



## إرشادات تقنية لتحديد ومعالجة قضايا السكن والأرض والملكية في المستوطنات غير الرسمية والمراكز الجماعية شمالي سوريا

تمثل هذه الإرشادات أداة للجهات الانسانية العاملة، لتتمكن من الحصول على فهم أفضل لكيفية تحديد وحل مشاكل السكن والارض والملكية في المخيمات ومراكز الإيواء الجماعي في شمال سوريا. ستساعد هذه الإرشادات ضمان وتعزيز حقوق الارشادات العاملين في المجال الإنساني في حقوق السكن والأرض والملكية في مالكي الأراضي والمقيمين عليها.

### تتضمن حقوق السكن والأرض والملكية

- السكن الملائم.
- الأمان والقدرة على تأمين سبل المعيشة.
- ضمان الحيابة والحماية من الإخلاء القسري.
- عدم التمييز في الوصول الى حقوق السكن والأرض والملكية، ويعني ذلك في العادة ايجاد حماية خاصة للمستضعفين والمهمشين.

### الحاجة لإجراء التقصي اللازم وبذل العناية الواجبة

- لا يمكن أن تفتقر الجهات الإنسانية الفاعلة أنه لا يوجد إشكاليات على الأرض لمجرد أن النازحين مقيمين على الملكية (أموال غير منقولة) و/أو كانت هناك تدخلات سابقة على الأرض أو الملكية. سواء كان العمل في مخيمات غير رسمية جديدة أو موجودة سابقاً، يجب على الجهات الإنسانية التحقق من مالك الأرض أو الملكية التي سيتم عليها/فيها التدخل، والتأكد من إيجاد

تُوضَح حيازة الأرض من يمكنه استخدام الموارد، والمدة التي يمكنه فيها ذلك، والشروط التي يجب عليه مراعاتها. هناك العديد من أشكال الحيازة، تبدأ من الملكية الكاملة وعقود الإيجار الرسمية، إلى الإشغال الطارئ للمنازل والأراضي

إتفاقية مع المالك قبل البدء بالتدخل المراد تطبيقه والبدء بالعمل. تظهر أهمية ذلك في النشاطات التي سيكون فيها تغيير على الأرض/الملكية بطريقة ملحوظة أو لها تأثير طويل الأمد على الأرض، مثل أعمال تسوية الأرض، فرش الأرض بالحصى، التسييج، إضافة بنية تحتية للماء والنظافة الشخصية بالإضافة إلى زراعة المحاصيل. هذا جزء من بذل العناية الواجبة/ التقصي اللازم التي تتطلبه كل التدخلات التي تخص الملكية العقارية (مثال: الأرض أو الملكية غير القابلة للنقل).

## مخاطر عدم إجراء التقصي أو بذل العناية الواجبة

الجهة الإنسانية من إجراء التقصي والعناية الواجبة الخاصة بها ولا يكفي اعتماد عقد الإيجار.

قبل البدء بتنفيذ النشاطات في المخيمات، تأكد من وجود يقين كاف من أنك تتعامل مع المالك الحقيقي للأرض. تحقق من صحة المعلومات بالتحدث إلى مصادر متعددة بإمكانها معرفة تاريخ الأرض / الملكية، قم بإشراك سلطات الأمر الواقع، وعلى الأقل ثلاثة أشخاص من المقيمين منذ فترة طويلة، ممثلي المجتمع مثل المخاتير والزعماء الدينيين وآخرين. توصل إلى إتفاق وموافقة حول كيفية استخدام الأرض (مثل بنية تحتية لمشروع الماء والصرف الصحي والنظافة الشخصية...)، و إتفق على من هو المسؤول عن أعمال الصيانة والإشكالات التي يمكن أن تظهر من التدخل (مثل تسرب المياه إلى أرض المالك). توصل إلى آلية لحل النزاعات للإشكالات المتوقعة، و توصل إلى إتفاق حول حالة الأرض عند إنتهاء التدخل.

- ظهور المالك الحقيقي للأرض بعد البدء بالتدخل، مع إمكانية أن يؤدي ذلك إلى الإخلاء (القسري) و/أو إستغلال النازحين. التأخر في التدخل أو إلغاؤه، إجراءات محاكمة ضد الجهات الإنسانية الفاعلة، وإزالة البنية التحتية التي تم إنشاؤها خلال عملية التدخل.
- خرق الجهة الإنسانية الفاعلة لحقوق السكن والأرض والملكية للمالك وبالتالي المساس بحقوق السكن والأرض والملكية للمستفيدين إذا تم إخلاؤهم قسرياً.
- إزدیاد في النزاعات على الأرض/الملكية.
- إزدیاد التوتر بين المجتمع المضيف والنازحين.
- خرق المبدأ الإنساني بعدم إحداث ضرر.
- هدر للموارد والوقت والمال.

