



سوريا تحتاج قانوناً جديداً
يحمي الحق

ملف العدد: تعديل قوانين الاستملاك الجائرة

NINAR PRESS ننار برس

نضياء الحقيقة

قوانين الاستملاك في سورية بين الهيمنة التنفيذية وغياب الحماية القضائية

الافتتاحية



قانون الاستملاك
رقم 20 لعام 1983..
جور لا يزال مستمراً

أسامة آغية

ليس مفهوماً بعد مرور عامين تقريباً على ختم سورية من ربة نظام الإيالة الأسد أن يبقى سيف قوانينه مسلطاً على رقاب الناس وحقوقهم في ظل حكومة العهد الجديد بقيادة الرئيس أحمد الشرع.

ونقص بذلك قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 الذي سمح للدولة عبر مؤسساتها المعنية باستملاك عقارات سواء كانت سكنية أم أراض زراعية أم أراض قابلة للتوسع العمراني.

فهذا القانون يمكن أن نطلق عليه تسمية قانون إجحاف حقوق السوريين في ملكياتهم الخاصة، ويأتي إجحافه من عدم مساواة تعويضات الاستملاك مع القيمة المالية الحقيقية للعقارات المستملكة، فالتعويضات بخسة وهذا يترتب إجحافاً بحقوق مالكي العقارات المستملكة.

والقانون المذكور يمنح لجهات الدولة ومؤسساتها ما يطلق عليه "مبدأ الربح المجاني"، أي أن الدولة يحق لها بموجب هذا القانون أن تقطع ربع مساحة العقار مجاناً، أي بدون تعويض مالي، وهذا المبدأ يترافق مع حالة الاستملاك الجزئي، ويبرز هذا الاقتطاع المجاني من منظور أن باقي العقار قابل للانتفاع منه.

قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 هو قانون قابل لتوسيع استيلاء مؤسسات الدولة دون تحقيق المنفعة العامة مثل إنشاء الطرق والمشافي والمدارس... إلخ وبذلك يخسر صاحب الملكية الخاصة القانونية وفق هذا القانون وتربح منه مؤسسات الدولة.

إن قرارات الاستملاك وفق القانون المذكور هي قرارات غير قابلة للطعن الفعال، فاللجان التي تصدر تقديراتها تكون قراراتها مبرمة ما يلغي حقوق مالكي العقارات من اللجوء إلى القضاء لمقاضاة إجحاف نزع الملكية.

إن السوريين الذين هلكوا لزوال نظام الإيالة الأسد ينتظرون من حكومة العهد الجديد إلغاء القوانين الجائرة التي ارتكز عليها نظام القهر الأسد، وفي مقدمتها إلغاء قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983. وهذا مطلب يجب أن تنتبه له هذه الحكومة، والتي وعدت بتحقيق العدالة واستعادة الحقوق.

السوريون يتطلعون إلى تشريعات أكثر عدالة، وهذا يلغي بالضرورة حالة التظاهرات السلمية والاعتصامات التي تطالب باستعادة الملكيات المستملكة والتي لم تجر عليها أية عمليات بناء أو تنفيذ لمشروع تم الاستملاك بموجبها.

مجلس الشعب السوري هو المعني الأول بإلغاء جور قانون الاستملاك الأسد رقم 20 لعام 1983. فهل سنرى تشريعات جديدة تنصف مالكي العقارات المستملكة؟



5

7

الاستملاك على الطريقة السورية.. أبشع أنواع سلب الملكية الخاصة

4

الاستملاك.. حين يخسر المواطن ملكه



2

أين ذهبت أراضي الملاك في قدسيا؟

من النفع العام إلى أبيات هيلز.. أين ذهبت أراضي الملاك في قدسيا؟



مرعي الرمضان

صاحب الأرض يفقد ملكيته لأن الدولة قالت إن الأرض تحتاجها لمصلحة عامة، لكن زوال تلك المصلحة لا يعني بالضرورة عودة الأرض إليه.



تُعد قضايا العقارات في سوريا في مرحلة ما بعد سقوط النظام، من أكثر التحديات التي تواجه الحكومة ومجلس الشعب. ففي منطقة قدسيا، يتسم الوضع بتعقيدٍ يحول دون اختزاله في مجرد نزاع عقاري. إذ يحتج ملاك الأراضي التي نزعَت ملكيتها قبل عقود على إقامة مشاريع سكنية واستثمارية جديدة على تلك الأراضي ذاتها. وفي المقابل، تؤكد المصادر الرسمية أن إجراءات نزع الملكية تمت وفقاً للقانون، وأن كل حالة تنطوي على ملفات ووثائق وحقوق محددة تستوجب التحقق منها. وبين هذين الموقفين، نجد أنفسنا أمام واقع تغيرت فيه قيم الأراضي وتبدلت معالم المنطقة، بل وتغيرت طبيعة المسألة برمتها: فإذا كانت الملكية قد نزعَت بدعوى "المصلحة العامة"، فما الذي تبقى من هذا المبرر بعد مرور أربعين عاماً؟

تقودنا هذه القضية مباشرة إلى المرسوم التشريعي رقم 20 لعام 1983. ولا تكمن إشكالية هذا القانون فقط في منحه الدولة سلطة نزع الملكية الخاصة فحسب، بل أيضاً في اعتماده تعريفاً شديد الاتساع لمفهوم "المصلحة العامة" إذ تشمل المادة الثالثة منه إلى جانب الطرق والمستشفيات والمدارس والمرافق العامة منشآت تابعة لحزب البعث والمنظمات الشعبية، ومشاريع سياحية وتوطينية، ومشاريع مرتبطة بتنفيذ خطط التنمية والاستثمار، فضلاً عن المناطق الصناعية ومشاريع القطاع العام.

أما المادة الرابعة ففيها ما يستحق التوقف، يجيز القانون استملاك العقارات وتقسيمها إلى مقاسم للبناء، ثم بيعها للراغبين في إقامة مساكن شعبية، والأمر نفسه ينطبق على الأراضي التي تُستملك لإنشاء مناطق صناعية، فالمقاسم الناجمة عنها يمكن تطويرها أو بيعها.

لا يعني ذلك أن كل مشروع سكني أو صناعي أقيم بهذه الطريقة كان مخالفاً للقانون. لكن النص يفتح باباً مختلفاً: الأرض التي بدأت قصتها باستملاك بداعي المنفعة العامة يمكن أن تنتقل لاحقاً إلى البيع أو الاستثمار. وفي هذه الرحلة، لا يعود صاحبها السابق شريكاً في تقرير مصيرها.

وتصبح المسألة أكثر حساسية عند المادة 35، فإذا زالت صفة المنفعة العامة عن العقار بعد استملاكه، ينتقل إلى أملاك الدولة الخاصة، ويصبح للجهة المستملكة حق التصرف فيه. أما صاحب الأرض القديم،

الشكاوى والوثائق ومراجعة الحالات، كما أعلنت المؤسسة العامة للإسكان عن إعادة فتح باب التعويضات لمن لم يحصلوا على تعويض عيني.

وقد أُرست الشريعة الإسلامية معياراً أكثر صرامة في هذا الصدد. القرار رقم 29 (4/4) الصادر عن مجلس الجمع الفقهي الدولي (التابع لمنظمة التعاون الإسلامي) تقضي بأن نزع الملكية يجب أن يخدم مصلحة عامة حقيقية، وأن يتم بموجب تفويض من السلطة المختصة، مع توفير تعويض فوري وعادل لا يقل عن القيمة السوقية. وألا تستخدم العقارات المنزوعة ملكيتها في استثمارات عامة أو خاصة. وعلاوة على ذلك يمنح القرار نفسه، المالك الأصلي أو ورثته الأولوية في استرداد العقار في حال تم التخلي عن المصلحة التي نزعَت الملكية لأجلها، ولا يعني هذا أن كل عملية نزع ملكية تمت بموجب المرسوم رقم 20 تُعد غصباً، أو أن كل مشروع استثماري يُقام على أرض منزوعة الملكية ينتهك حقوق الملكية.

فهذه مسائل تتطلب دراسة كل حالة على حدة. ومع ذلك لا يمكن تجاهل الفجوة الكبيرة التي يتركها القانون بين لحظة نزع الملكية وتخديد الدولة اللاحق لكيفية استخدام الأرض. ولذا فإن عملية نزع الملكية الحالية تستدعي مراجعة تتجاوز مجرد دفع التعويضات المتأخرة، إذ تتطلب حصر العقارات، والتحقق مما إذا كان الغرض الأصلي من نزع الملكية قد تحقق، وتحديد ما إذا كان ذلك الغرض قد تغير، ومراجعة الحالات التي لم يُنفذ فيها المشروع من الأساس. وبهذه الطريقة وحدها يمكن للدولة الموازنة بين حقها في التخطيط والتنمية وحقوق المواطن في الملكية.

إن الأرض التي نزعَت ملكيتها من صاحبها قبل عقود لصالح مشروع عام والتي خُصصت الآن لمشروع مختلف لا يمكن النظر إليها ببساطة على أنها مجرد موضوع لأمر نزع ملكية. فالسؤال الأهم هو: ما الذي تبقى من المصلحة العامة التي دفعت الدولة ثمنها على حساب ملكية المواطن؟

إعلان إسقاط النظام يستلزم إزالة آثاره

أنس الحراكبي



من أوضح آثار ومتبقيات النظام البائد، وأكثرها دلالة على بقائه واستمرار فعاليته، هي مراسيمه وقراراته التي لا تزال مفعلة وعاملة، لكي تسجل بذلك أعجوبة الدنيا الثامنة!

