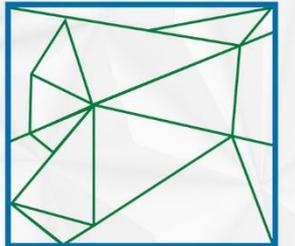


# سوريا: قراءة موجزة لقانون الإيجارات رقم 20 لعام 2015



سوريون  
من أجل  
الحقيقة  
والعدالة  
Syrians  
For Truth  
& Justice



كانون الثاني / يناير 2023

## سوريا: قراءة موجزة لقانون الإيجارات رقم 20 لعام 2015

يجب توحيد القوانين المتعلقة بالإيجارات في سوريا، والأخذ بمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، ومبدأ المساواة بين المواطنين والمواطنات جميعاً في الحقوق والواجبات

## 1. خلفية:

حكمت مسألة تأجير العقارات في سوريا مجموعة من القوانين العقارية المتلاحقة وأحياناً المتزامنة. فبعد سريان أحكام المرسوم التشريعي رقم 464 لعام 1949، وأحكام المرسوم التشريعي رقم 111 لعام 1952 وتعديلاته، وأحكام المرسوم التشريعي رقم 3 لعام 1987، لمدة خمسين عاماً، تم إلغاؤها بموجب المادة 17 من القانون رقم 6 لعام 2001. من ثم صدر القانون رقم 10 لعام 2006، والذي عدل المادة الأولى من القانون رقم 6 لعام 2001؛ ثم صدر القانون رقم 32 لعام 2010 والذي قضى بإضافة فقرتين إلى المادة 2 من قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001.

في عام 2015 صدر القانون رقم 20 لعام 2015 والذي تطرق لمسألة إيجار بعض أنواع العقارات في سوريا، منظماً بعض المسائل التي تحكم هذا النوع من العقود، وهو موضوع هذه الورقة التي تعرف بهذا القانون وتناقش الإشكاليات المتعلقة به وبتطبيقه، وتقدم توصيات في محاولة لحل هذه المشكلات.<sup>1</sup>

## 2. تعريف بالقانون رقم 20 لعام 2015:

أصدر الرئيس السوري بشار الأسد بتاريخ 11 تشرين الثاني/نوفمبر 2015، قانون الإيجارات رقم 20 وتضمن تسع عشرة مادة تنظم الأمور الآتية:

1. تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام والعقارات المعدة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة، أو علمية منظمة قانوناً؛ أو المؤجرة للجهات العامة أو الوحدات الإدارية أو مؤسسات القطاع العام أو المشترك أو المؤسسات التعليمية أو المدارس أو الأحزاب السياسية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات،<sup>2</sup> وتستثنى العقود التالية من الخضوع لأحكام القانون المذكور:<sup>3</sup>
  - عقود إيجار الأراضي الزراعية أو أماكن تربية الحيوانات.
  - العقود التي بموجبها يقدم أرباب العمل أماكن لسكن عمالهم.
  - عقود إشغال المساكن المؤجرة وفق أحكام القانون 43 لعام 1982.
  - عقود إشغال الأملاك العامة.
  - عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة أو الوحدات الإدارية أو المؤسسات العامة التي تقوم بخدمة لها صفة النفع العام.<sup>4</sup>
  - عقود استثمار المنشآت الاقتصادية والمهنية.
  - عقارات الخط الحديدي الحجازي<sup>5</sup> المشمولة بأحكام المرسوم التشريعي رقم 20 الصادر بتاريخ 6 آب/أغسطس 1964.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> القانون رقم 20 لعام 2015، الموقع الرسمي لمجلس الشعب السوري، آخر مشاهدة في 9 تشرين الثاني/نوفمبر 2022 على الرابط:

<http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5560&cat=15634>.

<sup>2</sup> الفقرة أ من المادة 1 من القانون رقم 20 لعام 2015.

