

تجارب الحكومة في الثورة السورية مديرية المصالح العقارية في درعا

إعداد المحامي فاروق أبو حلاوة
منسق برامج الحكومة و HLP في منظمة التنمية المحلية LDO



انطلقت شرارة الثورة السورية في آذار عام 2011 من محافظة درعا التي تقع في جنوب سوريا بالقرب من الحدود السورية الأردنية ، وشارك فيها كافة شرائح المجتمع . وقد قام النظام بتفريغ المدن و المناطق التي خرجت فيها المظاهرات من المؤسسات الحكومية والخدمية ، وأوقف الخدمات الأساسية فيها وذلك كعقاب جماعي لها . وظهرت الحاجة للمؤسسات الخدمية البديلة ومنها مديرية المصالح العقارية وذلك لتوثيق المعاملات العقارية بشقيها العقاري والفنى . ويعود تاريخ إنشاء السجل العقاري في سوريا إلى بداية القرن الماضي أثناء ولادة الدولة السورية.

حيث صدرت العديد من القرارات والقوانين الخاصة بالسجل العقاري في سوريا ومنها:

- 1 - القرار رقم (186) تاريخ 15/3/1926 حدد بموجبه (نظام التحديد والتحرير العقاري).
 - 2 - القرار رقم (187) لعام 1926 حدد آليات / تحديد الأملكـاـت العقارية /.
 - 3 - القرار رقم (188) تاريخ 15/3/1926 أنشأ بموجبه (السجل العقاري) .
 - 4 - القرار رقم (189) لعام 1926 أصدر اللائحة التنفيذية للسجل العقاري .
 - 5 - المرسوم التشريعي رقم 81 لعام 1947 حدد مهام وملـاـك المديـرـيـة العـاـمـة للمـصـالـح العـقـارـيـة ونص على تبعيتها لوزارة العدل، وتألف فروعـها في المحافظـات من أمانـة السـجـل العـقـارـي ورئـاسـة الـأـعـمـال الفـنـيـة لـلـمـسـاحـة وـالـتـحـسـين العـقـارـيـ.
 - 6 - القرار رقم (945) لعام 1959 نقل بموجبه تبعية المديـرـيـة العـاـمـة للمـصـالـح العـقـارـيـة من وزارة العـدـل إـلـى وزـارـة الزـرـاعـة وـالـإـصـلـاح الزـرـاعـيـ.
 - 7 - المرسوم 75 لعام 2005 والذي عـدـلـ المـادـة 12ـ منـ المرـسـوم 81ـ لـعام 1947ـ الخـاصـةـ بـإـحدـاثـ الدـوـائـرـ العـقـارـيـةـ فـيـ الـمـحـافـظـاتـ .
 - 8 - القانون رقم (7) لعام 2010 القاضي بـفكـ اـرـتـبـاطـ المـديـرـيـةـ العـاـمـةـ لـلـمـصـالـحـ العـقـارـيـةـ منـ وزـارـةـ الزـرـاعـةـ وـالـإـصـلـاحـ الزـرـاعـيـ وـرـبـطـهـ بـوزـارـةـ الـإـدـارـةـ الـمـحـلـيـةـ .
- وهذه القوانين والقرارات ساهمت في عملية التوثيق العقاري في سوريا وهي ما زالت قائمة حتى تاريخه بالإضافة إلى تشريعات أخرى مكملة لها .

و تبرز أهمية التوثيق العقاري الذي يدعم الاستقرار والعدالة والحفاظ على الحقوق من خلال ما يلي :

- 1- حفظ الحقوق والمصالح والضمانات التي تعطيها هذه القيود العقارية لأصحابها.
- 2- ينظم سير المعاملات بين الناس، وينظم أمورهم، والالتزام به يمنحهم السلامة والطمأنينة، وتعزيز الثقة بينهم.
- 3- استقرار الملكية العقارية وتثبيت الحقوق، وقطع أسباب المنازعات.
- 4- احترام المعاملات العقارية وحجيتها الكاملة والمطلقة تجاه الغير.
- 5- علنية السجل العقاري بما يكفل الطمأنينة في التعامل في العقارات والملكية العقارية .

