



HOUSING, LAND  
AND PROPERTY



مذكرة موجزة:  
الإسكان والأراضي والملكية في الجمهورية  
العربية السورية  
تموز ٢٠١٦



NORWEGIAN  
REFUGEE COUNCIL

الكاتبة: لورا كونيال مع دعم من زملاء من مكتب الاستجابة للأزمة السورية ومن المقر الرئيسي للمجلس النرويجي للاجئين في أوسلو. مع شكر خاص لجوليات سين لمساهمتها.

صور: المجلس النرويجي للاجئين (NRC)

تصميم: كريستوفر هيروغ (Christopher Herwig)

إن المجلس النرويجي للاجئين ([www.nrc.no](http://www.nrc.no)) منظمة غير حكومية إنسانية دولية مستقلة توفر الدعم والحماية للاجئين والنازحين داخليًا حول العالم وتساهم في إيجاد الحلول المستدامة.

مولت إدارة التنمية الدولية البريطانية وضع هذه المذكرة. إن الآراء المعبر عنها لا تعكس بالضرورة سياسات الحكومة البريطانية.



## جدول المحتويات

٤	مقدمة	
٥	إطار الإسكان و الأراضي و الملكية في سوريا	
٥	إدارة الأراضي قبل الأزمة	
٥	الأحياء الحضرية و التجمعات المحيطة بها و غير الرسمية	
٦	المناطق الريفية	
٧	الإطار القانوني الأساسي للإسكان و الأراضي و الملكية	
٧	التأثير العثماني و القانون المدني و القانون العرفي	
٨	أحدث التعديلات العقارية	
١٠	التحديات الأساسية المرتبطة بالإسكان و الأراضي و الملكية في سوريا	
١٠	النزوح المتكرر و ضمان الحيازة	١
١٠	تدمير الأملاك و البنى التحتية و النقص في المساكن المناسبة	٢
١١	الشروط المعيشية للنازحين	٣
١٣	معاملات الإسكان و الأراضي و الملكية غير الموثقة و غير الشرعية	٤
١٣	النزاعات العقارية	٥
١٣	الوصول إلى الأراضي لتوفير سبل المعيشة	٦
١٤	الأراضي المزروعة بالألغام و المتفجرات من مخلفات الحرب الأخرى	٧
١٤	الحقوق العقارية للنساء النازحات	٨
١٥	النقص في المستندات العقارية و فقدانها	٩
١٥	العقارات و المستندات المدنية	١٠
١٦	خاتمة و أولويات عمل	
١٦	حماية العقارات خلال النزوح	١
١٦	تحسين الشروط المعيشية للنازحين و سلامة الممتلكات	٢
١٦	دعم العائلات للاستعداد لمعالجة مشاكلها العقارية في المستقبل	٣
١٦	إنكفاء المعرفة في الشؤون العقارية و مضاعفة قدرة الاستجابة	٤
١٧	توفير الدعم التقني و الإرشادات بشأن الإسكان و الأراضي و الملكية للجهات الإنسانية الفاعلة	٥
١٧	التنسيق المحسن بشأن المسائل و أنشطة الإسكان و الأراضي و الملكية	٦

## مقدمة

تشير هذه المذكرة إلى الأسباب التي تجعل من حقوق الإسكان والأراضي والملكية مسألة مهمة في ظل العمليات الإنسانية الحالية في الجمهورية العربية السورية (سوريا). ولا شك أنه يجب إبقاء التركيز على عمليات الإغاثة، إلا أنه يجب أيضاً الأخذ بعين الاعتبار خطوات تعالج مسائل الإسكان والأراضي والملكية وإدماجها في أي رد، إذ أن الفشل على هذا المستوى من شأنه أن يؤثر على فعالية العمل الإنساني وديمومته وعلى الانتعاش على المدى الطويل. ويساهم استيعاب المسائل المتعلقة بالإسكان والأراضي والملكية ومعالجتها في سوريا في إعادة سيادة القانون وتعزيزها. كما تضمن معالجة حقوق الإسكان والأراضي والملكية رداً إنسانياً أكثر عدالة واستدامة، وتحمي في نهاية المطاف أمن المتأثرين بالأزمة وطمودهم وتدعمهم وتعزز قدراتهم.

وتقدم هذه المذكرة فكرة عن نظام إدارة الأراضي السائد ما قبل الأزمة في البلد، والإطار القانوني لمسائل الإسكان والأراضي والملكية، والمشاكل الحالية لها، وذلك بهدف المساعدة على فهم النظام العقاري في سوريا. كما توفر هذه المذكرة توصيات وحلول محددة.

### الإسكان والأراضي والملكية كمفهوم إنساني ومفهوم مرتبط بحقوق الإنسان

المقصود بحقوق الإسكان والأراضي والملكية هو أن يكون للإنسان منزلاً، لا يخشى أن يطرد منه؛ مكان يقدم المأوى والأمان والقدرة على تأمين العيش الكريم. ويضم مفهوم الإسكان والأراضي والملكية مجموعة كاملة من الحقوق المرتبطة بالإسكان والأراضي والملكية وفقاً للقوانين المكتوبة والعرفية أو غير الرسمية. وسواء الإسكان العام والخاص، والأراضي وأصول العقارية. فالحقوق المرتبطة بالأراضي هي حقوق مرتبطة بالأراضي وبالموارد الطبيعية على حد سواء.

يتمتع المستأجر بحقوق الإسكان والأراضي والملكية، وكذلك أيضاً التجمعات البشرية التي تتمتع بحيازة الأراضي وفقاً للقانون العرفي ومستخدمها وسكان القطاع غير الرسمي دون ضمان الحيازة. ومنذ بداية التسعينيات، شدد العاملون الإنسانيون على أهمية حقوق الإسكان والأراضي والملكية في توفير حلول للنازحين واللاجئين. من وجهة نظر إنسانية، إن مفهوم الإسكان والأراضي والملكية هو مفهوم أساسي لتأمين حماية الناس بجميع فئاتهم.<sup>١</sup>

إن حقوق السكن، الأراضي والملكية محددة ومبينة بشكل جيد بواسطة أدوات حقوق الإنسان الدولية، لا سيما الحق في السكن اللائق. وعلى المنظمات التي تقدم الحماية والمساعدات إلى الأشخاص المتضررين جراء الكوارث والأزمات أن تحترم حقوق الإنسان هذه، بما في ذلك حقوق الإسكان والأراضي والملكية للأشخاص المعنيين في جميع الظروف، كما عليها أن تدافع عنها وتروج لها إلى أقصى حد.<sup>٢</sup>

أما المسائل الأكثر انتشاراً في حالات الطوارئ المتعلقة بالمسائل العقارية فكانت: التمييز في الحيازة ما يؤدي إلى دعم غير عادل، وفقدان مستندات الإسكان والأراضي والملكية، والوصول إلى الأراضي من أجل توفير المأوى وسبل المعيشة والنفاذ إلى الموارد الطبيعية، كالمياه، فضلاً عن أزمات الأراضي والملكية والإخلاء القسري والإشغال الثانوي والاستيلاء على الأراضي والحرمان من الميراث، بشكل خاص النساء والأطفال.

