

## الإسكان والأراضي والممتلكات

22 ديسمبر 2023

### النقاط الرئيسية

- شجّع السلطات على اتخاذ تدابير لضمان عدم تسبب النزوح في فقدان أو تدمير سجلات الأراضي والممتلكات أو السجلات المساحية العقارية أو الوثائق الشخصية التي يمكن أن تثبت الملكية أو حقوق الحيازة أو الاستخدام
- يجب أن تكون ترتيبات حيازة الأراضي ضمن مناطق معيّنة مفهومة بوضوح قبل أن يتم استخدام الأراضي كمراكز إيواء في حالات الطوارئ أو لأنشطة ذات صلة (مثل سُبل العيش وما إلى ذلك). وقد تتداخل الأنواع المختلفة من أنظمة حيازة الأراضي (التشريعي والعرفي والديني) أو قد تتعارض فيما بينها
- يجب أن تُستخدم الآليات التقليدية لإقامة العدل حسب تيسرها وفعاليتها في تسوية النزاعات بشكل فوري وموثوق. ويقترن هذا طبعاً مع إدراك أن القرارات الصادرة عن تلك الآليات قد لا تكون نافذة قانونياً أو نزيهة كلياً. وقد يتكرر تطبيقها في السياقات الخاطئة أو قد يؤدي إلى التمييز
- ينبغي النظر دائماً في التجارب المحلية التي مرّ بها الرجال والنساء والفتيان والفتيات فيما يتعلق بالإسكان والأراضي والممتلكات. تكون حقوق النساء في الإسكان والأراضي خاضعة لسُلطة أحد الأقرباء الذكور في مناطق وتقاليد كثيرة، أمّا في الأسر المعيشية التي تعيلها امرأة، فإنّ المرأة قد تُمنع من التمتع بكامل حقوقها التي تُنقل للرجل بدلاً منها أو قد تُحرّم من الميراث بمجمله.
- يجب جمع المعلومات المتعلقة بالإسكان والأراضي والممتلكات في وقت مبكر قدر الإمكان. وينبغي الانتباه إلى الأنظمة العُرفية والتشريعية المتعلقة بالأراضي (بما في ذلك القوانين والأعراف المحلية)؛ وحالات الاحتلال أو المطالبات بالأراضي المتنازع عليها؛ وأصول الإسكان والأراضي والممتلكات التي قد يكون النازحون قسراً قد فقدوها أو أُجبروا على هجرانها.

### 1. لمحة عامة

إنّ تأمين الحصول على سكن لائق وأراض ملائمة هو عامل حيوي في تيسير الوصول إلى مجموعة من حقوق الإنسان، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الحق في الغذاء والمأوى والمياه والصرف الصحي والصحة والعمل والأمن وحرية

التنقل، وبالتالي هو عامل أساسي في معالجة محرّكات النزوح القسري وتداعياته.

ترتكز نزاعات كثيرة على مشاكل متعلقة بالأراضي. وغالباً ما تكون الموارد الطبيعية النادرة سبباً جذرياً يؤدي إلى النزاعات على الأراضي. ينزح السكان في بعض المناطق بعد قيام جهات فاعلة حكومية أو غير حكومية بالاستيلاء على الأراضي أو احتلالها بالقوة أو الاستحواذ الإجباري عليها بغية استخدامها لأغراض البناء أو البنية التحتية أو المحاصيل الربعية. وغالباً ما تندلع النزاعات الممتدة حول الأراضي بين الرعاة والمزارعين. يمكن للجهات الفاعلة الحكومية أو غير الحكومية أن تصادر المساكن والأراضي والممتلكات وتدمرها عمداً بغرض دفع السكان إلى النزوح أو حتى تطهيرهم عرقياً. وقد يعمد أطراف النزاع إلى تدمير السجلات العقارية بشكل مقصود وسنّ قوانين تيسر عمليات إجلاء قائمة على أسس عرقية أو إلى تعديل الوثائق الرسمية المتعلقة بالإسكان والأراضي والممتلكات بشكل تعسّفي. كما أنّ السكان النازحين قد يستوطنون في مناطق تعرّضهم لمخاطر الفيضانات أو الذخائر غير المنفجرة أو التجنيد القسري أو الاختطاف أو غير ذلك من مخاطر.

