ورقة سياسات

الانتهاكات للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات: عقبة أمام السلام في سوريا

ماذا يمكن أن يفعل صانعو السياسات الدوليون؟

مارس/آذار 2020

نتج التحليل والتوصيات الواردة في ورقة السياسات هذه عن اجتماع شارك فيه خبراء من المجتمع السوري وممارسون في مجال الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، نظمته منظمة السلام (PAX) ومنظمة إمبيونيتي ووتش في يوليو/ تموز 2019.

على امتداد السنوات الماضية من النزاع في سوريا، ظلت جميع الأطراف تنتهك الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات.[1] أدت هذه الانتهاكات في بعض السياقات إلى تغييرات في التشكيلة الديمغرافية للمجتمعات المحلية. ومنذ عام 2011، سن نظام الأسد مجموعة من التدابير لتعزيز سيطرته، وذلك من خلال التجريد المنهجي لجماعات أو مجتمعات محلية معيّنة من ممتلكاتها، إذ يعتبرها تهديداً لسلطته. ويواصل النظام حالياً معاقبة تلك الجماعات، في الوقت الذي يكافئ فيه جماعات المؤيدين. وتؤثر الإجراءات والتدابير الممنهجة التي تنتهك الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات على ملايين اللاجئين والنازحين داخلياً، كما تؤثر على المعتقلين السياسيين والأشخاص المفقودين وأفراد أسرهم. إضافة إلى ذلك، من المرجح أن يكون التأثير أكبر على جماعات اجتماعية محددة عانت تاريخياً من التمييز في مجال الحق في الممتلكات – مثل النساء واللاجئين الفلسطينيين وأكراد سوريا.

يجب على المجتمع الدولي اتخاذ خطوات مستعجلة لمعالجة الانتهاكات للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، وتجنب التواطؤ في ارتكاب هذه الجرائم، بما في ذلك وضع الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات في مركز المفاوضات الرامية إلى تحقيق تسوية سياسية، وضمان حماية سجلات الممتلكات، والتحقيق في الانتهاكات، وإخضاع مرتكبيها للمساءلة. ويجب على كل سياسة أو إجراء للتعامل مع الانتهاكات للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات أن تسترشد باحتياجات المجتمعات المحلية ومطالبها، وأن تدعم الحلول التحويلية التي تعالج القضايا التاريخية والجارية في هذا المجال، وتنهي التمييز.

معلومات أساسية: الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات في سوريا

انصب قدر كبير من اهتمام وسائل الإعلام والسياسات والمجتمع المدني منذ عام 2011 على الإساءات الجسيمة التي أجبرت السوريين على مغادرة بيوتهم في موجات هائلة من النزوح، وذلك من جراء استخدام الأسلحة الكيميائية والبراميل المتفجرة والممارسات ضد المعارضين السوريين بما في ذلك الاعتقال الممنهج والتعذيب والإعدام الفوري بدون محاكمات. وإلى جانب هذه الانتهاكات السافرة لحقوق الإنسان، وضع نظام الأسد إطاراً قانونياً معقداً أتاح تجريد أي شخص يرى النظام أنه يشكل تهديداً أو إزعاجاً من ممتلكاته، بما في ذلك المتهمون 'بالإرهاب'، وهذه تهمة عامة يستخدمها النظام ضد أي معارضة سياسية أو نشاط مدني؛ والمعتقلون السياسيون وأفراد عائلاتهم؛ والنازحون داخلياً واللاجئون.

[1] حسبما هي معرّفة في 'مبادئ الأمم المتحدة المتعلقة برد المساكن والممتلكات إلى اللاجئين والمشردين ' ('مبادئ بنهيرو'): https://daccess-ods.un.org/TMP/205856.189131737.html

تمثّل ممارسات السلطة في التلاعب المتعمد بحقوق الملكية، إضافة إلى قضايا أخرى من قبيل نقص خدمات تسجيل الأراضي والممتلكات في المناطق العشوائية والمخالفات السكنية، والتزوير الواسع النطاق لصكوك الملكية وغيرها من الوثائق، عائقاً أمام احترام الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات.

يشكل هذا الإطار القانوني أساساً لما يبدو خطة للتغيير الديمغرافي في سوريا، حيث تستهدف السلطات الأفراد أو المجتمعات المحلية ممن تعتبرهم خصوماً وتجرّدهم بصفة ممنهجة من ممتلكاتهم، مما يكرّس التشريد ليصبح واقعاً دائماً يعاني منه الذين أجبروا على الفرار من بيوتهم. وفي الوقت نفسه، ينتفع مؤيدو الأسد من مصادرة الأراضي والممتلكات، وتنحصر عوائد الاستثمارات على النخبة الاقتصادية في البلد. كما أن الانتهاكات الحالية للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات تكرّس الانتهاكات المستمرة منذ عقود لهذه الحقوق حيث ظلت تُستخدم كأسلوب لقهر السكان والسيطرة عليهم، بدءاً من سياسة تعريب المناطق ذو الأغلبية الكردية من خلال القوانين التمييزية ومروراً بالمصادرة التعسفية للمنازل والمشاريع التجارية التي يملكها المعارضون السياسيون. وتمثّل ممارسات السلطة في التلاعب المتعمد بحقوق الملكية، إضافة إلى قضايا أخرى من قبيل نقص خدمات تسجيل الأراضي والممتلكات في المناطق العشوائية والمخالفات السكنية، والتزوير الواسع النطاق لصكوك الملكية وغيرها من الوثائق، عائقاً أمام احترام الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات.[2]

ثمة إدراك متزايد بين السوريين والمجتمع الدولي بأن التحديات غير المعالجة في مجال الحقوق في الممتلكات، والعوائق المتزايدة التي تنشأ عن ذلك أمام عودة اللاجئين والمهجرين، باتت عقبات رئيسية أمام تحقيق السلام والعدالة في سوريا. ومع ذلك، لم تحدث سوى تدخلات قليلة للتصدي لهذه التحديات، والتي تزداد تعقيداً من جراء الصعوبات الناشئة عن العمل مع السكان المشتتين والمقهورين والمشغولين بمعاناتهم اليومية للنجاة وبصعوبة العمل بشكل مستقل في المناطق الخاضعة لسيطرة النظام. ورغم أن إيجاد حلول شاملة للانتهاكات للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات في سوريا تبدو أمراً بعيد المنال، لكن يتعين في هذه الأثناء تبني إجراءات أولية لحماية الحقوق في الممتلكات والمساكن والمحافظة عليها سعياً لخلق بيئة آمنة للعودة الكريمة والطوعية للمهجرين، وللتمهيد لعملية العدالة الانتقالية الشاملة في نهاية المطاف.

الإطار القانوني لممارسات التجريد من الملكية

أتاح نظام الأسد مصادرة الممتلكات عبر سلسلة من القوانين والقرارات الإدارية التي استُحدثت منذ عام 2011، وأكثرها خطورة هو القانون رقم 10 لسنة 2018 الذي تتيح للسلطات تحديد مناطق بوصفها مناطق حضرية جديدة، ثم الاستحواذ عليها وإخلاء القاطنين فيها. وينص القانون على منح مالكي العقارات أسهماً في المناطق الجديدة كتعويض لهم، ويحق لبعض ساكني المنطقة الحصول على أجرة سكن لحين تسليم المنازل البديلة أو تعويض لا يزيد عن أجرة سكن لمدة سنتين لبعض الفئات مثل أصحاب حقوق الملكية الغير رسمية. ومع ذلك، ثمة شروط لإثبات الأهلية للحصول على التعويض ومن الصعب جداً الإيفاء بها، خصوصاً للسكان المهجرين، والأفراد المطلوب القبض عليهم، والناس العديدين الذين يعيشون في مساكن المخالفات والمناطق العشوائية الغير مسجلة.[3] وبالتالي بات من الممكن تجريد هؤلاء الأفراد من ممتلكاتهم عبر إشعار بسيط ودون تعويض ودون إمكانية الحصول على إنصاف قانوني. وفي الممارسة العملية، يعني هذا القانون تحويل المناطق العشوائية إلى مشاريع عقارية فخمة تعود بالفائدة على المؤيدين للنظام على حساب القاطنين الأصليين الذين لا يستطيعون أبداً تحمل كلفة المشاريع العقارية الجديدة.

