



سلسلة تقارير مرصد انتهاكات حقوق السكن و الأرض والملكية

التقرير الثاني

انتهاكات السجل العقاري في أعزاز والراعي

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	ملخص تنفيذي
07	أولاً- لمحة عن السجل العقاري في أعزاز والمناطق العقارية
09	ثانياً- السجل العقاري في أعزاز بين عامي 2012 و2021 والمحاصصة العائلية
10 - 09	أ- المحاصصة العائلية في أعزاز
11	ب- دور المحسوبيات في انتهاكات السجل العقاري
17	ت- مستودع محكمة أعزاز والوثائق العقارية المفقودة
18	ث- شهادات محامين عاملين في أعزاز حول مستودع المحكمة
19	ثالثاً- انتهاكات السجل العقاري في الراعي
23 - 19	أ- إنشاء سجلات عقارية في "الراعي" دون وثائق رسمية
24	ب- أسباب وقوع الانتهاك
26	ت- النتائج المتوقعة للانتهاكات
28	رابعاً- استنتاجات وتوصيات

ملخص تنفيذي

فشلت السلطات التي جاءت مكان "حكومة النظام السوري" بعد خروج تلك المناطق عن سيطرة الأخيرة؛ في عملية إدارتها وفق "إدارة الحكم الرشيد"، وبقيت تدور في دوامة عمل المؤسسات السورية كما سابق عهدها، والتي اتسمت عموماً بالفساد والمحسوبيات والوساطات، وتحقيق المصالح وفق العلاقات العائلية أو الحزبية، بمدى قربها أو بعدها من السلطات المتنفذة على المستويين السياسي والأمني.

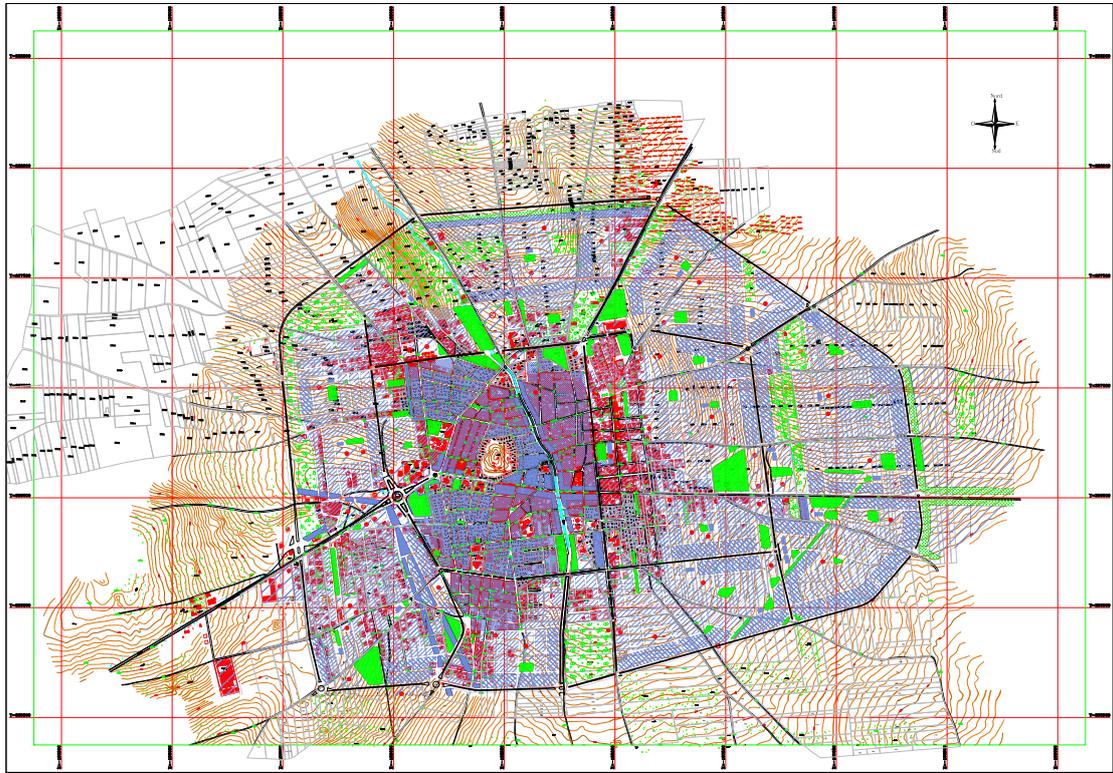
ربما كان من المتوقع استعانة الفصائل التي سيطرت على مناطق مثل حالي التقرير "أعزاز والراعي" بطبقة "التكنوقراط القانونيين" في مرحلة هيكلية المؤسسات هناك، لاسيما مع غياب الخبرة الإدارية والمؤسسية للفصائل العسكرية، وعدم عهدها بإدارة مناطق كاملة من قبل.

لكن الذي حدث هو إعادة إنتاج سياسات الطبقة الحاكمة، لاسيما في مراحل الصراع بشكل عام، من قبل سلطات الأمر الواقع في المنطقتين. وقد ظهر ذلك بشكل كبير في موضوعة "انتهاكات السجل العقاري وحقوق الملكية والصكوك العقارية" التي يتضمنها هذا التقرير.

أدى غياب "الحوكمة" في أداء المؤسسات القانونية، والمصالح العقارية وشؤون الأملاك في المنطقتين في هذا التقرير، إلى جملة متداخلة من الانتهاكات ما يتعلق بالسجلات العقارية وحقوق الملكية، عطفًا على الاعتماد على المحسوبيات والعلاقات العائلية ممن هي قريبة من الفصائل المسيطرة. وزاد الأمر "انتهاكًا" هي عمليات التزوير في الوثائق الرسمية والصكوك العقارية، عن طريق أختام رسمية تمت مصادرتها من دوائر السجلات العقارية.

تركت تلك الانتهاكات أضرارًا كبيرة على أصحاب العقارات الشرعية "الملاك الأصليين"، بسبب من استخدام أختام رسمية "مصادرة"، تظهر أحقية الملاك الجدد بالعقارات. وسوف تترك تلك الانتهاكات أيضًا علاماتها السلبية على المشتريين الجدد، خاصة إذا ما قاموا بشراء عقارات بناء على سجلات غير موثقة وهو ما سوف يؤدي بالضرورة إلى نزاعات قانونية وخسائر مالية.

وقبل كل هذا وذاك، فإن ما يحدث هو مخالفة لقانون السجلات العقارية السوري، وتعديلاته المختلفة عبر الفترات الزمنية. ولطالما لم تكن هناك قوانين جديدة تحكم تلك المناطق فإن المرجعية القانونية تبقة للقانون السوري الأساس.



نظرة عامة على مدينة أعزاز السجل العقاري ومناطق العقارات

تقع مدينة أعزاز شمال سوريا على مسافة تقارب 4 كيلومترات فقط من الحدود التركية، وتتبع إداريا لمحافظة حلب، وتتمتع بموقع استراتيجي جعلها واحدة من أبرز مدن ريف حلب الشمالي، خاصة بعد عام 2012، بحكم موقعها القريب من أحد المعابر التجارية المهمة مع تركيا وهو "باب السلامة". وتمثل المدينة مركز منطقة أعزاز التي تضم، إضافة إلى المركز، خمس نواح أخرى هي: تل رفعت، اخترين، صوران، مارع، ونبيل.

قبل اندلاع الثورة السورية، كان عدد سكان مدينة أعزاز يقدر بحوالي 50,000 نسمة. ومع اندلاع النزاع في البلاد، شهدت المدينة تدفقا كبيرا من النازحين من المناطق المجاورة، ما أدى إلى تضاعف عدد سكانها ليصل في بداية عام 2024 إلى حوالي 254,000 نسمة، وفي نهاية سبتمبر 2024 تجاوز عدد السكان 310,000 نسمة¹.