## 2. الصلة بعمليات الطوارئ

في حالات كثيرة، يفقد النازحون قسراً الوثائق التي تثبت حيازتهم للممتلكات أثناء النزوح وبعضهم ربما لم يستصدر تلك الوثائق، إلا أنّ هذه الوثائق ضرورية لأغراض المطالبة باسترداد الممتلكات وتسوية النزاعات. قد يحتفظ الرعاة والمزارعون المشاركون والمجتمعات الأخرى بأصول الإسكان والأراضي والممتلكات الخاصة بهم بموجب ترتيبات الحيازة العرفية، إلا أنّ هذه الحيازة قد تكون غير موثقة أو غير معترف بها قانونياً وفق القانون التشريعي. قد يكون من الضروري تقديم أدلة تثبت الملكية أو الإشغال أو الاستخدام من أجل استرجاع الأصول المهجورة. وقد يواجه النازحون صعوبات في إثبات مطالباتهم خاصة في ظل عدم وجود شهود أو في ظل إجراء إصلاحات يُراد منها التخفيف من المطالبات بحقوق الإسكان والأراضي والممتلكات عقب حالة طوارئ، علماً أنّ تقديم أدلة وثائقية هو شرط صارم لإثبات الحقوق في هذا المجال.

## 3. التوجيه الرئيسي

### 1. فهم حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات

إنّ الحقوق المشار إليها جماعياً باسم "حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات" هي حقوق مترابطة ومتداخلة جزئياً. ويقصد بالحق في السكن الحصول على منزل سليم وآمن يمكن العيش فيه بسلام وكرامة. إنّ حقوق الأراضي هي الحق في تملك أرض وهو حق يعترف به المجتمع والقانون، وحقوق الممتلكات هي الحق في حيازة ملكية خاصة وتقرير كيفية استخدامها، وحقوق الإسكان والأراضي والممتلكات تتجاوز الحق في سكن لائق وامتلاك عقارات. وإنّ حماية حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات قد تشمل مثلاً التمتع بالحق في الغذاء والخصوصية والتعليم والمشاركة السياسية.

يمكن ممارسة حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات من خلال أشكالٍ عديدةٍ لترتيبات الحيازة منها الملكية الخاصة، والمساكن المستأجرة العامة أو الخاصة، والإسكان التعاوني، والتأجير أو الإشغال أو الاستئجار في مستوطنات عشوائية، والترتيبات العرفية أو التقليدية.

يتمتع جميع الأشخاص، سواء كانوا ملاك أو شاغلين، بأمن الحيازة التي تكفل الحماية القانونية من الإخلاء القسري والمضايقة وسائر التهديدات.

عندما يتم إخراج الأشخاص بصورة مؤقتة أو دائمة من مساكنهم أو أراضيهم أو ممتلكاتهم رغماً عن إرادتهم وبدون توفير أشكال ملائمة من الحماية القانونية أو أشكال أخرى من الحماية لهم، يُعدّ هذا الإخراج إخلاءً قسرياً وهو انتهاك خطير لحقوق الإنسان.

التمييز محظور بموجب القانون الدولي لحقوق الإنسان، بما في ذلك التمييز ضد شخصٍ ما على أساس أنه مالك أو مستأجر أو شاغل لأرض أو مسكن ما.

## 2. الإسكان والأراضي والممتلكات في حالات الطوارئ

قد تكون الأنواع المختلفة من أنظمة حيازة الأراضي (التشريعي والعرفي والديني) متداخلة أو متنافسة فيما بينها. وبالتالي، من المهم فهم الترتيبات السائدة / الأكثر قبولاً لحيازة الأراضي ضمن ولاية قضائية محلية معينة.

وفي حين أنّ الآليات التقليدية لإقامة العدل غالباً ما تيسّر وتفيد في تسوية النزاعات بشكل سريع، إلا أنّ قراراتها قد لا تكون نافذة قانونياً أو نزيهة كلياً. وإنّ استخدامها قد يؤدي إلى تكرار التمييز أو التحريض عليه.

ينبغي دائماً النظر في التجارب المتنوعة ربما التي مرّ بها الرجال والنساء والفتيان والفتيات فيما يتعلق بالإسكان والأراضي والممتلكات.

تكون حقوق النساء في الإسكان والأراضي خاضعة لسلطة أحد الأقرباء الذكور في الكثير من الولايات القضائية (وفي مناطق كاملة). وأمّا في الأسر المعيشية التي تعيلها امرأة، فإنّها قد تُمنع من التمتع بكامل حقوقها التي تُنقل للرجل بدلاً منها أو قد تُحرّم من الميراث بمجمله.

وفي حالات النزوح، يمكن أن يحدث الإشغال الثانوي للأراضي عن حُسن نية وبالتالي يجب التفريق بينه وبين الإشغال غير القانوني أو الاستيلاء على الأراضي.

تأكّد من تعميم حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات بشكل تام عبر نظام مجموعات العمل الإنساني، وادعُ إلى إنشاء مجموعة فرعية للإسكان والأراضي والممتلكات في عمليات الطوارئ.

