

## تأملات في التحديات المستقبلية الخاصة بتعويضات السكن والأرض والملكية للاجئين السوريين

أجرى المجلس النرويجي للاجئين مقابلات مع 580 أسرة سورية لاجئة في لبنان والأردن والعراق لتقييم مطالباتهم المتعلقة بالسكن والأرض والملكية داخل سوريا في حال عودتهم إلى وطنهم. وتظهر النتائج مدى تعقيد المسألة. اذ ثمة كم كبير من مزاعم الملكية غير المرفقة بوثائق قانونية تبت صحتها. ويعود ذلك لعدة أسباب تشمل فقدان الوثائق أثناء التهجير القسري والممارسات الثقافية التاريخية المتعلقة بنقل الملكيات داخل الأسر. وعليه، يجب أن تأخذ عمليات الرد والتعويض المستقبلية في عين الاعتبار مدى تعقيد الطبيعة التعددية للحقوق الخاصة بالسكن والأرض والملكية قبل النزاع وتضمن كذلك إيجاد سبل للانتصاف حول الانتهاكات المتعلقة بالسكن والأرض والملكية التي وقعت خلال الصراع.

ومن هنا، يتعين على المنظمات الإنسانية والحكومات والجهات المانحة والجهات المعنية الأخرى الاستعداد للمشاكل المحتملة التي تتعلق بنقص السكن الملائم والنزاعات حول استخدام و/أو ملكية أصول السكن والأرض والملكية، ونشوب الصراعات الأخرى المرتبطة بالانخفاض الكبير في الأراضي التي يمكن استخدامها، فضلاً عن السكن داخل سوريا عند البدء في العودة إليها على نطاق واسع.

ويهدف المجلس من المذكرة الموجزة هذه إلى توضيح بعض التحديات المرتبطة بالسكن والأرض والملكية عند العودة المستدامة إلى سوريا، في حين يقدم توجيهات حول الخطوات الأولى المحتملة للحد من آثار هذه التحديات والتصدي لها قبل أن تخلق المزيد من الصراعات وتحول دون العودة الدائمة.

### السكن والأرض والملكية كمفهوم إنساني ومرتبب بحقوق الإنسان

ترتبط حقوق السكن والأرض والملكية بالحصول على سكن بعيد عن الطرد القسري، ويوفر المأوى والأمان والقدرة على تأمين لقمة العيش. بينما يشمل مفهوم السكن والأرض والملكية الطيف الكامل من الحقوق المرتبطة بالسكن والأرض والملكية الممنوحة وفقاً للقانون التشريعي أو العرفي، أو بشكل غير رسمي؛ في القطاعين العام والخاص لأصول السكن والأرض والملكية. ويراد بالحقوق الخاصة بالأرض تلك الممنوحة فيما يتعلق بالأرض والموارد الطبيعية.<sup>1</sup>

## الملكية الخاصة بالسكن والأرض والملكية بين اللاجئين السوريين

ذكرت أغلبية كبيرة من اللاجئين السوريين الذين تمت مقابلتهم، بلغت سبعة وستين بالمئة (67%)، أنهم كانوا يملكون مكان إقامتهم السابق<sup>1</sup> في سوريا، بينما قال ثلاثة عشر بالمئة (13%) إنهم كانوا يسكنون في عقارات مستأجرة قبل النزوح، وذكر تسعة عشر بالمئة (19%) أنهم كانوا يسكنون على أراض مملوكة لعائلاتهم. وفي العراق، ذكر ستة وأربعون بالمئة (46%) فقط من اللاجئين السوريين أنهم كانوا يملكون أماكن إقامتهم، وهو ما يمكن تفسيره بحقيقة أن معظم اللاجئين السوريين في العراق من الأكراد.

ويشهد على الأهمية المعروفة لوثائق الملكية أن نصف السوريين الذين ذكروا بأنهم كانوا يعيشون على الأرض التي امتلكوها أو امتلكتها عائلاتهم ذكروا بأنهم كانوا يملكون طابو (سند ملكية الأرض) كدليل يثبت ملكيتهم. وتحدث المشاركون عن ملكياتهم بالاستعانة بأوراق بديلة مثل عقود البيع والوثائق المصدقة لدى كاتب العدل، بل حتى وثائق الخدمات لإثبات الملكية في حالة عدم امتلاك سند الملكية (الطابو).

