الأسر ورفع كفاءة جباية الرسوم من قبل الهيئات المحلية، وتحقيق الامن في الملكية وثبتت حقوق المرأة والغائبين في الميراث والحفاظ على هوية الارض ومنع تسربها بالاضافة الى تقليل التكاليف المرتبطة بالنزاعات العقارية وتحقيق السلم الاهلي، وتعزز الاستفادة المثلى من الأرض عبر إزالة الشيوخ وتحسين التخطيط العمراني. وبذلك، تبرز التسوية كأداة استراتيجية لتحقيق الأمن القانوني والاجتماعي والاقتصادي والبيئي في فلسطين، وتعمل على دعم التنمية المستدامة وحماية الحقوق العقارية للأجيال الحالية والمقبلة، بما يعزز الاستقرار المجتمعي ويضمن إدارة أفضل للموارد الوطنية.

- إن العلاقة بين المرأة الفلسطينية والأرض لا تُفهم بمعزل عن تجارب الاغتراب والاحتلال، إذ تُعد الأرض في السياق الفلسطيني عنصراً مركزياً في الهوية والحقوق الاقتصادية والاجتماعية، وتمثل مصدراً للبقاء والاستقرار الأسري والمجتمعي. حيث أن الاغتراب - سواء كان تهجيراً قسرياً بسبب النزاع والاحتلال، أو هجرة بحثاً عن فرص اقتصادية- يؤدي إلى تراجع الارتباط المادي والقانوني للمرأة بأرضها الأصلية، ويضعف مشاركتها في إجراءات تسوية الأراضي والحفاظ على حقوقها العقارية، فبعد النكبة وأحداث الاغتراب، تواجه المرأة الفلسطينية في الشتات أو خارج مجتمعها المحلي مضاعفات تتعلق بفقدان السيطرة على الأرض وعدم القدرة على التواجد الفعلي في مواقع اتخاذ القرار بشأن تسجيل الملكية أو انتقالها، فضلاً عن القواعد المجتمعية التي تحد من مشاركتها في الإرث وإدارة الموارد العقارية، علاوة على ذلك، تشير تقارير حقوقية إلى أن ملكية الأراضي في فلسطين محفوفة بعوائق قانونية واجتماعية تجعل حصول النساء على حقوقهن في الأرض أقل من الرجال، رغم أن القانون الفلسطيني في جوهره يسمح بالتملك والميراث المتساوي، وهو ما يتفاقم أكثر في حالات الاغتراب عن الوطن أو المجتمع الأصلي، حيث تنقص القدرة على الدفاع عن الحقوق والتوثيق القانوني لها داخل الآليات الرسمية لتسوية الأراضي، بهذه الطريقة، يتقاطع الاغتراب مع التمييزات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية ليضع المرأة الفلسطينية في وضع مزدوج من الحرمان: حرمان مباشر من الأرض كمورد إنتاجي ومورد هوية، وحرمان من الحجة القانونية والتمثيل في آليات تسوية الملكية.

3.5 التوصيات:

تأسيساً على النتائج والإستنتاجات التي توصل إليها الباحث -ومن أجل أن تؤدي هذه الدراسة دورها، وتنجز أهدافها على خير وجه- كان لا بدّ من تقديم بعض التوصيات، تشكل إطاراً علمياً ومنهجياً يمكن اعتماده على مستوى الدولة والهيئات ذات الصلة لتعزيز تسوية وتسجيل ملكية الأراضي، وحماية حقوق النساء المغتربات والآخرين من التعدي أو التسرب غير القانوني للحقوق العقارية، ومن أهم هذه التوصيات ما يلي:

