

دليل مختصر حول انتهاكات حقوق الملكية في سوريا



تم كتابة هذا الدليل من قبل منظمة "سوريون من أجل
الحقيقة والعدالة" كجزء من مشروع "بيتي" لتوثيق
انتهاكات حقوق الملكية في سوريا

نيسان/أبريل 2024



"لم يتبق لي من منزلي سوى المفاتيح!"

"سعدون سلمان" أحد المهجرين قسراً خلال
عملية "نبع السلام" في رأس العين/سري كانيه

الفهرس

1. تمهيد 4
2. حول سوريون من أجل الحقيقة والعدالة 5
3. حول مشروع بيتي 6
4. الهدف من هذا الدليل 7
5. ما المقصود بحقوق الملكية؟ 8
6. حقوق الملكية في القوانين الدولية والاقليمية 9
7. حقوق الملكية في القانون السوري 11
8. أمثلة على أشكال الحرمان من حقوق الملكية 12
 - في حالات السلم
 - في حالات الحرب
 - انتهاكات حقوق الملكية في المناطق الواقعة تحت الاحتلال الأجنبي
9. كيف يمكن حماية حقوق الملكية 21
 - عقارات سليمة
 - عقارات مدمرة
 - عقارات تم الاستيلاء عليها
10. المصطلحات القانونية الخاصة بحقوق الملكية 23
 - سند التمليك (الطابو الأخضر)
 - إخراج القيد العقاري
 - قرار/حكم المحكمة
 - وكالة بيع عقار
 - عقد البيع

1. تمهيد:

تكمّن أهمية موضوع حقوق الملكية في كونها تشكّل عنصراً أساسياً في حياة الأفراد والجماعات من عدّة نواحي؛ منها الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والثقافية. ولا تقتصر أهميتها فقط في كونها مصدراً أساسياً للمنفعة الاقتصادية وإنما تتعداها لتكون أحد أسس الهوية الفردية أو الجماعية في المجتمعات البشرية، وركناً أساسياً من مفهوم الحرية الفردية والاستقلالية.

في كثير من الأحيان يرتبط مفهوم البيت أو الأرض والحق في ملكيتها والتمتع بها أو العودة إليها بمفهوم الوطن والهوية السياسية.

ومن الجدير بالذكر أنّ حق الانسان في الملكية يؤثّر بشكل مباشر على قسم كبير من حقوقه الباقية وقدرته على التمتع بها، وحرمانه من هذا الحقّ ينعكس سلباً وبشكل مباشر على باقي حقوقه. كما أنّ الحرمان التعسفي من حقوق الملكية يعتبر انتهاكاً في معظم القوانين والأعراف المحلية والدولية، بل ويعتبر جريمة حرب في سياق النزاعات المسلحة و/أو جريمة ضد الإنسانية إذا كانت مستهدفةً للمدنيين بشكل ممنهج أو واسع النطاق في حالات السلم أو الحرب.

2. حول سوريون من أجل الحقيقة والعدالة:

“سوريون من أجل الحقيقة والعدالة - STJ - Syrians for Truth and Justice” منظمة حقوقية غير حكومية، مستقلة وغير منحازة وغير ربحية. ولدت فكرة إنشائها لدى أحد مؤسسيها، مدفوعاً برغبته في الإسهام ببناء مستقبل بلده الأم سوريا، أثناء مشاركته في برنامج زمالة رواد الديمقراطية LDF المصمم من قبل مبادرة الشراكة الأمريكية الشرق أوسطية (MEPI) في الولايات المتحدة الأمريكية عام 2015.

بدأ المشروع بنشر قصص لسوريين/ات تعرّضوا للاعتقال التعسفي والاختفاء القسري والتعذيب، ونما فيما بعد ليتحول إلى منظمة حقوقية راسخة، مرخّصة في الشرق الأوسط والاتحاد الأوروبي، تتعهد بالكشف عن جميع انتهاكات حقوق الإنسان في عموم الجغرافية السورية ومن مختلف أطراف النزاع. وانطلاقاً من قناعة “سوريون” بأنّ التنوع والتعدد الذي اتسمت به سوريا هو نعمة للبلاد، فإنّ فريقنا من باحثين/ات ومتطوعين/ات يعملون بتفانٍ لرصد وكشف وتوثيق انتهاكات حقوق الإنسان التي تُرتكب في سوريا منذ العام 2011 بشكل رئيسي، وذلك بغض النظر عن الجهة المسؤولة عن هذه الانتهاكات أو الفئة التي تعرضت لها.

3. حول مشروع بيتي:

"بيتتي" هو أحد المشاريع الأساسية لدى "سوريون من أجل الحقيقة والعدالة"، بدأت فكرته كاستجابة لاتساع رقعة انتهاكات حقوق الملكية في عموم سوريا والحاجة إلى بذل جهود مضاعفة ومركزة على توثيق أنماط الانتهاكات المختلفة بحق ملكيات السوريين/ات.

يسلط مشروع "بيتتي" الضوء على مفهوم حق الملكية والأطر القانونية الناظمة لهذا الحق على الصعيدين الدولي والمحلي لتكون أداة مرجعية ومساعدة لامتلاك المعرفة حول هذا الموضوع تساعد السوريين والسوريات في توثيق الانتهاكات المتعلقة بحقوق الملكية والحفاظ على ملكياتهم.

سيقوم المشروع باستكمال النتائج التي توصلت إليها المنظمات الشريكة العاملة في نفس السياق، وسيعمل على سد الفجوة سواء فيما يتعلق بالمناطق التي تعرضت لانتهاكات ممنهجة أو بالأنماط المختلفة من انتهاكات الملكية والتي لم يتم العمل عليها بعد.

يركز المشروع من خلال منصة خاصة فيه على تعميم المعرفة حول حقوق الملكية بطريقة بسيطة عن طريق فيديوهات وبوسترات بالإضافة إلى تضمين المنصة آلية يستطيع الناس من خلالها توثيق انتهاك الملكية الذي تعرضوا له.

4. الهدف من هذا الدليل؟

يقوم هذا الدليل المختصر بتغطية عدّة محاور أساسية تصف من خلالها؛ مفهوم حق الملكية بشكل عام وبصيغة مبسطة قدر الإمكان. ثم ينتقل لعرض الأطر القانونية المعرّفة والناظمة لهذا الحقّ على الصعيدين الدولي والمحلي، مستعرضاً ما نصت عليه أهم المعاهدات الدولية والإقليمية في هذا الخصوص، بالإضافة إلى ما نصت عليه القوانين المحلية المعمولة بها في سوريا.

وبسبب تفاوت الأشكال والأنماط التي قد تتخذها انتهاكات حقوق الملكية واختلاف الجهات الفاعلة والأطر التي من خلالها يتم انتهاك حقوق الافراد والجماعات في الملكية، كان من الضروري إدراج بعض الأمثلة عن تلك الممارسات الي قد تعتبر انتهاكات لتلك الحقوق ضمن مختلف الأطر القانونية. ولكنه من الضروري جداً التنويه إلى أن الأمثلة الواردة في هذه الورقة غير شاملة وإنما اقتصرت على بعض الأمثلة المتكررة والأقرب إلى الواقع السوري. فكان التركيز على ذكر بعض الأشكال الممكنة لتلك الانتهاكات ووصف بعض أنماطها الأكثر شيوعاً في حالات السلم عموماً وكذلك اختلاف توصيفها القانوني في بعض الحالات الخاصة من النزاعات المسلحة الدولية وغير الدولية، بالإضافة إلى الإطار القانوني المطبق في حالات الاحتلال الأجنبي، كما هو الحال في بعض المناطق السورية حالياً.

يقوم هذا الدليل بطرح بعض المقترحات والاجراءات التي يمكن للأفراد والمنظمات والمبادرات المحلية من خلالها معرفة كيفية حماية حقوق الملكية والمحافظة عليها. ولتحقيق ذلك كان من الضروري إعادة تعريف بعض المصطلحات والمفاهيم الدارجة، المتعلقة بحقوق الملكية، وشرح ما تشير إليه قانونياً وبشكل دقيق، لتلافي أي فهم مغلوط لها، بالتالي مساعدة ضحايا تلك الانتهاكات في توثيق الانتهاكات المرتكبة ضدهم وتوجيههم لاتخاذ الإجراءات القانونية الأمثل لحماية حقوقهم من الضياع أو حتى استعادتها مستقبلاً.

