



ورقة سياسات  
مؤسسة اليوم التالي

مشكلات وتحديات

# قضايا الملكية والسكن في المرحلة الانتقالية

فحص مستويات الاستجابة الرسمية وغير الرسمية



اليوم التالي  
لدعم الانتقال الديمقراطي في سوريا



THE DAY AFTER  
Supporting Democratic Transition In Syria

## الباحثون

الباحث الرئيسي:

أيمن أبو هاشم

## فريق اليوم التالي

مدير البرنامج:

محمد المصري

مدير البرامج:

عبدالجليل الشققي

مشرف البرامج:

أنور مجني

المدير التنفيذي:

معتصم السيوفي

tda-sy.org



2026

© جميع الحقوق محفوظة لمنظمة اليوم التالي

## مخطط البحث

06.....	مقدمة
08.....	ملخص تنفيذي
	<b>المحاور الرئيسية</b>
21.....	المحور الأول: البنية المؤسسية لانتهاكات حقوق الملكية والسكن
23.....	أولاً: العشوائيات أبرز ظواهر الفشل في التنظيم العمراني
24.....	1- أسباب وخلفيات المشكلة
26.....	2- سياسات متضاربة وحلول قاصرة
28.....	ثانياً: دور قوانين التأمين والطوارئ والاستملاك في شرعنة المصادرة
29.....	1- ما تداعى عن قوانين التأمين والمصادرة
31.....	2- أضرار قوانين الاستملاك على أصحاب الحقوق
35.....	المحور الثاني: ما بعد سقوط النظام: مشكلات وتحديات استعادة أملاك المتضررين
37.....	أولاً: التحديات والتعقيدات القانونية
38.....	1- إلغاء قوانين وإجراءات استثنائية لاتزال آثارها قائمة
39.....	2- مطالبات ومنازعات عقارية تعود إلى قوانين مجحفة
40.....	-مشاعات حماة: انتهاكات ذات طابع انتقامي
42.....	-حمص: تداخل بين قوانين استملاك قديمة ومشاريع استثمار جديدة
45.....	3- قوانين استهدفت انتهاك أملاك الغائبين
47.....	4- قوانين وإجراءات تعسفية أدت إلى وضع قيود على تثبيت الأملاك
49.....	5- القيود الأمنية

- ثانياً: الصعوبات العملية والإدارية أمام استعادة الأملاك ..... 51
- 1- ما بين مشكلات الترميم وإعادة الإعمار ..... 53
- 2- أنماط من المنازعات العقارية القديمة الجديدة التي تهدد السلم الأهلي ..... 56
- مطالبات أصحاب الحقوق في المعضمية بأملآهم في حي السومرية ..... 57
- مشكلات قديمة بين حي برزة وعش الورور ..... 60
- توترات بين المزة وحي المزة 86 ..... 61
- حي كفر سوسة ..... 62
- حالة عفرين: كمثال على تعدد أطراف الانتهاك ونوعية الانتهاكات ..... 63
- 3- انتهاكات جديدة خلال المرحلة الانتقالية ..... 67
- انتهاكات في أحداث الساحل ..... 68
- انتهاكات في أحداث السويداء ..... 69
- المحور الثالث: كلفيات تعامل الحكومة الانتقالية مع نزاعات الملكية والسكن ..... 70
- 1- لجان أهلية وصلحية لفض النزاعات العقارية ..... 71
- 2- اللجان الإدارية الرسمية الخاصة بملفات الملكية وحقوق المتضررين ..... 77
- 3- مراسيم ذات تفويضات قضائية ومفاعيل إدارية ..... 81
- 4- تقييم مدى استجابة الحكومة لملف حقوق الملكية ..... 83
- 5- تحديّات إدارة ملف الأملاك في مناطق الجزيرة السورية ..... 86
- تحديّات إدارة ملف الأملاك في مناطق الجزيرة السورية ..... 88
- الصعوبات والتحديات أمام عودة المهجرين ..... 92
- المحور الرابع: توصيات تهدف إلى تحقيق العدالة العقارية على المستوى الوطني ..... 94

## المقدمة

إثر سقوط النظام السوري البائد في 8 ديسمبر 2024، ومع بروز مرحلة جديدة حافلة بالتحويلات والمتغيرات التي تتعلق بالواقع السوري من كافة جوانبه، باتت ضرورة عملية لوضع مقاربة جديدة لإحدى القضايا الجوهرية، وهي ملف الأملاك والسكن، الذي يعني بصورة مباشرة ملايين السوريين المهجرين واللاجئين والنازحين، وكيفية معالجة المشكلات والتحديات، التي تقف عائقاً أمام توفير متطلبات عودتهم إلى بيوتهم وأماكنهم، ووضع تصورات بناءة للطول الكفيلة بالتعامل مع إرث مديد وكبير من الانتهاكات المتراكمة والتمادية لأصحاب الحقوق، من خلال مشاركة الأطر الحكومية الرسمية، وممثلي المجتمع المدني والخبراء، وكافة الجهات الناشطة والمعنية بهذه القضية، في إنضاج تلك التصورات والطول، بما يتسق ويستجيب لمتطلبات العدالة الانتقالية، واستحقاقات العدالة العقارية وجبر الضرر، وكل ما يحقق فهماً أعمق وأشمل لكيفية بناء سياق رؤيوي وإجرائي وعملياتي، يقوم على معايير علمية ومنهجية في توثيق الانتهاكات، والمسارات القانونية والمجتمعية، التي تُمكن أصحاب الحقوق وضحايا تلك الانتهاكات، من استعادة أملاكهم ومساكنهم، وتعويضهم عنها في حال استحالة الرد.

وإذ تستكمل ورقة السياسات ما سبقها من أبحاث وأوراق سياساتية تصدت لتلك الجوانب قبل سقوط النظام، فإن طبيعة المرحلة الانتقالية الجارية، وخصوصية التجربة السورية على صعيد تراكم واتساع المشكلات العقارية والسكنية، والحقائق الصلبة التي ظهرت خلال هذه المرحلة، والتي لانزال تحول دون استعادة الأملاك والمساكن لأصحابها على نطاق واسع ومقبول، إنما تشكل بمجملها أرضية النقاش والتحليل التي تشغل اهتمام الورقة، وتستند فيها إلى ورشات العصف الذهني التي أطلقتها مؤسسة اليوم التالي، وزيارات الفريق الميداني للمؤسسة، ضمن برامجها الخاصة بتغطية تلك التحويلات التي طرأت على حقوق الملكية والسكن والأراضي، في ضوء معطيات الواقع الجديد، والاستفادة من مخرجات تلك الورشات، ومشاهدات الزيارات الميدانية، التي غطت المناطق السورية، مع مراعاة ظروف وخصوصية كل منطقة منها، وكذلك الاستفادة من مخرجات الجلسة الخاصة بالخبراء، بهدف تغطية المحاور التي تعالجها الورقة، من خلال التعمق في جذور وخلفيات المنازعات العقارية التي بدأت خلال حكم البعث، وتراكمت بفعل سياسات النظام البائد، ثم انتصبت محصلاتها كمعضلة كبرى بعد التحرير، وبات التأخر أو القصور في معالجتها، مما يهدد السلم المجتمعي والأهلي.

ستتناول الورقة كيفية تعامل الإدارة الانتقالية مع ملف حقوق الملكية والسكن والأراضي، سواء عبر الآليات غير الرسمية مثل اللجان الأهلية والصلحية، أم من خلال اللجان الإدارية الرسمية، وجملة المراسيم والقرارات الصادرة عن الحكومة الانتقالية بهذا الشأن. وفحص وتقييم مدى نجاحها أو تعثرها في معالجة استحقاقات هذا الملف، والخوض في العوائق والتحديات والتعقيدات القانونية والعملية التي تواجه العائدين إلى مناطق سكنهم. حيث ستعرض الورقة أمثلة حيّة على نوعية الانتهاكات القديمة التي طالت عموم المناطق السورية، وآثارها القائمة إلى يومنا هذا، والانتهاكات الجديدة خلال المرحلة الانتقالية، والناجمة عن أحداث الساحل والسويداء، وما تركته من تحديات إضافية في هذا المضمار. كما تواكب الورقة التطورات الأخيرة التي حدثت في منطقة الجزيرة السورية، وانعكاساتها على ملف الأملاك وعودة المهجرين، وصولاً إلى مساهمة الورقة في تقديم التوصيات للجهات الرسمية الحكومية، وتلك التي تعمل بتفويض منها، والسلطات المعنية بالتشريع والقضاء، وكذلك لهيئة العدالة الانتقالية، ومنظمات المجتمع المدني، والأطر الأهلية، بحيث تسهم جميعها في العمل وفق مقاربة وطنية شاملة، تعمل على تطبيق المعالجات والحلول الانتصافية الممكنة، من خلال سياقات حوكمية مؤسسية رشيدة وفاعلة، وإصلاحات دستورية وقانونية وقضائية، تضمن الدفاع عن حقوق أصحاب الأملاك والمساكن، واجتراح الآليات المثلى في عمليات التوثيق الشاملة للانتهاكات بمختلف أنواعها، ووسائل إثبات الملكية بطرق مرنة ومفتوحة على أشكال مختلفة من تثبيت الحقوق أمام الأطر القانونية والإدارية المختصة، وتوصيات ذات صلة في تحديث القوانين القادرة على معالجة المشكلات الناجمة عن القوانين والإجراءات العقارية، التي تسببت وهيأت المناخ للانتهاكات والتعديات على الأملاك الخاصة والعامّة، وكيفية تجاوز قصور الآليات المتبعة في معالجة حقوق المتضررين، ومقتضيات تسوية المشكلات القديمة الجديدة، وتلك التي تواجه العائدين في تمكينهم من استعادة ممتلكاتهم، وبناء برامج للعودة المستدامة والأمنة.

## ملخص تنفيذي

عالجت الورقة المسائل المثارة حول مشكلات وتحديات قضايا الملكية والسكن في المرحلة الانتقالية، و فحص وتقييم مستويات الاستجابة الرسمية وغير الرسمية لها، والصعوبات والتعقيدات التي تواجه عودة ملايين السوريين والسوريين بعد السقوط إلى مناطقهم، من خلال أربعة محاور رئيسية، استندت الورقة في تغطية موضوعاتها، إلى تقارير ومواد إعلامية وصحفية، والاستفادة من مخرجات ورش العصف الذهني التي نظمتها مؤسسة اليوم التالي، والزيارات الميدانية لفريقها، وصولاً إلى جملة من التوصيات التي قدمتها الورقة إلى كل الجهات المعنية بهذا الملف.

يتناول المحور الأول: البنية المؤسسية لانتهاكات حقوق الملكية والسكن، ويركز على دور ظاهرة العشوائيات التي انتشرت على نطاق واسع، خلال عقدي الثمانينات والتسعينات وما تلاهما، في تراكم فشل سياسات التنظيم العمراني، ودور قوانين التأميم والطوارئ والاستملاك في شرعنة المصادرة، منذ وصول البعث إلى السلطة عام 1963 وحتى سقوطه نهاية العام 2024.

بلغ عدد المراسيم والقوانين التشريعية، المرتبطة بالاستملاكات والتأميم وحجز الأموال والملكية العقارية والتنظيمات العمرانية وما اتصل بها (139) قانوناً، في حين بلغت القرارات والتعليمات التنفيذية (500) قرار، وفي عهد "الأسد الأب" كانت النسبة الأكبر من تلك المراسيم التشريعية هي للتنظيمات العمرانية (42%)، فالمصادرات (35%) فالاستملاكات (15%) ثم التأميم (8%).

خلال جلسات العصف الذهني التي أقامتها "مؤسسة اليوم التالي" في عموم المحافظات السورية، بهدف مناقشة خارطة انتهاكات الأملاك والخلول المُنصفة للمتضررين جراء المنازعات العقارية الناجمة عنها، ومشاركة المجتمع المدني والخبراء وأصحاب المصلحة في بناء رؤية وطنية للعدالة العقارية، لم تغب أدوار قوانين التأميم والطوارئ والاستملاك الأقدم وتداعياتها اللاحقة، وتنوعت آراء المشاركين/ات بين لا جدوى الوقوف عليها لأنها أنتجت وقائع وتعديلات في أنظمة الملكية لم يعد ممكناً تغييرها، كتلك الناجمة عن تطبيق قوانين الإصلاح الزراعي، أو لأن إلغاء بعضها والتعديلات التي طرأت على بعضها الآخر مما تجاوزه الزمن وطواه مثل قوانين التأميم، في حين اتجهت نسبة مُعتبرة من المشاركين/ات إلى ضرورة فهم كيفية توظيف السلطة الأسدية لتلك القوانين لمعرفة البنى المُؤسسة لانتهاكات حقوق الملكية.

في المحور الثاني تناولت الورقة مشكلات وتحديات استعادة أملاك المتضررين بعد السقوط وخلال المرحلة الانتقالية الجارية، وطبيعة التحديات والعقبات القانونية، التي تعود إلى ما خلفته ترسانة القوانين والقرارات التي أصدرها النظام البائد، والتي تضاعفت 44% خلال سنوات الثورة؛ وأدت إلى تمكينه من الحجز والاستيلاء والتصرف بأملاك المهجرين والغائبين.

## ترصد الورقة "أكبر عقبات العودة"، وفق التالي:



- الطابو المفقود
- الاستيلاء ومصادرة الأملاك
- ضياع وثائق إثبات الملكية
- البيوت المهدامة
- القوانين العقارية للنظام البائد
- الفقر
- الخوف
- النزاعات العائلية
- ضعف المؤسسات

• توضح هذه المؤشرات نوعية التحديات والصعوبات، التي واجهت العائدون، وبالأخص المستولى على أملاكهم، وتلحظ الورقة زيادة وتيرة المطالبات والمنازعات العقارية بعد التحرير، والتي تفتقر بمظالم لأصحاب الحقوق تسببت فيها قوانين سابقة، تمثل نموذجاً واضحاً لسياسات مصادرة الأراضي والهدم القسري والإقصاء العمراني بحق الفئات الفقيرة والبيئات الحاضنة للثورة.

وتعرض الورقة بعض الأمثلة الحيّة غير الحصرية عن هذه المطالبات، التي تعود إلى انتهاكات تعرض لها المتضررون كعقاب جماعي، ومن أبرزها مشاعات حماة، وتسميتها نسبةً إلى البناء في أراضي زراعية على الشيوخ، وتضم مدينة حماة سبع مشاعات، وتعتبر أكثر من 20% من المباني في حماة مخالفة حسب الهيكل التنظيمي للمدينة. في العام 2008 قام مجلس المدينة بإعلان المخطط التنظيمي للأراضي المستملكة، وشملت هذه السياسات مناطق مشاع وادي الجوز ومشاع وادي النقارنة (حي السلام) ومشاع الأربعين، حيث سُلبت حقوق آلاف العائلات في السكن والأرض دون تعويض عادل أو بدائل سكنية.

أما في حمص فهي مثال آخر كما تبينه الورقة، على التداخل بين قوانين استملاك قديمة ومشاريع استثمار جديدة، ففي عام 2007 أطلق محافظ حمص غزال حينها، مشروع "حلم حمص" يقوم على إعادة هيكلة وتحديث المدينة وتوسيعها عمرانياً كما روج له المحافظ وقتذاك، وأعقبه إعداد مخططات تنظيمية تطال مناطق واسعة من المدينة وأريافها. أثار المشروع احتجاجات واسعة تعود إلى خروجه عن "النفع العام" واستخدامه لمشاريع استثمارية وخدمية على حساب أراضي مستملكة لم يتم تسوية الخلاقات حولها.

بعد التحرير وإثر عودة أعداد كبيرة من مهجري تلك الأحياء، قامت محافظة حمص بالإعلان رسمياً عن مشروع "بوليفارد النصر" في 12 آب 2025 ليكون أول مشروع عمراني كبير يُطرح بعد سقوط النظام. وقدمت المحافظة المشروع على أنه جزءاً من سلسلة مشاريع لإعادة إعمار المناطق المتضررة في المدينة. سرعان ما شهد حيّ القراييص في حمص أول ردّ فعل شعبي مباشر على مشروع "بوليفارد النصر" رفضاً له، والمطالبة بإيقافه، بسبب قيام المشروع على حساب سكان الأحياء التي تم استملاكها سابقاً.

في المحور الثاني، تطرقت الورقة إلى أبرز القوانين التي وضعت عوائق وتعقيدات أمام إثبات الملكيات، ولعبت أدوراً خطيراً، في وضع موانع قانونية وإجرائية أمام إثبات أملاك من تهجروا قسرياً خلال سنوات الثورة، ومن أبرز تلك القوانين التي قامت على التلاعب بسجلات الملكية، المرسوم 12 لعام 2016 الذي سمح بإنشاء سجلات بديلة وإعادة إنتاج نسخ ورقية عن النسخة الرقمية في السجلات العقارية، وفتح باب الاعتراضات على ما ورد في النسخة الرقمية لمدة أربعة أشهر وهي غير كافية، لأن ما يقارب نصف الشعب السوري كان خارج بلده بين نازح ولاجئ.

أما القانون رقم (33) الصادر في 2017، المتعلق بـ "تنظيم آلية العمل في إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة كلياً أو جزئياً، أو التي ثبت فقدانها نتيجة الحوادث الطارئة"، كونه يرسم خريطة إدارية أو قضائية لإعادة تمكين بوثائق عقارية، يزعم أنها تالفة أو مفقودة، وهذا يعني إتاحة الفرصة لكل مدع بحق أنه يملك عقاراً، ويقدم اعتراضاً بالحق العيني أن وثيقته تالفة فيتم ترميمها على أساس ادعائه بعد إحضار شهود، في ظل عدم علم صاحب العقار.

ظهرت مشكلة حرمان النساء من الميراث كمظهر متجدد لإشكالية قديمة في المجتمع السوري، والتي كانت مغيبّة خلال سنوات النزاع بسبب فقدان السيطرة على الممتلكات وغياب إمكانية المطالبة بالحقوق. ومع بدء استعادة بعض الأفراد لأموالهم تدريجياً، وجدت كثير من النساء أنفسهن في مواجهة تحديات قانونية واجتماعية جسيمة عند محاولة نيل حقوقهن في التركة، ما ألقى بظلاله الثقيلة على ملف الإرث. كانت هذه المشكلة حول مشكلات ميراث النساء من النقاشات التي شهدتها ورش العصف الذهني.

تناول المحور الثاني من الورقة الصعوبات العملية والإدارية أمام استعادة الأملاك، بوصفها من أكبر التحديات التي تواجه النازحين والمهجرين واللاجئين العائدين، أو الذين يفكرون بالعودة إلى مناطق سكنهم. تبرز مشكلات الترميم وإعادة الإعمار، وهي من المعضلات الكبيرة التي تكشف عن الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والإنسانية التي تسببت فيها انتهاكات الحقوق العقارية، وتصدر رخص الترميم عن مجالس المدن والبلديات، كما في القوانين السارية إلى يومنا هذا، وهناك عدة شروط للترميم، منها السلامة الإنشائية الكاملة للبناء، والحصول على موافقة من لجنة فنية مختصة تقوم بتقييم الأضرار وتحديد إمكانية الترميم أو ضرورة الإزالة.

من تجارب الأهالي الذين يحاولون ترميم منازلهم، لحظت الورقة وجود فروق في تعامل الجهات الإدارية بعد التحرير ما بين تسهيل الترميم سواء برخص بناء أو دونها في بعض الحالات.

عرضت الورقة أنماط من المنازعات العقارية القديمة الجديدة التي تهدد السلم الأهلي في الفترة التي تلت التحرير، حيث شهدت عدة مناطق، منازعات عقارية على درجة عالية من التصعيد والاحتقان، كادت أن تفجر بدورها نزاعات أهلية ذات أبعاد طائفية. وكادت أن تغدو سبباً مستجداً لانقسامات أهلية وطائفية عميقة، تهدد فعلياً السلم الأهلي، وهو لم يزل يمضي بخطى بطيئة نحو الاستقرار المجتمعي.

من الأمثلة على طبيعة تلك المنازعات، بغرض فهم امتداداتها بين الماضي والحاضر من جهة، وعرض جوانب خطورتها دون طول تقوم على إنصاف أصحاب الحقوق، وتوفير بدائل وحلول لشاغلها من جهة أخرى، توقفت الورقة على مطالبات أصحاب الحقوق في المعضمية بأملآهم في حي السومرية، وإيقاظ مشكلات قديمة بين حي برزة وعش الورور، وتوترات بين حي المزة ومسكن المزة 86، ومطالبات قديمة جديدة بشأن ملف استرداد الملكيات المسلوبة للعقارات القائمة في حي كفرسوسة. وعرضت حالة عفرين، كمثال على تعدد أطراف الانتهاك ونوعية الانتهاكات، وإلى بروز تحديات مركبة أمام عودة اللاجئين والنازحين إليها بعد سقوط نظام الأسد البائد.

والانتهاكات التي وقعت خلال أحداث السويداء في شهر تموز 2025، شملت الحرق المتعمد لعدد من القرى في ريف السويداء الشمالي والغربي، وتعفيش المحال والمستودعات، وكذلك شملت منازل البدو في المقوس وقرى أخرى. تم توثيق تلك الانتهاكات في التقرير الصادر عن لجنة التحقيق الدولية المستقلة المعنية بسوريا في سوريا بتاريخ 17/ آذار 2026. ما خلق تحديات جديدة تُضاف إلى المشكلات المتراكمة في هذا الملف، وتحاكي مخاوف متشابهة من تعثر الحل الوطني القادرة على معالجتها وتجاوزها.

كما رصدت الورقة انتهاكات جديدة خلال المرحلة الانتقالية، استهدفت جماعات ومناطق معينة، على خلفيات طائفية، ونجم عنها انتهاكات موثقة، وأضراراً كبيرة بحق أصحاب الأملاك. كما جرى خلال أحداث الساحل في شهر آذار 2025، وتعرض قرى وأحياء عديدة، شهدت انتهاكات واضحة لحقوق الملكية والأراضي، كالاستيلاء على البيوت والأراضي والمزارع وطرد أصحابها، وحرق المحاصيل الزراعية، ومنها أحياء الرميلة والعسالية في مدينة جبلة، وقرية صنوبر التابعة لناحية الهنادي في اللاذقية.

انتقل المحور الثالث من الورقة، إلى مناقشة كيفية تعامل الإدارة الانتقالية مع نزاعات الملكية والسكن، وفحص وتقييم الخطوات والإجراءات التي اتبعتها في سياق الحل والمعالجات، فمع تراكم وتزامن الدعاوى والمنازعات العقارية، تم اللجوء بعد التحرير إلى تشكيل لجان أهلية وصلحية بموافقة الإدارة الجديدة، وغطت هذه اللجان عدداً من المناطق السورية، التي وفد إليها مهجرون ونازحون جدد مع وجود سكانها المقيمين.

تشكل هذه اللجان "آلية بديلة غير قضائية" لحل الخلافات والنزاعات العقارية والإرثية، حيث يواجه النظام القضائي تحديات كبيرة من حيث الوصول إليها، وسرعة الفصل في القضايا، وتناولت الورقة أمثلة على لجان صلحية تشكلت في دوما وداريا ومخيم اليرموك وتجربة كلٍ منها، كأمثلة على طبيعة عمل هذه النوع من اللجان، مع انتشار وتعدد لجان ومجالس الصلح في العديد من المناطق السورية، كمجلس الصلح في ناحية الحمراء في ريف حماة الشرقي، ومجلس الصلح في منطقة الصبيخان في محافظة دير الزور، ومجلس الصلح في منطقة السفيرة في محافظة حلب، وعشرات المجالس غيرها. وعلاقة تلك اللجان والمجالس بـ "مجلس الصلح العام" والذي تم تأسيسه مطلع عام 2024 بالتنسيق مع الجهات المختصة في مدينة إدلب التي كانت حينها تخضع لسيطرة فصائل المعارضة السورية المسلحة.

تشكلت أيضاً لجان إدارية رسمية خاصة بمعالجة قضايا الغصب والاستيلاء غير المشروع، بسبب كثرة وتعدد العقارات المستولى عليها، سواء بالغصب البين أم بوضع اليد، أم نتيجة عمليات تزوير واحتيال بنقل الملكية، دفعت الحكومة الانتقالية من خلال المحافظين، إلى تشكيل تلك اللجان التي شملت محافظات حمص وحلب وحماة، وسعت الورقة إلى توضيح مهام وصلحيات كل منها، والآليات والإجراءات حيال المنازعات العقارية التي، تتصدى لها.

في حمص، أنشأ المحافظ لجنة خاصة بموجب القرار رقم 1 بتاريخ 13 يناير، 2025، لمعالجة الغصب البين. وتستند صلاحية اللجنة إلى المادة 45 من قانون الإدارة المحلية رقم 107 لعام 2011 التي تجيز للمحافظ اتخاذ قرار بإزالة الغصب وإعادة الحال إلى ما كان عليه، على أن يبقى القرار الإداري نافذاً ما لم يلغ أو يُعدل، أو يبت في أصل الحق قضائياً.

تشكلت لجنة في حلب بقرار من المحافظ رقم 9 بتاريخ 4 آذار 2025 يقضي بتشكيل لجنة للنظر فيما سماه "حالات الاستيلاء غير المشروع" على العقارات خلال عهد النظام البائد، واتخاذ إجراءات إدارية لردّ الحقوق إلى أصحابها. تشكلت لجنة الغصب البين في مدينة حلب في مارس 2025، وتستند إلى المادة 45 من قانون الإدارة المحلية رقم 107 الصادر سنة 2011، التي منحت المحافظين السلطة، في حال وقوع غصبٍ بينٍ على عقارٍ، باتخاذ الإجراءات اللازمة لإعادة العقار أو الملك إلى الحالة التي كان عليها قبل الغصب

باشرت لجنة أخرى في حماة أعمالها بموجب التعميم الصادر عن المحافظ رقم 1/917 بتاريخ 19 أيار 2025 الذي دعا المواطنين إلى تقديم شكاوى بخصوص الاستيلاء على العقارات. حيث مّيز بني نوعين من الحالات: الأولى، تتعلق بعمليات استيلاء عُرفية سواء تم تسجيل العقار باسم الدولة أم لم يسجل. النوع الثاني يشمل العقارات المصادرة بموجب أحكام محكمة الإرهاب أو محاكم مشابهة، شريطة أن تكون مسجلة باسم الدولة.

