

سلسلة تقارير مرصد انتهاكات حقوق السكن و الأرض والملكية

التقرير الثالث

التزوير وسلب الملكيات في ريف حلب

اليوم التالي
لدعم الانتقال الديمقراطي في سوريا



THE DAY AFTER
Supporting Democratic Transition In Syria

إعداد التقرير:

أحمد مراد

مدير المشروع :

أحمد طه

المدير التنفيذي:

معتصم السيوفي

tda-sy.org



2025

© جميع الحقوق محفوظة لمنظمة اليوم التالي

الفهرس

- 05 أولًا- ملخص تنفيذي
- 07 ثانيًا- المنهجية
- 08 ثالثًا- المقدمة
- رابعًا: أهمية الوثائق والمعلومات الصادرة عن أمانة السجل المدني وتأثيرها على الملكية العقارية
- 09 أ- أهمية السجل المدني في المعاملات العقارية
- ب- مكونات السجل المدني
- 11 خامسًا- دراسة حالة: تزوير سجلات مدنية بهدف السيطرة على أملاك خاصة
- الحالة الأولى: بيع عقارات خالد ريمان بعد وفاته
- الحالة الثانية: تزوير قيد مدني لمحمود
- الحالة الثالثة: تزوير بطاقة شخصية وبيع ممتلكات نجاح
- 20 سادسًا- استنتاجات
- 21 سابعًا- التوصيات

ملخص تنفيذي

مع خروج منطقة اعزاز عن سيطرة النظام السوري في عام 2017، وانسحاب مؤسسات الدولة، أنشئت أمانة محلية للسجل المدني بإدارة موظفين محليين يفتقرون إلى الخبرة والكفاءة. بدأ السجل المدني بمنح الوثائق الرسمية دون وجود مستندات قانونية، ما أدى إلى تفشي عمليات تزوير الوثائق الرسمية، مثل البطاقات الشخصية والوكالات العقارية. استخدمت هذه الوثائق المزورة لاحقاً في تنفيذ عمليات بيع وشراء غير قانونية، ما أدى بدوره لانتهاك حقوق المالكين الأصليين وخلق نزاعات قانونية واجتماعية معقدة.

أدى تزوير هويات الأفراد، خاصة الغائبين أو المتوفين، لإنشاء وكالات عامة أو خاصة تسمح ببيع ممتلكاتهم دون علمهم أو موافقتهم، نتج ذلك عن غياب السجلات الرسمية، مع عدم وجود دفاتر سجل مدني أو وثائق متممة يمكن الرجوع إليها للتحقق من صحة المعلومات، ويتم الاعتماد على قيود مدنية غير موثوقة لإثبات حياة الأفراد أو وفاتهم، مما يسهل عمليات التزوير وتنفيذ عمليات بيع بناءً على وكالات لأشخاص متوفين.

هذه الممارسات أفضت إلى ضياع حقوق المالكين الأصليين، وبيع ممتلكاتهم دون علمهم، أو تقسيم العقارات وبيعها لأشخاص آخرين (شاري حسن النية) الذين قد لا يكونون على علم بعمليات التزوير، كذلك تؤدي إلى تراجع الثقة في السجل العقاري، حيث تفقد المؤسسات العقارية مصداقيتها، ويصبح من الصعب التأكد من صحة ملكية العقارات، وتساهم عمليات الاحتيال، حكماً، بتراجع الاستثمار في المنطقة بسبب عدم وجود ضمانات لحماية حقوق الملكية. كذلك تظهر نزاعات بين المالكين الأصليين والمشتريين الجدد الذين قد يكونون ضحايا لعمليات التزوير، ما يؤثر على العلاقات الاجتماعية سلباً بسبب النزاعات العقارية.

وقد أظهرت الحالات العيانية التي تم الاستقصاء حولها، ضعفًا كبيرًا في الرقابة والإدارة في أمانات السجل المدني والعقاري، أدى إلى انتشار عمليات التزوير والفساد، مما سمح بحدوث انتهاكات جسيمة لحقوق الملكية. متكئًا على حالات تزوير شملت الهويات الشخصية والوكالات القضائية والعقود، ما أدى إلى نقل ملكيات عقارية بشكل غير قانوني.

ومع غياب الضوابط الصارمة نتيجة آليات العمل في أمانات السجل المدني، تم استغلال الثغرات القانونية والإدارية من قبل المنتهكين لإضفاء شرعية ظاهرية على عمليات البيع والشراء غير القانونية، ما أدى إلى ضياع حقوق الملكية لأصحابها الأصليين، وهو ما سيخلق نزاعات قانونية من ناحية وتغييراً في التركيبة السكانية للمنطقة وتهديداً للاستقرار الاجتماعي والاقتصادي في مناطق تعاني من نزاعات ونزوح سكاني.