5. ما المقصود بحقوق الملكية؟

يمكن تعريف مفهوم حقوق الملكية من الناحية الاقتصادية بشكل عام كأحد عناصر علم الاقتصاد التي تحدد آليات امتلاك شيء أو سلعة أو موردٍ ما وطرق الانتفاع منها والتصرف بها. وبحسب القوانين المحلية النازمة لها، فإن حقوق الملكية قد تعطي صاحبها الحق والحرية في حيازة الشيء أو المورد واستخدامه، والحق في الانتفاع منه، وكذلك الحق في نقله أو بيعه أو التنازل عنه لأفراد أو جهات أخرى ضمن إطار ما يسمح به القانون.

6. حقوق الملكية في القوانين الدولية والاقليمية:

بعد الحربين العالميتين الأولى والثانية ومع بداية النصف الثاني من القرن الماضي بدا من الواضح أن التوجه العام كان نحو نقل حقوق الإنسان، ومن بينها حقوق الملكية، من الإطارات المحلية الضيقة وكونها شؤون داخلية للدول إلى الاعتراف بها في إطار أوسع وكجزء من القانون الدولي من خلال عقد العديد من المعاهدات الدولية لحقوق الانسان.

فبالنظر الى بعض الاتفاقيات الدولية وكذلك الاقليمية، وخاصة تلك المعنية بحقوق الانسان، نجد بأن معظمها قد تطرق إلى حق الأفراد في التملك من زوايا مختلفة على اعتبارها حقاً من حقوق الانسان التي يجب على الدول والسلطات المحلية عدم انتهاكها أو تقييدها بشكل تعسفي بل احترامها وحمايتها بما يضمن حق هؤلاء الأفراد في التمتع بملكياتهم بشكل فعال.

فبحسب المادة (17) من [الإعلان العالمي لحقوق الإنسان](#) فإنه "لكل فرد حق في التملك، بمفرده أو بالاشتراك مع غيره" ويجب حماية وصيانة هذا الحق إذ "لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفاً".

وتعترف المادة الخامسة من [الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري](#) بحق جميع البشر في التملك وتلزم الدول الموقعة عليها "بحظر التمييز العنصري والقضاء عليه بكافة أشكاله، وبضمان حق كل إنسان، دون تمييز بسبب العرق أو اللون أو الأصل القومي أو الاثني، في المساواة أمام القانون" وخاصة فيما يتعلق بتمتعه بـ"حق التملك" وكذلك بـ"حق الإرث".

أما [اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة](#) فتؤكد في مادتها الخامسة عشر على المساواة بين الرجل والمرأة "في إبرام العقود وإدارة الممتلكات"، ملزمةً، في مادتها السادسة عشر، جميع الأطراف الموقعة عليها باتخاذ كل التدابير المناسبة التي من شأنها أن تضمن المساواة في الحقوق بين الزوجين "فيما يتعلق بملكية وحيازة الممتلكات والإشراف عليها وإدارتها والتمتع بها والتصرف فيها".

كما إن [المبادئ التوجيهية بشأن التشريد الداخلي](#) المعتمدة في الجلسة الرابعة والخمسون للجنة حقوق الانسان عام 1998، تؤكد على وجوب توفير الحماية، في جميع الظروف، لأموال وممتلكات المشردين داخلياً، وبخاصة ضد النهب والاعتداءات المباشرة والعشوائية وأعمال العنف الأخرى، أو استخدامها كدرع لعمليات أو أهداف عسكرية، أو أن تكون محل انتقام، أو تدميرها أو الاستيلاء عليها كشكل من أشكال العقوبة الجماعية، وكذلك لابد من توفير الحماية للأموال والممتلكات التي يتركها المشردون داخلياً وراءهم، وذلك من التدمير والاستيلاء التعسفي وغير القانوني، وأيضاً من شغلها أو استخدامها.

كما أنّ المادة الأولى من البروتوكول الأول للاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان تقتضي وجوب حماية الممتلكات الفردية مؤكدةً على أنه "لكل شخص طبيعي أو اعتباري الحق في التمتع السلمي بممتلكاته". وقد أكدت الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان، المادة 21، كذلك على ضمان حق الملكية لكل الافراد وعدم وجوب تجريدهم منها بشكل تعسفي وخارج اطار القانون. ولم يختلف الميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب (ميثاق بانجول) في مضمونه عن الاتفاقيتين الأوروبية والأمريكية بشيء فيما يتعلق بحقوق الملكية، كما وردت في مادتها الرابعة عشر، وكذلك الحال بالنسبة للميثاق العربي لحقوق الإنسان لعام 2004، حيث نصت المادة 31 على أن حق الملكية الخاصة مكفول لكل شخص ويحظر في جميع الأحوال مصادرة أمواله كلها أو بعضها بصورة تعسفية أو غير قانونية.

لكنه من الضروري جداً التمييز بين بعض الحقوق والحريات الجوهرية المطلقة، والتي لا يمكن تجاوزها أو تعليقها تحت أي ظرفٍ كان كالحق في عدم التعرض للتعذيب أو الحق في محاكمة عادلة، وبين الحقوق والحريات المحدودة كحقوق الملكية، والتي يمكن تقييدها في بعض الحالات الخاصة التي يسمح بها القانون. فالدول قد تمتلك حق تطبيق وانفاذ قوانينها المحلية والتي قد تسمح في بعض الحالات بتقييد أو حتى حرمان بعض الأفراد من ممتلكاتهم إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك وبعد تعويضهم بشكل عادل أو بما يخص جمع وتحصيل الضرائب غير المدفوعة أو تنفيذاً لجزاء قانوني.

أي أنه لا يعني بأن السلطات لها مطلق الحرية في انتهاك أو تقييد هذه الحقوق، بمعنى آخر، على الرغم من ان حقوق الملكية او حرية التمتع بها ليست حقوقاً مطلقة، إلا انه لا ينبغي على الدول أو السلطات حرمان أي فرد من ممتلكاته وحقه بالتمتع بها بشكل تعسفي، وأي حرمان أو تقييد لها يجب ان يكون وفق نص قانوني واضح بما يتناسب مع مبادئ سيادة القانون ودون أي تمييز بسبب العرق أو الجنس أو الرأي السياسي أو أي اعتبار آخر.



7. حقوق الملكية في القانون السوري:

أكد القانون المدني السوري والدساتير السورية المتعاقبة، وآخرها [دستور 2012](#)، على قداسة وصون حق التملك، وعدم جواز حرمان المالك من هذا الحق إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل. حيث نجد في الدستور السوري لعام 2012، والذي جاء نسخة شبه مستنسخة عن دستور عام 1973، على أن الملكية الخاصة من جماعية وفردية مصانة، كما اعتبر بأن المصادرة العامة في الأموال ممنوعة، وحظر نزع الملكية الخاصة إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون، وحصر صلاحية فرض المصادرة الخاصة بالقضاء المختص، وأجاز المصادرة الخاصة فقط إذا اقتضت ذلك ضرورات الحرب والكوارث العامة، لكن بقانون ولقاء تعويض يعادل القيمة الحقيقية للملكية (المادة 15).

كما إن المادة 771 من القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 84 لعام 1949، أكدت بأنه لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون على أن يكون ذلك مقابل تعويض عادل.

إلا إن تلك النصوص بقيت "حبراً على ورق" في أكثر الأحيان، كون الأنظمة الحاكمة وطوال العقود الماضية أصدرت العديد من القوانين السالبة للملكية الخاصة، ونذكر منها على سبيل الذكر لا الحصر، قانون الإصلاح الزراعي رقم 161 لعام 1958، وقانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983، وقانون تقسيم وعمران المدن رقم 9 لعام 1974، وقانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15 لعام 2008، وقانون التخطيط وعمران المدن رقم 23 لعام 2015، والقانون رقم 10 لعام 2018، وغيرها الكثير من القوانين والمراسيم السالبة حيناً والمقيدة أحياناً أخرى لحق الملكية الخاصة.

وبالتالي يمكن الطعن مستقبلاً بعدم دستورية القوانين المذكورة أمام المحكمة الدستورية العليا، والتي تستطيع أن تلغي تلك القوانين الجائرة بسبب مخالفتها الصريحة للدستور السوري وكونها تشكل انتهاكاً صارخاً لحق الإنسان في التملك، بشرط أن تكون هذه المحكمة مستقلة ومتحررة من هيمنة السلطة التنفيذية المتمثلة برئيس الدولة.