تضم المدينة العديد من المرافق الأساسية مثل المستشفيات والمدارس، وشهدت في الأعوام الأخيرة طفرة في العمران والنمو الاقتصادي وأصبحت مركزا تجاريا وثقافيا وتعليميا هو الأول في المناطق الخاضعة لسيطرة الحكومة السورية المؤقتة.

كانت معظم الأراضي في قرى مدينة أعزاز، قبل عام 1960، مملوكة للإقطاعيين "الأغوات" كما كان يسميهم أهالي المنطقة، حيث كان لكل قرية "أغا" يمتلك معظم الأراضي، ويعمل أهالي القرية في ملكيته. ومع تطبيق قانون الإصلاح الزراعي، أنتزعت الأراضي من الإقطاعيين ووزعت على أهالي القرى وفقا للقانون.

1- إحصائيات المجلس المحلي لمدينة أعزاز

بدأت عملية تحديد وتحديث العقارات في مدينة أعزاز والقرى التابعة لها في الفترة من 1978 حتى 2019، ولم تكن تلك العملية نهائية حيث كان يحق للمواطنين الاعتراض على عمليات التحديد خلال سنتين من تاريخ تحرير العقار، حتى انتهت العام 1982، وصدور قرار القاضي العقاري بذلك.

ذهبت القرارات بعد ذلك، إلى "السجل العقاري" في مدينة حلب، ثم استحدث مكتب التوثيق العقاري في مدينة أعزاز ليضم "غالب الأحيان" موظف واحد وهو رئيس المكتب، وأحيانا مساعدا له، وكانت مهمة المكتب توثيق الوقائع بعد التدقيق وإحالتها إلى السجل في حلب، ثم يتولى السجل العقاري هناك قضايا الرسوم والتسجيل على السجلات واستخراج البيانات، وغيرها من الأعمال. بقي هذا الحال حتى عام 2006 حين تحول مكتب التوثيق العقاري في أعزاز إلى دائرة المصالح العقارية وتم نقل جميع السجلات العقارية والأضابير والمعاملات العقارية المتعلقة بها. تم افتتاح المكتب بتاريخ 1-1-2006 وصدر أول بيان عقاري عنه³، وكان أول مدير للمصالح العقارية هو الأستاذ "محمد سليم مصطفى" حتى عام 2008.

يضم السجل العقاري 148 منطقة عقارية، من ضمنها ثلاث مناطق عقارية في مدينة أعزاز بسجلاتها كاملة، حيث بدأ عمل السجل العقاري بشكل رسمي في عام 1998 في مقره المعروف والموجود إلى الآن وسط المدينة⁵.

وتقسم المناطق العقارية في أعزاز إلى ثلاث، وهي (133-134-أولى)، جميعها تضم حوالي 6988 عقارا.

1. المنطقة العقارية أعزاز 133، هي المنطقة التي تقع في الجزء الغربي الجنوبي للمدينة وتضم حوالي 1800 عقارا

2. المنطقة العقارية أعزاز 134، وهي المنطقة التي تقع في الجزء الشرقي الجنوبي للمدينة وتضم حوالي 2300 عقارا

3. المنطقة العقارية أعزاز أولى، وهي المنطقة التي تقع في الجزء الشمالي لمدينة أعزاز وتضم حوالي 2888 عقارا

2- مقابلة أجراها الباحث الميداني مع حقوقي وموظف سابق في السجل العقاري

3- مهمته إدارة السجل العقاري من الناحية الإدارية والتوقيع على السجلات والإشراف والرقابة على أعمال السجل واستمر في منصبه من تاريخ 1-1-2006 حتى تاريخ 31-12-2008 حيث استقال وسجل في نقابة المحامين فرع حلب

4- مقابلة أجراها الباحث - مرجع سابق

5- مصدر هذه المعلومة قوائم موجودة في السجل العقاري لدى مكتب التوثيق العقاري.

6- مكتب التوثيق العقاري في أعزاز

السجل العقاري في أعزاز بين عامي ٢٠١٢ و٢٠٢١ والمحاكمة العائلية

أ. المحاكمة العائلية في أعزاز

تخضع أعزاز كغيرها من مناطق الشمال السوري إلى حكم العائلات، حيث تتحكم العائلات المسيطرة على مفاصل القرار في المدينة وتملك الثقل في المؤسسات الحكومية، فقبل عام 2011 اشتهرت بعض العائلات من حيث النفوذ والعلاقات والمال. وبعد تحرير المدينة، في تموز/ أغسطس 2012 تغيرت الأوضاع وتراجع نفوذ وحضور تلك العائلات، وبرزت عائلات جديدة استناداً إلى مواقعها العسكرية وانتماءها للفصائل العسكرية، ما خلق نفوذ لعائلات جديدة، ويجري تقاسم دوائر صنع القرار في المدينة بين العائلات المسيطرة. بما في ذلك المجلس المحلي، والشرطة العسكرية، والمحكمة أو العدلية، والشرطة المدنية، وغرفة التجارة، وانتهاء بالفصائل العسكرية.

بعد تحرير أعزاز من سيطرة النظام السوري، أغلق السجل العقاري في الشهر السابع من عام 2012، وجرت محاولة لإعادة افتتاحه عام 2016 بمساع من مدير السجل السابق، وكان السجل العقاري حينها خاضعاً للهيئة الشرعية هناك برئاسة الشيخ "محمد ياسين".

أشرفت الهيئة الشرعية في أعزاز على منح بيانات القيد العقارية من خلال تقديم طلب للهيئة الشرعية ويقوم الموظف المختص حينها، واسمه أبو عمر باستلام الطلب واستيفاء رسم من صاحب الطلب الذي يستلم بيانه العقاري في اليوم التالي لتقديم الطلب. فيما كانت المعاملات العقارية متوقفة والسجل العقاري مغلقاً دون تثبيت الوقائع أو إجراء تعديلات في الإجراءات العقارية.

كانت مبادرة إعادة افتتاح السجل العقاري وقتها تقوم على إنشاء سجلات ودفاتر ملحقة للسجلات الأساسية، وتضاف عليها الوقائع والإشارات الجديدة على الملحق، وتوضع إشارة في السجل الأساسي بضرورة مراجعة الملحق لوجود إجراء أو إشارة جديدة.

لم تتم الموافقة على مقترح مدير السجل العقاري السابق وبقي مغلقا حتى إعادة افتتاحه عام 2021، وما زال العمل به قائما حتى الآن، لكن بوضع جميع المعاملات والوقائع والإشارات الجديدة على السجل الأساسي مباشرة.

انعكست المحاصصة العائلية على الهيكلية الإدارية للسجل العقاري في أعزاز، إذ إن جميع الموظفين هم من المحسوبين على العائلات الكبيرة، وتوزعت تلك العائلات المناصب الإدارية في دائرة السجل العقاري⁷.

وتتألف الهيكلية الإدارية لدائرة السجل العقاري من عدة مكاتب:

- 1 أمين السجل العقاري
مسؤول عن إدارة السجل العقاري ومراقبة أعمال الموظفين وتوقيع السجلات.
- 2 مكتب التوثيق العقاري
مهمته توثيق الوقائع العقارية (بيع وشراء، رفع إشارات، وتدقيق الأضابير).
- 3 مكتب الشعبة العقارية
تتوزع مسؤولياته بين المالية وتسجيل الوقائع واستخراج البيانات العقارية.
- 4 مكتب الأرشفة
ويهتم بتسجيل الأضابير في المستودعات وترتيب الأضابير العقارية.
- 5 مكتب المساحة
على الرغم من وجود مكتب مخصص لتعيين حدود العقارات وتحديد التجاوزات، إلا أن المكتب يعاني من نقص المعدات والموارد البشرية، مما يعيق عمله.

7- تحتفظ اليوم التالي على أسماء العائلات وسيتم إدراج توصيات في نهاية التقرير تتعلق بالاعتماد على الخبرات .

ب- دور المحسوبيات في انتهاكات السجل العقاري

نتج عن المداخضات العائلية تعيين موظفين في السجل العقاري لا يملكون الخبرة في هذا المجال. نتج عن ضعف الخبرة أخطاء تتعلق بالقيود في السجلات واستخراج البيانات العقارية، كالخطأ بأسماء المالكين أو تغيير اسم المالك أو تنزيل إشارة ما على أحد العقارات أو رفع إشارة ما عن أخرى.

