سلسلة تقارير
مرصد انتهاكات حقوق السكن و الأرض و الملكية

التقرير الأول

برامج المأوى

اليـــوم التالـــي
لدعم الانتقال الديمقراطي في سوريا

THE DAY AFTER
Supporting Democratic Transition In Syria

إعداد التقرير:

أحمـــد مـــــراد

مدير المشروع :

أحمـــد طـــــه

المدير التنفيذي:

معتصم الســيوفي

tda-sy.org

2025

© جميع الحقوق محفوظة لمنظمة اليوم التالي

فهـــرس

ملخص تنفيذي 05

مقدمة 07

أولًا: منهجية التقرير 08

ثانيا- عفرين.. سيناريو الانتهاكات 10

انتهاكات الملكية العقارية.. قرية الوفاء نموذجا 12

ثالثا - مخيمات إدلب الحدودية.. انتهاكات بالجملة 17

1- انتهاكات الواقعة على ملكيات الغائبين 19

2- أشكال انتهاكات تدخلات المأوى على الملكيات العامة والخاصة 24

رابعا- مقدمات متباينة.. وانتهاكات متشابهة 29

خامسا- استنتاجات 31

التوصيات 34

التقارير القادمة سيتم إصدارها لاحقًا ضمن

(سلسلة تقارير مرصد انتهاكات حقوق السكن و الأرض و الملكية)

- **انتهاكات شمال غرب سوريا**
(برامج المأوى، حوكمة السجلات العقارية، والتزوير)
- **انتهاكات شمال شرق سوريا**
(تجريف القرى العربية)
- **انتهاكات النظام السابق**
(الاستيلاء على الأراضي الزراعية، وبرامج التعافي المبكر)

ملخص تنفيذي

يتتبع هذا التقرير نمطين من انتهاكات حقوق الملكية في شمال غرب سوريا ومناطق إدلب، من خلال الربط البيّني بين حالتين: الانتهاكات العقارية الحاصلة في مدينة عفرين بعد عملية "غصن الزيتون" وبناء قرى جديدة على أملاك المهجرين من عفرين، وانتهاكات الأراضي المملوكة للغير في نواحي مدينة إدلب وريفها. وقد تمت تلك الانتهاكات من قبل عدة فصائل عسكرية تسيطر على المناطق المذكورة.

تشترك الحالتين المتناولتين بالرصد في هذا التقرير بنقطة رئيسة وهي الاستيلاء على العقارات والملكيات المملوكة للآخرين، ومصادرتها وفق إجراءات محلية أصدرتها سلطات الأمر الواقع المسيطرة على تلك المناطق، دون اللجوء إلى مراعاة حقوق الملكية، على الأقل كما هي مذكورة في القانون السوري.

كذلك تشترك الحالتان في أكثر من نقطة، أهمها هي سيطرة إيديولوجيا العسكر في حالة عفرين، إذ كانت عملية "نبع السلام" والانتهاكات التي تلتها من قبل بعض الفصائل، بمثابة رد فعل تجاه تهجير السكان من القرى العربية في الجزيرة السورية "ريف محافظة الحسكة" على يد قوات الحماية الكردية التابعة لحزب الاتحاد الديمقراطي الكردي، وإحلال سكان أكراد فيها. وهو ما فعلته الفصائل التابعة للجيش الوطني بعد السيطرة على مدينة عفرين ذات الغالبية الكردية.

أما في حالة بناء المخيمات على الأراضي العقارية والزراعية في ريف إدلب، فقد فرضتها شروط التهجير والصراع العسكري الذي كان في أوّجه بين قوات النظام السوري والفصائل المسلحة المعارضة. لكن استمرار تلك الانتهاكات بعد الهدوء النسبي في تلك المناطق؛ فتح الأسئلة عن تكريس تلك الانتهاكات وعدم التعامل مع تلك الممتلكات وفق إطار قانوني واضح.

في الأحوال كافة، وبعيدا عن الشروط الموضوعية والعسكرية والسياسية التي أدت إلى تلك الانتهاكات؛ فإن ما حدث، ولا يزال يحدث، هو من وجهة نظر قانونية مثال صارخ على ممارسة الانتهاكات بحق أملاك الغير، والتي أسهمت بشكل متزايد في تكريس الشرخ في الجسد الاجتماعي السوري، بسبب من التبريرات التي قدمها القائمون على الانتهاكات؛ والتي استندت فيها إلى مسوّغات إيديولوجية وعسكرية وسياسية، بعيدا عن الحقوق القانونية لأصحاب العقارات والأملاك، بغض النظر عن توجهاتهم السياسية، وهو ما يجعل "نسق الانتهاكات" في سوريا من الأطراف كافة، بما فيها النظام السوري، قائما على القسر والاستبعاد والحرمان القانوني لأصحاب العقارات من الاستفادة أو استعادة ممتلكاتهم.

توصل تقرير الرصد الذي بين أيدينا، تقاطعا مع شهادات المعنيين من ذوي الشأن، والمصادر الأخرى التي حصل عليها فريق التقرير، إلى وجود منهجية لممارسة انتهاكات حقوق الملكية من جهة، وسيطرة الفساد في موضوع استصدار قوانين وتعميمات لا تتوافق مع أية قوانين تتعلق بالملكية، وبالتالي كانت مدخلًا ومبررًا للسيطرة والانتفاع المالي من تلك العقارات بأشكال متعددة.

وبناء على دراستنا لهاتين الحالتين، وهما تمثلان نموذجا من انتهاكات واسعة في شمال غرب سوريا، سعينا لتقديم عدد من التوصيات للدولة السورية لضمان صون الحقوق العقارية.

ملاحظة مهمة: تم إعداد هذا التقرير وجمعت معلوماته من فريق الباحثين الميدانيين قبل تحرير سوريا من نظام الأسد، وانعكست في التقرير حالة السيطرة العسكرية للفصائل بين مناطق إدلب وريفها التي كانت تخضع لسيطرة هيئة تحرير الشام، وريف حلب الشمالي والشرقي والذي سيطرت عليه فصائل عسكرية تابعة للحكومة السورية المؤقتة آنذاك.

حرصنا في ختام التقرير على تقديم توصيات تأمل مؤسسة اليوم التالي أن تأخذ بها الدولة السورية وأن تمثل الحالات التي شملها التقرير دروسًا مستفادة لصون حقوق الملكية والسكن في سوريا مستقبلًا.

مقدمة

تشمل حقوق الإسكان والأراضي وحقوق الملكية في سورية، كامل نطاق الحقوق في السكن والأراضي والممتلكات التي يُعترف بها وفقاً للدستور والقوانين، سواء في المساكن والأراضي والممتلكات العامة أو الخاصة.
وتعد هذه الحقوق من الحقوق الإنسانية، بحسب ما نصت عليه العهود والمواثيق الدولية، وتم تقنينها في الدستور والقوانين المعنية بتنظيم الملكية والسكن والقوانين المرتبطة بها.

ورغم الضمانات الدولية والوطنية التي أحاطت تلك الحقوق بالحماية، إلا أن حجم الانتهاك تضاعف خلال سنوات الصراع، ووجد المجتمع السوري نفسه الآن أمام إرث من انتهاكات حقوق الإسكان والأراضي وحقوق الملكية، من الضروري معالجتها في الفترة الانتقالية لتجنب وقوع العنف والتهجير القسري وضمان عدم التكرار

ونظرا لأن التعدي على هذه الحقوق، هو ليس فقط تعدّياً على حق مُصان، بل له أثر كبير على مستقبل سورية والسوريين ومستقبل الحل في سورية، وتحقيق السلم والأمن الاجتماعيين، وعودة اللاجئين وإعادة الإعمار؛ كان لزاما على جميع الجهات الفاعلة على الأرض (سواء كانت جهات حكومية أو سلطات محلية، ومنظمات إنسانية محلية ودولية، أو فصائل مسلحة) أن تراعي الحفاظ على الممتلكات الخاصة والعامة وعدم ارتكاب أو المساهمة في انتهاكات حقوق الملكية.

في هذا الإطار، أسهمت بعض "المنظمات الإنسانية" العاملة في سوريا وبحسن نية على الأغلب بهذه الانتهاكات "بشكل مباشر أو غير مباشر". إذ أن تنفيذ المشاريع، التي من شأنها التعامل مع الأرض والملكية مباشرةً وتؤدي إلى تغيير في طبيعة الأرض، وهي الشكل الأخطر للتدخل؛ يعد انتهاكا لحقوق الملكية، وهو من شأنه أن يمهد لانتهاكات أخرى تقوم بها "منظمات" تتولى الخدمات التشغيلية للمشاريع التي تم تنفيذها. على سبيل المثال، عندما قيام منظمات بحفر حفر فنية وحمامات ضمن أرض دون الحصول على موافقة مالكها، هذا يشجع منظمات أخرى على تقديم خدماتها أيضا دون النظر في ملكية تلك الأراضي.
من ناحية أخرى، هنالك شكل يعزز انتهاكات حقوق الملكية، بشكل غير مباشر وربما أقل خطورة، وهو تلك الخدمات المقدمة من قبل المنظمات الإنسانية "دون تعاملها بشكل مباشر مع الأرض والملكية"، فتقديم خدمات المياه والمساعدات الغذائية وغيرها بشكل دوري لسكان مخيم مقام على أرض دون موافقة المالك، يشجع سكان ذلك المخيم على البقاء وبالتالي استمرار الانتهاك.
مع تعدد أشكال الانتهاكات، وتعدد الأطراف التي قامت بارتكابها أو سهلت ارتكابها، واتساع الشبكات المستفيدة من وقوع هذه الانتهاكات واستمرارها، والنتائج المباشرة وغير المباشرة الناجمة عنها على المدى المنظور والبعيد؛ بات من الضروري تسليط الضوء على هذه الانتهاكات وتحليل الشبكات ضمنها والآثار الناجمة عنها

أولا- منهجية التقرير

اعتمد التقرير على الاستقصاء عبر أدوات مختلفة لجمع البيانات والتحقق منها استخدام المصادر المفتوحة، المقابلات المعمقة مع شهود من الفصائل العسكرية والمجالس المحلية والحقوقيين، بالإضافة لتحليل صور الأقمار الصناعية فضلا عن صور خاصة حصل عليها الراصدون الميدانيون، وقد عملنا على مقاطعة روايات الشهود مع المصادر الأخرى المتاحة.