### إدراك تصورات اللاجئين حول الملكية

تشير النتائج إلى أن أرباب الأسر اللاجئة يرون أنفسهم مالكيين لمكان إقامتهم السابق، حتى وإن كانوا يعيشون على أرض أو في بناية تملكها الأسرة الممتدة رسمياً، بحسب الممارسة الشائعة في المنطقة. ومن المرجح أيضاً أنه في الوقت الذي يعتقد فيه أرباب الأسر اللاجئة أنهم كانوا يملكون حقوق الملكية الموثقة رسمياً الخاصة بمكان إقامتهم سابقاً، إلا أن الواقع قد يكون أكثر تعقيداً نظراً (أ) لتقاسم الممتلكات بين أفراد العائلة، و(ب) لأن استخدام الوثائق البديلة أمر شائع، و(ج) لكثرة التعقيدات في تفسير قوانين السكن والأرض والملكية في سوريا.

إلى جانب ذلك، قد تكون العديد من وثائق السكن والأرض والملكية غير دقيقة أيضاً؛ فعلى سبيل المثال، ذكر سبعون بالمئة (70%) من أصحاب الوثائق الذين تمت مقابلتهم لأغراض هذا المسح الاستقصائي أن وثائقهم تحمل أسماء أشخاص آخرين. وقد يكون هذا مؤشراً على الممارسة الشائعة التي ذكرها اللاجئون حول نقل الملكية أو تمريرها في سلافة العائلة دون تغيير الأسماء رسمياً على الطابو (أو أي وثيقة أخرى) لدى مديرية العقارات أو السلطة المعنية من جهة؛ أو الممارسة التي تتمثل في إنشاء مبان لأسر متعددة على أرض مملوكة لاسم شخص واحد من جهة أخرى. وقد تساهم ممارسات أخرى متمثلة في تسجيل أصول السكن والأرض والملكية باسم رب الأسرة الذكر في تفسير السبب الكامن وراء عدم امتلاك النساء عقارات بأسمائهن.

## وثائق السكن والأرض والملكية: المفقودة أو المتلفة

ما زال المكان الدقيق الذي توجد فيه العديد من وثائق السكن والأرض والملكية الخاصة باللاجئين مجهولاً؛ فبعد سؤال اللاجئين عن مكان وثائقهم الخاصة بأهم قطعة عقارات لهم في سوريا<sup>2</sup>، ذكر سبعة عشر بالمئة (17%) منهم فقط أنهم لا يزالون يملكون هذه الوثائق في دولة النزوح، بينما قال عشرة بالمئة (10%) منهم إنهم لا يعرفون أين توجد وثائق الملكية الخاصة بهم، وذكر واحد وعشرون بالمئة (21%) من المشاركين أن وثائقهم قد أتلقت، كما أشار ما يزيد قليلاً عن نصف حاملي هذه الوثائق أنها "في مكان ما آخر". وارتفعت هذه الظاهرة خصوصاً في العراق (73%) والأردن (50%). وهناك على الأرجح العديد من الأسباب المختلفة الكامنة وراء اختيار اللاجئين عدم إحضار وثائقهم معهم عند النزوح، ومنها على سبيل المثال ما ذكره لاجئون في الأردن عما سمعوه حول مصادرة السلطات الأردنية أي وثيقة سورية على الحدود، الأمر الذي دفعهم إلى تفضيلهم ترك الوثائق خلفهم مخبأة في مكان ما أو مع شخص ما في سوريا. ومع ذلك، ونظراً لارتفاع معدلات تدمير البنية التحتية والمساكن داخل سوريا نتيجة الصراع الدائر هناك، يخشى الكثيرون ممن تركوا وثائقهم في "مكان ما آخر" أن وثائقهم هذه أو حتى مساكنهم لم تعد موجودة الآن. ويؤيد هذه المخاوف استنتاجات أخرى توصلت إليها تقارير مختلفة مثل تقرير المجلس النرويجي للاجئين الأخير الذي يشير إلى أن نصف أحياء حمص قد تضررت بشدة بحلول عام 2014.<sup>3</sup>

وفي الوقت الذي يحتمل أن تحتوي مكاتب تسجيل الأراضي السورية على سجلات ووثائق السكن والأرض والملكية، إلا أن ثمة شكوك عامة حول مدى الضرر أو التدمير الذي لحق بمكاتب التسجيل وسجلات تسجيل المساحة هذه وفيما إذا كانت هذه السجلات لا تزال موجودة أم لا.