ثمة مشكلات ذات طابع مشترك واجهت عمل تلك اللجان، ومنها العقارات الواقعة على الشيوخ في المناطق التي شهدت دماراً كلياً أو جزئياً، وتلك التي سبق وتم مصادرتها من جهات متنفذة، قامت ببناء مساكن جديدة فوقها، بحيث تتداخل الحقوق بين السكان الأصليين وساكنيها الجدد. تبقى المشكلة الأبرز في عدم قدرة تلك اللجان على الاستجابة الشاملة للحجم الكبير من المنازعات العقارية التي تتصدي لها، بحكم الإمكانيات المحدودة على صعيد الكوادر المختصة بدراسة الشكاوى المعروضة أمامها، واختلاف طبيعة تلك الشكاوى من حيث موضوعها، وحسب نوعية الانتهاكات.

خلال ورش العصف الذهني التي أقامتها اليوم التالي في مختلف المحافظات السورية، تعددت المطالبات الملحة بضرورة إحداث هيئة وطنية عليا لحقوق الملكية والسكن، تكون صاحبة الاختصاص في متابعة هذا الملف الوطني والإنساني ذات الأولوية القصوى في المرحلة الانتقالية، بدلاً من تركه خاضعاً للجان إدارية حكومية وفق معايير ومحددات تختلف من لجنة إلى أخرى. كما يرى أصحاب تلك المطالبات أيضاً بأن نوعية المنازعات العقارية الشائعة في سوريا، تحتاج إلى تفعيل دور قضاء عقاري مختص وقادر على معالجتها.

كما تناول المحور الثالث سلسلة المراسيم والقرارات والتعاميم المتعلقة بقضايا الاستيلاء على الأملاك وكيفية معالجتها عبر لجان قضائية، حيث أصدر الرئيس احمد الشرع المرسوم التشريعي المرسوم رقم (16) بتاريخ 11 أيار 2025 ، والذي ينص على "إلغاء قرارات الحجز الاحتياطي، الصادرة عن الأجهزة الأمنية بين عامي 2012 و 2024 استناداً إلى قانون سلطات الضابطة العدلية رقم (63) لعام 2012" وإلغاء العديد من قرارات الحجز من قبل وزارة المالية تطبيقاً للمرسوم، لكن حتى تاريخ إعداد هذه الورقة لم يتم إلغاء كل قرارات الحجز بصورة شاملة ونهائية، ولم يتم تعديل المواد الاستثنائية في قانون الضابطة العدلية التي منحت الأجهزة الأمنية، إلى جانب قاضي التحقيق والمدعي العام صلاحيات إلغاء الحجز الاحتياطي.

في حين تضمن التعميم رقم (526) تاريخ 20/10/2025 المتعلق بالمعالجة القانونية لملف الاستيلاء غير المشروع على العقارات، خطة متكاملة حسب بيان الوزارة، وفق نهج سريع وموحد ومنصف، وذلك بتخصيص محاكم ودوائر قضائية، للنظر حصرياً في هذه القضايا وتوحيد الاجتهاد القضائي، وتجنب التناقض في المعالجة، وتقصير المدد الزمنية للنظر في الدعاوى وتبسيط الإجراءات دون المساس بضمانات المحاكمة العادلة.

فيما جاء التعميم رقم (12) الصادر عن وزير العدل بتاريخ 2026/3/4، كخطوة ضرورية لإعادة فتح الأبواب الموصدة أمام حق المتضررين بالتقاضي، ويقضي التعميم بأن وجود القوة القاهرة والسبب الأجنبي يشكل متى توفرت شروطه القانونية مانعاً مادياً يوقف سريان المدة القانونية للتقدم أو سقوط الدعوى سواء كانت جزائية أو مدنية، وينطبق التعميم على الجرائم الجسيمة كالاعتقال والإخفاء القسري والتشريد القسري، ويشمل التعميم الأسباب الأمنية الجدية التي تحول دون تمكن الشاكي من وصوله للعدليات أو ممارستها الفعلية لحق التقاضي، بمن فيهم الغائبون والمختفون والمهجرون قسرياً، الذين فقدوا حقهم في إقامة الدعوى ضمن المدة المحددة في القانون.

تبرز في سياق تقييم مدى استجابة الحكومة لملف حقوق الملكية وتحدياته، مشكلات وفجوات تنظيمية تعود إلى ما يكتنف سياسات الحكومة من غموض وتعويم في إدارة جوانب ذات صلة تنظيمية بهذا الملف، وهذا ما يمكن تلمسه في آليات تعامل مجالس المحافظات، مع قوانين ومخططات تنظيمية التي سبق وأن صدرت عن حكومات النظام البائد قبل سقوطه، بينما ظهر في حالات أخرى تمسك ممثلي الحكومة المعنيين بالتنظيم العمراني، بأولوية الاستثمار والترجح العقاري على حساب أصحاب الأملاك، وكمثال على ذلك ما أثاره مشروع محافظة دمشق لإعادة إعمار أحياء جوبر والقابون، من ردود فعل غاضبة من ممثلي الحيين، الذين حضروا اجتماع مع مدير مكتب لجان الأحياء في محافظة دمشق في منتصف شهر آذار 2026. حيث كشف الأخير عن وجود توجه رسمي لاستقدام شركات أجنبية تموّل وتنفذ المشروع وبنيته التحتية.

سعى المحور الثالث أيضاً، إلى تسليط الضوء، على تحديات إدارة ملف الأملاك في مناطق الجزيرة السورية، بعد استعادت الحكومة السورية سيطرتها على محافظتي الرقة ودير الزور خلال شهر يناير 2026، وما تضمنه اتفاق 30 يناير بين الحكومة السورية و"قسد" لجهة دمج مؤسسات الإدارة الذاتية التابعة ل"قسد" ضمن مؤسسات الدولة السورية، مع تثبيت الموظفين المدنيين، وتسوية الحقوق المدنية والتربوية للمجتمع الكردي، وضمان عودة النازحين والمهجرين إلى مناطقهم.

## سعت الورقة إلى تقديم صورة عامة عن أبرز الصعوبات والتحديات التي تواجه العائدين، وتمثل في:

تعود إلى حجم الدمار الواسع، لاسيما في محافظتي الرقة ودير الزور، وتضرر بنيتهما التحتية بصورة كبيرة، حيث توجد بلدات وأحياء وقرى غير صالحة للسكن بأكملها، ولا يستطيع أصحاب تلك المساكن إعادة إعمارها، بسبب أحوالهم المادية والمعيشية الصعبة، وعدم امتلاكهم تكاليف البناء.

غياب الكهرباء والمياه والمدارس والمراكز الصحية عن المناطق المدمرة، جعل العودة غير ممكنة أو غير مستدامة، ورغم التحسن الملحوظ بعد التحرير في الخدمات الرئيسية، كزيادة عدد ساعات الكهرباء، وإزالة الركام من الطرقات، وإعادة ترميم بعض المدارس، غير أن الطابع العام للخدمات لازال في حدود الدنيا.

تمثل محافظة دير الزور مثالا جليا، على الارتفاع الكبير في إيجارات المساكن والمحال، قياساً بقدرة العائدين على تحمل أعبائها، علاوةً عن ندرة البيوت المعروضة للإيجار قياساً بالاكتظاظ السكاني، حتى باتت عدة أسر تسكن في شقة واحدة.

لا يوجد إطار قانوني ومؤسسي واضح ومعلن لمعالجة قضايا الملكية بعد سقوط النظام البائد، مع غياب آلية موحدة على المستوى الوطني لتسوية النزاعات على الملكيات، وعدم وجود توثيق شامل لانتهاكات الملكية في تلك المناطق خلال الحرب. يضاعف من تلك التحديات مشكلات إثبات الأملاك بعد حرق العديد من السجلات العقارية خلال الحرب، وعدم تمكن الكثير من أصحاب الأملاك المتضررين، من إثبات أملاكهم بسبب فقانها أو تلفها، هي مشكلات وتعقيدات فعلية تواجه العائدين، ويفاقم منها حجم عمليات التلاعب والتزوير الذي قامت به شبكات محلية نافذة في السنوات الماضية، قامت بنقل أملاك غائبين إلى أسماء جدد محسوبين عليها.

01

### عوائق مادية:

02

### عوائق خدمية:

03

### الارتفاع الباهظ في الإيجارات:

03

### تحديات قانونية:

تخلص الورقة في محورها الرابع إلى جملة من التوصيات الهادفة إلى تحقيق العدالة العقارية على المستوى الوطني، وضرورات معالجة ملف الأملاك والمساكن، وفق مقاربة شاملة، تنقله من حالة التعامل الإجرائي الانتقائي والمجزأ في إدارة المشكلات والتحديات القائمة، إلى تبني سياسة وطنية عامة في التعامل مع مقتضياته وفق مبادئ الانتصاف والعدالة، وبناءً على ذلك توجه الورقة جملة من التوصيات إلى كل الجهات والهيئات المعنية بهذا الملف وما يقترن به من إصلاحات واجبة:

**ضرورة الإصلاح القانوني والقضائي والمؤسسي**، ودور مجلس الشعب الجديد، في تضمين الدستور الدائم مظلة دستورية وقانونية تحمي حقوق الملكية والسكن، وإعادة النظر بكافة القوانين والمراسيم العقارية التي أصدرها النظام البائد، والتي شكّل الكثير منها البيئة الخصبة لانتهاكات الملكية والسكن، وأهمية إعداد خطة تشريعية متكاملة لمعالجة الثغرات القانونية في قضايا الملكية، وإعطاء الأولوية للإصلاح القضائي، وتفعيل دور وزارة العدل في الوفاء لمتطلباته البنوية، وإعادة تأهيل وتدريب قضاة أكفاء في النظر والتعامل مع المنازعات على الأراضي والمساكن والملكيّات، وإصلاح هيئات الحوكمة والأطر المعنية بإعادة الأعمار وتأهيل البنى التحتية، وتعديل قوانين الإيجار التي سبب مشكلات كبيرة على صعيد الإسكان.

**تعزيز وتفعيل دور هيئة العدالة الانتقالية** في دعم برامج الإصلاح المؤسسي وجبر الضرر، ومحاسبة المنتهكين، لما لهذه الآليات من صلة وثيقة بملف الأملاك والمساكن، ولأن تأخر الهيئة في تحمل مسؤولياتها في تطبيق هذه الآليات، ينعكس سلباً على حقوق أصحاب الأملاك، ويضعف الثقة المجتمعية بالدور المأمول على تحقيق العدالة الانتقالية

**تشكيل هيئة وطنية متخصصة**، لدراسة مشاكل الاستملاك واسترداد الأملاك، والاستماع لأصحاب المصلحة وأصحاب الحقوق، واقتراح السياسات والتشريعات المناسبة لحلها، بما يكفل التوازن بين حقوق الدولة والملّك والشاغليين، وتنبثق عنها محكمة خاصة بالمنازعات العقارية، ويمكن الاسترشاد بتجارب دولية ناجحة في هذه المضمار كتجربة البوسنة.

**وضع مقاربة وطنية شاملة** لإدارة ملف عودة المهجرين واللاجئين، تأخذ بالاعتبار الخصوصية السورية، بحيث تقوم على أسس تنموية مستدامة، وتبني سياسات اقتصادية واقتصادية تستهدف تحسين شروط الحياة للمجتمع السوري، من خلال تأمين فرص العمل لتسهيل عودة العائلات واستقرارها بشكل دائم.

**وضع استراتيجية وطنية واضحة، لإعادة الإعمار،** ومعالجة مشكلة العشوائيات المزمنة، ومن تدمرت مساكنهم بسبب الحرب، تتضمن إطلاق برامج طوارئ لإزالة الأنقاض، واستعادة الخدمات الأساسية، مع تطوير نظام واضح لمنح تراخيص البناء والترميم، من خلال تبسيط إجراءات التراخيص والترميم وتقديم إعفاءات مالية أو دعم مادي للعائلات العائدة. وتكون تلك الاستراتيجية ركناً أساسياً من مقاربة إعادة الإعمار والعودة.

**دعم جهود إثبات الملكية والتوثيق والمسائلة،** من خلال توحيد أنظمة الملكية والتسجيل، واعتماد كافة التوثيقات المتعلقة بمعاملات تثبيت الملكية والبيع العقارية، وفق ضوابط قضائية وقانونية وإجرائية، في إثبات صحة تلك المعاملات، وإنشاء قاعدة بيانات للممتلكات المتضررة والمنتهكة، سواء القديمة منها، أو التي تم ارتكابها بعد السقوط، ومحاسبة المنتهكين.

**وقف ومراجعة المخططات التنظيمية** التي صدرت عن مؤسسات النظام البائد قبل سقوطه، والتي استهدفت بصورة واضحة، مناطق تعرضت لنسب دمار كبيرة، وغالبية أهلها اضطروا لمغادرتها، وحي الحيدرية بحلب وغيرها، وضرورة مشاركة الأهالي في أي خطة أو مشروع يتعلقان بإعادة تنظيم وإعمار المناطق المتضررة، وبما يضمن حقوق أصحاب الأملاك والساكين والشاغلين لها.

**تنظيم شروط الموافقة الأمنية العقارية بصورة مؤقتة،** بحيث لا تتحول إلى أداة تقييد وتعطيل لتلك الحقوق، والتدقيق في مرجعياتها، تمهيداً لإلغائها بالكامل، وإلغاء آثار محكمة الإرهاب على الملكيات العقارية، من خلال قانون خاص يُبطل أحكام المصادرة عنها، ويعيد الحقوق إلى أصحابها.

**تفعيل أدوار المجتمع المدني،** وروابط الضحايا، وتنظيم أصوات أصحاب الحقوق في الدفاع عن قضايا الملكية والسكن، ودعم المبادرات التطوعية المحلية الناشطة في قضايا التوعية بحق الملكية، وبرامج دعم العائدين، ومنهجيات توثيق الانتهاكات قصيرة الأمد وطويلة الأمد، وأن تلعب روابط الضحايا دوراً ضاعطاً في ضمانة حقوق المفقودين والمختفين قسرياً.

**تمكين النساء من المشاركة في** كافة عمليات الإصلاح المؤسسي، لأنهنّ أصحاب مصلحة مباشرة في معالجة انتهاكات الملكية، وفي تطوير قوانين ومؤسسات حوكمة، تلغي أوجه التمييز التي يعاني منها على أساس الجنس.

# 01

## المحور الأول

البنية المُؤَيِّسة  
لانتهاكات حقوق  
الملكية والسكن

ورثت الدولة السورية الحديثة منذ نشأتها، في منتصف أربعينيات القرن الماضي، الإطار التشريعي والعرفي، الذي كان ينظم خلال الحقبة العثمانية أنواع حيازة الأراضي العامة والخاصة، ووثائق ومستندات الملكية (الطابو)، وبعد تأسيس السجل العقاري خلال الانتداب الفرنسي (1923 - 1946) اقتصر على المعاملات التي تجري ضمن التشريعات المكتوبة، ولم يشمل المعاملات العرفية وغير الرسمية. بعد صدور القانون المدني عام 1949، لعب هذا القانون دوراً هاماً في تقسيم أنواع وشروط الحيازة والملكية، وتحديد مسائل البيوع والإيجار والاستخدام والاستعمال والارتفاع، وغيرها من الحقوق المتعلقة بالعقارات والمنقولات<sup>1</sup>

كان من أبرز التحديات التي واجهت الحكومات السورية المتعاقبة بعد الاستقلال، ترتبط بإيجاد آليات استجابة وطنية لمشكلات الإسكان، في ضوء تنامي الكثافة السكانية، وإعادة توزيع الأراضي واستصلاحها. حيث كانت قوانين التأميم والإصلاح الزراعي، انعكاساً للتوجهات الاشتراكية التي سادت عقدي الخمسينات والستينات، لردم فجوات التفاوت بين ملاك الأراضي وأصحاب رؤوس الأموال من جهة، وبقية فئات الشعب من جهة أخرى، مع أن طريقة تطبيق تلك التوجهات أثارت مشاكل عديدة في سياق تنفيذها<sup>2</sup>. لم تغب حتى يومنا هذا الانتقادات المتواصلة على ما تركته سياسات التأميم من ضرب للصناعات الوطنية الناشئة في منتصف القرن الماضي، وإضعاف البرجوازية الوطنية التي كان لها دور هام في تلك المرحلة في بناء اقتصاد الدولة السورية الحديثة.

بعد تولي حافظ الأسد الحكم عام 1970، وبينما كانت تتزايد مشكلات السكن العشوائي على امتداد سنوات حكمه، ومع غياب سياسات عمرانية وعقارية، تقوم بمعالجة الخلل المتفاقم، بحكم تعدد المرجعيات القانونية والقضائية والإدارية، التي تنظم قضايا التملك والحيازة والسكن. تضاعفت الإشكاليات العقارية، مع صدور العديد من التشريعات والقوانين والإجراءات، التي فشلت في بناء منظومة عقارية موحدة، بقدر ما أدت في كثير من الأحيان، إلى إثارة المنازعات العقارية، وحرمان فئات واسعة من توفير السكن اللائق.

1- مذكرة موجزة: الإسكان والأراضي والملكية في الجمهورية العربية السورية تموز 2016 / HLP / HOUSING LAND AND PROPERTY  
آخر مشاهدة 2021 / 3/13 <https://www.nrc.no/globalassets/pdf/reports/final-nrc-syria-hlp-briefing-note-arabic-may-2016.pdf>

2- لمزيد من الاطلاع مراجعة كتاب حنا بطاطو - فلاحو سوريا - 2014 - الصادر عن المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات

## أولاً:

# العشوائيات أبرز ظواهر الفشل في التنظيم العمراني

بدأت ظاهرة السكن العشوائي في سورية في منتصف القرن الماضي، وتوسع انتشارها في الثمانينات وأصبحت تشكل تجمعات سكانية. لتصل إلى أرقام كبيرة بسبب تسييس المشكلة، وقد حاولت تصريحات المسؤولين في السلطة تخفيفها، ففي تصريح وزير الإسكان عام 2018 ومضمونه بأنّ " نسبة السكن العشوائي في سورية تصل إلى نسبة 40% إلى 50%". لينفي النسبة المتداولة والمقدرة ب 60% من مناطق السكن في سورية.<sup>3</sup>

يتباين مفهوم السكن العشوائي وفق الظروف الاجتماعية والسياسية والاقتصادية من مجتمع لآخر، وفيما يخص العشوائيات في سورية، نجد بأنها " تجمعات لمساكن لم تلتزم في نشأتها، أو مخططاتها، أو مواصفاتها، بالمنظومة القانونية العقارية، وتشاد على أراضي تعود ملكيتها للدولة أو للأفراد، وقد تكون أراضي زراعية أو غير معدة للسكن، وتقع في الأغلب خارج المخطط التنظيمي، أو داخله لكنها مخالفة لأنظمة ضابطة البناء، وفق تقسيمات غير معتمدة، وبدون ترخيص".<sup>4</sup>

3- صحيفة الوطن في سورية بتاريخ 13-5-2018 وقد أوردته دراسة: العشوائيات في سورية حصاد عقود من التجاهل -

4- السياسات التدخلية لحل مشكلة العشوائيات في سورية - ورقة بحثية صادرة عن اليوم التالي - تشرين الثاني

# 01

## في أسباب وخلفيات المشكلة

تعتبر مشكلة العشوائيات في سوريا، مثالاً جلياً على مشكلة انزياح الهوية الديمغرافية، عن الفضاء الزمكاني الذي نشأت وتطورت فيه. يعود نموها وانتشارها كأزمة تحيط بالمدن الرئيسية إلى جملة من العوامل السياسية والديموغرافية والاقتصادية والتنظيمية، فقد سعت سلطة البعث منذ استيلائها على السلطة، إلى توطين حواضن اجتماعية موالية للنظام في مناطق السكن العشوائي، ولاسيما في دمشق وحمص، وقد شكلت حزام أمني للدفاع عنه عند الضرورة، إضافة إلى أن مسألة العشوائيات كانت جزءاً من معادلات السلطة والهيمنة في البلاد منذ عقود، فمع تحويل نصف سكان البلاد تقريباً إلى مخالفين للقانون في سكناتهم أصبح هؤلاء بشكل أو بآخر تحت رحمة السلطة ودون أي حماية قانونية لممتلكاتهم.

كان يتجاهل النظام البائد تمدد العشوائيات التي أصبحت تستوعب نصف عدد السكان تقريباً. بيّنت إحصائية رسمية نشرها المكتب المركزي للإحصاء في سوريا عام 2007 أن 50% من السكن الإجمالي في سوريا عشوائي، وأن 45% من سكان دمشق يقيمون في "مناطق مخالفات"، وكذلك 35% من سكان حلب و42% من سكان حمص.<sup>5</sup>

5- لعشوائيات في سورية حصاد عقود من التجاهل-(ورقة بحثية)-اليوم التالي-2020-ص14

حيث تتخذ تلك العشوائيات " مناطق المخالفات الجماعية"، على شكل توزيعات سكانية ضمن جزر مغلقة، تحمل هوية وخصائص مناطقها ومجتمعاتها الأصلية، وتكرس الانغلاق الاجتماعي والعزل السكاني ضمن محيطها الجديد، بل يستخدمها في بعض الأحيان، لعسكرة وأمننة المجتمع، ضمن مخططاته لإعادة هندسة التركيبة السكانية، وإنتاج مجتمع سلطوي في المراكز والمناطق، التي تتموقع فيها مؤسساته السلطوية، والتي تحولت إلى أحياء ذات غالبية علوية في دمشق، وفي حمص. ومن أهم هذه الأحياء في دمشق "عش الورور، ومزة ٨٦، والسومرية، ومساكن الحرس، وضاحية الأسد، ومساكن الدياتاس". وفي حمص أحياء " النزهة والزهران وكرم اللوز وضاحيتي الوليد وعكرمة".<sup>6</sup>

في ذات السياق غرض النظام الطرف أحياناً، بقدر ما سهّل أحياناً أخرى، عمليات بناء أحياء عشوائية، أو توسع أحياء أخرى، اكتسبت هويات اجتماعية ودينية ومناطقية وأثنية متميزة، كأحياء الأشرافية والشيوخ مقصود بحلب ذات الغالبية الكردية، وأحياء الطبالة ودويلعة ذات الغالبية المسيحية، وأحياء نهر عيشة والدحاديل في دمشق للقادمين من سهل حوران، وجرمانا التي كانت غالبيتها من الدروز قبل أن تقطنها مكونات أخرى. وأحياء مختلطة من عدة مناطق سورية، كما في التضامن بدمشق والرمل في اللاذقية. ما أدى إلى نشوء تركيبة/ سكانية متأزمة. حالت دون تشكيل فضاء عام للاندماج الوطني. وأخطر ما نجم عنها تولد حساسيات وتوترات اجتماعية، وطبقية، وطائفية، ومناطقية<sup>7</sup>

بدورها أدت الزيادة المضطردة في عدد سكان المدن، نتيجة الزيادة الطبيعية للسكان، إضافة للهجرات الداخلية من الريف إلى المدن، ومن أطراف المدن إلى مراكزها، مع اتساع نطاق تريف المدن إلى نشوء وتوسع الأحياء العشوائية حول تلك المدن " دمشق - حلب - حمص " التي تركز فيها قطاع الأعمال والاستثمار، وتركزت فيها أعداد كبيرة من الوافدين، بغية الحصول على عمل وتحسين وضعهم المادي، مما أدى إلى الطلب العالي على المساكن العشوائية بسبب رخصها أو رخص الإيجارات فيها. ترافق ذلك مع عدم تدخل الدولة وعجزها عن بناء مساكن نظامية كافية، وتأخرها في إصدار المخططات التنظيمية وانتشار الفساد في القطاع العقاري.

6- العشوائيات في سورية حصاد عقود من التجاهل-مرجع سابق

7- مداخلة قدمها المصدر في جلسة حوارية، نظمتها "The Day After" حول تأثير المتغيرات الديمغرافية على حقوق الملكية وعودة اللاجئين بتاريخ 2021/2/19

## 02

## سياسات متضاربة وحلول قاصرة

مع تزايد وتسارع انتشار ظاهرة العشوائيات خلال عقدي الثمانينات والتسعينات وما تلاهما، ورغم المؤشرات الديمغرافية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، التي كشفت عن تصلب معضلة العشوائيات، فإن جملة السياسات المبكرة واللاحقة التي اعتمدها الحكومات الأسدية السابقة، وبهدف - حسب مزاعمها - معالجة تلك المعضلة والتخفيف من الاختلال السكاني الناجم بسببها.

أبانت وبكثير من الوضوح أن حزمة من القوانين المتعلقة بتنظيم عمران المدن والتوسع العمراني وتنظيم بيع الأراضي، ومنع الاتجار بالأراضي وبناء العرصات وإزالة الشيوخ، ومعالجة السكن العشوائي ( القانون رقم 9 لعام 1974، والقانون رقم 14 لعام 1974 والقانون رقم 3 لعام 1976، والقانون 60 لعام 1979، والقانون 21 لعام 1986، والقانون 5 لعام 1982 والقانون 26 لعام 2000 والقانون 1 لعام 2003 والقانون 33 لعام 2008) حيث أدت مجمل تلك القوانين كما تصدت لها دراسات مستفيضة تناولت حقوق الملكية والسكن،<sup>8</sup> في تحفيز السكن العشوائي واتساع نطاقه المحيطي حول المدن الرئيسية.

