

ختم أحمد الحداد⁽¹⁾ | Khitam Ahmad Al-Haddad

الحق في استرداد الملكية العقارية للاجئين والنازحين السوريين

دراسة قانونية اجتماعية

The Right to Real Property Restitution for Syrian Refugees and Internally Displaced Persons

A Socio-Legal Study

ملخص

تُشكّل قضايا عودة النازحين واللاجئين، وارتباطها بحق السكن والأرض واسترداد الملكية العقارية، إحدى أكثر القضايا حساسية وتعقيداً في المرحلة الانتقالية، لارتباطها المباشر بحق العودة والاستقرار الاجتماعي، وإعادة بناء الثقة المجتمعية. لذلك، يناقش البحث الأثر القانوني والاجتماعي للتشريعات السورية المرتبطة بالملكية العقارية، ولا سيما المرسوم التشريعي 66 لعام 2012، والقانون 10 لعام 2018، ومدى أثرها في قدرة اللاجئين والنازحين السوريين على استرداد ممتلكاتهم والعودة إلى مناطقهم. يستند البحث إلى فرضية أساسية مفادها أنّ بعض التشريعات الاستثنائية، على الرغم من صدورها تحت عنوان "التنظيم العمراني وإعادة الإعمار"، أسهمت عملياً في تعقيد إجراءات إثبات الملكية، وإضعاف الضمانات القانونية المرتبطة بحماية الحق في السكن والملكية، ولا سيما لدى اللاجئين والنازحين الذين فقدوا وثائقهم أو تعذّر عليهم الوصول إلى ممتلكاتهم. ويستند البحث إلى مقارنة قانونية اجتماعية مدعومة بمؤشرات ميدانية وإحصائية، ويسلّط الضوء على الآثار الاجتماعية للنزاعات العقارية، وما تسببه من تراجع في فرص العودة الآمنة، وتعميق مشاعر التهميش وفقدان الاستقرار والانتماء. يخلص البحث إلى أنّ تحقيق عودة دائمة وإعادة إعمار عادلة غير ممكن من دون إصلاح البيئة التشريعية والمؤسسية النازمة للملكية العقارية، وتبسيط إجراءات التوثيق والإثبات، والاعتراف بالوثائق البديلة، وإنشاء آليات شفافة وعادلة لتسوية النزاعات العقارية، ما من شأنه ضمان حماية حقوق اللاجئين والنازحين، وتعزيز الاستقرار الاجتماعي في مرحلة ما بعد النزاع.

كلمات مفتاحية

سورية، لاجئون، نازحون، ملكية عقارية، قانون، عدالة انتقالية

(1) باحثة أكاديمية وقاضية سورية. تركز اهتمامها في دراسات القانون العام.

com.gmail@khitam8586

Abstract

The return of refugees and internally displaced person (IDP), together with the rights to housing, land, and to real property restitution, constitutes one of the most sensitive and complex challenges of Syria's transitional period. These issues are intrinsically linked to the right of return, social stability, and the restoration of societal trust in post-conflict society. This study examines the legal and social implications of Syrian legislation concerning real property ownership, with particular emphasis on Legislative Decree No. 66 of 2012 and Law No. 10 of 2018 and assesses their impact on the ability of Syrian refugees and internally displaced persons to recover their properties and return to their places of origin. The research is based on the central hypothesis that certain exceptional legislative measures, although enacted under the banner of urban planning and post-conflict reconstruction, have in practice complicated procedures for proving ownership and weakened the legal safeguards protecting the rights to housing and property, particularly for refugees and internally displaced persons who have lost their title documents or have been unable to access their properties.

Adopting a socio-legal approach supported by field-based indicators and statistical evidence, the study further explores the social consequences of property-related disputes, including their adverse effects on prospects for safe return, as well as their contribution to marginalization, social instability, and the erosion of individuals' sense of belonging. The study concludes that achieving sustainable return and equitable reconstruction cannot be realized without comprehensive reform of the legislative and institutional framework governing real property rights. Such reform should include simplifying documentation and evidentiary procedures, recognizing alternative forms of documentation, and establishing transparent and fair mechanisms for the resolution of property disputes. These measures are essential to safeguarding the rights of refugees and internally displaced persons and to promoting social stability during the post-conflict period.

Keywords

Syria, refugees, Internally Displaced Persons (IDPs), property (Estate), Law, Transitional Justice

مقدمة

عن إعادة إعمار مدينته فحسب، بل يسأل أيضاً: ما كيفية عودتي إلى الوطن؟ ما الجهة التي تضطلع بمسؤولية تنظيم عودتي وتحمي حقوقي؟ ما الضمانات القانونية والقضائية الحامية لحقوق ملكيتي العقارية؟

تحقيقاً لهذه الغاية، اعتمد البحث المنهج التحليلي المقارن، واستند إلى عدد من الأدوات البحثية النظرية والميدانية، على النحو الآتي: - مراجعة التشريعات السورية الناطمة لحقوق الملكية العقارية والسكن، وتحليل آثارها القانونية والاجتماعية، وتوصيف التحديات القانونية والاجتماعية لحق اللاجئين والنازحين في استرداد ممتلكاتهم. - استعراض التجارب المقارنة والتقارير الميدانية المتعلقة بالنزاعات العقارية، وتسهيل عودة اللاجئين والنازحين. - الاستناد إلى نتائج الاستبانات والدراسات الميدانية التي أجريت على اللاجئين السوريين في دول اللجوء، والمتعلقة بواقع الملكية العقارية. البحث مؤلف من قسمين رئيسيين: الأول هو التحديات القانونية والاجتماعية المعيقة لعودة اللاجئين واسترداد الملكية العقارية. والثاني هو الضمانات القانونية والقضائية لحماية الملكية العقارية، وفق المعايير الدولية والتجارب المقارنة.

أولاً. التحديات القانونية والاجتماعية المعيقة لعودة اللاجئين واسترداد الملكية العقارية

تُعَدّ التشريعات العقارية من أهم الأدوات القانونية التي تنظم العلاقة بين الفرد والدولة، لارتباطها المباشر بحق الملكية والسكن والاستقرار الاجتماعي، غير أن الأوضاع الاستثنائية التي شهدها سورية، منذ عام 2011⁽⁴⁾، أفضت إلى توظيف بعض هذه التشريعات في سياقات تجاوزت الأهداف التقليدية للتنظيم العمراني وإعادة الإعمار، لتؤثر مباشرة في البنية السكانية والعمرانية، وحقوق اللاجئين والنازحين في استرداد ممتلكاتهم والعودة إلى مناطقهم

أدت سنوات النزاع في سورية، بعد مدة من انطلاق الثورة في آذار 2011، إلى تحولات عميقة في البنية القانونية والاجتماعية المرتبطة بالملكية العقارية، الأمر الذي ازداد مع اتساع رقعة النزوح الداخلي واللجوء الخارجي، ورافقه صعوبات متزايدة بشأن حماية الحقوق العينية واسترداد الممتلكات. على الرغم من إقرار دستور عام 2012 (الملغى العمل به)، والإعلان الدستوري المؤقت لعام 2025، مبدأ صون الملكية الخاصة وعدم المساس بها، إلا وفق حدود القانون، برزت في الواقع العملي فجوة واضحة بين الضمانات القانونية المقررة والآليات الإجرائية المتاحة، فأثر ذلك مباشرة في قدرة النازحين واللاجئين على إثبات حقوقهم واستعادة ممتلكاتهم، بناءً على "قوة القيد العقاري"⁽²⁾ كدليل قطعي، وقد واجهتهم تحديات كبيرة بسبب الأوضاع الاستثنائية الراهنة⁽³⁾.

تبرز أهمية البحث من خلال ارتباط حق الملكية العقارية والسكن بجوهر العودة الآمنة والكرامة، فالقدرة على استرداد المسكن أو المحافظة على الحق فيه تمثلان أحد أهم العوامل المؤثرة في استقرار اللاجئين والنازحين وإعادة اندماجهم الاجتماعي. ويهدف البحث إلى تشخيص العقبات القانونية والإجرائية التي تعترض استرداد الملكية العقارية في سورية، وتحليل دور القضاء في تحقيق الحماية القانونية للنازحين واللاجئين في استرداد ملكيتهم العقارية. تتجلى الإشكالية القانونية محل البحث بوجود تعارض بنيوي بين بعض التشريعات الاستثنائية الصادرة خلال مرحلة النزاع، وبين المبادئ الدستورية والمعايير الدولية الناطمة لحق الملكية، وحق استرداد المساكن والأراضي والممتلكات، ما أفضى إلى فرض قيود إجرائية متعددة. يقتضي ذلك تبني سياسات قانونية أكثر مرونة وعدالة، ما من شأنه أن يراعي أوضاع اللاجئين والنازحين، والمحافظة على حقوقهم الأساسية، على أن يتكامل ذلك مع رؤية أوسع لإدارة ملف العودة، فالسوري الذي يعيش في الخارج اليوم لا يسأل

(2) ما يزال كثير من السوريين يشير إلى السجل العقاري باسم المديرية أو الطابو.

(3) تُراجع أرقام عودة اللاجئين وتُحدّث بحسب الضرورة. بشأن اللاجئين السوريين في تركيا، لاحظت المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين عودة 19366 سورياً، بصورة طوعية، في عام 2017.

(4) "Comprehensive Protection and Solutions Strategy: Protection Thresholds and Parameters for Refugee Return to Syria," UNHCR (February 2018).

