

تأثير الحرب الإسرائيلية على ملكية الأراضي في قطاع غزة

أ. ولاء محمد خضر عبد السميع الخياط

تسوية الأراضي والمياه، سلطة الأراضي الفلسطينية، فلسطين wbm222290@gmail.com

البحث في تأثير الحرب الاخيرة على ملكية الأراضي، يواجه قطاع غزة تحدي غير مسبوق في اثبات ملكية الاراضي الذي يهدد باندلاع موجه جديدة من النزاعات التي قد تستمر لسنوات طويلة.

تكمن المشكلة البحثية بان النظام العقاري في قطاع غزة يعاني ابتداء من اشكاليات متعلقة بتعدد القوانين وتعارضها، وتعرض لضربة قاسمة بسبب تدمير الارشيفات والسجلات الرسمية وفقدان المواطنين اوراق ملكيتهم وجميع

القطاع بمحطات مفصلية تاريخية ابتداء من الحكم العثماني، ثم البريطاني، فالإدارة المصرية، فالاحتلال الاسرائيلي، ثم الحكم الذاتي وهذا التتابع القانوني والسياسي خلق تراكما غير متجانسا من القوانين والتعقيدات الادارية في اشكال الملكية. وهذا التعدد لا يمكن اعتباره ميزة بل فراغا قانونيا، وقد فاقمت الحروب الاسرائيلية المتكررة على القطاع الاوضاع تعقيدا، حيث اصبحت مسألة اثبات الملكية لا تقتصر فقط على الجوانب القانونية بل امتدت لتتصل بالبعد الاجتماعي والانساني والسياسي ، فقد تسببت الحرب الأخيرة على القطاع التي بدأت بالسابع من اكتوبر لعام 2023 دمار واسع استهدف البنية التحتية المدنية بشكل مباشر فطالت البلديات والمحاكم والارشيفات كسياسة ممنهجة لتدمير ارتباط السكان بأراضيهم ، وانتزاعا متعمدا لجذور الفلسطينيين، وقطع الرابط بين المواطن وأرضه، فتدمير الوثائق هو تدمير للهوية والقانونية تعد اداه لبناء الدولة فالقدرة على التعرف على السكان وتوثيق الاملاك وتحديد الحقوق المدنية تعتمد على وجود سجلات رسمية سليمة، فان اعادة انشاء نظام لتوثيق الهوية والوضع القانوني للأفراد يعد خطوة اساسية نحو المصالحة وعودة النازحين وتعويض المتضررين بالحروب لها تأثير مباشر على حقوق الانسان والتي تسبب حرمانا لا حصر لها من حقوق الملكية العقارية.

اولا: الإطار القانوني التاريخي في قطاع غزة:

الملخص: تناقش هذه الورقة البحثية نظم ملكية الاراضي في قطاع غزة، وأثر الحرب الأخيرة على القطاع التي ادت الى فقدان وثائق الملكية والوثائق المرتبطة بها، من خلال البحث في الإطار القانوني التاريخي المختلف الذي مر على القطاع والبحث في تداعيات الحرب والدمار الذي اصاب البنية القانونية للملكية.

وتأتي اهمية هذه الدراسة بكونها بحث قانوني يقوم على تحليل انواع الاراضي بتقسيماته القانونية والواقعية المفروضة على ارض الواقع مع الوثائق المرتبطة بها خلال الحرب الاخيرة، والذي يخلق تساؤلات قانونية مصيرية، كيف يمكن اثبات حقوق الملكية في ظل فقدان وثائق الملكية، وماهي الاجراءات الواجب اتباعها لحفظ الحقوق ومدى نجاعة التشريعات الحالية في معالجة الازمة الحالية؟

يجب العمل على ادراج آليات بديلة لتسوية النزاعات بشرط ان تتفق هذه الاليات مع القوانين المحلية والدولية من خلال وضع أنظمة مؤقتة لأثبات حقوق الملكية من خلال الشهود والصور الأقمار الصناعية والوساطة والاستعانة بأصحاب الخبرة المحليين والدوليين والعمل على انشاء نظم مسح عقاري تتبع بعمليات تسجيل لجميع الحقوق، على ان تكون جميع الإجراءات عادلة ومجانية ومتاحة امام فئات المجتمع ومن لهم حقوق ملكية بالعقارات كالمستأجرين او مستعملي الأراضي الحق في المشاركة في اثبات حقوقهم.

الكلمات المفتاحية

ملكية الأراضي - قطاع غزة - فقدان الوثائق - النزاعات القانونية-العدوان الإسرائيلي-التوثيق العقاري بعد الحرب

المقدمة

ملكية الاراضي في قطاع غزة من القضايا القانونية الاكثر تعقيدا لتداخل العوامل التاريخية والقانونية والسياسية بشكل غير مسبوق، فقد مر

كانت فلسطين جزءا من الامبراطورية العثمانية منذ عام 1517-1917 فخصعت فلسطين للنظام القانوني والاداري للحكم العثماني، فكان هدف الدولة العثمانية انشاء نظام قانوني موحد لجميع الكيانات التي كانت تخضع لسيطرة الدولة العثمانية وتوحيد التشريعات لتنظيم قوانين الاراضي ومنها

1. الاراضي المملوكة: يعتبر قانون الاراضي العثماني أول قانون يصدر في كنف الدولة العثمانية ويقصد بها تلك الاراضي التي تكون ملكيتها خاصة مملوكة لشخص طبيعي أو كيان قانونيه الحق في استعمالها و/أو استغلالها وفقا للقانون، لا يجوز أن يتصرف بها أحد دون اذن من صاحبها، وبالنظر للمادة 1 من القانون العثماني نجد انها عرفت الاراضي الخاصة بانها مناطق يمكن استخدامها بصفتها مملوكة لشخص ما اي انه يمتلك جميع اشكال السلطة فيما يتعلق باره من بيع او رهن او هبه او اسنادها لشخص ما وفقا للقانون، وقد تكون قد ملكت له عن طريق الميراث [1] .