ومن خلال المقابلات التي أجراها الباحث الميداني خلصنا إلى أن موظفي السجل العقاري يعملون في تعقيب المعاملات، أي أن حالة الفوضى سببها الرئيسي هو غياب المساءلة وعمل الموظفين في تسيير المعاملات داخل دائرة السجل العقاري

رصد الباحث الميداني بشكل مباشر داخل السجل العقاري في أعزاز عمل معظم الموظفين، وتبين أن عملهم يتركز في تسيير المعاملات العقارية التي كلفوا بإنجازها لقاء أجر مادي، في حين يتم إهمال المعاملات العقارية الأخرى. وبعيدا عن تضارب المصالح خلال العمل، نتج عن عمل الموظفين في تسيير المعاملات أخطاء متعددة رصدنا جزءا منها:

1- الأخطاء في رفع الإشارة عن العقارات

في حال رفع إشارة عن العقار بسبب خطأ أو قصد، فقد يقع المشتري في مشاكل كارثية. فقد تكون هذه الإشارة هي إشارة بيع تمام العقار أو إشارة حجز احتياطي لأحد الأشخاص أو إشارة حجز لصالح الدولة، ما يعني أن ملكية العقار متنازل عنها أو توجد إشكال قانوني ما، الأمر الذي يؤدي إلى عدم نقل ملكية العقار إلى المشتري الجديد الذي دفع ثمن العقار، ليتفاجأ بوجود إشارة مثل بيع التمام من قبل المالك وأن الملكية لصاحب الإشارة الأسبق.

حدثت هذه الحالة حصلت مع "م. أ" عندما اشترى عقارا في إحدى المناطق العقارية في المدينة بعد أن تأكد من ملكية العقار وعدم وجود إشارات سابقة، ليتفاجأ بعدها عندما دفع الثمن وذهب لنقل الملكية بوجود إشارة بيع التمام من المالك الأصلي لغيره وبتاريخ سابق لبيعه، ما أدى إلى ضياع حقه بين صاحب الإشارة والبائع ولم يتمكن من نقل الملكية⁸.

8- تتحفظ على اسم المشتري الذي تخصصه الطالة ولدى اليوم التالي الوثيقة التي تثبت صحة الواقعة

2- الأخطاء في تنزيل الإشارات

كما في الحالة السابقة، فإن وجود إشارة على العقار يؤدي لعدم قدرة المشتري أو الراغب بالشراء على نقل الملكية وبالتالي إلغاء عملية الشراء وإلحاق ضرر كبير بالبائع في حال كانت الصحيفة العقارية للعقار خالية من أية إشارة. وهذه الحالة حصلت مع مشتري لمحضر في المنطقة العقارية الأولى، وكان يرغب بشراء العقار ليتفاجأ بوجود اسم مالك على الصحيفة العقارية غير اسم المالك الحقيقي، ما دفعه للتراجع عن الشراء، وعند استفسار المالك الحقيقي عن الأمر كان جواب الموظف أن الاسم قد سقط سهواً⁹.

وبسؤال مكتب معاملات اشترط عدم ذكر اسمه¹⁰. أجاب أن هذه الأخطاء شائعة جداً وحدثت في حالة العقار في المنطقة العقارية "أعزاز أولى"، إذ تم شطب اسم المالك من الصحيفة، وبعد الرجوع للموظف تم التصحيح مبرراً ما حدث أنه نتيجة ضغط العمل على السجل العقاري. وكذلك حالة عقار آخر في ذات المنطقة العقارية، إذ وجد خطأ باسم المالك وبعد الرجوع للموظف تم التصحيح متذرعاً بذات التبرير حول ضغط العمل على السجل العقاري،

هذه الأخطاء الشائعة جداً تسببت لـ "ع.م" بمشاكل كبيرة أمام محكمة الصلح المدنية في أعزاز، بوجود بيانين عقاريين متناقضين، وبعد توجيه كتاب من المحكمة إلى السجل العقاري تبين وجود خطأ وتم التصحيح مشروحاً أنه وقع سهواً من قبل الموظف.

3- انتهاك قانون السجل العقاري

قانون السجل العقاري في سوريا رقم 188 لعام 1926¹¹ وتعديلاته حتى عام 2011،¹² هو القانون المطبق في السجل العقاري في أعزاز، وينص قانون السجل العقاري بتسمية قاض عقاري في كل منطقة عقارية أو أكثر. أما في أعزاز فلا وجود للقاضي العقاري، إضافة إلى التعميمات والتعليمات التي تأتي إلى مدراء وموظفي السجل من قبل المديرية العامة للمصالح العقارية في دمشق وأيضاً من اللجنة العقارية الخاصة بكل محافظة¹³.

9- مقابلة أجراها الباحث مع صاحب العلاقة

10- مقابلة أجراها الباحث الميداني مع صاحب مجاز قانوني لتعقيب المعاملات

11- القرار رقم / 188 / لعام 1926 قانون السجل العقاري وتعديلاته، مجلس الشعب السوري

12- المرسوم التشريعي 48 لعام 2008 تعديل القرار 188 لعام 1926 المتضمن نظام السجل العقاري، مجلس الشعب السوري

13- تتألف اللجنة العقارية الخاصة بكل محافظة من: مدير المصالح العقارية في المحافظة، مدير السجل العقاري في المحافظة، رئيس الرقابة الداخلية، رئيس المكتب العقاري.

تجتمع اللجنة بشكل دوري وتتناقش للوصول لحلولا للمشاكل والحالات الجديدة الطارئة، وفي حال عجزها عن الحل أو الحاجة للمساعدة، تطلب الرأي والمساعدة والدعم من قبل المديرية العامة للمصالح العقارية في دمشق، وتخضع المؤسسات الحكومية بالضرورة للتفتيش من قبل الرقابة الداخلية أو من لجنة مشكلة من قبل مدير المصالح العقارية أو الهيئة المركزية للرقابة والتفتيش

على صعيد آخر، اشترط القانون حضور البائع والمشتري سويا مع شاهدين أمام مكتب التوثيق العقاري خلال ثلاثة أيام من تنظيم العقد، أما في أعزاز فيتم تنظيم العقود بحضور البائع منفردا، ثم يأتي المشتري بعد مدة قد تصل لأشهر ليبصم على العقد، وحينها تتم عملية الشراء وتنظيم العقد. نذكر هنا حالة العقد رقم 3746 حيث حضر البائع وبصم على العقد أمام مكتب التوثيق بتاريخ 2024/07/5 ومن ثم حضر المشتري وبصم على العقد بتاريخ 2024/07/29 مع غياب الشهود

