

# تسوية الاراضي والمياه



**GHAYDA BILTAJI**  
INSTRUCTOR

# هيئة تسوية الاراضي والمياه

انشئت هيئة تسوية الاراضي والمياه بموجب القرار بقانون رقم 7 لسنة 2016 الصادر بتاريخ 2016/3/22 بهدف تسجيل وتوثيق وحل جميع المسائل والخلافات المتعلقة المتعلقة بالاراضي والمياه في فلسطين كنزاعات الملكية والحدود والطرق. (سابقا كانت هيئة تسوية الاراضي والمياه مندرجة ضمن هيكل سلطة الاراضي ولكن تم بعد ذلك انشاء هيئة مستقلة خاصة بها للتسريع والانجاز في أعمال التسوية).

وتعتبر الهيئة شخصية اعتبارية تتمتع بالاستقلال المالي والادري والاهلية القانونية لمباشرة جميع الاعمال والتصرفات لتحقيق هدفها، كما أن لها مركز مالي مستقل في الموازنة العامة وتتبع لمجلس الوزراء.



# القانون الناظم لأعمال التسوية في فلسطين

تتم عمليات التسوية في فلسطين سنداً لأحكام قانون تسوية الاراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952.  
كما أنّ هنالك قانون معدل لأحكام قانون تسوية الاراضي والمياه رقم (22) لسنة 1964.



# مفهوم تسوية الاراضي المياه حسب قانون تسوية الاراضي والمياه

تعني كلمة (الأرض) الأراضي الأميرية والموقوفة والمملوكة والأبنية والأشجار وأي شيء آخر ثابت في الأرض

وتعني كلمة (المياه) أية أنهار أو جداول أو مجار أو برك أو عيون أو بحيرات أو ينابيع أو آبار أو شلالات أو سدود أو خزانات أو أية قناة أو خندق أو مجرى ماء أو مجفف أو ضفة أو جسر أو عبارة أو بناء لتنظيم الماء أو تخويله أو بئر (بور هول) أو واسطة لاستخراج الماء أو رفعه أو دفعه أو عمل فرعي من أي نوع مستعمل للحصول على الماء ورفع ونقله واستعماله من أجل غايات الري أو التجفيف الأولية.



يقصد بعبارة (تسوية الأراضي والمياه) تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل.

وتعني كلمة (المدير) مدير الأراضي والمساحة أو من يقوم مقامه

كما نصت المادة (3) من قانون تسوية الاراضي والمياه

تتناول تسوية الأراضي والمياه بحسب تعريفها الوارد في المادة السابقة جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق التصرف أو حق التملك أو حق منفعة في الأراضي والمياه الكائنة في المملكة الأردنية الهاشمية سواء أكان هذا الحق معترفاً به أم متنازعاً فيه.



# أهمية مشروع تسوية الاراضي والمياه

- 1- تثبيت الحقوق العقارية لدى دوائر تسجيل الاراضي وإثبات ملكية الفرد لارضه.
- 2- حل النزاعات والخلافات المتعلقة بحدود الاراضي وحقوق الملكية والتصرف والمنفعة.
- 3- وطنياً: تسجيل الاراضي باسم ملاكها الاصليين والحد من تسريب الاراضي والمحافظة على املاك الدولة وحمايتها من التعديات والتزوير، وحماية الملكية الخاصة.
- 4- اقتصادياً: يسهم في رفع المستوى الاقتصادي وزيادة الاستثمار من خلال حصول المستثمرين على سندات الملكية. وتسهيل حصولهم على التراخيص اللازمة وتوثيق عمليات الرهن العقاري والقروض، وإقامة المشاريع التجارية والانتاجية والتخطيط المستقبلي للبنية التحتية، لأن اصحاب رؤوس الاموال لا يجازفون بإقامة مشاريع على عقارات غير ثابتة الملكية.



