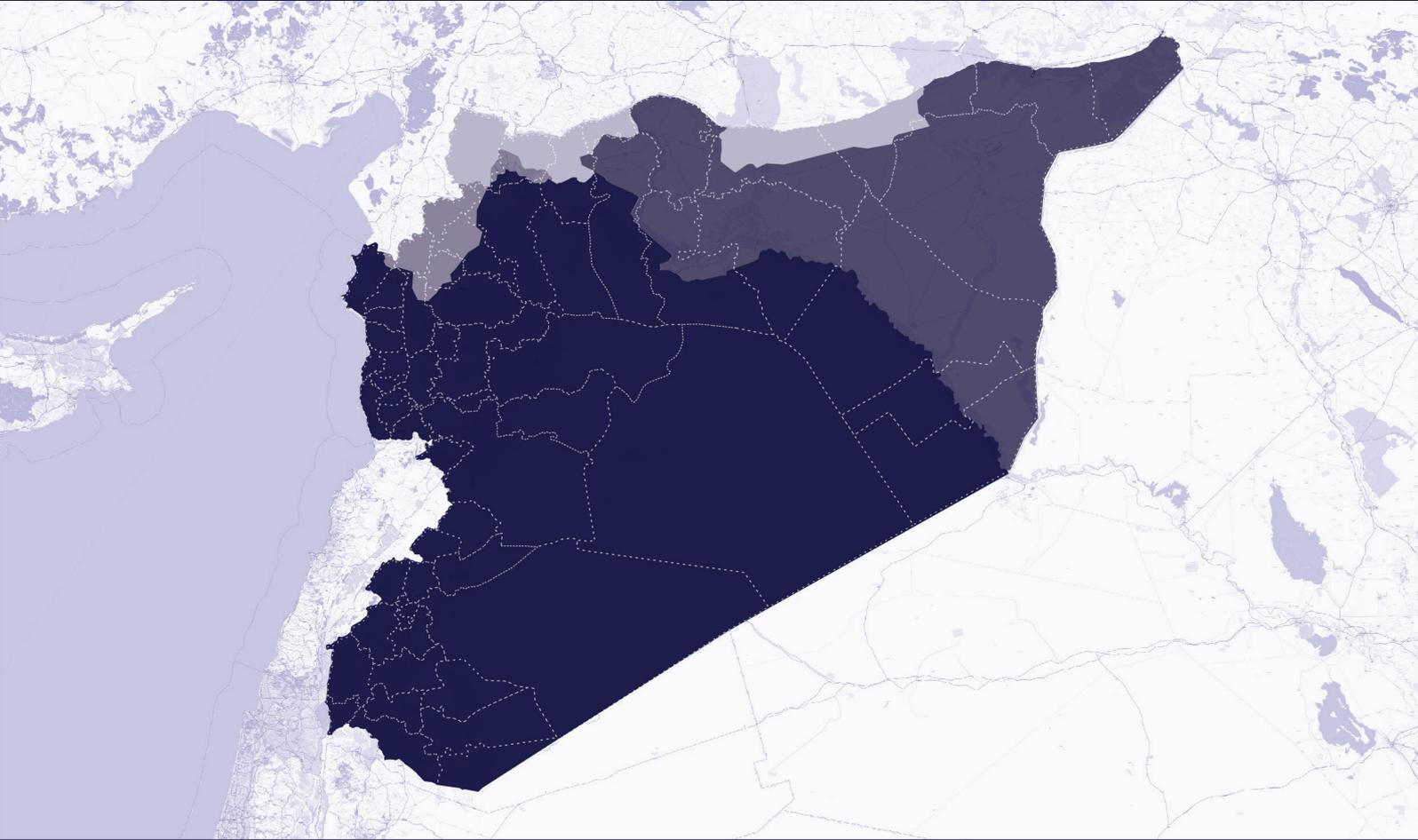




# واقع حقوق الملكية والأراضي والسكن في سوريا

مجموعة عمل HLP - أبحاث 2020

## الإجراءات العقارية في المناطق خارج سيطرة النظام



## الإجراءات العقارية في المناطق خارج سيطرة النظام 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 سابقاً) 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. وحالياً فإن OPC في مرحلة نمو بعد أن قام بتطوير قدراته بشكل كبير بسبب ارتفاع الطلب من العملاء المتزايدين.



## المحتويات

04.....	ملخص تنفيذي
06.....	المقدمة
07.....	المنهجية
08.....	الفصل الأول: الخلفيات القانونية للإجراءات العقارية
22.....	الفصل الثاني: انتهاكات حقوق الملكية في المناطق خارج سيطرة النظام، وأنماط الانتهاك
31.....	الاستنتاجات
32.....	التوصيات

## ملخص تنفيذي:

رغم تبني معظم سلطات الأمر الواقع، في المناطق خارج سيطرة النظام، بنى تنظيمية، لقونة وضع الملكيات العقارية مشابهة لتلك التي كانت معتمدة في سوريا رسمياً، تواجه مسألة حقوق الملكية عدداً من المخاطر والتعقيدات.

جزءاً أساسياً من هذه التعقيدات، متأثراً من واقع الحرب، وتغير الفاعلين المحليين، بالإضافة إلى رغبة قوى عديدة بالاستيلاء على أملاك السوريين الغائبين، والذين يعيشون في مناطق أخرى من البلاد، أو خارج البلاد كلاجئين فروا من ظروف الحرب.

ورغم الجهود على مستوى المجتمعات المحلية، ومبادرات العاملين السابقين في إدارات التوثيق العقاري في تلك المناطق، تسيطر القوى الفاعلة في كل منطقة على عمل الهيئات المعنية، لتصبح عملية توثيق حقوق السوريين والحفاظ عليها، من الناحية القانونية، تحت إشراف تلك القوى والجهات العسكرية، ورهنياً بمصالحها، مع تسجيل أنّ أيّاً من تلك القوى لم يتورع، خلال سنوات الحرب، عن حرمان سوريين لا يوافقونها في الميول السياسية، من الاعتراف بحقوقهم، أو التصرف بها وفق الأصول القانونية.

ولربما لم تنشأ -حتى اليوم- حالات تتضمن تغييراً رسمياً يلحق بالمخططات التنظيمية القائمة، بشكل واسع، الأمر الذي كان ليؤثر على حقوق الملكية للأفراد أو الملكيات العامة، بطرق عديدة، إلا أنّ كل المناطق التي تمت دراستها، شهدت عمليات استيلاء لقوى الأمر الواقع على ممتلكات تعود لمدنيين، بحججٍ متعددة.

وبينما حاولت بعض هذه الجهات تقديم بدائل أو تعويض، كان الاستيلاء الكامل والطرده من المنطقة بشكل نهائي خياراً آخر، لجأت إليه جهات مسيطرة أخرى.

ولا يزال الإضرار بالمباني السكنية والملكيات الخاصة، وتدميرها بعمليات القصف المتواصل والممنهج، الانتهاك الأكبر اللاحق بحق الملكية في سوريا. يفرض هذا الواقع من الدمار، أوضاعاً لا يمكن حل إشكالاتها، إلا بتعويض المتضررين بتقديم مساعدات كبيرة ونوعية. من ناحية أخرى، فإنّ تأثير العمليات العسكرية والقصف على البنى التحتية والملكيات العامة، يؤدي أيضاً إلى أن تكون الملكيات الفردية، عديمة القابلية للانتفاع، في ظل انتفاء وجود الخدمات والمرافق، ضمن جملة البنى التحتية للمجتمع، وهو ما يؤثر، بدوره، على حق الملكية العقارية.

إزاء هذه الانتهاكات، يمكن اعتبار النازحين واللاجئين أضعف الفئات أمام انتهاك حق الملكية، بخاصةً منهم، أولئك الذين تعتبرهم سلطات الأمر الواقع في المناطق خارج سيطرة النظام السوري، من غير المؤيدين لتوجهاتها الإيديولوجية، أو يختلفون معها سياسياً أو دينياً أو عرقياً.

ويعتبر الاستيلاء على العقارات والملكيات الخاصة، واحداً من أكثر الانتهاكات لحق الملكية شيوعاً في منطقة شمال سوريا. يتمثل هذا الشكل من الانتهاك، عادةً، بالاستيلاء على الممتلكات، بهدف الاستثمار أو الاستفادة، من دون تغيير ملكيتها القانونية القائمة، أو من دون توفر القدرة على تثبيت هذا الاستيلاء قانونياً، حتى حينه (مع أن بؤادر لقونة الاستيلاء بدأت بالظهور، مثل محاولة الإدارة الذاتية إصدار قانون «حماية وإدارة أملاك الغائب»، والذي أوقف العمل فيه لاحقاً، مما يندّر بأنّ سلطات الأمر الواقع في مناطق الإدارة والمناطق الأخرى، من الممكن أن تعتمد توجهها لإصدار نصوص قانونية، تشرع تلك العملية لاحقاً).



بمقتضى هذه النتائج، نوصي بأن تقوم اللجنة الدستورية الخاصة بسوريا والتي تعمل في جنيف الآن؛ بالتأكيد على عدم شرعية أي من الإجراءات الجاري اتخاذها، أو التي قد تتخذها السلطات غير الشرعية، في مناطق سيطرتها، لصالح تغيير واقع الملكيات في البلاد.

كما نؤكد على ضرورة النظر إلى مسألة حقوق الملكية، على نطاق وطني، على أنّها إحدى محددات العمل الأساسية المقبلة، باعتبار أهميتها على عدة مستويات، ابتداءً من إلحاح قضية عودة اللاجئين والنازحين، إلى ضمان الاستقرار السياسي والاقتصادي، وتحقيق السلم الأهلي في المستقبل. نوصي كذلك، بأن تقوم الدول الداعمة لسلطات الأمر الواقع، بحماية الملكيات وعدم السماح بتغيير الأوصاف المادية لها، وضمن وصول السوريين لحقوقهم وقدرتهم على التصرف بها، أينما كانوا موجودين في الأثناء، وبصرف النظر عن موقفهم السياسي.

## المقدمة:

في حين يواجه السكان في مناطق النظام، أخطاراً عديدة ترتبط بالقوانين الجديدة التي تصدُر، مشكِّلةً تهديداً مباشراً لحقوق الملكية،<sup>1</sup> يواجه السكان في المناطق الخارجة عن سيطرة النظام خطراً من نوع آخر، متمثلاً بعدم وجود أية مرجعية قانونية ثابتة وواضحة، وهو ما يفسح المجال أمام اتساع مروحة التعديت والإجراءات التعسفية.

يقوم البحث باستطلاع وتوصيف الإجراءات التنظيمية، الخاصة بجميع سلطات الأمر الواقع في شمال البلاد، ضمن منطقة الجزيرة وكلِّ من منطقتي شمال حلب وإدلب، من خلال تتبع الإجراءات وعمل مؤسسات تنظيم حقوق الملكية، وهي في سوريا مديريات أو مكاتب السجل العقاري أو المجالس المحلية.

إلى ذلك، وجدنا من اللازم لإتمام البحث، استقصاء مدى حرص سلطات الأمر الواقع على الاحتفاظ بتلك السجلات، وطريقة إدارتها بما يتوافق مع القوانين السورية السارية.

وتعتمد هذه الدراسة على تقسيم المناطق، وفق الفاعل الرئيسي (السلطة السياسية) فيها، عليه، تم تحليل الإجراءات الخاصة بحقوق الملكية، في جميع مناطق سيطرة الإدارة الذاتية لشمال وشرق سوريا،<sup>2</sup> والمرتبطة بقوات سوريا الديمقراطية (قسد)<sup>3</sup> المدعومة من التحالف الدولي بقيادة الولايات المتحدة، على أساس اعتبارها منطقة واحدة.

بالإضافة لذلك، تم تحليل تلك الإجراءات نفسها، في مناطق نفوذ الجيش الوطني التابع شكلياً للحكومة المؤقتة المدعومة من قبل تركيا، على الأساس نفسه، باعتبار أنّ منطقة الجزيرة السورية، بين تل أبيب ورأس العين، ومنطقة ريف حلب الشمالي، وعفرين، خضع لسيطرة جهة واحدة رغم الاختلافات التنظيمية بينها.

وأخيراً، تم أخذ مناطق سيطرة «هيئة تحرير الشام» (جبهة النصرة سابقاً)<sup>4</sup> و«حكومة الإنقاذ» المرتبطة بها في محافظة إدلب وريف حلب الغربي، كمناطق واحدة أيضاً، من دون إغفال وجود اختلافات ضمن مساحة السيطرة الواحدة، في كلِّ من مناطق النفوذ موضوع البحث، مع رد الاختلافات إلى العوامل التي أدت إليها، مما سيأتي ذكره.

وتم تحديد المدة الزمنية المستهدفة بعملية التقصي والملاحظة، بالمدة المحددة بين تاريخ سيطرة السلطة الحالية على المنطقة، وحتى ساعة إعداد البحث بتاريخ كانون الأول/ديسمبر 2020.

1 - للتوسع في الموضوع يمكن مراجعة بحث المشكلة العقارية وتداعياتها على حقوق الملكية في سوريا: القانون رقم 10 لعام 2018، الصادر

عن منظمة اليوم التالي عام 2019، تأليف: القاضي خالد الحلو، والقاضي رياض علي، والقاضي محمد أنور مجني. <https://bit.ly/3brjbPq>

2 - تسيطر قوات سوريا الديمقراطية المدعومة من التحالف الدولي والتي تشكل «وحدات حماية الشعب» عمودها الفقري، على الغالبية العظمى من محافظة الحسكة ما عدا مربعات أمنية تابعة للنظام السوري في مدينتي الحسكة والقامشلي، كما تسيطر تلك القوات على الغالبية العظمى من محافظة الرقة وريف دير الزور شرق نهر الفرات، تدير تلك المناطق الإدارية الذاتية في شمال وشرق سوريا وهي مؤسسة مدنية مرتبطة بقوات سوريا الديمقراطية.