<sup>3</sup> مع التنويه إلى أن قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001 في المادة 13 منه قد استثنى ذات العقود، والتي ترك تنظيمها لقوانين خاصة بها أو للقانون المدني تبعاً للأهداف الاقتصادية ولنوع كل عقار.

<sup>4</sup> تخضع لأحكام البلاغ رقم 5181/م. د. تاريخ 18 تشرين الثاني/نوفمبر 2012 بشأن تأجير واستثمار أراضي الدولة، الموقع الرسمي لوزارة الزراعة في سوريا، آخر مشاهدة 9 تشرين الثاني/نوفمبر 2022 على الرابط:

<http://moaar.gov.sy/main/archives/9668>

<sup>5</sup> وفقاً لأحكام المادة 18 من المرسوم التشريعي رقم 20 لعام 1964 "تعد عقود استثمار وتأجير الخط الحديدي الحجازي تراخيص صادرة عن جهة إدارية ولا تخضع لأحكام القوانين الخاصة بالإيجار. تمنح هذه التراخيص عن طريق المزايدة بين راغبي الاستثمار أو بالتعاقد معهم بحسب الطريقة

2. ينظم القانون تحديد أجور العقارات المؤجرة في ظل نفاذ أحكام المرسوم التشريعي رقم 111 لعام 1952<sup>7</sup>، وهي العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي.
3. يحدد القانون الجهة صاحبة الصلاحية بتنظيم عقود الإيجار، وهي الوحدات الإدارية "المحافظة/البلدية/البلدة/البلدية"، إضافة إلى تحديد مضمون العقود بما يحدد هوية المتعاقدين وصفتهم إضافةً إلى تحديد المأجور ومواصفاته.<sup>8</sup>
4. ينظم القانون دعوى الغبن في بدل الإيجار.<sup>9</sup>
5. ينظم القانون قواعد تخلية المستأجر في العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي.<sup>10</sup>
6. ينظم القانون إنهاء العلاقة الإيجارية.<sup>11</sup>
7. يعطي القانون محكمة الصلح صلاحية الاختصاص النوعي في النظر بالدرجة الأخيرة في دعاوى أجور العقارات وتقديرها وتخلية المأجور وفسخ عقد الإيجار وبطلانه وإنهائه والتعويض عنه وفي كل الخلافات الإيجارية.<sup>12</sup>
8. يحدد القانون عقوبات تصل إلى الحبس سنة إضافة إلى الغرامة على مخالفة بعض أحكامه.<sup>13</sup>
9. يحيل القانون كل حالة لا يغطيها إلى أحكام القانون المدني وقانون أصول المحاكمات المدنية، و ينص على إلغاء كل أحكام تشريعية مخالفة له.<sup>14</sup>

### 3. الإشكاليات المتعلقة بتطبيقات القانون رقم 20 لعام 2015:

#### 3.1 تعدد القوانين التي تنظم مسألة إيجار العقارات في سوريا:

كما يتبين من نص المادتين 1 و14 من القانون رقم 20 لعام 2015 فإن القانون يستثني عدداً لا بأس به من عقود الإيجار الخاصة بعقارات معينة من أحكام هذا القانون تعالج زمرة معينة من العقارات، وتترك معالجة بقية أنواع العقارات وعقود الإيجار لقوانين أخرى. على الرغم من أهمية التعامل مع مسألة تأجير أنواع معينة من العقارات بطريقة مختلفة (كالعقارات الزراعية والعقارات المملوكة للدولة) إلا أن ذلك لا يمنع من حصرها في نص قانوني واحد، ما يسهل الأمر على المواطنين والعاملين في الدولة من المختصين بإنفاذ القانون.

