



اللاجئون الفلسطينيون وحق التملك العقاري في سوريا

إعداد قسم الدراسات والأبحاث

مجموعة العمل من أجل فلسطينيي سورية

2024

اللاجئون الفلسطينيين وحق التملك العقاري في سوريا

إعداد

قسم الدراسات والأبحاث

مجموعة العمل من أجل فلسطينيي سورية

أيار/ مايو 2024

الفهرس

4	ملخص تنفيذي
6	مبررات البحث
7	منهجية البحث
8	مقدمة
8	تاريخ الوجود الفلسطيني في سورية
11	الوضع القانوني للاجئين الفلسطينيين في سورية
11	أولاً: أهم القوانين والتشريعات التي نظمت الوضع القانوني للاجئين الفلسطينيين في سورية
13	ثانياً: فئات اللاجئين الفلسطينيين في سورية وحقوقهم
17	القوانين والقرارات الناظمة لتملك العقاري للفلسطينيين قبل العام 2011
18	أولاً: قوانين الملكية العقارية التي تنظم تملك الفلسطينيين بين عامي 1948-2010
21	ثانياً: التعليمات الإدارية و القرارات التي تعاملت مع حق الفلسطينيين بالتملك
28	ثالثاً: طرق نقل الملكية العقارية للفلسطينيين
30	القوانين والقرارات الناظمة لتملك الفلسطينيين منذ العام 2011
31	أولاً: أهم قوانين الملكية العقارية التي تنظم تملك الفلسطينيين
36	ثانياً: تأثير تغييرات أحكام التملك العقاري على الفلسطينيين في سورية
37	ثالثاً: قوانين تنتهك الملكية العقارية صدرت بعد العام 2011
	المساعي الفلسطينية تعديل القرار /1011/ لعام 2022 الصادر عن رئيس مجلس
40	الوزراء السوري:
40	أولاً: الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب

42	.....	ثانيا: الجبهة الشعبية لتحرير فلسطين - القيادة العامة
43	.....	ثالثا: اتحاد الحقوقيين الفلسطينيين في سورية
		المخطط التنظيمي لمخيم اليرموك كنموذج لمصادرة الملكيات العقارية الخاصة
45	.....	بالفلسطينيين
52	.....	مصادرة منازل الفلسطينيين نموذج آخر لانتهاك حقوق الملكية العقارية
53	.....	الخاتمة
55	.....	التوصيات والمقترحات
59	.....	المراجع

ملخص تنفيذي

نتيجة للأزمة السورية التي أنهت عامها الثالث عشرة، تعرضت فيها غالبية ممتلكات اللاجئين الفلسطينيين للأضرار في عموم سورية، حيث دُمر بعضها بشكل كامل نتيجة امتداد العمليات العسكرية إلى المخيمات الفلسطينية، وبشكل خاص مخيم اليرموك في العاصمة السورية دمشق، هذه المخيمات والتجمعات التي لا تنفصل عن كونها مناطق ملاصقة لمناطق يسكنها المواطنون السوريون وأحياناً تتداخل ببعضها البعض، فلا يعود هناك تمييز بينها. كما يواجه اللاجئون الفلسطينيون خطر فقدان منازلهم وسبل رزقهم مع غياب شبه تام لأي بصيص أمل في الحصول على تعويضات لما خلفته الحرب.

تتسم حقوق التملك العقاري للاجئين الفلسطينيين في سورية بالتعقيد كون القوانين والقرارات الصادرة نفسها قابلة لعدة تأويلات، مما يجعل إمكانية الحصول على هذا الحق عرضة إلى حد كبير للتعسف في استعماله من قبل الجهات الحكومية. وبالإضافة إلى كون هذه الحقوق تختلف باختلاف سنة قدوم اللاجئين الفلسطينيين إلى سورية، ونتيجة لذلك، سلك الفلسطينيون عدة طرق من أجل تأمين منازل لسكن أسرهم وفقاً لما سُمح لهم به، وحسب سنة وصولهم إلى سورية، إذ كان مسموحاً لبعضهم شراء مبان تجارية استخدمت فيما بعد كمنازل للسكن، وبنى آخرون منازل على أراضٍ غير مستعملة ومن ثم فاوضوا على تسويات بشأنها، أو على أراضٍ تابعة للدولة مخصصة للاجئين القادمين من فلسطين (الأراضي التي أقيمت عليها المخيمات). وتنطوي كل طريقة من هذه الطرق على قوة قانونية مختلفة، بينما لم تستطع سوى قلة قليلة منهم الحصول على سندات ملكية مسجلة في السجل العقاري.

أدت التغييرات في الإطار القانوني للتملك العقاري منذ عام 2011 والإعلان عن مخطط إعادة تطوير مخيم اليرموك إلى مزيد من التعسف والظلم ضد حقوق الفلسطينيين في حق الاسكان والتملك العقاري، فهم يواجهون بصفة خاصة وضعاً قانونياً محفوفاً بالمخاطر، وقد تم تجاهل محتهم في أغلب الأحيان. وهو ما سنتناوله دراستنا بشكل من التفصيل.

مبررات البحث

لم تتطرق الدراسات العديدة التي تناولت مسألة الملكية العقارية والتملك العقاري في سورية اهتماما كافيا لطبيعة تملك الفلسطينيين الاستثنائية، ويعود ذلك إلى وجود اعتقاد خاطئ لدى الباحثين والأكاديميين، بأن الفلسطينيين يتمتعون بحقوق متساوية مع السوريين وفق القوانين السورية فيما يخص الحقوق العينية العقارية (التملك العقاري)، ولكن الواقع يختلف تماما، ولذلك تهدف هذه الدراسة إلى إلقاء الضوء على حقوق الملكية العقارية الممنوحة للفلسطينيين، بالإضافة إلى إبراز أهم الاختلافات بين حقوق الفلسطينيين أنفسهم والتي تعتمد على سنة وصول الفلسطيني إلى سورية، والتي يتم تقييدها بشكل مستمر.

وستتناول الدراسة لأهم تشريعات وقوانين الملكية العقارية التي صدرت منذ قدوم الفلسطينيين إلى سورية كلاجئين عام 1948 ولغاية وقتنا الحاضر، وأثر هذه القوانين على التملك العقاري للفلسطينيين، وتوضح الأساليب والطرق التي ينتهجها الفلسطينيون في سورية للتحايل على هذه القوانين لكي يتسنى لهم الحصول على مساكن وبيوت لهم ولعائلاتهم.

كما وستطرق الدراسة أيضا للمخطط التنظيمي لمخيم اليرموك كونه يعد أحد الانتهاكات الخطيرة للملكية العقارية الخاصة بالفلسطينيين. وختاما، ستقدم الدراسة جملة من التوصيات والمقترحات لمعالجة حق التملك والملكية العقارية للفلسطينيين في سورية.

منهجية البحث

اعتمدت الدراسة على عدة مناهج بحثية متنوعة، بهدف تكوين فهم موضوعي لواقع وحقيقة الملكية العقارية للفلسطينيين في سورية، واستكشاف تأثيراتها العميقة، على الفلسطينيين من الناحية الإنسانية والحقوقية، التي ظهرت على نحو جمعي ومكثف خلال محطات الأزمة في سورية.

واعتمدنا في إعداد هذه الدراسة في معظمها على المصادر القانونية والتشريعية الصادرة عن السلطات التشريعية والقضائية والقرارات الصادرة عن السلطة التنفيذية في سورية، بحيث جعلناها المرجع الأول لبناء هذه الدراسة، وتتبعنا ما فيها من مغالطات وخروقات قانونية تمنع الفلسطيني من التملك العقاري في سورية.

وتستند الدراسة إلى ثلاث ركائز منهجية للبحث:

أولاً: استعراض الأدبيات ذات الصلة بالقضية موضوع البحث (تقارير - دراسات - أبحاث) صادرة عن منظمات وهيئات متخصصة بالشأن القانوني والإنساني ومهتمة بالشأن السوري ومتابعة لشؤون اللاجئين الفلسطينيين في سورية.

ثانياً: تجربة الكُتاب الشخصية قبل وخلال الأزمة السورية منذ عام 2011 وما تلتها من أحداث وما ينشرونه من مقالات في المواقع الإلكترونية والمجلات والصحف.

ثالثاً: المصادر القانونية والتشريعية الصادرة عن السلطات التشريعية والقضائية والتنفيذية في سورية والمنشورة في المواقع الإلكترونية الرسمية وفي الصحف والجرائد الرسمية.

مقدمة

تاريخ الوجود الفلسطيني في سورية

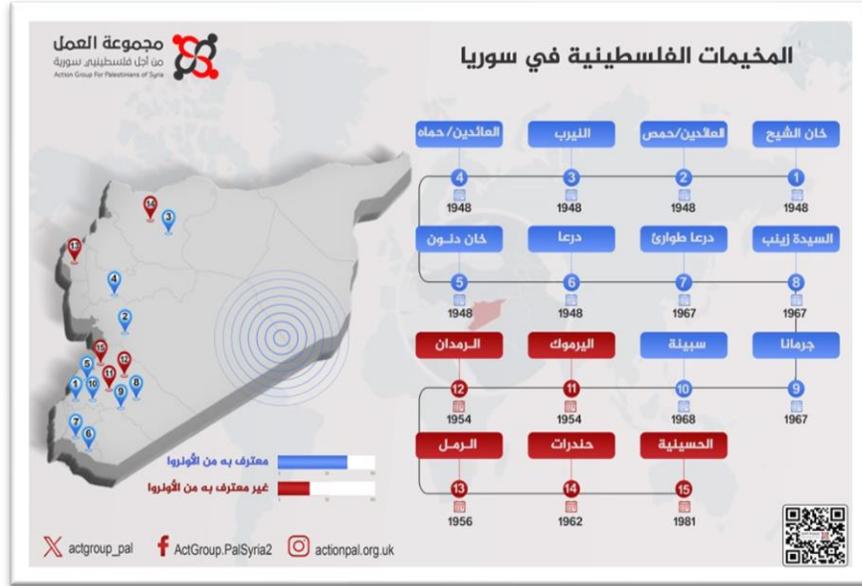
تعود أزمة اللاجئين الفلسطينيين إلى عام 1948 عندما تأسست دولة الكيان الصهيوني أو ما يعرف بـ (إسرائيل)، مما أدى إلى تهجير أكثر من 700 ألف فلسطيني من منازلهم، حيث لجأ الغالبية منهم إلى الدول المجاورة لـ فلسطين (سورية والأردن ولبنان ومصر). كانت سورية من بين الدول التي لجأ الفلسطينيون إليها والتي قدر عددهم بحوالي 80 ألف لاجئ فلسطيني، ولطالما شعر اللاجئون الفلسطينيون فيها بالاطمئنان النسبي. شكل اللاجئون الفلسطينيون في سوريا 10.7% إلى مجموع اللاجئين الفلسطينيين في الشتات⁽¹⁾ وبلغت نسبتهم 2.1% إلى مجموع سكان سوريا.⁽²⁾ آنذاك وقد تركز تواجد معظم الفلسطينيين في مدينة دمشق ومحيطها فاستأثرت دمشق بنحو 66.8% من مجموع اللاجئين الفلسطينيين في سوريا.

يقيم الفلسطينيون في 15 مخيماً ، 10 منها تعترف بها الأونروا كمخيمات، والباقي لا تعترف به، وعلى رأس المخيمات غير المعترف بها، مخيم اليرموك الذي يضم أكثر من 150 ألف فلسطيني، على الرغم من وجود خدماتها فيه من صحة وتعليم وغيرها من الخدمات الأخرى وهناك تجمعات فلسطينية لا تدخل في تصنيف المخيمات، مثل التجمعات الفلسطينية في مدينة دمشق وريفها مثل

⁽¹⁾ السهلي، نبيل، الفلسطينيون في سوريا — الواقع الديمغرافي والاقتصادي والاجتماعي (مركز اللاجئين والشتات الفلسطيني - شمل، رام الله، 1996)، ط 1

⁽²⁾ حمود، طارق، الفلسطينيون في ظل الثورة السورية (المركز العربي للبحوث ودراسة السياسات، الدوحة — يناير كانون الثاني 2013)، ص 31 .

حي الأمين (الأليانس) ودوما ودمر وجوبر ... إلخ، بالإضافة إلى عدد من التجمعات في بقية المحافظات السورية.



انتهت الأوضاع المستقرة التي عاشها اللاجئون الفلسطينيون في سورية بعد اندلاع الأزمة السورية مطلع ربيع عام 2011، على رغم حرص معظم القوى والفصائل الفلسطينية على تحييد المخيمات وعدم التدخل في الشأن الداخلي السوري، فصار الفلسطينيون يعانون من أوضاع مأسوية صعبة في مخيماتهم، التي تحول بعضها ساحات للمواجهة بين قوات المعارضة المسلحة والجيش السوري.⁽¹⁾

(1) الشريف، ماهر، "اللاجئون الفلسطينيون في سوريا - اندماج كامل، في السراء والضراء"، الموسوعة التفاعلية للقضية الفلسطينية، دت، شوهدي في (12 فبراير/ شباط 2024): <https://bitly.ws/3dyW2>

لقد تركت الثلاث عشرة سنة الماضية آثاراً كارثية على اللاجئين الفلسطينيين، حيث دُمّرت مخيّماتهم بشكل كلي أو جزئي، الآلاف قتلوا أو اعتقلوا، ومصير الآلاف منهم ما يزال مجهولاً،⁽¹⁾ كما اضطر عشرات الآلاف إلى النزوح أو اللجوء.

فوفقاً لوكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين (الأونروا)، هناك 575,234 لاجئاً فلسطينياً مسجلاً في سوريا، مع بقاء ما يقدر بنحو 438,000 لاجئاً في البلاد اعتباراً من يوليو/ تموز 2022. ومنذ بداية الأزمة السورية في عام 2011، تقدر الأونروا أن ما يصل إلى 280 ألف لاجئ فلسطيني من سورية نازحون داخل سورية، بالإضافة إلى 120 ألف لاجئ آخرين لجئوا إلى البلدان المجاورة، بما في ذلك لبنان والأردن وتركيا ومصر، وبشكل متزايد إلى أوروبا، بسبب النزاع المسلح الدائر في سورية.⁽²⁾

وحقيقة أن هناك تضارب وعدم دقة في الإحصائيات الخاصة باللاجئين الفلسطينيين في سورية لما بعد العام 2011 فهناك تقارير تتحدث عن أن نصف اللاجئين الفلسطينيين غادروا سوريا سواء بطريقة شرعية أو غير شرعية، كما وأن هناك تقارير تقدر بأن عدد اللاجئين الفلسطينيين الذين تبقوا في سورية، بلغ حتى تشرين الأول/أكتوبر 2022، قرابة 42 ألفاً فقط، وأقل من 3% يتواجدون داخل المخيّمات فقط، ومن تبقى "تشردوا" في عموم الجغرافية السورية.⁽³⁾

⁽¹⁾ "بلغ عدد الضحايا 4214 والمفقودين 333 والمعتقلين 3076 فلسطينياً سورياً"، انظر في: الموقع الإلكتروني لـ مجموعة العمل من أجل فلسطيني سوريا، شوهده في (01 مارس / آذار 2024): <https://actionpal.org.uk/ar/index.html>

⁽²⁾ أنظر في: الموقع الرسمي لـ وكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين - الأونروا <https://www.unrwa.org/where-we-work/syria>

⁽³⁾ تبقى التقديرات حول نسبة الفلسطينيين الذين غادروا سورية متضاربة ومتباينة نتيجة لصعوبة توفر إحصائيات دقيقة، لأن غالبية من غادروا سلكوا طرق الهجرة غير الشرعية.