إن القانون رقم 10 هو مجرد عقبة واحدة من عقبات قانونية عديدة أخرى للتمتع بالحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، والتي تؤثر على السكان المستضعفين في داخل البلد وخارجه. فالتشريعات الجنائية تتيح للسلطات مصادرة ممتلكات الأشخاص الذين لا يؤدون الخدمة العسكرية، وأولئك الذين يواجهون اتهامات بالإرهاب، وهي اتهامات غالباً ما توجهها السلطات ضد أي شخص ينخرط في عمل مدني أو سياسي أو إنساني.[4] وثمة مجموعة من القوانين المتعلقة باستخدام الأراضي وإزالة

---

[2] https://www.nrc.no/globalassets/pdf/reports/housing-land-and-property-hlp-in-the-syrian-arab-republic.pdf

[3] للاطلاع على مزيد من المعلومات حول القانون رقم 10، انظر https://www.hrw.org/news/2018/05/29/qa-syrias-new-property-law

[4] القانون رقم 35 لسنة 2017: مصادرة ممتلكات الأفراد الذين لا يؤدون الخدمة العسكرية الإلزامية؛ القانون رقم 2012/19، القانون رقم 2012/22، والمرسوم التشريعي رقم 2012/63: التخويل بالسلطات القضائية لمصادرة الممتلكات فيما يتعلق بجرائم الإرهاب. في تقرير "العقبات القانونية للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات في سوريا"، https://www.paxforpeace.nl/publications/all-publications/legal-obstacles-to-housing-land-and-property-rights-in-syria.

الأنقاض تؤثر بصفة خاصة على الممتلكات والمساكن في المناطق المدمرة ومناطق العشوائيات والمخالفات السكنية،[5] وكذلك سلسلة من قوانين العقارية والأراضي والتي تخلق عوائق لاستعادة سجلات الملكية أو نقلها.[6] وختاماً، تقتضي تشريعات الأمن الوطني أنه يتعين على الأفراد الحصول على تصريح أمني لإجراء العديد من التعاملات العقارية.[7] وثمة تأثير لهذه القوانين، سواء أكان ذلك مقصوداً لذاته أم أنه نتيجة جانبية لتحقيق غايات أخرى، بتجريد أجزاء كبيرة من سكان سوريا من ممتلكاتهم، سواء الموجودين داخل سوريا أو خارجها.

استهداف المناطق الخاضعة لسيطرة المعارضة

استُهدفت المناطق الخاضعة لسيطرة المعارضة بانتهاكات الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، بما في ذلك تدمير المناطق السكنية، ومصادرة الممتلكات، وانتهاكات للحقوق المدنية التي تمنع الأفراد من ممارسة حقوقهم في المساكن والأراضي والممتلكات.

استُهدفت المناطق الخاضعة لسيطرة المعارضة بانتهاكات الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، بما في ذلك تدمير المناطق السكنية المدنية، ومصادرة الممتلكات باستخدام الإجراءات القانونية الموصوفة أعلاه، وانتهاكات للحقوق المدنية من قبيل الاعتقال والمضايقات من قبل قوات الأمن التي تمنع الأفراد من ممارسة حقوقهم في المساكن والأراضي والممتلكات. وفي الأمثلة الأكثر قسوة، نفّذت قوات النظام والقوات المتحالفة معها أساليب حصار ترافقت مع قصف جوي عنيف وتدمير البنى التحتية المدنية مما أجبر المجتمعات المحلية على الاستسلام. وفرضت صفقات الاستسلام القسرية على الناس الاختيار بين الخضوع للنظام السوري – بما يتضمنه ذلك من خطر الاعتقال والتعذيب والتجنيد القسري – أو الانتقال قسراً إلى شمال غرب سوريا عبر الباصات الخضراء التي باتت رمزاً لسياسة العقوبة الجماعية هذه.[8] وقد تم إجلاء ما لا يقل عن 200,000 شخص بصفة قسرية، وثمة تقديرات تشير إلى أعداد أكبر من المرحّلين.[9]

أدى استخدام أساليب الحصار وما تبعها من تشريد قسري، والتي ترقى إلى مستوى نقل السكان قسرياً، إلى تغييرات ديمغرافية في تلك المناطق. فقد شُرّد القاطنون الأصليون وأُعيقت عودتهم، في حين قامت ميليشيات مرتبطة بالنظام باحتلال بعض هذه الممتلكات، وقام عناصر منها في بعض الحالات بتزوير وثائق ملكية بغية بيع العقارات.[10] وظلت بعض المناطق التي خضعت للحصار خالية حالياً من السكان، مثل بلدة داريا في ضواحي دمشق، والتي باتت رمزاً للحكم الذاتي الثوري قبل استعادة النظام سيطرته عليها. ويظل السكان الذين خرجوا من المناطق التي خضعت للحصار يواجهون انتهاكات لحقوقهم الإنسانية، من قبيل التهديد بالاعتقال أو المضايقات عند سعيهم للعودة لتفحص حالة ممتلكاتهم أو المطالبة بها.

العوائق أمام عودة النازحين داخلياً واللاجئين

شهدت سورياً موجات نزوح هائلة منذ بدء النزاع في عام 2011، إذ بات حوالي 12 مليون من السكان الذي بلغ عددهم قبل النزاع 23 مليون نسمة، إما نازحين داخلياً أو لاجئين خارج البلد. ومع أن المخاوف الأمنية هي العقبة الرئيسية أمام عودتهم،[11] إلا أن تقييد حرية الوصول إلى الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات بات عقبة رئيسية أخرى في المستقبل المنظور. تؤثر التغييرات القانونية الموصوفة أعلاه تأثيراً غير متناسب على المهجرين داخلياً واللاجئين، إذ بات من المستحيل على

---

[5] القانون رقم 2012/66: فسخ حقوق الملكية فيما يتعلق بالممتلكات في المناطق الشديدة الكثافة السكانية والأحياء الفقيرة التابعة لمحافظة دمشق؛ القانون رقم 2018/10: إقامة مناطق حضرية جديدة؛ القانون رقم 2018/3: مصادرة وإزالة وبيع الأنقاض في المناطق المخصصة من قبل اللجنة المعينة من الحكومة. المرجع السابق.

[6] القانون رقم 11 لسنة 2016: تعليق التغييرات في سجلات الملكية في المناطق التي تُعتبر تهديداً أمنياً؛ القانون رقم 33 لسنة 2017: تأسيس عملية إعادة بناء للسجلات المتضررة أو المدمرة؛ القانون رقم 12 لسنة 2016: إسباغ الصفة القانونية على النسخ الرقمية للسجلات العقارية لاستخدامها كبديل عن السجلات المدمرة. المرجع السابق.

[7] القانون رقم 2011/11: تقييد حقوق غير السوريين في ملكية العقارات ونقلها وتطويرها، وحقوق الميراث؛ المرسوم التشريعي رقم 2011/43: تقييد تكريس حقوق الملكية ونقلها وحيازتها قرب الحدود التركية؛ الرسالة رقم 4554/W المؤرخة في 2015/08/04: متطلبات التصريح القانوني لشراء أو بيع أو تأجير العقارات السكنية والتجارية. المرجع السابق.

[8] https://www.paxforpeace.nl/publications/all-publications/siege-watch-final-report

[9] التقرير النهائي لمنظمة 'سييج ووتش' [رصد الحصار]، الصفحة 21، https://siegewatch.org/wp-content/uploads/2015/10/pax-siege-watch-final-report-spread.pdf

[10] انظر على سبيل المثال تقرير "لا عودة إلى حمص"، https://www.paxforpeace.nl/publications/all-publications/no-return-to-homs، الذي يصف العوامل التي تعيق عودة سكان البلدة القديمة إلى أماكنهم.

[11] https://www.worldbank.org/en/country/syria/publication/the-mobility-of-displaced-syrians-an-economic-and-social-analysis

ومع أن المخاوف الأمنية هي العقبة الرئيسية أمام عودة اللاجئين، إلا أن تقييد حرية الوصول إلى الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات بات عقبة رئيسية أخرى في المستقبل المنظور.

