

التطوير العقاري

الدراسة الثانية من سلسلة:

جريمة

بعنوان

“إعادة الإعمار”



CRIME SCENE DO NOT CROSS

CRIME SCENE DO NOT CROSS

الباحثان

يوسف فخر الدين ربيع الشريطي

المراجعة القانونية

المحامي أنور البني

المراجعة

المحامي صخر الدعمود حديثة عامر

التطوير العقاري

الدراسة الثانية من سلسلة:

جريدة

بعنوان

“إعادة الإعمار”



CRIME SCENE DO NOT CROSS

CRIME SCENE DO NOT CROSS

الباحثان

يوسف فخر الدين ربيع الشريطي

المراجعة القانونية

المحامي أنور البني

المراجعة

المحامي صخر الحمود حديثة عامر

التطوير العقاري

الدراسة الثانية من سلسلة

"جريمة بعنوان "إعادة الإعمار"

يوسف فخر الدين - ربيع الشريطي

**مراجعة قانونية
المحامي أنور البني**

**مراجعة
المحامي صخر الحمود
حديثة عامر**



المركز السوري للدراسات والابحاث القانونية

موقع إنترنت: www.sl-center.org

**تدقيق لغوي: وداد المعاز
تصميم الغلاف والإخراج: سما**

التطوير العقاري
الدراسة الثانية من سلسلة
جريمة بعنوان "إعادة الإعمار"

ملخص المحتويات

أولاً: مقدمة

ثانياً: المتن

- الإطار المؤسسي والتنظيمي والقانوني للتطوير العقاري

- مناطق التطوير العقاري في سوريا

ثالثاً: خاتمة

رابعاً: ملحقات

الفهرست

1. أولاً: مقدمة	1
2. ثانياً: المتن	19
1- الإطار المؤسسي والتنظيمي والقانوني للتطوير العقاري	20
أ- أبرز التشريعات الناظمة للتطوير العقاري في سوريا	24
ب- بعض انتهاكات تلك التشريعات لحقوق الملكية	28
2- مناطق التطوير العقاري في سوريا	48
أ- نماذج من مناطق التطوير العقاري المحدثة	49
ب- إحصاء وتصنيف مناطق التطوير العقاري في سوريا	86
ت- ملاحظات حول مناطق التطوير العقاري	91
3- شركات التطوير العقاري	95
أ- معايير القانون الدولي في ما يتعلّق بالاستثمار	97
ب- نماذج من شركات التطوير العقاري التي حصلت على الترخيص النهائي:.....	100
ت- إحصاء وتصنيف شركات التطوير العقاري	115
ث- ملاحظات حول شركات التطوير العقاري	126
3. ثالثاً: خاتمة	131
4. رابعاً: ملحقات	135

من بين مراحل العمل البحثي عادةً ما تكون مرحلة مراجعة الخبراء قبل النشر المرحلة الوحيدة التي لا مشاركة لها إلا في آخرها، حيث نعود للعمل بعد أن تصلنا ملاحظات المراجعين، فنعيد النظر في البحث على ضوئها، متحرّرين بفضلها من سطوة عملنا الخاص والصور التي رسمناها فيه الواقع بواسطة المعطيات التي جمعناها وتحليلنا لها، ما يتّيح لنا نظرةً نقديّةً لعملنا وتصليح المفوات فيه. ولذلك في كل إصدارٍ نجد أنفسنا ممتنون للمراجعين. وهذا هو حالنا بعد اكتمال مرحلة المراجعة، ونحن بصدق إصدار هذا البحث، بحيث نجد واجبًا علينا شكر المحامي أنور البني المرجع القانوني الدائم لعملنا، والمدعي صخر الحمود، والأستاذ حديثة عامر، والشكر موصول للأستاذ عمر السعدي الذي تكريم علينا بقراءة العمل وإبداء رأيه فيه.

الباحثان

التطوير العقاري

1. أولاً: مقدمة

هذه الدراسة هي الثانية من سلسلة دراساتٍ وتقاريرٍ نعمل عليها، تشارك مع باقي دراساتنا بملحقة وتوثيق جرائم سلطة الأسد، والشبكات التي أنشأتها (وكأنها ذاتُ بعْدِ أمنيٍّ) على الصعيد السياسي والعسكري والأمني والاقتصادي والاجتماعي (بما فيها "مؤسسات المجتمع المدني" المرتبطة أمنياً)، وبالاهتمام بتقصي الروابط بين هذه البني التي تجعلها بمجموعها عملاً منظماً يسعى من خلالها القائمون عليها لإعادة بناء نظامهم الاستبدادي المنهار على أساس مركبة السلطة السياسية والأمنية والاقتصادية.

ملحقة التفاصيل، واكتشاف الروابط بينها، وكيف تراكم لتكون سياسةً منظمةً، من دون إغفال ما فيها من إراداتٍ قد تتنافر وتتنازع أحياناً، والتمييز فيها بين ما له طابع دوليٍّ يجري العمل مركزيًّا على تكريسه وشرعنته، وما هو هجينٌ، إضافةً إلى دراسة كيف تُفعَّل سلطة الأسد الخبط والقوانين المرتبطة بها خدمةً لمشروعها في إعادة بناء نظامها الاستبدادي، وكيف ترسم خططاً جديدةً وترتبطها بالقوانين القديمة أو تنتج قوانينً وممارساتً جديدةً تناسب تلك الخطط، كلها من الأعمال الدقيقة التي يحتاج العمل عليها إلى بحثٍ يمتاز بالصبر والمعرفة المنهجية والقدرة على مراجعة العمل في كل لحظةٍ لتصويبه وتطويره.

وخدمةً لهذه الأهداف أتيجنا مجموعة دراساتٍ، منها: "اللاجئون الفلسطينيون في المحلة السورية"، و"سوريا: عصر أمراء الحرب وعودة الحمایات والوصايات (1) الميليشيا الشيعية"، و"محافظتنا درعا والسويداء في مواجهة الفتنة- قادسية بصرى وأثرها على محافظة السويداء"، و"التكاملقاتل - تنظيم القيادة العامة ولواء القدس"، و"التوظيف في الصراعات الضدية (1) سلطة الأسد وتنظيم الدولة الإسلامية في محافظة السويداء"، و"جيش التحرير الفلسطيني في الحرب السورية"، و"جريمة بعنوان: إعادة الإعمار" التي ركزنا اهتمامنا فيها على أطوار النظام السوري المختلفة وصولاً إلى عمل سلطة الأسد على إعادة بنائه على أساس مركبة سياسيةً أمنيةً، ومركبةً اقتصاديةً قائمةً على رأسمالية الأقارب والمحاسب.

واهتممنا برصد، وتوثيق، وتحليل، كيف تقوم سلطة الأسد وشركاؤها الدوليون بمنهجة الجرائم الجماعية لتكون جزءاً من عملية قسرية هائلة تهدف إلى إعادة بناء نظام الاستبداد الأسدية، وذلك عبر جرائم جماعية، منها التهجير القسري، والهندسة الديموغرافية القسرية، والتغيير الديموغرافي، لمعاقبة من ثار من الشعب السوري، وكسر إرادتهم، وإعادة تطويتهم، وصولاً إلى إخضاعهم ثم تنظيمهم بصيغة امتثالية أطلق عليها بشار الأسد اسم "المجتمع المتجانس". وورد معنا فيها كيف صدرت عبر ماكينة سلطة الأسد الإعلامية تسميات عدّة لهذا الهدف؛ فتارةً تتحدث عن مخططاتٍ تنظيمية، وتارةً أخرى تتحدث عن مناطق تطوير عقاري، وثالثة عن تطوير السكن العشوائي، وكلّ هذا يقدّم في سياق الحديث عن إعادة الإعمار. فتنقل بين القوانين والتشريعات بحسب مصالحها، وما يحقق لها هامشًا أوسع للمناورة واللاحتيال على العقوبات الدولية.

وأمام هذا الواقع المركب الذي عقدته السلطة الحاكمة، واعتمدت الباطنية السياسية للتضليل، وجدنا أنّ المهمة الأولى التي تقع على كاهل هذه السلسلة من الدراسات هي تفكيك التعقيد، وتصنيف المستويات المركبة لكلّ مستوى على حدة، ومن ثم دراستها ودراسة العلاقات التي تربطها؛ وهي مهمّة تحتاج إلى دراساتٍ كثيرةٍ لتصل إلى حدٍ مقبولٍ من الإحاطة.

وفي حين أثبتت دراستنا الأولى في هذه السلسلة (جريمة بعنوان: إعادة الإعمار) أنّ سلطة الأسد تجري عملية إعادة بناء النظام من خلال مركبة استبدادية سياسياً وأمنياً، ومركبة اقتصادية قائمة على شبكة الأقارب والمحاسب¹، وكيف أنّ عملية إعادة بناء النظام تلك ارتبطت ارتباطاً

1- بياناً في دراستنا السابقة (جريمة بعنوان: "إعادة الإعمار") الأطوار التي مرّ بها النظام السوري؛ حيث إنّ حزببعث بعد انقلاب عام 1963 سار خلف قيادةٍ يساريةٍ متأثرةٍ باشتراكية الطبقة الوسطى بنسخةٍ سوريةٍ ذات عقيدةٍ حاملةٍ بإنهاء التفاوت الطبيقي عبر إحالة المجتمع كله إلى "طبقٍ وسطٍ". هذا قبل أن ينفي انقلاب حافظ الأسد حلم المجتمع اللاتسيكي بنسخته السورية، لكنه لم يكن انكفاءً فورياً عن النتائج العملية لهذا المشروع. إلا أنّ الانقلابيين انصبّ اهتمامهم على الاستفادة من هذا النظام؛ الاستفادة التي تطورت، وتعاظمت، وانتقلت من الاستفادة من الوظائف التي يتوجهها نظامٌ في حالة توسيعٍ مرويٍّ بتحويل مؤسسات هذا النظام إلى إقطاعياتٍ للأقارب والمحاسب. ليشكّل بعدها الوريث بشار الأسد البلد على رأسمالية الأقارب والمحاسب، كسلطانٍ يمركز الاقتصاد بعائلته ويوزع ما شاء منه كعطايا للموالي، وأطلق لها العنوان لتبتلع ثروات البلد تباعاً، بشكل ضاغط ثرواتها بصورة هائلة، وسرع عمليّة الإفقار لشرائح متزايدةٍ من السوريين. وقد فعل ذلك من دون أن يعبأ بالآليات التخميد الاجتماعي التي تخفّف

عضوًياً بعملية إعادة الإعمار، دُكِّنا في هذه الدراسة التي بين أيديكم على أحد تفصيلات هذه العملية لنتابعها قانونيًّا وإجرائيًّا؛ حيث درسنا مناطق التطوير العقاري في سوريا، والبيئة التشريعية الناظمة للتطوير العقاري، والشركات المحدثة في هذا الإطار؛ لكشف كيف أنها محاولةً متحابلةً لاستخدام مشروع ظالمٍ أصلًا أحیته سلطة الأسد في سياق جريمة إعادة بناء النظام الاستبدادي وبناء "المجتمع المتجانس"، عبر استهداف مناطق ثارت عليها، وسبق أن قصفها، وارتكبت المجازر فيها، ومن ذلك حصارها وتغيير سُكَّانها، ثم إخضاعها لعملية هندسة ديموغرافيةٍ قسريةٍ، وتغييرٍ ديموغرافيٍّ أحياناً، مستفيدةً من أنّ جزءاً من هذه المناطق مستملكةً سابقاً، أو يضطرّ بعض سُكَّانها لبيع أملاكهم لشبكة سamasرة وشركات المتعاونين مع سلطة الاستبداد وبطانتها، نتيجةً إفقارهم والتوكيل بهم وإرهابهم بالإجراءات الأمنية المفروضة عليهم في مسيرة إثبات ملكيّتهم المعقدة والتي تجاوزت الآن المعارضين لتصيب الموالين من أقربائهم وذويهم أيضاً.

وهذا تكون هذه العملية/ الجريمة برمتها عقوبةً لمجتمعات الثورة، ومكافأةً لمن شاركوا سلطة الأسد بقتل الشعب السوري، ومصدراً لاستجرار الأموال لهبها، وإغراءً للدول المتحفزة للهب في سوريا، وجزءاً من عملية الهندسة الديموغرافية القسرية والتغيير الديموغرافي في سياق عملية إعادة بناء نظام استبداديٍّ قهريٍّ تميّز بنهبٍ. ونأمل في أن تكون هذه الدراسة قاعدةً معطياتٍ تساعد الباحثين والمهتمين في الشأن السوري بأبحاثهم ودراساتهم. كذلك نسعى لتحديد المسؤولية القانونية عن تنفيذ جرائم الهندسة الديموغرافية القسرية والتغيير القسري وغصب أملاك السكان.

وللقيام بالواجب الذي تصدّينا له، اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي، ومنه أدلة الملاحظة، وأدلة المقابلة المعمقة مع الشهود، وتسجيل وجمع وتصنيف المعطيات الناتجة عن

من وطأ الفقر على الفقراء وتخدم احتجاجهم، فلم يبقَ ما يمنع الثورات الاجتماعية إلا العنف الشرس الصريح والمنفلت. وكان هذا التفاوت يجري داخل النظام نفسه، بل داخل مؤسساته العسكرية والأمنية التي أصبحت سبب استقراره شبه الوحيد. ومع انطلاق الثورة السورية كان النظام يهابها، وحتى في حزب البعث لم يكن فيه أحدٌ يعتقد أنه لا يزال بأي حالٍ من الأحوال "الحزب الحاكم" كما أنه لم يعد واضح العقيدة، فالكلاد يوجد فيه من يهتم بالقومية، أما الاشتراكية فيبات مصطلحاً شديداً الإهانة عند الحزبيين. الثورة، والثورة فحسب، كانت العقيدة المنتشرة في كل مكان، والعبودية كانت قرينتها.

لاحظتنا ورصدنا. كذلك اعتمدنا القياس والمقارنة وفلترة المعلومات والمعطيات والشهادات التي بحوزتنا، وبعد ذلك رجحنا المتفق عليه وما قدّرنا أنه الأكثر موضوعيةً بينها، ليصبح معطى يمكن الاستناد إليه في دراستنا. واعتمدنا التوثيق عن طريق دراسة الوثائق والسجلات (قرارات، وقوانين، ومراسيم، واعتراضات أصحاب الحقوق، ومقابلات تلفزيونية، وتقارير، وتحقيقات، وأخبار، وصور...). وطوال الوقت اعتمدنا تحليل البيانات والمعلومات في جلسات تفكير جماعي لفريق العمل، للخلوص إلى النتائج.

وحدّدنا الإطار الزمني للدراسة بالفترة الممتدة منذ عام 2011 حتى وقتنا الراهن، متخدّين من مناطق التطوير العقاري في سوريا إطاراً مكانيّاً لها، محدّدين عملها في إطار مشروع سلطة الأسد، وجرائمها المنهجية التي ترتكبها خدمةً لهذا المشروع؛ من دون البحث في مشكلات المشروع، والتناقضات التي تعرّيه، فلا ندرس عوامل نجاحه وفشلها، فهذا، على أهميّته الفائقة، يحتاج إلى بحثٍ آخر لا يمكن التصدّي له من دون دراسة مستفيضةٍ وتوثيقيةٍ للمشروع وللعاملين فيه وللقوانين والمراسيم ذات الصلة، وهو ما نخصّص عملنا الحالي به.

ومنذ بداية العمل على الدراسة، كان واضحًا لنا أن إثبات فرضيتها ليس المصدر الوحيد لأهميّتها؛ فيعد سنين من العمل بهذا المضمار، تبيّن لنا أن عملية التوثيق، وجمع المعطيات وتصنيفها وتحليلها، هي عملية ذات أهميّة قصوى في سوريا، حيث لا يزال الشعب السوري يواجه عمل سلطة الأسد الدّوّوب على تشویه رواية الواقع للتهرب من المسؤولية عن جرائمها، ومن أجل تحويل الصّحّيحة إلى متهّم وتأييده سلطتها. هكذا يظهر كيف أن البحث عن الحقيقة في مواجهة المؤسّسات الاستبداديّة هو جزءٌ من عملية العدالة، وجزءٌ من حركة التاريخ التقدّمية ضدّ قوى الظلام والقهر. وهو ما يوضح آلية العمل البحثيّ السوريّ الذي نشكّ أحد حلقاته، بحيث يتكمّل، ويكون أيّ جهد فيه، مهما ضُؤل، خطوةً، أو حتى مقاربةً أولى، لمسيرة طويّة، وضروريّة بشكلٍ حاسم للعدالة في سوريا والعالم .

وبناءً عليه، هناك أهميّة فائقةً لتوثيق التفاصيل بمنهجيّة، أهميّةٌ تفويض على أهميّة تحليلنا لها إلى أن تكون معطياتٍ متاحةً للباحثين، والحقوقيين، يدقّقون فيها، ويتوثّقون منها، ليستخدموها في أبحاثهم، وأعمالهم الحقوقية.

هكذا تنتهي دراستنا إلى هذا العمل التأسيسي الذي يحتاج إلى مراجعة دائمة لتشذيبه وتطويره، وهو عملٌ نسير خطواتٍ فيه، لنعود، مستفيدين من كل الملاحظات والتصويبات التي نأمل أن تصلنا بعد إصداره، للتدقيق فيها، واستكمالها.

وقد انتهى العمل على هذه الدراسة في آذار/ مارس 2021، ولم نُصِّف إلَّا جديداً بعد هذا التاريخ؛ حيث شرعنا في عملية التحرير والتدقير اللغوي ثم الترجمة.

2. ثانياً: المتن

إن دراسة كيفية إعادة استئناف "مشاريع التطوير العقاري"، الظالمه للسكان أصلًا، في سياق إعادة بناء النظام الاستبدادي المندمج بعملية إعادة الإعمار، تحتاج إلى معرفة دقيقة توثيقيةً بمناطق التطوير العقاري في سوريا، ومعرفة دقيقة بالإطار المؤسسي والتنظيمي والقانوني للتطوير العقاري، وتحتاج كذلك إلى معرفة تفصيلية بالشركات الفاعلة في هذه المشاريع، ما يمكننا من وضع هذا الاستئناف في سياقه الجديد؛ أي توثيق وتحليل الجريمة، وال مجرمين، وأدوات الجريمة، وأهداف الجريمة، والضحية. ولهذا الهدف وجذنا ضرورة تقسيم المتن إلى ثلاثة أقسام رئيسية:

القسم الأول: نخصصه للبحث في الإطار المؤسسي والتنظيمي والقانوني للتطوير العقاري؛ فنعرف بمشروع التطوير العقاري والمهمة المشرفة عليه (المهمة العامة للتطوير والاستثمار العقاري)، وإدارتها، والغاية من إحداثها وفقاً لقانون التطوير والاستثمار العقاري رقم 15 لعام 2008 الذي شكل الوعاء المؤسسي والتنظيمي للتطوير العقاري، وذلك كخطوة تمهدية تعين على فهم ما ستقدمه هذه الدراسة في فصولٍ لاحقة. إضافةً إلى أننا سنستعرض أبرز القوانين والتشريعات الناظمة للتطوير العقاري في سوريا بغية معرفة البيئة التشريعية التي تستند إليها تلك المشاريع، ثم سنبحث في مدى التزامها بضمان حقوق الملكية، وانتهاكاتها.

القسم الثاني: نخصصه لدراسة مناطق التطوير العقاري المحدثة، مفصلين في نماذج تمثيلية منها؛ بحيث نحدد لكل نموذج موقعه، والمشروع المنوي إنشاؤه فيه، وحيث سيتاح لنا سنتابع بعض المعلومات عن نشأة ما هو عشوائي منها، وظروفها، وحياة السكان فيها، وندقق في نسبة مشاركة كل منها في الثورة السورية، وما إذا كانت قد تعرضت للتنكيل من مجازر وحصار وتهجير قسري، لاستخلاص نتائج قابلة للتحليل. ويعود اهتمامنا في تلك المناطق المحدثة إلى كون العمل جاريًا عليها، واستثنينا بذلك من البحث المناطق التي هي قيد الإحداث أو تلك التي في طور الدراسة، مع عدم إهمالنا لإحصائها وتصنيفها، وهو ما خصصنا له باباً في هذا القسم.

القسم الثالث: في هذا القسم سندرج باباً للاستثمار من وجهة نظر القانون الدولي وتوصياته في ما يتعلّق بشركات الاستثمار والعقود المبرمة لتكون معياراً لنا، نقيس عليه ملاحظاتنا والنتائج التي خلصنا إليها. وسنتابع في هذا القسم شركات التطوير العقاري الحاصلة على الترخيص النهائي،

مفصّلين في نماذج تمثيليةٍ منها؛ بحيث نبيّن نوعها و تاريخ إنشائها و ملكيتها وإدارتها متبعين بقدر استطاعتنا انتهاكات أصحابها و مدى قرّبهم من مراكز سلطة الأسد، والتدقيق فيما إذا كانت لهم مساهمةٌ في حرّها على الشعب السوري. و يعود اهتمامنا في تلك الشركات الحاصلة على الترخيص النهائي، إلى كونها أصبحت جاهزةً للمباشرة بأعمالها في مناطق التطوير العقاري المحدثة، وبعضاًها باشر فعلاً، واستثنينا بذلك من الدراسة الشركات الموافق عليها، لكنّها غير مرخصةٍ إلى الآن، مع عدم إهمالنا لإنصافها وتصنيفها، وهو ما سنخصص له باباً في هذا القسم.

- 1- الإطار المؤسّسي والتنظيمي والقانوني للتطوير العقاري

شكل القانون 15 الصادر في 9 تموز / يوليو 2008² الوعاء المؤسّسي والتنظيمي لما سمّاه التطوير العقاري في سورية؛ حيث عرف مناطق التطوير العقاري في مادته الأولى بأنّها: "العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون سواء كانت مبنيةً أو غير مبنيةً". ولغرض التصدّي لمشاريع التطوير العقاري أحدث القانون ذاته "المؤسسة العامة للتطوير والاستثمار العقاري" في سورية، وهي هيئةٌ عامةٌ ذات طابع إداريٍّ، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري، وترتبط بوزير الأشغال العامة والإسكان، ومقرّها دمشق؛ حيث نصّت المادة الثانية منه على: "تحدث في الجمهورية العربية السورية هيئةٌ عامةٌ ذات طابع إداريٍّ تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري وتسّمى الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري وترتبط بوزير الإسكان والتعمر ويكون مقرّها دمشق ويجوز إحداث فروع لها في المحافظات".

وحدّد القانون أهداف "المؤسسة" في المادة الثالثة التي نصّت على: أنَّ الهيئة "تهدف إلى تنظيم أعمال التطوير العقاري وتشجيع الاستثمار في هذا المجال لزيادة مساهمته في عملية البناء والإعمار وتفعيل دور القطاع الخاص الوطني في هذا الإطار وجذب الاستثمارات العربية والأجنبية للمشاركة في التطوير العقاري بما يحقق المساهمة في:

2- للاطلاع على القانون رقم (15) لعام 2008 راجع الملحق رقم (1) (آخر زيارة 27 آذار 2021)

أ- إمداد قطاع الإسكان والتعمير بما يلزم من الأراضي المعدّة للبناء والأبنية والخدمات والمرافق الازمة لها.

ب- إقامة مدنٍ وضواحٍ سكنيةٍ متكاملةٍ مجتمعات عمرانيةٍ جديدة.

ج- معالجة مناطق السكن العشوائي.

د- تأمين الاحتياجات الإسكانية لذوي الدخل المحدود بشروطٍ ميسّرة.

في حين حددت "الم الهيئة" أهدافها على موقعها الرسمي بنـ: "تنظيم نشاط التطوير العقاري، والمشاركة في تنفيذ سياسات التنمية العمرانية وتوجهات التخطيط الإقليمي، وتشجيع دور القطاع الخاص الوطني والاستثمار المحلي والعربي والأجنبي في عملية البناء والإعمار، بما يحقق المساهمة في إقامة مدنٍ وضواحٍ عمرانيةٍ متكاملةٍ وتأمين الأراضي المعدّة للبناء وإقامة مناطق الخدمات التخصصية والمعرفية وتطوير وتأهيل مناطق سكنيةٍ قائمةٍ ضمن المخططات التنظيمية ومعالجة مناطق السكن العشوائي وفق مفهوم التنمية الحضارية المستدامة".

ويتوّلى إدارة "الم الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري" بحسب المادة الرابعة من القانون رقم 15 لعام 2008، مجلس إدارة الهيئة والمدير العام للهيئة، ويتألـف مجلس إدارة "الم الهيئة"، كما نصـت المادة الخامسة من القانون نفسه، من: وزير الأشغال العامة والإسكان رئيساً، والمدير العام للهيئة نائـباً للرئيس، والمدير العام للمؤسـسة العامة للإسكان عضـواً، والمدير العام للمصالح العقارـية عضـواً، ومعـاون المدير العام عضـواً، ومـدير التخطـيط العـمرانـي في وزـارة الإـدارـة المـحلـية والـهـيـة عـضـواً، ومـمـثـل عن وزـارة المـالـيـة بـمـرـتبـة مدـير عـلـى الأـقل عـضـواً، ومـمـثـل عـن وزـارة الـاقـتصـاد بـمـرـتبـة مدـير عـلـى الأـقل عـضـواً، ومـمـثـل عـن وزـارة الزـرـاعـة والإـصلاح الزـراعـي بـمـرـتبـة مدـير عـلـى الأـقل عـضـواً، ومـمـثـل عـن وزـارة السـيـاحـة بـمـرـتبـة مدـير عـلـى الأـقل عـضـواً، ومـمـثـل عـن هـيـة تـخـطـيط الدـولـة بـمـرـتبـة مدـير عـلـى الأـقل عـضـواً، ومـمـثـل عـن هـيـة الـاستـثـمار السـوـرـيـة بـمـرـتبـة مدـير عـلـى الأـقل عـضـواً، ومـمـثـلـين عـن القـطـاع الـخـاصـ في مجال التـطـويـر العـقارـي يـسمـمـاـ رئيس مجلـس الـوزـراء عـضـواـينـ، وـفيـما بـعـد أـضـيـفـ إلى أـعـضـاءـ المـجـلسـ عـضـواـ جـديـدـ وـهوـ المـديـرـ العـامـ لمـهـيـةـ الإـشرـافـ عـلـىـ التـموـيلـ العـقارـيـ.

وفي عام 2010، صدر مرسوم الملك العددي للهيئة رقم (114) وحدّد ملاك "الهيئة" العددي بـ 157 وظيفةً. وفي نهاية عام 2018، أصبح إجمالي عدد العاملين الفعلي في الهيئة 59 عاملاً من مختلف الاختصاصات والشهادات، بما فيهم العاملون في فرع حماة وحلب أو العمال المندوبون والمفرزون إلى الهيئة من جهات أخرى.

وقد كلفت المادة السادسة من القانون 15 في فقرتها (ط، ي) مجلس إدارة الهيئة بـ"اقتراح استتمالك العقارات وأجزاء العقارات لإحداث مناطق التطوير العقاري، وإقرار شراء عقارات وأجزاء عقارات أملاك الدولة الخاصة الواقعة خارج المخططات التنظيمية الازمة لإحداث مناطق التطوير العقاري".

وبحسب المادة (11) من القانون فإنه "يتم تأمين العقارات الازمة لإحداث مناطق التطوير العقاري من خلال:

أ- أملاك الدولة الخاصة غير المخصصة لإحدى الجهات العامة وتنقل ملكيتها إلى الوحدة الإدارية مجاناً إذا كانت واقعة داخل المخطط التنظيمي وبالأسعار التي يتم الاتفاق عليها بين الجهة الإدارية ووزارة الزراعة والإصلاح الزراعي إذا كانت خارج التنظيم.

ب- العقارات وأجزاء العقارات العائدة للجهة الإدارية داخل أو خارج التنظيم.

ج- العقارات وأجزاء العقارات المملوكة من الأفراد التي يتم استتمالكها لغايات إحداث مناطق التطوير العقاري.

د- العقارات التي تقع بملكية المطور العقاري أو يرغب مالكوها بالاتفاق معه بإخضاعها لأحكام هذا القانون مع التزام المطور العقاري".

واعتمد القانون 15 لعام 2008 في ما يتعلق باستتمالك العقارات ضمن مناطق التطوير العقاري في سوريا على قانون الاستتمال النافذ وتعديلاته، حيث نصت المادة (11) على أن: "تستملك العقارات الواقعة ضمن مناطق التطوير العقاري والعائدة للأفراد لصالح الجهة الإدارية وتسجل باسمها في السجل العقاري بقرار من رئيس مجلس الوزراء سواء كانت ملكاً صرفاً أو ملكاً للوقف أو مثقلة بحق

وهي وذلك وفق أحكام قانون الاستملك النافذ وتعديلاته³؛ أي إن الاستملك يتم وفقاً للمرسوم التشريعي رقم (20) لعام 1983³ الذي لا يزال نافذاً في سوريا حتى الآن، على الرغم من تعديل الدستور عام 2012، ومرور أكثر من 37 سنة على إصداره، وانتهاء العمل بعدِّ من التشريعات التي اعتمد عليها هذا المرسوم. إضافةً إلى مخالفة هذا المرسوم لدستور عام 2012 (وهو ما سنتطرق لتفصيلاته لاحقاً في باب انتهاكات التشريعات الناظمة للتطوير العقاري لحقوق الملكية). وعليه فإنَّ الدستور يجب ما قبله من قوانين إذا كانت لا تتوافق معه؛ حيث ورد في المادة 154: "تبقي التشريعات النافذة والصادرة قبل إقرار هذا الدستور سارية المفعول إلى أن تُعدل بما يتواافق مع أحكامه، على أن يتم التعديل خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة سنوات ميلادية". وبما أنَّ الفترة الدستورية التي حددتها الدستور بمدَّة لا تتجاوز ثلاثة سنوات ميلادية لتعديل هذا القانون قد انقضت من دون تعديله بما يتواافق مع الدستور، فإنَّ مرسوم الاستملك وما يستند إليه من تشريعاتٍ باطلةٍ لأنَّها مخالفةٌ للدستور.

واستندت "المَيْهَةُ الْعَامَةُ لِلْتَطْوِيرِ وَالْاسْتِثْمَارِ العَقَارِيِّ" إلى بيئَةٍ تشريعيةٍ ناظمةٍ للتطوير العقاري في سوريا. وفي ما يلي نستعرض أبرز التشريعات والقوانين فيها للتعرف على الإطار القانوني الذي تحرَّك فيه "المَيْهَةُ"، ونوثق بعض انتهاكات تلك القوانين لحقوق الملكية.

3 - للاطلاع على المرسوم التشريعي رقم (20) لعام 1983 راجع الملحق رقم (2).

أ- أبرز التشريعات الناظمة للتطوير العقاري في سوريا

- القانون رقم (9) لعام 1974 الذي وضع أساس تقسم المناطق العقارية إلى مقاسم معددةٌ
للبناء، ومتطلبات مخططات التقسيم، وأسس إحداث المناطق التنظيمية.⁴
- المرسوم التشريعي رقم (5) لعام 1982 يقضي بتولي وزارة الإسكان وضع أساس التخطيط
العماري في إطار التخطيط الإقليمي الشامل.⁵
- المرسوم التشريعي رقم (20) لعام 1982 (قانون الاستملك) الذي حدد حالات جواز
الاستملك، وإجراءات الاستملك، وتقدير القيمة البدائية، وحق الاعتراض.
- القانون رقم (15) لعام 2008 (قانون التطوير والاستثمار العقاري) القاضي بإحداث "الهيئة
العامة للتطوير والاستثمار العقاري".
- القانون رقم (33) لعام 2008 المتضمن تثبيت ملكية العقارات المبنية في منطقة عقارية محددةٍ
أو محربة أو في جزء منها عن طريق إزالة الشيوخ وتصحيف الأوصاف والإفراز وتعديل الصحيفة
العقارية بما يتواافق مع الوضع الراهن لهذه العقارات.

4 - وزارة الإدارة المحلية والبيئة، قانون رقم 9/ تاريخ 27/1/1974، بشأن تقسم وتنظيم وعمان المدن.

[/http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/legislation](http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/legislation)

5 - للاطلاع على المرسوم التشريعي رقم (5) لعام 1982 على الرابط التالي (آخر زيارة 27 آذار 2021):

http://mopwh.gov.sy/?page=show_det&category_id=12&id=252&lang=ar

- القانون رقم (39) لعام 2009 المعدل بالمرسوم رقم (57) لعام 2010 موضوع إحداث هيئة الإشراف على التمويل العقاري⁶.
- القانون رقم (26) لعام 2010 القاضي بإحداث هيئة التخطيط الإقليمي⁷.
- المرسوم التشريعي رقم (82) لعام 2010 (قانون إعمار العرصات) الذي حدد شروط الترخيص بالبناء على المقاسم والعقارات⁸.
- القانون رقم (11) لعام 2011 الذي ينظم الحقوق العينية العقارية للأشخاص غير السوريين⁹.
- المرسوم التشريعي (66) لعام 2012، نشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية في تاريخ 18 أيلول / سبتمبر 2012، ونصّ على إحداث منطقتين تنظيميتين في نطاق محافظة دمشق تقعان ضمن المصور العام لمدينة دمشق لتطوير مناطق المخالفات والسكن العشوائي وفق

6 - للاطلاع على القانون (39) لعام 2009 على الرابط التالي (آخر زيارة 27 آذار 2021):

<https://drive.google.com/open?id=1cfbNCr9jZ4VuGDY4hS2CHkNNex57YcPW>

7 - للاطلاع على القانون رقم (26) لعام 2010 على الرابط التالي:

<http://www.damascusbar.org/AlMuntada/showthread.php?t=11412>

8 - للاطلاع على المرسوم التشريعي رقم (82) لعام 2010 (قانون إعمار العرصات) على الرابط التالي:

<https://www.mohamah.net/law>

9 - للاطلاع على القانون رقم (11) لعام 2011 الذي ينظم الحقوق العينية العقارية للأشخاص غير السوريين على الرابط التالي:

<https://www.mohamah.net/law>

الدراسات التنظيمية التفصيلية المعدّة لبما من محافظة دمشق وتصدق وفق القوانين

والأنظمة النافذة. المنطقة الأولى: تنظيم منطقة جنوب شرق المزة من المنطقتين العقاريتين مزة

- كفر سوسة. المنطقة الثانية: تنظيم جنوبى المتعلق الجنوبي من المناطق العقارية مزة -

كفر سوسة - قنوات بساتين - داريا - قدم¹⁰.

- القانون رقم (15) لعام 2012 القاضي بتأسيس شركات التمويل العقاري وإعادة التمويل العقاري¹¹.

- القانون رقم (23) لعام 2015 قانون التنظيم والتقسيم. نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية في تاريخ 8 كانون الأول/ ديسمبر 2015، وهو خاصٌ بتنفيذ التخطيط وعمان المدن¹².

10 - للاطلاع على المرسوم التشريعي رقم (66) لعام 2012 على الرابط التالي (آخر زيارة 27 آذار 2021):

<http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5588&cat=4300&>

11 - للاطلاع على القانون 15 لعام 2012 على الرابط التالي (آخر زيارة 27 آذار 2021):

<https://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=4325&ref=tree&>

12 - رئاسة مجلس الوزراء، القانون رقم /23/ لعام 2015 الخاص بتنفيذ التخطيط وعمان المدن، 8 كانون الأول/ ديسمبر 2015. (آخر زيارة 27 آذار 2021):

<http://www.pministry.gov.sy/contents/12504/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%B1%D9%82%D9%85-/23/-%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%85-2015-%D8%A7%D9%84%D8%AE%D8%A7%D8%B5-%D8%A8%D8%AA%D9%86%D9%81%D9%8A%D8%B0-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%AE%D8%B7%D9%8A%D8%B7-%D9%88%D8%B9%D9%85%D8%B1%D8%A7%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AF%D9%86>

- القانون رقم (10) لعام 2018، نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية في تاريخ 2 نيسان /أبريل 2018 م، وصدر بناءً على اقتراح وزير الإدارة المحلية والبيئة إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية المعرفة بالمرسوم التشريعي رقم 107 لعام 2011 استناداً إلى دراساتٍ ومخططاتٍ عامةٍ وتفصيليةٍ مصدقةٍ وإلى دراسة جدوى اقتصادية معتمدة. وعدل هذا القانون المواد ذات الأرقام 5-6-9-8-10-12-13-17-19-20-21-22-25-34-35-38-44-51-59-61-63-33-31-30-29-28-27-26 رقم 66 لعام 2012¹³.
- القانون رقم (42) لعام 2018، نُشر هذا القانون في الجريدة الرسمية في تاريخ 11 تشرين الثاني /نوفمبر 2018، ويقضي بتعديل الفقرة (2/1) - المادة /6/ من المادة /2/ من القانون رقم /10/ لعام 2018، وتعديل المادة 4 /14/ من المرسوم التشريعي رقم /66/ لعام 2012¹⁴.
- القانون رقم (3) لعام 2018، نُشر في الجريدة الرسمية في 12 شباط /فبراير 2018، الخاص بإزالة أنقاض الأبنية المتضررة نتيجة أسباب طبيعية أو غير طبيعية أو لخضوعها للقوانين التي تقضي بهدمها¹⁵.

13 - للاطلاع على القانون رقم (10) لعام 2018 على الرابط التالي (آخر زيارة 27 آذار 2021):

<http://www.pministry.gov.sy/contents/13502>

14 - للاطلاع على القانون رقم (42) لعام 2018 على الرابط التالي:

<https://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=18759&ref=tree&>

15 - للاطلاع على القانون رقم (3) لعام 2018 على الرابط التالي (آخر زيارة 27 آذار 2021):

بـ- بعض انتهاكات تلك التشريعات لحقوق الملكية

في هذا الباب نورد بعض انتهاكات الهيئة التشريعية التي ينمو فيها التطوير العقاري من جهة عدم صونها لحقوق الملكية ومخالفتها لأحكام الدستور السوري المفترض به أن يكون متوافقاً مع معايير القانون الدولي والقانون الدولي الإنساني، لتكون عيناتٍ تمثيليةً تساعدنا في فهم المجال القانوني الذي تتحرك فيه سلطة الأسد في ما يتعلق بموضوع بحثنا، وهي:

• استملك لا يحقق المنفعة العامة:

أعطى المرسوم (20) لعام 1983 صفة النفع العام لحزب البعث والمنظمات المرتبطة به (المنظّمات الشعبية)، مبررًا استملك العقارات لمصلحته، حيث نصت الفقرة (ب) من المادة الثالثة على: "يقصد بالمشاريع ذات النفع العام كل ما يتعلّق بالأعمال الآتية: "أ- ... ب- إنشاء دور العبادة والثكنات العسكرية والمطارات والمرافق والسكك الحديدية والمخافر والمستشفيات والمراكز الصحية والمدارس والمعاهد والجامعات والمذاياح ودور الأيتام وملاجئ العجزة وأبنية المراكز الثقافية والأندية الرياضية، والمنشآت الخاصة بحزب البعث العربي الاشتراكي والمنظمات الشعبية التي يتطلّبها تحقيق مهمات هذه الجهات، وبشكل عام جميع المباني والإنشاءات التي تختص للأعمال العامة أو المنافع العامة". وهو ما يجعل الاستملك في هذه الحالة غير قانوني، كون حزب البعث لا يمكن أن يعطى صفة النفع العام، وإذا كانت هذه المادة قد أخذت شرعاً منها من المادة الثامنة من دستور عام 1973 التي تنص على: أن "حزب البعث العربي الاشتراكي هو الحزب القائد في المجتمع والدولة، ويقود جبهة وطنية تقدمية تعمل على توحيد طاقات الجماهير الشعب ووضعها في خدمة أهداف الأمة العربية"، فإن دستور عام 2012 قد ألغاهما، وليس ذلك فحسب، بل جاء في المادة السابعة منه: "لا يجوز تسخير الوظيفة العامة أو المال العام لمصلحة سياسية أو حزبية أو انتخابية". ومن الواضح هنا أن وضع اليد على الملكيات الخاصة لتحويلها إلى مال عام، وذلك بغية تسخيرها لخدمة حزب البعث، فيه

مخالفه تامةً لدستور 2012. هذا من ناحيةٍ قانونيةٍ، أمّا من ناحيةٍ أخرى فإنَّ ملايين السوريين باتوا يعتقدون أنَّ سلطة الأسد ومؤسسات الدولة التي تقبض عليها تلك السلطة الاستبدادية لا شرعية لها تحوّلها لتحديد المنفعة العامة لهم نظراً للجرائم والمجازر التي ارتكبها بحق الشعب السوري، ولاسيما بعد عام 2011؛ حيث هجرت ملايين المواطنين السوريين من مناطقهم داخلياً كنازحين، وخارجياً كلاجئين، ودمرت الحاضر على رؤوس سكّانها الذين أمعنوا في قتلهم وارتكاب المجازر بحقّهم، وهو ما سيُوضّح لنا في قسمٍ لاحقٍ من هذه الدراسة عند وقوفنا على مناطق التطوير العقاري.