## أسئلة يتوجب أخذها بعين الإعتبار

- هل يمكن التحقق من الملكية عن طريق وثائق رسمية مثل الطابو الصادر عن دائرة المصالح العقارية أو وثائق من المحكمة؟ متى كان آخر تناقل للملكية؟ هل تم توثيق كل التغييرات في الدائرة الرسمية للمصالح العقارية؟ إذا لم تكن هذه هي الحال، يمكن أن يكون هناك مشاكل لأن الملكية القانونية في هذه الحالة تبقة للمالك المسجل.
- هل يمكن التحقق منها مادياً (أي عبر الوثائق)؟ هل حدود الأرض واضحة، معروفة من المالك ويمكن تأكيدها من قبل الغير؟
- هل يمكن التأكد من الملكية شفهيّاً (أي عبر السرد الشفهي لتاريخ الأرض من قبل سلطات الأمر الواقع المحلية والمقيمين في المنطقة منذ وقت طويل)؟

## متطلبات إجراء التقصي والعناية الواجبة خلال مراحل التقييم والتطبيق

- إجراء تحليل أصحاب المصالح، والذي يجب تحديثه بشكل دوري، للوصول إلى والإبقاء على فهم لأدوار أصحاب المصالح في الإدارة والتأثير على قضايا السكن والأرض والملكية. كيف يمكن لصاحب المصلحة أن يعيق أو يساهم في الجهود لمساعدة النازحين السوريين؟ ما هي المنافع والمخاطر للتدخل (أو عدم التدخل) مع أصحاب المصالح في منطقة التدخل؟
- التأكد من التعامل مع المالك الحقيقي للأرض / الملكية قبل البدء بالتدخل. هناك احتمال أن يوجد أكثر من مالك واحد. في هذه الحالة يجب على الجهات الإنسانية أن تتعامل مع كل المالكين. يجب ان يكون التصريح باستخدام الملكية من المالك وحده أو من قبل الممثل القانوني المالكين. إذا كان تعامل الجهة الإنسانية مع مستأجر للأرض، وليس مع المالك الحقيقي، فإن ذلك لا يعفي

2 الطابو هو الوثيقة الرسمية الصادرة عن دائرة المصالح العقارية كدليل على ملكية الأرض الخاصة. العديد من السوريين يطلقون اسم "الطابو الأخضر" عليها كون الوثائق الأصلية كانت على ورق أخضر.

1 شكل من أشكال الوكالة الخاصة يمكن أن تلزم بالاعتماد على نوع التدخل.

- ما إذا كان ثمة مزاعم متضاربة حول الأرض في الوقت الراهن؟ وما إذا كان هناك احتمال لنشوب نزاع على ملكية الأرض أو استخدامها مستقبلاً (مثل نزاع بين ورثة الأرض).

عند التأكد من مسألة الملكية (أرض خاصة)، من الضروري التأكد من إبرام الإتفاق مع مالك الأرض/ الملكية وفي حال كانت الملكية عامة يجب إبرام الإتفاق مع السلطات الفاعلة المحلية. وجدت دراسة المجلس النرويجي للاجئين أن العديد من الجهات الفاعلة تسعى للحصول على موافقة مكتوبة من كل من المجلس المحلي والمحكمة الشرعية؛ ذات العلاقة. وقد توفر هذه الموافقة حماية إضافية ضد الإجراءات غير القانونية من قبل الجهات المسلحة أو المدنية الفردية.

يؤدي الإبهام حول ملكية الأرض أو أحكام الاستئجار إلى غموض في نوعية الأنشطة الخاصة بالماء والصرف الصحي والنظافة الشخصية أو التدخلات الأخرى المسموح بها وغير المسموح بها في المخيمات والتجمعات البشرية غير الرسمية والمراكز الجماعية.

## العلامات التحذيرية من المزاعم الإحتيالية التي ستتطلب المزيد من التحقيق

- ادعاء الأشخاص ملكية أجزاء شاسعة من الأرض.
- التصريحات المتضاربة من سلطات الأمر الواقع أو المجتمعات المضيفة حول تسجيل ملكية الأرض من عدمه.
- الوثائق "الرسمية"، مثل "الطابو" أو قرارات المحكمة، التي تفتقر إلى العناصر الأساسية، مثل التعريف الواضح لأطراف الإتفاق، والوصف المحدد للملكية والمدة ومصدر السلطة.
- الوثائق ذات التواريخ المشبوهة، أو التضارب في التواريخ المدونة على العقد والوثائق الداعمة.
- وادعاءات الملكية من قبل مالكين أجنب (والتي تعد محدودة بموجب القانون السوري).

**الحقوق المتعلقة بملكية واستخدام الخيم:** يجب على العائلات التي تستلم الخيم أن يكون لديها فهم واضح للشروط والأحكام وحدود الإستخدام عند الإمكان. كما يجب أن يحصلوا على شهادة ثبت ملكية العائلة للخيمة.

**كقاعدة عامة،** لا تنصح الجهات الانسانية التي ستقوم بتدخلها على الأرض/ الملكية بشكل ملحوظ أو على نطاق واسع أن تقوم بذلك إلا بعد إبرامها على إتفاق مع صاحب الأرض الرسم، أو مع الممثل القانوني المصرح له بذلك. تشمل الأنشطة المماثلة تسوية الأرض، فرشها بالحصى، تسيبها، أحداث بنية تحتية لمشروع الماء والصرف الصحي والنظافة الشخصية، أو نشاطات مشروع الأمن الغذائي وسبل المعيشة.

