القانون رقم 10 بسوريا.. مصادرة الأملاك أم إعادة الإعمار؟

كتبه مرتضى الشاذلي | 30 مايو ,2018

بعد سنوات من الحرب السورية التي دُمرت فيها مبانٍ حكومية بما تضمه من ملفات، وفقد فيها الناس بطاقات هويتهم، أو وثائق ملكية الأراضي لدى فرارهم، أصدر النظام السوري القانون رقم 10 الذي يسمح للحكومة السورية بإعادة تطوير المناطق التي دمرتها الحرب المستمرة منذ سبع سنوات.

القانون الذي مررته حكومة النظام السوري، في 3 من أبريل/نيسان الماضي، لخلق ما أسمته بـ"مناطق إعادة إعمار"، أثار قلق اللاجئين والدول التي تستضيفهم، وتصاعدت على إثره المخاوف من خسارة سوريين لأملاكهم من العقارات في بلادهم مما يقلل من احتمالات عودتهم.

قانون مُفصل على مقاس النظام السوري

يشير القانون الذي صدق عليه رئيس النظام السوري بشار الأسد إلى اعتزام الحكومة السورية إعادة بناء مناطق في البلاد مُني فيها مسلحو المعارضة بالهزيمة بعد أكثر من سبع سنوات من الحرب التي أودت بحياة نحو نصف مليون شخص، وذلك على الرغم من بقاء مساحات كبيرة من البلاد خارج سيطرة الحكومة.

ويقضي القانون – الذي نشرت نصه وكالة "سانا" السورية الحكومية – بإنشاء مناطق تنظيمية في المناطق السورية التي دمرتها الحرب، لكنه (القانون) لم يحدد معايير لتصنيف المنطقة كمنطقة تنظيمية، أو جدولاً زمنيًا لتعيين المناطق، بدل ذلك، تُعيَّن المناطق كمناطق تنظيمية وفق مرسوم بناء على اقتراح وزير الإدارة المحلية والبيئة وتعديل بعض مواد المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012، بحسب وصف النظام.

ويشكل الإطار الزمني للقانون مبعث قلق رئيسي آخر، فبمجرد أن تعلن سلطة محلية خطة لإعادة التطوير – وهو ما لم يحدث حتى الآن – فسوف يكون أمام الناس 30 يومًا لتقديم إثبات الملكية، و في حال عدم قيامهم بذلك، لن يتم تعويضهم وستعود ملكية العقار إلى البلدة أو الناحية أو المدينة الواقع فيها العقار.

> يسمح القانون للحكومة – بناءً على إحداث مناطق تنظيمية – بإقامة مشاريع عمرانية في هذه المناطق، على أن يُعوَّض أصحاب المتلكات بحصص في هذه المشاريع إذا تمكنوا من إثبات ملكياتهم خلال 30 يومًا

كما يسمح القانون للحكومة – بناءً على إحداث مناطق تنظيمية – بإقامة مشاريع عمرانية في هذه المناطق، على أن يُعوَّض أصحاب المتلكات بحصص في هذه المشاريع إذا تمكنوا من إثبات ملكياتهم خلال 30 يومًا من إعلان هذه المناطق، لكن جماعات إغاثة تقول إن الفوضى التي تسببت فيها الحرب تعني أن قلة سيتمكنون من فعل ذلك في الفترة الزمنية المتاحة.

وبعد ساعات من اعتماد القرار، أعلن النظام إخضاع حي القابون بدمشق للقانون رقم 10، وأشارت وسائل إعلام النظام أن محافظة دمشق تدرس إدراج المنطقة الصناعية في القابون إضافة لكل من جوبر والتضامن والمزة 86 لإعادة تنظيمها ضمن القانون، الذي فسره قانونيون سوريون بأنه يهدف لمصادرة أملاك المهجَّرين والنازحين غير القادرين على العودة لمناطقهم الخاضعة لسيطرة النظام.

انتقادات كثيرة والنظام ماضٍ في طريقه

كان القانون قد دخل رقم 10 حيز التنفيذ الشهر الماضي، في وقت فرض فيه النظام وروسيا اتفاقيات تهجير في ريف دمشق والغوطة الشرقية، فيما كان الجيش على وشك سحق آخر جيب للمعارضة المسلحة قرب دمشق مما يُحكم قبضة الرئيس بشار الأسد على كل غرب سوريا تقريبًا.