تسجل الاراضي الخاصة بأسماء مالكيها في الجهات الرسمية المسؤولة عن تسجيل الاراضي وهي الطابو، تشير التقديرات الى ان 30 بالمئة من الاراضي في غزة لم يتم تسجيلها، نتيجة الصعوبة في توفير تسلسل الملكية بسبب القوانين المعقدة ، وبسبب تهرب العديد من الملاك بعدم تسجيل اراضيهم خوفا من ملاحقة الضريبة لهم ادى لعدم قدرتهم بأثبات ملكيتهم لتلك الاراضي وبسبب توارد ادارات مختلفة على قطاع غزة تعود اصلها الى العهد العثماني ، ثم استمر الوضع على حاله خلال فترة الانتداب البريطاني ، ثم في عهد الادارة المصرية والتي تفرض اجراءات وقوانين وتشريعات مختلفة وخلال هذه الفترات بذلت الجهود لتنظيم ملكية الاراضي، فتم ادراجها ضمن سجلات دائرة ضريبة الدخل والاملاك، وتعد هذه الاراضي من الناحية القانونية " غير مسجلة رسميا". ويلاحظ ان الهدف من انشاء هذه السجلات لم يكن فقط لتوثيق الملكيات بل ايضا لتحصيل الضرائب، وذلك وفقا لنظام الويركو (Vergi) والذي صدر في 15 رجب 1861، وتمت صياغته في اثني عشر بندا ويستخدم للإشارة الى ضريبة الاملاك التي كانت مفروضة خلال العهد العثماني، الذي كان معمولا به في حينها [2] .

2. الاراضي الاميرية: الاراضي التي تكون رقيبتها عائدة لبيت المال ويجري تفويضها لاحد الاشخاص بناء على طلب الى

ولي الامر. فيكون للفرد حق التصرف فيها مادام يقوم بزراعتها وإعمارها وله حق الانتفاع والوراثة، ولكن الملكية تبقى للدولة. فيما يتعلق بأراضي المحلول " المهجورة" تعود ملكيتها للدولة عندما يهملها مالكيها ويفشل في الحفاظ على خصوصيتها لمدة 3 سنوات، او في حال توفي ولم يترك ورثة تتم مصادرتها للمصلحة العامة (المواد من 95-90) قانون الاراضي العثماني 1858. ووفقا للمادة 78 من نفس القانون انه يمكن نقل ملكية اراضي الدولة للشخص الحائز عليها بمرور الزمن عن طريق الحيازة السلبية " اي اذا بقيت بحيازته مدة العشر سنوات دون معارضة" وهذا ما أكدته المادة 1662 من مجلة الاحكام العدلية. ومع ذلك فان القانون رقم (5) لسنة (1960) الصادر عن الحاكم المصري جعل خيار الحيازة السلبية باطلا ولاغي. وتظهر جليا العديد من التعديت على اراضي الدولة في قطاع غزة من قبل المواطنين الذين يبحثون عن مأوى فيتم بناء معظم المنازل بشكل عشوائي بهدف العثور على مأوى دون التملك، ويمكن ان يكون التعدي لأغراض زراعية فيقيمون على الارض ويزرعونها ويجنون ثمارها دون اذن.

3. الاراضي الموقوفة: يقصد بالموقف حبس عين المال عن تملكها لاحد الافراد والتصدق بمنافعها للفقراء او على وجه من أوجه البر سواء ابتداء او انتهاء أو فقط. [3] أي ان الاراضي الوقفية هي الاراضي المملوكة ملكا صحيحا وقانونيا وقام مالكيها بحبس عينها والتصدق بمنفعتيها للفقراء وأوجه الخير والبر ويطلق عليه الوقف الصحيح، اما بخصوص الوقف غير الصحيح هي ارض اميرية أطلق عليها السلاطين اسم ارض الوقف ونقلت ملكيتها الى جهات خيرية. ومن خلال مراجعة القوانين تبين انها كحكم الاراضي الاميرية ان الحيازة السلبية بها لاغية وباطلة، وبلغت مساحة الاراضي الوقفية 2840 دونم.

4. الاراضي المتروكة: هي الاراضي التي ترك بها حق الانتفاع منذ القدم لعامة الناس او التي تكون قد خصصت لأهالي القرية للانتفاع بها على ان تتخذ مراعي او ببادر او محتطب. اي لا يجوز تملكها ملكية فردية خاصة، وإنما تكون لعموم الاهالي لينتفعوا بها. [4]

5. الاراضي الموات: الاراضي التي ليست ملكا لأحد ولا هي مرعى وليست محتطب، وتكون بعيدة عن العمران، أي التي لا يسمع منها صوت جهير من أقصى الدور التي في طرف القصب أو القرية المادة 1270 مجلة الاحكام العدلية، 1882.

ثانيا: التصنيفات الواقعية للأراضي في قطاع غزة:

افرز الواقع السياسي والاجتماعي في قطاع غزة تصنيفات ومسميات جديدة على أراضي قطاع غزة ومنها