ممارسة حقوق الدفاع أو الاعتراض على الإجراءات المتخذة بحق ملكياتهم⁽⁶⁾. أما القانون 23 لعام 2015، فقد منح الوحدات الإدارية صلاحيات واسعة في اقتطاع أجزاء من العقارات الخاصة لأغراض التنظيم العمراني، الأمر الذي أثار تساؤلات حول مدى كفاية التعويضات المقررة، وضمان فاعلية وسائل الطعن المتاحة للمتضررين، ومدى التوازن بين متطلبات المصلحة العامة وحماية الملكية الخاصة. تتجلى الإشكالية هنا بصورة أوضح في القانون 10 لعام 2018 الذي عمّم نموذج المناطق التنظيمية في الجمهورية العربية السورية، وربط تثبيت الحقوق العقارية بإجراءات ومهل محددة لإثبات الملكية. على الرغم من تعديل بعض أحكامه، بموجب المرسوم التشريعي 42 لعام 2018⁽⁷⁾، فإنّ جوهر الإشكال ظلّ قائماً، فقد افترض المشرع قدرة المالكين، ومنهم اللاجئين والنازحون، على الوصول إلى الوثائق والمعلومات اللازمة لإثبات حقوقهم خلال مدد محددة⁽⁸⁾. إن هذا افتراض لا ينسجم مع واقع النزوح وفقدان الوثائق وصعوبة الوصول إلى مناطق المنشأ. يضاف إلى ذلك أنّ آليات الإعلان والطعن المقررة لا توفر بالضرورة ضمانات كافية للوصول أصحاب الحقوق إلى الإجراءات التي تمسّ ممتلكاتهم، أو ممارسة حقهم في الاعتراض بصورة فعالة⁽⁹⁾.

لا تقتصر أهمية هذه التشريعات على أثارها التنظيمية، وإنّما تكمن في انعكاساتها المباشرة على الحق في الملكية والعودة. فالمعايير الدولية المتعلقة بحماية الملكية وردّ المساكن والأراضي، للاجئين والنازحين، تؤكد ضرورة توفير إجراءات ميسرة وفعالة لاستعادة الحقوق العقارية، وضمان الوصول إلى القضاء، ومنع الحرمان التعسفي من الملكية. في ضوء هذه المعايير، يُلاحظ أنّ عدداً من التشريعات السورية الصادرة بعد عام 2012 قد منح الأولوية لاعتبارات

الأصلية⁽⁵⁾. يستهدف البحث هنا تحليل البيئة التشريعية التي أثّرت في حقّ اللاجئين والنازحين السوريين في استرداد الملكية العقارية، وبيان ما أفرزته من عقبات إجرائية ومخاطر اجتماعية انعكست على فرص العودة الآمنة والمستقرة، ويشمل التحليل معالجة أربع مسائل، وفق الآتي:

أثر التشريعات الاستثنائية في حق العودة واسترداد الملكية العقارية

اتّجهت السياسة التشريعية السورية، منذ عام 2012، إلى إقرار مجموعة من التشريعات العقارية الاستثنائية التي تجاوز أثرها نطاق التنظيم العمراني وإعادة الإعمار، وشمل مباشرة حماية الملكية الخاصة وحقوق اللاجئين والنازحين في العودة واسترداد ممتلكاتهم. لقد أفرزت هذه التشريعات منظومة قانونية منحت الإدارة سلطات واسعة، في مجال إعادة تنظيم المناطق العقارية وإدارة الملكيات المتأثرة بالنزاع، في ظل ضعف الضمانات القضائية الفعالة، وتراجع الرقابة على القرارات الإدارية ذات الصلة بالملكية. ويُعدّ المرسوم التشريعي 66 لعام 2012 نقطة التحول الأساسية في هذا الاتجاه، فقد استحدث نموذجاً تنظيمياً يقوم على استبدال الملكية العقارية المباشرة بأسهم تنظيمية ضمن مناطق التطوير العمراني. على الرغم من ارتباط هذا النموذج بأهداف إعادة التنظيم الحضري، فإنّ تطبيقه في بيئة النزاع والنزوح الجماعي أدى عملياً إلى إضعاف الصلة القانونية والاقتصادية بين المالك وعقاره، وتحويله من صاحب حق عيني مباشر إلى مساهم في مشروع استثماري، وهو ما قد لا تتناسب مخرجاته مع قدرة المالك على العودة والاستقرار في منطقته الأصلية. إن نقل المنازعات العقارية إلى لجان خاصة ذات اختصاص قضائي أفضى إلى الحدّ من دور القضاء العادي في حماية الحقوق العينية العقارية.

وسّع المرسوم التشريعي 63 لعام 2012 نطاق التدابير الاحترازية على الأموال والعقارات المرتبطة بجرائم الإرهاب، بما يسمح بفرض الحجز على الممتلكات قبل صدور أحكام قضائية نهائية. وقد أثار ذلك إشكاليات تتعلق بضمانات المحاكمة العادلة وحماية الملكية الخاصة، ولا سيّما للنازحين واللاجئين الذين تعدّ عليهم، في كثير من الحالات،

(6) "المرسوم التشريعي رقم (63) لعام 2012 المتعلق بسلطات الضابطة العدلية، في معرض التحقيقات التي تجريها بشأن الجرائم الواقعة على أمن الدولة".

(7) "التعديلات الواردة على القانون رقم 10 لعام 2018 والمرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 في سورية"، البرنامج السوري للتطوير القانوني، شوهو في 2026/05/23. <https://sldp.ngo/ar/blog/331>

(8) "المادة 14/ من المرسوم التشريعي رقم 66/ لعام 2012".

(9) "القانون رقم (10) لعام 2018 القاضي بجواز إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر، ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية وتعديل بعض مواد المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012، وتعديل الفقرة 2/ المادة 6/ من المادة 2/ من القانون رقم 10/ لعام 2018".

(5) Ibid.

التحليل العددي لحالات النزوح والعودة

تشير التقديرات الموثقة إلى تعرّض ما يزيد على 11 مليون سوري للنزوح، منهم نحو 5.5 مليون لاجئ خارج الحدود، الأمر الذي جعل إجراءات إثبات الملكية والمشاركة في عمليات إعادة التنظيم العمراني شديدة الصعوبة، ولا سيما لدى أصحاب الملكيات غير الرسمية أو العقارات غير المسجلة في السجل العقاري. وقد ترتب على تطبيق المرسوم التشريعي 66 اعتماد نظام "الأسهل التنظيمية" بديلاً من الملكية العينية المباشرة، ما أدى إلى تفاوت تعويضي ملحوظ وتقليص فعلي للحصص العقارية للمالكين الأصليين⁽¹³⁾. في حين أنّ القانون 10 لعام 2018 وسّع نطاق هذه السياسات، ليشمل المستوى الوطني، ومنح السلطات المحلية صلاحيات تقديرية واسعة، من دون توفير ضمانات قانونية كافية لحماية حقوق المتضررين⁽¹⁴⁾. تشير البيانات الحديثة المتعلقة بحالة النزوح في سورية إلى استمرار واحدة من أكبر أزمات النزوح الداخلي في العالم، ويُقدّر عدد النازحين داخلياً بنحو 5.542.227 شخصاً، ما يعكس استمرار التحديات الإنسانية والاجتماعية والاقتصادية، وهي المرتبطة بالنزاع وآثاره الممتدة، على الاستقرار السكاني وإعادة الإعمار. وتُظهر المؤشرات أن نحو 76 % من النازحين يقيمون خارج المخيمات، في حين يعيش حوالي 24 % ضمن مواقع ومخيمات النزوح الرسمية، بما يعادل نحو 1.020.522 نازحاً داخلياً داخل تلك المواقع. يعكس ذلك تحوّل جزء كبير من النزوح إلى حالة معيشية طويلة الأمد داخل المجتمعات المضيفة، ما يفرض ضغوطاً متزايدة على البنية التحتية والخدمات الأساسية وسوق العمل والإسكان.

في المقابل، تشير التقديرات إلى عودة نحو 1.898.870 نازحاً داخلياً، بين كانون الأول/ديسمبر 2024 و7 أيار/مايو 2026، ما يؤشّر على وجود رغبة متزايدة في العودة التدريجية إلى المناطق الأصل، على الرغم من استمرار التحديات المرتبطة بالأمن والخدمات وإثبات الملكية وإعادة تأهيل

التنظيم العمراني والإدارة العقارية، على حساب الضمانات القانونية اللازمة لحماية أصحاب الحقوق، الأمر الذي أوجد فجوة بين الأهداف المعلنة لإعادة الإعمار ومتطلبات حماية الملكية الخاصة والحق في العودة، وفق قواعد القانون الدولي لحقوق الإنسان. لقد ألغى المرسوم 16 لعام 2025 أوامر المصادرة المقررة من الأجهزة الأمنية بين عامي 2012 و2024. ومع ذلك، لم يتناول هذا المرسوم سوى جزء ضيق من قرارات المصادرة، ولم يُراجع البنية القانونية الكاملة التي سمحت بحدوث هذه المصادرات⁽¹⁰⁾. أما من الناحية الاجتماعية، فلم تقتصر آثار هذه التشريعات على الجانب القانوني، بل امتدت إلى البعد الاجتماعي والاقتصادي. وتشير العديد من الدراسات إلى أنّ قضايا الملكية تُعدّ من أكثر الملفات حساسية في مجتمعات ما بعد النزاعات، لما تحمله من أبعاد قانونية ورمزية واجتماعية متشابكة، فالمنزل لا يمثل أصلاً مادياً فحسب، بل يرتبط بالهوية والانتماء والاستقرار الأسري وسبل العيش والأمن الشخصي. من ثمّ، فإنّ فقدانه أو تعذر استرداده ينعكس مباشرة على قرار العودة⁽¹¹⁾.