8- يمكن العودة إلى الدراسة الصادرة عن منظمة اليوم التالي بعنوان: متغيرات الهوية الديمغرافية وتأثيراتها على النسيج المجتمعي وحقوق الملكية وعودة

اللاجئين <https://tda-sy.org/ar/node/963>

رغم أن تلك القوانين انطلقت من فلسفة عقارية وتنموية تقوم على توفير الأراضي الصالحة للبناء، وتنظيم العشوائيات التي يمكن إدخالها في التوسع العمراني، وضبط وإزالة المخالفات، فإن الواقع على الأرض كان يكشف أن تلك القوانين لعبت دوراً كبيراً في منع التطوير العقاري المنظم، في مقابل تشجيعها على البناء العشوائي غير القانوني. المدعو للمفارقة أن الحكومات السابقة التي اعترفت بالعشوائيات، لاسيما بعد قرار اللجنة المركزية لحزب البعث عام 1982، الذي ينص على تقديم الخدمات لتلك المناطق من ماء وكهرباء وصرف صحي وغيره، فتحت الأبواب بنفس الوقت لتحويل العشوائيات إلى مادة للاستثمار بمعزل عن الضوابط القانونية، ومن فئات محسوبة عليها بقصد التربح، وكان هذا هو المدخل إلى تغطيتها القانونية من خلال القانون 46 لعام 2004، الذي سهل في حالات عديدة إصدار صكوك الملكية ضمن برنامج إعادة تنظيم الأراضي بموجب القانون 9 لعام 1974.

تبين تلك الحقائق من الناحيتين القانونية والعملية، مسؤولية الحكومات البعثية السابقة، عن أدوارها في تكريس معضلة العشوائيات، واعتمادها سياسات متضاربة في التعامل معها، أدت إلى فشلها المزمّن في معالجة تلك المعضلة، التي شرّعت من حيث النتيجة إحدى أكبر الظواهر المؤسسة لانتهاكات حقوق الملكية والسكن.

## ثانياً:

دور قوانين التأمين  
والطوارئ والاستملاك  
في شرعنة المصادرة

## 01

## ما تداعى عن قوانين التأميم والطوارئ

شهدت سوريا في مرحلة الوحدة مع مصر ما بين الأعوام 1958 و1961، الموجة الأولى من التأميم، التي طالت شركات كبيرة كان لها دور أساسي في الاقتصاد السوري قبل الوحدة. مثل الشركة السورية للغزل والنسيج والشركة التجارية الصناعية المتحدة المغفلة المساهمة " الخماسية"، وذلك بموجب القانون 117 لعام 1961، الصادر عن رئيس الجمهورية العربية المتحدة في ذلك الوقت، وقد نجم عن تأميم الشركات والمصانع خسائر كبيرة أصابت الاقتصاد الوطني كما تبين لاحقاً. في حين جاء قانون الإصلاح الزراعي رقم 61 لعام 1958، الذي تم فيه إعادة توزيع الأراضي على الفلاحين ضمن سقف محدد للملكية حدده القانون، وكان ترحيب الفلاحين بتطبيق هذا القانون أمراً طبيعياً لأنه وضع حداً للسياسات الإقطاعية المجحفة بحقوقهم. لكنه وبعد أن منح الدولة إدارة القسم الأكبر من الأراضي المستملكة، من خلال المؤسسة العامة لاستصلاح الأراضي، ظهرت في العقود اللاحقة لاسيما خلال حكم البعث، آثاره السلبية على الملكية الخاصة، نتيجة دور السلطات البعثية في تحويل الملاك والمنتفعين الجدد في هذا القانون، إلى طبقة محكومة بقرارات وتوجهات الإدارة المسؤولة عن تطبيقه، بحيث تحوّل مفهوم "الاستصلاح" إلى ذريعة جاهزة لمصادرة مساحات واسعة من الأراضي الخصبة، خصوصاً في ريف دمشق والجنوب السوري وحمص وسهل الغاب ومناطق الجزيرة، وأرياف دير الزور والرقعة. فبمجرد تصنيف الأرض كمستصلحة، كانت تُنتزع من أصحابها الفعليين لصالح مشاريع الدولة أو تُعاد توزيعها على عناصر حزبية وأمنية مقربة.<sup>10</sup> مما أدى وتحديداً في حكم الأسد الأب إلى طول ظاهرة إقطاعية الدولة محل الملاك الإقطاعيين، وتجسير الإصلاح الزراعي لاحقاً لهيمنة السلطة على نظام الملكية الزراعية.

9- قانون تأميم بعض الشركات والمنشآت عام 1961- التاريخ السوري المعاصر

10- كيف تم استخدام العديد من القوانين السورية لأغراض تمييزية - سوريون من أجل الحقيقة والعدالة - 10 نوفمبر 2012

جاءت الموجة الثانية من التأميم خلال الستينات من القرن الماضي وخلال حكم الأسد منذ بداية السبعينات وما تلاها، تم تأميم معظم الصناعات التحويلية والصناعات الاستخراجية والموارد الطبيعية والتجارة الخارجية وشركات النقل والمواصلات والكهرباء والمصارف وشركات التأمين. نجم عن ذلك مصادرة آلاف العقارات التي وقع عليها التأميم، وإهدار حقوق ملاكها الأصليين.

منذ وصول البعث إلى السلطة عام 1963 وحتى سقوطه نهاية العام 2024 بلغ عدد المراسيم والقوانين التشريعية، المرتبطة بالاستملاكات والتأميم وحجز الأموال والملكية العقارية والتنظيمات العمرانية وما اتصل بها 139 قانوناً، في حين بلغت القرارات والتعليمات التنفيذية 500 قرار، وفي عهد "الأسد الأب" كانت النسبة الأكبر من تلك المراسيم التشريعية هي للتنظيمات العمرانية (42 في المئة)، فالمصادرات (35 في المئة) فالاستملاكات (15 في المئة) ثم التأميم (8 في المئة).<sup>11</sup>

ثمة قوانين ومراسيم تركت آثاراً بالغة الخطورة على حياة السوريين بوجه عام، وأدت إلى شرعنة آليات المصادرة غير القانونية بصورة خاصة، ومن أبرزها المرسوم التشريعي الخاص بحالة الطوارئ رقم 15 تاريخ 1962، والذي نص في (الفقرة والمادة 4) "الاستيلاء على أي منقول أو عقار وفرض الحراسة المؤقتة على الشركات والمؤسسات، وتأجيل الديون والالتزامات المستحقة والتي تستحق على ما يجري الاستيلاء عليه".<sup>12</sup>

وقد تم استخدام هذه المادة كرخصة مفتوحة بيد الحاكم العرفي للاستيلاء على ممتلكات المعارضين، وكل من تصنفه الأجهزة الأمنية خطراً على الدولة، فعلى سبيل المثال، وخلال الثمانينات وبعد أحداث حماة 1982 تم الاستيلاء على أملاك الكثير من المنتمين أو المتهمين بالانتماء لحركة الإخوان المسلمين، سواء من تم اعتقالهم، أم من فروا خارج البلاد.

11- كيف تم استخدام العديد من القوانين السورية لأغراض تمييزية - مرجع سابق

12- انظر قانون حالة الطوارئ الذي بقي سارياً منذ العام 1962 وحتى إلغاؤه في العام 2011 واستبداله بقانون مكافحة الإرهاب

## 02

## أضرار قوانين الاستملاك على أصحاب الحقوق

خلافًا لتجارب الدول التي طبقت قوانين الاستملاك لأغراض المنفعة العامة، شكلت سياسات النظام البائد خلال حقبة الأسد الأب والابن، نموذجاً فريداً من نوعه، لجهة استخدام قوانين الاستملاك والمصادرة لتفكيك البنية الاجتماعية والسيطرة على المدن الكبرى: ففي دمشق، نُزعت أراضٍ شاسعة من ملائكتها الأصليين في المزة وكفرسوسة والميدان، وتم تحويلها إلى مشروعات سكنية لصالح النخبة السياسية والعسكرية.

وفي حمص وحلب وحماة، استُخدم استملاك الملكيات الخاصة لإقامة مشاريع عامة واتحادات سكنية، وفي حالات مثل منطقة اليرمون بحلب المستملكة منذ ستينات القرن الماضي، لازال أصحابها دون تعويض حتى وقتنا الراهن. بينما في ريف دمشق، كانت قرارات الاستملاك مرتبطة بمشروعات "توسيع العاصمة" على حساب الملكيات الريفية، كما حدث في التل وداريا، أما المعضمية فقد صودرت أملاك واسعة منها لصالح بناء مطار المزة العسكرية، وفي حماة اتخذ النظام من قرارات الاستملاك وسيلة لتجريد الأملاك من أصحابها، كعقاب جماعي لاسيما بعد أحداث العام 1982، أما في الساحل ومنذ العام 1979 قامت وزارة السياحة باستملاك مساحات زراعية واسعة لإقامة منشآت سياحية، لكن طيلة العقود الماضية لم تنفذ تلك القرارات، ولم تعمل الوزارة على تسديد بدلات الاستملاك لأصحابها.

تكشف المادة 35 من قانون الاستملاك لعام 1974 عن تلاعب الجهات العامة بمفهوم النفع العام، وكيفية تجييره لصالحها على حساب حقوق الأملاك المستملكة، حيث تنص:

"إذا زالت صفة النفع العام عن العقارات المستملكة، فتعتبر تلك العقارات من الأملاك الخاصة للدولة، ويجري تسجيلها في قيود السجل العقاري باسم الجهة العامة المستملكة".

بينما أتاحت لمالكي الأراضي الزراعية المستملكة الصالحة للاستثمار الأولوية في شرائها بشرط استبدادي "إذا قبلوا بالثمن الذي تحدده الجهة المستملكة".

أي ليس بالقيمة الرائجة، وهذا كان إجحافاً كبيراً لحق مالكي الأراضي بالحصول على التعويض العادل. وفق هذا القانون كان يتم تقدير الأرض بحسب إنتاجها وقيمة العقار بحسب كلفة إنشائه دون النظر لفرق المكان وأهمية الموقع والاختلافات بين المدن بعضها عن بعض، فما يجري على دمشق يطبق على عقار في الحسكة.

ثم أصدر الأسد الأب القانون رقم 20 لعام 1983، الذي أعطى صلاحيات واسعة للاستملكات لصالح وزارة الدفاع. من جانب آخر أجاز القانون 20 للعام 1983 اقتطاع مساحة ربع العقار المستملك مجاناً، والذي يعرف بـ"الربع المجاني" أو "الربع النظامي".

فإذا كانت مساحة الجزء المستملك تقع في حدود "الربع النظامي"، يحق للجهة العامة استملاكه من دون دفع أي تعويض عن هذا الجزء. الأسوأ من ذلك بالنسبة لصاحب الملكية أن يتم تحديد التعويض بالليرة السورية في وقت تتدهور قيمتها، وأن يتم التسديد بعد خسارة الليرة لمزيد من قيمتها، ما يفقد التعويض قيمته المسجلة في حينه. ومن أوجه استغلال هذا القانون لتحقيق مكاسب خاصة لصالح مسؤولين إداريين في مؤسسات الدولة، أنه تم استملاك عقارات للنفع العام، ومن ثم تصدر الجهة المستملكة قراراً يلغي تخصيص القرار للنفع العام، وتالياً التصرف بالعقار المستملك باعتباره أملاك دولة خاصة إما ببيعه أو تأجيره لتجار تربطهم مصلحة خاصة بالمسؤولين. تشكل تجربة الاستملاك في الساحل السوري لصالح وزارة السياحة مثلاً واضحاً على ذلك الاستغلال الغاضح للقانون.<sup>14</sup>

أضرار قوانين الاستملاك لم تقف عند حدود قوننتها كأداة لنزع الأملاك الخاصة ومصادرتها دون وجوه مشروع في كثير من الحالات، بل وهو الأخطر في توظيفها من قبل السلطة البعثية بصورة مبكرة، بهدف الانتقام الجماعي من بيئات معينة، ومصادرة أملاك المعارضين، ويشكل استملاك أراضي واسعة في حماة عشية أحداث العام 1982، مثلاً جلياً على المصادرة الانتقامية باسم الاستملاك، حيث صدر المرسوم رقم 880 في العام 1988 والذي سمح باستملاك الأراضي الزراعية في محيط المدن وتنظيمها بهدف التوسع العمراني، مع تعويض أصحابها بما لا يتجاوز عشرة أمثال إنتاجها السنوي، وشملت أحياء معروفة باسم " المشاعات" نسبة إلى الأراضي الزراعية على الشيوخ، كمشاع الأربعين ووادي الجوز والنقارنة.<sup>15</sup>

يرى العديد ممن من شاركوا في جلسة نظمتها اليوم التالي في مدينة حماة، بأن سياسات الاستملاك الجائرة في المدينة جاءت استكمالاً للمجازر البشرية والتدمير المتعمد الذي شهدته المدينة في أحداث 1982، فلم تسلم البيئة والأبنية والعمران الذي يغلب عليه الطابع الأثري المميز، وشمل التدمير معظم الأحياء والمباني القديمة حيث هدمت أحياء "العصيدة و الشمالية والزنبقي والكيلانية وبين الحيرين والسخانة والبارودية والباشورة والحميدية والأميرية والأحياء الواقعة على أطراف المدينة مثل "طريق حلب"<sup>16</sup> .

من شأن تحليل وفهم البنية المؤسسية لانتهاكات حقوق الملكية في سورية، كما تقصت الورقة سياق تبلورها في حقبة البعث الطويلة، أن تضيء على جانب من الخلفية، التي مكّنت من اعتماد السلطة الأسدية في مرحلة الثورة السورية، على ترسانة مدججة بالقوانين والمراسيم والإجراءات العقارية؛ راکمت سياقاً ممنهجاً من الانتهاكات الخطيرة والواسعة لأملاك السوريين، وتسببت في منازعات عقارية مركبة ومعقدة، تفجرت دفعة واحدة بعد سقوط النظام البائد نهاية العام 2024 كما ستقف عليه الورقة.

15- المرجع السابق - بحجة العشوائيات . نظام الأسد يهدم المنازل في حماة ويشرد أهلها - رابطة الحقوقيين السوريين الأحرار - <https://fsla.org/archives/303>

16- مجزرة حماة 1982 .. يوم دمرت قوات الأسد مدينة بأكملها لمواجهة مجموعة عسكرية - 14 / 12 / 2014 -

خلال جلسات العصف الذهني التي أقامتها اليوم التالي في عموم المحافظات السورية، بهدف مناقشة خارطة انتهاكات الأملاك والطول المُنصفة للمتضررين جراء المنازعات العقارية الناجمة عنها، ومشاركة المجتمع المدني والخبراء وأصحاب المصلحة في بناء رؤية وطنية للعدالة العقارية، لم تغب أدوار تلك القوانين الأقدم وتداعياتها اللاحقة، وتنوعت آراء المشاركين/ات بين لا جدوى الوقوف عليها لأنها أنتجت وقائع وتعديلات في أنظمة الملكية لم يعد ممكناً تغييرها، كتلك الناجمة عن تطبيق قوانين الإصلاح الزراعي، أو لأن إلغاء بعضها والتعديلات التي طرأت على بعضها الآخر مما تجاوزه الزمن وطواه مثل قوانين التأمين، في حين اتجهت نسبة معتبرة من المشاركين/ات إلى ضرورة فهم كيفية توظيف السلطة الأسدية لتلك القوانين لمعرفة البنى المؤسّسة لانتهاكات حقوق الملكية، لا سيما أن جزء لا يستهان به من المنازعات العقارية المفتوحة خلال المرحلة الانتقالية، تعود في جذورها إلى سطوة تلك القوانين، ولا أدل عليها من مفاعيل قوانين الاستملاك والمظالم الكبيرة المرتبطة بها.

# 02

## المحور الثاني

ما بعد سقوط النظام:  
مشكلات وتحديات  
استعادة أملاك  
المتضررين

طوال سنوات الثورة والحرب في سوريا، لم يكتف النظام السابق بتدمير الأحياء والمدن التي شاركت في الثورة، ولكنه مارس عمليةً منهجيةً بعد ذلك للاستيلاء على الممتلكات.

كان الهدف إلغاء ذاكرة الأماكن وتفكيك المجتمعات التي شاركت في الثورة عليه، أو محوها وقتل أيٍّ أملٍ في عودتها، ضمن مخططات عمل عليها بصورة حثيثة للتغيير الديمغرافي، من خلال أنماط انتهاك متعددة ومركبة، ومنها تسهيل الاستيلاء السهل على أملاك المهجّرين، من خلال التلاعب تحت غطاء القوانين والمراسيم والقرارات التي أصدرها خلال الثورة، والتي أباحت مصادرة وسلب الملكيات على نطاق واسع، وإتاحة المجال لشبكات الفساد والتزوير العقاري. لذا لم تقتصر محنة السوريين العائدين إلى مناطقهم بعد سقوط النظام البائد في ديسمبر 2024 على الدمار وصعوبات إزالة الأنقاض وترميم بيوتهم، ولكنهم واجهوا أيضاً سلب ملكياتهم وبيعها وتزوير وثائقها.

علاوةً على ما يواجه ملّك العقارات المهذّمة من إشكاليات قانونية في إثبات حقوقهم في مناطق الشيوخ، وتقاسمها عند عملية إعادة الإعمار. ناهيك عن المنازعات العقارية بين السكان القدامى والجدد والمطالبات الناشئة عنها.

## أولاً:

# التحديات والتعقيدات القانونية

في إحدى جلسات النقاش التي نظمتها اليوم التالي حول تحديات استعادة الأملاك، طُلب من المشاركين كتمرين افتتاحي، أن يذكروا بعبارة واحدة "أكبر عقبات العودة"، جاءت الإجابات وفق التالي: " الطابو المفقود - الاستيلاء ومصادرة الأملاك - ضياع وثائق إثبات الملكية - البيوت المهدامة - القوانين العقارية للنظام البائد - الفقر - الخوف - النزاعات العائلية - ضعف المؤسسات ". ما يعزز من دلالات هذه المؤشرات على تحديات وصعوبات استعادة الأملاك، التقارير الميدانية والمعلومات والتي اعتمدت عليها هذه الورقة من عدة مصادر مفتوحة، والتي تتقاطع على أن خطورة القوانين والإجراءات التي اتخذها النظام البائد خلال الثورة، لم تؤثر فقط على شرعية سياسات الاستيلاء والمصادرة فحسب، وإنما أنشأت معوّقات قانونية متشعبة أمام إثبات الحقوق لأصحابها، وقام النهج العقاري الذي سلكه خلال السنوات الماضية، على التصرف بأملاك الغائبين، كأنهم لن يعودوا أبداً، ضمن مخططاته لتطويب التغيير الديمغرافي.

يصعب على هذه الورقة أن تقدم إحاطة شاملة لمجمل القوانين والمراسيم المعنية بالشأن العقاري، أو التي نشأ عنها آثار على حقوق أصحاب الأملاك، غير ثمة ضرورة تدفعنا إلى تقصي آثار أبرز القوانين المجحفة التي صدرت في حقبة الأسد الأب، أو تلك التي صدرت في حقبة الأسد الابن، وهي الأخطر من حيث أدوارها في اتساع شأفة الانتهاكات العقارية، نظراً لأن عدد كبير من المنازعات العقارية المفتوحة بعد التحرير تعود إلى ما تدعى عن تلك القوانين من أضرار بالغة بحق أصحاب الحقوق.

## إلغاء قوانين وإجراءات استثنائية لاتزال آثارها قائمة

ثمة حقائق ومعطيات مشهودة، تؤكد أن ترسانة القوانين والقرارات التي أصدرها النظام البائد، والتي تضاعفت 44% خلال سنوات الثورة؛ أدت إلى تمكينه من الحجز والاستيلاء والتصرف بأموال المهجرين والغائبين، وإعادة تنظيم مناطق عقارية على حساب حقوق أصحاب الأملاك المتضررين، كما أدت إجراءاته الأمنية في حالات عديدة، إلى منع عودة النازحين إلى مساكنهم الأصلية. سرعان ما واجه العائدون المستولى على أملاكهم وأموالهم المنقولة بعد التحرير، عقبات كُداء تحول دون استعادة أملاكهم المحجوز عليها والمصادرة، فما بين عامي 2012 و 2024، نُفِذت آلاف قرارات الحجز الاحتياطي على الأملاك، استناداً إلى قانون مكافحة الإرهاب رقم (19) لعام 2012، وقانون محكمة الإرهاب رقم (22) لعام 2012، بينما منح المرسوم التشريعي رقم (63) لعام 2012 سلطات الضابطة العدلية في أثناء إجراء تحقيقات بخصوص الجرائم الواقعة على أمن الدولة الداخلي والخارجي، وكذلك الجرائم الواردة في قانون "مكافحة الإرهاب" الحق بمخاطبة وزارة المالية خطياً، وطلب اتخاذ الإجراءات التحفظية اللازمة على الأموال المنقولة وغير المنقولة للمتهم. بينما مكن المرسوم التشريعي رقم (63) وزارة المالية من الاستيلاء على أصول وممتلكات الأشخاص الخاضعين لقانون مكافحة الإرهاب لعام 2012، ونقل ملكيتها إلى الحكومة السورية.<sup>17</sup> وهو انتهاك واضح لأصول التقاضي وحقوق المتهم، حيث أن المرسوم لا يسمح بالاستئناف، ولا يتم إشعار الأشخاص بإدراج أسمائهم على اللائحة.

شكلت هذه القوانين الاستثنائية "الغطاء القانوني" لعمليات الحجز والمصادرة، ومن الأمثلة عليها، قيام دوائر النظام بحجز الآلاف من أراضي وعقارات السوريين في تشرين الثاني عام 2019، حيث صادرت 10 آلاف عقار أكثرها في محافظة ريف دمشق بموجب التعميم (346) الصادر عن وزارة الإدارة المحلية، أوعزت خلاله بتسريع مصادرة الأملاك ونقل الممتلكات لصالح الدولة.<sup>18</sup>

18- سورية: مصادرة أصول أسر المشتبه بهم - تقرير صادر عن منظمة Human Rights Wach - تاريخ / 16 / تموز 2019 - آخر مشاهدة / 3/14 / 2021  
<https://www.hrw.org/ar/news/2019/07/16/332103>

19- قوانين عقارية أصدرها نظام الأسد لخدمة المشروع الإبراني- مجلة اقتصاد - تاريخ - 28 تشرين الثاني 2020 - / 32148/e / آخر مشاهدة / 3 / 16 / 2021  
<https://www.eqtsad.net/news/articl>

# 02

## مطالبات ومنازعات عقارية تعود إلى قوانين مجحفة

تشهد العديد من المناطق السورية منذ سقوط النظام البائد ارتفاع كبير في وتيرة المطالبات والمنازعات العقارية، التي تفتقر بمظالم لأصحاب الحقوق تسببت فيها قوانين سابقة، تمثل نموذجاً واضحاً لسياسات مصادرة الأراضي والهدم القسري والإقصاء العمراني بحق الفئات الفقيرة والبيئات الحاضنة للثورة. تعرض الورقة بعض الأمثلة الحيّة وهي ليست حصريّة عن هذه المطالبات المُثارة، من حيث أسبابها التاريخية والوقائع التي تدل على جوانب الإجحاف والظلم، التي طالت أصحاب الحقوق في تلك المناطق. وتستند الورقة إلى مصادر عديدة تكشف عن حكاية كل منها، كالمعلومات والشهادات الهامة، التي تم الحصول عليها خلال الورشات التي نظمتها اليوم التالي حول تحديات استعادة الأملاك، والزيارات الميدانية لفريق HLP في المنظمة إلى تلك المناطق التي تشمل مشاعات مدينة حماه ومشاريع الاستملاك والمصادرة في حمص ومعظمية الشام.

يشكل استملاك أراضي واسعة في حماة عشية أحداث العام 1982، مثلاً جلياً على المصادرة الانتقامية باسم الاستملاك، حيث صدرت منذ العام 1983 عدة مراسيم تسمح باستملاك الأراضي الزراعية في محيط المدن وتنظيمها بهدف التوسع العمراني، ومن أهمها المرسوم رقم 880 في العام 1988 والذي طال ما يعرف بـ " المشاعات" نسبة إلى البناء في أراضي زراعية على الشيوع، وتضم مدينة حماة سبع مشاعات، وتعتبر أكثر من 20% من المباني في حماة مخالفة حسب الهيكل التنظيمي للمدينة. وفي العام 2008 قام مجلس المدينة بإعلان المخطط التنظيمي للأراضي المستملكة، وشملت هذه السياسات مناطق مشاع وادي الجوز ومشاع وادي النقارنة (حي السلام) ومشاع الأربعين، حيث سُلبت حقوق آلاف العائلات في السكن والأرض دون تعويض عادل أو بدائل سكنية. قدّم أهالي المنطقة عشرات الشكاوى مطالبين بأراضيهم التي تم استملاكها وبمحاصيلهم الزراعية، ودام هذا بين أخذ ورد طيلة أكثر من ثلاثة وثلاثين عاماً، لم يتلقوا خلالها سوى الوعود، لتثمر الشكاوى في النهاية عام 2015 عن تعويضهم بنسبة 10% عن الأشجار التي تم اقتلاعها، إضافة إلى وعود أخرى بتخصيص شقة سكنية (دون مزايا أو تعويضات عن الهدم) لكل متضرر ضمن الوحدات السكنية المزمع بناؤها.

ثم صدر القانون رقم (40) لعام 2012، الخاصة بإزالة مخالفات البناء في سوريا، وقد أجاز القانون رقم (40) لـ المجلس الأعلى للإدارة المحلية وهو مجلس تأسس بموجب قانون الإدارة المحلية رقم (107) لعام 2011، إصدار قرارات لتحديد أنواع من مخالفات البناء القابلة للتسوية والمرتبكة بعد صدوره. وتم بموجب القانون (40) هدم مشاع الأربعين في العام 2012 والذي يقع في القسم الشمالي الشرقي من المدينة، وكان يبلغ عدد قاطنيه قرابة الـ 30 ألف نسمة غالبيتهم من الطبقة الفقيرة البسيطة.