- 4

4 - انتهاك أصول الترقين

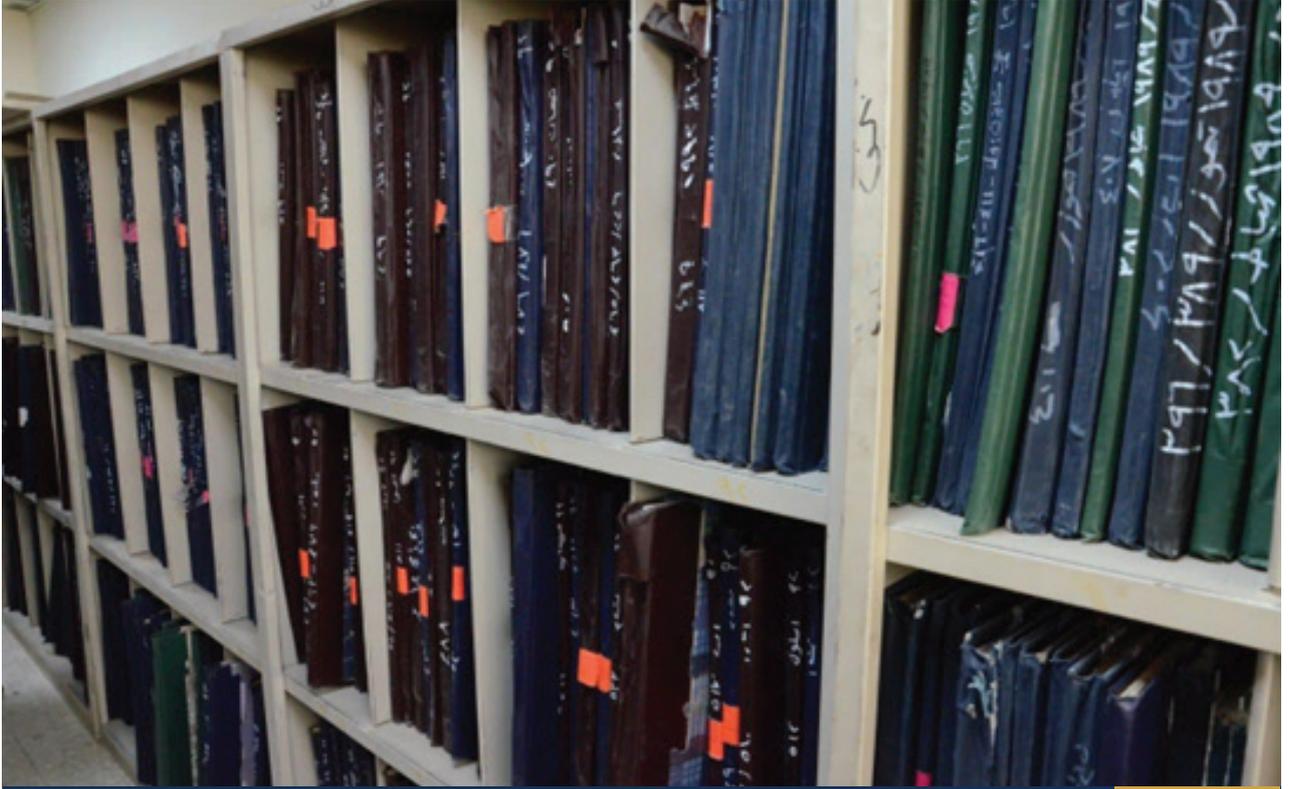
1-4- السجل العقاري ودفتر الملكية:

يتألف السجل العقاري من دفتر الأملاك والوثائق المتممة (دفتر يومي، محاضر التحديد والتحرير، خرائط مساحية، الرسوم المصورة بواسطة الطائرات ورسوم المسح، الأوراق المثبتة)

يتمتع دفتر الملكية بأهمية كبيرة، ويعد من أهم وثائق السجل العقاري، ويتألف الدفتر في كل منطقة عقارية من سجل واحد أو عدة سجلات يتم ترقيمها، وتؤلف بمجموعها المنطقة العقارية، ويضم كل سجل ملكية مبدئيا 100 صحيفة عينية تعود لـ 100 عقار، وترتب الصحائف العقارية وفقا لرقمها التسلسلي في السجلات،

ولتبسيط المراجعات لدفتر الملكية يدوّن ظاهر غلاف كل سجل وخلفه العددان الأول والأخير للعقارات المقيمة فيه، أي يدوّن على الغلاف الخارجي للسجل الرقم التسلسلي وأيضا أرقام العقارات داخل هذا السجل لتسهيل عملية البحث عن

مقابلة أجراها الباحث الميداني مع صاحب مجاز قانوني لتعقيب المعاملات
القرار رقم / 188 / لعام 1926 قانون السجل العقاري وتعديلاته، مجلس الشعب السوري
المرسوم التشريعي 48 لعام 2008 تعديل القرار 188 لعام 1926 المتضمن نظام السجل العقاري، مجلس الشعب السوري
- تتألف اللجنة العقارية الخاصة بكل محافظة من: مدير المصالح العقارية في المحافظة، مدير السجل العقاري في المحافظة، رئيس الرقابة الداخلية، رئيس المكتب العقاري.



تظهر سجلات دفتر الملكية وعملية تدوين أرقام العقارات

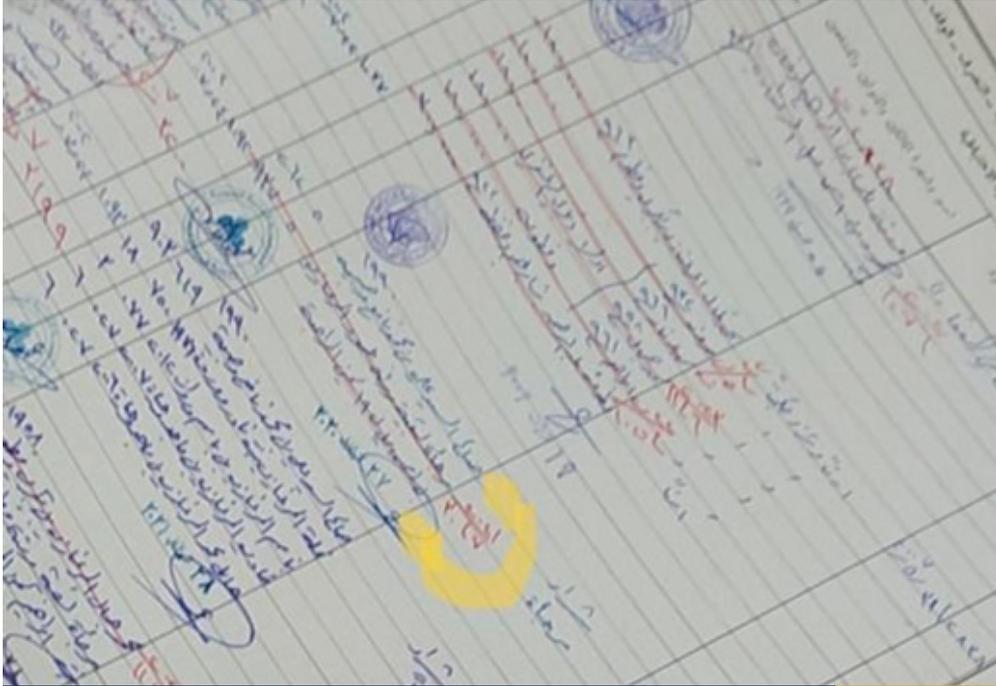
صورة

تتألف الصحيفة العينية للعقار من أربع صفحات، خصصت الصفحة الأولى لوصف العقار ومساحته ونوعه الشرعي وحقوق الارتفاق والانتفاع، وتتضمن الصفحات الثلاث الأخرى حقول المالكين والإشارات وجدول لأرقام العقود لكل عملية شراء أو انتقال أو هبة أو غيرها، وفي الصحيفة الأخيرة تدون الرهون والسندات.

عند القيام بعملية بيع أو انتقال يتم تجهيز الأوراق المطلوبة وتقديمها لأمين السجل العقاري للتدقيق والتأكد من صحة عملية البيع واكتمال أوراق المعاملة، وفي حال كانت مستوفية لجميع الشروط تتم الموافقة عليها، ويحضر البائع والمشتري أمام أمين السجل العقاري، ويقرّون بالبيع الحاصل على العقار، ومن بعدها يقوم أمين السجل العقاري بإعطاء هذه المعاملة رقماً خاصاً بها، ويسمى رقم عقد البيع، هذا الرقم لا يتكرر أو يلتقي مع رقم آخر، فهو خاص بهذه المعاملة. بعد أن تأخذ المعاملة رقم العقد يتم إعطاؤها لمدير مكتب التسجيل لإجراء "عملية الترقين".

الارتفاق: عرفت المادة 960 من القانون المدني حق الارتفاق بأنه: "تكليف مفروض على عقار (العقار الخادم) لمنفعة عقار معين (العقار المخدوم) جار في ملكية شخص غير مالك العقار الأول"، وهذا الحق لا يكون إلا على العقار بطبيعته ولا يمكن أن ينصب على المنقول أو العقار بالتخصيص، كحق المسيل (تصريف المياه) للأراضي العالية على الأراضي الواطئة، وكذلك حق مالك العقار المحاصر بالمرور من عقار جاره للوصول إلى الطريق العام، بشرط أن يكون ذلك بأقل الأضرار ومقابل تعويض عادل.

