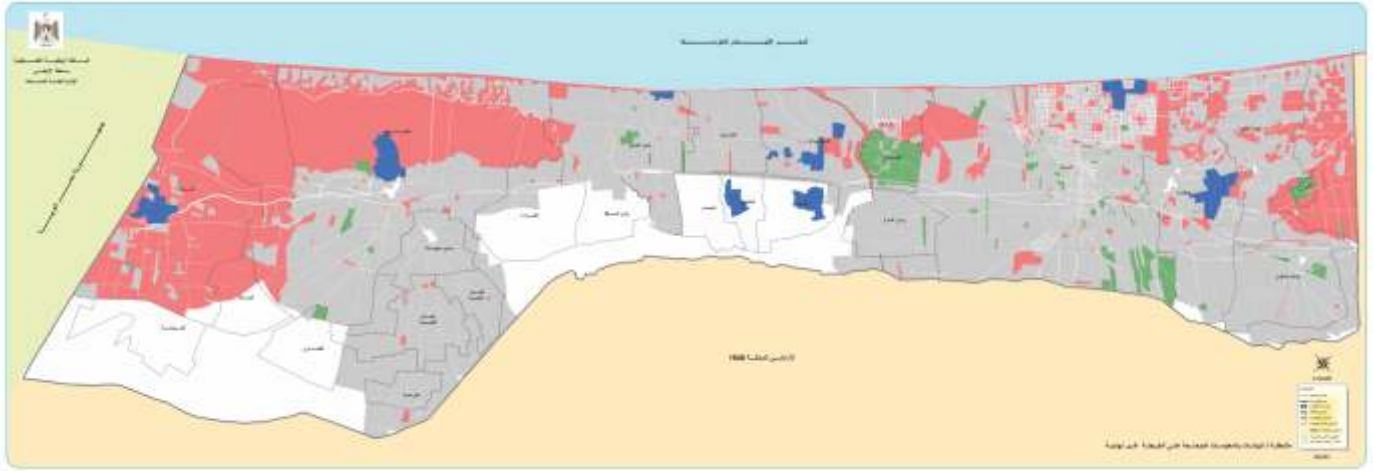


برنامج المعلومات والاستشارة والمساعدة القانونية
في الأراضي الفلسطينية المحتلة

إبريل ٢٠١٥

ورقة حقائق ١:
أنواع ملكية الأراضي في غزة
سلسلة التعريف بحقوق الملكية والسكن والأراضي

إن 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.



أنواع مختلفة من الأراضي في قطاع غزة. المصدر: سلطة الأراضي الفلسطينية، ٢٠١٢

١. الخلفية

يتكون الإطار القانوني الذي يحكم قضايا السكن والأراضي والملكية في قطاع غزة من مجموعة متنوعة من القوانين واللوائح المستمدة من فترات الحكم العثماني، الانتداب البريطاني، الإدارة المصرية، وأخيراً عهد السلطة الفلسطينية، ولذا، لا يوجد هناك قانون أراضي موحد يشمل جميع أنواع الأراضي في قطاع غزة. لا يتسم الوضع الخاص بقانون الأراضي والملكية فقط بكونه معقد وشائك ولكن بالإضافة إلى ذلك، وبناءً على معلومات مقدمة من سلطة الأراضي الفلسطينية، فإن ٣٠٪ من الأراضي في قطاع غزة لم يتم مسحها بينما ٣٠٪ من الأراضي (غالباً أراضي من نوع الملك) تبقى غير مسجلة. وعند بدء عملية إعادة الإعمار في غزة وعودة آلاف النازحين إلى الأراضي التي كانوا يقطنونها، فمن المهم تحديد لمن تعود ملكية الأرض قبل البدء بعملية إعادة البناء على هذه الأرض أو توزيع منح إعادة الإعمار. توضح هذه الورقة أنواع ملكية الأراضي في قطاع غزة.