وما نراه. نقول: يجب إنصاف المظلومين. وخاصة الذين تم ظلمهم من جانب النظام وعصباته. ويجب مسح آثار وبصمات النظام بشكل مطلق.

ولا يوجد مانع من إلغاء هذه المراسيم. بل أيضاً من إزالة الخالفات والتجمعات السكانية العشوائية وغير القانونية. لأن إبقاءها يخالف القانون ومقتضى العدالة. أما الإلغاء والإزالة فإن القانون والدستور السوري يؤيد ويمنح كامل الحق. وكذلك القوانين الدولية تدعم ذلك ولا تعارضه. أضف إلى ذلك التأييد الشعبي والإرادة الشعبية العادلة والعقلانية.

وأخيراً نختصر بالخلاصة: إن مثل هذه المراسيم والإجراءات (مراسيم الاستملاك) هي وجه الفساد. وهي النهج الموازي والمكمل والتطبيق العملي لطبيعة وماهية وأسس النظام الطائفي الخياني المجرم ونهاب الشعب ومستعمر البلاد. فهل نكتفي بهروب رئيس النظام ونترك النظام بذاته وبسياساته؟

مشروع. ويجدر بالذكر بأن المالكين الأصليين المظلومين قد قاموا ولا يزالون يقومون بالمطالبة بحقوقهم بكافة الطرق والأساليب المتاحة والقانونية. من عرائض ورسائل ومقابلات وشكاوى. حتى وقفات احتجاجية ومظاهرات. وإن ما يزيد من عجائب سورية الجديدة أن طلبات ومطالبات واحتجاجات المالكين مسلوبى الحق لم تلق جواباً. ولم يتم إعادة حقوقهم.

ونحن سنعتبر أنفسنا طرفاً حيادياً. ولكن بعد أن أخذتنا الحيرة والتعجب من رفض الاستجابة. فإننا نسأل: هل هناك أسباب قانونية أو موضوعية ومنطقية تبرّر هذا الرفض. وتشرح حيثيات غامضة تفرض الرفض أو التأجيل؟ أو هل أن الجهة المستفيدة من تنفيذ المراسيم لها خدمات للوطن أو فضل على الشعب لا نعلمه. أو أنها كانت تعمل خلف الخطوط لصالح الثورة؟؟

وإننا من موقع الحرص. وبحسب ما نرصده

ويطالبون بأبسط الحقوق بإعادة أملاكهم. ولكن مع ازدياد عصابات النظام وميليشيات حمايته. ومع اتساع أطماعهم. فقد تضاعفت حاجة النظام إلى الأموال والأرباح. فدخل عالم الاقتصاد الوهمي والاستثمار الخلابي. وذلك بإدخال رأسماليين وشركات تعتمد على الفساد. وإن أسهل المجالات للفساد والربح السريع هو مجال العقارات والإعمار.

وخدمة لذلك. فقد صدرت ما تم تسميتها بمراسيم الاستملاك. وتقتضي وضع اليد والسيطرة على مساحات أرض وانتزاعها من مالكيها وإعطائها لجهة تستثمرها لإنشاء عقارات. ومن أشهر هذه المراسيم:

المرسوم 20 لعام 1983 والمرسوم 66 لعام 2012.

ومن الواضح أن هذه المراسيم جريمة موصوفة. لا تختلف عن جريمة السطو المسلح. لأنها تنتزع مالا مقوماً وجاهزاً للاستخدام من مالكه الأصلي قانوناً. وتمنحه للغير مقابل منفعة وكسب غير

ماذا يعني أن نعلن إسقاط وإزالة النظام الطائفي البائد. وكيف بحق لنا أن ندعي إسقاطه وأن نعتبر أنفسنا بأننا قد حررنا سورية وخلصنا الشعب السوري من الظلم والاستبداد؟ ماذا يعني ذلك إذا كانت آثار النظام الخلو لا تزال حاضرة وقائمة؟ وتشمل آثار النظام ثقافة الفساد والرشاوى. وتلاشي القيم النبيلة والأخلاق الحميدة. واستبدالها بالدناءة والردالة. مثل ظواهر الوصولية والانتهازية والوشايات والافتراءات الكيدية وغير ذلك من مخاز وسفالات. ولكن إن من أوضح آثار ومتبقيات النظام. وأكثرها دلالة على بقائه واستمرار فعاليته. هي مراسيم وقرارات النظام التي لا تزال مفعلة وعاملة. لكي تسجل بذلك أعجوبة الدنيا الثامنة! وإن من أفظع هذه الآثار وأشملها ضرراً وأعمقها حقداً ودهاءً هي ما عرفت بمراسيم الاستملاك. وللعلم فإن هذه المراسيم هي جميل وتنميق لما هو أفظع وأبشع! كيف ولماذا؟

ولشرح وتفصيل ذلك: لقد أصبح من الثابت والمفروغ منه بأن النظام البائد هو نظام طائفي وظيفي عميل. وهو نظام حكم دكتاتوري بوليسي مخبراتي يعتمد على مكون معين وعلى عصابات إجرامية مرتزقة. وكان النظام يستخدم طاقات الحزان البشري الموالي في محاور ومربعات أمنية وعسكرية لهدف وحيد. وهو حماية السلطة والسيطرة على المقدرات الاقتصادية والموارد المالية. وكان يتركز وجود جيش وميليشيات وعصابات النظام ونشاطها في المدن. وبالطبع فإن مدينة دمشق العاصمة هي المربع الأول والأكبر.

ولهذا السبب. فإن النظام منذ سبعينيات القرن الماضي بدأ يضطر إلى متابعة أمور ومشاكل الحاضرة المؤيدة التي استقطبها واستدعى سكانها في دمشق ومحيطها. ومع تعاظم الحاجة الأمنية لحماية كرسى السلطة. فقد كان يتزايد باطراد أعداد الميليشيات وعوائلهم (الحاضرة). وأصبح النظام يشجع ويدفع. بل يقوم ويشرف على عمليات (الاستيطان). وبالتفصيل: لقد بدأ النظام منذ السبعينيات بإصدار قوانين الإيجار الجائرة التي تحيز بشكل واضح لصالح المستأجر. وبذريعة كاذبة بنصرة الفقير. ثم ازداد النظام الطائفي صلفاً وعنجهية. فأصبح يصادر الأراضي ذات الملكية الخاصة ويحتلها. ويقيم على بعضها مساكن لعائلات جنوده حماة السلطة. أما على معظم هذه الأراضي فكان يسمح ويشجع إنشاء مخالفات وعشوائيات إسكانية لموالية.

وهذه المستوطنات معروفة للجميع. وهي تنتشر في دمشق ومحيطها. وقد أحدثت خللاً متشعباً ونشازاً ظاهراً في العاصمة. وهناك آلاف من المالكين الأصليين لهذه الأرض يعانون قسوة الفقر من جهة. وثقل الحيف والظلم بسرقة أملاكهم من جهة أخرى.

الاستملاك.. حين يخسر المواطن ملكه

المواطن لا يعيش في جدول حسابي. فإذا خسر أرضاً اليوم، فإنه يحتاج إلى شراء أرض أو منزل آخر اليوم. وإذا وصل التعويض بعد سنوات، فقد تكون قيمته الشرائية قد تغيرت كثيراً.



صفوان جمو



حين يفقد مواطن منزله أو أرضه بقرار استملاك، فهو لا يفقد عقاراً فقط. يفقد جزءاً من أمانه. وقد يفقد سنوات من العمل والادخار. لذلك لا يمكن النظر إلى الاستملاك باعتباره مسألة إدارية عادية. إنه اختبار حقيقي لعلاقة الدولة بالمواطن. الاستملاك، في الأصل، ليس أمراً غريباً عن القوانين. تحتاج الدولة إلى الأرض لبناء الطرق والمدارس والمستشفيات وشبكات الخدمات. لكن هذا الحق يجب أن يبقى مرتبطاً بالمنفعة العامة. وأن يقابله تعويض عادل وضمانات حقيقية للمالك.

هنا تبدأ الأسئلة حول المرسوم التشريعي رقم 20 لعام 1983، الذي نظم الاستملاك في سوريا. فقد منح القانون الوزارات والإدارات والمؤسسات العامة والجهات الإدارية حق استملاك العقارات المبنية وغير المبنية لتنفيذ مشروعات ذات نفع عام. وهذا مبدأ يمكن فهمه. لكن المشكلة تظهر عند النظر في طريقة تقدير الملكية، وحق الاعتراض، ومصير العقار بعد الاستملاك.

فالقانون ينص على تشكيل لجنة بدائية من ثلاثة أعضاء لتقدير قيمة العقار. كما ينص على احتساب القيمة قبل صدور مرسوم الاستملاك مباشرة، مع استبعاد الارتفاع في الأسعار الناتج عن المشروع أو المضاربات المرتبطة به. هذا النص قد يبدو منطقياً في بعض الحالات. لكنه يصبح أكثر تعقيداً عندما تمر سنوات بين تقدير العقار ودفع التعويض. أو عندما تتغير قيمة الأرض بصورة كبيرة.

