

مجمل القوانين التي سيطر النظام السوري من خلالها على الملكية العقارية والأراضي في سوريا قبل الحراك الشعبي في آذار 2011 وبعده

القوانين تستهدف ثلاثة: 12 مليون مشرد قسريا،
و115 ألف مختف قسريا، ونصف مليون من القتلى غير
المسجلين في السجل المدني



الأربعاء 26 نيسان 2023

الشبكة السورية لحقوق الإنسان. تأسست نهاية حزيران 2011. غير حكومية، مُستقلة، اعتمدت عليها المفوضية السامية لحقوق الإنسان مصدراً أساسياً في جميع تحليلاتها التي أصدرتها عن حصيلة الضحايا في سوريا.

المحتوى:

1	مقدمة
6	الفصل الأول: مفاهيم عامة حول العقار والملكية العقارية في سوريا
9	الفصل الثاني: قراءة نقدية في القوانين واللوائح العقارية الصادرة عن النظام السوري قبل آذار 2011.
14	الفصل الثالث: قوانين التطوير العقاري في سوريا بعد آذار 2011 وانعكاساته على الملكية العقارية
30	الفصل الرابع: القوانين المتعلقة بالمعاملات والسجلات العقارية
34	الفصل الخامس: قوانين ذات تأثيرات غير مباشرة على حقوق الملكية العقارية في سوريا بعد الحراك الشعبي في آذار/2011
42	الفصل السادس: الأدوات التي اتبعها النظام السوري للسيطرة على الأراضي والممتلكات العقارية
45	المخرجات
46	النوصيات

مقدمة:

تعاني المسألة العقارية في سوريا من وضع مُعَقَّد وإهماليٍّ مُتراكِمٍ عبر الزمن. كإحدى أهم العوارض الناجمة عن طبيعة النظام الحاكم في سوريا، وبسبب تسلطه على سلطاته لسيطرته على الحكم من جديد. وإنَّ تعاطي النظام مع المسألة العقارية طوال العقود التي سيطر فيها على الحكم على سوريا، يعطينا تصوراً واضحاً عن فلسفة النظام في تعامله مع الوضع العام في سوريا بمختلف جزئياته.

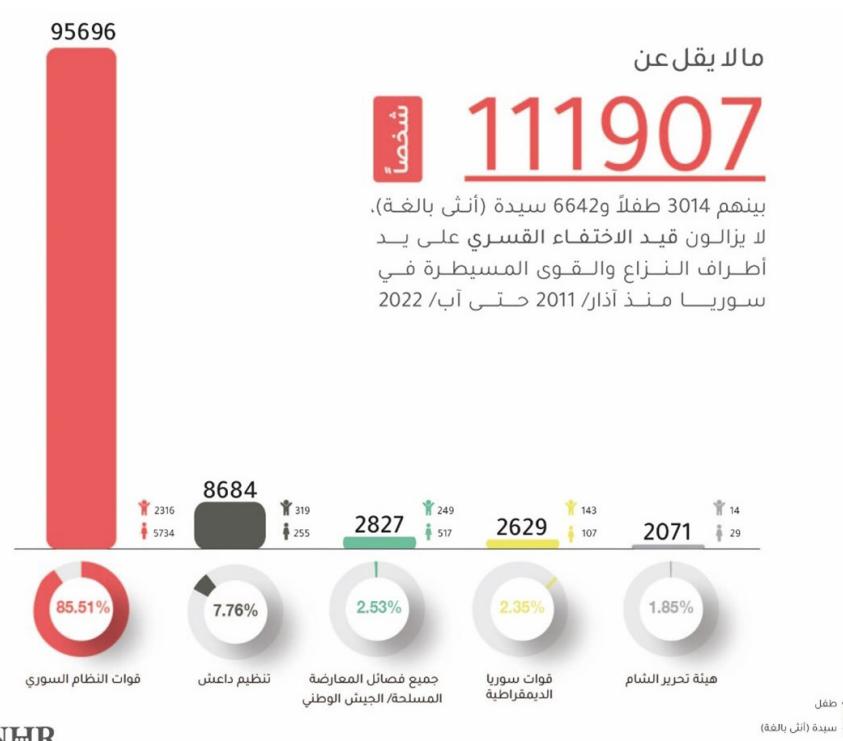
ومما ساعد النظام السوري في السيطرة على ملكيات وعقارات الشعب السوري، هو تحكمه المطلق في السلطات التشريعية والقضائية، فهو يستطيع عبر مجلس الشعب المهيمن عليه أن يصدر ما يشاء من قوانين، إضافةً إلى سيطرته على المحكمة الدستورية. كما أنَّ بإمكان رئيس النظام السوري إصدار ما يريد من مراسيم دون العودة إلى مجلس الشعب، وقد تحدثنا عن هذا في [تقارير مفصلة](#).

وعلى الرغم من صدور العديد من "القوانين والمراسيم التي تستهدف السيطرة على الممتلكات قبل انطلاق الحراك الشعبي في آذار/2011" إلا أنَّ ما صدر بعد الحراك الشعبي يعتبر الأشد خطراً على الملكيات العقارية للشعب السوري، ما يجعل من تتبع هذه القوانين والمراسيم أمراً ضرورياً. وذلك في محاولة لتفكيكها ونقض ما بني عليها من استيلاء على ممتلكات وأراضي مواطنين سوريين أصبحوا ضحايا لهذه القوانين التعسفية التي فرضت بالقوة، ولا تراعي مبادئ ومعايير حقوق الإنسان الأساسية كما سوف نرى في هذا التقرير.

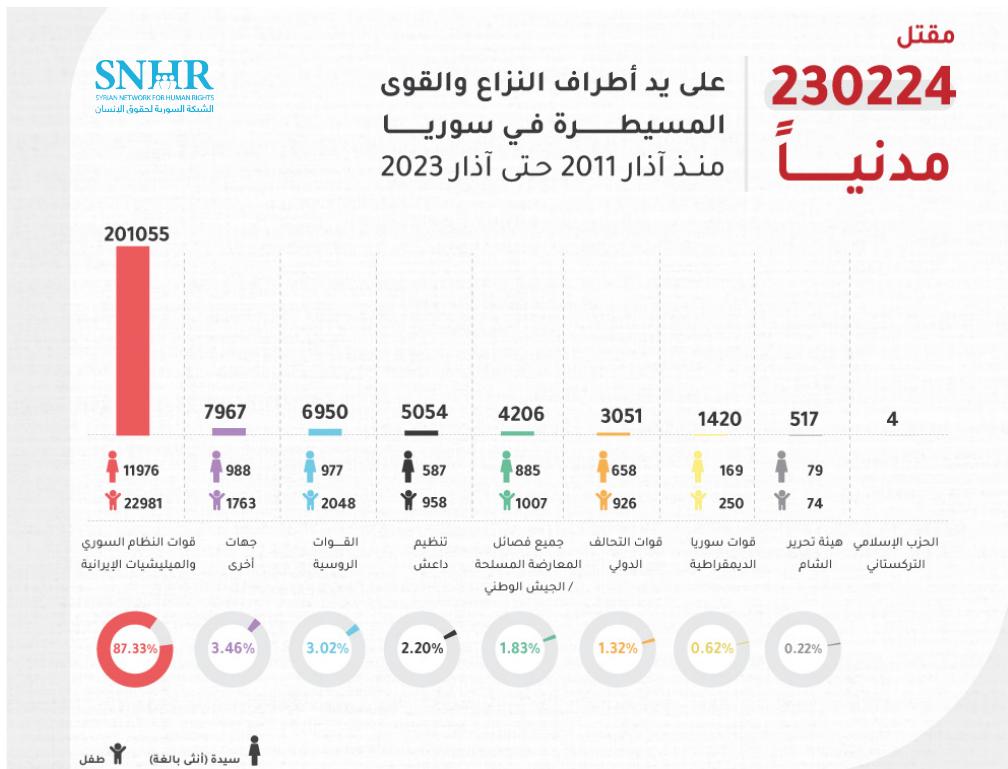
إن القوانين التي صدرت يمكنها أن تطال جميع أبناء الشعب السوري، لكننا في الشبكة السورية لحقوق الإنسان نعتقد أنها تستهدف ثلاثة فئات بشكل أساسى ومبادر.

أولاً: المشردين قسرياً (اللاجئين والنازحين) والبالغ عددهم قرابة 12.3 مليون مواطن سوري بحسب المفوضية العليا لشؤون اللاجئين.

ثانياً: المختفون قسرياً البالغ عددهم قرابة 112 ألف مواطنٍ سوري، يتحمل النظام السوري المسؤولية المباشرة عن اختفاء أكثر من 85 % منهم على الأقل، أي ما يقارب 95 ألف فردٍ من الشعب السوري بينهم 2316 طفلًّا و5734 سيدة، كما يوضحه الرسم البياني التالي¹:



ثالثاً: القتلى من المدنيين والعسكريين والبالغ عددهم قرابة نصف مليون مواطن سوري، والذين لم يُسجلوا بالغالبية العظمى منهم ماتوا في دوائر السجل المدني. مما لا شك فيه أنّ الغالبية العظمى من هذه الفئات معارضون للنظام السوري، وكانوا ضحايا للانتهاكات التي مارسها منذ آذار/2011، ويُظهر الرسم البياني حصيلة الضحايا المدنيين بحسب قاعدة بيانات الشبكة السورية لحقوق الإنسان. وكما هو معلوم فإنّ المسؤول المباشر عن هذا القتل هو النظام السوري نفسه بنسبة قرابة 87% من مجموع عدد القتلى أي 201055 شخصاً.



وتكمّن الإشكالية أنّ الغالبية العظمى من هؤلاء القتلى، لم يُسجلوا رسمياً على أنهن متوفون ضمن دوائر الدولة الرسمية المختصة، وهي دائرة السجل المدني. لقد تحكم النظام السوري بشكلٍ متواتٍ بـمتوهش بإصدار شهادات الوفاة، ولم تتح هذه الشهادات لجميع أهالي الضحايا الذين قُتلوا سواءً على يد النظام السوري أو على يد بقية الأطراف، ولا لأهالي المفقودين والمختفين قسرياً، واقتصرت على إعطاء شهادات وفاة لمن تنطبق عليهم معايير يحددها النظام السوري وأجهزته الأمنية، وقد تحدثنا في العديد من التقارير السابقة عن إجبار النظام السوري ذوي الضحايا بالإقرار عبر التوقيع على محضر مُعد من قبل الأجهزة الأمنية يفيد بأنّ "العصابات الإرهابية المسلحة" هي من قتلت أبناءهم وليس النظام السوري، مقابل الحصول على شهادة وفاة، بحيث لم يفتح النظام السوري أية تحقيقات قضائية حول أسباب وفاة مئات الآلاف من السوريين، ولم يحاسب أي عنصر أمن، أو فرد في الجيش عن تورطهم في عمليات القتل.

عبر عمليات الرصد والمتابعة المستمرة، تمكّناً من تسجيل ثلاثة أساليب اتبّعها النظام السوري في تسجيل أعداد محدودة من الضحايا الذين قُتلوا أو من المختفين قسرياً وقتلوا لاحقاً: وقد فصّلنا ذلك ضمن تقرير أصدرناه في 19/آب/2022 تحت عنوان ["النظام السوري يتحكم بوقائع تسجيل وفاة الضحايا ممن قتلوا/فقدوا خلال النزاع المسلح منذ آذار/2011 عبر أجهزته الأمنية ومؤسسات الدولة"](#).

إضافةً إلى ذلك نشير إلى أنّ الغالبية العظمى من الأهالي غير قادرين على الحصول على شهادات وفيات، خوفاً من ربط اسمهم باسم شخص كان معتقلأً لدى النظام السوري وقتل تحت التعذيب، وهذا يعني أنه معارض للنظام السوري، أو تسجيل الضحية كإرهابي إذا كان من المطلوبين للأجهزة الأمنية، كما أنّ قسماً كبيراً من ذوي الضحايا شرّدوا قسرياً خارج مناطق سيطرة النظام السوري.

وفي 10/آب/2022 أصدر وزير العدل في الحكومة التابعة للنظام السوري [الendum رقم 22](#) القاضي بتحديد إجراءات حول سير الدعاوى الخاصة بثبت الوفاة ضمن المحاكم الشرعية، وتضمن التعميم 5 أدلة يجب التأكد من توفرها من قبل القضاة ذوي الاختصاص في الدعاوى الخاصة بثبت الوفاة، كما أوجب على جميع المحاكم ذات الاختصاص بقضايا ثبوت الوفاة التقيد بما ورد في التعميم، وقد تضمن التعميم فرض الموافقة الأمنية على الجهات القضائية لثبت دعاوى الوفاة: الأمر الذي يزيد من تحفول الأجهزة الأمنية، وقد [أصدرنا تقريراً](#) استعرضنا فيه تحليلنا لما ورد في نص هذا التعميم من تجاوزات دستورية وقانونية وما يترب عن ذلك من نتائج.

ومن أجل الوصول إلى رسم صورة حقيقة عن تعقيدات المسألة العقارية ومدى تأثيرها على الواقع والمستقبل السوري وكل ما ارتبط به: فإننا في الشبكة السورية لحقوق الإنسان تتبعنا هذه المسألة من جذورها التاريخية إلى تطوراتها الآنية خاصةً في مرحلة ما بعد الحراك الشعبي، وحاولنا عبر هذا التقرير تقديم قراءة مسحية قانونية للسياقات التي تسير فيها هذه المسألة وأخر القوانين التي أصدرها النظام والغرض من كل قانون أو تشريع له ارتباط بالمسألة العقارية. ولم نتوقف عند هذا الحد، بل سعينا إلى ربط المشكلة العقارية بالترسانة القانونية التي استحدثها النظام السوري بعد آذار 2011 بفرض تجسيد مشاريعه بشكل دقيق. لذا قمنا بتقديم العديد من التفاصيل حول المخرجات الآنية وبعيدة المدى للتشریعات والمراسيم القانونية المختلفة وعلقاتها وتأثيراتها على الوضع العام للمسألة العقارية في سوريا. وقد قمنا أثناء إعداد هذا التقرير بمحاولة تتبع الانعكاسات المباشرة وغير المباشرة للقوانين التي كان أصدرها النظام السوري على عموم الشعب السوري وبشكل خاص على الفئات الثلاثة سابقة الذكر، وهذا لاعتبارات عديدة سنعود إليها في محلها؛ ولأجل الوصول بهذا التقرير إلى الهدف الأساسي منه وهو رسم صورة واضحة عن طبيعة المسألة العقارية ومحاولات النظام الاستحواذ على ممتلكات الشعب السوري ولهذا فإن هذا التقرير أُعد بشكل أساسي لتتبع مساعي النظام بخصوص المسألة العقارية ومحاولة إدارتها، وسوف نقوم بإعداد تقرير آخر عن المساعي المشابهة التي قامت بها أطراف النزاع الأخرى بخصوص المسألة العقارية.

اعتمدنا في هذا التقرير على خطة مكونة من: ستة فصول، ومقدمة، وخاتمة، ثم توصيات وقد جاءت الخطة بالشكل التالي:

الفصل الأول: مفاهيم عامة حول العقار والملكية العقارية في سوريا.

المبحث الأول: مقدمة في السجلات العقارية.

المبحث الثاني: أشكال توثيق وحماية الملكية العقارية في سوريا.

الفصل الثاني: قراءة نقدية في القوانين واللوائح العقارية الصادرة عن النظام السوري قبل آذار 2011.

المبحث الأول: قراءة نقدية في قانون التخطيط العمراني الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 5/لعام 1982.

المبحث الثاني: قراءة نقدية في قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15 لعام 2008.

المبحث الثالث: قانون 33 لعام 2008 القاضي بثبت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية.

الفصل الثالث: قوانين التطوير العقاري في سوريا بعد آذار 2011 وانعكاساته على الملكية العقارية.

المبحث الأول: قراءة نقدية في قانون 25 لعام 2011.

المبحث الثاني: قراءة نقدية في المرسوم التشريعي رقم 66/2012 القاضي بإحداث منطقتين تنظيميتين في نطاق محافظة دمشق.

المبحث الثالث: القانون رقم 23 لعام 2015 الخاص بتنفيذ التخطيط وعمaran المدن محاولات جديدة للاستيلاء على أملاك المواطنين.

المبحث الرابع: القانون/10 لعام 2018 أخطر قوانين السيطرة على ملكيات السوريين.

المبحث الخامس: المرسوم 237 لعام 2021 الخاص بتنظيم القابون وحرستا:

المبحث السادس: أخطر المخططات التنظيمية التي يصدرها النظام على الملكيات العقارية الخاصة.

الفصل الرابع: القوانين المتعلقة بالمعاملات والسجلات العقارية.

المبحث الأول: القانون 11 لعام 2011 أحکام تملك الأشخاص غير السوريين للحقوق العينية العقارية في سوريا.

المبحث الثاني: المرسوم التشريعي 43 لعام 2011 عن الأراضي الكائنة في المناطق الحدودية.

المبحث الثالث: المرسوم التشريعي رقم 11 لعام 2016 الخاص بوقف عمليات تسجيل الحقوق العينية العقارية.

المبحث الرابع: المرسوم التشريعي رقم 12/1 لعام 2016 القاضي باعتبار النسخة الرقمية لوقعات الحقوق العينية المنقولة عن الصحفة العقارية. ذات صفة ثبوتية.

المبحث الخامس: القانون رقم 33 لعام 2017 الناظم لإعادة تكوين الوثيقة العقارية المفقودة أو التالفة.

الفصل الخامس: قوانين ذات تأثيرات غير مباشرة على حقوق الملكية العقارية في سوريا بعد الحراك

الشعبي آذار/مارس 2011

المبحث الأول: المرسوم التشريعي 40 لعام 2012 قانون إزالة مخالفات البناء.

المبحث الثاني: تأثيرات قانون 19 لعام 2012 لمكافحة الإرهاب على الملكيات العقارية.

المبحث الثالث: تداعيات القانون رقم 22 لعام 2012 إحداث محكمة للنظر في قضايا الإرهاب.

المبحث الرابع: انعكاسات المرسوم 63 لعام 2012 بمنح صلاحيات للضابطة العدلية لإيقاع الحجز الاحتياطي على عقارات المتهمين بجرائم الإرهاب.

المبحث الخامس: تأثيرات المرسوم التشريعي 25 لعام 2013 بخصوص جواز التبليغ بالصحف بسبب ظروف استثنائية على المسألة العقارية.

المبحث السادس: تعليم وزارة الداخلية رقم 1565 لعام 2015.

المبحث السابع: قراءة في القانون رقم 35/لعام 2017 القاضي بتعديل قانون خدمة العلم الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 30/لعام 2007.

المبحث الثامن: قراءة في القانون رقم 1 لعام 2018 القاضي بإنشاء حرم حول "نبع الفيجة".

المبحث التاسع: تداعيات القانون رقم 3/لعام 2018 الخاص بإزالة أنقاض الأبنية المتضررة بسبب خضوعها لقوانين التي تقضي بهدمها.

المبحث العاشر: قراءة في القانون رقم 6/لعام 2018 قانون الحراج.

المبحث الحادي عشر: تأثيرات قانون رقم 31 لعام 2018 الناظم لعمل وزارة الأوقاف على الملكيات العقارية.

المبحث الثاني عشر: تأثير القانون الخاص بضريبة البيوع العقارية/15/ لعام 2021.

الفصل السادس: الأدوات التي اتبعها النظام السوري للسيطرة على الأراضي والممتلكات العقارية.

المبحث الأول: استغلال النظام للدمار واسع النطاق.

المبحث الثاني: تأثير إشكالية الوثائق المدنية الناقصة على المسألة العقارية.

المبحث الثالث: حرمان الكرد من الجنسية السورية وانعكاس ذلك على حقوقهم في التملك العقاري.

المبحث الرابع: محاولات استغلال الصعوبات التي تواجه المرأة السورية في قضايا الملكية والسكن للاستحواذ على حقوقها.

المبحث الخامس: افتعال مسألة التصاريح الأمنية.

المخرجات.

النوصيات.

ولأجل تحقيق المراد من هذا التقرير فقد اعتمدنا على منهج الاستدلال القانوني ومنهج التحليل الإحصائي لأجل رصد وإثبات الخروقات القانونية التي يقوم بها النظام حتى ضمن الدستور الذي وضعه هو بحد ذاته سنة 2012.

واعتمدنا في إعداد هذا التقرير في الغالب على معظم المصادر القانونية والتشريعية الصادرة عن السلطات التشريعية والقضائية في سوريا، بحيث جعلناها المرجع الأول لبناء هذا التقرير، وتبعنا ما فيها من مغالطات وخروقات قانونية أحدها النظام السوري لإقرار واقع جديد في سوريا. كما اعتمدنا على الكثير من الإحصائيات والمعطيات الرقمية والشهادات الحية ضمن قاعدة البيانات التي بنتها الشبكة السورية لحقوق الإنسان على مدى اثني عشر عاماً.

الفصل الأول: مفاهيم عامة حول العقار والملكية العقارية في سوريا

المبحث الأول: مقدمة في السجلات العقارية.

إن فهم قضية الملكية العقارية وإشكاليتها يستوجب علينا أولاً أن نعي بعض المفاهيم الأساسية المتعلقة بالموضوع، وأهم هذه المفاهيم هو السجل العقاري، من حيث كونه "مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتتعديلات المتعلقة به"² وهو أحد أقدم السجلات السورية حيث أُنشئ هذا السجل العقاري بموجب القرارين (189/188) بتاريخ 15/12/1926 وما يزال ساري المفعول إلى غاية اليوم، مع العديد من التغييرات التي شوهدت كما سيأتي لاحقاً.

يتألف السجل العقاري من دفتر الأملاء، والوثائق المفتّمة (دفتر اليومية، محاضر التحديد والتحرير، خرائط المساحة، الرسوم المصورة بواسطة الطيارات، رسوم المسح، والأوراق المثبتة). يمكن من الناحية القانونية أن تُعد السجل العقاري في سوريا فيما مضى كأحد أفضل السياقات القانونية لحفظ الملكية العقارية في مراحل تاريخية مختلفة من تاريخ سوريا. وذلك لاعتماده لجهة استقرار الملكية العقارية التي أوجدها من خلال تحديد جميع العقارات في سوريا بشكل دقيق استناداً إلى الخرائط المساحية المحفوظة في دائرة المساحة بكل محافظة سورية.

كما أن مبدأ علنية السجل العقاري التي يتأسس عليها السجل العقاري جعل أهميته تضاهي أهمية سجل النفوس المدنية، وذلك أنه لا يمكن إجراء أي تعاملات عقارية تختص بعملية نقل أو بيع أو تحويل الملكية دون الإعلان عنها وتسجيلها ضمن هذا السجل العقاري.

إن اعتماد مبدأ العلانية المنصوص عليه في السجل العقاري منح في المراحل التاريخية المختلفة الطمأنينة في التعامل بالعقارات والملكية العقارية وما يتعلّق بذلك من آثار قانونية لمن أراد بيع وشراء هذه العقارات. أي أن جميع المخططات المساحية العقارية وقيود السجل العقاري هي وثائق علنية بشكل مطلق. ويمكن لأي شخص يرغب بالاطلاع على صحيحة عقار ما أو مخططه التقدم بطلب كي يطلع على ما يشاء بحضور الموظف المختص. الأمر الذي جعل السجل العقاري في سوريا في مرحلة تاريخية متقدمة ملذاً أمّا لكل من يرغب بتوثيق ملكيته العقارية وحمايتها تداولها. إلا أن هذا الأمر لم يستمر بهذا الشكل بحيث حدثت العديد من التغييرات التي أثرت بشكل مباشر على مكانة وقيمة السجل العقاري في سوريا وأفقدته الكثير من قيمته ومكانته. ولهذا يجب تتبع محطات التحول الرئيسية التي عرفها السجل العقاري في سوريا وهو الأمر الذي سيتيح لنا فهم ومعرفة الأسلوب الذي مارسه النظام السوري بعد آذار 2011 في وضع يده على الملكيات العقارية. ولعل أهم هذه المحطات هي:

- **المحطة الأولى:** ترجع إلى مرحلة إصدار القانون بناءً على القرارين (188/189) بتاريخ 15/12/1926 خلال مرحلة الاحتلال الفرنسي لسوريا، فكان مصاغاً على نمط القوانين الأوروبيّة وبالخصوص منها القانون الفرنسي والسويسري. حيث حاولت فرنسا في هذا القانون رصد وتصنيف الملكيات العقارية.

المادة /1/ من القرار رقم /188/ لعام 1926 قانون السجل العقاري وتعديلاته في سوريا للتفصيل أكثر انظر: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=2> .2
[&01&nid=16256&ref=tree](#)

- **المحطة الثانية:** كانت خلال المرحلة الأولى من الاستقلال السوري عندما صدر القانون المدني السوري حينها سنة 1949 والذي أعطى قيود السجل العقاري القوة التوثيقية المطلقة أمام القضاء وقسم العقارات إلى خمس فئات أهمها العقارات الأميرية والعقارات الملك وهو الأمر الذي أكد عليه فيما بعد الدستور السوري الصادر سنة 1950. فقد تناول قضية الأموال العقارية العامة والخاصة في المادة 21 ونص أنّ "للدولة والأشخاص الاعتبارية وللأفراد تملك الأموال ضمن حدود القانون". ونظم الدستور أيضاً موضوع تملك الأجانب وشروطه. كما عين الملكية الخاصة وكيفية حيازتها والتصرف بها. كما نص على أنه لا يُسمح لأحد بأن يستعمل الملكية الخاصة بشكل يتعارض مع المصلحة العامة. ويجوز الاستملك بقصد النفع العام استناداً إلى تعويض عادل يحدده القانون.³
- **المحطة الثالثة:** صدور قوانين التأمين والإصلاح الزراعي في سوريا سنة 1958 ثم تطور التشريع بعد إعلان حالة الطوارئ عام 1963 والتي تم بموجبها تجميد العديد من القوانين. ومن بينها قوانين الملكية العقارية والسجل العقاري. فقد أباحت القوانين العرفية التي سنها نظام 1963 الاستيلاء على ما يشاء من العقارات، بذرعة مصلحة ثورة حزب البعث.
- **المحطة الرابعة:** يمكن الحديث عن بدأ هذه المرحلة مباشرةً بعد استيلاء حافظ الأسد على السلطة سنة 1970 وتوطدت أكثر بسنته للعديد من القوانين ذات صورة اشتراكية. لكنها في جوهرها تهدف إلى جعل الملكيات العامة والخاصة في يد زمرة من الموالين لحافظ الأسد. وبهذا الشكل صدر قانون الاستملك رقم/20/ لعام 1983 ومن أهم السياسات التي اتبعها حافظ الأسد في هذا القانون وغيره تكريس النهج الاشتراكي في الظاهر. أما في جوهره فقد عمل على تملّك وسائل الإنتاج لزمرة خاصة تابعة للنظام السوري. كما أنّ الاستمرار بالعمل بقانون الإيجارات التقليدي /111/ لعام 1952 الذي ساهم بشكل واسع في انتشار ظاهرة بناء السكن العشوائي بشكل خطير وبدعم خفي من السلطة. فقد ساهم هذا التعقيد القانوني في استحالة الحصول على الترخيص النظامي للمساكن. ولم يخف النظام السوري خلال مرحلة حكم حافظ الأسد دعمه لتنامي ظاهرة السكن العشوائي والاستيلاء اللا قانوني. من خلال التهاون مع منتهكين القوانين ومغتصبي الأراضي والتساهم مع المخالفين الذين يشيدون المساكن دون ترخيص خاصةً إن كانوا من الفئات المساعدة للنظام في الجيش والأجهزة الأمنية.
- **المحطة الخامسة:** وهي إحدى المحطات الرئيسية التي سنتوسع في الحديث عنها في هذا التقرير كونها كانت مفصلية في قضية المسألة العقارية. يمكن أن نجعل من سنة 2000 منطلق أساسى لهذه المحطة كونها أتت بعد عملية التوريث التي حدثت في سوريا بعد وفاة حافظ الأسد ونقل الحكم بطريقية غير قانونية لابنه بشار الأسد في عملية انقلاب واضحة على الدستور لم تقتصر على التوريث السياسي. بل امتدت لتشمل العملية إعادة تقسيم المصالح بين رجال النظام السياسي الملتفين حول بشار الأسد. الأمر الذي استلزم إصدار قوانين عقارية جديدة ومنها على وجه الخصوص: قانون تملك أراضي المنتفعين بالإصلاح الزراعي رقم 61 لعام 2004 وقانون تمليك الأجانب رقم 11 لعام 2011 وقانون الإيجارات رقم 6 لعام 2001 وقانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15 لعام 2008 وغيرها كثير.