٢. الأنواع الرئيسية للأراضي في غزة

هناك خمسة أنواع رئيسية للأراضي في غزة، وهم: (١) الأراضي الملك، (٢) الأراضي الملك غير المسجلة، (٣) الأراضي الحكومية (الأميرية)، (٤) أراضي الوقف (٥) أراضي ذات "وضع واستخدام خاص". كل نوع من هذه الأراضي له وضع أو استخدام قانوني خاص مما يؤثر في حقوق مالكي هذه الأراضي أو قاطنيها بشكل مختلف.^١

٢.١. الأراضي الملك

يتم تسجيل هذه النوع من الأراضي في دائرة تسجيل الأراضي (المعروفة بدائرة الطابو) التابعة لسلطة الأراضي الفلسطينية. وفقاً لبيانات سلطة الأراضي، فإن حوالي ٥٠٪ من الأراضي المسجلة هي أراضي ملك خاص. وتمنح الأراضي الملك صاحبها الملكية الكاملة، وتمكنه/هم من التصرف في الأرض وممارسة جميع المعاملات القانونية بما يتفق مع القوانين المحلية. ولذا، يمكن توريث أو شراء أو بيع الأرض بحرية كما يمكن تسجيل الأرض بشكل مشترك لعدة مالكيين بما في ذلك أفراد الأسرة. أخيراً، تجدر الإشارة إلى أن أصحاب هذه الأراضي يستطيعون إثبات ملكيتهم من خلال مستند يسمى بمستخرج القيد صادر عن دائرة الطابو.

^١ نسب حجم الأراضي المذكورة في الفقرات التالية هو تقدير لما يمثله كل نوع من الأراضي مقارنة مع المساحة الكلية لقطاع غزة. هذه المعلومات مبنية على تقديرات سلطة الأراضي الفلسطينية. من المهم بمكان معرفة أنه وعند احتساب وتسجيل مساحات الأراضي الغير مسجلة، أراضي مخيمات اللاجئين، وأراضي المحررات، فإن هذه النسب قد تتأثر.

٢,٢. الأراضي غير المسجلة

وفقاً للتقديرات الحالية، فإن ٣٠ في المائة من الأراضي الملك في قطاع غزة هي أراضي غير مسجلة. ويعزى هذا الأمر لعدة أسباب منها صعوبة تقديم "تسلسل الملكية"، ولقوانين الأراضي وإجراءات التسجيل المعقدة، وممارسات الأفراد الذين كانوا يتجنبون تسجيل الأراضي لتجنب دفع الضرائب والرسوم على الأرض. على مدار الزمن، قام العديد من أصحاب الأراضي غير المسجلة ببيع وشراء الأراضي باستخدام عقود عرفية، وذلك في ظل غياب مستند طابو رسمي (مستند ملكية). وقد أصبحت طبيعة الأراضي الملك غير المسجلة (والتي قد تسمى أحياناً بـ "أراضي مالية")، بالإضافة للإجراءات اللازمة لتسجيلها غير واضحة، بسبب استمرار سريان القوانين المتوارثة من الحقب التشريعية المختلفة. ونتيجة لانطباق مسميات وتصنيفات مختلفة على هذه الأرض، يشكل هذا الأمر خطراً على الضمان القانوني الذي يفترض أن يتمتع به أصحاب الأراضي غير المسجلة. تجدر الإشارة إلى أنه من الممكن تسجيل هذه الأراضي في حال استطاع الحائز إثبات التسلسل التاريخي للملكية والذي يمنحه الحق في تسجيل الأرض باسمه.

i لمزيد من المعلومات حول الإجراءات المرهقة لتسجيل الأراضي غير المسجلة، يرجى الاطلاع على ورقة الحقائق رقم ٣ الصادرة عن المجلس النرويجي للاجئين بعنوان: تسجيل الأراضي في غزة.

٢,٣. الأراضي الحكومية

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. ولكن ذلك لا يمنع من شغل مساحة لا بأس بها من الأراضي الحكومية من قبل بعض الأفراد إما بشكل قانوني من خلال استئجارها من الحكومة أو بشكل غير قانوني من خلال وضع يدهم على أراضي الدولة دون وجود أي عقد إيجار أو اتفاق تعاقدي. وهذا يشمل واضعي اليد على الأراضي الحكومية والذين يعيشون عليها منذ عدة سنوات.

