

برنامج المعلومات والاستشارة والمساعدة القانونية  
في الأراضي الفلسطينية المحتلة

إبريل ٢٠١٥

ورقة حقائق ٤:  
إعادة إعمار حي الشجاعية  
سلسلة التعريف بحقوق الملكية والسكن والأراضي

إنّ المعلومات التالية هي جزء من سلسلة من ثمانية أوراق حقائق حول قضايا الملكية والسكن والأراضي في قطاع غزة. تهدف هذه الأوراق إلى تعريف الأشخاص النازحين -بفعل العملية العسكرية الأخيرة على غزة- حول حقوقهم في السكن والمأوى. كما تم تصميم هذه الأوراق لمساعدة المؤسسات العاملة في مجال توفير الحلول الانتقالية لإيواء الأشخاص النازحين، إضافة إلى مساعدة صناع القرار ووضع السياسات في التخطيط للتعامل مع احتياجات النازحين فيما يتعلق بالإيواء.

### ١. الخلفية

إنّ حي الشجاعية، الواقع في شرق مدينة غزة، كان واحداً من أكثر المناطق المتضررة بشكل جسيم في قطاع غزة أثناء الحرب التي استمرت لواحد وخمسين يوماً في يوليو وأغسطس من العام ٢٠١٤. ووفقاً لتقديرات اللجنة الشعبية لدعم ضحايا حي الشجاعية، فقد تم تدمير ٢٧٠٠ وحدة سكنية بشكل كامل كما تم تدمير حوالي ٢٠٠٠ وحدة سكنية بشكل شبه كلي بحيث لا يمكن إصلاحها. ويبلغ مجموع الوحدات السكنية اللازم إعادة إعمارها ٤٧٠٠ وحدة بينما يبلغ عدد الوحدات السكنية التي بحاجة لإصلاحات طفيفة ٥٠٠٠ وحدة.



Source: UNITAR & UNOSAT

ومن أجل مساعدة النازحين في حي الشجاعية لإعادة إعمار منازلهم وبطريقة تضمن ملكيتهم، يجب على المؤسسات الشريكة في عملية إعادة الإعمار أن تضع في الحسبان المعايير الأساسية للحق في السكن والملكية والأراضي، وهذا يشمل إجراء مسح للأراضي، دعم المستفيدين من خلال تسجيل الأراضي، التخطيط العمراني الجيد، والدعم القانوني فيما يتعلق بمجموعة من قضايا السكن والملكية والأراضي، بما في ذلك الحصول على مستندات إثبات الملكية أو تراخيص البناء اللازمة لمنح إعادة الإعمار وقضايا قانون الميراث وحقوق المرأة في السكن والملكية والأراضي وحل خلافات الملكية.

توضّح ورقة الحقائق هذه بعض أبرز القضايا وتقدم عدد من التوصيات للجهات المعنية.

### ٢. تحديات تسجيل الأراضي

يعد توضيح حقوق ملكية الأرض للمستفيدين شرطاً مسبقاً هام للغاية للإعمار أو للحصول على منح الإعمار.

في حي الشجاعية تبلغ نسبة الأراضي الملك ٩٨٪ ومسجلة لدى سلطة الأراضي الفلسطينية، إلا أنّ ٢٠٪ فقط من هذه الأراضي مسجلة باسم المالك الحالي. وحوالي ٧٦٪ من الأراضي الملك مستخدمة من قبل مالكين جدد ليس لديهم تسلسل ملكية كامل وصحيح، لكي يمكنهم من تسجيل الأرض في الطابو بأسمانهم، كما ويفقد بعض الحالات مستندات إثبات الملكية خلال الصراع، وفي حالات أخرى يزداد الأمر تعقيداً نتيجة الحصول على أرقام تسجيل خاطئة لقطع الأراضي في عقود البيع. في العديد من الحالات، التكلفة المالية الواجب دفعها لتسجيل الأرض تكون عائق، والتي تقدر بواحد في المائة من قيمة الأرض ذلك لا يشجع الكثير على التسجيل. فغالباً نجد أنّ تلك الأراضي مسجلة حتى الآن بأسماء الملاك الأصليين، ويرجع ذلك التسجيل لسنتين أو سبعين عاماً مضت. يمكن حل هذا الخلاف من خلال تنازل عن حقوق الملكية من قبل حامل مستند الملكية المسجل.