8. أمثلة على أشكال الحرمان من حقوق الملكية:

إن حقوق الأفراد أو المجموعات في الملكية قد يتم انتهاكها بطرق عديدة وفي ظروف مختلفة ومن قبل جهات متعددة. قد تكون هذه الانتهاكات عبارة عن ممارسات فردية غير مرتبطة مع بعضها البعض، أو نتيجة سياسة ممنهجة ومدروسة، أو تكون نتيجة فلتان أمني وغياب الدور الفاعل لمؤسسات السلطة الحاكمة، أو قد تكون على شكل عمليات واسعة النطاق أو ممنهجة تستهدف فئات معينة من السكان المدنيين وممتلكاتهم لغايات مختلفة.

إنّ اختلاف هذه الأنماط من الانتهاكات والتوصيف القانوني الدقيق لها لا يعتمد فقط على شكل الانتهاك أو الجهة الفاعلة أو حجم الانتهاكات أو مدى منهجيتها فحسب، بل يعتمد أيضاً على الإطار القانوني المطبق سواء كانت القوانين المحلية منها أم الدولية، والتي قد تختلف باختلاف الظروف التي وقعت ضمنها تلك الانتهاكات مثل الإطار القانوني المطبق في حالة السلم العامة أو تلك المطبقة في حالة النزاعات المسلحة الدولية منها وغير الدولية.

وعلى الرغم من أن معظم أشكال انتهاكات حقوق الملكية لا تختلف من حيث النتيجة أو الفعل الذي يعتبر انتهاكاً بين حالات السلم وحالات الحرب، إلا أنه توجد بعض الاختلافات الجوهرية في حالات خاصة من حيث تصنيف فعل معين كانتهاك بين حالات السلم وحالات النزاعات المسلحة.

8.1. في حالات السلم:

هناك العديد من الطرق التي يمكن من خلالها أن تقوم الدولة أو السلطات المحلية أو حتى بعض الأفراد بصفتهن الخاصة أو العامة بتجريد أفراد آخرين أو جماعات من حقوقهم في الملكية. وهذه الممارسات قد تكون خارج إطار القانون بشكل كامل أو قد تكون مقنّعة وممنهجة تحت غطاء قانوني. ولكن بالتأكيد وجود هكذا غطاء في القوانين المحلية لا يبرر ولا يعني بالضرورة أن الانتهاك يصبح شرعياً أو يكتسب صفة قانونية، لاسيما وأنّ بعض التشريعات المحلية وخاصة التمييزية المجحفة منها وغير متوافقة مع المبادئ العامة لسيادة القانون أو مع الحقوق والحريات الأساسية للإنسان، قد تكون بحد ذاتها غير قانونية وعلى سبيل المثال مخالفة للدساتير المحلية أو للقوانين الدولية لحقوق الإنسان.

ولعلّ أهم الأمثلة على ذلك من التاريخ السوري المعاصر، هو قانون الإصلاح الزراعي رقم 161 لعام 1958 والذي يعود إلى فترة الوحدة بين سوريا ومصر، والقاضي بتحديد الملكية الزراعية في سوريا وتوزيع الأراضي على المزارعين والفقراء والاستيلاء على المساحات التي تزيد عن سقف الملكية المحدد وفق ذلك القانون.

والجدير بالذكر هنا أن شكل الملكيات حينها في المنطقة عموماً ومنذ فترة الحكم العثماني على أقل تقدير، كان قائماً على نظام الملكية الكبرى، والتي تركزت فيها ملكيات شاسعة بيد أشخاص قلائل، كالوجهاء ورؤساء العشائر والأمراء، والذين كانوا يتمتعون بنفوذ واسع ضمن تلك المناطق او الاقطاعات. وحتى العام 1947 كان هذا الشكل من الملكيات الكبرى يشكل أكثر من 52 % من مجموع المساحة الزراعية في محافظة الجزيرة (الحسكة).¹ إلا ان التوجه العام في تطبيق ذلك القانون في محافظة الحسكة (على سبيل المثال وليس الحصر) اتخذ طابعاً سياسياً نحو استهداف ملكيات الكرد بشكل أكبر من ملكيات باقي المكونات، وليتم بذلك توزيع جزء كبير من تلك الأراضي لاحقاً على أبناء بعض العشائر العربية من المناطق المجاورة أو استقدموا من مناطق سورية أخرى، محدثة بذلك تغييراً ديموغرافياً للخريطة السكانية في المنطقة.²

وفي هذا السياق، نرى لزاماً التطرق للقانون رقم 41 لعام 2004 وتعديلاته، وهو القانون الناظم للتملك في المناطق الحدودية، حيث اشترط هذا القانون لإتمام عمليات البيع والشراء في العقارات الواقعة في المناطق الحدودية، حصول الشاري (المدعي) على الموافقة الأمنية (الترخيص القانوني)، إلا إذا كان العقار مبنياً وواقعاً ضمن المخطط التنظيمي للبلدة. وفي هذه السياق، تمّ اعتبار محافظة الحسكة بالكامل منطقة حدودية.

أما بالنسبة للمواطنين/ات الكرد السوريين، فقد كان من شبه المستحيل عليهم الحصول على تلك الموافقة، وبالتالي كان بالإمكان الحصول على الحكم القضائي بالبيع والشراء، عند رفع دعوى تثبيت ملكية لدى المحكمة، لكن لم يكن بالإمكان تنفيذ هذا الحكم دون إرفاقه بالموافقات الأمنية المطلوبة.

وفي عام 2008 صدر المرسوم 49 المعدل للقانون 41 المذكور، ومنع عمليات البيع والشراء في المناطق الحدودية، سواء كان العقار داخل المخطط التنظيمي أم خارجه، مبنياً أم غير مبنى، ومنع حتى تسجيل الدعاوى المتعلقة بتلك العقارات إلا بعد الحصول على الموافقات الأمنية المطلوبة، وهو ما أدى إلى حدوث شلل شبه كامل في عمليات البيع والشراء والإعمار في المنطقة، وقد دفع هذا المرسوم والجفاف الذي حدث في المنطقة عشرات الآلاف من سكان المنطقة الأصليين من الكرد والعرب وغيرهم، إلى التوجه نحو المدن الكبيرة، وخاصة العاصمة دمشق ومدينة حلب.

¹ ألكسندر حبيب وآخرون، تقدم سوريا الاقتصادي، (دمشق، 1947) الصفحة 36.

² للمزيد انظر: سلب الوجود: سياسة "القوننة المقننة" كأداة للاستيلاء على الأملاك من قبل الحكومات المتعاقبة على سوريا. سوريون من أجل الحقيقة والعدالة. 9 تشرين الأول/أكتوبر 2020. (آخر زيارة للرابط: 15 أيلول/سبتمبر 2022). <https://stj-sy.org/ar/%d8%b3%d9%84%d8%a8-%d8%a7%d9%84%d9%88%d8%ac%d9%88%d8%af-%d8%b3%d9%8a%d8%a7%d8%b3%d8%a9-%d8%a7%d9%84%d9%82%d9%88%d9%86%d9%86%d8%a9-%d8%a7%d9%84%d9%85%d9%82%d9%86%d9%91%d8%b9%d8%a9-%d9%83%d8%a3>

وفي عام 2011، أي بعد الاحتجاجات التي بدأت في سوريا، صدر المرسوم 43 الذي عاد واستثنى المناطق الواقعة ضمن المخطط التنظيمي من شرط الموافقة الأمنية. ولا شك أن هذه المراسيم تشكل انتهاكاً خطيراً لمبدأ سيادة القانون، وكذلك لمبدأ فصل السلطات، وتشكل تدخلاً سافراً في أعمال السلطة القضائية.

وفي عام 2012 صدر المرسوم 66 ونص على إحداث منطقتين تنظيميتين في محافظة دمشق ضمن المصور العام لمدينة دمشق بحجة "تطوير مناطق المخالفات والسكن العشوائي" في منطقة جنوب شرق المزة وجنوب المتحلق الجنوبي.³

يعتبر إصدار هذا المرسوم استثناء من قانون التنظيم العام النافذ آنذاك وهو المرسوم رقم 9 لعام 1974 والذي كان ينص على اقتطاعات مجانية بحدود ثلث المساحة المصادرة للمشيدات العامة وفي حال زادت المساحة المقتطعة على النصف يترتب على الجهة الإدارية دفع ثمن المساحة الزائدة ويتم تقدير هذا الثمن وفقاً لأحكام قانون الاستملاك.