**مشاعات حماة:**  
انتهاكات ذات طابع  
انتقامي

ثم طال الهدم مشاع وادي الجوز في العام 2013 وكان قاطنيه حوالي 25 ألف نسمة، وكذلك هدم جزء من مباني حي مشاع النقارنة "السلام"، ولهذا الحي قصة تلخص حجم الظلم الذي تعرض لها ساكنيه، فقد حصلت الجمعيات السكنية على تراخيص نظامية للبناء في هذا الحي من قبل مجلس مدينة حماة، بتاريخ 22 كانون الأول 2015، ومتابعتهم للوحدات السكنية منذ بداية الإنشاء، وإنهاء جميع الإجراءات التي يتم العمل فيها بشكل أصولي. ومع ذلك تم هدم أجزاء من الأبنية المرخصة، في مفارقة تدعو للاستهجان، أن يقوم مجلس مدينة بالتراخيص لجمعيات سكنية بشكل قانوني، ثم يحتج على نفسه بعدم القانونية، ويقوم بهدم ما قام بتخصيصه سابقاً. رغم ما تولد عن هذه التصرفات غير المشروعة، من استياء شعبي وشعور المتضررين من الأهالي بالإقصاء والظلم، غير أن المخاوف الأمنية في تلك السنوات التي أرهب فيها النظام المجتمع السوري، حالت دون وجود أية إمكانية للدفاع الجماعي عن حقوقهم بالطرق القانونية، ولم يكن خافياً أن الهدف من إهدار حقوقهم السكنية هو دفع سكان تلك الأحياء للتهجير باعتبارهم غير موالين للنظام البائد.

بعد التحرير عادت قضية حقوق أصحاب المشاعات إلى الواجهة، مع بقاء مساحات واسعة من الأراضي التي تم هدم أبنيتها فارغة وغير مستثمرة حتى الآن، وانتشار الركام وآثار الجرافات التي أزالته منازل كانت مكتملة أو شبه جاهزة للسكن، وذلك حسب مشاهدات ميدانية رصدها فريق اليوم التالي خلال زيارته، ووثق خلالها شهادات لبعض المتضررين، ممن تعرضت بيوتهم للهدم في حي النقارنة "السلام" رغم حصولهم على تراخيص البناء. وبدأت مطالبات أصحابها بتوفير خطط إسكان بديلة عن بيوتهم المهدمة، أو تعويضات عادلة عما لحق بهم من خسائر وأضرار. مع بروز مخاوف لديهم، من إعادة طرح أراضي المشاع للاستثمار العقاري لصالح شركات مرتبطة بمراكز قوة داخل الإدارة الانتقالية الحالية دون إشراك أصحابها الأصليين أو تعويضهم عنها.

عانت مدينة حمص وأريافها، كغيرها من المناطق السورية الأخرى، من تبعات وآثار قانون الاستملاك رقم (20) لعام 1983، والذي تم بموجبه استملاك مساحات واسعة من الأراضي الزراعية، وطلال عقارات في أحياء تقع ضمن المنطقة القديمة، وزعمت الدولة أن تحقيق "النفع العام" من وراء تلك الاستملاكات سيتضمن إقامة مشاريع سياحية وخدمية.

في عام 1994، صدر قرار مجلس الوزراء رقم "5047" القاضي باستملاك مساحة تقدر بـ462 دونماً من بساتين مدينة حمص، تحت ذريعة إنشاء مشروع "حديقة الشعب"، باعتباره مرفقاً للمنفعة العامة، إلا أن التعويضات التي أقرت لأصحاب الأملاك المستملكة آنذاك والتي اقتصرت على حي القراييص ومنطقة البساتين المحيطة به، اعتُبرت زهيدة وغير منصفة مقارنة بالقيمة الحقيقية للأراضي، ما دفع كثيراً منهم إلى رفض استلامها أو الدخول في نزاعات قضائية، وهو ما أبقى الأراضي موضع خلاف إلى يومنا هذا. في عام 2007 أطلق محافظ حمص غزال غزال المقرب من القصر الجمهوري، مشروع "حلم حمص" يقوم على إعادة هيكلة وتحديث المدينة وتوسيعها عمرانياً كما روج له المحافظ آنذاك، وأعقبه إعداد مخططات تنظيمية تطل مناطق واسعة من المدينة وأريافها، تحت عنوان "حلم حمص"، تغطي تسع مناطق رئيسة في المحافظة، هي: الرستن، تلكلخ، الحولة، القصير، حسياء، الوداي، المخرم، المنطقة الشمالية، تدمر، إلى جانب "حمص الكبرى".<sup>20</sup> آثار المشروع احتجاجات واسعة تعود إلى خروجه عن "النفع العام" واستخدامه لمشاريع استثمارية وخدمية على حساب أراضي مستملكة لم يتم تسوية الخلاقات حولها، وبأنه يستهدف تغيير هوية المدينة، وإفساح المجال لتربح شخصيات وشركات محسوبة على النظام من وراء المشروع، دون مشاركة أصحاب الأملاك الحقيقيين والمتضررين من وراء هذا المشروع.



## حمص:

تداخل بين قوانين  
استملاك قديمة  
ومشاريع استثمار  
جديدة

19 - 2025

20- انظر تصريحات محافظ حمص السابق غزال

غال إلى وكالة الأنباء الكويتية بتاريخ 22 ديسمبر

2007 - <https://tinyurl.com/21dtwe82>

على إيقاع تلك الاحتجاجات التي وصلت أصدائها إلى مجلس الشعب، ورفض عدد من النواب تنفيذ المشروع، تم تأجيله إلى العام 2010، وبعد قيام الثورة استبدله النظام بحرب تدميرية شعواء على الأحياء التي شكلت البيئة الحاضنة للثورة.

بعد التحرير وإثر عودة أعداد كبيرة من مهجري تلك الأحياء، الذين عاشوا سنوات طويلة في مناطق إدلب والشمال السوري، وبينما كانت شواغلهم ومطالبهم المُلحة بعد العودة، تركز على إعادة إعمار بيوتهم ومناطق سكنهم السابقة، قامت محافظة حمص بالإعلان رسمياً عن مشروع "بوليفارد النصر" في 12 آب 2025 ليكون أول مشروع عمراني كبير يُطرح بعد سقوط النظام. وقدمت المحافظة المشروع في مؤتمر رسمي بحضور المحافظ باعتباره جزءاً من سلسلة مشاريع لإعادة إعمار المناطق المتضررة في المدينة.

يقوم المشروع على أراض ممتدة بين حي القراييص والبساتين المحيطة به، وصولاً إلى مناطق المصايف وسوق الهال وحديقة النصر. ويتضمن المشروع إنشاء نحو 4500 وحدة سكنية حديثة، ومرافق تجارية واستثمارية، وسوقاً مركزية، إضافة إلى متنزه عام مساحته تقارب 350 ألف متر مربع بمسطحات خضراء ومائية وملاعب.<sup>21</sup> سرعان ما شهد حي القراييص في حمص أول ردّ فعل شعبي مباشر على مشروع "بوليفارد النصر" إذ خرج عشرات السكان في 15 آب 2025 في مظاهرة عقب صلاة الجمعة رافعين لافتات ترفض المشروع وتطالب بإيقافه فوراً.<sup>22</sup>

21- العدالة المؤجلة : كيف تحير الإدارة الانتقالية

ملف السكن والأراضي والملكية في سورية - مرجع سابق

22- احتجاجات في حي الراييص في حمص رفضاً

لمشروع "بوليفارد النصر" - وكالة سورية الجديدة -

15 أغسطس 2025 - <https://nsasyr.net/archives/5028>

في جلسة العصف الذهني التي أقامتها اليوم التالي في مدينة حمص، عبر المشاركون من أبناء المدينة عن مخاوفهم من مشروع بهذا الحجم في وسط المدينة، رغم أن المحافظة تعتبره جزءاً من خطتها لإعادة إعمار المناطق المتضررة، إلا أن الواقع على الأرض كما يقول بعض المشاركين، يُظهر تركيزاً على شريط من البساتين والأراضي المحاذية لحديقة النصر، وهي مناطق استُملت منذ تسعينات القرن الماضي من دون تعويض عادل للمالكين.<sup>23</sup>

علاوةً على أن "بوليفارد حمص" حسب آراء عديدة من أهالي المدينة تناقلتها تقارير صحفية وميدانية، سينفذ من إحدى شركات التطوير العمراني، دون وضوح الآلية القانونية والإدارية التي تم فيها اختيار هذه الشركة المُنفذة، وبأن هذا المشروع الاستثماري لا يشكل استجابة فعلية لاحتياجات الإعمار الملحة في حمص. كما تركز غالبية الانتقادات على المشروع، على الخلل في إعادة طرح هذه الأراضي للاستثمار بعد عقود من تجميدها، ومن دون معالجة قانونية أو اجتماعية لقضايا الملكية القديمة أو لوضع المالكين الذين فقدوا وثائقهم خلال سنوات الحرب،<sup>24</sup> ما يعزز القلق من أن تتحول عملية الإعمار إلى إعادة تدوير لسياسات الاستملاك السابقة بدلاً من تصحيحها، وأن تتحكم أولوية رأس المال على أولويات احتياجات العائدين والسكان المتضررين

23- احتجاجات في حي الرايبص في حمص رفضاً لمشروع "بوليفارد النصر" - وكالة سورية الجديدة -  
15 أغسطس 2025 - <https://nsasyr.net/archives/5028>

24- احتجاجات في حي الرايبص في حمص رفضاً لمشروع "بوليفارد النصر" - وكالة سورية الجديدة -  
15 أغسطس 2025 - <https://nsasyr.net/archives/5028>

## 03

## قوانين استهدفت انتهاك أملاك الغائبين

أصدر النظام السوري البائد سنوات الثورة السورية، العديد من القوانين والمراسيم العقارية، سواء منها المتعلقة بحقوق الملكية والعقارات والمساكن، أو بالتخطيط والتنظيم العمراني، أو تلك المتعلقة بإثبات الملكية والسجل العقاري والبيع العقارية. حيث يتم توظيفها جميعاً في استكمال آليات الحجز والمصادرة، من خلال التماذي في استيلاء آليات التجريد وسلب الممتلكات، والتي تطال بصورة مباشرة حقوق ملايين المهجرين واللاجئين والمعتقلين والمختفين قسرياً. تكشف تلك القوانين والمراسيم، التي تواجه اليوم المهجرين والنازحين العائدين بعد التحرير، وتقف كحجر عثرة كبيرة أمام استعادة أملاكهم، بعد أن تم استخدامها لتجريد ملايين السوريين المهجرين واللاجئين من أملاكهم.

بالعودة إلى المرسوم التشريعي رقم (66) لعام 2012، والقانون رقم (23) لعام 2015، والقانون رقم (1) لعام 2018، والقانون رقم (10) لعام 2018. حيث نجد أن تلك القوانين لاسيما القانون الأخير، وضعت تعقيدات وصعوبات كبيرة أمام إثبات الملكية، بالنسبة لأصحاب الأملاك في المناطق التنظيمية، التي سيتم إحداثها بموجب تلك المراسيم والقوانين، والتي صدرت ونصفت الشعب السوري مهجر خارج وطنه، عدا عن فقدان قسم لا يستهان به؛ لمستندات الملكية بسبب ضياعها أو تلفها خلال الحرب، وخشية قسم كبير من اللاجئين لاسيما المطلوبين، وهم بمئات الألوف، توكيل أحد من أقاربهم، أو توكيل محامين ينوبون عنهم في إجراءات إثبات الملكية.<sup>25</sup>

استخدم النظام البائد تلك لقوانين؛ لإزالة كل الأبنية المخالفة القديمة والجديدة، في ظل غياب أصحاب حيازة البيوت والعقارات المُخالفة: وهو الغرض من المرسوم التشريعي رقم (40) لعام 2012. في حين تكمن خطورة القانون رقم (3) لعام 2018، والذي يختص بإزالة أنقاض الأبنية المتضررة، نتيجة أسباب طبيعية أو غير طبيعية، في إباحة هدم مناطق عقارية كاملة سليمة لا ضرر فيها، بسبب خضوعها للقانون، إضافة إلى المهل القصيرة المحددة لأخذ الأنقاض، والبدء بإجراءات الهدم وهي 30 يومًا.<sup>26</sup> ويقتصر حق المخالفين الذين بنوا فوق أراضي الأملاك العامة أو الخاصة على أخذ أنقاض أبنيتهم، ولا تدخل قيمة هذه الأبنية والمنشآت المخالفة في حساب حقوق المالكين. في حين منح القانون رقم (23) لعام 2015، الحق للجهات الادارية بتطبيق قانون الاستثمار والتطوير العقاري رقم (15) لعام 2008 على مناطق المخالفات، كما ومنحها حق الاستملاك في حال وجود مخالفات جماعية، كما نص على الاقتراع المجاني "للمنفعة العامة" مثله مثل باقي القوانين العقارية التي سبقته.

يرى الكثيرون من أصحاب الأملاك، أن التعويضات الفعلية التي قد يحصلوا عليها، وفق لجان التقدير والتخمين، قد لا تتجاوز في أحسن الأحوال 20% من القيمة الفعلية لأملاكهم العقارية، مع حسابان تضخم الليرة السورية. حتى من تسنى لهم السكن البديل، كما جاء في "الفقرة آ / المادة 45" من المرسوم التشريعي رقم (66) لعام 2012، والتي تنص على أن يتم تأمين السكن البديل خلال مدة لا تزيد عن أربع سنوات، كحالة سكان منطقة بساين المزة وكفر سوسة، فلم يحظوا بهذا السكن رغم مرور ثلاثة عشر، على دخول أملاكهم في مناطق إعادة التنظيم.<sup>27</sup>

هذه المشكلات والمظالم التي تُثار اليوم من قبل المتضررين على نطاقٍ واسع، لاسيما أن العديد من المخططات التنظيمية التي أصدرها النظام، تستند على تلك القوانين المجحفة، والتي استهدفت بصورة رئيسية إعادة تنظيم المناطق المهدامة، كما في جوبر والقابون ومخيم اليرموك وبعض أحياء حلب الشرقية، وتفوح من وراء تلك المخططات روائح التغيير الديمغرافي، تمثل بحد ذاتها عقبات كبيرة، طالما أن الحكومة الانتقالية لم تعلن وقفها أو إلغائها. لعل الجدل المثار حول المخططات التنظيمية لمناطق جوبر والقانون ومخيم اليرموك، والذي لوحظ خلال جلسات العصف الذهني التي نظمتها اليوم التالي في دمشق، والمخاوف التي عبر عنها المشاركين/ت من أبناء تلك المناطق بخصوص غموض التعامل مع مستقبل تلك المخططات، من المؤشرات الواضحة على العقبات التي لاتزال قائمة في وجه المتضررين وأصحاب الأملاك.

26- حبيب شحادة - "منازل الوهم": المرسوم 66 ينكث بوعوده ويشرد عائلات سورية - موقع درج - 11 مارس 2020 آخر مشاهدة 3/18 / 2021  
<https://daraj.com/40886/>

27- راجع تقرير الهيئة العامة للاستثمار والتطوير العقاري، 2018، متاح على الرابط <https://bit.ly/3aFnE0T>

## قوانين وإجراءات تعسفية أدت إلى وضع قيود على تثبيت الأملاك

في النظر إلى العديد من حالات غصب العقارات، وعمليات الاستيلاء ووضع اليد على العقارات، سنجد أن ثمة قوانين معينة لعبت أدوراً خطيرة، في وضع موانع قانونية وإجرائية أمام إثبات أملاك من تهجروا قسرياً خلال سنوات الثورة، بحيث استكملت هذه القوانين، النقص والتعقيد الذي كانت قد تسببت به مشكلات غياب التوثيق العقاري خاصة في المناطق غير المنظمة والعشوائية، وعدم اكتمال عملية التحديد والتحرير لكثير من المناطق العقارية، ووجود أحكام بيوع قطعية صادرة من المحاكم من دون إمكانية توثيقها في السجلات العقارية، وكذلك ضياع وثائق الملكية. ومن أبرز تلك القوانين التي قامت على التلاعب بسجلات الملكية، المرسوم 12 لعام 2016 الذي سمح بإنشاء سجلات بديلة وإعادة إنتاج نسخ ورقية عن النسخة الرقمية في السجلات العقارية، وفتح باب الاعتراضات على ما ورد في النسخة الرقمية لمدة أربعة أشهر وهي غير كافية، لأن ما يقارب نصف الشعب السوري كان خارج بلده بين نازح ولاجئ،<sup>28</sup> وهذا أفسح المجال واسعاً لشبكات المنتفعين والمحامين والقضاة للتلاعب بأملاك الغائبين والتواطؤ في تزوير الملكيات ونقلها إلى آخرين

أما القانون رقم (33) الصادر في 2017، المتعلق بـ "تنظيم آلية العمل في إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة كلياً أو جزئياً، أو التي ثبت فقدانها نتيجة الحوادث الطارئة"، كونه يرسم خريطة إدارية أو قضائية لإعادة تمكين بوثائق عقارية، يزعم أنها تالفة أو مفقودة، وهذا يعني إتاحة الفرصة لكل مدع بحق أنه يملك عقاراً، ويقدم اعتراضاً بالحق العيني أن وثيقته تالفة فيتم ترميمها على أساس ادعائه بعد إحضار شهود، في ظل عدم علم صاحب العقار الأصلي (الذي ربما يكون خارج سوريا) للاعتراض، وبالتالي تنتقل الملكية عبر وثيقة عقارية جديدة لمالك جديد.<sup>29</sup>

28- الأسد يعيد تشكيل البلاد على إيقاع الحرب : القانون 10 تنظيم أم استملاك أم تغيير ديمغرافي - عنب بلدي - 2018/4/29 - <https://tinyurl.com/mnyr77wx>

29- قراءة في القانون 33 لعام 2017 الناظم لتكوين الوثائق العقارية في سورية - سوريون من أجل الحقيقة والعدالة - 17 يناير 2023 - <https://tinyurl.com/3e7nccan>

علينا أن ندرك الخطورة الكامنة في تلك القوانين، في ضوء استغلالها لوجود إشكاليات مركّبة ومتشابكة، تتمثل أسبابها في ضياع وتلف وثائق الملكية لدى أغلبية النازحين واللاجئين، وتعدد الجهات الحوكمية التي أدارت السجل العقاري، والتسجيلات الموازية غير المعترف بها، فقد أكد مدير السجل العقاري في درعا بين الأعوام 2014 و2016 أنه تم تنظيم أكثر من 6000 معاملة عقارية تتضمن تسجيل بيوع وإشارة رهن وسند تمليك، وأثناء دخول الجيش وإعادة سيطرته على المدينة عام 2018، تم حرق تلك السجلات العقارية، ونجم عن ذلك مشكلات ومنازعات عادت للظهور بعد التحرير بسبب تنصل بائعين من تلك البيوع بحجج عديدة.<sup>30</sup>

بناءً على ما سبق، من غير المعقول الإبقاء على تلك القوانين التي تسببت في إشكاليات إثبات الملكيات، والحاجة العملية الملحة، إلى تبني واعتماد آليات إثبات بديلة وميسرة، في ظل تدمير السجلات العقارية والوثائق الرسمي، وما طال دوائر السجل العقاري والمحاكم في العديد من المناطق السورية خلال الصراع، من قصف وحرق متعمد، مما أدى إلى فقدان آلاف الوثائق الرسمية التي تُثبت الملكية. هذا الواقع خلق أزمة حقيقية للعائدين الذين يحاولون إثبات ملكيتهم لعقاراتهم.

أحد موظفي السجل العقاري في مدينة معرة النعمان، أفاد: "حرق أرشيف السجل العقاري بالكامل عام 2019، الآن نعتمد على النسخ التي احتفظ بها بعض المواطنين، والشهود، وصور قديمة للوثائق."<sup>31</sup>

يواجه المهجرون من أرياف إدلب وحماة، مشكلة بيع أراضيهم الزراعية في المزاد العلني، التي كانت تنظمها المحافظتان بعد تصنيف تلك الأراضي "شاغرة" بسبب غياب أصحابها القسري، وتم عرضها للاستثمار كأراضي سليخ أو مشجرة ضمن مزادات علنية. بعد عودة أصحاب تلك الأراضي، ومن خلال التفاوض المباشر مع المستثمرين، استعادوا في بعض الحالات أراضيهم، وفي أحيان أخرى قاموا باللجوء إلى القضاء، وهناك حالات تمسك فيها المستثمرون بحجج مثل دفعهم بدلات الاستثمار سابقاً، ما يفتح الباب أمام نزاعات قانونية محتملة.

بالإضافة إلى ذلك، برزت قضية حرمان النساء من الميراث كمظهر متجدد لإشكالية قديمة في المجتمع السوري، والتي كانت مغيّبة خلال سنوات النزاع بسبب فقدان السيطرة على الممتلكات وغياب إمكانية المطالبة بالحقوق. ومع بدء استعادة بعض الأفراد لأملهم تدريجيًا، وجدت كثير من النساء أنفسهن في مواجهة تحديات قانونية واجتماعية جسيمة عند محاولة نيل حقوقهن في التركة، ما ألقى بظلاله الثقيلة على ملف الإرث. كانت هذه المشكلة حول مشكلات ميراث النساء من النقاشات التي شهدتها ورش العصف الذهني.

30- معلومات أفاد بها الأستاذ سلمان القرمان مدير السجل العقاري في درعا ما بين الأعوام 2014 و2016 عندما كانت مدينة درعا تحت سيطرة قوات المعارضة

31- إفادة قدمها أحد موظفي السجل العقاري في مدينة معرة النعمان إلى الوفد الميداني لمؤسسة اليوم التالي أثناء زيارته إلى المنطقة في الشهر التاسع من

## 05

## القيود الأمنية

يعرف السوريون عبارة الموافقة الأمنية جيداً، فهي أشبه بمتلازمة ترافقهم في كل تفاصيل حياتهم، واستئجار منزل أو محل، وبيع عقارات أو أراضي أو سيارات، وفتح مشروع تجاري، واستخراج وكالات عامة أو خاصة من شخص مقيم داخل سوريا أو خارجها، ورغم أن النظام باشر بهذا الإجراءات منذ الأيام للثورة السورية، خاصة في ما يتعلق بعمليات استئجار للبيوت والمحللات، إلا أنه انتظر حتى عام 2015 ليصدر القرار بشكل رسمي، عندما عممت حكومة النظام قرارها رقم ( 4554 ) بتاريخ 4 آب (أغسطس) 2015 على وزارة الإدارة المحلية، بإضافة البيوع العقارية وعمليات إيجار وفراغ المنازل والمحللات إلى القضايا التي تستوجب الحصول على موافقة أمنية مسبقة من الجهات المختصة.

طاردت الموافقة الأمنية السوريين اللاجئين خارج البلاد، حيث لم يسلموا منها في حياتهم ومعاملاتهم. ملايين السوريين الذين غادروا البلاد منذ اندلاع الثورة، وكان تسجيل وبيع ممتلكاتهم أو حتى الحصول على جواز سفر أو أي أوراق رسمية أخرى. كل ذلك لا يمكن إصداره بدون وكالة خارجية لذويهم في الداخل، وهذه الوكالة تحتاج إلى موافقة أمنية، فمنذ اندلاع الثورة فرضت الموافقات الأمنية على جميع أنواع الوكالات الخارجية والداخلية، كما ألغى الوكالات العامة، وفرضت الوكالات الخاصة، ورغم أنه قام لاحقاً بعد العام 2012 بالتخفيف من تلك القيود على الوكالات الخارجية، إلا أنه فعلياً أبقى عليه فيما يتعلق بمعاملات حصر الإرث حين يكون أحد الورثة من المفقودين.

استمرار شرط الموافقة الأمنية بعد سقوط نظام الأسد، يعكس خللاً إدارياً في تحديد الجهة المخوّلة بإصدارها، ويُشير إلى استمرار منطوق القيود الأمنية على الملكية لنقل الحقوق العقارية، وتبرر الحكومة الانتقالية هذا الإجراءات بسبب محاولات أتباع النظام البائد بيع ممتلكاتهم التي يشتبه بأنهم حصلوا عليها بأشكال غير قانونية، غير أن ثمة هواجس من تكريس آلية غير قانونية للتحكم بالحقوق العقارية. كما أن هناك فئات بعينها لاتزال متضررة من شرط الموافقة الأمنية الذي فرضه النظام البائد على اللاجئين الفلسطينيين في سوريا، فيما يتعلق بتسجيل وبيع أملاكهم، والذين ينطبق عليهم القانون 260 لعام 1956، ويعاملهم أسوةً بالمواطن السوري، باستثناء حقوق الترشح والانتخاب.<sup>32</sup> ومن تلك الفئات أيضاً سكان المناطق الحدودية التي تسري عليها تلك الموافقات أيضاً.