3 - تم تأسيس «قوات سوريا الديمقراطية» المعروفة اختصاراً بـ «قسد» بدعم من التحالف الدولي بقيادة الولايات المتحدة من خلال دمج فصائل عسكرية أهمها «وحدات حماية الشعب» المرتبطة بحزب الاتحاد الديمقراطي (الفرع السوري لحزب العمال الكردستاني)، وتسيطر قسد على الغالبية العظمى من الجزيرة السورية الممتدة شرق نهر الفرات شمال شرق البلاد، منذ القضاء على تنظيم داعش في المنطقة عام 2019، للتوسع يمكن مراجعة رابط لتقرير من موقع بي بي سي عنها منشور بتاريخ 8 حزيران/يونيو 2017. <https://bbc.in/30k6Oyd>

4 - «هيئة تحرير الشام» تحالف يضم بشكل رئيسي فصائل «جبهة فتح الشام» أو ما كانت تعرف سابقاً «جبهة النصرة»، وهي فصائل عسكري يسيطر على غالبية المناطق شمال غرب البلاد التي تقع خارج سيطرة النظام، وقد أعلن التنظيم المصنف إرهابياً ارتباطها بتنظيم القاعدة، ومن ثم عاد ليفك هذا الارتباط، وتسيطر الهيئة على كامل المناطق الخارجة عن سيطرة النظام في إدلب بعد معارك مع فصائل معارضة وتفكيكها لعدد من تلك الفصائل. للتوسع يمكن مراجعة رابط تقرير لصحيفة عنب بلدي عن الهيئة منشور بتاريخ 13 آب/أغسطس 2020.

<https://bit.ly/3qljsra>



## المنهجية:

قام الباحث بإنجاز 20 مقابلة عبر الانترنت، خلال شهر نوفمبر (تم إجراء جميع المقابلات عبر الإنترنت، بسبب ظروف الحجر والإغلاق على السفر، الناجمة عن انتشار وباء كوفيد-19، وحقيقة وجود عدد كبير من الأشخاص الذين تمت مقابلتهم داخل الأراضي السورية، وتعذر مغادرتهم)، كما جرى إغفال ذكر هوية الأشخاص حمايةً لهم، مع الإشارة إلى مواقعهم وأعمالهم عند الاقتباس.

تم إجراء جزء من هذه المقابلات، من خلال ندوة موسعة، قامت منظمة (اليوم التالي) بالتحضير لها، من أجل الحصول على تقاطعات في المعلومات والآراء، ونتائج يمكن البناء عليها، حول قضايا حقوق الملكية في المناطق الواقعة خارج نطاق سيطرة النظام (وبالتالي خارج نطاق تطبيق لوائحه القانونية)، والتي تعاني بحكم هذا الوضع، غياباً للحماية القانونية الضامنة لحقوق الأفراد المثبتة. أما باقي المقابلات فهي مقابلات فردية، مع فاعلين محليين وحقوقيين، وناشطين إعلاميين وعاملين في المجال الإغاثي والمدني، ضمن سوريا وخارجها، من أجل الوصول إلى صورة واضحة، حول ما يجري في تلك المناطق، بما يخص تنظيم عمليات توثيق حقوق الملكية.

وقد كان تخوف الناشطين والفاعلين المحليين، داخل الأراضي السورية، من بطش سلطات الأمر الواقع، التحدي الأساسي الذي واجه الباحث خلال المقابلات، بالإضافة إلى تعذر الوصول إلى الداخل السوري، والظروف التي أفرزتها جائحة كوفيد-19، ما حدّ من القدرة على السفر، والالتقاء المباشر بالفاعلين الموجودين خارج البلاد.

## 1 - الفصل الأول: الخلفيات القانونية للإجراءات العقارية

ويبحث هذا الفصل في المرجعيات، المعلنة أو غير المعلنة، للإجراءات والعمليات التنظيمية، المرتبطة بحقوق الملكية والعقارات، في المناطق موضوع البحث. من ثم يعالج هذا الفصل انعكاس اختلاف المرجعيات، على الإجراءات والأطر التنظيمية، وماهية هذه الأطر، وبالنتيجة، بطبيعة الحال، التغييرات التي يفرضها التنظيم الراهن، على واقع حقوق الملكية العقارية.

جرى ذلك بادئ الأمر، من خلال طرح ثلاثة أسئلة رئيسية، مرتبطة بعملية تنظيم الإجراءات ذات الصلة بحقوق الملكية، ليُصار بعدئذ إلى بحث ومقارنة تلك الإجراءات بين مناطق النفوذ المعنية، والتي قمنا بتقسيمها بناءً على المعطيات التالية:

1. الجهة المسيطرة بشكل مباشر على المنطقة.

2. نمط الإجراءات والمرجعيات القانونية فيها.

3. تأثير ما سبق على الحياة اليومية للسكان، وحقوق الملكية في تلك المناطق.

ومن أجل تعريف الجهات المسيطرة، أو سلطات الأمر الواقع، قد تمّ الاعتماد على التعريف الأكثر شيوعاً في القانون الدولي؛ والذي يعتبر سلطة الأمر الواقع أو حكومة الأمر الواقع هو كيان يمارس «على الأقل بعض السلطات الفعّالة على إقليم داخل الدولة» وتقترن تلك السلطة بدرجة معينة من القدرة السياسية والتنظيمية. علاوة على ذلك، فإن هذا الكيان يعتزم تمثيل المنطقة التي يحكمها أو كامل الدولة التي يسيطر عليها أو على أجزاء منها.<sup>5</sup>

وكما سبق وذكرنا، ينظر هذا الفصل، في الإجراءات الخاصة بمناطق الإدارة الذاتية، باعتبارها حالة واحدة، مع الأخذ بعين الاعتبار، بطبيعة الحال، الاختلافات والتباينات ضمنها، كما أنّ مناطق نفوذ الجيش الوطني، بين مدينتي رأس العين وتل أبيض شمال البلاد، وفي منطقتي ريف حلب الشمالي وعفرين، عُدت هي الأخرى حالةً واحدة (حيث، وإن تكن غير متصلةً جغرافياً، فهي تقع ضمن نطاق نفوذ طرف واحد، وتشهد ديناميات متشابهة، فيما يخص الإجراءات المتصلةً بحقوق الملكية).

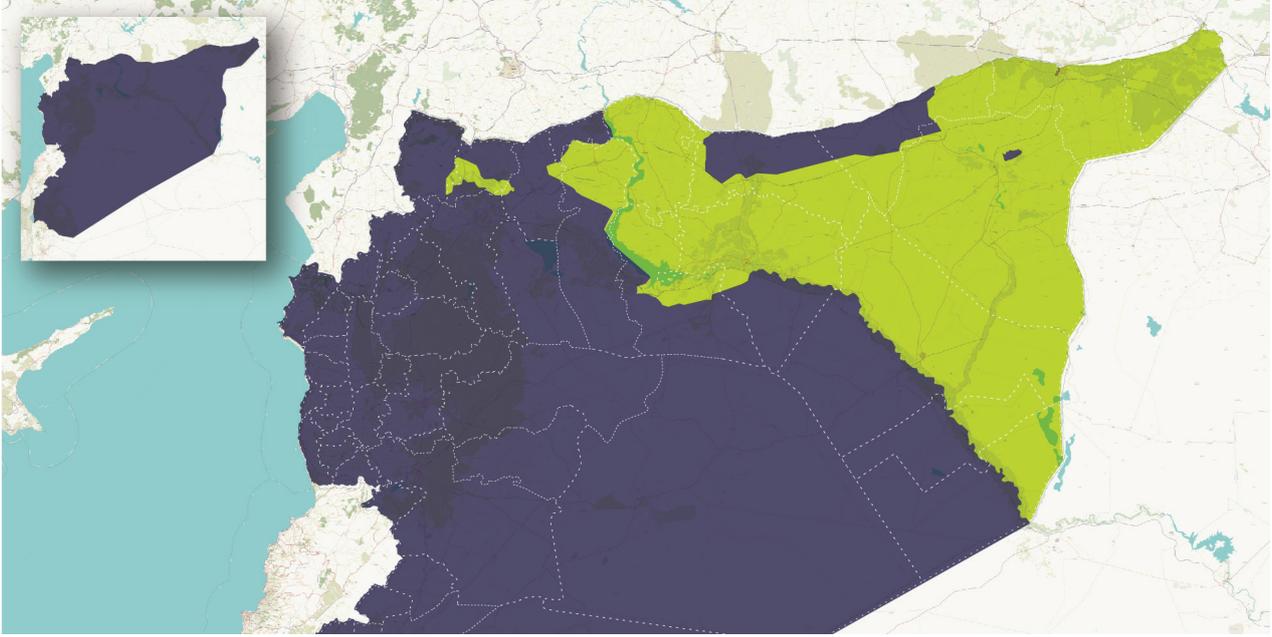
وعلى الأساس نفسه، أخذت منطقة إدلب وريف حلب الغربي، التي تقع ضمن نطاق سيطرة «هيئة تحرير الشام» (هتس)، باعتبارها منطقة واحدة، بحكم تبعيتها لفاعل رئيسي وحيد هو الهيئة، و«حكومة الإنقاذ» المرتبطة بها.

كذلك، تضمّن هذا الفصل وصفاً للوقائع الميدانية الحاصلة خلال زمن إجراء المقابلات، مع الإشارة إلى الخلفيات السياسية والعسكرية للموقف الميداني في كل حالة.

5 - إم شوبزول، «نظام الأمر الواقع والتزامات حقوق الإنسان» [2001] المجلة النمساوية للقانون الدولي القانون الأوروبي ص 50.



## 1,1 - مناطق الإدارة الذاتية:



تسيطر الإدارة الذاتية لشمال وشرق سوريا، على معظم مساحة الجزيرة السورية، وتمتد سيطرتها اليوم على محافظة الحسكة (عدا المربعات الأمنية التابعة للنظام في مدن الحسكة والقامشلي، ومطار القامشلي الواقع، كذلك، تحت سيطرة النظام)، كما تسيطر على معظم مساحة محافظة الرقة، والريف الشرقي لمحافظة دير الزور، التي تبقى مدنها (دير الزور والميادين والبوكمال) تحت سيطرة قوات النظام السوري.

يقاطع هذه السيطرة، الوجود العسكري للمنطقة التي يسيطر عليها «الجيش الوطني»، والتي سيطرت خلال عمليات عسكرية جرت خريف عام 2019، على المساحة الممتدة بين مدينتي رأس العين شمال غرب محافظة الحسكة، وتل أبيض، الواقعة شمال محافظة الرقة. والإدارة الذاتية، التي يرتبط نفوذها بالسيطرة العسكرية لذراعها المسلح، قوات سوريا الديمقراطية (قسد)، تمتلك بشكل خاص تقسيماً واضحاً من الناحية النظرية للمناطق الإدارية، وهيكلية واضحة للسلطات الثلاث التشريعية والتنفيذية والقضائية. ولكن، ورغم ذلك، فإن السطوة والنفوذ المتاحان للذراع العسكرية، والعناصر المرتبطين بشكل مباشر بحزب العمال الكردستاني، يؤثران بشكل كبير على الإجراءات القانونية والقرارات التنفيذية للإدارة، ما يجعل من ضبط الإجراءات التي تتخذها في إطار قانوني واحد، أمراً متعذراً.

وبالنظر لكون المجلس العام للإدارة الذاتية (التسمية المعتمدة هناك للسلطة التشريعية) لم يقر بقرار بدائل عن كافة القوانين المعمول بها في الوضع السابق في سوريا، يؤدي هذا التشوش التشريعي إلى تداخل، وأحياناً تضارب بين القوانين.

فخلال مقابلة معه، أكد لنا محام يعمل في مناطق الإدارة الذاتية أنّ «محاكم الإدارة الذاتية التي يُطلق عليها اسم ديوان العدالة (كانت تسمى محاكم الشعب)، تحكّم دون الرجوع دوماً إلى القوانين، حتى تلك الصادرة عن الإدارة، لذلك فإنّ عوامل من قبيل نفوذ الأشخاص المتقاضين، وصلاتهم لدى سلطات الإدارة الذاتية، تؤثر على نتيجة التقاضي في الأعم الأغلب من الأحيان.»

ولقد قامت الإدارة الذاتية لشمال وشرق سوريا، بحكومتها الأحدث، المنبثقة عن «مؤتمر سوريا الديمقراطية» خريف عام 2018،<sup>6</sup> بتأسيس مكاتب تنفيذية تقابل الوزارات، من بينها مكتب العدل، الذي يقابل عمله عمل وزارة العدل، حيث تمّ إلحاق السجلات العقارية بالمكتب، كما يوجد مكتب للتوثيق العقاري في كل من المقاطعات (أخذاً بالتقسيمات الإدارية التي تعتمدها الإدارة الذاتية رسمياً).

## |- شكل التنظيم:

استطاعت الإدارة الذاتية، السيطرة على الأصول الورقية لدوائر السجلات العقارية، في الغالبية العظمى من مناطق سيطرتها، ما أتاح لها تشغيل تلك الدوائر باسمها الجديد «مكتب السجل العقاري»، بالبناء على الأرشيف الذي في حوزتها.

وقد أُلحقت تلك المكاتب بمكتب العدل في المقاطعة، ويتفرع عن تلك المكاتب دائرتان فرعيتان. هاتان الدائرتان هما دائرة الداخلية، التي تقوم بالإشراف الإداري العام على عمل مكتب السجل العقاري، ودائرة المالية والمراجعة، التي تقوم بتنظيم مالية مكتب السجل، واستلام الرسوم المترتبة على طلبات السكان، مثل بيانات القيد العقارية.

فضلا عن ذلك، يوجد قسمٌ خاص بالمساحة، يضم مهندسين ومعاوني مهندسين، من مهماتهم تسجيل وتثبيت خرائط الملكيات العقارية، في المنطقة التابع لها المكتب. ضمن هذه الآلية، يحتفظ مكتب السجل العقاري بسجلات القيود العقارية وخرائطها، ويقوم بحفظها واستخراجها عند الطلب. لقد لاحظنا أنّ سلطات الإدارة الذاتية قد حافظت، تقريبا، على ذات التقسيم الإداري لدائرة السجل العقاري في مناطقها، وهو التقسيم نفسه، المتبع في سوريا منذ إصدار قرار إنشاء السجل العقاري عام 1926، كما احتفظ عددٌ كبير من الموظفين السابقين بعملهم ضمن مكاتب السجلات العقارية، في الوضع الجديد.

يقول أحد موظفي مكتب السجل العقاري، خلال مقابلة أجريت من أجل البحث مؤكّداً على أنّ سلطات الإدارة، حاولت الحفاظ على الموظفين، الذين يتحصلون على الإلمام والدراية بتفاصيل العمل، اللازمين لاستمرار السجل، مع تغييرات في مفاصل إدارية حساسة لصالح أشخاص تعينهم الإدارة، يعملون ضمن صفوفها أو هم من المقربين منها، ويعمل الموظفون في تلك الدوائر، بنفس طريقة العمل التي اعتادوها تقريبا، دون تغيير يذكر.

