



مركز حرمون  
للدراسات المعاصرة  
HARMOON  
Arařtırmalar Merkezi  
For Contemporary Studies

FRIEDRICH  
EBERT  
STIFTUNG

# وثائق حقوق الملكية السورية وتحديي "إعادة الإعمار"



ترجمات

المترجم: محمد شمدين



## مركز حرمون للدراسات المعاصرة

هو مؤسسة بحثية وثقافية مستقلة، لا تستهدف الربح، وتُعنى بإنتاج الدراسات والبحوث المتعلقة بالمنطقة العربية، خصوصًا الواقع السوري، وتهتم بالتنمية المجتمعية والفكرية والثقافية والإعلامية، وتعزيز أداء المجتمع المدني، ونشر الوعي الديمقراطي، وتعميم قيم الحوار واحترام حقوق الإنسان. يحرص المركز على عقد لقاءات حوارية ومناقشات فكرية، حول القضية السورية وما يكتنفها من متغيرات سياسية وإنسانية واجتماعية واقتصادية، وتمتد هذه اللقاءات والمناقشات، لتشمل التأثيرات الإقليمية والدولية، ومواقف الأطراف السورية المختلفة منها، سلطة ومعارضة، مع الرصد الدائم لأدوار الحلفاء الإقليميين والدوليين للفرقاء السوريين، والتقييم المستمر لتطور تلك الأدوار ودرجة فاعليتها في المشهد السوري.

يسعى المركز لأن يكون ميدانًا لتلاقح الأفكار والحوار والتخطيط للبناء، وساحةً للعمل الجدي المثمر على الصعد كافة، البحثية والسياسية والفكرية والثقافية؛ ويأمل أن يبني علاقة متقدمة بالمجتمع السوري، والعربي عمومًا، تقوم على التأثير الإيجابي فيه والتأثر به في آن معًا.

### قسم الدراسات:

يُقدِّم هذا القسم الدراسات العلمية والموضوعية التي تناقش القضايا السورية الأساسية، وتعالج المشكلات الرئيسية، وتقترب الحلول والبدائل المناسبة، وهو مسؤول عن إنتاج المواد البحثية العلمية الاجتماعية والاقتصادية والقانونية والثقافية والتربوية، التي تستند إلى جهدٍ بحثيٍّ أصيلٍ ورصين يتوافق مع أصول العمل البحثي العلمي.

يحرص قسم الدراسات على تقديم قراءات للواقع الراهن، ويضع على جدول أعماله إنتاج دراسات من الفئات البحثية كافة، بهدف إعادة بناء المنظومة الفكرية والسياسية والقانونية والثقافية والتربوية في سورية المستقبل، ويستكشف التأثيرات المتبادلة بين السياسة والاقتصاد والقانون والمجتمع والفكر، ويبحث في تأثيرات الحرب السورية وسبل تجاوزها في المستقبل في نظام ديمقراطي تعددي تداولي.



## وثائق حقوق الملكية السورية وتحدي «إعادة الإعمار»

Syrian ownership rights documentation and 'the challenge of 'reconstruction	عنوان المادة الأصلي
نور حريستاني وإدوار حنا	الكاتب
من مجلد "استعادة المنزل" لمؤسسة فريدريك إيبرت/ 2019	المصدر
<a href="http://library.fes.de/pdf-files/bueros/tunesien/15664.pdf">http://library.fes.de/pdf-files/bueros/tunesien/15664.pdf</a>	الرابط
وحدة الترجمة والتعريب/ محمد شمدين	المترجم

قام مركز حرمون بترجمة المادة بعد الحصول على إذن من مؤسسة فريدريك إيبرت المالكة لحقوق نشر المجلد.



## المحتويات

3	..... المدخل
5	..... السياق الحالي
6	..... مستندات ملكية الملكية السورية
8	..... التحديات الحالية لسياسة السكن والأرض والممتلكات PLH
11	..... نتائج المسح
12	..... عينة البحث
13	..... أبرز النتائج
19	..... التوصيات
21	..... المرفق 1:

## المدخل

تقدّم هذه الورقة نظرة عامة تاريخية<sup>1</sup> وقانونية، حول العديد من أشكال الملكية الرسمية وغير الرسمية في سورية، وتحلل كيف سُنستأنف من خلال «إعادة الأعمار»، على ضوء التغييرات القانونية الحالية. إن المتطلبات الجديدة لإثبات الملكية تهدد حقوق الملكية لملايين السوريين العاديين، ويحدث هذا في سياق الأزمة والنزوح، إذ أدى النزاع المسلح إلى التسبب في إضرار أو تدمير كثير من الممتلكات، وأُجبر مئات الآلاف من السوريين على الفرار من ديارهم.

يعاني السوريون أزمة تتعلق بحقوقهم في السكن والأراضي والممتلكات (HLP)، ويسعى هذا البحث إلى توضيح الحاجة إلى آليات ودعم، لتنظيم وتوثيق حقوق (HLP) الرسمية منها وغير الرسمية، حتى يتمكن السوريون من الوصول إلى العدالة في حقوق السكن والأراضي والممتلكات. إن تساؤل البحث هنا هو ثلاثي الجوانب: ما هي الأنواع المتعددة للملكية الرسمية وغير الرسمية في سورية؟ ما هي سياسات وممارسات «إعادة الأعمار» الحالية، وكيف تؤثر في حقوق السكن والأراضي والممتلكات (HLP)؟ كيف يتأثر السوريون العاديون -سواء النازحون داخلياً أو أولئك الذين لجؤوا إلى خارج البلاد- وكيف يمكنهم حماية حقوقهم في السكن والأراضي والممتلكات؟

لقد استخدمنا مزيجاً من المناهج لاستكشاف هذه الأسئلة: مراجعة تاريخية لتطور حقوق السكن والأراضي والممتلكات (HLP) في سورية؛ البحث الأولي كان مع أصحاب العقارات السوريين النازحين داخل أو خارج البلاد، باستخدام مسح عبر الإنترنت؛ ثم مراجعة النظريات التحليلية؛ ومقابلات مع خبراء في هذا المجال بشأن هذه المسألة. قدّم المسح الذي قمنا به مجموعة من الأسئلة، لتحديد درجة معرفة السوريين ومواقفهم بقضايا حقوق الملكية الخاصة بهم<sup>2</sup>. استخدم المؤلفان شبكة التواصل الاجتماعية الخاصة بهما في الوصول إلى المستجيبين (الاختيار الذاتي). على الرغم من أن العينة لا تمثل السوريين كافةً، فإنها توضح طبيعة مجموعة من السوريين النازحين. عمل المؤلفان على مراجعة الأدبيات والأوراق الأكاديمية والتقارير والتشريعات والمقالات ومقالات الرأي حول الموضوع، وأجرى مقابلات مع خبراء رئيسيين، كانوا نشطين في هذه المجالات البحثية.

ردود الاستطلاع تدل على أن أنواع العقارات السورية مختلفة. يؤكد المجيبون وجود أضرار جسيمة في ممتلكاتهم، كما أظهروا أنهم على دراية بحالة العقار، سواء أكانت شاغرة أو معرضة للخطر. إنهم قلقون بشأن ممتلكاتهم وحماية حقوقهم في الممتلكات، بغض النظر عن كونها مشغولة أو فارغة أو تالفة أو غير تالفة أو مدمرة أو سليمة. لديهم شبكات معارف قوية «مرتبطة بالوطن»، على الرغم من نزوحهم بعيداً من منازلهم ومجتمعاتهم.

والنتيجة الرئيسية هي أن غالبية المشاركين [في الاستطلاع]، على الرغم من نزوحهم، لا يزال لديهم وثائق تثبت ملكيتهم. إلا أنهم، على الرغم من وجود هذه الأوراق معهم، ليسوا على دراية بكيفية استخدام هذه الوثائق في عملية «إعادة الأعمار» القادمة، ولا يتاح لهم سوى قدر ضئيل في الوصول إلى السلطات المحلية ذات الصلة، ولهم مشاركة قليلة فيها. المستطلعون ليسوا متفائلين بشأن «إعادة الأعمار»: إنهم لا يثقون في أجندة «إعادة الأعمار»، ولديهم أمل ضعيف في ضمان حقوق الملكية الخاصة بهم.

1. لمزيد من التفاصيل التاريخية، يرجى الاطلاع على الملحق.

2. يتوفر تحليل الاستطلاع على: <https://bit.ly/2O2SXGd> سيربانيزم هي مبادرة حضرية تأسست في عام 2017، وتستخدم أساليب متعددة الأبعاد لمساعدة السوريين في المشاركة بإعمار بلادهم، من خلال مبادرات لزيادة الوعي والبحث والحملات ورسم الخرائط القائمة على الحقوق والمناصرة.

إن حقوق السكن والأراضي والملكية (HLP) في سورية واقعة تحت تهديد أجندة «إعادة الإعمار» الحالية. الاستنتاج الرئيس للدراسة هو أن وجود عملية إعادة إعمار مستدامة وشاملة يوجب وجود سياسات تأخذ في الاعتبار الخصائص المميزة لـ «الممارسات غير الرسمية». من الأهمية بمكان تطوير آليات لمساعدة الناس في توثيق ملكية منازلهم وممتلكاتهم بشفافية وأمان، أينما كانوا. نوصي بإجراء مزيد من البحوث لاستكشاف كيف يمكن للمغتربين السوريين حماية حقوق الملكية الخاصة بهم، في ضوء محدودية وصولهم إلى ممتلكاتهم، واستكشاف الدور المحتمل للمغتربين في إعادة الإعمار.

تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على الحلول الممكنة، ومجالات العمل المحتملة بشأن حقوق السكن والأراضي والممتلكات السورية، من قبل المجتمع الدولي والحكومة السورية. هناك حاجة إلى نهج قانوني وسياسي جديد. الوثائق هي النهج الذي تبنته الحكومة السورية تجاه حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات، ويشكل هذا الأمر إشكالية في بيئة ما بعد الصراع، حيث يوجد لدى كثير من المطالبين أدلة وثائقية جزئية وغير رسمية، أو غير قابلة للتحقق منها، أو لا صلة لها بالموضوع. يجب تطوير السياسة القائمة على الحقوق الخاصة بالإسكان والأراضي وحقوق الملكية في سورية. ركزنا على مجالات العمل المختلفة، ومن ذلك رفع مستوى الوعي حول توثيق الحقوق، وتطوير أدوات التوثيق العملية، وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات للأفراد والمجتمعات، والدعوة الدولية المتعلقة بالأبعاد القانونية والتقنية والسياسية لحقوق السوريين في السكن والأراضي والممتلكات HLP. تبدأ ورقة البحث هذه بتقديم البحث والسياسات، ثم مراجعة سياسات حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات السورية الحالية؛ ثم تقديم نتائج البحوث الأولية والتوصيات المقدمة. يمكن استعراض المراجعة والسرد التاريخي في الملحق.

