

عمادة الدراسات العليا
جامعة القدس

النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين

سلمى سليمان

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1435هـ - 2014م

النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين

إعداد الباحثة

سلمى سليمان

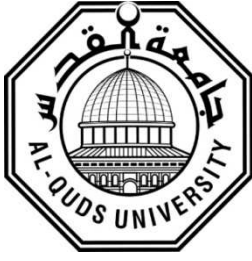
بكالوريوس من جامعة دمشق/ سوريا

المشرف

الدكتور محمد خلف

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون العام من كلية الحقوق - عمادة الدراسات العليا - جامعة القدس

1435هـ - 2014م



جامعة القدس
عمادة الدراسات العليا

إجازة الرسالة

النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين

اسم الطالبة: سلمى سليمان
الرقم الجامعي 21012839

المشرف: الدكتور محمد خلف

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ : 2014/11/29 من لجنة المناقشة المدرجة أسماؤهم
وتواقيعهم :

التوقيع:

1- رئيس اللجنة المناقشة: الدكتور محمد خلف

التوقيع:

2- ممتحناً داخلياً: الدكتور أنور أبو عيشه

التوقيع:

3- ممتحناً خارجياً: الدكتور علي السرطاوي

القدس - فلسطين

1435هـ - 2014م

الإهداء

إلى نبع المحبة والحنان الملاكأبي ، أمي
إلى رفيق دربي زوجي
إلى فرحة عمري أبنائي
إلى نور أياميأخوتي وأخواتي
إلى رفاق مسيرتي المهنيةأصدقائي

أهدي نجاحي

إقرار

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

التوقيع

سلمى محمد سعيد سليمان

التاريخ : / /

شكر وعرفان

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الدكتور الفاضل محمد موسى خلف على دعمه وإرشاداته التي كان لها عظيم الأثر في خروج هذه الرسالة كما هي عليه، كما وأتقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساعدني بالإرشادات والمعلومات القيمة التي أثرت رسالتي وإلى من أمدني بالمراجع اللازمة ، وكذلك أتقدم باشكر الجزيل إلى لجنة المناقشة الدكتور الفاضل علي السرطاوي والدكتور الفاضل أنور أبو عيشة على منحي شرف مناقشة رسالتي وأغنائها بأرائهم وتوجيهاتهم .

الباحثة

ملخص الرسالة

ورثت السلطة الفلسطينية عند استلامها السلطة المدنية بعد اتفاق أوسلو حملا ثقيلا يتمثل في تعدد القوانين وتشعبها وتعدد خلفياتها، ما نتج عنه تعدد في وثائق سجلات الأراضي، وهذه السجلات لا تعكس أبدا الواقع الحقيقي للملكيات العقارية ، وذلك لعدم وجود تسجيل لما يقارب 70% من أراضي الضفة الغربية . وهذا يضع على عاتق جميع المتخصصين في هذا المجال عبء العمل الدؤوب والسريع للعمل على إنهاء فوضى القوانين القائمة ، ودعم السلطة الفلسطينية لإنجاز مشروع تسوية كامل أراضي فلسطين.

إن عدم إجراء عملية التسوية يؤدي إلى ازدياد النزاعات على الملكيات من جهة. ومن جهة أخرى فإنه يؤثر سلبا في أعمال التخطيط والتنظيم والتنمية ، فغياب التسوية يضعف من القدرة على السيطرة على الأرض، وذلك لعدم توفر المعلومات اللازمة عن ملكية الأرض وبالتالي عدم القدرة على إنتاج الخرائط اللازمة لعمل المخططات الهيكلية والعمرانية . كما يضعف إمكانية الاستفادة منها في تحريك عجلة الاقتصاد.

حاولت في بحثي هذا أن أتحدث عن الأمور المهمة والمفصلية فيما يتعلق بالأراضي في فلسطين وذلك بطرح الإشكاليات والصعوبات التي تحول دون الحفاظ على الأراضي الفلسطينية من منظور قانوني، وكذلك طرح الحلول التي باعتقادي ربما تضعنا في بداية الطريق الصحيح للحفاظ على الأرض الفلسطينية ، وتثبيت ملكيتها لإصحابها الحقيقيين .

لكي نتمكن من إدراك أهمية موضوع تسوية الأراضي وصعوباته وإشكالياته في فلسطين وكذلك معرفة الحل لذلك ، تناولت بشيء من التوضيح والتبسيط المراحل والحقب التي مرت على فلسطين ، التي أنتجت بدورها العديد من الأنظمة والقواعد القانونية المختلفة وذلك تبعا لكل مرحلة.

كما قمت بالتركيز على أهمية التسوية ، في حماية الملكيات الخاصة والعامة ، وأهمية التوعية الجماهيرية ودورها في تسريع عملية التسوية . مؤكدة على ضرورة العمل على الارتقاء بطرق تنفيذ التسوية من خلال مقارنتها مع التسوية في البلدان المجاورة .

كما تناولت موضوعين شديدي الأهمية من وجهة نظري كباحثة متخصصة في الأراضي هما التمييز بين الميري والأميري والتأكيد على ضرورة تعديل التقسيم العثماني للأراضي ، وحصر أنواع الأراضي بثلاثة أنواع هي الخاص والعام والموقوف ، والموضوع الآخر هو موضوع التسجيل الجديد الذي أتمنى أن ينال اهتمام الجهات المختصة وأن تقوم ببذل الجهود لتسهيل إجراءاته وتبسيطها.

Legal Act for Land Settlement in Palestine

Prepared by: Salam Sulieman

Supervised by: Mohammad Khalaf

Abstract

At the time of acquiring the civil authority after Oslo Accords, the Palestinian Authority has inherited a heavy burden represented in the existence of multiple laws which have several subdivisions and backgrounds; thus contributing to the existence of several land registers which do not reflect the actual reality of real-estate properties due to the lack of registration of approximately 70% of the West Bank lands. Therefore, all specialists in this field shall be responsible for taking diligent and rapid actions to put an end to the chaos of the existing laws, as well as supporting the PA for achieving the settlement project of all the Palestinian lands.

If the settlement is not carried out, this will lead to the increase in disputes on ownerships, on one hand, and on the other hand, this will have a negative impact on planning, organization and development. The absence of settlement will also weaken the ability to control lands as a result of the lack of necessary information on land ownership. Thus, this will contribute to the inability to produce necessary maps for making structural and architectural schemes, and will also weaken the possibility of utilizing them in driving the economy wheel.

In my research, I attempted to highlight the significant points with regards to lands in Palestine through addressing the problems and difficulties which prevent the preservation of the Palestinian lands from the legal perspective. I also presented the solutions which, in my opinion, may put us in the beginning of the right path in order to preserve the Palestinian land and prove its ownership by its true owners.

In order to realize the importance of land settlement as well as its difficulties and problems in Palestine and recognize the solutions related to this topic, I have clarified and simplified the stages and eras through which Palestine has passed, and which have produced several different rules and regulations according to each stage.

I also highlighted the importance of settlement in the protection of private and public ownerships, as well as the significance of public awareness and its role in accelerating the settlement process. I also emphasized the necessity of aiming to upgrade settlement implementation methods through comparing them with settlement in adjacent countries. Moreover, I concentrated on two vital topics from my own point of view as a specialized lands researcher: distinguishing between Meri and Amiri lands; and I emphasized the necessity of modifying the Ottoman division of lands.

Lands are limited to three types: private, public and waqf. In addition, I discussed the new registration system which I hope to be of concern to the competent parties which will make the best efforts to facilitate and simplify its procedures.

إقرار.....	أ
شكر وعرفان.....	ب
ملخص الرسالة.....	ج
Abstract.....	هـ
فهرس المحتويات.....	ز
مقدمة.....	ط
الفصل الأول: النظام القانوني الذي يحكم ملكية الأراضي في فلسطين.....	1
تمهيد.....	1
المبحث الأول: النظام القانوني الذي يحكم الأراضي الفلسطينية في العهد العثماني.....	3
المطلب الأول: قانون الأراضي العثماني وأنواع الأراضي وفق القانون العثماني.....	8
الفرع الأول: قانون الأراضي العثماني.....	8
الفرع الثاني: أنواع الاراضي وفق القانون العثماني.....	11
أولاً: الأراضي المملوكة.....	12
ثانياً: الأراضي الأميرية.....	14
ثالثاً : الأراضي الموقوفة.....	16
رابعاً : الأراضي المتروكة :.....	16
خامساً: الأراضي الموات:.....	17
المطلب الثاني: قانون تسجيل الأراضي وقانون تملك الأجانب.....	22
الفرع الأول : قانون تسجيل الأراضي في الحقبة العثمانية.....	22
الفرع الثاني: قانون تملك الأجانب في الحقبة العثمانية.....	26
المبحث الثاني: التنظيم القانوني للأراضي في الحقبة البريطانية.....	28
المطلب الأول: قانون انتقال الأراضي لسنة 1920.....	31
المطلب الثاني: قانون تصحيح سجلات الطابو لعام 1920.....	35
المطلب الثالث: قانون الأراضي المحلولة وقانون الأراضي الموات لعام 1921.....	37
الفرع الأول: قانون الأراضي المحلولة.....	37

- 38..... الفرع الثاني: قانون الأراضي الموات 1921.
- 39..... المطلب الرابع: قوانين نزع الملكية.
- 39..... الفرع الأول: قانون نزع الملكية سنة 1926:
- 43.....المبحث الثالث: التنظيم القانوني للأراضي في الفترة الواقعة ما بين 1948 - 1967.....
- 43.....المطلب الأول: التنظيم القانوني خلال الحقبة الأردنية.....
- 44.....التسجيل الجديد .
- 48.....المطلب الثاني: التنظيم القانوني خلال الإدارة المصرية لقطاع غزة.....
- 49.....المبحث الرابع: قوانين الأراضي الاسرائيلية (الأوامر العسكرية) .
- 53.....المطلب الأول: الأمر العسكري رقم 321.....
- 53..... الفرع الأول: نظام أملاك الغائبين.....
- 56..... الفرع الثاني: الاستيلاء على الأرض بحجة أنها أراضي حكومية.....
- 60..... الفرع الثالث: إغلاق الأراضي بحجة أنها حدائق عمومية.....
- 60..... الفرع الرابع: السيطرة على الأراضي بحجة أنها مناطق أثرية ومناطق طبيعية.....
- 62.....المطلب الثاني: الأمر العسكري رقم 291 لسنة 1968.....
- 63..... الفصل الثاني: التسوية في فلسطين.....
- 64.....المبحث الأول: التسوية في فلسطين عبر التاريخ.....
- 65.....المطلب الأول: تسوية الأراضي في فلسطين في العهد التركي.....
- 72.....المطلب الثاني: تسوية الأراضي في فلسطين في العهد الإنجليزي.....
- 76.....المطلب الثالث: تسوية الأراضي في فلسطين في عهد الحكم الأردني.....
- 77.....المطلب الرابع: تسوية الأراضي في فلسطين في ظل الاحتلال الإسرائيلي.....
- 80.....المطلب الخامس: تسوية الأراضي في فلسطين في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية.....
- 82.....المبحث الثاني: مفهوم التسوية ومراحلها وأمر التسوية وإعلانها.....
- 82.....المطلب الأول: المراحل التي تتم فيها أعمال التسوية.....
- 83..... الفرع الأول : التحضير لأعمال التسوية.....
- 90..... الفرع الثاني: البدء بأعمال التسوية ميدانيا.....
- 94..... الفرع الثالث: الأعمال المكتبية.....
- 102..... الفرع الرابع: المرحلة القضائية.....
- 104.....المطلب الثاني: التسجيل.....
- 107..... الفرع الأول: سجلات الأراضي.....

107	القسم الأول: المبادئ
111	القسم الثاني: انواع سجلات الأراضي
115	المبحث الثالث: أهمية التسوية ودور القوانين السابقة في التسوية والحفاظ على الأرض
115	المطلب الأول: أهمية التسوية
116	الفرع الاول: أهمية التسوية في ضبط عملية تسريب الأراضي إلى الصهاينة
120	الفرع الثاني : أهمية التسوية في ضبط املاك الدولة وحمائتها
122	الفرع الثالث: أهمية التسوية في حماية الملكية الخاصة
124	الميري والأميري
129	الخاتمة
133	قائمة المصادر والمراجع
133	المصادر

مقدمة

تعتبر ملكية الأراضي من أهم الوسائل الشائعة محليا و عالميا لزيادة الثروة و إنمائها نظرا لأهميتها في شتى مجالات الاستثمار .

وللأراضي أهمية خاصة في فلسطين ، فهي أساس الصراع مع الاحتلال الإسرائيلي ، حيث دأب الصهاينة منذ قدومهم إلى فلسطين إلى تطبيق سياسة الأمر الواقع و وضع اليد على الأراضي و نزع ملكيتها من أصحابها إرساء ركيزة أساسية لبقائهم في فلسطين تتمثل في ملكية الأراضي.

ويعتبر الوضع القانوني لمعظم أراضي الضفة الغربية كونها غير مسجلة رسميا في الدوائر المختصة (دوائر تسجيل الأراضي) داعما أساسيا للحركة الصهيونية في تحقيق أهدافها وهيا لها المناخ الملائم للاستمرار في تطبيق سياسة وضع اليد على الأراضي و إنشاء المستوطنات والمعسكرات و توسيعها .

منهجية البحث

سيتم إتباع المنهج الوصفي التحليلي المقارن، حيث اعتمد في شرح هذا الموضوع على وصف للقواعد القانونية لعملية التسوية وتحليلها ومن ثم إجراء مقارنة بين موقف التشريع الفلسطيني (الأردني) والقوانين العربية في كل حالة وحكم ، باعتبار المنهج الذي يوضح مدى التوافق بين الأهداف المرجوة والنتائج المترتبة ، كما يوضح مقدار التباين والاختلاف بين القوانين محل المقارنة وذلك بعد الاطلاع على الأدبيات المتعلقة بالموضوع ، وجمع المعلومات حول أعمال التسوية التي تمت في فلسطين والرجوع الى الكتب والأبحاث والدراسات التي تتعلق بالموضوع ، كما ستم الاستعانة بعدد من المواقع الالكترونية من خلال شبكة الإنترنت التي تتحدث عن الموضوع نفسه نظراً لقلّة الكتب التي تتحدث عن موضوع التسوية .

إشكالية البحث

الصراع على الأرض يشكل لب النزاع بين العرب الفلسطينيين وبين الحركة الصهيونية بما في ذلك منح منح اللاجئين الفلسطينيين حقوقهم في ديارهم.

إن الآليات التي استخدمت في إدارة حيازة الأرض في فلسطين خلال نهاية الفترة العثمانية، وخلال الوصاية والانتداب البريطاني ولاحقاً السياسة الاسرائيلية التي سعت الى تهويد المنطقة ومصادرة الأراضي وسن القوانين التي تسهل انتقال ملكية الأراضي لشركات الاستيطان شكلت العامل الرئيسي في نقل الارض من اليد العربية الفلسطينية الى اليد والسيطرة الصهيونية عليها. ولعل عدم إجراء أعمال التسوية على 70% من أراضي الضفة الغربية، كان وما زال أحد العوامل التي تساعد في مصادرة الأراضي وبناء المستعمرات الإسرائيلية وشق الطرق الالتفافية الهادفة الى ربط هذه المستعمرات، إذ إن عدم إجراء عملية التسوية يبقي قانون الأراضي العثماني لسنة 1900م ساري المفعول وهذا القانون يتيح تحويل أي أرض غير مفتوحة الى أرض دولة وإخضاع إدارتها للمسئول عن الأملاك الحكومية من جهة، وإحداث النزاع على الملكيات من جهة أخرى.

كما يكتسب موضوع تسوية الأراضي أهميه خاصة في أعمال التخطيط والتنظيم، فغياب التسوية يضعف من القدرة في السيطرة على الأرض من جهة، وإعاقة عملية التخطيط والتنمية من جهة أخرى، وذلك لعدم توفر المعلومات اللازمة عن ملكية الأرض وبالتالي عدم القدرة على إنتاج الخرائط اللازمة لعمل المخططات الهيكلية والعمرانية.

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث:

- توضيح مفهوم التسوية وأهميتها.
- أهمية النوعية الجماهيرية ودورها في تسريع عملية التسوية.
- العمل على الارتقاء بطرق تنفيذ التسوية من خلال مقارنتها مع التسوية في البلدان المجاورة.

- أهمية التسوية في حماية الملكيات العامة والخاصة.
- الدور الذي تلعبه التسوية في مواجهة الاستيطان.
- لفت نظر الباحثين إلى ضرورة تحديث القوانين العقارية التي كانت وما يزال بعض أحكامها مطبق في فلسطين رغم قدمها وعدم مواكبتها للعصر وعدم قدرها على إيجاد الحلول للمشاكل التي تفرضها خصوصية وضع فلسطين .

الفصل الأول:

النظام القانوني الذي يحكم ملكية الأراضي في فلسطين.

تمهيد

تعددت الأنظمة التي حكمت فلسطين ابتداء من الحكم التركي ، والأنجليزي ، والإسرائيلي للأراضي الفلسطينية المحتلة عام 1948م، ومروراً بالحكم الأردني للضفة الغربية من عام 1948 وحتى عام 1967- وكذلك الحكم المصري لقطاع غزة لذات الفترة المذكورة ، ومروراً أيضاً باحتلال إسرائيل لما تبقى من أرض فلسطين التاريخية (الضفة الغربية وقطاع غزة).

كل هذه الحقب والمراحل التي مرت على فلسطين تركت ورائها العديد من الأنظمة والقواعد القانونية المختلفة، واختلاف النظام القانوني الذي يحكم الأراضي ما بين الضفة الغربية وقطاع غزة نتيجة لاختلاف الدولة التي كانت تدير قطاع غزة (القوانين المصرية) وكذلك الضفة الغربية (القوانين الأردنية) والتي بدورها أدت الى صعوبة التعامل مع ملف الأراضي في فلسطين من حيث التمليك والقسمة وإجراء التسوية، ولعدم اهتمام أصحاب القرار في فلسطين بالعمل على إيجاد قوانين أراضي حديثة وموحدة ما بين جناحي الوطن تتناسب مع الوضع الخاص لفلسطين وتحمي الأرض من الإغتصاب من قبل الإحتلال الاسرائيلي .

بتتبعنا لجميع الحقبات التاريخية التي مرت على فلسطين نلاحظ بأن كل حقبة لم تضع الأساس القانوني اللازم بالشكل المطلوب للحفاظ على الأرض ، باستثناء الحقبة الأردنية في الضفة والحقبة المصرية في قطاع غزة ، والتي عملت على تسوية الأراضي في فلسطين ، ولكنها وبكل أسف لم تستمر بسبب إحتلال الصهاينة للضفة الغربية والقطاع في الرابع من حزيران من العام 1967م .

أمام هذا الواقع المرير جاء بحثي هذا ليبيّن الأمور المهمة والمفصلية فيما يتعلق بالأراضي في فلسطين، وذلك بطرح الإشكاليات والصعوبات التي تحول دون الحفاظ على الأراضي الفلسطينية

من منظور قانوني ، وكذلك طرح الحلول والتي وباعتقادي لربما تضعنا في بداية الطريق الصحيح للحفاظ على الأرض الفلسطينية وعدم انتقالها الى الصهاينة.

أمام كل ذلك ولكي نتمكن من إدراك موضوع تسوية الأراضي وصعوباته وإشكالياته في فلسطين وكذلك معرفة الحلول لذلك، لا بد لي أن أتحدث بشيء من التوضيح والتبسيط على المراحل والحقب التي مرت على فلسطين ، التي انتجت بدورها العديد من الأنظمة والقواعد القانونية المختلفة وذلك تبعا لكل مرحلة .

لأهمية هذا الموضوع فقد آثرت على تخصيص الفصل الأول منه لبحث وتوضيح المراحل والحقب التي مرت على فلسطين ، بحيث تم تقسيم هذا الفصل الى أربعة مباحث، المبحث الأول خصصته للحديث عن النظام القانوني الذي كان يحكم الأراضي الفلسطينية في العهد العثماني، وخصصت المبحث الثاني لمعالجة النظام القانوني الذي كان يحكم الأراضي الفلسطينية في العهد الإنجليزي، وبخصوص المبحث الثالث فقد أفرد لبحث النظام القانوني الذي كان يحكم الأراضي في العهد الأردني في الضفة الغربية وكذلك في العهد المصري في قطاع غزة، أما المبحث الرابع فقد أفرد لمعالجة النظام القانوني الأراضي الفلسطينية في العهد الإسرائيلي (الأوامر العسكرية).

المبحث الأول:

النظام القانوني الذي يحكم الأراضي الفلسطينية في العهد العثماني.

إن القواعد والنظم التي جرى بموجبها التصرف بالأراضي، والتي وضعها العثمانيون في بداية تأسيس دولتهم كانت بدائية ثم أخذت تتقدم شيئاً فشيئاً حتى بلغت درجة كبيرة من التشعب في التنظيم وذلك لاتساع الإمبراطورية العثمانية واختلاف الممالك التي سيطروا عليها .

فجدهم ابتداءً اتبعوا الأحكام الشرعية الإسلامية بشأن الأراضي التي كانوا يفتحوها، إذ يقوموا بتوزيع بعض الأراضي على الفاتحين ويبقوا البعض الآخر بيد واضعي اليد عليها، وبعد أن يحتفظ السلاطين لأنفسهم بأجود الأراضي وأوسعها¹ يسجلوا القسم الباقي منها لبيت المال²، ويصبح هذا القسم من الأراضي من الأموال العائدة منفعتها ورقبتها إلى الدولة صاحبة الولاية العامة أي أنها من قبيل الأموال المشتركة بين جميع أفراد الأمة³، ويطلق عليها الأراضي (الأميرية)⁴، إلا إن تصرف الدولة في الأراضي الأميرية مقيد بالنفع والمصلحة⁵.

ومما لا خلاف عليه أن أهم الموارد المالية التي تدعم الاقتصاد العثماني على الصعيدين المدني والعسكري هي واردات الأراضي، لذا دأبت الدولة العثمانية منذ البداية على مسح الأراضي المفتوحة واحصاء نفوس سكانها ومراعيهم ومساكنهم، بغية تقييم مواردها وغلالها وتعيين حاصلاتها العشرية لأغراض ضريبية، إذ يدون الموظف المعين لهذا الغرض المعلومات في

¹ خليل إبراهيم الخالد ومهدي محمد الأزري . تاريخ أحكام الأراضي في العراق، دار الرشيد للنشر، 1980، ص 49.

² علاء الدين البياتي. شرح قانون تسوية الأراضي، ط 1، مطبعة التقيض بغداد 1369هـ، 1950 م ص 9 .

³ شاكِر الحنبلي. موجز أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة، مطبعة التوفيق، دمشق (1316هـ – 1928م) ص 10 .

⁴ علاء الدين البياتي، أحكام حقوق اللزومة من الأراضي الأميرية، ط 1، شركة النشر والطباعة العراقية، بغداد ، (1372هـ – 1953م)، ص 17 .

⁵ شاكِر الحنبلي، موجز أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة، مطبعة التوفيق، دمشق (1316هـ – 1928م) ص 10 .

سجلات خاصة (تحرير دفترلري)¹، كما يتم تسجيل أراضي المقاطعات وهي (الخاص)² و (الزعامة)³ و (التيمار)⁴ .

وأوضح دليل على اهتمام العثمانيين بأراضي دولتهم تشكيلهم سنة 955هـ 1586م هيئة من كبار رجال الدولة ومن أفاضل العلماء مهمتها تنظيم عمليات إجراء الكشف على جميع القرى والمزارع وسائر الأراضي الواقعة تحت سيطرة الدولة العثمانية آنذاك لتسجيلها وتثبيت عائدتها، وعندما أنهت هذه الهيئة عملها، ثبتت تلك المعلومات من قبل موظفين أمناء، مشهود لهم بالفضل والعلم في قيود نظمت تنظيمًا تاماً ثم ختمت بالطغراء السلطانية (شعار الدولة) وحفظت في مخازن خاصة (الدفتر خاقاني)⁵ لا يجوز فتحها إلا بإرادة سلطانية، وبإشراف هيئة من كبار موظفي الدولة⁶.

مما سبق يتضح لنا أن وجهاً من أوجه النظام الاقتصادي والإداري للدولة العثمانية بدايةً كان يعتمد على النظام الإقطاعي، حيث كان الإداريون والعسكريون يمنحون إقطاعاً يدر عليهم دخلاً معيناً، ويمكن القول أنه كان إقطاعاً عسكرياً على الوجه الأشمل وذلك لالتزام المقتطع له بتقديم المال والجنود والقيام بخدمات عسكرية لحماية الحدود والقلاع ومرافقة الجيش⁷.

¹ دونالد كواترت، الدولة العثمانية 1700 – 1922، تعريب أيمن الأرمنازي، مكتبة العبيكات، ط1. الرياض (1422هـ – 2004م) ص73.

² الأراضي الخاصة: هي المقتطعة للوزراء والأمراء والمقيدة حاصلاتها أكثر من مئة ألف أقة [الأقة: عملة معدنية تعادل ثلث بارة والتي هي واحد من أربعين قرش لا يزيد وزنها على أكثر من ربع مثقال تكون نسبة الفضة 90% عن الوزن الكلي] على المقتطع له أن يقدم للدولة جندياً واحداً عن كل خمسة ألف أقة، ساطع الحصري، البلاد العربية والدولة العثمانية، ط3، بيروت 1965، ص30.

³ أراضي الزعامة: وهي ما كان وارداتها تتراوح بين العشرين ألف إلى مائة ألف أقة وتقطع إلى الدفتر دار الخزينة وتكنى بـ (زعيم الزعماء ومحافظي القلاع السلطانية وكتاب ديوان السلطان ودفتر خانة وحراس الملك وعلى المقتطع له أن يقدم جندياً واحداً للدولة عن كل خمسة ألف أقة. خليل إبراهيم الخالد ومهدي محمد الأرزى، تاريخ أحكام الأراضي في العراق ص49.

⁴ دكتور حمدي فؤاد العاني أراضي التيمار: وهو ما كانت حاصلاته أقل من عشرين ألف أقة ويمنح إلى كبار العسكريين.

⁵ إن القيود التي سجلت فيها معلومات عن سائر أنواع الأراضي الموجودة في الممالك العثمانية آنذاك بلغت 970 قيداً حفظت في مخزن حصين له أربعة أبواب حديدية بعضها داخل بعض وهذه المخازن لا يجوز فتحها إلا بإرادة سلطانية.

⁶ علاء الدين البياتي، شرح قانون التسوية ص10.

⁷ شاكور الحنبلي موجز أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة، مطبعة التوفيق، دمشق (1316هـ – 1928م) ص57 ولحماية هذه القيود من التزوير والتلاعب وضعت ضوابط صارمة إذا ما اقتضت الضرورة إلى تملك قطعة أرض أو تبديل ارتباطها أو وقفها إلى جهة خيرية إذ يجب أن يكون هناك مسوغ شرعي وقانوني يسمح للإرادة الملكية بإصدار فرمان عالي المستوى يوافق على تغيير تلك القيود، عليه نجد إن المادة 1737 من مجلة الحكام العدلية نصت على اعتبار البراءات السلطانية وقيود الدفتر خاقاني المحررة في تلك الحقبة لا تحتاج إلى بينة لدى المحاكم كونها سالمة من شبهة التزوير والتصنيع.

وذكر جودت¹ في تاريخه أن هؤلاء المقتطع لهم (السباهية أو الفرسان) بلغ عددهم إبان ازدهار هذا الأسلوب الإقطاعي حوالي مائتي ألف خيال، كما ويعزى سبب تحقيق العثمانيون الانتصارات في تلك الفترة إلى هذا الأسلوب الذي هياً جيشاً متحزراً للقتال في أي وقت².

أما الوجه المدني من الإقطاع فقد كان يهدف إلى تكوين طبقة ترتبط مصالحها بالسلطان تؤيده وتدعم سلطته³.

وظلت هذه الطريقة المشابهة لأصول الإقطاع القديم سائرة سيراً حسناً في الدولة العثمانية إلى سنة 1000هـ - 1591م تقريباً إذ بدأ ينتابها سوء الاستعمال وخاصة من قبل "أغوات" القصر والصدر الأعظم فأخذوا يمنحون المناصب الخاصة إلى صنائعهم دون الاهتمام بمدى كفاءتهم ولياقتهم⁴ فتراكمت لدى هؤلاء الثروات ووجدوا من مصلحتهم استغلال الفلاح بدلاً من إرساله إلى الجيش⁵، ويعفى أصحاب التيمار والزعامة من السفر إلى الحرب لقاء هدية أو رشوة تقدم إلى القادة أو الأمراء⁶.

كما أن أهم مظهر من مظاهر فقدان هذا الأسلوب الإقطاعي لمبررات وجوده هو أن الدولة العثمانية في سنة 1240هـ - 1824م كونت جيشاً نظامياً تصرف له رواتب من الخزينة، فألغت على إثر ذلك العمل على إقطاع التيمار والزعامة⁷ إلا إن قاعدة التيمار والزعامة استمرت إلى أن صدر مرسوم السلطان (خط كلخانة) سنة 1255هـ - 1839م الذي ألغى بموجبه أشكال الإقطاع (الخاص، الزعامة، التيمار) وخصصت لأصحابها رواتب مدى الحياة

(1) ¹ أحمد بن إسماعيل جودت، تاريخ جودت، ولد في مدينة يولو سنة 1883م وكان معلم تربوي، أديب ومؤرخ وكاتب متخصص في المكتبات، له مؤلفات كثيرة منشورة، في 1922م تم تعيينه رئيساً لهيئة التصنيف في الأرشيف العثماني، وفي عام 1925 عمل رئيساً لهيئة التصنيف في مكتبات إسطنبول وتوفي في إسطنبول سنة 1933م، يوسف إحسان كنج وآخرون، دليل الأرشيف العثماني، فهرست لوثنائق الدولة العثمانية في أرشيف رئاسة الوزراء التركية ص 513.

² أحمد بن إسماعيل جودت، تاريخ جودت، ترجمة عيد القادر الدنا، ج1، بيروت، 1308هـ - 1890م، ص 99

³ دونالد كواترت، الدولة العثمانية 1700 - 1922، تعريب أيمن الأرنمازي، مكتبة العبيكات، ط1، الرياض (1422هـ - 2004م)، ص 75

⁴ شاكر الحنبلي، موجز أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة، مطبعة التوفيق، دمشق (1316هـ - 1928م) ص 24

⁵ خليل إبراهيم الخالد ومهدي محمد الأزري تاريخ أحكام الأراضي في العراق، دار الرشيد للنشر، 1980

⁶ شاكر الحنبلي، موجز أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة، مطبعة التوفيق، دمشق (1316هـ - 1928م) ص 10

⁷ خليل إبراهيم الخالد ومهدي محمد الأزري، تاريخ أحكام الأراضي في العراق، دار الرشيد للنشر، 1980، ص 50.

تتناسب مع إيراد المقاطعة وأحالت الدولة جباية أعشار المقاطعات إلى جباة (تحصيل دار) أو بواسطة ملتزمين¹. حيث سميت هذه الطريقة بنظام الإلتزام .

- الإلتزام هو حق جباية الضرائب في مقاطعة معينة ولمدة معينة نيابة عن الإدارة²، يباع هذا الحق في المزاد لمن يتعهد بسداد أعلى مبلغ، ويقوم الملتزم الذي رسا عليه المزاد بسداد قسم من قيمة الإلتزام مقدماً، ثم تقديم كفيل يكفله عن سداد القسم الباقي³، ويصبح الملتزم مخولاً بتحصيل الضريبة العينية التي تقدر قيمتها الدولة على محصول تلك المقاطعة⁴ وكان الملتزم يحتفظ بمردود الأرض لنفسه بعد تسديد ما التزم به للدولة وما يتعين عليه من أجور ونفقات كمصاريف الكراء والوقود والتعمير⁵ أما من يعجز عن تسديد ما التزم به للدولة فإنها تضع يدها على أمواله فإن لم تكف يوضع الملتزم في السجن⁶.

وغالبا ما كانت مدة الإلتزام تحدد بثلاث سنوات إلا إن هذه المدة كانت تمدد للملتزم ذاته إذا رغب بذلك ولأكثر من فترة كما وكان من حق الدولة فسخ العقد قبل انتهاء مدة الإلتزام إذا ما دفع شخص آخر مبلغ أكثر⁷.

- في غضون القرن السادس عشر أخذت هذه الطريقة في تحصيل الضرائب تحل محل نظام التيمار⁸، وفي نهاية القرن السابع عشر تحديداً في عهد السلطان أحمد الثاني (1102هـ-1691م - 1106هـ-1695م) 9 أصدر الصدر الأعظم مصطفى باشا الكوبري أمراً يمنح حق الإلتزام مدى الحياة ويسمح بالوصية فيه وتوريثه مما دفع كبار

1. علاء الدين البياتي. شرح قانون تسوية الأراضي ، ص 9 .

2. عبد العزيز الشناوي ، الدولة العثمانية ، ج 1 ، القاهرة ، 1980م ، ص 146

3. Halil Sahillioglu, "Bir Multezim zimem Defterine Gore xv . yuzyl sonunda osmali Darphane Mukataalari" IFM XXIII 1-2 (1963) . 145 – 153 .

4. دونالد كواترت ، ، الدولة العثمانية 1700 – 1922 ، تعريب أيمن الأرمنازي ، مكتبة العبيكات ، ط 1 . الرياض (1422هـ – 2004م) ، ص 76

5 المصدر نفسه .ص76

6عبد العزيز عوض ، الإدارة العثمانية في ولاية سوريا ، 1864 – 1914 ، دار المعارف القاهرة ، 1969م ص 182 .

7عبد العزيز عوض المصدر نفسه .ص76.

8. خليل أينا لجيك ، التاريخ الإقتصادي والإجتماعي الدولة العثمانية ، المجلد الأول ، ص 193

رجال الدولة إلى استثمار مدخراتهم من إيرادات الأوقاف التي تنظروا عليها والسعي للحصول على حصص الالتزام¹.

مما سبق يتضح لنا إن وجه من أوجه النظام الاقتصادي والإداري للدولة العثمانية بدايةً كان يعتمد على النظام الإقطاعي²، حيث كان الإداريون والعسكريون يمنحون إقطاعاً يدر عليهم دخلاً معيناً، ويمكن القول أنه كان إقطاعاً عسكرياً على الوجه الأشمل وذلك الالتزام المقطع له بتقديم المال والجنود والقيام بخدمات عسكرية لحماية الحدود والقلاع ومرافقة الجيش³.

كما يتبين مما سبق بيانه آنفاً، بأن نظام ملكية الأراضي في الحقبة العثمانية فيما يختص بملكيتها كان مقصوراً في الغالب على الدولة والإقطاعيون والعسكريون، ولم يكن الفلاحون أصحاب ملكيات كبيرة كما هو الحال للطبقات المذكورة التي وجدت في الحقبة العثمانية، وذلك للعديد من الأسباب، منها على سبيل المثال ارتفاع نسبة الضرائب والرسوم العالية التي كانت تفرضها الدولة وفق الفلاحين وهم الطبقة الكبيرة في ذلك الوقت.

وقد تأثرت الدولة العثمانية باتصالها بالأمة الأوروبية في حرب القرم تأثراً حاداً إلى أن تفكر في الأخذ بأسباب التجدد والجري على منهاج الدول الأوروبية في التنظيم والإدارة فبدأت بتدوين شرائعها التي سوتها على طريقة القوانين الأوروبية⁴.

وللحديث بشكل موسع عن هذا الموضوع ، سأقوم بتقسيم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب ،
أخصص المطلب الأول لبحت وتوضيح قانون الأراضي العثماني لسنة 1900م، وسأبين أيضاً أنواع الأراضي وفقاً للقانون العثماني ، أما المطلب الثاني فسأتطرق فيه إلى بحث قانون تسجيل الأراضي في الحقبة العثمانية بحيث أبين فيه الآليات التي كانت متبعة في تسجيل الأراضي في ذلك الوقت، بينما سأحدث في المطلب الثالث عن آليات تملك الأجانب للأراضي في الحقبة العثمانية من منظور قانون تملك الأجانب

1. حمدي الوكيل ، ملكية الأراضي الزراعية في مصر خلال القرن التاسع عشر ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، 2007 ص 216

2 حمدي الوكيل، ملكية الأراضي الزراعية في مصر خلال القرن التاسع عشر، الهيئة المصرية العامة للكتاب، 2007 ص 216.

3 مرجع سابق للدكتور عبد العظيم عباس نصار؛ جامعة الكوفة / كلية التربية الاساسيه في مؤلفه الأراضي الاميري العراقية في وثائق عثمانية؛ ص 4.

4 مؤلف الميري والاميري - الملك والمملوك؛ ملاحظات قانونية في تمييز أراضي الافراد في الأراضي الاميري في فلسطين؛ ص 10؛ عرضها بالاطياليه: الاب فيليب تلفاكيا "القانوني"؛ نقلها إلى العربية: ابراهيم الياس عياد؛ المطبعه: مطبعة سيدة فلسطين.

المطلب الأول

قانون الأراضي العثماني وأنواع الأراضي وفق القانون العثماني .

قبل الدخول في موضوع أنواع الأراضي وفق القانون العثماني، لا بد لي من الحديث عن قانون الأراضي العثماني رقم لسنة 1900 بشكل عام ، وهو ما سأقوم ببحثه في الفرع الأول من هذا المطلب، على أن أخصص الفرع الثاني لبيان أنواع الأراضي وفقاً للقانون العثماني.

الفرع الأول: قانون الأراضي العثماني.

تحقيقاً للإصلاحات التي قام بها السلطان عبد المجيد (خط شريف كلخانة)¹ والتي أشغلته حرب القرم عن السير قدماً من إتمامها، وما أن انتهت هذه الحرب حتى أصدر السلطان فرماناً جديداً يبين الإصلاحات الواجب إدخالها في الممالك المحروسة في 11 جمادى الآخرة سنة 1272هـ الموافق 18 فبراير سنة 1856م في ضوء ذلك أصدرت الدولة العثمانية مجموعة من القوانين ومن بينها قانون الأراضي، لقد وضع هذا القانون أسساً ثابتة في مسألة التصرف في الأراضي بما يحقق سيطرة الدولة ويعزز سلطتها المركزية ووضع حداً للإقطاعات²، صدر هذا القانون في (7 رمضان 1274هـ، 21 نيسان 1858م) وقد بينت مواده الـ (132) أنواع التصرفات الفعلية والقانونية التي يحق للمتصرفين القيام بها³، وكانت أغلب أحكام هذا القانون مستمدة من الشريعة الإسلامية مع مراعات قاعدة تغيير الأحكام بتغير الأزمان، لذا نجد بعض هذه الأحكام تفرضها الظروف والحاجات العملية مما شجع المشرع العثماني أن يستعين بأحكام العرف والعادة أو يستعين بالشرائع الأوروبية كالقانون المدني الفرنسي أو القانون الألماني⁴، فقد أخذ منها المشرع العثماني على سبيل المثال لا الحصر أحكام الإرث في حق التصرف الذي ساوى بين نصيب الأنثى والذكر مخالفاً للشريعة الإسلامية⁵. وهو في الحقيقة لم يخالف الشريعة الإسلامية،

¹ محمد فريد بك، المصدر السابق، ص 250 - 254 .

² الدستور، قانون الأراضي، المادة 129.

³ عبد الرحمن البزاز، مذكرات في أحكام الأراضي في العراق، ملخص محاضرات أقيمت على طلاب الصف الرابع، كلية الحقوق لسنة 1940 إلى 1941، مطبعة النقيض الأهلية بغداد ص 5 .

⁴ شاكر ناصر حيدر، أحكام الأراضي غير المنقولة، المحاضرات التي أقيمت في على طلبة الصف المنتهي في كلية الحقوق ومعهد العلوم المالية، ط²، مطبعة المعارف، بغداد، 3 ربيع الثاني 1363هـ - 27 آذار 1944م، ص 12 .

⁵ الدستور، قانون الأراضي، المادة 54، (إذا مات أحد متصرفي أو متصرفات الأراضي الأميرية والموقوفة فتنقل الأراضي التي تكون بعهدته إلى أولاده الذكور والأنثى بوجه المساواة مجاناً بلا بدل...).

فالمواريث في الإسلام تتحدث عن التملك وهو هنا يبحث في التصرف إذ أن هذا النوع من الانتقال يجري فقط على الأراضي من نوع الميري ، الذي يعتبر أن الأرض ملك للدولة توزع التصرف فيه كيفما تشاء .

- قُسمت مواد قانون الأراضي إلى مقدمة وثلاثة أبواب حيث ضمت المقدمة سبع مواد ست منها خصصت للتعريف عن أقسام الأراضي التي عالجها القانون (المملوكة والأميرية والموقوفة والموات والمتروكة) أما المادة السابعة قسمت مواد القانون المتبقية على ثلاثة أبواب، خصص الباب الأول في بيان الأراضي الأميرية – من المادة الثامنة إلى المادة التسعون – أما الباب الثاني خصص في بيان الأراضي المتروكة والأراضي الموات – من المادة الحادية والتسعون إلى المادة مائة وأربعة – وأخيراً الباب الثالث الذي خصص في بيان المتفرقات¹.

- والجدير بالذكر أن مواد هذا القانون جاءت مقتضبة فنجد أن المادة الثالثة طرحت جملة من الأمور المهمة تحتاج إلى كثير من الإيضاحات القانونية عن كيفية إلغاء نظام التيمار وإلغاء نظام الالتزام وكيفية اعتماد سندات الطابو² والأراضي المحلولات ، كما أن أحكامه ضيقت حقوق المتصرفين بوضعها كثير من القيود . حاول المشرع العثماني حل هذه الإشكالات في إصدار مجموعة من القوانين والتعليمات منها :

- قانون الطابو الذي صدر في 8 جمادى الثانية 1275 هـ 13 كانون الثاني 1859م ففي مواده الـ(33) وضعت الأسس الصحيحة والواضحة للحقوق المتعلقة بالأراضي الأميرية³ وخاصة فيما يتعلق بتسجيل الحجج والعقود⁴ .

- كما وأن لائحة التعليمات التي صدرت في 6 شعبان 1276هـ 1860م أوضحت كيفية التعامل مع عملية تفويض الأراضي وتوزيع سندات التفويض لحين ورود سندات الطابو من

¹ للمزيد أنظر الدستور ص 43—14 .

² سندات الطابو:— وثائق تعطي لمن له حق التصرف بعد دفعه الثمن المعجل للأرض بدلاً عن إستخدامها في ضوء الإلتزامات التي حددها القانون وكانت هذه الوثائق تسمى قبل صدور قوانين الأراضي بالحجج الشرعية، وللمزيد أنظر عماد أحمد الجواهري ، المصدر السابق ص 476 .

³ الدستور، نظام الطابو، ص 44 .

⁴ الدستور، نظام الطابو، المادة 11 .

دوائر الدفتر خانة العامرة¹ وهكذا لم تعد الأراضي (منحة) يملك السلطان استردادها متى شاء، بل أصبحت العلاقة بين الأرض والمقتطع له علاقة قانونية مستقرة ولا يمكن استرداد الأرض إلا في حدود ما يسمح به القانون، ولم يعد حق التصرف مقتصرًا على استيفاء العشر والخمس والرسوم وإنما أصبح حق تصرف بالأرض نفسها بكل أنواع التصرف عدا ما يتعلق بالرقبة حيث أنها تعود للدولة، حاول المشرع بسننه قانون الأراضي إزالة الإقطاع العسكري إلا أنه ساعد على نشوء طبقة من الإقطاعيين أصحاب حق التصرف في الأراضي الأميرية على نطاق واسع²، وأشارت جميع القوانين والأنظمة إلى اكتساب مشروعية حق التصرف في:

- 1 – التفويض وهو أن يمنح الشخص حق التصرف من الدولة مباشرة³.
- 2 – التفريغ وهو حصول الشخص على حق التصرف من صاحب حق تصرف سابق⁴.
- 3 – الانتقال وهو أن يتلقى الورثة المحددون في القانون حق التصرف من مورثهم صاحب حق التصرف⁵.

- 4 – الإحياء وهو قيام الشخص بإعمار الأرض الأميرية الميتة وجعلها صالحة للزراعة⁶.
- 5 – حق القرار وهو استغلال الشخص للأرض الأميرية مدة عشر سنوات بدون منازع⁷.