أولاً - مديرية المصالح العقارية في محافظة درعا قبل عام 2011 :

تقع مديرية المصالح العقارية لمحافظة درعا في مدينة درعا مركز المحافظة وكانت تحتوي على دائرة السجل العقاري ودائرة المساحة ومحكمة إزالة الشيوخ والمحكمة العقارية وتتفرع عنها عدة دوائر وهي دائرة منطقة ازرع و دائرة منطقة الصنمين و ثلاثة مكاتب توثيق عقاري في مناطق أخرى .

وتحتوي المديرية على المكاتب و السجلات العقارية التالية :

- مكتب توثيق وسجلات مدينة درعا.
- مكتب توثيق وسجلات ريف درعا.

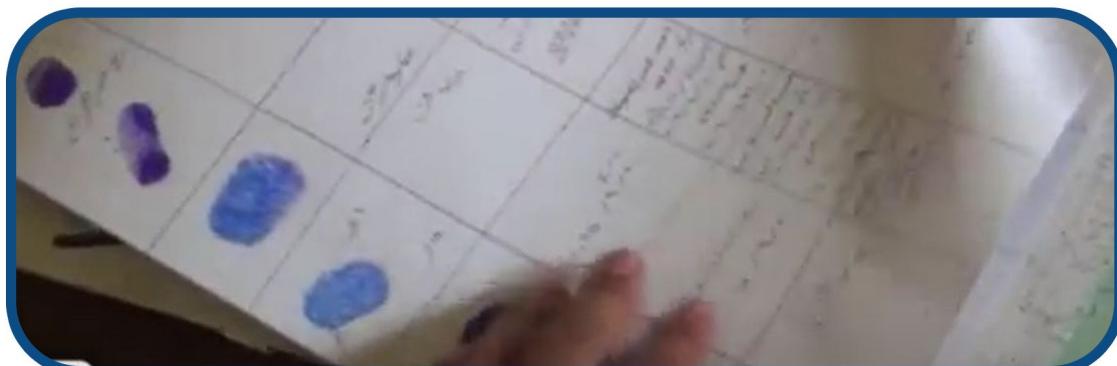
وكما تحتوي الدائرة العقارية في مدينة أزرع على المكاتب و السجلات العقارية لكل من:

- مكتب توثيق وسجلات منطقة أزرع وما حولها.

- السجلات العقارية لمدينة نوى والوحدات الإدارية التابعة لها.

وتحتوي الدائرة العقارية في مدينة الصنمين على المكاتب و السجلات العقارية لكل من:

- مكتب توثيق وسجلات منطقة الصنمين وما حولها.



و تتوزع مكاتب التوثيق العقارية خارج مديرية المصالح العقارية في المناطق التالية :

- 1- مكتب التوثيق العقاري في مدينة نوى .(سجلاته العقارية موجودة بدائرة أزرع)
- 2- مكتب التوثيق العقاري في بلدة المسيفرة .(سجلاته العقارية موجودة بدائرة درعا)
- 3- مكتب التوثيق العقاري في مدينة بصرى ..(سجلاته العقارية موجودة بدائرة درعا)

وكانت تغطي مديرية المصالح العقارية بأعمالها المناطق العقارية الثلاثة بالمحافظة بمساحة مقدارها (3730)كم² وهذه المناطق هي :

- منطقة درعا وريفها.
- منطقة ازرع.
- منطقة الصنمين.

