المطالبة بحقوق السكن والأراضي والممتلكات

المقدمة

تستمر انتهاكات حقوق السكن والأراضي والممتلكات في سوريا منذ بداية الحرب في عام 1102، مما يؤثر على السكان داخل البلاد وخارجها. إنا لوصول إلى سبل الانتصاف والتعويض عن هذه الانتهاكات محدود، بسبب نظام عدالة فاسد وقوانين لا تحترم حقوق الأفراد ونقص في الوثائق اللازمة. من الضروري أن تتضمن عملية العدالة الانتقالية معالجة فعالة لهذه الانتهاكات، لكن من المبكر التنبؤ بكيفية حدوث ذلك.

لطالما كان من الصعب على الأفراد المطالبة بحقوق الملكية العقارية عبر النظام القانوني السوري، وهذا يمثل تحدياً خاصاً للنساء. إذ غالباً ما يواجهن صعوبات إضافية بسبب عدم امتلاكهن للوثائق القانونية أو بسبب الوصمة الاجتماعية المرتبطة بمطالبتهن بحقوقهن. يهدف هذا الدليل إلى تقديم معلومات عملية حول كيفية حماية حقوق الملكية العقارية، مع التركيز على دعم النساء والمحاميات اللواتي يعملن على مساعدة النساء في مواجهة هذه التحديات.

- التحديات التي تواجه النساء في المطالبة بحقوق الملكية العقارية

تعتبر حقوق الملكية العقارية من القضايا المعقدة التي تواجه السوريين سواء كانوا داخل البلاد أو خارجها. تشير التقديرات إلى أن حوالي13 مليون سوري قد نزحوا نتيجة النزاع المستمر، حيث يعيش نحو 5 ملايين منهم في دول أخرى بينما يتواجد الباقون كنازحين داخل سوريا.
بالنسبة لأولئك الذين اضطروا لمغادرة منازلهم، يصبح الحفاظ على حقوقهم في ممتلكاتهم أمراً بالغ التعقيد. وفي هذا السياق، تبرز مجموعة من التحديات الأساسية التي تواجه النساء في سعيهن للمطالبة بحقوقهن العقارية.

1. فقدان الممتلكات بسبب الدمار أو الاحتلال غير القانوني ونقل الملكية

تعاني بعض النساء من دمار ممتلكاتهن بالكامل، بينما تواجه أخريات مشكلات تتعلق بالاحتلال غير القانوني لممتلكاتهن أو بيعها بشكل غير قانوني لأشخاص آخرين. هذا يعني أن الملكية القانونية قد تغيرت فعلياً دون علم أو موافقة المالك الأصلي.

2. فقدان أو ضياع الوثائق

تعرضت مكاتب السجلات العقارية للتدمير، مما أدى إلى فقدان الوثائق الأساسية التي تثبت الملكية، مثل الطابو الأخضر. ومع عدم وجود نظام رقمي لتخزين السجلات قبل عام 0102، فقدت العديد من السجلات الورقية التي تعود لتلك الفترة، مما يزيد من صعوبة إثبات الملكية. كما أن العديد من الأشخاص غادروا البلاد دون أخذ وثائقهم الشخصية، مما يجعل من الصعب عليهم تقديم سندات ملكية أو مستندات مدنية أخرى.

وفقاً لاستبيانات أجريت، أبلغت حوالي نصف النساء المشاركات عن فقدانهن للوثائق التي تثبت ملكيتهن للعقارات كأحد أكبر التحديات التي يواجهنها. كما أشارن إلى أن عدم امتلاكهن لهويات وأوراق ثبوتية مدنية مثل وثائق الزواج أو شهادات الوفاة يمثل تحدياً كبيراً أيضاً. وقد أكد تجميع النساء أن غياب الوثائق، سواء كانت متعلقة بالممتلكات أو بالأحوال المدنية، يشكل عائقاً رئيسياً أمام مطالبتهن بحقوقهن.

