

تشرين الثاني / نوفمبر  
2023



جسور للدراسات  
JUSOOR FOR STUDIES



تقرير تحليلي

# سياسة النظام السوري في مصادرة الأملاك العقارية

إعداد:  
خالد التركاوي - عبدالعظيم المغربي





جسور للدراسات  
JUSOOR FOR STUDIES

مؤسسة بحثية مستقلة، ومركز تفكير متخصص في إدارة المعلومات وإعداد الدراسات والأبحاث السياسية والاقتصادية والاجتماعية، كما يهتم بالأنشطة والفعاليات والتدريب لصناعة التأثير المتبادل بين المسؤولين وصناع القرار وكافة دوائر التأثير والرأي على المستوى المحلي والإقليمي والدولي، في كافة تخصصات الدولة وقطاعات التنمية المتصلة بالشأن السوري، للمساعدة في الوصول للأهداف والاستراتيجيات من خلال المعطيات والأفكار والتوصيات بشكل مهني واقعي دقيق.

## المحتويات

4	تمهيد
5	أولاً: أدوات عملية مصادرة الأملاك العقارية
8	ثانياً: الأسباب الرئيسية وراء مصادرة الأملاك العقارية
8	1. أسباب أمنية:
9	2. أسباب اقتصادية:
10	3. أسباب اجتماعية:
11	ثالثاً: العصور المتوقع لعمليات مُصادرة الأملاك العقارية
11	1. استمرار عمليات الاستيلاء:
11	2. توسُّع عمليات الاستيلاء:
11	3. تراجع عمليات الاستيلاء:
12	خُلاصة

## تمهيد

تتبع أهمية الملكية العقارية عند السوريين من ثقافة عميقة عمرها مئات السنين، ولطالما اعتبر السوريون البيت مصدر الأمان الرئيسي، وأن الهدف الرئيسي للأسر الجديدة شراء المنزل الذي يتم العمل عليه منذ اليوم الأول للزواج.

فعلياً تُعتبر نسبة التملك في سورية أعلى من غيرها، ويسعى السوريون دائماً للتملك لما يجدونه من راحة وأمان في العقار أياً كان شكله. الدستور السوري احترام الملكية الخاصة، وجعلها محمية ولا يجوز للحكومة مصادرتها إلا لمنفعة عامة بعد دفع مبلغ تعويض عادل<sup>1</sup>.

عليه، تُعدّ قضية مصادرة العقار إحدى الأزمات الكبيرة التي يشعر بها السوريون، ولا يمكن تقبل قضية المصادرة بأي شكل من الأشكال. ولا تُعدّ مصادرة الأملاك حدثاً جديداً على البلاد التي دخلت في أزمة كبيرة منذ 2011؛ فهناك عمليات مصادرة سابقة تمت على خلفيات أمنية وكنوع من العقوبة لمعارضين النظام السوري، ومع تفاقم حدة النزاع ارتفعت وتيرة هذه المصادرات لتصبح حدثاً رئيسياً في عموم البلاد.

<sup>1</sup> المادة 15 من دستور عام 2012.

## أولاً: أدوات عملية مصادرة الأملاك العقارية

## 1. الاستيلاء بالقوة:

تعدّ السيطرة بالقوة العسكرية والأمنية على المنازل والاستيلاء عليها إحدى أقدم الأدوات التي استعملها النظام السوري لمصادرة الأملاك. وقد تمت عملية مصادرة الأموال منذ الأيام الأولى لاندلاع الاحتجاجات الشعبية في البلاد، عبّر طرد السكان وتهجيرهم قسرياً وتنفيذ مجازر في قرى وأحياء كاملة، والاستيلاء على الممتلكات بشكل غير مشروع.