.3 - تقسم العقارات إلى عقارات ملك، وعقارات أميرية، وعقارات متربوكة محمية، وعقارات خالية مناحة.

.2 - العقارات الملك: هي العقارات القابلة للملكية المطلقة والكافحة داخل مناطق الأماكن المبينة المحددة إدارياً.

.3 - العقارات الأميرية: هي التي تكون رقبتها للدولة، ويجوز أن يجري عليها حق تصرف.

.4 - العقارات المتربوكة المرفقة: هي التي تخص الدولة، ويكون لجماعتها ما حق استعمال عليها تحدد مميزاته ومهام العادات المحلية أو الانظمة الإدارية.

.5 - العقارات المتربوكة محمية: هي التي تخص الدولة أو المحافظات أو البلديات، وتكون جزءاً من الأموال العامة.

.6 - العقارات الخالية المناحة، أو الأرضيات الموات: هي الأرضيات الأميرية التي تخص الدولة، إلا أنها غير معينة ولا محددة، فيجوز لمن يشغلها أن لا يحصل بترخيص من

.86 .1949 للعام رقم 84 التشريعي المرسوم الصادر بالمجلس المدني. الماده 86

• **المحطة السادسة:** وهي أيضاً محطة رئيسية في السياق الذي ندرسه، وذلك أنها أتت بعد الحراك الشعبي السوري ضد نظام بشار الأسد، والتي صدر فيها كم كبير من القوانين بهدف السيطرة على الأراضي الزراعية والملكية العقارية. فالنظام السوري يتحكم بشكل مطلق بمجلس الشعب ويإمكانه إصدار ما يريد من قوانين. كما أنه بإمكان بشار الأسد إصدار ما يريد من مراسم، فلا يوجد في سوريا أي فصل بين السلطات، وهذا ينافي الدستور الذي وضعه النظام في عام 2012.

لكن قبل الانتقال إلى مناقشة القوانين التي أصدرها النظام السوري وبناتها، لابد أن نتعرف على أنماط وأشكال توثيق الملكية العقارية، فهذا سوف يتيح لنا فهم الآلية التي استحدثها النظام السوري عند قيامه بتأميم والاستيلاء على الأموال العقارية للشعب السوري خاصةً منه المعارض لسياسات تحت مسميات مختلفة.

المبحث الثاني: أشكال توثيق وحماية الملكية العقارية في سوريا.

يُعد من نافلة القول الحديث عن حماية الملكية العقارية في سوريا بالنظر إلى ما سنقف عليه من تجاوز مستمر و دائم للنصوص القانونية الصريحة، حيث إنّ الحكومة في سوريا وإن نصت في المرسوم التشريعي رقم 84 لعام 1949 وخاصة في المواد (768/771) على دعم حق الملكية من خلال التأكيد على: "لملك الشيء وحده في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"⁴، بحيث نصت مواد هذا القانون على أنّ "لملك الحق في ملكية الأرض وتشتمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفید في التمتع بها علىً وعمقاً ولملك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته ولا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك بتعويض عادل"⁵. أي أنّ هذا القانون أوضح الحق العام لكل مواطن سوري الحق الكامل في التصرف في ملكيته دون سلبه إياها بغير حق قانوني وبضرورة وجود تعويض عادل نظير ما سُلب منه، لكن هذه المادة لم تظل بهذه القوة القانونية في الدساتير اللاحقة في سوريا، بل تجاوز حافظ الأسد بعد سيطرته على الحكم هذه القوانين، وأعطى لنفسه العديد من المزايا في دستور (1973) التي تتيح له وللنظام الاستيلاء على الملكيات العقارية تحت مسميات مختلفة.

ولم يتغير تعاطي النظام في سوريا بعد الحراك الشعبي في آذار 2011 مع نصوص هذه المادة في دستور (2012) والذي لم يكن أكثر من إجراء تعديلات صورية على نص دستور (1973) في محاولة من بشار الأسد لتضليل الرأي العام الدولي وإيهامه بإجراء إصلاحات ديمقراطية. فلم يتطرق النظام في سوريا في دستور سنة (2012) بشكل واضح وجلي لحقوق الملكية العقارية أحكام التملك، وأدت المادة الخامسة عشرة من هذا الدستور تنص باقتضاب على أنّ: الملكية الخاصة من جماعية وفردية، مصانة وأن المصادر العامة في الأموال ممنوعة. ولا تنزع الملكية الخاصة إلا للمنفعة العامة بمرسوم ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون⁶. ونصت المادة السادسة عشرة من الدستور نفسه على أنّ: القانون هو الذي يعين الحد الأقصى للملكية الزراعية كما ضمنت المادة السابعة عشرة من الدستور: صيانة الملكية العقارية الإرثية⁷.

4. المادة /768/ من المرسوم تشريعي رقم /84/ لعام 1949 القانون المدني في سوريا للتفصيل أكثر انظر: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=12162>

5. المادة /769/ من المرسوم تشريعي رقم /84/ لعام 1949 القانون المدني في سوريا للتفصيل أكثر انظر: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=12162>

6. المادة /15/ من المرسوم 94 لعام 2012 دستور الجمهورية العربية السورية للتفصيل أكثر انظر: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=15740>

7. المادة /16/ من المرسوم 94 لعام 2012 دستور الجمهورية العربية السورية للتفصيل أكثر انظر: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=15740>

غيرأن النظام السوري نفسه لم يحترم البنود والمواد التي نص عليها في دستوره، ذلك أننا سنقف في الكثير من المواقف على قيام جهات أمنية وفيالق و مليشيات تابعة للنظام بعمليات استيلاء أو تزوير لسجلات عقارية من أجل الاستحواذ أو تملك أراضي وممتلكات الفئات الثلاثة المستهدفة التي سبق ذكرها في المقدمة.

ولعله من الأساسي أيضاً الإشارة إلى شق ثانٍ في المسألة العقارية مرتبط بنمط العملية التوثيقية للملكية العقارية في سوريا، بحيث نجد أنها لم تتغير كثيراً خلال التاريخ السوري منذ الاستقلال وإلى اليوم، وما زال يعتمد السوريون في توثيق ملكياتهم العقارية إلى غاية كتابة هذا التقرير على أحد الأوجه القانونية التالية:

أولاً: النموذج الأكثر شيوعاً وهو عملية تقييد الملكية العقارية بالتسجيل في السجل العقاري، وهي أعلى درجات توثيق الملكية في سوريا، ويطلق عليها السوريون اسم "الطابو الأخضر". وهي الملكية الثابتة رسمياً وفق قانون السجل العقاري والقانون المدني السوري.

ثانياً: توثيق الملكية بالقرار القضائي، وهي تتم في المحكمة بموجب قرار حكم قضائي مبرم يستمد موثوقيته من إشارة الدعوى المثبتة بالسجل العقاري لصاحب الملكية أو لمن تنتقل له الملكية.

ثالثاً: توثيق الملكية بموجب وكالة لدى الكاتب بالعدل، وتعتبر هذه الوكالة وثيقة رسمية لكن أثرها لا يظهر في السجل العقاري إلا بعد إنجاز معاملات الفراغ وهو ما يجعلها أقل موثوقية من سابقاتها.

رابعاً: النمط الأخير هو عملية توثيق الملكية بموجب عقد عادي بين البائع والمشتري، ويستمد هذا العقد قوته القانونية من بصمة وتوقيع الطرفين، ويؤكد توقيع الشهود إلا أنه من الناحية القانونية يعد أضعف أنواع التوثيق.

الفصل الثاني: قراءة نقدية في القوانين واللوائح العقارية الصادرة عن النظام السوري قبل

آذار 2011.

قوانين التطوير العقاري (إحداث المناطق التنظيمية): لا يمكن فهم القوانين واللوائح التي أوجدها النظام السوري لسلب مواطنين ممتلكاتهم العقارية المؤثقة إلا من خلال معرفة الغاية من استخدام عدد من القوانين أو تعديلها وفق ما يخدم سياسة النظام وغاياته، ولهذا نجد أنها سياسة قديمة تعود لمرحلة حافظ الأسد، حاول من خلالها أن يفرض على المجتمع السوري واقع جديد في كل مرحلة، وذلك في محاولة دائمة للحفاظ على الوضع العقاري غير المستقر، وللسعى إلى خلق ثغرات يستطيع من خلالها النظام وأعوانه الاستحواذ على الملكيات العامة والخاصة على حد سواء، لهذا نجده حتى قبل الحراك الشعبي في آذار/2011 يسنُّ قوانين مختلفة غرضها الظاهر تنظيم الظاهرة العقارية والملكيات، لكن هدفها الأساسي هو الاستيلاء على الملكيات العقارية في مختلف أرجاء سوريا. ولهذا من المهم قبل الشروع في الحديث عن القوانين التي سنها النظام للاستيلاء على أراضي السوريين بعد الحراك الشعبي أن نتحدث عن الأرضيات القانونية التي أوجدها وكيف استخدمها للاستحواذ على ما يريد، وأهم القوانين التي تتعلق بالملكية والمسألة العقارية قبل آذار/2011 هي كالتالي:

المبحث الأول: قراءة نقدية في قانون التخطيط العمراني الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 5/ لعام

:1982/

صدر هذا المرسوم بتاريخ 23/ شباط/ 1982، كان يعمد على تكليف وزارة الإسكان والمرافق كي تضع أساس التخطيط العمراني؛ وهذا بهدف مزعوم هو تلبية مُتطلبات التجمعات السكانية ضمن الإمكانيات المتوفرة لكل منها في إطار تخطيط إقليمي شامل للقطر العربي السوري. لا يزال هذا القانون سارياً إلى اليوم وله دور غير مباشر في إعاقة وإبطاء صدور المخططات التنظيمية للمدن والبلدات السورية، وهذا بسبب الطابع البيروقراطي الذي أوجده. الأمر الذي ساهم في ازدياد حدة أزمة السكن في سوريا، وأدى في مرحلة متقدمة إلى انتشار السكن العشوائي في مختلف المدن السورية. حاول النظام السوري القيام بتعديلاته على قانون التخطيط العمراني، لكن هذه التعديلات بقيت حبيسة رؤيته البيروقراطية ما جعلها دون أي فائدة عملية بحيث تمَّ فعلياً تعديل هذا المرسوم مرتين. غير أنه لم يضف للمسألة العقارية أي حلول بقدر ما ساهم في تعقيدها بشكل أكبر.

المبحث الثاني: قراءة نقدية في قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15 لعام 2008

وعد بشار الأسد عند استلامه الحكم بإجراء العديد من الإصلاحات الاقتصادية والقانونية تهدف إلى تحرير الاستثمار وتنهي احتكار الدولة للاستثمارات، ومن أجل تحقيق ذلك كان يريد إيهام الشعب السوري أنه متوجه إلى فتح المجال أمام الاقتصاد الحر وتحرير الاستثمار من البيروقراطية الإدارية، فقام بإصدار مرسوم تشريعي 8 سنة 2007 نصَّ على إمكانية امتلاك المستثمرين المحليين والأجانب للأراضي التي يتم إنشاء مشاريعهم الاستثمارية عليها⁸. وهذا بفرض جلب رأس المال الأجنبي عموماً والخليجي خصوصاً، فقام بإصدار أكثر من (160) مرسوماً اقتصادياً ما بين 2005-2007⁹. خلال هذه المرحلة أيضاً أصدر النظام قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم: 15 بتاريخ 9 / تموز/ 2008. بدعوى الانفتاح على العالم، وتحرير الاقتصاد والاستثمار من سطوة الإداريين.

لذا فقد جعل من أهدافه المعلنة حسب المادة الثالثة من القانون جذب الاستثمارات في مجال التطوير العقاري في سوريا، وهذا من خلال خلق عدد من التجمعات السكنية المتكاملة، والتركيز على تأمين الاحتياجات السكنية للطبقة المتوسطة أو ما اصطلاح عليه "ذوي الدخل المحدود" ومعالجة مشكلة السكن العشوائي في سوريا بشكل جذري من خلال خلق مجتمعات عمرانية جديدة وإقامة مدن وضواح سكنية قرية من المركز روح النظام السوري لهذا القانون على أنه سيكون العصا السحرية للقضاء على أزمة السكن وإزالة مناطق المخالفات، ومن بين النقاط الأساسية التي أتى بها هذا القانون إحداث لجنة مركبة باسم "الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري". تهدف هذه الهيئة إلى تنظيم أعمال التطوير العقاري في سوريا والتواصل مع الشركاء الأجانب لهذا الغرض.

وقد أعطت المادة (6) من مواد هذا القانون لمجلس إدارة الهيئة العديد من المهام والصلاحيات منها: تقديم المقترنات لإحداث مناطق التطوير العقاري التي تخضع لأحكام هذا القانون، واقتراح استئلاك العقارات وأجزاءها لإحداث مناطق التطوير العقاري. كما أعطت المادة العاشرة من القانون للهيئة الحق في اقتراح هدم وإعادة بناء أو تأهيل وتجديد مناطق سكنية قائمة. لقد كانت هذه الصلاحيات هدية من النظام للكثير من أعيانه لأنهم أصبحوا ذوي سلطة مطلقة في إقرار أماكن الحجز والاستئلاك العقاري وفي عملية تدمير التجمعات السكنية بدعوى أنها عشوائية، واستغل العديد من رجال النظام هذا القانون لابتزاز سكان المناطق العشوائية مقابل السكوت عن مناطقهم. خاصةً بعد اندلاع الحراك الشعبي سنة 2011.

8.ليندا مطر، الاقتصاد السياسي للاستثمار في سوريا (نيويورك: بالغريف ماكميلان، 2016)، ص.112.

9. عزيزي بشارة، الجيش والسياسة: إشكالات نظرية ونماذج عربية، (المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، 2017)، ص.138.

ولعل من أبرز الأمثلة لنمط تطبيق مواد هذا القانون ما حدث في منطقة "الحيدرية" في حلب التي تعرضت للدمار والتهجير بدايةً من سنة 2011. بسبب موقف سكانها المناهض لحكم بشار الأسد. وقد استغل النظام هجرة سكان المنطقة ليقوم بعمليّة هدم ممنهج للمنطقة. ولم يكتف بهذا فقط، بل ادعى أنه قد تمَّ منذ فترة المشروع في مشروع التطوير العقاري في هذه المنطقة. وصارت جاهزة لطرحها للاستثمار بالشراكة مع "الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري".

ولهذا نجد النظام السوري يقوم بمنع المهاجرين الذين يودون العودة إلى ممتلكاتهم العقارية في المنطقة، ويرفض بشكل قاطع طلبات السكان للحصول على التراخيص لأجل إعادة ترميم وتجهيز ممتلكاتهم العقارية. بل وعمد النظام إلى هدم عدد من المباني والشقق السكنية في حي الحيدرية بدعوى عدم صلاحيتها للسكن. وقد بدأت فعلياً عمليات الهدم مع بداية سنة 2016 وامتدت إلى سنة 2020 بدعوى إقامة مشاريع التطوير العقاري¹⁰.

وقد استغل النظام في هذه العملية القرارات التي أصدرتها "هيئة التطوير العقاري". والملحوظ أن الهيئة لم تلتزم بأي شيء من شأنه أن يضمن لاصحاب العقارات حقوقهم المادية. وقد تم بالفعل استملك الكثير من العقارات دون وجه حق. وأنخذ من غياب السُّكَان عن عقاراتهم المملوكة قانونياً لهم: سبباً في إصدار قرارات الهدم لعدم وجود المالك.

بدأت المرحلة الأولى من "مشروع التطوير العقاري" في منطقة حي الحيدرية، بمساحة تقدر بـ 28 هكتاراً، تم استملك معظمها بموجب المادة (11) من القانون رقم (15) لعام (2008) والتي تنص صراحةً على أن لوزير الأشغال العامة والإسكان أن يقترح مراسيم الاستملك للعقارات التي يريد إلحاقةها بوزارته سواء كانت ملكية فردية أو ملكاً لوقف أو أي شكل الملكية بمجرد الإبلاغ عن الحاجة إليها. كما أتاحت هذه المادة الحق لرئيس الوزراء بانتهاء العقارات الواقية أو عقارات الأفراد واستملكها بأبخس الأثمان. كما سمحت المادة (11) المذكورة بنقل جميع الملكيات العقارية في المنطقة المحددة للتطوير العقاري من ملوكها إلى "هيئة التطوير العقاري" ومنحت حق تقيدها في "السجل العقاري" دون إعلام المالك الأصليين في حالة غيابها عن ممتلكاتهم. وهو حال معظم الشعب السوري حالياً. ولم يكتفي بكل ذلك، بل عمد إلى جعل الجهات الإدارية مالكةً رئيسة ضمن أي تجمعات ستوجد في المستقبل ومن حصص المالكين أنفسهم. حيث ورد في الفقرة د من المادة (11): ما نصه أن: "التنازل عن ملكية المشيدات العامة والطرق والساحات والحدائق العامة والبني التحتية للجهة الإدارية مجاناً". يُعنى أنه لا يحق لأي جهة شخصية أو معنوية مطالبة الجهات الإدارية التابعة للنظام بأي تعويض مقابل ما قد تقوم بضمها لأملاكها عند الحاجة. وهذا ما يعني بشكل آخر أنَّ المباني العامة كالمدارس والمباني البلدية والطرق والساحات والحدائق العامة والبني التحتية للجهة الإدارية كُلُّها سُتحسم من حصص المالكين وتُمنح للمحافظة أو البلدية مجاناً دون وجود أي حق في التعويض.

كما نصت المادة (16) من قانون (15) لعام 2008 على تصنيف المقاسِم الناتجة عن تنظيم منطقة التطوير العقاري إلى ثلاثة فئات أساسية وهي: الفئة الأولى: وتشتمل المشيدات للجهات العامة. الفئة الثانية: المقاسِم الخدمية. الفئة الثالثة: المقاسِم السكنية.

تُنقل ملكية الفئة الأولى من المقاسِم الجديدة إلى الجهات المعنية "مجاناً" والمقصود بالجهات المعنية أي: البلدية أو المحافظة. وتسجّل هذه الملكيات في السجل العقاري باسم الجمهورية العربية السورية. في حين تُنقل ملكية الفئتين الثانية والثالثة إلى المطور العقاري كُلُّاً أو جزءاً. وهذا بموجب عقد مع الجهة الإدارية.

وبالتالي فإننا نقف على أنَّ المادتين (11) و(16) من قانون (15 لعام 2008) يعطي الحق للجهة الإدارية باقتطاع مساحات هائلة من عقارات المالكين بشكل مجاني ودون أي تعويض عادل، وهو الأمر الذي يتعارض من ناحية المبدأ مع ما تنص عليه المادة (15) من الدستور السوري الذي صاغه النظام الحاكم، حيث نصت هذه المادة صراحةً على أنه: «لا تنزع الملكية الخاصة إلا للمنفعة العامة بمرسوم ومقابل تعويض عادل»، فإن اعتبرنا أنَّ تنزع هذه الملكيات الخاصة جاء بناءً على المصلحة العامة فأين حق التعويض العادل الذي نصَّ عليه الشق الثاني من المادة.

كما أتت المادة (20) من قانون التطوير العقاري في ظاهرها لخدمة المواطن السوري، بحيث نصَّت الفقرة (ز) من القانون على أنَّه في مشاريع التطوير العقاري الواقعة ضمن مناطق السكن العشوائي والمخالفات يتلزم المطور العقاري بتأمين السكن البديل والمناسب لشاغلي منطقة المشروع وتسلیمه للجهة الإدارية وفق المسح الاجتماعي الذي تعدد الجهة الإدارية والجاري للمنطقة بتاريخ اعتمادها منطقه تطوير عقاري. وتقوم عملية المسح الاجتماعي المذكورة على مبدأ إحصاء ومسح اجتماعي للمناطق المذكورة بإحصاء ومعرفة الساكدين وشاغلي العقار بتاريخ اعتماد التطوير العقاري للمنطقة من أجل تعويضهم بسكنات تلبي بهم أو تأمين البديل المحترم. وقد استغل النظام السوري لمصطلح «شاغلي العقار بتاريخ اعتماد التطوير العقاري» لأجل تحقيق أهدافه في الاستحواذ على السكنات والعقارات الموجودة بالمناطق التي يستهدفها بشكل سريع.

استغل النظام السوري هذه المادة بشكل كبير في مرحلة ما بعد الحراك الشعبي في سوريا خاصةً بعد ارتفاع عدد المشردين، والمختلفين قسرياً والقتلى غير المسجلين (الفئات الثلاثة المستهدفة). بحيث شرع مباشرةً في تفعيل هذا القانون في عدد من الأماكن والمناطق التي سعى للسيطرة عليها كلياً. وقام بوضع يده على العديد من العقارات والممتلكات التي تعود ملكيتها إلى الأشخاص المختلفين قسرياً أو المعتقلين، وتكون خطورة المادة (20) من قانون التطوير العقاري وعدد من المواد الأخرى التي تصب في الاتجاه نفسه في كون أنَّ تأثيرها المباشر يطبق على الفئات الثلاثة التي أشرنا إليها.

إضافةً إلى استغلال النظام السوري لنص المادة (20) من قانون التطوير العقاري للاستيلاء على أملاك المعتقلين في سجون النظام كما سيأتي بيانه لاحقاً.

ما يجعل الحديث عن إمكانية تطبيق هذه المادة أو النصوص المعدلة لهذا ضمن هذا المرسوم أو غيره هو ضرب من الخيال لأنَّه سيقوم بإقصاء وسلب حقوق ملايين السوريين.

لكنَّ النظام لم يتزد في استغلال تخريب ملايين المُلَّاك لِيُقْرَرْ هندسة ديمغرافية جديدة في هذه المناطق بعد آذار 2011. تتركز في جوهرها على طرد المعارضين له، وإحلال الموالين له مكانهم، كما قام بعمليات مسح اجتماعي يغيب عنها أصحاب الملكيات في هذه المناطق بسبب تبعات النزاع المسلح الداخلي، كما أنَّ النظام كان يدرك أنَّ الكثير من الملكيات في هذه المناطق التي ثارت ضد النظام غير مثبتة بالسجل العقاري؛ مما كان يعني بالنسبة له فقدانهم أي حق في بيوتهم وهذا بحجة غيابهم وعدم قدرتهم على تقديم أي مستند للملكية، خاصةً أنَّ مستنداتهم الوحيد للحياة في حالتهم تلك كان وضع اليد، أي: وجودهم في المسكن لحظة إجراء المسح الاجتماعي. وعندئذ يتم تثبيت الحق بالمسكن: للساكن الغَرَضِي، أو للحائز الذي يصدق وجوده أثناء المسح، وهذا نجح النظام في أن تكون عمليات المسح هذه وسيلة لنقل ملكية هذه المسكن من مالكيها الأصليين إلىأشخاص غرباء وضعوا يدهم عليها وسكنوها بسبب غياب أهلها. وهذا يعني: سلب حقوق الملكية من كل من هو خارج بيته وقت إجراء المسح ومنحها لعناصر غالباًها تابع للنظام.

المبحث الثالث: قانون 33 لعام 2008 القاضي بثبت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية:

أحد القوانين المهمة في الشأن العقاري بالنسبة للمسألة السورية. ذلك أنه كان يتوقع منه أن يكون سبباً في تقليل الصحوة العشوائية التي تعيشها مسألة الملكية العقارية في سوريا. وقد روح له النظام السوري عند إصداره على أنه حل لمسألة السكن العشوائي ومناطق المخالفات. فقد نصت المادة الثانية منه على أن هذا القانون يهدف إلى "ثبت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية في التجمعات السكنية المحددة في منطقة عقارية محددة ومحررة أو في جزء منها عن طريق إزالة الشيوخ وتصحيف الأوصاف والإفراز وتعديل الصحيفة العقارية بما يتوافق مع الوضع الراهن لهذه العقارات" ولأجل تحقيق هذا الهدف نصت المادة (07) من هذا القانون على إلزامية تشكيل لجنة قضائية خمسية بقرار من الوزير. منح لها القانون صلاحيات شبه مطلقة تتعلق بتسجيل الأموال والحقوق. كما نقل كثير من صلاحيات المحاكم والدوائر التنفيذية إلى هذه اللجنة. وألزم جميع المحاكم بإحاللة جميع القضايا والدعوى التي لم تبت بها إلى هذه اللجنة لدراسة وإصدار أحكامها بما يناسب الوضع القائم. كما أكدت المادة على ضرورة أن تمنع دوائر التنفيذ عن تنفيذ الأحكام المتعلقة بالعقارات وملكيتها وأن تمنع الدوائر العقارية عن تسجيل العقود والمعاملات العقارية اعتباراً من تبلغهم أمر مباشرة هذه اللجنة عملها. كما أتاحت هذه المادة للجنة أن تقرر إعطاء أي مالك في المنطقة بدلاً نقدياً عوضاً عن ملكيته فيها كلّاً أو جزءاً. كما يجوز لها إعطاء أي من أصحاب الاستحقاق مساحة من الأرض تزيد على استحقاقه لقاء دفع قيمتها نقداً لمالك العقار.

إضافةً إلى ذلك أتاحت المادة (13) منح أعضاء اللجنة تعويضات تعتبر كبيرة عن كل قرار نهائي يصدر عنها وتصرف التعويضات من المبالغ المتربعة على أصحاب الحقوق نتيجة تطبيق أحكام هذا القانون والتي تستوفيها الوحدة الإدارية.

إن المتأمل في حجم السلطات والصلاحيات التي منحها النظام لهذه اللجنة للبت في قضايا قد تكون عالقة منذ عشرات السنوات يبقى متعجبًا، ذلك أن هذه اللجنة أصبحت بناءً على المادة (11) والمادة (13) من قانون 33 لعام 2008 بمثابة السلطة الوحيدة المخولة بحل جميع القضايا وتسجيل جميع العقارات أو سلبها من أصحابها، وهذا النهج وهذه الصلاحيات جعلت من أعضاء هذه اللجنة أداةً من أدوات الابتزاز غير المباشر التي استخدمها النظام في الاستحواذ والاستملك والاستيلاء على المناطق العقارية التي يرى بأنها مؤهلة لاحتضان مشاريع قوية اقتصاديًّا، بمعنى أنه من خلال هذا القانون وهذه المواد ومن خلال اللجان التي يقوم بتعيينها يعطى لنفسه الحق في الاستيلاء على ما يريد وقت ما يريد.

نتيجةً لذلك على الرغم من التطلعات الكبيرة التي كانت لدى فئة من الناس عند صدور هذا المشروع فإن حقيقة وشكل تطبيقه جعله أداة طيعة لخدمة مصالح فئة محددة داخل منظومة الحكم المهيمنة أصلاً في سوريا. وبالرغم من أن العديد من المتابعين لشأن المعضلة العقارية في سوريا العاملون بالشأن العقاري قد علّقوا آمالهم على هذا القانون لحل الكثير من مشكلات مناطق السكن العشوائي والمخالفات. كون أن الأمل في إزالة الشيوع وفرز الملكيات وتسجيلها في السجل العقاري وإيجاد صحائف عقارية لهذه العقارات كانت تتضمن حقوق الملكية بشكل موثق وقانوني. لكن الواقع الحقيقي عند تطبيق نصوص هذا القانون كان خلاف ذلك، ومما يؤكد ذلك أن صحيفة البعث الرسمية التابعة للنظام السوري نشرت مقالاً¹¹ عبرت فيه عن خيبة الأمل الكبيرة من مخرجات هذا القانون حيث قالت: "بعد مرور ما يزيد عن عشرة أعوام على صدور هذا القانون تلاشى هذا التفاؤل: لأنه أي القانون بقي حبراً على ورق وحبس أدراج وزارة الإدارة المحلية". وتبيّن أخيراً أنَّ القانون وضع لتسوية وضع عدد من العقارات للحصول على الطابو الأخضر وهذا لأجل إتاحة المجال

صحيفة البعث، رغم أهميته قانون تثبيت ملكية السكن العشوائي لا يزال حبراً على ورقاً! / 18. كانون الثاني / 2019.