مما سبق تتبين لنا الجهود التي كان يبذلها المشرع العثماني، إلا أن هذه القوانين والتعليمات التي سنها المشرع لم تستطع الصمود أمام سنن التطور، كما وإنها تفتقر إلى سعة أفق يستوجب حلولاً للمشاكل التي يعاني منها جميع أصحاب الأراضي في جميع الولايات العثمانية، لذا بدأ المشرع العثماني بإصدار القوانين والأنظمة والقرارات للنسخ أو التعديل، مما جعل تشريع الأراضي عبارة عن متاهة يصعب على المتتبع الوصول إلى القواعد الثابتة نتيجة لحذف وتعديل كثير من أحكام قانون الأراضي، فقد جاء في تقرير عن دائرة الأملاك الأميرية في العراق (المرجع

¹، لائحة التعليمات في حق سندات الطابو، ص 51-56.

² صلاح الدين الناهي، مقدمة الإقطاع ونظام الأراضي في العراق، مطبعة دار المعرفة، بغداد، 1374هـ - 1955م، ص 17.

³، قانون الأراضي، من المادة (8) إلى المادة (35).

⁴، قانون الأراضي، من المادة (36) إلى المادة (53).

⁵، قانون الأراضي، من المادة (54) إلى المادة (58).

⁶ شاكر ناصر حيدر، المصدر السابق، ص 66.

⁷، قانون الأراضي، المادة 78، ص 31.

العراقي) سنة 1929م. (وطبعا هذا الكلام ينطبق على فلسطين كونها كانت خاضعة انفس القوانين)

" إن الدائرة جمعت (133) قانوناً ونظاماً وقراراً وحكماً لشورى الدولة ولمحكمة الاستئناف ما يفسر أو يعدل نصوص قانون الأراضي¹ ، إن هذا العدد الكبير من القوانين والأنظمة والتعليمات تؤكد أن قانون الأراضي لم يصدر كاملاً². كما يمكن لقارىء هذا القانون أن يلاحظ أن جل موادّه تتحدث عن الأراضي الأميرية التي كانت تشكل القسم الأكبر من أراضي الإمبراطورية العثمانية³ .

الفرع الثاني: أنواع الاراضي وفق القانون العثماني .

قسم قانون الأراضي العثماني الأرض إلى خمسة أنواع :
الأول الأراضي المملوكة، والثاني الأراضي الأميرية، والثالث الأراضي الموقوفة، والرابع الأراضي المتروكة ، والخامس الأراضي الموات .

¹ من هذه القوانين :—

1 — نظام توسيع إنتقالات الأراضي الأميرية والذي يقضي بجواز إنتقال الأراضي للورثة صاحب المنفعة الصادر في 17 محرم سنة 1284هـ — الموافق 21 مايو 1867م وذيله الصادر في 29 ربيع الآخر 1289هـ .

2 — نظام تأمين الدين بالأراضي الأميرية والموقوفة والمسقطات والمستقلات الوقفية بعد الوفاة الصادر في 23 رمضان 1286هـ .

3 — نظام بيع الأملاك غير المنقولة لأجل الدين الصادر في 15 شوال 1288هـ المصادف في 15 كانون الأول 1871م جاء في ذيله هذا النظام لا يشمل العقود المحررة قبل هذا التاريخ .

4 — القانون المؤقت لتصرف الأشخاص الحكمية في الأموال غير المنقولة الصادر في 22 ربيع الأول 1331هـ الموافق في 16 شباط 1328ر و 1 آذار 1913م، عماد الجواهري، ص³² .

5 — القانون المؤقت لإنتقال الأموال غير المنقولة في 27 ربيع الأول 1331هـ الموافق 21 شباط 1318 ر و 4 آذار 1913م عماد الجواهري، ص³¹ .

6 — القانون المؤقت لغرض الأموال غير المنقولة توثيقاً مقابل الدين الصادر في 6 ربيع الآخر 1331هـ، 2 آذار 1329 ر، 1913م عماد الجواهري، ص³² .

7 — القانون المؤقت لتقسيم الأموال المشتركة غير المنقولة الصادر في 14 محرم 1332هـ، 1 كانون الأول 1329 ر، 12 كانون الأول 1913م عماد الجواهري، ص³¹ .

قانون التصرف بالأموال غير المنقولة الصادر في 5 جمادى الأولى 1331هـ، شاكر ناصر حيدر ص⁷. 30 مارت 1329 ر والذي عدلت به الأحكام الفصل الأول من الباب الأول من قانون الأراضي تعديلاً مهماً ويحتوي على 19 مادة قانون إنتقال الأموال غير المنقولة 27 ربيع الأول 1331هـ، 21 شباط 1328 ر، 4 آذار 1913م عبد الرحمن البزاز، ص⁷ .

قانون توثيق الدين بالأموال غير المنقولة المؤرخ في 15 ربيع الأول 1331هـ ، 25 شباط 1328 ر، ويحتوي على (13) مادة، شاكر ناصر حيدر، ص¹⁴ .

² أرنست داوسن، خبير بريطاني إستدعته السلطات العراقية عام 1929 ليقوم بمهمة تسوية حقوق الأراضي في العراق، عماد أحمد الجواهري، ص²⁵⁸ .

³ المصدر نفسه، ص³¹ .

كما يوجد نوع من الأراضي لا يخرج في حقيقته عن هذا التقسيم ويسمى الأراضي العقريّة ويقصد به الأراضي الخراجية المملوكة التي أخذت من أصحابها لعجزهم عن إعمارها لمدة ثلاث سنوات .

يتضح مما سبق بيانه أنفأ أن الأراضي في العهد العثماني قد قسمت في المجلد إلى خمسة أقسام، وهذا الأمر كان نتاجاً للسياسة المتبعة في ذلك العهد فيما يتعلق بالأراضي والتي كان لها أيضاً الأثر البالغ في وجود عدة تقسيمات للأراضي في فلسطين، وهذه التقسيمات كما أسلفنا في معظمها استلهمت من الشريعة الإسلامية عند فتح البلاد، والتقسيمات الأخرى قد أوجدت تبعاً لمصلحة الإمبراطورية العثمانية في ذلك الوقت من أجل تنمية وزيادة موارد خزينة الدولة .

وللاستيضاح والمعرفة حول هذا الموضوع سأقوم ببحث كل نوع من أنواع الأراضي على حدة في خمسة بنود:

أولاً: الأراضي المملوكة:

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

فالأراضي المملوكة هي التي تكون رقبته لصاحبها وتنقسم إلى أربعة أنواع :

الأول : العرصات في القرى والقصبات القديمة مهما بلغت مساحتها، وما كان في جوانبها من الأماكن التي تعد من متمات السكنى للانتفاع بها في وجوه عدة كحفر الآبار وتخزين الحطب والمؤونة وغيرهما على أن لا يتجاوز مقدارها (800) ذراع أي نصف دونم ، وأما الأراضي الزراعية التي هي بجوار القرى والقصبات فإنها أميرية ، وإذا بنى داراً في تنمة السكنى فليس له أن يلحق نصف دونم بتلك الدار باعتبار أنه تنمة للسكنى.¹

إن العرصات في القرى والقصبات تكون ملكاً بوجهين :

¹ . مؤلف حقوق التصرف شرح قانون الأراضي ؛ صفحه (9) ؛ جمع وتاليف المحامي : ابراهيم ناجي - استاذ حقوق الأراضي في كلية الحقوق البغدادية سابقاً ؛ الطبعة الثانية ؛ المطبعة : مطبعة الفلاح - بغداد ؛ سنة الطبع 1343هـ ؛ 1925م .

1 - تمليك أهل القرى والقصبات الأراضي الأميرية تمليكا صحيحا شرعيا، فإذا لم يتملكوها تمليكا صحيحا شرعيا لا تكون ملكا. حتى لو قام مجموعة من الناس ببناء قرية أو محلة على الأرض الأميرية.

2 - الأراضي التي كانت مواتا وأذن بإحيائها على أن تكون ملكا حين بناء القرية أو القصبية.

الثاني: هي الأراضي التي أفرزت من الأراضي الأميرية وملكت تمليكا صحيحا بمسوغ شرعي على أن يتصرف بها على وجه الملكية.

الثالث: الأراضي المملوكة هو الأراضي العشرية وتسمى بأرض الصدقة وهي على ثلاثة أقسام:

القسم الأول: أراضي البلاد التي أسلم أهلها قبل الفتح طوعا وتركت بأيديهم.

القسم الثاني: الأراضي التي قسمت على الغزاة حين الفتح.

القسم الثالث: الأراضي التي قسمت على غير الفاتحين من المسلمين إذ يجوز التصرف في أراضي البلاد المفتوحة قهرا¹.

الرابع: من الأراضي المملوكة فهي الأراضي الخراجية.

الخراج في عرف الشريعة هو ما يؤخذ من غير المسلمين من الضرائب، وهو على ضربين خراج الرؤوس ويسمى بالجزية ويؤخذ عن الأفراد، وخراج الأراضي وهذا ينقسم الى قسمين خراج المقاسمة وخراج الموظف، أما الأول فهو العشر الى النصف بالنسبة لتحمل الأرض ولا يتجاوز النصف مهما كانت الأرض منبثة، وأما الثاني فهو المقطوع الذي يؤخذ عن مقياس معين كالتجريب والقدان وغيرهما ويعين بالنسبة لتحمل الأرض الزراعية ويجوز أن يكون نقدا أو عينا من الحاصل، فخراج المقاسمة يأخذ كلما زرعت الأرض وإن تكرر الزرع وأما خراج الموظف فإنه يؤخذ في السنة مرة واحدة مهما تكرر الزرع لأن الأول يتعلق بالمحاصيل والثاني بالعين ويقدر بنسبة ما يزرع في الأراضي تلك السنة فضلا على أنه يستوفى إذا لم تزرع الأرض لأنه يتعلق بالذمة لا بالمحاصيل، ولكن الأرض إذا لم تزرع لعدم إمكان الزرع فلا

¹ إبراهيم ناجي حقوق التصرف شرح قانون الأراضي، الطبعة الثانية، المطبعة: مطبعة الفلاح - بغداد؛ سنة الطبع 1343هـ؛ 1925م صفحہ (10-11).

يستوفى هذا الخراج، ولا يجوز تبديل خراج المقاسمة بالموظف ولا العكس بالعكس، لأن التبديل نقض للعهد، وهو حرام كما أنه لا يجوز أخذ الخراجين من أرض واحدة، ولا يسقط بوقف الأراضي الخراجية¹.

يتضح مما سبق بأن الأراضي المملوكة وعلى اختلاف أنواعها، هي تلك التي تعود ملكيتها ورقبتها الى مالكا ويحق له التصرف بها بكافة أشكال التصرف كالبيع والهبة والرهن وغير ذلك دون أن يتوقف ذلك على إذن من أي جهة كانت، وهي تنتقل بالإرث إلى الورثة الشرعيين، ولا تنتقل إلى بيت المال إلا إذا لم يكن هناك أي وريث، وذلك على عكس الأراضي الأميرية والتي تكون رقبتها للدولة، وهي مدار البحث التالي.

ثانيا: الأراضي الأميرية:

وهي الأراضي التي تعود ملكيتها إلى بيت المال وتشمل الأراضي الزراعية والمحاطب والمراعي والغابات وما شابه ذلك من ذات النفع، وكان يتصرف بها بإذن وتفويض من أصحاب الزعامة والثيمار، وأحيانا كان يستفاد من تلك الأراضي بإذن وتفويض من المحصلين والملتزمين إلا أن هذا الحق ألغي وأصبح التصرف بها بإذن موظفي الدفتر الخاقاني باعتبار أنهم أصحاب الأرض ويتصرف بها المفوض بالسندات الخاقانية (قانون الاراضي ماده - 3) .

أي أن الدولة أصبحت الجهة الوحيدة المخولة بتحديد التصرف بهذه الأراضي وقد بين قانون الأراضي كيفية التصرف بهذا النوع من الأراضي فقد منع إحالة جميع أراضي قرية أو قسبة الى هيئة جماعية أو الى شخص أو شخصين بل تحال الأراضي لكل² شخص من الأهالي بمفرده وتعطى سندات طابو لكل شخص مبينة فيها كيفية التصرف بالأرض، ويحق للمتصرف بالأرض الأميرية أن يزرع بها ما يراه مناسبا في مجال الأستثمار الزراعي ويمنع من زراعتها كروما أو أشجار مثمرة، دون إذن المأمور وإذا قام التصرف بزراعة الأشجار المثمرة دون إذن ومرت ثلاث سنوات لا تكون الأشجار تابعة للأرض وإنما ملكا لصاحبها، وهذا الوضع

¹البراهيم ناجي، مرجع السابق؛ صفحه (13 و 14).

² قانون الأراضي العثماني المادة 25.

خلق نوعا آخر من الأراضي يسمى الأميرملي حيث تكون الأرض من نوع الميري وما عليها من نوع الملك وهو موجود في معظم مناطق فلسطين وخصوصا في بيت لحم ولا يحق له وهبها كما لا يحق له وقفها دون إذن من الدولة¹.

- ووضع قانون الأراضي نصوصا تضمن عدم إهمال الأراضي الأميرية من قبل المتصرف بها وذلك بإبطال حقه في التصرف بها في حالة عدم تسديد الضرائب والرسوم عنها، وعدم زراعتها وفلاحتها لمدة ثلاثة سنوات متتالية².

وتقسم الأراضي الأميرية باعتبار منشئها إلى خمسة أقسام:

القسم الأول: الأراضي التي لم تقسم بين الغزاة حين الفتح ولا أعطيت إلى غيرهم من المسلمين ولا تركت بيد أهلها ولا بيد غيرهم من غير المسلمين بل حفظت لبيت المال لان أراضي البلاد المفتوحة حربا تعد غنيمة.

القسم الثاني: الأراضي المملوكة التي مات أصحابها بلا وارث ولا وصية وانتقلت إلى بيت المال.

القسم الثالث: الأراضي الذي لا يعلم المتصرف بها منذ القدم تجعل عائدتها للدولة.

القسم الرابع: عدم ثبوت إحالة بعض الأراضي لاحد من قبل الدولة .

القسم الخامس: الأراضي الموات التي أحييت بإذن السلطان على أن تكون رقبتها لبيت المال³.

إن الأراضي الأميرية كما سبق وبينت هي الأرض التي تعود رقبتها لبيت المال ومنفعتها واستعمالها للشخص الذي يقوم بالانتفاع بها، والتصرف بهذا النوع من الأراضي كان مقرونا بشرط الحصول على إذن خاص من الدولة أو الأشخاص الذين يمثلونها بشكل عام، لكن ماذا عن الأراضي الموقوفة وما المقصود منها، وما هو الهدف من إيجادها؟ وهل الوقف مقتصر على نوع معين أم أن هناك أنواع للوقف تبعا للمتغيرات والمصالح؟ هذا ما سوف أقوم ببحثه وتبينه في البند الثالث.

¹ قانون الأراضي المحولة الصادر بتاريخ 1-10-1920 م

² . : مؤلف حقوق التصرف شرح قانون الأراضي؛ صفحه (20)؛ جمع وتاليف المحامي: ابراهيم ناجي - استاذ حقوق الأراضي في كلية الحقوق البغدادييه سابقا؛ الطبعة الثانية؛ المطبعة: مطبعة الفلاح - بغداد؛ سنة الطبع 1343هـ؛ 1925م

³ المادة الرابعة من قانون الأراضي العثماني.

ثالثا : الأراضي الموقوفة:

الوقف وعلى إجماع الأئمة هو حبس العين مؤبدا على ملك الله تعالى
تقسم الأراضي الموقوفة إلى قسمين:

- 1 - الأراضي الموقوفة وفقا صحيحا وهي الأراضي المملوكة التي وقفت من قبل صاحبها وفق الشرع ، فرقيتها ومرافقها لما شرط له ويكون التصرف بها من قبل متولي الوقف وفق شرط الواقف فلا يجوز تغييره ولا العمل بخلافه لأن شرط الواقف كنص الشارع ولا تتبع أحكام قانون الأراضي بل الأحكام الشرعية وأنظمة الأوقاف.
- 2 - وأما القسم الثاني فهو الأراضي الموقوفة وفقا غير صحيح ويسمى وقف تخصيصات ويكون على الأراضي الأميرية حيث لا يتم وقف الرقبة وإنما يقع الوقف على رسوم ومنافع هذه الأراضي لجهة معلومة².

بعد أن استعرضت الأنواع الثلاثة الأولى من أنواع الأراضي وهي الأراضي المملوكة والأراضي الأميرية والأراضي الموقوفة، سأطرق في النوع الرابع إلى الأراضي المتروكة من حيث ماهيتها وأقسامها .

رابعا : الأراضي المتروكة :

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

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

- 2 - الأراضي التي تركت لأهالي قرية أو قسبة أو التي تركت لأهالي عدة قرى وقصبات كالمراعي والبيادر والمحتطبات، وبين قانون الأراضي كيفية استخدام الأراضي المتروكة إذ لا يحق لأي شخص أن يحدث أبنية أو يخرس أشجارا في الأماكن العامة المتروكة لعامة

الناس وإذا قام بذلك يهدم البناء ويقلع الشجر وذلك لأن التصرف في هذه الأماكن يعتبر تصرفاً في ملك الغير.

وبالرجوع إلى مجلة الأحكام العدلية ولا سيما المادة (1271) منها نجدتها قد حددت العناصر المكونة للأراضي المتروكة لكي تأخذ هذا المسمى حيث نصت المادة المذكورة على أنه: (الأراضي القريبة من العمران تترك للأهالي مرعى وبدرًا ومحتطبًا ويقال لها الأراضي المتروكة).¹

ولا يعتبر مرور الزمان في الدعاوي المتعلقة بالأراضي المتروكة التي قد تركت وتخصصت للأهالي منذ القديم.

- مما سبق يتبين بأن الأراضي المتروكة هي التي تعود رقبتهما إلى بيت المال ومنفعتهما لمجموع سكان قرية أو قسبة، فهي أي الأراضي المتروكة مخصصة لخدمة ومنفعة منطقة محددة بأكملها، وهو ما يميزها عن الأراضي الأميرية التي تكون رقبتهما لبيت المال ومنفعتهما للشخص أو الأشخاص الذين يتصرفون بتلك الأرض، بينما الأرض المتروكة منفعتها لجميع سكان قرية أو قسبة معينة، ووجهه التشابه ما بين الأراضي الأميرية والأراضي المتروكة هي اتحاد رقبتهما لبيت المال.

لكن ماذا النوع الخامس من أنواع الأراضي وهو الأراضي الموات، فما هو المقصود بهذا النوع من الأراضي وماهية طبيعته وهل هناك أيضاً أنواع للأراضي التي تصنف بأنها موات؟ هذا ما سوف أقوم ببحثه في النوع الخامس من أنواع الأراضي.

خامساً: الأراضي الموات:

الأرض الموات هي الأراضي الجبلية أو الحجرية أو الخالية أو التي لم تكن ملكاً لأحد، ولم تترك لأهل قسبة أو قرية وكانت بعيدة عن أقصى العمران بحيث لا يسمع فيها الصوت الجهير أي تبعد عن منتهى المدينة أو القرية نصف ساعة.²

1 - قانون الأراضي العثماني المادة 91 و 100 منه.

2 - المادة 103 من القانون العثماني.

وقد أعطى قانون الاراضي العثماني ومجلة الأحكام العدلية لأي شخص أن يقوم بإحياء أرضاً مواتاً ولكن ضمن عدة شروط وهي:

1 - أن يكون هناك إذن من الحكومة أو من يقوم مقامها تخول ذلك الشخص إحياء الأرض الموات.

2 - يجب أن يتم إحياء الارض الموات خلال ثلاث سنوات من تاريخ منح الإذن بإحيائها، وإلا يتم نزع ملكية تلك الارض من الشخص الذي أعطيت وسلمت الى شخص آخر .

فملكية الأرض الموات للشخص الذي ينوي إحيائها مربوطة بالاتفاق الذي يقع بين ذلك الشخص والحكومة أو من يقوم مقامها ، فقد يكون الاتفاق على المنفعة فقط فيأخذ بهذا الشرط وذلك وفق نص المادة (1272) من مجلة الأحكام العدلية.¹

إذن الملكية والمنفعة أو المنفعة دون الملكية للأرض الموات لمن ينوي إحيائها مرهون بالبداء بالعمل على إحياء تلك الأرض، لكن ماذا لو أعطيت أرض موات لشخص لإحيائها وقام بإحياء جزء منها وأبقى الجزء الآخر دون ذلك؟ وماذا لو قام شخص بإحياء أرض موات ولم يقم بإحياء وسط تلك الأرض؟ فلمن تكون ملكية الأرض في الحالة الأولى والحالة الثانية؟.

بقراءة المادة (1273) من مجلة الأحكام العدلية نجدها قد أعطت أجابه واضحة على ذلك ، ففي الحالة الأولى والتي يقوم فيها شخص بإحياء جزء من أرض موات دون الجزء الآخر المتبقي منها، فإن الجزء الذي يقوم بإحيائه يصبح ملكاً له أو صاحب منفعة له دون الجزء الآخر الذي لم يقم بإحيائه، أما في الحالة الثانية وهي قيام شخص بإحياء أرض موات دون وسطها فإن الأرض كاملة بما فيها أوسطها تصبح ملكاً لذلك الشخص أو تعطيه صلاحية المنفعة فيها وذلك حسب الاتفاق كما بينت آنفاً.²

بالإطلاع على مجلة الأحكام العدلية من (1274 - 1280) يتبين أن هناك عدة وجوه لإحياء الأرض الموات، فمجرد بذر الأرض والنصب فيها والكراب والسقي أو شق خرق وجدول لأجل

¹ تنص المادة (1272) من مجلة الأحكام العدلية على انه (من أحيأ أرضاً من الاراضي الموات بالإذن السلطاني صار مالكا لها وان إذن السلطان أو وكيله لرجل بإحياء ارض على إن لا يملكها بل لمجرد الانتفاع بتا؛ فذلك الرجل يتصرف بتلك الارض كما إذن له ولكنه لا يكون مالكا لها) .

² تنص المادة (1273) من مجلة الأحكام العدلية على انه (لو أحيي بعض الارض وترك باقي؛ فما أحياء منها يكون ملكا له أم الباقي فلا؛ لكن إذا بقي في وسط الارض التي أحيائها محل خال فنلك المحل يكون له أيضا) .

السقي يعتبر إحياء للأرض الموات¹، وكذلك من بنى جدار في أطراف الأرض الموات أو بنى مسناة تحفظها من ماء السيل كان ذلك منه إحياء لتلك الأرض².

وفي نهاية الحديث عن التقسيم العثماني للأراضي والذي لا يزال معمولاً به أود أن أوضح وجهة نظري في خطورة الإبقاء على هذا التقسيم .

- اثر ودور طريقة تقسيم الأراضي في تسهيل تسريبها للصهاينة .

صنف قانون الأراضي العثماني أراضي الدولة العثمانية إلى خمسة اقسام هي : 1 - الأراضي المملوكة 2- الأراضي الأميرية 3- الأراضي الموقوفة 4- الأراضي المتروكة 5- الأراضي الموات

لطريقة تقسيم الأراضي في فلسطين والتي ورثتها من عهد الحكم العثماني والتي لم يطرا عليها أي تغيير اثر كبير في استغلال اليهود لها في عملية سلبهم للأراضي الفلسطينية .

- فأراضي الملك والتي تعود رقبته لملكها لم تكن في يوم من الأيام طريقاً سهلاً للصهاينة من أجل الاستيلاء عليها حيث أن حقوق التصرف والتملك ثابتة لملكها، والأراضي الملك في الضفة الغربية ليست بالمساحات الشاسعة وذلك نتيجة لعدم إجراء التسوية بشكل كامل في جميع مناطق الضفة الغربية عبر الحقب المتلاحقة ، فمجرد تسجيل الأموال غير المنقولة ووفقاً لقانون تسوية الأراضي رقم 40 لسنة 1952؛ وكذلك قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها لعام 1964 لا يثبت إلا بموجب سندات رسمية صادرة عن دائرة الطابو، ولا يمكن بأي حال من الأحوال الإحتجاج بمرور الزمن بتملك أي قطعة ارض تمت فيها أعمال التسوية أو أنه تم تسجيلها باسم صاحبها وفق الأصول القانونية المرعية.

- أما الأراضي الأميرية والتي عادة ما يكون موقعها خارج المخططات الهيكلية للمدن والبلدات والقرى، أي خارج حدود البلديات. وتكون ملكية رقبه هذا النوع من الأراضي للدولة وحقوق التصرف بها تعطى لأي شخص قادر على فلاحتها وزراعتها وادارتها³.

¹ المادة (1275) من مجلة الأحكام العدليه والتي تنص (كما ان البذر والنصب احياء للأرض؛ كذلك الكراب والسقي او شق خرق وجدول لاجل السقي احياء ايضاً) .

² للاستيضاح يرجى مراجعة المادة (1276) من مجلة الأحكام العدليه وما يليها من مواد تهتم الموضوع .

³ انظر المادة 3 من قانون الأراضي العثماني .

وعلا فأن علاقة الدولة بها تكون على ملكية رقبتها¹.

وهذا النوع من الأراضي من الممكن الإحتجاج بمرور الزمن في كسب حق التصرف بها (أي الأراضي الأميرية) على عكس أراضي الملك كما بينت أعلاه وهنا كان دور دولة الإحتلال من أجل السيطرة على هذه الأراضي والتي تشكل مساحات واسعة وذلك بإتباع العديد من الطرق والأساليب من بينها تهجير أصحاب تلك الأراضي عبر إعلانها مناطق عسكرية أو للمنفعة العامة أو غير ذلك ومنع التنمية الإقتصادية الفلسطينية فيها، والهدف من عدم تمكين أصحاب التصرف في هذه الأراضي من الادعاء بملكيتها بمرور الزمن مع العلم بأن أصحاب هذا النوع من الأراضي قد توارثوها عن أجدادهم عبر مئات السنين، وبالتالي فإن العدو الصهيوني يبسط سيطرته على هذه الأراضي باعتبارها أملاك دولة، مع العلم بأن جميع الإجراءات المتخذة من قبل الإحتلال الصهيوني وحسب القوانين الدولية تعتبر اجراءات باطلة ولاغية ولا قيمة لها، ومن هنا لا بد أن يكون هناك دور لدولة فلسطين جدي وفعال ومدروس من أجل التوجه إلى المنظمات الدولية لإبطال كل ما قامت به إسرائيل، وهو أمر ممكن وخصوصا بعد الإعتراف الدولي بدولة فلسطين كدولة غير مراقب في الأمم المتحدة في 29 نوفمبر 2012 .

- قامت سلطات الإحتلال الإسرائيلي باستغلال قانون الأراضي العثماني والأحكام التي أوردها بشأن الأراضي الأميرية أشع استغلال. ففي سبيل تحويل الأراضي الأميرية إلى أراضي حكومية، ونزع ملكية أصحابها دون استملاك وتخصيصها لإقامة المستوطنات اليهودية عليها، فقد أصدرت الأمر العسكري رقم 364 الذي لم يعرف البلد مثيلا له طوال تاريخه الطويل. فمجرد صدور إعلان بسيط من قائد المنطقة العسكرية استنادا إلى ذلك الأمر أن أرضا ما هي أرض حكومية، فإنها تعتبر كذلك وتسجل في سجلات الأراضي على هذا الأساس، ما لم يعترض أصحاب الأرض ويثبتوا عكس ما جاء في هذا الاعلان. وبمعنى آخر فإن الأمر العسكري المذكور افترض أن الأرض تعتبر مملوكة للدولة ما لم يثبت صاحبها وواضع اليد عليها والمتصرف فيها عكس ذلك. وكل من له إمام بسيط بمبادئ القانون يعرف بأن واضع اليد على الأرض يقف في موقف المدعى عليه في حال وقوع أي

¹ المحامي الاستاذ علي سفاريني (حق التصرف في الأراضي المملوكة للدولة كحق عيني متفرع عن حق الملكية في مشروع القانون المدني الفلسطيني)؛ ص 8 .

خلاف بشأن ملكيتها. وأن المدعي هو المكلف بالإثبات، غير أن الأمر العسكري المذكور قلب هذه القاعدة القانونية رأساً على عقب، وألقى على الفلاح الذي يتصرف بالأرض ويضع يده عليها، ويتوارثها أبا عن جد عبء اثبات انه مالك لهذه الأرض. أي أصبح مالك الأرض ملزماً بإثبات ملكيته للأرض وإلا فإنها تصبح ملكاً للدولة.

ومن جهة أخرى لم يكن أمام هذا الفلاح سوى تقديم اعتراضه إلى لجان الاعتراض العسكرية المؤلفة من أفراد من القوات الإسرائيلية المسلحة ، ولم يكن أمراً صعباً للتنبؤ سلفاً بما تقرر هذه اللجان عند النظر في الاعتراض¹.

- كما أصدرت سلطات الإحتلال الأمر العسكري 1015 وبموجبه أصبح ممنوعاً على صاحب أية أرض أن يزرع شجرة مثمرة في أرضه من دون الحصول على إذن خطي من سلطات الإحتلال تحت طائلة الحبس. وذلك من أجل تسهيل اعتبار الأرض معطلة ومحلولة آلت ملكيتها للدولة كما تقضي بذلك المادة 68 من قانون الأراضي العثماني².

- أما بالنسبة للأراضي المتروكة : وهي الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة ومنفعتا مخصصه لعموم الناس مثل الشوارع ، وبالتالي فإن استغلال الإحتلال الصهيوني لهذا النوع من الأراضي من أجل السيطرة عليها يكون أسهل من الأراضي الأميرية ، كون حق الإنتفاع بها يعود على قرية أو قسبة بإكملها وبالتالي لا يوجد صعوبات كبيرة في استغلال إسرائيل لهذا النوع من الأراضي من أجل السيطرة عليها .

- والنوع الرابع من الأراضي هي ما تعرف بالأراضي الموات، وهي الأراضي الخراب والبعيدة عن العمران والتي تعود ملكيتها إلى الدولة ولا يوجد أي شخص أو أشخاص ينتفعون بها ، وبناء عليه فإن هذا النوع من الأراضي يقع ضمن ما صنف (ج) واعتبرته حكومة الإحتلال ملكاً لها تبني عليه ما تشاء من المستوطنات .

¹ المحامي الاستاذ علي سفاريني (حق التصرف في الأراضي المملوكة للدولة كحق عيني متفرع عن حق الملكية في مشروع القانون المدني الفلسطيني) ؛ ص 19 و 20 .

² المحامي الاستاذ علي سفاريني (حق التصرف في الأراضي المملوكة للدولة كحق عيني متفرع عن حق الملكية في مشروع القانون المدني الفلسطيني) ؛ ص 20 .

بعد أن بينت في المطلب الأول من هذا المبحث قانون الأراضي العثماني لسنة 1900م، وكذلك بعد أن استعرضت أنواع الأراضي في الحقبة العثمانية، فإنني سأحدث في المطلب الثاني من هذا المبحث عن قانون تسجيل الأراضي من حيث أهميته والثغرات التي اعترته والتي أثرت بدورها على تسريب الأراضي الفلسطينية إلى الصهاينة ، وعن قانون تملك الأجانب .

المطلب الثاني:

قانون تسجيل الأراضي وقانون تملك الأجانب

الفرع الأول : قانون تسجيل الأراضي في الحقبة العثمانية

قبل إصدار قانون الأراضي العثماني عام 1858م وما تلاه من قوانين الطابو اللاحقة ، كان التصرف بالأراضي واستغلالها يتحدد من خلال العرف السائد بين السكان، وفي بعض الأحيان كان حق التصرف يثبت بأوراق تدعى حجج شرعية تكون مصدقة من القضاء وليس لها أي قيمة، فإذا ما ضاعت كان وضع اليد على الأرض والتصرف بها هو الذي يحدد ملكيتها، وفي حال حدوث خلاف أو نزاع بين الفلاحين على الأرض، تكون الشهادات الشفوية لأهل القرية هي التي تحدد الملكية، الأمر الذي أدى إلى حصول خلاف ونزاع مستمر بين الفلاحين على الأرض.¹

يتبين لنا مما سبق أن الفترة ما قبل إصدار قانون تسجيل الأراضي في الحقبة العثمانية لم تكن منظمة بالشكل المطلوب ، ولم تكن هناك جهة مختصة بعينها تنظم تسجيل الأراضي ، فكان البيع وفي غالب الأحيان يتم بأوراق وسندات عرفية فقدت قيمتها القانونية بعد أن تم إصدار قوانين جديدة مختصة بالأراضي لا تعترف بالقيمة القانونية لملك الأراضي إلا من خلال التسجيل لدى دائرة الطابو، الأمر الذي كان يؤدي إلى استثناء الخلافات فيما بين الفلاحين حول ملكية الأراضي التي يعملون بها وذلك نتيجة لتعدد أسباب الملكية لديهم وأيضاً نتيجة لطريقة التملك للأراضي كالحجج الشرعية والعرفية وغيرها والتي أثارت إشكالات عديدة .

¹ مرجع سابق لمؤلف ملكية الاراضي في فلسطين (1918 1948) الدكتور محمد الحمزاوي صفحه (50).

وأمام هذا الواقع ولغيره من الأسباب والاعتبارات جاء تدخل الدولة العثمانية لتنظيم تسجيل الأراضي عبر سا العديد من التشريعات القانونية والتي من بينها قانون الأراضي العثماني عام 1858م .

وهدفت الدولة العثمانية من خلال إصدارها لقانون الأراضي عام 1858م إلى إحكام سيطرتها على الأرض وتأييد حقها فيها في وجه القوى المحلية وبقايا الإقطاع وجعل التصرف بالأراضي من خلال قوانين محدده تضعها الدولة ، فقامت بتقسيم الأراضي إلى عدة أقسام كما أوضحت سابقا وجعلت لكل قسم أحكاما وقوانين، وحتى تكتمل سيطرة الدولة على الأرض أصدرت العديد من القوانين اللاحقة لقانون الأراضي والتي تعتبر مكملة له، فأصدرت عام 1859م لائحة تعليمات بحق سندات الطابو عام 1861 وملحقاته 1867¹.

وحسب رأيي فإن ما نستشفه مما سبق يبين لنا مدى الامتعاض الذي ساد أركان الدولة العثمانية في ذلك الوقت تجاه المسؤولين المحليين وما تبقى من الإقطاعيين، وهو الأمر الذي كان من أحد المبررات الهامة التي استندت تدخل الدولة العثمانية لإصدار تشريعات تنظم الأراضي وفي ذات الوقت المحافظة على دور الدولة في التحكم بالأراضي بعيدا عن الإقطاعيين والمسؤولين المحليين وغيرهم .

الطابو: هي كلمة تركية ومعناها الطاعة وهي مأخوذة من مصدر (طابق) ومعناه العبادة وهناك معاني أخرى لهذه الكلمة ومعناها أيضا الأرض، ومعناها في الاصطلاح: ما تستوفيه الدولة ممن تحال عليهم الأراضي الأميرية مقابل حقهم بالتصرف بها، كما تعني السند المعطى للمتصرف، وتعني أيضا الدائرة المختصة لإدارة مصلحة الأراضي².

¹ : عبد العزيز الدوري؛ التكوين التاريخي للامه العربيه ص 128. مرجع سابق وخاص للدكتور محمد الحمزاوي في مؤلفه ملكية الاراضي في فلسطين من عام 1918 – 1948 ص 50.

² : الخالد، خليل ابراهيم، الأزري، مهدي محمد: مرجع سابق، ص56، قداة، خليل احمد: نظرات في حق التصرف كحق عيني ومدى السلطات التي يخولها للمتصرف، بحث منشور في مجلة جامعة الاقصى، مج 7، عدد1،2003، هامش ص 127). باعتبار أنهم أصحاب الارض ويتصرف بها المفوض بالسندات الخاقانيه (قانون الأراضي ماده - 3) (15). نفس المعنى، زهدي يكن: العقارات وأقسامها في لبنان وفرنسا، ط1 ، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، 1963.

تضمن نظام الطابو التعليمات بشأن تسجيل الأراضي وإعطاء السندات لإصحابها . فقد ورد في البند الأول من (لائحة تعليمات بحق سندات الطابو) أنه لا يمكن لإحد بعد الآن أن يتصرف بأراضي أميريه بغير سند على أية صورة من الصور، كما ألزم النص جميع أصحاب الحقوق على الأرض الأميرية أن يكون بيدهم سندات رسمية، والذين لا يملكون سندات عليهم الحصول عليها، أما الذين لديهم سندات قديمة ما عدا سندات الطابو المتوجة بالطغراء السلطانية فعليهم تبديل سنداتهم، وبين النص أيضا بأن الولاية والمتصرفين و"القائمقامين" وأعضاء المجالس ومأموري المال ومديري الأفضية وكتاب الطابو مأمورين بإجراء التحقيقات والتقييدات اللازمة، وفي حال وقوع قصور أو تكاسل فإنهم يتحملون المسؤولية¹.

وحدد القانون بدل مثل أربعة قروش، ثلاثة قروش ثمن ورقة السند وقرش بدل قلمية تعطى للكتاب².

يتضح مما سبق بيانه أنفاً، وبإعتقادي بأنه وبعد أن تم صدور قانون تسجيل الأراضي (الطابو) واللوائح والتعليمات التي صدرت على أساسه، بأنه أصبح هناك آلية جديدة لتسجيل الأراضي تختلف كلياً عما كان معمول به في السابق، إذ أنه أصبح هناك تنظيم لملكية الأراضي من الناحية القانونية النظرية البحتة، والمهم هنا ما مدى تجاوب الخاضعين للقانون الجديد لتنفيذ احكامه؟ وهو سؤال مشروع إذ لا قيمة لأي قانون يصدر يكون من الصعب تطبيقه من الناحية الواقعية على المحكومين به، ووفقاً لواقع الحال وبإعتقادي الجازم وحسب ما تحدثت به التاريخ فأن وقع قانون التسجيل المذكور ولوائحه وتعليماته لم تلقى الصدى المطلوب لدى المجتمع وبالأخص مجتمع بلاد الشام وتحديد المجتمع الفلسطيني ، وذلك للعديد من الاعتبارات التي سبق أن بينتها مثل ارتفاع الضرائب والفقر وغير ذلك من الإعتبارات والأسباب السائدة في ذلك الوقت.

وأعطى القانون مهلة ستة أشهر لتسجيل الأراضي المكتوبة التي لم يعلن عنها أصحابها عند بدء عمليات التسجيل، وإذا ما استمر التكتّم عليها بعد انتهاء هذه المدة تقوم الدولة بطرحها في المزاد

¹ : الدكتور محمد الحزموي ص 50 لمؤلفه ملكية الاراضي في فلسطين 1918 – 1948 .

² : البند الثالث من لائحة تعليمات بحق سندات الطابو .

العلمي، ويعطى حق أولوية للمتصرف بها على أن يأخذها (بالبديل الذي يتقرر لها فإذا رغب في ذلك تحال عليه، وإلا فيأخذ منه سند يشعر بكف يده وتعطى لطالب غيره).¹

كما نص القانون أيضا أنه إذا كان شخص ما يزرع أرض أميرية أو موقوفة وتصرف بها لمدة عشر سنوات بدون نزاع يثبت حق قراره فيها سواء كان بيده سند معمول به أو لم يكن، ولا تعامل تلك الأراضي معاملة الأراضي المحلولة بل يعطى له سند طابو، ويؤخذ منه خمسة قروش عن كل مائة قرش شريطة أن لا تزيد مدة التسجيل عن ستة أشهر فإذا زاد عن هذه الفترة فإن رسم الخراج يكون مضاعفا.²

- وأعقب صدور هذه اللائحة قانون نظام الطابو في 26 صفر 1278هـ / 1861م وذلك لضبط عمليات تسجيل الأراضي بشكل دقيق، وبموجب هذا القانون اعتبر مأموري المال (الدفتردارية) ومديري الأقضية مأذونين بتفويض وإحالة الأراضي الأميرية فجعلهم بمثابة صاحب الأرض.³

يتبين من خلال ما سبق بيانه بأنه أصبحت هنالك إجراءات خاصة بتسجيل الأراضي ما بعد صدور قانون تسجيل الأراضي (الطابو) وصدور تعليماته ولاوائحه المنظمة له، وكذلك ما بعد صدور قانون نظام الطابو عام 1861، وهذه الإجراءات الخاصة بالتسجيل وباعتقادي جاءت لتثبيت الملكية لإصحابها بموجب سندات رسمية صادرة عن جهة صاحبة اختصاص، الأمر الذي سيساهم في التقليل من النزاعات على ملكية الأراضي قدر الإمكان وكذلك تنظيم ملكية الأراضي بموجب إجراءات معتمدة وموحدة .

بعد أن بينت الطريقة التي كان يتم فيها التملك في الحقبة العثمانية من الجانب التنظيمي القانوني البحت بالنسبة للأشخاص الوطنيين والذين يخضعون للقوانين العثمانية، فإنه حري بي أن أتحدث أيضا عن تملك الأجانب للأراضي في الحقبة العثمانية، فهل يخضع تملك الأجانب لنفس

¹ البند الرابع من لائحة تعليمات بحق سندات الطابو.

² البند الثامن من لائحة تعليمات بحق سندات الطابو؛ كذلك المادة 78 من قانون الأراضي العثماني لعام 1858.

³ : المادة (1) من قانون نظام الطابو ؛ وقضت المادة (2) من القانون المذكور بمنع مديري الزراعة من التدخل في (فراغ وانتقال واحالات الاراضي المذكوره) وقصر دورهم على عضوية المجلس الخاص بهذه المسائل؛ وبينت المادة 3 و 4 من القانون المذكور طريقة نقل الملكية من شخص لآخر والاجراءات التي يجب اتباعها في ذلك محددًا رسوم التسجيل في تلك الاراضي بقيمة 5% من قيمة الارض .

الإجراءات فيما يخص تملك الأراضي التي يخضع لها الفلسطيني؟ وهل هناك أيضا تنظيم قانوني لتملك الأجانب للأراضي في الحقبة العثمانية؟ هذا ما سأقوم بمعالجته وتبينه في المطلب الثالث من هذا المبحث.

الفرع الثاني: قانون تملك الأجانب في الحقبة العثمانية

قبل صدور قانون تملك الاجانب عام 1869م ، لم يكن بمقدور الأجانب شراء الأراضي في فلسطين، بل كان كل ما يتمتع به الأجانب هو الامتيازات التجارية في الدولة العثمانية. ونتيجة لضغوط الدول الأوروبية وازدياد ديون الدولة العثمانية ، صدر قانون يسمح للأجانب التملك سواء أكانو أفرادا أم مؤسسات أم شركات في جميع أراضي الدولة سواء داخل المدن أو خارجها باستثناء الحجاز¹. هذا القانون هو قانون تملك الأجانب الذي صدر سنة 1914.

- هذا القانون احتوى على العديد من الثغرات التي استطاع الأجانب من خلالها الالتفاف على النص وتحويله إلى صالحهم، حيث نصت المادة (2) منه (تجري على أملاك الأجانب، سواء أكانت إقامتهم داخل الدولة أو خارجها، جميع أحكام القوانين العثمانية مثلهم مثل الرعايا المتمتعين بالجنسية العثمانية)².

ونتيجة لذلك أخذت الدول الأوروبية كبريطانيا وفرنسا وروسيا بإرسال رعاياها للإقامة في فلسطين، والعمل على شراء الأراضي وإقامة المستعمرات، وكانت الكنائس الأوروبية قد أخذت تهتم بشراء مساحات كبيرة من الأراضي، وأخذت أيضا تعمل على رفع أسعار الأراضي في مناطق القدس ويافا وحيفا وذلك لتحقيق أقصى حد من الارباح³.

يتضح مما سبق أن باب تملك الأجانب للأراضي في فلسطين لم يكن مسموحا به قبل صدور قانون تملك الأجانب لسنة 1914، وهذا القانون هو من فتح الباب على مصراعيه أمام الحركة الصهيونية والدول الأجنبية لإرسال رعاياها لشراء الأراضي في فلسطين، ومجئ هذا القانون

¹الدكتور محمد الحزماوي ملكية الاراضي في فلسطين (1918- 1948) صفحه (69 - 70) .

² سائدة عجوة الية انتقال الاراضي غير المسجله في فلسطين دراسه مقارنه ، رسالة ماجستير

³ الدكتور محمد الحزماوي ملكية الاراضي في فلسطين (1918- 1948) صفحه (73)

وفق ما بينا عاليه لم يأت نتيجة للتطور التشريعي وحده إبان الحكم العثماني، وإنما جاء نتيجة لضعف الدولة العثمانية وازدياد مديونيتها الأمر الذي أدى الى قيام الدول الأجنبية وعلى رأسها الدول الأوروبية الى زيادة ضغوطها على الدولة العثمانية.

المبحث الثاني:

التنظيم القانوني للأراضي في الحقبة البريطانية.

عند نهاية الحرب العالمية الأولى ومع تحويل فلسطين إلى الانتداب البريطاني، تحت قانون انتداب عصبة الأمم، تحرر الاستيطان الصهيوني من القيود والفرامانات التي فرضها الحكم العثماني¹.