على سبيل المثال، في اقتحام حي بابا عمرو بمدينة حمص مطلع عام 2012 تمت مصادرة أملاك بعض الأسر التي شاركت في الاحتجاجات الشعبية، حيث اتُّخذت بعض البساتين والأبنية المصادرة كغرف عمليات أو نقاط تمركز دائمة، ورغم مرور أكثر من 11 عاماً على الأحداث إلا أن هذه الأملاك لم تُعدّ لأهلها وما تزال عبارة عن نقاط عسكرية أو أمنية. كذلك عام 2018 تم نهب جميع ممتلكات مخيم اليرموك في العاصمة دمشق بعد أن دخلته قوات النظام، واحتل الأمن العسكري بعض المنازل، ولا يزال فيها. لقد عمد النظام إلى هدم العديد من المباني التي كانت سليمة بشكل واضح بمناطق مختلفة من سورية، ومن الممكن أن يكون بعض تلك المباني مأهولاً، ولم يتم هدمها بسبب الأضرار الناجمة عن الغارات الجوية<sup>2</sup>. من الواضح كان الغرض من ذلك منع الأهالي من العودة والاستيلاء على المحاضر العقارية.

## 2. تزوير الوثائق:

استخدم النظام التزوير كأداة أيضاً في عملية مصادرة الأملاك العقارية، أي تزوير سجلات وقيود السجلات العقارية والمدنية لتغيير الملكية<sup>3</sup>، ورغم أن الحالات التي تم تسجيلها في عملية التزوير لا تُعتبر كبيرة، إلا أن هذا لا ينفي وجود عدد آخر من الحالات غير المكتشفة، ويبدو أنّ هذه السياسة منمّمة بحيث تسير عمليات التزوير بتسهيلات وتواطؤ من موظفين حكوميين.

<sup>2</sup> سورية: السكان ممنوعون من العودة، هيومن رايتس ووتش، 2018/10/16، [الرابط](#).

<sup>3</sup> أملاك السوريين ضحية التزوير داخل مؤسسات القضاء السورية، عنب بلدي، 2020/11/29، [الرابط](#).

## 3. القوانين والتشريعات:

أصدر النظام عدة قوانين تسمح له بالسيطرة على الملكيات العقارية، ولعل أشهرها القانون رقم 10 الذي صدر عام 2018، ويقضي بإمكانية السيطرة على الملكيات وتحويلها لمشاع أي خلطها ببعضها وتحويلها للمحافظات أو البلديات<sup>4</sup>.

هناك قوانين أخرى أيضاً ساهمت -وما تزال- في عملية الاستيلاء والمصادرة العقارية، منها: القانون رقم 23 لعام 2015<sup>5</sup> الذي أعطى النظام الحق في وضع يده والاستملاك على الأراضي بطرق وصيغ قانونية مختلفة، فمثلاً جاء في المادة رقم 3، أنه إذا وجد ضمن المخططات التنظيمية المصدّقة مناطق مخالفت بناء جماعية فيحق للجهة الإدارية تطبيق أحكام القانون هذا عليها. كذلك هناك المرسوم رقم 66 لعام 2012<sup>6</sup>، وهو أول مرسوم يصدر بخصوص الملكية العقارية، وجاء فعلياً لتنظيم مناطق واسعة بهدف هندسة المناطق السكنية للمعارضين.

وكتطبيق عملي للقانون رقم 10 وغيره أصدرت اللجان الأمنية في المحافظات قرارات تنصّ على الاستيلاء على الأراضي والمساحات الزراعية. مثل قرار اللجان الأمنية في حماة بتاريخ 1 تموز/ يوليو 2021 تشكيل اللجان الفرعية لإجراء جرد على المساحات الزراعية والطاقة الإنتاجية لحقول الفستق الحلبي في المناطق التي سيتم الاستيلاء عليها بسبب غياب إثبات ملكية أصحابها أو غياب أصحابها، وقد تم تشكيل القوائم ثم أعلن النظام عن مزاد بقرار محافظة حماة رقم 2/3/4991 بتاريخ 5 تموز/ يوليو 2021، وقد شمل القرار كلاً من أراضي صوران واللطامنة القسم الخارجي والحمراء وطيبة الأمام ومعرسد كوكب ومعان وكفرزيتا وغيرها. وبتاريخ 21 آب/ أغسطس 2021 أصدرت اللجنة الأمنية قراراً آخر بالاستيلاء على محاصيل الأراضي المزروعة بالزيتون إضافة إلى تأجير الأراضي الزراعية السليخ.