الانتفاع: عرفته المادة 936 من القانون المدني بأنه "حق عيني باستعمال شيء يخص الغير واستغلاله"، وهذا يعني أن حق الانتفاع يمكن أن يرد على منقول أو عقار سواء كان العقار مبنياً أم لا، ويمنح المنتفع حق الاستعمال والاستغلال، بينما تبقى رتبة العقار (ملكية العقار) للمالك، وقد يكون الانتفاع بمقابل أو بدون مقابل، وقد يكون حق الانتفاع لمدى الحياة أو لمدة محددة، ويسقط حق الانتفاع بموت المنتفع أو تلف العقار تلفاً كاملاً أو بتنازل المنتفع عنه، أو بطلب من المالك بسبب سوء الاستخدام، ويجب تسجيل هذا الحق في السجل العقاري¹⁴.



وتوضح الصورة التالية المأخوذة من السجل العقاري في أعزاز عملية نقل الملكية الجديدة على صحيفة العقار:

صورة

14- شرح مبسط لأبرز المصطلحات القانونية الخاصة بالملكيات العقارية، سوريون من أجل الحقيقة والعدالة.

<https://stj-sy.org/ar> سوريا-شرح-مبسط-لأبرز-المصطلحات-القانو

توضح الإشارة الصفراء "في الصورة أعلاه" الإجراء الصحيح لعملية الترقين، حيث يقوم المسجل بوضع خط أحمر على الملكية السابقة، ويسجل بجانبها رقم العقد الذي أعطاه أمين السجل للمعاملة، ومن ثم يقوم بتثبيت المالك الجديد بنفس رقم العقد الذي ألغى الملكية السابقة. وفي حال أراد المالك معرفة سبب إلغاء ملكيته، يتم البحث عن رقم العقد الخاص بالمعاملة والذي نجده بالخط الأحمر على الملكية الملغاة، والبحث عن هذا الرقم في المستودع، ليتبين أن العقد ألغى الملكية السابقة بموجب عملية بيع.

4-2- انتهاك عملية الترقين وإلغاء الملكية وتشويه الصحيفة العقارية

تشير المادة 32 من القرار رقم 189 لعام 1926 المتضمن اللائحة التنفيذية لقانون السجل العقاري¹⁵، إلى تسجيل الترقينات والتصحيحات والإلغاءات وإسقاط العقارات يوم حصولها، ويتم ترقينها بوضع خط بالحبر الأحمر تحتها، ويذكر في الوقت نفسه "في ذات القسم في الصحيفة" الصكّ أو المستند القانوني الذي أعتد لإجراء الترقين أو التصحيح أو الإلغاء، الخ.



توضح الصورة التالية من الصحيفة العقارية إلغاء اسم مالك سابق دون وجود رقم عقد ترقين أو سبب عملية الإلغاء أو ترقين الملكية، وذلك بشطب اسم المالك وباللون الأزرق

صورة

15- مجلس الشعب السوري، القرار 189 لعام 1926، اللائحة التنفيذية لقانون السجل العقاري، مرجع سابق

ينطوي هذا الإجراء على مخالفات تمثل انتهاكا واضحا لتطبيق الإجراءات الإدارية القانونية:

■ عملية التحبير والشطب بهذا الشكل على الصحيفة العقارية يسبب تشوه الصحيفة من الجانب الآخر والتي يكون فيها مساحة العقار ووصفه وحقوق الارتفاق والانتفاع

■ يبين الحذف بطريقة غير قانونية بدون عقد ترقيين، مشكلة خطيرة إما لحالة تزوير حقائق أو لعدم معرفة وقلة خبرة، وفي كلتا الحالتين هو انتهاك لأحد أهم قوانين التسجيل في الصحيفة العقارية والتي هي تعد من أقوى إثباتات الملكية في دوائر الدولة، فكل تدوين على الصحيفة العقارية يكون لها أصل وارتباط بعدة أرقام وعقود لها أصول في الصحيفة العقارية

■ مخالفة للأصول والقانون، فهذا التسجيل لا عبء له، وللمتضرر من هذا التسجيل الادعاء أمام محكمة بداية المنطقة بعدم قانونية التسجيل، ويكون الادعاء على الشخص الثالث سيء النية أي صاحب الحق المسجل بدون مسوغ شرعي، هذا إذا لم يكن هناك علاقة لموظفي السجل العقاري بالأمر. وهذا التسجيل اللاحق المبني على الباطل يعتبر باطلا، ولصاحب الحق ملاحقة من سبب هذا التشويه، وإذا كان من يضار قد تضرر من نظام السجل العقاري فإنه يعرض تعويضا من تكلفه خزانة السجل العقاري ذاتها أي خزينة الدولة، وذلك فق القرار رقم / 188 لعام 1926، أو ما يعرف قانون السجل العقاري وتعديلاته.

ت- مستودع محكمة أعرار والوثائق العقارية المفقودة

مع بداية الثورة السورية، فقدت العديد من الوثائق أو ما تعرف بالإضبارة العقارية، وذلك بسبب تصفية مستودعات السجل العقاري، ونقل الأضابير العقارية إلى العاصمة دمشق، وكانت الأضابير قديمة قبل عام 2000، لكن لها أهمية كبيرة بسبب حقوق الملكية. وتشكل الأضابير القضائية الخاصة بالعقارات المشكلة الأكبر، حيث فقد أغلبها وأهمها في الحرب التي حصلت في المنطقة، فمنها ما تعرض للحرق أو تلف بسبب مياه الأمطار.

وكمثال على ذلك: ففي الأعوام ما قبل 2006 كان هناك موضوع الترخيص الحدودي، ولا يمكن نقل ملكية العقارات إلا بعد صدور الترخيص الحدودي، لذلك كانت المحكمة توثق إقرار البائع والمشتري وتحكم بوقف الدعوى الإقرارية أو الخصومة الاتفاقية بانتظار الترخيص الحدودي. الآن كيف يمكن أن تكون حالة المشتري فيما لو فقدت الاضبارة القضائية التي وثقت إقرار البائع وبقي اسم البائع مالك للعقار بالصحيفة العقارية من ناحية الترخيص الحدودي. وحتى الآن لم يتم حصر أعداد وأرقام الأضابير القضائية المفقودة، الأمر الذي يفتح مجال الاستغلال من قبل مستودع المحكمة ذاتها.

ث- شهادات محامين عاملين في أعزاز حول مستودع المحكمة

حالة 1

دعوى تثبيت بيع محل تجاري، كانت الدعوى قائمة أثناء بداية الثورة السورية وحرب تحرير المنطقة. ثم نشب حريق في محكمة أعزاز أدى إلى تلف الدعوى التي شارفت على الانتهاء، الأمر الذي أوقع المشتري بمشاكل كارثية. وحنى الآن بقي المحل باسم البائع ويرفض نقل الملكية إلى المشتري متذرعاً بغلاء الأسعار رغم إقراره قضائياً ببيع عقاره

رشوة واستغلال

حالة 2

استغلال أحد موظفي مستودع المحكمة حاجة أحد المواطنين وقبض مبلغ 50 دولار أمريكي مقابل استخراج إضبارة قضائية تثبت شرائه لعقار، بحجة أن الإضبارة متلفة. علماً أن رسم الاستعراض (البحث عن الإضبارة في المستودع وإخراجها) هو 100 ليرة تركية

انتهاكات السجل العقاري في الراعي

أ- إنشاء سجلات عقارية في "الراعي" دون وثائق رسمية

تتبع ناحية "الراعي" لمنطقة الباب في محافظة حلب، وتقع على مسافة 60 كم شمال شرق المدينة، يبلغ عدد سكانها 25 ألف نسمة، و60 ألفاً مع القرى التابعة لها حسب إحصائية المجلس المحلي في المدينة. غالبية سكانها من التركمان يتحدثون اللغتين العربية والتركية. وكانت الراعي في العهد العثماني نقطة مهمة على الطريق التجاري بين المدن الكبرى، ما أكسبها أهمية اقتصادية وزيادة في النشاطات التجارية والزراعية. وهو ما أسهم في نمو القرية وازدهارها.