## السياق الحالي

تبحث هذه الورقة في الأزمة المستمرة في سورية، التي أجبرت حتى الآن أكثر من 5.5 مليون شخص على مغادرة البلاد، وشردت 6.3 مليون شخص، تركوا وراءهم أكثر من 600.000 منزل متضرر<sup>3</sup>. في ضوء أجندة الحكومة في التسرع «لإعادة بناء الإعمار»، يتوجب على ملايين السوريين الذين فروا من ديارهم، إصدار وثائق قانونية جديدة تثبت ملكيتهم، في وقت ما زالوا فيه يعانون من مشاكل النزوح ولم ينته النزاع المسلح. إن السياسات والقوانين الحضريّة الجديدة تستبعد وتنزع الملكية من العديد من السوريين، خاصة أولئك الذين ليس لديهم الوثائق الصحيحة الرسمية للمطالبة بحقوقهم في الإسكان والأراضي والممتلكات.

إن تاريخ الإطار التشريعي في سورية حول الحيازة مركب يعود إلى قرون مضت منذ الحقبة العثمانية، أضاف كل نظام حكم طبقات جديدة من التشريعات. بموجب الانتداب الفرنسي، تم إنشاء ما يسمى «السجل العقاري»، لتسجيل الأراضي في النظام القانوني، ومع ذلك، لم تُسجل المعاملات العرفية وغير الرسمية، في وقتٍ فتحت فيه مكاتب السجل العقاري في كل محافظة، ولم يكن هناك سجل مركزي<sup>4</sup>. قبل وقت طويل من اندلاع النزاع في عام 2011، أجبر هذا الالتفاف، والنقص في السياسات الحضريّة المتناسكة والخدمات الاجتماعية والسكن بأسعار معقولة، المواطنين السوريين على استخدام طرق بديلة لتوثيق ملكيتهم.

في سورية، تُعدّ المستوطنات غير الرسمية غير قانونية، وعلى الرغم من أن معظمها قد زُوّد بالكهرباء والمياه، فإن السكان لا يُعدّون مالكيين قانونيين، كان عليهم استخدام فواتير الكهرباء والماء لإثبات وجود ممتلكاتهم، وقد وُقرت إيصالاتها حقوقاً محدودة أقرب إلى الملكية. لأن هذه الحقوق معترف بها عمومًا، على الرغم من عدم تسجيلها رسميًا، من الناحية النظرية، يجب تعويض أولئك السكان بمساكن بديلة<sup>5</sup>. يُعترف بفواتير الكهرباء عادةً، بصفتها وثائق لحقوق المالكين، ولأنها غير رسمية لا يمكن استخدامها بصفتها وثائق يمكن التحقق منها، وهذا يدل على الخط الضبابي بين الملكية الرسمية وغير الرسمية. أدت مجموعة من الممارسات الجماعية إلى ظهور نظام مواز «غير رسمي»، يواجه خطر التجاهل على ضوء عملية إعادة الإعمار.

بينما يستمر النزاع المسلح، أصدرت الدولة قوانين تلغي الاعتراف بحقوق الحيازة الناتجة عن الممارسات الجماعية، وليس حقوق الملكية بشكل عام، وحقوق الملكية الممارسات الجماعية هي التي عُمتت من خلال تكرار استعمالها في المستوطنات العشوائية، وما يزال العديد من السكان نازحين. أدت اللوائح الجديدة إلى تمزيق العقد الاجتماعي الجمعي حول إثبات الملكية، وترك ذلك العديد من الأشخاص عرضةً لفقدان حقوقهم، وهذا هو الخطر الكبير الذي تخلفه الحروب، عندما لا يمكن التعرف إلى الأحياء المادية، والمجمعات المشتتة، والحقوق الجماعية المفقودة والمهملة.

3. OCHA (2017): «البيانات والاتجاهات الإنسانية في العالم 2017»، متاح على: <https://bit.ly/2VT5vUR> (تم الوصول إليه في 3 تشرين الأول/أكتوبر

2018): عيطة، سمير وآخرون. (2017): «الإسكان الحضري ومسألة حقوق الملكية في سورية» في حالة المدن السورية 2016-2017، متاح على

: <https://bit.ly/3gxrdpj> (تم الوصول إليه في 03 تشرين الأول/أكتوبر 2018).

4. كونبال، لورا (2016): «الإسكان والأراضي والممتلكات (HLP) في الجمهورية العربية السورية»، مذكرة إعلامية للمجلس النرويجي للاجئين، متاحة على:

<https://bit.ly/3dZOsXC> (تم الوصول إليه في 28 تشرين الأول/أكتوبر 2018).

5. بناءً على المرسوم السابق الصادر عام 1975.

## مستندات ملكية الملكية السورية

في سورية، من الصعب التمييز بين القانوني وغير القانوني، وبين الرسمي وغير الرسمي، ومع ذلك، فإن الأنواع التالية من الوثائق هي الأكثر شيوعًا:

- شهادة الملكية (الطابو الأخضر): تُسمى السجلات العقارية عادةً «الطابو الأخضر»<sup>6</sup>. في عام 2011، كان يندرج ما نسبته 30 في المئة من العقارات السورية ضمن هذه الفئة، وفقًا لأحد الوكلاء العقاريين<sup>7</sup>. الطابو الأخضر هو عنوان في سجل الأراضي، يورد تفاصيل جميع المعلومات ذات الصلة. مثل أي شيء يتعلق بالعقار، كالبيع، وقرارات المحكمة ذات الصلة، والقسمة، والميراث، ونزع الملكية وما إلى ذلك، كلها جزء من السجل العقاري، هذه المعلومات متاحة للجمهور؛ ويمكن لأي شخص الحصول على نسخة، وهو الشكل الأكثر أمانًا لوثائق الملكية.
- أمر المحكمة (حكم المحكمة): يُستخدم هذا النوع من المستندات، عندما تُخصّص قطعة أرض لاستخدام معين (في الأغلب سكني) من خلال المخطط الرئيسي التنظيمي، يقوم المالك ببناء عقار على الأرض من دون الحصول إذن رسمي، وهو أمر مطلوب حتى إذا كان المشروع متوافقًا مع المخطط الرئيسي لاستخدام الأراضي.

فإذا قام مالك الأرض ببيع شقق من هذا البناء المبني من دون تصريح، فإن السجل العقاري يقرباً الأرض فقط، لا بالعقار. أمر المحكمة يوثق عملية البيع، ويضمن حق ملكية العقار، حيث يجب على المالك والمشتري، أو ممثلهما أو عن طريق محامي، الذهاب إلى المحكمة لتأكيد المعاملة، فتقوم المحكمة [مندوب من المحكمة] بزيارة الشقة أو البيت المعني، وتقديم وصفًا كاملاً لها، ثم تصدر المحكمة أمرًا يؤكد البيع، ويضيف إشارة في السجل العقاري لهذا البيت أو الشقة، في وقت لاحق، يمكن استخدام هذه العلامة (الإشارة) بصفتها تسجيلًا لعملية البيع رسميًا؛ وذلك إذا دفع مالك الأرض غرامة (بسبب البناء من دون تصريح). إن أمر المحكمة هو أقل ضمانة من الطابو الأخضر، لأنه يوثق فقط معاملة البيع أو الشراء، في شكل إشارة في السجل العقاري، ويصبح حكم المحكمة مشكلة عندما يصير بناء ملكيات متعددة على قطعة واحدة، وتباع لمشتريين متعددين، ويجب على كل من هذه الملكيات تسمية مسجلة على حدة في السجل العقاري، بما يتوافق في ترتيب بيعها، وهذه الطريقة تدفع إلى اضطراب آخر المشتريين إلى الانتظار مدة طويلة، من أجل الحصول على شهادة ملكية رسمية (طابو أخضر)، لأن الملتصقات في السجل التجاري، وهي تحتاج إلى تحويلها إلى عناوين رسمية، تتبع الترتيب الزمني ذاته، ويمكن إلغاء أوامر المحكمة إذا كان المشتري لا يشغل العقار أكثر من 15 عامًا.

- وكالة موثقة غير قابلة للعزل (وكالة كاتب العدل): يشبه هذا النوع من الوثائق أمرًا من المحكمة، لأنه، يسمح للمالك الجديد بتأمين حقوق الملكية مع تسمية في السجل العقاري ويستخدم هذا النوع من الوثائق للممتلكات المبنية على أرض غير مخصصة للاستخدام السكني في المخطط العام (الأراضي الزراعية). لتوثيق الملكية، يتعين على مالك الأرض توقيع وكالة رسمية (تفويض) للمشتري، تسجيل إشارة في السجل العقاري. لكل معاملة لاحقة، يجب إعادة إصدار الوكالة، لإظهار اسم المشتري الجديد. إذا أعاد مالك الأرض بيع العقار لأفراد مختلفين، من دون تقديم

6. الطابو «أخضر»، لأن الصفحات عادة ما تكون مصنوعة من ورق كربون بخلفية زرقاء وخضراء. يحتوي على جدول، مع معلومات الأرض/الممتلكات.

7. كما هو مذكور في تقرير الصحيفة التالي: 30 يتم تسجيل 30 بالمئة فقط من جميع الممتلكات تحت الطابو الأخضر. لا توجد أرصدة للتسويات غير الرسمية.

«الثورة (25 تموز/ يوليو 2011)، متاح [باللغة العربية] على: <https://bit.ly/3gCjiY7> (تم الوصول إليه في 3 تشرين الأول/أكتوبر 2018).