من ثمّ، يمكن القول إنّ غياب التنسيق القانوني والإداري، بين سورية والدول المضيفة، يؤدي إلى تعميق هذه الصعوبات، خصوصاً في ما يتعلق بالاعتراف بالوثائق أو تنظيم الوكالات أو نقل القيود المدنية⁽¹²⁾. ومن الممكن القول إنّ الإشكالية الرئيسية في هذه المنظومة التشريعية لا تكمن في مبدأ إعادة التنظيم العمراني، أو إعادة الإعمار بحد ذاته، وإنّما في غياب الضمانات القانونية الكافية التي تكفل حماية الحقوق المكتسبة للمالكين، وعدم مراعاة الأوضاع الاستثنائية للاجئين والنازحين، عند وضع آليات الإثبات والطعن والتعويض.

(10) "HLP Syria Report," (10/06/2025) accessed on 25/05/2026 at: <https://hlp.syria-report.com/hlp>

(11) "Conflict Related Infrastructure Damage and Explosive Remnants of War: Syria (Country Focus)," EUAA, accessed on 24/03/2026 at: <https://acr.ps/hBxWzXP>

(12) نور حرساني وإدوارد حنا، "وثائق حقوق الملكية السورية وتحدي إعادة الإعمار"، ترجمة محمد شمدين، المركز العربي لدراسات سورية المعاصرة (نيسان/إبريل 2023)، ص 5.

(13) "Syrian Refugees' Right to Legal Identity: Implications for Return," Norwegian Refugee Council (January 2017).

(14) طلال مصطفى وحسام السعد ووجيه حداد، "المحددات الأمنية والعسكرية لعودة اللاجئين والنازحين"، المركز العربي لدراسات سورية المعاصرة (حرمون سابقاً) (كانون الثاني/يناير 2025)، ص 4 وما بعدها.

الاثني عشر شهرًا التالية، أفادوا بأن ممتلكاتهم ما تزال سليمة وقابلة للاستخدام، الأمر الذي يدلّ على أن توافر السكن، أو إمكان استعادة الملكية، يشكّل عاملاً حاسماً في اتخاذ قرار العودة. لقد عبّر 90 % من اللاجئين الراغبين في العودة عن رغبتهم في العودة إلى مناطقهم الأصلية تحديداً، لا إلى مناطق بديلة. يعكس ذلك الارتباط الوثيق بين العودة الدائمة، واستعادة الحق في السكن والملكية والموطن الأصلي⁽¹⁸⁾. لقد كشفت نتائج الاستطلاع أيضاً أنّ المعلومات المتعلقة بالمساكن والخدمات الأساسية تحتل مرتبة متقدمة، ضمن أولويات اللاجئين الراغبين في العودة، حيث اعتبر 13 % من المستطلعين أنّ توفير المأوى يمثل معلومة أساسية مطلوبة قبل اتخاذ قرار العودة، في حين أشار 9 % إلى أهمية معرفة وضع ممتلكاتهم العقارية بشكل دقيق. ورأى 49 % من اللاجئين المترددين و41 %، من غير الراغبين حالياً في العودة، أنّ إجراء زيارات استطلاعية إلى سورية يمثل خطوة ضرورية، للتحقق من أوضاع مساكنهم ومناطقهم الأصلية قبل اتخاذ قرار نهائي⁽¹⁹⁾.

التحديات التي تواجه القطاع العقاري في سورية

يُظهر الواقع العقاري السوري تعددًا في أنماط الملكية والحيازة، ما ينعكس على مستوى الضمان القانوني للحقوق، فالملكية على الشيوع، وهي منتشرة خصوصاً في حالات الإرث، تتمتع بحماية قانونية قوية، إلّا أنّها كثيراً ما تؤدي إلى تعقيد عملية التصرف بالعقار وزيادة احتمالات النزاع، بسبب اشتراط موافقة جميع الشركاء على بعض التصرفات الجوهرية، كالبيع أو الإفراز⁽²⁰⁾. وتنتشر الوكالات غير القابلة للعزل كوسيلة شائعة لنقل الحقوق العقارية، وعلى الرغم من حجيتها القانونية، فإنها لا تنقل الملكية فعلياً في السجل العقاري، ما يجعلها أقل ضماناً من سندات الملكية الرسمية (الطابو). أما في المناطق غير

البنية التحتية. لقد غادر نحو 1.108.164 من النازحين المخيمات، خلال المدة ذاتها، ما يعكس بداية تحولات ديموغرافية واجتماعية مرتبطة بمسارات العودة أو إعادة الاستقرار المحلي⁽¹⁵⁾. وقد أظهرت دراسات المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين والمجلس النرويجي للاجئين أنّ حماية السكن والملكية تُعدّ من أبرز العوامل المؤثرة في نية اللاجئين السوريين بالعودة، في حين تُعدّ النزاعات العقارية ومخاوف المصادرة وفقدان الوثائق أهمّ معوقات العودة الدائمة⁽¹⁶⁾. لقد بيّنت إحدى الدراسات أنّ نحو 80 % من اللاجئين السوريين يفتقرون إلى الوثائق الأساسية المتعلقة بالإسكان والأرض والملكية، أي إن نسبة من يمتلكون وثائق رسمية، مما يمكن الاستناد إليه لإثبات الحقوق العقارية، وصلت إلى 20 % فقط.

تشير نتائج الاستطلاع الإقليمي الرابع الصادر عام 2018، حول تصورات اللاجئين السوريين ورغبتهم بالعودة، إلى أنّ مسألة السكن والممتلكات تُعدّ من أبرز العوامل البنوية المعيقة لعودة اللاجئين السوريين، إلى جانب العامل الأمني والاقتصادي⁽¹⁷⁾. وقد شمل الاستطلاع 4.283 لاجئاً سورياً، في كلّ من لبنان والأردن والعراق ومصر، ضمن عيّنة وُصفت بأنّها متعددة الطبقات وتمثيلية بدرجة ثقة بلغت 95 %، فقد أظهرت البيانات أن 75 % من اللاجئين الذين لا يرغبون بالعودة، خلال الاثني عشر شهرًا التالية، أفادوا بعدم امتلاكهم منازل قابلة للسكن داخل سورية، ما يعكس حجم الدمار العمراني الذي أصاب البنية السكنية في مناطق واسعة من البلاد. وبيّنت النتائج أنّ 41 % من اللاجئين، الذين فقدوا الأمل نهائياً بالعودة، أكّدوا أنّ ممتلكاتهم مدمرة كلياً أو جزئياً، مقارنةً بنسبة 15 % فقط ممن ما يزال لديهم أمل في العودة مستقبلاً، ما يؤشر بصورة واضحة على العلاقة المباشرة بين استقرار الملكية العقارية والرغبة في العودة الطوعية. وأظهرت الدراسة أنّ 47 % من اللاجئين الذين أعربوا عن رغبتهم في العودة، خلال

(15) "Syrian Arab Republic," IOM UN Migration (Displacement Tracking Matrix), accessed 16/05/2026 at: <https://acr.ps/hBxWAYq>

(16) للاستزادة، يُنظر: "الملكية العقارية في سوريا: تحديات التسجيل وضمان الحقوق في ظل القوانين المتعددة"، سانا (2026/02/15) شوهدي في 2026/04/15 <https://acr.ps/hBxWAUX>

(17) "الاستطلاع الإقليمي الرابع حول تصورات اللاجئين السوريين ورغبتهم بالعودة إلى سوريا: مصر والعراق والأردن ولبنان"، المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين (تموز/يوليو 2018)، ص 10.

(18) المرجع نفسه، ص 13.

(19) المرجع نفسه.

(20) بدأت بعض المحافظات، من مثل ريف دمشق وحمص ودير الزور، اتخاذ إجراءات لإعادة تنظيم الوثائق العقارية، وشهدت حلب جهوداً لأرشفة الصحائف العقارية النالفة، بدعم من برامج دولية متخصصة، يُنظر: "الملكية العقارية في سوريا: تحديات التسجيل وضمان الحقوق في ظل القوانين المتعددة"، مرجع سابق.

الرسمية ذاتها⁽²²⁾. تتجلى هذه الإشكالية بصورة خاصة لدى اللاجئين والنازحين السوريين، الذين فقد كثير منهم وثائقهم الشخصية والعقارية أو تعذر عليهم الوصول إليها، الأمر الذي أعاق إثبات حقوقهم القانونية، وزاد من هشاشتهم القانونية والاجتماعية. على الرغم من أهمية الوثائق البديلة في هذا المجال، فإن محدودية الاعتراف بها قانوناً تضعف من فعاليتها في حماية الحقوق. ويزداد خطر هذه المشكلة، في ظلّ التشريعات العقارية التي صدرت بعد عام 2012، واشترطت في العديد من الحالات تقديم وثائق رسمية واستكمال إجراءات توثيق خلال مدد محددة، على الرغم من واقع النزوح الجماعي وفقدان الوثائق.