<sup>4</sup> القانون رقم 10 لعام 2018، إحداه منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي، مجلس الشعب السوري، 2018/04/02، [الرابط](#).

<sup>5</sup> القانون رقم 23 لعام 2015، قانون التخطيط وعمران المدن، مجلس الشعب السوري، 2015/12/08، [الرابط](#).

<sup>6</sup> المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 إحداه منطقتين تنظيميتين في نطاق محافظة دمشق، مجلس الشعب السوري، 2012/09/18، [الرابط](#).

كذلك في إدلب قام النظام في 29 أيلول/ سبتمبر 2022، عن طريق الأمانة العامة للمحافظة بالإعلان عن 3 مزادات علنية شملت أراضي زراعية في الريف يعود أغلبها إلى النازحين. عموماً هناك -حسب مؤسسات حقوقية- ما لا يقل عن 22 إعلاناً لمزادات علنية شملت ما يقارب 134 بلدة وقرية في محافظة حماة، و88 قرية في محافظة إدلب، وبلغ مجموع مساحة هذه الأراضي 400 ألف دونم<sup>7</sup>.

#### 4. الاستغلال:

يمكن اعتبار الاستثمار في حاجة السوريين وعوزهم إحدى الأدوات التي عمل عليها النظام؛ فقد نشط عدد كبير من تجار العقارات في المجال لشراء أراضٍ لصالح شركات إيرانية وأخرى تابعة للنظام، عبر الاستفادة من السعر المتدني للعقارات، واستغلال احتياج الناس للأموال<sup>8</sup>، لقد تلقى عدد كبير ممن هم داخل البلاد وخارجها هواتف من سماسرة عقارات يعرضون عليهم ما يبلغ 20% على الأكثر من قيمة عقاراتهم الحقيقية، بل إن البعض جرى الضغط عليه عن طريق تهديدات بالمصادرة في سبيل قبول العرض المقدم له<sup>9</sup>.

#### 5. الإجراءات الإدارية:

استخدم النظام القيود الإدارية كأداة لمصادرة الأملاك العقارية السورية؛ حيث تطلبت عملية العودة إلى المنازل في المناطق التي سيطر عليها النظام موافقات أمنية منعت كثيراً من الأسر الراغبة بالعودة، ومن أبرز الأمثلة على ذلك ما حصل في مدينتي القصير وتدمر، حيث لم تسمح الأجهزة الأمنية والعسكرية لأحد بالعودة رغم أن الأهالي قدموا أكثر من مرة طلبات للأفرع للسماح بالعودة، لكن دون جدوى، كذلك إن عدم تأمين الخدمات الرئيسية في المناطق التي ينتمي إليها المهجرون هو إجراء يحول دون عودتهم ويدفعهم لاتخاذ قرارات ببيع ممتلكاتهم عبر واحدة من الأدوات السابقة.

<sup>7</sup> المزادات العلنية لأراضي المشردين قسرياً أسلوب إضافي من أساليب النظام السوري للاستيلاء الواسع والمدروس على ممتلكات معارضيه، الشبكة السورية لحقوق الإنسان. 2021/02/11، [الرابط](#).

<sup>8</sup> ميليشيات إيرانية تنشط في استملاك العقارات بريف دمشق، شبكة شام الإخبارية، 2023/01/28، [الرابط](#).

<sup>9</sup> مقابلة أجراها الباحث مع أحد سُكَّان ريف دمشق، الذي تلقى مكالمة من أحد مكاتب العقار في دمشق بغرض شراء أرض زراعية يمتلكها، وقال إن بعض أبناء منطقته رفضوا عملية البيع، وتعرض منهم شخص واحد على الأقل للتهديد في سبيل تسريع عملية البيع.