لبناء قصور لبعض الشخصيات المتنفذة: ما يعني بالنتيجة أنَّ القوانين العقارية لا تجدي نفعاً ما لم يتم تعديل البنية القانونية والتشريعية التي تقوم على سيطرة النظام السوري على المجلس التشريعي، وعلى المحكمة الدستورية العليا. وهو الأمر الذي لا يبدو أنَّ النظام في سوريا يريد أن يعدل عنه إلى غيره. ولعل أبرز الأدلة على ذلك القوانين الصادرة بعد هذا القانون أو المتممة له خاصة منها تلك التي صدرت بعد الحراك الشعبي آذار/2011، ومنها على وجه التحديد ما سوف نتطرق إليه بالتفصيل في الفصل القادم.

الفصل الثالث: قوانين التطوير العقاري في سوريا بعد آذار 2011 وانعكاساته على الملكية العقارية.

وَظَفَ النظام السوري تبعات الحراك الشعبي والذي تحول إلى نزاع مسلح داخلي تسبب في تشريد ملايين السوريين، بسبب رئيسي وهو الانتهاكات التي مارسها النظام السوري أولاً، وبقية أطراف النزاع ثانياً. وَظَفَ تبعات ذلك لصالحه في مسألة الملكية العقارية، بحيث جعل من تبعات النزاع المسلح سبباً من أجل الحصول على أكبر قدر ممكن من الفوائد على المدى الطويل، ولهذا عمل على سنِّ مجموعة جديدة من قوانين الملكية العقارية وفيما يلي عرض لأبرزها وما تهدف إليه.

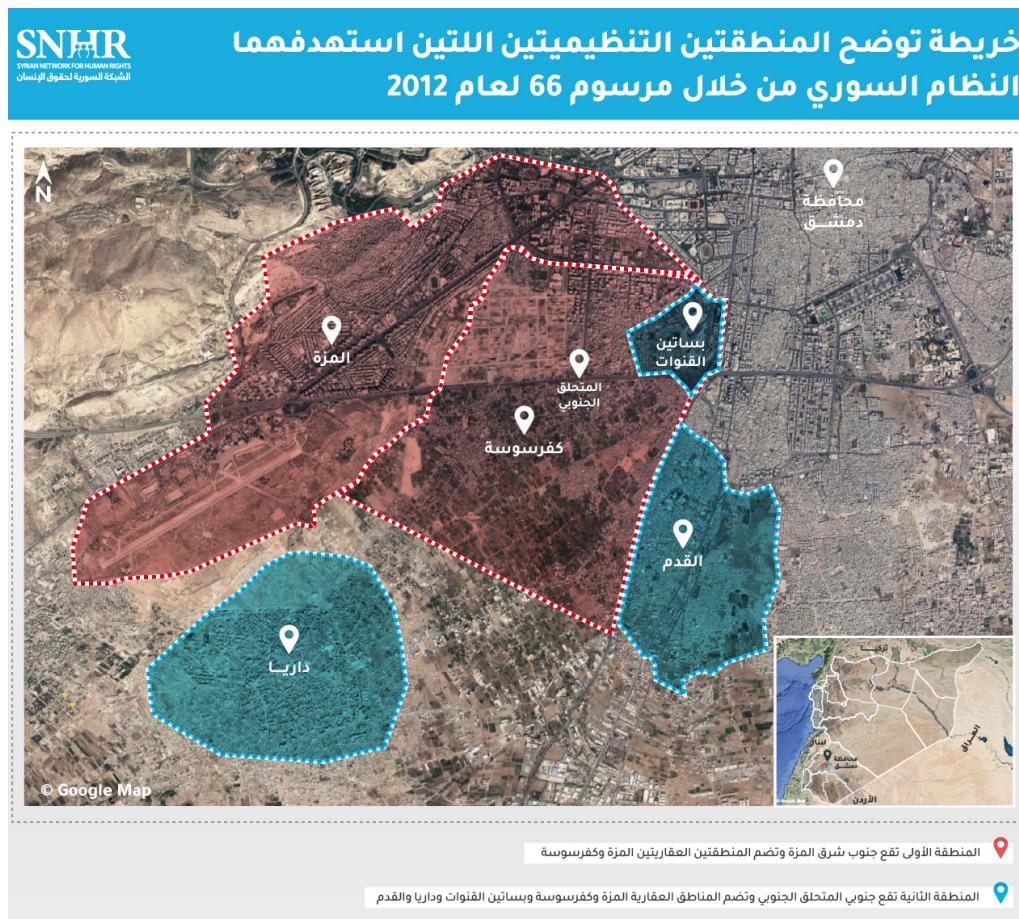
المبحث الأول: قراءة في قانون 25 لعام 2011:

أُتِيَ هذا القانون ليكون مكملاً لقانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15/لعام 2008، وذلك ليدعم وينظم عمل الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري التي أنشأها القانون المذكور. تشمل أحكام هذا القانون كل شخص طبيعي أو اعتباري طرح أي مشروع عقاري للاكتتاب وألزمته بأحكام هذا القانون. ويُسْعى القانون حسب ما ورد في مواده المختلفة إلى ضبط عملية طرح المشاريع العقارية ودعوة الجمهور للاكتتاب. وضبط عمل المتعهدين العقاريين الذين يبيعون المقاييس على الخارطة؛ ذلك أنَّ هذه الممارسات فتحت أبواباً كثيرة للنصب والاحتيال وجمع الأموال من المكتتبين دون الالتزام ببناء الشقق أو تسليمها. وبالإضافة إلى أنه وعلى صعيد التطبيق العملي لهذا القانون: لم يستطع ضبط عمل المتعهدين العقاريين الذين يبيعون المقاييس على الخارطة ويطرحون المشاريع العقارية للاكتتاب العام أو يمكننا القول إنه تساهل مع الموظفين المسؤولين في المجالس المحلية والبلديات والمتعهدين الذين يعلنون ولاءهم للنظام. لذا بقي مئات الآلاف من السوريين يقعون ضحيةً للمتعهدين بسبب الحاجة الملحّة لتأمين مسكن لائق، وبسبب تهرب الدولة وقصيرها بخصوص واجب تأمين السكن اللائق لمواطنيها تحت مسميات مختلفة.

المبحث الثاني: قراءة نقدية في المرسوم التشريعي رقم 66/2012 القاضي بإحداث منطقتين تنظيميتين في نطاق محافظة دمشق:

صدر في 18/أيلول/2012، ويعدُّ أخطر القوانين التي أصدرها النظام السوري بعد الحراك الشعبي في سوريا حتى تاريخ صدوره، وذلك لاعتبارات عدة منها أنَّ هذا المرسوم هو أول مرسوم صدر بخصوص الملكية العقارية بعد أن تحول الحراك الشعبي إلى نزاع مسلح داخلي، كما أن له أهمية محورية في شأن التنظيم العقاري كونه أول مرسوم تشريعي جاء لتنظيم مناطق واسعة. وقد قام النظام السوري من خلاله بمحاولة تفريغ عدد من المناطق والجماعات السكنية من قاطنيها المعارضين لصالح مشاريع اقتصادية تخدم مصالح فئوية للموالين له في إطار تصوره لمشاريع ورؤية عقارية محددة كما سيأتي. لهذا نجده يستحدث عدد من القوانين غرضها العام تحقيق هذا الهدف. ويتجلّ هذا الأمر بشكل واضح في مرسوم 66 لعام 2012 والذي يقضي حسب ما هو معلن من طرف النظام إلى إحداث منطقتين تنظيميتين في محيط محافظة دمشق.

لقد جاء هذا المرسوم لينص على إحداث منطقتين تنظيميتين ضمن مخطط دمشق وذلك لتطوير مناطق المخالفات والسكن العشوائي. وتضم المنطقة الأولى: منطقة جنوب شرق المزة وتضم بدورها المنطقتين العقاريين مزة - كفرسوسة. المنطقة الثانية: تضم جنوب المتلقي الجنوبي من المناطق العقارية مزة - كفرسوسة - بساتين القنوات - داريا - قدم.



نص هذا المرسوم على أن تُؤَلِّف الأملالك الداخلة ضمن المنطقة التنظيمية مُلكاً شائعاً مشتركاً بين أصحاب الحقوق حسب الحق العيني الذي يملكه كل منهم. وقد أعلن النظام السوري نيته البدء بمشروعين واسعين في المناطق المدمرة والمحددة بموجب المرسوم 66 لعام 2012. وذلك بعد أن أصبحت هذه المناطق شبه خالية بفعل نجاح النظام السوري في تهجير معظم سكانها. عبر ارتكاب كم كبير من الانتهاكات بحق سكانها. وقد اشتغل النظام السوري على مشروعين أساسين: الأول: مشروع مدينة (ماروتا) التي خصصت لها مساحة 210 هكتار. والثاني: مدينة (باسيليا) والتي بدأ العمل بها في عام 2018 بمساحة حوالي 900 هكتار. لكن هذه المشاريع ظلت إلى كتابة هذا التقرير مجرد حبر على ورق. إذ لم يتجاوز ما أُنجز منها إلّا تهجير أصحاب السكنات والعقارات من أملالهم كما لا يزال أصحاب هذه العقارات إلى اليوم يطالبون بالمنازل أو المساكن البديلة بدلًا عن بدل إيجار لا يغطي إلّا ربع القيمة الحقيقية للإيجارات.



وفيما يلي حصيلة لأبرز الانتهاكات التي سجلناها في تلك المناطق منذ آذار/2011 وحتى 18/أيلول/2012 قتل النظام السوري ما لا يقل عن 1886 مدنياً بينهم 127 طفلاً و118 سيدة من أبناء تلك المنطقة عبر عمليات القصف والموت تحت التعذيب.

يتوزعون على النحو التالي:

في داريا: 1489 مدنياً بينهم 113 طفلاً و92 سيدة.

في كفرسوسنة: 397 مدنياً بينهم 14 طفلاً و26 سيدة.

وثقت الشبكة السورية لحقوق الإنسان مقتل ما لا يقل عن 634 مواطن سوري بينهم 4 سيدات و6 أطفال. من أبناء تلك المناطق، في مراكز الاحتجاز التابعة لقوات النظام السوري.

وثقت الشبكة السورية لحقوق الإنسان اعتقال قوات النظام السوري ما لا يقل عن 8728 مواطن سوري بينهم 248 سيدة و318 طفل. من أبناء تلك المناطق. وما زال 3963 مواطن سوري بينهم 93 سيدة و1422 طفل منهم قيد الاختفاء القسري.

كما تعرضت هذه المناطق لأنماط أخرى من الانتهاكات ومن الأمثلة على ذلك: قيام قوات النظام السوري يوم الأربعاء 4/تموز/2012 بهجوم قضى على 8 مدنيين بينهم 1 طفل و2 سيدة (من عائلة واحدة). وذلك جراء سقوط قذيفة مدفعية من قبل قوات النظام السوري على منزل عائلة مزارعتهم في داريا بريف دمشق.

لم تستهدف المراسيم والقوانين التي أصدرها النظام السوري مناطق السكن العشوائي التي يقطنها مواليون له مثل عش الوروار والمزة 86، والسوبرية، وهذا مؤشر تميزى لصالح الموالين له على حساب تهجير المعارضين والسيطرة على ممتلكاتهم، والمرسوم 66 دليلاً واضحاً على ذلك، فهو يأتي ضمن إطار إعادة هندسة للمناطق السكنية المعارضة للنظام، كي يضع مكانها مشاريع عقارية تتدرج في سياق ما أسماه إعادة الإعمار، وعملية إعادة الإعمار سوف تتم عبر أشخاص مواليين للنظام السوري ومرتبطين بالأجهزة الأمنية، كنوع من المكافأة والتعويض عن خدماتهم له.

وبعد أن دخلت قوات النظام السوري لهذه المناطق استملكت معظم العقارات الموجودة في هذه المناطق، وهدمت قسماً كبيراً منها، ووعدت الشاغلين والماليين السابقين لها بالسكن البديل على أن يتم بناء هذا السكن خلال أربع سنوات من تاريخ صدور المرسوم، لكنَّ الحكومة ما زالت حتى كتابة هذا التقرير تماطل بالتنفيذ وتأمين هذا السكن البديل، كما أنَّ بدلات الإيجار التي تدفعها للماليين ضئيلة للغاية ولا تسددها لجميع المهجرين وأسرهم، بل لأنشخاص محددين منهم.

إنَّ هذا المرسوم وغيره من المراسيم التي صدرت خلال هذه المرحلة مليئة بالثغرات الإنسانية والقانونية، ولعل من أبرزها:

1. عدم إعطاء الملك المهلة الزمنية الكافية بتحضير وتجهيز الوثائق المؤيدة للملكية، عدا عن استحالة تنفيذ المطلوب، نظراً لحالات النزوح واللجوء والملحقات الأمنية لمعظم المالكين في هذه المناطق كما أن القصف والاقتحام أتلف كثيراً من السجلات العقارية.
2. إن الصلاحيات التي منحها القانون للجان التقديرية غير منضبطة، إذ جعلت هذه اللجان فوق النقد وفوق الخطأ حيث نصت المادة التاسعة من هذا المرسوم على أنه لا تقبل أي مجال للطعن، وهذا شجع أعضاء هذه اللجان على التعسف في استعمال الصلاحيات وتضييق حقوق المالكين إما بالابتزاز أو بالرشوة.
3. إن الاعتماد على وسائل الإعلام المحلية في تبليغ المالكين بالقرارات المتتخذة جعل اطلاع أصحاب الشأن على ما يعنيهم بعيد جداً عن الواقع، وبالتالي أصبح الإبلاغ لا يؤدي غايته، لأن وسائل الإعلام المحلية وسائل قاصرة لا تصل إلى المالكين أصحاب العلاقة المباشرة المهاجرين في مختلف أصقاع العالم.
4. إن وعد تأمين سكن بديل مناسب، بقيت حبراً على ورق فقط؛ لأنَّ النظام كان يتملص من هذه المادة كل مرة تحت مسميات مختلفة مثل الوضع العام وال الحرب على الإرهاب وغيرها من حُجج.

المبحث الثالث: القانون رقم 23 لعام 2015 الخاص بتنفيذ التخطيط وعمان المدن محاولات جديدة للاستيلاء على أملاك المواطنين:

استفاد النظام السوري من زخم التدخل العسكري الروسي في أيلول/2015 الذي مكّنه من استعادة مساحات واسعة من الأراضي والمدن والبلدات التي خرجت عن سيطرته، وتشرد سكانها، وهذا شجعه على إصدار قانون جديد بهدف الاستيلاء على ممتلكات المشردين، وهو ما قام به عبر القانون 23 والصادر بتاريخ 8/ كانون الأول /2015.

يهدف هذا القانون حسب ما تورده مواده المختلفة إلى إيجاد أرضية من أجل تنفيذ المخططات العمرانية الخاصة بالمدن من خلال إحداث مناطق تنظيمية تضم مجموعة من العقارات المدمجة، واعتبار هذا الإدماج شخصية اعتبارية جديدة تؤلف الأملالك فيها ملكاً شائعاً بين جميع أصحاب الحقوق، بحسب تعامل كل منها القيمة المقدرة لعقارات كل فرد من الأفراد منهم وفق الحق العيني الذي يملكه.

إنَّ هذا القانون ومن مواده الأولى يُظهر بأنه أتى لإعطاء النظام الحق في وضع اليد واستملكه والاستحواذ على الأراضي بطرق مختلفة وبصيغ قانونية مختلفة، إذ ورد في مادته الثالثة (3) أنه: "إذا وُجد ضمن المخططات التنظيمية المصدقة مناطق مخالفات بناء جماعية قائمة فيحق للجهة الإدارية بقرار من المجلس يصدق من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة القيام بالآتي:

1. تطبيق أحكام هذا القانون عليها.
2. تطبيق أحكام قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15 لعام 2008 وتعديلاته بناءً على اتفاق بين المطور العقاري والمالكين أو بين المطور العقاري والجهة الإدارية.
3. تطبيق أحكام قانون الاستملك النافذ لتنفيذ المخطط التنظيمي لهذه المنطقة بما لا يتعارض مع أحكام الفقرة 2/ من المادة 15 من الدستور.¹²

يعنى أنه أتى مستهدفاً معظم مساكن السوريين، خاصة ونحن نعلم أن معظم مساكن السوريين تقع ضمن مناطق مخالفات بناء جماعية قائمة. أي أنه أعطى الحق لنفسه من خلال هذا المادة التعامل مع الفضاءات السكنية وفق ما يراه هو و المناسباً، لا وفق الاحتياجات الأساسية للمواطنين السوريين. كما أنه جعل من قانون 15 لعام 2008 أرضية لاتفاقات بين المطورين العقاريين وأصحاب الأملالك وقد سبق وأن تعرضنا فيما مضى للآثار القانونية والاجتماعية المتربعة على مثل هذا الأمر

كما نصت المادة الرابعة (4) من القانون على أحقيبة الأجهزة الإدارية في اقتطاع المقاسيم التي تحتاجها دون مقابل إذ جاء في نص المادة المذكورة: "تقنطع الوحدات الإدارية مجاناً مقابل ما سيحصل عليه مالك العقار من منفعة مادية ومعنوية نتيجة دخول عقاره منطقة التنظيم أو التقسيم وما سيحصل لتأميم الخدمات الأساسية للمنطقة من طرق وساحات وحدائق ومواقف سيارات ومشيدات عامة ومقاصم السكن الشعبي ومقاصم الخدمات الخاصة وما سيطرأ من ارتفاع على القيمة الشرائية للعقار". يعنى أن أصحاب الملك الشائع سيجدون أن مساحات ممتلكاتهم ستتأكل لصالح النظام دون أن يكون لهم أي تعويض عادل. بل عدت هذه المادة الخدمات الأساسية التي يفترض على أي صاحب الملكية العقارية سيستفيد مستقبلاً من ارتفاع سعر المادي والمعنوي. كما نصت المادة على أن صاحب الملكية العقارية سيستفيد مستقبلاً من ارتفاع سعر العقار بسبب الخدمات ودخول المنطقة في الحيز التنظيمي. لكنها لم تتحدث على أن ذلك سينسحب على كل المناطق التي تشهد للأمر ذاته، يعنى أنَّ ما سيستفيده المواطن من بيع سعر عقاره لن يفيده في شيء بسبب التضخم الاقتصادي الذي قد يحدنه هذا القرار. كما أن تعليق الحقوق على أمر مستقبلي يمكن أن يحدث ويمكن ألا يحدث هو هروب قانوني للأمام للابتعاد عن دفع التعويضات اللازمة التي يقرها الدستور الذي أقره النظام بنفسه. أي أنَّ هذه المادة تتعارض مع نص دستوري صريح في أحقيبة التعويض لأصحاب الملكية من طرف الدولة.

كما أتت المادة الخامسة من هذا القانون لُتقرّ بأنَّ هذا التنظيم أو قانون التخطيط ينطبق على جميع المناطق التي تتعرض للكوارث الطبيعية أو الزلازل أو الحرائق¹³. والغرض الواضح من هذه المادة هو إعطاء النظام الضوء الأخضر لأتباعه وخلفائه وللمتعهدين العقاريين للاستيلاء على المناطق التي عرفت مواجهات حربية وإدخالها ضمن مشاريع التنظيم، وبالتالي إعادة الهندسة الديمغرافية للمنطقة بما يتوافق مع المصالح الاقتصادية والفنوية للنظام الحاكم.

ولا يتوقف القانون عند هذا الحد فقط، بل تكمن خطورته الكبيرة في الصلاحيات التي يصر النظام في كل مرة على إعطائهما للجان المسؤولة التي يأتي بها أي قانون جديد، حيث نص هذا القانون في المادة (20) ضمن الفصل الثاني على إنشاء لجنة التقدير البدائي، ومنح هذه اللجنة الحق في حصر العقارات وتحديد قيمة الأراضي التي تدخل في إطار المناطق التنظيمية كما منحت هذه اللجنة في المادة (23) من الفصل ذاته "أهمية تقدير قيمة الأرضي بأن يكون التقدير معاً لقيمة الحقيقة للملكية قبل تاريخ مرسم إحداث المنطقة وأن تسقط من الحساب كل ارتفاع يطرأ على الأسعار نتيجة التنظيم أو المضاربات التجارية"¹⁴ بمعنى أنَّ للجنة أن تقدر قيمة العقار أو الملكية المسلوبة بأقل أسعارها ما يتناهى ومبدأ "التعويض العادل" الذي تنص عليه مواد الدستور السوري الصادر سنة 2012.

كما أن نمط تشكيل اللجنة وأعضائها يجعلها لجنة بيروقراطية تعمل لصالح النظام أكثر من عملها لصالح المواطن، ويتجلى ذلك في عدد أعضاء اللجنة ونمط اختيارهم، حيث تكون اللجنة المذكورة مثلاً حسب المادة (21) من الفصل الثالث من:

1. قاضٍ بمرتبة مستشار استئناف يسميه وزير العدل رئيساً.
2. خبيران اثنان في التقييم العقاري يسميهما المحافظ عضوين.
3. خبيران اثنان في التقييم العقاري يمثلان المالكين وأصحاب الحقوق في المنطقة.

بمعنى أنَّ النظام جعل من سطوة التابعين له في صورة القاضي والخبراء في التقييم العقاري أكثر من ممثلي أصحاب الحقوق، ولم يكتفي بذلك، بل أعطى للجهة الإدارية حق تعين ممثلين عن أصحاب الملك في حال عدم انتخابهم لممثليهم أو عدم حضورهم الدعوة التي وجهتها الجهة الإدارية لأجل انتخاب الممثليين¹⁵. وهذا يفتح باباً للتساؤل عن شروط الإعلان الخاص بالدعوة للانتخاب وكيف يمكن أن يسمع بها المالك إن بقيت داخل الإطار الإداري فقط أو ضمن الإعلانات في الصحف المحلية؟ خاصةً إذا كنا نعلم أن معظم المواطنين السوريين أصحاب هذه الملكيات بين مهجرٍ ولاجئٍ وملحقٍ أمنياً. مثلاً أعطى هذا القانون للمواطن الحق في الاعتراض والطعن على مستوى المحكمة الابتدائية في المحافظة المعنية على القيمة التقديرية التي أقرتها اللجنة على عقاره أو على أقسام منه، لكن الغريب أن الفقرة (ب) من المادة (25) نصت على أنَّ الطعن لا يوقف عملية تنظيم إجراءات التنفيذ ويصدر قرار محكمة الاستئناف مبرماً. ما يجعل قيام المواطن السوري بهذا الطعن ليس أكثر من إجراء شكلي لا يُنتظر منه أي فائدة.

إضافة إلى هذا، ودائماً في إطار صلاحيات اللجان التي يقترحها النظام في القوانين العقارية نجد أنه تم إعفاء لجنة حل الخلافات التي أنسأت بقرار المادة (28) من الفصل الثالث من "التقييد بالأصول والمهل المقررة في قانون أصول المحاكمات، وعليها أن تبت في المنازعات المقدمة إليها خلال المدة التي تحدد بقرار تشكيلها بما يتواافق مع حجم عملها¹⁶ أي أنَّ المواطن مضطرب للخوض إلى أهواء عناصر اللجنة ومدى قدرتهم على حل المنازعات من جهة ومن جهة ثانية يصبح المواطن أسيير لرغبات وابتزازات أعضاء اللجنة.

المادة /3/ من قانون رقم /23/ للعام 2015 قانون التخطيط وعمراًن المدن في سوريا للتفصيل أكثر انظر: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=15732> 13

المادة /21/ من قانون رقم /23/ للعام 2015 قانون التخطيط وعمراًن المدن في سوريا للتفصيل أكثر انظر: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=15732> 14

المادة /22/ من قانون رقم /23/ للعام 2015 قانون التخطيط وعمراًن المدن في سوريا للتفصيل أكثر انظر: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=15732> 15

المادة /28/ من قانون رقم /23/ للعام 2015 قانون التخطيط وعمراًن المدن في سوريا للتفصيل أكثر انظر: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=15732> 16

كما أحدث القانون بموجب المادة (54) صندوقاً مالياً للمنطقة التنظيمية يموّل من العوائد والرسوم التي تفرض على المالكين ومن عوائد عقاراتهم، ومنح وزير الإدارة المحلية صلاحية تحديد التعويضات المستحقة لأعضاء اللجان والعاملين على تنفيذ هذا القانون وتدفع هذه التعويضات من صندوق المنطقة وهذا يعتبر باباً لاستنزاف هذا الصندوق، وهو منفذ لارتزاق هذه اللجان على حساب المالكين.

إن الظروف التي تعيشها سوريا غير ملائمة لتطبيق هذا القانون: لأسباب عديدة منها أنها في حالة نزاع مسلح داخلي، وغياب شريحة كبيرة من المالكين كالمعتقلين والمهجرين والمطلوبين أمنياً. ومن المستحيل مثولهم لتقديم الثبوتيات ومستندات الملكية، وحضورهم للتصریح بحقوقهم وفق ما نصت المادة (18) من القانون وكذلك خوف أقارب المهجرين والمطلوبين من تمثيلهم. كما أن مهل تقديم الاعتراضات قصيرة جداً، وصلاحيات المحاكم للنظر بالاعتراضات بغرفة المذاكرة دون دعوة الأطراف مما يهدى شروط ومعايير المحاكمة العادلة، ويؤدي لضياع الحقوق. كما أنها نلاحظ بأن النظام طبق مخرجات هذا القانون سواء على المناطق المدمرة أو السليمة، المنظمة أو المبنية في مناطق المخالفات على حد سواء، وينفذ استناداً لرغبة ومصلحة الوحدة الإدارية دون أن تبرر ذلك. في محاولة مثلاً ذكرنا لتحقيق أكبر قدر ممكن من الفوائد للنظام وحاشيته.

