

اشكاليات التسجيل العقاري في محافظة القدس

مقدم من

دائرة الخرائط ونظم المعلومات الجغرافية – جمعية الدراسات العربية/ القدس

خليل التفكجي

الى مؤتمر

السجل العقاري في الدول العربية تحديات وطموح
المملكة الاردنية الهاشمية

2005/9/3 – 2005/ 9/1

أهمية الأراضى المسجل العقارى في محافظة القدس

ملكية الأراضى في القدس ونظام التسجيل العقارى

مقدمه

وقعت مدينة القدس وفلسطين تحت الحكم العثماني منذ 1516 وحتى 1917 وخلال هذه الفترة كانت عمليات الشراء والبيع تتم خلال المحاكم الشرعيه واعتبرت المحاكم حتى عام 1858 هي المصدر الرئيسي للتسجيلات العقاريه .

فكان تسجيل البيع والشراء ، وكل قضايا المجتمع آنذاك يتم بالمحكمة بحيث جاءت السجلات الشرعية خليط من المعاملات . وفي بداية عام 1858 بدأت السلطات العثمانية بتسجيل الاراضي بموجب كواشين طابو صادرة عن دوائر حكوميه . واستمر هذا الوضع حتى سقوط فلسطين تحت الاحتلال البريطاني الذي بدأ باستخدام وسائل عصرية للتسجيل وتقسيم الاراضي . فبدأ بالمنطقة الساحلية بحيث وضع خرائط حدود لكل قرية من القرى ثم بدأ بعملية فرزها الى احواض والاحواض الى قطع . وهذا كله مرتبط بشبكة احداثيات عالميه، لمعرفة الموقع واستمر هذا الوضع حتى عام 1948 . فأصبحت الضفة الغربية مرتبطه بالاردن، التي بدأت باستكمال اعمال التسويه بدءاً من الشمال باتجاه الجنوب ، واصبح ثلث الضفة الغربية مسجلاً بسجلات الطابو الرسمي والآخر بجدول الضرائب (التخمين) المرتبط بخرائط الاحواض الطبيعية. وجاءت حرب عام 1967 لتوقف هذه الاعمال .

ومن الفحص تبين لنا أن الملكيات تتوزع في الضفة الغربية كما يلي :

1- ملكية خاصه مسجله على اسم مالك او مستفيد يجوز له نقل رقيبتها وتوريثها او بيعها لمن

يشاء ومتى يشاء وتقسيم الملكية الخاصة الى :-

أ. ملكية مسجله رسمياً مع كوشان طابو يكون المسجل في الكوشان هو نفسه المستفيد والمستعمل للأرض حالياً .

ب. ملكية حق الاستعمال والاستفاده دون تسجيل رسمي . هذا النوع من الملكية يشمل وارثين لم

يقوموا بنقل الملكية رسمياً من اسماء اجدادهم او والديهم لاسمائهم . او المالكين قاموا بشراء

قطعة ارض بواسطة عقد بيع ولم ينقلوا الملكية رسمياً او اسمائهم . ونوع آخر هم مالكون

- لهم حق الاستفاده والاستغلال بواسطة المفتاحيه او الرهينه او اي ترتيب آخر ولكن الارض والمبنى غير مسجل على اسمائهم الحالية. وهذا النوع من الملكية يحق الاستعمال او الاستفادة بالتوريث ما زالت الارض مسجله رسمياً على اسم المالك الاصلي. يختلف عن اسم المستعمل او المستفيد من المالك حالياً .
- 2- املاك وقفية : ينقسم الى املاك وقفية اسلاميه ومسيحيه وهذه تنقسم الى اقسام مثل وقف عام ووقف ذري .
- 3- املاك البلدية : وهي الاملاك المسجلة باسم البلدية من اراضي عامة او طرق او حدائق ومسجلة بشكل رسمي بأسمها .
- 4- املاك الدولة : هي الاراضي التي سجلت باسم الدولة حسب قانون الاراضي العثماني الصادر عام 1858 او امر تسوية الاراضي الانتدابي سنة 1928 او ان هذه الاراضي تمت مصادرتها من مالكيين لصالح الدولة .
- 5- اراضي مختلف او متنازع عليها بين الدولة ومالكيين يدعون ملكيتها ولكنهم لم يستطيعون اثبات هذه الملكية رسمياً .
- 6- اراضي مشاع القرية / مسجله باسم مختار القرية لصالح الأهالي ولكن دون وجود تسويه او اثبات ملكية (بيادر، عين ماء ..).

الملكيات في محافظة القدس

انواع الملكيات السابقه يجب تحديدها على الارض بشكل عيني وبموجب خارطه تبين حدود كل قطعه ومساحتها. ومن فحص واقعي لتحديد او اثبات موقع الملكية في القدس ومنطقتها نجد اشكاليات وتناقضات كثيره وهذه الاشكاليات والصعوبات تعود الى عدم انتهاء تسويه الاراضي في القدس. ويمكن تصنيف اراضي القدس من حيث التسويه الى اربعة اصناف .