- وكالة جديد في كل مرة، فقد يُعدّ هذا البيع احتياليًا، ولن يضمن المشتري حقوق الملكية. تنتقل حقوق الملكية إلى أول شخص وضع علامة في السجل العقاري.
  - عقد البيع المبرم: هذا هو النوع الأكثر شيوعًا من الوثائق في التجمعات السكنية العشوائية المبنية على أراضي الدولة. لا يمكن للمالكين التسجيل أو توثيق حقوق ملكية في مستندات السجل العقاري أو أي سجل رسمي آخر، ولكن يمكنهم استخدام المؤسسات الرسمية للحصول على أوراق قد تساعدهم في الحصول على تعويض، كما في حال هدم الممتلكات. يُبرم عقد بيع بين المالك الحالي والمستقبلي من دون توثيق من المحكمة. بعد الانتهاء من عملية البيع، يجب على المالك الجديد إشغال على العقار على الفور<sup>8</sup>. ثم يجب على المالك الحصول على مزيد من الأدلة من مؤسسات الدولة لتعزيز مطالبه بالحيازة، مثل الحصول على تسوية الملكية من وزارة المالية، ليكون قادرًا على تسجيل الممتلكات ودفع الضرائب ودفع الفواتير، وينبغي تغيير الأسماء على عدادات الكهرباء والماء، أو بإمكانه خلق خصام وهي مع شخص استخدم العقار رهناً، ثم يذهب إلى المحكمة لمقاضاة هذا الشخص، بسبب عدم التزامه بالرهن، وبذلك تكون القضية بمنزلة اعتراف رسمي بوجود العقار. بمرور الوقت، تصبح هذه التصرفات من الممارسات المجتمعية مقبولة، بدلاً من كونها إجراءات فردية فحسب. وتوفر هذه الممارسات الجماعية الأساس للاعتراف المحتمل بالحقوق للمجتمع بأكمله.
  - الملكية المشتركة: توثيق الممتلكات المملوكة بطرق رسمية وغير رسمية، حيث يمتلك فيها أفراد مختلفون أسهمًا في العقار، للحصول على الأمن في التجمعات السكنية غير الرسمية، إلى جانب امتلاك العقارات، من الضروري شراء أكثر من 75 في المئة من الأسهم<sup>9</sup>.
- الشكل 1: جميع أنواع الملكية السوربة والسجل العقاري. المصدر: المؤلفون.



8. «الاختلافات بين أنواع الملكية في سورية»، Shaam Times (6 نيسان/ أبريل 2018)، متاح [باللغة العربية] على: <https://bit.ly/2MDL0rz> (تم الوصول إليه في 4 آب/ أغسطس 2019).

9. «الاختلافات بين أنواع الملكية في سورية»، شام تايمز (6 نيسان/ أبريل 2018)، مرجع سابق.

## التحديات الحالية لسياسة السكن والأرض والممتلكات (HLP)

سواء أكان مالكو العقارات السوريون نازحين داخليًا، أم مقيمين في دول مجاورة أو في أوروبا وغيرها؛ فقد أصبح عليهم الدفاع عن حقوقهم في الملكية، ويجب أن يكون ذلك من خلال توفير الوثائق والمشاركة في عمليات إعادة البناء الحضرية المحلية، حتى لو لم يكونوا مقيمين في المنطقة، والنهج المسيس والمتحيز ضد المالكين، ينتج عنه تحديات متعددة المستويات لاستعادة حقوق السكن والأرض والممتلكات.

في 18 أيلول/سبتمبر 2012، أصدرت الحكومة السورية المرسوم التشريعي 66، بشأن إعادة التطوير وإعادة الإعمار في منطقتين غير رسميتين في جنوب غرب دمشق، وفقًا للخطة الرئيسية الجديدة للمدينة، ورفعت هذه الخطة الرئيسية النسبة المئوية للتجمعات السكنية غير الرسمية التي ستهدم ويُعاد بنائها كاملة، من 40 إلى 60 في المئة من التجمعات السكنية غير الرسمية المحددة في المخطط العام. على الرغم من أن هذه التجمعات السكنية غير الرسمية التي من المقرر أن تُهدم لم تتعرض للدمار (أولم تتأثر البتة) من جراء النزاع المسلح، فسوف تتولى جهات إعادة التطوير (المعتمدة من طرف الحكومة) إعادة تنظيمها.

سيّس المرسوم التشريعي 66 سياسات التجديد الحضري، من خلال مراجعة مرسوم صدر عام 1975، ينصّ على أن لا يمكن تدمير وحدة غير رسمية (وحدة سكن عشوائي مصنوعة من الإسمنت)، إلا إذا قُدّم بديل في التعويض، بغض النظر عن حالة ملكية الوحدة<sup>10</sup>، بينما وقّر مرسوم عام 1975 درجة من الضمان لأصحاب الممتلكات غير الرسمية، فإن المرسوم 66 يصنف السكان وفقًا لحيازتهم للأرض: (1) المستوطنون غير الرسميين الذين يشغلون بشكل غير قانوني أراضي عامة أو خاصة، (2) المستأجرون على المدى الطويل للوحدات غير الرسمية، (3) أصحاب الوحدات غير الرسمية المبنية على الأراضي الزراعية، (4) أصحاب الأراضي الزراعية، وتضمن المرسوم أن يكون تعويض الفئتين (3) و (4) بأسهم تبلغ قيمتها 80 في المئة من قيمة ممتلكاتهما، وأن الفئة (2) سوف تحصل على 30 في المئة، أما الفئة (1) فسوف تحصل على تعويض الإيجار لمدة عامين فقط. يحق لهاتين الفئتين السكن البديل، في حالة كانت الأسهم التي يتلقونها، كتعويض، كافية لتغطية شقة مطروحة ضمن السكن البديل. هذه الحال لا تنطبق على كثير من السكان.

يفرض المرسوم عملية معقدة من التوثيق والجهود المضنية لتوفير دليل على الملكية، وقد فقّد العديد من السكان، ومنهم المجموعة (1)، إمكانية تثبيت حيازتهم العقار، بسبب عدم كفاية الوثائق، أو لأنهم تمكنوا من الحصول على تعويض الإيجار لمدة محدودة فقط، أما الآخرون، مثل اللاجئين الذين لم يكن لديهم وصول مباشر إلى ممتلكاتهم، فقد فقدوها بسبب غيابهم. وبالإضافة إلى ذلك، لم تأخذ السلطات في الحسبان حقيقة أن معظم الوحدات غير الرسمية كانت أصغر بكثير من أصغر وحدة ضمن مخطط السكن البديل، وهذا يعني أن قيمة الوحدات غير الرسمية، عندما تُحوّل إلى أسهم، لن تكفي حتى لو كانت أصغر الشقق في المباني الجديدة، وبذلك لن يتمكن السكان غير الرسميين من شراء الأسهم الإضافية اللازمة لشراء شقة.

كشفت عملية التوثيق عن افتقار المحافظة إلى القدرة الإدارية لإدارة المرسوم 66، إذ كان من الضروري تمديد المدة المخصصة لعملية التوثيق عدة مرات، بسبب التعقيدات القانونية في تحديد أنواع الأراضي، وكان على البلدية طلب الدعم من هيئات الدولة الأخرى، وهذا يطرح السؤال المهم الذي طرحه عمر عبد

10. نص مرسوم رئاسي لعام 1975 على أنه لا يمكن تدمير أي «مبنى غير رسمي مبني من الإسمنت بباب ونافذة، ومغطى بسقف خرساني مقوى، من دون تقديم تعويض». انظر Valérie, Clerc (2011): «المنزج» في السياسات الحضرية الموجهة نحو مناطق الاستيطان غير الرسمية في دمشق. وهو مفهوم لاتخاذ قرار عام؟ المؤتمر الثالث والعشرون ENHR (الشبكة الأوروبية لبحوث الإسكان)، تولوز، فرنسا. ENHR ص 4، متاح على: <https://bit.ly/31OkL9v> قضايا الإسكان والحضر في البلدان النامية، الجلسة 1. <halshs-01185731> (تم الوصول إليه في 30 تشرين الأول/أكتوبر 2018)

العزیز الحلاج: «إذا كانت محافظة دمشق التي أطلقت المرسوم 66 منذ عام 2012 لم تنته من تنفيذه بعد، فما هي المحافظة الحالية في سورية التي لديها القدرة على إدارة الإجراءات المقترحة بموجب القانون 10؟»<sup>11</sup>. تسبب المرسوم 66 في مظالم شديدة وانتهاكات حقوق السكن والأراضي والممتلكات (HLP)، ومن المؤكد أن تنفيذ هذه السياسات وفق القانون 10 على مستوى البلاد سوف يفاقم الوضع، ولا سيّما بالنظر إلى التحدي المتمثل في تقديم أدلة عن بعض الذين هم بين 11 مليون شخص فرّوا من ديارهم. إن سرد أحداث تطبيق المرسوم 66 مشابه لما سيأتي به القانون رقم 10، الذي يتبع الاستراتيجية نفسها لكن على نطاق أوسع بكثير<sup>12</sup>. في نيسان/ أبريل 2018، أصدرت الحكومة السورية القانون 10، الذي يسمح بمراجعة أي مخطط تنظيبي، إذا وافقت وزارة الإدارة المحلية والبيئة على دراسة جدوى اقتصادية قبل وحدة الإدارة المحلية (LAU)، وكما هو يسمح للحكومة السورية بمنح عقود «إعادة الإعمار» للمستثمرين المحليين والدوليين. يخوّل القانون 10 الحكومة السورية تعميم النموذج المطبق في مدينة دمشق على مستوى وطني، مثل ما حدث في منطقة دمشق قبل خمس سنوات، حيث قامت بإخراج الناس من منازلهم، وتعويزهم بشكل غير كاف، والتخلص من حقوق الملكية الخاصة بهم، والمضي قدماً بجدول أعمال «المطورين» الخارجيين، والاستفادة من «إعادة الإعمار» الحضري التي تعقب الحرب. يهمل القانون 10 المجتمعات والثقافات في المدن السورية من خلال استهداف منطقة إعادة البناء فقط على أساس الدور الاقتصادي المتوقع للمشاريع المخطط لها هناك، فضلاً عن ذلك، يضع القانون رقم 10 جميع القرارات في أيدي الإدارة المحلية، التي لا تملك القدرة أو الخبرة أو الموارد لمثل هذه المشاريع الكبيرة.