الوضع القانوني للاجئين الفلسطينيين في سورية

أولاً: أهم القوانين والتشريعات التي نظمت الوضع القانوني للاجئين الفلسطينيين في سورية:

منذ وصول اللاجئين الفلسطينيين إلى سورية عملت الحكومات السورية المتعاقبة على قونة التواجد الفلسطيني، بما يكفل لهم حقوقاً أساسية، فسهلت القرارات الوزارية السورية اندماج اللاجئين الفلسطينيين في سوق العمل السورية عبر جملة قرارات ومراسيم سمحت لهم بالعمل في القطاعين العام والخاص ومزاولة المهن والأعمال التجارية، وتمتد هذه الحقوق إلى التجارة والتبادل التجاري وعضوية الاتحادات في سوريا مفتوحة أيضاً للفلسطينيين، كما وأن لهم حرية التنقل في كافة أنحاء سوريا، ولهم الحق في الإقامة في القرى والمدن السورية، ويحق لهم امتلاك أكثر من شركة أو مؤسسة تجارية بالإضافة إلى الحق في استئجار العقارات.⁽¹⁾ ومن أهم هذه القوانين والمراسيم والقرارات التي لها علاقة بموضوع بحثنا نذكر:

- بتاريخ 1949/01/25 صدر القانون رقم 450 المتضمن لإحداث المؤسسة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب لتتولى تنظيم التواجد الفلسطيني في سوريا حيث أوكلت إليها مهمة "تنظيم شؤون الفلسطينيين ومعونتهم وتأمين احتياجاتهم وإيجاد الأعمال المناسبة لهم واقتراح التدابير لتقرير أوضاعهم في الحاضر والمستقبل"⁽²⁾. ولاحقاً تم تغيير اسم هذه المؤسسة ليصبح الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب، وصارت تتبع لوزارة الشؤون الاجتماعية بدلاً من وزارة الداخلية كما كانت عليه سابقاً، وأصبحت مهمتها الرئيسية متمثلة في تنظيم

(1) الزين، واقع الفلسطينيين في سورية، مرجع سابق، ص 12 .

(2) انظر في: الموقع الإلكتروني لـ الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب <http://www.gapar.sy/ar/index.html>

سجلات الأحوال الشخصية للاجئين القدامى والجدد وإدارة المخيمات والتنسيق مع الأونروا.⁽¹⁾

- بتاريخ 1990/11/27 صدر القرار الوزاري رقم 1140 المتضمن نظام السكن في الهيئة العامة والخاص بالأراضي الموضوع بتصرفها بموجب قرارات الاستملاك والموزعة على اللاجئين الفلسطينيين الذين أشادوا عليها منازل تعود لهم، ولقد نضم هذا القرار أسس وضع الأراضي بتصرف اللاجئين الفلسطينيين وكيفية عملية التنازل والشروط الواجب توافرها لذلك، وأيضاً ورد فيه كافة الأمور المتعلقة بالسكن.⁽²⁾

- بتاريخ 1956/07/10 صدر القانون 260 الذي نص على اعتبار الفلسطينيين المقيمين في الجمهورية العربية السورية بتاريخ نشر هذا القانون كالمسوريين أصلاً في جميع ما نصت عليه القوانين والأنظمة النافذة المتعلقة بحقوق التوظيف والعمل والتجارة وخدمة العلم مع احتفاظهم بجنسيتهم الأصلية⁽³⁾

أما فيما يتعلق بحق التملك العقاري من ناحية التطبيق القانوني للحقوق المدنية الممنوحة للفلسطينيين تم تقييد الحقوق العينية العقارية (حق التملك العقاري) حيث تم حصرها وفق شروط معينة فتكاد تنطبق عليه أحكام التملك الخاصة بالملكية العقارية للأجانب. وكل هذا سنناقشه بالتفصيل في بحثنا.

⁽¹⁾ صدر القرار 1130 عن رئيس الجمهورية بتاريخ 1958/09/15 بشأن تعديل بعض المواد في القانون 450 تاريخ 1949/01/25 المتعلق بإحداث مؤسسة اللاجئين الفلسطينيين.

⁽²⁾ تقرير حول أوضاع اللاجئين الفلسطينيين في الجمهورية العربية السورية قبل شن الحرب الكونية على سورية وخلالها، الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب، د.ت، (شوهدي في: 20 فبراير/ شباط 2024): <http://www.gapar.sy/ar/taqreer.html>

⁽³⁾ "القانون رقم 260 لعام 1956"، الجريدة الرسمية (العدد 32، لعام 1956)، ص 4762

ثانياً: فئات اللاجئين الفلسطينيين في سورية وحقوقهم في التملك العقاري

قسّم القانون السوري اللاجئين الفلسطينيين إلى أربع فئات حسب تاريخ اللجوء:

1- فئة اللاجئين عام 1948: تمثل هذه الفئة غالبية اللاجئين الفلسطينيين المتواجدين في سورية، وتشرف على شؤونهم الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب، ويتمتع هؤلاء بحقوق المواطن السوري في كافة المجالات الوظيفية والمهنية والعلمية، عدا أمور تخص الانتخاب والترشح لعضوية مجلس الشعب والتملك العقاري، مع احتفاظهم بجنسيتهم. وهم المشمولين بالقانون رقم 260 لعام 1956 ويشار إليهم دوماً بعبارة "من هم في حكم السوريين".

تمتع أفراد هذه الفئة بحقوق التملك العقاري وفق طرق متعددة تختلف الحجة القانونية لكل منها وأبرز هذه الطرق: إذن السكن - حكم محكمة - وكالة كاتب عدل - عقد بيع - التملك وفق الإجارة الأمانة لدى الجمعيات السكنية - الطبب - القانون رقم 11 لعام 2008 وتعديلاته اللاحقة.

2- فئة اللاجئين عام 1956: هذه الفئة من اللاجئين الفلسطينيين هم الأفراد الذين طردهم الجيش الإسرائيلي من القرى الحدودية بين سوريا وفلسطين خلال الأعوام ما بين 1951 و1958 ويطلق عليهم اسم "أكراد البقارة والغنامة".⁽¹⁾ وسُجّل هؤلاء على قيود مؤسسة اللاجئين (الهيئة العامة) وعلى قيود "الأونروا"، وينطبق عليهم ما ينطبق على المنتسبين إلى الفئة الأولى، ما عدا أنهم لا يستطيعون دخول سوق العمل إلا من خلال التعاقد بصفة مؤقتة ولا

⁽¹⁾ حمود، دراسة اللاجئين الفلسطينيين في ظل الثورة السورية، مرجع سابق، ص 8

يخضعون للخدمة الإلزامية.⁽¹⁾ وهم غير مشمولين بالقانون رقم 260 لعام 1956.⁽²⁾

نتيجة لعدم تمكن معظم أفراد هذه الفئة من التسجيل لدى الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين، وبالتالي لم يُتَّح لهم الاستفادة من أحكام القانون 260، دفعهم إلى الاعتماد على وسائل أخرى للتملك العقاري اتسمت بصعوبة الإثبات أو ضعف الحجية القانونية، هي:

الطبيب - حكم محكمة - وكالة كاتب عدل - عقد بيع - التملك وفق الإجارة الأمانة لدى الجمعيات السكنية بموجب المادة الخامسة من القانون 13 لعام 1981 المتعلق بتنظيم الجمعيات السكنية التعاونية بالإضافة إلى التملك من خلال أحكام القانون رقم 11 لعام 2011 وتعديلاته والخاص بتملك الأجانب في سوريا والتي تتطلب أن يقدم الفلسطيني كم كبير من الأوراق التي تثبت عدم امتلاكهم لعقار آخر والحصول على سلسلة من الموافقات (بما في موافقات أمنية) من مختلف الهيئات الإدارية.

⁽¹⁾ العلي، إبراهيم، "الوضع القانوني للاجئين الفلسطينيين في سورية"، مجلة العودة، (العدد 51، نوفمبر / تشرين

الثاني، 2011): <https://bitly.ws/3dzmR>

⁽²⁾ يحصل أبناء هذه الفئة على خدمات صحية وتعليمية محدودة ولا يمكن دخول سوق العمل إلا من خلال عقود مؤقتة لا تتعدى مدتها ستة أشهر توفر لهم قدرا أقل من حقوق التوظيف، فهي لا تكفل لهم، على سبيل المثال، الاشتراك في صناديق التقاعد أو غيره من المزايا، يمكن التمييز بين لاجئي عام 1948 ولاجئي عام 1956 فقط من خلال وثيقة الأحوال الشخصية التي تذكر فيها سنة اللجوء إلى سوريا.

3- فئة اللاجئين عام 1967: وهم اللاجئون الذين وفدوا إلى سوريا من الضفة الغربية وقطاع غزة في أعقاب حرب عام 1967⁽¹⁾ وبالنسبة إلى من استطاع التسجيل على قيود المؤسسة من هؤلاء، فإنه يعامل معاملة فئة اللاجئين عام 1956، أما بالنسبة إلى غير المسجلين، فإنهم يعاملون معاملة الأجنبي، إذا كانوا من حملة وثائق السفر المصرية (قطاع غزة) ومعاملة العربي المقيم إذا كانوا من حملة جوازات السفر الأردنية (المؤقتة).⁽²⁾

ينطبق على أفراد هذه الفئة أحكام التملك العقاري الخاصة بتملك المواطن العربي والأجنبي.

4- فئة اللاجئين عام 1970 (فاقدو الأوراق الثبوتية): يقدر أعداد هذه الفئة بالآلاف وهم لا يحملون أي أوراق ثبوتية على الإطلاق، وهم ممن إلتحق بصفوف المقاومة الفلسطينية بعد حرب حزيران 1967، من سكان قطاع غزة ومخيمات الضفة الغربية، وانتقلوا إلى الأردن، ومنها إلى سورية، ولم يتمكنوا من الحصول على جوازات سفر أردنية بعد أحداث أيلول الأسود 1970، أو على وثائق سفر مصرية (لأبناء قطاع غزة)، وعاشوا في كنف منظمة التحرير الفلسطينية، بالإضافة إلى الفلسطينيين الذين لجأوا من لبنان نتيجة الحرب الأهلية

⁽¹⁾ السهلي، نبيل، "اللاجئون الفلسطينيون في سوريا والجغرافية القسرية الجديدة"، القدس العربي، 1 مارس/آذار

2020، (شاهد في: 22 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://bitly.ws/3dECi>

⁽²⁾ العلي، "الوضع القانوني للاجئين الفلسطينيين في سورية"، مرجع سابق.

اللبنانية والاجتياح الإسرائيلي للبنان واستقروا في سورية، والذين أطلق عليهم في ما بعد اسم المهجرين.⁽¹⁾ (2)

ينطبق على أفراد هذه الفئة أحكام التملك العقاري الخاصة بتملك المواطن العربي والأجنبي

⁽¹⁾ المرجع السابق.

⁽²⁾ منذ بداية الأزمة السورية وابتداءً من عام 2013، وبناء على مطالبات من الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب تم تسجيل الآلاف من اللاجئين الفلسطينيين في قيود الهيئة من غير المسجلين وغير المشمولين بالقانون رقم /260/ لعام /1956/ من بقية الفئات الأخرى وذلك بعد موافقة الجهات الحكومية السورية المختصة. انظر في: "تقرير حول أوضاع اللاجئين الفلسطينيين في الجمهورية العربية السورية قبل شن الحرب الكونية على سورية وخلالها"، مرجع سابق.

القوانين والقرارات النازمة للتملك العقاري للفلسطينيين قبل العام 2011

يستند النظام القانوني في سورية إلى التشريعات الفرنسية والعثمانية والشريعة الإسلامية، وعلى الرغم من أن الأراضي والممتلكات العقارية الرسمية في سورية تتألف من فئتين هما الأراضي المملوكة ملكية خاصة (38 %) وأراضي الدولة (62 %)، وتشمل نظم الحيازة في سورية على مجموعة من الترتيبات الإسلامية والقبلية والعرفية وغير الرسمية والترتيبات القانونية، وكثيرا ما تكون الأرض مملوكة لأنواع متعددة من الحيازة تنطوي على أشكال مختلفة من الوثائق.⁽¹⁾

لا يوجد لدى الكثيرين من الفلسطينيين وثائق ملكية رسمية حتى قبل بدء الأزمة السورية، وهذا بدوره أدى إلى عدد كبير من ترتيبات الملكية الأخرى وإلى زيادة الاعتماد على الوثائق غير الرسمية مثل عقود المحاكم المدنية أو العقود غير الرسمية بين المشتري والبائع، وعلى الرغم من وجود سجلات للسكان والأراضي والممتلكات في جميع محافظات سورية الأربع عشرة قبل الأزمة، إلا أنها لم تشمل سوى المساكن والأراضي والممتلكات التي تمت معالجتها في إطار النظام القانوني، حيث لم يكن هناك سجل وطني مركزي⁽²⁾، حيث أن عمليات الرقمنة في سجلات الأراضي والمساكن والممتلكات بدء العمل بها بشهور قليلة من بداية الأزمة وتوقفت تماما في العام 2012 .

ومن الجدير بالذكر بأن سورية سمحت للهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين استملاك مساحات واسعة من الأراضي عليها لبناء المخيمات، فقد

⁽¹⁾ "حقوق الإسكان، الأراضي والعقارات في المأوى: المبادئ التوجيهية الخاصة بالعناية اللازمة" (مجموعة المأوى العالمية، تركيا، 2016)، ص 15، <https://bitly.ws/3dEFc>

⁽²⁾ المرجع السابق، ص 15.

استمكت مساحات من الأراضي لبناء مخيم اليرموك جنوبي العاصمة دمشق، وكذلك في محافظات درعا واللاذقية وحمص وحلب وحمّة، حيث بنى الفلسطينيون في هذه المخيمات بيوتهم بدلا من خيام اللجوء التي كانت تقتلعها رياح الشتاء، وتحرقها شمس الصيف اللاهبة، وقد تبرعت الحكومة السورية بأرض تبلغ مساحتها 6200 متر مربع في منطقة المزة بدمشق لبناء مركز التدريب المهني التابع لوكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين "الأونروا".

أولا: قوانين الملكية العقارية التي تنظم تملك الفلسطينيين بين عامي 1948-2010

كان المشرّع السوري حتى عام 2008 ينتهج سياسة التشدد في السماح بتملك العرب والأجانب، مبرراً ذلك بمقتضيات السيادة، وبكون التملك في سوريا يشكل مكسباً كبيراً لأي أجنبي، بسبب طبيعتها ومناخها وموقعها، والأسعار الزهيدة للعقارات فيها.

1- المرسوم التشريعي رقم 189 تاريخ 1952/04/01 والمتضمن تملك غير السوريين للأموال غير المنقولة

لم تكن القوانين السورية الصارمة تسمح للعرب أو الأجانب بالتملك العقاري في سورية، وفق هذا المرسوم حيث كان يحظر إنشاء أو تعديل أو نقل أي حق عيني عقاري في الأراضي السورية لاسم أو لمنفعة شخص غير سوري، كما يقضي بسقوط حق الوارث إذا انتقل عقار لغير سوري بطريق الإرث أو الانتقال أو الوصية أو بسبب تصفية وقف، وينتقل فوراً إلى إدارة أملاك الدولة لقاء دفع قيمته المقدرة لهذا الوارث.