المواطن لا يعيش في جدول حسابي. فإذا خسر أرضاً اليوم، فإنه يحتاج إلى شراء أرض أو منزل آخر اليوم. وإذا وصل التعويض بعد سنوات، فقد تكون قيمته الشرائية قد تغيرت كثيراً. لذلك لا تكفي عبارة «التعويض» وحدها. السؤال الأهم هو: هل يستطيع هذا التعويض أن يعيد للمالك شيئاً قريباً مما فقده؟

المشكلة لا تقف عند قيمة التعويض. ماذا يحدث إذا استمُلكت الأرض لمشروع معين ثم تغيرت الغاية؟ وماذا يحدث إذا بقي المشروع معلقاً سنوات طويلة؟ وماذا يحدث إذا تحولت الأرض المستملكة لاحقاً إلى مشروع استثماري؟ هنا يصبح السؤال أكثر إلحاحاً: هل بقيت «المنفعة العامة» التي بررت نزع الملكية، أم أن العقار دخل في مسار مختلف؟

هذه الأسئلة لم تعد نظرية في سوريا الجديدة. خلال الأشهر الأخيرة عاد ملف الاستملاك إلى الشارع. ففي أيلول 2026 خرج أهال في ضاحية قدسيا وريف دمشق احتجاجاً على مشاريع تقام على أراض يقولون إنها استمُلكت في عهد النظام السابق. وطالب المحتجون بإعادة النظر في الملفات، وحماية الملكيات، وعدم المضي في مشاريع استثمارية قبل حسم حقوق أصحاب الأراضي.

وفي قدسيا حديداً، شهدت المنطقة احتجاجات متتالية على مشروع «شام فيو» و«أبيات هيلز». وردد المحتجون شعار «الشعب يريد إسقاط الاستملاك». وطالبوا بإعادة الأراضي أو تسوية حقوق أصحابها قبل استمرار الأعمال. كما شهدت مناطق أخرى، بينها حلب، حركات من متضررين من ملفات الاستملاك.

هذه الاحتجاجات تقول شيئاً مهماً. المجتمع السوري لا ينظر إلى الملف باعتباره خلافاً قانونياً فقط. هناك شعور لدى أصحاب ملكيات بأن ملفات قديمة لم تحسم بعد. وهناك خوف

من أجله، أو تغيرت الغاية منه، فيجب أن يكون للمالك السابق طريق قانوني واضح للمطالبة بحقه.

العدالة هنا لا تعني تعطيل الدولة ولا وقف الاستثمار. تعني فقط ألا يبدأ الاستثمار من فوق نزاع لم يحسم.

لقد تغيرت سوريا. ومن الطبيعي أن تتغير معها طريقة النظر إلى الملكية والاستملاك. فالدولة التي تريد بناء الثقة مع مواطنيها تحتاج إلى أن تقول لهم بوضوح: المنفعة العامة حق. لكن الملكية الخاصة أيضاً حق. وعندما يتعارضان، يجب أن يكون القانون هو الحكم. لا قوة الإدارة.

السوريون لا يريدون دولة عاجزة عن بناء الطرق والمشاريع. ولا يريدون في الوقت نفسه دولة يستطيع فيها المواطن أن يخسر أرضه ولا يعرف كيف يستعيد حقه.

إن قانون الاستملاك العادل ليس قانوناً يمنع الدولة من الاستملاك. إنه قانون يمنع الظلم عندما يصبح الاستملاك ضرورياً.

من أن تنتقل الأراضي المستملكة من غاية عامة إلى مشاريع استثمارية قبل حل حقوق أصحابها.

وفي المقابل، لا يمكن بناء دولة جديدة بإلغاء كل قرارات الاستملاك بصورة جماعية. فهناك مشاريع عامة نُفذت فعلاً، وحقوق انتقلت إلى أشخاص آخرين. وتعويضات دُفعت. ومراكز قانونية تشكلت عبر عقود. لذلك تحتاج المعالجة إلى مراجعة هادئة لكل حالة على حدة.

المطلوب اليوم ليس إلغاء فكرة الاستملاك. المطلوب قانون أكثر عدلاً ووضوحاً. قانون يثبت المنفعة العامة. ويمنح المواطن حقاً حقيقياً في الاعتراض. ويضمن تعويضاً قريباً من القيمة الفعلية للملكية. ويحدد مدة واضحة لدفعه. والأهم أن تكون هناك جهة قضائية مستقلة تستطيع مراجعة القرار ومساءلة الإدارة.

كما أن الملفات القديمة تحتاج إلى آلية خاصة للمراجعة. فإذا ثبت أن عقاراً استمُلك ولم ينفذ المشروع الذي استمُلك

قوانين الاستملاك في سورية بين الهيمنة التنفيذية وغياب الحماية القضائية

د. عصام شيخ الأرض



يشكل المرسوم التشريعي رقم 20 لعام 1983 حجر الأساس في سياسات مصادرة الملكيات في سورية. ويكشف التحليل القانوني لنصوصه عن خلل جوهري في فلسفة التشريع.

العامّة» وإلغاء القرارات التعسفية. اعتماد القيمة السوقية الفعلية للتعويض: صياغة معايير تقييم عادلة تعتمد الأسعار السائدة في السوق وقت الاستملاك. وإلغاء التقسيط الطويل الأجل واقتطاع الربع المجاني. الشفافية والتشاركية الإجرائية: إشراك المالكين وسكان المناطق المتأثرة في عمليات التخطيط والتطوير. وضمان مدد زمنية وإجراءات سهلة تبسط إثبات الملكيات والاعتراض. خاصة للسكان المهجرين والمشتتين. إن استمرار العمل بالمنظومة العقارية الحالية يُعمّق الشعور بالظلم الاجتماعي. إن المطلوب اليوم ليس مجرد تعديلات شكلية على بعض المواد. بل إجراء إصلاح تشريعي شامل يصدر بموجبه قانون استملاك جديد وموحد. ينهي حالة الشتات القانوني وتعدد اللوائح. ويضع حداً للتغول الإداري على حساب حقوق الأفراد.

في ريف دمشق - والذي شمل استملاك نحو 1500 عقار بمساحة تقارب 1100 دونم - تطبيقاً لأحكام استملاكية في أوقات كان فيها أغلب السكان مهجرين. مع فرض إشارات حجز ومنع تصرف حرمت أصحاب الحقوق من متابعة قضاياهم. وللأسف مازالت هذه الإشارات والأوضاع قائمة حتى بعد التحرير. وعلى الرغم من أن مجلس الشعب يمتلك الصلاحية الدستورية والتقنية لتعديل أو إلغاء التشريعات الجائرة. فإن النوايا المعلنة من بعض أعضاؤه واللجان التابعة له لم تترجم بعد إلى خطوات تنفيذية حاسمة لتجميد تلك القرارات. إن صياغة قانون استملاك عادل وموحد يجب أن تنطلق من فلسفة حماية الملكية الخاصة باعتبارها حقاً دستورياً وأساساً للاستقرار. وتستند إلى ثلاث ركائز جوهريّة: إعادة إخضاع قرارات الاستملاك للرقابة القضائية: تمكين المحاكم الإدارية (مجلس الدولة) من النظر في مشروعية «المنفعة

الهندسة العقارية التفسيرية تحت شعار «التجديد الحضري» والذي أشار إلى: إلغاء الشخصية القانونية للمالك: تنص المادة (22) من القانون رقم 10 على اعتبار منطقة إعادة التطوير «شخصاً اعتبارياً يحل محل جميع مالكي العقارات وأصحاب الحقوق». دون استشارتهم أو الحصول على موافقتهم. وهو ما يمثل تهميشاً كاملاً لإرادة المالكين الأصليين. التحويل الإجباري إلى أسهم تنظيمية: يتم تحويل حقوق الملكية العينية المباشرة إلى «أسهم تخطيطية مشتركة». مما يضع صغار المالكين في موقف تفاوضي واقتصادي ضعيف ويجبرهم على التنازل عن حقوقهم أو بيع أسهمهم بأسعار زهيدة للمستثمرين وكبار النافذين. وتتجلى قسوة التشريعات عند تقاطعها مع ظروف النزاع والتهجير القسري من خلال استغلال غياب الأهالي. حيث يُظهر القانون رقم 1 لعام 2018 الخاص ببلدة عين الفيحة

