



# حقوق السكن و الاراضي و الملكيات (HLP) في المأوى

التعليمات الواجبة

## الغرض

وُجِدَت التعليمات الواجبة لغرض دعم المجموعة الوطنية للمأوى وشركاءها المنفذين لأنشطة المأوى في العراق. ستساعد التعليمات الواجبة الجهات الفاعلة في مجال المأوى على تحسين فهم حقوق السكن والأراضي والملكيات (HLP) من خلال التصدي للتحديات التي تواجهها خلال ممارسة أنشطتها، بالإضافة إلى وضع إجراءات تشغيل موحدة (SOP) للمأوى تتعلق بحقوق حقوق السكن و الأراضي و الملكيات. تهدف التعليمات الواجبة إلى ضمان حماية حقوق السكن و الأراضي و الملكيات و حقوق الحيابة لجميع الجهات الفاعلة المعنية بالمأوى بأفضل طريقه ممكنة، و احترام مبادئ "عدم إحداث الضرر". إن هذه التعليمات متبناة من "حقوق الأرض و المأوى - التعليمات الواجبة لمجموعة المأوى العالمية، 2013 كانون الأول"<sup>1</sup> إلى السياق التشغيلي لمجموعة مأوى العراق.

## حقوق السكن و الأراضي و الملكيات

يُقصد بحقوق السكن و الأراضي و الملكيات، الحصول على منزلٍ مجردٍ من خوف الإخلاء القسري؛ المكان الذي يوفر المأوى والأمان والقدرة على تأمين سبل العيش. تُمنك حقوق الأرض لكلٍ من الأرض والموارد الطبيعية على حدٍ سواء. إن حقوق السكن و الأراضي و الملكيات حقوقٌ يحتفظ بها المالكون والمستأجرون وسكان السكن التعاوني و المالكون و المستخدمون العرفيون لحيابة الأرض وسكان العشوائيات غير المالكين لحيابة مضمونة.<sup>2</sup> حقوق السكن و الأراضي و الملكيات حقوق تشمل أكثر من حقوق الملكية - فهي المجموعة الكاملة من الحقوق في السكن و الأراضي و الملكيات التي يتم التصرف بها وفقاً للقوانين العرفية أو قوانين الدولة أو بشكل غير رسمي سواءً في الإسكان العام أو الخاص أو الأراضي و/أو الملكيات.

تشمل القضايا الشائعة لحقوق السكن و الأراضي و الملكيات في حالات الطوارئ: التمييز في الحيابة الذي يؤدي إلى مساعداتٍ غير منصفة، وفقدان الوثائق القانونية،

والوصول على الأرض لأغراض المأوى ومصدراً للرزق، والوصول إلى المصادر الطبيعية مثل المياه، ونزاعات الأراضي والملكيات، وعمليات الإخلاء القسري، الاحتلال الثاني للملكيات، الاستيلاء على الأراضي، التعويض/رد الملكيات، و الحرمان من الإرث خاصةً للنساء والأطفال.<sup>3</sup>

إن حقوق السكن و الأراضي و الملكيات في السياقات الإنسانية معروفةً بشكل عام كما يلي:

- الحق في سكنٍ لائق (الوصول على السكن بشكل متساوي دونما تمييز)؛
- الحق في حرية إختيار مكان العيش؛
- الحق في ضمان تأمين الحيابة؛
- الحق في الحصول على حقوق السكن و الأراضي و الملكيات وآليات الإصلاح؛
- الحماية من الإخلاء القسري.

حقوق السكن و الأراضي و الملكيات ليست مرتبطة فقط بالممتلكات الخاصة ولكن أيضاً بملكيات الدولة أو الممتلكات العامة. وهي تشمل مجموعة من الحقوق القانونية والعرفية والدينية المتعلقة باستخدام ومراقبة ونقل والتمتع بحقوق السكن و الأراضي و الملكيات وأصولها. تدعم التعليمات أدناه حقوق السكن و الأراضي و الملكيات التي ينبغي أخذها بنظر الاعتبار قبل تنفيذ أي مشروع إعادة تأهيل أو بناء مأوى. إن تحديد المسائل ذات الصلة بحقوق السكن و الأراضي و الملكيات في وقت مبكر سوف يساعد في تعزيز فهم الحقوق ذات الصلة بالسكن و الأراضي و الملكيات ومنع أو الحد من خطر اي انتهاك غير مقصود لحقوق السكن و الأراضي و الملكيات أو النزاعات المحتملة أو إخلاء الأشخاص الذين تلقوا المساعدة، في المستقبل.

إدراكاً لهذه التحديات، تهدف التعليمات إلى دعم الجهات الفاعلة في مجال المأوى للقيام بـ:

- تحقيق أكبر قدر من اليقين القانوني حول حقوق السكن و الأراضي و الملكيات، القدر الممكن والمعقول من هذه الحقوق في السياق العراقي، مع مراعاة القيود المفروضة

1 [https://www.sheltercluster.org/sites/default/files/docs/shelter\\_hlp\\_and\\_due\\_diligence.pdf](https://www.sheltercluster.org/sites/default/files/docs/shelter_hlp_and_due_diligence.pdf).

2 [http://www.globalprotectioncluster.org/\\_assets/files/tools\\_and\\_guidance/housing\\_land\\_property/ifrc-nrc-hlp-report-2016.pdf](http://www.globalprotectioncluster.org/_assets/files/tools_and_guidance/housing_land_property/ifrc-nrc-hlp-report-2016.pdf).

3 [http://www.globalprotectioncluster.org/\\_assets/files/tools\\_and\\_guidance/housing\\_land\\_property/global-hlp-aor-work-plan-2016-2018-narrative.pdf](http://www.globalprotectioncluster.org/_assets/files/tools_and_guidance/housing_land_property/global-hlp-aor-work-plan-2016-2018-narrative.pdf).

بالنسبة الوصول لهذه القوانين والموارد والوقت؛

- التقليل، قدر الإمكان، من المخاطر التي تسببها برامج العراق للمأوى أو تلك التي تسهم في احتمالية تزايد النزاعات المتوترة على الأرض و نزاع على حقوق السكن والاراضي و الملكيات؛
- تجنب أي عمليات اخلاء محتملة الحدوث في المستقبل للمستفيدين ذوي الصلة بالمأوى؛<sup>4</sup>
- ضمان استخدام المساعدة المقدمة من المانحين بطريقة تحمي الحقوق وتمتثل لمبادئ "لا ضرر".