وتأكيداً لمعاملة اللاجئين الفلسطينيين المقيم معاملة المواطن السوري أعطى هذا المرسوم للفلسطيني اللاجئين تملك العقارات الكائنة داخل الأماكن المبنية في مراكز المحافظات، وذلك امتيازاً له على المواطنين العرب الذين كانوا يخضعون لشرط الحصول على الرخصة خارج الأماكن المبنية، وبناء على أحكام المادة 02 من المرسوم المعدلة بالمرسوم 155 و التي تنص على ((يجوز لغير السوريين اكتساب أي حق عيني من الحقوق العينية إذا كان الحق العيني متعلقاً بعقار كائن داخل الأماكن المبنية في مراكز المحافظات))⁽¹⁾، وهكذا استطاع اللاجئون الفلسطينيون تملك منازل للسكن في مراكز المحافظات خارج المخيمات.

2- المرسوم التشريعي رقم 183 الصادر بتاريخ 1969/08/12

لقد جاء هذا المرسوم وعدل المرسوم التشريعي رقم 189 لعام 1952 فقد نص على ما يلي:

مادة -1- مع مراعاة أحكام المرسوم التشريعي رقم 193 تاريخ 1952/04/03 و تعديلاته المتعلقة بتملك الأراضي الكائنة في مناطق الحدود تعدل الفقرة 3 من المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم 189 تاريخ 1952/04/01 المعدل و تصبح على الشكل التالي :

أ- خلافاً لحكم الفقرتين السابقتين يجوز لغير السوريين من أبناء البلاد العربية أن يكتسبوا حقوقاً عينية عقارية ضمن حدود الحق الذي

⁽¹⁾ بن خضراء، ظافر، سورية واللاجئون الفلسطينيون العرب والمقيمون (دار كنعان للدراسات والنشر، 2002، دمشق 2002) ط2، ص 155.

تمنحه قوانين بلادهم إلى السوريين على أن يخضع هذا الاكتساب إلى رخصة تصدر بقرار من وزير الداخلية.

ب- أما فيما يتعلق بمناطق الاضطياف والمناطق الواقعة ضمن حدود بلديات مراكز المحافظات فيحق لهم اكتساب الحقوق العينية العقارية فيها دون التقييد بشرطي الرخصة والمعاملة بالمثل المذكورين ولو كان الاكتساب بسبب الإرث أو الانتقال أو الوصية.

ج- تعين مناطق الاضطياف في مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم التشريعي بقرار من وزير الداخلية بالاتفاق مع وزير الثقافة و السياحة و الإرشاد القومي.⁽¹⁾ ويُعد من أهم القوانين العقارية، حيث أعطى الفلسطيني حق تملك العقارات أسوة بالمواطن السوري بما في ذلك الأراضي الزراعية.

3- القانون رقم 11 لعام 2008

يعتبر أول قانون يسمح بتملك العرب و الأجانب ضمن شروط معقدة⁽²⁾، حيث سُمح بموجب هذا القانون تملك غير السوري لعقار واحد بقصد السكن، شرط أن يكون التملك لصالح الأسرة لا الأفراد وأن تكون إقامة الأسرة في سورية مشروعة بصرف النظر عن مدتها، وأن يكون حاصلًا على التراخيص اللازمة وفقاً لنظام ضابطة البناء. كما يجب أن يكون العقار بمثابة وحدة سكنية متكاملة لا تقل مساحته المبنية عن 200 متراً مربعاً، كما يتوجب الحصول على ترخيص مسبق يصدر بقرار عن وزير الداخلية لإتمام عملية التملك، كما منع غير السوري الذي اكتسب ملكية

⁽¹⁾ المرجع السابق، ص 118-119

⁽²⁾ "تملك العرب والأجانب في سوريا.. واقعه وما أثره القانوني على اللاجئين الفلسطينيين والسوريين، رابطة المحامين السوريين الأحرار، د.ت، (شاهد في 23 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://fsla.org/archives/3188>

عقار من التصرف به قبل مضي سنتين على اكتسابه الملكية، إلا بموافقة وزير الداخلية.

وقد استثنت التعليمات التنفيذية لهذا القانون الفلسطيني المشمول بالقانون رقم 260 لعام 1956 والمسجل بالهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب من معاملته كالعربي والأجنبي حيث نص القرار رقم (589 / م / ن) الصادر عن وزير الداخلية بتاريخ 2008/7/10 في مادته الأولى فقرة (ب) على أن تعريف غير السوري لا يشمل الفلسطينيين الذين هم في حكم السوريين .

((المادة 1 — ب — يقصد بعبارة (غير السوري) أي شخص عربي أو أجنبي سواء كان طبيعياً أم اعتبارياً، و لا تشمل أحكام هذا القانون الفلسطينيين الذين هم في حكم السوريين وفقاً لأحكام القانون النافذ.))

ثانياً: التعليمات الإدارية و القرارات التي تعاملت مع حق الفلسطينيين بالتملك 1- وزارة الداخلية :

أ- اتخذت وزارة الداخلية السورية موقفاً مخالفاً للقانون فيما يتعلق بتملك اللاجئين الفلسطينيين على الأراضي السورية مما أثار بشكل سلبي على تملكهم فيها وخالف الغاية التي أرادها المشرع من المرسومين (189 لعام 1952 و 183 لعام 1969) ويتضح هذا الشيء من الوثائق المطلوب تقديمها إلى وزارة الداخلية من المواطنين الفلسطينيين العرب الراغبين بالتملك في سورية⁽¹⁾ ونذكر منها: (1- وثيقة صادرة عن المؤسسة العامة

⁽¹⁾ عيسى، إياد، الوضع القانوني للاجئين الفلسطينيين: سوريا نموذجاً، (أطروحة لنيل لقب أستاذ في المحاماة)، نقابة المحامين - فرع القنيطرة، 2012، ص 70.

للاجئين الفلسطينيين تثبت أن صاحب العلاقة مسجل لديها وأنه لا يملك هو أو زوجته أو أولاده العازبون مسكناً آخر في سورية.

2- بيان من السجل العقاري، يثبت عدم تملكه لمسكن آخر في القطر فيه أسماء أفراد أسرته مصدق من قبل المؤسسة العامة للاجئين الفلسطينيين ثم يذيل بشرح من السجل العقاري حول ملكيته العقارية.

3- بيان من السجل المؤقت، يثبت عدم تملكه هو أو زوجته أو أولاده لمسكن آخر في سورية .

4- بيان من المؤسسة العامة للإسكان بعدم تملكه هو أو زوجته أو أولاده لمسكن آخر في سورية.

5- بيان من المحافظة يثبت عدم تملكه لمسكن آخر في سورية.

6- بيان من الجمعية السكنية يثبت أن صاحب العلاقة عضو فيها وأنه يحق له بحكم نظامها الحصول على شقة سكنية أو قيد عقاري للعقار المراد تسجيله من مديرية المصالح العقارية التي تتبع لها الشقة المراد تسجيلها موضح فيها تفصيل لأوصاف الشقة.

ولا بد من تقديم سائر الوثائق المذكورة دفعة واحدة كي يغدو الطلب صالحاً للتسجيل أصلاً، والملاحظ أن هذه التعليمات الصادرة عن وزارة الداخلية مخالفة لحق الفلسطينيين المقيمين في سورية بالتملك، ومن يقرأ نص القرار الذي يمنح بموجبه الفلسطيني الرخصة بالتملك من وزارة الداخلية يتبين له مقدار هذه المخالفة وفيما يلي نص أحد هذه القرارات .

قرار وزير الداخلية رقم 710 تاريخ 1969/07/24

يسمح للسيد بن من الجنسية الفلسطينية بأن يسجل على اسمه في الدوائر العقارية بطريق الشراء العقار رقم 3762/10 الكائن في المنطقة العقارية بمدينة دمشق على أن لا يسمح له بتملك أكثر من دار واحدة عملاً بكتابنا رقم 785/10/66 تاريخ 1967/10/07 المعمم من قبل وزارة الشؤون البلدية و القروية رقم 262/28/4/18 تاريخ 1967/10/22⁽¹⁾

وإن ما يثار أن الهدف من هذه التعليمات والإرشادات هو لمنع التوطين للفلسطينيين هو مخالف للواقع والحقيقة إذ إن الفلسطيني المقيم لا يزال يحتفظ بجنسيته الفلسطينية. وإن التناقض واضح بين الممارسة والواقع، والحقيقة أن الفلسطيني السوري حسب التعليمات يستطيع أن يمتلك شقة سكنية واحدة ولو كان ثمنها عشرات الملايين من الليرات ويمنع عليه تملك شقتين مجموع قيمتهما لا يتجاوز بضعة مئات من الآلاف.⁽²⁾

وهل يعقل أن الفلسطيني المقيم الأعزب ولو بلغ الأربعين من عمره لا يحق له تملك ولو شقة سكنية واحدة إلا إذا ثبت أنه متزوج. أليست الشقة السكنية مرحلة تمهيدية للزواج والاستقرار العائلي ولا تمت بأي صلة للتوطين.⁽³⁾

ب- عادت وزارة الداخلية وبنفس الشكل السابق إلى وضع التعقييدات أمام تملك الفلسطينيين فقد أصدر وزير الداخلية تعميم إلى التجمع التعاوني السكني للنقابات المهنية وهذا هو نصه : ((إشارة لكتابكم رقم /3/409 ص

⁽¹⁾ وزارة الداخلية السورية، رخصة الفلسطيني بالتملك العقاري، قرار وزير الداخلية، رقم 710، 24 يوليو/ تموز 1969، الجريدة الرسمية، العدد 41 لعام 1969، ص 15160.

⁽²⁾ عيسى، الوضع القانوني للاجئين الفلسطينيين: سوريا نموذجاً، مرجع سابق، ص 70.

⁽³⁾ بن خضراء، سورية واللاجئون الفلسطينيون العرب والمقيمون، مرجع سابق، ص 129-130

تاريخ 14/08/1991 المتضمن بيان ما إذا كانت موافقة وزارة الداخلية واجبة التقديم بالنسبة للمواطن الفلسطيني الذي يود الانتساب إلى الجمعية السكنية أو تطلب عند التسجيل في السجل العقاري .

نعلمكم أنه يتوجب تكليف المواطن الفلسطيني الذي يود الانتساب لإحدى الجمعيات السكنية الحصول على موافقة مسبقة من وزارة الداخلية للانتساب إلى الجمعية، وعند تعيين موعد التخصيص يعطى موافقة مسبقة على التخصيص أو موافقة نهائية على التسجيل، بعد استكمال الشروط المطلوبة للتسجيل بمقتضى التعليمات النافذة بهذا الشأن))

إن هذا التعميم يتناقض مع ما ورد بقانون الجمعيات التعاونية السكنية رقم 13 الصادر بتاريخ 04/04/1981 والمتضمن في المادة الخامسة: ((يشترط في المؤسس أو طالب الانتساب كي يصبح عضواً في الجمعية توفر ما يلي :

1) أن يكون من العرب السوريين أو من في حكمهم مع مراعاة أحكام المادة 08 من هذا القانون. وأن الفلسطيني العربي في سورية هم في حكم العرب السوريين طبقاً للقانون 260 تاريخ 10/07/1956

كذلك فإن هذا التعميم مخالف لأحكام المادة 07 من هذا القانون التي تنص : ((يجوز لمواطني الدول العربية المقيمين بصورة دائمة في القطر العربي السوري الانتساب للجمعيات و يخضع تملكهم للمساكن لأحكام القوانين النافذة)). والمواطن الفلسطيني في سورية هو مواطن عربي ومقيم مما يتوجب عدم العمل بهذا التعميم لأنه يتعارض مع نصوص قانونية واضحة.

إن من يقرأ هذا التعميم يشعر مباشرة بالتعقيد غير المبرر ووضع الحواجز غير القانونية أمام تملك الفلسطيني المقيم في سورية عن طريق الجمعيات السكنية، فالفلسطيني يحتاج لموافقة وزارة الداخلية للتسجيل وموافقة

أخرى عند التخصص، وموافقة عند الاستلام وموافقة عند التسجيل في السجل العقاري وكل هذا من أجل تملك شقة سكنية واحدة، وجميع هذه الموافقات المطلوبة غير قانونية ومخالفة للمراسيم والقوانين الصادرة بهذا الخصوص.

وليس هناك ما يمنع الفلسطيني المقيم من التسجيل بالجمعية السكنية والتملك بدون أي حاجة لموافقة وزارة الداخلية عملاً بأحكام المرسوم 183 تاريخ 1969/08/12 وغيره من القوانين ذات الصلة.

2- وزارة العدل

أيدت وزارة العدل حق الفلسطينيين بالتملك في مناطق الاضطراب أو المناطق الواقعة ضمن حدود بلديات مراكز المحافظات دون حاجة لرخصة من وزارة الداخلية أو ثبوت شرط المعاملة بالمثل طبقاً لأحكام الفقرة الثالثة من المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم 189 لعام 1952 وتعديلاته وفق البلاغ رقم 54 ونورد نص هذا البلاغ:

البلاغ رقم 54

حظرت الفقرة 02 من المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 189 لعام 1952 وتعديلاته الخاص بتملك غير السوريين للأموال غير المنقولة في سورية إنشاء أو تعديل أو نقل أي حق عيني عقاري في أراضي الجمهورية العربية السورية لاسم أو منفعة شخص طبيعي أو اعتباري غير سوري، كما حظرت إجراء عقود إيجار واستثمار زراعي في الأراضي المذكورة ولمدة تزيد عن ثلاث سنوات لاسمه أو لمنفعته، و بينت الفقرة 01 من هذه المادة ما يجب اللجوء إليه إذا انتقل عقار خارج الأماكن المبنية في مراكز المحافظات لغير سوري بطريق الإرث أو الانتقال أو الوصية أو التصفية.

ثم أجازت الفقرة 3/ب من هذه المادة لغير السوريين من أبناء البلاد العربية، اكتساب الحقوق العينية العقارية في مناطق الاصطياف و المناطق الواقعة ضمن حدود بلديات مراكز المحافظات ، دون أن تعلق هذا الاكتساب على شرط أو رخصة ، بينما علقّت الفقرة (أ) من هذه المادة حق العرب غير السوريين من أبناء البلاد العربية في اكتساب الحقوق العينية العقارية خارج مناطق الاصطياف، وخارج حدود بلديات مراكز المحافظات على شرطين لا بد من توفرهما بآن واحد وهما شرط الرخصة من وزارة الداخلية وشرط المعاملة بالمثل أو أن تكون قوانين بلادهم تمنح مثل هذا الحق للسوريين في تملك الأراضي بهذه البلدان.

وطبيعي أن الفلسطينيين مشمولين بأحكام الفقرة الثالثة من المادة الأولى المشار إليها قبلاً لأن النص يشمل جميع العرب غير السوريين فلا يحتاج تملكهم في مناطق الاصطياف أو مناطق الواقعة ضمن حدود بلديات مراكز المحافظات لرخصة من وزارة الداخلية، أو ثبوت شرط المعاملة بالمثل، وعلى هذا استقر الاجتهاد القضائي ((قرار رقم 2468/8924 تاريخ 1990/10/21 والقرار 2284/7572 تاريخ 1997/12/07 والقرار 1729/1859 تاريخ 1996/9/22 والقرار 1237/1568 تاريخ 1993/8/24 وقرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم 187/282 تاريخ 1994/12/5) خاصة وأن القانون رقم 260 لعام 1956 لم ينص على استثنائهم من حقوق باقي العرب غير السوريين لجهة التملك .