المبحث الرابع: القانون 10 لعام 2018 أخطر قوانين السيطرة على ملكيات السوريين:

المطلب الأول: قراءة نقدية في المواد المضمنة في قانون 10 لعام 2018

هذا القانون هو نسخة مطورة من المرسوم التشريعي رقم (66 لعام 2012)، فكما أشرنا فإن المرسوم التشريعي 66 يقضي بإحداث منطقتين تنظيميتين فقط ضمن المخطط العام لدمشق. أما القانون 10 لعام 2018 فقد جاء بغرض توسيع المناطق التنظيمية. وقد عمدّ أحكام المرسوم لتشمل كل الأراضي السورية. حيث أكد في مادته الثانية (2) أنه جاء لتعديل المواد: (5-6-8-9-10-12-13-17-19-20-21-22-25-26-27-28)، وأهم ما جاء في هذه التعديلات ما يلي:

محاولة استحداث هذه المناطق التنظيمية بغض النظر عن حقوق المالك وأصحاب العقارات، حيث أشارت الفقرة (أ) من تعديل المادة (5) على أن: «تطلب الوحدة الإدارية خلال مدة أسبوع من تاريخ صدور مرسوم إحداث المنطقة التنظيمية من مديرية المصالح العقارية ومديرية السجل المؤقت أو أي جهة عامة أجاز صك إحداثها مسك سجلات توثيق الملكيات إعداد جدول بأسماء أصحاب العقارات مطابق للقيود العقارية أو السجل الرقمي متضمنة الإشارات المدونة على صحفتها» كما أجبرت الفقرة (ب) من المادة نفسها الجهة الإدارية المخولة بوضع الجداول والأسماء بأن تكمل عملها في غضون 445 يوماً من استلامها كتاب الوحدة الإدارية الخاص بإعداد المنطقة التنظيمية. أي أن المشرع وفي هذه الصورة هو تجسيد لمحاولة النظام السوري لتسريع وتيرة تطبيق القوة القانونية التي قام بتنشئتها في هذا التعديل القانوني ويظهر من هذه الخطوة حجم التسرع المبالغ فيه من طرف النظام، وكأنه في محاولة لمسابقة الوقت لأجل الاستفادة من الأمر الواقع من وضع الفئات الثلاثة التي أشرنا إليها من أصحاب العقارات والملكيات، بحيث نجد في الفقرة (أ) من المادة السادسة (6) أيضاً يلح على ضرورة أن تقوم الجهة الإدارية المخولة خلال شهر بالإعلان

17. المادة /2/ من القانون رقم 10/ لعام 2018 القاضي بجواز إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية وذلك بمرسوم بناء على اقتراح وزير الإدارة المحلية والبيئة وتعديل بعض مواد المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 في سوريا للتفصيل أكثر انظر: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=19313>

عن تنظيم المنطقة بحيث ورد في المادة المذكورة ما يلي: «تدعو الوحدة الإدارية خلال شهر من صدور مرسوم إحداث المنطقة المالكين وأصحاب الحقوق العينية فيها بإعلان ينشر في صحفة محلية واحدة على الأقل وفي إحدى وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والموقع الإلكتروني لها وفي لوحة إعلاناتها ولوحة إعلانات المنطقة للتصرير بحقوقهم وعلى هؤلاء وكل من له علاقة بعقارات المنطقة التنظيمية أصلية أو وصاية أو وكالة أن يتقدم إلى الوحدة الإدارية خلال ثلاثة أيام من تاريخ الإعلان بطلب يعين فيه محل إقامته المختار ضمن الوحدة الإدارية مرفقاً بالوثائق والمستندات المؤيدة لحقوقه أو صور عنها "إن وجدت" وفي حال عدم وجودها عليه أن يذكر في طلبه المواقع والحدود والخصص والنوع الشرعي والقانوني للعقار أو الحقوق التي يدعى بها وجميع الدعاوى المرفوعة له أو عليه». وبنفس الترتيبة الخاصة في المادة الخامسة من هذا القانون يسعى النظام بكل سرعة إلى تجاوز إشكالية عدم وجود المالكين الأصليين بأن يجعل مدة توثيق الملكية لأصحاب الأموال لا تتجاوز (30) يوماً.

وهنا لا بد من التأكيد على استحالة تطبيق نصوص مواد هذا التشريع دون أن يكون لها أثر سلبي مباشر على ملايين السوريين. حيث إن ما ورد في نص المادة السادسة يقوم باقصاء للفئات الثلاثة التي أشرنا إليها في المقدمة.

إضافةً إلى ما سبق، فإنَّ ادعاء النظام في الفقرات التالية لهذا القانون بأنه فتح الباب أمام الأقارب لينوبوا عن أقارب من الدرجة الرابعة عن أصحاب الملكية في الإجراءات القانونية هو عبارة عن عملية تضليل. ذلك أنَّ النظام يعلم أنَّ المعارضين أو المشتبه بهم وهم بالملايين، يخشون إعداد وكالة عن أقاربه حتى منهم الموتى. خوفاً من تلقيق تهم جاهزة بالتعاون مع المعارضات المسلحة والجماعات الإرهابية. كما أنه وفي حالة تجاوز هذه العترة سنجد أن من يتقدم لإتمام هذه الإجراءات سيصطدم ب حاجز ثان وهو الارتفاع المالي الضخم الذي يتعرض له المواطن السوري للقيام بأي معاملة إدارية متصلة بالعقارات. كما أنَّ مدة ثلاثة أيام غير كافية للمشرد من نازح ولاجئ كي يرتب ما يلزم من أوراق ومستندات.

إنَّ الهدف المعلن حسب النظام السوري من هذا القانون هو إعادة إعمار الأماكن التي لحقها الهدم بسبب الصراع العسكري. إلا أنَّ الهدف الخفي وال حقيقي لهذا القانون كما هو واضح هو سلب الملكية من أصحابها الأصليين وإعادة توزيعها بقوَّة القانون على المواطنين له. بما يتحقق هدف الإثراء وتغيير التركيبة السكانية وفق ما يخدم مصلحة النظام السوري. كما لا يُحدِّد القانون معايير للمناطق التي يستهدفها. ولا يضع جدولًا زمنياً لتعيين تلك المناطق. ويكتفي بأنْ تُعيَّن تلك المناطق كمناطق تنظيمية وفق ما نص عليه القانون 10 لعام 2018. ونُكَلِّفُ الهيئات العقارية بإنجاز قائمة أصحاب العقارات تقدمها للسلطات المحلية كما سبق خلال 45 يوماً. ويتم إعلان أسماء المالكين ومن لم تُدرج ملكيته بالقائمة التي أعدتها هيئات العقارية عليه رفع دعوى قضائية في غضون 30 يوماً أمام السلطات المحلية. كما نصَّت الفقرة (ج) من المادة العاشرة على أنَّ اللجنة المذكورة مُكلفة بإنهاء مهامها خلال مُدَّة أقصاها خمسة أشهر¹⁸. وهو ما يؤكد مرَّة أخرى على فرضية استعجال النظام ومحاولته ربح الوقت لتأسيس واقع جديد مخالف لما كان عليه الحال قبل الثورة السورية سنة 2011.

18. المادة /10/ الفقرة (ج) من القانون رقم /10/ لعام 2018 القاضي بجواز إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية وذلك بمرسوم بناء على اقتراح وزير الإدارة المحلية والبيئة وتعديل بعض مواد المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 في سوريا للتفصيل أكثر انظر: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=19313>

19. انظر [الرسم البياني الخاص بعدد المختفين قسرياً والرسم البياني الخاص بعدد الضحايا المدنيين](#).

إضافةً إلى كل ما سبق، فإنَّ الحديث عن تطبيق هذا القانون أو إحدى مخرجاته على السوريين وإقصاء الملايين من الفئات الثلاثة التي أشرنا إليها. يُعد إجراء غير قانوني على المستويين المحلي والدولي. إذ ينص الدستور السوري الذي أقره النظام نفسه بأنه لا يمكن الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة للمواطن السوري إلا بتعويض عادل لقيمة ما يتم اقتطاعه منه في حين نرى أنَّ النظام في تعامله مع الأنظمة يخرج من دائرة حساباته حقوق هؤلاء المغيبين بشكل مباشر. دون أي مراعاة للقوانين الناظمة لحق الملكية. بل إنَّ إصرار النظام على تجاهل حقوق المختلفين يعود بشكل أساسي إلى أنه السبب المباشر في اختفائهم وتغييبهم القسري. ويكفي ما ذكرناه سلفاً أنَّ النظام مسؤول عن أكثر من 85% من المختلفين قسرياً وعن مقتل أكثر من 87% من ضحايا هذا الصراع.¹⁹

كما أصرّ النظام في الفقرة (أ) من المادة (21) على أن يتم اقتطاع الاحتياجات والأراضي الضرورية لإنجاز وتنفيذ : «الطرق والساحات والحدائق ومواقف السيارات والمشيدات العامة وتشمل مراكز الجهات العامة والمدارس والمخابر والمستشفيات والمستوصفات والمراكز الصحية ومراكز الإطفاء والمعابد "المساجد والكنائس" والمكتبات العامة والمراكز الثقافية والأماكن المعدة للآثار العامة والملعب الرياضية ومراكز الرعاية الاجتماعية ومراكز التحويل الكهربائية ومحطات معالجة الصرف الصحي ومحطات ضخ مياه الشرب ومراكز الدعم المجتمعي وتسليم مقاسم المشيدات العامة إلى الجهات العامة دون بدل ويقع على عاتق تلك الجهات إشادتها إضافةً إلى المقاسيم المخصصة للوحدة الإدارية لإشادة مبانى المنذرین بالهدم وذوي الدخل المحدود والسكن الاجتماعي وتغطية النفقات المذكورة» دون دفع أي تعويضات للملك وأصحاب العقارات.

إضافةً إلى ذلك استحدث الفقرة (ج) من المادة (28) من هذا القانون صندوق مالي مخصص بزعم النظام للوحدة الإدارية المسيرة، بحيث نصت الفقرة على: تتقاضى الوحدة الإدارية لصالح صندوق المنطقة من الجهة البائعة أو المتنازلة نسبة خمسة بالألف من القيمة الاسمية لمجموع الأسهم المباعة أو المتنازل عنها أو المطلوب تجزئتها عند كل عملية وبما لا يقل عن 1500 ليرة سورية للطلب الواحد إضافةً إلى جميع الضرائب والرسوم المالية المستحقة وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة المالية النافذة»²⁰ بمعنى أنَّ هذه الفقرة أوجدت شكلاً جديداً من أشكال الضرائب لم تكن موجودة في القوانين السابقة. بل جعلت هذا النوع من الضريبة بعيداً عن كونه ضريبة جزافية، بل جعله ضريبة على نقل الملكية بين البائع والمشتري. كما أن السجل العقاري الذي ينص الدستور السوري على أحقيته كل فرد في الاطلاع عليه جاءت الفقرة (د) لتجعل من الاطلاع عليه بمثابة مادي: حيث نصت على أنه لا بد: لمن يرغب الاطلاع على معلومات لملكية أحد المالكين من سجل الأسهم والحصول على صورة طبق الأصل عنها يمنح المطلوب لقاء بدل تحديده الوحدة الإدارية.²¹

إن الأثر المباشر لتطبيق هذا القانون على أية منطقة يشملها، هو النزع الجبri للملكية. حيث تنتقل ملكية الشخص في الصحفة العقارية إلى المنطقة التنظيمية ولا تبقى له أية ملكية في السجل العقاري ويفقد حقوقه كمالك ويحضر عليه إبرام أي من عقود الهبة أو البيع أو الترخيص. كل ما يتبقى له من حقوق هو تملك أسهم متناهية في الصغر من أصل عشرات ملايين الأسهم التي تضمها المنطقة التنظيمية متaramية الأطراف. وبهذا يتم رجع كتلة هائلة من العقارات في حالة شروع إجباري، فيفقد آلاف الأشخاص صفة المالك المستقل.

المادة 28/ الفقرة (ج) من القانون رقم 10/ لعام 2018 القاضي بجواز إحداث منطقة تطبيقية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية وذلك بمرسوم بناء على اقتراح وزير الإدارة المحلية والبيئة وتعديل بعض مواد المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 في سوريا للتصديق أكثر انتظر <http://www.parliament.gov.sy/>

المادة 28/الفقرة (د) من القانون رقم 10/عام 2018 القاضي بجواز إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية وذلك بمرسوم بناء على اقتراح وزير الادارة المحلية والبيئة وتعديل بعض مواد المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 في سوريا للتفصيل أكثر انظر <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=19313>

وأقى الأشخاص الذين لم يتمكنوا من إثبات ملكيتهم أو تقديم الوثائق فيسقط حقهم في الملكية وتنقل إلى الوحدة الإدارية. بمعنى أن ملكية الذين لم يثبتوا ملكياتهم خلال هذه المهل ستؤول إلى المنطقه التنظيمية وتسجل بملكية البلدية أو المحافظة. ولعل من تبعات هذا القانون هو ما نقف عليه بشكل جلي في قيام النظام السوري من خلال اللجان الأمنية التي استحدثها، واجتمعت للبت بخصوص الاستيلاء على أملاك اللاجئين والنازحين بتاريخ 1 تموز/2021 حيث قررت اللجنة الأمنية المتواجدة في حماة تشكيل اللجان الفرعية لأجل حرد المساحات الزراعية والطاقة الإنتاجية لحقول الفستق الحلبي في المحافظة التي سيتم الاستيلاء على مواسمهها بسبب غياب إثباتات الملكية لأصحابها أو غياب أصحابها عنها. كما أصدرت القوائم الأولية لعدد من القرى تتضمن أسماء أصحاب المساحات التي سيتم الاستيلاء عليها، ولجا النظام هذه المرة إلى إعلان المزيد بقرار محافظ حماة رقم "4991 \ ٢٣ \ ٥ تموز / ٢٠٢١" بناءً على كتاب وزير الزراعة رقم 169 \ ٩ حزيران / ٢٠٢١" وفق قانون العقود العامة رقم 51 لعام 2004 والخاص بالعقود المتعلقة بأملك الجهات العامة "الحكومية". وفي هذا مخالفة وانتهاك صارخ للقانون والدستور إذ إنَّ هذه العقارات والمواسم هي أملاك خاصة ولا يجوز بحكم الدستور لأي كان التعرض لها أو التصرف بها دون رضا أصحابها. وقد شمل القرار أراضي كل من "لطميين - اللطامنة القسم الخارجي - الحمراء - صوران - طيبة الأمام - معدرس كوكب - معان - قصر المخرم - كفرزيتا - الحماميات مورك - لحايا". وفي تاريخ 21/آب/2021 أصدرت اللجنة الأمنية قراراً آخرًا بالاستيلاء على محاصيل الأراضي المزروعة بالزيتون إضافةً إلى تأجير الأراضي الزراعية السليخ، وقد أنجزت بعض اللجان الفرعية القوائم الاسمية والمساحات التي سيتم تطبيق القرار عليها.

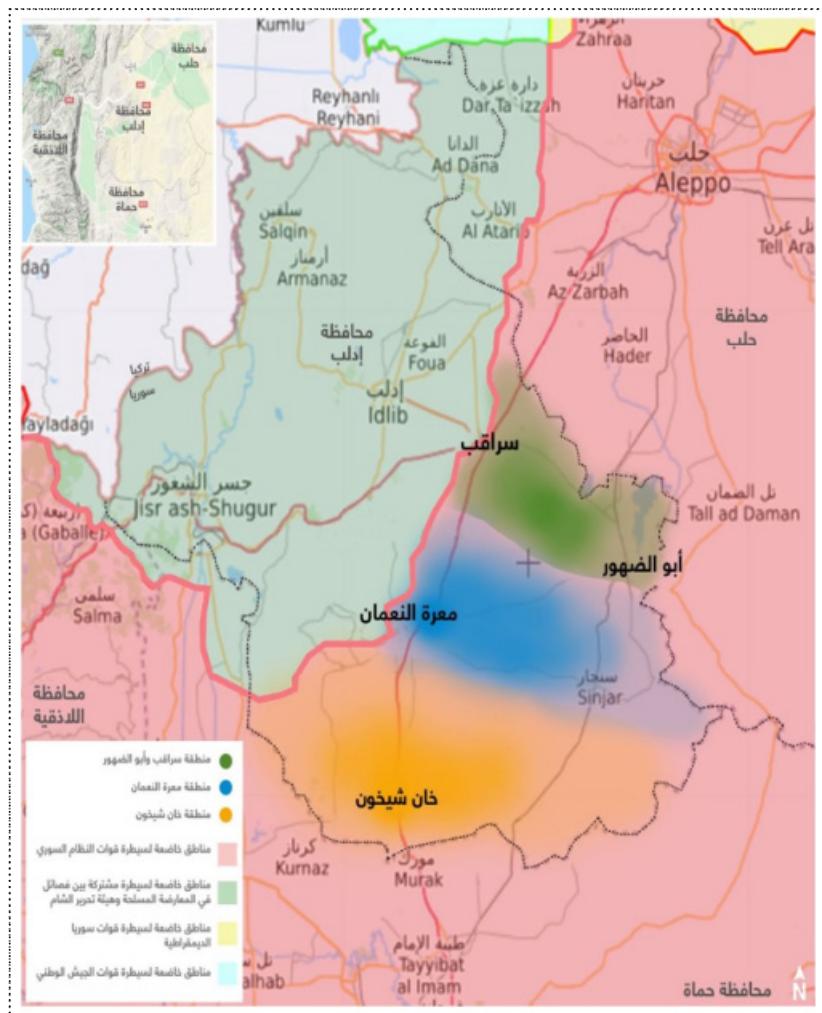
كما قام النظام في 29/أيلول/2022 عبر الأمانة العامة لمحافظة إدلب، عن [الإعلان عن ثلاثة مزادات علنية شملت أراضي زراعية في ريف محافظة إدلب](#). تعود ملكية أغلبها إلى النازحين أو اللاجئين.



ما كان يعني استمرار النظام السوري في نهب المزيد من أراضي النازحين واللاجئين، ومحاولة التغطية عليها عبر تكتيك "المزادات العلنية". وتتنصُّ الإعلانات على مزادات علنية على مساحات لاستثمارها زراعياً (سليخ) للموسم الزراعي 2022 - 2023. الأول على أراضٍ في منطقة خان شيخون. تم تحديد تاريخ المزاد من 2 حتى 6 تشرين الأول/2022. والثاني على أراضٍ في منطقة معرب النعمان. سيعقد المزاد من 9 حتى 13 تشرين الأول/2022. أما الأخير فكان على أراضٍ في منطقة سراقب أبو الضھور عُقد المزاد من 16 حتى 20 تشرين الأول/2022. وطبقاً للتقرير فقد بلغت مساحة الأراضي التي شملتها إعلانات المزادات العلنية في ريف محافظة إدلب قرابة 570 ألف دونم بالحد الأدنى²².

²². الشبكة السورية لحقوق الإنسان. [النظام السوري يعلن في محافظة إدلب عن مزادات جديدة لاراضي النازحين واللاجئين بهدف السيطرة عليها](#). 20 / تشرين الأول / 2022.

خارطة توضح عدد من المناطق التي شملتها المزادات العلنية



لم يكن هذا المزاد هو الأول. بل سبقته مزادات أخرى استهدفت نقل ملكية أراضي النازحين والمشددين إلى مُلّاك جدد من الموالين للنظام، كما حدث في فبراير/2021 عندما أعلن النظام السوري عن تنظيم مزادات لبيع وتأجير أكثر من 440 ألف دونم من أملاك النازحين. وبحسب التقرير الذي أعدته الشبكة السورية لحقوق الإنسان فقد تم رصد ما لا يقل عن 22 إعلاناً لمزادات علنية شملت قرابة 134 قرية وبلدة في محافظة حماة، 88 قرية وبلدة في محافظة إدلب، وتبلغ مساحة هذه الأراضي ما يقارب 400 ألف دونم تشمل أراضي زراعية متنوعة تنتج محاصيل القمح والشعير والبطاطا والزيتون، وأراضٍ بعلية، إضافةً إلى مزارع أسماك.²³

كما أنَّ المرسوم 10 لعام 2018 اعتبر المنطقة التنظيمية كشخصية اعتبارية مستقلة سوف تحل محل جميع المالكين، وتمثل هذه الشخصية الاعتبارية: الوحدة الإدارية (المحافظة أو البلدية) التي تمارس كل الصالحيات التي تكفل تنفيذ المخطط التنظيمي وتصفية أملاك المنطقة وحقوقها، وبعد سلسلة من الإجراءات تنقل ملكية كافة العقارات إلى اسم الشخصية الاعتبارية الجديدة المستقلة وهي: (المنطقة التنظيمية) وتحوّل ملكية المواطنين إلى (مجرد أسمهم) في المنطقة التنظيمية، ويمكنهم التصرف بها بوحد من ثلاثة خيارات هي: إِنَّا التَّخَصُّص بالمقاسم، أو المساهمة في تأسيس شركة مساهمة أو البيع بالمزاد العلني. وعند البدء في تنفيذ المشروع، يتوجب على كل مقيم في المنطقة المفادة (بما يشبه الإخلاء القسري) لقاء تعويض يعادل إيجار عامين للمستأجرين، وبدل إيجار لأربع سنوات للمالكين.

23. الشبكة السورية لحقوق الإنسان، [المزادات العلنية للأراضي المشددين قسرياً أسلوب إضافي من أساليب النظام السوري للاستيلاء الواسع والمدروس على ممتلكات](#)، 11/نوفمبر/2023.

المطلب الثاني: أبرز أخطار وثغرات مواد قانون 10 لعام 2018

إنَّ الأخطار والانعكاسات التي يحملها هذا القانون كبيرة. ولعلَّ أبرزها يتمثلُ في:

أولاً: انتقال الملكيات الخاصة التي يحميها الدستور إلى استملكٍ جماعي ممنهجٍ غرضه إعطاء شرعية للنظام من أجل التسْرِّي بعباءة المواد التي أتى بها قانون 10 لعام 2018 بالرغم مما يحمله من مخالفاته الدستورية والقانونية كما رأينا في أكثرِ من موضع في تعديلات المواد التي أشرنا إليها وهذا لأجل فرض واقع سكني جديد. وتبرز هنا سياسة مدروسة اتبعها النظام بغرض الاستيلاء على المناطق السكنية الحيوية المختلفة وتفریغها من سكانها لصالح خلق مناطق تنظيمية جديدة كما ينص عليه القانون المذكور. واستغل النظام كونَ أنَّ الكثير من المناطق التي يستهدفها التنظيم العقاري وقعت لفترة زمنية تحت سيطرة المعارضة. الأمر الذي اتخذه النظام ذريعة لأجل تشدید قصفه وتفریغه لهذه المناطق من السكان. وللتوضیح ذلك يکفي أن نشير إلى أمر واحد فقط، هو أنَّ النظام استهدف حي الحیدرية بحلب خلال الفترة الممتدة ما بين آذار/2011 وحتى استيلاء النظام السوري على أحیاء حلب الشرقيّة نهاية عام 2016 بأكثرِ من 952 برميلاً متفرج الأمر الذي أدى إلى تدميرها بشكلٍ شبه كامل حيث تتراوح نسبة الدمار في حي الحیدرية والمناطق المجاورة له ما بين 50% و70% ما أجبرَ أهلها على النزوح منها إلى أماكن أخرى. وهنا نجد النظام يتدخل من خلال جعله حي الحیدرية أول منطقة للتطوير العقاري في حلب²⁴. بمعنى أنَّ النظام استغل في هذه الحالة الدمار الكبير الذي أصاب المنطقة بسبب قصفه المتواصل ونزوح السكان منها من أجل الاستحواذ عليها وإقرارها منطقة للتطوير العقاري بناءً على قانون 10 لعام 2018.

ثانياً: سوف تُتحقّق مواد هذا القانون أضراراً فادحة بمالكي البيوت والشقق الواقعة في مناطق السكن العشوائي بسوريا، وهي التي تمثلُ ما نسبته 40% من مجمل المساكن في سوريا. والسبب وراء عدم امتلاك الشاغلين لهذه البيوت أي ثبوتيات للملكية لأنَّ هذه البيوت مشيدة على أرض لا يملكونها بالأصل. وأنَّ مُسند إشغالهم لهذه المساكن هو الحيازة ووضع اليد وعقود اشتراك الماء والكهرباء. وعندما ستطبق البلدية أو المحافظة القانون (10 لعام 2018) على المناطق الذي تقع فيها المساكن العشوائية فإنَّ أصحابها لن يستطيعوا إبراز أية وثيقة تثبت ملكيتهم للعقارات وأنَّ مهلة الثلاثين يوم التي أقرتها الفقرة (أ) من المادة (6)²⁵ لن يستطيع أحد خلالها إثبات ملكيته بالطريقة التي يريدها النظام، في حين أنَّ سلوك الطريق الثاني الذي نصَّ عليه المادة من خلال الطعن أو تحديد معالم الملكية في حال عدم وجود سند الملكية لأجل إثبات ملكية الفرد للعقارات لن يغير شيء بالنسبة للنظام السوري. الأمر الذي يجعل هذه الملكيات تؤول إلى الدولة للتصرف فيها كييفما شاء. والتي ستستخدمها كما هو معلوم في إعادة تنظيم وتقسيم واستثمار الأرضي بالتعاون مع الشركات الكبرى التي ستؤسس لأجل ذلك (سواء منها السورية أو الأجنبية) وهو ما سيتيح لها اشتراء أسهم المالكين بأبخس الأثمان.

ثالثاً: يمكننا القول إنَّ الظروف حاليًّا في سوريا بالنسبة للمواطن العادي غير ملائمة تماماً لتطبيق هذا القانون؛ حيث يتطلب تطبيقه أول الأمر وجود حالة من الاستقرار والأمن تتيح للجميع فرصة الاعتراض وإثبات حقوقهم ضمن الآجال المحددة. والوضع الحالي في سوريا لا يخدم إلا النظام لتحقيق أهدافه غير المعلنة في الهندسة الديمغرافية في سوريا، وتمكين لاعوان النظام وحاشيته بشكل أكبر في مرحلة إعادة الإعمار المزعومة. كما أنَّ تزامن صدور هذا القانون مع عمليات التهجير القسري للأهل الغوطة يوحي بأنَّ أهداف القانون الأساسية هي تثبيت عملية التهجير وإعادة تملك العقارات لغير مالكيها وفق رؤية النظام وفلسفته. وقد حاول النظام أن يظهر نفسه في صورة من يحمي حقوق المالكين المهجرين من خلال إجراءه تعديل على نص هذه المادة في

24. خالد الخطيب، حي الحیدرية بحلب أول ضحايا "التطوير العقاري". (تلفزيون سوريا، 10/ تموز/2020). <https://www.syria.tv/cg9>

25. المادة 6/ الفقرة (أ) من القانون رقم 10/ لعام 2018 القاضي بجواز إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية وذلك بمرسوم بناء على <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=19313>

قانون 42 يقضي بإجراء تعديل على قانون 10 لعام 2018 ينص على أنّ: «تدعو الوحدة الإدارية خلال شهر من صدور مرسوم إحداث المنطقة المالكين وأصحاب الحقوق العينية فيها غير المثبتة بالسجل العقاري أو في الجهات الأخرى المخولة قانوناً مسک سجلات الملكية بإعلان ينشر في صحيفة محلية واحدة على الأقل وفي إحدى وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والموقع الإلكتروني لها وفي لوحة إعلاناتها ولوحة إعلانات المنطقة، للتصریح بحقوقهم، وعلى هؤلاء وكل من له علاقة بعقارات المنطقة التنظيمية أصلحة أو وصاية أو وكالة أن يتقدم إلى الوحدة الإدارية خلال سنة ميلادية واحدة من تاريخ الإعلان بطلب يعين فيه محل إقامته المختار ضمن الوحدة الإدارية مرفقاً بالوثائق والمستندات المؤدية لحقوقه أو صور عنها» إن وجدت؛ وفي حال عدم وجودها عليه أن يذكر في طلبه المواقع والحدود والخصص والنوع الشرعي والقانوني للعقار أو الحقوق التي يدعى بها، وجميع الدعاوى المرفوعة له أو عليه²⁶ لكن هذا التعديل لم ينص بأي حال عن كيفية معالجة الطلب أو الجهة التي ستعمل ذلك، فإن افترضنا أن من سيقوم بذلك هو الهيئة الإدارية التابعة أصلاً للدولة أو القضاء غير المستقل وصلنا إلى نتيجة مفادها أن هذا التعديل بدوره لن يؤثر في مسار الاستيلاء القانوني الذي يمارسه النظام على الممتلكات العقارية للسوريين سواء منهم النازحين داخل سوريا أو اللاجئين خارجها.

كما أن إسناد عملية التقاضي أو الاعتراض على قرارات اللجنة إلى لجنة تقوم هي نفسها بإنشاءها حسب ما ورد في تعديل المادة (14) من قانون 10 لعام 2018 حيث نصت على: «تشكل لدى الوحدة الإدارية خلال شهر واحد من تاريخ انتهاء المهلة المحددة في المادة /1 من هذا القانون لتقديم الادعاء بالملكية أو الحقوق العينية لجنة أو أكثر ذات اختصاص قضائي تختص بالنظر في جميع الاعتراضات والادعاءات بالملكية أو بالمنازعات العينية على العقارات الداخلة في المنطقة التنظيمية سواء سبق أن صرحت عنها خلال المهلة المحددة لتقديم الادعاء بالملكية أو الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة /1 من هذا القانون أم لا. وتحال إليها جميع الدعاوى المماثلة المتعلقة بالمنطقة القائمة أمام المحاكم التي لم يبيت فيها بحكم مبرم»²⁷ شكلاً من أشكال العيب القانوني. إذ كيف يمكن للجهة التي تكون طرفاً في التقاضي أو تكون هي نفسها الجهة التي تصدر الحكم الخاص بالاعتراض الذي يقدمه المواطن.