إن نقص الوثائق يعد مشكلة خاصة للنساء، حيث تشير التقديرات إلى أنهن يمتلكن فقط ما بين 5% إلى 51% من الممتلكات في سوريا. وعندما يتوفى أحد الأقارب الذكور، تجد المرأة نفسها في موقف صعب يتطلب منها إثبات علاقتها بالمتوفى أو المختفي بالإضافة إلى إثبات الملكية لقانونية للممتلكات. وفي حال عدم توفر الوثائق المدنية اللازمة لإثبات هويتها أو حالتها الاجتماعية، تصبح فرصتها في المطالبة بالممتلكات شبه معدومة.

3. القوانين والأعراف الاجتماعية التمييزية ضد النساء

تؤثر القوانين والممارسات الاجتماعية السلبية على قدرة النساء في المطالبة بحقوقهن في السكن والممتلكات. في القانون السوري، لا يوجد مفهوم للملكية المشتركة بين الزوجين، ولا توجد قوانين لتقسيم الممتلكات أثناء الزواج، مما يعيق النساء في المطالبة بحقوقهن. بعد وفاة الأزواج، تواجه النساء صعوبة في إثبات حقوقهن، حيث يُفترض أحياناً حرمانهن من الميراث رغم تعارض ذلك مع التعاليم الدينية. هذه الأعراف، خاصة في المناطق الريفية، تضغط على النساء للتخلي عن حقوقهن.

4. عدم القدرة على الوصول إلى محاكم نزيهة ووجود الفساد

تحت نظام الأسد، كان الوصول إلى المحاكم محدوداً، مما جعل حل النزاعات العقارية أمراً صعباً. النساء والمحامون أشاروا إلى أن استخدام النظام القضائي لحل النزاعات قد يعرضهن للاعتقال. كما أن الفساد كان شائعاً، مع عدم وجود محاكم محايدة في جميع أنحاء البلاد بسبب

سيطرة السلطة التنفيذية والفصائل العسكرية على القضاء. هذا الوضع يجعل من الصعب رفع القضايا في مناطق مختلفة.

4. عدم القدرة على الوصول إلى المحامين والصعوبات المالية

تواجه النساء صعوبات في الوصول إلى المحامين ودفع أتعابهم، خاصةً إذا كن يتحملن مسؤولية الأسرة بعد اختفاء أزواجهن. أظهرت الدراسات أن 32 امرأة فقط استشرن محامياً، ونجحت واحدة منهن فقط في حل قضيتها. العديد من النساء واجهن تحديات تتعلق بالرسوم المرتفعة أو عدم القدرة على الحصول على المساعدة القانونية اللازمة.

5. نقص الوعي والمعرفة بحقوق النساء

أفادت النساء أن عدم فهمهن للعمليات القانونية والإجراءات قد أعاق قدرتهن على المطالبة بحقوقهن. وقد أدى النزاع المستمر إلى تقليص فرص الوصول إلى التعليم والمعلومات خلال السنوات الأربع عشرة الماضية، مما ساهم في جهل العديد من النساء بحقوقهن وسبل المطالبة بها. تواجه النساء تحديات كبيرة في تأكيد حقوقهن، سواء في إطار الأسرة أو فيما يتعلق بقوانين الميراث والإجراءات الرسمية.

- الإطار القانوني السائد

ينص الدستور السوري الصادر في عام 1973 على حماية حقوق الملكية لجميع المواطنين حيث يؤكد على حرمة حق التملك وعدم جواز حرمان المالك من هذا الحق الا للمنفعة العامة ضرورة تعويضه بشكل عادل. ورغم تعديل الدستور في عام 2012 الا ان نصوص حق الملكية لم تتغير منذ عام 1973 مما يجعل هذا الحق محميا قانونيا.

كما اقر القانون المدني السوري الذي صدر عام 1949 هذا المبدأ الدستوري حيث ينص على حماية حقوق الملكية وعدم نزعها الا للمنفعة العامة وبمقابل تعويض مناسب. على سبيل المثال، تنص المادة 771 من القانون المدني على أنه لا يجوز حرمان أي شخص من ملكه إلا وفقاً لقانون وبالطريقة المحددة، مع وجوب تعويضه بشكل عادل

وتوضح المادة 538 أيضاً حماية حق الملكية للأفراد، حيث تشير إلى أنه لا يمكن الاستيلاء على أي حق عيني على عقار مسجل في السجل العقاري.