انتهى الحكم العثماني بقيام الانتداب البريطاني، وقد أعاد هذا الأخير تشكيل النظام القانوني في فلسطين مضيفاً إلى التقنين العثماني مبادئ النظام الأنجلوسكسوني، ورغم كثرة وتنوع القوانين الخاصة بالأراضي التي صدرت في عهد الانتداب إلا أن قانون الأراضي العثماني لا يزال الأساس الناظم للعقار في بلادنا. ويعتبر عصر الانتداب من أنشط العصور فيما يتعلق بتشريعات الأراضي حيث صدر (15) قانوناً "ناظماً" للأراضي لازالت سارية ومعمول بها في قطاع غزة، وقد أعطت هذه التشريعات صلاحيات واسعة للمندوب السامي في التصرف بالأراضي وجاء بعض هذه التشريعات تعديلاً لتشريعات أخرى سارية وكان من أخطر التعديلات التي تمت على القوانين هو إعطاء صلاحية للمندوب السامي بتحويل أملاك الدولة (الملكية العامة) إلى ملكية فردية مما أتاح المجال لتملك الصهاينة لمساحات شاسعة من الأراضي في فلسطين².

- فرض الانتداب البريطاني على فلسطين رسمياً في 24 تموز 1920، ولكن الحقيقة بأن النصوص الأساسية لصك الانتداب كانت قد وضعت موضع التنفيذ قبل ذلك التاريخ، حيث بدأ تنفيذها مع مطلع تموز 1920، عندما تم تشكيل الإدارة المدنية التي حلت محل الإدارة العسكرية، ولو نظرنا إلى بنود هذا الصك لوجدنا أنها ليست سوى تأكيد وتفسير وخطة عمل لوعده بلفور ببناء الوطن القومي اليهودي³.

¹ ل. ل. ارية. ل. افنيري مؤلف دعوى نزع الملكية الاستيطان اليهودي .. والعرب 1887 - 1948 - مؤلف مترجم من قبل بشير شريف البرغوثي (صفحة 107).

² مرجع سابق ل. هدى تيسير اللواء - الأراضي الحكوميه ومسؤولية الدولة؛ ص 6.

³ : صابر موسى نظام ملكية الاراضي في فلسطين 1917 - 1937 . ا. صفح 5.

وفيما يتعلق بمسألة الأراضي، تشدد صك الانتداب على مسؤولية الدولة المنتدبة حيال التنازل عن أي مساحة من أراضي فلسطين أو تأجيرها أو وضعها تحت تصرف أية حكومة أجنبية. ومن ناحية أخرى، ضمنت بنود الصك تنشيط الهجرة اليهودية وتنشيطها بالاتفاق مع الوكالة اليهودية، وذلك من أجل استقرار اليهود في الأراضي الزراعية، وفي جملتها الأراضي البور (وهي الأراضي الصالحة للزراعة وغير مزروعة)، والأراضي الموات، بالإضافة إلى الأراضي المطلوبة للأعمال العامة. كما اشترط صك الانتداب على الدولة المنتدبة (اتخاذ جميع التدابير اللازمة لصون... ما له علاقة بترقية البلاد... وما يلزم لوضع يد الحكومة، أو سيطرتها على مورد ما من موارد البلاد الطبيعية، أو الأعمال والمصالح والمنافع العمومية الموجودة أو التي ستوجد فيما بعد... وعليها أيضاً أن توجد نظاماً للأراضي يلائم حاجات البلاد مع مراعاة أمور أخرى منها المنافع التي تتجم عن تشجيع الهجرة واستغلال أعظم ما يستطاع من الأرض لذلك. كما طلب صك الانتداب من الإدارة المنتدبة، بالاتفاق مع الوكالة اليهودية، استثمار الأعمال والمصالح والمنافع العمومية، وأن تعمل على ترقية مرافق البلاد الطبيعية، على أن تتولى هذه الإدارة تلك الأمور مباشرة بنفسها دون الرجوع إلى الوكالة اليهودية. ومن أجل الزيادة في التأكيد على نصوص هذا الصك، ألزمت عصبة الأمم حكومة الانتداب بموافقتها على أي تعديل في شروط الصك خوفاً على ما يمكن المساس به من حقوق اليهود¹.

إن الأمل بأن الصهيونية سوف تحظى بالتقبل العربي ثبت أنه لا أساس لها، وكانت المعارضة القومية للفلسطينيين العرب حاسمة فالحركة القومية الفلسطينية العربية بدأت تظهر كحزب سياسي فلسطيني مستقل يسعى إلى الحكم الذاتي في البلاد - وباختصار حكم الأغلبية العربية².

وكان النضال القومي الفلسطيني العربي أولاً وأخيراً موجهاً ضد الصهيونية في كل مناحيها، فلقد حارب ضد الالتزامات السياسية التي تعهدت بها بريطانيا في تصريح بلفور، وكذلك انتداب عصبة الأمم، كما عارض الهجرة اليهودية وتملك الصهاينة للأرض والاستيطان³.

¹ صابر موسى نظام ملكية الاراضي في فلسطين 1917 - 1937 . ص 5 .

² ل. اريه. ل. افيري مؤلف دعوى نزع الملكيه الاستيطان اليهودي .. والعرب 1887 - 1948 - مؤلف مترجم من قبل بشير شريف البرغوثي (صفحة 107).

³ ل. اريه. ل. افيري - مؤلف دعوى نزع الملكيه الاستيطان اليهودي .. والعرب 1887 - 1948 - مؤلف مترجم من قبل بشير شريف البرغوثي (صفحة 107).

إن معارضة شراء الصهاينة للأرض من قبل القادة السياسيين العرب كانت مرتكزة على تناقض (كما كانوا يرونه) واضح في المادة السادسة من صك الانتداب تطلب من الانتداب أن يشجع الاستيطان الصهيوني على الأرض بما في ذلك أراضي الدولة والأراضي الخراب غير المحتاج لها لإغراض عامة ، طالما أن حقوق ومواقف القطاعات الأخرى من السكان لا يمس بها. وكانت حجتهم هي أن شراء الأرض من قبل الصهاينة قد مس فعلا بموقف السكان العرب الموجودين¹.

- وفي عام 1918، بعد دخول فلسطين من قبل الجيش البريطاني أصدر الجنرال آرتر جرام موني في (8 أيار سنة 1918) قرارا بإغلاق دوائر تسجيل الأراضي ووقف جميع عمليات بيع الأرض، لأن الحكومة التركية أخذت معها حين انسحابها إلى دمشق جميع دفاتر الطابو ثم تمكنت الحكومة البريطانية من إعادة جزء منها بتاريخ (2 \ 1919)² ومع وصول أول مندوب سامي بريطاني السير هربت صموئيل ومع تشكيل حكومة مدنية ، فقد أعيد فتح مكتب تسجيل الأراضي في أكتوبر عام 1920 وسمح ببيع الأرض. وعلى أي حال، فمن أجل منع المضاربة ولحماية حقوق الفلاحين فأن المندوب السامي أصدر أمرا يمنع بيع ما يزيد عن 300 دنم من الأرض، أو بيع أرض تزيد قيمتها عن 3000 جنيه فلسطيني فانها تحتاج الى مصادقة مندوب المقاطعة، وقد سمح للفلاحين ببيع ممتلكاتهم بشرط أن يحتفظوا بأرض كافية لمعيشتهم، وحسب القانون التركي فقد كان من المحظور بيع الأرض الى الشركات وقد تم رفع هذا الحظر وأصبحت الشركات حرة في شراء الأرض ضمن حدود التعليمات الجديدة².

يتبين لنا مما سبق بيانه أنفاً، أن الحركة الصهيونية بدأت باستغلال كل الوسائل المتاحة لإجل السيطرة على المزيد من الأرض العربية الفلسطينية، وذلك باستغلال وجود الانتداب البريطاني على الأرض الفلسطينية، والذي يعد وبدون أدنى شك ووفقا للمعطيات والوثائق التاريخية الداعم الأكبر للحركة الصهيونية حتى يتم تقويتها وتجهيزها للمرحلة القادمة لتكون أكثر ثباتا في مواجهة

¹ المرجع السابق (صفحة 107).

² Survey of Palestine ,Vol , 1, p 23, Stein, The land question in Palestine, p 23, 43 Worsfold, Willam basil .Palestin of the Mandate, London, T .Fisherunwin, 1952, P 66.

كل ما يقف في وجهها، ولم تتواني حكومة الانتداب البريطاني عن تقديم كافة أشكال الدعم للحركة الصهيونية والتي تمثلت بالمال والسلاح واستغلال سيطرة حكومة الانتداب على فلسطين لصالح الحركة الصهيونية بامتياز.

إن دعم حكومة الانتداب البريطاني للحركة الصهيونية امتد وبضغط من الحركة الصهيونية المتنفذة إلى سن وتشريع قوانين تتعلق بالأراضي والأموال غير المنقولة، وتسخير تلك القوانين لصالح الحركة الصهيونية، فصدر قانون تصحيح سجلات الطابو عام 1920 وقانون الأرض المحلولة وقانون الأراضي الموات لسنة 1921 وقانون نزع الملكية لسنة 1926 وقانون تسوية حقوق الملكية، ولمزيد من المعرفة حول تلك القوانين فأني سأعمد إلى بحثها تباعاً بحيث سأخصص لكل قانون من القوانين المذكورة بنداً خاصاً به .

المطلب الأول:

قانون انتقال الأراضي لسنة 1920

أصدر المندوب السامي البريطاني هربرت صموئيل، في الأول من أكتوبر 1920، قانون انتقال الأراضي لسنة 1920، وقد ظهر فيما بعد أنه فتح الأبواب للمؤسسات الصهيونية من أجل حيازة الأراضي ودعم عملية بناء الوطن القومي اليهودي بما تضمنه من رفع للقيود الموضوعة أمام الصهاينة لحيازة الأراضي أو الأموال غير المنقولة.

وجاء هذا القانون لتسري نصوصه على جميع الأموال غير المنقولة والمنصوص عليها في قانون الأراضي العثماني الصادر سنة 1858، وعلى أراضي الملك وجميع أراضي الوقف من أي نوع كانت، وعلى أي نوع آخر من الأموال غير المنقولة. كما ألغت نصوص هذا القانون ما جاء في القانون الصادر بتاريخ 18 تشرين الثاني 1918، ومن وقف عمليات البيع أو الرهن وخلافه. كما اعتبر التصرف في الأموال غير المنقولة غير صحيح ما لم تراعى فيه أحكام القانون المذكور.

لقد قضى هذا القانون بضرورة أخذ موافقة الحكومة لكل من يرغب بالتصرف بمال غير منقول، واشترط أن يكون ذلك كتابة. وللحصول على هذه الموافقة، كان على صاحب الشأن تقديم طلب عرض تام، وذلك بواسطة دائرة الطابو - كل في منطقته - يبين فيها الأمور المراد التصرف بها، والتصرف بحق الملكية المراد بيعه أو تحرير عقد به، مع إرفاق الطلب بإثباتات تبين ملكية المال الذي يرغب في نقل ملكيته، والتي يجب أن تحتوي "من ضمن ما تحويه" طلب تسجيل حجة تنظم تنفيذاً لشروط التصرف .

ولأنه رؤى من المناسب، سداً لاحتياجات الأهالي، أن يصرح بإجراء المعاملات التي يقصد منها استعمال الأرض وزراعتها، وأنه لما كان من الضروري أن تتخذ التدابير أيضاً لمنع المضاربات ولحماية المزارعين والمتصرفين الحاليين¹.

فإن القانون اشترط، في حال الموافقة على بيع التصرف أو نقله، ألا تتم ولا يوافق عليها إلا إذا اقتنع حاكم المنطقة بأن الشخص الذي ينوي امتلاك هذا التصرف، أو الشخص المنقول التصرف إليه، يخضع لعدد من الشروط، هي:

- 1- أن يكون مقيماً في فلسطين.
- 2- ألا تزيد مساحة الأرض التي يرغب في تملكها عن 300 دونم، أو ذات قيمة لا تتجاوز 3000 جنيه مصري، هذا في خارج المدن أما داخلها، فيجب لا تزيد عن 30 دونماً مهما كانت قيمتها.
- 3- أن يكون المالك الجديد ينوي زراعتها بنفسه وحالاً².

أما ما زاد عن تلك المساحة من أراض لا ينطبق عليها ما ذكر سابقاً، فيجب إحالتها على المندوب السامي الذي له الحق في الموافقة أو الرفض على أية مساحة مهما بلغت ومهما قدرت قيمتها.

1 Wasserstein ,Bwmrad . The British in Palestine The Mandatory Government and the Arab - Jewish conflict , 1917 - 1929 m London , 1978 , p 91 . Stein , The Land question in Palestine , p 45

² المادة السادسة من قانون انتقال الأراضي لسنة 1920

كما أصبح للمندوب السامي، بموجب هذا القانون، الصلاحية في أن يمنح أية شركة تجارية مسجلة في فلسطين حق تملك أو رهن ما يلزمها من الأراضي مهما بلغت مساحتها¹. كما حدد القانون أنه في انتقال ملكية أية أموال غير منقولة إلى ورثة أو ناس موسى لهم، فإنه يجب عليهم تسجيل ذلك في مدة أقصاها سنة من تاريخه.

ونتيجة للاضطرابات التي حصلت في عام 1921، انتدبت لجنة للتحقيق (لجنة هايكرأفت)، وهي التي أشارت، في تقريرها الذي قدمته عن الاضطرابات، إلى أن العرب رأوا في ذلك القانون محاولة لخفض أسعار الأراضي، وانتقال الأراضي المعروضة للبيع إلى أيدي اليهود بأسعار زهيدة². كما لاحظت كيف يتخوف العرب من التدابير التي اتخذتها الحكومة بحسن نية (وكيف يرون) أن قانون انتقال الأراضي لسنة 1920، الذي يشترط موافقة الحكومة على انتقال الأراضي والذي يمنع انتقالها، إلا لمن كان مقيماً في فلسطين، قد وضع لتتزلزل ثمن الأراضي، ولطرح المعروض منها للبيع، بين أيدي اليهود لشرائها بأثمان زهيدة³.

ونظراً للتوصيات التي قدمت بشأن هذا القانون، فقد تم التحايل مرة أخرى، بأن عدل في 8 كانون الأول 1921. ولكن القانون الجديد لم يأت حقيقة بالجديد، إلا بما كان في مصلحة الوطن القومي اليهودي. وكل ما قدمه القانون هو إلغاء بعض المواد، لا سيما تلك المتعلقة منها بوجوب الإقامة بفلسطين، والتي تحدد مساحة الأرض المباعة وأعمارها (المادة السادسة)، كما أصبح البيع مجازاً دون أي شرط، بعد أن تم إلغاء المادة المتعلقة بأحقية حاكم المركز (المنطقة) في الامتناع عن إعطاء موافقته على البيع. كما أنه مع إلغاء الفقرة الأولى من المادة الثامنة، المتعلقة بزيادة صلاحية المندوب السامي بناء على المواد الملغاة، أبقى الجزء الآخر مشتملاً على تعديل بسيط يجيز لمديري تسجيل الأراضي كل في منطقتهم، لا للمندوب السامي الآن، أن يأذن لأي شركة تشتغل بالصرافة أن ترتهن أي أرض ويسمح لأي شركة تجارية في فلسطين أن تمتلك من

¹ المادة السادسة من قانون انتقال الأراضي

² المادة الثامنة من نفس القانون

³ سامي هداوي وولترلن، الصهيونية وأراضي إسرائيل ضمن كتاب الصهيونية حركة عنصرية أبحاث مؤتمر طرابلس حول الصهيونية 24 - 28 تموز سنة ترجمة عدنان كيالي (بيروت المؤسسة العربية للدراسات والنشر 1979 ص 70).

الأراضي ما يلزمها للقيام بمشروعها، ويجوز مع مراعاة الشروط السابق ذكرها أيضاً أن يأذن بانتقال الأراضي لأي شركة¹.

وعلى هذا، صار الباب مفتوحاً لانتقال الأراضي دون قيد أو شرط إلى الشركات على اختلاف هوياتها، والسماح لهم بالاستيلاء على الأراضي بالصورة التي تناسب الوضع. وبناء على ذلك، منحت الحكومة شركة البوتاس اليهودية مجاناً ما مقداره 75 ألف دونم، وكذلك باعها 64 ألف دونم بسعر رمزي، ومنحت شركة الكهرباء اليهودية أيضاً ما مقداره 18 ألف دونم مجاناً أيضاً، وذلك بدعوى القيام بمشروعاتها².

كذلك اشترط القانون الجديد موافقة الإدارة ومدير تسجيل الأراضي في القضاء (الذي يجب أن يقتنع بأن لناقل الأرض حجة ملكية)، كما اشترط بقاء قطعة الإعاشة وذلك بأن يبقى للمستأجر الأرض الزراعية الكافية أما في القضاء أو في منطقة أخرى من أجل إعاشة المزارع وعائلته. إلا أن هذا الكلام ظل حبراً على ورق، وكان الملاكون الذين يرغبون في بيع أراضيهم يتملصون منه بإحدى طريقتين، إما أن يعمد المالك الذي يرغب في بيع أرضه إلى إخراج المستأجر أولاً ثم يعمد إلى بيع الأرض خالية من المزارعين، وإما أن يقنع المالك أو المشتري المزارع المستأجر بقبول التعويض وتخليه الأرض، وفي كلتا الحالتين يصبح المزارع غير متصرف بالأرض وبذلك لا تشمله أحكام هذا القانون³.

بين القانون الإجراءات التي يجب إتباعها لنقل ملكية الأرض. فيجب أولاً الحصول على موافقة خطية من الإدارة وذلك بتقديم طلب بواسطة دائرة الطابو إلى حاكم المركز التي تقع في دائرته الأراضي المراد التصرف بها، ويبين في هذا الطلب شروط التصرف المراد عقده ويرفق به إثبات ملكية الناقل وطلب تسجيل الحجة مع توضيح أي من الطرفين الذي سيتحمل العطل والضرر إذا ما رفض أحدهما اتمام معاملة التصرف بعد المصادقة عليها⁴.

¹ المادة الثامنة من قانون انتقال الأراضي لسنة 1920

² مركز المعلومات الفلسطيني نظام ملكية الأراضي في فلسطين

³ سمبسون، تقرير عن الهجرة ومشاريع الإسكان والإعمار، ص 53

⁴ المادة 4 من قانون انتقال الأراضي لسنة 1920.

وعلى أية حال فبالرغم من الشروط التي حددتها المادة السادسة جاءت المادة الثامنة لتمنح المندوب السامي سلطات وصلاحيات باستثناء هذه الشروط ، فأجازت له الموافقة على انتقال أرض تزيد مساحتها عما يجوز انتقاله حسب المادة السادسة إذا اقتنع إن هذا الانتقال يكون للمنفعة العامة¹ .

- دأب الصهاينة على شراء الأراضي ذات المساحات الكبيرة ، وهذا ما حدث بعد صدور القانون بفترة قصيرة عندما اشترى الصهاينة أراضي في مرج بن عامر، وبالتالي جاءت المادة الثامنة بما فيها من استثناءات لصالح الصهاينة، ولم يكن المندوب السامي يتردد في الموافقة على انتقال الأراضي لليهود².

المطلب الثاني:

قانون تصحيح سجلات الطابو لعام 1920

صدر هذا القانون بصيغته الأولى في 23 ايلول 1920 بعد تأسيس الإدارة المدنية مباشرة لإلغاء الأوامر الصادرة في المنشورين رقم 75 و 76 اللذين صدرا عام 1918³، ثم تم تعديله ونشره في الأول من شهر اذار 1921 ، وكان هدفه كما جاء في المقدمة وجود الكثير من الحالات التي يدعي فيها شخص غير المالك المسجل أو وارثه أن له تعلق بالأراضي المسجلة، إما كمالك أو كمرتهن أو خلاف ذلك⁴.

وأعطى هذا القانون الحق لكل من يدعي بملكية أرض مسجلة بغير أسمه بأن يستدعي إلى المحكمة ويطلبها بشرح ذلك على السجل الخاص بتلك الأرض، وبعد أن تستمع المحكمة للطرفين المستدعي والمدعى عليه ، يجوز لها أن تأمر بإدخال ذلك الشرح مع توضيح المنفعة المدعى بها والتفصيلات المتعلقة بالأدلة التي قدمت لإثبات هذه الإدعاءات وهي :

¹ لماده 8 من قانون انتقال الأراضي لسنة 1920.

² للدكتور : محمد الحزماوي ملكية الأراضي في فلسطين (1918 - 1948)؛ ص 111؛ الناشر: مؤسسة الاسوار - عكا القديمه.

³ الدكتور محمد الحزماوي مرجع سابق ص 109 و 110.

⁴ الدكتور محمد الحزماوي مرجع سابق ص 108 و 109.

- 1- حكم غير قابل للاستئناف من محكمة ذات اختصاص يمنح المستدعي حقا بالأرض كمالك أو مرتتهن أو يخول وضع اليد على الأرض حتى تقرير مسالة الملكية .
- 2- اثبات دفع ضريبة الويركو¹ عن الأراضي المبحوث عنها لمدة ثلاث سنوات قبل الاستدعاء.
- 3- مستند خاص².

وحدد القانون مدة تقديم طلبات تصحيح السجل بسنة من تاريخ نشره، وبعد تقديم هذه الطلبات ترفع إلى المحكمة المركزية في المركز الذي تقع فيه الأرض ويبين في هذا الطلب تفصيلاً أي مستند يستند إليه المستدعي مع اسم الشاهد الذي ينوي استدعائه واسم الشخص المسجل كمالك للأرض أو مرتتهنها، ويكون قرار المحكمة بمنح أو رفض الطلب نهائياً غير قابل للاستئناف. ويدفع المستدعي جميع المصاريف والرسوم المتعلقة بالطلب سواء قبل طلبه أو رفض³.

ولقد كانت الشروط، كما ذكرنا، حكماً غير قابل للاستئناف من محكمة ذات اختصاص يمنح الشخص حقاً بالأرض كمالك، أو إثباتاً عن دفع الويركو لمدة ثلاث سنوات قبل الاستدعاء، أو مستنداً خاصاً. وإذا أخذنا ذلك بالتفصيل، فإن المستند الخاص الذي كان يعتمد الفلاح هو زراعته وإقامته وتصرفه بالأرض، وهذه لم تكن في نظر القانون ذات شأن يذكر. أما عن دفع الويركو فقد اختار القانون الفترة الواقعة ما قبل الإدارة المدنية والتي لم يدفع فيها معظم الفلاحين تلك الرسوم، إما لعجزهم عن الدفع، أو بسبب الأوضاع السياسية التي سادت في تلك الفترة من عدم وضوح الشأن السياسي العام في فلسطين في نظرهم، وعدم اهتمامهم هذا نتيجة لتلك الأسباب وانتظار لما ستكون عليه الأوضاع المستقبلية.

وبهذه الطريقة، وباسم القانون، انتقلت الكثير من الأراضي إلى الصهاينة القادرين مادياً، والمتحايلين على القانون، أو انتقالها إلى الحكومة لتنتقلها بدورها إليهم حيث أن القدرة على إثبات ملكية الأرض، بحسب ما جاء في القانون، كانت غير متوفرة في حالات كثيرة، عدا أن مالكي الأرض، في حالات كثيرة أخرى، كانوا لا يستطيعون مواصلة ادعائهم ملكية الأرض، نظراً لما يكلف ذلك من نفقات هم غير قادرين على توفيرها في حالات كثيرة للمعيشة.

¹ ضريبة الويركو كلمة تركية بمعنى الخراج والجزية فرضت في عهد السلطان بايزيد بموجب خط كلخانة عام 1839 م (الحزماوي ملكية الأراضي في فلسطين ص 237 .

² الدكتور محمد الحزماوي في مؤلفه ملكية الأراضي في فلسطين (1918 - 1948)؛ ص 109؛ الناشر: مؤسسة الاسوار - عكا القديمه

³ الدكتور محمد الحزماوي في مؤلفه ملكية الأراضي في فلسطين (1918 - 1948)؛ ص 109؛ الناشر: مؤسسة الاسوار - عكا القديمه

المطلب الثالث:

قانون الأراضي المحلولة وقانون الأراضي الموات لعام 1921.

الفرع الأول: قانون الأراضي المحلولة .

الأراضي المحلولة في الأصل هي جزء من الأراضي الأميرية، والتي حق رقبته للدولة، وحق استغلالها واستعمالها يرجع إلى الأفراد، ولصاحب الأرض الميري استعمالها كملكية والتصرف بها كما يرغب. وتحولت إلى محلول إما بتركها غير مزروعة، أو لأن المالك قد توفي دون أن يترك وريثاً ذا علاقة مباشرة. وفي هذه الحالة يحق للدولة أن تفوض شخصاً آخر بها وتستوفي على ذلك بدل المثل الطابو أو رسوم التسجيل، ويكون حق الأفضلية للأقرباء إذا وجدوا أو لأبناء القرية أو الجوار. وعليه، تكون الأراضي المحلولة هي حق أبناء القرية دون سواهم وذلك حتى صدور قانون الأراضي المحلولة الصادر في 11 تشرين الأول سنة 1920.

صدر هذا القانون في شباط 1921¹؛ وبموجبه طلبت الحكومة من أي شخص كان قد وضع يده على أراضي محلولة ابلاغ الإدارة بذلك، كما طلبت من مختير المدن والقرى الإبلاغ عن جميع الأراضي المحلولة التي وضعت اليد عليها بطريقة غير شرعية قبل صدور هذا القانون مع بيان أسماء الأشخاص الذين وضعوا أيديهم عليها، وحملت المختير مسؤولية عدم الإبلاغ، وفرضت عليهم غرامة مالية بقيمة 25 جنيهاً أو بالسجن لمدة شهر أو بكلتا العقوبتين، وزادت هذه العقوبة على الشخص الذي لم يبلغ الإدارة بالأراضي المحلولة التي وضع يده عليها، إذ حددت الغرامة بخمسين جنيهاً أو بالسجن ثلاثة أشهر أو كلتا العقوبتين². وبهذا يكون القانون قد ألغى وسحب حقوق التصرف بوضع اليد على مثل هذه الأراضي، حتى على أولئك الذين كانوا قد أخذوا مثل هذا الحق، ولو كان ذلك في أي فترة قبل صدور هذا القانون.

- حاولت حكومة الإنتداب من خلال هذا القانون السيطرة على الأراضي التي يزرعها الفلاحون العرب، خاصة أن أغلب الأراضي من مختلف الأنواع لم تتم زراعتها خلال

¹ التقرير الصادر عن لجنة التحقيق اثر الاضطرابات التي وقعت في فلسطين في شهر آب سنة 1929؛ الناشر مطبعة دير الروم - 1930 - القدس

² الدكتور محمد الحزماوي ملكية الأراضي في فلسطين (1918 - 1948)؛ ص 114؛ الناشر: مؤسسة الاسوار - عكا القديمه .

سنوات الحرب، وقد أدركت الحكومة هذه الثغرة ، فكان من الطبيعي أن تسيطر على مساحات واسعة من الأراضي المحلولة بحجة تركها دون زراعه لمدة ثلاث سنوات، ومن ثم تحويلها إلى أملاك الدولة فتصبح حرة التصرف بها، وبالتالي فإن هذا القانون طبق بأثر رجعي، مما حرم الفلاحين من الاستفادة من الأراضي المحلولة التي كانوا يتصرفون بها، بهدف وضع التسهيلات أمام الصهاينة لوضع حجر الأساس لبناء الوطن القومي اليهودي¹.

الفرع الثاني: قانون الأراضي الموات 1921.

وهي الأرض التي ليست في تصرف أحد في الأصل ولا هي متروكة أو مشاع، والتي كان يمكن لصاحب الضرورة ومن يرغب في أن ينقب أو يستصلح مثل هذه الأراضي ويتخذها مزارع أن يفعل ذلك بإذن من مأمور الأراضي فقد كانت تسجل باسم مستصلحها في مثل هذه الحالات مجاناً².

قام المندوب السامي هربرت صموئيل بتعديل هذا القانون سلبياً؛ فأصدر في 16 شباط 1921 قانون الأراضي الموات، وبموجبه استبدلت الفقرة الأخيرة من المادة 103 من قانون الأراضي العثماني لتصبح. "كل من نقب أرضاً مواتاً أو زرعها دون أن يحصل على موافقة مدير الأراضي لا يحق له أن يحصل على سند ملكية بشأن تلك الأراضي ويعرض نفسه فضلاً عن ذلك للمحاكمة لتجاوزه على الأرض"³.

واستنتجت الحكومة من هذا القانون أراضي قضاء بئر السبع، إذ تم معالجة قضايا الأرض في إطار المحاكم التقليدية التي حظيت بالدعم البريطاني، ومع أن الكثير من أراضي هذه المنطقة كانت تعتبر أراضي موات، إلا أن الحكومة اعترفت بالملكية الفردية فيها⁴.

¹ د. محمد الحزماوي ملكية الأراضي في فلسطين (1918 - 1948)؛ ص 114؛ الناشر: مؤسسة الاسوار - عكا القديمة.

² المادة 103 من قانون الأراضي العثماني.

³ د. محمد الحزماوي، ملكية الأراضي في فلسطين؛ ص 115 .

⁴ د. محمد الحزماوي، المرجع السابق ص 115.

المطلب الرابع:

قوانين نزع الملكية .

استمر مسلسل القوانين المتعلقة بالأراضي، التي لم تكن في مجملها حقيقة لتخدم مصلحة الفلاح الفلسطيني بل لتزيد من مآسيه، وتجعله عرضة لفقدان أرضه في أي وقت، ومن أجل أن تكون مثل تلك القوانين السلاح الفعال في أيدي الحكومة البريطانية والحركة الصهيونية للاستيلاء على ما ترغب من أراضي، هي في حاجة لها من أجل بناء الوطن القومي اليهودي، والأمثلة كثيرة على ذلك، فبناء على تلك القوانين، قامت الحكومة بطرد العرب من أراضيهم عندما رفضوا مغادرتها، وأطلق الجنود النار على أولئك الذين رفضوا المغادرة، وهدموا ونسفوا بيوتهم ومحلات سكنهم، فقد بلغ عدد القرى التي طرد منها العرب في مرج ابن عامر فقط، نتيجة ذلك، ما يزيد عن 22 قرية، عدا الكثير الذين طردوا من أراضي وادي الحوارث وقد بلغوا 15.500 نسمة، وطرد من أراضي الحولة 15 ألفاً آخرون، وأعداد أخرى لا بأس بها من أراضي بعض القرى مثل الساخنة، وغور بيسان وطبعون والمنسي والزبيدات وغيرها.

الفرع الاول: قانون نزع الملكية سنة 1926:

جاء هذا القانون ليحدد حقوق المنشئين، سواء كان هؤلاء الحكومة، أو أي مجلس بلدي أو محلي أو أية سلطة محلية أخرى، وكذلك أي شخص يقوم أو هو على وشك القيام بمشروع يشهد له المندوب السامي فيه، بأن المراد من هذا المشروع، هو المنفعة العامة. وكذلك كل مشروع آخر منحه المندوب السامي امتيازاً، تجيز شروطه نزع ملكية الأرض المعرفة في هذا القانون من أجل مقاصد الامتياز¹، والأرض هي كل نوع من الأراضي وكل بناية أو شجرة أو أي شيء آخر ثابت في الأرض، وكذلك كل قسم من بحر أو شاطئ أو نهر وكل حق مرفق في أية أو مياه أو عليها فالأصحاب هذا الامتياز التفاوض لاستملاك أي أرض يحتاجون إليها لبناء مشروعهم. كما يشير القانون إلى أنه خلال أسبوعين من إعلام أصحاب الأرض المنوي نزعها، والطلب منهم تقديم تفاصيل بحقوقهم في الأرض ومقدار التعويض وإذا لم تقدم هذه التفاصيل

¹ انظر المادة 3 من قانون نزع الملكية رقم 28 لسنة 1926 .

يقدم المنشؤون طلبا إلى رئيس محكمة الأراضي وإذا اقتنع بضرورة وضع يدهم على الأرض يصدر قرارا بذلك¹.

وإذا أصبحت الأرض المستملكة أو أي قسم منها حسب رأي المنشئين في وقت ما غير لازمة لغايات المشروع فيحق لهم أن يتفاوضوا مع أي شخص لبيعها له ويشترط في ذلك ان يكون لصاحب الأرض السابق الذي استملك المنشئون منه الأرض ان كان لا يزال على قيد الحياة، حق الشفعة فيها لقاء دفعه التعويض المتفق عليه أو المحكوم به مع قيمة ما جرى في الأرض من تحسينات منذ إشغالها من قبل المنشئين، فإن تعذر الاتفاق بين الفريقين حول قيمة تلك التحسينات فتقدرها المحكمة².

أما إذا رفض أصحاب الأرض ذلك، فإن القانون، في هذه الحالة، أعطى لجنة خاصة حدها القانون، صلاحية القيام مقام أصحاب الأرض من أجل تقدير الخسائر وتعيين مبلغ التعويض، وبالتالي اقتلاع أصحاب الأرض بالقوة إذا لزم الأمر³.

هذا عدا أن القانون من أجل تسهيل عملية النزاع سمح للأشخاص الذين لا تتوفر فيهم الأهلية القانونية بأن يبيعوا أو يؤجروا الأرض لأصحاب المشاريع والامتيازات في حالة وجود ذلك . ووضع قانون استقرار ملكية الأرض في يد المندوب السامي أو المنشئين حالما يتم دفع التعويض. وأعطت السلطة للمنشئين الحق في بيع تلك الأراضي لمن يرغبون عندما تنتفى حاجتهم إليها.

ولقد شمل القانون جميع أصناف الأراضي بما ذلك أراضي الوقف، وباسم هذا القانون تمت السيطرة على الكثير من الأراضي، وكان المستفيد الأكبر من ذلك هو الحركة الصهيونية وشركاؤها ومؤسساتها أو مجالس قراها المدنية والمحلية⁴.

¹ المادة 5 من قانون نزع الملكية رقم 28 لسنة 1926 .

² المادة السابعة من قانون نزع الملكية رقم 28 لسنة 1926 ..

³ انظر المادة 7 من قانون نزع الملكية رقم 28 لسنة 1926 .

⁴ انظر المادة 21 من قانون نزع الملكية رقم 28 لسنة 1926.

أما بشأن نزع الأراضي اللازمة لتوسيع الطرق ؛ فلا يستحق صاحب الأرض في هذه الحالة أي تعويض إلا إذا كانت مساحة الأرض المأخوذة منه تتجاوز ربع مجموع مساحة قطعة الأرض التي يملكها¹.

من الواضح إن هذا القانون كغيره من القوانين السابقة جاء لصالح اليهود؛ فالحكومة معنيه بتشجيع اليهود للقيام بالمشاريع الاقتصادية الكبيرة ؛ فوضعت هذا القانون تسهيلا لحل المشاكل التي ستواجهها هذه المشاريع في حال نقص الأراضي².

ومهما يكن من أمر فإن هذا القانون يعتبر من أخطر قوانين الأراضي التي أصدرتها حكومة الانتداب خلال ثلاثين عاما. وقد عارضه عرب فلسطين واعتبروه "مكيدة لاغتصاب أملاك وأراضي أهل البلاد بعد أن اغتصبت حقوقهم السياسية"، وهو مقدمة لتمليك الشركات اليهودية أراضي أصحاب البلاد، بعد أن عجزت عن شرائها من أصحابها³؛ وقدم بعض المحامين الفلسطينيين⁴ مذكرة احتجاج إلى المندوب السامي انتقدوا فيها هذا القانون من ثلاثة نواحي هي: 1- من جهة مخالفته للشرع الإسلامي: فقد جاءت المادة (21) منه بان هذا القانون يطبق على الأراضي الوقفية وعلى الأراضي المخصصة بأوقاف دينية أو خيرية، إذ خول الشخص المنشئ جميع السلطات التي يفرضها هذا القانون على مالك الأرض؛ في حين أن الوقف مصون من التعرض له ولمصالحه وشروطه ووضعيته لا يقبل تبديلا ولا تحويلا، وعلى هذا درجت الأمم الإسلامية وحكوماتها .

2- مخالفته للقوانين الموضوعية: فقد جاء في الحقوق الإدارية أن حق الملكية مقدس واتفق علماء الحقوق والجزاء على "أن المال يعادل الروح" وعلى ذلك فالمدافع عن ماله هو في حكم المدافع عن نفسه.

3- من جهة التناقض بين مواده ومن جهة عدم ارتكازه على أسس حقوقية وكمثال على ذلك فإن هذا القانون لم يحدد المقصود بالمشروع الذي يجوز نزع الملكية من أجله. ومن

¹ انظر المادة 22 من قانون نزع الملكية رقم 28 لسنة 1926.

² الدكتور محمد الحزماوي ملكية الأراضي في فلسطين (1918 - 1948) ؛ ص 120 و 121 ؛ الطبعة الأولى ؛ الناشر : مؤسسة الاسوار - عكا القديمة .

³ جريدة فلسطين؛ عدد 895؛ 30 تموز 1926؛ ص 2 .

⁴ وهم اسعد الشقيري وعبد القادر شبل ومحمد فرج الناطور .

ذلك أيضا عدم تحديد من هو المنشىء مما نتج عنه شمول كلمة المنشىء للمجالس ولأي شخص كان معنويا أو غير معنوي¹.

وطبعا لم يلق احتجاجهم هذا أي رد أو تجاوب من قبل المندوب السامي.

بعد أن تحدثت عن تنظيم الأراضي في فلسطين في الحقبتين العثمانية والبريطانية تباعا في المبحثين الأول والثاني من هذا الفصل وما تضمنته تلك الحقبتين المذكورتين من نتائج سلبية على وضع الأرض الفلسطينية من تركيز الأراضي في أيدي الخواص في الحقبة العثمانية وبالتالي تسهيل بيع الأراضي للصهاينة، وكذلك ما أفرزته الحقبة البريطانية من وضع قوانين خاصة بالأراضي هدفها الأساسي تسهيل عملية بيع الأرض من أصحابها الأصليين العرب إلى الصهاينة الغاصبين ، كل هذه الأمور ساعدت على تسهيل حيازة ملكية الأراضي من العرب الى الصهاينة ، لكن ماذا عن تنظيم الأراضي في الفترة الواقعة ما بين 1948 - 1967 ؟

سأخصص المبحث الثالث من هذا الفصل للحديث عن هذه الفترة ، وللمعرفة أكثر حول ما جرى في هذه المرحلة فأنتني سنقوم بتقسيمه إلى مطلبين، نبحت في المطلب الأول الحكم الأردني للضفة الغربية ، وفي المطلب الثاني الإدارة المصرية لقطاع غزة .

¹ الدكتور محمد الحزماوي ملكية الأراضي في فلسطين (1918 - 1948)؛ ص 121 و 122؛ الطبعة الأولى؛ الناشر: مؤسسة الاسوار - عكا القديمه .

المبحث الثالث:

التنظيم القانوني للأراضي في الفترة الواقعة ما بين 1948 - 1967 .

في هذه المرحلة أصبحت الضفة الغربية وقطاع غزة الأراضي المحتلة عام 1967 هي فلسطين وذلك من منظور قرار التقسيم الذي صدر عام 1947م، فبعد احتلال الصهاينة لجزء كبير من أراضي فلسطين التاريخية والتي أصبحت تعرف فيما بعد بإسرائيل ، فإن ما تبقى للشعب الفلسطيني من أرضه التاريخية لا يتعدى ربع المساحة الإجمالية لفلسطين ، فخضعت الضفة الغربية للحكم الأردني بينما خضع قطاع غزة للحكم المصري .

وفي سنة 1952 أعلنت الأردن ضمها للضفة الغربية لتصبح جزءاً من المملكة الهاشمية، في حين حافظت مصر على استقلالية قطاع غزة باعتباره الجزء المتبقي من فلسطين وباعتبار شعبها جزء من الأمة العربية وفلسطين جزء من الوطن العربي الكبير.

المطلب الأول: التنظيم القانوني خلال الحقبة الأردنية

صدرت في هذه الفترة العديد من التشريعات العقارية ، ويلاحظ الدارس لأحكام تلك القوانين بأنها في معظمها جاءت لفض النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية وتثبيت ملكيتها كما جاء في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952) الساري المفعول في الضفة الغربية ، وكذلك من أجل الحفاظ على الملكية العقارية وعدم السماح ببيعها وتمليكها إلى الأجانب أو غير الأردنيين وبالتالي غير الفلسطينيين، وذلك كما جاء في أحكام قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم (40) لسنة (1953) وتعديلاته في القانون المعدل رقم (12) لسنة (1960) والقانون المعدل رقم (2) لسنة (1962) . وقام المشرع الأردني بإصدار العشرات من القوانين المتعلقة بالملكية العقارية كما تمت الإشارة وكان الهدف الرئيس منها تثبيت ملكية الأراضي وتسوية النزاعات المتعلقة بها وحمايتها وخاصة في الضفة الغربية من المملكة الأردنية الهاشمية ومن هذه القوانين بالإضافة إلى ما تم ذكره : قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة (1953)، قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم (48) لسنة (1953) ، قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (1958)، قانون

معدل لقانون تعديل الأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (98) لسنة (1966) ، قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم (61) لسنة (1953)، قانون معدل لقانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم (4) لسنة (1965) ، قانون إيجار وبيع الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم (40) لسنة (1953) والقانونيين المعدلين له رقم (12) لسنة (1960) ورقم (2) لسنة (1962)، قانون رسوم تسجيل الأراضي رقم (36) لسنة (1958) والقوانين المعدلة له، قانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى الملك رقم (41) لسنة (1953) والقانون المؤقت المعدل له رقم (32) لسنة (1962) ، قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت رقم (32) لسنة (1965)، قانون المحافظة على أراض وأملاك الدولة رقم (14) لسنة (1961) والقانون المؤقت المعدل رقم (30) لسنة (1961)، نظام تفويض وتأجير أملاك الحكومة رقم (60) لسنة (1964)، قانون استملاك الأراضي للمشاريع العامة رقم (2) لسنة (1953) والقوانين المعدلة له. وغيرها العشرات من القوانين الأردنية، إلا أنه من الملاحظ أن القوانين المذكورة أعلاه هي أكثر القوانين الأردنية أهمية، حيث أنها حددت ملامح الوضع التشريعي والأحكام القانونية التي تحكم الملكية العقارية في الضفة الغربية، والتي أسست بالتالي لنظام قانوني سليم. وملكية ثابتة غير متنازع عليها تمكن المتصرف المالك من الحفاظ على أرضه والتخفيف من النزاعات العقارية وتمكين المالك من الاستفادة بالشكل الأمثل من ملكيته للأرض.

وسأتحدث عن التسجيل الجديد بقليل من الإستفاضة لأهميته من من وجهة نظري،

تعريف التسجيل الجديد .

التسجيل الجديد هو عبارة عن تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها وتتم بناء على طلب المتصرف بها وتنفيذ بموجب قانون رقم 6 لسنة 1964؛ والذي يحصر هذا النوع من المعاملات في الأراضي التي لم تشملها أعمال التسوية أو المستثناة من أعمال التسوية¹.

فقد يرغب صاحب قطعة أرض لم تشملها أعمال التسوية بتسجيل أرضه للاستفادة من جميع المزايا التي يوفرها الطابو من حفظ لملكته من أي اعتداء أو تملك بمرور الزمن كما يمكنه

¹ المادة رقم 3 من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها.

تسجيلها من إمكانية الحصول على القروض من البنوك لإقامة أي مشروع يحتاج إلى رأس مال. ووفق القانون فإن تسجيل الأرض يمر بثلاث مراحل وهي :

المرحلة الأولى:

أ- يقوم الشخص الذي يرغب في تسجيل أرضه بعمل مخطط مساحة يبين فيه حدود قطعة الأرض العائدة له والتي يدعي بملكيتها (ولا نستطيع هنا أن نسميه مالك كونه لم يحصل بعد على سند تسجيل وتصرفه قابل للمنازعة من قبل الغير) ويبين على المخطط أسماء المجاورين من الجهات الأربعة ويقدم هذا المخطط إلى دائرة المساحة التي تقوم بتصديق هذا المخطط .

ب - يتقدم صاحب المخطط إلى دائرة التسجيل التي تتبع لها قطعة أرضه بطلب تسجيل أرضه تسجيلًا جديدًا مرفقًا مع المخطط كتاب من المجلس البلدي أو القروي وشهادة من المختار والأعيان في منطقته تفيد بأنه يتصرف بالأرض مدة تفوق مرور الزمن (عشر سنوات خارج حدود البلدية وخمسة عشر سنة داخل حدود البلدية)، وعلى مأمور التسجيل عند ورود هذا الطلب أن يعلن بصورة واضحة تفاصيل ذلك الطلب في صحيفة أو صحيفتين محليتين وفي مكان بارز في القرية التابعة لها تلك الأموال على نفقة صاحب العلاقة وأن يدعو فيه كل من له إعتراض على هذا الطلب أن يتقدم بإعتراضه مكتوبًا¹ إلى مدير التسجيل المختص خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ نشر الإعلان في الصحف¹. ولا عبرة لأي إعتراض يقدم قبل النشر أو بعده .