يسرّ وشجّع التنسيق بين جميع الجهات الفاعلة المشاركة في قضايا الإسكان والأراضي والممتلكات (الأمم المتحدة والحكومة والمنظمات غير الحكومية والجهات المانحة وما إلى ذلك).

يجب توجيه جميع الأنشطة القائمة على الأراضي (سواء كانت لأغراض الإيواء أو غير ذلك) من خلال مجموعة كاملة من القوانين والممارسات التشريعية والعرفية ذات الصلة والتي تحكم الوصول إلى الأراضي واستخدامها وتطويرها ضمن ولاية قضائية معينة.

ينبغي جمع المعلومات المتعلقة بالإسكان والأراضي والممتلكات في وقت مبكر قدر الإمكان. ويتعين أيضاً الانتباه إلى الأطر القانونية الرسمية وغير الرسمية على الصعيدين الوطني والمحلي، وفي حالات الاحتلال أو المطالبات بالأراضي المتنازع

عليها المرتبطة بالعودة؛ وأصول الإسكان والأراضي والممتلكات التي قد يكون النازحون قسراً قد فقدوها أو أُجبروا على هجرانها.

توثيق أصول الإسكان والأراضي والممتلكات قبل النزاعات وبعدها، وهذا يشمل صور فوتوغرافية أو ساتلية.

تأكد من أن آليات رصد أنشطة الحماية والإبلاغ عنها توثق انتهاكات حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات وتتضمن مؤشرات لتتبع نطاق المشاكل التي تطال هذه الحقوق ومدى حدوثها.

شجّع النازحين قسراً على حماية وثائقهم الخاصة بالإسكان والأراضي والممتلكات وانصحهم بالآليات الملائمة لذلك.

شجّع السلطات على اتخاذ تدابير للتأكد من أن النزوح لا يتسبب بفقدان أو تدمير سجلات الأراضي والممتلكات أو السجلات المساحية العقارية أو الوثائق الشخصية التي يمكن أن تثبت الملكية أو حقوق الحيازة أو الاستخدام. وهذا يعني التأكد من أن السجلات محفوظة في مكان آمن وأنّ النسخ تُسحب بانتظام ليتم تخزينها بشكل آمن في مكان آخر (بما في ذلك النسخ الرقمية حيثما أمكن).

شجّع السلطات على فرض وقف مؤقت على موارد الإسكان والأراضي والممتلكات في المناطق المتأثرة بالنزوح أو المعرضة لخطر كبير بالنزوح، بحيث يمنع هذا الوقف بيعها أو نقلها من شخص إلى آخر بغية حماية حقوق السكان في الإسكان والأراضي والممتلكات عندما يضطرون للنزوح.

نظّم حملات عامة للإعلام والتوعية للثني عن الإشغال غير القانوني لموارد الإسكان والأراضي والممتلكات المهجورة وإلحاق الضرر بها.

## مرحلة ما بعد الطوارئ

يمكن أن تكون قضايا الإسكان والأراضي والممتلكات من الأسباب الجذرية للنزاعات وأعمال العنف أو من محفزاتها أو آثارها. في معظم حالات الطوارئ، يتلاشى احترام السكان لحقوق الإسكان والأراضي والممتلكات بشكل سريع ما يؤدي إلى تأخير الاستجابات والحلول وتعقيدها. يجب على الجهات الفاعلة المشاركة في الاستجابة لحالة طوارئ أن تكون على دراية بالممارسات والسوابق المحلية في مجال الإسكان والأراضي والممتلكات (في كل من المنطقة الأصلية ومنطقة اللجوء) من أجل تجنب إلحاق الضرر. وينبغي عليها منذ البداية أن تبحث عن حلول في هذا المجال.

يبدو في حالات كثيرة أن ضمان حصول النازحين قسراً على مأوى وأرض من شأنه أن ييسر العمل الإنساني، سواء كان ذلك من خلال تأمين قوتهم في الأجل القصير أو المتوسط أو من خلال اعتمادهم على أنفسهم في الأجل الطويل.

إنّ تقديم المساعدة بدون مراعاة حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات من شأنه أن يمنع الحلول أو يؤخر تنفيذها. على سبيل المثال، يمكن أن تنجح الاستجابة في معالجة قضايا الاسترداد والتعويض والإشغال بصورة أسهل في مرحلة التعافي المبكر إذا كانت هذه الاستجابة قد اشتملت أثناء حالة الطوارئ على توثيق ترتيبات الحيازة المؤقتة وأصول الإسكان والأراضي والممتلكات المهجورة والانتهاكات التي طالت تلك الحقوق.

