

ورقة حقائق ٥:  
الوحدات السكنية الجاهزة في غزة  
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.



خزاعة، قطاع غزة، ٢٠١٤. الصورة: المجلس النرويجي للاجئين

## ١. الخلفية

أدت العملية العسكرية الاسرائيلية الأخيرة ضد سكان قطاع غزة في يوليو وأغسطس ٢٠١٤ إلى نزوح ما يزيد على ١٦,٠٠٠ عائلة والتي تدمرت منازلهم بالكامل أو تعرضت لأضرار جسيمة بشكل يجعلها غير قابلة للسكن. للتعامل مع عملية النزوح الجماعي، قامت السلطات المحلية ومؤسسات الإغاثة الإنسانية بتوفير وحدات سكنية جاهزة للاستعمال في موقعين مؤقتين للنازحين في منطقة خزاعة، شرق خان يونس في قطاع غزة.

بدءاً من فبراير ٢٠١٥، يسكن حوالي ٣٨٨ شخص في الوحدات السكنية الجاهزة. ونظراً لاعتبارات تاريخية متعلقة بتحول مواقع الإيواء المؤقت إلى واقع مستمر كما هو الحال في مخيمات اللاجئين والتي تحولت من وضع مؤقت إلى واقع طويل الأمد للاجئين والنازحين في فلسطين، فإنّ إعمار مثل هذه الوحدات الجاهزة في غزة يعد قضية حساسة. على أية حال، من المفترض أن تخدم هذه الوحدات الجاهزة حلول إيواء قصيرة الأمد للنازحين إلى حين إعادة بناء منازلهم.

هناك العديد من المسائل والمخاوف القانونية، والتي يجب مراعاتها من قبل الجهات المعنية بالإيواء والهيئات الحكومية والمانحين المشاركين في توزيع مثل هذه الوحدات. ومن هذه الاعتبارات الأساسية الوضع القانوني للأرض التي سيتم بناء الوحدات الجاهزة عليها، كما تعد العلاقات التعاقدية ما بين الأطراف المختلفة من مؤسسات، المستفيدين من أهم هذه الاعتبارات، وقدرة كل ذلك على توفير الضمان القانوني لشغل المسكن.

## ٢. ملكية الوحدات الجاهزة

تخضع ملكية الوحدات الجاهزة للترتيبات التعاقدية بين المستفيدين وبين المؤسسة التي تقدم الوحدات الجاهزة. في أغلب الحالات، تعود ملكية الوحدات الجاهزة إلى وزارة الأشغال العامة والإسكان وهيئة الأعمال الخيرية، والذين يعتبرون "الطرف الأول" في الترتيب التعاقدية. يُمنح

الطرف الأول المتمثل في كل من الوزارة والهيئة حق الاستعمال للمسـتفيدين من خلال عقد انتفاع تبلغ مدته عامًا واحدًا ويتم تجديده وفقًا لتقدير الطرف الأول. ويوجب عقد الانتفاع على المنتفع استخدام الوحدات الجاهزة لأغراض سكنية فقط كما أنه ملزم بإعادتها إلى وزارة الأشغال بعد أن يتم إعادة بناء منزله المدمر.

### ٣. ملكية أراضي مواقع الإيواء المؤقت

تتسم قضية ملكية الأراضي في قطاع غزة بكونها معقدة للغاية نتيجة لعدة أسباب أهمها غياب قانون أراضي موحد، وتعدد التشريعات التي تحكم قضايا الأراضي في قطاع غزة وفقًا للحقب التشريعية العثمانية والبريطانية والمصرية، وصولاً إلى التشريعات التي صدرت زمن السلطة الفلسطينية. فضلًا عن ذلك، فإن إجراءات تسجيل الأراضي تتسم بالتعقيد. نتيجة لكل ذلك، يوجد على أرض الواقع خمسة أنواع من الأراضي في قطاع غزة وكل نوع له وضعه المختلف ويمنح مالكي أو ساكني الأرض حقوق مختلفة.

يتوجب على كل من جهات الإيواء والهيئات الحكومية المشاركة في عملية توزيع الوحدات الجاهزة توضيح وضع الأرض المبني عليها الوحدات الجاهزة قبل تنفيذ مثل هذه الاتفاقيات. كما يجب مراعاة القضايا التالية عند التخطيط لإنشاء وحدات جاهزة على أنواع مختلفة من الأراضي: ١

#### ٣,١. الأراضي الملك الخاص

تُصنف ٥٠ في المائة من الأراضي في قطاع غزة على أنها أراضي ملك خاص. ٢ تم إنشاء موقعي الإيواء المؤقت في خانينس قطاع غزة على أرض من نوع الملك، قامت البلدية المحلية باستئجارها من عائلات مقيمة في المنطقة. تبلغ مدة عقد الإيجار عام واحد ولكن يمكن تجديدها بناء على الحاجة لاستمرار هذين الموقعين.