إن وزارة الداخلية التي كانت قد حظرت تملكهم لأكثر من شقة سكنية، وقد ألغيت تعليماتها هذه بكتابها رقم 622/4/2 تاريخ 1985/3/7 ولا بد من الإشارة إلى أنه في غياب الدولة المستقلة في فلسطين فإن الوسيلة المعتمدة لثبوت أن المدعي هو من العرب الفلسطينيين هو تسجيله في المؤسسة العامة للاجئين

الفلسطينيين، لأن ثبوت مواليده على فرض ذلك في إحدى مدن فلسطين المحتلة، لا يعني بالضرورة أنه من العرب الفلسطينيين، ما لم يتأيد ذلك بتسجيله بالمؤسسة العامة للاجئين الفلسطينيين، أو ببيان من وزارة الداخلية يثبت صحة كونه من العرب الفلسطينيين ... إلى آخر ما ورد في (في البلاغ))⁽¹⁾

3- محكمة النقص السورية

كان لمحكمة النقص دور مهم لا يمكن إغفاله أو تجاوزه بأي حال من الأحوال في تقرير أحقية اللاجئين الفلسطينيين المقيم في سورية في التملك، وبدون الشروط التي فرضتها وزارة الداخلية وأصدرت العديد من القرارات التي دعمت حقوق اللاجئين في التملك فقد جاء لمحكمة النقص:

((ومن حيث أن العقار واقع ضمن حدود البلديات فإن من حق المدعي تملكه ولو كان فلسطيني الجنسية ويملك عقارا غيره لكونه من أبناء البلاد العربية ، ولا يجوز لأية تعليمات مخالفة ذلك المرسوم والتصدي لأحكامه ولو أراد المشرع غير ذلك لسارع إلى تعديل أحكام المرسوم المذكور)) قرار رقم 2248/7572 تاريخ 1993/8/24

وفي قرارات أخرها أهمها ((قرار رقم 2468/8924 تاريخ 1990/10/21 و قرار رقم 1327/1586 تاريخ 1996/9/22 و قرار 141/496 تاريخ 1998/2/8 و قرار 265/386 تاريخ 1998/12/28 و قرار 2234 /4796 تاريخ 1993/8/24))⁽²⁾

⁽¹⁾ بن خضراء، سورية واللاجئون الفلسطينيون العرب والمقيمون، مرجع سابق، ص174
⁽²⁾ "مجموعة اجتهادات لمحكمة النقص السورية"، وزارة العدل، محكمة النقص السورية.

إن جميع هذه النصوص التشريعية النافذة و القرارات القضائية الصادرة والاجتهاد القضاء السوري المستقر تؤكد على حقوق التملك للفلسطينيين والتجاوزات التي قامت بها وزارة الداخلية والذي لا يستند إلى أي نص تشريعي نافذ، وانطلاقاً من من كل ما سبق كان يجدر بوزارة الداخلية تعديل موقفها من تملك الفلسطينيين.

ثالثاً: طرق نقل الملكية العقارية للفلسطينيين

اعتمد الفلسطينيون في توثيق ملكياتهم العقارية في سورية قبل صدور تعديلات القانون 11 لعام 2011 بالقانون رقم 12 لعام 2021 والقرار المتضمن التعليمات التنفيذية رقم 1011 لعام 2022 على أحد الأوجه القانونية التالية:

1- الطابو الأخضر: النموذج الأقل شيوعاً وهو عملية تقييد الملكية العقارية بالتسجيل في السجل العقاري الرسمية، وهي أعلى درجات توثيق الملكية في سورية، وهي الملكية الثابتة رسمياً وفق قانون السجل العقاري والقانون المدني السوري.

2- توثيق الملكية بالقرار القضائي: وهي تتم في المحكمة بموجب قرار حكم قضائي مبرم ويطلق عليه " حكم محكمة" يستمد موثوقيته من إشارة الدعوى المثبتة بالسجل العقاري لصاحب الملكية أو لمن تنقل له الملكية.

3- توثيق الملكية بموجب وكالة لدى الكاتب بالعدل: وتعتبر هذه الوكالة وثيقة رسمية لكن أثرها لا يظهر في السجل العقاري إلا بعد إنجاز معاملات الفراغ وهو ما يجعلها أقل موثوقية من سابقتها.⁽¹⁾

4- توثيق الملكية بموجب عقد عادي بين البائع والمشتري: يستمد قوته القانونية من بصمة وتوقيع الطرفين، ويؤكد توقيعه الشهود إلا أنه من الناحية القانونية يعد أضعف أنواع التوثيق.

5- إذن السكن: وهو وثيقة تمنح للفلسطيني من قبل الهيئة العامة للاجئين، تشهد فيها على منحه أرضاً تتراوح مساحتها بين 50 و 70 متراً مربعاً.⁽²⁾

⁽¹⁾ استخدمت التوكيلات - التي لا يمكن الطعن بها من قبل الورثة أو الأقارب في حال وفاة المالك الأصلي- لتحرير عقود بيع عقارية صادرة عن كاتب العدل (وكالة غير قابلة للعزل)، وهذه هي أكثر أشكال التملك شيوعاً بين فلسطينيي سوريا مع أن قوتها القانونية أضعف بكثير من سندات الملكية، ولكنها تتمتع بالقوة إذا ما كانت جميع المستندات مسجلة وموثقة عدلياً بالشكل الصحيح. انظر في: جاسم، أنصار، والخطيب، عبد الله، وشاهين، عبد الرحمن، "استلبت حقوقهم مرتين: تجريد اللاجئين الفلسطينيين في سوريا من حقوق الإسكان والأرض والملكية: مخيم اليرموك كدراسة حالة إفرادية"، (منظمة إمبريونيستي ووتش، ومنظمة فريق السلام الإنساني، إبريل / نيسان 2022)، ص 14.

⁽²⁾ إذن السكن: هو السماح للاجئين ببناء منازل لهم على أراض مملوكة للدولة في مخيمات اللاجئين، بحيث كانت ملكيتهم لها تتم عادة من باب الحيابة المستأجرة " بمعنى أنهم يملكون البناء ولكنهم لا يملكون الأرض". وأتاح لهم هذا الإذن بيع ممتلكاتهم هذه ضمن شروط معينة، بما في ذلك أن يكون الطرف المشتري عائلة فلسطينية مسجلة في قيود الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب لا تمتلك أي عقار آخر. ولكن لم ينجح في نيل الموافقة على البيع سوى عدد قليل للاجئين الذين تقدموا بطلبات الحصول على هذا الإذن. انظر في: أنصار، والخطيب، وشاهين، استلبت حقوقهم مرتين: تجريد اللاجئين الفلسطينيين في سوريا من حقوق الإسكان والأرض والملكية: مخيم اليرموك كدراسة حالة إفرادية، مرجع سابق، ص 14 .

6- الطبب: تتلخص هذه الطريقة بالبناء فوق أرض غير مشغولة مملوكة للدولة أو لأشخاص، ومن ثم التفاوض في مرحلة لاحقة على تسوية مع المالك، سواء أكان شخصا أم الدولة ممثلة بالبلدية المعنية، ودفعت مبلغ من المال له.⁽¹⁾ تتميز هذه الطريقة بتدني تكلفتها لكن تعد قوتها القانونية محدودة.

تسري طرق التملك السابق ذكرها على فئة اللاجئين الفلسطينيين من عام 1948 وقسم من فئة اللاجئين الفلسطينيين من عام 1956 والمشمولين بالقانون 260 لعام 1956 بينما تتم معاملة بقية فئات الفلسطينيين وفق تملك العرب والأجانب.

⁽¹⁾ الطبب: صعد نجم العشوائيات بعد حرب عام 1967، وقد شهدت المخيمات الفلسطينية زيادة مطردة في ممارسة البناء الطبب بعد حرب عام 1967 بين العرب وإسرائيل بسبب نقص الوحدات السكنية للنازحين الجدد الذين استقر معظمهم بالقرب من المخيمات الفلسطينية القائمة وقاموا ببناء منازل لهم على الأراضي الخالية المجاورة، الأمر الذي شجع الفلسطينيين الموجودين أصلا في المخيم على القيام بالشيء نفسه.

القوانين والقرارات النازمة لتملك الفلسطينيين منذ العام 2011

اولاً: أهم قوانين الملكية العقارية التي تنظم تملك الفلسطينيين

يعاني اللاجئون الفلسطينيون معاناة مضاعفة بالنسبة لحقوقهم في ممتلكاتهم العقارية وتتمثل تلك المعاناة في أن ممتلكاتهم تتعرض للانتهاكات تحت وطأة العديد من القوانين الجائرة التي صدرت بعد عام 2011، التي تهدف في معظمها لسلب ممتلكات النازحين واللاجئين.⁽¹⁾

1- القانون 11 لعام 2011 أحكام تملك الأشخاص غير السوريين للحقوق العينية العقارية في سورية

صدر هذا القانون بناء على ما أقره مجلس الشعب السوري في 31 مارس/ آذار 2011⁽²⁾، وجاء هذا القانون ليحل محل القانون رقم 11 لعام 2008، حيث أتاح هذا القانون للعائلات غير السورية الحق في حيازة بيت واحد لا تقل مساحته عن 140 متر مربع بشرط أن تكون إقامة العائلة إقامة مشروعة⁽³⁾. كما لم يجر هذا القانون في مادته 3 في فقرتها الأولى للأجنبي تملك العقار إرثاً أو وصية أو انتقالاً، لكنه أتى في الفقرة (ب) وأجاز له ذلك إذا وجد قراراً من مجلس الوزراء باقتراح من وزير الداخلية

(1) "انتهاكات الملكية العقارية للاجئين الفلسطينيين في سوريا"، مركز الصحافة الاجتماعية، 9 فبراير/ شباط 2021،

(شاهد في 25 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://bitly.ws/3dA6f>

(2) "القانون 11 لعام 2011 أحكام تملك الأشخاص غير السوريين للحقوق العينية العقارية في سورية"، مجلس الشعب الجمهورية السورية العربية، (شاهد في 15 يناير/ كانون الثاني 2024): <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=4450>

(3) مجلس الوزراء السوري: الأمانة العامة، مديرية المعلومات والتوثيق، قانون التملك للعرب والأجانب القانون رقم 11 لعام 2011، مجموعة القوانين والمراسيم الصادرة، ص 541-543.

والخارجية، بمعنى أن هذه المادة تبقى حبرا على ورق لأن كل شيء مرتبط بوزيرى الداخلية والخارجية وهما من يقرران الأمر.

التعليمات التنفيذية للقانون رقم 11 لعام 2011 (القرار 2484 بتاريخ 2013/9/10)

نص القرار 2484 لعام 2013 والذي استثنى الفلسطينيين المشمول بالقانون 260 لعام 1956 من شروط تملك العرب والأجانب الواردة في القانون رقم 11 لعام 2011 ، حيث نص على ما يلي:

مادة 1- تعدل الفقرة /ب/ من المادة الأولى من قرارنا رقم (11567) تاريخ رقم 8/16/2011 والمتضمن التعليمات التنفيذية للقانون رقم (11) تاريخ 2011/4/10 على النحو الآتي:

((يقصد بعبارة "غير السوري" أي شخص طبيعي أو اعتباري لا يحمل جنسية الجمهورية العربية السورية، ولا تشمل أحكام هذا القانون الفلسطينيين الذين هم في حكم السوريين وفق أحكام القانون رقم (260) تاريخ 1956/7/10))

2- القانون رقم 12 لعام 2021

يعد القانون رقم 12 لعام 2021 تعديلا للقانون رقم 11 لعام 2011 وتتضمن أهم تعديلاته أنه ألغى حصر التملك بأسرة الأجنبي، بل أصبح بإمكان أي أجنبي تملك عقار واحد فقط. كما ألغت التعديلات شرط المساحة المطلوبة لتملك العقار، وأسقطت التعديلات أيضاً الفقرة التي أجازت لمجلس الوزراء صلاحية منح استثناءات في هذا الخصوص و ألغى الاستثناء المتعلق بموافقة وزير الداخلية بمنع غير السوري الذي اكتسب ملكية عقار من التصرف به قبل مضي سنتين على اكتسابه الملكية.

وورد التعديل في نص المادة 3 أوجبت على غير السوري المالك للعقار الذي انتقل إليه بطريق الإرث أو الوصية أو بأي طريق من طرق الانتقال، إذا لم يكن هناك معاملة بالمثل من قبل الدولة التي يحمل جنسيتها نقل ملكيته إلى مواطن سوري فأصبحت المدة الممنوحة ثلاث سنوات من تاريخ انتقاله إليه.

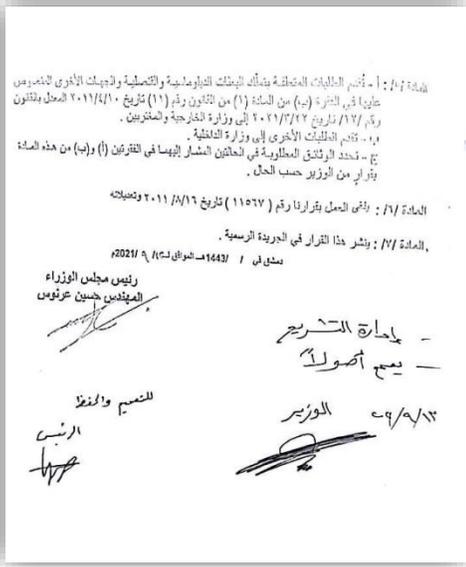
التعليمات التنفيذية للقانون رقم 12 لعام 2021 (القرار 1555 بتاريخ 2021/9/19)

تضمنت هذه التعليمات فيما يخص الفلسطيني، فقد كرست هذه التعليمات استثناء الفلسطينيين الذين بحكم السوريين (المشار إليهم بالقانون رقم 260 لعام 1956)، ولذلك الخلاصة لقرار مجلس الوزراء رقم 1555 لعام 2021 بخصوص تملك غير السوريين:⁽¹⁾

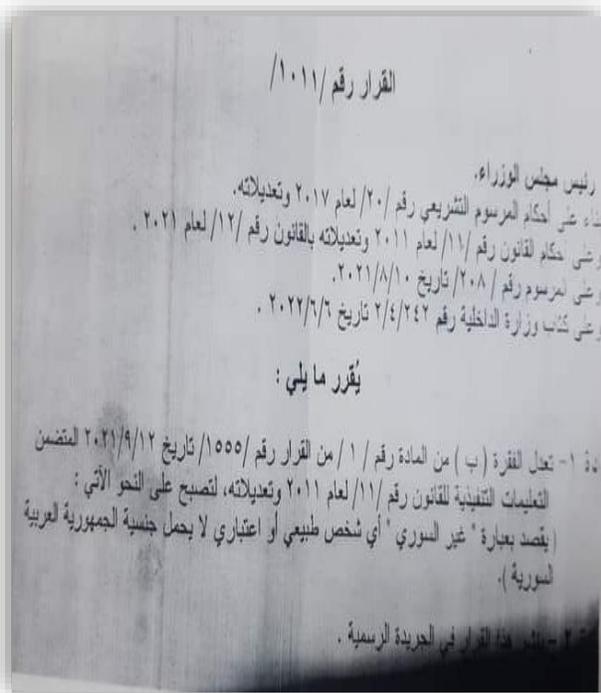
- في حال كان الشخص فلسطيني مقيم قبل عام 1956 مستثنى ويحق له التملك شأنه شأن السوريين.²
- في حال كان الشخص فلسطيني مقيم بعد عام 1956 مستثنى ويحق له التملك وفق تملك الشروط التي تسمح بتملك العرب.