## ثانياً: الأسباب الرئيسية وراء مصادرة الأملاك العقارية

يُمكن إرجاع عمليات مصادرة الأملاك العقارية في سورية بعد عام 2011 إلى أسباب أمنية واقتصادية واجتماعية:

## 1. أسباب أمنية:

إنّ معارضة النظام السوري تُعدّ السبب الرئيسي والوحيد من الناحية الأمنية الذي يجعل احتمال مصادرة الأملاك العقارية كبيراً بالنسبة للسورية؛ وهذا يشمل مختلف الشرائح سواء المهجرين أم المختفين أم القتلى. تُعتبر أملاك المهجرين السوريين الأكثر عُرضة للمصادرة؛ فهناك احتمال كبير لسلب أملاك النازحين واللاجئين، إن كانوا معارضين للنظام ولا يستطيعون توكيل أحد على أملاكهم، وإن كانت أملاكهم تقع ضمن المناطق المستهدفة بقوانين ومراسيم إعادة التنظيم والتخطيط العمراني، كذلك أولئك الذين ينطبق عليهم قانون الإرهاب؛ حيث تقوم الأجهزة الأمنية والقضائية باتخاذ العديد من الإجراءات التي تُحوّل دون تصرف المهجر المعارض بمنزله.

إنّ النظام وعبر سلسلة من القوانين والإجراءات التي يضع فيها المعارضين له تحت تهديد مصادرة أملاكهم يسعى إلى إعادة فرض سياساته الأمنية على المجتمع، بحيث يلحق أكبر خسارة مادية ومعنوية بكل من ناهض حكمه أو يفكر في ذلك مستقبلاً، هذا مع استمرار عمليات الملاحقة والاعتقال والتصفية والتعذيب وغيرها من أساليب ترهيب.



## 2. أسباب اقتصادية:

إنّ مصادرة النظام السوري لأموال السوريين تعني بشكل أو بآخر تمويل عملياته العسكرية، عبر الاستفادة من هذه الأموال في استثمارات أو أصول للأفرع الأمنية، وبالتالي فإن مصادرة أرض أو منزل هي إضافة اقتصادية لرصيد النظام، وانخفاض للأصول في رصيد المعارضة. في هذا الصدد، هناك حسابات اقتصادية مختلفة تُفسّر الأسباب والدوافع وراء عملية المصادرة أبرزها:

- تمويل الميليشيات والوحدات العسكرية التابعة للنظام السوري، عبر الاستيلاء على المنازل والممتلكات، أو تدميرها، في القرى والأحياء التي تسيطر عليها، فضلاً عن محاولة النظام استرضاء الضباط وقادة الميليشيات وكسب ولائهم؛ كونهم الحامل الأساسي له لتنفيذ عملياته العسكرية.
- توفير البيئة القانونية اللازمة لإقامة المشاريع التنظيمية والسكنية، عبر استغلال ظروف غياب السكّان، حتى لا تكون هناك عوائق أو تحدّيات كبيرة تواجه النظام أثناء التنفيذ، وإن كان سيتأخر ذلك إلى مرحلة إعادة الإعمار.
- إيصال رسالة إلى المانحين الدوليين - لا سيما الغربيين - بأن إصدار القوانين والتشريعات والمراسيم التي تساعد على مصادرة أملاك المهجّرين خارج البلاد تعني احتمال توطينهم بشكل دائم خارج سورية، وبالتالي امتلاك النظام أداة مساومة جديدة للتفاوض مع المجتمع الدولي، وهي عودة اللاجئين وتسوية أوضاع ممتلكاتهم مقابل تمويل عمليات إعادة الإعمار.
- إمكانية منح حقوق الإعمار لشركات كبرى مقابل تلقّي أموال أو ضرائب أو جلب قطع أجنبي، وكذلك بيع مستلزمات البناء وغيرها من الفوائد التي تتعلق بعمليات إعادة الإعمار، وهو ما يخطط له النظام جيداً منذ عدة سنوات، خصوصاً مع وجود مساحات واسعة قابلة لإعادة الإعمار في البلاد.
- الاستفادة من الغلّة التي تدرّها العقارات المصادرة؛ حيث تمت زراعة الأراضي الزراعية المصادرة من قبل ميليشيات وأفرع أمنية والاستفادة منها، كما قام حزب الله بزراعة أراضي أهالي القصير، وسيطرت روسيا على مساحات واسعة في مدينة تدمر، بما في ذلك المنازل، وعمل خبراءها على الحفر حتى تحت بعض المنازل للحصول على مزيد من اللقي الأثرية.
- زيادة أصول البلديات والملكيّات العامة؛ فوجود مناطق جديدة يعني أن أصول المؤسسات الحكومية والعسكرية ارتفعت، وبالتالي أصبح لديها موارد مستقبلية محتملة قابلة للتأجير أو البناء أو الاستثمار.