- إعداد خطة وطنية زمنية ملزمة لإنجاز تسوية كامل الأراضي الفلسطينية وفق جدول محدد، مع مراقبة دورية للتقدم.
- تخصيص موازنة حكومية كافية لهيئة تسوية الأراضي والمياه وسلطة الأراضي لضمان استدامة الجهود وتوسيع نطاق العمليات، بما يشمل المناطق المصنفة (ج).
- تنسيق العمل بين الجهات الحكومية لضمان دمج قواعد البيانات والإجراءات وتخفيف البيروقراطية في مراحل التسوية والتسجيل.
- وضع آليات رقابة فعّالة تشمل التفتيش الميداني، وتطبيق عقوبات رادعة على التعديات على الأراضي قبل وبعد التسوية.
- تعزيز التعاون بين السلطات المحلية، الشرطة، وهيئة الأراضي لرصد المخالفات وحماية الأراضي التي لم تتم تسويتها أو تسجيلها بعد.
- تفعيل قنوات اتصال رسمية عبر السفارات والهيئات الفلسطينية لتقديم معلومات قانونية وإدارية حول خطوات التسوية والتسجيل.
- إطلاق منصة إلكترونية وطنية مركزية (نافذة خدمات أراضي) تُمكن المغتربين من متابعة حالة تسجيل الأرض، تحميل المستندات، وتقديم الاعتراضات دون الحاجة إلى تواجد في فلسطين.
- إعداد برنامج توعوي وطني بالتعاون مع الوزارات المحلية، وسائل الإعلام، والمجتمع المدني يتضمن حملات ورش عمل ومواد تعليمية.
- عقد ندوات وورش عمل محلية تستهدف الأهالي في المدن والقرى والشتات، مع التركيز على الفئات المهمشة مثل النساء المغتربات.
- وضع معايير واضحة وموحدة لرسوم التسوية تُطبّق في جميع البلديات والهيئات المحلية.
- تخفيض الرسوم على الأراضي التي تتم تسويتها في المناطق (ج) والمناطق القريبة من الجدار العازل.
- إعفاءات خاصة لفئات ضعيفة الدخل والمغتربين الذين يصعب عليهم الحضور شخصياً.

- تعاون مع القطاع المصرفي لتوفير تسهيلات ائتمانية وقروض رهن عقاري ميسرة لأصحاب الأراضي المسجلة حديثاً للاستثمار الزراعي أو المقاولات الصغيرة.
- إعداد برامج دعم للمشاريع الإنتاجية المرتبطة بالأراضي (زراعة، صناعة محلية، سياحة بيئية).
- زيادة عدد القضاة المختصين بشؤون التسوية وتحديد إجراءات واضحة للبت في النزاعات.
- تطوير وحدات قانونية متخصصة داخل البلديات والهيئات للمساعدة في حل النزاعات قبل اللجوء للقضاء.
- توعية قانونية تنسيقية بين وزارة شؤون المرأة وهيئة تسوية الأراضي لتثقيف النساء المغتربات بحقوقهن والإجراءات المتاحة لحمايتهن.
- تبسيط إجراءات التوكيل والعقود القانونية بحيث يمكن للنساء المغتربات المشاركة بفعالية في التسوية عبر توكيلات موثوقة إلكترونياً مع ضمان رقابة على سلامتها.
- توفير دعم قانوني مباشر من خلال التعاون مع منظمات المجتمع المدني لمتابعة القضايا العقارية ذات الصلة بالنساء المغتربات.

4.5 المقترحات البحثية:

بناءً على مخرجات هذه الدراسة ونتائجها وتوصياتها كان لزاماً على الباحث توجيه الباحثين نحو إجراء مزيدٍ من الدراسات المتعمقة التي لها علاقة بالموضوع قيد البحث ومنها:

- إجراء دراسة حول الآثار الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والسياسية الناتجة عن عمل تسوية الأراضي.
- إجراء دراسة حول دور الجانب القانوني والتشريعات الفلسطينية في ضمان حقوق المرأة الفلسطينية في الملكية والميراث.
- إجراء دراسة مقارنة حول المعوقات التي تواجه المرأة الفلسطينية (المغتربات والمقيمات) في تملك الأراضي في دولة فلسطين.
- إجراء دراسة حول المشاكل القانونية والإجرائية لمشروع تسوية الأراضي في مناطق (ج) في دولة فلسطين.
- إجراء دراسة حول أثر الاغتراب على النزاعات الاسرية الخاصة بتملك الأراضي في دولة فلسطين.

المصادر والمراجع

المراجع العربية:

- ابن منظور، جمال الدين. (1300هـ). لسان العرب، المجلد الأول، بيروت: دار صادر.
- أمان. (2022). واقع التجربة في تسوية الأراضي بيئة النزاهة والشفافية والمساءلة في عمل هيئة تسوية الأراضي والمياه، سلسلة تقارير 2022، الائتلاف من أجل النزاهة والمساءلة أمان، رام الله - فلسطين.
- البسايطه، حسن. (2017). دور تسوية الأراضي في التخطيط المكاني بمدينة دورا - حالة دراسية - محافظة الخليل. جامعة القدس، فلسطين.
- بكر، غسان وعودة، عبيد. (2024). سياسات مقترحة نحو حق المرأة بالوصول لحصصها بالأراضي الخاضعة للتسوية وتثبيت ملكيتها بها، التعاون الاسبني AECID.
- بلقاسم، بقة. (2017). تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر.
- بوريدعة، نور الدين. (2017). الملكية العقارية الخاصة وقانون التعمير في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، الجزائر.
- تاريز، آمنة. (2021). النظام القانوني للمسح العام للأراضي ودوره في إعداد الدفتر العقاري وحماية الملكية العقارية، مجلة القانون العقاري والبيئة، 9 (2).
- الجهاز المركزي لإحصاء الفلسطيني. (2022). مسح القوى العاملة الفلسطينية: التقرير السنوي: 2021، رام الله - فلسطين.
- الجهاز المركزي لإحصاء الفلسطيني. (2020). أطلس الهجرة. رام الله - فلسطين.
- حجازي، غادة. (2022). هجرة الشباب الفلسطيني إلى الخارج الأسباب.. المخاطر.. الحلول). منظمة التحرير الفلسطينية - دائرة العمل والتخطيط الفلسطيني.
- حجة، فراس. (2023). تسوية الأراضي وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية على المجتمع المحلي في مدينة دورا، رسالة ماجستير، جامعة القدس، فلسطين.
- الحلبية، سناء. (2021). أثر الاعتراف بإيراد تسوية الأراضي والمياه على الخصائص النوعية الأساسية للمعلومات المالية "دراسة تطبيقية على المجالس البلدية الفلسطينية في المحافظات الشمالية". جامعة القدس، فلسطين.
- حماد، رائد. (2023). دور القضاء العشائري في حل النزاعات الناشئة عن مشروع تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية: دراسة حالة دورا، رسالة ماجستير، جامعة القدس، فلسطين.

- حن، حبيب.(2019). القراءة في الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة الغربية، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)، رام الله، فلسطين.
- خميسي، راسم.(2019). فخ تطوير التخطيط الحضري في القدس"، مجلة الشؤون العربية المعاصرة، 12(2).
- الدرايع، إيفا.(2022). دور اعمال تسوية الأراضي والمياه في تثبيت ملكية الأراضي للنساء حالة دراسية قرية المجد جنوب الضفة الغربية، رسالة ماجستير، جامعة القدس، فلسطين.
- دياب، رازي.(2024). حوكمة وحقوق الأراضي في فلسطين، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات (البشرية) موئل الأمم المتحدة.
- زقوت، وائل.(2019). سبعة أسباب تجعل حقوق الأراضي والملكية على رأس جدول الأعمال.العالمي . <https://blogs.worldbank.org/>
- سلطة الأراضي والمياه.(2020). الخطة الاستراتيجية لسلطة الأراضي 2020-2022 "الإصلاح وتحسين جودة الخدمات".
- سليمان، سلمى.(2014). النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين، رسالة ماجستير، جامعة القدس، فلسطين.
- الشريف، هيثم.(2019). الطابو الفلسطيني بمناطق (ج) فيتو إسرائيلي.
- الصندوق الفلسطيني للدراسات. (2020). تحديات إدارة الأراضي والملكية في فلسطين.
- عبد الرازق، عمر وجنازة، جمانة وحوارني، رحيق.(2023). الهجرة الخارجية والداخلية الفلسطينية وتحدياتها التنموية، أوراق المؤتمر الوطني الفلسطيني للسكان، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)، رام الله-فلسطين.
- عبد العزيز، منى.(2021). التحديات التي يواجهها سكان قطاع غزة في إثبات ملكية و تسجيل الأراضي، فلسطين.
- عليان، أحمد.(2024). آثار تسوية الأراضي على حقوق الغائبين -دراسة مقارنة-، رسالة ماجستير، جامعة القدس، فلسطين.
- عيسة، حسين.(2021). وضع اليد بمرور الزمن وأثره على دعوى الملكية العقارية في التشريعات الفلسطينية، مجلة الدراسات الفقهية والقانونية، (8).
- قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م.
- قنبي، آمنة.(2022). الأثر التنموي لتسجيل الأراضي للنساء في الضفة الغربية، رسالة ماجستير، جامعة القدس، فلسطين.
- المركز الفلسطيني لحقوق الانسان.(2020). التقرير السنوي، رام الله، فلسطين.