ويبدو أن السبب الأساسي لصدور المرسوم رقم 66 هو تعزيز قدرة الحكومة السورية على تملك عدد كبير من المقاسم (مساحة الأراضي والأبنية) التي تستطيع محافظة دمشق الاستئثار بها "مجانياً" في المنطقتين بدون معيار أو سقف أو رقابة والذي أدى لمصادرة أملاك الناس من دون تعويض عادل لقيمة منازلهم أو منحهم مساكن بديلة.

بالإضافة إلى العديد من القوانين التي صدرت بعد الانتفاضة السورية والمنتهكة لحقوق الملكية والتي يمكننا أن نرى من خلال هذه المثال كيف أنه يمكن للسلطة أن تقوم بسن قوانين محلية قد تبدو مراعية لكافة القوانين الإجرائية لسن التشريعات شكلاً، ولكنها مسيسة مضموناً ولا تتعدى كونها غطاءً قانونياً لانتهاكات جسيمة ممنهجة وعلى نطاق واسع. حتى وإن لم تكن تلك القوانين مسيسة في مضمونها ولكن تطبيقها التمييزي بشكل مجحف قد يشكل انتهاكاً بغض النظر عن شرعية الغطاء القانوني.⁴

³ للإطلاع على المزيد من التقارير التي كُتبت عن المراسيم والقوانين المستهدفة لملكيات السوريين/ات بعد العام 2011، وخاصة في تلك المناطق المعروفة بمعارضتها للنظام الحاكم. يُرجى مراجعة موقع سوريون من أجل الحقيقة والعدالة.

[/https://stj-sy.org/ar](https://stj-sy.org/ar)

⁴ سوريا: المرسوم 237 الخاص بتنظيم القابون وحريستا حلقة جديدة في سلسلة نزع الملكيات. سوريون من أجل الحقيقة والعدالة. 1 تشرين الثاني/نوفمبر 2021. (آخر زيارة للرابط: 15 أيلول/سبتمبر 2022). <https://stj-sy.org/ar/>

[/https://stj-sy.org/ar/%d8%b3%d9%88%d8%b1%d9%8a%d8%a7-%d8%a7%d9%84%d9%85%d8%b1%d8%b3%d9%88%d9%85-237-%d8%a7%d9%84%d8%ae%d8%a7%d8%b5-%d8%a8%d8%aa%d9%86%d8%b8%d9%8a%d9%85-%d8%a7%d9%84%d9%82%d8%a7%d8%a8%d9%88%d9%86-%d9%88](https://stj-sy.org/ar/%d8%b3%d9%88%d8%b1%d9%8a%d8%a7-%d8%a7%d9%84%d9%85%d8%b1%d8%b3%d9%88%d9%85-237-%d8%a7%d9%84%d8%ae%d8%a7%d8%b5-%d8%a8%d8%aa%d9%86%d8%b8%d9%8a%d9%85-%d8%a7%d9%84%d9%82%d8%a7%d8%a8%d9%88%d9%86-%d9%88)

وعلى عكس السائد، ففي حالات السلم تحدث أنماط وأشكال عديدة لانتهاكات حقوق الملكية، نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

- الاستيلاء على الممتلكات الخاصة أو مصادرتها بشكل تعسفي.
- سلب الممتلكات الخاصة بدون أي تعويض عادل خارج القانون.
- الحجز على الممتلكات بدون أي سبب قانوني.
- الحرمان من حقوق الإرث أو عرقلة الإجراءات القانونية أو الإدارية المتعلقة بذلك.
- الحرمان من أو عدم تسهيل استخراج وثائق أو شهادات الوفاة الضرورية لمعاملات الإرث.
- عدم تقديم أو تسهيل استخراج أوراق اثبات الملكية.
- عدم السماح لأشخاص أو فئات معينة من تقديم أو متابعة معاملاتهم الإدارية المتعلقة بملكياتهم الشخصية أو حقهم في التمتع بها بشكل تمييزي مجحف.
- عدم تقديم حلول فعالة، سواء أكانت إدارية أو تنفيذية أو قضائية، لحماية أو انصاف الافراد او الجماعات التي تم انتهاك حقوقهم في الملكية.

8.2. في حالات الحرب:

على الرغم من أن معظم أشكال انتهاكات حقوق الملكية لا تختلف من حيث المضمون أو الفعل الذي يعتبر انتهاكاً بين حالات السلم وحالات الحرب، إلا أنه توجد بعض الاختلافات الجوهرية في حالات خاصة من حيث تصنيف فعل معين كانتهاك بين حالات السلم وحالات النزاعات المسلحة، وذلك بسبب اختلاف الإطار القانوني المطبق.

فبعض الأفعال التي تعتبر انتهاكاً واضحاً، كاستهداف وتدمير بناء، قد لا تعتبر انتهاكات بالضرورة في حالات النزاعات المسلحة إذا اقتضت ذلك "الضرورة العسكرية" واستوفت فيه الشروط المنصوص عليها في القانون الإنساني الدولي المطبق في النزاعات المسلحة.

هناك بعض العناصر أو المعطيات التي قد تؤثر على تحديد الإطار القانوني المطبق والذي يختلف باختلاف طبيعة النزاع، إن كان نزاع مسلح دولي أو غير دولي، والذي بدوره يحدد نوع الانتهاك من حيث التصنيف القانوني وبالتالي يحدد نوع المسؤولية الملقاة على عاتق المنتهكين، فيما إذا كانت مسؤولية دولة أو مسؤولية جنائية فردية.

ولعل من أهم تلك المعطيات التي لا بد من تحديدها كنقطة بداية هي التصنيف القانوني للنزاع المسلح بحسب القانون الإنساني الدولي. فطبيعة النزاع المسلح وهوية الأطراف المشاركة فيها

بالإضافة إلى الجهة التي قامت بالانتهاك والظروف التي وقعت فيها، هي عناصر أساسية ولا بد من تحديدها بدقة لمعرفة التوصيف القانوني الأدق لذلك الفعل، فيما إذا كان بالإمكان اعتباره انتهاكاً أم لا في إطار القانون المطبق، بالإضافة إلى تحديد نوع المسؤولية المترتبة عليها، كالمسؤولية الجنائية الفردية في حال كان ذلك الانتهاك جريمة حرب، على سبيل المثال.

8.3. انتهاكات حقوق الملكية في المناطق الواقعة تحت الاحتلال الأجنبي:

انتهاكات حقوق ملكية الأفراد من المدنيين تعتبر من إحدى أكثر أنماط الانتهاكات المرتكبة في مناطق شمال وشرق سوريا المحتلة من قبل تركيا والجماعات المسلحة التابعة لها والفاعلة تحت سيطرتها.

الانتهاكات المرتكبة داخل هذه الأراضي المحتلة ضد المدنيين وممتلكاتهم، على اعتبارهم أشخاصاً محميين حسب اتفاقية جنيف الرابعة لعام 1949، تشكل انتهاكات واضحة للقانون الدولي الإنساني، وفي معظم الحالات انتهاكات جسيمة لاتفاقيات جنيف والتي تعد أيضاً جرائم حرب.

تلزم المادة 49 من اتفاقية جنيف الرابعة قوة الاحتلال بمسؤولية أمن وسلامة المدنيين في الأراضي المحتلة.⁵ إضافة إلى ذلك فالمادة 147 من هذه الاتفاقية تعتبر اعترافاً "النفسي أو النقل غير المشروع، والحجز غير المشروع" بالإضافة إلى "تدمير واغتصاب (أو الاستيلاء على) الممتلكات على نحو لا تبرره ضرورات حربية وعلى نطاق واسع بطريقة غير مشروعة وتعسفية" كلها انتهاكات جسيمة لاتفاقيات جنيف،⁶ وبالإضافة لمسؤولية الدولة، فإنها تستوجب أيضاً المحاسبة الجنائية بحسب المادة 146 من نفس الاتفاقية.⁷

أما بالنسبة إلى تدمير ممتلكات المدنيين والاستيلاء عليها بشكل تعسفي، وبالإضافة لكونها انتهاكاً جسيماً لاتفاقيات جنيف كما ذكر، فهي تعتبر جريمة حرب استناداً للمادة 8 (2) (ب) (13) من النظام الأساسي للمحكمة الجنائية الدولية (اتفاقية روما لعام 1998)،⁸ فقد تم التأكيد على حظر هكذا انتهاك كأحد قواعد القانون الدولي العرفي والملزومة لكافة الدول والجماعات والأفراد في النزاعات المسلحة الدولية وكذلك غير الدولية، بحسب القاعدة 50 من قواعد القانون الدولي الإنساني العرفي.⁹

⁵ The Geneva Convention (IV) of 1949, Art. 49.