علاوة على ذلك، تُركز التعليمات على الأنواع التالية من التدخلات المتعلقة بالمأوى:

- بناء المأوى/الانتقالي/المؤقت والمأوى الدائم؛
- إعادة تأهيل/ إصلاح المأوى المتضرر جزئياً والمباني السكنية؛
- إعادة تأهيل/إعمار المباني المهجورة وغير المكتملة، المراكز الجامعة وغيرها من الابنية دون المستوى.

## (أ) التحضير

من أجل توفير الدعم الخاص بالمأوى للمستفيدين، يجب القيام بالخطوات التحضيرية التالية من أجل فهم وضع حقوق السكن والاراضي و الملكيات ودمجها في اي برنامج للمأوى.

### 1. دراسة حقوق السكن و الاراضي و الملكيات

من المهم للغاية ان تكون جميع الجهات الفاعلة في مجال المأوى على علم تام بالمبادئ العامة لحقوق السكن والاراضي و الملكيات. وينبغي للجهات الفاعلة في توفير المأوى تدريب قادة الفرق والموظفين الميدانيين على حقوق السكن والاراضي و الملكيات. ويجب ان يُركز التدريب على المواضيع المرتبطة بالحق في السكن اللائق، والحق في عدم التمييز، والحق في ضمان الحيازة، الحق في الحصول على حقوق السكن والاراضي و الملكيات، والحماية من الاخلاء القسري، وحماية حقوق السكن والاراضي و الملكيات للأشخاص الضعفاء والمهمشين، ولا سيما الأسر التي تعيلها نساء والمسنين والأرامل والأشخاص ذوي الاعاقة وغير ذلك من الاحتياجات

4 المجموعة العالمية للمأوى (2013). حقوق الأرض والمأوى، معيار العناية الواجبة.

الخاصة. بالإضافة إلى ذلك، ينبغي للجهات الفاعلة في مجال المأوى ان تُشارك (حيثما أمكن) حقوق السكن والاراضي و الملكيات مع الجهات الفاعلة أو الشركاء لتوفير تدريب أولي عن حقوق السكن والاراضي و الملكيات قبل القيام بفعاليات تخص المأوى؛ و هذا لضمان فهم تام لجميع الموظفين المشاركين عن الصلة بين حقوق الاراضي وبرامج المأوى.

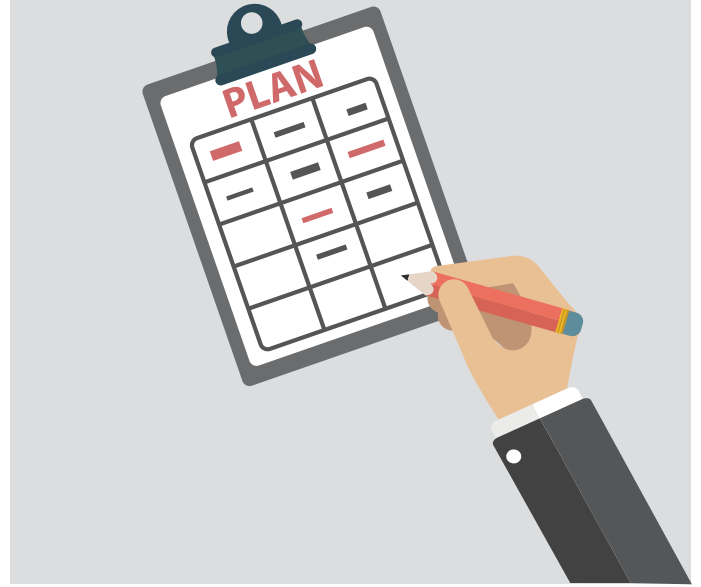
## 2. فهم قضايا حقوق السكن والاراضي و الملكيات في المنطقة

من الضروري فهم جميع الجهات الفاعلة بمجال المأوى ما هي الانتهاكات الرئيسية لحقوق السكن والاراضي و الملكيات في المنطقة المستهدفة للمشروع. وعلاوة على ذلك، يُفترض ان تُنسّق الجهات الفاعلة بالمأوى تنسيقاً وثيقاً مع الجهات الفاعلة بحقوق السكن والاراضي و الملكيات والسلطات ذات الصلة للحصول على صورة أوضح لانتهاكات واحتياجات مجال حقوق السكن والاراضي و الملكيات. اضافة إلى ذلك، ينبغي للجهات الفاعلة بالمأوى ان تأخذ بنظر الاعتبار اشراك السلطات، لا سيما المؤسسات المسؤولة عن حقوق السكن والاراضي و الملكيات مثل المحاكم المحلية، ومكاتب التسجيل العقاري، والممثلين المحليين، وقادة المجتمع، و مختار المنطقة، من أجل فهم افضل لخصوصيات قضايا حقوق السكن والاراضي و الملكيات في كل مجال.

### 3. النظر إلى الفئات الضعيفة والمهمشة

ينبغي للجهات الفاعلة في مجال المأوى ان تأخذ بنظر الاعتبار الفئات الضعيفة والمهمشة واحتياجاتها الخاصة، مثل الأسر التي تعيلها امرأة و ايضاً الأطفال، والأرامل، والأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة. في كثير من الحالات و لاسباب مختلفة لا يحترم و لا يعترف المجتمع بحقوق السكن والاراضي و الملكيات للفئات الضعيفة والمهمشة. وبناءً على ذلك، ينبغي للجهات الفاعلة في مجال المأوى أن تحدد هذه الممارسات مسبقاً وان تبذل قصارى جهدها لحماية حقوق السكن والاراضي و الملكيات للفئات الضعيفة والمهمشة قبل القيام بأي فعالية للمأوى.

هي المصادر المحلية. حيث سيسمح ذلك للجهات الفاعلة في المأوى بالوصول إلى المنطقة بسلاسة من أجل توسيع التقييم ومراحل التخطيط والوصول إلى المنطقة المستهدفة للمشروع.