تسعى حكومة الإدارة الذاتية، من خلال الحفاظ على الآليات والموظفين، إلى ضمان المصادقية الرسمية للوثائق التي تصدرها بهذا الشأن، ذلك، رغم أن تلك الوثائق غير معترف بها في أية منطقة أخرى في سوريا.

هذا، ولا تعترف المحاكم في مناطق الإدارة الذاتية، سوى بالوثائق الصادرة عن مكتب السجل العقاري التابع لها في كل مقاطعة، بينما يقوم المكتب المعني، عند وجود الحاجة لذلك، بمراسلة المحكمة بشكل رسمي.

وفضلا عما سبق، وجدنا أن تنظيم الملكيات في مناطق الإدارة الذاتية لا يخضع فقط لسلطة دائرة السجل العقاري، إذ تسيطر لجنة الزراعة والري، مثلاً، في كل مقاطعة على الأراضي الزراعية المملوكة للدولة داخل نطاقها، وتقوم بتنظيم استثمارها، الأمر الذي تسبب في كثير من الأحيان، بتضرر

6 - هل من فرق بين «الإدارة الذاتية» الجديدة والقديمة؟، موقع المدن الإلكتروني، نشر بتاريخ 4 تشرين الأول/أكتوبر 2018، تمّ الاسترجاع بتاريخ 1 كانون الأول 2021. الرابط <https://bit.ly/38i98Ki>



متعدد الصيغ، لِحَقِّ بمستخدمين سابقين من تلك الممتلكات.

كما تقوم لجنة الأملاك العامة بالسيطرة على -وتنظيم- أعمال استثمار الأملاك العامة الأخرى، مثل الأبنية الحكومية والبنية التحتية، وما يرتبط بها من أراضي.

تتبع تلك اللجان إلى السلطة التنفيذية المباشرة، سواءً مجالس المدن أو المقاطعات، أو المجلس التنفيذي في الإدارة الذاتية، وتمتلك صلاحيات شبه مطلقة في الاستفادة من، واستثمار، تلك الأملاك. يقول أحد الأشخاص الذين قابلناهم، ممن هم من سكان مدينة الرقة، المتعاملين مع قوانين الإدارة، ما مفاده أن اللجان التابعة للمجلس المدني، هي -وحدّها- المخولةُ تحديدَ مصير الملكيات العامة، والتي تعتبر ذات مساحة كبيرة على امتداد مدينة الرقة، وفي المحافظة عموماً.

بالمقابل يؤكد محدثنا، أنه وحتى اللحظة، لم تطرأ تغييرات في حالة تلك الملكيات، ولم يجر استثمار أكثر من جزء بسيط منها، ليتسبب هذا الاستثمار التعسفي، بالتالي، بضرر بالغ للسكان الذين كانوا مستفيدين من تلك الملكيات، من حيث إن هذه الملكيات كانت قد أُجرت لهم بعقود دائمة، على خلفية عملهم في إحدى المؤسسات الحكومية الموجودة في الرقة، مثل مؤسسة إصلاح الأراضي.»

## || - الإطار القانوني:

يعمل مكتب السجلات العقارية في مناطق الإدارة الذاتية، وفق قرار إنشاء السجلات العقارية في سوريا رقم 188 الصادر عام 1926،<sup>7</sup> والخاص بتأسيس السجل العقاري في سوريا، وتعديلاته المعمول بها. رغم ذلك فإنّ هذه المرجعية تطرأ عليها استثناءات كثيرة، ويغلب على معظم حالات الاستثناء هذه، طابع تأثير مراكز قوئ غير رسمية متداخلة مع هياكل الإدارة، فيما لم يكن بين الإجراءات تعديلات أو قوانين جديدة يتم تطبيقها على أرض الواقع، مما يخص عملية تنظيم السجلات.

وقد حاولت الإدارة الذاتية سابقاً، خلال عام 2015، عندما كانت تعمل تحت مسمى الإدارة الذاتية الديمقراطية، إصدار قانون يعالج مسألة الممتلكات العقارية للمهجّرين، باسم قانون «حماية وإدارة أملاك الغائب»، لكنّها تراجعت عن إصداره آنذاك بسبب الجدل الذي أثير حوله، لتعاود، تحت مسمى الإدارة الذاتية لشمال وشرق سوريا محاولتها إصدار قانون يحمل نفس الاسم عام 2020، وأوقفت العمل فيه، هو الآخر، نتيجة الرفض الواسع والجدل الذي أحاط بصدوره.

ويتعيّن القانون الذي أوقف تنفيذه، أنّ الغائب هو السوري -ومن في حكمه- الذي يعيش خارج منطقة سلطة الإدارة الذاتية، ولا يمتلك أقارب من الدرجة الأولى أو الثانية من المقيمين في المنطقة. هذا التعريف، يجعل من ممتلكات كل اللاجئين (الذين ليس لهم أقارب من الدرجة الأولى أو الثانية في المنطقة لتوكيلهم) ممتلكات موضوعة تحت تصرف لجنة خاصة تتبع للإدارة الذاتية، ويهدّد بالتالي، بفقدان حقهم في التصرف بتلك الملكيات، طالما استمر وضع غيابهم.

وفي هذا الإطار، يسهم عدد من القوانين بشكل غير مباشر، في منع السكان من العودة، مثل قانون «واجب الدفاع الذاتي»<sup>8</sup> الذي أصدرت الإدارة الذاتية لشمال وشرق سوريا نسخة محدّثة عنه عام 2019 (تمّ إيقاف العمل به مؤقتاً منذ شهر نيسان 2020، ضمن إجراءات الوقاية من جائحة كوفيد-19).

7 - للتوسع حول الموضوع يمكن مراجعة تقرير صحيفة عنب بلدي عن السجل العقاري في سوريا، بتاريخ 6 حزيران/يونيو 2020، مسترجع بتاريخ 1 كانون الأول/ديسمبر 2020. الرابط <https://bit.ly/2Oy0aBw>

8 - للتوسع يمكن مراجعة تقرير صحيفة العربي الجديد بعنوان «حقوقيون يهاجمون قوانين «الإدارة الذاتية»: فرمانات عسكرية» الصادر بتاريخ 9 آب/أغسطس 2020، مسترجع بتاريخ 1 كانون الأول/ديسمبر 2020. الرابط <https://bit.ly/3c8agS4>

فعملياً يمنع هذا القانون الكثير من الشباب وعائلاتهم، من العودة أو زيارة بلداتهم وأحيائهم، ومن التصرف بالتالي بملكياتهم الموجودة هناك. ذلك، خاصةً وأنّ محاكم الإدارة الذاتية، لا تعترف إلا بالوثائق الصادرة عنها، إذ لا يمكن مثلاً للاجئين المتحدرين من المنطقة إصدار ووكالة بأملكهم من الخارج، عبر السفارات أو القنصليات السورية، بما أنّ المحاكم لا تعترف بالوثائق الصادرة عن مؤسسات النظام السوري.

وتعتمد محاكم الإدارة الذاتية (أو دواوين العدالة، كما تجري تسميتها) في مرجعيتها القانونية، مزيجاً من قوانين صادرة عن المجلس العام للإدارة، وبعض القوانين السورية، مثل قانون أصول المحاكمات، الذي تبنته الإدارة تحت مسمّى آخر.

وهنا، تجدر الإشارة إلى اختلاف بعض القوانين الخاصة بالإدارة الذاتية، بشكل جذري عن القوانين في سوريا، من ذلك قوانين الأحوال الشخصية، وهو ما ينعكس على مسائل غاية في الأهمية من قبيل توزيع الميراث. ذلك، مع تسجيل أن لائحة الأحوال الشخصية الخاصة بسلطات الإدارة، لا يتم تطبيقها دوماً، إذ قد تصدر عن دواوين العدالة، أحكاماً مخالفةً لنص قوانين الإدارة الذاتية نفسها، مراعاةً لبعض الحساسيات الاجتماعية والدينية.

بين تبعات تلك الضبابية في تطبيق القوانين، وفي اختلاف وتضارب مصادرها، أن ضبط الإطار القانوني للعمل في المنطقة، يغدو أمراً شديداً الصعوبة.

تدفع هذه الأوضاع السكان للجوء إلى مؤسسات النظام، التي ما تزال مستمرة في العمل في عدة جيوب جغرافية تتخلل نطاق سلطة الإدارة الذاتية، وتحديدًا في المربع الأمني بالقامشلي، ومنطقة السبخة في محافظة الرقة، وذلك بهدف استصدار وثائق ملكية موثقة لدى حكومة النظام السوري. وفي الوقت نفسه، يصعب تنفيذ قرارات محاكم النظام، خاصةً منها الصادرة بعد تأسيس الإدارة الذاتية، الأمر الذي ينجم عنه اضطرار العديد من السكّان، إلى استصدار أحكام أو وثائق مرتين، من كلتي الجهتين (حكومة النظام والإدارة الذاتية).

### ||| - الإجراءات:

تقوم حكومة الإدارة الذاتية بالسيطرة والإشراف - بشكل كامل تقريباً - على الممتلكات العامة، باستثناء المباني والأراضي المستخدمة كقواعد عسكرية لقوات سوريا الديمقراطية، التي يغلب أن تكون قطعاً عسكرية كان جيش النظام يستخدمها في السابق، قبل أن تؤوّل إلى (قسد).

لقد سُجلت خلال مدة تنفيذ البحث، عدة حالاتٍ لاستيلاء سلطات الإدارة الذاتية على أملاكٍ خاصة بشكل مباشر، أو من خلال حلفاء من عناصر حزب العمال الكردستاني<sup>9</sup> (أحد المواطنين من المنطقة، أكد لنا قيام عناصرٍ ينتمون للحزب، بالاستيلاء على منزله، خلال غيابه خارج البلاد، بقوة الأمر الواقع). لكنّ حالاتٍ واسعة من الاستيلاء المباشر على الأملاك الخاصة، لم يتم توثيقها حتى الآن.

في المقابل، فإنّ الملكيات العامة في الجزيرة السورية، بما فيها المؤسسات الكبرى، مثل سد الفرات والسدود الأخرى وما يرتبط بها من أراضي وممتلكات، والملكيات الزراعية والعقارية الكبيرة نسبياً للمؤسسات الحكومية في المنطقة، جرى الاستيلاء عليها بشكل تام تقريباً. سهّل حصول ذلك، أن تنظيم الدولة الإسلامية (داعش) كان قد سبق له تهجير قاطني العقارات السكنية المملوكة لمؤسسات حكومية، النازحين إليها، متيحاً بذلك وضع اليد على هذه المباني، باعتبارها عقارات غير مشغولة.

9 - الرقة: لواء "الشمال الديمقراطي" يستولي على أكثر من 80 منزلاً تعسفاً - منظمة سوريايون من أجل الحقيقة والعدالة - منشور بتاريخ 9 كانون الأول 2020، الرابط <https://bit.ly/3sSPNXY>



إزاء هذه الصورة من الفوضى في تنظيم الملكيات والسكنى، تصدر بين الفينة والأخرى مبادرات صغيرة نسبياً، عن مؤسسات تابعة للإدارة، لتنفيذ مشاريع سكنية ومخططات تنظيمية وضعت سابقاً. فمثلاً يقوم المجلس المدني للرقّة، بتنفيذ مخطط تنظيمي يشمل مناطق مجاورة للمدينة،<sup>10</sup> تم وضعه خلال الثمانينات، لكن العمل الفعلي في هذا المشروع، لم يبدأ بعد، وحتى ساعة إعداد البحث.

يذكر أيضاً، أن الجهات التنفيذية في الإدارة الذاتية، تمتلك الصلاحيات الكاملة في التصرف بالمؤسسات والممتلكات العامة، وجميع الممتلكات العامة، ما يجعل صلاحيات المحاكم في هذا الإطار محدودة للغاية. بصدد هذه الإشكالية، يشير أحد الموظفين<sup>11</sup> في محاكم الإدارة الذاتية، إلى أنّ محكمته لم تنظر في أي قضية خاصة بالأموال العامة منذ تأسيسها «وحتى وإن عرضت علينا مثل هذه القضايا، فليس بمستطاعنا أكثر من إصدار الأحكام بالتوافق مع توجه الجهات التنفيذية، وهذا الوضع ليس ناتجاً عن العمل بقوانين معروفة، أكثر منه بسبب الضغوط الواقعية.»

ولقد قامت «بلدية الشعب» في الرقة، التابعة للمجلس المدني، في السابق، بطرح مخطط تنظيمي توسعي للأحياء شماليّ مدينة الرقة خلال شهر حزيران/يونيو 2020، وفتحت باب الاعتراضات على المخطط.

ورغم كون الإجراءات المتبعة مشابهة في إطارها القانوني العام، لتلك المتبعة في مناطق سيطرة حكومة النظام السوري، إلا أن نزوح جزء كبير من سكان مدينة الرقة إلى خارج نطاق حكم الإدارة الذاتية، يعني عملياً عدم قدرتهم على توجيه أي اعتراضات على المخطط، أو معاينة تأثيره على حقوق الملكية الخاصة بهم.