---

32- أشكال وآليات تقييد حق التملك للفلسطينيين في سورية - بحث صادر عن اليوم التالي - آب 2024 -

<https://tinyurl.com/mwdb47n>

## ثانياً:

# الصعوبات العملية والإدارية أمام استعادة الأملاك

بعد انفتاح بوابات العودة أمام النازحين والمهجرين داخلياً واللجئين في دول الخارج، تضاربت المعلومات حول أعداد العائدين إلى مناطق سكناهم، فقد أعلنت المفوضية السامية لشؤون اللاجئين بأن إجمالي ( 1.1 مليون) سوري عادوا إلى بلدهم منذ 8 ديسمبر/كانون الأول الماضي ولغاية الأول من نوفمبر 2025، وأضافت المفوضية أن أكثر من ( 1.9 مليون ) نازح في الداخل السوري عادوا إلى مدنهم التي تركوها خلال سنوات الحرب التي أعقبت اندلاع الثورة في 2011.<sup>33</sup> فيما لا توجد تصريحات رسمية للحكومة الانتقالية حول أعداد العائدين، باستثناء تصريح لمعاون مدير الهجرة والجوازات في سورية بتاريخ 25 تشرين الثاني 2025 أعلن فيه "عن عودة ما يقارب (3) ملايين سوري وفق سجلات الحركة للقادمين من الخارج فقط".<sup>34</sup> لا يعني أنهم عادوا بهدف الاستقرار النهائي، وإنما بوسعنا التقدير بأن قسم كبير من هؤلاء عادوا بهدف الزيارة واستطلاع إمكانية الاستقرار في المستقبل. مع ذلك كانت قضية استعادة الأملاك وتوفير السكن، الهاجس الأكبر أمام النازحين والمهجرين في الداخل وكذلك اللاجئين العائدين من الخارج.<sup>35</sup>

33- الموقع الرسمي للمفوضية السامية للأمم المتحدة في سورية <https://help.unhcr.org/syria/ar/>

34- تصريحات معاون مدير الهجرة والجوازات في سورية بتاريخ 25 تشرين الثاني 2025 <https://tinyurl.com/32cf993a>

35- أكبر مشكلة تواجه سورية - اندبندنت عربية - 19 فبراير 2025 <https://tinyurl.com/yexprn7z>

من أكبر التحديات التي تواجه النازحين والمهجرين واللاجئين العائدين، أو الذين يفكرون بالعودة إلى مناطق سكناتهم، حجم الدمار المهول الذي طال بيوتهم وممتلكاتهم، فلن يجد معظم العائدين مكاناً يعودون له داخل سوريا، وستكون لديهم موارد محدودة لإعادة بناء حياتهم. وفي الواقع لا تزال مساحات شاسعة من البلاد غير صالحة للسكن بسبب الدمار الذي خلفته الحرب، إذ بقيت أحياء بأكملها ضمن المدن الكبرى مثل حلب ودمشق ودير الزور وريف حماة الغربي وحمص والرققة في حال خراب وقرى بأكملها مدمرة. وانكمش الاقتصاد السوري بنسبة تزيد على 80 في المئة منذ بداية الحرب عام 2011. وأدى انتشار البطالة والتضخم المستشري إلى ارتفاع معدل الفقر إلى 90%. ويؤدي الافتقار إلى البنية الأساسية والمياه النظيفة والكهرباء والرعاية الصحية والمدارس إلى تعقيد إمكان إعادة الاندماج، أي عودة النازحين وانضمامهم إلى المجتمع بعد فترة من الغياب على نطاق واسع. ووجد عدد كبير من العائدين أن منازلهم استولى عليها آخرون أو تعرضت للدمار الكامل، مما أدى إلى نشوب نزاعات على السكن والأراضي والملكية.<sup>36</sup>

أكد وزير الأشغال العامة والإسكان، مصطفى عبد الرزاق في الحكومة الانتقالية، وجود نحو مليون منزل مدمر في سوريا نتيجة العمليات العسكرية التي شهدتها البلاد خلال السنوات الـ14 الماضية، إلى جانب ثلاثة إلى أربعة ملايين نسمة يقيمون في مساكن عشوائية.<sup>37</sup>

36- وزير الأشغال مليون منزل مدمر في سوريا -موقع تلفزيون سوريا - 20 / 9 / 2025 <https://tinyurl.com/bddnb728>

37- نازحون سوريون يعودون إلى مناطقهم... ينصبون خياماً على أنقاض منازلهم- صحيفة الشرق الأوسط - 22 مايو - <https://tinyurl.com/3aasf38u>

## 01

## ما بين مشكلات الترميم وإعادة الإعمار

بدأت قوافل المهجرين في شمال سوريا وإدلب، بالعودة إلى مناطق سكناهم الأصلية، منذ الأيام الأولى للتحرير، وكان قسم كبير منهم من ساكني الخيام التي عاشوا فيها سنوات طويلة من مرارة التهجير، ورغم معرفتهم بان بيوتهم مدمرة وغير صالحة للسكن، قرروا العودة إليها ونصب خيام بجانبها، رغم دمار البنية التحتية وافتقارهم لكل مقومات الحياة، في مناطق كان جيش الأسد وحلفائه قد قاموا بتدميرها على نطاق واسع ورهيب. في قرى وبلدات ريف حماه الغربي بات وجود خيام إلى جانب البيوت المدمرة مشهداً مألوفاً في الأشهر الماضية.

عارف شمطان من مهجري قرية الحوش في محافظة حماه والذي يسكن أحد المخيمات العشوائية في شمال سورية، يقول ل "وكالة الأنباء الفرنسية" وهو يفتش الأرض أمام الخيمة المطاوعة لحقله، محتسباً كوباً من الشاي " أشعر بالراحة هنا، ولو على الركام... العيش على الركام أفضل من العيش في المخيمات" التي بقي فيها منذ عام 2011.<sup>38</sup>

من المعضلات الكبيرة التي تواجه العائدين من أصحاب الأملاك المدمرة، هي مشكلات ترميم البيوت، التي تكشف عن الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والإنسانية التي تسببت فيها انتهاكات الحقوق العقارية، ولا تقتصر هذه المشكلات على توفير الموارد اللازمة لإعادة الترميم، وهي شحيحة للغاية في مجتمع بات أكثر من 90% منه تحت خط الفقر. وتختلف كلف الترميم من منطقة إلى أخرى، وتختلف تبعاً لحجم ومساحة الترميم المطلوبة.

تصدر رخص الترميم عن مجالس المدن والبلديات، كما في القوانين السارية إلى يومنا هذا، وهناك عدة شروط للترميم، منها السلامة الإنشائية الكاملة للبناء، والحصول على موافقة من لجنة فنية مختصة تقوم بتقييم الأضرار وتحديد إمكانية الترميم أو ضرورة الإزالة. تُصنّف الأبنية ضمن ثلاث فئات: سليمة، قابلة للتدعيم، أو مهددة بالانهيار وتستوجب الهدم.<sup>39</sup> ويجب أن يتم تقييم السلامة الإنشائية لإصدار رخص الترميم، لكن من تجارب الأهالي الذين يحاولون ترميم منازلهم، ثمة فروق في تعامل الجهات الإدارية بعد التحرير ما بين تسهيل الترميم سواء برخص بناء أو دونها في بعض الحالات، فعلى سبيل المثال أوقف مجلس مدينة الزبداني بريف دمشق ضبط المخالفات المتعلقة بالبناء والترميم، بشكل مؤقت، في إطار مساعدة العائدين على ترميم وإعادة تأهيل مساكنهم المتضررة. وبذلك، اكتفى المجلس بتوثيق أعمال الترميم، بوصفها مخالفات، وهذا النهج التساهلي هو الأكثر تعاملًا من قبل مجالس المدن والبلديات في غالبية المناطق السورية، لكن هناك بعض المجالس تفرض قيوداً على عمليات الترميم، كما في حالة داريا، وتقرن ذلك باستكمال أعمال فرق الهندسة للتأكد من السلامة الإنشائية. في مناطق أخرى تفيد تقارير عدة، بأن الأهالي يلجؤون إلى الترميم دون اللجوء للحصول على رخص الترميم، وهو ما ينطبق على القرى والبلديات التي تعرضت إلى دمار واسع النطاق كما، ولا توجد بعد مؤسسات حوكمة تدير مثل تلك العمليات.

في جميع الحالات يتم الترميم بمبادرات فردية في معظمه، دون دعم مؤسساتي أو خطة تنظيمية واضحة وشاملة لكافة المناطق.

ما يفاقم من معضلة الترميم، التي باتت الأولوية لدى المجتمع السوري، أن انطلاق عجلتها يتوقف على توفر الشروط الاقتصادية والتنموية والمالية التي تقوم عليها عملية إعادة الأعمار برمتها. تتعدد الإحصائيات حول تكلفة إعادة الإعمار في سوريا، نتيجة الدمار الواسع الذي لحق بسوريا، منذ عام 2011 وحتى انتهاء العمليات العسكرية في 8 من كانون الأول 2024، إلا أن أبرز الأرقام تتحدث عن تكلفة تتراوح 250 و400 مليار دولار، بحسب تقديرات للبنك الدولي، ومركز "كارنيجي لدراسات الشرق الأوسط"، بينما تذهب تقديرات أخرى لتتجاوز 800 مليار دولار.<sup>40</sup>

39- إعادة إعمار سوريا: تحديات اقتصادية وسياسية وطول ممكنة - يالا سيريا - 21 سبتمبر 2025 <https://tinyurl.com/yc8rt2k2>

40- انظر القانون رقم 10 لعام 2018

وبينما تشير التوقعات بأن تمتد العملية على مدى 15 إلى 20 سنة في حال سارت بالوتيرة التقليدية، لا يزال الاقتصاد السوري يسير في حالة عدم الاستقرار التي تشهدها المنطقة، بحسب تقرير للبنك الدولي، نشره في تموز الماضي. من شأن دخول استثمارات خليجية وتركية وأوروبية، ورفع جزء مهم من عقوبات قانون قيصر، أن يقلص المدة إلى أقل من عقد ونصف. يقول خبراء محليين، بأن ثمة عقبات قانونية ومؤسسية لاتزال قائمة في سورية أمام مشاريع إعادة الإعمار، فالقانون رقم "10" لعام 2018، الذي يمنح الدولة صلاحيات واسعة في إعادة تنظيم الملكيات العقارية، لم يُلغ رسميًا بعد، وهناك قوانين أخرى بحاجة إلى تعديلات ومراجعات جوهرية تتعلق بالعشوائيات، ما يثير مخاوف السوريين والمستثمرين بشأن حقوق الملكية.<sup>41</sup>

تركز الحكومة الانتقالية في خطتها الحالية حسب تصريحاتها على إعادة هيكلة المؤسسات الرقابية والقضائية، وعدم انتظار الدعم والتمويل ورفض الاستدانة الخارجية، ولذلك لجأت نحو صناديق الدعم المحلي. ومن حمص إلى درعا ودير الزور وإدلب وحماة وحلب وصولاً إلى العاصمة وريفها، توالى الحملات المحلية لجمع التبرعات تحت عناوين متعددة، في محاولة لإعادة الحياة للمرافق الأساسية التي دمرتها سنوات الحرب في سوريا. بدورها تطرح تلك التبرعات أسئلة كبيرة حول حجم الاحتياجات الفعلية وآليات توظيف هذه الأموال. كما لا تغيب تساؤلات وشكوك حول المبالغ الحقيقية التي تم جمعها من وراء تلك الحملات؟!

تحت ضغط مطالب ساكني المخيمات وفئات واسعة من المتضررين، تتركز حول إعادة تأهيل وإعمار مناطق سكناتهم الأصلية، وقيام الحكومة بدورها في معالجة هذا الملف العالق وضرورة الاستجابة العاجلة للتلو والمعالجات العملية التي يتطلبها، أصدر رئيس الجمهورية المرسوم رقم (59 لعام 2026) على تشكيل لجنة حكومية لإعادة تأهيل البنى التحتية في المناطق المدمرة برئاسة وزير الطوارئ والكوارث.<sup>42</sup>

41- انظر القانون رقم 10 لعام 2018

42- موقع نبض <https://tinyurl.com/3ec26sx9>

## 02

## أنماط من المنازعات العقارية القديمة الجديدة التي تهدد السلم الأهلي

في الفترة التي تلت التحرير شهدت عدة مناطق، منازعات عقارية على درجة عالية من التصعيد والاحتقان، كادت أن تفجر بدورها نزاعات أهلية ذات أبعاد طائفية، وبالعودة إلى جذور وأسباب هذه المنازعات، سنجد أن سياسات النظام البائد التي شجعت على إقامة بعض العشوائيات المحيطة بالعاصمة لأغراض سلطوية، وما ارتكبه حكوماته المتعاقبة من سياسات عقارية قامت على المصادرة والاستيلاء على حساب أصحاب الحقوق الأصليين، وبعد سقوط النظام وفي ظل مرحلة انتقالية مليئة بالصعوبات والتحديات، ولاتزال آثار الحرب والانقسام في المجتمع السوري شديدة الوطأة، تفجرت منازعات عقارية في مناطق متداخلة جغرافياً بين أصحاب الحقوق المتضررين وساكنيها الفعليين، وكادت أن تغدو مسبباً مستجداً لانقسامات أهلية وطائفية عميقة، تهدد فعلياً السلم الأهلي وهو لم يزل يمضي بخطى بطيئة نحو الاستقرار المجتمعي.

تتناول الورقة أمثلة على طبيعة تلك المنازعات، بغرض فهم استطلاعتها بين الماضي والحاضر من جهة، وعرض جوانب خطورتها دون حلول تقوم على إنصاف أصحاب الحقوق، وتوفير بدائل وحلول لشاغلها من جهة أخرى.

تقع السومرية غرب مدينة دمشق قرب مطار المزة العسكري، المطار الذي بُني أيضاً على أراضي المعضمية في عهد الاحتلال الفرنسي، وتقسّم الى أربعة أقسام؛ مساكن عسكرية قرب المطار، وحيّ يسمى الصناعة يبدأ بمطال أو أكشاك تجارية ذات أسقف مستعارة، تمّ هدمها بعد سقوط النظام مباشرةً بآليات بلدية المعضمية لتكسير نقاط البيع تلك التي اشتهرت ببيع البضائع المهربة والدخان والكحول. يتضمن القسم الثالث مجموعةً من المنازل قرب كراج انطلاق السومرية للحافلات، بينما يقع القسم الرابع على طريق دمشق بيروت وهو أسوأها من حيث شروط العيش.

يرتبط اسم السومرية لدى أذهان سكان دمشق باسم رفعت الأسد وسرايا الدفاع، والسومرية هي أراضٍ مملوكة لعائلات المعضمية، تمّ الاستيلاء عليها عنوةً وبالاستملاك من قبل رفعت الأسد، الأخ الشقيق لحافظ الأسد وصاحب النفوذ المليشياوي في منتصف السبعينيات. بُنيت على تلك الأراضي مساكن عسكرية لسرايا الدفاع صفّ الضباط، وتولى عمليات الإنشاء سومر، ابن رفعت، وسميت باسمه، كما يشاع.

إلا أنّ بعض المتنفذين من سكان تلك المساكن قاموا لاحقاً بالسيطرة على المساحات القريبة من أبنيتهم وبيعها للناس بأسعار زهيدة، ما شجّع كثيرين ممن عملوا في الجيش والوظائف الحكومية، وعاشوا في ظروفٍ اقتصادية صعبة في العاصمة، على شراء تلك الأراضي والبناء فيها تخفيفاً لأعباء التنقل والإيجار.<sup>43</sup>

## مطالبات أصحاب الحقوق في المعضمية بأملآكهم في حي السومرية

43- بعد إندار سكانها بإخلائها.. ماذا نعرف عن

"السومرية" التي بناها رفعت الأسد؟ - موقع الترا

سوريا - 30 أغسطس 2025

<https://tinyurl.com/y64t6acf>

بدأت عمليات البناء في أوائل عام 1981 بشكل غير آمن عمرانياً أو قانونياً، فلم تكن عقود الملكية تحفظ حقّ المشترين، الذين غالباً ما كانوا يجهلون حقوقهم أو لا يأبهون بها أصلاً إذ يرغبون بالحصول على مأوىٍ مستدام في العاصمة فقط.

يعتبر أهالي المعضمية أن خسارة أراضيهم بتلك الطريقة جرح عميق لامس كل أسرة. بعض العائلات خسرت كل ما تملك وكأنه لم يكن لديها شبر أرض. وعاشت على حديث الاستملاك في المعضمية بعد مصادرة العديد من الأملاك في العام 1958 وما تلاه، ولم يملك أحدُ الجراء على التحدث بالأمر علناً بسبب تسلط المخابرات الجوية من سكان السومرية نفسها والمناطق المجاورة لها. لطالما شعر أهل المعضمية بالخوف من سكان السومرية، التي تحولت بعد اندلاع الثورة إلى بؤرة تشبيح تجاه المعضمية، وكانت العصا التي رفعها النظام في وجه جيرانهم، الذين طالبوا منذ الأيام الأولى بإعادة أراضيهم المسلوبة.

في 27 آب 2025 قام فصيل مسلح محسوب على الأمن العام، بإعطاء أوامره العسكرية لأهالي السومرية بالإخلاء قبيل الساعة السادسة مساءً من نفس يوم البلاغ، ثم بدأ بالمداهمات والاعتقالات والإهانات الطائفية، لجأ الحي إلى المحافظة، فقالوا لهم إن لا قوة لديهم لردع الفصيل وأحالوهم إلى وزارة الداخلية. على وقع ذلك، غادر الحي آلاف السكان، وبحسب المحامي علي بركات في برنامج «على الطاولة»، فلم يبق فيه سوى 3-4 آلاف، في حين أن عدد سكانه يصل إلى حوالي 22 ألفاً. غادروا، وقد شاهدنا فيديوهات على وسائل التواصل تصور افتراض بعضهم للأرصفة.<sup>44</sup>

44- ناتاشا دنون - إخلاء عشوائيات السومرية تأخذ

بعداً طائفيًا وتعيد إشعال نزاعات عقارية تاريخية.

11 سبتمبر 2015 - موقع سوريا على طول -

<https://tinyurl.com/jzmjmdx4>

وقد تقدّم مالكي أراضي في السومرية من أبناء معضمية الشام بشكوى جماعية لمجلس محافظة دمشق، طالبوا فيها باستعادة ممتلكاتهم، والتي تبلغ حسب أقوالهم 85% من أراضي المعضمية التي صودرت من قبل الدولة، بما في ذلك حي السومرية.

فيما اعتبر بعض النشطاء الحقوقيين، بضرورة تدخل الدولة الحاسم، ضد الطريقة غير القانونية التي تم اللجوء إليها في السومرية، والبحث عن حلول منصفة للجميع، وبأنه سيكون ظلماً لسكان السومرية أن يتم التعامل مع الأمر بهدم المنازل وإعادة الأرض لأصحابها فحسب، ولأن الدولة لا تملك مالاً لشراء المنطقة العقارية بسعرها الحالي وتعويض أهالي المعضمية.

يمكن أن تشتري شركات خاصة الأراضي، وهنا أيضاً يجب تعويض أهالي السومرية بسكنٍ بديل. الأمر في غاية التعقيد مع الصعوبات الاقتصادية في البلاد.

يقع حي برزة على حافة مدينة دمشق الشمالية، وعلاقته مع الحي المجاور، عَشَّ الوَزَّور. تعود في أساسها إلى توسُّع عش الورور عمرانياً في السبعينيات فوق أراضي زراعية لمنطقة ما تزال مأهولةً بسكانها الأصليين تعرف باسم "برزة البلد"، بعد أن استمكت الدولة أراضي لصالح مشروع سكني مخصَّص للطبقة الوسطى يسمَّى "مساكن برزة". كذلك استمكَّت أراضي بغرض إقامة منشآت عسكرية. تعمَّق تفكُّك أراضي برزة وترسَّخ عداة السكان للنظام السابق عندما وُظِّنت عائلات وحدة عسكرية تابعة لقوات ما كان يعرف باسم "سرايا الدفاع" التي كان يقودها رفعت الأسد شقيق حافظ، على أرض صخرية تدعى "عش الورور"، عُدَّت فيما سبق جزءاً من مجال برزة المجتمعي الطبيعي. تطور الأمر إلى أحداث عنيف بين سكان المنطقتين سنة 1975، بعد تعدِّي سكان من عش الورور على مهوى شعبي في حي برزة وقتلهم عدداً من مرتاديه.

وبعد الثورة السورية سنة 2011 اصطفَّ سكان المنطقتين على طرفي الضدِّ. فقد أقدم سكان من عش الورور على مهاجمة المظاهرات في حي برزة، وانتشرت تحذيرات بين سكان عش الورور من أنَّ سكان برزة يخططون للهجوم لاستعادة أرضهم التي سلبت، ولا تزال هناك حالة من الترقب والاستنفار الأهلي، نتيجة انسداد معالجة هذا الملف الذي يعود إلى سنوات طويلة، وانفتاح الجراح التي لم تندمل بسببه.



## مشكلات قديمة بين حي برزة وعش الورور

وبالمثل، برز الانقسام المجتمعي بين حيّ المزة 86 وحيّ المزة المجاور له مع بدايات الحراك الثوري. أنشئ حيّ المزة 86 في البداية ككنة عسكرية لقوات "سرايا الدفاع" نفسها في السبعينيات على أراضٍ استُوليَ عليها بالقوة العسكرية، وهي ملك سكانٍ محليين من حيّ المزة المجاور. تطوّر حيّ المزة 86 لعمرانٍ غير منظمٍ ضمّ سكاناً على أساس طائفيّ غالبهم من العلويين من مناطق الساحل السوري وحمص ممن حصلوا على مساكن، بناءً على قربهم من النظام وقواته العسكرية.. يُطالب سكان حيّ المزة اليوم عقب سقوط الأسد باستعادة أراضيهم المسلوبة منذ عقود، مستندين في دعواهم بأن السندات القانونية تثبت ملكيتهم لها.

وقد كشفت محاولات أصحاب الملكيات العقارية المسلوبة عن صعوبات وتعقيدات استردادها في ظل الواقع القضائي والقانوني، وحجم الفراغ والعطالة الإدارية التي تحول دون إيجاد آلياتٍ فعالية لاسترداد الحقوق وجبر الضرر. وفي مواجهة هذه التعقيدات وغياب خطة وطنية شاملة لمعالجة هذا الملف، بدأت محاولات محلية لتنظيم استرداد الحقوق وتسوية نزاعات الملكية في بعض المناطق مثل كفرسوسة وداريا في دمشق والقصير في ريف حمص ومناطق عدة في حلب، وإن حاف بهذه الممارسة بعض الإشكالات القانونية.

## توترات بين المزة وحي المزة 86

وبشأن ملف استرداد الملكيات المسلوقة للعقارات القائمة في حي كفرسوسة، تشكلت لجان من محامين متطوعين وفاعلين مدنيين وأفراد من الحراك الثوري والمشاركين في المعركة الأخيرة. كان هدف اللجان استرداد العقارات بالتراضي مع سكاّنها الجدد حيناً، أو الطرق القانونية والقضائية حيناً آخر.

وفقاً لإفادات أهالي من الحي، فقد بلغ عدد العقارات المستأجرة من الإيرانيين أو وكلائهم نحو خمسة وستين شقةً ومنزلاً. استخدمت سكناً لضباط من الحرس الثوري ومسؤولين كبار من حزب الله. كما استخدم بعضها مقاراً عسكريةً وغرف عمليات داخل مبانٍ مأهولة بالسكان، إذ عثر في داخل بعضها بعد عملية ردع العدوان حسب معلومات من أحد المشاركين بالعملية من أبناء الحي، على منتجات عسكرية، منها طائرات مسيّرة انتحارية ومواد متفجرة.

مع سقوط نظام الأسد بدأت التبليغات ترد من الأهالي عن وجود شققٍ مرتبطة بإيران أو حزب الله، إما عبر شبكات علاقاتٍ محليةٍ بين الأهالي والثوار العائدين، أو عبر أرقام تواصلٍ نشرت علناً آنذاك، أو بإبلاغ القوات العسكرية الجديدة في الحي. في مثل هذه الحالات لم تتمكن اللجان المحلية من إيجاد حلولٍ فعالة. ولكن في حالاتٍ أظن فيها المرتبطون بالنظام السابق العقار بأنفسهم مع تقدّم الثوار نحو دمشق، كان أصحاب الحق في المنزل من ورثة المالك الأصلي يتسلمون العقار، وإن بقوا بحاجة لمعالجة التزوير الحاصل في أوراق الملكية.

تسببت سنوات النزوح والتهجير وتغير أنماط السيطرة العسكرية في منطقة عفرين وريفها، مترافقاً مع تغير ديمغرافي، وتبدّل في طرق استخدام الأراضي والعقارات فيها، إلى بروز تحديات مركبة أمام عودة اللاجئين والنازحين إليها بعد سقوط نظام الأسد البائد. منذ العام 2012 إثر سيطرت وحدات حماية الشعب الكردية (YPG) إلى سيطرة فصائل المعارضة السورية عليها عام 2018، إلى مرحلة التحرير منذ نهاية العام 2024 وما تلاها.

شهدت عفرين وريفها خلال تلك السنوات تحولات متوالية لم تقتصر على اختلاف أشكال سيطرت قوى الأمر الواقع عليها، وتعدد أشكال الحوكمة فيها، وإنما شهدت انتقالاً في أنماط الملكية:

من ملكية مدعومة بسجلات رسمية واستقرار اجتماعي إلى حالة طلاق بين الوقائع على الأرض والسجلات:

سندات مضموسة، نزوح جعل أملاكاً مهجورة عرضة لعمليات استيلاء واستغلال في فترات الفراغ القانوني، ونشوء سوق عقاري رمادي عبر وسطاء يستغلون غياب إنفاذ القانون.

لا يمكن فصل تلك التحولات عن التغيرات الديمغرافية التي حصلت في المنطقة، لاسيما بعد سيطرة فصائل المعارضة السورية عليها والمدعومة من تركيا في عام 2018، وكيف انعكس النزوح الجماعي وتبدّل السكان على استقرار الملكيات، ونشوء شبكات ضغط جديدة لإعادة توزيع الأرض والبيوت لصالح مجموعات نافذة. التوثيق الميداني أظهر نمطاً منهجياً في بعض المناطق: عمليات بيع قسري أو تبديل ملكيات بدوافع سياسية أو اقتصادية.