تأثرت المنطقة بشكل كبير في مرحلة الثورة حيث شهدت في 8 أبريل 2016، سيطرة قوات المعارضة من غرفة عمليات "حوار كلس" على الراعي وأكثر من عشرة قرى أخرى كانت تحت سيطرة تنظيم الدولة "داعش".

تم تقديم طلب من المجلس المحلي إلى السلطات التركية بهدف فصل السجلات العقارية الخاصة بمنطقة الراعي وريفها عن دائرة السجل العقاري لمنطقة الباب¹⁷ العقارية.

17- بحسب الباحث الميداني: لا يوجد نص قرار رسمي مكتوب في هذا الشأن، لكن تم تنفيذه إجرائياً على أرض الواقع، فوجود قرار يعني وجود مخالفة قانونية واضحة.

السجل العقاري الرسمي: كما هو موضح بالمادة رقم "1"، هو مجموعة من الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به. ويتألف هذا السجل من:

1- دفتر الملكية

وهو وثيقة رسمية تحتوي على تفاصيل العقارات المسجلة لدى دائرة السجل العقاري. يعتبر دفتر الملكية أحد أهم الوثائق التي تثبت حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى على العقارات. يحتوي دفتر الملكية عادة على المعلومات التالية:

- معلومات العقار: وصف شامل للعقار بما في ذلك المساحة والموقع والحدود.
- بيانات المالك: اسم المالك أو المالكين الحاليين للعقار وجنسياتهم وأي معلومات تعريفية أخرى.
- التعديلات أو التحديثات: أي تغييرات تمت على الملكية، مثل عمليات البيع أو الهبة أو الإرث، مرفقة بالتواريخ ذات الصلة.
- الحقوق العينية: مثل حقوق الارتفاق أو الرهن أو أي حقوق أخرى قد تكون مترتبة على العقار.
- القيود أو العوائق: أي قيود قانونية أو مالية مثل الحجوزات أو الديون التي تؤثر على العقار. دفتر الملكية يُعتبر مستندًا قانونيًا هامًا في المعاملات العقارية، حيث يضمن حماية حقوق المالكين ويوضح الوضع القانوني للعقار.

2- الوثائق المتممة للعقار

وهي مجموعة من المستندات التي تدعم وتكمل تسجيل العقار وتساعد في توضيح الحالة القانونية والفنية له. هذه الوثائق تعتبر ضرورية عند إجراء المعاملات العقارية مثل البيع أو الرهن أو الهبة. تشمل الوثائق المتممة للعقار عادةً السند أو شهادة الملكية "طابو أخضر" حيث تُظهر حقوق الملكية وتعتبر الوثيقة الأساسية لتأكيد ملكية العقار. إن وجود هذه الوثائق يساعد في تسهيل وتسريع الإجراءات القانونية والإدارية المتعلقة بالعقار، ويضمن حقوق جميع الأطراف المعنية في المعاملات العقارية.

وبسبب أهمية الراعي عند الأتراك كمكون تركماني، تم فصل القرية عن منطقة الباب ، وفي هذا مخالفة قانونية، فبدلاً من إنشاء دائرة عامة للسجلات العقارية كما هو وارد في المرسوم التشريعي 81 لعام 1947 الذي حدد مهام وملاك المديرية العامة للمصالح العقارية ونص على تعيينها لوزارة العدل، مؤلفة في الإدارة المركزية من مدير عام للمصالح العقارية ومديرية للتسجيل العقاري ومديرية للمساحة والتحسين العقاري، ثم هيئة التفتيش ومديرية الشؤون الإدارية ودائرة محاسبة.

تم فصل قرية الراعي عن منطقة الباب العقارية مطلع عام 2023 ، وتم تأسيس السجلات العقارية دون وثائق رسمية كما نصت عليه قوانين إنشاء السجلات وفق القانون رقم 188 لعام 1926.

سنداول إيضاح صورة الانتهاك عبر إيضاح الفرق بين السجل العقاري الصحيح ولسجل العقاري الذي قامت عليه قرية الراعي ضمن هذا الانتهاك.

3- دفتر اليومية

هو سجل يحتوي على كافة العمليات اليومية المتعلقة بالعقارات المسجلة، ويتضمن تفاصيل التعديلات والتغييرات التي تحدث في الملكيات العقارية. يتم استخدامه في مكاتب السجل العقاري لتوثيق كافة الإجراءات والمعاملات المرتبطة بالعقارات بشكل يومي. تشمل المعلومات التي يتم تسجيلها في دفتر اليومية العقاري ما يلي:

- **التاريخ:** تاريخ إجراء المعاملة أو التغيير.
- **رقم المعاملة:** رقم فريد يُعطى لكل معاملة لتسهيل تتبعها والرجوع إليها.
- **النوع:** نوع المعاملة، مثل بيع، شراء، رهن، تحرير، تعديل حدود أو تفاصيل الملكية.
- **الأطراف المعنية:** أسماء وأرقام هوية الأطراف المشتركة في المعاملة (مثل البائع والمشتري).
- **وصف العقار:** تفاصيل العقار المعني بالمعاملة، مثل العنوان، رقم القطعة، والمساحة
- **التعديلات أو التحديثات:** أي تغييرات تم إجراؤها على السجل العقاري بناءً على المعاملة.
- **المستندات المرفقة:** إشارة إلى الوثائق التي تدعم المعاملة، مثل العقود أو التصاريح أو المخططات.
- **الملاحظات:** أي ملاحظات إضافية تهم المعاملة أو الإجراءات المتبعة.

يساعد دفتر اليومية في السجل العقاري في الحفاظ على شفافية ودقة الإجراءات العقارية ويضمن حفظ حقوق جميع الأطراف المعنية. كما يسهل عملية الرجوع إلى أي معاملة سابقة عند الحاجة. إذ لا يتم فتح أية صحيفة عقارية إلا من خلال قرار من قاضٍ عقاري أو عملية إفراز تأتي من دائرة المساحة، أي أنه ليكون لدينا سجل عقاري متكامل وصحيح نحتاج إلى الاطلاع على المادة 8 من القرار/186 لعام 1926، والتي تنص أنه عندما يتم القيام بأعمال التحديد والتحرير الإجبارية الجارية وفقا لأحكام المادة المذكورة سابقا؛ إيداع محاضر التحديد والتحرير المتعلقة بالمنطقة أو المناطق العقارية لدى أمين السجل العقاري في المنطقة العقارية. ويتوجب على أمين السجل العقاري افتتاح سجل الملكية حكما بعد استلامه لمحاضر التحديد والتحرير المقترنة بالقرارات الصادرة عن القاضي العقاري، وتأسيس صحيفة عينية خاصة بكل عقار يقيد فيها جميع البيانات والمعلومات الواردة في محضر التحديد والتحرير. ولكي يتم إنشاء السجل العقاري يجب وجود "عملية التحديد والتحرير"، وهي من أساسيات وجود الصحيفة العقارية. ولكي يتوضح لنا معنى التحديد والتحرير، فبداية تفتتح عملية التحديد والتحرير كل سنة في شهر آذار كونه مناسب لافتتاح عمل الطبوغرافيين، لأن طبيعة عملهم تعتمد على مناخ المنطقة. وبما أن شهر الافتتاح يجب تحديده قبل شهرين من الافتتاح، فإن العمل الحقيقي لعمليات التحديد والتحرير تبدأ أوائل آذار، ونشر قرار الافتتاح يجب أن يكون في أوائل كانون الثاني،

وكل هذه الأوامر يجب أن تصدر عن مدير الدوائر العقارية. وعندما يتم الإعلان عن افتتاح عملية التحديد والتحرير في الجرائد يتم ذكر أسماء القرى والأماكن التي ستتناولها عمليات التحديد والتحرير وتاريخ الافتتاح، ويتم أيضا إعلام الإدارات الرسمية التي عليها الاهتمام بالتحديد والتحرير لتدل فرق المساحة على ملكياتها. وبالنسبة للمواطنين الملاكين يتوجب عليهم مساعدة فرق التحديد والتحرير في أعمالهم وتحضير الوثائق التي تثبت ملكيتهم. إلى غير ذلك، يتضمن الإعلان العقوبات الجزائية التي تنطبق على من يعارض أو يعيق إجراء عمليات التحديد والتحرير وهذا الإعلان يجب نشره في الجريدة الرسمية، وينشر في الجرائد المحلية ويتم تعليقه في المنطقة التي ستجري فيها عملية التحديد والتحرير لإحاطة المالكين بأن العملية قد بدأت. وقد أناط المشرّع بمدير المصالح العقارية القيام بهذه الإجراءات الأولية بوصفه المسؤول الرئيس عنها.