قبل البدء بالبحث والاستقصاء، أجرت اليوم التالي جلسة عصف ذهني مع خبراء عقاريين وحقوقيين وباحثين وصحفيين من أبناء المناطق لبحث حالة انتهاكات حقوق الملكية والسكن، ورسم خارطة للانتهاكات التي يمكن العمل عليها. حاولنا رصد الانتهاكات المرتبطة بصفة آنية والتي لا تزال مستمرة حتى الآن، مع مراعاة أنها تشكل نمط انتهاك من خلال تكرارها في أكثر من منطقة جغرافية في ريفي إدلب وحلب الشمالي، وهما منطقتان متجاورتان مع اختلاف السيطرة العسكرية بين فصائل الجيش الوطني في ريف حلب الشمالي وهيئة تحرير الشام في إدلب وريفها.

تبع جلسة العصف الذهني مع المتخصصين والخبراء جلسات عصف ذهني أخرى مع الباحثين الميدانيين للعمل على الانتهاكات التي تحقق الشروط الأساسية التي يحاول المرصد الإضاءة عليها وهي الآنية والنوعية وعدم تكرار ما تم توثيقه من قبل المنظمات والمؤسسات المهتمة والمتخصصة بقطاع حقوق الملكية والسكن، بالإضافة لتسليط الضوء على تلك الانتهاكات عبر الاستقصاء والخلفيات والمفاعيل التي أدت إليها
استخدم فريق البحث الميداني، المؤلف من باحث رئيس وباحثَين مساعدَين على الأرض، وجميعهم من أبناء المناطق التي تم العمل بها؛ أدلة جمع البيانات، تضمن معرفة السياق العام للمناطق وأنماط الانتهاكات والمسؤولين عنها وطبيعة الأشخاص الذين تعرضوا للانتهاك. كما أجرى فريق الرصد والبحث الميداني تدريبا في العمل على المصادر المفتوحة ودليلا لإجراء المقابلات.
حاول فريق البحث تجاوز المخاطر الأمنية والوصول للمعلومات مع المخاطر التي قد تلحق بالباحثين، والتي قد تصل إلى الاعتقال والاتهام بالعمالة لصالح جهات خارجية، وذلك على غرار المناطق السورية الأخرى.

تم تجاوز تلك التحديات من خلال:

01

الموافقة المستنيرة من الشهود، تتضمن تعهد اليوم التالي باستخدام المعلومات المقدمة لهدف البحث وعدم الإشارة للاسم الصريح للمصدر حفاظًا على أمنهم الشخصي، خاصة وأن غالبية الشهود ما زالوا يقيمون في مناطق البحث.

02

إخفاء المعلومات التي قد يضر نشرها بصاحبها، كالوثائق والبيانات، علما أن الوثائق الأصلية متوفرة لدى اليوم التالي ومستعدة لتقديمها للمؤسسات الحقوقية الدولية وفق محددات الموافقة المستنيرة في حال طلب ذلك.

03

قدرة فريق البحث الميداني وعلاقاته الواسعة بمجتمع البحث من المقيمين والمهجرين من المناطق التي شملها التقرير

04

استخدام المصادر المفتوحة وأدوات جمع البيانات بالصورة الأمثل

ثانيا- عفرين.. سيناريو الانتهاكات

في مطلع عام ٢٠١٨، أعلنت فصائل عسكرية سورية، عن عملية عسكرية على شريطها الحدودي مع القسم الشمالي الغربي من سوريا في منطقة عفرين ، ذات الغالبية من المكوّن السوري الكردي، والتي كانت إحدى المراكز المهمة لوحدات "حماية الشعب الكردية" التابعة لحزب الاتحاد الديمقراطي، المرتبط بحزب العمال الكردستاني. سُميت تلك العملية العسكرية باسم "غصن الزيتون"، وكان من نتائج تلك العملية طرد قوات "الوحدات الكردية" وسيطرة عدة فصائل عسكرية تابعة للجيش الوطني على المنطقة.

تبعت عملية سيطرة تلك الفصائل على المنطقة، عمليات انتهاكات بحق ممتلكات الأهالي، وتشمل "المنازل، العقارات، الأراضي الزراعية". بحجة انتماء أصحاب تلك الممتلكات بالانتماء لحزب العمال الكردستاني "PKK".

تقاسمت تلك الفصائل، الأحياء في مناطق "غصن الزيتون" فيما بينها "مدينة عفرين والنواحي التابعة لها، والقرى التي يبلغ عددها ٣٥٠ قرية ومزرعة" ، وبات حق الانتفاع من إيجار المحلات والبيوت والعقارات يعود إليها بشكل شهري، عبر المكتب الاقتصادي لدى كل فصيل، يهتم المكتب الاقتصادي جباية الأموال والضرائب والإتاوات؛ والتي تعود إلى خزائن الفصائل.

يمنح المكتب الاقتصادي أذونات التصرف بالعقارات المصادرة والأملاك والآليات، وغيرها من الواردات للفصيل حسب ما ذكره القائد العسكري السابق في فيلق المجد "أ.ج"[٣] ، حيث ذكر أن الواردات الشهرية من إيجارات العقارات والمنازل للفصيل الواحد لا تقل عن ١٠٠ ألف دولار أمريكي، ويمكن أن تتخطى مليون دولار،وذلك بحسب المنطقة التي يسيطر عليها الفصيل. وقد بلغت قيمة زيت الزيتون المهرب من عفرين عام ٢٠١٨ بعد عملية غصن الزيتون قرابة ٧٠ مليون يورو، كانت حصة الفصائل العسكرية منها قرابة ١٧ مليون يورو[٤] .

١- "غصن الزيتون".. معركة لاستعادة عفرين، موقع الجزيرة نت، ٢٠١٨/١/٢٢.
٢- مدينة عفرين، لمحة عن الوحدة الإدارية، مجلس محافظة حلب
٣- تم ترميز اسم القائد العسكري بناء على طلبه
٤- الحرب في سوريا: زيتون عفرين تحوّل إلى "مصدر دخل" للجماعات المسلحة، موقع BBC عربي، ٢٠١٩/١/٢٠

ووفقاً لشهادة "م. ف"[٥] ، العامل في السلك الأمني بعفرين، يتم تأجير أو بيع المنازل التي سيطرت عليها الفصائل من أصحابها الغائبين أو المتّهمين بالعمالة لحزب العمال الكردستاني، عبر وسطاء عقاريين مقربين من الفصيل العسكري. عمليات البيع توصف بأنها "بسعر التكلفة" وذلك من خلال معلومات متقاطعة من مجموعات على مواقع التواصل الاجتماعي.

انترنت

محادثات من مجموعات واتساب لتأجير المنازل التي سيطرت عليها الفصائل العسكرية في عفرين

٥- تم ترميز اسم العنصر الأمني بناء على طلبه
٦-تم ترميز اسم الشاهد بناء على طلبه

انتهاكات الملكية العقارية
قرية الوفاء نموذجا

تقع في حي المحمودية بمدينة عفرين، الذي تقدر مساحته بقرابة ١,٦ كم٢. يجاور الحي حرش مساحته ١٠٠هكتار من أشجار الصنوبر المعمر، وكان للسكان بمثابة رئة عفرين ومتنفسها. يقع الحرش على الطريق المؤدي إلى نواحي "راجو" و"معبطلي"، والذي يطلق عليه طريق راجو. تحول جزء كبير من الحرش لمخيمات عشوائية للنازحين والأسر التي تعمل في تربية المواشي، وأصبح أرضًا جرداء بسبب قطع الأشجار وتحطيبها من قبل الفصائل المسيطرة وفق ما يقول "م.ز"[٦] ، وهو أحد العاملين في الدوائر الحكومية في عفرين.

انترنت
افتتاح قرية الوفاء

يعكس بناء القرية تحديات معقدة تتعلق بالملكية العقارية في المناطق التي شهدت صراعات مسلحة منذ عام ٢٠١٨، بعد عملية غصن الزيتون، إذ واجهت "عفرين" تغيرات جذرية في التركيبة السكانية وواقع الملكية، وتم إنشاء قرية لإسكان مهجرين من مختلف المناطق السورية ممن فقدوا ملكياتهم نتيجة التهجير القسري. لكن في الوقت ذاته، بنيت القرية على ملكيات خاصة، تعود لأشخاص محليين، تمت السيطرة على ملكياتهم من قبل الفصائل العسكرية المسيطرة في تلك المنطقة بحجة انتمائهم لحزب العمال الكردستاني PKK، في حين ما يزال أولئك الملاك يقيمون في مدينة عفرين.

خاص اليوم التالي
أرقام العقارات التي أقيمت عليها قرية الوفاء

بُنيت قرية الوفاء كمكان لإيواء الأرامل والأيتام من كتل سكنية من بيتون مسلح وجدار إسمنتي، عددها ٨٠ وحدة سكنية مساحتها ٢١٠ م٢، كل كتلة مؤلفة من شقتين سكنيتين.
تعاملت الجهات الداعمة لإعمار بعض المناطق المسيطر عليها، كما في حالة قرية الوفاء، مع سلطات الأمر الواقع دون التدقيق في موضوع عائدية ملكية تلك الأراضي التي تم بناء المشاريع عليها. وهو إن كان تقصيرا من تلك المنظمات، فإن تقديم معلومات مضللة لتلك الجهات من قبل الفصائل المسيطرة، يضيف إلى جريمة الانتهاكات العقارية مشكلة الفساد والتحايل على القانون
بدأ إعمار القرية في مايو/ أيار ٢٠٢٢ وأُهلت بالسكان في يونيو/ حزيران ٢٠٢٣ بعد كارثة الزلزال الذي ضرب المنطقة مطلع عام ٢٠٢٣، إذ تضررت العديد من المباني والمنازل في أحياء الفيلات وأوتوستراد المازوت، وتم تخديمها بكافة المتطلبات والاحتياجات، من مشاريع إغاثية، ومياه، وإصحاح، وغيرها.
يقيم في القرية حاليا ١٤٥ عائلة من مختلف المحافظات السورية، من ريف دمشق وإدلب وحلب ودير الزور وحمص

