

July 2023

The Legal Nature of the Right of Palestinian Refugees to Housing Units in the of the West Bank and Gaza Strip

Hussein Ayaseh Dr.

Assistant Professor in civil law/ public administration and law collage/ Birzeit University Palestine,
hayaseh@birzeit.edu

Follow this and additional works at: https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia_and_law



Part of the [Construction Law Commons](#), [Disaster Law Commons](#), and the [Torts Commons](#)

Recommended Citation

Ayaseh, Hussein Dr. (2023) "The Legal Nature of the Right of Palestinian Refugees to Housing Units in the of the West Bank and Gaza Strip," *UAEU Law Journal*: Vol. 2023: No. 95, Article 7.

Available at: https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia_and_law/vol2023/iss95/7

This Article is brought to you for free and open access by Scholarworks@UAEU. It has been accepted for inclusion in UAEU Law Journal by an authorized editor of Scholarworks@UAEU. For more information, please contact sljournal@uaeu.ac.ae.

The Legal Nature of the Right of Palestinian Refugees to Housing Units in the of the West Bank and Gaza Strip

Cover Page Footnote

Dr. Hussein Ahed Ayaseh Assistance professor of civil law Faculty of law and public administration Birzeit University/ Palestine hayaseh@birzeit.edu



The Legal Nature of the Right of Palestinian Refugees To Housing Units in the Camps Of the West Bank and Gaza Strip*

Dr. Hussein Ahed Ayaseh

Assistance professor of civil law
Faculty of law and public administration
Birzeit University/ Palestine

hayaseh@birzeit.edu

Abstract:

Until the end of 2018, about (768130) Palestinian refugees reside in 27 camps in West Bank and Gaza Strip, which recognized by the UNRWA, as housing units established by the Agency on lands granted by the Jordanian government in the West Bank and Egyptian government in the Gaza Strip. The importance of the research was evident in the matter, to show the legal system of housing units and the right of a refugee in them in light of the multiplicity of rights and the different types and their names that are on housing units, such as the right of housing for refugees in them, and the right of UNRWA that established these units, and the right of the host government that granted land to UNRWA. The main problem of the topic emerged in the legal adaptation of the right of refugees to housing in housing units, and through the adoption of the descriptive analytical approach and the division of the

* Received on 22/08/2021 and approved for publication on 21/01/2022.



site into two topics: the first dealt with: the legal system for housing units in the camps, and the second: the legal adaptation of the right to housing in housing units, We reached many conclusions, the most important of which was that the refugee right over the housing unit is an original in-kind right called the right to use housing, and a legal adjustment has been reached to the legal association between the Palestinian refugee and UNRWA.

Keywords: Refugee camp, UNRWA, right to housing



الطبيعة القانونية لحق اللاجئين الفلسطينيين بالوحدات السكنية في مخيمات الضفة الغربية وقطاع غزة*

المحامي د. حسين عاهد عيسه

أستاذ القانون المدني المساعد

كلية الحقوق والإدارة العامة/ جامعة بيرزيت/ فلسطين

hayaseh@birzeit.edu

ملخص البحث

كان يقيم حتى نهاية عام ٢٠١٨ حوالي (٧٦٨١٣٠) لأجبيء فلسطيني في مخيمات الضفة الغربية وقطاع غزة المعترف بها من قبل وكالة (الأونروا) البالغ عددها سبعة وعشرون مخيماً، وذلك في وحدات سكنية أنشأتها الوكالة على أراضي منحها إيها الحكومة الأردنية في الضفة الغربية والمصرية في قطاع غزة. وتجلت أهمية البحث في أنه يسعى إلى بيان النظام القانوني للوحدات السكنية وحق اللاجئ بها في ظل تعدد الحقوق واختلاف أنواعها ومسمياتها التي تكون على الوحدات السكنية، من حق السكن للاجئين فيها، وحق وكالة الأونروا التي أقامت هذه الوحدات، وحق الحكومة المضيفة التي منحت الأرض لوكالة الأونروا، ومن هنا برزت الإشكالية الرئيسية للموضوع في التكييف القانوني لحق اللاجئين الفلسطينيين بالسكن في الوحدات السكنية التي أقامتها وكالة الأونروا، أهو حق ملكية؟ أم حق متفرع عنه؟ أم هو حق شخصي كالإيجار، ومن خلال اعتماد المنهج الوصفي التحليلي، وتقسيم الموضوع إلى مبحثين: تناول الأول: النظام القانوني للوحدات السكنية في المخيمات، والثاني: التكييف القانوني لحق

* استلم بتاريخ ٢٢/٠٨/٢٠٢١، وأجيز للنشر بتاريخ ٢١/٠١/٢٠٢٢.



السكن في الوحدات السكنية، وتوصل البحث الى العديد من النتائج كان أهمها أن حق اللاجئ على الوحدة السكنية هو حق عيني أصلي يسمى بحق الانتفاع بالسكنى، وتوصل البحث أيضاً إلى أن التكييف القانوني للرابطة القانونية بين اللاجئ الفلسطيني ووكالة الأونروا كونها الجهة المسؤولة والمالكة للوحدات السكنية في المخيمات الفلسطينية.

الكلمات الدالة: مخيم، اللاجئ، وكالة الأونروا، حق السكن

المقدمة

تعرضت فلسطين منذ عام ١٩١٧، ولا تزال حتى يومنا هذا لهجمة استعمارية صهيونية، أحدثت تغييرات في بنية الشعب الفلسطيني جغرافياً وسياسياً واقتصادياً وطبقياً، وكان الهدف منها تحقيق المصالح الاستعمارية والصهيونية ابتداءً من فلسطين لتمتد وتشمل المنطقة بأسرها^(١)، وقد مارس خلالها الاحتلال الصهيوني شتى الوسائل والأساليب لتهجير الفلسطينيين من قراهم ومدنهم وإقامة إسرائيل عليها^(٢). وتمثلت التغييرات على بنية الشعب الفلسطيني طبقياً من خلال تكوين طبقة جديدة ضمت الفلاح مع ملاك الأراضي، الفقير مع الغني، ابن المدينة مع ابن الريف، وعرفت هذه الطبقة فيما بعد ولا تزال باللاجئين، أما سياسياً فقد سلبت منه سيادته وحرية، واقتصادياً فقد الفلسطيني مصدر رزقه نتيجة طرده من أرضه وبيته ومصنعه الذي يعد المصدر الرئيس لدخله، وجغرافياً فقد سُرد الفلسطيني في مختلف بقاع الأرض وكونّ تجمعات عرفت بالمخيمات.^(٣)

(١) معتصم حمادة، اللاجئين الفلسطينيون وحق العودة، منشورات المركز الفلسطيني للتوثيق والمعلومات، العدد الخامس، آذار (٢٠٠٧)، ص ٤.

(٢) محسن صالح، مدخل إلى قضية اللاجئين الفلسطينيين، مركز الأرض والإنسان للدراسات والاستشارات، ط ١، البحرين (٢٠١٤) ص ٣٢.

(٣) هبة مبيض، اللاجئين الفلسطينيون بين الاغتراب والاندماج السياسي "دراسة حالة مخيم بلاطة"، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس (٢٠١٠)، ص ٢.



"ومن المسلم فيه أن مصطلح اللاجئين الفلسطينيين، ومصطلح المخيم، وجد في مفاهيم السياسة والقانون الدولي نتيجة لحرب عام ١٩٤٨"^(٤)، وتشريد ما يزيد عن ثلث الشعب الفلسطيني بما يعادل (٧٥٠ - ٨٥٠ ألف) من مدنهم وقراهم إلى الدول المجاورة لفلسطين كلبنان وسورية والأردن، وأيضاً إلى الضفة الغربية وقطاع غزة^(٥). وكتيجة للحرب ذاتها وحالة التشريد والتشتت للشعب الفلسطيني، تولى المجتمع الدولي مسؤولية إنسانية عبر هيئة الأمم المتحدة، وأنشأ وكالة خاصة باللاجئين الفلسطينيين وهي وكالة الغوث (الأونروا)، بموجب القرار رقم ٣٠٢ الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة في ٨ كانون الأول ١٩٤٩، بهدف تقديم برامج الإغاثة المباشرة والتشغيل للاجئين الفلسطينيين، وبدأت الوكالة أعمالها في الأول من شهر أيار عام ١٩٥٠.^(٦)

ومن أبرز عمليات الدعم والمساندة التي قامت بها الوكالة الأُممية بعيد حرب ١٩٤٨، وغياب الأمل والأفق بالعودة القريبة للديار الأصلية، هو البدء في بناء وحدات سكنية سميت بمخيمات اللاجئين، حيث قامت بحشد الدعم المالي بغية بناء وحدات سكنية بدلاً من الخيم التي كانت تضم عائلات اللاجئين ابتداءً، وفي العام ١٩٤٩ بدأت ببناء المخيمات الفلسطينية في كل من الضفة وغزة والأردن وسورية ولبنان، وأطلقت لفظ المخيم في قاموسها على قطعة من الأرض تم وضعها تحت تصرف الوكالة من قبل الحكومة المضيفة بهدف إسكان اللاجئين الفلسطينيين وبناء المنشآت للاعتناء بحاجاتهم^(٧). وقد بلغ عدد المخيمات الفلسطينية التي قامت بها وكالة الأونروا والتي سجلت في سجلاتها، وأخضعت لإشرافها إحدى وستون

(٤) سعيد سلامة، الذكرى الستون لنكبة فلسطين، منشورات دائرة شؤون اللاجئين، رام الله، أيار (٢٠٠٨)، ص ١٢٠.
(٥) ماجد كيالي، قضية اللاجئين الفلسطينيين "أسبابها أبعادها مقاربات سياسية لحلها"، منشورات صامد الاقتصادي، بيروت (١٩٩٦)، ص ١٠٥.

(6) <https://www.unrwa.org/ar/who-we-are>, date 13/4/20٢1, time 2:04 pm.

(7) <https://www.unrwa.org/ar>, date 13/٤/20٢1, time 2:32 pm.



مخيماً.^(٨) والمخيمات تلك؛ أُقيمت على أراضٍ مملوكة ملكية خاصة استأجرتها الحكومة المضيفة لهذه الغاية من ملاكها لفترة طويلة وضعتها تحت تصرف وكالة الأونروا^(٩)، وفي بعض الأحيان منحت هذه الأراضي من الحكومة المستضيفة كونها أراضٍ حكومية.^(١٠)

وفيما يتعلق بإدارة المخيمات التي تشرف عليها وكالة الأونروا، فقد حددت الوكالة أسلوباً خاصاً بتشكيل لجان داخلية تسمى لجنة إدارة المخيم في النواحي الاجتماعية والصحية والتعليمية^(١١)، وأوجدت سجلاً خاصاً بالوحدات السكنية بأرقام متسلسلة، ومنحت لكل عائلة لاجئة وحدة سكنية.^(١٢) ومع الأوصاف الكثيرة التي أطلقت على عدم ملاءمة الوحدات السكنية في المخيمات لأدنى مستوى المعيشة والكفاية اللازمة لعدد أفراد العائلة، إلا أننا ومع هذا الوضع الأليم^(١٣) سنقوم بالبحث في الطبيعة القانونية لحق اللاجئين في السكن بهذه الوحدات التي منحت لهم من قبل الوكالة الدولية.

أهمية الموضوع: تبرز أهمية الموضوع من خلال الحقوق واختلاف أنواعها ومسمياتها التي

(٨) ياسمين أبو عمر، قضية اللاجئين الفلسطينيين وأثرها على العلاقات الأردنية الفلسطينية، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة بيرزيت (٢٠١٠)، ص ٦٠-٦٣.

(٩) وضع اللاجئين الفلسطينيين في القانون الدولي، منشورات مؤسسة الدراسات الفلسطينية، رام الله (٢٠١٣)، ص ١١١.