تصنيف العقارات

تنص المادة 68 من القانون المدني على تقسيم العقارات إلى نوعين:

1. العقارات الملك: وهي العقارات المملوكة ملكية خاصة للأفراد وتقع ضمن الحدود الإدارية المحددة.
2. العقارات الأميرية: وهي الأراضي المملوكة للدولة، التي يمكن تسجيلها بأسماء أفراد، مما يتيح لهم الانتفاع والاستخدام والميراث.

من المهم التمييز بين هذين النوعين من الأراضي لأن نظام الميراث يختلف بينهما؛ فالميراث في العقارات الملك يتم وفقاً للشريعة، حيث يحصل الذكور على ضعف حصة الإناث، بينما في العقارات الأميرية، يتساوى الذكور والإناث في حصص الإرث.

منذ إصدار الدستور والقانون المدني، أصدرت الحكومة السورية مجموعة من القوانين لتنظيم المعاملات العقارية والتملك والإيجار، والتي تم ترتيبها زمنياً .

قانون الإيجار رقم 111 لسنة 1952 يمنح المستأجرين حق البقاء في عقاراتهم لأجل غير مسمى، ويلزم المؤجر بالالتزام بالعقد. تعديل قانون6 لسنة 2001 يؤكد عدم إمكانية إلغاء العقود إلا بدفع 04% من قيمة العقار. إذا توقف عقد الإيجار بسبب ظروف قاهرة مثل الحرب، يحق للمستأجر استعادة مدة العقد المتبقية.

قانون 23 لسنة 2015 ينظم تقسيم وفرز الأراضي ويسمح للبلديات بتخصيص أراضٍ، مما يساعد في تنظيم الملكيات وتحديد حدود العقارات، وهومهم لاستعادة العقارات المتضررة أو المطالبة بحقوق الميراث.

المرسوم التشريعي 26 لسنة 2015 ينظم عمل المؤسسة العامة للإسكان ويشرف على تسليم المساكن وتسجيل الملكيات، مع سجلات تعود لعام2000 يمكن استخدامها لإثبات الملكية قبل الحرب.

أما قانون 10 لسنة 2018، فقد أثر بشكل كبير على ملكية العقارات خلال الحرب، حيث نقلها لشركات خاصة لبناء مساكن جديدة، مع تعويض محدود للملاك السابقين، مما قد يؤدي إلى تهجير السكان وتغيير التركيبة السكانية

مصطلحات مهمة في التوثيق

أنواع العقود في القانون السوري تنقسم إلى عقود عرفية وعقود رسمية، وكلاهما مكتوب. العقد العرفي يوقعه الطرفان فقط، أما العقد الرسمي فيوقع ويصادق عليه كاتب عدل أو موظف عام. العقود العرفية أسرع وأرخص لكنها تحتاج لمصادقة المحكمة لتنفيذها، وتستخدم في معاملات مثل الزواج والممتلكات.

تسجيل الممتلكات يتم في سجلين عقاريين: السجل المؤقت والسجل العقاري، وكلاهما رسمي. السجل المؤقت مخصص للمباني تحت الإنشاء أو تغيير استخدام الأرض. فقط العقود الرسمية تُسجل، لذا لا يمكن تسجيل عقود عرفية إلا بعد مصادقة المحكمة. سند الملكية (الطابو الأخضر) يحتوي على بيانات العقار ومالكه وحقوقه.

للمطالبة بالحقوق العقارية، يمكن للمرأة تنفيذ الإجراءات بنفسها أو توكيل محامي أو معقب معاملات. إذا كانت خارج سوريا، يجب توكيل وكيل رسمي عبر السفارة أو القنصلية. في النظام السابق، كانت التوكيلات تخضع لفحص أمني صارم مما أثار مخاوف، ومن المتوقع أن يتغير الوضع بعد سقوط النظام.

أنواع العقود في سوريا:

- هناك نوعان: العقود العرفية والعقود الرسمية.
- العقود العرفية تُوقع بين طرفين فقط، سريعة ورخيصة لكنها تحتاج لمصادقة المحكمة لتنفيذها.
- العقود الرسمية تُوقع بين الطرفين وتصادق عليها جهة رسمية مثل كاتب العدل، وتتمتع بوضع قانوني أقوى.

