



# واقع حقوق الملكية والأراضي والسكن في سوريا

مجموعة عمل HLP - أبحاث 2020

## العشوائيات في سوريا

حصادُ عقودٍ من التَّجاهل

(ورقة بحثية)



## العشوائيات في سوريا: حصادُ عقودٍ من التّجاهل

كانون الأول/ديسمبر، ٢٠٢٠ - جميع الحقوق محفوظة ©



منظمة اليوم التالي (TDA) منظمة سورية تعمل على دعم الانتقال الديمقراطي في سوريا، ويتركز نطاق عملها في المجالات التالية: سيادة القانون، المحاسبة والتعويضات، إصلاح القطاع الأمني، تصميم النظم الانتخابية وانتخاب الجمعية التأسيسية، التصميم الدستوري، الإصلاح الاقتصادي والسياسات الاجتماعية.

إسطنبول - تركيا

Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi, Cihangir Caddesi, No:3, D:1 - İstanbul. Tel: +90 (212) 252 3812

الموقع الإلكتروني  
www.tda-sy.org

البريد الإلكتروني  
info@tda-sy.org



مركز السياسات وبحوث العمليات  
Operations & Policy Center

مركز السياسات وبحوث العمليات OPC (مركز الشرق للسياسات سابقًا) هو مؤسسة فكرية مستقلة ومزود خدمة ومقره في غازي عنتاب، تركيا. تأسس OPC في عام ٢٠١٤، ويعمل على إجراء أبحاثه الأصلية وتقديم الخدمات الاستشارية من أجل تحسين صنع السياسات وبرامج التنمية ومشاريع الاستجابة الإنسانية. OPC الذي يقوده ويملكه سوريون، يجمع بين المعرفة المحلية والخبرة التكنولوجية والعلمية، مستفيداً من خبرات إحصائيين ومصممي غرافيك داخليين لابتداع منتجات نهائية أصلية وحديثة. وكان OPC بين عامي ٢٠١٤ و ٢٠١٨ مزود خدمة حصري لمركز أبحاث الشرق (ORC) في دبي. منذ ذلك الحين، ركز OPC على تنمية العلاقات مع الهيئات الحكومية وغير الحكومية العاملة في سوريا أو مع المغتربين السوريين. وحاليا فإن OPC في مرحلة نمو بعد أن قام بتطوير قدراته بشكل كبير بسبب ارتفاع الطلب من العملاء المتزايدين.



## المحتويات

04	مقدمة
05	المفاهيم والتعريفات
07	القسم الأول: النشأة، الخلفية التاريخية والإطار القانوني لُنشوء ظاهرة السّكن العشوائي في سوريا .
09	القسم الثاني: الإطار التنظيمي والإداري، كيف تعاملت المؤسسات الإدارية مع السّكن العشوائي؟ ....
14	القسم الثالث: الإطار السياسي، كيف وظّف النظام ظاهرة العشوائيات لتدعيم هيمنته؟ .....
16	القسم الرابع: تحديات مشكلة السّكن العشوائي في مرحلة ما بعد النّزاع .....
19	خاتمة و خلاصة .....

## مقدمة

لطالما كانت مشكلة السكن العشوائي من أكثر مشكلات سوريا سُيوغًا وتعقيدًا والتي تعايشت معها الدولة والمجتمع على مدى عقود مديدة. يرجع سبب شيوعها المُتزايد لكون عدد المساكن العشوائية في البلاد يُشكّل تقريبًا نصف العدد الكلي للمباني السكنية بصفة عامة<sup>1</sup>. أما تعقيدها فيرجع لتباين الأوضاع القانونية للمساكن العشوائية من منطقةٍ إلى أخرى، حيث أنّ منها ما بُني خارج مناطق التنظيم ومنها ما بُني داخله، ومن جانبٍ آخر أقيم بعضها على أراضٍ من أملاك الدولة وبعضها الآخر على أملاك خاصة لأشخاص فعليين متواجدين وربما كانت ملكًا لغائبين. والواقع أنّ معظم مناطق السكن العشوائي الكبيرة يجتمع فيها مُرگّبٌ من أشكال التعقيد تلك.

ذلك المشهدُ ازداد تأزّمه بعد اندلاع النزاع في البلاد، حيث أدّت العمليات العسكرية إلى دمار مناطقٍ سكنيةٍ شاسعةٍ معظمها يندرج ضمن السكن العشوائي بطبيعة الحال، وأدّت أيضًا إلى تحويل نصف سكان البلاد إلى نازحين داخليًا أو لاجئين، ما قد يعني غياب نصف المالكين عن ملكياتهم. بناءً على ذلك، تزداد الحاجة اليوم لإعادة فحص مسألة السكن العشوائي في سوريا من منظورٍ يُعطي تداعيات عشر سنواتٍ من النزاع في البلاد. فنتساءل: كيف أدى النزاع إلى تكثيف آثار عقودٍ من التجاهل التشريعي والإداري والتنظيمي لمسألة حقوق السكن والملكية في سوريا اليوم؟ وما المخاطر التي لربما يجزّها المستقبل على ملايين السوريين من أصحاب الملكيات العقارية في مناطق السكن العشوائي؟ ثم، ما التحديات التي تنتظر الشروع في تسوية ملف السكن العشوائي في البلاد، سواء بالنسبة للمناطق العشوائية القديمة التي تعرّضت لآثار النزاع أو تلك التي تشكّلت مؤخرًا كنتيجةٍ للنزاع نفسه؟

تنقسم الورقة إلى أربعة أقسامٍ أساسية، الأول: يعتني بسرد قصة النشأة لتلك العشوائيات وتقدير حجمها ويُرگّز بالتوازي على الإطار القانوني والتشريعي الذي ساهم بشكلٍ أو بآخر في تطور هذه الظاهرة. أما القسم الثاني من الورقة: فيحاول فهم الطريقة التي تعاملت بها مؤسسات الدولة، كمديريات السجل العقاري والبلديات والقضاء وغيرها من المؤسسات المعنية بالتطوير العقاري، مع ظاهرة العشوائيات، والتي يبدو أنها لعبت دورًا مهمًا في تطبيع ظاهرة السكن العشوائي في سوريا. أما العنوان/القسم الثالث: فيقدّم عرضًا تحليليًا لمشكلة السكن العشوائي من زاويةٍ سياسية، ويستند إلى فرضيةٍ مفادها أن النظام السوريّ طيلة عقودٍ تعمّد تجاهل مشكلة السكن العشوائي ولم يُوجد الحلول لها، بل استغلّ وجودها اقتصاديًا وسياسيًا لخدمة هيمنته على المجتمع أكثر. أما القسم الأخير من الورقة: فهو بمثابة صورةٍ بانوراميةٍ لمختلف جوانب مشكلة السكن العشوائي التي تفاقمت بعد اندلاع النزاع في سوريا عام 2011، ومن ثم التحديات العقارية الجديدة التي تفرضها قضايا النازحين والمُهجرّين واللاجئين وحقّ العودة - المناطق السكنية المُدمّرة - موضوع إعادة الإعمار ومُتطلّباته على المستوى العقاري - بالإضافة إلى العشوائيات الجديدة. فما الذي يتطلّبه التعامل مع كل هذه المشكلات على المستوى السياسي، القانوني والإداري؟

1. تصريحٌ لوزير الإسكان في حكومة النظام السوري، منشورٌ على موقع جريدة الوطن المحلية المُقرّبة من النظام، 2018، على الرابط: <https://bit.ly/3j03nEw>، آخر مشاهدة 2020-09-24.



## المفاهيم والتعريفات

### البناء خارج التنظيم أو السكن العشوائي:

هو بناءً خارج حدود المنطقة التنظيمية، مُخالِفٌ أو عشوائي. وقد يكون البناء مخالفاً وضمن حدود المُخَطَّط التنظيمي كأن يكون مخالفاً لنظام ضابطة البناء. ويتداخل مفهوم البناء خارج التنظيم مع مفهوم السكن العشوائي، والتي تكون تجمُّعاتٍ للسكن نشأت في أماكن غير مُعدَّةٍ أصلاً للبناء وذلك خروجاً على القانون وتعدياً على أملاك الدولة والأراضي الزراعية وفق ما ينص القانون السوري.<sup>2</sup>

### أعمال التحديد والتحرير:

التحديدُ هو وضع مُخطِّطٍ يُبيِّن حدود العقار من جهاته الأربع، ومساحته، ومُخطِّطٍ إجمالي للعقارات الواقعة في منطقتها، ووضع أحجار ثابتة في أطراف العقار الأربعة. أما التحرير فهو تنظيم وثيقة تُدعى «محضر التحرير» تُبيِّن وضع العقار من ناحية ملكيته، وأوصافه، ونوعه الشرعي، وما له وما عليه من حقوق، وما على مالك العقار من حقوق، وهذه الوثيقة يتم نقلها إلى السَّجل العقاري، حيث يتم فتح صحيفةٍ لكل عقارٍ يكون محتواها وفق محضر التحرير. باختصار يُمكن القول إنَّ عملية التحديد والتحرير: هي تنظيم وثيقتين لكل عقار، الأولى فنيَّة (وهي المُخطِّط المساحي)، والثانية حقوقية (وهي محضر التحرير) على أنها عملية تقوم بها المؤسسات والدوائر التابعة لمديرية المصالح العقارية وتحت إشراف القاضي العقاري.