من ثمّ، فإنّ ضمان حقّ العودة واسترداد الممتلكات يقتضي اعتماد آليات إثبات أكثر مرونة، وتيسير الحصول على الوثائق، وتعزيز المساعدة القانونية للمتضررين، وردم الفجوة القائمة بين النصوص القانونية وإمكانات تطبيقها الفعلية في أحوال ما بعد النزاع⁽²³⁾. لقد اشترطت التشريعات السابقة تقديم وثائق ملكية رسمية وإتمام إجراءات توثيق معقدة، ضمن مدد زمنية محددة، على الرغم من فقدان ملايين السوريين وثائقهم أو تعذر وصولهم إلى مناطقهم الأصلية نتيجة النزاع والنزوح⁽²⁴⁾، وقد أدى ذلك إلى بروز إشكاليات قانونية واجتماعية عميقة، خاصة في ظلّ ارتباط هذه التشريعات بقضايا الأمن والملكية والهوية المكانية⁽²⁵⁾. ويمكن للمساعدة القانونية أن تلعب دوراً مهماً بإرشاد اللاجئين إلى خياراتهم ومساعدتهم بالحصول على الوثائق وفهم القوانين، فالعودة ليست انتقالاً جغرافياً فحسب، بل عملية قانونية واجتماعية متكاملة تستلزم توافر ضمانات

الخاضعة للتحديد والتحرير، فتُثبت الملكية غالباً عبر الوثائق العرفية وشهادات الجوار ووضع اليد، ما يضعف الاستقرار القانوني للحقوق العقارية، ولا سيّما في مناطق المخالفات أو العقارات المشيدة على أملاك الدولة، حيث تنتشر عقود البيع غير الرسمية التي تفتقر إلى الحماية القانونية الكاملة. أيضاً، تواجه العقارات الزراعية قيوداً تنظيمية تحدّ من استخدامها السكني، ما يقلل الطلب عليها ويجعلها أقرب إلى الاستثمار طويل الأجل. وقد ساهم هذا التداخل بين الملكيات الرسمية وغير الرسمية، إلى جانب ضعف التوثيق العقاري، في زيادة هشاشة الأمن السكني وارتفاع احتمالات النزاعات، خاصة في ظلّ النزوح الواسع وتلف السجلات العقارية. في المقابل، تتجه وزارة الإدارة المحلية والبيئة نحو تطوير بنية رقمية حديثة للسجل العقاري، عبر الأرشيف والأتمتة، في محاولة لتعزيز الشفافية وحماية الحقوق العقارية، والاستفادة من التجارب الدولية في تحديث أنظمة التوثيق العقاري، بما يُرسي بيئة قانونية أكثر استقراراً في مرحلة إعادة الإعمار⁽²¹⁾.

المعوقات التنفيذية لاسترداد الملكية العقارية في مرحلة ما بعد النزاع

يُعدّ إقرار الحقّ القانوني في استرداد الملكية العقارية خطوة أولى نحو تحقيق العدالة الانتقالية، إلّا أنّ التجارب الدولية أثبتت أنّ التنفيذ العملي لهذا الحقّ يواجه تحديات قانونية ومؤسسية وفنية معقدة، الأمر الذي يستوجب معالجتها تشريعياً وإدارياً بصورة متكاملة. تتمثل أبرز هذه المعوقات في ما يأتي:

- فقدان أو إتلاف الوثائق والسجلات العقارية

يُعدّ فقدان أو تلف الوثائق والسجلات العقارية، نتيجة النزاع وما يأتي في سياقه من نزوح ولجوء، من أبرز العقبات التي تواجه إثبات الحقوق العقارية واسترداد الممتلكات، ولا سيّما عندما تمتد الأضرار إلى السجلات

(22) ضياء عودة ونور دالاتي ومحمد حمص، "وسط ثلاث قوى: سكان عفرين اختاروا الصمت"، عنب بلدي (19 أيلول/سبتمبر 2019).

(23) نحو 95 بالمئة من الأراضي القابلة للتملك، في الجمهورية العربية السورية، مسجلة في السجل العقاري، وتشكّل ما يقارب 60 بالمئة من مساحة سورية، وإنّ أيّ انتقال للملكية أو تعديل في الحقوق المعنية، ضمن هذه الأراضي، يوجب القانون قيده في السجل العقاري. وفي حالات الحيازة غير المسجلة أو فقدان الوثائق، فإنّ إثبات الملكية يعود إلى القضاء، والسجل العقاري ملزم بتنفيذ الأحكام القضائية القطعية، وتثبت مضمونها على الصحائف العقارية للاستزادة، يُنظر: "الملكية العقارية في سوريا"، المرجع نفسه.

(24) أشارت تقارير المجلس النرويجي للاجئين إلى أن نسبة كبيرة من اللاجئين السوريين، في لبنان والأردن، تفتقر إلى وثائق الأحوال المدنية الأساسية، ومن ضمنها بطاقات الهوية ووثائق الزواج والولادة. وقدّرت بعض التقارير أن نحو 100 ألف شاب سوري في لبنان، ممن تراوح أعمارهم بين 15 و18 عاماً، يواجهون صعوبات في الحصول على إقامة قانونية، بسبب غياب الوثائق الثبوتية، الأمر الذي ينعكس، بصورة غير مباشرة، على قدرتهم المستقبلية في إثبات النسب والإرث والحقوق العقارية.

(25) مصطفى، ص 4 وما بعدها.

(21) "الملكية العقارية في سوريا"، مرجع سابق.

- صعوبة معالجة المخالفات العمرانية والسكن غير النظامي

أفرزت النزاعات المسلحة توسعاً كبيراً في مناطق السكن غير النظامي، نتيجة النزوح القسري والحاجة الإنسانية الملحة إلى المأوى، ما أدى إلى إنشاء آلاف المساكن دون تراخيص أو خارج المخططات التنظيمية. وتثير هذه الحالة إشكالية قانونية تتمثل في تعارض حماية حق الملكية مع متطلبات التخطيط العمراني. لذلك، توصي الأدبيات الدولية بعدم معالجة هذه الحالات من منظور عمراني صرف، وتدعو إلى معالجتها من منظور حقوق الإنسان والعدالة الانتقالية، من خلال اعتماد آليات لتسوية الأوضاع القانونية، ومنح مهل للتصحيح، وإيجاد حلول تراعي حسن النية والأوضاع الاستثنائية التي فرضتها النزاعات، من دون الإخلال بحقوق المالكين الأصليين. من جانب آخر، ترتبط العودة بإجراءات قانونية وإدارية معقدة في دول اللجوء، حيث يتعين على اللاجئين تسوية أوضاعهم القانونية، وإنهاء عقود العمل والإيجار، واسترداد الوثائق والشهادات التعليمية، ما يزيد من تعقيد العودة ويؤثر في إمكانية تحقيقها بصورة آمنة وكرامة⁽²⁸⁾. يزداد الأمر تعقيداً في ظلّ محدودية الموارد المالية وضعف التمويل المخصص لإعادة الإعمار وتسوية النزاعات العقارية، إضافةً إلى تفاوت أولويات الجهات المانحة والحكومات المحلية، بين اعتبارات الحوكمة وحقوق الإنسان من جهة، ومتطلبات الأمن والاستقرار السياسي من جهة أخرى⁽²⁹⁾. بناءً على ذلك، يتّضح أنّ معالجة الآثار الاجتماعية والقانونية للتشريعات الاستثنائية في سورية تستوجب إصلاح البيئة التشريعية والمؤسسية النازمة للملكية العقارية.

ثانياً. ضمانات حماية الملكية العقارية للاجئين وفقاً للمعايير الدولية والتشريعات المقارنة

تُعدّ حماية الملكية العقارية ركيزة أساسية في النظم القانونية الحديثة والمعايير الدولية، بما يضمن حق الفرد

الحماية القانونية والأمنية والإدارية للعائدين والنازحين، ولاسيما أنّ هناك فجوة كبيرة بين النص والتطبيق.

- تداخل الحقوق وتعدد التصرفات العقارية

تتعدد عملية استرداد الملكية عندما يكون العقار قد انتقل إلى أكثر من شخص، في أثناء النزاع، أو أبرمت بشأنه عقود بيع متعاقبة، أو صدرت عليه أحكام قضائية متعارضة، أو حُصص لجهات عامة أو خاصة، فتتداخل حقوق المالك الأصلي مع حقوق الشاغلين أو المشترين أو المستثمرين، ما يفرض إيجاد قواعد تشريعية واضحة، للموازنة بين استقرار المعاملات العقارية وحماية الملكية المشروعة⁽²⁶⁾. وقد كرّست مبادئ بينيرو المعتمدة من الأمم المتحدة ضرورة إعادة الممتلكات إلى أصحابها الأصليين متى أمكن ذلك، مع اللجوء إلى التعويض فحسب، عندما يصبح الردّ مستحيلاً بصورة نهائية، باعتباره استثناءً لا أصلاً⁽²⁷⁾.

- النزاعات العقارية الجماعية

غالباً لا تقتصر المنازعات العقارية، بعد النزاعات المسلحة، على نزاع فردي بين شخصين، وإنّما تمتد لتشمل قرى أو أحياء أو تجمعات سكانية كاملة تعرضت للتهجير أو التدمير أو إعادة التخطيط العمراني، ما يجعل القضاء التقليدي غير قادر على استيعاب هذا الحجم من المنازعات، خلال مدة معقولة.

- ضعف البنية المؤسسية والقضائية

تتطلب عملية استرداد الملكيات العقارية وجود مؤسسات عقارية وقضائية قادرة على إدارة ملايين الطلبات، بكفاءة وشفافية، ما قد يصعب تحقيقه بعد النزاعات، نتيجة نقص الكوادر وضعف الإمكانيات التقنية، وتضرر الدوائر العقارية وتأخر أعمال المسح والتوثيق.

