

ورقة حقائق ٣:
تسجيل الأراضي في غزة
سلسلة التعريف بحقوق الملكية والسكن والأراضي

إنّ المعلومات التالية هي جزء من سلسلة من ثمانية أوراق حقائق حول قضايا الملكية والسكن والأراضي في قطاع غزة. تهدف هذه الأوراق إلى تعريف الأشخاص النازحين -بفعل العملية العسكرية الأخيرة على غزة- حول حقوقهم في السكن والمأوى. كما تم تصميم هذه الأوراق لمساعدة المؤسسات العاملة في مجال توفير الحلول الانتقالية لإيواء الأشخاص النازحين، إضافة إلى مساعدة صناع القرار وواضعي السياسات في التخطيط للتعامل مع احتياجات النازحين فيما يتعلق بالإيواء.



مدينة غزة، ٢٠١٥. صورة: المجلس النرويجي للاجئين

١. الخلفية

إنّ تأكيد ملكية المستفيدين للأرض هي شرطاً مسبقاً للحصول على منح إعادة الإعمار. في حين لم يتم مسح ٣٠ في المائة من الأراضي في غزة وفقاً لسلطة الأراضي، إلا أنّ ٣٠ في المائة أيضاً من الأراضي الملك غير مسجلة. ويعزى ذلك لإجراءات تسجيل الأراضي المعقدة، والتكاليف المطلوبة وصعوبة إثبات تسلسل الملكية اللازم لتسجيل الأرض. توضح ورقة الحقائق هذه إجراءات تسجيل الأراضي في قطاع غزة.

٢. الهيئات الحكومية المسؤولة عن تسجيل الأراضي في غزة

سلطة الأراضي الفلسطينية، والتي تم تأسيسها في العام ٢٠٠٢، هي الجهة المسؤولة عن إدارة الأراضي الخاصة. وتتكون سلطة الأراضي من ثلاث أقسام إدارية رئيسية: (١) الإدارة العامة لأموال الحكومة، (٢) الإدارة العامة للمساحة (٣) الإدارة العامة للأراضي والعقارات والمعروفة بالطابو.

● تمارس الإدارة العامة لأموال الحكومة العديد من المهام المرتبطة بإدارة الأراضي حيث تقوم بحصر الأراضي الحكومية وتتخذ كافة الخطوات اللازمة لحماية هذه الأراضي. كما تعمل على إزالة التعديات الواقعة على الأراضي الحكومية، وتقتراح إنشاء مشاريع عامة مناسبة على أراضي الدولة، وتشرف على تأجير أراضي الدولة واستملاك أراضي خاصة للمنفعة والمصلحة العامة.

● الإدارة العامة للمساحة مسؤولة عن تعيين الحدود وإعداد خرائط القسمة والإفراز. كما تحدد أيضاً الطرق وتنشئ شبكات الإحداثيات الجغرافية وتحوسب كافة الخرائط المحفوظة لديها في الأرشيف. تراجع هذه الدائرة وتدقق عمل المساحين المرخصين في القطاع الخاص.

- تحتفظ إدارة الطابو بسجلات العقارات والأموال والتي تمت تسوية الحقوق فيها وسجلات التسجيل المجدد. تضطلع هذه الدائرة بكافة أنواع معاملات تسجيل الأراضي وفقاً للقوانين واللوائح بما في ذلك معاملات البيع، الهبة، التفويض، المبادلة، الإيجار، المغارسة، التأمين، الحجز على الأراضي، الانتقال، التخارج، الوصية، أحكام المحاكم، تنفيذ الدين، والتسجيل المجدد.

٣. دور مديرية ضريبة الأملاك

- كجزء من وزارة المالية، تشرف مديرية ضريبة الأملاك على ٣٠ في المائة في منطقة قطاع غزة التي لم تخضع لمسح. وهذا يشمل:
 - تنظيم، تسجيل، وإصدار مستندات إخراج القيد والتي تعد خطوة هامة للحصول على ترخيص بناء.
 - إجراء تقييمات للأراضي وتحديد قيمة الضرائب المفروضة على كافة الأراضي، سواء تلك المسجلة لدى المديرية أو لدى سلطة الأراضي.
 - التعاون مع سلطة الأراضي لتسجيل الأراضي وفقاً لسلسلة من الإجراءات بدءاً من إصدار نسخة عن قطعة الأرض ورقمها لدى المديرية وتسليم المعاملة لتسجيل الأرض لدى سلطة الأراضي.