(١٠) مي حمودة، اللاجئين الفلسطيني والملكية العقارية في لبنان بين حقوق الإنسان وشرور التوطين، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بيروت اللبنانية، العدد التاسع عشر، الجزء الثالث (٢٠١٨)، ص ١١٤.

(١١) Sari Hanafi, Palestinian Refugee Camps in Lebanon, Laboratories of State in the making, Discipline and Islamist Radicalism, d, in Thinking Palestine, ed. Ronit lentin, London (2008), p93.

(١٢) ساري حنفي، إدارة مخيمات اللاجئين الفلسطينيين في المشرق العربي، معهد عصام فارس للسياسات العامة والشؤون الدولية، الجامعة الأميركية في بيروت، تشرين أول (٢٠١٠)، ص ١٨.

(١٣) للمزيد، انظر للتقرير الخاص حول الأوضاع المعيشية في المخيمات الفلسطينية الذي أعدته مؤسسة (FAFO) في العام (٢٠١١)، المنشور عبر موقع وزارة الخارجية الفلسطينية (www.mofa.pna.ps).



تكون على الوحدات السكنية، من حق السكن للاجئين فيها، وحق وكالة الأونروا التي أقامت هذه الوحدات، وحق الحكومة المضيفة التي منحت الأرض لوكالة الأونروا التي تكون قد استأجرتها من مواطنين؛ لهذه الحالة تبرز أهمية البحث في الموضوع لبيان النظام القانوني للوحدات السكنية التي خصصت للاجئين في مخيمات الضفة الغربية وقطاع غزة وفقاً للتشريعات النافذة فيها.

الإشكالية: في الوقت الذي خلت فيه التشريعات النافذة بالضفة الغربية وقطاع غزة من تنظيم الطبيعة القانونية للمخيمات الفلسطينية وللحقوق التي تترتب في هذه المخيمات للاجئين تبرز الإشكالية الرئيسية للموضوع في التكيف القانوني لحق اللاجئين الفلسطينيين بالسكن في الوحدات السكنية التي أقامتها وكالة الأونروا في المخيمات الفلسطينية في أراضي الضفة الغربية وقطاع غزة، أهو حق ملكية أم حق متفرع عنه؟ أم هو حق شخصي كالإيجار؟ وما هي السلطات التي يخولها هذا الحق للاجئ الفلسطيني الذي مُنح حق السكن في الوحدة السكنية؟ وكذلك يتفرع عن الإشكالية الرئيسية للموضوع إشكالات فرعية تتمثل بالأسئلة الآتية:

١- ما أثر وفاة اللاجئ الفلسطيني على حقه بالسكن بالوحدة السكنية؟ هل ينقل هذا الحق لورثته؟

٢- ما السجل القانوني الذي يعتمد عليه في توثيق الحقوق على الوحدة السكنية؟ هل هو سجل الأراضي في دوائر التسجيل أم السجل الخاص في وكالة الأونروا أم لدى لجان المخيمات؟

٣- هل هناك من تناقض قانوني بين قانون السجل العقاري الذي اشترط توثيق أي تصرف قانوني وارد على عقار مسجل وبين ما يجري من توثيقات لدى لجان المخيمات أو سجلات الأونروا؟

٤- ما الأثر القانوني لهلاك الوحدة السكنية، وهل ينقضي حق السكن للاجئ بها؟
المنهج المتبع: تأسيساً على حصر موضوع البحث في مسألة مدنية خاصة بحق اللاجئ



الفلسطيني بالسكن في الوحدات السكنية في مخيمات الضفة الغربية وقطاع غزة سنقوم بدراسته من خلال اتباع المنهج الوصفي والمنهج التحليلي؛ لبيان معالم وعناصر النصوص التشريعية المدنية النافذة بالضفة الغربية وقطاع غزة المتعلقة بموضوع البحث، وتحليلها من خلال التقسيمة الآتية:

المبحث الأول: النظام القانوني للوحدات السكنية في المخيمات.

المبحث الثاني: التكييف القانوني لحق سكن اللاجئين في الوحدات السكنية.

المبحث الأول

النظام القانوني للوحدات السكنية في المخيمات

بدأت في أواخر عام ١٩٤٩، وكالة الأونروا بعد أن تمكنت من حشد دعم مالي دولي^(١٤)، ببناء وحدات سكنية على أراضي خصصت لها من قبل الحكومة الأردنية في مدن وقرى متعددة من الضفة الغربية، ومن قبل الحكومة المصرية في قطاع غزة^(١٥). "حيث خصصت الحكومتان الأردنية في الضفة الغربية والمصرية في قطاع غزة هذه الأراضي التي قد تكون في الأصل أراض حكومية أو خاصة استأجرتها الحكومة من ملاكها ومنحتها أو أجرتها بأجرة زهيدة للوكالة بغية إقامة وحدات سكنية للاجئين عرفت فيما بعد بالمخيمات التي بلغ عددها (٢٧) مخيماً معترفاً به من قبل وكالة الأونروا (١٩) مخيماً في الضفة، و ٨ مخيمات في قطاع غزة"^(١٦). وبهذه الكيفية

(١٤) إبراهيم العلي، اللاجئ الفلسطيني من الاقتلاع إلى العودة، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن (٢٠١٤)، ص ١٣١.

(١٥) في العام ١٩٤٩ كانت الضفة الغربية خاضعة لإدارة الحكومة الأردنية وكذلك قطاع غزة لإدارة الحكومة المصرية، وبدأت هذه الإدارة من عام ١٩٤٨ حتى عام ١٩٦٧ باحتلال إسرائيل لكل من الضفة الغربية وقطاع غزة، للمزيد انظر: عدنان عمرو، الإدارة المحلية في فلسطين (منذ عام ١٨٥٠ - ١٩٩١) أطروحة دكتوراه، جامعة محمد الخامس، المغرب (١٩٩٤)، ص ٣١ وما بعدها.

(16) <https://www.unrwa.org,date14/٤/2021,time 12:03 pm>.



التي أنشأت فيها المخيمات الفلسطينية المتمثلة بمنح أراضٍ من الحكومة الأردنية في الضفة أو المصرية بغزة التي تكون بأصلها أراضٍ حكومية أو استأجرتها من ملاكها، وقيام وكالة الأونروا ببناء الوحدات السكنية على هذه الأراضي ومنحها للسكن للاجئين الفلسطينيين فيها، نكون أمام وضعية يتعدد فيها أصحاب الحقوق في الوحدات السكنية، الحكومة مانحة الأرض، ووكالة الأونروا الباني، واللاجئ الفلسطيني الساكن، وعليه سنقسم هذا المبحث إلى ملكية الوحدات السكنية في المخيمات في المطلب الأول، والإشراف والإدارة لتلك الوحدات في المطلب الثاني.

المطلب الأول

ملكية الوحدات السكنية في المخيمات

قلنا إن الأرض التي أُقيمت عليها الوحدات السكنية التي سميت بالمخيمات، إما تكون في أصلها أراضٍ حكومية وإما في الغالب أراضٍ خاصة استأجرتها الحكومة من ملاكها ووضعتها تحت تصرف وكالة الأونروا للشروع بإنشاء مباني ثابتة عليها من أجل إسكان اللاجئين، وهي التي بدورها منحت السكن لهم فترة غير معلومة.

ولتحديد الشخص المالك للوحدة السكنية في المخيمات الفلسطينية يُجتم علينا بيان الطبيعة القانونية للعلاقة بين الحكومة ومالك الأرض، وبين الدولة ووكالة الأونروا، ونبين ذلك وفق فرعين:

الفرع الأول

طبيعة العلاقة بين مالك الأرض والحكومة

"وفق سجلات وكالة الأونروا تكون قطع الأراضي التي أنشأت المخيمات فوقها هي أراضٍ حكومية، أو أنها في معظم الحالات أراضٍ استأجرتها الحكومة المضيفة من أصحابها



الأصليين" (١٧). وهذه الحالة التي يتعدد فيها أصحاب الحقوق، من مالك للأرض ومستأجر لها، والمنشئ للوحدات السكنية، وكذلك المستفيد منها، تتعدد أيضاً العلاقات القانونية بهذا الشأن، فإذا كانت الأرض مملوكة للحكومة في الأصل "تكون الحكومة هي الجهة المختصة والوحيدة للتصرف بالأرض بالشكل الذي تراه مناسباً سواء كان بمقابل أو دون مقابل" (١٨)، ولم تبين الإحصائيات الحكومية أو غيرها مساحة الأراضي الحكومية بالضفة وغزة التي قدمت لوكالة الأونروا بغية بناء الوحدات السكنية عليها.

ومهما كان الأمر فإن العلاقة القانونية التي تربط الحكومة بأصحاب الأراضي التي استأجرتها منهم بغية منحها لوكالة الأونروا هي علاقة تعاقدية بين الدولة والأفراد، تكيّف على أنها عقد إيجار يخضع لأحكام القانون المنظم لعلاقة المؤجر والمستأجر، والقانون النافذ آنذاك حين شروع وكالة الأونروا ببناء الوحدات السكنية في المخيمات الفلسطينية، هو مجلة الأحكام العدلية وقانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ سنة ١٩٣٤ وتعديلاته (١٩)، وعرفت المادة ٤٠٥ من مجلة الأحكام العدلية عقد الإيجار بأنه: "بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عوض معلوم". لكن ما يميز عقود الإيجار هذه أن فترتها طويلة، وليست كبقية عقود الإيجار بالوضع الطبيعي، فكانت مدة عقود الإيجار التي أبرمت بين الحكومة وملاك الأراضي هي ٩٩

(17) <https://www.unrwa.org,date14/4/2021,time 12:03 pm>.

(١٨) التصرف بأراضي الدولة وإدارتها، بين القانون والممارسة، الهيئة الفلسطينية لحقوق المواطن، سلسلة تقارير خاصة رقم ١٩ لسنة (٢٠٠٣) ص ٥-٧.

(١٩) مجلة الأحكام العدلية صدرت في العام ١٨٧٦، الدولة العثمانية، المنشورة في مجموعة عارف رمضان عدد ٠ إبان الحكم العثماني لفلسطيني تكون من ١٨٥١ مادة نظمت الأحكام العامة للتصرفات القانونية بين الأفراد كعقد البيع والإيجار والكفالة والهبة والإبراء، كما نظمت أحكام الملكية والشفعة وإجراءات التقاضي والبيانات. قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٣٤ نشر في جريدة الوقائع الفلسطينية في ظل الانتداب البريطاني في العدد ٤٣٢ بتاريخ ١٩٣٤/٤/٥.



عاماً. (٢٠)

كما أن عقود الإيجار تلك تميزت أيضاً بأحقية الجهة المستأجرة (الحكومة) باستغلالها كإقامة المنشآت عليها، أو للجهة التي تختارها الحكومة لهذه الغاية، وهذه الحالة يكون عقد الإيجار قد استقى أحكامه من الناحية القانونية من القانون النافذ وأيضاً من شريعة المتعاقدين التي وسعت صلاحية المستأجر بالانتفاع هو شخصياً أو غيره من العين المؤجرة، وهي الأرض التي أقيم عليها المخيمات الفلسطينية في الضفة الغربية وقطاع غزة.

الفرع الثاني

طبيعة العلاقة بين الحكومة ووكالة الأونروا

المحور الأساسي لهذه العلاقة هو منح الحكومة الأردنية في الضفة الغربية والإدارة المصرية في قطاع غزة الأراضي التي تعود في أصولها بأنها حكومية أو التي استأجرتها من ملاكها كما وضحنا في الفرع الأول إلى وكالة الأونروا التي "شُكلت بالقرار الأممي رقم ٣٠٢ الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة في ٨ كانون الأول ١٩٤٩ بهدف تقديم برامج الإغاثة المباشرة والتشغيل للاجئين الفلسطينيين". (٢١)

ولا يقتصر تكييف العلاقة هنا بعلاقة إيجارية بين الحكومة وملاك الأراضي، بل تتعدى ذلك، ويكون لوكالة الأونروا حق عيني بالوحدات السكنية التي تقيمها، (٢٢) بحيث أجاز العقد بين الحكومة وملاك الأراضي على أحقية الأخيرة إقامة المباني والمنشآت، وكذلك أعطى العقد ذاته الحكومة الحق في اختيار الجهة التي تقوم بإقامة المباني والمنشآت المتمثلة بالوحدات

(20) Khouri, Rami G. (2010) "Sixty Years of UNRWA: From Service Provision to Refugee Protection". Refugee Survey Quarterly. Number 2-3/2009, badil center, ramallah. P. 233.