### مُخَطَّط المساحة:

هو وثيقة رسمية تصدر عن أمانة المساحة في دائرة السَّجل العقاري التي يتبع لها العقار. ويُبيِّن هذا المُخطِّط حدود العقار من جهاته الأربع، ومساحته. ويتم رسم مُخطِّط المساحة عند القيام بأعمال التحديد والتحرير، وذلك من قِبَل فنيِّين مُختصين وتحت إشراف القاضي العقاري، ثم يُدوَّن على المُخطِّط جميع التغييرات التي تطرأ على شكل العقار لاحقاً.

### المُخطِّط التنظيمي:

هو مُخطِّط يصدر عن الوحدة الإدارية، يُوضِّح الرؤية المستقبلية للتجمُّع السَّكاني والتوسعة. ويتم ذلك عن طريق تحديد الحدود العمرانية وشبكة الطرق الرئيسية واستعمالات كافة الأراضي الواقعة ضمنه ومنهاج ونظام بناء كلٍّ منها.

### المِلْكِيَّة على الشُّيوع:

إذا ملك اثنان أو أكثر عقاراً غير مُفرزة حصَّة كلٍّ منهم فيه، فهم شركاء على الشُّيوع.<sup>3</sup>

### الإفراز أو الفَرز:

من المعاملات الفنيَّة التي تقوم بها مديرية المصالح العقارية أو الدوائر التابعة لها، ينتج عنها تقسيم العقار لعدة أقسام، أو اقتطاع جزءٍ منه وتوحيده مع عقارٍ مُجاور، وقد يلجأ مالك العقار إلى التقسيم لأسبابٍ عدة منها:

- أنه يُريد بيع جزءٍ من العقار، وأن يستقلَّ المشتري بهذا الجزء كعقارٍ مستقل.
- أنه يُريد تقسيم العقار على أبنائه، وأن يستقلَّ كلٍّ منهم بجزءٍ منه كعقارٍ مستقل.
- أن يكون العقار مملوكاً على الشُّيوع لعدة مالكيين، ويريدون إزالة الشُّيوع عنه ليختصَّ كلٌّ منهم بعقارٍ مستقل.

2. إلياس الدايري، مناطق السكن العشوائي في سوريا وربطها مع خصائص الأسرة والسكان، المكتب المركزي للإحصاء، دمشق، 2007،

ص 7، متاح على الرابط: <http://cbssyr.sy/studies/st24.pdf>، آخر مشاهدة 2020-09-04.

3. نصَّ القانون المدني السوري، المادة 780، موقع البرلمان السوري، على الرابط: <https://bit.ly/3Z2mcAM>، آخر مشاهدة 2020-09-04.

### سجلات الملكية أو الصحيفة العقارية:

تُعتبر الصحيفة العقارية الركيّزة الأساسية التي يستند إليها السّجل العقاري، وهي عبارة عن سجلّ يتضمن ذاتيّة كاملة للعقار، يُمكن الرجوع إليها لمعرفة جميع المعلومات عنه. وتُفتح لكلّ عقارٍ صحيفة عقارية ضمن المنطقة العقارية التي يتبع لها والتي جرتُ عليها أعمال التحديد والتحرير، وذلك استنادًا إلى المحاضر التي تصدر عن القاضي العقاري المؤقت عند افتتاح أعمال التحديد والتحرير في منطقة عقارية مُعيّنة.

### وكالة الكاتب بالعدل:

هي الوكالة التي تُنظّم أمام موظفٍ مُختصّ في الدوائر القضائية، إذ يوجد بكلّ دائرة قضائية موظفٌ يُمسك بسجلات الكاتب بالعدل. وفي سوريا استُخدمت وكالات كاتب العدل بكثرة في تثبيت عمليات البيع والشراء بالنسبة للعقارات غير الموثّقة في السجلات العقارية أو التي لا يُطابق وصفها في السجل واقعها على الأرض. فكان هناك ما يُعرف بالوكالة غير القابلة للعزل والتي كانت بمَثابة عمليات بيعٍ قطعيّ.



## القسم الأول: النشأة والإطار القانوني للسكن العشوائي

بدأت ظاهرة السكن العشوائي في سوريا منذ منتصف القرن الماضي، وتوسَّع انتشارها في الثمانينات حتى تبلَّورَتْ في تجمُّعاتٍ سَكْنِيَّةٍ عشوائية، والتي يُطلق عليها القانون السوري: «مناطق المخالفات الجماعية»، حيث تمادى نُموُّها وترامى في جُلِّ المدن السورية تقريبًا وخاصة الكبرى منها كدمشق وحلب وحمص.

ورغم أنَّ الكثير من دُول العالم عانت من ظاهرة السكن العشوائي من جرَّاء الضغوطات الاقتصادية والاجتماعية خاصَّةً في النصف الأخير من القرن العشرين، والتي تمثَّلت في الزيادة السكانية، والانزياحات السكانية من الريف إلى المدينة، لِمَا عانت تحت وطأته الأرياف من تدوُّرٍ في مستوى الخدمات والتعليم والصحة إلى غير ذلك من العوامل، بينما شهدت المدن تَمَرُّكُزَ الفعاليات الاقتصادية والتعليمية والخدمية – لكن عددًا أقل من الدول وصلت فيها العشوائيات إلى الحجم الذي تنتشر به في سوريا، ثم إنَّ القليل منها مَن تعامل مع المشكلة بالطريقة التي تعاملت بها الدولة السورية. يجادل العديد من الخبراء القانونيين السوريين بأنَّ القوانين والقرارات التنظيمية التي أصدرتها الدولة ساهمت في زيادة حِدَّة هذه الظاهرة بدلًا من مُعالجتها، إضافةً للفساد الإداري والمالي الذي غصَّ الطَّرف وسهَّل قيام هذه المناطق من قبلي «تُجار المخالفات» خصوصًا.

### حجم ظاهرة السكن العشوائي:

إذا ما عُدنا إلى الإحصائيات السكانية السورية، نجد أنَّ عددَ السكان في سوريا كان قرابة 3 مليون نسمة عام 1947، وبلغ 6.3 مليون عام 1970، ثم وصل إلى 9 مليون عام 1981، وارتفع إلى 13.8 مليون عام 1994، ليصير خلال فترة الذروة بالنسبة لظهور مناطق السكن العشوائي حتى عام 2010، إلى 23.7 مليون نسمة.<sup>4</sup>

وترافقت هذه الزيادة مع الانزياح السكاني من الريف إلى مراكز المدن الكبرى مما أدى إلى تكثُّف الضغط السكاني عليها. فمدينة حلب على سبيل المثال كان عدد سكانها عام 1981 أقل من مليون نسمة، لكن العدد ازداد حتى وصل إلى 3 مليون نسمة عام 2010. ومدينة حمص التي كان عدد سكانها عام 1981 حوالي 345 ألف نسمة، ارتفع عام 2010 إلى أكثر من 1.1 مليون نسمة بسبب النسبة الكبيرة من الوافدين إليها.<sup>5</sup>

وكون هذه الزيادة البشرية لم يُرافقها توسُّع في مناطق التخطيط والتنظيم العمراني، اضطرَّ الكثير من المُفجَّئين عن السكن إلى اللجوء لشراء منازل في مناطق السكن العشوائي لِمَا وجدوه من انخفاض قيمتها مقارنةً بالسكن النظامي، ولعدم وجود ما يكفي من العَرَض للسكن النظامي مقارنةً بالطلب، رغم ما اعترى هذه المساكن من عيوبٍ أهمها ضعف السلامة الإنشائية، وغياب التنظيم، واكتظاظ مبانيها، وتدني مستوى الخدمات، وغيرها.

عندما نتحدث عن السكن العشوائي فإننا بإزاء ظاهرةٍ تمثِّل نصف المناطق السكنية في سوريا، بل وتتجاوزها في بعض مراكز المدن. ووفق تصريح وزير الإسكان عام 2018 فقد أقرَّ أنَّ مناطق السكن العشوائي تُشكِّل بين 40% إلى 50% من مناطق السكَّن في سوريا، وكان ذلك في معرض رَدِّه على القول بأن نسبة السكن العشوائي في سوريا تتجاوز 6.60%<sup>6</sup> وفي دراسةٍ عن زيادة المساكن بين عامي 1981 و1994 تبيَّن أنَّ مقدار الزيادة فيها بلغ 961 ألف

4 . النمو السكاني ومشكلة السكن العشوائي في مدن مراكز المحافظات السورية بين أعوام 1981 - 2010. الدكتور قاسم الريداوي، مجلة جامعة دمشق، المجلد 31، العدد الثالث، 2015. على الرابط: <https://bit.ly/3i6ioDq>. آخر مشاهدة 2020-09-29.

5 . المصدر السابق نفسه.