• مريمي، إسعاد. (2020). قراءة في مفهوم الاغتراب، مجلة الساوره للدراسات الانسانية والاجتماعية، 6(1).

• مقبوبي، إدريس. (2022). محاولة نظرية في فهم دوافع الهجرة وأثرها على البنية الاجتماعية المغربية". المجلة المغربية للبحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، (1).

• موسوعة القرى الفلسطينية. (2025). موسوعة القرى الفلسطينية، مدينة رام الله ، أسترجم في 9 سبتمبر من:

<https://palqura.com/ar/city/21/%D8%B1%D8%A7%D9%85-%D8%A7%D9%84%D9%84%D9%87>

• منشورات مؤسسة المرأة الجديدة. (2024). الحياة والملكية حق المرأة الريفية، القاهرة. أسترجم في 12.12.2025 من:

<https://nwrcegypt.org/%D8%A7%D9%84%D8%AD%D9%8A%D8%A7%D8%B2%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%83%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D8%AD%D9%82-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B1%D8%A3%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%B1%D9%8A%D9%81%D9%8A%D8%A9/>

• نظام رقم 1 لسنة 1953 (نظام تسجيل الاراضي لسنة 1953).

• نعيترات، هبة. (2020). المشاكل القانونية والاجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، فلسطين.

• وزارة شؤون المرأة. (2024). التقرير التحليلي حول واقع المرأة الفلسطينية الاقتصادي والسياسي والاجتماعي، فلسطين.

المراجع الاجنبية:

- Agarwal, B., Anthwal, P., & Mahesh, M. (2021). How many and which women own land in India? Inter-gender and intra-gender gaps. The Journal of Development Studies, 57(11).
- Balasubramanian, S. A., Kuppasamy, T., & Natarajan, T. (2019). Financial inclusion and land ownership status of women. International Journal of Development Issues, 18(1).
- IOM. (2017). International Dialogue on Migration No. 26: Follow-up and review of Migration in the Sustainable development Goals.
- Jain, C., Saxena, D., Sen, S., & Sanan, D. (2023). Women's land ownership in India: Evidence from digital land records. Land Use Policy, 133.
- Popov, A., & Trehub, O. (2022). Improvement of the normative monetary evaluation of settlement land in the ecological context. Geodesy and Cartography, 48(2).
- Tanjung, N. A., & Ernan, R. (2021). Suitable and available land for settlement development in Cianjur Regency. Jurnal Pengelolaan

Sumberdaya Alam dan Lingkungan (Journal of Natural Resources and Environmental Management), 11(4).

- Thakur, V., Doja, M. N., Dwivedi, Y. K., Ahmad, T., & Khadanga, G. (2020). Land records on blockchain for implementation of land titling in India. *International Journal of Information Management*, 52.
- World Bank. (2019). *West Bank and Gaza: Land Sector Review*. World Bank Group.
- OCHA. (2022). *West Bank Area C Mapping and Analysis*.



ملحق 1: الاستبانة بصورتها النهائية

جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

معهد التنمية المستدامة

حضرة الأخوات المغتربات المقيمات في قرى شرق محافظة رام الله

تحية طيبة وبعد،،،

يقوم الباحث بإجراء دراسة بعنوان:

دور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي

دراسة لآراء النساء المغتربات في قرى شرق رام الله

وذلك كمتطلب للحصول على درجة الماجستير في بناء المؤسسات والتنمية البشرية/ من جامعة القدس - فلسطين، ومن هذا المنطلق يرجى من حضرتكم تعبئة هذه الاستبانة بموضوعية، علماً بأن البيانات والمعلومات التي ستدلون بها سوف تستخدم لأغراض الدراسة والبحث العلمي فقط، وسيتم التعامل معها بسرية تامة.

شاكرين لكم جهودكم وحسن تعاونكم

الباحث: يزن جرار

إشراف الدكتور: ثمين الهيجاوي

تعليمات المبحوثات:

- ✓ يرجى قراءة العناوين والشرح.
- ✓ يرجى وضع إشارة (X) أمام الخيار الأكثر ملاءمة لك حسب خبرتك في مجالات الدراسة.
- ✓ يرجى مراعاة الدقة في قراءة بنود الاستبانة.