## 3. أسباب اجتماعية:

حرص النظام على توجيه رسائل عقاب إلى السوريين؛ فسياسة مصادرة الأملاك العقارية كان قد بدأها حافظ الأسد، واستمرّ عليها ابنه بشار، الذي أراد أن يوجّه رسائل للجيل الجديد بأنّ أملاكهم وكل ما يتعلق بهم مهدد في حال وقفوا ضد حكمه، فضلاً عن سعي النظام لخلق مجتمع متجانس؛ بحيث يمنح الفئات الاجتماعية الداعمة، وتحديداً التي انخرطت في الأعمال القتالية والانتهاكات، فرصة للاستيلاء على أملاك الفئات الاجتماعية المعارضة كنوع من الانتقام والاجتثاث للأخيرة مقابل الحشد والمكافأة والتشجيع للأولى. كما أنّ هذه السياسة تصبّ بشكل رئيسي في عملية التغيير الديمغرافي التي بدأها النظام بعد عام 2011 وتهدف إلى استبدال اللاجئين والنازحين أو فئات منهم بسكّان جُدد لا يعارضون النظام، وقد يكون أغلبهم من طوائف أخرى من الطبقات الاجتماعية غير الفقيرة والمتوسطة من السُنّة الذين وقف معظمهم في وجه النظام<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> جوزيف ظاهر، إستراتيجيات التغيير الديمغرافي في سورية، مركز الجزيرة للدراسات، 2017/07/01، [الرابط](#).

## ثالثاً: المصير المتوقع لعمليات مصادرة الأملاك العقارية

هناك ثلاث سيناريوهات لمصير عمليات مصادرة الأملاك العقارية للسوريين، والتي يُمكن أن تجري في البلاد على المدى البعيد، أي خلال فترة تتراوح بين 4 و5 أعوام قادمة وهم:

1. **استمرار عمليات الاستيلاء:** يُفترض -وَفَقْ هذا السيناريو- أن يضع المسار الحالي للمصادرات مجموعة من السياسات المختلطة التي تجمع بين ما هو قانوني وأمني وإداري ووسائل الضغط في سبيل تحقيق أهداف عملية المصادرة، وَوَفَقْ هذا السيناريو قد يحدث تغيير مُلاحَظ في البنية العقارية السورية، خاصة في محيط دمشق ومحافظه حمص وبعض المناطق في حلب وريفها، وريف حماة، إضافة لمناطق قرب دير الزور، لكن هذا التغيير لكن يتوسّع لمناطق أخرى على الأقل خلال الأعوام الخمسة القادمة.
2. **توسّع عمليات الاستيلاء:** يُفترض -وَفَقْ هذا السيناريو- أن وتيرة عمليات الاستملاك ستكون أكبر من خلال تطبيق القوانين الصادرة عن النظام وعلى رأسها القانون رقم 10، لكن ذلك يبقى مرهوناً بتوفر الأموال أو جزء منها لتحويل المستملكات إلى مشاريع عقارية، ويبدو تنفيذ ذلك صعباً أو عسيراً دون أن يكون مستحيلاً، حيث يمكن بموجبه أن يتوسع النظام في كافة المحافظات السورية، بما في ذلك محافظات درعا وحماة واللاذقية.
3. **تراجع عمليات الاستيلاء:** يُفترض -وَفَقْ هذا السيناريو- أن يعكف النظام إلى إبطاء وتيرة المصادرات والتراجع عنها تدريجياً عَبر إصدار مراسيم وتشريعات تفضي إلى تعديلات فعلية -وليس شكليّة- في القوانين وتدخّل الأجهزة الأمنية وتسهيل عودة بعض شرائح اللاجئين وغيرها. لكن هذا السيناريو مرهون بتحقيق تقدّم واختراق فعلي بالعملية السياسية وتقديم النظام تنازلات، ويبدو أنّ ذلك لا يُمكن إلا بتعرّضه لضغوط شديدة تدفعه نحو تغيير أو تعديل جزئي على بعض سياساته رغم أنّ ذلك يبدو مستبعداً للغاية، لا سيما أنّ سياسة مصادرة الأملاك العقارية تدعمها إيران غالباً، كونها تتطابق مع أهدافها الإستراتيجية في سورية.