٤. استملاك الأرض في قطاع غزة

يتم النقل القانوني للملكية في واحدة من ثلاثة طرق:

١. من خلال عقد، سواء كان عقد بيع، منحة، أو أي شكل من الاتفاقيات التعاقدية.
٢. من خلال الميراث.
٣. من خلال حيازة الأرض بمضي الزمن (التقادم)، إذا حاز شخص ما أرضاً خاصة تعود لشخص آخر لمدة طويلة من الزمن من خلال وضع يده عليها من دون معارضة، فإن هذا الشخص يصبح حائزاً قانوناً لهذه الأرض بموجب التقادم. وفقاً للقانون العثماني المدني والتشريعات اللاحقة، تبلغ الفترة الزمنية اللازمة لانتقال الملكية من خلال التقادم ١٥ عام بالنسبة للأرض من نوع الملك. ولا يمكن تملك الأراضي المصنفة كأراضي أميرية (حكومية) أو أراضي الوقف من خلال التقادم وذلك في أعقاب إصدار القانون رقم ٥ في العام ١٩٦٠ والذي اضحى بموجبه يستحيل على الأشخاص الادعاء بتملك الأرض عن طريق التقادم. أما في حالة الأراضي من نوع الملك، فإذا تم إشغال الأرض للفترة الزمنية المطلوبة، يصبح واضع اليد الحائز الفعلي والقانوني للأرض، ولا يستطيع المالك الأصلي المسجل في قيود الطابو رفع دعوى أمام المحاكم للمطالبة بحقه.

٥. تسجيل الأراضي الملك

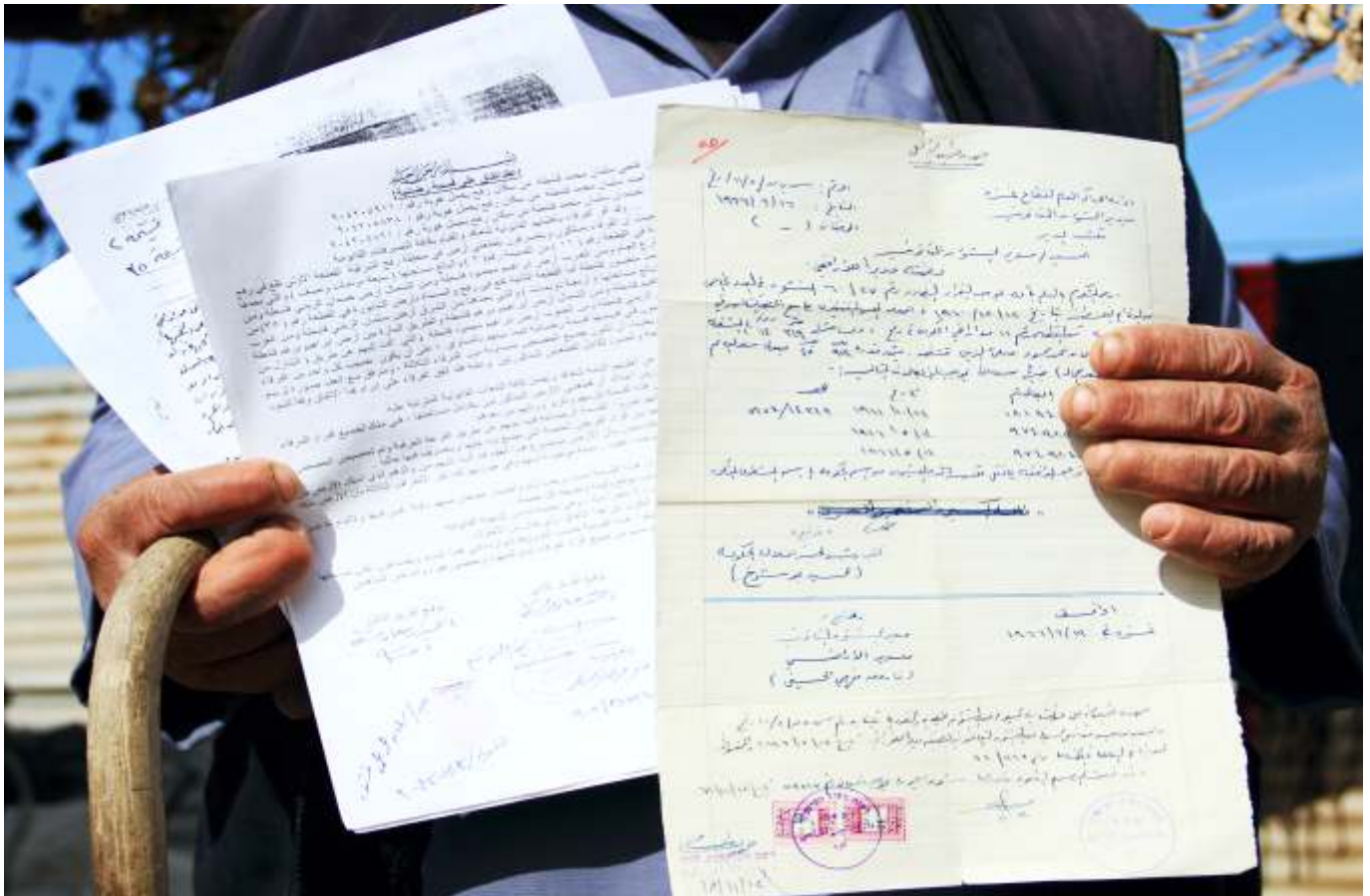
على ذلك يمكن الحديث عن نوعين من الإجراءات لتسجيل الأراضي من نوع الملك الخاص، ألا وهي: (١) الإجراءات المتعلقة بمعاملة البيع (٢) الإجراءات المتعلقة بنقل الملكية عن طريق الإرث.