⁶ Ibid., Art. 147.

⁷ Ibid., Art. 146.

⁸ The Rome Statute of 1988, Art. 8 (2)(b)(xiii).

<https://www.icrc.org/en/doc/assets/files/publications/icrc-002-0173.pdf>

⁹ ICRC, Customary IHL Database, Rule 50.

أما عمليات النهب (أو سلب الممتلكات)، فهي تعتبر انتهاكاً للقانون الإنساني الدولي بحسب المادة 33 من اتفاقية جنيف الرابعة لعام 1949، والتي تحظر السلب بشكل قطعي، وكذلك أي إجراءات انتقامية أو اقتصاص من الأشخاص وممتلكاتهم المحميين بموجب الاتفاقية.

هذا التحريم القطعي للسلب والنهب يستند أيضاً للمادتين 28 و47 من بنود اللائحة المتعلقة بقوانين وأعراف الحرب البرية في اتفاقية لاهي لعام 1907.¹⁰ هذه الانتهاكات تعتبر أيضاً جرائم حرب استناداً لميثاق المحكمة العسكرية الدولية (نورمبرغ)، المادة 6 (ب)،¹¹ وكذلك المادة 8 (2) (ب) (16) من اتفاقية روما لعام 1998 المؤسسة للمحكمة الجنائية الدولية.¹² كما ويعتبر تحريم عمليات السلب والنهب كأحد أعراف القانون الدولي العرفي والملزمة لكافة الدول والجماعات والأفراد في النزاعات المسلحة الدولية وكذلك غير الدولية بحسب القاعدة 52.¹³

فيما يتعلق بحقوق الملكية للأشخاص النازحين، فالمادة 46 من بنود اللائحة المتعلقة بقوانين وأعراف الحرب البرية في اتفاقية لاهي لعام 1907، تنص على أنه "ينبغي احترام شرف الأسرة وحقوقها، وحياة الأشخاص والملكية الخاصة، وكذلك المعتقدات والشعائر الدينية. لا تجوز مصادرة الملكية الخاصة."¹⁴

https://ihl-databases.icrc.org/customary-ihl/ara/docs/v1_rul_rule50

¹⁰ Convention (IV) respecting the Laws and Customs of War on Land and its annex: Regulations concerning the Laws and Customs of War on Land. The Hague, 18 October 1907. Art. 28 and 47.

<https://ihl->

[databases.icrc.org/applic/ihl/ihl.nsf/Treaty.xsp?action=openDocument&documentId=4D47F92DF3966A7EC12563CD002D6788](https://ihl-databases.icrc.org/applic/ihl/ihl.nsf/Treaty.xsp?action=openDocument&documentId=4D47F92DF3966A7EC12563CD002D6788)

¹¹ Charter of the International Military Tribunal (Nuremberg), Art. 6 (b).

https://www.un.org/en/genocideprevention/documents/atrocities-crimes/Doc.2_Charter%20of%20IMT%201945.pdf

¹² The Rome Statute of 1988, Art. 8 (2)(b)(xvi).

<https://www.icrc.org/en/doc/assets/files/publications/icrc-002-0173.pdf>

¹³ ICRC, Customary IHL Database, Rule 52.

https://ihl-databases.icrc.org/customary-ihl/ara/docs/v1_rul_rule52

¹⁴ Convention (IV) respecting the Laws and Customs of War on Land and its annex: Regulations concerning the Laws and Customs of War on Land. The Hague, 18 October 1907, Art. 46.

<https://ihl->

[databases.icrc.org/applic/ihl/ihl.nsf/Article.xsp?action=openDocument&documentId=E719FBF0283E98E3C12563CD005168BD](https://ihl-databases.icrc.org/applic/ihl/ihl.nsf/Article.xsp?action=openDocument&documentId=E719FBF0283E98E3C12563CD005168BD)

فمن الضروري الإشارة إلى حقيقة أن احترام حقوق الملكية للنازحين أو المهجرين قد تم الاعتراف بها كقاعدة من قواعد القانون الدولي العرفي الملزمة لكافة الدول والجماعات والأفراد في النزاعات المسلحة الدولية وكذلك غير الدولية، بحسب القاعدة 133 من قواعد القانون الدولي الانساني العرفي.¹⁵ إذ أن مسألة حقوق الملكية الشخصية للنازحين والمهجرين نتيجة النزاعات أصبحت محط اهتمام دولي مؤخراً، ذلك لارتباطها الوثيق وتأثيرها الكبير على التمتع بمعظم الحقوق الأخرى من حقوق الانسان التي تهدف معظم المعاهدات الدولية إلى حمايتها وضمانها. حيث كانت من ضمن القضايا المركزية التي تم طرحها ومعالجتها في سياق النزاعات المسلحة وعمليات السلام في كل من يوغوسلافيا السابقة وأفغانستان وكولومبيا وقبرص وجورجيا وموزامبيق، والتي في معظمها تم التأكيد على هذا الحق كحق أساسي يجب احترامه وإدانة انتهاكه.¹⁶ كما ويعكس ذلك أيضاً ما تم النص عليه في المبادئ التوجيهية بشأن النزوح الداخلي والتي تؤكد على وجوب "حماية ما يملكه، وما يحوزه الأشخاص النازحون داخلياً ويتركونه خلفهم، من التدمير، أو الاستيلاء، أو الاحتلال، أو الاستخدام التعسفي وغير الشرعي".¹⁷

إنّ حماية حقوق الملكية لضحايا النزاعات المسلحة والحروب من اللاجئين والنازحين والمهجرين قسراً، تعد من أهم أسس ضمان حقهم في العودة الطوعية بأمان إلى ديارهم أو أماكن سكنهم المعتادة، والتي تعتبر بدورها أحد قواعد القانون الدولي الانساني العرفي، كما نصت القاعدة 132.¹⁸ إذ تم التأكيد على هذا الحق في المادة 49 من اتفاقية جنيف الرابعة، والمادة 13 (2) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان.¹⁹ بالإضافة إلى المادة 12 (4) من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية لعام 1966.²⁰ إذ يمكن اعتبار حق عودة النازحين والمهجرين قسراً لأراضيهم ومنازلهم أحد أهم الحقوق الأساسية من حقوق الانسان وخاصة في مناطق الحروب والنزاعات والتي لا بد من صونها لضمان نجاح

¹⁵ ICRC, Customary IHL Database, Rule 133.

https://ihl-databases.icrc.org/customary-ihl/eng/docs/v1_rul_rule133

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Guiding Principles on Internal Displacement, Principle 21(3).

<https://www.unhcr.org/43ce1cff2.pdf>

¹⁸ ICRC, Customary IHL Database, Rule 132.

https://ihl-databases.icrc.org/customary-ihl/eng/docs/v1_rul_rule132

¹⁹ Universal Declaration of Human Rights, Art. 13 (2).

<https://www.un.org/en/universal-declaration-human-rights/>

²⁰ International Covenant on Civil and Political Rights of 1966, Art. 12 (4).

<https://www.ohchr.org/en/professionalinterest/pages/ccpr.aspx>

أي عملية سلام أو عدالة انتقالية بشكل مستدام، ولعل قضية الشعب الفلسطيني وكيف عطل حرمانه من حق العودة عمليات السلام والعدالة الانتقالية، خير مثال على ذلك.