1- اراضي المندوب : بعد انهيار الدولة العثمانية وحلول الانتداب البريطاني على الاراضي الفلسطينية عام 1917، وببداية عصر الانتداب البريطاني تم اغلاق جميع مكاتب الطابو العثماني فسننت التشريعات البريطانية اجراءات قانونية مختلفة كان الغرض منها تزويد الحكومة البريطانية بمعلومات محدثة ، فشرعت بمسح الاراضي ورسم خرائطها وتسجيلها في جميع انحاء فلسطين [5] ، فقام المندوب السامي بقيادة (موني) عام 1918 بتعيين لجان للأراضي مكونة من بريطانيين و افراد من البعثات الصهيونية اراضي شاسعة واعتبرها اراضي حكومية قام بتقسيم الاراضي المشاع على الفلاحين والمزارعين مقابل دفع الضرائب [6] خاصة الاراضي المنخفضة القابلة للزراعة فيما بقيت الكثبان الرملية دون تسجيل لكنها ضمن حيازتهم واستعمالهم لذلك اطلق عليها مسمى اراضي المندوب ، وفي عام 1928 اقر الانتداب قانون لتسوية الاراضي ومسحها وتسجيلها فتم بموجبه رسم حدود واضحة تفصل الاراضي الحكومية عن اراضي المندوب المملوكة للناس عن طريق وضع كتل خرسانية على شكل مخروط دائري. فتم تسجيل ما يقارب ال 70% من اراضي قطاع غزة وتقدر مساحة اراضي المندوب في خان يونس (6820) دونم وفي محافظة رفح (2290) دونم. وفق احصائيات سلطة الاراضي في غزة.

2- اراضي المالية: الاراضي الغير مسجلة في دفاتر الطابو، بسبب الحقب المتتالية على القطاع، تعود أصلها الى العهد

العثماني، ثم استمر الوضع على حاله خلال فترة الانتداب البريطاني، ثم في عهد الادارة المصرية.

وخلال هذه الفترات بذلت الجهود لتنظيم ملكية الاراضي، فتم ادراجها ضمن سجلات دائرة ضريبة الدخل والاملاك، وتعد هذه الاراضي من الناحية القانونية " غير مسجلة رسميا". ويلاحظ ان الهدف من انشاء هذه السجلات لم يكن فقط لتوثيق الملكيات بل ايضا لتحصيل الضرائب، وذلك وفقا لنظام الويركو الذي كان معمولا به في حينها.

3- اراضي الحبال: تعرف اراضي الحبال بأنها اراضي مملوكة لأشخاص معروفين لكنها غير مسجلة رسميا في سجلات الطابو او في سجلات ضريبة الاملاك، وسميت بذلك لأنها كانت تقاس باستخدام الحبال المعقودة كوسيلة للقياس او بسبب سلسلة طويلة من عقود نقل الملكية دون أن تسجل في الدوائر الرسمية [7] .

4- اراضي الاقساط: في فترة الادارة المصرية للقطاع (1967-1948) قام الحاكم المصري الاداري العام بتنظيم شؤون الاراضي الحكومية عام 1965 بإطلاق حملة من خلال التعاقد مع المواطنين الحائزين لها عن طريق عقود بيع وشراء لنقل الملكية بنظام الاقساط وتؤول لهم بإتمام دفع كامل الاقساط المستحقة وتسجل بأساؤهم في سجلات الطابو، وشرع واضعي اليد في دفع الاقساط الا انه وبسبب الاحتلال الاسرائيلي لاستكمال الاقساط [7] وبلغ عدد الاراضي التي تم تسوية اوضاعها وتسجيلها والمنقول ملكيته ضمن اراضي الاقساط بلغت حوالي (120.55) [8]

5- اراضي اللاجئين: نزح العديد من السكان عام 1948 من اراضيهم وديارهم في فلسطين التاريخية داخلها وخارجها بما في ذلك قطاع غزة الذي يقع تحت الادارة المصرية، وأنشئت مخيمات اللاجئين من خلال تخصيص مساحات من اراضي الدولة وفي بعض الاحيان من الاراضي التي تعود ملكيتها للأفراد، وعملا بالأمر 1960/24 تم تحديد حدود اراضي المخيمات. وأصدر الحاكم الاداري العام المصري أمر يمنح لمالكي الاراضي داخل المخيمات بمبادلة اراضيهم على اراضي حكومية خالية وتسجل

الاستيطانية في قطاع غزة ما يقارب 220307 دونم (اي 6.1) من مساحة القطاع. تشير الاحصائيات الرسمية الى ان ما مساحته 7658 دونم من اراضي المستوطنات كانت مصنفة كأراضي تابعة للدولة وتستخدم للمشاريع الزراعية وكما تم تخصيص ما مساحته 2110 دونم للمشاريع الاسكانية كمشروع حي البيسان على مساحة 606 دونم شمال قطاع غزة ومشروع حي البراق 864.4 دونم والعديد غيرها، ويتم تخصيص هذه المشاريع من خلال لجنة وزارية تقوم على اساس فرضيه ان اراضي المستوطنات هي اراضي دولة [5]

وفي الحرب الاخيرة على قطاع غزة اسرائيل بدأت عملية بناء المنطقة التي تتضمن هدم منازل الفلسطينيين والاراضي الزراعية التي تعترض طريقها من اجل انشاء منطقة عازلة، وسيتم اقتطاع ما يقارب 16 بالمئة من مساحة القطاع ويمثل 35 بالمئة من الاراضي الزراعية لصالح اسرائيل وسيكون عرض المنطقة العازلة ما يقارب الكيلو متر [12] وهذا ما يظهر بالشكل رقم (1) فتظهر الخارطة قطاع غزة مع التركيز على الاقتطاع للمنطقة العازلة والتي تمتد بطول كامل للحدود الشرقية لقطاع غزة، والتي تميزت بخط بلون احمر يمتد على طول الخط الفاصل، من شمال قطاع غزة حتى جنوبيه، وفي داخل الخط تظهر منطقة مظلة بلون باهت تمتد بعرض مئات الأمتار الى كيلوا متر واحد، والنتيجة كانت انشاء منطقة موت هائلة شبيهها أحد الجنود بانها اشبهه بمنطقة هيروشيما



بأسمائهم دون رسوم [9] ، أي أن هذا الاجراء أعطى اللاجئين الحق في استخدام الارض والاستفادة منه كحق شخصي ولا يمكن نقله [10] وهذه القاعدة العامة وورد عليها استثناء ليشمل ايضا ورثة اللاجئين الاصليين. تم انشاء ادارة عسكرية في قطاع غزة ابيان حرب الايام الستة في يونيو، فأصدرت العديد من الاوامر العسكرية بما في ذلك الاوامر المتعلقة بالمخيمات، فقام بتوسيع الطرق داخل المخيمات لتقليل الهجمات ضد القوات الاسرائيلية.

