



سوريا: المرسوم 237 الخاص بتنظيم القابون وحرسا حلقة جديدة في سلسلة نزع الملكيات

توقيت الإصدار والمدة القصيرة الممنوحة لإثبات الملكية وعدم القدرة على الحصول على وثائق الملكية لشريحة واسعة من السوريين إضافة إلى النزوح واللجوء؛ قضايا تهدد أصحاب الملكيات بخسارتها بشكل نهائي

سوريا: المرسوم 237 الخاص بتنظيم القابون وحرسنا حلقة جديدة في سلسلة نزع الملكيات

توقيت الإصدار والمدّة القصيرة الممنوحة لإثبات الملكية وعدم القدرة على الحصول على وثائق الملكية لشريحة واسعة من السوريين إضافة إلى النزوح واللجوء؛ قضايا تهدد أصحاب الملكيات بخسارتها بشكل نهائي

بتاريخ 14 أيلول/سبتمبر 2021، أصدر الرئيس السوري بشار الأسد [المرسوم الذي حمل الرقم \(237\)](#) ونصّ على إحداث "مناطق تنظيمية" في مدخل دمشق الشمالي ([القابون وحريستا](#))، مستنداً إلى [المخطط التنظيمي التفصيلي](#) الذي يحمل رقم (104) والمصدّق من مجلس محافظة دمشق، وإلى دراسة الجدوى الإقتصادية المعتمدة، أيّ المردود المالي الذي يمكن للحكومة الاستفادة منه بعد تطبيق المخطط التنظيمي.

وكانت محافظة دمشق، قد أصدرت المخطط التنظيمي رقم (104) بتاريخ حزيران/يونيو 2019، والذي غطى نحو 200 هكتار (2مليون متر مربع)، من مناطق القابون وحريستا، ويقوم على هدم وتنظيم أكثر من 70% من مساحة حي القابون، والباقي من مساحة منطقة حريستا، وذلك لإقامة مشروع يضم عدة أبراج سكنية وتجارية وخدمية، إضافة لمبانٍ استثمارية ومشافٍ ومدارس وعدة مراكز خدمية للمدينة.

وكان "فيصل سرور" عضو المكتب التنفيذي في محافظة دمشق صرّح لصحيفة "الوطن" الموالية للحكومة، أن "المخطط التنظيمي الجديد" قد أخذ بعين الاعتبار هوية دمشق كمدينة للخدمات والأموال والاستثمار، وليست مدينة صناعية أو زراعية. ما يعني إخراج جميع الورشات والمعامل الصناعية (المتوسطة منها والصغيرة) من تلك المناطق، التي كانت تُشغّل من أهل المنطقة وتعود ملكيتها لهم بطبيعة الحال.

1. مشاكل ازدواجية التشريعات في تنظيم المدن في سورية:

بعد صدور [القانون رقم 10](#) لعام 2018، والمراسيم المرتبطة فيه، أصبح نافذاً في سورية أسلوبيين لتنظيم المناطق الواقعة ضمن المخطط التنظيمي العام ويحكمهما قانونان مختلفان؛ كان [أولهما: القانون رقم 23 للعام 2015](#)، وهو قانون حديث نسبياً، سمح للوحدات الإدارية (مجلس المحافظة/البلدية)، باقتطاع نسبة محددة من المنطقة المنظمة، من أجل إقامة "مشيدات عامة"، مثل الحدائق أو الجوامع أو الكنائس أو المشافي..الخ. [وثانيهما: القانون الاستثنائي للتنظيم والعمران](#) الذي يحمل الرقم 10 لعام 2018، والمعروف باسم (القانون رقم 10)، وهو القانون الإشكالي الذي سمح بنزع الملكيات من أصحابها وتحويلها إلى "أسهم"، أي تسييل الملكية، وهو ما يعني تحويل الملكية الثابتة للعقار إلى أسهم شائعة.