(26) "مبادئ بينيرو بشأن رد المساكن والأراضي والممتلكات للاجئين والنازحين (Pinheiro Principles)", اعتمدها اللجنة الفرعية لتعزيز وحماية حقوق الإنسان عام 2005. يُنظر: موقع مفوضية الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان: <https://acr.ps/hBxWARu>

(27) Scott Leckie, *Housing, Land, and Property Rights in Post-Conflict United Nations and Other Peace Operations: A Comparative Survey and Proposal for Reform* (Cambridge University Press, 2008).

(28) للاستزادة، يُنظر في موقع المجلس النرويجي للاجئين: <https://www.nrc.no>

(29) Steven Heydemann, "Syria and the Future of Authoritarianism," *Journal of Democracy*, vol. 24 no. 4 (October 2018).

الملكية العقارية تُقاس بقدرته على حسم الخصومة، وبمدى مساهمته في إعادة بناء الثقة المجتمعية وتحقيق الاستقرار ومنع تجدد النزاعات، من خلال إرساء مقاربة قانونية وإنسانية متوازنة تكفل حماية حق الملكية وحق السكن، ضمن إطار العدالة وسيادة القانون⁽³³⁾. وتجدر الإشارة إلى أنَّ هناك تعاونًا بين مديرية المصالح العقارية والجهات القضائية المختصة لفضّ دعاوى النزاع العقاري التي تستند بشكل أساسي إلى الوثائق الصادرة عن المصالح العقارية، حيث توضع إشارات بالدعاوى على صحائف العقارات موضوع النزاع لإعلام جميع ذوي العلاقة، ما يمتد إلى التعاون في إعداد القوانين العقارية وتعديلها، بالتنسيق مع وزارة العدل، ومشاركة القضاة في اللجان القانونية المختصة. لقد أطلقت وزارة العدل، في 23 من تشرين الأول/أكتوبر 2025، خطة لمعالجة ملف الاستيلاء غير المشروع على العقارات، وفق نهج موحد وسريع ومنصف. ونصّ القرار 526/ل لعام 2025 على تخصيص محاكم ودوائر قضائية للنظر حصريًا في هذه القضايا، بهدف توحيد الاجتهاد القضائي وتجنب التناقض في المعالجة، وتقصير المدد الزمنية للنظر في الدعاوى، وتبسيط الإجراءات، من دون المساس بضمانات المحاكمة العادلة، والمحافظة على كامل حقوق الدفاع لجميع أطراف النزاع، وفقًا لمبادئ العدالة والقانون.

أوضحت الوزارة أنَّ تمكين أصحاب الحقوق من استرداد أملاكهم، عبر قرارات قضائية عادلة وملزمة، تصدر خلال آجال معقولة بإجراءات شفافة، يرمي إلى معالجة آثار النزاع على الملكيات العقارية، وضمان عودة الحقوق إلى أصحابها الشرعيين، ما يسهم في تعزيز الاستقرار المجتمعي، والحدّ من أسباب التوتر والنزاع العقاري، ويرمي إلى تعزيز ثقة المواطنين بالقضاء⁽³⁴⁾. من منظور القانون الدولي لحقوق الإنسان، يرتبط حق الملكية وثيقًا بعدد من الحقوق الأساسية الأخرى، كالحق في السكن اللائق والحياة الأسرية، وحرية التنقل واختيار محل الإقامة.

في الاستعمال والاستغلال والتصرف في عقاراته، مع توفير سياج من الضمانات الإجرائية والقضائية لحمايته من أيّ اعتداء، سواء أكان من الأفراد أم من سلطات الدولة (نزع الملكية). في ما يأتي استعراض لضمانات حماية الملكية العقارية، وفقًا للمعايير الدولية والتشريعات المقارنة:

الضمانات القانونية وفق المعايير الدولية وحقوق الإنسان

تستند الحماية القانونية للملكية العقارية إلى قواعد راسخة في القانون الدولي لحقوق الإنسان، إذ نصّت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على أنه "لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسّفًا"⁽³⁰⁾، وأكّدت المادة الأولى من البروتوكول الأول للاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان حقّ كل شخص في التمتع السلمي بممتلكاته، وعدم جواز نزع الملكية إلا لتحقيق المصلحة العامة ووفقًا للقانون، مع تعويض عادل⁽³¹⁾. لقد استقرّت المعايير الدولية لحماية الاستثمار على حظر نزع الملكية بصورة غير مشروعة، واشترط التعويض العادل والفوري والفعال، تكريسًا لمبدأ التناسب بين مقتضيات المصلحة العامة وضمانات حماية الملكية الخاصة⁽³²⁾. ويُعدّ اللجوء إلى القضاء من أهم وسائل حماية الملكية أو استردادها، سواء أكان أمام القضاء المدني، من خلال دعاوى الاستحقاق والحيازة ومنع التعرض ووقف الأعمال الجديدة، أم أمام القضاء الإداري، عبر دعوى الإلغاء للطعن في القرارات الإدارية غير المشروعة، كقرارات نزع الملكية أو التنظيم، إضافة إلى دعوى التعويض الرامية إلى جبر الأضرار الناجمة عن أعمال الإدارة.

تقوم هذه الحماية على ضرورة احترام الإجراءات القانونية لنزع الملكية، وضمان التعويض العادل وفق قاعدة التناسب. بذلك، فإنّ فاعلية القضاء في منازعات

(30) "الإعلان العالمي لحقوق الإنسان"، اعتمدته ونشرته الجمعية العامة للأمم المتحدة، بموجب قرارها 217 ألف (د-3) المؤرخ في 10 كانون الأول/ديسمبر 1948.

(31) البروتوكول رقم (1) الملحق باتفاقية حماية حقوق الإنسان والحريات الأساسية (المادة 1)، باريس في 20 آذار/مارس 1952، وقد دخل حيز التنفيذ في 3 أيلول/سبتمبر 1953.

(32) تطورت المعايير الدولية، عبر الاتفاقيات الثنائية للاستثمار (BITs) وأحكام التحكيم الدولي، لتوازن بين حق الدولة السيادي في تنظيم اقتصادها (المصلحة العامة) وبين ضرورة توفير بيئة آمنة للمستثمر الأجنبي.

(33) تعد التقارير المنشورة، في إطار مشروع "واقع الإنسان والأراضي وحقوق الملكية في سورية"، من مجموعة عمل في منظمة اليوم التالي أساسًا جيدًا لهذا التحديد. يُنظر في موقع اليوم التالي (The Day After): <https://acr.ps/hBxWAOI>

(34) "العدل تحدد آلية مؤقتة لترميم السجلات المفقودة"، غنبلدي (2025/10/31)، شوهد في <https://acr.ps/hBxWAKy>; 2026/05/15

لفقدان أعداد كبيرة من النازحين واللاجئين وثائق الملكية الرسمية، نتيجة النزوح أو التدمير أو تعذر الوصول إلى السجلات العقارية. من ثم، فإنّ الاقتصار على وسائل الإثبات التقليدية من شأنه حرمان أصحاب الحقوق من إمكانية استرداد ممتلكاتهم، ما يقتضي اعتماد مبدأ البيئة المرنة، بما يسمح بقبول وسائل إثبات بديلة كشهادات الجوار، وعقود الخدمات العامة، والوكالات العرفية، والصور الفوتوغرافية، والإقرارات الخطية، والقيود الضريبية، إضافةً إلى الاستعانة بالصور الجوية والخرائط الرقمية لإثبات وجود العقار وحدوده قبل التدمير أو إعادة التنظيم. تستوجب الحماية الفعالة تبسيط إجراءات إعادة تكوين الوثائق المفقودة، وتخفيف الرسوم القضائية المتعلقة بدعوى الملكية الخاصة باللاجئين والنازحين، فضلاً عن تعزيز حماية السجلات العقارية، من خلال اعتماد الأرشفة الإلكترونية ومنع التلاعب بالقيود العقارية، خلال مدد النزاع وما بعدها⁽³⁸⁾. لم يقتصر القضاء السوري على تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالملكية العقارية حرفياً، بل سعى لتحقيق التوازن بين مبدأ استقرار القيود العقارية، وبين حماية الحق المشروع في الملكية، ما يظهر بوضوح في اجتهادات الهيئة العامة لمحكمة النقض المتعلقة بالمنازعات الناشئة عن التزوير، أو انتقال الملكية بصورة غير مشروعة.