فيما لا تزال ردود فعل مستنكرة تصدر عن القانون المثير للجدل، حملت في معظمها اتهامات لنظام الأسد بالسعي لإحداث تغيير سكاني من خلال دفع مسلحي المعارضة وأسرهم للمغادرة، فالقانون يُصادر أملاكًا ومنازل تعود للنازحين واللاجئين، وهو ما تؤكده منظمة العفو الدولية التي تعتبر أن القانون يحرم الآلاف فعليًا من منازلهم وأراضيهم.

> حذرت منظمة "هيومن رايتس ووتش" من تداعيات تطبيق الحكومة السورية القانون الخاص بالتنظيم العمراني، على أملاك المواطنيين السوريين

وحذرت منظمة "هيومن رايتس ووتش" من تداعيات تطبيق الحكومة السورية القانون الخاص بالتنظيم العمراني، على أملاك المواطنيين السوريين، وأوردت في بيان لها أن القانون السوري يؤثر على حقوق الملكية ولا يقدم الإجراءات الكافية للمحاكمة أو التعويض، ويصل إلى حد "الإخلاء القسري" بحق المالكين ويصادر أملاك أولئك الذين لا يمتلكون وثائق ملكية رسمية.

وأصدرت المنظمة الحقوقية التي تتخذ من نيويورك مقرًا لها دليلاً يتضمن أسئلة وإجابات عن قانون الملكية الجديد في سوريا، تُحلل فيه أحكام هذا القانون، وتناقش المخاوف بشأن تطبيقه المحتمل، وتتطرق إلى الخيارات التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار من المانحين والبلدان التي تتطلع إلى دعم إعادة الإعمار، عند اتخاذ قرارات التمويل.

> يقوم البعض من موقع التغطية على حقيقة النوايا بالاتصال بالمعلم في سوريا وبغوتيرس في الأمم المتحدة مستوضحًا حول القانون رقم ١٠، إن هذا القانون هو استكمال تدمير سوريا من النظام وداعش وهما وجهان لعملة واحدة، ماذا يريد هذا البعض الذي يتظاهر بجهله حول نوايا النظام .
> pic.twitter.com/E4rRBT1qgM
>
> Walid Joumblatt (@walidjoumblatt) May 29, 2018 —

من ناحية أخرى، أثار القانون ضجة على المستوى السياسي عربيًا وعالميًا، إذ أعرب لبنان على لسان وزير خارجيته جبران باسيل عن قلقه جراء التداعيات السلبية المحتملة لقانون سوري يتعلق بوضع مخطط تنظيمي للمناطق المهدمة، قائلاً إن القانون قد يعيق عودة اللاجئين السوريين إلى بلادهم.

وعلق سعد الحريري رئيس الحكومة اللبنانية على القانون خلال حفل خيري قائلاً إن النظام السوري منع النازحين السوريين من العودة، ويقول لهم "ابقوا في لبنان"، فيما وصف السياسي اللبناني وزعيم الحزب التقدمي الاشتراكي اللبناني وليد جنبلاط القانون بأنه "استكمال لتدمير سورية من قبل النظام ومن قبل داعش، وهما وجهان لعملة واحدة".

> برأي قرنفل فإن النظام يريد استثمار تقدمه العسكري ديمغرافيًا، وقد فعل ذلك في مدينة القصير في ريف حمص ومدينة الزبداني وبقية المناطق المحاذية للحدود مع لبنان

وفي وقت سابق، قال رئيس تجمع المحامين السوريين غزوان قرنفل لموقع تلفزيون سوريا تعقيبًا على القانون، إنه يهدف إلى إحلال سكان آخرين مكان السكان والمالكين الأصليين للعقارات في أنحاء الأراضي السورية.

وبرأي قرنفل فإن النظام يريد استثمار تقدمه العسكري ديمغرافيًا، وقد فعل ذلك في مدينة القصير في ريف حمص ومدينة الزبداني وبقية المناطق المحاذية للحدود مع لبنان، وأوضح أن أي حركة عمران خارج المخططات التنظيمية للمدن يجب أن تكون مشمولة بتوسيع المخطط القديم أو الجديد.