6 . صحيفة الوطن السورية، بتاريخ 13-5-2018. الرابط: <https://alwatan.sy/archives/150723>

مسكن منها 482 ألف مسكنٍ نظامي، مما يعني أن نسبة السكن العشوائي خلال هذه الفترة تجاوزت النصف. وفي مثالٍ عن مدينة دمشق تبين أنّ مقدار الزيادة في المساكن بلغ 102 ألف مسكن منها 35 ألف مسكنٍ نظامي فقط، أي أنّ نسبة زيادة السكن العشوائي في دمشق عن تلك الفترة بلغت 7.67%

وفي دراسةٍ رسميةٍ أُعدت عام 2007، تبين أنّ نسبة الزيادة في كثافة المناطق العشوائية (شكائًا ومساكن) تجاوزت 200% وسطيًا خلال المرحلة الزمنية بين أعوام 1990 - 2004.<sup>8</sup>

### الإطار القانوني والتنظيمي لمشكلة السكن العشوائي:

في المجال العقاري، تأتي القوانين عادةً إما لمنع ظاهرة معينة، أو لمعالجة ظاهرةٍ بُعيد نشوئها. لكن في سوريا لم تُؤدّ القوانين هذا الدور، وإنما كانت عاملاً مُساهمًا في تفاقم هذه الظاهرة. ولعل أبرز مثال على ذلك هو القانون رقم 9 لعام 1974، وهو قانون تقسيم وتنظيم وعمران المدن، الذي منح الجهة الإدارية الحقّ باقتطاع ثلث مساحة المنطقة الخاضعة للتنظيم للمصلحة العامة، وقد يصل هذا الاقتطاع إلى النصف، مجانًا وبدون تعويضٍ إذا كان المُخطّط العام والمُخطّط التفصيلي يقتضيان ذلك. لكنّ الإشكالية الأكبر كانت في بُطء التنفيذ كذلك؛ حيث أدى عدم إنجاز التقسيم والتنظيم إلى المساهمة بشكلٍ أساسيٍّ في انتشار السكن العشوائي، حيث أنّ الوقت الذي كان يزداد عدد السكان فيه وخاصة في مراكز المدن، لم يُوازهِه أو يُرافقه تنفيذ المخططات التنظيمية، مما أجبر طالبي السكن على البحث عن البديل المُتمثّل في السكن العشوائي.

ومن القوانين التي ساهمت في تفاقم مشكلة السكن العشوائي، القانون 60 لعام 1979، وهو قانون التوسّع العمراني الذي منحه مالكي العقارات غير المُفرزة والواقعة ضمن المُخطّط التنظيمي للمدن، من حرية التصرف بعقاراتهم، وقتن استملاك تلك الأراضي بأسعارٍ زهيدةٍ لا تزيد إلا بنسبةٍ بسيطة عن السعر الحقيقي للأرض، ما دفع كثيرًا من المالكين إلى البناء غير المُرخّص على تلك الأراضي لقطع الطريق على مشاريع الاستملاك، ومن ثم تحوّلها لاحقًا إلى مناطق سكنٍ عشوائي. ومما ساهم في ذلك أيضًا غيابُ سياسةٍ تشريعيةٍ لتأمين المساكن لذوي الدخل المحدود بشكلٍ فعال. ويضاف إلى ذلك الكثير من القوانين التي ساهمت بتفاقم المشكلة، ومنها قانون الإيجارات الذي استمرّ لأكثر من نصف قرن، وكان مؤداه أن امتنع أصحاب العقارات عن تأجير منازلهم وتفضيل بقائها شاغرة. فضلًا عن إهمال الدولة لإنجاز أعمال التحديد والتحرير.

وفي هذا السياق، لا يسعنا أن نتجاهل أثر عاملٍ آخر لعب دورًا مهمًا في زيادة حجم السكن العشوائي، وهو القرار السياسي الذي اتخذته حزب البعث في اجتماع اللجنة المركزية للحزب عام 1982، بتقديم الخدمات الأساسية لمناطق السكن العشوائي، كنوعٍ من الاعتراف بالأمر الواقع وعدم القدرة أو العزم على معالجته.<sup>9</sup>

وبالتالي، فإنّ أصحاب الحقوق في مناطق السكن العشوائي كانوا ضحيةً فساد السلطة والتجار المرتبطين بها، ولم يكونوا هم المخالفين على الحقيقة. لذلك لا يسع أيّ حلٍ مطروحٍ إلا أن يُراعي ما سردهناه من تاريخ نشوء العشوائيات وعدم إغفال الأسباب المسؤولة عن تزايدها وتفاقمها، حتى لا يتحمّل المواطن جريمة مخالفتٍ قامت بها أجهزة الدولة مباشرةً، أو عبر الفاسدين المتعاونين معها.

7 . واقع السكن العشوائي في مدينة دمشق، ندوة المجلس الأعلى للعلوم لعام 2002، للدكتور سعد الله جيور. منشور على الرابط: <https://bit.ly/3cCcyds>، آخر مشاهدة 2020-09-27.

8 . مناطق السكن العشوائي في سوريا وربطها مع خصائص الأُسرة والسكان، مصدر سبق ذكره، الصفحات 16-17.

9 . مناطق السكن العشوائي في سوريا وربطها مع خصائص الأُسرة والسكان، أياس الدايري، مصدر سبق ذكره. منشور على الرابط: <http://cbssyr.sy/studies/st24.pdf>





## القسم الثاني: كيف تعاملت أجهزة الدولة مع السكن العشوائي قبل التّزاع؟

ينصبُّ التركيز في هذا القسم على فحص الأدوار المختلفة التي لعبتها أربعة من أجهزة الدولة في التعامل مع ظاهرة السكن العشوائي. وهذه الأجهزة هي: أولاً- المديرية العامة للمصالح العقارية وفروعها، التي تُعنى بتوثيق الملكيات العقارية في البلاد. وثانياً- البلديات التابعة لوزارة الإدارة المحلية، التي تُعنى بتقديم الخدمات الأساسية للمناطق السكنية وعنها تصدرُ رخص البناء ونظام ضابطة البناء. بالدرجة الثالثة- لدينا المؤسسات المعنية بالتطوير العقاري، كالشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية المسؤولة عن المُخطّطات التنظيمية للمدن والبلدات، وكذلك الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري التي أُعيدت عام 2008 بموجب قانون التطوير العقاري رقم 15 لعام 2008 وأوكلت إليها مهمة معالجة مناطق السكن العشوائي.<sup>10</sup>

وأخيراً- هناك القضاء والدوائر التابعة لوزارة العدل، والتي لعبت أيضاً دوراً مُوازياً في تعزيز إمكانية التعامل بالبيع والشراء فيما يخصّ المساكن العشوائية.

لكن يقتضي التنويه هنا على أنّ تعامل مؤسسات الدولة المذكورة مع مسألة حقوق الملكية في مناطق السكن العشوائي اختلف من منطقةٍ لأخرى، وطرأت عليه تغيّراتٌ مع مرور الزمن، لذلك يقتصر العرض هنا على توصيف أبرز أنماط التعامل.

### 1 - السّجل العقاري:

تم إنشاء السجل العقاري في سوريا بموجب القرار 188 لعام 1926، ليكون المرجع الأساسي لتوثيق وحماية الملكية العقارية في سوريا. وقد عرّفت المادة الأولى من القرار المذكور «السجل العقاري» بأنه: «مجموعة الوثائق التي تُبيّن أوصاف كلِّ عقار، وتُبيّن حالته الشرعية، وتنصّ على الحقوق المترتبة له وعليه، وتُبيّن المعاملات والتعديلات المتعلقة به»<sup>11</sup> ويتمّ تنظيم أعمال السجل العقاري بالاستناد إلى إجراءات التحديد والتحرير، وعلى ذلك فإنّ العقارات غير المُحدّدة والمُحرّرة لا تخضع لأحكام السجل العقاري.

بطبيعة الحال، مناطق السكن العشوائي ليست مُوثّقة في السجل العقاري، كمنابٍ وشققٍ سكنية على الأقل، فجزءٌ منها غير ملحوظٍ نهائياً في تلك السجلات ويلجأ أصحاب الحقوق في هذه الحالة إلى العقود العرفية التي لا تكتسب أيّ صفة رسمية. والجزء الأكبر مُسجّل كأراضي زراعية وتأخذ شكل ملكياتٍ على الشيوخ، أي يكون العقار ملكاً لأكثر من شخص، وتكون ملكية كلِّ واحدٍ منهم عبارة عن حصةٍ سهمية ضمن عقارٍ غير مُفرز. وحيث أنّ توصيف العقار في السجلات العقارية في أغلب الحالات يكون على شكل أرضٍ زراعية، يُصبح من غير الممكن تثبيت/تسجيل أيّ أبنيةٍ أو إنشاءاتٍ تُقام عليها. ومثالٌ على ذلك: حي جبل بدرو شرق مدينة حلب، وهو حي عشوائي يقع داخل المُخطّط التنظيمي للمدينة،<sup>12</sup> ويُجسّد أثر التباين بين محتوى السجلات العقارية وواقعها على الأرض. في هذه المنطقة تبلغ مساحة العقار الواحد وسطياً 40,000 م مربع، ويصل عدد المالكين إلى 500 مالكٍ للعقار الواحد، فكلُّ مالكٍ يملك شقّةً سكنية غير مُرخصة، أي موجودة في الواقع وغير موجودة على السجل العقاري.

10 . راجع قانون التطوير العقاري رقم 15 لعام 2008، على الرابط: <https://bit.ly/2FGH207>، آخر مشاهدة 2020-09-18.

11 . راجع قانون السجل المدني السوري وتعديلاته، على الرابط: <https://bit.ly/3hSdzxA>، آخر مشاهدة 2020-09-22.

12 . مجلس محافظة حلب، رئيس مجلس المدينة يتفقد حي جبل بدرو، خبرٌ منشور على صفحة مجلس المحافظة، 2018، على الرابط: <https://bit.ly/2G20G6z>، آخر مشاهدة 2020-09-21.

بالتالي، كان أصحاب المساكن العشوائية والمُتعاملين بها يلجؤون إلى استصدار أحكام قضائية أو تسجيل إقرارات بيع وتنازل أمام المحاكم بعد إقامة دعوة قضائية شكلية، تنتهي بتوثيق إشارة دعوى في السجل العقاري. وبالنتيجة فلا يبقى ما يُشير إلى حقوق الملكية في مناطق السكن العشوائي إلا مجرد إشارة دعوى قضائية موضوعة على صحيفة هذه الأرض الزراعية ضمن الآلاف من إشارات الدعاوى الأخرى.