الأفراد في معظم الحالات الوفاء بالمعايير واتخاذ الخطوات المطلوبة للامتثال لأي من العمليات القانونية السارية والمطالبة بممتلكاتهم أو نقل ملكيتها.

وثمة عائق غير مباشر، ولكنه مهم، أمام الوصول إلى الحقوق بالممتلكات والذي يعيق العودة الكريمة والطوعية، وهو نقص التوثيق المدني، إذ لا يمتلك حوالي 70% من اللاجئين الوثائق الأساسية لإثبات الهوية، والتي يحتجاونها في أي آلية للمطالبة بالممتلكات في المستقبل. ولا تعترف سلطات نظام الأسد بالوثائق الصادرة عن جماعات المعارضة التي تسيطر على مناطق أو سيطرت عليها سابقاً، وقد ضاعت العديد من سجلات المساكن والأراضي والممتلكات أو تعرضت للتدمير أثناء النزاع الجاري، كما جرت أثناء عمليات الإخلاء القسري مصادرة الوثائق التي كانت بحوزة ضحايا هذا الإخلاء، مما يزيد صعوبة مطالبتهم بممتلكاتهم.[12] إضافة إلى ذلك، تدمرت أجزاء كبيرة من البنى التحتية المدنية خلال الهجمات العشوائية التي شنها أطراف النزاع، إضافة إلى ما يبدو أنه حملات مستهدفة لتفريغ سكان أحياء معينة أو منع سكانها الأصليين من العودة إليها.[13] ومن دون بذل جهود كبيرة لإعادة الإعمار، لن يكون للعديد من اللاجئين منازل ليعودوا إليها.

المجتمعات المحلية التي تأثرت على نحو غير متناسب بالانتهاكات للحقوق بالمساكن والأراضي والممتلكات

يواجه جميع السوريين خطر التعرض لانتهاكات لحقوقهم في المساكن والأراضي والممتلكات، وذلك بسبب النزاع الجاري، والدمار الواسع النطاق، والإطار القانوني غير الملائم، وما يترافق مع ذلك من نقص عام في احترام سيادة القانون. بيد أن بعض الجماعات واجهت تمييزاً تاريخياً، أوتواجه خطراً أكبر بالتعرض لانتهاكات جديدة بموجب الإطار القانوني لفترة ما بعد عام 2011. ومن بين هذه الجماعات، أكراد سوريا، والمعتقلون والمفقودون وأفراد عائلاتهم، واللاجئون الفلسطينيون، والنساء.

التمييز التاريخي ضد الأكراد

تقوّضت الحقوق الثقافية للأقليات العرقية على امتداد العقود الماضية في ظل أيدولوجية القومية العربية التي بدأت مع الوحدة بين سوريا ومصر واستمرت مع استيلاء حزب البعث على السلطة وصولا إلى يومنا هذا. ومن الجدير بالذكر أن الدساتير السورية المتعاقبة سعت إلى فرض لون ثقافي واحد على السكان، وتضمن ذلك قمع اللغات والممارسات الثقافية التي لا تتطابق مع الإيدلوجيا العربية للسلطة. يمثل الأكراد ثاني أكبر جماعة إثنية في سوريا بعد العرب، وقد ظلوا هدفاً للتمييز بناء على هويتهم اللغوية والثقافية، وذلك من خلال مصادرة ممتلكاتهم وتعريب المناطق ذو الأغلبية الكردية من خلال الهندسة الديموغرافية. بعد إحصاء عام 1962، جُرّد حوالي 350,000 كردي في الحسكة من الجنسية السورية، فأصبحوا "أجانب" في بلدهم وبحوزتهم أوراق ثبوتية ولكن ليس الجنسية. وكان هناك فئة أخرى من الأكراد لم تكن لديهم الجنسية حتى قبل إحصاء عام 1962 وهم لا يزالون بلا جنسية حتى اليوم. بالتالي تواجه الفئتان عقبات إضافية لامتلاك العقارات.

وفي عام 1973، رحّلت السلطات السورية عشرات الآلاف من المواطنين الأكراد من منطقة الجزيرة- محافظة الحسكة المحاذية لتركيا والعراق.[14] وتمثل هذه المناطق أخصب الأراضي الزراعية التي يملكها ويزرعها الأكراد، وأعطيت إلى عائلات عربية نقلتها السلطات من محافظتي الرقة وحلب. وبالمثل، وقّعت السلطات السورية في عام 2007 عقوداً مع 150 عائلة عربية من منطقة الشدادي في الحسكة للاستحواذ على 6,000 فدان في منطقة المالكية من المحافظة، في حين تم تشريد عشرات الآلاف من القرويين الأكراد بشكل ممنهج. مع بداية الثورة في العام 2011، وفي محاولة لإخماد الثورة وتقسيم المعارضة منح الرئيس بشار الأسد الجنسية للأكراد "الأجانب". وبحلول عام 2018، كان معظم الأكراد قد حصلوا على الجنسية باستثناء حوالي 45000 منهم لا يزالون دون جنسية.[15] ويقيّد القانون رقم 2011/11 حقوق غير السوريين في امتلاك العقارات ونقل ملكيتها وتطويرها، كما يقيّد حقوق الميراث، في حين يقيّد المرسوم التشريعي رقم 2011/43 تكريس حقوق

[12] https://www.nrc.no/globalassets/pdf/reports/housing-land-and-property-hlp-in-the-syrian-arab-republic.pdf; https://www.fes-europe.eu/news-list/nachrichten/reclaiming-home/?L=1&cHash=b9ecb4c2f892c6de301e4047be2767ed

[13] كما جرى، على سبيل المثال، في البلدة القديمة في حمص، ومخيم اليرموك، وحي القابون.

[14] https://lib.ohchr.org/HRBodies/UPR/Documents/session12/SY/KIS-KurdsinSyria-ara.pdf

[15] https://aawsat.com/english/home/article/1393276/over-19000-syrian-kurds-deprived-citizenship-46000-remain-stateless

الملكية أو نقلها أو حيازة ممتلكات في المناطق المحاذية للحدود مع تركيا. وتزيد هذه القوانين من تقويض الحقوق بالمساكن والأراضي والممتلكات للسكان الأكراد في شمالي شرق سوريا.

علاوة على ذلك، ونتيجة للعملية العسكرية 'غصن الزيتون' التي شنتها تركيا والجماعات السورية المسلحة في مارس/ آذار 2018، هُجّر العديد من الأكراد من منطقة عفرين تهجيراً قسرياً. وفي دلالة على تعقيد حقوق الملكية والتهجير في سوريا حالياً، فإن بعض الذين تم توطينتهم من قبل الجماعات المتحالفة مع تركيا في الممتلكات التابعة للأكراد، هم من الذين هُجروا قسراً من المناطق التي خضعت سابقاً لقوات المعارضة في الغوطة الشرقية في ضواحي دمشق.[16] وقد واجه الأكراد منذ ذلك الوقت عقبات أمام عودتهم. وأدت الهجمات التي قادتها تركيا مؤخراً في منطقتي تل أبيض وراس العين إلى تهجير قسري واسع النطاق. ولغاية 11 ديسمبر/ كانون الأول 2019، بلغ عدد المهجرين داخلياً في شمالي شرق سوريا حوالي 74,000 شخص، في حين عبَر أكثر من 17,500 شخص الحدود إلى العراق لغاية 30 نوفمبر/ تشرين الثاني 2019.[17] وفي وقت كتابة هذا التقرير، لم يكن مرجحاً أن يتمكن الناس من العودة إلى بيوتهم في المستقبل القريب، وثمة مخاوف كبيرة بشأن حقوق المهجّرين في المساكن والأراضي والممتلكات.

كل شخص تصدر ضده اتهامات من قبل محكمة مكافحة الإرهاب أو المحكمة العسكرية أو الميدانية، حتى لو حوكم غيابياً أو لم تصدر بحقه إدانة، معرّض لمصادرة ممتلكاته من قبل الدولة وتجريده من الحقوق المدنية.