التي يقرر مجلس إدارة المؤسسة أنها أضمن لصالح الخط". الموقع الرسمي لوزارة النقل السورية. آخر مشاهدة 9 تشرين الثاني/نوفمبر 2022 على الرابط:

<http://mot.gov.sy/apps/library/download/?id=208>

أيضاً انظر المادتين 3 و4 المرسوم التشريعي رقم 30 لعام 1965. الموقع الرسمي لمجلس الشعب السوري. ، آخر مشاهدة 9 تشرين الثاني/نوفمبر 2022 على الرابط:

<http://parliament.gov.sy/laws/Decree/00040682.tif>

<sup>6</sup> المادة 14 من القانون رقم 20 لعام 2015.

<sup>7</sup> الفقرة د من المادة 1 من القانون رقم 20 لعام 2015.

<sup>8</sup> المادة 3 من القانون رقم 20 لعام 2015.

<sup>9</sup> المادتان 5 و 6 من القانون رقم 20 لعام 2015.

<sup>10</sup> المواد 7 و 8 و 9 و 10 من القانون رقم 20 لعام 2015.

<sup>11</sup> المادة 12 من القانون رقم 20 لعام 2015.

<sup>12</sup> المادة 13 من القانون رقم 20 لعام 2015.

<sup>13</sup> المادة 15 من أحكام القانون رقم 20 لعام 2015.

<sup>14</sup> المادة 19 من أحكام القانون رقم 20 لعام 2015.

### 3.2 الموافقات الأمنية المطلوبة لتنظيم عقود الإيجار:

يعدّ اشتراط الموافقة الأمنية لتنظيم عقد الإيجار من أبرز المشاكل المتعلقة بمسألة الإيجارات في سوريا. وهذه المشكلة لا تتعلق بنصوص القانون بحد ذاتها لعدم ورود ذكرها فيه على الإطلاق. بل هي إجراءات تتم بناءً على توجيهات السلطة التنفيذية، وتخالف القانون لأنها تعد تدخلاً من قبل السلطة التنفيذية بأعمال السلطة التشريعية، عبر تشريع شرط لتسجيل العقد لم ينص عليه القانون. لم تكن الموافقة الأمنية إجراءً روتينياً بل كانت شرطاً معطلاً لإنجاز العقد، وبالتالي كانت تعطل بنود القانون وإمكانية تسجيل عقود الإيجار التي تتم بناءً على إرادة المتعاقدين. كل عقد إيجار ينظم لدى الجهة الإدارية يتم تحويله إلى الجهات الأمنية المختصة لإعطاء الموافقة عليه أو رفضه، وغالباً ما ترفض الجهة الأمنية طلب الموافقة على عقد الإيجار إذا كان أحد الطرفين -سواء مؤجر أو مستأجر- مطلوباً أمنياً أو قضائياً أو مطلوباً للخدمة الإلزامية في الجيش.<sup>15</sup>

عملياً، يؤثر هذا الإجراء غير القانوني بشكل خاص على النساء، فلو أرادت امرأة الاستئجار، يتم النظر في ملف زوجها الأمني إذا كان مطلوباً أو لا، ويمكن أن ترفض الجهات الأمنية المصادقة على عقد الإيجار إذا كان الزوج مطلوباً، وقد حرمت عائلات بأكملها من حقها في استئجار سكن لهذا السبب.<sup>16</sup>

### 3.3 إشكاليات العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي:

العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي (تجديد تلقائي) هي العقارات المؤجرة بناءً على أحكام المرسوم التشريعي رقم 111 لعام 1952، الملغى بموجب أحكام المادة 17 من القانون رقم 6 لعام 2001.

وتعد أهم قواعد القانون رقم 111 لعام 1952 هي التمديد الحكمي لمدة عقد الإيجار وتحديد الأجور بنسب مئوية من قيمة العقار، وحصر حالات الإخلاء. وتعتبر قاعدة التمديد الحكمي خرقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين.