أصبح العديد من اللاجئين بلا مأوى بسبب نقيذ العديد من الاوامر العسكرية بهدم المنازل، وتوسيع الطرق، وبسبب غياب حلول بديلة لجا اللاجئين الى مساكن اخرى في نفس المخيم او بمخيمات اخرى، تم بناء العديد من مشاريع الاسكان للاجئين لتوفير المأوى للأسر التي فقدت منازلها اثناء كحي الشيخ رضوان في غزة وحي تل السلطان في رفح، تم منح حقوق استخدام اراضي الدولة من خلال عقود ايجار طويلة الاجل مقابل وحداتهم السكنية التي تم تدميرها [11] أدى الاكتظاظ السكاني داخل المخيمات بخلق وضع معقد وغير قانوني، فباع سكان المخيمات حقهم في استخدام الارض التي لا يملكونها، وقام بعض الافراد الغير لاجئين بشراء وحدات سكنية في المخيمات. فيظهر نزاعات بين الافراد في اثبات حق الانتفاع وليس حق الملكية ويكون للقضاء الفلسطيني الفصل فيما بينهم.

اراضي المستوطنات السابقة: اصدرت سلطات الاحتلال العديد من الاوامر العسكرية لمصادرة مساحات واسعة من القطاع لإقامة المستوطنات وطرق للمستوطنات، فكانت مستوطنة كفار داروم اول مستوطنة تم بناؤها عام 1970. ففي عم 2004 أعلن رئيس الوزراء الاسرائيلي الانسحاب وتفكيك المستوطنات من قطاع غزة بعد 38 عاما من الوجود الاسرائيلي على قطاع غزة، فأصدر رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية مرسوم رئاسي رقم 20 لسنة 2005، بشأن المناطق التي سينسحب منها الجيش الاسرائيلي مؤكدا على سيطرة السلطة الوطنية الفلسطينية على جميع الممتلكات والاصول في المستوطنات السابقة بشكل مؤقت. فنشأت خلافات ونزاعات بين السكان بخصوص هذه الاراضي فادعى العديد من المواطنين ملكيتهم لها وتبلغ مساحة الاراضي

الشكل رقم (1) المنطقة العازلة في قطاع غزة

وقد دمرت اسرائيل حوالي 1100 من أصل 2800 مبنى في المناطق الحدودية لإبقاء المنطقة خالية بذريعة منع وقوع استهدافات مستقبلية [13]، فالاحتلال العسكري للمنطقة العازلة في غزة ينشئ واقعا جديدا على الارض، بينما تطبق قوانين الاحتلال لتحويل هذا الواقع لسيطرة دائمة وقانونية، من خلال سن تشريعات تؤيد عمليات ضم الاراضي الفلسطينية وكان اول قانون يصادق عليه الكنيست هو " قانون الاملاك المهجورة" بتاريخ 21 حزيران/1948 الذي كان ساريا بأثر رجعي وكان هذا فقط بعد يومين من اعلان دولة اسرائيل، وصدر بعد ثلاث أيام قانون عرف المناطق المهجورة بانها اية منطقة أو مكان تم غزوهما، سواء بالقوة أو بالاستسلام او بعد هروب السكان. ويضمن هذا القانون الاراضي المأهولة التي لم تكن متروكة أو مهجورة ، ويسمح هذا القانون بالاستيلاء على جميع الموجودات على الارض من محاصيل وموارد وماشية، وحدد قانون ثالث كيفية استخدام الاراضي المصادرة فسمحت لوزير الزراعة بتخصيص الاراضي للمستوطنين اليهود ليستخدموها [14]: وفي عام 1950 تم تطبيق قانون الغائبين الصادر في 14- آذار -1950، وهو من اهم قانون استيطاني وضع بهدف الاستيلاء على اراضي فلسطين، فتعريف " الغائبين" يشمل جميع الفلسطينيين الذين طردوا أو اللذين هربوا من هول المجازر والمذابح ، والتعبير محبوبك جدا ليشمل الفلسطينيين المهجرين الى الدول المجاورة والدول العربية والفلسطينيين الذين بقوا في المناطق التي تحتلها اسرائيل واطلق على هذا المصطلح " الغائبون الحاضرون" وان فشلت جميع القوانين اعلاه تلجا اسرائيل لإعلان الارض المعنية بها ارض عسكرية حسب قانون الطوارئ رقم 2 الصادر سنة 1949. وقانون "تظم" الاستيلاء على الارض في حالات الطوارئ في المادة الثالثة منه الذي يمكن السلطات المعنية اصار " أمر إسكان" من اجل الدفاع عن الأمن العام والدولة [15]

يوظف الاحتلال القوانين العسكرية أده لشرعنه الاستيلاء على اراضي قطاع غزة، وكل تلك السياسات تأتي لخلق واقع جديد يعزز سيطرة الاحتلال على تلك المناطق، ويهدد السكان بفقد ملكيتهم مع مرور الزمن وخلق منطقة نزاع قانوني دائم

ثالثا: إثر الحرب الاخيرة على وثائق ملكية الاراضي

شهد قطاع غزة خلال الحرب الاخيرة عليه ضربات عسكرية غير مسبوقة استخدمت فيها ابادا للبنية التحتية المدنية بهدف تدمير وتعطيل واسع للمباني الحكومية والمحاكم والمراكز الادارية والوزارات وبهذا انتهاك صارخ للقانون الانساني الدولي.