القسم الأول: البيانات والمعلومات الأولية

يحتوى هذا القسم على البيانات الشخصية الخاصة بك، الرجاء وضع إشارة (X) في الخانة التي تناسبك:

1. العمر:

- 1.1 ☐ (أقل من 30 سنة) 2.1 ☐ (30- أقل من 40 سنة)
3.1 ☐ (من 40-أقل من 50 سنة) 4.1 ☐ (50 سنة فأكثر) سنة

2. الحالة الاجتماعية:

- 1.2 ☐ (عزباء) 2.2 ☐ (متزوجة) 3.2 ☐ (مطلقة) 4.2 ☐ (أرملة)

3. المستوى التعليمي:

- 1.3 ☐ (ثانوية عامة فأقل) 2.3 ☐ (دبلوم) 3.3 ☐ (بكالوريوس) 4.3 ☐ (دراسات عليا)

4. عدد أفراد الاسرة:

- 1.4 ☐ (أقل من 3 أفراد) 2.4 ☐ (من 4- أقل من 7 أفراد) 3.4 ☐ (من 7 أفراد فأعلى)

5. طريقة التملك:

- 1.6 ☐ (بالميراث) 2.6 ☐ (بالشراء) 3.6 ☐ (بالمزارعة)

القسم الثاني: وفيما يلي مجموعة من الفقرات التي تعبر عن (المحور الاول) الخاص: دور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي، وعليه يتمنى الباحث عليكن وضع إشارة (X) مقابل كل فقرة وتحت درجة موافقتك عليها.

الترتيب	الفقرة	درجة الموافقة				
		موافق بشدة	موافق	متعادلاً	غير موافق	غير موافق بشدة
واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي قبل بدء تنفيذ إجراءات التسوية:						
1.	لم تكن هنالك (قاعدة بيانات، خرائط) رسمية للأراضي قبل التسوية.					
2.	الاجراءات القانونية للتسجيل كانت طويلة ومعقدة.					
3.	الاعتماد على الاوراق العرفية والعلاقات العائلية لتثبيت الاراضي.					
4.	ضعف الرقابة على عمليات البيع أدى الى تضارب الملكيات.					
5.	عدم وجود آلية رسمية لتوثيق الحدود سبب نزاعات اجتماعية متكررة.					

6.	لم تكن النساء قادرات على تسجيل ملكيتهن بسهولة.				
7.	لم يكن المغتربون قادرون على متابعة أملاكهم.				
8.	غياب عدالة التوزيع في الارث قبل التسوية.				
9.	النساء لم يكن يملكن قرارات تخص الاراضي.				
10.	ضعف مساهمة المغتربين في تطوير أراضيهم.				
11.	ضعف الامن العقاري قلل من الاستقرار الاجتماعي.				
12.	لم يكن هنالك دعم رسمي للنساء للمطالبة بحقوق الملكية.				
واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي أثناء تنفيذ إجراءات التسوية:					
1.	تم تنفيذ أعمال التسوية بطريقة منظمة وواضحة للمواطنين.				
2.	اصبح التسجيل العقاري إلزامياً وواضحاً.				
3.	ازدادت ثقة المواطنين بالجهات الرسمية بعد اجراء عملية التسوية.				
4.	اصبح نقل الملكية اكثر سهولة بعد اجراء التسوية.				
5.	عززت التسوية العدالة في توزيع الاراضي بين الورثة.				
6.	أصبحت النساء قادرات على تثبيت حقوقهن قانونياً.				
7.	تم توثيق جميع العقود والحدود بشكل رسمي.				
8.	الاجراءات المتبعة بعملية التسوية كانت عادلة تجاه جميع فئات المجتمع.				
9.	تم التعامل مع النساء المغتربات بإنصاف خلال عملية التسوية.				
10.	عززت حملات التوعية التي تقوم بها هيئة التسوية معرفتي باجراءات التسوية والاوراق الثبوتية اللازمة لتثبيت الملكية.				
11.	تم تقديم تسهيلات وخدمات مكنت المغتربون من تسجيل وتثبيت ملكيتهم.				
12.	حصلت النساء المغتربات على معلومات كافية من الجهات الرسمية حول حقوقهن في الاراضي.				

القسم الثالث: فيما يأتي مجموعة من الفقرات التي تعبر عن (المحور الثاني) المتضمن: أثر التسوية وتسجيل الملكية على تعزيز حق النساء المغتربات في امتلاك الاراضي، وعليه يتمنى الباحث عليكم وضع إشارة (X) مقابل كل فقرة وتحت درجة موافقتك عليها.