(1) "اعتبار اللاجئين الفلسطينيين في سوريا "أجانب" .. مآلات القرار وسياقه القانوني"، مركز الشرق العربي للدراسات الحصارية والاستراتيجية، 20 ديسمبر / كانون الأول 2023، (شاهد في: 10 يناير / كانون الثاني 2024): <https://bitly.ws/3dFxs>

(2) المرجع السابق.



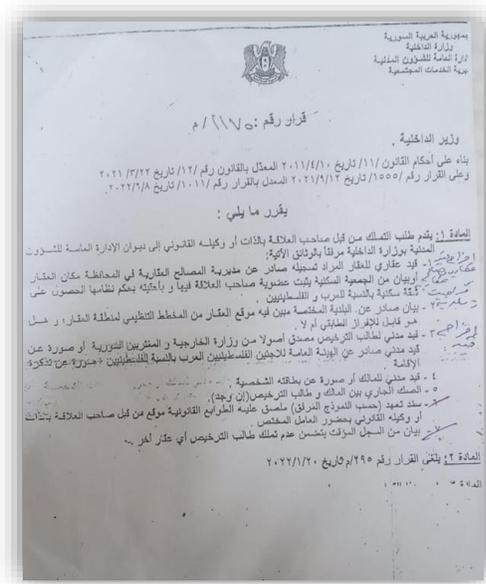
3- القرار 1011 الصادر عن رئيس مجلس الوزراء السوري في عام 2022



صدر هذا القرار تاريخ 2022/6/8 عن رئيس مجلس الوزراء السوري، فقد نص القرار على تعديل الفقرة ب من المادة الأولى من التعليمات التنفيذية من القرار رقم 1555 تاريخ 2021/9/12 والمتضمنة للقانون رقم 11 لعام 2011 وتعديلاته، أي القانون رقم 12 لعام 2021 على أنه (يقصد بعبارة - غير السوري - أي شخص طبيعي أو اعتباري لا يحمل جنسية الجمهورية العربية السورية).

وهنا نجد أن القرار لم يستثني الفلسطينيين المشمولين بالقانون رقم 260 لعام 1956، أي بموجب هذا القرار يعامل الفلسطينيون معاملة غير السوريين في تملك للعقارات وتطبق عليهم شروط وأحكام القانون رقم 12 لعام 2021.

بموجب هذا القرار، أوقفت الدوائر الرسمية جميع عمليات شراء العقارات للفلسطينيين ككل، وأصبحوا يعاملون معاملة الأجنبي¹ بالنسبة لتملك العقارات ويحتاجون إلى شروط معينة للتملك وهي موافقة وزارة الداخلية، وأن يكون طالب التملك متزوجاً صاحب أسرة، وسبب التملك هو السكن فقط وليس للتجارة وعقار واحد فقط، وتكون مساحته 140 متراً مربعاً كحد أدنى ومسجلة كـ "طابو أخضر"، أي أن الفلسطيني السوري لم يعد بإمكانه الاستفادة من أشكال التملك الأخرى السائدة في سورية مثل "حكم محكمة" أو "كاتب بالعدل". وأصبح غير مسموح له بالتملك دون وجود "طابو أخضر"، علماً أن معظم عمليات البيع في سورية لا تكون "طابو أخضر" خصوصاً في مناطق المخالفات أو المناطق الريفية، حيث يعيش معظم الفلسطينيين.



لا تكمن الإشكالية القانونية للفلسطينيين المقيمين في سوريا في صدور القانون رقم 11 لعام 2011 أو القانون رقم 12 لعام 2021 وإنما مكن الجدول هو التعليمات التنفيذية التي يصدرها مجلس الوزراء ووزير الداخلية بموجب قرارات و تفسيراً للقانون وخاصة في تفسير عبارة غير السوري.⁽²⁾

(1) أحمد، عدنان، "نظام الأسد يحد من تملك الفلسطينيين في سورية"، العربي الجديد، 17 ديسمبر/ كانون الأول 2023، (شاهد في 10 يناير/ كانون الثاني 2024) : <https://bitly.ws/3dFCA>

(2) "تملك العرب والأجانب في سوريا.. واقعه وما أثره القانوني على اللاجئين الفلسطينيين والسوريين، رابطة المحامين السوريين الأحرار، مرجع سابق.

ثانياً: تأثير تغييرات أحكام التملك العقاري على الفلسطينيين في سورية



ينعكس هذا القرار بأثر سلبي يكمن من الناحية القانونية في تغيير المركز القانوني للفلسطينيين المقيمين في سوريا وتقويض الحقوق المدنية الذين كان يتمتعون بمركز قانوني يعطيهم حقوق قريبة للمواطنة في التملك وتولي الوظائف العامة ماعدا حق الانتخاب والترشيح للبرلمان و الإدارات المحلية مما يهدد الاستقرار الاجتماعي.⁽¹⁾

وتمد انعكاسات هذا القرار من الناحية الاقتصادية حيث أن هذا القرار يفرض واقع بالسماح بتملك عقار سكني واحد فقط ضمن المخططات التنظيمية و بالتالي لا يستطيع الفلسطيني تملك العقارات خارج المخطط و التي كان ممكن ذلك بموجب وكالة كاتب بالعدل أو بموجب حكم قضائي و لا يمكن أيضا تملك عقار تجاري فقد أوقفت دوائر السجل العقاري جميع معاملة شراء العقارات من قبل الفلسطينيين وتثبيتها في السجل العقاري.⁽²⁾

وألغت موضوع وكالات الكاتب بالعدل و الحكم القضائي بتثبيت البيع و ذلك لوجود شرط موافقة وزير الداخلية على عملية البيع و عملت المحاكم على إصدار أحكام بالإقرار بالبيع فقط دون متابعة خطوات تنفيذ هذا الإقرار مما يجعل الوضع القانوني لشراء العقارات السابقة لصدور قرار مجلس الوزراء والتي كانت غير مفرغة لدى السجل العقاري عرضة للفقدان و خاصة في حال كان الفلسطيني مشتري

(1) المرجع السابق.

(2) المرجع السابق.

لأكثر من عقار سكني أو عقار تجاري⁽¹⁾ فلا يمكن في ظل القرار الحالي إتمام عملية الفراغ في السجل العقاري وهذا له أثر بالغ، وفي ظل ظروف التهجير و النزوح لأغلب الفلسطينيين مما يعقد إثبات ملكيتهم و يعزز عدم عودتهم مما يفرض واقع التهجير على ما تبقى من الفلسطينيين الموجودين في سورية.

ثالثاً: قوانين تنتهك الملكية العقارية صدرت بعد العام 2011

صدرت منذ بداية الأزمة السورية مجموعة كبيرة من القوانين والمراسيم التي تعدل بقوانين ومراسيم قديمة أو تستحدث وضعاً جديداً، وفي المجمل فإن هذه القوانين تنتهك الملكية العقارية في سورية سواء للمواطنين السوريين أو اللاجئين الفلسطينيين، ومن أبرز هذه القوانين:

1- قانون مكافحة الإرهاب رقم 19 لعام 2012، الذي يسمح للنائب العام بتجميد، وحتى مصادرة، الممتلكات المنقولة وغير المنقولة للمدانيين بموجب هذا القانون.⁽²⁾ وفي ظل غياب تعريف واضح للإرهاب، يمكن لأي عمل فيه عصيان أو تحد للنظام حتى لو بالقول أن يعتبر إرهاباً، وبالمحصلة أصبح من الممكن للنظام مصادرة ممتلكات كافة معارضييه بموجب هذا القانون.⁽³⁾ وكذلك القانون رقم 22 لعام 2012 والذي أحدثت بموجبه محكمة للنظر في قضايا الإرهاب.

2- المرسوم الشتريعي رقم 40 لعام 2012 (إزالة المباني والمسكن الغير قانونية)

(1) المرجع السابق.

(2) ثلاثة قوانين لمكافحة الإرهاب في سوريا، (المنظمة من حقوق الإنسان، 2 يوليو/ تموز 2012).

(3) "مصادرة أصول أسر المشتبه بهم: عقاب جماعي للأقارب في ظل قانون الإرهاب الفضفاض"، منظمة هيومان رايتس ووتش، 16 يوليو/ تموز 2019، (شوهدي في: 29 يناير/ كانون الثاني

<https://www.hrw.org/ar/news/2019/07/16/332103>:(2024

- 3- المرسوم التشريعي رقم 63 لعام 2012 والذي أعطى الصلاحية للأجهزة الأمنية بالحجز على الأموال المنقولة وغير المنقولة.
- 4- المرسوم التشريعي رقم 25 لعام 2013 والقاضي بجواز التبليغ بالصحف بسبب ظروف استثنائية على المسألة العقارية.
- 5- تعميم وزارة الداخلية رقم 1565 لعام 2015 والذي فرض الحصول على موافقة أمنية في حالة بيع العقارات أو الفراغ للمنازل والمحال في المناطق داخل التنظيم وخارجه.
- 6- المرسوم التشريعي رقم 11 لعام 2016 الخاص بوقف عمليات تسجيل الحقوق العينية العقارية في الجهات المخولة قانوناً مسك سجلات ملكية وذلك في الدوائر العقارية المغلقة بسبب الأوضاع الأمنية الطارئة.
- 7- المرسوم التشريعي رقم 12 لعام 2016 والقاضي باعتبار النسخة الرقمية لوقوعات الحقوق العينية المنقولة عن الصحيفة العقارية ذات صفة ثبوتية (السجل العقاري الرقمي)
- 8- القانون رقم 33 لعام 2017 الناظم لإعادة تكوين الوثيقة العقارية المفقودة أو التالفة.
- 9- القانون رقم 10 لعام 2018 القاضي بجواز إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية.
- 10- القانون رقم 3 لعام 2018 والقاضي بإزالة الأنقاض للأبنية المتضررة نتيجة أسباب طبيعية أو غير طبيعية.

وحيث أن أكثر من نصف الفلسطينيين في سورية هم نازحين داخل سورية أو لاجئين في دول أخرى، تعرضت ممتلكاتهم للتدمير وغادروا منازلهم تحت القصف فمعظمهم لم يصطحب معه وثائق الملكية ومن استطاع منهم جلبها معه ونتيجة للنزوح المتكرر والتنقل المستمر، فقد تضررت معظمها أو تلفت كلياً

ونتيجة لظروف الحرب فإن معظمهم لا يعلم بصدور تلك القوانين إضافة الى استحالة مراجعة للدوائر الرسمية بسبب الخوف من المصير المجهول الذي ينتظرهم إضافة لفرض الموافقة الأمنية من قبل النظام على إجراء الوكالات الخارجية الأمر الذي استحال معه إجراء هذه الوكالة مما جعل ممتلكاتهم العقارية عرضة للانتهاك والضياع.

ومن النظر الى هذه القوانين يتضح جليا أنها قوانين جائرة وانتقامية والهدف منها هو سلب ممتلكاتهم العقارية بحجة المنفعة العامة ومخالفة صارخة للقوانين حقوق الانسان وللقانون الدولي الإنساني ومخالفة لمبادئ بينيرو والتي تلزم الدولة بالحماية لجميع الأشخاص الخاضعين لولايتها القانونية أو لسيطرتها الفعلية. ويحظر على الدول الإخلاء القسري وهدم المنازل وتدمير المناطق الزراعية ومصادرة الأراضي أو الاستيلاء عليها تعسفا كإجراء تأديبي أو كوسيلة أو أسلوب للحرب، لأن لكل إنسان الحق في التمتع سلمياً بممتلكاته والعيش في سكن لائق.⁽¹⁾ ونصت هذه المبادئ أيضا على: (كما لا يجوز للدول أن تُخضع استعمال الممتلكات والتمتع بها للمصلحة العامة إلا بموجب الشروط التي ينص عليها القانون والمبادئ العامة للقانون الدولي).⁽²⁾

(1) "كيف يسلب القانون السوري الأملاك وماهي الدساتير المشرعة لذلك"، مركز الصحافة الاجتماعية، 29

ديسمبر/كانون الأول 2020، (شوهدي في: 11 يناير / كانون الثاني 2024): <https://bitly.ws/3dFR9>

(2) المرجع السابق.

المساعي الفلسطينية لتعديل القرار /1011/ لعام 2022 الصادر عن رئيس مجلس الوزراء السوري:

أولاً: الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب

استنكرت "الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب"، في كتاب أرسلته لرئاسة مجلس الوزراء السوري، القرار الذي أصدره برقم /1011/ لعام 2022 والذي عرف غير السوري ومن ضمنهم الفلسطينيين بأنه أجنبي، وحرمه من حقوق التملك إلا بموجب موافقة وزارة الداخلية حصراً.⁽¹⁾

وأكدت الهيئة، أن هذا القرار آثار قلقاً بالغاً بين أواسط اللاجئين الفلسطينيين المقيمين في سورية، حيث يُفترض أن يكون لديهم حقوق محددة ومضمونة وفقاً للاتفاقات والمواثيق والقرارات السابقة منذ تهجيرهم عام 1948، مطالبة مجلس الوزراء بمراجعة هذا القرار واستثناء الفلسطينيين منه، خصوصاً في ظل الأزمات والمآسي المتتالية التي يتعرضون لها.⁽²⁾

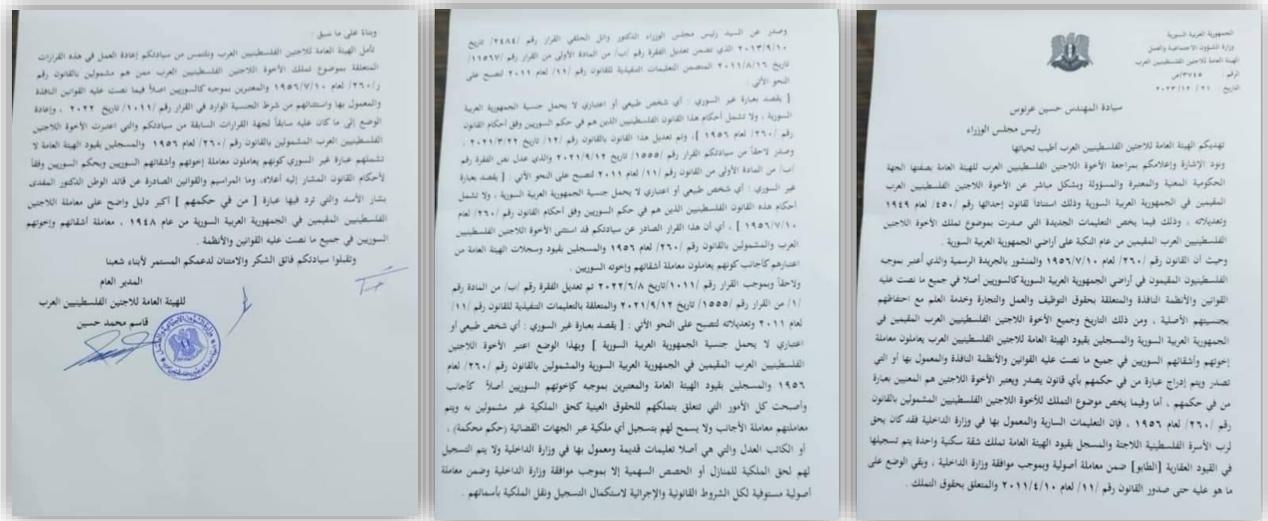
وبينت الهيئة أنه منذ تاريخ النكبة جميع اللاجئين الفلسطينيين المسجلين بقيود الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين يعاملون معاملة السوريين في جميع ما نصت عليه القوانين والأنظمة النافذة والمعمول بها أو التي يتم إدراج من في حكمهم بأي قانون يصدر.