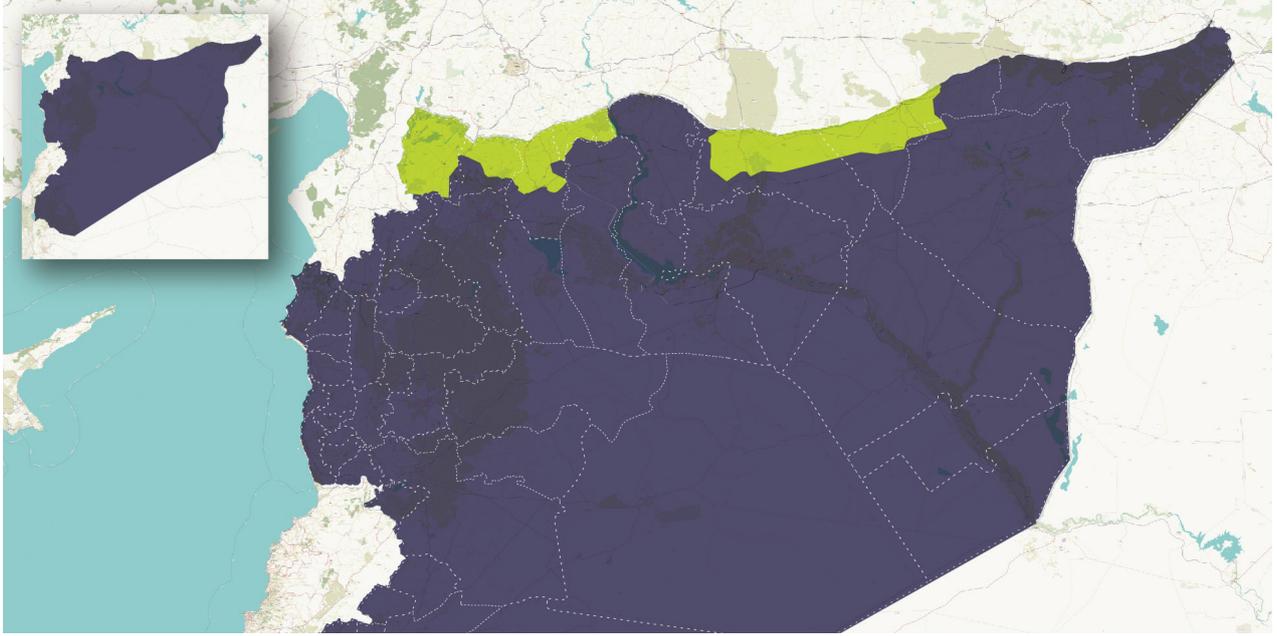
ومن الناحية العملية، ينتج عن هذا الواقع أيضاً، احتمال فرصة كبيرة لحصول انتهاكات لحق الملكية العقارية، ضمن أعمال تنفيذ المخطط، الذي بدوره، كما أسلفنا، لم يبدأ تنفيذه فعلياً حتى الآن. عليه، تظل حركة العمران حتى اللحظة محصورة ضمن نطاقين أساسيين، الأول إعادة بناء ما تهدم بسبب المعارك في المنطقة، وهو الجزء الذي لم يشهد أي حركة واسعة النطاق حتى اللحظة، وذلك ينطبق أيضاً حتى على المدن التي شهدت نسب الأضرار الأكبر نتيجة المعارك، مثل مدينة الرقة.

أما الاتجاه الثاني، فيتمثل في أعمال البناء خارج المخطط. ورغم عدم وجود الإحصاءات الدقيقة لعمليات البناء، يؤكد مفاد المقابلات التي أجريت مع مواطنين وفاعلين في المنطقة وجود هذه الأنشطة، التي غالباً ما تتم على أراضي مملوكة للدولة في محيط المدن الرئيسية، مثل الحسكة والقامشلي.

أعمال البناء غير المخططة هذه ناظماً الأساس، ازدياد أعداد السكان بسبب النزوح الداخلي إلى هذه المناطق التي تعد هادئة نسبياً، بالمقارنة مع باقي المناطق، ما دفع بالحاجة إلى نشوء حركة للبناء، تحت إلحاح ضغط الأعداد المتزايدة من النازحين.

10 - مخطط تنظيمي توسعي في مدينة الرقة.. هذه التفاصيل، صحيفة عنب بلدي، صادر بتاريخ 4 تموز/يوليو 2020، مسترجع بتاريخ 1 كانون الأول/ديسمبر 2020. رابط <https://bit.ly/3cbQ01N>  
11 - مقابلة مع موظف إداري في أحد محاكم الإدارة الذاتية خلال شهر تشرين الثاني/نوفمبر 2020.

## 1,2 - مناطق سيطرة الجيش الوطني:



تسيطر قوات «الجيش الوطني» على عدة مناطق في شمال البلاد. وفي الوقت الحالي، تمتد سيطرة هذه القوات على المنطقة الواقعة بين مدينة رأس العين وتل أبيض في الجزيرة السورية، وذلك بعد عملية «نبع السلام» العسكرية التي أطلقها الجيش التركي، وُقِّدَت خلال خريف عام 2019. كما تخضع منطقة عفرين شمال غرب حلب، أيضاً، لنفوذ تلك القوات، بعد عمليات «غصن الزيتون» العسكرية التي قامت بها تركيا عام 2018، وإلى جوار عفرين تسيطر قوات الجيش الوطني على مناطق في ريف حلب الشمالي، بين جرابلس وأعزاز، بعد عملية «درع الفرات» ضد تنظيم الدولة عام 2016.

### |- شكل التنظيم:

يختلف تنظيم المؤسسات التي تشرف على توثيق حقوق الملكية في مناطق نفوذ الجيش الوطني، إذ وفي حين توجد دائرة للسجل العقاري في مدينة أعزاز بريف حلب الشمالي، ويوجد مثلها في مدن وبلدات الريف الشمالي، تتولى المجالس المحليّة في منطقة عفرين، بالمقابل، العمليات المرتبطة بحقوق الملكية.

يؤدي واقع انعدام وجود سجلات في عفرين، إلى مشاكل قانونية عديدة، حيث إن سجلات المنطقة موجودة في إدارات مدينة حلب الواقعة تحت سيطرة قوات النظام، تعاني المنطقة الممتدة بين تل أبيض ورأس العين، من وضع مشابه.

أما بالنسبة لدائرة السجل العقاري في أعزاز، فقد حافظت الأخيرة على العمل وفق القرار 188 الصادر عام 1926، الذي أسس السجل العقاري في سوريا بشكل رسمي، وتُعتبر الوثائق الصادرة عن دائرة السجل العقاري، هي المعتمدة من قِبَل محاكم المنطقة، التي تعتمد القوانين السورية في أحكامها، وتتبع دائرة السجل العقاري فيها، إلى مجلس المدينة المحلي.



وباحتفاظ دائرة السجل العقاري في أعزاز، بالتقسيمات المعتمدة بشكل سابق في سوريا، وبالإبقاء على عدد كبير من موظفيها على سابق عهدهم، يتشابه العمل فيها إلى حد كبير مع ظروف العمل التي كانت سائدة قبل عام 2011، حيث تحتفظ دائرة السجل العقاري في أعزاز فضلاً عما سبق، بالسجلات الورقية وخرائط المساحة للمنطقة، ما يمكنها من مواصلة تقديم الخدمات للسكان. وتتمثل هذه الخدمات في منح السكان وثائق إثبات الحالة العقارية، وتسجيل تغيير الملكيات. ويقوم الموظفون بتثبيت التغييرات على الصحيفة العقارية نفسها الموجودة لديهم. من جهتها، لا تعترف حكومة النظام بأيّ من الوثائق الصادرة عن دوائر السجل العقاري في مناطق ريف حلب الشمالي وباقي المناطق التي يسيطر عليها «الجيش الوطني»، كما سُجِّل اعتقال مواطنين كانوا قد أبرزوا وثائق صادرة عن دائرة السجل العقاري في أعزاز، في مناطق سيطرة النظام، بغرض تثبيت سجلاتهم هناك أيضاً، وفقاً للمعلومات التي أفضى إلينا بها أحد محامي مدينة أعزاز.

وفيما يتعلق بحالة السجل العقاري في عفرين، لا تتوفر المنطقة، كما ذكرنا، على دائرة للسجل العقاري، منذ بدء الأعمال العسكرية وسيطرة قوات «الجيش الوطني»، إذ لا يمتلك المجلس المحلي أي وثائق قديمة خاصة بالسجل العقاري، بينما تقوم المحاكم، المرتبطة فعلياً بإعادة القوة العسكرية المسيطرة، بتثبيت وقائع نقل الملكيات في المنطقة.

وبدورها، لا تعترف المحاكم المنشأة في عفرين بوثائق الملكية الصادرة عن مناطق النظام، بعد عام

2011. 12

وهذا الواقع، بكل تعقيداته، يسفر عن وضعٍ من تعدُّر إجراء أي عملياتٍ لإثبات الملكية، ويؤدي إلى هوامش حركة تسمح بالاستيلاء على الملكيات، من دون أن يكون بمقدور المالكين، سواءً أكانوا موجودين داخل عفرين أو خارجها، المطالبة بحقوقهم في ملكياتهم. وبالمثل، تغيب حتى اليوم عمليات التنظيم الواضحة لتوثيق حقوق الملكية، في المنطقة الممتدة بين مدينتي تل أبيض ورأس العين، التي يسيطر عليها «الجيش الوطني» إثر عملية «نبع السلام» العسكرية.

وتقضي المحاكم التي شكلتها السلطات الحالية، في حالات نقل الملكية وتثبيتها، في الوقت الذي لم يُصر فيه، إلى محاولة تنظيم سجلٍ عقاري خاص بتلك المنطقة. كذلك، وكما هو الحال في معظم مناطق النفوذ المتصارعة في سوريا، لا تعترف المحاكم الموجودة ضمن نطاق سيطرة ونفوذ «الجيش الوطني»، بأيّ من الوثائق الصادرة عن حكومة النظام أو حكومة الإدارة الذاتية، على الإطلاق

## جدول الفروق في أشكال التنظيم بين مناطق سيطرة فصائل «الجيش الوطني».

المنطقة	دائرة السجل العقاري	الخلفية القانونية	الإجراءات العامة المتبعة لإثبات الملكية	القدرة على تنفيذ قرار المحكمة
ريف حلب الشمالي (من أعزاز حتى الباب)	موجودة وتتبع المجلس المحلي	قرار 188 لعام 1926 السوري	وثائق صادرة عن دائرة السجل العقاري، يؤخذ بها ضمن المحاكم	جيدة
عفرين	لا يوجد	لا يوجد	قرارات قضائية من المحاكم الموجودة في المنطقة	ضعيفة للغاية
منطقة عمليات «نبح السلام» (من تل أبيض حتى رأس العين)	لا يوجد	لا يوجد	قرارات قضائية من المحاكم الموجودة في المنطقة	ضعيفة للغاية

## || - الإطار القانوني:

في مناطق سيطرة الجيش الوطني، تتبع المحاكم بشكل عام القوانين السورية، وعلى رأسها قانون أصول المحاكمات، بينما لم تعتمد سلطات الأمر الواقع، إلى إصدار قوانين جديدة.

يعاني سكان المناطق هذه، من غياب تطبيق أي نوع من القوانين، إذ تخضع تلك المحاكم المشكّلة من قبل السلطات المحلية، إلى نفوذ الفصائل العسكرية ما يؤثر على عملها، على سبيل المثال، وهو ما يعكس انعداماً للضوابط القانونية أو التنظيمية، التي يمكن أن تساعد، في ظروف أفضل، في حفظ وتوثيق حق الملكية. في حين قد تقوم قراراتها القضائية بتشريع بعض أنواع الانتهاكات مثل مخالفات البناء التي تتعرض لغرامات صغيرة للغاية قد تكون مبلغاً لا يتجاوز 300 ليرة تركية، وهو ما يشرع تلك المخالفة بعد دفع الغرامة.<sup>13</sup>

على صعيد آخر، تجري معالجة الملكيات في ريف حلب الشمالي، وفق دينامية مختلفة قليلاً عن عفرين وشرقي الفرات. ففي شمالي حلب تنوب الاجتهادات القضائية للمحاكم، عن الدور الذي كان واجبا أن تلعبه قوانين ناظمة جديدة، مع إبقاء العمل على نصوص القانون السوري سارية المفعول. وقد أتاح استتباب السيطرة لفصائل محلية، تنتمي عضويًا إلى البيئات المحلية للمدن والبلدات ذاتها التي تسيطر عليها، في أغلب مناطق الريف الشمالي استقرار الأوضاع على هذه الصورة، ففي أعزاز ومارع، مثلاً، وبسبب هذه الخصوصية، أمكن للمجلس المحلي فرض تطبيق القوانين السورية، بدرجة كبيرة من المعقولية، وبشكل أفضل مما هو عليه الوضع في المناطق الأخرى، لناحية التنظيم وضبط حقوق التملك.

كذلك، ففي حالة المواطنين الذين يقيمون خارج مدنهم وبلداتهم في ريف حلب الشمالي، ويمتلكون عقارات هناك، تقبل المحاكم بتوكيل محامين، عبر وكالات يتم إصدارها عند كاتب العدل في مناطق النظام، إلا أنّ ذلك يتطلب من صاحب العلاقة، الحصول على موافقة أمنية من الشرطة العسكرية التابعة للفصائل،<sup>14</sup> ما يحول في مرات عديدة، دون التصرف قانوناً بالحقوق في الملكيات.

13 - مقابلة مع حقوقي سوري مهتم بقضايا حقوق الملكية، أجريت خلال شهر تشرين الثاني/نوفمبر 2020.

14 - مقابلة مع محامي من مدينة أعزاز أجريت عبر الانترنت خلال شهر تشرين الثاني/نوفمبر 2020.



## || - الإجراءات:

تقوم المجالس المحلية في المناطق، بالإشراف على معظم الممتلكات العامة في المنطقة، لكنّ جزءاً مهماً من هذه المجالس، لا يستطيع تجاوز نفوذ الفصائل العسكرية المسيطرة. وتتصرف هذه الأخيرة في المساحات والممتلكات العامة، بشكل كامل من خلال إشغالها أو استثمارها.

ويتمتد نفوذ الفصائل في المنطقة إلى الأملاك الخاصة للعائدين للغائبين أيضاً، حيث يمكننا اعتبار الغائبين، وكذلك السكّان القاطنين من أصحاب المواقف السياسي المغاير، أضعف الفئات في المنطقة أمام عمليات الاستيلاء على الممتلكات، والانتهاكات الواسعة لحقوق الملكية.

وفي ظل عجز المحاكم عن تطبيق قراراتها في معظم الأحيان، تُعتبر إجراءات الفصائل الخاصة بالاستيلاء على الأملاك العامة أو الخاصة، نهائيةً ضمن الوضع الراهن، إذ لم يحدث أن تم التراجع عن الغالبية العظمى من هذه الإجراءات، ما يمنحها صفةً قانون الأمر الواقع.

هذا الوضع المتشكل على خلفية هيمنة الجهات العسكرية على إدارة الملكيات، يتركز، فيما يخص نطاق، في عفرين على وجه الخصوص، على ما سنقوم بتناوله بصورة تفصيلية، خلال دراستنا للانتهاكات ضمن الفصل الثاني.

حتى الآن، فإن الإجراءات المندرجة ضمن سياق الاستيلاء على الأملاك العامة والخاصة، تقتصر على الاستحواذ على تلك الأملاك بوضع اليد، أو استثمارها. وحسب ما اطلعنا عليه من معلومات، لم يحدث أن سُجّلت حالات واسعة النطاق لتغيير الأوضاع المادية لتلك الممتلكات.