١,٥. إجراءات تسجيل معاملة البيع:

١. فتح معاملة بيع وذلك بتقديم طلب لدى دائرة الطابو من طالب التسجيل وعادةً يكون المشتري.
٢. وجود عقد إتفاق على بيع وتسلسل ملكية صحيح ومستخرج قيد حديث باسم المالك المسجل باسمه العقار.
٣. في حال وجدت وكالات عدلية بالبيع أو الشراء فيجب تصديقها من وزارتي الخارجية والعدل قبل تقديم المعاملة.

يصنف حوالي ٣٠ في المائة من الأراضي في قطاع غزة على أنها أراضي حكومية. وبشكل عام، يخصص استخدام هذه الأراضي للأغراض العامة كبناء المدارس، المستشفيات، مشاريع الإسكان، الطرق، الإدارات الحكومية، المنتزهات، كما تم تخصيص بعض الأراضي الحكومية لمصلحة مخيمات اللاجئين. لمزيد من المعلومات حول الأنواع المختلفة للأراضي في قطاع غزة يرجى الإطلاع على ورقة الحقائق رقم ١: أنواع ملكية الأراضي في قطاع غزة.

٤. يتم تعبئة نسختين من نموذج عقد البيع النهائي الموجود لدى سلطة الأراضي وحضور كل من البائع والمشتري أمام الموظف المختص وتوقيع وبصمة كل منهما على معاملة البيع ويسمى ذلك بالتوقيع الابتدائي.
٥. التقدم لدى دائرة تسجيل الأراضي، بطلب للحصول على إذن بالنشر في إحدى الصحف المحلية وتحدد مدة النشر بـ ١ يوماً، يحق خلالها لمن كان لديه اعتراض على الوكالة أو تسجيل قطعة الأرض موضوع المعاملة، بأن يقدم اعتراضه لدائرة تسجيل الأراضي، وترفق الصحيفة بالمعاملة فإن لم يتقدم أحد بالاعتراض خلال المدة المذكورة تستكمل إجراءات التسجيل.
٦. يعرض ملف المعاملة على لجنة التخمين التي تقدر ثمن الأرض لغايات دفع الرسوم وتكون رسوم المعاملة ١٪ من قيمة التقدير، ونسبة ٠,٠٥٪ إذا كان طرفا المعاملة أقارب حتى الدرجة الثانية.
٧. بعد دفع الرسوم يتم التوقيع على عقد البيع النهائي أمام مدير دائرة تسجيل الأراضي "مسجل الأراضي" وهو ما يسمى بالتوقيع النهائي ومن ثم يتم الحصول على شهادة تسجيل باسم المشتري (كوشان الطابو) تفيد بأن الأرض مسجلة باسم المشتري كمالك جديد.
- ٥,٢. إجراءات نقل ملكية العقار من خلال الميراث
- عند موت مالك العقار أو الأرض، يتم نقل الملكية لجميع الورثة عند إصدار حجة حصر الإرث من قبل المحكمة الشرعية في منطقة إقامة الشخص المتوفى. يحدد هذا المستند الورثة القانونيين وعدد الحصص لكل وريث. لنقل الحصص من الشخص المتوفى للورثة، يجب القيام بإجراءات نقل الميراث كما يلي:
١. فتح معاملة نقل ميراث بنسخة محدثة عن مستند الملكية بالإضافة إلى نسخ عن بطاقات الهوية الخاصة بالورثة وحجة حصر الإرث التي تحدد الورثة وحصصهم.
 ٢. في حال تم تقديم طلب الميراث في غضون فترة لا تتعدى ست شهور من تاريخ وفاة المالك الأصلي، يتم إعفاء الطلب من الرسوم وفقاً للقانون.
 ٣. في حال تم تقديم طلب الميراث بعد فترة الستة أشهر، يجب على الورثة دفع رسوم تعادل [في الألف من قيمة الأرض بعد تقديم المعاملة للجنة التقييم لتقدير قيمة الأرض المعنية. عندما يتم دفع الرسوم، يتم إصدار شهادات تسجيل باسم كافة الورثة.