(21) <https://www.unrwa.org/ar/who-we-are>, date 13/4/2021, time 2:04 pm.

(٢٢) صلاح الصوباني، تطور عدد السكان الفلسطينيين في المخيمات وفلسطين التاريخية، مجلة تسامح، مركز رام الله لدراسات حقوق الإنسان، ع ١٩، كانون أول رام الله ٢٠٠٧، ص ١٢٧.



السكنية لصالح اللاجئين الفلسطينيين. وهي وكالة الأونروا، هذا بالنسبة إلى الأراضي التي تستأجرها الحكومة من الملاك، أما الأراضي التي تملكها الحكومة والتي قدمتها لوكالة الأونروا فيكون للوكالة إقامة الوحدات السكنية عليها لصالح اللاجئين، وهو ما يُكيّف وفق المنظومة التشريعية الفلسطينية بحق المساطحة (القرار).

وهذا الحق يعني أحقية شخص ما في إقامة بناء أو غراس في أرض الغير،^(٢٣) وهو صورة خاصة من صور حق الانتفاع يرد على أرض مملوكة أو أميرية مُتصرف بها للغير، يخول صاحبه إنشاء الأبنية أو غرس الأغراس فيها لمدة طويلة، ولم يرد في مجلة الأحكام العدلية أو في مرشد الحيران ما ينص على حق المساطحة أو ينظم أحكامه بشكل خاص بل عده مرشد الحيران أحد صور حق الانتفاع^(٢٤)، ومجلة الأحكام العدلية نصت فقط على حق المزارعة في المادة ١٤٣١، والمساقاة في المادة ١٤٤١، وعرفت المزارعة بأنها: نوع شركة على أن تكون الأرض من طرف والعمل من طرف آخر، وهذا يعني أن الأرض تزرع والحاصلات تقسم بينهما، وعرفت المساقاة بأنها: نوع شركة على أن يكون أشجاراً من طرفٍ وتربيةً من طرفٍ آخر، ويقسم ما يحصل من الثمر بينهما. ويبدو الفرق بين المزارعة والمغارسة بنوع المزروعات. ففي الأولى: يكون الزرع نباتات موسمية كالقمح والشعير وما شابه ذلك، بينما في الثانية يكون أغراساً أو أشجاراً. ومع أن مجلة الأحكام العدلية لم تعالج المساطحة - المغارسة بشكل صريح، إلا أنه كما يرى أستاذنا الدكتور أمين دواس يجوز عقد المساقاة في صورة مغارسة، أي أن يقوم المنتفع بإقامة أبنية أو منشآت أو أغراس، وذلك بأن يتفق صاحب الأرض مع آخر ليقوم بغرسها

(٢٣) السنهوري، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، ج٩، دار النهضة العربية، بيروت ١٩٦٤، صفحات ٤٥٩ - ٤٦٣.
(٢٤) محمد قدرى باشا، مرشد الحيران في معرفة أحوال الإنسان، وهو كتاب فقهي في معاملات الإنسان المدنية، وفق منهج الإمام أبي حنيفة النعمان، المطبعة الأميرية الكبرى ببولاق، مصر ١٨٩١ م. علماً أن هذا الكتاب هو من أحد المراجع الفقهية الشرعية التي يستأنس بها القضاء الفلسطيني، وكذلك القضاء في الدول المقارنة التي تتبنى موقف أبي حنيفة النعمان.



خلال مدة معينة على أن تكون الأغراس والمنشآت التي أقامها المغارس إضافة للأرض شركة بينهم حسب الاتفاق. (٢٥)

وفيما يتعلق بأسباب كسب حق المساطحة ومدتها، يتضح من نصوص المواد ١٤٤٢ و١٤٤٨ من مجلة الأحكام العدلية أن حق المساطحة يُكسب بطريقتين، وهما: العقد والميراث، فالعقد يعد السبب الرئيسي في إنشاء هذا الحق بصيغة المغارسة بين وكالة الأونروا والحكومة، وقد يكون العقد ينشئ له، وقد يكون ناقلاً له من منتفع إلى آخر، ويتنقل أيضاً هذا الحق بمرور الزمن وفق أحكام المادة ١٦٦١ من مجلة الأحكام العدلية كما لو تلقى حسن النية حق المساطحة، وحازه مدة ١٥ سنة في الأراضي غير الخاضعة للتسجيل، فإن هذا المنتفع الأخير يكون في موضع التمسك برد الدعوى بمرور الزمن إذا طالب المنتفع الأول بحقه. (٢٦) وبالنسبة إلى المدة، لم يرد في مجلة الأحكام العدلية أو التشريعات النافذة في فلسطين ما يحدد مدة المساطحة بصيغة المزارعة أو المساقاة، بل تُركت لإرادة المتعاقدين، فقد يتفقان على عشر، أو خمسة عشرة، أو ستين سنة وعلى هذا النحو.

أما بالنسبة إلى الحقوق والتزامات المساطح (وكالة الأونروا)، فيتمثل حق الوكالة بهذه الحالة في إقامة الأبنية السكنية، وتخصيصها للاجئين وفق المادة ١٤٤١ من المجلة، كما يحق للوكالة التصرف في حق المساطحة للغير، وهم اللاجئون بغرض الاستفادة منها للسكن. وكل ما يرد على المساطح من التزام، هو دفع الأجرة المتفق عليها.

ونجد من الضرورة الإشارة إلى أنه لا يوجد هناك أي دراسات تشير إلى أن الحكومات المضيفة تلقت أي أجرة من وكالة الأونروا لغرض بناء وتشديد المخيمات. وأيضاً يرد على وكالة

(٢٥) أمين دواس، قانون الأراضي، المعهد العالي للقضاء، رام الله ٢٠١٣ - ص ٣٠٥.

(٢٦) حسين عيسه، الوجيز في العقوق العينية الأصلية وفق مجلة الأحكام العدلية والتشريعات النافذة في فلسطين، ط ١ فلسطين ٢٠١٩، ص ٣٣٢.



الأونروا التزام رد الأرض لصاحبها بعد انتهاء المدة وعودة اللاجئين إلى ديارهم الأصلية، وهذا يعني أن انقضاء المدة المحددة لها ينقضي معه حق المساطحة، وهو ما يُربط بعودة اللاجئين لديارهم. كما أن هلاك المنشآت والمحدثات يؤدي إلى إنهاء المساطحة باعتباره أحد صور حق الانتفاع وفق أحكام المادة ٣٥ من مرشد الحيران، إلا إذا كان الهلاك لسبب أجنبي كما حصل في مخيم جنين عام ٢٠٠٢ أثناء اجتياح الاحتلال الإسرائيلي، وهدم معظم أجزاء المخيم، حيث قامت وكالة الأونروا بإعادة بناء ما انهدم من المخيم.^(٢٧)

المطلب الثاني

إدارة الوحدات السكنية في المخيمات

منذ تأسيس المخيمات الفلسطينية سواء داخل الوطن المحتل أو في الدول المجاورة، "أسست وكالة الأونروا لجنة خدمات في كل مخيم، وأناطت لها عملية الإشراف والإدارة للأموال الخدمائية بما فيها الوحدات السكنية بالمخيم والإشراف على سجلها داخل كل مخيم".^(٢٨)

ونشير هنا إلى أن التسميات اختلفت حول اللجان في المخيمات^(٢٩)، فالأهالي أطلقوا

(٢٧) "تم تدمير ما يقارب من ١٥٠ بناية فيما أصبح العديد من المباني الأخرى غير صالحة، الأمر الذي خلف وراءه حوالي ٤٣٥ عائلة بلا مأوى، مع أن الخطط قد وضعت من أجل إعادة بناء المخيم، إلا أن هناك العديد من العقبات التي حالت دون إعادة الإعمار، بما في ذلك الاجتياحات الإسرائيلية المتكررة والعديد من حالات حظر التجول المتكررة والإغلاقات الإسرائيلية، وقد تعرض مدير المشروع (إيان هوك) لإطلاق النار عليه من قبل قناص إسرائيلي خلال وجوده في مجمع الأونروا في المخيم في تشرين الثاني ٢٠٠٢ مما أدى إلى وفاته. للمزيد انظر:

<https://web.archive.org/web/20191213114942/http://id.loc.gov/authorities/names/n2008065041.html,tade 10/4/2021,time 11:53pm>.

(٢٨) ساري حنفي، إدارة مخيمات اللاجئين الفلسطينيين في المشرق العربي، مرجع سابق، ص ١٢.

(٢٩) "ثمة فرق بين اللجنة الشعبية للخدمات في المخيم وإدارة المخيم، فالأولى تتبع لدائرة شؤون اللاجئين في منظمة التحرير الفلسطينية بينما الثانية تتبع وكالة الأونروا، وتقوم العلاقة بينهما على التنسيق المشترك لتقديم أفضل الخدمات من خلال البرامج التي تقدمها وكالة الأونروا لسكان المخيمات لتحسين الظروف المعيشية، ونشير إلى أن إدارة المخيم التابعة لوكالة الأونروا تقوم بعمل إداري وظيفي وتطبيق القوانين والقرارات الصادرة عن وكالة الأونروا وتقديم



عليها اسم اللجان الشعبية وكذلك اللجان أطلقت على نفسها، وتارة يطلق عليها اسم لجنة إدارة المخيم من قبل الأهالي أيضاً، بينما نلاحظ أن وكالة الأونروا أطلقت عليها تسمية لجان الخدمات (إدارة المخيم)، ولا سيما في المراسلات الرسمية والنماذج المعدة للاستفادة من الخدمات.

ونرى أن الاختلاف في التسمية لم يكن صدفة، بل هو تعبير عن سياق سياسي محدد، إذ يحاول أعضاء اللجان التركيز على البعد السياسي لدورهم من خلال استخدام مفهوم اللجان الشعبية لما تحمله التسمية من دلالات ثقافية وسياسية مرتبطة بالتاريخ السياسي والنضالي.

ومهما اختلفت المسميات التي أطلقت على هذه اللجان، فإن مسؤوليتها تتمثل في إدارة الوحدات السكنية من نواحي متعددة، حيث تختص اللجنة بكل مخيم بتنظيم السجل الخاص بكل وحدة سكنية وأسماء الساكنين فيها، وكذلك تختص اللجنة في توثيق عقود الإيجار والبيوع لحق السكن بين اللاجئين أنفسهم، وتسجيل الانتقال لحق السكن حال الوفاة عن طريق الميراث، وهذا الاختصاص منبه مما ورد في نصوص اللائحة التنظيمية المعدة من قبل وكالة الأونروا حول اختصاصات لجنة إدارة المخيم فيما يتعلق بالوحدات السكنية.^(٣٠) أما فيما يتعلق بإصدار التراخيص لإحداث وحدة سكنية جديدة في المخيم أو الإضافة على الوحدات الموجودة، فيقتصر دور لجنة إدارة المخيم بالتنسيق إما بالتوصية بمنح أو رفض إعطاء رخصة

الخدمات لسكان المخيم والإشراف على المرافق العامة مثل المدارس والعيادة الطبية والخدمات وتنفيذ البرامج والأنشطة التي تخص عمل الوكالة. بينما عمل اللجان الشعبية هو عمل طوعي لأعضاء اللجان من خلال المسؤولية القانونية والمرجعية الإدارية لدائرة شؤون اللاجئين في منظمة التحرير الفلسطينية، وقد استقرت العلاقة ما بين اللجان الشعبية وإدارة المخيم على اعتبارها علاقة تكاملية تنسيقية في العديد من المجالات حتى تتكامل الأدوار في خدمة سكان المخيمات. للمزيد انظر فيصل رضوان - دور اللجان الشعبية لخدمات اللاجئين في التنمية المجتمعية في مخيمات الضفة الغربية - رسالة ماجستير - كلية الدراسات العليا - جامعة القدس ٢٠١١ - ص ٤٤.