تؤثر استجابات الطوارئ على حيازة الأراضي المحلية والترتيبات ذات الصلة بالمستوطنات. إذا كانت الجهات الفاعلة في مجال العمل الإنساني مدركة للمشاكل الحاصلة في مجال الإسكان والأراضي والممتلكات أثناء مرحلة الاستجابة لحالة طوارئ، يقلّ احتمال تسبّبها عن غير قصد بحدوث نزاعات حول الإسكان والأراضي والممتلكات أو بتفاقم النزاعات القائمة في هذا المجال. (لغرض التوضيح، يُرجّح أن تنشب النزاعات إذا قامت السلطات المحلية بتخصيص أراضي ذات ملكية خاصة لاستخدامها كمخيمات بدون استشارة المالكين أو تعويضهم بشكل مناسب).

وإنّ حماية حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات من شأنها أن تعزّز المساواة بين الجنسين وأن ترسخ الهوية الثقافية في المجتمعات التي ترتبط فيها الوصاية على الأراضي ارتباطاً وثيقاً بهوية المجتمع والدين والعلاقات الاجتماعية.

وتركّز أهداف الميثاق العالمي بشأن اللاجئين على إيجاد بدائل عن المخيمات واعتماد اللاجئين على أنفسهم والتزامهم بالأنظمة الوطنية، وذلك في إطار عودة آمنة وكريمة مع تخفيف الضغط على البلدان المضيفة، وبالتالي يتم وضع حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات في مركز خطة الحلول.

## قائمة تدقيق

### • السكان النازحون

- هل أنّ موظفي المفوضية وموظفي المنظمات الشريكة على دراية بالممارسات والقوانين والأعراف المحلية في مجال الإسكان والأراضي والممتلكات سواء في المناطق الأصلية أو في مناطق اللجوء؟
- هل سئل النازحون عن حقوقهم في الإسكان والأراضي والممتلكات وعن حالة أصولهم قبل النزوح وبعده؟
- هل تم اتخاذ خطوات لتسجيل حقوق وأصول الإسكان والأراضي والممتلكات بالنسبة للنازحين (مثلاً من خلال الاحتفاظ بنسخ ممسوحة للوثائق المتعلقة بالإسكان والأراضي والممتلكات على منصة ProGres)؟
- هل تم إبلاغ النازحين بحقوقهم وموجباتهم في مجال الإسكان والأراضي والممتلكات؟
- هل يعرفون إلى من يتجهون بين السلطات وسائر مقدّمي الخدمات ممن يستطيع مساعدتهم للحصول على حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات وحمايتهم؟
- ما هي الآليات المعمول بها لضمان أن تكون النساء وسائر المجموعات المعرضة للخطر غير متروكة خلف الركب وتتم استشارتها بشأن مسائل الإسكان والأراضي والممتلكات وتؤخذ آراؤها في الحسبان؟
- إذا كانت الآليات الوطنية قائمة بالفعل فهل تحتاج إلى الدعم لتمكين المجموعات المعرضة للخطر من الوصول إليها بمزيد من اليسر؟

### • الحكومة الوطنية/السلطة المحلية

- هل أنّ السلطات تدرك ولايتها وواجباتها فيما يتعلق بحقوق الإسكان والأراضي والممتلكات؟
- هل يبدو واضحاً ما هي الحقوق والعمليات والمؤسسات المتصلة بكل فئة سكانية في المنطقة المعنية؟
- هل تمت استشارة السلطات المحلية (الحكومية أو التقليدية) بشأن مالكي الأراضي التي استوطن