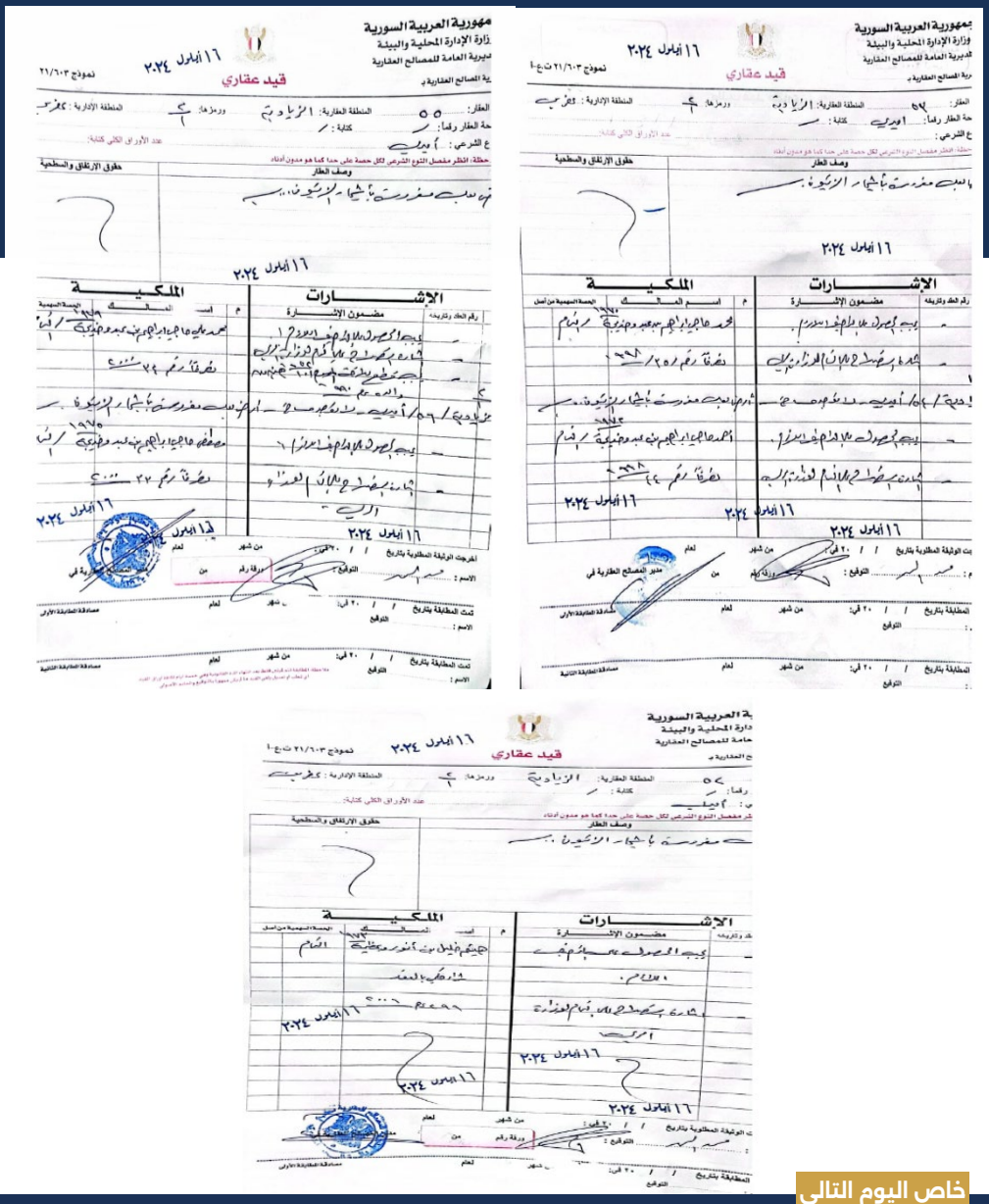
خاص اليوم التالي
قرية الوفاء

توقفت عمليات الدعم من المنظمات الإنسانية بسبب مشكلات بين أحد مسؤولي منظمة آفاد[٧] في عفرين وبين الفصيل العسكري، بالإضافة لوجود دعاوى قضائية من قبل أصحاب العقارات التي بنيت عليها القرية، بحسب أحد العاملين في المجلس المحلي، لذلك أحجمت آفاد عن دعمها ومنعت المنظمات الإنسانية من تنفيذ مشاريع فيها وتخديم القاطنين بسبب سيطرة الفصيل بشكل كامل على القرية وتخديم القاطنين فيها من لجان المهجّرين عبر المكتب الإغاثي بالمجلس المحلي. فيما رجح "م.د"، وهو مدير أحد الفرق التطوعية، وله صلات مع المخيمات، أن إحصائيات المخيمات في عفرين هي ٢٦ بنيت قبل الزلزال، والقرية ليست ضمن هذه الإحصائية بسبب عدم استقرار القاطنين فيها حالها كحال العديد من المخيمات، وهذا يحرمها من المشاريع الاغاثية.

لكن أحد المسؤولين في مكتب آفاد، أكد عدم وجود أية مشكلة تتعلق بالحقوق العقارية للأرض الزراعية التي بنيت عليها القرية باعتبارها أملاك مشاع تتبع لحزب العمال الكردستاني وقاموا ببناء القرية.

يبلغ عدد العقارات التي أنشئت عليها القرية ٦ عقارات، تم الاستيلاء على أقسام كبيرة منها، وهي قريبة من حدود المخطط التنظيمي، مقابل مفرق المشفى العسكري، أي أن أسعار هذه العقارات مرتفعة. وحصلت "اليوم التالي" على بيانات قيد عقارية حديثة لعدد من العقارات التي بنيت عليها القرية والتي تثبت ملكيتها لأشخاص من منطقة عفرين، العقارات هي ٥٢ و٥٣و ٥٥، وهي تعود لأشخاص من عائلتي حاجي إبراهيم وخليل وقدور، ويذكر أن توصيف الأرض هي بعل مغروسة بأشجار الزيتون.

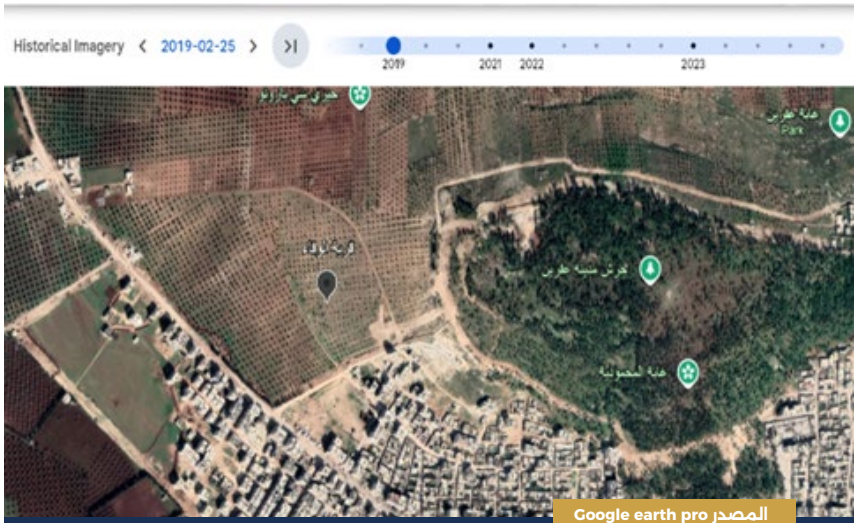
٧- هي إدارة الكوارث والطوارئ التركية "آفاد" (AFAD)، وهي منظمة إنسانية تتبع للحكومة التركية وتتولى إدارة العمليات الإغاثية في منطقة عفرين باعتبار عفرين تتبع للوالي التركي في منطقة هاتاي.



خاص اليوم التالي

بيانات القيد العقارية للعقارات التي بنيت عليها قرية الوفاء

يمكن من تتبع صور الأقمار الصناعية التي حصلت عليها "اليوم التالي" بين عامي ٢٠١٩ و٢٠٢٣ تقدير عدد أشجار الزيتون المقطوعة من العقارات بما لا يقل عن ٣٠٠ شجرة، وهناك أراض زراعية أخرى قريبة من موقع القرية مزروعة بأشجار زيتون يقدر عددها ٢٠٠٠ شجرة، تم السيطرة عليها من قبل الفصيل والانتفاع منها، بحسب أهالي المنطقة.



المصدر Google earth pro

مكان قرية الوفاء تعود للعام ٢٠١٩

المصدر Google earth pro

مكان قرية الوفاء تعود للعام ٢٠٢٣

حاولنا التواصل مع أصحاب العقارات التي بنيت عليها القرية، وهم متواجدون في مدينة عفرين، لكنهم رفضوا الإدلاء بأي تصريح أو الحديث عن الجهود التي يبذلونها لاستعادة ملكياتهم من الفصيل العسكري، لكننا علمنا من بعض الحقوقيين من المدينة أنهم أقاموا دعوى قضائية على المنظمة التي قامت بعمليات البناء لكن دون جدوى بسبب السلطة العسكرية التي يملكها الفصيل العسكري، إذ تسيطر سلطة السلاح على السلطات التنفيذية "المجالس المحلية والحكومة المؤقتة" رغم تبعية جميع الفصائل للجيش الوطني التابع بدوره للحكومة المؤقتة، وكذلك هيمنة السلاح على السلطة القضائية.

ثالثا - مخيمات إدلب الحدودية انتهاكات بالجملة

ناحية "الدانا" هي إحدى النواحي السورية، تتبع اداريا لمحافظة ادلب، منطقة حارم، ومركزها مدينة الدانا، تتبع لها مجموعة من البلدات والقرى هي (عقربات، أطمة، برج النمرة، دير حسان، حزرة، كفردريان، قاح، سرمدا، صلوة، تل الكرامة، ترمانين، تلعادة) وتقع جميع هذه البلدات والقرى ضمن الشريط الحدودي الشمالي الغربي المحاذي للحدود السورية التركية.

بلغ تعداد سكان الناحية حسب إحصاء عام ٢٠٠٤ (٦٠٠٥٨) نسمة، وتعد هذه آخر إحصائية رسمية.

مع بداية الثورة السورية وبدء عمليات القصف من قبل قوات النظام على أرياف حلب وحماه وإدلب، واتساع رقعة العمليات العسكرية فيما بعد الى معظم المحافظات السورية، شكلت هذه المنطقة ملاذًا آمنًا للفارين من هول العمليات العسكرية والقصف على المدن والقرى والبلدات الثائرة، وبدأت أولى المخيمات بالظهور في بداية عام ٢٠١٢ وبالتحديد في قرية أطمة الملاصقة للشريط الحدودي مع تركيا،حيث كانت المخيمات عبارة عن خيام ضمن المناطق الزراعية، وقامت بعض المنظمات باستئجار تلك الأراضي من مالكيها لصالح النازحين.