من تاريخ 7- اكتوبر-2023 الى 6- يوليو2024 تعرضت 82 بالمئة من المباني الحكومية للهجوم الاسرائيلي تدمر 17 مبنى، وتم تدمير 20 مبنى (من أصل 45) [16] وتم تدمير الارشيف المركزي ببلدية غزة في اواخر نوفمبر لعام 2023 وأصبح غير قابل للاستخدام بفعل اطلاق واحراق كل محتوياته [17] فأعدمت آلاف الوثائق التاريخية التي تحوي وثائق ملكية تعود للعهد العثماني والانتداب البريطاني.

وكجزء استراتيجي عسكري ضد المدنيين يستهدف الوثائق بجميع انواعها كوثائق الهوية وتدمير شهادات الزواج (النساء والاطفال معرضون للخطر بشكل خاص في مثل هذه الظروف) ففي العديد من العائلات الفلسطينية يكون الرجال هم المالكين لذلك فان النساء الذين استشهدوا ازواجهم قد يفقدن القدرة الى الوصول الى ممتلكاتهم أو وراثتها بسبب غياب شهادات الزواج ووثائق الهويات وحجج حصر الارث، وقد يحرم الأطفال من الميراث بسبب عدم تسجيل ولاداتهم بشكل صحيح، وقد يطال التدمير سجلات الكهرباء والمياه والتي من الممكن الاستدلال بها على من كان يعيش بهذا البناء القائم على تلك الأرض.

وبحسب الجهاز المركزي للإحصاء بلغ عدد المباني الحكومية المدمرة في غزة 225 مقر [18]. وتظل تقديرات حجم الدمار الذي لحق بمباني غزة مثيرة للجدل، ولكن الاستخدام الحديث لصور الاقمار الصناعية يشير الى ان 98 ألف مبنى تضرر لغاية تاريخ 29- نوفمبر-2025 وظهرت الصور الجوية من بين المباني المدمرة المحكمة الفلسطينية في غزة المعروفة باسم (قصر العدل) ومجمع المجلس التشريعي الفلسطيني اي ان اسرائيل تدمر بشكل ممنهج ومتعمد المؤسسات والبنية الاساسية التي ستكون ضرورية لتحقيق الاستقرار فيها بعد الحرب. [19]

ومن التحديات المتعلقة بالأراضي ما بعد الحرب، فقدان او تدمير او حرق او اطلاق او سرقة او تزوير وثائق الملكية، وعودة النازحين لأراضيهم، واصلاح المساكن واعادة الاعمار، فيكون من الصعب التعافي السريع من اثار الحرب بسبب التشتت الجماعي والإصابات والوفيات الواسعة التي امت بالسكان، والافتقار للخبراء المحليين بسبب

اصابتهم او اسرهم او وفاتهم، لذلك فان المساعدة الخارجية امر بالغ الاهمية، فمن المسلم به من قبل المجتمع المدني ان حقوق الارض والملكية والسكن من اهم عناصر السلام [20]

في قطاع غزة صدرت مئات الاوامر العسكرية الاسرائيلية للسكان بالإخلاء القسري للعديد من المناطق، فغالبا ما استقر النازحون على اراضي ليس لهم فيها اي حق من حقوق الملكية، وحق جميع النازحين في العودة الى اماكن اقامتهم مضمون بالصكوك الدولية ووجوب دفع تعويضات عن أي فقدان أو خسارة في أملاك اللاجئين ، وهذا ما تبنته الجمعية العامة للأمم المتحدة القرار رقم 194 (الدورة الثالثة) الذي تقرر فيه "وجوب السماح بالعودة، في أقرب وقت ممكن للاجئين الراغبين في العودة إلى ديارهم والعيش بسلام مع جيرانهم، ووجوب دفع تعويضات عن ممتلكات الذين يقررون عدم العودة إلى ديارهم وكذلك عن كل فقدان أو خسارة أو ضرر للممتلكات بحيث يعود الشيء إلى أصله وفقاً لمبادئ القانون الدولي والعدالة، بحيث يعوّض عن ذلك الفقدان أو الخسارة أو الضرر من قبل الحكومات أو السلطات المسؤولة وهذا ايضا ما نصت عليه مبادئ بينهيروا في المادة ١٠-١ لجميع اللاجئين والمشردين الحق في أن يعودوا طوعاً إلى مساكنهم أو أراضيهم أو أماكن إقامتهم المعتادة السابقة بأمان وكرامة. ويجب أن تستند العودة الطوعية الآمنة والكرامة إلى خيار حر ومطلّع وفردى. وينبغي أن تُتاح للاجئين والمشردين معلومات كاملة وموضوعية ومستوفاة ودقيقة، بما في ذلك عن المسائل المتعلقة بالسلامة الجسدية والمادية والقانونية في البلدان أو الأماكن الأصلية [21]. فبمجرد انتهاء الحرب او تضاولها فان احدى القضايا الاكثر اهمية هي عودة النازحين او تعويضهم لما لحق بممتلكاتهم من دمار والتعويض يكون لمن يثبت حقه في هذه الأرض . ففي افغانستان في عام 2002 واجهه اللاجئين العائدين لبلدهم مجموعة من المشاكل المتعلقة بأراضيهم كالاحتلال الغير قانوني من قبل القادة المحليين، وواجهوا العديد من النزاعات بسبب فقد وتدمير وثائق الملكية.