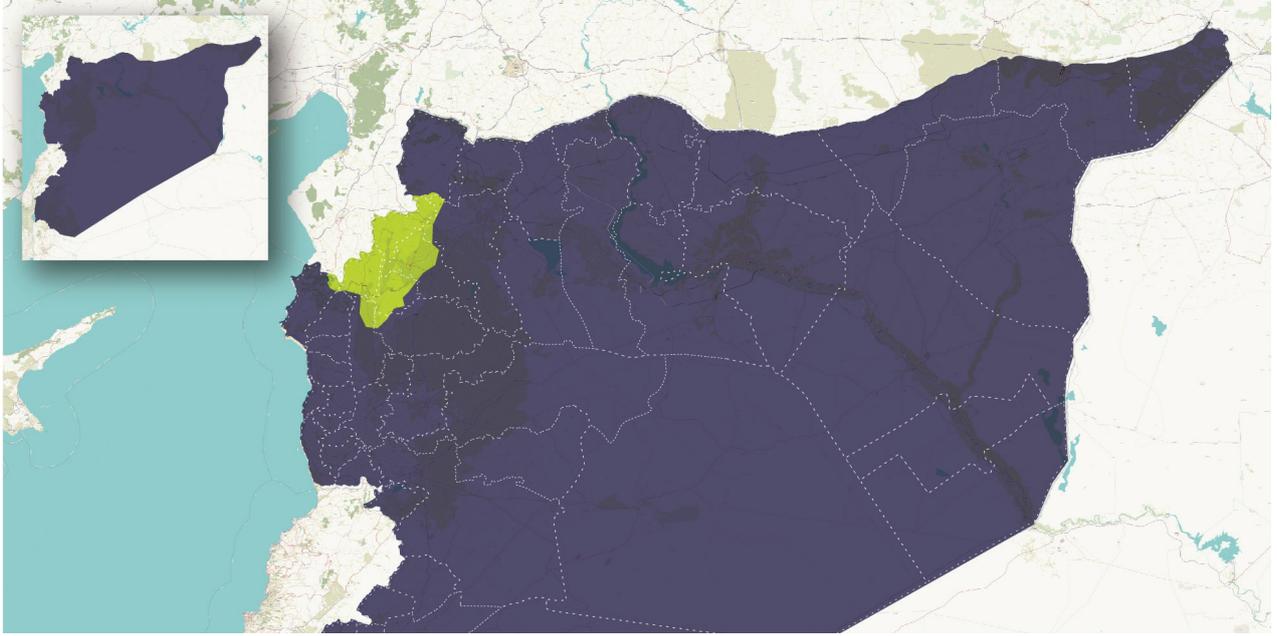
أما بالنسبة لعمليات التوسع في المخطط التنظيمي، فإنّ البلدة الوحيدة التي شهدت إعلاناً رسمياً يخص توسيع المخطط التنظيمي لها، كانت بلدة الراعي على الحدود التركية. ففيها، يقع معبر الراعي الذي تمّ افتتاحه من أجل تسهيل العبور، مع تزايد الضغط على معبر باب السلامة الحدودي، الواقع في مدينة اعزاز.

وقد أصدر المجلس المحلي لبلدة الراعي، إعلاناً يفيد بأنّه وبالاتفاق مع أصحاب العقارات، قد باشر الإنشاءات اللازمة لتوسيع المخطط التنظيمي للبلدة، من دون الإعلان عن تفاصيل المخطط، حيث سيتم شق طرقات وتأهيل البنية التحتية ضمن أعمال التوسع، من أجل توفير الإمكانية لتشييد أبنية جديدة.<sup>15</sup>

ويمكن عدّ هذا الإعلان الأوّل من نوعه تماماً، في المناطق التي تسيطر عليها فصائل المعارضة السورية.

15 - رابطة، بيان مجلس بلدة الراعي حول المخطط التنظيمي الجديد. <https://bit.ly/3t3JkK3>

### 1,3 - إدلب وريف حلب الغربي:



يعيش في محافظة إدلب وريف حلب الغربي، اليوم، أكثر من ثلاثة ملايين نسمة، حسب إحصاءات الأمم المتحدة.

ويشكل النازحون نسبة كبيرة من السكان، وتخضع أجزاء من المنطقة لسيطرة فصائل المعارضة منذ عام 2012.

تبع تلك السيطرة، امتداداً سيطرة تحالف من فصائل المعارضة وفصائل إسلامية، على كامل محافظة إدلب خلال عام 2015، لتعود قوات النظام وتسيطر خلال معارك العام 2019، على أجزاء في جنوب وشرق محافظة إدلب، مثل مدينتي معرة النعمان وسراقب، الاستراتيجيتين.

وكانت المعارك في المنطقة قد توقفت، بعد اتفاق خفض التصعيد التركي الروسي، منتصف شهر آذار 2020، ليتم منذ ذلك الحين تثبيت توزيع نطاقات السيطرة العسكرية في المنطقة، على حالتها وقت توقيع الاتفاق.

من الناحية الإدارية، فإن إدلب ومحيطها، والريف الغربي لحلب، يتبعان الآن إلى سلطة «حكومة الإنقاذ» المرتبطة بشكل غير رسمي بـ «هيئة تحرير الشام»، بعد تدوّن زمني يبدأ بسلسلة من المعارك على النفوذ بين فصائل المعارضة و«هيئة تحرير الشام»، انتهى إلى واحدة سلطة الهيئة وتلك الحكومة.

تشكلت حكومة الإنقاذ عبر مؤتمر عام، رعته «الهيئة» موازبةً وعينت أعضائه. وعلى حد تعبير أحد الحقوقيين من محافظة إدلب، فإن من الممكن «لأي أمني من الدرجة الثانية في هيئة تحرير الشام، الاتصال برئيس حكومة الإنقاذ وتوجيه التعليمات إليه.»

وقد حرصت الهيئة على إخضاع حكومة الإنقاذ، على الدوام، إلى سلطة عناصر غير قيادية من صفوفها، وهي إشارة واضحة، وفقاً لمحدثنا، تُفرض للترميز إلى فروق القوة بين الطرفين، فـ «حكومة الإنقاذ لا تملك إلا أن تنفذ قرارات الهيئة، ولدي معلومة أن وزيراً، يواصل منذ شهر كامل، طلب مقابلة



مسؤول الملف الاقتصادي في الهيئة، لمناقشة مسائل تخص العمل، دون أن يستطيع الحصول على هذه المقابلة، حتى الآن».

تتبع حكومة الإنقاذ، وزاراتٌ ومديريات، بينما جرى إلحاق كافة المجالس المحلية في المنطقة، بطرق سلمية أو بفرض ذلك عسكرياً، بسلطة حكومة الإنقاذ. وبالنظر إلى طبيعة علاقة «الإنقاذ» بعدد من تلك المجالس، يمكن القول، إنها وإلى حد بعيد علاقة صورية، إذ يجري تتبع المجالس لسلطة «الإنقاذ» في السجلات الرسمية وحسب، بينما يُسمح باستقلالية تلك المجالس في عملها، نسبياً، حسب كل حالة.

هذا الواقع ناجم عن إرادة سياسية تفرضها الاعتبارات العسكرية، في تجنب صدام واسع مع السكان في المجتمعات المحلية، خاصةً منها المجتمعات التي أظهرت إصراراً على استقلالية قراراتها المحلي.

### أ - شكل التنظيم:

بعد السيطرة على مدينة إدلب، قام العاملون في مديرية السجل العقاري لمحافظة إدلب، باسترداد سجلاتهم التي كانت مخبأة بغرض الحفاظ على سلامتها، ثم جرى استئناف العمل تدريجياً في مديرية السجل، التي تتبع لها مديرياتٌ فرعيةٌ في مدن المحافظة الرئيسية. يذكر بهذا الصدد، أن المديرية استمرت في العمل بالارتباط مع الحكومة المؤقتة، التابعة للائتلاف الوطني لقوى المعارضة، حتى إعلان تأسيس «حكومة الإنقاذ» في شهر تشرين الأول عام 2017. وقد تبع هذا الإعلان، عملياتٌ عسكريةٌ واسعة لتنظيم «هيئة تحرير الشام»، الذي فرض سيطرته على معظم مساحة محافظة إدلب وريف حلب الغربي تدريجياً، بعد إقصاء أو إضعاف نفوذ فصائل إسلامية كانت ذات حضور، وفصائل معارضة أخرى.

نتيجة لذلك، باتت مديرية السجل العقاري في محافظة إدلب، تابعةً إلى وزارة الإدارة المحلية في «حكومة الإنقاذ».

وبالتوازي مع هذه الإجراءات، تم أيضاً إلحاق مديريات السجل العقاري في الأتارب بريف حلب الغربي، بوزارة الإدارة المحلية ومديرية السجل العقاري في إدلب، بعد مد «هيئة تحرير الشام» نفوذها إلى تلك المناطق.

تتبع المديرية شكل التنظيم السابق نفسه، بنفس توزيع المكاتب والشعب، المعتمد في القوانين واللوائح التنظيمية في سوريا قبل العام 2011.

وإذ عمد الموظفون إلى الحفاظ على سلامة السجلات العقارية، تعتبر الوثائق الصادرة عن مديرية السجلات العقارية، رسميةً ومعتمدة لدى حكومة الإنقاذ والمحاكم التابعة لها، حيث تضم المديرية شعباً فرعيةً خاصة بمدينة إدلب وريفها، والمدن الرئيسية. بعض من السجلات العقارية الخاصة بمدن معينة، انتقلت حيازته إلى المديرية المركزية في مدينة إدلب، بعد سيطرة النظام على المدينة التي يقع فيها السجل، مثلما هو الحال بالنسبة إلى السجل العقاري لمدينتي معرة النعمان وسراقب.

وتقوم مديرية السجل العقاري، المرتبطة بحكومة الإنقاذ، بتقديم خرائط التنظيم للبلديات التابعة للأخيرة، التي تقوم بدورها بتكليف من وزارة الإدارة المحلية لديها، بالإشراف على الملكيات العامة وعلى أعمال المجالس المحلية والبلديات، وتنظيمها.

ويحصل موظفو المديرية على رواتبهم من حكومة الإنقاذ، وذلك بعد أن كانت هذه المدفوعات، في أوقات سابقة، يتم توفيرها بطريقٍ تحصيل الرسوم المفروضة على المعاملات العقارية، ولقد استمر معظم الموظفين العاملين سابقاً ضمن المديرية على رأس عملهم، مع تبدل وقائع السيطرة.

عليه، تشرف «حكومة الإنقاذ» على كامل الأملاك العامة في المنطقة، ذلك من خلال وزارة الإدارة المحلية أو من خلال الوزارات الأخرى التابعة لها. من جهتها، فإن «هيئة تحرير الشام» غالباً ما تمارس الإشراف المباشر وخارج أطر عمل حكومة الإنقاذ، على جزء من الأملاك العامة في المنطقة، بقوة الأمر الواقع.

من بين هذه الأملاك العامة محلّ التعدي، المعبرُ الحدودي، الذي تشرف على عمله لجنة مرتبطة بشكل غير رسمي، لكن بطريقة مباشرة، بمدير الملف الاقتصادي في «هيئة تحرير الشام».

## || - الإطار القانوني:

برغم كون مديريةية السجل العقاري، تعتمد في إطارها التنظيمي وهيكلتها الإدارية، على مضامين القرار 188 لإنشاء السجل العقاري، الصادر عام 1926، إلا أنّ حكومة الإنقاذ لا تعتمد القوانين السورية جملةً، بل تلغي أية قوانين تخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

وتقوم المحاكم التابعة لوزارة العدل في حكومة الإنقاذ، بإصدار الأحكام وفق الشريعة الإسلامية، وهو ما يفرض تغييرات أساسية في القرارات الخاصة بحقوق الملكية، مثلما في عمليات تثبيت الإرث، إذ، على سبيل المثال، تفرض القوانين السورية حصر إرث قانونياً لـ «الأراضي الأميرية» (وهو مصطلح يعود للحقبة العثمانية، يدل على الأراضي التي تعود ملكية رقبته للدولة، بينما يملك الأفراد حق استثمارها والتصرف بها، بما في ذلك نقل هذا الحق إرثاً للورثة).

في الحالة العادية، تفرض القوانين السورية توزيع حصص متساوية من الإرث فيما يخص الأراضي الأميرية، بغض النظر عن جنس الورثة، بينما يتم توزيع الإرث العادي، أي المملوك، وفق أحكام التشريع الإسلامي.

في الحالات التي تضمنت توريث للأراضي الأميرية، قامت محاكم حكومة الإنقاذ بتطبيق قانون الإرث في الشريعة الإسلامية على الأراضي الأميرية أيضاً،<sup>16</sup> وهو ما يخلق وقائع تخالف القانون السوري. توجد أمثلة عديدة أخرى على هذا النوع من التضارب.

ورغم أنّ حكومة الإنقاذ تعلن رسمياً الشريعة والفقه الإسلاميّين، بصفتها مرجعية قانونية وحيدة لها، لم تصدر عن سلطاتها أية قوانين مدنية، أكانت ذات مرجعية شرعية أو وضعية. وفي هذه الحالة، حيث تغيب المرجعية القانونية الواضحة، يكون بمقدور المحاكم إصدار أحكام متناقضة، في كثير من الأحيان، ذلك طبعا من دون الحديث عن الضغوط، الممارسة بتأثير سلطة هيئة تحرير الشام، كسلطة أمر واقع، على عمل حكومة الإنقاذ ككل، وعلى عمل محاكمها بشكل خاص.

هذا التأثير الشامل، لا يدع مجالاً لإصدار أحكام تتنافى والمصلحة المباشرة للهيئة، ويمتد ذلك الوضع من السلطة التامة والمطلقة للهيئة على الملكيات، إلى الملكيات الخاصة كذلك، مما استولت عليه الهيئة خلال فترة وجودها في المنطقة، سواءً في ذلك أملاك الغائبين، وأملاك تم طرد أصحابها منها.

ويشدد أحد العاملين في مديريةية السجل العقاري، على أن عمال المديرية دائماً ما يحاولون التمسك بعدم تسجيل أي واقعة على الصحيفة العقارية ما لم يكن صاحب العقار موجوداً. ويضيف: «امتنعنا بالفعل عن تسجيل عقارات بأسماء أجنبية، هم عناصر في الهيئة أو فصائل أخرى، لكنّ وحالما يأتينا

16 - تخضع الأراضي الأميرية، لقانون عثماني جرى اعتماده في القوانين السورية الحديثة، يقضي بإعطاء كل من الذكر والأنثى حصة متساوية من الميراث، بينما تقوم الشريعة بالتفريق فمثلاً في أحد الحالات التي تعتبر غالبية، يرث الابن الذكر ضعف ميراث الابنة الأنثى.