ثانياً- المنهجية

اعتمد التقرير على الاستقصاء عبر أدوات مختلفة لجمع البيانات والتحقق منها استخدام المصادر المفتوحة، المقابلات المعمقة مع شهود على الانتهاكات، فضلاً عن الصور الخاصة التي زودنا بها من تعرضوا للانتهاك. وعملنا على مقاطعة روايات الشهود مع المصادر الأخرى.

قبل البدء بالبحث والاستقصاء، أجرت اليوم التالي جلسة عصف ذهني مع خبراء عقاريين وحقوقيين وباحثين وصحفيين لبحث حالة انتهاكات حقوق الملكية والسكن، ورسم خارطة للانتهاكات التي يمكن العمل عليها. حاولنا رصد الانتهاكات المرتبطة بصفة الآتية وما تزال مستمرة حتى الآن مع مراعاة أنها تشكل نمط انتهاك من خلال تكراره في أكثر من منطقة جغرافية داخل مناطق سيطرة قوات الجيش الوطني.

وتبع جلسة العصف الذهني مع المتخصصين والخبراء جلسات عصف ذهني أخرى مع الباحث الميداني للعمل على الانتهاك الذي يحقق الشروط الأساسية التي يحاول المرصد الإضاءة عليها وهي الآتية والنوعية والتكرار، بالإضافة لتوثيق انتهاك من زاوية لم يوثق بها من قبل.

استخدم فريق البحث الميداني المؤلف من باحث رئيسي و8 راصدين ميدانيين، أدلة جمع البيانات، تضمن معرفة السياق العام للانتهاك، وأنماط الانتهاكات والمسؤولين عنها، وطبيعة الأشخاص الذين تعرضوا للانتهاك.

وأجرى فريق الرصد والبحث الميداني تدريباً في العمل على المصادر المفتوحة ودليلاً لإجراء المقابلات. حاول فريق البحث تجاوز المخاطر الأمنية والوصول للمعلومات مع المخاطر التي قد تلحقها سلطات الأمر الواقع بالباحث، والتي قد تصل إلى الاعتقال. تم تجاوز تلك التحديات كان من خلال:

• • •
استخدام المصادر
المفتوحة وأدوات جمع
البيانات بالصورة
الأمثلة

• • •
قدرة فريق البحث الميداني
وعلاقاته التي مكنتنا من
الحصول على الوثائق
الداعمة لهذا البحث

• • •
الموافقة المستنيرة من
الشهود، تتضمن تعهد
اليوم التالي باستخدام
المعلومات المقدمة
لهدف البحث وعدم الإشارة
للاسم الصريح للمصدر
حفاظاً على أمنه الشخصي،
خاصة وأن غالبية الشهود.

ثالثاً- المقدمة

تعد مدينة أعزاز في شمال سوريا نموذجًا للتحوّلات السياسية والعسكرية التي شهدتها المنطقة منذ اندلاع الثورة السورية. فقد مرت المدينة بمراحل متعددة من السيطرة، بدءًا من خروجها عن سيطرة النظام السوري في عام 2012، مروراً بسيطرة المعارضة وتنظيم داعش، وانتهاءً بعملية "درع الفرات" التي أنهت وجود التنظيم في المنطقة عام 2017. هذه التغييرات المتلاحقة أدت إلى انسحاب مؤسسات الدولة وخلق فراغ إداري كبير.

في ظل هذا الوضع، أنشئت أمانة السجل المدني في أعزاز في نهاية عام 2017، كبديل عن السجلات المدنية التي كانت قائمة قبل عام 2012. ومع ذلك، واجهت هذه الأمانة تحديات كبيرة، منها نقص الخبرة لدى الموظفين المحليين، وغياب السجلات المدنية الأصلية، وتوزيع المناصب الحكومية على أساس المحاصصة العائلية. هذه العوامل أدت إلى مشكلات جسيمة في إدارة الوثائق المدنية، مثل تسجيل الولادات والوفيات والزواج والطلاق، وإصدار البطاقات الشخصية.

بطلول عام 2019، تم اعتماد نموذج جديد للبطاقات الشخصية ألغى ذكر القرية أو المدينة الأصلية للمواطن، مما يعد مخالفة للقانون السوري ويساهم في تغيير التركيبة السكانية للمنطقة. بالإضافة إلى ذلك، أدى غياب السجلات الأصلية وانتشار التزوير إلى تفاقم المشكلات المتعلقة بحقوق الملكية والسكن، حيث أصبحت الوثائق المزورة تُستخدم في الاحتيال على الأراضي والعقارات.

يهدف هذا البحث إلى تسليط الضوء على انتهاكات تزوير الوثائق المدنية في شمال غرب سوريا، وتأثيراتها السلبية على حقوق الملكية والسكن، مع التركيز على المناطق الواقعة خارج سيطرة النظام السوري. كما يحاول البحث تحليل الأسباب الكامنة وراء هذه الانتهاكات وآثارها المستقبلية على الأجيال القادمة.