## ب) التخطيط

ينبغي ان تُعطى الاولوية للتخطيط والتنسيق لغرض تجنب التداخل والازدواجية والفعاليات الغير الضرورية للمشاريع. وبشكل مثالي، ينبغي أيضاً التنسيق عند القيام بتقييم الاحتياجات من أجل تجنب الازدواجية. وعلى هذا النحو، ينبغي ان تؤخذ النقاط التالية بنظر الاعتبار:

I. التأكيد على ضرورة مشاركة جميع الشركاء في اجتماع تنسيقي لتبادل المعلومات في مرحلة التخطيط لاي مشروع خاص بالمأوى. تساعد المشاركة في اجتماعات التنسيق كثيراً جميع الجهات الفاعلة في المجال الإنساني على الحصول على معلومات صحيحة ودقيقة فيما يتعلق بمجال اهتمامها، فضلاً عن الفهم الكامل لاحتياجات المناطق المحددة التي يخطط للقيام بفعاليات المأوى فيها.

II. إضافة إلى ذلك، يوصى بأن تُنسق مجموعة المأوى مع جميع المؤسسات والسلطات المحلية، وقادة المجتمع، وممثلين عن النازحين والجهات الفاعلة المعنية الموجودة في المنطقة. سيساعد ذلك التنسيق هيئات التخطيط على فهم المسائل المتداخلة بين المأوى و حقوق السكن والاراضي والملكيات، الأمر الذي بدوره سيؤدي الى استجابة أفضل. ويمكن ان يشمل ذلك معلومات حيوية عما إذا كانت هنالك حالياً اي مؤسسات محلية نشطة أو غير نشطة في المنطقة تعمل في مجال المأوى وحقوق السكن والاراضي والملكيات، مثل مكتب تسجيل الأراضي، وحالة وثائق الملكية وسند الملك (الطابوو)، وأي مؤسسات أخرى ذات صلة.

III. ومع ذلك، تجدر الإشارة إلى ان من أفضل المصادر لجمع المعلومات في كثير من الحالات وفي مجالات معينة

## 4. المخاوف المتعلقة بحقوق السكن والاراضي والملكيات

في المنطقة والمجتمع

يشكل التنسيق مع الجهات الفاعلة المذكورة أعلاه أهمية أساسية فيما يتعلق بفهم احتياجات المنطقة المستهدفة، والمشاريع الجارية، والجهات الفاعلة الحالية. سيُمكن ذلك الجهات الفاعلة المعنية بالمأوى من تقدير وتقييم القضايا الحالية المتعلقة بالمأوى أو حقوق السكن و الاراضي والملكيات قبل تنفيذ المشروع. وبناء على ذلك، من الضروري أن توضح الجهات الفاعلة ما يلي، خلال مرحلة التخطيط والتحضير:

- ما هي القوانين الوطنية التي تنظم حقوق الملكية؟
- وما هو نوع حيازة الأراضي/الملكيات الموجودة في المنطقة؟
- هل تعود ملكية ممتلكات ك الدولة لعامة الشعب أو للقطاع الخاص؟
- ما هي المؤسسات الفاعلة في مجال السكن و الاراضي والملكيات في المنطقة؟
- ما هو مدى سهولة الوصول إلى السلطات المحلية؟
- هل توجد اي وثائق ملكية السكن والاراضي والملكيات؟
- إذا كان الجواب نعم، أين تكمن هذه الوثائق؟
- هل لا يزال مكتب السجل العقاري المحلي يعمل؟
- ان لم يكن، منذ متى؟
- هل لدى المالك اي وثيقة للملكية سواءاً مفقودة/تالفة/مدمرة؟
- هل هناك وثائق بديلة يمكن ان تكون بمثابة دليل على الملكية؟
- إذا كان الجواب نعم، ما هي الادلة البديلة لمستندات الملكية؟
- كيف يمكن للمالك الحصول على وثائق ملكية بديلة؟
- ما هي السلطة التي تُشارك في إصدار مستندات إثبات الملكية البديلة؟
- ما هو مدى إشغال ملكيات النازحين من قبل آخرين في

المنطقة؟

المأوى ان تُعرف الفريق والشركاء الفاعلين بأنشطة  
المأوى بقيادة المجتمعات المحلية وان تقدم موجزاً وافياً عن  
نتائج المشاريع.

• هل نزاعات حقوق السكن والاراضي والملكيات شائعة  
في المنطقة؟

• كيف يتم حل نزاعات حقوق السكن والاراضي

والملكيات في المنطقة؟

• ما هي آليات الحل والتسوية في قضايا النزاعات حقوق

السكن والاراضي والملكيات أن وجدت؟

• ما هي السلطة المحلية التي تشارك في حل نزاعات

حقوق السكن والاراضي والملكيات؟

• ما هي التحديات الرئيسية لحقوق السكن والاراضي

والملكيات في المنطقة؟

• ما هي حالة حقوق السكن والاراضي والملكيات

للأفراد الضعفاء والنساء والأسر الضعيفة والأقليات

في المنطقة؟

• هل هناك اي صراعات محتملة داخل المجتمع؟

## 6. تقييم المأوى/السكن

قبل التنفيذ، يجب على الجهات الفاعلة في مجال المأوى  
أن تتفهم تماماً حالة السكن وان تجري تقييم مسبقاً في  
المنطقة المختارة لأنشطة المأوى. سيساعد التقييم على  
التخطيط السليم لعملية الإيواء، و يوفر الوقت، فضلاً عن  
فهم الاحتياجات وتخطيط الأنشطة بناءً عليها. وينبغي  
لكل منظمة ان تضع تقييماً للسكن مستندةً على مستوى  
فئات الاضرار التي وضعتها مجموعة المأوى في العراق،  
وينبغي أيضاً ان يتضمن تقييم اضرار السكن استبياناً عن  
حقوق السكن والاراضي و الملكيات و المسائل المتعلقة  
بالملكية و رب الأسرة ذكور والإناث والوثائق والفئات  
الضعيفة.

## 7. رفع مستوي الوعي في المجتمع

غالباً ما تكون حملات التوعية المجتمعية المتعلقة  
بمواضيع مختلفة من حقوق السكن والاراضي والملكيات  
حملات منتجة جداً من حيث تثقيف الناس حول حقوقهم.  
وقد اثبتت التجربة أن التوعية هي أكثر الطرق فعالية وكفاءة  
لإيصال المعلومات للأشخاص والمجتمعات المستهدفة.  
وفي هذا الصدد، ينبغي للجهات الفاعلة في مجال المأوى  
ان تنظر في وضع استراتيجيات وحملات للتوعية التي  
تركز على أنشطة المأوى، و وثائق و تعويضات عن  
حقوق السكن والاراضي و الملكيات. وينبغي ان تتضمن  
التوعية أيضاً شرحاً موجزاً للوثائق التي يتعين على  
المستفيدين تقديمها من أجل أن يتم اختيارهم. سيساعد ذلك  
الجهات الفاعلة في المأوى على التواصل مع الناس مقدماً،  
بدلاً من مناقشة كل قضية على حدة، و سيوفر الوقت  
ويضمن تنفيذ المشروع بشكل أسرع وأكثر كفاءة.