## ● حالة عفرين: كمثال على تعدد أطراف الانتهاك ونوعية الانتهاكات

بحسب إفادات المشاركين/ات في ورشة العصف الذهني التي أقامتها منظمة اليوم التالي في عفرين، شهدت المنطقة انتهاكات ممنهجة تمثلت في الاستيلاء على الأملاك الزراعية والعقارات وفرض الأتاوات، وخاصة من قبل فصائل مسلحة تابعة للمعارضة في تلك الفترة، ووردت شكاوى متكررة من الفساد وسوء الإدارة، بما في ذلك طلب رشاوى، والبيع القسري عبر تهديد المالك الأصلي، والهدم الانتقامي لغرض تغيير معالم الملكية، والمصادرة الرسمية/شبه الرسمية تحت مبررات أمنية أو تنظيمية بدون تعويض عادل، فيما كانت المجالس المحلية ضعيفة والمحاكم شكلية.<sup>45</sup>

بهدف معالجة الانتهاكات المتמادية ورد الحقوق لأصحابها في تلك الفترة، تشكلت في مدينة عفرين وريفها عام 2020 " لجنة رد المظالم والحقوق" وتكوّنت اللجنة من عدة فصائل عسكرية تابعة " للجيش الوطني" بحيث ينتدب كل فصيل إلى اللجنة محامين وإداريين وقادة عسكريين، لمتابعة القضايا التي تُرفع لها.

رغم قيام اللجنة بالتصدي للعديد من مظالم المتضررين، ومساعدتهم على استعادة أملاكهم، غير أنها واجهت عقبات عديدة في قضايا أخرى، بسبب تدخلات الفصائل والجهات النافذة وعرقلة مهام اللجنة، ما أدى بعد عامين من عملها، إلى إعلان إنهاء أعمالها، بدواعي أنه حان الوقت لتفعيل المؤسسات المدنية والعسكرية في المنطقة.

45- من مخرجات ورشة العصف الذهني التي نظمتها مؤسسة اليوم التالي في عفرين بتاريخ في شهر نوفمبر 2025

في الأشهر التالية للتحريير بدأت بعض إدارات محلية العمل على تنظيم التسجيل العقاري وإصدار شهادات مؤقتة، لكن غياب إطار قانوني حوكمي واضح وموثوق، جعل دورها محدوداً. كما أن عدم استقلالية بعض الدوائر يقوّض أي محاولة لردع الانتهاكات. مع ذلك طورت الإدارات المدنية آليات بديلة للتوثيق في ظل الفراغ القانوني (سجلات محلية، كشوفات)، لكن هذه الآليات تبقى عرضة للتلاعب إن لم تكن مدعومة بشفافية ومراقبة من جهات مستقلة. لذلك بات كثيرون من المتضررين، يفضلون عدم التقدّم بشكاوى خشية الانتقام أو تبييد الجهد بلا نتيجة. البعض اتجه إلى وسطاء مسلحين بدلاً من المسارات القانونية والرسمية، وأحياناً الاعتماد على شهود محليين بدلاً من السجلات الرسمية، وهي علامة على ضعف دور المؤسسات.

المؤشر الأبرز في عفرين وريفها على وجود اتجاه لدى الحكومة على معالجة تلك الانتهاكات، تمثل في قيام إدارة منطقة عفرين بتشكيل لجنة "رد الحقوق" ومباشرة إجراءات تدقيق الملكيات الزراعية والعقارية، ولا سيما أراضي الزيتون والعقارات السكنية والتجارية، إذ أسهمت هذه الإجراءات في استعادة مساحات واسعة من الأراضي وآلاف الأشجار والعقارات، وحسب تصريحات المسؤول الإعلامي لمنطقة عفرين، فقد كشف عن دور اللجنة "في استعادة ما يزيد عن 600 عقار شملت منازل ومحال تجارية ودكاكين، استرداد نحو 100 ألف شجرة زيتون، وفي الشيخ حديد 150 ألف شجرة، بعد أن كانت بيد الفصائل، إضافة إلى استرجاع أكثر من 50 ألف شجرة زيتون في مدينة عفرين، ونحو 70 ألف شجرة زيتون في نواحٍ أخرى، وعودة أكثر من 20 ألف مدني إلى مدينتهم وقراهم في عفرين".<sup>46</sup>

ثمة عوامل سياسية وتفاوضية ذات صلة بعلاقة الحكومة السورية الجديدة مع الملف الكردي، انعكست بدورها على عودة موجات متتالية من أبناء عفرين المهجرين إلى بيوتهم وأراضيهم خلال الشهور الأخيرة، لاسيما بعد انسحاب "قسد" من تل رفعت وحي الشيخ مقصود في حلب، وهو تطور لافقت في ظل وعود الحكومة بإزالة العوائق أمام عودة المهجرين الآخرين، ومع ذلك هناك أعداد كبيرة منهم لا تزال تخشى من العودة إلى بيوتها وأراضيها خشية التصادم مع الجهات النافذة من شاغليها وواضعي اليد عليها.

تشير حالة عفرين إلى حجم الصعوبات والتعقيدات التي واجهت أصحاب الحقوق، سواء على صعيد إثبات ملكياتهم التي تعرضت للتلف أو لعمليات تسجيلها لصالح أفراد آخرين بطرق غير قانونية، أو لجهة استرداد الأملاك التي تم الاستيلاء عليها أو مصادرتها، وعدم تجاهل مخاوف أصحاب الأملاك من العودة في ظل تآكل الثقة بقدره الجهات الإدارية والقضائية، على تطبيق آليات عادلة وشفافة في رد الأملاك، أو التعويض العادل وجبر الضرر في حالة استحالة الرد. من جانب آخر تظهر في حالة عفرين الآثار السلبية للتأخر في تطبيق العدالة الانتقالية، على حقوق الملكيات السكن، وهي لا تقتصر على سكانها أصحاب الأملاك الأصليين، وإنما تشمل كذلك غياب الحلول المنصفة في تأمين سكن بديل للوافدين إليها من مهجري المناطق السورية الأخرى، وهم في غالبيتهم من سكان المناطق المدمرة التي سبق أن هُجروا منها.

## 03

## انتهاكات جديدة خلال المرحلة الانتقالية

بينما كانت الآمال كبيرة بعد سقوط النظام البائد، على دخول سوريا في مرحلة انتقالية، تقوم فيها الحكومة الجديدة بمعالجة إرث انتهاكات الماضي، والقطع مع الحقبة السوداء التي هيأت وأنتجت أنماط ممنهجة من تلك الانتهاكات - كما بحثت فيه الورقة - فقد تراجع منسوب تلك الآمال مع ارتكاب انتهاكات استهدفت جماعات ومناطق معينة، ونجم عنها أضرار كبيرة وموثقة بحق أصحاب الأملاك.

ما خلق تحديات جديدة تُضاف إلى المشكلات المتراكمة في هذا الملف، وتحاكي مخاوف متشابهة من تعثر الطول الوطنية القادرة على معالجتها وتجاوزها، وتتناول الورقة المناطق التي شهدت أحداث وأعمال عنف خلال المرحلة الانتقالية، وأنماط الانتهاكات التي نجمت عنها.

# انتهاكات في أحداث الساحل

بدأت في 6 آذار (مارس) بقيام مقاتلين موالين للنظام السابق، بسلسلة من الهجمات على مواقع أمنية وعسكرية تابعة للحكومة الانتقالية ومحاصرة مرافق طبية وقتل واحتجاز المئات. سرعان ما تصاعد الموقف إلى موجة أوسع، اتسمت بطابع انتقامي وطائفي، وأدت إلى مجازر في قرى وأحياء عدة من محافظات اللاذقية وطرطوس ووصلت إلى حماة وحمص.

أصدرت لجنة التحقيق الدولية المستقلة بشأن الجمهورية العربية السورية تقريراً جديداً يكشف تفاصيل موجة العنف التي اجتاحت الساحل السوري في آذار (مارس) 2025. وبحسب التقرير، جاء هذا التوثيق بعد تحقيقات ميدانية ومقابلات مع أكثر من 200 شاهد وضحية، ليضع صورة قائمة لأحداث أسفرت عن مقتل نحو 1426 شخصاً، معظمهم من المدنيين العلويين.

تكشف أحداث الساحل عن أشكال متعددة من الانتهاكات التي طالت أصحاب الحقوق، شملت حرق بيوت وأراضي زراعية، وسرقة محاصيل زراعية ومعدات وآليات ونقلها إلى أمكنة أخرى، وطرده أصحاب المزارع والأراضي ومنعهم من العودة إليها، وحلول الغاصبين مكانهم. وقد راکمت هذه الانتهاكات طبقات جديدة من انتهاكات حقوق الأملاك والأراضي، في ظل هشاشة المنظومة القانونية والقضائية، واللجوء إلى الانتقام بدوافع طائفية بدلاً من المعالجات القانونية.

رصدت الورقة أمثلة عديدة على تعرض قرى وأحياء عديدة في مناطق الساحل، شهدت انتهاكات واضحة لحقوق الملكية والأراضي، ففي قرية صنوبر وقعت انتهاكات عديدة طالت ملكيات وأراضي القرية التي تتبع ناحية الهنادي في محافظة اللاذقية. حيث تم توثيق وجود منازل محترقة وفارغة من أهلها على طرفي الطريق، مع تواجد ملحوظ لمجموعات من البدو مع خيمهم المنصوبة في الأراضي الخالية، وكانت جميع المنازل والأبنية خالية تماماً في حارة حكر الصوفان، وأغلبها قد تعرض للحرق، مع وجود حاجز للقوات الحكومية الذي يتضح أنه قد استقر في المنطقة وقام بتحسين هذه النقطة من خلال حفر خنادق على طرفي الطريق، وسواتر من الردم والأتربة على طول هذه الخنادق، في حين سكن بعض البدو البيوت غير المحترقة، مستغلين غياب أهلها<sup>47</sup>.

47- معلومات مستقاة من زيارة الفريق الميداني لمؤسسة اليوم التالي لقرية صنوبر جبلة بعد عشية أحداث مارس 2025-

# انتهاكات في أحداث السويداء

اندلعت اشتباكات السويداء في شهر تموز 2025 عقب توتر بين الدروز والبدو. وسرعان ما تصاعدت هذه الحادثة إلى عنفٍ طائفي واسع النطاق، في تقريرها النهائي بتاريخ 17 آذار 2026، كشفت لجنة التحقيق الدولية المستقلة بشأن سوريا، عن وقوع انتهاكات واسعة وخطيرة لحقوق الإنسان خلال الاضطرابات التي شهدتها المحافظة في تموز 2025، وقالت اللجنة إن الأحداث أسفرت عن "انتهاكات جسيمة" في بعض الحالات عمليات تهجير متعمدة، إلى نزوح ما لا يقل عن 27,404 أشخاص من بدو السويداء، و34,845 من أبناء الطائفة الدرزية والمسيحيين. وتشير هذه الأرقام إلى موجة نزوح كبيرة تعكس هشاشة الوضع الأمني وتفاقم الانقسامات المجتمعية.<sup>48</sup>

وكان نصيب الانتهاكات الواقعة على الأملك كبيراً، حيث تم أحراق ونهب معظم المنازل والمحال التجارية والمواقع الدينية في نحو 35 قرية ذات أغلبية درزية أو مختلطة، والتي نفذها مقاتلون من العشائر وأفراد من الحكومة، فيما كانت قد هاجمت حسب التقرير نفسه، الجماعات المسلحة الدرزية المدنيين البدو، وارتكبت انتهاكات جسيمة، مما أدى في نهاية المطاف إلى طرد مجتمع البدو بأكمله تقريباً من المناطق الخاضعة لسيطرة هذه الجماعات.<sup>49</sup>

تشير أحداث السويداء الدامية ونوعية الانتهاكات التي أفضت إليها، إلى وجود مخاوف حقيقية ومتدحرجة بسبب تعثر مسارات العدالة الانتقالية والسلم الأهلي، عدا عن التدخلات الإسرائيلية الخارجية في الجنوب السوري، وهي عوامل من شأنها أن تفاقم التوترات المجتمعية والمحلية، واحتمالية عودة موجات العنف، بما قد يرافقها من انتهاكات وتعديات على حقوق أصحاب الأملك، مع تأخر برامج جبر الضرر ومحاسبة المنتهكين عن تلك الانتهاكات.

48- اللجنة الوطنية للتحقيق في أحداث السويداء تسلم تقريرها لوزير العدل - موقع الإخبارية السورية - 17 آذار 2026  
<https://tinyurl.com/2pmz7r8w>

49- تقرير دولي حول أحداث السويداء : انتهاكات قد تصل إلى جرائم حرب - موقع أخبار الأمم المتحدة - 27 آذار 2026  
<https://news.un.org/ar/story/2026/03/1144411>

# 03

## المحور الثالث

كيفية تعامل  
الحكومة الانتقالية  
مع نزاعات الملكية  
والسكن

# 01 | لجان أهلية وصلحية لفض النزاعات العقارية

مع تراكم وتزاحم الدعاوى والمنازعات العقارية، التي يتداخل ويتشابك فيها القديم مع الجديد، وفي ظل ما تعانيه الجهات الإدارية والقضائية السورية حاليًا من عجز هيكل وقانوني، يفقدها ثقة المجتمع بها نتيجة لتجارب سابقة من الفساد أو التحيز في القضاء، فقد تم اللجوء بعد التحرير إلى تشكيل لجان أهلية وصلحية بموافقة الإدارة الجديدة، وغطت هذه اللجان عدداً من المناطق السورية، التي وفد إليها مهجرين ونازحين جدد مع وجود سكانها المقيمين. تهدف تلك اللجان إلى إيجاد تسويات للنزاعات التي يصعب اللجوء فيها إلى القضاء، بسبب عدم استقرار مؤسسات الدولة، وإعادة الثقة بين الناس وحل النزاعات بطريقة تعزز السلم الأهلي، وتوفير آلية مجتمعية تساعد المتضررين على حل مشكلاتهم بصورة مباشرة، دون الدخول في تعقيدات إدارية، لاسيما في القضايا التي تحتاج إلى حلول سريعة.

تشكل هذه اللجان آلية غير قضائية لحل الخلافات والنزاعات العقارية والأثرية، حيث يواجه النظام القضائي تحديات كبيرة من حيث الوصول إليها، وسرعة الفصل في القضايا، كما توفر هذه اللجان تكاليف مالية، كأتعاب توكيل المحامين ورفع الدعاوى، والمواءمة مع العادات والتقاليد المحلية، وتعزيز الثقة بين الأطراف، وأهمية دورها في ملء الفراغ المؤسسي في المرحلة التي أعقبت سقوط النظام البائد مباشرة، كي يُتاح لأصحاب الحقوق تقديم ما لديهم من إثباتات وأوراق وتوثيقها من قبل جهة أهلية تحظى بغطاء من الدولة الجديدة.

لا يستند تشكيل هذه اللجان إلى أي قرار إداري رسمي أو نص قانوني، فهي تنشأ من قبل المجتمع المحلي، ولا تكون قرارات اللجان ملزمة قانونيًا، ضمن انعدام الصلاحيات التنفيذية، ما لم يتم اعتماد اتفاق الأطراف المتنازعة على أحكامها رسميًا ضمن إجراءات النظام القضائي المعتمدة أصولًا، وهو ما قد يؤدي إلى نزاعات لاحقة إذا لم يلتزم الطرفان بالقرار، لذلك يرى بعض المتطوعين في لجان الصلح، بأن الصكوك الصلحية التي تنظمها لجان الصلح يمكن أن تأخذ الصفة التنفيذية أمام القضاء، إذا التزمت بمعايير لا تخالف القانون في قضايا يمكن حلها بالتراضي بين الطرفين.<sup>50</sup>

50- انظر القانون رقم 4 لعام 2008 الذي ينظم المنازعات المدنية والتجارية والاقتصادية في سورية -

أبرز الإشكاليات القانونية المتعلقة بمبادرات لجان فض النزاع العقاري، عدم وجود أسس قانونية واضحة تنظم عملها وتحدد مدى إلزامية قراراتها، وبالتالي، لا يمكن اعتبار هذه اللجان ضمن دائرة التحكيم، لأن التحكيم يخضع لنظام قانوني وإجراءات معينة. وينظم القانون رقم (٤) لعام ٢٠٠٨، إجراءات التحكيم في المنازعات المدنية والاقتصادية والتجارية في سوريا.<sup>51</sup> ضمن هذا المرجع القانوني، لا يستند تشكيل لجان فض النزاعات العقارية إلى أحكام هذا القانون، كما أن القرارات الصادرة عن هذه اللجان لا يمكن تنفيذها من خلال السلطة التنفيذية أو دوائر التنفيذ التابعة لوزارة العدل، ما يجعل الالتزام بها من قبل الأفراد التزامًا أدبيًا فقط، والذي يمكن أن يتصل منه أي طرف.<sup>52</sup>

إلى جانب هذه اللجان، لجأ عدد من العائلات إلى أسلوب التراضي العائلي لحل نزاعات الإرث بشكل ودي، من خلال الاتفاقات الشفهية أو التفاهات العرفية بعيدًا عن أي توثيق رسمي، بهدف الحفاظ على الروابط الأسرية وتجنب الإجراءات القانونية المعقدة، ومع ذلك، تواجه هذه الحلول تحديات كبيرة، منها ضعف الحياد في بعض الحالات، وغياب الخبرة القانونية المتخصصة، بالإضافة إلى تعرضها أحيانًا لضغوط، خاصة في النزاعات المتعلقة بالإرث وملكية العقارات.

من الأمثلة على هذه اللجان الأهلية لجنة الغوطة، التي تأسست بعد سقوط النظام بأيام عدة، حيث سرعان ما برزت مشاكل، وخلافات عائلية، وخلافات على مستوى المدن والبلدات بين الأشخاص، كان منها مواضيع البيع والشراء، والإرث للعقارات والأراضي المتواجدة في الغوطة الشرقية، فأصبحنا نرى خلافات وصلت شدتها في بعض الأحيان إلى استخدام العنف اللفظي والمادي، من أجل عقار أو شقة أو حتى أمتار من بعض الأراضي، بين العوائل والأشخاص.”

51- انظر القانون رقم 4 لعام 2008 الذي ينظم المنازعات المدنية والتجارية والاقتصادية في سورية -

52- سوريا: اللجان البديلة لفض النزاعات العقارية والأحوال الشخصية: استجابة لفرغ السلطة أم تهمة

للقتضاء؟- سوريون من أجل الحقيقة والعدالة - 4 أبريل 2025 <https://tinyurl.com/5e5m5ubj>



### يقول أحد مؤسسي لجنة الغوطة:

شكلنا لجنة تحت مسمى (لجنة إصلاح ذات البين)، هدفها حل المشاكل المتنازع عليها من إرث وعقارات وأراضي زراعية وغيرها، لكثرة المشاكل والخلافات التي حدثت بعد عودة المهجرين لمدنهم بهذا الشأن، ويُضيف "بأنه قبل تشكيل اللجنة، اجتمعنا بمدير المنطقة المسؤول عن كتلة الغوطة الشرقية التابع للحكومة الجديدة، وأخبرناه عن أهمية وضرورة تشكيل هذه اللجان، واقتصر دورها على حلول أولية مستعجلة للقضايا، إلى حين تفعيل دور المؤسسات الحكومية. بدأنا بعمل اللجنة على مستوى بعض مناطق من الغوطة الشرقية منذ تاريخ ٢ كانون الثاني/يناير ٢٠٢٥، حيث بلغ عدد القضايا التي نعمل بها الآن حوالي ٥٦ قضية عقارية و٧ قضايا زواج لزوجات معتقلين قد خرجوا من السجون وقت التحرير، وهنّ متزوجات من رجال آخرين. كانت المعوقات التي واجهتنا كبيرة جدًّا، في ظل عدم وجود مؤسسات حكومية رسمية وقضاة مختصون، ولكن نعمل الآن ضمن هذه اللجنة بعد عدة مطالبات شعبية لتشكيل مثل هذه اللجان في المنطقة، لكي تكون نواة لحل الخلافات الحاصلة، وللحد من انتشار الفوضى بين العوائل، وكي نكون رديفًا للحكومة ومؤسساتها ولتخفيف الأعباء عنها مع الأيام القادمة".





## عن تجربة لجنة الصلح في مخيم اليرموك يتحدث المحامي غياث دبور عضو اللجنة. عن دوافع تشكيلها قائلاً:

عندما بدأنا عملنا في لجنة صلح اليرموك بعد التحرير مباشرة واجهتنا تحديات كبيرة كان أولها، إقناع الناس بفكرة الصلح كبديل عن القضاء وخاصة ان النظام البائد خلف وراءه عداوات كبيرة ومتراكمة نتيجة سياساته الممهجة بخلق صراعات وخلافات اجتماعية؛ وبقوانينه الظالمة التي ولدت نزاعات حتى بين الاخ واخيه والاب وابنه" وأضاف "بدايةً عُرضت علينا خلافات عائلية و مالية و إرثية و زوجية و سرعان ما بدأت تتطور الى خلافات عقارية حيث بدأت بحالات فردية ؛ ثم تحولت بعد الثقة بلجنة الصلح الى ظاهرة مثيرة للقلق وتستوجب ان نعلن النغير وندق ناقوس الخطر لمواجهتها ، وعملنا جاهدين على حل عدد لا بأس منها صلحاً وما عجزنا عن حله ذهب أصحابه للقضاء ؛ طبعاً مع وجود حالات كثيرة ذهب اصحابها مباشرةً للقضاء دون المرور بلجان الصلح . كنسبة مئوية بلغت الخلافات العقارية أكثر من ٧٠ ٪ من عدد الخلافات المعروضة على لجنة الصلح حالياً.<sup>53</sup>



53- مقابلة أجراها الباحث مع أحد أعضاء لجنة الصلح في مخيم اليرموك

تطرح هذه الشهادات حول مدى فعالية لجان الصلح، أسئلة ملحة، حول مدى مشروعية إكساء الصيغة التنفيذية لأحكامها؟ ومدى قدرة هذه المجالس على حماية حقوق المتقاضين، والحفاظ على استقلال القضاء وهيبته؟ وهل ستبقى العدالة الفعلية صمام الأمان، أم ستصبح سلطة موازية بلا رقابة فعلي؟ تتعدد الإجابات عنها، بين من يرون بضرورة تبني القضاء لما يصدر عنها من قرارات شريطة أن تحقق الغايات القانونية وبما يطابق معايير القضاء، لاسيما في حال قدرتها على حماية حقوق المشتكين والمتضررين في حالات تقتضي الاستجابة المستعجلة. وبين من يطالبون اقتصار دورها، على التسويات الرضائية والودية، التي تتعلق بالحق الشخصي دون الحق العام، وآخرون يعتبرون أنها بمثابة "آليات تحكيم فعّالة"، تبدأ بتوقيع الطرفين المتنازعين على صك تحكيم صلحي يقضي بقبولهما حكم المجلس، ومن ثم تُدون الوقائع بين المتخاصمين، والاستماع للشهود وجميع الأطراف قبل اللجوء إلى الصلح أو إصدار الحكم.

فيما تشكل لجنة الصلح في داريا على سبيل المثال، إحدى التجارب المهمة على الآثار الإيجابية للتعاون والتنسيق بين اللجنة والنائب العام في محكمة داريا، حيث يسترشد النائب العام بالصك التحكيمي الصادر عن اللجنة بموافقة أطراف الخصومة، كوثيقة أساسية في التعامل مع الدعوى المنظورة أمامه.<sup>54</sup>

مع انتشار وتعدد لجان ومجالس الصلح في العديد من المناطق السورية، كمجلس الصلح في ناحية الحمراء في ريف حماة الشرقي، ومجلس الصلح في منطقة الصبيخان في محافظة دير الزور، ومجلس الصلح في منطقة السفيرة في محافظة حلب، وعشرات المجالس غيرها، بدأ العمل على إيجاد إطار هيكلي موحد يربط تلك المجالس واللجان مع "مجلس الصلح العام" في منطقة حارم بمحافظة إدلب، والذي تم تأسيسه مطلع عام 2024 بالتنسيق مع الجهات المختصة في مدينة إدلب التي كانت حينها تخضع لسيطرة فصائل المعارضة السورية المسلحة، ويحدد مجلس الصلح العام مهامه في تعزيز القيم الإسلامية والأخلاقية كالعفو والتعاون والتسامح والمودة، واحتواء النزاعات وحلها بعيدا عن العنف، وتعزيز وحدة وتماسك أفراد المجتمع والحفاظ على توازنه، وتخفيف العبء عن دُور القضاء ومنحها تركيزا أكبر للتعامل مع القضايا الكبرى، ونبذ الكراهية والتعصب ونشر ثقافة التسامح والتعايش بين الأهالي، وتقليل الكلفة المادية للقضايا التي يكون المال شرطا لحلها.<sup>55</sup>

مع ذلك لاتزال علاقة المجالس الصلحية مع مجلس الصلح العام، غير واضحة لناحية العلاقة التنسيقية والتنظيمية بينهما، في ظل غياب أية وثيقة أو لائحة مكتوبة، يمكن الاستناد إليها لتحديد مستويات الارتباط أو التكامل في أعمال تلك المجالس.

# اللجان الإدارية الرسمية الخاصة بملفات الملكية وحقوق المتضررين

# 02

كثرة وتعدد العقارات المستولى عليها، سواء بالغصب البين أم بوضع اليد، أم نتيجة عمليات تزوير واحتيال بنقل الملكية، دفعت الحكومة الانتقالية من خلال المحافظين، إلى تشكيل لجان إدارية لمعالجة قضايا الاستيلاء غير المشروع على العقارات.