تُعدّ الحماية القانونية للملكية الخاصة أحد أهم أركان الاستقرار الاجتماعي والأمن الاقتصادي في أي دولة تسعى لصون كرامة مواطنيها. غير أن المتبع لمنظومة التشريعات العقارية وقوانين الاستملاك المتعاقبة في سورية يجد أنها انحرفت تدريجياً عن مقصدها الأسمى المتمثل في خدمة «المنفعة العامة». لتحول الاستملاك إلى آلية لإعادة توزيع الثروة العقارية ونزع الملكيات الفردية بقرارات إدارية تفتقر للشفافية وتتجاوز الرقابة القضائية. إن مراجعة الإطار القانوني والتطبيقات العملية تُظهر وجود أزمة بنيوية عميقة تقتضي إعادة بناء النص القانوني لحماية حقوق المواطنين وضمان التوازن المفقود بين حق الفرد ومصالح الجماعة. حيث يشكل المرسوم التشريعي رقم 20 لعام 1983 حجر الأساس في سياسات مصادرة الملكيات في سورية. ويكشف التحليل القانوني لنصوصه عن خلل جوهري في فلسفة التشريع: مطاطية مفهوم «المنفعة العامة»: تمنح المادتان (2) و(3) الإدارات والجهات الحكومية صلاحيات واسعة لتقدير المنفعة العامة لتشمل كافة الأنشطة البنائية والمشاريع الاستثمارية والسياحية. وحتى تنفيذ جماعات سكنية لجهات محددة لبيعها للغير. هذا التوسع يُحرف مفهوم الاستملاك عن مقصده الشرعي والمتمثل في النفع العام المجرد. ليتحول إلى وسيلة لنزع ملكية فرد لصالح فرد أو جهة أخرى. حصانة القرار الإداري: تنص المادة (7) على أن: «مرسوم الاستملاك نهائي وغير قابل للطعن». مما يحرم المواطن من حق اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن في شطط السلطة التنفيذية أو التشكيك في جدوى المنفعة العامة المزعومة. بخس التعويضات والقطع المجاني: يتيح القانون اقتطاع نسبة تصل إلى 25% أي الربع من مساحة العقار مجاناً ودون تعويض. إضافة إلى ذلك. تشير المادة (30) إلى إمكانية تقسيط التعويضات المتبقية على مدار 5 سنوات بفائدة لا تتجاوز 5%. وهو ما أدى - في ظل التضخم الحاد وانهايار القيمة الشرعية للعملة الوطنية - إلى تقاضي المالكين لتعويضات نقدية رمزية لا تعكس القيمة السوقية الفعلية لعقاراتهم. استحواذ الدولة على الأراضي المستملكة: المادة (35) تُسقط صفة المنفعة العامة عن الأراضي دون إعادتها التلقائية لملكها الأصليين. بل تحويلها إلى ملكية خاصة للدولة. مع إعطاء المالك الأصلي مجرد أولوية شراء بشروط تعجيزية. وقد رفع المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وتعديله القانون رقم 10 لعام 2018 أدوات الاستملاك إلى مستوى جديد من

حين تصبح الملكية اختیاراً لشرعية الدولة

خالد الحسين



الملكیة الخاصة محمیة دستوریاً ولا یجوز نزعها إلا للمنفعة العامة ومقابل تعویض عادل. وینص الدستور صراحة على أن التعویض یجب أن یكون معادلاً للقيمة الحقیقیة للملكیة.

حق المتضرر في الوصول إلى قضاء قادر على فحص مشروعیة القرار ومدى توافر المنفعة العامة وسلامة الإجراءات وعدالة التعویض وتناسب التدخل مع الغایة المقصودة. فالحق الذي لا یستطیع صاحبه الدفاع عنه أمام جهة مستقلة وفعالة یبقى حقاً ناقص الحماية.

ولهذا فإن المطلوب لیس مجرد إلغاء قانون الاستملاك رقم 20 والمرسوم 66 واستبدالهما بنصوص أخرى وإنما إعادة تأسيس المنظومة كلها على مبادئ واضحة: تحديد دقیق للمنفعة العامة وإثبات ضرورتها والتناسب في نزع الملكیة وتعویض یعادل القيمة الحقیقیة للحق وضمن المشاركة والإخطار وحق الاعتراض واللجوء الفعال إلى القضاء ومراجعة الآثار السابقة التي ثبت فيها وقوع إجحاف.

إن القضية في النهاية لیسست بین الدولة والمالك وإنما بین مفهومین لدور الدولة. مفهوم یرى أن التنمية تمنح الإدارة سلطة واسعة ثم یطلب من المواطن التكيف مع نتائجها ومفهوم آخر یرى أن التنمية نفسها لا تكون مشروعة ومستدامة إلا عندما تجری في إطار القانون وتحمي حقوق من تطالهم آثارها.

ومن هنا فإن إلغاء هذه التشريعات یمكن أن یكون خطوة سیاسیة وقانونیة بإجاء إعادة بناء الثقة. فالملكیة الخاصة لیسست عقبة أمام المصلحة العامة والمنفعة العامة لیسست تفویضاً مفتوحاً للانتقاص من حقوق الأفراد. و بین الاثنين یقف القانون لیضع الحدود ویضمن التوازن.

إن الدولة القویة لیسست التي تستطیع انتزاع الملكیة وإنما التي تستطیع أن تمارس سلطتها دون أن تفقد ثقة مواطنیها. والاستقرار لا ینتج عن إسكات الشعور بالغبن بل عن إزالة أسبابه. وإذا كان المطلوب بناء عقد اجتماعي جدید فإن إحدى قواعده الأساسیة یجب أن تكون واضحة: لا تنمية مستدامة من دون عدالة قانونیة ولا دولة قویة من دون حماية حقیقیة لحقوق مواطنیها.

وعمرانیاً حتى تكون كل الآثار المترتبة علیه مبررة قانوناً؟ الجواب لا یمكن أن یكون بالإيجاب بصورة تلقائیة. فمشروعیة الغایة لا تعنی بالضرورة مشروعیة كل وسیلة لتحقيقها.

التنظیم العمرانی یجب أن یراعي حقوق المالكین وأصحاب الحقوق والسكان وأن یوفر ضمانات فعلیة للاعتراض والتعویض والإنصاف. فالحق في الملكیة لا یحمي فقط العقار المسجل وإنما یفرض على المشرع والإدارة مراعاة الآثار الفعلیة التي تترتب على إعادة التنظيم. وعندما تكون النتيجة العملیة هی إضعاف قدرة أصحاب الحقوق على الاحتفاظ بمكانهم أو الحصول على قيمة عادلة لما فقدوه فإن المسألة تصبح بحاجة إلى مراجعة قانونیة لا إلى الدفاع عن النص لجرد صدوره.

كما أن الرقابة القضائیة تمثل الحلقة الحاسمة في هذه المنظومة. فوجود لجان إداریة لتقدير التعویض لا یغني عن

لیسست قضية الاستملاك في جوهرها نزاعاً على عقار وإنما اختبار حقیقي لحدود سلطة الدولة ولقدرة القانون على تحقیق التوازن بین المصلحة العامة والحقوق الفریدیة. ومن هنا فإن قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 والمرسوم التشريعی رقم 66 لعام 2012 یستحقان مراجعة قانونیة وسیاسیة عمیقة تنتهي إلى إلغائهما وبناء منظومة تشریعیة جدیدة تجعل حماية الملكیة والإنصاف جزءاً من فلسفة التخطيط العمرانی لا استثناءً علیها.

فالملكیة الخاصة محمیة دستوریاً ولا یجوز نزعها إلا للمنفعة العامة ومقابل تعویض عادل. وینص الدستور السوري لعام 2012 صراحة على أن التعویض یجب أن یكون معادلاً للقيمة الحقیقیة للملكیة. وهذه القاعدة الدستوریة لیسست عبارة إنشائیة وإنما قید جوهری على السلطة العامة. فالمنفعة العامة شرط لنزع الملكیة والتعویض العادل شرط آخر ولا یكفي حقق أحدهما دون الآخر.

ومن هنا تبرز المسألة القانونیة الأولى: من یحدد المنفعة العامة وما حدودها؟ فقانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 یمنح جهات واسعة من القطاع العام صلاحیة استملاك العقارات لتنفيذ مشاريع ذات نفع عام. وهذا الاتساع في نطاق السلطة یستوجب بالضرورة رقابة أقوى على استعمالها حتى لا تتحول عبارة المنفعة العامة إلى مفهوم مطاط یمسح بتغليب القرار الإداری على الحق الخاص.

والمسألة الثانیة تتعلق بالتعویض. فالقانون وضع آلیات خاصة لتقدير التعویض من خلال لجان إداریة تبدأ بتقدير قيمة العقار وفق قواعد محددة ثم تنیح مساراً لإعادة النظر في التقدير. غیر أن جوهر الإشكالیة لا یكمن فقط في وجود آلية للتعویض وإنما في مدى قدرتها على تحقیق المعیار الدستوري الذي یشرط أن یعادل التعویض القيمة الحقیقیة للملكیة. فإذا كان التعویض لا یعكس القيمة الاقتصادیة الفعلیة للحق المنزوع فإن الاستملاك یتحول عملياً من نزع ملكیة مقابل تعویض إلى تخمیل فرد أو مجموعة محددة عبء مشروع یفترض أنه أنشئ لمصلحة المجتمع كله.

وهنا یظهر مبدأ قانوني بالغ الأهمية هو التناسب. فحتى عندما تكون الغایة عامة ومشروعة ینبغي أن تكون الوسیلة متناسبة معها وألا تفرض على أصحاب الحقوق عبئاً یتجاوز ما تقتضیه المصلحة العامة. والتناسب لا یتعلق فقط بمقدار التعویض وإنما أيضاً بضرورة الاستملاك ونطاقه وآثاره والبدائل الممکنة وسبل حماية المتضررین.

أما المرسوم 66 فقد نقل المسألة إلى مستوى أكثر تعقیداً لأنه لا یتعامل مع عقار منفرد أو مشروع محدد وإنما مع إعادة تنظیم مناطق عمرانیة واسعة بهدف تطوير مناطق الخالقات والسكن العشوائی. وهنا یصبح السؤال القانوني والسیاسي أكثر اتساعاً: هل یكفي أن یكون الهدف تنظیمیاً



الاستملاك على الطريقة السورية.. أبشع أنواع سلب الملكية الخاصة

د. حسين مرهج العماش

الاستملاك على الطريقة السورية هو أبشع ممارسة في الاستيلاء على الأملاك الخاصة وأملاك الوقف بذريعة المصلحة العامة، بغض النظر عن من هو الحاكم.

