

The Legal Status of the Incomplete Settlement Lands in the West Bank

Hussein Ahed Ayaseh* 

Department of Civil Law Faculty of law and public administration, Birzeit University, Palestine.

Received: 27/8/2024
Revised: 11/11/2024
Accepted: 4/12/2024
Published: 4/5/2025

* Corresponding author:
hayaseh@birzeit.edu

Citation: Ayaseh, H. A. (2025). The Legal Status of the Incomplete Settlement Lands in the West Bank. *Dirasat: Shari'a and Law Sciences*, 52(4), 8847.
<https://doi.org/10.35516/law.v52i4.8847>

Abstract

Objectives: This study examines the legal status and provisions of unsettled lands in the West Bank, which have expanded significantly over time, tracing their origins to the British, Jordanian, and Palestinian eras. It aims to address a gap in the literature by clarifying the legal framework governing these lands.

Methods: A descriptive approach was used to explain the legal system for unsettled lands under the prevailing legislation in the West Bank. The study also employed an analytical approach to evaluate relevant legal texts and address the research problem.

Results: The study found that unsettled lands originated during the British era, transitioned through the Jordanian era, and were later governed by the Palestinian Authority. The outcomes of British and Jordanian land settlements differ significantly from the incomplete Palestinian settlement process. The Israeli occupation disrupted the earlier British and Jordanian settlements, preventing their completion. This disruption has had profound political consequences, enabling Israeli control over unsettled lands.

Conclusion: The study recommends that Palestinian authorities prioritize and expedite the completion of land settlement processes. It also calls for the enactment of legislation tailored to the Palestinian context and for necessary amendments to address the specific conditions of lands in the West Bank.

Keywords: West Bank; unsettled lands; incomplete settlement; real estate registry.

الوضع القانوني للأراضي التي لم تكتمل فيها أعمال التسوية بالضفة الغربية

حسين عاهد عيسه*

قسم القانون المدني المشارك، كلية الحقوق والإدارة العامة، جامعة بيرزيت، فلسطين

ملخص

الأهداف: لما كانت الأراضي التي لم تكتمل فيها أعمال التسوية بالضفة الغربية، قد اتسعت رقعتها بشكل ملحوظ، وتعددت مصادرها من الحقبة البريطانية والأردنية والفلسطينية، فقد جاء هذا البحث؛ ليكون من الدراسات ربما النادرة التي ركزت على هذا الموضوع بغية بيان الوضع القانوني لهذه الصورة من الأراضي وأحكامها القانونية.

المنهجية: اتبعت الدراسة المنهج الوصفي من خلال بيان النظام القانوني لهذه الصورة من الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية، كما استخدمت المنهج التحليلي؛ لتحليل النصوص القانونية ذات العلاقة لمعالجة مشكلة البحث.

النتائج: توصلت الدراسة إلى أن الأراضي غير مكتملة التسوية تعود للحقبة البريطانية بالضفة الغربية، ثم للحقبة الأردنية، ومؤخراً للسلطة الفلسطينية، وأن الأثر المترتب على التسوية البريطانية والأردنية يختلف تماماً عن التسوية غير المكتملة الفلسطينية بسبب أن الاحتلال الإسرائيلي ألغى التسوية الأردنية والبريطانية التي لم تكتمل، وهذا ما كان له الأثر السياسي المتمثل بالسيطرة على الأراضي من قبل الاحتلال الإسرائيلي.

الخلاصة: توصي الدراسة المستوى السياسي الفلسطيني بضرورة الاهتمام والإسراع في إنجاز عملية التسوية غير المنتهية، إضافة إلى إصدار التشريعات الملائمة للواقع الفلسطيني، وإجراء التعديلات الضرورية التي تنسجم مع ظروف الأراضي بالضفة الغربية.

الكلمات الدالة: الضفة الغربية، الأراضي، التسوية غير المكتملة، السجل العقاري.



© 2025 DSR Publishers/ The University of Jordan.

This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY-NC) license
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

المقدمة :

انعكست سلسلة الاحتلال والإدارات غير المنتهية التي توالى على حكم الضفة الغربية باعتبارها جزءاً من فلسطين التاريخية على الوضع القانوني للأراضي فيها (أبو حجلة، 1996، ص 105 – 119). فالأراضي في محافظات الضفة الغربية مازالت تقوم على ازدواجه من حيث خضوعها للسجل العقاري بواسطة عملية التسوية، فنجد أراضي لم تتم فيها أعمال التسوية نهائياً حتى هذه الأيام، وأراضي تم تسويتها أبان الإدارة الأردنية للضفة الغربية، وبعض منها في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه الأردني رقم 40 لسنة 1952 الذي مازال نافذاً بالضفة الغربية، ومنها ما لم تكتمل فيها أعمال التسوية منذ حقبة الانتداب البريطاني، والحقبة الأردنية، وعهد السلطة الفلسطينية حتى الآن.

تسجيل الأراضي بالسجل العقاري بواسطة عملية التسوية، من أهم وأدق العمليات التي تجرى على الأراضي لغاية حل كافة الخلافات الدائرة حولها بين الملاك في الأراضي المملوكة والمتصرفين في الأراضي الأميرية (الزعيبي، 1986، ص 322)، إذ بواسطتها تخضع الأرض لنظام قانوني جديد يوفر لها الحماية القانونية الكاملة، فتحدد مساحة الأرض ومالكها وحدودها ونوعها وما يرد عليها من حقوق، كفيل بأن يكون سبباً كبيراً لتقزيم النزاعات، كما أن عملية تسوية الأراضي تعكس آثارها أيضاً من ناحية اقتصادية، فالتسجيل للأرض يحقق الأمن العقاري من الناحية الاقتصادية بزيادة الطلب على هذه الأراضي وكذلك ارتفاع أسعارها (Zhang, 2016, p112). بخلاف الأراضي التي لم تتم فيها أعمال التسوية، إذ لا حماية قانونية كاملة لها ولا سند رسمي بها ولا وضوح للمساحة والحصص وتكون أسعارها أقل قيمة من الأراضي التي سجلت (عجوة، 2011، ص 21)، أما الأراضي التي شرعت فيها أعمال التسوية ولم تكتمل بعد، فهي بموقع وسطي بين الأراضي التي تمت تسويتها، وبين الأراضي التي لم تتم تسويتها، وهذه الأراضي التي لم تكتمل فيها أعمال التسوية يعود جذورها إلى حقبة الانتداب البريطاني وكذلك للحقبة الأردنية ومنها ما يعود لعهد السلطة الوطنية الفلسطينية، وهذه الصورة من الأراضي أخذت سعة بالانتشار في محافظات الضفة الغربية، مما جعل الأمر موجباً أن تكون محل دراسة واهتمام.

أهمية الدراسة: تتجلى أهمية الدراسة في بيان الوضع القانوني للأراضي غير مكتملة التسوية في ظل تعدد جذورها سواء البريطانية أو الأردنية أو الفلسطينية.

إشكالية الدراسة: تنبع إشكالية الدراسة من تعدد مصادر الأراضي غير مكتملة التسوية، فالأراضي غير المكتملة التي تعود للحقبة البريطانية والأردنية تختلف من حيث نظامها القانوني الذي عبثت فيه الاحتلال الإسرائيلي أبان حكم الضفة عن الأراضي التي لم تكتمل فيها أعمال التسوية في حقبة السلطة الفلسطينية، فالسؤال المطروح هل التسوية غير المكتملة من العهد البريطاني والأردني لها أثر على الوضعية القانونية للأراضي؟ والسؤال ذاته فيما يتعلق بالأراضي التي شرعت فيها أعمال التسوية الفلسطينية، هل الشروع بأعمال التسوية وعدم انتهائها له أثر قانوني على وضعيتها؟ ويتفرع عن الإشكالية الرئيسية الأسئلة الفرعية التالية:

- 1- ما الفرق بين التسوية غير المكتملة البريطانية والأردنية عن التسوية غير المكتملة الفلسطينية؟
 - 2- ما أسباب انتشار التسوية غير المكتملة التي شرعت فيها السلطة الفلسطينية؟
 - 3- ما الحجية القانونية للتسوية غير المكتملة في الإثبات سواء أمام المحاكم الفلسطينية أو الدوائر الأخرى المختصة؟
 - 4- هل يجوز إجراء التصرفات القانونية على الأراضي غير مكتملة التسوية؟
 - 5- ما الأثر السياسي للتسوية غير المكتملة على وضعية الضفة الغربية الخاضعة للاحتلال؟
- أهداف الدراسة:** يصبو الباحث من الدراسة والتعمق في الموضوع إلى تحقيق الأهداف الآتية:
- 1- بيان أقسام الأراضي غير مكتملة التسوية من الحقب التي توالى على حكم الضفة الغربية.
 - 2- بيان الأثر القانوني للتسوية غير المكتملة.
 - 3- بيان الحجية القانونية للتسوية غير المكتملة.

المنهج المتبع: سيتبع الباحث المنهج الوصفي لغاية دراسة النصوص القانونية في قانون تسوية الأراضي والمياه النافذ بالضفة الغربية رقم 40 لسنة 1952، والتشريعات الأخرى ذات العلاقة التي عالجت الموضوع، كما سيتبع المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية ذات العلاقة، وبيان مدى نجاعتها في حل إشكالية الدراسة.

المبحث الأول: الأراضي غير مكتملة التسوية في الضفة الغربية.

المبحث الثاني: الأثر القانوني للتسوية غير المكتملة.

المبحث الأول: الأراضي غير مكتملة التسوية في الضفة الغربية

ابتكرت تسوية الأراضي بموجب (قانون تسوية حقوق الأراضي الباب 80 لسنة 1928)، الذي شرعت في موجبه سلطات الانتداب البريطاني تسوية الأراضي في فلسطين لا سيما في مناطق عام 1948 التي أقيمت عليها إسرائيل، معطية الأهمية للأراضي التي سيطرت عليها العصابات الصهيونية (Doukhan, 1935, p 277).

"والتسوية كعملية قانونية إدارية فنية تتعلق بالأراضي" (Eliash, 1934, p18-19)، أصبحت في ظل قانون تسوية الأراضي والمياه الأردني رقم 40 لسنة 1952 الذي نفذ بالضفة الغربية، وألغى بموجب قانون تسوية حقوق الأراضي الباب 80 لسنة 1928، تمر بمراحل أربعة حتى نستطيع القول بأن الأراضي تمت فيها عملية التسوية وهي:

المرحلة الأولى: أمر التسوية: وفيها يتم اعتبار المنطقة أنها منطقة تسوية بواسطة نشر أمر التسوية بالجريدة الرسمية، سنداً للمادة الخامسة من قانون تسوية الأراضي والمياه 40 لسنة 1952.