## 8. المستندات المفقودة أو النالفة

أنتشر إحداث الضرر أو التلف المتعمد لمستندات السكن و  
الاراضي والملكيات وسجلات الأراضى على نطاق واسع  
اثناء النزاع مع تنظيم داعش في العراق. ومع ذلك تجدر  
الإشارة إلى انه حتى قبل النزاع لم تكن بحوزة العديد من

الاجابة على الاسئلة أعلاه سوف تساعد في فهم افضل  
لحالة ولقضايا حقوق السكن الاراضي والملكيات التي  
ستواجه جميع الجهات الفاعلة في مجال المأوى، وستكون  
بمثابة منصة مصدر تعود إليه الجهات الفاعلة في مجال  
حقوق السكن والاراضي والملكيات في المنطقة.

## 5. إبلاغ السلطات المحلية بأنشطة المأوى

من المهم جداً التحفيز على أعلام قادة المجتمع المحلي و/  
أو افراد العشائر/مختار المنطقة عن اي أنشطة مخططة في  
مجال المأوى، كون التنسيق الوثيق مع السلطات المذكورة  
أعلاه له اهمية حاسمة في الحصول على دعمها لأنشطة  
المشاريع/المأوى وللتعبير عن شفافية هذه الأنشطة.  
وينبغي للجهات الفاعلة في مجال المأوى ان تكفل فهم قادة  
المجتمع المحلي لجميع التفاصيل بدقة و التأكد من عدم  
حدوث اي سوء تفاهم. كما ينبغي إحاطة قادة المجتمعات  
المحلية علماً بأنشطة المشاريع، ونوع الأنشطة، والجهات  
المستفيدة، ومعايير الاختيار، ومدته المشروع.

من الضروري إقامة علاقات جيدة مع قادة المجتمعات

المحلية والحفاظ عليها، بالإضافة إلى تبادل معلومات

الاتصال، من أجل الحصول على اتصال مباشر

بخصوص اي مسألة قد تنشأ اثناء أنشطة المأوى ولعقد

مناقشات المتابعة. وينبغي للجهات الفاعلة في مجال

العراقيين وثائق كاملة او دقيقة بالنسبة للسكن والاراضي والملكيات، على اية حال. في حين ان البعض قد غادروا منازلهم دون وثائق السكن والاراضي والملكيات، اما القسم الاخر فقد تم مصادرته وثائقهم من قبل تنظيم داعش، ولذلك، من المهم جدا اعلام المجتمع المحلي حول مشروع المأوى لتمكين الاشخاص الذين فقدوا وثائقهم الخاصة بالسكن و الاراضي والملكيات للبدء في جمع الأدلة المتعلقة بحقوق السكن والاراضي والملكيات ضمن عملية الاختيار.

## 9. التعويض

ينبغي التشديد على ان زيادة الوعي بشأن آليات التعويض وإجراءات تقديم الدعوى إلى لجنة التعويضات أمر حاسم بالنسبة للمستفيدين وينبغي اجراؤه قبل إعادة تاهيل المأوى. واستناداً إلى القانون العراقي رقم 20 الخاص بتعويض ضحايا العمليات العسكرية والأخطاء العسكرية و الافعال الارهابية، فإن جميع المنازل التي تضررت ودمرها تنظيم داعش والاعمال الارهابية والعمليات العسكرية والأخطاء العسكرية، لها الحق في تقديم دعوى مطالبة بتعويض الاضرار. ويمكن تطبيق مخطط التعويض التي وضعتها الحكومة العراقية على جميع الممتلكات المتضررة والمدمرة فيما يتعلق بالنزاع الأخير (من ضمنه ما قبل 2003). ولذلك، من الضروري ان تشرح للمستفيدين ان الجهات الفاعلة في مجال المأوى لن تقوم بأي إصلاح أو أعاده تاهيل أو اي نشاط آخر من أنشطة المأوى الا إذا قُدمت دعوى مطالبة بالتعويض إلى المحاكم ولجنة التعويضات المعنية. ويجب ان يُنصَح جميع المستفيدين بتقديم الدعوة للمطالبة بالتعويض قبل اختيارهم لأي اعمال إصلاح أو أعاده تاهيل.

وفي حالة إصلاح المأوى دون المرور بعملية المطالبة بالتعويض، قد لا يتمكن المالكون/المستفيدون من إثبات ان الضرر كان مرتبطاً بالحرب وبالتالي فإنه سيُعوق قدرة المحكمة على تقييم مستوى الضرر وتوفير مقدار المبلغ الذي يحق للمالك الحصول عليه كتعويض. ومن شأن المرور بعملية التعويض ان يساعد أيضاً الجهات الفاعلة في المأوى على التحقق بسهولة من وثائق الملكية حيث أن على المحكمة ولجنة التعويضات التحقق من دعوى المطالبة بالتعويض.

وبالرغم من ذلك، فإذا اصر المستفيدون على إعاده التاهيل، ينبغي لهم ان يكونوا على دراية تامة بإجراءات التعويض وانهم ما زالوا يريدون ان يتم اختيارهم لإعادة تاهيل مأواهم دون تقديم دعوى المطالبة بالتعويض. ولذلك ينبغي للجهات الفاعلة في مجال المأوى ان تدرج في اتفاقية إعادة التاهيل الجملة الاتية و التي تفيد بأنه "قد تم إعلام المستفيد بعملية التعويض و رغم ذلك فإنه وافق على إعادة التاهيل قبل تقديم دعوى للمطالبة بالتعويض". إن ادراج فقرة التعويض السابقة في الاتفاق المُبرم سيساعد أيضاً الجهات الفاعلة في المأوى على منع اي شكاوى بعدها بخصوص عمليات المتعلقة بالمأوى أو المسائل ذات الصلة.