إلا أن القانون رقم 6 لعام 2001 أعطى الحق لمالك العقار بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل دفع مبلغ يعادل نسبة 40% من قيمة العقار المأجور للمستأجر، لكنه استثنى العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها.<sup>17</sup> وهو ما كرسه القانون رقم 20 لعام 2015<sup>18</sup> مع رفع الحماية المعطاة للعقارات المؤجرة للجهات العامة، مع استثناء المؤسسات التعليمية والمدارس المؤجرة للوزارات، إلا إذا ارتأت الوزارة المعنية عدم الحاجة لهذه العقارات.<sup>19</sup>

تؤجر هذه العقارات بمبالغ ضئيلة جداً لا تتناسب مع أجرة العقارات المجاورة لها والمؤجرة وفق قوانين الإيجار الأخرى، أي غير الخاضعة للتمديد الحكمي. وليس للمؤجر أن يزيد الأجرة إلا وفق شروط معينة تنحصر برفع دعوى كل ثلاث سنوات، وبزيادة الأجرة بعد تخمين قيمة العقار من قبل لجنة من الخبراء، وغالباً ما تكون الزيادة زهيدة جداً ولا تقارب بأي شكل من الأشكال أجر المثل.

<sup>15</sup> هذا الشرط منع الكثيرين من الاستئجار باسمهم فكانوا يلجؤون إلى أصدقائهم غير المطلوبين أمنياً أو قضائياً. كذلك كان سبباً في هجرة البعض لعدم تمكنهم من الحصول على الموافقة الأمنية لعقد الإيجار.

<sup>16</sup> التقت "سوريون" بأربعة عائلات من دمشق حاولت فيهن السيدات استئجار عقار، لكن تم رفض تأجيرهن كون أزواجهن متخلفين عن الخدمة العسكرية أو الاحتياط. ضمت كل عائلة من العائلات ولدين على الأقل، عائلتين منهما غادرتا إلى لبنان للاتحاق بالزوج وعائلتين اضطرتا للسكن مع أقارب انتظراً لحل المشكلة.

<sup>17</sup> الفقرة ب من المادة 2 من القانون رقم 6 لعام 2001.

<sup>18</sup> وفقاً لأحكام المادة 7 من القانون رقم 20 لعام 2015 يمكن للمؤجر في حالة العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي إخلاء المستأجر الذي يؤجر أو يتنازل عن العقار للغير بدون الحصول على إذن خطي منه إلا إذا كان العقار المؤجر لأعمال تجارية أو صناعية أو صيدلية أو مهنة حرة أو فكرية أو علمية منظمة قانوناً أو حرفة ورغب المستأجر أو ورثته بيعه أو التنازل عنه بكامله للغير.

<sup>19</sup> الفقرتان أ، ب من المادة 12 من القانون رقم 20 لعام 2015.

إن عدم إيجاد حل جذري لمسألة العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي سمح بظلم المالك لحساب المستأجر الذي يدفع أجرة أقل من غيره. كما أن المستأجر بات فعلياً يمتلك ما قيمته 40% من العقار، وبالتالي تحول إلى شريك في عقار بالأصل هو عقار مملوك للغير، دون أن يقدم مقابل إخلائه لا يمكن أن يكون إلا إجحافاً بحق المالك واعتداءً على حق الملكية الذي يصونه الدستور،<sup>20</sup> وكذلك يخالف نص المادة 768 من القانون المدني السوري التي نصت على أنه "مالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه". ولا يمكن أن يكون قبض المستأجر لنسبة 40% من قيمة المأجور إلا إثراء بلا سبب على حساب المالك.

#### 3.4 حقوق غير متساوية بين المواطنين لصالح الموظفين الحكوميين والجيش السوري:

يخصص القانون رقم 20 لعام 2015 فئة من المواطنين وجهات حكومية بميزات وحقوق تفضل مبدأ المساواة المفترض عند تشريع أي قانون.