1- اراضي تمت تسويتها نهائياً. والارض بها مقسمه الى احواض وقطع مع حدود رسميه مسجله حسب المالكين (قلنديا 1936 وبيت عنان 1956).

2- اراضي تمت تسويتها جزئياً حيث تمت عليه تسويتها ومسحها وصدر جدول ادعاءات بها ولم تصادق نهائياً. (بيت حنينا، شعفاط).

3- اراضي ما زالت بدون تسويه ومسجله كاحواض طبيعيه (تخمين).

4- اراضي مستثناه من التسويه وتشمل المناطق المبينه في حدود القرى او داخل مدينة القدس .

والجدول التالي يبين توزيع مناطق القدس حسب نوع التسويه ، حيث ان مدينة القدس داخل حدود بلدية القدس الموسعة بعد عام 1967 ضم اليها قرى ومناطق عدة وضعها من حيث التسويه مختلف ومتنوع .

وضع تسوية الاراضي في مناطق مختلفه في القدس

الوضع من حيث التسوية	تسوية كامله	جدول ادعاءات	احواض طبيعية
اسم المنطقة في القدس			بدون تسوية
الطور والشيخ			من دون تسوية
صور باهر			من دون تسوية
السواحه الغربيه			من دون تسوية
جبل المكبر			من دون تسوية
سلوان ورأس العامود			من دون تسوية
الصوانه	نصفها تسوية كامله		من دون تسوية
وادي الجوز وباب الساهرة والامريكان كولوني الشيخ جراح	تسوية كامله	جدول ادعاءات	
العيسويه		جدول ادعاءات	
شعفاط		جدول ادعاءات	
بيت حنينا		جدول ادعاءات	
قلنديا	تسوية كامله		
كفر عقب		جدول ادعاءات	

ونتيجة لهذا الوضع المعقد ونتيجة للأوامر العسكرية الصادرة بعد الاحتلال بوقف اعمال التسوية في القدس والضفة الغربية ، ونتيجة للتطور العمراني وحدث تزوير والبيوعات لعدة مرات لقطعه واحده . ونتيجة لأعمال المصادرة التي تمت منذ عام 1967 وحتى 1995 داخل حدود بلدية القدس، وفقدان كثير من الارواق الثبوتية نتيجة للاحتلال والبدء بأعمال المصادرة باستخدام مجموعة من القوانين الاسرائيلية (املاك الغائبين، التنظيم والبناء، المصلحة العامة) وعدم وجود مرجعية للمواطن الفلسطيني ، اتخذت ادارة جمعية الدراسات العربية في عام 1998 قراراً بأن تقوم دائرة الخرائط ونظم المعلومات بعمل فهرسة وارشفة الوثائق ضمن برنامج عصري،

يمكن الرجوع اليه واسترجاع المعلومات باسرع وقت ممكن. وتم تمويله من دولة الامارات العربية/الشارقة واتخذ قرار بأن يبدأ العمل بادخال المعلومات البيانية حسب السجلات الاردنية الموجودة في الاردن، باعتبار بان الاردن كان في منطقة الوسط للبيانات (العثماني البريطاني، الاسرائيلي) .

الخطوات الفنية في مشروع توثيق الاملاك في القدس الشرقيه

- 1- اعتماد طريق الماسح الضوئي (Scanner) والتي وقع عليها الاختيار بدلاً من الحوسبة اليدوية وذلك للتقليل قدر الامكان من الخطأ البشري ، وامكانية العمل على شاشة الحاسوب بدقة اكبر من خلال عملية التكبير للوائح وابرار الخطوط التي تفصل بين القسائم .
- 2- بعد الانتهاء من عملية ال Scanning وارشفة جميع الاحواض والمناطق على شكل خرائط رقمية ، تمت عملية معالجة الاحواض ووضعها في موقعها الجغرافي حسب التوزيع الفلسطيني .
- 3- البدء بعملية الحوسبة وتحويلها الى خرائط رقمية باستخدام برنامج الرسم Auto Cad.
- 4- بناء الملف على اساس نظام المعلومات الجغرافية باستخدام برنامج Arc – Info
- 5- تحويل الملف بعد عملية بنائه بعد ربطه بالجدول بدلالة ال ID المشترك.
- 6- في نفس الوقت كانت تتم عملية ادخال البيانات على برنامج Access وتم اعطاء كود موحد يشمل رقم الحوض والقطعه .