يمكن استئجار أو شراء الأراضي الحكومية بما يتفق مع قرار التخصيص الصادر عن مجلس الوزراء بالتنسيق من سلطة الأراضي بالتعاون مع الجهة المختصة كوزارة الأشغال العامة والإسكان.

نتيجة للتغيرات التشريعية التي وقعت في عام ١٩٦٠، لا يجوز تملك الأراضي الحكومية أو أراضي الوقف من قبل أفراد أو كيانات خاصة عن طريق التقادم. وينطبق هذا الأمر بشكل خاص على النازحين في أعقاب جولة التصعيد الأخيرة والذين كانوا يقطنون الأراضي الحكومية ويعيشون فيها لعدة أجيال. بموجب الإجراءات الحالية، يمكن لسلطة الأراضي تسوية الوضع القانوني لمثل هؤلاء الأفراد من خلال السماح لهم باستئجار أو شراء الأرض من الحكومة. وإلا فلن تثبت لهم أية حقوق أو ضمان قانوني لشغل هذه الأراضي. أخيراً، تظل هنالك مسألة قانونية تتعلق بالأفراد الذين شغلوا أراضي حكومية لمدة لا تقل عن عشر سنوات قبل العام ١٩٦٠. من الأفضل أن يسعى هؤلاء الأفراد للحصول على مساعدة قانونية متخصصة فيما يتعلق بوضعهم.

٢,٤. أراضي الوقف

تمثل أراضي الوقف أقل من ٢ في المائة من مجموع الأراضي في قطاع غزة. وهي عبارة عن أراض تم تخصيصها من قبل أفراد خاصة أو عامة ليتم استخدامها للانتفاع المتكرر لأغراض خيرية وتصبح وفقاً لإسلامياً يدار من قبل وزارة الأوقاف والشؤون الدينية، مديرية الأملاك الوقفية. وتعد مديرية الأملاك الوقفية الجهة المخولة بإصدار قرارات تتعلق بإدارة الممتلكات الوقفية والتي تنزاح من تأسيس عقار وقف لقرارات استثمار وتأجير أراضي الوقف. يمكن تأجير أراضي الوقف لأفراد لفترات زمنية محددة لا تزيد عن ثلاث سنوات ولأغراض محددة فقط، ولكن لا يمكن تملك هذه الأراضي من قبل أفراد نتيجة وضع اليد واكتساب مثل هذه الأرض عن طريق التقادم.

٢,٥. أراضي ذات "وضع أو استخدام خاص"

٢,٥,١. أراضي مخيمات اللاجئين

في أعقاب حرب ١٩٤٨ ونزوح العديد من اللاجئين الفلسطينيين إلى قطاع غزة، تم إنشاء ثمانية مخيمات لاجئين. قامت الإدارة المصرية في عام ١٩٦٠ بتحديد حدود المخيمات من خلال توزيع بعض مساحات الأراضي الحكومية وتخصيص بعض الأراضي الملك ليتم استخدامها كمخيمات للاجئين. وقد رسمت السلطات المصرية الحدود وحددت قطع الأراضي والقسائم التي تدخل في حدود كل المخيم.

على ذلك، تكون الأراضي في المخيمات إما ملكاً للحكومة أو ملكاً خاصاً لبعض الأفراد. وعلى الرغم من عدم ممارسة وكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين (المشار إليها لاحقاً "الأونروا") أي مهام رسمية لها علاقة بإدارة المخيم (كما لم يتم نقل أي صلاحيات

لوكالة الأونروا من قبل السلطات ذات العلاقة) فيما يتعلق باستخدام وملكية الأرض، ولكن تقوم الأونروا "بتنظيم" الأمور الخاصة بتقديم خدمات الإيواء والإغاثة في داخل هذه المخيمات. من الناحية القانونية، لا يمكن شراء أو بيع الأراضي في داخل مخيمات اللاجئين، ولكن على أرض الواقع، يتم بيع وشراء مثل هذه الأراضي على نطاق واسع، مما يتسبب بعدم وضوح الصفة القانونية والحقوق المتعلقة من ملك أو انتفاع بالنسبة للشخص الحائز لمثل هذه الأراضي، خاصة بعد قيام العديد من اللاجئين الفلسطينيين المسجلين لدى الأونروا ببيع حقوق الانتفاع الخاصة بهم للاجئين فلسطينيين أو لغير اللاجئين ومن ثم تركوا المخيم.