إلا أنه ومع اتساع حركة النزوح باتجاه المنطقة وتراجع دعم المنظمات لعملية استئجار الأراضي لإقامة المخيمات؛ بدأ التوجه إلى إقامة المخيمات ضمن الأملاك العامة، وبالتالي توسعت رقعة المخيمات إلى مناطق جديدة.

لا توجد إحصائيات رسمية حديثة لتعداد السكان الإجمالي والتفصيلي للقاطنين في محافظة إدلب حتى الآن، إلا أن إحصائيات الأمم المتحدة الصادرة في شهر نوفمبر من العام[٨] ٢٠٢٤ تقدر عدد سكان محافظة إدلب بـ ٣,٤٢ مليون نسمة. يشكل هذا العدد النسبة الأكبر من عدد السكان في مناطق شمال غربي سوريا، والذي بلغ ٥,٠٦ مليونًا، منهم ١,٦٤ مليون نسمة في ريف حلب الشمالي والشرقي (درع الفرات)، وأظهرت الإحصائية وجود مليوني شخص يعيشون في ١,٥٣٤ مخيمًا في عموم مناطق شمال غرب سوريا.

فيما يقدر عدد المخيمات -منظمة وعشوائية- ضمن منطقة الدانا، بحسب أحد العاملين في وزارة التنمية والشؤون الإنسانية في حكومة الإنقاذ، بحوالي ٧٨٠ مخيمًا.

٨- مكتب تنسيق الشؤون الإنسانية، أوتشا، شمال غرب سوريا - ورقة حقائق حتى ٢٨ أغسطس ٢٠٢٤

مع بداية النزوح، استُؤجرت مساحات من الأراضي من مالكيها لصالح النازحين، لكن بعد انتهاء عقود الإيجار لم يتمكن المالكون من إخلاء القاطنين في عدد من المخيمات، ترافق ذلك مع قيام منظمات بالتأسيس لبنية تحتية ضمن المخيم، أو قيام بعض القاطنين بالبناء ضمن المخيم، مع ضعف قدرة المنظمة على منع عمليات البناء، إضافة إلى مغادرة بعض المنظمات لمنطقة العمل مع عدم إكمال التزامها تجاه المالكين بدفع الإيجار، نتيجة تغير سياسة التمويل وغيرها من الأسباب التي أدت إلى انسحاب المنظمة من الاستجابة الإنسانية في سورية.

تجدر الإشارة هنا إلى أن نسبة عجز تمويل الاستجابة الإنسانية في سوريا خلال خطة الاستجابة الإنسانية لعام ٢٠٢٤ من خلال عدم تقديم المبالغ اللازمة لتمويل القطاعات الإنسانية، وصلت إلى مستويات غير مسبوقة تجاوزت ٧٣٪ من التمويل اللازم[٩] ، بالإضافة لتخفيض برنامج الغذاء العالمي WFP المساعدات الغذائية المقدمة منذ بداية العام الحالي، نتيجة عدم توفر التمويل الكافي.

مرت المخيمات في هذه المنطقة بمراحل مختلفة في ظل وجود سلطات متعاقبة على المنطقة، يختلف توجه كل منها عن الأخرى، إلا أن السمة العامة لها جميعا كانت غياب التخطيط السليم لعملية الإسكان المؤقت والدائم فيما بعد، وما رافق ذلك من انتهاكات وقعت على الملكية العامة والخاصة على حد سواء.

حاولنا في هذا التقرير التركيز على واحد من أنماط الانتهاكات الواقعة على الملكيات الخاصة بتفصيلاته والاستقصاء عنه،ثم تناولنا أبرز أنماط الانتهاكات الأخرى سواء فيما يتعلق بالملكيات العامة أو الخاصة في نهاية هذا القسم.

٩- خطة الاستجابة الإقليمية للاجئين وتعزيز القدرة على الصمود في الجمهورية العربية السورية ٢٠٢٤، خدمة تتبع التمويل، مكتب الشؤون الإنسانية OCHA

أ- الانتهاكات الواقعة على أملاك الغائبين

١- المناطق الحدودية في القانون السوري

شهدت المناطق الحدودية مع تركيا حركة شراء واسعة للعقارات قبل العام ٢٠١١. وكانت عمليات الشراء تتم لصالح التجار من أصحاب رؤوس الأموال عن طريق "وسطاء" من أبناء تلك المناطق، وبمبالغ زهيدة "نظرا لطبيعة الأرض الصخرية" رغم موقعها المميز لقربها من معبر باب الهوى الحدودي. وبحسب الحقوقي "ع.ع" المتخصص في الشأن العقاري، وهو من أبناء المنطقة؛ فإن توسع عمليات البيع في المناطق الحدودية بمساحات واسعة دفع النظام السوري -لدواع أمنية- في عام ٢٠٠٨ إلى تعديل قانون انتقال الأراضي في المناطق الحدودية، فوفقًا للقانون الصادر عام ٢٠٠٤، كان يتوجب على من يريد نقل الملكية في تلك المناطق إلى ملكية خاصة "في السجل العقاري"، الحصول على "الموافقة الأمنية"، وكان يتم سماع دعوى تثبيت البيع دون الحصول على الموافقة، ليأتي التعديل عام ٢٠٠٨ بمنع سماع الدعوى دون إبراز نسخة عن الموافقة الأمنية، التي كانت تصدر عن وزارة الداخلية. وبذلك فإن انتقال الأراضي الحدودية في مناطق الدانا وسرمدا يخضع للقانون رقم /٤١/ لعام ٢٠٠٤[١٠]، المعدّل بالمرسوم التشريعي رقم /٤٩/ لعام ٢٠٠٨[١١]، والمرسوم التشريعي رقم /٤٣/ لعام ٢٠١١[١٢]، حيث يخضع انتقال هذه العقارات لمعاملة خاصة، ويشترط لنقل الملكية الحصول على ترخيص يصدر من وزير الداخلية بناء على اقتراح من وزير الزراعة[١٣] ، وتم تحديد المناطق الحدودية الخاضعة للترخيص الحدودي بعمق لا يقل عن ٢٥ كم من الشريط الحدودي[١٤] .

٢- انتهاكات الملكيات الخاصة بالغائبين

(العقارات ١٢٢٢، ١٢٣٧، ١٢١٨) نموذجاً:

تقدر أملاك أحد الغائبين، والتي يتم إجراء تدخلات عليها من قبل المنظمات العاملة في منطقة "دير حسان" وحدها دون موافقة من المالك، بحوالي ٥١ هكتارا. تمت إقامة مخيمات على جزء كبير منها، العقارات (١٢٢٢، ١٢٣٧، ١٢١٨، منطقة عقارية دير حسان)، كما يوجد حالات مشابهة في منطقة "صلوة" القريبة من دير حسان، تعود ملكيتها لشخص آخر، وتتشابه مع هذه العقارات من حيث المساحة الكبيرة.

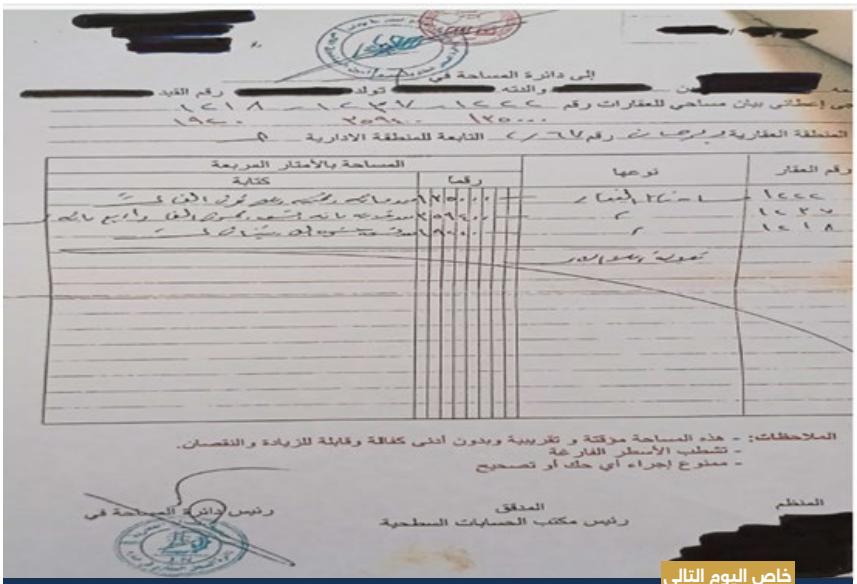
١٠- القانون رقم ٤١ لعام ٢٠٠٤ حول تحديد المناطق الحدودية، الهيئة المركزية للرقابة والتفتيش

١١- المرسوم التشريعي ٤٩ لعام ٢٠٠٨ تعديل القانون ٤١ لعام ٢٠٠٤ أحكام إنشاء أو نقل أو تعديل أو اكتساب أي حق عيني عقاري على عقار كائن في منطقة حدودية، مجلس الشعب السوري

١٢- المرسوم التشريعي ٤٣ لعام ٢٠١١ تعديل القانون ٤١ لعام ٢٠٠٤ أصول إنشاء ونقل وتعديل واكتساب الحقوق العينية في الأراضي الكائنة في المناطق الحدودية، مجلس الشعب السوري

١٣- تم تنظيم بيع العقارات الواقعة في المناطق الحدودية من خلال سلسلة من المراسيم التي تهدف إلى ضمان السيطرة الأمنية على هذه العمليات. فبعد أن كان المرسوم رقم ٤٩ لعام ٢٠٠٨ قد عدّل المرسوم السابق رقم ٢٠٠٤/٤١، وألزم الحصول على ترخيص أمني مسبق لتسجيل أي دعوى تثبيت بيع للعقارات الحدودية، جاء المرسوم رقم ٤٣ لعام ٢٠١١ ليُدخل تعديلات جديدة. فقد استثنى هذا المرسوم العقارات الواقعة ضمن المخطط التنظيمي من شرط الترخيص الأمني، بينما بقي هذا الشرط سارياً على العقارات الواقعة خارج نطاق التنظيم. كما أضاف المرسوم ٤٣ إعفاءً جديداً، حيث لم يعد يشترط الحصول على ترخيص أمني للعقارات التي يتم بيعها بين الأصول (الآباء) والفروع (الأبناء)، حتى لو كانت تلك العقارات تقع خارج المخطط التنظيمي. وهكذا، تم تحقيق توازن بين الضوابط الأمنية وتبسيط الإجراءات في بعض الحالات الخاصة

١٤- أشار موقع سيريا ريبورت إلى أن مرسوماً خاصاً صدر في العام ٢٠٠٨، بناء على اقتراح وزارة الدفاع، حدد فيه المناطق الحدودية من حيث النطاق الجغرافي. ولكن، لم يُنشر المرسوم. وأشارت مصادر سيريا ريبورت إلى أن المناطق الحدودية تتألف بالعموم من حزام أمني على شكل شريط موازٍ للحدود، بعمق متغير، ولكنه لا يقل عن ٢٥ كيلومتراً، ضمن الأراضي السورية. الملفت أن المناطق الحدودية بحسب هذا المرسوم الخاص تتضمن كامل محافظة الحسكة في الشمال الشرقي، وكامل محافظة القنيطرة في الجنوب الغربي.