عقابًا للمعارضين وتوطينًا للمؤيدين

تخلق المتطلبات الإجرائية في القانون، المقترنة بالسياق السياسي الذي تعمل فيه، شروطًا تعجيزية لتطبيق القانون الجديد، في وقت دُمرت فيه العديد من سجلات الأراضي السورية خلال النزاع، و50% فقط من الأراضي كانت مسجلة رسميًا حتى قبل الحرب.

وبحسب منظمة هيومان رايتس واتش، فإن القانون الذي يمكّن من إنشاء مناطق تنظيمية في جميع أنحاء سوريا، يفرض متطلبات كثيرة وصعبة جدًا في بعض الحالات على أصحاب العقارات أو المستأجرين، ليكونوا مؤهلين للبقاء في عقاراتهم أو الحصول على التعويض عندما يكون عليهم الانتقال من أجل إعادة الإعمار.

> سيكون النازحون، لا سيما الفارين من مناطق تعتبر معادية للحكومة، أكثر عرضة لمصادرة عقاراتهم بموجب القانون رقم 10

وعددت المنظمة الحقوقية العوائق الموجودة التي ستمنع المالكين من المطالبة بعقاراتهم، حيث سيكون النازحون، لا سيما الفارين من مناطق تعتبر معادية للحكومة، أكثر عرضة لمصادرة عقاراتهم بموجب القانون رقم 10، وفقًا لوكالة الأمم المتحدة للاجئين، نزح أكثر من 11 مليون سوري أو لجأوا إلى دول مضيفة منذ بداية الصراع السوري.

فيما لن يتمكن نازحون سوريون كُثر من العودة إلى عقاراتهم لتقديم المطالبة بأنفسهم، في الوقت نفسه، ستكون مدة 30 يومًا المحددة لتوكيل قريب أو وكيل قانوني لتقديم المطالبة بالنيابة عنه فترة قصيرة لكثيرين.

> قانون جديد في #سوريا يضاف للائحة قوانين "التنظيم العمراني" التي تقرها الحكومة للاستيلاء وإعادة بناء الأملاك. @hrw_ar تشرح معنى القانون الجديد وكيف يؤثر على آلاف المهجّرين: https://t.co/VrHSRwIfM5 pic.twitter.com/AVJmmaHLw1

— هيومن رايتس ووتش (@hrw_ar) May 29, 2018

ويرى مراقبون أن القانون يحتوي على شروط تعجيزية؛ أهمها حضور أصحاب العلاقة أو وكيل قانوني ينوب عنهم خلال مدة قصيرة، حسب نص القانون، وهذا مستحيل بسبب القبضة الأمنية للنظام، ولأن نصف السوريين خارج سوريا، إضافة إلى استحالة تنظيم الوكالات مع قصر المدة التي نص عليها القانون.

وفي حين تبدو هذه الوثائق ضرورية لتقديم طلب إثبات ملكية ولتعيين وكيل معترف به قانونًا، يفتقر 70% من اللاجئين إلى وثائق التعريف الأساسية بحسب "المجلس النرويجي للاجئين".

ويقول خبراء إن الكثيرين لن يتكمنوا من إثبات ملكيتهم لعقاراتهم لعدم تمكنهم من العودة إلى مدنهم أو حتى إلى سوريا كلها أو لفقدانهم الوثائق الخاصة بالممتلكات أو وثائقهم الشخصية أو كونهم من المعارضين، يضاف إلى ذلك عدم توفر الإمكانات المادية لديهم.

كما سيكون من المستحيل على الآلاف الذين اختفوا قسرًا في أثناء النزاع المطالبة بممتلكات المفقودين، فهؤلاء الأشخاص لم يتمكنوا من تقديم طلبات إثبات الملكية بأنفسهم أو تعيين وكيل معترف به قانونًا، كما أن أقاربهم، في عديد من الحالات، لن يستطيعوا أن يظهروا لماذا لا يستطيع المالكون تقديم الطلب بأنفسهم.

بالإضافة إلى ذلك، أقارب الأشخاص رهن الاحتجاز قد لا يمتلكون المستندات اللازمة لإثبات وفاة الشخص، وبما أن العقار لا يزال مملوكًا للشخص المفقود، فلن يستطيعوا تقديم طلب لإثبات الملكية.

