



Local Development Organization
Sürdürülebilir Yerel Kalkınma Derneği

الملكية العقارية والتهجير

دراسة ميدانية لتقييم احتياجات اللاجئين والنازحين السوريين في قضايا HLP



الفهرس

٤.....	الملخص التنفيذي:
٦.....	هدف الدراسة:
٧.....	نطاق الدراسة:
٧.....	عينة الدراسة:
٧.....	منهجية الدراسة:
٩.....	عوائق وتحديات:
١٠.....	تحليل بيانات ومعلومات الدراسة:
١٠.....	- أولاً- الوضع الحالي للنازحين واللاجئين (المأوى والأوراق الشخصية).
١٧.....	- ثانياً- حجم التعدي على الحقوق والملكيات وأشكال هذا التعدي
٢٠.....	- ثالثاً- أسباب مصادرة الممتلكات والتعدييات وفقدان حقوق الملكية
٢٣.....	- رابعاً- حماية ملكيات النازحين واللاجئين العقارية:
٢٧.....	- خامساً- آليات توثيق الملكيات في عمليات البيع والشراء والتأجير التي تجري في الواقع السوري الراهن.
٣٠.....	- سادساً- كيفية زيادة الوعي بطرق توثيق حقوق الملكية الصحيحة وماهي المستندات المطلوبة.
٣٠.....	- سابعاً- كيفية تجاوز التحديات المتعلقة بحقوق الملكية والتي تشكل عائقاً أمام عودة السوريين اللاجئين والنازحين إلى مناطقهم الأصلية
٣٩.....	- ثامناً- وضع مناطق السكن العشوائي.
٤٤.....	نتائج الدراسة:
٤٤.....	- أولاً- فيما يتعلق بالوضع الحالي للنازحين واللاجئين (المأوى والأوراق الشخصية).
٤٦.....	- ثانياً- فيما يتعلق بحجم التعدي على الحقوق والملكيات وأشكال هذا التعدي:
٤٧.....	- ثالثاً- فيما يتعلق بأسباب مصادرة الملكية والتعدييات وفقدان حقوق الملكية.
٤٧.....	- رابعاً- فيما يتعلق بآليات توثيق الملكيات في عمليات البيع والشراء والتأجير التي تجري في الواقع السوري الراهن.
٤٨.....	- خامساً- فيما يتعلق بكيفية زيادة الوعي بطرق توثيق حقوق الملكية الصحيحة وماهي المستندات المطلوبة.
٤٨.....	- سادساً- فيما يتعلق بكيفية تجاوز التحديات المتعلقة بحقوق الملكية والتي تشكل عائقاً أمام عودة السوريين اللاجئين والنازحين إلى مناطقهم الأصلية.
٤٩.....	- سابعاً- فيما يتعلق بوضع مناطق السكن العشوائي.
٥١.....	التوصيات:
٥١.....	- أولاً- إلى المنظمات الإنسانية.
٥١.....	- ثانياً- إلى المنظمات والهيئات الحقوقية.
٥٣.....	- ثالثاً- إلى الهيئات الأممية والدول الفاعلة في الشأن السوري.
٥٣.....	- رابعاً- إلى المانحين الدوليين.
٥٤.....	- خامساً- إلى النازحين واللاجئين.
٥٥.....	قائمة أهم المراجع والمصادر:

١. الملخص التنفيذي

أدت العمليات العسكرية المستمرة منذ ما يقارب التسع سنوات في عموم الأراضي السورية بعد انطلاق الثورة السورية في عام ٢٠١١، وما رافقها من بطش النظام السوري بالمدن النائية من خلال القصف العشوائي والتهجير القسري، وقيام النظام السوري وبعض القوى العسكرية الأخرى بارتكاب انتهاكات لحقوق الإنسان أدت الى تهجير ملايين السوريين عن مناطقهم الأصلية واضطراهم للزوح داخلياً أو للجوء خارج البلاد، وتشير التقارير الدولية الى وجود أكثر من ١٢ مليون خارج منزله في سورية بين نازح داخلياً أو مهجر خارج البلاد كما ويشير أحد التقارير الصادرة عن الأمم المتحدة في التاسع من شهر آب عام ٢٠١٨ إلى أن قيمة الدمار الحاصل في سوريا نتيجة الحرب تقدر ب ٣٨٨ مليار دولار أميركي ويشمل ذلك ممتلكات الأفراد وعقاراتهم، ولم يكتف النظام السوري وبعض القوى العسكرية بتهجير المواطنين السوريين وتدمير مناطقهم، بل قامت بمصادرة ممتلكاتهم وإصدار القوانين التي تشجع الاستيلاء عليها وتؤدي إلى حرمانهم من حقوقهم وتقييد قدرتهم على التصرف بها، مخالفةً بذلك جميع المواثيق والأعراف الدولية والدساتير المتعاقبة للجمهورية العربية السورية والتي عملت على تكريس حق الملكية الفردية باعتباره أحد الحقوق الأساسية التي ترتبط بشخصية الفرد والتي لا يجوز بحال من الأحوال تجريده أو حرمانه منها إلا في حال وجود ما يبرر ذلك وفي مقابل حصوله على تعويض عادل.

ونظراً لأهمية الملكية العقارية والسكن وضرورة العمل على حماية ممتلكات وحقوق السوريين عموماً والنازحين واللاجئين خصوصاً، وسعيًا لتحسين ظروفهم المعيشية في مناطق إقامتهم الحالية، فقد قمنا بإجراء الدراسة الحالية، التي تهدف لتقييم الوضع الراهن، ومعرفة المسائل الأكثر إلحاحاً التي تحتاج إلى معالجة، وحالات التعدي على الممتلكات، ومصادرة الممتلكات، مما يسهم في فهم أفضل لوضع اللاجئين والنازحين، والحصول على توصيات يبنى عليها حملات توعية للاجئين والمهجرين، كذلك لإجراء تقييم دقيق لاحتياجات المجموعات المستهدفة ذات الأولوية من النازحين، والمهجرين داخل سوريا واللاجئين في تركيا، وبحث أوضاع النازحين واللاجئين من حيث ظروف السكن وامتلاكهم للوثائق والأوراق التعريفية الرسمية ومدى قدرتهم على استخراج هذه الوثائق أو تسجيل وقائع الأحوال الشخصية من زواج أو طلاق أو حالات ولادة أو وفيات لدى دوائر الدولة الرسمية، كما سعت الدراسة لمعرفة حجم الاعتداءات الحاصلة على حقوق وممتلكات النازحين واللاجئين ومدى قدرتهم على التصرف بعقاراتهم وتوثيق هذه التصرفات، كما هدفت الدراسة لقياس درجة الوعي القانوني لدى النازحين واللاجئين ومدى معرفتهم بالقوانين التي صدرت خلال فترة الحرب وأثرها على حقوقهم وممتلكاتهم، ومعرفة الصعوبات والتحديات التي تمنعهم من العودة إلى مناطقهم الأصلية واستعادة ممتلكاتهم، وإيجاد أنسب الحلول لتذليل هذه العقبات وتمكين النازحين واللاجئين من استعادة ممتلكاتهم والتصرف بها. كما يمكن أن يكون هذا المشروع أساساً لعدد من المشاريع حيث سيبنى على نتائج هذا المشروع مشاريع أخرى.

وقد أجريت الدراسة خلال أشهر حزيران وتموز وأب من عام ٢٠٢٠ في كل من شمال غرب سوريا وجنوب تركيا، فقد غطت في تركيا ولايات هاتاي وغازي عينتاب وسانلي أورفا وكلس أما في سوريا فقد شملت مناطق من محافظتي حلب و ادلب في شمال غرب سورية ، وقد تم خلال الدراسة إجراء ٢٥٠٠ مقابلة (١٢٥٠ مع النازحين داخل سوريا، ١٢٥٠ مع اللاجئين في تركيا) وذلك باستخدام استبيان يضم أسئلة مغلقة، وقد تم عند اختيارهم مراعاة الخصائص المتعلقة بالجنس والمحافظلة الأصلية التي ينتمي لها المجيب ومكان الإقامة الحالي، كما تم إجراء ٥٠ مقابلة مع خبراء في المجال العقاري من المحامين والعاملين في منظمات المجتمع المدني والمهندسين وموظفين سابقين أو حاليين لدى دوائر المصالح العقارية، كما تم تنظيم جلستي حوار مركزة تضم كل منهما ١٥ مشارك (جلسة حوار في سوريا وأخرى في تركيا) وقد شارك في هذه الجلسات بعض الخبراء في المجال العقاري إلى جانب مشاركة أفراد من النازحين واللاجئين.

وقد خلصت الدراسة إلى جملة من النتائج أبرزها معاناة النازحين واللاجئين في أماكن إقامتهم الحالية من عدم تقبل جزء كبير من أبناء المجتمع المضيف لهم وتعرضهم للتمييز واعتبارهم عبئاً على المجتمع الذي يقيمون به، وصعوبة الحصول على فرص للعمل وارتفاع حجم نفقاتهم الشهرية مقارنة بالدخل الذي يحصلون عليه وارتفاع إيجارات المساكن التي يقيمون بها، هذا ويعاني اللاجئون السوريون في تركيا بشكل خاص من بعض المشاكل والصعوبات القانونية المتمثلة بعدم قدرتهم على التنقل فيما بين الولايات التركية دون الحصول على إذن للسفر وصعوبة وتعقيد إجراءات استخراج بطاقة الحماية المؤقتة أو تجديد الإقامات السياحية، وأما على صعيد الاعتداءات الحاصلة على عقارات وممتلكات النازحين واللاجئين فإن ما يقارب ثلاثة أرباع المشاركين في الدراسة أشاروا إلى تعرض عقاراتهم لنوع من أنواع الاعتداء، وتتمثل أبرز تلك الاعتداءات بالدمار الذي لحق بالعقار حيث يشير ٢٧٪ من المجيبين إلى دمار عقاراتهم بشكل جزئي في حين أن ٢٦٪ قالوا بأن عقاراتهم دمرت بشكل كلي، هذا وقد أكد ٤٠٪ من المشاركين في الدراسة إلى تعرض أحد عقاراتهم على الأقل للاستيلاء من قبل أحد الأطراف المتنازعة أو الميليشيات المرتبطة بها، ويرى الخبراء أن الاستيلاء من أخطر التعديات والتجاوزات التي حصلت على عقارات وممتلكات النازحين واللاجئين وخاصة في ظل قيام النظام السوري بإصدار العديد من القوانين التي تشرع عملية نزع الملكية، وهو ما يعتبره الخبراء أداةً يستخدمها النظام للانتقام من معارضيه ومنعهم من العودة إلى مناطقهم الأصلية بهدف تغيير التركيبة السكانية في المناطق الخاضعة لسيطرته، وتزداد مخاطر مصادرة العقارات والاستيلاء عليها في ظل فقدان العديد من النازحين واللاجئين لوثائق الملكية الخاصة بهم وعدم قدرتهم على استخراج بديل عنها وهو ما من شأنه تقييد قدرتهم في إثبات حقوقهم والمطالبة بها، هذا وقد أظهرت نتائج الدراسة وجود انخفاض ملحوظ في درجة الوعي القانوني لدى كل من النازحين واللاجئين وعدم معرفتهم بالإجراءات التي يمكنهم من خلالها المطالبة بحقوقهم والحفاظ عليها.

وبناء على ما سبق فإننا نوصي المنظمات الإنسانية بضرورة العمل على تحسين الظروف المعيشية للنازحين واللاجئين في أماكن إقامتهم الحالية من خلال توفير فرص للعمل عبر تكثيف مشاريع سبل العيش ودعم المشاريع الصغيرة، وتكثيف الأنشطة التي تهدف لدمج النازحين واللاجئين ضمن المجتمع المضيف، والسعي لتحسين ظروف سكن النازحين واللاجئين من خلال توفير بدلات لإيجارات المسكن وتأهيل المباني غير المكتملة أو المتضررة جزئياً التي يقيم بها بعض النازحين واللاجئين واستبدال الخيام المهترئة بأخرى جديدة أو بغرف اسمنتية مسبقة الصنع، كما أننا نوصي الهيئات والمنظمات الحقوقية بالتواصل مع السلطات التركية لتخفيف القيود المفروضة على اللاجئين السوريين، وتشكيل هيئة قانونية من المحامين السوريين والأترك تعمل على مساعدة اللاجئين، كما نوصي الدراسة بضرورة الضغط على النظام السوري لإلغاء مختلف القوانين التي صدرت خلال الثورة والتي تمس ملكيات النازحين واللاجئين العقارية، وتمكينهم من استعادة حقوقهم العقارية وحصولهم على تعويضات عن الاعتداءات التي تعرضوا لها وذلك عبر إطلاق مشاريع لتوثيق هذه الحقوق والاعتداءات، والعمل على رفع الوعي القانوني لديهم من خلال استهدافهم بجلسات للتوعية وإطلاق حزمة برامج قانونية على وسائل التواصل الاجتماعي أو عبر منصة الكترونية يتم تخصيصها لمناقشة المسائل القانونية عموماً والعقارية منها خصوصاً، وتشكيل مكاتب حقوقية في الداخل السوري تعمل على تقديم المساعدة والمشورة القانونية للسوريين والرد على استفساراتهم.

٢. هدف الدراسة :

تهدف هذه الدراسة إلى فهم أفضل لواقع واحتياجات اللاجئين والنازحين فيما يتعلق بقضايا حقوق السكن والأراضي والملكية، والحصول على توصيات تكون أساساً لحملة التوعية للاجئين والنازحين والحصول على تقييم مفصل لاحتياجات اللاجئين والنازحين في قضايا حقوق السكن والأراضي والملكية.

من خلال بحث واقع النازحين واللاجئين في مناطق إقامتهم الحالية من حيث السكن وظروف المعيشة، ومعرفة مدى قدرتهم على استخراج الوثائق والأوراق الثبوتية الشخصية أو استخراج مستندات الملكية الخاصة بهم من دوائر الدولة الحكومية الرسمية.

كما تسعى الدراسة إلى تحديد حجم وشكل الاعتداءات الحاصلة على عقارات النازحين واللاجئين والجهات المسؤولة عنها، ومعرفة مدى قدرة النازحين واللاجئين على إبرام التصرفات القانونية على عقاراتهم وإمكانية تسجيل هذه التصرفات لدى دوائر الدولة الرسمية واقتراح الحلول والتوصيات التي تساهم بزيادة قدرتهم على التصرف بالممتلكات وتوثيقها لدى الدوائر الرسمية وهو ما شأنه ضمان حقوق اللاجئين والنازحين العقارية.

من جهة أخرى تسعى الدراسة إلى قياس مدى الوعي القانوني لدى كل من النازحين واللاجئين ومدى معرفتهم بالقوانين التي صدرت خلال الحرب في سوريا وتأثيرها على حقوقهم العقارية، ومعرفة الآليات التي يمكن من خلالها العمل على رفع وعيهم بهذه القوانين.

كما تهدف الدراسة إلى بحث الصعوبات والتحديات التي تحول دون قدرة النازحين واللاجئين على العودة إلى مناطقهم الأصلية واقتراح الحلول لهذه المشاكل والتحديات ووضع مناطق السكن العشوائي .

٣. نطاق الدراسة :

استغرقت هذه الدراسة ثلاثة أشهر من تاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٠١ ولغاية ٢٠٢٠/٠٨/٣١، وقد شملت كل من النازحين داخلياً في شمال غرب سوريا في محافظتي حلب وادلب واللاجئين في جنوب تركيا، حيث غطت في تركيا ولايات هاتاي وكلس وغازي عينتاب وشانلي أورفا.

٤. عينة الدراسة:

- أ- الأفراد السوريين من النازحين في مناطق شمال غرب سوريا واللاجئين في جنوب تركيا، كذلك العائدين إلى سوريا سواءً أكان ذلك طوعاً أو إجباراً، والفئات الضعيفة في المجتمع كالنساء والأرامل والأيتام. والمهجرون من العشوائيات في المدن الكبرى، إضافة للأشخاص المهددين بفقدان سكنهم وأرضهم وأملأهم الخاصة بسبب إعادة الإعمار في مواطنهم الأصلية.
- ب- الخبراء من المحامين وموظفي دوائر السجل العقاري وموظفي المنظمات الإنسانية والمهندسين ممن لديهم اطلاع بحكم عملهم على الوضع القانوني للعقارات في سوريا، وذلك بغية معرفة أثر القوانين التي صدرت خلال فترة ممتلكات الأفراد ورفع درجة الوعي القانوني لديهم وتمكينهم من إبرام التصرفات القانونية على ما يملكونه من عقارات.
- ت- المصادر الثانوية وذلك من خلال مراجعة بعض القوانين العقارية والدراسات والأبحاث السابقة ذات الصلة بالموضوع محل الدراسة.

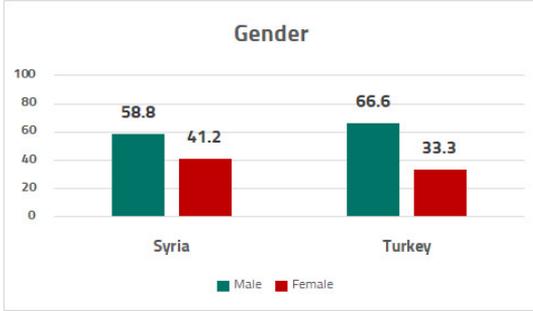
٥. منهجية الدراسة :

اتبعت هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي وهو الذي يهتم بتحديد الواقع وجمع الحقائق عنه وتحليل بعض جوانبه، بما يساهم في العمل على تطويره، وقد استخدمت أسلوب الوصف الكيفي والكمي معاً،

و تم جمع البيانات باستخدام برنامج الكوبو من خلال استبيان، وتم تحليل البيانات باستخدام برنامج الإكسل وبرنامج SPSS.

و تم إجراء ٥٠ مقابلة مع خبراء في مجال الملكيات العقارية (٢٥ مقابلة خبير في سوريا – ٢٥ مقابلة خبير في تركيا) من المحامين وموظفي دوائر السجل العقاري والمنظمات الإنسانية والمهندسين وذلك باستخدام دليل مقابلة خبراء

يضم أسئلة مفتوحة، كما تم تنفيذ جلستي حوار مركزيان إحداهما في سوريا والأخرى في تركيا، وقد بلغ عدد المشاركين في كل جلسة حوار ١٥ مشارك من الأفراد العاديين أصحاب الحقوق العقارية والخبراء علماً أنه تمت مراعاة مشاركة ما لا يقل عن ٣٠٪ من الإناث خلال هذه الجلسات وبين الرسم البياني التالي نسبة الإناث المشاركات في جلسات الحوار المركزة في كل من سوريا وتركيا.



و تم مقابلة عينة عشوائية من اللاجئين في تركيا والنازحين في شمال غرب سوريا، وقد بلغ عدد أفراد العينة الذين تمت مقابلتهم ٢٥٠٠ فرد من الذكور والإناث (١٢٥٠ مقابلة في كل منطقة) وقد تمت المقابلات باستخدام استبيان يضم أسئلة مغلقة.

أما عن أعداد المجيبين حسب المحافظة الأصلية التي ينتمي لها المجيب فقد تم

في كل من سوريا وتركيا جمع الأعداد الموضحة في الجدول:

Governorate	Sample size
Damascus	100
Rural Damascus	150
Aleppo	200
Idleb	150
Hama	100
Homs	150
Daraa	50
Raqqqa	150
Deir Ezzor	150
Hasakeh	50

وحول توزيع أفراد العينة حسب مكان الإقامة الحالي

فيوضح في الجدول التالي:

Location	Sample size
Syria, Aleppo	781
Syria, Idleb	469
Turkey, Gaziantep	300
Turkey, Killis	300
Turkey, Hatay	300
Turkey, Sanliurfa	350

للشخص ذاته أو لمنصب الوظيفي أو لأية معلومات قد تدل عليه، وقد كان رفضهم سبباً إضافياً في تأخر انتهاء العمل.

ت- انتشار فيروس كورونا في مناطق الدراسة وهو ما زاد من صعوبة عملية جمع البيانات مع الأخذ بالاحتياطات اللازمة للوقاية .

ث- تعذر الوصول للعدد المطلوب من النازحين واللاجئين ممن كانوا يقيمون ضمن مناطق للسكن العشوائي في مناطقهم الأصلية بسبب عدم تمييز الكثير من النازحين و اللاجئين بين مناطق السكن العشوائي و السكن النظامي بشكل واضح بسبب تداخل الاحياء السكنية في المدن الكبرى .

٨. تحليل بيانات ومعلومات الدراسة :

تم تقسيم الدراسة الى سبعة محاور رئيسية حيث تناولنا في المحور الأول الوضع الحالي للنازحين واللاجئين (المأوى والأوراق الشخصية) وفي المحور الثاني حجم التعدي على الحقوق والملكيات وأشكال هذا التعدي وفي المحور الثالث أسباب مصادرة الممتلكات والتعديتات وفقدان حقوق الملكية وفي المحور الرابع آليات توثيق الملكية في عمليات البيع والشراء والتأجير التي تجري في الواقع السوري الراهن وفي المحور الخامس كيفية زيادة الوعي بطرق توثيق حقوق الملكية الصحيحة وماهي المستندات المطلوبة وفي المحور السادس كيفية تجاوز التحديات المتعلقة بحقوق الملكية والتي تشكل عائقاً أمام عودة السوريين اللاجئين والنازحين إلى مناطقهم الأصلية: و في المحور السابع وضع مناطق السكن العشوائي و سوف نتناولها وفق ما يلي :

أولاً- الوضع الحالي للنازحين واللاجئين (المأوى والأوراق الشخصية) :

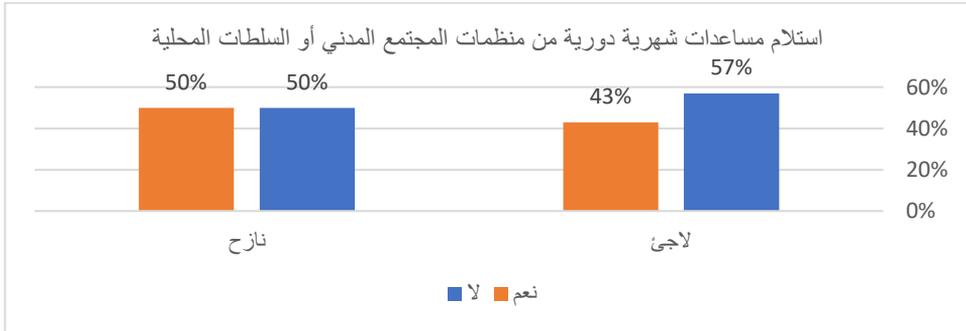
يواجه النازحون في مناطق شمال غرب سوريا واللاجئون في تركيا العديد من الصعوبات في حياتهم اليومية على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي إضافة للصعوبات الخاصة فيما يتعلق بالسكن، إذ يشير المشاركون في جلسات الحوار المركزة إلى أن أبرز الصعوبات التي يواجهونها على الصعيد الاجتماعي تتمثل بعدم تقبل جزء كبير من أبناء المجتمع المضيف لهم وتعرضهم للتمييز والنظرة السلبية تجاه النازحين واللاجئين واعتبارهم عبئاً على المجتمع الذي يقيمون به، وعلى الرغم من أن اللاجئين في تركيا هم الأكثر معاناة من التمييز إلا أن النازحون داخل سوريا قد أكدوا أيضاً تعرضهم لبعض المواقف التي تنطوي على نوع من التمييز ضدهم، ومن الأمثلة على ما يتعرض له النازحون واللاجئون من صعوبات نذكر رفض الطلاب ضمن المدارس لتقبل أبناء النازحين واللاجئين وهو ما ينعكس سلباً على نفسية الأطفال، وامتناع أبناء المجتمع المضيف عن تأجير منازلهم للنازحين واللاجئين إلى جانب إطلاق عبارات تناهض وجودهم ضمن المجتمع.

"أعاني من العنصرية والتمييز ورفض بعض الجوار من المجتمع المضيف لي" لاجئة سورية مقيمة في غازي عينتاب

أقيم بالإيجار ومعرض لتهديد صاحب البيت ... أصعب شعور احساسنا أننا نازحون مع أنني من إدلب وأقيم في إدلب

أحد النازحين المشاركين في جلسات الحوار

على الصعيد الاقتصادي تتمثل أبرز الصعوبات التي يعاني منها النازحون واللاجئون بضعف إمكانياتهم المالية وعدم قدرتهم على تغطية نفقاتهم المعيشية وخاصة في ظل الارتفاع الهائل في أسعار السلع والمواد الرئيسية وانخفاض مستوى الدخل وصعوبة الحصول على فرصة عمل، ويبلغ متوسط دخل اللاجئين في تركيا شهرياً ٤٢٧ دولار أميركي في حين يبلغ متوسط نفقاتهم ٤٤٨ دولار، أما متوسط دخل النازحين فيبلغ شهرياً ١٢١ دولار أميركي، أما متوسط النفقات فيبلغ ١٧١ دولار، وتجدر الإشارة هنا إلى أن مصادر دخل النازحين واللاجئين لا تقتصر على العمل بل تشمل أيضاً ما يحصلون عليه من مساعدات من المنظمات الإنسانية أو الحوالات من الأهل والأقارب وتبلغ نسبة المشاركين في الدراسة ممن يتلقون مساعدات من المنظمات الإنسانية ٤٦٪، كما يضطر جزء كبير منهم في سبيل تغطية الفرق فيما بين الدخل والنفقات لبيع ما يملكونه من حلي ذهبية أو لتخفيض نفقاتهم والاستغناء عن شراء المواد التي يمكن اعتبارها من الكماليات، كما قام العديد من اللاجئين والنازحين ممن لديهم القدرة على التصرف بملكياتهم العقارية في مناطقهم الأصلية ببيعها بأقل من ربع ثمنها لتأمين متطلبات المعيشة لهم ولأسرهم.

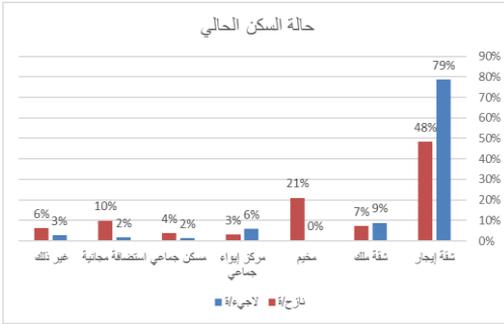


هذا وتوجد بعض الصعوبات القانونية والتي يعاني منها اللاجئون في تركيا بشكل خاص والتي يعد من أبرزها عدم قدرتهم على التنقل فيما بين الولايات التركية للبحث عن فرص عمل بسبب ضرورة الحصول على إذن سفر والذي يكون محدود المدة في حال استطاع اللاجئ الحصول عليه، يضاف إلى ذلك مشاكل تجديد الإقامة بالنسبة لمن يقيمون في تركيا بموجب الإقامة السياحية إذ أن من شروط تجديدها وجود جواز سفر سوري ساري المفعول صادر عن النظام السوري، ومن المشاكل الهامة أيضاً والتي أشارت إليها إحدى المشاركات في جلسات الحوار المركزة عدم قدرتها على القيام بالإجراءات القانونية في تركيا والسبب في ذلك أن أي إجراء تريد القيام به في الدوائر الرسمية يتطلب وجود ورقة تثبت للنفوس، علماً أنها غير قادرة على تثبيت نفوسها والسبب في ذلك أن الوصف القانوني للمسكن الذي تقيم به حالياً هو كراج وهو غير مخصص للسكن ومن المشاكل التي واجهتها رفض تقدم

انتهت لامتحان الشهادة الإعدادية، وذكرت المشاركة أيضاً أنها قامت بالتواصل مع الجهات الحكومية والمنظمات الإنسانية لمعالجة مشكلتها إلا أن طلبها قوبل بالرفض.

ولمعالجة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية سابقة الذكر فإنه ينبغي على المنظمات الإنسانية والمانحين الدوليين والهيئات والمؤسسات الحقوقية اتخاذ جملة من الإجراءات وإطلاق المشاريع التي تهدف إلى خلق فرص لعمل اللاجئين والنازحين وتكثيف الحملات وجلسات التوعية والمبادرات التي تهدف لزيادة درجة تقبل أبناء المجتمع المضيف للاجئين والنازحين ودمجهم ضمن المجتمع، والتواصل والتنسيق مع السلطات التركية لتخفيف القيود القانونية المفروضة على السوريين كاشتراط الحصول على أذونات للسفر فيما بين الولايات التركية أو اشتراط وجود جواز سفر ساري المفعول لتجديد الإقامات السياحية.

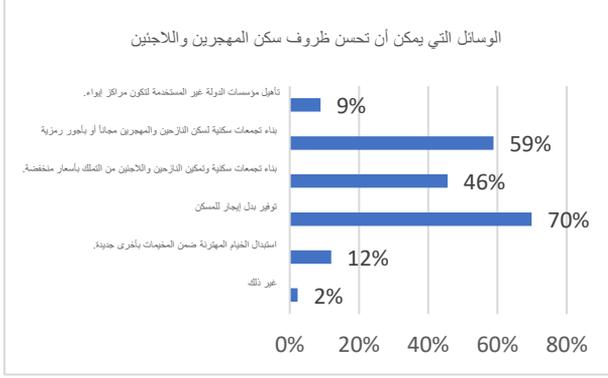
وأما فيما يتعلق بظروف السكن الحالي تظهر نتائج الدراسة وجود اختلاف فيما بين النازحين واللاجئين، ففي حين يقيم الغالبية العظمى من اللاجئين في تركيا في شقق سكنية مستأجرة وعدم وجود من يقيم منهم ضمن المخيمات فإننا نجد أن أقل من نصف النازحين في سوريا يعيشون ضمن شقق سكنية مستأجرة و ٢٠٪ منهم يقيمون في المخيمات، ويوضح الرسم البياني أدناه حالة السكن الحالي لكل من النازحين واللاجئين، هنا تجدر الإشارة إلى أن النازحين واللاجئين ممن قاموا بالإجابة بغير ذلك أشاروا إلى أنهم يقيمون في الوقت الحالي ضمن أبنية أو شقق سكنية غير مكتملة البناء كما أن البعض منهم قالوا بأنهم يقيمون ضمن كهوف في الجبال .



وحول ملائمة المسكن الحالي وتلبيته لاحتياجات الأسرة فإننا نجد أن ٦٦٪ من النازحين قالوا بعدم ملائمة المسكن الذي يقيمون به في الوقت الحالي لهم ولأسرهم في حين كانت نسبة اللاجئين ممن قالوا بعدم ملائمة المسكن الحالي ٤٠٪، ويرجع المشاركون الذين أشاروا إلى عدم ملائمة سكنهم الحالي ذلك لجملة من الأسباب يأتي في مقدمتها ارتفاع إيجارات

الشقق السكنية بشكل كبير واستغلال أصحاب هذه الشقق لحاجة النازحين واللاجئين، أما من يقيم ضمن المخيمات فيشربون إلى أنهم بحاجة لخيام جديدة بدلاً عن خيامهم المهترئة والتي لا تقيهم حر الصيف أو برد الشتاء وهو أيضاً ما يعاني منه من يقيمون في مباني أو شقق سكنية غير مكتملة البناء ، هذا ويشير كل من اللاجئين والنازحون ممن يقيمون ضمن المخيمات أو في سكن جماعي إلى أن مساكنهم الحالية لا توفر لهم الخصوصية، إلى جانب بعض المشاركين الذين أشاروا إلى عدم ملائمة مساكنهم الحالي لعدد أفراد الأسرة أو عدم توافر الظروف الصحية المناسبة في المسكن بسبب عدم وجود تهوية أو بسبب الرطوبة وعدم دخول أشعة الشمس إليه.

وحول الوسائل التي يمكن من خلالها تحسين ظروف المسكن الحالي لكل من النازحين واللاجئين فإننا نجد أن غالبية المشاركين في الدراسة يرغبون أن يتم توفير بدل لإيجار المسكن، كما أن ما يزيد عن النصف يرون أنه من

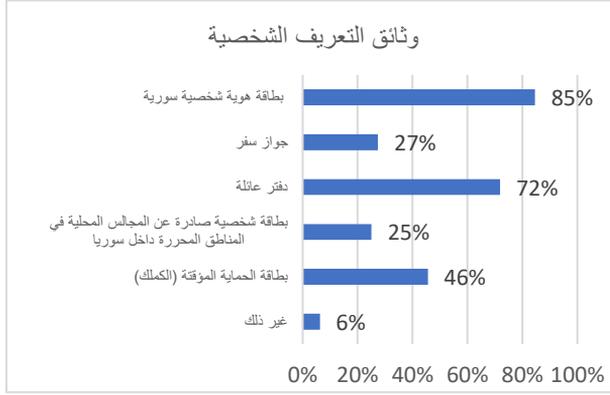


الأفضل أن يتم بناء تجمعات سكنية تؤوي النازحين واللاجئين مجاناً أو بمقابل بدل إيجار رمزي، كما ترتفع نسبة الأشخاص ممن يؤيدون بناء تجمعات سكنية وتمكين النازحين واللاجئين من التملك بأسعار منخفضة، وهنا تجدر الإشارة إلى أن المشاركين في جلسات الحوار المركزة في سوريا قد اختلفوا حول تمكين

النازحين من تملك العقارات في المناطق التي يقيمون بها حالياً كحل لمشاكل السكن إذ يتخوف أحد المشاركين من أن يكون الهدف من تمليك النازحين واللاجئين هو منعهم من التفكير في العودة إلى مناطقهم الأصلية، وقد أجابه مشارك آخر بالقول بأنه لا يوجد تعارض بين تمكين النازح واللاجئ من التملك وبين حقه في العودة إلى منطقته الأصلية إذ أن أي مواطن سوري وبحكم الدستور يحق له تملك أكثر من عقار وفي أي محافظة ضمن أراضي الجمهورية العربية السورية، ويرى مشارك آخر أنه وفي حال إطلاق مشاريع لبناء وحدات سكنية وتمكين النازحين واللاجئين من تملكها فإن تسديد الثمن يجب أن يتم على دفعات وهو ما يصب في مصلحة النازح أو اللاجئ فبدلاً من أن يقوم بدفع الإيجار يقوم بدفع أقساط التمليك، ومن بين المقترحات الأخرى التي قدمها المشاركون في جلسات الحوار المركزة كحل لمشاكل السكن نذكر ما أوردته إحدى المشاركات في تركيا وهي موظفة في منظمة إنسانية، حيث ذكرت إحدى التجارب التي تم تنفيذها في أوروبا والتي تتمثل بقيام المنظمات الإنسانية بترميم المنازل السكنية القديمة مقابل الاتفاق مع أصحابها على تأجيرها لمدة من الزمن للاجئين بإيجارات رمزية، كما طالب أحد المشاركين بجلسات الحوار في سوريا باستبدال الخيام ضمن المخيمات بغرف مسبقة الصنع أو ببناء وحدات سكنية اسمنتية توفر السكن الكريم للمهجرين.

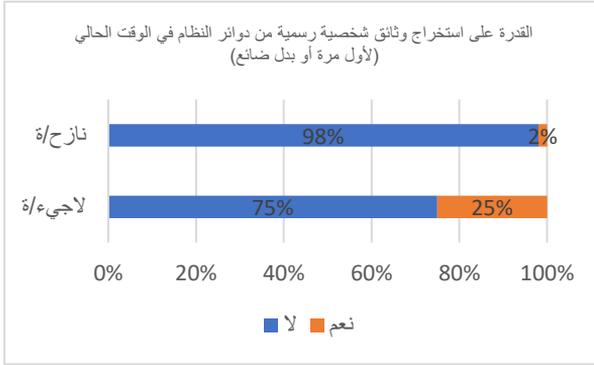
وحول القدرة على استخراج الوثائق والأوراق الشخصية وفقاً لنتائج الدراسة فإن الغالبية العظمى من اللاجئين والنازحين المشاركين يمتلكون وثائق وأوراق لإثبات الشخصية، وتأتي بطاقات الهوية الرسمية السورية في مقدمة تلك الوثائق إذ تبلغ نسبة من لديه بطاقة هوية شخصية من المشاركين في الدراسة ٨٥٪، تليها الدفاتر العائلية بنسبة ٧٢٪، وقد بلغت نسبة المشاركين في الدراسة ممن يحملون جوازات سفر رسمية ٢٧٪، وأما عن الوثائق الشخصية الصادرة عن جهات غير الحكومة السورية فإننا نجد أن غالبية اللاجئين السوريين في تركيا يحملون بطاقات الحماية المؤقتة (الكملك)، في حين أن ما يقل عن نصف النازحين في الداخل السوري لديهم بطاقات

شخصية صادرة عن المجالس المحلية في أماكن إقامتهم الحالية، وأما عن المشاركين في الدراسة ممن لا يملكون وثائق تعريف شخصية فهم يرجعون ذلك للعديد من الأسباب والتي يأتي في مقدمتها فقدان وثائقهم خلال النزوح أو تلف تلك الوثائق بسبب القصف والعمليات العسكرية.



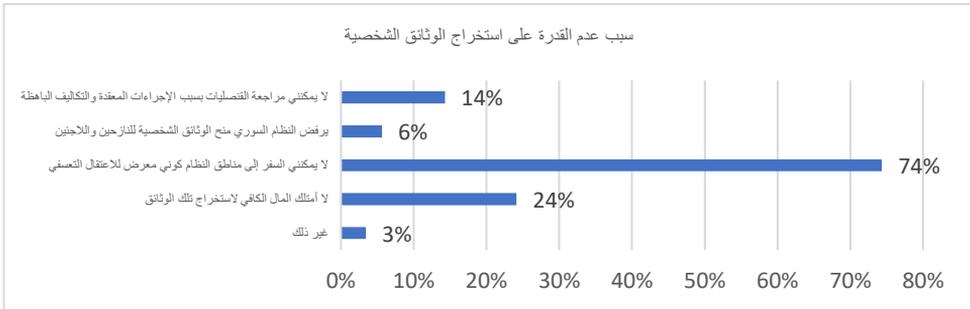
وحول قدرة اللاجئين والنازحين في الوقت الحالي على استخراج الوثائق الشخصية الرسمية من دوائر الدولة السورية لأول مرة أو كبديل ضائع فإننا نلاحظ انخفاضاً حاداً في قدرة النازحين على ذلك إذ أن ٢٪ منهم فقط قد أشاروا إلى قدرتهم على استخراج الأوراق الرسمية في حين ترتفع تلك النسبة لدى اللاجئين لتصل إلى ٢٥٪،

وأما عن الوسائل التي يلجأ إليها النازحون واللاجئون لاستخراج الوثائق الرسمية فهي تتمثل بقيامهم بدفع الرشاوى للسماسرة في مناطق النظام أو إجراء وكالة عبر مقطع فيديو أو تعيين محامي، في حين تشير نسبة أقل إلى أن ذلك يتم عبر سفر الشخص بنفسه إلى مناطق النظام أو من خلال مراجعة القنصليات وبعثات النظام الدبلوماسية خارج سوريا، وتنطوي الأساليب والوسائل سابقة الذكر وفقاً للمشاركين في جلسات الحوار المركزة على العديد من الصعوبات، ففيما يتعلق باستخراج الوثائق الشخصية عن طريق السماسرة فهي مرتفعة التكاليف إذ أن تكلفة استخراج الوثيقة الواحدة تبلغ ٤٠٠ دولار أميركي فما فوق وذلك حسب نوع الوثيقة المطلوبة وحسب وضع الشخص الذي يريد استخراجها (هل هو مطلوب أم غير مطلوب)، ومن جهة أخرى فإن هذه الطريقة محفوفة أيضاً بخطر تعرض النازح أو اللاجئ للنصب والاحتيال فالسماسر قد يقوم بإرسال وثائق مزورة أو قد يمتنع عن استخراج الوثائق في حال استلامه للمبلغ المتفق عليه بشكل مسبق، أما الوكالات فهي بحاجة لمراجعة الأفرع الأمنية والحصول على موافقتها على الوكالة وهو ما قد يعرض الوكيل المقيم في مناطق النظام للاعتقال في حال كان هو أو الموكل من المطلوبين أمنياً، هذا ويشير أحد اللاجئين في تركيا من المشاركين في جلسات الحوار أن الوكالات المنظمة لدى القنصلية السورية يتم رفضها في بعض الأحيان بسبب قضايا مختلفة كأن يكون الشخص مطلوب للخدمة العسكرية.



وأما عن الأسباب التي تحول دون قدرة النازحين واللاجئين على استخراج الوثائق والأوراق الرسمية فيأتي في مقدمتها عدم قدرتهم على السفر إلى مناطق النظام خوفاً من تعرضهم للاعتقال وهو ما يشير إليه ما يقارب ثلاثة أرباع المشاركين في الدراسة، كما أن ما يقارب ربع المشاركين أيضاً قد أرجعوا

ذلك إلى عدم امتلاكهم المال الكافي لاستخراج تلك الوثائق، هذا ويواجه اللاجئون السوريون في تركيا وفقاً للمشاركين في جلسات الحوار المركزة صعوبة في مراجعة القنصلية السورية وذلك بسبب صعوبة الإجراءات وارتفاع تكاليفها ومن جهة أخرى فإن القنصلية حسب قولهم لا تقوم بإصدار أي وثائق شخصية غير جواز السفر.

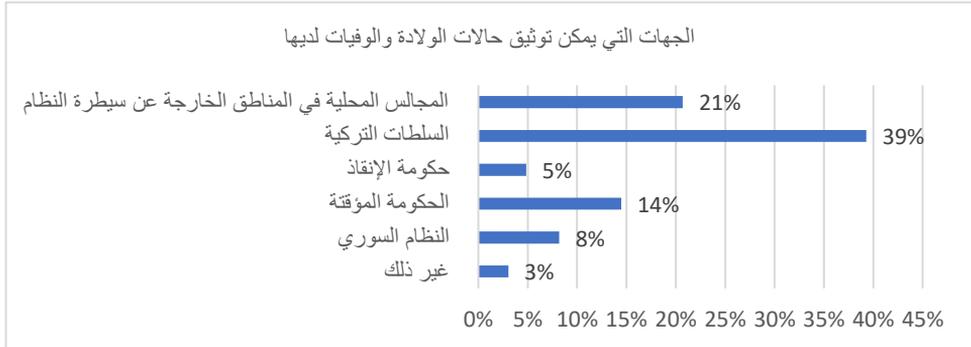


وفيما يتعلق بتوثيق حالات الولادة والوفاة التي تحصل ضمن العائلة فعلى الرغم من أن ما يزيد عن ثلاثة أرباع المشاركين في الدراسة قد أجابوا بقدرتهم على توثيقها، إلا أن 8٪ منهم فقط يمكنهم القيام بذلك لدى دوائر الدولة السورية الرسمية، في حين أن غالبية اللاجئين في تركيا (78٪ منهم) يقومون بتوثيق حالات الولادة والوفيات لدى السلطات التركية، أما النازحون فيقومون بتسجيلها لدى السلطات المحلية في المناطق التي يقيمون بها، وهنا تجدر الإشارة إلى أن المشاركين في جلسات الحوار المركزة قد أوردوا بعض العصابات التي تحول دون قدرة النازحين واللاجئين على توثيق حالات الولادة والوفيات لدى السلطات القائمة في المناطق التي يقيمون بها، فبالنسبة للاجئين السوريين في تركيا فإن عدم امتلاك الأبوين أو أحدهما لبطاقة الحماية المؤقتة الكمكك يجعل من الصعب القيام بعملية تسجيل حالات الولادة خاصة وأن السوريين في الوقت الحالي يواجهون العديد من الصعوبات لدى استخراج بطاقة الحماية المؤقتة حيث أن استخراجها محصور بعدد قليل جداً من الولايات التركية كما أن إجراءات الحصول على بطاقة الحماية المؤقتة طويلة وغالباً ما تمتد لعدة أشهر، أما في مناطق درع الفرات وغصن الزيتون وبنبع السلام داخل سوريا فبعد أن كانت عملية تسجيل حالات الولادة والوفاة وإصدار الوثائق الشخصية

من اختصاص مكاتب الحكومة المؤقتة تم في الوقت الحالي نقل هذه الصلاحيات للمجالس المحلية، ولا تقوم هذه المجالس عند تسجيل حالات الولادة أو إصدار البطاقات التعريفية مثلاً بذكر قيد النازح الأساسي والمنطقة التي ينتهي إليها وهو أمر مرفوض كونه يؤدي مستقبلاً إلى فقدان الرابط فيما بين النازح ومنطقته الأصلية، أيضاً فإن هذه المجالس في العديد من الأحيان تقوم بإصدار الوثائق وشهادات الوفاة دون الاستناد لأوراق تثبت حصول الواقعة ففي بعض الحالات قامت المجالس المحلية بناء على طلب بعض النساء بتسجيل واقعة وفاة الزوج بهدف الحصول على المساعدات الإنسانية دون وجود إثبات لحالة الوفاة، وهنا أيضاً يشير أحد المحامين المشاركين في جلسات الحوار أن المجالس المحلية تمتلك صلاحيات واسعة تخولها إصدار وتصديق شهادات الولادة والوفاة والشهادات الطبية والتعليمية ... إلخ، علماً أنه هذه الصلاحيات يجب أن تكون من اختصاص سلطة مركزية تتبع لها جميع المناطق المحررة، وأن يتم الضغط لأخذ اعتراف دولي بإدارة مركزية في المناطق المحررة وما يصدر عنها من وثائق، خاصة وأن عدم قدرة النازحين وللاجئين على حد سواء من تسجيل حالات الولادة لدى النظام السوري من شأنه أن يؤدي إلى حرمان أطفالهم من الجنسية السورية.

أسفر النزاع السوري عن إغلاق وتدمير كثير من مكاتب الأحوال المدنية، ونتيجة لذلك لم يُوثق كثير من المواليد الجدد واقعات الزواج والطلاق والوفاة في السجلات الرسمية ما يحرم النازحين داخلياً من وثائق تثبت تلك الوقائع، وبما أن القيد ليست جميعها محفوظة رقمياً، فذلك يعني أن إتلاف الوثائق الأصلية قد يعني الخسارة الدائمة لهذه المعلومات.

نشرة الهجرة القسرية – تثبيت الهوية القانونية للمهجرين السوريين



وبناء على ما سبق فإننا نرى بأنه يجب على المجتمع الدولي عموماً والهيئات والوكالات الأممية والمنظمات الحقوقية خصوصاً الضغط على الحكومة السورية لتسهيل عملية تسجيل حالات الولادة التي تحصل في المناطق الخارجة عن سيطرتها أو في دول اللجوء وذلك خشية من ضياع حق الأطفال غير المسجلين في الجنسية، أيضاً لا بد من إيجاد قنوات تواصل مع السلطات التركية لتسهيل عملية منح اللاجئين السوريين لبطاقة الحماية المؤقتة (الكملك)

والسعي لإيجاد اعتراف دولي بالوثائق والأوراق التي تصدر عن السلطات في المناطق الخارجة عن سيطرة النظام السوري.

ثانياً- حجم التعدي على الحقوق والملكيات وأشكال هذا التعدي :

مارس النظام السوري و بعض القوى العسكرية الأخرى العديد من الانتهاكات لحقوق المواطنين السوريين من قتل واعتقال وتهجير وتعذيب، ولم تسلم ممتلكات السوريين وعقاراتهم وبخاصة النازحين واللاجئين من هذه الاعتداءات، حيث يشير ما يقارب ثلاثة أرباع المشاركين في الدراسة لتعرضهم لنوع من أنواع الاعتداء على عقاراتهم الواقعة ضمن مناطقهم الأصلية، وقد كانت هذه الاعتداءات كنتيجة لظروف الحرب وما شهدته مناطقهم من عمليات عسكرية وقصف عشوائي ، أو كوسيلة للانتقام ممن يخالف أفكار وتوجهات الجهة المسيطرة على المنطقة .

وتتمثل أبرز الاعتداءات التي حصلت على الممتلكات العقارية وفقاً لما تظهره نتائج الدراسة بالدمار الذي لحق بهذه العقارات، حيث أن ما يزيد عن نصف المشاركين قد أشاروا لتعرض ممتلكاتهم للدمار إما بشكل كلي أو جزئي (٢٧٪) أشاروا إلى دمار العقار بشكل جزئي و٢٦٪ بشكل كلي)، هذا وقد كشفت دراسة مسحية أعدها معهد الأمم المتحدة للتدريب والبحث (UNITAR) بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦، عن حجم الدمار الحاصل في نحو ١٦ مدينة وبلدة في سوريا نتيجة الحرب، وقد اعتمدت الدراسة على تحليل الأضرار المكتشفة بواسطة الأقمار الصناعية لتحديد المباني التي دمرت أو تضررت بشدة أو بشكل جزئي، بحيث توفر نظرة عامة عن مدى الدمار الحاصل في سوريا، وقد خلصت الدراسة إلى أن حلب هي أكثر المدن السورية تضرراً نتيجة القصف حيث وصل عدد المباني المدمرة فيها إلى نحو ٣٦ ألف مبنى، تلتها الغوطة الشرقية ب ٣٥ ألف مبنى مدمر، ثم حمص بواقع ١٣٧٧٨ بناء فالرقة ١٢٧٨١ بناء تلتها حماة ٦٤٠٥ وهو ذات العدد بالنسبة للمباني المدمرة في دير الزور، وفي مخيم اليرموك بلغ عدد المباني المدمرة ٥٤٨٩.

وتجدر الإشارة إلى أن الخبراء يرجعون الدمار الحاصل في المباني والبنى التحتية للعديد من الأسباب والتي يأتي في مقدمتها العمليات العسكرية التي شهدتها مختلف المناطق في سوريا، وقيام النظام السوري بقصف المدن والقرى الخارجة عن سيطرته عشوائياً وبمختلف أنواع الأسلحة بما فيها البراميل المتفجرة دون التمييز بين الأهداف والمواقع المدنية والعسكرية، ولا تقتصر أسباب الدمار على عمليات القصف بل قام النظام السوري أيضاً بعمليات تفجير وإحراق وإتلاف متعمد للعقارات كأداة للانتقام من معارضيه^١، كما تنتشر أيضاً ضمن مناطق النظام ميليشيات تعمل على هدم المنازل والعقارات وبيع أنقاضها.

^١ أحد الخبراء المشاركين في الدراسة وهو عضو مجلس محلي في محافظة ريف دمشق الحرة.

وعلى الرغم من كون الدمار الذي لحق بالعقارات هو أكبر الاعتداءات من حيث الحجم إلا أن بعض الخبراء يشيرون إلى وجود اعتداء أكثر خطورة وذو آثار سلبية من الدمار ألا وهو سلب ممتلكات النازحين واللاجئين والاستيلاء عليها، لا سيما وأن النظام قد أصدر العديد من القوانين التي تشرعن مصادرة عقارات النازحين واللاجئين وإعادة تنظيمها رغبة منه في عدم تمكينهم من العودة لمناطقهم الأصلية وهو ما يهدف من وجهة نظرهم لإحداث تغيير في التركيبة الديمغرافية للسكان في المناطق التي سيطر عليها مؤخراً، ولم يكتف النظام بمصادرة عقارات النازحين واللاجئين بل أصدر أيضاً القانون رقم ٣ لعام ٢٠١٨ والذي منح الحكومة مجالاً لتحديد ما اعتبر أملاكاً متضررة وهو ما سمح بإغلاق أحياء بأكملها وهدمها، ويسعى النظام من خلال ذلك لتغيير معالم الأحياء السكنية و العقارات كي لا يتمكن أصحابها من التعرف عليها والعودة إليها مستقبلاً^٢، وهنا تثار إشكالية عدم قدرة النازحين واللاجئين على إثبات ملكيتهم في حال فقدانهم لوثائق الملكية وذلك بسبب عدم قدرتهم على التعرف على موقع العقار الذي كانوا يملكونه وتزداد تلك الصعوبة نظراً لقيام بعض الميليشيات بإحراق السجلات الموجودة لدى الدوائر العقارية.

تجدر الإشارة هنا إلى أن العديد من عمليات الاستيلاء على العقارات تتم خارج إطار القانون من قبل الأجهزة الأمنية أو الميليشيات العسكرية التي تقاوم إلى جانب النظام السوري، وتقوم هذه الميليشيات باستثمار العقارات المستولى عليها والانتفاع بها على مرأى من النظام وقبوله بذلك، كما يتم نقل ملكية هذه العقارات في دوائر الدولة الرسمية استناداً لوثائق وأوراق مزورة (عقود بيع - تزوير وكالات الكاتب بالعدل ... إلخ).

التغير الديموغرافي وعدم رجوع المهجرين إلى بلادهم هي أخطر المخاطر لأننا عندما نقوم بالبحث بالتركيبة المجتمعية معنى ذلك انتاج مجتمع جديد يتوافق مع سلطة تريد تدجين المجتمع، وكما رأينا لقد تم تهجير ٦,٥ مليون سني.. فلو راقبنا مناطق الاستهداف والتدمير والصراع المسلح نجد أنه تم في مناطق ذات صبغة سكانية معينة والتي هي مناطق السنة، وغالبية المناطق هي ليست ضمن المخططات التنظيمية للمدن وتم ارتباط التدمير باتفاقيات تسليم للمناطق وتهجير سكان تلك المناطق وهذا يعطينا ملصح عما سعت له السلطة خلال النزاع كي تعيد بناء مجتمع متجانس كما عبر عنه الأسد في إحدى خطباته...

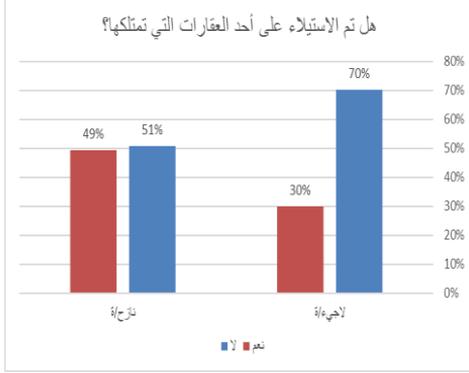
خبير حقوقي من تجمع المحامين السوريين

وبالرجوع إلى نتائج الدراسة فإننا نجد أن ما نسبته ٤٠٪ من المشاركين قد أشاروا إلى تعرضهم للاستيلاء على أحد العقارات التي يمتلكونها، علماً أن غالبية من تم الاستيلاء على عقاراتهم هم من النازحين، ويعتبر جيش النظام السوري والميليشيات الموالية له الجهات الأكثر مسؤولية عن عمليات الاستيلاء هذه، حيث أنهم المسؤولون عما يقارب ثلاثة أرباع هذه العمليات، تلهم قوات سوريا الديمقراطية بنسبة ١٢٪، فالجماعات المتشددة بنسبة ٤٪، أما نسبة من أشار إلى مسؤولية الفصائل العسكرية التابعة للجيش الحر عن عمليات الاستيلاء فلا تتعدى ١٪.

^٢ محامية ومدربة توعية قانونية في مركز الدعم الاجتماعي في منظمة أمل للأغاثة والتنمية.

^٣ محامي مختص بالدعوى العقارية والمدنية.

وأما عن طرق علم المشاركين في الدراسة بواقعة الاستيلاء على عقاراتهم فإن ٧٠٪ منهم أجابوا بقيام أقرانهم بإخبارهم و٢٤٪ علموا بذلك عن طريق وسائل التواصل الاجتماعي.



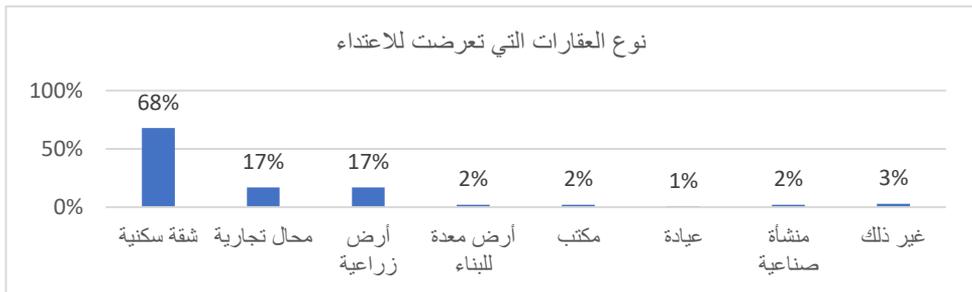
أغلبية المهجرين باتفاقية المصالحة ٦٠٪ ممن لديهم ممتلكات في مناطقهم الأصلية ليس لديهم أية معلومات حول وضعها الحالي، وهو ما يطرح إشكالية كبيرة تتعلق بشح المعلومات المتوفرة وبانقطاع الصلة بين المهجرين وبين مجتمعاتهم الأصلية. أما بالنسبة لل ٤٠٪ ممن لديهم معلومات حول وضع ممتلكاتهم فقد قالت أغليبتهم الساحقة (٨٨٪) إن ممتلكاتهم قد دمرت أو تضررت، في حين وصفت ٦٦٪ من المهجرين قسريا وضع ممتلكاتهم بأنها "محتلة".

(التهجير الجماعي وتبعاته وفق "اتفاقيات المصالحة")
دراسة أجرتها منظمة اليوم التالي .

في دراسة مشابهة قام بإجرائها الباحث مارتن كلاترباك بعنوان (التعويض فيما يخص الممتلكات في سوريا ما بعد النزاع) خلصت الدراسة للنتيجة التالية:

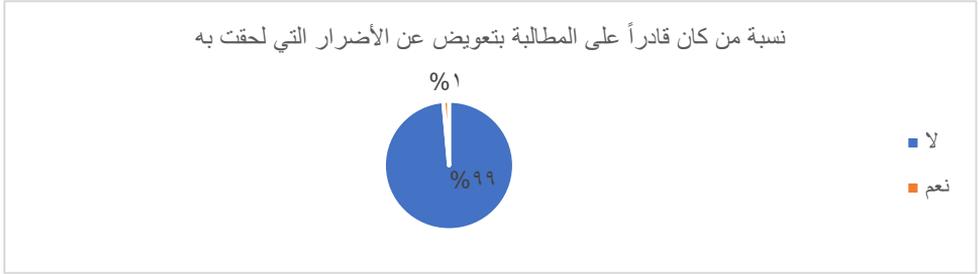
"٦٠٪ من المجتمعات الخاضعة للتقييم ذكرت بأن عقاراتها احتلها الآخرون دون وجه حق مشروع، وتبع ذلك أعمال النهب والسلب للممتلكات الخاصة حسبما أشار إليه ٥٦٪ من هذه المجتمعات، وقد قال غالبية اللاجئين الذين خضعوا للمقابلات في الدراسة أنهم فقدوا جميع سندات التملك لأنها أُلغيت أو فقدت أو خلفوها وراءهم أو صودرت منهم"

وتجدر الإشارة هنا إلى أن قوات النظام السوري والمليشيات المساندة له تعتبر مسؤولة عن ٨١٪ من الاعتداءات الواقعة على عقارات وممتلكات النازحين واللاجئين بشكل عام من دمار واستيلاء ومصادرة وغيرها من الاعتداءات، تليها قوات سوريا الديمقراطية بنسبة ٨٪، فالجماعات المتشددة بنسبة ٤٪ أما الجيش الحر والفصائل التابعة له فهي مسؤولة عن ١٪ من هذه الاعتداءات، وأما عن شكل العقارات التي تعرضت للاعتداء فهي موضحة كما في الرسم البياني التالي:



وأمام الاعتداءات سابقة الذكر على ممتلكات وحقوق السوريين العقارية يرى الخبراء بضرورة العمل على اتخاذ خطوات جدية لضمان تعويض السوريين عن الأضرار التي لحقت بهم، ويرى أحد الخبراء أنه ليس من السهل العمل على تعويض السوريين عن ممتلكاتهم إلا أن ذلك ليس بمستحيل، ويجب أن يبدأ العمل على ذلك من الآن من خلال إطلاق مشاريع لتوثيق الاعتداءات التي حصلت بحيث تكون هذه التوثيقات حجر الأساس في عملية التعويض مستقبلاً.

وحول طريقة التعويض فيرى الخبراء بأنها يجب أن تتمثل بإعادة الملكية التي سلبت لأصحابها وتمكينهم من التصرف بها بحرية وتعويضهم مادياً عن الأضرار التي لحقت بعقاراتهم، ويمكن أن يتم تقدير قيمة التعويض من خلال الاستعانة بخبراء من العاملين في القطاع العقاري والمهندسين، ويتفق ما ذهب إليه الخبراء مع ما يتوقع المشاركون في الدراسة الحصول عليه من تعويضات في حال عودتهم إلى مناطقهم الأصلية مستقبلاً أما في الوقت الحالي فإن الغالبية العظمى منهم غير قادرين على المطالبة بتعويضات عن الأضرار التي لحقت بهم.



ثالثاً- أسباب مصادرة الممتلكات والتعديبات وفقدان حقوق الملكية :

قام النظام السوري منذ بداية الثورة في سوريا عام ٢٠١١ بإصدار العديد من القوانين المؤثرة على الملكيات العقارية، ويتفق الخبراء المشاركون في الدراسة على أن تلك القوانين تمس بشكل أو بآخر حقوق الملكية الخاصة باللاجئين والنازحين وتؤدي إلى تجريدهم من ممتلكاتهم، ففي عام ٢٠١٢ صدر المرسوم التشريعي رقم ١٩ وهو قانون مكافحة الإرهاب تلاه المرسوم رقم ٢٢ الخاص بتشكيل محكمة الإرهاب، والملاحظ من النصوص القانونية الواردة في كلا المرسومين أنهما يفتحا المجال واسعاً أمام معاقبة ومصادرة ممتلكات كل من يقف ضد النظام بشكل أو بآخر وكل من له رأي مخالف لرأي السلطة الحاكمة في دمشق، فالمرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠١٢ قد أعطى وصفاً واسعاً للأعمال التي ترتبط بالإرهاب، أما المرسوم رقم ٢٢ فقد أعطى النيابة العامة الخاصة بمحكمة الإرهاب الصلاحية في أن تحيل للمحكمة كل ما تراه مرتبطاً بالإرهاب من أفعال وإن لم تكن واردة ضمن القانون

^٤ منسق برامج في منظمة اليوم التالي وخبير في قضايا الاسكان والاعمار – مدير برنامج التوثيق العقاري لمدة سنتين.

رقم ١٩ لعام ٢٠١٢ وهو ما يخالف بشكل واضح القاعدة الرئيسية في التجريم والعقاب وهي أنه "لا جريمة ولا عقاب بدون نص قانوني".

وأما أخطر القوانين التي صدرت خلال الحرب من وجهة نظر الخبراء والذي يمس بشكل مباشر ملكيات النازحين واللجئين فهو يتمثل بالقانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨ والذي ينص على السماح بإحداث منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية في سوريا ، علماً أنه يجب على أصحاب الحقوق العقارية في هذه الوحدات مراجعة الجهات الإدارية للتصريح بحقوقهم والتقدم بطلب لتعيين مكان إقامتهم المختار ضمن الوحدة الإدارية مرفقاً بالوثائق والمستندات المؤيدة لحقوقه وذلك خلال مدة سنة من تاريخ الإعلان عن إحداث الوحدة الإدارية، وفي حال عدم تمكن المالكين من تقديم طلباتهم خلال المهل المنصوص عليها في القانون فإن المليكة تعود في هذه الحالة للوحدة الإدارية باعتبارها شخصاً اعتبارياً وفقاً لما أشار إليه أحد الخبراء .

ومن خلال مراجعة النصوص سابقة الذكر تظهر مخاطر القانون رقم ١٠ على كل من النازحين واللجئين، إذ يشير الخبراء إلى أنه لا يمكن لنسبة كبيرة جداً من النازحين واللجئين مراجعة الوحدات الإدارية ضمن مناطق النظام لأن ذلك يعرض حياتهم بشكل مباشر للخطر ويجعلهم عرضة للاعتقال، وعلى الرغم من أن القانون قد أجاز للمالكين توكيل أشخاص عنهم كما أجاز لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة بالمتول أمام الوحدات الإدارية بالنيابة عنهم للتصريح بملكياتهم إلا أن هذا الأمر يعصب من الناحية العملية تطبيقه إذ يشير أحد الخبراء من المحامين إلى أن بعض المناطق في سوريا قد هجر سكانها بشكل كامل وبالتالي لا يوجد من أقارب أصحاب الملكيات العقارية من يستطيع مراجعة دوائر النظام وحتى في حال وجود أحد أقارب صاحب الحق العقاري فإن قيامه بمراجعة الدوائر الرسمية للمطالبة بحق من حقوق النازحين أو اللجئين قد يعرضه للاعتقال، ولذلك فإن الغالبية العظمى من أقارب اللجئين والنازحين يمتنعون عن مراجعة الوحدات الإدارية بالنيابة عنهم.

أما فيما يتعلق باختلاف أثر القانون فيما إذا كان صاحب الحق العقاري نازح أو لاجئ فيرى أحد المحامين من الخبراء بأن النازحين هم الأكثر تأثراً إذ أن القانون سمح لللاجئين خارج سوريا مراجعة القنصليات من أجل توكيل شخص آخر داخل سوريا لمراجعة الوحدة الإدارية وتوثيق حقوقه العقارية، أما غالبية الخبراء فيرون أنه لا يوجد اختلاف فيما بين النازحين واللجئين وهنا يقول أحد المحامين المختصين بالدعوى العقارية والمدنية: "صحيح أن القانون أفسح المجال لللاجئين لتنظيم وكالات مصدقة من الخارجية والسفارات في دول الاغتراب وإرسالها لأشخاص مقيمين في الداخل لتوثيق ملكياتهم العقارية هذا بالظاهر ولكن عملياً لا يمكن ارسال هذه الوكالات القانونية كون أغلب السفارات والقنصليات السورية متوقفة وفي حال وجودها وتنظيمها لوكالة قانونية وإرسالها لمناطق سيطرة النظام فهي تخضع لإجراءات إدارية وأمنية ودراسات أمنية لكلا الطرفين الموكل والوكيل، أي بالنتيجة تخضع لإرادة فروع المخابرات والأمن وهو ما يشكل خطراً على الوكيل داخل سوريا".

وحول دستورية هذه القوانين ومدى توافقها مع المعاهدات والأعراف الدولية التي تناولت حق الملكية فإن مختلف الخبراء قد أكدوا مخالفتها الصريحة لأبسط القواعد والنصوص الدستورية والمعاهدات والقوانين الدولية:

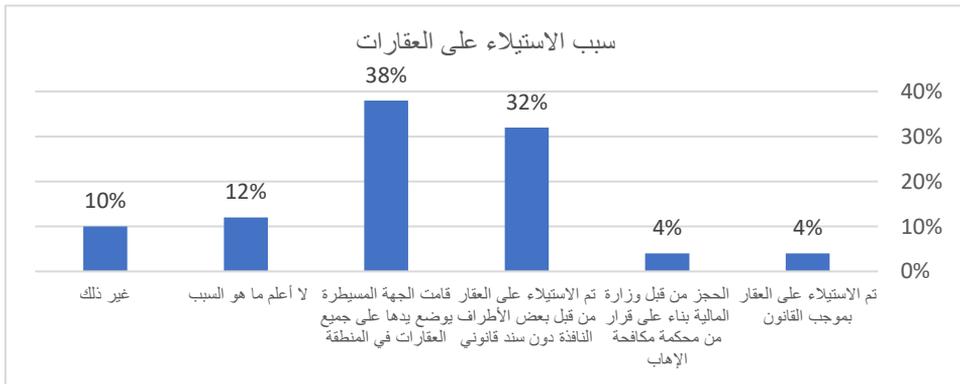
جميع القوانين التي صدرت فيما يخص التنظيم العقاري أو العمراني كانت ذات طابع سياسي وليست مبنية على أسس تنظيمية أو قانونية وأهم تلك القوانين القانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨ الذي ربط شرط الملكية بوجود المالك وهذا أمر جديد لم يعهد من قبل في القوانين.

محامي مختص بالدعوى العقارية والمدنية

تنطوي تلك القوانين على مخالفة للدستور السوري والقوانين والأعراف الدولية كونه يؤثر على حقوق الملكية للمواطنين من السكان الأصليين المحليين ولا يقدم اجراءات محاكمه أو تعويض عادل ويصل لحد الإخلاء القسري بحق المالكين ومصادرة املاكهم.

ناشط حقوقي يهتم بتوثيق جرائم الحرب وانتهاكات حقوق الإنسان

وبالعودة إلى نتائج الدراسة فإننا نرى أن أثر القوانين على ملكيات النازحين واللاجئين قد بدء بالظهور بشكل فعلي، فقد أشار جزء كبير من المشاركين في الدراسة (٤٠٪) منهم إلى تعرض عقار واحد على الأقل من العقارات التي يمتلكونها في مناطقهم الأصلية للاستيلاء، علماً أن البعض من عمليات الاستيلاء هذه قد تمت بناء على قوانين الملكيات العقارية التي صدرت خلال الحرب في سوريا، أو بناء على قوانين مكافحة الإرهاب حيث قامت وزارة المالية بإلقاء الحجز الاحتياطي على العقار، وأما السببين الأهم للاستيلاء على العقارات فهما قيام الجهة المسيطرة على المنطقة بوضع يدها على جميع العقارات في منطقة العقار، يليه الاستيلاء على العقارات من قبل الأطراف النافذة دون مبرر قانوني، وكما تمت الإشارة إليه سابقاً فإن قوات النظام السوري وأجهزته الأمنية والمليشيات المرتبطة به هم المسؤول عن الاستيلاء على ما يزيد عن ثلاثة أرباع العقارات المستولى عليها، تلهم قوات سوريا الديمقراطية والجماعات المتشددة بنسبة ١٢٪ و٤٪ على التوالي، أما الجيش الحر فهو مسؤول عن الاستيلاء على ما لا يزيد عن ١٪ من العقارات.



حماية ملكيات النازحين واللاجئين العقارية:

في ظل التعديلات التي لحقت بملكيات النازحين واللاجئين وما تشكله القوانين التي قام النظام السوري بإصدارها خلال الحرب من تهديد لحقوقهم قد تصل لحد مصادرة هذه الحقوق ونزع الملكية، ونظراً لانخفاض درجة الوعي القانوني لدى النازحين واللاجئين بالشكل الذي يمكنهم من حماية حقوقهم وفقد العديد منهم للوثائق التي تثبت ملكيتهم وعدم قدرتهم على استخراج بديل عنها، فإنه لا بد من تركيز العمل في الوقت الحالي على اتخاذ ما يلزم من إجراءات لضمان حقوق النازحين واللاجئين وحماية ممتلكاتهم في مناطقهم الأصلية.

ولعل من أهم الإجراءات التي يجب اتخاذها وبشكل فوري وفقاً لما يشير إليه الخبراء هو العمل على إطلاق مشاريع وتكثيف الجهود لتوثيق ملكيات النازحين واللاجئين العقارية وحفظ هذه التوثيقات، فالمشاريع التي يتم تنفيذها في الوقت الحالي تهدف بالغالغ لمعرفة أوضاع النازحين واللاجئين ووضع ممتلكاتهم وحجم الاعتداءات التي تعرضوا لها، أما المشاريع التي تهدف بالفعل لتوثيق ملكيات النازحين واللاجئين فهي محدودة نوعاً ما وتفتقر للتنسيق فيما بين الجهات القائمة عليها، ويقترح هنا مسؤول المجالس المحلية والسجل العقاري لدى الحكومة المؤقتة أن يتم إطلاق مبادرة تعمل على دمج ما تم جمعه من توثيقات من قبل منظمات المجتمع المدني ضمن ملف واحد وإيداعه لدى الحكومة السورية المؤقتة بحيث يشكل مرجعاً لحفظ ملكيات النازحين واللاجئين، وتجدر الإشارة هنا إلى أن الخبراء يذهبون أيضاً إلى عدم كفاية ما تم جمعه من توثيقات حتى اللحظة وذلك بسبب عدم شمولها لجميع النازحين واللاجئين، وعليه فلا بد من إطلاق مشاريع تهدف لتسهيل عمليات التوثيق وتسعى للوصول لأكبر عدد ممكن منهم وهو ما يمكن فعله من خلال افتتاح مكاتب للتوثيق العقاري في الدول التي تؤوي اللاجئين السوريين كتركيا وألمانيا ولبنان والأردن والدول الأوروبية عموماً وافتتاح مكاتب مماثلة في الداخل السوري على أن تعمل جميع هذه المكاتب تحت إشراف جهة دولية محايدة كالأمم المتحدة، أيضاً من الآليات المتاحة والتي يمكن تطبيقها بسهولة العمل على إطلاق منصة الكترونية خاصة بتوثيق الملكيات العقارية، بحيث يقوم النازحون واللاجئون بالدخول للمنصة وإدخال بياناتهم الشخصية كالاسم ومكان الإقامة الأصلي ومكان الإقامة الحالي وعدد ونوع العقارات التي يمتلكها وإرفاق المستندات التي تثبت ملكيتهم، وتتولى المنظمات والهيئات الحقوقية الإشراف على هذه المنصة وأرشفة البيانات التي يتم إدخالها والاحتفاظ بها.

وحول الجهات الأكثر موثوقيةً للقيام بعمليات توثيق حقوق النازحين واللاجئين العقارية فإن الخبراء يرون بأن هذه المهمة يجب أن تناط بالدرجة الأولى بالمكاتب والهيئات الأممية، كما يمكن أن تساهم في هذه العملية المنظمات الحقوقية، كما يرى بعض الخبراء أنه من الممكن أن تتم هذه العمليات عبر الحكومة السورية المؤقتة أو المجالس المحلية، ويتفق رأي الخبراء مع ما يذهب إليه المشاركون في الدراسة حيث أن ما يزيد عن نصفهم قد أبدوا تفتهم بالمنظمات الدولية للقيام بعمليات التوثيق العقاري، كما أن النصف أيضاً يرون بأن المكاتب التابعة للأمم المتحدة

تعتبر جهة ذات موثوقية للقيام بذلك، في حين انخفضت درجة من يؤيد قيام المجالس المحلية بذلك لتصل إلى ١٠٪.

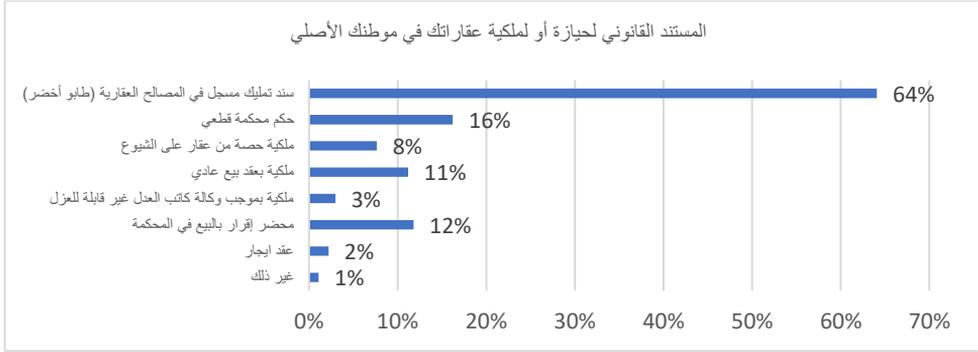
التوثيق ثم التوثيق ثم التوثيق، ومن ثم تأتي المطالبات للفاعلين في الملف السوري لإبلاء الملف العقاري الأهمية اللازمة وجعله أحد أهم الملفات الواجب حلها أثناء المفاوضات.

خبر في قضايا الإسكان والإعمار ومدير برنامج التوثيق العقاري لمدة سنتين في منظمة اليوم التالي

تجدر الإشارة إلى أن عملية إثبات الملكية تختلف وفقاً لرأي أحد الخبراء باختلاف سند الملكية، ففيما يتعلق بسندات التمليك الصادرة عن دوائر السجل العقاري (الطابو الأخضر) فهي تمتلك الحجية المطلقة وتعتبر سنداً لإثبات الملكية بحد ذاتها، علماً أن الصحف العقارية للعقارات المسجلة في دوائر السجل العقاري قد تم نسخها على ثلاث نسخ إحداها الكتروني، وهنا يجب الضغط على النظام السوري للحصول على هذه النسخة والاحتفاظ بها لضمان حماية ممتلكات النازحين واللاجئين، من جهة أخرى فإن الأحكام القطعية الصادرة عن المحاكم والوكالات غير القابلة للعزل أيضاً يمكن الاحتجاج بها لإثبات الملكية، إلا أن المشكلة هنا تنور في حال عدم امتلاك النازح أو اللاجئ لسند الملكية وعدم قدرته على استخراجها حالياً ففي هذه الحالة قد يواجه مالك العقار صعوبة في إثبات ملكيته وخاصة في حال كانت الأوراق الأصلية قد أُلقت بسبب المعارك أو عمليات القصف التي شهدتها معظم المناطق السورية، وأما أضعف سندات الملكية فهو يتمثل بعقد البيع العادي حيث أنه لا يمكن الاحتجاج به في مواجهة المشتري حسن النية في حال قام مالك العقار الأول بإعادة بيع العقار مرة أخرى وهو ما حصل وبكثرة خلال سنوات الحرب، أما فيما يتعلق بمناطق السكن العشوائي فإن إثبات الملكية من الممكن أن يتم مستقبلاً أمام المحاكم فقط عبر قيام كل شخص بتحديد موقع العقار الذي يملكه وتقديم الإثباتات المؤيدة لحقه.

وبالعودة إلى نتائج الدراسة فإننا نرى بأن سند الملكية بالنسبة لعقارات غالبية المشاركين يتمثل بسند التمليك الصادر على دوائر السجل العقاري وهو ما من شأنه زيادة القدرة على الحفاظ على حقوقهم وممتلكاتهم في مناطقهم الأصلية، كما ترتفع نوعاً ما نسبة تملك العقارات بموجب حكم محكمة قطعي أو بموجب محضر إقرار بيع في المحكمة أو بموجب عقد بيع عادي كما هو موضح في الرسم البياني التالي:

٥ المدير التنفيذي لمركز الكواكبي لحقوق الإنسان والعدالة الانتقالية.



وختاماً وفيما يتعلق بوسائل إثبات الملكية فإن الخبراء يرون بأنه من الضروري العمل على توعية اللاجئین والنازحين بأهمية الاحتفاظ بمختلف الأوراق التي يملكونها كسندات الملكية أو عقود البيع العادية بل وحتى فواتير المياه والكهرباء والتي يمكن أن تساهم في إثبات ملكيتهم.

على السوريين النازحين واللاجئین عدم التردد في توثيق ممتلكاتهم العقارية سواء كان العقار مدمر كلياً أو جزئياً أو مستولى عليه أو متروك أو محجوز.

ويجب على السوريين ومن أجل توثيق ممتلكاتهم إرفاق ما هو متيسر من وثائق تدهم هذه الملكية (صورة سند ملكية / صورة بيان عقاري / حكم محكمة / فاتورة ماء أو كهرباء / عقد إيجار أو استثمار / أو أي وثيقة متاحة تشير إلى ملكية العقار أو الحق في إشغاله أو استثماره)

(المصدر: تقرير صادر عن تجمع المحامين الأحرار)

من جهة أخرى يرى الخبراء أن حماية حقوق وممتلكات النازحين واللاجئین تتطلب القيام بحملات للحشد والمناصرة تجاه قضيتهم وإثارتها في المحافل والاجتماعات الدولية التي يتم عقدها لمناقشة الأزمة السورية، كما يجب الضغط على النظام السوري لإلغاء مختلف القوانين التي تم إصدارها بعد عام ٢٠١١ والتي تنطوي بشكل أو بآخر على اعتداء على حقوقهم، والعمل على تفعيل المسار السياسي بشكل جدي مع إيقاف جميع استحداث مناطق التطوير العقاري لحين الوصول لحل سياسي شامل يضمن عودة النازحين واللاجئین لمناطقهم الأصلية، وإلغاء كافة قرارات الاستملاك والمصادرة والحجوز الاحتياطية التي فرضها النظام السوري.

لا يمكن البدء بحلول مجدبة وقابلة للحياة بدون إلغاء النظام لكافة المراسيم والتشريعات التي صدرت بعد عام ٢٠١١، لأن القوانين التي صدرت تشجع عملة الاستيلاء على أراضي النازحين واللاجئین وممتلكاتهم.

منسق مشاريع لدى منظمة اليوم التالي

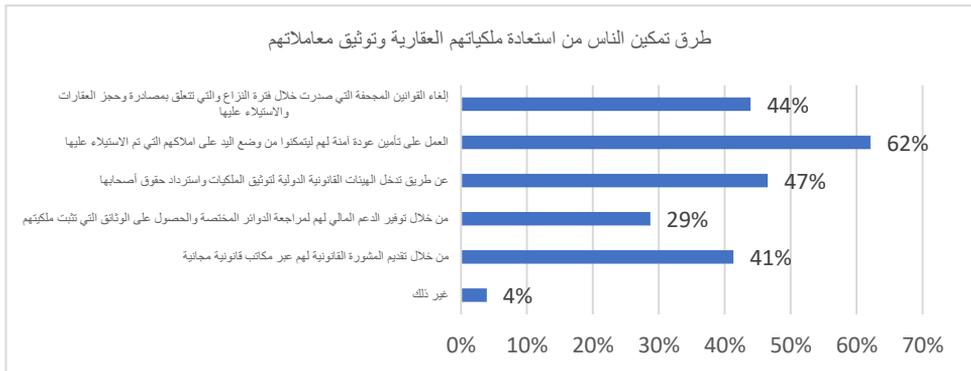
يجب وقف العمل بالقوانين العقارية السالبة للملكية أو المقيدة لها وأي عمل تنظيمي في تلك المناطق ريثما يتم إيجاد حل شامل في سوريا يضمن الانتقال الكامل للسلطة والعودة للأمن للنازحين والمهجرين وبيان مصير المفقودين والمغييبين قسراً ممن لهم ممتلكات في مناطقهم الأصلية

محامي مختص بالدعوى العقارية والمدنية

هذا ويشير مسؤول شؤون المجالس المحلية والمصالح العقارية في وزارة الإدارة المحلية في الحكومة السورية المؤقتة إلى أنه يجب متابعة ما يحصل أيضاً من تجاوزات في مناطق شمال شرق سوريا حيث تسيطر قوات سوريا الديمقراطية، حيث أن أية إجراءات تنظيمية أو استحداث لمناطق إدارية جديدة أو أية قرارات قد تصدر فيما يتعلق بالملكيات العقارية قد تؤدي لإحداث تغييرات ديمغرافية بسبب حساسية المنطقة والتنوع العرقي والديني بها.

وحول مسار الحل السياسي القائم حالياً يرى الخبراء بأنه يجب تضمين مسألة حماية ممتلكات المواطنين كأحد الأطروحات الأساسية لعملية التفاوض فيما بين النظام والمعارضة، كما يجب على الدول المانحة الامتناع على تمويل عمليات إعادة الإعمار خلال المرحلة الحالية، والتأكد من أن ما سيتم تقديمه مستقبلاً لن يساهم في دعم المشاريع التي تنطوي على انتهاك لحق من حقوق النازحين واللاجئين. وكذلك الأمر يجب أن يتم تضمين مسألة الملكيات العقارية ضمن جداول اجتماعات اللجنة الدستورية، بحيث يتم النص في الدستور السوري على عدم دستورية القوانين التي صدرت والتي تهدف لتجريد المواطنين السوريين من ممتلكاتهم (وبخاصة النازحين واللاجئين)، كما يمكن أن يتم النص على سمو القوانين والأعراف الدولية على القانون الداخلي بحيث يتم تطبيق الأحكام الواردة ضمن القوانين الدولية في حال كان القانون الداخلي ينطوي على مخالفة أو انتهاك لحق من حقوق الإنسان.

أما عن آراء المشاركين في الدراسة فإن ما يقارب ثلثي المشاركين في الدراسة يرون أن حماية حقوق النازحين واللاجئين يتطلب من المجتمع الدولي والجهات الفاعلة في الملف السوري العمل على تأمين عودة المهجرين إلى مناطقهم الأصلية وتمكينهم من استعادة عقاراتهم، كما يرى ما يقارب نصف المشاركين بالدراسة بأنه يجب على الهيئات الدولية والمنظمات الحقوقية العمل على توثيق ملكيات السوريين العقارية، كما ترتفع نسبة من يرون ضرورة إلغاء القوانين التي صدرت خلال فترة النزاع والتي تؤدي لمصادرة ممتلكات السوريين وخاصة النازحين واللاجئين والاستيلاء عليها إلى 44% من المشاركين، يضاف إلى ذلك ضرورة العمل على توفير الاستشارات القانونية التي تمكن النازحين واللاجئين من معرفة الإجراءات الواجب عليهم اتباعها لحماية ممتلكاتهم بشكل مجاني.



رابعاً- آليات توثيق الملكيات في عمليات البيع والشراء والتأجير التي تجري في الواقع السوري الراهن.

يعتبر التصرف بالملكية من الحقوق الأصلية المنترعة عن حق الملكية، وهو حق مكفول بموجب الدستور والقانون السوري حيث ينص الدستور على حق المالك في التصرف بملكه واستغلاله وعدم جواز حرمانه من هذا الحق إلا بقصد المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل، أما القانون المدني السوري فينص على أنه "مالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"، ويضمن حق التصرف للمالك قدرته على القيام بعمليات البيع والإيجار والتنازل والهبة، وبالنظر لكون النص القانوني قد جاء مطلقاً فإنه ومن حيث المبدأ يحق للنازحين واللاجئين التصرف بما يملكونه من عقارات في مناطقهم الأصلية ونقل ملكيتها للغير وتسجيل التصرفات القانونية التي يجرونها على عقاراتهم لدى دوائر الدولة الرسمية.

وعلى الرغم من ثبوت حق التصرف بالملكيات العقارية قانوناً إلا أن الخبراء يختلفون حول مدى قدرة النازحين واللاجئين على إبرام التصرفات القانونية المتعلقة بعقاراتهم وتوثيقها لدى دوائر الدولة الرسمية، حيث يرى غالبية الخبراء بأن النازحين واللاجئين بإمكانهم التصرف بعقاراتهم والقيام بعمليات البيع والشراء إلا أنه لا يمكنهم توثيق تلك المعاملات لدى دوائر الدولة الرسمية بسبب المخاوف الأمنية وعدم إمكانية السفر إلى مناطق النظام خشية الاعتقال، فعلى سبيل المثال يمكن أن تتم عمليات البيع والتنازل عما يملكون من عقارات من خلال عقد بيع عادي فيما بين البائع (وهو هنا اللاجئ والنازح) وبين المشتري سواء أكان يقيم في المنطقة التي يقع بها العقار أو في منطقة أخرى، أما توثيق هذه العمليات لدى دوائر السجل العقاري أو لدى المحاكم فهو يتطلب إما تواجد صاحب العلاقة بشكل شخصي في المنطقة التي يقع بها العقار وهو ما يستحيل على الغالبية العظمى من النازحين واللاجئين بسبب المخاطر الأمنية التي قد يتعرضون لها في حال عودتهم إلى مناطقهم الأصلية، أو أن يتم التوثيق عبر وكيل قانوني ينوب عن النازح أو اللاجئ في مراجعة الدوائر الرسمية وهنا أيضاً تظهر العديد من الصعوبات التي تحول دون قدرة النازحين واللاجئين على توكيل من ينوب عنهم في مراجعة دوائر الدولة، ففي المناطق الخارجة عن سيطرة النظام السوري لا يمكن للنازحين تنظيم الوكالات القانونية بسبب عدم وجود كاتب بالعدل، أما اللاجئ خارج سوريا فيمكن لهم مراجعة القنصليات والبعثات الدبلوماسية لتنظيم الوكالات القانونية لأشخاص يقيمون ضمن المنطقة التي يقع بها العقار، إلا أن هذه الوكالات لا يتم القبول بها لدى دوائر الدولة الرسمية دون الحصول على موافقة أمنية وهو ما يدفع المقيمين ضمن مناطق النظام لرفض التوكيل عن اللاجئ.

يمكن للنازحين واللاجئين إبرام التصرفات القانونية على عقاراتهم، لكن لا يمكنهم توثيق تلك التصرفات القانونية لدى دوائر الدولة الرسمية، وتظل هذه التصرفات تجري ضمن فلك الصكوك العادية التي لا ترقى لمستويات السندات الرسمية في الإثبات والتي لا تحوز الحجية الثبوتية المطلقة التي تمنحها قيود السجل العقاري، ويعود السبب في ذلك بعدم قدرتهم على الوصول إلى دوائر الدولة لعدم الثقة بإدارة هذه الدوائر لجهة تعاملها مع المهجرين والمعارضين والخوف على حياتهم من بطش النظام، كما لا يمكن لهم توكيل أحد بذلك بسبب السطوة الأمنية وإمكانية التعرض للملاحقة.

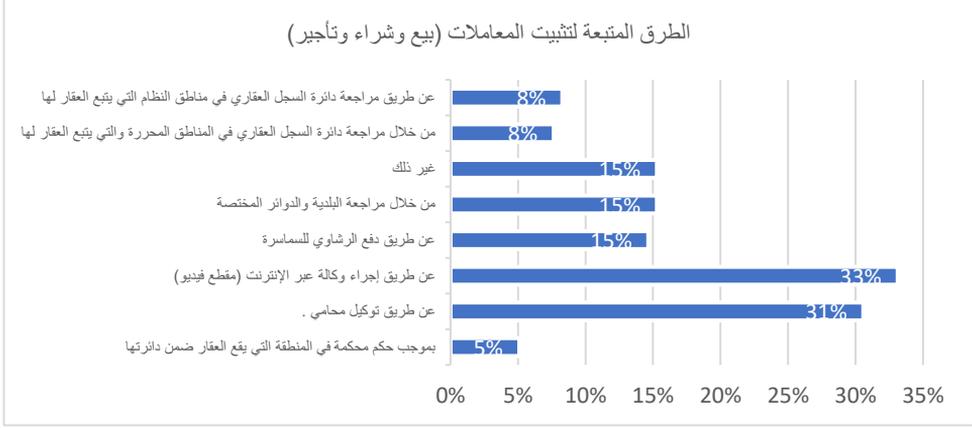
مسؤول شؤون المجالس المحلية والمصالح العقارية في وزارة الإدارة المحلية في الحكومة السورية المؤقتة

من جهة أخرى يميز أحد المحامين بين النازحين واللاجئين في الطريقة التي يمكن اتباعها لإبرام التصرفات القانونية وتوثيقها لدى دوائر الدولة الرسمية، فبالنسبة للاجئ خارج سوريا فإنه يستطيع إبرام التصرفات القانونية وتوثيقها عبر تنظيم وكالة قانونية وذلك شريطة خروجه من سوريا بطريقة شرعية، أي عن طريق المعابر الحدودية المسيطرة عليها من قبل النظام، علماً أن غالبية الأشخاص خرجوا بشكل غير شرعي، أما النازحون في المناطق الخارجة عن سيطرة النظام فلا يمكن لهم ذلك بسبب عدم وجود دوائر للوكالات او الكاتب بالعدل .

أما في حال تواجد العقار في منطقة خارجة عن سيطرة النظام فإنه عملية توثيق التصرفات القانونية التي يجريها النازحون واللاجئون تصبح أكثر سهولة، حيث يمكنهم مراجعة دوائر السجل العقاري في تلك المناطق والتي تحتوي السجلات الخاصة بالعقارات، إلا أن تلك المعاملات لا يتم الاعتراف بها من قبل النظام السوري، وتجدر الإشارة هنا إلى أن المطلوبين أمنياً للجهات المسيطرة على منطقة العقار لا يمكنهم أيضاً التصرف بممتلكاتهم أو توثيق ما يبرمونه من عقود.

من جهة أخرى فإن بعض المشاركين في جلسات الحوار المركزة يرون بعدم قدرة العديد من النازحين واللاجئين على التصرف بما يملكونه من عقارات في مناطقهم الأصلية، ويعود السبب في ذلك لقيام النظام السوري بالحجز على عقاراتهم ومصادرة أموالهم المنقولة وغير المنقولة استناداً للقوانين المتعلقة بمكافحة الإرهاب والمرسوم التشريعي رقم ٦٣ لعام ٢٠١٢ والذي منح وزارة المالية حق الحجز على أصول وممتلكات الأشخاص الخاضعين لقوانين مكافحة الإرهاب، وأما من أشار إلى قدرة النازحين واللاجئين على التصرف بعقاراتهم فإنه يرى في الوقت ذاته بأن ذلك يتم عبر اللجوء للسماسة أو دون القدرة على تسجيل هذه التصرفات لدى دوائر السجل العقاري وهو ما يخفف من قيمة العقار بشكل كبير.

وبالعودة إلى نتائج الدراسة فإننا نجد أن ما نسبته ٨٪ من المشاركين قد قاموا بالفعل بإبرام عقود لنقل ملكية عقاراتهم للغير، علماً أن ما يقارب ربعهم لم يكن بمقدرهم توثيق ما قاموا بإبرامه من عقود وإتمام إجراءات نقل الملكية، ويرجع السبب في ذلك بالدرجة الأولى لعدم قدرتهم على مراجعة دوائر السجل العقاري في مناطقهم الأصلية خوفاً من تعرضهم للاعتقال، وعدم اعتراف النظام السوري بالمعاملات التي يتم إجراؤها في المناطق الخارجة عن سيطرته، يضاف إلى ذلك عدم امتلاكهم للمعرفة بكيفية إتمام عمليات توثيق التصرفات القانونية وعدم توافر المال الكافي لديهم للحصول على استشارة قانونية حول ما يجب عليهم القيام به، أما عن الأساليب التي اتبعها الأشخاص الذي تمكنوا من توثيق تصرفاتهم القانونية فهي موضحة كما في الرسم البياني التالي:

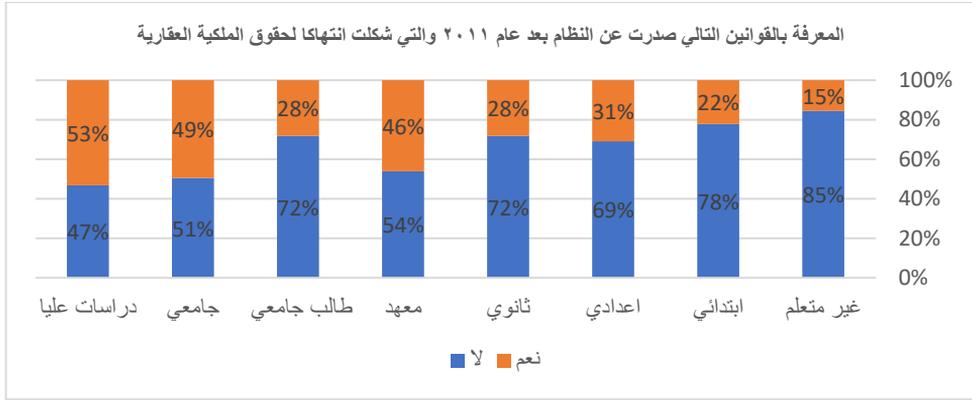


وتجدر الإشارة هنا إلى أن النظام يقوم بشكل ممنهج بإصدار القوانين التي تهدف إلى حرمان النازحين واللاجئين من حقوقهم وتقييد قدرتهم على التصرف بممتلكاتهم وهو ما أشار إليه أحد المحامين المشاركين في جلسات الحوار المركزية، حيث يذكر أنه تم مؤخراً صدور القرار رقم ٥/٥ عن مجلس الوزراء والذي ينص على إلزام الجهات العامة المخولة قانوناً بمسك سجلات ملكية العقارات والمركبات أنواعها والكتاب بالعدل بعدم توثيق عقود البيع أو الوكالات المتضمنة بيعاً منجزاً وغير قابل للعزل قبل إرفاق ما يشعر بتسديد الثمن و جزء منه بتسديد الثمن أو جزء منه في الحساب المصرفي للمالك أو خلفه العام أو الخاص أو من ينوب عنه قانوناً، وينص القرار على أن يبدأ العمل به من تاريخ ٢٠٢٠/٢/١٥، ويظهر أثر القرار في تقييد قدرة الأفراد على التصرف بعقاراتهم من خلال النظر إلى الشروط التي يتطلبها فتح الحساب المصرفي في سوريا كالحصول على الموافقات الأمنية، ودفع رسوم مالية لفتح الحساب وترك وديعة مالية لتشغيل الحساب.

وفيما يتعلق بالوسائل التي يمكن من خلالها تمكين النازحين واللاجئين على التصرف بعقاراتهم وتوثيق هذه التصرفات لدى دوائر السجل العقاري والمؤسسات الرسمية، فإن الخبراء يوردون العديد من التوصيات والتي تتمثل بضرورة الضغط على النظام السوري لإلغاء القوانين والقرارات التي تقييد حرية الأفراد في التصرف بعقاراتهم كالقرار رقم ٥/٥ الصادر عن رئاسة الوزراء، وإلغاء الموافقات الأمنية اللازمة لقبول الوكالات القانونية، كما يمكن العمل على افتتاح دوائر عقارية ضمن المناطق الخارجة عن سيطرة النظام، ويكون لديها اتصال وتنسيق مع دوائر السجل العقاري في مناطق النظام، بحيث تعمل هذه الدوائر على توثيق ما يقوم به النازحون واللاجئون من تصرفات قانونية على عقاراتهم في مناطقهم الأصلية وإرسال هذه العقود والتوثيقات إلى مناطق النظام ليتم تسجيلها ضمن الصحيفة العقارية، هذا وبشير بعض الخبراء أيضاً لضرورة توفير الدعم القانوني والمالي للنازحين واللاجئين وذلك من خلال تشكيل مكاتب قانونية تعمل على تقديم المساعدة والمشورة للأشخاص غير القادرين على توثيق معاملاتهم لدى الدوائر الرسمية.

خامساً- كيفية زيادة الوعي بطرق توثيق حقوق الملكية الصحيحة وماهي المستندات المطلوبة:

على الرغم مما للقوانين التي أصدرها النظام السوري خلال سنوات الحرب من تأثير مباشر على ممتلكات السوريين عموماً والنازحين واللاجئين بشكل خاص، إلا أن نتائج الدراسة تظهر انخفاضاً في درجة الوعي لدى كل من النازحين واللاجئين بمضمون النصوص القانونية الواردة ضمن هذه القوانين، إذ أن ما نسبته ٣٣٪ فقط من المشاركين في الدراسة أجابوا بأنهم على معرفة واطلاع بالقوانين التي قام النظام السوري بإصدارها بعد عام ٢٠١١، وتتقارب درجة المعرفة بالقوانين العقارية فيما بين النازحين واللاجئين، إذ أن نسبة من أشار إلى اطلاعه على القوانين العقارية من النازحين بلغت ٣٤٪ في حين كانت تلك النسبة لدى اللاجئين ٣٢٪، أما من حيث الجنس فإن ٣٨٪ من الذكور لديهم معرفة بالقوانين العقارية أما لدى الإناث فقد بلغت هذه النسبة ٢٢٪، هذا وترتفع درجة الوعي والمعرفة بالقوانين الناطمة للملكيات العقارية كلما ارتفع المستوى التعليمي للمجيب.



هذا ويتفق الخبراء إجمالاً على ضعف وعي النازحين واللاجئين بالقوانين العقارية التي صدرت خلال الحرب ويرجعون ذلك للعديد من الأسباب، فعموماً يوجد انخفاض في الثقافة القانونية للمجتمع السوري منذ ما قبل عام ٢٠١١ وذلك بسبب ضعف اهتمام السوريين بمتابعة ما يصدر من قوانين والوقوف على تفسيرها وتفصيلها، وقد انخفضت بعد عام ٢٠١١ درجة الوعي بشكل أكبر وذلك بسبب وجود أولويات تهم السوريين أكثر من متابعة ما يصدر من قوانين كانشغالهم بتأمين المتطلبات المعيشية في ظل الغلاء الفاحش والتهجير والزوج.

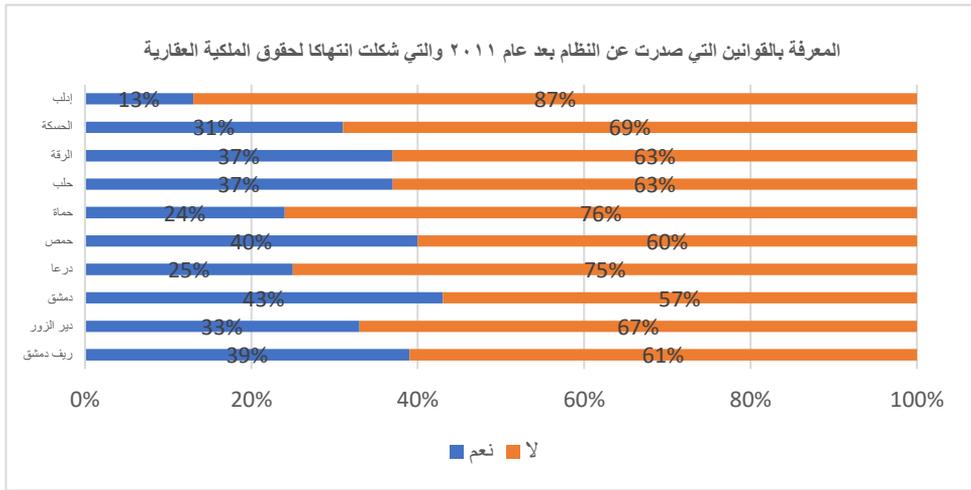
لا يوجد وعي كافي لدى أغلب النازحين بالقوانين العقارية كون الاهتمام بنجاتهم بأرواحهم كان الأولوية بالنسبة لهم في ظل شراسة الأعمال القتالية التي شهدتها مناطقهم.

محام مختص بالدعوى العقارية والمدنية

القانون في الأصل عند صدوره يجهله المواطن بالرغم من نشره، وذلك بسبب ضعف الاهتمام بالشأن العام من قبل غالبية الناس، ومن جملة القوانين التي لا يدرك المواطنون آثارها ومفاعيل الأحكام التي تنتج عن تطبيقها القوانين السالبة لحق الملكية أو المقيدة لهذا الحق.

موظف في دائرة المصالح العقارية لدى الحكومة السورية المؤقتة

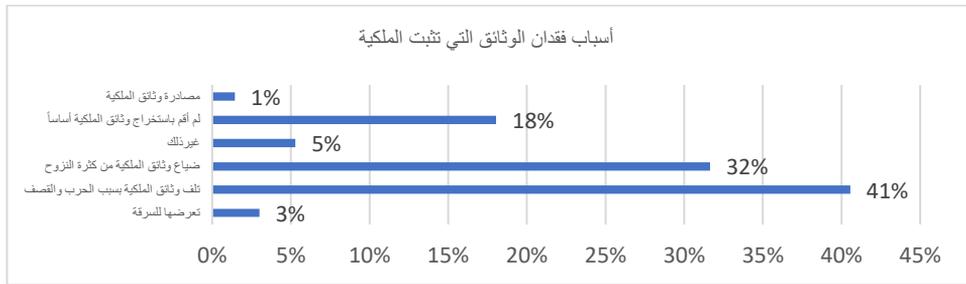
هذا ويرى بعض الخبراء والمشاركين في جلسات الحوار المركزة أن هنالك مجموعة من العوامل التي تؤثر بشكل أو بآخر على درجة الوعي بالقوانين العقارية لدى النازحين واللاجئين ومن ضمن تلك العوامل حجم الحقوق العقارية للأفراد حيث أنه كلما ازداد عدد العقارات التي يمتلكها الفرد كلما ازدادت درجة اهتمامه بمتابعة القوانين المتعلقة بالملكيات العقارية، من ضمن تلك العوامل أيضاً وفقاً لأحد المشاركين في جلسات الحوار المركزة في سوريا المنطقتة الأصلية التي ينتهي لها اللجوء أو النازح حيث أن أهالي المناطق التي شهدت اعتداءات أكبر على الملكيات العقارية هم أكثر اطلاعاً ومعرفة بما صدر من قوانين خلال الحرب في سوريا، وهو ما تؤكدته أيضاً أجوبة المشاركين في الدراسة إذ يلاحظ ارتفاع درجة الوعي لدى أهالي دمشق وريفها وحمص وحلب والرقعة مقارنة بأبناء المناطق الأخرى.



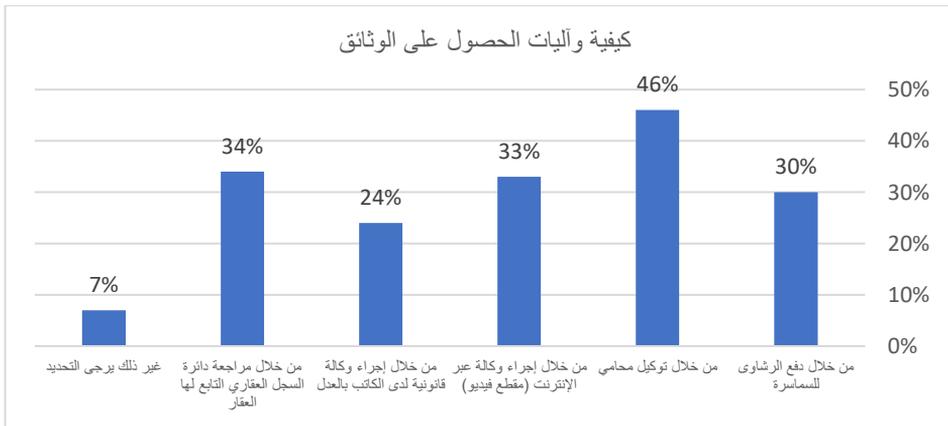
الجدير بالذكر وفقاً لما أشار إليه أحد الخبراء من العاملين في الحكومة المؤقتة أن وجود الوعي أو الاطلاع لدى اللاجئين أو النازح بالقوانين العقارية لا يعني بالضرورة معرفتهم بالإجراءات والتدابير التي يمكنه اتخاذها لحماية هذه الملكيات، إذ أن فهم النصوص القانونية وتفسيرها يحتاج لشخص من أصحاب التخصص كالمحاميين أو العاملين لدى الدوائر العقارية.

ولعل من أبرز النقاط التي ينبغي العمل على توعية النازحين واللاجئين بأهميتها هي قيامهم بالمحافظة على الوثائق التي تثبت ملكياتهم والسعي لاستخراج بديل لمستندات الملكية في حال فقدانها لما لذلك من أهمية في الحفاظ على عقاراتهم وضمن قدرتهم على المطالبة بها، فالقانون رقم ١٠ نص على ضرورة قيام صاحب الحق العقاري بإرفاق الوثائق والمستندات المؤيدة لحقه لدى مراجعة الوحدة الإدارية، وهنا يشير أحد المحامين من الخبراء إلى أن ذلك سيضاعف من المصاعب التي تواجه النازحين واللاجئين نظراً لوجود العديد منهم ممن فقدوا وثائق الملكية الخاصة بهم بسبب عمليات القصف والمعارك التي لحقت بأغلب المحافظات أو بسبب ضياعها خلال النزوح، علماً

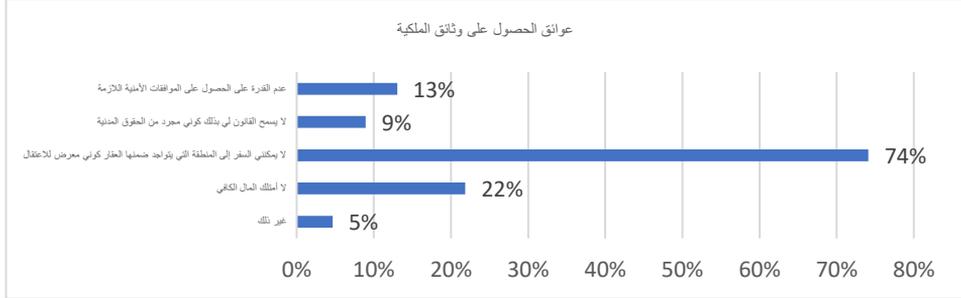
أنه من الصعب على من فقدوا وثائقهم أن يقوموا باستخراج بديل عنها خلال مهلة السنة النصوص عليها في القانون، وبالرجوع إلى نتائج الدراسة فإننا نجد أن ما يقارب ثلث المشاركين قد أشاروا إلى عدم امتلاكهم وثائق لإثبات ملكيتهم لعقاراتهم التي تقع في مناطقهم الأصلية، ويعد تلف وثائق الملكية بسبب العمليات العسكرية من أبرز أسباب فقد وثائق الملكية تلمها ضياع الوثائق بسبب كثرة النزوح، في حين تنخفض نسبة المشاركين ممن أجابوا بتعرضهم لمصادرة وثائق الملكية الخاصة بهم لتبلغ ١٪ فقط، وتعد قوات النظام السوري والمليشيات غير النظامية التي تقاوم لصالحه من أكثر الجهات المسؤولة عن مصادرة وثائق الملكية حيث أن ٤٢٪ ممن أجابوا بأن وثائق الملكية الخاصة بهم قد تمت مصادرتها أشاروا إلى مسؤولية جيش النظام السوري عن ذلك في حين أن ٢٥٪ منهم قالوا بأن المسؤول عن ذلك هم المليشيات التابعة للنظام، وبالمثل فقد أشار ٢٥٪ منهم إلى مسؤولية قوات سوريا الديمقراطية عن مصادرة وثائقهم الشخصية.



وحول قدرة النازحين واللاجئين على استخراج وثائق الملكية من منطقتهم الأصلية فإننا نلاحظ ارتفاع قدرة اللاجئين على استخراج تلك الوثائق مقارنة بالنازحين، إذ أن ما نسبته ٢٤٪ من اللاجئين أشاروا إلى قدرتهم على ذلك في حين أن تلك النسبة تبلغ ٣٪ لدى النازحين، ويتم استخراج وثائق الملكية من خلال توكيل محامي أو دفع رشاي و الاستعانة بالسماسة أو تنظيم وكالة قانونية عبر الإنترنت أو لدى الكاتب بالعدل.



وأما الأشخاص غير القادرين على الحصول على وثائق الملكية فيرجعون ذلك للعديد من الأسباب التي يأتي في مقدمتها خشيتهم من السفر إلى المنطقة التي يتواجد ضمنها العقار لأسباب أمنية، يليه عدم امتلاكهم للأموال الكافية لاستخراج تلك الوثائق.



أما المشاركون في جلسات الحوار المركزة فيختلفون حول مدى قدرة اللاجئين والنازحين على استخراج وثائق الملكية الخاصة بعقاراتهم، إذ يشير أحد المشاركين في جلسات الحوار في تركيا إلى أن اللاجئين خارج سوريا بإمكانهم توكيل محامين أو أقاربهم عبر القنصلية للحصول على هذه الوثائق، وقد رد أحد المشاركين على ذلك بأن تكاليف استخراج وثائق الملكية عن طريق المحامين تبلغ حوالي ٥٠٠ دولار أميركي وهو مبلغ كبير لا يمكن لغالبية النازحين أو اللاجئين تأمينه إضافة إلى إمكانية تعرضهم للاحتيال، كما أن أقارب اللاجئين والنازحين يرفضون مراجعة دوائر الدولة بالنيابة عن أقربائهم خشية تعرضهم لمشاكل أمنية أو اعتقالهم من قبل الأفرع الأمنية، ويشير مشارك آخر عمل سابقاً في دوائر السجل العقاري إلى أن قدرة السوريين على استخراج وثائق الملكية تختلف حسب نوع سند الملكية وفيما إذا كان ذلك السند مؤتمت أم غير مؤتمت، ففي حال كان سند الملكية غير مؤتمت وقد دمرت الدائرة الحكومية التي تضم السجلات والأوراق فإن عملية استخراج السند ستكون معقدة للغاية، أما إن كانت السندات مؤتمتة فإن العملية وبالرغم من صعوبتها ستكون أكثر يسراً وسهولةً، وأما بالنسبة لسند الملكية فإن بعض السندات لا يمكن الحصول على بديل عنها كعقد البيع العادي في حال كان غير مسجل لدى دوائر الدولة الرسمية، وأما مناطق السكن العشوائي فلن يكون بمقدور قاطنوها استخراج وثائق تثبت ملكيتهم للعقارات فيها وهي تشكل نسبة ٥٠٪ من المدن الكبرى حسب رأي بعض الخبراء.

هذا ويشير بعض الخبراء إلى قدرة اللاجئين والنازحين على استخراج وثائق وسندات الملكية الخاصة بعقاراتهم من حيث المبدأ، إذ يقول أحد المحامين بأن القوانين التي صدرت منذ عام ٢٠١١ وحتى يومنا الحالي تسمح لأقارب أصحاب الحقوق العقارية حتى الدرجة الرابعة باستخراج وثائق الملكية الخاصة بهم، كما يمكن لمن هم خارج سوريا تنظيم وكالات قانونية لدى البعثات الدبلوماسية في الخارج، إلا أن ذلك بكل تأكيد يصطدم من الناحية الفعلية بالعوائق الأمنية.

وقد أورد الخبراء جملة من التوصيات التي من شأنها زيادة قدرة النازحين واللاجئين على إتمام معاملاتهم لدى دوائر الدولة الرسمية واستخراج وثائق الملكية أو غيرها من الوثائق والمستندات، وفي مقدمة هذه التوصيات وفقاً لثلاثة من الخبراء وهم محاميان ومنسقة مبادرة لتوثيق السجلات المدنية والعقارية والإرث الضغط على النظام السوري لإلغاء الموافقات الأمنية المطلوبة للوكالات القانونية، كما يمكن أن يتم العمل على أتمتة مختلف سجلات الملكية وإطلاق منصة الكترونية يمكن لأصحاب الحقوق العقارية من خلالها استخراج ما يحتاجون إليه من مستندات دون الحاجة للسفر إلى مناطق النظام، أما أحد الخبراء في تركيا وهو يعمل في منظمة حقوقية فيقترح أن يتم فتح مكاتب قانونية لاستقبال طلبات النازحين واللاجئين الذين يرغبون باستخراج وثائق الملكية على أن تقوم هذه المكاتب بمتابعة الإجراءات في مناطق النظام، ومن الحلول المقترحة أيضاً وفقاً لعضو المجلس المحلي لمحافظة ريف دمشق الحرة أن تقوم منظمات المجتمع المدني بالتواصل مع النظام السوري والضغط عليه للحصول على نسخة عن السجلات العقارية في مختلف المحافظات حيث أن هذه المنظمات هي الوحيدة القادرة على التواصل مع النظام السوري.

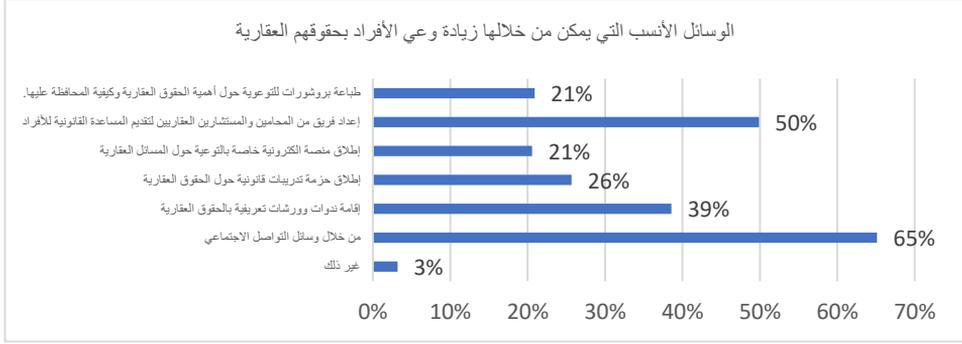
وحول الوسائل التي يمكن من خلالها العمل على رفع درجة الوعي والمعرفة لدى النازحين واللاجئين بالقوانين العقارية فقد أورد الخبراء جملة من الآليات الكفيلة بذلك، ومنها تشكيل فرق قانونية حوالة تقوم بزيارة مخيمات النازحين واللاجئين ومساكنهم وتعمل على التوعية و شرح القوانين التي صدرت وأثرها عليهم وتجب عما لديهم من أسئلة واستفسارات، كما يجب العمل على إنشاء عيادات قانونية تعمل على تقديم الاستشارة و المساعدة القانونية للنازحين واللاجئين وتخصيص أرقام هاتفية للإجابة على أسئلتهم واستفساراتهم، يضاف إلى ذلك ضرورة العمل على تنظيم ندوات توعية تستهدف اللاجئين والنازحين وتساهم في زيادة الوعي القانوني لديهم، وتكثيف الحملات الإعلامية والدورات التدريبية وإطلاق برامج قانونية عبر منصات التواصل الاجتماعي واليوتيوب وإطلاق منصة الكترونية تختص بالمسائل القانونية عموماً والعقارية منها خصوصاً.

هذا وينقسم الخبراء حول دور رفع وعي النازحين واللاجئين بقدرتهم على حماية ممتلكاتهم والمطالبة بها، إذ يرى البعض منهم أن العمل على رفع وعي النازحين واللاجئين سيساهم بلا شك في تمكينهم من اتخاذ الإجراءات الكفيلة بحماية ملكياتهم العقارية، في حين يرى البعض الآخر أنه وعلى الرغم من أهمية العمل على رفع الوعي لدى النازحين واللاجئين إلا أنه لا يكفي بمفرده لمساعدتهم على حماية ملكياتهم العقارية وإنما لا بد من وجود مستشارين قانونيين يساهمون في معالجة القضايا العقارية إلى جانب ضرورة تدخل الهيئات والمنظمات الدولية والحقوقية بشكل فعلي للضغط على النظام ومناصرة قضايا اللاجئين والنازحين.

طبعاً من الممكن أن يساعد رفع الوعي بحماية حقوق وملكيات النازحين واللاجئين ولكن النتائج غير مضمونة في النهاية هذه أمور اختصاصية، ويصعب شرحها من خلال دورة تدريبية أو محاضرات، فرجال القانون ذوي الخبرة يقومون بدارستها وممارستها لعشرات السنين لتحصيل هذه الخبرة.

محامي يعمل في مكتب للاستشارات القانونية والعقارية

أما المشاركون في الدراسة فيفضلون أن يتم العمل على رفع الوعي لديهم من خلال وسائل التواصل الاجتماعي بالدرجة الأولى، وبلي ذلك العمل على إعداد فريق من المحامين والمستشارين العقاريين لتقديم المساعدة والمشورة القانونية لهم.



سادساً- كيفية تجاوز التحديات المتعلقة بحقوق الملكية والتي تشكل عائقاً أمام عودة السوريين اللاجئين والنازحين إلى مناطقهم الأصلية:

كثير الحديث مؤخراً من قبل النظام السوري عن عودة النازحين واللاجئين السوريين لمناطقهم الأصلية وبأن الظروف باتت مواتية لعودتهم ، وبأنه لا بد من مباشرة عمليات إعادة الإعمار.

ويمكن تعريف العودة الطوعية على أنها عودة اللاجئين أو النازح إلى منطقتهم الأصلية التي فر منها بعد توافر الشروط الملائمة لهذه العودة، ودون تعرضه لأي ضغط مادي أو معنوي وتوافر الحماية المحلية والدولية والضمانات التي تضمن سلامته وعدم تعرضه للخطر، وزوال العوامل التي كانت سبباً للزوح أو اللجوء، ويتفق هذا التعريف مع ما يذهب إليه الخبراء المشاركين في الدراسة إذ أنهم يرون أن عودة النازحين واللاجئين ترتبط ارتباطاً وثيقاً بزوال التهديدات التي دفعتهم للخروج من مناطقهم الأصلية، ومن خلال نتائج الدراسة فإننا نجد أن ما يقارب نصف المشاركين في الدراسة يرجعون سبب خروجهم من مناطقهم الأصلية لسيطرة النظام السوري وحلفائه عليها، كما أن ما يزيد عن الثلث اضطرروا لذلك بسبب العمليات العسكرية التي تشهدها مناطقهم، أما نسبة من أشار إلى اضطراره للخروج من منطقتهم الأصلية بسبب سيطرة الجماعات المتشددة أو قوات سوريا الديمقراطية فقد بلغت ١٣٪ و٨٪ على التوالي، أما المشاركون في جلسات الحوار المركزة فقد أرجعوا السبب المباشر لخروجهم من مناطقهم الأصلية لسيطرة النظام السوري على تلك المناطق وممارساته القمعية وخوفهم من تعرضهم لانتهاكات لحقوق الإنسان كالتصفية أو الاعتقال على أيدي جيش النظام السوري والمليشيات المساندة له.

وأشار أحد المشاركين في جلسة الحوار داخل سوريا إلى أنه اضطر للزوح من منطقتهم في محافظة الحسكة بعد اقتراب تنظيم الدولة الإسلامية (داعش) من منطقة سكنه القريبة من أحد حقول النفط .

"هجرت من درعا بعد دخول النظام إليها خوفاً من الاغتيال أو الاعتقال الذي يطال المدني والعسكري والناشطين وكل من عارض النظام"

"اضطرت للانسحاب من منطقتي خوفاً على عائلتي بعد تعرضنا للقصف بالبراميل من قبل النظام السوري"

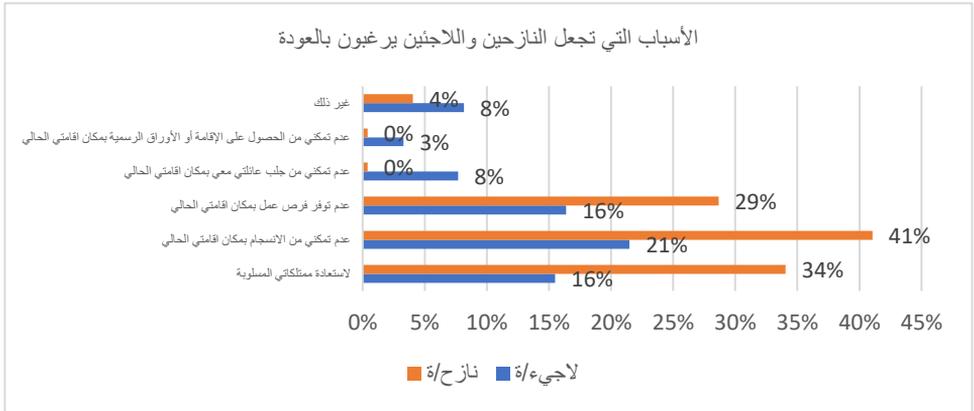
بعض أقوال المشاركين في جلسات الحوار في تركيا

"هجرت قسراً من الغوطة أثناء دخول النظام إليها وتهمتي لتعليم الطلاب على مبادئ الحرية"

"نزحنا بعد مطالبتنا بالحرية وبدء القصف وتدمير البنية التحتية وانعدام أساسيات الحياة لكن حصار المنطقة كان هو السبب المباشر للتهجير"

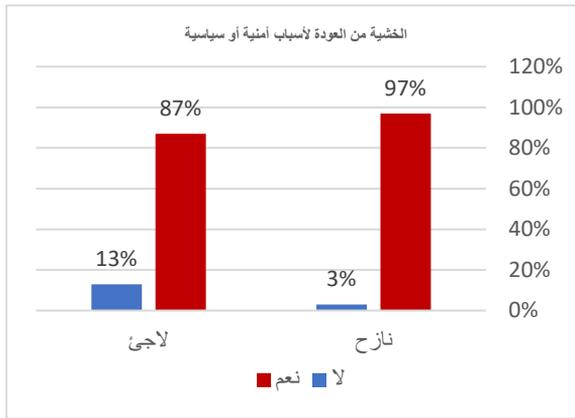
بعض أقوال المشاركين في جلسات الحوار في سوريا

وتظهر نتائج الدراسة وجود رغبة مرتفعة لدى كل من النازحين واللاجئين بالعودة إلى مناطقهم الأصلية وفقاً لما يؤكد ما يزيد عن ثلثي المشاركين في الدراسة، علماً أن الرغبة بالعودة ترتفع بشكل أكبر لدى النازحين عما هو عليه الحال لدى اللاجئين، حيث بلغت نسبة النازحين الراغبين بالعودة ٨٠٪ في حين كانت تلك النسبة لدى اللاجئين ٥٦٪، وترجع الرغبة بالعودة للعديد من الأسباب أبرزها عدم قدرة النازحين واللاجئين على التكيف مع ظروف إقامتهم الحالية، وعدم قدرته على إيجاد فرصة عمل تمكنهم من تأمين متطلباتهم المعيشية إلى جانب رغبة العديد منهم استعادة ممتلكاتهم، هذا ويربط ١٨٪ من الراغبين بالعودة ذلك بقدرتهم على استعادة ممتلكاتهم في مناطقهم الأصلية وحصولهم على تعويض عن الأضرار التي لحقت بها، أما الأشخاص غير الراغبين بالعودة إلى



مناطقهم الأصلية فهم يرجعون ذلك بالدرجة الأولى لعدم توافر بيئة آمنة تضمن سلامتهم الشخصية في مناطقهم الأصلية وعدم توافر الخدمات الأساسية من مياه وكهرباء ومدارس ومستشفيات وغيرها من الخدمات. تجدر الإشارة إلى أن رغبة النازحين واللاجئين في العودة إلى مناطقهم الأصلية لا تعني بالضرورة قدرتهم على ذلك، إذ يشير المشاركون في جلسات الحوار المركزة للعديد من المعوقات التي تحول دون عودة النازحين واللاجئين، وتمثل

المخاوف الأمنية وانعدام الثقة بالنظام السوري أبرز تلك المعوقات، يضاف إلى ذلك انتشار الفوضى وغياب سلطة القانون و سطوة القوى الأمنية وميليشيات الدفاع الوطني (الشبيحة) على مختلف مفاصل الحياة، وعدم وجود جهاز للشرطة ونظام قضائي يضمن تحقيق العدل والأمن، ويشير أحد المشاركين في جلسات الحوار أنه وحتى في حال عدم قيام النظام بمحاسبتهم فقد يتعرض النازحين واللاجئين للتهديد والانتقام من قبل بعض الأطراف المحسوبة على النظام، وعليه فإنه لا يمكن تأمين عودة اللاجئين والنازحين إلا بعد الوصول إلى تسوية سياسية شاملة تنهي الحرب في سوريا ووضع دستور جديد للبلاد يضمن حقوق وحرريات الأفراد وأن يتم تقديم ضمانات دولية بعدم التعرض للعائدين إلى مناطقهم الأصلية، خاصة وأن نسبة كبيرة جداً ممن عادوا بالفعل لمناطقهم الأصلية في الوقت الحالي بناء على تطمينات النظام السوري قد تعرضوا بالفعل لشكل من أشكال انتهاك حقوق الإنسان، إذ يشير ما يقارب ثلاثة أرباع المشاركين في الدراسة إلى أنهم على علم بالفعل بالعديد من الأمثلة لأشخاص تعرضوا لانتهاكات لحقوق الإنسان كالاغتيال أو الاعتداء أو المضايقات خلال عودتهم إلى مناطقهم الأصلية، أيضاً فإن ما نسبته ٢٩٪ من المشاركين في الدراسة يرون أن الخلافات والمشاكل العائلية والعشائرية من الممكن أن تشكل مانعاً من مواع العودة.



من معوقات العودة أيضاً بالنسبة لبعض النازحين واللاجئين الدمار الهائل الذي لحق بمناطقهم الأصلية وخسارتهم لممتلكاتهم وعقاراتهم وعدم وجود مسكن لهم في مناطقهم الأصلية وانعدام مقومات الحياة والخدمات الرئيسية من صحة وتعليم ومياه وكهرباء وشبكات للصرف الصحي حيث أن ما نسبته ٥٨٪ من المشاركين في الدراسة أشاروا إلى عدم توافر

هذه الخدمات في مناطقهم، وهنا لا بد من الإشارة إلى أن ما يزيد عن نصف المشاركين في الدراسة يؤيدون العودة لمناطقهم الأصلية حتى في حال عدم توافر الخدمات الرئيسية.

"انعدام البنية التحتية لا يشكل عائقاً تاماً أمام عودتي لأنه يبقى أفضل من العيش في خيمة والغربة وسماح كلمة نازح لذلك أفضل الجلوس في بيت مهديم على النزوح"

"من الواقعية أنه بدون إعادة الإعمار وتأمين الخدمات الرئيسية للسكان فإنه أمر العودة إلى مناطقهم الأصلية يبقى صعب جداً"

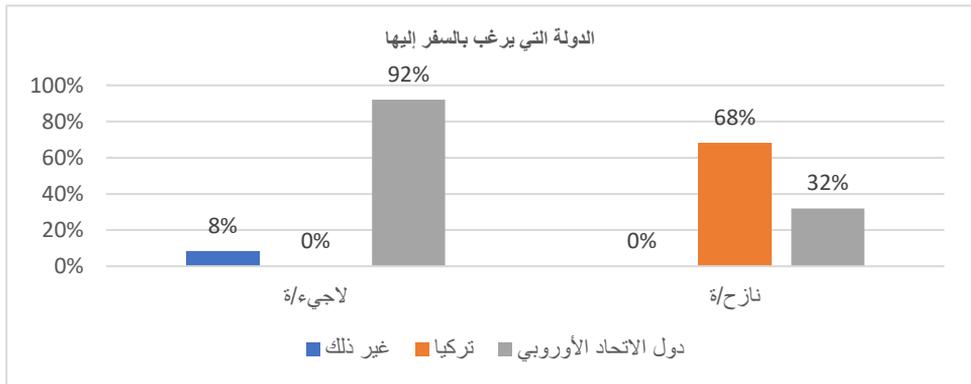
"سقوط النظام يعني عودتي فوراً لمنطقتي الأصلية حتى ولو كانت مدمرة"

"حتى الناس بالمناطق المحررة لا يمكنهم العودة للمناطق التي شهدت عمليات عسكرية بسبب الدمار الذي لحق بها"

بعض أقوال المشاركين في جلسات الحوار المركزة في سوريا وتركيا

ويرى الخبراء أنه لتوفير عودة آمنة وطوعية للنازحين واللاجئين فإنه لا بد من قيام المجتمع الدولي باتخاذ الإجراءات الكفيلة بحمايتهم وتوفير الظروف الملائمة لذلك، فبدية لا بد من الضغط على النظام السوري لحل أجهزة الأمن القمعية وإيقاف الملاحقات الأمنية بحق النازحين واللاجئين والناشطين المدنيين وإصدار عفو عام عن الأشخاص غير المرتكبين للجرائم، والتواصل مع القوى الفاعلة في الملف السوري لتفعيل مسار الحل السياسي في سوريا بشكل جدي استناداً لقرارات الأمم المتحدة ومجلس الأمن مع ضرورة وضع دستور جديد للبلاد يحمي حقوق وحريات الأفراد، كما يجب العمل على تحقيق العدالة الانتقالية ومحاسبة كل من تورط في انتهاكات حقوق الإنسان في سوريا، وإلغاء القوانين التي صدرت بعد عام ٢٠١١ والتي تنطوي على اعتداء على حقوق وملكيات الأفراد وبخاصة قانون مكافحة الإرهاب رقم ١٩ لعام ٢٠١٢ والقانون رقم ٢٢ لعام ٢٠١٢ والقانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨، والعمل على إعادة إعمار المناطق المنكوبة وتوفير سكن بديل للنازحين واللاجئين عوضاً عن عقاراتهم المدمرة وتقديم التعويضات لهم وتمكينهم من استعادة ملكياتهم العقارية في حال كانت مصادرة أو تم سلبها، كما يجب العمل أيضاً على إعادة تأهيل البنى التحتية من طرق ومدارس ومستشفيات ومد شبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي، وإطلاق مشاريع لتوفير فرص لعمل النازحين واللاجئين عند عودتهم لمناطقهم الأصلية، وفي موازاة ذلك يجب أن يتم العمل على ردم الفجوة التي حصلت فيما بين مكونات الشعب السوري بسبب اختلاف الآراء والمواقف ووجهات النظر من الحرب في سوريا وإعادة بناء العقد الاجتماعي.

أخيراً تجدر الإشارة إلى أن ما نسبته ٢٪ فقط من المشاركين في الدراسة أجابوا بأنهم يخططون خلال الفترة المقبلة للعودة إلى مناطقهم الأصلية، في حين أن الغالبية العظمى منهم (٨٢٪) لا يخططون لتغيير مكان إقامتهم الحالي، أما نسبة الأشخاص الذين يرغبون بالسفر إلى دولة أخرى غير التي يقيمون بها حالياً فتبلغ ٨٪، وتأتي دول الاتحاد الأوروبي في مقدمة الدول التي يسعى النازحون واللاجئون بالسفر إليها إضافة إلى رغبة البعض منهم في السفر إلى دول الخليج العربي أو كندا أو استراليا، وأما عن الأسباب التي تدفعهم للتخطيط للهجرة فهي تتمثل بالدرجة الأولى بصعوبة الظروف المعيشية في المنطقة التي يقيمون بها حالياً، يلي ذلك الهجرة من أجل الدراسة أو بسبب كون أسرة الشخص تقيم في الدولة التي يسعى للسفر إليها.



سابعاً: وضع مناطق السكن العشوائي:

تعرف مناطق السكن العشوائي أو مناطق المخالفات الجماعية أنها مناطق غير قانونية حيث يمكن أن تكون واحدة مما يلي :

١. أن تكون ملكية الأرض غير مسجلة بصورة قانونية.

٢. أن تكون المنطقة تتعارض مع المخطط التنظيمي واستعمالات الأراضي.

٣. عدم توافقها مع الأسس التخطيطية.

٤. أن تكون المساكن مبنية بشكل لا يتوافق مع نظام ضابطة البناء.

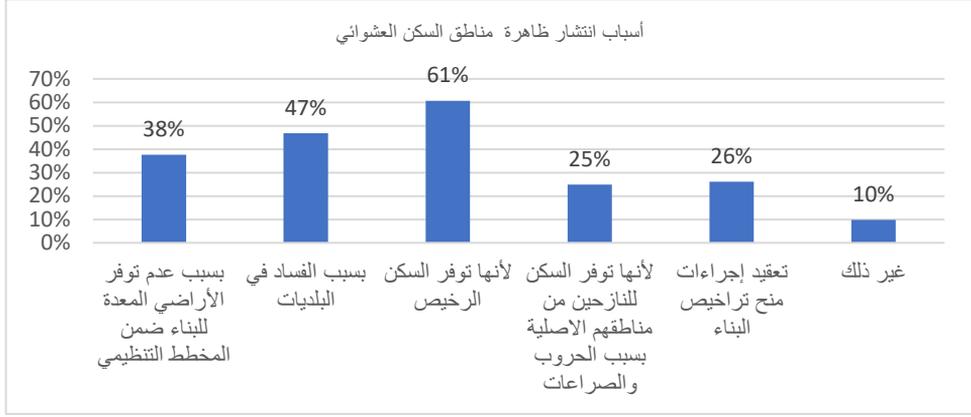
تعود مشكلة السكن العشوائي في سوريا لعشرات السنين وقد ساهمت في ظهورها العديد من العوامل، فعلى إثر الاحتلال الإسرائيلي للأراضي الفلسطينية وهضبة الجولان السورية نزح العديد من أهالي تلك المناطق وتوجهوا لمراكز المدن السورية الرئيسية وبخاصة مدينة دمشق، ومع مرور الوقت تحولت مراكز الإقامة المؤقتة لهؤلاء النازحين لتجمعات إقامة دائمة كما هو الحال في مخيم اليرموك ومخيم فلسطين. ثم تحولت هذه التجمعات لمناطق سكن عشوائية ومناطق مخالفات جماعية^٦.

من العوامل الإضافية التي ساهمت في ظهور مناطق السكن العشوائي النمو السكاني الهائل التي شهدته سوريا منذ عام ١٩٤٧ ولغاية عام ٢٠١٠ والناجم عن زيادة نسبة الولادات وانخفاض عدد الوفيات والتشجيع على الإنجاب، وتحسين الوضع الصحي الذي أدى بدوره إلى زيادة نسبة سكات المدن والتي بلغت ٦٦,٩٤٪ من سكان سوريا^٧، وأيضا عوامل الفساد داخل إدارات النظام التي أدت الى عدم تطوير المخططات التنظيمية للمدن بما يتلاءم مع النمو السكاني ويضاف إلى ذلك مشكلة الهجرة الداخلية والتي تتمثل بانتقال أبناء الريف للعيش في مراكز المدن الرئيسية، ولهذه الهجرة أسبابها أيضاً وهي تتمثل بانخفاض مستوى الدخل في المناطق الريفية وضعف فرص العمل ونقص الخدمات الرئيسية من تعليم وصحة ومرافق عامة ووسائل نقل، كل هذه الأسباب أدت إلى تضخم هائل في عدد سكان المدن الرئيسية وازدادت الحاجة والطلب على السكن، وأمام ارتفاع أسعار وإيجارات المساكن النظامية، فقد لجأ أصحاب الدخل المحدود لبناء مساكن خاصة في الأراضي الزراعية وأراضي أملاك الدولة حول مراكز المدن الرئيسية لتتحول فيما بعد لمناطق للسكن العشوائي، ويؤيد المشاركون في الدراسة الأسباب سابقة الذكر لظهور مناطق السكن العشوائي إذ أن ٦١٪ يرجعون ذلك إلى انخفاض أسعار العقارات في

^٦ المشكلة العقارية وتداعياتها على حقوق الملكية في سوريا، منظمة اليوم التالي.

^٧ النمو السكاني ومشكلة السكن العشوائي في مدن مراكز المحافظات السورية بين أعوام ١٩٨١ - ٢٠١٠، مجلة جامعة دمشق، المجلد ٣١، العدد الثالث، ٢٠١٠.

مناطق السكن العشوائي، في حين أن ما يقارب النصف يرون بأن للفساد في دوائر البلديات وتلقي الرشاوى في مقابل السماح والتساهل في بناء المساكن المخالفة كان له دور هام في انتشار المساكن العشوائية.

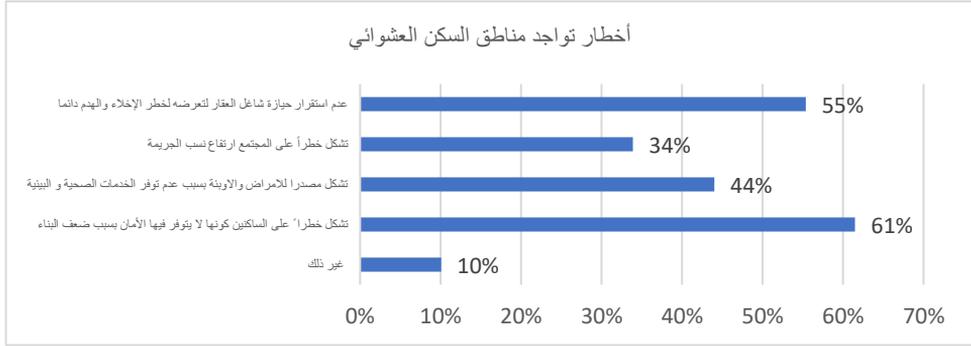


وتبرز مشكلة السكن العشوائي من خلال النظر لخصائص هذا السكن والتي تتمثل أبرزها بما يلي^٨:

- ١- غياب أسس التخطيط العمراني أو وجودها بالحدود الدنيا وبشكل عفوي وبدائي.
- ٢- غياب عوامل الأمان لمناطق السكن العشوائي بسبب غياب الدراسات الجيولوجية لهذه المناطق.
- ٣- عدم توافر شروط السكن الصحي في مناطق السكن العشوائي أو توافرها بحدودها الدنيا.
- ٤- تداخل الأوضاع القانونية والعقارية للملكيات وغياب التوثيق العقاري.
- ٥- تشكل المساكن العشوائية اعتداءً على الأراضي الزراعية وأراضي أملاك الدولة وتبلغ نسبة المساكن العشوائية التي ليس لها قيود طابو نظامية حوالي ٦٠٪.
- ٦- عوامل السلامة الإنشائية في السكن العشوائي معدومة أو بحدودها الدنيا نتيجة لإنشاء هذه المساكن بعيداً عن الرقابة والدراسة والإشراف الهندسي السليم.
- ٧- غياب لأنظمة ضوابط البناء.
- ٨- المرافق والشبكات العامة كالمياه والكهرباء والصرف الصحي بعيدة عن الأسس الفنية السليمة لهذه المرافق.

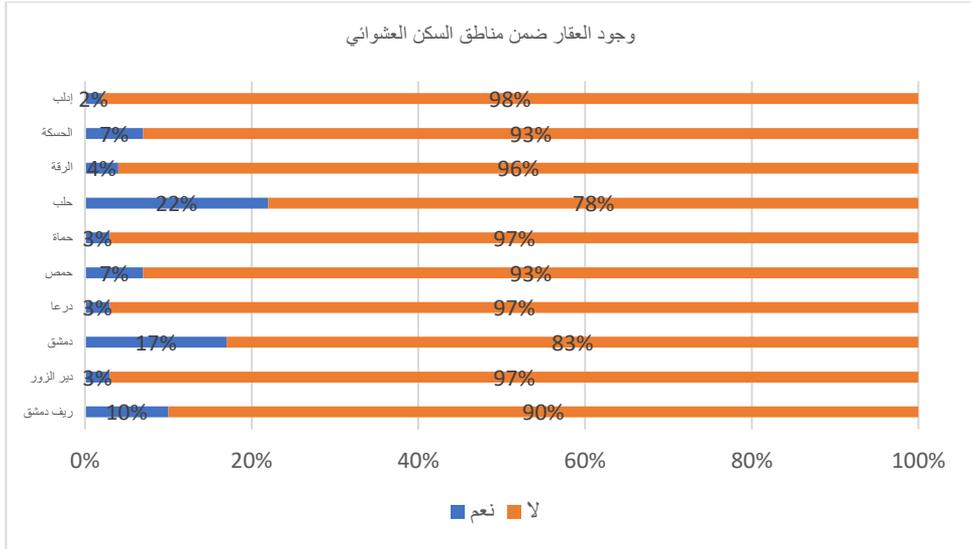
^٨ مناطق السكن العشوائي في سورية وربطها مع خصائص الأسر والسكان، م. أياس الدليري معاون المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان لشؤون التخطيط والدراسات الإسكانية، دمشق، ٢٠٠٧.

وأما عن مشاكل ومخاطر السكن العشوائي من وجهة نظر المشاركين في الدراسة فهي تتمثل وفقاً لغالبيةهم بكونها تشكل خطراً على ساكنيها بسبب ضعف البناء، كما يرى ما يزيد عن نصف المشاركين أن حياة شاغلي العقارات ضمن مناطق السكن العشوائي غير مستقرة ومن الممكن أن يتم إخلاء هذه المناطق من قبل الدولة وهدم العقارات ضمنها، يضاف إلى ذلك المخاطر الصحية الناجمة عن عدم الالتزام بالشروط والمعايير الصحية للبناء وشبكات الصرف الصحي، كما يرى ما يقارب ثلث المشاركين أن مناطق السكن العشوائي تشكل تهديداً للمجتمع ككل بسبب ارتفاع نسب ومعدلات الجريمة ضمنها.



وعلى الرغم مما سبقت الإشارة إليه من سلبيات للسكن العشوائي إلا أن الإحصائيات تظهر ارتفاع نسبة السكن العشوائي في عموم سوريا، فعلى المستوى الإجمالي تشكل مناطق السكن العشوائي (سكان - مساكن) ما يقارب ١٥ - ٢٠٪ من الإجمالي في سوريا (ريف وحضر)، وتقدر نسبة السكن العشوائي في مراكز المدن بحدود ٢٥ - ٣٠٪ وترتفع إلى ما يزيد على ٣٠ - ٤٠٪ في مراكز المدن الرئيسية^٩، وبالعودة إلى نتائج الدراسة فقد أشار ٩٪ من المجيبين إلى أنهم كانوا يقيمون ضمن مناطق السكن العشوائي في مناطقهم الأصلية علماً أن النسبة الأكبر منهم من أبناء محافظة حلب ودمشق وريفها، ويرجع ٥٧٪ من الأشخاص الذين يقيمون ضمن مناطق السكن العشوائي ذلك إلى ارتفاع أسعار العقارات في مناطق السكن النظامي، في حين أن ٣٩٪ منهم يرجعون ذلك لانتمائهم الاجتماعي أساساً لمناطق السكن العشوائي.

^٩ المشكلة العقارية وتداعياتها على حقوق الملكية في سوريا، مرجع سابق.



وقد أورد الخبراء في معرض الحديث عن مناطق العشوائيات جملة من التوصيات التي من شأنها معالجة مشكلة ظاهرة السكن العشوائي من جهة وضمان حقوق شاغلي العقارات ضمن هذه المناطق من جهة أخرى، ومن هذه الحلول بحسب أن يتم توسيع المخططات التنظيمية لتضم هذه المناطق والعمل على إيصال الخدمات الأساسية إليها من شبكات للمياه والصرف الصحي وتنظيم الممتلكات فيها وترخيصها في حال كانت تراعي شروط الأمن والسلامة وتتوافق مع المتطلبات الفنية، ويتفق ذلك مع ما يذهب إليه أحد المحامين والذي يرى بضرورة تسوية الأوضاع القانونية للعقارات ضمن مناطق السكن العشوائي وذلك بشرط أن تكون مستوفية للشروط الفنية للبناء، أم في حال كانت غير مستوفية لهذه الشروط فيجب هدمها وتنظيم بناءها مع جديد مع تخصيص لساكني هذه المناطق بحسب ملكية كل منهم ومساحة عقاره مع إمكانية مطالبتهم بدفع بدل مالي إضافي على أن يكون رمزياً وتقسيمه على عدة دفعات، أما عضو مجلس إدارة المحامين السوريين فيقول بأن العقارات التي لا تزال قائمة وهذه يمكن العمل على تنظيمها من قبل الدولة وتنظيم سندات تملك لأصحابها في مقابل دفع قيمة العقارات للدولة كونها المالك له

هذا ويشير أيضاً أحد الخبراء أن حل مشكلة السكن العشوائي يمكن ربطه بمسار الحل السياسي في سوريا وإعادة الإعمار بحيث يمكن تخطيط مناطق السكن العشوائي وتنظيمها بما لا يهدر حقوق ساكنها.

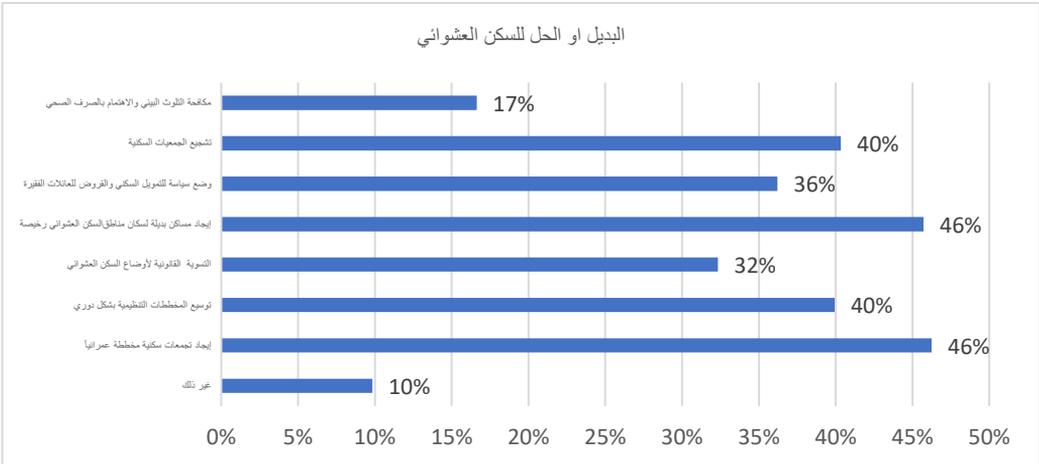
أما مشكلة العشوائيات في المناطق المحررة والتي كثرت خلال سنوات الحرب بسبب حجم النزوح الهائل باتجاه مناطق الشمال السوري فيمكن حله من وجهة نظر أحد المحامين من خلال قيام الدول والمانحين بدعم وتمويل إقامة مشاريع تهدف لتنظيم السكن ووضع المخططات التنظيمية وتحويل السكن من عشوائي إلى منظم مع

تقديمه بمرافق عامة كالطرق والصرف الصحي وشبكات المياه والكهرباء، ومن الممكن أن يتم تنفيذ هذه المشاريع بالتنسيق مع البلديات في المناطق المحررة.

بالنسبة للحول من قبل قيام الثورة كان هنالك توجه لهدم المناطق العشوائية واستبدالها بأبنية نظامية، وكل شخص مقيم في تلك المناطق يتم إسكانه في منزل كمنزله الذي كان يقيم به وينفس المساحة، كان هذا مخطط قطري سوري للقيام به قبل الثورة، وبالنسبة للوقت الحالي ربما هذا أفضل حل وهو هدم المناطق العشوائية واستبدالها بمجمعات سكنية جديدة يتم تنظيمها بشكل جيد وتوفير الخدمات وإعادة الناس التي كانت تقيم في تلك المناطق إليها. محامية تقيم في الداخل السوري

وتجدر الإشارة هنا إلى أن مختلف الخبراء يتفقون على ضرورة تعويض شاغلي العقارات بشكل عادل في حال اقتضت معالجة ظاهرة السكن العشوائي لإخلائهم من منازلهم، علماً أن التعويضات المنصوص عليها في القانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨ غير عادلة من وجهة نظرهم غالبيتهم، حيث أن حق المخالفين الذين بنوا فوق أراضي أملاك الدولة العامة أو الخاصة وفقاً للقانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨ يقتصر على أخذ أنقاض أبنيتهم ولا يعترف لهم بأي حق سوى ذلك ويجوز بقرار من المكتب التنفيذي تخصيصهم بمساكن بديلة من فائض ما يتوفر لدى الوحدة الإدارية، كما لا يستحق الشاغلون للأبنية السكنية المخالفة أي تعويض عدا تعويض بدل الإيجار .

وتتفق آراء الخبراء ومقترحاتهم لحل مشكلة السكن العشوائي مع ما ذهب إليه المشاركون في الدراسة، حيث كان من أبرز الحلول لمشكلة السكن العشوائي من وجهة نظرهم ضرورة العمل على إيجاد مساكن بديلة لسكان مناطق السكن العشوائي بأسعار منخفضة، وتسوية الأوضاع القانونية للسكن العشوائي، والقيام بتوسيع المخططات التنظيمية بشكل دوري، ووضع خطة لتمويل السكن وتقديم القروض للعائلات الفقيرة وتشجيع إقامة الجمعيات السكنية.



٩ - نتائج الدراسة :

أولاً- فيما يتعلق بالوضع الحالي للنازحين واللاجئين (المأوى والأوراق الشخصية) :

- ١- على الصعيد الاجتماعي يعاني النازحون واللاجئون من عدم تقبل جزء كبير نوعاً ما من أبناء المجتمع المضيف لهم وتعرضهم للتمييز والتنمر واعتبارهم عبئاً على المجتمع الذي يقيمون به.
- ٢- يعاني اللاجئون والنازحون بشكل رئيسي من صعوبة الحصول على فرصة عمل في أماكن إقامتهم الحالية.
- ٣- يوجد ارتفاع في حجم النفقات الشهرية للنازحين واللاجئين مقارنة بالدخل الشهري الذي يحصلون عليه.
- ٤- لا تقتصر مصادر دخل اللاجئين والنازحين على العمل بس تشمل أيضاً ما يحصلون عليه من مساعدات من المنظمات الإنسانية أو المساعدات من الأهل والأقارب.
- ٥- يلجأ النازحون واللاجئون في سبيل تغطية الفارق بين الدخل والنفقات للعديد من الوسائل والأساليب منها بيع الحلي الذهبية أو الاقتصاد في النفقات، كما أن البعض ممن لديهم القدرة على التصرف بملكياتهم العقارية في مناطق الأصلية يضطرون لبيعها بأقل من ربع ثمنها لتأمين متطلباتهم المعيشية.
- ٦- يواجه اللاجئون في تركيا بشكل خاص العديد من المشاكل القانونية والتي يعد من أبرزها عدم قدرتهم على السفر بين الولايات التركية دون استخراج إذن للسفر، واشتراط وجود جواز سفر ساري المفعول لتجديد الإقامة السياحية أو إذن العمل وطلب ورقة تثبيت النفوس للتمكن من إتمام الإجراءات القانونية في غالبية الدوائر الرسمية.
- ٧- يقيم الغالبية العظمى من اللاجئين (ما يقارب ٨٠٪ منهم) ضمن شقق سكنية مستأجرة، في حين أن نسبة من يقيم ضمن شقق سكنية مستأجرة من النازحين بلغت ٤٨٪، و ٢٠٪ منهم يقيمون ضمن المخيمات.
- ٨- ٦٦٪ من النازحين المشاركين في الدراسة أشاروا إلى عدم ملائمة ظروف مسكنهم الحالي لهم ولأسرهم، في حين كانت تلك النسبة ٤٠٪ لدى اللاجئين.
- ٩- تتمثل أبرز الصعوبات التي يعاني منها اللاجئون والنازحون فيما يتعلق بظروف المسكن بارتفاع بدلات إيجار الشقق السكنية بشكل كبير، وأما بالنسبة للمقيمين ضمن المخيمات أو في مباني سكنية غير مكتملة أو متضررة فإن أبرز ما يعانون منه هو عدم توفير مسكنهم الحماية لهم من الظروف الجوية.
- ١٠- يفضل غالبية المشاركين في الدراسة أن يتم توفير بدل لإيجار المسكن، كما ترتفع نسبة من يؤيدون بناء تجمعات سكنية تؤوي النازحين واللاجئين مجاناً أو بمقابل بدل إيجار رمزي.

- ١١- ما يقارب نصف المشاركين في الدراسة يؤيدون بناء تجمعات سكنية وتمكين النازحين واللاجئين من تملكها بأسعار منخفضة، ويشير أحد المشاركين في جلسات الحوار المركزة أنه يجب السماح لمن يرغب بشراء مسكن في هذه الوحدات بتسديد ثمنه على دفعات وليس دفعة واحدة.
- ١٢- ١٢٪ من المشاركين في الدراسة يرون بأنه يجب أن يتم استبدال الخيام المهترئة ضمن المخيمات بأخرى جديدة، في حين يشير بعض المشاركين في الدراسة أنه ولتوفير سكن كريم للنازحين فيجب استبدال الخيام بوحدات سكنية مسبقة الصنع أو غرف اسمنتية.
- ١٣- يمتلك الغالبية العظمى من المشاركين في الدراسة وثائق لإثبات الشخصية وتأتي بطاقات الهوية السورية الرسمية في مقدمة تلك الوثائق إذ تبلغ نسبة من يمتلكها ٨٥٪.
- ١٤- غالبية اللاجئين في تركيا يحملون بطاقات الحماية المؤقتة (الكملك)، في حين أن ما يقل عن نصف النازحين داخل سوريا لديهم بطاقات تعريفية صادرة عن السلطات المحلية في المناطق التي يقيمون بها.
- ١٥- يوجد انخفاض حاد في قدرة النازحين على استخراج الوثائق الرسمية من الدوائر الحكومية السورية إذ أن نسبة من أشار إلى قدرته على ذلك منهم لا تتجاوز ٢٪ في حين بلغت تلك النسبة ٢٥٪ لدى اللاجئين.
- ١٦- تتمثل أبرز الوسائل التي يلجأ إليها النازحون واللاجئون لاستخراج الوثائق الرسمية بدفع الرشاوى للسماسة أو قيامهم بإجراء وكالة قانونية عبر مقطع فيديو لأحد المقيمين ضمن مناطق النظام أو لأحد المحامين علماً أن الوكالة بحاجة لموافقة أمنية وهو ما قد يعرض الوكيل داخل سوريا لخطر الاعتقال في حال كان الموكل مطلوب أمنياً.
- ١٧- ما يقارب ثلاثة أرباع المشاركين في الدراسة ممن أشاروا إلى عدم قدرتهم على استخراج الوثائق الشخصية أرجعوا ذلك إلى عدم قدرتهم على السفر إلى مناطق النظام خوفاً من الاعتقال، كما أن ما يقارب الربع أرجعوا ذلك إلى عدم امتلاكهم المال الكافي لاستخراج تلك الوثائق.
- ١٨- ٧٨٪ من المشاركين في الدراسة يمكنهم توثيق حالات الولادة والوفيات التي تحصل ضمن العائلة.
- ١٩- ٨٪ فقط من المشاركين الذين أجابوا بقدرتهم على تسجيل حالات الولادة والوفيات يمكنهم القيام بذلك لدى الحكومة السورية الرسمية.
- ٢٠- غالبية اللاجئين السوريين في تركيا يقومون بتوثيق حالات الولادة والوفيات لدى السلطات التركية أما النازحون فيقومون بذلك لدى السلطات المحلية في المناطق التي يقيمون بها.
- ٢١- وفقاً للمشاركين بجلسات الحوار المركزة يصعب على اللاجئين السوريين غير الحاصلين على بطاقات الحماية المؤقتة تسجيل حالات الولادة التي تحصل ضمن العائلة، علماً أن السوريين في تركيا يواجهون العديد من الصعوبات فيما يتعلق باستخراج بطاقة الحماية المؤقتة حيث إن ذلك محصور بعدد محدود جداً من الولايات التركية ويستغرق مدة طويلة من الزمن.

ثانياً- فيما يتعلق بحجم التعدي على الحقوق والملكيات وأشكال هذا التعدي :

- ١- ما يقارب ثلاثة أرباع المشاركين في الدراسة لتعرضهم لنوع من أنواع الاعتداء على عقاراتهم الواقعة ضمن مناطقهم الأصلية
- ٢- ٢٦٪ من المشاركين في الدراسة أشاروا لتعرض عقاراتهم للدمار بشكل كلي و٢٧٪ قالوا أنها دمرت بشكل جزئي.
- ٣- يرجع الخبراء أسباب الدمار الذي لحق بعقارات السوريين للعمليات العسكرية والقصف الجوي العشوائي التي شهدتها أغلب المناطق في سوريا، إلى جانب قيام بعض القوى العسكرية بتدمير هذه العقارات كنوع من الانتقام أو بهدف إحداث تغيير ديمغرافي في المناطق التي تسيطر عليها.
- ٤- يرى بعض الخبراء بأن الاعتداء الأكثر خطورة على ممتلكات النازحين واللاجئين يتمثل بمصادر هذه الممتلكات والاستيلاء عليها وإصدار القوانين التي تشرعن نزع ملكية أصحابها بهدف عدم تمكينهم من العودة إلى مناطقهم الأصلية وإحداث تغيير ديمغرافي للسكان في تلك المناطق.
- ٥- ٤٩٪ من النازحين أشاروا إلى تعرض أحد عقاراتهم على الأقل للاستيلاء في حين بلغت تلك النسبة لدى اللاجئين ٣٠٪.
- ٦- ويعتبر جيش النظام السوري والمليشيات الموالية له المسؤول عما يقارب ثلاثة أرباع عمليات الاستيلاء التي تمت، تليه قوات سوريا الديمقراطية بنسبة ١٢٪، فالجماعات المتشددة بنسبة ٤٪، أما نسبة من أشار إلى مسؤولية الفصائل العسكرية التابعة للجيش الحر عن عمليات الاستيلاء فلا تتعدى ١٪
- ٧- بالمجمل فإن قوات النظام السوري والمليشيات المساندة له تعتبر المسؤولة عن ٨١٪ من الاعتداءات الواقعة على عقارات وممتلكات النازحين واللاجئين بشكل عام من دمار واستيلاء ومصادرة وغيرها من الاعتداءات، تليها قوات سوريا الديمقراطية بنسبة ٨٪، فالجماعات المتشددة بنسبة ٤٪ أما الجيش الحر والفصائل التابعة له فهي مسؤولة عن ١٪ من هذه الاعتداءات.
- ٨- الغالبية العظمى من المشاركين في الدراسة (٩٩٪ منهم) لم يكونوا قادرين على المطالبة بتعويضات عن الأضرار التي لحقت به.
- ٩- يرى المشاركون في الدراسة بأن تعويضهم عن الأضرار التي لحقت بممتلكاتهم يجب أن يشمل تعويضهم مادياً عن تلك الأضرار وتمكينهم من استعادة عقاراتهم وحصولهم على اعتذارات رسمية عن الاعتداءات التي تعرضوا لها.