على الرغم من أوجه القصور فيه، فإن المرسوم التشريعي 107 لعام 2011 ينص على اللامركزية، ويزيد من سلطات السلطات المحلية، ويفتح الباب أمام السوريين للمشاركة في المجالس المحلية، ويعرض المرسوم التعريف العام والأهداف والتفويض الرسمي للوحدات الإدارية، مثل المحافظات والمدن والبلديات والبلديات، وينص على أن يكون لكل منها مجلس محلي منتخب. المجالس المحلية هي المسؤولة عن التخطيط الحضري، والصناعة، والزراعة، والتجارة، والتعليم، والسياحة، والنقل، والخدمات، وما إلى ذلك. يمهد المرسوم الطريق لتحقيق اللامركزية، من خلال تمكين المجالس المحلية من تنفيذ خطط التنمية، وزيادة الإيرادات المالية للمجالس المحلية، وتعزيز الخدمات العامة<sup>13</sup>، ومع ذلك، هناك فجوة كبيرة بين نص القانون وتنفيذه، ليس فقط بسبب الطريقة التي تطبق بها الحكومة السورية القانون فحسب، لكن بسبب الطريقة التي ينظر بها المواطنون إلى الأداء الحكومي العام، هناك شعور واسع بين المواطنين السوريين أن جميع الإصلاحات التي يدعمها النظام لا جدوى منها، كما يدرك الناخبون أن أي عملية انتخابية في سورية هي عملية انتخابات وهمية<sup>14</sup>.

المرسوم 107 لعام 2011 ينص على أن لا يجوز للأشخاص الذين يملكون ممتلكات في غير مكان ولادتهم وتسجيلهم (مدنيًا)، المشاركة في قرارات المجلس المحلي المتعلقة بخطط إعادة بناء الممتلكات والأحياء [حيث

11. مقابلة مع المهندس المعماري عمر عبد العزيز الحلاج، بيروت، 23 تشرين الأول/ أكتوبر 2018.

12. شاهد الفيديو عبر الإنترنت عن طريق Syrbanism (2018): 'قانون الملكية رقم 10، وتطبيقها على المدن السورية، متوفر على: <https://bit.ly/2BCKJlP> (تم الوصول إليه في 30 تموز/ يوليو 2019).

13. المجلة القانونية السورية (2018): «قانون التجديد العمراني الجديد في سورية»، متاح على: <https://bit.ly/3e5nwWt> (تم الوصول في 30 تموز/ يوليو 2019).

14. يوسف، مريم (2019): «انتخابات المجالس المحلية لعام 2018 في سورية وأثارها»، في التركماني، ريم وتيروس، ماريكا وهداية، سامي (محرران)، الاقتصاد السياسي والحكم في سورية: عروض تقديمية في المؤتمر، أبحاث النزاع في بورصة لندن البرنامج: لندن، متاح على: <https://bit.ly/2Z8fyaV> (تم الوصول في 31 تموز/ يوليو 2019).

توجد ممتلكاتهم]، على سبيل المثال، في عام 2011، كان ما بين 30.000 إلى 40.000 شخص يعيشون في مدينة قدسيا في ريف دمشق، في حين يبلغ عدد المسجلين في سجلاتها المدنية الآن 3500 شخص، نصفهم فقط مؤهلون للتصويت، أي أقل من 5 في المئة من السكان الأصليين يمكنهم التصويت والاستماع إلى مصالحهم وتقديم الشكاوى<sup>15</sup>. معظم اللاجئين والنازحين داخليًا ليس لديهم إمكانية الوصول إلى انتخابات المجالس المحلية، أو حق المشاركة فيها.

ويضفي القانون 10 اللامركزية على مشاريع إعادة الإعمار، من الناحية النظرية، لكنه ينص على إجراءات تجعل من المستحيل تقريبًا على أكثر من 5.5 مليون لاجئ سوري يعيشون في الخارج، المطالبة بملكية ممتلكاتهم. وعلى الرغم من صعوبة تجديد أدلة الملكية المفقودة أثناء النزاع، يمكن لأولئك الذين لديهم ممتلكات مسجلة في السجل العقاري القيام بذلك. لكن الأشخاص الذين لديهم ممتلكات مسجلة بموجب أشكال عرفية أو قبلية، أو غيرها من أشكال الحيازة غير الرسمية<sup>16</sup>، يرون أن مستنداتهم أو أدلتهم تصبح غير مجدية، لأنها غير مسجلة رسميًا، وعلى الرغم من أن هذه الوثائق كانت لها قيمة في الماضي بسبب الممارسة الجماعية من جانب المجتمعات، لكن هذه المجتمعات في سياق النزوح الأخير توزعت وأضعفت، وكذلك قيمة وثائقها. يمكن أن يكون للاجئين والنازحين داخليًا كميات كبيرة من الأدلة الصحيحة، لكنها قد تضيع أو تُهمل، لأن المالكين لا يفهمون قيمة الإثبات. تضيع الأدلة غير الرسمية غير المعترف بها، التي يمكن أن تساعد الأشخاص في مطالباتهم (المعلومات الخاصة، والصور، والحكايات الخاصة بكبار السن والجيران) من خلال إعادة التوطين لمدة طويلة، وكل هذه الدلائل قد تختفي خلال مرحلة الصراع الطويلة، لذا يجب أن يبدأ جمع الأدلة في أقرب وقت ممكن.

يُظهر المسح، الذي قمنا به، أن المغتربين السوريين على دراية بممتلكاتهم إذا تعرضت لأضرار أو تدمير أو احتلال من أطراف ثالثة، ولعدم قدرتهم على الوصول إلى ممتلكاتهم فإن هذه المعرفة لا تجعلهم يشعرون بالثقة بأنهم سوف يتمكنون من العودة إلى ديارهم أو مساعدتهم على تصور طريقة استعادة الملكية، بمجرد تأسيسهم في البلدان المضيفة لهم، فعملية المطالبة المطولة لا تشجع اللاجئين والنازحين داخليًا<sup>17</sup>.

تُعدّ برامج إعادة حقوق (HLP) الواسعة النطاق صعبة جدًا في بلد يتعافى من الحرب، وهو ما يواجه تحديًا كافيًا، بسبب الحاجة إلى تعويض الأشخاص وإعادة توطينهم<sup>18</sup>.

89 في المئة، من اللاجئين السوريين، يتواصلون مع الأقارب والأصدقاء في سورية عبر الهاتف المحمول، أو وسائل التواصل الاجتماعي<sup>19</sup>، هذه الأدوات يمكن أن تساعد في معالجة قضايا نزوح اللاجئين حتى يتمكنوا من العودة، وأجري المسح عبر الإنترنت لمعرفة تأثير أحدث التشريعات الحضرية في النازحين واللاجئين السوريين.

15. مقابلة مع المهندس المعماري عمر عبد العزيز الحلاج، بيروت، 23 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

16. المرجع السابق.

17. Unruh، جون د. وفرانك، إميلي وبريتشارد، ماثيو (2017)، «تقدم رقمي للإسكان والأراضي واستعادة الممتلكات في الدول المتأثرة بالحرب: الاستفادة من الهجرة الذكية»، الاستقرار: المجلة الدولية للأمن والتنمية، 6 (1)، ص. 15. متاح على: <https://bit.ly/2VTemWV> (تم الوصول في 4 آب/أغسطس 2019)

18. المرجع السابق.

19. المرجع السابق، الصفحة 11.

## نتائج المسح

أوضح الجزء الأول من هذه الورقة أنواع الملكية الرسمية وغير الرسمية المتعددة في سورية، وسياسات وممارسات "إعادة الإعمار" الحالية، ويساعد الاستطلاع في معالجة سؤالنا البحثي الثالث: كيف يتأثر السوريون العاديون الذين يعيشون في بلدان أخرى أو النازحون داخليًا؟ وكيف يمكن لهذه الجماعات حماية حقوقها في HLP؟ يستخدم المسح مجموعة من الأسئلة لاستكشاف معرفة السوريين ومواقفهم وسلوكهم نحو حقوق الملكية الخاصة بهم، ما هي أنواع حقوق الملكية التي لديهم أو التي كانت لديهم قبل الصراع؟ كيف ينظرون إلى وضعهم؟ ما هي أنواع الموارد العملية المتاحة؟ هل يعرفون أين يمكن الحصول على المعلومات؟<sup>20</sup>. هذه العينة من حوالي 1000 شخص سوري هي بداية متواضعة للبحث، ولاستشارة السوريين النازحين، كان الوصول إلى المستجيبين من خلال شبكات التواصل الاجتماعي للمؤلفين، وهذا يعني أنهم ليسوا عينة تمثيلية من مالكي العقارات السوريين في الشتات أو النازحين السوريين، ومع ذلك، فإنهم يمثلون عينة توضيحية للأفراد المشردين، في جميع هذه الفئات.

توضح هذه العينة المحدودة تأثير الحرب، والآثار المحتملة للقانون 10، في هذه المجموعة من المستجيبين: الأشخاص الذين تستحق وجهات نظرهم وحالاتهم الاهتمام، ولكن لا يتم استشارتهم أو إجراء البحوث المناسبة لهم أثناء «إعادة الإعمار»، سواء من المجتمع الدولي أو السلطات الوطنية أو المحلية السورية المخولة بـ «إعادة بناء» منازلهم ومجتمعاتهم في غيابهم.

لا يمكن إجراء مسح أكثر شمولاً في سورية مع أصحاب المنازل النازحين داخليًا، في هذا الوقت. ومع ذلك، يجب أن يكون من الممكن للمجتمع الدولي أن يستطلع آراء السوريين خارج البلاد. لسوء الحظ، يكشف استعراض الأدبيات ومقابلات الخبراء الرئيسيين عن نقص التنسيق والوعي بضرورة البحث وجمع البيانات عن حقوق (HLP). ومع ذلك، فإن مستوى تدمير الممتلكات والتهجير الجماعي لأصحاب الممتلكات وأسرهم، إلى جانب سرعة برامج «إعادة الإعمار» الوطنية والمحلية، تجعل هذا الأمر ضرورة ملحة.