كما أن شرط التصريح الأمني لوكيل محلي لمالك العقار المسافر أو الذي لا يعرف مكان وجوده سيشكل حاجزًا، ومن المستبعد أن يرغب سكان المناطق التي كانت تسيطر عليها الجماعات المناهضة للحكومة بالتقدم للحصول على تصريح أمني أو التمكن من ذلك، فقد سبق أن وثقت "هيومن رايتس ووتش" معاملة الأجهزة الأمنية السيئة للغاية للأفراد المشتبه في انتمائهم إلى الجماعات المناهضة للحكومة، كالاعتقال التعسفي والتعذيب والإعدام خارج نطاق القضاء.

أما العقبات الأخرى التي تصاحب القانون فتتمثل في أنه وفي حالة عرض تعويضات في شكل أسهم بشركة إعادة التطوير، فإن قلة من الشاغلين الأصليين سيطيقون التكلفة الإضافية للإسكان الجديد في مثل تلك المشروعات، وربما يضطرون لبيع عقاراتهم بثمن بخس.

ثمة ارتباك أيضًا بشأن وثائق الملكية بعد أن بدأ القتال عام 2011، حيث كانت الأسر تفر من جبهة قتال بعد الأخرى آخذة معها ما أمكنها حمله فقط وتبيع عقاراتها لجيران

وكثير من ملاك العقارات قتلوا في الحرب، وفي بعض الأحيان لم يحصل أقاربهم على شهادات وفاة لهم، بينما قد يسبب نزاعات على الميراث قد تعقد المطالبات بملكية العقارات.

وثمة ارتباك أيضًا بشأن وثائق الملكية بعد أن بدأ القتال عام 2011، حيث كانت الأسر تفر من جبهة قتال بعد الأخرى آخذة معها ما أمكنها حمله فقط وتبيع عقاراتها لجيران، وجرى بيع وشراء بعض العقارات مرات كثيرة دون إجراءات توثيق سليمة.

شروط مجحفة لعدم عودة اللاجئين

يشكل القانون مبعث قلق رئيسي للاجئين، كما سيخلق عقبة كبيرة أمام العودة، وهو ما يؤكده استطلاع "مؤسسة كارنيغي للسلام الدولي" الذي قال فيه قسم كبير من اللاجئين الذين شملهم "إنه من غير المرجح عودتهم من دون منزل أو ممتلكات للعودة إليها".

ومن المتوقع أن يؤثر القانون على اللاجئين بشكل كبير، حيث يواجه كثير ممن يملكون عقارات صعوبة أكبر ممن بقوا في إثبات ملكيتهم، حيث تشير أرقام المجلس النرويجي للاجئين إلى أن 67% من اللاجئين الذين قابلهم قالوا إنهم يمتلكون عقارات في سوريا لكن 17% فقط لا يزال لديهم وثائق الملكية.

وقالت مذكرة وُزّعت على دول الاتحاد الأوروبي خلال اجتماع رفيع المستوى عُقد مؤخرًا:"إذا طُبّق القانون في مناطق كانت المعارضة قد سيطرت عليها من قبل، وشُرّد منها السكان، أو في منطقة تعرّضت فيها سجلات الأراضي للتدمير سيمنع عمليًا ذلك عودة اللاجئين".

وقالت ديانا سمعان الباحثة في الشؤون السورية في منظمة العفو الدولية: "إذا طُبّق هذا القانون يمكن استخدامه لإحداث تغيير جوهري في البنية الاجتماعية، وآلاف السوريين، معظمهم في المناطق المؤيدة للمعارضة، أو الذين لجأوا إلى الخارج، قد يخسرون منازلهم بسبب فقدان وثائق الملكية، أو تدميرها".

وفيما يقول مؤيدو الحكومة إن سبل الحماية المكفولة لملاك العقارات كثيرة، حيث يمكن للأقارب أو لمن يتم عمل توكيل لهم تقديم المطالبات، والطعن على القرارات نيابة عن الملاك الغائبين، فإن عمل توكيل بالنسبة للاجئين في الخارج بموجب القانون السوري لصالح صديق أو قريب، في سوريا حتى وإن توافرت جميع الوثائق المطلوبة لديهم يستغرق ثلاثة أشهر على الأقل، ويحتاج ذلك أيضًا موافقة أمنية، وهي ما قد تكون عقبة بالنسبة لمن فرّوا من المناطق التي كانت مراكز للمعارضة.