المنطقة المسؤولة عنها مجموعة الحماية العالمية في مجال الإسكان والأراضي والملكية.<sup>٣</sup>

<sup>١</sup> Norwegian Refugee Council, 2011, *Housing, Land and Property, Training Manual*, p.11. <http://www.nrc.no/?did=9165948#Vs7BE8dMFQZ>.

<sup>٢</sup> IASC, 2011, *Human Rights and Natural Disasters. Operational Guidelines and Field Manual on Human Rights Protection in Situations of Natural Disaster*, General Principle III, p.3.

<sup>٣</sup> <http://www.globalprotectioncluster.org/en/areas-of-responsibility/housing-land-and-property.html>.

# إطار الإسكان و الأراضي و الملكية في سوريا

## إدارة الأراضي قبل الأزمة

تقسم الأراضي في سوريا إلى فئتين أساسيتين – الأراضي العامة (٦٢ في المئة) والأراضي الخاصة (٣٨ في المئة)، إلا أن نظام الحيازة متعدد ويملك مجموعة أكبر من فئات الحقوق المكتوبة والعرفية والإسلامية وغير الرسمية.<sup>٤</sup> ويدل التقسيم المبسط/عام/خاص على ملكية الأصل، ولكنه لا يدل على مختلف أنواع الحصول على الحقوق واستخدامها، الأمر الذي يمكن أن يختلف وفقاً للإطار، والتي تعتمد على أنماط الحيازة التاريخية كما على أنظمة قانونية متشابكة ومتعايشة.<sup>٥</sup>

وتشير الأرقام الأساسية أن فقط عشرين في المئة من الأراضي العامة كانت مسجلة قبل الأزمة. وتضم الأراضي العامة الملكيات العامة المسجلة (مثلاً المزارع العامة والأراضي الزراعية التي كانت تُوَجَر إلى الأفراد أو تخصص لهم)، والأراضي غير المسجلة والمفتوحة للعموم (مثلاً الغابات وأراضي الرعي)، والأراضي العامة المستخدمة للطرق ولأهداف عامة أخرى. ولعبت الدولة، بصفتها مالك قسم كبير من الأراضي، دوراً محورياً في إدارة الأراضي. ونظرياً، يرتبط سوق العقارات بالأراضي والأموال الخاصة. لكن في الواقع، توجد أسواق سوداء يجري فيها استخدام حقوق على أراض عامة بشكل غير رسمي.

وخلال الانتداب الفرنسي (١٩٢٣ – ١٩٤٦)، تم تأسيس سجل عقاري<sup>٦</sup> في إطار سجل الأراضي في جميع المحافظات. غير أن هذه السجلات لم تغط إلا المعاملات التي تجري ضمن نظام التشريع (مثلاً، لم تشمل المعاملات العرفية وغير الرسمية)، ولم يكن هناك من تسجيل مركزي على المستوى الوطني. بالإضافة إلى ذلك، بدأت آلية مكننة هذه السجلات سنة ٢٠١٠ ولم تشمل سوى القیود الجديدة، فلم تشمل المعاملات التي حصلت قبل سنة ٢٠١٠.<sup>٧</sup>

## الأحياء الحضرية والتجمعات المحيطة بها وغير الرسمية

قبل الأزمة، كان ما يقارب نصف السوريين يعيشون في المدن وضواحيها، وكان ما يقارب ثلث السكان يعيشون في مساكن غير رسمية. على سبيل المثال، في دمشق وحمص، ما بين ٤٠ و ٥٠ في المئة من السكان كانوا يعيشون في مساكن

٤ Nadia Forni, 2001, *Land Tenure Systems Structural Features and Polices*, FAO, p. 9.

٥ Forni, 2001, op. cit., p.4.

٦ يضم السجل العقاري عادة تفاصيل بشأن ملكية العقار وحدوده وفقاً للقوانين المكتوبة.

٧ Jon D. Unruh, 2016, *Weaponization of the Land and Property Rights system in the Syrian civil war: facilitating restitution?*, Journal of Intervention and Statebuilding, DOI: 10.1080/17502977.2016.1158527 p. 7.



غير رسمية.<sup>٨</sup> وكانت هذه المساكن مزودة بالمياه والكهرباء، غير أن التسجيل والاعتراف الرسمي بها كان محدوداً.<sup>٩</sup> عادة، كان الوضع غير الرسمي لهذه المساكن ناتجاً عن نقص في الالتزام بالأنظمة الرسمية المتعلقة بحيازة الأراضي ومتطلبات التسجيل، و/أو استخدام الأراضي والتخطيط وشروط البناء. وافقد معظم سكان المساكن غير الرسمية إلى ضمانات الحيازة.<sup>١٠</sup>

### المناطق الريفية

قبل الأزمة، كانت حقوق الأراضي تُكتسب بالتقادم.<sup>١١</sup> وكان كل من المزارعة وإيجار الأراضي وشرائها أيضاً أموراً معتادة، وكانت تجري عادة ضمن العائلة الكبيرة أو عبر التوارث والنسب. وعتت تلك المقاربة، بالإضافة إلى الزواج والميراث، ارتباط بعض العائلات بمناطق جغرافية.<sup>١٢</sup> في المناطق الريفية، كانت الأنظمة والمؤسسات العرفية هي السائدة، ولعبت دوراً هاماً في حل الأزمات المتعلقة بالأراضي، مكملة بذلك دور لجان التحكيم الرسمية والمحاكم الموجودة على المستوى الوطني وعلى مستوى المحافظات.



٨ Unruh, 2016, op. cit., p.5.

٩ Housing, Land and Property Area of Responsibility (HLP AoR), 2013, *Emergency response to Housing Land and Property issues in Syria*, p. 1.

١٠ HLP AoR, 2013, op. cit., p.2.

١١ يسمح مرور الزمن بحيازة حقوق على أراض ما، لا سيما الملكية، نتيجة الاستخدام المتواصل له على مدى فترة من الزمن.