رابعا: التحديات في مرحلة ما بعد الحرب

تبدأ مرحلة ما بعد الحرب عندما تتوقف الاعمال العدائية من قبل سلطات الاحتلال الاسرائيلي على قطاع غزة وبيئة ما بعد الحروب معقدة للغاية فيما يتعلق بالملكية ولا يمكن وضع سيناريوهات او مبادئ توجيهية لجميع البلدان التي تتعرض للحروب، فتكون المؤسسات الحكومية ضعيفة والثقة بين الحكومة والمواطنين غائبة نوعا ما او هشة، ويمكن

تعريف ادارة الاراضي بعد الحروب بانها" عملية تحديد وتسجيل ونشر المعلومات حول حيازة الاراضي وقيمتها وتنفيذها عند استخدامها عند تنفيذ سياسات الادارة [22] ووفقا للتعريف فان الهدف هو تحسين وتعزيز ادارة الاراضي وانشاء سجلات اكثر فعالية وتعزيز الاستخدام المستدام للأراضي، وتأتي اهمية الادارة الفعالة للأراضي لدعم الحكم الرشيد وتنمية اقتصادية معترف بها دولي، فإدارة الاراضي بعد الحرب لم تعد مسألة اختيار بل مسؤولية اساسية لاستعادة الاستقرار . ويمكن مشاركة الجهات ذات الخبرة في المراحل المبكرة واستقطاب اصحاب الخبرة والمهنيين من اصحاب الاختصاص، للمساهمة بمعالجة المشاكل المتعلقة بإدارة الاراضي¹.

اجرى المجلس النرويجي للاجئين مقابلات مع 850 اسرة سورية لاجئة لتقييم مطالباتهم بالسكن والارض واطهرت النتائج مدى تعقيد المسألة بسبب عدم قدرتهم على اثبات صحة ملكيتهم بوثائق قانونية بسبب فقدانهم لوثائق الملكية او بسبب الممارسات الثقافية التاريخية المتعلقة بنقل الملكيات داخل العائلة كتمرير الملكية بين افراد العائلة دون تغيير الاسماء رسميا في دوائر الطابو، او تملكهم شقق سكنية على ارض مملوكة لشخص آخر لرب الاسرة، وقد تدمر او تفقد الوثائق التي تثبت علاقتهم الاسرية مع الشخص المدونة باسمه وثيقة الملكية [23].

في رواندا تم تقديم دراسة حول آلية مفصلة لإصلاح حيازة الاراضي بعد النزاع والصراع الذي عانت منه ففي عام 1994 تم قتل 800 الف شخص بالصراع العرقي وتم تدمير السجلات المدنية، ومن هنا جاء الانعاش لأراضي رواندا من خلال ادارة الاراضي على مرحلتين الاولى بدعم عملية الاصلاح الزراعي والاخرى دعم وتنظيم حيازة الاراضي ابتداء بإعادة المسح الميداني لجميع قطع الاراضي وتوفير سندات الملكية من خلال الاعتماد على استراتيجيات اتصال فعالة ومبتكرة للسكان ليكونوا على اطلاع ودراية بجميع الخطوات فشارك الملاك في عملية ترسيم الحدود بمساعدة المساحين وتسجيل الاعتراضات والنزاعات ، وكان كل ذلك بدعم من وزارة التنمية في المملكة المتحدة ، وتم تسجيل 10.3 مليون قطعة خلال خمس سنوات [24].

على التصرف والحياسة الفعلية على هذه الأرض مما يؤكد وجود بناء وهو ما يعد قرينه بصرية على الحياسة الفعلية والحق في الملكية أي أن صور الأقمار الصناعية تؤدي دورا محوريا في المساهمة في سد الفراغ الاثباتي من خلال توثيق الوجود الفعلي للبناء وشكل الأرض قبل الحرب.



الشكل (2) : صورة عبر الأقمار الصناعية توضح وجود أبنية قائمة



الشكل (3) : صورة عبر الأقمار الصناعية توضح دمار هائل اختفاء معالم المنطقة

وكذلك ما يظهر بالشكل رقم (4) تظهر صورة مأخوذة عبر الأقمار الصناعية في منطقة مدينة غزة مربع فلسطين لعمارة سكنية قائمة واضحة المعالم والحدود بينما يظهر بالشكل رقم (5) مقارنة فعلية لنفس القطعة المقام عليها العمارة السكنية المهذمة بشكل ارض مقام عليها عمارة سكنية بالمقارنة مع الشكل (5) الذي يظهر بوضوح اختفاء معالم البناء.

ومعالجة المشاكل المتعلقة بالاراضي امر بالغ الاهمية للاعادة الاعمار الاقتصادي ، والاعمار سيستغرق عقودا من الزمن، وإرادة من قبل المجتمع الدولي لتمويل عشرات المليارات من الدولارات من الاستثمارات لإعادة إعمار غزة، وقدر البنك الدولي حوالي 18.5 مليار دولار وفق اخر دراسة تم اجرائها حتى نهاية كانون الثاني 2024، وسيكون قطاع الإسكان هو الأكثر كلفة باجمالي 725 من قيمة التكاليف الاجمالية [25].

تحتاج الدول في مرحلة ما بعد الحرب الى بذل مجهود كبير لإعادة بناء السجلات العقارية. فيكون احيانا بمساعدة الشهود كبدل قانوني لإثبات الملكية عن طريق اثبات وقائع الحياسة فالوقائع المادية تثبت بكافة طرق الاثبات ومنها الشهادة [26] مع وجود قرائن لدعمها بالوثائق الثانوية كالفواتير (الماء والكهرباء) او فواتير دفع الضرائب او صور جوية قديمة، كما في القانون الدولي كمبادئ بينهيرو (2005) التي تسمح باللجوء الى ادلة بديلة (كشهادة الشهود او القرائن) في حالات النزوح او في حالة تدمير السجلات الرسمية وكذلك في نظام روما الاساسي: الذي يعترف بالشهادة كأحد ادلة الاثبات في الجرائم الدولية المرتبطة بمصادرة الاراضي بشرط توثيقها بدقة .

