

قرار بقانون رقم (43) لسنة 2021م بشأن إدارة أملاك الدولة

رئيس دول فلسطين
رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية،
استناداً للنظام الأساس لمنظمة التحرير الفلسطينية،
وللقانون الأساسي المعدل لسنة 2003م وتعديلاته،
وبعد الاطلاع على قانون الأراضي العثماني لسنة 1274هـ،
وعلى قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت رقم (32) لسنة 1956م،
وعلى أحكام قرار بقانون رقم (6) لسنة 2010م بشأن سلطة الأراضي،
وعلى أحكام قانون الزراعة رقم (2) لسنة 2003م وتعديلاته،
وبناءً على تنسيب مجلس الوزراء بتاريخ 2021/02/08م،
وعلى الصلاحيات المخولة لنا،
وتحقيقاً للمصلحة العامة،

أصدرنا القرار بقانون الآتي:

مادة (1) تعريف

يكون للكلمات والعبارات الواردة في هذا القرار بقانون المعاني المخصصة لها أدناه، ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك:

الدولة: دولة فلسطين.

الرئيس: رئيس دولة فلسطين.

المجلس: مجلس الوزراء الفلسطيني.

السلطة: سلطة الأراضي الفلسطينية.

رئيس السلطة: رئيس سلطة الأراضي.

المدير العام: مدير عام الإدارة العامة لأملاك الدولة في سلطة الأراضي.

اللجنة: لجنة إدارة أملاك الدولة المشكلة وفقاً لأحكام هذا القرار بقانون.

أملاك الدولة: جميع الأموال العامة غير المنقولة المسجلة باسم الخزينة العامة أو باسم سواها، بما فيها العقارات والأموال المملوكة للدولة ومؤسساتها بالأصالة أو بالنيابة عنهم منافع فيها، المقيدة في السجلات المخصصة لذلك أو غير المقيدة فيها، وأي أموال غير منقولة تعتبر ملكاً للدولة بموجب أي تشريع آخر.

التأجير: منح حق الانتفاع بجزء من أملاك الدولة لتحقيق هدف معين، مقابل بدل إيجار محدد تقدره اللجنة، وفقاً للغايات والإجراءات الواردة في أحكام هذا القرار بقانون.

التفويض: منح جزء من أملاك الدولة لشخص طبيعي أو اعتباري مقابل دفع قيمتها المقدرة، على أن تبقى رقبة الأرض ملكاً للدولة إلى حين تسديد كامل قيمتها، وتكون الأفضلية لمن كان مستأجرًا أو مستثمرًا لذلك الجزء أو بعضه وملتزمًا بالشروط العقدية معه قبل تفويضه، على أن تستخدم للغايات المحددة في هذا القرار بقانون، ومستوفياً للشروط التي نص عليها.

التخصيص: منح المؤسسات الحكومية والعامة حق الانتفاع بجزء من أملاك الدولة تحقيقاً لمنفعة عامة، على أن تبقى أملاك الدولة غير المنقولة مسجلة باسم الدولة وفق الإجراءات المحددة في هذا القرار بقانون.

المبادلة: استبدال ملك خاص بالغير بجزء من أملاك الدولة عند الاحتياج وفقاً لأحكام هذا القرار بقانون.

الاستثمار: توظيف وتشغيل أملاك الدولة بهدف المحافظة عليها وتطويرها والاستفادة منها في تحقيق إيرادات مالية أفضل للخرينة العامة، وفق الشروط والإجراءات المحددة في هذا القرار بقانون.

المستثمر: كل شخص طبيعي أو اعتباري يرغب في الاستثمار منفرداً أو بالشراكة مع الدولة، وتتوفر فيه الشروط المطلوبة لذلك قانوناً، أو سبق له أن استثمر في الدولة وفقاً للقانون.

مادة (2)

الأهداف

يهدف هذا القرار بقانون إلى تحقيق الآتي:

1. حصر وتحديد أملاك الدولة وإدارتها على نحو أفضل وأكثر إنتاجية.
2. تحديد وتنظيم آليات التصرف بأملاك الدولة، بما يكفل حسن استغلالها واستثمارها وتنمية مواردها.
3. تنمية وإدارة أملاك الدولة.

مادة (3)

التصرف بأملاك الدولة

1. لا يجوز التصرف بأملاك الدولة بأي شكل من الأشكال غير الوارد ذكرها في هذا القرار بقانون.
2. لا يجوز الحجز على أملاك الدولة أو تملكها سواءً بالتقادم أو بكسب أي حق عيني عليها أو لأي سبب آخر، إلا في الأحوال والشروط الواردة في هذا القرار بقانون.

مادة (4)

أشكال التصرف

يكون التصرف في أملاك الدولة بإحدى الأشكال المحددة أدناه:

1. التأجير.
2. التفويض.
3. التخصيص.
4. الاستثمار.
5. المبادلة.