يمكن القول إن ظاهرة الملكيات على الشيوخ، والتي شكّلت أبرز مظاهر التفاوت بين واقع الملكيات العقارية في البلاد وصورتها في السجلات الرسمية – شكّلت أيضًا طريقة غير رسمية لتوثيق حقوق الملكية في مناطق السكن العشوائي. ورغم الثغرات التي تشوب طريقة التوثيق تلك، إلا أنها كانت الأكثر اتِّباعًا في مواجهة الاستعصاء القانوني الذي تُمثله حالة مناطق السكن العشوائي. وسوف تتضح ماهية إشارات الدعاوى تلك وسياق تنفيذها عند الحديث عن أدوار القضاء المُتداخلة مع السجل العقاري.

## 2 - القضاء

الأصل في عمل القضاء هو أن ينظر في كلِّ الدعاوى والخصومات التي تُعرض عليه، ولما كانت مسألة حقوق الملكية في مناطق السكن العشوائي متروكةً دون تشريع يُنظِّمها، انتهجت المحاكم سبلاً مختلفة في التعامل مع الدعاوى المتعلقة بتلك المناطق. فكان أصحاب الحقوق يلجؤون إلى رفع دعاوى قضائية بغرض توثيق عمليات البيع والشراء، من خلال الحصول على قرار بوضع «الإشارة» على العقار في السجل العقاري، وأيضًا للحصول على قرار تثبيت بيع الشقة السكنية بعد أن يقوم القاضي بالكشف على العقار وتسجيل أوصافه، المُختلفة عن أوصاف العقار في السجل العقاري بطبيعة الحال. وفي هذه الحالة دائمًا ما يصدر قرار القضاء مُتضمّنًا أمرًا بتثبيت نقل الملكية في السجل العقاري بعد فرز العقار وتصحيح أوصافه، وهو ما لا يمكن تنفيذه في السجل العقاري في حالة المساكن العشوائية. بالتالي كل ما يبقى لأصحاب الملكيات في مناطق السكن العشوائي هو قرار قضائي غير قابل للتنفيذ، وإشارة دعوى واحدة إلى جانب مئات وأحيانًا آلاف الإشارات الأخرى لمالكين وأصحاب حقوق آخرين في العقار نفسه.

وحيث أنّ هذه الطريقة تتضمّن في ذاتها نوعًا من مخالفة القانون، أو السير به خارج مقاصده، ارتجلت دوائر قضائية أخرى طريقةً مختلفة، وهي ما يُعرف بـ «الإقرار» وهنا يرفع المتعاملون دعوى نزاع على الملكية في المحكمة ويضعون أيضًا إشارة دعوى في السجل العقاري، ويحضر البائع والمُشتري جلسة المحاكمة الأولى حيث يُقرُّ البائع ببيع العقار إلى المشتري ويُسجّل ذلك في أوراق الدعوى، ثم يُقرّر القاضي تأجيل الجلسة إلى موعدٍ آخر، فيكف أصحاب الدعوى عن حضور الجلسات اللاحقة حتى يُقرّر القاضي شطب الدعوى دون صدور حكمٍ قضائي. ما يحصل عليه المُتعاملون من كلّ هذه التّحايلات هو وثيقة الإقرار الصادرة عن المحكمة، والتي لا يترتب عليها أيّ إجراءات قانونية لاحقة بالضرورة، بل تبقى بمثابة دليلٍ لحق الملكية في حال طرأت أيّ تغييرات في وضع المنطقة العشوائية مستقبلاً.

الطريقة الأخيرة التي كان يلجأ إليها المتعاملون لتثبيت حقوقهم في مناطق السكن العشوائي، هي وثائق دائرة الكاتب بالعدل، والتي تقوم مُهمتها على تثبيت وقائع التوكيل والبيع والتنازل وغيرها من العمليات التي تتم داخلها بين المتعاملين. وكثيرًا من عمليات البيع والشراء للمساكن العشوائية كانت تتم عبر الكاتب بالعدل على شكل وكالاتٍ غير قابلة للعزل، والتي تعني قانونيًا نقل الملكية. ويحصل المتعاملون بهذه الطريقة على وثيقة رسمية توصف حقوق الأطراف، لكنّ تلك الوثيقة تبقى غير مرتبطة بالسجل العقاري، ولا تحتاج هذه الوكالات إلى مطابقة أوصاف العقار في السجل العقاري وأوصافه على الحقيقة.



### 3 - المجالس البلدية (البلديات)

تختص المجالس البلدية بتسيير شؤون الإدارة المحلية وجميع الأعمال التي تؤدي إلى تطوير المحافظة اقتصاديًا واجتماعيًا وثقافيًا وعمرانيًا وفق ما ينص القانون السوري. وبحسب المادة (62) من قانون الإدارة المحلية: يختص المكتب التنفيذي لمجالس المدن والبلدات بمجموعة من الإجراءات المتعلقة بعمليات البناء وتقديم الخدمات الأساسية.

فكانت البلديات مسؤولة عن إصدار نظام ضابطة البناء، والتي تتضمن الأسس الخاصة بمنح رخص البناء والتراخيص الإدارية المطلوبة بعد صدور المخططات التنظيمية والمخططات التفصيلية للمناطق العقارية. فتحدد ضابطة البناء نوع السكن ضمن المناطق (سكن أول- سكن ثان- فيلات- طوابق- أبراج... إلخ) وتحدد الوجائب المسموح بها. أما بالنسبة لمناطق السكن العشوائي فقد كانت هناك عقبتان أساسيتان، الأولى يشرحها المهندس (مظهر شرجي) الذي شغل سابقًا منصب رئيس بلدية في إحدى ضواحي العاصمة دمشق بالقول: «استصدار رخص البناء يتطلب دفع مبالغ كبيرة، ويشتراط الالتزام بنظام ضابطة البناء ومعاييرها، ما يؤدي في النهاية إلى ارتفاع تكلفة العقارات وأسعارها»<sup>13</sup> أما العقبة الأخرى فتتجسد في كون البلديات نفسها لا تمنح رخص البناء في معظم مناطق السكن العشوائي، حتى لو أراد أصحابها الحصول على تراخيص، نظرًا لمخالفتها للمخطط التنظيمي أو التفصيلي أو وجود مشاكل تخص توصيف العقارات وفرزها.

الصلة الثانية التي تربط البلديات بالسكن العشوائي، تتمثل في دور البلديات الأساسي في تزويد مناطق السكن العشوائي بالخدمات الأساسية كالماء والكهرباء والنظافة. كان التوسع في تزويد تلك المناطق بالخدمات، منذ مطلع ثمانينات القرن الماضي «بناءً على قرار سياسي للجنة المركزية لحزب البعث العربي الاشتراكي بجلستها عام 1982، في ظل غياب التشريعات والإجراءات الفاعلة لمعالجة قانونية وإدارية لمناطق السكن العشوائي»<sup>14</sup>.

الأمر المهم هنا، هو أنّ البلديات لم تكن تمنح الموافقة على تركيب عدادات المياه والكهرباء وتوفير الاتصالات دون أن تقوم لجان تابعة لها بمسح العقارات والتعريف على أوصافها ومالكها، كما يقول المهندس مظهر شرجي، والذي يؤكد أيضًا على «وجود مخططات كاملة للعقارات في مناطق السكن العشوائي تتضمن أوصافها ومعلومات مالكها أو شاغليها في حوزة البلديات، إلا أنّ ضغط الأجهزة الأمنية وتواطؤ إدارات البلديات مع نظام الحكم حرم قاطني أماكن السكن العشوائي من الحصول على وثائق تثبت حقوقهم في الملكية»<sup>15</sup>.

### 4 - المؤسسات المعنية بالتطوير العقاري

سنتطرق في هذه الفقرة إلى أدوار اثنين من مؤسسات التطوير العقاري الحكومية الأكثر تأثيرًا: أولهما، الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية، والتي بقيت الجهة الوحيدة المخولة بدراسة وإصدار المخططات التنظيمية للتوسيع العمراني في البلاد حتى العام 2004. وثانيهما، الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، والتي أنشئت بموجب القانون رقم 15 لعام 2008 وكلفت بحل مشكلة العشوائيات.

13. أجرى الباحثون مقابلة مع المهندس مظهر شرجي؛ والذي شغل منصب رئيس بلدية داريا ورئيس نقابة المهندسين، بتاريخ 20 آب 2020.

14. أياس الدايري، مصدر ذكر سابقًا.

15. من المقابلة سابقة الذكر، والتي أجراها الباحثون بتاريخ 20 آب.

## • الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية

أدّى احتكاك «الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية» لدراسة المخططات التنظيمية، إلى التأخير في وضع تلك المخططات التنظيمية لتوسُّع المدن، ممَّا أوجد فجوةً كبيرة بين (الحاجة للمساكن تحت ضغط النمو السكاني) ومدى القدرة على توسيع المخططات التنظيمية لاستيعاب تلك الحاجة. وكان ذلك بالمقابل أحد أسباب توسُّع مناطق السكن العشوائي. وحتى حين كُسِرَ هذا الاحتكار بعد العام 2004 وُسِّمِحَ بمشاركة المكاتب الاستشارية والوحدات الهندسية في الجامعات في دراسة المخططات التفصيلية – بقي المسار شديد البُطء، وكثيرًا ما كانت المخططات التنظيمية تُنجز بعد فوات الأوان، أي في وقت تكون الأبنية العشوائية قد ابتلعت مساحة التوسُّع العمراني المخطَّط لها.