المرحلة الثانية: إعلان التسوية واثبات المواطنين لحقوقهم: وفيها يدعوا مدير مكتب التسوية في المنطقة المواطنين لإثبات حقوقهم بواسطة ما بحوزتهم من وثائق وسندات.

المرحلة الثالثة: نشر جدول الحقوق: الذي يتم إعداده بناءً على ما قدمه المواطنين من إثباتات لحقوقهم في التسوية، ويتم نشره لغاية اطلاع المواطنين عليه وتقديم الاعتراضات إن وجد سبب للاعتراض بالمدة المحددة وفق المادة 12 من قانون التسوية.

المرحلة الرابعة: مرحلة التصديق على جدول الحقوق النهائي: وتأتي هذه المرحلة بعد انتهاء مدة الاعتراض المتاحة بالمادة 12 وهي ثلاثين يوماً من نشر جدول الحقوق، بحيث يتم تصديق جداول الحقوق للأراضي التي لم يرد عليها اعتراض، ويتم إعداد جدول التسجيل، وإصدار سند رسمي بالأرض (حسين، 2022، ص 14-23).

وإذا بدأت أعمال التسوية في منطقة ما مجرد صدور أمر التسوية، واستنفذت مرحلة ثانية أو ثالثة ولم تستكمل الرابعة، نكون بصدد تسوية غير مكتملة، وهي الصورة من الأراضي التي ظهرت بموجب هذه القوانين إلى جانب الأراضي التي تمت فيها التسوية التي لم تعلن فيها التسوية بعد. ونوضح الأراضي غير مكتملة التسوية في حقبة الانتداب البريطاني والإدارة الأردنية، وحقبة السلطة الفلسطينية، بمطلبين كما يلي:

المطلب الأول: الأراضي غير مكتملة التسوية في الحقتين البريطانية والأردنية

ونبين فيه التسوية غير المكتملة في حقبة الإنتداب البريطاني ثم العهد الأردني وفق فرعين:

الفرع الأول: التسوية غير المكتملة منذ حقبة الانتداب البريطاني

بدأت سلطات الإنتداب البريطاني عمليات التسوية في فلسطين عام 1928، بعد أن أصدرت قانون التسوية عام 1928، وامتدت إلى يوم 1948/5/14 (الأغا، 2022، ص 33)، وهو اليوم الذي انتهى فيه الانتداب البريطاني، وتأسست فيه إسرائيل على ما نسبته 81% من أراضي فلسطين. وفيما يخص عمليات التسوية البريطانية، فقد تركزت بمعظمها في مناطق فلسطين عام 1948، وقد تم تسوية ما يعادل 26% من أراضي فلسطين التاريخية (مركز بديل، 2021)، وكان لعملية التسوية هذه بعد سياسي لا يخفى على أحد، ألا وهو منح سجلات رسمية بالأراضي لليهود سواء أشخاص أو جماعات، وبلغت الأراضي التي سجلت بأسماء ملاك ومتصرفين يهود إلى (مليون وثمانمائة وخمسون ألف دونم) (معهد الأبحاث التطبيقية، 2023).

وقامت سلطات الانتداب البريطاني بالشروع بأعمال تسوية في بعض المناطق التي وقعت بالضفة الغربية حالياً، وهي محافظتي قلقيلية وطولكرم الواقعتين شمال الضفة الغربية، إذ بدأت ولقرب هاتين المحافظتين لما يسمى بالخط الأخضر بعمليات تسوية لتجمعات متفرقة من المحافظتين، ووصلت التسوية ببعض منها إلى مراحل متقدمة مثل مدينة طولكرم إلى مرحلة نشر جدول الحقوق، وفي بعض منها مثل مدينة قلقيلية وضواحي من مدينة طولكرم كضاحية شويكة إلى مرحلة الإعلان عن التسوية، أما بقية المناطق فاقتصرت على إصدار أمر التسوية (هيئة تسوية الأراضي، 2020، ص 54-57).

كل هذه المراحل وصلت إليها التسوية البريطانية حتى تاريخ 1948/5/14، أي في اليوم الذي بدأت في الحرب (النكبة) وانتهى الانتداب البريطاني للضفة الغربية التي أسندت إدارتها للمملكة الأردنية الهاشمية (أبو خلف، 1999، ص 77) التي أصبحت الضفة بما فيها محافظتي طولكرم وقلقيلية جزءاً من الأردن، وبقيت أراضي المحافظتين بتسوية غير منتهية، إذ لم يسجل أي انتهاء لعملية تسوية بريطانية في كلاهما.

ولما قامت الحكومة الأردنية بالشروع في أعمال التسوية بالضفة عام 1953 التي سنوضحها في الفرع الثاني، اعتمدت جداول التسوية غير المكتملة في محافظتي قلقيلية وطولكرم، وتم استكمال العمليتين عام 1966، لكن بمناطق قليلة جداً في كلا المحافظتين، إذ تركزت التسوية الأردنية المكتملة والمبنية على التسوية البريطانية فقط في وسط مدينتي طولكرم وقلقيلية (العودة، 2007، ص 55).

الفرع الثاني: التسوية غير المكتملة من الحقبة الأردنية

أصبحت الضفة الغربية جزءاً من المملكة الأردنية الهاشمية بناءً على مرسوم توحيد الضفتين الصادر بتاريخ 1950/3/1، وشاركت مدن الضفة الغربية بانتخابات البرلمان الأردني في العام نفسه (P, 2004, 65-63 Milhem)، وطُبقت كافة القوانين الصادرة من البرلمان الأردني في الضفة الغربية حتى تاريخ 1967/6/5، وهو العام الذي تم احتلال الضفة الغربية فيه من قبل دولة الاحتلال الإسرائيلي الذي مازال قائماً.

وهذا يعني أن كافة التشريعات الصادرة أبان الإدارة الأردنية قبل العام 1967 سواء المتعلقة بقطاع الأراضي أو غيره من القطاعات بقيت سارية بمعظمها حتى أيامنا هذه (fares, 2009, p 105)، ومن ضمن القوانين المهمة التي صدرت في تلك الحقبة لغاية تنظيم قطاع الأراضي، قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 الذي ما زال نافذاً بالضفة.

وعليه، في العام 1953، بدأت الحكومة الأردنية الشروع في أعمال التسوية في مناطق متعددة من الضفة الغربية، حتى أن هذه التسوية كانت منتشرة في جميع محافظات الضفة قبيل حرب عام 1967 (Hussini, 2008, p 6) وقد اكتملت التسوية بمعظمها بمحافظة جنين، إذ بلغت ما يعادل 95% من أراضي المحافظة (ARIJ, 2014, p 6-7)، أما المحافظات الأخرى، فلم تتم فيها التسوية سوى مراكز المدن وبمناطق محدودة منها فقط، فمدينة نابلس تم تسوية الأحواض الشرقية منها، وطولكرم كما ذكرنا سابقاً وكذلك قلقيلية والخليل والقدس ورام الله وأريحا.

وقد بلغت نسبة الأراضي التي تم تسويتها في الحقبة الأردنية ما يعادل 30% من مساحة الضفة الغربية، أما بقية المناطق فقد تمثلت بثلاثة صور الأولى: لم يصلها أعمال التسوية، الثانية: تم استثنائها من عملية التسوية والثالثة: هي التي بدأت فيها أعمال التسوية ولم تنته بسبب حرب عام 1967، وقد تغيرت هذه الصورة في مناطق الضفة الغربية التي بلغت نسبتها حوالي 11.5% من مساحتها (معهد أبحاث السياسات الاقتصادية "ماس"، 2013، ص 7)، واختلفت من حيث المرحلة التي وصلت لها: نوجزها كما يلي:

- 1- محافظة القدس: لم يتم انتهاء التسوية فيها سوى بعض الأحواض، أما باقي أنحاء المدينة، فمعظمها اقتصر على إصدار أمر التسوية (معهد الأبحاث التطبيقية، 2023)، بينما في قرى شمال غرب مدينة القدس وصلت التسوية لمرحلة نشر جدول الحقوق، وباقي المناطق لا سيما شرقي مدينة القدس وجنوبها لم تصل لمرحلة الإعلان (Matar, 1997, p 12)، وهذا برأينا ما ساعد وشكل البيئة الخصبة للاحتلال الإسرائيلي بالسيطرة على مساحات شاسعة من أراضي مدينة القدس، وتحويطها بالمستوطنات.
- 2- محافظة رام الله والبيرة، اكتملت التسوية الأردنية في معظم أحياء مدينة رام الله بواقع 77%، وفي مدينة البيرة بواقع 45% (تقرير البنك الدولي، 2018، ص 7)، وبعض قراها كبريزيت وصردا، أما بقية المناطق فتراوحت التسوية بين مرحلة الإعلان ومرحلة نشر جداول الحقوق.
- 3- محافظات طولكرم وقلقيلية، من المحافظات الأقل حظاً من التسوية الأردنية، فلم يتم الشروع سوى بمناطق محدودة في طولكرم لإستكمال للتسوية البريطانية غير المنتهية، وكذلك الأمر قلقيلية التي لم يتم تسوية إلا بعض الأحياء الصغيرة فيها (تقرير البنك الدولي، 2018، ص 8).

4- بيت لحم والخليل: لم تختلف كثيراً عن سابقتها، لم تحظ بعمليات تسوية إلا مناطق تكاد ألا تذكر في مناطق شمال مدينة الخليل، أما باقي أحياء المدينة فلم تكتمل فيها أعمال التسوية التي تمثلت فقط بمرحلة أوامر التسوية، والحال ذاته بالنسبة لمدينة بيت لحم.

5- محافظة أريحا والأغوار: أحظيت مدينة أريحا بتسوية بلغت 61% من مساحة المدينة (تقرير البنك الدولي، 2018، ص 8)، بينما باقي مناطق الأغوار وقفت عند إعلان التسوية ولم تستكمل، والأمر ذاته كما حصل في محافظة القدس إذ عدم تسجيل واستكمال أراضي الأغوار ساهم في السيطرة عليها من قبل الاحتلال الإسرائيلي (Comptroller, 2020, p 11).