أمر محكمة، يصبح من غير الممكن تجاهل الأمر»، وكما أوضح محدثنا فقد سُجلت حالاتٌ حيث قراراتٌ قضائية، تؤدي إلى الاستيلاء على أملاك خاصة.<sup>17</sup>

يُذكر كذلك أن «حكومة الإنقاذ» ومحاكمها، تفرض وجود موافقة أمنية، على كل وكالة صادرة من خارج مناطقها لمحامين أو أشخاص آخرين، بغرض التصرف ونقل ملكيات عقارات في إدلب. ولا يمكن للمحامي العمل والتصرف بالوكالة، قبل الحصول على تلك الموافقة، التي تستبعد من حيز الممكن لهم الإفادة من حق التوكيل، أيّ شخص لا تتطابق مواقفه السياسية مع المعايير المتشددة لـ «هيئة تحرير الشام»، وهو ما يعني منع جزء كبير من مهجري ولاجئي إدلب، من التصرف بأموالهم في المنطقة.

### ||| - الإجراءات:

تمتلك «حكومة الإنقاذ» نظرياً، صلاحياتٍ مطلقة على الإدارة والاستثمار، والإشراف على الأملاك العامة في المحافظة، لكنّ «هيئة تحرير الشام» (هتس) تتمتع على أرض الواقع بالسيطرة الفعلية. وإلى ما سبق، للهيئة الصلاحية المطلقة في تحديد مصير تلك الملكيات والغرض من وجودها، بالإضافة إلى سيطرتها على كل عائدات استثمار الملكيات العامة، وكل الرسوم والضرائب التي تفرضها حكومة الإنقاذ، كما أنها الطرف الوحيد الذي يحدد مصير تلك العائدات، وطريقة توظيفها.

بالإضافة لذلك، قامت (هتس) والفصائل الأخرى الموجودة في المنطقة، مثل حركة أحرار الشام الإسلامية والحزب الإسلامي التركستاني، بالاستيلاء على ممتلكات خاصة بشكل ممنهج، في المناطق التي تمّ تهجير سكّانها منها. مثال ذلك بلدتا كفريا والفوعة، وقرية الغسانية بريف جسر الشغور. وفي حين لم يتم تغيير الأوصاف المادية للغالبية العظمى من تلك الملكيات، ولم يتم نقل ملكيتها في السجلات العقارية، حسب ما أكده لنا عاملون في السجل العقاري، إلا أنّ الفصائل تسيطر بالقوة على تلك الممتلكات، وتستثمرها من خلال تأجيرها وتحصيل العائد الشهري مثلاً، أو من خلال إسكان عائلات مقاتليها، في حالات أخرى، في تلك الممتلكات.

ومع عدم وجود أي إطار قانوني يغطيها، اكتسبت هذه الإجراءات مع الوقت صفةً منهجية، ما يفضي بنا عملياً إلى اعتبار هذه الاعتداءات على حقوق الملكية، الطابع العام للواقع الراهن للملكيات في مناطق سيطرة هيئة تحرير الشام.

وبينما لم تطرأ تغييرات على المخطط التنظيمي، وعمل الجهات التنظيمية وفق هذا المخطط، شهدت محافظة إدلب حركة بناء واسعة، وخاصة بالقرب من الحدود مع تركيا، في محيط مخيمات أطمه، حيث تمّ تحويل العديد من المخيمات، إلى مناطق بناء سكنية، بعد شرائها أو الاتفاق مع أصحاب الأراضي.

كذلك ورغم غيابٍ شبه كامل للبنية التحتية في المنطقة، فقد تسبب الضغط الكبير للنازحين والسكان الجدد، برفع الطلب على السكني، ما أتاح الفرصة لظهور أعمالٍ إنشائية خارج التنظيم. وتتركز معظم تلك الإنشاءات، في المناطق الحدودية قرب المخيمات، أو قرب بلدات مثل بداما. وإذا ما كانت مدنٌ وسط المحافظة، مثل إدلب، قد شهدت حركةً عمرانية، فإنها تظل لم تتفوق في وتأثرها على التوسع الحاصل في المنطقة الحدودية، الأكثر أماناً من القصف الجوي.

17 - مقابلة أجراها الباحث مع أحد العاملين في السجل العقاري خلال شهر تشرين الثاني/نوفمبر 2020.

## 2 - الفصل الثاني: انتهاكات حقوق الملكية في المناطق خارج سيطرة النظام، وأنماط الانتهاك.

يقدم هذا الفصل دراسة حالة لنطاقات مدن ثلاث، تتوزع ضمن مناطق النفوذ في الشمال السوري، من أجل تحليل أنماط انتهاك حقوق الملكية، ورسم خارطة للجهات المسؤولة عن تلك الانتهاكات، فضلاً عن بيان أكثر أنواع الانتهاكات شيوعاً فيها.

ستتم دراسة حالة كلٍّ من مدينة الرقة، ضمن مناطق سيطرة الإدارة الذاتية، ومدينة عفرين، ضمن مناطق سيطرة «الجيش الوطني»، ومنطقة جسر الشغور في محافظة إدلب، ضمن مناطق نفوذ «هيئة تحرير الشام» وحكومة الإنقاذ المرتبطة بها.

والمعيار المتخذ أساساً لاختيارنا، هو كون كلٍّ من هذه الحالات الثلاث، هي مما يمكن أن يشكل، بالاختلافات بينها، نموذجاً ويقدم فكرة شاملة، عن مروحة واسعة من أنماط الاعتداء على حقوق الملكية، في المناطق الخارجة عن سيطرة النظام السوري.

سيتم تحليل أنماط الانتهاك بناءً على المنطقة، بالإضافة إلى تحليل عام في نهاية الفصل، لجمع العوامل الأكثر تأثيراً في شيوع الانتهاكات لحقوق الملكية في الشمال السوري.

### 1,1 - مدينة الرقة:

تقع مدينة الرقة شمال شرق البلاد، على بعد قرابة 160 كم شرق مدينة حلب، وعلى الضفة الشرقية لنهر الفرات. وهي عاصمة محافظة الرقة، ويدير شؤونها اليوم مجلس الرقة المدني، التابع للإدارة الذاتية، وفق تقسيمات إدارية استحدثتها الإدارة، مختلفة عن التي كانت قائمة سابقاً.

بلغ عدد سكان مدينة الرقة قبيل عام 2011 حوالي 220 ألف نسمة، فيما تقول التقديرات الرسمية الصادرة عن مكتب تنسيق الشؤون الإنسانية التابع للأمم المتحدة (UN OCHA)، إنّ عدد سكّان مدينة الرقة وفق تقديرات شهر أيار للعام الجاري 2020، يبلغ 353883 نسمة، بينهم 95964 نسمة من النازحين.

تسيطر قوات سوريا الديمقراطية على مدينة الرقة، منذ شهر تشرين الأول/أكتوبر من عام 2017، على إثر معارك عنيفة جداً مع تنظيم «الدولة الإسلامية» (داعش)، الذي كان يتخذ من المدينة عاصمةً لمساحة سيطرته، وهي مساحة امتدت -في مرحلة صعود التنظيم بُعيد عام 2014- على أجزاء معتبرة من أراضي سوريا والعراق.

قامت الإدارة الذاتية في شمال وشرق سوريا بتأسيس مجلس الرقة المدني، في بلدة عين عيسى، في شهر نيسان/أبريل عام 2017، ونقل المجلس مقرّه إلى مدينة الرقة، بعد سيطرة قوات سوريا الديمقراطية (قسد) عليها في خريف العام نفسه.



صورة أقمار صناعية لمدينة الرقة بتاريخ 16 تشرين الأول/أكتوبر 2017 توضح حجم الدمار بسبب الأعمال العسكرية

### أبرز أشكال الانتهاكات لحقوق الملكية والجهات المسؤولة عنها:

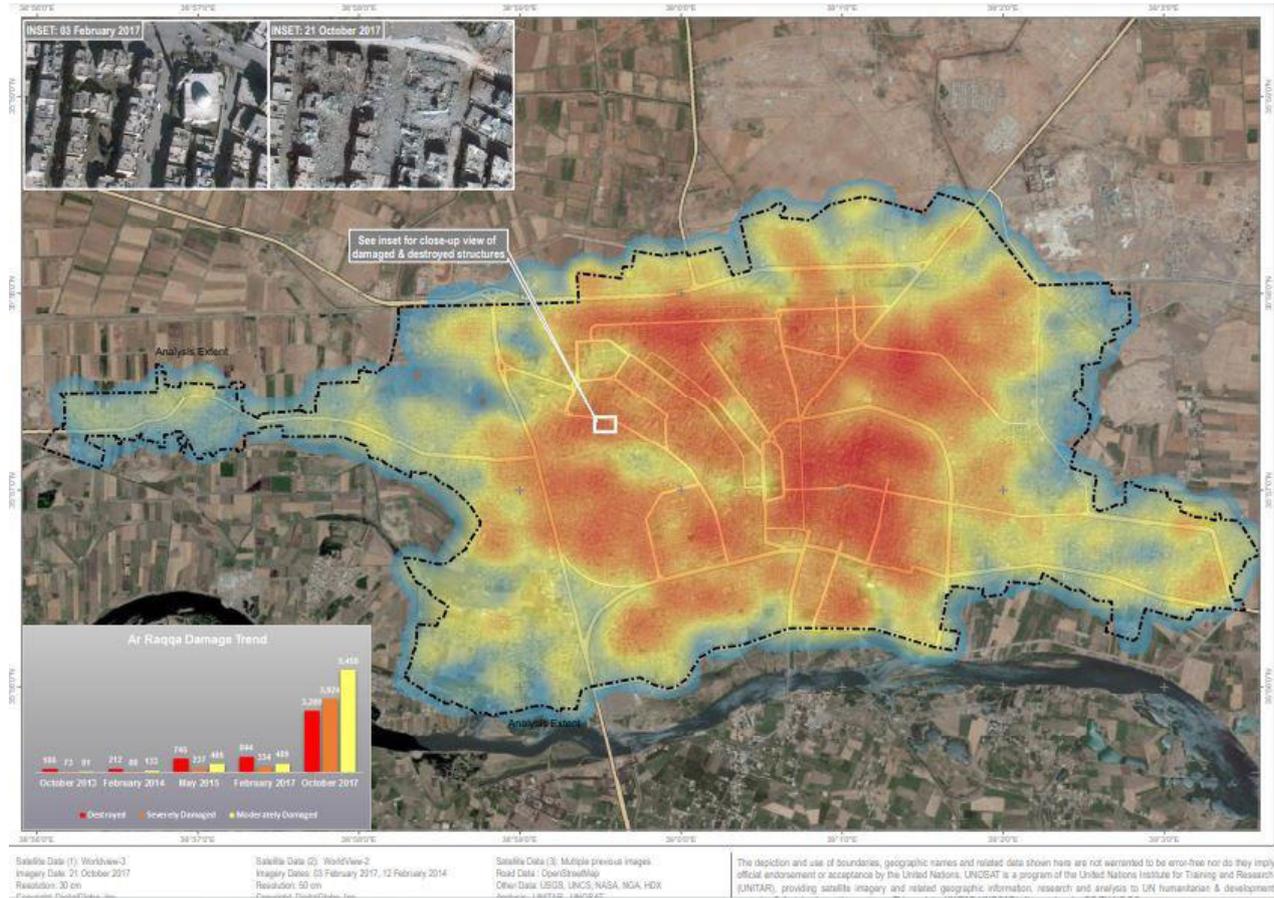
تعرضت الملكيات العامة والخاصة في مدينة الرقة إلى تعديات واسعة، خلال فترة سيطرة تنظيم داعش على المدينة، لكنّ هذا التحليل سيدرس الانتهاكات على حقوق الملكية في الفترة بين عامي 2018 و2020، وهي الفترة التي شهدت إحصاءات قوات سوريا الديمقراطية والإدارة الذاتية، سيطرتهما على المدينة.

ويعدّ دمار الأبنية والممتلكات نتيجة القصف الجوي والمدفعي خلال المعارك، الانتهاك الأكبر لحقّ الملكية في مدينة الرقة، حيث أفاد أحد العاملين في منظمات المجتمع المدني من داخل المدينة،<sup>18</sup> خلال مقابلة أنجزت من أجل البحث بأنّ حوالي 75% من عمران المدينة، قد تعرض لدمار جزئي أو كلي. ورغم إنجاز رفع الأنقاض في الطرق الرئيسية، ما يزال عدد كبير من أحياء المدينة وشوارعها الفرعية مغلقاً، بسبب انهيار المباني على ضفتيه.

ولقد قدّر تقرير<sup>19</sup> صادر عن معهد التدريب والأبحاث التابع للأمم المتحدة، نهاية عام 2017، وجود أكثر من 12 ألف مبنى متأثر بالعمليات العسكرية في الأحياء المأهولة، بين عامي 2013 و2017، من بينها 10 آلاف مبنى ألحق به الضرر، إثر المعارك الجارية خلال المدة بين شباط/فبراير وتشرين الأول/أكتوبر 2017، وبخاصة عمليات القصف.

ويبيّن التقرير، الذي اعتمد على تحليل صور أقمار صناعية للمدينة من أعوام 2013 و2014 و2015 و2017، أنّ 3289 مبنى قد دمر بشكل كامل، وأنّ 3924 مبنى آخر، قد تضرر بشكل كبير خلال المدة نفسها.

18 - مقابلة عبر الانترنت أجراها الباحث مع عامل في منظمة مجتمع مدني في مدينة الرقة خلال شهر تشرين الثاني/نوفمبر 2020.  
19 - تقرير صادر عن معهد التدريب والأبحاث التابع للأمم المتحدة في شهر ديسمبر 2017، يقدر الدمار الحاصل في مدينة الرقة منذ عام 2013. الرابط <https://bit.ly/3rrGVYV>



وفي لقاء صحفي يعود إلى العام 2018، كان سيق لعضو مجلس الرقة المدني أحمد الخضر، أن صرّح بأنّ وسط المدينة قد عانى من نسب دمار عالية، وصلت إلى 90%، بينما كانت نسب الأضرار في المناطق الأخرى تتراوح بين 60% و40%.