ج - بعد انقضاء مدة الخمسة عشر يومًا يقوم مأمور التسجيل بتحديد موعد للكشف على قطعة الأرض المراد تسجيلها ويجري تبليغ المجاورين الواردة أسماؤهم بالمخطط و رئيس المجلس البلدي أو القروي وذلك إما عن طريق البريد المسجل أو عن طريق محضر المحكمة التي تقع الأرض في قضائها (تعليمات) بموعد الكشف وبعد استيفاء رسم الكشف يذهب على نفقة صاحب العلاقة إلى موقع الأرض المطلوب تسجيلها جديدًا مصطحبًا مندوب عن أملاك الدولة (للتأكد من عدم وجود إعتداء على أملاك الدولة) للكشف الحسي على واقع الأرض والقيام بالتحقيق لمعرفة كيف آلت القطعة إلى طالب التسجيل ومدة

¹ المادة رقم 4 من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يجري تسجيلها رقم 6 لسنة 1964.

التصرف وأسبابه وسماع جميع الاعتراضات الواردة إن وجدت وأن ينظم محضرا يوقعه مع المجاورين يبين فيه تفاصيل الأموال غير المنقولة وواقع الحال سواء بالنسبة للطلب أو للاعتراضات الواردة عليه كما يقوم بتقدير قيمة الأرض¹. ثم يتم تدقيق المعاملة قانونيا وماليا من قبل موظفين مختصين في دائرة التسجيل للتأكد من استيفائها للشروط القانونية.

المرحلة الثانية

أ- ترفع المعاملة إلى لجنة تسمى اللجنة البدائية لتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها المشكلة في كل محافظة والتي تتألف وفق آخر تعديل² من قاضي صلح رئيسا وعضوية مدير مكتب تسجيل الأراضي ومندوب عن ضريبة الاملاك للنظر في معاملات التسجيل واصدار القرارات المناسبة بشأنها، ولها حق إعادة الكشف واستماع البيئات التي تراها لازمة للوصول إلى قرار سليم وتكون قرارات اللجنة بالإجماع أو بالأكثرية³.

ب- إذا لم يقع أي إعتراض على معاملة التسجيل، تقرر اللجنة تسجيل الأرض بإسم طالب التسجيل.

ج - إذا تم تقديم إعتراض تقوم اللجنة بالنظر فيه ودراسته وإما أن تقرر قبول الإعتراض وتصدر قرارها برفض التسجيل أو تقرر رفض الإعتراض ورده وقبول التسجيل وتصدر قرارا بذلك⁴.

د - وللمتضرر من قرار اللجنة أن يستأنف القرار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه القرار إلى لجنة استئنافية مؤلفة من مدير دائرة الأراضي والمساحة (ويقابله لدينا رئيس سلطة الأراضي) أو من ينيبه وأحد قضاة محكمة الاستئناف يعينه رئيس مجلس القضاء الأعلى ومساعد النائب العام برئاسة من هو أعلى منهم درجة وينظر في الاستئناف تدقيقا إلا إذا رأت اللجنة أنها بحاجة لسماع أقوال بعض الأطراف في الملف ويكون لها الحق في تصديق القرار المستأنف أو فسخه وإعادة الملف إلى اللجنة البدائية للعمل بما جاء بقرار اللجنة الاستئنافية ويكون قرارها بالإجماع أو بالأكثرية ، والإستئناف يكون هنا يكون عن

¹ المادة رقم 5 من القانون السابق

² نصت المادة رقم 16 من القانون لسابق على أن تشكل اللجنة البدائية برئاسة المحافظ أو المتصرف أو القائمقام وعضوية المحاسب ومأمور التسجيل كل في مقاطعته وعدلت هذه المادة بموجب الأمر العسكري رقم

³ للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة المادة 6 من قانون تسجيل الاموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964.

طريق مكتب التسجيل وبدون رسوم ويجب أن يدون مدير مكتب التسجيل تاريخ تقديم الاستئناف حتى يتسنى للجنة الاستئنافية التأكد من أن الاستئناف قدم ضمن المدة القانونية وبالتالي قبوله من الناحية الشكلية أو رده قبل الدخول في الاستئناف من الناحية الموضوعية، كما يقوم بتبليغ المستأنف عليه نسخة من الاستئناف كي يتسنى له الرد عليه . وعند صدور قرار اللجنة الاستئنافية يتم تبليغه لإصحاب العلاقة بمعرفة مأمور التسجيل (مدير التسجيل) المختص أو من ينييه من مأموري التسجيل الآخرين إذا كان المطلوب تبليغه يقيم في قضاء خارج عن إختصاص مأمور التسجيل المختص¹.

هـ _ ويمكن للمتضرر من قرار اللجنة الاستئنافية أن يقوم برفع دعوى أمام المحاكم النظامية وإذا لم يرد إلى دائرة التسجيل إشعار من المحكمة المختصة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغ القرار بتوقيف التسجيل يتم تصديق مخطط المساحة تصديقا نهائيا ويتم تسجيل الأرض وفق القرار المذكور .

و _ إذا ورد لمأمور التسجيل بعد إقامة الدعوى قرار يتضمن إسقاط الدعوى أو ردها من قبل المحكمة تقوم دائرة التسجيل بإتمام التسجيل² .

المرحلة الثالثة: التسجيل.

يتم تسجيل الأرض في سجل خاص ويصدر بها سند يسمى شهادة تسجيل لتمييزه عن سند التسجيل الناتج عن أعمال التسوية و إذا تم التسجيل في قيود دائرة التسجيل فيعتبر السند الصادر عنها وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم، ويحق فقط للغائب والمجنون والمعتوه والقاصر بعد إتمام التسجيل وفي أي وقت كان حق إقامة الدعوى على من سجلت الأرض بإسمه أو على أصوله أو فروعه وعلى الزوج والزوجة وذلك في حال إنتقال ملكية الأرض إلى أي من هؤلاء بأي صورة من صور الإنتقال³.

1- في حال أعلنت التسوية في المنطقة التي تم فيها التسجيل وفق هذا القانون فإن الأرض تدخل ضمن أعمال التسوية وتخضع للتسوية، ويعتبر إخراج القيد عندها وسيلة إثبات تصرف فقط. وذلك لإن التسجيل الجديد لا يرقى إلى مستوى التسوية من حيث العلنية .

¹ للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة المادة 8/1 من قانون تسجيل الاموال غير المنقوله التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964

² للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة المادة 8/ب من قانون تسجيل الاموال غير المنقوله التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964

³ للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة المادة 8/ج من قانون تسجيل الاموال غير المنقوله التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964

المطلب الثاني:

التنظيم القانوني خلال الإدارة المصرية لقطاع غزة

بعد حرب عام 1948، أدير قطاع غزة من قبل مصر ولم يتم ضمه إليها وعين اللواء أحمد سالم حاكماً عسكرياً على القطاع في 1948/05/26 وبدأ الحاكم العام المصري صلاحياته بالتأكيد على سريان جميع القوانين والأنظمة و اللوائح التي كانت سارية المفعول زمن الانتداب البريطاني ما لم تلغى أو تعدل ، واستمر الحال كذلك حتى قيام ثورة يوليو عام 1952. وفى العام 1955 صدر القانون الأساسي رقم 285 الذي أقر إنشاء المجلس التشريعي بالقطاع تكون له صلاحية إقرار القوانين مع إنابة الحاكم العام صلاحية إصدارها ونشرها في الوقائع الفلسطينية، واستمر الوضع كذلك حتى أصدر رئيس جمهورية مصر العربية الإعلان الدستوري لقطاع غزة في 1962/3/5 وأكد فيه صلاحيات المجلس التشريعي بإصدار القوانين بنفس الطريقة السابقة في ظل القانون الأساسي لسنة 1955

- وقد قامت الإدارة المصرية بتجميع وتصنيف القوانين والأوامر والقرارات وغيرها من التشريعات في ثلاث مجموعات من الوقائع الفلسطينية، الأولى من سنة 1948-1956 والثانية من سنة 1957-حتى سنة 1960 والثالثة من سنة 1961 وحتى سنة 1964، ولم يتيسر للإدارة المصرية إصدار مجموعتها الرابعة بسبب قيام الحرب في 1967/6/5 وبقيت القوانين التي صدرت في تلك الفترة في إعداد الوقائع الفلسطينية مبعثرة هنا وهناك بحيث أصبح الرجوع إليها صعباً

- وفي عام 1962، عين المجلس التشريعي أول رئيس فلسطيني له مكملاً نقل السلطة القانونية من السيطرة المصرية إلى السيطرة الفلسطينية. وقد عكس الدستور القائم ملامح القانون العثماني والقانون المشترك البريطاني السائدين في فلسطين في الفترات السابقة. وبمنظرة سريعة، يلاحظ بأن النظام القانوني السائد في غزة قبل عام 1948 لم يتغير على نحو كبير خلال فترة الإدارة المصرية .

المبحث الرابع:

قوانين الأراضي الاسرائيلية (الأوامر العسكرية) .

قبل الحديث عن الأوامر العسكرية فإنه لا بد من إيضاح مسألة في غاية الأهمية، وهي مدى صلاحية القائد العسكري الإسرائيلي للضفة في تولي صلاحيات التشريع؟ وللإجابة على هذا السؤال فإنه لا بد من الإشارة إلى أن القائد العسكري يمثل الحاكم العسكري لمنطقة الضفة الغربية، وهو الذي يصدر التشريعات اللازمة لإدارة شؤون المناطق المحتلة، هذه التشريعات الممثلة بالأوامر العسكرية الإسرائيلية، والتي لا بد من البحث في مدى مشروعيتها بالتناوب مع مدى صلاحية القائد العسكري بإصدارها، وبالتالي تحديد مشروعية تلك الأوامر وقانونيتها ومدى انطباقها على الأراضي المحتلة في الضفة الغربية .

إن الإجابة على هذا السؤال تنبثق من الموقف القانوني بالنسبة للاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية ، هذا الموقف الذي يعكس نفسه بالضرورة على مشروعية الأوامر العسكرية، حيث أن الباحثة تجد أن إسرائيل بصفقتها دولة احتلال ليس لها سوى إصدار التشريعات الضرورية من أجل تسيير حياة السكان في المنطقة التي تحتلها، وما دام الأمر كذلك فإن للحاكم العسكري الحق بإصدار الأوامر العسكرية اللازمة والضرورية لإدراك الغاية المقصودة، وأن لا يتجاوز ذلك إلى إصدار أوامر تؤثر في الوضع القانوني للأرض المحتلة ولكن ما حصل هو العكس حيث نجد القائد العسكري لمنطقة الضفة الغربية قد أصدر آلاف الأوامر العسكرية ومنذ اللحظة الأولى للاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية وحتى قيام السلطة الفلسطينية، تلك الأوامر التي تمثل المئات منها تجاوزاً على صلاحيات القائد العسكري وفقاً لأحكام القانون الدولي، خصوصاً تلك الأوامر المتعلقة بالأرض والأحكام القانونية التي تحكمها بكل ما تمثل تلك الأوامر من اعتداء على مبدأ المشروعية وعدم الإخلال بالوضع القانوني للأراضي المحتلة.

فعلى أثر احتلال الضفة الغربية من قبل قوات الاحتلال الإسرائيلي بتاريخ 1967/6/7 أصدر قائد قوات الاحتلال الإسرائيلي منشوراً يحمل الرقم (1) يتعلق بأمور تقلد السلطة من قبل الجيش الإسرائيلي والمسمى "بجيش الدفاع الإسرائيلي" حيث جاء في المادة الأولى منه: "تقلد جيش

الدفاع الإسرائيلي زمام الحكم لإقرار الأمن والنظام العام" وتوعد المنشور بإيقاع أشد العقوبات على كل شخص يخالف أحكامه.

وفي ذات اليوم السابع من حزيران عام (1967) أصدر القائد العسكري لقوات الاحتلال الإسرائيلي في الضفة الغربية منشوراً آخر يحمل الرقم (2) وسمي "بمنشور بأمور أنظمة السلطة والقضاء والذي جاء في المادة الثانية منه: "إن القوانين التي كانت قائمة في المنطقة (منطقة الضفة الغربية) بتاريخ 7/ حزيران / 1967 تظل نافذة المفعول بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع هذا المنشور أو أي منشور آخر أو أمر يصدر من قبلي (قائد قوات الاحتلال) وبالتغيرات الناجمة عن إنشاء حكم "جيش الدفاع الإسرائيلي في المنطقة".

وجاء في المادة الثالثة فقرة (أ) من ذات المنشور ما يلي:

"كل صلاحية من صلاحيات الحكم، التشريع، التعيين، والإدارة مما يتعلق بالمنطقة أو سكانها تخول منذ الآن إلي فقط وتمارس من قبلي أو من قبل من أعينه لذلك أو من يعمل بالنيابة عني".

أما الفقرة (ب) تنص على: "دون المساس بعمومية ما ذكر أعلاه يقرر هنا على أن كل واجب بالاستشارة أو الحصول على موافقة أو ما أشبه الذي تقرر في أي قانون كشرط مسبق لتشريع أو تعيين أو كشرط لإعطاء مفعول لتشريع أو تعيين يعتبر لاغياً ويعاقب كل من يخل بأي حكم من أحكام هذا المنشور بأقصى العقوبات".

وبرأي كباحثة أن المنشور رقم (2) والذي سبقه المنشور رقم (1) يمثلان المنشورين أو الأمرين العسكريين الرئيسيين، وهما بمثابة الدستور أو القانون الأساسي لسياسة دولة الاحتلال التي تنوي ممارستها في الضفة الغربية وقطاع غزة.

من الملاحظ بأن الأمر العسكري المذكور جاء ليخدم المصالح الإسرائيلية في السيطرة على الأراضي بموجب تشريعات قانونية صادرة عن دولة الاحتلال، وهو جاء ليعطي صلاحيات ربما تكون واسعة للمسؤول حسب مفهوم الأمر العسكري المذكور من أجل السيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي، وخصوصاً إذا ما علمنا أنه وبعد الاحتلال الإسرائيلي للأراضي

الفلسطينية أصبح هناك أملاك للغائبين الذين شردوا بالقوة من أراضيهم بالإضافة إلى أملاك الدولة والأراضي الموات، كل تلك الأمور فتحت شهية إسرائيل من أجل استغلال هذا الوضع عبر الاستفادة من التشريعات السارية والتي شرعت قبل الاحتلال الإسرائيلي أو بسن تشريعات جديدة تكون في نهاية المطاف خادمة لمصالح الاحتلال في السيطرة على الأراضي الفلسطينية .

وقد وجدت إسرائيل في الأراضي العامة مجالاً واسعاً للسيطرة على تلك الأراضي وذلك بصفتها المسؤولة عنها باعتبارها دولة احتلال، وكمثال على هذه القوانين سأحدث عن قانون أملاك الغائبين .

قانون أملاك الغائبين

يتألف قانون أملاك الغائبين من تسع وثلاثين مادة، وقد أقرته الكنيست الإسرائيلية في 14/3/1950 ونشر في كتاب القوانين في 30/3/1950، واعتبر قانوناً معدلاً لأنظمة الطوارئ (أملاك الغائبين) الصادرة في 12/12/1948 وبدلاً لها ابتداءً من 31/3/1950. ويعد هذا القانون من أغرب القوانين في العالم، فهو الوحيد الذي يسمح للسلطات المحتلة بمصادرة جميع أملاك أولئك الذين تركوا أرضهم خوفاً من الحرب، حتى وإن كانوا قد غابوا عنها لبضع ساعات فقط وانتقلوا إلى قرية مجاورة، وحتى الذين ما زالوا يعيشون كمواطنين شرعيين في دولة الاحتلال احتوى القانون على عدد من المواد التعسفية التي تعطي الحارس حرية شبه مطلقة في وضع اليد على الأراضي، وتجعل الاعتراض على إجراءاته أمراً بالغ الصعوبة.

فقد حددت المادة 1 / الفقرة أ - الملكية المشمولة بالقانون بالتعريف التالي: الملكية وتشمل: الأموال المنقولة وغير المنقولة، النقود، الملكية التامة الملكية المتحفظ عليها، الشهرة، كل حق لشخصية اعتبارية أو لإدارتها

كما عرف القانون الغائب في المادة 1 / الفقرة ب على أنه: (الشخص الذي كان - في أي وقت يقع بين يوم 29 تشرين الثاني 1947 واليوم الذي يعلن فيه أن حالة الطوارئ التي أعلنها مجلس الدولة المؤقت في 19 أيار 1948 قد ألغيت - كان المالك الشرعي لأية ملكية تقع

في منطقة إسرائيل، أو كان متمتعاً بها، أو حائزاً لها مباشرةً أو بواسطة الغير، وكان في أي وقت خلال تلك الفترة المذكورة:

- مواطناً من جنسية لبنان أو مصر أو سورية أو العربية السعودية أو شرقي الأردن أو العراق أو اليمن.

أو

- موجوداً في أي من الدول المذكورة أو في أي جزء من فلسطين يقع خارج مناطق ((إسرائيل)).

أو

- مواطناً فلسطينياً غادر مكان إقامته الاعتيادي في فلسطين إلى: مكان خارج فلسطين قبل الأول من أيلول 1948، أو إلى مكان في فلسطين كانت تحتله قوات حاولت منع تأسيس ((دولة إسرائيل)) أو حاربت ضدها بعد تأسيسها

حققت حكومة الاحتلال العديد من النتائج المباشرة من وراء تشريعها لقانون أملاك الغائبين على عدة أصعدة، يهمنها منها في هذا البحث ما يتعلق بالأراضي فقد تم الاستيلاء على الأراضي العربية وأقيمت فوقها المستعمرات الجديدة، فمن بين 370 مستعمرة أقيمت بين عامي 1948 و1953 أنشئت 350 مستعمرة على أراضي غائبين¹ كما بلغت مساحة أراضي أملاك الغائبين حسب تصريح الوصي عليها عام 1954 نحو 4450000 دونم، منها 3310000 دونم من الأراضي الزراعية، ونحو 1000000 دونم في القرى التي يسكنها عرب ، ونحو 150000 دونم من أراضي المدن²

فما هي الوسائل التي أوجدتها إسرائيل من أجل السيطرة على تلك الأراضي؟ وهو ما سنقوم ببحثه في المطلب الأول وفي المطلب الثاني سنتحدث عن الأمر العسكري الذي أوقفت بموجبه دولة الاحتلال أعمال التسوية .

¹ الموسوعة الفلسطينية - القسم الثاني - دراسات خاصة - المجلد السادس - دراسات القضية الفلسطينية ص 564 .

² مجلة عدالة الإلكترونية - العدد رقم 64 - أيلول 2009 - من نهب إلى نهب، إسرائيل وأملاك اللاجئين الفلسطينيين - سهاد بشارة، ملف pdf على الشبكة العنكبوتية.

المطلب الأول:

الأمر العسكري رقم 321 بشأن استملاك الأراضي العامة للمشاريع الاستيطانية .

تسمح القوانين في جميع أنحاء العالم بمصادرة الأراضي من أجل رفاهية السكان وتغطية احتياجاتهم وبشكل خاص لشق الطرق وإنشاء البنية التحتية وإقامة منتزهات عامة ومدارس وغيرها لكننا نرى بأن المصادرة في الضفة الغربية المحتلة جاءت لخدمة المستوطنين أو المستعمرات بعد أن صودرت من أصحابها الفلسطينيين ويقدر مجموع الأراضي المصادرة للمصلحة العامة بـ 150.0000 الف دونم¹.

وإصطلاح المصلحة العامة اصطلاح فضفاض استطاعت السلطات الاسرائيلية بموجبه الاستيلاء على مساحات شاسعة من الأراضي، ويمكن أن نصيفها كما يلي: -

الفرع الأول: نظام أملاك الغائبين

أو ما أسماه القائد العسكري الإسرائيلي للضفة الغربية (أمر بأمور الأموال المتروكة - الممتلكات الخصوصية) وحمل ذلك الأمر رقم (58) بتاريخ 23 تموز 1967، والتعديلات التي جرت عليه².

يشتمل الأمر العسكري الإسرائيلي رقم (58) على عدة أحكام وهي على النحو التالي:

أ- تعريف الأموال المتروكة - الممتلكات الخصوصية

حددت المادة (1) من الأمر العسكري والمخصصة للتعريف - حسب تعبير الأمر- تعريف الأموال المتروكة في الفقرة، حيث عرفت تلك الفقرة المال المتروك: ("المال الذي يكون صاحبه القانوني أو المتصرف به حسب الأحوال، قد غادر المنطقة قبل التاريخ المحدد، أو بعد

¹ للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة موقع nbprs7019@gmail.com.

² بموجب الأوامر ذوات الارقام : (150) تعليمات إضافية رقم (1) بتاريخ 23 تشرين اول 1967، والأمر رقم 358 تعليمات إضافية رقم (1) (تعديل) بتاريخ 9 كانون أول 1969، الأمر رقم (273) (تعديل رقم 2) بتاريخ 12 آب 1968، الأمر رقم (266) (أحكام إضافية) رقم (2) بتاريخ 24 تموز 1968، الأمر رقم 283 (تعديل رقم 3) بتاريخ 26 أيلول 1968، الأمر رقم (493) (تعديل رقم 4) بتاريخ 20 تشرين ثاني 1972، الأمر رقم (905) (تعديل رقم 6) بتاريخ 8 تموز 1982، والأمر رقم (1509) (تعديل رقم 7) بتاريخ 10 تموز 2002.

التاريخ المذكور وترك المال في المنطقة، غير أن المال الذي يتصرف به غير صاحبه لا يعتبر مالا متروكاً إلا إذا كان صاحبه والمتصرف به معاً متغيبين عن المنطقة".

وعرّفت الممتلكات الخصوصية في الفقرة (2) من المادة (1) من الأمر العسكري المذكور أعلاه بأنها: "كل مال ليس في ملكية الدولة التي كانت تحكم المنطقة قبل التاريخ المحدد".

عند النظر إلى تعريف المال أرى أن ذلك التعريف يجافي أبسط القواعد والحقوق التي يرتبها حق الملكية لصاحبه، خصوصاً حق الملكية المترتب على العقارات، فلا يعقل أو يتصور أن يعتبر المال متروكاً ولا مالك له كون مالكة غائباً عن المنطقة التي يقع فيها المال، والمقصود بالمنطقة: منطقة الضفة الغربية حسب ما جاء في الفقرة أ من المادة 1 من الأمر 58 فحق الملكية هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عينياً، ومنفعة، واستغلالاً. ولمالك الشيء وحده أن ينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها، ونتاجها، يتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة شرعاً كما عرفه لاحقاً القانون المدني الأردني في المادة 1018 .

إن ما جاء في تعريف المال المتروك في الأمر العسكري رقم (58) يتنافى وطبيعة حق الملكية بشكل عام، فليس للقائد العسكري أن ينزع ملكية شيء بحجة غياب صاحبه أو مالكة، أو بحجة عدم استعماله من قبل مالكة، هذا بشكل عام، أما بالنسبة للعقار بشكل عام فإنه يتعذر على أي شخص أن ينزع ملك أحد، أو أن ينقل ملك أحد إلى تصرفه إلا وفقاً للإجراءات التي نص عليها القانون .

وبالنتيجة فإن الأمر العسكري رقم 58 والمتعلق بأموال الغائبين هو أمر يجافي أبسط قواعد العدالة والقانون، حيث أن طبيعة حق الملكية ترفض التوقيت، وبالتالي لا يحق لأي جهة كانت أن تسيطر على ملك الغير بحجة تركه لماله مدة من الزمن. أما بالنسبة لتعريف العقارات كما ورد في الأمر العسكري رقم (58) فهو على النحو التالي:

("العقارات" - كل أرض من أي نوع كان وبأية صورة من صور التصرف، وكل بناء، شجرة أو أي شيء آخر متصل بالأرض، وكل جزء من بحر، من ساحل، أو من نهر وكل حق في منفعة في الأرض أو في المياه أو من فوقهما).

من التعريف آنف الذكر، نلاحظ أن القائد العسكري الإسرائيلي عندما قام بتعريف العقار، فإنه قد حدد مفهوماً واسعاً للعقار، وذلك بذكره لكل أنواع العقارات، وكافة أنواع التصرف، سواء كانت عقارات مملوكة، أو أميرية، مسواة أو غير مسواة، متروكة أو موات، وشمل ذلك كافة حدود التصرف التي تدل على حق الملكية، ولم يكتف بالأرض فقط كواحد من العقارات، بل شمل الأبنية والأشجار، والأراضي التي ينكشف عنها البحر، أو النهر، وحقوق المنفعة في الأرض، وفي المياه.

لقد جاء عنوان الأمر العسكري على ذكر "الممتلكات الخصوصية" فما المقصود بالممتلكات الخصوصية؟

المقصود بالممتلكات الخصوصية هي كل ممتلكات لم تكن مملوكة للدولة التي كانت تحكم المنطقة، والمقصود هنا المملكة الأردنية الهاشمية، يستفاد هذا من تعريف "الممتلكات الخصوصية" الواردة في الفقرة ح من المادة (1) من الأمر (58) حيث عرفت "الممتلكات الخصوصية" بأنها: "مال ليس في ملكية الدولة التي كانت تحكم المنطقة قبل التاريخ المحدد". والمقصود بالتاريخ المحدد هو تاريخ 1967/6/7 حيث قامت إسرائيل باحتلال الضفة الغربية كاملة.

ب- المسؤول عن أموال الغائبين وإنابة المسؤولية بموجب المادة الثانية من الأمر العسكري رقم (58).

قام القائد العسكري الإسرائيلي بتعيين شخص مسؤول عن الأموال المتروكة، وأناط به المسؤوليات المحددة في ذات الأمر، ومنحه صلاحيات قضائية بموجب الفقرة أ من المادة 3 من الأمر (58)، وأعطاه السلطة بإبرام العقود، والتصرف بالأموال وإدارتها، وتأجيرها لمدة قصيرة أو طويلة، وأن يشتري منقولات أو يبيعهها.

يلاحظ أن القائد العسكري قد أعطى المسؤول عن أملاك الغائبين صفة قضائية، ومنحه سلطات واسعة، فله أن يتصرف في المال تصرف المالك في ملكه، وبكافة أوجه التصرف والإدارة،

حيث أنه (القائد العسكري) وبموجب المادة (4) من الأمر رقم (58) أناط الأموال المتروكة بالمسؤول الذي عينه بموجب المادة 2 من الأمر، حيث جاء نص المادة الرابعة من الأمر (58) على النحو التالي:

- 4- (أ) كل مال متروك مناط بالمسؤول ابتداء من التاريخ الذي أصبح فيه مالاً متروكاً، وللمسؤول الصلاحية بأن يتقلد حق التصرف به وأن يتخذ كل تدبير يبدو له ضرورياً لذلك.
- (ب) للمتصرف به ينتقل تلقائياً إلى المسؤول عند إنابة المال المتروك به ويكون حكم المسؤول كحكم صاحب المال.
- (ج) إن عدم معرفة هوية صاحب المال أو المتصرف به لا تحول دون تحويل الأموال إلى أموال متروكة .

نرى أنه وبالنتيجة فإن المسؤول عن المال المتروك والذي أصبح يسمى فيما بعد بحارس أملاك الغائبين، قد منح صلاحيات واسعة، وألزمت المادة (5) من الأمر (58) كل شخص يوجد تحت تصرفه مالاً متروكاً أن يسلمه للمسؤول.

الفرع الثاني: الاستيلاء على الأرض بحجة أنها أراضي حكومية

بدأ الاحتلال بمصادرة مساحات شاسعة من الأراضي بحجة أنها أراضي حكومية أو (أملاك دولة).

أ- تعريف أملاك الحكومة في الأمر (59)

عرف الأمر رقم (59) (أمر بأمور أملاك الحكومة) أملاك الحكومة في المادة (1) بأنها :
1- الأملاك التي كانت في اليوم المحدد عائدة لواحدة من:

أ- الدولة المعادية

ب- الهيئة الحكومية التي تمتلك الدولة المعادية أي حق فيها، سواء بصورة مباشرة أم غير مباشرة، وسواء أكان هذا الحق ينطوي على سيطرة أم لا .

وبالعودة إلى مفهوم الدولة المعادية الوارد في الفقرة أ أعلاه فإننا نجد أن المقصود بالدولة المعادية وكما ورد في البند (1) (بند التعريفات من الأمر 59) هو : المملكة الأردنية الهاشمية

أو أي دولة معادية أخرى، بما في ذلك حكومة الدولة وكذلك أي وحدة، امتداد، سلطة أو هيئة حكومية تابعة لتلك الدولة أو الحكومة.

أما بالنسبة للمتصرف فيشمل من وجهة نظر الأمر العسكري كل من يسيطر بأي شكل من الأشكال بصورة مباشرة أو غير مباشرة على الملك الذي يسري عليه الأمر (59) .

أما بالنسبة للأموال فقد عرفها الأمر العسكري رقم (59) في المادة الأولى منه بأنها: "الأموال المنقولة أو غير المنقولة وتشمل الحسابات، حسابات البنوك، المركبات، آلات النقل والتجهيزات المدنية، المقالع، الحقوق في المقالع، الحقوق في هيئة حكومية، الدخل، العائدات، أو أي حق آخر ثابت أو آيل".

يلاحظ على التعريف السابق أنه شمل بتعريف الأملاك الحكومية كافة الأموال والأملاك خصوصاً الأموال غير المنقولة، وهي جوهر ذلك الأمر.

لقد أناط الأمر العسكري رقم (59) للمسؤول تقلد التصرف بأملاك الحكومة وأن يتخذ كل إجراء يراه لازماً لذلك. (مادة 2 من الأمر رقم 59)

كما منح المسؤول عن أملاك الحكومة صلاحيات واسعة، ومن ضمن هذه الصلاحيات عقد الصفقات بأموال تلك الأموال، والمقصود بالصفقات هو صفقات التصرف بالمال غير المنقول بأي شكل من أشكال التصرف بما فيها البيع، وفي سبيل الحفاظ على تلك التصرفات فقد قرر الأمر العسكري رقم (59) تحصين الصفقات التي يعقدها المسؤول -"بحسن نية"- مع أي شخص آخر فيما يتعلق بملك اعتبره المسؤول حين عقد الصفقة من أملاك الحكومة، بحيث لا تلغى الصفقة وتبقى معمولاً بها حتى ولو ثبت أن الملك لم يكن في ذلك الحين من أملاك الحكومة. (المادة 5 من الأمر 59)

في ضوء ما تقدم من صلاحيات أعطيت للمسؤول عن أملاك الحكومة، أخذ ذلك المسؤول بتوسيع صلاحياته بنفسه، مدعوماً بذلك من قبل القائد العسكري الإسرائيلي والحكومة الإسرائيلية، وأهم وجه من أوجه توسيع الصلاحيات المذكور، هو التوسع بمفهوم أملاك

الحكومة، والاستيلاء على الآلاف من الدونمات في الضفة الغربية بالرغم من أنها ليست أملاك الحكومة، وحتى نبين هذه المسألة بالتفصيل فإنه لا بد من الوقوف على مفهوم أملاك الحكومة من الناحية القانونية وفقاً للقوانين الأردنية المطبقة في الضفة الغربية، هذا من جهة، وبيان أوجه التوسع من قبل القائد العسكري الإسرائيلي باعتبار الأراضي من الأملاك الحكومية، والأساليب التي اتبعتها من أجل ذلك من جهة أخرى.

لقد قام القائد العسكري الإسرائيلي بمصادرة الآلاف من الدونمات في الضفة الغربية، بحجة أنها من أملاك الحكومة، ولكنها في حقيقة الأمر ليست منها.

ومن أهم الوسائل التي اتبعتها لاعتبار الأراضي أراضي حكومية الوسائل التالية¹:

الوسيلة الأولى: اعتبار الأراضي غير المسجلة - أي التي لم تتم عليها أعمال التسوية - واعتبار الأراضي المسجلة من نوع الميري أو الأميري أراضي حكومية. وهذا ما يجب أن يكون حافظاً لدى سلطتنا وأصحاب القرار لدينا على العمل على إصدار قانون أراضي جديد يلغي تقسيم الأراضي العثماني ويحصر أنواع الأراضي بثلاثة أنواع هي الأراضي العامة (أملاك الدولة) والأراضي الخاصة والوقف

الوسيلة الثانية: الزعم بأن الأراضي الموات - غير المزروعة - هي أراضي حكومية. وهذا الادعاء باطل من ناحيتين:

الناحية الأولى: إن التصرف في الأراضي لا ينحصر في زراعتها فقط، بل يضاف إلى ذلك الرعي أو كونها محتطباً، أو محجراً، أو غير ذلك من أنواع التصرفات.

الناحية الثانية: إن القضاء الأردني اعتبر قيود الضريبة تشكل قرينة على التصرف.

الوسيلة الثالثة : الزعم بأن أراضي منطقة معينة هي أراضي حكومية حتى يثبت العكس.

أنطت المادة 2 فقرة (ج) من الأمر العسكري 364 بتاريخ 1968/12/29 بالمسؤول عن أملاك الحكومة "أن يعتبر أن أية قطعة أرض في الضفة الغربية هي أرض حكومية طالما لم يثبت العكس". كما أن المسؤول عن أملاك الحكومة استنتج أن المادة (14) من قانون تسوية

¹ البكري وريان، 1986، ص ص:84،86.

الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952) أعطت لمأمور التسوية سماع الاعتراضات دون التقيد بأحكام المادة (78) من قانون الأراضي " أن كل حق في الأراضي لا يثبتته أي مدع يسجل باسم الخزينة".

إن هذا الزعم ينافي المبادئ العامة في الإثبات والتي تلزم كل مدع بإثبات دعواه وإذا عجز عن ذلك فترد دعواه.

ومن ناحية أخرى فإن القوانين الأردنية لا تجيز الإدعاء بالتصرف لمدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية إلا كدفع للدعوى وعلى أسوأ الاحتمالات وعلى اعتبار أن الأراضي الأميرية هي أرض حكومية فإن عبئ إثبات أن أرضاً ما هي أرضاً حكومية ملزم به ممثل الحكومة وعليه أن يقيم البينة على ذلك، وللمتصرف أن يرد الدعوى بإثبات أنه واضع البند تصرفاً فعلياً في الأرض لمدة لا تقل عن عشر سنوات، وعادة يتم تكليف المعارض لدى لجنة الاعتراضات بالقيام بعمل خارطة ومسح يبين فيه كل ملاك حدوده والمستندات التي بحوزته وتصريح مشفوع باليمين وتقرير من خبير زراعي حول طبيعة الأرض والحالة التي تكون عليها والمطالبة بحجج حصر الإرث في حالة وفاة المورث¹.

لقد أعلنت إسرائيل عن الكثير من أراضي الضفة الغربية بأنها أراضي دولة، وإن المعيار الذي اتخذته السلطات الإسرائيلية هنا لتقرير ما إذا كانت أرض معينة هي أرض دولة (حكومية) أم لا، هو ما إذا كانت الأرض أرضاً وعرة، أو أرض مرعى أم لا. والأساس القانوني الذي بني عليه هذا المعيار هو المادة (103) من قانون الأراضي العثماني للعام (1858) - المتعلق بأرض "الموات" - وهذا يؤكد أيضاً ضرورة إلغاء هذا القانون وتقسيماته .

إن التعريف آنف الذكر يمكن من الاستيلاء على مساحات واسعة من الأراضي، وإذا ما أخذنا بالاعتبار أن 30% من مساحة الضفة الغربية فقط قد تمت فيها عملية تسوية الأراضي، فإن ذلك يعني أن 70% من أراضي الضفة الغربية تعتبر مرشحة لنزع ملكيتها والاستيلاء عليها، وتبلغ مساحة الأراضي التي تم الإعلان عنها أراضي دولة (أملاك حكومية) حتى نهاية العام (1985)

¹ راجع الاعتراض رقم 80/10 والمتعلق بأراضي الخضر.

حوالي (1.700.000 دونم) (مليون وسبعمائة ألف دونم) وهي تساوي (80%) من مجموع الأراضي التي خطط الحكم العسكري للاستيلاء عليها والبالغ مساحتها (2150000) دونم وهي تشكل (39%) من مساحة الضفة الغربية البالغة (5.500.0000) دونم¹.

وأرى أن ما قامت به إسرائيل بالسيطرة على مختلف أنواع الأراضي السالفة الذكر، إنما كان بحجة أنها أراضي دولة، كما تم توضيحه، ولا شك أن هذا التصرف من قبل سلطات الاحتلال الإسرائيلي إنما يلقى سنداً قانونياً، بالإضافة لما ذكر من حجج تم ذكرها، مسندة إلى أصحابها، والسند من وجهة نظري يتمثل بما جاء في مرسوم دستور فلسطين لسنة (1921)، أن مرسوم دستور فلسطين قد استحدث نوعاً سادساً من الأراضي، ألا وهو (الأراضي العامة)، والتي قصد منها سيطرة المندوب السامي على أراضي فلسطين .

الفرع الثالث: إغلاق الأراضي بحجة أنها حدائق عمومية

لم يأل الاحتلال الإسرائيلي جهداً في محاولته التضييق على الفلسطينيين في الضفة الغربية وذلك عن طريق منعهم من الوصول إلى أراضيهم والسيطرة عليها، ومن هذه الأساليب، اعتبار الأراضي حدائق عامة، فالأمر العسكري الإسرائيلي رقم (89) والذي صدر بتاريخ 16/8/1967، يرتبط ارتباطاً وثيقاً بسلطة الحدائق الوطنية والمحافظة على الطبيعة الإسرائيلية، والتي تم إنشاؤها في عام 1963، حيث يعطي الأمر العسكري (89) الصلاحية لتلك السلطة (الإدارة)، بأن تقوم بالإشراف على الحدائق العمومية في الضفة الغربية.

الفرع الرابع: السيطرة على الأراضي بحجة أنها مناطق أثرية ومناطق طبيعية

أ-إغلاق الأراضي بحجة أنها مناطق أثرية

أفرد الاحتلال أحكاماً خاصة بالمناطق الأثرية، وذلك في الأمر العسكري رقم (119) الذي أصدره بتاريخ 16/9/1967 (أمر بأمور المناطق الأثرية)، حيث أعطى كافة الصلاحيات المتعلقة بالآثار في الضفة الغربية وأناطها إلى المسؤول عن الآثار والذي قام (القائد العسكري

¹ حليبي، 1986، ص:29

الإسرائيلي) بتعيينه بموجب الأمر العسكري رقم (119) المشار إليه، كما أصدرت سلطات الاحتلال العديد من الأوامر، والتي حددت الكثير من الأماكن القديمة في المدن والقرى الفلسطينية على أنها أماكن أثرية، والكثير من قطع الأراضي على أنها أراضي تحتوي على أماكن أثرية، ومنعت أصحاب تلك الأراضي من البناء فيها، أو الاستفادة منها بأي صورة من الصور، وإمعاناً من القائد العسكري بالسيطرة المطلقة على الآثار في الضفة الغربية قام بإصدار الأمر العسكري رقم (1166) أمر بأمور الآثار القديمة، بتاريخ 1986/5/1، والذي تم بموجبه إلغاء الأمر العسكري رقم (119) وتعديلاته، وأكد في الأمر الجديد (1166) على إناطة كافة الصلاحيات للمسؤول في الإدارة المدنية الإسرائيلية .

ب- السيطرة على الأراضي بحجة أنها مناطق طبيعية (محميات طبيعية)

سيطرت إسرائيل على الأراضي بحجة أنها مناطق طبيعية (محميات طبيعية)، حيث أصدر القائد العسكري الإسرائيلي لمنطقة الضفة الغربية العديد من الأوامر العسكرية، والتي هدف من خلالها إلى تحديد بعض المناطق في الضفة الغربية على أنها مناطق طبيعية.

فأصدر الأمر العسكري رقم (166) بتاريخ (10 تشرين الثاني 1967)، والذي أسند بموجب المادة الأولى منه صلاحية الإشراف على المناطق الطبيعية إلى السلطة التي عينت في إسرائيل بمقتضى القانون كسلطة مسؤولة عن مراقبة وصيانة المناطق الطبيعية . ومن ثم أصدر الأمر العسكري رقم (166) وتبعه الأمر العسكري رقم (239) الصادر بتاريخ (27 آذار 1968)، والأمر (363) الصادر بتاريخ (22 كانون الأول 1969)، والذي جاء لاجئاً للأمرين السابقين (166) و(239) المشار إليهما حيث حل الأمر رقم (363) محلها وعدل من أحكامهما وأصبح هذا الأمر ساري المفعول بأمور المناطق الطبيعية.

وأياً يكن من أمر من الأحكام التي تضمنها الأمر العسكري رقم (363) ومن قبله الأوامر (166) و(239) وتعديلاتها جاءت بأحكام مشتركة جوهرها حظر المساس بالحيوان، أو النباتات، أو الجماد، أو الماء، أو أي شيء آخر في منطقة طبيعية تم تحديدها بموجب الأمر العسكري رقم (166)، أو الأمر (239) وفي نهاية المطاف تم جمع تلك المناطق بالأمر (363) وكما تم

تحديدها بالخرائط المرفقة مع ذلك الأمر. ولقد منعت المادة (2) من الأمر (277) المعدل للأمر (166) البناء في المناطق الطبيعية إلا بموافقة الحاكم العسكري للمنطقة، هذا بالإضافة إلى حظر الرعي وقطف النباتات والصيد في تلك المناطق.

المطلب الثاني:

الأمر العسكري رقم 291 لسنة 1968 تعطيل أعمال التسوية

المشروع الأردني وبموجب أحكام قانون تسوية الأراضي والمياه قد سعى إلى حسم الخلافات والنزاعات وحلها، وذلك عن طريق تثبيت تلك الملكيات باسم أصحابها، ومن ثم إصدار سندات تسجيل باسم مالكيها، تلك السندات التي لا يجوز الطعن بها بأي صورة من الصور، وحظر كذلك على أية محكمة في المملكة الأردنية الهاشمية سماع تلك الطعون، وبذلك يتم تثبيت الملكيات باسم أصحابها، بحيث لا تستطيع أية جهة بعد ذلك أن تتنازع أصحاب الملكيات في ملكياتهم ولا تستطيع أية جهة أن تنزع ملك احد ممن تمت التسوية على أراضيهم إلا وفقاً لأحكام القانون.

بعد أن أتمت القوات الإسرائيلية احتلال الضفة الغربية، قامت بإصدار الأمر العسكري رقم (291) لسنة (1968) والصادر بتاريخ 19/كانون الأول 1968 والمسمى بأمر بأمور تسوية الأراضي والمياه (الضفة الغربية) رقم (291) لسنة (1968)، حيث قام بتعيين مسؤول من قبله لتولي ذلك الملف وذلك بموجب المادة (1) من الأمر وأبقى على مدلول أمر التسوية، ومحكمة التسوية، وجدول التسجيل، ومدير الأراضي، حسب مدلولها كما جاءت في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952)، حيث خول للمسؤول الإسرائيلي الذي قام بتعيينه كافة الصلاحيات التي كانت مخولة لمدير دائرة الأراضي والمساحة بموجب القانون، وذلك اعتباراً من تاريخ اليوم المحدد في الأمر العسكري، وهو يوم 1 كانون الثاني 1969 حيث بدأ سريان مفعول ذلك الأمر في ذلك التاريخ.

لقد جاء الأمر العسكري رقم 291 بأحكام هامة، لا بل غاية في الخطورة، وذلك في محاولة من الاحتلال الإسرائيلي - ولإدراكه مدى أهمية التسوية- لعرقلة عملية التسوية التي كانت سارية في الضفة الغربية، فقد نص في المادة 3 الفقرة أ من الأمر العسكري رقم (291) على تعطيل مفعول أمر التسوية وأي إجراء اتخذ بموجب أمر التسوية.

الفصل الثاني:

التسوية في فلسطين

بعد أن بينت في الفصل الأول من هذا البحث الوضعية القانونية للأراضي في فلسطين عبر الحقب التي مرت، فإنني وفي الفصل الثاني من هذا البحث سأتعمق أكثر في موضوع التسوية وذلك لتبيان جميع جوانبها القانونية والواقعية والفنية في فلسطين، وذلك عبر تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، أخصص المبحث الأول لبحث تسوية الأراضي في فلسطين عبر التاريخ وفي المبحث الثاني سأقوم بالتعريف بالتسوية ومراحلها، أما المبحث الثالث فسأتحدث فيه عن أهمية التسوية.

المبحث الأول: التسوية في فلسطين عبر التاريخ.