وهنا، لا بد من تعزيز الرقابة والإشراف على عمل المؤسسات الحكومية، ومنها السجل المدني وتدريب الموظفين على القوانين والإجراءات الصحيحة لتسجيل الوثائق، وتطوير نظام إلكتروني موحد لتسجيل الوثائق والتحقق من صحتها، مع ربطه بمناطق أخرى في سوريا، وتوعية المواطنين بحقوقهم القانونية وكيفية حماية ممتلكاتهم من التزوير، وتشكيل لجان قانونية للتحقيق في حالات التزوير السابقة وإعادة الحقوق إلى أصحابها.

رابعاً- أهمية الوثائق والمعلومات الصادرة عن أمانة السجل المدني وتأثيرها على الملكية العقارية

تُعد الوثائق والمعلومات الصادرة عن أمانة السجل المدني عنصراً أساسياً في ضمان سلامة وشرعية المعاملات العقارية، خاصةً في عمليات نقل الملكية. تعتمد المؤسسات الحكومية والقانونية بشكل كبير على هذه الوثائق لتوثيق الحقوق والملكيّات، مما يجعل السجل المدني مصدرًا رئيسيًا للمعلومات المتعلقة بحالة الأفراد القانونية، مثل حالات الحياة والوفاة، والتي تؤثر بشكل مباشر على صحة المعاملات العقارية.

أ- أهمية السجل المدني في المعاملات العقارية:

1- تأثير المدة على المعاملات العقارية والوثائق المرتبطة بالسجل المدني.

- o تتراوح مدة صلاحية القيد المدني حسب مكان إصداره:
- o خمسة أيام إذا كان الموكل يقيم في نفس منطقة المكتب المعاون.
- o عشرة أيام إذا كان القيد صادرًا من محافظة أخرى.
- o شهر واحد إذا كان القيد صادرًا من بلد أجنبي.

2- التحديات في المناطق المتأثرة بالصراعات:

- في المناطق التي تشهد نزاعات مسلحة أو تهجيرًا قسريًا، تزداد صعوبة التحقق من صحة الوثائق الشخصية وحالة الأفراد.
- تتطلب هذه الظروف تعزيز الإجراءات الاحترازية من قبل السلطات المحلية، مثل المجالس المحلية والمحاكم، لضمان دقة الوثائق الصادرة عن السجل المدني.

3- تأثير وفاة أحد طرفي الوكالة على الملكية العقارية:

- تنتهي صلاحية الوكالة العامة في حالة وفاة الموكل أو الوكيل، مما يشكل تحديًا كبيرًا في إتمام المعاملات العقارية.
- يتم ربط القيد المدني بالوكالة للتأكد من أن الموكل لا يزال على قيد الحياة عند استخدام الوكالة في عمليات البيع.
- ومع ذلك، تُلاحظ أخطاء في بعض المناطق، مثل منطقة أعزاز، حيث يتم استخدام وكالات مصدقة دون التحقق الكافي من حالة حياة الموكل.

ب- مكونات السجل المدني:

1. **الدفاتر الورقية والإلكترونية:** تُسجل فيها جميع واقعات الأحوال المدنية، مثل الولادات والوفيات وطلقات الزواج والطلاق.

2. الوثائق المتممة:

- شهادات الولادة: تُصدر عن المشافي أو العيادات وتوثق المواليد الجدد، وتُعد الخطوة الأولى لتوفير هوية قانونية للمولود.
- شهادات الوفاة: تُصدر عن المشافي أو السجون وتُرفق بتقرير طبي وشهادة من المختار.
- عقود الزواج: تُوثق أمام المحاكم المختصة ثم تُسجل في أمانة السجل المدني.

خامساً

دراسة حالة تزوير سجلات مدنية بهدف السيطرة على أملاك خاصة

الحالة الأولى: بيع عقارات خالد ريمان بعد وفاته

توفي خالد ريمان، وهو من أصل أرمني، في عام 2019، بعد أن غادر قريته في عام 2012 متوجهاً إلى مدينة حلب مع عائلته، تاركاً وراءه ممتلكاته العقارية التي تشمل مساكن وأراضي زراعية. ومع ذلك، تم بيع هذه العقارات في عام 2023، أي بعد أربع سنوات من وفاته، مما أثار تساؤلات حول كيفية حدوث هذه العملية.