المعتقلون والمفقودون

إن قضية الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات وقضية المعتقلين والمختفين قسراً هما قضيتان متضافرتان، كما تؤثر تشريعات مكافحة الإرهاب والأمن الوطني الموصوفة أعلاه تأثيراً كبيراً على المعتقلين وأفراد أسرهم. فكل شخص تصدر ضده اتهامات من قبل محكمة مكافحة الإرهاب أو المحكمة العسكرية أو الميدانية، حتى لو حوكم غيابياً أو لم تصدر بحقه إدانة، معرّض لمصادرة ممتلكاته من قبل الدولة وتجريده من الحقوق المدنية. حيث تتعمد أجهزة الأمن وضع 'علامة' أمنية على أسماء هؤلاء الأفراد كإشارة لحرمانهم من حقوقهم المدنية ولمنعهم من تنفيذ أية عمليات نقل الملكية في المستقبل دون موافقة أمنية مسبقة، مما يتيح للسلطات الحكومية مصادرة ممتلكاتهم. تشمل تلك العلامة الأمنية أيضا من تم توقيفهم للتحقيق في الأفرع الأمنية حتى لو تم الإفراج عنهم دون تحويلهم إلى القضاء. بالإضافة إلى ذلك، يتعرض الشخص المفرج عنه إلى المنع من السفر إلى خارج سوريا ويبقى تحت الرقابة معرضا لمضايقات الأمن. وهذا ما يدفع العديدين لمغادرة البلد بأساليب غير نظامية. ومن الجدير بالذكر، تؤثر هذه المسألة على 3 ملايين شخص مطلوب القبض عليهم لدى السلطات، حسبما تفيد التقارير.[18]

عادة ما يعاني أفراد عائلات المفقودين والمختفين الساعين لمعرفة مصير أحبائهم لمدة سنوات في سعيهم هذا. ومن بين التبعات الثانوية لعدم معرفة مصير المفقودين والمختفين هو أن أفراد الأسرة نادراً ما يتمكنون من الحصول على شهادة وفاة أو وثيقة مؤقتة بديلة، مما يجعل من المستحيل عليهم الحصول على الممتلكات بالإرث أو تأجيرها أو بيعها أو الاستفادة منها، مما يفاقم التأثير الاقتصادي الناجم عن اختفاء الأشخاص. ووفقاً لتقارير إعلامية وما أفاد به ناشطون، فإن المختفين قسراً معرضون بصفة خاصة لفقدان أملاكهم من خلال قيام جهات إجرامية بتزوير سجلات الملكية ثم بيعها بسرعة إلى متواطئين معهم. فبحسب القانون السوري، يفقد المالك الأصلي حق المطالبة بحقه في ملكية عقار في حال تم بيعه مرتين وإن كانت عملية البيع الأولى مزورة.[19] وهكذا أصبحت حقوق الملكية لأكثر من 100,000 من المعتقلين أو المختفين أو المفقودين وأفراد عائلاتهم مهددة بموجب هذا النظام الموضوع لسلب الناشطين والمعارضين السياسيين من ممتلكاتهم.[20]

---

[16] 'ما عدنا نملك شيئاً' – انتهاكات الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات في عفرين بسوريا، في تقرير 'استعادة المساكن: الكفاح من أجل حقوق عادلة اجتماعياً في المساكن والأراضي والممتلكات في سوريا والعراق وليبيا'، مؤسسة فريدريك إيبيرت (2019).

[17] تحديث مكتب تنسيق الشؤون الإنسانية التابع للأمم المتحدة، 11 ديسمبر/ كانون الأول 2019، https://reliefweb.int/map/syrian-arab-republic/syrian-arab-republic-north-east-syria-displacement-11-december-2019.

[18] نشر الموقع الإلكتروني الإخباري السوري، 'زمان الوصل'، في مارس/ آذار 2018 قاعدة بيانات تحتوي على 2.5 مليون شخص، ويُزعم أنه تم تسريبها من قوائم المطلوب عليهم من النظام؛ وكان معظم الأشخاص مطلوبين لتهربهم من الخدمة العسكرية الإجبارية، وثمة اعتقاد بأنه يوجد قوائم أخرى بأسماء المطلوب القبض عليهم. انظر https://en.zamanalwsl.net/news/article/33862/

[19] انظر على سبيل المثال، https://www.enabbaladi.net/archives/43236; https://stj-sy.org/ar/1229/.

[20] وفقاً للأمم المتحدة، "يزيد عدد المحتجزين والمختطفين والمختفين والمفقودين لغاية الآن عن 100,000 شخص، ومعظمهم لدى الحكومة السورية". https://dppa.un.org/en/security-council-briefing-detainees-and-missing-persons-syria-under-secretary-general-rosemary

اللاجئون الفلسطينيون في سوريا

تأثر اللاجئون الفلسطينيون الذين وفدوا إلى سوريا في موجات متعاقبة، وخصوصاً بعد حربي عامي 1948 و 1967، تأثراً شديداً بالنزاع. وثمة 552,000 لاجئ فلسطيني مسجل رسمياً لدى الأونروا في سوريا، وظل منهم 438,000 في سوريا لغاية الآن. وقد هُجّر معظمهم داخل سوريا مرة واحدة على الأقل، ويُقدّر أن 114,000 منهم فروا إلى البلدان المجاورة وإلى أوروبا.[21] ورغم أن إمكانية اللاجئين الفلسطينيين في التمتع بحقوق الملكية ظلت تقليدياً أفضل منها مقارنة مع البلدان الأخرى في المنطقة، إلا أنهم ظلوا يواجهون قيوداً بالمقارنة مع المواطنين السوريين. ويحق للاجئ الفلسطيني أن يمتلك شقة سكنية واحدة بشرط أن يكون متزوجاً. وبوسعه أيضاً امتلاك شقق إضافية أو أراضٍ زراعية بشرط تسجيل صكوك الملكية لدى كاتب العدل وليس لدى المديرية العامة للمصالح العقارية، مما يضعف قدرتهم على استعادة الأملاك في حالة مصادرتها أو تدميرها.

وتوضح حالة مخيم اليرموك في دمشق تعقيد وضع اللاجئين الفلسطينيين فيما يتعلق بحقوق الملكية. لقد كان مخيم اليرموك أحد أكبر المخيمات الفلسطينية في سوريا والمنطقة، وقد تعرض للحصار في عام 2013 وتم تفريغه من السكان بصفة شبه تامة على امتداد النزاع. وبحلول عام 2018، كان حوالي 80% من مبانيه مهدمة من قبل القوات السورية وحلفاءها. وفي تلك السنة، أقرت السلطات القانون رقم 10 (المشار إليه أعلاه)، وتم تحديد الجزء القديم من مخيم اليرموك كجزء من منطقة حضرية جديدة، مما عرّض السكان لخطر مصادرة ممتلكاتهم. ولم تكن الأرض التي أقيم عليها المخيم مستأجرة من قبل الأونروا كما هي حال المخيمات الأخرى، ولكنها مملوكة للهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب، وهي هيئة تابعة للحكومة السورية، مما يعني أن مخيم اليرموك هو مخيم 'غير رسمي' حيث لا يتاح للأونروا سوى توفير خدمات للسكان ولكن ليس الانخراط في جهود إعادة الإعمار. إن معظم عقود الملكية التابعة للسكان مسجلة لدى كاتب العدل فقط، وليس لدى المديرية العامة للمصالح العقارية. وفقاً لناشطين محليين، كانت الوثائق المرتبطة بالحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات مخزّنة في مبنى محكمة مخيم اليرموك الذي تضرر أثناء القصف في بدايات عام 2013. ويحتاج السكان السابقون إلى تصريح خاص ويضطرون لدفع رشاوى للوصول إلى المخيم لتفحص حالة ممتلكاتهم. ولم يتمكن سوى 1,700 شخص من العودة إلى المخيم لغاية الآن، وتمكن معظمهم من ذلك عبر علاقاتهم بالنظام أو مع الفصائل الفلسطينية المرتبطة به.[22] ومن المحتم أن تؤدي هذه التحديات إلى تعقيد إثبات الملكية أثناء أية جهود لاستعادة الحقوق في المستقبل.[23]