تنص المادة 7 على حق المؤجر بتخلية المستأجر في حال كان يريد عقاره الخاضع للتمديد الحكمي ليسكنه، مع عدم وجود أي عقار آخر في ملكيته. إلا أنه يستثنى الحالة التي يكون فيها المستأجر أو زوجه فقط موظفاً أو مستخدماً أو عاملاً خاضعاً لقانون العاملين الأساسي، أو من العسكريين، أو عاملاً في القطاع العام أو في القطاع المشترك، أو أياً ممن تنتهي خدمته من المذكورين بصورة قانونية لأي سبب كان غير الوفاة إذا خصص بمعاش أو معاش عجز أو شيخوخة، إلا إذا كان المالك عاملاً أو موظفاً أو مستخدماً أو عسكرياً وعاد إلى البلدة التي فيها المأجور منقولاً أو محالاً على التقاعد أو مسرحاً لأي سبب كان أو عادت إليها أسرته بعد وفاته. على أنه إذا كان المالك هو الذي أجر عقاره لمستأجر تتوافر فيه أو في زوجه أسباب الحماية المشار إليها سابقاً جاز له أو لورثته أن يطلب إخلاء المستأجر شرط أن ينذر به بطلب التخلية بواسطة الكاتب بالعدل قبل ثلاثة أشهر من إقامة الدعوى بالتخلية.<sup>21</sup>

ولا يحكم بالتخلية للسبب هذا إذا كان مستأجر العقار قد استشهد أو فقد أثناء العمليات الحربية أو أسر واستمرت أسرته في إشغال المأجور دون أن تحصل على سكن من الدولة. ويقصد بالأسرة في هذه الحالة الزوجة والأولاد مجتمعين أو منفردين طيلة فترة استحقاقهم أو استحقاق أحدهم للمعاش التقاعدي، وكذلك من كان يعولهم هذا المستأجر، من أبوين وأخوة وأخوات، مجتمعين أو منفردين، إذا كانوا مقيمين معه في المأجور وتم إثبات الاستشهاد أو فقدان الوثيقة صادرة من وزارة الدفاع.<sup>22</sup> وكل متبوع للشأن السوري يعلم أن صفة الشهيد أو المفقود أو الأسير، لا تطلق إلا على الموالين للحكومة السورية.

وبالتالي فإن القانون يعطي حماية قانونية لموظفي الدولة والعسكريين وأسر الشهداء، سواء أكانوا مؤجرين أو مستأجرين، مما يتعارض مع المبدأ الدستوري الذي يفرض المساواة التامة بين المواطنين والمواطنات،<sup>23</sup> ويؤدي إلى تحميل المواطنين مسؤولية تأمين سكن أسر الشهداء والعسكريين والموظفين بدل الدولة.

<sup>20</sup> المادة 15 من الدستور السوري.

<sup>21</sup> الفقرة 7 من المادة 7 من القانون رقم 20 لعام 2015.

<sup>22</sup> المصدر السابق.

<sup>23</sup> الفقرة 3 من المادة 33 من الدستور السوري لعام 2012.

## 3.5 اشتراط تملك المؤجر لـ 75% من أسهم العقار:

من أهم الإشكاليات التي لم يتمكن هذا القانون من إيجاد حل لها هي مسألة العقارات المملوكة على الشيوع (مملوكة لعدة أشخاص)، حيث اشترط القانون أن يكون المؤجر مالكا لنسبة 75% على الأقل من أسهم العقار المراد تأجيره. وقد يكون الأمر طبيعياً في حال كانت الدولة مستقرة، أما إذا كانت نسبة النازحين واللاجئين والمختفين في البلاد تقارب نصف عدد السكان، فهنا نكون أمام مشكلة حقيقية لأنه قد يكون من الصعب بل أحياناً شبه المستحيل توفر النسبة المذكورة في الملكية الشائعة، وبالتالي لا يتمكن الشركاء الذين يملكون أسهم تقل عن النسبة المذكورة من تأجير العقار.