وأوضحت الهيئة فيما يخص موضوع التملك للاجئين الفلسطينيين المشمولين بالقانون رقم /260/ لعام 1956، فإن التعليمات السارية في وزارة الداخلية فقد كان يحق لرب الأسرة الفلسطينية اللاجئة تملك شقة سكنية واحدة يتم تسجيلها

⁽¹⁾ "هيئة فلسطينية تستنكر قرار لنظام الأسد يعتبر فلسطيني سوريا كـ "أجنبي" وتطالب بحق التملك"، شبكة شام، 25 ديسمبر/كانون الأول 2020، (شاهد في: 11 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://bitly.ws/3dFSa>

⁽²⁾ المرجع السابق

في القيود العقارية حيث بقي الوضع على ما هو عليه حتى صدور القانون رقم 11/ لعام 2011 والمتعلق بحقوق التملك إلى عام 2022 من القرار 1011 الصادر عن رئاسة الوزراء المتضمن حقوق الملكية للاجئين المسجلين بقيود الهيئة العامة والمعتبرين معاملتهم كأخوتهم السوريين أصلاً كأجانب.⁽¹⁾



⁽¹⁾ المرجع السابق

ثانياً: الجبهة الشعبية لتحرير فلسطين - القيادة العامة

في رد على رسالة أرسلت من قيادة الجبهة الشعبية لتحرير فلسطين- القيادة العامة إلى رئاسة مجلس الوزراء السورية بخصوص تعديل التعليمات التنفيذية للقانون رقم 11 لعام 2011 وتعديلاته الصادرة بموجب القرار رقم 1011/ بتاريخ 2022/6/8 ورأس كتاب وزير الداخلية رقم 24/769 بتاريخ 2023/12/21 لتجسي إلى تعديل إمكانية تلبية طلبكم وفق القوانين والأنظمة النافذة، في حدود التسهيلات التي سمحها التعديل الجاري على أحكام القانون رقم 11/ لعام 2011 لجهة ملكة دار للسكن لغير السوريين بغض النظر عن المادة أو المادة من أحكامه بما فيهم الأثرة الفلسطينيين.

بإسناد لكم أن تعريف غير السوري كما يرد في القرار رقم 1011/ بتاريخ 2022/6/8 المتضمن التعليمات التنفيذية للقانون رقم 11/ لعام 2011 وتعديلاته إنما جاء للتفصيلات لتطبيق أحكام القانون المذكور وللحصول على ذلك، مع التنويه بأن هذا القرار لم يتضمن توجب أي حقوق إضافية أو إلغاء حقوق قائمة، والقرار يوضحه على شرح عبارة "غير السوري" التي جاءت بالقانون المذكور، مع الإشارة إلى أن القانون رقم 260/ لعام 1956 اعترض الفلسطين المقيم كالسوري بالنسبة للأسس المتعلقة بحقوق التوظيف والعمل والتجارة وخدمة العلم بتاريخ نشره.

كما تؤكد حرص الحكومة السورية الكبرى على تقديم كافة التسهيلات والريعية للأثرة الفلسطينيين.

يرى 2023



طلبكم وفق القوانين والأنظمة النافذة. في ضوء التسهيلات التي قدمها التعديل الجاري على أحكام القانون رقم 11 لعام 2011 لجهة تملك دار للسكن لغير السوريين بغض النظر عن المساحة أو الاستفادة من أحكامه بما فيهم الفلسطينيين.

نبين لكم أن تعريف غير السوري كما ورد بالقرار 1011/ بتاريخ 2022/06/08 المتضمن التعليمات التنفيذية للقانون رقم 11 لعام 2011 وتعديلاته إنما جاء لمقتضيات تطبيق أحكام القانون المذكور ولضرورات ذلك. مع التنويه بأن هذا القرار لم يتضمن ترتيب أي حقوق إضافية أو إلغاء حقوق قائمة. واقتصر مضمونه على شرح عبارة "غير السوري" التي جاءت بالقانون المذكور. مع الإشارة إلى أن القانون رقم 260 لعام 1956 اعتبر الفلسطيني المقيم كالسوري بالنسبة للأثرة المتعلقة بحقوق التوظيف والعمل والتجارة وخدمة العلم بتاريخ نشره.

كما نؤكد حرص الحكومة السورية الكبرى على تقديم كافة التسهيلات والريعية للأثرة الفلسطينيين.

ثالثاً: اتحاد الحقوقيين الفلسطينيين في سورية

أصدر "اتحاد الحقوقيين الفلسطينيين في سورية"، مذكرة خلال اجتماعه في 12 كانون الأول/ ديسمبر 2023 في مقره بمدينة دمشق، تطالب رئاسة مجلس الوزراء بالتراجع عن قرارها الذي يعتبر الفلسطيني المقيم على الأرض السورية أجنبي، مشيرين إلى أن هذا الأمر سينعكس بشكل سلبي على أوضاعه القانونية والاقتصادية والإنسانية.

وصدرت هذه المذكرة عقب تداول نشطاء وحقوقيين ووسائل إعلام محلية ومنظمات فلسطينية -الأسبوع الماضي- خبراً عن إيقاف جميع عمليات شراء العقارات للفلسطينيين في سوريا ككل، ومعاملتهم معاملة "الأجنبي" بالنسبة لتملك العقارات.⁽¹⁾

يرى اتحاد الحقوقيين الفلسطينيين في سوريا أن هذه التغييرات القانونية ستزيد من أعباء الفلسطينيين داخل البلاد. وقد أدى هذا التعديل إلى تقديم مذكرة من قبل الاتحاد تطالب بالتراجع عن هذا القرار.

⁽¹⁾ "مطالب فلسطينيي سوريا باستثنائهم من تعديل قانوني يخص الأجانب"، الجزيرة نت، 19 ديسمبر/ كانون الأول 2023 ، (شاهد في: 12 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://bitly.ws/3dFV4>

ملخص حول تملك الفلسطينيين السوري في سورية

أولاً: أصبح الفلسطينيون السوري خاضعاً لأحكام قانون تملك العرب والأجانب رقم 11 لعام 2011 وتعديلاته الواردة في القانون رقم 12 لعام 2021 وتعليماته التنفيذية، فيحق له أن يملك عقاراً واحداً فقط ولكن ضمن شروط معينة منها أن يكون الفلسطيني متزوجاً وأن يكون العقار سكنياً وأن لا تقل مساحته عن 140 متر مربع وأن يكون مفرزاً.. إلخ وطبعاً موافقة وزارة الداخلية شرط أساسي وهذه الموافقة هي غير الموافقة الأمنية التي يتم التقدم إليها في وزارة المالية أي هناك موافقتين أمنيتين.

ملخص حول تملك الفلسطينيين السوري في سورية

ثانياً: أصبحت الموافقات الأمنية التي كانت مطلوبة سابقاً أصبحت متطلب قانوني، حيث يجب أن تكون وثيقة الموافقة الأمنية من ضمن الوثائق المرفقة في الملف حتى يقرر القاضي تثبيت البيع، حيث كانت سابقاً متطلباً إدارياً يتم تجاوزه عند اللجوء إلى القضاء من خلال دعاوى تثبيت البيع.

ثالثاً: لا يحق للفلسطيني المالك للعقار توريث عقاره لأبنائه بموجب أحكام المادة الثالثة من القانون 11 ، وعلى الورثة وخلال سنتين من تاريخ وفاة الفلسطيني المالك أن يقوموا بنقل ملكية العقار إلى مواطن سوري أو إلى واحد من الورثة ممن تنطبق عليهم شروط التملك وبعد الموافقة، والسبب هو أن الفلسطيني لا يستطيع تملك حصص سهمية ويجب أن تكون ملكيته هي كامل العقار أي 2400 سهماً وفي حال مرور سنتين ولم يتم نقل الملكية فإنه ستنتم مصادرة العقار بموجب قانون الاستملاك ويصبح من أملاك الدولة.

رابعاً: إن قيام الفلسطيني بمحاولة الالتفاف على القانون من خلال تسجيل العقار بشكل صوري باسم شخص صوري أو حتى إبرام عقد شراء عقار بواسطة شخص آخر بغية التهرب من أحكام القانون فإن هذا التسجيل أو العقد يكون باطلاً ، ليس هذا فقط بل يجب أيضاً أن تقوم النيابة العامة بتحريك الدعوى العامة ضد الفلسطيني والسوري المتواطئ معه ، وذلك بموجب أحكام المادتين 10 و 11 من القانون 11 لعام 2011 وتعديلاته اللاحقة.

المخطط التنظيمي لمخيم اليرموك كنموذج لمصادرة الملكيات العقارية الخاصة بالفلسطينيين

شُيّد مخيم اليرموك منتصف عام 1954 على مساحة 220 هكتارا جنوب حي الميدان الدمشقي، واستأجرته "الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين في سورية" ودفعت وكالة "أونروا" كامل التكاليف المالية.⁽¹⁾ وهو أكبر المخيمات الفلسطينية في الداخل والخارج من حيث عدد السكان، إلا أنه غير معترف به من قبل الأونروا كمخيم رسمي، بالرغم من أنها تقدم كافة الخدمات لسكانه من تعليم وصحة وإغاثة، فيما كانت اللجنة المحلية لمخيم اليرموك التابعة لوزارة الإدارة المحلية تتولي تقديم الخدمات البلدية.^{(2) (3)}



(1) حلببي، عمار، "نكبة مخيم اليرموك... استنساخ قانون أملاك الغائبين" في دمشق"، العربي الجديد، 30 أكتوبر/ تشرين الأول 2020، (شوهده في 14 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://bitly.ws/3dzZi>

(2) عام 1964 وبقرار من مجلس الوزراء السوري أصبح المخيم وحدة إدارية تتبع لوزارة الإدارة المحلية تُديرها لجنة محلية، يترأسها فلسطيني، يعين من الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين.

(3) "تقرير حالة حول وضع مخيم اليرموك - ملخص تنفيذي لأبرز تطورات ملف عودة المهجرين وإعادة إعمار مخيم اليرموك" (مجموعة العمل من أجل فلسطينيي سورية، لندن، 2022)، ص 2.

بحسب دراسة صادرة عن "مجموعة العمل من أجل فلسطيني سورية"، والتي حددت عدد سكّان المخيم قبل الثورة السورية بـ 600 ألف سوري ونحو 230 ألف فلسطيني. وبعد الحرب وتهجير أهالي المخيم بينت عمليات المسح الميدانية تدمير 20% من مساحة المخيم بشكل كامل ونحو 40% من الأبنية يمكن الاستفادة منها وإعادة السكّان إليها، في حين أن 40% أخرى تعرّضت لضرر بدرجات متفاوتة، وفق المصدر ذاته.⁽¹⁾

وخلال الأزمة السورية شهد المخيم معارك بين فصائل "المعارضة السورية" وبين الجيش السوري، قبل سيطرة تنظيم "الدولة الإسلامية" على ثلثي المخيم عام 2015. وفي أيار 2018 سيطر الجيش السوري على المخيم سيطرة كاملة بعد عملية عسكرية استمرت أكثر من شهر، طرد خلالها تنظيم "الدولة" من المخيم، غداة اتفاق إجلاء غير رسمي، نقل بموجبه عناصر التنظيم إلى بادية السويداء. وتسببت الاشتباكات بدمار ما يزيد على 60% من الأبنية والبنى التحتية في المخيم، وصنّف كسابع أكبر منطقة دمار في سوريا، وفق مسح أجرته "وكالة الأمم المتحدة للتدريب والبحث" (UNITAR).⁽²⁾ وخلال السنتين اللتين تلتا ذلك لم يسمح لأهالي المخيم بالعودة بحجة عدم الانتهاء من ترحيل الأنقاض.

وفي 20 تشرين الثاني 2018، صدر القرار رقم 61 لعام 2018 عن رئيس الوزراء السوري بحل اللجنة المحلية لمخيم اليرموك على أن تحل محلها محافظة دمشق، وتم تأسيس دائرة خدمات اليرموك التابعة لمحافظة دمشق ليصبح بموجبه حي

⁽¹⁾ حلببي، عمار، "نكبة مخيم اليرموك... استنساخ "قانون أملاك الغائبين" في دمشق"، مرجع سابق.

⁽²⁾ "محافظة دمشق تناقش المخطط التنظيمي لمخيم اليرموك" بعد قرار التريث"، عنب بلادي، 9 سبتمبر/ أيلول 2020، (شوهده في 25 يناير/ كانون الثاني 2024): [/https://www.enabbaladi.net/414949](https://www.enabbaladi.net/414949)

من أحياء دمشق لينفي عن المخيم هويته الفلسطينية ويلغي خصوصيته الديمغرافية.⁽¹⁾

المخطط التنظيمي رقم /105/ لمخيم اليرموك 2020

جاء مخطط مخيم اليرموك ضمن السياسات العقارية الجديدة التي تبناها النظام السوري وتؤكد نواياه في تغيير هوية المخيم ذي الأغلبية الفلسطينية، وشطب خصوصيته الوطنية، عبر نزع صفة المخيم، تم استبدال تسميته "بمنطقة اليرموك" ووضع تسميات جديدة لحارات المخيم، كي تقطع المخيم عن تاريخه الأصيل.⁽²⁾

فقد أصدرت محافظة دمشق في 29 حزيران 2020 برقم 298/3 والمتضمن المخطط التنظيمي الجديد لمخيم اليرموك رقم /105/ الذي أظهر اختلاف كبير عن مخطط عام 2004 وقسمه لثلاث وحدات عقارية بدل من واحدة وإحداث تغيير عمراني كبير تختفي معه ملامح المخيم.

⁽¹⁾ عام 1964 وبقرار من مجلس الوزراء السوري أصبح المخيم وحدة إدارية تتبع لوزارة الإدارة المحلية تُديرها لجنة محلية، يترأسها فلسطيني، يعين من الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين.

⁽²⁾ "تقرير مجمل القوانين التي سيطر النظام السوري من خلالها على الملكية العقارية والأراضي في سوريا قبل الحراك الشعبي في آذار 2011 وبعده"، الشبكة السورية لحقوق الإنسان، 25 مايو/ أيار 2023، (شاهد في: 20 يناير/ كانون الثاني 2024) <https://snhr.org/arabic/wp-content/uploads/sites/2/2023/05/R230415A-3.pdf>



قسّمت مساحة المخيم وفق المخطط التنظيمي إلى ثلاث مناطق، المنطقة الأولى عالية الضرر، وسيتم إزالتها وإنشاء مرافق عامة وتجمعات سكنية وأبنية استثمارية وتجارية في موضعها⁽¹⁾، وتشمل هذه المنطقة البالغة مساحتها 93 هكتارا، أحياء وشوارع رئيسية منها شارع نوح ابراهيم، وشارع عطا الزير، ومنطقة حديقة الطلائع، ومحيطها، وشارع المنصورة، ومنطقة شارع القدس وجامع فلسطين، وهو ما يهدد 60% من ممتلكات أهالي المخيم.