## ج) مرحلة ما قبل التنفيذ

إن وضع خطة تنفيذ واضحة فضلاً عن الإجراءات والمعايير الرئيسية المتعلقة بحقوق السكن والاراضي والملكيات خطوة ضرورية للعمليات المتعلقة بالمأوى. ستتيح خطة التنفيذ ومعاييرها وإجراءاتها للمنظمات تنفيذ جميع عمليات المتعلقة بالمأوى على النحو الصحيح ومعالجة جميع قضايا حقوق السكن و الاراضي والملكيات التي قد تنشأ خلال مرحلة التنفيذ. اذا لم يتم ادراج قضايا حقوق السكن والاراضي والملكيات في خطة التنفيذ، فإن ذلك قد يؤدي إلى سوء تفاهم بين المنظمة المنفذة والمجتمع المحلي والممثلين الوطنيين اثناء عملية الاختيار. ويجب على الجهات الفاعلة ان تتأكد من تحقيق الاجابة عن الاسئلة التالية اثناء عملية اختيار المستفيدين وقبل بدء التنفيذ؛

- هل تم تحديد المستفيد؟
- هل المالك موجود في المنطقة؟
- هل تم تنفيذ عقد مع المالك الحقيقي/جميع المالكين الآخرين للملكية؟
- هل تم تحديد القطعة السكنية/الملكية الخاصة بالمستفيد؟
- هل يمتلك المستفيد العقار أو يستأجره أو يسكنه؟
- هل قام المالك بتقديم مستندات ملكية سارية المفعول؟
- هل استملك المستفيد على الأرض قبل النزاع أو بعده؟
- هل العقار يسكنه شخص آخر غير المالك؟
- اذا كانت الاجابة نعم، من هو المستأجر/الساكن الحالي؟
- هل قام بشراء أو استئجار العقار؟
- هل قام/قامت بشراء/إيجار/عقد اتفاقية للملكية؟
- هل الاتفاق رسمي ام غير رسمي/لفظي؟
- ما هي مدة هذه الاتفاقية؟
- أين تعيش الاسره قبل (أو بعد) النزاع في الملكية؟

## 10. التحقق من وثائق السكن و الاراضي و الملكيات

لا ينبغي الاضطلاع بأي أنشطة للمأوى قبل التحقق من وثائق الملكية. تحديد والتحقق من مالك الأرض/ الملكية المعنية وكذلك التحقق من الممتلكات حماية حقوق المالكين.

مبدئياً ، يجب ان يتم التحقيق من وثائق ملكية/السكن و الاراضي والملكيات من خلال المؤسسات ذات الصلة (إن وجدت). وإذا لم يكتمل التحقق، ينبغي للجهات الفاعلة في المأوى ان تمتنع عن تنفيذ أنشطتها لان ذلك قد يؤدي إلى انتهاكات لحقوق السكن و الاراضي و الملكيات. وينبغي اعتبار عملية التحقق تدبيراً وقائياً ضد الوثائق المزورة، امكانية انتهاكات الاحتلال غير المشروع وإشغال آخرين لمساكن النازحين للمسكن أو الاخلاء القسري. وفي حالة عدم وجود وثائق الملكية، ينبغي النظر في وسائل بديلة للتحقق بالتشاور مع المجتمع المحلي والقادة وكبار السن، مختار المنطقة واثنين من الجيران، على الأقل.

ستساعد المشاورات مع السلطات المحلية الجهات الفاعلة في المأوى على التحقق من الملكية القانونية للأرض أو الحيازة. يفضل قيام الجهات الفاعلة المنفذة بالتماس المشورة من ممثلي المجتمعات المحلية السلطات والقادة وكبار السن، مختار المنطقة و الجيران الذين هم على

دراية بملكية العقارات في المنطقة.

وفي حالة فقدان أو ضياع أو مصادرة أو إتلاف الوثائق فإن إشراك الجهات الفاعلة المذكورة في عملية التحقق من الملكية سيساعد الجهات الفاعلة في المأوى على منع إشغال آخرين لمساكن النازحين وأي نازعات محتملة الحدوث في المجتمع المحلي، وضمان حصول المستفيدين المناسبين على المعونة الانسانية للمأوى.

الاضافة إلى ذلك، فان العديد من الافراد قد لا ينقلون ملكيتهم الموروثة لأسباب مختلفة. وعلى سبيل المثال، تواجه المرأة الارملة عادةً عقبات في نقل حقوق الملكية من زوجها أو أقربائها المتوفيين إلى نفسها بسبب تلف او فقدان الوثائق المدنية المطلوبة لاتمام عملية النقل. حيث مستوي أمن الملكية/الحيازة عند الشعب العراقي، ولا سيما المرأة، منخفض جداً، ولذلك ينبغي بذل جهود اضافية لتحسينه. وينبغي التماس حلول بديلة لأولئك الذين لا يستطيعون إثبات ملكية الممتلكات.

وينصح بشده الجهات الفاعلة في مجال المأوى بعدم استبعاد المستفيدين الذين لا يملكون وثائق السكن و الاراضي والملكيات. وينبغي لجميع الجهات الفاعلة في مجال المأوى ان تلتزم حولاً بديلة لإثبات ملكية هؤلاء المستفيدين بالتعاون مع السلطات المحلية والقادة المحليين و مختار المنطقة والجيران أو غيرها من السلطات الموجودة في المنطقة. إذا كان اي من اصحاب المصلحة أعلاه شهيد على ان المستفيد كان ولا يزال في حوزته العقار/الأرض وان الملكيات المعنية غير متنازع عليها، فينبغي للجهات الفاعلة في مجال المأوى ان تطلب لاحقاً بياناً خطياً يؤكد ان إعادة التأهيل لا تكون بمثابة وثيقة ملكية، ولكن هي الحق في الاشغال. وفي هذه الحالة، يجوز للجهات الفاعلة في مجال المأوى إصدار شهادة اشغال أو وثيقة مماثلة تنص على ما سبق.

## 11. اتفاقية المأوى

التوقيع على اتفاقية بين المستفيد والجهات الفاعلة في مجال المأوى ممارسة جيدة لكلا الطرفين المعنيين. وينبغي ان تتضمن الاتفاقية حداً أدنى من اليقين القانوني فيما يتعلق بحقوق الملكية والمستفيدين من المأوى.

وينبغي ان تتضمن الاتفاقية أيضاً الفوائد والأدوار والمسؤوليات المتصلة بإصلاح المأوى أو بناءه. ويوصي

أيضاً بشدة بأن تحتوي الاتفاقية على الخطوات القانونية والعواقب المحتملة في حالة خرق الطرفين للاتفاقية.