رقم	الفقرات	درجة الموافقة			
		موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق بشدة
1.	حصلت النساء المغتربات على حقوقهن القانونية في الارض بشكل موثق بعد التسوية.				
2.	ساهمت عملية التسوية للأراضي في تعزيز العدالة والعلاقات الاجتماعية.				

					3. زادت نسبة الاراضي المسجلة بأسماء النساء المغتربات بعد اجراء عملية التسوية.
					4. ارتفعت قيمة الارض العقارية والزراعية بعد تثبيت الملكية.
					5. تحسنت فرص الاستثمار العقاري والزراعي بعد اجراء عملية التسوية
					6. عززت مشاريع التسوية قدرة النساء المغتربات على الحصول على قروض بضمان الارض.
					7. أصبحت عملية البيع والشراء أكثر سهولة وموثوقية.
					8. ساهمت التسوية في جذب مشاريع تنمية جديدة.
					9. انخفضت النزاعات العقارية بين المواطنين حول الحدود والملكية بعد عملية التسوية.
					10. زادت معرفة المواطنين بحقوقهم بعد اجراء أعمال التسوية.
					11. حصلت النساء والمغتربون على فرص متكافئة في التسجيل والملكية.
					12. مقاومة المخططات الإسرائيلية في الاستيلاء على الأراضي الفلسطينية من خلال تثبيت الملكية.
					13. الحد من تسرب الأراضي وحماية الملكية الخاصة.

انتهت الاستبانة

شاكرًا لكم على حسن تعاونكم



ملحق 2: رسالة تحكيم الاستبانة

جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

معهد التنمية المستدامة

حضرة الدكتور/ة المحترم /ة

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: تحكيم استبانة لرسالة ماجستير

أتقدم لحضرتكم بأجمل التحيات وأتمنى لكم موفور الصحة والعافية، وأرجو من حضرتكم التكرم بتحكيم هذه الاستبانة التي سيتم استخدامها كأداة بحث في دراستي الحالية، وهي بعنوان:

دور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي

دراسة لآراء النساء المغتربات في قرى شرق رام الله

إشراف: د. ثمين الهيجاوي

وذلك استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في بناء المؤسسات وتنمية موارد بشرية من جامعة القدس/ أبو ديس.

محاوالت التحكيم:

مدى قياس الفقرات للموضوع المراد قياسه، ومدى ملائمة الفقرات من حيث الطول والقصر والوضوح والغموض، ومدى ملائمة الفقرات للفئة المستهدفة، ومدى انتماء الفقرة للبُعد الذي تقيسه، ومن حيث احتمال الفقرة الواحدة لأكثر من معنى، ومن حيث سلامة اللغة المستخدمة في الفقرات، وإضافة أية فقرات ترونها مناسبة، والفقرات المقترحة حذفها.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

الباحث: يزن جرار



ملحق 3: قائمة بأسماء السادة المحكمين لأداة الدراسة

قائمة المحكمين:

الرقم	اسم المحكم	مكان العمل
1.	د. ثمين الهيجاوي	جامعة القدس
2.	د. شاهر العالول	جامعة القدس
3.	د. محمد سليمية	نائب مدير عام مركز أبحاث الاراضي / لحول
4.	د. أحمد أبو بكر	وزارة الاتصالات والاقتصاد الرقمي
5.	أ. نهاد عوض	مدير عام/ سلطة الاراضي
6.	أ. رامي ظاهر	مدير/ سلطة الاراضي

فهرس الملاحق

الرقم	عنوان الملحق	الصفحة
1.	الاستبانة بصورتها النهائية.....	98
2.	رسالة تحكيم الاستبانة.....	102
3.	قائمة بأسماء السادة المحكمين لأداة الدراسة.....	103