يسمح المخطط بعودة السكان فقط للمنطقتين الثانية المصنفة كمتوسطة الضرر والبالغ مساحتها 48 هكتارا، والمنطقة الثالثة والمصنفة كخفيفة الضرر والبالغ مساحتها 79 هكتارا. ويشترط القرار لعودة السكان واستعادة ممتلكاتهم تقديم إثباتات رسمية تؤكد على الملكية، وهو أمر يبدو متعذراً على نسبة كبيرة من سكانه المهجرين، ارتباطاً بظروف تهجيرهم الطارئة والخطرة، وكذلك بظروف حياة وإثبات ونقل الملكية في مجتمعات ومخيمات اللاجئين الفلسطينيين، والتي

(1) ووفق ما أظهر المخطط، سيجرى إعادة تنظيم شاملة وجذرية للمنطقة "رقم واحد" الأكثر ضرراً، حيث سيتضمّن إعادة إعمارها، تشييد أبراج بارتفاع 13 طابقاً، إضافة إلى كتل سكنية من أبنية ارتفاعها من 6 إلى 8 طوابق، إلى جانب توسعة الشوارع وإنشاء حدائق وأبنية تجارية وأخرى استثمارية إضافة إلى منشآت رياضية وثقافية.

غالباً ما يتم توارثها من الآباء إلى الأبناء بصيغ التراضي الشفوي ودون إجراء نقل رسمي للملكية أو حصر لإرث المتوفين وتوزيع له.

ويتمثل خطر المخطط التنظيمي لمخيم اليرموك كونه يهدف إلى إهدار الحقوق العقارية لسكانه وتغيير هويته الديموغرافية وسلب حقوق الملكية، ومحاولته

تجاوز مجموعة من الاعتبارات الأساسية فيما يتعلق بالمخيم:

1- مسح الهوية الوطنية الفلسطينية

2- المساس بحقوق الملكية الخاصة

لسكان المخيم وقضم المباني.

3- تعويضات غير عادلة

وفي منتصف عام 2021، أعطت محافظة

دمشق الموافقة على منح أذونات الترميم

والتدعيم وإعادة البناء الجزئي في مخيم

اليرموك بحسب ملكيات حددتها المحافظة،

بعد الحصول على الموافقة الأمنية بالعودة،

ووفقاً لطلب خطي مقدم لمحافظ دمشق تمت الموافقة عليه، تنحصر المستندات

لإثبات الملكية في المخيم بأنواع خمسة، وهي:

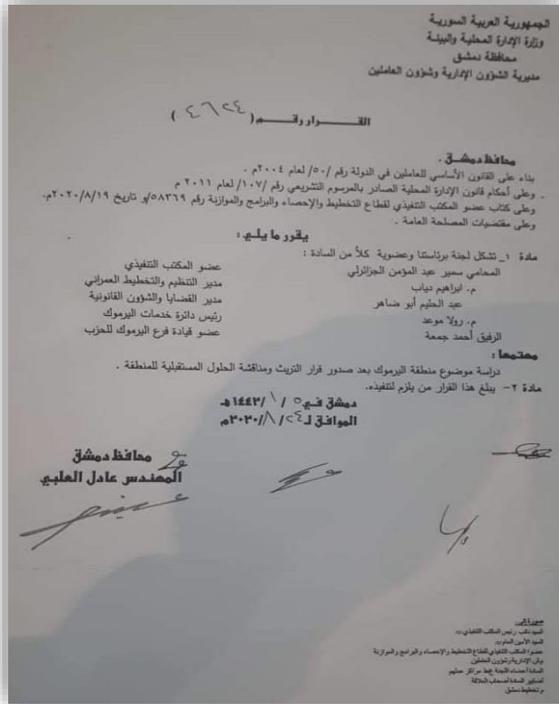
وكالة كاتب عدل، حكم مكتسب للدرجة القطعية، إذن سكن صادر من الهيئة

العامة للاجئين الفلسطينيين العرب بالنسبة للعقارات التابعة لها، عقود إيجار

مصدقة من اللجنة المحلية سابقاً بخصوص المحلات التابعة لمليتها للجنة

المحلية سابقاً، وآخرها عقد بيع قطعي مصدق سابقاً من مالية دمشق، ووفقاً

لحقوقيين فلسطينيين، تشكل الموافقة على الترميم لمن يملك عقد بيع مصالح



عليه من مالية دمشق، امتيازاً، وهو ما يثبت يوماً بعد يوم على فشل المخطط التنظيمي الأخير.⁽¹⁾

فيما حددت محافظة دمشق ثلاثة شروط لعودة سكانه إلى منازلهم الصالحة للسكن، أن يكون البناء سليماً، وأن يثبت الشخص ملكيته للعقار، بالإضافة إلى وجوب حصوله على الموافقات الأمنية اللازمة.

و أعلنت محافظة دمشق خلال شهر شباط / فبراير من 2021 عن عودة 2000 عائلة إلى مخيم اليرموك في الفترة السابقة، كما أشارت المحافظة إلى أنها منحت 4000 أسرة أخرى موافقات للعودة إلى منازلهم.

ولكن مما يدعو للقلق عن مصير هذا المخطط الذي لا زال مجهولاً أن الجهات الأمنية تمنع سكانه من العودة إلى منازلهم إلا بشكل محدود ناهيك عن المماطلة بعمليات الترميم وإصلاح البنى التحتية، وهذا ما يعتبره متابعون دليل على عدم توقف المخطط التنظيمي.

لا يزال القرار بشأن المخطط التنظيمي لمخيم اليرموك مجهول، حيث لم يصدر لغاية إعداد هذه الدراسة، من أي جهة رسمية قراراً بإيقافه، في حين وردت أنباء عن صدور قرار يقضي بإلغاء متابعة مشروع المخطط التنظيمي من قبل رئيس الوزراء السوري، إلا أنه حتى الآن لا يوجد أي قرار يؤكد أن محافظة دمشق قررت إلغاء المخطط التنظيمي الخاص بمخيم اليرموك.

(1) "مخيم اليرموك: منح أذونات الترميم حسب ملكيات محددة"، مجموعة العمل من أجل فلسطينيي سورية، 6 أغسطس / آب 2021، (شاهد في: 21 يناير / كانون الثاني 2024): [/https://actionpal.org.uk/ar/post/15825](https://actionpal.org.uk/ar/post/15825)

مصادرة منازل الفلسطينيين نموذج آخر لانتهاك حقوق الملكية العقارية

رصدت مجموعة العمل من أجل فلسطينيي سوريا، العديد من عمليات الاستيلاء ووضع اليد بالقوة على أملاك ومنازل اللاجئين في المخيمات الفلسطينية بسورية، من قبل عناصر الأمن السوري أو بعض الميليشيات الموالية للنظام السوري والمتعاملين معهم والمتنفذين في الدولة دون رادع أو خوف من المسائلة والمعاقبة وذلك بحجج وذرائع مختلفة منها لدواعي أمنية أو بتهمة الإرهاب، أو الانتماء لفصيل فلسطيني رفض الوقوف مع النظام السوري، أو لأن أصحابها ينتمون للمعارضة السورية.⁽¹⁾ خصوصاً في مخيمات الحسينية، سبينة، خان الشيخ بريف دمشق والعائدين في حمص، ومخيم الرمل باللاذقية، ومخيمي النيرب وحندرات في حلب.

إن هذه الأفعال تتنافي من الدستور والقوانين والتشريعات المختلفة حيث تتكفل بحماية حقوق الملكية بأنواعها، ولا يجوز الاستيلاء عليها أو استملاكها إلا بموجب حكم محكمة، وقد نصت المادة 15 من دستور الجمهورية العربية السورية على: أن الملكية الفردية لا تنزع إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون.²

(1) "مصادرة الأملاك ووضع اليد بالقوة على بيوت المدنيين يثير غضب الفلسطينيين في سورية"، مجموعة العمل

من أجل فلسطينيي سوريا، 12 مايو / أيار 2020، (شاهد في: 25 يناير / كانون الثاني 2024):
<https://actionpal.org.uk/ar/post/13432>

(2) المرجع السابق

الخاتمة

يفتقر اللاجئون الفلسطينيون في سورية إلى الحماية القانونية والاجتماعية بجوانبها المختلفة، فقد أدت الأزمة السورية إلى تمزيق النسيج الاجتماعي للمجتمع الفلسطيني في سورية الذي افتقد إلى المرجعية السياسية الفلسطينية القادرة على معالجة ملفاته المختلفة والنهوض مجدداً من تحت الركاب.⁽¹⁾

في ظل غياب وفراغ واضح للحماية فمنظمة التحرير الفلسطينية الذي انحسر دورها فقط بتمثيل الفلسطينيين، بالإضافة إلى انعدام آلية الدفاع عن حقوقهم القانونية من قبل وكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين في الشرق الأدنى (الأونروا)، لاستثنائهم من اتفاقية اللاجئين الدولية لعام 1951.⁽²⁾

ويتبين لنا مما سبق بأن اللاجئين الفلسطينيين في سورية واجهوا ولا زالوا يواجهون تحديات جمة فيما يتعلق بحق التملك العقاري على الرغم من وجود قوانين سورية تمنح بعض الحماية القانونية لحقوق التملك للفلسطينيين، إلا أن هناك تحديات عديدة تعيق الممارسة الفعلية لهذه الحقوق. تشمل هذه التحديات القانونية والإدارية المرتبطة بنقل الملكية وتوثيق العقود، وعدم الاعتراف الكامل

(1) العزة، نضال، "حقوق اللاجئين الفلسطينيين في الدول العربية"، جريدة حق العودة، (العدد 55، أكتوبر/ تشرين الأول 2013)، ص5.

(2) الفقرة (د) من المادة 01 من الاتفاقية الخاصة بوضع اللاجئين 1951 والتي نصت على استثناء اللاجئين الفلسطينيين من بنود هذه الاتفاقية حيث نصت هذه الفقرة على ((لا تنطبق هذه الاتفاقية على الأشخاص الذين يتمتعون حالياً بحماية أو مساعدة من هيئات أو وكالات تابعة للأمم المتحدة غير مفوضية الأمم المتحدة لشؤون اللاجئين)).

فإذا توقفت هذه الحماية أو المساعدة لأي سبب دون أن يكون مصير هؤلاء الأشخاص قد سوي نهائياً طبقاً لما يتصل بالأمر من القرارات التي اعتمدها الجمعية العامة للأمم المتحدة يصبح هؤلاء الأشخاص، بجراء ذلك، مؤهلين للتمتع بمزايا هذه الاتفاقية.))

بحقوق الملكية للفلسطينيين. كما يتعرض اللاجئون الفلسطينيون في بعض الأحيان للاستيلاء غير الشرعي على الممتلكات العقارية.

فالفلسطينيين بشكل خاص يعانون من مسألة الامحاء والتصفية لقضيتهم عبر شطبهم عن خارطة اللجوء، وباتت مآلات وضعيتهم القانونية والسياسية رهنا بهيكلية النظام السياسي السوري ما بعد الحرب، التي باتت ملفا إقليميا ودوليا، مما يعرض مسألة الوجود الفلسطيني في سورية لخطر تسويات إقليمية ودولية مفروضة من الخارج، لا تكون في صالح قضيتهم، وقطار التطبيع المنطلق حديثا سوف تكون له انعكاسات خطيرة على القضية الفلسطينية عموما، وعلى قضية اللاجئين خصوصا، ومع مستقبل مجهول، يستمر اللاجئون الفلسطينيون في دفع ثمن باهظ للسياسة والأمن والجغرافيا.

وفي النهاية، يتعين على المجتمع الدولي والحكومة السورية والمنظمات الدولية وجميع الأطراف ذات الصلة العمل بشكل مشترك لمنح الفلسطينيين حقوقهم القانونية وخاصة حقوق الإسكان والملكية العقارية. ويجب أن يكون هناك التزام حقيقي بتعزيز العدالة والمساواة وحقوق الإنسان، وتوفير الحماية القانونية والمساعدة اللازمة للفلسطينيين لاستعادة حقوقهم المشروعة في التملك.

التوصيات والمقترحات

من الضروري العمل على إيجاد حلول ذات صفة دائمة لحقوق الملكية للفلسطينيين بشكل عام والعقارية منها بشكل خاص، بالإضافة إلى غيرها من الحقوق التي بدأ يخسرها الفلسطينيون في سورية، حيث يجب أن يكون هناك حلول شاملة تحمي حقوقهم وبناءً على ذلك، نورد عدد من التوصيات والمقترحات:

1- يجب على منظمة التحرير الفلسطينية ووكالة الأونروا وبالتعاون مع الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب العمل على تشكيل لجنة تكلف بتوثيق أملاك الفلسطينيين في سورية وتقديم الدعم اللازم لتمكينهم من تسجيلها رسمياً.

2- الحماية القانونية: توفير إطار قانوني لحماية حقوق الملكية العقارية للفلسطينيين، كما يجب أن تتضمن هذه الحماية حماية من الاستيلاء غير الشرعي على الممتلكات والحماية من التهديدات والتمييز بحقهم، وتوفير وسائل للدفاع عن حقوقهم.

3- الدعم والتوعية والتثقيف: دعم العائلات لمعالجة مشاكلها العقارية في المستقبل، كما ينبغي توفير برامج توعوية وتثقيفية حول حقوق الملكية العقارية للفلسطينيين وكيفية الوصول إليها وحمايتها. يمكن أن تشمل هذه البرامج توزيع المواد التثقيفية وتنظيم ورش عمل وندوات توعوية، بالإضافة إلى توفير المساعدة والمشورة القانونية للذين يواجهون صعوبات.

4- الإعانة على إعادة البناء والتعويض: ينبغي توفير دعم ومساعدة للفلسطينيين لإعادة بناء الممتلكات المدمرة وللحصول على تعويض عادل عن الممتلكات التي فقدوها نتيجة الأزمة السورية.

5- الحوار والتفاوض: الدعوة إلى حوار يجمع (الحكومة السورية والأونروا ومنظمة التحرير الفلسطينية والأمم المتحدة)، للوصول إلى حلول قابلة للتنفيذ وتعزيز حقوق الملكية العقارية للفلسطينيين في سورية.

6- إن معاناة فلسطينيي سورية، وأبعادها الإنسانية والسياسية تستحق أن تكون في سلم أولويات اهتمام القيادة الفلسطينية، وعليه يجب دعوة دائرة شؤون اللاجئين الفلسطينيين في منظمة التحرير الفلسطينية وأن تدعو لعقد مؤتمر وطني لبحث أوضاع اللاجئين في سوريا، تشترك فيه وكالة الغوث والمفوضية العليا لشؤون اللاجئين والمؤسسات ذات الصلة. ف قضية اللاجئين الفلسطينيين في سورية تستحق أن تكون واحدة من القضايا الوطنية الملحة.

7- إنشاء آلية فعالة لتسجيل الملكية العقارية للفلسطينيين في سورية، حيث يجب أن تكون هذه الآلية سهلة الوصول ومتاحة لجميع اللاجئين الفلسطينيين، وتوفير وسائل مرنة لإثبات الملكية في حالة فقدان الوثائق حابهم حال المواطنين السوريين.

8- تفعيل قنوات الضغط السياسي والحقوقى لوقف سياسات الحكومة السورية، من وراء تطبيق القوانين العقارية والمخططات التنظيمية، باعتبارها آليات تجريد وسلب لأموالهم ومساكن الفلسطينيين سواء الموجودين داخل سورية أم لاجئين خارجها، وكذلك تفعيل مسار الملاحقة القضائية، لكافة المتورطين في بيع أو التصرف بأموالهم الفلسطينيين في سورية.

9- ضرورة لفت أنظار الرأي العام العالمي، ومؤسسات المجتمع الدولي، إلى خطورة انتهاك الملكية العقارية للفلسطينيين في سورية، وبضرورة رؤية فلسطينية لكيفية وقف التداعيات الخطيرة، والناجمة عن

انتهاك حقوقهم، وتسليط الضوء على مطالب الفلسطينيين في سورية، والضغط لوقف الانتهاكات التي يتعرضون لها.