الجدير بالذكر هنا هو أن ما ينتج عن نهب وتدمير لممتلكات هؤلاء المدنيين وبقيّة الممارسات التعسفية ضدهم تساهم مباشرة في عملية إبعاد أو تشريد السكان المدنيين (خاصة في الأراضي المحتلة) وهي تشكل في حد ذاتها انتهاكاً للقانون الدولي الإنساني بموجب المادة 49 من اتفاقية جنيف الرابعة.²¹ مثل هذا العمل، أي تشريد المدنيين، من قبل قوة الاحتلال من شأنه أن يعتبر جريمة حرب وفقاً لميثاق المحكمة العسكرية الدولية (نورمبرغ)، المادة 6 (ب)،²² وكذلك وفقاً لنظام روما الأساسي، المادة 8 (2) (ب) (8).²³

ومن الأهمية بمكان أيضاً، الإشارة إلى أن الأنماط المتكررة لهذه الانتهاكات ومنهجيتها، قد تضعها أيضاً في تصنيف آخر من الجرائم الدولية. فإذا كانت هذه الأنماط من الانتهاكات المرتكبة بحق المدنيين تتم باستهدافهم بشكل ممنهج أو على نطاق واسع، فإن ذلك يجعلها جرائم ضد الإنسانية كما وصفت في ميثاق المحكمة العسكرية الدولية (نورمبرغ)، المادة 6 (ج)،²⁴ وكذلك المادة السابعة من اتفاقية روما لعام 1998.²⁵

بالإضافة إلى ذلك، إذا كانت هذه الجرائم والانتهاكات تستهدف مكون إثني أو ديني أو غيره من المجموعات في تلك المناطق المحتلة، فذلك أيضاً يعتبر انتهاكاً للقانون الدولي، حيث تؤكد المادة 27 من اتفاقية جنيف الرابعة على ضرورة حماية ومعاملة "جميع الأشخاص المحميين بواسطة طرف النزاع الذي يخضعون لسلطته، بنفس الاعتبار دون أي تمييز مجحف على أساس العنصر أو الدين

²¹ The Fourth Geneva Convention of 1949, Art. 49.

<https://www.icrc.org/en/doc/assets/files/publications/icrc-002-0173.pdf>

²² Charter of the International Military Tribunal (Nuremberg), Art. 6 (b).

https://www.un.org/en/genocideprevention/documents/atrocity-crimes/Doc.2_Charter%20of%20IMT%201945.pdf

²³ The Rome statute of 1998, Art. 8 (2)(b)(viii).

<https://www.icc-cpi.int/resource-library/documents/rs-eng.pdf>

²⁴ Charter of the International Military Tribunal (Nuremberg), Art. 6 (c).

https://www.un.org/en/genocideprevention/documents/atrocity-crimes/Doc.2_Charter%20of%20IMT%201945.pdf

²⁵ The Rome statute of 1998, Art. 7.

<https://www.icc-cpi.int/resource-library/documents/rs-eng.pdf>

أو الآراء السياسية"،²⁶ ناهيك عن كونها انتهاكاً واضحاً لبنود الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري لعام 1965.²⁷

وبالإضافة لما سبق، فإنه من الضروري الإشارة إلى أن الدولة المحتلة ملزمة قانونياً باحترام جميع التزاماتها الدولية التعاقدية والعرفية، ليس فقط تلك المتعلقة والمطبّقة أثناء النزاعات المسلحة، وإنما أيضاً جميع معاهدات القانون الدولي لحقوق الإنسان، والتي تبقى سارية وقيد التطبيق حتى في حالات النزاعات المسلحة (ويتم استمرار العمل بتلك المعاهدات رغم ارتباطها الوثيق بحالات السلم)، وكذلك خارج حدودها، لا سيما في حالات الاحتلال فيما يتعلق بمعاملة المدنيين أو ممتلكاتهم الذين من الواضح أنهم تحت سلطتها بحكم الواقع.

وعليه فإن الدولة المحتلة مسؤولة بشكل مباشر عن كافة الانتهاكات والجرائم الآتية الذكر والواقعة ضمن مناطق سيطرتها، وينبغي عليها وضع حد لتلك الممارسات والجرائم المرتكبة بحق المدنيين والأشخاص المحميين وممتلكاتهم في الأراضي المحتلة من قبلها. بالإضافة إلى ذلك فإن قوة الاحتلال، وكطرف سام متعاقد، بحسب المادة 146 من اتفاقية جنيف الرابعة، ملزمة بملاحقة "المتهمين باقتراف مثل هذه المخالفات الجسيمة أو بالأمر باقترافها، وبتقديمهم إلى محاكمه، أيّاً كانت جنسيتهم".²⁸ كما ويجب أن تتحمل كامل مسؤولياتها في حماية المدنيين وممتلكاتهم، واحترام كرامة وكافة حقوق هؤلاء المدنيين بما في ذلك حقوق الملكية الفردية وحقهم بالعودة لبيوتهم واستعادة كامل ممتلكاتهم بالإضافة إلى تعويضهم عن كافة الانتهاكات المرتكبة بحقهم من قبل قواتها أو عناصر الميليشيات التابعة لها في الأراضي التي قامت باحتلالها.

²⁶ The Fourth Geneva Convention of 1949, Art. 27.

<https://www.icrc.org/en/doc/assets/files/publications/icrc-002-0173.pdf>

²⁷ International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination of 1965.

<https://www.ohchr.org/en/professionalinterest/pages/cerd.aspx>

²⁸ The Fourth Geneva Convention of 1949, Art. 146.

<https://www.icrc.org/en/doc/assets/files/publications/icrc-002-0173.pdf>

9. كيف يمكن حماية حقوق الملكية:

نحاول في هذه الفقرة تضمين الاجراءات الواجب اتباعها بشكل عام من قبل كامل السوريين/ات لمحاولة حماية حقوق ملكياتهم. لقد التقت، في العديد من المناطق السوريّة، عدد من العوامل التي ترسخ حرمان السكان الأصليين من حقوق الملكية الخاصة بهم، بما فيها التهجير أو/والوقوع تحت سلطة احتلال أو المصادرة والاستيلاء. ويمكن تصنيف سبل الحماية، وفقاً لوضع العقار إلى:

9.1. عقارات سليمة

بالنسبة للمالكين الحائزين لعقاراتهم حتى هذه اللحظة، ولم يطرأ عليها أي تغيير مادي أو قانوني - بمعنى لم يتم تدميرها أو مصادرتها أو غصبها والاستيلاء عليها بطرق غير مشروعة - من أي طرف من أطراف النزاع - فإنّ عليهم الاحتفاظ بالوثائق التي تثبت ملكيتهم لعقاراتهم، وعمل نسخ احتياطية من تلك الوثائق والاحتفاظ بها لدى أشخاص آخرين موثوقين، وإن كان فيها أي خلل قانوني فمن المفترض العمل على تلافيه فوراً، وعدم الاعتماد على عامل الثقة والاتكال، إذ يجب الاحتفاظ بسند التمليك الدائم (الطابو الأخضر) وإخراج القيد العقاري وقرارات المحاكم ووكالات البيع المنظمة لدى الكاتب بالعدل ودفاتر الجمعيات السكنية وعقود البيع المنظمة بين البائع والشاري، وغيرها من الوثائق الدالة على الملكية والمذكورة سابقاً.

وعليهم أيضاً، إن كان ذلك ممكناً، استكمال عمليات نقل الملكية لأسمائهم سواء عن طريق السجل العقاري أو المحاكم أو الكاتب بالعدل، حسب الحال، ومن الأفضل اللجوء إلى المحامين المختصين لإتمام تلك الإجراءات، تلافياً لوقوع أي خطأ قد يصعب تداركه مستقبلاً.

9.2. عقارات مدمرة

أما بالنسبة لمن يملك تلك الوثائق وتعرض عقاره للتدمير الكلي أو الجزئي، العشوائي أو الممنهج، فيمكن له، بالإضافة إلى الاحتفاظ بالوثائق والأوراق المذكورة، التقدم بدعوى أمام القضاء المستعجل لوصف الحالة الراهنة للعقار لبيان حالة الدمار التي حلت به، هذا إن لم يكن ثمة خوف على حياته أو حياة غيره (خاصة في المناطق التي تنتفي فيها سيادة القانون). وفي حال قيامه بذلك، وإن كان غير مقيم في منطقة العقار فله توكيل محام للقيام بهذا الإجراء، ويكون هذا القرار القضائي وثيقة بيده يستخدمها في حال البدء بإجراءات التعويض أو إعادة الحال إلى ما كان عليه.