مرّد ذلك، حسب المهندس فراس مصري العضو السابق في مجلس محافظة حلب، هو فساد المؤسسات الإدارية. فبعد صدور المخططات التنظيمية والتي تُعتبر مخططات عامة، يجب أن تصدر المخططات التفصيلية والتي تأخذ وقتًا طويلًا قد يمتد لسبع سنوات أو أكثر، نتيجة الأنظمة والقوانين المعقّدة، والمفاصل الحكومية التي تمرُّ بها المخططات التفصيلية. كذلك، فإنّ تلك العملية لم تكن تتمّ بمنأى عن تدخلات الأجهزة الأمنية التي تضع موافقتها على هذه المخططات التفصيلية. وحتى بعد صدورهما، لا يمكن البدء في أعمال الإنشاء ما لم يصدر (نظام ضابطة البناء) الذي يسمح بالبناء والذي يأخذ بدوره وقتًا طويلًا هو الآخر.

يذكر المصدر مثالًا عن مدينة حلب، فقُبيل صدور المخطَّط التنظيمي للمدينة عام 1979، قام رئيس البلدية مع مجموعة شركائه بشراء مساحات واسعة من الأراضي الزراعية غرب المدينة بأسعار زهيدة، ثم وَّجَّهت المخططات التنظيمية التوسُّع نحو الغرب لتشمل الأراضي التي تم شراؤها. لاحقًا قام أولئك المقاولون ببناء هذه الأراضي وبيعها بأسعار باهظة. ويضيف المهندس فراس: «إذا نظرنا اليوم إلى خارطة مدينة حلب الحالية، نجد أنّ التوسُّع العمراني المنظم في غرب مدينة حلب، فيما تتواجد مناطق السكن العشوائي في شمال وشرق وجنوب مدينة حلب، وهذه المناطق لم تصدر مخططات تنظيمية لها إلا بعد نشوء أماكن السكن العشوائي فيها»<sup>16</sup>

خلاصة القول أنّ المؤسسة المذكورة كان لها دورٌ أساسي في إبطاء عملية التخطيط للتوسُّع العمراني في سوريا بشكل عام، ولم تستجب بالسرعة والكفاءة المطلوبين إلى الحاجة المتزايدة للسكن من قِبَل المواطنين، ولم تُراع بجانب ذلك توفير مساكن بأسعار مناسبة للسكان في المناطق المنظمة، ممَّا ساهم في توسُّع مناطق السكن العشوائي.

16 . أجرى الباحثون مقابلة عن بعد مع المهندس فراس المصري الذي شغل منصب عضو مجلس مدينة حلب؛ ومدير التطوير والاستثمار العقاري للشمال السوري؛ وعمل في مديرية السياحة، بتاريخ 15 آب 2020.



## • الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري

تأسست «الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري» بالقانون رقم (15) لعام 2008 الذي أعطاها صلاحيات واسعة وكلفتها «بمعالجة مناطق السكن العشوائي».<sup>17</sup> ومن ضمن صلاحياتها مثلاً اقتراح استملاك العقارات من أصحابها أو هدم وإعادة بناء العقارات، ولها صلاحية إعادة تشكيل المناطق السكنية. ويرى العديد من المختصين السوريين أنّ «القانون وتعديلاته منح الهيئة صلاحيات غير منضبطة، وهو (أي القانون رقم 15) لا يمنح ضمانات حقوقية لأصحاب الممتلكات في مناطق السكن العشوائية، فهو مثلاً يُقَرُّ الاعتماد على المسح الاجتماعي لتحديد حقوق الملكية، وذلك يحدث في ظل تهجير القسم الأكبر من سكان المناطق العشوائية مما سيحرم سكان هذه المناطق من حقوقهم في النهاية»<sup>18</sup>. فتنص المادة 13 من التعليمات التنفيذية للقانون رقم (15) للعام 2008 على «تأمين السكن البديل لشاغلي المساكن في المنطقة المطلوب تطويرها بمساكن بديلة داخل منطقة التطوير العقاري أو خارجها، حسب نتائج عملية المسح الاجتماعي للشاغلين والذي يُجره المطور العقاري وفقاً للنماذج التي تعدها الهيئة لهذه الغاية، ويُصدق من الوحدة الإدارية المعنية، أو التزامه بدفع البديل النقدي لشاغلي هذه المساكن عوضاً عن السكن البديل، وفق ما يتم الاتفاق عليه بين المطور العقاري وهؤلاء الشاغلين وبموجب صكوكٍ معتمدة تُقدّم إلى الهيئة». وهنا يرى القاضي أنور مجني أنّ هذا النص قد يُستغل كأداة للاستيلاء على ملكيات الغائبين «فالقانون ينص على تسليم السكن البديل لشاغلي العقار، وليس لمالكيه، وفق المسح الاجتماعي، ممّا يعني أنّ سكان مناطق السكن العشوائي الذين هُجروا قسرياً من بيوتهم وأشغلت ملكياتهم من قبل جماعات مسلحة مؤالية للنظام لن يستفيدوا من حقوق الملكية التي يفترض أن يحصل عليها المهجّر».<sup>19</sup>

انتقادات أخرى تُوجّه إلى الهيئة فيما يخص التعامل مع العشوائيات، كالقول بأنها تتعامل بعقلية الشركات الخاصة وتُعطي الأولوية للربح المادي على حساب حقوق المالكين. كذلك من المآخذ، مسألة خضوع الهيئة لهيمنة الأجهزة الأمنية في سوريا بدرجة كبيرة، فرغم أن القانون ينص على أنه «يتوجب على المطور العقاري تطهير صحائف العقارات المشمولة بمنطقة التطوير، والتي تؤول ملكيتها إليه أو إلى غيره من الأفراد، من الإشارات والحقوق العينية الموضوعة لمصلحة الغير كافة» إلا أنّ ما يحدث هو أنّ شركات التطوير العقاري تُطهر الإشارات العقارية فيما عدا الإشارات الأمنية.

17 . راجع نص القانون رقم 15 لعام 2008 في موقع الهيئة، على الرابط: <https://bit.ly/3ctRFzt>، آخر مشاهدة 2020-09-23.

18 . من مقابلة هاتفية أجراها الباحثون مع أنور مجني، مستشار قانوني وقاضي سابق، بتاريخ 10 تموز، 2020.

19 . مداخلة قدمها المصدر في جلسة حوارية ضمت مجموعة من الخبراء في موضوع العشوائيات، 2020-07-17.

## القسم الثالث: البُعد السياسي للعشوائيات، كيف وظّف النظام الظاهرة كأداةٍ للهيمنة وكسب الولاء؟

تغيّرت الرؤية إلى مسألة السكن العشوائي في سوريا بدرجةٍ كبيرة خلال سنوات الصّراع، فالمسألة التي كان يُنظر إليها سابقًا كمشكلةٍ إدارية وتنظيمية، باتت اليوم قضية سياسية ومجتمعية، بل تكاد تكون واحدةً من أعقد القضايا المُتعلّقة بالّنزاع في البلاد، من حيث ارتباطها بالحاسم بعودة اللاجئين والمُهجّرين وإعادة الإعمار وبالمعركة السياسية والاقتصادية في البلاد بشكلٍ عام. حقيقةً أنّ حوالي نصف المساكن في البلاد هي مساكن عشوائية،<sup>20</sup> أو مُخالفات كما يصفها النظام، هي التي تجعل من الصعب استبعاد أنّ للظاهرة أبعادًا ووظائفٍ سياسية، خاصةً مع محاولات النظام اليوم استغلال المشكلة كسلاحٍ حربٍ لتعزيز سيطرته السياسية والأمنية، ولخدمة مصالح نُخبته الاقتصادية<sup>21</sup> على حساب سُكان العشوائيات أو بعضهم بصورةٍ خاصة. وإلا فكيف استمرّت العشوائيات في النمو والتوسّع لعقودٍ من الزمن حتى وصل حجم المشكلة إلى ما هي عليه اليوم؟ وأين كانت تشريعاتُ الدولة ومؤسساتها كل تلك المدة؟

يُجادل المهندس فراس مصري العضو السابق في مجلس محافظة حلب، بأنّ «ذروة توسّع السكن العشوائي في سوريا كان في الثمانينات، منذ ذلك الحين وخلال كل تلك السنوات حتى العام 2008 لم يصدر أيّ قانونٍ يُعالج المشكلة.»<sup>22</sup> وبينما كانت المُخطّطات التنظيمية للمناطق العُمرانية الجديدة تتأخّر لسنواتٍ وعقود، كان توسّع العشوائيات هو الاستجابة الأقرب لنمو الحاجة إلى السكن. يروي مصدرنا أنّ «المُخطّط التنظيمي لمدينة حلب الصادر عام 1979، لم يكتمل إنجازُه كُمُخطّطاتٍ تفصيلية أبدًا على مدى أكثر من عشرين عامًا، حتى صدر مُخطّط جديد عام 2004 لتدور الدائرة من جديد.» السّؤال هنا حول توصيف عدم الاستجابة لمشكلة السكن العشوائي طوال تلك العقود، هل كان حقًا فشلًا في الإدارة والتخطيط؟ أم كان إهمالًا مُتعمدًا له أهداف سياسية؟