6- محافظة نابلس: بلغت التسوية فيها حوالي 9% وتمثلت بقرى شمال المحافظة، بينما بقية المناطق لم تستكمل، واقتصرت على إصدار أمر التسوية (تقرير البنك الدولي، 2018، ص 7).

ويعود السبب الرئيس في عدم اكتمال التسوية الأردنية هو حدوث النكسة أو ما يسمى حرب الأيام الستة عام 1967، التي احتلت فيها دولة الاحتلال الإسرائيلي الضفة الغربية، فدولة الاحتلال لهدفها التوسعي والاستعماري لم يتم خلال حكمها العسكري للضفة الغربية أي عملية تسوية، لا بل قامت كل ما من شأنه أن يجعل الأراضي من حيث نظامها القانوني ما يهدف مصالحها ويجعل مهمتها سهلة في الاستيلاء عليها لغاية إقامة المستوطنات وتوسيعها الذي يتسارع حديثاً حالياً (حباس، 2021، ص 3).

وبعيد احتلال الضفة الغربية وبدراسة مستفيضة من قبل لجنة شُكلت من قبل حكومة الاحتلال للوضع القانوني للأراضي ومراجعة سجلات دوائر التسجيل وضرائب الأملاك التي كانت قائمة أبان الإدارة الأردنية (البكري، ريان، 1989، ص 71)، أصدر ما يسمى بالحاكم العسكري الأمر 291 لسنة 1968، عطل بموجب جميع أعمال التسوية التي شرعت فيها الحكومة الأردنية ولم تكتمل واعتبارها كأن لم تكن، بمعنى أن هذا الأمر عد المناطق التي شرعت فيها أعمال التسوية كأنها أراضي لم يصدر فيها أوامر تسوية، وبذلك هي أراضي لم تخضع لضوابط قانونية تختلف عن الأراضي غير المسجلة بالأصل.

لأنه كما سنرى لاحقاً أن الأراضي التي يتم شروع التسوية بها تخضع لضوابط تختلف عن الأراضي غير المسجلة بالأصل، وهذا يعني أن التسوية غير المكتملة تعد نوعاً من الحماية القانونية لملاكها، وهذا برأينا ما لم يروى للحاكم العسكري الذي توخى هذه النقطة وعدلها تشريعياً بالأمر المشار له حتى يستطيع إصدار ما يشاء من أوامر استيلاء على أراضي المواطنين.

ونرى أيضاً أنه لولا صدور الأمر العسكري رقم 291 لسنة 1968، لبقيت الأراضي التي شرعت التسوية فيها كما هي من حيث الحماية القانونية، لا سيما التي سجلت بأسماء ملاكها ومتصرفيها في جداول الحقوق، ومهما طالبت المدة التي استغرقتها وقوف عمليات التسوية، تبقى سارية كونها لم تستكمل بسبب التغلب أي بطرف قاهر، إذ لا يوجد في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 ما يعد أن عمليات التسوية إذا لم تكتمل خلال مدة معينة أنها ملغاة، بل تبقى سارية.

المطلب الثاني: الأراضي التي لم تكتمل فيها أعمال التسوية في حقبة السلطة الفلسطينية

السلطة الفلسطينية كسلطة شرعية في الضفة الغربية بموجب اتفاقية أسلو بين منظمة التحرير الفلسطينية، وبين حكومة الاحتلال الإسرائيلي عام 1993، تولت الإدارة المنقوصة على مناطق الضفة الغربية، لأنه بموجب هذه الاتفاقية قسمت الضفة إلى ثلاثة مناطق إدارية، منطقة (أ) وتشكل نسبة 14% من مساحة الضفة وتخضع لإدارة أمنية ومدنية فلسطينية، ومناطق (ب) بنسبة 18%، تخضع لإدارة مدنية فلسطينية وأمنية لحكومة الاحتلال، ومناطق (ج) بنسبة 68%، تخضع لإدارة الاحتلال الإسرائيلي مدنياً وأمنياً وهي المناطق التي يكثر فيها المستوطنات (الخطيب، 1995، ص 18-22).

هذا التقسيم، كان وفق بنود الاتفاقية كمرحلة انتقالية لإقامة الدولة الفلسطينية، غير أن حكومة الاحتلال الإسرائيلي تنصلت منها (Aloni, 2018, p 43)، لا بل أن الأمر يزداد سوءاً، فقد أصدرت الكنيست الإسرائيلي بتاريخ 2024/6/28 قراراً بتطبيق القانون الإسرائيلي على مناطق (ب) (وكالة الأنباء الرسمية، وفا، 2024)، وهذا ما أرى فيه تمهيداً من قبل حكومة الاحتلال، وعلى لسان ناطقها، أن القانون الإسرائيلي ينطبق على الأراضي الكائنة في تلك المناطق سواء كانت خاضعة للتسوية أو غير خاضعة لها أو حتى الجاري فيها أعمال التسوية.

ونبين في هذا المطلب دور السلطة الفلسطينية في عملية التسوية بفرع أول، من ثم مسببات التسوية غير المكتملة بفرع ثانٍ، كما يلي:

الفرع الأول: دور السلطة الفلسطينية في عملية التسوية

دور السلطة الفلسطينية بعملية التسوية جاء متأخراً وبدأ بطيئاً، رغم أن نسبة الأراضي غير المسجلة في السجل العقاري كما بينا لا تفوق ما نسبته 30%، إذ بدأت سلطة الأراضي الفلسطينية في العام 2006، وبمشروع ممول من حكومة فنلندا عبر البنك الدولي بعمليات تسوية محدودة بمناطق سلفيت، وبيت لحم، ورام الله (البنك الدولي، 2018) وبقي هذا المشروع إلى نهاية العام 2013.

وفي رأينا أن عملية التسوية التي تمت في تلك المناطق لم تحقق الهدف المراد، وهو السرعة والانتشار لمناطق أخرى، ويعزي المسؤولون عن عملية التسوية سبب عدم نجاح المشروع وتحقيق أهدافه إلى حداثة التجربة في هذا المجال، وكذلك عدم وجود فريق متخصص، وعدم توافر الموارد البشرية بسبب أن دائرة التسوية كانت آنذاك هي إحدى دوائر سلطة الأراضي الفلسطينية التي تم إنشائها بموجب مرسوم رئاسي عام 2002، ولم تكن هذه الدائرة مزودة بالفريق الفني اللازم (نعيرات، 2020، ص 34).

ورغم التأخر بالاهتمام المطلوب برأينا في قطاع الأراضي وعدم إرتقائه لمستوى حدة الصراع الدائر مع الاحتلال الإسرائيلي، بدأ اهتمام المستوى السياسي يبرز في هذا الجانب، وقرر ضرورة تسجيل الأراضي بأسماء ملاكها، ومحاولة من المستوى ذاته، أصدر الرئيس محمود عباس القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016، الذي أنشأ بموجبه هيئة تسوية الأراضي والمياه فاصلاً إياها عن سلطة الأراضي، وأنط لهذه الهيئة الشروع بتسوية شاملة، وفعلاً شرعت الهيئة بعمليات تسوية في كافة المحافظات وانتشرت حتى نهاية شهر حزيران 2024 (248 موقع ما بين مدن وقرى) وأتمت فقط في (49 موقع)، ما يعني بقي (199 موقع) أراضي تسوية غير منتهية (تقرير هيئة التسوية 2023)، وعلى سبيل المثال أصدر أمر التسوية في قرية اللبن الشرقية جنوب نابلس في شهر فبراير 2017، ولم يتم حتى الآن أي مرحلة أخرى على التسوية، مما علق الأرض وجعلها غير منتهية، وهذا برأينا ما يضر بمصالح المواطنين خاصة فيما يخص الفصل النزاعات، لأنه وفق المادة 15 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، يتم كف يد المحاكم النظامية عن النظر بكافة النزاعات، وكل ما يتعلق بالأراضي التي إصدار فيها أمر التسوية وتحال إلى محكمة التسوية التي تشكل بعد سنين طويلة.

وفيما يتعلق بعمليات التسوية غير المكتملة منذ الحقبة البريطانية والأردنية، فلم تستكملها هيئة تسوية الأراضي والمياه، ولم تبني عليها الخطوات والمراحل اللاحقة للمرحلة التي وصلت إليها، ليس فقط برأينا بسبب تباعد الزمن بين الحقبة البريطانية والأردنية وبين حقبة السلطة الفلسطينية التي تفترض هذه الفترة أن من كانوا قبل العام 1967 قد تفاهم الله، أو أن حقوقهم اختلفت مساحاتها أو تم بيعها أو تغير وضعها؛ بل نرى أن السبب الحقيقي وراء عدم اعتماد عمليات التسوية السابقة هو الأمر العسكري 291 لسنة 1968، الذي عطل وألغى مفعول كافة أوامر التسوية التي أعلنت قبل عام 1968، وهذا برأينا أيضاً أنه تشريع من صاحب سلطة الاحتلال الأمر الواقع ولم يتم إلغاء هذا الأمر من قبل المستوى التشريعي، مما يبقى

هذا الأمر نافذاً، ومهما كان السبب، نرى أنه عين الصواب حينما استبعدت هيئة التسوية عمليات التسوية الأردنية والبريطانية غير المنتهية، ولم تستكملها بل ألغتها، وبدأت فيها من جديد.

الفرع الثاني: مسببات عدم اكتمال التسوية حقبة السلطة الفلسطينية

ذكرنا أن هناك 199 موقعا غير منتهي فيه التسوية منذ العام 2016، بالرغم أن المرحلة الأولى المتمثلة بإصدار أمر التسوية قد أعلن في بعض المناطق في العام 2017، ويعود سبب انتشار التسوية غير المنتهية لأسباب عدة تتمثل بالمعوقات التي واجهت هيئة التسوية في هذه العملية نوجزها كما يلي:

1- "المشكلة الأبرز المتمثلة بغزارة التشريعات النازمة لقطاع الأراضي التي يعود أصلها للحقب المختلفة التي حكمت فلسطين" (نعيرات، 2020، ص 51)، إذ بلغ عدد التشريعات النافذة بالضفة الغربية (210) تشريع ما بين قانون ونظام وأوامر وتعليمات (عيسه، 2024، ص 4)، ويتجاوز عمر بعضها أكثر من 150 عام كقانون الأراضي العثماني لسنة 1858، ونجم عن الغزارة التشريعية، وقدم صدورها إلى حالة عدم انسجام بين هذه القوانين والحالة الراهنة بالضفة الغربية، ما جعل الأمر صعباً على طواقم هيئة التسوية التعامل مع هذه التشريعات.