2. ما الذي يعنيه صدور المرسوم رقم 237 لعام 2021؟

يندرج المرسوم رقم 237 ضمن عائلة المراسيم والقوانين العمرانية المتعلقة بتنظيم وعمران المدن والتي تعرف باسم قوانين التخطيط الحضري للمستوطنات البشرية.

ويهدف المرسوم (الذي حدد منطقتي القابون وحريستا)، لتنظيم أو إعادة تنظيم أية منطقة عمرانية واقعة ضمن المخطط التنظيمي العام، سواء أكانت تحتاج لإعادة إعمار أم لا تحتاج، وسواء أكانت من مناطق السكن العشوائي والمخالفات أم لا. وهو يعطي الصلاحية الكاملة لمجلس المحافظة لتنظيم أي بقعة جغرافية دون محددات، ما يعني حرفياً امتلاك الرخصة بهدم أي حي أو منطقة لا ترغب الحكومة السورية بوجودها.

علماً أن الغاية من المخطط التنظيمي العام، توضيح الرؤية المستقبلية للتجمع السكاني وتوسعه، عن طريق تحديد الحدود العمرانية وشبكة الطرق واستعمالات الأراضي الواقعة ضمنه. وتمّ إصداره بتاريخ حزيران 2019.

3. كيف يعمل المرسوم 237 لعام 2021 والمرتبط بالقانون رقم 10 للعام 2018؟

صدر هذا المرسوم من رئيس الجمهورية بناء على اقتراح من وزير الإدارة المحلية "حسين مخلوف" استناداً لدراسة جدوى اقتصادية. علماً أن المرسوم لم يلحظ؛ ما هو القانون واجب التطبيق على المرسوم، لكن نظراً لورود عبارة "الجدوى الاقتصادية المعتمدة" في متن المرسوم، وكذلك اتباع ذات الإجراءات القانونية لإصداره، والتي تتشابه مع تلك الواردة في القانون رقم 10 لعام 2018، فمن المؤكد أن يكون القانون رقم 10، هو الإطار القانوني النافذ على المرسوم 237.

ويبدو أن السلطات تجنبت ذكر اسم القانون رقم 10 لعام 2018 في متن المرسوم 237 تفادياً لإحداث رأي عام محلي ودولي ضد المرسوم.

أ. ماذا يعني المرسوم 237 عملياً؟

يقوم مبدأ المرسوم على أن الجهة الإدارية التي تتبع المنطقة التنظيمية لها (مجلس محافظة، أو مدينة، أو بلدية)، تقوم بالإجراءات التالية (مجلس محافظة دمشق هي الجهة المعنية في حالة المرسوم 237):

1. يعلن مجلس محافظة دمشق ضمن مدة لا تتجاوز الشهر بمختلف وسائل الاعلام عن تنظيم المنطقة المحددة (وهو ما تم بالفعل).
2. يقوم مالكي العقارات أو من لهم حقوق على العقارات (حكم محكمة، وكالة، عقد....) بالتقدم بتصريح عن ملكيتهم العقارية ضمن مدة 30 يوم من تاريخ صدور المخطط التنظيمي (كان تاريخ 14 تشرين الأول/أكتوبر 2021، هو اليوم الأخير لتقديم تصريحات بالملكية).
3. وفي حال إذا كان من لهم حقوق عقارية: مسافراً أو مطلوباً أمنياً أو لا يمكنه القدوم لأي سبب، فيمكن أن يقوم أحد أقربائه حتى الدرجة الرابعة (أبناء العموم والعمة والخال والخالة)، تقديم تصريح الملكية بالنيابة عن المالكين الأصليين حتى لو لم توجد وكالة رسمية لهؤلاء الأقارب، ولكن بشرط إبراز أي وثيقة تثبت صلة القرابة تلك. أما المالك الذي سجلت ملكيته في السجل العقاري (طابو أخضر) فلا يتوجب عليه التصريح بحقوقه لأنها مصانة بقوة هذا التسجيل.
4. وبعد هذا التصريح بالحق على العقار، يجب الانتظار لحين تشكل لجنة "حل الخلافات" التي تكون بصلاحيات قضائية كاملة ومتابعة إثبات حقه أمامها والطعن بقرارها أمام محكمة الاستئناف.