20. يتوفر تحليل الاستطلاع على: <https://bit.ly/31SzRus>

## عينة البحث

- شمل الاستطلاع عبر الإنترنت 176 شخصًا، يمثلون ممتلكات تتعلق بـ 923 شخصًا، بمتوسط 5.2 أشخاص لكل أسرة. وصل الاستطلاع عبر الإنترنت إلى 9,200 شخص، وتلقى 1100 نقرة، و39 مشاركة.
  - كانت العينة ذاتية الاختيار، استنادًا إلى مدى الوصول مع الشبكات الشخصية والمهنية للباحثين في الشتات في أوروبا، مثل شبكة المغتربين (DNA بروكسل)، ومشروع حلب (بودابست)، و(المتطوعون السوريون في هولندا SYVNL أمستردام)، والتراث من أجل السلام (جيرونا) وغيرها الكثير، فقد تقصت أسئلة المسح معرفة السوريين ومواقفهم وسلوكهم تجاه قضايا حقوق الملكية، استكشفت حقوق الملكية قبل الصراع، وتصورات الوضع الحالي، والحكايات عن تدابير بجهد شخصي، والوعي بمكان البحث عن المعلومات.
  - العينة تمثل المجيبين داخل سورية (48 في المئة)، وخارجها (49 في المئة)؛ ثلاثة في المئة من المستطلعين لم يكشفوا عن مواقعهم.
  - يشكل التوزيع الجغرافي المتنوع للعينة دولًا في الشرق الأوسط (سورية، تركيا، الأردن، لبنان، مصر، الإمارات العربية المتحدة، والمملكة العربية السعودية)، وفي أوروبا (ألمانيا، والمملكة المتحدة، وفرنسا، والدنمارك، والسويد، وهولندا)، وفي الولايات المتحدة الأمريكية وكندا.
  - تكون العينة من الشباب (معظم أفراد العينة أعمارهم أقل من 50 عامًا، مع 70 في المئة من المستطلعين الذين تراوح أعمارهم بين 18 و35 عامًا) وهي الفئة العمرية نفسها للمؤلفين والعديد من جهات الاتصال الاجتماعية، كما أنها الفئة العمرية لمعظم السوريين اللاجئين في الاتحاد الأوروبي وأمريكا الشمالية، الذين يستخدمون وسائل التواصل الاجتماعي على نطاق واسع، هذه الشبكات هي أكاديمية ومهنية إلى حد بعيد، لذلك تميل المجموعة والعينة إلى أن يكونوا من مستوى تعليم جيد، ولهذا السبب لا تمثل العينة النازحين السوريين كلهم.
  - غالبية المستجيبين الذين حددوا أنفسهم بأنهم مالكو عقارات، كانوا من الذكور (73 في المئة، مقارنة بنسبة 27 في المئة إناث)، على نحو يعكس المعايير الاجتماعية السورية لمسؤولية الذكور عن ملكية العقارات، حتى بين الشباب الذين شملهم الاستطلاع نسبيًا.
- بينما يوضح المجيبون الموقف، نظرًا لحجمه المتواضع وطبيعة اختياره الذاتي، فإن العينة ليست تمثيلية، قد تكون غالبية النازحين أكثر تنوعًا في العمر ومستويات الدخل أو التعليم، ويطلب مزيد من البحث لدراسة المجموعة الأوسع.

## أبرز النتائج

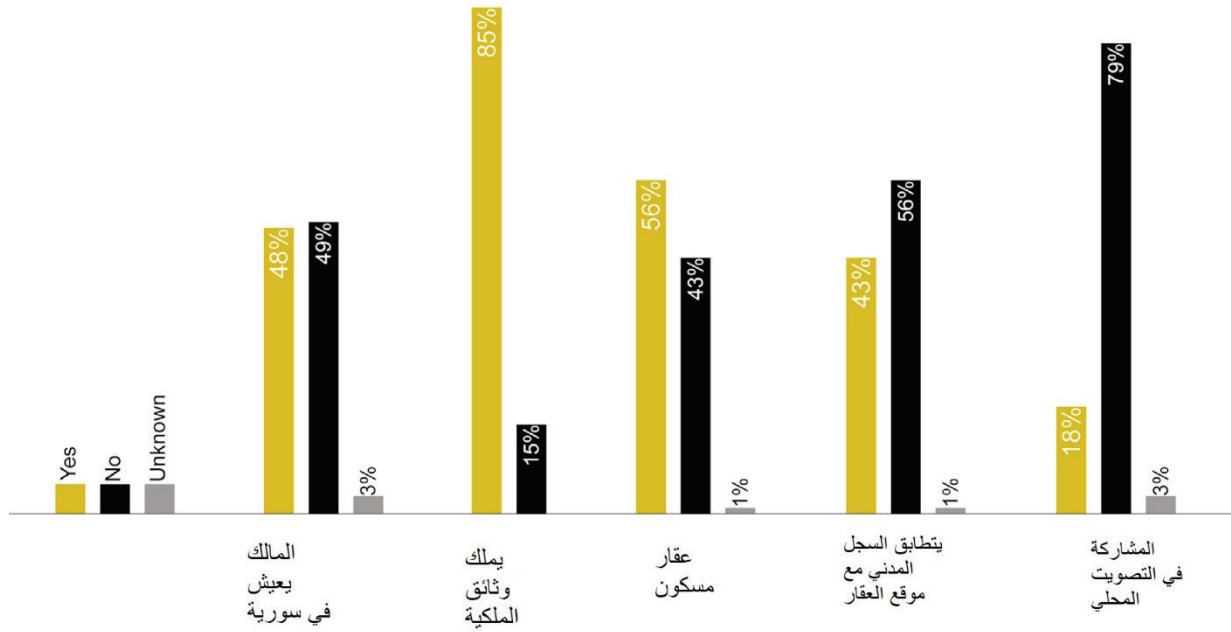
عدد كبير من المشاركين في الاستطلاع يمتلكون عقارات أو يرتبطون بأصحاب العقارات، وهذا يعكس درجة عالية من التنوع في الممتلكات التي تشمل كلاً من الإسكان الرسمي وغير الرسمي، يحتفظ غالبية المستجيبين بوثائق الملكية الخاصة بهم، على الرغم من نزوحهم، حيث أفاد 80 في المئة بأنهم أو عائلاتهم ما يزالون يحتفظون بوثائق ملكية لممتلكاتهم، و60 في المئة من حاملي المستندات يعيشون خارج سورية، و15 في المئة يفتقرون إلى وثائق الملكية.

تنشأ مشكلة حماية حقوق المالكين من طبيعة المستندات. حتى هذه العينة الصغيرة تعرض مجموعة متنوعة من أنواع الملكية، التي ربما تعكس صورة السكان السوريين، وأفاد 64 في المئة من المستجيبين بأن لديهم وثائق ملكية رسمية، أي «الطابو الأخضر» المسجل في السجل العقاري.

تشمل أنواع الملكية الأخرى ملكية «أمر المحكمة» (9 في المئة) و«الوكالة الموثقة غير قابلة للعزل»، (5 في المئة)، و(4 في المئة) يمتلكون ملكية على المشاع. تشمل الملكية كلاً من الممتلكات الرسمية وغير الرسمية، حيث تبلغ نسبة الملكية غير الرسمية 12 في المئة، و9 في المئة لـ «عقد بيع مبرم مع ملكية عداد كهرباء»، و3 في المئة ملكية من دون مستندات. من غير المرجح أن تعكس هذه الأرقام نسبة أنواع الممتلكات في عموم السكان، ومع ذلك، فإنها تظهر التنوع ضمن مجموعة صغيرة من أصحاب العقارات.

يجب أن تراعي قوانين «إعادة الإعمار» هذا التنوع في أنواع الملكية، وأن تضعها بالحسبان، وذلك بدلاً من استخدام ذريعة أنها غير رسمية لتجاهل حقوق الملكية في رفض حقوق (HLP). هناك حاجة إلى أنظمة قوية لمعالجة توثيق جميع أنواع الملكية في «إعادة الإعمار»، بعد الصراع. تثير نتائج الدراسة الاستقصائية التساؤل حول السلطات المحلية: هل لديها القدرة على إدارة هذا التعقيد بموجب السياسة الحكومية الحالية؟ وتعزز هذه النتائج الضرورة الملحة للدفاع عن حقوق الملكية التي لم يُتنازع عليها قبل عام 2011. لا يمكن للمالكين الذين هم خارج البلاد أو للنازحين داخلياً الدفاع عن مطالبات الملكية الخاصة بهم.

الشكل 2 فيه الردود على مكان الإقامة الحالية، ووثائق الملكية، والممتلكات غير المأهولة، والتسجيل المدني والمشاركة في انتخابات المجلس المحلي. المصدر: المؤلفون.



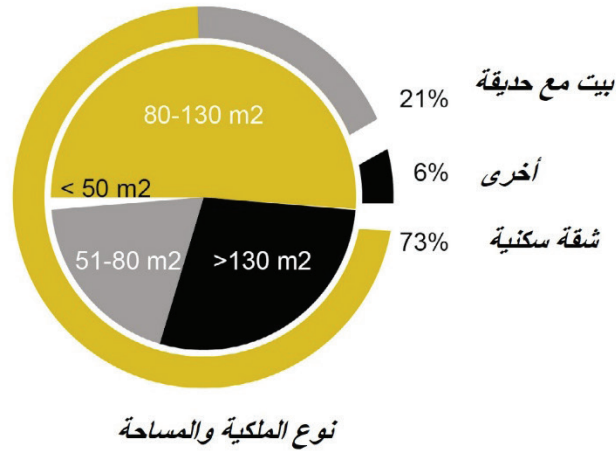
أبلغ المجيبون أنهم يملكون منازل وشققًا كبيرة وصغيرة، ويُظهر هذا التنوع في أنواع الممتلكات، بين عينة صغيرة من اختيار الذات، تنوع المشهد الحضري السوري، ويجب ألا تتجاهل سياسات «إعادة الإعمار» هذا التنوع، لمصلحة تطوير وحدات سكنية فاخرة وأنواع المباني الأخرى التي تُعدّ أساسية لمشاريع «إعادة الإعمار» المزمعة<sup>21</sup>.

تُظهر الإجابات، وفقًا لأنماط الملكية السورية، أن معظم المشاركين يمتلكون شققًا، وأفاد ما يقارب ثلاثة أرباع (73 في المئة) العينة، هم أو أسرهم، امتلاك شقق (35 في المئة منها بنيت حديثًا نسبيًا)، وآخرون (20 في المئة) يملكون منازل خاصة، لهذا الأمر في سياق «إعادة الإعمار» تداعيات خطيرة، لأن أصحاب الشقق-على عكس المنازل المنفصلة- هم أكثر عرضة لنزع ملكية ممتلكاتهم، بموجب مراسيم إعادة الإعمار، وبموجب القانون رقم 10 الذي يغطي أحياء بأكملها، حيث تكون الشقق هي نوع المسكن السائد.

