

ورقة حقائق ٢:
الأراضي الخاصة غير المسجلة 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.



غزة، قطاع غزة، ٢٠١٣ المجلس النرويجي للاجئين.

١. الخلفية

وفقاً للتقديرات الحالية، فإن ٣٠ في المائة من الأراضي الخاصة في قطاع غزة هي أراضي غير مسجلة. ويعزى هذا الأمر لعدة أسباب منها صعوبة تقديم "تسلسل الملكية"، أو للقوانين المتعلقة بالأراضي 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). نتيجة لكل ما سبق، أصبحت طبيعة الأراضي الخاصة 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.

٢. الجهات المسؤولة عن الأراضي الخاصة غير المسجلة

تعتبر الإدارة العامة لضريبة الأملاك إحدى الإدارات العامة التابعة لوزارة المالية، حيث تتولى الإدارة العامة لضريبة الأملاك الإشراف على ما يقارب ٣٠٪ من مساحة الأراضي في قطاع غزة والتي لم يتم شملها في أعمال التسوية، حيث تقوم الإدارة بتنظيم القيود ونقلها وتثبيتها وإصدار مستندات إخراج القيد اللازمة لإثبات الحيازة وللحصول على تراخيص البناء، كما تقوم الإدارة بتخمين وفرض الضرائب على جميع أنواع الأراضي سواء أكانت تلك المسجلة لدى الإدارة العامة لضريبة الأملاك أو تلك المسجلة لدى سلطة الأراضي.

وتتعاون الإدارة العامة لضريبة الأملاك مع سلطة الأراضي في تسجيل الأراضي وفقاً لعدد من الإجراءات، ابتداءً من استصدار استخراج قيد لدى المديرية إلى حين تقديم معاملة التسجيل المجدد وتسجيل الأرض في سجلات سلطة الأراضي (الطابو).

٣. حقوق مالكي الأراضي الخاصة غير المسجلة

يستطيع مالكو الأراضي غير المسجلة القيام ببيع وشراء الأرض، إلا أنه لا يستطيع ممارسة سلطات التصرف بشكل مطلق كما هو الحال بالنسبة لمالك الأرض المسجلة بموجب مستند طابو (مستند الملكية)، فليس لهم على سبيل المثال القيام برهن الأرض مثلاً، أي أن حق التصرف بالأرض مقيد. ينتج عن هذا الوضع عدداً من النزاعات القانونية، وخاصةً عند ظهور مالك أصلي للأرض لديه مستندات ملكية أصلية (مستخرج قيد من سلطة الأراضي) من الحقبة العثمانية أو حقبة الانتداب البريطاني وغير مقيد في السجلات الموجودة لدى سلطة الأراضي.

على الرغم من ذلك، يعد مالك الأرض غير المسجلة مالكاً ظاهرياً للأرض ما لم يثبت العكس. وينطبق هذا على كافة الأراضي التي لم يتم مسحها أو على تلك التي لم يتم تسجيلها من قبل مستخدميها الحاليين لدى مديرية ضريبة الأملاك.

٤. تسجيل الأراضي الخاصة غير المسجلة

هناك العديد من الإجراءات والمستندات اللازمة لتسجيل "أراضي المالية" لدى سلطة الأراضي الفلسطينية. فيما يلي الإجراءات اللازمة لذلك:

١. يجب تقديم صورة بطاقة هوية المتقدم.
٢. يجب تسليم الشهادة المالية الصادرة عن مديرية ضريبة الأملاك والتي تثبت أن المتقدم قد دفع كافة الضرائب المستحقة على الأرض.
٣. يجب تقديم تسلسل ملكية الأرض المراد تسجيلها تسجيلاً مجدداً.
٤. يجب تقديم حجة حصر الإرث إن كان طالب التسجيل وريثاً للمتوفى المقيد اسمه بشهادة المالية.
٥. إذا ما رغب المسجل في شهادة المالية إن يفتح معاملة تسجيل مجدد عليه تقديم صورة هويته إن كانت مسجلة بالمالية على اسمه وإذا ما رغب الوارث بنقل ملكية مورثة المسجل بشهادة المالية عليه إن يقدم حجة حصر الإرث بالإضافة لصورة هويته وإذا ما رغب المشتري من المسجل بشهادة مالية التسجيل عليه إحصار تسلسل الملكية، بالإضافة إلى نموذج سند إقرار وتعهد أمام كاتب العدل وتصريح مشفوع بالقسم أمام القاضي المختص وشهادة مختار يشهد فيها بأن الأرض موضوع المعاملة تحت تصرفه ووضعاً يد طالب التسجيل ودون منازعة من أحد كما في التصريح المشفوع بالقسم.
٦. الحصول على خارطة قابلة للتسجيل من دائرة المساحة العامة في سلطة الأراضي ويتم الحصول على الخارطة القابلة للتسجيل بتقديم طلب لدى دائرة المساحة العامة وفقاً معها صورة هوية طالب التسجيل وشهادة المالية وتسلسل الملكية وحصر الإرث إن لزم حسب الأحوال وبعد تقديم هذا الطلب يحدد موعد للخروج على رقبة الأرض لرفعها من قبل المساحين الحكوميين ومن ثم يحدد ميعاداً آخر لمسح الأرض بالتصوير الجوي بواسطة G.B.S وبعد ذلك تتم المعاينة الأخيرة على الأرض بمرافقة مندوب المساحة ومندوب عن دائرة تسجيل الأراضي وذلك لتوقيع جيران الأرض وتوقيع مختار المنطقة على الخارطة موضوع المعاملة وبعد القيام بكل هذه الإجراءات يتم الحصول على الخارطة بعد استيفاء الرسم المقرر.
٧. بعد ذلك يتقدم الراغب بالتسجيل بطلب إذن للنشر في الجريدة الرسمية، وتكون مدة النشر ٣٠ يوماً لكي يتيح فرصة لمن يدعي أن له حقوق على الأرض المراد تسجيلها بتقديم اعتراض لدى سلطة تسجيل الأراضي.
٨. تقدم جميع هذه المستندات ويتم عرضها على لجنة التقدير لغايات دفع الرسوم وبعد التقدير يتم دفع رسم بمقدار نصف في المائة من قيمة الأرض كرسم تسجيل لدائرة تسجيل الأراضي ومن ثم يتم الحصول على شهادة تسجيل للأرض للمرة الأولى والمعروفة باسم "كوشان الطابو"

تجدد الإشارة إلى أنه وفي الوقت الحالي تم تعليق إجراءات التسجيل المجدد للأراضي الواقعة خارج المدن في الوقت الراهن من قبل سلطة الأراضي إلى حين قيام إجراء مسح شامل لمساحة جميع الأراضي غير المسجلة والانتهاؤ من عمل مشروع التسوية الشامل، أما بالنسبة إلى إجراءات التسجيل المجدد في داخل حدود المدن فما زالت مستمرة في الوقت الحالي.

i للمزيد من المعلومات حول الإجراءات المرهقة لتسجيل الأراضي الملك، يرجى الاطلاع على ورقة الحقائق رقم ٣: تسجيل الأراضي في قطاع غزة.

٥. النزاعات التي تثور بشأن الأراضي الملك غير المسجلة

تثور عدد من المنازعات حول ملكية الأراضي الملك غير المسجلة ويكون أطراف هذا النزاعات عادة المالك الأصلي للأرض، بالإضافة إلى واضع اليد والجهات الحكومية. وتجدد الإشارة إلى أن العديد من هذه النزاعات يتم اللجوء إلى القضاء للفصل فيها.

٦. حقوق المستفيدات

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

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



محامي المجلس النرويجي أثناء تزويد النساء بمعلومات عن حقوقهن في السكن والملكية والأراضي، قطاع غزة، ٢٠١٣. الصورة: المجلس النرويجي للاجئين

٧. 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.