(٣٠) اللائحة التنظيمية لاختصاصات لجنة إدارة المخيمات في الضفة الغربية ١٩٥٥ - وكالة الأونروا - القدس.



بناء من قبل مدير المكتب الإقليمي لوكالة الأونروا في القدس، وهذا يعني أن صلاحية منح التراخيص لإضافة وحدات سكنية جديدة ليس من اختصاص لجان إدارة المخيمات، بل من اختصاص المكتب الإقليمي في القدس.^(٣١)

وبهذا الصدد نجد من الضرورة الإشارة إلى أن الأنظمة المتعلقة بتنظيم القرى والمدن والأبنية سواء النافذة بالضفة الغربية وقطاع غزة، فعلى سبيل المثال قانون تنظيم القرى والمدن والأبنية رقم ٧٩ سنة ١٩٦٦ وتعديلاته النافذة بالضفة الغربية الذي ينظم عمليات البناء والتوسع العمراني في الضفة الغربية لا تنطبق على الأبنية داخل المخيمات وذلك لسببين: الأول: موضوعي: ويتمثل في أن المخيمات تخضع لقواعد خاصة فيما يتعلق بالأبنية، وهذه القواعد تقرها وكالة الأونروا. والثاني: أن القانون المشار له وأيضاً تعديلاته صدر ونفذ بعد أن أُنشئت المخيمات بشكلها الحالي، ولا ينطبق عليها بأثر رجعي، ولا مجال لتوسيع رقعة أراضي المخيمات أصلاً في الوقت الحالي، كما أن السجل الخاص المعتمد لتوثيق الوحدات السكنية وأسماء المتفعين بها، وكذلك توثيق كل ما يتعلق بالتصرفات القانونية التي تجري على هذه الوحدات كالإيجار وبيع حق المنفعة، وتنفيذ الانتقال بالإرث لورثة المتفع بالوحدة السكنية حال وفاته، هو سجل الوحدات السكنية في المخيمات الفلسطينية الذي أعدته وكالة الأونروا لهذا الغرض، وهذا يعني أن السجل العقاري الرسمي المعمول به في فلسطين المستمد من قانون تسوية حقوق الأراضي والمياه الباب ٧٨ سنة ١٩٢٨ وتعديلات النافذ في قطاع غزة، ومن قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ سنة ١٩٥٢ النافذ في الضفة الغربية لا ينطبق على الوحدات السكنية المقامة في المخيمات، بل تخضع لنظام خاص المتمثل في السجل الخاص في وكالة الأونروا المعد لتوثيق كل التصرفات التي تجري على الوحدات السكنية، لكن ومع ذلك نرى ضرورة توثيق حق المساحة الذي منح لوكالة الأونروا على الأرض التي أقيمت عليها المخيمات، وكذلك

(٣١) اللائحة التنظيمية لاختصاصات لجنة إدارة المخيمات في الضفة الغربية ١٩٥٥ - وكالة الأونروا - القدس



عقد الإيجار الذي أبرمته الحكومة مع ملاك الأراضي إذا كانت الأراضي تعود في أصلها إلى أنها خاصة مملوكة للأفراد، وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة من قانون انتقال الأراضي الباب ٨١ سنة ١٩٢٠^(٣٢) النافذ في غزة التي تقابل المادة السادسة عشر من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ سنة ١٩٥٢ النافذ في الضفة الغربية^(٣٣) " في الأماكن التي تمت التسوية فيها، لا يعد البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل". وهذا ما استقرت عليه محكمة النقض الفلسطينية في العديد من قراراتها نشير منها إلى قرار الهيئة العامة في النقض المدني رقم ٢٩٠ سنة ٢٠١٠. (٣٤)

كما نشير إلى مسألة الفصل في النزاعات حال حدوثها بين اللاجئين فيما يتعلق بالوحدات السكنية أو بالانتفاع منها، فإن القضاء المحلي هو المختص في الفصل في هذه النزاعات، بمعنى يكون القضاء الفلسطيني هو المختص في الفصل بأي قضية تتعلق بالأبنية في المخيمات والانتفاع بها تطبيقاً لمبدأ إقليمية القانون المقصود فيه أن القانون الوطني يطبق على جميع النزاعات التي تقع على ترابه الوطني^(٣٥). ولا ينطبق النظام الخاص بمحكمة الأونروا للمنازعات التي أسست في العام ٢٠٠٧ على النزاعات التي تقع بين اللاجئين فيما يتعلق بالانتفاع بالوحدات السكنية؛ لأن اختصاص هذه المحكمة هو إداري بحث خاص بنزاعات الموظفين العاملين بالوكالة. (٣٦)

(٣٢) قانون انتقال الأراضي الباب ٨١ سنة ١٩٢٠، فلسطين، الصادر إبان الانتداب البريطاني لفلسطين، المنشور في مجموعة درايتون العدد ٩١ بتاريخ ١٩٣٧/١/٢٢.

(٣٣) قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ سنة ١٩٥٢، الأردن، المنشور في الجريدة الرسمية الأردنية عدد ١١١٣ بتاريخ ١٩٥٢/٦/٦.

(٣٤) محكمة النقض الفلسطينية، طعن مدني رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠١٠، مجموعة أحكام النقض الفلسطينية، الدعاوى المدنية، ج ٢ سنة ٢٠١١، ص ١٤٥-١٥١.

(٣٥) عبدالقادر الفار، المدخل لدراسة القانون، نظرية الحق والقانون، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط ٢، عمان (٢٠١٥)، ص ١٣.

(36) <https://www.unrwa.org>, date 13/5/2021, time 3:51pm.



وفيما يتعلق بالمخيمات المعترف بها في الضفة الغربية وقطاع غزة التي تشرف وكالة الأونروا على الوحدات السكنية فيها بواسطة لجان الخدمات في كل مخيم هي ١٩ مخيماً في الضفة (شعفاط، والأمعري، ودير عمار، و الجلزون، وقلنديا، وعابدة، والدهيشة، والعزة، وعقبة جبر، وعين السلطان، وبلاطة، وعسكر، وعين بيت الماء مخيم رقم ١، ونور شمس، والفارعة، وطولكرم، وجنين، والفوار، والعروب) ، و ٨ مخيمات في قطاع غزة، وهي : (البريج، والشاطئ، والمغازي، والنصيرات، وجباليا، وخان يونس، ودير البلح، ورفع).^(٣٧)

كما يوجد في الضفة الغربية خمسة مخيمات غير معترف بها كوحدة تنظيم سكني من قبل وكالة الأونروا ، وهي: (مخيم النوعيمة، ومخيم بيرزيت، ومخيم سلواد، ومخيم قدورة، ومخيم عين عريك) ، وعليه فإن الوحدات السكنية الكائنة في تلك المخيمات تكون خارجة عن مسؤولية وكالة الأونروا، وعليه تكون خاضعة للأحكام العامة للقانون، وليس كما هو الحال بالنسبة إلى المخيمات الأخرى، بمعنى أن سكان هذه المخيمات قد يكونوا مالكين للأرض أو للمنزل القاطنين فيه، أو مستأجرين لها من قبل ملاكها ، أو استأجرتها الحكومة الأردنية لصالحهم من ملاكها.

وبالتمحيص في الإحصائيات المذكورة وفق سجلات وكالة الأونروا بالنسبة إلى عدد سكان المخيمات والمساحة المخصصة لكل مخيم، يتضح أن مشكلة السكن هي مشكلة على جميع النواحي الحياتية سواء اجتماعية أم اقتصادية أم صحية وبيئية، خصوصاً وأنه لم يطرأ أي توسعات مناسبة على مساحة المخيمات منذ تأسيسها حتى اليوم.^(٣٨)

ونشير أخيراً إلى أن وكالة الأونروا قد تخلت عن مسؤوليتها الخدمانية تجاه مخيم شعفاط

(37) <https://www.unrwa.org>, date 13/5/2021, time 1:54pm.

(٣٨) عبدالكريم محسن، مخيمات اللاجئين الفلسطينيين بين الواقع وطموحات المستقبل "حالة دراسية مخيم الشاطئ بمدينة غزة" مجلة جامعة المسيلة، الجزائر، العدد التاسع (٢٠١٨)، ص ١١.



المقام شمال العاصمة الفلسطينية القدس في العام ١٩٨٢، حينما ضمت سلطات الاحتلال حدود المخيم لما يسمى بالقدس الكبرى، ويعد مخيم شعفاط المخيم الوحيد في الضفة الغربية الذي يقع ضمن الحدود البلدية للقدس؛ ولذل فإن اللاجئين فيه يحق لهم الحصول على هويات مدنية تابعة للقدس، وهو الأمر الذي يضمن لهم حقوق الإقامة في القدس، ويجعلهم مؤهلين للحصول على بعض الخدمات الاجتماعية الإسرائيلية، بما في ذلك الرعاية الصحية، ولهذا السبب قلصت وكالة الأونروا الخدمات لسكان المخيم⁽³⁹⁾، غير أنها بقيت محتفظة بسجل الوحدات السكنية ومسؤولة عنه، ولم يتغير شيء على الطبيعة القانونية لحق اللاجئين في السكن بهذا المخيم؛ إذ بقي تحت مظلة الأونروا من هذه الناحية كبقية المخيمات الأخرى في الضفة وغزة.

المبحث الثاني

التكييف القانوني لحق سكن اللاجئين في الوحدات السكنية وآثاره

بعد البحث في ملكية الوحدات السكنية في المخيمات الفلسطينية وبيان الطبيعة القانونية للعلاقة التي تربط بين صاحب الأرض والدولة من جهة، وبين الدولة ووكالة الأونروا من جهة أخرى ولاسيما تحديد الجهة المالكة للوحدات السكنية وهي وكالة الأونروا، سنخصص هذا المبحث لتأصيل وتوضيح طبيعة الحق الذي يكون للاجئين الفلسطينيين في الوحدات السكنية والآثار القانونية الناجمة عن هذا الحق وفق مطلبين: المطلب الأول نبحث فيه التأصيل القانوني لحق السكن من الحقوق العينية، والثاني الآثار المترتبة عن هذا الحق.

المطلب الأول

تأصيل حق السكن من الحقوق العينية

(39) Pedersen, J. "Population Forecast of Palestinian Refugees 2000-2020," in Laurie Blome Jacobsen (ed.), Finding Means: UNRWA's Financial Crisis and Refugee Living Conditions: Socio-economic Situation of Palestinian Refugees in Jordan, Lebanon, Syria, and the West Bank and Gaza Strip, Fafo Report 427 (2003), vol. 1, Fafo:Oslo.p 33-39.



"يتصف حق الملكية بشكل عام بأنه حق جامع يخول صاحبه سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف التي تخوله الحصول على مزايا الشيء المملوك، وهو أتم الحقوق العينية وأوسعها"^(٤٠). ومع ذلك فإن سلطات المالك قد تتقيد أو يُحرم من بعضها مؤقتاً بموجب القانون أو الإرادة نتيجة إنشاء حق لغيره على نفس الشيء الذي يملكه. "ومن هنا يتفرع عن حق الملكية حقوق عينية أخرى تخول صاحبها الاستفادة من شيء مملوك للغير على وجه يتفاوت مجاله من حق لآخر"^(٤١)، وتمثل هذه الحقوق بحق التصرف، والانتفاع، والاستعمال والسكنى، والمساحة، والحقوق المترتبة على العقارات الوقفية المتمثلة بحق الحكر، وخلو الانتفاع، والإجارتين، وكذلك الحقوق المجردة (الارتفاق).