تسجيل الممتلكات:

- يوجد سجلان عقاريان: السجل المؤقت والسجل العقاري، وكلاهما رسمي.
- السجل المؤقت يستخدم للمباني قيد الإنشاء أو تغيير استخدام الأرض.
- فقط العقود الرسمية تُسجل في هذه السجلات، والعقود العرفية تحتاج لمصادقة المحكمة أولاً .
- سند الملكية (الطابو الأخضر) يحتوي على معلومات كاملة عن العقار ومالكه.

المطالبة بالحقوق العقارية أمام المحكمة:

- يمكن للنساء حماية حقوقهن بأنفسهن أو عبر محامين أو معقبي معاملات مرخصين.
- الإجراءات متشابهة داخل وخارج سوريا، لكن من خارج البلاد يجب توكيل وكيل رسمي عبر السفارة أو القنصلية.

- في النظام السابق، كانت التوكيلات تخضع لتدقيق أمني صارم مما أثار مخاوف أمنية للنساء. ومن المتوقع ان يتغير هذا الوضع بعد سقوط النظام السابق.

لحماية الحقوق وحفظها

1. تسجيل الزواج: يجب على المرأة إثبات الزواج عبر دعوى تسجيل زواج أمام المحكمة الشرعية، خاصة إذا لم يكن الزواج مسجلاً رسمياً .
يمكن استخدام عقود الزواج أو الشهود لإثبات العلاقة الزوجية، ويصدر حكم قضائي لتوثيق الزواج بأثر رجعي.

2. تسجيل الأحوال المدنية: من الضروري تسجيل الولادة، الوفاة، الطلاق، وجميع التغييرات المدنية لدى الجهات المختصة لضمان حقوق الورثة.

3. إعلان وفاة المختفي: بعد 4 سنوات من اختفاء شخص، يحق للورثة رفع دعوى إعلان وفاته لبدء إجراءات الميراث.

4. حماية ملكية العقارات: في حال عدم تسجيل ملكية المرأة رسمياً بسبب عقود عرفية، يمكن رفع قضية أمام محكمة الصلح لإثبات الملكية، مع تقديم أدلة ووضع إشارة تحفظ حقها في السجل العقاري حتى صدور الحكم النهائي.

5. إثبات علاقة الورثة: للنساء غير المسجلات في سندات الملكية، يجب إثبات صلة القرابة أو الزواج لتأمين حقوق الإرث.

ملخص إجراءات الميراث وحالات فقدان الملكية (مع مثال من سوريا):

- بعد وفاة المالك، يجب توزيع الميراث على الورثة. هناك طريقتان

اتفاق ودي: إذا اتفق الورثة، يمكن توثيق اتفاقية توزيع الميراث لدى كاتب العدل مباشرة دون الحاجة للمحكمة.

- حصر الإرث: إذا لم يكن هناك اتفاق، يجب على الورثة (أو أحدهم) استخراج "حصر إرث" من المحكمة الشرعية (للأراضي) أو محكمة الصلح المدنية (للعقارات الأميرية). يتطلب ذلك شهادة الوفاة وبيان عائلي من السجل المدني.

- الخطوة التالية: "قطع علاقة الشركات" لإزالة اسم المتوفى من سجل الملكية وإضافة أسماء الورثة، وذلك بتقديم اتفاقية مشاركة الإرث أو قرار حصر الإرث إلى السجل العقاري. ثم يتم تحديد حصص كل وارث وتسجيلها.

- **حماية حقوق المرأة في ملكية العقارات المتضررة من الحرب**
- **تواجه المرأة تحديات كبيرة في الحفاظ على حقوقها العقارية في ظل ظروف الحرب والنزوح، خاصةً في الحالات التالية**

عدم وجود اسم المرأة في سند الملكية:

الحل: دعوى حيازة عاجلة: رفع دعوى أمام محكمة الصلح المدني لإثبات الحق في حيازة العقار بناءً على وثائق تثبت الإقامة السابقة، حتى لو لمتكن مالكة مسجلة.