وورد في المادة 7 من القرار 186، أنه في التطبيق العملي، تقوم بإعداد هذه القرارات رئاسات الأعمال الفنية كل فيما يخصها، حيث تعد القرارات المذكورة وترسلها لمدير المصالح العقارية ليستكمل أصول نشرها وتبليغها للدوائر والمحاكم والمديرية العامة للمصالح العقارية بالتعاون مع رئاسات الأعمال الفنية؛ التي تضع كل عام برنامجا تحدد فيه المساحة التي يمكن تحديدها وتحريرها مع جدول بأسماء القرى التي ستقوم بتحديدها وتحريرها.

تبدأ الفرق المساحية العمل على وضع خارطة مساحية للمنطقة العقارية حسب إنجاز عملية التحديد والتحرير المؤقت للعمليات، وهذه الخرائط التي يضعها المهندسون لا تصبح نهائية إلا بعد أن ينظر القاضي العقاري في الاعتراضات الناجمة عن التحديد والتحرير، والتي تحدد مدة الاعتراضات لمدة سنتين. وتصبح المحاضر ثابتة ومستوفيه شروط القيد في السجل العقاري وبعد أن يبت القاضي العقاري ويصدّق على محاضر التحديد والتحرير. ثم تضع رئاسة الأعمال الفنية الخرائط النهائية وفقا لقرارات القاضي العقاري أو قاضي الصلح. وبالإستناد للمخطط تدون أرقام الأحجار المحيطة بالعقار وأرقام العقارات المجاورة إلى جدول التحديد النهائي. والمعروف أن رئاسة الأعمال الفنية حين إجراء عمليات المسح تضع أحجارا خاصة تجعلها حدودا بين العقارات، وبعد أن يفرغ المهندسون من وضع الخارطة الأساسية التي جرى تخطيطها وفقا لقرارات القاضي العقاري يجب أن تُصدق هذه الخارطة من مدير المصالح العقارية، وهذا التصديق يعطي الخارطة صفة رسمية.

بعد أن تتم المصادقة عليها من قبل المدير العام للمصالح العقارية، تصبح الخارطة المساحية وجدول التحديد والتحرير وثائق رسمية للسجل العقاري كما هي موضحة بالمادة 8 من القرار 188 لعام 1926 وتودع هذه الوثائق في أمانة السجل العقاري التابعة لها المنطقة المحددة.

في حالة "الراعي" وبما أنه لا يوجد سجل عقاري، لا يتم التسجيل إلا من خلال عقد يتضمن نقل الملكية في كافة الحالات. وفي حالتنا هذه لا يجب أن تفتح صحيفة عقارية إلا من خلال وجود أوراق متممة للعقار، منها عقد يتم أخذ رقمه من "دفتر يومية" من رئيس مكتب التوثيق العقاري برقم وتاريخ وساعة، يرفق به كافة الوثائق الرسمية التي تدل على مالك العقار القديم والجديد وأخذ بصمات المتعاقدين والطلب المراد تسجيله (إفراز بيع، شراء، انتقال، الخ) وبيان ملكية وصور هويات المتعاقدين، ومن ثم يحال إلى رئيس مكتب التدقيق ومن ثم يتم إرساله إلى مكتب التسجيل ليتم فتح صحيفة عقارية وتسجيل رقم العقد وتاريخه بأماكنها المخصصة والوصف ومالك العقار والحصة من خلال العقد، ثم يعاد إلى المستودع ليكون من الوثائق المتممة للعقار التي تدل على قانونية العمل في المستقبل، وكل صحيفة لا يعتد بها إلا إذا كانت مختومة من قبل مدير السجل العقاري ومدير مكتب التسجيل.

إن عدم اتخاذ هذه الإجراءات في حالة تسجيل أو فتح الصحيفة العقارية يعرض الصحيفة إلى "التزوير" كأن يتم بيع العقار بدون وجود المالك الحقيقي بحجة وجود عقد شراء مزور للعقار، أو أن يكون المالك حاصل على بيان عقاري قديم زمن سيطرة النظام وقد باعه وبقي هذا القيد باسمه دون أن يتلف وبالتالي يكون حجة له لبيع العقار المباع مرة أخرى. هذا الأمر يفتح مساحة للفساد لدى بعض الموظفين والمنتفذين في المنطقة، عن طريق تثبيت أسمائهم على الصحيفة العقارية بوثائق مزورة، أو أن يتم حيازة ملكية بحجة أن صاحب العقار هو "شبيح" لدى النظام السوري.

ب- أسباب وقوع الانتهاك

بدأت انتهاكات السجلات العقارية في مدينة الباب بسبب "عدم وجود ملفات متممة للسجلات العقارية"، واستفادة المتنفذين هناك، اتخذ مجلس "الراعي" ذات الإجراء، وتم إنشاء سجلات عقارية لزيادة دخل المجلس المحلي عن طريق الرسوم المقتطعة في المعاملات العقارية، عدا عن السيطرة عن الأملاك والاستفادة منها، وخاصة في عام 2022 عندما قام أحد المستثمرين بالتواصل مع مسؤولين في المجلس المحلي لإنشاء "مدينة الراعي الجديدة" الأمر الذي جعلهم يقومون بهذا الانتهاك بشكل عاجل، نظرا للفائدة الكبيرة التي ستعود عليهم.

وإضافة إلى "التغيير الديموغرافي"، يمكن أن تنشأ مشكلات عقارية قد تؤدي إلى توترات في منطقة مثل الراعي ذات الأغلبية التركمانية. وقد تشمل:

1- النزوح والتهجير: نتيجة للمصراعات قد يضطر السكان إلى مغادرة منازلهم وأراضيهم، مما يترك العديد من العقارات غير مأهولة أو غير محمية. يمكن أن يؤدي هذا إلى فقدان الوثائق الثبوتية للعقارات أو صعوبة إثبات ملكيتها وبالتالي يتم السيطرة على ممتلكاتهم بحجة أنهم موالين للنظام السوري، أو عن طريق تزوير أوراق مشابهة للأوراق الرسمية لأنه عندما تم خروج الدوائر الرسمية من المناطق، تم السيطرة على عدة أمور من ضمنها أختام الحكومة الرسمية "دمشق" وفي هذا الحال يتم تزوير أي ورقة لتصبح لديها صفة رسمية.

2- النزاعات على الملكية : عند عودة النازحين إلى مناطقهم الأصلية، قد يواجهون نزاعات حول ملكية العقارات بسبب تغييرات غير قانونية في الملكية أثناء غيابهم أو بسبب تدمير الوثائق القانونية، إذ يمكن "عند عودة السكان إلى مناطقهم" أن تكون عقاراتهم الزراعية قد تم إنشاء أبنية عليها من أحد المهجرين أو أصحاب السلطة المتواجدة في المنطقة.