**في حمص،** أنشأ المحافظ لجنة خاصة بموجب القرار رقم 1 بتاريخ 13 يناير، 2025 لمعالجة الغصب البين. وتستند صلاحية اللجنة إلى المادة 45 من قانون الإدارة المحلية رقم 107 لعام 2011 التي تجيز للمحافظ اتخاذ قرار بإزالة الغصب وإعادة الحال إلى ما كان عليه، على أن يبقى القرار الإداري نافذاً ما لم يبلغ أو يُعدل، أو يبت في أصل الحق قضائياً.<sup>56</sup> آلية العمل تشترط أن يقدم المتضررين طلباتهم مدعومة بوثائق ملكية، كبيان قيد عقاري حديث أو حكم تثبيت بيع، وتخول اللجنة عند التثبت من صحة الإيداع إصدار قرار بإخلاء الشاغل غير القانوني دون اللجوء للمسار القضائي، وقد أعلن محافظ حمص عبر منصة أكس في 11/16 2025 "أن لجنة معالجة الغصب البين المعنية باسترداد العقارات والممتلكات المستولى عليها في حمص قد تابعت حتى تاريخه 1508 طلبات و 132 قرار إزالة غصب، و270 تسوية رضائية و560 إدالة للنياحة العامة".<sup>57</sup>

تنشر محافظة حمص بين الفينة والأخرى أخباراً على موقعها عن أعمال اللجنة، ودور ديوان النافذة الواحدة في استقبال الطلبات ومعالجتها وفق التسلسل المعتمد، وحسب الحالات الإنسانية، وكيفية تعاون لجنة الغصب البين مع لجنة الجرد في المحافظة، وهناك حالات استيلاء قديمة تعود لأكثر من 45 سنة، تم عودتها لأصحابها، واسترداد شقق ومزارع وأراضي زراعية، كانت بحوزة ضباط ومسؤولي النظام البائد.<sup>58</sup>

56- العدالة المؤجلة - مرجع سابق

57- تغريدة لمحافظ حمص على منصة أكس

58- لموقع الرسمي لمحافظة حمص - ٢٠٢٥/٤/٢٥ - <https://tinyurl.com/ycxduurf>

**تشكلت لجنة في حلب** بقرار من المحافظ رقم 9 بتاريخ 4 آذار 2025 يقضي بتشكيل لجنة للنظر فيما سماه "حالات الاستيلاء غير المشروع" على العقارات خلال عهد النظام البائد، واتخاذ إجراءات إدارية لرّد الحقوق إلى أصحابها. تشكلت لجنة الغصب البيّن في مدينة حلب في مارس 2025، وتستند إلى المادة 45 من قانون الإدارة المحلية رقم 107 الصادر سنة 2011، التي منحت المحافظين السلطة، في حال وقوع غصب بيّن على عقار، باتخاذ الإجراءات اللازمة لإعادة العقار أو الملك إلى الحالة التي كان عليها قبل الغصب. وفي محافظة حلب، تنظر لجنة الغصب البيّن تحديداً في حالات العقارات التي اغتصبت بعد سيطرة النظام على الأحياء الشرقية وتهجير الثوار منها في ديسمبر 2016، نظراً لكثرتها وتبدأ آلية النظر في القضايا بإحالة الشكوى من المحافظ إلى قيادة الشرطة، التي تتحقق من وضع اليد على العقار قبل سنة 2011 وبعد 2016، عبر مراجعة إفادات المالكين المزعومين وشهادات الجوار. تتولى دائرة الشكاوى في المحافظة غريبة الملفات وإحالتها إلى اللجنة. بينما تقع مهمة التنفيذ الميداني لقرارات اللجنة بالتحقيق وإعادة الحياة على إدارة الشرطة. يرفع قسم الشرطة في منطقة العقار نتائج التحقيق إلى اللجنة للبتّ فيها، ثم تنفذ الشرطة قرار اللجنة بإعادة الحياة إن ثبت وقوع التعدي على العقار. في بعض الحالات التي تنضوي على نزاع حول الملكية وأصل الحق، تحيل اللجنة الشكوى إلى القضاء المدني المختص.

كشف رئيس "لجنة الغصب البيّن" في حلب المستشار القاضي ياسر الباشا، وهي اللجنة التي شكلتها محافظة حلب للنظر في قضايا العقارات المستولى عليها من قبل أفراد متنفذين قاموا باستملاك عقارات المهجرين زمن النظام البائد وبيعها أو تأجيرها لأشخاص آخرين، عن وجود ألف قضية في مدينة حلب، باستثناء الريف.<sup>59</sup>

التباطؤ في عمل اللجنة مع تزايد أعمال لمنازعات المعروضة عليها، وتأخرها في حالات عديدة بإحالتها إلى الجهات القضائية، خلق حالة من التذمر لدى أصحاب الحقوق الذين لم يتمكنوا من استرداد حقوقهم، وترافق ذلك مع شكوك بضعف نزاهة القضاء، واستمرار بعض شبكات التزوير التي انتشرت ونشطت بتنسيق مع قضاة ما زالوا على رأس عملهم، حيث خرجت مظاهرة في القصر العدلي في 27 يوليو 2025 طالبت بطرد قضاة مرتبطين بالنظام السابق، ممّن ما زالوا في مناصب قضائية وقيادية ضمن القصر العدلي.<sup>60</sup>

<sup>59</sup> -إعادة العقارات التي استولى عليها أعوان النظام السوري السابق لأصحابها- تصريح خاص لموقع العربي 2025/10/ 25 - 21 <https://tinyurl.com/47tb64a4>

<sup>60</sup> -تم بث المظاهرة على صفحات التواصل الاجتماعي - 27 يوليو 2025 - <https://www.facebook.com/watch/?v=1035143315448604>

**باشرت لجنة أخرى في حماة أعمالها** بموجب التعميم الصادر عن المحافظ رقم 1/917 بتاريخ 19 أيار 2025 الذي دعا المواطنين إلى تقديم شكاوى بخصوص الاستيلاء على العقارات. حيث مَيَز بني نوعين من الحالات: الأولى، تتعلق بعمليات استيلاءٍ عُرفيةٍ سواء تم تسجيل العقار باسم الدولة أم لم يسجل. النوع الثاني يشمل العقارات المصادرة بموجب أحكام محكمة الإرهاب أو محاكم مشابهة، شريطة أن تكون مسجلة باسم الدولة. ولم يُشر التعميم إلى تشكيل لجنة مخصصة لدراسة الطلبات، وإلى الجهة التي ستتولى اتخاذ القرار، ما جعل العملية الإدارية تتسم بالغموض. المشكلة في التعميم أيضاً، من استخدام كلمة "عرفية" في وصف عمليات الاستيلاء، ودون توضيح الفرق بينها وبني الغصب البين. والتي تتجاوز إمكانية الفصل فيها صلاحية لجنة إدارية تابعة لمحافظة حماة.<sup>61</sup> وضع التعميم مهلة 30 يوماً لتقديم طلبات المشتكين، ثم تم تمديدتها لاحقاً لمدة 60 يوماً أخرى.

تواصل اللجنة المكلفة من محافظ حماة، مراجعة الطلبات المقدمة من قبل المواطنين الذين تمت مصادرة عقاراتهم الخاصة، خلال فترة النظام البائد، وأشار أمين عام محافظة حماة براء عاشور في أحد تصريحاته الصحفية "أن اللجنة تستلم يومياً نحو 60 طلباً، تجري مراجعتها آلياً بدقة، بالتنسيق مع المصالح العقارية التي تؤمّن البيانات اللازمة، ومع ازدياد عدد الطلبات سيتم تعزيز اللجنة بكوادر إضافية لضمان سرعة الإنجاز".<sup>62</sup>

فتحت محافظة حماة باب الشكاوى بخصوص المتضررين من مزادات أراضي الغائبين، التي استخدمها النظام البائد كوسيلة لتجريد الأملاك من أصحابها الحقيقيين، وذلك بموجب التعميم الصادر في 23 حزيران 2025 عن المحافظ، كخطوة إجرائية لضبط ملفات المزادات التي مثلت انتهاكات ممنهجة لحقوق ملكية النازحين والمُهَجَّرين، وتحتاج هذه الخطوة إلى تفعيل المسار القضائي لإقرار بطلان العقود غير المشروعة، لاسيما في الحالات التي جرت خارج إطار المزادات الرسمية، والتي تخرج عن نطاق عمل اللجنة.<sup>63</sup>

61- لعدالة المؤجلة - مرجع سابق

62- الوكالة العربية السورية للأنباء " سانا" - 2025/5/27 لجنة مختصة تواصل مراجعة طلبات المواطنين المصادرة عقاراتهم خلال فترة النظام البائد <https://sana.sy/governorates/hama/2224359/>

58- فتح باب الشكاوى في حماة: تصحيح متأخر لمسار مزادات أراضي الغائبين - سيريا ريبورت - 2025 /9/9 - <https://tinyurl.com/y9f27cam>

ثمة مشكلات ذات طابع مشترك واجهت عمل تلك اللجان، ومنها العقارات الواقعة على الشيوخ في المناطق التي شهدت دماراً كلياً أو جزئياً، وتلك التي سبق وتم مصادرتها من جهات متنفذة، قامت ببناء مساكن جديدة فوقها، بحيث تتداخل الحقوق بين السكان الأصليين وساكنيها الجدد، وتمثل حالة حي التضامن مثلاً جلياً على تلك المشكلات المعقدة، والتي تتكرر في مناطق سورية أخرى كأحياء حلب الشرقية، والعديد من الأحياء في دير الزور والرققة.

تبقى المشكلة الأبرز في عدم قدرة تلك اللجان على الاستجابة الشاملة للحجم الكبير من المنازعات العقارية التي تتصدى لها، بحكم الإمكانيات المحدودة على صعيد الكوادر المختصة بدراسة الشكاوى المعروضة أمامها، واختلاف طبيعة تلك الشكاوى من حيث موضوعها، وحسب نوعية الانتهاكات، مما أثار في العديد من ورش العصف الذهني التي أقامتها اليوم التالي في مختلف المحافظات السورية، المطالبات الملحة بضرورة إحداث هيئة وطنية عليا لحقوق الملكية والسكن، تكون صاحبة الاختصاص في متابعة هذا الملف الوطني والإنساني ذات الأولوية القصوى في المرحلة الانتقالية، بدلاً من تركه خاضعاً للجان إدارية حكومية وفق معايير ومحددات تختلف من لجنة إلى أخرى.

كما يرى أصحاب تلك المطالبات أيضاً بأن نوعية المنازعات العقارية الشائعة في سوريا، تحتاج إلى تفعيل دور قضاء عقاري مختص وقادر على معالجتها.

# 03 | مراسيم ذات تفويضات قضائية ومفاعيل إدارية

منذ تسلم الإدارة الانتقالية الحكم في سورية بعد سقوط النظام البائد، أصدرت سلسلة المراسيم والقرارات والتعاميم المتعلقة بقضايا الاستيلاء على الأملاك وكيفية معالجتها عبر لجان قضائية، استندت إلى الإعلان الدستوري الصادر في 13 آذار 2025، وأحكام القوانين النافذة ذات الصلة، وقانون السلطة القضائية، حيث قرر الإعلان الدستوري إلغاء جميع مفاعيل أحكام محكمة الإرهاب ورد الممتلكات المصادرة، ثم أصدر الرئيس احمد الشرع المرسوم التشريعي رقم 121 لعام 2025 الذي يتضمن من حيث النتيجة تكليف وزارة العدل بإعادة تشكيل لجنة قضائية للبت بالاعتراضات المقدمة من المتضررين لجهة ( الاستيلاء ومنع التصرف ) مع منح اللجنة الحق في اعادة النظر في القرارات السابقة للمتضررين من الأوامر والقرارات العرفية التي صدرت زمن الطوارئ.<sup>64</sup> لم يحدد المرسوم مهل ومنية معينة تُلزم اللجنة المكلفة بشكاوى المتضررين التي ستعرض عليها.

في 12 أيار 2025 أصدرت وزارة العدل القرار (682) فألغت مفاعيل أحكام بعض المحاكم الاستثنائية وأعدت ملكية أموال منقولة وغير منقولة إلى مجموعة محددة من المحكومين، فيما احتج آخرون ممن شملتهم تلك الأحكام، لكنهم لم يتمكنوا من استرداد أملاكهم رغم هذا القرار.

حالة النائب السابق مأمون الحمصي الذي احتج على وسائل التواصل على عدم تمكنه من استرداد أملاكه، ليست حالة حصرية في هذا السياق، وهي تعبر عن وجود معايير استثنائية في التعامل مع هذه الملفات.

كما أصدرت وزارة العدل القرار (2024) بتاريخ 2025/10/16، والقاضي بتشكيل لجنة برئاسة المستشار "أنس منصور السليمان" للنظر في طلبات الاعتراض للمحكومين غيابياً بموجب أحكام صادرة عن المحاكم الجزائية على خلفية المواقف السياسية والثورية، وبحق اللجنة بعد دراسة الطلب إلغاء الحكم الصادر بحق صاحب الطلب، وتعتبر قراراتها قطعية ولا تقبل أي من طرق الطعن والمراجعة.<sup>65</sup>

64- العودة إلى صفحة وزارة العدل على الفيسبوك - <https://tinyurl.com/2s3wc6vs>

65- العودة إلى صفحة وزارة العدل على الفيسبوك - <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1120410080248218&set=a.189636093325626>

كما أصدرت وزارة العدل التعميم رقم (526) تاريخ 20/10/2025 المتعلق بالمعالجة القانونية لملف الاستيلاء غير المشروع على العقارات، ويتضمن خطة متكاملة حسب بيان الوزارة، وفق نهج سريع وموحد ومنصف، وذلك بتخصيص محاكم ودوائر قضائية، للنظر حضرياً في هذه القضايا وتوحيد الاجتهاد القضائي، وتجنب التناقض في المعالجة، وتقصير المدد الزمنية للنظر في الدعاوى وتبسيط الإجراءات دون المساس بضمانات المحاكمة العادلة. على أهمية مثل هذا القرار غير أنه يستدعي نقاشاً أوسع حول مدى مواكبة القوانين النافذة، التي يستند إليها القضاة والدوائر المختصة، في النظر بملفات الاستيلاء غير المشروع، وسبق أن تناولت الورقة على سبيل المثال الخلل في قوانين تكوين الوثائق العقارية وطرق إثباتها، ما يطرح مجدداً صعوبة تحقيق الانصاف للمتضررين دون تعديل العديد من تلك القوانين والإجراءات المرتبطة بها.

فيما جاء التعميم رقم 12 الصادر عن وزير العدل بتاريخ 4/3/2026، كخطوة ضرورية لإعادة فتح الأبواب الموصدة أمام حق المتضررين بالتقاضي، ويقضي التعميم بأن وجود القوة القاهرة والسبب الأجنبي يشكل متى توفرت شروطه القانونية مانعاً مادياً يوقف سريان المدة القانونية للتقادم أو سقوط الدعوى سواء كانت جزائية أو مدنية، وينطبق التعميم على الجرائم الجسيمة كالاعتقال والإخفاء القسري والتشريد القسري، ويشمل التعميم الأسباب الأمنية الجديدة التي تحول دون تمكن الشاكي من وصوله للعدليات أو ممارسته الفعلية لحق التقاضي، بمن فيهم الغائبون والمختفون والمهجرون قسرياً، الذين فقدوا حقهم في إقامة الدعوى ضمن المدة المحددة في القانون.<sup>657</sup>

يفتح التعميم نافذة قانونية أمام المتضررين من سلسلة القوانين التي صدرت في حقبة النظام البائد، ومنعتهم "بذرائع أمنية أو بحجة الغياب" من الاعتراض على قوانين وقرارات أدت إلى ضياع حقوقهم، والتي سبق أن تطرقت له الورقة بتفصيل في المحور الثاني منها. حيث أصبح بوسع من حالت ظروف اعتقالهم أو تهجيرهم، من إعادة رفع الدعاوى المتعلقة بالانتهاكات والمشكلات التي أصابت أملاكهم، والطعن بالقوانين والإجراءات التي أدت إلى تجريدهم من أملاكهم، والمطالبة بإلغاء الآثار والمفاعيل التي مست حقوقهم المدنية.

66- لعودة إلى صفحة وزارة العدل على الفيسبوك - <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1126320679657158&set=a.18963609332562>

67- لعودة إلى صفحة وزارة العدل على الفيسبوك - <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1227645109524714&set=pcb.1227645446191347>

# 04 | تقييم مدى استجابة الحكومة لملف حقوق الملكية

تبرز في سياق تقييم مدى استجابة الحكومة لملف حقوق الملكية وتحدياته، مشكلات وفجوات تنظيمية تعود إلى ما يكتنف سياسات الحكومة من غموض وتعويم في إدارة جوانب ذات صلة تنظيمية بهذا الملف، وهذا ما يمكن تلمسه في آليات تعامل مجالس المحافظات، مع قوانين ومخططات تنظيمية التي سبق وأن صدرت عن حكومات النظام البائد قبل سقوطه، فبدلاً من مراجعة المرسوم 66 لعام 2012، وما ترتب عليه من أضرار بالغة بأصحاب الحقوق في بساتين المزة وكفر سوسة، نجد تمسك محافظة دمشق بهذا المرسوم، واستمرار العمل وفق مقتضياته، فيما نجد في بعض الأحيان غموض في تحديد رؤيتها من المخططات التنظيمية التي شملت مناطق تعرضت إلى حجم كبير من الدمار، حيث لم يصدر عنها أي موقف بخصوص المخطط التنظيمي لمخيم اليرموك الذي أصدرته محافظة دمشق عام 2020، رغم الاعتراضات الكبيرة لأهالي المخيم على هذا المخطط، وما ينطوي عليه من مخاطر تمس هوية المخيم الديمغرافية والعقارية.

بينما ظهر في حالات أخرى تمسك ممثلي الحكومة المعنيين بالتنظيم العمراني، بأولوية الاستثمار والتربح العقاري على حساب أصحاب الأملاك، وكمثال على ذلك ما أثاره مشروع محافظة دمشق لإعادة إعمار جوبر والقابون، من ردود فعل غاضبة من ممثلي الحيين، الذين حضروا اجتماع مع مدير مكتب لجان الأحياء في محافظة دمشق في منتصف شهر آذار 2026. حيث كشف الأخير عن وجود توجه رسمي لاستقدام شركات أجنبية تموّل وتنفذ المشروع وبنيته التحتية، مقابل حصولها على نسبة 50 بالمئة من المساحة الكلية لمنطقة المشروع، ويمكن أن تخلق حوالي 200 ألف فرصة عمل. في حين أن النسبة المقطعة حسب أقوال من حضروا الاجتماع ستتراوح بين 50 بالمئة من مساحة المناطق المنظمة سابقاً، و70 بالمئة من مساحة العشوائيات المبنية على أراض مصنفة زراعية. في المقابل، سيحصل مالكو المساكن المرخصة في المناطق المنظمة على 50 بالمئة من مساحة مساكنهم السابقة، في الأبنية السكنية التي ستنشئها الشركات الأجنبية لهم. بينما في العشوائيات، فسيكون التعويض بنسبة 30 بالمئة من مساحة الأراضي المصنفة زراعية بغض النظر عن الأبنية المخالفة المقامة عليها.<sup>68</sup>

68 - خط تجميل" أم "مصادرة مقننة"؟.. تسريبات اجتماع محافظة دمشق بوجهاء القابون وجوبر تفجر غضباً شعبياً - صحيفة زمان الوصل - 17 آذار - 2026

بعض الفاعلين من حي القابون أصدروا بياناً في 29 آذار، بعنوان نحو إعمار عادل يحفظ الأرض والكرامة، شرحوا فيه موقفهم القانوني والتنظيمي، المرتبط بمقترح إعادة الإعمار. ووصف البيان بعض طروحات المحافظة بأنها قد تؤدي إلى "تهجير قسري بصيغة إدارية"، ورفض الموقعون على البيان، ومن بينهم وجهاء ومحامون وأساتذة، نموذج الاستثمار الذي يجري تداوله، معتبرين أنه يقوم على فرض نسب تعويض لا تتجاوز 30% من قيمة الأرض، وهو ما وصفوه بـ "الاستلاب العقاري"، ورأوا فيه مخالفة للمادة 16 من الإعلان الدستوري، واعتداءً على حقوق المالكين.<sup>69</sup>

يبقى أنه على أهمية المراسيم والقرارات التي جاءت لتغطي الفراغ القانوني والإجرائي في التعامل مع قضايا الاستيلاء غير المشروع ورد الأملاك، غير أنها لم تأت ضمن خطة وطنية استراتيجية لاستقبال العائدين، يمكن الاعتماد عليها لتنظيم عملية عودتهم وفق معايير قانونية وإدارية موحدة. ومن الناحية الواقعية فإن أغلب العقارات التي تم استعادتها تمت إما من خلال التراضي السلمي أو الطرد القسري للشاغلين. من زاوية أخرى لا يمكن فصل تلك المراسيم والقرارات عن متطلبات الإصلاح المؤسسي والقضائي، فقد كشفت المنازعات العقارية التي تشكل تهديداً للسلم الأهلي، أو تلك الانتهاكات التي وقعت في مناطق التوتر الطائفي، عن هشاشة الواقع المؤسسي، وضعف الثقة بالقضاء.

كما نلاحظ من الناحية الوظيفية والتقنية أن تعدد اللجان القضائية علاوةً على اللجان الإدارية التابعة للمحافظين، من شأنها خلق حالة من التضارب والتخبط بينها، وتعقيد عملية الوصول إلى التقاضي، وارتباك المتضررين في سلوك طرق المراجعة أمام عدة لجان وهيئات تتشابه في اختصاصاتها ومهامها. فضلاً عن مشكلة ضعف الإمكانيات الإدارية والفنية للهيئات الرسمية المحلية، التي تؤخر وتُعيق الاستجابات المطلوبة لعمليات المسح والترميم وإزالة الأنقاض والسلامة الإنشائية وغيرها من المشكلات التي تواجه عودة المهجرين والنازحين لمناطقهم التي تعرضت للتدمير الكلي أو الجزئي.

لعلّ المعيار الأهم في عملية تقييم الخطوات التي اتخذتها الحكومة في هذا المضمار، هو المعيار الذي يوضح حقيقة اتساق تلك الخطوات والسياسات المُتبعة، واستجابتها لمتطلبات الوفاء لمسارات جبر الضرر والإصلاح المؤسسي في حيز التطبيق العملي للعدالة الانتقالية، وقد أبانت الورقة في سياقها التحليلي عن التحولات التي طرأت على ملف حقوق الملكية خلال مرحلة ما بعد السقوط، أن توحيد النهج الحكومي من خلال منظومة استجابة موحدة، بات ضرورة ملحة لتجاوز الثغرات والعقبات التي لاتزال تحول دون استرداد الأملاك على نطاقٍ واسع، وبناء رؤية وطنية لإعادة الإعمار تقوم على توفير ضمانات تكفل حقوق أصحاب الأملاك والمتضررين، وتوفير السكن اللائق لملايين النازحين والمهجرين.

## 05 | تحديات إدارة ملف الأملاك في مناطق الجزيرة السورية

بعد جولات طويلة من المفاوضات تخللتها احتكاكات واشتباكات عسكرية بين قوات الحكومة السورية الانتقالية وقوات "قسد" استعادت الحكومة السورية سيطرتها على محافظتي الرقة ودير الزور خلال شهر يناير 2026، على وقع انتفاضة شعبية لآهالي المحافظتين طالبت بانسحاب "قسد" من هذه المناطق التي سيطرت عليها لما يزيد عن عشر سنوات، بالتزامن، مع دخول قوات الحكومة والعشائر إليها، وبعد توقيع اتفاق 18 يناير بين الطرفين برعاية دولية، يقضي بوقف فوري وشامل لإطلاق النار على كل الجبهات ونقاط التماس، بالتزامن مع انسحاب جميع التشكيلات العسكرية التابعة لـ"قسد" إلى شرق نهر الفرات كخطوة تمهيدية لإعادة الانتشار، إلى جانب التسليم الإداري والعسكري الكامل والفوري لمحافظة دير الزور، والرقة إلى الحكومة السورية. ونص الاتفاق كذلك على دمج جميع المؤسسات المدنية في محافظة الحسكة ضمن مؤسسات الدولة السورية وهيكلها الإدارية، وتولي الحكومة السورية السيطرة على جميع المعابر الحدودية، وحقول النفط والغاز في المنطقة.<sup>70</sup>

70- انظر النص الكامل لاتفاق وقف النار والاندماج بين الحكومة السورية و"قسد" - صحيفة الشرق الأوسط - 18 يناير 2026 - <https://tinyurl.com/4euvjnuk>

أعقب هذه التطورات اتفاق ٣٠ يناير الذي تضمن دمج مؤسسات الإدارة الذاتية التابعة لـ "قسد" ضمن مؤسسات الدولة السورية، مع تثبيت الموظفين المدنيين، وتسوية الحقوق المدنية والتربوية للمجتمع الكردي، وضمن عودة النازحين إلى مناطقهم. ودخول قوات الأمن التابعة لوزارة الداخلية إلى مركز مدينتي الحسكة والقامشلي، لتعزيز الاستقرار وبدء عملية دمج القوات الأمنية في المنطقة.

فتحت تلك التحولات التي طرأت على مناطق الجزيرة السورية، سلسلة من الاستحقاقات والتحديات التي تتعلق بكيفية معالجة الحكومة الانتقالية وتعاملها مع ملف الأملاك والمساكن، في مناطق الجزيرة السورية، التي سبق وتعرضت خلال محطات الصراع، لاسيما في محافظتي الرقة ودير الزور إلى دمار واسع بسبب القصف الذي تعرضت له على يد قوات النظام البائد، ضاعف منه بصورة مضطربة عمليات القصف الجوي المكثف من طائرات قوات التحالف الدولي، التي طالت مدينة الرقة وأريافها وبعض أرياف دير الزور بصورة مركزة، أثناء حربها بالشراكة مع قوات " قسد" في مواجهة تنظيم " داعش" والتي انتهت بهزيمته.

في ذات السياق وقعت انتهاكات عديدة لحقوق الملكية على يد قوات " قسد وإدارتها الذاتية" خلال سيطرتها على مناطق الجزيرة لسنوات طويلة قبل انسحابها من محافظتي الرقة ودير الزور مؤخراً.

تعرضت مدينة الرقة لدمار واسع طال العمران والبنية التحتية، نتيجة المعارك العسكرية التي شهدتها المدينة وبعض أريافها، ما أدى إلى تضرر آلاف المنازل بشكل كلي أو جزئي، وتحوّلت أحياء كاملة إلى أنقاض نتيجة القصف العنيف الذي تعرضت له -كما سبق الإشارة- إليه أثناء المعارك الحاسمة للتحالف الدولي و"قسد" مع تنظيم داعش عام 2017، ونجم عن تلك المعارك خرق جسيم لحقوق الملكية والسكن.