التسجيل العقاري للبلدة القديمة

تبلغ مساحة البلدة القديمة 871 دونماً. ويوجد بداخلها اقدس المقدسات العالمية للديانات الثلاث. وبهذه البقعة يعتبر اي امتلاك او تملك انجازاً لاي طرف من الاطراف . وقد حدثت اشكالات كبيره في فترات سابقه بين الطوائف المختلفه على حقوق الملك . ولما كانت الدولة هي المسؤولة على البلدة القديمة حتى عام 1917 فقد كان السلطان له الحق في وهب او بيع اي جزء من الاراضي وخاصة في الفترة المتقدمة من انهيار الدولة العثمانية حيث بدأ صراع القناصل وتدخل الدول في شؤونها الداخلية . وجاءت الحكومة البريطانية وبدأت في عملية تسجيل والبيع ضمن السجلات العقارية ، ثم قامت بتقسيم البلدة القديمة الى 59 حوضاً وبدأت بتقسيم الاحواض الى قطع واعطاء القطع ارقام ترتبط بقيود دفع الضرائب البلدية عليها ، ثم جاءت الاردن واستكملت هذه الاجراءات حتى عام 1967 ، فوضعت نظاماً جديداً ليس له علاقه بالحوض والقطعه ، وهذا النظام جاء حسب صفحه والسجل ، ثم رقم ملف ، مما ادى الى تعقيد الامور وخاصة وان من كان مسؤولاً على هذه الملفات قد توفي او ان الملفات نفسها قد فقدت نتيجة للاحتلال، وعدم متابعة هذه الامور حتى تاريخ البدء بالمشروع، وعندما بدأنا بعملية تسجيل الاملاك داخل البلدة القديمة وضعنا امامنا تصوراً من اين نبدأ ؟ او كيف نبدأ ؟ وعلى اي اساس؟ فبدأنا بوضع خطه اثمرت بالحصول على 20% من المعلومات وهي :

1. تقسيم الاملاك حسب الوقف - اسلامي ، مسيحي ، ذري ، يهودي .
2. املاك خاصه .
- اما بالنسبة الى الاملاك الذرية فكان هنالك تعاون كبير مع متولي الوقف وخاصة اصحاب الوقفيات الكبيره ، اللذين يحتفظون بالسجلات كامله من الفتره العثمانية وحتى الفتره الاردنية .
- 3-الاقواف المسيحية وخاصة الاوقاف الارثوذكسيه والتي تم الحصول على جزء منها من مختار الطائفة .
- 4- السجلات الموجودة بدائرة الاراضي في عمان ، وهي سجلات البيوع والرهن وهي قليله جداً بالنسبة الى حجم الابنية بداخل البلدة القديمة .
- 5- السجلات الوقفية الاسلاميه ، وهي ذات حجم كبير وهي على انواع .

6- سجلات حارس املاك العدو .

7- وثائق الملكية الخاصة وهي قليلة .

وتبين بعد ان تم جرد جميع البيانات من مصادرها المختلفة بأن الوثائق لم تصل 20% من مجموع الاملاك داخل البلدة القديمة مما ادى الى البدء بعمل ميداني لاستكمال النقص عن طريق ملء استمارات تم تصميمها للمسح الميداني .
وعلى ضوء الاستبيان تم معرفة مواضيع اهمها :-

- الاستعمال الحالي للعقار .

- نوعية العقار .

- المالك للعقار .

- الوثائق الموجودة لدى المسؤول .

وكان لهذا العمل الكبير في استكمال النقص الذي ظهر بالسجلات التي تم الحصول عليها .

اشكاليات التسجيل العقاري:

ان عدم وجود دائرة رسميه للتسجيل العقاري، واتباع اسلوب الوكالات الدورية، ادى في نهاية الامر الى حدوث ارباك لعمليات البيع والشراء، بالاضافة الى دخول عناصر غير شريفة ادت الى ان يتم البيع لنفس القطعة اكثر من مرة، مما ادى الى حدوث تلاعب كبير بالملكيات، كما ان قسم كبير من اصحاب الاملاك موجودين بالخارج وينطبق عليهم قانون الغائبين، الذي ادى الى استغلاله من اجل البيوع دون التشاور مع الملاك. كما ان الاحتلال ساعد هذه العناصر في الاستمرار في الغش واحداث ارباكات امام البيع والشراء. الذي ادى في النهاية الى توقف البيوعات . كما ان التغيرات التي حدثت منذ عام 1967 وحتى 2005 لم تسجل بالسجلات الرسمية على اعتبار ان الوكالات هي اصلاً غير رسمية، وبالتالي فإن توجه المواطن المقدسي الى التسجيل او البيع في مؤسسة رسمية قد توقف بسبب الاغلاقات التي حدثت للمؤسسات عام 2001 وان انتهاء اشكاليات التسجيل العقاري بالقدس سيكون فقط عندما يزول الاحتلال وحتى ذلك اليوم سنبقى في اشكالية كبيرة تزداد يوماً بعد يوم.