١٢ Unruh, 2016, op. cit., p.12.

# الإطار القانوني الأساسي للأسكان و الأراضي و الملكية

## التأثير العثماني و القانون المدني و القانون العرفي

تأثير النظام العثماني فيما يتعلق بإدارة الأراضي وبشكل خاص نظام حيازة الأراضي لا يزال ملاحظاً على نطاق واسع في سوريا ومن الأمثلة على ذلك: مستندات الطابو (سندات الملكية العثمانية) التي تشير إلى ملكية الأراضي، والركون إلى الشهود عند فقدان المستندات، ودور المحاكم الشرعية في نقل حقوق الملكية.

كما يعكس نظام الحيازة أيضاً الخلفيات التاريخية والاجتماعية، خاصة فيما يتعلق بالأراضي الزراعية. وتاريخياً، كانت مساحات واسعة من الأراضي بحيازة قلة قليلة، في حين كانت لأغلبية المزارعين فقط حقوق انتفاع مختلفة.<sup>١٣</sup> وأقرت مجموعة من التعديلات التشريعية بعد الحرب العالمية الثانية، نزولاً عند المطالبة بالحصول بأكثر عدالة على الأراضي. وحددت هذه السياسات المساحة الأقصى من الأراضي التي يُسمح للعائلات الفردية حيازتها، بهدف تمكين المزارعين من الحصول على الأراضي، والتأكد من حصول المزارعين حصصاً أكبر من الإنتاج في حالة الزراعة بالمشاركة.<sup>١٤</sup> ومع بلوغ نهاية الإصلاحات الأساسية سنة ١٩٧٠، بلغت مساحة الأراضي التي نزلت الدولة عنها الملكية ١,٥١٣,٠٠٠ هكتار، طالت الإصلاحات بشكل خاص محافظات القنيطرة ودمشق والحسكة وحمص والرقّة و حلب و إدلب و حماة.<sup>١٥</sup>

لعب القانون المدني السوري الصادر سنة ١٩٤٩ دوراً هاماً في تطوير نظام حيازة الأراضي الحالي. ويقسم القانون المدني الأراضي إلى فئات خمس:

١. الملك – هي أراضي «قابلة للملكية المطلقة والكائنة داخل مناطق الأماكن المبنية المحددة إدارياً»<sup>١٦</sup>؛

<sup>١٣</sup> M. Mundy and R. Smith, 2007 Governing Property: Making the Modern State Law, Admin & Production in Ottoman Syria. سنة ١٩٥١، كان ٩٠ في المئة من الأراضي الزراعية في منطقة الجزيرة ملكاً لـ ٤٠ قائداً من البدو ووجهاء من البلدة، ١٠ منهم كانوا يملكون ٧٠ في المئة من الأراضي المروية على ضفاف الفرات. وفي الحسكة، كان ١٣ مالكا يملكون جميع الأراضي المروية التي تزيد مساحتها عن ١٠٠٠ هكتار. M. Ababsa, 2013, 50 Yrs of State Land Distribution in the Syrian Jazira: Agrarian Reform, Counter-Reform & The Arab Belt Policy, 1958-2008

<sup>١٤</sup> الحد الأقصى للملكية الفردية للأراضي في ظل قوانين الإصلاح الزراعي أو مراسيم ١٩٨٥ و ١٩٦٣ و ١٩٨٠ (لا سيما قانون رقم ١٦١ بتاريخ ٢٧ سبتمبر/أيلول ١٩٥٨، والمرسوم التشريعي رقم ٨٨ بتاريخ ٢٣ يونيو/حزيران ١٩٦٣، والتعديلات في المرسوم التشريعي رقم ٣١ تاريخ ١٤ مايو/أيار ١٩٨٠)، وقانون العلاقات الزراعية (قانون رقم ١٣٤) سنة ١٩٥٨.

<sup>١٥</sup> Hanna Batatu, 1999, Syria's Peasantry, the Descendants of Its Lesser Rural Notables, and Their Politics.

<sup>١٦</sup> القانون المدني السوري، المادة ٨٦ (٢).

٢. الأميرية - وهي أراضي تملكها الدولة؛ (ويمكن تسجيلها باسم الأفراد تبعاً لحقوق الانتفاع والاستعمال وتوريثها، مع ملاحظة أنه وعلى خلاف الأراضي الملك فإن تقسيم الحصص الإرثية في الأراضي الأميرية يكون للذكر والأنثى نفس الحصة بينما في الأراضي الملك يتم تقسيم الحصص الإرثية للذكر ضعف حصة الأنثى).
٣. متروكة مرفقة - هي أراضي تملكها الدولة، ولكنها قد تخضع لحق استخدام من قبل جماعة، وتحكمها عادة الأعراف المحلية أو الأنظمة الإدارية؛
٤. متروكة محمية - هي ملك للدولة على مستوى المحافظة أو البلدية، وهي تقع ضمن النطاق العام؛
٥. خالية مباحة - أراضي أميرية لم تُجرد ولم تحدد، ويحصل فيها المستخدم الأول بإذن من الدولة على حق أفضلية.

ما زالت هذه الفئات معمول بها إلى اليوم، ولكن هناك تداخل كبير في أنواع مختلفة من أنظمة الحيازة. وكان للقوانين والمؤسسات والممارسات العرفية تأثير ووجود قوي قبل الأزمة، على الرغم من إلغائها رسمياً سنة ١٩٥٨. وفي سوريا كما في العالم الإسلامي عامة، فإن القانون العرفي مندمج بالتشريع الإسلامي. وقبل الأزمة، كانت للمؤسسات العرفية سلطة على إدارة المراعي واستفادت من اعتراف ضمني من الدولة، فكان لها دوراً أساسياً في إدارة النزاعات المتعلقة بالإسكان والأراضي والملكية وحلها.

### أحدث التعديلات العقارية

سنة ٢٠٠٠، أطلق الرئيس بشار الأسد آلية تحرير اقتصادي من أجل تبديل السياسات الجماعية التي وضعت بعد الحرب العالمية الثانية<sup>١٧</sup> خلال الأزمة، استمرت الحكومة السورية في إصدار قوانين وتنظيمات تؤثر بإدارة الأراضي واستخدامها، أهمها:

- قانون الإيجار السوري ٢٠١٥/٢٠<sup>١٨</sup>: يسعى إلى وضع حد للتلاعب بالإيجار ولمشاكل أخرى تبرز بين المالك والمستأجر. حيث أبقى القانون مبدأ تحديد شروط عقد الإيجار من قبل الأطراف المتعاقدة. كما يستمر الفريقان في إبرام عقود إيجار لأجل مسمى وتحديد بدل الإيجار بما يناسبهما. كما يمكنهما تحديد شروط الفسخ، إلا أن القانون الجديد قد أضاف قيوداً جديدة لحماية المستأجر من ضغوط غير محقة تمارس عليه لإخلاء الممتلكات المستأجرة. بالإضافة إلى ذلك، عززت شروطاً تحمي موظفي القطاع العام والعسكريين من الطرد من المسكن.
- مرسوم تشريعي ٢٠١٥/٢٦ (الناظم لعمل المؤسسة العامة للإسكان)<sup>١٩</sup>: يُنظم أنشطة المؤسسة العامة للإسكان لتلبية احتياجات السكان على ضوء الأزمة

١٧ على سبيل المثال، أدى قرار حزب البعث رقم ٨٣ تاريخ ١٦ ديسمبر/كانون الأول ٢٠٠٠ إلى خصخصة المزارع الحكومية.