أبعد من ذلك، يؤكّد المستشار القانوني لليوم التالي أنور مجني أنّ النظام كان هو الراعي لنموّ مشكلة العشوائيات واستيفحها «فهو الذي قرّر عام 1982 تزويد مناطق السكن العشوائي بخدمات الكهرباء والمياه وغيرها دون أن يُوجّه تلك الجهود لتنظيم تلك المناطق، رغم أنها كانت في بدايات تشكيلها. بل حتى بُناة العشوائيات لم يكونوا سوى مقاولين مرتبطين بالنظام وإلا لَمَا سمح لهم بالبناء، فعليًا معظم سكان العشوائيات اشتروا عقاراتٍ وسكنوا فيها وليسوا هم من بنوها.»<sup>23</sup>

كذلك تذهب بعض التحليلات<sup>24</sup> إلى أنّ مسألة العشوائيات كانت جزءًا من معادلات السلطة والهيمنة في البلاد منذ عقود، فمع تحويل نصف سكان البلاد تقريبًا إلى مخالفيين للقانون في سكنهم، يُصبح هؤلاء بشكلٍ أو بآخر تحت رحمة السلطة ودون أيّ حمايةٍ قانونيةٍ لممتلكاتهم. يصف أمجد الفرخ، وهو ناشطٌ في مجال حماية حقوق الملكية، الأمر بالقول: «في حي القابون (وهو أحد الأحياء العشوائية في العاصمة) كان هناك مئة ألف مواطنٍ يسكنون ويمتلكون عقاراتٍ على الأرض، لكن لا أحد منهم لديه طابو يُثبت ملكيته. لم تُؤمّن لهم الدولة فرصة الحصول على سكينٍ قانونيٍّ لكنها

20 . تصريح لوزير الإسكان في حكومة النظام لجريدة محلية، نقلًا عن جريدة عنب بلدي، مصدر سبق ذكره.

21 . جهاد يازجي، كيف يستغل النظام دمار الممتلكات وتشريعات الأراضي، مؤسسة فريدريتش ايبتر، 2017، ترجمة ياسر الزيات، على الرابط: <https://bit.ly/2HFHWuE> آخر مشاهدة 20-09-2020.

22 . مداخلة قدمها المصدر في جلسة حوارية ضمت مجموعة من الخبراء في موضوع العشوائيات، 17-07-2020.

23 . من نفس المداخلة سابقة الذكر.

24 . عزت البغدادي، مشروع حماية المُهجّرين من دمشق وريفها، مجموعة من المنظمات السورية، تقرير داخلي، 2019، غ م.



سمحَتْ لهم بالسكن العشوائي فكانت المعادلة كالتالي: أطعني فأغصُّ النظر عنك.<sup>25</sup> حالياً حي القابون مُدَمَّر وفارغ ويُمَتَّع سُكَّانه من العودة إليه، بينما أدرجه النظام ضمن مناطق التطوير العقاري وفق القانون رقم 10 لعام 2018 الشَّهير، أي صار السكان الذين هُجِّرَ الجزء الأكبر منهم هرباً من ممارسات النظام مُطالبين بالمثل أمامه لإثبات ملكياتهم العقارية غير القانونية وغير الموجودة تماماً في السجلات العقارية.

يتقاطع البُعد السياسيُّ لظاهرة العشوائيات أيضاً مع أطروحات «تَريف المدينة»<sup>26</sup> بوصفها سياسةً اتَّبعها النظام لتعزيز هيمنته؛ وحيث أنَّ معظم سكان العشوائيات هم من سكان الأرياف السورية الذين هاجروا إلى المدن في موجاتٍ متكررة منذ السبعينات، يمكن القول إنَّ العشوائيات، بطريقةٍ ما، هي التجسيد الملموس لتلك السياسة. إذ أنَّ نظام البعث، وبعث حافظ الأسد بدرجةٍ أكبر، كرَّس وضعاً سياسياً سمته الاستبداد العسكري المُعزَّز بعصبياتٍ طائفية، ووضعاً اقتصادياً سمته احتكار الدولة وقطاعها العام للحياة الاقتصادية واختلال التوازن التَّنموي بين المدينة والريف. كما عمل على استيعاب الهجرات الداخلية بتطبيق شكلٍ من الهندسة الاجتماعية التي «ضربت مسيرة التمدُّن التاريخية للمدن السورية، وأحدثت خلخلةً في بُنى المجتمعات المدينيَّة بشكلٍ خاص»<sup>27</sup> ومع تراكم آثار تلك الصيرورة لعقودٍ بات من الممكن بسهولة ملاحظة ثلاث كُتَلٍ عمرانية/سكانية متمايضة ومتجاورة في المدن السورية الكبرى كدمشق وحلب وحمص، فهناك الأحياء القديمة، الأحياء الحديثة، والأحياء العشوائية.

وإن كنا مَعنِيتين هنا بدرجةٍ أكبر بالعشوائيات، فمن المهم القول إنَّ تلك العشوائيات باختلاف تقسيماتها اكتسبت هوياتٍ اجتماعيةً ومناطقيةً ودينيةً وإثنيةً متمايضة في أغلب الحالات. ففي دمشق مثلاً كانت هناك أحياءٌ عشوائيةٌ للكرد وأخرى للمهاجرين القادمين من سهل حوران مثلاً، عشوائياتٌ للمسيحيين وأخرى للعلويين. كما يحدث أن يمتلك حيٌّ أو منطقة عشوائية أكثر من هويةٍ اجتماعية، إذ يمكن أن يضمَّ مثلاً حاراتٍ متمايضة لسكانٍ من مناطق وخلفيات مُتباينة. كذلك كان هناك عشوائياتٌ خاصة بالفلسطينيين وأخرى بالنازحين من الجولان السوري، وأخرى كانت بمثابة بلدات قديمة مجاورة للعاصمة لم تخضع للتنظيم، وبُحُكم التوسُّع العمراني باتت جزءاً من عشوائياتٍ محيط العاصمة.

في نهاية المطاف، مَكَّنَتْ تلك التركيبة السكانية/العمرانية المُتأزِّمة في مدن سوريا الكبرى النظام من تأليب سكان المناطق المختلفة والمتجاورة ضد بعضهم البعض عقب نشوب الاحتجاجات. فاستخدم سكان الأحياء المُوالية له لقمع المظاهرات التي تقوم ضده في الأحياء المجاورة لها، ولعل التجسيد الأبرز لذلك كان في دمشق حيث ساعد وجود عدة مناطق عشوائية مُوالية للنظام في محيط العاصمة على تمكينه من ضبطها وخنق حراكها.

أيّاً كان الوضع القانوني للمساكن العشوائية وأصحابها، هم في النهاية ضحايا إما لفشل السياسات التنموية أو لخبث سياسات الهيمنة التي طبَّقها النظام. في المقابل تتَّجه التشريعات العقارية السورية عموماً والأخيرة منها بشكلٍ خاص في مقاربتها، نحو تجريم سكان المناطق العشوائية بوصفهم مُتعدِّين على ملكياتٍ عامة أو خاصة، بالتالي تتجاهل حقوقهم في السَّكن والتملُّك في تلك المناطق وتنقل المسؤولية من كاهل الدولة إلى كاهل المواطنين. كما تشي جملةً من القوانين والقرارات التي توالَتْ منذ العام 2012 بأنَّ النظام يجد الحرب فرصةً

25. مداخلة قدمها المصدر في جلسة حوارية ضمت مجموعة من الخبراء في موضوع العشوائيات، 2020-07-17.

26. للمزيد حول ظاهرة تَريف المدينة راجع موقع المستقبل للأبحاث والدراسات، على الرابط: <https://bit.ly/32pnkyG>. آخر مشاهدة 2020-09-14.

27. ياسر السعيد، سوريا الريفية، موقع الجمهورية، 2013، على الرابط: <https://www.aljumhuriya.net/ar/18522>. آخر مشاهدة 2020-09-14.

مناسبةً للتخلص من مشكلة السكن العشوائي في المناطق التي استعاد السيطرة عليها على حساب سُكان تلك المناطق. أشهرُ تلك القوانين هو المرسوم رقم 10 لعام 2018، والذي يقضي بالسماح بإنشاء مناطقٍ تنظيمية ضمن المُخطّط في جميع أنحاء سوريا مُخصّصة لإعادة الإعمار، وهذا المرسوم يُعطي النظام غطاءً قانونيًا للاستيلاء على عقارات سكان العشوائيات الذين لا يُمكنهم إبراز وثائق تُثبت ملكيتها، وهذا يشمل كل الذين لا يملكون تلك الوثائق أو فقدوها، ويشمل أيضًا كل اللاجئين والنازحين والمُهَجَّرين الذين لا يُمكنهم المثل أمام مؤسسات النظام أو توكيل آخرين ينوبون عنهم. تنعكس آثار هذه التشريعات بدرجّةٍ مُقلقة على السكان المحسوبين على المعارضة بطبيعة الحال، وهو ما يُثبت النظام أكثر حيث يُطبّق تشريعاته حتى الآن على المناطق العشوائية التي انتفضت في وجهه، دون أن يشمل حتى الآن أيًا من المناطق المُصنّفة مُواليّة له.