وعلاوة على ذلك، ينبغي لجميع الجهات الفاعلة في مجال المأوى ان تزود المستفيدين والسلطات المحلية بنسخة مترجمة من الاتفاقية إلى لغتهم الخاصة. وتشجع الجهات الفاعلة في مجال المأوى (إن وجدت) على وضع نموذج إتفاقية موحد لتبسيط العملية ولتجنب اي مضاعفات في المستقبل بالنسبة للشركاء والمستفيدين. وتشجع الجهات الفاعلة في مجال المأوى أيضاً على التنسيق مع مجموعة المأوى لتوحيد نموذج الاتفاقية.

ينبغي ان يوقع الاتفاقية كلا الطرفين، الجهة الفاعلة/ المنظمة التي تتبنى المأوى والمستفيد. وينبغي أيضاً أن يوقع عليه رب الاسرة و الزوج، أو المرأة التي تعيل الاسرة أو الشاب الذي يعيل اسرة. ومن الناحية المثالية، ينبغي ان يوقع الاتفاقية أيضاً جانب من السلطة المحلية/ القادة المحليين/مختار المنطقة والجيران كشهود. وينبغي ان تكون الاتفاقية الموقعة (من كلا الطرفين) في نسخة ورقية أصلية وان تُعطى لكلا الطرفين. و أن تقديم نسخة من اتفاقية المأوى الموقعة إلى مكتب البلدية أو مكتب المجتمع المحلي أو مكتب مختار للرجوع إليها في المستقبل. توقيع كل ما سبق سيعزز أمن الملكية/الحياسة للمستفيد وسيساعد أيضاً على تجنب اي نزاعات محتملة الحدوث أو نزاعات مستقبلية داخل المجتمعات المحلية أوفيما بينها. وينبغي ان يشمل الحد الأدنى من اليقين القانوني لحقوق الملكية واتفاقية المستفيد من المأوى ما يلي:

- هوية إثبات المستفيد؛
- قائمة بأسماء جميع افراد أسرة المستفيدة الساكنين في المأوى؛
- رمز تعريفي المرقم للملكية/الأرض/للقطعة السكنية والموقع وحدود القطعة السكنية؛
- التحقق من وثائق الملكية والمعلومات اللازمة للممتلكات قبل إعادة التأهيل (خارطة/صورة برمز الجغرافي لموقع الملكية الإحداثيات الجغرافية، إحداثيات قطع أراضي الجيران السكنية، صورة من الاقمار الصناعية وخارطة)؛
- التحقق من حالة ملكية الأرض/الملكيات؛
- التزامات والأدوار والمسؤوليات لكل طرف موقع (المستفيد و الجهة الفاعلة بالمأوى)؛
- الاعتراف بأن كلا الطرفين على علم بأجراءات

التعويض؛

- توضيح الية حل/ تدبير الاجراءات القانونية في حال خرق الاتفاقية؛
- توقيع الجهات الفاعلة في مجال المأوى أو المستفيدة أو السلطات المحلية أو أصحاب المصلحة المعنيين.

وينبغي للجهات الفاعلة في مجال المأوى ان تأخذ في نظر الاعتبار أيضاً اتفاقيات الإيجار اثناء إعادته تأهيل المأوى حيث لا يعيش مالك العقار فعلياً في العقار. ومن المهم التأكيد على انه يجب ان يكون هناك اتفاقية مكتوبة بين أصحاب المصلحة، مثل الجهات الفاعلة في مجال المأوى، والمالك والشاغل الحالي، والمستأجر. وينبغي ان تحدد الاتفاقية حقوق المستفيدين للسكن والاراضي و الملكيات و حقوق المالكين في العقار والظروف و مديات جميع أنواع التدخلات. وينبغي ان تبين الاتفاقية ان هذا الاتفاق لا يؤكد بأي حال من الأحوال على ملكية العقارات. ويجب ان تتوفر آليات للحلول في حالة حدوث اي نزاع. وينبغي لجميع الأطراف ان تذكر بوضوح انها تتفهم التزاماتها وحقوقها فيما يتعلق بهذا الاتفاق، وانه ينبغي توزيع نسخة من الاتفاقية المكتوبة على جميع الأطراف المعنية. وعلاوة على ذلك، ينبغي للجهات الفاعلة في مجال المأوى ان تحفظ في سجلاتها الخاصة بجميع نسخ الاتفاقيات المستفيدين و لمدة سنتين على الأقل، وان تقدم ان أمكن، نسخة من الاتفاقية إلى مكتب البلدية أو مكتب المجتمع المحلي أو مكتب المختار للرجوع إليها مستقبلاً في حالة اي نزاع.

وبناء على ذلك ، تحدد القائمة أدناه المؤشرات الرئيسية التي ينبغي مراعاتها عند الشروع في الاتفاقية:

- تأكيد خطي من المالك بالموافقة على إعادة التأهيل إذا كان المستأجر ساكن في العقار ؛
- اتفاقية المستأجر والمالك؛
- وإذا كان العقار مستأجر، فيجب تحديد مدة الإيجار وتمنع الزيادة غير المعقولة في الإيجار، فضلاً عن مسؤوليات كل طرف من الأطراف الموقعة على الاتفاقية؛
- "اخلاء مسؤولية" يوضح بأن الاتفاق لا يستخدم كوثيقة ملكية بأي شكل من الاشكال؛
- حالات/شروط وعمليات إنهاء/فسخ الاتفاقية؛
- تحديد مسؤوليات جميع الأطراف الموقعة؛

- آلية القرار/التوضيح القانوني في حالة خرق الاتفاقية؛  
- توقيعات الجهة الفاعلة المعنية بالماوى أو المستفيدة أو السلطات المحلية أو أصحاب المصلحة ذوي الصلة.

## د) مرحلة التنفيذ

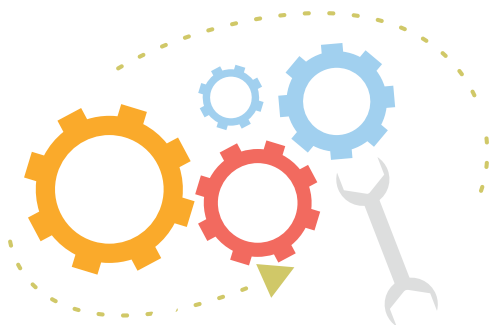
من الضروري قبل مرحلة التنفيذ، ضمان احترام التعليمات المذكورة أعلاه والتأكد من عدم وجود ثغرات. وحالما يتم التحقق من جميع البنود من القائمة المذكورة أعلاه يمكن اعتبار انه من الامان البدء بمرحلة التنفيذ للمشروع. التنفيذ الذي يستند على المعايير والمبادئ الانسانية الدولية مع احترام جميع المذكورة أعلاه من مبادئ حقوق السكن و الاراضي و الملكيات يمثل نجاحاً كبيراً لجميع الجهات الفاعلة في مجال الماوى.