### تسوية النزاعات والمطالبة بالحقوق المرتبطة بالسكن والأرض والملكية عند العودة

من المرجح أن ينتج عن عودة النازحين داخلياً إلى مجتمعاتهم الأصلية داخل سوريا ارتفاع عدد المطالبات المتنافسة على استخدام وإشغال الأراضي والعقارات من قبل المالكين الأصليين أو شاغلي الأراضي الثانويين و شاغلي الأراضي غير القانونيين. وأثناء الحرب، استمرت المعاملات المرتبطة بالسكن والأرض والملكية في سوريا على شكل عقود أو اتفاقيات بين أفراد غير مسجلين في النظام القانوني غالباً. وتشير البيانات إلى أن أغلبية اللاجئين يرغبون في الاحتفاظ بملكيات عقاراتهم (على افتراض أنها لم تدمر)، بينما تحدث أربعة بالمئة (4%) فقط من اللاجئين الذين شملهم الاستطلاع عن بيع أو تأجير أراضيهم منذ النزوح. وفي الوقت الذي تمت فيه بعض المعاملات "بحسن نية"، فإن التقارير عن المصادرات وعمليات إعادة التخصيص الانتهازية لملكية الأراضي شائعة أيضاً. والجدير ذكره أنه من المشاركين الثلاثة والعشرين (23) الذين ذكروا بأن هذا قد حدث، ربعهم أشاروا إلى أن عمليات البيع أو الإيجار قد تمت بالقوة ورغماً عن

2 لاحظ أن هذه المعلومات تشير إلى أهم قطعة عقار خلافاً لمكان إقامتهم السابق.

3 المجلس النرويجي للاجئين، المذكرة الموجزة: السكن والأرض والملكية في الجمهورية العربية السورية، ص. 10، المجلس النرويجي للاجئين (2016).

1 استخدمت الدراسة مصطلح "مكان الإقامة السابق في سوريا" ليشمل جميع أنواع الإقامة التي كان يملكها المشاركون قبل النزوح. ويشمل هذا كلاً من الأرض والمباني السكنية.

عجّلت الأعداد الكبيرة من المطالبات في أنظمة المحاكم أو أضعفتها أو دمرتها. كما قد تفرض هذه الأعداد الحاجة إلى المرونة في استخدام نماذج الفصل التكميلية، مثل لجان السكن والأرض والملكية أو آليات تسوية النزاعات المحلية. ومهما كانت الجهة التي يتم اللجوء إليها، فإنه لا بد من تحديد الاختصاص القضائي لأي آلية بعناية، بما في ذلك المضمون والإطار الزمني للدعوى التي يمكن النظر فيها، كما يجب أن يكون هناك التزام بمبادئ الشفافية والعدالة والإنصاف لاستعراض المطالبات.

• ورغم أنه يجب أن يكون التصدي لمثل هذه الظروف الصعبة متوافق مع القانون السوري المحلي والمعايير الدولية، إلا أنه لا بد من التسليم بأن الغالبية العظمى من السوريين قد نزحت رغم إرادتها. ولهذا، فإنه من الضروري ضمان أن تدرس الجهود المبذولة في دعم استرداد أصول السكن والأرض والملكية أو التعويض عنها (بما فيها تلك التي تم تدميرها أو الاستيلاء عليها بطريقة ما) الجوانب الموضوعية والإجرائية التي تأخذ في عين الاعتبار التحديات الفريدة التي أوجدها الصراع العنيف والنزوح القسري على حد سواء. ويمكن أن تشمل هذه الأفكار إزالة أو قطع قوانين التقادم للشروع بالمطالبات الخاصة بالسكن والأرض والملكية؛ أو إعادة النظر في متطلبات الحيابة المستمرة أو دفع رسوم حماية حقوق الحيابة، أو إعادة تقييم قواعد البيئات والحجج لإثبات حقوق السكن والأرض والملكية.