النساء يواجهن عقبات إضافية

لقد واجهت النساء تحديات في مجال الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات قبل عام 2011، وقد تفاقمت هذه التحديات من جراء النزاع. فهناك أملاك قليلة جداً مسجلة بأسماء نساء – وتبلغ 4% وفقاً لأبحاث المجلس النرويجي للاجئين – وذلك بسبب التقاليد والأعراف الأبوية إضافة إلى قوانين الأحوال الشخصية والإرث التي تميز ضد النساء.[24] وعندما يُقتل ذكر يملك عقاراً أو يُختطف أو يصبح في عداد المفقودين، تواجه الإناث من أفراد الأسرة عقبات عديدة في الوصول إلى العقار. فمثلاً، عادة ما يطلب أهل الزوج من الزوجة التنازل عن حقوقها إذ لا يعترفون بحقها في ملكية العقار.[25]

تُعتبر النساء المهجّرات قسراً من المناطق التي حوصرت سابقاً فئة مستضعفة بصفة خاصة، إذ أن العديد منهن يملكن وثائق غير معترف بها للزواج وولادة الأطفال، وكثيراً ما يكون الأزواج قد قُتلوا أو اعتقلوا أو اختفوا.

عادة ما تفتقر النساء المهجّرات إلى الوثائق الضرورية للمطالبة بحقوقهن، من قبيل شهادة الوفاة أو عقد الزواج اللازم للمطالبة بالميراث. وقد يكون ذلك ناتجاً عن تدمير الوثائق الرسمية أو ضياعها أو مصادرتها، أو لأن الوثائق المتعلقة بالولادات وحالات الزواج والطلاق والوصاية على الأطفال الصادرة في المناطق الخاضعة لسيطرة المعارضة غير معترف بها في

---

[21] https://www.unrwa.org/where-we-work/syria

[22] مقابلة مع موظف سابق في مفوضية الأمم المتحدة لشؤون اللاجئين

[23] https://pro-justice.org/ar/news_views/views/%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A8%D9%8A%D8%A9-%D8%AA%D8%AF%D8%A7%D8%B9%D9%8A%D8%A7%D8%AA-%D9%82%D9%88%D8%A7%D9%86%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%86%D8%B8%D9%8A%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%85%D8%B1.html

[24] المجلس النرويجي للاجئين، مايو/ أيار 2016، المشروع البحثي حول التوثيق المدني والحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات للاجئين السوريين: قاعدة بيانات. اقتبست في مذكرة إيجاز للمجلس النرويجي للاجئين: ملكية المساكن والأراضي في الجمهورية العربية السورية، مايو/ أيار 2016، https://www.nrc.no/globalassets/pdf/reports/housing-land-and-property-hlp-in-the-syrian-arab-republic.pdf

[25] الحركة السياسية النسوية السورية، "استحالة العودة في ظل حكم النظام الحالي ودون تفعيل تحوّل سياسي"، ص. 21، https://drive.google.com/file/d/1BIiMzZaMv1F34rwOdgQ3RGbZTQS2mtKd/view

المناطق الخاضعة لسيطرة النظام.[26] ويُعد الفقر عاملاً رئيسياً في تحديد ما إذا كان بوسع المرأة الحصول على وثائق قانونية، إذ غالباً ما تكون هذه العملية مكلفة ولا تتم دون دفع رشاوى. وتُعتبر النساء المهجّرات قسراً من المناطق التي حوصرت سابقاً فئة مستضعفة بصفة خاصة، إذ أن العديد منهن يملكن وثائق غير معترف بها للزواج وولادة الأطفال، وكثيراً ما يكون الأزواج قد قُتلوا أو اعتقلوا أو اختفوا. علاوة على ذلك، تبيّن من المقابلات التي أجرتها المنظمة غير الحكومية 'النساء الآن' في لبنان مع رجال ونساء أن معظمهم "لا يدركون حقوقهم في المساكن والأراضي والممتلكات، ولا يعرفون المخاطر المتعلقة بعدم امتلاك الوثائق الملائمة لإثبات ملكيتهم".[27]

إعادة الإعمار وحقوق الملكية

في هذا السياق من الانتهاكات الواسعة النطاق للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، ظلت الجهات الفاعلة الدولية مترددة في الانخراط في إعادة الإعمار في سوريا بسبب المخاوف من التواطؤ في الانتهاكات المستمرة للقانون الدولي. أما الموقف الرسمي للاتحاد الأوروبي فهو أنه "سيكون جاهزاً للمساعدة في إعادة إعمار سوريا فقط عندما يكون الانتقال السياسي العام والحقيقي والشامل للجميع قيد التنفيذ الفعلي والثابت، وبناء على تفاوض بين أطراف النزاع السوري واستناداً إلى قرار مجلس الأمن التابع للأمم المتحدة رقم 2254 (2015) وبيان جنيف لعام 2012". كما أن الاتحاد الأوروبي لن "ينخرط في جهود التعافي المبكر/ إرساء الاستقرار في أي جزء من سوريا إذا كان يدعم الهندسة الديمغرافية".[28] إضافة إلى ذلك، فرض الاتحاد الأوروبي عقوبات على الجهات التي تستفيد من عمليات إعادة الإعمار المرتبطة بالهندسة الديمغرافية. فعلى سبيل المثال، فرض الاتحاد الأوروبي في يناير/ كانون الثاني 2019 عقوبات على سامر فوز وآخرين من المنخرطين في مشروع ماروتا سيتي، وهو أحد المناطق الحضرية الجديدة في دمشق والذي سيقام على أراضي بساتين الرازي التي أقيمت فيها مساكن عشوائية على امتداد العقود الماضية. ووفقاً للاتحاد الأوروبي، فإن سامر فوز وآخرين يجنون أرباح من "دعم نظام الأسد ومصالحه، بما في ذلك من خلال استخدام أملاك مصادرة".[29]

إنّ العديد من مبادرات التعافي المبكر وإعادة التأهيل التي تم تنفيذها في مناطق جرى فيها تهجير قسري تتضمن تهديداً بأن تساهم في الانتهاكات للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات.

ومع ذلك، فإن العديد من مبادرات التعافي المبكر وإعادة التأهيل التي تم تنفيذها في مناطق جرى فيها تهجير قسري تتضمن تهديداً بأن تساهم في الانتهاكات للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات. فعلى سبيل المثال، يمكن لجهود إزالة الأنقاض أن تدمر الأدلة، مثل عدادات المياه والكهرباء، والتي تُعتبر وسيلة لإثبات السكن في المناطق العشوائية. وتنطوي جهود إعادة الإعمار على إشكالات في هذا السياق الذي يتسم بالنقل السكاني القسري على نطاق واسع (والذي يمثل جريمة دولية) والانتهاكات للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، ويجب على منفذي البرامج الإنسانية في المناطق التي حدثت فيها مثل هذه الانتهاكات أن يتحملوا المسؤولية عن التأثير المحتمل على الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، وأن يطبّقوا العناية الواجبة من خلال ضمان إثبات الحقوق أو عدم تدمير الأدلة على حدوث جرائم أو إلحاق الضرر بها.

دروس مستفادة من نزاعات أخرى

ثمة عدة بلدان خرجت من فترات نزاع أو قمع طوّرت آليات للتعامل مع المنازعات على الملكية واستعادتها وجبر الضرر. ورغم أنه لا يمكن استيراد نماذج خارجية وتطبيقها بصفة متكاملة، إلا أنه يوجد عدة أمثلة توفر بعض الدروس ذات الصلة بسوريا.