وينبغي للجهات الفاعلة في مجال الماوى ان تكفل أيضاً حصول جميع الفرق الميدانية على التدريب الأساسي لمبادئ الاساسية لحقوق السكن و الاراضي و الملكيات. وينبغي ان يكون جميع الشركاء العاملين في الميدان على استعداد للرد على اي تساؤلات متعلقة بحقوق السكن و الاراضي و الملكيات خلال فترة التنفيذ. وفي حالة وجود استفسارات لا يمكن الاجابة عليها، يجب على الجهات الفاعلة في مجال الماوى التأكد من عدم اتخاذ اي اجراء آخر حتى يتم العثور على حل معقول. إن الشروع في الأنشطة دون حل المسائل الاساسية المتصلة بحقوق السكن و الاراضي و الملكيات قد يؤثر على أمن الاشغال/الحيازة. وفي هذا الصدد، ينبغي لجميع الجهات الفاعلة في مجال الماوى ان تتواصل مع مجموعة الماوى لأنها تجمع أيضاً الخبرات وأفضل الممارسات/التجارب من أصحاب مصلحة الآخرين.

في حاله وجود أي نزاعات مرتبطة بحقوق السكن و الاراضي و الملكيات، يمكن الرجوع إلى آليات تسوية النزاعات الحالية والسلطة المحلية المسؤولة عن آليات تسوية في النزاعات. وفي حالة عدم توفر آليات قائمة، ينبغي للجهات الفاعلة في مجال الماوى ان تنتظر في استخدام آليات أخرى لتسوية النزاعات مثل الوساطة أو التفاوض أو غير ذلك من التسويات البديلة للنزاعات ADR. وإذا لم يكن لدى الجهة الفاعلة المعنية بالماوى قدره لتقييم النتائج البديلة، ينبغي إعادة توجيه القضية النزاع/الخلاف إلى السلطات المحلية أو قادة المجتمعات المحلية.

## هـ) آلية التقييم و الملاحظات:

يعد إنشاء آلية للتقييم واستقبال الملاحظات أمراً حيوياً للجهات الفاعلة في المجال الإنساني لمساعدة الجهات الفاعلة في الماوى على تلقي الملاحظات التي تحتاج إليها بشأن نوعية العمل، و مساءلتها و ضمان احترام الحقوق القانونية للسكن و الاراضي و الملكيات. وينبغي ان تدرك الجهات الفاعلة في مجال الماوى ان الآلية المذكورة ستمكن مشاركة المجتمع و ستعمل كقناة اتصال لطرح اي اسئلة أو شكاوى بشأن خدمات منظماتها اثناء تنفيذ المشروع. وعلاوة على ذلك، سيكون مؤشراً ممتازاً للشفافية التامة و المساءلة فيما يتعلق بأنشطة مشاريع الماوى. خلال تنفيذ المشروع، يجب على جميع الجهات الفاعلة في الماوى إنشاء قنوات اتصال رسمية لتلقي الملاحظات و الشكاوي أو الاسئلة من خلال صندوق الشكاوي/الاقتراحات، و الخط الساخن، و الرسائل القصيرة، و وسائل الاعلام المحلية، وأي قناة أخرى ذات صلة بحقوق السكن و الاراضي و الملكيات و المسائل الأخرى ذات الصلة بالماوى. وإذا كانت هناك أية اسئلة أو شكاوي، فينبغي التصدي لها من خلال القناة الاتصال الرسمية، أو معلومات الاتصال التي قد تم نشرها خلال جلسات التوعية مع المجتمع. ومن شأن التعليقات/الملاحظات الايجابية و التقييمات الواردة ان توفر دليلاً جيداً على رضى المستفيدين و يمكن تقاسمها مع المانحين و أصحاب المصلحة الآخرين. وينبغي للجهات الفاعلة في مجال الماوى ان تنشئ آليات للتقييم و الملاحظات اثناء تنفيذ مشروع الماوى و ان تنقسم مع مانحيها و شركاءها و أصحاب المصلحة الآخرين جميع التعليقات/الملاحظات و النتائج و المعلومات الهامة الأخرى. يجب الحفاظ على الشفافية و المساءلة عن طريق تقاسم نتائج التقييم و الملاحظات مع السلطات المحلية و قادة المجتمعات المحلية من أجل إبقائهم على علم بتأثير المشروع في المنطقة و المجتمع.



يعانون من خسارة أو اصابة إلى وضعهم الأصلي السابق للخسارة أو السابق للاصابة. المصدر: دليل تعويض السكن والممتلكات للاجئين والنازحين ، تطبيق "مبادئ بينهيرو" آذار 2007.

حيازة الأراضي/الممتلكات: تُحدد الحيازة من يمكنه استخدام موارد الأرض/الملكية، ومدتها، وفي ظل اي ظروف. وفي العراق، فان أنواع حيازة الممتلكات هي: (1) الأميرية/ميري: أراضي الدولة و التي تملكها المحافظة (ميري): الأراضي المملوكة للدولة ولكن يملكها أفراد؛ من الناحية التقنية فان اراضي الميري تملكها الدولة و قد تكون مشغولة و مستخدمة من قبل أشخاص، و الذين لديهم حقوق تُعرّف بحقوق التصرف، وهو الحق في استخدام/استغلال ونقل الأراضي؛ (2) المُلْك: املاك خاصة، حقوقها مكتسبة عن طريق مستند الطابو والذي يسمح بدرجات الحرية بالاستخدام؛ (3) الأوقاف: الأوقاف الدينية؛ (4) الأرض الفارغة: الأرض الميتة الغير مطورة والبعيدة عن اي مدينة أو قرية (لا تُطبق/الحقبة العثمانية)؛ (5) استخدام حقوق الأرض لفترة محددة: (حقوق الاستخدام و الاستفادة من الملكية لفترة محددة مسبقاً من السنوات حيث تبقى الأرض والممتلكات فيها مملوكة للمانح)؛ (7) الأراضي المُشاعة: المصطلح يستخدم على مستوى قرية لتخفيض رتبة الأراضي غير المقسمة الشائعة او الاراضي المرعية المُشاعة؛ (8) الوحدة/قطعة الأرض: حقوق ملكية الاقامة لمستخدمها؛ (9) عقود الإيجار: حقوق الاستخدام والاستفادة من مبلغ معين ولفترة محددة؛ (10) عملية البيع والشراء: إجراءات معاملات طويلة والمعقدة. المصدر: الوكالة الاميركية للتنمية، حقوق الملكية وإدارة الموارد/الملف الوطني لحيازة الأراضي، العراق.