مادة (5)

لجنة إدارة أملاك الدولة

1. تشكل لجنة فنية دائمة تسمى "لجنة إدارة أملاك الدولة" برئاسة مدير عام الإدارة العامة للأملاك الدولة في السلطة، وعضوية كل من:
 - أ. ممثل عن وزارة المالية
 - ب. ممثل عن وزارة الحكم المحلي.
 - ج. ممثل عن وزارة الأشغال العامة والإسكان.
 - د. ممثل عن وزارة الزراعة.
 - هـ. ممثل عن هيئة تسوية الأراضي والمياه.
 - و. ممثل عن الأمانة العامة لمجلس الوزراء.
2. تتولى اللجنة المهام الآتية:
 - أ. دراسة كافة الطلبات المتضمنة أي شكل من أشكال التصرف في أملاك الدولة والمحددة في المادة (4) من هذا القرار بقانون، التي تحال إليها من قبل رئيس السلطة وترفع توصياتها في الطلبات المنظورة أمامها إلى مجلس الوزراء بواسطة رئيس السلطة، وفقاً لأحكام هذا القرار بقانون.
 - ب. إجراء الكشف على ملك الدولة المراد التصرف به وتحديد رقمه وموقعه وحدوده وأوصافه ومشمولاته ومساحته، ووضع النماذج الخاصة بكل شكل من أشكال التصرف بأملاك الدولة.
 - ج. تقييم وتخمين قيمة ملك الدولة المراد التصرف به أو بدل إيجاره، مع الأخذ بعين الاعتبار موقع الأرض والشوارع المحيطة بها، ومدى توفر الخدمات ومساحتها وتصنيف الأرض وطبيعة استخدامها وسعر السوق.
 - د. أي مهام أخرى واردة في أحكام هذا القرار بقانون.
3. للجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً للقيام بمهامها الواردة في أحكام هذا القرار بقانون.
4. تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها، ويكون اجتماعها قانونياً بحضور ما لا يقل عن خمسة أعضاء، على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائبه في حال غيابه، وتتخذ توصياتها بأكثرية أصوات أعضائها الحاضرين على الأقل.
5. توثق جلسات وقرارات اللجنة كتابةً في محاضر رسمية توقع من رئيس اللجنة أو نائبه في حال غيابه والأعضاء الحاضرين.
6. يجوز لرئيس السلطة قبل رفع اللجنة توصياتها إعادة أي طلب أو تقرير للجنة لاستكمال التحقق أو إجراء الكشف إذا لزم ذلك.
7. تضع اللجنة لائحة تحدد آليات عقد اجتماعاتها، ودعواتها، وكافة المسائل ذات العلاقة.

مادة (6)

التأجير وغاياته

1. يجوز تأجير أملاك الدولة بقرار من رئيس السلطة بناءً على توصية اللجنة.
2. يكون التأجير لغايات زراعية أو تجارية أو صناعية أو تطويرية.

مادة (7) شروط التأجير

1. يتم التأجير وفقاً للشروط الآتية:
 - أ. أن يكون مقدم طلب الاستئجار فلسطينياً.
 - ب. أن تبقى الأملاك المؤجرة مخصصة للأغراض التي أجرت من أجلها طول مدة الإيجار.
 - ج. ألا يتنازل المستأجر عن حقوقه بالتأجير لأي شخص أو يشركه فيه.
 - د. الأراضي المسجلة حراجاً والخالية من الأشجار الحرجية، تؤجر بعد أخذ موافقة وزير الزراعة لرفع يد الحراج عنها، شريطة ألا تكون هذه الأراضي واقعة بين الأراضي المكسوة بالأشجار الحرجية، إلا إذا كانت الغاية من تأجيرها غير زراعية.
 - هـ. إذا كان العقار مؤجر لغايات زراعية أو تجارية أو صناعية، تؤجر الأرض على أساس سعر ثابت للدوم الواحد تقدره اللجنة وفقاً لمحددات الإنتاج، ويدفع سنوياً في بداية كل سنة.
 - و. دفع مبلغ تأمين من قبل المستأجر تحدد نسبته من قبل اللجنة وفقاً لقيمة عقد التأجير أو أجرة سنتين أيهما أكثر، ولا يرد هذا التأمين إلا في نهاية مدة عقد الإيجار وبعد استلام العقار المؤجر في الحالة التي استلمها المستأجر مع مراعاة غايات استخدام العقار الواردة في العقد.
 - ز. الإعلان عن الأراضي المنوي تأجيرها، ويستخدم أسلوب المزايدة العامة في التأجير وفقاً للأسس التي تقرها اللجنة لهذه الغاية.
2. تحدد إجراءات التأجير ومعاملاته بموجب نظام يصدر عن مجلس الوزراء بناءً على تنسيب من رئيس السلطة وبتوصية من اللجنة.