فيما يتعلق بالنسبة المتبقية ٢ في المائة من أراضي حي الشجاعية، فهي غير مسجلة أي أنّ الأراضي لم يتم تسجيلها لدى سلطة الأراضي الفلسطينية. في حين يستطيع مالكو هذه الأراضي الحصول على سندات ضريبية من دائرة ضريبة الأملاك في وزارة المالية لتأكيد ملكيتهم بحكم

الواقع، إلا أنّ هذا النوع من التوثيق لا يضمن حماية طويلة الأمد للملكية. بعكس مستند الطابو (مستند الملكية) والذي يمكن الحصول عليه من خلال تسجيل الأرض لدى سلطة الأراضي، لا تعد هذه المستندات دليلاً رسمياً على الملكية. بينما من الممكن تسجيل الأراضي الخاصة الغير مسجلة لدى سلطة الأراضي، ولكن العملية معقدة للغاية، مكلفة وطويلة.

**١** لمزيد من المعلومات المفصلة حول عملية تسجيل الأراضي الخاصة غير المسجلة المعقدة، يرجى الإطلاع على ورقة الحقائق رقم ٢: الأراضي الخاصة غير المسجلة في غزة، ورقة الحقائق رقم ٣: تسجيل الأراضي في غزة.

### ٣. الحاجة لإجراء مسح للأراضي

وفقاً لسلطة الأراضي الفلسطينية، فإنّ حوالي ٣٠ في المائة من الأراضي في قطاع غزة لم تخضع لمسح. ويؤدي غياب آليات جيدة لمسح الأراضي إلى صعوبة تعيين الحدود بدقة ما بين قطع الأراضي خاصة في ظل وجود تدمير على منحنى بالغ، كما هو الحال في حي الشجاعية. سيؤدي هذا الوضع حتماً إلى نشوب خلافات والتي يمكن حلها من خلال إجراء مسح الأرض.

لتيسير حل خلافات الأراضي وتسوية الوضع القانوني لسكان الأراضي غير المسجلة، تسعى سلطة الأراضي للحصول على تمويل لإجراء مسح للأراضي في غزة بما في ذلك حي الشجاعية. سيتطلب مشروع هكذا الدعم المالي، الفني والقانوني.

### ٤. قضايا أخرى متعلقة بالسكن والملكية والأراضي تؤثر على ضمان أمن الحيازة واستمرار شغل المسكن.

رغم أنها لا تعد دليلاً قاطعاً على ملكية الأرض، ولكن تعد تراخيص البناء الصادرة عن البلدية شكلاً آخرًا من المستندات التي تؤثّق اسم المالك أو المُستخدم. إلا أنه وبسبب قيام العديد من سكان حي الشجاعية ببناء منازلهم في فترات ماضية بدون استصدار تراخيص بناء أو لم يقدموا طلبات للحصول على التراخيص خلال فترة الاحتلال الإسرائيلي لقطاع غزة، فإن العديد من المنازل في هذا الحي غير مرخصة.

إضافة إلى ما سبق، خضوع العديد من العقارات في حي الشجاعية لإجراءات ميراث مستمرة، بما في ذلك تلك الناتجة عن وفاة مالكي العقار أثناء الصراع. وبسبب طول إجراءات نقل الإرث التي قد تتسم بالتعقيد بالإضافة إلى ان هذه الإجراءات قد تعتبر مكلفة لبعض الأفراد، لا يملك العديد من الورثة المستندات الكافية لإثبات حقوق ملكيتهم من خلال الميراث. وهذا قد يقوّض قدرتهم على الحصول على منحة إعادة إعمار.

باختصار، لقد عاش العديد من سكان حي الشجاعية وما زالوا يعيشون على هذه الأراضي ولكنهم غير قادرين على إثبات حقهم القانوني في الملكية أو حدود قطع الأرض. وهذا يقوّض بشكل جسيم الضمان القانوني لشغل المسكن وسيؤدي لنشوب العديد من الخلافات حول الملكية. وقد أقرت اللجنة الشعبية لدعم ضحايا الشجاعية، والتي تم تأسيسها في أعقاب العملية العسكرية الأخيرة، المشاكل المرتبطة بعدم تسجيل الأراضي وعدم وجود ما يدل على ملكيتهم إذ صرّحت اللجنة أنّ ما يزيد عن ٨٠ في المائة من سكان الحي قد تضرروا جراء ذلك.