كذلك أجازت الفقرة (أ) من المادة الرابعة من المرسوم (20) "وزارة الدفاع استملك العقارات لإقامة التجمعات السكنية العسكرية، أو لبناء المساكن لبيعها للعسكريين ولأسر الشهداء وللعاملين في وزارة الدفاع أو لجهاتٍ أخرى تحدّد بمرسوم"؛ أي استملك عقاراتٍ من أصحابها بغية بيع ما استملكته لأشخاصٍ آخرين من عسكريين وعاملين في وزارة الدفاع وأسر الشهداء وغيرهم، وهو ما يفقد الاستملك مبرره المحدد بتحقيق مصلحةٍ عامّة، ويحوّله إلى إجراءٍ تعسفيٍ كونه ينزع ملكيّة أشخاصٍ لتحقيق منفعةٍ تجاريّةٍ للجهات المستملكة، أو لتحقيق مصلحةٍ لأشخاصٍ آخرين من لفيف تلك الجهات بطريقٍ تميّزت به، وتعويض المالك عن أملاكه تعويضاً غير عادلٍ وهو ما سنناقشه لاحقاً. وفي ذلك أيضًا مجافاةً لدستور عام 2012 الذي يفترض في المادة الثالثة والثلاثين، الفقرة الثالثة منها أنَّ "المواطنين متساوون في الحقوق والواجبات".

في حين أنَّ الفقرة (1) من المادة الخامسة والثلاثين من المرسوم 20 لعام 1983 جعلت العقارات المستملكة ملكاً للدولة، وإن زالت عنها صفة النفع العام، وللجهات التي استملكتها حرية التصرف فيها، حيث نصّت: "إذا استملكت عقارات للنفع العام وخصصت في الواقع لذلك ثم زالت صفة النفع العام عن العقارات المستملكة فتعتبر تلك العقارات من الأموال الخاصة للدولة، ويجرى تسجيلها في السجل العقاري باسم الجهة العامة المستملكة بناءً على قرارٍ من الجهة التي كانت قد استملكت العقار أو العقارات للنفع العام، ويحقّ لهذه الجهة التصرف بهذه العقارات بكلِّ وجوده التصرف". وبذلك يكون هذا المرسوم قد أباح للجهات المستملكة استملك عقارات المواطنين، وإن زالت عنها صفة النفع العام، وهو ما يخالف مبادئ دستور عام 2012 الذي حصر سبب نزع الملكيّة بتحقيق

المنفعة العامة، فإذا انتفى الأساس الذي بني عليه الاستملك، وهو المنفعة العامة، أصبح الاستملك بعدها غير شرعيٍّ ما دام قد فقد أساسه ومبرره، ويمكن عدّه نوعًا من مصادرة الأملاك التي قال بشأنها الدستور إنّها لا تجوز إلا بحكم قضائيٍ مبررٍ.

• استملك من دون تعويضٍ عادلٍ واستملك مجاني:

لم يقف المرسوم (20) لعام 1983 عند إخلاله بالسبب الحصري للاستملك (النفع العام) فحسب، بل تجاوزه إلى الإخلال بالمب丹 الثاني الأساسي ليكون الاستملك قانونيًّا وهو "التعويض العادل"؛ حيث نصت الفقرة (1) من المادة الخامسة والعشرين على أن: "تم إعادة النظر بالتقدير البدائي وفق الأسس المتبعة في التقدير البدائي ويجب التصرير بذلك في الضبط النهائي، ويجري تسديد القيم لأصحاب الاستحقاق أو إيداعها لمصلحهم في المصرف خلال خمس سنوات من تاريخ الاستملك". وإذا ما نظرنا إلى هذه المادة التي تجيز تأخير الدفع لمدة خمس سنوات وبالتقسيط من دون الالتفات إلى التغيرات الطارئة أو مراعاة حقوق صاحب العقار الذي خسر عقاره، نعلم مدى الاستخفاف بمبدأ صون الملكية وبمصلحة أصحاب الحقوق. ويزيد الطين بلةً إذا ما علمنا أنه في حال تأخرت الجهة المستملكة عن تسديد بدل الاستملك لأصحاب الحقوق ضمن المدة المحددة في القانون (خمس سنوات)، فإنه لا يعاد تخمين العقار، بل تُدفع لصاحب الاستحقاق فائدةً قانونيةً بسيطةً مقابل التأخير؛ حيث نصت الفقرة (3) من المادة نفسها على أنه: "إذا تأخر الدفع أو الإيداع في المصرف عن المدة المحددة في الفقرة (1) من هذه المادة لا يعاد تقدير القيمة وإنما يدفع لصاحب الاستحقاق فائدة قانونية بسيطة بمعدل 6% من القيمة سنويًّا عن مدة التأخير، وتسري هذه الفائدة من تاريخ انقضاء خمس سنوات على صدور مرسوم الاستملك أو من تاريخ وضع اليد على العقار أيهما أسبق، وتزداد هذه الفائدة إلى 8% سنويًّا بالنسبة للعقارات التي وضعت عليها اليد، بعد خمس سنوات من تاريخ وضع اليد". وهو ما استثمر في سوريا في ظل الفساد المستشري؛ حيث وضعت كثيرون من الجهات إشارات استملكٍ على عقاراً بيعت فيما بعد لشركاتٍ استثمارية أو يحضر لبيعها، يساعدوها في ذلك ما تحدّثنا عنه من أن الاستملك يبقى حاصلاً ولو انتفت صفة النفع العام عنه، وأيضاً يساعدوها التقسيط المريح لبدلات الاستملك والتي إذا ما تأخرت بدفعه (وهو ما يحصل غالباً) يحول مع الوقت إلى مبلغٍ زهيدٍ (كونه لا يراعي التطورات الحاصلة على صعيد

العقار نفسه والسعر الراجح له، ولا يراعي القيمة الشرائية لليرة السورية) تُدفع عليه فائدة قانونيةً بسيطةً. فإذا ما قارنا التقديرات الحاصلة قبل سنوات بالأسعار الحقيقية اليوم ومعدل التضخم، وجدنا أنه لا تسدّد إلا جزءٌ من المئة من القيمة الحقيقية للعقار، هنا إن سدّدت أصلًا، وبحسب تقاطع شهادات محامين، فإنّ أصوات التعويضات تكّدّس لدى البلديات التابعة للنظام، وإن دفع الأموال لمستحقّها تُرحل من سنة إلى أخرى.

في حين نصّت الفقرة (1) من المادة 31 من المرسوم نفسه على: أن "تقطع الجهات الإدارية والوحدات الإدارية وسائر دوائر الدولة، والمؤسسات العامة للخطوط الحديدية السورية والمديرية العامة للطيران المدني والمديرية العامة للموانئ مجانًا ولمدة واحدة ما يعادل ربع مساحة أرض كامل العقار الذي يستملك جزئياً لشق الطرق والشوارع أو توسيعها وإنشاء وتوسيع البحيرات والمطارات والمرافق والساحات والحدائق العامة والأسواق وتنفيذ مشاريع الخطوط الحديدية ومشاريع الري والشرب والنفط والغاز والكهرباء متى كان القسم المتبقّي من العقار قابلاً للاستفادة به، ويدفع كامل بدل الاستملالك في حالة استملالك كامل العقار، وتعتبر المساحة المسجلة في السجل العقاري بتاريخ صدور مرسوم الاستملالك أساساً لحساب البدل، أمّا البناء الذي يهدم بسبب الاستملالك وكذلك ما زاد على ربع مساحة أرض العقار فتقدر قيمته من قبل اللجنة المنصوص عليها في المادة / 12 / من هذا المرسوم التشريعي وتدفع إلى ذوي الاستحقاق".

هذا "الاقتطاع المجاني" سنجده أيضًا بعد إعلان دستور عام 2012 في القانون رقم (23) لعام 2015، والقانون رقم (10) لعام 2018؛ حيث نصّت الفقرة (أ) من المادة (4) من القانون رقم (23) لعام 2015 على: "تقطع الوحدات الإدارية مجانًا مقابل ما سيحصل عليه مالك العقار من منفعة ماديةً ومعنوية نتيجة دخول عقاره منطقة التنظيم أو التقسيم وما سيخصص لتتأمين الخدمات الأساسية للمنطقة من طرق وساحات وحدائق ومواقف سيارات ومشيدات عامة ومقاسم السكن الشعبي ومقاسم الخدمات الخاصة وما سيطرأ من ارتفاع على القيمة الشرائية للعقار. ويكون الاقتطاع لقاء كل ذلك نسبة لا تتجاوز 40 في المئة من مساحة المنطقة الواقعة خارج مدن مراكز المحافظات أمّا في مدن مراكز المحافظات فيكون مقدار النسبة لا يتجاوز 50 في المئة".

كذلك ورد مصطلح "اقتطاع مجاني" في المادة (11) من القانون رقم (10) لعام 2018، والتي عدلت المادة (21) من المرسوم 66 لعام 2012، حيث نصت المادة بعد التعديل على:

أ: يُقطع مجاناً وفق المخطط التنظيمي العام والمخطط التفصيلي جميع الأراضي الازمة لإنجاز وتنفيذ:

1/ الطرق والساحات والحدائق ومواقف السيارات والمباني العامة، وتشمل مراكز الجهات العامة والمدارس والمخافر والمستشفيات والمستوصفات والمراكز الصحية ومراكز الإطفاء والمعابد "المساجد والكنائس" والمكتبات العامة والمراكز الثقافية والأماكن المعدة للآثار العامة والملعبات الرياضية ومراكز الرعاية الاجتماعية ومراكز التحويل الكهربائية ومحطات معالجة الصرف الصحي ومحطات ضخ مياه الشرب ومراكز الدعم المجتمعي، وتسلم مقاسم المباني العامة إلى الجهات العامة من دون بدلٍ ويقع على عاتق تلك الجهات إثادتها.

2/ المقاسم المخصصة للوحدة الإدارية لإشادة مبانٍ للمُنتَرين بالهدم وذوي الدخل المحدود والسكن الاجتماعي، وتغطية النفقات المذكورة في المادة /19/ من المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 المعدلة وفق أحكام هذا القانون.

ب: يجب ألا تؤدي الاقتطاعات المبنية في البندين 1 و2 من الفقرة (أ) من هذه المادة إلى انخفاض نسبة المساحة الطابقية المخصصة لمالكى المنطقة التنظيمية عن 80٪ في المئة، لكل متراً مربع واحد من الأرض وذلك بحسب دراسة الجدوى الاقتصادية والمخطط التنظيمي ونظام البناء المصدقين".

وبالعودة إلى الفقرة (ب) من المادة (21) في المرسوم التشريعي 66 لعام 2012 قبل التعديل نجد أنها تحتوي على فرق مهمٌ فهي ترد على الشكل التالي: "ب- يجب ألا تؤدي الاقتطاعات المبنية في البندين 1-2 السابقين من هذه المادة إلى انخفاض نسبة المساحة المخصصة لمالكى المنطقة التنظيمية عن مساحة 80 بالمائة م² لكل واحد متراً مربع من الأرض ولمحافظة دمشق رفع عامل الاستثمار التكيف لتحقيق هذه النسبة"; وهنا لم يبيّن "المشرع" إن كانت هذه المساحة التي سيخصص فيها المالك هي أرضٌ مقابل أرضه أو مساحةٌ طابقيةٌ في بناءٍ مقابل أرضه، إلا أنه بعد تعديل المادة نفسها في القانون رقم (10) لا حظنا كيف أن المشرع وضّح قصده وجعل ما يحصل عليه المالك هو مساحةٌ طابقيةٌ في

بناء، فلو ملك شخصٌ ما مساحة ألف متراً متر من الأرض فسيحصل مقابلها على مساحةٍ طابقيةٍ في بناء حصرياً، ومن المعلوم أنَّ الأرض ذات مساحة الألف متراً قد يُبني عليها برجٌ تكون مساحته الطابقية آلاف الأمتار المربعة، ما يجعل النسبة التي قد يحصل عليها المالك أقلَّ بكثيرٍ من ثمانين في المائة من الأرض التي يملكها (هذا إنْ حصل عليها أصلًا). وفوق كلِّ ذلك فإنَّ المساحة الطابقية تلك لا تعطى للمالك فوراً بل يُخصص فيها فحسب، وإذا ما علمنا أنَّ مشاريع كهذه قد تتمَّ لعقودٍ لتنجز نستطيع تقدير مدى الجور الذي لحق بالمالك، حيث يكون "المشرع" بذلك قد باع المالكين أحلاهما معلقةً.

وبتنافي "الاقتطاع المجاني" الذي ورد في التشريعات المذكورة سابقاً مع أهمَّ حقوق الملكية، وهو حمايتها وعدم المساس بها، وهو مصطلحٌ مستهجنٌ عند أهل القانون، ولاسيما إذا ما علمنا أنَّ هذا الاقتطاع طال مناطق منظمةً سابقاً بمراسيم جمهورية وتمَّ الاقتطاع من ملكياتها آنذاك بغرض تأمين الخدمات، كالمخطط التنظيمي رقم 104 (منطقة القابون الصناعية). إضافةً إلى أنَّ هذا الاقتطاع إنْ نظرنا إليه بحسن نيةٍ على أنه يحقق شيئاً من النفع العام، فقد أغفل شرط الاستملك الثاني وهو التعويض العادل؛ فمن تخصيص سيستفيد من هذا الاقتطاع كونه سيستفيد من المنشآت التي ستقام على هذا الاقتطاع، بينما البقية سيحصلون على تعويض غير عادل (هذا إنْ حصلوا عليه أصلًا)، لأنَّه يحتسب وفقاً لقيمة العقار قبل دخوله التنظيم. وممَّا تقدَّم وبالعودة إلى الدستور السوري لعام 16 2012، نجد أنَّ هذه القوانين، ومن ثمةَ القوانين التي تستند إليها، مخالفةٌ له من جهة صون الملكية الخاصة (الجماعية والفردية)، وهو ما يتعارض صراحة مع المادة الخامسة عشرة لدستور عام 2012 التي نصَّت على:

- (1) الملكية الخاصة من جماعيةٍ وفرديةٍ، مصانة وفق الأسس الآتية:
 - أ- المصادر العامة في الأموال ممنوعة.

16 - يمكن الاطلاع على الدستور السوري لعام 2012 على الرابط (آخر زيارة 27 آذار 2021):

http://menarights.org/sites/default/files/2016-11/SYR_Constitution2012_AR_0.pdf

- ب- لا تزع الملكية الخاصة إلا لمنفعة العامة بمرسوم ومقابل تعويضٍ عادلٍ وفقاً للقانون.
- ج- لا تفرض المصادر الخاصة إلا بحكم قضائيٍ مبرمٍ.
- د- تجوز المصادر الخاصة لضرورات الحرب والكوارث العامة.
- (2) يجب أن يكون التعويض معادلاً لـ"القيمة الحقيقية للملكية".

• الحberman من حق التقاضي:

حرمت المادة (44) من المرسوم 20 لعام 1983 أصحاب الحقوق من حقهم في التقاضي وسلوك سبل الطعن في دعاوى أجر المثل 17 ودعوى إعادة تقدير القيمة التي لم تقرن بحكم قطعي، حيث جاء فيها: "تسري أحكام هذا المرسوم التشريعي على جميع الدعاوى القائمة بتاريخ صدوره، وترد دعاوى أجر المثل ودعوى إعادة تقدير القيمة التي لم تقرن بحكم قطعي". وهو ما يخالف الدستور السوري؛ حيث نصت الفقرة (3) من المادة الواحدة والخمسين من دستور 2012 على: "حق التقاضي وسلوك سبل الطعن والمراجعة والدفاع أمام القضاء مصون بالقانون، وتケفل الدولة المساعدة القضائية لغير القادرين وفقاً للقانون".

• تحصين بعض القرارات من رقابة القضاء:

حصّنت المادة (11) من المرسوم (20) جانباً من قرارات الجهة المستملكة من رقابة القضاء وجعلت قرارها مبرماً، حيث جاء فيها: إذا شمل الاستملاك جزءاً من عقارٍ وكان الجزء الباقي منه غير قابلٍ للانتفاع به، فعلى الجهة المستملكة أن تستملكه إذا طلب المالك منها ذلك خلال ثلاثة سنواتٍ من تاريخ وضع يدها على الجزء المستملك وقرر المجلس أو الجهة المستملكة في المناطق التي لا يوجد فيها مجلس أنه غير صالح للانتفاع به. ولا حاجة في هذه الحالة إلى صدور مرسوم باستملاك الجزء المذكور ويصدر قرار المجلس أو الجهة المستملكة بهذا الشأن مبرماً في جميع الأحوال".

17 - أجر المثل: هو تعويض المالك عن حرمانه من الانتفاع من عقاره وذلك في حال وضع اليد غير المشروع (آخر زيارة 27 آذار 2021).

وهو ما يخالف الدستور السوري؛ حيث نصت الفقرة (4) من المادة الواحدة والخمسين من دستور 2012، على: "يحظر النص في القوانين على تحصين أي عمل أو قرار إداري من رقابة القضاء".

• تعقيد إجراءات إثبات الملكية:

تكاملت البيئة التشريعية الناظمة للتطوير العقاري في سوريا، وتناغمت فيما بينها لتشكل غطاء لحسب أملك السوريين؛ فقد ورد في الفقرة (أ) من المادة الخامسة من المرسوم التشريعي 66 لعام 2012 ما يلي: "أ- تطلب محافظة دمشق خلال مدة أسبوع من تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي من مديرية المصالح العقارية إعداد جدول بأسماء أصحاب العقارات مطابق لقيود العقارية بما فيها من الإشارات المدونة على صحائفها".

وهذا يوحى بأنّ "المشرع" اعتمد على القيود الواردة في السجلات العقارية، أمّا ملن يعرف المنطقتين التنظيميتين اللتين استهدفهما المرسوم (المنطقة الأولى: تنظيم منطقة جنوب شرق المزة من المنطقتين العقاريتين مزة - كفر سوسة. المنطقة الثانية: تنظيم جنوب المتعلق الجنوبي من المناطق العقارية مزة - كفر سوسة - قنوات بساتين - داريا - قدم) فهو يعلم بأنّ المالكين على القيود قد باعوا في الغالب أملائهم بعقود غير مقيدة ولا يرد ذكرها في السجلات العقارية، ولأجل هؤلاء الذين لم يقيدوا حقوقهم (وهم الأغلبية) فقد عقدت إجراءات إثبات الملكية في المنطقتين التنظيميتين اللتين استهدفهما المرسوم؛ حيث نصت الفقرة (أ) من المادة (6) على: أن "تدعو محافظة دمشق خلال شهر من صدور هذا المرسوم التشريعي المالكين وأصحاب الحقوق العينية في المنطقتين بإعلان ينشر في صحيفة محلية واحدة على الأقل وفي إحدى وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والموقع الإلكتروني لمحافظة دمشق وفي لوحة إعلانات المحافظة ولوحة إعلانات المنطقة للتصرير بحقوقهم وعلى هؤلاء وكل من له علاقة بعقارات المنطقة التنظيمية أصلالة أو وصاية أو وكالة أن يتقدم إلى محافظة دمشق خلال ثلاثة أيام من تاريخ الإعلان بطلبٍ يعين فيه محل إقامته المختار ضمن مدينة دمشق مرفقاً بالوثائق والمستندات المؤيدة لحقوقه أو صور عنها إن وجدت وفي حال عدم وجودها أن يذكر في طلبه المواقع والحدود والخصص والنوع الشرعي والقانوني للعقار أو الحقوق التي يدعى بها".

هذا مع علم المشرع أن مدة (30 يوماً) ضمن الظروف الطبيعية في سوريا قبل الحرب قد تكون غير كافية لاستكمال الإجراءات لأسباب تعود إلى البيروقراطية وتخلف السجل العقاري والفساد المستشري في أجهزة الدولة، فكيف يكون في سوريا في ظل الحرب وما تشهده من دمار ونزوح ولجوء وتهجير قسري، ولما حملت أجهزة الأمن للمعارضين وأقربائهم، واعتقالهم وقتل بعضهم تحت التعذيب. هذا فضلاً عن التدمير والتلف الذي طال العديد من السجلات العقارية وسجلات المحاكم ووثائق الكاتب بالعدل المثبتة لحقوق الملكية. إضافةً إلى أن هناك أبنية مخالفات تقع ضمن مناطق مصنفة عشوائيات، واستهدفها التنظيم، وقد تكون ملكيات الأشخاص فيها غير محددة وغير مسجلة في السجل العقاري، والتي غالباً ما ثبتت ملكيتها بالحجج المكتوبة بين الأشخاص الذين تداولوها بيعاً وشراءً أو من خلال "الفواتير" التي يدفعها المالك العقار، وهو ما يعقد مسألة إثبات الملكية.

وعلى الرغم من إدراك المشرع لكل هذا، جاءت الفقرة (ب) من المادة (6) في المرسوم (66) لإهاب المطاعين والمعنيين بالمرسوم بتسهيلات يقدمها المشرع ليخلص مسؤوليته القانونية، ولاظهر حسن نيته؛ حيث نصت على: أنه "يجوز للأقارب أصحاب الحقوق في المنطقة التنظيمية من أي درجة كانت القيام بممارسة الحقوق المنصوص عليها في الفقرة السابقة نيابة عن أصحابها (أي الفقرة المذكورة سابقاً)"، وهي الفقرة التي عدلها القانون رقم (10) لعام 2018 فيما بعد ليجيئ "لأقارب أصحاب الحقوق حتى الدرجة الرابعة أو بموجب وكالة قانونية ممارسة الواجبات والحقوق المنصوص عليها في الفقرة السابقة نيابة عن أصحابها". وتجاهل المشرع هنا عشرات الآلاف الذين احتفوا قسرياً في سوريا منذ آذار/مارس 2011؛ فهو لاء الأشخاص بطبيعة الحال لن يتمكنوا من تقديم طلبات إثبات ملكيتهم بأنفسهم أو تعين وكيل. كما أن أقاربهم قد لا يملكون المستندات اللازمة لإثبات الملكية (هذا إن تجرؤوا أصلاً على المطالبة بأملاك المفقودين). كما تجاهل المشرع عدم قدرة المعارضين والمتخلفين عن الخدمة في جيش الأسد واللاجئين منهم خارج سوريا من استصدار موافقة أمنية كشرط لتنظيم الوكلالات؛ وفي آب/أغسطس 2015، أصدرت وزارة الإدارة المحلية تعديماً حمل الرقم (463/ت)، وينص على أن جميع حالات بيع العقار أو نقل الملكية في المناطق المنظمة وغير المنظمة، تحتاج إلى "موافقة أمنية" مسبقة. وفي تشرين الأول/أكتوبر 2017، واستناداً إلى هذا التعديماً، أصدرت وزارة العدل السورية قراراً حمل الرقم (689/ت) نصّ على اشتراط الحصول على

موافقةٍ أمنيةٍ للراغبين في إجراء عمليات التوكيل الداخلية أو الخارجية للأفراد أو الشركات وتصديقها، بما في ذلك تلك التي يتم إجراؤها خارج سوريا. وفي أيار/مايو عام 2018، أصدرت وزارة العدل أيضًا تعديلاً على وجوب الحصول على الموافقات الأمنية حتى في حالة الاشتراك في مزادٍ علنيٍ لبيع عقارات، وهو ما يشمل البائع والمشتري. وعلى الرغم من أن هذه التعاميم مخالفةٌ للدستور، إلا أنه لا يجرؤ أحدٌ على العمل بخلافها.

لم يكتفِ المرسوم (66) لعام 2012 بتعقييد إجراءات إثبات الملكية تمهدًا لغصتها، بل وضع المالك أمام مساراتٍ إجباريةٍ، أحلاها مرّ؛ حيث نصّت الفقرة (أ) من المادة (29) من المرسوم التشريعي (66) على: أنه "يتّم توزيع المقاسم ونقل ملكيتها وتسجيلها بالسجل العقاري ضمن ثلاثة خيارات وفق رغبة واختيار مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع؛ الخيار الأول: التخصص بالمقاسم. الخيار الثاني: المساهمة في تأسيس شركة مساهمة وفق قانون الشركات النافذ أو قانون التطوير والاستثمار العقاري لبناء وبيع واستثمار المقاسم. الخيار الثالث: البيع بالمزاد العلني". ونصّت الفقرة (ب) من المادة ذاتها أنه "على مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع خلال مدة عام من تاريخ إعلان جدول التوزيع التقدّم إلى محافظة دمشق بطلب تحديد أحد الخيارات الواردة في الفقرة أ السابقة". وهي الفقرة التي عدّلها القانون رقم (10) فيما بعد؛ حيث أخفض المدة من سنةٍ إلى ستة أشهر.

وإذا ما علمنا أنَّ معظم مالكي هذه المنطقة المستهدفة بالتنظيم هم من الفقراء والمُهمشين، ندرك أنَّ أسهمهم لا تسمح لهم بالتخصص بمقاسم (ولاسيما بعد أن طال "الاقتطاع المجاني" ما نسبته 20 في المئة من أسهمهم)، ومن تسمح له أسهمه بالتخصص ستعرقله الإجراءات المرافقة لها هذا الخيار، ولاسيما في ظلِّ الفساد الذي تعاني منه مؤسسات الدولة والتضييق الأمني والبيروقراطية التي تكيلها، فقد لا يستطيع هؤلاء الذين في الأصل أغلبيتهم من الفقراء تحمل تكاليفها، ولاسيما بعد أن أنهكتهم سنوات الحرب. وهو أيضًا ما يجعل الخيار الثاني (تأسيس شركة مساهمة) معقدًا أيضًا. إذًا، بقي الممر الإجباري الوحيد أمامهم وهو البيع بالمزاد العلني وهو ما يرشح أن ترسو الصفقة لصالح حيتان شبكة الأقارب والمحاسب، ولاسيما أولئك المرتبطون بإيران والمدعومون أمنياً من سلطة الأسد.

وإذا كان المرسوم (66) قد حصر ما جاء فيه ضمن مناطقين تنظيميتين في دمشق، فإن القانون رقم (10) لعام 2018 جاء ليطلق العنوان للمرسوم (66) على سورية برمتها ويوسّع دائرة غصب الأموال عبر ثبيت تعقيدات شروط إثبات الملكية ومحاصرة المالك ووضعهم في مسار إجباريٍّ تقودهم في آخر المطاف للتخلّي عن أملاكهم.

وكا حتّىٰ من سلطة الأسد على الاستئناف الدولي والمحلّي للقانون رقم (10) لعام 2018 والمطالبة بإلغائه، أصدرت القانون رقم (42) لعام 2018، لتعديل المدة المنصوص عليها في القانون رقم (10) مع إغفالٍ متعمّدٍ لباقي الانتهاكات، وكان مشكلة القانون رقم (10) كانت في المدة الزمنية التي اشترطها تقديم وثائق الملكية فحسب؛ حيث نصّ القانون رقم (42) على:

- تعديل الفقرة (2/1) - المادة /6/ من المادة /2/ من القانون رقم /10/ لعام 2018 لتصبح كما يلي:

أ- تدعو الوحدة الإدارية خلال شهرٍ من صدور مرسوم إحداث المنطقة المالكين وأصحاب الحقوق العينية فيها غير المثبتة بالسجل العقاري أو في الجهات الأخرى المخولة قانوناً مسلك سجلات الملكية بإعلانٍ ينشر في صحيفٍ محلية واحدة على الأقل وفي إحدى وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والموقع الإلكتروني لها وفي لوحة إعلاناتها ولوحة إعلانات المنطقة، للتصريح بحقوقهم، وعلى هؤلاء وكل من له علاقة بعقارات المنطقة التنظيمية أصلالة أو وصاية أو وكالة أن يتقدّم إلى الوحدة الإدارية خلال سنةٍ ميلادية واحدةٍ من تاريخ الإعلان بطلبٍ يعيّن فيه محل إقامته المختار ضمن الوحدة الإدارية مرافقاً بوثائق المستندات المؤيدة لحقوقه أو صور عنها "إن وجدت"؛ وفي حال عدم وجودها عليه أن يذكر في طلبه المواقع والحدود والخصص والنوع الشرعي والقانوني للعقار أو الحقوق التي يدعى بها، وجميع الدعاوى المرفوعة له أو عليه. وعلى الرغم من تعديل مدة إثبات الملكية في القانون الجديد لتصبح سنةً كاملةً، إلا أن هذا التعديل هرب إلى القشور ولم يلتفت إلى جوهر الموضوع الذي يتلخص بعدم قدرة المعارضين واللاجئين وأقربائهم على استصدار الوثائق أو تنظيم الوكالات أو مراجعة مؤسسات الدولة. هذا في حال بقي هناك وثائق أصلًا بسبب ظروف الحرب والتزوح واللجوء والاستهداف المعتمد من قبل سلطة الأسد بالقصف والحرق للسجل العقاري.

مسيرة غصب الأموال تلك طالت حتى انقضى عمران السوريين التي خلفتها آلة الحرب الممجية التي شنتها سلطة الأسد على الشعب السوري؛ فلا بنيان ولا أنقاض، ومن ثم لا أثر يؤشر على ملكية المالكين وأحقيتهم فيها. وفي 12 شباط / فبراير 2018، صدر القانون رقم (3) الخاص بإزالة أنقاض الأبنية المتضررة نتيجة أسبابٍ طبيعيةٍ أو غير طبيعيةٍ أو لخضوعها للقوانين التي تقضي بهدمها. ونصت المادة الثانية منه على: "أ- يصدر المحافظ بناءً على اقتراح الوحدة الإدارية قراراً يحدد فيه المنطقة العقارية والمباني المتضررة المشمولة بأحكام هذا القانون ويحدد في القرار المهلة التي يجب فيها على الوحدة الإدارية إعداد تقريرٍ مفصّلٍ عن واقع هذه المنطقة على ألا تزيد هذه المدة على 120 يوماً.

ب- ينشر القرار في الجريدة الرسمية ويعلن عنه في إحدى صحف العاصمة وفي صحيفٍ محليةٍ إن وجدت ويعلن في لوحة إعلانات الوحدة الإدارية وبهـو المحافظة ومديريـة المنطقة لمدة 15 يوماً ويمكن التوسيـع في الإعلان في وسائل الإعلام المرئـية والمسموعـة عبر موقع التواصل الاجتماعيـ.

ج- مالكي عقارات المنطقة العقارية والممتلكات الخاصة والأنقاض ولوكلائهم القانونيين وأقاربيـم حتى الـدرجة الرابعة ولـكل ذـي مصلحةـ أـن يتقدـم إلى الجـهة الإـدارـية المـختـصـة خـلال ثـلـاثـين يـومـاً من تـارـيخ الإـعلـان بـطلـب يـبيـن فـيه مـحل إـقامـته مـرـفـقاً بـالـوـثـائقـ والـمـسـتـندـاتـ المـؤـيـدـة لـحـقـوقـهـ أو صـورـ عـنـهـ في حـالـ عدم وجودـهاـ وأنـ يـذـكـرـ فـي طـلـبـهـ الـمـاـعـقـ الـحـدـودـ الـحـصـصـ الـشـرـعـيـ الـقـانـونـيـ للـعـقـارـ والمـقـتـنـياتـ الـخـاصـةـ أوـ الـحـقـوقـ الـتـيـ يـدـعـيـ بـهـاـ".

ونلاحظ أنـ ما ورد سابـقاً يـنـدرجـ ضـمـنـ الشـرـوطـ التـعـجـيزـيـةـ وـفـقاً لـظـرـوفـ السـكـانـ الـتـيـ أـشـرـنـاـ إـلـيـهـ آـنـفـاـ، لـتـائـيـ المـادـةـ (11)ـ منـ القـانـونـ نـفـسـهـ وـنـفـصـحـ عـنـ قـصـدـ المـشـرـعـ، حيثـ تـنـصـ الفـقـرـةـ (بـ)ـ منـ المـادـةـ (11)ـ عـلـىـ:ـ أـنـ "ـتـحـفـظـ الـوـحدـةـ الإـدارـيةـ بـالـمـقـتـنـياتـ الـخـاصـةـ الـتـيـ تـراـهـ ذاتـ قـيمـةـ مـادـيةـ كـبـيرـةـ فـيـ مـسـتـوـدـعـ خـاصـيـ كـأـماـنـاتـ وـتـرـدـهـاـ إـلـىـ أـصـحـاـبـهاـ بـعـدـ أـنـ يـتـقدـمـواـ بـطـلـبـاتـ لـلـحـصـولـ عـلـيـهـاـ وـيـتـبـتوـواـ مـلـكـيـتـهـمـ لـهـاـ وـبـمـضـيـ سـنـةـ مـيـلـادـيـةـ وـاحـدـةـ مـنـ تـارـيخـ مـهـلـةـ 30ـ يـوـمـاـ المـحدـدةـ فـيـ الـفـقـرـةـ (أـ)ـ السـابـقـةـ يـطـبـقـ بـشـأنـ هـذـهـ الـمـقـتـنـياتـ حـكـمـ الفـقـرـةـ (جـ)ـ مـنـ هـذـهـ المـادـةـ وـالـتـيـ تـنـصـ عـلـىـ:ـ أـنـهـ "ـيـتمـ بـيـعـ الـأـنـقـاضـ وـمـاـ فـيـ حـكـمـهـاـ وـالـتـيـ تـزـيلـهـاـ وـتـرـحـلـهـاـ الـوـحدـةـ الإـدارـيةـ مـنـ الـأـمـلاـكـ الـعـامـةـ وـالـخـاصـةـ بـالـمـزـادـ الـعـلـيـ وـفـقـ الـإـجـرـاءـاتـ الـمـنـصـوصـ عـلـيـهـاـ فـيـ نـظـامـ الـعـقـودـ لـلـجـهـاتـ الـعـامـةـ".ـ

• البت في تقييم العقارات من جهات غير حيادية:

إن طريقة تقدير قيمة العقارات من أخطر الانهاكات الموجودة في المرسوم 20 لعام 1983، حيث تسيطر على مسار العملية برمّتها جهات غير مستقلة ومن ثم غير حيادية؛ فقد نصت الفقرة الأولى من المادة (12) على أن: "تشغل الجهة المستملكة بقرارٍ مبرمٍ لجنةً بدائيةً لتقدير قيمة العقارات المستملكة..."، وبذلك تصبح الجهة التي تشغّل لجنة التقدير البدائية هي ذاتها الجهة المستملكة، ومن ثم لها صلاحيات إقالتها إن لم تعجمها أو تغيّر شخصاً بأخر فيها؛ لذا لا تتمتع هذه اللجنة بالحيادية أبداً، فهي تخضع لتعليمات وتوجيهات الجهة المستملكة التي تستملك العقار ثم تحدّد بنفسها (عن طريق اللجنة التي تعينها) البديل الذي تريد أن تدفعه لهذا العقار.

أما الطعن بقرار اللجنة البدائية لتقدير قيمة العقارات المستملكة، فيتم أمام لجنة "إعادة النظر" التي تُشكّل بقرارٍ مبرمٍ من رئيس المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة، بحسب المادة (23) التي نصّت على: "تنظر بالاعتراضات على التقدير البدائي لجنة إعادة النظر تشغّل بقرارٍ مبرمٍ من رئيس المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة التي تقع في حدودها العقارات المستملكة وذلك على النحو التالي: قاضٍ يسمّيه وزير العدل رئيساً، ممثل عن الجهة المستملكة يسمّيه الوزير المختص عضواً، ممثل عن أصحاب العقارات المستملكة عضواً، ممثل عن اتحاد الفلاحين يسمّيه المكتب التنفيذي لاتحاد الفلاحين في المحافظة عضواً، ممثل عن المحافظة يختاره المحافظ عضواً".

ونلاحظ من تشكيل هذه اللجنة أنّ فيها قاضياً واحداً يتبع وزارة العدل من بين الأعضاء الذين يمثل واحداً منهم فقط أصحاب العقارات المستملكة، وبذلك تنفي الحيادية والاستقلال في هذه اللجنة التي لا يمكن اعتبارها لجنة قضائيةً ما دام أغلب أعضائها ليسوا من القضاة، وما دامت لا تخضع للسلطة القضائية. إضافةً إلى أنّ قرارات هذه اللجنة تكون مبرمة لا تقبل طریقاً من طرق الطعن أو المراجعة حسب الفقرة 2 من المادة 24 من المرسوم نفسه.

وعند دراستنا للمرسوم التشريعي (66) لعام 2012 والقانون رقم (23) لعام 2015 والقانون رقم (10) لعام 2018، وجدنا أنّ اللجنة الموكّل إليها تقدّير قيمة العقارات تشغّل بقرارٍ من الحكومة المقبوض عليها من سلطة الأسد المتمثّلة بمحافظ دمشق، وبأغلبيّة تتبع لها، ومن ثمّ فهي لجنة غير

محايدةٍ ولا تتمتع بالاستقلالية، كذلك لا تمثل المجتمع المحلي إلا صورياً؛ حيث تنص المادة (24) من المرسوم التشريعي 66 على:

أ- يتم تقدير قيم المقادم التنظيمية وتوزيعها بحسب سهمية على الشيوخ بين أصحاب الحقوق في المنطقة التنظيمية من قبل لجنةٍ تشَكِّل بقرارٍ من محافظ دمشق على النحو التالي:

قاضٍ بمرتبة مستشار يسميه وزير العدل رئيساً.

خبران في التقييم العقاري يسمّهما وزير الإسكان والتنمية العمرانية عضوين.

خبران "يمثلان المالكين" كعضوين.

فها هنا رئيس اللجنة يسمّيه وزير العدل، والخبران في التقييم العقاري يسمّهما وزير الإسكان عضوين، بينما يمثل المالكين عضوان خبران، وعلى فرض استطاع المالكون انتخاب خبرين يمثلانهم بشكلٍ حقيقيٍ لا صوريٍ (وهو صعبٌ جدًا في ظلّ الظروف التي أشرنا إليها آنفًا)، فإنَّ الأغلبية في هذه اللجنة ستكون لصالح الحكومة المقبوض عليها من سلطة الأسد، ومن ثُمَّ سيصبح الحكم خصماً.

في حين حددت المادة (28) من القانون 23 لعام 2015، آلية تشكيل لجنة حل الخلافات من ثلاثة أعضاء من الحكومة من دون أيٍّ تمثيلٍ للمالكين، حيث نصَّت المادة على: "أ- تشَكِّل لدى الجهة الإدارية بقرارٍ من وزير العدل خلال ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء المدة المحددة لتقديم الادعاءات بالملكية لجنة ذات اختصاصٍ قضائيٍ تختص بالنظر في جميع الاعتراضات والادعاءات بالملكية أو بالمنازعات العينية والشخصية العقارية على العقارات الداخلة في المنطقة وتحال إليها جميع الدعاوى الماثلة المتعلقة بالمنطقة القائمة أمام المحاكم التي لم يبيت فيها بحكمٍ مبرم وفق الآتي:

1- قاضٍ لا تقل درجة عن مستشار يسمّيه وزير العدل رئيساً.

2- ممثل عن مديرية المصالح العقارية في المحافظة من حملة الإجازة في الحقوق عضواً.

