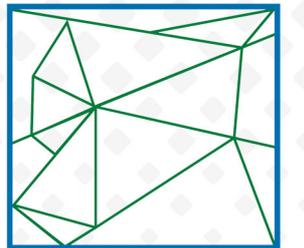


"السكن البديل" في مشروع "باسيليا" سيتي" يؤجج الخلاف بين محافظة دمشق والشركة المنفذة



آب/أغسطس 2022

سوريون
من أجل
الحقيقة
والعدالة
Syrians
For Truth
& Justice



"السكن البديل" في مشروع "باسيليا سيتي" يؤجج الخلاف بين محافظة دمشق والشركة المنفذة

ألزم المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 والمعدّل بموجب القانون رقم 10 لعام 2018 محافظة دمشق بتأمين السكن البديل للشاغلين المستحقين في المنطقة التنظيمية خلال مدة لا تزيد عن أربع سنوات من تاريخ الإخلاء الفعلي وهو ما فشلت المحافظة فيه

عادت قضية "السكن البديل" في العاصمة دمشق إلى الواجهة مرة أخرى، خلال إحدى الاجتماعات التي انعقدت ما بين "مجلس محافظة دمشق" والجهة المنفذة لمشروع "باسيليا سيتي" بالقرب من [منطقة الرازي](#).

ففي تاريخ 26 حزيران/يونيو 2002، [نشرت](#) صحيفة الوطن، المقربة من الحكومة السورية وعبر موقعها الرسمي، خبراً حول واقع مشروع "السكن البديل" في منطقة (باسيليا سيتي) وأسباب التأخير والمماطلة في تنفيذ المشروع.

وأشارت الصحيفة في الخبر أيضاً إلى أن عدد من أعضاء مجلس محافظة دمشق شنوا هجوماً حاداً على الشركة المنفذة للمشروع (دمشق القابضة) بسبب حالة التراخي في تنفيذ مشروع "السكن البديل" مما سبب أضراراً جمة للمواطنين الذي كانوا من المفترض أن يستفيدوا من السكن البديل بعد الحصول عليه.

وأضاف الخبر على لسان عدد من أعضاء مجلس محافظة دمشق، أنه وفي حال تأخر [المؤسسة العامة للإسكان](#) (الذراع التنفيذي لمحافظة دمشق والمتعاقدة مع دمشق القابضة) بتنفيذ مشروع "السكن البديل" فإن بدلات الإيجار لمستحقيها تقع على عاتقها.¹

كما طالت سهام النقد التي وجهها بعض أعضاء محافظة دمشق، المدّة التي استغرقتها الشركة الراعية للمشروع في تنفيذ عقود الصيانة والتزفيت في عدد من الشوارع والطرق في المشروع وخاصة في أوتسترد الفيحاء، إضافة إلى [إتهام الشركة بالفشل في المراقبة لتنفيذ المشروع](#) ووجود تقصير من المعنيين (لم تحددهم الصحيفة) وكذلك وسط تقصير المتعهدين عن العمل بحجة عدم توفر المازوت.

وقالت الصحيفة حول مبررات الشركة المنفذة في الانتهاء من مشروع السكن البديل، بأن نقص مادة المحروقات ونقص العمالة هي سبب التأخير.

إلى ذلك، وخلال الاجتماع ذاته، أكد رئيس مجلس محافظة دمشق "خالد الحرج"، توجيهات محافظ دمشق السابق (عادل العلي/تم عزله بتاريخ 20 تموز/يوليو 2022)، على ضرورة إزالة المخالفات عن بكرة أبيها وتنفيذ [المرسوم 66 لعام 2012](#) بحذافيره وتحويل الشخص المخالف للقضاء. (أي أن بقاء المخالفات إلى جانب نقص المحروقات والعمالة أدت إلى تأخير تنفيذ المشروع بشكل عام والسكن البديل بشكل خاص).

وتابع "الحرج" كلامه بأنه أن لا مبرر لرؤساء الدوائر الخدمية بقولهم "لم نعلم بالمخالف"، حيث أن لدى دوائر الخدمات كادراً وموظفين يفترض بهم القيام بمهامهم على أكمل وجه ناهيك عن متابعة الشكاوى الواردة.

بدوره، أكد "مدير الدراسات الفنية" في دمشق "معمر دكاك" أن موضوع السكن البديل من مهام المؤسسة العامة للإسكان، وتقع مهام المحافظة (دمشق) في تأمين الأضابير الفنية والتمويل والمواقع، مبيناً وجود تراخي في التنفيذ مع العلم بأنه تم توجيه عدة كتب إلى المؤسسة بهذا الخصوص.