لقد أكدت الهيئة العامة لمحكمة النقض، في القرار 6 لعام 2022، أنّ حماية الملكية العقارية لا تقتصر على وجود قيد في السجل العقاري فحسب، بل تمتد إلى التحقق من مشروعية مصدر انتقال الملكية، ومن أنّ القيود الناشئة عن التزوير أو انعدام الرضا الصحيح لا تُنشئ حقاً مشروعاً، وبطلان للمالك الأصلي حق المطالبة باسترداد عقاره وإبطال القيود والتصرفات اللاحقة، متى ثبت أنّ انتقال الملكية الأول كان باطلاً، تطبيقاً للقاعدة المستقرة "ما بُني على باطل فهو باطل"، مع احتفاظ المشتري حسن النية بحقه في الرجوع بالتعويض الشخصي على المتسبب بالضرر وفق أحكام القانون المدني⁽³⁹⁾. يمثّل هذا الاتجاه القضائي تطوراً

لذلك، فإنّ أيّ إطار تشريعي ينظّم إعادة الإعمار أو إدارة الأراضي بعد النزاعات يجب أن يوازن بين متطلبات التنمية العمرانية وواجب حماية الحقوق المكتسبة للأفراد، ولا سيّما الفئات المتضررة من النزاع⁽³⁵⁾. أما في إطار القانون الدولي الإنساني، فقد كرّست القواعد الدولية مبدأ حماية الممتلكات المدنية، وحظرت الاستيلاء عليها أو تدميرها إلا في الحدود التي تفرضها الضرورات العسكرية الملحة. لا تنتهي الآثار المترتبة على النزاعات المسلحة بانتهاء الأعمال القتالية، بل تمتدّ إلى مرحلة ما بعد النزاع، إذ تبرز الحاجة إلى آليات قانونية فعالة لمعالجة منازعات الملكية وإعادة الحقوق العقارية إلى أصحابها. وتؤكد الأدبيات الحديثة المتعلقة بالعودة الطوعية الدائمة أن نجاح العودة لا يقاس بمجرد عودة الأشخاص إلى مناطقهم الأصلية، وإنما بقدرتهم على استعادة مساكنهم وأراضيهم والتمتع بها، بصورة آمنة ومستقرة. من ثم، فإنّ حماية الحقوق العقارية تشكل شرطاً أساسياً لتحقيق العودة الدائمة، ومنع تجدد النزوح أو نشوء نزاعات جديدة حول الملكية في مرحلة ما بعد النزاع⁽³⁶⁾. في السياق، تؤكد دراسات البنك الدولي أنّ نجاح برامج رد الممتلكات يرتبط بوجود مؤسسات مستقلة، وسجلات عقارية موثوقة، وآليات رقمية لحفظ البيانات وتبادلها بين الجهات القضائية والإدارية، باعتبارها من أهم ضمانات الأمن القانوني والاستقرار الاقتصادي⁽³⁷⁾.

الضمانات القضائية لحماية الملكية العقارية وتسهيل عودة اللاجئين

تبرز الحاجة إلى إعادة بناء منظومة الحماية القضائية لحقوق السكن والأرض والملكية، وفق مقاربة أكثر مرونة وإنصافاً تراعي خصوصية النزاع السوري وأثاره الاجتماعية. يأتي في مقدمة ذلك توسيع وسائل الإثبات العقاري، نظراً

(35) A. Bacsko, G. Dorronsoro and A. Quesnay, *Civil War in Syria: Mobilization and Competing Social Orders* (Cambridge University Press, 2018).

(36) سامر بكور، "العدالة الانتقالية: تحديات ومسارات نحو بناء مستقبل جديد"، المركز العربي بدراسات سورية المعاصرة (حرمون سابقاً) (كانون الأول/ ديسمبر 2024).

(37) للاستزادة، يُنظر في:

Governing Land for Women and Men (Rome: Food and Agriculture Organisation of the UN, 2013).

(38) باربارا مكالكين وماري كسترز، الدروس المستفادة من الخبرات الدولية المتعلقة بقضايا الإسكان والأراضي والممتلكات في سوريا (منظمة اليوم التالي لدعم الانتقال الديمقراطي في سوريا، 2022)، ص 3.

(39) "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 6 لعام 2022".

للملكية الشائعة، حيث يصعب تحديد الحصص الفردية وإجراء الإفراز والتسجيل النهائي، ما ينعكس بصورة مباشرة على حقوق اللاجئين والنازحين الراغبين في استرداد أو تثبيت مساكنهم⁽⁴¹⁾. من الناحية العملية، اضطرت العديد من الأسر إلى إشادة مساكن مخالفة، لتأمين الحد الأدنى من السكن، خلال سنوات النزاع، إلا أن الإطار التشريعي السوري لا يمنح وثائق إشغال العقار أو عقود الخدمات، كالكهرباء والمياه، صفة السند المنشئ أو الناقل للحق العيني العقاري، ما يجعل هذه الفئة معرضة لفقدان المأوى، على الرغم من استقرارها الفعلي فيه سنوات طويلة، ويستدعي تبني حلول تشريعية استثنائية تراعي الاعتبارات الإنسانية، وتحقق التوازن بين احترام قواعد التنظيم العمراني، وضمان الحق في السكن واسترداد الملكية. لقد أظهرت الممارسة العملية قصور الرقابة القضائية على قرارات لجان التنظيم والتقدير والإزالة المرتبطة بالتشريعات الاستثنائية، ولا سيما مع قصر مدد الطعن، وعدم وقف تنفيذ القرارات المطعون بها، الأمر الذي يؤدي عملياً إلى استكمال الهدم أو إعادة التنظيم قبل صدور حكم قضائي نهائي.

لذلك، فإن ضمان الحماية القضائية الفعالة يقتضي تمديد مدد الطعن، بما يتناسب مع أوضاع اللاجئين والنازحين المقيمين خارج البلاد، وربط الطعن بوقف التنفيذ حكماً، إلى حين الفصل النهائي فيه، فضلاً عن تكريس علنية الجلسات، وضمان حق الدفاع والمواجهة القضائية، تحقيقاً لمقتضيات المحاكمة العادلة، ولا يقتصر دور القضاء في هذا المجال على حماية الملكية بوصفها حقاً مالياً مجرداً، بل يمتد إلى حماية الحق في السكن، باعتباره حقاً اجتماعياً وإنسانياً يرتبط بالاستقرار الأسري والهوية والانتماء⁽⁴²⁾، فالمسكن لا يمثل بناءً مادياً، وإنما يشكل مركز الحياة الاجتماعية وركيزة الأمن الشخصي والاقتصادي للعائلة. من ثم، ينبغي أن تراعي الأحكام القضائية البعد الاجتماعي للنزاعات العقارية، فإن فاعلية القضاء في منازعات الملكية العقارية تُقاس بقدرته

مهماً في حماية حق الملكية، ولا سيما في مرحلة العدالة الانتقالية، إذ ينسجم مع المعايير الدولية التي تؤكد ضرورة إعادة الحقوق إلى أصحابها الأصليين، متى ثبت الاستيلاء عليها بطريق غير مشروع، ما يشكل أساساً قضائياً يمكن البناء عليه في أي تشريع مستقبلي خاص برد المساكن والأراضي والممتلكات. في المقابل، تكشف الاجتهادات القضائية السابقة عن اتجاه آخر، كان يمنح حماية واسعة للمشتري حسن النية، استناداً إلى حجية السجل العقاري، ومن أبرزها قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض 299/2014 تاريخ 533/2014/7/21، الذي أعاد تأكيد أن أحكام قانون السجل العقاري تحمي الغير حسن النية الذي اكتسب حقه، استناداً إلى قيود السجل العقاري، وأن المتضرر يملك في الأصل دعوى شخصية بالتعويض تجاه مرتكب التزوير أو الغش (الاتجاه المستند إلى أحكام المواد 13-15 من القرار 188 لعام 1926 الخاص بالسجل العقاري)⁽⁴⁰⁾. يبين هذا التطور في الاجتهاد القضائي السوري وجود توازن بين قيمتين دستوريتين متعارضتين ظاهرياً، وهما استقرار المعاملات العقارية من جهة، وضمان عدم إضفاء المشروعية على الملكيات الناتجة عن التزوير أو الاستيلاء غير المشروع، من جهة أخرى، ما يعزز الحاجة إلى تدخل تشريعي ينظم بصورة واضحة، آليات رد الممتلكات وتسوية أوضاع الغير حسن النية والتعويض عنه، بدلاً من ترك المسألة للاجتهاد القضائي وحده.

في مرحلة ما بعد النزاع، تبرز مجموعة من الإشكالات القانونية التي تعيق تثبيت الملكيات العقارية، ولا سيما للعقارات المشادة بصورة مخالفة، نتيجة أوضاع النزوح أو اللجوء. فكثير من هذه الأبنية أنشئت خارج المخططات التنظيمية، أو على أراضٍ غير مفرزة أو مملوكة على الشيوع، الأمر الذي يحول دون فتح صحائف عقارية مستقلة أو تسجيل الحقوق العينية، وفق الأصول القانونية. لقد استقر القضاء السوري على عدم جواز تثبيت البيوع أو نقل الملكية، إذا كان محل التصرف مخالفاً للنصوص الأمرة المتعلقة بالتنظيم العمراني، أو إذا كانت الصحيفة العقارية مثقلة بإشارات تمنع التصرف، أو وجود مخالفات تحول دون التسجيل النهائي. يزداد الأمر تعقيداً في العقارات الخاضعة

(41) "القرار رقم 282 أساس 655 لعام 2014 الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض" (تأكيد تطبيق أحكام القرار 188/ لعام 1926 بشأن السجل العقاري)؛ "القرار رقم 59 أساس 41 لعام 1972 الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض" (المبدأ التاريخي بشأن حماية المشتري حسن النية وفق قيود السجل العقاري)؛ "القرار رقم 204 أساس 215 تاريخ 2001/8/20 الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض"، "القرار رقم 169 أساس 1444 لعام 2009 الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض".

(42) مارتين كالتريك وآخرون، "الاستعداد القانوني للعودة إلى سورية"، نشرة الهجرة القسرية، العدد 62 (تشرين الأول/أكتوبر 2019).

(40) "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 299 أساس 533 تاريخ 2014/07/21" دعوى مخاصمة- حماية المشتري حسن النية وأحكام السجل العقاري.