١٨ أصدره الرئيس بشار الأسد في ١١ نوفمبر/تشرين الثاني ٢٠١٥. يحل قانون ٢٠١٥/٢٠ مكان قانون قديم ٢٠٠١/٦. الجريدة الرسمية السورية <http://www.syrianlawjournal.com>.

١٩ أصدره الرئيس بشار الأسد في مايو/أيار ٢٠١٥. الجريدة الرسمية السورية <http://www.syrianlawjournal.com>.



الحالية، خاصة فيما يتعلق بالإسكان الاجتماعي (تهدف المؤسسة العامة للإسكان بشكل أساسي إلى احترام متطلبات الإسكان والبناء في البلد ووضع خطط خمسية لتحقيق هذه الأهداف).

• قانون التخطيط وتنظيم العمران رقم ٢٣/٢٠١٥: يتعامل مع تخطيط الأراضي وفرزها وتنظيمها. وهو يركز بشكل خاص على شروط الضم والفرز. كما يساعد القانون على الحد من عدد الوحدات السكنية غير الشرعية وعلى تطوير التوسع المدني.

• القانون ٢١/٢٠١٥ (قانون الإعفاء من رسوم البناء)<sup>٢٠</sup>: يعفي المالكين من دفع رسوم رخص البناء في حال كانوا يبنون إجراء إصلاحات على ممتلكاتهم لإصلاح الأضرار الناتجة عن الأزمة.

بالإضافة إلى ذلك، ألزمت أنظمة جديدة المالكين بالحصول على الموافقة من السلطات قبل الشروع في بيع أي عقار<sup>٢١</sup>. كما وضعت تدابير جديدة من أجل التأكد من أصالة مستندات نقل الملكية من قبل كتاب العدل في سعي إلى منع تزوير صكوك الملكية.



<sup>٢٠</sup> أصدره الرئيس بشار الأسد في ٨ ديسمبر/كانون الأول ٢٠١٥، ويحل مكان قانون ١٩٧٤/٩ وقانون ١٩٧٩/٦٠ اللذين يتناولان هذه المسائل. الجريدة الرسمية السورية <http://www.syrianlawjournal.com>.

<sup>٢١</sup> أصدره الرئيس بشار الأسد في ٢٣ نوفمبر/تشرين الثاني ٢٠١٥. الجريدة الرسمية السورية. <http://www.syrianlawjournal.com>.

<sup>٢٢</sup> راجع <https://www.newsdeely.com/syria/articles/2016/04/25/new-damascus-housing-law-feeds-bribe-culture>

# التحديات الأساسية المرتبطة بالإسكان و الأراضي و الملكية في سوريا

تدور التحديات الأساسية حاليًا حول الشروط المعيشية للأفراد النازحين، ومعاملات الإسكان والأراضي والملكية غير الشرعية وغير المرتكزة على مستندات، والنزاعات المرتبطة بالإسكان والأراضي والملكية، والوصول إلى الأراضي لكسب المعيشة، والأراضي المزروعة بالألغام، والنقص في موظفي الإسكان والأراضي والملكية ومستنداتها. بالإضافة إلى ذلك، تواجه النساء النازحات عوائق خاصة في الحصول على حقوق الإسكان والأراضي والملكية. وتلخص اللائحة التالية التحديات الأساسية الحالية للإسكان والأراضي والملكية في سوريا اليوم:

## ١. النزوح المتكرر وضمان الحيابة

وفقًا للتقرير المتعلق بالاحتياجات الإنسانية لسنة ٢٠١٦، قدر عدد النازحين في سوريا بنحو ٦,٥ مليون نسمة داخل سوريا، أغلبيتهم من الذين يعيشون في المناطق الحضرية (أي ٤ ملايين شخص، ما يوازي ٣٥ في المئة من عدد سكان المدن الحالي).<sup>٢٣</sup> وخلال السنوات الخمس للأزمة، واجه الأفراد داخل سوريا نزوحًا متكررًا. حيث شكل غياب ضمان الحيابة أحد الأسباب المتعددة للنزوح المتكرر. وتؤدي أفواج النزوح قصيرة المدى وطويلة المدى إلى نزاعات على قطعة أرض واحدة. كما يساهم النزوح المتعدد إلى تدهور ملحوظ في شروط العيش، ويزيد من خطر الإخلاء القسري. بالإضافة إلى ذلك، قد زاد من التنافس مع المجتمعات المضيفة على الأراضي والموارد الطبيعية وفرص التوظيف.<sup>٢٤</sup>

## ٢. تدمير الأملاك والبنى التحتية والنقص في المساكن المناسبة

أدت أكثر من خمس سنوات من الأزمة إلى تدمير واسع للمناطق السكنية والتجارية، بما في ذلك البنى التحتية والخدمات الأساسية. وإلى أضرار فادحة في المساكن في المناطق الحضرية والريفية. حيث أن أكثر من نصف أحياء حمص الـ٣٦ تعرضت لأضرار جسيمة سنة ٢٠١٤، وكان ٧٤ حيًا في حلب

<sup>٢٣</sup> Displacement Database, available at <http://www.internal-displacement.org/database/> 2016 016 country?iso3=SYR Humanitarian Needs Overview: Syrian Arab Republic (2016 HNO), p.4 and IDMC Global Internal بالإضافة إلى ذلك، وبحسب مفوضية الأمم المتحدة لشؤون اللاجئين، يوجد ٤,٨٤٠,٠٠٠ سوري مسجل في البلدان المجاورة. راجع <http://data.unhcr.org/syrianrefugees/regional.php>.

<sup>٢٤</sup> 2016 HNO, op. cit., p.12.

<sup>٢٥</sup> UN HABITAT, 2014, Homs city profile, p.9.