خاص اليوم التالي

بيان مساحي للعقارات (١٢٢٢، ١٢٣٧، ١٢١٨ منطقة عقارية دير حسان) - صادر عن حكومة الإنقاذ التابعة لهيئة تحرير الشام

مالك هذه العقارات هو تاجر من مدينة حلب ويقيم فيها، قام بشرائها قبل الثورة، وهي مسجلة في السجل العقاري باسم ولديه، وتمت عملية الشراء من خلال وسطاء من أبناء المنطقة. ولا يوجد له وكيل قانوني معلن في المنطقة، إلا أنه في مرحلة مبكرة كان أحد الأشخاص الذين تولوا في وقت سابق شراء العقارات له يتابع عمليات الإسكان في المنطقة، وأصبح ينكر أية صلة قانونية بينه وبين المالك خشية أن يتم إجباره على توقيع عقود إيجار أو التنازل عن الملكية تحت الإكراه[١٥].

في البداية، كان الوكيل القانوني يصرح بحيازة وكالة قانونية من المالك للقيام بعمليات الشراء وإدارة الأملاك. خلال السنة الأولى من الثورة السورية بقي واقع هذه العقارات على حاله، ولم تشهد أية تعديات عليها من قبل الأفراد أو الفصائل العسكرية. وبعد حركة النزوح والتهجير نحو المناطق الحدودية منتصف ٢٠١٢، وارتفاع أجور المنازل وقلة توافرها، بدأت تتشكل المخيمات في المنطقة الحدودية.

وبسبب غياب المالك الأصلي للعقارات والوضع الإنساني المتردي مع غياب المأوى للنازحين، سمح الوكيل القانوني بإقامة بعض المخيمات الصغيرة والعشوائية على العقارات بموافقة شفهية من المالك، وشكلت هذه المخيمات الصغيرة نواة للمخيمات الحالية، وبقي الحال على هذه الشاكلة الى عام ٢٠١٩، حيث كان فصيل "نور الدين زنكي"

المسيطر على منطقة "دير حسان" لا يسمح بإقامة كتل مبنية على تلك العقارات، وكان يسمح فقط بإقامة المخيمات غير المبنية، وذلك بالتوافق مع المالك من خلال الوسيط المقيم في المنطقة، ومع وطول فترة النزوح والتهجير واتجاه بعض المنظمات الإنسانية العاملة في المنطقة لإقامة المباني الثابتة؛ تغير الوضع وبدأت تقام إنشاءات ثابتة على تلك العقارات، واكتفت المنظمات التي موّلت بناء المخيمات على الملكية الخاصة بالحصول على موافقة من حكومة الإنقاذ

أضحت تلك العقارات خاضعة لإدارة أملاك الغائبين التابعة لمديرية الإسكان ضمن وزارة الإدارة المحلية في حكومة الإنقاذ، حيث خلفت "مكتب الغنائم" في إدارة أملاك الأشخاص الغائبين، الذين تعتبرهم هيئة تحرير الشام من المؤيدين للنظام السوري، وتتولى مديرية الإسكان إحصاء ممتلكات هذه الفئة وتسجيلها في سجلات خاصة لديها، ومن ثم تقوم بتنظيم عملية الإسكان فيها من خلال وزارة "التنمية والشؤون الإنسانية" في حكومة الإنقاذ السورية.

لكن إدارة تلك الأملاك لم تتم لأية جهة أو شخص طبيعي أو اعتباري، وتقوم حكومة الإنقاذ عبر مديرية التنمية والشؤون الإنسانية بمنح الموافقات على التدخل في هذه العقارات من قبل المنظمات الإنسانية[15]. وعلى الرغم من أن مساحة كبيرة من العقارات السابقة أصبحت مبنية، إلا أنه لم تتم أية عملية نقل ملكية أو وضع إشارة على الصحيفة العقارية لتلك العقارات، ولا تزال بأسماء مالكيها الحقيقين في الصحيفة العقارية، كما توضح الصورة التي حصلت عليها "اليوم التالي" من مديرية المصالح العقارية التابعة لوزارة الإدارة المحلية والخدمات في حكومة الإنقاذ.

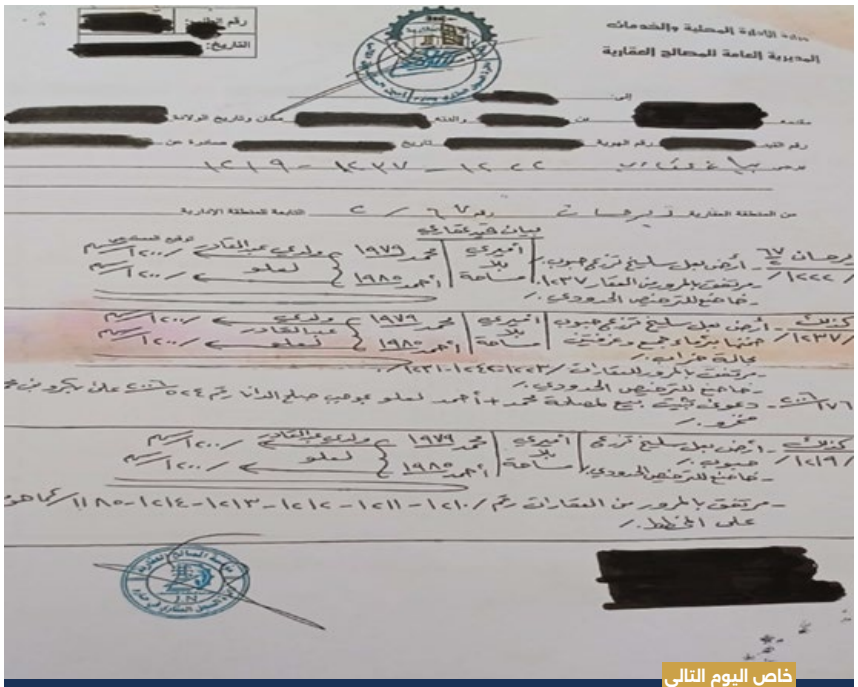
خاص اليوم التالي

موافقة حكومة الإنقاذ

١٥-مقابلة أجراها الباحث الميداني مع السيد "ن.خ"، وهو أحد أبناء المنطقة وعلى معرفة بالمالك، (تاريخ المقابلة ٢٠٢٤/٨/١٣)

١٦-مقابلة أجراها الباحث الميداني مع المحامي ق، أحد العاملين في محاكم إدلب

ويقدر عدد المخيمات المقامة على العقارات الثلاثة بحدود ١٠ مخيمات (لا تستغرق المساحة كاملة وإنما أقيمت على أجزاء من العقارات الثلاثة) تتوزع بين مخيمات مبنية بنسبة ٦٥٪ ومخيمات خيام بحدود ٣٥٪ يقطنها ما يقارب ٣٠ ألف نسمة[١٧]. كما يقدر عدد المنظمات التي تجري تدخلات إنسانية فيها خلال هذه الفترة بحدود ١٢ منظمة، منها مخيمات (مورك، لستم وحدكم، أهل البلد، أبو عبيدة، العامرية)، ولابد من الإشارة هنا الى أن بعض المخيمات مقام بشكل كامل على هذه العقارات، والبعض الآخر على جزء منها "الأملاك العامة المتاخمة للعقارات السابقة"[١٨].



خاص اليوم التالي

بيان قيد عقاري للعقارات موضوع البحث- صادر عن حكومة الإنقاذ

١٧-مقابلة أجراها الباحث الميداني مع مصدر محلي

١٨-مقابلة أجراها الباحث مع السيد ن، وهو أحد العاملين في الشأن الإنساني في إدلب.

ب- أشكال انتهاكات تدخلات المأوى على الملكيات العامة والخاصة

١- الانتهاكات الواقعة على الأملاك الخاصة

يمكن تحديد أبرز أشكال الانتهاكات وفقا لما يلي:

١-١- التدخلات التي تؤدي إلى تغيير في طبيعة الأرض

تقع هذه الانتهاكات عندما يتم إجراء التدخل الإنساني دون الحصول على موافقة المالك الحقيقي للأرض، أو الحصول على موافقة منقوصة من خلال إغفال أصحاب الحقوق الاخرين على الأرض، ففي بعض الحالات يتم الحصول على موافقة الذكور من الورثة المالكين مع إغفال الحصول على موافقة الإناث والأطفال، كما أنه في كثير من الحالات عند أخذ الموافقة تكون شفهية غير مكتوبة (بشكل خاص خلال المرحلة الأولى من اقامة المخيمات)، بالإضافة إلى الاعتماد على وثائق ملكية فقط والتي قد تكون مزورة، وعدم إجراء التحقق من المجتمع ومن الإدارات الرسمية لبناء يقين حول الملكية.

ففي إطار المشروع الهادف إلى استبدال الخيام بكرفانات والذي تم تنفيذه العام ٢٠٢٣ من العديد من المنظمات العاملة في مناطق شمال غرب سوريا، لم تلتزم بعض المنظمات بمعايير وإرشادات العناية الواجبة الخاصة بحقوق الملكية والسكن من حيث التحقق من المالك وإبرام اتفاق المأوى معه، ففي "مخيم الإحسان" الواقع بين مدينة سرمدا وبلدة كللي تم إقامة كرفانات مزودة بقواعد ومرافق بيتونية، ومدّ شبكة صرف صحي على أرض من الأملاك الخاصة التي تعود إلى أكثر من مالك. وخلال المرحلة الأولية للمشروع تم الحصول على موافقات من أصحاب العقارات المحتملين لإقامة الكرفانات ومد شبكات الصرف الصحي، إلا أن العملية تمت من قبل أشخاص غير مختصين وليس لديهم المعرفة القانونية والخبرة بالسياق القانوني للمنطقة، مما نتج عنه العديد من الانتهاكات.