5. ما هي المعوقات التي تمنع المالكين من المطالبة بممتلكاتهم؟

من المآخذ الكبرى على المرسوم رقم 237، هو توقيت إصداره، والمهلة القصيرة الممنوحة للناس لتثبيت حقوقها (30 يوم)، ولا سيما أنه يشمل مناطق منكوبة هجرها سكانها بسبب النزاع، أو مناطق اعتاد الناس فيها على التملك خارج السجل العقاري (بموجب أحكام محكمة أو وكالات عدلية أو وثائق عادية)، مما يطرح مخاوف جدية بضياع نسبة كبيرة من حقوق الناس على ملكيتها بهذه المناطق.

أيضاً، يخلق المرسوم 237 لعام 2021، أعباء قانونية وبيروقراطية وإدارية لأصحاب الحقوق العقارية في القابون وحرستا، والذين هم في أغلبهم من السكان النازحين/اللاجئين، من ناحية قدرتهم على إثبات ملكياتهم وهم في بلدان اللجوء أو المناطق النزوح وخاصة تلك الخارجة عن سيطرة الحكومة المركزية.

يكنم الأثر الثالث أو الإشكالية الثالثة، أن جزء من سجلات الملكيات العقارية المحلية السورية قد دُمّرت أو أُلّفت خلال النزاع، مع عدم إمكانية الناس الى الوصول لها في الوقت الحالي إن وجدت. علماً أن 50 بالمائة فقط من الأراضي والعقارات في سورية كانت مسجلة رسمياً حتى قبل النزاع. مما يخلق إشكالات تتعلق بعدم قدرة الكثير من الأهالي من العودة ضمن المدة القانونية الممنوحة لهم أو حتى إرسال قريب أو وكيل لإثبات ملكيتهم حيث أن أغلب اللاجئين والنازحين يفتقرون الى الوثائق الرسمية، والتي هي أوراق وثبوتيات ضرورية لتقديم مطالبة بالملكية وتعيين وكيل قانوني.

إن المعامل الصناعية الصغيرة والمتوسطة في القابون بدمشق لن تعود للعمل حيث أصبحت مناطق التنظيم في القابون بموجب المخطط التنظيمي مناطق أموال واستثمار وليست مناطق صناعية أو زراعية، مع العلم أن ملكية الأرض التي يقوم عليها المصنع ستبقى للصناعي صاحب المعمل، في حال استطاع إثبات ملكيته، ولكن بعد أن يكون قد خسر كل شيء آخر.

إن إغلاق المصانع في المنطقة الصناعية بالقابون يعني خسائر بالنسبة للصناعيين وبطالة تطاول عشرات الآلاف من الأسر، في حين أن المستفيد من هذا الإجراء جهات تعمل بالباطن على الاستثمار العقاري لتجني أرباحاً خيالية. كما أن جميع مصانع المنطقة هي من الصناعات الصغيرة والمتوسطة، والتي تعتمد على أن عدد الإنتاج السريع والمباشر. حيث كان من المعروف أن منطقة القابون وجزء من منطقة حرستا كانت مناطق صناعية للورشات المتوسطة الصغيرة والمتوسطة، والتي كانت تتهن الخياطة أو تصنيع الزيوت المعدنية وورشات لتصنيع الأغذية.

6. تطبيقات عمليه مشابهة للمرسوم 237 في مناطق الرازي وكفرسوسة

(ماروتا ستي):

قامت محافظة دمشق باستغلال التفويض في المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 (والذي يُعرف بكونه الأب الفعلي للمرسوم 237 والقانون 10)، في المنطقة التنظيمية "ماروتا ستي"، واقتطعت مجاناً وبشكل تعسفي مساحات كبيرة من ملكيات السوريين/ات (50 مقسم) كمحاضر مخصصة لمنطقة توسع رئاسة مجلس الوزراء ومجلس الشعب والإدارات التابعة لها، وهذه المساحة لم ينص عليها المرسوم 66 لعام 2012، أساساً، ويُعتقد أنه سيتم تطبيق نفس آلية الاقتطاع في مناطق حرستا والقابون وضمها للمباني الحكومية بحجة انها من المشيدات العامة وبالتالي تهدد الملكيات الخاصة للعديد من الناس الذين يملكون عقارات وأراضي في ذات المنطقة. ومن ثم قام محافظ دمشق بنقل ملكية هذه المقاسم لشركة "شام القابضة" التي تملك كامل أسهمها.