وأوضح "دكاك" بوجود 21 مقسماً في السكن البديل تمّ التعاقد عليها وهي قيد التنفيذ، معتبراً أن نسب التنفيذ متفاوتة وهناك انحراف وتأخر لأكثر من الضعف.

¹ ينصّ المرسوم 66 لعام 2012، والمعدل بالقانون رقم 10 لعام 2018، على إلزام المحافظة والشركة المنفذة بتأمين (سكن بديل مؤقت) للناس المتضررين (الذين أخرجوا من منازلهم بسبب مشروع باسيليا سيتي) في ذات المنطقة. علماً أنّ المتضررين من السكان تمّ منحهم بدل إيجار (بخس) مقارنة مع الأسعار الراجحة وهو ما يتسبب بخسائر مادية كبيرة للأشخاص أصحاب الحقوق.

كما تحدث مدير الإشراف على المشروع "هشام الحموي" عن معاناة الكهرباء والتي لا تأتي سوى نصف ساعة لا يمكن القيام بالصيانة خلالها، بينما قال المشرف على مجمع الخدمات "عماد العلي" إن دوائر الخدمات تحصل على مادة المازوت حسب الحاجة.

وتعتقد "سوريون من أجل الحقيقة والعدالة" أن هنالك حالة من التخبط والعشوائية في التعاطي مع قضية توفير "السكن البديل" وفق المرسوم 66 لعام 2012، رغم مرور حوالي عشرة سنوات على الشروع في تنفيذ المرسوم في منطقة الرازي والمتحلق الجنوبي. وبذلك تكون محافظة دمشق قد خالفت المادة 25 من القانون رقم 10 لعام 2018 (وهي المادة التي عدلت المادة 45 في المرسوم رقم 66 لعام 2012)، وألزمت المحافظة بتأمين السكن البديل خلال مدة لا تزيد عن أربع سنوات اعتباراً من تاريخ الإخلاء الفعلي وليس من تاريخ صدور المرسوم (مثلما كانت تنص عليه المادة 45 في المرسوم 66).

وكانت "سوريون من أجل الحقيقة والعدالة"، قد نشرت تقريراً حول المرسوم 66 لعام 2012، الذي مثل الحلقة الأولى في مصادرة الملكيات في سوريا، وكيف أثر على أهالي منطقة الرازي الذين عانوا من مصادرة أملاكهم دون تعويض عادل لقيمة منازلهم أو منحهم مساكن بديلة.

بالإضافة إلى تقاضي الناس (بدل إيجار بخس يبلغ حوالي 500 ألف ليرة سورية في السنة) أي ما يعادل 137 دولار أمريكي سنوياً.

وترى "سوريون" بأن الحجج التي تذرعت بها الشركة (نقص المحروقات والعمالة) خلقت حالة من الفوضى أثناء فترة تنفيذ المشروع، في الوقت الذي فشلت فيه "محافظة دمشق" بتحمل مسؤوليتها في تأمين السكن البديل بموجب المرسوم. مع العلم بأنه كان يفترض أن يتم الانتهاء من تأمين السكن البديل للناس خلال أربع سنوات من تاريخ الاخلاء الفعلي، وهو ما لم يحدث.

وحيث إن جميع حالات الاخلاء الفعلي قد تمت بين 2013 و2014 (بمعنى كان يتوجب على محافظة دمشق تأمين السكن البديل للناس بحد أقصى بين عامي 2017 و 2018 (أي قبل تدهور الوضع الاقتصادي الحاد ونقص الكهرباء والعمالة) وبالتالي فإن كل تلك التبريرات لا ترفع المسؤولية عن كاهل الحكومة السورية.

وعلى ما يبدو، فإن الحكومة السورية كانت تهدف من المرسوم 66 لعام 2012 إلى الاستيلاء ومصادرة الأملاك العقارية للسكان الذين كانوا قاطنين في تلك المناطق، والتي عُرِفَتْ بمعارضتها العسكرية والسياسية للحكومة السورية في محيط العاصمة دمشق. وتعزيز قدرة الحكومة على تملك عدد كبير من المقاسم (مساحة الأراضي والأبنية) التي تستطيع محافظة دمشق الاستئثار بها "مجانياً" في المنطقتين بدون معيار أو سقف أو رقابة.