وبحسب ما تشير إليه النتائج المذكورة أعلاه، فإن أعداداً كبيرة من السوريين النازحين سترغب بالمطالبة بأصولها الخاصة بالسكن والأرض والملكية، إلا أنها لن تملك الوثائق القانونية الدقيقة التي يمكن الاستناد إليها في مطالباتها. ومهما كانت آليات الفصل التي يلجأ إليها في النزاعات، فإن ثمة حاجة لإجراء دراسة متأنية حول الإثباتات المطلوبة والمقبولة، فضلاً عن آلية التحقق من هذه الإثباتات والتأكد منها في حل النزاعات حول السكن والأرض والملكية التي ستنشأ حتماً.

## منهجية العمل

استخلصت المعلومات المذكورة هنا من مسح استطلاعي شارك فيه أرباب أسر سورية لاجئة أو ممثلين عن هذه الأسر المقيمة في الأردن وشمال لبنان وشمال العراق بين آب 2015 وأيار 2016. واستعان المجلس النزويجي للاجئين باليتين منفصلتين في اختيار الأسر لإدراجها في هذا التمرين. ففي لبنان والأردن، أجرى المجلس اختياراً نسبياً لنحو مئتي (200) مشارك بحسب الموقع الجغرافي وحجم الأسرة من قائمة المستفيدين من مشروع تقديم المعلومات والاستشارة والمساعدة القانونية الخاص بالمجلس النزويجي للاجئين في كل دولة. وعليه، تمثل العينة المستفيدين من البرنامج في شمال لبنان والأردن بأكبر قدر ممكن نظراً للعوائق اللوجستية لحجم العينة وتباين المؤشرات الرئيسية. أما في العراق، فقد اختار المجلس نسبياً حوالي مئتي (200) أسرة بحسب الموقع الجغرافي وحجم الأسر من قائمة المستفيدين من برنامج الماء والصرف الصحي والنظافة الشخصية في دهوك. وعليه، تمثل العينة في العراق المستفيدين من برنامج الماء والصرف الصحي والنظافة الشخصية في دهوك.

إرادتهم. ويزداد الوضع تعقيداً عندما تضاف الصفة الرسمية إلى هذه المعاملات "التي تمت بسوء نية" في ظل أنظمة إدارة الممتلكات التي ظهرت أثناء الصراع.

وثمة العديد من الآثار البليغة الناجمة عن عدم حيابة وثائق السكن والأرض والملكية على عملية المطالبة بالعقارات بعد العودة؛ حيث أفاد نحو ثلث اللاجئين، بحد أدنى، ممن تحدثوا عن وجود وثائق لممتلكاتهم الأكثر أهمية في سوريا بأنها ضاعت أو أُلقت، بينما قال نصف من تركوا هذه الوثائق خلفهم على الأقل إنهم قد لا يعثرون عليها عند عودتهم. إضافة إلى ذلك، تشير الظاهرة واسعة الانتشار المتمثلة في امتلاك وثائق السكن والأرض والملكية المسجلة تحت أسماء أشخاص آخرين إلى أنه من المرجح أن يواجه كثير من اللاجئين السوريين، بما فيهم أولئك الذين يعرفون أماكن وجود هذه الوثائق، تحديات مستقبلية في محاولة استعادة أصول السكن والأرض والملكية إن لم يتمكنوا من تقديم دليل آخر يثبت ملكيتهم أو علاقتهم الأسرية مع الشخص المدون اسمه على الوثيقة.

وسعيًا لتسوية هذه النزاعات، يمكن أن يساهم الاطلاع على آليات حل النزاعات المستخدمة قبل الصراع في تسليط الضوء على توقعات الأفراد أو تفضيلاتهم في تسويتها. وفي هذا السياق، ذكر المشاركون أن معظم نزاعات السكن والأرض والملكية الشائعة كانت ترتبط بالميراث والحدود. ووفقاً لعشرين بالمئة (20%) من المشاركين في لبنان والأردن، فإنه غالباً ما يتم اللجوء إلى المحاكم النظامية لحل هذه النزاعات، الأمر الذي يعني أن لديها وثائق مادية قيمة تثبت العديد من المطالبات. وتأتي اللجان العرفية (13%) وأفراد الأسرة (13%) في المرتبتين الثانية والثالثة الأكثر شيوعاً التي يلجأ إليها المتنازعون لحل خلافاتهم، في حين تشمل الآليات الأخرى التي تحدث عنها المشاركون المخاطر ولجان التحكيم والشرطة والمحاكم الشرعية. وبينما تعكس ردود اللاجئين السوريين في العراق أهمية المحاكم النظامية، إلا أنها تشير إلى لجوء المتنازعين إلى اللجان العرفية والآليات الأسرية بشكل أكبر.