الجمهورية العربية السورية
وزارة الداخلية - الشؤون المدنية

بيان صادر عن أمانة سورية الواحدة بتاريخ : ٢٠٢٣/٠٩/٢٦ :٤٠:١٢ م برقم : ٣٨١٥٩٩٣٢

صورة قيد عائلي من السجلات المدنية للمواطنين العرب السوريين

محل القيد: قارلق

المحافظة: حلب	الاسم الوطني	النسبة	الامانة: حلب ش ٢	اسم ونسبة الأب الرقم الوطني	اسم ونسبة الأم الرقم الوطني	محل وتاريخ الولادة	الدين والمذهب
حلب	خالد	ريمان	الامانة: حلب ش ٢	محمد ريمان ٢٠٢٠٠٩٦٣٥١	صالحه حبان ٠٦٠٢٠٠٩٦٤٩٧	حلب بتاريخ ١٩٦٦/٠٥/٠٦ اليوم السادس من شهر ابر لعام الف وتسعمائة وست وستين ميلادي	إسلام
حلب	ملكه	عكو	الامانة: حلب ش ٢	علي عكو ٠٢٠٢٠٣٤٦٨٣٠	حسنه عكو الاربع ٠٦٠٢٠٣٤٧٦٥٠	حلب بتاريخ ١٩٧٥/٠٦/١٠ اليوم العاشر من شهر حزيران لعام الف وتسعمائة وخمس وستين ميلادي	إسلام
حلب	جهان	عصاف	الامانة: حلب ش ٢	محمد عصاف ٠٢٣٩٠٢١٥٧٩٥	ناجيه صلاحجي ٠٢٣٩٠٢١٥٨٥٨	حلب بتاريخ ١٩٨١/٠١/١٥ اليوم الخامس عشر من شهر كانون الثاني لعام الف وتسعمائة وواحد وتسعين ميلادي	إسلام
حلب	سنان	ريمان	الامانة: حلب ش ٢	خالد ريمان ٠٢٠٢٠٠٩٦٦٢٢	ملكه عكو ٠٢٠٢٠٣٤٧٦٨٨	حلب بتاريخ ٢٠٠٦/٠١/٠١ اليوم الأول من شهر كانون الثاني لعام الف وستة ميلادي	إسلام

القيد المدني لخالد ريمان

صورة (6)

ووفقاً لشهادة أحد الشهود، المدعو (ع)، وهو صاحب أحد المكاتب العقارية في مدينة مارع، تم بيع ثلاث عقارات (الأرقام 1575، 1571، 1584) في منطقة كلجبرين بإعزاز، والتي كانت مملوكة لخالد ريمان. تم تسجيل ونقل ملكية هذه العقارات من اسم خالد ريمان إلى أسم محمد نجار في السجل العقاري.

وأضاف الشاهد أن خالد ريمان غادر القرية في عام 2012 وتوفي في عام 2019، مما يثير التساؤل حول كيفية بيع العقارات بعد وفاته. ووصف الشاهد آلية البيع بأنها تضمنت تزوير هوية خالد ريمان من قبل شخص مجهول (يبدو أنه مأجور) بالتعاون مع محمد نجار. حيث قام الشخص المجهول بإبراز هوية مزورة لخالد ريمان في مكتب تنظيم الوكالات لدى نقابة المحامين، وتوكيل محامٍ لتمثله في عملية البيع.

■ أ- الوثائق والعقود:

نتيجة استقصاء الباحث الميداني وصلنا إلى عدد كبير من الملفات التي تثبت صحة عملية التزوير، تتضمن هذه الملفات:

بيان قيد عقاري للعقارات 1575، 1571، 1584 في منطقة كلجبرين 32 إعزاز أن العقار رقم 1575 هو أرض بعل سليخ مسجلة باسم خالد بن محمد ربحان التمام (مع وجود خطأ في النسب حيث تم ذكر "ربحان ريمان"). تم تسجيل بيع العقار لمصلحة محمد نجار بموجب عقد رقم 2522 لعام 2023.

مقنمه	اللاب	الام	تولد
المنطقة العقارية	رقم العقار	النوع الشرعي	المساحة
الملك	الوصاف	مقدار الحصة	

الرقم: ١٥٧٥ / اميري / لا يوجد مساحة / ارض بعل سليخ تزرع حبوب *

تصرفا: خالد بن محمد ربحان وصاحبة / ١٩٦٦

٢٠٢٣/٢٥٢٢: دعوى تثبيت بيع التمام لمصلحة محمد نجار بن عبدالرحمن من المالك قيدا.

يجب الحصول على الترخيص

رئيس الشعبة العقارية

مدير الفصالح العقارية

٣٢ آب ٢٠٢٣

صورة (2) بيان قيد للعقار 1575 العائد لخالد ريمان

صورة (2)

عقد نقل الملكية رقم 2023/2975: يؤكد هذا العقد نقل ملكية العقارات من خالد ريمان إلى محمد نجار بموجب قرار حكم صادر عن محكمة البداية المدنية الأولى في إعزاز.

■ ب- الوفاة والتزوير:

تم التأكد من وفاة خالد ريمان في 13 يناير 2019 من خلال القيد المدني الصادر عن أمانة السجل المدني في حلب. وبالتالي، فإن عملية البيع التي تمت في عام 2023 تعتمد على وثائق مزورة، بما في ذلك الهوية المزورة والوكالة القضائية المزورة.