- في البوسنة والهرسك، عمدت جماعات محلية من الناس المهجرين من جميع الفئات الإثنية الرئيسية (البوسنيين، والبوسنيين من أصل صربي، والبوسنيين من أصل كرواتي) إلى ضم قواها لإقامة اتحاد يمثل مليون شخص مهجّر، وهو اتحاد العودة وإعادة الإدماج المستدامين. وحشد هذا الاتحاد ضغطاً سياسياً لدعم الحقوق في المساكن والأراضي

[26] المرجع السابق، ص. 20-21، https://drive.google.com/file/d/1BIiMzZaMv1F34rwOdgQ3RGbZTQS2mtKd/view
[27] منظمة 'النساء الآن'، ورقة سياسات غير منشورة، "العودة 'الطوعية': بين القانون الدولي وتجارب النساء السوريات اللاجئات في لبنان".
[28] استنتاجات مجلس الشؤون الخارجية الصادرة في 16 أبريل/ نيسان 2018، http://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-7956-2018-INIT/en/pdf
[29] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/en/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019D0087&from=EN

والممتلكات بعد انتهاء النزاع، وحشد تأييد الهيئات المحلية والوطنية والدولية. ويُظهر هذا المثال أنه بوسع اللاجئين والمهجرين ضمان التأثير على العمليات السياسية إذا ما قاموا بتنظيم أنفسهم بأعداد كبيرة.[30]

- وفي فلسطين، أكد القرار رقم 194 مجلس الأمن التابع للأمم المتحدة الصادر في سنة 1948 حق العودة للاجئين وأسس لجنة التوفيق التابعة للأمم المتحدة والخاصة بفلسطين، وهي مكلفة بتيسير جبر الضرر وإعادة التوطين وإعادة التأهيل والتعويض للاجئين.[31] ومع ذلك، يُظهر التاريخ أن عدداً قليلاً جداً من الفلسطينيين تمكنوا من العودة. ويتمثل الدرس الرئيسي من التجربة الفلسطينية أنه كلما طال الوقت كلما زادت صعوبة ضمان العدالة لضحايا انتهاكات الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات؛ وهي بالضبط الاستراتيجة التي يعتمدها نظام الأسد في اللعب على محور الوقت.[32]

- وفي كولومبيا، تشرّد حوالي 8 ملايين شخص من جراء النزاع بين الميليشيات الكولومبية والجيش الوطني منذ أواسط عقد الستينات من القرن الماضي. ويهدف قانون الضحايا واستعادة الممتلكات الصادر في عام 2011 إلى تمكين المهجّرين من العودة إلى أراضيهم أو منحهم أراضٍ بديلة أو تعويضاً مالياً خلال 10 سنوات، ولكن بعد مرور ثماني سنوات على إقرار القانون لم يتمكن سوى 5-6% من المهجرين من استعادة أراضيهم أو الحصول على تعويضات. وفشل صانعو السياسات في العاصمة، حيث توجد معظم السجلات الرسمية للملكية، في أن يأخذوا بالاعتبار البنى الغير الرسمية للملكية في المناطق النائية، في حين أدى العدد الهائل من الحالات المؤهلة بموجب القانون إلى إرهاق قدرة النظام بشدة. وهذا يُظهر بأنه يتعين على خطط جبر الضرر أن تعالج على نحو كافٍ بنى الملكية الغير الرسمية أو الجماعية، وتخصيص موارد كافية لتنفيذ هذه الخطط.

التعامل مع هذه القضية

ظلت الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات في سوريا تُنتهك بصفة ممنهجة منذ عام 2011، مما فاقم الانتهاكات التي كانت تجري قبل اندلاع النزاع. ومع ذلك، ظلت أزمة الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات غائبة إلى حد بعيد ولغاية الآن من العمليات السياسية. تؤثر هذه القضية، وعلى غرار قضية المعتقلين والمفقودين، على ملايين السوريين، لذا فإن من الجوهري التعامل مع هذه القضية في أي عمليات واتفاقيات سياسية. ثمة حاجة لأن يبذل صانعو السياسات والمجتمع المدني والضحايا جهوداً لضمان شمل هذا الموضوع في هذه العمليات، وأن يطوروا آليات لإشراك المجتمعات المحلية المتأثرة والضحايا في تطوير وتنفيذ الإجراءات الرامية لمعالجة الانتهاكات للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات.

إذا لم تتم تسوية أزمة المساكن والأراضي والممتلكات، لن يتمكن النازحون واللاجئون من العودة بأمان، كما ستواجه عمليات المصالحة في المناطق المتأثرة عقبات كبيرة، مما يحول دون إرساء السلام المستدام ويزيد أرجحية نشوب نزاع مستقبلي.

ومن ناحية واقعية، لا يمكن التوصل إلى حل شامل لأزمة المساكن والأراضي والممتلكات في سوريا دون تسوية سياسية واسعة النطاق للنزاع تترافق مع عملية جدية للعدالة الانتقالية. ومن دون مثل هذه العملية، ستظل هذه الانتهاكات دون معالجة مما سيخلق تظلمات جديدة. وإذا لم تتم تسوية أزمة المساكن والأراضي والممتلكات، لن يتمكن النازحون واللاجئون من العودة بأمان، كما ستواجه عمليات المصالحة في المناطق المتأثرة عقبات كبيرة، مما يحول دون إرساء السلام المستدام ويزيد أرجحية نشوب نزاع مستقبلي.

وللأسف، يبدو النظام وحلفاؤه عازمين على توطيد سيطرتهم على السلطة رغم استمرار النزاع العنيف في أجزاء من البلد، ومن غير المرجح أن يقبل أي حل شامل لأزمة المساكن والأراضي والممتلكات والذي قد يتحدى التحولات الديمغرافية الناشئة عن الأزمة والتي يعتمد عليها النظام لفرض سيطرته. كما ساهمت جهات فاعلة أخرى بالقيام بأفعال تنتهك الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، يتضمن ذلك تركيا والجماعات المسلحة السورية المرتبطة بها والتي قادت عمليات عسكرية في شمال سوريا، ويتضمن ذلك أيضا الهجمات الجارية من قبل الجيش السوري والقوات الروسية في محافظة إدلب، يضاف إليها

[30] يمكن الاطلاع على مزيد من المعلومات حول الكيفية التي تم التعامل من خلالها مع الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات في البوسنة، في المرجع: "الحق في المساكن واستعادة الممتلكات في البوسنة والهرسك. حالة دراسية"، http://www.badil.org/phocadownloadpap/Badil_docs/Working_Papers/WP-E-01.pdf

[31] يمكن الاطلاع على مزيد من المعلومات حول لجنة التوفيق التابعة للأمم المتحدة والخاصة بفلسطين، في التقرير الذي أعده تيري ريمبيل (Terry Rempel) بعنوان "لجنة التوفيق التابعة للأمم المتحدة والخاصة بفلسطين، الحماية والحل الدائم للاجئين الفلسطينيين"، http://badil.org/phocadownload/Badil_docs/bulletins-and-briefs/Brief-No.5.pdf

[32] "الحكمة من لعبة الانتظار السورية: السياسة الخارجية تحت نظام الأسد الأب والأسد الابن"، إعداد بينت شيلر.

انتهاكات الإدارة الذاتية، المدعومة من الولايات المتحدة الأميركية، في حرق وتهجير قرى كاملة ذو أغلبية عربية[33]، مما يهدد بتطبيق هندسة ديمغرافية ذات بعد إثني. تتصرف هذه الجهات بإفلات تام من العقاب وليس لديها سوى حوافز ضئيلة لتغيير سلوكها. لذا يجب على المجتمع الدولي تطبيق إجراءات مؤقتة لضمان الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات وإلى أقصى حد ممكن ضمن السياق السياسي الحالي الغير المؤاتي. صفحة

جهود المجتمع المدني والأمم المتحدة والجهود الدولية الأخرى

رغم التحديات الماثلة ضمن هذا السياق، ما انفكت منظمات المجتمع المدني السورية والدولية تمهد الظروف اللازمة حتى يحين الوقت للتوصل إلى تسوية شاملة بما في ذلك إجراءات للعدالة الانتقالية. ويعكف بعض هذه المنظمات، بما فيها منظمات ساهمت في هذه الوثيقة، على توثيق الانتهاكات للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات؛ والمحافظة على السجلات لاستخدامها في العمليات المقبلة لاستعادة الممتكلات وجبر الضرر، وإنتاج معارف وأبحاث جديدة في مجال الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات لتوجيه التدخلات السياسية المستقبلية؛ والمطالبة بتحقيق العدالة والانتصاف؛ وتثقيف السوريين بشأن حقوقهم في المساكن والأراضي والممتلكات؛ وتيسير الوصول إلى الوثائق المدنية الضرورية لإثبات ملكية العقارات. ومن بين مبادرات المجتمع المدني السوري والدولي، ما يلي:

- أجرى المركز السوري للعدالة والمساءلة بحثاً بشأن خيارات استرداد الملكية في سوريا ما بعد النزاع.[34]
- أجرت شبكة سوريا القانونية بالتعاون مع منظمة السلام (PAX) بحثاً حول الإطار القانوني لانتهاك الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات في سوريا.[35]
- تضافرت جهود منظمة اليوم التالي و تجمع المحامين السوريين الأحرار على المحافظة على سجلات الملكية في المناطق الخاضعة حالياً لسيطرة المعارضة أو خضعت لسيطرتها سابقاً،[36] تم ذلك بالاشتراك مع رابطة السلام والعدالة والتوثيق.
- عملت اليوم التالي أيضا بالشراكة مع رابطة السلام والعدالة والتوثيق على إصدار دراسة للمشكلة العقارية في سوريا وتداعياتها.[37] كما دعمت جهود الباحثة السورية المستقلة لمى قنوت " العدالة الانتقالية الحساسة للجندر في سورية" الذي يتضمن مبحث خاص عن الملكية[38].
- يدير البرنامج السوري للتطوير القانوني برامج تعليمية حول حقوق الإنسان في سياق جهود إعادة الإعمار.
- أجرت الرابطة السورية لكرامة المواطن أبحاثاً مكثفة حول الإسكان والتحديات الأخرى التي يواجهها السوريون العائدون إلى المناطق الخاضعة لسيطرة نظام الأسد.[39]
- تُجري الحركة السياسية النسوية السورية أبحاثاً وتناصر وضع حلول تحوّلية في مجال النوع الاجتماعي لقضايا التهجير، بما في ذلك الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات.[40]
- يقوم المجلس النرويجي للاجئين بأنشطة في مجال الأبحاث والمناصرة والمساعدة القانونية بخصوص الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات في سوريا.[41]

وتتضمن ولاية مفوضية الأمم المتحدة لشؤون اللاجئين مهمة جمع المعلومات من اللاجئين حول ممتلكاتهم، وذلك لاستخدام هذه المعلومات في إيجاد حلول دائمة في المستقبل.[42] وقد بدأت المفوضية في عام 2017 بحفظ ملفات في لبنان حول وثائق الملكية التي بحوزة اللاجئين السوريين، وذلك في إطار الإجراءات القياسية لتحديث المعلومات بشأن الأشخاص المعنيين، ولكن المفوضية لم تقم بهذه المهمة في الأردن.

---

[33] https://www.amnesty.org/en/documents/mde24/2503/2015/en/ تقرير الأمنيستي" لم يكن لنا مكان آخر نذهب إليه" عن النزوح القسري وعمليات هدم المنازل في شمال سوريا.

[34] http://syriaaccountability.org/wp-content/uploads/Property-Restitution.pdf

[35] https://www.paxvoorvrede.nl/media/files/legal-obstacles-policy-brief-pax.pdf

[36] https://iwpr.net/global-voices/safeguarding-rights-syrian-citizens, http://freesyrianlawyers.com/index.php/ar/e-lawyers

[37] https://tda-sy.org/en/content/228/653/reports-&-research/problems-relating-to-property-laws-in-syria-and-the-ramifications-for-ownership-rights

[38] https://tda-sy.org/uploads/reports/pdf/lgXQrRBfGpviUIVT5OuSQqd3sIuWi1oNZNOZog5R.pdf

[39] https://syacd.org/reports/vengeance-repression-and-fear-reality-behind-assads-promises-to-displaced-syrians/

[40] http://syrianwomenpm.org/en/articles/69-no-return-without-political-transition-feminist-roadmap-to-ensure-safe-voluntary-neutral-and-sustainable-return-of-refugees-and-idps; http://syrianwomenpm.org/en/articles/70-a-comprehensive-feminist-plan-for-reconstruction-in-syria-with-the-condition-of-political-transition

[41] مثلاً: https://www.nrc.no/globalassets/pdf/reports/housing-land-and-property-hlp-in-the-syrian-arab-republic.pdf

[42] https://emergency.unhcr.org/entry/214524/housing-land-and-property-hlp

يتوجب على اللاجئين الفلسطينيين النازحين الى الدول المجاورة تسجيل أنفسهم لدى الأونروا وليس مفوضية الأمم المتحدة لشؤون اللاجئين؛ غير أن الأونروا لا تقوم حالياً بتحفيظ سجلاتهم العقارية سواء في سوريا أو خارجها. ويعود سبب امتناع الأونروا عن القيام بذلك داخل سوريا الى كون الهيئة العامة للاجئين العرب الفلسطينيين (GAPAR) هي المسؤولة عن سجلات ممتلكات الفلسطينيين مما يمنع الأونروا من إنشاء نظام مواز؛ فضلاً عن أن موضوع توثيق سجلات المساكن والأراضي والممتلكات ليس من أولويات الأونروا حالياً في البلدان المجاورة. إن ولاية الأونروا لا تمنعها من معالجة حقوق المساكن والأراضي والممتلكات وهو ما تقوم به في الضفة الغربية وقطاع غزّة. هذا وتتعاون الأونروا مع الجهات الفاعلة المعنية بحقوق المساكن والأراضي والممتلكات مثل منظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية داخل سوريا.

يمثل دور مفوضية الأمم المتحدة لشؤون اللاجئين في حماية حقوق الملكية للاجئين السوريين من خلال المحافظة على سجلات الملكية خطوة أولى مهمة وفي موضع ترحيب، ولكن يظل من اللازم بذل جهود إضافية عبر طرق أخرى نظراً لضخامة المهمة (لا سيما وأن الدور الوظيفي الحالي الذي تقوم بها المفوضية يعاني من قلة الموارد)، ونظراً للحساسية السياسية التي تنطوي عليها جهود المفوضية في توثيق سجلات المساكن والأراضي والممتلكات في لبنان وسوريا، ولأن هذه العملية تستثني اللاجئين الفلسطينيين أيضا.

وتعمل المنظمة الدولية للهجرة على إدماج إجراءات العناية الواجبة بشأن قضايا الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات في عمليات إدارة المخيمات، إضافة إلى إدارة برانامج للمساعدة القانونية. وبالمثل، تعمل المؤسسة الألمانية للتعاون الدولي على قضايا الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات عبر أنشطة التوعية، والبحث عن آليات بديلة للتوثيق في الحالات التي تكون وثائق التوثيق الرسمية مفقودة فيها، كما تنفّذ أساليب جديدة تجريبية للمحافظة على هذه الحقوق، وتجري أبحاثاً وتنشئ شبكات تواصل للخبراء والقانونيين.

التوصيات

ثمة حاجة لتدخل مستعجل لضمان الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات للسوريين، وسيؤدي التأخير في هذا المجال إلى تكريس العديد من التبعات السلبية الناجمة عن إهمال هذه المسألة، مما يزيد صعوبة معالجتها مستقبلاً. نحن نوصي بأن تتخذ الجهات الفاعلة من المجتمع الدولي الخطوات التالية لحماية الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات في سوريا والمحافظة على الإثباتات المتعلقة بمثل هذه الحقوق. تركّز التوصيات التالية بصفة رئيسية على الإجراءات المؤقتة المطلوبة بصفة مستعجلة لضمان الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات والمحافظة عليها في سوريا، إلى أن يتيح الوضع في سوريا الوصول إلى حل شامل وعادل للمشكلة، بما في ذلك من خلال نُهج العدالة الانتقالية.

المبادئ العامة

- يجب أن تكون جميع هذه الإجراءات شاملة للجميع، وأن تحقق تحولاً في مجال النوع الاجتماعي، وأن تحمي حقوق الأقليات (بمن في ذلك حقوق الفلسطينيين والأكراد، ودون أن تقتصر عليهم)، وأن تراعي القضايا المحددة التي يواجهها المعتقلون.
- يجب تنسيق جميع هذه الإجراءات، وإلى أقصى حد ممكن، مع منظمات المجتمع المدني السورية بما فيها تلك التي تمثل المجتمعات المحلية المتأثرة.