ويدافع بشار الأسد عن القانون، قائلاً إنه أُسيء تفسيره لتأجيج الرأي العام الغربي ضد حكومته، ويضيف لصحيفة "كاثيمرني" اليونانية "هذا القانون لا يحرم أحدًا من ملكيته، ولنقل إن هناك شخصًا إرهابيًا وأردت أن تحرمه من شيء ما، فينبغي أن يصدر بحقه حكم قضائي، ولا تستطيع أن تفعل ذلك بمجرد سن قانون".

يُضاف هذا القانون بشروطه المجحفة إلى سوابق حكومة دمشق التي لها سوابق في استخدام القوانين لتدمير أحياء معارضة لحكم نظام الأسد، وبحسب هيومن رايتس ووتش، في تقريرها الذي صدر الثلاثاء، فإن حكومة نظام الأسد مررت أيضًا قانونين سابقين في 2012 يتيحان للسلطات مصادرة الأملاك والأصول.

وتقول نائبة مديرة قسم الشرق الأوسط في هيومن رايتس ووتش لما فقيه إن القانون رقم 10 يُشكل إضافة مقلقة إلى ترسانة الحكومة السورية من "قوانين التخطيط العمراني" التي استخدمتها في مصادرة الممتلكات، دون مراعاة الأصول القانونية أو التعويض، مضيفة أن الدول والمانحين الذين يدعمون إعادة الإعمار في سوريا مسؤولية تتحمّل النظر في العقبات التي يفرضها هذا القانون على عودة ملايين النازحين واللاجئين السوريين".

ومنذ العام 2012، عمدت سلطات النظام السوري إلى استخدام التنظيم العمراني لإجراء عمليات هدم واسعة النطاق وإخلاء المباني والاستيلاء على الممتلكات وتهجير السكان، ففي دمشق وحماة، بين يوليو/تموز 2012 ونوفمبر/تشرين الثاني 2013، وثّقت هيومن رايتس ووتش 7 عمليات هدم وإجلاء واسعتي النطاق نفذتها الحكومة السورية تحت ستار التنظيم العمراني.

> مكّن المرسوم التشريعي رقم 63 لسنة 2012 وزارة المالية من الاستيلاء على أصول وممتلكات الأشخاص الخاضعين لقانون مكافحة الإرهاب لعام 2012

كما استخدمت الحكومة السورية المرسوم 66 لسنة 2012 للاستيلاء على الممتلكات وتهجير قاطنيها في منطقتين في محافظة دمشق بدعوى "إعادة إعمار مناطق السكن العشوائي والمخالفات العشوائية"، إلا أن محللين وصحفيين ذكروا أن المرسوم قد استخدم لاستهداف وطرد سكان المناطق التي سيطرت عليها الجماعات المعارضة للحكومة وتدمير الممتلكات، من دون إجراءات قانونية واجبة أو تعويض أو سكن بديل.

كما مكّن المرسوم التشريعي رقم 63 لسنة 2012 وزارة المالية من الاستيلاء على أصول وممتلكات الأشخاص الخاضعين لقانون مكافحة الإرهاب لعام 2012 ونقل ملكيتها إلى الحكومة السورية، ويقدم قانون مكافحة الإرهاب لعام 2012 تفسيرًا فضفاضًا للإرهاب، ويجرّم بشكل غير عادل شريحة كبيرة من السكان دون منحهم أي حق في إجراءات قانونية أو محاكمة عادلة.

ويبقى في النهاية على الدول المانحة والمستثمرين والوكالات الإنسانية العاملة في المناطق التي تستعيدها الحكومة، التأكد من أن أي أموال تقدمها للبرامج التي تهدف إلى إعادة بناء وتأهيل الأبنية في هذه المناطق تلبي معايير معينة، – بحسب هيومان رايتس واتش – أن يتأكدوا أن أموالهم لا تساهم في انتهاك حقوق الملكية للقاطنين أو النازحين أو تدعم الكيانات، أو الجهات الفاعلة

المسؤولة عن انتهاكات حقوق الإنسان والقانون الإنساني الدولي.

رابط المقال : https://www.noonpost.com/23519/