رابعاً: لا يحدّد قانون 10 لعام 2018 معايير لتصنيف المنطقة كمنطقة تنظيمية، أو جدوأً زمنياً لتعيين المناطق فهو ينطبق على المناطق المدمرة والسليمة، المنظمة والمبنية في مناطق المخالفات على حد سواء، وينفذ استناداً لدراسة الجدوأ الاقتصرافية: أي أن هدف القانون المضاربة، والدولة معتمدة على ثرائها، تدخل هذا الميدان بصفتها كتاجر، بمواجهة المواطن الضعيف، فالقانون سيساهم بإثراء الدولة على حساب المواطن. لأن هذا القانون لم يلزم الجهة الإدارية بأن تفصح عن الأسباب الموجبة التي دعتها لإحداث أية منطقة تنظيمية، مما يتيح للسلطة النزع الجبri للملكية في أية منطقة تزيدتها وتحويل كتلة العقارات إلى حالة شيوخ إيجاري وتنتقل ملكية العقارات بأكملها بشكل جبri إلى اسم المنطقة التنظيمية. رغمما يتم توزيع السهام القليلة على من يقدم ثبوتياته. كما أن منع المالك من التصرف بعقاراته بعد إحداث المنطقة التنظيمية واعتبار أي تصرف بالبيع أو غيره باطل بطلاناً مطلقاً. ويعتبر هذا المنع أخطر انتهاك لحق الملكية المنصوص عنه في الدستور والقانون المدني.

خامساً: إنَّ وضع مدة زمنية مقدرة بسنة واحدة لاعتراض صاحب الملكية أو تؤول بعدها الملكية للوحدة الإدارية في المنطقة التنظيمية يعُدُّ خرقاً للدستور بشكل مباشر وذلك أنه يسلب حق المواطن في ملكيته دون أي تعويض مكافى لعقاره أو ملكيته. وهو ما من شأنه أن يجعل عملية السطو على ممتلكات المُهجرين عملية آلة تقوم بها النظام لصالح حلفائه.

الجمهورية العربية السورية رئاسة مجلس الوزراء. القانون رقم 42 القاضي بتعديل القانون رقم 10 لعام 2018 والمرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012. حول عقارات المنطقة التنظيمية،/11 تشرين الثاني /2018. للتفصيل أكثر انظر: <http://www.pministry.gov.sy/contents/14227%D8%A7>

الجمهورية العربية السورية رئاسة مجلس الوزراء. القانون رقم 42 القاضي بتعديل القانون رقم 10 لعام 2018 والمرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012. حول عقارات المنطقة التنظيمية،/11 تشرين الثاني /2018. للتفصيل أكثر انظر: <http://www.pministry.gov.sy/contents/14227%D8%A7>

سادساً: الوحدة الإدارية تُعد دراسات للبني التحتية عن طريق بيوت الخبرة المختصة. (بيوت الخبرة المختصة) هذه هي مجموعة مكاتب من القطاع الخاص. ولا نُعرف جنسياتها أو مرجعياتها أو توجهاتها.

سابعاً: إن الاقتطاع المجاني من مساحات المالكين يعتبر انتهاكاً خطيراً لحق الملكية إذ ورد في المادة (21) من القانون كما أسلفنا إمكانية أن يتم اقتطاع مجاني وفق المخطط التنظيمي العام والمخطط التفصيلي جميع الأراضي اللازمة لإنجاز وتنفيذ الطرق والمرافق وتسلم مقاسم المشيدات العامة إلى الجهات العامة دون بدل وهو أمر مخالف للدستور السوري المعدل سنة 2012 كما أسلفنا، كما أنه يخالف أحكام القانون المدني السوري.

ثامناً: لقد أسنـد التعديل الذي أدخل على هذا القانون في المادة 42 مهام قضائية إلى اللجان المشكلة، ويـعتبر هذا تجاوزاً ومخالفةً لمبدأ الفصل بين السلطات، المنصوص عنها بالدستور السوري أيضاً حيث إنـه حـجب عن الأفراد حق اللجوء إلى القضاء وحـصره في لجنة حل الخلافـات. وهذا يـعتبر مخالفة صريحة للمادة (132) من الدستور السوري الحالي التي تنص على أن: «السلطة القضائية مستقلة، ويـضمن رئيس الجمهورية هذا الاستقلال»²⁸ كما أـسنـد مهمة تنفيذ قرارات لجنة حل الخلافـات إلى الوحدة الإدارية (ذاتها) خـلافـاً للقانون السوري الذي يـمنـح صـلاحيـة تنـفيـذ القرارات لـدائـرة التـنـفيـذ التـابـعة لـلـسلـطة القضـائـية.

تاسعاً: مخالفة هذا القانون للمعايير والمواثيق الدولية: حيث نـصـتـ الكـثيرـ منـ العـهـودـ والـموـاثـيقـ الـدولـيةـ عـلـىـ اـحـتـرامـ حـقـ الـمـلكـيـةـ وـاعـتـبارـهاـ حـقاـ أسـاسـياـ منـ حـقـوقـ الـإـنـسـانـ. وـمـثالـهاـ: ماـ نـصـتـ عـلـيـهـ المـادـةـ (17)ـ مـنـ الإـعلـانـ الـعـالـمـيـ لـحـقـوقـ الـإـنـسـانـ بـقولـهاـ: بـأنـ "لـكـلـ فـردـ الـحـقـ فـيـ التـمـلـكـ، بـمـفـرـدـهـ أـوـ بـالـاشـتـراكـ مـعـ غـيـرـهـ"²⁹. وـنـصـتـ فـيـ فـقرـتهاـ الثـانـيـةـ عـلـىـ أـنـهـ: "لـيـجـوزـ تـجـريـدـ أـحـدـ مـنـ مـلـكـهـ تـعـسـفـاـ"³⁰ـ كـماـ يـنـصـ المـيـثـاقـ الـعـرـبـيـ لـحـقـوقـ الـإـنـسـانـ فـيـ المـادـةـ 31ـ مـنـهـ عـلـىـ: "حـقـ الـمـلـكـيـةـ الـخـاصـةـ مـكـفـولـ لـكـلـ مـواـطـنـ. وـيـحـظرـ فـيـ جـمـيعـ الـأـحـوالـ تـجـريـدـ الـمـواـطـنـ مـنـ أـمـوـالـهـ كـلـهـ أـوـ يـعـرضـهـ بـصـورـةـ تـعـسـفـيـةـ أـوـ غـيـرـ قـانـونـيـةـ"³¹. كـماـ نـصـتـ الـاتـفاـقـيـةـ الـأـمـرـيـكـيـةـ لـحـقـوقـ الـإـنـسـانـ لـعـامـ 1952ـ³²ـ وـالـبرـوـتـوكـولـ الـإـلـاضـافـيـ الـمـلـحـقـ بـاتـفاـقـيـةـ حـمـاـيـةـ حـقـوقـ الـإـنـسـانـ وـالـحـرـيـاتـ الـأـسـاسـيـةـ الـأـوـرـوـرـيـةـ لـعـامـ 1969ـ³³ـ وـكـذـلـكـ الـمـيـثـاقـ الـإـفـرـيـقيـ لـحـقـوقـ الـإـنـسـانـ وـالـشـعـوبـ لـعـامـ 1981ـ³⁴ـ عـلـىـ حـمـاـيـةـ حـقـوقـ الـمـلـكـيـةـ مـنـ أـيـ اـعـتـداءـ.

عاشرأً: كما يمكنـناـ أـنـ نـقـولـ بـأنـ قـانـونـ 10ـ لـعـامـ 2018ـ وـتـعـديـلـهـ المـقـرـرـ فـيـ قـانـونـ 42ـ مـنـ الـعـامـ نـفـسـهـ إـنـماـ أـتـىـ بـشـكـلـ مـبـاشـرـ لـأـجـلـ الـقـضـاءـ عـلـىـ أـيـ أـمـلـ لـعـودـةـ الـلـاجـئـينـ النـازـحـينـ السـوـرـيـينـ إـلـىـ أـرـاضـيـهـمـ وـعـقـارـاتـهـمـ. بـلـ يـقـومـ النـظـامـ حـالـيـاـ بـنـاءـ عـلـىـ موـادـ هـذـاـ قـانـونـ بـعـمـلـيـةـ اـسـتـيلـاءـ مـقـنـنـةـ عـلـىـ جـمـيعـ أـمـلـاـكـ الـمـعـارـضـيـنـ وـالـنـازـحـيـنـ وـالـلـاجـئـيـنـ دـوـنـ وـجـودـ مـنـ يـتـصـدـيـ لـهـ. كـماـ أـنـ النـظـامـ يـقـومـ حـالـيـاـ بـهـنـدـسـةـ دـيـمـغـرـافـيـةـ جـدـيـدـةـ لـلـمـنـطـقـةـ تـقـومـ عـلـىـ اـعـطـاءـ الضـوءـ الـأـخـضـرـ لـطـائـفـتـهـ وـحـلـفـائـهـ لـلـاستـحـواـذـ عـلـىـ كـلـ الـمـنـاطـقـ الـإـسـتـراتـيـجـيـةـ وـالـمـفـصـلـيـةـ دـاـخـلـ سـوـرـيـاـ. مـاـ سـيـجـعـلـهـاـ مـسـتـقـبـلـاـ أـشـبـهـ مـاـ تـكـوـنـ بـثـكـنـاتـ مـدـنـيـةـ لـصـالـحـ النـظـامـ السـوـرـيـ.

28. المادة 132 من المرسوم 94 لعام 2012 دستور الجمهورية العربية السورية للتفصيل أكثر انظر: <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=15740>

29. الأمم المتحدة، الإعلان العالمي لحقوق الإنسان (10/ كانون الأول / 1948). المادة 17(1).

30. الأمم المتحدة، الإعلان العالمي لحقوق الإنسان (10/ كانون الأول / 1948). المادة 17(2).

31. جامعة منيسوتا، مكتبة حقوق الإنسان، الميثاق العربي لحقوق الإنسان، اعتمد من قبل القمة العربية السادسة عشرة التي استضافتها تونس 23/أيار/2004. المادة 31.

<http://hrlibrary.umn.edu/arab/a003-2.html>

32. 1- لكل إنسان الحق في استعمال ملكه والتمتع به ويمكن للقانون أن يخضع ذلك الاستعمال والتمنع لمصلحة المجتمع.

2- لا يجوز تجريد أحد من ملكه إلا بعد تعويض عادل له، ولأسباب تتعلق بالمنفعة العامة أو المصلحة الاجتماعية، وفي الحالات والأشكال التي يحددها القانون.

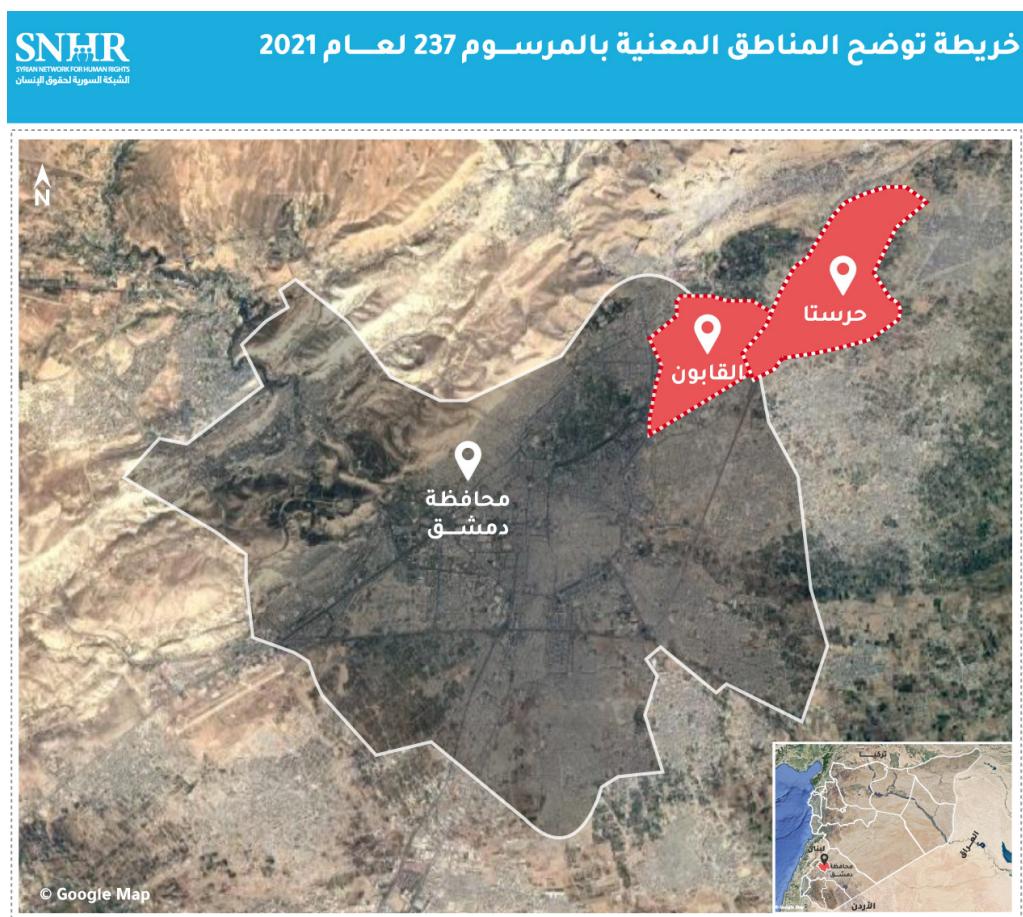
3- يحضر القانون ربه وأي شكل استغلال الإنسان للإنسان. المادة 21 (حق الملكية)، الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان، منظمة الدول الأمريكية، تشرين الثاني/1969.<https://www.cidh.oas.org/basicos/english/basic3.american%20convention.htm>

33. لكل شخص طبيعي أو اعتباري الحق في احترام ممتلكاته. لا يجوز حرمان أي إنسان من ملكيته إلا بسبب المفعة العامة ووفقاً للشروط المنصوص عليها في القانون وفي المبادئ العامة لقانون الدولي. لا تخل الأحكام السابقة بالحق الذي تمتلكه الدول في إفاذ القوانين التي ترى أنها ضرورية لتنظيم استخدام الممتلكات وفقاً للمصلحة العامة أو لتأمين دفع الفرائض أو غيرها من الإسهامات أو الغرامات" المادة 1 (حماية الملكية)، البروتوكول الإضافي الملحق باتفاقية حماية حقوق الإنسان والحرفيات الأساسية الأوروبية لعام 1952.

34. حق الملكية مكفول ولا يجوز المسماس به إلا لضرورة أو مصلحة عامة طبقاً لأحكام القوانين الصادرة في هذا الصدد." المادة 14، الميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب لعام 1981.<https://achpr.au.int/en/charter/african-charter-human-and-peoples-rights>

المبحث الخامس: المرسوم 237 لعام 2021 الخاص بتنظيم القابون وحرستا:

يندرج هذا المرسوم الذي صدر بتاريخ 14/أيلول/2021، باسم المرسوم (237) والمتضمن إحداث "مناطق تنظيمية" في مدخل دمشق الشمالي (القابون وحرستا) ضمن القوانين والتشريعات الخاصة بتنظيم المدن والمناطق والعقارات. لذا فهو من حيث المبنى يمكن إدراجه تبعاً للقوانين الصادرة قبله في هذا الباب وبالخصوص منها قانون 23 لعام 2015 وقانون 10 لعام 2018 وما تبعهما من تعديلات، وإن كانت فحواه أنت خصيصاً لأجل منطقتى (القابون وحرستا). وذلك استناداً إلى المخطط التنظيمي (104) المقترن من محافظة دمشق سنة (2019) المصدق من مجلس المحافظة بعد ذلك. وهذا تطبيقاً لما اعتبره النظام دراسة جدوى اقتصادية. أي المردود المالي الذي تتوقع الحكومة الاستفادة منه بعد تطبيق هذا المخطط التنظيمي.



ويهدف المرسوم (237)، لإعادة تنظيم أية منطقة عمرانية واقعة ضمن هذا المخطط التنظيمي، ولا فرق إن كانت تحتاج لإعادة إعمار أم لا تحتاج، أو كانت من مناطق السكن العشوائي والمخالفات أم لا. ويقوم على هدم أكثر من 70 % من حي القابون وحرستا لصالح تحسيد هذا التخطيم، فهو يعطي الصلاحية الكاملة والرخصة بهدم أية منطقة ترغب الحكومة السورية بإزالتها، ولم يكلف المشروع نفسه عناء تحديد هذا متعلقات هذا المرسوم القانونية هل هي استناداً إلى قانون (23) لعام 2015 أم لقانون (10) لعام 2018.

وقد نص هذا المرسوم على أنه بعد أن يعلن مجلس المحافظة عن تنظيم المنطقة المحددة يقوم المالكون خلال 30 يوماً بتقديم تصريحات الملكية، ويمكن أن يقوم بذلك أحد أقرباء المالك حتى الدرجة الرابعة بشرط أن يبرز قيد مدني يثبت صلة القرابة. بعد ذلك يتم تشكيل لجنة حل الخلافات بصلاحيات قضائية كاملة كي يثبت حقه أو أن يطعن فيما بعد بقرار هذه اللجان أمام محكمة الاستئناف. بمعنى أن تداخل السلطات عاد ليعود إلى الواجهة من خلال تكليف هذه اللجنة بالبت في أمور قضائية أو في خلافات يفترض أن تكون هي أيضاً جزءاً منها. وهو ما يتنافي أيضاً مع مضامين المادة (132) من الدستور السوري والتي تؤكد على الفصل بين السلطات.

وقد تم تفعيل هذا القانون خاصةً في مدينة حلب وتحديداً في حي الحيدرية، حيث بدأت مؤسسة الإنشاءات العسكرية التابعة للنظام في هدم المنازل ومنع وضع العراقيل أمام الراغبين في إعادة ترميم بيوتهم ومساكنهم، كما تم إيقاف جل الخدمات العامة في هذه المنطقة للوقوف في وجه رغبة النازحين بالعودة إلى ممتلكاتهم والاستحواذ عليها بشكل مباشر، ومنذ أيلول/2019 بدأ "مجلس مدينة حلب" التابع للنظام، بهدم منازل المدنيين في تل الزرايز، جنوب شرق المدينة، الأمر الذي أجبر مئات العائلات على إخلاء منازلها ولم يقم المجلس المذكور بتقديم أي إعانات خاصة بالكراء والإيجار كما نصت عليه مواد قانون 10 لعام 2018؛ ما حمل العديد من الساكنة على مناشدة النظام لإيجاد حل لكن الأخير لم يقم بأي خطوات في هذا الجانب بل اكتفى بالاستحواذ على العقارات ونقلها لسلطته للشرع في إعادة استغلال هذه المناطق وفق رؤيته.

وفيما يلي أبرز المغالطات وانتهاكات حقوق الإنسان التي يتضمنها هذا القانون:

- عدم تصريح المرسوم بالجهات ونسبة الضرر التي يجب أن تلحق بالمباني كي يشملها هذا المرسوم؛ وذلك لأنَّ معظم المنازل والمحال الصناعية في هذه المنطقة هي أبنية سليمة وببعضها مُنظم ومرخص ولا حاجة لهدمه وتشريد أصحابه وتضييع حقوق الملكية المستقرة للمقيمين فيه. ومن غير المعقول أن يتم ذلك لأجل تحقيق أرباح مادية قد تعود على النظام السوري، وفئة قليلة من المستفيدين من هذا القانون في صورة المستثمرين المرتبطين بالنظام والذين سيحصلون على الأرباح الخيالية من الهدم والبناء والتطوير المزعوم.
- صعوبة تقديم الأوراق الثبوتية للملكية خلال المدة القصيرة الممنوحة؛ إذ إنَّ المهل القصيرة المتاحة أمام المالكين لتقديم تصريحات الملكية خاصةً مع ظروف الغياب والتهجير يجعلها صعبة جداً إن لم تكن مستحيلة.
- يفaciم نص هذا المرسوم من مشكلة المالكين الذين لم تثبت ملكيتهم في السجل العقاري؛ حيث إنَّ معظم مُلاك العقارات في المنطقة يقيمون بموجب السند عادي أو بموجب قرار قضائي أو بموجب وكالة مثبتة لدى الكاتب بالعدل. وهذه الأسباب جميعاً، بل سيساعد عليهم تثبت ملكيتهم في السجل العقاري. ذلك أنَّ الوضع العام الذي يعيشون فيه والمهلة التي منحت لهم لحل الخلافات مع اللجنة المعنية لإتمام هذا التسجيل غير كافية مما يعرض حقوقهم للضياع.
- صعوبة إرسال الوكالات للأقارب ليقوموا بتقديم تصريحات الملكية نيابةً عن المالكين وامتناع بعض الأقارب عن قبول التوكيل خشية الملاحقات الأمنية إضافةً إلى مشكلة الموافقة الأمنية التي اشتطرها النظام لأجل توثيق الوكالات.
- إنَّ أحد الآثار السلبية السريعة الناجمة عن تطبيق هذا المرسوم، كانت توقف العديد من المعامل الصناعية الصغيرة والمتوسطة في القابون بدمشق، وهو ما تسبب في انحسار مجال العمل بالنسبة للمواطنين من جهة، ومن جهة ثانية تسبب في أفخاخ الخسائر للصناعة والعمل، وأدى هذا المرسوم بطريقه مباشرةً إلى توقف إنتاج الكثير من المواد الغذائية في المنطقة.

المبحث السادس: أخطار المخططات التنظيمية التي يصدرها النظام على الملكيات العقارية الخاصة:

يصدر النظام المخططات التنظيمية الجديدة للمدن والمناطق، وفق منهجية تمكنه من مصادرة الأراضي بعد التدمير والتهجير القسري لإعادة هندسة المنطقة، وذلك وفق مصالح الموالين له ووفق مخططات حلفائه من الروس والإيرانيين.

إن المخططات الجديدة لا تخدم التطوير العقاري ولا تهدف للبدء بإعادة الإعمار بدليل أنها تستهدف كثيراً من المناطق غير المدمرة. بل وتشمل المناطق المرخصة والمنظمة والمأهولة. ومعظم المخططات التنظيمية التي أصدرها النظام تستهدف إزالة الأبنية الواقعة في مناطق المعارضين ولا تقترب من مناطق العشوائيات التي يسكنها الموالون مثل (السومورية، المزة 86 ومثيلاتها). كما أن كثيراً من المخططات التنظيمية تصدرها الدولة بناءً على رغبة الإيرانيين لتوسيع المقامات الشيعية أو توفير الحماية لمحيط سفارتها أو بعض مناطق نفوذها.

ومن الأمثلة على هذه المخططات التنظيمية:

أولاً- مخطط مخيم اليرموك: الذي جاء ضمن السياسات العقارية الجديدة التي تبناها النظام السوري وتؤكد نواياه في تغيير هوية المخيم ذي الأغلبية الفلسطينية. وشطب خصوصيته الوطنية. عبر نزع صفة المخيم. تم استبدال تسميته "بمنطقة اليرموك" ووضع تسميات جديدة لحارات المخيم. كي تقطع المخيم عن تاريخه الأصيل.

ونظراً لخصوصية تسجيل الملكيات في المخيم التي تسمى (أذونات سكن مؤثقة) في قيود الهيئة لمؤسسة اللاجئين) وبما أن الإنشاءات التي يسكنها أهالي المخيم مقامة على أراضٍ مُؤجّرة من الدولة وتعود لمؤسسة اللاجئين. مما يعني أنَّ كل منزل سيتم هدمه أو تشميه بالتنظيم ستعود ملكية أرضه للدولة ولن يستطيع صاحبه المطالبة بالتعويض أو السكن البديل.

ثانياً- المخطط التنظيمي لمدينة حلب وبموجبه تم اعتبار (أحياء الحيدرية وتل الزرازي) منطقة تطوير عقاري حيث تم هدم معظم بيوها وترحيل البالفي من سكانها. وتقوم بتنفيذ مخطط الحيدرية: "الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري بالمشاركة مع المستثمرين المتعاقدين من الشركات السورية وغير السورية". يعتبر اعتماد مخطط هاتين المنطقتين ضمن حلب من أخطر الإجراءات العقارية التي اتخذتها النظام السوري. وتعلق بمساكن المعارضين بالدرجة الأولى يتمثل الخطر باستحالة حضورهم لإثبات ملكيتهم وعدم ملكيتهم سندات ملكية بالأصل لأنَّ معظم المساكن مقامة ضمن تجمعات السكن العشوائي. ويتم ذلك بموجب القانون 15/ لعام 2008 وكذلك وفق الآليات المنصوص عليها بالقانون 10/ لعام 2018.

الفصل الرابع: القوانين المتعلقة بالمعاملات والسجلات العقارية.

لم يكتف النظام السوري بإصدار القوانين والمراسيم والتشريعات التي تهتم بمحاولات الالتفاف والاستيلاء على الملكيات العقارية للشعب السوري. وكان كما رأينا في الفصول السابقة يسعى من خلال ترسانة قانونية إلى تطويق أي حقوق قد يطالب بها العائدون من نازحين ولاجئين في مرحلة زمنية. ويهيئ الأرضية لتكون معظم المناطق خاضعة لسلطته المباشرة من خلال الوحدات الإدارية وغير المباشرة من خلال المُقربيين والمعاهدين العقاريين. الذين يدينون له بالولاء التام. لذا سناحول في هذا الفصل تتبع الخطوات التي قام بها للاستحواذ على الملكيات العقارية من خلال المراسيم التشريعية التي كان يصدرها سواء بخصوص بنية السجلات العقارية أو بخصوص المعاملات العقارية كل. ولعل أهم هذه المراسيم ما يلي:

المبحث الأول: القانون 11 لعام 2011 أحكام تملك الأشخاص غير السوريين للحقوق العينية العقارية في سوريا

صدر هذا القانون بناءً على ما أقره مجلس الشعب السوري في 31/آذار/2011³⁵. حيث أتاح هذا القانون للعائلات غير السورية الحق في حيازة بيت واحد لا تقل مساحته عن (140 م²) بشرط أن تكون إقامة العائلة إقامة مشروعة³⁶. كما لم يجز هذا القانون في مادته (3) في فقرته الأولى للأجنبي تملك العقار إرثاً أو وصيّةً أو انتقالاً لكنه أتى في الفقرة (ب) وأجاز له ذلك إذا وجد قراراً من مجلس الوزراء باقتراح من وزير الداخلية والخارجية، بمعنى أن هذه المادة تبقى حبراً على ورق لأن كل شيء مرتبط بوزيري الداخلية والخارجية وهمما من يقرران الأمر. إنَّ مثل هذه المراسيم تحاط بالسرية والكتمان. كما نصت المادة 4/ من هذا القانون على استثناء خطير، إذ إنها منحت رئيس الجمهورية الصلاحية المطلقة في إصدار مرسوم في حالات الضرورة للسماح بالتملك للشخص غير السوري دون التقيد بأحكام هذا القانون.

وهذا القانون فتح الباب أمام تملك غير السوريين بشكل كبير، كما أن هذا القانون مهد الطريق لتطبيق القانون رقم (10 لعام 2018) الذي صدر بعده لسلب الملكيات العقارية من أصحابها وتمليكيها للأجانب الذين سيسيهمون بإعادة الإعمار ويملكون العقارات لقاء أدوارهم بذلك. كما أن هذا القانون يشجع الميليشيات الأجنبية لاستقدام عناصرها ومنحهم حق تملك العقارات، وبشكل خاص الإيرانية منها كونها الدولة الأكثر دعماً للنظام السوري.