من أصل ١٢٥ مدمرًا كليًا أو شبه مدمر.<sup>٢٦</sup> ووفقًا لدراسة لبرنامج الأمم المتحدة للتجمعات البشرية أجريت في مايو/أيار ٢٠١٤ في حلب، إن المساكن غير الرسمية هي الأكثر تضررًا.<sup>٢٧</sup>

ويبقى الدعم في تأمين الإسكان حاجة أساسية للسكان المتضررين جراء الأزمة. ويقدر تقرير متعلق بالاحتياجات الإنسانية لسنة ٢٠١٦ عدد الأشخاص الذين يحتاجون إلى دعم لإيجاد ملجأ بنحو ٢,٤ مليون شخص. وتبقى المجتمعات المضيفة الموفر الأول للإسكان الطارئ للنازحين، مع العلم أن عرض الإسكان الملائم غير كاف. أما الإخلاء القسري والحياسة غير الآمنة والنزوح المتتالي كلها من المشاكل المزمنة.<sup>٢٨</sup> ومن أجل توفير حلول أنجع للنقص في المساكن، يجب دعم النازحين من أجل الحصول على حيازة أكثر أمانًا، مع الحد من نسب الإخلاء القسري.<sup>٢٩</sup>

كما ذكر أعلاه، لقد تضررت السجلات العقارية و/أو تم تدميرها نتيجة للأزمة. لذا، لا تتوفر دائمًا السجلات العقارية التي يمكن الركون إليها. يعني ذلك أنه على الجهات الإنسانية الفاعلة توخي الحذر عند محاولة تحديد «أرض شاغرة» لبرنامج الإسكان، أو دعم تأسيس المخيمات، أو تأهيل أراضي لتأمين سبل العيش.

### ٣. الشروط المعيشية للنازحين

يعاني عدد كبير من النازحين الأمرين من أجل تلبية احتياجات الإسكان الأساسية. وتعيش العائلات النازحة في مخيمات/مساكن غير رسمية، ومساكن مشتركة (كالمباني الرسمية)، والمساكن الخاصة مع عائلات مضيفة، وعبر الإيجارات. وتختلف التحديات باختلاف المناطق. وبشكل عام، على الرغم من الجهود المبذولة، تبقى ظروف الحياة دون الحد الأدنى. كما يعاني المعنيون من الاكتظاظ، ناهيك عن الفقر المدقع الذي تعاني منه المجتمعات المضيفة في أغلب الأحيان.

#### أ. الظروف المعيشية للنازحين في المخيمات/المساكن غير الرسمية

تتكون المخيمات أو التجمعات غير الرسمية في أغلب الأحيان من خيم أو أنواع أخرى من الوحدات السكنية التي ينشئها النازحون أنفسهم، وتكون مشيدة على أراضي دون أي مسوغ قانوني. ولا تتوافق أغلبية هذه المخيمات مع المعايير الدولية في التصميم وتوفير الخدمات. وإن الظروف المعيشية تبقى دون المعايير المتداولة، بالإضافة إلى انعدام أدنى شروط السلامة العامة. واستنادًا على أحدث المعلومات المتوفرة من مجموعة تنسيق وإدارة العمل داخل المخيم، أحصي ٢٢٠ مخيمًا غير رسمي يستقبل ١٨٨,٣٢٣ فردًا شمال سوريا؛<sup>٣٠</sup> وما من معلومات موثوقة بعد من مناطق سورية أخرى.

#### ب. الشروط المعيشية للنازحين في المراكز المشتركة

استنادًا على التقرير الأخير لرصد السكان والاحتياجات، يعيش ما يقارب

UN HABITAT, 2014, Aleppo city profile p.13. ٢٦

Ibid. ٢٧

2016 Humanitarian Response Plan : Syrian Arab Republic, January - December 2016 (2016 HRP), p.42 ٢٨

2016 HNO, op. cit., p.35. ٢٩

CCCM Cluster, April 2016, IDP Sites Integrated Monitoring Matrix (ISIMM). ٣٠

١٠٪ من النازحين السوريين في مراكز مشتركة.<sup>٣١</sup> تشير التقييمات التقبئية لمنظمة كير (CARE) أن الأغلبية الساحقة من هؤلاء يعيشون في ظروف غير ملائمة فيما يتعلق بالإسكان والمياه والصرف الصحي والنظافة.<sup>٣٢</sup> وتفقر المراكز المشتركة بشكل عام إلى الحماية الملائمة من العوامل الطبيعية وإلى الحصول على خدمات الاستحمام. وتشير معلومات التقييم تفاوتاً كبيراً في الحجم (بين ٤ و ٤٠٠ عائلة)، والملكية (خاصة أو عامة)، والاستخدام السابق للمباني التي تعمل كمراكز مشتركة.<sup>٣٣</sup> ووجد تقييم كير أن المدارس تخدم في أغلب الأحيان هدفاً مزدوجاً: فهي تشكل مركز سكن مشترك ومقرّاً تربوياً. وتشير النتائج الأولية لتقييم خدمات المياه والصرف الصحي والنظافة أن عدداً كبيراً من المراكز العامة يقع تحت إدارة مجالس محلية أو منظمات صغيرة ولا تتمتع بالموارد الملائمة لتوفير الخدمات والاحتياجات والمتطلبات كافة.<sup>٣٤</sup>

### ت. الشروط المعيشية للنازحين في الأبنية المتضررة/ قيد الإنشاء

تشير الأرقام المتوفرة أن ما يقارب ١,٢ مليون شخص من النازحين وغير النازحين يسكنون في أملاك متضررة/ قيد الإنشاء أو مهجورة.<sup>٣٥</sup> ومن الصعب التمييز ما إذا كان بعض هذه الأملاك غير مسكون بشكل مؤقت أو مهجوراً بشكل دائم. وتعرض عدد كبير من هذه المنازل للنهب والحرق والتدمير، وفي أغلب الأحيان، لا تقدم الحد الأدنى من الحماية من العوامل الطبيعية.