## خُلاصة

لا يُعدّ الاستيلاء على العقارات أو مصادرتها عملية سهلة على النظام؛ حيث يتمتع العقار بحماية ثقافية واجتماعية عالية، ويُلاحظ ذلك بوضوح من التجارب السابقة ومن ردّة فعل السوريين الكبيرة لدى إصدار القانون رقم 10<sup>11</sup>، وقد استجاب النظام لتلك الاحتجاجات بإجراء تعديلات طفيفة على القانون<sup>12</sup> حيث أطال الفترة الزمنية اللازمة للاعتراض، وأجاز للأقارب من الدرجة الرابعة مراجعة المؤسسات الحكومية نيابة عن أصحاب المنزل، رغم أنّ تلك التعديلات لا تُعدّ تراجعاً عن القانون حيث ما تزال سلطة النظام بالمصادرة موجودةً إلا أنها تشير إلى قدرة أصحاب المصلحة على التأثير بشكل أو بآخر.

من جانب آخر، استطاعت الممارسات الأمنية بشكل رئيسي أن تحجب ملكيات عدد كبير من العقارات، كما أن الشركات العقارية العاملة في سورية تُعدّ هي الأخطر على موضوع الاستملاك، حيث تشتري لصالح شخصيات من النظام أو شركات إيرانية وبأسعار ضعيفة للغاية مستغلة احتياج الناس للأموال ورغبتهم بترك البلاد.

يُحاول النظام من خلال مصادرة العقارات تعظيم أوقاره؛ حيث يستطيع التفاوض مع الدول المانحة والداعمة للاستقرار بغرض الحصول على مكاسب سياسية ومالية مقابل تخفيف أو إلغاء هذه السياسة.

هناك آثار عديدة مترتبة على استمرار عمليات المصادرة العقارية سواءً إنّ تراجعت، أم توسّعت، أم بقيت على حالها، لعل التغيير الديمغرافي أبرز تلك الآثار؛ حيث بدأ التخوّف لدى كثير من المهجّرين من استهداف وجودهم بشكل رئيسي عبّر عمليات الاستيلاء التي يقوم بها النظام، فضلاً عن إعاقة عودة اللاجئين إلى سورية؛ كون هذه القضية تعتمد بشكل كبير على تأمين المساكن الخاصة بهم عند عودتهم.

<sup>11</sup> قانون مصادرة الأملاك يثير مخاوف اللاجئين، DW الألمانية، 2018/04/28، [الرباط](#).

<sup>12</sup> الأسد يُصدر قانوناً بتعديل بعض مواد القانون رقم 10 لعام 2018، سانا، 2018/11/11، [الرباط](#).





جسور

جسور للدراسات  
JUSOOR for STUDIES

محل اوف اسطنبول - مكاتب بلازا  
طابق/2. مكتب #3 - باشاك شهير  
اسطنبول - تركيا

+ 90 555 056 06 66

/jusoorstudies

/jusoorstudies

/jusoorstudies

info@jusoor.co

www.jusoor.co