10- تفعيل أدوار المجتمع المدني الفلسطيني، لجهة دفاعه عن أصحاب حقوق الملكية والسكن، من المهجرين واللاجئين والنازحين، من خلال بناء مركز فلسطيني، لجمع وثائق وسندات وإثباتات الملكية، وتوثيقها في سجل موحد، يشمل أيضا من فقدوا الأوراق التي تثبت وتحفظ أملاكهم وحقوقهم، من خلال رسم خرائط بيوتهم ضمن الأحياء والمناطق التي كانوا فيها.

11- إعداد نسخ رقمية من جميع السجلات العقارية الموجودة، خصوصا تلك المتعلقة بالمخيمات الفلسطينية، وتوفير صور مطابقة للأصل عنها لجميع الأطراف وإتاحة وسائل مرنة لإثبات الملكية إذا كانت الوثائق قد فقدت.

12- الكشف عن مصير المختفين قسرا بغية تمكين عائلاتهم من ترتيب شؤونهم القانونية والاجتماعية، بما في ذلك تلك المتعلقة بالملكية، وإقامة آليات طارئة لحماية حقوق النساء والأطفال بالتملكات المسجلة بأسماء أقاربهم الذكور.

هذه جملة من التوصيات والمقترحات التي يمكن اتخاذها لتعزيز حقوق الملكية العقارية للاجئين الفلسطينيين في سوريا والتي تعكس المبادئ العامة لحقوق التملك وتحتاج إلى تفاصيل وتنفيذ عملي لتحقيقها. كما يجب أن تشارك الأطراف المعنية (الحكومة السورية، الأونروا، منظمة التحرير الفلسطينية، الهيئة العامة للاجئين العرب الفلسطينيين) في العمل معا لضمان تحقيق هذه التوصيات وضمان حقوق التملك العقاري للاجئين الفلسطينيين في سورية.

وختاما يصعب كثيرا الإجابة عن سؤال ما هو مستقبل فلسطيني سورية في ظل افتقاد "القيادات الفلسطينية" للجرأة في الدفاع عن وجود فلسطيني سورية،

وعدم امتلاكها الشجاعة للمصارحة بأن اللاجئين الفلسطينيين ما عادوا مدرجين ضمن أي ملف من ملفات التفاوض، إلى جانب التغييرات الكبيرة التي حدثت في سورية بفعل الحرب والتهجير القسري والتغيير الديمغرافي. وبالتالي، يمكن اعتبار البدء في التفكير في مرحلة ما بعد الأزمة السورية، كفكرة رئيسية، وكخطوة لإعادة تعريف الهوية وتحديد الأولويات والسعي لإيجاد إجابات جديدة لأسئلة نكبة الأمس واليوم.

المراجع

أولاً: الكتب والدراسات

- أنصار جاسم، و عبد الله الخطيب، و عبد الرحمن شاهين، "استلبت حقوقهم مرتين: تجريد اللاجئين الفلسطينيين في سوريا من حقوق الإسكان والأرض والملكية: مخيم اليرموك كدرسة حالة إفرادية،(منظمة إمبريونيتي ووتش، ومنظمة فريق السلام الإنساني، إبريل / نيسان 2022).
- إياد عيسى، الوضع القانوني للاجئين الفلسطينيين: سوريا نموذجا، (أطروحة لنيل لقب أستاذ في المحاماة)، نقابة المحامين - فرع القنيطرة، 2012.
- تقرير حالة حول وضع مخيم اليرموك - ملخص تنفيذي لأبرز تطورات ملف عودة المهجرين وإعادة إعمار مخيم اليرموك"(مجموعة العمل من أجل فلسطيني سورية، لندن، 2022).
- ثلاثة قوانين لمكافحة الإرهاب في سوريا، (المنظمة من أجل حقوق الإنسان، 2 يوليو/ تموز 2012).
- حقوق الإسكان، الأراضي والعقارات في المأوى:المبادئ التوجيهية الخاصة بالعناية اللازمة (مجموعة المأوى العالمية، تركيا، 2016)، <https://bitly.ws/3dEFc>
- سمير الزبن، واقع الفلسطينيين في سورية (مركز الأبحاث في منظمة التحرير الفلسطينية، 2013).
- طارق حمود ، الفلسطينيون في ظل الثورة السورية (المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات،الدوحة - يناير كانون الثاني 2013).
- ظافر بن خضراء، سورية واللاجئون الفلسطينيون العرب والمقيمون (دار كنعان للدراسات والنشر،2002،دمشق 2002).

- نبيل السهلي، الفلسطينيون في سوريا — الواقع الديمغرافي والاقتصادي والاجتماعي (مركز اللاجئين والشتات الفلسطيني - شمل، رام الله، 1996).

ثانيا: الدوريات والمجلات والصحف

- إبراهيم العلي، "الوضع القانوني للاجئين الفلسطينيين في سورية"، مجلة العودة، (العدد 51، نوفمبر / تشرين الثاني، 2011).
- القانون رقم 260 لعام 1956، الجريدة الرسمية (العدد 32، لعام 1956).
- المرسوم التشريعي رقم 33 لعام 1949، "الجريدة الرسمية السورية، (العدد 51، 09 أكتوبر / تشرين الأول 1949).
- المرسوم التشريعي رقم 162 لعام 1952، "الجريدة الرسمية السورية، (العدد 17، 20 مارس / آذار 1952).
- نضال العزة، "حقوق اللاجئين الفلسطينيين في الدول العربية"، جريدة حق العودة، (العدد 55، أكتوبر / تشرين الأول 2013).

ثالثا: الوثائق الرسمية

- مجموعة اجتهادات لمحكمة النقض السورية، وزارة العدل، محكمة النقض السورية.
- مجلس الوزراء السوري: الأمانة العامة، مديرية المعلومات والتوثيق، قانون التملك للعرب والأجانب القانون رقم 11 لعام 2011، مجموعة القوانين والمراسيم الصادرة.
- وزارة الداخلية السورية، رخصة الفلسطيني بالتملك العقاري، قرار وزير الداخلية، رقم 710، 24 يوليو / تموز 1969، الجريدة الرسمية، العدد 41 لعام 1969.

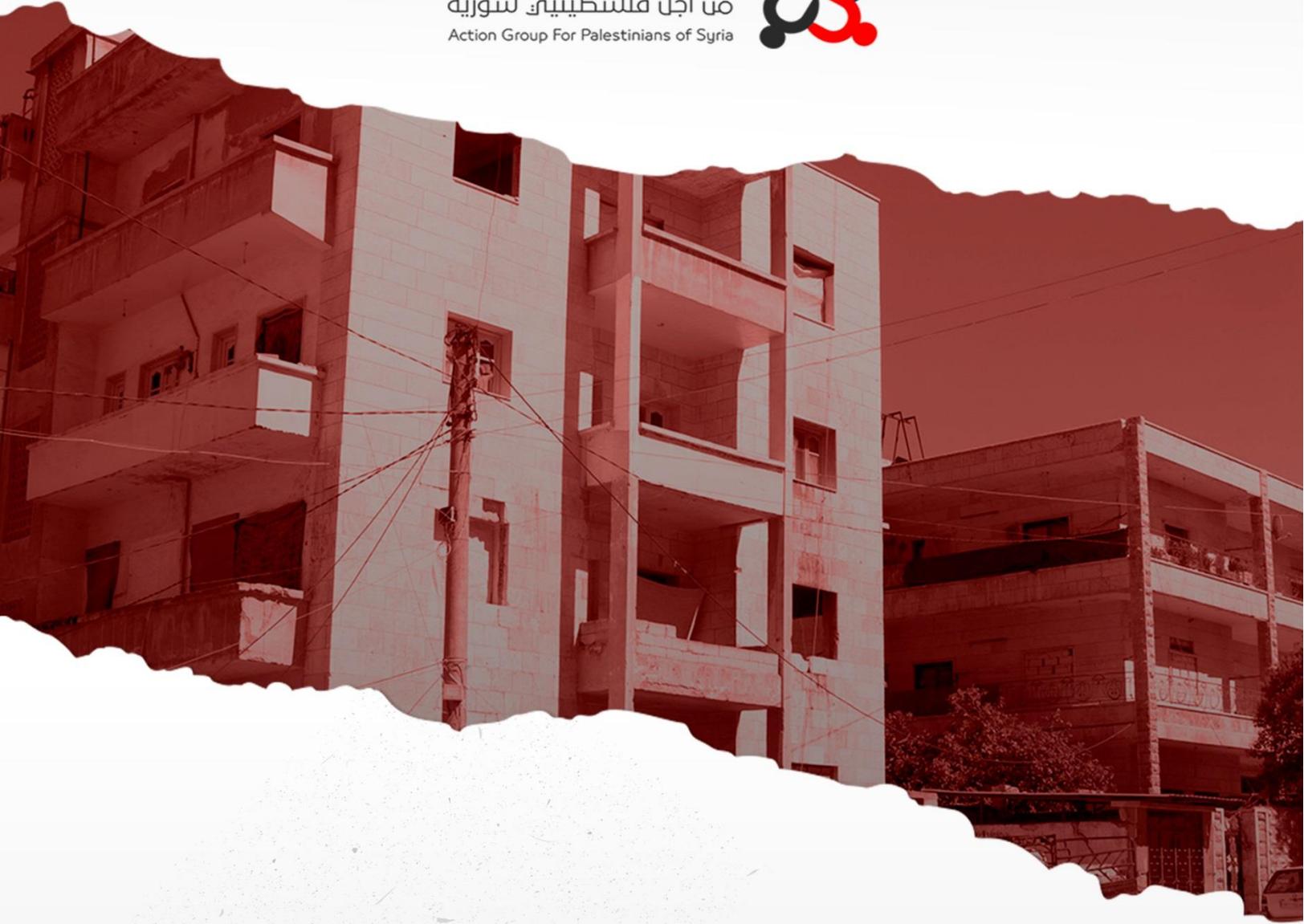
رابعاً: مواقع وصفحات الأنترنت

- "اعتبار اللاجئين الفلسطينيين في سوريا "أجانب" .. مآلات القرار وسياقه القانوني"، مركز الشرق العربي للداسات الحصارية والاستراتيجية، 20 ديسمبر/ كانون الأول 2023، (شوهده في: 10 يناير/ كانون الثاني 2024):
<https://bitly.ws/3dFxs>
- "انتهاكات الملكية العقارية للاجئين الفلسطينيين في سوريا"، مركز الصحافة الاجتماعية، 9 فبراير/ شباط 2021، (شوهده في 25 يناير/ كانون الثاني 2024):
<https://bitly.ws/3dA6f>
- الشريف، ماهر، "اللاجئون الفلسطينيون في سوريا - اندماج كامل، في السراء والضراء"، الموسوعة التفاعلية للقضية الفلسطينية، د.ت، شوهده في (12 فبراير/ شباط 2024):
<https://bitly.ws/3dyW2>
- "القانون 11 لعام 2011 أحكام تملك الأشخاص غير السوريين للحقوق العينية العقارية في سورية"، مجلس الشعب الجمهورية السورية العربية، (شوهده في 15 يناير/ كانون الثاني 2024):
<http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=201&nid=4450>
- الموقع الرسمي لـ وكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين - الأونروا :
<https://www.unrwa.org/where-we-work/syria>
- الموقع الإلكتروني لـ الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب
<http://www.gapar.sy/ar/index.html>
- " بلغ عدد الضحايا 4214 والمفقودين 333 والمعتقلين 3076 فلسطينيا سوريا"، انظر في: الموقع الإلكتروني لـ مجموعة العمل من أجل فلسطينيي سوريا، شوهده في (22 يناير/كانون الثاني 2024):
<https://actionpal.org.uk/ar/index.html>
- "تقرير حول أوضاع اللاجئين الفلسطينيين في الجمهورية العربية السورية قبل شن الحرب الكونية على سورية وخلالها"، الهيئة العامة للاجئين الفلسطينيين العرب، د.ت، (شوهده في: 20 يناير/ كانون الثاني 2024):
<http://www.gapar.sy/ar/taqreer.html>

- "تقرير مجمل القوانين التي سيطر النظام السوري من خلالها على الملكية العقارية والأراضي في سوريا قبل الحراك الشعبي في آذار 2011 وبعده"، الشبكة السورية لحقوق الإنسان، 25 مايو/ أيار 2023، (شوهدي في: 20 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://snhr.org/arabic/wp-content/uploads/sites/2/2023/05/R230415A-3.pdf>
- "تملك العرب والأجانب في سوريا.. واقعه وما أثره القانوني على اللاجئين الفلسطينيين والسوريين، رابطة المحامين السوريين الأحرار، دت، (شوهدي في 23 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://fsla.org/archives/3188>
- عدنان أحمد، "نظام الأسد يحد من تملك الفلسطينيين في سورية"، العربي الجديد، 17 ديسمبر/ كانون الأول 2023، (شوهدي في 10 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://bitly.ws/3dFCA>
- عمار حليبي، "نكبة مخيم اليرموك... استنساخ "قانون أملاك الغائبين" في دمشق"، العربي الجديد، 30 أكتوبر/ تشرين الأول 2020، (شوهدي في 14 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://bitly.ws/3dzZi>
- "كيف يسلب القانون السوري الأملاك وماهي الدساتير المشرعة لذلك"، مركز الصحافة الاجتماعية، 29 ديسمبر/ كانون الأول 2020، (شوهدي في: 11 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://bitly.ws/3dFR9>
- "محافظة دمشق تناقش المخطط التنظيمي لمخيم اليرموك" بعد قرار التريث"، عنب بلادي، 9 سبتمبر/ أيلول 2020، (شوهدي في 25 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://www.enabbaladi.net/414949/>
- "مخيم اليرموك: منح أذونات الترميم حسب ملكيات محددة"، مجموعة العمل من أجل فلسطينيي سورية، 6 أغسطس/ آب 2021، (شوهدي في: 21 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://actionpal.org.uk/ar/post/15825>
- "مصادرة الأملاك ووضع اليد بالقوة على بيوت المدنيين يثير غضب الفلسطينيين في سورية"، مجموعة العمل من أجل فلسطينيي سورية، 12 مايو/ أيار 2020، (شوهدي في: 25 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://actionpal.org.uk/ar/post/13432>

- "مصادرة أصول أسر المشتبه بهم: عقاب جماعي للأقارب في ظل قانون الإرهاب الفضفاض"، منظمة هيومان رايتس ووتش، 16 يوليو/ تموز 2019، (شوهده في: 29 يناير/ كانون الثاني <https://www.hrw.org/ar/news/2019/07/16/332103>):(2024
- "مطالب فلسطينيي سوريا باستثنائهم من تعديل قانوني يخص الأجانب"، الجزيرة نت، 19 ديسمبر/ كانون الأول 2023 ، (شوهده في: 12 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://bitly.ws/3dFV4>
- نبيل السهلي، "اللاجئون الفلسطينيون في سوريا والجغرافية القسرية الجديدة"، القدس العربي، 1 مارس/ آذار 2020، (شوهده في: 22 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://bitly.ws/3dECi>
- "هيئة فلسطينية تستنكر قرار لنظام الأسد يعتبر فلسطينيي سوريا كـ "أجانب" وتطالب بحق التملك"، شبكة شام، 25 ديسمبر/ كانون الأول 2020، (شوهده في: 11 يناير/ كانون الثاني 2024): <https://bitly.ws/3dFSa>

مجموعة العمل
من أجل فلسطينيي سورية
Action Group For Palestinians of Syria



86 - 90 Paul Street,
London, EC2A 4NE, UK



+44 2039293884



www.actionpal.org.uk



info@actionpal.org.uk