ويشار في هذا الصدد؛ أن تعليمات السكن البديل التي أصدرها وزير الإسكان، نصت على استحقاقه للشاغلين المقيمين في المنطقة، مما يعني أنه ومع صدور مرسوم تنظيم القابون وحرستا والتي دمرتها الحرب هجرها السكان لا يمكن أن يستفيد سكانه من السكن البديل بسبب هجرتهم ولكونهم غير شاغلين/مقيمين في المنطقة.

مرسوم رقم /٢٣٧/
بموجب المرسوم رقم /٢٣٧/
تاريخ ٢٠٢١/٩/١٤

المادة ١- تحدث منطقة تنظيم مدخل دمشق الشمالي
للمنطقتين العقاريتين (قابون - حرستا) في محافظة
دمشق ، استناداً إلى المخطط التنظيمي التفصيلي رقم
/١٠٤/ الصادر والمصدق ، وإلى دراسة الجدوى
الاقتصادية المعتمدة .
المادة ٢- ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .

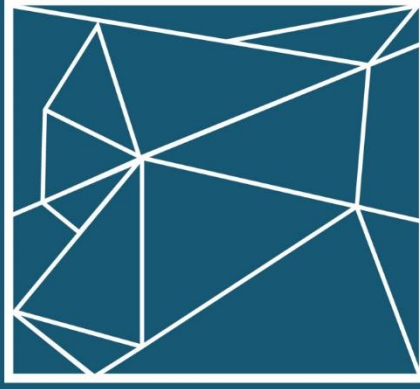
رئيس الجمهورية
بشار الأسد

صورة رقم (1) - نسخة عن المرسوم رقم (237). المصدر صفحة الفيسبوك التابعة للمحامي السوري "عارف الشعال".



صورة رقم (2) - نسخة المخطط التنظيمي العام في منطقة حرستا. المصدر: الموقع الرسمي لشركة إعمار سورية.

سوريون
من أجل
الحقيقة
والعدالة
Syrians
For Truth
& Justice



عن المنظمة

ولدت فكرة إنشاء منظمة «سوريون من أجل الحقيقة والعدالة» لدى أحد مؤسسيها، أثناء مشاركته في برنامج زمالة رواد الديمقراطية LDF من قبل مبادرة الشراكة الأمريكية الشرق أوسطية (MEPI)، مدفوعاً برغبته في الإسهام ببناء مستقبل بلده سوريا.

بدأ المشروع بإمكانيات متواضعة، حيث كان يقتصر على نشر قصص لسوريين تعرّضوا للاختفاء القسري والتعذيب، ونما فيما بعد ليتحول إلى منظمة راسخة تتعهد بالكشف عن جميع انتهاكات حقوق الإنسا في سوريا.

وانطلاقاً من قناعة سوريون من أجل الحقيقة والعدالة بأنّ التنوع والتعدد الذي اتسمت به سوريا على مرّ التاريخ هو نعمة للبلاد، فإنّ فريقنا من باحثين ومتطوعين يعمل بتفانٍ للكشف عن انتهاكات حقوق الإنسان التي تُرتكب في سوريا بغض النظر عن الجهة المسؤولة عن هذه الانتهاكات أو الفئة تعرضت لها، وذلك بهدف تعزيز مبدأ الشمولية وضمان تمثيل المنظمة لكافة فئات الشعب السوري والتأكد من تمتع الجميع بكامل حقوقهم.

🌐 www.stj-sy.org

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

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

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

✉️ editor@stj-sy.org