وتزداد هذه المسألة تعقيداً عندما لا يكون للمالكين الشركاء أي تواصل مع المالكين الآخرين (المفقودين، النازحين، اللاجئين، وأحياناً المعتقلين). وحتى مع وجود التواصل إلا إنه قد يصعب تنظيم وكالة قانونية للمالكين الآخرين، خاصة عندما تكون ثمة خشية بأن يكون الشخص المذكور مطلوباً للجهات الأمنية، لأسباب سياسية تتعلق بمعارضته للنظام الحاكم.<sup>24</sup> كذلك ثمة صعوبات أخرى تتعلق بفقدان الوثائق الرسمية أو عدم القدرة على الحصول عليها، بسبب امتناع النظام عن منحها لمن يعتبرهم من معارضيه، كعدم تنظيم شهادات الوفاة للأشخاص الذين توفوا في المناطق الخارجة عن سيطرته، أو إن كان المتوفى على قائمة المطلوبين للنظام السوري قبل وفاته،<sup>25</sup> وهذا ما يمنع الورثة المفترضين من تأجير عقار مملوك قديماً لمورثهم، خاصة وإن هذا القانون قد اشترط أن يثبت الاستشهاد أو فقدان الوثيقة تصدر من وزارة الدفاع السورية.

وتكون الإشكالات المذكورة أكثر وضوحاً وتعقيداً بخصوص العقارات غير القابلة للتقسيم أو التجزئة كما هو حال البيوت السكنية والمحلات التجارية.

## 3.6 فتح الباب أمام المالكين بتقاضي الأجرة مسبقاً عن أشهر أو سنوات:

لعل أبرز ما يلفت الانتباه في هذا القانون، هو التعديل المتعلق بمقدار الأجرة التي يمكن للمؤجر/المالك تقاضيها مسبقاً، حيث لم يكن بمقدور المالك تقاضي بدل الإيجار مسبقاً عن مدة تزيد على ثلاثة أشهر،<sup>26</sup> بينما حصر القانون رقم 20 هذا الأمر فقط بالعقارات المشمولة بأحكام التمديد الحكمي<sup>27</sup> أي المؤجرة للسكن قبل نفاذ القانون رقم 6 لعام 2001، وكذلك المؤجرة للأعمال التجارية والمهنية.. إلخ، قبل نفاذ القانون رقم 10 لعام 2006.

<sup>24</sup> للتوسع يمكن مراجعة تقرير بعنوان " فوق المؤسسات والقضاء: تدخلات الأجهزة الأمنية السورية" صادر عن منظمة سوريون من أجل الحقيقة والعدالة على الرابط التالي:

<https://stj-sy.org/ar/%d9%81%d9%88%d9%82-%d8%a7%d9%84%d9%85%d8%a4%d8%b3%d8%b3%d8%a7%d8%aa-%d9%88%d8%a7%d9%84%d9%82%d8%b6%d8%a7%d8%a1-%d8%aa%d8%af%d8%ae%d9%84%d8%a7%d8%aa-%d8%a7%d9%84%d8%a3%d8%ac%d9%87%d8%b2%d8%a9-%d8%a7-%d8%ac%d9%86%d9%88%d8%a8-%d8%b3%d9%88%d8%b1%d9%8a%d8%a7-%d8%a2%d9%84%d8%a7%d9%81-%d8%a7%d9%84%d8%a3%d8%b3%d8%b1-%d9%88%d8%a7%d9%84%d8%b9%d8%a7%d8%a6%d9%84%d8%a7%d8%aa-%d8%ba%d9%8a%d8%b1-%d9%82%d8%a7/>

<sup>26</sup> إذ نصت المادة 1 من القانون رقم 10 لعام 2006، والمعدلة للمادة 1 من القانون رقم 6 لعام 2001 على أنه "....خلافاً لأي اتفاق، لا يجوز تقاضي بدل الإيجار مسبقاً عن مدة تزيد على ثلاثة أشهر، للعقارات المأجورة قبل نفاذ هذا القانون، وكذلك العقارات التي تؤجر للسكن بعد نفاذه".  
<sup>27</sup> حيث نصت المادة 2 من القانون رقم 20 على أنه "خلافاً لأي اتفاق لا يجوز تقاضي بدل الإيجار مسبقاً لمدة تزيد على ثلاثة أشهر للعقارات المشمول إيجارها بالتمديد الحكمي".