تبلغ مساحة فلسطين 26.320 كيلو متراً مربعاً، أقيمت إسرائيل على جزء منها مساحته 20.325 كيلو متراً مربعاً، وتبلغ مساحة الأراضي الفلسطينية في إسرائيل 18.643 كيلو متراً مربعاً، أي 92 في المائة من مساحة إسرائيل، بما في ذلك أراضي الفلسطينيين الباقين هناك. وعند تقدير مساحة الأرض الفلسطينية، فإن أفضل طريقة هي طرح مساحة الأرض اليهودية من مجموع مساحة فلسطين، وذلك لأن المهاجرين اليهود كانوا حريصين على تسجيل ممتلكات لإثبات وجودهم في البلاد، خصوصاً وأن الشراء كانت تقوم به شركات استيطانية تمسك دفاتر منظمة.

تبلغ مساحة الأرض اليهودية 1.682 كيلو متراً مربعاً عام 1948، منها 181 كلم مربع امتيازات محدودة الأجل منحتها حكومة الانتداب، ومنها حصص في أراضي مشاع، لذلك فإن المسجل منها قانوناً أقل من ذلك.

بلغت مساحة الأراضي المسجلة باسم الصندوق القومي اليهودي، الذي يملك 52.2 في المائة من أملاك اليهود 856.000 دونم فقط (1كم مربع= 1000 دونم) وأياً كانت مساحة الأراضي المسجلة لليهود، ومعتزف بها قانوناً، فإنها أقل بكثير من مساحة الأراضي الواقعة تحت سيطرتهم قبيل حرب 1948 التي يزعمون أنها ملك خاص لهم.

باقي أراضي فلسطين هي ملك خاص وعام لأهلها على مدى القرون، وكانت مملوكة لهم حسب القانون العثماني ونظام الطابو يفلحونها ويدفعون عنها الضرائب. وعندما تسلمت حكومة الانتداب الحكم، كان غرضها الأول مسح الأراضي من أجل معرفة الأراضي التي يملكها اليهود والاستيطان بها عملاً بوعده بلفور، لذلك قامت بعمل خرائط مساحية كاملة لفلسطين، ريفها وحضرها، ثم أنشأت إدارة "التسوية" لتحديد ملكية الأراضي وتحويلها من العقود العثمانية الوصفية إلى قطع وقسائم مرقمة على الخرائط بحيث يسهل نسبة الملكية للمكان، لكن بريطانيا لم تتجز هذه المهمة لكل فلسطين.

وعندما جاء الحكم الأردني تابع عملية تسوية الاراضي وقد أنجزت جزءا بسيطا ثم أتى الاحتلال الإسرائيلي ليوقف عملية التسوية بموجب الأمر العسكري رقم (291) لما للتسوية من أهمية في الحفاظ على الأرض وحماية الملكية من أي تجاوزات أو اعتداءات ومن الاستيلاء .

وعليه فإنني وفي هذا الباب سأحدث عن التسوية تبعا للحقب التاريخية التي مرت بها فلسطين، حيث أنني سأخصص الفرع الأول لمعرفة التسوية في فلسطين في الحقبة التركية، وفي الفرع الثاني فإنني سأخصصه لبحث التسوية في فلسطين في الحقبة الإنجليزية، وفي الفرع الثالث سأبحث التسوية في حقبة الحكم الأردني، وفي الفرع الرابع فإننا سنقوم ببحث التسوية في فلسطين في ظل الاحتلال الإسرائيلي، أما الفرع الخامس فإنني سأخصصه لبحث التسوية في عهد السلطة الفلسطينية .

المطلب الأول: تسوية الأراضي في فلسطين في العهد التركي.

امتد الفتح الإسلامي من الجزيرة العربية ليشمل بلاد الشام، حيث فرض المسلمون سيطرتهم على البلاد المفتوحة وكان الدستور الأساس فيها هو القرآن الكريم، مما أدى إلى تطبيق قواعد الشريعة الإسلامية على هذه البلاد بعد فتحها، فكانت النتيجة استقرار الأمن فيها.

وقد أصدرت السلطات التركية العديد من القوانين ذات العلاقة بتسوية الأراضي والمياه والتسجيل في فلسطين ومن أهم تلك القوانين قانون الأراضي عام 1858، واعتقب ذلك صدور لائحة تعليمات بحق سندات الطابو عام 1859، وكذلك قانون الطابو عام 1861 وملحقاته عام 1867.

أكد قانون الأراضي (المادة 3 والمواد من 8 - 132) على وجوب حصول المتصرف بالأراضي الأميرية والموقوفة على سند طابو موشح بالطغرة السلطانية ولم يبين الخطوات العملية لتوثيق القيود ومنح السندات وإنما ترك ذلك إلى أنظمة الطابو اللاحقة على صدوره حيث صدرت ما بين (1274 هـ - 1858 م إلى 1276 هـ - 1859 م) والتي بينت بالتفصيل

الإجراءات العملية لمنحها، يوجد في مركز الوثائق والمخطوطات في الجامعة الأردنية دفاتر طابو عثمانية يرجع تاريخها إلى القرنين السادس عشر والسابع عشر الميلاديين¹.

وقد كان السكان يتصرفون بالأراضي ويأيدونهم سندات ووثائق تتمثل في براءات الأوقاف والاقطاعات السلطانية الخاصة بزعامات وتيمارجية الزعامات المحلية وسندات الطابو والحجج الشرعية الصادرة عن مأموري الأراضي والمحاكم الشرعية والتيمارجية. حيث كان يوجد في المحاكم الشرعية موظف خاص يعنى بشؤون الأراضي يعرف بمأمور الأملاك والعقارات² وقد دفعتم ثقتهم بالقضاء الشرعي إلى تسجيل براءات الأراضي المشمولة بالإقطاع والأوقاف وغيرها في سجلات المحاكم الشرعية كي يجري الرجوع إلى أصولها في السجلات إذا أتلفت أو ضاعت، أو إذا وقعت مخاصمات بشأنها. وكان يجري التصرف ببعض الأراضي دون وثائق وحجج شرعية مثل أراضي القبائل البدوية المخيمة في بوادي بئر السبع³.

عملية التسوية التركية كانت تمر بثلاث مراحل

أولا - الطابو

بدأ تسجيل الأراضي في القدس عندما فتحت دائرة طابو مستقلة ملحقة بسراي الحكومة يقوم على إدارتها موظف خاص يعرف ب (مأمور الطابو) أو (الدفتري الخاقاني) يساعده في العمل عدد من الكتبة والمهندسين والمساحين، كما يساعده مهندسا البلدية والنافعة (دائرة الأشغال) وكانت دائرة الطابو تتألف من غرفتين ثم أخذت في التوسع نتيجة للتوسع في أعمال المسح والتسجيل وزيادة أعداد السجلات والملفات والمخططات⁴

وكان كتبة الطابو يتم انتخابهم من (كتبة المحاكم والنفوس والأقضية) ممن تتوفر فيهم اللياقة والأهلية.

¹ دفتري مفصل لواء اللجون (طابو دفتري) ، 1005 هـ - 1596 م ص 8

² دكتور أمين أبو السعود ملكية الأراضي في متصرفية القدس 1858 - 1918 ص 505 الطبعة الأولى ، الناشر مؤسسة عبدالحميد شومان - عمان 1996

³ المرجع السابق دكتور أمين أبو السعود ملكية الأراضي في متصرفية القدس 1858 - 1918 ص 505 الطبعة الأولى ، الناشر مؤسسة عبدالحميد شومان - عمان 1996 ص 505

⁴ دكتور أمين أبو السعود ملكية الأراضي في متصرفية القدس 1858 - 1918 ص 505 الطبعة الأولى ، الناشر مؤسسة عبدالحميد شومان - عمان 1996 ص 483

ثانياً- المسح

تركز نشاط العمل الميداني لدوائر الطابو في المراكز الإدارية ولقد تركز على مسح وإفراز الأراضي غير المغطاة بالمباني داخل الأحياء والتخوم القريبة منها في المدن، يساعدها في ذلك مهندسو البلديات ولجان التنظيم في تحديد أبعاد القطع وما أفرز منها في وحدات قوامها الذراع والمتر والدونم، وضرب العلامات الفارقة بناء على قياس أبعادها، ورسم المخططات والخرائط الخاصة، وإعطاء كل قطعة منها رقماً خاصاً .

وبناء على سجلات المحاكم الشرعية في نابلس فإن عمل لجان المساحة لم يبدأ عملياً إلا بعد عشر سنوات على صدور قانون الأراضي وأنظمته و بعد صدور قانون تملك الأجانب حيث تم وضع تنظيمات الأراضي موضع التنفيذ وذلك بهدف ضبط عائدات الخزينة بصورة أفضل وإضفاء نوع من الرقابة على رعايا الدول الأجنبية الموقعة على الشروط الواردة في القانون ، ومنع رعايا الدول غير الموقعة من التملك .

عهدت الدولة للولاية والمتصرفين والقائمقامين ومديري النواحي بتشكيل لجان المساحة وتزويدها بالكتب الرسمية لقراءتها أمام السكان إيداناً بالشروع بعملية المسح وتختلف تكوينات اللجان عن بعضها وفقاً لاعتبارات الزمان والمكان¹ والجهة القائمة على تشكيلها ، وكان رجال الأمن يرافقون لجان المسح لحفظ الأمن والنظام ومنع التعديات على مندوبي دوائر الطابو .

وبعد أن يفرغ مندوب دائرة الطابو من قراءة أوامر المسح والتسجيل الصادرة عن الحكام الإداريين أمام أهالي القصبه أو القرية إيداناً ببدء عمليات المسح ، تأخذ اللجنة بالتجول في الأراضي ابتداءً من نقطة عشوائية على طرف العمران، إلى أن تقف عند حدود المواقع المجاورة ، وكان يتم إدراج أسماء بعض الأهالي في عضوية اللجنة المكلفة بالمسح والتسجيل نظراً للخبرة والدراية التي يتمتعون بها في مسح الأراضي وتقسيمها ولمعرفتهم بحدود قريرتهم مع القرى المجاورة ، كما كان يتم استدعاء المتصرفين بالأراضي المتاخمة للحدود للإطلاع على ترسيم الحدود مباشرة .

¹ دفتر يوقلمة اندرو ص 30 . دفتر (14) يوقلمة أراضي موقوفة ص 18 سجلات محكمة نابلس الشرعية ص 20 "مركز الوثائق والمخطوطات" الجامعة الأردنية .

واستنادا إلى قوائم أسماء المتصرفين بالأرض والمعلومات المتوفرة عن كل منهم لدى المخاتير وهيئة الاختيارية وشيوخ العائلات والحمائل تجري مسوحات الأراضي قطعة قطعة متبعين في ذلك عددا من الخطوات¹.

1 - الخطوة الأولى تتمثل في التعريف بالقطع المراد مسحها وتسجيلها وفقا للمسميات المحلية المتداولة بين السكان (وهذا ما يتم العمل به حاليا) .

2 - الخطوة الثانية هي ترسيم حدود قطع الأراضي بعلامات طبيعية يصعب تغييرها أو إخفاؤها وتعكس واجهاتها الخارجية الحدود الفاصلة بين القصبات والقرى² وكانت بالاستناد إلى المادة (47) من قانون الأراضي العثماني لا تعطي وزنا للقياسات الصغيرة التي نصت على أنه " الأراضي المفرغة بتعيين وإظهار الحدود فإن ذكر بها الدونم أو الذراع أو لم يذكر فلا اعتبار للدونم أو الذراع ، بل تعتبر الحدود فقط " .

وإذا ما اندرست حدود القصبات والقرى تطبق الإجراءات التي نصت عليها المادة 126 من قانون الأراضي والتي تقضي بخروج المسنين والكهول من ذوي الخبرة والمعرفة بالحدود من الأهالي لحل خلافات الحدود بين المواقع المأهولة .

ومن العلامات البارزة التي استخدمت علامات فارقة بين القطع والمواقع المأهولة، الطريق العام ومجرى الوادي والجبل وغيرها³ .

حاول المتصرفين اتباع عدة طرق بهدف الحفاظ على ثبات واستمرارية الحدود بين القطع من العوارض الطبيعية، لهذا قاموا بتثبيت أعمدة خشبية ومعدنية في الأرض ، كما قاموا بدفن مواد غير قابلة للتحلل في مواضع مختلفة من الحد على عمق معين كي لا تضرب فيها سكة الفدان . ومن أبرز هذه المواد الفحم والصدف وقشر البيض في التربة السوداء⁴ . ومع تطور عمليات المسح والإفراز في سبعينات القرن التاسع عشر وضعت مخططات هندسية بأبعاد محددة ميزت

¹ دفتر 6 بوقلمة عين الشمس، شلا، عمورية، بيت سوسين ،...، ص 1 - 170. دفتر 15 بوقلمة جليل ص 1 - 15 .

² سجلات محكمة القدس الشرعية " مركز الوثائق والمخطوطات " الجامعة الأردنية رقم 340 ص 125 - 131

³ حول اسماء القطع وحدودها والخلافات على الترسيم يمكن الرجوع إلى دفاتر الطابو العثمانية الموجودة في دائرة الأراضي والمساحة الأردنية ، قسم التوثيق والتصوير عمان الأردن

⁴ موسى دوخان حيازة الأراضي في النظام الاقتصادي في فلسطين ص 125 - 134 .

الحدود بدقة في السهل والجبل بواسطة علامات حفرت على الصخور والحجارة وبناء كتل أسمنتية¹ ومن ثم تحدد لجنة المسح والتسجيل ما إذا كانت قطع الأراضي معطلة (لا يمارس عليها أي نشاط زراعي) أو مشجرة أو تستخدم في زراعة المحاصيل ومن ثم العمل بأحكام المادة (25) من قانون الأراضي والتي تنص على قلع الأشجار التي غرست دون الحصول على إذن مسبق من الدائرة قبل مضي ال (3) سنوات المحددة من تاريخ الزراعة، ومن ثم تخمين مساحة القطعة على وجه التقدير ويعتمد التخمين على إجماع جميع أعضاء اللجنة المؤلفة من الذوات والمتنفذين لذا فإن تقديراتهم كانت تفتقر للأسس العلمية حيث أن من يعلم قيمة الأرض ومساحتها هو من يقوم بحراثتها والذي ليس من صالحه أن يكشف عن مساحتها لما يترتب على ذلك من ارتفاع ضرائب التسجيل .

3 - أما الخطوة الثالثة فتتمثل في التدقيق بأسماء المتصرفين ومن يملكون حق القرار بها والذين مر على تصرفهم مدة عشر سنوات كحد أدنى دون منازع، وتحديد نصيب كل منهم وفق قوائم الأسماء الموجودة لدى المخاتير.

لقد كان الهدف من عملية التسجيل برمتها التمييز بين الأراضي المستغلة والمعطلة والمحلوقة، الأمر الذي يقطع الطريق على من يحاول التهرب من الضريبة، وتخليص الأراضي الأميرية من الفوضى التي كانت تغوص بها أي تحقيق إيرادات للدولة .

ثالثاً - التسجيل

تزامنت إجراءات التسجيل ومنح سندات الطابو مع عمليات المسح الميداني ، وقبل ذلك كما سبق وأشرت كان السكان يتصرفون بالأرض بموجب وثائق تتمثل في براءات الأوقاف والاقطاعات السلطانية الخاصة بزعامات وثيمارجية الزعامات المحلية وسندات الطابو والحجج الشرعية الصادرة عن مأموري الأراضي والمحاكم الشرعية .

¹ دفتر ضبط (41) ص 127 - 144 ، 178 . دفتر ضبط (55) ص 10

وبعد تأسيس دائرة الطابو عام 1285 هـ \ 1868 م بدأت عمليات التسجيل المنظمة متزامنة مع انطلاق عجلة المسح الميداني، حيث كان يتم تسجيل أسماء قطع الأراضي وحدودها ومساحتها وحالتها الزراعية، والتميز بين أنواعها الميري والموقوف والمتروك والموات والمملوك، وبيان قيمة التخمين والخرج (رسوم التسجيل) وثمان أوراق سندات الطابو، وأجرة كتابتها.

وبعد أن تنتهي اللجنة من مسح جميع أراضي الموقع، ودفع ما يترتب عليها للخرينة، يقوم مندوب الطابو بتعبئة نماذج أوراق العلم والخبر الموجودة في دفتر خاص، وتحمل أرقاماً متسلسلة من (1-100)، وتصدرها نظارة الدفتر خاقاني كسندات مؤقتة إلى حين ورود السندات الرسمية من نظارة الدفتر خاقاني¹. وإيداناً بانتهاء عمليات المسح والتسجيل يذيل دفتر اليوقلمة بنص يكاد يكون متشابهاً في معظم الدفاتر، يصادق فيه مندوب الطابو وبقية أعضاء اللجنة على ما ورد فيه تمهيداً لرفعها إلى مجلس الإدارة الذي يتبعه الموقع من الناحية الإدارية لدراساتها والمصادقة عليها² وكانت المصادقة تتم بعد مطالعتها وتدقيقها ومراجعتها مراجعة متأنية بحضور أعضاء المجلس، بمن فيهم الحكام الإداريون. وإذا ظهر خطأ في قيود الدفاتر كان يقتضي التصويب في دفاتر الطابو ومراسلة اسطنبول لاستبدال السندات بموجب التصحيح .

وكان المجلس بعد أن يصادق على الدفاتر يحيلها إلى دائرة الطابو كي تعبأ بناءً عليها أسماء المتصرفين في الأراضي والمستحقين للسندات الرسمية، وتأدية ما يترتب عليهم من ضرائب تسجيل لصندوق الخزينة في نموذج خاص، ثم تغلف نماذج كل موقع على حدة وترسل إلى نظارة الدفتر خاقاني لاستصدار السندات الرسمية وإرسالها إلى دائرة الطابو لتوزيعها على مستحقيها، وأخذ ورقة علم وخبر مؤقتة لإرسالها إلى نظارة الدفتر خاقاني كشاهد قطعي على استلام السند من جانب المتصرف³.

¹ نظام الطابو المادة (21). التعريفات البند (1).

² دفتر (6) يوقلمة عين شمس ص 1 - 170.

³ نظام الطابو المادة (14)، (23) لائحة البند (2) التعريفات المقدمة البند (1)، (14) .

نتائج المسح والتسجيل

كان من أهم نتائج المسح والتسجيل أن استطاعت الدولة أن تحكم سيطرتها على الأراضي وتخلصها من حالة الفوضى والاضطرابات التي لقيتها في العقود المتأخرة من عهد الإقطاع والحروب الأهلية.

واستطاعت نظارة المالية (الخزينة) من معرفة كل ما يجري على الأرض من حيازة وتصرف واستغلال من خلال القيود والمضابط التي ترفع إلى نظارة الدفترخاقاني، وجباية أموال طائفة للخزينة .

كما أن عمليات المسح والتسجيل الدقيقة ميزت بشكل واضح الأراضي الأميرية والمعطلة مما أتاح للخزينة عرض منافعها في المزاد العلني وبيعها لطالبيها وإعادة وضعها في المزاد العلني فور تأخر من ملكوا منافعها عن أداء ما يترتب عليهم من ضرائب.

ولكن عملية التسجيل كانت تسير بشكل بطيء جدا وذلك بسبب مواجهتها لعدد من العوائق مثل عدم كفاءة الجهاز الإداري الذي خصص لعملية التسجيل فقد كانت تنقصهم الخبرة، كما أن وجود المخاتير وشيوخ القرى ضمن لجان التسجيل أدى إلى قضايا الرشوة والمحسوبية، فكان من الطبيعي أن يسجل هؤلاء مساحات واسعة من الأراضي بإسمائهم دون معارضة، بالإضافة إلى رفض العديد من الفلاحين تسجيل أراضيهم نتيجة غرقهم في الديون فلم يكونوا يملكون رسوم التسجيل وبسبب تخوفهم من سوقهم إلى الجيش العثماني¹، كما لجأ بعض الفلاحين تهربا من الضريبة إلى تسجيل أراضيهم باسم الأوقاف مما زاد أملاك الأوقاف في فلسطين²، وكذلك قام بعض الفلاحين بتسجيل أراضيهم بأسماء وهمية غير معروفة أو بأسماء متوفين أو بأسماء الأسر صاحبة النفوذ والجاه³.

¹ د. ز. محمد الحزماوي ملكية الأراضي في فلسطين ص 55.

² خليل أبو رجيله (الزراعة العربية في فلسطين قبل قيام إسرائيل، مجلة شؤون فلسطينية)، عدد 11 سنة 1972 ص 130 .

³ كرد علي، خطط الشام الجزء الرابع ص 135

المطلب الثاني: تسوية الأراضي في فلسطين في العهد الإنجليزي .

قامت الإدارة العسكرية بناء على قرار أصدره الجنرال موني في 8 أيار 1918 بوقف جميع معاملات ملكية الأراضي الأميرية والخاصة، وأغلقت دوائر التسجيل لأن السلطات التركية أخذت معها خلال انسحابها إلى دمشق جميع دفاتر الطابو. ثم تمكنت الحكومة البريطانية من إعادة جزء منها في شهر شباط عام 1919 بمساعدة الفرنسيين في سوريا وخاصة المتعلق بمناطق نابلس وغزة، بينما فقدت سجلات القدس، أما سجلات أراضي حيفا وعكا والخليل وجنين والناصره وصفد وطبريا وطولكرم، فقد وجدت سليمة ولكنها غير كاملة¹.

كانت معظم أراضي فلسطين في أواخر العهد العثماني مملوكة عن طريق المشاع؛ ولما كان هناك املاك خاصة مسجلة بأسماء أصحابها؛ وأخذ هذا النوع من الملكية يتقلص تدريجيا حتى بلغت نسبته عام 1923 حوالي 56% من مجموع أراضي فلسطين.

وفي العام 1923 شكلت الحكومة لجنة للبحث في الأراضي المشاع؛ وتوصلت إلى نتيجة مفادها إن هناك رغبة لدى الفلاحين بالتمسك بهذا النمط من الملكية إذ يجدوا فيها تعبيرات عميقة عن أحاسيسهم ورغبتهم في العمل الجماعي المشترك².

ولما كان نظام المشاع يشكل عائقا أمام اليهود في شراء الأراضي نظرا لعدم افرازها وتسجيلها بإسماء أصحابها من ناحية، ومن ناحية أخرى في حال رغبة اليهود في شراء الأراضي المشاع كانت عملية البيع تتطلب موافقة جميع الأشخاص المشتركين في الأرض، وهذا ما كان يصعب تحقيقه بل يستحيل في بعض الأحيان، وحتى يتم افراز الأراضي المشاع وتقسيمها وتسجيلها باسماء اصحابها، أصدرت الحكومة في 30 ايار 1928 قانون تسوية حقوق الملكية الأراضي .

¹ د. محمد الحزماوي ملكية الأراضي في فلسطين 1918 - 1948 ص 91 مؤسسة الأسوار - عكا.

² محمد سليمان، القوانين البريطانية، ص 65

قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي لسنة 1928:

لما كان النظام المشاع في ملكية الأرض هو النظام الشائع في فلسطين، وهو الملكية الجماعية لقرية ما، دون تحديد حدود أية قطعة أرض لمالك محدد، وانتقال الانتفاع بالأرض فيما بين سكان هذه القرية كل فترة زمنية معينة، وعدم قدرة أحدهم على بيع ما ينتفع به أو التنازل عنه لهذا السبب سنت الحكومة البريطانية قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي في 30 أيار 1928، وبررت الحكومة إصدار هذا القانون بهدف تنظيم سجل مضبوط تسجل فيه حقوق جميع ملاك الأراضي الزراعية ومراجعة قيود الأملاك والتثبت من حقوق الملاك فيها وانتزاع ما لم تثبت ملكيته عليها بالإضافة إلى تنظيم الضرائب من خلال انشاء سجلات لها وإيجاد أساس لفرضها على الأراضي¹.

وحسب قانون التسوية فإن الوحدة الثابتة للمساحة والتسجيل هي "القطعة" (بلوك)؛ وتعني جزءا من أراضي القرية يحتوي على قسيمة واحدة من الأراضي أو أكثر؛ والقسيمة هي وحدة متصلة من الأرض واقعة ضمن قطعة من الأرض يملكها شخص واحد؛ أو مجموعة من الناس وتشتمل الأرض على كل حقوق ناجمة عن الأرض والابنية والأشياء الثابتة في الأرض بصورة دائمة، وكل حصه في أرض غير مفرزة وكل حق في أرض يقتضي أو يجوز تسجيله حسب هذا القانون م 2.

ومن أجل تنفيذ القانون كما ترغب الحكومة البريطانية، وفي المنطقة التي ترغب في تسويتها، أعطي الحق للمندوب السامي البريطاني بتسوية حقوق الملكية في الأراضي الواقعة في أية منطقة وتسجيلها إذا استحسن ذلك الأمر، بأمر منه أو مرسوم يصدر في الجريدة الرسمية ويعرف بأمر التسوية، الذي يذكر فيه موقع وحدود المنطقة التي يراد تسجيل الحقوق في أراضيها والقيام بتسويتها، حيث عرف قانون تلك المنطقة بـ منطقة التسوية². ثم يعين مأمورا للتسوية ومساعداه له للبدء في أعمال التسوية يقوم بنشر إعلان تمهيدي حول الحقوق التي بنوي فحصها وتسجيلها

¹ سمبسون، تقرير عن الهجرة والإسكان والعمران ، ص 55

² المادة الثالثة من قانون التسوية لسنة 1928

وترسل نسخة من هذا الإعلان إلى محكمة الأراضي وأخرى إلى مدير الأراضي¹ وبعد ذلك لا تقبل دعوى أمام محكمة الأراضي أو أي محكمة نظامية بشأن الحقوق في الأراضي الواقعة ضمن حدود التسوية وينظر في أي دعوى أقيمت قبل إعلان التسوية² كما نص القانون على أن يقوم بنشر إعلان تمهيدي في القرية المنوي العمل فيها يعرف بإعلان التسوية يبين فيه تفاصيل العمل كما عليه أثناء أعمال التسوية أن ينشر من حين لآخر إعلانا يبين فيه سير التسوية .

ونص القانون على أن يقوم المجلس الإسلامي الأعلى ببناء على طلب من مندوب الأراضي قاضي محكمة شرعية للقيام بمهمة قاضي محكمة شرعية ابتدائية في منطقة التسوية وإصدار حصوات إرث للمسلمين والفصل في الخلافات المتعلقة بالإرث والأحوال الشخصية للمسلمين وكذلك تعيين محكمة أية طائفة ذات اختصاص بمقتضى قانون الوراثة أحد أعضاء محكمة الطائفة الدينية لإصدار حصوات إرث والأحوال الشخصية ضمن اختصاص تلك المحكمة .

ونص القانون أيضا على تشكيل لجنة تسوية يختار أعضاءها حاكم اللواء من بين الأشخاص الذين يرشحهم سكان القرية تمثل جميع الشؤون العامة في القرية ويحق لها أن تدافع وترافع باسمها كما يكون من واجبها المحافظة على حقوق الغائبين والقاصرين وفاقدي الأهلية القانونية³.

وأجاز هذا القانون لمأمور التسوية بأن يقوم بإفراز أية قطعة أرض وفق قرار من المندوب السامي بحجة أن ذلك يعود للمصلحة العامة ووفق المعلومات التي أوردتها لجنة المشاع إلى لجنة جونسون كروسبي⁴ فإن من يملك حصة في أرض مشاع يكلف عند الإفراز بدفع الرسوم التالية :

- 1 - رسم شهادة حصر إرث .
- 2 - 5% من قيمة أرضه في السوق إما عند تسجيلها أو فراغها للغير بالبيع .
- 3 - رسوم المساحة البالغة بضعة جنيهاً .
- 4 - رسم تسجيل الإفراز وقيمه نصف بالمئة من قيمة أرضه حسب قيود الويركو .

¹ المادة رقم 5 من القانون السابق .

² المادة 6 من القانون السابق ذكره .

³ المادتان 14 و15 من قانون تسوية الأراضي لسنة 1928 .

⁴ لجنة عينت لدرس حالة المزارعين الاقتصادية في فلسطين والتدابير التي تتخذها الحكومة بشأن الضرائب بالنسبة إلى تلك الحالة .

5 - زيادة 100% في المستقبل على رسم الويركو الذي يدفعه .

لذا ليس من المستغرب أن لا يتقدم أحد للإفراز¹ .

كما جاء القانون للتحقيق في حقوق الحكومة في الأراضي المعروفة بـ الميري أو الملك، والتي يقضي القانون بتسجيلها أو تسويتها. أما الحقوق التي تملكها الحكومة في الأراضي الأخرى فيحقق فيها وتسوى فقط إذا قدم أحد المدعين إدعاء يتعارض مع تلك الحقوق . وكذلك تسجيل الأراضي المعروفة والمستعملة للغايات العمومية باسم الحكومة، كما تسجل باسم الحكومة جميع الحقوق في الأراضي الواقعة في أية منطقة تسوية لم يثبت ادعاء أحد فيه ولم تسجل بمقتضى التسوية.

ولا بد هنا من توضيح أن إثارة هذه المشاكل والمنازعات كانت من الثغرات المهمة لتحقيق مطامع اليهود في الأراضي العربية، حيث مهدت عمليات التسوية الطريق لتحقيق المطامع اليهودية الصهيونية بمقياس واسع، وظهر أنها كانت تتحصر، منذ البداية، في مناطق معينة هي السهول الساحلية والخصبة، وكذلك الأراضي المروية أو القابلة للري، وكانت حكومة الانتداب تهدف بذلك إلى انتزاع أكبر مساحة ممكنة ضمن هذه المنطقة من ملاكيها العرب بحجة أنها معطلة، أو لا تدخل ضمن سندات الملكية لمالكيها العرب وبالتالي تسجيلها باسم أملاك الدولة، ثم تسهيل انتقالها إلى الحركة الصهيونية واليهود بعد ذلك .

وكان ارتفاع تكاليف تسجيل الأراضي من العوامل التي أفقدت التسوية أهميتها² ولقد بلغت مساحة الأراضي التي تمت تسويتها ما بين عامي 1928 و 1948 خمسة ملايين دونم وكان 4,5 مليون دونم في منطقة الجليل وهي المنطقة التي ركز عليها اليهود واهتموا بشراء الأراضي فيها³ وكان من النتائج المباشرة لتسوية الأراضي تقلص نسبة الأراضي المشاع من 56% عام 1923 إلى 46% عام 1929 إلى 40% عام 1940⁴.

¹ سمبسون تقرير عن الهجرة ومشاريع الإسكان والعمران ص 48.

² سمبسون، تقرير عن الهجرة ومشاريع الإسكان والعمران ص 231 - 239

³ المذكرة التي رفعها سامي هداوي إلى لجنة التوفيق الدولية بتاريخ 11 \ 10 \ 1950 ص 4

⁴ سمبسون المرجع السابق ص 49

المطلب الثالث: تسوية الأراضي في فلسطين في عهد الحكم الأردني .

ألغي قانون تسوية الأراضي لسنة 1928 وتعديلاته بعد صدور قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 لتسوية جميع المسائل والخلافات المتعلقة بحقوق التصرف والتملك في الأراضي والمياه أو حقوق المنفعة فيها أو أية حقوق فيها قابلة للتسجيل وقد استهدفت الإدارة الأردنية من ذلك استكمال أعمال التسوية التي كانت قد بدأت في أيام الانتداب ولم تغط إلا قسما ضئيلا من أراضي المواطنين في البلاد معظمها كانت في الجهة التي احتلتها إسرائيل عام 1948 وما بعد، ولأن نزاعات ملكية الأراضي كانت تحتل الصدارة بين قضايا المحاكم وخصوصا بالنسبة للأراضي التي كان يشارك فيها مواطنون مقيمون خارج البلاد وموزعين في مختلف نواحي الأرض.

استمرت أعمال التسوية بوتيرة بطيئة إلى حد ما من تاريخ صدور قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 إلى حين احتلال إسرائيل للضفة الغربية وقطاع غزة عام 1967 .

وشملت التسوية الأردنية ما يقارب 30% من أراضي الضفة الغربية بينما بقي 70% دون تسوية علما بأن بعض المناطق التي كانت قد أعلنت فيها التسوية قبل تاريخ الاحتلال قد قطعت أشواطاً في أعمال التسوية كتحضير المخططات وإعداد جداول إدعاءات وجداول حقوق إلا أن الاحتلال حال دون اكتمال إجراءات التسوية التي نص عليها القانون المذكور أعلاه .

ولعلم الحكومة الأردنية بأن إجراءات التسوية تحتاج لوقت طويل وتكلفة مالية كبيرة وحرصاً منها على تسجيل مساحات كبيرة من الأراضي لإنهاء المنازعات وتثبيت الملكيات قامت بإصدار قانون يمكن الأفراد من تثبيت ملكياتهم والحصول على كامل المزاي التي تقدمها التسوية لمالك الأرض هو قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964، وهو ما تم التعارف عليه بإسم التسجيل الجديد، وأحياناً يسميه البعض التسجيل المجدد وهذه برأيي تسمية خاطئة إذ اننا يمكن أن نستعمل كلمة مجدد إذا كان هناك تسجيل سابق وقمنا بتجديده ولكن هنا لا يوجد لقطعة الأرض تسجيل سابق لذا فأن التعبير الصحيح هو تسجيل جديد وليس مجدد .

المطلب الرابع: تسوية الأراضي في فلسطين في ظل الإحتلال الإسرائيلي .

ينحصر الصراع الفلسطيني الإسرائيلي، في المعركة الدائرة للسيطرة على الأرض. هذا هو الميدان الحقيقي للنزاع : ملكية الأرض واستعمالات الأرض ووضع المخططات، والمستعمرات، والري والتحريج، والطرق، وشبكات الخدمات. وحتى المساكن الفردية تكتسب مسميات وطنية. وكذلك فإن التلال الصخرية والوديان الخصبة والبراري المعزولة تتجاوز قيمتها الفعلية، ويتم تبجيلها كأشياء رمزية، تكاد تمتلك مغزى روحيا. وليس ثمة اليوم مكان في العالم الحديث يسود فيه الشعور الحميم بمفهوم الوطن كما في الأرض الواقعة غربي نهر الأردن¹.

عندما بدأ الإحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية في حزيران / يونيو 1967؛ لم يكن سوى 30% من الأراضي مسجلا بموجب " قانون تسوية الأراضي والمياه " رقم 40 لسنة 1952 .

السلطات الإسرائيلية أوقفت أعمال التسوية ولم يقف الأمر إلى قيام إسرائيل بوقف أعمال التسوية في الضفة الغربية وقطاع غزة بموجب الأمر العسكري رقم 291، بل امتد الأمر إلى قيام إسرائيل باستغلال ما هو متاح لها من قوانين سابقة من أجل السيطرة على المزيد من الأرض الفلسطينية، بالإضافة إلى إصدار العديد من الأوامر العسكرية الهادفة للسيطرة على الأرض الفلسطينية مثل الأمر العسكري رقم 59 .

إن الأمر 59 أستعمل، لإعلان مساحات واسعة من الأرض أملاكاً حكومية طبقاً للتعريف الموسع الذي ابتدأ العمل به بشكل موسع سنة 1979².

ومن أهم الوسائل التي إتبعها لاعتبار الأراضي أراضي حكومية³ :
اعتبار الأراضي المسجلة و غير المسجلة - أي التي لم تتم عليها أعمال التسوية - من نوع الميري أو الأميري أراضي حكومية.

¹ ميرون بنفسكي مؤلف الضفة الغربية وقطاع غزة بيانات وحقائق أساسية؛ ص 67؛ ترجمه: ياسر جابر؛ مراجعه وتقديم خالد عايد؛ الناشر: دار الشروق للنشر والتوزيع - عمان - الأردن؛ الطبعة الأولى.

² رجا شحادة (قانون المحتل - إسرائيل والضفة الغربية)؛ ص 39 ؛ الطبعة الأولى - بيروت 1990؛ ترجمه: محمود زايد؛ الناشر: مؤسسة الدراسات الفلسطينية - جامعة الكويت .

³ البكري وريان، 1986، ص ص:86،84.

وهذا الزعم باطل لا يستند إلى أساس قانوني أو واقعي، فاستناد المسؤول عن أملاك الحكومة إلى هذا القول لا يتفق مع النظام المستقر لملكية الدولة للأراضي. ولنعد إلى تعريف أملاك الدولة عبر التاريخ - فنجد أن القانون الروماني قد عرف الأشياء العامة بأنها تلك التي تتمثل فيها المصلحة العامة كالطرق والجسور، وبين الأشياء الخاصة المملوكة للإمبراطور وعرفها "بالخزينة"، وتشمل القصور والغابات والأراضي العائدة له.

- وحين نشبت الثورة الفرنسية حلت سيادة الأمة محل سيادة الملك وأصبح "دومين التاج" هو "دومين الأمة القومي"
- ويشار إلى أن القانون الأردني ميز بين الأراضي الأميرية، وبين ملكية الدولة كمباني الوزارات والدوائر والمؤسسات العامة، والسجون، والمخافر، وأن القوانين الأردنية التي تتعلق بالأراضي قد نصت أن ملكية الدولة للرقبة في الأراضي الأميرية هي ملكية نظرية، وللمتصرف أن يتمتع بالسلطات والصلاحيات التي يتمتع بها مالك الرقبة في الأراضي المملوكة ملكية خاصة. ومن ناحية أخرى فإن ملكية رقبة الأرض عائدة للشعب الفلسطيني، وأن دور السلطة سواء كانت شرعية كحكومة المملكة الأردنية الهاشمية، أو غير شرعية كالاحتلال الإسرائيلي، لا بد أن تخدم وتعمل وفقاً للمصلحة العامة التي تعود بالنفع على الشعب الفلسطيني وحده.

لقد أعلنت إسرائيل عن الكثير من أراضي الضفة الغربية بأنها أراضي دولة، وإن المعيار الذي اتخذته السلطات الإسرائيلية هنا لتقرير ما إذا كانت أرض معينة هي أرض دولة (حكومية) أم لا، هو ما إذا كانت الأرض أرضاً وعرة، أو أرض مرعى أم لا. والأساس القانوني الذي بني عليه هذا المعيار هو المادة (103) من قانون الأراضي العثماني للعام (1858) - المتعلق بأرض "الموات" -

إن التعريف آنف الذكر يمكن من الاستيلاء على مساحات واسعة من الأراضي ، وإذا ما أخذنا بالاعتبار أن 30% من الضفة الغربية فقط قد اجتاز عملية تسوية الأراضي، فإن ذلك يعني أن 70% من أراضي الضفة الغربية تعتبر مرشحة لنزع ملكيتها والاستيلاء عليها ، وتبلغ مساحة الأراضي التي تم الإعلان عنها أراضي دولة (أملاك حكومية) حتى نهاية العام (1985) حوالي

كما قامت إسرائيل بإجراء مسح شامل لجميع أراضي الضفة الغربية وكشف المسح الشامل على أن أغلبية الأراضي في الضفة الغربية لم تكن مسجلة، وإنها تقع في فئات الميري (الأميري)²، والمتروك، والموات. وعليه، قررت الحكومة أن تعتبر جميع الأراضي غير المسجلة، والتي تقع في إحدى الفئات، أرضاً حكومية.

أن ما قامت به إسرائيل بالسيطرة على مختلف أنواع الأراضي السالفة الذكر، إنما كان بحجة أنها أراضي دولة، كما تم توضيحه، ولا شك أن هذا التصرف من قبل سلطات الاحتلال الإسرائيلي إنما يلقى سنداً قانونياً، بالإضافة لما ذكر من حجج تم ذكرها، مسندة إلى أصحابها، والسند من وجهة نظري يتمثل بما جاء في مرسوم دستور فلسطين لسنة (1921)، والذي تمت الإشارة إليه عند البحث في وضع الأراضي في العهد الإنجليزي حيث وجدت الباحثة حينها أن مرسوم دستور فلسطين قد استحدث نوعاً سادساً من الأراضي، ألا وهو (الأراضي العامة)، والتي قصد منها سيطرة المندوب السامي على أراضي فلسطين، تمهيداً لنقلها لليد الصهيونية .

يتبين لنا مما سبق بيانه آنفاً، بأن الحقبة الإسرائيلية والتي ما زالت قائمة إلى غاية الآن أخطر ما فيها هو وقف أعمال التسوية في الأراضي الفلسطينية المحتلة وكذلك إصدار الأوامر العسكرية اللازمة لاستكمال المشروع الصهيوني في احتلال ما تبقى من أرض فلسطين التاريخية وهي الأراضي المحتلة عام 1967، وقد تميزت مرحلة الاحتلال الإسرائيلي بإصدار التشريعات والتي تعرف بالأوامر العسكرية اللازمة للاستيلاء على الأرض الفلسطينية، مما يعني إن الاحتلال الإسرائيلي انتهج وما زال سياسة الاستيلاء على الأرض الفلسطينية بكافة الوسائل ولم يتم بإجراء أية أعمال تسوية في الأراضي الفلسطينية بل وعطل معاملات التسجيل الجديد وذلك عن

¹ حليبي، 1986، ص: 29.

² لا بد من التأكيد إلى وجود فرق بين الأراضي الميري والاراضي الاميري وهو ما سوف أقوم بتبينه في نهاية البحث .

طريق تعقيد إجراءاتها والمماثلة في تنفيذها مما جعل الناس لا يقدمون عليها. لمخالفة ذلك لسياساته الاستيطانية والاستعمارية.

هذا فيما يتعلق بالحديث عن التسوية في الحقبة الإسرائيلية، فما هو الحال بالنسبة لتسوية الأراضي بعد مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1993 بموجب اتفاق أوسلو؟ هل تنبئه أصحاب القرار في القيادة الفلسطينية إلى أهمية التسوية؟ أم إن الوضع بقي على حاله؟ هذا ما سنقوم بتوضيحه من خلال حديثنا عن التسوية بعد مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية إلى الأراضي الفلسطينية.

المطلب الخامس: تسوية الأراضي في فلسطين في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية.

بتاريخ 2002/6/5 صدر المرسوم الرئاسي رقم (10) لسنة 2002 بإنشاء سلطة الأراضي الفلسطينية والذي نص على تأسيس سلطة الأراضي وتكون لها الشخصية الاعتبارية المستقلة والأهلية القانونية الكاملة لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق الأغراض التي قامت من أجلها. وتتبع مجلس الوزراء، بعد أن كانت مقسمة بين عدة وزارات حيث كانت دوائر التسجيل تتبع وزارة العدل ودوائر المساحة تابعة لوزارة الإسكان وهذا التقسم كان يعيق تنفيذ معاملات الأراضي بشتى أنواعها حيث يضطر صاحب المعاملة لمراجعة عدة جهات لتنفيذ معاملته كالإفراز مثلا حيث يجب على المواطن أن يقوم بعمل مخطط الإفراز وتصديقه من وزارة الإسكان ومن ثم العودة إلى وزارة العدل لإتمام المعاملة في دائرة التسجيل .

تأخرت السلطة الفلسطينية في البدء بأعمال التسوية ففي حين أن السلطة استلمت دوائر الأراضي منذ دخولها إلى الأراضي الفلسطينية عام 1994 وذلك بسبب أن عملية التسوية عملية مكلفة مادياً وتحتاج إلى موارد بشرية كبيرة مدربة وصاحبة كفاءة ومؤهلات، و سلطة الأراضي بوضعها الحالي لا يتوفر لديها الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لإجراء عملية التسوية بالشكل المطلوب لتشمل جميع أراضي الضفة الغربية غير المسجلة.

بدأت أعمال التسوية في عام 2006 ، وذلك من خلال مشروع تجريبي ممول من قبل الحكومة الفنلندية ولأول مرة في تاريخ فلسطين وبأيدي فلسطينية حيث تمت تسوية أراضي قرية قراوة بني زيد وبيتونيا و بئر نبالا، ومن ثم بدأ العمل في تسوية أراضي محافظة بيت لحم وسلفيت وأخيرا دورا الخليل.

وبإذن الله تعالى ستستمر أعمال التسوية إلى أن تشمل كامل أراضينا الغالية، فالسبيل القانوني الوحيد لحماية الأرض والحفاظ عليها هو فقط بتسويتها وتسجيلها في سجلات الطابو الفلسطينية.

كان الهدف من تأسيس دوائر الطابو منذ الحقبة العثمانية حل الخلافات والنزاعات المتعلقة بحدود الأراضي وحق الملكية والحقوق الأخرى المتفرعة عنه كحقوق الارتفاق والانتفاع .