الحالة الأولى:

قام موظفو المنظمة بتزويد مدير المخيم بنماذج الموافقات المطلوبة من المالكين للأرض بالإضافة لطلب عقد إيجار لمدة خمس سنوات بين المالك والشاغل للعقار "الذي سيستفيد من الكرفان". وقام مدير المخيم بنفسه بلقاء المالكين والحصول على موافقات منهم دون أن يلتقي موظفو المنظمة بأي من المالكين للتحقق من العملية وأن الاتفاق بالفعل تم مع مالك العقار، وكانت بعض عقود الإيجار شكلية، اتفاق ضمني بين المالك والشاغل للعقار على أن يخلي الشاغل العقار عند طلب المالك[١٩].

الحالة الثانية:

تم أخذ الموافقة من بعض الأشخاص "من غير المالكين للأرض"، اعتمادا على عقود ملكية وبيانات عقارية تعود لأراض مختلفة عن الأراضي التي أقيم عليها المشروع، بالإضافة إلى عقارات متنازع على ملكيتها، وتم الحصول على الموافقة من الشخص الحائز للعقار دون مراعاة حساسية النزاع، وأقيم أكثر من ١٥ كرفانا على هذا العقار، وكان حائز العقار قد اشترى قطعة من الأرض ونقل ملكيتها له، ليكتشف فيما بعد أن قطعة الأرض التي تم نقل ملكيتها له ليست ذاتها التي تم تسليمها له، وبعد ارتفاع أسعار العقارات، أقام المالك الأصلي دعوى "غصب عقار" على المشتري قيدا، وطالبه بإخلاء العقار، ولم تكن الدعوى قد فصل فيها بتاريخ إقامة الكرفانات[٢٠].

الحالة الثالثة:

تم الاعتماد في بعض الحالات على بيانات عقارية قديمة تعود لأكثر من عشر سنوات ولم يتم التحقق بأي وسيلة منها، حيث من المحتمل أن تكون الملكية قد تغيرت عدة مرات خلال هذه الفترة الطويلة وما رافقها من عمليات بيع واسعة ضمن المنطقة[٢١].

١٩-مقابلة أجراها الباحث مع السيد ف.م، وهو أحد العاملين في الشأن الإنساني في إدلب.

٢٠-مقابلة أجراها الباحث مع المحامي ي.ك، وهو أحد المحامين الناشطين في محاكم إدلب.

٢١-مقابلة أجراها الباحث مع السيد ن، وهو أحد العاملين في الشأن الإنساني في إدلب - مرجع سابق

١-٢- التدخلات على الملكيات العامة:

أ. العقار ١١٨٥:

نظرا لاتساع مساحة الملكيات العامة في المناطق الحدودية، خاصة وأنها أراض صخرية بائرة وخاضعة للترخيص الحدودي، إضافة لوجود المواقع الأثرية في تلك المنطقة، شكلت تلك الملكيات العامة هدفا لإقامة المخيمات مع عامل الأمان الذي تتمتع به بحكم ملاصقتها للشريط الحدودي، وعملت المنظمات الإنسانية تحت إشراف حكومة الإنقاذ على استغلال هذه الملكيات.

أبرز تلك الانتهاكات كانت في منطقة "دير حسان" بسبب وجود مساحات واسعة من الأملاك العامة في البلدة، إذ تقدر مساحة الأملاك العامة في منطقة دير حسان بحدود ٥٠٠ هكتار، أكبرها مساحة هو العقار ١١٨٥ منطقة عقارية دير حسان حيث تبلغ مساحته ١٧٠ هكتار.

توسعت لاحقا المخيمات، لتمتد إلى مناطق جديدة (عقربات، حزرة، الدانا، سرمدا، كفردريان، تل الكرامة، البردقلي، تلعادة، ترمانين، صلوة، قاح) ولتستغرق في الوقت الحالي معظم المناطق التابعة لناحية الدانا التي تمت الإشارة إليها.

خاص اليوم التالي

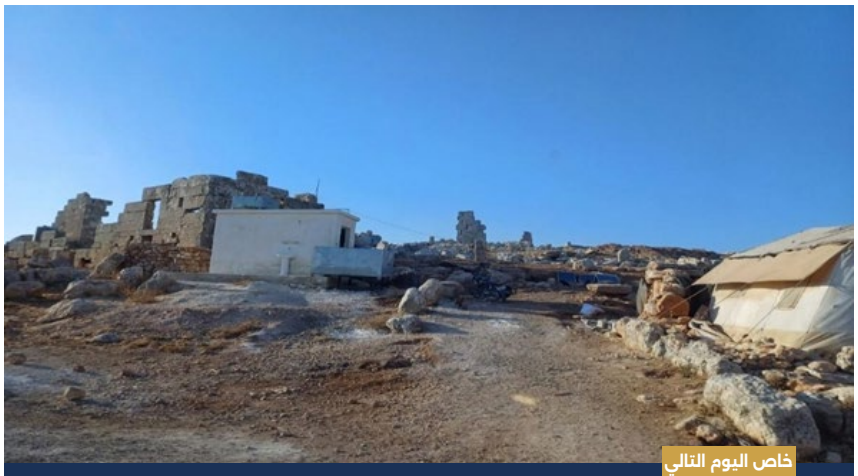
بيان قيد عقاري للعقارات موضوع البحث- صادر عن حكومة الإنقاذ

ب- التدخلات في المواقع الأثرية (دير عمان نموذجًا)

تم إقامة عدد من المخيمات على طول الشريط الحدودي، ضمن المواقع الأثرية. وقامت المنظمات ببناء مرافق صحية مزودة بحفر فنية اسمنتية، وقدمت خدمات المياه والإصحاح وغيرها، مما شجع السكان على البقاء ضمن تلك المناطق الأثرية.

وأدى توسع المخيمات من هذا النوع إلى ازدياد حجم الدمار والتخريب للمواقع الأثرية، منها، على سبيل المثال، المخيم المقام بالقرب من مدينة "ترمانين" في موقع "دير عمان" الأثري، والذي يعد من أهم المواقع الأثرية في المنطقة. وهو دير في قمة جبل صغير شمال بلدة ترمانين بـ ٢كم ويحتوي الموقع بقايا كنيستين تعودان إلى القرنين الخامس والسادس للميلاد[٢٢].

رصد الباحث الميداني خلال جولته في الموقع عدداً من الانتهاكات، بناء كتل اسمنتية داخل الحرم الأثري للموقع، وحفر وتجهيز مرافق صحية، كما يظهر في الصورة، بالإضافة لانتهاكات أخرى تشمل هدم جدران الموقع واستخدامها في البناء، فضلاً عن التنقيب العشوائي الذي شهده الموقع كغيره من المواقع الأثرية في الشمال.



موقع دير عمان الأثري

٢٢- كنائس دير عمان، موسوعة قنشرين للكنائس والأديرة

ت- إقامة مخيمات مبنية على أراضي ملحوظة بالاستملاك ولم يحصل المالكون على بدل استملاك

تعتمد بعض المنظمات على الحصول على موافقة من الشؤون الإنسانية لإجراء التدخل على ان العقار من الأملاك العامة، دون إجراءات العناية الواجبة بشكل صحيح وما تتطلبه من حصول على وثائق ملكية وسؤال المجتمع المحلي والتأكد من عدم وجود نزاع ملكية على العقار، سواء كان النزاع بين اشخاص خاصة او شخص خاص والسلطات.

وهنا نشير إلى حالة مخيم حلب لبيه بالقرب من البردقلي، إذ إن أرض المخيم كانت ملحوظة بالاستملاك كمكب للنفايات (رقم العقار ٢٥٠٤ منطقة عقارية الدانا ١/٦٦)، وأصبح المخيم مشروعا سكنيا يتكون من بنايات أقيمت ضمن الأملاك العامة في جزء منه، والجزء الآخر على محضر ملحوظ بالاستملاك، وادعى أحد الأشخاص بأنه لم يحصل على بدل الاستملاك وبالتالي لاتزال الأرض من حقه، وتمت العملية حسب رواية المالك بالتواطؤ مع أحد الفصائل العسكرية التي كانت مسؤولة عن المنطقة والتي سهلت عملية الاستيلاء وإشادة الأبنية، وتم البدء بأعمال الإنشاء منذ عام ٢٠١٧، عقب سيطرة النظام السوري على أحياء مدينة حلب الشرقية. وتهجير عدد كبير من أهالي المدينة باتجاه إدلب[٢٣].

٢٣- مقابلة مع المحامي "ي.ك"، مرجع سابق

رابعا- مقدمات متباينة وانتهاكات متشابهة

لم تخرج حالات الانتهاكات "بشكل عام" في ما أصبح يُعرف بـ "الحرب السورية" بعد سنوات عدة من انطلاق الحراك الشعبي عام ٢٠١١، عن سواه من الانتهاكات المعتادة في حالات الصراع بين قوى محلية لها مشاريعها السياسية، مسنودة بأجنحة عسكرية. من هنا، تتعدد الخلفيات والمقدمات المؤدية إلى سلسلة من الانتهاكات المتعلقة بحقوق الأفراد، وتختلف في درجة وشدة وأشكال الانتهاكات في مراحل الصراع المتتالية.

وتبدو الحالتان اللتان وردتا في التقرير، نموذجًا عن شكلين متكررين من انتهاكات حقوق الملكية في سوريا، إما لأسباب نفعية خاصة بالكسب بعيدًا عن الأهواء السياسية، أو تلك الإيديولوجية التي تحمل بُعدًا يتخذ مسارًا "انتقاميًا" غالب الأحيان. وفي النموذجين اللذين بين أيدينا في متن هذا التقرير، يجتمع الشكلان المذكوران آنفًا.

بدت عملية الإسكان في المناطق الحدودية مع تركيا، للنازحين الفارين من قصف قوات النظام السوري، بداية الأمر كاستجابة إنسانية "إسعافية" هدفت إلى تأمين النازحين في خيام مؤقتة درءا لبقائهم في العراء، وهو ما أسهم به حتى أصحاب الأراضي هناك، على اعتبار أنه مرحلة أولية، سوف تتغير حين تستقر الأحوال العسكرية. السيطرة على مدينة عفرين، بدعم عسكري تركي للفصائل السورية هناك،

ترافق ذلك مع عملية تهجير للمكوّن السكاني الكردي هناك، أو فرار الكثير من العائلات لارتباطاتهم بالتيار السياسي والعسكري الذي يدّعي تمثيله للأكراد السوريين؛ جرى إسكان العائلات التي نزحت وتم تهجيرها سابقا في المناطق التي سيطرت عليها القوات الكردية في مرحلة سابقة، في ريف الحسكة ومنبج وغيرهما، في عملية بدت أيضا أحد الحلول للسكان الذين نزحوا إلى المنطقة ولم يجدوا مأوى لهم بعد تهجيرهم من تلك المناطق.