إضافةً للدمار الحاصل نتيجة المعارك، تمّ تسجيل عدد من حالات الاستيلاء على البيوت والعقارات الخاصة في مدينة الرقة، بعد سيطرة قوات سوريا الديمقراطية عليها. على هذا الصعيد، نقل عدد من التقارير الصحفية، شكاوى لأشخاص ممن تم تهجيرهم من المدينة، إبان حكم تنظيم داعش، وتعلّق فحوى أغلب تلك الشكاوى باستيلاء الفصائل العسكرية على منازلهم، وعدم خروجها منها بعد ذلك رغم المطالبات، ورغم رفع دعاوى القضائية.

يشير أحد الحقوقيين من مدينة الرقة، معلقاً على هذه الحالات، إلى أن عدداً كبيراً من منازل الغائبين غير المدمّرة في المدينة، استولت عليه قوات سوريا الديمقراطية، إما لموقع هذه المنازل الاستراتيجي، مما يتعلق بالضرورات الأمنية للقوات إياها، أو بغرض إسكان عائلات مهجرة ضمن تلك البيوت.

ووفقاً لمحدّثنا، فقد كان شاهداً على عدة حالات جرى فيها رفض تسليم البيت لأقارب المالكين، حتى مع وجود وكالات رسمية مستخرجة من السفارات في الخارج. كذلك، فإنّ عدداً من السكان الذي حاولوا العودة إلى الرقة وجدوا بيوتهم، حالّ عودتهم، وقد قطنها أشخاص آخرون مرتبطون بعائلات عناصر من قوات سوريا الديمقراطية، أو أشخاص من العائلات المهجرة، فيما اقتصر الحلّ التي



قدمتها «الإدارة»، على إمكان تقديم سكن بديل لأصحاب البيوت محل النزاع، وليس بطبيعة الحال إعادة بيوتهم الأصلية.

وبالنسبة لبعض المتضررين، على ما أكد لنا المحامي، كان رفضهم استلام سكن بديل، رفضاً منهم لاستمرار انتهاك الملكيات بثوب جديد، حيث شكّل قبول حل السكن البديل بالنسبة لهم، إضافةً للشرعية وتطبيقاً لفعل استيلاء غير شرعي. وينقل تقرير صحفي لموقع ميديل إيست آي،<sup>20</sup> بهذا الصدد إفادات شهود من مدينة الرقة بوصول عدد تلك الحالات من الاستيلاء، إلى 80 حالة.

لكننا، وأمام حقيقة أن من غير الممكن التأكد من هذه الأرقام، وبمقاطعتنا شهادات سكان من المدينة، فقد ظهر لنا أن تلك الانتهاكات، لم تبلغ مرحلةً تكون فيها ظاهرةً واسعة الانتشار، وإن كان الخوف قائماً من احتمال إعادة العمل بقانون «حماية وإدارة ملكيات الغائبين». القانون هذا، سيمنح حال صدوره شرعية، على نطاق واسع، لمثل تلك الممارسات في مدينة الرقة وعموم مناطق الجزيرة السورية الأخرى، الخاضعة لسلطة حكومة الإدارة الذاتية لشمال وشرق سوريا.

وبالمجمل، تعد قوات التحالف الدولي بقيادة الولايات المتحدة الأميركية، والتي نفذت الضربات الجوية والقصف المدفعي الداعم لقوات سوريا الديمقراطية، في معاركها بالمنطقة، بالإضافة لهذه الأخيرة، سلطة الأمر الواقع على الأرض. عليه، فقوات التحالف (وقسد) هما المسؤولان الرئيسيان رسمياً، عن الانتهاكات الأشد وطأة لحقوق الملكية العقارية، في مدينة الرقة.

فكما سلف، وحسب أرقام تقرير معهد التدريب والبحوث التابع للأمم المتحدة المذكور أعلاه، فإن تضرراً أكثر من 10 آلاف مبنياً بفعل العمليات العسكرية، قد وقع بين شباط/فبراير 2017 وتشيرين الأول/أكتوبر من ذات العام، وهي الفترة التي شهدت المعارك الأكثر حدّة بين قوات سوريا الديمقراطية وتنظيم «داعش» الإرهابي.

يعني ذلك فيما يعنيه، أنّ حوالي 83% من الأضرار في أبنية مدينة الرقة حصلت حينذاك، وبفعل القصف الجوي والمدفعي المصاحب للعمليات العسكرية، التي نفذ التحالف الدولي وحلفاؤه على الأرض القسط الأوفر منها.

ورغم تقديم الخارجية الأميركية، ووكالات إنسانية تابعة لحكومة الولايات المتحدة، الدعم لبرامج التعافي المبكر ورفع الأنقاض من المدينة، واستعادة بعض الخدمات، يؤكد عاملون في المجال الإنساني أن هذه البرامج لا تلبّي إلا جزءاً ضئيلاً من حاجة المدينة لاستعادة عافيتها. حاجات المدينة متعددة الجوانب، في ما يخص الإعمار، تقع في المقدمة منها الاحتياجات ذات الصلة بالبنية التحتية، وهي الأكثر إلحاحاً، وبالطبع مساعدة السكّان على العودة، من خلال تقديم التسهيلات الكفيلة بإعادة إعمار بيوتهم ومساكنهم.

أما بالنسبة لعمليات الاستيلاء التعسفي على الملكيات الفردية للسكان الموجودين خارج مدينة الرقة، سواءً منهم من كان من المقيمين داخل الأراضي السورية أو خارجها، فالحال هو نفسه. فبحكم كون قوات سوريا الديمقراطية والإدارة الذاتية سلطة الأمر الواقع في المنطقة، بالإضافة إلى التحالف الدولي الذي يقدم الغطاء العسكري والسياسي لها. ذلك، خاصةً وأنّ الباحث استطاع توثيق حالتين لجأ خلالهما المتضررون إلى المحاكم (ديوان العدالة)، دون أن يتمكنوا من الحصول على قرار نهائي بتسليم العقار، رغم استيفائهم كل الأوراق القانونية.

<sup>20</sup> Syria's Raqqa homeowners fight against illegal confiscation of their properties, Middle East Eye, 30 August 2020 - 20

Link <https://bit.ly/3bnCPvx>

وفي حين جرى تقديم بدائل في مرة واحدة، من بينها سكن بديل لإحدى تلك العوائل المتضررة، فإن الإجراء هذا يتناقض وحق هذه العوائل في استعادة حقوق امتلاك العقارات المسلوقة، والتصرف والانتفاع بها.

### أنماط الانتهاكات في الرقة:

حالة المالك				الاحتمالية
لا يسكن في الرقة ومن موقف سياسي مغاير	لا يسكن في الرقة	يسكن في الرقة ومن موقف سياسي مغاير	يسكن في الرقة	
				احتمال منخفض لتعرضه لانتهاك لحقوق الملكية
				احتمال متوسط لتعرضه لانتهاك لحقوق الملكية
				احتمال مرتفع لتعرضه لانتهاك لحقوق الملكية

### 2,2 - منطقة عفرين:

تقع منطقة عفرين شمال سوريا على الحدود مع تركيا، مركزها مدينة عفرين التي تبعد 70 كم إلى الشمال الغربي من مدينة حلب، وتضم المنطقة مركز مدينة عفرين وستة نواحي أخرى، وتسيطر على المنطقة اليوم، قوات "الجيش الوطني"، وقد بلغ عدد سكان منطقة عفرين قبيل عام 2011، حوالي 500 ألف نسمة.<sup>21</sup>

وبينما تضاعف هذا العدد تقريباً خلال السنوات الماضية، منذ 2011، حيث سكن المنطقة عدد كبير من النازحين، من محافظة حلب وغيرها من المناطق، بسبب ظروف الاستقرار النسبي فيها، شهدت المنطقة بالمقابل، موجات نزوح واسعة للسكان هرباً من العمليات العسكرية في عام 2018. ويسكن المنطقة اليوم حسب تقديرات مكتب تنسيق الشؤون الإنسانية التابع للأمم المتحدة 438256 نسمة، بينهم 283287 من النازحين، أي إن عدد سكان المنطقة من النازحين إليها، اليوم، يزيد عن عدد السكان الأصليين.

تسيطر فصائل من المعارضة السورية بشكل كامل على منطقة عفرين، منذ شهر آذار عام 2018، بنتيجة عملية عسكرية أطلق عليها مسمى عملية «غصن الزيتون»، حصلت بإسناد تركي حاسم، وهدفت إلى إخراج قوات سوريا الديمقراطية من المنطقة. لقد تسببت تلك العمليات في موجات نزوح واسعة، أدت إلى انخفاض أعداد السكان الأصليين المقيمين في المنطقة اليوم، إلى أكثر بقليل من 150 ألفاً، بعد أن كان عددهم قبيل عام 2011 يقارب الـ 500 ألف نسمة.

وتدير عفرين مجالس محلية، موزعة على نواحي المنطقة السبع، وترتبط تلك المجالس شكلياً بالحكومة السورية المؤقتة، لكنّها أيضاً ترتبط بشكل غير رسمي، بالقوى المسيطرة على المنطقة.

21 - خمس معلومات لا تعرفها عن عفرين، صحيفة عنب بلدي، منشورة بتاريخ 23 كانون الثاني 2018، الرابط <https://bit.ly/3rEn7lz>



## أبرز أشكال الانتهاكات لحقوق الملكية والجهات المسؤولة عنها:

يدرس هذا القسم، وضع انتهاكات حقوق الملكية بين عامي 2018 و2020.

وقد سبق أن قام فريق معهد التدريب والأبحاث التابع للأمم المتحدة، بتحليل بيانات الأضرار الصناعية الخاصة بمدينة عفرين، بعد العمليات العسكرية التي شهدتها مطلع العام 2018، وخُص التقرير<sup>22</sup> الصادر بالاشتراك مع منظمة ريتش، إلى أنّ 196 من مباني المدينة قد تضرر خلال تلك العمليات، من بينها 67 مبنى تهدم بالكامل.

وقد ركزت معظم التقارير الحقوقية على حالات الاستيلاء على العقارات، باعتبارها الأكثر شيوعاً بين انتهاكات حقوق الملكية في المنطقة، وقد شهدت المنطقة حالات استيلاء على عقارات سكنية وتجارية كما على أراضي زراعية.

وقد كان جزء من تلك الحالات المسجّلة، يحدث بينما مالكو العقارات موجودون ويشغلون تلك الملكيات، فيما سُجلت حالات استيلاء واسعة على ممتلكات الغائبين، حسب شهادة أحد الحقوقيين من المدينة.

ويوضح لنا حقوقي من سكان مدينة عفرين الأصليين، خلال مقابلة لحساب البحث، آلية حدوث هذه الانتهاكات، مشيراً إلى دور الفصائل العسكرية المسيطرة على المنطقة «بتقسيمها لقطاعات يسيطر كل فصيل منها على أحدها، ويقوم بالاستيلاء على الملكيات ضمن هذا القطاع، خاصةً منها العائدة لمالكين غائبين، تحت ذريعة انتماء أحد أفراد الأسرة لحزب العمال الكردستاني، الذي تحظره تركيا»، ولقد سُجل وفقاً لما أكدّه محدّثنا، حدوث حالاتٍ حيث تم طرد مدنيين من بيوتهم وأراضيهم تحت نفس الذريعة، بينما تُركت ملكيات أخرى على نطاق واسع، لإسكان نازحين آخرين فيها، ممن قدموا من مناطق مختلفة.

ويؤكد محتوى الشهادات المتقاطعة من سكان المدينة، والمعلومات التي تسوّى لنا الاطلاع عليها، حقيقة أنّ عمليات الاستيلاء على الملكيات، يمكن مطابقتها بسهولة مع نسبة النازحين من السكان الأصليين، فإذا كان قرابة ثلثي السكان مهجرين اليوم، فإنّ ثلثي العقارات والملكيات في المدينة جرى الاستيلاء عليها بشكل رئيسي من الفصائل العسكرية (لكن أيضاً من النازحين المدنيين والهيئات الإدارية المشرفة على المنطقة). وقد سبقت في هذا الصدد أشار تقرير<sup>23</sup> صادر عن لجنة التحقيق الدولية الخاصة بسوريا، إلى ارتكاب الفصائل المسيطرة على المنطقة، ما يشتهه في كونها جرائم حرب، من بين هذه الجرائم، عمليات الاستيلاء الممنهج وواسع النطاق، على الأراضي والممتلكات. كذلك، تفيد تقارير الأمم المتحدة بأن استيلاء قواتٍ عسكريةٍ على مدارس ومستشفيات، حال دون تشغيلها ضمن حالتها الأصلية، وتسبب تالياً في إضعاف قدرات قطاع التعليم.

وقد كان مما يعزز هذا القصور الكارثي، وجود عامل التباين الجغرافي بين البلدات والقرى، ووعورة الطرقات، ما يجعل تلك المؤسسات المستولى عليها، الخيار شبه الوحيد للسكان، المصدّر عليهم حقهم العمومي فيه، باعتبار تلك المؤسسات مرافق للخدمة العامة.

وإذ تسيطر المجالس المحلية في المنطقة، في الحالة العادية، على جزء كبير من الملكيات العامة، مثل المؤسسات الحكومية، تعد سيطرة قوات الفصائل على بعض تلك الملكيات التي اتخذتها مقرات لها في المنطقة، في عداد الأشياء التي تتخذ صفة الأمر الواقع.

SYRIAN CITIES DAMAGE ATLAS – REACH and UNitar, Link <https://bit.ly/3cg76vD> - 22

UN Commission of Inquiry on Syria: No clean hands – behind the frontlines and the headlines, armed actors continue to subject - 23 civilians to horrific and increasingly targeted abuse, Geneva, 15 September 2020, Link <https://bit.ly/38jAmR0>

### أنماط الانتهاكات في منطقة عفرين:

حالة المالك				الاحتمالية
لا يسكن في عفرين ومن موقف سياسي مغاير	لا يسكن في عفرين	يسكن في عفرين ومن موقف سياسي مغاير	يسكن في عفرين	
				احتمال منخفض لتعرضه لانتهاك لحقوق الملكية
				احتمال متوسط لتعرضه لانتهاك لحقوق الملكية
				احتمال مرتفع لتعرضه لانتهاك لحقوق الملكية

### 2,3 - منطقة جسر الشغور:

تقع منطقة جسر الشغور شمال غرب سوريا، ضمن النطاق الجغرافي لمحافظة إدلب، بالقرب من الحدود مع تركيا، ويمر منها نهر العاصي. مركزها مدينة جسر الشغور التي تقع على الطريق الدولي الواصل بين مدينتي حلب واللاذقية، الذي يعرف بالطريق (M4)، ويعد من الناحية الاستراتيجية، ثاني أهم طريق دولي في البلاد، بعد طريق (أتوستراد) (M5).