فهرس الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
1.3	توزيع أفراد العينة حسب متغير العمر.....	62
2.3	توزيع أفراد العينة حسب متغير الحالة الاجتماعية.....	62
3.3	توزيع أفراد العينة حسب متغير عدد المستوى التعليمي.....	63
4.3	توزيع أفراد العينة حسب متغير عدد افراد الاسرة.....	63
5.3	توزيع أفراد العينة حسب متغير عدد طريقة التملك.....	63
6.3	قيم معاملات الاستخراج لفقرات المحور الأول للدراسة المتعلق بدور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي قبل تنفيذ إجراءات التسوية...	65
7.3	قيم معاملات الاستخراج لفقرات للمحور الثاني للدراسة المتعلق بدور تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي اثناء تنفيذ إجراءات التسوية..	65
8.8	قيم معاملات الاستخراج لفقرات للمحور الثالث للدراسة المتعلق بأثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات.....	65
9.3	معاملات الثبات كرونباخ ألفا.....	66
1.4	مفتاح التصحيح الخماسي.....	68
2.4	واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي قبل تنفيذ إجراءات التسوية.....	69
3.4	واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي أثناء تنفيذ إجراءات التسوية.....	72
4.4	أثر التسوية وتسجيل ملكية الارض للنساء المغتربات.....	75
5.4	نتائج تحليل الانحدار المتعدد (Multiple Regression Analysis) لأثر أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي.....	78
6.4	المتوسطات الحسابية لاستجابات أفراد العينة لفحص مستوى دلالة الفروق بين متوسطات الاستجابات فيما يتعلق بمحاور واقع تسوية الأراضي والمياه، بحسب متغير العمر.....	80
7.4	نتائج اختبارات تحليل التباين (ANOVA) وفقاً لمتغير العمر.....	80
8.4	المتوسطات الحسابية لاستجابات أفراد العينة لفحص مستوى دلالة الفروق بين متوسطات الاستجابات فيما يتعلق بمحاور واقع تسوية الأراضي والمياه، بحسب متغير الحالة الاجتماعية.....	81

82	9.4	نتائج اختبارات تحليل التباين (ANOVA) وفقاً لمتغير الحالة الاجتماعية.....
	10.4	المتوسطات الحسابية لاستجابات أفراد العينة لفحص مستوى دلالة الفروق بين
83		متوسطات الاستجابات فيما يتعلق بمحاور واقع تسوية الأراضي والمياه، بحسب
		متغير المستوى التعليمي.....
83	11.4	نتائج اختبارات تحليل التباين (ANOVA) وفقاً لمتغير المستوى التعليمي.....
	12.4	المتوسطات الحسابية لاستجابات أفراد العينة لفحص مستوى دلالة الفروق بين
84		متوسطات الاستجابات فيما يتعلق بمحاور واقع تسوية الأراضي والمياه، بحسب
		متغير عدد افراد الأسرة.....
85	13.4	نتائج اختبارات تحليل التباين (ANOVA) وفقاً لمتغير عدد أفراد الأسرة.....
	14.4	المتوسطات الحسابية لاستجابات أفراد العينة لفحص مستوى دلالة الفروق بين
86		متوسطات الاستجابات فيما يتعلق بمحاور واقع تسوية الأراضي والمياه، بحسب
		متغير طريقة التملك.....
86	15.4	نتائج اختبارات تحليل التباين (ANOVA) وفقاً لمتغير طريقة التملك.....

فهرس الأشكال

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
1.3	نموذج الدراسة.....	67

فهرس المحتويات

الرقم	الموضوع	الصفحة
أ	الإقرار.....	أ
ب	الشكر والعرفان.....	ب
ج	التعريفات.....	ج
د	الملخص بالعربية.....	د
هـ	الملخص بالإنجليزية.....	هـ
1	الفصل الأول: خلفية الدراسة وأهميتها.....	1
1.1	مقدمة.....	1
2.1	مشكلة الدراسة.....	3
3.1	أسئلة الدراسة.....	4
4.1	أهمية الدراسة.....	4
1.4.1	الأهمية العلمية.....	4
2.4.1	الأهمية العملية.....	5
5.1	أهداف الدراسة.....	5
1.5.1	الهدف العام.....	5
2.5.1	الأهداف الفرعية.....	5
6.1	فرضيات الدراسة.....	6
7.1	مبررات الدراسة.....	6
8.1	تحديات الدراسة.....	7
9.1	حدود الدراسة.....	8
10.1	مصادر جمع المعلومات والبيانات.....	8
11.1	هيكلية الدراسة.....	9
10	الفصل الثاني: الأدب النظري والدراسات السابقة.....	10
1.2	المبحث الأول: تسوية الاراضي.....	10
1.1.2	المقدمة.....	10
2.1.2	مفهوم تسوية الاراضي.....	11
3.1.2	أهمية تسوية الاراضي.....	12
4.1.2	أعمال تسوية الاراضي.....	16