حيث كما سبق وأن رأينا أن المشرع ومنذ الحقبة العثمانية قد أصدر أنظمة الطابو، ومن ثم وفي الحقبة البريطانية صدر قانون تسوية حقوق الملكية في (30 \ أيار سنة 1928) وتلاه قانون تحديد الأراضي ومسحها عام 1930 وتبع ذلك قانون تسوية الأراضي لعام 1933، الذي اعتبرت الإجراءات التي حددها هذا القانون خطوة متقدمة في تعيين الحدود وتسجيل الحقوق وأصبح المالكون يتمتعون بملكية ثابتة وحقوق مستقرة وقيود سليمة وغير منازع بها ونظرا للتطور الطبيعي كان لا بد من مواكبة هذا التطور بقيام المشرع الأردني بإصدار قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952. والذي لا يزال معمولا به في المملكة الأردنية الهاشمية مع بعض التعديلات الصغيرة التي لا تمس جوهر وروح هذا القانون، ولم يصدر في عهد السلطة الفلسطينية قانون تسوية وإنما جرى العمل بقانون تسوية الأراضي والمياه الأردني وتعديلاته وهذه التعديلات لا تعيننا إلا في حدود ما تم قبل عام 1967.

وهكذا فأن التسوية في عهد السلطة الفلسطينية تجري بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 والأنظمة الصادرة بموجبه وتعديلاته حتى تاريخ 1976. وسأقوم أثناء بحثي بمقارنة بعض ما جاء في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 بالقوانين العربية مثل قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925 السوداني ونظام التحديد والتحرير الصادر بالقرار رقم 186 لعام 1926 السوري وغيرهم .

المبحث الثاني:

مفهوم التسوية ومراحلها وأمر التسوية وإعلانها.

مفهوم التسوية: ويقصد بعبارة (تسوية الأراضي والمياه) تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأراضي أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل¹.

وقد عرف هذا القانون كلمة (الأرض) الأراضي الأميرية والمملوكة والموقوفة والأبنية والأشجار وأي شيء ثابت في الأرضي.

كما عرف كلمة (المياه) أية أنهار أو جداول أو مجار أو برك أو عيون أو بحيرات أو ينابيع أو آبار أو شلالات أو سدود أو خزانات أو أي قناة أو خندق أو مجرى ماء أو مجفف أو ضفة أو جسر أو عبارة أو بناء لتنظيم الماء أو تحويله أو بئر أو واسطة لاستخراج الماء أو رفعه أو دفعه أو عمل فرعي من أي نوع مستعمل لحصول على الماء ورفع ونقله واستعماله من أجل غايات الري أو التجفيف الأولية .

وتجري أعمال التسوية تحت مراقبة المدير وإشرافه ويمارسها الأشخاص الذين ينيبهم عنه .

المطلب الأول:

المراحل التي تتم فيها أعمال التسوية .

الفرع الأول : التحضير لأعمال التسوية .

بموجب هذا القانون يقرر رئيس دائرة الأراضي البدء في عمل تسوية الأراضي والمياه بعد العديد من الدراسات التي يقوم بها مع مجموعة من الموظفين المختصين للطلبات المقدمة الى سلطة الأراضي من قبل البلديات لإجراء أعمال التسوية فيها وبناء على الضرورات الاقتصادية والأمنية يتم اختيار المنطقة التي ستبدأ بها أعمال التسوية وطبعا تعتبر التسوية أهم مشروع وطني تسعى سلطة الاراضي مع السلطات المختصة إلى تنفيذه لما للتسوية من أهمية :

¹ المادة رقم 3 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952

- في الحفاظ على الأرض .
 - لكي تقوم الارض بلعب دورها في تحريك عجلة الاقتصاد .
- وتسمى المنطقة التي وقع عليها الاختيار (بمنطقة التسوية) وإعلان التسوية يتم بموجب إعلانين هما أمر التسوية¹ وإعلان التسوية²:

أ - أمر التسوية:

عندما يقرر رئيس سلطة الأراضي البدء في عمل التسوية في منطقة معينة تسمى (منطقة التسوية) فلا بد من أن ينشر أمر يسمى (أمر التسوية) في الجريدة الرسمية، ويتضمن الأمر أن عمل التسوية سيشرع فيه في المنطقة المذكورة في تاريخ معين سيعلن عنه لاحقاً، فإذا قرر رئيس سلطة الأراضي إعلان التسوية دون أن ينشر أمر التسوية في الجريدة الرسمية، فإن إعلان التسوية يكون باطلاً لأنه يجب أن يسبق بإجراء شكلي نص عليه القانون، فإذا خالفه رئيس سلطة الأراضي ، فإن إجراءاته اللاحقة لا ترتب أي أثر، ويمكن الطعن بها والغائها³.

أما في السودان وتحديدًا قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925 ولا سيما المادة (4) منه نجد بأن الجهة صاحبة الصلاحية في إصدار قرار بإجراء التسوية في أرض ما هو وزير العدل، حيث ترك القانون سلطة تقديرية له في إصدار هذا القرار⁴. وفي السعودية يتخذ هذا القرار من قبل وزير العدل بعد الاتفاق مع وزير الشؤون البلدية والقروية .

¹ انظر المادة 5 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 .

² انظر المادة 6 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 .

³ للمزيد انظر مؤلف قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية ؛ ص 9 ؛ لمحمد يوسف الزعبي ؛ دراسات ؛ المجلد الثالث عشر ؛ العدد الثالث ؛ 1986.

⁴ تنص المادة (4) من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها السوداني على انه : " متى اتضح لوزير العدل أنه من المناسب إجراء تسوية لملكية أي أرض وتسجيلها فعليه أن ينشر إعلاناً في الجريدة الرسمية يبين أنه في النية إجراء تسوية وتسجيل للأراضي في تلك المنطقة وتسمى فيما بعد " منطقة التسوية " وفقاً لما يوضح في الاعلان " .

والشخص الذي يتم تعيينه من قبل وزير العدل يسمى بالشخص المفوض، كما ويتم تعيين أشخاص آخرين لازمين لأعمال التسوية يسمون بضباط التسوية، ويمتلكون نفس الصلاحيات الممنوحة للشخص المفوض¹.

وفي العهد العثماني كان النظام الذي يحكم التسوية هو نظام يسمى نظام تحرير وتحديد الأراضي؛ وفيما يتعلق بالجهة صاحبة الصلاحية في إصدار القرار الخاص بإجراء التسوية فهو ناظر المالية².

بعد أن يتم تجهيز فرق التسوية والتحضيرات المساحية الفنية التي تتمثل في تقسيم منطقة التسوية إلى أحواض وتقسيم بعض الأحواض إلى أحياء مرقمة ومسماة بإسماء متعارف عليها بين أهالي المنطقة وتنزيل الشوارع حسب مخططات التنظيم يتم إعلان التسوية .

ب - إعلان التسوية

عندما يعين المدير التاريخ المشار إليه في أمر التسوية المنصوص عليه في الفقرة السابقة يبلغ، أهالي منطقة التسوية عن موعد البدء بأعمال التسوية بموجب إعلاننا يسمى (إعلان التسوية) تعلق نسخة منه في مكان بارز في القرية أو البلدة أو العشيرة ويتضمن هذا الإعلان البيانات التالية:

¹ تنص المادة (5) من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها السوداني على أنه : " (يعين الشخص الذي يفوضه رئيس الجهاز القضائي المختص في هذا الصدد (ويسمى فيما بعد "الشخص المفوض") في تاريخ نشر الإعلان المذكور في المادة 4 أو بعده شخصاً يسميه أو شخصاً يشغل منصباً ما ضابطاً للتسوية ويعين بذات الطريقة ضباط التحديد والمساحة والتسجيل اللازمين للقيام بتحديد وتسوية وتسجيل منطقة التسوية ويكون لضباط التحديد والمساحة الذين تم تعيينهم على ذلك الوجه فيما يختص بكل الأراضي داخل تلك المنطقة كل سلطات الضابط المفوض لتحديد أو مسح الأراضي بمقتضى قانون تحديد الأراضي ومسحها لسنة 1905 .

(2) يكون لضباط التسوية والتسجيل الذين عينوا على الوجه سالف الذكر مختصين قانوناً بتحليف اليمين في أي تحقيق يجرونه لأغراض هذا الفصل وبإصدار أوامر التكليف أو الاعلانات أو الأوامر بطلب حضور الأشخاص أو إبراز المستندات مما يكون لازماً لأجراء التسوية والتسجيل سالف الذكر وتنفيذ تلك الأوامر أو الاعلانات بقدر المستطاع بالطريقة التي يخولها قانون الإجراءات المدنية لسنة 1983 فيما يتعلق بتنفيذ أوامر التكليف بالحضور على المدعى عليهم).

(3) يجوز لضباط التسوية أن يباشروا بنفسه كل أو بعض السلطات التي يمنحها هذا القانون لضباط التحديد أو المساحة أو التسجيل .

² تنص المادة (1) من نظام التحرير والتحديد على أنه : " يعين ناظر المالية المقاطعات التي سيجري تحريرها في كل سنة بالنظر لمقدار المأمورين الذين ترى فيهم الكفاءة للقيام بهذا العمل وبنسبة المبالغ المخصصة في الميزانية لهذه الغاية وتحدد عدد لجان التحرير الواجب تأليفها والرتب مناطق أعمالها وتعلن مراسلة خدمة المقاطعات المباشرة في تحرير كل مقاطعة " .

1 – اسم القرية أو البلدة أو العشيرة أو المواقع المنوي الشروع في تسوية أراضيها أو المياه الكائنة فيها.

2 – التاريخ والمكان الذي سيبدأ فيه بإعمال التسوية.

3 – اخطاراً بأن أعمال التسوية تتناول جميع الأشخاص الذين لهم أي حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في الأرض أو في الماء أو أية حقوق أخرى متعلقة بها سواء أكانت هذه الحقوق معترفاً بها أم منازعاً فيها¹.

- عند إعلان التسوية تتوقف جميع المحاكم عن النظر في القضايا المتعلقة بقطع أراضي واقعة ضمن أحواض التسوية وتحيل كافة الملفات المنظورة امامها في أي مرحلة كانت الى محكمة التسوية وكذلك تتوقف دوائر التسجيل عن اجراء اية معاملة تسجيلية من أي نوع في منطقة التسوية وتحال هذه المعاملات الى محكمة التسوية .

ووفقاً للمادة (7) من قانون التسوية فعلى جميع الأشخاص الذين يدعون بأي حق من حقوق التصرف أو التملك أو المنفعة في الأرض أو الماء أو أية حقوق أخرى متعلقة بها، أن يقدموا إدعاءاتهم والوثائق المؤيدة لها ويقوم الموظف المفوض بالتحقيق في هذه الادعاءات علانية .

أما القانون السوداني فأوجب على كل شخص له حق تملك أو تصرف في المنطقة المزمع إجراء التسوية فيها أو عن طريق وكيله الموكل توكيلاً صحيحاً بالحضور إلى الأرض لتحديدّها وتبيان حدودها المتناثره في الوقت الذي يحدده ضابط التسوية أو في أي وقت آخر يتم تحديده من قبله ، وفي حال لم يحضر من له حق تملك أو تصرف فإن اجراءات التسوية تستمر حسب مقتضى الحال، والمقصود وحسب رأيي أنه من الممكن أن تتوقف اجراءات التسوية في الأرض الذي تغيب صاحبها أو وكيله عن الحضور فالأمر يعود هنا إلى ضابط التسوية والذي له سلطه تقديرية في تقدير الموقف².

¹ انظر المادة 6 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1964 .

² للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة إكهام المادتين (6 و 7) من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها السوداني .

للمدير او الموظف المفوض من قبله ان يحلف اليمين في التحقيقات التي يجريها توصلًا للغايات المتوخاة من هذا القانون، وأن يصدر مذكرات دعوة وإخطارات وأوامر يطلب بموجبها حضور أي شخص أو إبراز أية وثيقة قد تكون ضرورية ، وأن يصدر مذكرات إحضار الى من لا يعمل بمضمون المذكرات والإخطارات والأوامر المذكورة¹.

إن إثبات تصرف شخص ومورثه من قبله بأرض مدعى بها بالتسوية مدة مرور الزمن يكفي للحكم له بها، بقطع النظر عن صحة او عدم صحة اي عقد بيع أو عقد هبة اتصلت الأرض إليه بموجبه، لا تعتبر وصولات الضريبة وأوراق التخمين دليلاً كافياً على التصرف مدة مرور الزمن².

ويؤخذ على قانون تسوية الأراضي والمياه أنه لم يحدد مدة معينة بين تاريخ صدور أمر التسوية وتاريخ إعلان التسوية. بينما كمثل فأن نظام التسجيل العيني السعودي للعقار قد نص في المادة السادسة عشرة منه على أن القاضي المشرف الأول على القيد هو من يقوم بإصدار إعلان التسوية فور نشر أمر التسوية من قبل وزير العدل يحدد بموجبه موعد البدء ويجب أن يسبق هذا الإعلان موعد البدء بمدة لا تقل عن ستين يوماً.

والسؤال الذي يطرح نفسه هنا هو أنه وفي حال إعلان التسوية في منطقة ما وكان هناك خلاف على حدودها مع منطقة أو مناطق أخرى مجاورة ، هل في هذه الحالة تستكمل اجراءات التسوية دون الالتفات إلى الخلافات على الحدود ؟ أم أن هناك إجراء أو إجراءات قانونية أخرى من الواجب إتباعها ؟.

إن تلك الاشكاليات وفي حال ظهورها فان الإجراء أو الإجراءات الواجب إتباعها في هذه الحالة هي تلك الإجراءات التي رسمها قانون تحديد الأراضي ومسحها رقم (42) لسنة 1953، وعليه وللإحاطة بهذا الموضوع فإننا سنقوم ببحث كيفية تعيين حدود منطقة التسوية .

¹ انظر قرار محكمة التمييز الاردنيه رقم 1968/298.

² تمييز رقم 1964/197.

تعيين حدود منطقة التسوية:

إذا أعلنت التسوية في أراضي قرية لم يكن قد جرى تعيين حدودها النهائية مع أراضي القرى المجاورة يتم تحديدها وفقا لقانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها لسنة 1953¹، فللمدير أو للموظف المفوض من قبله باجراء عمليات التسوية صلاحية تعيين وفصل الحدود النهائية لإراضي تلك القرية عن حدود أراضي القرى المجاورة لها بالإشتراك مع مختير وهيئة اختيارية للقرى المجاورة ذات العلاقة وتنظيم إقرار خطي يوقع عليه المكلفون بتعيين الحدود اعترافاً منهم بصحة الحدود التي تم الإتفاق على تخطيطها وتحديدها على الأرض².

في حال ظهر خلاف على تعيين الحدود المشتركة ما بين أراضي القرية المعلن فيها التسوية وأية قرية مجاورة لم تتم تسويتها بعد ، يقوم المدير أو الموظف المفوض من قبله بإجراء التحقيقات اللازمة المنصوص عنها في المادتين الخامسة³ والسابعة⁴ من قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها لسنة 1953 وتعيين الحدود النهائية وللمتضرر حق الاعتراض على هذا القرار لمحكمة تسوية الأراضي خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه للفرقاء ويعتبر قرار قاضي التسوية بهذا الشأن قطعياً.

يجرى التبليغ بتعليق إعلان في مكان بارز في كلا القريتين المختلف على الحد المشترك بينهما يتضمن وصفا موجزا للحدود المقررة وتاريخ انتهاء مدة الاعتراض⁵.

¹ قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة 1953؛ نشر هذا القانون في العدد (1134) من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ 1953/2/16م.

² للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة المادة (8) من قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة 1953 .

³ تنص المادة الخامسة على انه " يجوز للمدير أو أي موظف مفوض من قبله عند قيامه بالوظائف المنصوص عليها في المادة (4) من هذا القانون إن يطلب إلى أي شخص يملك أرضاً أو يشغلها أو مستخدم فيها أو له مصلحة فيها أو باستطاعته إن يعطي أية معلومات عن حدودها أو لديه أوراق لها علاقة بالحدود أن : 1- إن يحضر امامه بالذات أو يرسل وكيلاً عنه في الزمان والمكان اللذين يعينهما له .

⁴ تنص المادة السابعة على انه " للمدير أو الموظف المفوض من قبله إن يحلف اليمين في التحقيقات التي يجريها توصلًا للغايات المتوخاه من هذا القانون وإن يصدر مذكرات دعوته واطارات وأوامر يطلب بموجبها حضور أي شخص أو ابراز أية وثيقة قد تكون ضرورية وإن يصدر مذكرات احضار إلى من لا يعمل بمضمون المذكرات والاطارات والامور المذكورة ."

⁵ تنص المادة (2/8) من قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة 1953 على انه " 2- يبلغ المدير المتصرف أمر انتهاء التحديد ويرسل إليه اعلاناً ليعلق في مكان بارز من القرية التي تم فيها التحديد والقرى المجاورة لها يدعو فيه كل من له اعتراض على هذا التحديد إن يقدم إلى المتصرف اعتراضه بالتفصيل خلال شهرين من تاريخ تعليق ذلك الاعلان فإذا انقضت هذه المدة ولم يقدم احد اعتراضاً يعتبر التحديد قطعياً ."

وإذا ما كان قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 قد بين الإجراءات الواجب إتباعها في حال كان هناك تسوية في منطقه ما، فانه وقبل ذلك لا بد من اتباع إجراءات أخرى داخلية تمهد وتخطط بحيث تضع كافة الإمكانيات اللوجستية وكوادر الموظفين وغيرها من الأمور والإجراءات الأخرى وتكون هذه التحضيرات ما بين أمر التسوية وإعلان التسوية وهي عبارة عن تحضيرات مكتبية وتحضيرات ميدانية :

التحضير الميداني :

- ا - تحديد منطقة العمل وذلك بتحديد حدود المنطقة التي ستتم بها أعمال التسوية .
- ب - تحديد النقاط المرجعية، وهي عبارة عن البحث عن نقاط
- ج - تحديد النقاط المستحدثة.

التحضير المكتبي :

- أ - تحديد مدة العمل المتوقعة .
 - ب - تحديد فريق العمل (فرق التسوية) .
 - ج - توقيع النقاط على الخرائط الطبوغرافية.
 - د - تحضير الأجهزة التي ستستخدم بالرصد.
 - هـ - يتم تحضير المواد التي سيتم تعليم الحدود بها وتكون ثلاثة أنواع :
- 1- **العلامات في المناطق الصخرية:** يستخدم دهان من نوع خاص لا يتأثر بالعوامل الجوية.
 - 2 - **العلامات في المناطق الترابية:** يتم استخدام وتد حديد بطول (60 سم) ويثبت بغرسه في المناطق الترابية ويبرز فوق سطح الأرض حوالي (5 سم).
 - 3- **العلامات على أسطح المباني:** يتم استخدام مسمار صخري بقطر (0.5) إنش تقريباً وبتول لا يقل عن (10) سم مدبباً من الطرف السفلي. يتم في مكان مميز على أسطح المباني.

الفرع الثاني: البدء بأعمال التسوية ميدانيا

المساحة بمفهومها العام علم واسع الآفاق متعدد الأنواع والأغراض وفي عملية التسوية المساحة القانونية تلعب دورا أساسيا في تثبيت كافة الحقوق التي تثبتتها أعمال التسوية على خرائط كادسترائية بدقة ومقياس رسم معين ويجدر التنويه بأن جدول التسجيل واللوحه الأصلية (المخطط) يعتبران مكملين لبعضهما .

في هذه المرحلة تبدأ أعمال المساحة بوضع الحدود على الأرض من قبل أحد المساحين بين قطع الأراضي بعلامات حديدية أو الدهان أو المسامير، وترسيم القطع وقيدها مبدئيا بقلم الرصاص على دفتر يسمى دفتر الميدان لكي يتم نقلها فيما بعد الى جدول الإفراز وفي نفس الوقت تبدأ الأعمال التسجيلية أو القانونية بتسجيل أسماء أصحاب القطع التي مسحت وحصصهم إن كانت مشاعا على ما يسمى لائحة ادعاء يتم فيما بعد تفريغها على ما يسمى جدول ادعاءات ثم تنقل كافة المعلومات من جدول الإدعاءات الى جدول آخر مع إضافة المساحات والقيمة يسمى جدول الحقوق .

قد تكون الأشجار أو الإنشاءات لغير صاحب الأرض فللمدير أو الموظف المفوض من قبله صلاحية (مأمور التسوية) إجراء تسوية بين الفرقاء وتجري هذه التسوية بالشكل الذي يتفق عليه الفرقاء وعند عدم الاتفاق يجوز للمدير أن يأمر بإجراء التسوية بالشكل الذي يراه مناسباً وفق أحكام هذا القانون¹ .

كما أن لهذا الموظف عرض الصلح على الأطراف المتنازعة وعند اتفاهم ينظم صك مصالحة بالمواد المتفق عليها وبأوصاف القطع التي تناولتها المصالحة يوقعه الفرقاء المتنازعون مع الشهود، وهناك قرار لمحكمة التمييز الأردنية الذي بين على أنه " - لا تعتبر اتفاقات المصالحة التي يصدق عليها مأمور التسوية بمقتضى قانون التسوية لسنة 1952 من الأسناد الرسمية، لأنه ليس في هذا القانون ما يشير إلى أن من جملة وظائفه التصديق على الإتفاقات التي تجري بحضوره أو التي ينظمها أصحابها 2 - غير أن القانون المعدل لقانون التسوية رقم 22 لسنة

¹ المادة (4) من قانون معدل لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم (22) لسنة 1964 ؛ والساري المفعول بتاريخ 1/8/1964.

1964 أورد نصاً جعل من وظائف مدير الأراضي أو الموظف المفوض من قبله التصديق على إتفاق المصالحة ، ولا يسري هذا التعديل على الاتفاقات المنظمة قبل نفاذه¹.

وللمدير أن يأمر باستثناء أية قطعة أرض أو أية مياه من التسوية إذا رأى أن المصلحة تقضي بذلك وأية معاملة أو نزاع يحدث على هذه الأرض أو المياه ينظر إليه في جميع الأحوال كأنه لم يصدر بشأنه أمر تسوية ويرجع عندئذ أمر النظر فيه للمحاكم ذات الإختصاص ودوائر التسجيل². ولكن هذا الاستثناء يجب أن يتم قبل تعليق جدول الحقوق إذ أنه ومن لحظة تعليق جدول الحقوق تنزع يد رئيس سلطة الأراضي وموظفي التسوية عن هذا الجدول وتبدأ صلاحية قاضي التسوية .

والأراضي من نوع الميري أو المتروكة والمستعملة منذ القديم لمنفعة أهالي القرية أو عشيرة منها تسجل بإسم الخزينة بالنيابة عن لهم منفعة فيها ، وإذا دخلت حدود مناطق البلدية أو المجالس القروية تصبح ملكاً لإصحاب حق المنفعة السابقين³ .

وأي حق في أرض أو ماء لا يتقدم أحد للإدعاء بملكيتها يسجل بإسم الخزينة.

ويجوز للمدير أو الشخص المفوض من قبله (مأمور التسوية) بإجراء عمليات التسوية أن يقوم بما يأتي:

1- أن يرسم حداً جديداً عوضاً عن الحد القديم الفاصل بين أحواض أو قطع أراضي مختلفة إذا كان الحد ملتوياً أو معوجاً وله أن يسوي أي حد يراه مناسباً لطبيعة الأرض بقصد تحسين الأعمال فيها إما بمبادلتها بأرض مساوية لها من حيث القيمة أو بإعطاء التعويض اللازم للمتضرر من جراء عمل كهذا ويكون قراره قطعياً.

2- أن يفتح ويخطط أية طريق جديدة أو قديمة سواء أكانت الطريق عامة أو خاصة وأن يخطط أي حق مسيل أو حق مرور من أجل توصيل أية أرض بالطريق العام وله أن يقرر مقدار

¹ تمييز حقوق رقم 353 لسنة 1964؛ سنة النشر 1965.

² انظر المادة 8 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1964 .

³ للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة المادة (4) من قانون معدل لقانون تسوية الأراضي والمياه قانون رقم (22) لسنة 1964؛ والساري المفعول بتاريخ 1967/1/8.

التعويض الواجب دفعه للمتضرر من جراء أعمال كهذه ويكون قراره بذلك قطعياً يجوز لمستحق التعويض أن ينفذ قرار التعويض بدائرة الاجراء إذا أبرز شهادة من رئيس سلطة الأراضي تتضمن مقدار التعويض¹.

وجميع الطرق العامة والخاصة التي تخطط اثناء أعمال التسوية تسمح وتثبت على خرائط المساحة وتعتبر هذه الخرائط الوثيقة الوحيدة التي يرجع إليها في حالة حدوث أي نزاع أو تعد يقع على تلك الطريق.

إذا أهملت أي طريق أو أي جزء منها واقعة خارج الحدود البلدية للبلديات أو خارج حدود المخططات الهيكلية المصدقة نهائياً للمجالس القروية لعدم الحاجة اليها للمدير أن يقرر إلغاء هذه الطريق أو أي جزء منها وتعتبر عندئذ رقبة الأرض لتلك الطريق أو أجزاؤها ملكا للحكومة.

إذا أهمل أي طريق ممسوح ومرسوم على الخرائط أو أي مجرى ماء أو أهمل أي جزء منهما وكان الطريق أو المجرى واقعا ضمن حدود أي بلدية أو منطقة أو ضمن حدود المخططات الهيكلية المصدقة بصورة نهائية لأي مجلس قروي فللمجلس البلدي أو المجلس القروي الذي يقع ذلك الطريق أو المجرى ضمن حدوده تلك أن يقرر إلغاء كلياً أو جزئياً ويصبح ما ألغي منه على ذلك الوجه ملكا للبلدية أو المجلس القروي حسب مقتضى الحال وتصح القيود المتعلقة به لدى دائرة الأراضي والمساحة وفقاً لذلك القرار².

إذا كانت الطريق المراد فتحها أثناء أعمال التسوية أو بعدها تؤدي إلى قطعة واحدة فيجوز للمدير أو للموظف المفوض من قبله إذا رأى أن ذلك مناسباً للإستعاضة عن فتح الطريق بحق مرور يجري بيان اتجاهه وعرضه على الخريطة المختصة دون المساس بمساحة القطعة المار فيها³.

¹ للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة المادة (2) من قانون معدل لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم (5) لسنة 1967؛ والساري المفعول بتاريخ 1967/6/1.

² للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة إحكام المادة (2) من قانون معدل لأحكام تسوية الأراضي والمياه رقم (5) لسنة 1967؛ والساري المفعول بتاريخ 1967/6/1.

³ للمزيد انظر إحكام المادة (2) من قانون معدل لإحكام قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (5) لسنة 1967؛ والساري المفعول بتاريخ 1967/6/1.

إذا أهمل حق المرور هذا لأي سبب بزوال الانتفاع منه يلغى من الخريطة بقرار قطعي من المدير¹.

عندما يكون التصرف مشتركاً بين ذوي الحقوق في قطعة واحدة أو أكثر في أراضي قرية تحدد أراضيها أثناء أعمال التسوية كقطع مفرزة وتم تثبيتها على خرائط دائرة الأراضي والمساحة ولم يعلن جدول حقوقها. يجوز للمدير أن يأذن لهؤلاء الشركاء إذا كانت أسماؤهم قد دونت في جدول الإدعاءات ولم يكن منازعاً عليها بإجراء الإفراز الرضائي فيما بينهم إذا لم يكن بينهم غائب أو قاصر أو محجور سواء كان الإفراز متعلقاً بقطعة واحدة أو بإفراز الجمع إذا تعددت القطع أما في حالة وجود النزاع ، فيعتبر الشركاء من سينظم بهم جدول الحقوق وفق أحكام القانون المذكور².

إذا لم يتفق الشركاء على الإفراز الرضائي بينهم أو كان بينهم غائب أو قاصر أو محجور فيجوز للمدير أو الموظف المفوض من قبله في حالة موافقة أكثرية أصحاب الحصص إجراء الإفراز بالطريقة التي يراها مناسبة.

تمسح القطع الناتجة عن الإفراز وتنزل في جدول الإدعاءات و جدول الحقوق .

تسوية المياه:

أولاً - عندما تجرى التسوية في المياه يجب على المدير أن يعين حصص الماء التي يجب تدوينها في جدول الحقوق بالنسبة لمجموع مساحة أراضي السقي التي تسقى عادة من المياه الجاري عليها التسوية أن يدون هذه الحصص بالنسبة لعدد دونمات أراضي السقي، وإذا ظهر أن لشخص حصصاً في الماء زائدة عن حاجته تعطى هذه الحصص لبقية

¹ للمزيد انظر إلى إحكام المادة (2) من قانون معدل لإحكام قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (5) لسنة 1967 ؛ والساري المفعول بتاريخ 1967/6/1 .

² للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة أحكام المادة (2) من قانون معدل لإحكام قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (5) لسنة 1967 ؛ والساري المفعول بتاريخ 1967/6/1 .

المالكين و يجب على المستفيد من تلك الحصص أن يدفع تعويضاً عادلاً يعينه المدير لمالك تلك الحصص¹.

ثانياً - يجوز للمدير أو للشخص المفوض من قبله أن يعمل على إفراز حصص المياه على أساس مساحات أو استحقاق القطع التي تسقى من عين واحدة أو أكثر إذا ثبت له أن مثل هذه العيون قد سجلت مياهها في جدول الحقوق كمصدر مياه شائع².

ثالثاً - ينظم جدول إفراز المياه على أساس ما يتبع كل عين والأقنية المتفرعة عنها من قطع الأراضي التي تسقى منها مستقلة عن الأخرى بالصورة التي يقرها المدير وللمتضرر حق الاعتراض على هذا الجدول وفق الأحكام المنصوص عنها في قانون تسوية الأراضي والمياه وتعديلاته.

الفرع الثالث: الأعمال المكتبية.

نتيجة للإعمال الميدانية يتم تحضير جدولين :

الأول يدعى جدول الإِدعاءات والثاني جدول الحقوق

فجدول الإِدعاءات يضم أسماء المتصرفين ومقدار حصصهم وأرقام القطع

بينما جدول الحقوق يعد نقلاً عن جدول الإِدعاءات ويضاف إليه مساحات القطع وقيمتها ونوعها والوقوعات (وتعني إذا ما كان على الأرض حق ارتفاق أو دين أو أي حق آخر) إذا وجدت .

- بعد تدقيق الإِدعاءات المقدمة من أهالي منطقة التسوية مع جدول الإِدعاءات وجدول الحقوق

وبعد الإنتهاء من التحقيق في الإِدعاءات يقوم الموظف المنتدب برفع تقريراً برأيه بصدد

كافة الإِدعاءات المذكورة³ إلى رئيس سلطة الأراضي .

- يقوم رئيس سلطة الأراضي بتوقيع جدول الحقوق المنظم على سبع نسخ تعلق نسخة منه في

دائرة تسجيل القضاء وينظم مدير التسجيل محضر تعليق مبيناً فيه تاريخ تعليق الجدول كما

تسلم نسخة إلى رئيس البلدية أو المجلس الذي ينظم أيضاً محضراً يبين فيه تاريخ التعليق

¹ انظر المادة 17 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 .

² انظر المادة 17 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 .

³ جوده شهبان؛ الجوانب الادارية والقانونية لتسوية وتسجيل الأراضي في فلسطين؛ ص (4)؛ الناشر: مركز الدراسات القانونية والادارية بتاريخ 1996/6/25م؛ وانظر أيضاً المادة (10) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م.

ويقوم بالتعليق في مكان بارز في القرية أو البلدة (كالبديية أو المجلس القروي) وفي أحد المساجد الكبرى في المنطقة أو الكنيسة وفي مكتب التسوية الميداني ويعلق الجدول مع مخطط مساحة للحوض ونسخة من المادة (12) من قانون التسوية والتي تنص على :

كل شخص بصفته صاحب حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في أرض أو الماء أو أية حقوق متعلقة بها :

1- أغفل ذكر اسمه في الجدول.

2 - أدرج حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته في الجدول بصورة مغلوبة.

3 - نسب حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته بكامله أو جزء منه إلى شخص آخر خطأ.

4 - قدرت قيمة أرضه أو حصص الماء بصورة غير صحيحة.

4 - مس حق تصرفه أو حق تملكه أو حق منفعته بأي شكل آخر يجوز له خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تعليق جدول الحقوق في دائرة تسجيل القضاء أن يعترض عليه باستدعاء خطي يقدمه إلى المدير رأساً أو بواسطة مأمور تسجيل القضاء يبين فيه وجه اعتراضه ، وتتم قراءة جدول الحقوق مع مخطط الحوض .

رابعا : مدة الإعتراض على جدول الحقوق :

الأصل في الإعتراض أن يقدم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تعليق جدول الحقوق ، ولكن أوردت المادة (15) في فقراتها (1 ، 2 ، 3) ثلاث استثناءات من ذلك وهي

1 - للمقيم في دولة مجاورة لفلسطين وتكون مدة الإعتراض خلال سنة واحدة من تاريخ تعليق الجدول، وإذا كان مقيماً في بلد غير مجاور فله الإعتراض خلال ثلاث سنوات .

2 - ولمن كان متغيباً عن منطقة التسوية بسبب الحرب أو لأنه فرد من أفراد القوات المسلحة لدولة حليفة وقد يقدم خلال مدة أقصاها خمس سنوات من تاريخ انتهاء الحرب¹.

3 - أما من كان قاصراً أو فاقداً للأهلية حين البدء في أعمال التسوية فله أن يتقدم باعتراضه خلال سنة واحدة تبدأ من تاريخ بلوغ القاصر سن الرشد أو اليوم الذي يسترد فيه فاقد الأهلية أهليته.

¹ محمد يوسف الزعبي قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية ؛ ص 16 ؛ جامعة مؤتة ؛ دراسات ؛ المجلد الثالث عشر ؛ العدد الثالث ؛ 1986 .

وبحسب المادة رقم 12 من قانون تسوية الأراضي والمياه فإن مدة الاعتراض تحسب من يوم تعليق الجدول في دائرة التسجيل ولمدة ثلاثين يوماً (وليس شهر) والصحيح أنه يجب ألا يحسب يوم التعليق من المدة، لأنه يوم غير كامل والصحيح من وجهة نظري ألا يحسب يوم تعليق الجدول من المدة، على أن تبدأ المدة من اليوم التالي للتعليق حتى نهاية ثلاثين يوماً، وفي هذا تطبيق للقواعد المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية، حيث أن المدة المشار إليها بعدد من الأيام لا تشمل اليوم الذي جرى فيه العمل وإذا جاءت عطلة رسمية في آخر المدة، فإن هذه العطلة لا تحسب من المدة، وهذا ما تؤكد القواعد العامة، حيث أن المدة المانعة من سماع الدعوى لا يحسب اليوم الأول منها، وتكمل بانقضاء آخر يوم منها، إلا إذا كانت عطلة رسمية، فانه يمتد إلى اليوم التالي¹.

- ويمكن إن يقدم الاعتراض الشخص نفسه أو وكيل عنه أو نائب عنه ويكون التقديم صحيحاً إذا كان ضمن المدة². وفي نظام التسجيل العيني السعودي للعقار فقد حدد مدة الاعتراض في المادة 25 منه "لذوي الشأن الاعتراض على نتيجة أعمال التحديد والتحرير خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان عن انتهائها، ويوقف القيد إلى حين الفصل في تلك الاعتراضات".

وهذه المدة تكون لجميع الأشخاص الإعتباريين والطبيعيين كاملي الأهلية، فإذا كان الشخص غير كامل الأهلية امتدت المدة لسنة من تاريخ بلوغه لسن الرشد، وإذا كان كامل الأهلية وخارج فلسطين امتدت المدة حسب الأحوال لسنة أو ثلاث أو خمس سنوات من تاريخ تعليق جدول الحقوق، فإذا كان الشخص المقيم في فلسطين موجوداً في البلاد يوم تعليق جدول الحقوق ثم سافر إلى خارجه في اليوم التالي فلا يستفيد إلا من مدة الثلاثين يوماً، ولا يستفيد من المدد الأخرى، لأن هذه المدد لا يستفيد منها إلا غير مكتمل الأهلية أو من كان مقيماً خارج فلسطين عند تعليق جدول الحقوق، والسبب في ذلك إن هذا الشخص علم أو من المفترض أنه علم بتعليق الجدول، وكان من الواجب عليه أن أراد الاعتراض أن يعترض قبل سفره، أو يوكل شخصاً للقيام عنه بهذا الاعتراض، واني أرى أن الشخص الموجود خارج فلسطين إذا عاد لا يستفيد إلا

¹ محمد يوسف الزعبي قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية؛ ص 16؛ جامعة مؤتة؛ دراسات؛ المجلد الثالث عشر؛ العدد الثالث؛ 1986،

ص 18

² المرجع السابق ص 18

من ثلاثين يوماً من يوم عودته، ولا ينتظر ليعترض إلى إن تكتمل مدة السنة أو الثلاث أو الخمس سنوات، لأن هذه المدة هي المدة القصوى بحيث لو عاد الشخص وبقي حتى من المدة - سواء أكانت سنة أم ثلاثاً أم خمسا - ستون يوماً فإنه لا يستفيد إلا من مدة ثلاثين يوماً فقط، أما إذا عاد وبقي من مدة السنة أو الثلاث أو الخمس السنوات عشرون يوماً، فإنه لا يمكنه الإعتراض على جدول الحقوق إلا في خلال العشرين يوماً الباقية، لأن هذه مدة قصوى لا يجوز أن يتجاوزها الشخص للاعتراض، وأود أن أشير إلى أن مدة الثلاثين يوماً هي المدة الأصلية التي أقرها المشرع، أما المدد الباقية السنة أو الثلاث أو خمس السنوات فإنها استثناء على الأصل، ولهذا فقد قلنا أن الشخص العائد من الخارج لا يستفيد إلا من الثلاثين يوماً إذا كانت المدة الباقية من مدد السنوات أطول من ذلك، وفي ذلك عودة للقاعدة العامة التي تقضي بوجوب الإعتراض خلال ثلاثين يوماً¹.

2 - إذا كان لإي شخص أي حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة في أية منطقة أو مناطق تسوية وكان ذلك الشخص مقيماً في إحدى البلاد المجاورة للسلطة الفلسطينية في وقت ابتداء عمل تسوية الأراضي و المياه فله أن يقدم إعتراضه على جدول الحقوق إلى محكمة التسوية وفقاً لإحكام هذا القانون خلال سنة واحدة من تاريخ تعليق جدول الحقوق في دائرة التسجيل².

ومدة الإعتراض التي قد تمتد لسنة قد يستفيد منها إما شخص خارج فلسطين ويكون في إحدى الدول المجاورة لها، أو شخص داخل فلسطين، ولكنه غير كامل الأهلية .

وستحدث عن كلا الوضعين³ :

1- مدة الإعتراض لشخص في دولة مجاورة لفلسطين.

أجاز القانون لكل شخص صاحب ملكية أو تصرف أو منفعة في أية منطقة تسوية وكان مقيماً في إحدى البلاد المجاورة لفلسطين وقت ابتداء أعمال التسوية أن يقدم إعتراضه على جدول

¹ لمحمد يوسف الزعبي؛ جامعة مؤتة؛ دراسات؛ المجلد الثالث عشر؛ العدد الثالث؛ 1986م. ص 18

¹ محمد وحيد الدين سوار؛ استاذ القانون المدني في كلية الدراسات الفقهية والقانونية - جامعة ال البيت؛ وذلك في مؤلفه الحقوق العينية الاصلية (2) اسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية - دراسة موازنه بالمدونات العربية؛ ص (143 و 135)؛ الناشر: دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان - وسط البلد؛ الطبعة الأولى عمان 1995؛ الطبعة الثانية عمان 1996 .

³ لمحمد يوسف الزعبي؛ جامعة مؤتة؛ دراسات؛ المجلد الثالث عشر؛ العدد الثالث؛ 1986م. ص 19

الحقوق إلى محكمة التسوية خلال سنة واحدة اعتباراً من يوم تعليق جدول الحقوق في دائرة التسجيل¹.

فمدة الاعتراض قد تمتد لسنة كاملة لأي معترض صاحب حق ملكية أو تصرف أو منفعة بشرط أن يكون مقيماً وقت عمل التسوية في إحدى البلاد المجاورة، والمقصود بالإقامة التوطن وليس السفر العابر ولو امتد، كما أن الإقامة يجب أن تكون بإحدى الدول المجاورة لفلسطين، وأن يكون مقيماً هناك وقت ابتداء عمل التسوية أما لو سافر وأقام بعد الإعلان عن التسوية لن يستفيد من هذه المدة بل ينطبق عليه مدة الثلاثين يوماً السالفة الذكر، والسبب في ذلك أن هذا الشخص قد علم أن التسوية ستبدأ في المنطقة التي له فيها حق ما، أو كان من المفروض أن يعلم، وبالتالي كان من الواجب عليه أن لا يسافر إلى أن يقوم بالإطلاع على جدول الحقوق والاعتراض عليه إذا رأى مصلحته تقتضي ذلك، أو أن يقوم قبل السفر بتوكيل وكيل عنه ليحل محله في أي عمل قانوني بما فيه الاعتراض على جدول الحقوق إذا لزم الأمر². وهنا يثور تساؤل مشروع، هل يعتبر سكان القدس مقيمين في دولة مجاورة أم يعاملوا معاملة المقيم في داخل البلد، وكذلك الحال بالنسبة للمقيمين في مناطق ال 48؟

ب - مدة الاعتراض للقاصر وفاقد الأهلية.

أجاز القانون لكل من كان قاصراً أو فاقداً للأهلية حين البدء بإعمال التسوية أن يقدم اعتراضه على جدول الحقوق إلى محكمة التسوية خلال سنة من تاريخ بلوغ القاصر سن الرشد أو سنة من تاريخ استرداد فاقد الأهلية لإهليته³. والقاصر هو الصغير المميز أي الذي أتم سبع سنوات ولم يتم الثامنة عشرة من عمره⁴.

أما فاقدوا الأهلية فهم المجانين والصغار الذين يتموا السابعة من عمرهم، ويسمى فاقد التمييز¹، أو صغيراً غير مميز².

¹ لمحمد يوسف الزعبي؛ جامعة مؤتة؛ دراسات؛ المجلد الثالث عشر؛ العدد الثالث؛ 1986م. ص 19 .

² لمحمد يوسف الزعبي؛ جامعة مؤتة؛ دراسات؛ المجلد الثالث عشر؛ العدد الثالث؛ 1986م ص 19 .

³ للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة المادة (2 / 15) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م.

⁴ للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة المادة (2/43) والمادة 3/118 من القانون المدني الأردني .

¹ المادة 44 من القانون المدني الأردني .

² المادة 117 من القانون نفسه .

ويعد القاصر (الصغير المميز) والسفيه وذو الغفلة ناقصي الأهلية¹؛ بالإضافة للمعتوه الذي يأخذ حكم الصغير المميز².

ونلاحظ إن الاستفاده من مدة الإعتراض الموجودة في هذا النص تقتصر على القاصر (الصغير المميز)، وفاقد التمييز (الصغير غير المميز)، والمجنون، ولكنها لا تشمل السفيه وذا الغفلة والمعتوه³. أما في نظام التسجيل العيني للعقار السعودي فإنه وبحسب المادة 35 منه "يحق لمن كان قاصراً أو فاقداً للأهلية وقت القيد في صحائف السجل العقاري أن يطعن فيه أمام المحكمة المختصة خلال خمس سنوات من تاريخ بلوغ القاصر، أو سنتين من التاريخ الذي يسترد فيه فاقد الأهلية أهليته الشرعية".

في جميع الحالات المذكورة أعلاه، يجوز لمحكمة التسوية إذا اقتنعت بصحة الدعوى، أن تصدر قراراً بتصحيح جدول الحقوق إذا لم يكن العقار أو حصص الماء قد انتقلت إلى شخص آخر بالفراغ أو البيع، أما إذا كان العقار أو حصص الماء المدعى بها انتقلت إلى شخص آخر بالفراغ أو البيع فيجوز لها أن تحكم وفاقاً لإحكام هذا القانون بتعويض عادل للمتضرر على من سجلت بإسمه الأرض أو حصص الماء المدعى بها في جدول الحقوق ويجوز أيضاً أن تصدر قراراً بالحجز الاحتياطي إذا كانت الأرض أو حصص الماء لا تزال مسجلة.

وقد حددت المادة (12) من قانون تسوية الأراضي والمياه الحالات التي تخول صاحب الحق الاعتراض على جدول الحقوق في الحالات التالية :

أ- الحالة التي يغفل فيها عن ذكر أسم أحد أصحاب الحقوق في الجدول :

سواء تقدم هذا الشخص بادعائه وبالوثائق التي تؤيد هذا الادعاء إلى المدير أو إلى الموظف المفوض من قبله، وقام المفوض بالحقيق في هذه الإدعاءات علانية على الأصول التي يقررها المدير كما سبق ذكره، أو لم يتقدم بأي ادعاء أصلاً، يمكن في الحالتين الإعتراض على جدول الحقوق .