## القسم الرابع: تحدياتٌ منتظرة في مرحلة ما بعد النزاع

مع اندلاع المظاهرات في سوريا 2011، والتي نشطت بشكلٍ كبير ضمن مناطق السكن العشوائي في المدن الكبرى خاصةً في دمشق وحلب، اتخذت هذه المشكلة في سوريا أبعادًا جديدة. أصبحت هذه المناطق هدفًا للانتقام النظام من مُعارضيه من خلال عقوباتٍ جماعية زادت وطأتها وجدّتها مع تحول المظاهرات السلمية لنزاعٍ مُسلّح. لقد قام النظام السوري على مدى أعوام النزاع، بذريعة القضاء على المُسلّحين، باستهداف هذه الأحياء السكنية العشوائية بالقصف الهَمَجِي، مما أدّى في كثيرٍ من الحالات لتدمير معظمها وتهجير أهلها إلى مناطق أخرى تحت سيطرة النظام أو إلى تهجيرهم قسرًا إلى مناطق خاضعة لسيطرة فصائلٍ مُعارضة في الشمال السوري، كما حصل في دمشق وحمص وحلب، أو إجبارهم على اللجوء لدولٍ أخرى. هذا بالإضافة لتترك هذه المناطق عرضةً لعملياتٍ نهبٍ واسعة على يد جيش النظام وميليشياته والتي تُعرف محليًا بـ «التعفيش»<sup>28</sup> ولم تقتصر جرائم النظام على الاستهداف المباشر للممتلكات، فقد ثبت أيضًا استهدافه المُمنهج لمكاتب السجلات العقارية حيث قام بقصفٍ وحرق هذه المكاتب في عددٍ من المناطق بما في ذلك الزبداني وداريا وحمص والقصير.<sup>29</sup>

بالإضافة للاستهداف المباشر، تتجلّى سياسة النظام بالانتقام والعقوبات الجماعية من سكان هذه العشوائيات، بعددٍ من التشريعات والمراسيم الجديدة التي قام النظام بإصدارها منذ عام 2012 تحت ذريعة تنظيم مناطق العشوائيات وإعادة الإعمار. وبالنظر في موادّ وتطبيقات هذه القوانين والتشريعات يتضح كونها أولًا أدواتٍ سياسية تهدف إلى معاينة ساكني العشوائيات وانتهاك حقوقهم بالسكن والتملك، هذا بالإضافة لكونها حوافز ربحية واستثمارية يتم توظيفها خدمةً لمصالح رؤوس النظام ورجال الأعمال المقربين منه تحت ستار إعادة الإعمار.<sup>30</sup> وفي هذا الإطار قام نظام الأسد بإصدار وإقرار عددٍ من القوانين والمراسيم التشريعية لخدمة هذه السياسة، بما في ذلك المرسوم التشريعي 66 الصادر في 2012<sup>31</sup> الذي وصّح أُسس الإطار القانوني لاستهداف عددٍ من مناطق العشوائيات في دمشق. وكذلك القانون رقم 23 لعام 2015 المَعَيّن بتنظيم وعُمران المدن. وبالطبع القانون الشهير رقم 10<sup>32</sup> الصادر في 2018 وتعديلاته والذي تضمن موادًا تجعل من الصعب، إن لم

28 . التعفيش الأسدي يمتد إلى درعا بعد الغوطة ومخيم اليرموك ودير الزور والرقّة، موقع مركز الشرق العربي، 11-07-2018، على الرابط: <https://bit.ly/2CEFwk6> آخر مشاهدة: 2020-08-16

29 . The Guardian, 14 . 2017-01-Iran repopulates Syria with Shia Muslims to help tighten regime's control, <https://bit.ly/323DZ9I>

30. محمد اللبابيدي، «رجال أعمال دمشق: أشباح ماروتا سيتي»، موقع برنامج مسارات الشرق الأوسط، 16-04-2019، على الرابط: <https://bit.ly/3aEqily>

31 . نص المرسوم التشريعي 66 لعام 2012، موقع مجلس الشعب السوري، 18-09-2012، على الرابط: <https://bit.ly/2YeBznp> آخر مشاهدة 15-08-2020.

32 . القانون رقم (10) لعام 2018، موقع رئاسة مجلس الوزراء السوري، 02-04-2018، على الرابط: <https://bit.ly/34isNIK> آخر مشاهدة 15-08-2020.





يكن مستحيلًا، على عشرات الآلاف من السوريين إثبات ملكياتهم سواء أولئك الذين اختفوا قسرًا أو المعتقلين والمُهَجَّرين واللاجئين. وأخيرًا المخطط التنظيمي التفصيلي رقم 105<sup>33</sup> والمتعلق بأحياء القابون ومخيم اليرموك وغيرها.

من خلال ما سبق يجب التأكيد على أنّ أيّ مَسعى للحفاظ على حقوق الملكية للمُهَجَّرين والنازحين والللاجئين، يُوجب التعامل مع جُملةٍ من التحديات التي تفرضها الطبيعة الخاصة لمشكلة العشوائيات على عددٍ من الصُّعد القانونية والسياسية، أبرزها:

### 1 - تحديّ إثبات الملكية

يمكن اعتبار إثبات الملكية العقارية أكبر تحدّيٍّ يواجهه السوريون حاليًا، وبالأخص النازحين والللاجئين والمُهَجَّرين قسرًا والمعتقلين وعائلاتهم. حيث يكاد إثبات الملكية أن يكون مستحيلًا في العديد من الحالات نظرًا لضيق أو دمار الوثائق أو عدم قدرة أصحاب الحقوق على المثول أمام الجهات المعيّنة لإثبات ملكياتهم أو حقوقهم، كما أشرنا من قبل. وبالنظر للوضع القانوني الخاص بالملكيات في مناطق العشوائيات، فهناك مخاطرٌ وعوائق أكبر أمام مالكي العقارات في هذه المناطق حتى ولو توافرت لديهم الوثائق،<sup>34</sup> خاصةً بسبب إشراف الأجهزة الأمنية بشكلٍ مباشر على عملية إصدار كافة أنواع الأوراق التُّبوتية.<sup>35</sup> لذلك يجب العمل على إنشاء جهةٍ مستقلة تجمع المُختصين والمبادرات والمنظمات العاملة على توثيق وأرشفة الوثائق المتعلقة بالملكية بشكلٍ عام والعقارية منها بشكلٍ خاص، مع الاعتناء بتضمين اهتمامها للعشوائيات لضمان الحفاظ على الحقوق بعيدًا عن تجاذبات أطراف النزاع.

### 2 - تحديّ الإصلاح التشريعي والمؤسّساتي

يمكن اعتبار هذه التشريعات والقوانين أحد أهم الأدوات لدى النظام السوري لسلب حقوق الملكية، وخاصةً من سكان العشوائيات. ويجب الإشارة هنا بأنّ هناك ما يُقارب الـ 160 تشريعًا عقاريًا مباشرًا أو متعلق بحقوق الملكية في سوريا على العموم، مما يزيد الملفّ تعقيدًا من الناحية الإدارية والقانونية. حيث يجب هنا أيضًا إحداث لجان مستقلة مُختصة ضمن إطار زمني واضح، لمراجعة هذه القوانين والتشريعات وتعديلاتها وملحقاتها لتحديد ما يكون من تفاصيلها مُنتهكًا الحقّ الدستوري للسوريين بالتمكك والسكن. في ذات السياق، يجب التنبّه لأولوية الإصلاحات القانونية والمؤسسية مع الوضع في الاعتبار الفساد القائم في كافة مؤسسات النظام السوري، وعلى رأسها القضاء؛ لذلك يجب الإصرار من خلال العملية السياسية على المطالبة بوقف كافة عمليات الاستملاك، وكذلك إيقاف الشروع في إحداث مناطق التطوير العقاري تحت ذريعة إعادة الإعمار في مناطق النظام السوري، لحين التوصل لآليةٍ تسمح للسوريين باستعادة مُمتلكاتهم أو الحصول على التعويضات المناسبة.

### 3 - تحديّ استرداد الملكية والتعويض

يعتبر الافتقار إلى سوابق ناجحة على الصعيد الدولي فيما يتعلق بمسألة التعويضات واسترداد الملكية بعد سنوات النزاع، من أهم التحديات التي تزيد تعقيد التأطير لهذه العملية وآلياتها، سعياً لتحديد ما إذا كانت القواعد التي تحكم أيّ (مبادرةٍ أو برنامجٍ يتم الإنفاق عليه لاسترداد الملكية)

33 . الإعلان عن المخطط التنظيمي لمنطقتي (القابون واليرموك)، موقع سيرياندينز، على الرابط: <https://bit.ly/3z3cCnw> آخر مشاهدة 2020-08-16.

34 . يتم التملك في المناطق العشوائية بموجب عقد بيع خطّيٍّ أو وكالة لدى كاتب العدل، وأحيانًا بحكم محكمة، لأن العقار غالبًا ما يكون مسجلاً باسم صاحب الأرض التي تم البناء عليها، والتي ما زالت مسجّلة كأرض زراعية لدى مديرية المصالح العقارية كونها لم تدخل التنظيم العمراني. ويتم إثبات الملكية عادةً بواسطة العقد القطعي وفواتير الماء والكهرباء.

35 . خيارات استرداد الملكية في سوريا ما بعد النزاع، المركز السوري للعدالة والمُساءلة، أيلول 2019، الرابط: <https://bit.ly/2Ye3iEC>

سُنَجِح دمجُه في القانون السوري ضمن آلية إصلاحٍ شاملة أو أنّ تلك المُبادرات ستعمل بشكل مستقل وفي ظلِّ ممارسات النظام السوري التعسُّفية وانتهاكه المستمر لكافة حقوق السوريين، بما في ذلك حقوق التملك والسكن. حيث أنّ إمكانية استرداد هذه الحقوق وتعويض أصحابها مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالعملية السياسية. لذلك فإن العملية السياسية يجب أن تترافق مع جهودٍ مكثِّفة من حقوقيين ودستوريين ومختصين في هذا الملف لمعالجة كافة أوجه انتهاك حقوق الملكية والسكن، خاصةً لسكان العشوائيات الذين يُعتبر وضعهم أكثر هشاشةً نظرًا للوضع القانوني الشائك لممتلكاتهم. لذا ينبغي التوصل إلى لغةٍ واضحة لا لبس فيها بشأن أيِّ اتفاقٍ دولي بخصوص سوريا، يضمن حق عودة المواطنين إلى مساكنهم الأصلية، بما في ذلك تعويض سُكان المناطق التي تم تدميرها والعشوائيات والمستوطنات غير القانونية.