كما شكلت عمليات الاستيلاء غير القانوني على الأملاك، واحدة من أخطر الانتهاكات التي طالت أصحاب الأملاك والمساكن، ويعود جزء منها إلى عمليات مصادرة واستيلاء خلال حكم النظام البائد، لأسباب أمنية بحق معارضيه، كما عانى السكان أثناء سيطرة "داعش" على المحافظة، من سياسات المصادرة التي اتبعتها، وتفخيخ المباني واستخدام المدنيين كدروع بشرية. في حين قامت "قوات قسد" خلال سنوات سيطرتها على مدن وبلدات محافظة الرقة، بعمليات استيلاء على الأملاك والمساكن، وقد تم رصد عدة نماذج منها، كتلك التي نفذتها "وحدات حماية الشعب" التابعة لها عام 2019، في أحياء "السكن الشبابي" و"العمالي" بحي رميلة بمدينة الرقة، حيث استحوذت على ما يقارب 200 منزل، بعضها حُصص لإسكان عناصرها وبعضها الآخر لعائلات مهجرة من عفرين. كما أجبر سكان الكثير من المباني السكنية في منطقة "حوض الفرات" خلال تشرين الثاني 2020 على الإخلاء خلال مهلة أسبوع واحد، بذريعة أن ملكيتها تعود للنظام السابق، في حين أن بعض تلك المباني كانت قد انتقلت ملكيتها بشكل قانوني إلى موظفين حكوميين بعد اقتطاع أثمانها من رواتبهم لسنوات، وتم توثيق عمليات استيلاء متفرقة على أبنية ومزارع بريف الرقة مثل مناطق (الكسرات ويعرب والقحطانية والكرامة)، وبالإضافة إلى ذلك، قامت "قوات قسد" بتحويل مدارس إلى مقرات عسكرية في ريف ومدينة الرقة.

## أنماط الانتهاكات بحق الأملاك والمساكن والأراضي

كانت "الإدارة الذاتية التابعة لقسد" أصدرت في آب 2020 لقانون "حماية وإدارة أملاك الغائب". ورغم أن القانون نصّ على الحفاظ على الممتلكات ومنع بيعها، فإنه أجاز للجنة المختصة استثمارها وتأجيرها تحت شعار "تنمية المجتمع، وقد طال القانون انتقادات حقوقية واسعة، لأنه شرّع وضع اليد على أملاك المهجرين. وأخفقت " قسد ومؤسساتها الإدارية والقضائية" في وضع آليات شفافة لحماية الحقوق أو معالجة النزاعات العقارية.

خلال زيارة الفريق الميداني لليوم التالي إلى مدينة الرقة والطبقة، بعد عدة أشهر على سقوط النظام وعودة الهدوء النسبي، التقى بالعديد من النشطاء والاهالي والحقوقيين من المجتمع المحلي، وكان من بين الأهالي ضحايا لتلك الانتهاكات التي تم الإشارة إليها، ومن بين من التفاهم الفريق قاضٍ وحقوقي في "مجلس العدالة الاجتماعية في الإدارة الذاتية"، قبل انسحاب "قسد" من الرقة، وأقروا بوجود شكاوى ودعاوى تم رفعها من أصحابها ضدّ "تشكيلات عسكرية في قسد"، تتعلق باستيلاء تلك التشكيلات على ما لا يقلّ عن 1390 منزلاً في عموم مدينة الرقة، إضافة إلى 4 مدارس و11 مقراً حكومياً تابعاً للحكومة السورية.<sup>72</sup>

ضاعف من حقوق أصحاب الأملاك، مشكلة فقدان أو تلف الوثائق والسجلات الرسمية، وتعطّل دوائر السجل العقاري ما صعّب على السكان إثبات حقوقهم أو تسجيل ممتلكاتهم. إضافةً إلى أن كثير من المنازل والمتاجر جُردت من محتوياتها وأثاثها، ما مثل انتهاكاً مضاعفاً لحقوق الملكية، مع وجود كميات هائلة من المتفجرات التي منعت الناس من استخدام ممتلكاتهم بشكل آمن.

72- من شهادات ومقابلات جمعها الفريق الميداني لمؤسسة اليوم التالي خلال زيارته إلى مدينة الرقة وريفها في النصف الأول من تشرين الأول 2025

أما أنماط انتهاكات الملكية في دير الزور، فإن حجم الدمار واسع النطاق الذي طال أحياء المدينة خلال سنوات الصراع، بسبب عمليات القصف من قبل قوات النظام بصورة أساسية، فقد نجم عنه دمار 17 حياً من المدينة مدمرة بصورة شبه كاملة، من أصل 25 حياً في المدينة. حيث بلغت نسبة الدمار بحي الرُّشدية 100% وفي حي الحويقة 95%، ودمار شبه كامل للبنية التحتية والمباني السكنية في حي الجورة والقصور، أضرار بنيوية جسيمة في معظم المباني في حي الحميدية والعرضي، أما الأحياء القديمة في وسط المدينة، فقد تعرضت إلى تدمير جزئي مع انهيار العديد من المنازل التراثية.

ومن نماذج الانتهاكات المرصودة التي تعرضت لها المدينة وأربابها، كما تم الاطلاع عليه خلال الزيارة الميدانية لفريق اليوم التالي؛<sup>73</sup> المصادرة القسرية، واستيلاء ميليشيات وجماعات مسلحة تابعة للنظام وإيران، على منازل وأراضي في غياب أصحابها، واحتلال منازل مهجورة من قبل نازحين داخلياً، وتغيير الاستخدام السكني لبعض العقارات دون إذن قانوني.

كما أن فقدان عدد كبير من المالكين لوثائق الملكية (صكوك، سندات تسجيل) وتدمير أو فقدان سجلات الملكية في الدوائر الرسمية، من المشكلات التي أضفت على ملف الأملاك في دير الزور وريفها صعوبات وتعقيدات كثيرة.

73- شملت زيارة الفريق الميداني لمدينة دير الزور في النصف الثاني من شهر تشرين الأول 2025 الأحياء التي تعرضت إلى دمار كبير

أما فيما يخص محافظة الحسكة وريفها، فقد أدت حملات النظام البائد خلال الثورة السورية، إلى نزوح أعداد كبيرة من سكان المدينة وريفها، بسبب استهدافها بالقصف والحملات الأمنية، كما شهدت بعض أحياء المدينة وأريافها خلال سيطرة داعش عليها عام 2015، جولات من المعارك العسكرية التي أدت إلى حدوث دمار في تلك المناطق، وخلال سيطرة "قوات قسد" على غالبية المدينة وأريافها بعد هزيمة "داعش" وانسحابها في العام 2017، تعرض أصحاب الممتلكات العقارية، على يد قوات الحماية الشعبية "ypg" وقوات الأمن الداخلي "الأسايش" إلى انتهاكات موثقة بموجب تقارير دولية، ومن تلك الانتهاكات، قيام تلك القوات بسلب وتدمير وإحراق منازل في أرياف الحسكة، مثل تل حميس وتل براك والمناجير والأغبيش وأم الروس وأم توينة وغيرهم، وما نجم عنها من تهجير قسري بحق أصحابها كما صادرت تلك القوات العديد من الأملاك الخاصة بدواعي أمنية، بحيث يستخدم اتهام أصحابها بأنهم "دواعش" كسبب كافٍ لحجزها ومصادرتها.<sup>74</sup> كما برزت مشكلات وتعقيدات في إدارة الأملاك، وعمليات التوثيق العقاري، ومنها لجوء الكثير من السكان في تلك المنطقة إلى دوائر النظام المتبقية في القامشلي وفي السبحة بالرقعة، بهدف تسجيل وتوثيق ملكياتهم واستصدار الوثائق اللازمة. مع العلم أن كلتا دوائر النظام والإدارة الذاتية لا تعترفان بالوثائق الصادرة عن السجلات العقارية التابعة لكلٍ منهما.

بعد التطورات الأخيرة التي شهدتها المحافظة، ودخول اتفاق 30 يناير 2026، بين الحكومة "وقسد" حيز التنفيذ، ولكن مع وجود عقبات وإشكالات لاتزال قائمة، فإن ثمة تحولات دستورية وقانونية تهدف إلى معالجة مشكلات قديمة، مع صدور مرسوم رئاسي رقم (13) لعام (2026) والذي منح الجنسية السورية للمواطنين من أصول كردية المقيمين على الأراضي السورية،<sup>75</sup> وما يمكن أن ينجم عن بدء إجراءات اندماج المؤسسات التي أنشأتها "قسد" بالدولة السورية وفق اتفاق 30 يناير فيما لو نجح الاتفاق على أرض الواقع، من توفير إطار حوكمي وقضائي، يُعيد تأهيل المناطق المتضررة في الحسكة، ومعالجة آثار الانتهاكات السابقة، وإنصاف أصحاب الأملاك، ومعالجة مشكلات السكن العشوائي في المدينة.

74- لمزيد من الاطلاع العودة إلى بحث " المتغيرات الديمغرافية وتأثيراتها على النسيج المجتمعي وحقوق الملكية والسكن - الصادر عن مؤسسة اليوم التالي كانون الثاني 2022 -

<https://tinyurl.com/mrz9zht>

75- وكالة سانا - المرسوم رقم 13 لعام 2026..  
نقطة تاريخية نحو مواطنة كاملة للسوريين الكرد -  
<https://sana.sy/locals/2376711/2026/1/17>

## يواجه المهجرون العائدون إلى محافظات الجزيرة السورية، صعوبات وعقبات وتحديات مركبة، يمكن إجمالها بما يلي:

### الصعوبات والتحديات امام عودة المهجرين

**عوائق مادية:** تعود إلى حجم الدمار الواسع، لاسيما في محافظتي الرقة ودير الزور، وتضرر بنيتهما التحتية بصورة كبيرة، حيث توجد بلدات وأحياء وقرى غير صالحة للسكن بأكملها، ولا يستطيع أصحاب تلك المساكن إعادة إعمارها، بسبب أحوالهم المادية والمعيشية الصعبة، وعدم امتلاكهم تكاليف البناء، وحتى عمليات الترميم التي تتم على نفقة أصحابها، لاتزال ضمن نطاق ضيق، بسبب العوائق المالية نفسها. وهذه العوائق من أبرز الأسباب التي تحول دون عودة المهجرين إلى مناطقهم، وهو ما يفسر النسب المتدنية من أعداد العائدين عموماً بعد التحرير مع تباين الأرقام واختلافها من منطقة إلى أخرى.

**عوائق خدمية:** غياب الكهرباء والمياه والمدارس والمراكز الصحية عن المناطق المدمرة، جعل العودة غير ممكنة أو غير مستدامة، ورغم التحسن الملحوظ بعد التحرير في الخدمات الرئيسية، كزيادة عدد ساعات الكهرباء، وإزالة الركام من الطرقات، وإعادة ترميم بعض المدارس، غير أن الطابع العام للخدمات لازال في حدود الدنيا.

**بطء إزالة الأنقاض والألغام:** لاتزال جهود إزالة الأنقاض وهي في غالبيتها ذات طابع محلي، غير كافية لمتطلبات إزالة الحجم الهائل من الركام في المناطق المدمرة، كما أن الألغام التي زرعتها داعش في المناطق التي كانت تسيطر عليها كما في مدينة الرقة، وبعض أرياف دير الزور، لازالت من العوائق الأمنية التي تهدد عودة السكان إلى بيوتهم وأراضيهم.

**الارتفاع الباهظ في الإيجارات:** تمثل محافظة دير الزور مثالاً جلياً، على الارتفاع الكبير في إيجارات المساكن والمحال، قياساً بقدرة العائدين على تحمل أعبائها، علاوةً عن ندرة البيوت المعروضة للإيجار قياساً بالاكتظاظ السكاني، حتى باتت عدة أسر تسكن في شقة واحدة.

**تحديات قانونية:** لا يوجد إطار قانوني ومؤسسي واضح ومعلن لمعالجة قضايا الملكية بعد سقوط النظام البائد، مع غياب آلية موحدة على المستوى الوطني لتسوية النزاعات على الملكيات، وعدم وجود توثيق شامل لانتهاكات الملكية في تلك المناطق خلال الحرب. يضاعف من تلك التحديات مشكلات إثبات الأملاك بعد حرق العديد من السجلات العقارية خلال الحرب، وعدم تمكن الكثير من أصحاب الأملاك المتضررين، من إثبات أملاكهم بسبب فقانها أو تلفها، هي مشكلات وتعقيدات فعلية تواجه العائدين، ويفاقم منها حجم عمليات التلاعب والتزوير الذي قامت به شبكات محلية نافذة في السنوات الماضية. قامت بنقل أملاك غائبين إلى أسماء جدد محسوبين عليها.

**عوائق نفسية واجتماعية:** تعود إلى فقدان الأحبة والذكريات المرتبطة بالمكان جعل العودة مؤلمة لكثير من العائلات، بالإضافة إلى أن العديد من آثار الانقسام الاجتماعي بسبب الحرب، لاتزال قائمة، وكل تأخر في اطلاق مسارات العدالة الانتقالية والسلم الأهلي في هذه المناطق، يؤخر بدوره من معالجة المشكلات النفسية والاجتماعية للنازحين ولمهجرين، التي تحد من العودة إلى مناطقهم.

**غياب مقاربة شاملة:** فالعودة لا تتوقف فقط على إزالة الأنقاض وبناء الجدران، بل تحتاج إلى استعادة الحقوق، توفير بيئة آمنة، وتأمين الخدمات الأساسية. من خلال مقاربة شاملة تجمع بين البعد القانوني، الإنساني، والخدمي، ويمكن أن تضمن عودة كريمة ومستدامة لآلاف المهجرين إلى بيوتهم وأحيائهم.

# 04

## المحور الرابع

توصيات تهدف إلى  
تحقيق العدالة  
العقارية على  
المستوى الوطني

بعد أن عرضت الورقة في محاورها الثلاث السياق العام الذي يوضح خلفية ونوعية الانتهاكات والمشكلات والتحديات التي تواجه قضايا الملكية والسكن والأراضي في المرحلة الانتقالية، ومتابعة وتحليل طبيعة ونوعية الاستجابات الرسمية وغير الرسمية، مع متطلبات ولوازم العدالة العقارية، وما أبرزته الورقة من خطورة استمرار تدوير الإرث المتراكم في إدارة هذا الملف الوطني والإنساني ذات الأولوية القصوى، وضرورات معالجته وفق مقاربة شاملة، تنقله من حالة التعامل الإجرائي الانتقائي والمجزأ في إدارة المشكلات والتحديات القائمة، إلى تبني سياسة وطنية عامة في التعامل مع مقتضياته وفق مبادئ الانتصاف والعدالة، وبناءً على ذلك توجه الورقة جملة من التوصيات إلى كل الجهات والهيئات المعنية بهذا الملف وما يقترن به من إصلاحات واجبة.

01

**أولاً:** ضرورة الإصلاح القانوني والقضائي والمؤسسي، ودور مجلس الشعب الجديد، في تضمين الدستور الدائم مظلة دستورية وقانونية تحمي حقوق الملكية والسكن، وإعادة النظر بكافة القوانين والمراسيم العقارية التي أصدرها النظام البائد، والتي شكّل الكثير منها البيئة الخصبة لانتهاكات الملكية والسكن، وأهمية إعداد خطة تشريعية متكاملة لمعالجة الثغرات القانونية في قضايا الملكية، وإعطاء الأولوية للإصلاح القضائي، وتفعيل دور وزارة العدل في الوفاء لمتطلباته البنوية، وإعادة تأهيل وتدريب قضاة أكفاء في النظر والتعامل مع المنازعات على الأراضي والمسكن والملكيات، وإصلاح هيئات الحوكمة والأطر المعنية بإعادة الأعمار وتأهيل البنى التحتية، وتعديل قوانين الإيجار التي سبب مشكلات كبيرة على صعيد الإسكان.

02

**ثانياً:** تعزيز وتفعيل دور هيئة العدالة الانتقالية في دعم برامج الإصلاح المؤسسي وجبر الضرر، ومحاسبة المنتهكين من جميع الأطراف، لما لهذه الآليات من صلة وثيقة بملف الأملاك والمسكن، ولأن تأخر الهيئة في تحمل مسؤولياتها في تطبيق هذه الآليات، ينعكس سلباً على حقوق أصحاب الأملاك، ويضعف الثقة المجتمعية بالدور المأمول على تحقيق العدالة الانتقالية.

03

**ثالثاً:** قيام الحكومة الجديدة بإعادة النظر بكافة الهيئات والمؤسسات الحكومية المعنية بالشأن العقاري، والتي تعمل في مجال التطوير والتنظيم العمراني، وكانت هذه المؤسسات تتبع لمرجعيات وزارية مختلفة، وكل منها يستند إلى قوانين ومراسيم عقارية معينة. على سبيل المثال، أنشئت الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، بموجب المرسوم رقم 15 لعام 2008، كهيئة ذات طابع إداري قبل أن تلغى من خلال تعديل قانون الاستثمار. بينما نجد أن المؤسسة العام للإسكان، قد حدد المرسوم رقم 26 لعام 2015، مهامها بتأمين السكن الاجتماعي، والمشاركة في معالجة السكن العشوائي، وكمطور عقاري. إذ لا توجد رؤية واضحة عن أدوار ومهام هذه المؤسسات، ولا تتمتع بالشفافية في الوصول إلى معلومات عن الأعمال التي تقوم بها، مما يتطلب إحداث تعديلات قانونية وإدارية توحد الإطار المؤسسي للهيئات المعنية بالشأن العقاري والسكني.

**رابعاً:** تشكيل هيئة وطنية متخصصة، لدراسة مشاكل الاستملاك واسترداد الأملاك، والاستماع لأصحاب المصلحة وأصحاب الحقوق، واقتراح السياسات والتشريعات المناسبة لحلها، بما يكفل التوازن بين حقوق الدولة والملاك والشاغليين، وتنسيق عنها محكمة خاصة بالمنازعات العقارية، وبحيث تعمل الهيئة بالتعاون والتنسيق مع هيئة العدالة الانتقالية، وفق مبادئ جبر الضرر. يمكن الاسترشاد بتجربة البوسنة التي شهدت نزاعاً داخلياً دموياً، انتهى باتفاق دايتون للسلام عام 1995، حيث أوصى الاتفاق بإنشاء لجنة دعاوى الملكية العقارية (CRPC) مع تفويضها بمعالجة قضايا الإسكان والأراضي والملكية التي حدثت أثناء النزاع. اتبعت تلك الهيئة عملية إدارية سمحت بمعالجة المطالبات بشكل أسرع، وتمكنت من استرداد الأملاك لأصحابها بنسبة 93% خلال عملها.

**خامساً:** توقيف وإعادة مراجعة جميع عمليات الاستثمار أو التصرف بالأملاك العامة والخاصة المتأثرة بالنزاع، إلى حين وضع آليات وطنية للشفافية والمساءلة، والتثبت من الوضع القانوني للملكيات، ومسؤولية الحكومة الجديدة في التحقيق بكل الانتهاكات التي تم ارتكابها خلال المرحلة الانتقالية، ومحاسبة المسؤولين عنها، وتطوير آليات بديلة لحل النزاعات العقارية، مع تحديد أنماط النزاع التي يمكن اللجوء فيها إلى هذه الآليات. والاستفادة من التعميم رقم 12 الصادر عن وزير العدل بتاريخ 2026 /3/4، كخطوة ضرورية لإعادة فتح الأبواب الموصدة أمام حق المتضررين بالتقاضي، بمن فيهم الغائبون والمختفون والمهجرون قسرياً، الذين فقدوا حقهم في إقامة الدعوى ضمن المدة المحددة

**سادساً:** وضع مقاربة وطنية لإدارة ملف عودة المهجرين واللاجئين، تأخذ بالاعتبار الخصوصية السورية، بحيث تقوم على أسس تنموية مستدامة، وتبني سياسات اقتصادية واقتصادية تستهدف تحسين شروط الحياة للمجتمع السوري، من خلال تأمين فرص العمل لتسهيل عودة العائلات واستقرارها بشكل دائم. إطلاق برامج سبل العيش لتمكين العائدين اقتصادياً، وتوعية المجتمعات بحقوق الملكية والسكن وإعادة تأهيل شبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي بشكل تدريجي مع التركيز على المناطق الأكثر تضرراً، مع تقديم منح صغيرة أو قروض ميسرة للعائلات العائدة لترميم منازلها جزئياً أو كلياً.

**سابعاً:** وضع استراتيجية وطنية واضحة، لإعادة الإعمار، ومعالجة مشكلة العشوائيات المزمنة، ومن تدمرت مساكنهم بسبب الحرب، تتضمن إطلاق برامج طوارئ لإزالة الأنقاض، واستعادة الخدمات الأساسية، مع تطوير نظام واضح لمنح تراخيص البناء والترميم، من خلال تبسيط إجراءات التراخيص والترميم وتقديم إعفاءات مالية أو دعم مادي للعائلات العائدة. وتكون تلك الاستراتيجية ركناً أساسياً من مقاربة إعادة الإعمار والعودة.

**ثامناً:** دعم جهود إثبات الملكية والتوثيق والمسائلة، من خلال توحيد السجل العقاري المركزي، واعتماد كافة التوثيقات المتعلقة بمعاملات تثبيت الملكية والبيع العقاري، وفق ضوابط قضائية وقانونية وإجرائية، في إثبات صحة تلك المعاملات، وتلافي الآثار السلبية الناجمة عن تعدد أشكال الملكية، وإنشاء قاعدة بيانات للممتلكات المتضررة والمنتهكة، سواء القديمة منها، أو التي تم ارتكابها بعد السقوط، ومحااسبة المنتهكين، وإعادة تسجيل الملكيات وتسوية الحقوق العقارية مع منح نسخ رقمية وسجلات احتياطية لمن فقدوا وثائقهم خلال النزاع، وإعادة النظر بقوانين تكوين الوثائق العقارية التي شكلت عائقاً أمام المهجرين والمفقودين والمختفين قسرياً لإثبات أملاكهم.

**تاسعاً:** وقف المخططات التنظيمية التي صدرت عن مؤسسات النظام البائد قبل سقوطه، والتي استهدفت بصورة واضحة، مناطق تعرضت لنسب دمار كبيرة، وغالبية أهلها اضطروا لمغادرتها، مثل حي الحيدرية بطلب وغيرها، وضرورة مشاركة الأهالي في أي خطة أو مشروع يتعلقان بإعادة تنظيم وإعمار المناطق المتضررة، وبما يضمن حقوق أصحاب الأملاك والساكين والشاغلين لها.

**عاشراً:** تنظيم شروط الموافقة الأمنية العقارية بصورة مؤقتة، بحيث لا تتحول إلى أداة تقييد وتعطيل لتلك الحقوق، والتدقيق في مرجعياتها، تمهيداً لإلغائها بالكامل، وإلغاء آثار محكمة الإرهاب على الملكيات العقارية، من خلال قانون خاص يُبطل أحكام المصادرة عنها، ويعيد الحقوق إلى أصحابها.

11

**حادي عشر:** إعادة تقييم ومراجعة أدوار وصلاحيات اللجان الصلحية والإدارية التي تم إحداثها في المرحلة التي تلت السقوط، ومدى مطابقتها مهامها مع الأصول القانونية والقضائية، والتسريع بإحالة الملفات التي بحوزتها إلى المحاكم المختصة، وإكساء الأحكام التي اتخذتها الصيغة التنفيذية في حالات التراضي بين أطراف الشكوى التي لا يوجد فيها جرم جزائي يتعلق بالحق العام.

12

**اثنا عشر:** مراقبة ومحاسبة أي ممارسات استغلالية أو انتهاكات لحقوق العائدين، سواء من قبل سلطات محلية أو تجار أو أفراد مسيطرين على ممتلكات الغائبين، وإعادة النظر في مبدأ افتراض حسن النية من قبل المحاكم، في حالات وجود شبهة في نقل الملكيات عن طريق التلاعب أو التزوير أو استغلال غياب أصحاب الحقوق خلال حكم النظام البائد، والاستفادة من قرارات وزارة العدل بسقوط التقادم في حال وجود قوة

13

**ثلاثة عشر:** تفعيل أدوار المجتمع المدني، وروابط الضحايا، وتنظيم أصوات أصحاب الحقوق في الدفاع عن قضايا الملكية والسكن، ودعم المبادرات التطوعية المحلية الناشطة في قضايا التوعية بحق الملكية، وبرامج دعم العائدين، ومنهجيات توثيق الانتهاكات قصيرة الأمد وطويلة الأمد، وأن تلعب روابط الضحايا دوراً ضاعطاً في ضمانة حقوق المفقودين والمختفين قسرياً، وتوفير منصات إرشاد قانونية لعوائل الضحايا، في كل ما يتعلق بالمساعدة في معالجة الآثار المدنية والقانونية الناجمة عن اعتقال واختفاء ذويهم، والاستفادة من برامج المنظمات الدولية ذات الخبرة في ملفات حقوق الملكية والسكن والعدالة الانتقالية.

14

**أربعة عشر:** تمكين النساء، من المشاركة في كافة عمليات الإصلاح المؤسسي، لأنهن أصحاب مصلحة مباشرة في معالجة انتهاكات الملكية، وفي تطوير قوانين ومؤسسات حوكمة، تلغي أوجه التمييز التي يعاني منها على أساس الجنس. لاسيما أن تحولات الواقع السوري خلال الحرب، أظهرت حجم العبء الكبير الذي تتحمله النساء، ووجوب أنصافهن في كافة الحقوق على قدم المساواة مع الرجل. يمكن الاستفادة من تجارب النساء في بعض دول أمريكا اللاتينية، وأدوارهن في تجاوز القيود العرفية التي كانت تمنعهن من تملك الأراضي التي يعملون فيها مع أزواجهن، وحصولهن بموجب القوانين الجديدة، على حقوق التملك بصورة مرضية في بعض تلك الدول.





2026

© جميع الحقوق محفوظة لمنظمة اليوم التالي