3- ممثل عن الجهة الإدارية من حملة الإجازة في الحقوق يسمّيه رئيسها عضواً".

وقد أعفَت المادة (31) من القانون نفسه اللجنة من التقييد بالأصول والمهل المقررة في قانون أصول المحاكمات، حيث نصَّت على: "تعفي اللجنة من التقييد بالأصول والمهل المقررة في قانون أصول المحاكمات وعلِمَها أن تبْثُ في المنازعات المقدمة إليها خلال المدة التي تحدَّد بقرار تشكيلاً بما يتوافق مع حجم عملها على ألا تتجاوز ستة أشهر اعتباراً من تاريخ صدور قرار تشكيلاً". كما حدَّدت المادة (35) طريقة تشكييل اللجنة الموكِل إليها التوزيع الإجباري للحصص السهمية، حيث نصَّت الفقرة (أ) منها على: أنه "يتم التوزيع الإجباري من قبل لجنة تشكِّل بقرار من وزير العدل بناءً على طلبٍ تقدَّم به الجهة الإدارية على النحو الآتي:

- 1- قاضٍ برتبة مستشار يسميه وزير العدل رئيساً.
 - 2- خبيران في التقييم العقاري يسمِّيهما المحافظ عضوين.
 - 3- خبيران في التقييم العقاري يمثلان المالكين وأصحاب الحقوق في المنطقة عضوين."
- وبالنسبة إلى مالكي العقارات في المنطقة التنظيمية يدعوهما المحافظ لانتخاب ممثِّلهم بزمانٍ ومكانٍ محدَّدين، فإذا لم يلِبِ أصحاب العقارات هذه الدعوة يقوم القاضي البدائي بتعيين العضوين الخبريين الممثَّلين عن المالكين. وتبغَا لما ذكرناه آنفاً، فإنَّ تلك اللجنة ستنظم غالباً على هوى الحكومة المقبوض عليها من سلطة الأسد.

• تقييد الملكية:

يضيف المرسوم (66) لعام 2012 انتهاجاً جديداً لحقوق الملكية؛ حيث قيَّدت المادة الرابعة منه الملكية، والتي نصَّت على: "يمنع إجراء المعاملات الآتية على العقارات الداخلة في المنطقتين التنظيميتين بعد صدور هذا المرسوم التشريعي:

- أ- عمليات البيع والشراء أو الهبة أو العارية أو إخلال العضوية أو التنازل أو حواالة الحق أو أي عقد تأمين أو رهن أو وكالة مهما كانت صيغتها تخفي هذا التصرف.
- ب- التوحيد والإفراز وتصحيح الأوصاف.
- ج- منح الترخيص بالبناء.

د- التغيير بمعالم عقارات المنطقة التنظيمية وأوصافها". وبذلك خرجت هذه العقارات من دائرة التداول وأصبح مالكوها لا يستطيعون إجراء أي معاملةٍ عليها.

كذلك ورد في الفقرة (و) من المادة 18/ من القانون رقم 10 لعام 2018، تقييدٌ للملكية، حيث نصت على: أنه "لا يحق لأي شخصية طبيعية أو اعتبارية بعد إحداث المنطقة التنظيمية بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وأحكام هذا القانون التملك والتصريف بأي أسهم في الماقسم التنظيمية المملوكة على الشيوخ بطريقة التداول أو الشراء أو التنازل، تمكّن من التخصّص بأكثر من مُقسِّم واحدٍ من الماقسم التنظيمية. ويُعدُّ من أشكال التصرف البيع أو الهبة أو العارية أو إخلال العضوية أو التنازل أو حالة الحق أو أي عقد تأمين أو رهن أو وكالة مهما كانت صيغتها تؤدي إلى التملك، ويُعتبر هذا التصرف باطلًا بطلًا مطلقاً في معرض تطبيق المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وأحكام هذا القانون". وتقييد الملكية هذا يعدّ تعدّياً صارخًا على حقوق الملكية وانتهاكاً للدستور، ولاسيما إذا ما أخذنا في الحسبان عدم إشراك المالكين وأخذ موافقتهم أصلًا وعدم مشاورتهم في تقرير مصير أملاكهم.

وهناك قوانينٌ وتشريعاتٌ من خارج البيئة التشريعية للتطوير العقاري تكاملت وتعاضدت معها وآثرتها في غصب ملكية السوريين، ولاسيما من مجتمع العصاة الثائرين على سلطة الأسد؛ فهذا هو القانون رقم 19 لعام 2012 (قانون مكافحة الإرهاب المنشور في 2 تموز / يوليو 2012) ينصّ على تجميد أموال المعارضين ومصادرة ممتلكاتهم، وهو القانون الذي جرم العديد من السوريين وسلمهم حقهم في المحاكمة العادلة والحق في الدفاع عن أنفسهم. واستجابةً لهذا القانون، أحدثت محكمة الإرهاب في دمشق في عام (2012)، بموجب المرسوم رقم (22). وقد نصّت المادة (11) من القانون المذكور سابقاً (قانون الإرهاب) على: أن "للنائب العام المختص أو من يفوضه أن يأمر بتجميد الأموال المنقوله وغير المنقوله لكل من يرتكب إحدى الجرائم المتعلقة بتمويل الأعمال الإرهابية أو ارتكاب إحدى الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون إذا كانت هناك دلائل كافية على ذلك ضمائناً لحقوق الدولة والمضررين". كما نصّت المادة (12) من القانون نفسه على: أنه "في جميع الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون تحكم المحكمة بحكم الإدانة بمصادرة الأموال المنقوله وغير المنقوله وعائداتها والأشياء التي استخدمت أو كانت معدّة لاستخدامها في ارتكاب الجريمة وتحكم بحلّ

المنظمة الإرهابية في حال وجودها". كما أعطى المرسوم (63)، المنشور في 16 أيلول / سبتمبر 2012، الحق للضابطة العدلية في أن تطلب من وزارة المالية اتخاذ الإجراءات التحفظية على الأموال المنقوله وغير المنقوله للأشخاص الذين هم قيد التحقيق ولم تثبت عليهم أي جريمة بعد، كمشتبه في أحهم إرهابيون بموجب قانون مكافحة الإرهاب لعام 2012؛ حيث نصت المادة الأولى على: أنه "سلطات الضابطة العدلية في معرض التحقيقات التي تجريها بشأن الجرائم الواقعه على أمن الدولة الداخلي أو الخارجي، والجرائم الواردة في القانون رقم (19) تاريخ 2/7/2012، أن تطلب خطياً إلى وزير المالية اتخاذ الإجراءات التحفظية الازمة على الأموال المنقوله وغير المنقوله العائده للمتهم، كما أن للنيابة العامة، وقاضي التحقيق، أثناء نظر الدعوى، اتخاذ هذه الإجراءات في مواجهة المتهم، أو المدعى عليه، بما في ذلك المنع من السفر، وذلك إلى حين ثبت في الدعوى بحكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية¹⁸".

واستناداً إلى القانون رقم (19) والأحكام الصادرة عن محكمة الإرهاب، حجزت وصودرت أملك سوريين، ومنهم معارضون سياسيون، وناشطون في مجال الإغاثة، وكتابٌ ومثقفون وإعلاميون. ففي تشرين أول / أكتوبر 2019 صدر التعليم رقم "346" ويطلب من جميع دوائر المصالح العقارية في المحافظات (مدير المصالح العقارية عضو في مجلس إدارة "الم الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري")، بإلزام الأحكام القطعية الخاصة بالصادرة، والصادرة بموجب أحكام "قانون الإرهاب" ذي الرقم 19 لعام 2012 "الأولوية والأهمية المطلوبة"، وعدم تأخير تنفيذها، ونقل الملكية من "اسم المحكوم عليهم، إلى اسم الجمهورية العربية السورية".

ولم تقتصر عمليات حجز الأموال على المعارضين السياسيين والعسكريين، بل طالت أيضاً المتخلفين عن خدمة العلم؛ وفي تاريخ 15/11/2017 صدر القانون رقم (35) الذي يقضي بتعديل البند / ب/ من الفقرة الأولى من المادة 74، والمادة 97/ من قانون خدمة العلم الصادر بالمرسوم

18 - مجلس الشعب، المرسوم التشريعي 63 لعام 2012 سلطات الضابطة العدلية (آخر زيارة 27 آذار 2021).

<http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=16218&ref=tree>

التشريعي رقم /30/ لعام 2007؛ حيث نصت المادة الثانية الفقرة (هـ-1) على: أن "يلقى الحجز الاحتياطي على الأموال المنقوله وغير المنقوله للمكلفين بالدفع الذين امتنعوا عن تسديد بدل فوات الخدمة ضمن المهلة المحددة بالفقرة /د/ السابقة بقرار يصدر عن وزير المالية". وكانت قد نصت المادة (97) من المرسوم التشريعي رقم (30)¹⁹ والتي عدّلها القانون (35) لعام 2017، على: أن "من يتجاوز عمره السن المحددة للتکلیف بالخدمة الإلزامية ولم يؤدّها لغير سبب الإعفاء المنصوص عليها في هذا القانون يعوض مدنياً بدفع بدل فوات الخدمة وفقاً لما يلي:

آ - الراتب المقطوع لرتبة ملازم متقطع لمدة خمسة وثلاثين شهراً بالنسبة لحملة الشهادات الجامعية التي تزيد الدراسة فيها على أربع سنوات.

ب - 1 - الراتب المقطوع لرتبة رقيب أول متقطع درجة أولى لمدة خمسة وثلاثين شهراً بالنسبة للشهادات الجامعية التي تكون الدراسة فيها أربع سنوات.

ب - 2 - الراتب المقطوع لرتبة رقيب متقطع درجة أولى لمدة خمسة وثلاثين شهراً بالنسبة لحملة شهادة معهد متوسط أو ثانوية بكافة أنواعها.

ج - الراتب المقطوع لرتبة جندي أول متقطع درجة أولى لمدة خمسة وثلاثين شهراً بالنسبة لباقي المكلفين.

ه - يرقن قيده بعد الدفع.

- يحصل هذا التعويض وفقاً لقانون جباية الأموال العامة".

هذا يعني أن التعديل الجديد على المادة (97) من المرسوم التشريعي (30) لعام 2007، ينص على إلزام من يتجاوز سن التكليف بدفع بدل فوات الخدمة (حدّدته المادة 13 من المرسوم نفسه)، وفي

19 - الموقع الرسمي لمجلس الشعب، المرسوم التشريعي 30 لعام 2007 قانون خدمة العلم (آخر زيارة 27 آذار &<http://parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=4921>). (2021)

حال عدم الدفع يتم الحجز الاحتياطي على أمواله المنقوله وغير المنقوله، بقرارٍ من وزارة المالية من دون اللجوء إلى القضاء.

وفي أيلول/ سبتمبر 2020 أصدر بشار الأسد المرسوم التشريعي رقم (31) الذي نصّ على تعديل المواد (13 – 26 – 95 – 97 – 99 – 100. 105. 107. 113. 114) من المرسوم التشريعي رقم 30 في تاريخ 3 أيار/ مايو 2007؛ حيث تم إقرار دفع مبلغ ثلاثة آلاف دولارٍ أمريكي بدل خدمة ملن لديه عذرٌ طبّيٌ يقضى بتصنيفه ضمن الخدمات الثابتة "الإدارية"، والمبلغ نفسه ملن ولد وأقام خارج سوريا، كما قضى بدفع مبلغٍ نقديٍ ملن يوجد خارج سوريا من الشباب السوري على أساس شرائح. ووسع هذا المرسوم مجال دفع البدل النقدي؛ حيث أعطى الحق لأول مرة للموفدين دراسياً على حساب الحكومة والطيارين المدنيين والشباب المقيم في الخارج حتى لعامٍ واحد.

ومع دخول المرسوم التشريعي رقم 31 لعام 2020 حيز التنفيذ في شباط/ فبراير 2021 أعلن رئيس فرع "البدل والإعفاء" في "مديرية التجنيد العامة" العميد إلياس بيطار، في تسجيلٍ مصوّرٍ بثّته وزارة الإعلام²⁰: أنه "لا يمكن لأي مكلّف أو مواطن، حتّى لو تجاوز سنّ 42 سنة، إلا يدفع بدل فوات الخدمة والذي يساوي 8 آلاف دولارٍ أمريكي". وأضاف: أنّ "هناك قوانين صارمة سيتّخذها القضاء أو وزارة المالية أو الهيئة العامة للضرائب والرسوم، تقوم بموجها بالحجز التنفيذي بموجب كتابٍ صادرٍ عن شعبة التجنيد على ممتلكات وأرزاق كلّ من لا يدفع بدل الإعفاء من الخدمة، أو الحجز التنفيذي على أموال أهله أو ذويه". وبمراجعةتنا للقوانين النافذة التي تتعلّق بالخدمة الإلزامية لم نجد نصاً قانونياً يجيز الحجز التنفيذي على ممتلكات أهل وذوي المكلّف بالخدمة الإلزامية، واقتصر على تنفيذ الحجز الاحتياطي على أمواله فحسب (وهو ما يبيّنه سابقاً)، لذا فإنّ التصرّيف الذي صدر عن العميد إلياس بيطار هو تصرّيفٌ لا يستند إلى نصٍ قانونيٍ، وإنما هو تصرّيفٌ يقصد به إرهاب السوريين وابتزازهم ودفعهم إلى التفريط بممتلكاتهم. إلا أنه من جهة أخرى فإنّ تصرّيف

20 - تسجيلٍ مصوّرٍ للعميد إلياس بيطار، (آخر زيارة 27 آذار 2021) https://cdn.enabbaladi.net/arabic/wp-content/uploads/2021/02/IMG_3163.mp4?_=1

شخصية رسمية على موقع رسمي يؤكد عزم سلطة الأسد على فعل هذا، فجاء التصريح كـ"بالون اختبار" لاستطلاع الآراء، وقد تكون هناك قوانين لاحقة لم يتم الإعلان عنها بعد.

ونتيجةً مدي انتهاء التشريعات والقوانين لحقوق الملكية، والتي وردت في هذا القسم، بالنظر إلى العهود والمواثيق الدولية والقانون الدولي لحقوق الإنسان والقانون الدولي الإنساني في ما يتعلق بضمان حقوق الملكية وحمايتها؛ فقد نصت المادة (17) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لعام 1948، على أنّ "(1) لكلٍ فرد حقٌ في التملك، بمفرده أو بالاشتراك مع غيره. (2) لا يجوز تجريد أحدٍ من مُلكه تعسفيًا²¹. كما نصت المادة (25) من الإعلان نفسه على أنّ "(1) لكلٍ شخصٍ حقٌ في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهة له ولأسرته، وخاصةً على صعيد المأكل والملبس والمسكن والرعاية الطبية وصعيد الخدمات الاجتماعية الضرورية، وله الحقُ في ما يأمن به الغواص في حالات البطالة أو المرض أو العجز أو الترهل أو الشيوخوخة أو غير ذلك من الظروف الخارجية عن إرادته والتي تفقده أسباب عيشه. وهو ما شددت عليه أيضًا المادة (5) من الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري لعام 1965²²، حيث نصت الفقرة (د/ 5) على أنَّ الإنسان له "حق التملك بمفرده أو بالاشتراك مع آخرين"، و(هـ/ 3) "الحق في السكن".

كما شددت مبادئ الأمم المتحدة التوجيهية المتعلقة بشأن رد المساكن والممتلكات للإجئين والمشردين، على ضمان الملكيات وعدم الإخلاء القسري وهدم البيوت ومصادرة الممتلكات؛ حيث أكد الفرع الثاني على أنه "(2-1) يحق لجميع اللاجئين والمشردين أن يستعيدوا أي مساكن أو أراضٍ و/أو ممتلكات حُرموا منها، بصورةٍ تعسفيةٍ أو غير قانونيةٍ، أو أن يحصلوا على تعويضٍ عن أي مساكن أو أراضٍ و/أو ممتلكات يتعدّر عمليًا إعادتها إليهم، حسبما تخلص إليه محكمة مستقلة محايده". "(2-2) تولي الدول أولوية بيئية للحق في الاسترداد باعتباره سبيل الانتصاف المفضّل في ما يتعلق بالتشريد وعنصريًا أساسياً من عناصر العدالة التعويضية. ويقوم الحق في الاسترداد كحقٍ مستقلٍ

21 - الأمم المتحدة، الإعلان العالمي لحقوق الإنسان. (آخر زيارة 27 آذار 2021).

<https://www.un.org/ar/universal-declaration-human-rights/index.html>

22 - الأمم المتحدة، الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري. (آخر زيارة 27 آذار 2021) >

<https://www.ohchr.org/ar/ProfessionalInterest/Pages/CERD.aspx>

بناته، لا تنتقص منه العودة الفعلية للاجئين والشريدين المستحقين لاسترداد مساكن وأراض وممتلكات أو عدم عودتهم". كما نصّ الفرع الثالث البند (5) على: "(3-5) تحظر الدول الإخلاء القسري وهدم المنازل وتدمير المناطق الزراعية ومصادرة الأراضي أو الاستيلاء عليها تعسّفاً إجراء تأديبي أو كوسيلة أو أسلوب للحرب".²³

كما حظرت المادة (53) من اتفاقية جنيف الرابعة لعام 1949 "على دولة الاحتلال أن تدمر أي ممتلكات خاصة ثابتة أو منقوله تتعلق بأفراد أو جماعات، أو بالدولة أو السلطات العامة، أو المنظمات الاجتماعية أو التعاونية، إلا إذا كانت العمليات الحربية تقتضي حتماً هذا التدمير".²⁴

2- مناطق التطوير العقاري في سوريا

تعرف منطقة التطوير العقاري بأيتها العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بأحكام القانون سواء كانت مبنيةً أم غير مبنيةٍ داخل المخطط التنظيمي أو خارجه. وقد قسمتها "هيئة التطوير والاستثمار العقاري" إلى أربع فئاتٍ: مناطق التطوير العقاري المحدثة، ومناطق السكن العشوائي قيد الدراسة، ومناطق التطوير العقاري قيد الدراسة، ومناطق التطوير العقاري قيد الإحداث. وتعمل "الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري"، بحسب ما صدر عنها، على إحداث مناطق تطوير عقاري في اتجاهين: الأول؛ يتضمن معالجة السكن العشوائي، والثاني؛ إحداث مناطق تطوير عقاريٍّ خاصّة

23 - تجمع المحامين السوريين، لجنة حقوق الإنسان، المبادئ المتعلقة برد المساكن والممتلكات إلى اللاجئين والشريدين (النازحين)، المقرر الخاص (باولو سيجيبو بنيرو). (آخر زيارة 27 آذار 2021).

<http://freesyrianlawyers.com/index.php/ar/%D9%88%D8%AB%D9%8A%D9%82%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%85%D9%85%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AA%D8%AD%D8%AF%D8%A9>

24 - اللجنة الدولية للصليب الأحمر، اتفاقية جنيف الرابعة، 1949، 21 تشرين الثاني/نوفمبر 2017.

<https://www.icrc.org/ar/resources/documents/treaty/geneva-convention-iv-on-civilians>

أو عامة. وبحسب "المهيئة" أيضاً فإن مناطق السكن العشوائي في سوريا تضم أعداداً كبيرةً من السكان يشكلون أكثر من 40 في المئة من إجمالي عدد السكان في المدن الرئيسية.

وقد نشأت تلك العشوائيات بسبب هجرة سكان الريف إلى المدن المجاورة ليكونوا أقرب إلى الخدمات المدنية وسوق العمل والوظائف التي يفتقر إليها الريف عموماً، دفعهم إلى ذلك الفقر وضعف التنمية الريفية وقصور برامج التنمية المتوازنة بين المدن الكبيرة ومحيطها الريفي وقصور التخطيط العمراني وعدم تبني الحكومة لسياسات إسكان متوازنة، تأخذ في الحسبان الداخلين في قطاع الإسكان، حتى وصلت نسبة العشوائيات في مدينة حلب مثلاً نحو 50 في المئة. هذا إضافةً إلى الفساد المستشري في أجهزة الدولة الذي شجع وغضّ النظر عن بناء المخالفات مقابل الحصول على مبالغ ماليةٍ ورشاوي، فكرست العشوائيات على واقع حالها؛ حيث مدت إليها شبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي، وجُبِيت من سكانها الضرائب.

وإذا كانت مشكلة سورية الأساسية إبان الاستقلال الأول تتمثل في مشكلة الفلاحين الفقراء، فمشكلة سورية عشيَّة الثورة السورية هي عودة مشكلة الفلاحين النسبة إلى الواجهة من جديد، إضافةً إلى استفحال مشكلة أحزمة الفقر في المدن التي توسيَّت حتى دخلت أسوار المجتمعات التي وصفت بالمستقرة في المدن والتي عادةً ما تكون أقلَّ هشاشةً من هذه الأحزمة، لذلك كان استحضار مشاريع التطوير العقاري في هذا التوقيت جزءاً من معركة سلطة الأسد على هذه المناطق التي ثارت عليها بسبب التهميش والإفقار، وكانت مناطق الحراك الثوري التي شهدت زخم الاحتجاجات.

أ- نماذج من مناطق التطوير العقاري المحدثة

رَكِنْنا اهتماماً على دراسة نماذج تمثيليةٍ من مناطق التطوير العقاري المحدثة من دون غيرها من مناطق التطوير العقاري (مع العلم أننا وثقنا تلك المناطق جميعها في بابٍ لاحقٍ من هذا القسم)، كون العمل جارياً عليها، وبعضها أصبح مطروحاً لل الاستثمار من قبل شركات التطوير العقاري، وهي:

أ- الحيدرية



مشروع الحيدرية (المصدر: الموقع الرسمي للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري)

- موقع المشروع: يقع المشروع شمال شرق مدينة حلب على أرضٍ منبسطة ذات ميلٍ خفيف.
- المساحة: 118 هكتاراً.
- عدد السكان: 45 ألف نسمة.
- التبعية الإدارية: مجلس مدينة حلب.
- العقارات: المنطقة مستملكة بشكل كامل للدولة، وجميع العقارات تقع داخل المخطط التنظيمي العام المصدق لعام 2004 وداخل الحدود الإدارية، وتقع خارج مناطق المنع والحرمات وخارج المناطق السياحية.
- الربط الطرقي: يتتوفر الربط الطرقي ومصادر المياه والكهرباء والصرف الصحي، وترتبط مع مركز مدينة حلب بواسطة طريق بعرض 60 م.

- الاستثمارات التقديرية: مجموع الاستثمارات التقديرية الالزمه لتنفيذ برنامج التطوير

العقاري 10.2 مليار ل.س (بأسعار عام 2011).

يصنف حي الحيدرية كمنطقة مخالفاتٍ جماعيةٍ ضمن مدينة حلب، واستملكت منطقة تطوير العقاري بالكامل منذ عام 1982، وتقع عقاراتها داخل المخطط التنظيمي العام المصدق سنة 2004، وترتبط بمركز المدينة بمصادر المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي والربط الطرقي.

وكانت أراضي الحي في الأصل مروجاً ذات ملكية خاصةٍ تُستخدم في الرعي، استملكت الدولة جزءاً منها في السبعينيات بحجة التنمية²⁵، إلا أنه سرعان ما سيطرت على الحي شبكات المتعهدين والسماسرة المرتبطين بأجهزة المخابرات ومتنقذين في مؤسسات الدولة ليقسموها ثم يبيعوها كمحاضر، ما دفع المالك الأصليين لبيع ما تبقى من أراضيهم لتلك الشبكات.

وفي عام 2008 ذكرت جريدة "قاسيون" المحلية أنّ "قطاع هنانو التابع لبلدية حلب قام، بمؤازرة عناصر شرطة قسم البلدية، وعناصر قسم شرطة هنانو، بغارة على عددٍ من البيوت السكنية الواقعه في حي الحيدرية، وكان الهدف من هذه الغارة طرد سكان هذه البيوت منها، وهدمها حتى من دون إخلاء محتوياتها، بناءً على إنذاراتٍ قدّيمة صادرةً منذ عام 1983، من دون أن يكون لدى قطاع هنانو أو عناصر الشرطة أيٍ أمرٍ قانونيٍ بالهدم، إلا أنَّ هذه الحملة توقفت بعد اعتراض سكان المنطقة".²⁶

بعد انتلاع الاحتجاجات في سورية في آذار/ مارس 2011 كانت العشوائيات من أولى المناطق التي شهدت احتجاجات في مدينة حلب، وعلى رأسها حي الحيدرية الذي بدأت المظاهرات فيه منذ آب/

25 - برنامج التعاون التقني السوري الألماني للتنمية العمرانية المستدامة، مناطق السكن العشوائي في حلب، 2009. (آخر زيارة 27 آذار 2021) http://madinatuna.com/downloads/IS-Book_ar.pdf.

26 - صحيفة قاسيون، أهالي حي الحيدرية بين فساد بلدية حلب وعصف ضباط الشرطة، آب/ أغسطس 2008. (آخر زيارة 27 آذار 2021) <https://kassioun.org/syria/item/46630-20313>

أغسطس 2011، و تعرض سكانه إلى أكثر من حملة اعتقالٍ ودهمٍ لمنازلهم قامت بها القوى الأمنية التابعة لسلطة الأسد على خلفية ما جرى فيه من احتجاجات. وفي أواخر تموز/ يوليو وبداية آب/أغسطس 2012 سيطرت فصائل المعارضة المسلحة على حلب الشرقية بما فيها حي الحيدرية الذي وقعت فيه عدة مجازر بعد هذا التاريخ نتيجة استهداف قوات سلطة الأسد للحي بالرصاص بالبراميل المتفجرة، وكان أكبرها مجزرة دوار الحيدرية التي حدثت نتيجة قصف طيران الأسد لتلك المنطقة بالبراميل المتفجرة في شباط/فبراير 2014، وقبلها حدثت مجزرة مروعة في شهر كانون الثاني/يناير 2013، وهو ما أدى إلى نزوح أغلب سكانه منه، وتدمير أجزاءً واسعةً من الحي تدميراً كلياً وجزئياً.



صورة تظهر حجم الدمار في حي الحيدرية (المصدر: صفحة مجلس مدينة حلب على موقع التواصل الاجتماعي فيسبوك)

وفي 28 تشرين الثاني/نوفمبر 2015 دخلت الحيّ قوّاتُ سلطة الأسد والمليشيا الموالية لها، ثمَّ أخلي تماماً بعدهما توصلت سلطة الأسد وفصائل المعارضة المسلحة إلى اتفاق هدنةٍ في 13 كانون الأول/ديسمبر 2016.

ديسمبر 2015، نصّ على وقف إطلاق النار وإخلاء الأحياء المحاصرة في شرق حلب من المدنيين والمسلحين، ومن بينها حي الحيدرية.

بعد سيطرة سلطة الأسد والمليشيات التابعة لها على الحي، سُمح بعودةٍ جزئيةٍ لبعض سكان الحي ضمن شروطٍ أمنيةٍ معقدةٍ جدًا تخلّها الكثير من الابتزاز، وعندما عاد بعض السكان إلى بيوتهم وجدوها مشغولةً بسكانٍ جديٍّ من عناصر المليشيات التابعة لسلطة الأسد، بحسب تحقیقاتٍ ميدانيةٍ إعلاميةٍ عدّة.

وقد عانى العائدون إلى الحي منذ عام 2016 من إهمالٍ مقصودٍ من حيث الخدمات والتعليم، حيث تحدّث تحقيق²⁷ أجرته صحيفة الجماهير (وهي صحفة موالية) عن انقطاع التيار الكهربائي عن الحي منذ عام 2016 حتى آذار / مارس 2020 (تاريخ نشر التحقيق)، هذا على الرغم من أنَّ الحي متوفّر فيه المراكز التحويلية والشبكة المتوسطة، وهو في حاجةٍ إلى تمديد شبكةٍ منخفضةٍ وتغذية المراكز فحسب. وفي ما يتعلّق بواقع التعليم، يفتقد الحي مدرسةٍ للصفِّ التاسع ولمدرسةٍ ثانويةٍ سواء للإناث أو الذكور، الأمر الذي يضطرّ سكان الحي إلى إرسال أولادهم إلى مدارس الأحياء المجاورة أو مدارس مركز المدينة، ومنهم من يمتنع عن إكمال تعليم أبنائه بسبب بعد المدارس، خاصةً للإناث. كذلك عانى العائدون إلى الحي من قلة عدد وسائل النقل؛ حيث يوجد باصان فقط للنقل الداخلي، إضافةً إلى عشر سيارات ميكروباص تعمل من أصل 37 سيارةً مسجلةً على الخط. ويوجد في الحي مخبزٌ وحيدٌ (مخبر نشأت جابري)، وبعاني من قلة مادة المازوت. إضافةً إلى مشكلة خراب شبكة الصرف الصحي وخطورة تسرب مياهها إلى المياه النظيفة والمنازل.

27 - صحيفة الجماهير، توصيل الكهرباء أولى وأهم مطالبهم .. سكان حي الحيدرية يطالبون بترميم المدارس وصيانة الشوارع والصرف الصحي، آذار / مارس 2020. (آخر زيارة 27 آذار 2021).



مياه الصرف الصحي داخل البيوت وفي الشوارع (المصدر صحيفة "الجماهير")

بدأ إخلاء حي الحيدرية منذ كانون الثاني/ يناير عام 2019، وجاءت عمليات الإخلاء بعدما وُجِّهت الإنذارات إلى بعض الأهالي بصورة إخلاء منازلهم في أواخر عام 2018. ومع حلول شهر شباط/ فبراير من العام نفسه، بدأ مجلس مدينة حلب بأعمال الهدم في الحي وترحيل الأنقاض، من دون اللالفات إلى مصير السكان أو تأمين سكنٍ بديلٍ لهم أو تعويضهم. وكون الحي مستملكاً من الدولة، ومعظم أبنيته مخالفات، فإن هدمها ثم إزالة أنقاضها سيحرمهم من حقوقهم لزوال عنصر الحياة والبناء الذي كانوا يشغلونه؛ فالأرض مستملكة^٩، والسكان مهجرون، والبيوت صارت أثراً بعد عين.

وفي تموز/ يوليو 2020 دشن وزير الإدارة المحلية والبيئة، حسين مخلوف، مشروع التطوير العقاري في حي الحيدرية بعد الانتهاء من المرحلة الأولى فيه؛ حيث استكملت عمليات الهدم للمنازل والشقق الواقعة ضمن المخطط التنفيذي للمشروع، واستكملت عمليات إنشاء شبكة الخدمات العامة والبني التحتية (الطرق والمنصافات والصرف الصحي والأرصفة والمياه)، وأصبحت المنطقة جاهزةً

لطرحها للاستثمار بالشراكة مع "البيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري" وبإشراف وزارة الأشغال العامة والإسكان التابعة لسلطة الأسد.



وزير الادارة المحلية والبيئة، حسين مخلوف، يدشن مشروع التطوير العقاري في حي الحيدرية في مدينة حلب
(المصدر: صفحة مجلس مدينة حلب على موقع التواصل الاجتماعي فيسبوك).

وفي 11 تشرين الثاني / نوفمبر 2020 أعلن مجلس مدينة حلب عبر صفحته الرسمية²⁸ على موقع التواصل الاجتماعي "فيسبوك" لقاطني العقارات الواقعة ضمن البقعة B والشوارع المحيطة بها في منطقة الحيدرية، والموضحة بالملقط الخاص بالمنطقة المعلن عنها في الجريدة الرسمية ولوحة إعلانات المجلس، مراجعة مديرية خدمات هنانو لتقديم إضباره (مغلّف كرتون)، تتضمن الوثائق التالية: جميع الأوراق الثبوتية التي تخص العقار، وشهادة هيئة اختيارية من مختار المنطقة، ومقطّع موقع يبيّن مكان القاطن يحدّد من مديرية خدمات هنانو، ومحضر تركيب عدد كهرباء أو مياه يحدّد رقم العقار وتاريخ التركيب إن وجد، وسند تعهد لدى الكاتب بالعدل بأن هذه الأوراق لا

28 - الصفحة الرسمية لمجلس مدينة حلب على موقع التواصل الاجتماعي "فيسبوك". (آخر زيارة 27 آذار <https://www.facebook.com/Alpcity1/>. (2021

يعتَدُ بها ثبوت الملكية، ووثيقة استشهاد رسمية لأحد أفراد العائلة القاطن (الزوج أو أحد أولاده)، ووثيقة مصاب حرب رسمية للمستفيد، ووثيقة انتماء لعناصر الجيش العربي السوري للشخص نفسه أو لأحد أولاده. وذلك ابتداءً من 20 تشرين الثاني/نوفمبر 2020 ولغاية 31 كانون الثاني/يناير ٢٠٢١، وفي حال عدم تقديم الأوراق المطلوبة خلال المدة المحددة في الإعلان لا تقبل أي إضمارة جديدة بعد انتهاء المدة.

Syrian Arab Republic
Ministry Of Local Administration and Environment
Aleppo City



الجمهورية العربية السورية
وزارة الأشغال العامة والبيئة
مدينة حلب

رقم: ١٩٧٤ / معاشر
النوع: ١٧٢ / معاشر

اعلان

يعلن مجلس مدينة حلب لقاطني العقارات الواقعة ضمن البقعة B والشوارع المحيطة بها في منطقة الحيدرية والموضحة بالمحاطط الخاص بالمنطقة المعلن عنها في الجريدة الرسمية ولوحة اعلانات المجلس مراجعة مديرية خدمات هناء لتقديم اضمارة (مغلق كرتون) تتضمن الوثائق التالية:

- كافة الأوراق الشووية التي تخص العقار القاطنين فيه.
- شهادة هيئة اختبارية من مختار المنطقة.
- محاطط موقع بين مكان القاطن يحدد من مديرية خدمات هناء.
- محضر تركيب عداد كهرباء أو مياه يحدد رقم العقار وتاريخ التركيب إن وجد.
- سند تعهد لدى الكاتب بالعدل بأن هذه الأوراق لا يعتد بها ثبوت الملكية.
- وثيقة استشهاد رسمية لأحد أفراد العائلة القاطن (الزوج أو أحد أولاده).
- وثيقة مصاب حرب رسمية للمستفيد.
- وثيقة انتماء لعناصر الجيش العربي السوري للشخص نفسه أو لأحد أولاده.

وذلك ابتداء من ٢٠٢٠/١١/٢٠ ولغاية ٢٠٢١/١/٣١ وفي حال عدم تقديم الأوراق المطلوبة خلال المدة المحددة في الإعلان لا تقبل أي إضمارة جديدة بعد انتهاء المدة.

رئيس مجلس مدينة حلب

الدكتور المهندس معد العدلجي



إعلان مجلس مدينة حلب لقاطني العقارات الواقعة ضمن البقعة (B) والشوارع المحيطة بها في منطقة الحيدرية (المصدر: صفحة مجلس مدينة حلب على موقع التواصل الاجتماعي فيسبوك)

بـ- تل الزرازير



مشروع تل الزرازير (المصدر: الموقع الرسمي للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري)

- موقع المشروع: يقع المشروع في الجهة الجنوبية للمخطط التنظيمي المصدق لعام 2004 لمدينة حلب، ويبعد عن قلعة حلب مسافة 4,5 كم.
- المساحة: 5.98 هكتاراً.
- عدد السكان: 57414 نسمة.
- التبعية الإدارية: مجلس مدينة حلب.
- العقارات: جميع العقارات تقع داخل المخطط التنظيمي العام المصدق لعام 2004 وداخل الحدود الإدارية و67% من المنطقة مستملكة، والباقي أملاك خاصة، وجميع العقارات تقع خارج مناطق المنع والحرمات وخارج المناطق السياحية.

- **الربط الطرق:** يتتوفر فيها الربط الطرق ومصادر المياه والكهرباء والصرف الصحي.
- **الاستثمارات التقديرية:** تبلغ مجموع الاستثمارات التقديرية اللازمة لتنفيذ برنامج التطوير العقاري 9,077 مليار ل.س (بأسعار عام 2011).

في الأصل كان حي "تل الزرازير" أرضاً زراعياً مزروعاً بأشجار الزيتون والفستق الحلبي، ثم بدأ الاستيطان فيه منذ عام 1970، ونما الحي كعشونائية عندما سيطرت عليه شبكة السمسارة والمعتمدين المرتبطين بالأجهزة الأمنية والمتوفدين في الدولة، والذين قسموا تلك الأرضي إلى محاضر، وبدؤوا بإنشاء أبنية طابقية مرتفعة فوقها بشكلٍ غير قانوني لا يراعي معايير السلامة، ولاسيما إذا ما علمنا أن جزءاً من هذه الأبنية أُشيد على أرضٍ في الجزء الجنوبي من الحي كانت مكباً للنفايات الصلبة استخدمه أهالي مدينة حلب لتجميع النفايات الصلبة والتخلص منها، ومن ثم فإن تلك الأبنية أنشئت على نفاياتٍ صلبة غير مضغوطة، وهو ما يهدّد سلامتها. تلك الأبنية بيعت فيما بعد للزاحفين الفقراء من أبناء الريف الحلبي إلى المدينة، ولاسيما أبناء الريف الشمالي والشمالي الغربي. ويعدّ حي "تل الزرازير" من أفق أحياء حلب وأكثرها عشوائية، ويستملّك مجلس مدينة حلب منه ما نسبته 67 في المئة. إضافةً إلى ملكية وزارة الأوقاف لبعض الأرضي وملكية شركاتٍ خاصةً لأراضٍ في القسم الشرقي من الحي.

وعانى سكان الحي من مشكلاتٍ اقتصاديةً عديدة؛ حيث ارتفعت نسبة البطالة والفقر بينهم كثيراً، وهو ما قاد إلى مشكلاتٍ اجتماعية كالتسرب من المدارس والأمية وعمالة الأطفال، ولاسيما الجزء الجنوبي من الحي الذي عانى أيضاً من صراعاتٍ بين الجماعات الاجتماعية فيه، وانتشر تهريب وتعاطي المخدرات فيه.²⁹

وبعد عام 2011 شهد الحي احتجاجاتٍ مناهضةً لسلطة الأسد في سياق الثورة السورية، ثم دخلته فصائل المعارضة المسلحة في شهر تشرين الأول / أكتوبر عام 2012، ومنذ ذلك التاريخ أصبح الحي هدفاً لقوى سلطة الأسد التي قصفته بشتى أنواع الأسلحة، بما فيها تلك المحرمة دولياً، وارتكبت

29 - مناطق السكن العشوائي في حلب، مرجع سابق.

فيه عدة مجازر، كان أعتاها تلك التي وقعت في 20 آذار / مارس 2012، عندما ألقى طيران سلطة الأسد ثلاثة براميل متفجرة على الحي، ما أدى إلى تدمير مبنى من ثلاثة طوابق وتحويله إلى ركام، وقدمier أجزاء من مبنيين آخرين، وسقوط عدد من الضحايا بين قتيل وجريح. ومنذ أيلول / سبتمبر 2015 شارك طيران الاحتلال الروسي بقصف الحي.



أثناء رفع الأنقاض عن الضحايا بعد قصف طيران سلطة الأسد لحي تل الزرايز في 20 آذار / مارس 2013
(المصدر: الجزيرة نت)

في تموز / يوليو 2019 تلقى بعض سكان الحي إنذاراتٍ لإخلاء منازلهم. وفي شهر أيلول / سبتمبر من عام 2019 سُجّلت عمليات هدم منازل مدنين في الحي قام بها مجلس مدينة حلب، ما أجبر عائلاتٍ من الحي على إخلاء منازلها، وإلى الآن لم تؤمن الجهات المختصة لها مساكنَ بديلةً أو تعويضاتٍ مقابل الهدم.

ت- كفر داعل



موقع مشروع كفر داعل (المصدر: الموقع الرسمي للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري)

- موقع المشروع: يقع في الجهة الغربية من مدينة حلب على بعد 15 كم من مركز المدينة وعلى محور (حلب- قلعة سمعان).
- المساحة: 35.0723 هكتاراً.
- عدد السكان: 9800 نسمة.
- عدد الوحدات السكنية المقترحة: 1960 وحدة.
- التبعية الإدارية: محافظة حلب.
- العقارات: ملكية خاصة لشركة السورية الخليجية. وجميع العقارات تقع خارج مناطق المنع والحرمات وخارج المناطق السياحية.
- الربط الطرقي: يتواجد فيها الربط الطرقي ومصادر المياه والكهرباء.

- الاستثمارات التقديرية: تبلغ الاستثمارات التقديرية اللازمة لتنفيذ برنامج التطوير العقاري

9 مليارات ل.س (بأسعار عام 2011).).

تقع "كفر داعل" على الطريق الوा�صل بين مدينة حلب وجبل سمعان، وهي قرية³⁰ كان يزرع سكانها فيها القمح وأشجار الزيتون ويربون الماشية، وملكيتها تعود إلى القرويين فيها وبعض الأشخاص ممن يعيشون في مدينة حلب، وبقيت على حالها إلى أن أدرجت ضمن الحدود الإدارية لمدينة حلب، ما شجّع على قدوم السكان الجدد إليها من خارجها، فأصبحت "كفر داعل" تقسم إلى منطقتين؛ الأولى: البلدة القديمة، والثانية: منطقة توسيع يقطنها سكانٌ جدد. وقبل عام 2011 كانت تنتشر في "كفر داعل" ورشٌ صناعية؛ كورش قص الحجر وتجهيز الأغذية وصناعة الألبان والأجبان وتصنيع مواد البناء³⁰.

ومنذ بداية الاحتجاجات في سورية شهدت "كفر داعل" مظاهراتٍ واحتجاجاتٍ في سياق الثورة السورية، وعلى إثر ذلك تعرضت، منذ أواخر عام 2012، لقصاصٍ مكثفٍ من الطيران الحربي لسلطة الأسد، وازدادت حدة القصف لها بعد التدخل الروسي في أيلول/ سبتمبر 2015، حيث قصفها الطيران الروسي والسوسي مراراً بالصواريخ الفراغية والقنابل العنقودية، وارتكب فيها عدة المجازر، من أكبرها كانت تلك التي وقعت في 11 تشرين الثاني/ نوفمبر 2016؛ حيث خلفت تسعة ضحايا³¹. كذلك خلَف القصف دماراً بالبني التحتية وبنمازل المدنيين، وشهدت هذه المدينة على إثر ذلك موجات نزوح إلى مناطق أكثر أماناً في ريف حلب الغربي والأطراف الشمالية لمدينة إدلب.

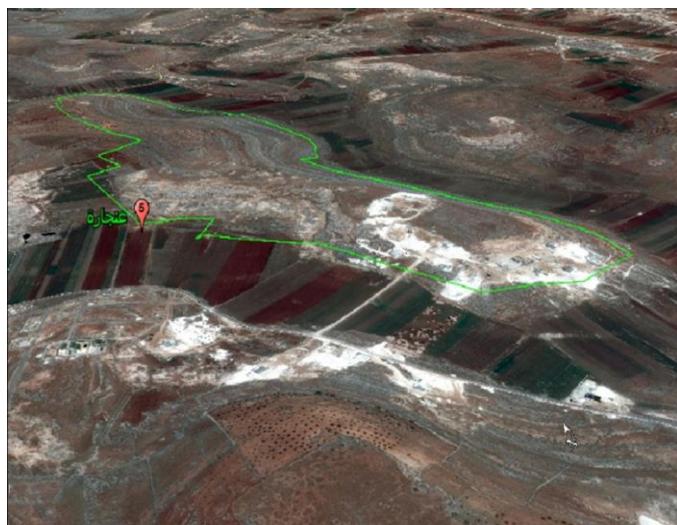
30 - مناطق السكن العشوائي في حلب، مرجع سابق.

31 - وثق منهم عامر شيخ محمد 19 عاماً- محمد شيخ محمد 13 عاماً- حنين شيخ محمد 3 أعوام- حيدر الطويل 46 عاماً- عماد علايا 38 عاماً- منذر علايا 17 عاماً- عمر سليم قداح 30 عاماً.



صورة تظهر الدمار في كفر داعل جراء قصفها بالذخائر الفراغية والعنقودية من الطائرات الروسية في 6 حزيران/ يونيو 2016. (المصدر: وكالة سمارت)

ثـ- عنجرة



مشروع عنجرة (المصدر: الموقع الرسمي للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري)

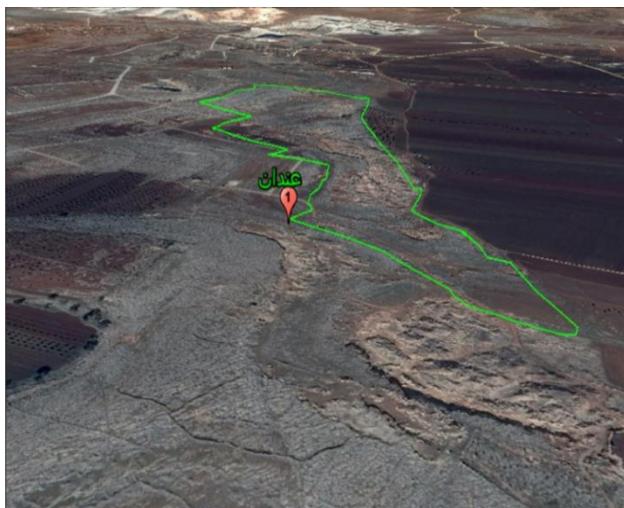
(1)

- موقع المشروع: يقع المشروع جنوب غرب بلدة "عنجرة" التي يبعد عنها نحو 2.5 كم، ويبعد عن مركز مدينة حلب 20 كم.
- المساحة: 79 هكتاراً.
- عدد السكان: 20 ألف نسمة.
- عدد الوحدات السكنية المقترحة: 4029 مسكنًا.
- التبعية الإدارية: مجلس بلدة عنجرة في محافظة حلب.
- العقارات: جميع العقارات تقع خارج مناطق المنع والحرمات وخارج المناطق السياحية ومن أملك الدولة.
- الرابط الطرقي: يتوفّر فيها الرابط الطرقي ومصادر المياه والكهرباء والصرف الصحي.
- الاستثمارات التقديرية: يبلغ مجموع الاستثمارات التقديرية اللازمة لتنفيذ برنامج التطوير العقاري 10.7 مليارات ل.س (بأسعار عام 2011).

شهدت قرية عنجرة منذ انطلاق الثورة السورية احتجاجاتٍ سلميةً مناهضةً لسلطة الأسد، وتشكلت فيها كتيبةٌ مسلحةٌ انضمت إلى لواء التوحيد منذ الإعلان عن تشكيله في تموز/يوليو 2012. بعدها تعرضت البلدة لعمليات قصفٍ بطيران سلطة الأسد، وازدادت حدتها بعد عام 2015 بسبب مشاركة سلاح الجو الروسي في الحرب على الشعب السوري؛ حيث ارتكب فيها عدة المجازر، كان أكبرها تلك التي وقعت في 11 كانون الثاني/يناير 2016، عندما شنَّ الطيران الروسي هجماتٍ على

ثلاث مدارس في القرية أثناء إجراء الامتحانات الفصلية للطلاب فيها؛ ما أدى إلى مقتل عشرين مدنياً، على الأقل، جلهم من الأطفال³².

ج- عندان



موقع مشروع عندان (المصدر: الموقع الرسمي للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري)

- موقع المشروع: يقع المشروع غرب مدينة عندان، ويبعد عنها نحو 2 كم، ويبعد عن مركز مدينة حلب نحو 15 كم.
- المساحة: 26.8 هكتاراً.
- عدد السكان: 8 آلاف نسمة.

32 - فيديو يوثق الدمار الحاصل في المدارس المستهدفة. https://youtu.be/aVEq54Uo_kg?t=32

- عدد الوحدات السكنية المقترحة: 1600 وحدة.
- التبعية الإدارية: مدينة عدنان في محافظة حلب.
- العقارات: جميع العقارات تقع خارج مناطق المنع والحرمات وخارج المناطق السياحية ومن أملك الدولة.
- الرابط الطرقى: يتوفّر فيها الربط الطرقى مع مدينة عدنان وطريق حلب- اعزاز- تركيا ويتوافر فيها مصادر المياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحى.
- الاستثمارات التقديرية: يبلغ مجموع الاستثمارات التقديرية الالزامه لتنفيذ برنامج التطوير العقاري 3.6 مليارات ل.س (بأسعار عام 2011).

مدينة عدنان تبعد عن مدينة حلب مسافة 12 كم في منطقة جبل سمعان وتتبع إلى محافظة حلب، وتقع على الطريق الدولي الرابط بين مدينة حلب ومدينة غازي عنتاب التركية، اقتصرها النظام السوري عام 1981 بحجّة وجود عناصر لـ"الطليعة المقاتلة" فيها، ونفذ فيها عمليات اعتقال وإعدام.

وبعد اندلاع الثورة السورية شارك سكان المدينة فيها منذ انطلاقتها³³، ونتيجةً لذلك تعرضوا للتنكيل وحملات اعتقالاتٍ شنّتها سلطة الأسد عليهم، وما زاد من معاناتهم قرب مدينتهم من منطقتي "نبل" و"الزهاء" التي تشكّلت فيها فيما بعد ميليشيا ذات صبغةٍ طائفيةٍ نكلت بهم قتلاً واعتقالاً و"عَقَشت" ممتلكاتهم.

إلا أنّ المدينة سرعان ما انتقلت إلى خيار المواجهة العسكرية؛ حيث تكونت فيها ثلاث كتائب: "كتيبة شهداء عدنان"، و"كتيبة أحرار عدنان"، و"كتيبة شهداء الجبل"، ونجحت تلك الكتائب في صدّ

33 - شام ريف حلب عدنان مظاهرات الاحرار في جمعة شهداء المهلة العربية 21-10-2011 . (آخر زيارة 27 آذار <https://www.youtube.com/watch?v=Zoe-m5Dhw8g> .(2021

محاولة جيش الأسد اقتحام المدينة في 25 آذار / مارس 2012، كذلك شاركت في معارك السيطرة على قرى الريف الشمالي. وانضمت تلك الكتائب إلى "لواء التوحيد" مع الإعلان عن تشكيله في تموز / يوليو 2012، لتبشركه في أغلب المعارك التي دارت في أحياط حلب القديمة.

وقد أولت سلطة الأسد المدينة اهتماماً كبيراً لأهميتها العسكرية من حيث موقعها الجغرافي كونها تصل بين الريف الغربي والريف الشمالي لمحافظة حلب، إضافةً إلى كونها المنفذ الأهم للسيطرة على فرع المخابرات الجوية، ما استدعى تعرّضها لانتقام سلطة الأسد بالقصف والتدمير والقتل والاعتقال والتهجير؛ حيث وقع فيها العديد من المجازر وقتل المئات من سكانها، ولا يزال العشرات منهم مغيّبين في سجون سلطة الأسد ومجهولي المصير. كذلك تعرضت المدينة لعمليات نهبٍ وحرقٍ من قبل مليشيات سلطة الأسد ومليشيات نبل والزهراء الطائفية المجاورة لها. ما أدى إلى تهجير سكانها قسرياً؛ حيث يقول رئيس المكتب التنفيذي لاتحاد إعلامي حلب وريفها، إسماعيل الرج، لـ"القدس العربي": إن "عدد المهجرين في المدينة بلغ قرابة 23 ألفاً من أصل 25 ألفاً من سكانها، من ضمنهم 10 آلاف طفل، منهم ما نسبته 50% في المئة لا يتوجهون إلى المدارس في أماكن نزوحهم". وأضاف الرج: أن "نسبة دمار الأبنية في مدينة عدنان بشكلٍ كليٍّ 20% في المئة ونسبة دمار الأبنية بشكلٍ جزئيٍّ 50% في المئة، فيما يقطن الآن المدينة 150 نسمة كانوا نازحين إلى مناطق النظام طوال مرحلة الثورة"³⁴. وسيطرت سلطة الأسد ومليشياتها الريفية على المدينة في 17 شباط / فبراير 2020 بعد خروج المتبقين فيها باتجاه ريف حلب الغربي، ويسيطر على المنطقة برقمها فعلياً الآن، بحسب تقاطع

34 - القدس العربي، عدنان مدينة سورية هجر النظام سكانها بالكامل بعد تدمير أبنيتها، كانون الأول / ديسمبر 2020. (آخر زيارة 27 آذار 2021).

<https://www.alquds.co.uk/%D8%B9%D9%86%D8%AF%D8%A7%D9%86%D9%85%D8%AF%D9%8A%D9%86%D8%A9-%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D9%87%D8%AC%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%86%D9%87%D8%A7-%D8%A8%D8%A7/>

مصادِر إعلامية عدَّة، الميليشيا الشيعيَّة، ولاسيَّما ميليشيا "حزب الله السورِي" التي تأخذ من مدينتي نبل والزهراء المجاورتين لمدينة عنдан مرکزاً لها.

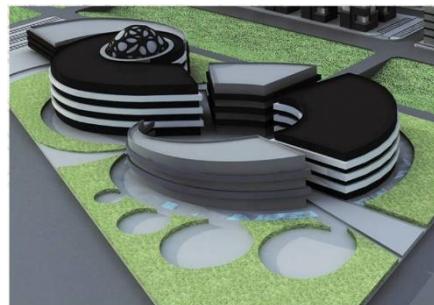




من عرض عسكري للميليشيا الشيعية في بلدي نبل والزهراء في كانون الثاني/ يناير 2020

(المصدر: السورية نت)

حـ وادي الجوز



مشروع وادي الجوز (المصدر: الموقع الرسمي للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري)

- موقع المشروع: يقع المشروع في الجهة الشمالية لمراكز مدينة حماة. على أرض ذات ميولٍ خفيفٍ لا تزيد على 7%， وهي قريبةٌ من مجرى نهر العاصي مما يكسبها أهميةً خاصةً من الناحيتين السياحية والبيئية ونقطة اجتذاب للمستثمرين وإمكانية استخدام البناء الطابقي بارتفاعات عاليةٍ تتناسب مع الميول.



- المساحة: 30 هكتاراً.
- عدد السكان: 12 ألف نسمة.
- عدد الوحدات السكنية المقترحة: 2400 وحدة.
- التبعية الإدارية: مجلس مدينة حماة.
- الصفة العمرانية: حدّدت صفتها العمرانية، بحسب "الميئه العامة للتطوير والاستثمار العقاري"، بأنّها "كانت عبارة عن تجمّع عشوائيٍ من الأبنية السكنية ذات الطابق الواحد تمت إزالتها كونها مخالفة. حالياً هي عبارة عن (ملاعب رياضية + بساتين)".
- العقارات: خاليةٌ من الإشغالات والعوائق وتقع خارج مناطق المنع والحرمات والمناطق السياحية وداخل التنظيم.
- الربط الطرقى: يتوفّر فيها الربط الطرقى ومصادر المياه والكهرباء والهاتف.
- الاستثمارات التقديرية: مجموع الاستثمارات التقديرية الازمة لتنفيذ برنامج التطوير العقاري 20.43 مليار ل. من (بأسعار عام 2011).

بعد مشاع وادي الجوز من أكبر مناطق السكن العشوائي في حماة (أبرزها: المشاع الجنوبي - مشاع حي السبيل - مشاع شرق المشفى الوطني - جرين - حي الصواعق - وادي الجوز - حي النصر - الشيخ مهران)، ويمتد على الطرف الغربي من المدخل الشمالي لمدينة حماة، وتبلغ مساحة أرضه 30 هكتاراً، وكان عدد سكانه يقدر بنحو خمسة وعشرين ألف نسمة، بحسب مكتب التوثيق لمجلس قيادة الثورة في حماة، جلّهم من الفقراء والمُمَشين.

شارك سكان الحي منذ بداية الثورة السورية بالاحتجاجات السلمية، واستقبلوا النازحين القادمين من حمص وبعض المناطق من محافظة حماة على الرغم من ضيق حالهم وفقرهم، وكان الحي منطقة عبوراً للناشطين الثوريين وعناصر الجيش الحر كونه نقطةً ربطاً بين الريف والمدينة. ما أدى

إلى تعرّضه لعقاب سلطة الأسد التي لاحقت ناشطيه ونفذت فيه عمليات دهم واعتقالٍ تعسفيٍّ وقصف، ولاسيما عند اجتياح مدينة حماة في آب/أغسطس 2011. وفي نيسان/أبريل 2013 حاصرت سلطة الأسد الحيّ وسط قصرٍ عنيفٍ بالأسلحة الثقيلة، فنزع المتبقي من سكّانه إلى الأحياء المجاورة، لتسسيطر عليه في أيار/مايو من العام نفسه سيطرةً تامةً؛ فجرفت بيته بعدما "عُفّشت" محتوياته ثم دمرته تدميرًا كاملاً حتى سوتَه بالأرض. وهو ما ينتهك صراحةً مبادئ القانون الدولي لحقوق الإنسان والقانون الدولي الإنساني؛ فقد شددت مبادئ الأمم المتحدة التوجيهية المتعلقة بشأن رد المساكن والممتلكات لللاجئين والمشددين، على عدم هدم البيوت ومصادرة الممتلكات؛ حيث نصَّ الفرع الثالث البند (5) على: "(3-5) تحظر الدول الإخلاء القسري وهدم المنازل وتدمير المناطق الزراعية ومصادرة الأراضي أو الاستيلاء عليها تعسفيًّا كإجراءٍ تأدبيٍّ أو كوسيلةٍ أو أسلوبٍ للحرب".³⁵

وبحسب تقريرٍ لـ"هيومن رايتس ووتش" فإنَّ سلطة الأسد هدمت حيَّ وادي الجوز برمته (بمساحةٍ مبنيةٍ إجماليةٍ تبلغ 10 هكتارات) في الفترة الممتدة بين 30 نيسان/أبريل و15 أيار/مايو 2013، وهذا بحسب صور القمر الصناعيٍّ وشاهدين أجرت معهما "هيومن رايتس ووتش" مقابلات. وبين التقرير أنه "كما في حالة حيِّ مشاع الأربعين، ادعت وسائل الإعلام الموالية للحكومة أنَّ السلطات كانت تزيل مخالفاتٍ عمرانيةً جعلت الحيَّ قبيحَ الهيئة وأعاقت المرور فيه. إلا أنَّ موضوعاتٍ إخباريةً أخرى وصفت العمليات في الحيِّ بأنَّها لاستعادة السلم والأمن، وقتل الإرهابيين والاستيلاء على أسلحة وذخائر".

وخلصت "هيومن رايتس ووتش" إلى أنَّ حالات الهدم واسع النطاق التي وثّقها "تخالف قوانين الحرب، إما لأنَّها لم تخدم أيَّ غرضٍ عسكريٍّ ضروريٍّ، وبدت وكأنَّ المقصود منها هو معاقبة السكان

35 - تجمع المحامين السوريين، لجنة حقوق الإنسان، المبادئ المتعلقة برد المساكن والممتلكات إلى اللاجئين والمشددين (النازحين)، المقرر الخاص (باولو سيجيو بهيرو). (آخر زيارة 27 آذار 2021)

<http://freesyrianlawyers.com/index.php/ar/%D9%88%D8%AB%D9%8A%D9%82%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%85%D9%85-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AA%D8%AD%D8%AF%D8%A9>

المدنيين، أو لأنّها تسبّبت في أضرارٍ غير متناسبةٍ للمدنيين. لقد ارتكب المسؤولون عن هذا التدمير الغاشم للممتلكات المدنية أو عن فرض عقوباتٍ جماعيّة، جرائم حربٍ وينبغي التحقيق معهم ومحاسبتهم".³⁶



صورة ملتقطة لحي وادي الجوز في 30 نيسان / أبريل 2012 (المصدر: هيومن رايتس ووتش)

-36 - هيومن رايتس ووتش، "التسوية بالأرض، عمليات الهدم غير المشروع لأحياء سكنية في سوريا في 2012-2013"، 30 كانون الثاني / يناير 2014. (آخر زيارة 27 آذار 2021).

<https://www.hrw.org/ar/report/2014/01/30/256512>



صورة ملتقطة لحي وادي الجوز في 29 أيار / مايو 2013 (المصدر: هيومن رايتس ووتش)



مشاع وادي الجوز (المصدر: وكالة سانا)

وفي تشرين الأول / أكتوبر 2018 أعلن المستثمر حيان البرازي مدير "شركة البرازي للتطوير والاستثمار العقاري"، في مؤتمر صحافيٍّ، من مقر رئاسة مجلس الوزراء، عن أول مشروعٍ عقاريٍّ

تحت غطاء "قانون التشاركيه" لبناء 2400 وحدة سكنية في مشروع وادي الجوز بحماة. إلا أن تنفيذ المشروع تعطل بسبب عدم حصول الشركة على الموافقات اللازمة للتعاقد، وهو ما أوضحه البيان الذي نشرته "شركة البرازي" في صفحتها الرسمية على موقع التواصل الاجتماعي "فيسبوك" في 27 أيلول/ سبتمبر 2019.



البيان الذي نشرته "شركة البرازي" في صفحتها الرسمية على موقع التواصل الاجتماعي "فيسبوك" في 27 أيلول/ سبتمبر 2019.

خ- مشروع سوق وادي بردى



مشروع سوق وادي بردى

(المصدر: الموقع الرسمي للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري)

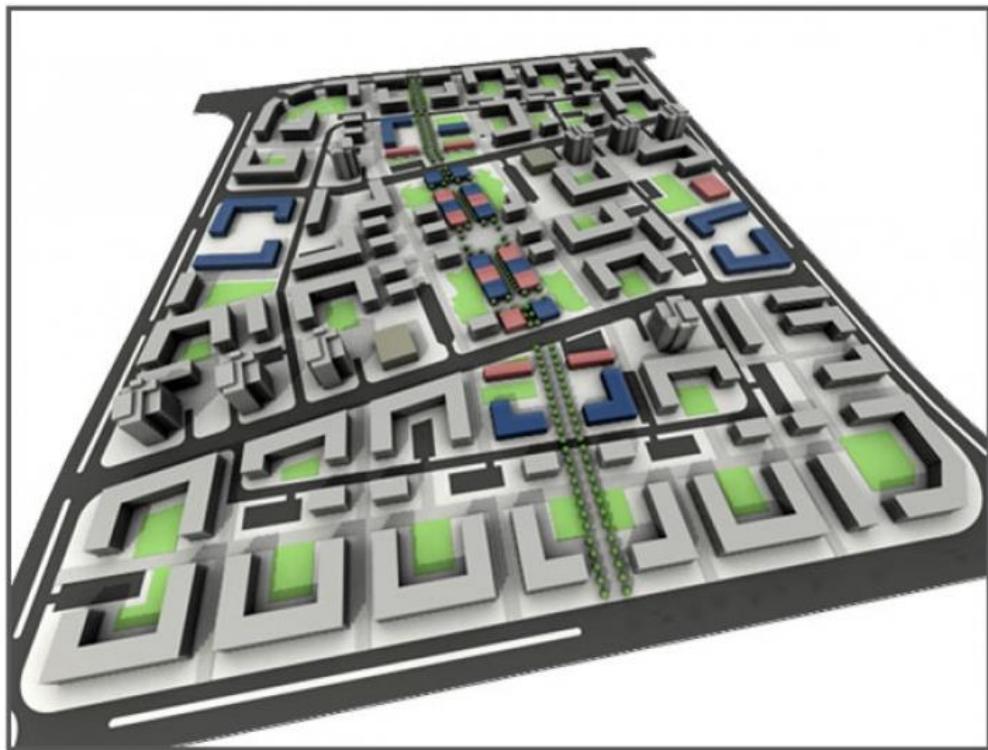
- موقع المشروع: يقع المشروع في بلدة سوق وادي بردى بين جبلين، هما جبل النبي هايبيل من الناحية الجنوبية الغربية، وجبل عين الفرحة من الناحية الشمالية الغربية، تشرف على وادٍ مغطى بالأشجار، يخللها نهر بردى. تبعد عن دمشق العاصمة مسافة 30 كم باتجاه الشمال الغربي، وترتفع عن سطح البحر 1035 م.



- المساحة: 36.8 هكتاراً.
- عدد السكان: 12880 نسمة.
- عدد الوحدات السكنية المقترحة: 2576 وحدة.
- التبعية الإدارية: محافظة ريف دمشق.
- العقارات: خارج مناطق المنع والحرمات والمناطق السياحية وخارج التنظيم ومن أملاك الدولة، خالية من الإشغالات والعوائق والإشغالات العسكرية.
- الربط الطرقي: يتتوفر فيها الربط الطرقي ومصادر المياه والكهرباء والهاتف.
- الاستثمارات التقديرية: يبلغ مجموع الاستثمارات التقديرية اللازمة لتنفيذ برنامج التطوير العقاري 16.3 مليار ل.س (بأسعار عام 2011).

تمتاز منطقة وادي بردى، ولاسيما بلدة سوق وادي بردى، بالموقع الأثري المنتشر فيها، إضافةً إلى طبيعتها الخلابة وأرضاها الخصبة؛ حيث تعدّ من أجمل مناطق غوطة دمشق الغربية، مما جعلها منطقةً سياحيةً بامتياز، وكان معظم سُكّانها يعملون في الزراعة، ولاحقاً عمل بعضهم في قطاع السياحة. شهدت المنطقة احتجاجاتٍ سلميةً ضدّ سلطة الأسد منذ الأسابيع الأولى على انطلاق الثورة السورية، وتعرض سُكّانها على إثر ذلك إلى حملات دهمٍ واعتقالٍ طالت الناشطين فيها. إلا أنّها لم تتأخر في تشكيل الكتائب المسلحة لصدّ هجمات سلطة الأسد وحزب الله اللبناني؛ لتسقط على المنطقة فصائل المعارضة المسلحة في شباط/فبراير 2012، وحدثت بعدها معارك بين تلك الفصائل وقوّات سلطة الأسد والمليشيات، نزح على إثرها الكثير من سُكّانها إلا أنّ الأخيرة فشلت في اقتحامها، ففرضت حصاراً عليها في تشرين الثاني/نوفمبر 2013 طال أيضًا مدينة الزبداني ومضايا. وفي كانون الثاني/يناير 2017 بدأت عملية تهجير أغلب سُكّان وادي بردى، وجاء ذلك بعد عمليات قصفٍ عنيفٍ وحصارٍ طويلٍ متقطع؛ بسبب الضغط على سلطة الأسد بمياه عين الفيجة التي تغذي دمشق، فتارةً كانت تطبق الحصار، وأخرى تفكّه مؤقتًا عند التفاوض على المياه. بعدها دخلت سلطة الأسد ومليشيا حزب الله هذه القرى؛ فانتهكت حرمتها وعفّشت بيوبها ثم فجرت ودمّرت المنازل والمتاحف، وراوحت نسبة الدمار في هذه المنطقة؛ حيث وصلت في بعض القرى إلى نسبة 80 في المئة كما في قرية "عين الفيجة". وبعد أن هجرت سلطة الأسد أغلب سُكّان منطقة وادي بردى، بقي القليل من سُكّانها يعاني من ضنك العيش وسوء الخدمات، وممارسات مليشيات سلطة الأسد ومليشيا حزب الله الإجرامية، وأصبحت معروفةً بتهريب المخدرات من لبنان إلى سوريا. وتزامن كل ذلك مع إصدار قرارات حجزٍ على أملاك المعارضين فيها بحجّة "الإرهاب"، وعمليات تزوير وفساد في مسعى من سلطة الأسد لغصب عقارات المهجّرين قسرًا من تلك المنطقة.

د- مشروع حاوي البغيلية



مشروع حاوي البغيلية (المصدر: الموقع الرسمي للم الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري)

- موقع المشروع: تقع المنطقة المقترحة جنوب غرب القرية القديمة (البغيلية)، وتبعد عنها نحو 500 م، وتبعد عن مركز مدينة دير الزور نحو 6 كم.
- المساحة: 500 هكتار.
- عدد السكان: 120 ألف نسمة.
- عدد الوحدات السكنية: 24 ألف شقة.

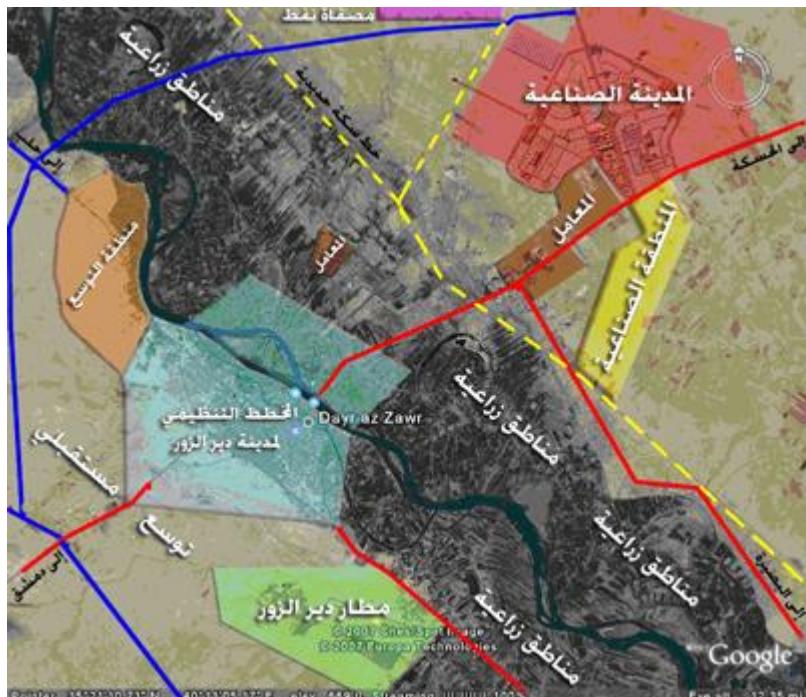
- **التبغية الإدارية:** مجلس مدينة دير الزور.
- **العقارات:** تقع خارج مناطق المنع والحرمات وخارج المناطق السياحية، وهي من أملاك مجلس مدينة دير الزور.
- **الربط الطرقي:** يرتبط المشروع بمدينة دير الزور بطريق معبدٍ، كما يرتبط بطريق حلب- دير الزور و قريب من العقدة الطرقية المؤدي إلى دمشق- حلب و قريب من جسر "الصادقة".
- **مجموع الاستثمارات التقديرية:** بلغ مجموع الاستثمارات التقديرية الازمة لتنفيذ برنامج التطوير العقاري 60 مليار ل.س (بأسعار عام 2011).

في تشرين الثاني/نوفمبر عام 2009 أني فريق عمل "مشروع تحديث الإدارة البلدية" الذي نُفذ بالتعاون بين مجلس مدينة دير الزور والاتحاد الأوروبي (mam)، دراسة منطقة التوسيع في "حاوي البغيلية"، لتدخل ضمن المخطط التنظيمي. وبحسب تصريحات فريق عمل المشروع³⁷ آنذاك فإن هذه الدراسة "تهدف إلى إيجاد منطقة توسيع جديدة، باعتبار أنّ نسبة الملاوة في المخطط التنظيمي لمدينة دير الزور تجاوزت 90 في المئة من المساحة الكلية، لذا بات من الضروري إيجاد مناطق توسيع جديدة، تسهم في تخفيف الضغط والكثافة السكانية على مركز المدينة، وإيجاد مناطق استثمارية مثالية ومنطقة جذب عمرانية تساعد على توفير موارد مالية ومادية جديدة للمجلس، وكذلك رفد المدينة بمناطق حيوية وخدمية وتجارية حديثة لتعويض النقص في المخطط التنظيمي لمدينة دير

37 - موقع دير الزور، "حاوي البغيلية" توسيع الدير المرتقب، الدراسة انتهت، والتنفيذ الفعلي رهن النتائج، تشرين الثاني/نوفمبر 2009.

الزور، وحدات مناطق بيئية توفر فيها جميع المقومات البيئية الحديثة (طاقة بديلة - ممرات مشاة - ممرات دراجات...). كما يسهم هذا التوسيع في خلق فرص عمل نتيجة توفر المشاريع الاستثمارية الجديدة، والحفاظ على الأراضي الزراعية داخل المخطط التنظيمي".

وقد اختيرت تلك المنطقة حينها للدراسة لأهميتها ولكونها الواجهة الغربية للمدينة، كما تعد امتداداً طبيعياً للمدينة وإطلاعها على الأراضي الزراعية ونهر "الفرات"، وتعد منطقة توسيع طبيعية في المدينة.



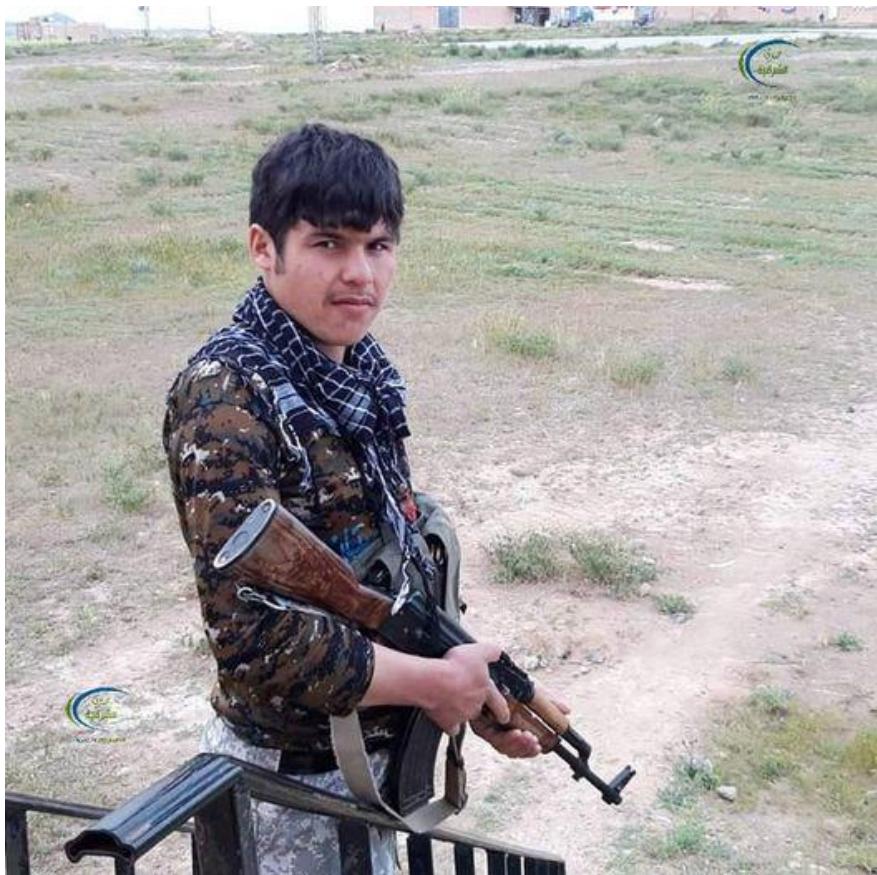
منطقة التوسيع باللون البرتقالي، بحسب دراسة عام 2009

ومنذ عام 2011 شهدت قرية البغيلية (حي القدس) احتجاجات على سلطة الأسد في سياق الثورة السورية³⁸، وانتهى عدُّ من شبابها إلى فصائل المعارضة المسلحة ونفذوا عدَّة عملياتٍ عسكرية ضدّ سلطة الأسد، ولاسيما في حي "الموظفين" في مدينة دير الزور. وعلى الرغم من سيطرة فصائل المعارضة المسلحة على معظم المناطق في محافظة دير الزور، وبعدها انتزاع "داعش" لتلك المناطق منها بعد عام 2014، إلا أنّ "البغيلية" بقيت تحت سيطرة سلطة الأسد حتى كانون الثاني / يناير 2016، عندما سيطر عليها تنظيم "داعش" وارتكب فيها مجزرةً، أسفرت عن مقتل نحو 300 ضحية، إضافةً إلى خطفه نحو 400 مدنيٍّ من سُكَان القرية، بينهم نساء وأطفال. بعدها تعرضت القرية إلى عمليات قصفٍ متكررة نفذها طيران سلطة الأسد وروسيا محدثًا فيها دمارًا واسعًا وخسائر في الأرواح من دون التمييز بين المدنيين وعناصر "التنظيم" الموجودين فيها، ما أدى إلى نزوح معظم سُكَانها بعد أن سمح لهم "التنظيم" بالخروج منها.

وفي أيلول / سبتمبر 2017 استعادت سلطة الأسد وميليشياتها السيطرة على قرية البغيلية، لتصبح القرية تحت رحمة القوى الأمنية لسلطة الأسد والميليشيا الشيعية، ولاسيما ميليشيا "لواء فاطميين" الأفغاني.

38 - مظاهرة مسائية في قرية البغيلية في 21 شباط / فبراير 2012. آخر زيارة 27 آذار 2021.

https://youtu.be/F_ZcUUWSkO0?t=30

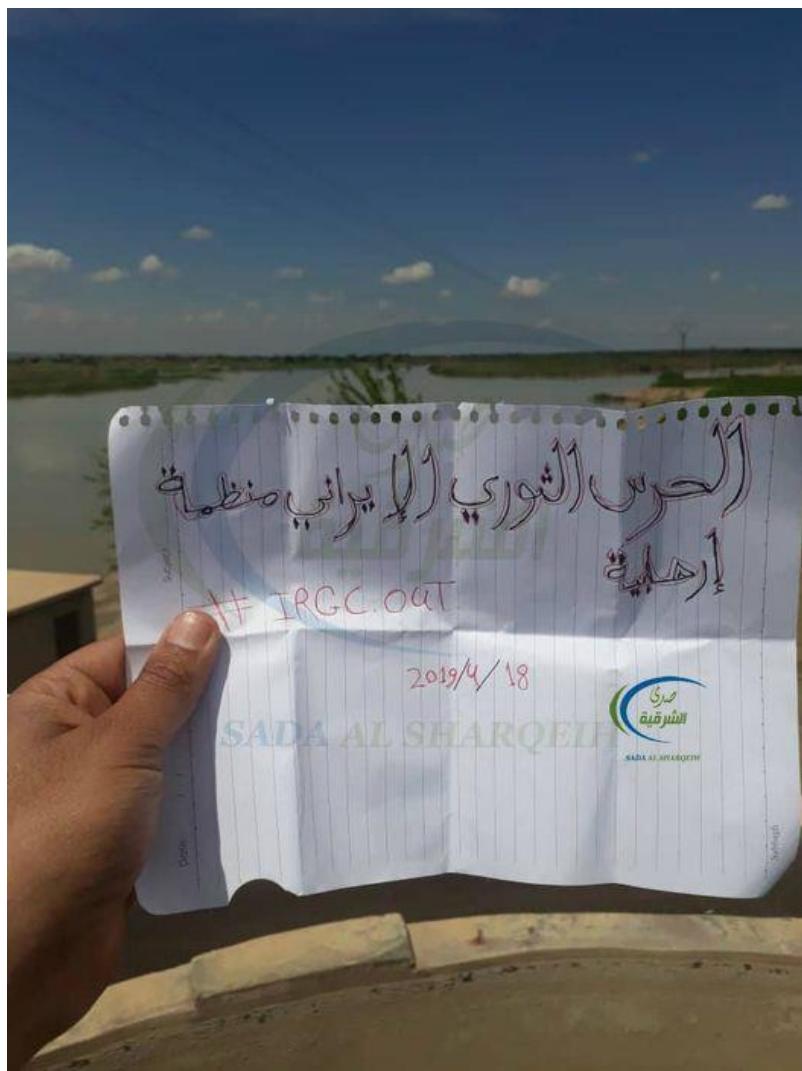


أحد العناصر الأفغانية في ميليشيا "فاطميون" المسؤول عن معبر البغيلية - مدخل ديرالزور (المصدر: صفحة "صدى الشرقية" على موقع التواصل الاجتماعي "فيسبوك").

إضافةً إلى وجود مقرٍ لميليشيا الحرس الثوري الإيراني على تلة البغيلية يشرف على مدخل مدينة دير الزور الغربي، وفيه تحصينٌ متوسّطٌ وعدُّ غير محدَّد من العناصر³⁹.

39 - العلاوي، ياسر، إيران في دير الزور.. التوزع والنفوذ (دراسة)، موقع "أنا برس"، 18 نيسان/أبريل 2020. (آخر زيارة 27 آذار 2021).

<http://www.anapress.net/ar/articles/%D8%AA%D8%AD%D9%82%D9%8A%D9%82%D8%A7%D8%AA/169357258473320/%D8%A5%D9%8A%D8%B1%D8%A7%D9%86-%D9%81%D9%8A%D8%AF%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B2%D9%88%D8%B1..>



لافتة يرفعها أحد الناشطين في حي البغيلية (المصدر: صفحة "صدى الشرقية" على موقع التواصل الاجتماعي "فيسبوك").

%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%88%D8%B2%D8%B9-
%D9%88%D8%A7%D9%84%D9%86%D9%81%D9%88%D8%B0/-



صورة من داخل أحد مقرات الميليشيا الشيعية في حي البغيلية (المصدر: صفحة "صدى الشرقيّة" على موقع التواصل الاجتماعي "فيسبوك").

ولم تسمح سلطة الأسد في البداية لسكان القرية بالعودة إليها بحجّة وجود الألغام فيها، وبعد عودة بعض سكّانها أمعنت في إذلالهم، ولاسيما أولئك الذين لا ينتمون إلى الميليشيات الكثيرة المنتشرة في محافظة دير الزور، كذلك نفذت فيها عمليات اعتقالٍ بحق المدنيين بتهمة الولاء للتنظيم أو التخلّف عن الجنديّة، بحسب ناشطين من المنطقة.



الدمار في البغيلية جراء قصف طيران سلطة الأسد وروسيا (المصدر: دير الزور 24)

بـ- إحصاء وتصنيف مناطق التطوير العقاري في سوريا

قسمت "هيئة التطوير والاستثمار العقاري" مناطق التطوير العقاري إلى أربع فئاتٍ:

- مناطق التطوير العقاري المحدثة، وبلغ عددها في سوريا، بموجب قراراتٍ صادرة عن رئيس مجلس الوزراء، 25 منطقةً (8 في محافظة حلب، و8 في محافظة ريف دمشق، و6 في حمص، ومنطقة واحدة في كلٍ من محافظات حماة ودير الزور والسويداء) بمساحةٍ إجماليةٍ تبلغ 4233 هكتاراً، ويقدر عدد مساكنها نحو 165 ألف مسكنٍ، تستوعب نحو مليون نسمة، وبكلفةٍ إجماليةٍ تصل إلى 630,755 مليار ل.س بأسعار تواريخ قرارات الإحداث.
- مناطق السكن العشوائي قيد الدراسة، وبلغ عددها في سوريا 23 منطقةً (9 في محافظة حلب، و10 في محافظة ريف دمشق، و4 في محافظة حماة).
- مناطق التطوير العقاري قيد الدراسة، وبلغ عددها في سوريا 17 منطقةً (10 في محافظة ريف دمشق، و3 في محافظة حلب، ومنتقتيين في محافظة حمص، ومنطقةً واحدةً في محافظة درعا، ومنطقةً واحدةً في محافظة حماة).
- مناطق التطوير العقاري قيد الإحداث، وبلغ عددها في سوريا أربع مناطق⁴⁰ (3 في محافظة ريف دمشق، ومنطقةً واحدةً في مدينة حلب).

⁴⁰ مصدر المعلومات "البيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري"

● مناطق التطوير العقاري المحدثة

المنطقة	المحافظة أو المدينة	المساحة بالهكتار
ع德拉 السكنية	ريف دمشق	1833
المقروصنة السكنية	ريف دمشق	162
المقروصنة الصناعية	ريف دمشق	55
ع德拉 الحرفية	ريف دمشق	292
ع德拉 التجارية	ريف دمشق	230
646-626 مين	ريف دمشق	79.9
تلل دمشق - ديماس	ريف دمشق	284
سوق وادي بردى	ريف دمشق	36.8
وادي الجوز	حماة	30
حسياء السكنية	حمص	68.3
تلل أميسا - أم العظام	حمص	94.6
أمياسا السكنية	حمص	7.49
أمياسا ستي شمسين	حمص	95.6
أمياسا الطبية	حمص	5.2
زيتي البحرة	حمص	26
الحيدرية	حلب	118

المنطقة	المحافظة أو المدينة	المساحة بالهكتار
تل الزرايز	حلب	98.5
ياقد العدس	حلب	23.3
عندان	حلب	26.8
كفر داعل	حلب	35.1
دارة عزة	حلب	29.2
دارة عزة	حلب	23
عنجرة	حلب	79
حاوي البغيلية	دير الزور	500
الحسبة	السويداء	0.52

• مناطق التطوير العقاري قيد الدراسة

اسم المنطقة	المحافظة أو المدينة	الملكية	المساحة بالهكتار
دير عطية	ريف دمشق	عامة	26.5
معربا	ريف دمشق	عامة	36.6
الدخانية	ريف دمشق	عامة	14.5
دورين	ريف دمشق	عامة	78

اسم المنطقة	المحافظة أو المدينة	الملكية	المساحة بالектار
كناكر	ريف دمشق	خاصة	295
قطنا	ريف دمشق	خاصة	120
شورى	ريف دمشق	خاصة	431
زاكيه	ريف دمشق	خاصة	765
الصوجة	ريف دمشق	خاصة	83.32
أنصارى غربى	مدينة حلب	عامة	61
الأشرفية (بني زيد)	مركز مدينة حلب	عامة	375
مشاريع المنطقة الصناعية	شمال شرق حلب 15 كم	عامة	258
القصير	حمص	عامة	
الحصن- القلعة	حمص	عامة	29
جباب	درعا	عامة	256
حي الزنبقى	حماة	عامة	12

• مناطق السكن العشوائي قيد الدراسة

اسم المنطقة	المدينة	المحافظة	المساحة بالهكتار
الحي الجنوبي	معضمية الشام	ريف دمشق	160
الحي الشرقي	معضمية الشام	ريف دمشق	70
الحي الغربي	معضمية الشام	ريف دمشق	95
الحي الشمالي	معضمية الشام	ريف دمشق	38
الخليج	داريا	ريف دمشق	50
العلالي	داريا	ريف دمشق	18
دف الصخر	جرمانا	ريف دمشق	41
شارع الرئيس	قدسيا	ريف دمشق	15
الماذنية	سبينة	ريف دمشق	50
البحدلية	السيدة زينب	ريف دمشق	98
المشاع الجنوبي	7كم جنوب شرق مدينة حماة	حماة	106.6
المصافي	15كم جنوب شرق مدينة حماة	حماة	30
شرق الظاهرية	15كم شمال شرق مدينة حماة	حماة	36.61
مزارع جبرين	15كم شمال شرق مدينة حماة	حماة	94.3

● مناطق التطوير العقاري قيد الإحداث

المساحة بالهكتار	الملكية	المحافظة أو المدينة	اسم المنطقة
75.57	خاصة	ريف دمشق	جنة دورين
12.7	خاصة	ريف دمشق	الديماس
25.65	خاصة	ريف دمشق	تلفيتا
5.5	عامة	مركز مدينة حلب	(125) الأشرفية

ت- ملاحظات حول مناطق التطوير العقاري

- وجدنا في النماذج التمثيلية لمناطق التطوير العقاري التي درسناها أنها جميعها شهدت احتجاجاتٍ سلميةً في سياق الثورة السورية، وتعرض سكانها للتنكيل والاعتقال، وارتکبت سلطة الأسد وحلفاؤها المجازر بحقهم، وجميع تلك النماذج طالها الدمار الذي خلفته آلة حرب سلطة الأسد على الشعب السوري بنسبٍ متفاوتةٍ.

- جميع النماذج التي درسناها تعرض سكانها لجريمة التهجير القسري⁴¹ التي تعدّ وفق القانون الدولي جريمةً ضد الإنسانية وجريمة حرب؛ فقد صنفت المادة (7/ا/د) من نظام روما

41 - بينما في دراستنا السابقة (جريمة بعنوان: "إعادة الإعمار") أن التهجير القسري مارسته سلطة الأسد بدايةً كسياسةٍ جزئيةٍ/ محلية نتيجة العنف المفرط ضدّ مجتمع العصاة، إلا أنه مع امتداد وتصاعد حرب سلطة الأسد على الشعب السوري رُسمت منهجهُ واضحةً للتهجير القسري، ولاسيما بعد أن بدأت مرحلة استهداف البنى التحتية (مستشفيات، أفران، مدارس، نقاط طبية، أسواق...) بالقصف المنحنج، واستخدام الأسلحة المحرمة دولياً (الأسلحة الكيميائية والفوسفورية والعنقودية وغيرها)؛ حيث بينما نلاحظ خطّة منظمة تبدأ بحصار يختلف من

الأساسي للمحكمة الجنائية الدولية المعتمد في روما في 17 تموز / يوليو 1998، عمليات

الترحيل أو النقل القسري بأئمها جريمة ضد الإنسانية. كما صنفت الفقرة (هـ/ 8) من المادة

(8) من نظام روما، "إصدار أوامر بتشريد السكان المدنيين لأسباب تتعلق بالنزاع، ما لم يكن

ذلك بداعٍ من أمن المدنيين المعنيين أو لأسباب عسكرية ملحّة"، على أنه جريمة حرب.⁴²

بعد سيطرة قوات الأسد على تلك المناطق، كانت عودة سكانها إليها مشروطةً وتعذر على

أغلبهم بسبب خوفهم من بطش سلطة الأسد وميليشياتها، سواءً أكانوا مشاركين

بالاحتجاجات ضدّها بشكلها السلمي والمسلح أم لم يكونوا مشاركين.

القلة العائدة من السكان حرمت من الخدمات؛ فلا كهرباء ولا ماء ولا تعليم ولا مواصلات...،

وضيق علمها أمنياً، وفي بعض الأحيان عادت فوجدت عناصر الميليشيات قد سيطرت على

أموالها، فعادت أدراجها. ولعل ما استعرضناه في نموذجي "الجديرية" و"تل الزراير" في مدينة

حلب يعدّ مثالاً صارخًا على ذلك.

منطقة إلى أخرى من حيث الشدة والإطباقي والمدة الزمنية، ليصل في بعض المناطق حدّ تجويع السكان، يرافق هذا الحصار غالباً مع عمليات عسكرية وقصف يستهدف استهدافاً خاصاً البنية التحتية والمرافق الحيوية، وتصل تلك العمليات ذروتها في الفترة التي تسبق تهجير السكان من المنطقة لخضاعهم وإرغامهم على الرضوخ لاتفاقات مصالحة أقلّ ما يقال عنها إيمانها "باتصات الخضر" لتنقل راضي المصالحات غالباً إلى الشمال السوري (محشر المعارضة المسلحة).

42 - اللجنة الدولية للصليب الأحمر، نظام روما الأساسي للمحكمة الجنائية الدولية المعتمد في روما في 17 تموز / يوليو 1998.

- لاحظنا من خلال دراستنا مشاريع التطوير العقاري أن الجهة المسؤولة اشترطت أن تكون تلك المناطق خارج مناطق المنع والحرمات وخارج المناطق السياحية والمناطق العسكرية، من دون التطرق إلى مصير شاغلي العقارات في تلك المناطق. وهو ما يؤشر منذ البداية على أن تلك المشاريع لم تقم من أجل سكان المناطق بل لغایاتٍ أخرى. كذلك لاحظنا أنه ليس من أولوية هذه المشاريع إعادة إعمار ما هدمته الحرب في تلك المناطق، ولا تطوير ما هو قائم فيها، بل على العكس وسّعت رقعة الدمار، بما في ذلك استهدافها الأجزاء غير المدمرة بالتدمير. فبدلاً من أن تعمل "الدولة" على خطأٍ إسعافيٍ في ظل الحرب لإعادة السكان عبر هدمها المباني التي تهدّد السلامة العامة فحسب، وترميم المباني التي طالها الدمارجزئيًّا، دخلت في مشاريع تطوير عقاريٍ بعيدة المدى، ليست لديها القدرة المادية على تنفيذها لعجز ميزانيتها بعد أن تحولت إلى دولةٍ فاشلةٍ؛ فقد بلغت التكالفة التقديرية لمناطق التطوير العقاري المحدثة فحسب، من دون التطرق إلى مناطق التطوير العقاري التي هي قيد الأحداث، 630.755 مليار ل.س بأسعار عام 2011 (في عام 2011 كان سعر صرف الليرة السورية مقابل الدولار الأميركي يساوي 50 ل.س، في حين تجاوز سعر صرف الدولار مقابل الليرة السورية الآن 3500 ل.س). إضافًةً إلى أنَّ هذه المشاريع لا تتناسب مع واقع السوريين المهجّرين الهائمين على وجوههم في كل أصقاع الأرض. وهو ما يظهر أنَّ الغاية من تلك المشاريع توسيع رقعة الدمار التي هي، بصورةٍ ما، استكمالٌ لتدمير عمران مجتمع العصاة، لتحويل تهجيرهم من مؤقتٍ إلى دائمٍ، ومن ثُمَّ تثبيت تهجيرهم والإمعان في عقابهم جماعيًّا،

خطوةٍ في طريق تأبيد سلطة الأسد وإحداث هندسة ديمografية قسرية تحقق ما أسماه

رأسها "مجتمعاً متجانساً".

(2)

● في بعض النماذج وجدنا سبل إثبات الملكية تعجيزيةً للسكان المهجّرين والمهورين، فمثلاً طلب

مجلس مدينة حلب من قاطني العقارات الواقعة ضمن البقعة B والشوارع المحيطة بها في

منطقة الحيدرية، تقديم إصبارٍ تتضمن الوثائق التالية: جميع الأوراق الثبوتية التي تخصّ

العقار، وشهادة هيئة اختياريّة من مختار المنطقة، ومخطط موقع يبيّن مكان القاطن يحدّد

من مديرية خدمات هنانو، ومحضر تركيب عداد كهرباء أو مياه يحدّد رقم العقار وتاريخ

التركيب إن وجد، وسند تعهّد لدى الكاتب بالعدل بأنّ هذه الأوراق لا يعتدّ بها لثبت الملكية،

وثيقة استشهادٍ رسمية لأحد أفراد العائلة القاطن (الزوج أو أحد أولاده)، ووثيقة مصاب

حرب رسمية للمستفيد، ووثيقة انتماء لعناصر الجيش العربي السوري للشخص نفسه أو

لأحد أولاده. وذلك ابتداءً من 20 تشرين الثاني / نوفمبر 2020 ولغاية 31 كانون الثاني / يناير

2021، وفي حال عدم تقديم الأوراق المطلوبة خلال المدة المحدّدة في الإعلان لا تقبل أي إصبارٍ

جديداً بعد انتهاء المدة. وهو ما يؤشر على نية سلطة الأسد باستبعاد المعارضين من مناطقهم

وتهجيرهم إلى الأبد، ومكافأة مواليها ومن حاربوا إلى جانبها، مع إمكان دمج من يعود من العصاة

وهو نادمٌ خاضعٌ.

● من الواضح في بعض النماذج التي درسناها أنّ هناك مناطقَ تقع ضمن نطاق نفوذ إيران

وميليشياتها، ولها الغلبة فيها كمنطقة "عندان" القرية من منطقتي نبل والزهراء الشيعيَّتين،

وتسيطر عليها الآن ميليشيا حزب الله وميليشيا محلية من أبناء المنطقتين. وكم منطقة وادي بردى في ريف دمشق الغربي التي تحضر فيها ميليشيا حزب الله، وتعدّها منطقةً إستراتيجيةً لها لقربها من الحدود اللبنانية وموقعها الإستراتيجي. وكذلك منطقة "حاوي البغيلية" التي تقع على مدخل مدينة دير الزور الغربية، وفيها نقطة تمركز للحرس الثوري الإيراني على ثلاثة البغيلية.

- جميع مشاريع التطوير العقاري التي درسناها أحدثت من دون موافقة سكان المناطق التي استهدفتها تلك المشاريع أو إشراكم فيها لتقرير مصيرهم ومصير ما ستؤول إليه أملاكهم، ولم تراع القوانيين الدولية وتوصيات وتجمّبات الأمم المتحدة باحترام حقوق الإنسان وتؤخّي عدم انتهاكها وإشراك المجتمع المحلي في تلك المشاريع، والتصرّف والإفصاح عن تلك المشاريع بشفافيةٍ، وتأمين سبل إنصافٍ وتظلمٍ للمتضاربين، سواءً كانت قضائيةً أم غير قضائيةً.
- إلى الآن لم يعوّض سكان المناطق التي طالها الهدم عن عقاراتهم التي هدمت وأزيلت، كذلك لم يحصلوا على سكنٍ بديلٍ يقّيمونه من التشرّد الذي يعيشونه.

3- شركات التطوير العقاري

بالتوازي مع استحضار مشاريع التطوير العقاري، قامت سلطة الأسد بترتيب أداتها في تنفيذه، فحدّدت الشركات بناءً على معايير، يمكننا اشتقاقة من معرفة أصحابها ومجالس إدارتها، ومقارنة النتائج التي نخلص إليها مع المقاربة التي وضعناها في مدخل الدراسة الأولى من السلسلة المتّابقة من الدراسات، حيث قلنا إن سلطة الأسد تحاول إعادة بناء نظامها الاستبدادي على أساس مركبة سياسيةٍ أمنيةٍ، ومركبةٍ اقتصاديةٍ قائمةٍ على شبكة الأقارب والمحاسب.

فبعد تقدم سلطة الأسد وحلفائها على الأطراف الأخرى في الحرب، تقدم الاهتمام بالاقتصاد في سوريا على باقي موضوعاتها، من سياسي وعسكري، لشروع الاعتقاد بارتباط نجاح أو فشل مساعي سلطة الأسد وحلفائها بإعادة بناء النظام الاستبدادي في عملية إعادة الإعمار؛ وإلى حد بعيد نجد سلطة الأسد مشغولةً في محاولة ترتيب اقتصاد الأقارب والمحاسب؛ بحيث تسيطر من خلالهم بشكلٍ مركزيٍّ على الاقتصاد، وتحديداً على عملية إعادة الإعمار التي تراهن هي وحلفاؤها على إجبار العالم على تمويلها؛ فسلطة الأسد لا تطلب غضن نظر العالم على جرائمها المرتكبة بحق الشعب السوري فحسب، ولا سيما فقراء المدن وال فلاحون، بل توسيع طموحها بأن يشاركها ويساعدها هذا العالم على استكمال جريمتها بالتهجير القسري والهندسة الديموغرافية القسرية والتغيير الديموغرافي لتأييد سلطتها.

وفي سياق هذا الترتيب تم بشكلٍ مركزيٍّ تنظيم الشركات التي ستشارك في مشاريع التطوير العقاري، بحيث تكون ذراع السلطة ممَّن اختارتهم من أقربائها ومحاسبيها الذين دعموها في حربها على الشعب السوري بالمشاركة القتالية أو بالدعم المالي. ومن رصد هذه الشركات، ومعرفة ملاكها وإدارتها نستطيع معرفة الكثير، بما في ذلك نتائج صراع مراكز القوى في هذا الوسط، كذلك نستطيع فهم جانبٍ من آلية سلطة الأسد في إدارة عجلة الاقتصاد وإعادة الإعمار، ومعرفة أعمدة اقتصاد الأقارب والمحاسب في قطاع اقتصاديٍّ رئيسٍ، والذين هم الأكثر قدرةً وفاعليةً اليوم في سوريا؛ لأنَّهم يتمتعون بالصلاحيات والتسهيلات والسماحيات (في حين تهب روسيا وإيران الثروات بعقودٍ، وتنتظر ثرواتٍ أخرى لهبها).

ولتحديد المعيار الذي سنقيس عليه مدى انتهاء سلطة الأسد والشركات المتعاقدة معها لحقوق الإنسان ومعايير القانون الدولي للاستثمار، استعرضنا بعض القوانين الدولية ذات الصلة، ثم رصدنا ووثقنا نماذجً من هذه الشركات مستهدفين تاريخ حصولها على صفة مطور عقاري، ومن هم مدوروها وأصحابها، ونتبع انتهاء كااتهم ومشاركتهم في الحرب السورية. وقد خصصنا في هذا القسم باباً لإحصاء الشركات وتصنيفها، وأوردنا فيه أسماء الشركات الحاصلة على الترخيص النهائي والشركات الحاصلة على الموافقة الأولية، وتلك التي أُلغي ترخيصها، عليها تكون قاعدة معطياتٍ تسهل على

الباحثين تتبع عمل هذه الشركات وجرائمها، ولخلص أخيراً إلى ملاحظاتٍ ونتائج يمكن الاستناد إليها والبناء عليها، ونفرد لها الباب الأخير من هذا القسم.

أ- معايير القانون الدولي في ما يتعلّق بالاستثمار

1- احترام مبادئ حقوق الإنسان:

نص المبدأ الثاني من "مبادئ إبرام العقود المنطقية على المسؤولية" على أنه: "ينبغي قبل وضع العقد في صيغته النهائية توضيح المسؤوليات المتعلقة بمنع وتحفييف الأخطار المتصلة بحقوق الإنسان والناجمة عن المشروع وأنشطته والاتفاق عليها". في حين نص المبدأ الثالث على أنه: "ينبغي أن تيسّر القوانين واللوائح التي تنظم تنفيذ المشروع منع وتحفييف وتصحيح أي آثارٍ سلبيةٍ على حقوق الإنسان طوال دورة حياة المشروع. كذلك نص البند (11) من "المبادئ التوجيهية بشأن الأعمال التجارية وحقوق الإنسان على أنه: "ينبغي أن تحترم المؤسسات التجارية حقوق الإنسان، وهذا يعني أن تتجنب انتهاك حقوق الإنسان الخاصة بالآخرين وأن تعالج ما تقع فيه من آثارٍ ضارةٍ بهذه الحقوق".

2- إشراك المجتمع:

نص المبدأ السابع من "مبادئ إبرام العقود المنطقية على المسؤولية" على أنه: "ينبغي أن تكون للمشروع خطأً فعالاً لإشراك المجتمع طوال دورة حياة المشروع، ومنذ مرحلة الأولى". وحدّد النقاط الرئيسة بـ:

- ينبغي أن تكون خطأً لإشراك المجتمع شاملةً، وأن تتضمن خطوطاً واضحةً للمسؤولية والمساءلة، وينبغي أن يبدأ تنفيذها في أقرب وقتٍ ممكنٍ عملياً.
- ينبغي التشاور مع المتأثرين من المجتمعات والأفراد قبل وضع العقد في صيغته النهائية.

- يعتبر الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالمشروع وأثره جزءاً لا يتجزأ من إشراك المجتمع بصورةٍ مفيدةٍ.
- ينبغي أن يكون الطرفان على علمٍ بأنَّ جهود أيٍّ منها في الماضي لإشراك المجتمع المحليَّ في ما يتعلق بالمشروع الاستثماري من أجل وضع ذلك في الاعتبار عند التخطيط.
- ينبغي أن تفي خطط إشراك المجتمع، كحدٍ أدنى، بمتطلبات المعايير المحليَّة والدولية، على سبيل المثال، قد تكون هناك حاجةٌ إلى الحصول على الموافقة المسبقة عن علمٍ أو التشاور مع المجتمعات المحتملة أن تتأثر.

- 3- سبل الإنصاف والتظلم والمحاسبة:

- (3) نصَّ المبدأ السابع من "مبادئ إبرام العقود المنطقية على المسؤولية" على أنه: "ينبغي للأفراد والمجتمعات المتأثرة بأنشطة المشروع، من دون أن تكون طرفاً في العقد، فرصة الوصول إلى آلية تظلم فعالة".
- (4) وحدَّد النقاط الرئيسية بـ:
 - ينبغي أن يكفل العقد إمكانية وصول المتأثرين سلبيًا بالمشروع من الأفراد والمجتمعات إلى آلية تظلم فعالةٍ على المستوى التنفيذي تتيح تقديم التظلمات ومعالجتها في مرحلةٍ مبكرةٍ.
 - ينبغي ألا تخلَّ الآليات التظلم على المستوى التنفيذي أو تقيد إمكانية الوصول إلى الآليات الحكومية لتقديم الشكاوى أو آلياتٍ أخرى لتقديم الشكاوى، بما في ذلك الآليات القضائية، أو الآليات التي يوفرها مقدمو القروض للمشاريع، أو المحاكم الإقليمية، أو جهاتٍ أخرى.

4- الشفافية:

نص المبدأ العاشر من "مبادئ إبرام العقود المنطوية على المسؤولية" على أنه:
"ينبغي الإفصاح عن شروط العقد، وينبغي أن يستند نطاق ومدة عدم التقيد
بشرط الإفصاح إلى مبررات وجيهة".

وبناءً على ما تقدم، وبالقياس عليه مع الملاحظات التي أوردناها آنفًا في قسم مناطق التطوير العقاري، نجد أن العقود التي أبرمتها سلطة الأسد مع شركات التطوير والاستثمار العقاري لم تراع القوانين الدولية من حيث عدم مراعاة حقوق الإنسان، فالممناطق المنوي إقامة مشاريع التطوير العقاري فيها تعرض سكانها للقمع الشديد وصولاً إلى ارتكاب المجازر بحقهم، ثم تجيرهم قسرياً بعد حصارهم وتدمير حواضرهم. إضافةً إلى عدم إشراك المجتمع المحلي في تلك المشاريع في مرحلتي التخطيط والتنفيذ، وعدم الاهتمام بالأثر السلبي الذي ستخلفه تلك المشاريع على مستقبلهم ومصير أملاكهم، واستمرار الشراكة بين سلطة الأسد وهذه الشركات على أساس التعتيم على تلك المشاريع وأهدافها والتسويف وتضارب المعلومات، زيادةً على عدم تأمين سبل وأليات انتصافٍ وتظلمٍ للمتضاررين وآلية محاسبة للمنتكين.

ولم يقف الأمر عند عدم مراعاة تلك الاتفاقيات للقانون الدولي وشرعية حقوق الإنسان، بل تُعد تلك الشركات شريكَةً في تلك العملية/ الجريمة، سواء عبر المشاركة المباشرة في جرائم سلطة الأسد أو من خلال المشاركة القصدية بهذه العملية، مع علم أصحابها بالانتهاكات والجرائم التي ارتكبها الجهة التي يعقدون معها شراكتهم، والتواطؤ معها على تنفيذ تلك العملية/ الجريمة واستكمال العمل عليها (وهو ما سيظهر جلياً أثناء رصدنا وتوثيقنا لنماذج من تلك الشركات). وهو الأمر الذي يستدعي محاكمة تلك الشركات وأصحابها جنائياً، وفقاً للمادة (25) من نظام روما الأساسي للمحكمة الجنائية.

بـ- نماذج من شركات التطوير العقاري التي حصلت على الترخيص النهائي:

ركِّزنا اهتمامنا على نماذج تمثيليةٍ من شركات التطوير العقاري الحاصلة على الترخيص النهائي من دون غيرها من الشركات (مع العلم أَنَّا وَثَقْنَا تُلُكَ الشُّرُكَاتِ جَمِيعَهَا فِي بَابِ لَاحِقٍ مِّنْ هَذَا الْفَصْلِ)، كُوْنُهَا دَخَلَتْ مَجَالَ التَّطْوِيرِ الْعَقَارِيِّ فِي سُورِيَّة رَسْمِيًّا، وَبَعْضُهَا باشَرَ فِي الْأَعْمَالِ، وَهِيَ:

1- شركة قاطرجي للتطوير والاستثمار العقاري



الاسم: شركة قاطرجي للتطوير والاستثمار العقاري

النوع: محدودة المسؤولية

الجنسية: سورية

رقم السجل التجاري: 22604

تاريخ الإنشاء: 8 تشرين الأول / أكتوبر 2017

نسبة الاستثمار الأجنبي: لا يوجد

المحافظة: حلب

الملكية والإدارة: تتبع إلى "مجموعة قاطرجي الدولية" التي تضم العديد من الشركات غيرها، منها: "شركة جذور للزراعة والثروة الحيوانية"، و"شركة قاطرجي للتجارة والنقل"، و"شركة الذهب الأبيض الصناعية"، و"شركة أليب للحلول والدراسات الأمنية"، و"شركة أصل للاستثمار والمقاولات"، و"شركة البوابة الذهبية للسياحة والنقل"، و"شركة ربوع الجزيرة للاستيراد والتصدير"

و"شركة أرفادا البترولية". وتعود ملكية "مجموعة قاطرجي الدولية" إلى الأخوة، حسام وبراء ومحمد، ويشغل منصب رئيس مجلس إدارتها حالياً حسام أحمد قاطرجي وهو من مواليد محافظة الرقة عام 1982، كما يشغل منصب عضو في مجلس الشعب السوري عن قطاع العمال وال فلاحين كمستقلٍ عن محافظة حلب منذ عام 2016.⁴³

الاتهادات: يشرف حسام قاطرجي على ميليشيا مسلحة عُرفت بـ"مجموعة قاطرجي"، تنشط تلك المجموعة في محافظة حلب، وشاركت في الأعمال القتالية إلى جانب سلطة الأسد، كما شاركت في حصار حلب الشرقية وفي المعارك التي دارت فيها، إضافةً إلى تشكيل "قوات القاطرجي" في الرقة ودير الزور بالتنسيق مع الحرس الثوري الإيراني.⁴⁴ كذلك كان "الأخوة قاطرجي" عرباً صفتات تبادل القمح والنفط بين سلطة الأسد و"تنظيم الدولة الإسلامية"، واستمرّوا في دورهم هذا بعد خروج "داعش" وإعلان سيطرة "قوات سوريا الديمقراطية".

43 - مع العدالة، حسام أحمد قاطرجي، (آخر زيارة 27 آذار 2021).
<https://blacklist.pro-justice.org/ar/criminal/%D8%AD%D8%B3%D8%A7%D9%85%D8%A3%D8%AD%D9%85%D8%AF-%D9%82%D8%A7%D8%B7%D8%B1%D8%AC%D9%8A/>

44 - مقاتلون يقفون باستعداد ويؤدون التحية العسكرية لـ"حسام قاطرجي". (آخر زيارة 27 آذار 2021).
<https://youtu.be/S2G2RakVVtE?t=4>



الأخوة قاطرجي: براء وحسام ومحمد



حسام قاطرجي بالبزة العسكرية

وفي أيلول/ سبتمبر 2018 استهدفت العقوبات الأمريكية محمد قاطرجي وشريكه بالعقوبات؛ لأنّ، بحسب بيان وزارة الخارجية الأمريكية، هؤلاء الأشخاص "سهّلوا عبور أسلحة أو شحنات نفطية وقدّموا خدماتٍ ماليةً لنظام بشار الأسد". وقضت تلك العقوبات "بتجميد أيَّ أرصدةٍ في الولايات

المتحدة للمذكورين من أشخاصٍ وكياناتٍ، ومنع المواطنين الأميركيين والشركات الأميركيّة من التعامل معهم".

وفي تشرين الثاني / نوفمبر 2020 أعلنت وزارة الخزانة الأميركيّة عن إدراج ثمانية أفرادٍ وأحد عشر كياناً، بينهم شركاتٌ تعمل في قطاع النفط، على قائمة العقوبات بسبب التعامل مع الحكومة السوريّة، ومن بينهم حسام قاطري وشركته (أرفادا للبترول).

2- شركة قبنض التطوير والاستثمار العقاري



الاسم: قبنض التطوير والاستثمار العقاري

النوع: محدودة المسؤولية

الجنسية: سورية

رقم السجل التجاري: 11036

تاريخ الإنشاء: 5 كانون الأول / ديسمبر 2016

نسبة الاستثمار الأجنبي: لا يوجد

المحافظة: ريف دمشق

المملكيّة والإدارة: يملكها ويديرها محمد بن عبد القادر قبنص، وهو رجل أعمالٍ سوريٍّ من مواليد حلب نيسان / أبريل 1953، ولد في حي "باب النيرب"، وهو أيضًا مؤسس "شركة قبنص للإنتاج والتوزيع الفني" ورئيس مجلس إدارتها، ومدير عام في "شركة الأئم الاستثمارية"، وعضوٌ في مجلس الشعب منذ عام 2016.



الانتهاكات: جند "قبنص" الشبيحة للمشاركة في قمع المظاهرات السلمية في حلب، وأثنُهم باختطاف وتعديب أشخاصٍ من مدينة حلب، كان يختارهم غالباً من أثرياء المدينة، ثم يطالب ذويهم بدفع فدية مقابل إطلاق سراحهم. وفي آذار / مارس 2018 ظهر "قبنص" في مقطعٍ مصوّرٍ وهو يهين الخارجين من الحصار في الغوطة الشرقية في محافظة ريف دمشق؛ حيث ظهر وهو يوزع الماء على الخارجين ويجبّرهم على الهاتف لبشار الأسد مقابل إعطائهم الماء، في مشهد استفزَّ السوريين حينها.⁴⁵

45 - الفيديو الذي يظهر فيه محمد قبنص وهو يهين مهجري الغوطة الشرقية. آخر زيارة 27 آذار (2021).
https://youtu.be/VP-H_sJGylg?t=26

3- شركة داماس للتطوير والاستثمار العقاري

الاسم: داماس للتطوير والاستثمار العقاري

النوع: محدودة المسؤولية

الجنسية: سورية

رقم السجل التجاري: 18152

تاريخ الإنشاء: 25 أيلول / سبتمبر 2017

نسبة الاستثمار الأجنبي: لا يوجد

المحافظة: حمص

الملكيّة والإدارة: يديرها رجل الأعمال السوري صقر أسعد رستم، ويتلك عشرين ألف حصةٍ فيها. و"رستم" من محافظة حمص التي كان قد شغل فيها منصب مدير الاستثمار في "المدينة الصناعية في حسياء"، ورئيس لجنة المشتريات قبل أن يطرد من عمله بقضية فساد عام 2009، لينتقل بعدها إلى العمل في الخدمات الفنية في محافظة حمص. وهو مديرٌ وشريكٌ مؤسسٌ في "شركة أيلول للاستثمار السياحي" في سوريا، يمتلك 50 حصةً فيها بنسبة 50 في المئة. كذلك يشغل "رستم" الآن منصب رئيس مجلس أمناء "مؤسسة الشهيد" والتي بات لها فروعٌ في أغلب المحافظات السورية، وتقوم بتوزيع المعونات على أسر قتلى قوات سلطة الأسد، ويُعتقد أنها تعمل بإشرافٍ ودعمٍ من إيران.



صقر رستم يتواطئ عناصر من الشبيحة

الانتهاكات: عند اندلاع الاحتجاجات السلمية في آذار / مارس 2011 أسّس "رستم" ميليشيا عرفت باسم "اللجان الشعبية" بحجّة الدفاع عن الأحياء العلوية (الزهراء، النزهة، ووادي الذهب، وعكربة)، والتي شكّلها سريعاً من متطوعين، معظمهم من أصحاب السوابق والمطلوبين للعدالة في تلك الأحياء، كذلك أسّس مكتباً لـ"جمعية البستان" التابعة لرامي مخلوف في حي وادي الذهب في حمص.

لكن سرعان ما تحولت تلك اللجان إلى ميليشيا رديفةٍ للجيش والقوى الأمنية تؤازرها في حملات المداهمة والاعتقال والقمع التي تنفذها في أحياء حمص الثائرة. في البداية كانت اللجان الشعبية مكونةً من متطوعين يتلقّون بعض الدعم من قوى الأمن وجمعية البستان مقابل مهماتٍ عسكريةٍ خارج أحياهم، ولكن في عام 2012 نُظمت تلك اللجان وفق اقتراح إيرانيٍّ وانضمت في قوات الدفاع الوطني لتشكل عmadها، والتي أشرفَت إيران على تدريهما وتمويلها وتقديم الدعم اللوجستي لها. لتوسيع بعدها دائرة الانتساب إلى تلك الميليشيا؛ حيث ضمّت عناصر مسرحَةً من الأمن والجيش ومن المطرودين بقضايا فسادٍ ورشاوي، إضافةً إلى موظفين مدنيين انثُدوا من وظائفهم للعمل مع الدفاع الوطني. وبات لتلك الميليشيا مقراتٍ ومستودعاتٍ سلاح خاصةً بها في المدينة الرياضية على طريق (حمص - دمشق)، وحيثما بات يطلق على "رستم" لقب "حاكم حمص المطلق".

وامتهنت هذه الميليشيا السرقة والتعفيش، حيث كانوا يقتلون أحياء حمص، ويسرقون ما فيها من أثاث وأدواتٍ كهربائيةٍ وتمديداً صحبياً، وبيعونها في أسواقٍ محدثةٍ انتشرت في أحياء الزهرة وعكمة والنزة وغيرها من أحياء حمص الموالية أطلق عليها "أسواق السنة".

وبحسب منظمة "مع العدالة" فإن صقر رستم كان يدير عدداً من أماكن الاحتجاز والسجون الخاصة في حي وادي الذهب وفي ريف حمص ضمن القرى العلوية كالقبو ورام العز، حيث دأب على اختطاف المدنيين من الطرقات العامة بحجج معارضتهم للنظام، ومن ثم ابتزاز أهالיהם لدفع الأموال مقابل إطلاق سراحهم.

ونتيجةً للفساد الذي أحدثه القوات التابعة لصقر، وضلوعه في عمليات التفجير التي كانت تحصل في الأحياء الموالية للنظام؛ فقد اندلعت مواجهاتٍ بين قواته وقوى الأمن، وبين قواته وبعض المجموعات التي انشقت عنه عام 2013، فنُقل صقر رستم إلى مدينة دمشق وعيّن في الأمانة العامة لقوات الدفاع الوطني عام 2013.

ويتحمل صقر رستم وميليشياته المسؤولية عن عددٍ من المجازر منها:

- مجرزة رام العز: حيث عُثر في نهاية شباط 2012 بأراضي قرية رام العز على أكثر من 50 جثةً لأشخاصٍ مجحولي الهوية ومن أعمارٍ مختلفةٍ وعلمهها آثار تعذيبٍ وإطلاق نار، وتبيّن أنها جثث مخطوفين قامت إحدى مجموعات صقر باختطافهم وقتلهم على أساسٍ طائفيةٍ.
- مجرزة قرية جوبر: في نهاية شباط 2012، وبعد اقتحام قوات النظام لحيّ بابا عمرو وجورة العراس، وأثناء تمشيط مناطق جوبر والسلطانية، قامت قوات الحرس الجمهوري بالاشتراك مع قوات الدفاع الوطني بتجمّع المدنيين من الرجال والشباب في مدرستين؛ الأولى في قرية جوبر، والثانية في حي السلطانية، ثم أمر قائد المجموعة التابعة لصقر رستم، باسمه أحمد السادس بفتح النار على المدنيين المحتجزين في باحة المدرسة، حيث تمت تصفيّة أكثر من 150 شخصاً، ونقلت الجثث إلى المشفى العسكري.
- مجرزة كرم الزيتون: وقعت هذه المجزرة بعد اقتحام قوات النظام لحي الرفاعي وكرم الزيتون في أواخر شهر آذار / مارس 2012، حيث قام عناصر الدفاع الوطني التابعون لصقر رستم باعتراض سيّارتين مدنيتين وإطلاق النار عليهما وقتل منهما، ثم اقتحموا حي الرفاعي

وقاموا بجمع الأسر المتبقية في أحد المنازل وقتلهم جميعاً وحرق المنزل، ويقدر عدد الضحايا بنحو 40 قتيلاً من المدنيين، بينهم نساء وأطفال.

- مجزرة سهل الحولة: في شهر أيار من عام 2012، حيث قامت مجموعات من الدفاع الوطني، وبتغطية من قوات العميد هواش محمد قائد غرفة العمليات في حمص، باقتحام جنوب قرية تلدو، واستمرت العملية أكثر من ثلاث ساعات ذبح وقتل خلالها 106 مدنيين، بينهم 50 طفلاً وعدداً من النساء.

وفي تشرين الثاني / نوفمبر 2020 فرضت وزارة الخزانة الأمريكية عقوبات على صقر رستم في إطار قانون "قيصر". وفي شباط / فبراير من العام ذاته فرض "الاتحاد الأوروبي" عقوبات على ثمانية رجال أعمال وكيانين يتبعان لنظام الأسد، من بينها "رستم".

4- شركة رومادا للتطوير والاستثمار العقاري

الاسم: رومادا للتطوير والاستثمار العقاري

النوع: محدودة المسؤولية

الجنسية: سورية

رقم السجل التجاري: 13272

تاريخ الإنشاء: 16 أيلول / سبتمبر 2010

نسبة الاستثمار الأجنبي: لا يوجد

المحافظة: حمص

الملكية والإدارة: يديرها عصام خير الله أنبوبا، وهو شريك مؤسس في شركة رومادا، ويمتلك 55% فيها بنسبة 55 في المئة، وهو رجل أعمال سوري من مدينة حمص يملك مجموعة من الشركات والاستثمارات يديرها مع أولاده روني ومارك وداني. وهو من مؤسسي "شركة شام القابضة"، كذلك شغل منصب رئيس مجلس الأعمال السوري الإماراتي، وله حصة

في "شركة كليكو" لصناعة الأجر الحراري، وشركة "عصام أنبوبا وشركاه" لتحضير طلاء الصفائح المعدنية وطباعتها وصناعة العبوات المعدنية، وشركة "أنبوبا للكيمياط"، ومصنع ألواح الجيسون، و"الشركة المتحدة للإسمنت".

وعمل "أنبوبا" كنائبٍ لرئيس مجلس إدارة "بنك سورية والخليج" وشريكٍ رئيسيٍّ به، وعضوٍ مؤسسٍ وشريك في "بنك بيبلوس"، وشريك رئيس في "بنك فرانسبنك"، ومساهم في "بنك سورية والمهجر"، وعضوٍ مؤسسٍ ومساهم في "بنك سورية الإسلامي"، وعضوٍ مؤسسٍ وشريك في "الشركة السورية الكويتية للتأمين"، ومساهم في "الشركة المتحدة للتأمين"، ومؤسسٍ ومساهم في "شركة المجموعة العالمية للصرافة"، وشريك في سلسلة متاجر "كارفور" العالمية في سورية، وفي فندق "سان جورج" في وادي النصارى. كما شغل منصب أمين سرّ غرفة تجارة حمص ورئيس المجلس الاستشاري لمدينة حمص.

يضاف إلى ذلك العديد من الشركات الأخرى التي يديرها عصام أنبوبا مع أولاده راني ومارك ودانى، وعلى رأسها أكبر شركة إقليمية لصناعة الزيوت "شركة بروتينا"، كما استثمر في البنوك الإسلامية التي يملكها مع رامي مخلوف الذي دأب على استخدام "أنبوبا" كواجهة له، ولاسيما في الدول الأوروبية وفي الولايات المتحدة الأمريكية نتيجة لخبرته في الأسواق الغربية.



عصام أنبوبا مع أولاده (المصدر: موقع مع العدالة)

الانتهاكات: ساعد "أنبوبا" سلطة الأسد على التحايل على العقوبات، وتمكين قوّاته من الاستمرار في الانتهاكات الواسعة بحق الشعب السوري، فقد تم إدراج عصام أنبوبا وشريكه على قائمة العقوبات الأوروبيّة عام 2011، ولتفادي تلك العقوبات أعلن أنبوبا انسحابه من السوق التجاريّة السوريّة، واتّجه نحو الإمارات العربيّة المتّحدة. ويقيم أنبوبا في لبنان، ويملك فيها شركتين هما: "المتحدة للتصنيع الزراعي" و"سيلوسيرف"، ويشاركه فيما نجلاه راني ومارك، إضافًة إلى رجل الأعمال السوري نادر القلي المرتبط برامي مخلوف.⁴⁶.

5- شركة العاليات للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية

الاسم: العاليات للتطوير والاستثمار العقاري

النوع: محدودة المسؤولية

الجنسية: سوريّة

رقم السجل التجاري: 13276

تاريخ الإنشاء: 23 أيلول / سبتمبر 2010

نسبة الاستثمار الأجنبي: لا يوجد

المحافظة: حمص

الملكيّة والإدارة: تديرها ديانا طريف الأخرس، وهي سيدة أعمالٍ سوريّة، وابنة رجل الأعمال السوري طريف الأخرس عمّ أسماء الأخرس زوجة الرئيس السوري بشار الأسد. وتمتلك فهما 33 حصةً، نسبتها

46 - مع العدالة، عصام خير الله أنبوبا. (آخر زيارة 27 آذار 2021) <https://businessmen.pro-justice.org/ar/issam-anbouba-ar/>

%33، كذلك شغلت "الأخرس" سابقاً منصب عضو مجلس إدارة في "بنك الأردن سوريا". وهي مدبرةً وشريكه مؤسسة في "شركة العاليات"، تمتلك خمسة آلاف حصة في الشركة، بنسبة 50%， إضافةً إلى كونها صاحبة مشروع لتخزين وجرش الحبوب والمحاصيل الزراعية وتسويقها في محافظة حمص. وهي أيضاً نائبة مجلس إدارة "شركة ترانس بيتون" وشريكه مؤسسة فيها، وشريكه مؤسسة في "شركة تاج للاستثمارات الصناعية"، وشريكه مؤسسة في "شركة مصانع الشرق الأوسط للسكر"، وشريكه مؤسسة في "شركة الأسواق التجارية".

6- شركة طحان غلوبال

الاسم: شركة طحان غلوبال

النوع: محدودة المسؤولية

الجنسية: سورية- كويتية

رقم السجل التجاري: 11637

تاريخ الإنشاء: 7 آذار / مارس 2018

نسبة الاستثمار الأجنبي: 20 في المئة

المحافظة: حلب وريف دمشق

الملكية والإدارة: يترأس مجلس إدارتها رجل الأعمال أحمد طحان وهو شريك مؤسس فيها، وتعود ملكية الشركة إلى ثلاثة مستثمرين، هم رجل الأعمال السوري المقيم في الكويت أحمد الطحان، وشركة "مزايا" الكويتية، وإيمان زيدو. وفي آذار / مارس 2019 أبرم "مجلس مدينة حلب" و"شركة طحان جلوبال للتطوير والاستثمار العقاري" عقد استثمار موقع مبني الخدمات الفنية في مدينة حلب، بما يتضمن ترميم وتأهيل وتنفيذ واستثمار الموقع كفندق تراثيٍّ من مستوى أربع نجوم مع متطلباته.

7- شركة البرازي للتطوير العقاري



الاسم: شركة البرازي للتطوير العقاري

النوع: محدودة المسؤولية

الجنسية: سورية

رقم السجل التجاري: 9937

تاريخ الإنشاء: 4 آذار / مارس 2018

نسبة الاستثمار الأجنبي: في نيسان / أبريل 2019 وقّعت مذكرة تفاهم في دولة الإمارات بين شركة الشارقة الإماراتية وشركة البرازي للتطوير العقاري السورية. وقد وقع عن الشركة السورية الدكتور حيان البرازي رئيس مجلس الإدارة في حين وقع عن الشركة الإماراتية مديرها العام المهندس محمد السليم.

واعتبرت الشركتان أنَّ هذا الاتفاق هو نقلة نوعية في آلية العمل في كلا البلدين⁴⁷.

47 - توقيع مذكرة تفاهم في دولة الإمارات بين شركة الشارقة الإماراتية وشركة البرازي للتطوير العقاري السورية، المصدر الصفحة الرسمية لشركة "البرازي للتطوير العقاري". (آخر زيارة 27 آذار 2021).

<https://www.facebook.com/2167310960262025/videos/331124390873269/?t=0>

المحافظة: المقر الرئيس في محافظة حماة، وللشركة فرع في محافظة حمص.

الملكية والإدارة: رئيس مجلس إدارة الشركة الدكتور حيان البرازي ومدير الشركة مسعد البرازي، ومدير فرع حمص أنس زيني.

8- شركة أميسا للتطوير والاستثمار العقاري



الاسم: أميسا للتطوير والاستثمار العقاري

النوع: محدودة المسؤولية

الجنسية: سورية

رقم السجل التجاري: 13231

تاريخ الإنشاء: 1 حزيران / يونيو 2010

نسبة الاستثمار الأجنبي: لا يوجد

المحافظة: حمص

الملكية والإدارة: يديرها علي محمد تيسير سمححة، وهو شريك مؤسس فيها، ويمتلك 25 حصةً في الشركة بنسبة 25 في المئة. وبحسب قرار التأسيس للشركة فإن المؤسسين هما بشار محمد تيسير سمححة وله نسبة 75%， وعلى محمد تيسير سمححة بنسبة 25%

9- التوخي للتطوير والاستثمار العقاري



الاسم: التوخي للتطوير والاستثمار العقاري

النوع: محدودة المسؤولية

الجنسية: سورية

رقم السجل التجاري: 16453

تاريخ الإنشاء: 12 تشرين الأول / أكتوبر 2010

نسبة الاستثمار الأجنبي: لا يوجد

المحافظة: دمشق

الملكية والإدارة: يديرها عماد الدين التوخي، وهو مدير عام وشريك مؤسس في "شركة التوخي للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية"، ويملّك 980 حصةً في الشركة بنسبة 98 في المئة.

10- نبني للتطوير والاستثمار العقاري

الاسم: نبني للتطوير والاستثمار العقاري

النوع: محدودة المسؤولية

الجنسية: سورية

رقم السجل التجاري: 18006

تاريخ الإنشاء: 4 نيسان / أبريل 2017

نسبة الاستثمار الأجنبي: لا يوجد

المحافظة: دمشق

الملكيّة والإدارة: مدير الشركة الدكتورة ريم عبد الغني وتقيم في الإمارات العربية المتحدة، وهي رئيسة "مركز تريم للعمارة والتراث".

ت- إحصاء وتصنيف شركات التطوير العقاري

بحسب "المؤسسة العامة للتطوير والاستثمار العقاري" فإن مجلس إدارتها عقد منذ تشكيله 60 جلسةً حتى أواخر عام 2018، وبلغ عدد الطلبات المقدمة إلى "المؤسسة" من الشركات 327 طلباً. كما بلغ عدد جهات القطاع العام التي حصلت على صفة مطور عقاري ست جهات هي: المؤسسة العامة للإسكان، ومؤسسة الإسكان العسكري، ومؤسسة تنفيذ الإنشاءات العسكرية، والشركة العامة للطرق والجسور، والشركة العامة للبناء والتعمير، والشركة العامة للمشاريع المائية. وبلغ عدد شركات التطوير العقاري المرخصة ترخيصاً نهائياً 56 شركةً، بلغت نسبة الاستثمار الأجنبي فيها 4.7 في المئة، وبلغ عدد شركات التطوير العقاري الحاصلة على موافقة ترخيص أولية 39/شركة، بلغت نسبة الاستثمار الأجنبي فيها 11.4 في المئة. بينما ألغى مجلس الإدارة ترخيص 15/شركة.⁴⁸.

• شركات التطوير العقاري التي حصلت على الترخيص النهائي

المحافظة	الصفة	اسم الشركة	الرقم
ريف دمشق	محدودة المسؤولية	بنا للإدارة والتطوير	1
حمص	محدودة المسؤولية	كيان للتطوير والاستثمار العقاري	2
دمشق	محدودة المسؤولية	كارتل سورية للتطوير والاستثمار العقاري	3

48 - مصدر المعلومات "المؤسسة العامة للتطوير والاستثمار العقاري".

الرقم	اسم الشركة	الصفة	المحافظة
4	بالميرا- سوديك للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	ريف دمشق
5	العاليات للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	حمص
6	أميسا للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	حمص
7	التوخي للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق
8	ثقة للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	حلب
9	رومادا للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	حمص
10	تطوير لإنماء المشاريع للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق
11	الرؤيا المستقبلية للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	ريف دمشق
12	السورية الخليجية للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	حلب
13	الاستثمار لما وراء البحار للتطوير والاستثمار العقاري		ريف دمشق
14	نواي للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	حلب
15	الغبرة للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق

الرقم	اسم الشركة	الصفة	المحافظة
16	مؤسسة عمار		اللاذقية
17	المهندسون السوريون للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق
18	أيوب للتطوير والاستثمار العقاري	الشخص الواحد محدودة المسؤولية	السويداء
19	الروابي للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق
20	بناء المدن الخضراء للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق
21	الهرم للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق
22	مدینتي للتطوير والاستثمار العقاري	الشخص الواحد محدودة المسؤولية	دمشق
23	سنا للتطوير والاستثمار العقاري	الشخص الواحد محدودة المسؤولية	السويداء
24	قرطبة للإعمار للتطوير والاستثمار العقاري	الشخص الواحد	حلب
25	فرع لشركة القدرة العقارية		دمشق
26	شركة البركة عمد للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق

الرقم	اسم الشركة	الصفة	المحافظة
27	شركة قبنض للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	ريف دمشق
28	شركة أبراج الشام للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق
29	إنشاء للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	حلب
30	شركة فيلا ماك للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق
31	شركة مدينة سي للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق
32	شركة السخن للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	ريف دمشق
33	شركة الاتحاد للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق
34	بني للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق
35	شركة الثراء للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	ريف دمشق
36	شركة الحسام للتطوير والاستثمار العقاري	الشخص الواحد	دمشق

الرقم	اسم الشركة	الصفة	المحافظة
37	شركة إبداعات للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق
38	شركة المدينة	مساهمة مغفلة خاصة	ريف دمشق
39	شركة قاطرجي للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	حلب
40	شركة داماس للتطوير والاستثمار العقاري	محدودة المسؤولية	دمشق
41	شركة بنيان للتطوير العمراني	محدودة المسؤولية	ريف دمشق
42	شركة البرازي	محدودة المسؤولية	حماة
43	شركة القوافي	محدودة المسؤولية	حمص
44	شركة آرام	الشخص الواحد محدودة المسؤولية	حماة
45	شركة القلعة	محدودة المسؤولية	حلب
46	شركة آسيا	محدودة المسؤولية	ريف دمشق
47	شركة طحان غلوبال	محدودة المسؤولية	ريف دمشق
48	شركة أعلى	الشخص الواحد محدودة المسؤولية	ريف دمشق

الرقم	اسم الشركة	الصفة	المحافظة
49	شركة توتول	الشخص الواحد محدودة المسؤولية	حلب
50	المؤسسة العامة للإسكان	قطاع عام	
51	مؤسسة الإسكان العسكرية	قطاع عام	
52	مؤسسة تنفيذ إنشاءات العسكرية	قطاع عام	
53	الشركة العامة للطرق والجسور	قطاع عام	
54	الشركة العامة للبناء والتعهير	قطاع عام	
55	الشركة العامة للمشاريع المائية	قطاع عام	

• شركات التطوير العقاري الأجنبية الحاصلة على الترخيص النهائي

الرقم	اسم الشركة	الجنسية	نسبة الاستثمار الأجنبي	المحافظة
1	شركة بناء المدن الخضراء	أمريكية	49 في المئة	دمشق
2	فرع لشركة القدرة العقارية	إماراتية	100 في المئة	دمشق
3	شركة كارتل	إماراتية	10 في المئة	دمشق

المحافظة	نسبة الاستثمار الأجنبي	الجنسية	اسم الشركة	الرقم
حلب	20 في المئة	سورية- كويتية	شركة طحان جلوبال	4
حلب	24.5 في المئة	سورية- سعودية	الشركة السورية الخليجية	5

(5)

• شركات التطوير العقاري التي حصلت على موافقة ترخيص أولية

المحافظة	استثمار أجنبي	الصفة	اسم الشركة	الرقم
حلب	49 في المئة		الحكمة	1
دمشق	49 في المئة		شركة A&A المتحدة	2
دمشق	100 في المئة		الجمعيات الاستثمارية	3
دمشق			أبراج الشرق	4
ريف دمشق		مؤسسة فردية	المكتب العالمي	5
دمشق			الدار الدولية	6

الرقم	اسم الشركة	الصرفة	استثمار أجنبى	المحافظة
7	بنيان			ريف دمشق
8	الطحان			حلب
9	طموح		16.7 في المئة	دمشق
10	دار مسك	توفيق أوضاع	22.5 في المئة	دمشق
11	الفارس			دمشق
12	سيف الشام			دمشق
13	فارول سوريا		49 في المئة	دمشق
14	الإماراتية السورية		49 في المئة	دمشق
15	درة الريف			دمشق
16	أساس	شركة مساهمة		حلب
17	السورية المصرية (تامس)		25 في المئة	دمشق
18	القلمون			دمشق
19	الاعتماد			حلب
20	باقي			حلب
21	شركة العبرجي	محدودة المسؤلية		حلب

المحافظة	استثمار أجنبي	الصرفة	اسم الشركة	الرقم
دمشق		(توفيق أوضاع) محدودة المسؤولية	شركة مزن	22
السويداء		محدودة المسؤولية	شركة التميز العمراني	23
حلب		محدودة المسؤولية	شركة مؤسسة فؤاد دبي	24
دمشق		محدودة المسؤولية	شركة البوابة العالمية	25
دمشق		محدودة المسؤولية	شركة ديار الشام	26
دمشق		محدودة المسؤولية	شركة أبراج دمشق	27
دمشق		محدودة ال المسؤولية	شركة باهي	28
حماة			شركة فرزات	29
دمشق		محدودة المسؤولية	شركة الصطيف ودلال	30

الرقم	اسم الشركة	الصرفة	استثمار أجنبى	المحافظة
31	شركة سياج	محدودة المسؤولية		دمشق
32	شركة المنصور	محدودة المسؤولية		دمشق
33	شركة وقت العمل	محدودة المسؤولية		اللاذقية
34	شركة أفاميا	محدودة المسؤولية		ريف دمشق
35	شركة بيريه	محدودة المسؤولية		حلب
36	شركة أمير الشهبا	محدودة المسؤولية		دمشق
37	شركة كاتولونيا	للشخص الواحد محدودة المسؤولية		حلب
38	شركة مدن	محدودة المسؤولية		دمشق
39	سراة	توفيق أوضاع		دمشق

• شركات التطوير العقاري الملاوي ترخيصها

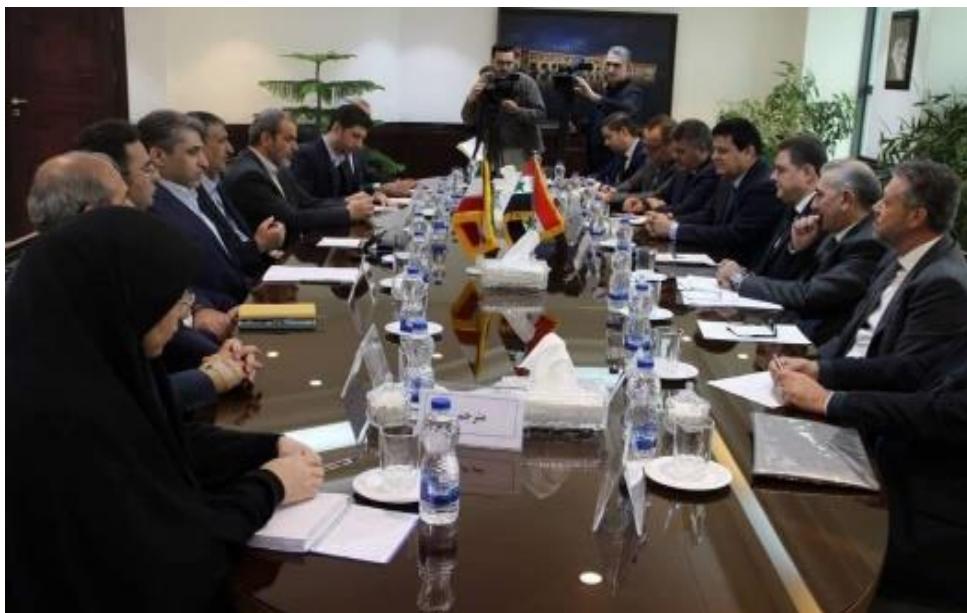
الرقم	اسم الشركة	المحافظة	ملاحظات
1	شركة الأوائل	دمشق	حل وتصفية بطلب منها
2	شركة موفق قداح	دمشق	حل وتصفية بطلب منها
3	إيبلا للتطوير والاستثمار العقاري	دمشق	
4	درة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	دير الزور	
5	اليمان للتطوير والاستثمار العقاري	حمص	
6	المعين للتطوير والاستثمار العقاري	دمشق	
7	الأرض الخضراء للتطوير والاستثمار العقاري	حمص	
8	البيوتات للتطوير والاستثمار العقاري	اللاذقية	
9	نور للتطوير والاستثمار العقاري	دمشق	
10	جراح وشامي وأشقر للتطوير والاستثمار العقاري	دمشق	
11	الشركة السورية أ- ت	حلب	
12	شركة المستقبل الجديد	دمشق	

الرقم	اسم الشركة	المحافظة	ملاحظات
13	شركة الأولى للتطوير والاستثمار العقاري	دمشق	
14	شركة مجموعة الخياط للتطوير والاستثمار العقاري	دمشق	
15	شركة بيرويا للتطوير والاستثمار العقاري	حلب	

ثـ- ملاحظات حول شركات التطوير العقاري

- لاحظنا أنّ نسبة الاستثمار الأجنبي متواضعةٌ في الشركات الحاصلة على الترخيص النهائي والتي بلغ عددها 56 شركةً تقدر نسبة الاستثمار الأجنبي فيها بـ 4.7 في المئة، تنحصر في خمس شركاتٍ هي "شركة بناة المدن الخضراء" (أميركية)، و"شركة كارتل" (إماراتية) و"شركة طحان جلوبال" (سورية/ كويتية)، و"الشركة السورية الخليجية" (سورية/ سعودية)، و"فرع لشركة القدرة العقارية" (إماراتية). وشركة واحدة من بين هذه الشركات رأسمالها أجنبي مئة في المئة وهي "فرع شركة القدرة العقارية الإماراتية"، أما الأربع شركات الأخرى فهي لمستثمرين سوريين، يشارك فيها الاستثمار الأجنبي بنسبٍ متفاوتةٍ تراوح بين 10 في المئة و49 في المئة. ويعود هذا إلى عدم اعتبار المستثمرين الأجانب سورية بلدًا آمنًا للاستثمار، أو لأنّ العقوبات الأمريكية والأوروبية المفروضة على سلطة الأسد، ولاسيما تلك التي استهدفت مسار عملية إعادة الإعمار، أوقفت عجلة الاستثمار الأجنبي في مشاريع التطوير العقاري في سوريا.

- في حين لم تدرج "الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري" أي شركة إيرانية في قوائم شركات التطوير العقاري، مع العلم أنه في تشرين الثاني/ نوفمبر 2019، اتفق الجانبان السوري والإيراني على تحقيق شراكات في مجال الإسكان والأشغال العامة من أجل تنفيذ مشاريع إعادة الإعمار. وترأس الاجتماعات عن الجانب السوري وزير الأشغال العامة والإسكان سهيل عبد اللطيف، وعن الجانب الإيراني وزير الطرق وبناء المدن محمد إسلامي.



اجتماع ترأسه عن الجانب السوري وزير الأشغال العامة والإسكان، سهيل عبد اللطيف، وعن الجانب الإيراني وزير الطرق وبناء المدن، محمد إسلامي، في تشرين الثاني/ نوفمبر 2019 (المصدر: موقع إعمار سوريا) وفي الشهر نفسه قال السفير السوري في طهران، عدنان محمود، إنه بإمكان الشركات الإيرانية أن تستثمر في معظم مناطق سوريا، كون الظروف ملائمة للبدء بتنفيذ مشاريع البنية التحتية، وما تحتاجه تلك المناطق. وجاء ذلك خلال ملتقى حول الفرص التجارية في سوريا، عُقد ضمن مقر منظمة تنمية التجارة في طهران.

وفي كانون الأول/ ديسمبر 2019 تشكّلت لجنة مشتركةٌ سوريةٌ إيرانيةٌ مختصّةٌ بإعادة الإعمار في سورية، وأُعلن عنها أثناء اجتماعٍ في طهران بين وزير الطاقة الإيراني مع وزير الموارد المائية في سورية. وتمَّ الاتفاق بين الوزير الإيراني رضا أردكانيان، والوزير السوري حسين عربوس على انخراط الشركات الإيرانية في المشاريع المتعلقة بإعادة إعمار سورية في فترة ما بعد الحرب.

وفي شباط/ فبراير 2020، أتّمت غرفة التجارة السورية الإيرانية المشتركة تجهيز المركز الإيراني في المنطقة الحرة في دمشق على أن يبدأ عمله بعد ثلاثة أشهرٍ مع إمكان إنشاء مركزٍ آخر في اللاذقية. كما أعلنت عن البدء بالتجهيز لمناطقتين حرتين مشتركتين بين سورية وإيران في حسياء بحمص واللاذقية.

وفي 18 تشرين الأول/ أكتوبر 2020، أُعلن رئيس غرفة التجارة المشتركة بين إيران وسورية، كيوان كاشفي، عن تدشين المبني الرئيسي للمركز التجاري الإيراني في دمشق، مؤكّداً أنَّ ذلك شكّل خطوةً لتحقيق مليار دولارٍ من الصادرات إلى هذا البلد. وأوضّح " Kashfi" أنَّ مبني المركز التجاري الإيراني في العاصمة السورية، أُنثى من 12 طابقاً بمساحة أربعة آلاف متراً مربعاً، ويضمّ أقساماً لإقامة المعارض وتقديم خدمات التسويق والشحن والنقل والاستشارات القانونية والمصرفية والتأمين؛ داعياً الشركات التجارية الإيرانية إلى اغتنام الفرصة المميزة المتاحة والانضمام إليه. كما نوه إلى إمكانية التعاون بين هذا المركز وغرف التجارة والصناعة والزراعة في سائر المدن والمحافظات السورية مثل حلب وحمص واللاذقية ودمشق. وبحسب هذا المسؤول، فإنَّ 24 شركةً إيرانيةً تنشط حالياً في مركز التجارة الإيراني في دمشق.⁴⁹

- شركات التطوير العقاري التي استهدفتناها في دراستنا هذه، ودرستها كنماذج تمثيلية؛ منها ما حصل على صفة مطوري عقاري قبل عام 2011، ومنها ما حصل على هذه الصفة بعد هذا

49 - وكالة الجمهورية الإسلامية للأنباء (ارنا)، رئيس غرفة التجارة الإيرانية – السورية: إطلاق المركز التجاري الإيراني لتحقيق مليار دولار عبر الصادرات إلى سوريا، 18 تشرين الأول/ أكتوبر 2020. (آخر زيارة 27 آذار 2021).

<https://ar.irna.ir/news/84079634>

التاريخ. والملحوظ أن جميعها تنتهي إلى شبكة الأقارب والمحاسب التابعة لسلطة الأسد والتي تعد حجر الزاوية في مشروع إعادة الإعمار المرتبط عضويًا بإعادة بناء النظام. وبعد عام 2011 توسيع تلك الشبكة لتضمًّا أمراء حرب شاركوا في حرب سلطة الأسد على الشعب السوري بشكلٍ مباشرٍ، عبر دعمهم وتشكيلاً لهم ميليشياتٍ عسكريَّةً متهمةً بارتكابها جرائم حرب وجرائم ضد الإنسانية، ومنهم الأخوة قاطرجي أصحاب شركة "قاطرجي للتطوير والاستثمار العقاري"، وصقر رستم صاحب "شركة داماس للتطوير والاستثمار العقاري" والذي شغل أيضًا قائد ميليشيا الدفاع الوطني في حمص التي ارتكبت عدة مجازر، وشاركت في جريمتي الحصار والتهجير القسري، ومحمد قبنص صاحب "شركة قبنص للتطوير والاستثمار العقاري" وعضو مجلس الشعب، والذي مول قوات الشبيحة لقمع مظاهرات حلب، لتصبح الجريمة بذلك مدخلاً لتوسيع فئة المحاسب.

- لاحظنا من تتبعنا لشركات التطوير العقاري في سوريا أن مجلس إدارة "الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري" قد ألغى ترخيص 15 شركةً حاصلةً على صفة مطور عقاري، وصرح عن سبب إلغاء ترخيص شركتين فقط من بينها، في حين لم يصرح عن السبب الذي دفعه لإلغاء تراخيص الثلاث عشرة شركةً الأخريات.
- بعض مالكي شركات التطوير العقاري الحاصلة على الترخيص النهائي من النماذج التي درسناها، استهدفتهم العقوبات الأميركيَّة والأوروبيَّة، كالأخوة قاطرجي (براء وحسام ومحمد)، وصقر رستم.
- لاحظنا أنَّ العقود التي أبرمتها سلطة الأسد مع شركات التطوير والاستثمار العقاري لم تراعي القوانين الدوليَّة من حيث عدم مراعاة حقوق الإنسان فلمناطق المنوي إقامة مشاريع التطوير العقاري فيها تعرض سُكَانَها للقمع الشديد وصولاً إلى ارتكاب المجازر بحقِّهم، ثم تهجيرهم قسرياً بعد حصارهم وتدمير حواضرهم. إضافةً إلى عدم إشراك المجتمع المحلي في تلك المشاريع في مرحلتي التخطيط والتنفيذ، وعدم الاهتمام بالأثر السلبي الذي ستخلفه تلك المشاريع على مستقبلهم ومصير أملاكهم، واستمرار الشراكة بين سلطة الأسد وهذه الشركات على أساس التعنيف على تلك المشاريع وأهدافها والتسويف وتضارب المعلومات، زيادةً على عدم تأمين سبل وأليَّات انتصافٍ وتظلمٍ للمتضاربين وأليَّة محاسبةِ المُنتهَكين.

3. ثالثاً: خاتمة

بيّنت دراسة المستويات الثلاثة للتطوير العقاري (الإطار القانوني للتطوير العقاري، والمناطق المستهدفة بالتطوير، وشركات التطوير والاستثمار العقاري) اللاءعدالة الراسخة فيه منذ انطلاقه قبل الثورة، وعدم مراعاة الحقوق الأساسية للسكان بما فيها حق الملكية، وحقهم في المشاركة في القرار والرقابة على المشاريع العامة التي تؤثر على حياتهم، ومن ثمّوضحت هذه الدراسة الجريمة الجماعية المضافة إلى ما اعتبرته سلطة الأسد انتصاراً لها على السوريين، فاستحضرت "التطوير العقاري" المسلط أساساً على الأكثر فقرًا من السوريين، وهم لذلك الأكثر مشاركةً في الثورة، لمعاقبهم وإعادة تطوريهم. فأفرغت سلطة الأسد مناطق من سكانها عبر التهجير القسري، وأصدرت مرسوم وقوانين جديدةً لقانونة عملية نهب ملكيات "مجتمع العصابة"، بحيث تسعي على عملية الغصب تلك طابعًا قانونيًّا يمكّنها من نهب ما تستطيع نهبه كسلطة أمرٍ واقعٍ تغري فيه الدول والخلفاء وشبكة الأقارب والمحاسيب ل تستكملي مشروعها بإعادة بناء النظام الاستبدادي بحلته الجديدة، مع محاولة تحسين صورته قدر الإمكان أمام المجتمع الدولي عبر تغليف عملية الهندسة الديموغرافية القسرية هذه بحلٍّ قانونيٍّ، تظنّ أنها قد تحجبها من المحاسبة. لذا ركزنا في هذه الدراسة على تسليط الضوء على عيّناتٍ تمثيليةٍ من هذه القوانين تمكّننا من فهم البيئة التشريعية التي تنمو فيها مشاريع التطوير العقاري؛ بحيث توضح كيف أنّ "الاستملاك" الجاري هو انتهاكٌ لفقدانه شرطيه ليكون قانونيًّا (تحقيق المنفعة العامة والتعويض العادل)، وسلطنا الضوء على مصطلحاتٍ تهدف إلى سلب الملكية كـ"الاقتطاع المجاني"، وربطنا بين المدد والمهل القانونية التي أقرّها القوانين لثبتت الملكية، وواقع الشعب السوري المهجّر والمدمر بنيانه الذي أصبح جزءً منه أثراً بعد عين، وبيننا كيف أنّ هذه الآلية القانونية تشابكت في ما بينها لتحاصر المالك وتعقد إجراءات وشروط إثبات ملكيّتهم وتجرّبهم على مسار إيجاري، أفلّه بيع عقارتهم، أو تركها خوفاً من الاعتقال أو القتل تحت التعذيب إذا ما طالبوا بها وراجعوا مؤسسات "الدولة" بهذا الهدف، وكيف أنّ هذه الآلية القانونية لم تغفل حتى أنقضى البيوت المدمرة، فاستولت عليها لتمجي أيّ أثرٍ يمكن أن يدلّ على ساكنها.

وبتبعنا مناطق التطوير العقاري المحدثة، ودراسة نماذج تمثيليةٍ عنها، رصدنا حجم الدمار الذي تعرضت له هذه المناطق، والجرائم التي تعرض لها ساكنوها من اعتقالٍ وتعذيبٍ وقصصٍ بشّيّة أنواع الذخائر، بما فيها تلك المحرّمة دوليًّا، وما خلفته من مجازرٍ ودمارٍ وتهجيرٍ قسريٍّ، تبيّن لنا بعد هذا كلّه أنَّ هذه السلطة غير مؤهّلةً أصلًا لتكون المسؤولة والموكِل إلَيْه تحقيق المفعة العامة للشعب السوري، ومن ثمَّ لا يحقُّ لها استملاك العقارات والأراضي، وهي فاقدةُ لهذه الأهلية وهذه الشرعية.

انتقلنا بعدها لنلاحق المستوى الثالث من هذا المشروع (شركات التطوير والاستثمار العقاري في سوريا)، فوجدنا أنَّ تلك الشركات لا تراعي مبادئ حقوق الإنسان ومشاركة المجتمع المحلي في تقرير مصيره ومصير أملاكه، ولا تلتزم بالشفافية والإفصاح عن المشروع؛ ابتداءً من مرحلة إبرام العقود، مرورًا بالتطيير، وصولًا إلى التنفيذ، وهي بذلك تنتهك القانون الدولي ووصيات وتوجهات الأمم المتحدة بهذا الخصوص. ولاحظنا أنَّ أصحاب هذه الشركات التي أخذناها كنماذجٍ تمثيليةٍ ينتمون إلى شبكة الأقارب والمحاسب التي اضطربت سلطة الأسد إلى توسيعها من جهة المحاسب كمكافأةٍ لهم على مشاركتهم في الحرب السورية ومساعدتها في عقاب السوريين المتمرّدين وقتلهم وتهجيرهم.

لنستنتج من هذه العملية أنَّ سلطة الأسد تعمل على إعادة بناء نظامٍ استبداديٍّ يكون أكثر استبداداً ونهبًا من نظامها المنهار معتمدةً لذلك بناءً مركزيةً سياسيةً أمنيةً استبداديةً، ومركزيةً اقتصاديةً تقپض عليها عبر شبكة الأقارب والمحاسب التي وسعتها بعد احتجاجات 2011. فبعدما استعادت سيطرتها العسكرية، بمساعدة الروس والإيرانيين، على جزءٍ واسعٍ من الأراضي السورية التي كانت خارج سيطرتها، باتت تربط عملية إعادة الإعمار بإعادة بناء نظامها الجديد، وتعدّ تحقق الثاني شرطًا لتحقق الأول؛ لذا نجدها مشغولةً في محاولة ترتيب شبكة الأقارب والمحاسب؛ بحيث تسيطر من خلالهم بشكلٍ مركزيٍّ على الاقتصاد، وتحديديًّا على عملية إعادة الإعمار.

لذلك فإنَّ حلًّا سورىًّا قائماً على القانون واحترام حقوق الإنسان والقانون الدولي الإنساني، والمسارعة في بناء نظام حكمٍ ديمقراطيٍّ، ومحاكمة مجرمي الحرب، وقطع الطريق على عملية إعادة الإعمار بما هي عملية إنتاج نظامٍ استبداديٍّ، هو ما يفترض بالأمم المتحدة، والعالم الحرّ، الإصرار عليه لضمان طيّ صفحة هذه الجريمة. ولكن في كل الأحوال، يجب ضمان خلق آليات مشاركة السوريين في حكم أنفسهم، وبناء النظام الديمقراطي، وإعادة إعمار بلدتهم، عبر مشاركتهم

في التخطيط، وإنتاج القوانين الملائمة والعادلة لذلك، ومراقبة التنفيذ ومراجعة العملية برمّتها بعد انتهاءها وإنتاج خلاصاتٍ تصبح خبراتٍ ومعاييرً لمشاريعٍ لاحقةٍ مشابهةٍ. وهذا يحتاج إلى آليةٍ، منها مجالسٍ محليةٍ منتخبةٍ وصاحبة دورٍ في اتخاذ القرارات والرقابة، وضمان حرية الإعلام في مراقبة إعادة الإعمار بما يعزز الشفافية والصدقية، وإشراك المجتمع المدني (نقابات، اتحادات، جمعيات مصلحية، ... إلخ)، وكل ذلك وغيره يبيّن كيف أنَّ الديمقراطية ليست شعاراً سياسياً، إنما هي إجراءاتٍ عمليةٍ وآليةٍ تمكّن الناس من تقرير مصيرهم.

وبهذا المعنى تكون إعادة الإعمار هي إنتاج نظامٍ ديمقراطيٍ بأوسع مشاركةٍ من السوريين بحيث تنقلهم العملية برمّتها من كونهم رعيةً، من دون مشاركةٍ، بل من دون حمايةٍ، إلى حالة المواطنة بحيث يصبحون مصدر الشرعية والتفضيض والرقابة والإشراف على توزيع الثروة، وضمان حقِّ المواطنين السوريين كافَّةً بالتنافس المتساوي عبر مناقصاتٍ علنيةٍ وشفافةٍ، وقضاءٍ حُرٍّ ونزيهٍ، ونقاباتٍ لأصحاب الأعمال، وتفعيل نقابات العمال والحرفيين... فيصبح بذلك الصراع الراهن ليس على منع انتصار الاستبداد في سوريا في الوقت الراهن فحسب، بل على منع إعادة إنتاج استبدادٍ مستدامٍ فيها. إضافةً إلىربط عملية إعادة الإعمار، بخطواتٍ عمليةٍ تبدأ بإطلاق سراح معتقلي الرأي كافَّةً من سجون سلطة الأسد، وإيقافٍ فوريٍ لعمليات استهداف المدنيين على جميع الأصعدة، وإعادة المهجَّرين قسرياً من دون قيدٍ أو شرطٍ، ومن ثمة الشروع في عملية سياسيةٍ تفضي إلى استلام ممثلين منتخبين ديمقراطياً الحكم في سوريا، في الوقت نفسه الذي تجري فيه عملية قانونيةٍ تضمن وصول جميع الضحايا إلى سبل إنصاصٍ فعالةٍ، وعدم المساس بحقوق وملكيات المواطنين السوريين ومن في حكمهم بحجَّة إعادة الإعمار، وضمان عدم مشاركة المتهمين أو المشتبه بارتكابهم أو مشاركتهم في جرائم ضد الإنسانية وجرائم حربٍ في العملية السياسية وإعادة الإعمار، وعدم استخدام أموال إعادة الإعمار لارتكاب جرائم جديدةٍ، أو مكافأة المجرمين.

4. رابعاً: ملحقات

1- الملحق رقم (1): قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم (15) لعام 2008. المصدر الموقع الرسمي لـ"مجلس الشعب".

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور،

وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ 25-6-1429 هجري الموافق في 29-6-2008
ميلادي

يصدر ما يلي:

الباب الأول

الفصل الأول

تعریف

المادة 1

يقصد بالتعابير والكلمات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني الواردة إلى جانب كل منها:
القانون: قانون التطوير والاستثمار العقاري

الوزارة: وزارة الإسكان والتمهير

الوزير: وزير الإسكان والتمهير

الم الهيئة: الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري

المجلس: مجلس إدارة الهيئة

رئيس المجلس: رئيس مجلس إدارة الهيئة

المدير العام: مدير عام الهيئة

اللجنة الفنية: لجنة مختصة ترتبط بالمجلس لتقديم الرأي الفني له
منطقة التطوير العقاري: هي العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون سواء كانت
مبنيّة أو غير مبنيّة.