الصورة: المجلس النرويجي للاجئين

من الجدير بالذكر بأن سلطة الأراضي استحدثت طرق جديدة لمنع المنازعات بين الورثة ومنع التصرف في الأرض إلا في حدود الحصّة الإرثية المسجلة فقط، ذلك في حال رغب أحد الورثة أن ينقل الملكية باسمه تُسجل حصته فقط ويدفع الرسوم المقررة عن حصته وليس عن جميع الحصص الإرثية كما كان في السابق، وتبقى جميع الحصص مقيدة التصرف لدى سلطة الأراضي لكي يقوم باقي الورثة بالتسجيل، مما يؤدي إلى حفظ الحقوق وعدم التصرف في العقار إلا بشكل قانوني سليم.

٦. تسجيل الأراضي الخاصة غير المسجلة

يمكن تسجيل الأراضي الخاصة غير المسجلة عن طريق معاملة التسجيل المجدد. ويعد هذا الإجراء خاص بالأراضي غير المسجلة سواء أكانت دون أية سجلات رسمية أو إذا كانت الأرض مسجلة في مديرية ضريبة الأملاك ولكن لم يتم تسجيلها بعد في دائرة الطابو.

(i) للمزيد من المعلومات حول تسجيل الأراضي الخاصة غير المسجلة، يرجى الاطلاع على ورقة الحقائق رقم ٢: الأراضي الخاصة غير المسجلة في غزة.

٧. حقوق المستفيدات

يجب احترام وحماية وإنفاذ حقوق النساء في السكن الملائم وذلك كمكون أساسي في تقديم المساعدات الإنسانية مع مراعاة اعتبار النساء فئة هشّة فيما يتعلق بالحقوق في السكن الملائم.

لضمان حماية حق النساء في ضمان شغل المسكن، يفضل أن يقوم كلاً من الزوجين بتسجيل ملكية الأراضي المسجلة بشكل مشترك.

(i) للمزيد من المعلومات حول حقوق المرأة في الملكية والسكن والأراضي، وحق المرأة في الميراث وحماية حق المرأة في الضمان القانوني لشغل المسكن في قطاع غزة، يرجى الاطلاع على ورقة الحقائق رقم ٦: حقوق المرأة في السكن والأراضي والملكية.

٨. المساعدة التي يقدمها المجلس النرويجي للاجئين

من خلال مركز المساعدات القانونية التابع له في مدينة غزة فضلاً عن العيادات القانونية المتنقلة في قطاع غزة، يقدم المجلس النرويجي للاجئين المساعدة والاستشارات القانونية المجانية فيما يتعلق بقضايا الملكية والسكن والأراضي، بما يشمل النزاعات التي تنشأ حول ملكية الأراضي. ويقدم الاستشارات القانونية لمجموعة من المحامين المؤهلين مع الحفاظ على سرية البيانات. كما يساهم المجلس النرويجي للاجئين في المساعدة في حل الخلافات.

لمزيد من المعلومات أو لحجز موعد للحديث مع أحد محاميي المجلس النرويجي للاجئين، يرجى الاتصال بالمركز القانوني التابع للمجلس النرويجي للاجئين على +970(0)82860218 أو إرسال رسالة بريد إلكتروني إلى elizabeth.koek@nrc.no منسقة مشروع ICLA على:

Elisabeth.koek@nrc.no

المعلومات المقدمة في هذا المستند هي معلومات تهدف لتوفير خلفية قانونية فقط ولا يجب الاعتماد عليها من قبل أي منظمة أو أفراد لاتخاذ إجراءات قانونية في القضايا ذات العلاقة، حيث يجب الحصول على الاستشارة القانونية الشخصية وفقاً للظروف الخاصة بكل قضية. يجب الحصول على الاستشارة من محامي متخصص في المجال، حيث توجد بعض الاختلافات بين نصوص القانون وتطبيقه على أرض الواقع. في جميع الحالات، يجب شرح كافة الاحتمالات والعواقب القانونية المختلفة للمنتفع، المجتمع، المؤسسة الإنسانية أو مقدم الخدمة.

تم إعداد ورقة الحقائق بمساعدة مالية من قبل كل من وزارة المملكة المتحدة للتنمية الدولية، والاتحاد الأوروبي ووزارة الشؤون الخارجية النرويجية. إن محتوى هذه الورقة هو مسؤولية المجلس النرويجي للاجئين بشكل كامل، ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار أنه يعكس مواقف كل من وزارة المملكة المتحدة للتنمية الدولية، أو الاتحاد الأوروبي أو وزارة الشؤون الخارجية النرويجية.