2- الوضعية القانونية لأنواع الأراضي التي يتصرف بها المواطنون، وانقسامها إلى أراضي ملك وأراضي أميرية، كذلك انقسام الأراضي الأميرية إلى أراضي صرفة بمعنى لم يرد عليها أي وقف وأراضي موقوفة وقف غير صحيح، وهذا ما واجه طاقم التسوية من صعوبة بالغة بالتفريق بين الأراضي الملك، والأراضي الأميرية سواء الصرفة أو الموقوفة، خاصة في ظل تعدد واختلاف معايير التفرقة بينهما، إذ إن قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 بموجب مادته الثانية عد كل الأراضي المقام عليها مباني سكنية بما لا يتجاوز مساحة 500 متر مربع أنها ملك، وهذا ما أثار لبس لدى فريق التسوية، وأيضاً الجهات المشاركة في الاستدلال على المباني السكنية المقامة قبل العام 1858 (دواس، 2013، ص 191)، هذا من جهة، ومن جهة أخرى وجود المعيار الجديد للتفرقة بين الأراضي المملوكة والأميرية بموجب قانون تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك رقم 41 لسنة 1953، الذي اعتبر الأراضي الأميرية الصرفة (غير الموقوفة وقف غير صحيح) حين دخولها لحدود البلديات أنها ملك بينما الأميرية الموقوفة وقف خير صحيح بموجب القرار التفسيري رقم 11 لسنة 1953 الصادر من ديوان التفسير الأردني، اعتبر الأراضي الأميرية الموقوفة حتى حين دخولها لحدود البلديات أنها تبقى محافظة على صفتها الأميرية، وهذا ما خلق حالة من الصعوبة البالغة لدى فريق التسوية للتفرقة بين الأراضي الأميرية الصرفة والموقوفة لغياب السجلات الرسمية (عيسه، أراضي الوقف غير الصحيح 2022، ص 544-548).

3- الوضع القانوني لأراضي الدولة والأراضي الوقف، فأراضي الدولة لم يكن فيها السجلات الواضحة التي يعتمد عليها لتسجيلها باسم الدولة في الكثير من المناطق، وسبب ذلك هو عدم تسليم حكومة الاحتلال السجلات الواضحة للسلطة الفلسطينية فيما يخص هذه الأراضي (UN-Habitat, 2021, p 62)، والأمر ذاته فيما يتعلق بالأراضي الوقفية التي بلغ مساحتها بالضفة وفق سجلات الضرائب البريطانية (152919) دونم، بينما المساحة في سجلات الضريبة الفلسطينية لا يتجاوز النصف (34-33, Dirks, 2006). وهذا ما أدى إلى حالة ضياع للكثير من أراضي الوقف، وشكل إعاقة لإنجاز عمليات التسوية في العديد من المناطق بعد إصدار أمر التسوية فيها.

4- كما أرى أن التسوية للأراضي التي يملكها فلسطيني عام 1948 الحاملين للجنسية الإسرائيلية، وكذلك لحاملي الهوية المقدسية، هو عائق بحد ذاته، إذ يصطدم تسجيل الأراضي بأسمائهم مع قانون تأجير وبيع الأموال غير المنقولة رقم 40 لسنة 1953 النافذ الذي يعتبر كل فلسطيني لا يحمل بموجبه هوية الضفة الغربية أجنبي يحتاج إلى إذن خاص للملك، وهذا الأمر قد يواجهه بالفرض أو يستغرق أوقات طويلة.

5- معوقات لوجستية وأخرى تتمثل بشح الطواقم العاملة بالتسوية، بسبب الحالة المالية المترهلة لخزينة المالية الفلسطينية التي تحد من تعيين موظفين وطاقم مؤهل لعملية التسوية سواء من خبراء قانونيين أو فنيين أو قضاة لمحاكم التسوية التي تنظر وتبت في اعتراضات التسوية التي بلغ عددها حتى شهر نهاية شهر نيسان 2023 حوالى (50000) اعتراض مدور (تقرير هيئة التسوية، 2023)، وهذا برأينا وبالمقارنة بالمناطق التي تعد تسوية غير مكتملة يدل على حجم مهول من قضايا الاعتراض بالنسبة لعدد القضاة الذين لا يتجاوز عددهم عن عشرة قضاة لكل محافظات الضفة الغربية (تقرير مؤسسة أمان 2023)، مما يؤدي لإطالة أمد التقاضي، ويبقى نسبة أراضي التسوية غير المنتهية مرتفعة.

6- وجدود الكثير من ملاك الأراضي في مدن وقرى الضفة الغربية خارجها كلاجئين ونازحين ومغتربين وأسرى لدى الاحتلال، وهذا ما شكل صعوبة لدى فريق التسوية بالاستدلال على الملاك لتسجيل حقوقهم، مما جعل فريق التسوية يؤجل التسوية في الكثير من المناطق بسبب هذه المسألة التي خلقها الاحتلال الإسرائيلي بحيث يمنع اللاجئين الفلسطينيين والنازحين من العودة إلى قراهم ومدنهم وأراضيهم مخالفاً بذلك كافة القوانين والمواثيق الدولية (Quigley, 2023, p5).

7- الاحتلال الذي يعد عائقاً كبيراً أمام فريق التسوية، بحيث يمنع الاحتلال دخول فريق التسوية للكثير من المناطق لتسويتها التي تكون محاذية للمستوطنات أو المهددة للاستيلاء عليها لغرض الاستيطان، إذ منع الاحتلال الإسرائيلي بشكل مستمر ومتكرر شبه يومي طواقم التسوية من دخول الكثير من المناطق، كذلك اعتقل عدد من الفريق العامل بالتسوية (مؤسسة مفتاح، 2021).

المبحث الثاني: الأثر القانوني للتسوية غير المنتهية

ينحصر الأثر القانوني للتسوية غير المنتهية بالأراضي التي لم تكتمل التسوية بها في حقبة السلطة الفلسطينية، أما التي تعود للحقبة البريطانية والأردنية، كما ذكرنا لم يعد لها أثر، وهذا ما كان توجه القضاء الفلسطيني في حسم هذه المسألة التي أثارت تساؤلات عديدة، حيث قضت محكمة النقض الفلسطينية "أن الأمر العسكري 291 لسنة 1968 ما زال سارياً وألغى بموجبه كافة أوامر التسوية واعتبارها كأن لم تكن، وبالتالي ينعقد الاختصاص للمحاكم النظامية، ويجرى التعامل معها كأراضي لم يتم تسويتها". (نقض مدني 2008/63).

ذكرنا أن عملية التسوية وفق القانون الناظم لها تمر بأربع مراحل وطالما التسوية ما زالت في مرحلة ما قبل تصديق جدول الحقوق وإعداد جدول التسجيل، تبقى الأراضي بقيد التسوية غير المكتملة، وهذا ما يرتب أثر ينعكس على القوة القانونية للتسوية فيها الذي سنبحثه في المطلب الأول، كذلك الأمر على التصرفات الواردة عليها الذي سنبحثه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: القوة القانونية للتسوية غير المكتملة

لم يرد في قانون تسوية الأراضي والمياه ما يشير إلى أي مدى يؤثر الشروع في أعمال التسوية على الأراضي المستهدفة منها، سوى ما ذكر في المادة 13 ف 5 المتعلقة بالنزاعات المنظورة أمام المحاكم النظامية التي نصت على "كل قضية أرض أو ماء مقامة في أية محكمة نظامية عند بدء التسوية وكل من القضايا المذكورة تقام أثناء التسوية في أية منطقة تسوية معينة يجب أن تحال على محكمة التسوية". وهذا أيضاً ما توجهت إليه محكمة النقض الفلسطينية بضرورة إحالة كافة القضايا المتعلقة بأراضي منطقة التسوية إلى محكمة التسوية (نقض مدني 2018/1765).

والأمر لا يقف فقط على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم، بل يمتد إلى المعاملات الأخرى التي تجري على الأراضي قيد التسوية أمام الدوائر الحكومية الأخرى. ونوضح في هذا المطلب طبيعة النزاعات التي يمتنع القضاء على النظامي النظر بها وإحالتها لمحكمة التسوية في فرع أول، وطبيعة المعاملات التي يتمتع على الدوائر الحكومية القيام بها في فرع ثان.

الفرع الأول: طبيعة النزاعات التي يمتنع على القضاء النظامي النظر بها

"باعتبار أن التسوية هي عملية استثنائية تقوم بها الحكومة غايتها تسجيل الأراضي في السجل العقاري بواسطة مراحل يتم تتبعها وفق القانون" (العساف، 2009، ص 88)، فلا بد من أن يُحظى المشرع هذه العملية بمحكمة خاصة تنظر في النزاعات المتعلقة بها، وفعلاً هذا ما نصت عليه المادة 13 بفقرتها الأولى من قانون التسوية الأراضي والمياه "تنحصر صلاحية سماع الاعتراضات على جدول الحقوق والبت فيها بمحكمة تسوية الأراضي والمياه". كما أسند القانون ذاته اختصاصات أخرى لمحكمة التسوية في النزاعات والحقوق الواردة على الأراضي قيد التسوية التي هي بالأصل من اختصاصات المحاكم النظامية، وتتمثل بما يلي:

أولاً: اختصاص النظر في القضايا المحالة من المحاكم النظامية، وفق المادة 13 ف 5، والمقصود بالمحاكم النظامية المحاكم باختلاف درجاتها (محاكم الصلح والبداية والاستئناف والنقض) وكذلك هيئات التحكيم، وهذا ما استقرت عليه محكمة النقض الفلسطينية التي قضت "أن القضايا التي تنظر أمام المحاكم وهيئات التحكيم المتعلقة بالحقوق الواردة على الأراضي في منطقة التسوية تحال إلى محكمة التسوية المختصة" (نقض مدني 2019/1646).

وفيما يتعلق بطبيعة القضايا التي تحال لمحكمة التسوية، فهي ما يتعلق بنزاعات الملكية والتصرف وحقوق المنفعة التي تدخل في نطاق الحقوق العينية، وأي حقوق نصت عليها المادة 16 من قانون التسوية على وجوب تسجيلها (حسين، 2022، ص 86)، فتختص محكمة التسوية بالنظر في القضايا المحالة لها المتعلقة بحقوق الارتفاق وفق ما توصلت إليه محكمة التمييز الأردنية "حيث إن المقصود من عبارة (أو أية حقوق متعلقة بها) الواردة في المادة الثانية من قانون تسوية الأراضي والمياه هو حقوق الارتفاق" (تمييز حقوق 1973/155).