فكانت البداية من المرسوم رقم 66 لعام 2012، ولاحقاً القانون رقم 10 لعام 2018، وليس انتهاءً بالمرسوم التشريعي رقم (237)، والذي نصّ على إحداث "مناطق تنظيمية" في مدخل دمشق الشمالي (القابون وحريستا)، تبعها إصدار مخططات تنظيمية مشابهة تخصّ مناطق الحجر الأسود والسبينة وجرمانا وبيلا، وفق المرسوم رقم 5 لعام 1982، والذي يُعتبر حلقة أخرى من حلقات نزع ملكيات السوريين وتجريدتهم من حقوقهم العقارية.

ما هو مشروع باسيليا سيتي؟

يقع مشروع "باسيليا سيتي" /اسم سرياني يعني الجنة" ضمن المنطقة الثانية من مشروع تنظيم جنوبي المتحلق الجنوبي ويشمل المناطق العقارية التالية (مزة - كفرسوسة - قنوات بساتين - داريا - قدم) والتي كانت قد تمّ تنظيمها بتاريخ 19 أيلول/سبتمبر 2012، وبموجب المرسوم الذي حمل الرقم 66 والذي نصّ على إحداث منطقتين تنظيميتين في محافظة دمشق. حيث كانت المنطقة الأولى تضمّ مزة - كفرسوسة، وسمّيت "ماروتا سيتي" لاحقاً. وكانت الحجة التي سوّقتها الحكومة السورية في ذلك الوقت لاعادة تنظيم المنطقتين هي بحجة "تطوير مناطق المخالفات والسكن العشوائي".

وهو مما يعني؛ بأن محافظة دمشق بالشراكة مع الشركات الخاصة ستتملك الأراضي وتدفع "التعويض" للناس المصدرة بيوتهم بأسعار زهيدة (لأن المنطقة غير منظمة) وثمّ تعيد بيعها - بعد التنظيم بأسعار مرتفعة للغاية لأناس آخرين منهم مستثمرون.

علاوة على ذلك، فإن إسكان سكان تلك المنطقة المستولى عليها في مساكن بديلة قد لا تساوي/تعادل ربع قيمة المساكن الأساسية، تسمح فيها محافظة دمشق لنفسها بـ"الإثراء بلا سبب" على حساب المالكين الأساسيين عبر تجاوزها ملكيتها الشائعة.

ومن الأهمية بمكان، الإشارة أيضاً إلى أنّ محافظة دمشق اقتطعت 50 مقسماً من هذه المناطق التنظيمية، وأدخلتها في ملكيتها الخاصة، ثمّ قام المحافظ بنقل ملكية تلك الأقسام/المقاسم (الأسهام التي تملكها الدولة) لشركة دمشق الشام القابضة التي قامت بتملكها للمقاسم، مقابل وعود بإعطاء مساكن بديلة وتعويضات بسيطة للسكان.

ماهي فكرة السكن البديل؟

كما أشرنا سابقاً، فقد قام المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012، والمعدّل بالقانون رقم 10 لعام 2018، بإلزام الوحدات الإدارية (محافظة دمشق)، أن تؤمن السكن البديل للشاغلين للمستحقين في المنطقة التنظيمية، خلال مدّة لا تزيد عن أربعة سنوات من تاريخ الإخلاء الفعلي، (أي منح السكان الذين كانوا شاغلين للعقارات في المنطقة المنظمة بيوت ومنازل مؤقتة ريثما يتم الانتهاء من تنفيذ المشروع).

كما منح القانون رقم 10 السكان تعويض يعادل بدل الايجار الى حين تسليهم السكن البديل من صندوق المحافظة، حين قال في (المادة 2 فقرة 10) ما يلي.

"يحدث لدى الوحدة الإدارية بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة صندوق خاص لكل منطقة تنظيمية لتغطية وتمويل كل النفقات المبيّنة في المادة /19/ من المرسوم التشريعي رقم /66/ لعام /2012/ المعدلة وفق أحكام هذا القانون ولإشادة أبنية السكن الاجتماعي والبديل وكل نفقات المنطقة التنظيمية".

ويشار في هذا الصدد الى أن تعليمات السكن البديل بتاريخ 18 آب/أغسطس 2015، التي أصدرها وزير الإسكان و التنمية العمرانية "محمد وليد غزال" نصت على استحقاقه للشاغل المقيم في المنطقة حين صدور المرسوم

بتنظيمها، مما يعني انه إذا كان أحد سكان المنطقتين التنظيميتين اللتين يشملهما قد نزح من سكنه بسبب الحرب أو هروباً من السلطات الأمنية لا يستفيد من السكن البديل وتعتبر هذه الناحية احدى نقاط الضعف بالمرسوم رقم 66 لعام 2012.