الملكية الخاصة للأفراد ومؤسساته هي أمر مقدس في الإسلام وغير الإسلام. ويفترض بالسلطة أن تحمي الناس وأملاكهم بالقوة. كل دول العالم تمارس الاستملاك للأراضي والعقارات الخاصة من أجل المصلحة العامة حصراً. حتى لو رفض المالك وذلك مقابل تعويض مالي عادل فعلاً. وليس كما تقيّمه الحكومة فقط. وهو أمر تقره كل الممارسات السليمة في العالم.

الاستملاك السوري المنحرف

الاستملاك على الطريقة السورية هو أبشع ممارسة في الاستيلاء على الأملاك الخاصة وأملاك الوقف بذريعة المصلحة العامة. بغض النظر عن من هو الحاكم حينها. لأنه ينطوي على مزاجية السلطة وتغولها والمماطلة في دفع تعويض مالي عادل.. والأمثلة على هذا الظلم لا تعد ولا تحصى في كل زاوية من سورية ومنذ عقود من الزمن. جريمة القانون 20 لعام 1983

يعتبر قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 من أوائل التشريعات التي أجازت سلب ملكية السوريين بالجملة وفرض تعويض غير عادل مالياً أو بعقار آخر. والمماطلة في سداد التعويض التافه. لدرجة أنه فقد قيمته الاقتصادية عند تسديده إن حصل. لقد كان بمثابة جريمة شرعت سلب وسرقة موصوفة لأموال الأفراد والمؤسسات الخاصة كأنه قصد به الهدم وليس المنفعة العامة كما توحي الكلمات القانونية المنمقة. ويعتبر هذا المرسوم التشريعي أبو القوانين المجرمة

اللاحقة التي جعلت المواطن السوري لاجئاً في وطنه.

إلغاء كل الاستملاك على الطريقة الأسدية

هذا المطلب هو تهديد لوضع قوانين جديدة عن الاستملاك شريفة وإنسانية تخدم المصلحة العامة وتحفظ حقوق الناس. نحن نعرف مظالم الناس التي لا تعد ولا تحصى من ظلم قوانين الاستملاك. بدءاً بالمرسوم التشريعي رقم 20 سيء الذكر. وانتهاءً بالمرسوم 66 الذي سلب ودمر سكن وبساتين المزة الشرقية وشرّد أهلها لإنشاء أبراج تفرح الفاسدين. وكثير من المراسيم والقوانين بينهما أثناء سنوات الثورة.

إعادة المنطق إلى الاستملاك

بالتأكيد. الحاجة دائمة إلى الاستملاك العادل والمنطقي بحكم وظيفة الدولة. ولكن احترام حقوق الناس فرض ثابت. والمنطق لا يعني العودة إلى حالة ما قبل الاستملاك. وإنما العودة إلى الحق والمنطق.

ضباع الحقوق هو ضباع الدولة السورية

إضافة إلى الاستملاك الجائر نلاحظ يوماً بعد يوم كيف تتغول الحكومات السورية على حقوق مواطنيها وتسلبهم أملاكهم من خلال تبريرات. أحياناً يسمونها (أمنية) شديدة غير قابلة حتى للنقاش.

بالتأكيد أي دولة تضيع فيها حقوق مواطنيها على يد الحكومات الوطنية هو مقدمة لخرابها. لا شك في ذلك لمن يعتبر.

حفظ الحقوق مثل رد الحقوق

أعلنت الحكومة الانتقالية بعد سقوط النظام البائد أنها ستعمل على رد حقوق الناس المظلومين. وهو توجه رائع بعث الأمل في نفوس كثير من السوريين. ولكن المفاجأة أن أهداف الحكومة كانت عكس توقعات المظلومين. أي أنها لم ترد أي من الحقوق المغتصبة (إلا عدداً قليلاً من لهم علاقات نافذة مع أصحاب القرار) بل إنها عززت قوانين وإجراءات سنّها النظام البائد في سلب وتقييد حق الملكية الخاصة مثل شرط الموافقة الأمنية (لا مانع) بموافقة أجهزة الأمن. إنه تفعل جديد. وهو نفس الأسلوب الذي اتبعه الأسد ثم الابن في مصادرة حق السوري

في التصرف بملكه. فعلياً فشلت هذه الحكومة في رد الحقوق. بل تراجعت على مستوى حماية الحقوق.

مصيبه أخرى مع الاستملاك - تشتيت وثائق الملكية

إضافة إلى قوانين الاستملاك الجائرة وهي كثيرة. هناك عيب خلقي أصيل في ضباع حقوقهم بسبب الروتين الفاسد. إذ إن الحكومات المتعاقبة قد عملت على خلق أنواع متباينة من سندات أو وثائق الملكية بعيداً عن سند الملكية الواضح (الطابو) لإرباك السوريين دائماً.

زبدة الكلام

تحتاج سورية اليوم إلى إلغاء قوانين الاستملاك الجائرة كافة ووضع تشريعات منطقية وإنسانية توفر المنفعة العامة. وتحمي حقوق الأفراد. كفى تخفياً وراء الإصبع بحجة أن هذه قوانين قائمة. لا يا سيدي لا. هذه قوانين الأسد وجاءت في زمن محاربة الثورة وتفكيك حاضنتها الثورية.



تعديل القوانين الجائرة وإنصاف الضحايا والمتضررين

معاذ يوسف |



عضو المكتب القانوني للمجلس الوطني الكردي في سوريا

إن غاية أي قانون أو دستور أو عرف هي تحقيق العدالة والمساواة بين أفراد المجتمع. وكذلك تنظيم العلاقات بينهم للحفاظ على الحقوق والمصالح المختلفة لجميع الفئات. وكذلك كان الحال في الكثير من الحضارات السابقة التي سعت إلى تحقيق العدالة والاستقرار في تلك المجتمعات. وإن اختلفت فلسفة التشريع من عصر إلى عصر. فما كان من قواعد العدالة في حضارات بلاد الرافدين قد يكون انتهاكاً صارخاً في عصرنا الحالي.

والشرائع السماوية حثت على حماية الحقوق. وخاصة الحق في الحياة والحق في التملك والحق في الحرية. ضمن ضوابط وقواعد شرعية. ونظمت الشريعة الإسلامية هذه المسائل بدقة متناهية وضمن أحكام مفصلة وفق مصادر الشريعة الإسلامية الأساسية من قرآن كريم وسنة نبوية شريفة والإجماع والقياس والعرف.

في بداية تأسيس الدولة السورية ووجود الانتداب الفرنسي. عرفت سوريا التنظيم والاستقرار في المعاملات والملكيات. رغم الثورات التي اندلعت بسبب الوجود الفرنسي. وإبان الحكم الوطني بعد جلاء الفرنسيين. حقق استقرار قانوني مجتمعي ملفت. انعكس ذلك على حالة الازدهار الزراعي والتجاري والاقتصادي والتعليمي. وبدأ أن سوريا باتت في مصاف الدول المتقدمة. إلا أن الحال لم يدم طويلاً. فما إن توحدت سوريا مع مصر في العام 1958. وبقيادة جمال عبد الناصر. حتى بدأ عصر الظلام بالنسبة للسوريين. وبدأت القوانين تصدر بحجة القضاء على الإقطاع والرأسمالية. والهدف والغاية كانت القضاء على الطبقة المستنيرة سياسياً واقتصادياً واجتماعياً. وحتى على مستوى التعليم. فما كان سابقاً من الحرّمات أصبح من الواجب على الدولة استباحته بحجة النفع العام تارة. وتارة أخرى بحجة القضاء على الإقطاع والرأسمالية. أذئاب الاستعمار والرجعية. حسب توصيفهم.

في تلك المرحلة تم إصدار قوانين الإصلاح الزراعي. وتناولت على الملكيات. وقضت على عوائل عريقة. ومعها اختفت وتراجعت الملكيات الخاصة الكبيرة التي كانت تساهم في تطوير سوريا. ورستحت حالة من الصراع الطبقي. مستغلة الظلم الواقع على الفلاحين في بعض مناطق سوريا لتأليب فئة على أخرى. ولم يكتفِ البعث بعد ذلك. بل تم إصدار الكثير من المراسيم والقوانين. وخاصة في زمن الأسدين. حيث عانى الشعب السوري من حالة عدم الاستقرار القانوني. وإن كان ذلك مغلفاً بحالة من الاستقرار الكاذب. فُرضت بأدوات وأجهزة قمعية سيئة الصيت.

أصدر النظام البائد الكثير من القوانين والمشاريع المجحفة بحق المواطنين. وأبقى على قوانين ومراسيم سابقة لعهد. وعدّل قوانين أخرى. وما زال المواطنون يعانون من الآثار السلبية الناجمة عن تلك المراسيم والقوانين. وحتى القرارات والتعاميم الإدارية.

وتم فرض واقع مؤلم في مختلف مناطق سوريا. وقد كان للكرد في الجزيرة (محافظة الحسكة) الحصة الأكبر من المعاناة. فقد استغل البعث البائد إنشاء سد الفرات لتطبيق مشروع عنصري بحق الكرد. وذلك بالاستيلاء على ملكياتهم وتوزيعها على عرب الغمر المستقدمين من الرقة وريف حلب. وقد عُرف ذلك المشروع بمشروع الحزام العربي سيئ الصيت. ولم تتوقف التعديلات والإضافات على هذه القوانين والمراسيم على مدى عقود. لينتج عن ذلك حالة من عدم

الكثير من المناطق السورية بدافع طائفي ومحاربة المعارضين للنظام السابق. يتطلب صرف الكثير من الأموال. سواء جهة التخطيط والبناء أو تعويض المتضررين (فمثلاً لإعادة الأرض المسلوبة من الفلاح الكردي يتطلب تأمين المستقدم من الرقة). وهذا يتطلب تخصيص ميزانية جهة التعويضات. ولجهة تشكيل أجهزة إدارية ولجان ختاج للكثير من العمل لإحجاز حل هذه المسائل.