الجهة الإدارية: المؤسسة العامة للإسكان أو الوحدة الإدارية.

برنامج التطوير العقاري: البرنامج التخطيطي والمخطط التوجيهي لاستخدامات الأراضي في منطقة
التطوير العقاري.

المشروع: كل مشروع تطوير عقاري يتم ترخيصه وفقاً لأحكام هذا القانون.
المطور العقاري: الشخص الطبيعي أو الاعتباري السوري ومن في حكمه أو العربي أو الأجنبي الذي
تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في هذا القانون وتعليماته التنفيذية.

المادة 2

تحدد في الجمهورية العربية السورية هيئة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية الاعتبارية
والاستقلال المالي والإداري وتسمى الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري وترتبط بوزير الإسكان
والتعهير ويكون مقرها دمشق ويجوز إحداث فروع لها في المحافظات.

الفصل الثاني

الأهداف

المادة 3

تهدف الهيئة إلى تنظيم أعمال التطوير العقاري وتشجيع الاستثمار في هذا المجال لزيادة مساهمته
في عملية البناء والإعمار وتفعيل دور القطاع الخاص الوظيفي في هذا الإطار وجذب الاستثمارات
العربية والأجنبية للمشاركة في التطوير العقاري بما يحقق المساهمة في:

أ- إمداد قطاع الإسكان والتعهير بما يلزم من الأراضي المعدة للبناء والأبنية والخدمات والمرافق
الالزمة لها.

ب- إقامة مدن وضواح سكنية متكاملة مجتمعات عمرانية جديدة.

ج- معالجة مناطق السكن العشوائي.

د- تأمين الاحتياجات الإسكانية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة.

الفصل الثالث

إدارة الهيئة

المادة 4

يتولى إدارة الهيئة:

· مجلس إدارة

· مدير عام

المادة 5

- أ- يتتألف المجلس من:
- الوزير رئيساً
 - المدير العام نائباً للرئيس
 - المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان عضواً
 - المدير العام للمصالح العقارية عضواً
 - معاون المدير العام عضواً
 - مدير التخطيط العمراني في وزارة الإدارة المحلية والبيئة عضواً
 - ممثل عن وزارة المالية بمرتبة مدير على الأقل عضواً
 - ممثل عن وزارة الاقتصاد بمرتبة مدير على الأقل عضواً
 - ممثل عن وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي بمرتبة مدير على الأقل عضواً
 - ممثل عن وزارة السياحة بمرتبة مدير على الأقل عضواً
 - ممثل عن هيئة تخطيط الدولة بمرتبة مدير على الأقل عضواً
 - ممثل عن هيئة الاستثمار السورية بمرتبة مدير على الأقل عضواً
 - ممثلان عن القطاع الخاص في مجال التطوير العقاري يسميهما رئيس مجلس الوزراء عضوين

ب- يصدر رئيس مجلس الوزراء قراراً بتسمية رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وتحديد تعويضات أعضاء المجلس والمقرر.

ج- يجتمع المجلس بدعة من رئيسيه كل شهرين مرة على الأقل وكلما دعت الحاجة لذلك وتعتبر الجلسة قانونية بحضور الأكثريّة من الأعضاء بمن فيهم الرئيس.

د- تتخذ قرارات مجلس الإدارة بالأكثريّة المطلقة في جلسة قانونية وفي حال التساوي يرجح جانب الرئيس.

هـ- يسمى الوزير مقرراً للمجلس.

المادة 6

يمارس المجلس جميع المهام والصلاحيات الالزامية لإعداد السياسات والخطط العامة للتطوير والاستثمار العقاري ومتابعة تنفيذها بما يحقق أهداف الهيئة وله على وجه الخصوص القيام بما يلي:

أ- اعتماد الموازنة التقديمية والميزانية والحسابات الختامية السنوية للهيئة.

- ب- اقتراح مشاريع القوانين والأنظمة المتعلقة بمهام الهيئة ونشاطاتها.
- ج- اقتراح نظام مزاولة مهنة التطوير العقاري ويصدر بقرار من الوزير.
- د- اقتراح إحداث مناطق التطوير العقاري التي تخضع لأحكام هذا القانون.
- هـ- الموافقة على منح التراخيص لمزاولة مهنة التطوير العقاري وإلغاء التراخيص الممنوحة في حال مخالفتها شروط منحها.
- وـ- الموافقة على تشمل المشاريع وفقاً لأحكام هذا القانون وإلغاء التشمل في حال مخالفتها شروطه.
- زـ- إقرار لائحة التسهيلات والمزايا للمشاريع المشتملة وكذلك إلغاؤها كلياً أو جزئياً للمشاريع المخالفات.
- حـ- إقرار تصنيف المشاريع وتحديد أسس المشاريع ذات الأبعاد الاجتماعية وتعديلها كلما اقتضت الحاجة.
- طـ- اقتراح استملك العقارات وأجزاء العقارات لإحداث مناطق التطوير العقاري.
- يـ- إقرار شراء عقارات وأجزاء عقارات أملاك الدولة الخاصة الواقعة خارج المخططات التنظيمية اللازمة لإحداث مناطق التطوير العقاري.
- كـ- الموافقة على التعاقد مع الخبراء وتکليف باحثين من خارج الهيئة لإجراء بعض البحوث والدراسات ضمن خطة الهيئة.
- لـ- اقتراح التعليمات التنفيذية لهذا القانون.
- مـ- الموافقة على إقامة وتنظيم مؤتمرات ولقاءات وندوات متخصصة في مجال عمل الهيئة في الداخل والخارج والمشاركة بها بالتنسيق مع الجهات المعنية.

المادة 7

- أـ- يعين المدير العام للهيئة بمرسوم يحدد فيه أجره وتعويضاته.
- بـ- يكون للمدير العام معاون أو أكثر يسمى وتحدد صلاحياته بقرار من الوزير بناء على اقتراح المدير العام.

المادة 8

- يتولى المدير العام إدارة وتصريف شؤون الهيئة ويمارس بشكل خاص ما يلي:
- أـ- تمثيل الهيئة في علاقاتها مع الغير وأمام القضاء وله أن يفوض غيره بذلك.
- بـ- تنفيذ ما يتخذه المجلس من قرارات وموافقات ولاسيما ما يتعلق بما يلي:
- ـ ترخيص مزاولة المهنة وإلغاؤه للمخالفين.

- تشميل المشاريع بأحكام هذا القانون وإلغاؤه للمخالفين.
 - إصدار أساس المشاريع ذات الأبعاد الاجتماعية.
 - تصنيف المشاريع.
 - إصدار لائحة التسهيلات والمزايا الخاصة بكل مشروع.
- ج- عقد النفقات والأمر بتصفيتها وصرفها وفق القوانين والأنظمة النافذة.
- د- إعداد التقارير السنوية عن نشاطات الهيئة.
- هـ- اقتراح تسمية المديرين في الهيئة وتصدر قرارات التسمية عن الوزير.
- و- إصدار الصكوك المتعلقة بأوضاع العاملين.

المادة 9

أ- تشكل لجنة فنية من:

- المدير العام رئيساً
- مدير التخطيط العمراني في وزارة الإدارة المحلية والبيئة عضواً
- ممثل عن وزارة الإسكان والتعهير في مجال مياه الشرب والصرف الصحي عضواً
- معاون المدير العام للشؤون الفنية في المؤسسة العامة للإسكان عضواً
- مدير التنظيم في المؤسسة العامة للإسكان عضواً
- ممثل عن وزارة الكهرباء عضواً
- ممثل عن وزارة السياحة عضواً
- ممثل الوحدة الإدارية التي تقع منطقة التطوير العقاري ضمن حدودها الإدارية يسميه المحافظ عضواً.

ب- يسمى أعضاء اللجنة بقرار من الوزير بناء على اقتراح الجهات التي يعملون لديها.

ج- تتولى اللجنة دراسة المواضيع التي تحال لها من مجلس الإدارة وتقديم الاقتراحات الالزمة بشأنها.

د- يحق للجنة الاستعانة بمن يلزم من خبرات العاملين في الجهات العامة أو اقتراح التعاقد مع

خبرات من القطاع الخاص بموجب عقود محددة المدة والغاية يوافق عليها مجلس الإدارة.

هـ- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها كلما دعت الحاجة.

الباب الثاني

الفصل الأول

مناطق التطوير العقاري

المادة 10

أ- خلافاً لأي نص نافذ تحدث منطقة التطوير العقاري داخل أو خارج التنظيم وتعين حدودها وتسمى الجهة الإدارية المسئولة عنها بقرار رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس بعد استطلاع رأي الوحدة الإدارية المعنية بهدف:

1. توفير وتهيئة الأراضي اللازمة لإقامة مناطق سكنية وتأمين خدماتها ومرافقها وإنشاء المساكن والأنبوبة عليها.

2. هدم وإعادة بناء أو تأهيل وتجديد مناطق سكنية قائمة.

3. إقامة مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.

ب- يراعى عند تحديد مناطق التطوير العقاري والموافقة على إحداثها ما يلي:

1. أن تكون خارج مناطق المع والحرمات مناطق عسكرية مطارات موانئ ينابيع غابات أراض مشجرة آثار طرق مجري سيل المناجم المقالع آبار النفط خطوط التوتر العالي.

2. أن تكون خارج المناطق ذات الصفة السياحية المعتمدة من قبل المجلس الأعلى للسياحة.

3. ألا تقل مساحتها عن المساحة المحددة بالتعليمات التنفيذية لهذا القانون.

ج- يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير وطلب تقدم به الوزارة المختصة ويوافق عليه المجلس اعتبار مناطق محددة للنشاط الصناعي أو السياحي أو أي نشاط تنموي آخر داخل أو خارج مناطق التنظيم مناطق تطوير عقاري بما في ذلك تحديد تصنيفها وتخصيص لأحكام هذا القانون وتستفيد من ميزاته.

المادة 11

أولاً-

يتم تأمين العقارات اللازمة لإحداث مناطق التطوير العقاري من خلال:

أ- أملاك الدولة الخاصة غير المخصصة لأحدى الجهات العامة وتنقل ملكيتها إلى الوحدة الإدارية مجاناً إذا كانت واقعة داخل المخطط التنظيمي وبالأسعار التي يتم الاتفاق عليها بين الجهة الإدارية ووزارة الزراعة والإصلاح الزراعي إذا كانت خارج التنظيم.

ب- العقارات وأجزاء العقارات العائدة للجهة الإدارية داخل أو خارج التنظيم.

ج- العقارات وأجزاء العقارات المملوكة من الأفراد التي يتم استتمالها لغايات إحداث مناطق التطوير العقاري.

د- العقارات التي تقع بملكية المطور العقاري أو يرغب مالكوها بالاتفاق معه بإخضاعها لأحكام هذا القانون مع التزام المطور العقاري بما يلي:

1. تأمين السكن البديل داخل المنطقة أو خارجها أو دفع البدل النقدي للشاغلين وفق ما يتم الاتفاق عليه بين المطور العقاري والشاغلين.

2. تنفيذ أو إعادة تأهيل البنى التحتية والمرافق العامة للمنطقة إن وجدت بما ينسجم مع البرنامج التخطيطي للمشروع ووفق ما يتم الاتفاق عليه مع الجهة الإدارية.

3. التنازل عن ملكية المشيدات العامة والطرق والساحات والحدائق العامة والبني التحتية للجهة الإدارية مجاناً.

ثانياً-

أ- يسمح للمطور العقاري في حال تملكه لهذه العقارات أو توكيله من قبل المالكين بتوحيد عقارات المنطقة ومن ثم تقسيمها إلى مقاسم وفق نظام ضابطة البناء والمخطط التنظيمي المصدق أو تعديل البرنامج التخطيطي للمنطقة إن وجد ووضع مخطط تنظيمي عام وتفصيلي ونظام ضابطة بناء جديد وتصديقها أصولاً من الوزير المختص.

ب- تصدر رخص البناء من الوحدة الإدارية المختصة داخل المخططات التنظيمية وداخل حدودها الإدارية أو المكتب التنفيذي للمحافظة المختصة خارج الحدود الإدارية للوحدات الإدارية.

ثالثاً- الاستعمال:

1. تستملك العقارات الواقعة ضمن مناطق التطوير العقاري والعائد للأفراد لصالح الجهة الإدارية وتسجل باسمها في السجل العقاري بقرار من رئيس مجلس الوزراء سواء كانت ملكاً صرفاً أو ملكاً للوقف أو مثقلة بحق وقفي وذلك وفق أحكام قانون الاستعمال النافذ وتعديلاته.

.2

أ- تلتزم الجهة الإدارية وبموجب البرنامج التخطيطي المصدق والعقد المبرم مع المطور العقاري لهذه المنطقة بتخصيص 40 بالمئة من المساحات الطابقية السكنية الناتجة كمقاسم سكنية وذلك لبيعها ل أصحاب العقارات المستملكة في منطقة التطوير العقاري كل بنسبة

مساحة عقاراته التي تم استملاكها من إجمالي المساحة المستملكة وتطبق هذه الفقرة حصرًا على الاستملاكات الواقعة بعد تاريخ نفاذ هذا القانون.

بـ- تلتزم الجهة الإدارية بتطبيق أحكام الفقرة ج من المادة 4- من المرسوم التشريعي رقم 20 لعام 1983 لتحديد النفقات التي سيتم بناء عليها تحديد قيمة المقاديس السكنية المباعة لأصحاب الأراضي المستملكة.

3. يلتزم أصحاب الأراضي المستملكة في منطقة التطوير العقاري المخصصون بمقاديس سكنية وفق الفقرة 2 أعلاه بإعمار مقاديم وفق البرنامج التخطيطي والمخططات التنظيمية التفصيلية وضوابط البناء المصدقة للمنطقة وتطبق على هذه المقاديس أحكام القانون 14 لعام 1974 .

4. يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزير الإدارة المحلية والبيئة يوافق عليه المجلس إحداث مناطق للتطوير العقاري ضمن مناطق التوسيع العمراني في مدن مراكز المحافظات.

5. مع مراعاة الغايات الاستملاكية وقانون العقود النافذ يسمح للجهة الإدارية في مناطق التطوير العقاري الجارية بملكيتها ما يلي:

أـ- القيام بنفسها أو عن طريق الغير بتنفيذ البرنامج التخطيطي والمخططات التنظيمية التفصيلية والبرنامج الإسكاني المقررة لهذه المناطق.

بـ- تنفيذ مشاريعها بأسلوب التحاصل مع المطورين العقاريين المرخص لهم وفق أحكام هذا القانون بإحدى الطرق التالية المناقضة استدرج العرض العقد بالتراري كما يلي:

- تقدم الجهة الإدارية الأرضي اللازم مع الإضبارة الخاصة بكل مشروع.
- يلتزم المطور العقاري بالتمويل اللازم لتنفيذ المشروع.
- يخصص المطور العقاري بحصة من مقدادس الفئتين الثانية أو الثالثة أو المساكن في المشروع المنفذ أو في أي مشروع آخر تملكه الجهة الإدارية.

المادة 12

فيما عدا الأحكام المنصوص عليها في المادة السابقة تطبق الأحكام الواردة في قانون الاستملك النافذ وتعديلاته.

الفصل الثاني

مشاريع التطوير العقاري وشروط الترخيص

المادة 13

- أ- تصنف مناطق التطوير العقاري بحسب موقعها الجغرافي إلى ثلاث مناطق على النحو الآتي:
1. المنطقة الأولى: دمشق- ريف دمشق- حلب.
 2. المنطقة الثانية: حمص- حماة- اللاذقية- طرطوس.
 3. المنطقة الثالثة: باقي المحافظات إدلب- دير الزور- الحسكة- الرقة- السويداء- درعا- القنيطرة.
- ب- تصنف المشاريع بحسب غاياتها إلى:
1. مشاريع ذات أولوية.
 2. مشاريع ذات أبعاد اجتماعية.
 3. مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.
 4. مشاريع التطوير العقاري الأخرى.

المادة 14

- أ- تعتبر المشاريع ذات أولوية في الحالات التالية:
1. المشاريع الإستراتيجية التي تتضمن إقامة مجتمعات عمرانية جديدة بهدف تنمية مناطق محددة في ضوء المعطيات المتوفرة للتخطيط الإقليمي الشامل لدى الجهات المختصة ومعطيات الجهة الإدارية.
 2. مشاريع معالجة مناطق السكن العشوائي.
 3. المشاريع التي تهدف لتأمين السكن البديل للمنذرين بالهدم.
 4. مشاريع إيواء المتضررين من الكوارث الطبيعية.
- ب- تعتبر المشاريع ذات أبعاد اجتماعية إذا كانت تهدف إلى تأمين إسكان شرائح محددة من المجتمع بشروط ميسرة عن طريق تملك مقاسم معدة للبناء أو تملك وحدات سكنية تقسيطاً أو إيجار هذه الوحدات وذلك بمساحات اقتصادية وبأسعار وأقساط تناسب مع متوسطي الدخل لهذه الشرائح.
- ج- مشاريع مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية والعائدية ملكيتها للمطور العقاري أو الجهة الإدارية. المشاريع التي تتضمن إقامة مناطق خدمات متطرفة طبية تعليمية تجارية رياضية.. ويتم ترخيصها إدارياً من الجهات العامة المختصة وفق الأصول النافذة.

د- مشاريع التطوير العقاري الأخرى: وهي أي مشاريع يرخص لها وفق أحكام هذا القانون وتعليماته التنفيذية ولا تحقق الاشتراطات الواردة في الفقرة (أ، ب، ج) من هذه المادة.

المادة 15

أ- تتولى الجهة الإدارية إعداد البرامج التخطيطية والمخططات التنظيمية العامة والتفصيلية لمنطقة التطوير العقاري ويجوز لها تكليف المطورين العقاريين الذين يتقدمون بعروضهم لتنفيذ المنطقة بإعداد البرامج التخطيطية والمخططات وتقديمها مع العرض.

ب- خلافاً لأي نص نافذ تتولى اللجنة الفنية ما يلي:

1. النظر بالبرامج التخطيطية والمخططات التنظيمية العامة والتفصيلية والوجائب العمرانية وأنظمة البناء وتعديلاتها المعروضة علها من المجلس في مناطق التطوير العقاري.

2. النظر بالاعتراضات الواردة على المخططات وأنظمة البناء الواردة بالفقرة السابقة بعد إعلانها من قبل المجلس وتحدد مدة الإعلان بثلاثين يوماً.

3. ترفع اللجنة اقتراحاتها وتوصياتها في كل حالة عن طريق المجلس إلى الوزير المختص ليصدر قرار التصديق اللازم بشأنها.

المادة 16

أ- تصنف المقاسن الناتجة عن تنظيم منطقة التطوير العقاري إلى الفئات التالية:

الفئة الأولى: المنشآت العامة وتشمل مراكز الجهة الإدارية والوحدات الشرطية ومراكز الإطفاء والمعابد والأماكن المعدة للآثار العامة وكذلك المستشفيات والمستوصفات والمدارس والمنشآت التعليمية والمكتبات والمراكز الثقافية والملاعب الرياضية ومراكز الرعاية الاجتماعية المخصصة لنفع العام.

الفئة الثانية: المقاسن الخدمية بما فيها المحلات التجارية والمنشآت التعليمية الخاصة والمشافي والمراكم الطبية الخاصة والمنشآت الرياضية الخاصة ومراكز الرعاية الاجتماعية الخاصة ومراكز التسوق والمباني السياحية الخاصة.

الفئة الثالثة: المقاسن السكنية.

ب- تنقل ملكية الفئة الأولى من المقاسن المحدثة إلى الجهات المعنية مجاناً.

ج- تنقل ملكية الفئتين الثانية والثالثة إلى المطور العقاري كلاً أو جزءاً بموجب عقد مع الجهة الإدارية وذلك بعد تنفيذ المطور العقاري لالتزاماته العقدية.

د- تعتبر الطرق والساحات والحدائق والإدارة العامة المنفذة من قبل المطور العقاري من الأملك العامة للوحدة الإدارية.

المادة 17

يمارس الأشخاص السوريون الطبيعيون أو الاعتباريون ومن في حكمهم مهنة التطوير العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون وتعليماته التنفيذية وتحدد التعليمات التنفيذية على الأخص ما يلي:

- الشروط المالية والفنية والشروط الأخرى الواجب توفرها في المطور العقاري.
- شروط تشمل المشاريع وإلغاء هذا التشمل.
- شروط الترخيص لزاولة المهنة وإلغاء هذا الترخيص.
- أحكام التنازل عن المشروع.
- تحديد بدلات الترخيص.

الفصل الثالث

إحداث شركات التطوير العقاري

المادة 18

أ- يسمح للشركات العربية والأجنبية المتخصصة في التطوير العقاري بإحداث فروع لها في الجمهورية العربية السورية لممارسة نشاطاتها وفق أحكام المرسوم التشريعي 151 لعام 1952 وتعديلاته والأسس التي تحددها التعليمات التنفيذية.

ب- يسمح بإنشاء شركات محدودة المسؤولية ومساهمة سورية وشركات مشتركة للتطوير العقاري تساهم فيها الجهة الإدارية وغيرها من الجهات العامة المختصة وتحدد نسبة مساهمة القطاع العام بقرار من رئيس مجلس الوزراء.

ج- تخضع طلبات الحصول على الترخيص بإنشاء الشركات إلى موافقة المجلس.

المادة 19

يتم إنشاء الشركات المساهمة وفق الشروط الآتية:

أ- أن تكون أسهمها اسمية قابلة للتداول وفق أحكام قانون هيئة الأوراق والأسواق المالية على أن تخضع تداول أسهم الجهات العامة لموافقة وزير الاقتصاد والتجارة.

ب- أن تكون جميع أسهمها مملوكة من مواطني الجمهورية العربية السورية سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين ويسمح لرعايا الدول العربية أو الأجنبية سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين المشاركة أو المساهمة في تأسيس الشركات شريطة لا يتجاوز مجموع مساهماتهم

في رأس المال الشركة نسبة 49 بالمئة. وبجميع الأحوال لا يجوز لأي شخص طبيعي أن يمتلك أكثر من 5 بالمئة من رأس المال الشركة كما لا يجوز لأي شخص اعتباري أن يمتلك أكثر من 40 بالمئة من رأس المال الشركة.

ج- تسدّد قيمة مساهمة المواطنين السوريين المقيمين بالعملة السورية أما مساهمات غير المقيمين وغير السوريين فتسدد بالقطع الأجنبي بسعر الصرف الفعلي حسب نشرة أسعار الصرف التي يصدرها مصرف سوريا المركزي.

الفصل الرابع العلاقة بين المطور العقاري والجهة الإدارية المادة 20

تحدد العلاقة بين الجهة الإدارية والمطور العقاري لأي نوع من المشاريع الخاضعة لأحكام هذا القانون بعقد يذكر فيه على وجه الخصوص صلاحيات الجهة الإدارية في الإشراف على التنفيذ وواجبات وحقوق الطرفين والالتزامات المرتبة عليهم أثناء التنفيذ بالإضافة إلى الشروط الأخرى التي تضمن تنفيذ المشروع وفق ما هو مرخص له ضمن المدة الزمنية المحددة مع الأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية ضمن صيغة العقد:

أ- يلتزم المطور العقاري بتسجيل المقاسم والمساكن الناتجة عن المشروع في دائرة المصالح العقارية المختصة.

ب- يتم تأمين ما يلزم للمشروع من شبكات المياه ومحطات توليد ومراكيز تحويل وشبكات التوزيع للطاقة الكهربائية وشبكات الهاتف وخدمات الاتصال وشبكات الصرف الصحي ومحطات المعالجة اللازمة والطرق والأرصفة والإنارة العامة والحدائق العامة وذلك إما عن طريق الجهة المختصة بكل مرفق أو عن طريق المطور العقاري مباشرة تبعاً لما يتم الاتفاق عليه بينه وبين تلك الجهات. كما يجوز للمطور العقاري تنفيذ المدارس والمشافي العامة وأبنية الخدمات كافة على حساب الجهات المختصة وبالاتفاق معها.

- ج- يتم التصرف بالعقارات الناتجة عن تنفيذ منطقة التطوير العقاري وفق القوانين والأنظمة النافذة المتعلقة بملك العرب والأجانب في سوريا ويلتزم المطور العقاري بإنجاز عمليات التصرف بالمقاس أو المساكن أو الأبنية وفق الأصول القانونية النافذة وبما لا يخالف أحكام الفقرة (ح) من هذه المادة ويعين عليه توثيق أي شكل من أشكال التصرف وفق نماذج تحدد بقرار من الوزير.
- د- يجوز الوعد بالبيع لأي مقسم أرض- بناء ضمن المشروع من قبل المطور العقاري الأصلي المرخص له بالمشروع قبل إنجاز كافة الأعمال الخاصة به والمรخص بموجها وعن طريق دائرة المصالح العقارية المختصة ويعتبر باطلًا بطلاً مطلقاً كل تصرف خلافاً لذلك.
- هـ- تحديد مدة زمنية قصوى من تاريخ من الت Dixit بالمشروع أو من تاريخ تسليم الأرض للمطور العقاري أمهما أبعد لاستكمال أعمال التأسيس والتحضير له.. تجب بعدها المباشرة الفعلية بالتنفيذ وإنجاز المشروع ضمن المدة المحددة بالعقد وإضافة للشروط الخاصة المتعلقة بأحكام التأخير في كل مشروع يحق للمجلس وبناء على اقتراح الجهة الإدارية المعنية إلغاء التسهيلات والمزايا المنوحة للمشاريع جزئياً أو كلياً في حال تأخر إنجازها عن مواعيدها المحددة لأسباب غير مرررة.
- وـ- يحق للجهة الإدارية في حال لم يقم المطور العقاري خلال المدة المحددة بموجب الفقرة السابقة باتخاذ إجراءات جدية لمباشرة العمل الفعلي دون وجود أسباب تبرر ذلك وتقبلها الجهة الإدارية أن تلغي ترخيص المشروع وتلغي العلاقة التعاقدية القائمة بينها وبين المطور العقاري مع تطبيق الأحكام الجزائية المرتبطة عليه والمنصوص عليها في العقد المبرم بينهما مع احتفاظها بحق تنفيذ برنامج التطوير العقاري المصدق للمنطقة من قبلها مباشرة أو من قبل مطور عقاري آخر وتحدد التعليمات التنفيذية للإجراءات الالزمة لتطبيق هذه الفقرة.
- زـ- إضافة لما سبق وفي مشاريع التطوير العقاري الواقعة ضمن مناطق السكن العشوائي والمخالفات يلتزم المطور العقاري بتأمين السكن البديل والمناسب لشاغلي منطقة المشروع وتسليمه للجهة الإدارية وفق المسح الاجتماعي الذي تعدد الجهة الإدارية والجاري للمنطقة بتاريخ اعتمادها منطقة تطوير عقاري أو التعويض للراغبين منهم ببدل نقدي كما تلتزم الجهة الإدارية بإخلاء الشاغلين بعد تسليمهم السكن البديل وتسليم موقع المشروع حالياً من الإشغالات للمطور العقاري وذلك وفق الأنظمة النافذة وما ينص عليه العقد المبرم بين الطرفين.

ح- لا يحق للمطور العقاري الخاص أن يتصرف بالمقاسم السكنية الناتجة عن التنظيم والتي تؤول ملكيتها إليه جزئياً أو كلياً نتيجة عقد يبرمه مع الجهة الإدارية إلا بعد بنائها ويراعى في العقد المبرم بين المطور العقاري والجهة الإدارية النسبة المطلوبة من المساكن المعدة للإيجار أو المساكن لذوي الدخل المحدود وتوضع إشارة بمنع التصرف على المقاسم لحين إنجاز البناء.

الفصل الخامس

المادة 21

ضمانات حسن التنفيذ:

1. يقوم المطور العقاري بإيداع نسبة لا تقل عن 5 بالمئة من الكلفة التقديرية للمشروع في أحد المصارف السورية المعتمدة كضمانة للتنفيذ وقبل البدء به وتحدد هذه النسبة من قبل الجهة الإدارية المختصة حسب كلفة المشروع.
2. يسمح باستجرار نسبة من المبلغ المودع مع تقدم أعمال التنفيذ على أن تتأكد الجهة الإدارية من تزامن تطور التنفيذ مع عمليات الاستجرار من الحساب وصولاً إلى التنفيذ الكامل للمشروع.
3. لا يسمح بالإعلان عن الوعد بالبيع لكافية المقاسم إلا بعد إيداع ضمانة التنفيذ المشار إليها في البند 1 في المصرف.

الباب الثالث

الفصل الأول

التسهيلات والمزايا

المادة 22

- أ- تستفيد المشاريع المرخصة وفق أحكام هذا القانون من التسهيلات الآتية:
 1. الإدخال المؤقت طيلة فترة إنجاز المشروع لجميع احتياجاتها من الآلات والآليات والأجهزة والتجهيزات والمعدات وسيارات العمل الالزمة لتنفيذ هذه المشاريع شريطة استخدامها حصراً لأغراض المشروع ووفقاً للقوانين والأنظمة النافذة.
 2. استيراد جميع مواد البناء وتجهيزات الإكمال الالزمة لتنفيذ المشاريع المرخصة.
 3. تتم عمليات الاستيراد المشار إليها في الفقرة السابقة دون التقيد بأحكام وقف ومنع وحصر الاستيراد ونظام الاستيراد المباشر من بلد المنشأ.

- بـ- يحق للمطورين العقاريين المخصوص لهم بمزاولة مهنة التطوير العقاري ولغاية تنفيذ مشاريع خارج سوريا الإخراج المؤقت للآليات والمعدات والتجهيزات التي سبق لهم إدخالها بشكل مؤقت في إطار تنفيذ مشروع تطوير عقاري وفقاً لأحكام هذا القانون وبموافقة المجلس.
- جـ- يمكن للمطور العقاري أثناء فترة تنفيذ المشروع إجراء عمليات الاستبدال للبنود التي تم إدخالها بشكل مؤقت وإدخال بدائل أحدث تكنولوجيا.

المادة 23

- أـ لا يجوز التخلی عن مستوررات المشروع المحددة في البند أ/2 من المادة 22 من هذا القانون أو استخدامها في غير أغراض المشروع إلا بموافقة المجلس.
- بـ يلتزم المطور العقاري باستيراد احتياجات المشروع حصراً من المستوررات المحددة في البند أ/2 من المادة 22 من هذا القانون وتتخصّص أي كميات أو بنود يتم استيرادها زيادة على ذلك أو جرى استخدامها لغير أغراض المشروع أو التخلی عنها للغير لأحكام القوانين والأنظمة النافذة.
- جـ وفي حال تكرار المخالفة المنصوص عليها في الفقرة السابقة يحق للمجلس أن يقرر وقف استفادة المشروع من الإعفاءات والتسهيلات والمزايا المحددة في هذا القانون.

المادة 24

- أـ تتخصّص أرباح المشاريع المرخصة وفق أحكام هذا القانون إلى المعدلات الضريبية والمزايا المنصوص عليها في المادة 3 والفرقة هـ من المادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 51 لعام 2006.
- بـ تصدر معايير الجسم والمزايا بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية والمجلس.
- جـ يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس منح المزايا والتسهيلات المنصوص عليها في هذا القانون وذلك لأي من المشاريع القائمة قبل نفاده ولم ترخص وفق أحكامه وتسرى عليها سائر الالتزامات المنصوص عليها فيه.

المادة 25

- أـ يحق للمجلس أن يوقف سريان المزايا والتسهيلات المنوحة للمشروع كلاً أو جزءاً وذلك في حال مخالفة المطور العقاري لأي من أحكام هذا القانون إلى حين قيامه بتنفيذ هذه الأحكام.
- بـ فيما لم ينص عليه هذه القانون تطبق على مشاريع التطوير العقاري المرخصة وفق أحكامه والعائدة للجهات العامة والوحدات الإدارية الإعفاءات الضريبية والمزايا الأخرى المنصوص

علمها في القوانين والأنظمة النافذة والمطبقة على المشاريع المماثلة غير المرخصة وفق أحكام هذا القانون.

المادة 26

- أ- يحق للمطور العقاري أن يفتح لصالح مشروعه المرخص وفق أحكام هذا القانون حساباً بالنقد الأجنبي لدى المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية وبما يتفق مع قوانين وأنظمة القطع المرعية.
- ب- يلتزم المطور العقاري بتوفير النقد الأجنبي اللازم لتغطية كافة احتياجات المشروع المرخص له.
- ج- مع مراعاة المادتين 18 و 19 من هذا القانون يحق للمطور العقاري استخدام أمواله من النقد الأجنبي في تمويل المشاريع المرخص بتأسيسهَا وفق أحكام هذا القانون أو المساهمة برأسمالها أو شراء أسهمها.
- د- يجوز للمطور العقاري أن يفترض لصالح مشروعه من المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية بضمانة أمواله الخاصة وفق الأنظمة المرعية لهذه المصارف.

المادة 27

- يشمل المال الخارجي ما يلي:
- أ- النقد الأجنبي المحول من الخارج من قبل مواطنين سوريين أو عرب أو أجانب عن طريق أحد المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية أو بإحدى الطرق التي يوافق عليها مكتب القطع.
 - ب- الآلات والآليات والتجهيزات والمعدات وسيارات العمل والباصات والميكروباصات والمواد الازمة لإقامة مشاريع التطوير العقاري وفق أحكام هذا القانون أو توسيعها أو تجديدها أو تطويرها وكذلك المواد الازمة لتشغيلها المستوردة من الخارج عدا الذي يتم إدخاله بشكل مؤقت والذي ستتم إعادة إخراجه وفق القوانين والأنظمة النافذة.
 - ج- الأرباح والعوائد والاحتياطات الناجمة عن استثمار الأموال الخارجية في المشاريع الاستثمارية إذا زيد بها رأس المال هذه المشاريع أو إذا استثمرت في مشاريع أخرى موافق عليها وفق أحكام هذا القانون.
 - د- الحقوق المعنوية بما فيها حقوق الملكية الفكرية مثل براءات الاختراع ونماذج المنفعة والعلامات التجارية والرسوم والنماذج الصناعية وحقوق المؤلف.

المادة 28

- أ- يسمح للمطورين العقاريين من السوريين المغتربين ومن رعايا الدول العربية والأجنبية بعد إنجاز المشروع بصورةه النهائية وضعه بالاستثمار الفعلي وفق الغايات المحددة له بإعادة تحويل قيمة حصتهم الصافية من النقد الأجنبي من المشروع بعملة قابلة للتحويل إلى الخارج على أساس القيمة الفعلية للمشروع ووفق التعليمات التنفيذية الناظمة لعمليات القطع الأجنبي والتي يصدرها مصرف سوريا المركزي بهذا الشأن.
- ب- يجوز بقرار من المجلس إعادة تحويل المال الخارجي إلى الخارج وبنفس الشكل الذي ورد به إذا حالت دون استثماره صعوبات أو ظروف خارجة عن إرادة المطور العقاري يعود تقديرها إلى المجلس وشرطها أن يكون قد أوفى بما ترتب للغير من التزامات على المشروع أو أي التزامات ترتب عليه بمقتضى التشريعات النافذة.
- ج- يسمح سنويًا بتحويل الأرباح التي يحققها المال الخارجي المستثمر وفق أحكام هذا القانون إلى الخارج كما يسمح بتحويل أقساط القروض المحولة من الخارج لصالح المشروع وفق التعليمات التنفيذية الناظمة لعمليات القطع الأجنبي التي يصدرها مصرف سوريا المركزي.
- د- يسمح للخبراء والعمال والفنين من رعايا الدول العربية والأجنبية المرخص لهم بالعمل في الجمهورية العربية السورية والعاملين في مشاريع التطوير العقاري بتحويل 50 بالمئة من صافي أجورهم ومرتباتهم ومكافآتهم و100 بالمئة من تعويضات نهاية الخدمة إلى الخارج بالقطع الأجنبي.

المادة 29

يتم تحويل المال الخارجي المستثمر وفق أحكام المادة 27 من هذا القانون مع أرباحه وفوائده إلى الخارج بالعملات التي ورد بها أو بأي عملة أجنبية قابلة للتحويل عن طريق المصارف المرخصة أصولاً.

الفصل الثاني

الرسوم

المادة 30

في معرض تطبيق أحكام هذا القانون:

- أ- تحدد بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة تعرفة موحدة وشاملة لرسوم رخص البناء مع الإضافات المقررة لمشاريع التطوير العقاري.
- ب- يصدر الوزير قراراً بتحديد الرسوم الواجبة لنقابة المهندسين والأتعاب الواجبة للمهندسين بناء على اقتراح مجلس النقابة.

الفصل الثالث

تسوية النزاعات

المادة 31

يلتزم المطور العقاري بما يلي:

أ- مسک دفاتر التجارة الأصولية المنصوص عليها في قانون التجارة ووفقاً للمعاير المحاسبية الدولية.

ب- تقديم ميزانية سنوية وحساب أرباح وخسائر مصدقة من قبل محاسب قانوني وفق أحكام قانون ضريبة الدخل.

ج- حفظ سجل خاص تدون فيه جميع التفاصيل المتعلقة بأموال المشروع التي تتمتع بموجب أحكام هذا القانون بإعفاءات أو مزايا أو تسهيلات وحركة هذه الأموال والتصرفات الطارئة عليها.

د- تزويد المجلس بالمعلومات والبيانات التي تطلب عن المشروع وفق النماذج المعتمدة من قبله.

المادة 32

أ- تختص محكمة البداية المدنية في كل منطقة بالنظر في النزاعات التي تنشأ بين المطور العقاري والأفراد في معرض تطبيق أحكام هذا القانون.

1. تطبق المحكمة عند النظر في النزاعات الأصول المطبقة في القضايا المستعجلة.

2. تصدر قرارات المحكمة قابلة للاستئناف وتعتبر قرارات محكمة الاستئناف مبرمة وغير قابلة للطعن.

ب- يختص مجلس الدولة بهيئة القضاء الإداري للنظر بالخلافات التي تنشأ بين الجهة الإدارية والمطور العقاري ويجوز اللجوء إلى التحكيم طبقاً للإجراءات المتبعة لدى مجلس الدولة إذا نص العقد على ذلك.

الباب الرابع

أحكام ختامية

المادة 33

يكون للهيئة موازنة مستقلة تصدر بقرار من الوزير بناء على اقتراح مجلس الإدارة بالاتفاق مع وزير المالية تدخل فيها كامل إيراداتها ونفقاتها ويراعى فيها تحقيق التوازن بين الإيرادات والنفقات وتشكل وحدة حسابية مستقلة وت تكون إيرادات الهيئة من المصادر التالية:

أ- المبالغ التي تخصص لها في الموازنة العامة للدولة.

ب- عائدات استثمار أموالها.

ج- البدلات التي تتلقاها نتيجة ممارسة نشاطها وفق ما يحدده نظامها المالي.

د- المنح والهبات والتبرعات التي يوافق عليها رئيس مجلس الوزراء.

هـ- الوفر المدور من موازنة السنة المالية السابقة.

و- أي إيرادات أخرى تسمح بها القوانين والأنظمة النافذة.

المادة 34

تطبق الهيئة فيما عدا الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون الأحكام النافذة لدى الهيئات ذات الطابع الإداري ويسري على العاملين فيها أحكام القانون الأساسي للعاملين في الدولة رقم 50 لعام 2004م وتعديلاته.

المادة 35

تصدر التعليمات التنفيذية لهذا القانون بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس.

المادة 36

يحدد ملاك الهيئة بمرسوم.

المادة 37

فيما لم يرد عليه نص في هذا القانون تطبق أحكام التشريعات النافذة ولاسيما قانون التجارة و الشركات التجارية وتعديلاتها.

المادة 38

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية.

دمشق في 6-7-1429 هجري الموافق 9-7-2008 ميلادي

رئيس الجمهورية

بشار الأسد

2- الملحق رقم (2): المرسوم رقم (20) لعام 1983.