كما وقد فوض الوزير صلاحية اصدار تعليمات استحقاق السكن البديل كما يرغب وبدون أن يقيد به بضوابط عادلة يحددها المشرع (القانون بحد ذاته).

خاتمة:

من خلال ما تم سرده أعلاه نلاحظ بأن الحكومة السورية لم تلتزم بتسليم السكن البديل للمالكين الذين أثبتوا حقوقهم في المناطق التنظيمية التي شملها المشروع المذكور "باسيليا سيتي"، ضمن المدة المذكورة في المرسوم رقم 66 والمعدل بالقانون رقم 10 لعام 2018 (أربع سنوات من تاريخ صدور المرسوم 66 ومن تاريخ الإخلاء الفعلي وفق القانون رقم 10)، هذا مع الأخذ بعين الاعتبار إن غالبية المالكين وأصحاب الحقوق العقارية في المناطق المذكورة لم يكونوا متواجدين في المنطقة خلال المهلة التي حددها المرسوم (30 يوم)، نتيجة حالة الحرب والدمار التي شهدتها المنطقة في الفترة التي تم الإعلان فيها عن إحداث المنطقة التنظيمية وفقاً للمرسوم المذكور، وذلك لأن الغالبية العظمى من سكان المنطقة كانوا نازحين أو لاجئين، إضافة إلى كونهم متهمين من قبل الحكومة السورية بتهم شتى كونهم من أبناء المنطقة التي تجرأت على الوقوف في وجه سياسات الحكومة السورية، وبالتالي لم يكن بمقدورهم الحضور أمام الوحدات الادارية لإثبات حقوقهم أو المطالبة بها.

وبالتالي فإنّ عدم الالتزام بتنفيذ المشروع ضمن المهلة المحددة وعدم تأمين السكن البديل لأصحاب الحقوق العقارية في المنطقة موضوع هذا التقرير، سيزيد من معاناة الأهالي الذين بقوا في البلاد رغم كل الظروف التي مروا بها وسيدفعهم إلى الهجرة متى سنحت لهم الفرصة، وهذا يؤكد ما ذهبت إليه "سوريون من أجل الحقيقة والعدالة" في [تقريرها المشار إليه أعلاه](#) بأن نية الحكومة السورية في إصدار التشريعات التنظيمية المشار إليها، اتجهت نحو مصادرة عقارات المعارضين لسياساتها وإجبارهم على ترك البلاد، وهذا ما يشكل مخالفة صريحة للمادة 15 من الدستور السوري الحالي والمادة 771 من القانون المدني السوري، وكذلك للقانون رقم 10 لعام 2018 المعدل للمرسوم 66 لعام 2012.



من نحن؟

سوريون من أجل الحقيقة والعدالة (STJ) منظمة غير حكومية وغير ربحية، تعمل على رصد وتوثيق انتهاكات حقوق الإنسان في سوريا. تم تأسيس المنظمة عام 2015، ومقرها فرنسا منذ عام 2019.

"سوريون" منظمة حقوقية سورية، مستقلة و غير منحازة تعمل في جميع أنحاء سوريا. تقوم شبكتنا من الباحثين/ات الميدانيين/ات برصد انتهاكات حقوق الإنسان التي تحدث على الأرض في سوريا والإبلاغ عنها عبر جمع الأدلة، بينما يقوم فريقنا الدولي من خبراء/ات حقوق الإنسان والمحامين/ات والصحفيين/ات بحفظ الأدلة، فحص الأنماط التي تتخذها الانتهاكات، وتحليل ما ينجم عن هذه الانتهاكات من خرق للقانون السوري المحلي والقوانين الدولية.

نحن ملتزمون بتوثيق انتهاكات حقوق الإنسان التي ترتكبها جميع أطراف النزاع السوري، وإيصال أصوات ضحايا الانتهاكات من السوريين، بغض النظر عن العرق، الدين، الانتماء السياسي، الطبقة الاجتماعية، و/أو الجنس. يقوم التزامنا برصد الانتهاكات على فكرة أن التوثيق المهني لحقوق الإنسان الذي يلبي المعايير الدولية هو الخطوة الأولى لكشف الحقيقة وتحقيق العدالة في سوريا.



WWW.STJ-SY.ORG



[STJ_SYRIA_ENG](https://twitter.com/STJ_SYRIA_ENG)



EDITOR@STJ-SY.ORG