ولم توضح مجلة الأحكام العدلية النافذة في فلسطين الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، ولم تخصها بنصوص تنظم أحكامها، بل تركت ذلك للقواعد العامة مع الإشارة إلى بعض حقوق الارتفاق كحق المرور والمجرى والمسيل في المادة ١٤٢، وفي المواد ١٢٢٠ - ١٢٢٥، لكن ورد في مرشد الحيران جانب من التفصيل الذي لم تتناوله المجلة، حيث نظم مرشد الحيران الحقوق المتفرعة عن حق الملكية في الباب الثالث والرابع والخامس من الكتاب الأول في المواد ١٣ - ٧١. وعند استعراض أحكام الحقوق العينية الفرعية المذكورة أعلاه وإنزال أحكامها نرى أنه لا يمكن أن تكون الطبيعة القانونية لحق اللاجئين بالسكن حق تصرف؛ لأن حق التصرف مربوط بالأراضي الأميرية^(٤٢)، وكذلك لا يمكن أن تكون الطبيعة القانونية حق حكر أو حق

(٤٠) حسين عيسة، الحقوق العينية الأصلية، المرجع السابق، ص ٣٠٧.

(٤١) نبيل سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف (٢٠٠١)، ص ١٣.

(٤٢) ظهر مصطلح الأراضي الأميرية حينما أقرت الدولة العثمانية قانون الأراضي العثماني في العام ١٨٥٨، فقد نصت مادته الأولى على أنواع الأراضي في الدولة بما فيها الأراضي الأميرية التي أولى لها اهتماماً خاصاً، ويعني مصطلح الأراضي الأميرية بموجب هذا القانون، أن تلك الأراضي مربوطة بالولاية والأمراء العثمانيين، وأيضاً أصحاب الزعامة والسيادة، إذ لا يجوز التصرف في هذه الأراضي إلا بأذن خاص من المذكورين الذين كان يُطلق عليهم تسمية الأمير، وهكذا فكل الأراضي التي



الإجارتين أو خلو الانتفاع؛ لأن هذه الحقوق أيضاً مربوطة بنوع الأراضي الوافية، وعليه فإن حق اللاجئ بالسكن بالوحدات السكنية التي تمتلكها وكالة الأونروا على النحو الموضح في المبحث الأول نرى بأنه يكون من قبيل حق الانتفاع بصورة السكنى، وما يشجع على هذا القول هو ما استقرت عليه أحكام القضاء الأردني والفلسطيني بتكييف حق اللاجئ بالسكن بالمخيمات الفلسطينية على أنه حق انتفاع بصورة السكنى، فقد قضت محكمة التمييز الأردنية في أحد قراراتها الذي حمل رقم تمييز حقوق ١٢٣٨/١٩٩٣: "إن تخصيص وحدات سكنية من قبل وكالة الغوث لإسكان أسر اللاجئ هو أشبه بحق السكنى المنصوص عليه في المادتين ١٢٢٠ و ١٢٢١ من القانون المدني الأردني، وهو ينتقل بعد وفاة صاحب الحق لأفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في الوحدة عند وفاته قياساً على أحكام المادة ١٢٢٢ من القانون المدني، والمادة ٧ من قانون المالكين والمستأجرين"^(٤٣). كما كان لمحكمة النقض الفلسطينية قرار في الشأن نفسه يحمل الرقم ١٤٩ حقوق لسنة ٢٠٠٥ "مغادرة المهجرين من أصحاب حق الانتفاع بالوحدات السكنية المخصصة لهم من قبل وكالة الغوث أثر حرب ١٩٦٧ إلى بلد آخر، وبقاء تلك الوحدات دون إشغال يرر لوكالة الغوث منح حق الانتفاع بالوحدات التي أضحت غير مشغولة بصورة حقيقية لمن تراه مناسباً، وعليه فإن مغادرة المدعي عن وحدة السكن الخاصة به إلى الأردن، وقيام المدعي عليه بإشغالها بإذن من وكالة الغوث لا يرر

تحتاج لإذن خاص منهم بالتصرف بها بالزراعة سميت بالأراضي الأميرية، حيث تعد النوع الثاني من أنواع الأراضي في قانون الأراضي العثماني التي أولى لها تنظيمًا واهتماماً خاصاً، وتعد الأراضي الأميرية الأكثر انتشاراً في الأراضي الفلسطينية عبر المراحل التاريخية التي مرت بها منذ العهد العثماني حتى أيامنا هذه، وبلغت نسبة الأراضي الأميرية في مناطق الضفة الغربية وقطاع غزة حتى نهاية العام ٢٠٠١ ما يقارب ٦٩٪ من إجمالي مساحة الضفة وقطاع غزة، للمزيد انظر: رجاء فقها، التنظيم القانوني للأراضي الأميرية في فلسطين، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس (٢٠١٢)، ص ٧-٢٠. (٤٣) محكمة التمييز الأردنية، طعن مدني رقم ١٢٣٨ سنة ١٩٩٣، مجلة نقابة المحامين الأردنيين، العدد الثاني (١٩٩٤)، ص ٢١٣.



للمدعي منعه من معارضته في الوحدة محل الدعوى".^(٤٤)

وأضيف على القرارين السابقين أن حق السكنى الممنوح للاجئين الفلسطينيين يتعدى مزية الاستعمال بغرض السكنى، ويكون لصاحبة مزية الاستغلال والتصرف أيضاً بحق السكنى، إذ يجوز للاجئ الفلسطيني أن يؤجر حق سكناه، وكذلك النزول عنه بالبيع وغيره، وهذا ما هو جار عليه الأمر في وكالة الغوث التي تختص بتسجيل عقود الإيجار، وأيضاً البيع بين اللاجئين الفلسطينيين لحق السكنى.

كما وأنه على ضوء هذين القرارين والتكييف القانوني لحق اللاجئين على الوحدات السكنية كونه حق انتفاع بصورة السكنى ينطبق عليه الأحكام العامة لحق الانتفاع مع بعض الاستثناءات التي سنشير لها في موضعها، ويُجتم علينا أن نقوم ببيان ماهية حق الانتفاع بالسكن والفرق مع حق الإيجار، وكذلك طرق اكتساب حق الانتفاع بالوحدات السكنية على النحو الآتي:

الفرع الأول

ماهية حق الانتفاع بالوحدات السكنية

حق الانتفاع: هو حق عيني يتفرع عن حق الملكية مجرد المالك من سلطتي الاستعمال والاستغلال للملكة لتكون لشخص آخر وهو المنتفع، أما سلطة التصرف القانوني فيحتفظ بها المالك لنفسه الذي يسمى في هذه الحالة (بمالك الرقبة)^(٤٥)، ولم يرد في مجلة الأحكام العدلية تعريف لحق الانتفاع، وكل ما ورد في المادة ١٣ من مرشد الحيران حول حق الانتفاع بنصها (الانتفاع الجائز هو حق المنتفع في استعمال العين واستغلالها ما دامت قائمة على حالها وإن لم

(٤٤) محكمة النقض الفلسطينية، طعن مدني رقم ١٤٩ سنة ٢٠٠٥، مجموعة أحكام النقض الفلسطينية، الدعاوى المدنية، ج ٢ سنة (٢٠٠٦)، ص ٤٣-٤٦.

(٤٥) محي الدين إسماعيل علم الدين، عبد الكريم شهبون، الشافي في مدونة الحقوق العينية الجديدة وفق القانون رقم ٨٠-٣٩، ط ١، دار النجاح، الدار البيضاء (٢٠١٥)، ص ٤١٣.



تكن رقبتهما مملوكة)، وفي التشريعات المقارنة عرفه القانون المدني الفرنسي في المادة ٥٧٨ (الحق بالانتفاع بأشياء مملوكة لآخر كما ينتفع بها المالك نفسه، ولكن بشرط المحافظة على كيانها).^(٤٦) ونستطيع تعريف حق اللاجئ الفلسطيني بالسكن في الوحدة السكنية أنه حق عيني يخول صاحبه (اللاجئ الفلسطيني) الانتفاع بالوحدة السكنية المملوكة لوكالة الأونروا بالسكن فيها شرط المحافظة عليها.

ونجد من الضرورة الإشارة إلى أن ما يميز حق الانتفاع بشكل عام أنه ينقضي بموت المنتفع وفقاً لنص المادة ٣٥ من مرشد الحيران: "ينتهي حق الانتفاع بموت المنتفع وبانقضاء المدة المحددة له إن كان له مدة وبهلاك العين المنتفع بها"، لكن في صورة السكن للاجئين يجوز الاتفاق على أن لا ينقضي بوفاة المنتفع بل ينقل لورثته نظراً للخصوصية التي يتميز بها وضع اللاجئين الفلسطينيين أن وجودهم في تلك الوحدات هو لظرف طارئ طال أمده، وعليه لم تحدد وكالة الأونروا حين منحها للوحدات السكنية مدة معينة، وكذلك لم يذكر في عقود المنفعة مدة للانقضاء.

ونستطيع بعد تحديد ماهية حق انتفاع اللاجئ بالوحدة السكنية أن نلخص ميزات هذا الحق كونه أحد صور حق الانتفاع على النحو الآتي:

١- أنه حق عيني أصلي متفرع عن حق ملكية وكالة الأونروا للوحدات السكنية بالمخيمات يخول صاحبه (اللاجئ الفلسطيني) مزية التقدم والتبعية للشيء محل الانتفاع.

٢- حق يخول (اللاجئ الفلسطيني) الذي يسمى بالمنتفع سلطة استعمال الشيء بالعرض الذي أُعد من أجله وأيضاً استغلاله. أما سلطة التصرف فتبقى للمالك الوحدة

(٤٦) محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية، وزارة التعليم والبحث العلمي العراقية، بغداد (١٩٨٨)، ص ٢٩٩.



السكنية ، وهو وكالة الأونروا.

٣- أنه حق مؤقت ينقضي بانتهاء مدته إذا كان له مده وفق المادة ٣٥ من مرشد الحيران أو بموت المنتفع، أي بأقرب الأجلين الموت أو انتهاء المدة المحددة، لكن كما أشرنا بالنسبة إلى وضعية اللاجئين أن الأمر يختلف فلم تحدد المدة لحق السكن، وكذلك العقد المنشئ للحق بين اللاجئين ووكالة الأونروا أسقط شرط الانقضاء بالوفاة، بل جعله ينتقل إرثاً.

وقد تثار إشكالية في التفريق بين حق الانتفاع وبين حق المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة بموجب عقد الإيجار، ولعل الفرق الجوهرية بين الحالتين يتجلى بأن حق الانتفاع هو حق عيني، بينما حق المستأجر هو حق شخصي، وعلى هذا الفرق الجوهرية تترتب نتائج عدة، وهي على النحو الآتي:

- ١- حق المستأجر لا ينشأ إلا بموجب عقد إيجار مع المؤجر، بينما حق الانتفاع كما سنرى لاحقاً يمكن أن ينشأ بموجب العقد أو بالوصية أو بمرور الزمن.
- ٢- "حق المستأجر حتماً يكون بعوض، بينما حق الانتفاع قد يكون بعوض أو بغير عوض". (٤٧)
- ٣- يعد حق الانتفاع حجة على الناس كافة، إذ يحق للمنتفع دفع المعارضة في الانتفاع أيّاً كان المعارض، بينما حق المستأجر يكون حجة على المؤجر وخلفه العام فقط، فلا يجوز للمستأجر مباشرة دعوى منع التعرض من الانتفاع إذا وقعت المعارضة من الغير بنفسه، بل بواسطة المؤجر المالك. (٤٨)

(٤٧) - عبد الرحمن الحلالشة، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، ط٢، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان (٢٠٠٥)، ص ٢١٣.