غياب الدعم الدولي الفعلي رغم الوعود الكثيرة. التخوف والتردد من أن إثارة هذه الملفات قد تثير بعض القلاقل والمشاكل.

رغم وجود هذه الصعوبات والعراقيل. إلا أن الحكومة الحالية تستطيع وضع برامج وخطط بالتعاون مع مختلف الفعاليات الاجتماعية. والاستماع إلى المتضررين والضحايا. ومناقشة هذه المسائل في البرلمان. ومحاولة البدء بخطوات باتجاه حل هذه القضايا الملحة. وإهمال النظر بهذه المسائل سيؤدي إلى حدوث منازعات قد تأخذ منحى خطيراً. ويؤدي إلى الانفلات والفوضى. وسوريا بغنى عن ذلك. فحجم الدمار الذي خلفه النظام الأسدي المجرم طال جميع مناحي الحياة.

الاستقرار في المجتمع. ناهيك عن فقدان شرط أساسي يجب أن يتحلّى به أي قانون. وهو تحقيق العدالة بين أفراد المجتمع. بعد سقوط النظام الأسدي المجرم. باتت الحكومة الانتقالية الحالية أمام ملفات شائكة تتطلب إرادة قوية وجراً في فتح هذه الملفات وإنصاف المتضررين وفق برامج وطنية وقوانين حديثة تملأ الفراغ عند إلغاء القوانين والمراسيم الجائرة (قانون الاستملاك رقم 20/ للعام 1983. والمرسوم 66/ للعام 2012. وهناك الكثير من القوانين التي يجب إلغاؤها وإزالة آثارها). والتلكؤ الحاصل والتردد يرجع لعدة أسباب. برأيي الشخصي. نجملها بما يلي:

العديد من المسائل مرتبطة بوجود دستور دائم يعبر عن إرادة السوريين. وخاصة أن الدستور يمثل إطاراً محكماً للقوانين.

فتح باب النظر في المنازعات بشأن الملكيات يتطلب جهازاً إدارياً متمكناً. إلى جانب وجود مؤسسة قضائية مستقلة فعلياً.

إنصاف المتضررين وإزالة آثار التغيير الديمغرافي الحاصل في المناطق الكردية بدافع عنصري مقبوت. وكذلك الحاصل في

محمد بسام طبلية لـ «نينار برس»:

«الملكية أصل والاستملاك استثناء».. وسوريا تحتاج قانوناً جديداً يحمي الحق ولا يستنسخ تجارب الآخرين

خالد المحمد



بهذه القاعدة يضع المحامي محمد بسام طبلية إصبه على واحدة من أكثر القضايا حساسية في سوريا الجديدة وهي تستعد لمرحلة إعادة الإعمار، فالدولة تحتاج إلى الأرض لتنفيذ الطرق والمستشفيات والبنية التحتية والمشاريع الكبرى. لكن المصلحة العامة، في رأيه، لا تمنحها تفويضاً مفتوحاً لانتزاع الملكية، ولا ينبغي أن يتحول صاحب العقار إلى الطرف الأضعف في معادلة يفترض أن يحكمها القانون.

طبلية، المحامي في المملكة المتحدة وسوريا، يرى أن حماية الملكية الخاصة ليست تفصيلاً قانونياً يمكن تجاوزه عند الضرورة. بل قاعدة يجب أن ينطلق منها أي تشريع جديد. أما الاستملاك، فيبقى استثناءً لا يصبح مشروعاً إلا إذا قامت ضرورة حقيقية، وكان الإجراء متناسباً مع الهدف. واقترن بتعويض عادل ورقابة قضائية فعالة.

وفي حديثه لـ «نينار برس» حول قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 والمرسوم 66 لعام 2012، يضع طبلية التجربة السورية في مواجهة أسئلة إعادة الإعمار والاستثمار، مستحضراً نماذج من بريطانيا وفرنسا وألمانيا. مع التشديد على أن سوريا، في تقديره، تحتاج إلى صيغة قانونية تنبع من ظروفها الخاصة.

قانون 1983.. أين اختل التوازن؟ يرى طبلية أن قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 لم يحقق، في تقديره، التوازن المطلوب بين المصلحة العامة وحق الملكية الخاصة. منتقداً ما يعتبره قصوراً في التعويض وضمانات الطعن واللجوء إلى القضاء.

ويذهب إلى وصفه بأنه «مثبتة الخنجر الذي طعن به الأساس الدستوري السوري». في تعبير يعكس موقفه من حجم المساس الذي يراه بحق الملكية.

وبالنسبة إليه، فإن السؤال لا يتعلق فقط بحق الدولة في الاستملاك، بل بمن يثبت ضرورة هذا الاستملاك، ومن يراقب مدى تناسبه، ومن يحمي المالك عندما يرى أن القرار أو التعويض غير عادل.

المنفعة العامة.. ضرورة لا ذريعة: يؤكد طبلية أن الطرق والمستشفيات والجامعات ومشاريع البنية التحتية قد تمثل منفعة عامة حقيقية، لكن ذلك لا يلغي شرط الضرورة والتناسب.

ويقول: «لا يجوز على سبيل المثال، استملاك منطقة كاملة بحجة إنشاء مدرسة أو مستشفى، إذا كانت الحاجة الفعلية لا تتطلب سوى مساحة محددة».

ويضيف أن الضرورة يجب أن تشمل الموقع أيضاً: هل يحتاج المشروع فعلاً إلى الأرض المحددة، أم يمكن تنفيذه في مكان آخر بأضرار

أقل على الملكية الخاصة؟

وفي مقارنته بالتجربة البريطانية، يشير إلى التفاوض مع أصحاب الأراضي، وإتاحة الاعتراض، والتعويض، ثم اللجوء إلى القضاء عند تعذر الاتفاق. أما فرنسا، فيستشهد بها للدلالة، بحسب عرضه، على أهمية وجود مبررات وإثباتات جدية قبل المساس بالملكية. التعويض.. قيمة العقار أم قيمة الضرر؟ لا يرى طبلية أن التعويض العادل يمكن اختزاله في سعر العقار. فالتقييم، بحسب رأيه، ينبغي أن يأخذ في الاعتبار «مساحة العقار وموقعه وحالته، ولا سيما حالة البناء، وطبيعة استخدامه».

وفي العقارات المرتبطة بنشاط تجاري، يبرز سؤال القدرة على نقل النشاط والحفاظة على الدخل. فإذا أدى الانتقال إلى خسارة جزء من الإيرادات، فإن هذا الضرر، في رأيه، يجب ألا يختفي خلف رقم التقييم العقاري.

وهكذا يصبح التعويض، في تصويره، تعويضاً عن الضرر الفعلي، لا مجرد ثمن للأرض والبناء.

المرسوم 66.. التسمية لا تلغي الأثر: في قراءته للمرسوم 66 لعام 2012، يرى

طبلية أن وصف الإجراءات بإعادة التنظيم العمراني لا يحسم طبيعته وأثاره على الملكية. «العبرة بالأثر الفعلي على حق الملكية»، يقول.

فإذا حُرِم المالك من حرية التمتع بملكه، فإن اختلاف شكل التعويض، سواء أكان حصصاً في المقاسم أو أسهماً في شركات أو بيعاً بالزاد، لا يعني بالضرورة، وفق قراءته، انتفاء الاستملاك.

ويربط ذلك بسؤال إعادة الإعمار الأوسع: عندما ترتفع قيمة الأرض بسبب المشروع، هل يستفيد صاحبها الأصلي من هذه الزيادة؟ طبلية يرى أن القيمة المتولدة عن التطوير ينبغي ألا تذهب إلى طرف واحد، بل يجب البحث عن صيغة عادلة تشارك فيها الدولة والمطور والمالك.

قانون جديد لا نسخة أجنبية: يؤيد طبلية الاستفادة من التجارب الأجنبية في ضمانات مثل «حق الاعتراض، والقرار المعلن، والتفاوض، والتعويض العادل، والرقابة القضائية»، لكنه يرفض استنساخ قانون أجنبي كما هو.