توثيق حقوق السكن والأرض والملكية: تم فقدان وتلف العديد من الوثائق التي تثبت ملكية السكن والارض والملكية التي وجدت قبل الحرب. يجب الأخذ بعين الإعتبار حقيقة أن هناك وثائق مزورة كثيرة تشبه الوثائق الأصلية يتم تداولها وقد يكون من الصعب التفرقة فيما وبين الأصلية.

## مراكز الإيواء الجماعية

تتضمن مراكز الإيواء الجماعية المباني العامة والخاصة المستخدمة لتوفير مأوى مؤقت للنازحين. من المرجح أن يرغب المجتمع في مرحلة ما استخدام المبني للسبب الذي أنشأ من أجله المبني في الأصل. من المهم دائماً، للسبب السابق ذكره الأخذ بعين الاعتبار مدة وجود المركز الجماعي قبل التخطيط للتدخلات.

قبل البدء بالعمل بالتدخلات في مراكز الإيواء الجماعية: يجب شرح الطبيعة المؤقتة لهذه المراكز للنازحين القاطنين والسلطات المحلية. المشاريع الإنسانية التي تتضمن مبان ذات ملكية خاصة يجب التأكد من الملكية بشكل شامل قبل البدء بالتطبيق، ومن ثم الحصول إلى إتفاق مع كل من المالك (أو وكيله/ وكيلته)، المجلس المحلي والمحكمة الشرعية قبل البدء بالعمل.

<sup>3</sup> يرجى الأخذ بعين الإعتبار أن المجلس النرويجي للاجئين لا يقدم الإرشاد بطريقة أو بأخرى، حيث يتوجب على منظمة أن تتبع سياساتها الخاصة فيما يتعلق بالتعامل/ الإشتباك مع الجهات الفاعلة غير الحكومية.

## يجب إجراء التقصي اللازم. بعض الأسئلة الإرشادية التي يمكن أن تسأل في التقييم تتضمن

- من يملك الملكية؟ و ماهو تاريخها/ استخدامها؟
- إلى متى ستبقى متاحة للإستعمال؟
- ما هي طبيعة الوصول، الخدمات والمرافق/ الخدمات؟
- ما هي الإجراءات التي يجب إتخاذها حتى يتمكن النازحين من السكن فيها؟
- ما هي أرجحية مطالبة المجتمع بالمبنى ومتى يرجح حصول ذلك؟
- ما هي المدة المرجحة التي سيشغل فيها النازحين لهذا المبنى؟
- حاول إبرام إتفاق يسمح بمدة زمنية معينة تعالج هذه الحقائق (بدلاً من مدة زمنية ثلاثم التمويل أو الميزانية).
- ناقش ما سيحدث في نهاية المدة الزمنية، كإمكانية التمديد والتجديد والحصول على شروط أكثر ليونة.
- ما هي الحالة التي يجب فيها ترك المبنى / المنشأة في نهاية المطاف؟
- كيفية تعديل المبنى/ المنشأة؟
- من سيكون المسؤول (أو غير مسؤول) عن عدم إرجاع المبنى إلى الحال المتفق عليها؟

## إتفاق الإيجار

يجب أن يكون هناك عقد إيجار مبرم بين صاحب الأرض/ الملكية والطرف المستأجر. يجب أن يشمل عقد الإيجار على التالي: تعريف واضح للأرض/ للسكن، تحديد الموقع والحدود بشكل دقيق، تحديد اواضح لأطراف العقد وإثبات هوية كل منهم، تحديد واضح لبدل الإيجار والشروط، بالإضافة إلى التفاوض بالنسبة لأسعار الإيجار المستقبلية، وصف دقيق لطبيعة العمل الذي ستقوم به الجهة

هذه الوثيقة هي نسخة موجزة من المذكرة الإرشادية: قضايا السكن والأرض والملكية في المستوطنات غير الرسمية والمراكز الجماعية شمالي سوريا المتوفرة على موقعنا. يتحمل المجلس النرويجي للاجئين حصراً مسؤولية محتويات هذه الوثيقة التي لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تعكس موقف وزارة التنمية الدولية البريطانية أو وزارة الشؤون الخارجية النرويجية. المجلس النرويجي للاجئين منظمة إنسانية مستقلة غير حكومية وغير ربحية تهدف إلى تقديم المساعدة والحماية والمساهمة في الحلول الدائمة للاجئين والنازحين داخلياً في جميع أنحاء العالم.

الاتصال: info.syriaresponse@nrc.no



حقوق السكن والأرض والملكية الخاصة بالنساء: يتعين الأخذ بعين الإعتبار أن النساء بالأخص أكثر عرضة للخطر بسبب إقصائهم عادة من عملية إتخاذ القرارات التي تمسهن ، كتحديد أي فرد من العائلة "يملك" الخيم التي يتم توزيعها وستبقى معه بعد الطلاق. ثمة مخاوف متعلقة بالحماية حول الشباب والشابات الذين يتشاركون الخيم خلال تقدمهم بالعمر.