ثانياً - مديرية المصالح العقارية خلال الثورة السورية :

بعد خروج العديد من المناطق عن سيطرة النظام بعد اندلاع الثورة السورية عام 2011 و خلال هذه الفترة أصبحت الحاجة ملحة لإيجاد البديل عن المؤسسات التي كانت تقدم الخدمات للمواطنين ومنها مديرية المصالح العقارية، و ظهرت مؤسسات خدمية أنشئت بجهود الفاعلين المحليين ودعم من مؤسسات أخرى مثل المجالس المحلية والمبادرات المجتمعية والنقابات المهنية. و تم إحداث مديرية المصالح العقارية في مدينة نوى من قبل مجلس محافظة درعا بالتنسيق مع نقابة المحامين الاحرار بدرعا في بداية عام 2015 .

وكانت المديرية تضم :

- 1- دائرة السجل العقاري بمدينة نوى والتي يتبع لها كل من :
 - مكتب التوثيق العقاري بمدينة نوى مع سجلاته.
 - مكتب التوثيق العقاري ببلدة الجيزة مع سجلاته
- 2- دائرة المساحة بمدينة نوى .



وقدم مجلس محافظة درعا الحرة بعض الدعم للمديرية من خلال ما يلي :

- 1- تأمين اللوجستيات (السجلات العقارية + سندات الملكية + القرطاسية بمختلف أنواعها)
- 2- تأمين دفعة أولى من رواتب العاملين ريثما ينطلق العمل وتصبح المديرية مكتفية ذاتياً.

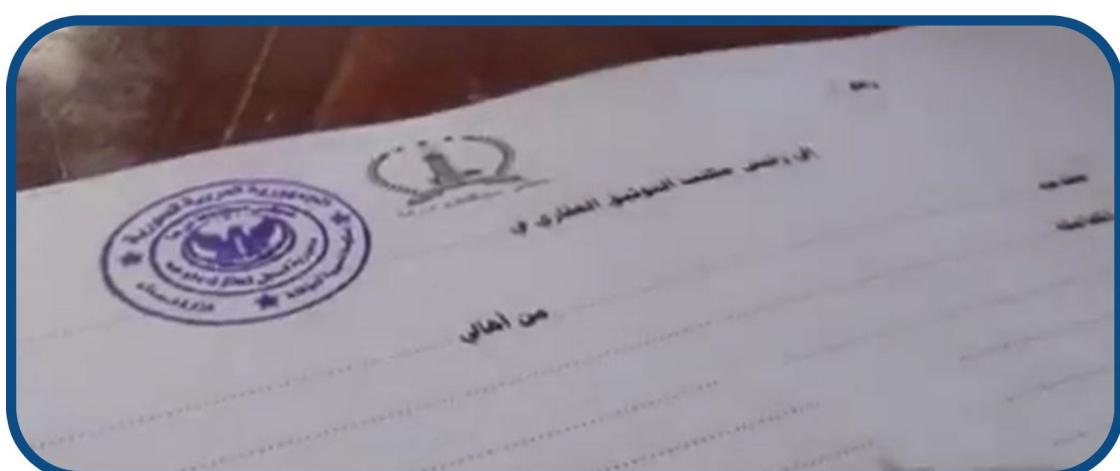
وبعد مدة لا تتجاوز الشهرين من انطلاق العمل كان هناك اقبال على المديرية من قبل المواطنين وتم بسبب تبسيط الإجراءات وفرض رسوم مالية مقبولة تناسب مع الوضع العام للمواطنين. وأيضاً كان هناك اقبال على دائرة المساحة من أجل بيان الحدود والتلخوم للعقارات سواء كان هناك مشاكل بين المالكين أو لتنفيذ حكم قضائي او لبيان حدود العقار من أجل أغراض خاصة وأصبحت إيرادات المديرية تغطي المصروفات التشغيلية ورواتب الموظفين وكان يشرف على الأمور المالية مندوب من نقابة المحامين الأحرار بالإضافة لمحاسب المديرية .