وفي كلتا الحالتين كانت هناك عملية واضحة لانتهاك حقوق الملكية، وإن تم تغليفها بمبررات إنسانية أو حلول عاجلة، وربما لم تخرج عن هذا الإطار، على الأقل مع انتهاء العملية العسكرية في عفرين، أو حماية المدنيين الفارين من قصف النظام السوري.

لاحقا، تغيرت سياسة التعامل مع تلك الممتلكات المملوكة لأفراد يمتلكون الصكوك العقارية الصادرة عن المحاكم المختصة وفقا للقانون السوري ذي الشأن. وقد كانت سياسات تلك الفصائل تعتمد على تلبية احتياجات السكان العاجلة، لاسيما النازحين والفارين بلا مأوى؛ لتبدو تلك الحلول متناسبة مع الوضع غير المستقر الذي تعانيه تلك العائلات، والتي اضطرت للبقاء في مناطق تواجدها وتحولت إقامتها المؤقتة إلى دائمة، مع عدم وجود حلول إجرائية من قبل سلطات الأمر الواقع، وتغاضت،

بل ساهمت أيضا في بناء مساكن اسمنتية دائمة للسكان كسبيل للتهرب من مهامها المتعلقة بإعادة أو حفظ حقوق الملكية للآخرين، حتى وإن لم يكونوا متواجدين في المناطق في الوقت الحالي.

وعطفا على ما سبق، فقد أسندت سلطات الأمر الواقع في تلك المناطق، عملية الحلول القانونية للعقارات لهيئات إدارية تحت سيطرتها، اتبعت منطقا غير قانوني غالبا في التعامل مع تلك العقارات والأراضي، وهو ما يهدد بضياع حقوق مالكيها بشكل نهائي. وتم تقديم وثائق صادرة عن تلك الهيئات إلى المنظمات الإنسانية العاملة هناك حول ملكية الأراضي ليجري تنفيذ ودعم المشاريع من قبل الأخيرة، دون تدقيق أيضا منها في الوثائق المقدمة، لتشترك أيضا في تكريس الانتهاكات.

في حالة عفرين، اختلف الوضع بمبررات مختلفة، فقد تم إسكان العديد من العائلات في بيوت السكان المهجرين، بعد إخلائها، أو فرار سكانها، وكان من مبررات ذلك هو التهمة الجاهزة، وهي تعامل السكان مع وحدات الحماية الكردية، التي كانت قد ارتكبت انتهاكات متشابهة تمامًا في مناطق شمال شرق سوريا ومنبج وغيرها، فيما يتعلق بحقوق الملكية والعقارات والأراضي.

لكننا نعتقد أن تلك المبررات ما هي إلا مسوغا للحصول على المكاسب والفوائد المالية لتلك الملكيات، من قبل فصيل أو آخر، في حلقة متكررة من غياب البعد المؤسسي على السلطات القائمة في تلك المناطق، وغيرها أيضا في مناطق سوريا المختلفة، والتي لما تزل تشهد انتهاكات مستمرة في قضايا حقوق الملكية والأراضي والعقارات.

خامسا- استنتاجات

شهدت المنطقة العديد من انتهاكات حقوق الملكية، تمثلت باستخدام مساحات عديدة من الأراضي المملوكة للغير، وتم استخدامها لإيواء النازحين من المناطق الساخنة التي شهدت صراعات مسلحة أو قصف من قبل قوات النظام السوري. ربما لم يكن هنالك "في تلك الفترة" وقت للتحقق من الملكيات وعائديتها بسبب الظروف القاهرة التي حتمت بناء المخيمات لاستيعاب النازحين، لكن ذلك لا يمنع من أحقية ملاك الأراضي في الحصول على أراضيهم والانتفاع بها، سواء عن طريق الإيجار أو الشراء أو التعويض. وبناء على الاستقصاء وشهادات الأشخاص والوثائق التي حصل عليها فريق التقرير، فقد توصل التقرير إلى الاستنتاجات الآتية:

1 أدت حالات النزوح جراء القصف، ووجود ما يشبه "الوضع الإسعافي" لإيواء النازحين، ترافقا مع غياب المالك الحقيقي أو الوكيل القانوني عنه "المعتمد من قبل السلطات القائمة"، إلى بناء المخيمات على الأراضي الخاصة في المنطقة، والمملوكة للغير. ومع تقادم السنوات، باتت تلك الأراضي، الخاصة منها والعامة، وكأنها حق للقاطنين عليها من النازحين، وتم التعامل معها من قبل النازحين والسلطات القائمة بناء على ذلك.

2 صادرت بعض السلطات القائمة، حكومة الإنقاذ بشكل خاص، أملاك الكثير من السوريين في تلك المناطق بحجة أنهم من الموالين للنظام السوري، وهو يتشابه مع ما تقوم به سلطات النظام في مصادرة أملاك المعارضين، في انتهاك صارخ لحقوق قانونية بناء على مواقف سياسية.

3 كان التدخل السريع من قبل المنظمات الإنسانية، لتلبية احتياجات النازحين، ضروريا في تلك المرحلة. لذلك لم يتم التحقيق في قضايا عائدية ملكية تلك الأراضي التي بُنيت عليها مخيمات الإيواء، ترافقا مع سماح السلطات المسيطرة لتلك المنظمات بالعمل وفق أذونات موافقة من قِبلها.

في المراحل اللاحقة، استمرت المنظمات في عملها دون التحقق من الأوضاع القانونية لتلك الأملاك، وهو ما يعد تقصيرا أو إهمالا منها، أو نتيجة غياب الوعي والقدرة الفنية لدى المنظمات الإنسانية فيما يتعلق بقضايا الإسكان والملكية، ليس فقط العناية الواجبة ولكن أيضًا حقوق المسكن والأرض والممتلكات والتزاماتها تجاه تلك الحقوق، ويمكن أن يكون بسبب تواطؤ السلطات في تحقيق مكاسب عسكرية شخصية للفصائل وعناصرها للسماسرة.

معتمدة على الموافقة من قبل السلطات الحاكمة هناك. وقد عزز وجود النازحين في تلك المخيمات "المبنية على أملاك خاصة وعامة"، انتظام تقديم المساعدات المختلفة للأهالي من قبل المنظمات الإنسانية، ما خلق شعورا بالاستقرار لدى النازحين في تلك المخيمات وبقاء غالبيتهم حتى اليوم بسبب دمار بيوتهم في مناطقهم الاصلية.

4 أدت سياسة التعامل مع تلك الأملاك، الخاصة والعامة، من قبل السلطات المحلية في تلك المناطق، إلى حرمان المالك من استعادة عقاراته أو الانتفاع بأي شكل منه، وهو ما قد يؤدي، مع تعقد الوضع السوري، إلى حرمانه النهائي من ملكيته نتيجة وجود واقع ديمغرافي جديد.

5 غـابت المؤسسات القانونية وكـذلك الاســـتشاريين القانونيين عندما اسـتلمت الفصـائل، ومن ثم الهيئات المختلفـة، تلك المناطـــق، ما أفـرز بنية قانونية وتشريعية تعتريها فجوات كثيرة، كان من نتائجها غياب الجانب التنظيمي للممتلكات العقارية. وقد ترافق ذلك مع انتشار الوثائق العقارية المزورة من قبل مدّعــين لملــكية تلك العقارات والأملاك، في ظل عدم وجود آليات للتحقق من صحة تلك الوثائق أو زيفها.

6 استفادت أطراف عدة من هذا الوضع القانوني/ العقاري الضبابي، فقد ظهرت شريحة "المقاولين" وتجار البناء لتنفيذ مشاريع تدخلات المنظمات الإنسانية، وحصولهم على عقود ومناقصات بالتعاون مع السلطات القائمة. وتشير المعلومات، من فريق الرصد، إلى ارتباط أولئك المقاولين أو التجار بهيئة تحرير الشام ضمن مصالح اقتصادية متبادلة، إذ تتم عملية تسهيل حصولهم على العقود مع المنظمات من خلال استغلال نفوذ الهيئة وشبكات الفساد داخل بعض المنظمات، كما أنه في بعض الأحيان يشكل هؤلاء المقاولين والتجار واجهات اقتصادية للهيئة.

7 تقلصت مساحـــات الأراضـــي الزراعية بســـبب عمليات الســـكن العشـــوائي في المخيمات التي أقيمت بشـــكل عاجـــل بداية الأمر. وقد تضرر الكثير من المزارعين الذين شـــيدت مخيمات ضمن أراضيهم الزراعية، مترافقة مع حـــالات التعدي من قبل سكان المخيم المجاور على المزروعات والثمار.
وتضرر أيضا الرعاة، بسبب إشغال المناطق المخصصة للرعي في الأملاك العامة بالمخيمات، فضاقت مساحات الرعي مما انعكس بشكل سلبي على مصدر رزقهم، وهو ما انعكس على الثروة الحيوانية هناك.

8 غياب البعد المؤسسي وإضفاء طابع الشرعية القانونية على عمل الفصائل المسيطرة في مناطق الانتهاكات. فغياب الإطار القانوني الواضح في التعامل مع القضايا العقارية وقانون التملك من جهة أو خضوع قرارات بعض الهيئات لسياسات الفصيل المسيطر قد سهّل عملية ارتكاب الانتهاكات المختلفة، كما ذكر التقرير في أكثر من موضع. وفي بعض الأحيان أسهم الطابع الإيديولوجي والصراع العسكري والعقائدي بين القوى المتصارعة في تزايد عمليات انتهاكات الحقوق العقارية.

9 قـــدمت الفصائل المســـيطرة فـــي مدينة عفرين والنواحي التابعة لها، وثائق غير دقيقة للمنظمات الإنسانية، التي نفذت مشـــاريع ســـكنية على أراضي أصحـــاب الممتلكات وتم إحـــلال سكان جـــدد بدلا من السكان الأكراد الأصليين.