**١** للمزيد من المعلومات حول كيفية الحصول على ترخيص بناء، يرجى الإطلاع على ورقة الحقائق رقم ٨: تراخيص البناء في غزة.

### ٥. حلول الإيواء الانتقالية

في أعقاب العملية العسكرية الإسرائيلية الأخيرة، ما زال معظم سكان حي الشجاعية والتي أصبحت منازلهم غير ملائمة للسكن، دون حلول إيواء ملائمة والتي تسمح لهم بالعودة إلى أراضيهم على الرغم من غياب دليل ملكية.

وقد اقترحت وزارة الأشغال العامة والإسكان حلاً مؤقتاً للأشخاص النازحين داخلياً من حي الشجاعية ويشمل ذلك إنشاء مخيم جماعي أو تجمع يتكون من ٤٠٠ وحدة سكنية جاهزة. على الرغم من ذلك، فالموقع المخطط لمركز إيواء النازحين المؤقت يقع بالقرب من حدود قطاع غزة، مما قد يعرض حياتهم للخطر. بالإضافة إلى ذلك، فقد رفض النازحون فصلهم بعيداً عن عائلاتهم ومنازلهم وأشاروا إلى أنّ مساحة الأراضي المقترحة غير كافية، حيث لم تكن كبيرة بشكل يتسع للوحدات السكنية الجاهزة بما يتوافق مع عاداتهم وتقاليدهم.

**١** لمزيد من المعلومات حول الجوانب القانونية المختلفة والمتعلقة بمواقع الإيواء المؤقت والوحدات السكنية الجاهزة في قطاع غزة يرجى الإطلاع على ورقة الحقائق رقم ٥: الوحدات السكنية الجاهزة في قطاع غزة.

## ٦. ضرورة إجراء تخطيط عمراني

إحدى أهم الأسئلة حول إعادة بناء حي الشجاعية هو كيف سيتم تخطيط الحي الجديد. هل سيتم إعادة بناؤه بسرعة كالسابق والذي أدى لاكتظاظ شديد ونقص في البنى التحتية المناسبة والخدمات البلدية وقلة المساحات العامة؟ أم هل ستتيح عملية إعادة الإعمار للمجتمع المحلي والدولي إعادة بناء حي الشجاعية بما يلبي احتياجات المجتمع بشكل أفضل ويحل العدد من المشاكل السابقة ويتوافق مع مبادئ التخطيط العمراني؟

يجب أن تتم إعادة إعمار الشجاعية كجزء من عملية تخطيط عمراني شاملة بالتنسيق مع المجتمع وكافة الأطراف المعنية مثل بلدية غزة، وزارة الحكم المحلي، وزارة الأشغال العامة والإسكان، سلطة الأراضي الفلسطينية، وكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين في شرق غزة (المُشار إليها فيما بعد "الأونروا")، برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، (المُشار إليها فيما بعد "UNDP")، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (المُشار إليها فيما بعد "UNHABITAT").



حي الشجاعية، شرق مدينة غزة، ٢٠١٥. الصورة: المجلس النرويجي للاجئين.

## ٧. توصيات للجهات الرئيسية المعنية

لتحقيق الضمان القانوني لشغل المسكن ولضمان الحماية القانونية لمن يعيشون على الأراضي الغير مسجلة بأسمائهم، يقدم المجلس النرويجي للاجئين التوصيات التالية:

- إلى سلطة الأراضي الفلسطينية: تقديم إعفاءات لتشجيع النازحين جراء الصراع على تسجيل الأراضي وذلك دون دفع رسوم تسجيل الأرض لمدة معينة من الزمن كعام واحد أو عامين.
- إلى وزارة الحكم المحلي وبلدية غزة: تأسيس آليات وساطة لحل خلافات الأراضي بسرعة وفاعلية ولتيسير منح تراخيص البناء مع إعفاء الحاصلين على منح إعادة الإعمار من دفع الرسوم لمدة زمنية معينة.
- إلى المجلس التشريعي الفلسطيني في ظل حكومة التوافق الوطني الفلسطيني: القيام بتعديلات جوهرية على قوانين الأراضي وتوحيد قوانين الأراضي في الضفة والقطاع. سيقدم مثل هذا التشريع آليات جديدة للتخفيف من تعقيد عملية نقل الملكية وتسجيل الأراضي لدى سلطة الأراضي الفلسطينية. من شأن هذه المبادرة رفع مستوى تسجيل الأراضي مما سيؤدي لتحقيق أمن الحيازة، وهو أولوية وطنية خاصة في سياق النزوح الهائل والمتكرر.
- إلى المجتمع الدولي من المانحين المهتمين بإدارة أفضل للأراضي: يشكل الدمار الواسع في غزة فرصة ضرورية لإنهاء عملية تحديث مسح الأراضي فضلاً عن المبادرات لتشجيع تسجيل الأراضي. سيلعب مثل هذا الأسلوب دوراً هاماً في تعزيز ضمان الحيازة في قطاع غزة.

- إلى المنظمات الميسرة لعملية إعادة الإعمار مثل الأونروا و UNDP و UNHABITAT: يجب مراعاة المعايير الدولية والوطنية لتوفير مسكن ملائم ومأوى مؤقت للنازحين داخليًا إلى حين إعادة إعمار غزة. كما يجب أن تتم عملية إعادة الإعمار كجزء من خطة شاملة للتخطيط العمراني بالتنسيق مع كافة الجهات المعنية.
- إلى كافة المنظمات: استخدام عملية إعادة الإعمار الحالية كفرصة لتعزيز حقوق المرأة في السكن والملكية والأرض في عمليات صنع القرار بما في ذلك قرارات منح حقوق استخدام للوحدات السكنية أو للوحدات الجاهزة فضلاً عن قرارات تقديم منح لإعادة الإعمار وتشجيع تسجيل الأراضي.

#### ٨. المساعدة التي يقدمها المجلس النرويجي للاجئين

من خلال مركز المساعدات القانونية التابع له في مدينة غزة فضلاً عن العيادات القانونية المتنقلة في قطاع غزة، يقدم المجلس النرويجي للاجئين المساعدة والاستشارات القانونية المجانية فيما يتعلق بقضايا الملكية والسكن والأراضي، بما يشمل النزاعات التي تنشور حول ملكية الأراضي. ويقدم الاستشارات القانونية مجموعة من المحامين المؤهلين مع الحفاظ على سرية البيانات. كما يساهم المجلس النرويجي للاجئين في المساعدة في حل الخلافات.

لمزيد من المعلومات أو لحجز موعد للحديث مع أحد محاميي المجلس النرويجي للاجئين، يرجى الاتصال بالمركز القانوني التابع للمجلس النرويجي للاجئين على 970(0)82860218+ أو إرسال رسالة بريد إلكتروني إلى [elizabeth.koek@nrc.no](mailto:elizabeth.koek@nrc.no) منسقة مشروع ICLA على:

[Elisabeth.koek@nrc.no](mailto:Elisabeth.koek@nrc.no)

المعلومات المقدمة في هذا المستند هي معلومات تهدف لتوفير خلفية قانونية فقط ولا يجب الاعتماد عليها من قبل أي منظمة أو أفراد لاتخاذ إجراءات قانونية في القضايا ذات العلاقة، حيث يجب الحصول على الاستشارة القانونية شخصية وفقاً للظروف الخاصة بكل قضية. يجب الحصول على الاستشارة من محامي متخصص في المجال، حيث توجد بعض الاختلافات بين نصوص القانون وتطبيقه على أرض الواقع. في جميع الحالات، يجب شرح كافة الاحتمالات والعواقب القانونية المختلفة للمنتفع، المجتمع، المؤسسة الإنسانية أو مقدم الخدمة.

تم إعداد ورقة الحقائق بمساعدة مالية من قبل كل من وزارة المملكة المتحدة للتنمية الدولية، والاتحاد الأوروبي ووزارة الشؤون الخارجية النرويجية. إن محتوى هذه الورقة هو مسؤولية المجلس النرويجي للاجئين بشكل كامل، ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار أنه يعكس مواقف كل من وزارة المملكة المتحدة للتنمية الدولية، أو الاتحاد الأوروبي أو وزارة الشؤون الخارجية النرويجية.