مادة (8) مدة عقد الإيجار

1. يجوز تأجير أملاك الدولة لمدة لا تزيد على عشر سنوات، وتحدد مدة عقد التأجير وفقاً لتقديرات اللجنة.
2. على المستأجر تقديم طلب لرئيس السلطة في حال رغبته في تجديد العقد قبل مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من انتهاء مدة عقد الإيجار الأصلي، وفي هذه الحالة يجوز زيادة الأجرة بما لا يقل عن (10%) من أجرة المدة الأصلية.

مادة (9) التفويض

1. يجوز تفويض أملاك الدولة بقرار من الرئيس بناءً على تنسيب من مجلس الوزراء وفقاً لتوصيات اللجنة، وفي حال عدم التزام المفوض إليه بشروط التفويض المقررة من اللجنة، يتم إلغاء التفويض بالطريقة ذاتها.
2. يمنح التفويض لإقامة مشاريع صناعية أو سياحية أو زراعية أو مشاريع إسكان، وأي مشاريع أخرى مماثلة لها.
3. تكون الأفضلية في تفويض أملاك الدولة للغايات الزراعية لمن استأجرها مدة لا تقل عن خمس سنوات من السابق لغايات إحيائها وأوفى بالتزاماته.
4. تحدد إجراءات التفويض ومعاملاته بموجب نظام يصدر عن مجلس الوزراء بناءً على تنسيب من رئيس السلطة وبتوصية من اللجنة.

مادة (10)

التصرف بأموال الدولة المفوضة

1. يمنع بيع أو هبة أو تفويض أي ملك من أملاك الدولة لأي شخص طبيعي أو اعتباري من دولة أو جهة معادية أو مبادلتة معه.
2. يجوز نقل ملكية الأراضي التي فوضت قبل نفاذ أحكام هذا القرار بقانون أو ستفوض فيما بعد إلى جمعيات إسكان تعاونية عند نقل ملكيتها بما أنشئ عليها من مساكن إلى أعضائها.
3. يجوز نقل الطرق والأموال غير المنقولة المخصصة للمنافع العامة عند إلغائها أو تفويضها للمالكين الذين تقع تلك الطرق والأموال غير المنقولة ضمن أراضيهم.
4. يجوز نقل الأملاك التي يجري التصرف بها بالبيع أو الهبة والمبادلة والتخارج بين الأصول والفروع حتى الدرجة الثالثة وبين الزوجين وبين الأخوة والأخوات وبين الشركاء في القطعة المفوضة.

مادة (11)

التخصيص

1. يجوز تخصيص قطع أراض من أملاك الدولة لمنفعة المؤسسات الحكومية والعامة بناءً على طلب من رئيس الدائرة الحكومية المختصة.
2. يكون التخصيص بقرار من الرئيس بناءً على تنسيب من مجلس الوزراء وفقاً لتوصية اللجنة.
3. لا يجوز استخدام قطع الأراضي المخصصة إلا للغرض التي خصصت له ومن قبل الجهة طالبة التخصيص.
4. إذا تركت قطع الأراضي المخصصة دون استخدام لمدة عامين من تاريخ صدور قرار التخصيص، تتولى السلطة استرجاعها بعد إخطار الجهة طالبة التخصيص، ويلغى قرار التخصيص وفقاً للآلية المحددة في الفقرة (2) من هذه المادة.
5. يتعين على الجهة المخصص لها أن تعيد قطع الأراضي المخصصة عند انتفاء حاجتها لها.

مادة (12)

الاستثمار

1. يجوز استغلال جزء من أملاك الدولة لغايات إقامة أنشطة أو مشاريع استثمارية مؤقتة بقرار من الرئيس بناءً على تنسيب من مجلس الوزراء وفقاً لتوصية اللجنة.
2. يتم الإعلان عن توفر قطع أراض من أملاك الدولة للاستثمار وفق أسس تضعها اللجنة.
3. يجوز أن تستثمر أملاك الدولة عن طريق اتباع أسلوب المزايدة العامة من خلال المفاضلة بين العروض المقدمة لغايات الاستثمار، على أن تحدد شروط وأسس المفاضلة بين العروض المقدمة لغايات الاستثمار من قبل اللجنة، مع مراعاة ما يحقق أعلى إيراد للخزينة العامة.
4. يجب أن يكون المستثمر فلسطيني، وفي حال كان هناك شريك أجنبي أو أكثر يتم تنظيم الشراكة وفقاً للقانون.
5. تحدد إجراءات استثمار أملاك الدولة بنظام يصدر عن مجلس الوزراء بناءً على تنسيب رئيس السلطة وبتوصية من اللجنة.