ولكن المشكلة الحقيقة التي واجهت عمل المديرية هو عدم وجود السجلات العقارية الورقية والأساسية كونها كانت موجودة في مناطق سيطرة النظام في مركز مدينة درعا و مدينة ازرع و مدينة الصنمين .

وكان المواطنون يضطرون لإحضار قيود عقارية من دوائر النظام عن طريق :

- 1- المحامون القادرون على الوصول إلى مناطق النظام .
- 2- معقبي المعاملات و السمسرة العقاريين القادرين على الوصول إلى مناطق النظام ..

وقامت مديرية المصالح العقارية الجديدة في المناطق المحررة بإحداث سجلات جديدة لتوثيق المعاملات العقارية في المناطق المحررة وهي مطابقة للسجلات العقارية المعمول بها لدى دوائر النظام من حيث المضمون مع وضع علم الثورة على السجلات وسندات التملك.



وكانت المديرية تتصرف حيال القضايا الإشكالية فيما يتعلق بمسألة إثبات الشخصية لفائق الأوراق الرسمية أو المعاملات المتعلقة بالميراث، من خلال :

1- الطلب من أصحاب العلاقة عمل محضر ضبط شرطة لدى مخفر الشرطة الحرة وبحضور شهود وتصديق الضبط من محكمة دار العدل بحوران.

2- أما المعاملات المتعلقة بحصر الإرث للمتوفين فكانت تتطلب حصر ارث شرعي أو قانوني، ويتم الحصول على حصر الإرث الشرعي من محكمة دار العدل أو من المحاكم الشرعية لدى النظام وأما حصر الإرث القانوني فيتم الحصول عليه أيضاً من محاكم الصلح لدى النظام عن طريق الأشخاص أصحاب العلاقة إذا لم يكن هناك خطر عليهم أو بواسطة المحامين ومعقبي المعاملات العقارية من يستطيعون الذهاب إلى مناطق النظام.

ولم يكن الكادر الوظيفي كبيراً بسبب قلة الدعم المالي حيث بلغ عددهم 23 موظفاً مختصاً موزعين على مكتب نوى (الموجود بالمنطقة الغربية من درعا المحررة) ومكتب الجيزة (الموجود بالمنطقة الشرقية من درعا المحررة) باعتبار أن درعاً مقسومة قسمين (غربي وشرقي) بفعل الاسترداد الدولي وكان الموظفين يقومون بأكثر من عمل لإتمام مهامهم وتسييل الإجراءات على المراجعين.

واستمرت المديرية بتقديم الخدمات العقارية للمواطنين منذ بدء عملها، وازدادت ثقة المواطنين بتوثيق معاملاتهم لدى دائرة السجل العقاري الحرة لما لمسوه من قانونية العمل ومصداقيته، وسهولة التعامل مع الموظفين وتيسير الإجراءات بحيث تنتهي المعاملة بمكان واحد ووقت محدد، وازدادت معها الإيرادات التي أصبحت تغطي الرواتب والنفقات وحتى أنه تم إضافة بعض الموظفين للكادر في المراحل الأخيرة.

وكان هناك إقبال من النساء على المديرية لإجراء معاملات البيع والشراء والانتقال، وكان أيضاً من كوادر المديرية نساء.

وازدادت معها الإيرادات التي أصبحت تغطي الرواتب والنفقات وحتى أنه تم إضافة بعض الموظفين للكادر في المراحل الأخيرة.

وقد بلغت المعاملات العقارية التي تم تنفيذها منذ افتتاح المديرية 6750 معاملة، موزعة على النحو التالي:

1 - معاملات بيع وشراء = 6000 معاملة. 3 - معاملات وضع إشارة دعوى = 200 معاملة.

2 - معاملات الانتقال = 300 معاملة. 4 - التكاليف المساحية من فرز وبيان حدود = 150 تكليف.

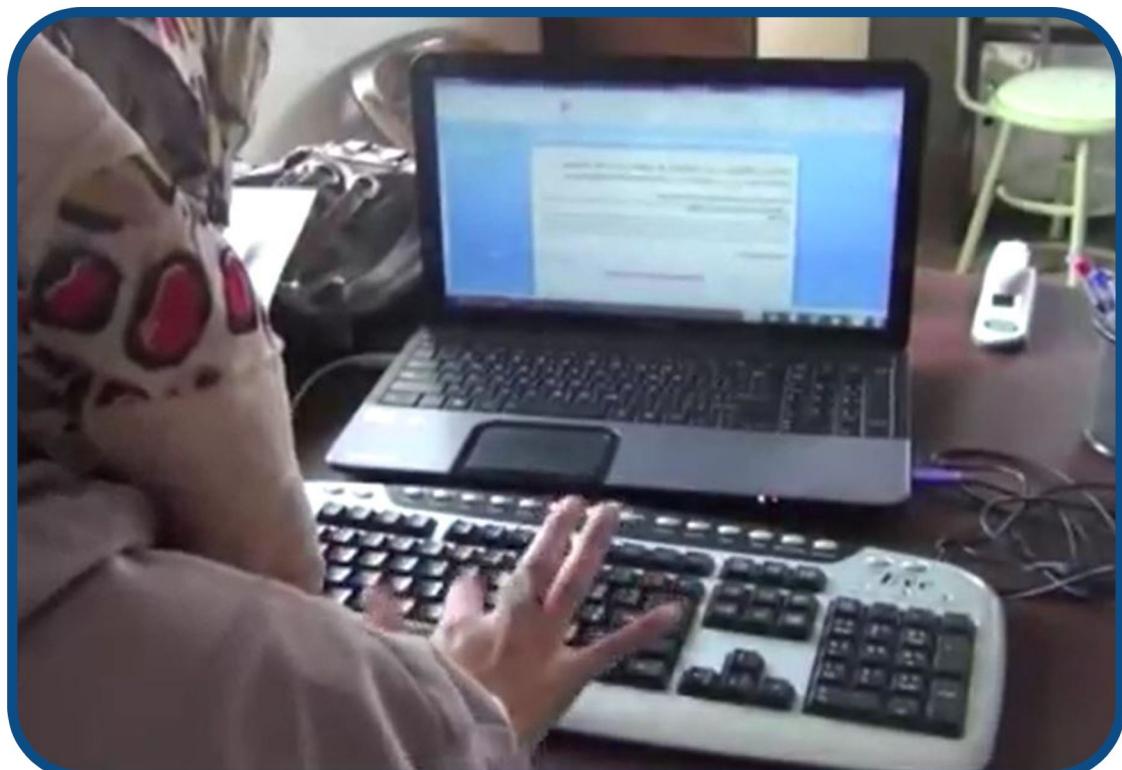
علاقات مديرية المصالح العقارية مع المؤسسات الأخرى :

كانت مديرية المصالح العقارية في المناطق المحررة لديها علاقات جيدة مع جميع التشكيلات المدنية والعسكرية في المحافظة بكافة أشكالها.

وكان هناك أيضاً تعاون وتنسيق مع المجالس المحلية بشكل كبير حيث تلجم مديرية المصالح العقارية بدورتها السجل العقاري و المساحة للتنسيق مع المجلس المحلي في حال وجود تجاوزات من عقار على آخر أو من عقار على الأملاء العامة .

وكان هناك تنسيق جيد مع المؤسسة القضائية في المناطق المحررة (دار العدل في حوران)، فكانت المحكمة تصدر القرارات المتعلقة بالبيوع العقارية قابلة للاستئناف ومن ثم للنقض وبعد ذلك يتم احالتها لدائرة التنفيذ ومنها الى التسجيل على الصيغة العقارية لدى مديرية المصالح العقارية .

وكانت المديرية تتبع إدارياً لوزارة الإدارات المحلية في الحكومة السورية المؤقتة و التي كانت تعمل على دعم المديرية من خلال الاشراف الفني و التنسيق لتأمين الدعم المالي اللازم وتوسيع هيكلية المديرية و من خلال رفعها بالموظفين المؤهلين لتطوير العمل وتسهيل تقديم الخدمات للمواطنين.



ثالثاً - مديرية المصالح العقارية بعد سيطرة النظام عام 2018:

بتاريخ 31/7/2018 أصبحت محافظة درعا تحت سيطرة النظام وعادت المؤسسات الحكومية والخديمة التابعة للنظام للعمل بعدما أوقفها طيلة ثمانية سنوات.

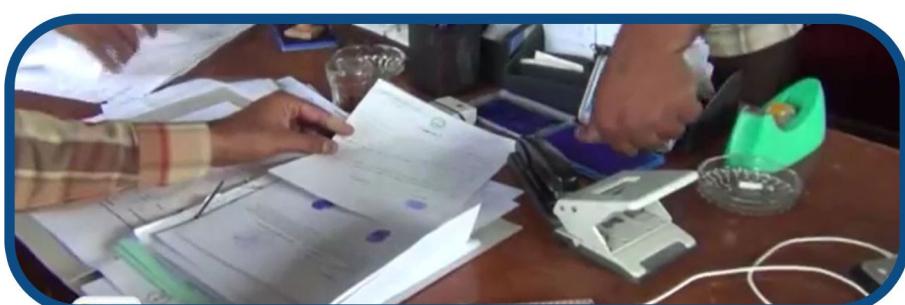
ولم يعترف النظام بالأوراق والمعاملات الصادرة عن المؤسسات العاملة في المناطق المحررة ، ومنها مديرية المصالح العقارية وما نتج عنها من معاملات عقارية وحقوق وملكيات ضاربا بعرض الائط كل الإجراءات التي تمت سابقا بما تضمنه من حقوق للمواطنين .

وبالتالي فإن المواطنين ولضمان حقوقهم العقارية المكتسبة عادوا لدوائر السجل العقاري الثلاث في مناطق النظام ، لثبت ملكياتهم وتم استيفاء رسوم جديدة منهم مما ساهم في زيادة الإيرادات المالية العقارية بنسبة 80٪.

أما بالنسبة للسجلات العقارية و سجلات المعاملات التي تمت سابقا والملفات الالكترونية للمديرية فقد فقدت أثناء دخول النظام لمدينة نوى وبلدة الجيزة .

وبعدة النظام للسيطرة على محافظة درعا عام 2018 نسف كل ماتم العمل عليه خلال السنوات السابقة منذ انشاء وعمل المديرية مما أدى للمساس بحقوق المواطنين وملكياتهم العقارية التي حصلوا عليها ووثقوها بالسجل العقاري في المناطق المحررة و أدى الى حصول مشاكل ونزاعات جديدة نتيجة لذلك و سفر الكثير من البائعين لأماكن لا يستطيعون ارسال توكيل قانوني لتنفيذ البيوع أو عدم قبول التوكيل أمنيا من طرف النظام ، وأيضا البعض منهم قد يتوفى تاركا خلفه ورثة موزعين على دول العالم ويحتاج المشتري لتنازلهم عن حصصهم الأرضية.

وكان من الدروس المستفادة لهذه التجربة ضرورة إيجاد آليات متعددة لحفظ الوثائق التي تثبت الملكيات والحقوق العقارية التي تم اجرائها خلال الثورة لحفظ حقوق المواطنين وتفعيل الضغط والمناصرة من قبل منظمات المجتمع المدني والمجتمع الدولي لضرورة الاعتراف بالحقوق المكتسبة للمواطنين بموجب العقود والإجراءات التي تمت امام الدوائر المختصة وفق القانون .





Local Development
Organization
منظمة التنمية المحلية

 +90 531 701 0015

 info@ldo-sy.org

 www.ldo-sy.org