10 إن كـــل ما ســـبق يفرض ضرورة متزايدة لوجود هيئات ومراكز قانونية مختصة في توثيق واستعادة حقوق الملكية والسكن، لأن حقوق الملكية لا تسقط بالتقادم في حال الغياب القسري للمالك عن أراضيه وأملاكه، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، يجب توفير البدائل للنازحين داخليًا الذين حصلوا بحسن نية على أراض تعود ملكيتها لأشخاص آخرين، ويحتاجون إلى بدائل إعادة التوطين بناءً على وضعهم الخاص كضحايا للنزوح القسري والتي تشمل، على الأرجح، انتهاكات لحقوق الملكية العقاري، لذلك، استمرار الوضع على ما هو عليه سوف يعزز الشرخ الاجتماعي، نزاعات وتوترات، بين المالكين والنازحين، والنزاعات مع المالكين المجاورين، الذين وجدوا أراضيهم تستخدم من قبل تلك المخيمات إما كطرق مرور للأفراد، أو مكان نفايات الصرف الصحي.

11 لابد مـــن التنويه أخيرا، أنه وبســـبب وقوع تلك !لانتهاكـــات، استفادت وتضررت العديد من الشرائح المختلفة في تلك المناطق، من مثل:

- مـــلاحقات قضائيـــــة للمنظمات التي نفـــذت مشاريعها دون التحقق من أصحاب المصلحـــة (المالـــكين) وتعرضـــها لأحـــكام بالتعويض
- احتمال صدور أحكام قضائية ضد المنتهكين بالإخلاء وبالتالي فقدان المأوى، أو صدور أحكام قضائية بالتعويض نتيجة التعدي على الأملاك العامة والخاصة
- استفادت العديد من الشبكات والجهات والأفراد من وقوع واستمرار تلك الانتهاكات: (المنظمات الإنسانية من خلال خدماتها التشغيلية، حكومات الأمر الواقع التي تعزز نفوذها من خلال إدارة المخيمات وإعطاء الموافقات على التدخلات الإنسانية، وتوسيع رقعة المخيمات ضمن مناطق سيطرتها، وبالتالي الاستفادة من مشاريع البنى التحتية وكذلك المساعدات المختلفة. ذوو مصالح اقتصادية، مقاولون، تجار مواد البناء، وكلاء ووسطاء مرتبطين بـ سلطات الأمر الواقع
- تضرر العديد من أصحاب العلاقة من انتهاكات الملكية:
(مالـكو الأراضي التي تم الاستيلاء عليها، بســـبب حـــرمانهم التصرف بممتلـــكاتهم والاســـتفادة منها، المزارعون، بسبب إقامة بعض مخيمات ضمن الأراضي الزراعية ما اضطر المزارعون المجاورون إلى تأجير أراضيهم لإقامة مخيمات نتيجة التعدي من قبل المخيم المجاور على المزروعات والثمار.أيضا. السكان المحليون، مع توسعة المناطق الســـكنية ودخول الأملاك العامة ضمنها تم بيعها للسكان المحليين وفقا للقوانين المعمول بها، وهو ما حرمهم القدرة على شراء تلك الأراضي. النازحون، واحتمال تعرضهم إلى الإخلاء في حال استرداد المالك لممتلكاته. المنظمات الإنسانية، التي يمكن أن تتعرض لدعاوى قضائية ووقف لأعمالها، ما يعني الهدر وتبديد أموال الجهات المانحة)

التوصيات:

بناءً على ما ورد في التقرير، يمكن أن تساهم التوصيات التالية بمعالجة قضايا حقوق الملكية والسكن في سوريا، مع مراعاة الواقع المعقد والانتهاكات التي حدثت خلال سنوات النزاع:

إنشاء هيئات قانونية متخصصة بحقوق الملكية والسكن، تشمل تشكيل هيئات ومراكز قانونية مستقلة ومحايدة مهمتها توثيق وحماية حقوق الملكية خاصة في المناطق التي شهدت نزاعات ونزوحًا، مع ضرورة أن تكون هذه الهيئات قادرة على التحقق من صحة الوثائق العقارية وفض المنازعات المتعلقة بالملكية، بالإضافة إلى تعزيز دور المؤسسات القانونية المحلية والدولية لتقديم الدعم الفني والقانوني في قضايا الملكية، بما في ذلك تقديم الاستشارات القانونية المجانية للمتضررين.

تعزيز الشفافية ومكافحة الفساد من خلال محاسبة الجهات والأفراد الذين استفادوا من الوضع القانوني الضبابي، بما في ذلك المقاولين وتجار البناء الذين استغلوا نفوذهم للحصول على عقود مع المنظمات الإنسانية، مع تعزيز الشفافية في عمليات المناقصات والعقود التي تبرمها تلك المنظمات مع الجهات المحلية، والتأكد من صحة الوثائق المرتبطة بالعقارات، وضمان عدم تواطؤ أي طرف في انتهاكات حقوق الملكية.

إعادة النظر في الوضع القانوني للمخيمات من خلال العمل على تسوية أوضاعها التي أقيمت على أراضٍ خاصة أو عامة، وذلك عبر التفاوض مع المالكين الأصليين لتحديد خيارات التعويض أو الإيجار أو الشراء، مع توفير بدائل إسكانية مناسبة للنازحين الذين استقروا في تلك المخيمات بحسن نية وضمان عدم إخلائهم بشكل قسري دون توفير حلول بديلة، بالإضافة إلى إيلاء سكان هذه المخيمات أولوية في خطط إعادة الإعمار في سوريا.

حماية الأراضي الزراعية والمراعي من خلال وضع خطط لإعادة تأهيل تلك الأراضي التي تضررت بسبب إنشاء المخيمات، ودعم المزارعين والرعاة المتضررين لتمكينهم من استعادة مصادر رزقهم، مع منع التعدي على الأراضي الزراعية والمراعي من قبل سكان المخيمات، وتوفير مساحات بديلة للنازحين بعيدًا عن المناطق الزراعية لضمان التوازن بين حماية الموارد الطبيعية واحتياجات النازحين.

يجب وضع آلية عادلة لتعويض المالكين المتضررين الذين تم الاستيلاء على أراضيهم دون موافقتهم، سواء من خلال تعويض مادي أو منحهم أراضٍ بديلة، مع ضمان حقهم في استعادة ممتلكاتهم أو الانتفاع بها، وذلك مع مراعاة الظروف الإنسانية للنازحين الذين يعيشون على تلك الأراضي.

تعزيز الوعي القانوني وتنظيم حملات توعية مكثفة تستهدف المجتمعات المحلية والنازحين لتثقيفهم حول حقوق الملكية والقوانين المتعلقة بالتملك، وذلك لتجنب الوقوع في انتهاكات مستقبلية، إلى جانب تدريب المنظمات الإنسانية على القضايا المتعلقة بحقوق الملكية والسكن لضمان فهمها العميق لهذه القضايا وتجنب تكرار الأخطاء السابقة في تنفيذ المشاريع الإنسانية.

العمل على سد الفجوات التشريعية في القوانين المتعلقة بالممتلكات العقارية، ووضع إطار قانوني واضح يحمي حقوق المالكين ويحدد آليات التعامل مع النزاعات، مع إعادة النظر في القرارات التي اتخذتها السلطات المحلية أو الفصائل المسلحة والتي أدت إلى انتهاكات حقوق الملكية، وضمان عدم استخدام القوانين لأغراض سياسية أو انتقامية، بالإضافة إلى البحث في إمكانية وضع تشريع قانوني خاص ينظم حق العودة للمالكين إلى أراضيهم مع وجود آليات قانونية تحمي حقوقهم في حال نزوحهم أو فقدانهم ملكياتهم بسبب النزاع، ودراسة ضرورة فرض قانون يحمي حقوق الملكية العقارية حتى في الحالات التي لا يستطيع فيها المالك العودة إلى أراضيه، عبر ضمان تعويضات مناسبة أو حلول بديلة للنازحين.

تعزيز التعاون بين المنظمات الإنسانية والسلطات المحلية والمجتمع المدني لضمان تنفيذ المشاريع بشكل عادل مع احترام حقوق الملكية، إلى جانب تشجيع الحوار البناء بين المالكين الأصليين والنازحين لتقليل التوترات الاجتماعية وإيجاد حلول مشتركة تحقق العدالة للجميع وتعزز الاستقرار المجتمعي.

يجب حماية حقوق النازحين وضمان عدم تعرضهم للإخلاء القسري دون توفير بدائل إسكانية مناسبة، مع مراعاة وضعهم كضحايا للنزوح القسري، إلى جانب توفير الدعم النفسي والاجتماعي اللازم لهم لمساعدتهم على التعامل مع التغييرات التي قد تطرأ على وضعهم السكني وتعزيز قدرتهم على التكيف مع الظروف الجديدة.

تعزيز المساءلة، وذلك بمحاسبة الجهات التي ارتكبت انتهاكات لحقوق الملكية، سواء كانت سلطات محلية أو فصائل مسلحة، وضمان عدم الإفلات من العقاب، إلى جانب مطالبة المنظمات الإنسانية بتحمل مسؤولياتها في حال تنفيذ مشاريع دون التحقق من حقوق الملكية، مع ضمان تعويض المتضررين بشكل عادل ومناسب.

تعزيز الشراكة الدولية وطلب الدعم من المجتمع الدولي والمنظمات الدولية لتوفير الموارد اللازمة لتنفيذ التوصيات المتعلقة بحقوق الملكية والسكن، بما في ذلك تمويل برامج إعادة الإعمار وإعادة التوطين، إلى جانب تعزيز التعاون مع المنظمات الدولية المتخصصة في قضايا الملكية والسكن لضمان تنفيذ أفضل الممارسات العالمية في هذا المجال وتحقيق نتائج مستدامة وعادلة.

إنشاء قاعدة بيانات مركزية للعقارات والأراضي، مع التحقق الدقيق من صحة الوثائق العقارية لمنع تداول الوثائق المزورة، إلى جانب تطبيق عقوبات صارمة على من يثبت تورطهم في تزوير الوثائق العقارية أو الاستيلاء على ممتلكات الغير، مما يعزز الثقة في النظام القانوني ويحمي حقوق المالكين.

ملاحظة:

يأتي هذا التقرير ضمن سلسلة بعنوان "**مرصد انتهاكات حقوق السكن و الأرض و الملكية**"، التي تسلّط الضوء على الانتهاكات الواقعة في عدة مناطق من سوريا.

سيتم إصدار تقارير لاحقة تغطي:

- **تقارير حول شمال غرب سوريا**
(برامج المأوى، حوكمة السجلات العقارية، والتزوير)
- **تقارير حول شمال شرق سوريا**
(تجريف القرى العربية)
- **تقارير حول ممارسات النظام السابق**
(الاستيلاء على الأراضي الزراعية، وبرامج التعافي المبكر)

2025
© جميع الحقوق محفوظة لمنظمة اليوم التالي