9.3 عقارات تم الاستيلاء عليها

أما بالنسبة للعقارات التي تمت مصادرتها أو الاستيلاء عليها بحجج مختلفة، سواء بقوة السلاح أو التزوير والاحتيايل، كنوع من الانتقام لكل من عارض سلطات الأمر الواقع على سبيل المثال وليس الحصر، فيتوجب على المالك الحقيقي الاحتفاظ بجميع الوثائق المذكورة أعلاه إضافة إلى قرار المصادرة أو الحجز، إن وجد، وكذلك القيام بعملية توثيق ملكيته للعقار عن طريق المنظمات الحقوقية العاملة في التوثيق، المحلية والدولية، من خلال حفظ نسخ مصدقة عن تلك الوثائق والاستعانة بشهادة الشهود والصور الفوتوغرافية للعقار إن وجدت، ويمكن كذلك اللجوء لأهل الخبرة للاحتفاظ بنسخ من صور خرائط الغوغل، للاستعانة بكل تلك الوثائق مستقبلاً وتقديمها للجهات التي ستنظر في الدعاوى العقارية.

ولا ينصح باللجوء إلى "المحاكم" المحدثة في المناطق الخارجة عن سيطرة الحكومة السورية، بالنسبة للدعاوى المتعلقة بأصل الحق (الملكية)، وذلك لأن البعض ممن يعملون في القضاء في تلك المناطق أناس غير مؤهلين من الناحية القانونية، ولا يملكون أي خبرة بهذا المجال.

وإذا كان الاستيلاء على العقار قد تم من خلال إكراه المالك على التنازل عن عقاره أو بيعه بثمن بخس أو صوري، وتم إبرام عقد البيع أو التنازل تحت تأثير هذا الإكراه، وكان لدى المالك شاهد أو أكثر قادرين على الإدلاء بشهادتهم لإثبات حالة الاستيلاء غير المشروع، فبإمكانه اللجوء إلى القضاء المستعجل في المنطقة التي يقيم فيها الشاهد/الشهود²⁹ بدعوى تسمى بـ"طلب سماع شاهد يخشى من فوات فرصة الاستماع لشهادته مستقبلاً" (المادة 86 من قانون البيئات السوري) واحتمالات فوات هذه الفرصة متعددة وخاصة مع طول أمد النزاع السوري، كالخوف من سفر الشاهد أو وفاته أو اعتقاله أو فقده، وسيكون الحكم القضائي المتضمن الشهادة/الشهادات المذكورة دليلاً قوياً جداً بيد المالك، يستخدمه عند التقدم بدعوى أصل الحق (الملكية) مستقبلاً، عندما تسمح الظروف بذلك، وهذه الدعوى كسابقتها لا تتطلب الانتظار لحين التوصل إلى الاتفاق السياسي والبدء بإجراءات العدالة الانتقالية.

وما ذكرناه يمكن اللجوء إليه من قبل المالك سواء كان مقيماً في سوريا أم خارجها، وقد تختلف درجة الصعوبة والتعقيد من حالة لأخرى حسب الظروف المحيطة.

²⁹ ونقصد هنا أن يكون الشاهد مقيماً في المناطق الخارجة عن سيطرة ميليشيات الجيش الوطني، كونه من المستحيل

التقدم بهذه الدعوى في تلك المناطق

10. المصطلحات القانونية الخاصة بحقوق الملكية:

هناك العديد من المصطلحات والمفاهيم القانونية التي تشير إلى وثائق ومستندات متعلقة بحقوق الملكية التي تستخدم كدليل واثبات على ملكية شخص ما لأرض أو عقار أو منزل إلى ما هنالك، كسند التمليك أو إخراج القيد العقاري أو قرار محكمة.

ولكن من الضروري التعريف بهذه المفاهيم القانونية بشكل دقيق بعيداً عن المعنى المتداول شعبياً لها لتلافي أي فهم مغلوط لما تشير إليها تلك المفاهيم. إذ تكمن أهمية تلك المستندات والأوراق ليس فقط في كونها دليلاً على الملكية فحسب وإنما قد تستخدم كإثبات لتوثيق الانتهاكات التي تعرض لها صاحب الملكية ولحماية حق المالك الحقيقي في ممتلكاته في حال تم انتهاكها وقد تساعدهم في استرجاعها مستقبلاً. وفيما يلي قائمة بأهم الوثائق المطلوبة لإثبات الملكية العقارية مستقبلاً:

10.1. سند التمليك (الطابو الأخضر):

وهو عبارة عن وثيقة رسمية تثبت ملكية شخص ما لعقار معين، تصدر مختومة عن دائرة السجل العقاري التي يتبع لها العقار في المناطق العقارية التي جرت عليها أعمال التحديد والتحرير، يتضمن سند التمليك رقم العقار، واسم المنطقة التي يقع فيها، ومساحته، ووصفه، ونوعه الشرعي، واسم المالك، وحصته، وجميع الحقوق المترتبة له وعليه، إضافة إلى جميع الإشارات المثقل بها العقار (مثل إشارة دعوى أو حجز أو تأمين أو رهن).

وتمنح هذه الوثيقة لمالك العقار حصراً أو لوكيله القانوني، وتمنح لمرة واحدة، وفي حال فقدانها يمكن استخراج سند بدل ضائع وفق الاجراءات المتبعة في مديرية السجل العقاري، وهي عبارة عن ورقة من الكرتون المقوى لونها بين الأخضر والأزرق، وهي أقوى الوثائق المثبتة للملكية، ويمكن تشبيهها بالبطاقة الشخصية (الهوية) للشخص.



لذلك على مالك العقار سواء كان عقاره قد تعرض للانتهاك أم لا، الاحتفاظ بهذه الوثيقة وفي حال فقدانها عليه مراجعة مديرية السجل العقاري التي يتبعها العقار، بشكل شخصي أو من خلال وكيله القانوني، واستخراج بدل ضائع عنها.

10.2. إخراج القيد العقاري:

وهي وثيقة تبين الوضع العام للعقار، من حيث المالك/ين والمنطقة العقارية ومساحة العقار ونوعه (أميري أم ملك) والاشارات الموضوعة على صحيفته، وتصدر عن مديرية المصالح العقارية في المنطقة التي يتبعها العقار، بناء على طلب من صاحب المصلحة (المالك أو أي شخص لديه صلاحيات/وكالة). وتعد هذه الوثيقة بمثابة إخراج القيد المدني للشخص الطبيعي.

لذلك يتوجب على مالك العقار أو وكيله القانوني مراجعة مديرية المصالح العقارية في عفرين، والتي أصبح مقرها حالياً في مدينة حلب، نتيجة سيطرة تركيا والميليشيات التابعة لها على المنطقة، بهدف الحصول على إخراج القيد العقاري للعقار المدعى بملكيته.

وقد يكون المالك لم يسجل ملكيته بعد في السجل العقاري بشكل أصولي، لذلك فإن إخراج القيد العقاري يبين إن هذا الشخص قد قام بتسجيل دعوى تثبيت بيع على هذا العقار أو على جزء منه (حصة سهمية)، وغالباً ما يتم رفع دعوى قضائية للحصول على حكم قضائي مبرم (مكتسب الدرجة القطعية) لإثبات الحق بالملكية.

10.3. قرار/حكم المحكمة:

وهي وثيقة تصدر عن المحكمة المختصة في المنطقة التي يتبعها العقار، تتضمن تثبيت شراء المدعي للعقار أو لجزء منه (حصة سهمية)، وكفي يكون هذا القرار القضائي حجة على الناس كافة، يجب أن يكتسب الدرجة القطعية (مبرماً)، وعادة ما يكتب على الورقة الخلفية للقرار بأنه قد اكتسب الدرجة القطعية مع الخاتم(الختم) الرسمي لديوان المحكمة مصدرة القرار.

ويتضمن هذا الحكم رقم أساس الدعوى ورقم القرار وتاريخه واسم المحكمة المصدرة للقرار وأسماء أطراف الدعوى ورقم العقار والمنطقة العقارية والوثائق المبرزة في الملف والحجج التي تقدّم بها الأطراف وغيرها من التفاصيل.

لذلك يتوجب على كل من اشترى عقاراً في الفترة السابقة ولم يقدّم بتسجيله بالطرق القانونية، أن يتقدم بدعوى قضائية، إن كان ذلك ممكناً، إلى محكمة البداية المدنية في حلب والناظرة في القضايا العقارية لمنطقة عفرين بهدف الحصول على حكم قضائي يثبت ملكيته للعقار.