ثانياً: اختصاص النظر بالطلبات المستعجلة: يأتي هذا الاختصاص لمحكمة التسوية من اختصاصها بالنظر في كافة القضايا والطلبات التي تتعلق بالأراضي موضوع التسوية، وتأصيلاً لذلك، فقد نصت المادة 103 من قانون أصول المحاكمات المدنية بفقرتها الثانية (المحكمة التي تنظر موضوع الدعوى بالتبعية)، والمادة 13 من قانون التسوية التي بمقتضاها يكون الاختصاص لمحكمة التسوية في النظر بكل القضايا والطلبات بما فيها المستعجلة المتعلقة بالأرض موضوع التسوية، وهذا ما استقرت عليه محكمة النقض الفلسطينية (نقض مدني 2019/439).

ثالثاً: صلاحية سماع البيئة المتعلقة بالتصرف بمرور الزمن: نصت الفقرة الأولى من المادة 14 من قانون التسوية أنه "يجوز لمحكمة التسوية استماع البيئة على التصرف بالأرض مدة مرور الزمن، دون أن تكون مقيدة بالقيود الواردة في المادة 20 و36 و41 و42 و45 و78 من قانون الأراضي العثماني". ويتضح من هذا النص، أنه يعفي محكمة التسوية من التقييد بالقاعدة العامة التي تنص على أن التمسك بمرور الزمن يجب أن يكون من المدعى عليه، ولهذا يجوز لمحكمة التسوية أن تسمع البيئة من المدعي والمدعى عليه بشأن التصرف مدة مرور الزمن، ومن ثم تقرر بناءً على البيئة التي تقتنع بصحتها.

كما أن الفقرة الثانية من المادة 14، نصت على "لمحكمة التسوية وبقطع النظر عن أي حكم يخالف ذلك في المجلة أو في قانون أصول المحاكمات الحقوقية أو في أي قانون متعلق بالأراضي يكون لمحكمة التسوية صلاحية طلب أية بيعة شفوية أو خطية قد يستلزمها البت في الاعتراضات التي لا يكون في وسع الفرقاء إبراز أية بيعة خطية على تصرفهم أو ملكيتهم، وكذلك الاعتراضات التي تبرز من أجلها بيعة خطية دون أن تكون هذه البيعة صادرة من دائرة التسجيل". وبالتمعن بهذا النص، نجد أن الأمر جوازي للمحكمة، ولا يشترط بها أن تتبعه في كل الحالات، بل يخضع ذلك لظروف كل قضية، (الغرايبة، 1997، ص 53-54). وهذا ما لا يجوز في المحاكم النظامية بهذا الشأن كون عملية التسوية وضع استثنائي.

رابعاً: اختصاص النظر في دعاوى الشفعة والأولوية: أعطى هذا الاختصاص لمحكمة التسوية بموجب الفقرة الثامنة من المادة 13 من قانون التسوية "في أي وقت بعد نشر أمر التسوية، وإلى أن تكون التسوية قد تمت يكون لمحكمة التسوية صلاحية النظر في دعوى الشفعة والأولوية على أن تراعى المدد القانونية لإقامة الدعوى، وأن يراعى في ذلك التقييدات الواردة في الفقرتين 3 و4 من هذه المادة".

وهذه الصلاحية تعتبر استثناء من القاعدة العامة في فلسطين، على اعتبار دعاوى الشفعة والأولوية أصبحت من الدعاوى القيمة وفق قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001، ولم تعد لمحكمة البداية كاختصاص حصري (التكروري، 2019، ص 212).

وصلاحية محكمة التسوية بنظر دعاوى الشفعة والأولوية ليست مقيدة بوقت معين، أو إجراء معين كتقديم الاعتراض من المدعي، في الأرض موضوع الشفعة أو الأولوية، بل يكون له الحق في إقامة الدعوى كونها المحكمة المختصة بذلك في أي وقت يشاء منذ نشر أمر التسوية وحتى تصديق جدول الحقوق، (العباسي، 1994، ص 99-101) شرط التقيد بالمدد القانونية المنصوص عليها في المادة 1034 من مجلة الأحكام العدلية (شهر من تاريخ العلم بالبيع بالنسبة للشفعة)، والمنصوص عليها في المادة 2 من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 النافذ بالصفة ستة أشهر من تاريخ البيع والفراغ القطعي.

وأرى السبب في عدم تقييد المشرع لمدعي الشفعة والأولوية بوقت معين أو بإجراء معين كتقديم اعتراض، هو أن طبيعة هذه الدعوى لا تتعلق بأصل الملكية ولا بنزاع عليها، بل هي تقوم على حق ينشأ عن نقل الملكية إلى المشتري.

الفرع الثاني: المعاملات التي يمتنع على الدوائر الحكومية القيام بها بمنطقة التسوية

إن صدور أمر التسوية في منطقة ما، لا يغل يد المحاكم النظامية عن النظر في النزاعات المتعلقة بأراضي التسوية فحسب، كما بينا بالفرع الأول، بل يشمل كافة المعاملات التي يمكن إجرائها على الأراضي طالما لم تنته بها التسوية، نبيها كما يلي:

أولاً: معاملات التسجيل الجديد: يعد التسجيل الجديد الآلية الثانية بعد التسوية لتسجيل الأراضي في السجل العقاري بموجب قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964 النافذ بالصفة الغربية. والتسجيل الجديد تختص فيه دوائر الأراضي التابعة لسلطة الأراضي الفلسطينية وليس هيئة تسوية الأراضي والمياه المختصة بعملية التسوية، وهو عبارته عن تتبع مجموعة إجراءات واردة في نصوص القانون المشار له بهدف تسجيل الأرض بالسجل العقاري، واستصدار شهادة تسجيل الأرض. والتسجيل الجديد يتم بمبادرة طوعية من قبل المالك، بعكس عملية التسوية التي تعتبر عملية شاملة تقوم بها الدولة وتعد جبرية بالمقارنة مع التسجيل الجديد، إذ عزوف أي مالك عن تقديم ما يثبت حقه في الأرض تسجل الأرض بموجب المادة الثامنة من قانون تسوية الأراضي والمياه باسم خزينة الدولة. ولهذا فإن دوائر تسجيل الأراضي يمتنع عليها قبول أي معاملات تسجيل جديد بأراضي اصدر فيها أمر التسوية سنداً لتعليمات إجراءات التسوية المعمول فيها في هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية (دليل التسوية، 2018، ص 15).

وأرى أن كلف يد دوائر تسجيل الأراضي عن إجراء معاملات تسجيل جديدة في مناطق التسوية غير المكتملة كان في مكانه، كون التسوية أصلاً تشمل حتى الأراضي التي سبق إجراء التسجيل الجديد عليها كونها عملية شاملة، بواسطتها يعطى أرقام وتصنيفات جديدة للأراضي.

ثانياً: معاملات الكاتب العدل: يختص الكاتب العدل وفق قانون الكاتب العدل رقم 11 لسنة 1952، النافذ بالصفة الغربية بتصديق كافة البيوعات والمعاملات والوكالات المتعلقة بالأراضي، غير أن الكاتب العدل تنزع صلاحياته بصدور أمر التسوية في الأراضي الجاري فيها أعمال التسوية ولم تنته، سنداً لدليل إجراءات تسوية الأراضي والمياه المذكور، فليس من صلاحيات كاتب العدل التصديق على البيوعات والرهونات أو أي أمور أخرى تمس الملكية والتصرف في الأراضي الجاري فيها أعمال التسوية ولم تنته، إذ تنزع صلاحياته وتصبح من صلاحيات مدير مكتب تسوية الأراضي من وقت صدور أمر التسوية، وحتى نشر جدول الحقوق، وهذا أيضاً ما توجهت إليه محكمة النقض الفلسطينية (طعن مدني 499/2017).

ثالثاً: المعاملات أمام دوائر ضريبة الأملاك: وهي الدوائر التابعة لوزارة المالية التي يوثق بسجلاتها أسماء الملاك المكلفين بضريبة الأملاك للخرينة (حمدان، 2004، ص 28-30)، إذ ليس لهذه الدوائر في الأراضي الجاري فيها أعمال التسوية إجراء أي تغيير على سجلات ضريبة الأملاك فيما يخص تغيير أسماء المكلفين بالضريبة الناجم عن عقود البيع أو الأثر، وليس لها إصدار أي وثائق متعلقة بالملكية إلا بعد انتهاء التسوية وتصديق جدول التسجيل النهائي (دليل التسوية، 2018، ص 15).

رابعاً: معاملات الطرق والحدود في الهيئات المحلية: بالأصل تكون الهيئات المحلية (البلديات والمجالس المحلية والمجالس القروية) سنداً لقانون

لهيئات المحلية الفلسطينية رقم 1 لسنة 1997، هي الجهة المنوط بها توسيع وشق وإغلاق الطرق والأحواض في المدينة أو البلدة، هذا في الوضع الطبيعي. لكن في المناطق الجارية فيها أعمال التسوية، تنزع هذه الصلاحية من يد الهيئة المحلية وتصبح لمدير مكتب التسوية (يغمور، 2019، ص 41)، وأعطت المادة التاسعة من قانون التسوية للمدير أن يرسم حداً جديداً عوضاً عن الحد القديم الفاصل بين أحواض أو قطع أراضي مختلفة، وله أن يسوي أي حد يراه مناسباً لطبيعة الأرض بقصد تحسين الأعمال فيها، وله 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 التعويض الواجب دفعه للمتضرر من جراء أعمال كهذه.

وفي رأينا، وإن كان قانون تسوية الأراضي والمياه صريحاً بنقل هذه الصلاحية لمدير مكتب التسوية، إلا أن طاقم التسوية في منطقة التسوية لا يستطيع أن يجري الأمور المنصوص عليها في المادة التاسعة بمعزل عن رأي ومشاركة الهيئة المحلية التي تكون أكثر دراية بتفاصيل منطقة التسوية، بل أن الهيئة المحلية هي أدري بحاجة المواطنين فيما يخص الطرقات والمرافق العامة الأخرى، وهذا ما نرى فيه غلو من المشرع بقانون التسوية بنزع هذه الصلاحية من الهيئة المحلية، الأمر الذي يستدعي إشراك الهيئة المحلية بالنص التشريعي وتعديل النص ليضمن دور الهيئة المحلية بهذا الأمر.