توثيق الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات وتسجيلها والمحافظة عليها

- يجب إنشاء آلية دولية مستقلة، ويُفضّل أن تكون تحت مظلة الأمم المتحدة، وبدعم من الجهات المانحة الدولية، لتوثيق المطالبات بالأملاك، وجمع الإثباتات على الملكية وغيرها من الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات والمحافظة عليها، بما في ذلك، الحقوق المتعلقة بالمناطق العشوائية أو المرتبطة بالأراضي الغير مسجلة، والإعداد لتحقيق العدالة، بما في ذلك استعادة الأملاك وغير ذلك من أشكال جبر الضرر. ويجب على هذه الآليات:
  - أن تعمل بصفة مستقلة عن وكالات الأمم المتحدة الموجودة داخل سوريا،
  - أن يُعلَن عنها على نطاق واسع وأن يكون الوصول إليها متاحاً أمام من يحتاجها،
  - أن تتمتع بالتمويل والموارد الضرورية لتنفيذ ولاياتها،
  - أن تدمج قواعد البيانات المتوفرة التي تحتوي على معلومات متعلقة بالحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات،

- أن تولي اهتماماً بالحقوق في الملكية للأفراد المفقودين والمختفين والذين لم يتحدد مصيرهم، وحقوق أقاربهم، وذلك من خلال توثيق مطالبهم بالأملاك بغية ضمان حقوقهم في الملكية حتى استكمال التحقيقات بشأن مصيرهم، وبما يتماشى مع المعايير الدولية.[43]

- يجب على الجهات الفاعلة الدولية، بما فيها وكالات الأمم المتحدة المنخرطة في أنشطة إنسانية وجهود التعافي المبكر أو أي نوع آخر من العمليات في سوريا، أن تمتنع عن أي أنشطة قد تؤدي إلى إلحاق الضرر بالحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات أو بالأدلة على الجرائم من قبيل النقل القسري للسكان. ويجب عليها الالتزام بالعناية الواجبة قبل الشروع بأية برامج، بغية ضمان أنها لن تسهم في استمرار الجرائم الدولية أو تصبح متورطة فيها. ومن الضروري وضع استراتيجيات تلائم السياقات المحلية، وإجراء استشارات مع المجتمعات المحلية المتأثرة، وتحليل المخاطر.

- يجب على هيئات القطاع الخاص، بمن فيها الشركات الإنشائية الدولية أو المقاولون، أن يلتزموا بالعناية الواجبة لضمان الامتناع عن أي أنشطة قد تنتهك الحقوق في المساكن والأراضي والأملاك، والتي قد تصل في بعض الحالات إلى درجة التواطؤ في جرائم دولية.

تنسيق الجهود

- يجب على الجهات الفاعلة التي تعمل في مجال الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، بمن فيها وكالات الأمم المتحدة والهيئات الحكومية الدولية والحكومات أن تعمل على تحسين التنسيق بين الجهات الفاعلة المعنية.

- يجب على الجهات الفاعلة المنهمكة في جهود تتعلق بالحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات أن تؤسس فريق عمل لتنسيق الأنشطة، وتجنب تكرار الجهود، ولتبادل المعلومات والبيانات.

مشاركة المجتمعات المحلية المتأثرة وتوعيتها

- يجب إشراك ممثلي المجتمعات المحلية المتأثرة وضحايا انتهاكات الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات في تصميم وتنفيذ العمليات والأدوات الرامية إلى معالجة قضايا المساكن والأراضي والممتلكات.

- يجب على الجهات الفاعلة المنهمكة في الجهود المتعلقة بالحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، بما في ذلك المانحون، أن يكرّسوا وقتاً إضافياً وموارد إضافية للتوعية بهذه القضايا بين اللاجئين والنازحين داخلياً، ومساعدتهم في الحصول على الوثائق المتعلقة بمطالباتهم الخاصة بالمساكن والأراضي والممتلكات، وتوفير تمويل للدعم القانوني ذي الصلة.

العملية السياسية

- يجب على مبعوث الأمم المتحدة الخاص المعني بسوريا وعلى الدول الأعضاء في الأمم المتحدة التي ترعى عملية السلام في جنيف، أن تضمن إشمال معالجة الانتهاكات للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات في المحادثات الحالية والمستقبلية، وأن تشكل هذه الحقوق جزءاً أصيلاً من المفاوضات بشأن أي عملية أو اتفاقية سلام مستقبلية، وبما يتماشى مع مبادي بنهيرو المقبولة دولياً.[44]

- إتاحة المشاركة والمشاورة الفعالة للمجتمعات المحلية المتأثرة، بما في ذلك الجماعات التي عانت من مظالم تاريخية متعلقة بالحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، في المحادثات الرامية إلى حل المشاكل المتعلقة بهذه الحقوق.

- يجب على المجتمع الدولي، بما في ذلك الدول الأعضاء في الأمم المتحدة التي ترعى عملية السلام في جنيف، أن تضغط على السلطات السورية لتعليق تنفيذ أي تشريعات قد تؤثر على الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، بما في ذلك للنازحين داخلياً واللاجئين والمعتقلين السابقين والمختفين والمفقودين.

المساءلة

- يجب على الهيئات الوطنية والدولية المنهمكة في جهود المساءلة عن الجرائم الخطيرة والإساءات لحقوق الإنسان المرتبكة في سوريا، مثل الآلية الدولية المحايدة والمستقلة لسوريا ولجنة التحقيق الدولية بشأن سوريا، أن تجمع الأدلة بشأن أي جرائم من قبيل النقل القسري للسكان أو الاضطهاد الذي يرتبط ارتكابه بانتهاكات للحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، ويجب عليها التحقيق بشأن هذه الجرائم (أو مواصلة تحقيقاتها فيها).

---

[43] https://www.ohchr.org/en/hrbodies/ced/pages/conventionced.aspx

[44] https://www.unhcr.org/uk/protection/idps/50f94d849/principles-housing-property-restitution-refugees-displaced-persons-pinheiro.html

جهود الدعم من قبل المجتمع المدني السوري

- يجب على الجهات الفاعلة الدولية المنهمكة بقضايا الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات أن تنسق عملها على نحو أفضل مع منظمات المجتمع المدني السورية، وأن تطور عملية تبادل المعلومات والمعارف لضمان تعاون منصف وباتجاهين.
- ينبغي على الجهات المانحة أن تزيد الدعم المالي والمعرفي لمنظمات المجتمع المدني السورية التي تعمل في مجال الحقوق في المساكن والأراضي والممتلكات، بما فيها التي تعمل على التوثيق، والتوعية، والمناصرة، والاستشارات القانونية.

الموقعون:

- أحمد زين – محام
- برنامج التطوير القانوني السوري
- تجمع المحامين السوريين الأحرار
- تعافي – كش ملك
- سوريون من أجل الحقيقة والعدالة
- سوسن أبو زين الدين – مهندسة معمارية ممارسة في تخطيط التنمية الحضرية
- عمر شنان – مستشار مستقل
- مركز وتد للتدريب والتنمية
- منظمة بلدي
- النساء الآن
- اليوم التالي

للاستفسارات أو الحصول على مزيد من المعلومات، يُرجى الاتصال بـ:

منظمة إمبيونيتي ووتش
- مها غرير (Maha Ghrer)، موظفة في برنامج الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، maha.ghrer@impunitywatch.org
- فرانسيس توبام سمولوود (Frances Topham Smallwood)، موظفة في برنامج الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، frances.smallwood@impunitywatch.org.

منظمة السلام (PAX)
- مارجولين وينينكس (Marjolein Wijninckx)، رئيسة برنامج الشرق الأوسط (أوتريخت)، wijninckx@paxforpeace.nl
- بريتين روزر (Brittany Roser)، ممثلة المنظمة لدى الأمم المتحدة roser@paxforpeace.nl (نيويورك)
- روزي بوول (Rosie Ball)، ممثلة المنظمة لدى الاتحاد الأوروبي، ball@paxforpeace.nl (بروكسيل)