في غياب الخرائط الرسمية اصبحت الصور الجوية القديمة المأخوذة عبر الاقمار الصناعية تعد أداه حيوية في المساهمة كبدل لإعادة ترسيم الحدود وتستخدم أداه لدعم افادات الشهود والتي تتطلب تنسيق ومهارات دقيقة [27] . فصور الاقمار الصناعية من الممكن استخدامها كدليل قانوني موثوق به لأنه يوفر دليلا زمنيا وموقعا جغرافيا يصعب التلاعب به، خاصة اذا ربط بشهادات الشهود والتحقيقات الميدانية، ومن الممكن استخدام صور للأقمار الصناعية عالية الدقة لاستخدامها بالتحليل التاريخي من خلال مقارنة الظروف الماضية والحالية لتتبع التغييرات التي تمت على الارض ، فالأقمار الصناعية هي بمثابة عيون بالسماء، ففي الولايات المتحدة تم السماح للخبير العلمي بالإدلاء بشهادته بناءا أدلة علمية جديدة، وهذا ما يطلق عليه معيار Daubert Standard.

[28] وقد سهل هذا المعيار تحليل الاقمار الصناعية في المحاكم. ويظهر بالشكل رقم (2) والشكل رقم (3) مقارنة واضحة بين حالتين، الأولى قبل القصف والتدمير تبين وجود أبنية سكنية قائمة ، والثانية بعد القصف وقد تحولت الى منطقة ركام وهذه الصور توثق الوجود الفعلي للأبنية التي كانت قائمة في فترة معينة، ويمكن الاستعانة بها للتدليل

قضايا الاراضي معقدة ومتعددة تتطلب تعاون محلي وتعاون دولي على سبيل التعاون المحلي لا بد من فتح المجال امام الوساطة والمحكمين المحليين كطريق لحل النزاعات الغير رسمية بشفافية وعدالة، والعمل على مضاعفة الجهود المحلية في بناء القدرات البشرية والمؤسسية ولضمان نجاح هذه الجهود لا بد من تدخل الدعم الدولي بشقيه المالي والتقني بمشاركة منظمات المجتمع المدني التي تكون أقرب للفئات المهمشة. والعمل على تحديث ومراجعة التشريعات القائمة وسن تشريعات من شأنها سن آليات.

وهذا ما أكدته المواد ٣-٢٢ ينبغي للمنظمات الدولية أن تعمل مع الحكومات الوطنية وأن تتبادل معها الخبرات بشأن تنمية السياسات والبرامج الوطنية المتعلقة برد المساكن والأراضي والممتلكات، وأن تساعد على ضمان امتثالها ل قانون حقوق الإنسان الدولي وقانون اللاجئين الدولي والقانون الإنساني الدولي والمعايير ذات الصلة. كما ينبغي للمنظمات الدولية أن تدعم رصد تنفيذ البرامج والسياسات المذكورة ٤٠-٢٢ ينبغي للمنظمات الدولية، بما فيها الأمم المتحدة، أن تعمل على ضمان إدراج أحكام تتعلق برد المساكن والأراضي والممتلكات في اتفاقات السلم واتفاقات العودة الطوعية إلى الوطن، بطرق منها وضع إجراءات وإقامة مؤسسات وآليات وأطر قانونية على الصعيد الوطن [29]

لا بد من صياغة سياسة مخطط لها تكون على قدرة للاستجابة للمشاكل المحتملة المتعلقة بنقص السكن الملائم والنزاعات المتعلقة بالملكية من خلال المرونة في نماذج الفصل وتسوية النزاعات المحلية للمالكين

سجلات الاراضي يؤدي الى صعوبة اثبات الحقوق العقارية مما يهدد لاستغلال الاراضي الفلسطينية والسيطرة عليها من قبل الاحتلال الاسرائيلي ولاسيما المنطقة العازلة في قطاع غزة مع تنفيذ ما يعرف ب قانون الغائبين "عليها. وقد بينت النتائج أن فقدان الوثائق سيؤدي الى فوضى قانونية قد تقاوم عملية اعادة الاعمار وقد تزيد النزاعات الاجتماعية بين السكان. ويعد تدمير الارشيفات في الحروب انتهاك واضح وصريح لكل المواثيق الدولية واعتبار جريمة حرب.



الشكل(4): تظهر عبر الأقمار الصناعية وجود عمارة سكنية من عدة طوابق



الشكل(5): تظهر عبر الأقمار الصناعية اختفاء معالم العمارة السكنية في الشكل (4)

النتائج والتوصيات:

الحرب الإسرائيلية على غزة لا تؤدي فقط الى خسائر بشرية واقتصادية بل بها أثر عميق على ملكية الأراضي من خلال تدمير المساكن والتهجير القسري والمستمر للسكان وفقدان الوثائق وأيضا من خلال إعادة تشكيل الواقع الجغرافي لقطاع غزة بالقوة والتي تؤدي لفرض واقع جديد كتوسيع المنطقة العازلة في القطاع. وحيث أظهرت النتائج أن الوضع القانوني في قطاع غزة متشابك ومعقد ويعاني من التعددية القانونية، مما يعمق صعوبة إدارة الأراضي بعد الحرب، كما أن تدمير

Available: <https://www.wsj.com/world/middle-east/israel-has-taken-over-about-a-third-of-the-gaza-strip-9e82d2ea>. [Accessed: May 10, 2025].

[13] J. Shoter, "The demolishes building to create great buffer zone within Gaza," *Financial Times*, Jan. 24, 2024. [Online]. Available: <https://www.ft.com/content/0694ab13-a291-4b4a-81c2-53ec91ae1cad>. [Accessed: May 10, 2025].

[14] س. ح. أبوستة، *أطلس فلسطين 1917-1966*، ط1، لندن: هيئة أرض فلسطين، 2011، ص. 131.

[15] S. Jiryis, "Settlers Law: Seizure of Palestine Land," *The Palestine Yearbook of International Law*, vol. 2, no. 1, p. 23, 1985.