المبحث الثاني: المرسوم التشريعي 43 لعام 2011 عن الأراضي الكائنة في المناطق الحدودية

يُعرف هذا المرسوم أيضاً باسم مرسوم ترخيص الحدود وقد صدر سنة 2011³⁸ ويتضمن هذا المرسوم حظر التصرف بالأراضي الواقعة في منطقة حدودية كالبيع أو الرهن أو إشغالها عن طريق الاستئجار أو الاستثمار مدةً تزيد على ثلاث سنوات إلا بتراخيص مسبقة بحيث نصت مادته الأولى على أنه: لا يجوز إنشاء أو نقل أي حق عيني أو أراضٍ كائنة في منطقة حدودية أو إشغاله عن طريق الاستئجار أو الاستثمار أو بأية طريقة كانت مدةً تزيد على ثلاث سنوات لاسم أو لمنفعة شخص طبيعي أو اعتباري إلا بتراخيص مسبقة. كما حظر في المادة الأولى (4-أ) على القضاة تسجيل الدعاوى المتعلقة بطلب تثبيت أي حق من الحقوق المنصوص عليها في هذا القانون على الأراضي الواقعة في منطقة حدودية ما لم تكن مقترنةً بالترخيص³⁹.

كما حظر على مديرية المصالح العقارية إعطاء سند تملك أو تنفيذ أي عقد أو إجراء أي معاملة بالأراضي الواقعة في منطقة حدودية إلا بعد الحصول على التراخيص. وتتجزء معاملات التراخيص في مراكز المحافظات وبأقصى سرعة ممكنة. بعد أن يصدر وزير الدفاع التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي.

غير أنَّ وضع قيود على اكتساب أي حق عيني عقاري على أراضٍ كائنة في منطقة حدودية - إلا بتراخيص مسبقة، ورهن مصير الملكيات العقارية بقرارات السلطة التنفيذية المكلفة بمنح التراخيص. إن هذه القيود تناقض الدستور وتخالف مبدأ فصل السلطات: لأنها تتدخل في عمل القضاة وتحرم الأطراف المتنازعة من حق التقاضي إذا كانت الدعوى تتعلق بمنطقة تقع في منطقة حدودية. كما يعتبر هذا المرسوم انتهاكاً خطيراً لحق الملكية.

35. انظر القانون 11 لعام 2011 أحكام تملك الأشخاص غير السوريين للحقوق العينية العقارية في سوريا، مجلس الشعب الجمهورية السورية.

<http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=4450>

36. الجمهورية العربية السورية، مجلس الوزراء: الأمانة العامة، مجموعة القوانين والمراسيم الصادرة عام 2011، إعداد مديرية المعلومات والتوثيق، القانون رقم 11 لعام 2011.

37. ص 541-543.

38. يحد الإشارة بأن مسألة تملك غير السوريين للعقارات في سوريا: لم تكن القوانين السورية الصارمة تسمح للعرب أو الأجانب بالتملك العقاري في سوريا . وفق المرسوم التشريعي 189 لعام 1952 الذي يحظر إنشاء أو تعديل أو نقل أي حق عقاري في أراضي الجمهورية العربية السورية لاسم أو لمنفعة شخص غير سوري . كما يقضي بسقوط حق الوارث في الإرث و الانتقال والوصية والتصفية إذا انتقل عقار غير سوري بطريق الإرث أو الانتقال أو الوصية أو بسبب تصفية وقف . وينتقل فوراً إلى إدارة أملاك الدولة لقاء دفع قيمة المقدرة و كان لمنشئ العقار يتشدد في السماح بتملك الأجانب ، نظراً لمقتضيات السياسة و لأن التملك في سوريا يعتبر مكسباً كبيراً لآلي أجنبى . بسبب مناخها وموقعها الذي يتوسط العالم ، و الأسعار الزهيدة للعقارات فيها . لكن فيما بعد صدر القانون رقم 11 لعام 2008 ومن ثم القانون 11 للعام 2011 (الذين سمحوا بتملك غير السوريين للعقارات في سوريا).

39. انظر المرسوم التشريعي 43 لعام 2011 تعديل القانون 41 لعام 2004 "أصول إنشاء ونقل وتعديل واكتساب الحقوق العينية في الأراضي الكائنة في المناطق الحدودية". مجلس الشعب الجمهورية السورية العربية.

39. الجمهورية العربية السورية، مجلس الوزراء: الأمانة العامة، مجموعة القوانين والمراسيم الصادرة عام 2011، إعداد مديرية المعلومات والتوثيق، المرسوم التشريعي رقم 42 لعام 2011، ص 1115-1117.

المبحث الثالث: المرسوم التشريعي رقم 11 لعام 2016 الخاص بوقف عمليات تسجيل الحقوق العينية العقارية.

صدر هذا المرسوم في 5 / أيار / 2016 وجاء بهدف وقف عمليات التسجيل العقاري للحقوق العينية في الجهات المخولة قانوناً مسک سجلات بسبب الأوضاع الأمنية الطارئة حسبما نصت عليه الفقرة (أ) في المادة الأولى. وقد نصت الفقرة (ج) من المادة نفسها (1) بأنه لا يعتد بأي تسجيل أو قيد يُسجل في السجلات العقارية خلال مدة توقف عمليات التسجيل.

كما نصّ المرسوم التشريعي رقم 11 لعام 2016 في مادته الثانية على استحداث ما أسماه بالسجل اليومي المكمل. يأتي ليخالف موقتاً السجلات العقارية الموقوف العمل بها.

يكمن خطر هذا المرسوم تحديداً فيما نصت عليه مادته الرابعة في فقرته (أ) التي نصت على أن: «نُدوّن في السجل اليومي المكمل معاملات إنشاء الحقوق العينية العقارية، ونقلها وتعديلها، متى كانت مستندة إلى قيود السجل العقاري، ومقترنةً بالوثائق المؤيدة»⁴⁰ هدف النظام من خلال هذا المرسوم: التلاعب بعمليات تسجيل الحقوق العينية العقارية من خلال إيجاد سجلات بديلة للملكية، والبدء باعتمادها وتسجيل مختلف العقود والإشارات فيها بعيداً عن السجل الأساسي الذي تسجل فيه الملكيات منذ ما يقرب من مئة سنة. وهو السجل الذي يحوز على المصداقية وثقة المالكين به في كافة أنحاء سوريا. وهذا ما سيؤدي لوجود سجلين للملكية للمنطقة العقارية الواحدة. خلافاً لمبدأ وحدة التسجيل الذي يعني أن لكل عقار سجل واحد يحميه. فلا يجوز وجود دفترين أو سجلين لقيد العقار نفسه لأن ازدواجية التسجيل واختلاف المعلومات بين السجلين يؤدي لانعدام قوة ثبوت كلا السجلين.

وهذه المواد القانونية التي أدرجها المشرع في هذا المرسوم تُسهل من عملية التزوير. لأنّ مسک سجلات ملكية جديدة سيتيح التلاعب بتسجيل العقارات ونقل الملكيات من أسماء أصحابها الحقيقيين إلى أشخاص آخرين، أو وضع إشارات الدعاوى والحجوزات المختلفة بشكل احتيالي وإجراءات تبليغ وهمية دون علم المالكين الحقيقيين.

ولم يتضمن هذا القانون إعطاء الحق للأفراد بالاطلاع على السجل اليومي المكمل الذي أوجده القانون بموجب المادة (2) وهذا الأمر يخالف مبدأ أساسى من المبادئ التي يقوم عليها نظام السجل العقاري في سوريا "مبدأ العلنية" وهذا النص يعتبر خللاً وثغرةً خطيرةً في هذا القانون تتيح للفاسدين التلاعب بالتسجيل من خلال الوكلالات والعقود المزورة وإشارات الدعاوى القضائية الباطلة. كل ذلك دون أن يتاح للمالك أو وكيل المالك أن يطلع على ما يتم تسجيله في هذا السجل اليومي المكمل.

وهو ما سيؤدي لنزاعات وإشكالات كثيرة بسبب الإلغاء المؤقت لعملية التسجيل التي تمت على السجلات الأصلية في المناطق الخارجة عن سلطة النظام، نظراً لأن عمليات البيع التي تمت وتم قبض الثمن واستقررت العلاقة بين البائع والمشتري سيتم فيما بعد إلغاء هذا العقد وهذا القيد من قبل النظام وسيعود العقار إلى مالكه القديم الذي كان قد قبض الثمن ووقع على عقد البيع أمام مديرية المصالح العقارية. هذا الأمر سيفتح الباب لآلاف النزاعات والدعوى ويخلق مشاكل جديدة تضاف إلى ملف الأزمة العقارية.

وبالنتيجة إن الغاية الحقيقة للنظام السوري من وراء هذا القانون هو إتاحة الفرصة لمواليه لأجل تزوير وسلب ملكيات المواطنين السوريين خاصة (من اللاجئين والمهجرين والمعتقلين والمخفيين قسرياً والقتل) غير المسجلين) وجميع هؤلاء لا يستطيعون الاطلاع على نقل الملكيات التي تتم بالسجل الجديد. والغاية النهائية هي الإضرار بسمعة السجلات العقارية في سورية وزعزعة الثقة بها بعد أن كانت لعشرين السنين ضمانةً وموضع ثقة في المجتمع السوري.

المبحث الرابع: المرسوم التشريعي رقم 12/ لعام 2016 القاضي باعتبار النسخة الرقمية لوقعات الحقوق العينية المنقوله عن الصحفه العقارية

نصت المادة الأولى من نص هذا المرسوم على أن: «تعد النسخة الرقمية لوقعات الحقوق العينية المنقوله عن الصحفه العقارية في الجهة العامة المنوط بها قانوناً مسک السجلات العقارية، ذات صفة ثبوتية، وتكون أساساً لإنشاء نسخة ورقية للصحفه العقارية بعد موافقة الوزير المختص» بمعنى أن هذا المرسوم أتي فيما يbedo لأجل رقمنة السجلات العقارية لكنه يعود ليقول إن هذه الرقمنة ستتحول مرة أخرى لنسخة ورقية، وكان بالنظام يريد إدخال النسخة الورقية الأصلية إلى مرحلة إعادة الإنتاج من خلال دخولها في إطار الرقمنة. أو بلغة أخرى يحاول إعادة إنتاج السجلات العقارية بطريقه أخرى. كما أنه جعل إعادة إنتاج هذه الوثائق العقارية في صورة ورقية مرتبط بشكل أساسي بموافقة الوزير المختص. وهذا يعني إمكانية أن تبقى السجلات العقارية حبسية مرحلة التحول الرقمي، مما من شأنه المساهمة بشكل كبير في عملية التزوير للعديد من العقارات في سوريا بسبب غياب أصحابها.

ونص المرسوم التشريعي في المادة (2) في الفقرة (ب) أنه وبعد أن تنجذب هذه النسخة الكمبوبترية: تُعلن أرقام العقارات وأسماء المالكين الموجودة بهذه النسخة الرقمية في بھو الجهة العامة المعنية وبھو المحافظة والمحافظة الإدارية المعنية لكي يطلع عليها جميع المالكين. ونصت الفقرة (ج) من المادة ذاتها أن فترة الإعلان تستمر أربعة أشهر تقبيل خلالها الاعتراضات. ثم تحدد مهلة لقبول الاعتراضات من قبل المالكين. ثم تصدر الجهة العامة المعنية قراراً بإنشاء سجل ورقي نقاً عن النسخة الرقمية خلال شهرين من انتهاء المهلة.

غير أنه يمكننا أن نلاحظ العديد من التغيرات ضمن هذا المرسوم، حيث لم يوضح الغاية من هذه الآلية الجديدة أي إنشاء نسخة ورقية عن نسخة رقمية مأخوذة أصلًا عن نسخة ورقية من دفاتر السجلات المعمول بها منذ قرن من الزمان. كما أن هذا المرسوم بالأصل لم ينشر الأسباب الموجبة له. مثلما يمكننا الحديث عن كون أن نقل المعلومات من النسخة الورقية الأصلية إلى النسخة الرقمية إلى الورقية الجديدة. يحتاج إلى أعداد هائلة من الموظفين المدربين والذين يحوزون الثقة المطلقة. لأن نقل مضامين هذه السجلات يجعلها عرضة للتغيير والتعديل والحدف والإضافة، وإمكانية القيام بهذه الأمور دون أن تترك أي أثر لحدوث التزوير أو التغيير نتيجة غلط ما أو سوء نية ما سيؤدي مباشرةً إلى السطوة على حقوق المواطنين. كما أن المرسوم يستهدف فئة معينة من المالكين الذين تم تهجيرهم من المناطق المعارضة للنظام مع استحالة قيام هؤلاء المالكين بتقديم الاعتراضات، والتلاعب بالقيود العقارية لتقويض مصداقية السجل العقاري.

المبحث الخامس: القانون رقم 33 لعام 2017 الناظم لإعادة تكوين الوثيقة العقارية المفقودة أو التالفة:

صدر هذا القانون بتاريخ 26/ تشرين الأول/ 2017 وبحسب المادة الثالثة منه فقد جاء لأجل ضبط عملية إعادة إنشاء أو ترميم الوثيقة العقارية التالفة، حيث نصت هذه المادة على أن إعادة تكوين الوثيقة المنصوص عليها يكون بطريقتين: «يجري إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة حسب الحال إما إدارياً أو قضائياً»⁴⁴ يمثل هذا القانون أسلوباً جديداً باستحداث آليات لم تكن موجودة في قانون السجل العقاري رقم (188) لعام 1926، إذ يعطي القانون مديرية المصالح العقارية الصلاحيات لإصدار بديل للوثيقة العقارية المفقودة أو المتضررة. كما أن القانون في مادته (2) في الفقرة (ب) يجعل من الصورة المخزنة إلكترونياً تملك نفس الصفة الثبوتية للوثيقة الأصلية. وقد رأينا فيما سبق ما يحمله مثل هذا القرار من خطر على موثوقية السجلات العقارية، إذ سيتيح بشكل أكبر انتشار التزوير داخل السجلات الإلكترونية واستغلال غياب الوثيقة الأصلية لإعادة إنتاج أخرى لصالح أعداء النظام.

41. الجمهورية العربية السورية، مجلس الوزراء: الأمانة العامة، مجموعة القوانين والمراسيم الصادرة عام 2016، إعداد مديرية المعلومات والتوثيق، المرسوم التشريعي رقم 12 لعام 2016، ص 258-260.

42. -أحمد صوان، محاذير تطبيق المرسوم التشريعي 12/ لعام 2016 الخاص بأئمه السجلات العقارية (عن بلدي، 15 /تشرين الأول /2020)، <https://www.enabbaladi.net/>، [archives/423320](#)

43. الجمهورية العربية السورية، مجلس الوزراء: الأمانة العامة، مجموعة القوانين والمراسيم الصادرة عام 2016، إعداد مديرية المعلومات والتوثيق، المرسوم التشريعي رقم 12 لعام 2016، ص 258-260.

44. الجمهورية العربية السورية، مجلس الوزراء: الأمانة العامة، مجموعة القوانين والمراسيم الصادرة عام 2017، إعداد مديرية المعلومات والتوثيق، المرسوم التشريعي رقم 33 لعام 2017، المادة 3، ص 197-200.

إنَّ الهدف النهائي لهذا القانون هو دون شك ليس ما أشير إليه بخصوص (تكوين الوثيقة أو إعادة إنتاجها) بل الهدف الرئيس من وراء هذا القانون هو خلق الوثيقة العقارية وإنسانها من العدم، والغرض من وراء ذلك هو إيجاد سجلات جديدة للملكية. تُسجل فيها الملكيات العقارية وفق إرادة النظام الذي قام بتدمير عدد من مديريات السجل العقاري وحاول إحراق بعضها، وهذا يُعتبر خطوة تمهدية لإصدار هذا القانون كي يتمكن من نهب الملكيات العقارية لعموم الشعب السوري خاصة منهم المعارضين والمعاهجرين أو المختفين قسرياً، ومن ثمَّ تكوين الوثيقة العقارية وتسمية المالكين الجدد حسب رغبته⁴⁵.

كما أن القانون ينص في المادة (8) منه على إجراءات صعبة على المالكين لتقديم الاعتراضات حيث يتشرط حضور المعترض أو وكيله القانوني بشكل شخصي، كما يمكن للقاضي أن يحكم بشأن الاعتراض دون حضور الأطراف نهائيًا.

مثلاً يُعد نشر القرارات بالجريدة الرسمية بمثابة تبليغ شخصي للمالكين، ومن المعروف استحالة قيام المالكين الأصليين بالاعتراض على قرارات تكوين الوثيقة العقارية، ومن المستحيل أن يطلع المهجرون على ما ينشر بالجريدة الرسمية في دمشق، ومن المستحيل أيضاً حضورهم لتقديم الاستئناف بسبب الملاحقات الأمنية. وكعادة النظام في كل قانون يتعلق بالملكية العقارية فإننا نجده يؤسس لتشكيل لجنة ذات صلاحيات مطلقة في تحديد الوثائق، التي تتطلب التكوين تكون تحت وصاية المدير العام للمصالح العقارية، في حين لم ينص القانون على الشروط الواجبة لكي تعتبر الوثيقة تتطلب ذلك ثم جاءت التعليمات التنفيذية للقانون 33 والتي صدرت بالقرار 1/و/ تاريخ 14/آذار/2018 جاءت هذه التعليمات أيضاً خالية من تحديد أية ضوابط لذلك، إن هذه الصلاحيات غير المقيدة تمنح شيئاً على بياض للسلطة التنفيذية لتقرر تكوين ما تشاء من الوثائق على هواها وللأهداف غير البريئة التي تبغيها. إن هذا القانون وسيلة لتسهيل تزوير مضامين السجلات العقارية، وسلب الملكيات، وهو تبرير لهذه الإجراءات المشبوهة باضفاء الشرعية القانونية عليها.

الفصل الخامس: قوانين ذات تأثيرات غير مباشرة على حقوق الملكية العقارية في سوريا

بعد الحراك الشعبي في آذار 2011

يوجد عدد من القوانين التي أقرها أو قام بتشريعها النظام السوري بعد آذار/2011، كانت تأثيراتها كبيرةً جداً في الشأن العقاري، ذلك أن النظام السوري قد ربط الوثائق والسجلات العقارية بهذه القوانين بشكل غير مباشر، بهدف جعل كل معارض سياسي يبحث عن حقوقه العقارية التي شرعاً الدستور يصطدم بخطر اعتقاله بناءً على هذه القوانين. ولعل أبرز القوانين التي ظهرت خلال هذه المرحلة وكان لها تأثير مباشر على الملكيات العقارية في سوريا ما يلي:

المبحث الأول: المرسوم التشريعي 40 لعام 2012 قانون إزالة مخالفات البناء:

يتضمن القانون أحكاماً بإزالة الأبنية المخالفة بعد تاريخ صدوره، مهما كان نوعها وموقعها وصفة استثمارها أو استعمالها وذلك بالهدم، وترحل الأنقاض وفرض غرامات مالية على كل من ثبت مسؤوليته عن المخالفة سواء كان (مالكاً، أو حائزًا، أو متعدداً، أو مشرفاً، أو دارساً للبناء، أو قائماً بالتنفيذ). كما شدد القانون العقوبة على من يقوم بتقسيم الأرض وتشييد أبنية غير مرخصة عليها، واللافت في هذا القانون أنه يعتبر "قانون عقوبات" لكثرة أحكام العقوبات الواردة فيه⁴⁶.

45 انظر المرسوم التشريعي رقم 33 لعام 2012، الجمهورية العربية السورية، مجلس الوزراء: الأمانة العامة، مجموعة القوانين والمراسيم الصادرة عام 2017.
<http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/plans-and-laws-4/item/6189-3> 46

غير أن هذا القانون يشتمل على ثغرات ومطبات عده، فهو من جهة منفصل عن الواقع، ومن جهة ثانية مستحيل التطبيق؛ ذلك لأنَّ معالجة ظاهرة مناطق المخالفات والسكن العشوائي لا يمكن أن تتم بالهدم، خاصةً وأن نسبةً كبيرةً قد تصل إلى قرابة 30% من المساكن في سوريا تقع في مناطق السكن العشوائي. وقد حاول القانون التستر بأن النظام سيعمل على إعادة تسوية المخالفات القائمة في مناطق السكن العشوائي بعد أن يقوم بتأهيلها وتسوية أوضاع الملكيات القائمة عليها، غير أنَّ هذا الأمر يُعدُّ من المستحيلات على الدولة أو على أي شخص، وهذا لأسباب متعددة أهمها استحالة تسوية أوضاع الملكيات المتتشابكة لأن بعض العقارات يتanaxع مئات الأشخاص على إثبات ملكية الأسههم فيها، كما أنَّ معظم مساكن السكن العشوائي مبنية على أراضٍ غير مسجلة، أو عائدة لأملاك الدولة فكيف سيتمكنون من تسوية أوضاع الملكيات القائمة على فيها. كما يمكننا القول أنَّ هذا القانون ولد ميتاً، وطبقه النظام بطريقه تمييزية واضحة على أضعف الشرائح المجتمعية في الأرياف فقط، حيث قام بهدم آلاف الأبنية المخالفة فيها، ولم يحاول هدم حجراً واحداً في المناطق الموالية لها.

إضافةً إلى ذلك يمكننا أن نقول إنَّ هذا القانون باباً واسعاً للرشاوي لأجل تجنيب المباني من الهدم، وهو أداة خطيرة بيد النظام، لأنه يستطيع تطبيقه بطريقه تمييزية ووفق مصلحته ومصلحة الموالين له، ومما يسهل له هدم ما يشاء من العقارات هو غياب كثير من المالكين بسبب القتل، الاختفاء، والتهجير، وهو ما يحاول النظام استغلاله بشكل جيد.

المبحث الثاني: تأثيرات قانون 19 لعام 2012 لمكافحة الإرهاب على الملكيات العقارية:

يشمل على مادتين تنصان صراحةً على ما له شأن بالمتعلقات العقارية وهما المادتان: (11) والمادة (12) حيث نصت المادة (11) على أنَّ «تحكم المحكمة بحكم الإدانة بمصادرة الأموال المنقوله وغير المنقوله لكل من يرتكب إحدى الجرائم المتعلقة بتمويل الأعمال الإرهابية أو ارتكاب إحدى الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون»⁴⁷ إن منح النائب العام أو من يفوضه بموجب المادة من هذا القانون صلاحية إصدار أوامر تجميد الأموال والمصادرة يعتبر تفويض بمصادرة عامة للأموال وهذا التفويض يخالف المادة الخامسة عشرة من دستور 2012.⁴⁸ والتي ورد فيها أن المصادر العامة في الأموال ممنوعة، ولا تنزع الملكية الخاصة إلا للمنفعة العامة بمرسوم ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون. ولا تفرض المصادر الخاصة إلا بحكم قضائي مبرم، فيما نصت المادة (12) من القانون نفسه على أن المحكمة: «.. تحكم بحكم الإدانة بمصادرة الأموال المنقوله وغير المنقوله وعائداتها والأشياء التي استخدمت أو كانت معدة لاستخدامها في ارتكاب الجريمة..»⁴⁹ وألزمت القاضي بالحكم بمصادرة الأموال المنقوله وغير المنقوله للمحكوم، ويعتبر هذا الإلزام تجاوزاً على سلطة القاضي الذي يفترض أن يتمتع بالحرية والسلطة التقديرية الكاملة عند إصداره الأحكام.

في بداية تشرين الأول/2019 صدر التعليم رقم 346 الذي يطلب من كافة دوائر المصالح العقارية في المحافظات إيلاء الاهتمام بالآحكام القطعية الخاصة بالمصادرة بناءً على قانون الإرهاب 19 لعام 2012 وعدم تأخير تنفيذها ونقل الملكية من اسم المحكوم عليهم إلى اسم الجمهورية العربية السورية بمعنى أنه يكفي أن يتهم النظام السوري أي شخص أو مجموعة بتهم دعم الإرهاب حتى تتم مصادرة عقاره أو ملكيته العقارية دون وجه حق، وهي العملية التي سنرى أن النظام كان يستخدمها بشكل موسع للسيطراء على أملاك المعارضين من الشعب السوري.

47. انظر "المرسوم التشريعي 40 لعام 2012 قانون إزالة مخالفات البناء". مجلس الشعب الجمهورية العربية السورية.

<http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=558&cat=4311>

48. الجمهورية العربية السورية. مجلس الوزراء: الأمانة العامة. مجموعة القوانين والمراسيم الصادرة عام 2012، إعداد مديرية المعلومات والتوثيق، المرسوم التشريعي

719 رقم 19 لعام 2012، المادة 11، ص

كما أن هذا القانون يتعلق بمحاكمة كل من يرتكب فعل إرهابياً لكنه لم يُعطِ وصفاً دقيقاً منضبطاً للفعل الإرهابي. بل جعل التوصيف فضفاضاً مرناً بقوله في المادة الأولى عند وضعه للتعريف الخاصة بالقانون أنه: «كل فعل يهدف إلى إيجاد حالة من الذعر بين الناس أو الإخلال بالنظام» كما أن استحداث محكمة مكافحة الإرهاب «هي محكمة استثنائية» وهي المختصة بتنفيذ هذا القانون يشوبها عيوب دستورية وقانونية كثيرة؛ لأنها لا تمنح المتهم حق الدفاع ولا تراعي أبداً من معايير المحاكمة العادلة. بل يكفي الاتهام ليكون مطية لسلبه كل حقوقه العينية والمدنية.

المبحث الثالث: تداعيات القانون رقم 22 لعام 2012 إحداث محكمة للنظر في قضايا الإرهاب:

يعتبر هذا القانون من أخطر التشريعات التي صدرت بعد عام من الثورة السورية سنة 2011 حيث تصنف هذه المحكمة ضمن المحاكم الاستثنائية. وتعتبر من المحاكم المختلفة لأنها تضم في تشكييلتها قضاة من المدنيين في رتبة مستشار رئيس وال العسكريين يعينان باقتراح مجلس القضاء الأعلى⁵⁰. تطبق هذه المحكمة القانون رقم 19 لعام 2012 الذي يتضمن مواد لا يمكن أن ينجو منها أحد تستهدفه هذه المحكمة. وذلك بسبب نصوصه العامة والفضفاضة حيث نصت في المادة الرابعة على أن يشمل اختصاص المحكمة جميع الأشخاص المدنيين والعسكريين. ويتضمن هذا القانون في المادتين (11) و(12) أحكاماً بتجميد الأموال وبمصادرة الأموال المنقوله وغير المنقوله للمحكومين، كما تصدر هذه المحكمة الأحكام الغيابية بدرجة قطعية ومبكرة لا تقبل أي نوع من أنواع الاستئناف أو إعادة المحاكمة.

كما نصت المادة (6) على أنه لا يوجد في تشكييل المحكمة قضاة إحالة لأجل استئناف قرارات قضاة التحقيق في حالة كانت المحاكمة غيابية، ونجد من بين أخطر مواد هذا القانون المادة (7) التي تعفي المحكمة من التقييد بالإجراءات الأصولية -ما عدا الدفاع- التي تعتمدها المحاكم العادلة. وتعتبر هذه المحكمة بديلاًأسوأ لمحكمة أمن الدولة العليا التي ألغتها النظام⁵¹.

إن هذا القانون يخالف المعايير الدولية التي تنص أنه لا يجوز إنشاء هيئات قضائية لا تطبق الإجراءات القضائية المقررة حسب الأصول، والخاصة بالتدابير القضائية، لتنزع الولاية القضائية التي تتمتع بها المحاكم العادلة أو الهيئات القضائية. وفق المادة الخامسة من المبادئ الأساسية بشأن استقلال السلطة القضائية المعتمدة بمؤتمر الأمم المتحدة السابع لمنع الجريمة ومعاملة المجرمين لعام 1985⁵².