(٤٨) عبد الرزاق السنهوري عبد الرزاق السنهوري، العقود التي تقع على الملكية، ج ٤، دار إحياء التراث العربي للنشر،



الفرع الثاني

الأسباب القانونية لاكتساب حق الانتفاع بالسكنى للاجئين الفلسطينيين

يُستفاد من نصوص المواد ١٥ - ١٨ من مرشد الحيران، والمادة ١٦٦٠ من مجلة الأحكام العدلية أن حق الانتفاع بشكل عام يُكسب بأربعة أسباب: بالعقد، وبالوصية، وبالوقف، وبمرور الزمن، ولخصوصية حق السكنى للاجئين في الوحدات السكنية بالمخيمات من حيث طبيعته، وأيضاً من حيث كينونته ابتداءً سنوضح الأسباب التي يمكن أن تنطبق عليه على النحو الآتي:

١- العقد: يعد العقد أكثر الأسباب شيوعاً لاكتساب حق الانتفاع، وقد ينشأ حق الانتفاع ابتداءً بالعقد، وقد ينقل بالعقد من منتفع إلى آخر^(٤٩)، وفعلاً هذا هو السبب الرئيسي لنشوء حق الانتفاع بصورة السكنى للاجئين الفلسطينيين في المخيمات ابتداءً، إذ قامت وكالة الأونروا عند توزيع الوحدات السكنية على اللاجئين بإبرام عقد تم بموجبه منح حق السكنى^(٥٠)، ويكون العقد ناقلاً لحق الانتفاع عن طريق قيام المنتفع بنقل حقه للغير بمقابل أو دون مقابل^(٥١). هذا إذا كان عقد المنفعة المنشئ لحق الانتفاع يميز للمنتفع أن يتصرف بمحل الانتفاع للغير. أما إذا كان مقيداً فلا يجوز له أن يتنازل عن المنفعة للغير إلا بموافقة مالك الرقبة تطبيقاً لنص المادة ٢٩ من مرشد الحيران.

٢- الوصية: تكون الوصية سبباً لكيقونة حق الانتفاع عن طريق إيصاء المالك بمنفعة العين التي يملكها للغير، فينتقل الانتفاع بمجرد وفاة الموصي له، وتبقى الرقبة للورثة كون

بيروت (١٩٦٣)، ص ٢٥٩.

(٤٩) عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت (١٩٧٨)، ص ٦١١.

(٥٠) محسن صالح، مدخل الى قضية اللاجئين الفلسطينيين، المرجع السابق، ص ٤٥.

(٥١) هادي علي العبيدي، الحقوق العينية الأصلية، ط ١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان (١٩٩٩) - ص ٢٤٨.



الوصية هي تصرف معلق على موت الموصي، وهذا ما نصت فيه المادة ١٨ من مرشد الحيران التي أجازت الوصية في حق الانتفاع، كما أجازت الوصية بحق الانتفاع لشخص والرقبة لشخص آخر مختلف: "يجوز أن يوصي بمنفعة الشيء لشخص معين مع بقاء رقبته لورثة الموصي كما تجوز الوصية بالرقبة لشخص وبمنفعتها لشخص آخر، وكلاهما أجنبيان عن المتبرع، ولا يجوز استثناء منفعة العين من الوصية برقبته لشخص آخر لتبقى المنفعة على ملك الورثة"، وعند تطبيق هذا النص لا يمكن تصور أن تقوم وكالة الأونروا بإبرام وصية أو وقف غير أنه يمكن تصور أن يقوم اللاجئ الذي اكتسب حق السكن بالعقد ابتداءً أو بالميراث أن يوصي به، ولا يوجد في التشريعات الفلسطينية ما يمنع أن تكون الوصية على منفعة الشيء وصادرة من شخص لا يملك الرقبة، وعليه أرى أنه يمكن للاجئ الفلسطيني أن يوصي للغير بحق السكني الخاص به ما دام أنه يحق له بيع حق المنفعة كما سنرى لاحقاً.

٣- مرور الزمن: وفق التشريعات النافذة في فلسطين، يكون مرور الزمن كسبب مانع للدعوى في حق الملكية والتصرف والحقوق العينية الأخرى^(٥٢)، ولا يكون سبباً لاكتساب هذه الحقوق، إذ لا يكتسب الحق بالتقادم كما هو الحال في التشريعات المقارنة كالقانون المدني الإماراتي مثلاً، فمرور الزمن يكون مانعاً لسماح الدعوى إذا ما مر على المنتفع ١٥ سنة، وحاز الشيء محل الانتفاع حيازة هادئة علنية واضحة، واستوفى أركان الحيازة، وهذا صريح المادة ١٦٦١ من مجلة الأحكام العدلية. وعليه إذا حاز أحد اللاجئين حق الانتفاع بالسكني للمدة المذكورة في المادة ١٦٦١ يكون له الحق برد الدعوى إذا أُقيمت من قبل صاحب الحق الأول، وكذلك يكون لوكالة الأونروا الحق بمنح هذا الحق للاجئ آخر، وهذا ما قضت به محكمة النقض الفلسطينية بالقرار رقم ١٤٩ حقوق سنة ٢٠٠٥ "مغادرة المهجرين من أصحاب حق الانتفاع بالوحدات السكنية المخصصة لهم من قبل وكالة الغوث أثر حرب ١٩٦٧ إلى بلد آخر

(٥٢) حسين عيسه، النظام القانوني للملكية الأراضي في الضفة الغربية وقطاع غزة، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد الملك السعدي، طنجة، المغرب (٢٠١٨)، ص ٢٧٦.



، وبقاء تلك الوحدات دون إشغال يبرر لوكالة الغوث منح حق الانتفاع بالوحدات التي أضحت غير مشغولة بصورة حقيقية لمن تراه مناسباً، وعليه فإن مغادرة المدعي عن وحدة السكن الخاصة به إلى الأردن وقيام المدعى عليه بإشغالها بإذن من وكالة الغوث لا يبرر للمدعي منعه من معارضته في الوحدة محل الدعوى". (٥٣)

المطلب الثاني

الآثار القانونية لحق اللاجئين بالسكن في الوحدات السكنية

تتمثل الآثار القانونية بالحقوق التي تكون للاجئين الفلسطينيين بالسكن في الوحدات السكنية، وكذلك الأمر عليهم التزامات معينة بموجب هذا الحق، وسنوضح هذه الحقوق والالتزامات على النحو الآتي:

الفرع الأول

حقوق اللاجئين في الوحدات السكنية

وتتمثل هذه الحقوق بالاستعمال والاستغلال والتصرف بالحدود بالوحدة السكنية المملوكة لوكالة الأونروا، ونوضحها على النحو الآتي:

١- حق اللاجئ الفلسطيني في سكن الوحدة السكنية محل حق الانتفاع: تنص المادة ٢٩ من مرشد الحيران "لمالك المنفعة دون العين بعقد تبرع أو إجارة أن يتصرف بالعين المنتفع بها التصرف المعتاد إذا كان عقد المنفعة مطلقاً غير مقيد بقيد فإذا كان مقيداً بقيد فله أن يستوفيه بعينه أو يستوفيه مثله أو ما دونه وليس له أن يتجاوز به إلى مألوفة"، فيكون للاجئ بموجب هذه المادة استعمال العين محل الانتفاع بما يتفق وطبيعتها التي أعدت من أجلها وهي السكن، كما له أن يستعمل كل ما للشيء

(٥٣) محكمة النقض الفلسطينية، طعن مدني رقم ١٤٩ سنة ٢٠٠٥، مجموعة أحكام النقض الفلسطينية، الدعاوى المدنية، ج ٢ سنة (٢٠٠٦)، ص ٤٣ - ٤٦.



من ملحقات وتوابع كحق المرور في أرض الغير والمطل والمسيل وما شابه ذلك.^(٥٤)

وأرى أنه للاجئ الفلسطيني الحق في استعمال الوحدة السكنية المخصصة له ابتداءً بموجب العقد من وكالة الأونروا، فيكون له أيضاً الحق في الإضافة على هذه الوحدة السكنية من غرف إضافية أفقية أو عمودية شرط الحصول على ترخيص من وكالة الأونروا وتنسيب من لجنة خدمات المخيم.

٢- حق المنتفع في استغلال الشيء محل الانتفاع: بالتمتع في نص المادة ٢٩ من مرشد الحيران "مالك المنفعة دون العين بعقد تبرع أو إجارة أن يتصرف بالعين المنتفع بها التصرف المعتاد إذا كان عقد المنفعة مطلقاً غير مقيد بقيد، فإذا كان مقيداً بقيد فله أن يستوفيه بعينه أو يستوفيه مثله أو ما دونه وليس له أن يتجاوزته إلى مألوفة". ونجد من هذا النص أنه لم يُقصر التصرفات فقط على الاستعمال، بل إن النص يفهم على إطلاقه، إذ يحق للمنتفع أن يتصرف بحقه بالانتفاع بالشيء بالتنازل عنه للغير أو الهبه أو بترتيب حق عيني عليه أو إيجاره، وهذا ما يجوز للاجئين الفلسطينيين القيام به؛ إذ يجوز للاجئ إيجار وحدته السكنية للغير وفق الأحكام العامة لعقد الإيجار الواردة في مجلة الأحكام العدلية، وليس وفق قانون المالكين والمستأجرين النافذ بالصفة الغريبة رقم ٦١ سنة ١٩٥٣ الذي يكون نطاقه لإيجارات السكن والتجارة داخل البلديات والمجالس المحلية، ونرى أن عقود الإيجار للوحدات السكنية أو المحلات التجارية في المخيمات يمكن أن ينطبق عليها قانون المالكين والمستأجرين رقم ٦١ سنة ١٩٥٣ إذا اتفق أطراف عقد الإيجار على سريان هذا القانون على العلاقة فيما بينهم، وهذا ما قضت به محكمة النقض الفلسطينية في القرار رقم ٤٢٤/٢٠٠٩ "يجوز للمؤجر والمستأجر للعقار الواقع خارج حدود المجالس البلدية الاتفاق على انطباق قانون المالكين والمستأجرين على هذا العقد، وليس

(٥٤) محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، اسباب كسب الملكية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان (١٩٩٨)، ص ٣٩٨.



للمؤجر في هذه الحالة إخلاء المستأجر إلا للأسباب الواردة في قانون المالكين والمستأجرين باعتبار أحكام هذا القانون جزءاً من شروط العقد لا لزاماً بنص القانون".

الفرع الثاني

واجبات اللاجئين بالوحدات السكنية

تتمثل واجبات المنتفع اللاجئ الفلسطيني تجاه المالك (وكالة الأونروا) ، وأيضاً تجاه العين محل الانتفاع بعدة واجبات فرضت بموجب القانون، نتناولها كما يلي:

١- التزام اللاجئ بالمحافظة على الوحدة السكنية: قلنا أن المنتفع له أن يستعمل الشيء بما يتفق وطبيعته، لكن هذا الحق يقابله التزام على المنتفع وفق المادة ٢٨ من مرشد الحيران بأن يحافظ على الشيء محل الانتفاع، ويبدل عناية الرجل المعتاد في الحفاظ عليه، وفي حالة إهمال المنتفع بهذا الالتزام أو استعماله بغرض لا يتفق مع طبيعة الشيء أو بغرض غير مشروع، فإن المنتفع يكون وفق الأحكام العامة مسؤولاً عن الضرر الذي لحق بالرقبة جراء هذا الشأن، وقد يؤدي إلى انقضاء حق الانتفاع لا سيما إذا كان مصدر الانتفاع العقد، فيكون لماك الرقبة طلب الفسخ القضائي للإخلال بالالتزام من قبل المنتفع.