وثائق الملكية: هو إثبات ملكية الأرض أو الممتلكات. في العراق وثائق الملكية هي: طابو (وثيقة ملكية)؛ وثائق الملكية الخاصة؛ حق الاستخدام (غير المملوك للقطاع الخاص، ولكن الحق في الاستخدام لفترة معينة)؛ عقود الشراء (نقل/بيع الممتلكات)؛ اتفاقية وعقود الإيجار (حيث المالك موجود في المنطقة ، ومدة الإيجار)؛ وثائق الميراث/القرارات وحسن النية (استخدام الممتلكات بحسن نية).

ارجاع مُلك لصاحبه/تعويض: هو أحد اساليب التسوية المنصفة (أو من العدالة الاسترجاعية) يتم بموجبه إعادة الى اقصى حد ممكن الافراد أو مجموعات الأشخاص الذين

المنظمة الدولية للهجرة (2016)، قضايا السكن والأراضي والملكيات  
القضايا التي تواجه العائدين في مناطق العراق المحررة: [https://www.iam.int/sites/default/files/our\\_work/DOE/LPR/Hijra-Amina-HLP-return-assessment.pdf](https://www.iam.int/sites/default/files/our_work/DOE/LPR/Hijra-Amina-HLP-return-assessment.pdf)

الآوسي، ليث هادي واحمد، جامعة سالفورد، مانشستر. (2015) التأمين  
على حيازة الأراضي وفقاً لنظم تسجيل الأراضي في العراق:

<http://usir.salford.ac.uk/38393>

الوكالة الأميركية للتنمية (2005)، تسجيل الأراضي وحقوق الملكية

في العراق، برنامج الادارة المحلية في العراق: <https://www.humanitarianlibrary.org/sites/default/files/2013/05/PNADE241.pdf>

سكوت ليكي، مركز حقوق الإسكان وعمليات الاخلاء (COHRE)،

برنامج الامم المتحدة للتنسيق و الشؤون الانسانية، برنامج الأمم المتحدة  
للمستوطنات البشرية، المفوضية العليا للاجئين، برنامج الامم المتحدة  
للزراعة، ومركز النزوح الداخلي التابع للمركز النرويجي للاجئين (نزوح)  
(2007) دليل التعويض المساكن والممتلكات للاجئين والنازحين،

تطبيق "مبادئ بينهيرو": [https://www.ohchr.org/Documents/Publications/pinheiro\\_principles.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Publications/pinheiro_principles.pdf)

المجلس النرويجي للاجئين (2016) اهمية معالجة تحديات السكن  
والأراضي والملكيات في مجال الاغاثة الانسانية، المجلس النرويجي  
للاجئين، الاتحاد الدولي لجمعيات الصليب الأحمر والهلال

الأحمر: <https://www.nrc.no/resources/reports/the-importance-of-addressing-housing-land-and-property-hlpchallenges-in-humanitarian-response>

اللجنة الدائمة المشتركة بين المنظمات (2015) مبادئ توجيهية لإدماج  
التدخلات المتعلقة بالعنف القائم على نوع الاجتماعي في العمل الإنساني -  
السكن والأراضي والممتلكات:

[https://gbvguidelines.org/wp/wp-content/uploads/2015/09/2015-IASC-Gender-based-Violence-Guidelines\\_lo-res.pdf](https://gbvguidelines.org/wp/wp-content/uploads/2015/09/2015-IASC-Gender-based-Violence-Guidelines_lo-res.pdf)

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (2008). أدوات الأرض التي  
تحقق الحيازة الامنة للنساء والرجال:

[http://www.globalprotectioncluster.org/\\_assets/files/tools\\_and\\_guidance/housing\\_land\\_property/By%20Themes/HLP%20and%20Gender/Gendering\\_Land\\_Tools\\_2008\\_EN.pdf](http://www.globalprotectioncluster.org/_assets/files/tools_and_guidance/housing_land_property/By%20Themes/HLP%20and%20Gender/Gendering_Land_Tools_2008_EN.pdf)

مفوضية الامم المتحدة للاجئين و برنامج الامم المتحدة للمستوطنات

البشرية(2010). الحق في السكن اللائق، صحيفة وقائع رقم Rev./21

1:

[http://www.globalprotectioncluster.org/\\_assets/files/tools\\_and\\_guidance/housing\\_land\\_property/By%20Themes/Housing%20in%20Emergency/Factsheet\\_Right\\_to%20Adequate\\_Housing\\_2010\\_EN.pdf](http://www.globalprotectioncluster.org/_assets/files/tools_and_guidance/housing_land_property/By%20Themes/Housing%20in%20Emergency/Factsheet_Right_to%20Adequate_Housing_2010_EN.pdf)

المجموعة العالمية للمأوى (2013). حقوق الأرض والمأوى، معيار

العناية الواجبة:

[https://www.sheltercluster.org/sites/default/files/docs/shelter\\_hlp\\_and\\_due\\_diligence.pdf](https://www.sheltercluster.org/sites/default/files/docs/shelter_hlp_and_due_diligence.pdf)

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (2010). الأرض

والكوارث الطبيعية: معايير للممارسين: <https://unhabitat.org/books/land-and-natural-disasters-guidance-for-practitioners>

الوكالة الأميركية للتنمية (2013) الملف الوطني العراقي لحقوق الملكية  
وأدارة الموارد:

[https://www.land-links.org/wp-content/uploads/2018/03/USAID\\_Land\\_Tenure\\_Country\\_Profile\\_Iraq.pdf](https://www.land-links.org/wp-content/uploads/2018/03/USAID_Land_Tenure_Country_Profile_Iraq.pdf)

## للمزيد من المعلومات

**مسلم كاظمي**

منسق

[muslim.qazimi@un.org](mailto:muslim.qazimi@un.org)

**شادي حلبي**

منسق مساعد

[chadi.halabi@nrc.no](mailto:chadi.halabi@nrc.no)