مادة (13)**طرق الاستثمار**

تختلف طرق الاستثمار تبعاً لطبيعة النشاط أو المشروع الاستثماري المنوي إنشائه، وتتبع الدولة في سبيل استثمار أملاكها الطرق الآتية:

1. الامتياز: يتم ذلك من خلال إبرام عقود امتياز مع شركات مختصة لإقامة مشروع والإنفاق عليه وتشغيله وصيانته لمدة محددة وفقاً لأحكام القانون.
2. إبرام اتفاقيات شراكة أو تأسيس شركة مع مستثمر: يتم ذلك من خلال الشراكة المباشرة ما بين شركات حكومية تملكها الدولة أو تؤسسها لهذه الغاية ومستثمر من القطاع الخاص، بحيث تكون قطع الأراضي محل الاستثمار جزءاً من مساهمة الدولة في المشروع.

مادة (14)**بدلات الاستثمار**

تحدد بدلات استثمار أملاك الدولة السنوية وفقاً لمساحتها وطبيعتها والظروف المكانية والبيئية وفق تقديرات اللجنة، وتستوفى اعتباراً من تاريخ تسليم العقار.

مادة (15)**المبادلة**

1. تجوز مبادلة أملاك الدولة بأملاك الغير في الأحوال الآتية:
 - أ. مبادلة أملاك الدولة بأملاك الغير في موقع واحد لغايات تجميعها.
 - ب. أن يكون الغرض من المبادلة تحقيق منفعة عامة.
2. تتم المبادلة في جميع الأحوال بقرار من الرئيس بناءً على تنسيب من مجلس الوزراء وفقاً لتوصية اللجنة.

مادة (16)**أحكام ختامية**

1. لا يجوز التصرف بأي شكل من أشكال التصرف، في أي جزء من أملاك الدولة المحتفظ بها لأغراض عسكرية أو لأي مشروع حكومي آخر.
2. إذا توفي المستأجر أو المفوض إليه أو من ترتب له حق وفقاً لأحكام هذا القرار بقانون، تنتقل حقوقه إلى ورثته من بعده.
3. يجوز فسخ عقد إيجار أي أرض تم تأجيرها في حال إذا لم ينفذ المستأجر جميع شروط عقد الإيجار.
4. لا يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض عن التحسينات التي قام بها في الأرض تنفيذاً لعقد الإيجار الذي أجرت له بموجبها وتقرر فسخه.
5. تؤول إلى الدولة جميع المنشآت التي يشيدها المستثمر أو المستأجر على أملاك الدولة.
6. تتم الإحالة القطعية للمستأجرين والمستثمرين بقرار من مجلس الوزراء بناءً على تنسيب من رئيس السلطة وفقاً لتوصية اللجنة.
7. لا ترد أي تأمينات أو ضمانات قدمها أي مستأجر أو مستثمر حتى انتهاء العقد وتسليم العقار أو المشروع وفقاً لشروط العقد.

8. تنظم أحكام وشروط عقود الاستثمار من قبل اللجنة، ويتم توقيعها من قبل الجهة المختصة بتفويض من مجلس الوزراء وفقاً لطبيعة النشاط أو المشروع الاستثماري المنوي إقامته.
9. تستثنى المشاريع الخاضعة لأحكام قانون تشجيع الاستثمار النافذ من أحكام هذا القرار بقانون.
10. تتولى السلطة إدارة أملاك الدولة ومتابعة تنفيذ القرارات المتضمنة أي شكل من أشكال التصرف بها وفقاً لأحكام هذا القرار بقانون.
11. تخضع إجراءات منح حقوق على أملاك الدولة لقاعدة تساوي الفرص وقواعد الشفافية والحوكمة واستدراج العروض لتحقيق الحد الأقصى من المصلحة العامة، وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة ذات العلاقة.

مادة (17)

أحكام انتقالية

تسري أحكام هذا القرار بقانون على كافة القرارات المتضمنة أي شكل من أشكال التصرف بأموال الدولة المحددة في المادة (4) منه، التي بدأت ولم تستكمل إجراءاتها حتى تاريخ نفاذه من النقطة التي وصلت إليها.

مادة (18)

إصدار الأنظمة

يصدر مجلس الوزراء الأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار بقانون.

مادة (19)

الإلغاء

يلغى كل ما يتعارض مع أحكام هذا القرار بقانون.

مادة (20)

السريان والنفاذ

على الجهات المختصة كافة، كل فيما يخصه، تنفيذ أحكام هذا القرار بقانون، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر في مدينة رام الله بتاريخ: 2021/12/30 ميلادية

الموافق: 26/جمادى الأولى/1443 هجرية

محمود عباس

رئيس دولة فلسطين
رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية