



مصدر الصورة: سوريون من أجل الحقيقة والعدالة

سوريا: استيلاء على الأملاك معارضين وتقييد المعاملات العقارية في حماه

تتسبب وزارة الإدارة المحلية/دمشق الحصول على الموافقة الأمنية لإتمام أي معاملة عقارية، واستولت أجهزة أمنية على نحو 25 عقاراً تعود ملكيتها لمعارضين في المدينة

سوريا: استيلاء على الأملاك معارضين وتقييد المعاملات العقارية في حماه

تشتط وزارة الإدارة المحلية/دمشق الحصول على الموافقة الأمنية لإتمام أي معاملة عقارية، واستولت أجهزة أمنية على نحو 25 عقاراً تعود ملكيتها لمعارضين في المدينة

تعرض ما لا يقل عن 25 عقاراً في حماه المدينة للاستيلاء و"وضع اليد ومنع التصرف به تحت طائلة المساءلة" من قبل أجهزة أمنية سورية وأشخاص مرتبطين بشكل مباشرة بالحكومة السورية وفروعها الأمنية، وتعود ملكية تلك العقارات التي تم الاستيلاء عليها لأشخاص معارضين كانوا قد غادروا المدينة لأسباب أمنية، كما قيدت تلك الأجهزة جميع المعاملات العقارية الأخرى في المدينة عبر اشتراط "الحصول على موافقة أمنية" قبل إجراء أي معاملة.

الباحث الميداني لدى سوريون من أجل الحقيقة والعدالة في مدينة حماه تحدّث والتقى معقب معاملات وصاحب مكتب عقاري وثلاثة من ذوي مالكي عقارات تمت مصادرتها مقيمون في المدينة، وتحدث إلى أيضاً إلى شخصين من أبناء المدينة كانا قد غادرها منذ أكثر من أربع سنوات وتم الاستيلاء على منزلهما.

● لمحة عن واقع المعاملات العقارية والقرارات الصادرة حولها:

بتاريخ 12 آب/أغسطس 2015 أصدرت وزارة الإدارة المحلية التابعة للحكومة السورية/دمشق تعميماً (سرياً) حمل رقم /463/ت/ ونصّ على أن جميع حالات بيع العقارات أو الفراغ/نقل الملكية (منازل-محلات) في المناطق المنظمة وغير المنظمة تحتاج إلى موافقة أمنية مسبقة. واستناداً إلى هذا التعميم، أصدرت وزارة العدل/دمشق قراراً حمل الرقم /689/ت/ بتاريخ 12 تشرين الأول/أكتوبر 2017، ونص على اشتراط الحصول على الموافقة الأمنية أيضاً للراغبين بإجراء عمليات التوكيل الداخلية أو الخارجية للأفراد أو الشركات أو الوكالات التجارية وتصديقها بما في ذلك تلك التي يتم إجراؤها من خارج سوريا، وأيضاً بتاريخ 21 أيار/مايو 2018 أصدرت الوزارة ذاتها تعميماً حمل رقم /351/ت/ نص على وجوب الحصول على الموافقة الأمنية في حالات الاشتراك بالمزاد العلني سواء للبائع أو المشتري.

وبناء على ذلك فقد تم تقييد جميع المعاملات العقارية بناء على الدراسة الأمنية التي تتم من قبل أربع أجهزة أمنية وهي: جهاز المخابرات الجوية وشعبة المخابرات العسكري/الأمن العسكري وإدارة المخابرات العامة/أمن الدولة وشعبة الأمن السياسي/الأمن السياسي، وذلك لكل من البائع والمشتري -طرفي المعاملة العقارية- بحسب العاملين في مجال العقارات.

وأوضح عدد من العاملين في مجال العقارات للباحث الميداني أن شعبة الأمن السياسي هي من تقوم بشكل أساسي بإجراء "الدراسة الأمنية" وتتواصل مع الأجهزة الثلاثة المذكورة سابقاً ومن ثم ترسل نتيجة الدراسة بالقبول أو الرفض إلى "دائرة المصالح العقارية" وأيضاً إلى أحد الأجهزة الأمنية المذكورة الذي له "المصلحة" بوضع اليد على العقار المخصص بالدراسة.

وحول ذلك قال أحد المدنيين المنخرطين في تجارة العقارات ما يلي:

"إن الهدف من هذا التعميم في ظاهره كان لمنع التزوير في المعاملات العقارية وخاصة في أملاك النازحين من المدينة، وأيضاً كان يهدف لمنع عمليات البيع التي يشك أنها قد تكون مصدراً لتأمين الأموال أو تمويل الإرهاب، ولكن في الحقيقة أصبح هذا القرار أداة تسهل عملية الاستيلاء على منازل المعارضين للحكومة السورية أو الأشخاص الذين غادروا المدينة خوفاً من الملاحقة الأمنية وأيضاً الأشخاص المفقودين أو القتلى الذين لم تسجل وفاتهم بشكل رسمي في دوائر السجل المدني ولم يبقى أحد من أقاربهم في المدينة."

ووفقاً للشهود وعاملين في المجال العقاري الذين تمت مقابلتهم لغرض هذا التقرير فقد كانت عمليات الاستيلاء على المنازل ووضع اليد عليها من قبل فرع الأمن السياسي تتم بعد دراسة أمنية تمتد بين 3 أشهر إلى 6 أشهر للعقار المراد التصرف فيه وتشمل عملية البحث الأمني كلاً من البائع والمشتري، ويصل ردّ الدراسة الأمنية من قبل شعبة الأمن السياسي إلى مصلحة السجل العقاري بكتاب سري يمنع عرضه على البائع أو المشتري، وإنما فقط يتم الاتصال بمعقب المعاملة وإبلاغه بالموافقة وبالتالي يمكنه متابعة سير معاملته، أو الرفض وبالتالي يمنع التصرف بالعقار بأي شكل من الأشكال، وتقوم شعبة الأمن السياسي بوضع اليد عليه والتصرف فيه، كما تريد كمنحه لأشخاص في الأفرع الأمنية أو لأشخاص آخرين معروفين بولائهم للحكومة السورية ولديهم علاقات مع الأفرع الأمنية للعيش فيه أو إبقاءه على حاله، ويجمد بناء على قرار أمني دون الاستناد إلى أي عذر قانوني أو قضائي.

وفق عدد من معقبي المعاملات التقاهم الباحث الميداني لدى سوريون من أجل الحقيقة والعدالة فإنه لا يوجد معايير محددة توضح الحالات التي تعطي فيها شعبة الأمن السياسي الموافقة أو المنع بناء عليها لإتمام معاملات نقل الملكية بين المواطنين، فحالات عدم الموافقة التي تأتي من الشعبة دائماً ما تعلق رفضها بـ "أسباب أمنية" دون توضيح الأسباب، كما أكد الشهود الذين يقومون بإجراء معاملات بشكل دائم في مصلحة السجل العقاري "أن هناك مزاجية تحكّم هذه القرارات فهناك معاملات يكون أحد أطرافها مطلوباً أو ملاحقاً وتأتي الموافقة الأمنية عليها."

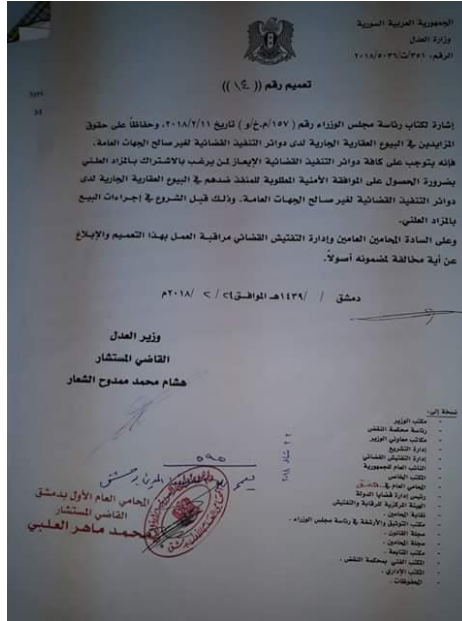
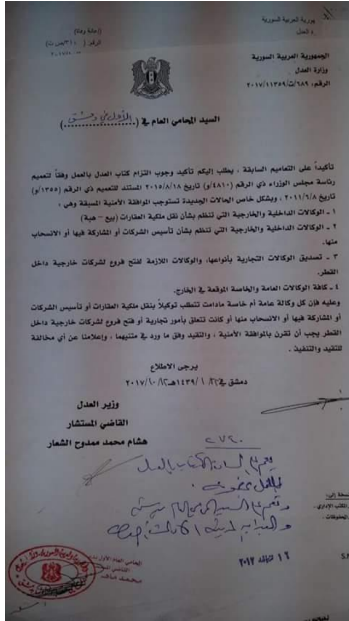
أيضاً في السياق ذاته، قال جمال ج وهو صاحب مكتب عقاري في مدينة حماة، إنه واجه أكثر من ثمانية قرارات رفض لإجراء عملية بيع أو شراء كانت تتم عبر مكتبه وتابع:

"تضرر عملنا كثيراً بعد فرض الموافقات الأمنية فالبيع والشراء أصبح يأخذ وقتاً طويلاً لا يقل عن ثلاثة أشهر في أفضل الأحوال، والأسوأ من ذلك أصبح للأمن حجة في وضع يده على أرزاق الناس والتصرف بها كما يحلو له من دون أن يردعه أحد، واجهت خلال عملي ثمانية قرارات رفض بعضها قام الأمن بعدها بالاستيلاء على تلك العقارات وإسكان أشخاص من طرفه في بعضها والبعض الآخر بقي على حاله ولكن لن يستطيع أصحابها التصرف بها."



نسخة عن التعميم الصادر من وزارة الإدارة المحلية والذي يشترط الحصول على الموافقة الأمنية المسبقة لإجراء أي معاملة عقارية. المصدر (جريدة الحياة نقلاً عن رويترز¹).

¹ "النظام السوري يشترط لبيع العقارات في سورية موافقة أمنية"، جريدة الحياة. 20 آب/أغسطس 2015. (آخر زيارة: 15 آذار/مارس 2019). <http://www.alhayat.com/article/685741/%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85->



نسخة عن التعميمين الصادرين عن وزارة العدل حول اشتراط الحصول على الموافقة الأمنية قبل الشروع بإجراء أي معاملة عقارية أو توكيل.

● الاستيلاء على الممتلكات بعد "الدراسة الأمنية":

السيد خالد.م تحدث لسوريون من أجل الحقيقة والعدالة عن استيلاء الأمن السياسي على منزل شقيقه في "تل الدباغة" بعد محاولته إجراء معاملة بيع للمنزل بناء على وكالة رسمية من أخيه المتواجد في لبنان.

يقول خالد:

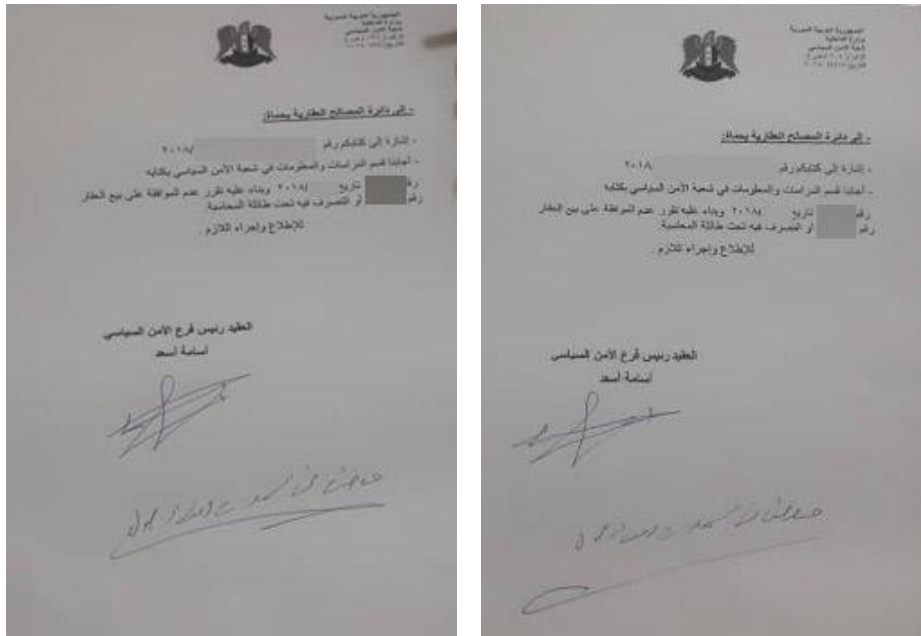
"أرسل لي أخي وكالة رسمية لبيع منزله في تل الدباغة وموقع منزله مميز جداً وحيوي، وبناء على الوكالة قمت بعرض المنزل لدى مكتب عقاري في المنطقة وعندما جاء مشتري واتفقنا معه على البيع أجرينا المعاملة الروتينية للبيع ونقل الملكية في الدائرة العقارية وطلب منا موظف الدائرة الانتظار لحين الاتصال بنا ووصل كتاب الدراسة الأمنية وبعد انتظار قرابة ستة أشهر وعدة أيام اتصل بي الموظف وأخبرني أن نتيجة الدراسة جاءت بالرفض وأنه لا يمكن متابعة معاملة البيع، عندها ذهبت دائرة مصلحة العقارات وطلبت من الموظف رؤية الرفض، فأخبرني بأنه سري ولا يمكن تغيير الموظفين الاطلاع عليه، وحاولت معرفة أسباب الرفض لكن الموظف أخبرني أنه ليس اختصاصهم وأن علي مراجعة شعبة الأمن السياسي للاستفسار منهم."

[%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A-%D9%8A%D8%B4%D8%AA%D8%B1%D8%B7-%D9%84%D8%A8%D9%8A%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D9%81%D9%8A-%D8%B3%D9%88%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D9%85%D9%88%D8%A7%D9%81%D9%82%D8%A9-%D8%A3%D9%85%D9%86%D9%8A%D8%A9](#)

وبعد أن حصل خالد على عدم الموافقة على إجراء المعاملة العقارية بنحو شهر، جاء دورية مؤلفة من عناصر يتبعون لفرع الأمن العسكري إلى المكتب العقاري الذي تعامل مع خالد وطلبوا منه عنوان المنزل بالتفصيل ومن ثم توجهوا للمنزل وقاموا بخلع القفل واقتحامه، ومن ثم قام أحد الضباط التابعين للحكومة السورية وهو من محافظة إدلب بالسكن في المنزل.

ويروي خالد ما حصل معه قائلاً:

"عندما علمت بوجود أشخاص دخلوا لمنزل أخي ذهبت للمنزل وطلبت منهم التعريف عن أنفسهم فقام الشخص بتعريفي أنه ضابط في فرع الأمن العسكري من أهالي إدلب وأنه جاء ليسكن في المنزل لأن صاحبه مطلوب وهو أحق بالسكن هنا منه لأن المسلحين/فصائل المعارضة كانت قد استولت على منزله في إدلب، وأخبرني أنه من الأفضل لي عدم العودة إلى هنا كي لا أتسبب لنفسي بالمتاعب."



صورة خاصة بسوريون من أجل الحقيقة والعدالة لنسخة عن كتاب رفض مرسل من شعبة الأمن السياسي إلى دائرة المصالح العقارية بمدينة حماة

وفي حادثة أخرى، قالت السيدة إيمان.م للباحث الميداني لدى سوريون من أجل الحقيقة والعدالة بأن عناصر من شعبة الأمن العسكري استولوا على منزلها في حي الشريعة في مدينة حماة بعد محاولتها بيعه بموجب وكالة لمحامي كونها متواجدة في الأردن مع كامل عائلتها منذ سبع سنوات، حيث قالت:

"وكلت أحد المحامين لبيع منزلي والاستفادة من ثمنه في غربتنا وأيضاً ليس هناك أي أفق لعودتنا، لكن المحامي أخبرني أنه لا يمكنني البيع بسبب الرفض الأمني ونصحتني بتأجير المنزل لأناس ثقة بلا عقد إيجار لأنه أيضاً يحتاج لموافقة أمنية وذلك أفضل من أن يبقى المنزل مجهولاً ويسكنه أحد، ولكن بعد مضي شهرين أخبرني جبراني أن

هناك عائلة قامت بالسكن في المنزل وبعد سؤالنا عنهم تبين أن العائلة تعمل مع الامن العسكري، قدم المحامي شكوى لمخفر حي الشريعة ولكن أخبروه أن يراجع الأمن العسكري وامتنع المحامي عن الذهاب بسبب الخوف."

ورصد الباحث الميداني لدى سوريون من أجل الحقيقة والعدالة أن في مدينة حماة ما لا يقل عن 25 عقاراً ما بين منزل ومبنى تم الاستيلاء عليهم خلال الأعوام الثلاثة الماضية من قبل الأجهزة الأمنية في المدينة، وجميعها تعود ملكيتها لأشخاص ملاحقين ومطلوبين أمنياً، ومعظمها تقع في أحياء القصور وتل الدباغة والشريعة وطريق حلب والأربعين والتعاونية، كما أن معظم عمليات الاستيلاء تلك كانت بهدف إسكان ضباط في الأمن في المنازل المهجورة من قبل أصحابها أو قادة المجموعات المسلحة التي تتبع للأفرع الأمنية أو الأشخاص المحسوبين على الأفرع الأمنية والمتعاونين معها أو النازحين الذين قدموا إلى مدينة حماة ولديهم صلات مع الأفرع الأمنية ويعملون لصالحها.

● الاستيلاء على الممتلكات عبر أشخاص محسوبين على الأفرع الأمنية:

"محمد السمان" من مدينة حماه وهو لاجئ في تركيا منذ سبع سنوات، قال للباحث الميداني إن شخصاً تربطه علاقات متينة بجهاز المخابرات الجوية استولى على منزله في حي مجرى الزيادة بمدينة حماة وما يزال مقيماً فيه منذ عام 2016.

وتابع محمد قائلاً:

"الشخص الذي استولى على منزلي هو على علاقة وثيقة بضباط من المخابرات الجوية وكان يعرفني بشكل شخصي قبل مغادرتي مدينة حماة بسبب ملاحقتي من قبل الأمن، منذ حوالي السنتين وهو يعيش في منزلي وحاولت أكثر من مرة عرض مبلغ من المال عليه مقابل خروجه من المنزل ولكنه رفض وقال لي استدعي الأمن لتخرجني وهو يعلم أي لا أستطيع القيام بذلك لأن الأمن يقف إلى جانبه وليس جانبي، ومؤخراً وصلتني معلومات تفيد بقيامه بتزوير سند ملكية المنزل لتسجيله باسمه."

في حادثة مشابهة، تحدث "فؤاد.ك" أحد سكان حي الأربعين بمدينة حماة لسوريون من أجل الحقيقة والعدالة عن قيام نازحين من محافظتي إدلب والرقة بالاستيلاء على 10 شقق سكنية فارغة في الحي بمساعدة فرع الأمن العسكري، حيث قال:

"يوجد في الحي الكثير من الشقق الفارغة التي هجرها أصحابها وذهبوا للعيش خارج سوريا مع زوجاتهم وأبنائهم وهناك قرابة 10 شقق سكن بها نازحون لديهم صلات مع الأمن دون الحصول على موافقة أصحاب المنازل أو حتى إعلامهم بالسكن فيها، ومنها شقة تعود ملكيتها لجاري، ولا يستطيع أحد طلب الخروج منهم لأنهم يقومون باستدعاء الأمن مباشرة."

أيضاً، روى "فواز.ح" وهو أحد سكان حي التعاونية في مدينة حماة أن منزله يقع على مقربة من بناء تم الاستيلاء عليه بالكامل من قبل قائد مجموعة مسلحة تتبع لجهاز المخابرات الجوية في المدينة وقام بإسكان عائلته فيه وخصص الطابق السفلي منه لعناصره التي تقوم بحراسة البناء، وقال:

" منذ أكثر من أربعة أعوام قام هذا القائد وهو مسلح معروف في المدينة بالاستيلاء على مبنى خاص مكون من ثلاثة طوابق بعد ترك أصحابه له وسفرهم إلى السعودية لأنهم أصبحوا مطلوبين للأمن، ويدعي هذا القائد أنه قام

بشراء المبنى ولكني تواصلت مع أصحابه ونفوا ذلك، ولا يستطيع أحد سوى المقرين من القائد بالدخول إلى المبنى ويوجد حراسة على مدخله حتى أن الجيران لا يستطيعون ركن سياراتهم قرب المبنى بسبب منعهم من عناصر الحراسة".

المستشارة القانونية لدى سوريون من أجل الحقيقة والعدالة أوضحت ما يلي:

"إن هذه التعميمات الثلاثة المذكورة آنفاً والمرفق نسختها في بداية التقرير والتي تقيد حرية تصرف المالك مملكه باشرطتها الحصول على الموافقة الأمنية، جميعها مخالفة للدستور السوري الذي أعطى الحق للمواطن بالتصرف بمملكه الخاص استعمالاً واستغلالاً وتصرفاً بحرية صاحب المملك."

وتؤكد المستشار القانونية أن هذه التعميمات حرمت الكثير من الناس من فراغ عقاراتهم بسبب عدم حصولهم على الموافقة الأمنية، وسببت كذلك تعطيل فعالية بعض الأحكام القضائية وتأخير تنفيذ البعض الآخر على الرغم من أن السلطة القضائية من المفروض أن تكون سلطة مستقلة ويجب تنفيذ الأحكام القضائية القطعية كونها حق مكتسب لمن صدرت لمصلحته. ويعتبر هذا الأمر تعدياً من قبل السلطة التنفيذية على السلطة القضائية مما يؤكد عدم الفصل بين السلطات المنصوص عنه في الدستور.

وأضافت:

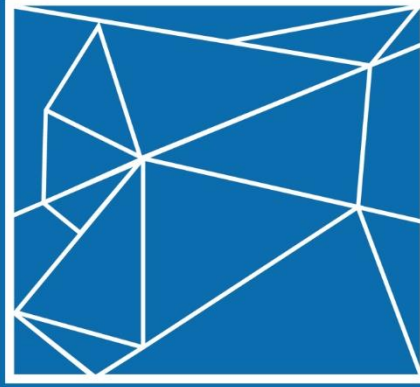
"كذلك فإن عدم وضع معايير واضحة وعلنية تؤطر عمل الدراسة أو الموافقة الأمنية، يجعلها تتبع لمزاجية الأجهزة الأمنية دون الإستناد لأي سبب قانوني، فعندما تصدر نتيجة الدراسة الأمنية بالرفض دون ذكر سبب واضح وصریح، أو باعتبار وضع صاحب المعاملة العقارية بكونه مطلوباً لمراجعة جهة أمنية أو للخدمة العسكرية الإلزامية أو الاحتياطية، أو كان مقيماً في مناطق تخضع للمعارضة، كل ذلك أسباب لا تستند على قوانين مبرمة أصولاً."

وأشارت المستشار القانونية إلى أنه مؤخراً تم إلغاء اشتراط الحصول المسبق على الموافقة الأمنية لإتمام عقد إيجار العقار في الوحدة، حيث جاء ذلك في تعميم رقم 2744 لعام 2018، والذي هوجه تم إلغاء الشرط وإقرار أن سريان عقد الإيجار لا يتوقف بناء على نتيجة الدراسة الأمنية.

تشير سوريون من أجل الحقيقة والعدالة أن الباحثين الميدانيين المتواجدين في محافظات ريف دمشق وحمص قد رصدوا مؤخراً عمليات استيلاء على أملاك معارضين للحكومة السورية تشبه تلك المذكورة آنفاً، حيث يبدو أن استخدام "الموافقة الأمنية" والقوانين المحدثه مؤخراً فيما يتعلق بعمل دوائر المصالح العقارية وتقيد عمليات نقل وتثبيت الملكية وإلقاء الحجز الاحتياطي على أملاك الأشخاص المقيمين خارج المناطق التي تسيطر عليها الحكومة السورية هو أسلوب ممنهج للاستيلاء على أملاك المعارضين.²

² سوريا: قرارات تعسفية بالحجز الاحتياطي على أملاك معارضين، سوريون من أجل الحقيقة والعدالة بتاريخ 6 آذار/مارس 2019، آخر زيارة بتاريخ 13 آذار/مارس 2019. <https://stj-sy.com/ar/view/1211>. اعتقالات ومنع لمدينين من العودة لمنزلهم بريف دمشق، سوريون من أجل الحقيقة والعدالة بتاريخ 11 آذار/مارس 2019، آخر زيارة بتاريخ 13 آذار/مارس 2019. <https://stj-sy.com/ar/view/1219>. سوريا: صعوبات تواجه الأهالي في عمليات تثبيت الملكية في الغوطة الشرقية، سوريون من أجل الحقيقة والعدالة بتاريخ 7 آذار/مارس 2019، آخر زيارة بتاريخ 13 آذار/مارس 2019. <https://stj-sy.com/ar/view/1215>.

سوريون
من أجل
الحقيقة
والعدالة
Syrians
For Truth
& Justice



عن منظمة سوريون من أجل الحقيقة والعدالة:

هي منظمة سورية مستقلة، غير حكومية وغير ربحية، تضم العديد من المدافعات والمدافعين عن حقوق الإنسان من السوريات والسوريين على اختلاف مشاربهم وانتماءاتهم، كما تضم في فريقها المؤسس أكاديميات أكاديميين من جنسيات أخرى. تعمل المنظمة من أجل سوريا/سورية التي يتمتع فيها جميع المواطنين والمواطنات بالكرامة والعدالة وحقوق الإنسان المتساوية.

🌐 www.stj-sy.com

📌 [syriaSTJ](https://www.facebook.com/syriaSTJ)

📍 [@STJ_SyriaArabic](https://twitter.com/STJ_SyriaArabic)

📍 [Syrians for Truth & Justice](https://www.instagram.com/Syrians_for_Truth_and_Justice)

✉ editor@stj-sy.org