- 5- إصلاح القطاع الزراعي واقتطاع الطرق بما يخدم اكبر عدد ممكن من القطع.
- 6- اجتماعيا: الحفاظ على السلم الاهلي من خلال اثبات الملكيات والحقوق وإنهاء التعديات على حق الغير، وإنهاء الخلافات التي تتعلق بالملكيات وإزالة الشيوخ عن الاراضي مما يساعد على تطوير وتنمية الاراضي المشاع وإعمارها واستصلاحها.
- 7- مساعدة الفئات الفقيرة والمهمشة في الحصول على حقوقها العقارية كالمراة وذوي الاحتياجات الخاصة.
- 8- تسجيل وتثبيت حقوق المغتربين في عقاراتهم، لزيادة ارتباطهم بأرضهم وجلب استثماراتهم للوطن.
- 9- ممارسة الدولة لاختصاصاتها بتسجيل الملكيات.
- 10- مساعدة الهيئات المحلية (البلديات) في اعداد المخططات الهيكلية وترسيم الطرق والمناطق العامة ومواقع الخدمات.



# اجراءات التسوية

أولاً: تحديد منطقة التسوية

يتم تحديد المنطقة التي سيتم بها أعمال التسوية إما بتعيين مسار حدودها واحداثياتها على المخطط المرفق مع امر التسوية، أو وفق مسار الحوض الطبيعي لمنطقة التسوية، وذلك بعد عمل تقرير فني عن المنطقة وتقسيمها الى احواض واحياء بأسماء متعارف عليها لدى اهالي المنطقة وبالتعاون مع الهيئات المحلية، ويتم اعتماد المعالم الطبيعية (شوارع، طرق، أودية،.. الخ) كحدود لاحواض التسوية.





## تعريفات

**الحوض:** هو مخطط هندسي أو خارطة لمنطقة ما يشمل قطعة ارض او عدة قطع اراضي متجاورة ضمن وحدة جغرافية متناسقة بمقياس رسم معتمد من دائرة المساحة.

**الحوض الطبيعي:** يحدد الحدود الادارية للقرية او المدينة ويعتمد على المعالم الطبيعية مثل الشوارع الرئيسية والسيول والوديان، يتكون الحوض الطبيعي من مواقع معلومة الحدود، اما القطع فهي غير معلومة الحدود بحيث يتم التعرف على حدودها من خلال المجاورين، والمساحة تقريبية غير دقيقة.

اعدت في عهد الانتداب البريطاني عام 1936 وكان الهدف من اعدادها معرفة مساحة فلسطين ومعرفة ملاكها لغايات دفع الضرائب، وتبيان طبيعة الارض (ضخرية، زراعية) ويتم تقسيم الحوض الطبيعي الى عدة احواض تسوية.



أحواض التخمين: تقوم بإعدادها دائرة ضريبة الأملاك داخل حدود البلديات وفقا لقانون تحديد الاراضي ومسحها وتثمينها رقم 42 لسنة 1953 لغايات دفع الضرائب، مبين عليها ارقام الاحواض والقطع والطرق الداخلية والهيكلية، والمساحة فيها ليست دقيقة.

قطعة الارض: هي مساحة أرض معينة تعكس الحدود والمساحة والطرق والملكية، لها رقم تعرف به في الاحواض والمخططات وهي جزء من حوض التسوية والمكون الاساسي له، يمتلكها شخص أو عدة اشخاص بالاشتراك.



## ثانياً: اصدار امر التسوية

بعد تحديد منطقة التسوية يقرر رئيس هيئة تسوية الاراضي والمياه البدء بأعمال التسوية ويصدر امر التسوية وينشر في الجريدة الرسمية (مجلة الوقائع الفلسطينية).

بعد نشر أمر التسوية في الجريدة الرسمية يتم تسطير كتب لكل من:

1- مجلس القضاء الاعلى لتعيين قاضي تسوية، واحالة جميع القضايا المنظورة امام المحاكم النظامية والتي تخص تلك المنطقة التي صدر بشأنها امر التسوية الى هيئة التسوية ومحاكمها.



2- تسطير كتاب الى سلطة الاراضي لوقف كافة معاملات التسجيل في المنطقة وإحالتها الى الهيئة بما في ذلك جداول التسوية الاردنية الغير منتهية وكافة السجلات والخرائط المتعلقة بها.

3- تسطير كتاب الى مدير ضريبة الاملاك لوقف معاملات تغيير التصرف وتزويد دائرة التسوية بنسخة عن جداول دافعي ضريبة الاملاك في منطقة التسوية.