### ث. لشروط المعيشية في أماكن الضيافة/المساكن المستأجرة

إن أغلبية السكان النازحين يعيشون في مساكن مستأجرة أو في ضيافة عائلات أخرى. وفي المناطق التي عرفت نسب عالية من توافد النازحين، تعيش عائلات عدة في مسكن واحد، كما يلاحظ اكتظاظ في المساكن المستأجرة



٣١ UN OCHA, January 2016, Needs and Population Monitoring (NPM) Report – Round 5

٣٢ Water, Sanitation and Hygiene.

٣٣ CARE, 2016, Collective Centres in Southern Syria – Initial Assessment

٣٤ Norwegian Refugee Council, WASH Needs Assessment – Idlib Governorate, NRC, on-going.



والمضيقة. ووجدت تقييمات المجلس النرويجي للاجئين وشركائها أن أغلبية النازحين في جنوب سوريا وغربها يعيشون مع ثلاث عائلات أو أكثر. ولا يتشجع معظم المالكين على فكرة عقود الإيجار الرسمية، بل يفضلون عليها الترتيبات الشفهية غير الرسمية، التي كانت أصلاً رائجة قبل الأزمة. ويشكل الإيجار باب نفقات كبير.<sup>٣٥</sup> حيث تشهد أسعار الإيجارات ارتفاعاً كبيراً منذ بداية الأزمة، ويلزم عدد كبير من النازحين بالانتقال من مسكن إلى آخر عندما لا يستطيع دفع الإيجار. وإن عبء الإيجار يقلل من نفقات الأسرة في الاحتياجات والخدمات الأساسية.

#### ٤. معاملات الإسكان والأراضي والملكية غير الموثقة وغير الشرعية

لم تتوقف معاملات الإسكان والأراضي والملكية في سوريا خلال الأزمة. وتجري تلك المعاملات في أغلب الأحيان كعقود/ اتفاقيات خاصة بين البائع والشاري. ومن آثار الأزمة القائمة انهيار عدد كبير من الهيكلية والخدمات الحكومية، ما أدى إلى عدم تسجيل هذه المعاملات في السجلات الحكومية.<sup>٣٦</sup> وتجري بعض هذه المعاملات «بنية طيبة» من قبل النازحين واللاجئين وبين أعضاء المجتمعات المضيفة. إلا أن البعض الآخر يستفيد من هذا النقص في التوثيق ومن الضعف القانوني والمؤسسي للاستيلاء على العقارات، ما يشكل بضاعة رائجة في سوريا.<sup>٣٧</sup> ويبلغ في بعض الأحيان عن المعاملات الناتجة عن «نية سيئة» في السجلات، وقد يلي هذا القيد عدد من المعاملات المبنية على «حسن النية». ويمكن تصور حجم التحدي الذي سيبرز عند عملية عودة مستقبلية، لا سيما على مستوى توثيق المراجعات، أو في تحديد الأولويات في حال وجود عدد من المراجعات المتعلقة بعقار واحد.

#### ٥. النزاعات العقارية

يمكن للنزاعات العقارية أن تقع خلال جميع مراحل النزوح. وفي الإطار الحالي، إن النزاعات بشأن اتفاقات الإيجار ودفع فواتير المياه والكهرباء تبقى هي الأكثر شيوعاً. وساهم ذلك في زيادة التوتر بين النازحين والمجتمعات المضيفة. بالإضافة إلى ذلك، كما ورد سابقاً، يوجد عدد كبير من المراجعات بشأن استخدام الأراضي والأموال وحول التواجد فيها. وإن النزاعات الناشئة بفعل احتلال مجموعات مسلحة لعقار ما هي أمر شائع.<sup>٣٨</sup>

من المرجح أن تؤدي عودة النازحين واللاجئين إلى أماكن سكنهم إلى عدد كبير من النزاعات العقارية. يظهر ذلك أهمية وجود آليات صالحة لحل النزاعات مدعومة بتغطية قانونية.

#### ٦. الوصول إلى الأراضي لتوفير سبل المعيشة

يتفاوت الوصول إلى الأراضي بشكل كبير في مناطق عدة من سوريا. وفي

<sup>٣٥</sup> 2016 HNO, op. cit., p.12.

<sup>٣٦</sup> Norwegian Refugee Council, May 2016, Syrian Refugee HLP and Civil Documentation Research Project: Dataset.

تصدر هذه الأرقام من بيانات صادرة عن مشروع بيانات بشأن الإسكان والأراضي والملكية للاجئين السوريين ومشروع بحث بشأن المستندات المدنية. واستخدم المجلس النرويجي للاجئين استمارات أسرية لجمع بيانات من ٣٦٢ أسرة لاجئة في الأردن ولبنان. ولا تمثل هذه البيانات واقع جميع اللاجئين في هذه البلدان ولكنها تعكس حال الناس الذين يحصلون على دعم من برنامج المعلومات والمشورة والدعم القانوني الخاص بالمجلس في مناطق معينة منذ انطلاق البرنامج.

<sup>٣٧</sup> nrh, 2016, op. cit., p.8.

<sup>٣٨</sup> Norwegian Refugee Council, 2016, op.cit.

مناطق النزاع، يتمتع المزارعون النازحون وأعضاء المجتمعات المضيفة بنفاذ مؤقت أو محدود إلى أراضيهم، ما يحد من قدرتهم على الاهتمام بها. وإن حرق الأراضي قبل الحصاد هو من النتائج المباشرة وغير المباشرة للأزمة.<sup>٣٩</sup> كما تم تسجيل حرق بساتين الزيتون بهدف عرقلة المطالبة بالأراضي على أساس الشجر. أما الأراضي المخصصة للرعي، فالوصول إليها مهدد أكثر فأكثر بفعل العمليات العسكرية والبنى التحتية المتضررة للرعي. ونتيجة لذلك، تأثر إنتاج المحاصيل بشكل كبير. فمثلاً على الرغم من أن إنتاج الحبوب سنة ٢٠١٥ كان أفضل بكثير من سنة ٢٠١٤ بفعل موسم أمطار سخي، إلا أنه ما زال أقل بأربعين في المئة من المعدل ما قبل الأزمة.<sup>٤٠</sup>

## ٧. الأراضي المزروعة بالألغام والمتفجرات من مخلفات الحرب الأخرى

إن وجود الألغام، والمخلفات الحربية القابلة للانفجار والعبوات الناسفة يدوية الصنع والألغام اليدوية والذخائر العنقودية في سوريا تشكل كلها خطراً كبيراً على المدنيين الذين يحاولون الوصول إلى ملكياتهم وأراضيهم. وتقدر دائرة الأمم المتحدة للإجراءات المتعلقة بالألغام بأن ٥,١ مليون شخص يعيشون في أراضٍ تحتوي على مخلفات كثيرة. في حين أن المناطق الحضرية كانت الهدف لمعظم الهجمات، غير أن الحوادث المرتبطة بالألغام تسجل بنسبة أكبر في المناطق الريفية. وتزرع الألغام على طول الطرق، أو في الحقول ومناطق الرعي، بالقرب من الآبار والأنهار، ما يؤثر مباشرة على المزارعين. كما استهدفت البنى التحتية الأساسية كالإسكان والمدارس والمراكز الطبية وأنظمة المياه والصرف الصحي بوتيرة عالية.<sup>٤١</sup>