18	صعوبات تسوية الاراضي	5.1.2
20	القوانين النازمة لتسوية الاراضي في فلسطين ومراحلها عبر التاريخ....	6.1.2
24	المبحث الثاني: ملكية الاراضي في فلسطين	2.2
24	مقدمة	1.2.2
25	تصنيفات ملكية الاراضي في فلسطين	2.2.2
27	تسجيل الاراضي في فلسطين	3.2.2
29	مهام سلطة الاراضي الفلسطينية	4.2.2
30	المبحث الثالث: ملكية النساء للأراضي	3.2
30	مقدمة	1.3.2
32	معوقات ملكية الاراضي للنساء الفلسطينيات	2.3.2
34	واقع المرأة الفلسطينية في الوصول لحقها بالتملك في الاراضي	3.3.2
34	التحديات القانونية التي تعاني منها المرأة	1.3.3.2
35	التحديات الاجتماعية التي تعاني منها المرأة	2.3.3.2
35	الحق في الحيازة والملكية والسكن والأرض في الاتفاقيات الدولية.....	4.3.2
36	تأثير الهجرة والاغتراب على ملكية النساء	5.3.2
37	المبحث الرابع: المقترين	4.2
40	المبحث الخامس: قرى شرق رام الله	5.2
40	مدينة رام الله	1.5.2
41	قرى شرق رام الله	2.5.2
41	قرية سلواد	1.2.5.2
41	قرية المزرعة الشرقية	2.2.5.2
41	قرية دير جرير	3.2.5.2
41	قرية رمون	4.2.5.2
42	قرية كفر مالك	5.2.5.2
42	قرية المغير	6.2.5.2
42	قرية سنجل	7.2.5.2
42	قرية عين يبرود	8.2.5.2
43	قرية دير دبوان	9.2.5.2
43	قرية بيتين	10.2.5.2
43	قرية يبرود	11.2.5.2

43	 قرية دورا القرع.	12.2.5.2
43	 قرية ترمسعي.	13.2.5.2
44	 قرية أبو فلاح.	14.2.5.2
44	التحليل المكاني والجغرافي لتوزيع أعمال التسوية في تجمعات شرق رام الله.....	3.5.2
46	 الدراسات السابقة.	6.2
46	 الدراسات العربية.	1.6.2
56	 الدراسات الاجنبية.	2.6.2
59	 التعقيب على الدراسات السابقة.	3.6.2
61	 الفصل الثالث: منهجية الدراسة وإجراءاتها.	
61	 المقدمة.	1.3
61	 منهج الدراسة.	2.3
61	 مجتمع الدراسة.	3.3
62	 عينة الدراسة.	4.3
64	 أداة الدراسة.	5.3
64	 صدق أداة الدراسة.	1.5.3
65	 ثبات أداة الدراسة.	2.5.3
66	 إجراءات تطبيق الدراسة.	6.3
66	 متغيرات الدراسة.	7.3
66	 المتغيرات المستقلة.	1.7.3
66	 المتغيرات التابعة.	2.7.3
66	 المتغيرات الديموغرافية.	3.7.3
67	 نموذج الدراسة.	8.3
67	 أساليب المعالجة الإحصائية.	9.3
68	 الفصل الرابع: عرض النتائج ومناقشتها.	
68	 المقدمة.	1.4
68	 النتائج المتعلقة بالإجابة عن أسئلة الدراسة ومناقشتها.	2.4
68	واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي قبل بدء تنفيذ إجراءات التسوية.....	1.2.4

71	واقع أعمال تسوية الأراضي والمياه في تعزيز ملكية النساء للأراضي أثناء تنفيذ إجراءات التسوية.....	2.2.4
75	أثر التسوية وتسجيل ملكية الأرض للنساء المغتربات.....	3.2.4
78	درجة تأثير أعمال تسوية الأراضي والمياه على تعزيز حق النساء المغتربات في امتلاك الأراضي.....	4.2.4
80	النتائج المتعلقة بالسؤال الرابع حول مدى وجود فروق إحصائية في اجابات أفراد عينة الدراسة متغيرات (العمر، الحالة الاجتماعية، المستوى التعليمي، عدد أفراد الأسرة، طريقة التملك).....	4.2.2
88	الفصل الخامس: النتائج والاستنتاجات والتوصيات والمقترحات البحثية.....	
88	النتائج.....	1.5
89	الاستنتاجات.....	2.5
91	التوصيات.....	3.5
93	المقترحات البحثية.....	4.5
94	المصادر والمراجع.....	
104	فهرس الملاحق.....	
105	فهرس الجداول.....	
107	فهرس الأشكال.....	
108	فهرس المحتويات.....	