¹ المادة 45 من القانون نفسه .

² المادة 1/128 من القانون نفسه .

³ محمد الزعبي قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية ؛ ص 21 ؛ جامعة مؤتة ؛ دراسات؛ المجلد الثالث عشر؛ العدد الثالث؛ 1986م

ب- الحالة التي يدرج فيها حق تصرف أو تملك أو منفعة أي شخص في جدول الحقوق بصورة مغلوطة :

يذكر في هذه الحالة شخص يتمتع بحق تصرف في الوقت الذي يكون فيه مالكا، ويذكر أنه مالك ولا يكون إلا صاحب حق تصرف، أو يذكر أنه صاحب حق انتفاع وهو صاحب حق تصرف أو مالك أو العكس، أو يذكر انه صاحب حق مساطحه (قرار) في الوقت الذي يكون فيه صاحب حق استعمال أو سكنى أو مالك .

ج- الحالة التي ينسب فيها حق تصرف شخص ما أو حق تملكه أو حق منفعته بكامله أو جزء منه إلى شخص آخر .

وهذه الحالة تختلف عن السابقة في أن في الحالة السابقة تدرج المنفعة أو الحق أيا كان نوعه في جدول الحقوق مغلوطا، كأن يكون حق تملك فيذكر أنه حق تصرف، أما في هذه الحالة فالحق يبقى كما هو حق تملك أو تصرف أو منفعة، ولكنه ينسب إلى شخص غير صاحبه، إما بكامله أو جزء منه، كأن ينسب الحق إلى زيد بدلا من عمرو بكامله، أو ينسب بجزء منه إلى زيد والجزء الباقي لعمرو، في الوقت الذي يكون فيه عمرو يملكه بالكامل، أو ينسب ثلث الحق إلى زيد والباقي لعمرو في الوقت الذي يملك فيه زيد النصف .

ت- الحالة التي تقدر فيها قيمة الأرض أو حصص الماء بصورة غير صحيحة:

تقدر في هذه الحالة قيمة الأرض أو حصص الماء بخمسين دينارا أو بمئة أو بالف، في الوقت الذي يكون فيه هذا التقدير غير صحيح، فقد تكون قيمتها أكثر من ذلك بكثير أو قد تكون في تلك الحدود، وهذا التقدير يرتب آثارا قانونية بالنسبة لإمكانية إستئناف الأحكام الصادرة عن محكمة التسوية أو عدم إمكانية الطعن بها نهائيا، فإذا قدرت قيمة الأرض بمائتي دينار فما دون، فقرار محكمة التسوية في ذلك قطعي لا يقبل أي طريق من طرق الطعن¹، إما إذا زاد عن مائتي دينار فيمكن استئنافه أمام محكمة الاستئناف، كما يمكن تمييز حكم محكمة الاستئناف أمام محكمة النقض إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد عن ألف دينار²، بمعنى أن القيمة إذا كانت مائتي دينار فما دون فقرار محكمة التسوية قطعي، وإذا زادت عن مائتي دينار دون أن تزيد عن ألف دينار

¹ المادة (3/3) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م.

² المادة (4/3) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م.

فيمكن استئنافه فقط ، فإذا زادت عن ألف دينار فيمكن استئنافه وتمييزه، فنجد من هذا أن صاحب الحق قد يجد من مصلحته الإعتراض على القيمة فقط، كأن يدعي أنها أكثر من مائتي دينار ليتمكن من استئناف حكم محكمة التسوية إذا وجد ذلك من مصلحته، وقد يعترض على القيمة بهدف أنها أكثر من ألف دينار ليستطيع إستئناف حكم محكمة التسوية وتمييز حكم محكمة الاستئناف إذا استدعى الأمر ذلك، في الوقت الذي ما كان بإمكانه ذلك لو كان المبلغ مائتي دينار فما دون، حيث يكون قرار محكمة التسوية قطعيًا في ذلك. كما تؤثر قيمة التخمين على مقدار الرسوم التي يترتب عليه دفعها للحصول على سند التسجيل الخاص بإرضه وبقضايا أخرى كالشفعة على سبيل المثال .

هـ- الحالة التي يمس فيها حق تصرف الشخص أو حق تملكه أو حق منفعة بأي شكل آخر:
وفي هذه الحالة عمم المشرع بعد أن خصص، فمن الممكن أن تستجد حالات للطعن غير التي حددها وخصصها المشرع، فلا يجد الشخص سندًا قانونيًا، لأن يقدم اعتراضه عليها، فجاء المشرع بهذا النص ليجد للأمور المستجدة التي لم ينص عليها تخصيصًا منفذًا للإعتراض عليها من خلال نصوص القانون، وقد وضعت هذه المادة نتيجة لكون المعلومات الواردة في جدول الحقوق وبعد أن تنتهي مدة الإعتراض لا تكون قابلة للطعن فيها بأي طريقة من الطرق، وهذا النص لم يأت لمعالجة الأمور المستجدة فحسب بل يعالج الأشكال الأخرى التي يمكن أن يقدم الاعتراض بشأنها والمنصوص عليها في قانون التسوية في أماكن أخرى غير المكان الذي حدد به القانون بعض حالات الإعتراض، والمنصوص عليها في المادة الثانية عشرة، ومن هذه الحالات مثلًا: أنه "إذا لم يتفق الشركاء على الإفراز الرضائي بينهم أو كان بينهم غائب أو قاصر أو محجور فيجوز للمدير أو الموظف المفوض من قبله في حالة موافقة أكثرية أصحاب الحصص إجراء الإفراز بالطريقة التي يراها مناسبة"¹، ثم يجري مسح القطع الناتجة عن الإفراز ثم تنزل في جدول والحقوق²، وعندما ينشر جدول الحقوق فإنه يحق لأي شخص صاحب حق ملكية أو تصرف أو منفعة في الأرض المسموحة والمدرجة بجدول الحقوق أن يعترض على طريقة الإفراز، ولو كان هذا الإفراز يعطيه حقه كاملاً غير مغلوط ولا منقوص،

¹ المادة (7/9) من القانون نفسه .

² المادة (8/9) من القانون نفسه .

إنما يكون اعتراضه على طريقة الإفراز، خاصة إذا كان من المعارضين للإفراز، وكانت حصصه أقل من حصص الأكثرية ولا تخوله الاعتراض من الأساس على الإفراز¹.

الفرع الرابع: المرحلة القضائية

أولاً - صلاحية محكمة التسوية:

بعد تعليق جدول الحقوق تنزع صلاحية سلطة الأراضي وأمور التسوية عن جدول الحقوق ولا يجوز له أن يجري أي تعديل على الجدول حتى ولو كان خطأ كتابي.

يبدأ عمل محكمة التسوية من تاريخ تعليق جدول الحقوق باستثناء قضايا الشفعة والأولية حيث يحق له أن يباشر نظرها بمجرد تقديمها أثناء أعمال التسوية دون أن يكون نظرها معلقاً تعليق الجدول، ذلك أن دعاوى الشفعة والأولية ليست من نوع الدعاوى التي تقوم على نزاع على أصل الملكية بل هي تقوم على حق ينشأ عن نقل الملكية إلى المشتري . ويخشى فيها من فوات المدد¹.

- تتحصر صلاحية سماع الاعتراضات على جدول الحقوق والبت فيها بمحكمة تسوية الأراضي والمياه التي تتألف من قاض منفرد (صلح) يعين وفق أحكام قانون تشكيل المحاكم النظامية وعند مرض القاضي أو عدم استطاعته القيام بوظيفته ينتدب رئيس مجلس القضاء الأعلى من يقوم مقامه². وكل قضية كانت منظورة أمام المحاكم النظامية قبل إعلان التسوية وأحيلت إلى محكمة التسوية لا يتم النظر فيها إلا إذا تقدم أحد الفرقاء بالاعتراض على جدول الحقوق، ولمحكمة التسوية صلاحيات أوسع من صلاحيات المحاكم النظامية في طلب أية بيئة شفوية أو خطية قد يستلزمها البت في الاعتراضات التي لا يكون في وسع الفرقاء إبرازها أمام المحاكم النظامية . القانون رقم 142 لسنة 1964 المصري المسمى نظام السجل العيني نص في المادة 21 منه على أن تشكل في كل قسم مساحي لجنة قضائية برئاسة رئيس محكمة ابتدائية وعضوية اثنين من موظفي المصلحة أحدهما قانوني والثاني هندسي ، وتختص هذه اللجنة دون غيرها في النظر في جميع الدعاوى والطلبات التي ترفع خلال

¹ تمييز أردني رقم 58 / 1975

² للمزيد من الاستيضاح انظر المادة (1) من قانون رقم (35) لسنة 1955 وهو القانون المعدل لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 والساري المفعول بتاريخ 1955/7/12م.

السنة الأولى بعد العمل بهذا القانون لاجراء تغيير في بيانات السجل العيني . لقد أوردت هذه المادة لإنها ومن وجهة نظري تعتبر أفضل مما نص عليه قانون تسوية الأراضي والمياه النافذ لدينا إذ أن اللجنة بهذا التشكيل توفر ضمانة أكبر للمواطن .

ثانيا : مكان انعقاد جلسات المحكمة .

تعقد المحكمة جلساتها في القرية أو البلدة التي تجري فيها أعمال التسوية في الزمان الذي يعينه قاضي محكمة التسوية وفي الحالات التي يتعذر فيها عقد الجلسات في القرية أو البلدة تعقد جلساتها

في أي مكان آخر يعينه قاضي محكمة التسوية بموافقة المدير ¹.

ثالثا: استئناف قرارات محكمة التسوية .

تفصل محكمة التسوية في الاعتراضات وتكون قراراتها قابلة للاستئناف إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على (200) دينار وتكون أحكام محكمة الاستئناف قابلة للتمييز إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على (1000) دينار؛ وهناك قرار لمحكمة النقض الأردنية الذي يؤكد على ذلك حيث بين على أنه " يوم تفهيم الحكم في قضايا التسوية لايدخل في حساب مدة الإستئناف " .

ولم يرد في قانون التسوية نص على وجوب حساب يوم تفهيم الحكم من مدة الاستئناف، وفي مثل هذه الحالة يرجع في حساب المدة الى القانون العام وهو قانون أصول المحاكمات الحقوقية¹.

ووفقا لإحكام قانون تسوية الأراضي وتسجيلها السوداني فان مدة الاستئناف على قرار محكمة التسوية هي ستة أشهر تبدأ من تاريخ صدور القرار²؛ ولم يبين القانون المذكور المدة المسموح بها للطعن في قرار محكمة الاستئناف ، وكذلك القانون المصري .

¹ للمزيد من الاستيضاح انظر المادة (1) من قانون رقم (35) لسنة 1955 ؛ وهو القانون المعدل لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م.

¹ للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة أحكام قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952م ؛ والساري المفعول الآن قانون اصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001 .

² انظر المادة (2/19) من قانون تسوية الأراضي وتسجيلها السوداني لسنة 1925.

المادة 14 من قانون تسوية الاراضي والمياه التي جعلت المحكمة غير مقيدة بقانون أصول المحاكمات الحقوقية فيما يتعلق بمسائل معينة ليس من بينها مسألة حساب مدة الاستئناف¹.

المطلب الثاني: التسجيل.

وفقا لإحكام قانون تسوية الأراضي والمياه فانه:"1- عندما لا يرد على جدول الحقوق أي اعتراض، يصدق القاضي على ذلك الجدول وإذا لم يبت نهائيا في بعض أو أكثر الاعتراضات المقدمة على جدول الحقوق يجوز لقاضي محكمة التسوية أن يصحح جدول الحقوق (المقصود بالتصحيح هنا أن يتم شطب البيانات التي صدر حكم بتعديلها أو إلغائها وتدوين نتيجة الحكم الصادر في الاعتراض) ويصدق عليه باستثناء أية أرض أو حصص ماء لم يبت في قضيتها نهائيا بحسب أحكام هذا القانون وعليه أن يرسل الجدول المصحح على الوجه المذكور إلى رئيس سلطة الأراضي ويعرف الجدول المصحح على هذا الوجه ب (جدول الحقوق النهائي) .

2- عند استلام المدير جدول الحقوق النهائي أو جدول الافراز المشار إليه في ألفقره (4) من المادة (1) من هذا القانون يجب عليه ان يعمل على تنظيم جدول يسمى (جدول تسجيل) ويودعه دائرة التسجيل المختصة وعلى مامور تسجيل الدائرة أن يعمل على فتح سجل جديد للقرية² .

وتسجل الأراضي والمياه في هذا السجل بمقتضى جدول التسجيل المستند لجدولي الحقوق والافراز وتصدر سندات تسجيل بها بعد استيفاء الرسوم أو النفقات التي تكون مستحقة عن أعمال التسوية¹.

وبعد أن يتم التسجيل على الوجه المذكور لا يحق لأية محكمة في السلطة الفلسطينية أن تسمع أي اعتراض على صحة قيود ذلك السجل إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون² .

¹ تمييز رقم 1958/1 .

² المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 م .

¹ للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة إحكام المادة (3) من قانون معدل لإحكام قانون تسوية الأراضي والمياه قانون مؤقت رقم (5) لسنة 1967 والساري المفعول بتاريخ 1967/6/1.

² للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة إحكام المادة (3) من قانون معدل لإحكام قانون تسوية الأراضي والمياه قانون مؤقت رقم (5) لسنة 1967 والساري المفعول بتاريخ 1967/6/1.

وفي الأماكن التي تمت التسوية فيها ، لا يعتبر البيع والمبادلة والافراز وإزالة الشبوع في الأرض أو الماء صحيحا إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل¹.

عقود المغارسة وعقود الإيجار المنظمة المتعلقة بأرض تمت التسوية فيها بموجب هذا القانون تسجل في دوائر التسجيل وكل عقد نظم خلافا لما جاء في هذه الفقرة لا تسمع الدعوى به في المحاكم².

وهناك العديد من قرارات محكمة التمييز الأردنية التي لا تعطي قيمة قانونية لعقود الإجارة والمغارسة في الأراضي التي تم تسويتها والتي يجري تنظيمها خارج دائرة التسجيل ، ومن هذه القرارات على سبيل المثال نذكر القرار التالي والذي نص على أنه : " 5- إن عدم تسجيل عقد إجارة الأرض التي تمت تسويتها لدى دائرة التسجيل يجعله باطلا والمحاكم ممنوعة من سماع الدعوى الناشئة عنه³.

لكن السؤال الذي يطرح نفسه هنا هل ينطبق أمر التسجيل على المناطق التي تم تسويتها وتخضع في ذات الوقت لإحكام قانون المالكين والمستأجرين ؟

لقد جاءت قرارات محكمة التمييز الأردنية لتؤكد بأن المناطق التي تم تسويتها والتي تخضع لإحكام قانون المالكين والمستأجرين لا يشترط في تنظيم عقودها أن يتم تسجيلها في دائرة التسجيل، وذلك لكون قانون المالكين والمستأجرين قانون خاص ينطبق على فئة ومنطقه معينه، وبالتالي فإنه من المتوقع تطبيق أحكامه كونه قانون خاص يقدم على قانون التسوية والذي يعتبر قانون عام في مثل هذه الحالات ، ومن قرارات محكمة التمييز الأردنية التي أخذت بهذا المبدأ نورد نص أحد القرارات والذي نص على أنه: " - 1- أن قانون المالكين والمستأجرين الذي هو قانون استثنائي لم يشترط لصحة عقد الإجارة أن ينظم على شكل معين.

2- أن ما جاء في المادة 16 (4) من قانون تسوية الأراضي والمياه من أن عقود الإجارة المتعلقة بأرض تمت التسوية فيها يعتبر باطلا إذا لم يسجل في دوائر التسجيل لا يشمل

¹. قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 م

². المادة 3 من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953

³ تمييز حقوق رقم (1961/47) والمنشور عام 1961.

المناطق التي ينطبق عليها قانون المالكين والمستأجرين لأن هذا القانون قد صدر بعد قانون التسوية.

3- إن قانون المالكين والمستأجرين يشمل الأرض الخلاء إذا كانت قد أجرت لإغراض تجارية.

ان التغيير والتعمير المقصودين في المادة 4 (و) من قانون المالكين والمستأجرين هما التغيير والتعمير الضروريان لحفظ العين وصيانتها وليس إنشاء أبنية جديدة عليه¹.

- عندما يثبت للمدير وقوع خطأ في جدول الحقوق النهائي نشأ عن سهو كتابي أو سهو في المساحة أو خطأ في ربط الحدود على الخرائط أثناء عمليات المساحة يقدم المسألة إلى قاضي محكمة التسوية وعند غيابه إلى قاضي صلح ليصدر قرارا نهائيا فيها².

أما إذا كان الخطأ قد وقع في قيد من قيود سجل الأموال غير المنقولة بسبب سهو كتابي أو سهو في المساحة، أثناء تنفيذ معاملة ما تمت بعد انتهاء أعمال التسوية ، يجوز له أن يعمل على تصحيح ذلك الخطأ دون الرجوع إلى أي شخص آخر أو هيئة أخرى³.

وأخيرا فإن القيود التي نتجت عن أعمال التسوية تعتبر قيودا مطلقا لا يجوز لأي محكمة أن تسمع أي اعتراض عليه ولو تم نتيجة لغش أو أوراق مزورة إلا من خلال ما نص عليه قانون التسوية نفسه، وللمتضرر أن يعود على المسؤول عن الغش أو التزوير بالتعويض خلال مدة معينة وليس بشطب أسم المسؤول عن صحيفة العقار ، وهذا الأمر شرع لاستقرار التعامل .

وعليه يعتبر السند الصادر بالاستناد إلى هذا القيد سندا رسميا، يعفي صاحبه من إقامة الدليل على صحة ما يحتويه ويعتبر بينة قائمة بحد ذاته، وتعمل به المحاكم دون دليل آخر لإثباته، ولا يمكن الطعن به بأي طريقة من طرق الطعن ويحظر على المحاكم النظامية والشرعية أن تسمع أي دعوى أو تجري أي معاملة تتعلق بهذا السند¹.

¹ تمييز حقوق رقم (131/1955) والمنشور عام 1955م.

² للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة أحكام المادة (3) من قانون معدل من قانون تسوية الأراضي والمياه قانون مؤقت رقم (5) لسنة 1967 ؛ والساري المفعول بتاريخ 1967/6/1.

³ المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م.

¹ المادة 3 من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953

وهذا طبعا يتعلق بالقيد الذي صدر نتيجة لأعمال التسوية ليس للقيد الذي جرى عليه التصرف فيما بعد (كأبطال بيع ثبت وقوعه أثناء مرض الموت) .

الفرع الأول: سجلات الأراضي

القسم الأول: المبادئ

- يوجد عدد من المبادئ التي تقوم عليها سجلات الأراضي وهي نتيجة لإعمال التسوية وهذه المبادئ هي:

أولا : مبدأ التخصيص .

ويعني هذا المبدأ تخصيص صحيفة عينية عقارية واحدة لكل وحدة عقارية في سجل دائرة الأراضي، فالعقار وحده وليس مالكة هو أساس التسجيل، حيث لا يعد إسم أي شخص له حق ملكية أصلية أو تبعية معيارا لمعرفة العقار أو أي حق عليه، بل إن الصحيفة العقارية وحدها هي التي تبين وضع العقار وحالته القانونية والأشخاص الذي لهم حق عليه، وتفتح صحيفة سجل واحدة لكل قطعة أرض أو عقار، ولو تعدد المتصرفون فيه، وتصدر أسناد تسجيل بها بعد استيفاء الرسوم والمصروفات¹، وعندما تشتمل قطعة أرض على بناء مؤلف من طابقين أو أكثر يعود كل منهما إلى مالك خلاف المالك الآخر، تفتح صحيفة سجل جديدة لكل طابق من الطوابق المذكورة¹ .

¹ المادة (2) فقره (ب) من نظام تسجيل الأراضي رقم (1) لسنة 1953.

¹ المادة (2) فقره (ط) من نفس النظام .

ثانيا : مبدأ حظر التقادم .

ويعني هذا المبدأ عدم اكتساب الحقوق العينية العقارية بمرور الزمن، لأن مرور الزمن يتعارض مع المبادئ التي يقوم عليها نظام السجل العقاري، فمرور الزمن لا يسري على الأموال غير المنقولة التي تمت بها التسوية¹، سواء لاكتساب الحق العيني العقاري أم لسقوطه. ونتيجة لذلك فإن واضع اليد أو الحائز لا يمكن أن يحتج على المالك أو المتصرف بمرور الزمن لاكتساب الحق العيني العقاري إذا تمت به التسوية²، ولا يمكن لهم إن يفقدوه بمرور الزمن أيضا إذا تمت به التسوية، فلا يستطيع أحد أن يدعي حقا عينيا عقاريا ، على عقار له صحيفة عقارية إذا لم يكن ادعاؤه مدعوما بقيد على صحيفة ذلك العقار مهما طالت مدة حيازته له ، لإن الأخذ بمبدأ التقادم المكسب أو المسقط للحقوق العينية العقارية التي لها سجلات وصحائف في دائرة التسجيل يتعارض مع مبدأ القوه الثبوتية المطلقة للقيد في تلك السجلات، كما أن الأخذ به يجعل البيانات الواردة في تلك الصحائف والسجلات مخالفة للحقيقة والواقع، وبه تعارض مع قواعد القانون³، عدا فقدان الثقة في قيود سجل الأراضي⁴.

هذا وقد أخذ كثير من التشريعات والقوانين بمبدأ حظر التقادم في اكتساب أو إسقاط الحقوق العينية العقارية⁵.

¹ المادة الخامسة من القانون المعدل للاحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958؛ والقاعدة التي انتت بها هذه المادة متعلقة بالأراضي التي تمت فيها التسوية فقط ؛ أما الأراضي التي لم تتم فيها التسوية أو المستثناء منها فيكتسب المشتري ملكيتها أو حق التصرف بها إذا مر على عقد البيع عشر سنوات في الأراضي الاميرييه وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة . المادة الثالثة من نفس القانون . كما إن الدعاوي التي تقام على الدولة فيما يتعلق برقبة الأراضي الاميرييه والموقوفه والاملاك المحلوله ستا وثلاثون سنة . المادة 16 / 1 من قانون التصرف في الاموال غير المنقوله رقم (49) لسنة 1953.

² وتطبيقا لذلك حكمت محكمة التمييز بأنه لا يجوز لاحد إن يتعدى على قطعة ارض مسجله باسم شخص معين بموجب سند تسجيل صادر بالاستناد إلى قانون تسوية الأراضي وان يبني عليها بقصد التملك ما لم تنتقل إليه الأرض بفراغ رسمي ؛ تمييز حقوق ؛ القضية 67/52 منشورة بمجلة نقابة المحامين - عمان - سنة 1967 صفحه (346) ؛ وانظر كذلك تمييز حقوق 74/184 مجلة نقابة المحامين سنة 1974 صفحه (1395) وتمييز حقوق 78/91 سنة 1978 ص 1277؛ وتمييز حقوق 9/7 سنة 1979 صفحه (876) ؛ وتمييز حقوق 79/47 لسنة 1979 ص 1374.

³ حيث لا يجوز لأي محكمه إن تسمع أي اعتراض على قيود سجل دائرة تسجيل الأراضي نتيجة التسوية المادة 2/16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952.

⁴ قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية ؛ ص 6 و 7 ؛ لمحمد يوسف الزعبي - جامعة مؤتة ؛ دراسات المجلد الثالث عشر؛ العدد الثالث

1986

⁵ ومنها لبنان المادة (255) من قانون الملكية العقارية لسنة 1930 والمادة 19 من القرار 188. وكذلك سوريا المادة (925) من القانون المدني والمادة 19 من القرار 188. وكذلك المغرب المادة (63) من الظهير (أي القانون) المؤرخ في 9 رمضان 1331 هجريه؛ وكذلك تونس المادة (305) ألفقره الاخيريه من مجلة الحقوق العينية . وكذلك ليبيا المادة 73 من قانون التسجيل العقاري لسنة 1965. وفي مصر نصت المادة 37 / 2 من قانون السجل العيني على انه لا يجوز التملك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالسجل. وكذلك ألمانيا في المادة السادسة من قانون 1872 ؛ وفي مدغشقر نصت المادة 73 من المرسوم الصادر بتاريخ 1911 على مبدأ حظر التقادم في اكتساب وإسقاط الحقوق العينية العقارية .

ثالثا : مبدأ الثبوت والقيد المطلق .

يأخذ سجل دائرة الأراضي الفلسطينية¹ بقوة الثبوت المطلقة²، وهذا ليس فقط للسندات الناتجة عن أعمال التسوية وإنما كذلك إذا ما تم تسجيل أرض لم يسبق تسجيلها فيه اعتبرت شهادة التسجيل الصادرة نتيجة لهذا التسجيل وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم³ إلا في أحوال استثنائية⁴.

كما أن القيد الذي يتم في سجل الأراضي نتيجة التسوية يعتبر قيذا مطلقا؛ ولا يجوز لأي محكمة في السلطة الفلسطينية⁵ أن تسمع أي اعتراض أو طعن على صحته إلا في الحالات التي نص عليها قانون التسوية نفسه، وقوة القيد المطلق تعني في بعض البلاد⁶ أن الحقوق العينية العقارية لا توجد بالنسبة للطرفين ولا بالنسبة للكافة إلا بتسجيلها في السجل العقاري، فيجب أن تقيد بالسجل جميع التصرفات القانونية التي من شأنها أن تنشئ أو تنقل أو تعدل أو تزيل أي حق عيني عقاري، أو تغيير صاحبه، أو تعدل أي شرط من شروط تسجيله ولهذا فإن أي بيع أو تصرف في المناطق التي تمت فيها التسوية على الأراضي أو المياه خارج دائرة تسجيل الأراضي يعتبر باطلا⁷.

يتضح لنا مما سبق بيانه وحسب رأيي المتواضع ان تسوية الأراضي هو في حد ذاته حماية للأرض والملكية، فلا مدة مرور الزمن تكسب الملكية لأي كان ولا يكون هناك بيع صحيح في

¹ وهو الأمر الذي يأخذ به أيضا سجل دائرة الأراضي في الأردن .

² وهي قرينه قانونيه لا تقبل اثبات العكس ؛ ولو عن طريق التزوير تهدف إلى تأمين المعاملات العقارية واستقرارها .

³ المادة 8/ج من قانون تسجيل الاموال غير المنقوله التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 ؛ ومع ذلك اجازت هذه ماده للغائب أو المجنون

والمعتوه والقاصر طلب الغاء القيد عن اسم من سجل العقار باسمه أو اصوله أو فروعه أو زوجه إذا انتقل اليهم .

⁴ للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة مؤلف قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية ؛ ص 7 ؛ لمحمد يوسف الزعبي - جامعة مؤتة ؛

دراسات المجلد الثالث عشر؛ العدد الثالث 1986

⁵ وكذلك أيضا في المحاكم الفلسطينية.

⁶ فالماده 11 من القرار 188 في سوريا تعتبر من احداث الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو اعلانها أو تعديلها أو ابطالها لا يتم إلا بتسجيلها في

السجل العقاري سواء فيما بين المتعاقدين أم بالنسبة للغير؛ أما في الاردن فلا يسري هذا المعنى على اطلاقه ؛ حيث إن الحقوق العينية العقارية

قد توجد دون أن تكون مسجلة (خاصة في المناطق التي لم تتم تسويتها أو لم يجر تسجيلها) في سجلات دائرة تسجيل الأراضي .

⁷ المادة 3/16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 ؛ وقد درجت محكمة التمييز على تأكيد أن البيع العقاري خارج دائرة التسجيل

يعتبر باطلا فمن ذلك تمييز حقوق 63/106 سنة 1963 ؛ صفحه 285 ؛ وتمييز حقوق 66/507 سنة 1967 صفحه 321 ؛ وتمييز حقوق 199

67/ سنة 1967 صفحه 228 وتمييز حقوق 72/288 سنة 1972 صفحه 1328 وتمييز حقوق 73/129 سنة 1973 صفحه 1029 وتمييز

حقوق 75/21 سنة 1975 صفحه 1240 وتمييز حقوق 75/121 سنة 1975 صفحه 1553 وتمييز حقوق 231 / 75 سنة 1976 صفحه 548

وغيرها من القرارات التمييزيه .

الأراضي التي تمت فيها أعمال التسوية إلا من خلال اتباع إجراء شكلي لا مجال للحياد عنه وهو تسجيل البيع في دائرة الطابو، ومن هنا يظهر لنا مدى الحاجة الملحة من أجل العمل وبكل جدية من أجل استكمال التسوية في الأراضي التي لم تنتهي فيها أعمال التسوية التي أجريت في العهد الأردني ولم تكتمل وكذلك الإسراع في إجراء تسوية الأراضي في فلسطين كاملة لما في ذلك من حماية للأرض من الاحتلال الصهيوني .

أن القيام بأعمال التسوية في زمن السلطة الفلسطينية هو خطوة مهمة جدا ولكن اعترا هذه الخطوة من وجهة نظري خلل قانوني ألا وهو أن التسوية الأردنية قطعت أشواطاً مختلفة حين وقوع الإحتلال ففي بعض المناطق انتهت أعمال التسوية وهذه تشكل تقريبا 30% من أراضي الضفة.

ومن وجهة نظري واعتقد أن العديد من الباحثين في موضوع الأراضي يتفقون مع وجهة نظري بأنه كان على السلطة الفلسطينية عند دخولها الأراضي الفلسطينية في العام 1993 بموجب اتفاقية أوسلو إن تقوم باستكمال التسوية التي قامت بها الحكومة الأردنية والتي لم تنتهي إبان حكمها للضفة الغربية، حيث أنه وكما هو معلوم فإن التسوية في الضفة الغربية بالتحديد قد أوقف العمل بها بعد احتلال إسرائيل للضفة الغربية وقطاع غزة في العام 1967 وذلك بموجب الأمر العسكري رقم 291، والذي أوقف أعمال التسوية ولم يلغها.

إن التكييف القانوني للأمر العسكري المتعلق بأعمال التسوية والذي نص على تعليقها وليس وقفها أو إلغائها فإنه من وجهة النظر القانونية يمثل قوةً قاهرةً تجعل من هذا التعليق وفقاً يزول بزوال تلك القوة بحيث يتم استكمال الإجراءات بعد زوال القوة القاهرة من النقطة التي وصلت إليها ، وما دام الأمر كذلك فإنه يجب أن تزول مفاعيل الأمر العسكري بتعليق أعمال التسوية وبالتالي تنتهي حالة الوقف، وعليه كان حرياً بالسلطة الفلسطينية وبعد زوال الإحتلال - ولو نظرياً- وتسلمها للمناطق أ و ب في الضفة الغربية أن تقوم باستكمال أعمال التسوية من النقطة التي في مناطق أخرى فقد انجزت أعمال المساحة وتم تحضير جداول الادعاءات ولكن لم تتحول هذه الجداول الى جداول حقوق وفي مناطق أخرى تحولت جداول الادعاءات الى جداول حقوق ولكن لم تنتهي فترة التعليق (أي الثلاثون يوماً) المحددة في قانون التسوية كما يوجد

جداول حقوق انتهت مدة تعليقها ولكن لم تستكمل الاجراءات الشكلية من توقيع القاضي او توقيع مدير دائرة الأراضي والمساحة في حينه ونتيجة لنقص هذا الاجراء لم تتحول الى جداول تسجيل وكان على سلطة الأراضي استكمال التسوية التي بدأت فيها الحكومة الأردنية من حيث توقفت لا أن تبدأ من جديد كما حصل في منطقة بيتونيا مثلاً ، إذ أن الأمر العسكري 291 قد عطل أعمال التسوية وأوقفها ولم يلغها. وللتسوية بحسب قانون التسوية موعداً بداية هو إعلان التسوية وليس لها موعد نهاية . والاحتلال الإسرائيلي والأمر العسكري الذي صدر عن الإحتلال يعتبر قانوناً ظرفاً قاهر قطع أعمال التسوية وكان المفروض والصحيح قانوناً أن يتم استكمال الإجراءات من حيث توقفت بعد زوال القوة القاهرة التي أدت للإنتقطاع وما قامت به سلطة الأراضي يعد مخالفاً للقانون حيث أنه لايجوز إعلان التسوية لنفس المنطقة مرتين.

والاجراء المذكور بالاضافة إلى ذلك فإنه سيشمل استكمال تسوية مساحات شاسعة من الأراضي بأسرع وقت ممكن وباقل جهد وباقل تكلفة أيضاً .

إن الأراضي التي يطلق عليها وصف التسوية غير المنتهية تشكل في التطبيق العملي لدى سلطة الأراضي الفلسطينية ودوائر التسجيل التابعة لها في المحافظات مشكلة كبيرة وذلك بسبب النهج التي انتهجته سلطة الأراضي الفلسطينية بأمرها. إن سلطة الأراضي تتعامل مع نوعين لإخراجات القيد المتعلقة بإثبات ملكية الأراضي وذلك في الأراضي التي لم تتم أعمال التسوية فيها، فالنوع الأول من إخراجات القيد هو إخراج القيد المتعلق بالأراضي غير المنتهية التسوية على النحو الذي ذكرناه سابقاً وهذا القيد يصدر عن دائرة المساحة التابعة لسلطة الأراضي، أما النوع الثاني فهو إخراج القيد الذي يصدر عن دائرة ضريبة الأملاك في التابعة لوزارة المالية.

إن إخراج القيد بالنسبة للأراضي التي لم تتم فيها أعمال التسوية وحسب ما يتم العمل به لدى سلطة الأراضي الفلسطينية لا يثبت ملكية الأرض للأشخاص المسجلة أسماؤهم فيه، وإنما يمكن أن يعتبر سنداً لقانونية وضع يد الشخص على الأرض، وقد بدأت سلطة الأراضي بطلب إبراز إخراج قيد الأرض غير منتهية التسوية في معاملات التسجيل الجديد حيث لم تكن تشترط ذلك من قبل، بل كانت تشترط فقط إخراج قيد المالية، وعليه فإنها إذا وجدت أن إخراجات قيد المالية غير متطابقة مع إخراجات القيد في الأراضي التي لم تنته فيها أعمال التسوية فإنها والحالة هذه

لا تقوم بإتمام إجراءات التسجيل الجديد بحجة وجود التناقض بالرغم من أن قانون تسجيل الأموال التي لم يسبق تسجيلها لم يشترط إبراز أي قيد من القيود المذكورة ولم يطلب كذلك إثبات تسلسل الملكية كما هو معمول به في سلطة الأراضي بل اكتفى بإبراز مخطط موضح عليه الحدود وموافقة المجاورين لقطعة الأرض، وعدم وجود اعتراض على تسجيل الأرض باسم طالب التسجيل.

وخلاصة القول أن سلطة الأراضي بنهجها هذا تضع العراقيل أمام عملية التسجيل الجديد وكذلك أمام اتمام عملية التسوية في الأراضي التي لم تنته فيها التسوية.

القسم الثاني: أنواع سجلات الأراضي

نتيجة لخضوع أراضي فلسطين للتسوية عبر ثلاث قوانين تمثل ثلاث حقبة، تقسم الأراضي من حيث تسجيلها في دوائر التسجيل الى ثلاث أقسام :

القسم الأول:

الأراضي التي تم تسوية حقوق الملكية فيها وأفرزت الى أحواض وقطع كما بينا سابقا حسب القانون الأردني المعمول به في الضفة الغربية ووحدة التسجيل "القطعة" والى قسائم وقطع حسب القانون الفلسطيني منذ زمن الانتداب المعمول به في قطاع غزة ووحدة التسجيل "القسيمة" وخصص لكل قطعة / قسيمة صحيفة عقارية من صحائف السجل العقاري، وأعطى لكل قطعة / قسيمة رقم متسلسل من رقم حوض / قطعة متسلسل ولا يتكرر، ثم نقلت الحقوق ودونت من جدول الحقوق النهائي الناتج عن أعمال التسوية الى الصحائف العقارية .

وبعد اتمام التسجيل في سجلات الأراضي على ضوء أعمال التسوية تصبح دوائر التسجيل استنادا الى قوانين وأنظمة التسجيل جاهزة لتلقي جميع أنواع معاملات التصرف المختلفة .

القسم الثاني:

الأراضي التي تمت بها أعمال تسوية تركية وانكليزية وتسمى "بالنظام القديم"

وهي عبارة عن ثلاثة أنواع من السجلات :

السجلات التركية (العثمانية): ويحتوي السجل على أكثر من مدينة أو قرية بل وأن نفس الصحيفة من نفس السجل قد تحتوي على أكثر من قرية أو مدينة. ولا يستند الى مخططات مساحة .

السجل الإنكليزي: ويوجد حسب هذا النوع سجل خاص لكل قرية أو مدينة ويستند الى مخططات مساحة باستثناء المنقول من السجل التركي. ومن الجدير ذكره أن هذه السجلات لم تترجم إلى العربية وتظهر المشكلة عندما نتحدث عن السجلات التركية المكتوبة باللغة التركية القديمة وذلك لندرة من يجيدون هذه اللغة.

السجل العربي: وهو عبارة سجل يضم المعاملات التي تجري على السجلين التركي والإنكليزي مثل نقل الإرث او البيع .

القسم الثالث:

وهي السجلات التي نتجت عن معاملات التسجيل الجديد وهي شبيهة بسجلات النظام القديم.

ويتضح مما سبق أن دوائر تسجيل الأراضي الموزعة في محافظات الوطن تسجل جميع التصرفات على الأرض التي أعدت لها سجلات عقارية سواء للأرض التي تمت تسوية الحقوق فيها حسب النظام الحديث أو الأراضي التي تم تسجيلها تسجيلًا مجددًا حسب النظام القديم وتتبع دوائر الأراضي في القيام بأعمالها الفنية مجموعة من القوانين والأنظمة والتعليمات المناطة بها.

بعد أن بينت في **المبحثين الأول والثاني والثالث** من هذا الفصل التسوية وتعريفها ومراحلها واجراءاتها والجانب الفني والجانب القانوني لاجراءات التسوية، وبعد أن قمت بالتفريق ما بين الأراضي التي جرت فيها أعمال التسوية والأراضي التي لم تجر فيها أعمال التسوية والأراضي التي بدأت فيها أعمال التسوية ولم تنته، فإنني وفي **المبحث الثالث** من هذا الفصل سأقوم بتبيان أهمية التسوية في الحفاظ على الأرض.

المبحث الثالث:

أهمية التسوية ودور القوانين السابقة في التسوية والحفاظ على الأرض.

المطلب الأول: أهمية التسوية .

إجراء أعمال التسوية في الأراضي الفلسطينية له انعكاسات إيجابية على كافة نواحي الحياة الاجتماعية والاقتصادية والقانونية وغيرها؛ الأمر الذي سيساهم في تقليل النزاعات بين أفراد المجتمع الفلسطيني وبالتالي بقاء المجتمع أكثر تماسكا في مواجهة جميع التحديات والأخطار، ووفق ما بينت في هذه الدراسة فإن فلسطين وعلى مدار التاريخ تعرضت لهجمة استعمارية شرسة، بحيث تركت كل حقبة منها العديد من الإفrazات والتداعيات على الأرض الفلسطينية ، وذلك لكون أهداف المستعمر الأساسية هي نهب الأرض وتجريد ملكيتها لأصحابها ، فعندما كانت تصدر قوانين الأراضي وخصوصا المتعلقة منها بالتسوية يظهر للعيان بأن الهدف من ذلك هو حل الخلافات والنزاعات ما بين السكان وإعطاء كل ذي حق حقه، لكن لم يكن هناك اهتمام بالدوافع الخفية لتلك القوانين وخصوصا في عهد الإنتداب البريطاني، حيث كان الهدف من ذلك هو مسح الأراضي الفلسطينية وعمل إحصاء رسمي لها حتى تتضح الصورة للمستعمر حول ملكية الأراضي وأنواعها حتى تتمكن من السيطرة على أراضي فلسطين وخصوصا فيما يتعلق بأراضي الدولة، ومن ذلك يتضح لنا بأن أهم عنصر من العناصر التي كانت الحركة الصهيونية توليها الاهتمام البالغ هي الأرض حتى تقوم دولة إسرائيل عليها وهو ما حصل بالفعل كما هو معلوم للجميع، وبعد أن قامت الحركة الصهيونية باحتلال ما يزيد عن 78% من أراضي فلسطين في العام 1948؛ ومن ثم استكملت احتلال باقي فلسطين. وأوقفت التسوية لعلمها بأهميتها.

الأرض هي محور الصراع ما بين المستعمر وأصحاب الأرض الحقيقيين، والأرض الفلسطينية ونتيجة لإفrazات الحقب التاريخية السابقة أصبحت تقسم إلى العديد من الأقسام كما بينت في الفصل الأول من هذه الدراسة فالقوانين سخرت لصالح المحتل ولطرد الفلسطينيين وتجريدهم من أراضيهم بالتحايل والقوة، ومن هنا تتضح مدى أهمية التسوية.

باعترادي إن أهم مشروع من الواجب على السلطة الفلسطينية القيام به هو عمل خطة استراتيجية شاملة لحماية الأرض الفلسطينية وذلك بإجراء عملية التسوية فيها وبتشجيع الفلسطينيين على القيام بالتسجيل الجديد وذلك من خلال تسهيل إجراءاته من خلال الالتزام بقانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها والتعاون مع مجلس القضاء الأعلى كي يقوم بتفريغ قضاة لهذا النوع من المعاملات لضمان السرعة في إنجازها. ومن هنا تظهر لنا أهمية إجراء أعمال التسوية ، فهي تحافظ على املاك الدولة وتحمي الملكيات الخاصة وكذلك تظهر لنا أهمية التسوية في ضبط عملية تسريب الأراضي إلى العدو الصهيوني .

وإذا ما تم إجراء التسوية في الأراضي الفلسطينية فإن لذلك العديد من النتائج الايجابية نذكر منها:

- 1- توفر التسجيل السليم للأرض يشجع على الاستثمار في الأرض نفسها كما يرفع من قيمتها فحسب تقديرات للبنك الدولي إن سعر الأراضي يرتفع بحوالي الضعف حال تم تسجيلها
- 2- تسوية الأراضي توفر مصادر مالية مهمة للسلطة الوطنية الفلسطينية¹ وخاصة للبلديات. فضرائب الاملاك ورسوم عمليات التسجيل من أهم مواردها المالية.
- 3- خفض نسبة المنازعات العقارية. فالتقديرات تشير إلى إن حوالي ربع القضايا التي سجلت لدى المحاكم الفلسطينية يعود سببها إلى منازعات حول الأراضي².

الفرع الاول: أهمية التسوية في ضبط عملية تسريب الأراضي إلى الصهاينة .

عندما قامت دولة إسرائيل ورثت كل الأراضي التي كانت مسجلة على اسم حكومة الانتداب أو على اسم المندوب السامي وهي كثيرة، واللافت للنظر ان أراضي الجمهور من مراعي وغابات وغير ذلك سُجّلت على اسم المندوب السامي في حالة عدم وجود سلطة محلية في قرية معينة، وتقريباً كل القرى العربية لم يكن لها سلطة محلية. إسرائيل استولت على تلك الأراضي رغم انه كان عليها ان ترجع تلك الأراضي للقرى العربية³.

¹ اصبحت بتاريخ 2012/11/29م دولة فلسطين بصفة مراقب باجماع الجمعية العمومية في الأمم المتحدة .

² ورقه صادرة عن معهد السياسات الاقتصادية (ماس) ؛ طاوله مستديره (4) ؛ ملخص تنفيذي لجلسة طاوله مستديره (مشاكل وعقبات تسوية وتسجيل ملكية الأراضي في الضفة الغربية) ؛ ص 1 .

³ ورقه للمحامي رفيق جبارين ؛ والمنشوره بتاريخ 2013/4/9 ؛ ص 2 .

وأطلق على الكثير من الفلسطينيين الذين بقوا في بلدهم عبارة "الغائبين الحاضرين"؛ لانهم غادروا أو أجبروا على مغادرة أماكن اقامتهم الأصلية ، هذا على الرغم انهم ظلوا داخل حدود إسرائيل.

وصودر 40% من أراضي هؤلاء الذين ظلوا في البلد ، بوصفها أراضا متروكة ، كما أن أراضي الوقف الإسلامي (وهي الأراضي المخصصة لأغراض دينية) ، والتي تبلغ مئات الاف من الدونمات ، قد اعتبرت هي الأخرى ارضا متروكة ¹.