على تنظيم قوافل عودة محدودة، مع التركيز على التحقق من الوضع الأمني للعائدين ومناطقهم الأصلية. إلا أن العديد من التقارير الدولية أشارت إلى استمرار المخاوف المرتبطة بحماية الملكية العقارية، وإمكانية الوصول إلى السكن، والحصول على الضمانات القانونية الكافية⁽⁴⁶⁾. أما العراق، فقد استفاد من خبرته السابقة في إدارة ملفات النزوح الداخلي والعودة بعد النزاع، واعتمد إجراءات تقوم على التنسيق المحلي، وتوفير المعلومات الأمنية والخدمات للعائدين، مع محاولة دعم الاستقرار المجتمعي في مناطق العودة، إلا أنّ محدودية الموارد وإعادة الإعمار بقيت من أبرز التحديات التي أثّرت في استدامة العودة. هنا، لا يمكن إغفال أن الأزمة العقارية التي تعيشها سورية ليست حالة فريدة في التاريخ، بل مرت بها دول عدة بعد نزاعات أهلية أو حروب أهلية، وتمكن بعض من هذه الدول من وضع أطر قانونية ومؤسسية أعادت الحقوق إلى أصحابها أو عوضتهم بصورة عادلة⁽⁴⁷⁾.

يُعدّ نموذج مجال الحياة الاجتماعية من أبرز الآليات العملية التي استُخدمت في العراق، لدعم حقوق الإيزيديين العائدين، فقد اعتمد على نهج تشاركي يجمع بين السكان المحليين والسلطات ومنظمات الأمم المتحدة، لتوثيق الحياة الرسمية وغير الرسمية⁽⁴⁸⁾. وفي كوسوفو أنشئت هيئة للإسكان والممتلكات ثم وكالة للملكية، لتلقي المطالبات العقارية والبت فيها، مع اعتماد قواعد إثبات مرنة تراعي فقدان الوثائق الرسمية، نتيجة النزاع، وإجازة الاستناد إلى الأدلة البديلة وشهادات الشهود والسجلات غير الرسمية لإثبات الحقوق العقارية⁽⁴⁹⁾. أما في رواندا، فقد واجهت الدولة، بعد أحداث الإبادة الجماعية عام 1994 تحديات واسعة، مما يتعلق بعودة ملايين النازحين واللاجئين وتنازع الحقوق على الأراضي. للتعامل مع هذه الإشكالية، اعتمدت آليات للوساطة المحلية وتسوية المنازعات العقارية غي المستوى المجتمعي، إلى جانب برامج وطنية لتسجيل الأراضي

على حسم الخصومة، ومدى مساهمته في إعادة بناء الثقة المجتمعية وتحقيق الاستقرار ومنع تجدد النزاعات، من خلال إرساء مقارنة قانونية وإنسانية متوازنة، من شأنها أن تكفل حماية الحق في الملكية والسكن، ضمن إطار العدالة وسيادة القانون والمعايير الدولية والتجارب المقارنة⁽⁴³⁾. في الإطار ذاته، تبرز أهمية تفعيل القضاء المستعجل لإصدار أوامر تحفظية تمنع التصرف بالعقارات المتنازع عليها، أو إجراء تغييرات مادية أو قانونية عليها، إلى حين الفصل النهائي في النزاع. يشمل ذلك تسجيل إشارات احترازية على الصحنات العقارية تحول دون نقل الملكية أو ترتيب حقوق عينية جديدة، حمايةً لحقوق المالكين الأصليين.

الدروس المستفادة من التجارب الدولية وإمكانية الإسقاط على السياق السوري

ينصبّ التركيز في الدول الغربية على حماية الملكية، من خلال التزام الإجراءات الصارمة لنزع الملكية والتعويض العادل، في حين تركز التشريعات العربية ترسانة قانونية تنوع بين الحماية المدنية والإدارية والزجرية الجزائية، لحماية الممتلكات الخاصة والوطنية⁽⁴⁴⁾، وقد اتبعت دول الأردن ولبنان والعراق سياسات متباينة في إدارة ملف العودة. في الأردن، جرى اعتماد آليات تنسيق حدودية وتنظيمية بالتعاون مع الجهات الدولية، مع التركيز على مفهوم العودة الطوعية، وضرورة توافر الحد الأدنى من الأمان والخدمات، وسمح للجئين بالحصول على معلومات مسبقة حول مناطق العودة، وسجلت حركة العائدين عبر المعابر الرسمية، بهدف ضمان المتابعة القانونية والإدارية⁽⁴⁵⁾. في لبنان، ارتبطت سياسات العودة بمقاربات أمنية وإدارية أكثر تعقيداً، نتيجة الضغوط الاقتصادية والديموقراطية الداخلية، إلا أنّ السلطات اللبنانية عملت، بالتنسيق مع الأجهزة السورية والجهات الدولية،

(46) "Legal Residency for Refugee Youth in Lebanon," NRC in Lebanon (February 2019).

(47) سيليا سونميز وآخرون، "حماية الممتلكات: التجربة العراقية"، نشرة الهجرة القسرية، العدد 59 (تشرين الأول/أكتوبر 2018).

(48) مككاليين، ص 50.

(49) Leckie, ibid.

(43) للحصول على تحليل للقوانين السورية التي تؤثر في حقوق الإسكان والأراضي والملكية، يُنظر في موقع منظمة اليوم التالي: "مراقبة انتهاكات حقوق السكن والأراضي والملكية: acr. ps/hbxWAH5"

(44) مككاليين، ص 3.

(45) "الاستطلاع الإقليمي الرابع حول تصورات اللاجئين السوريين ورغبتهم بالعودة إلى سوريا"، مرجع سابق، ص 12.

تعيش تحت وطأة عقوبات اقتصادية خانقة وإمكانات مالية محدودة⁽⁵⁶⁾.

لقد اتجه عدد من الدول الخارجة من النزاعات، ومنها البوسنة والهرسك وكولومبيا، إلى إنشاء هيئات أو لجان متخصصة للفصل في منازعات استرداد الممتلكات، وهي تتمتع بإجراءات مبسطة واختصاص حصري، بما يضمن سرعة الفصل وتحقيق العدالة الانتقالية⁽⁵⁷⁾. لكن هذا لا يعني استحالة تطبيق نموذج معدل يلائم السياق السوري⁽⁵⁸⁾، حيث يمكن البدء بإنشاء ما يمكن دعوته بـ "هيئة وطنية لاسترداد الممتلكات"، لتكون بصلاحيات قضائية واستشارية، على أن تعمل بالتنسيق مع القضاء العادي، وتختص بالنظر في قضايا النازحين واللاجئين حصراً، لتخفيف العبء عن المحاكم وتحقيق السرعة المطلوبة. ويجب أن تمنح الهيئة صلاحية إصدار قرارات بتنفيذ الإخلاء أو رد العقار أو التعويض، وأن تكون قراراتها قابلة للاستئناف، لضمان درجة من المراجعة القضائية مع المحافظة على سرعة الإجراءات⁽⁵⁹⁾. يُظهر إطار حوكمة الأراضي (المعروف اختصاراً بـ LGAF) الصادر عن البنك الدولي أنّ استرداد الملكية العقارية، في مرحلة ما بعد النزاع، لا يمكن تحقيقه عبر النصوص القانونية وحدها، بل يتطلب إصلاحاً شاملاً في بنية الحوكمة العقارية، ليقوم على الشفافية، وتوحيد السجل العقاري، وتقليص الفجوة بين الحيازة الفعلية والملكية المسجلة، بما يجعل من إدارة الأراضي أداة مركزية في تحقيق العدالة الانتقالية، ومنع إعادة إنتاج النزاعات⁽⁶⁰⁾.

لا يمكن فصل البعد الاجتماعي والاقتصادي، بشأن الحق في استرداد الملكية العقارية، عن الإطار القانوني الوطني الذي كفله كلٌّ من الدستور والاجتهاد القضائي في سورية. إن

وتوثيق الحقوق العقارية، ما ساهم في الحد من النزاعات وتعزيز الاستقرار الاجتماعي⁽⁵⁰⁾. في كولومبيا، يُعد القانون 1448 لعام 2011 من أبرز النماذج التشريعية الحديثة، إذ أنشأ نظاماً خاصاً لرد الأراضي إلى ضحايا النزاع المسلح، ونقل جزءاً من عبء الإثبات إلى الجهات العامة، وافترض حسن نية المتضررين، وأقر إجراءات قضائية مبسطة هدفها تسهيل استرداد الممتلكات، وعدم تحميل الضحايا أعباءً إثباتية يصعب الوفاء بها في أحوال ما بعد النزاع⁽⁵¹⁾.