## ٨. الحقوق العقارية للنساء النازحات

يضمن الدستور السوري للمرأة حقوق ميراث مماثلة للرجل.<sup>٤٢</sup> لكن في زمن ما قبل الأزمة السورية، كان حصول المرأة على الإسكان والأراضي والملكية مرتبطاً ومحددًا عادة بعلاقتها مع رجل. وغالبًا ما كان يتم الضغط على المرأة من أجل التخلي عن حقوقها الإرثية لصالح إخوتها أو أبنائها.<sup>٤٣</sup> وقد صرّح ما يقارب نصف الأسر السورية اللاجئة التي تمت مقابلتها في الأردن ولبنان أن النزاعات المتعلقة بالإرث كانت الأكثر شيوعاً في مجال العقارات قبل الأزمة.<sup>٤٤</sup>

وفي سوريا ما قبل الحرب، كانت المرأة الريفية مسؤولة بشكل أساسي عن الاهتمام بالقطيع والدجاج، كما كانت معنية أيضاً بجميع مراحل إنتاج المحاصيل. مع دور محدود في تسويق هذه المنتجات، وأيضاً سلطة محدودة في صنع القرار في الأسرة فيما يتعلق بالتصرف بدخل الأسرة.<sup>٤٥</sup> وكانت فقط ٢٥٪ من اللاجئات قد أعلن في مقابلات أجريت معهن في لبنان أنهن كن معنيات بصنع القرارات الأساسية في أسرهن.<sup>٤٦</sup>

<sup>٣٩</sup> 2016 HNO, op. cit., p.43.

<sup>٤٠</sup> UN FAO, 2016, *FAO in Emergencies: the Crisis in Numbers, and FAO Syrian Arab Republic – Situation Report* (April 2016).

<sup>٤١</sup> UNMAS, March 2016, *Syria Situation Analysis and Needs*.

<sup>٤٢</sup> دستور الجمهورية العربية السورية، مادتا ٢٥ و ٤٥.

<sup>٤٣</sup> Forni, 2001, op. cit., p.33.

<sup>٤٤</sup> Norwegian Refugee Council, 2016, op.cit.

<sup>٤٥</sup> Forni, 2001, op. cit., p.33.

<sup>٤٦</sup> Norwegian Refugee Council, 2016, op.cit.

وزادت حدة التحديات التي تواجه المرأة السورية في ممارستها لحقوقها العقارية خلال الأزمة، حيث عانى عدد كبير من النازحات من صعوبات كبيرة في استعادة الأراضي، إذ منعت من ضمان الصكوك و/أو حقوق الميراث أو استعادتها. وكان لأربعة في المئة فقط من اللاجئين اللواتي تمت مقابلتهن من قبل المجلس النرويجي للاجئين في الأردن ولبنان عقارات في سوريا مسجلة باسمهن.<sup>٤٧</sup> وستواجه هؤلاء النساء عوائق قانونية واجتماعية واقتصادية للحصول على حقوقهن إذ قد لا يملكن المستندات اللازمة لإثبات وفاة و/أو الحق القانوني في الميراث (أي وثائق الوفاة/ الزواج، مستندات الإسكان والأراضي والملكية).

## ٩. النقص في المستندات العقارية وفقدانها

قبل الأزمة، كان عدد لا بأس به من السوريين يفتقر إلى وثائق ملكية قانونية صالحة تثبت حقوقهم العقارية. وعلى وجه الخصوص سكان الأرياف الذين كانوا يعتمدون على القواعد العرفية، بالإضافة إلى سكان التجمعات السكنية الحضرية غير الرسمية. وفي حين أشارت ثلاث أرباع أسر اللاجئين السوريين في الأردن أنها كانت تملك، في مرحلة ما، مستندات متعلقة بحقوقهم العقارية، لم تتخط نسبة الأسر التي ما زالت تحتفظ بهذا المستند بعد نزوحها ٢٠ في المئة. وأشارت ٣٥ في المئة أن المستند قد تُلف أو فقد.<sup>٤٨</sup> وترك عدد كبير من الأسر المنزل من دون المستندات. كما تبين مصادرة الوثائق العقارية ومستندات الهوية بوتيرة عالية على نقاط التفتيش. بالإضافة إلى ذلك، تبين أن المستندات الموجودة هي غير مكتملة أو غير مسجلة أو مسجلة بشكل خاطئ، مع شكوك بشأن قيمتها القانونية.

في سوريا، كان تدمير الأبنية والمكاتب الإدارية الخاصة بالعقارات في محافظات حمص دمشق درعا والحسكة أمراً شائعاً.<sup>٤٩</sup> لقد أدى تدمير هذه الأبنية، مع السجلات التي تحتويها، إلى إضعاف حجة المطالبة العقارية من قبل المالكين الأصليين. وقد يؤدي فقدان هذه السجلات إلى إشغال هذه الممتلكات ونقلها خدمة لمأرب شخصية وتجارية.

## ١٠. العقارات والمستندات المدنية

المستندات المدنية والقدرة على إثبات الهوية القانونية لشخص ما هي ذات أهمية فائقة لحماية حقوق أساسية وإيجاد المسوغ القانوني للتمتع بها. ويحد النقص في المستندات المدنية وفقدانها من قدرة الناس على تذليل العقبات، ويمكن أن يؤثر على حرية التنقل، وفي بعض الأحيان الحصول على المساعدات الإنسانية. كما أن المستندات المدنية ضرورية أيضاً لإثبات الهوية من أجل تقديم المراجعات العقارية أو الانخراط ضمن عمليات حل النزاع.

وفقاً للتقييم السوري الشامل بشأن الحماية والتي أشرفت عليه وحدة الحماية، اعتبر أكثر من ٩٠٪ من السوريين هذه المسألة سبباً للقلق.<sup>٥٠</sup> بالإضافة إلى ذلك، يشكل غياب قدرة عدد كبير على تسجيل الولادات والوفيات عقود الزواج، يضاف إليها فقدان المستندات العقارية، عقبة أمام التمتع بالحقوق والخدمات خلال النزوح، وهو أمر لديه عواقب وخيمة على المدى القصير والبعيد.<sup>٥١</sup>

<sup>٤٧</sup> Norwegian Refugee Council, 2016, op.cit.

<sup>٤٨</sup> Norwegian Refugee Council, 2016, op.cit.

<sup>٤٩</sup> Unruh, 2016, op. cit., p.7.

<sup>٥٠</sup> Whole of Syria Protection Sector, October 2015, 2015 Protection Needs Overview, October 2015.