## الخلاصة والتوصيات

غالباً ما يؤدي الفشل في حماية حقوق السكن والأرض والملكية إلى انتهاكات في حقوق الإنسان الأخرى أو يتزامن معها. وبناء على ذلك، ينبغي النظر الآن في آثار ما توصلت إليه النقاشات المطروحة هنا حول الجهود المستقبلية التي يتعين على اللاجئين السوريين العائدين بذلها لإيجاد حلول دائمة، وإدراجها في أي نقاشات تهدف إلى إيجاد حل للصراع.

- وتمثل إحدى الخطوات الهامة في الشروع في صياغة سياسة مخطط لها تستجيب للمشكلات المحتملة المتعلقة بنقص السكن الملائم والنزاعات حول استخدام وأو ملكية أصول السكن والأرض والملكية المتبقية ونشوب الصراعات الأخرى المرتبطة بالانخفاض الكبير في الأراضي التي يمكن استخدامها والمنازل على حد سواء.
- إضافة إلى ذلك، وكما يتضح من الجهود المبذولة في التصدي لقضايا السكن والأرض والملكية في الدول التي شهدت صراعات سابقة، فقد

ويتمثل الهدف من أخذ العينات في أن تشمل نسبة تمثيلية من المعلومات التي تقدمها النساء. ونظراً لمواعيد إجراء المقابلات والحالة السكانية للاجئين، أجرى المساحون مقابلاتهم مع ثلاثمائة وتسعة (309) رجال ومئتين وواحد وسبعين (271) امرأة، أي شكلت النساء 47% من العينة. وفي معظم الحالات، عرف المشاركون الذكور أنفسهم بأنهم أرباب الأسر، في حين تحدثت السيدات عن كونهن أكثر النساء أهمية في الأسرة وقت إجراء المقابلة.

### نبذة عن السكان

تسلط هذه المذكرة الضوء على النتائج المستخلصة من المقابلات التي أجريت مع أرباب الأسر السورية اللاجئة البالغ عددها 580 في الأردن ولبنان وشمال العراق، والتي تمثل أكثر من 3000 شخص. وتشمل مجموعة البيانات معلومات حول حالة اللاجئين السوريين فيما يتعلق بقضايا السكن والأرض والملكية في مكان إقامتهم السابق في الجمهورية العربية السورية (سوريا) قبل نشوب الصراع عام 2011.

- عرّف ستون بالمئة (60%) من المشاركين أنفسهم بأنهم من العرب، وثمان وثلاثون بالمئة (38%) بكونهم أكراداً.
- ذكر اثنان وستون بالمئة (62%) من المشاركين أنهم كانوا يعيشون في مناطق حضرية أو شبه حضرية قبل نزوحهم، في حين أشار تسعة وعشرون بالمئة (29%) أنهم كانوا مقيمين على أراضٍ زراعية.
- أما فيما يتعلق بمواطنهم الأصلية في سوريا، قال ستة وعشرون بالمئة (26%) من المشاركين أنهم كانوا يعيشون في محافظة درعا، في حين أشار اثنان وعشرون بالمئة (22%) أنهم كانوا يعيشون في محافظة حمص، وذكر واحد وعشرون بالمئة (21%) أنهم كانوا يقطنون محافظة الحسكة.

مُولت هذه المبادرة من قبل وزارة الخارجية النرويجية. لا تعبر الآراء المذكورة هنا بالضرورة عن السياسات الرسمية للحكومة النرويجية.

- مجلس اللاجئين النرويجي، السكن والأرض والملكية في الجمهورية العربية السورية، المذكرة الموجزة لعام 2016 المتاحة عبر [/syrian/reports/resources/no.nrc.www/https](https://syrian/reports/resources/no.nrc.www/)

الاتصال: [no.nrc@syriaresponse.info](mailto:no.nrc@syriaresponse.info)