#### توصية:

- عندما تسعى المنظمات الإنسانية لعمل مشاريع الوحدات السكنية الجاهزة على أرض من نوع الملك، يجب عليهم الحصول على موافقة المالك أو مالكي الأرض خاصة إذا لم يكن المستفيد هو المالك الشرعي للأرض.

#### ٣,٢. الأراضي الحكومية

يقدر أنّ حوالي ٣٠ في المائة من الأراضي في قطاع غزة هي أراضي حكومية. ٣ في الوقت الحالي، يقيم العديد من الأشخاص على الأراضي الحكومية بشكل غير قانوني، مما قد يعرضهم لخطر الإخلاء من هذه الأراضي.

#### توصية:

- يجب على المنظمات الإنسانية الحصول على إذن من سلطة الأراضي الفلسطينية ووزارة الأشغال العامة والإسكان لاستخدام الأراضي الحكومية لبناء مواقع الإيواء المؤقتة بما يتفق مع قرار مجلس الوزراء في غزة رقم (15/291/11) لعام ٢٠١٣.

#### ٣,٣. الأراضي الوقف

تمثل أراضي الوقف ما لا يقل عن ٢ في المائة من مجموع الأراضي في قطاع غزة. وتتركز غالبية الأراضي الوقف في منطقة المغرقة في منتصف قطاع غزة. حيث إنها تعتبر أرض وقفية مخصصة لأغراض خيرية، لا يجوز نقل ملكية الأراضي الوقف للآخرين أو توريثها ويجب استخدامها فقط للأغراض الخيرية.

هذا ويمنع القانون الفلسطيني الإقامة على أو استخدام أراضي الوقف دون إبرام عقد مع إدارة الأملاك الوقفية التابعة لوزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الدينية. فضلًا عن ذلك، يمنح القانون الوزارة القدرة على إخلاء المقيمين الغير قانونيين على هذا النوع من الأراضي.

#### توصية:

- يجب على المنظمات الإنسانية التنسيق والحصول على التصاريح اللازمة من إدارة الأملاك الوقفية التابعة لوزارة الأوقاف، قبل إنشاء مشاريع وحدات سكنية جاهزة على أراضي وقف.

١ حجم الأراضي المذكور في الفقرات التالية هو تقديرات لما يمثله كل نوع من الأراضي مقارنة مع المساحة الكلية لقطاع غزة. هذه المعلومات مبنية على تقديرات مقدمة من سلطة الأراضي الفلسطينية. ويجب ملاحظة أنّ الأراضي الغير مسجلة، أراضي مخيمات اللاجئين، و أراضي المستوطنات السابقة قد تؤثر على النسب عندما يتم تسجيلها.

٢ تمنح الأراضي الخاصة أصحابها الملكية الكاملة وتمكّنهم بذلك من التصرف في العقار والقيام بجميع المعاملات القانونية طالما أنها لا تتنافى مع القوانين المحلية.

٣ نموذجيًا، تستخدم هذه الأرض لأغراض عامة مثل المدارس، المستشفيات، مشاريع الإسكان، الطرق، المكاتب الحكومية، المنتزهات، وفي بعض الحالات مخيمات للاجئين.

في أعقاب حرب ١٩٤٨ ونزوح العديد من اللاجئين الفلسطينيين إلى قطاع غزة، تم إنشاء ثمانية مخيمات لاجئين. قامت الإدارة المصرية في عام ١٩٦٠ بتحديد حدود المخيمات من خلال توزيع بعض مساحات الأراضي الحكومية وتخصيص بعض الأراضي الملك ليتم استخدامها كمخيمات للاجئين. وقد رسمت الإدارة المصرية في ذلك الوقت الحدود وحددت قطع الأراضي والقسام التي تدخل في حدود كل المخيم.

على ذلك، تكون الأراضي في المخيمات إما ملكاً للحكومة أو ملكية خاصة لبعض الأفراد. وعلى الرغم من عدم ممارسة وكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين (المشار إليها لاحقاً "الأونروا") أي مهام رسمية لها علاقة بإدارة المخيم (كما لم يتم نقل أي صلاحيات لوكالة الأونروا من قبل السلطات ذات العلاقة) فيما يتعلق باستخدام وملكية الأرض، ويقتصر دور الأونروا على "تنظيم" الأمور الخاصة بتقديم خدمات الإيواء والإغاثة في داخل هذه المخيمات. وبينما لا يمكن شراء أو بيع الأراضي في داخل مخيمات اللاجئين من الناحية القانونية، ولكن على أرض الواقع، يتم بيع وشراء مثل هذه الأراضي على نطاق واسع، مما يتسبب بعدم وضوح الصفة القانونية والحقوق المتعلقة من ملك أو انتفاع بالنسبة للشخص الحائز لمثل هذه الأراضي، خاصة بعد قيام العديد من اللاجئين الفلسطينيين المسجلين لدى الأونروا ببيع حقوق الانتفاع الخاصة بهم للاجئين الفلسطينيين أو لغير اللاجئين ومن ثم تركوا المخيم.