يتمتع أصحاب المنازل المنفصلة بمزيد من الاستقلال، بما يتعلق بما يمكنهم فعله بممتلكاتهم، ويمكنهم إثبات امتلاكها أو إعادة بنائها. الملكية حين تكون ملكية مشتركة مع غيرها من الممتلكات تقدّم حرية أقلّ للعمل المستقل، ويجب على مالكي الشقق التنسيق مع الجيران في قضايا «إعادة الإعمار» والملكية. الشكل 3 يوضح أنواع العقارات والأحجام. المصدر: المؤلفون.

21. شاهد الفيديو عبر الإنترنت من خلال Syrbanism (2019): «مدينة ماروتا: هل هذا هو نوع «إعادة الإعمار» الذي يحتاجه السوريون؟»، وهو متاح على: <https://bit.ly/2AzOSGn>





أبلغ المشاركون في المسح بوجود أضرار جسيمة في ممتلكاتهم، على الرغم من أن 40 في المئة من ممتلكات هؤلاء المجيبين لم تتضرر، فإن 32 في المئة منها تعرض لأضرار جزئية، و28 في المئة تضررت في معظمها. أفاد مالكو الشقق، وهم يشكلون (73 في المئة) من أفراد العينة، أن 25 في المئة من ممتلكاتهم قد تعرضت لأضرار جسيمة أو هُدمت؛ 18 في المئة منهم ذكروا أنها تضررت جزئياً، ويشير هذا إلى نطاق ظروف الملكية والتحديات التي تواجه أصحابها الذين يجب عليهم الاهتمام بممتلكاتهم المتضررة، من أجل ضمان قيمتها. غياب المالك يعرض الممتلكات للمصادرة تحت ستار «إعادة الإعمار».

أفاد المجيبون أن 55 في المئة من العقارات خالية في الوقت الحالي، وأن 42 في المئة منها مشغولة، وأن حالة البقية غير معروفة. تشير الإجابات إلى أن عددًا كبيراً من العقارات السورية غير مأهولة، وأن الملاك على دراية بالوضع، قد يتعذر الوصول إلى هذه الخصائص، بسبب النزوح الداخلي واللجوء للمالكين، لكن لا يتم نسيانها. يتحدث الرقم المرتفع عن خطر المصادرة الكبير بسبب غياب المالكين، إذ لا توجد أنظمة معمول بها لدعم حقوقهم والدفاع عنها. يؤثر القانون رقم 10 في البلد كله، وهذا يثير المخاوف بين السوريين بشأن ممتلكاتهم، ويحيي حقوقهم فيها، سواء أكانت مسكونة أو فارغة أو متضررة أو غير متضررة أو مدمرة أو سليمة. تشير درجة المعرفة العالية، حول ما يحدث «في الوطن»، إلى وجود شبكات قوية تربط الشتات بأولئك الذين بقوا في سورية. إن اللاجئين والنازحين داخلياً هم أشخاص لم «يتخلوا» عن منازلهم، إنهم مرتبطون بأحيائهم السابقة، ويدركون تمامًا ما يحدث لممتلكاتهم، حتى التهديد بنزع الملكية.

على النقيض من ذلك، أظهر المجيبون عن الاستبانة ضعف الوصول إلى السلطات المحلية في سورية، والتواصل معهم، حيث يمتلك 55 في المئة من العينة ممتلكات في مناطق غير مناطق سجلهم المدني، ولا يُسمح لهؤلاء الأشخاص [الذين يختلف سجلهم المدني عن مكان ممتلكاتهم] بالتصويت في انتخابات وحدة الإدارة المحلية (LAU) ذات الصلة، وممارسة حقهم في صنع القرار لإعادة تطوير مناطقهم، على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 10. حتى إذا تمكن الأشخاص النازحون من الوصول إلى الوكلاء للعمل نيابة عنهم «في الوطن»، في مسائل التسجيل والتوثيق والمشاركة بنشاط في اتخاذ القرارات المتعلقة بإعادة الإعمار، فإن هذا الأمر مستبعد في حالة عدم تطابق مكان سجلهم المدني مع مكان ممتلكاتهم، ولن يكون لدى العديد من المالكين فرصة ليكونوا جزءاً من عمليات صنع القرار هذه.

معظم المشاركين (80 في المئة) لم يشاركوا قط في السياسة المحلية، ولم يصوتوا يوماً، يمكن تفسير هذا الاستنتاج جزئياً بأن عينة المسح كانت من الشباب؛ قد يكون السوريون الأكبر سنًا أكثر انخراطاً، لذا يجب



أن يكون هناك مزيد من البحث. يبدو أن السوريين عمومًا منفصلون إلى حد كبير عن الحكم المحلي، على الرغم من أن هذا هو المكان الذي فيه تقرير مصير ممتلكاتهم. اللامركزية في إدارة سياسة الملكية تعني أن مالكي العقارات الذين لا يتعاملون مع السلطات السياسية المحلية ليس لهم دور في اتخاذ القرارات المتعلقة بإعادة الإعمار. علاوة على ذلك، فإن قلة مشاركة المواطنين تجعل عملية "إعادة الإعمار" عرضة لزيادة المحسوبية والفساد.

بالنظر إلى هذه المشاركة المتدنية في هذه العملية، لا عجب في أن نجد أن 14 في المئة فقط من المجيبين متفائلون بشأن إعادة الإعمار، بينما هناك 32 في المئة متشائمون نسبيًا، و51 في المئة متشائمون جدًا، وهذه النسبة توضح درجة اليأس وعدم ثقة السوريين النازحين، وسيؤثر عدم ثقتهم بخطط وسياسات "إعادة الإعمار" في مشاركة الناس، في أي خطة إنعاش وخلق مزيد من انعدام الأمن في عملية استعادة حقوقهم في HLP.

## النتائج

حقوق السكن والأراضي والممتلكات (HLP) في سورية بحاجة ماسة للدفاع عنها، وبخاصة في ضوء أجندة «إعادة الإعمار» الحالية، لجعل العملية مستدامة وشاملة، ويجب أن تراعي سياسات «إعادة الإعمار» الخصائص المميزة لـ «الممارسات غير الرسمية»، ومن الضروري أيضاً وضع آليات لمساعدة الناس في توثيق ملكية منازلهم وممتلكاتهم بشفافية وأمان، بغض النظر عن مكان وجودهم، وهناك حاجة إلى مزيد من البحث حول الآليات التي تمكّن المغتربين السوريين من إدارة ممتلكاتهم، مع مراعاة قيود إمكانية الوصول واستكشاف الدور الذي يمكنهم القيام به في «إعادة الإعمار».

يُعدّ الدفاع عن حقوق (HLP) في سورية أمراً ملحاً أيضاً، بسبب الطريقة التي يؤثر بها كلّ من النزاع وأجندة «إعادة الإعمار»، في أنواع الملكية المتنوعة، ولأنّ هناك أنواعاً عديدة من الوثائق التي يصعب على أصحابها المهجرين، الذين يؤثرون في إنفاذ القرارات المحلية، الحصول عليها، كما يُعدّ احترام الخصائص المميزة لـ «الممارسات غير الرسمية» أمراً ضرورياً لإعادة الإعمار، على نحو مستدام وشامل، لمنع عملية التحسين الهائلة التي قد تنجم عن السياسات الحالية. إن رد حقوق الإسكان والأراضي والممتلكات (HLP) في سياق النزاع العنيف له أبعاد تقنية وقانونية وسياسية. في سورية التي مزقتها الحروب، حيث لا يوجد حل سياسي للعملية برمتها، يجب معالجة تلك الأبعاد في مستويات مختلفة. يُعدّ النهج التقليدي لادعاءات حقوق السكن والأراضي والممتلكات (HLP) الجماعية التي تعتمد على المستندات مشكلة كبيرة في برامج (إعادة الإعمار)، بعد انتهاء الصراع في سورية، حيث يوجد لدى العديد من المطالبين أدلة جزئية أو غير رسمية أو غير قابلة للتحقق منها أولاً صلة لها بالموضوع. هناك حاجة إلى نهج مختلف يعترف بالحقوق الجماعية، مثل الحقوق العرفية وغير الرسمية وحقوق (الأراضي المشتركة)، إلى جانب أساليب الملكية الأخرى.

يجب إطلاع النازحين السوريين، داخل البلاد وخارجها، وكذلك غيرهم من مالكي العقارات السوريين، على حقوقهم وأهمية الحفاظ على وثائقهم، كدليل على الملكية والحيازة. في سورية، ترتبط الحقوق الجماعية بالعادات والتقاليد. لا يعرف اللاجئون والنازحون داخلياً بالضرورة، أن المستندات غير الرسمية هي أدلة صحيحة ذات قوة قانونية. يجب أن يكونوا على علم بأن التطورات القانونية الجديدة تعرّض حقوقهم في الملكية للخطر. يجب أن يفهم الأشخاص النازحون أهمية إثبات توثيق ممتلكاتهم، والبدء في تجميع أكبر قدر ممكن من الأدلة، أثناء وجودهم في المنفى.

توضح الدراسة أن مع وجود أكثر من 5.5 مليون لاجئ و6.3 مليون من الأشخاص النازحين داخلياً، معرضين لخطر فقد مستنداتهم في أثناء النزوح، يجب أن يبدأ توثيق المستندات وحفظها في القريب العاجل، لا تتبع أنواع الملكية ثنائية أبيض أو أسود، أي بمعنى آخر ثنائية الرسمية/ غير الرسمية، المسجلة/ غير المسجلة، لكنها تتوزع ضمن طيف من الأنماط الاجتماعية والاقتصادية والسياسية (القانونية والعرفية والتقليدية والعقود الاجتماعية وغيرها). سيستغرق إجراء عمليات استعادة السكن والأراضي والممتلكات (HLP) والمطالبات الجماعية وقتاً طويلاً.