3- التغيير الديمغرافي: إذا أدت الصراعات إلى تغيير التركيبة السكانية في المنطقة، فقد يكون هناك مطالب متضاربة على نفس العقارات من قبل السكان الجدد والقدامى. ومن المعروف أن منطقة الراعي هي خليط من التركمان والعرب، وقد خرج غالبية أصحاب الأراضي لدول الجوار "تركيا، الأردن، أوروبا" وبقاء الفصيل المسيطر، مع وجود أختام تم الاستحواذ عليها من الدوائر الحكومية السورية، ما يسهل عملية تملك المقيمين هناك أراضي المهاجرين عن طريق أوراق مزورة .

4- غياب التخطيط العمراني: في ظروف الصراع، قد يتم البناء بشكل غير قانوني أو عشوائي، مما يؤدي إلى مشاكل في التخطيط العمراني والمرافق العامة، مع عدم توافر مخطط مساحي يصدر عن دائرة المصالح العقارية.

5- القوانين غير الواضحة أو المتضاربة: التغييرات في السلطة الحاكمة أو القوانين المحلية يمكن أن يؤدي إلى تشريعات عقارية غير واضحة أو متضاربة، ما يزيد من تعقيد حل النزاعات بسبب غياب القرارات ومواد السجل العقاري المعمول بها. وعندما يتم سن قوانين جديدة في أصول السجل العقاري يحدث انتهاك مضاعف.

الاستنتاجات والتوصيات

أ. الاستنتاجات

لم تستطع المناطق التي خرجت عن سيطرة النظام السوري، أن تحقق سياسات رشيدة واضحة في عملها الإداري والمؤسساتي. فقد كوّست السلطات القائمة في حالتها الدراسة "أعزاز والراعي" ما درج عليه الحال في مرحلة ما قبل الثورة في المؤسسات الحكومية الرسمية، من تجاوزات وانتهاكات وفساد.

واستناداً إلى الاستقصاء والشهادات والوثائق التي حصل عليها فريق التقرير، فقد توصل التقرير إلى الاستنتاجات الآتية:

1 غياب البعد المؤسسي في عملية إنشاء دوائر السجلات العقارية في مدينة أعزاز، من خلال سيطرة العلاقات العائلية القريبة من الفصائل العسكرية المسيطرة على المنطقة هناك. وهو ما كان استكمالاً للحال ما قبل الثورة 2011. إذ كانت تُدار المؤسسات وفق سيطرة عائلات متنفذة لها علاقة بالسلطة القائمة.

2 أدى ضعف الخبرة في العمل القانوني العقاري في أعزاز والراعي، مع وجود المحسوبيات في توظيف القائمين على السجلات العقارية في أعزاز، وعدم الاعتماد على المختصين والخبراء في هذا الشأن في المنطقتين، إلى جملة من الانتهاكات في الحقوق العقارية للمالكين الأصليين، لاسيما إن كانوا غير متواجدين في المنطقة.

3 ارتكبت سلسلة من الأخطاء القانونية في عملية تثبيت العقارات في أعزاز، بسبب غياب المعنيين بالشأن القانوني العقاري، ما أسهم في زيادة حجم الانتهاكات.

4 تورطت الفصائل المسيطرة في كل من أعزاز والراعي بشبهة الفساد، من خلال الاستفادة من عمليات نقل الملكيات العقارية لغير أصحابها الأصليين، وفق أختام رسمية استخدمت في عمليات تزوير الأوراق والوثائق؛ تم الاستيلاء عليها فترة سيطرتها على تلك المناطق.

5 نتائج تلك الانتهاكات سوف تترك آثارها على النسيج المجتمعي السوري على المدى القريب والبعيد. فالانتهاكات في حقوق الملكية سوف يدفع بالعلاقات الاجتماعية "مهما كان شكل الحل النهائي سياسياً في سوريا" إلى الشقاق والافتراق، طالما تم استغلال غياب المهجرين والاستيلاء على أملاكهم باسم القانون والوثائق والأختام المزورة. وهي ليست من حوادث واقع الأمر، بل إنها تخطيط وسياسة يتم اتباعها، ولما تزل، في تلك المناطق.

ب. التوصيات:

1 تعزيز البعد المؤسسي والإدارة الرشيدة وتطبيق معايير واضحة وشفافة في تعيين الموظفين في دوائر السجلات العقارية، مع التركيز على الخبرة والكفاءة بدلاً من المحسوبيات، وتدريب الكوادر المحلية على الإدارة القانونية والعقارية لضمان فهم دقيق للقوانين والأنظمة.

2 إنشاء هيئة أو إدارة مستقلة للإشراف على السجلات العقارية في المناطق المتضررة، مع ضمان استقلاليتها عن النفوذ العسكري أو العائلي،

3 إصلاح النظام القانوني العقاري: بمراجعة وتحديث القوانين العقارية لضمان حماية حقوق المالكين الأصليين، خاصة النازحين والمهجرين، وإنشاء آلية قانونية سريعة وفعالة لتوثيق وإعادة تسجيل الملكيات العقارية، مع إعطاء الأولوية للمناطق التي تعرضت لانتهاكات واسعة. وتوفير الدعم القانوني المجاني أو المدعوم للنازحين والمتضررين لتمكينهم من استعادة حقوقهم العقارية.

4 مكافحة الفساد وتعزيز الشفافية عبر تفعيل آليات الرقابة والمحاسبة على دوائر السجلات العقارية، بما في ذلك عمليات التفتيش الدوري والمراجعة المستمرة للسجلات. واستخدام التكنولوجيا الحديثة لتسجيل الملكيات العقارية بشكل آمن وشفاف، مما يقلل من فرص التزوير والفساد.

5 حل النزاعات العقارية بشكل عادل بإنشاء محاكم أو لجان خاصة للنظر في النزاعات العقارية، مع ضمان استقلاليتها وحياديتها، وتوفير آليات بديلة لحل النزاعات، مثل الوساطة والتوفيق، لتسريع عملية حل الخلافات وتقليل التكاليف على المتضررين.

1

2

3

4

5

تعزيز دور المجتمع المدني في مراقبة عمليات تسجيل الملكيات وحل النزاعات، مع ضمان مشاركة واسعة من جميع الفئات المتضررة.

دعم إعادة الإعمار والتخطيط العمراني المستدام؛ ووضع خطط إعادة إعمار تعتمد على التخطيط العمراني المستدام، مع مراعاة حقوق الملكية وحماية الممتلكات الخاصة. وتشجيع الاستثمار في البنية التحتية والإسكان، مع ضمان أن تكون عمليات الإعمار عادلة وتستفيد منها جميع الفئات المجتمعية.

تعزيز التنسيق بين الجهات المحلية والوطنية وتبعية جميع السجلات في المناطق السورية للمديرية العامة للمصالح العقارية مع تعزيز التنسيق بين الإدارات المحلية والجهات الوطنية لضمان توحيد الإجراءات والسياسات العقارية في جميع أنحاء البلاد.

تعزيز الوعي المجتمعي بحقوق الملكية عن طريق حملات توعية للمجتمع المحلي بحقوق الملكية العقارية والإجراءات القانونية اللازمة لحماية هذه الحقوق، وتوفير مواد تثقيفية بلغات متعددة لضمان وصول المعلومات إلى جميع الفئات، بما في ذلك النازحين والمهجرين، وتعزيز دور الإعلام المحلي في كشف الانتهاكات العقارية ودعم الجهود الرامية إلى إصلاح النظام العقاري.

إنشاء نظام مراقبة مستمر لتقييم أداء دوائر السجلات العقارية والإدارات المحلية، مع نشر تقارير دورية حول التقدم المحرز، وتفعيل آليات التغذية الراجعة من المجتمع المحلي لضمان استجابة الإدارات المحلية لاحتياجات المواطنين وتحسين الخدمات المقدمة.

العمل على تعزيز الثقة بين المجتمع المحلي والسلطات المحلية من خلال إظهار التزام حقيقي بحماية حقوق الملكية ومكافحة الفساد، وتشجيع الحوار المجتمعي حول قضايا الملكية العقارية وإشراك جميع الأطراف في عملية صنع القرار.

2025

جميع الحقوق محفوظة لمنظمة اليوم التالي