١ للمزيد من المعلومات حول أنواع الأراضي المختلفة في قطاع غزة، يرجى الاطلاع على ورقة الحقائق رقم ١: أنواع ملكية الأراضي في غزة.

#### ٤. حقوق سكان الوحدات الجاهزة

تحكم الاتفاقيات التعاقدية المبرمة بين الوكالة المزودة للوحدات الجاهزة والمستفيدين شروط استخدام الوحدات الجاهزة. وتحدد هذه الاتفاقية شروط الاستخدام وملكية الوحدة وحقوق كل من المستفيد والجهة التي تقدم الوحدات الجاهزة. وحيث تعد هذه الاتفاقيات بمثابة عقود انتفاع، فإنها محكومة بالأحكام المتعلقة بعقود الانتفاع بموجب القانون المدني العثماني والتشريعات التي تبعتها.

يُطالب سكان الوحدات الجاهزة بالحفاظ على الوحدات في وضع جيد، وبالالتزام بالشروط المذكورة في الاتفاقية بين الوكالة وبين المستفيد. وفقاً للاتفاقية، يقع على عاتق المنتفعين مسؤولية دفع كافة رسوم المرافق المتعلقة بخدمات الوحدة (بما في ذلك خدمات الماء، الصرف الصحي، والكهرباء) التي تقدمها البلدية المحلية و/أو أية سلطات محلية أخرى. حتى الآن، لم يُطلب من سكان هذه الوحدات دفع فواتير خدمات المرافق. كما تُلزم الاتفاقية المستفيدين بالتعهد أن لا يتلقوا معونات إيجار طالما أنهم يستخدمون الوحدات الجاهزة للإيواء المؤقت.

تتولى الجهات التي تقدم الوحدات الجاهزة مسؤولية ضمان كون هذه الوحدات في حالة جيدة وملائمة للسكن. بعد تسلم الوحدة، لا تكون هذه الجهات ملزمة بإجراء أية تصليحات أو تقديم خدمات صيانة للوحدات. تتولى البلدية المحلية مسؤولية توفير خدمات المياه والصرف الصحي والكهرباء في المنطقة التي تقع بها الوحدات الجاهزة. حالياً، لا يوجد أي نظام واضح لتقديم الشكاوى بشكل يسمح للمستفيدين رفع شكاوي لها علاقة بقضايا ذات صلة بهذه الوحدات.



الحقوق والواجبات منصوص عليها في العقد بين وزارة الأشغال وبين هيئة الأعمال الخيرية والمستفيد. خزاعة، قطاع غزة، ٢٠١٤. الصورة: المجلس النرويجي للاجئين.

## توصية:

- هناك حاجة لإنشاء نظام للتعامل مع الشكاوى التي يقدمها سكان الوحدات الجاهزة. كما يجب على الجهات الإنسانية إنشاء نظام صيانة ومتابعة لضمان كون الوحدات الجاهزة مسكنًا مناسبًا كمأوى مؤقت.

## ٥. حقوق المستفيدات

يجب احترام وحماية وإنفاذ حقوق النساء في السكن الملائم وذلك كمبرك أساسي في تقديم المساعدات الإنسانية مع مراعاة اعتبار النساء فئة هشة فيما يتعلق بالحق في السكن الملائم.

## توصية:

- يجب أن تنص الاتفاقيات التعاقدية الخاصة بالوحدات الجاهزة على أن الوحدات والخدمات الأخرى تهدف لخدمة كافة أفراد الأسرة. حيث ستضمن مثل هذه الترتيبات حماية النساء والفتيات.
- يُوصى أن يتم توقيع اتفاقيات استخدام الوحدات الجاهزة من قبل كل من رب وربة الأسرة.

<sup>(i)</sup> للمزيد من المعلومات المفصلة حول حقوق المرأة في السكن والأراضي والملكية، ميراث المرأة والضمان القانوني للحيازة الخاص بالمرأة في قطاع غزة، يرجى الاطلاع على ورقة الحقائق رقم ٦: حقوق المرأة في الملكية والسكن والأراضي

## ٦. 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 السكن والأراضي والملكية، بما يشمل النزاعات التي تثور 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 [Elisabeth.koek@nrc.no](mailto:Elisabeth.koek@nrc.no)

[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.