تجدر الإشارة إلى قيام الأونروا بتأسيس عدد من مشاريع الإسكان على أراضي حكومية تدار من قبل سلطة الأراضي الفلسطينية خارج المخيمات. ويحق للاجئين المسجلين لدى الأونروا الانتفاع باستخدام مثل هذه الممتلكات، ولكن لا يمكنهم شراء هذه الممتلكات أو الأرض التي أقيمت عليها. ويقتصر دور الأونروا على بناء الوحدات السكنية ولا تمارس أية مهام أخرى كما تفعل في المخيمات.

أما في حال وجود نزاع حول حقوق الانتفاع في داخل المخيمات فإنه يمكن نظرها أمام القضاء الفلسطيني، ولكن المحاكم حتى الآن ترفض سماع أية دعاوى تتعلق بحق ملكية الأراضي في داخل المخيمات.

٢,٥,٢. أراضي المحررات

تثور حالياً بعض الخلافات حول ملكية الأراضي في داخل المحررات. ففي أعقاب الانسحاب الإسرائيلي من المستوطنات داخل قطاع غزة عام ٢٠٠٥، ترى الجهات الحكومية ذات الصلة بأن جميع أراضي المستوطنات المحررة هي ملك للحكومة، إلا أن هناك العديد من الأفراد الذين رفعوا دعاوى أمام المحاكم الفلسطينية مؤكدين حقهم في ملكية هذه الأراضي.

تمثل مساحة الأراضي المحررة -سواء كانت مسجلة أم غير مسجلة- ما بين ٦ إلى ١٢ في المائة من مجموع الأراضي في قطاع غزة. وتعتبر الإدارة العامة للملاك الحكومية، إحدى إدارات سلطة الأراضي الفلسطينية بالإضافة إلى الإدارة العامة للمحدرات الجهات صاحبة الاختصاص فيما يتعلق بالأراضي المحررة. وتجدر الإشارة إلى أنه تم استخدام بعض هذه الأراضي لتنفيذ مشاريع سكنية بالإضافة لبعض المشاريع الأخرى ذات طابع خدمي عام.

٢,٥,٣. الأراضي مقيدة الوصول

بموجب اتفاقيات أوسلو، تم إنشاء منطقة عازلة تبلغ مساحتها ٥٠ متر على حدود قطاع غزة. على أرض الواقع، تعتبر الأراضي وحتى مسافة ١,٥ كيلو متر من حدود قطاع غزة منطقة خطرة، وبهذا تم حرمان سكان القطاع من جزء كبير من الأراضي الصالحة للزراعة ذات أهمية كبرى. وتشمل الأراضي داخل المناطق مقيدة الوصول أراضي حكومية، أراضي ملك، أراضي غير مسجلة وأراضي وقف. في حين لم يتأثر الوصف القانوني لملكية هذه الأراضي بفعل الممارسات الإسرائيلية في المناطق مقيدة الوصول، إلا أن استخدام هذه الأراضي يعد أمراً صعباً وخطيراً يهدد حياة أصحاب هذه الأراضي، مما نتج عنه عدم استخدام هذه الأراضي على أرض الواقع.



أراضي المناطق مقيدة الوصول، قطاع غزة، ٢٠١٣، الصورة: المجلس النرويجي للاجئين.

٣. 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 السكن والأراضي والملكية، بما يشمل النزاعات التي تثور حول ملكية الأراضي. ويقدم الاستشارات القانونية مجموعة 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 Elisabeth.koek@nrc.no إلى إيزابيث كوك 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 شخصية 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.