دعوى إثبات ملكية: في حال كانت المرأة المالك الفعلي قبل الحرب، يتم رفع دعوى إضافية لإثبات الملكية ووضع إشارة على العقار في السجل العقاري.

نصائح عامة لحماية الحقوق:

الحفاظ على جميع الوثائق الثبوتية للعقار في مكان آمن.

الحصول على نسخ من الوثائق المفقودة.

الاستعانة بمحام متخصص في القضايا العقارية.

ملاحظات مهمة:

يجب اتخاذ إجراءات قانونية سريعة لحماية الحقوق قبل تفاقم المشاكل.

في حال النزوح، يجب توكيل محام أو قريب موثوق لمتابعة القضايا العقارية.

حماية حقوق الملكية خلال المرحلة الانتقالية في سوريا:

مع الأعداد الهائلة للنازحين في سوريا، تعتبر استعادة حقوق الملكية العقارية أو التعويض عنها عنصرا حيويًا في أي عملية عدالة انتقالية مستقبلية. التحدي كبير، فبالإضافة إلى تدمير الممتلكات، تم الاستيلاء على بعضها قسرًا أو بموجب قوانين، وفُقدت السجلات الرسمية.

- **نصائح عملية للنساء والنازحين في سوريا :**
- لضمان حماية حقوق الملكية في أي مطالبات مستقبلية، يجب على النساء والنازحين اتخاذ خطوات استباقية

الحفاظ على الوثائق الاحتفاظ بجميع المستندات الرسمية (مثل صكوك الملكية وسجلات الأراضي) سواء بصيغة ورقية أو رقمية.

جمع الأدلة الداعمة جمع أي مستندات أخرى تدعم المطالبة بالملكية، مثل سجلات الضرائب، فواتير الخدمات، شهادات التأمين، عقود الإيجار ،صور للممتلكات، مخططات، أو أي وثائق أخرى تحدد العنوان.

توثيق كل شيء: أي دليل يربطك بالممتلكات يمكن أن يكون مفيدًا.

ورقة معلومات مُبسطة:

- تسجيل الزواج والولادة والوفاة

أولاً: إثبات الوفاة/الاختفاء

الوفاة:

- تقرير طبي يوضح سبب الوفاة (من طبيب أو مستشفى.)
- تقديم التقرير مع هوية المتوفى لمكتب الدفن لإجراءات الدفن.
- تسجيل الوفاة في دائرة الأحوال المدنية (النفوس) بالوثائق المذكورة.

الاختفاء (بعد سنوات:)

- طلب للمحكمة الشرعية لإعلان الوفاة حُ كماً .
- إرفاق الطلب بأي وثائق أو شهادات شهود تدعم واقعة الاختفاء.

ثانياً: إثبات الزواج (في حالة عدم التسجيل الرسمي)

- الزوج متوفي/مختفي: رفع دعوى إثبات زواج أمام المحكمة الشرعية.
- بدون وثائق رسمية: استخدام أي وثائق متاحة (عقد زواج عرفي، شهادة شهود.)
- النتيجة: الحصول على حكم قضائي بالزواج بتاريخ رجعي.

ثالثاً: إثبات الولادة

- خلال 01 أيام من الولادة:
- تقرير ولادة من المستشفى + دفتر العائلة.
- تقديمها لمختار المنطقة لتصدر شهادة ميلاد.
- تسجيل الولادة في دائرة الأحوال المدنية (النفوس) باستخدام شهادة الميلاد.
- بعد مرور 01 أيام:

1. طلب لقسم الشرطة + تقرير المستشفى.
2. تحقيق من الشرطة وسماع شهود لإثبات تاريخ الولادة.
3. تقديم ضبط الشرطة والتقرير الطبي لدائرة الأحوال المدنية لتسجيل المولود.
4. في حال عدم تسجيل الزواج رسمياً :
5. رفع دعوى إثبات زواج وإثبات نسب.
6. صدور قرار من المحكمة بتثبيت الزواج والنسب.

تم الاعتماد من قبل الفريق الاستشاري في مؤسسة عائلتي تاريخ
2025-10-1

مؤسسة عائلتي