ووفقاً للخبراء، إذا تم تسجيل عقد بيع في السجل العقاري وكان العقد باطلاً، فإنه يتم النظر في نية المشتري. إذا كان المشتري حسن النية وغير عالم بسبب البطلان، فيبقى القيد العقاري سارياً، ولكن لصاحب الحق الأصلي الحق في رفع دعوى تعويض. أما إذا كان المشتري سيئ النية، كما هو واضح في هذه الحالة، فإن التسجيل لا يكسبه الحق، ويمكن فسخ التسجيل.

وتنص المواد 458 و459 من قانون العقوبات السوري على عقوبات تتعلق باستعمال هوية كاذبة بغرض تحقيق منفعة، وتنص المادة 460 من القانون ذاته على عقوبة الحبس من سنة إلى 3 سنوات لمن زور أوراق خاصة، وبغرامة أقلها 100 ألف ليرة سورية¹.

الحالة الثانية: تزوير قيد مدني لمحمود

في نهاية عام 2017 تم إنشاء أمانة السجل المدني في إعزاز ببعض الموظفين المحليين ممن لا يملكون الخبرة الكافية بقانون السجل المدني أو حتى السجل العقاري²، لكنهم ينتمون إلى بعض عائلات إعزاز التي تقاسمت المؤسسات الحكومية (محاصصة). كانت مهمة هذه الأمانة تسجيل الولادات، الوفيات، الزواج، والطلاق، وإصدار القيود المدنية لأهالي المنطقة.

بطلول عام 2019، تطورت الدائرة وأصبحت تصدر البطاقات الشخصية للمهجرين من مختلف المدن السورية ولأهالي المنطقة الأصليين بنموذج جديد اعتمد في المناطق الواقعة تحت سيطرة الجيش الوطني، حيث ألغت الخانة المخصصة للمدينة أو القرية التي ينتمي إليها الشخص، مما يعد مخالفة للقانون السوري ويساهم في تغيير التركيبة السكانية للمنطقة.

بالإضافة إلى ذلك، فإن عدم وجود دفاتر السجل المدني والوثائق المتممة في المناطق خارج سيطرة النظام، ومنها أمانة السجل المدني في إعزاز، يؤدي إلى مشكلات كبيرة منها إعطاء بيان فردي بين حالة الشخص المراد (متوفي أم على قيد الحياة)، وذلك عندما يتم تنفيذ عمليات بيع مبنية على وكالات توفي الموكل، مما يسبب ضياع حقوق الملكية وخلق نزاعات مستقبلية.

1- قانون العقوبات السوري

2- ستناول في تقرير منفصل "حوكمة السجل العقاري في منطقة إعزاز".

■ أ- المقابلة:

تحدث أحد أصحاب المكاتب العقارية بأن المدعو (أحمد) قام ببيع تمام حصة موكله (محمود المتوفي) البالغة 2400/600 سهم من العقار رقم 1582 في منطقة إعزاز أولى العقارية، وذلك بعد إبراز وكالة عامة. وأضاف بأن هذه العملية سهلة جدًا، حيث قام (أحمد) بإحضار قيد مدني يبين بأن محمود ما زال على قيد الحياة، مع أن محمود وبشهادة الكثير من أهالي إعزاز متوفي وورثته خارج سوريا منذ سنوات عديدة. بالإضافة إلى أنه لا يوجد دفاتر أو سجلات لدى أمانة السجل المدني لمراجعتها وكتابة كلمة "قيدًا".

■ ب- الوثائق:

بالعودة للوثائق، تبين التالي:

- القيد العقاري للعقار رقم 1582 إعزاز أولى.
- العقد رقم 116 لعام 2024 يبين نقل الملكية من محمود بن شحادة جابر قدور إلى الشارين إيمن ومحمود، وأن البيع تم بتوقيع أحمد بصفته وكيلًا عامًا عن المالك محمود.
- الوكالة رقم 301/1394/1394 لعام 2002 الصادرة عن الكاتب بالعدل في إعزاز، المصدقة من الكاتب بالعدل وشرح أمانة السجل المدني (الموكل على قيد الحياة قيدًا).

الحالة الثالثة: تزوير بطاقة شخصية وبيع ممتلكات نجاح

تعتبر البطاقة الشخصية سارية المفعول دليلًا قانونيًا لإثبات شخصية صاحبها منذ حصوله عليها، ويتعين عليه حملها باستمرار وإبرازها إلى السلطات العامة.

■ أ- إصدار البطاقة الشخصية في أعزاز:

يجب على المتقدم تقديم سند إقامة من مختار الحي يثبت أنه من سكان المدينة وريفها، وإحضار وثائق إثبات شخصية مثل هوية سورية أو دفتر عائلة. وفي حال التعذر وفقدان الوثائق الشخصية، يمكنه الحصول على هوية مزورة من أحد المكاتب المنتشرة مقابل تكلفة رمزية (حوالي 50 دولارًا).