المطلب الثاني: التصرفات الواردة على الأراضي غير مكتملة التسوية

تعد الأراضي غير مكتملة التسوية من ناحية وضعيتها القانونية بمرحلة انتقالية لتسجيلها في السجل العقاري، ولهذه الوضعية، فقد أحظيت هذه المرحلة من قبل المشرع باهتمام جعلها تتجنب الأراضي التي تمت فيها أعمال التسوية إلى حد كبير، ولهذه الغاية أصدر مجلس الوزراء الأردني نظام تسوية الأراضي والمياه رقم 1 لسنة 1952، الذي مازال نافذاً في الضفة الغربية لينظم عملية تسجيل التصرفات التي تتم في هذه الصورة من الأراضي، رغم المآخذ التي اكتنفت هذا النظام فيما يخص الجهة المختصة بتوثيق التصرفات، ونقسم هذا المطلب لفرعين نخصص الأول للجهة المختصة بتوثيق التصرفات، والثاني للتصرفات الواجب تسجيلها.

الفرع الأول: الجهة المختصة بتوثيق التصرفات

اعتمد المشرع في نظام تسوية الأراضي والمياه رقم 1 لسنة 1952 في تحديد الجهة المختصة بتوثيق التصرفات على المرحلة التي وصلت إليها عملية التسوية، وقسمها إلى مراحل ثلاث كما يلي:

المرحلة الأولى: يختص فيها مدير مكتب التسوية: تمتد وفق المادة الثانية من النظام، من تاريخ صدور أمر التسوية إلى تاريخ نشر جدول الحقوق. ومدير منطقة التسوية يعد من أركان عملية التسوية وفق المادة الخامسة من قانون تسوية الأراضي والمياه، التي أوجبت تعيين مدير لمنطقة التسوية التي يمكن أن تكون مدينة كاملة أو جزء منها أو قرية، بحيث يكون هذا المدير والاسم المألوف له وفق القوانين الملغاه "أمور التسوية" مسؤولاً عن عملية التسوية بكافة مراحلها (يغمور، 2019، ص 33).

المرحلة الثانية: ويختص فيها قاضي محكمة التسوية: وتمتد حسب نص المادة الثالثة من النظام من تاريخ تعليق جدول الحقوق إلى تاريخ أن يصبح جدول الحقوق نهائياً، وهي المرحلة التي تنتهي فيها مدة الاعتراض المحددة بثلاثين يوماً من تاريخ نشر الجدول وفق المادة 12 من قانون التسوية، وفي حال غياب القاضي ينوب مكانه الموظف الذي ينتدبه رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه.

وكما هو الحال بالنسبة لتخصص مدير مكتب تسوية لكل منطقة تسوية، أيضاً أحظى المشرع بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه لكل منطقة التسوية بتخصيص محكمة خاصة لها يرأسها قاضي التسوية، وهنا برأينا يبرز دوره الإداري، إذ اسناد مهمة توثيق البيوعات له هو اختصاص إداري بحت.

المرحلة الثالثة: ويختص فيها مدير مكتب التسوية أو مدير التسجيل في دائرة تسجيل الأراضي التي تتبع لسلطة الأراضي، حسب ما يقرره رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه وفقاً لنص المادة الرابعة من النظام، وتمتد بين التاريخ الذي يصبح فيه جدول الحقوق نهائياً وحتى إعداد جداول التسجيل النهائي، وجدول التسجيل النهائي وفق المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه بفقرتها الثانية هو السجل الخاص بالأراضي التي تمت فيها التسوية وضمت إلى السجل العقاري.

وأرى أن المشرع في نظام تسوية الأراضي والمياه في المرحلة الثالثة قد جعل أمور الاختصاص بتوثيق التصرفات متأرجحة بين مدير التسوية في منطقة التسوية وبين مدير تسجيل الأراضي في المحافظة التي تتبع لها منطقة التسوية، دون تحديد المعيار الذي يستند إليه رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه متى يعطي الاختصاص لمدير التسوية وللمدير تسجيل الأراضي وهذا ما يجب تصويبه بشكل واضح، على الأقل في الدليل الإجرائي لهيئة تسوية الأراضي والمياه.

وبكل الأحوال تحديد المشرع الجهات المذكورة لتوثيق التصرفات في التسوية غير المنتهية، يعطي الصفة الرسمية للعقود والتصرفات الجارية عليها التي يترتب على عدم التقيد بتسجيلها بطلان العقود والتصرفات، وهذا ما توجهت إليه محكمة التمييز الأردنية في قرارها "إذا كان الاتفاق الذي جري

بين المدعية وخصوما المتضمن التنازل عن حقها في الأرض لقاء مبلغ معين قد تم بمعرفه مأمور التسوية باعتباره موظفا رسميا، فإن هذا الاتفاق يعتبر من السندات الرسمية". (تمييز حقوق 1975/352).

وهنا أرى أن المشرع في تحديد الجهات المختصة بتوثيق التصرفات الواردة قد جانب الصواب حين اسندها إلى ثلاث جهات مختلفة وفق المرحلة التي وصلت إليها التسوية، فكان عليه تحديد جهة واحدة فقط وهي دائرة التسوية الممثلة بمديرها في المنطقة، كون مدير منطقة التسوية يملك صلاحيات شاملة بكل ما يتعلق بعملية التسوية وفق قانون تسوية الأراضي والمياه، وهذا ما يجعل الأمر أكثر سلاسة وسهولة للمواطنين في توثيق التصرفات، خاصة وأن المشرع والسوابق القضائية قد أعطتها الصفة الرسمية.

الفرع الثاني: التصرفات الواجب تسجيلها في التسوية غير المكتملة

أوضحت الفقرة الرابعة والخامسة من المادة 16 من قانون التسوية، التصرفات التي يعتبر فيها التسجيل ركناً أساسياً لصحة التصرفات أثناء التسوية والتي نظم آلية تسجيلها كما وضعنا نظام التسوية رقم 1 لسنة 1952، وتتمثل بالتصرفات التالية:

أولاً: تسجيل البيوع: وتشمل صور البيوع التي ترد على الأموال غير المنقولة سواء أراضي أو منازل أو الطبقات والشقق، كالبيع بالإعاشة وبيع التخارج (الوحيدي، 1989، ص 266)، وكما تشمل المبادلة وفراغ التصرف بالأراضي الأميرية والهبة والوصية والوقف.

ونجد من الضرورة للإشارة إلى أن هذه البيوع تكون مشروطة بالفسخ إذا اتضح أن البائع فيها لا يملك صلاحية البيع بنتيجة التسوية، فإذا أقيم إعتراض على الأرض موضوع معاملة البيع وحكمت محكمة التسوية بالأرض لغير البائع، فإن البيع يفسخ، وهذا ما استقرت عليه محكمة النقض الفلسطينية في قرارها نقض مدني رقم 101 لسنة 2023. كما أرى أن جميع التصرفات تكون عرضة للفسخ بنتيجة الطعن، ولا يقتصر الأمر فقط على البيوع.

ويتم إجراء البيوعات المذكورة وفق نماذج تعدها هيئة تسوية الأراضي والمياه بصورة خاصة للأراضي غير مكتملة التسوية، وهي بذلك تتشابه مع البيوع التي تجري على الأراضي التي تمت فيها التسوية أمام دوائر تسجيل الأراضي التابعة لسلطة الأراضي الفلسطينية، إذ تتمثل إجراءات البيع بحضور البائع والمشتري أو وكلائهم أمام الجهة المختصة بتوثيق البيوع وفقاً للمرحلة التي وصلت لها التسوية. (دليل التسوية، 2018، ص 30-32). ونشير أيضاً إلى أن ما ينطبق على البيع من حيث شرط التسجيل ينطبق على الرهن أيضاً سواء كان رهناً رسمياً أم حيازياً سناً للمادة 16 من قانون التسوية.

ثانياً: تسجيل معاملة نقل الإرث: وهذه العملية تتم حال وفاة مالك الأرض أثناء التسوية، وحتى تنتقل الأرض لورثته فلا بد من القيام بعملية نقل الإرث أمام دائرة التسوية بناء على حجة الإرث أو التحارج الصادرة من المحكمة الشرعية أو الكنسية.

ثالثاً: تسجيل عقود الإيجار والمغارة: حينما نص المشرع في المادة 16 بالفقرة الرابعة من قانون التسوية "عقود الإيجار المنظمة المتعلقة بأرض تمت التسوية فيها بموجب هذا القانون تسجل في دوائر التسجيل" قصد بذلك، جميع عقود الإيجار الواردة على أراضي التسوية بصرف النظر عن أماكن وجود هذه العقارات أو الغاية من الإيجار، هذا كنص عام بموجب قانون التسوية.

لكن بصدد قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953، النافذ بالضفة الغربية، الذي ينحصر نطاق تطبيقه على الإيجارات لغايات سكنية وتجارية داخل مناطق البلديات والمجالس المحلية، ووفق ما استقر عليه اجتهاد قضاء التمييز الأردنية والنقض الفلسطينية في العديد من القرارات، التي أرست من خلالها مبدأ قانوني خلاصته: (الإيجار في هذه المناطق يحكمه قانون خاص، والخاص يقيد العام، وعقود الإيجار التي يجب توثيقها في دوائر تسجيل الأراضي تقتصر فقط على عقود الإيجار المبرمة خارج نطاق حدود البلديات والمجالس المحلية فقط، ولا تشمل المجالس القروية والأراضي خارج حدود البلديات والمجالس المحلية). رغم خلو قانون المالكين والمستأجرين من نص صريح يجيز عقد الإيجار دون تسجيله. ومن أهم القرارات التي اتخذت بهذا الشأن، ما قضت به محكمة التمييز الأردنية في قرارها تمييز حقوق رقم 131 لسنة 1955، ومحكمة النقض الفلسطينية في قرارها نقض مدني رقم 1174 لسنة 2015. ونستخلص من هذه القرارات، أن عقود الإيجار الواجب تسجيلها في عملية التسوية هي عقود الإيجار التي لا تخضع لنطاق قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953، كعقود إيجار الأراضي الزراعية وعقود الإيجار التي تتم في المجالس القروية بغض النظر عن غايتها. أما المغارة فهي واجبة التسجيل في جميع مناطق التسوية.