ثالثاً- فيما يتعلق بأسباب مصادرة الملكية والتعدييات وفقدان حقوق الملكية:

- ١- يتفق الخبراء في الدراسة على أن مختلف القوانين التي قام النظام السوري بإصدارها بعد عام ٢٠١١ في سوريا تنطوي بشكل أو بآخر على نوع من الاعتداء على ممتلكات وحقوق النازحين واللاجئين العقارية.
- ٢- يرى غالبية الخبراء بأن أثر القوانين التي تم إصدارها لا يختلف في حال كان مالك العقار نازحاً أو لاجئاً.
- ٣- يؤكد مختلف الخبراء أن ما تم إصداره من قوانين خلال فترة الحرب مخالفة للنصوص والقواعد الدستورية السورية والمعاهدات والقوانين الدولية.
- ٤- ينص القانون رقم ١٠ لعام ٢٠١٨ على ضرورة قيام أصحاب العقارات بإرفاق الوثائق والمستندات التي تثبت ملكيته، وهو ما يقلل من قدرة النازحين واللاجئين ممن فقدوا تلك الوثائق على إثبات ملكيتهم، خاصة وأن العديد منهم ليس لديهم القدرة في الوقت الحالي على استخراج وثائق بديلة.
- ٥- مستند الملكية أو الحيابة للنازحين واللاجئين لسكنهم في مناطق السكن الأصلي الطابو الأخضر (سند الملكية المسجل في السجل العقاري) بنسبة ٦٤% و ١٦% حكم محكمة و ١١% عقد بيع عادي و ١٢% محضر إقرار بالبيع في المحكمة ٢% عقد ايجار .

رابعاً - فيما يتعلق بآليات توثيق الملكيات في عمليات البيع والشراء والتأجير التي تجري في الواقع السوري الراهن:

- ١- يرى بعض الخبراء بأنه لا يمكن للنازحين واللاجئين التصرف بعقاراتهم إطلاقاً وذلك بسبب عدم قدرتهم على السفر إلى مناطقهم الأصلية ورفض أقاربهم المقيمين في تلك المناطق النيابة عنهم بسبب المخاوف الأمنية.
- ٢- غالبية الخبراء يرون بأن النازحين واللاجئين بإمكانهم التصرف بعقاراتهم والقيام بعمليات البيع والشراء إلا أنه لا يمكن لهم توثيق تلك المعاملات لدى دوائر الدولة الرسمية.
- ٣- تتم عمليات التصرف بالعقارات بيعاً أو شراءً بعقود بيع عادية فيما بين المالك والمشتري دون توثيقها لدى الدوائر الرسمية وهو ما يؤدي لانخفاض قيمة العقار لما يقل عن ربع القيمة الأصلية.
- ٤- من أبرز الأسباب التي تحول دون قدرة النازحين واللاجئين على التصرف بعقاراتهم أو توثيق ما يقومون به من تصرفات عدم قدرتهم على السفر إلى مناطقهم الأصلية لأسباب أمنية.
- ٥- لا يمكن للنازحين توكيل من ينوب عنهم لإبرام التصرفات القانونية ومراجعة الدوائر الرسمية بسبب عدم وجود كاتب العدل في المناطق الخارجة عن سيطرة النظام.

- ٦- على الرغم من قدرة اللاجئين على مراجعة البعثات الدبلوماسية التابعة للنظام في الخارج لتنظيم وكالات قانونية لغيرهم من المقيمين ضمن مناطق النظام إلا أن قبول تلك الوكالات يحتاج للحصول على موافقة أمنية وهو ما يحول دون قبول الأشخاص المقيمين ضمن مناطق النظام للتوكل عن اللاجئين بالإضافة للتكاليف المالية المرتفعة.
- ٧- وفقاً للخبراء فإن النظام السوري لا يعترف بالتصرفات القانونية التي يجريها الأفراد على العقارات الواقعة خارج مناطق سيطرته.
- ٨- يشير المشاركون في جلسات الحوار المركزة إلى أن قيام النظام بإلقاء الحجوزات على عقارات بعض النازحين واللاجئين ومصادرة أموالهم المنقولة وغير المنقولة هو أحد الأسباب الرئيسية في عدم قدرتهم على التصرف بعقاراتهم.
- ٩- ٨٪ من المشاركين في الدراسة أكدوا قيامهم بالفعل بإبرام عقود لنقل ملكية عقاراتهم للغير.
- ١٠- ربع الأشخاص الذين أبرموا تصرفات قانونية خاصة بعقاراتهم لم يكن بمقدورهم توثيق تلك التصرفات لدى دوائر الدولة الرسمية.
- ١١- ويرجع الأشخاص غير القادرين على توثيق معاملاتهم السبب في ذلك بعدم قدرتهم على مراجعة دوائر السجل العقاري في مناطقهم الأصلية خوفاً من تعرضهم للاعتقال، وعدم اعتراف النظام السوري بالمعاملات التي يتم إجراؤها في المناطق الخارجة عن سيطرته، يضاف إلى ذلك عدم امتلاكهم للمعرفة بكيفية إتمام عمليات توثيق التصرفات القانونية وعدم توافر المال الكافي لديهم للحصول على استشارة قانونية حول ما يجب عليهم القيام به.

خامساً- فيما يتعلق بكيفية زيادة الوعي بطرق توثيق حقوق الملكية الصحيحة وماهي المستندات المطلوبة:

- ١- يوجد انخفاض في درجة الوعي لدى كل من النازحين واللاجئين بمضمون النصوص القانونية الواردة ضمن القوانين التي صدرت خلال الحرب، إذ أن ما نسبته ٣٣٪ فقط من المشاركين في الدراسة أجابوا بأنهم على معرفة واطلاع بالقوانين التي قام النظام السوري بإصدارها بعد عام ٢٠١١.
- ٢- ترتفع درجة الوعي والمعرفة بالقوانين الناظمة للملكيات العقارية كلما ارتفع المستوى التعليمي للمجيب.
- ٣- يشير أحد الخبراء المشاركين في الدراسة إلى أن وجود الوعي أو الاطلاع لدى اللاجئ أو النازح بالقوانين العقارية لا يعني بالضرورة معرفتهم بالإجراءات والتدابير التي يمكنه اتخاذها لحماية هذه الملكيات، إذ أن فهم النصوص القانونية وتفسيرها يحتاج لشخص من أصحاب التخصص كالمحاميين أو العاملين لدى الدوائر العقارية.

- ٤- أشار أحد الخبراء الى أن معظم النازحين واللاجئين لا يميزون اختلاف القوة الثبوتية لأنواع مستندات الملكية المختلفة .
- ٥- تشير الدراسة الى عدم تمييز أغلبية النازحين واللاجئين بين مناطق السكن العشوائي و السكن النظامي بشكل واضح بسبب تداخل الاحياء السكنية في المدن .
- ٦- تنخفض نسبة الوعي القانوني لدى النساء مقارنة مع الرجال مما يستدعي تركيز الجهود بشكل أكبر على النساء .
- ٧- ما يقارب ثلث المشاركين أشاروا إلى عدم امتلاكهم وثائق لإثبات ملكيتهم لعقاراتهم التي تقع في مناطقهم الأصلية.
- ٨- ٢٤٪ من اللاجئين أشاروا إلى قدرتهم على استخراج وثائق الملكية الخاصة بهم من مناطقهم الأصلية، في حين تنخفض تلك النسبة لدى النازحين بشكل ملحوظ لتبلغ ٣٪ فقط.
- ٩- يرجع الأشخاص غير القادرين على الحصول على وثائق الملكية ذلك للعديد من الأسباب التي يأتي في مقدمتها خشيتهم من السفر إلى المنطقة التي يتواجد ضمنها العقار لأسباب أمنية، بليه عدم امتلاكهم للأموال الكافية لاستخراج تلك الوثائق.

سادساً- فيما يتعلق بكيفية تجاوز التحديات المتعلقة بحقوق الملكية والتي تشكل عائقاً أمام عودة السوريين اللاجئين والنازحين إلى مناطقهم الأصلية:

- ١- وفقاً لرأي الخبراء فإن حماية حقوق وممتلكات النازحين واللاجئين العقارية يتطلب بالدرجة الأولى العمل على توثيق ملكياتهم من قبل جهات ذات موثوقية والاحتفاظ بهذه التوثيقات كضمان لحفظ حقوق النازحين واللاجئين.
- ٢- يرى الخبراء بأن مهمة توثيق ممتلكات النازحين واللاجئين وحفظ هذه التوثيقات يجب أن يناط بالدرجة الأولى بالمكاتب والهيئات الدولية الأممية كما يمكن أن تساهم المنظمات الحقوقية بذلك.
- ٣- ما يزيد عن نصف المشاركين في الدراسة أبدوا ثقتهم بالمنظمات الدولية للقيام بعمليات التوثيق العقاري، كما أن النصف أيضاً يرون بأن المكاتب التابعة للأمم المتحدة تعتبر جهة ذات موثوقية للقيام بذلك.
- ٤- من جهة أخرى يرى الخبراء بأن حماية ممتلكات النازحين واللاجئين يتطلب القيام بحملات للحشد والمناصرة لقضاياهم وإثارتها ضمن المحافل والاجتماعات الدولية التي يتم عقدها لبحث القضية السورية.
- ٥- تتطلب حماية حقوق النازحين واللاجئين وفقاً لأحد الخبراء إيقاف عمليات استحداث مناطق التطوير العقاري لحين الوصول لحل شامل يضمن عودة النازحين واللاجئين لمناطقهم الأصلية.

- ٦- يرى بعض الخبراء بأن قضية ممتلكات وحقوق النازحين واللاجئين العقارية يجب أن تتم مناقشتها كأحد الأطروحات الأساسية في مسار الحل السياسي، كما يجب الامتناع عن البدء بعمليات إعادة الإعمار دون الوصول لحل يضمن حقوق النازحين واللاجئين.
- ٧- يرى الخبراء بان عودة النازحين واللاجئين إلى مناطقهم الأصلية ترتبط ارتباطاً وثيقاً بزوال الأسباب التي دفعتم للخروج منها.
- ٨- ما يقارب نصف المشاركين في الدراسة يرجعون سبب خروجهم من مناطقهم الأصلية لسيطرة النظام السوري وحلفائه عليها، كما أن ما يزيد عن الثلث اضطروا لذلك بسبب العمليات العسكرية التي تشهدها مناطقهم، أما نسبة من أشار إلى اضطرابه للخروج من منطقته الأصلية بسبب سيطرة الجماعات المتشددة أو قوات سوريا الديمقراطية فقد بلغت ١٣٪ و ٨٪ على التوالي.
- ٩- تبلغ نسبة النازحين الراغبين بالعودة إلى مناطقهم الأصلية ٨٠٪ أما عند اللاجئين فقد بلغت هذه النسبة ٥٦٪.
- ١٠- ١٨٪ من الراغبين بالعودة إلى مناطقهم يربطون ذلك بقدرتهم على استعادة ممتلكاتهم في مناطقهم الأصلية وحصولهم على تعويض عن الأضرار التي لحقت بها.
- ١١- ٩٧٪ من النازحين يخشون العودة لمناطقهم الأصلية لأسباب أمنية وقد بلغت تلك النسبة لدى اللاجئين ٨٧٪.
- ١٢- ٥٨٪ من المشاركين في الدراسة أشاروا إلى عدم توافر الخدمات الرئيسية كالمياه والكهرباء والمدارس والمستشفيات في مناطقهم الأصلية.
- ١٣- ما يزيد عن نصف المشاركين في الدراسة يؤيدون العودة لمناطقهم الاصلية على الرغم من عدم توافر الخدمات الرئيسية بعد زوال المخاوف الأمنية وحصول الحل السياسي .

سابعاً- فيما يتعلق بوضع مناطق السكن العشوائي:

- ١- تعود مشكلة ظهور السكن العشوائي من وجهة نظر ٦١٪ من المشاركين في الدراسة لكونها توفر مساكن بأسعار منخفضة.
- ٢- غالبية المشاركين في الدراسة يرون بأن مناطق السكن العشوائي تشكل خطراً على ساكنها بسبب ضعف البناء.
- ٣- ما يزيد عن نصف المشاركين في الدراسة يرون أن حيازة شاغلي العقارات ضمن مناطق السكن العشوائي غير مستقرة ومن الممكن أن يتم إخلاء هذه المناطق من قبل الدولة وهدم العقارات ضمنها .
- ٤- ما يقارب ثلث المشاركين يرون أن مناطق السكن العشوائي تشكل تهديداً للمجتمع ككل بسبب ارتفاع نسب ومعدلات الجريمة ضمنها.

٥- يتفق الخبراء والمشاركون في الدراسة على أن أفضل الحلول لمعالجة مشكلة السكن العشوائي يتمثل بالعمل على تصحيح الأوضاع القانونية لهذه المناطق وإدراجها ضمن المخطط التنظيمي في حال كانت مستوفية للشروط الفنية وشروط السلامة، أما في حال كانت غير مستوفية لذلك فيجب العمل على إزالة مع تعويض أصحاب الحقوق فيها تعويضاً عادلاً.

١٠- توصيات الدراسة :

أولاً- إلى المنظمات الإنسانية .

- ١- ضرورة العمل على إطلاق مشاريع لسبل العيش تسعى لخلق فرص عمل للاجئين والنازحين ضمن مناطق إقامتهم الحالية.
- ٢- تكثيف الأنشطة التي تهدف لدمج النازحين واللاجئين ضمن المجتمع المضيف وتخفيف حدة التمييز والتنمر التي يتعرضون لها.
- ٣- ضرورة العمل على استبدال الخيام ضمن المخيمات بوحدات سكنية اسمنتية أو مساكن مسبقة الصنع أو استبدال الخيام المهترئة بأخرى جديدة على أقل تقدير.
- ٤- إطلاق مشاريع لبناء تجمعات سكنية توفر المأوى للنازحين واللاجئين مجاناً أو بأجر مادي رمزي.
- ٥- إطلاق مشاريع لبناء وحدات سكنية وتمكين النازحين واللاجئين من التملك ضمن هذه الوحدات على أن تتم عملية دفع ثمن المسكن على عدة دفعات.
- ٦- العمل على اصلاح وترميم الأبنية والشقق السكنية غير المكتملة أو ترميم الأبنية القديمة والمتضررة جزئياً على أن يتم الاتفاق مع أصحابها على تأجيرها للنازحين واللاجئين لمدة من الزمن مجاناً أو بمقابل مادي رمزي.
- ٧- توفير بدل لإيجار المسكن للاجئين والنازحين أو للأسر الأشد ضعفاً على أقل تقدير.

ثانياً- إلى المنظمات والهيئات الحقوقية .

- ١- على الهيئات والمنظمات الحقوقية التواصل بشكل فعال مع الحكومة التركية والسعي للتخفيف من القيود القانونية المفروضة على اللاجئين السوريين المتعلقة بإذن للسفر بين الولايات التركية وتسهيل الحصول على الاقامات واذن العمل بالاستناد الى جواز سفر منتهي الصلاحية وتسهيل عملية منح السوريين لبطاقة الحماية المؤقتة (الكملك).
- ٢- تشكيل عيادات قانونية من الحقوقيين السوريين والأترك تعمل على تقديم المشورة والتوعية القانونية للسوريين في تركيا ومتابعة مشاكلهم ومساعدتهم في إيجاد الحلول لها.

- ٣- العمل على تشكيل مكاتب قانونية مجانية في تركيا وفي المناطق الخارجة عن سيطرة النظام تعمل على تسجيل حالات الولادة والزواج والطلاق و الوفاة غير الموثقة لدى دوائر الدولة الرسمية .
- ٤- إجراء دراسات موسعة حول مشكلة عدم قدرة السوريين على استخراج الوثائق الشخصية وتسجيل وقائع الأحوال الشخصية من زواج وطلاق وولادة ووفيات، للوقوف بشكل دقيق على حجم المشكلة وإيجاد الحلول الأنسب لها.
- ٥- العمل على توثيق نوع وحجم الاعتداءات التي تعرضت لها حقوق وملكيات السوريين العقارية تمهيداً لتعويض أصحاب العقارات عن الأضرار التي لحقت بعقاراتهم.
- ٦- الضغط من أجل إلغاء مختلف القوانين التي صدرت خلال الحرب في سوريا والتي تنطوي على نوع من الاعتداء على حقوق وممتلكات النازحين واللاجئين أو تلك التي تقيد قدرتهم على التصرف بعقاراتهم وتوثيق تلك التصرفات.
- ٧- الضغط من أجل إلغاء مختلف قرارات المصادرة والحجوزات التي فرضها النظام السوري على ممتلكات السوريين خلال فترة الحرب في سوريا وتمكين النازحين واللاجئين من استعادة ملكياتهم.
- ٨- الضغط تجاه إلغاء النظام السوري للموافقات الأمنية المطلوبة لقبول الوكالات القانونية .
- ٩- العمل على افتتاح مكاتب قانونية في الداخل السوري وفي الدول التي تأوي اللاجئين السوريين تقوم بتقديم المساعدة والمشورة القانونية للأشخاص غير القادرين على مراجعة الدوائر الرسمية وتوثيق حقوقهم العقارية وتصرفاتهم القانونية لديها.
- ١٠- تشكيل فرق قانونية جواله تقوم بزيارة مخيمات ومناطق تجمع النازحين واللاجئين وتعمل على التوعية القانونية وطرق توثيق ممتلكاتهم و شرح القوانين التي تم إصدارها خلال الحرب وأثرها على ممتلكاتهم والإجابة على أسئلتهم واستفساراتهم، كما يمكن العمل على تخصيص أرقام هاتفية لتقديم المشورة والمساعدة القانونية لهم.
- ١١- الضغط على النظام السوري للحصول على نسخة رقمية عن سجلات دوائر المصالح العقارية وإطلاق منصة إلكترونية تسمح للنازحين واللاجئين الحصول على ما يحتاجون إليه من وثائق دون الحاجة لمراجعة مناطقهم الأصلية.
- ١٢- إطلاق مبادرة تسعى لدمج ما تم جمعه من توثيقات من قبل منظمات المجتمع المدني ضمن ملف واحد وإيداعه لدى جهة ذات موثوقية بحيث يشكل مرجعاً لحفظ حقوق النازحين واللاجئين وممتلكاتهم.
- ١٣- إطلاق حملات للحشد والمناصرة تجاه قضية حقوق وممتلكات النازحين واللاجئين وما يتعرضون له من اعتداءات.

- ١٤- العمل على تنظيم ندوات تستهدف توعية النازحين واللاجئين بالقوانين التي صدرت خلال الحرب والتي تؤثر على حقوقهم وممتلكاتهم وتزيد من قدرتهم على معرفة الوسائل التي من شأنها حماية تلك الممتلكات.
- ١٥- إطلاق برامج قانونية للتوعية عبر وسائل التواصل الاجتماعي ومنصة إلكترونية تتناول المسائل القانونية عموماً والعقارية منها بشكل خاص.
- ١٦- ضرورة الضغط على النظام السوري لتصحيح الأوضاع القانونية للعقارات ضمن مناطق السكن العشوائي في حال كانت مستوفية للشروط الفنية والهندسية.

ثالثاً- إلى الهيئات الأممية والدول الفاعلة في الشأن السوري:

- ١- ضرورة اعتراف المجتمع الدولي بالوثائق والأوراق الشخصية الصادرة عن السلطات المحلية في المناطق الخارجة عن سيطرة النظام السوري.
- ٢- دعم تشكيل إدارة مركزية موحدة للسجل العقاري و السجل المدني في المناطق الخارجة عن سيطرة النظام تتولى عملية إدارة هذه المناطق وتنظيم وإصدار الوثائق العقارية والأوراق الشخصية وفق المعايير الدولية وبالاستناد للقانون السوري .
- ٣- العمل على تهيئة الظروف الملائمة لعودة النازحين واللاجئين إلى مناطقهم الأصلية وذلك عبر الضغط على النظام السوري لحل الأجهزة الأمنية وإيقاف الملاحقات بحق السوريين .
- ٤- اتخاذ الخطوات الكفيلة بدفع مسار الحل السياسي قدماً وبشكل جدي وفقاً لقرارات الأمم المتحدة ومجلس الأمن.
- ٥- الضغط على النظام السوري لإيقاف استحداث مناطق للتطوير العقاري لحين الوصول لحل سياسي يضمن عودة النازحين واللاجئين لمناطقهم الاصلية.
- ٦- تضمين قضية حقوق اللاجئين والنازحين العقارية كإحدى الأطروحات الرئيسية لمسار الحل السياسي في سوريا، ووضعها ضمن جدول أعمال اللجنة الدستورية بحيث يتم إدراج نصوص في الدستور السوري تحمي ملكيات وحقوق الأفراد وتلغي آثار القوانين التي صدرت خلال الحرب.

رابعاً- إلى المانحين الدوليين:

- ١- الامتناع عن دعم جهود إعادة الإعمار قبل الوصول إلى حل سياسي شامل يضمن حقوق وممتلكات النازحين واللاجئين العقارية.
- ٢- دعم الجهود التي تهدف تطوير المناطق المنكوبة وإقامة مشاريع لتوفير سكن بديل للنازحين عوضاً عن المخيمات والعمل على إعادة تأهيل البنى التحتية وتوفير الخدمات الرئيسية .

خامساً- إلى النازحين واللاجئين:

- ١- ضرورة الاحتفاظ بما يمتلكونه من وثائق أو مستندات تثبت ملكيتهم العقارية في مناطقهم الأصلية بغض النظر عن نوع تلك الوثائق سواء أكانت سندات تمليك أو وكالات غير قابلة للعزل أو حكم محكمة قطعي أو عقود بيع عادية أو فواتير للمياه والكهرباء.

قائمة أهم المراجع والمصادر :

- ١- تثبيت الهوية القانونية للمهجرين السوريين منشور في نشرة الهجرة القسرية عام ٢٠١٨ .
- ٢- التعويض فيما يخص الممتلكات في سوريا ما بعد النزاع منشور في نشرة الهجرة القسرية عام ٢٠١٨ .
- ٣- تقرير بعنوان (تجمع المحامين السوريين يطالب السوريين بتوثيق ممتلكاتهم وعقاراتهم) (المصدر: تجمع المحامين السوريين)
- ٤- المشكلة العقارية وتداعياتها على حقوق الملكية في سوريا (المصدر: منظمة اليوم التالي)
- ٥- النمو السكاني ومشكلة السكن العشوائي في مدن مراكز المحافظات السورية بين أعوام ١٩٨١ - ٢٠١٠، مجلة جامعة دمشق، المجلد ٣١، العدد الثالث، ٢٠١٥ .
- ٦- مناطق السكن العشوائي في سورية وربطها مع خصائص الأسر والسكان، م. أياس الدايري معاون المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان لشؤون التخطيط والدراسات الإسكانية، دمشق، ٢٠٠٧ .
- ٧- التهجير الجماعي وتبعاته وفق "اتفاقيات المصالحة" - دراسة أجرتها منظمة اليوم التالي .
- ٨- المأوى والتهجير دراسة ميدانية أجرتها منظمة التنمية المحلية عام ٢٠١٩ .



Local Development Organization
Sürdürülebilir Yerel Kalkınma Derneği



+90 531 701 0015



info@ldo-sy.org



www.ldo-sy.org