بعد تقديم الوثائق، يتم أخذ بصمات الأصابع والصور الشخصية باستخدام جهاز بصمة مرتبط بالسيستم التركي. بعد إتمام الخطوات السابقة، يتم إصدار البطاقة الشخصية.

إن هذه الثغرات تشير إلى وجود فجوات أمنية خطيرة في عملية إصدار البطاقة الشخصية في إعزاز.

ومن المعلوم بأن هذه البطاقة حصل عليها الكثير بأسماء مختلفة عن أسمائهم الحقيقية. هذا من الناحية الأمنية، أما من الناحية القانونية:

1. إصدار بطاقات غير صحيحة مما يسهل التلاعب بالوثائق القانونية والملكية.
2. التأثير على صحة العقود والوكالات التي ينتج عنها استخدام الأشخاص لأملاك الغير أو التصرف بها وضياع الحقوق القانونية لأصحاب الأملاك الأصليين.

■ ب- المقابلة:

قال (معروف)، وهو أحد القاطنين ضمن مدينة إعزاز، بأن السيدة نجاح المعروفة من قبله والتي تملك كامل العقار 1192 من المنطقة العقارية إعزاز 133، اتصلت به وهي تدعي بأن أحد أقربائها المدعو محمد خير الدين خير الله قام ببيع كامل ملكيتها من العقار المذكور دون أي موافقة من قبلها. وأكدت له أنها لم توكله بأي وكالة نظامية أو شفوية. وتابع وهو يسأل: "هل يستطيع شخص ما دون أي وكالة بيع حصة شخص غائب؟"

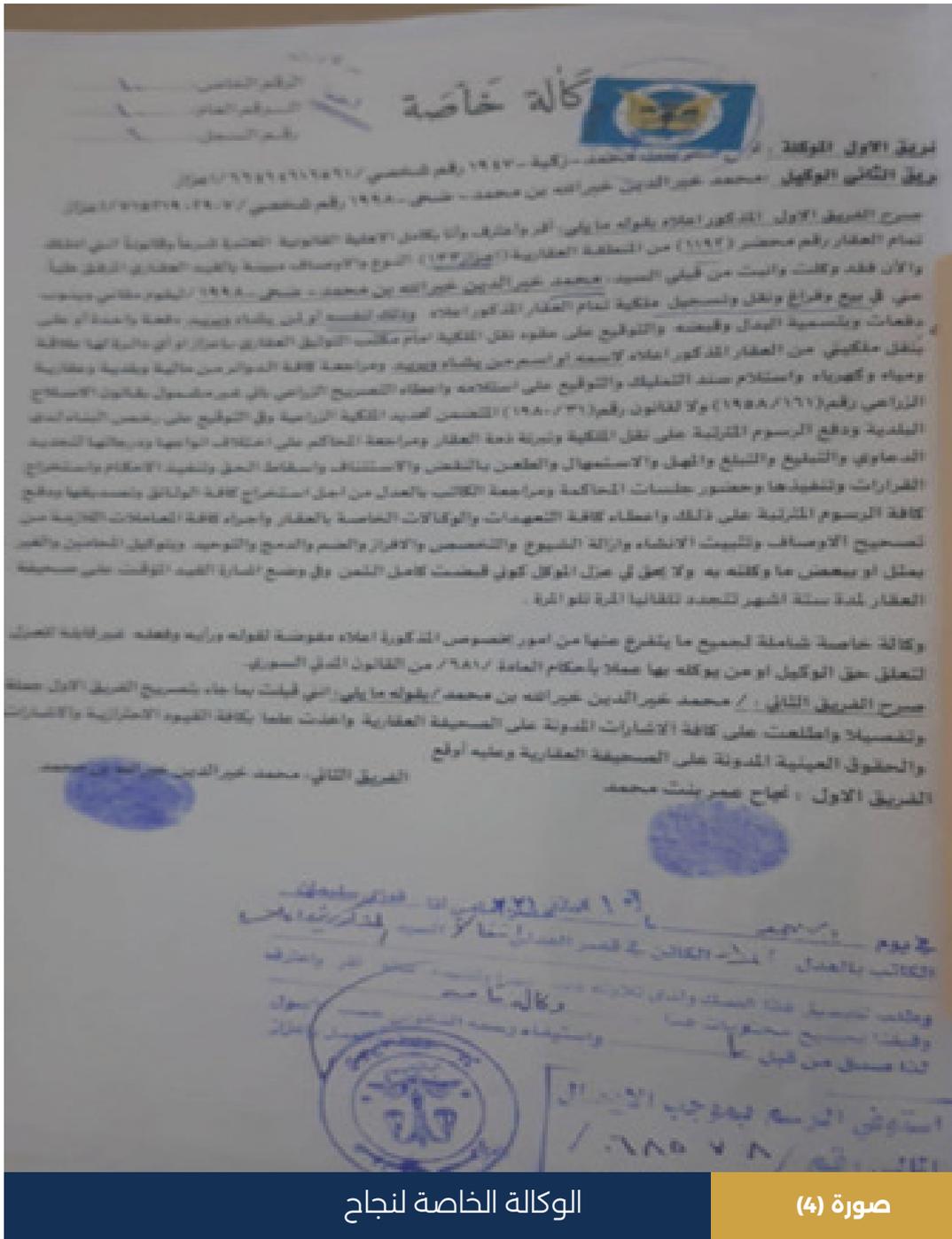
■ ت- الوثائق:

بالعودة إلى دائرة السجل العقاري لمعرفة صحة المعلومات بشكل واضح ودقيق، تبين التالي:

تم نقل الملكية من اسم نجاح عمر بنت محمد إلى الشاري أحمد الخطيب بموجب العقد رقم 56 بتاريخ 2021/1/11، نوع المعاملة شراء بموجب وكالة. بالعودة إلى العقد 2021/56، تبين بأنه يوجد وكالة ضمن الوثائق المتممة (العقد) صادرة عن الكاتب بالعدل في إعزاز رقم 10/40/40 بتاريخ 2021/1/10، وهي عبارة عن وكالة خاصة

- الفريق الأول: نجاح عمر بنت محمد.
- الفريق الثاني: محمد خير الدين خير الله بن محمد

وقد صرح الفريق الأول بأنه يملك تمام العقار رقم 1192 إعزاز 133 بأنه وكل الفريق الثاني ليقوم مقامه وينوب عنه في بيع وفراغ ونقل وتسجيل ملكية تمام العقار المذكور أعلاه، وذلك لنفسه وللمن شاء وأراد، وكالة غير قابلة للعزل.



الوكالة الخاصة لنجاح

صورة (4)

بالعودة للخبراء، تصبح الحالة في هذا السياق:

بعد التأكد من صحة المعلومات وسؤال أحد الخبراء بالقانون لمعرفة التفاصيل من خلال الوثائق والمكالمة الهاتفية مع المالكة نجاح، وربط الأمرين معًا، تبين بأن المدعو (محمد) قام بتزوير هوية (نجاح) لدى السجل المدني، حيث أحضر امرأة إلى أمانة السجل المدني في إعزاز ونظم هوية للمرأة باسم (نجاح) التي تقطن من قبل عام 2011 إلى الآن في مدينة حلب، والتي تملك تمام العقار رقم 1192 من المنطقة العقارية إعزاز 133. وبعد أن أصبحت تملك الهوية المزورة، قام باصطحابها إلى الكاتب بالعدل، حيث قامت بتوكيله بالوكالة خاصة وذلك لنفسه أو لمن يشاء ويريد، وكالة غير قابلة للعزل. وبعد تنظيم الوكالة، قام بتنفيذ مضمون الوكالة لدى السجل العقاري ومن ثم بيعها لشخص آخر (أحمد الخطيب تاجر بناء من حلب يعتقد أنه شاري حسن النية)، والذي قام بتقسيم العقار والبناء عليه وبيع الكثير من الحصص لأشخاص لا يعلمون أي شيء عن الوكالة المزورة (شاري حسن النية). وهذا الأمر تسبب بضياع حق المالكة الأصلية، وتعقد المسائل القانونية والملكية لاحقًا.

■ ث- السبب الرئيسي لوقوع الانتهاك:

تزوير الهوية للسيدة نجاح وانتحال شخصيتها. هذا التزوير أدى إلى تمكن الشخص المزور من التصرف في أملاكها دون علمها أو موافقتها. فساد السجل المدني وضعف الرقابة سمح بإصدار هذه الوثيقة المزورة (البطاقة الشخصية).

1- المستفيدون من الانتهاك:

- الذي قام بتزوير الهوية واستفاد من بيع العقار بشكل غير قانوني.
- المستفيد من شراء العقار بسعر أقل، لكن من الممكن أن يكون حسن النية.
- الأشخاص الذين اشترى حصصًا في العقار: ربما استفادوا من شراء حصص في العقار بأسعار منخفضة.

2- المتضررون:

- المالكة الأصلية نجاح: فقدت ملكيتها للعقار بشكل كامل بسبب عملية التزوير، وهي المتضررة الأساسية.
- المشترين الجدد: قد يتعرضون لضياع استثمارهم في الحصص التي اشتروها بعد معرفة الناس بأن نزع الملكية كان بطريقة التزوير ودون علم المالكة الأصلية.