[16] Forensic Architecture, "A Cartography of Genocide," London, 2024. [Online]. Available: <https://forensic-architecture.org/investigation/a-cartography-of-genocide>. [Accessed: May 22, 2025].

[17] الجزيرة نت، "أثار تدمير الاحتلال مبنى الأرشيف المركزي في قطاع غزة" <https://www.aljazeera.net/news/2023/11/291> تاريخ الزيارة 4- مايو - 2025

[18] الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، "عدوان الاحتلال الإسرائيلي على فلسطين منذ 7-10-2023" <https://www.pcbs.gov.ps> تاريخ الزيارة 20-مايو-2025

[19] *The Wall Street Journal*, "Widespread destruction in Gaza puts concept of 'domicide' in focus," *The Guardian*, <https://www.theguardian.com/world/2023/dec/07/widespread-destruction-in-gaza-puts-concept-of-domicide-in-focus>. [Accessed: May 23, 2025].

[20] D. Todorvski, "Character of post-conflict land administration with focus on the status of land records in such environment," May 2011, pp. 8-10.

Promotion and Protection of Human Rights, Principles on Housing and Property Restitution for Refugees and Displaced Persons (the Pinheiro Principles), June 2005. [Online]. Available: <https://www.unhcr.org>. [Accessed: May 25, 2025].

[22] D. Todorvski, J. Zevenbergen, and P. van der Molen, "Can land administration in post-conflict environment facilitate the post conflict state building? – A research problem," May 2018, pp. 6-10.

[23] المجلس النرويجي للاجئين، "تأملات في التحديات المستقبلية الخاصة بتعويضات السكن والأرض والملكية للاجئين السوريين"، مذكرة موجزة، كانون الثاني 2017، ص. 1.

وانطلاقاً من هذه النتائج، توصي الدراسة بضرورة وضع سياسة وطنية تكون لها القدرة على الاستجابة للمشاكل المحتملة المتعلقة بنقص السكن الملائم والنزاعات المتعلقة بالملكية من خلال تبني نماذج مرنة لفصل وتسوية النزاعات المحلية للمالكين أو المستأجرين. كما توصي بإنشاء آليات إدارية وقضائية تضمن حصول السكان على وثائق قانونية بديلة، وسن قوانين مؤقتة بعد الحرب تُجيز اعتماد وسائل إثبات غير تقليدية كإفادات الشهود وتحليل الصور الجوية. وتشدّد الدراسة على أن إعادة التوثيق القانوني يجب أن تكون جزءاً أساسياً من عملية إعادة الإعمار التي يتحمل المجتمع الدولي مسؤوليتها

قائمة المصادر والمراجع

[1] F. A. Rosen, *The Ottoman Land Laws: Being a Collection of the Ottoman Laws and Regulations on Land*, 1st ed. London: Luzac and Co, 1917.

[2] F. Ongley and H. E. Miller, *The Ottoman Land Code*, London, UK: William Clowes and Sons, 1892.

[3] ش. ن. حيدر، *أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة*، بغداد: مطبعة الاعتماد، 1947، ص. 31.

[4] أ. دواس، *قانون الأراضي*، رام الله: المعهد القضائي، 2013، ص. 269.

[5] J. Arafat, M. A. Aziz, F. A. Sharif, and Y. A. Manama, *A Guide to Housing, Land and Property Law in Gaza Strip*, Norwegian Refugee Council, Oct. 2015, p. 12.

[6] ك. م. خلة، *فلسطين والانتداب البريطاني*، بيروت: منظمة التحرير الفلسطينية – مركز الأبحاث، ط1، س. ن. 1974، ص. 42.

[7] أ. ن. الأغا، "تقسيمات الأراضي في قطاع غزة"، مقال منشور على موقع النخلة عائلة الأغا <https://elagha.net/2017> تاريخ الزيارة 4مايو 2025

[8] سلطة الأراضي. (تقرير النصف الأول من عام 2023). <https://www.pla.gov.ps/ar> تاريخ الزيارة 4مايو 2025

[9] الحاكم العام، "قرار رقم (31) لسنة 1965"، *الوقائع الفلسطينية*، العدد 271، 20 سبتمبر 1965.

[10] المجلس التشريعي في قطاع غزة، *القانون المدني الفلسطيني رقم 4 لسنة 2012*، المواد 1116-1129، منشور في *الجريدة الرسمية الفلسطينية*، 5 أغسطس 2021.

[11] م. كريم، *أوضاع اللاجئين والنازحين في فلسطين وحق العودة والأونروا والمعالجة الدولية للمشكلة*، 2010، ص. 69. "الأمر رقم 77 من أجل منح وتسجيل سندات ملكية الأراضي الموافقة على الخطأ" (5743/1)، 1983.

[12] *The Wall Street Journal*, "Israel military razed Gaza perimeter land to create 'kill zone', soldiers say," [Online].

[28] OnGeo Intelligence, *Using Satellite Imagery As Evidence In Judicial Proceedings*. [Online]. Available: <https://ongeo-intelligence.com>. [Accessed: Jun. 3, 2025].

[29] UN Sub-Commission on the Promotion and Protection of Human Rights, *Principles on Housing and Property Restitution for Refugees and Displaced Persons (the Pinheiro Principles)*, Jun. 2005. [Online]. Available: <https://www.unhcr.org>. [Accessed: Aug. 14, 2025].

[24] P. Gillingham and F. Buckle, "Rwanda land tenure regularization case study," Mar. 2014.

[25] United Nations News, "Planning for the reconstruction and recovery of the Gaza Strip after the war," [Online]. Available: <https://news.un.org/ar/story/2024/04/1129871>. [Accessed: May 2025].

[26] م. ع. الأرشيدى، الشهادة كوسيلة من وسائل الإثبات، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، 2011، ص. 50.

[27] Global Land Tool Network, "Quick guide post-conflict land issues: Discussion draft," June 2009, p. 7. Not for citation or attribution.