وفي حال وجود سبب قانوني معين يمنع من الحصول على قرار قضائي بتثبيت البيع، فيمكن أن يتم اللجوء إلى المحكمة بدعوى تسمى "تثبيت إقرار"، حيث يحضر المدعى عليه أو وكيله أمام المحكمة ويقر بصحة دعوى المدعي "صحة ادعائه بشراء العقار ودفع كامل الثمن"، وهذا الاقرار يمكن الاستفادة منه مستقبلاً لرفع دعوى قضائية بتثبيت بيع العقار.

10.4. وكالة بيع عقار:

الوكالة هي عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل، ويلجأ الناس إلى تنظيم وكالة خاصة ببيع العقار لدى الكاتب بالعدل توفيراً للوقت والجهد والمال، كونها لا تحتاج إلى الإجراءات المطلوبة في المحاكم عادة وتنظم الوكالة خلال ساعات أو دقائق، بينما الدعاوى أمام المحاكم قد تأخذ شهوراً أو سنين أحياناً.

والوكالة قد تنظم لمصلحة الوكيل نفسه، وهي الحالة الغالبة في الوكالات الخاصة ببيع العقار، بحيث تمنحه الوكالة الحق ببيع العقار لنفسه، وقد تنظم لمصلحة شخص معين، وفي هذا النوع من الوكالات لا يجوز للموكل أن ينهي الوكالة أو يقيدها، لذلك سميت بالوكالة غير القابلة للعزل، وتجب الإشارة إلى

أن المقصود بالوكالة في هذه الحالة هي تلك التي يتم تنظيمها أمام الكاتب بالعدل المختص مكانياً وبحضور الطرفين.

لكن ما يؤخذ على وكالة بيع العقار، أنه لا يتم وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار، كما هو حال الدعوى أمام المحكمة، وبذلك يبقى حق الوكيل أو الشخص الثالث (الغير) مهدداً، حيث يمكن أن يقوم المالك بعد تنظيم الوكالة، ببيع العقار لشخص آخر حسن النية ويتم وضع إشارة الدعوى لمصلحة هذا الأخير، وبالتالي سيفقد من نظمت الوكالة لمصلحته حقه في المطالبة بعين العقار، وسيُنحصر حقه في مطالبة المالك باسترداد ثمن العقار إضافة إلى ما لحقه من ضرر من فعل المالك.

مطوعات صندوق التعاون
في
وزارة العدل

الكاتب بالعدل في

الوكالة لبيع عقار

رقم العقد: _____
رقم الحساب: _____
الاسم: _____

التاريخ: ١ / ١ / ١٩

في يوم وتاريخه وذلك و... بالتمن الأعلى القانونية السيد

التوب لك في بيع وقراخ وتسجيل العمل

لن نداء ورارة وتلكه يا أرمه وبالكمن الذي يريه جون حابة إلى
حضوره وفي تمثيله. لدى كافة التوفر ذات العلاقة والإقرار بالبيع والقراخ وتحويل الثمن والتفويض والتصرف والإجراء
وفي إجراء المعاملات اللازمة للثقة والتكليف عليها وفي استلام وتسليم مستندات الملكية والتفويض والإقرار بان من شأنه وفي الإقرار
بعدم شموله بالتقنين الإصلاحي رقم ١١١ لعام ١٩٨١ مع كافة تعديلاته والتوكيل على التوكيل الغير بال أو بعض
ما ذكر به وفي إجراء معاملات البيع والإثبات والإثبات وفي وضع الشراء للثقة الموثقة على صحيفة العقار المبيع للمرة
أول مرة وفتح الرسوم والتأمينات واستردادها وبيع هذا المبيع بشفافية ونجدة أو على شكله وبطلب رئيس المعار واستلامها
وإجراء معاملات تصحيح الأوصاف والإقرار والتصديق وإثبات الشيوخ والتمتع والشتم والتوجيه وإجراء أية معاملة
قانونية أو مالية بالتفويض المثل مضمون هذا التوكيل وعليه جاز.

في ١ / ١ / ١٩

الموافق

(توثيق الكاتب بالعدل)

رقم	القيمة	التاريخ
من شهر	مئة ألف وأربعمائة و	المصنف
من شهر	مئة ألف و	مطوع لبيع
في	السيد	

وأبرز هذا التمسك المتعلق خارج هذه الدائرة على أن توليفة. وفيه ثلاثة طبع. والتوقيع. مائة ومائة لث
بمطوريه وجرى توليفة به استيفاء رسمه القانوني والتسليم بقايدية اللازمة.

الكاتب بالعدل

٣٧/٢٢٢٢٩

السعر خمسة عشر ألفاً سورية لستة مئة وثمانون

لذلك يتوجب على كل من يستند في ملكيته للعقار على مثل هذه الوكالة أن يسارع إلى رفع دعوى قضائية وفق التفصيل المذكور أعلاه، وإن لم يكن هذا الإجراء ممكناً، فعليه على الأقل الاحتفاظ بهذه الوكالة، وفي حال فقدانها استخراج نسخة طبق الأصل عنها من دائرة الكاتب بالعدل.

10.5. عقد البيع:

وقد عرفه القانون المدني السوري بأنه "عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي". وما يهمننا في هذه الورقة هو عقد بيع العقار الذي يتفق بمقتضاه مالك العقار أو وكيله القانون ببيع العقار أو جزء منه إلى المشتري، وهو عقد ملزم لطرفي العقد، فالبايع يلتزم بنقل ملكية العقار (المبيع) إلى المشتري، ويلتزم الأخير بدفع الثمن المتفق عليه، ويتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين.

وقد درجت العادة على أن يكون عقد البيع خطياً بين الطرفين ويسمى باللغة العامية بـ "عقد البيع القطعي"، وليس بالضرورة أن يكون عقد البيع كتابياً، إذ يمكن أن يكون شفهيّاً أيضاً، لكن الغالبية العظمى من المتعاقدين يفضلون العقود الكتابية، كونها أكثر وضوحاً وضماناً، وقد درجت العادة على تسمية عقد بيع العقار بـ "عقد بيع عقار قطعي أو عقد البيع القطعي أو النهائي"، وكما يضمن الشاري حقه في العقار موضوع العقد عليه تثبيت البيع وتسجيل العقار باسمه في السجل العقاري، أو يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة مكانياً للحصول على حكم قضائي مبرم وفق ما هو مذكور في فقرة حكم المحكمة.

وثمة أنواع أخرى من الوثائق لا تقل أهمية عن تلك التي ذكرناها سابقاً والتي يتوجب على مدعي الملكية الاحتفاظ بها أو استخراج بدل ضائع عنها في حال فقدانها، كدفاتر الجمعيات السكنية أو قيود مديريةية السجل المؤقت أو المؤسسة العامة للإسكان.

أما في مناطق المخالفات (العشوائيات) فيجب الاحتفاظ بعقود البيع المبرمة بين الطرفين وفواتير المياه والكهرباء وغيرها من الوثائق الدالة على الملكية أو الحيازة.



حول مشروع بيتي:

"بيتي" هو أحد المشاريع الأساسية لدى "سوريون من أجل الحقيقة والعدالة"، بدأت فكرته كاستجابة لاتساع رقعة انتهاكات حقوق الملكية في عموم سوريا والحاجة إلى بذل جهود مضاعفة ومركزة على توثيق أنماط الانتهاكات المختلفة بحق ملكيات السوريين/ات.

يسلط مشروع "بيتي" الضوء على مفهوم حق الملكية والأطر القانونية الناظمة لهذا الحق على الصعيدين الدولي والمحلي لتكون أداة مرجعية ومساعدة لامتلاك المعرفة حول هذا الموضوع تساعد السوريين والسوريات في توثيق الانتهاكات المتعلقة بحقوق الملكية والحفاظ على ملكياتهم.

سيقوم المشروع باستكمال النتائج التي توصلت إليها المنظمات الشريكة العاملة في نفس السياق، وسيعمل على سد الفجوة سواء فيما يتعلق بالمناطق التي تعرضت لانتهاكات ممنهجة أو بالأنماط المختلفة من انتهاكات الملكية والتي لم يتم العمل عليها بعد.

يركز المشروع من خلال منصة خاصة فيه على تعميم المعرفة حول حقوق الملكية بطريقة بسيطة عن طريق فيديوهات وبوسترات بالإضافة إلى تضمين المنصة آلية يستطيع الناس من خلالها توثيق انتهاك الملكية الذي تعرضوا له.