## ثالثاً: إعلان أمر التسوية

بعد نشر امر التسوية وتجهيز مكتب التسوية والفرق الميدانية، يصدر رئيس الهيئة إعلان يسمى إعلان التسوية، لتبليغ أصحاب الحقوق بتاريخ بدء العمل في المنطقة المحددة في امر التسوية، ويشمل:

- اسم القرية أو البلدة أو العشيرة او المواقع المنوي الشروع في تسوية اراضيها.
- التاريخ والمكان الذي سيبدأ فيه أعمال التسوية.
- اخطار، بأن أعمال التسوية تتناول جميع الاشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق تصرف او تملك او حق منفعه في الارض والمياه او اية حقوق اخرى معترف بها او متنازع عليها، وتعليق نسخة عنه في مكان بارز في المدينة او القرية او البلدة او العشيرة.



## بعد صدور اعلان التسوية يتم تسطير كتاب الى كل من:

- 1- وزارة التربية والتعليم، وزارة الاوقاف الاسلامية، وزارة الزراعة، بالوقوف على رقبة الارض وتقديم ادعاءاتهم والاوراق الثبوتية بالحقوق العائدة لكل منهم.
- 2-وزارة الخارجية، يتم ارسال أمر و اعلان التسوية لتعميمها على السفارات والقنصليات والممثلات الفلسطينية في الخارج.
- 3-الاراضي للإيعاز للإدارة العامة لأملاك الدولة للوقوف على أرض الدولة وتحديدّها على خرائط الاساس.
- 4-كما يتم أيضاً عمل توعية مجتمعية والتي تهدف الى تعريف المواطنين بأعمال التسوية واهميتها واهدافها، واهمية تحضير الوثائق المطلوبة لتثبيت الملكية وتعريف المواطنين بحقوقهم وواجباتهم وذلك من خلال عقد ورشات عمل دورية ونشرات توعوية.



## بعد اعلان التسوية في المنطقة وبدء العمل

لا بد من التعاون مع المؤسسات المحلية (البلديات، المجالس القروية، الجامعات، المؤسسات التنموية .. الخ) من اجل تكوين نواة من المتطوعين لرفع مستوى الوعي في المنطقة المعلنة للتسوية. وذلك لدور هؤلاء المتطوعين في توعية الناس بتحضير المستندات اللازمة للملكية وحل أي خلاف قبل الوصول للعمل في اراضيهم من قبل فرق التسوية.

ايضا لا بد من العمل على نشر الاعلان في المنطقة التي يشملها امر التسوية بشكل اوسع من خلال استخدام المساجد والكنائس، طابور الصباح في المدارس.

أيضاً التعاون مع الهيئات المحلية لاختيار لجنة معرفين ورجال اصلاح ويفضل اختيار رجل اصلاح من كل عائلة في المنطقة المعلن بها اعمال التسوية. وايضاً عقد اجتماعات دورية معهم والوقوف على اخر المستجدات واشراكهم في وضع حلول في الاشكاليات الكبيرة التي تحتاج الى اصلاح.



## رابعاً: البدء بأعمال التسوية

- 1- قبل البدء بالعمل الميداني يجب تحديد الحدود النهائية للمدينة أو القرية المعلن تسويتها مع اراضي المدن والقرى المجاورة.
- 2- يقوم مأمور التسوية بنشر اعلان تسوية داخلي عن كل حوض سيبدأ العمل به، وذلك لإبلاغ اصحاب العلاقة للوقوف على رقبة الارض بتاريخ محدد من اجل الدلالة على حدود ارضه وبحضور المجاورين، وتقديم ادعاءاتهم مع الوثائق المعرزة لها، ويتم تعبئة نموذج (لائحة ادعاء)، وتعبئة جميع البيانات المذكورة فيها، وتوقيعها من قبل المدعي والموظف المختص والمعرفين ومأمور التسوية.
- 3- يتم وضع العلامات الحدودية (علامات المساحة) سواء كانت حديدية او صخرية او دهن بعد الدلالة عليها من قبل المدعين وبحضور المجاورين ويتم ترسيم القطع وقيدتها على سكتش الميدان (مخطط الموقع) ورصدها بدقة. بالاضافة الى بيان الطريق الخاص او الموصل لكل قطعة على سكتش الميدان. كما يتم تخمين (تحديد) سعر المتر المربع للأرض والبناء.