#### 4 - تحديّ العشوائيات المُستحدثة في المناطق الخارجة عن سيطرة النظام السوري

تُشير الإحصائيات المحلية في الشمال السوري الخارج عن سيطرة النظام، أنّ العدد الإجمالي للسكان بلغ حدود 4.1 مليون نسمة،<sup>36</sup> ويُشكِّل النازحون من مناطق أخرى حوالي نصف السكان أو أعلى بقليل. من بينهم أكثر من مليون نسمة يعيشون في مُخيّماتٍ تحوّلت إلى أشباه مدن. فإذا افترضنا أن كلّ خمسةٍ من هؤلاء قد بنوا مسكنًا يُصبح لدينا حوالي 200 ألف مسكنٍ عشوائي، دون حساب مليون آخر من النازحين الذين يعيشون في مدن وبلدات الشمال، والذين سيُبد كثيرٌ منهم مساكن عشوائية على أطرافها، كما هو الحال في مدن إعزاز والباب وغيرها. كل هذه العقارات سُيِّدَتْ دون وجود سلطةٍ إدارية مُعترفٍ بها تمنح التراخيص أو تُنظِّم عمليات البناء.

لذلك يجب العمل على مسحٍ مستقلٍ للعشوائيات المُستحدثة في المناطق الخارجة عن سيطرة النظام، بما فيها مناطق سيطرة المعارضة ومناطق الإدارة الذاتية. وهنا أيضًا يجب البحث عن حلولٍ تشريعية وتنظيمية تضمن حقوق أصحاب الأراضي الأصلية والمالكين أو الشاغلين الحاليين.

\* \* \* \* \*

36 . منسقو الاستجابة، التركيبة السكانية في شمالي غرب سوريا، 2020، عن موقع بلدي نيوز الإخباري، على الرابط: <https://bit.ly/2EK4BF6>، آخر مشاهدة 2020-09-28.



## خاتمة وخلاصات

حاولت هذه الورقة تقديم إجابة مختصرة بمشكلة السكن العشوائي في سوريا من عدة جوانب، مع التركيز على ما تعنيه المشكلة اليوم بعد عقدٍ من النزاع. وبيّنت كيف أنّ عدم الاستجابة لتنامي الحاجة إلى المسكن في المدن الرئيسية السورية خلال عقودٍ أفضى إلى توسّع مناطق السكن العشوائي إلى حدٍ باتت الدولة معه عاجزةً عن معالجة الأمر، وتوجّهت جهودُ مؤسساتها للتكيّف معه كواقعٍ قائم، فزوّدت تلك المناطق بالخدمات الأساسية على نطاقٍ واسعٍ وأوجدت حلولاً قانونية، بشكلٍ مباشرٍ أو غير مباشرٍ، لجعل تداول تلك العقارات بالبيع والشراء أمرًا ممكنًا. ذلك ما أنتج نسقًا من التوازن بين دولةٍ تعجز عن تأمين المسكن الملائم لمواطنيها فتسمح لهم بالبناء العشوائي، ومجتمعٍ يعجز كثيرٌ من أفرادِهِ عن تحمّل تكاليف المسكن ضمن مناطقٍ منظمة.. فيقبلون بهامشٍ مُتاحٍ لمخالفة القانون.

لكنّ من خلف مؤسسات الدولة، كان لدى النظام السوري المسكون بهاجس السيطرة والهيمنة، سياسة لإدارة المشكلة وتوظيفها بأشكالٍ مختلفة عوضًا عن إيجاد حلولٍ ناجعة لها، كما رجّح عددٌ من الخبراء الذين تحدثنا إليهم. فاستفاد مثلًا من توطين حواضن اجتماعيةٍ مّوالية له في مناطق سكنٍ عشوائي ضمن مدن دمشق وحمص على سبيل المثال. وعلى مستوى أوسع استفاد من تحوّل المدن السورية الكبرى إلى تجمّعاتٍ سكانيةٍ مُتمايزةٍ من حيث الطابع الديني والإثني والمناطق في حالاتٍ كثيرةٍ مُتنافرة.

لكنّ ذلك التوازن انهار في البلاد مع بدء النزاع، وانفجرت آثار عقودٍ من الإهمال مع تحوّل عشراتٍ من مناطق السكن العشوائي إلى مناطق مُدمّرة ومُهجّرة دون سندٍ قانوني يحمي حقوق أصحابها، فيما شهدت مناطق أخرى من البلاد مزيدًا من التوسّع في شيوخ عشوائيات جديدة خلال سنوات النزاع. حدّث ذلك ضمن مناطق سيطرة النظام وكذلك مناطق سيطرة الإدارة الذاتية، لكنّ لعل النمو الأكبر شهدته مناطق سيطرة المعارضة في الشمال حيث نزح أو هُجّر أكثر من مليوني سوري. وتبقى كل تلك العقارات القائمة اليوم خارج منظومة التوثيق العقاري في البلاد.

تفرض اليوم مشكلة السكن العشوائي تحدياتٍ كبيرة على أكثر من مستوى، فيما يتعلق بمرحلة ما بعد النزاع وجهود تثبيت الاستقرار في البلاد. تبدأ تلك التحديات بالحاجة لإثبات الملكيات في مناطق السكن العشوائي وحفظها، وتمرّ بتعويض أصحاب الممتلكات المتضررة واستعادة الغائبين لممتلكاتهم، وهو ما يتطلب إيجاد حالةٍ تشريعية تتناسب مع المرحلة الانتقالية من حيث وسائل الإثبات والقدرة على استعادة الممتلكات، مع برنامجٍ جبرٍ ضررٍ لمن يستحيل إعادتهم لمساكنهم، أو تخييرهم في ذلك.

هناك أيضًا المخاطر التي تفرضها سياسات النظام الرامية إلى الاستيلاء على الممتلكات وإعادة هندسة المدن، كما تشي بذلك مجموعة من القوانين والقرارات التي أصدرها بعد عام 2012، وأشهرها القانون رقم 10 لعام 2018 المذكور سابقًا. لكنّ عمليات إعادة الإعمار لا ينبغي أن تكون على حساب حقوق السوريين، مما يتطلب ضمائمًا بأن لا يتجاوز الإطار القانوني والسياسي لإعادة الإعمار حقوق أصحاب السكن العشوائي. ومن الضروري أن يتضمن الدستور القادم مُحدّدات دستورية تضمن هذه الحقوق وتُشكّل رادعًا للنظام عن المُضيّ في سياساته وتُبطل ما تم تنفيذه منها.

أيضاً من الضروري الربط بين قضية العودة الطوعية والأمنة والكرامة للنازحين واللاجئين إلى مناطق سكنهم، وبين قضية ممتلكاتهم العقارية في مناطق السكن العشوائي. كذلك نجد ضرورة لإيجاد مركز قانوني خاصٍ للمرأة، وخاصة الزوجات اللواتي فقدن أزواجهن لمساعدتهن للوصول إلى المسكن اللائق.

وأخيراً، هناك تحدي ترميم وإصلاح منظومة التوثيق العقاري على المستوى الوطني، والذي يتطلب بدوره إصلاحاتٍ تشريعية ومؤسسية وحلولاً إبداعية في التعامل مع مختلف أوجه المشكلة. كل ما سبق لن يُجدي نفعاً ما لم تتوفّر الإرادة السياسية لحلّ المشكلة، وهو ما يبدو غير مؤكدٍ في ظل الانقسام بل والتناحر بين أطراف المشهد السياسي السوري. ما يُوجب على الدول والمؤسسات الدولية المنخرطة في الشأن السوري، أن تُدرج المسألة العقارية ككل، وشقها المتعلق بمناطق السكن العشوائي خاصةً، ضمن بنود التفاوض بين النظام والمعارضة وبقية القوى بين القطبين، بما يضمن وقف استغلال النظام لدمار المناطق وغياب السكان في فرض واقعٍ سكانيٍّ وعمراني جديد، ويضمن كذلك حقوق السكان المُبعدين عن ممتلكاتهم الواقعة في مناطق سيطرة المعارضة أو الإدارة الذاتية. تثبيث قاعدة الحفاظ على حقوق الملكية كأحد مبادئ مرحلة ما بعد النزاع، سيكون له أثرٌ كبير في عودة اللاجئين والنازحين وفي التأسيس لاستقرارٍ مُستدام، فيما العكس قد يؤدي إلى زرع بذورٍ لنزاعاتٍ مستقبلية، ولننذكرُ مثلاً أنّ الأراضي التي تمّ تأميمها بموجب قانون الإصلاح الزراعي الصادر عام 1958 باتت اليوم فتيةً فجّر عدة نزاعاتٍ محلية في المناطق التي خرجت عن سيطرة النظام بعد عام 2011.

\* \* \* \* \*

**توجه منظمة اليوم التالي بالشكر للسادة الخبراء الذين ساهموا بإغناء هذا البحث، وهم:**

**حسام الشحنة** ..... قاضي سابق

**فراس مصري** ..... عضو سابق في مجلس محافظة حلب - منظمة مدنيون للعدالة و السلام

**مظهر شرجي** ..... رئيس بلدية داريا سابقاً





# مجموعة حقوق الملكية العقارية والسكن في سوريا