٢- التزام المنتفع بنفقات حفظ الشيء وصيانته: تنص المادة ٣١ من مرشد الحيران "المصاريف اللازمة لمؤنة العين المنتفع بها وحفظها تلزم صاحب المنفعة والكسوة على المالك" ، وهذا الالتزام المفروض على المنتفع يقتضيه التزامه المشار إليه بالحفظ والصيانة للشيء محل الانتفاع، فالمنتفع ملزم بإصلاح الجدران والأبواب ومواسير المياه وما شابه ذلك من المستلزمات للشيء محل الانتفاع، ويبدو من النص أن المنتفع ليس ملزماً بكل هذه النفقات، بل يكون فقط ملزماً بالنفقات المعتادة التي تتمثل بالإصلاحات البسيطة، ومن النفقات المعتادة الرسوم والضرائب المفروضة على الشيء المنتفع به. أما النفقات غير المعتادة كالنفقات الجسيمة التي نشأت من سبب لا يعود للمنتفع فيتحملها مالك الرقبة وليس المنتفع ، وهذا صريح المادة ٣٣ من مرشد الحيران (إذا تلفت العين المنتفع بها أو هلكت دون تعدي المنتفع أو تقصيره



بالمحافظة عليها فلا ضمان عليه)، ويُشار هنا إلى أن التزام المنتفع في هذا الشأن يشبه التزام المستأجر في عقد الإيجار بالترميمات اللازمة للعين المؤجرة.^(٥٥) وفعلاً هذا ما حصل في مخيم جنين عام ٢٠٠٣ بعدما قامت قوات الاحتلال الاسرائيلي بتدمير ما يزيد عن نصف الوحدات السكنية في المخيم تدميراً كلياً وبعضها جزئياً، إذ أعيدت الوحدات السكنية الجديدة بعد بنائها للسكان فيها قبل الهدم والتدمير، علماً أن الوحدات السكنية بعد عام ٢٠٠٣ أعيد بنائها بمكرمة من رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة الشيخ زايد آل نهيان تجاوزت قيمتها ٣٠ مليون دولار، وبإشراف من وكالة الأونروا.^(٥٦)

٣- التزام المنتفع برد الشيء عند انتهاء حق الانتفاع: سبق أن قلنا إن حق الانتفاع وفق مرشد الحيران هو حق مؤقت ينقضي بانقضاء المدة المحددة بالعقد المنشأ له أو بموت المنتفع، وعند انقضاء حق الانتفاع يجب على المنتفع رد الشيء للمالكه. كما يجب على ورثة المنتفع رده حال وفاة المنتفع إلا إذا انتقل إليهم حق الانتفاع بالميراث بموجب العقد المنشئ له، ونرى أن الانتفاع بهذه الحالة سينقضي فقط بعودة اللاجئين إلى ديارهم الأصلية.

الخاتمة

(٥٥) منذر الفضل، العقود المسماة، عقد البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان (١٩٩٣) ص ٢٥٥
(56) [https://www.aljazeera.net/news/reportsandinterviews,date 23/5/2021, time 2:15pm](https://www.aljazeera.net/news/reportsandinterviews,date%2023/5/2021,time%202:15pm)



وهكذا لكل بداية نهاية وخير العمل ما حسن آخره، وعملاً بالقاعدة الفقهية القائلة: "ما لا يدرك كله لا يترك جله"، فلم أكن أبغي من خلال هذه الدراسة أن أخرج ببحث كامل وشامل لكل ما يدور حول الموضوع، مع وجود قدر لا بأس به من الأبحاث والدراسات التي تناولت محاور شتى من موضوع اللاجئين الفلسطينيين غير أنها غفلت عن تناول موضوع دراستنا، مما جعل هذا البحث ربما من القلة النادرة التي تناولت موضوع حق سكن اللاجئين في المخيمات الفلسطينية من حيث تأصيل هذا الحق وتكييفه القانوني بموجب التشريعات الوطنية، وبعد هذا الجهد أتمنى أن أكون قد وفقت في سردي للعناصر السابقة سرداً لا ملل فيه، ولا تقصير، موضحاً الآثار الإيجابية والسلبية لهذا الموضوع الشائق الممتع الذي ندرت فيه البحوث والدراسات وكثرت فيه النزاعات.

فقد حددنا من خلال هذا البحث الطبيعة القانونية لحق اللاجئ بالسكن في الوحدة السكنية بأنه حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية وفق التشريعات النافذة في الضفة الغربية وقطاع غزة، وهو يسمى بحق الانتفاع بالسكنى في الوحدات السكنية المملوكة لوكالة الأونروا، كما بيّنا من خلال البحث الآثار القانونية لهذا الحق والسلطة الممنوحة للاجئ الفلسطيني عليه، وكذلك الآثار القانونية للترك والتخلي من قبل اللاجئ عن الوحدة السكنية مستأنسين بذلك بآخر ما استقر عليه القضاء الفلسطيني وكذلك الأردني بهذا المجال، وقد وصلنا خلال البحث في هذا الموضوع إلى العديد من النتائج التي كانت إجابة وحلاً لإشكاليات اتسم بها موضوع البحث، وكذلك كان لنا توصيات نوجزها على النحو الآتي:

أولاً: النتائج

١- أن السجل القانوني المعتمد في تسجيل الوحدات السكنية بالمخيمات الفلسطينية هو سجل خاص تشرف عليه وكالة الأونروا وليس السجل العقاري المعمول فيه بدوائر تسجيل الأراضي الفلسطينية نظراً لطبيعة الحق وكذلك خصوصية الموقف للاجئين الفلسطينيين.



- ٢- لا تنطبق القوانين الخاصة بتنظيم الأبنية النافذة في الضفة الغربية وقطاع غزة على الوحدات السكنية في المخيمات الفلسطينية، بل تخضع لقواعد خاصة بوكالة الأونروا يشرف على تطبيقها في الضفة وغزة المكتب الإقليمي الكائن في القدس بتنسيب من مدير لجنة المخيم.
- ٣- يجوز للاجئ الفلسطيني التصرف بحق السكنى بالبيع والهبة والوصية شرط توثيق التصرف أمام مدير لجنة المخيم، كما ينتقل هذا الحق لورثة اللاجئ بعد موته.
- ٤- مهما طال مكوث اللاجئين في الوحدات السكنية بالمخيمات لا تكسبهم رقبة (ملكية) الوحدات؛ لأن وجودهم ابتداء كان على سبيل المنحة، ويبقى حق وكالة الأونروا بالملكية قائماً حتى عودة اللاجئين لديارهم الأصلية في فلسطين.
- ٥- إن هلاك الوحدة السكنية لا ينقضي معها حق اللاجئ بالسكن إذا كان هذا الهلاك خارج عن إرادة اللاجئ، بل يبقى حقه، وتلتزم وكالة الأونروا بإعادة إعمارها.

ثانياً: التوصيات

- ١- نوصي المشرع الفلسطيني بضرورة إصدار قانون خاص ينظم حق الانتفاع بالسكنى ولا يتركه للقواعد العامة للقانون، وإن كان وجود اللاجئين في المخيمات الفلسطينية هو وجود مؤقت لحين عودتهم إلى ديارهم الأصلية، فالأمر يستدعي وجود قانون خاص ينظم كل ما يتعلق بحق السكن في المخيمات.
- ٢- كما لنا توصية وإن كانت لا تلامس الموضوع من ناحية قانونية بل تأخذ الطابع الإنساني، وهي ضرورة الإسراع في تحسين أوضاع الوحدات السكنية في المخيمات التي أصبحت غير قابلة للحياة البشرية في معظمها، وهو الأمر الذي أكدته العديد من التقارير المعدة من قبل مؤسسات حقوق الإنسان الدولية.



المصادر والمراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

❖ الكتب القانونية

- (١) إبراهيم العلي، اللاجئ الفلسطيني من الاقتلاع إلى العودة، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن (٢٠١٤).
- (٢) أمين دواس، قانون الأراضي، المعهد العالي للقضاء، رام الله (٢٠١٣).
- (٣) حسين عيسه، الوجيز في العقوق العينية الأصلية وفق مجلة الأحكام العدلية والتشريعات النافذة في فلسطين، ط ١ فلسطين (٢٠١٩).
- (٤) ساري حنفي، إدارة مخيمات اللاجئيين الفلسطينيين في المشرق العربي، معهد عصام فارس للسياسات العامة والشؤون الدولية، الجامعة الأميركية في بيروت، تشرين أول (٢٠١٠).
- (٥) سعيد سلامة، الذكرى الستون لنكبة فلسطين، منشورات دائرة شؤون اللاجئين، رام الله، أيار (٢٠٠٨).
- (٦) السنهوري، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، ج ٩، دار النهضة العربية، بيروت (١٩٦٤).
- (٧) عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت (١٩٧٨).
- (٨) عبدالرزاق السنهوري عبدالرزاق السنهوري العقود التي تقع على الملكية، ج ٤، دار إحياء التراث العربي للنشر، بيروت (١٩٦٣).
- (٩) عبد الرحمن أحمد جمعة الحلالشة، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، ط ٢، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان (٢٠٠٥).
- (١٠) عبدالقادر الفار، المدخل لدراسة القانون، نظرية الحق والقانون، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط ٢، عمان (٢٠١٥).
- (١١) ماجد كيالي، قضية اللاجئين الفلسطينيين "أسبابها أبعادها مقاربات سياسية لحلها"، منشورات صامد الاقتصادي، بيروت (١٩٦٩).



- ١٢) محسن صالح، مدخل إلى قضية اللاجئين الفلسطينيين، مركز الأرض والإنسان للدراسات والاستشارات، ط ١، البحرين (٢٠١٤).
- ١٣) محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية، وزارة التعليم والبحث العلمي العراقية، بغداد (١٩٨٨).
- ١٤) محمد وحيد الدين سوار الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان (١٩٩٨).
- ١٥) محي الدين إسماعيل علم الدين، عبد الكريم شهبون، الشافي في مدونة الحقوق العينية الجديدة وفق القانون رقم ٨٠-٣٩، ط ١، دار النجاح، الدار البيضاء (٢٠١٥).
- ١٦) منذر الفضل، العقود المسماة، عقد البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان (١٩٩٣).
- ١٧) نبيل سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف (٢٠٠١).
- ١٨) هادي علي العبيدي، الحقوق العينية الأصلية، ط ١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان (١٩٩٩).

الأطروحات والرسائل

➤ الأطروحات:

- ١) حسين عيسه، النظام القانوني للملكية الأراضي في الضفة الغربية وقطاع غزة، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد المالك السعدي، طنجة، المغرب (٢٠١٨).
- ٢) عدنان عمرو، الإدارة المحلية في فلسطين (منذ عام ١٨٥٠ - ١٩٩١)، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد الخامس، المغرب (١٩٩٤).

➤ الرسائل:

- ١) هبة مبيض، اللاجئين الفلسطينيين بين الاغتراب والاندماج السياسي "دراسة حالة مخيم بلاطة"، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس



(٢٠١٠).

- ٢) ياسمين أبو عمر، قضية اللاجئين الفلسطينيين وأثرها على العلاقات الأردنية الفلسطينية، رسالة ماجستير كلية الدراسات العليا، جامعة بيرزيت (٢٠١٠).
- ٣) فيصل رضوان - دور اللجان الشعبية لخدمات اللاجئين في التنمية المجتمعية في مخيمات الضفة الغربية - رسالة ماجستير - كلية الدراسات العليا - جامعة القدس (٢٠١١).
- ٤) رجاء فقها، التنظيم القانوني للأراضي الأميرية في فلسطين، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس (٢٠١٢).

❖ الدوريات

- ١) التصرف بأراضي الدولة وإدارتها، بين القانون والممارسة، الهيئة الفلسطينية لحقوق المواطن، سلسلة تقارير خاصة رقم ١٩ سنة (٢٠٠٣).
- ٢) صلاح الصوباني، تطور عدد السكان الفلسطينيين في المخيمات وفلسطين التاريخية، مجلة تسامح، مركز رام الله لدراسات حقوق الإنسان، ع ١٩، كانون أول، رام الله (٢٠١٧).
- ٣) عبد الكريم محسن، مخيمات اللاجئين الفلسطينيين بين الواقع وطموحات المستقبل " حالة دراسية مخيم الشاطئ بمدينة غزة" مجلة جامعة المسيلة، الجزائر، العدد التاسع (٢٠١٨).
- ٤) معتصم حمادة، اللاجئين الفلسطينيون وحق العودة، منشورات المركز الفلسطيني للتوثيق والمعلومات، العدد الخامس، آذار (٢٠٠٧).
- ٥) مي حمودة، اللاجئين الفلسطينيون والملكية العقارية في لبنان بين حقوق الإنسان وشروط التوطين، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بيروت اللبنانية، العدد التاسع عشر، الجزء الثالث (٢٠١٨).
- ٦) وضع اللاجئين الفلسطينيين في القانون الدولي، منشورات مؤسسة الدراسات الفلسطينية، رام الله، كانون ثاني (٢٠١٣).