تشير الدراسة إلى أن هناك حاجة ملحّة إلى حل قائم على تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، لتسجيل وثائق الملكية التي يمكنها التعامل مع كميات هائلة من البيانات. يجب على المطالبين البدء في معالجة أدلتهم بسرعة وكفاءة. وهناك حاجة إلى آليات لدعم مشاركة المواطنين في تنفيذ السياسة الحضرية المحلية، ويعمل القانون رقم 10 على تركيز جميع القرارات في يد وحدات الإدارة المحلية LAU، التي لا تملك القدرة ولا الخبرة والموارد اللازمة للمشاركة الكبيرة، ويفتقر المواطنون إلى قنوات فعالة لاقتراح الأفكار والتعبير عن مخاوفهم، ورصد

وتقييم عملية ونتائج المشاريع المخططة والمنفذة من قبل في لوائح. يتعيّن على المجتمع الدولي إيجاد حلول لحماية حقوق أولئك السوريين المصابين بصدمات نفسية، والذين يتعيّن عليهم القيام بدور نشط في إعادة بناء منازلهم ومجتمعاتهم السابقة، يجب ألا يظل هؤلاء عاجزين بلا حول ولا قوة، وألا تنتزع ملكياتهم من الناحية القانونية. لم يعرب المجتمع الدولي عن اهتمامه بالمشاركة في "إعادة الإعمار" السوري، في ظل غياب صفقة سياسية، ولا يمارس أي ضغط واضح على أي طرف في هذه المرحلة المبكرة من إعادة الإعمار، حتى في مسألة الحفاظ على حقوق (HLP). المبادرات القليلة من المنظمات غير الحكومية ووكالات الأمم المتحدة تتعلق بالبحث؛ وأنها لا تقدّم توصيات أو مقترحات. من الضروري للمجتمع الدولي منع المزيد من الظلم والأزمات، وبخاصة أن الحكومة السورية بدأت إصدار قوانين "إعادة الإعمار" ومنح عقود إعادة التطوير، من دون الاعتراف أو النظر في حقوق (HLP) لملايين السوريين في الداخل والخارج. تجاهل هذه المسألة من خلال سياسة عدم الانخراط، من دون حل سياسي، لن يؤدي إلا إلى إدامة الأزمة وتفاقمها.

هناك حاجة إلى مزيد من البحث، حول الطرق التي تمكّن المغتربين السوريين من إدارة ممتلكاتهم، في ضوء قيود إمكانية الوصول، وإمكاناتهم في عملية إعادة الإعمار.



## التوصيات

بالنظر إلى السياق الواسع المتمثل في «إعادة الإعمار» في سورية، بعد انتهاء الصراع، فإننا نسلط الضوء على الحلول الممكنة ومجالات العمل المحتمل للتصدي للمظالم الحالية، والتصدي لتحدي ضمان الحقوق، وتغطي توصياتنا ثلاث مجالات:

1. زيادة الوعي في الحاجة إلى التوثيق على المستويين الفردي والمجتمعي.
2. أدوات تكنولوجيا المعلومات والاتصالات لتوثيق الحقوق.
3. المناصرة الدولية بخصوص الأبعاد القانونية والتقنية والسياسية لحقوق السوريين في حقوق السكن والأراضي والممتلكات (HLP).

يجب على المجتمع الدولي والحكومة السورية اعتماد نهج قانوني وسياسي جديد، لقضية حقوق السكن والأراضي والممتلكات (HLP) السورية، وتطوير سياسة قائمة على الحقوق في الإسكان والأراضي والممتلكات، ومع ذلك، فإن الواقع السياسي يجعل هذا الأمر غير مرجح؛ فهناك حاجة إلى ضغوط دولية لتغيير نهج حقوق السكن والأراضي والممتلكات (HLP). تختلف طبيعة الحقوق الجماعية من بلدة إلى أخرى، ومن مدينة إلى أخرى، بسبب أنواع الملكية المختلفة كثيرًا، التي تنبع من الظروف التاريخية، وهذا يحتاج إلى تطبيق نهج لامركزي، لتمكين الحكومة المحلية من معالجة العدد الهائل من مطالبات التعويض.

- زيادة الوعي بالوثائق: يتضمن مبادرات مثل إنشاء «قاعدة بيانات للمعلومات حول الحقوق والسياسة»، وهي قاعدة بيانات على الإنترنت، توفر معلومات حول حقوق (HLP) السورية للنازحين السوريين، داخل البلاد وخارجها.

- التوثيق: يجب بدء العملية بسرعة وتطوير أدوات تكنولوجية مبتكرة، لجمع وإدارة الوثائق التي ستساعد الناس على المطالبة بحقوقهم في (HLP)، وهناك حاجة إلى قاعدة بيانات موارد عبر الإنترنت لجمع وتصنيف أدلة الحقوق الجماعية، إن تصنيف أنماط الأدلة لبعض الفئات التي لها حقوق جماعية (الرسمية وغير الرسمية والقبلية والعرفية والهجينة من أشكال الحياة) أو الذين سكنوا في المناطق المدمرة أو التي تم إجلاء سكانها، سيعزز المطالبات، ويخلق نمطاً من الأدلة الجماعية القائمة على الآلاف من المستندات المماثلة، وسيساعد ذلك -تقريباً- في إعادة تأسيس المجتمع الذي بُني على الملكية الجماعية وتقديم أدلة على اتخاذ القرارات الجماعية، ويجب أن تأخذ هذه الأداة الحاجة إلى التحقق من الأدلة وتأكيد استخدامها باستخدام أنواع مختلفة من الأدلة الوثائقية: فواتير الخدمات والقصص والصور الفوتوغرافية والخطط المعمارية وما إلى ذلك، ويجب أن تضمن قاعدة البيانات الأمن الرقمي، وأن تكون مصممة بحساسية وسرية، لأن الكشف العلني عن بيانات المالكين غير الرسميين قد يعرض ملكيتهم للخطر.

- يجب تطوير آليات لدعم وزيادة مراقبة وتقييم المواطنين السوريين لعمل وحدات الإدارة المحلية LAU.

- يجب على المجتمع الدولي التنسيق لمعالجة عدم الاحترام الشديد لحقوق السكن والأراضي والممتلكات (HLP) السورية. يجب تحديد خيارات الدعوة وتنفيذها لتسليط الضوء بشكل كبير



- على أزمة حقوق السكن والأراضي والممتلكات (HLP) في سورية.  
من الضروري إجراء المزيد من البحوث على نطاق واسع، حول مالكي العقارات السوريين النازحين داخلياً والمقيمين في الشتات، لمعرفة المزيد حول قضايا الوثائق الخاصة بهم.

## المرفق 1:

### الخلفية التاريخية لقوانين الملكية والتملك

للإطار التشريعي السوري لأنواع الملكية تاريخٌ معقدٌ يعود إلى قرون مضت، يستدعي فهم هذا النظام المتعدد الطبقات، وأنواع الملكية الحالية، البحث في كيفية تطور ملكية العقارات السورية.

توجد جذور هذه الأنواع في التراث الإسلامي، وفي قوانين تنظيم الأراضي الزراعية في المنطقة، التي نُظمت أول مرة في أواخر العهد العثماني، حدثت العديد من الإصلاحات أثناء الانتداب الفرنسي (1923-1946) وبعد الاستقلال، وأحدثت الإصلاحات تغييرات طفيفة في إعادة تشكيل تطوير النظام حتى الأربعينيات، وتلتها تحولات جذرية في الستينيات والسبعينيات.

اعتمدت أنظمة الحيازة السورية، مدة طويلة، على المفاهيم الزراعية والرعية ملكية الأراضي، ثم في الستينيات والسبعينيات، غيرت الإصلاحات الزراعية والصناعية طرائق الملكية، وأثرت في الهيكل الاجتماعي، من خلال تسريع النمو الحضري غير المتوازن، ودفع الطلب المتزايد على استخدام الأراضي الزراعية إلى الإسكان، الرسمي وغير الرسمي، على حد سواء.

لم تستطع الدولة مواجهة سرعة عملية التحول التي أطلقتها الإصلاحات، ولا سيّما تسجيل الأراضي في السجل، وعمل المواطنون السوريون ببساطة لتقسيم الأراضي الزراعية وبناء المساكن، ثم البحث عن حلول عملية لتسجيل ممتلكاتهم، خلقت هذه الممارسات الجماعية نظام الملكية الموازي الذي يشكل الهيكل الحالي لوثائق الملكية، حيث الخطوط الفاصلة بين الرسمية وغير الرسمية غير واضحة، واستخدم السوريون أساليب مختلفة، معظمها غير رسمية، لتأمين الحيازة الرسمية.

لم تتمكن السياسات الحضرية من مواكبة التطورات الجارية، وأعطت حقوق التعويض الممنوحة في منتصف السبعينيات اعترافاً جزئياً بمعظم الممارسات المختلفة العديدة، إذ صار قبول فاتورة الكهرباء بمنزلة دليل قانوني على الحيازة. قبل النزاع، كان أكثر من 40 في المئة من السكان يعيشون في مستوطنات غير رسمية، حيث استخدموا ممارسات حيازة الأراضي هذه أكثر من 50 عاماً، وتتجاهل السياسات والقوانين الحضرية الجديدة معظم هذه الممارسات، وتكرر هذا الاعتراف الرسمي وغير الرسمي، وبسبب ذلك يُحرم الناس، ولا سيّما أولئك الذين ليس لديهم وثائق مناسبة، من استعادة حقوقهم في (HLP).

خلال الحقبة العثمانية، كان الحق في الاستفادة من (المشاع) مهمّاً في تحديد أنظمة الحيازة، وكان الدين والعادات (العرف)<sup>22</sup> من المصادر التنظيمية الرئيسية لتحديد الحيازة وتحديد الحقوق<sup>23</sup>. سجلات المحكمة الشرعية التي عالجت قضايا الحيازة تساعدنا في فهم الوضع قبل عام 1858، عندما صيغ قانون الأراضي العثماني<sup>24</sup>.

ما تزال مصطلحات الأنظمة السابقة تهيمن على لغة القوانين السورية الحالية، وتتميز أنواع الملكية بمصطلحين رئيسيين: الأول «الرقبة»<sup>25</sup> (مؤخر العنق) وهو يمثل الملكية، ولكن لا يشمل بالضرورة حقوق

22. مصطلح عربي يستخدم في الإسلام للإشارة إلى عادات المجتمع أو «المعرفة».

23. فورني، ناديا (2001): نظم حيازة الأراضي: السمات والسياسات الهيكلية، التقرير الفني لمنظمة الأغذية والزراعة، منظمة الأغذية والزراعة، دمشق.

24. أبو الوفا، محمود راجح (2013): «ملكية الأراضي في جنين (1858-1918)»، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، متاح على:

<https://bit.ly/2ZFfw1U>. (تم الوصول إليه في 30 تشرين الأول/أكتوبر 2018).