المادة 1

يقصد بالتعابير الواردة في هذا المرسوم التشريعي المعاني المبينة بجانبها فيما يلي:

- الجهة الإدارية: الوحدة الإدارية أو البلدية.
- المجلس: المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية أو المجلس البلدي في البلدية.
- رئيس الجهة الإدارية: رئيس المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية أو رئيس البلدية.

المادة 2

يجوز للوزارات والإدارات والمؤسسات العامة والجهات الإدارية ولجهات القطاع العام أن تستملك العقارات المبنية وغير المبنية سواء كانت ملكاً صرفاً أو ملكاً لوقف، أو مثقلة بحق وقفي وذلك لتنفيذ مشاريعها ذات النفع العام المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي.

المادة 3

يقصد بالمشاريع ذات النفع العام كل ما يتعلق بالأعمال الآتية:

- آ- فتح الطرق الجديدة وتوسيع الطرق الموجودة أو تقويمها والمنشآت التابعة لها وإنشاء الساحات والملاعب والأسواق والحدائق العامة والبحيرات ومجاري المياه.
- ب- إنشاء دور العبادة والثكنات العسكرية والمطارات والمرافق والسكك الحديدية والمخافر والمستشفيات والمراكمers الصحية والمدارس والمعاهد والجامعات والمذاياque ودور الأيتام وملاجئ العجزة وأبنية المراكز الثقافية والأندية الرياضية، والمنشآت الخاصة بحزب البعث العربي الاشتراكي والمنظمات الشعبية التي يتطلبها تحقيق مهام هذه الجهات، وبشكل عام جميع المباني والإنشاءات التي تخصص للأعمال العامة أو المنافع العامة.

- ج- الأعمال والمنشآت الزراعية ومشروعات الري والشرب والسدود.
- د- مشاريع النفط والغاز والكهرباء والثروة المعدنية والمناطق الصناعية.
- هـ- إنشاء الملاجئ والخنادق والمنافذ والمشاريع التي تقتضيها متطلبات الأمن والدفاع
- و- الإنشاءات السياحية والتمويلية والانشاءات والمشاريع المتعلقة بتنفيذ الخطط الإنمائية والاستثمارية المقررة أصولاً.
- ز- جميع المشاريع التي تدخل في نطاق اختصاص اي من الجهات العامة والقطاع العام ومهما تراها المحددة في القوانين والأنظمة النافذة وفق خطط الدولة المقررة اصولاً.

المادة 4

- آ- مع مراعاة احكام المادة (2) من القانون رقم (60) لعام 1979، يجوز للجهات الادارية وللجهات المشرفة على الاسكان او المختصة به استعمال العقارات وتخطيطة وتقسيمها الى مقاسم معدة للبناء بغية انشاء المساكن الشعبية عليها، او بيعها للراغبين في انشاء تلك المساكن.
- كما يجوز لوزارة الدفاع استعمال العقارات لإقامة التجمعات السكنية العسكرية، أو لبناء المساكن لبيعها للعسكريين ولأسر الشهداء وللعاملين في وزارة الدفاع او لجهات اخرى تحدد بمرسوم.
- ب- يجوز للجهات الادارية استعمال العقارات بغية إنشاء المناطق الصناعية وتخطيطة وتقسيمها واستثمار أو بيع المقاسم الناتجة عنها، وتحدد بقرار يصدر عن رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزير الإسكان والمرافق والإدارة المحلية الأسس التي يتم بموجبها الاستثمار والبيع ويراعى فيها عدم جواز بيع هذه المقاسم والإشادة عليها من بناء قبل مضي خمسة عشر عاما على الشراء.
- ج- يجري بيع المقاسم المشار إليها في الفقرتين السابقتين بسعر الكلفة وتحدد هذه الكلفة بناء على الكلفة الإجمالية للمنطقة وعلى أساس النفقات التالية:

- 1- بدلات الاستعمال لكامل المنطقة المستملكة.

- 2- تعويضات الاخلاء واتلاف المزروعات ونفقات الدراسة والاعمال الطبيعافية والمساحية وتعويضات لجان الاستملاك وسائر النفقات الأخرى.
- 3- نفقات المرافق العامة التي تتحملها المنطقة.
- 4- نفقات إدارة وقدرها خمسة بالمائة من مجموع المبالغ المشار إليها في البنود السابقة من هذه الفقرة.
- 5- الفوائد التي تحملها الجهة المستملكة عن أي من المبالغ المذكورة في البنود 1، 2، 3 وفي حالة تعذر تحديد إحدى النفقات التي سبق ذكرها فللجهة المستملكة أن تعتمد في إجراء حسابها على تقديرات يقرها أمر الصرف.

المادة 5

- 1 - يجوز للجهة الإدارية أن تستملك العقارات أو أجزاء العقارات التي تكون غير صالحة للبناء بموجب نظام البناء النافذ، أو لأسباب فنية أخرى كالمساحة أو الشكل الهندسي وذلك بقصد دمجها أو توحيدها (إفرازها) بشكل تصبح معه قابلة للبناء بمقتضى الأنظمة والاعتبارات الفنية.
- 2 - لا يجوز اللجوء للاستملاك المنصوص عليه في الفقرة السابقة إلا إذا تعذر اتفاق أصحاب العلاقة على توحيد عقاراتهم أو دمجها أو إفرازها بشكل تكون معه قابلة للبناء، ويعود تقدير ذلك للجهة المستملكة. ويثبت تعذر الاتفاق بموجب محضر تنظمه الجهة الإدارية لهذا الغرض بعد دعوة أصحاب العلاقة، ويكون هذا مستندًّا للاستملاك.
- 3 - على الجهة الإدارية أن تبيع العقارات أو أجزاء العقارات طبقاً لهذه المادة بطريقة المزايدة العلنية بين مالكيها وتضاف إلى القيمة التي ترسو عليها المزايدة نسبة قدرها 15% لصالح الجهة الإدارية لقاء النفقات الإدارية، وإذا لم يبلغ بدل المبيع الذي ترسو عليه المزايدة بدل الاستملاك يصار إلى البيع بطريقة المزايدة العلنية وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم 28 لعام 1969.

المادة 6

يحق للجهة الإدارية عندما تقوم بتطبيق الاستملاك لتنفيذ فتح الطرق الجديدة وتوسيع الطرق الموجودة أو تقويمها والمنشآت التابعة لها وإنشاء الساحات والملاعب والأسواق والحدائق العامة

والبحيرات ومجاري المياه أن تستملك عدا ما يلزم لتنفيذ المشروع من العقارات وأجزاء العقارات مساحات لغاية عمق أربعين متراً من كل طرف أو من طرف واحد حسبما تقتضيه مصلحتها، ويعتبر استملك هذه الأقسام الإضافية من الأعمال ذات النفع العام وتتصرف الجهة الإدارية بها تصرف المالك بملكه بما في ذلك البيع ويجوز للجهة الإدارية أن تتصرف بها وفق الأحكام المبينة في المادة الرابعة من هذا المرسوم التشريعي، ولا يكون لبلديات الدرجة الرابعة والوحدات الإدارية التي تحل محلها مثل هذا الحق.

المادة 7

يتم الاستملك بمرسوم يصدر بناء على اقتراح الوزير المختص، يتضمن التصريح عن وجود النفع العام، ويستند مرسوم الاستملك في إصداره إلى ما يلي:

- 1- مخطط يبين العقارات وأجزاء العقارات المراد استملaka.
- 2- بيان يتضمن القيمة التقديرية لتلك العقارات.
- 3- رأي الجهة الإدارية التي يقع الاستملك ضمن حدودها الإدارية أو رأي المكتب التنفيذي للمحافظة ذات العلاقة خارج الحدود المذكورة.
- 4- رأي المكتب التنفيذي لاتحاد الفلاحين في المحافظة فيما يتعلق بالعقارات المراد استملaka والواقعة خارج المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية والبلديات.

يكون مرسوم الاستملك مبرما لا يقبل أي طريق من طرق الطعن أو المراجعة.

المادة 8

ينشر مرسوم الاستملك في الجريدة الرسمية، وفي إحدى الصحف المحلية، وعند عدم وجودها في إحدى صحف العاصمة.

المادة 9

آ- تقوم الجهة المستملكة بإبلاغ صورة عن مرسوم الاستملك إلى الجهة الإدارية والدوائر العقارية المختصة لوضع الإشارة في صالح العقارات تشعر بخضوعها للاستملك على من تنقل إليه ملكية العقارات الإجراءات القانونية التي طبقت على المالك السابق.

ب- يمتنع على الجهة الإدارية والجهات العقارية من تاريخ تبلغها صورة مرسوم الاستملك الموافقة على الإفراز أو دمج العقارات أو الترخيص بالبناء في العقارات المستملكة كما يمتنع على المالكين من تاريخ وضع الإشارة تغيير معالمها ولا يعتد بعد ذلك في معرض حساب بدل الاستملك باي تغيير في أوصاف العقارات المستملكة.

المادة 10

مع عدم الأخلاقي بقانون الإصلاح الزراعي، إذا وقع الاستملك في مناطق غير محددة ومحررة فيتم دون التقيد بحكم المادة الرابعة عشرة من المرسوم التشريعي رقم 145 لعام 1966 تحديد وتحرير المساحات التي شملها الاستملك فقط وفق أصول وإجراءات مختصرة يصدر بتحديدها قرار من وزير الزراعة والإصلاح الزراعي بناء على اقتراح المديرية العامة للمصالح العقارية.

ولا يحول عدم البدء في عمليات تحديد وتحرير المساحات المستملكة دون وضع اليد عليها بعد وصف حالتها الراهنة وتقدير قيمتها البدائية من قبل لجنة التقدير البدائي.

المادة 11

إذا شمل الاستملك جزءاً من عقار وكان الجزء الباقي منه غير قابل للانتفاع به فعلى الجهة المستملكة أن تستملكه إذا طلب المالك منها ذلك خلال ثلاثة سنوات من تاريخ وضع يدها على الجزء المستملك وقرر المجلس أو الجهة المستملكة في المناطق التي لا يوجد فيها مجلس أنه غير صالح للانتفاع به.

ولا حاجة في هذه الحالة إلى صدور مرسوم باستملك الجزء المذكور ويصدر قرار المجلس أو الجهة المستملكة بهذا الشأن مبرماً في جميع الأحوال.

المادة 12

- تشكل الجهة المستملكة بقرار مبرم لجنة بدائية لتقدير قيمة العقارات المستملكة من ثلاثة أعضاء يكون أحدهم مهندساً.
- لا تصح قرارات اللجنة إلا إذا اتخذت بحضور جميع أعضائها ويجوز إصدارها بالأكثريّة.
- لا يجوز أن يكون عضواً في اللجنة كل من له بأي من أصحاب الحقوق في العقارات المستملكة علاقة قرابة أو صلة تنطبق عليها أحكام المادة (174) من قانون أصول المحاكمات.

المادة 13

على اللجنة أن تقدر قيمة العقارات على أساس قيمتها قبل تاريخ مرسم الاستملك مباشرة وأن تسقط من الحساب كل ارتفاع طرأ على الأسعار بنتيجة مشروع الاستملك أو المضاربات التجارية، إذا كان هذا الارتفاع بالقيمة لا يبرره ارتفاع مماثل في المنطقة المجاورة.

المادة 14

- يجري تقدير قيمة العقار المستملك على أساس قيمة الأرض والبناء والإنشاءات الأخرى ويتم تقدير قيمة الأرض وفق الأسس الواردة في القانون رقم (3) لعام 1976 وتعديلاته.
- إذا اختار المالك هدم البناء وقام بالتنفيذ خلال المدة التي تحددها له الجهة المستملكة، فله أن يأخذ الأنماض مقابل ذلك. أما إذا لم ينفذ الهدم خلال المدة المذكورة فتتولى الجهة المستملكة هدم البناء وأخذ أنماضه.
- إذا لم يختار المالك، خلال المدة التي تحددها له الجهة المستملكة هدم البناء تتولى تلك الجهة هدمه وأخذ أنماضه.

المادة 15

إذا كان العقار المستملك أرضاً مشجرة فيجري التقدير على أساس قيمة الأرض والأشجار وتقدر قيمة الأشجار بحسب نوعها وعمرها وإنماجها من قبل لجنة بدائية يكون أحد أعضائها خبيراً بأمور الزراعة.

2- أما الزروع وثمار الأشجار فتقدر قيمتها بتاريخ إتلافها من قبل لجنة خاصة تشكل لهذا الغرض يكون أحد أعضائها خبيراً بأمور الزراعة ويكون تقديرها مبرماً.

3- إذا شمل الاستملك أرضاً زراعية يتربّب عليها حقوق لمزارع بالمشاركة أو بالبدل فيعتبر العقد منسخاً بين الطرفين كلياً أو جزئياً حسب شمول الاستملك لكل أو لجزء الأرض وتدفع الجهة المستملكة في هذه الحالة بدل الاستملك موزعاً بنسبة 70% لمالك عين العقار و30% للمزارع بالبدل أو المشاركة.

المادة 16

تنظم الدوائر العقارية بناء على طلب الجهة المستملكة قائمة بأسماء مالكي العقارات المقرر استملكها وأصحاب الحقوق المسجلة على أصحابها ومقدار حصة كل منهم مع بيان مساحتها وأنواع الشرعية والحقوق العينية والارتفاعية المترتبة على هذه العقارات.

المادة 17

1- تقوم الجهة المستملكة بتبيّن المالكين وأصحاب الاستحقاق القيم المقدرة لعقاراتهم وحقوقهم المستملكة بما في ذلك تعويضات الأشجار وتعلن في نفس الوقت في - هو الجهة المستملكة وفي المنطقة التي يجري فيها الاستملك وفي صحيفة محلية إن وجدت وفي حال عدم وجودها في إحدى صحف العاصمة - انتهاء أعمال التقدير البدائي ودعوة عامة لجميع المالكين وأصحاب الاستحقاق للحضور إلى المكان الذي تحدده الجهة المستملكة للاطلاع على الإضيارة والمخطط وضبط التقدير، وتعرض هذه الأعمال خلال خمسة عشر يوماً ويقوم هذا الإعلان مقام التبليغ لمن تعذر تبليغهم، كل شخص مجهول محل الإقامة من مختار محل الاستملك، أو مقيم خارج حدود المدينة التي يجري فيها الاستملك، أو أحد ورثة صاحب عقار متوف لم يتم بإجراء حصر الإرث القانوني ومعاملة الانتقال في الدوائر العقارية.

2- يحق لجميع الأشخاص الوارد ذكرهم في الفقرة السابقة أن يقدموا خلال ثلاثة أيامً من اليوم الذي يلي تاريخ نشر الإعلان أو التبليغ المشار إليهما في الفقرة المذكورة.

آ- اعترافهم على التقدير البدائي مع تعين الموطن المختار ضمن حدود الجهة الإدارية، وتعتبر القيم المقدرة غير المعترض عليها خلال المهلة المحددة في هذه الفترة مبرمة، ويعتبر اعتراف أحد الشركاء في العقار بمثابة اعتراف بقية الشركاء.

ب- ادعاءهم بالملكية أو بأية حقوق أخرى مدعى بها على عقار أو أكثر من عقارات منطقة الاستئماث بطلب مستقل يودع إصباراً لجنة حل الخلافات المشكلة بموجب المادة (18).

المادة 18

تشكل لدى الجهة المستملكة لجنة ذات اختصاص قضائي تختص بالنظر في جميع الادعاءات بالملكية أو بالمنازعات العينية على العقارات الدالة في المنطقة الاستئماثية، وتحال إليها جميع الدعاوى المماثلة المتعلقة بالمنطقة القائمة أمام المحاكم التي لم يبت فيها بحكم مبرم.

المادة 19

1- بناء على طلب يجب أن تتقدم به الجهة المستملكة حين وجود منازعات تدخل في اختصاص حل الخلافات، يصدر وزير العدل قراراً مبرراً بتشكيل هذه اللجنة كما يلي:

آ- قاض يسميه وزير العدل رئيساً.

ب- ممثل لل燮يرية العامة للمصالح العقارية من حملة الإجازة في الحقوق عضواً.

ج- ممثل للجهة المستملكة من حملة الإجازة في الحقوق عضواً يسميه رئيسها.

2- يؤدي عضواً للجنة اليمين التالية أمام رئيسها:

((أقسم بالله العظيم أن أقوم بمهامي بأمانة وصدق وأن لا أفشي أسرار المذاكرات)).

المادة 20

تتمتع اللجنة في سبيل الفصل في الدعاءات أو المنازعات المقدمة أو المحالة إليها بجميع الحقوق التي تتمتع بها المحكمة المختصة أصلاً بالنظر في النزاع.

المادة 21

تكون قرارات اللجنة قابلة للطعن أمام محكمة استئناف المحافظة وفق الميعاد والأصول المتبعة في استئناف قرارات قاضي الأمور المستعجلة وتفصل محكمة الاستئناف في غرفة المذاكرة بالطعن بقرار مبرم ويبقى للمتضارر الذي لم يكن طرفاً في النزاع أمام اللجنة أن يدعي مسبب الضرر بالتعويض عن الضرر الذي أصابه أمام القضاء العادي.

يجري تنفيذ قرارات اللجنة التي لم يطعن فيها خلال الميعاد القانوني وقرار محكمة الاستئناف لدى أي من الجهات العامة، إما بكتاب يوجهه رئيس اللجنة إلى الجهة المختصة مرفقاً بصورة القرار بعد استيفاء الرسم المقرر في قانون الرسوم والتأمينات القضائية لتنفيذ الأحكام البدائية وإما بكتاب من رئيس محكمة الاستئناف مرفق بصورة عن قرار المحكمة بعد استيفاء الرسوم القانونية.

المادة 22

تعفى اللجنة من التقييد بالأصول والمهل المقررة في قوانين الأصول، ويجوز لها أن تكون محكماً بناء على اتفاق الخصوم مع التفويض بالصلاح أو بدونه.

على اللجنة أن تبت في المنازعات المقدمة إليها خلال أربعة أشهر على الأكثر من تاريخ صدور قرار بتشكيلها.

المادة 23

1- تنظر بالاعتراضات على التقدير البدائي لجنة إعادة النظر تشكل بقرار مبرم من رئيس الكتب التنفيذي لمجلس المحافظة التي تقع على حدودها العقارات المستملكة وذلك على النحو التالي:

- قاض يسميه وزير العدل رئيساً.
- ممثل عن الجهة المستملكة يسميه الوزير المختص عضواً.

- ممثل عن أصحاب العقارات المستملكة عضواً.
 - ممثل عن اتحاد الفلاحين يسميه المكتب التنفيذي لاتحاد الفلاحين في المحافظة عضواً.
- 2- يتم انتخاب ممثل أصحاب العقارات المستملكة بدعوى من الجهة المستملكة للأشخاص الذين حددوا موطنهم المختار لانتخابه ويعتبر الانتخاب صحيحاً بأكثرية أصوات من لبى الدعوة، يحدد في الدعوة مكان وزمان الانتخاب.
- 3- إذا لم يلب أصحاب العقارات المستملكة الدعوة لانتخاب ممثليهم في لجنة إعادة النظر يقوم القاضي البدائي أو قاضي الصلح في حال عدم وجود القاضي البدائي بتعيين المثل المشار إليه.
- 4- يتشرط في رئيس وأعضاء اللجنة ما يشترط في عضو لجنة التقدير البدائي بموجب الفقرة (3) من المادة (12) من هذا المرسوم التشريعي كما لا يجوز أن يكون عضواً في لجنة إعادة النظر من كان عضواً في اللجنة البدائية.

المادة 24

1- تجتمع لجنة إعادة النظر بدعوة من رئيسها، وبعد أن يتحقق الرئيس من عدم وجود ما يمنع من قيام الأعضاء من أداء مهمتهم يحلفهم اليمين التالية: ((أقسم بالله العظيم أن أقوم بمهامي بأمانة وصدق وأن لا أفشي أسرار المذاكرات)). ثم تباشر عملها بالنظر في الاعتراضات الواردة على التقدير البدائي.

2- تصدر لجنة إعادة النظر بحضور جميع الأعضاء قراراً منها بالإجماع أو بالأكثرية وتكون قراراتها مبرمة لا تقبل طرفيًّا من طرق الطعن أو المراجعة.

3- إذا تعذر اجتماع لجنة إعادة النظر لتغيب رئيسها أو عضو أو أكثر من أعضائها تتولى الجهة المختصة تسمية بديل عنه باستثناء ممثل أصحاب العقارات المستملكة، فتتم تسمية بديل عنه وفق أحكام الفقرة (3) من المادة السابقة.

المادة 25

- 1- تتم إعادة النظر بالتقدير البدائي وفق الأسس المتبعة في التقدير البدائي ويجب التصرّح بذلك في الضبط النهائي، ويجري تسديد القيم لأصحاب الاستحقاق أو إيداعها لمصلحتهم في المصرف خلال خمس سنوات من تاريخ الاستئلاك.
- 2- يجوز للجهة المستملكة أن تضع يدها على العقارات المستملكة بعد أن يصبح تقدير قيمتها مبرماً لا يقبل طریقاً من طرق الطعن أو المراجعة أما إذا كان العقار المستملك بناء فيعطي شاغلوه مهلة إضافية مدتها ثلاثة أشهر على الأقل لإنفاذ الإخلاء، وتقوم الجهة المستملكة بعد انتهاء المدة المحددة بالإخلاء.
- 3- إذا تأخر الدفع أو الإيداع في المصرف عن المدة المحددة في الفقرة (1) من هذه المادة لا يعاد تقدير القيمة وإنما يدفع لصاحب الاستحقاق فائدة قانونية بسيطة بمعدل 6% من القيمة سنوياً عن مدة التأخير، وتسري هذه الفائدة من تاريخ انقضاء خمس سنوات على صدور مرسوم الاستئلاك أو من تاريخ وضع اليد على العقار أمهما أسبق، وتزداد هذه الفائدة إلى 8% سنوياً بالنسبة للعقارات التي وضعت عليها اليد، بعد خمس سنوات من تاريخ وضع اليد.
- 4- لا يستحق أصحاب الاستحقاق الفائدة القانونية عن مدة التأخير إذا كان التأخير في الدفع أو الإيداع في المصرف إلى المالكين حاصلاً بسببيهم.
- 5- تدفع الجهة المستملكة الفائدة القانونية عن مدد التأخير لأصحاب الاستحقاق سنوياً وتعتبر كسور السنة بما يزيد على ستة أشهر كاملة في معرض حساب الفائدة القانونية المستحقة.
- 6- تكون الفائدة القانونية المنصوص عليها في هذه المادة مانعة من استحقاق أي تعويض ناشئ عن صدور مرسوم الاستئلاك أو عن وضع إشارة الاستئلاك أو عن وضع اليد بما في ذلك أجر المثل أو التأخير في دفع القيمة.
- 7- للإدارة في حال عدم وجود أسباب مبرره للتأخير يقبل بها الوزير المختص أن تعود على الموظفين المسببين بدفع الفائدة القانونية متضامنين فيما بينهم.

8- يعتبر كل من التقدير البدائي غير المعترض عليه خلال المهلة المحددة في المادة /17/ من هذا المرسوم التشريعي، وكذلك التقدير الصادر عن لجنة إعادة النظر نهائياً ولا يجوز أن يعاد هذا التقدير لأي سبب من الأسباب.

المادة 26

مع مراعاة أحكام المادة /25/ من هذا المرسوم التشريعي لا يستدعي تجديد مرسوم الاستملك إعادة التقدير في الحالتين التاليتين:

- 1- إذا صدر مرسوم الاستملك تلافياً لنقص في الشكل نتج عن صدور حكم قضائي بإلغاء الاستملك.
- 2- تغير الصفة التنظيمية للعقار المستملك إذا جرى هذا التغيير وفق الأنظمة المرعية ولغرض آخر من أغراض النفع العام الواردة في هذا المرسوم التشريعي.

المادة 27

آ- يجوز للجهة الإدارية أن تستملك لحساب الجهات العامة الأخرى التي لها حق الاستملك وكذلك لحساب مؤسسات حزب البعث العربي الاشتراكي والمنظمات الشعبية، أو أن تتبع عنها عمليات الاستملك ويتم كل ذلك بناء على طلتها الخطى.

ب- تستوفي الجهة الإدارية بدلات الاستملك وجميع ما تنفقه في هذا السبيل من الجهة التي تم الاستملك لصالحها.

المادة 28

يجوز أن يتم الاستملك بالصفة المستعجلة شريطة النص على صفة الاستعجال في المرسوم الصادر بالاستملك ويكون ذلك في الحالات التالية:

- آ- حدوث كوارث موجبه لسرعة مباشرة الأعمال.
- ب- توسيع أو تكميل مشروع قائم.

- ج- إنشاء الملاجع والخنادق والمنافذ والمشاريع التي تقتضيها متطلبات الأمن والدفاع.
- د- إنشاء المساكن الشعبية وإيجاد المقاييس الصالحة للبناء لهذا الغرض.
- ط- إنشاء أبنية التعليم وتأمين العقارات الصالحة لهذا الغرض.
- و- إقامة السدود وشبكات الري والطرق بما فيها السكك الحديدية.

المادة 29

يحق للجهة المستملكة في الحالات المذكورة في المادة السابقة أن تضع يدها على العقارات الغير مبنية فور نشر مرسوم الاستملك وقبل تقدير القيمة على أنه إذا كانت العقارات المذكورة تحتوي على أشجار أو مزروعات فتنظم محاضر جرد لها قبل وضع اليد عليها ليكون هذا الجرد أساساً في تقدير قيمتها.

أما العقارات المبنية فيجوز وضع اليد عليها بعد نشر مرسوم الاستملك والقيام بالمعاملات الآتية:

- آ- تقدير قيمة العقار من قبل اللجنة المنصوص عليها في المادة 12 / .
- ب- تشكل الجهة المستملكة لجنة من مهندس ومحاسب وموظفي مهمتها تنظيم محاضر بأوصاف البناء بحضور المالك أو ممثله، ويرفق بالمحاضر ما يلزم من الصور الشمية أو المخططات التي تساعده على معرفة وضعيه وشكل البناء ويجب أن يبلغ المالك مسبقاً للحضور عند تنظيم المحاضر المذكور ولإبداء ملاحظاته على أن عدم حضوره في الموعد المحدد في كتاب التبليغ لا يؤخر عمل اللجنة.

المادة 30

آ- يعطى شاغل العقار مهلة شهر على الأقل لإخلاء البناء المقرر هدمه وتقوم الجهة المستملكة بتنفيذ الهدم فور انتهاء مدة الإخلاء.

ب- تطبق أحكام المادة 25 من هذا المرسوم التشريعي عدا الفقرة 2 منها على الاستملك في الحالات المستعجلة.

المادة 31

- 1- تقطع الجهات الإدارية والوحدات الإدارية وسائر دوائر الدولة، والمؤسسات العامة للخطوط الحديدية السورية والمديرية العامة للطيران المدني والمديرية العامة للموانئ مجاناً ولمرة واحدة ما يعادل ربع مساحة أرض كامل العقار الذي يستملك جزئياً لشق الطرق والشوارع أو توسيعها وإنشاء وتوسيع البحيرات والمطارات والمرافق والساحات والحدائق العامة والأسواق وتنفيذ مشاريع الخطوط الحديدية ومشاريع الري والشرب والنفط والغاز والكهرباء متى كان القسم المتبقى من العقار قابلاً للانتفاع به، ويدفع كامل بدل الاستملك في حالة استملك كاملاً العقار، وتعتبر المساحة المسجلة في السجل العقاري بتاريخ صدور مرسوم الاستملك أساساً لحساب البدل، أما البناء الذي يهدم بسبب الاستملك وكذلك ما زاد على ربع مساحة أرض العقار فتقدر قيمته من قبل اللجنة المنصوص عليها في المادة / 12 / من هذا المرسوم التشريعي وتدفع إلى ذوي الاستحقاق.
- 2- يطبق اقتطاع الربع المجاني على العقار المستملك مرة واحدة فقط، ولو تناوله الاستملك الجزئي أكثر من مرة.
- 3- على الرغم من إلغاء القانون رقم 272 لعام 1946 وتعديلاته، ومع مراعاة الأحكام القضائية تسري ولمرة واحدة أحكام الاقتطاع المجاني المنصوص عليها في القانون المذكور وتعديلاته على ما سبق واستملك بموجبه من عقارات لم تسدد قيمتها أو تودع في المصرف باسم صاحب الاستحقاق حتى تاريخ نفاذ هذا المرسوم التشريعي ويشمل ذلك أيضاً ما جرى استملكه من عقارات بموجب القانون المذكور لصالح المؤسسة العامة للخطوط الحديدية السورية، وتعفى هذه المؤسسة من دفع قيمة الربع المجاني لهذه العقارات.

المادة 32

- آ- عندما يتم دفع بدل الاستملك الذي اكتسب الدرجة القطعية إلى المالكين أو إلى أصحاب الاستحقاق، أو إيداعه لمصلحتهم في المصرفأمانة بدون فائدة تقوم الدائرة المستملكة بإبلاغ المكتب العقاري المختص ليقوم بتسجيل العقار أو جزء العقار باسم الجهة المستملكة أو الأموال العامة.
يبلغ إيداع البدل في المصرف إلى المالك أو أحد الشركاء في ملكية العقار ببطاقة بريدية مكشوفة إلى المواطن المختار من قبله في كتاب اعتراضه على القيمة البدائية أو ادعائه بالملكية، ويتم التبليغ إلى

المالك أو الشريك أو الشريك بالذات أو إلى وكيله أو مستخدمه أو من يكون ساكناً معه من الأصول أو الفروع أو الزوج أو الأخوة أو الأخوات منمن يدل ظاهر حالهم أنهم أتموا الثامنة عشرة من العمر، وإذا لم يجد المأمور المكلف بالتبليغ في موطن المطلوب تبليغه من يصلح للتبليغ أو امتنع من وجده عن تسلم البطاقة البريدية وجب أن يسلمهما إلى المختار الذي يقع موطن المطلوب تبليغه في دائرة، وفي هذه الحالة يجب على مأمور التبليغ أن يلصق بياناً على باب موطن المطلوب تبليغه يخبره فيه بأن البطاقة سلمت إلى المختار، وتجري هذه المعاملة بحضور المختار أو اثنين من الجوار أو أفراد الشرطة، وتذكر كيفية التبليغ على الإيصال البريدي من قبل المأمور المكلف بالتبليغ.

أما تبليغ المالك الذي لم يعرض على القيمة البدائية أو لم يحدد موطن المختار فيتم بإعلان ينشر بإحدى الصحف وفقاً لأحكام المادة (17) من هذا المرسوم التشريعي.

ب- تنظم الجهة المستملكة بياناً بأرقام العقارات التي استملك قسم منه في حدود الريع المجاني للأغراض المبينة في الفقرة / 1 / من المادة (31) من هذا المرسوم التشريعي، مع بيان مساحتها الإجمالية ومساحات الأجزاء المستملكة منها، ويودع لدى المكتب العقاري الذي يتوجب عليه أن يقوم حالاً بتسجيل هذه الأقسام باسم الأملاك العامة، أو الجهة المستملكة حسب الحال.

المادة 33

تصرف الأمانات المودعة في المصرف بعد قيام ذوي الاستحقاق بالمعاملات القانونية وموافقة الجهة المستملكة ويسقط حق أصحابها بقبضها من المصرف بعد انقضاء خمسة عشر عاماً على إيداعها فيه بحيث تعاد إلى صندوق الجهة المستملكة ما لم ينقطع التقادم طبقاً لأحكام القانون.

المادة 34

آ- يسمح للجهات الإدارية أو للجهات العامة المشرفة على الإسكان أو المختصة به في حال الاستملك لأغراض السكن الشعبي طبقاً للمادة الرابعة من هذا المرسوم التشريعي أن تدفع قيمة العقارات المستملكة إلى تغلب عليها صفة الأرضي الخالية من البناء مقسطة لمدة أقصاها خمس سنوات اعتباراً من تاريخ وضع اليد على هذه العقارات أو من تاريخ مضي خمس سنوات على صدور مرسوم الاستملك أيهما أسبق، وذلك بموجب سندات مالية مضمونة منها بفائدة بسيطة مقدارها 5%

سنويًّاً معفاة من الضرائب ويتم إقرار التقسيط وتحديد مقاديره بقرار من المكتب التنفيذي في المحافظة بناء على طلب الجهة المستملكة، ويقوم تسليم السندات للملك بهذه الطريقة مقام الدفع المنصوص عليه في هذه المرسوم التشريعي.

ب- تحدد بمرسوم طريقة إصدار السندات وتدالها وإطفائها وحسمها ورهنها وتسديد ديون الجهة الإدارية بها.

ج- إذا تعذر تحديد المساحة المستملكة لأي مستحق فيحسب استحقاقه بصورة مبدئية من قبل الجهة المستملكة ويجري تصحيح الأسناد الأخيرة طبقًا للاستحقاقات النهائية بعد تحديد المساحات المذكورة من قبل دوائر المساحة.

د- تستثنى من حكم التقسيط العقارات المستملكة والتي لا تزيد قيمتها النهائية عن خمسة عشر ألف ليرة سورية.

و- يصدر وزير الإسكان والمرافق قرارات تنظيمية يحد فيها مواصفات المساكن الشعبية ومن يحق لهم الاستفادة من المقاييس والمساكن ويبين طريقة بيعها لهم وتسديد قيمتها والتزاماتهم تجاه الجهة المستملكة وشروط نقل ملكيتها للمشترين، ويراعى في هذه القرارات أولوية أصحاب العقارات المستملكة في استحقاق مقدم أو مسكن أو أكثر وفقاً لقدر حاجتهم لذلك، ثم أولوية الجمعيات التعاونية السكنية.

المادة 35

1- إذا استملكت عقارات للنفع العام وخصصت في الواقع لذلك ثم زالت صفة النفع العام عن العقارات المستملكة فتعتبر تلك العقارات من الأموال الخاصة للدولة، ويجرى تسجيلها في السجل العقاري باسم الجهة العامة المستملكة بناء على قرار من الجهة التي كانت قد استملكت العقار أو العقارات للنفع العام، ويحق لهذه الجهة التصرف بهذه العقارات بكل وجوه التصرف.

2- إذا كانت العقارات المستملكة التي زالت عنها صفة النفع العام أرضاً زراعية بالأصل وتبين حين صدور قرار الجهة المستملكة بالتصرف بها بيعاً وفقاً لما ورد في الفقرة الأولى من هذه المادة أنها ما

زالت أرضاً زراعية صالحة للاستثمار، فيكون لمالكيها السابقين التي استملكت منهم أولوية في شرائها
إذا قبلوا بالثمن الذي تحدده الجهة المستملكة.

المادة 36

1- يجوز في مناطق الاستملك القائمة بتاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي التي لم تسجل نتائجها في السجل العقاري وانتهى التخمين البدائي فيها، الإعلان على أصحاب الحقوق لتقديم ادعاءاتهم بالملكية او بأية حقوق عينية أخرى على عقار أو أكثر من عقارات المنطقة الاستملكية إلى الجهة المستملكة.

2- يتم الإعلان وتقديم الادعاءات والبت بها من قبل لجنة حل الخلافات وفق أحكام المواد (17- 18- 19- 20- 21- 22) من هذا المرسوم التشريعي.

المادة 37

يحق للجهات الوارد ذكرها في المادتين الثانية والرابعة من هذا المرسوم التشريعي أن تحدث حقوق ارتفاقات على العقارات التي يجوز استملاكها لتنفيذ مشاريعها.

يتم إحداث هذا الحق بمرسوم بناء على اقتراح الوزير المختص، لقاء تعويض يقدر وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي.

المادة 38

يمنح العاملون في اللجان المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي تعويضات تحدد بقرار تنظيمي يصدر عن الوزير المختص وتستثنى هذه التعويضات المشار إليها من أحكام المرسوم التشريعي رقم 167 لعام 1963 وتعديلاته إذا تم إنجاز الأعمال خلال المهل المحددة لإنجازها في هذا المرسوم التشريعي وتصرف من اعتمادات المشاريع الاستملكية.

المادة 39

تحمل الجهة المستملكة كافة نفقات الاستملك بما في ذلك تعويضات الإخلاء وإتلاف المزروعات والثمار.

المادة 40

يعفى وضع إشارة الاستملك على الصھائف العقارية، وكذلك كافة عمليات التسجيل في السجل العقاري الناشئة عن تطبيق أحكام هذا المرسوم التشريعي وأعمال التحديد والتحرير من النفقات والرسوم والتکاليف العقارية والفنية.

المادة 41

يجوز لوزير العدل بناء على اقتراح الجهة المستملكة انتداب قاض أو أكثر يتفرغون لأعمال لجان حل الخلافات ولجان إعادة النظر.

المادة 42

فيما خلا الأحكام القضائية القطعية التي صدرت في منازعات الاستملك، تسري اعتباراً من صدور هذا المرسوم التشريعي أحكام الفائدة المقررة في المادة 25 منه على العقارات المستملكة قبل صدوره إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة المذكورة وتقوم هذه الفائدة محل المطالبة بأي حق في أجر المثل أو طلب إعادة التقدير.

المادة 43

تسري أحكام المواد 23، 24، 25 من هذا المرسوم التشريعي على العقارات المستملكة قبل تاريخ صدوره والتي لم يكتسب تقدیر قيمتها الدرجة القطعية.

المادة 44

تسري أحكام هذا المرسوم التشريعي على جميع الدعاوى القائمة بتاريخ صدوره، وترد دعاوى أجر المثل ودعاوى إعادة تقدیر القيمة التي لم تقرن بحكم قطعي.

المادة 45

تبقي أحكام القانون رقم 18 تاريخ 28-6-1971 وتعديلاته بموجب المرسوم التشريعي رقم 18 تاريخ 5-7-1976 والمرسوم التشريعي رقم 15 تاريخ 7-7-1983 نافذة المفعول.

المادة 46

يلغى القانون رقم 20 تاريخ 20-4-1974.

المادة 47

ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية ويعتبر نافذاً من تاريخ صدوره.

دمشق في 24-8-1983 الموافق 1403-11-16 هـ

*** انتهى ***



المركز السوري
للدراسات والأبحاث القانونية

بَيْنَت دراسة المستويات الثلاثة للتطوير العقاري (الإطار القانوني للتطوير العقاري، والمناطق المستهدفة بالتطوير، وشركات التطوير والاستثمار العقاري) الالعادلة الراسخة فيه منذ انطلاقه قبل الثورة، وعدم مراعاة الحقوق الأساسية للسكان بما فيها حق الملكية، وحقهم في المشاركة في القرار والرقابة على المشاريع العامة التي تؤثر على حياتهم، ومن ثم وضحت هذه الدراسة الجريمة الجماعية المضافة إلى ما اعتبرته سلطة الأسد انتصاراً لها على السوريين، فاستحضرت "التطوير العقاري" المسلط أساساً على الأكثر فقراً من السوريين، وهم لذلِك الأكثر مشاركة في الثورة لمعاقبتهما وإعادة تطويعهم. فأفرغت سلطة الأسد مناطق من سكانها عبر التهجير القسري، وأصدرت ممارسات وقوانين جديدة لقوانين عملية نهب ملكيات "مجتمع العصابة"، بحيث تسбег على عملية الغصب تلك طابعاً قانونياً يمكنها من نهب ما تستطيع نهبه كسلطة أمر واقع تغري فيه الدول والخلفاء وشبكة الأقارب والمحاسب لتستمك مشروعها بإعادة بناء النظام الاستبدادي بحلته الجديدة، مع محاولة تحسين صورته قدر الإمكان أمام المجتمع الدولي عبر تعليف عملية الهندسة الديموغرافية القسرية هذه بحلة قانونية، تظن أنها قد تحميها من المحاسبة.

التطوير العقاري

الدراسة الثانية
من سلسلة:

جريدة

عنوان
"إعادة الاعمار"

الباحثان

يوسف فخر الدين
ربيع الشريطي

المراجعة القانونية
المحامي أنور البني

المراجعة
المحامي صخر الحمود
حديثة عامر