تتأثر الملكية والثقة بالسجل العقاري بشكل كبير نتيجة الانتهاكات، وذلك لعدة أسباب:

- عندما تحدث حالات تزوير وثائق شخصية ووكالات يترتب عليها نقل ملكيات بشكل غير قانوني، فإن ذلك يخلق شكوكًا حول موثوقية السجل العقاري ونظام تسجيل الملكيات بشكل عام. وهذا يعني أن الأشخاص قد يصبحون أقل ثقة في قدرة السجل العقاري على حماية حقوقهم.
- زوير الهوية والوثائق يؤدي إلى تعقيد النزاعات القانونية حول الملكية وعدم معرفة من هو المالك الحقيقي للعقار.
- أي أن هذه الأمور تؤدي إلى تراجع الثقة على المستوى الفردي والمجتمعي بالملكية العقارية التي تعتمد على مبدأ (أن المعلومات المدونة في دفاتر الملكية هي الحقيقة).

سادسا- استنتاجات:

1 أظهرت الحالات الثلاث ضعفًا كبيرًا في الرقابة والإدارة في أمانات السجل المدني والعقاري، أدى هذا الضعف إلى انتشار عمليات التزوير والفساد، مما سمح بحدوث انتهاكات جسيمة لحقوق الملكية.

2 تم توثيق حالات تزوير متعددة تشمل الهويات الشخصية والوكالات القضائية والعقود، مما أدى إلى نقل ملكيات عقارية بشكل غير قانوني. هذه العمليات تمت بسهولة بسبب عدم وجود ضوابط صارمة في

3 استغل المتورطون في عمليات التزوير الثغرات القانونية والإدارية، مثل عدم وجود سجلات مدنية دقيقة أو عدم التحقق من صحة الوثائق المقدمة. هذا أدى إلى إضفاء شرعية ظاهرة على عمليات بيع وشراء غير قانونية.

4 أدت عمليات التزوير إلى ضياع حقوق الملكية لأصحابها الأصليين، مثل خالد ريمان ومحمود ونجاح، حيث تم التصرف في ممتلكاتهم دون علمهم أو موافقتهم. هذا يخلق نزاعات قانونية معقدة ويؤثر سلبيًا على الثقة في نظام تسجيل الملكيات.

5 إصدار بطاقات شخصية مزورة لأفراد غير معروفين يشكل تهديدًا كبيرًا. بالإضافة إلى ذلك، تغيير التركيبة السكانية في المنطقة من خلال إصدار وثائق غير دقيقة، ما يزيد من حدة التوترات الاجتماعية والسياسية.

6 في بعض الحالات، قد يكون المشتري حسن النية قد استفاد من شراء عقارات بأسعار منخفضة دون معرفة أن العملية كانت مبنية على تزوير. ومع ذلك، فالمشترون معرضون لخسارة استثماراتهم إذا تم الكشف عن التزوير.

7 انتهاكات الملكية والتزوير تؤدي إلى تآكل الثقة العامة في المؤسسات الحكومية والقانونية. هذا يهدد الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، خاصة في المناطق التي تعاني من نزاعات ونزوح سكاني.

8 الفساد الإداري والقانوني يلعب دورًا رئيسيًا في تسهيل عمليات التزوير والانتهاكات. بدون معالجة جذرية للفساد، ستستمر هذه المشكلات في التفاقم.

9 غياب الوعي القانوني بين المواطنين حول حقوق ملكياتهم وكيفية حمايتها، وعدم وجود آليات سهلة للوصول إلى العدالة في حالات التزوير والانتهاكات.

سابعا- التوصيات:

1 تعزيز الرقابة على عمل السجلات العقارية والمدنية بما يساهم في الحد من عمليات التزوير وسلب الممتلكات والتحقق من صحة الوثائق قبل إتمام أي عملية نقل ملكية

2 مع سقوط النظام السابق، أصبح من الضرورة توحيد السجلات العقارية والمدنية في نظام مؤتمت موحد في جميع المحافظات السورية وإنشاء قاعدة بيانات وطنية

3 تشديد العقوبات على التزوير والفساد في المعاملات العقارية، خاصة مع حالات التهجير القسري وتزوير الملكيات لأشخاص غادروا مناطقهم الأصلية إلى مناطق أخرى أو خارج سوريا

4 اشتراط التحقق من هوية المالك الأصلي وموافقته بشكل شخصي قبل عملية نقل أية ملكية للغير

5 مكافحة الفساد الإداري، وذلك بتعيين موظفين أكفاء وذوي خبرة أو تأهيل أشخاص للعمل في السجلات المدنية والعقارية، وتفعيل دور الرقابة على عمل المؤسسات العقارية

6 العمل على حل النزاعات، سواء أكان بتعويض المشتريين حسني النية، أو حل النزاعات عبر القضاء

7 نظرا لاتساع رقعة الانتهاكات العقارية على عموم الأرض السورية وما صدر من قوانين تنتهك حقوق الملكية والسكن، من الضرورة إنشاء محاكم متخصصة في قضايا حقوق الملكية والسكن، وخاصة قضايا التزوير.

2025

جميع الحقوق محفوظة لمنظمة اليوم التالي