❖ الأحكام القضائية

- ١) مجلة نقابة المحامين الأردنيين، العدد الثاني (١٩٩٤).
- ٢) مجموعة أحكام النقض الفلسطينية، الدعاوى المدنية، ج ٢، سنة (٢٠٠٦).
- ٣) مجموعة أحكام النقض الفلسطينية، الدعاوى المدنية، ج ٢، سنة (٢٠١١).

ثانياً: المراجع باللغة الإنجليزية

- 1) Khouri, Rami G. (2010) "Sixty Years of UNRWA: From Service Provision to Refugee Protection". Refugee Survey Quarterly. Number 2-3/2009, badil center, Ramallah (2010).
- 2) Pedersen, J. "Population Forecast of Palestinian Refugees 2000-2020," in Laurie Blome Jacobsen (ed.), Finding Means: UNRWA's Financial Crisis and Refugee Living Conditions: Socio-economic Situation of Palestinian Refugees in Jordan, Lebanon, Syria, and the West Bank and Gaza Strip, Fafo Report 427 (2003), vol. 1, Fafo: Oslo. (2003).
- 3) Sari Hanafi, Palestinian Refugee Camps in Lebanon, Laboratories of State in the making, Discipline and Islamist Radicalism, d, in Thinking Palestine, ed. Ronit lentin, London (2008).

ثالثاً: المراجع الإلكترونية

- 1) <https://www.unrwa.org/ar/who-we-are>
- 2) www.mofa.pna.ps
- 3) <https://web.archive.org>
- 4) <http://muqtafi.birzeit.edu>
- 5) <https://www.aljazeera.net>

Romanization of Arabic references

- 1) Ibrāhīm al-‘Alī, al-lāji’ al-Filasṭīnī min alāqtlā‘ ilá al-‘Awdah, Dār al-Nafā’is lil-Nashr wa-al-Tawzī‘, al-Urdun (2014).
- 2) Amīn Dawwās, Qānūn al-arāḍī, al-Ma‘had al-‘Ālī lil-Qaḍā’, Rām Allāh (2013).
- 3) 3-Ḥusayn ‘Īsah, al-Wajīz fī al-‘uqūq al-‘aynīyah al-aṣlīyah wafqa Majallat al-aḥkām al-‘adlīyah wa-al-tashrī‘āt al-Nāfidhah fī Filasṭīn, Ṭ 1 Filasṭīn (2019).
- 4) Sārī Ḥanafī, Idārat mukhayyamāt al-lāji’īn al-Filasṭīnīyīn fī al-Mashriq al-



- ‘Arabī, Ma‘had ‘Iṣām Fāris lil-Siyāsāt al-‘Āmmah wa-al-Shu‘ūn al-Dawliyah, al-Jāmi‘ah al-Amīrikīyah fī Bayrūt, Tishrīn awwal (2010).
- 5) Sa‘īd Salāmah, al-dhikrā al-sittūn Inkbh Filastīn, Manshūrāt Dā‘irat Shu‘ūn al-lāji‘īn, Rām Allāh, Ayyār (2008).
- 6) al-Sanhūrī, al-Ḥuqūq al-mutafarri‘ah ‘an Ḥaqq al-Malakīyah, j9, Dār al-Nahḍah al-‘Arabīyah, Bayrūt (1964).
- 7) ‘Abd al-Mun‘im Faraj al-Ṣaddah, al-Ḥuqūq al-‘aynīyah al-aṣliyah, Dār al-Nahḍah al-‘Arabīyah, Bayrūt (1978).
- 8) Abd-al-Razzāq al-Sanhūrī ‘Abd-al-Razzāq al-Sanhūrī al-‘uqūd allatī taqa‘u ‘alā al-Malakīyah, J 4, Dār Iḥyā’ al-Turāth al-‘Arabī lil-Nashr, Bayrūt (1963).
- 9) ‘Abd al-Rahmān Aḥmad Jum‘ah al-Ḥalālīshah, al-Ḥuqūq al-‘aynīyah al-aṣliyah wa-al-tabā‘īyah, ٢2, Dārat al-Thaqāfah lil-Nashr wa-al-Tawzī‘, ‘Ammān (2005).
- 10) ‘Abd-al-Qādir al-Fār, al-Madkhal li-Dirāsāt al-qānūn, Nazarīyat al-Ḥaqq wa-al-qānūn, Dār al-Thaqāfah lil-Nashr wa-al-Tawzī‘, ٢2, ‘Ammān (2015).
- 11) Mājīd Kayyālī, Qaḍīyat al-lāji‘īn al-Filastīnīyīn "asbābuhā ab‘āduhā muqārabāt siyāsīyah li-ḥallihā", Manshūrāt Ṣāmid al-iqtīṣādī, Bayrūt (1996).
- 12) Muḥsin Ṣāliḥ, madkhal ilā Qaḍīyat al-lāji‘īn al-Filastīnīyīn, Markaz al-arḍ wa-al-insān lil-Dirāsāt wa-al-Istishārāt, ٢1, al-Bahrayn (2014).
- 13) Muḥammad Ṭāhā al-Bashīr wa-ghannī Ḥassūn Ṭāhā, al-Ḥuqūq al-‘aynīyah, Wizārat al-Ta‘līm wa-al-Baḥth al-‘Ilmī al-‘Irāqīyah, Baghdād (1988).
- 14) Muḥammad Waḥīd al-Dīn Sawwār al-Ḥuqūq al-‘aynīyah al-aṣliyah, asbāb kasb al-Malakīyah, Dār al-Thaqāfah lil-Nashr wa-al-Tawzī‘, ‘Ammān (1998).
- 15) Muḥyī al-Dīn Ismā‘īl ‘ilm al-Dīn, ‘Abd al-Karīm Shabbūn, al-Shāfi fī Mudawwanat al-Ḥuqūq al-‘aynīyah al-Jadīdah wafqa al-qānūn raqm 80-39, ٢1, Dār al-Najāh, al-Dār al-Bayḍā’ (2015).
- 16) Mundhir al-Faḍl, al-‘uqūd al-musammāh, ‘aqd al-bay‘ wa-al-ījār, Dār al-Thaqāfah lil-Nashr wa-al-Tawzī‘, ‘Ammān (1993).
- 17) Nabīl Sa‘d, al-Ḥuqūq al-‘aynīyah al-aṣliyah, aḥkāmuhā wa-maṣādiruhā, Munsha‘at al-Ma‘ārif (2001).
- 18) Hādī ‘Alī al-‘Ubaydī, al-Ḥuqūq al-‘aynīyah al-aṣliyah, ٢1, Dār al-Thaqāfah lil-Nashr wa-al-Tawzī‘, ‘Ammān (1999).

- 19) Ḥusayn ‘ysh, al-nizām al-qānūnī li-milkīyat al-arādī fī al-Ḍiffah al-Gharbīyah wa-Qitā‘ Ghazzah, uṭrūḥat duktūrāh, Jāmi‘at ‘Abd al-Mālik al-Sa‘dī, Ṭanjah, al-Maghrib (2018).
- 20) ‘Adnān ‘Amr, al-Idārah al-Maḥallīyah fī Filasṭīn (mundhu ‘ām 1850 – 1991), uṭrūḥat duktūrāh, Jāmi‘at Muḥammad al-khāmis, al-Maghrib (1994).
- 21) Hibat Mubayyid, al-Lāji’ūn al-Filasṭīnīyūn bayna al-Iḡtirāb wa-al-indimāj al-siyāsī "dirāsah ḥālat Mukhayyam Bullāṭah", Risālat mājistīr, Kullīyat al-Dirāsāt al-‘Ulyā, Jāmi‘at al-Najāḥ al-Waṭanīyah, Nābulus (2010).
- 22) Yāsamīn Abū ‘Umar, Qaḍīyat al-lāji’īn al-Filasṭīnīyīn wa-atharuhā ‘alā al-‘Alāqāt al-Urdunīyah al-Filasṭīnīyah, Risālat mājistīr Kullīyat al-Dirāsāt al-‘Ulyā, Jāmi‘at Bīrzeit (2010).
- 23) Fayṣal Raḍwān-Dawr al-Lijān al-sha‘bīyah li-Khidmāt al-lāji’īn fī al-tanmiyah al-mujtama‘īyah fī mukhayyamāt al-Ḍiffah al-Gharbīyah – Risālat mājistīr – Kullīyat al-Dirāsāt al-‘Ulyā – Jāmi‘at al-Quds (2011).
- 24) Rajā’ fiqhan, al-tanzīm al-qānūnī ll’rāḍy al-Amīriyah fī Filasṭīn, Risālat mājistīr, Jāmi‘at al-Najāḥ al-Waṭanīyah, Nābulus (2012).
- 25) Altšrf b’rāḍy aldwlh w’dārthā, byn alqānwn wālmārsh, al-Hay’ah al-Filasṭīnīyah li-Ḥuqūq al-Muwāṭīn, Silsilat Taqārīr khāsshah raqm 19 sanat (2003).
- 26) Ṣalāḥ alšwbāny, Taṭawwur ‘adad al-Sukkān al-Filasṭīnīyīn fī al-Mukhayyamāt wa-Filasṭīn al-tārīkhīyah, Majallat Tasāmuḥ, Markaz Rām Allāh li-Dirāsāt Ḥuqūq al-insān, ‘A 19, Kānūn awwal, Rām Allāh (2017).
- 27) ‘Abd al-Karīm Muḥsin, mukhayyamāt al-lāji’īn al-Filasṭīnīyīn bayna al-wāqi’ wa-ṭumūḥāt al-mustaqbal "ḥālat dirāsīyah Mukhayyam al-Shāṭi’ bi-madīnat Ghazzah" Majallat Jāmi‘at al-Masīlah, al-Jazā’ir, al-‘adad al-tāsi’ (2018).
- 28) Mu‘tašim Ḥamādah, al-Lāji’ūn al-Filasṭīnīyūn wa-ḥaqq al-‘Awdah, Manshūrāt al-Markaz al-Filasṭīnī lil-Tawthīq wa-al-Ma‘lūmāt, al-‘adad al-khāmis, Ādhār (2007).
- 29) Mayy Ḥammūdah, al-lāji’ al-Filasṭīnī wa-al-milkīyah al-‘aqārīyah fī Lubnān bayna Ḥuqūq al-insān wshrw al-tawṭīn, Majallat al-Ḥuqūq wa-al-‘Ulūm al-siyāsīyah, Jāmi‘at Bayrūt al-Lubnānīyah, al-‘adad al-tāsi’ ‘ashar, al-juz’ al-thālith (2018).
- 30) Waḍ‘ al-lāji’īn al-Filasṭīnīyīn fī al-qānūn al-dawlī, Manshūrāt Mu’assasat



- al-Dirāsāt al-Filasṭīnīyah, Rām Allāh, Kānūn Thānī (2013).
- 31) Majallat Niqābat al-Muḥāmīn al-Urdunīyīn, al-‘adad al-Thānī (1994).
- 32) majmū‘ah Aḥkām al-Naqḍ al-Filasṭīnīyah, al-da‘āwá al-madanīyah, j2, sanat (2006).
- 33) majmū‘ah Aḥkām al-Naqḍ al-Filasṭīnīyah, al-da‘āwá al-madanīyah, j2, sanat (2011).