تبلغ مساحة منطقة جسر الشغور 1077 كم مربع، بينما بلغ عدد سكانها قبيل عام 2011 حوالي 150 ألف نسمة حسب بيانات مكتب الإحصاء المركزي في سوريا، أما اليوم، فحسب تقديرات مكتب تنسيق الشؤون الإنسانية التابع للأمم المتحدة يبلغ تعداد السكان فيها 304087 نسمة، بينهم 148285 نسمة من النازحين.

ويسيطر على المنطقة، بشكل رئيسي، فصيلان عسكريان هما تنظيم «هيئة تحرير الشام» و«الحزب الإسلامي التركستاني». وهذا الأخير، تشكيل عسكري حليف للهيئة، ينتمي أعضاؤه لإقليم شينج-يانغ ذي الأغلبية المسلمة في الصين، والحزب المتحالف بالأساس مع حركة طالبان الأفغانية وتنظيم القاعدة هناك، وقد إلى سوريا بناءً على العلاقات بين تنظيم القاعدة الأم وتنظيم «هيئة تحرير الشام» المتفرع عنه، وذلك حين كانت «الهيئة» تعمل تحت مسمى «جبهة النصر لأهل الشام»، وما يزال يمتلك صلاتٍ رسمية مع القاعدة، في الوقت الذي حلت فيه «الهيئة» هذه الصلات. تقوم «حكومة الإنقاذ» المرتبطة بالهيئة، بالإشراف على المؤسسات المدنية في المنطقة، وتتبع المحاكم فيها لتلك الحكومة، التي تشرف بشكل مباشر، على الخدمات وعمل المؤسسات فيها، مثل المجالس المحلية.

وبرغم وجود حكومة الإنقاذ، فإنّ مسؤول الملف الاقتصادي في الهيئة، لا يزال يمتلك صلاحيات واسعة فيما يخص تحديد مصير أملاك الغائبين، وعدداً من الملفات الاقتصادية الأخرى.



## أبرز أشكال الانتهاكات لحقوق الملكية والجهات المسؤولة عنها:

رغم تعرضها إلى عمليات قصف واسعة، تكاد لا توجد تقديرات دقيقة حول حجم الدمار في جسر الشغور، وتفيد شهادات متقاطعة للسكان، بأن ما يقرب من ثلث مباني المدينة قد تعرض لأضرار نتيجة عمليات القصف.

في هذا الصدد، يضيف ناشط في المجال الإغاثي أن أعدادا كبيرة من المباني التي طالتها أضرار نتيجة القصف، انتهى بها الحال إلى وضعٍ من الاكتظاظ السكاني ضمن مساحاتٍ أضيق، بحيث بات من الجائز جداً أن ترى ثلاث عائلات تسكن في شقة واحدة.

تمنحنا هذه الشهادات، لمحة عن حالة الملكيات العقارية في المدينة، التي تأذت بشكل فادح، بنتيجة المعارك وعمليات القصف الجوي والمدفعي، وبخاصة بعد أن سيطرت قوات من المعارضة وتحالف فصائل إسلامية على المنطقة بشكل كامل عام 2015، وما تبع تلك الأحداث من معارك خلال العام 2019 وبداية 2020، في عموم مناطق محافظة إدلب.

وحسب عدد من التقارير الحقوقية<sup>24</sup>، وبمقاطعة شهادات لسكان خلال مقابلاتٍ أجريت لحساب البحث، فإنه وبالإضافة إلى عمليات القصف التي أدت إلى تضرر جزء كبير من العقارات السكنية في المنطقة، سُجلت حالات حيث قامت تنظيمات مثل «الحزب الإسلامي التركستاني» بالاستيلاء على ملكيات خاصة.

هذا الإجراء الحاصل على نطاق واسع، استهدف بشكل محدد قرىٍ يتبع ساكنها الديانة المسيحية، حيث جرى تهجير الجزء الأكبر منهم، مثال ذلك قرية الغسانية. وإذ اعتبر التنظيم الجهادي المتطرف، أنّ الاستيلاء على ملكيات أتباع ديانة مختلفة، هو حق طبيعي له، أيدت هذا التوجه بقوة «هيئة تحرير الشام» متيحة لـ «الإسلامي الكردستاني»، بصفتها الفصيل المسيطر على التحالف الإسلامي المتحكم بمقدرات المنطقة، الاستيلاء على ملكيات كبيرة للسكان المهجرين، بخاصة أتباع الديانة المسيحية، في قرية الغسانية أو غيرها من القرى. هذا التعدي، طال فضلا عن أملاك سكان القرى ذات الوضع الخاص هذه، أملاكا واقعة ضمن نطاق مدينة جسر الشغور، تعود ملكيتها لأشخاص مسيحيين، أو أشخاص يقيمون في مناطق سيطرة النظام السوري، وكل ذلك بذريعة تعاملهم مع قوات النظام.

وحسب المقابلات التي أجريت مع عاملين في مديريات السجل العقاري، فقد امتنعت تلك المديريات عن تثبيت تلك الوقائع على السجلات، وهو ما يدعم حق المالكين الأصليين، لكن المالكين من جهتهم يخشون المطالبة بحقوقهم، خوفاً من الاعتقال والإعدام لدى تلك التنظيمات، التي سبق لها القيام باعتقالات أو إعدام معتقلين بتهم غائمة وفي ظروف عشوائية، ومن دون محاكمات.

24 - الاستيلاء على الممتلكات العامة والخاصة في منطقة جسر الشغور في ريف إدلب، تقرير صادر عن مركز سوريون من أجل الحقيقة والعدالة، بتاريخ 25 أيلول/سبتمبر 2017، مستعاد بتاريخ 1 كانون الأول/ديسمبر 2020. الرابط.

## أنماط الانتهاكات في منطقة جسر الشغور:

حالة المالك				الاحتمالية
لا يسكن في جسر الشغور ومن موقف سياسي مغاير أو ينتمي لديانة غير الإسلام السني	لا يسكن في جسر الشغور	يسكن في جسر الشغور ومن موقف سياسي مغاير أو ينتمي لديانة غير الإسلام السني	يسكن في جسر الشغور	
				احتمال منخفض لتعرضه لانتهاك لحقوق الملكية
				احتمال متوسط لتعرضه لانتهاك لحقوق الملكية
				احتمال مرتفع لتعرضه لانتهاك لحقوق الملكية

\* \* \*



## الاستنتاجات:

- تميل أغلب المؤسسات المعنية بتنظيم حق الملكية في شمال سوريا، إلى اعتماد نصوص قرار إنشاء السجل العقاري السوري رقم 188 الصادر عام 1926، أو إلى مقارنة هذا القانون مقارنة محلية، لكن ذلك يعد غير كافي لضبط عمل تلك المؤسسات، وذلك بسبب اعتماد سلطات الأمر الواقع في شمال سوريا، في إجراءاتها التنفيذية، على مجموعة من النصوص القانونية والمرجعيات، التي تتضارب مع القانون السوري.
- غالباً ما أسهم الاحتفاظ بالسجلات العقارية الأصلية في المناطق المختلفة، واستمرار موظفي دوائر السجلات العقارية في عملهم، في خلق نوع من الاستقرار في تلك السجلات، وساعد بالتالي في الحفاظ على وثائق الملكية، مشكلاً نوعاً من الحاجز، وإن كان غير نهائي، أمام الانتهاكات لحقوق الملكية، خاصةً منها تلك التي تفضي إلى تغيير الصفات المادية، أو نقل الملكية التعسفي.
- لا تزال محاولات تنظيم وتوثيق حقوق الملكية في المناطق الخارجة عن سيطرة حكومة النظام في سوريا محاولات أولية، ولا يمكن اعتبارها كافية ضمن الظروف الحالية، إذ تواجه العديد من العوائق التي تمنع المواطنين، ممن يعيشون خارج منطقتهم الأصلية، أو خارج البلاد، من التصرف في أملاكهم.
- تعتبر عفرين أكثر المناطق تسجيلاً للانتهاكات حق الملكية في الشمال السوري، ويعود ذلك لأسباب عدة، أهمها عملية التهجير الواسع لما يقارب ثلثي السكان الأصليين من المنطقة، والصلاحيات شبه المطلقة التي تملكها الفصائل، دون وجود القوة التنفيذية لدى المحاكم لإصدار قرارات ملزمة، فيما يعزز غياب التنظيم الفعلي، وغياب دور الفاعلين المحليين، تزايد وتيرة تلك الانتهاكات.
- يبقى تدمير وتضرر المباني السكنية والملكيات الخاصة نتيجة عمليات القصف، الانتهاك الأكبر والأبعد أثراً في سوريا تجاه حق الملكية، هو الذي يخلق أوضاعاً لا يمكن تصحيحها إلا بتقديم مساعدات نوعية للمتضررين، كما أنّ تأثير العمليات العسكرية والقصف على البنى التحتية، والملكيات العامة، يؤدي أيضاً إلى أن تكون الملكية الفردية عديمة القابلية للانتفاع، في ظل عدم وجود أي خدمات أو مرافق، مما يعد بنية تحتية وعاملاً ضرورياً لتحقيق المصالح المتنوعة لأفراد المجتمع، ضمن الشبكة الاجتماعية.
- يعتبر النازحون واللاجئون أضعف الفئات أمام انتهاك حق الملكية، خاصةً منهم من تعتبرهم السلطات غير مؤيدين لها، أو يختلفون سياسياً أو دينياً أو عرقياً.
- يعتبر الاستيلاء على العقارات والملكيات الخاصة واحداً من أكثر الانتهاكات لحق الملكية شيوفاً في شمال سوريا، ويتمثل عادةً بالاستيلاء بهدف الاستثمار أو الاستفادة، من دون تغيير الأوصاف المادية، أو مع عدم القدرة على تثبيت هذا الاستيلاء قانونياً حتى الآن (ظهرت بوادر لقوينة الاستيلاء على الممتلكات، أبرزها محاولة الإدارة الذاتية إصدار قانون «حماية وإدارة أملاك الغائب». تنذر هذه الخطوات بأن سلطات الأمر الواقع، قد تتجه لإصدار قوانين تشرع تلك العملية لاحقاً).
- تمتلك قوى الأمر الواقع سيطرة شبه تامة على المؤسسات المدنية المسؤولة عن الأمور العقارية، مما يؤثر على دور تلك المؤسسات.

## التوصيات:

### إلى الأطراف الإقليمية والدولية الفاعلة في سوريا:

- تحميل سلطات الإدارة الذاتية مسؤولياتها كافة، بما يخص تسهيل وتوفير المساعدة للاجئين السوريين الراغبين بإصدار وكالاتٍ والتصريف بأملكهم، عبر توكيل الأقارب أو الوكلاء القانونيين، من دون وضع أي عوائق أمامهم، على أساس العرقية التي ينتمون إليها، أو الميل السياسي.
- دعم مشاريع التعافي المبكر في مدينة الرقة، التي تعرضت للدمار نتيجة العمليات العسكرية، التي قادها التحالف الدولي لمحاربة تنظيم داعش، ومساعدة المدنيين الراغبين بالعودة إلى بيوتهم، من خلال تقديم منح مالية تسهم في دفع جزء من تكاليف إعادة إعمار المنازل والأسواق التجارية، ومع ضمانات بالأمر عن طريق (قسد).
- كف يد الفصائل العسكرية بشكل نهائي عن المدنيين، وإعطاء كامل الصلاحيات لإدارات محلية منتخبة، تضمن وجود نسبة وافية من التمثيل للسكان المحليين، ومشاركتهم الفاعلة في اتخاذ القرارات المتعلقة بشؤون معيشتهم، مع ضمان أن يشمل نفاذ القرارات القضائية، جميع الأطراف.
- تسهيل عودة النازحين إلى مدنهم وبلداتهم، التي كانوا قد غادروها نتيجة العمليات العسكرية، وضمان سلامتهم وحقوقهم الأساسية، بما فيها حق استعادة ملكياتهم الخاصة، ووصولهم إلى الخدمات الأساسية.

### إلى اللجنة الدستورية ومكتب المبعوث الخاص للأمين العام للأمم المتحدة إلى سوريا:

- التأكيد على عدم شرعية أية إجراءات تقوم بها سلطات الأمر الواقع، في مناطق سيطرتها، لصالح تغيير واقع الملكيات في البلاد، والنظر إلى مسألة حقوق الملكية في البلاد، كإحدى محددات العمل الأساسية في المرحلة المقبلة، باعتبار أهميتها على عدة مستويات، بدءاً بالحاج مسألة عودة اللاجئين والنازحين، مروراً بتمهيد أسباب الاستقرار السياسي والاقتصادي، وتماسك النسيج المجتمعي، ووصولاً إلى تحقيق السلم الأهلي في مستقبل البلاد.

### إلى الفاعلين المحليين وسلطات الأمر الواقع:

- الامتناع عن إجراء نقلٍ للملكيات، في حالة غياب الأطراف المعنية، وضمان سيادة القانون واستقلال القضاء، وأن تكون جميع الإجراءات المتعلقة بإدارة حقوق الملكية، مؤقتة وموقوفة إلى حين قيام سلطة شرعية على نطاق وطني، تقوم بتسليم ملف السجلات العقارية.

### إلى الدول الداعمة لقوى الأمر الواقع في سوريا:

- العمل على احداث آلية مسائلة قانونية تضمن متابعة ومحاسبة المسؤولين عن الانتهاكات التي حصلت ومنع تكرارها، وتعويض أصحابها.
- مساعدة الأطراف المحلية على فصل المؤسسات المدنية عن العسكرية، وتقديم المساعدة لتأمين وصول الأشخاص إلى ممتلكاتهم والوثائق الضامنة لحقوقهم.



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

المحامي محمد حاج عبو ..... مدير الشؤون القانونية في وزارة الادارة المحلية  
المحامي محمود العلي ..... أمين سر مجلس محافظة الرقة أمين سر فرع محامي الرقة  
المحامي عبد العزيز درويش ..... أمين سر مجلس فرع نقابة المحامين الاحرار بحلب





# الإجراءات العقارية في المناطق خارج سيطرة النظام