فواقع سوريا، بحسب عرضه، حكمه

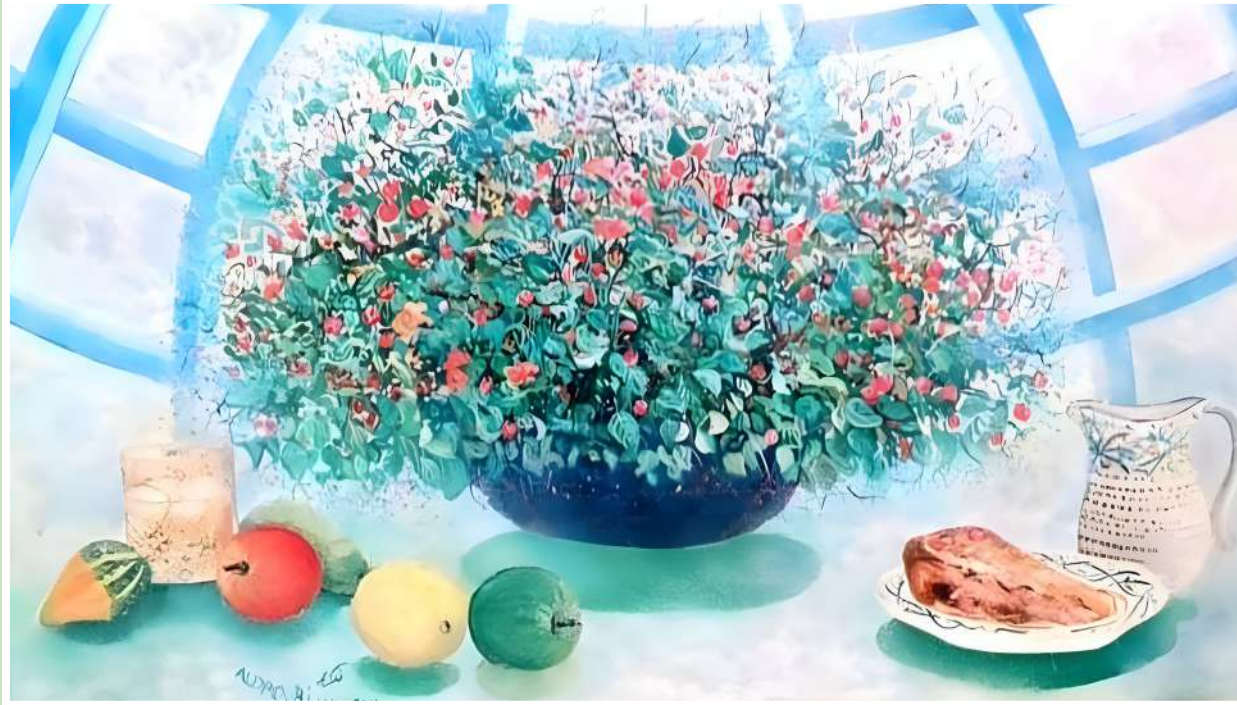
عقارات مدمرة، وملكية متشابكة، وملاك متوفون، وحقوق انتقلت بالإرث، وبيع متكررة، ومشكلات في إثبات الملكية، إلى جانب ظروف اقتصادية ومصرفية استثنائية.

لذلك يدعو إلى قانون استملاك جديد يبدأ بدراسة المشكلات الفعلية، ثم طرح مسودته للنقاش مع المواطنين والمحامين وأصحاب المصلحة، قبل إحالته إلى السلطة التشريعية.

وفي النهاية، يربط طبلية حماية الملكية بالاستثمار والاستقرار. فالمستثمر، في رأيه، لا يضع أمواله حيث تكون الملكية معرضة لعدم اليقين.

وهنا يبرز السؤال الأهم لمرحلة إعادة الإعمار: هل تستطيع سوريا أن تبني قانوناً يجعل المصلحة العامة طريقاً لحماية المستقبل لا مدخلاً إلى نزاعات جديدة على الملكية، وأن تحقق المعادلة التي يطرحها طبلية: دولة تملك حق الاستملاك عند الضرورة، ومواطن يملك حق الاعتراض والتعويض والقضاء، وقانون يجعل «الملكية أصل والاستملاك استثناء» قاعدة فعلية لا مجرد شعار؟

نداء الدروبي.. بين اللون والكلمة



نداء الدروبي فنانة تشكيلية وصحفية سورية. تمتلك خبرة إبداعية تمتد لعقود. أقامت عشرة معارض فردية داخل سورية وخارجها. وسبعة معارض ثنائية مع شقيقتها الخطاطة نجاح الدروبي. إضافة إلى مشاركات واسعة في معارض جماعية عربية ودولية. عملت في الصحافة الثقافية والنقد الفني. وحظيت بتكريرات وأوسمة من الدولة السورية. كما اقتنت وزارة الثقافة وعدة مؤسسات رسمية أعمالاً من إنتاجها الفني. وإلى جانب مسيرتها التشكيلية، تكتب الشعر منذ عام 1980، ونشرت لها قصائد ضمن كتاب «أوبا 2026» بعنوان «التعاطف والتسامح».



أحلام زرقاء

أحمد حسن بعاج

مُستمسكاً

بقميص ظلّك لم أزل من ليلتين
مُسداً ما أوجّ منه برعشة النهدين
لما احتكنا بقميص حلمي صدفةً
ما كان لي أن أفتّح الأزوار لولا أن عراه
تفتّقت بين التوهّم واليقين.

شباب السواد

ولم أزل طفلاً يحنّ إلى البراءة
كلّما يكتظ صدرك بالرحيق
أدسني من بعد خمسين الفطام بفيئه
لأشتم عطر الياسمين

أنا مُد رأيت البحر في عينيك أكثر زرقه
أيقنت أن لا أوبة للماوراء تردني
أو قبضة نحو الضفاف تشدني
كلّاً ولا..

هيهات..

من رجعي..

فقد غرق السفين

الشمس تشرق

كي أراني في السرير

مُبللاً بالشك من بعد الرؤى

كالقطّ العقّ ما تبقى من رحيقك في

فمي

ماذا لو أنّك مرّة

طاوعتني في الحلم يا بنت الذين؟!

وأهيم في الطرقات مرجف الفرائص

والخطى

مُتلّبساً بالعطر تمسكني الحدايق

لا تخافي..

لا تخا...

لن يأخذوك بتهمّة التحريض
لا..

سأقول في التحقيق

إنّي قد صُغت بوردة عند السّياج

فمسّني من جمرها ما مسّني.

فغدوت قاعاً صفصفاً

أهذي من الحمى

فلا أدري اليسار من اليمين

و.. تفلني سيّارة الإسعاف مسرعة

إلى مشفى الصّابة والهوى للمدمنين

قسم الرّوائح والإصابات البليغة بالعطور

يحيط بي أهل البلاغة والبيان

مقلّبين أكفّههم من نفحة شعريّة لم

يدرسوها في كتاب الأوّلين

وسمعت من خلف الرّجّاج كبيرهم في

الحبّ يضحك قائلاً:

— هذا عليلٌ مُبتلى حتاج حالته إلى صورٍ

توثّق بالأشعة والرّنين

«فوددتُ تقبيل الطّبيب»

لأنّه قرن الحقيقة بالوثيقة

أنّني ما عاد يُسعفني الحجاز.

وأني ما كنت مُقترف الحديقة جهرةً:

إلا لكي تستقرئ الأجيال جيلاً بعد جيل

فوح عطرك كالتراث كأنه للتوّ يعبق بعد

آلاف السنين

ولسوف يؤمن كلّ من يتلو الحروف

بانك الأنثى التي فاح الكلام بذكرها

لما اتخذتك في القصيدة قبلةً

فمتى بما نطق الفؤاد عن الهوى - يا قبلته

- ستؤمنين؟!!



لا تفتشوا عن الفساد

القضية، فالمشكلة ليست في الكرسي، بل في الجالس عليه، وضميره، وتربيته. فالكرسي قطعة خشب بريئة، لكن من يجلس عليه يضع فوقه عقليته التي تقايض الضمير برزمة مصاري، أو هديّة حرائة، و"هلق" صارت بالدولار، لا تفتشوا عن الفاسد فقط في المكاتب المغلقة؛ فالمسؤول الفاسد ليس سوى نسخة مكبرة لدى الكثير منا عندما تسمح لنا الظروف بـ«الهبش»

فینسیا

مع أول رشفة مطر. تسقط ورقة التوت
عن شوارعنا. وتتحول المدن تلقائيًا إلى
«فينيسيا الشرق». لكن بنسخة من السيول
والوحل. المسؤولون يُفاجؤون كل عام بأن
السماء تمطر في الشتاء. فكيف إذا جادت
علينا بمطرة في الخريف؟ كان الغيمة مؤامرة
كونية مباحة. فتأتي التصريحات: "الهطولات
كانت غير متوقعة. وغير مسبوقة. وفاقت الطاقة
الاستيعابية". والبنية التحتية متهاكة. ما حدث
خلال الأيام الماضية في بعض المحافظات والجمعات
محزن. ويحمل في طياته الكثير من المرارة. ولا نريد
الخوض في الجدل والتبرير. ذلك المرض المزمن لكن المضحك
المبكي أننا نكاد نموت من العطش صيفًا. ربع السنة. وفي
أول ربع ساعة مطر نموت غرقًا في الشوارع.

هيك سمعنا

سمعنا أن هناك نية جدية، وجهودًا حثيثة، تبذل من قبل كثير من الوزارات لترشييد الإنفاق الحكومي. ونحن اليوم ننتظر بنفس الجدية والحماس، أن تتحول النوايا الطبية إلى أفعال.



Plus مطبّل

خرج أحد الأمراء في رحلة صيد، مصطحبًا معه كبير المطبلين، الذي كان يطنب ويسهب ويقرض الشعر في مهارة الأمير في الصيد، وطريقة مسكه للقوس والنشاب، وخلال جولة المديح، ظهر طائر في السماء أمام الموكب، فأطلق الأمير سهمًا نحوه فأخطأه، فقال المطبل: «حظ سيئ!» فانزعج الأمير وقال: «ويحك، ماذا قلت؟»

فرد المطبل بسرعة: «الذي
سدته أن حظ الطائر سيئ،
له لم يتشرف باستقبال
همك المبارك في صدره.»