المبحث الرابع: انعكاسات المرسوم 63 لعام 2012 بمنح صلاحيات للضابطة العدلية لإيقاع الحجز الاحتياطي على عقارات المتهمين بجرائم الإرهاب:

يعطي هذا المرسوم الحق لسلطات الضابطة العدلية أثناء قيامها بالتحقيقات بشأن الجرائم الواقعة على أمن الدولة الداخلي أو الخارجي، والجرائم الواردة في القانون رقم (19) لعام 2012، أن تطلب خطياً إلى وزير المالية اتخاذ الإجراءات التحفظية اللازمة على الأموال المنقوله وغير المنقوله العائدة للمتهم، كما أن للنيابة العامة، وقاضي التحقيق، أثناء نظر الدعوى، اتخاذ هذه الإجراءات⁵³.

50. الجمهورية العربية السورية، مجلس الوزراء: الأمانة العامة، مجموعة القوانين والمراسيم الصادرة عام 2012، إعداد مديرية المعلومات والتوثيق، المرسوم التشريعي رقم 22 لعام 2012، المادة 2 الفقرة (ب)، ص.730.

51. الشبكة السورية لحقوق الإنسان، [“ما لا يقل عن 10767 شخصاً لا يزالون يخضعون لمحكمة قضايا الإرهاب وفراية 91 ألف قضية نظرت بها المحكمة 3970 حالة حجز على ممتلكات”](#)، 15 /تشرين الأول/ 2020.

52. الأمم المتحدة، مبادئ أساسية بشأن استقلال السلطة القضائية، <https://www.ohchr.org/ar/instruments-mechanisms/instruments/basic-principles-independence-judiciary>

53. انظر المرسوم مرسوم تشريعي رقم /63/ لعام 2012 سلطات الضابطة العدلية، مجلس الشعب الجمهورية العربية السورية، <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=15740>

أخطار هذا القانون على الملكية العقارية:

يخوّل سلطات الضابطة العدلية الاستيلاء على أموال المعتقلين أو المتهمن بمجرد توجيه التهمة بارتكاب جرائم تمسّ أمن الدولة. (وهي تهمة فضفاضة يمكن توجيهها لأي أحد). وذلك بأن تطلب خطياً إلى وزير المالية اتخاذ الإجراءات التحفظية اللازمة على الأموال العائدة للمتهم أي إلقاء الحجز الاحتياطي على العقارات التي يملكها المتهم⁵⁴.

كما منح القانون سلطة اتخاذ الإجراءات التحفظية لكل من ممثلي النيابة العامة، وقاضي التحقيق، أثناء نظر الدعوى، بمعنى أنه يحق لهاتين الجهتين أن تلقي (الحجز الاحتياطي) على عقارات المتهم بمجرد بدء التحقيق معه. وقبل أن يحكم عليه بقرار قضائي! ويتضمن هذا القانون مخالفة قانونية خطيرة لمبدأ الفصل بين وظيفتي التحقيق والحكم، حيث يعطي لرجال الشرطة أو الأمن وهمًا من موظفي الضابطة العدلية: صلاحيات توجيه الأوامر إلى وزير المالية لإلقاء الحجز على عقارات المتهم أو المعتقل قبل أن يثبت ارتكابه أي فعل جرمي. هذه الصلاحيات تجعل الأجهزة الأمنية تتعرّض باستخدامها مما يؤدي لانتهاك حق الملكية لجميع المعتقلين لديها.

المبحث الخامس: تأثيرات المرسوم التشريعي 25 لعام 2013 بخصوص جواز التبليغ بالصحف بسبب ظروف استثنائية على المسألة العقارية

يتضمن هذا المرسوم تعديلاً لقانون أصول المحاكمات السوري رقم 84/1953 حيث سمح بالتبليغ في إحدى الصحف اليومية في العاصمة إضافةً إلى لوحة إعلانات المحكمة وذلك بسبب ظروف الاستثنائية التي أصبحت تعيشها سوريا. كما نصّ هذا التعديل أنه يجوز تأكيد التبليغ بواسطة الرسائل النصية والإلكترونية.

وهذا ما يجعل للقانون العديد من الثغرات والتأثيرات غير المباشرة على الملكيات العقارية حيث يعد هذا القانون سلاحاً ذو حدين لأنّه يبدو في ظاهره تبسيطًا للإجراءات وتيسيرًا على المواطنين. وفي حقيقته هو أداة تتيح التحايل على القانون، حيث إنه يُستخدم لسلب الملكيات العقارية من خلال الأحكام القضائية بتبييت الشراء إذ يسهل على المحتالين انتزاع الحقوق "والحصول على أحكام قضائية مبرمة بطرق مشبوهة" حيث يمكن لأي شخص أن يرفع دعوى أمام المحاكم المدنية (لتبييت شراء عقار) ويقوم بتبليغ المالك الحقيقي عبر الصحف المحلية أو بواسطة الرسائل النصية والإلكترونية. وبناءً على هذا التبليغ الشكلي يستطيع الحصول على قرار حكم بنقل ملكية هذا العقار. يتم ذلك بطريقة قانونية وبسهولة دون علم المالك الحقيقي بالدعوى أو مجرياتها. لأنّه لا يمكن لكل مواطن أن يشتري كل صباح ثلث صحف يومية. كما أنّ نصف الشعب السوري مشمرد ما بين نازح ولاجئ. وغالبيتهم العظمى لا تططلع على الصحف التابعة للنظام السوري. كما تنص الفقرة الثانية من هذا المرسوم على أنه يجوز تأكيد التبليغ بواسطة الرسائل النصية والإلكترونية وهذا يعني أن تأكيد التبليغ بالرسائل الإلكترونية ليس إلزاميًّا. بل هو جوازي ويمكن الاكتفاء بالتبليغ عبر الصحف. إن تبليغ المذكرات القضائية عبر الصحف أو بواسطة الرسائل النصية والإلكترونية التي تشمل: مذكرة الدعوى والإخطار وسند التبليغ والإخطار التنفيذي: يشرعن التحايل على القانون نظراً لخطورة التبليغ على مسارأية دعوى ابتداء من لحظة إقامة الدعوى حتى تسطير الإخطار التنفيذي. لأنّها أدلة لانتزاع الحقوق دون تبليغٍ حقيقي⁵⁵.

54. للإشارة فإنّ موظفي الضابطة العدلية: حسب المادة 6 قانون أصول المحاكمات الجزائية الصادر بالمرسوم تشريعي رقم (112) لعام 1950: هم المكلفوون باستقصاء الجرائم وجمع أدلةها والقبض على قاتلها وإحالتها إلى المحاكم، وقد اعتبرت محكمة النقض السورية أن رجال الأمن هم من موظفي الضابطة العدلية حيث ورد في قرار

محكمة النقض السورية /رقم قرار 1992/ 2009 - أساس 2246 / أنّ اجهزة الامن هي من الاجهزه المساعدة للنائب العام، كما ورد في القرار 1982/ 1982 أساس 1783:

أن رجال الامن السياسي يعتبرون من رجال الضابطة العدلية الذين خول لهم القانون القيام بهذه الوظيفة. "المصدر قاعدة 4095 مجموعة الاجهادات الجزائية ج 1 الى ج 6 -

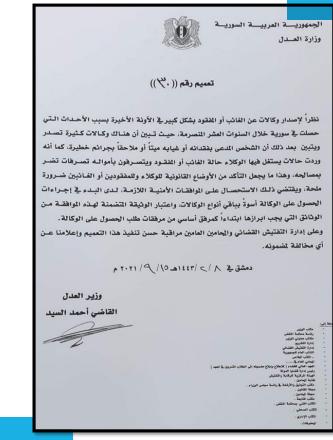
دركيزي - رقم مرجعية مهواري: 42397.

55. يمكن أن تشير هنا بأن هذا المرسوم قاصر ولا يمكن تطبيق أحكame في كل طرائف الحالية لجميع الدوائر الرسمية في سوريا خاصة لجهة إحداث دوائر خاصة بالتبليغ الإلكتروني في كافة العدليات في سوريا وفق ما ورد في التعليمات التنفيذية لهذا القانون التي أصدرها وزير العدل في 29/9/2013/. "يحدث في كل عدالة ديوان خاص بالتبليغ الإلكتروني وغير الرسائل النصية يزود بالبن التحتية اللازمة من شبكات ومخدمات وحواسب وأدوات الاتصال وغيرها. وتعمل الوزارة على تأمين ربط دوائر التبليغ الإلكتروني مع دليل الهاتف الخاص للمؤسسة العامة للاتصالات وشركات الهاتف المحمول. وعلى ربط هذه الدوائر مع أداة البريد الإلكتروني المعتمدة رسميًّا: المؤسسة العامة للاتصالات. الجمعية العلمية السورية".

المبحث السادس: تعميم وزارة الداخلية رقم 1565 لعام 2015

ويتضمن إضافة حالة جديدة إلى الحالات التي تحتاج إلى موافقة أمنية وهي حالة بيع العقارات أو الفراغ بالمنازل والمحال في المناطق المنظمة وغير المنظمة. إضافة إلى أن تعميم وزارة الداخلية رقم (1565) لعام 2015 المتضمن إضافة حالة جديدة إلى الحالات التي تحتاج إلى موافقة أمنية مُسبقة وهذه الحالة هي "حالة بيع العقارات أو الفراغ /منازل - محال/ في المناطق (المنظمة وغير المنظمة)" وتحمّل الموافقة الأمنية من قبل مكتب الأمن الوطني بالنسبة لمحافظي دمشق وريفها. ومن قبل فروع الأمن السياسي بالنسبة لباقي المحافظات. ونَصَّ التعميم أَنَّه في حال عدم منح الموافقة الأمنية، يمكن لموظف المالية المسؤول إبلاغ صاحب العلاقة بضرورة تسوية وضعه أصولاً عن طريق مكتب الأمن الوطني.

وإن أحد أهم العيوب والماخذ على هذا التعميم، هو استحالة الحصول على هذه الموافقة الأمنية المطلوبة إذا كان الشخص معارضأً أو مطلوباً لإحدى الجهات الأمنية أو للخدمة الإلزامية، مما يؤدي لإعاقة عمليات البيع والشراء للعقارات. حيث تحكم الفروع الأمنية بمنح الموافقات دون أن يعرف صاحب العلاقة سببه رفض منحه الموافقة. وما هي المعايير التي تعتمدتها هذه الجهات.



كما ورد تعميم آخر من وزير العدل برقم 30 صدر بتاريخ 15/أيلول/2021 يقضي بضرورة التأكيد على القضاة في سوريا على إلزامية الحصول على الموافقة الأمنية من الجهات المخولة قبل المضي في معاملات الوكالة لأجل نقل الملكيات أو الأموال. بل واعتبر هذا التعميم الوثيقة الخاصة بالموافقة الأمنية من الوثائق التي يتم إبرازها ابتداءً كمرفق أساسي من مرفقات طلب الحصول على الوثيقة. وعلى إدارة المنشآت الصناعية والخدمات مراعاة حسن تطبيق هذا التعميم وألا يخل من أي مخالفة قانونية.

إن اشتراط هذه الموافقات الأمنية لإجراء التصرفات العقارية هو قيد صريح على حرية التملك وهو يخالف الدستور لجهتين الأولى: لأنّه يعتبر أن جميع المواطنين مُتهمين وعليهم إثبات براءتهم من خلال هذه الموافقة، بينما ينص الدستور في المادة (51) أن كلّ متهم بريء حتّى يدان بحكم قضائي مُبرم، والجهة الثانية هي حرمان المالك من التصرف بأملاكه خلافاً لما ينص عليه الدستور الذي يحمي حق الملكية. كما أنّ هذا التعميم يؤدي لتعطيل تنفيذ الأحكام القضائية الخاصة ببيع العقارات مما يعتبر تدخلاً من السلطة التنفيذية في عمل السلطة القضائية خلافاً لمبدأ فصل السلطات. ويفتح هذا التعميم أبواب الارتزاق والابتزاز المادي من قبل الأجهزة الأمنية أو المرتبطين بها من السمسرة وغيرهم.

المبحث السابع: قراءة في القانون رقم 35 لعام 2017 القاضي بتعديل قانون خدمة العلم الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 30 لعام 2007

يتضمن هذا التعديل إلزام المكلف الذي يتجاوز عمر السن المحددة للتكليف بالخدمة الإلزامية ولم يُؤدها: بدفع بدل فوات الخدمة مبلغاً وقدره ثمانية آلاف دولار أمريكي. ويُسدّد البدل كاملاً ولا يخضع في حال وجود مدد من الخدمة الإلزامية مؤداة سابقاً. ويُلقى الحجز الاحتياطي على الأموال المنقوله وغير المنقوله للمكلفين بالدفع الذين امتنعوا عن تسديد بدل فوات الخدمة ضمن المهلة المحددة بقرار يصدر عن وزير المالية. يبدو جلياً من صيغة هذا القانون أن الغرض من هذا القانون ابتزاز الشاب السوري وإجباره على تأدية الخدمة مع

أن معظم الشباب السوريين عاجزون عن تسديد هذا المبلغ الخيالي. كما أنه لا يمكن أن تنتهي غاية النظام من هذا المرسوم وهي جني مزيد من الأموال من المواطنين السوريين الذين يعانون أشد حالات الفقر وتخصيص هذه المبالغ لدعم الجيش وشراء الأسلحة التي يرتكب من خلالها العديد من الانتهاكات بحق الشعب السوري. كما يفرض القانون انتهاكاً وتهديداً بمصادرة الأموال العقارية، ما يجعله من بين القوانين التي تهدد استقرار الملكية العقارية في سوريا.

المبحث الثامن: قراءة في القانون رقم 1 لعام 2018 القاضي بإنشاء حرم حول "نبع الفيجة":

يتضمن هذا القانون إنشاء حرمين على طول نفقى جر المياه من نبع الفيجة إلى دمشق. ومع أن هذا القانون يعتبر من فئة قوانين حماية البيئة إلا أنه يمثل تهديداً خطيراً للملكية العقارية من جوانب عدة، حيث ينص القانون على إنشاء حرمين على طول نفقى جر المياه من نبع الفيجة إلى دمشق. والمقصود بالحرم "الأرض الواقعه حول المصدر المائي التي تتيح الوصول إليه لأجل صيانته. وتقضي المادة (3) باستملك العقارات وأجزاء العقارات الواقعه ضمن الحرم المباشر. كما ينص القانون على المنع المطلق للقيام بأى من الأعمال التالية في الحرم المباشر لنبع الفيجة ونفقى جر المياه: بناء أي منشأة صناعية، أو سكنية، أو سياحية، أو إقامة أية تمديدات، أو خزانات، أو حفر آبار، أو ردم الحفر ونقل الأحجار أو الأتربة أو إحداث مقالع فيها. وهذا ما يمثل شكلاً من أشكال الانتهاك القانوني؛ لأنها تتضمن تطبيق القانون بأثر رجعي ويعتبر أن أي ترخيص سابق منحه من جهة رسمية هو ترخيص باطل، ولا يرتباً أي حق بالتعويض.

كما يسلب هذا القانون المالك حقه بالملكية الذي يخول صاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، وهو الحق الممنوح للمالك بموجب المادة رقم (768) من القانون المدني، والتي تنص على أن "لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه". من خلال استملك مساحات كبيرة ومنشآت سياحية مرخصة ورغم أن هذا القانون يتضمن الاستملك لقاء تعويض إنما التعويضات الناجمة عن الاستملك والتي تقدرها اللجان الاستهلاكية في العادة: لا تمثل القيمة الحقيقية للعقارات المستملك ويلحق بالمالكين دوماً الغبن الفاحش عند تسديد بدلات الاستملك. وبما أنَّ هذا القانون قد عدَّ المخططات التنظيمية المعتمدة سابقاً لمناطق دير مقرن وعين الفيجة، وألغى مناطق سكنية كاملة واقعة ضمن المنطقة التي أسمتها "الحرم المباشر": فإن ذلك سيؤدي بالنتيجة إلى هدم وجرف جميع المنشآت والمساكن الواقعه ضمن هذه المساحة. ويعتبر هذا أخطر انتهاك لحقوق الملكية العقارية في هذه المنطقة⁵⁶.

المبحث التاسع: تداعيات القانون رقم /3/ لعام 2018 الخاص بـإزالة أنقاض الأبنية المتضررة بسبب خصوصها لقوانين التي تقضي بعدها.

يأتي هذا القانون ضمن سياق منظومة القوانين التي تمهد للسيطرة على الحقوق العقارية ويعتبر قانون إزالة الأنقاض إحدى البوابات المؤدية لتطبيق القانون رقم (10) لعام 2018، بحيث تهدم المحافظة أي منطقة عقارية سواء كانت سليمة أم متضررة، وذلك بمجرد أن يصدر المحافظ قراراً بتشميمها بأحكام هذا القانون (وفق ما تنص عليه المادة 2). وبعد أن تُزال الأنقاض وتصبح المنطقة أرضاً خالية لا معالم لها، يأتي دور القانون رقم (10) الذي يُنشأ مناطق تنظيمية، بهدف سلب الملكية من أصحابها تحقيقاً لتغيير التركيبة السكانية، وفي النهاية تنتقل ملكية جميع العقارات إلى اسم الشخصية الاعتبارية الجديدة وهي (المنطقة التنظيمية).

56. انظر القانون رقم /3/ لعام 2018 القاضي بإنشاء حرم حول "نبع الفيجة"، مجلس الشعب الجمهورية العربية السورية، <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=19086>

إنّ لجنة "لجنة التوصيف والتثبيت" التي نص عليها القانون تتشكل في الأغلبية لصالح الوحدة الإدارية (المحافظ) فهي تكون من سبعة أعضاء، يُسمى المحافظ خمسة منهم، بالإضافة إلى اثنين من أصحاب العقارات والحقوق، مما يعني أن القرارات التي تتخذها ستحقق مصلحة الحكومة ولن تراعي مصالح أصحاب العقارات. كما أن سماح القانون للوحدة الإدارية بالتعاقد مع الشركات العامة أو الخاصة المؤهلة لإزالة الأنقاض ونقلها وتدويرها. مما يتيح لأنتابع النظام وكذلك للشركات الأجنبية التحكم بموضوع الهدم وتدوير الأنقاض.

إضافةً إلى ذلك فإن الإجراءات السريعة والمهل القصيرة الواردة بالقانون لا تسمح للمالكين باتخاذ أي إجراء لحماية الملكية ولا تتيح لهم تقديم المستندات المؤيدة للحقوق المنصوص عليها بالقانون. نظراً لغياب كثير من المالكين بسبب التشريد والقتل والاختفاء. في النتيجة، يمكننا القول إن إزالة الأنقاض تمحو آثار العقارات وأماكنها. ما يؤدي إلى ضياع أدلة إثبات ملكية المساكن في حالة فقدان المالك سندات الملكية والضرر الأكبر هو الذي سيلحق بمالكي البيوت في المبني المملوكة على الشیوع أو المبنیة في مناطق السکن العشوائی. إضافةً إلى الذين تملکوا منازلهم بموجب عقود عادیة غير موثقة أو بموجب وكالات لدى الكاتب بالعدل أو قرارات أحكام لم تسجل في السجل العقاري. حيث ستتضییع حقوقهم بعد أن تزال بقايا البيوت المدمرة حين تضییع معالم الأحياء والأزقة.⁵⁷

المبحث العاشر: قراءة في القانون رقم/6/ لعام 2018 قانون الحراج:

صدر القانون رقم (6) الخاص بالحراج بتاريخ 4/آذار/2018، وهو القانون الرابع لحماية الحراج في سوريا. ويتضمن هذا القانون ثغرات ومخاطر على العقارات الحراجية منها:

- نَصَ القانون على عقوبات كثيرة بحق من يعتدي على الملكيات الحراجية، لكن الملاحظ أن معظم العقوبات الواردة بهذا القانون قد تم تخفيفها بالمقارنة مع القوانين السابقة، كما ألغيت عقوبة السجن المؤبد لمن يضرم النار بالحراج.
- سمحت المادة (47) بإجراء مبادلة بين الحراج الخاصة أو الأملال الخاصة من جهة، وبين حراج الدولة وأملال الدولة الخاصة في حالات عدة، وذلك بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير وتعتبر هذه المادة ثغرة خطيرة تهدد بنقل ملكية العقارات الحراجية من أملاك الدولة إلى الأملال الخاصة بمجرد اقتراح الوزير.
- تنص المادة (15) منه على أنه: "تحدد أسس وشروط إضرام واستخدام النار وصنع الفحم ضمن الحراج وجوارها بقرار من الوزير". وهو ما يفتح المجال لشرعنة إشعاع النار بالحراج، والتسبب بإضرام الحرائق المتعمدة تمهيداً للاستيلاء على مساحات من العقارات الحراجية بعد حرق أشجارها. كما يحدث مراراً وتكراراً.
- تنص المادة (14) منه على أن: "حراج الدولة ثروة وطنية يجب حمايتها وتنميتها". بينما كان ينص القانون السابق الخاص بالحراج لعام 2007 على أن: "حراج الدولة ثروة وطنية لا يجوز التصرف بها، أو تقليص رقعتها من قبل أي جهة كانت". مما يعني أن القانون الجديد أغفل المنع المطلق للتصرف بالحراج، وسمح بإمكانية التصرف بها. يبدو هذا القانون في ظاهره متشددًا لجهة حماية العقارات الحراجية لكنه في الحقيقة وخلافاً للقوانين السابقة قد خفف العقوبات على من يعتدي على هذه العقارات وسمح بطريقة غير مباشرة بإمكانية التصرف بأعلى الثروات الوطنية المصنفة كأملك للدولة وهي الثروة الحراجية.

المبحث الحادي عشر: تأثيرات قانون رقم 31 لعام 2018 الناظم لعمل وزارة الأوقاف على الملكيات العقارية.

يُعد أحد القوانين العقارية الإشكالية التي تتعلق بالأموال العقارية الوقفية. أصدرت الحكومة هذا القانون بأهداف معلنة هي تطوير أداء وزارة الأوقاف. لكن إحدى الغايات الحقيقة والخفية، هي التحايل على مبدأ حظر بيع العقارات الوقفية أو التصرف بها. وهو المبدأ المقرر بنص المادة (59) منه. حيث يتيح القانون التلاعب بالملكيات العقارية للأوقاف، وهدم "مبدأ حظر البيع والتصرف بالأموال الوقفية". من خلال تشكيل مجلس الأوقاف المركزي الذي أُعطي صلاحيات كبيرة للتصرف بالأموال والعقارات الوقفية ومنها الإسهام بأموال الأوقاف في عمليات البنوك الإسلامية المعتمدة وشركات التأمين الإسلامي. وتعتبر هذه الصلاحيات تحابلاً للتلعب بهذه الملكيات العقارية الوقفية. إذ يستطيع مجلس الأوقاف المركزي أن يقدم هذه العقارات كإسهام بالبنوك وشركات التأمين، ويرهن العقارات الوقفية لهذه البنوك والشركات، وقد يؤدي ذلك في حالات الخسارة إلى بيعها بالمزاد العلني، ونقل ملكيتها للبنوك وشركات التأمين عند الخسارة أو الإفلاس. ومن صلاحيات هذا المجلس استبدال عقارات الأوقاف بعقارات أخرى، بما فيها بعض الجواجم والمساجد والمقابر القديمة، وهذه الصلاحيات قد تؤدي للتحايل واستبدالها بعقارات أخرى زهيدة القيمة. وكذلك صلاحيات قبول التحكيم حول الدعاوى العقارية. وهي باب من أبواب التفريط بالعقارات الوقفية.

إضافةً إلى منح القانون وزارة الأوقاف صلاحيات استبدال عقار بعقار آخر في حالات التجاوز، وفي حال تعذر الاستبدال يجوز الاستبدال بالمبالغ النقدية. وهذه المادة تُتيح بيع العقارات باهظة الأثمان التي تملكها الأوقاف في سوريا، وتهدم "مبدأ حظر البيع والتصرف بالأموال الوقفية"⁵⁸.

المبحث الثاني عشر: تأثير القانون الخاص بضربيّة البيوع العقارية /15/ لعام 2021:

أصدر النظام السوري هذا القانون بتاريخ 29/آذار/2021 كونه قانوناً جديداً خاصاً بضربيّة البيوع العقارية، كانت الغاية من إصدار هذا القانون هي زيادة الحصيلة الضريبية من بيع وشراء العقارات أو من عمليات الهبة أو الوصية الواجبة التي تجري على العقارات. وكل هذه المعاملات والعقود ستؤدي إلى رفد خزينة الدولة بمبالغ خيالية بسبب تغيير أساس الضريبة من القيمة التخمينية المثبتة بدوائر المالية إلى القيمة الرائجة وبهذا تزيد الضرائب التي تحصلها الحكومة عشرات الأضعاف عن الحالة السابقة. ومن أهم التغيرات في هذا القانون: أنه قانون يتعارض مع الدستور الذي وضعه النظام السوري بنفسه سنة 2012. وهذا يحيلنا إلى ما ذكرناه سابقاً من تداخل السلطات وسيطرة النظام عليها في المجمل. لأنه يحظر على المحاكم إصدار الأحكام المتعلقة بثبيت البيوع العقارية أو حق الإيجار إلا بعد تقديم وثيقة من الدوائر المالية تشعر بتسديد مبلغ الضريبة المتوجبة. فهذا الحظر هو انتهاء خطير لمبدأ استقلالية السلطة القضائية لأنه يتدخل في عملها ويهدّم (المبدأ الدستوري لفصل السلطات)، لأن القاضي سيمتنع عن تحقيق العدالة وثبيت الحقوق العقارية للمتقاضيين بموجب قانون ظالم.

كما يفرض هذا القانون ضرائب باهظة على المالك الذي يرغب بإجراء أي عقد على عقاره مما يمنعه من إتمام البيع أو أي تصرف آخر خوفاً من نسبة الضرائب المرتفعة التي تنتظره. كما أنه يزيد من الأعباء المالية على الأفراد الذين يضطرون لبيع عقاراتهم بسبب الفقر ولتسديد ديونهم وتأمين ضروريات الحياة، وسيزيد من جنون أسعار العقارات ويفاقم أزمة السكن في سوريا.

إن تشكيل لجان لتغيير القيمة التخمينية السابقة وتحديد القيمة الجديدة الرائجة للمتر المربع الواحد من كل عقار في سوريا. هو إجراء ظالم لأنه يعطي الحرية لهذه اللجان كي تحدد القيمة دون وجود حد أو ضوابط وسيكون التحديد وفق مصلحة وزارة المالية. كما أن تحديد معدلات ضريبة البيوع على العقارات التي تؤول هبة أو بموجب الوصية الواجبة بمعدل (15%) من المعدلات على البيوع العادية يتضمن ظلماً كبيراً للوالدين الذين يريدان هبة عقار لأولادهما مع أن الهبة لا تعتبر صفة ولا تتضمن دفع الثمن وكذلك على العقار الذي ينتقل بموجب الوصية الواجبة من الجد إلى الحفيد اليتيم.

كما أن قرار مجلس الوزراء رقم 28 لعام 2021 والذي يقضي بإيداع مبلغ 5.000.000 ليرة سورية في أحد المصارف الرسمية لعمليات بيع العقارات وتجميد نصف مليون مدة ثلاثة أشهر

وفي آذار 2021 أصدرت رئاسة مجلس الوزراء القرار رقم (28) الذي يقضي بالالتزام الجهات العامة المخولة قانوناً بمسلك سجلات ملكية العقارات والكاتب بالعدل بعدم توقيع عقود البيع أو الوكالات المتضمنة بيعاً منجزاً وغير قابل للعزل قبل إرفاق ما يشعر بتسديد الثمن أو جزء منه في الحساب المصرفي للملك أو خلفه العام أو الخاص أو من ينوب عنه قانوناً. ويتوجب دفع مبلغ لا يقل عن 5 ملايين ليرة سورية عبر القنوات المصرفية لعمليات بيع العقارات السكنية والتجارية والمركبات ودفع مبلغ لا يقل عن 1 مليون ليرة سورية عبر القنوات المصرفية لعمليات بيع وشراء الأراضي. كما أوجب تجميد مبلغ 500 ألف ليرة سورية في الحسابات المستخدمة لعمليات البيوع آنفة الذكر للعقارات السكنية والتجارية والأراضي والمركبات مدة ثلاثة أشهر على الأقل.