<sup>٥١</sup> 2016 HNO, op. cit., p.24.

# خاتمة و أولويات عمل

تلعب الجهات الإنسانية الفاعلة بالتعاون والتشاور مع السلطات، دورًا أساسيًا في نشر حقوق الإسكان والأراضي والملكية وحمايتها، وتكييف استجابتها بالتوافق مع الإطار السوري. لكن تشعب النظام العقاري وتعقيده في سوريا يشكل تحديات حقيقية أمام ضلوع الوكالات العاملة.

فيما يلي خطوات ذات أولوية للمنظمات الإنسانية التي تعمل في سوريا، وهي تشدد على ضرورة فهم الدور الأساسي للسلطات الوطنية والمحلية في العمل المتعلق بالعقارات:

## ١. حماية العقارات خلال النزوح

عندما يكون الأمر ممكنًا، يجب أن تساعد الجهات الإنسانية الفاعلة السلطات في اتخاذ الخطوات الأساسية لحماية الممتلكات التي يتركها النازحون/اللاجئون من التدمير والاستخدام غير القانوني والاحتلال، والاستحواذ القانوني أو الفعلي، والنهب والانتهاك.

## ٢. تحسين الشروط المعيشية للنازحين وسلامة الممتلكات

يحتاج الغالبية الساحقة من النازحين إلى الدعم من خلال عقود الإيجار وشفافية الإيجار. ومن المهم تطبيق مبادرات تركز على التوعية والتفاهم المتنامي بين المالكين والأسر النازحة، كتوفير الدعم في مجال اتفاقيات الإيجار والحل التعاوني للنزاعات من أجل تعزيز ضمان حيازة الأسر النازحة.<sup>٥٢</sup>

## ٣. دعم العائلات للاستعداد لمعالجة مشاكلها العقارية في المستقبل

يجب التأكد من أن النازحين يدركون حقوقهم العقارية ومسؤولياتهم. ويجب إعلامهم بالحاجة إلى المستندات العقارية أو أي دليل قد يساعدهم في دعم مراجعة عقارية في المستقبل. وفي حالات اللاجئين والنازحين، من المهم التحرك سريعًا من أجل الحصول على الاعتراف بالأراضي والملكية واستعادتها وتوثيقها قبل فقدانها.

## ٤. إنكفاء المعرفة في الشؤون العقارية ومضاعفة قدرة الاستجابة

أشارت خطة الاستجابة الإنسانية لسنة ٢٠١٦ إلى القدرة المحدودة لتحديد المسائل العقارية ومعالجتها كفجوة في الجهود الحالية.<sup>٥٣</sup> ومن الأهمية بمكان الاستمرار في رفع الوعي بشأن التحديات الميدانية التي يمكن أن تواجه العاملين الإنسانيين بسبب المسائل العقارية. ويمكن للعاملين الذين يهتمون بالشؤون العقارية أن يزيلوا من الصعوبات من خلال توفير الإرشادات الخاصة بسوريا وتأمين الدعم الميداني. ويشمل ذلك:

- التأكد من إدماج الإرشادات المعنية بالإسكان والأراضي والملكية في مبادرات بين القطاعات، والعمل مع قطاعات معينة ووكالات تقييم للتأكد من جمع عدد

٥٢ 2016 HNO, op. cit., p.43.

٥٣ 2016 HRP, op. cit., p.22.



أكبر من المعلومات بشأن الحقوق العقارية للأفراد.

- الاستمرار في مراقبة الإطار القانوني للإسكان والأراضي والملكية، وهو أمر يتغير باستمرار في ظل القوانين والأحكام التي تطبقها الحكومة السورية، وفي ظل أنظمة جديدة من صنع الجهات الفاعلة غير الحكومية.

## ٥. توفير الدعم التقني والإرشادات بشأن الإسكان والأراضي والملكية للجهات الإنسانية الفاعلة

يمكن البدء بخطوات مباشرة مع الجهات الإنسانية الفاعلة بشأن مسائل الإسكان والأراضي والملكية، ويمكن أن يكون لها وقعًا ملحوظًا. وتوصي خطة الاستجابة الإنسانية لسنة ٢٠١٦ بوجوب إدماج المعلومات والتوصيات بالإسكان والأراضي والملكية بالعمليات المتعلقة بالمسكن وسبل العيش حيث أمكن من أجل التخفيف من المخاطر المرتبطة بالحيازة غير الآمنة، بما في ذلك خطر الإخلاء القسري والاستغلال. ويزيد ضعف الحماية لحقوق الإسكان والأراضي والملكية من الوقع السلبي للآزمات، خاصة فيما يتعلق بالجماعات السكانية الأكثر هشاشة. ويرتبط مدى فعالية الأنشطة المتعلقة بالإسكان والأراضي والملكية بقدرة الجهات الإنسانية الفاعلة على العمل مع الإدارات المحلية.<sup>٥٤</sup>

وعلى الجهات الفاعلة المعنية بالإسكان والأراضي والملكية تنسيق عملها مع ماين أكشن (Mine Action MA) لنزع الألغام بهدف التأكد من توفير المعلومات المهمة حول العقارات وحل النزاعات للمجتمعات المحلية المعنية. وصحيح أن نزع الألغام والمتفجرات من مخلفات الحرب الأخرى ما يزال خطرًا ماديًا، إلا أنه قد ينشئ مشاكل بشأن الأراضي أو يزيدها، إذ أن نزع الألغام من شأنه أن يؤدي إلى زيادة في قيمته وزيادة استيلاء الأراضي. ويمكن التخفيف من حدة هذا الأمر من خلال التعاون الوثيق بين ماين أكشن وبين الجهات الفاعلة المعنية بالإسكان والأراضي والملكية.

## ٦. التنسيق المحسن بشأن المسائل وأنشطة الإسكان والأراضي والملكية

كشفت الأزمة السورية عن فجوات أساسية في التنسيق وفي الإرشادات المتعلقة بالعمليات. فالطبيعة المتشعبة للإسكان والأراضي والملكية تعني تأثر عدد كبير من قطاعات المساعدات الإنسانية. لذلك، فإن التعاون الوثيق بين القطاعات والمناطق المعنية المسؤولة عنها بالإضافة إلى جهات فاعلة من خارج نظام الوحدات هو أمر أساسي. ولا بد من وضع أولويات في آلية تنسيق مرتبطة بالإسكان والأراضي والملكية، ولا بد من تعاون بين قطاع الحماية والمناطق المسؤولة عنها (بما في ذلك ماين أكشن)، بالإضافة إلى قطاع الإسكان وقطاع إدارة المخيم.