- فيها اللاجئون أو النازحون داخلياً أو عديمو الجنسية وبشأن غيرهم ممن قد يتأثر بالنزوح؟
- ما هو نظام الحيازة المعمول به في المنطقة المعنية؟
- ما هي الحقوق التي يتمتع بها النازحون فيما يتعلق بالأصول المخصصة في الإسكان والأراضي والممتلكات أو بالأصول المكتسبة خلافاً لذلك؟
- هل هناك خطة وطنية للإسكان؟ هل تشمل إجراءات الطوارئ لمعالجة النزوح (تزايد المستوطنات العشوائية، وعمليات الإخلاء القسري، وتكاليف الإيجار)؟
- هل هناك سياسات وطنية متعلقة بالأراضي؟ هل تشمل مصطلحات لغوية بشأن حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات للنازحين قسراً؟ هل تأخذ في الحسبان بُعد السنّ ونوع الجنس والتنوع في ضمان الحيازة؟
- بناءً عليه، ما هو الموقف السياسي للدولة فيما يتعلق بحقوق الإسكان والأراضي والممتلكات للنازحين قسراً؟
- هل تم إصدار بيان رسمي فيما يتعلق بالمعاملات غير القانونية والمطالبات غير المدعّمة بأدلة بالنسبة لأصول الإسكان والأراضي والممتلكات المهجورة؟
- هل تم تبديد المخاوف المتعلقة بالإسكان والأراضي والممتلكات؟ على سبيل المثال، هل يمكن أن يتحمل النازحون معدلات الإيجار الحالية؟ هل ارتفعت المعدلات نتيجة النزوح؟
- كيف أثر النزوح على توافر سكن ملائم؟
- ما هي الآليات المعمول بها لمعالجة عمليات الإخلاء العشوائي أو لحماية النازحين ذوي أقل الموارد في حالة حدوث نزاع أو خلاف؟ هل تبدو الأنظمة المحلية لتسوية النزاعات مفيدة في هذا المجال؟
- هل يمكن للنازحين قسراً الوصول إليها؟

#### • المجتمع المضيف

- هل يدرك أصحاب العقارات الواجبات الملقة على عاتقهم تجاه المستأجرين بموجب القانون الوطني والدولي؟
- هل يدرك النازحون وعديمو الجنسية والعائدون والمجتمعات المضيفة (بما في ذلك أصحاب العقارات وسائر مقدّمي مراكز الإيواء) الحقوق والواجبات المترتبة عليهم وعلى الآخرين؟
- هل تم تشكيل لجان مختلطة (تشمل النازحين قسراً وممثلين عن المجتمعات المضيفة)؟ هل يتعاونون فيما بينهم لمعالجة قضايا الإسكان والأراضي والممتلكات ولتسويتها؟
- هل تمت استشارة المجتمع المضيف حول موقع المستوطنات الخاصة بالنازحين قسراً أو حول توسيع المناطق البلدية أو السكنية لإيواء هؤلاء الأشخاص؟
- كيف يبدو وصول سكان البلد المضيف إلى الخدمات الأساسية مقارنةً بوصول النازحين إلى الخدمات الأساسية؟
- هل يتضح أي مجموعات لديها وصول محدود إلى الخدمات والموارد المؤسسية؟ ما هي الترتيبات التي يمكن تنفيذها لتلبية احتياجات تلك المجموعات؟
- عندما تتم استشارة سلطات تقليدية وغير رسمية، هل تُمنح النساء وسائر المجموعات المعرّضة للخطر حرية التعبير عن آرائها؟

## 4. المعايير

المؤشر 1.4.2 لأهداف التنمية المستدامة

نسبة مجموع السكان البالغين الذين لديهم حقوق مضمونة لحيازة الأرض، (أ) ولديهم مستندات معترف بها قانونياً، (ب) ويعتبرون حقوقهم في الأرض مضمونة، بحسب الجنس ونوع الحيازة.

المؤشر 16.1 للنواتج الأساسية المحرزة وفق نهج كومباس

نسبة الأشخاص المشمولين باختصاص المفوضية ذوي حقوق حيازة مضمونة و/أو حقوق ملكية المساكن و/أو الأراضي.

## المرافق

[Committee on Economic, Social and Cultural Rights - General comment No. 26 \(2022\) on Land and Economic, Social and Cultural Rights](#)

[Centre on Housing Rights and Evictions - The Pinheiro Principles – United Nations Principles on Housing and Property Restitution for Refugees and Displaced Persons, 2003](#)

[Centre on Housing Rights and Evictions - Handbook on Housing and Property Restitution for Refugees and Displaced Persons – Implementing the Pinheiro Principles, 2007](#)

[UN Food and Agriculture Organization \(FAO\) - Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security, 2012](#)

[Committee on Economic, Social and Cultural Rights - General Comment 7 – The right to adequate housing \(art. 11.1 of the Covenant\): forced evictions, 1997](#)

## 5. التعلم والممارسات الميدانية

[المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين، وحدة تدريب بشأن حقوق الإسكان وال...](#)

## 6. الروابط

[المجلس النرويجي للاجئين، دليل حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات \(مُتاح باللغة ال... المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين، وحدة تدريب بشأن حقوق الإسكان وال... النساء والأراضي والسلام \(موئل الأمم المتحدة\) \(مُتاح](#)

## 7. جهات الاتصال الرئيسية

الشعبة المعنية بالمرونة والحلول، قسم الحلول الشاملة / الفريق العامل التقني المعني بالحلول الدائمة، المجموعة العالمية للحماية، ومجال المسؤولية الخاص بالإسكان والأراضي والممتلكات