- وبعد تأسيس إسرائيل سنة 1948 ترك الفلسطينيون الذين طردوا أو هربوا من الأرض التي كانت تقوم عليها إسرائيل قبل سنة 1967؛ أملاكا غير منقولة تقدر قيمتها ب 487؛ 383؛ 100 جنيها فلسطينيا؛ واشتملت هذه الاملاك على محاجر واسعه 40.000 دونم مزروعة بالكرمة ، و 95% من كروم الزيتون الموجودة في إسرائيل حاليا؛ وما يقرب من 100.000 دونم من بساتين الحمضيات، و 10.000 من الدكاكين والمخازن والمشاعل ².

يتبين لنا مما سبق بان إسرائيل استولت على جميع أملاك الفلسطينيين المهجرين سواء كانت منقولة مثل الأرض أو غير منقولة، بحيث أصبح الصهاينة هم الملاك للأرض المحتلة وما عليها وأصبح الفلسطينيون عبارة عن لاجئين في بلادهم وفي مختلف اصقاع الارض .

لكن السؤال الذي يطرح نفسه، بعد احتلال اليهود للأراضي الفلسطينية، هل كان هناك دور لمحاكمهم في تشريع تصرفات اليهود غير القانونية؟.

وأرى أن إسرائيل ومن تاريخ تأسيسها عملت بكل جهد مستطاع من أجل تشريع أعمالها في السيطرة على الأراضي الفلسطينية ، فهي تارة تقوم باستغلال القوانين الموروثة عن الحقب التاريخية السابقة ، وتارة أخرى وإن لم تخدم القوانين السابقة لمشاريعها التوسعية والعدوانية

¹ مرجع سابق لرجا شحاده في مؤلفه (قانون المحتل - إسرائيل والصفه الغربية)؛ ص 45؛ الطبعة الأولى؛ الناشر: مؤسسة الدراسات الفلسطينية - جامعة الكويت .

² مرجع سابق لرجا شحاده في مؤلفه (قانون المحتل - إسرائيل والصفه الغربية)؛ ص 45؛ الطبعة الأولى؛ الناشر: مؤسسة الدراسات الفلسطينية - جامعة الكويت .

تقوم بتشريع عملها وذلك من وجهة نظرها انطلاقاً من سن قوانين والغاء أو تعديل قوانين أو باللجوء إلى محاكمها لخدمة مصالحها.

المحاكم الإسرائيلية غيرت مفهوم المادة 78 للقانون العثماني بحيث أصبح هذا التغيير يخدم مصالح إسرائيل لمصادرة الأراضي العربية في الداخل.

بالنسبة لإحياء الأرض الموات اشترطت محاكم إسرائيل بأنه يستوجب على من أحيا الأرض ان يكون قد اعلم بذلك مأمور الأراضي الانتدابي البريطاني خلال شهرين من نشر قانون الموات سنة 1921 في الجريدة الرسمية وإلا خسر الأرض حتى وان أحيا أرض الموات قبل سنة 1921، وهذا التعبير ناقض كلياً ما كان معمولاً به أيام الإنتداب البريطاني . التغيير المذكور سبب خسارة أراض كثيرة لعرب الداخل، بالإضافة اشترطت محاكم إسرائيل بان قياس 2.5 كم تبدأ من حدود أقصى مسكن في القرية والذي بُني قبل سنة 1858، وليس بعد ذلك، وهذا الشرط قد صعب على المدعي بحقوقه في أرض الموات حيث ان البينة واثبات ادعائه يقع على كتفيه كما ورد بقرارات المحاكم الإسرائيلية¹.

تسوية الأراضي وتثبيت حقوق الملكية يمكن ان تلعب دوراً مهماً في لجم المساعي الصهيونية المستديمة لمصادرة الأراضي والاستيلاء عليها سواء بالمصادرة المباشرة أو عبر عمليات البيع الاحتياالية².

من هنا يظهر لنا جلياً أهمية إجراء التسوية في الأراضي الفلسطينية وذلك لحمايتها من الاستيطان اليهودي؛ إذ أنه وبإجراء التسوية فإنه سيفسح المجال أمام كل المتصرفين الفلسطينيين بالأراضي الأميرية إلى تسجيلها باسمائهم وبالتالي سد كل الثغرات أمام المحتل الصهيوني من الناحية القانونية من السيطرة على هذه الأرض، حيث أن الاستيطان الصهيوني يركز على الأراضي التي تعود رقبتها للدولة وهي ما تعرف بالأراضي الأميرية حيث تقوم بمنع المواطنين من الوصول إليها بحجة أنها مناطق عسكرية مغلقة ومن ثم وبعد مرور مده من

¹ ورقة عمل للمحامي رفيق جبارين؛ والمنشوره بتاريخ 2013/4/9؛ ص 2 .

² ورقه صادرة عن معهد السياسات الاقتصادية (ماس)؛ طاوله مستديره (4)؛ ملخص تنفيذي لجلسة طاوله مستديره (مشاكل وعقبات تسوية وتسجيل ملكية الأراضي في الضفة الغربية)؛ ص 6 .

الزمن وجراء عدم دخول أصحاب الأرض إليها تعتبر متروكة وتعود ملكيتها لحكومة العدو ومن هنا يجب أن تتضافر الجهود المجتمعية والقيادية في فلسطين من أجل صقل جميع الجهود في اتجاه حماية الأرض الفلسطينية ، وهو أمر ممكن وخصوصا بعد حصولنا على صفة دولة مراقب في الأمم المتحدة في التاسع والعشرين من شهر نوفمبر من العام 2012 ، حيث أنه وبالإضافة إلى الجهد الداخلي الفلسطيني بإمكان القيادة الفلسطينية التوجه إلى جميع الجهات الدولية من أجل تجريم سيطرة إسرائيل على الأراضي الفلسطينية حتى يتم الضغط عليها للانسحاب منها باعتبارها أرضا تابعة للدولة الفلسطينية .

وإذا ما كانت تسوية الأراضي في فلسطين تحتاج إلى تمويل كبير وعدد كبير من الموظفين والكفاءات؛ فلماذا لا يتم رصد جزء من أموال دولة فلسطين في الوقت الحالي على هذا الأمر، ومن ثم لماذا لا يتم عمل اجراءات قانونية وادارية سلسة وسهلة تشجع المواطنين تسجيل أراضيهم لدى دائرة التسجيل انطلاقا من قانون تسجيل الأموال التي لم يسبق تسجيلها عبر ما يعرف (بالتسجيل المجدد) .

الاستيلاء على الأرض للمستعمرات الصهيونية بالشراء .

لا يمكن تقدير مساحة الأرض التي بيعت من اليهود في الضفة الغربية، لأن مثل هذه الأرض تسجل في دائرة تسجيل الأراضي الخاصة في المقر العسكري. لكنها تقدر بنسبة مئوية صغيرة من الأرض المخصصة للمستوطنات¹.

وكانت أغلبية الأراضي التي اشتراها الصهاينة خلال فترة الانتداب البريطاني قبل سنة 1948؛ تحت وصاية القيم على أملاك العدو الذي عينته الحكومة الأردنية. وعندما وقع الاحتلال سنة 1967؛ قدرت مساحة الأرض التي كان يديرها القيم ب 30.000 دونم².

¹ رجا شحادة (قانون المحتل - إسرائيل والضفة الغربية)؛ ص (49 و 50) ؛ الطبعة الأولى ؛ الناشر: مؤسسة الدراسات الفلسطينية - جامعة الكويت.

² رجا شحادة (قانون المحتل - إسرائيل والضفة الغربية)؛ ص 50 .

وقد فرض القانون الأردني قيوداً على شراء الأرض من غير الأردنيين¹ (الفلسطينيين) . ولم يكن مثل هذه البيوع ممكناً إلا بعد الحصول على إذن خاص من مجلس الوزراء. وقد سجل الصندوق القومي اليهودي عدداً من الفروع في الضفة الغربية . وما له من أهمية خاصة هو أن شركة همينوتا - وهي فرع للصندوق القومي اليهودي - استطاعت؛ كونها شركة سجلت محلياً أن تسجل أرضاً باسمها في الضفة الغربية من دون الخضوع لأية قيود ، وبعد سنة 1979؛ رفع القائد العسكري للضفة الغربية؛ الذي تولى جميع الصلاحيات التشريعية والتنفيذية بمقتضى الأوامر العسكرية القيود على شراء الصهاينة أرضاً في الضفة الغربية².

بعد أن بينت أهمية التسوية والتسجيل الجديد في ضبط تسريب الأراضي إلى الاحتلال الصهيوني؛ فإنني وفي الفرع الثاني سأقوم ببحث أهمية التسوية في الحفاظ على ملكية الدولة .

الفرع الثاني : أهمية التسوية في ضبط املاك الدولة وحمايتها.

تعتبر الأراضي الحكومية أو أراضي الدولة أحد أهم الممتلكات وأهم الموارد الطبيعية للدولة حيث تقاس درجة تطور الشعوب وتحضرها بمدى الاستخدام الأمثل والرشيد لأراضيها. وقد تعرضت الأراضي الحكومية في فلسطين خلال مراحلها التاريخية المختلفة لأشكال عديدة من التصرفات سواء القانونية أو غير القانونية. لا سيما الفترة الواقعة بعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994م والإشكالية هنا في التصرفات غير القانونية التي أدت إلى توزيع مساحات كبيرة جداً من الأراضي الحكومية دون الحصول على إذن من الجهة المختصة. مما أدى إلى حدوث أزمة في مساحة الأراضي الحكومية حيث ما بقي منها لا يفي بحاجة الشعب

¹ إن المادة (1) من قانون ايجار وبيع الاموال غير المنقوله من الاجانب (المعدل) لسنة 1953؛ تحظر على الهيئات الشرعيه الاجنبيه امتلاك أو حيازة الأرض؛ إلا باذن من مجلس الوزراء. ولا بد من توافر ثلاثة شروط :

أ- إن تكون الاملاك غير المنقوله في المدن والقرى؛

ب- إلا تزيد على ما تحتاج الجمعية إليه لاغراضها؛

ج- إلا يكون الاستيلاء عليها لمجرد حيازتها أو الاتجار بها .

وتسمح المادة 8 (3) لمثل هذه الهيئات إن تستولي على املاك غير منقوله خارج المدن والقرى إذا تطلبت المصلحة العامة ذلك ؛ بشرط إن تتوافر الشروط الثلاثة التي ذكرناها .

² - رجا شحادة (قانون المحتل - إسرائيل والضفة الغربية)؛ ص (50) الطبعة الأولى؛ الناشر: مؤسسة الدراسات الفلسطينية - جامعة الكويت

لإقامة المرافق الصحية والتعليمية والسكنية وغيرها من المرافق العامة والمشروعات التوسيعية والتطويرية حيث انعكس ذلك بشكل سلبي على المواطن الفلسطيني¹.

يقصد بالعقارات المملوكة ملكية عامة، العقارات التي ليست داخلية في الملك الفردي، والتي تكون لمصلحة العموم ومنافعهم².

والأموال العامة هي جميع العقارات والمنقولات العائدة ملكيتها للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة؛ والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل بمقتضى القانون أو النظام، ولا يجوز في جميع الأحوال التصرف في هذه الأموال أو الحجز عليها أو تملكها بمرور الزمان³.

ويعتبر في حكم العقارات المملوكة ملكية عامة العقارات المتروكة والمحمية، فالعقارات المتروكة والمحمية تعد من أملاك الدولة العامة، وبالتالي فإنها غير قابلة لبيعها أو الحجز عليها أو تملكها بمرور الزمان⁴.

وكما أسلفت سابقاً في الفصل الأول من هذه الدراسة فإن الأراضي في فلسطين تنقسم إلى العديد من الأنواع فهناك الأراضي المملوكة والأراضي الأميرية والأراضي الموقوفة والأراضي المتروكة والأراضي الموات، ولكل نوع من تلك الأراضي أحكامه ونظامه الخاص من حيث التصرف والتملك، فالأراضي المملوكة وكما بينت تعود ملكيتها وحق التصرف بها إلى الأشخاص العاديين، فالمالك يملك حق البيع والهبة والرهن وبكافة أشكال التصرف، أما الأراضي الموقوفة، فهي الأراضي المحبوسة لخدمة المشاريع الدينية، أما الأراضي الأميرية فهي الأراضي التي تعود رقبته إلى الدولة وحق التصرف فيها يكون لأشخاص عاديين، وفيما يخص الأراضي المتروكة فهي الأراضي غير المستغلة تعود ملكية رقبته إلى الدولة، والأراضي الموات فهي الأراضي البعيدة عن العمران وغير المستغلة.

¹ - هدى تيسير الواء، ورقه حول الأراضي الحكوميه ومسؤولية الدولة؛ ص 1.

² - لدكتور لمحمد يوسف الزعبي؛ استاذ مشارك في كلية الحقوق؛ جامعة مؤتة؛ دكتوراه في القانون المدني؛ في مؤلفه اثر الحيازه في كسب ملكية العقار بمرور الزمن؛ ص 470.

³ - المادة 60 من القانون المدني الأردني.

⁴ لدكتور لمحمد يوسف الزعبي؛ استاذ مشارك في كلية الحقوق؛ جامعة مؤتة؛ دكتوراه في القانون المدني؛ في مؤلفه اثر الحيازه في كسب ملكية العقار بمرور الزمن ص 470.

الفرع الثالث: أهمية التسوية في حماية الملكية الخاصة .

إن تسوية الأراضي والمياه تعني حل كافة الاشكاليات والخلافات ما بين الملاك أو المتصرفين ، وفي ذلك وحسب رأيي حماية للملكية الخاصة لكل مالك أو متصرف في فلسطين ، فمجرد الانتهاء من أعمال التسوية في أي منطقة فإن الأراضي أو المياه و أي حق مرتبط بها تسجل باسماء أصحابها لدى دائرة التسجيل بموجب سند تسجيل ناتج عن أعمال التسوية والذي يعد قرينة رسمية لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير، وبالتالي فإن التسوية تحمي الملكية الخاصة لكل مواطن من أي اعتداء لوجود مستند رسمي بيد المالك وكون البيع أو الشراء في الأراضي التي تم تسويتها لا يكون صحيحا من الجانب القانوني إلا إذا تم من خلال دائرة التسجيل، بخلاف الأراضي التي لم يتم تسويتها والتي تجري فيها البيوع في أغلب الأحيان بموجب وكالات دورية، ولا يتم تثبيت هذه البيوعات أمام أي مرجع رسمي وبالتالي من الممكن أن يكون هناك بيع لقطعة أرض ما لأكثر من شخص طالما أنها لا تسجل بدائرة التسجيل الرسمية ، والذي يؤدي إلى وجود خلافات ما بين أفراد المجتمع.

أما القيد الناتج عن أعمال التسوية كما سبق وبينت فإنه يعد قييدا مطلقا، لا يجوز الطعن به أمام المحاكم النظامية والشرعية ولا يجوز الطعن بالسند الصادر بالاستناد لهذا القيد من أي جهة كانت؛ كما إن القيد بسجل الأراضي الناتج عن عملية التسوية له قوة ثبوت مطلقة تعطي صاحبها قرينه قانونيه قاطعه على انه صاحب حق لا تقبل اثبات العكس ولا حتى عن طريق الطعن بالتزوير أو الغش؛ كما إن سند التسجيل الذي يحصل عليه الشخص ليؤيد حقه نتيجة أعمال التسوية؛ لا يجوز للمحاكم إن تسمع الدعوى للطعن بصحته من اجل ابطاله أو إصلاح خطأ فيه؛ بل يجب عليها إن تعمل بما تضمنه هذا السند دون أي بينه أخرى غيره لدعمه أو تاييده¹.

¹ الدكتور محمد الزعبي اثر الحيازه في كسب ملكية العقار بمرور الزمن ؛ ص 472 و 473 ؛ للدكتور محمد يوسف الزعبي - استاذ مشارك في كلية الح.

كما أن مدة مرور الزمن لا تصلح بان تكون سببا لكسب الملكية في الأراضي التي تمت فيها أعمال التسوية¹؛ ونص المادة الخامسة من قانون المعدل للاحكام المتعلقة بالاموال غير المنقوله يقرر مبدأ هاماً من المبادئ التي يقوم عليها سجل الأراضي ، وهو مبدأ حظر التقادم ، ويعني هذا المبدأ عدم اكتساب الحقوق العينية العقارية بمرور الزمن على عقارات تمت عليها أعمال التسوية؛ ونتيجة لذلك فان الحائز لا يمكن إن يحتج على المالك أو المتصرف بارض بمرور الزمان لاكتساب حق عيني عليها إذا جرت عليها التسوية ...²

وفيما يلي نص قرار لمحكمة النقض الاردنيه فيما يخص الدفع باكتساب الاموال غير المنقوله في الأراضي التي تمت فيها التسوية؛ " 3- اوضحت المادة الخامسة من القانون المعدل للاحكام المتعلقة بالاموال غير المنقوله انه على الرغم مما ورد في أي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الاموال غير المنقوله التي تمت فيها التسوية، وقد منع هذا النص الاحتجاج بمرور الزمن بنوعية المكسب والمسقط في الاراضي التي تمت فيها التسوية وقد ورد النص مطلقاً ويسري على اطلاقه في دعاوى البطلان التي تتناول العقود والتصرفات الباطلة الماسة بالحقوق الثابتة نتيجة اعمال التسوية ويكون الدفع بعدم سماع دعوى بطلان عقود البيع التي مر عليها أكثر من خمسة عشر عاماً في غير محله، وان حكم المادة (168/3) من القانون المدني يجبه حكم المادة الخامسة من القانون المعدل للاحكام المتعلقة بالاموال غير المنقوله باعتبار ان هذا القانون قانون خاص بينما القانون المدني قانون عام فاذا تعارض القانون العام مع القانون الخاص يطبق الخاص وان كان القانون الخاص قد صدر قبل القانون العام فيكون الخاص استثناء من القانون العام وان صدر بعده فهو معدل له، وعليه وحيث ان التسوية قد تمت في الاراضي موضوع الدعوى وان البيع الباطل تم بعد التسوية فلا يقبل الدفع بمرور أكثر من خمس عشرة سنة على هذه العقود وان الدعوى غير مسموعة - ويكون عدم الاخذ بهذا الدفع والحكم ببطلان العقود في محله وموافقاً للقانون..... " ³.

¹ المادة الخامسة من قانون المعدل للاحكام المتعلقة للاموال غير المنقوله ؛ حيث نصت المادة المذكورة على انه " على رغم ما ورد في أي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الاموال غير المنقوله التي تمت التسوية فيها " .

² للمزيد من الاستيضاح يرجى مراجعة مؤلف اثر الحيازه في كسب ملكية العقار بمرور الزمن ؛ ص 473 ؛ للدكتور محمد يوسف الزعبي - استاذ مشارك في كلية الحقوق - جامعة مؤتة

³ نقض حقوق رقم 99/910؛ سنة النشر 2002 .

يتبين مما سبق بيانه، أن التسوية هي عبارة عن حماية خاصة للممتلكات الخاصة للمواطنين في المجتمع، فمجرد صدور سند تسجيل باسم صاحب العقار فانه يعد قرينة قانونية ورسمية على ذلك الملك ولا يقبل الطعن بأي طريقه كانت ولو كان الطعن بالتزوير، إلا في حالات ضيقة حددها القانون بالإضافة إلى ذلك فان التسوية لها مفعولها الخاص في حماية الاملاك العقارية من اكتسابها من قبل الغير بداعي مرور الزمن ، وعلاوة على ما توفره التسوية من حماية خاصة لمن يمتلكها فان لها دور كبير في دفع عجلة الاقتصاد الوطني الى الامام وبشكل ايجابي وذلك لما توفره من ضمانات يمكن قبولها مثل رهن الأراضي من اجل الحصول على قروض بنكيه وغير ذلك .

الميري والأميري

يثور تساؤل مهم بين أوساط المشتغلين في القانون وهو: هل يوجد فرق بين تعبير (أميري) و(ميري)؟ وبالتالي هل يوجد فرق بين الأرض (الأميرية) والأرض (الميرية)؟

للإجابة عن هذا السؤال فإننا نورد ما جاء على لسان الأب فيليب تلافكس القانوني تحت عنوان (الميري والأميري الملك والمملوك ، ملاحظات قانونية في تمييز أراضي الأفراد من الأراضي الأميرية في فلسطين) (ملفات مطبوعة سيدة فلسطين، 1936) حيث يقول: ولنأت بعد هذه المقدمات إلى مسألة خاصة اخترناها موضوع درسنا هذا. تستعمل إدارة فلسطين، أيام الإنتداب البريطاني، كلمة (miri) للدلالة على الإصطلاح "ميري" المستعمل في دفتر الطابو وللدلالة على الإصطلاح "أميري" المستعمل في قانون الأراضي العثماني فنشأ عن ذلك صعوبة عظمى للأراضي لأن جميع الأراضي المغلة موصوفة في شهادة التسجيل لحكومة فلسطين ومعينة بالإصطلاح "ميري" وقانون الأراضي على عكس ذلك لا يعنى بالأراضي التي يملكها الأفراد (مع أنها ميري) ويختص بالأراضي الأميرية وحدها¹.

¹ راجع في ذلك المادتين (1) و (7) من قانون الأراضي.

وعلاوة على ذلك فقد سقطت الألف من لفظة أميري في بعض طبقات قانون الأراضي الحديثة التي قام بها بعض الأفراد وهذا الإسقاط عاون على ادغام الاصطلاح القانوني "أميري" في اصطلاح الطابو "ميري" 1 فوضعنا عندئذ نصب أعيننا المسائل التالية:

أ) هل الإصطلاحان "ميري" و"أميري" هما بمعنى واحد لغة؟

ب) هل كان الاصطلاحان "ميري" و"أميري" يدلان تاريخياً واصطلاحياً على معنى واحد؟

ت) هل كان الإصطلاحان "ميري" و"أميري" يدلان قانونياً على نفس المعنى؟

ث) هل للإصطلاح "أميري" المستعمل في قانون الأراضي العثماني نفس معنى الاصطلاح "ميري" المستعمل في خانة "نوع الأرض" أم في خانة "أوصاف العقار" في شهادة تسجيل الطابو؟

ج) هل للإصطلاح "الميري" الوارد في قانون الأراضي العثماني نفس معنى الاصطلاح المستعمل في شهادة تسجيل الطابو خانة "نوع الأرض" أم في خانة "أوصاف العقار"؟
فها نحن - كما يقول الأب فيليب القانوني - نجيب بالتفصيل على كل سؤال من هذه الأسئلة.
هل الإصطلاحان "ميري" و"أميري" هما بمعنى واحد لغة¹؟

لا نزاع في عربية أصل هاتين اللفظتين، كما هو أمر كلمات كثيرة في اللغة التركية فميرة نسبة إلى ميرة أي غلة السنة، مؤونة السنة، أو الجيوش السنوية. جزء من الغلة تخصّ الدولة كضريبة حكومية.

وأما "أميري" فنسبة إلى "أمير" ونحن نعلم أن سلاطين القسطنطينية قد احتفظوا بلقب خلفاء السلالات العربية - أي أمير المؤمنين - ولذا فكل ما اختص بالسلطان دعي "أميراً".
فالجواب: أن الاصطلاحين "ميرياً" و"أميرياً" ليسا بمعنى واحد لغة.

والإجابة على السؤال التالي هو :

هل كان الإصطلاحان "ميري" و"أميري" يدلان تاريخياً واصطلاحياً على معنى واحد؟

¹ الأب فيليب تلافيا القانوني (ترجمة أبراهيم الياس عياد) كتاب الميري والأميري - الملك والمملوك ، مطبعة سيدة فلسطين عام 1936

لم يكن ممكناً استعمال هذين الاصطلاحين معاً دون تمييز، حتى لو أُريد فعله تعمداً، ليس في الماضي فحسب بل اليوم أيضاً، لأن الاصطلاح "أميرياً" يختلف عن "ميري" في المعنى فنحن نقول مثلاً : إرادة أميرية وليس إرادة ميرية، كذلك مرسوماً أميرياً لا مرسوماً ميريياً، ونقول أيضاً سلطة أميرية ولا نقول سلطة ميرية الخ ...

بدأ الخلط والتشويش بين هذين الاصطلاحين في طبعات قانون الأراضي المنفرقة التي نشرها فئة من الأفراد ومفسري القانون.

فدنيا مثلاً طبعة سركيس الأرمني (وهو مصنف باللغة التركية في اسطنبول سنة 1340هـ)1 الذي يورد في المتن ميرية وفي الشرح أميرية، ولجهله أصول الكلمات لم يعن العناية الواجبة بألف أميرية مع أنه يشير دائماً بهمزة (ء) يقمها بين أراضي وميرية. وفي نص قانون الأراضي الأصلي تأتي لفظة "أميرية" 34 مرة، صفة بعد كلمة أرضٍ ودائماً بالألف. وفي طبعة عاطف بك (اسطنبول 1330) نجد كلمة أميرية مع الألف.

فإذا سقطت الألف أحياناً من بعض الطبعات كان ذلك اهمال مطبعي، أو لأن الطابع كان يعتبر الهمزة (ء) بين أراضي وميرية كافية للدلالة على الألف . وعلى كل حال فالأصل يجب أن يكون الطبعة النقدية المعمول عليها، لا الطبعات التي غيرت وبدلت. وما أحرانا بالوثوق بالطبعة التي تحمل "أميرية" في حين أن كلمة "ميري" وردت في القانون نفسه لا صفة لأرض بل موصوفاً كما ستراه. حيث أن لفظة أميري في دفاتر الطابو "الدائمة" تفقد معناها الأصلي المشار إليه في قانون الأراضي.

فالجواب: لم يكن الاصطلاحان "ميري" و"أميري" يدلان قانونياً على معنى واحد في قانون الأراضي العثماني؟ إذا أمعنا النظر في الطبعة الأصلية للقانون المذكور نجد لفظة أميرية 35 مرة وفي هذه المرات جميعها صفة لأراض، ما عدا مرة واحدة أتت صفة لمنافع (المادة الرابعة).

وقد استعمل القانون بعكس ذلك لفظة "ميري" عشر مرات دائماً وحدها موصوفاً لا صفة ، فيقول: للميري - إلى جانب الميري - من جانب الميري.

فمعنى لفظة "الميري" المستعملة في المواضع العشرة المذكورة يختلف قانونياً اختلافاً بيناً عن معنى الصفة "أميرية" كما وردت في الأربع والثلاثين مرة مع لفظة أراض كما أشرنا. وها نحن ندعمها ببراهين لا تدع مجالاً للشك.

البرهان الأول: تنص المواد (28)، (30)، (89) على أن أعشار "الأرض الأميرية" وثمنها واجارتها تدفع "إلى جنب الميري" فمن البين الواضح أن "الميري" ليس شيئاً واحداً والأرض التي منها يؤخذ العشر والثلث والإيجارات.

كذلك المادة (61) تنص على أن التفويض يلتمس من جانب الميري، فلا يحتمل بأي حال من الأحوال أن تكون "الأرض الأميرية" التي تمنح التفويض.

وعلاوة على ذلك فالمادة (25) تحدثنا عن أرض الملك التي يؤخذ منها عشر الناتج ويدفع إلى الميري.

البرهان الثاني: إن لفظة "الميري" في المواضع العشرة المذكورة من قانون الأراضي تنطبق على قسم المالية المفوض إليه الإشراف على إدارة الضرائب والدخل ولا يختلف عن الصفة "أميرية" فحسب بل عن بيت المال أيضاً. فالمادة الرابعة تنص على أن رقبة الأراضي الأميرية تخص بيت المال، في حين أن ضريبة نقل هذه الأراضي تعود إلى جانب الميري: فالاختلاف والتمييز بين بيت المال والميري جلي لا يحتاج إلى إيضاح، والفرق بين بيت المال والميري وبين الأراضي الأميرية ليس بأقل وضوحاً.

البرهان الثالث: كانت الأراضي الأميرية تدفع ضرائب مكررة للدولة، لأنه ما عدا الأعشار والزيادات التي تؤخذ فيها (12 ونصف بالمائة) كانت تؤدي خمس الغلة أو ربعها إلى إدارة "مأمور السلطان" سنة فسنة لمصلحة الخزينة الخاصة. ولدينا عدة وصلات مسلمتها الخزينة المذكورة إلى الدخل الحاصل من قرية الحميدية (السجد) الداخلة ضمن أملاك الدولة. فهذا يدلنا

على أن الأراضي الأميرية كانت تدار رأساً وليست كذلك الأراضي المملوكة الخاصة بالأفراد، مع أنها مسجلة في الطابو بين الأراضي ميرري.

والأراضي الخاصة بالأفراد (المملوكة) إذا كانت مغلّة (ميرياً) دفعت الأعشار مثل ضريبة فقط (12 ونصف بالمائة) وهي كذلك معينة (نوع الأرض في الطابو القديم بالاصطلاح (عشرلي) وفي الجديد منسقة في الأراضي الأميرية. والأراضي غير المغلّة ما كانت تدفع أعشاراً.

فالاصطلاح "ميري" لا علاقة له إذن بالرقبة أي الملكية لأنه لا يدل على أن الأرض هي للأمير أو لا. بل وضع للدلالة على أن الأرض هل هي مغلّة أو جدبة وبالتالي هل تدفع الضرائب إلى الميري أم لا.

البرهان الرابع: لنلاحظ أن القانون العثماني الأصلي لم يستعمل قط لفظة الميري صفة للأرض بل استعملها دائماً موصوفاً قائماً بنفسه مقابلة ببيت المال، وليس مقابلة بالأراضي المملوكة أو الموقوفة أو المتروكة أو الموات وفي خلاف ذلك قد وردت لفظة "أميرية" خاصة في المادة الأولى مقابلة بمملوكة وموثوقة ومتروكة وموات. فمن هنا نستدل على وجود أراض مملوكة من نوع ميرري قانونياً، ولا توجد قانونياً أراضٍ أميرية مملوكة.

فالجواب: نستنتج مما تقدم أن الاصطلاحين ميرياً وأميرياً لا يدلان قانونياً على معنى واحد في قانون الأراضي العثماني.

الخاتمة

على الرغم من التوغل الصهيوني بالسيطرة على الأراضي الفلسطينية لإقامة مستوطناته ، فإن الأمل ما زال قائماً وسيبقى قائماً أن أحسننا التعامل مع موضوع الأرض بالطرق القانونية السليمة والمدروسة سلفاً عبر التخطيط والعمل الجاد ووضع البرامج المستقبلية على المدى القصير والمتوسط والبعيد الهادفة في المقام الأول على الحفاظ على ما تبقى من الأرض الفلسطينية والعمل على استرجاع الأراضي التي تم اغتصابها .

بعد أن أقرت الجمعية العمومية في الأمم المتحدة بتاريخ 29 /11/ 2012 بالأغلبية الساحقة بحق الفلسطينيين بالدولة والتي اتخذت صفة دولة غير مراقب، وهي الصفة التي تعطي بداية الحياة لدولة فلسطين من الناحية القانونية النظرية الصرفة، و على دولة فلسطين بعد ذلك العمل الجاد والدؤوب وبطريقة مدروسة وقانونية سليمة من أجل بث الحياة في الدولة الفلسطينية من الناحية الواقعية، ولا يكون ذلك وحسب رأيي إلا بعد أن تكون أولى أوليات دولتنا الفلسطينية هي الأرض الفلسطينية ومحاربة الاستيطان الصهيوني بشتى الوسائل القانونية والمشروعة دولياً، فالوسيلة والأداة لذلك قد وجدت من الناحية النظرية فصفة غير مراقب لدولة فلسطين تعطيها الصلاحيات الكاملة باللجوء إلى كافة المؤسسات الدولية والدخول فيها ورفع شكاوي قانونية على المحتل الصهيوني وكل من يمد له يد العون في سبيل إقامة مستوطناته .

بعد كل ما تقدم فأتنا نصل الى النتائج التالية :

أولاً - إن اختلاف القوانين الناظمة للعقارات في فلسطين والتي نتجت عن حقب تاريخية مختلفة ما زالت سارية حتى اليوم، منها ما هو عثماني ومنها ما هو انتدابي وأوامر عسكرية وأردني وفلسطيني، مع اختلاف النهج القانوني لكل حقب من هذه الحقب ، أدى إلى وجود إرباك قانوني في التعامل مع القضايا المتعلقة بالتصرف بالعقارات.

ثانياً - اختلاف الوضع القانوني للعقارات في فلسطين، حيث أن هناك من العقارات ما هو خاضع لأعمال التسوية، ومنها ما زال غير مشمول بالتسوية، الأمر الذي يعني اختلاف في الإجراءات والقوانين التي تحكم التصرف بهذه العقارات.

ثالثاً - لم يعمل المشرع الفلسطيني منذ قدوم السلطة الفلسطينية وحتى اليوم على تحديث القوانين الناظمة للعقارات في فلسطين، فمجملة هذه القوانين هي قوانين قديمة قد تحتاج في معظمها إلى إعادة تقييم، بحيث تتناسب مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية السائدة حالياً.

ولذا فأنني في نهاية بحثي المتواضع أوصي بما يلي :

1. العمل على توحيد قوانين الأراضي بكافة أنواعها ما بين شقي الوطن في قالب قوانين عصرية ومتطورة ، يكون الهدف الأساسي منها هو الحفاظ على الأرض الفلسطينية ، وهو الأمر الذي من الممكن أن يكون من ضمن الاستراتيجية الوطنية على المستوى المتوسط.
2. العمل على تفعيل أحكام قوانين الأراضي وبالأخص منها قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 وذلك بعمل تسوية شاملة في كافة الأراضي الفلسطينية في مناطق (ألف و باء) وفي مناطق (ج) بقدر الإمكانات المتاحة ، وقانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964، وذلك بتشجيع وتوعية المواطنين على تسجيل أراضيهم في سجلات الطابو، عبر العديد من الطرق منها:
 - أ - التوعية القانونية عبر وسائل الإعلام للمواطنين حول أهمية تسجيل أراضيهم .
 - ب - عمل لقاءات قانونية تثقيفية للمواطنين في كافة المحافظات بشكل دوري ومنظم. والتعاون مع مجلس القضاء الأعلى لتفريغ قضاة صلح للعمل فقط في اللجان البدائية للتسجيل الجديد، لتسريع إتمام هذا النوع من المعاملات مما سيكون له كبير الأثر على إقبال المواطنين على تسجيل أراضيهم .
3. ضرورة العمل على تدريب فريق من الموظفين أو حتى المتطوعين لتعلم اللغة التركية ، لما في ذلك الأمر من أهمية لوجود عدد كبير من السجلات التركية لدى دوائر الأراضي، ويكون ذلك عبر عمل تفاهات ما بين دولة فلسطين وتركيا وذلك لتسهيل القيام بهذه المهمة على الوجه الأكمل .
4. العمل على تحديث السجلات التركية والإنكليزية من خلال عدة طرق من الممكن أن تكون إحداها دعوة أصحاب الأراضي إلى ضرورة عمل مخططات تصحيح حدود ومساحة

ومراجعة دوائر التسجيل الواقعة أراضيهم ضمن اختصاصها لتحديث وتصويب البيانات الموجودة في هذه السجلات.

5. العمل على رفد سلطة الأراضي بإعداد من الموظفين وتدريبهم على أعمال التسوية في أسرع وقت ممكن، حيث أن تسوية الأراضي تحتاج إلى موظفين أصحاب كفاءة عالية.

6. يجب أن تكون تسوية الأراضي والمياه من أولى أوليات الحكومة في الوقت الراهن، حيث أنه لا يوجد هناك أولى من تثبيت ملكية الأرض، والتي بدونها لا يمكن أن تقوم دولة فلسطين من الناحية الواقعية.

7. وفقا لإحكام قانون الأراضي العثماني فإن الأراضي في فلسطين تقع على خمسة أنواع وهي الأراضي المملوكة والأراضي الأميرية والأراضي الموقوفة والأراضي المتروكة والأراضي الموات، وقد كان لطريقة التقسيم المذكور الأثر البالغ في استغلال العدو الصهيوني لها في عملية استيلائه على الأرض الفلسطينية، وعليه فأني أرى ضرورة تغيير طريقة تقسيم الأراضي المذكورة، بحيث تصبح الأراضي في فلسطين ثلاثة أنواع فقط، الأراضي العامة وهي المملوكة للدولة والأراضي الخاصة والمملوكة للأفراد والأراضي الوقفية. حيث أن ملكية الرقبة لا يجوز بحال من الأحوال أن تنفك عن حق التصرف، وذلك كما جاء في كتاب الدكتور مصطفى الزرقا المدخل الفقهي العام في الصفحة 177 - 178 "أن ملكية الأشياء ليست مقصودة لذاتها، وإنما الغاية منها هي المنفعة المرجوة منها. فإذا تصورنا انفكاك ملكية الرقبة عن حق الانتفاع به بصورة دائمة فذلك من العبث الذي ليس من شأن التشريع أن يقره" وطبعا هنا أنا أتفق مع الدكتور مصطفى فيما ذهب إليه، فما الجدوى من احتفاظ الدولة بحق الرقبة في الأرض الأميرية مجردة عن حقوق الاستغلال والتصرف، كما أن ملكية الرقبة هنا أصبحت مع مرور الزمن مجرد ملكية نظرية، إذ أن المتصرف في الأراضي الأميرية يستطيع أن يتصرف بأرضه تصرف المالك بملكه باستثناء الهبة والوقف.

8. البدء بإتمام التسوية الأردنية في المواقع التي لم تنتهي فيها من النقطة التي وصلت إليها. حيث أن قانون التسوية قد نص على ضرورة تحديد موعد لبدء أعمال التسوية ولم ينص على موعد لنهايتها وأن الأمر العسكري الذي أوقف أعمال التسوية يعتبر قانونا نوع من

القوة القاهرة التي أوقفت سير عملية التسوية وبالتالي يجب عند زوال القوة القاهرة المتابعة من حيث توقفت ، إذ أنه قانونا لا يجوز إعلان التسوية مرتين في نفس القطعة .

9. ضرورة العمل على أن تكون الأراضي الفلسطينية المصنفة (ج) حسب اتفاقيات أوسلو من أولى أوليات الحكومة الفلسطينية، وذلك بتسهيل البناء فيها وعمل مشاريع اقتصادية تجذب السكان إليها للعمل فيها، وخصوصا المشاريع الزراعية، والهدف من ذلك هو أن العدو الصهيوني يراهن على إفراغ تلك المناطق من أجل السيطرة عليها بداعي أنها خالية من السكان .

قائمة المصادر والمراجع

المصادر

1. مجلة الأحكام العدلية.
2. قانون الأراضي العثماني.
3. قانون نظام الطابو سنة 1275 هـ
4. قانون إنتقال الأراضي لسنة 1920
5. قانون نزع الملكية رقم 28 لسنة 1926
6. . لوائح تعليمات بحق سندات الطابو.
7. قانون تسوية الأراضي والمياه لسنة 1928 ، وتعديلاته
8. قانون التصرف في في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 .
9. نظام رقم 1 لتسجيل الأراضي لسنة 1953 .
10. سجلات محكمة القدس الشرعية، مركز الوثائق والمخطوطات، الجامعة الأردنية.
11. قانون الأراضي المحلولة والأراضي الموات .
12. قانون تسوية الأراضي و المياه رقم 40 لسنة 1952 ، وتعديلاته.
13. قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953 .
14. قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 .
15. الأوامر العسكرية
16. القانون المدني الأردني
17. سائدة عجوة آلية انتقال الأراضي غير المسجلة في فلسطين دراسة مقارنة
18. دائرة الأراضي والمساحة الأردنية، قسم التوثيق والتصوير – عمان الأردن

المراجع:

1. الأب فيليب تلافاكيا "القانوني"؛ مؤلف الميري والأميري - الملك والمملوك؛ ملاحظات قانونيه في تمييز أراضي الافراد في الأراضي الأميرية في فلسطين، نقلها إلى العربية: إبراهيم الياس عياد؛ المطبعة: مطبعة سيده فلسطين.
2. للمحامي إبراهيم ناجي - أستاذ حقوق الأراضي في كلية الحقوق البغدادية سابقا - حقوق التصرف وشرح قانون الأراضي، الطبعة الثانية، مطبعة الفلاح - ببغداد سنة الطبعة 1343 هـ 1925 م .
3. أحمد بن إسماعيل جودت، فهرسة وثائق الدولة العثمانية في أرشيف رئاسة الوزراء التركية، استنبول سنة 1933، ترجمة عبد القادر الدنا، الجزء الأول، بيروت، 1308 هـ - 1890 م.
4. إدعيس المر .
5. د . أمين مسعود أبو بكر- ملكية الأراضي في متصرفية القدس 1858 - 1918، الطبعة الأولى، الناشر مؤسسة عيد الحميد شومان ، عمان 1996 .
6. جودت شهوان،
7. حمدي الوكيل، ملكية الأراضي الزراعية في مصر خلال القرن التاسع عشر، الهيئة المصرية للكتاب، 2007 .
8. خليل إبراهيم الخالد ومهدي محمد الأزري
9. خليل اينا ليجك، التاريخ الإقتصادي والإجتماعي للدولة العثمانية ، المجلد الأول .
10. د . عبد العظيم عباس نصار، الأراضي الأميرية العراقية في وثائق عثمانية .
11. د . محمد الحزماوي، مؤلف ملكية الأراضي في فلسطين (1918 - 1948)، مؤسسة الأسوار - عكا .
12. د . محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية - أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية - دراسة موازنة بالمدونات العربية، الناشر دار الثقافة للنشر والتوزيع - الطبعة الأولى عمان 1995 .
13. د . محمد يوسف الزعبي - أثر الحيازة في كسب ملكية العقار بمرور الزمن . قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية، العدد الثالث عشر، 1986 .

14. دونالد كوترات، **الدولة العثمانية 1700 - 1922**، تعريب أيمن الأرمنازي، مكتبة العبيكات، الرياض 1422 هـ - 1928 م .
15. رجا شحادة - **قانون المحتل - إسرائيل والضفة الغربية**، الطبعة الأولى الناشر مؤسسة الدراسات الفلسطينية - جامعة الكويت .
16. شاكر الحنبلي **موجز في أحكام الأراضي** .
17. شاكر ناصر حيدر، **أحكام الأراضي**، ملخص محاضرات أقيمت على طلاب الصف المنتهي في كلية الحقوق ومعهد العلوم المالية، سنة 1363 هـ - 1944 م، مطبعة دار المعارف، بغداد.
18. صابر موسى، **نظام ملكية الأراضي في فلسطين 1917 - 1937** .
19. صلاح الدين الناهي، **مقدمة الإقطاع ونظام الأراضي في العراق** ، مطبعة دار المعرفة بغداد 1374 هـ - 1955 م .
20. عبد الرحمن البزاز، **مذكرات في أحكام الأراضي في العراق**، ملخص محاضرات أقيمت على طلاب الصف الرابع، كلية الحقوق لسنة 1940 - 1941، مطبعة النقيض الأهلية ، بغداد
21. عبد العزيز الدوري، **التكوين التاريخي للأمة العربية** .
22. عبد العزيز الشناوي، **الدولة العثمانية، الجزء الأول**، القاهرة، 1980 .
23. عبد العزيز عوض، **الإدارة العثمانية في ولاية سوريا، 1864 - 1914** ، دار المعارف ، القاهرة .
24. للدكتور عبد العظيم عباس نصار؛ **جامعة الكوفة / كلية التربية الأساسية في - الأراضي الأميرية العراقية في وثائق عثمانية** ، ص 4 .
25. علاء الدين البياتي، **شرح قانون تسوية الأراضي**. و أحكام حقوق اللزمة من الأراضي الأميرية، شركة النشر والطباعة العراقية، بغداد، 1372 هـ - 1953 م .
26. الأستاذ علي السفاريني - **حق التصرف في الأراضي المملوكة للدولة كحق عيني متفرع عن حق الملكية في مشروع القانون المدني الفلسطيني** .
27. كرد علي، **خطط الشام الجزء الرابع** .

28. ل . أريه . ل . أفنيري ، دعوى نزع الملكية الإستيطان اليهودي .. والعرب 1887 -
1948، ترجمة بشير شريف البرغوتي .
29. محمد سليمان، القوانين البريطانية.
30. موسى دوخان، حيازة الأراضي في النظام الإقتصادي في فلسطين .
31. الأستاذة هدى تيسير الواء - الأراضي الحكومية ومسؤولية الدولة .

المجلات والدوريات

1. خليل أبو رجيلة، الزراعة العربية في فلسطين قبل قيام إسرائيل - مجلة شؤون فلسطينية
عدد 11 سنة 1972 .

المذكرات والتقارير

1. سامي هداوي مذكرة مقدمة إلى لجنة التوفيق الدولية بتاريخ 11 - 10 - 1950 .
2. سمبسون تقرير عن الهجرة ومشاريع الإسكان والعمران
3. المحامي رفيق جبارين ورقة منشورة بتاريخ 9 - 3 - 2013.
4. ورقة صادرة عن معهد السياسات الإقتصادية (ماس) مشاكل وعقبات تسوية وتسجيل
الأراضي في الضفة الغربية .