رابعاً: تسجيل عقد القسمة: يجوز للشركاء على الشيوع في أراضي منطقة التسوية إجراء القسمة أثناء عملية التسوية، لكن يشترط في ذلك، مراعاة القوانين والأنظمة التي تحكم عملية القسمة والإفراز، خاصة فيما يتعلق بأصغر حصة، وهذا الأمر يختلف حسب موقع الأرض من المخططات الهيكلية، فإذا كانت الأرض داخل المخططات الهيكلية، فيجب أن تكون أصغر حصة مطابقة لتصنيف الأرض سكنية أم تجارية أم ريفية سناً للجدول رقم 1 المرفق بنظام تنظيم المدن والهيئات المحلية رقم 6 لسنة 2011، أما إذا كانت الأرض خارج المخططات الهيكلية، فإن إمكانية فرزها يكون حسب ما إذا كانت مصنفة عالية القيمة الزراعية، فتكون أصغر حصة خمس دونات، أو متوسطة القيمة أصغر حصة دونمين ونصف أو منخفضة القيمة أصغر حصة دونم واحد، وفقاً لنظام تنظيم الأبنية خارج المخططات الهيكلية رقم 1 لسنة 2016.

الخاتمة

وهكذا لكل بداية نهاية، وخير العمل ما حسن آخره، وعملا بالقاعدة الفقهية القائلة "ما لا يدرك كله لا يترك جله"، فقد حددنا من خلال هذا البحث الوضع القانوني للأراضي التي لم تكتمل فيها أعمال التسوية، وأصولها من الحقب التي توالى في حكم الضفة الغربية، وتوصلنا خلال البحث في الموضوع إلى العديد من النتائج والتوصيات نوجزها كما يلي:

أولاً: النتائج:

- 1- الأراضي التي لم تكتمل فيها أعمال التسوية تعود جذورها لحقبة الانتداب البريطاني والإدارة الأردنية والسلطة الفلسطينية، ويعود سبب وجود التسوية غير المكتملة من الحقبة البريطانية إلى حرب عام 1948، ومن الحقبة الأردنية إلى حرب عام 1967، بينما التسوية غير المكتملة في حقبة السلطة الفلسطينية تعود إلى أسباب ومعوقات كثيرة أهمها تفرع وتشعب القوانين النازمة لقطاع الأراضي، وكذلك شح الإمكانيات البشرية واللوجستية لعملية التسوية إضافة إلى العقوبات التي يرضعها الاحتلال أمام فريق التسوية.
- 2- يختلف الوضع القانوني للأراضي غير مكتملة التسوية من الحقبة البريطانية والأردنية، التي عطل مفعول أثرها بموجب الأمر العسكري الإسرائيلي 291 لسنة 1968، عن الأراضي غير مكتملة التسوية التي وجدت في حقبة السلطة الفلسطينية، إذ تتخذ هذه الأخيرة وضع قانوني مختلف عن الأراضي التي لم تتم تسويتها، وكذلك التي تمت تسويتها، فتختص بها محاكم التسوية الخاصة من حيث النزاعات، وكذلك تختص جهات مختلفة حسب مرحلة التسوية فيما يخص تسجيل التصرفات.
- 3- حينما شرعت هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية بعمليات تسوية لم تعتمد عمليات التسوية غير المكتملة من الحقبة البريطانية والأردنية، بل قامت بالشروع بتلك المناطق من بدايتها، ولم تعتمدهما، ولم يكن لها أي حجية من ناحية إجرائية يعتمد عليها، وكل ما لها من حجية أن المواطنين الذين أدرج اسمائهم بجدول التسوية غير المنتهية في المناطق التي وصلت فيها مرحلة نشر جدول الحقوق اعتمدوا عليها كقرينة للتصرف المادي بالأرض.
- 4- يجوز إجراء التصرفات الناقلة أو المثقلة للملكية في الأراضي غير مكتملة التسوية في حقبة السلطة الفلسطينية بناءً على النظام الخاص الذي شرع لهذه الغاية، ويكون توثيق التصرف لدى جهات تختلف حسب المرحلة التي وصلت إليها التسوية غير المنتهية.
- 5- التسوية غير المكتملة من الحقبة البريطانية والأردنية كان لها الأثر السلبي من الناحية السياسية على الأرض الفلسطينية، إذ بعيد الاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية أصدر الحاكم العسكري الأمر العسكري 291 لسنة 1968، والذي اعتبر التسوية غير المنتهية كأن لم تكن، وهذا ما أستغله الإحتلال الإسرائيلي بإعتبار هذه الأراضي غير مسجلة ويسهل الإستيلاء عليها لصالح التوسع الاستيطاني.
- 6- إن نزع المشرع في قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، صلاحية الهيئة المحلية فيما يخص الطرق والمرافق العامة بمناطق التسوية واسنادها فقط لمدير مكتب التسوية، لم يعد يتناسب مع الوضع الحالي، ولا ينسجم مع صلاحية الهيئة المحلية بموجب قانون الهيئات المحلية الفلسطيني التي هي الأدرى والجهة المتخصصة بمسائل الطرق.

ثانياً التوصيات:

- 1- تعديل نظام تسوية الأراضي والمياه رقم 1 لسنة 1952 فيما يخص توثيق التصرفات الواردة على الأراضي غير مكتملة التسوية، فبدلاً من أن يكون توثيق التصرفات لدى ثلاث جهات مختلفة حسب المرحلة التي وصلت إليها التسوية أن يحدد جهة واحدة فقط لهذه الغاية، وأقترح هنا أن يكون المختص فقط هو مدير مكتب التسوية كونه الأكثر دراية في منطقة التسوية، وإطلاعاً على مجريات التسوية غير المنتهية.
- 2- تعديل المادة التاسعة من قانون التسوية باستبدال كلمة مأمور التسوية برئيس الهيئة المحلية فيما يخص بالمسائل المتعلقة بالطرق في مناطق التسوية.
- 3- زيادة وتيرة الاهتمام بعملية تسوية الأراضي، فلا بد من رفد قطاع التسوية بعدد كبير من القضاة يتناسب مع حجم التسوية غير المنتهية وعدد قضايا الاعتراض المدورة في محاكم التسوية، والأمر ذاته فيما يخص الطاقم الفني للتسوية.

المصادر والمراجع

- أبو حجلة، إ. ونخلة، س. (1996). *اتفاقية أوسلو*، ط1، دار التقدم العربي، بيروت.
- أبو خلف، ن. (1999). *القضية الفلسطينية*، منشورات جامعة النجاح الوطنية، ط1، نابلس.
- الأغا، أ. (2022). *التطور التاريخي لتسجيل الأراضي في فلسطين*، منشورات دار النخلة، غزة.

- الأمر العسكري 291 لسنة 1968، المنشور في العدد 16 من المناشير والأوامر، الاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية، بتاريخ 1969/1/22، ص 591.
- أنس يغمور، أ. (2019). *صلاحيات مأمور التسوية وفق قانون رقم 40 لسنة 1952 وتعديلاته*. (رسالة ماجستير، جامعة القدس). فلسطين.
- بديل" المركز الفلسطيني لمصادر حقوق المواطنة واللاجئين. (2021). مقالة: هكذا سرت ونزعت الأرض في فلسطين". رابط الكتروني <https://www.badil.org/ar/publications/haq-al-awda/issues/items/2183.html>
- البكري، ع. وريان، ح. (1989). *الأوضاع القانونية للملكية الأراضي بالضفة الغربية*، ط1، الجمعية الفلسطينية الأكاديمية للشؤون الدولية.
- البنك الدولي. (2018). *دراسة الآثار الاجتماعية والاقتصادية لضعف نظام تسجيل وإدارة الأراضي في الضفة الغربية*، ضمن مشروع تسجيل الأراضي بالضفة الغربية. رام الله.
- التكروني، ع. (2019). *الكافي في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني*، دار الكتاب الجامعية، الخليل.
- جلال عباسي، ج. (1994). *الخلاصة الجلية في أحكام الشفعة والأولوية*، ط1، المكتبة الوطنية، عمان.
- حباس، و. (2021). *تسوية أراضي الضفة الغربية (مناطق ج) مشروع إسرائيل القادم* "ملحق المشهد الإسرائيلي منشورات مركز مدار، رام الله.
- حسين، ح. (2022). *إختصاصات قاضي محكمة تسوية الأراضي والمياه*. (رسالة ماجستير، جامعة بيرزيت). فلسطين.
- حمدان، م. (2004). *ضريبة الأملاك في الضفة الغربية في ظل قانون 11 لعام 1954 والقوانين المعدلة له*. (رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية). فلسطين.
- الخطيب، غ. (1995). *الاتفاق الانتقالي الإسرائيلي الفلسطيني بشأن الضفة الغربية وقطاع غزة*. مجلة الدراسات الفلسطينية، 6(24)، 18-29.
- دليل إجراءات التسوية للعام 2018، هيئة تسوية الأراضي والمياه، فلسطين 2018.
- دواس، أ. (2013). *قانون الأراضي*. المعهد القضائي الفلسطيني، رام الله.
- الزعيبي، م. (1986). *قيود سجل الأراضي الأردني نتيجة التسوية*. دراسات: العلوم الإنسانية، 13(3)، 312-331.
- سليمان، س. (2021). *التسوية إجراءات وقوانين*، ط2، رام الله.
- السنهوري، ع. (1993). *الوسيط في شرح القانون المدني*، المجلد الثاني، تنقيح مصطفى، م. دار النهضة العربية، القاهرة.
- عجوة، س. (2011). *آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة*. (رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية). فلسطين.
- العساف، ت. (2009). *السجل العقاري، دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية*.
- العودة، ع. (2007). *ملكية الأراضي في قضاء طولكرم في ظل الحكم البريطاني*. (رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية). فلسطين.
- عيسه، ح. (2022). *أراضي الوقف غير الصحيح في إطار التشريعات السارية في فلسطين*. مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بيروت اللبنانية، 29(4)، 529-555.
- عيسه، ح. (2024). *مجموعة تشريعات الأراضي في فلسطين*، إصدار هيئة تسوية الأراضي والمياه، فلسطين.
- الغربية، ع. (1997). *الموجز في أعمال التسوية والمساحة وإجراءات تسجيل معاملات الأراضي*. طبعة مديرية الحاسب الآلي، عمان.
- فقهيا، ر. (2012). *التنظيم القانوني للأراضي الأميرية*. (رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية). نابلس.
- قانون تحويل الأراضي من ميري إلى ملك، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 1134، بتاريخ 1953/2/16، ص 559.
- قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964، المنشور في الجريدة الرسمية، عدد 1734، بتاريخ 1964/3/1، ص 199.
- قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 1123 لسنة 1952، بتاريخ 1952/6/16، ص 279.
- قانون تسوية حقوق الأراضي والمياه الباب 80 لسنة 1928، المنشور مجموعة درايتون، العدد 80، بتاريخ 1937/1/22، ص 971.
- القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016، المنشور بجريدة الوقائع، العدد الممتاز رقم 11 بتاريخ 2016/3/20، ص 57.
- قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (1973/155). تاريخ 1973/6/2. منشورات قسطاس.
- قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم (1969/166). تاريخ 1969/2/8. منشورات قسطاس.
- قرار محكمة النقض الفلسطينية بصفتها الحقوقية رقم (2023/101). تاريخ 2024/1/24. منشورات المقتفي.
- قرار محكمة النقض الفلسطينية بصفتها الحقوقية رقم (2015/1174). تاريخ 2017/5/26. منشورات المقتفي.
- قرار محكمة النقض الفلسطينية بصفتها الحقوقية رقم (2019/1646). تاريخ 2021/3/5. منشورات المقتفي.
- قرار محكمة النقض الفلسطينية بصفتها الحقوقية رقم (2018/1765). تاريخ 2019/5/19. منشورات المقتفي.
- قرار محكمة النقض الفلسطينية بصفتها الحقوقية رقم (2019/439). تاريخ 2022/2/27. منشورات المقتفي.
- قرار محكمة النقض الفلسطينية بصفتها الحقوقية رقم (2017/499). تاريخ 2017/4/11. منشورات المقتفي.
- قرار محكمة النقض الفلسطينية بصفتها الحقوقية رقم (2008/83). تاريخ 2008/4/14. منشورات المقتفي.
- قنديل، أ. (2013). *شرح قانون تسوية الأراضي والمياه والقوانين المكملة الأخرى*، مطابع دار الأديب، عمان.
- معهد أبحاث السياسات الاقتصادية - ماس. (2013). *مشاكل وعقبات تسجيل الأراضي في الضفة الغربية*. تقرير خاص. رام الله.
- معهد الأبحاث التطبيقية - أريج. (2023). *تسجيل الأراضي في القدس في خدمة مشروع الاستيطان الإسرائيلي وشرعنة الاستيلاء على الأرض*. سلسلة تقارير خاص عدد 8. القدس.