إن لكل ما سبق تأثير كبير القرار على معاملات العقارات: فلا شك في أن هذا القرار المجحف سيؤثر على كافة أنواع العقود العقارية وسيمتنع الناس عن تسجيل عقودهم أو توثيقها. كما أن غاية النظام من معظم القوانين التي يصدرها هي جني المزيد من الأموال واستغلال المواطنين الذين يحتاجون لإجراء عقود البيع.

تؤكد الشبكة السورية لحقوق الإنسان على أن معظم القوانين التي أصدرها النظام السوري كانت لغاية أساسية هي إلحاق أكبر ضرر ممكن بالمعارضين له. ونهب أكبر قدر ممكن من ممتلكاتهم، وتعقيد عودة النازحين واللاجئين.

الفصل السادس: الأدوات التي اتبعها النظام السوري للسيطرة على الأراضي والممتلكات العقارية:

استخدم النظام السوري أدوات عده إلى جانب القوانين والتشريعات التي وضعها بهدف السيطرة على الأراضي والممتلكات العقارية. ومن أبرز هذه الأساليب

المبحث الأول: استغلال النظام للدمار واسع النطاق.

خلفت عمليات القصف الكثيفة التي قام بها النظام السوري وحليفه الروسي دماراً فظيعاً في العديد من الأحياء السكنية، عبر استخدام مختلف أنواع الأسلحة، وقد وثقت الشبكة السورية لحقوق الإنسان استخدام أبرز أنواع الأسلحة المستخدمة بما فيها البراميل المتفجرة، ويكفي الإشارة إلى أن النظام السوري قد أسقط على سوريا قرابة 82000 برميل متفرج لتصور حجم الدمار الذي خلفته، وهذا مجرد نوع واحد من الأسلحة، وقد وثقنا الدمار الكثيف [في العديد من التقارير التي أصدرناها](#) بالاستعانة بصور الأقمار الصناعية قبل الهجمات وبعدها.

لقد تبيّن لنا في العشرات من المناطق التي هاجمتها النظام السوري أنَّ التدمير كان هدفاً بحد ذاته، لإجبار الأهالي على الرحيل، وإحداث أكبر دمار ممكن⁵⁹، ومن ثم نهب المناطق المدمرة والمشرد أهلها عبر القوانين التي أصدرها.

المبحث الثاني: تأثير إشكالية الوثائق المدنية الناقصة على المسألة العقارية.

منع النظام السوري مئاتآلاف المعارضين من الحصول على أبسط حقوقهم التي تكفلها لهم القوانين المحلية والدولية، بما في ذلك الحصول على أوراقهم الثبوتية، كما أنه اشترط حضورهم الشخصي، وهم مشردون داخل أو خارج سوريا، ويخشون في حال عودتهم أن يتم اعتقالهم وتعذيبهم، (يمكن الحصول عليها عبر دفع رشاوى بمبالغ طائلة)، وهذا ما أدى إلى خلق معضلتين أساسيتين: الأولى تمثل في تغييب حقوق جيل كامل من المعارضين الذين قام النظام بتشريدهم أو قتلهم أو إخفاهم قسرياً، وجيل ثانٍ ولد أثناء الصراع المسلح في المناطق التي كانت خاضعة للمعارضة ولم يتم تسجيل الغالبية العظمى منهم أو منحهم الهويات الشخصية.

وبهذا الشكل يقوم النظام بالاستيلاء على العقارات والمناطق التي كانت مأهولة بالسكان بغض النظر عن حقوقهم، وذلك بالتحجج بعدم وجود الوثائق الثبوتية التي تؤكد أنهم موايد ومواطنين سوريين، واستناداً إلى ذلك نؤكّد بأنَّ الحرمان من وثائق إثبات الشخصية يشكل جزءاً من المشكلة العقارية في سوريا والتي ستتعقد أكثر مستقبلاً، لأن ذلك يحرم الشخص من إجراء أي تصرف قانوني بخصوص العقارات التي يملّكتها أو التي سيبيعها أو يشتريها أو العقارات التي يستحقها عن طريق الإرث.

المبحث الثالث: حرمان الكرد من الجنسية السورية وانعكاس ذلك على حقوقهم في التملك العقاري.

قام النظام السوري فيما يسمى بإحصاء عام 1962 وبناء على المرسوم (93/1962) وهو تشريع تميّزي وفريد من نوعه وينص على إجراء إحصاء عام للسكان في محافظة الحسكة في يوم واحد فقط، وهذا مقصود لوضع النتيجة التي يريدها، لأنَّه يستحيل إجراء إحصاء في يوم واحد، لكن يمكننا القول إنَّ هذا المرسوم أدى إلى حرمان عدد كبير من أهالي الحسكة من الجنسية السورية التي يستحقونها بداعوى مختلفة وتسجيلهم ضمن خانة مكتومي القيد، وتُتم ترحيل عدد كبير من المواطنين السوريين الكرد في عام (1973) بناءً على التصور القومي لحزب البعث الذي أقصى مخالفيه خاصة ضمن منطقة الحسكة، في استهداف واضح للقومية الكردية، وقام بنهب أراضي العائلات الكردية، ونقل ملكيتها إلى موالين له.

59. أصدرت الشبكة السورية لحقوق الإنسان تقارير كثيرة بهذا الخصوص ومنها التقرير المؤرخ في 29/أيار/2020 يعنون: [“دمير مدينة معمرة النعمان وسرافق وتنشيد السكان نموذج واضح عن تكثيف النظام السوري ضمن الحملة العسكرية الأخيرة منذ مطلع كانون الأول 2019 حتى آذار 2020”](#). وأنَّ تدمير المدن وما حولها وتنشيد أهلها والسيطرة على ممتلكاتهم ثلاثة النظام السوري الخبيثة لمعاقبة المطالبين أو الحالين بالتغيير السياسي؛ وقدم التقرير عملية تحليل للدمار الذي تعرضت له مدينة معمرة النعمان، وإن تشير إلى أنَّ النظام السوري وحليفه الروسي كانوا يقومان بعمليات قصف مستمرة شبه يومية على مدينة معمرة النعمان ومدينة سراقب. وأشار التقرير إلى أنَّ النظام السوري تحرّك عسكرياً بعمليات تدمير المدن والبلدات كانت هدفاً مقصوداً من أجل دفع الأهالي نحو الاستسلام والتنشيد والذل، لأنَّ تدمير المدن وما حولها وتنشيد أهلها والسيطرة على ممتلكاتهم ثلاثة النظام السوري الخبيثة لمعاقبة المطالبين أو الحالين بالتغيير السياسي. وقالت الشبكة السورية لحقوق الإنسان في [“تقرير آخر بتاريخ 16/أيلول/2019”](#) إنها حصلت على صور لأقمار صناعية ثبت حجم الدمار الهائل الذي تعرضت له مدينة خان شيخون بريف إدلب الجنوبي، فتشيرة إلى أنَّ هدف الحلف الروسي السوري تطبيق نموذج غروزني والغوطة الشرقية وتنمير أكبر قدر ممكن من المباني لتأديب المجتمع السوري.

ولقد كان لهذا الحرمان من الجنسية السورية الأثر المباشر على حقوق التملك التي يضمنها الدستور السوري وبالتالي أضحى المحرومون من منح الجنسية السورية في الحسكة لا يمتلكون الشخصية القانونية وذلك لأنهم محرومون من الوجود القانوني في المنطقة. وهذا ما أدى إلى حرمانهم من حق التملك أو تسجيل العقارات بأسمائهم.

وفي عام 2011 أصدر النظام السوري المرسوم (43) الذي يقييد التملك في المناطق القريبة من الحدود التركية. نعتقد أن هذا القانون موجه لاستهداف الكرد السوريين الموجودين في المنطقة بالدرجة الأولى⁶⁰.

المبحث الرابع: محاولات استغلال الصعوبات التي تواجه المرأة السورية في قضايا الملكية والسكن للاستحواذ على حقوقها.

إنَّ ما تحدثنا عنه بخصوص الصعوبات التي يواجهها المواطن السوري في الحفاظ على ملكيته العقارية خاصة بعد اتباع النظام لسياسة منهجية غرضها الاستيلاء على حقوقه العقارية يعُدُّ أمراً شاملاً على جُلّ الشعب السوري. لكنَّ أثراً إضافياً يقع على عاتق المرأة السورية، وذلك بسبب التحديات الخاصة التي تواجهها، بسبب النظرة التمييزية لها في قضية العقارات والمساكن ومن أبرز مظاهرها وتجلياتها: عدم تسجيل الملكيات العقارية في معظم مناطق سوريا باسم النساء. ذكرت بعض الأبحاث أن نسبة الملكيات العقارية المسجلة بأسماء النساء لا تتجاوز 5% من نسبة العقارات المسجلة بالسجل العقاري⁶¹.

إضافة إلى ذلك فإنَّ الكثير من النساء هنَّ زوجات لمفقودين أو معتقلين سياسياً أو أرامل لمتوفين، البعض من هؤلاء النساء يعانين المشاكل مع عائلات أزواجهن ويجبرن على التنازل عن حصصهن الإرثية في عقارات الزوج. كما أن مشكلة فقدان الوثائق المدنية للمطالبة بالحقوق العقارية أو تسجيلها وتوثيقها يعتبر مشكلة معقدة تواجه النساء، لأنَّ كثيراً منها لا يستطيعن الحصول على شهادات الوفاة من أجل استخراج وثيقة حصر الإرث. وكثير منها لا يملكون عقد الزواج اللازم للمطالبة بميراثهن.

كما ازدادت حدة مشكلة الوثائق بسبب تلف كثير من الوثائق الرسمية، أو ضياعها، أو مصادرتها، أو فقدانها أثناء النزوح أو عجز النساء عن مراجعة الدوائر الرسمية لاستخراج الوثائق البديلة وهي الوثائق اللازمة لكي تستطيع المرأة أن تطالب بحقوقها العقارية.

يضاف إلى ذلك أن مئات حالات الزواج التي تمت في المناطق الخارجية عن سلطة النظام، قد تم توثيقها بعقود زواج عرفية، وهذه العقود غير معترف بها بالنسبة للنظام سواء لتبسيط الزواج أو لتسجيل الولادات الناجمة عن هذا الزواج، مما يعني أن الزوجة هنا لا تستطيع المطالبة بأية حقوق عقارية من أملاك زوجها إذا كانت ضمن مناطق سيطرة النظام السوري. كما أن المسألة العقارية في سوريا معقدة القوانين والتفرعات، مما جعل عدداً كبيراً منها تقع في شبكات النصب والاحتيال التي ترتبط في كثير من الأحيان بالأجهزة الأمنية، على غرار شبكات النصب المتخصصة بموضوع المختفين قسرياً والتي تحدثنا عنها في العشرات من التقارير. هذا أدى إلى تحويل العديد من الملكيات العقارية للنساء إلى جهات أخرى يغير علمهن أو عبر خداعهن.

60. انظر المرسوم التشريعي 43 لعام 2011 تعديل القانون 41 لعام 2004 أصول إنشاء ونقل وتعديل واكتساب الحقوق العينية في الأراضي الكائنة في المناطق الحدودية. مجلس الشعب الجمهورية العربية السورية <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=4460>

61. سوريون من أجل الحقيقة والعدالة، الانتهاكات للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات: عقبة أمام السلام في سوريا. آذار 2020 https://stj-sy.org/wp-content/uploads/2020/03/PolicyBrief_Syria_HLP_2020_arabic.pdf

المبحث الخامس: افتتاح مسألة التصاريح الأمنية.

عمل النظام السوري على خلق صيغ عديدة لتعقيد المسألة العقارية، عبر تعطيل انتقال حقوق الملكية من أصحابها الأصلية إلى جهات أخرى عن طريق البيع أو الشراء، وهذا من خلال استحداث الحكومة التابعة للنظام السوري في قرارها رقم 4554 بتاريخ 4/آب/2015 تعديلاً يقضي بجعل جميع المعاملات العقارية في حاجة إلى موافقة أمنية مسبقة على هذه المعاملات. وهي موافقات تصدرها شعبة الأمن السياسي لإكمال عمليات الانتقال الطبيعي للملكية العقارية، لكنَّ النظام استخدم هذه الموافقات كسلاح حرب في وجه المعارضين السياسيين، حيث أصبحت معاملات البيع والفراغ بالعقارات تتطلب موافقة الأمن السياسي، إضافةً إلى استصدار الوكالة القضائية عن الغائب أو المفقود، وكذلك عملية التوكيل وهي بالأصل إجراء إداري في غاية البساطة، تحولت بسبب الموافقة الأمنية إلى مهمة غاية في الصعوبة تصل إلى حد المستحيل خاصةً إذا كان الشخص الوكيل أو الذي سيوكله مطلوباً للأمن أو مطلوباً للخدمة العسكرية أو الاحتياطية، أو حتى تحوم حوله أي شكوك من أي نوع كانت. حيث يتطلب في العادة استصدار موافقة أمنية مُدَّة زمنية قد تصل في بعض الأحيان إلى قرابة الثلاثة أشهر، لكنها في الكثير من الحالات تأتي مع الرفض من طرف الجهات المعنية إن كان صاحب العقار خارج سوريا، أو لديه أي شبهة في مشكلة أمنية، وتُقدّر بعض الأبحاث نسبة الموافقات الأمنية التي تأتي مع الرفض بنحو 60 % وفقاً للعاملين في مجال العقارات.

ما يجعل هذه الموافقات طريقة لمنع المالك من التصرف في عقاراتهم وأملاكهم، هذا الأمر أدى مع مرور الوقت إلى تعطل انتقال أي ملكية عقارية لا يكون النظام راضياً عن أصحابها الأصليين وأصحابها الجدد، بل اتخذها ذريعة متعددة لتوقيف انتقال العقار إلى غاية سقوطه في يد أحد أعوان النظام، أو يتم إتمام هذه المعاملات الإدارية من خلال دفع مبالغ مالية ضخمة كرشاوي للأجهزة الأمنية، ما جعل المعارضين عرضةً للابتزاز المادي، وأصبحت هذه التعاملات أشبه ما يكون بسياسة معتمدة من النظام السوري.

المخرجات:

- إنَّ سيطرة النظام على العملية التشريعية من خلال جمعه السلطات (التشريعية، القضائية، التنفيذية) في يده جعل من القوانين التي صدرت بخصوص الملكيات العقارية سواء خلال مرحلة ما قبل آذار/2011 أو ما بعده تتسم بكونها خادمة لرؤية النظام ومشاريعه في الاستيلاء على الأموال العقارية للسوريين وبشكل خاص الفئات الثلاثة: المشردين، المختفين قسرياً، القتلى غير المسجلين في السجل المدني.
- جاءت معظم القوانين والتشريعات التي سنهما النظام بعد آذار/2011 في إطار واحد، هو استغلال حالة النزاع المسلح الداخلي، وتسرّع عملية الاستيلاء على ممتلكات السوريين المعارضين للنظام، وبالأخص منهم الفئات الثلاثة.
- لم يكتفي النظام بما وضعه من ترسانة قانونية للاستيلاء على أملاك المعارضين، بل قام أيضاً باستغلال قوانين غير مباشرة مثل "قانون الإرهاب" لكي يمنع المعارضين والفئات الثلاثة من التصرف بممتلكاتهم داخل سوريا من خلال العديد من الإجراءات البيروقراطية التي تجعل من التصرف في الملكية أمراً مستحيلاً كما هو الحال مثلاً بالنسبة للمدة الزمنية التي يمنحها للقيام بالإجراءات الإدارية، أو كما هو الحال مع التراخيص والموافقات الأمنية.
- معظم القوانين العقارية التي تخصل الملكيات هي قوانين متداخلة وغير واضحة بسبب الازدواجية وتنازع الاختصاص وضياع المرجعية بين الهيئات التنفيذية المسؤولة عن تطبيق هذه القوانين ومن هذه الهيئات: وزارة الإسكان ووزارة الإدارة المحلية بما فيها مجالس المحافظات والبلديات، وإدارة المصالح العقارية، ووزارة الدفاع، والهيئات واللجان المحدثة بموجب كل القوانين العقارية.

عن بليدي، "الموافقة الأمنية" حماية لأملاك المواطنين أم عرقلة لحياتهم، 14 / تموز/ 2020، <https://www.enabbaladi.net/archives/400529>.

إن فكرة الموافقة الأمنية تفترض أن كل مواطن هو متهم، لهذا يتطلب وجود الموافقة الأمنية لإنجاز بعض الإجراءات الإدارية وهذا الأمر ينافي مع ما ورد في المادة 63 من الدستور السوري: كل متهم بريء حتى يدان بحكم قضائي مبرم في محاكمة عادلة.

5. إنَّ مُعْظَمَ الْقَوَانِينِ الَّتِي أَصْدَرَهَا النَّسْطَامُ السُّورِيُّ بِخُصُوصِ التَّنْظِيمِ العَقَارِيِّ وَإِنْشَاءِ الْمَنَاطِقِ التَّنْظِيمِيَّةِ خَاصَّةً مِنْهَا قَانُونٌ 66 لِعَامِ 2012 وَقَانُونٌ 10 لِعَامِ 2018 جَاءَتْ بِهِدْفٍ وَاحِدٍ هُوَ تَسْرِيعُ عَمْلِيَّةِ نَقْلِ الْمُلْكِيَّةِ العَقَارِيَّةِ مِنَ الْمُعَارِضِينَ إِلَى جَهَاتِ مُوَالِيَّةِ الْأَمْرِ الَّذِي يُضْمِنُ لِلْآخِرِ الْإِسْتِفَادَةَ الْاِقْتَصَادِيَّةَ وَالْسِّيَاسِيَّةَ مِنَ الْوَضْعِ الْقَائِمِ. وَيُمْكِنُنَا أَنْ نَقُولَ إِنَّ كُلَّاً مِنْ قَانُونَ التَّطْوِيرِ وَالْإِسْتِثْمَارِ العَقَارِيِّ الصَّادِرِ سَنَةَ 2008 وَمَا تَبَعَهُ مِنْ قَانُونَ 25 لِعَامِ 2011 وَقَانُونَ التَّخْطِيطِ 23 لِعَامِ 2015، وَقَانُونَ رَقْمِ 10 لِعَامِ 2018 تَكَامِلُ كُلُّهَا فِي إِطَارٍ وَاحِدٍ هُوَ تَوْفِيرُ الصِّيَغَةِ الْقَانُونِيَّةِ الْمُلَاءِمَةِ لِلنَّسْطَامِ السُّورِيِّ مَعَ حَلْفَاهُ، لِاستِكمَالِ السِّيَطَرَةِ عَلَى أَمْلَاكِ الْمُعَارِضِينَ.
6. كَانَ صِدُورُ الْعَدِيدِ مِنَ الْقَوَانِينِ العَقَارِيَّةِ مُرْتَبِطًاً ارْتِبَاطًاً وَثِيقًاً بِالتَّطْوِيرَاتِ الْمِيدَانِيَّةِ لِلصَّرَاعِ الْعَسْكَرِيِّ فِي سُورِيا، بِحِيثُ كَانَ النَّسْطَامُ بَعْدَ سِيَطَرَتِهِ عَلَى مَنْطَقَةٍ مَا يَقُولُ إِلَيْهَا مِنْ تَشْرِيعٍ مُرْتَبِطٍ بِالْتَّنْظِيمِ العَقَارِيِّ لِأَجْلِ وَضْعِ يَدِهِ عَلَى الْأَمْلَاكِ الشَّاغِرَةِ الْمُوجَودَةِ بِهَذِهِ الْمَنَاطِقِ وَتَحْوِيلِهَا إِلَى الْمُوَالِيِّنَ لَهُ.
7. قَامَ النَّسْطَامُ مِنْ أَجْلِ ضِمَانِ سِيَطَرَتِهِ الْمُسْتَقْبَلِيَّةِ عَلَى أَمْلَاكِ وَأَرَاضِيِّ الْفَئَاتِ الْثَّلَاثَةِ، بِوَضْعِ الْعَدِيدِ مِنَ الْعَرَاقِيلِ الإِدارِيَّةِ أَمَامِ وَكَلَاءِ وَأَقْارِبِ هَذِهِ الْفَئَاتِ مِنْهَا تَعْقِيدُ الْإِجْرَاءَتِ الإِدارِيَّةِ، كَاسْتِخْرَاجُ شَهَادَاتِ الْوَفَاءِ لِلْمُتَوَفِّينَ وَاسْتِحْلَالُ إِثْبَاتِ الْوَضْعِيَّةِ الْقَانُونِيَّةِ لِلْقَتْلِ الَّذِينَ لَا يَقُولُونَ بِتَسْجِيلِهِمْ فِي سُجُّلَاتِ الْنُّفُوسِ الْمُدْنِيَّةِ، وَاسْتِحْدَادُ الْمَوَافِقَاتِ الْأَمْنِيَّةِ بِالنِّسْبَةِ لِلْلَّاجِئِينَ وَالنَّازِحِينَ.
8. إِنَّ مُعْظَمَ الْقَوَانِينِ العَقَارِيَّةِ الَّتِي أَصْدَرَهَا النَّسْطَامُ تَنْتَهِيُ الْعَدِيدُ مِنْ حَقُوقِ الْإِنْسَانِ، عَبْرِ مَصَادِرِ الْمُلْكِيَّاتِ وَزِيَادَةِ الْضَّرَائبِ وَالرَّسُومِ وَاشْتِرَاطِ الْمَوَافِقَاتِ الْأَمْنِيَّةِ لِكَثِيرٍ مِنَ الْإِجْرَاءَتِ الْعَقَارِيَّةِ.

الِّتِّوْصِيَّاتُ:

المجتمع الدولي والأمم المتحدة:

- إدانة هيمنة النَّسْطَامِ السُّورِيِّ عَلَى السُّلْطَاتِ الْمُتَلَقِّيَّةِ، وَفَضْحُ مَمَارِسَاتِهِ فِي وَضْعِ قَوَانِينِ يَنْهَا مِنْ خَلْلِهَا مُمْتَلَكَاتِ النَّازِحِينَ وَاللَّاجِئِينَ وَالْمُخْتَفِيَّينَ قَسْرِيًّاً وَالْقَتْلِ غَيْرِ الْمُسْجَلِّينَ.
- مَمَارِسَةِ كَافَةِ الضَّغْفُوطِ الْمُمْكِنَةِ لِلْغَاءِ كَافَةِ التَّشْرِيعَاتِ الَّتِي تَنْتَهِيُ الْقَانُونُ الدُّولِيُّ. وَتَسْتَخْدِمُ كَأَدَاءِ لَنْهَابِ مُمْتَلَكَاتِ وَأَرَاضِيِّ مُلَلِّيِّنَ السُّورِيِّينَ.
- التَّنْسِيقُ مَعَ الْمُنْظَمَاتِ الْحَقْوَقِيَّةِ لِدُعمِ عَمْلِيَّةِ تَوْثِيقِ مَا وَضَعَهُ النَّسْطَامُ مِنْ مَرَاسِيمٍ وَقَوَانِينٍ وَفَضْحِ مَدْيِ اِنْتَهَاكِهَا لِلْقَانُونِ الدُّولِيِّ لِحَقُوقِ الْإِنْسَانِ، وَإِدانَةِ كَافَةِ التَّبعَاتِ النَّاجِمَةِ عَنْهَا.
- لَا يَمْكُنُ مَعَالِجَةُ جَذُورِ الْمُسَأَلَةِ الْعَقَارِيَّةِ فِي سُورِيا مَعَ بَقاءِ النَّسْطَامِ السُّورِيِّ لِأَنَّهُ السَّبِيلُ الْأَسَاسِيُّ وَرَاءِ التَّعْقِيدَاتِ الَّتِي وَصَلَتْ إِلَيْهَا، وَالَّذِي قَامَ بِذَلِكَ بِشَكْلِ مَدْرُوسٍ عَلَى مَدْيِ سَنَوَاتٍ كَيْ يَبْقَى جَزءًا مِنْ حلِّ هَذِهِ الْمُشَكَّلةِ، وَيَبْقَى الْاِنْتِقَالُ السِّيَاسِيُّ هُوَ بِدَأِيَّةُ الْحَلِّ لِلْمُسَأَلَةِ الْعَقَارِيَّةِ فِي سُورِيا.
- عَلَى الدُّولِ الْمَانِحةِ وَالْمُسْتَثْمِرِينَ وَالْوَوكَالَاتِ الْإِنْسَانِيَّةِ الْعَامِلَةِ فِي سُورِيا، تَوْقِيفُ تَقْدِيمِ أَمْوَالِ لِلنَّسْطَامِ السُّورِيِّ مِنْ بَرَامِجِ إِعادَةِ بَنَاءِ وَتَأْهِيلِ الْأَبْنِيَّةِ، وَاسْتِحْدَادِ آلِيَّةٍ جَدِيدَةٍ لِذَلِكَ حَتَّى لَا تَوظِفَ هَذِهِ الْأَمْوَالُ فِي عَمْلِيَّةِ اِنْتَهَاكِ حَقُوقِ الْمُلْكِيَّةِ لِلْقَاطِنِيَّنَ أَوِ النَّازِحِينَ أَوْ تَدْعُمُ الْكَيَّانِاتِ الَّتِي تَنْتَهِيُ حَقُوقُ الْإِنْسَانِ وَالْقَانُونِ الْإِنْسَانِيِّ الدُّولِيِّ.

لجنة التحقيق الدولية المستقلة COI:

- توثيق مدى انتهاك القوانين التي وضعها النظام السوري للقانون الدولي لحقوق الإنسان. وإدانة كافة عمليات النهب والسرقة التي قامت بناءً عليها.
- إصدار تقرير يوثق المناطق والأراضي التي تعرضت للنهب والسيطرة من قبل النظام السوري والموالين له استناداً إلى هذه القوانين، وذلك من أجل إعادة الحقوق لأصحابها بعد عملية الانتقال السياسي.

المفوضية السامية لشؤون اللاجئين:

- إدانة ممارسات النظام السوري لعمليات النهب الواسعة والممنهجة للسيطرة على الممتلكات والأراضي السكنية والزراعية التي تعود ملكيتها إلى اللاجئين والنازحين، وتقديم تقرير إلى مجلس الأمن وإلى المبعوث الدولي إلى سوريا بهذا الخصوص كونها أحد العوائق الأساسية في وجه عودتهم.

المبعوث الدولي إلى سوريا:

- ضرورة الاهتمام بموضوع عمليات الاستيلاء الممنهجة على ممتلكات وأراضي النازحين والمعارضين السياسيين وأثرها في هدم العملية السياسية.

النظام السوري:

- التوقف عن تسخير مجلس الشعب لإصدار قوانين تنتهك الدستور والقانون الدولي لحقوق الإنسان فيما يتعلق بموضوع الملكيات.
- إلغاء كافة القوانين التعسفية التي صدرت والتي تنتهك حقوق الأراضي والملكية في سوريا في عهدي حافظ وبشار الأسد، وإعادة الأراضي والممتلكات التي نهبت لأصحابها.
- تعويض أصحاب الممتلكات والأراضي عن كافة السنوات التي تمت فيها السيطرة على أراضيهم وممتلكاتهم، والتي يقدر مجموعها عبر السنوات المتراكمة منذ عام 1970 إلى الآن إلى مئات مليارات الدولارات لأنها استهدفت مئات آلاف السوريين قبل وبعد الحراك الشعبي.

خلفاء النظام السوري في مقدمتهم النظام الروسي:

- الضغط على النظام السوري لتوفيق عمليات الاستيلاء والنهب التي تهدد قرابة 15 مليون مواطن سوري وتعقد من عملية عودة اللاجئين واستقرار سوريا.
- إن عدم إدانة القوانين التي أصدرها النظام السوري للسيطرة على الأراضي والممتلكات يجعل من روسيا شريكاً في حماية النظام السوري ونهب ممتلكات وأراضي الشعب السوري.



www.snhr.org - info@snhr.org