وهذا يعني، أن العقارات المؤجرة وفق أحكام القانون رقم 6 لعام 2001 وكذلك المؤجرة وفق أحكام القانون رقم 10 لعام 2006 والمؤجرة أو التي سيتم تأجيرها وفق أحكام القانون رقم 20 لعام 2015 موضوع هذه الورقة، غير محكومة بالمدة المذكورة، ويمكن للمالك (المؤجر) تقاضي بدل الإيجار عن المدة التي يريدتها. أي بإمكان المؤجر تقاضي بدل الإيجار عن مدة سنة أو أكثر إذا ما أراد ذلك، الأمر الذي سيزيد من الأعباء الملقاة على كاهل المستأجر، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار الوضع الاقتصادي المتردي في البلاد، وحجم الدمار الهائل الذي لحق بالعقارات السكنية وغيرها نتيجة الحرب الدائرة في سوريا منذ ما يزيد عن عقد من الزمن.

#### 4. التوصيات:

إن مجموعة المشاكل التي يثيرها القانون رقم 20 لعام 2015 تتعلق بشكل أساسي بعدم تنظيم القانون لكافة النواحي المتعلقة بالإيجارات في سوريا، إضافةً إلى أن عملية تطبيق القانون تواجه عراقيل جمة، منها عدم تطرق القانون لمشكلات واقعية أفرزتها الحرب، ومن ناحية ثانية تعلق تطبيق وتنفيذ القانون بمجموعة من التعليمات الصادرة عن السلطة التنفيذية والتي ترتب مشاكل جديدة تنال من حق المواطنين في السكن، وأخيراً يحتوي القانون على أحكام تمييزية.

ويمكن في هذا السياق إيراد مجموعة من التوصيات التي قد يشكل أخذها بعين الاعتبار حلاً لجزء من المشاكل التي تواجه مسألة الإيجارات في سوريا.

1. توحيد القوانين المتعلقة بالإيجارات في سوريا، والأخذ بمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، ومبدأ المساواة بين المواطنين والمواطنات جميعاً في الحقوق والواجبات، دون أن ينال هذا التوحيد من الأخذ بعين الاعتبار لخصوصية كل نوع من أنواع العقارات والغاية من تأجيره أو استخدامه.
2. إعادة العمل بنص المادة الأولى من القانون رقم 10 لعام 2006، بحيث لا يمكن تقاضي الأجرة مسبقاً عن مدة تزيد عن الثلاثة أشهر، أيّاً كان العقار موضوع عقد الإيجار.
3. إيجاد حلول جذرية للعقارات الخاضعة للتمديد الحكمي، على أن يبنى الحل على احترام حق الملكية المصان في الدستور، واعتبار أن مسألة إسكان المواطنين هي واجب الدولة أولاً ولا يمكن أو يجب أن يتحملها الأفراد من ملكياتهم الخاصة، مقابل إيجاد حل عادل لملاك العقارات واعتبار أن الفترات الطويلة التي كان فيها المستأجر منتفعاً بالعقار بأجر رمزي هي إجحاف بحق المالك، وإعطاء المالك الحق بطلب إخلاء العقار بدون أن يكون ملزماً بدفع مبلغ يعادل نسبة 40% من قيمته.
4. إلغاء التعاميم المتعلقة بضرورة الحصول على الموافقات الأمنية لتنظيم الوكالات الخارجية أو تسجيل عقود الإيجار.



## 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



EDITOR@STJ-SY.ORG