الهبة ش وأخواتها

يجب أن أعترف اليوم أنني كنت ضعيفًا في مادة الرياضيات. وخاصة في العمليات الأساسية. وبالأخص الجمع. ولذلك اخترت فرعًا جامعيًا لا علاقة له بذلك العلم البغيض. حتى لا أظل عدوًا لما أجهله. حاولت دائمًا أن أمسك بالورقة والقلم لأطور مهاراتي. وأن أتواصل مع الشاطرين بالجمع. خاصة الذين جمعوا. في إطار عملهم المحدود وذي السقف الوظيفي المنخفض. أموالًا طائلة. وسؤالي لهم: كيف خولوا إلى نواحي في الرياضيات. وجمعوا كل تلك الثروة؟ فكان الجواب أنهم، ببساطة، ابتكروا قوانين رياضية لاختراق القانون. ضمنوها في قانون "حلال عالٍ الشاطر". ذلك القانون الذي فاق في التطبيق والنتائج. كل قوانين الرياضيات والفيزياء. كونه لا يعتمد مبدأ الجمع والضرب. بل يعتمد مبدأ «الهبش» وأخواتها وأقربائها وأنسابها.

إذا ما بدك

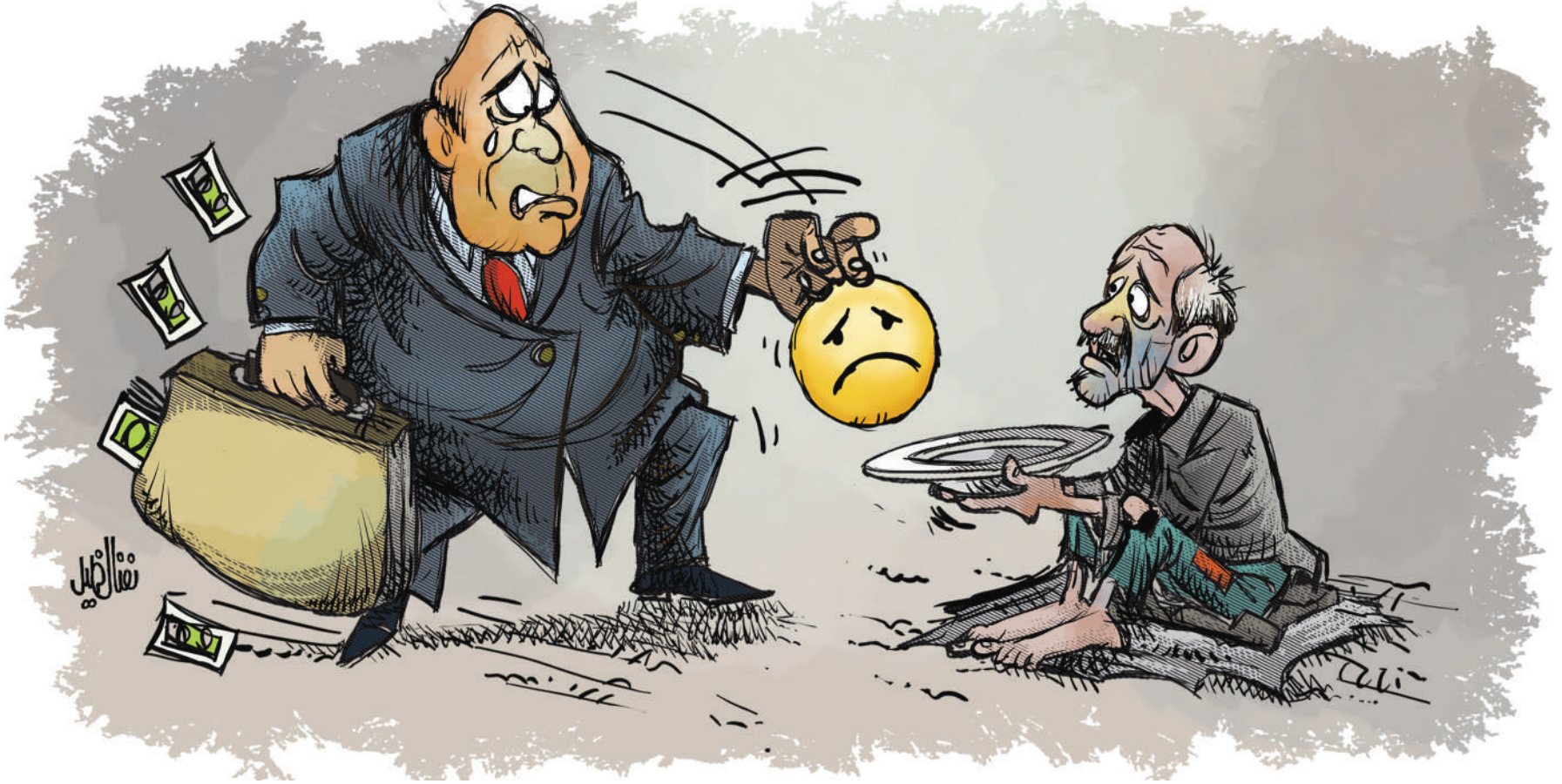
يوماً بعد يوم تتفاقم أزمة الإيجارات، وخلق أسعارها لتتجاوز الغلاف الجوي. المستأجر لم يعد يبحث عن بيت للإيجار، بل عن قبر مؤقت بسقف مستعار، ونافذة مستعملة، الشقة غرفة وصالة ومنافع، وسعرها يعادل أجرة منزل في شارع الشانزليزيه. صاحب العقار يترك أمر التسعيرة والتفاوض لأصحاب المكاتب العقارية، المسؤولين أصلاً عن حمى الأسعار، لأنه كل ما رفع السعر زادت عمولته. كما أنها أصبحت شغلة المالك شغلة: مكتب، وكم كرسي، وصفحة ع السوشال ميديا.

يبتسم ببراءة مقرفة ويقول:

«العقد شريعة المتعاقدين. وأنا شريعتي دولارية خضراء. تلمع مثل أحلامك التي هجرتها منذ زمن طويل... وإذا ما بذك، في ألف زبون ناظر.»

آیا خیار اسامی

يبدو أن أُنكل أينشتاين عندما قال إن المادة لا تفتنى ولا تستحدث من العدم. كان مرزعه ع الآخر وهو يقتل الكرة الأرضية على طاولة مختبره. بدليل أنه لم ير جيب المواطن المعتر الذي يتخبر منه راتبه فور ملاسته هواء السوق. دون أن يترك أثرًا فيزيائيًا. بينما ديون الدكنجي تتكاثر بالانشطار الذاتي. تمشي في الشارع متلفتين بحذر الهشي. "الحيط الحيط"، بأمل أن نعيش مستورين. فنكتشف أن الستر في بلادنا يحتاج إلى قرض. وثلاثة كفلاء. وصيدلية أدوية للضغط والمهدئات.



قبل الأثم بيوم.. الذكاء الاصطناعي يحدد موعد الصداع النصفي



قد يتمكن الذكاء الاصطناعي مستقبلاً من منح مرضى الصداع النصفي إنذاراً مبكراً قبل حدوث النوبة. بعدما أظهرت دراسة جديدة قدرة نموذج للتعليم الآلي على التنبؤ باحتمال الإصابة بنوبة في اليوم التالي بدقة بلغت 91.2%. واستندت الدراسة إلى تحليل بيانات 53,065 مستخدماً لتطبيق متخصص. شملت أكثر من 770 ألف تقرير يومي جمعت بين عامي 2020 و2025، وتضمنت مفكرات الصداع والاستبيانات والبيانات الديموغرافية ومعلومات الطقس.

والمفاجأة كانت أن النموذج لم يعتمد بشكل أساسي على الأعراض التمهيدية التي تسبق النوبة، بل على تاريخ الصداع خلال الأسابيع السابقة. فقد تبين أن متوسط شدة الصداع خلال الثلاثين يوماً الماضية كان العامل الأكثر تأثيراً في التنبؤ. فيما ساهمت المؤشرات المستخرجة من الشهر السابق بأكثر من نصف أداء النموذج. مقابل مساهمة محدودة للأعراض المبكرة.

ويرى الأطباء أن هذا النوع من التنبؤ قد يمنح المرضى فرصة للاستعداد عبر تنظيم النوم والحفاظ على الترطيب. وتجنب المحفزات المعروفة لديهم. إضافة إلى التأكد من توافر الأدوية اللازمة. ومع ذلك، يؤكد الخبراء أن هذه الأدوات لا تُعد بديلاً عن الطبيب. إذ إن ارتفاع احتمال النوبة لا يعني حدوثها حتماً. كما أن انخفاض الخطر لا يضمن غيابها. ورغم النتائج الواعدة. فإن الباحثين يشددون على ضرورة اختبار النموذج على شرائح أكثر تنوعاً والتأكد من قدرته الفعلية على تحسين حياة المرضى وتقليل شدة النوبات أو عددها.

العمليات الفنية

إعلاناتكم

هيئة التحرير

المشرف العام

نبنار برس
NINAR PRESS

مطبعة دار العلم - دمشق

+963 957 244 920
+963 933 590 227

د. باسل أورهه ليه
خالد الوهب
خالد معماريه
خالد المحمد
مرعي الرمضان

مؤسس الصحيفة
أسامة آغية

NINAR PRESS
نبنار برس
نضياء الحقيقه

أسبوعية - سياسية - ثقافية

مرخصة بالقرار الصادر عن وزارة الإعلام رقم 420 بتاريخ 2025/10/6

www.ninarpress.net

x.com/NinarPress

facebook.com/ninarpress

ceo@ninarpress.net

+963 981 43 46 20

+90 543 430 55 31

@ninarpress6281

t.me/ninar_press