25. يشير مصطلح «الرقبة» أساساً إلى الكائنات الحية (البشر والحيوانات) في العبودية. خلال الفتوحات الإسلامية، أشارت «رقبة الأرض» إلى امتلاك الأرض نفسها، حتى لو كان في النظام الضريبي الإسلامي، استمر أشخاص آخرون في الاستفادة منها. انظر النص الكامل لقانون الأراضي العثماني على: <https://bit.ly/2ZNLXTJ>

المستخدم، والثاني امتلاك حقوق الانتفاع أو الوصول أو التصرف في الممتلكات، في حين (الرقبة) تعود ملكيتها لشخص آخر.

هذا التصنيف يأتي من التقاليد الإسلامية في المنطقة، العراق والأردن وفلسطين ولبنان ودول أخرى تستخدم المصطلحات نفسها.

يمثل قانون الأراضي العثماني، الذي أدخله السلطان عبد الحميد في أواخر العهد العثماني، بداية الإصلاح المنهجي لنظام الحيازة، حيث نقلت ملكية المشاع إلى الدولة<sup>26</sup>، من أجل زيادة الإيرادات الضريبية إلى الحد الأقصى<sup>27</sup>، وأدرجت خمس فئات من الأراضي:

1. المملك: ملكية الأراضي المملوكة من أشخاص عاديين، ويمكنهم التصرف به كما يشاؤون.
2. أمير (ميري): تعود ملكية (رقبة) الأرض إلى الدولة، مع حقوق الاستعانة بمصادر خارجية والانتفاع منها، من طرف جهات مختلفة بموجب سندات الدولة الخاصة.
3. الوقف (التعليق): الرقبة هنا «مغلقة» للمالك، مع حقوق المستخدم، والمزايا المخصصة تعود عائداً لمصلحة المؤسسات الورعة التي تديرها الإدارة الدينية أو الوقف، ويمكن أن تكون هذه الأراضي خاصة أو مملوكة للدولة.
4. المتروكة: الدولة تملك الرقبة، ويتم استخدامها حقوقها جماعياً.
5. الموات: الأراضي الفارغة غير المرتبطة بأي منطقة مأهولة (خلال أكثر من نصف ساعة سيراً) ولا يملكها أي شخص.

في عام 1859، قُدِّم نظام الطابو: «المستند - سند الملكية الذي بموجبه يمكن لسكان الإمبراطورية العثمانية أن يثبت حقه في الانتفاع/ حق التصرف (hakk-as tasarruf) في أرض (ميرية) بحوزته»<sup>28</sup>. كان هناك أيضاً طابولفئات أخرى من الأراضي، مثل المهاد والأوقاف. نقل النظام الجديد سلطة تنظيم الحيازة، من المحكمة الشرعية إلى المحكمة المدنية، وقام بإنشاء هيئة تسجيل جديدة، لكنه لم يخلق طريقة لإدارة أنواع مختلفة من الحيازة، وقد أدى ذلك إلى العديد من الاختلافات المحلية في الإمبراطورية العثمانية<sup>29</sup>. بموجب الانتداب الفرنسي في سورية، بدأت السلطات بإنشاء نظام لتسجيل الأراضي أو «السجل العقاري»<sup>30</sup>، من خلال القوانين 144 (1925)، و186 و187 و188 و189 (1926)، التي تنظم الأراضي الخاصة والحكومية، واستخدمت العملية التصوير الجوي وتثليث الأراضي في تحديد خصائص الممتلكات<sup>31</sup>، وما زالت هيئة التسجيل هذه تعمل حتى اليوم.

في عام 1930، أصدر المفوض السامي للانتداب الفرنسي المرسوم رقم 3339، المادة 2 (1-5) بشأن أنواع الملكية التي دُمجت لاحقاً في القانون المدني السوري. وحُدِّدت خمس فئات:

1. المملك: الممتلكات التي يمكن أن تكون مملوكة بالكامل (الرقبة والحقوق) داخل الحدود الإدارية للمحافظات.

26. فورني (2011)

27. وفاء، أبو علي (2013): الحلاج، عمر عبد العزيز (2017): 'من سيملك المدينة؟ الإسكان الحضري، قضايا الأراضي والممتلكات في سورية، أصداء سورية، متاح على: <https://bit.ly/3edpj2h> (تم الوصول إليه في 31 تموز/ يوليو 2019).

28. مينكوف، أنتون (2000): صكوك تابو/ طابو العثمانية في القرنين الثامن عشر والتاسع عشر: الأصل والنمط والدبلوماسية، القانون الإسلامي والمجتمع، ص. 1، 2.

29. حلاج، عمر عبد العزيز (2017) «جغرافيا الغياب: التطرف وتشكيل الإقليمية السورية الجديدة»، مجلة نيوانجلاند للسياسة العامة، 29 (1).

30. لا يزال العديد من السكان المحليين يشيرون إلى السجل العقاري/ cadaster باسم المديرية أو الطابو

31. حلاج (2017)



2. أميري: أرض الدولة التي تمتلك فيها الدولة الرقبة، بينما تُوزع حقوق الانتفاع بها للأخريين.
  3. متروكة مرافق: الأرض ملك للدولة، مجموعات معينة لها الحق، كما هو محدد في النظم العرفية أو الإدارية، في استخدامها.
  4. متروكة محمية: الأرض جزء من المجال العام، وتنتمي إلى المحافظة أو البلدية.
  5. خليفة موباحي (موات): هذه أرض أميرية تابعة للدولة، ولكن لم تُجرد أو تُعَيَّن<sup>32</sup>.
- يكون الحصول على حقوق ملكية الأراضي بحكم التسجيل في السجل العقاري. في عام 1946، بعد استقلال سورية أصبح السجل العقاري تابعاً لوزارة العدل. بعد الاستقلال كانت هناك العديد من التغييرات السياسية والاقتصادية المختلفة. أُدخلت سياسات عديدة لإصلاح توزيع الحيازة، حين كانت سورية متحدة مع مصر (1958-1961)، واستمرت هذه السياسات حتى السبعينيات، وهي تتعلق أساساً بالأراضي الزراعية وبتأميم الممتلكات الصناعية، وأقر عدد من القوانين التي تحد من عدد الهكتارات التي يمكن للفرد امتلاكها، وأعيد توزيعها على الفقراء. ومع ذلك، فشلت آليات إعادة التوزيع، وهذا أدى إلى هجرات واسعة من الريف إلى المدينة، وأدى ذلك إلى إنشاء مستوطنات غير رسمية<sup>33</sup>. في عام 1959، وضع المرسوم التشريعي رقم 945 الإدارة العامة للسجل العقاري جزءاً من وزارة الزراعة، للمساعدة في اتخاذ تدابير الإصلاح الزراعي، ثم في عام 2010، نقل القانون 7 إدارة السجل العقاري لتصبح جزءاً من وزارة الإدارة المحلية والبيئة<sup>34</sup>.
- وفقاً للقانون المدني السوري، يكون الحصول على حقوق ملكية الأراضي الخاصة وأراضي الدولة الخاصة، من خلال التسجيل في السجل العقاري، ولا يُحتفظ بسجلات أراضي الدولة العامة (متروكة، محمية، وخليفة «موباحي») في السجل العقاري، إلا إذا أُعيد تصنيفها كممتلكات خاصة للدولة<sup>35</sup>، وتقدم مؤسسات مثل وزارة الإسكان وشركات الإسكان أنظمة تسجيل مؤقتة لمشاريعها الخاصة.

32. المجلس النرويجي للاجئين (2016): «أراضي وممتلكات الإسكان (HLP) في الجمهورية العربية السورية»، مذكرة إحاطة NRC، متاحة على: <https://bit.ly/31RMR3N> (تم الوصول إليه في 3 تشرين الأول / أكتوبر 2018).

33. انظر أيضاً: عزيز الأحسن، سيد (1984): «السياسة الاقتصادية والبنية الطبقية في سورية: 1958-1980»، المجلة الدولية لدراسات الشرق الأوسط، 16 (3): ص. 301-323؛ بطاطو، حنا (1981): «بعض الملاحظات على الجذور الاجتماعية للمجموعة العسكرية الحاكمة في سورية وأسباب هيمنتها»، مجلة الشرق الأوسط، 35 (3): ص. 337-338؛ جولدين، روبرت (2011): «الإسكان، عدم المساواة، والتغيير الاقتصادي في سوريا»، المجلة البريطانية لدراسات الشرق الأوسط، 38 (2): ص. 187-202؛ جويلا، أنجيلا (2007): «انتقال سورية، 1970-2005: من مركزية الدولة إلى اقتصاد السوق» في زارمبكا، بول (محرر): التحولات في أمريكا اللاتينية وبولندا وسورية. مجموعة إمبرالد للنشر، بينجالي: ليابيدي، زارا (2008): التطوير الحضري في دمشق: دراسة لماضيها وحاضرها ومستقبلها، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة لندن العالمية، متاح على: <https://bit.ly/3gzO117> (تم الوصول إليه في 31 تموز / يوليو 2019)؛ يازجي، جهاد (2017): «تدمير وإعادة الإعمار: كيف يستفيد النظام السوري من تدمير الممتلكات وتشريعات الأراضي»، فريديش إيبيرت شتيفتونج، بيروت.

34. المديرية العامة للشؤون المساحية (2018): بحسب وزارة الإدارة المحلية والبيئة: <https://bit.ly/2Z2JCV8> (تمت الزيارة في 30 تشرين الأول / أكتوبر 2018).

35. على سبيل المثال، عندما لا تكون الأرض متروكة محمية للجمهور الجمعي، تصبح «أرض دولة خاصة» يمكن تسجيلها في السجل العقاري / cadaster.

مركز حرمون للدراسات المعاصرة هو مؤسسة بحثية ثقافية تُعنى بشكل رئيس بإنتاج الدراسات والبحوث المتعلقة بالمنطقة العربية، خصوصًا الواقع السوري، وتهتمّ بالتنمية الاجتماعية والثقافية، والتطوير الإعلامي وتعزيز أداء المجتمع المدني، واستنهاض وتمكين الطاقات البشرية السورية، ونشر الوعي الديمقراطي، وتعميم قيم الحوار واحترام حقوق الإنسان.

- أبحاث سياسية
- أبحاث اجتماعية
- أبحاث اقتصادية
- ترجمات

[www.harmoon.org](http://www.harmoon.org)

مركز حرمون للدراسات المعاصرة  
Harmoon Center for Contemporary Studies  
Harmoon Arařtırmalar Merkezi

Doha, Qatar Tel. (+974) 44 885 996 PO.Box 22663

Istanbul, Turkey Tel. +90 (212) 813 32 17 PO.Box 34055

Tel. +90 (212) 524 04 05