مؤسسة مفتاح. (2021). مقالة: تسوية وتسجيل أملاك الفلسطينيين هدفها نقل جزء كبير من الأملاك إلى سلطة الاحتلال. رام الله. رابط الالكتروني: <http://www.miftah.org/Arabic/Display.cfm?DocId=15544&CategoryId=9>

نظام تسجيل الأراضي رقم 1 لسنة 1953، المنشور في الجريدة الرسمية، عدد 1101، بتاريخ 1953/3/1، ص 110.

نظام تسوية الأراضي والمياه رقم 1 لسنة 1952، المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد 1123، بتاريخ 1952/10/1، ص 371.

نعيرات، ه. (2020). *المشاكل القانونية والإجرائية لمشروع تسوية الأراضي والمياه*. (رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية). فلسطين.

هيئة تسوية الأراضي والمياه (2020). *التقرير السنوية لهيئة تسوية الأراضي والمياه لسنة 2020*. رام الله.

الوحيدي، د. (1989). *عقد البيع في التشريع الفلسطيني*، مشورات جامعة الأزهر بغزة، غزة، 1989.

وكالة الانباء الرسمية "وفا" (2024). مقالة: الكابنت الإسرائيلية يصادق على شرعنة 5 بؤر استيطانية وبناء آلاف الوحدات الاستيطانية بالضفة. رابط الكتروني: <https://www.wafa.ps/Pages/Details/98390>

REFERENCES

- Abu Hijleh, E., & Nakhla, S. (1996). *Oslo Accords* (1st ed.). Dar Al-Taquadum Al-Arabi.
- Abu Khalaf, N. (1999). *The Palestinian Question* (1st ed.). An-Najah National University Publications.
- Ajwa, S. (2011). *Ownership transfer mechanism in unregistered lands* (Master's thesis, An-Najah National University, Palestine).
- Al-Agha, A. (2022). *The historical development of land registration in Palestine*. Dar Al-Nakhla Publications.
- Al-Assaf, T. (2009). *Land registry: A comparative legal study*. Al-Halabi Legal Publications.
- Al-Awda, A. (2007). *Land ownership in Tulkarm district under British rule* (Master's thesis, An-Najah National University, Palestine).
- Al-Bakri, A., & Ryan, H. (1989). *Legal status of land ownership in the West Bank* (1st ed.). Palestinian Academic Society for International Affairs.
- Al-Gharaibeh, A. (1997). *Summary of settlement and surveying works and land transaction registration procedures*. Computer Directorate Edition.
- Al-Khatib, G. (1995). The Israeli-Palestinian Interim Agreement on the West Bank and Gaza Strip. *Journal of Palestine Studies*, 6(24), 18–29.
- Aloni, A. (2016). *The Israeli practice of taking over rural Palestinian land*. Btselem.
- Al-Sanhouri, A. (1993). *Al-Wasit in Al-Law Al-Civil* (Vol. 2, M. Mustafa, Ed.). Dar Al-Nahda Al-Arabiya.
- Al-Takroui, A. (2019). *Al-Kafi in Palestinian Code of Civil and Commercial Procedure*. Dar Al-Kitab University.
- Al-Wahidi, Dr. (1989). *The sales contract in Palestinian legislation*. Al-Azhar University Consultations in Gaza.
- Al-Zoubi, M. (1986). Jordanian land registry entries as a result of settlement. *Dirasat: Human Sciences*, 13(3), 312–331.
- Yaghmour, A. (2019). *The powers of the settlement officer according to Law No. 40 of 1952 and its amendments* (Master's thesis, Al-Quds University, Palestine).
- Applied Research Institute – ARIJ. (2023). *Land registration in Jerusalem serves the Israeli settlement project and legitimizes the seizure of land*. Special Report Series No. 8.
- Applied Research Institute – ARIJ. (2014). *The dilemma of land registration in the West Bank*. Special report.
- Ayaseh, H. (2022). Incorrect endowment lands within the framework of the legislation in force in Palestine. *Journal of Law and Political Science, Lebanese University of Beirut*, 29(4), 529–555.
- Ayaseh, H. (2024). *Collection of land legislation in Palestine*. Land and Water Settlement Authority.
- Badil Palestinian Resource Center for Citizenship and Refugee Rights. (2021). *This is how land was leaked and taken away in Palestine*. Retrieved from <https://www.badil.org/ar/publications/haq-al-awda/issues/items/2183.html>
- Comptroller. (2020). *Annual Audit Report 70c: Staff officers in the Civil Administration in the Judea and Samaria Area*. State Comptroller's Office.
- Darweish, M., & Rigby, A. (1995). *Palestinians in Israel: Nationality and citizenship*. Department of Peace Studies, University of Bradford.
- Dawwas, A. (2013). *Land law*. Palestinian Judicial Institute.
- Dirks, J. (2006). *Islam & Christianity: Comparative religion*. Amana Publications.
- Eliash, V. (1934). Director of lands. *The Law Reports of Palestine*.

- Fares, S. (2009). The legal framework of capital movements and current payments in Palestine and its compatibility with international law. *Arab Law Quarterly*, 23(2), 105–137.
- Fogha, R. (2012). *Legal regulation of princely lands* (Master's thesis, An-Najah National University, Nablus).
- Goady, & Doukhan. (1953). *The land law of Palestine*. (Reprinted by Gaunt, Holmes Beach, Florida, 1998).
- Habas, & Doukhan. (2021). *West Bank land settlement (Area C): Israel's next project*. Israeli Landscape Supplement, Madar Center Publications.
- Hamdan, M. (2004). *Property tax in the West Bank under Law 11 of 1954 and its amending laws* (Master's thesis, An-Najah National University, Palestine).
- Hussein, H. (2022). *Powers of the judge of the Land and Water Settlement Court* (Master's thesis, University of Bizerte, Palestine).
- Hussini, H. (2008). *Legal report: Land administration report*. Palestinian National Authority, Ministry of Planning.
- Matar, I. (1997). *The quiet war: Land expropriation in the occupied territories*.
- Institute for Economic Policy Research – MAS. (2013). *Problems and obstacles of land registration in the West Bank*. Special report.
- Abbasi, J. (1994). *Al-Khulasa Al-Jaliyyah fi rulings of pre-emption and priority* (1st ed.). National Library.
- Land and Water Settlement Authority. (2020). *Annual report of the Land and Water Settlement Authority for the year 2020*.
- Milhem, F. (2004). *The origins and evolution of the Palestinian sources of law* (Doctoral dissertation, Vrije University Brussel).
- Moftah Foundation. (2021). *Settlement and registration of Palestinian property aims to transfer a large portion of the property to the occupying authority*. Retrieved from <http://www.miftah.org/Arabic/Display.cfm?DocId=15544&CategoryId=9>
- Nairat, H. (2020). *Legal and procedural problems of the land and water settlement project* (Master's thesis, Al-Najah National University, Palestine).
- Official News Agency "Wafa." (2024). *The Israeli Cabinet approves the legalization of 5 settlement outposts and the construction of thousands of settlement units in the West Bank*. Retrieved from <https://www.wafa.ps/Pages/Details/98390>
- Qandil, A. (2013). *Explanation of the Land and Water Settlement Law and other complementary laws*. Dar Al-Adeeb Press.
- Quigley, J. (2023). Prohibition of Palestine Arab return to Israel as a crime against humanity. *Criminal Law Forum*, 34, 1–41. Retrieved from <https://link.springer.com/article/10.1007/s10609-022-09450-8>
- Land and Water Settlement Authority. (2018). *Settlement procedures guide for 2018*.
- Suleiman, S. (2021). *Settlement procedures and laws* (2nd ed.). Ramallah.
- UN-Habitat. (2021). *Land issues in the West Bank*. Settlements Programme – Global Land Tool Network No. 4, July.
- World Bank. (2018). *Studying the social and economic impacts of the weakness of the land registration and management system in the West Bank, within the West Bank Land Registration Project*. Ramallah.
- Zhang, T. (2016). Moral economies in early modern land markets: History and theory. *Law and Contemporary Problems*, 80, 107–133. Retrieved from https://scholarship.law.duke.edu/faculty_scholarship/3610