تُعد تجربة البوسنة والهرسك، في مجال إعادة الممتلكات العقارية إلى مالكيها الأصليين بعد الحرب، من أنجح النماذج في التاريخ الحديث⁽⁵²⁾، إذ استندت إلى آلية مؤسسية فريدة، وهي "لجنة مطالبات الملكية للنازحين واللاجئين"⁽⁵³⁾. وعلى الرغم من أنّ اللجنة واجهت تحديات ضخمة، مما تمثل بغمرها بأكثر من 200 ألف طلب⁽⁵⁴⁾ وافتقارها في البداية إلى صلاحيات إنفاذ واضحة، فقد أسهمت إرادة المجتمع الدولي في تعزيز صلاحياتها تدريجياً، حتى صارت قراراتها أداة فعالة لإعادة الأمن العقاري والاستقرار المجتمعي⁽⁵⁵⁾. وعلى الرغم من نجاح هذه التجربة في إعادة الممتلكات، فإن الأوضاع في سورية تختلف في جوانب جوهرية تجعل من غير الممكن استنساخها (التجربة) ببساطة، فالبوسنة كانت تحت إشراف دولي مباشر، بموجب اتفاقية دايتون (تمركزت قوات الناتو ووجد مفوض سام للإشراف على التنفيذ المدني) إن هذا المستوى من التدخل الدولي غير متوافر اليوم في سورية، ولا يتوافر فيها تمويل دولي كاف، مما يمكنها من إجراء مسح ميدانية وتوظيف خبراء، وهي

(50) "Annex 7: Agreement on Refugees and Displaced Persons/ Dayton Peace Agreement (signed in Paris on 14 December 1995)".

(51) "Commission for Real Property Claims of Displaced Persons and Refugees (CRPC)," Final Report (2003).

(52) مايا الأزرة، "الحلول الدائمة والعدالة: الدروس المستفادة من تجربة البوسنة والهرسك"، بديل (المركز الفلسطيني لمصادر حقوق المواطنة واللاجئين)، شوهد في 2026/06/15: <https://acr.ps/hBxWADC>

(53) *Housing and Property Restitution for Refugees and Displaced Persons: Implementing the 'Pinheiro Principles'* (Geneva: UNHCR and others, 2007).

(54) في غضون أربع سنوات، تمكنت البوسنة من إعادة أكثر من 200 ألف من العقارات إلى أصحابها من مختلف القوميات، على الرغم من التعقيدات الشديدة التي شهدتها الحرب الأهلية، وتفكك النسيج المجتمعي البوسني.

(55) R. C. Williams, "Post-Conflict Property Restitution in Bosnia: Balancing Reparations and Durable Solutions in the Aftermath of Displacement," *The Brookings Institution*, (5 December 2006).

(56) "Annex 7," op. cit.

(57) "Commission for Real Property Claims of Displaced Persons and Refugees (CRPC)," op. cit.

(58) *Housing and Property Rights: Bosnia and Herzegovina, Croatia and Serbia and Montenegro* (UN-HABITAT, 2005), p. 76.

(59) رودري وليمز وآخرون، "إيجاد الحلول لمسألة الممتلكات في سوريا"، الاتحاد الدولي للمساعدة القانونية (2020).

(60) "Land Governance Assessment Framework: Land and Property Research Conference 2026," *World Bank Group*, accessed on 15/06/2026: <https://acr.ps/hBxWAA9>

لعودتهم الآمنة والكريمة، تتطلب تبني مقاربة شاملة من شأنها معالجة جذور المشكلة، فضلاً عن آثارها، الأمر الذي يمكن الانتهاء، في سياقه، إلى ما يأتي من نتائج:

- إنَّ العلاقة بين التشريعات العقارية الاستثنائية وانخفاض مؤشرات العودة الطوعية هي علاقة طردية واضحة. فكلما ازدادت القيود الإجرائية المتعلقة بالإثبات العقاري والحجز والتنظيم العمراني، ارتفعت مستويات القلق القانوني لدى اللاجئين، وانخفضت ثقتهم بإمكانية استعادة حقوقهم.

- محدودية دور القضاء في حماية حقوق الملكية، نتيجة ضعف آليات الرقابة القضائية على القرارات الإدارية، وقصر الطعون على غرفة المذاكرة، من دون حضور الخصوم، وعدم ترتيب وقف التنفيذ على الطعن، فضلاً عن غياب محاكم أو دوائر متخصصة في منازعات الملكية المتعلقة بالنازحين.

- ضمان حق الملكية العقارية يمثل ركيزة أساسية لتحقيق العدالة الانتقالية وترسيخ الاستقرار، كما يشكل شرطاً جوهرياً لعودة اللاجئين السوريين إلى وطنهم، بصورة آمنة ودائمة تحفظ كرامتهم وحقوقهم.

- لا يمكن نجاح أي نظام لردّ الملكية بعد النزاع، من دون تحقيق إصلاح بنيوي مسبق لمنظومة الحوكمة العقارية. وإن ضعف الشفافية يؤدي إلى نشوء ملكيات متعارضة، ويجعل استرداد الملكية مشروطاً بإعادة بناء الثقة المؤسسية.

- النزاع العقاري، في مرحلة ما بعد الحرب، هو في جوهره "أزمة بيانات عقارية"، أكثر من كونه أزمة قانون، واسترداد الملكية العقارية ليس إجراءً مدنياً صرفاً، بل أداة من أدوات العدالة الانتقالية ومنع تجدد النزاع.

البعد الاجتماعي والاقتصادي لحق استرداد الملكية العقارية يجد سنده في التشريع السوري والاجتهاد القضائي المستقر، الذي جعل حماية الملكية واستقرار السجل العقاري أداة لتحقيق السلم الاجتماعي والاستقرار الاقتصادي، لا حماية شكلية لحق عيني فحسب. يتكامل هذا الاتجاه مع المعايير الدولية التي تعدّ استرداد الملكية أحد ركائز العدالة الانتقالية وإعادة بناء المجتمعات بعد النزاعات. لا يكفي عدّ الحق في الملكية العقارية شأنًا ماليًا فرديًا، بل ينبغي وضعه في سياق أوسع، وربطه بمفاهيم العدالة الانتقالية والعودة الطوعية الدائمة للاجئين والنازحين. فقد أظهرت الأدبيات الحديثة أن معالجة الانتهاكات المتعلقة بالمساكن والأراضي والممتلكات تُعدّ أحد المكونات الأساسية للعدالة الانتقالية، إلى جانب المساءلة وجبر الضرر وضمانات عدم التكرار، لأن فقدان الملكية أو الاستيلاء عليها، خلال النزاعات، لا يقتصر أثره على الجانب الاقتصادي، بل يشمل الهوية والانتماء والاستقرار الاجتماعي⁽⁶¹⁾. في هذا السياق، يُعدّ ردّ الممتلكات أو التعويض عنها شكلاً من أشكال جبر الضرر، وإعادة الحقوق إلى أصحابها، ما أكدته مبادئ الأمم المتحدة بشأن رد المساكن والأراضي والممتلكات للاجئين والنازحين (مبادئ بينيرو)، التي عدّت استعادة الممتلكات حقاً مستقلاً يساهم في تحقيق العدالة والمصالحة، وإعادة بناء الثقة بالمؤسسات العامة. تؤكد هذه المبادئ أن الحرمان التعسفي من الملكية يشكل عائقاً رئيساً أمام العودة الآمنة والكريمة للاجئين والنازحين.⁽⁶²⁾

خاتمة

نتائج

تُظهر التجارب الدولية، في معالجة قضايا الإسكان والأراضي والملكية بعد النزاعات، أنّ ضمانات الحق في الملكية العقارية للاجئين السوريين، وتهيئة الشروط الملائمة

(61) "العدالة الانتقالية: كيف تحاسب الأمم جلاذيتها؟"، موسوعة الجزيرة (2015/11/18) <https://acr.ps/hBxWAwG> :2026/06/25 شوهد في

(62) رد حقوق السكن والملكية إلى اللاجئين والمهجرين: تنفيذ مبادئ بينيرو في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا (الأمم المتحدة ومنظمات دولية أخرى، حزيران/يونيو 2025).

توصيات

انطلاقاً من هذه النتائج، بات من الممكن إجمال توصيات البحث بما يأتي:

متطلبات إعادة الإعمار وضمانات حماية الملكية الخاصة، مع إزالة القيود الإجرائية التي تعيق استرداد الحقوق، وتعزيز الرقابة القضائية على القرارات الإدارية ذات الأثر في الملكية العقارية.

- معالجة الملكيات العقارية جزءاً من برامج العدالة الانتقالية، لأنها تمثل أحد أهم عناصر جبر الضرر وإعادة الثقة بين الدولة والمواطن، ودمج سياسات استرداد الملكيات ضمن الخطط الوطنية للتعافي وإعادة الإعمار، لتشجيع العودة الطوعية، وتعزيز الاستقرار الاجتماعي، وتهيئة بيئة قانونية جاذبة للاستثمار.

- استحداث قانون خاص بـ "رد المساكن والأراضي والممتلكات"، على أن يُستوحى من مبادئ بينيرو الدولية، وتجارب البوسنة وكولومبيا، ليكون أول مشروع تشريعي سوري متكامل، لتنظيم استرداد الملكيات العقارية في مرحلة ما بعد النزاع، ويكون المرجع التشريعي الأساسي لملف استرداد الملكيات، واعتماد مبادئ العدالة الانتقالية في معالجة المنازعات العقارية، ومنح الأولوية لإعادة الملكية الأصلية، كلما كان ذلك ممكناً.

المراجع

العربية

- "الاستطلاع الإقليمي الرابع حول تصورات اللاجئين السوريين ورغبتهم بالعودة إلى سوريا: مصر والعراق والأردن ولبنان"، المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين (تموز/ يوليو 2018).

- "الإعلان العالمي لحقوق الإنسان" الذي اعتمدته ونشرته الجمعية العامة للأمم المتحدة، بموجب قرارها 217 ألف (د-3) المؤرخ في 10 كانون الأول/ ديسمبر 1948.

- "البروتوكول رقم (1) الملحق باتفاقية حماية

- العمل على حماية الحقوق العقارية للاجئين، وإنشاء آليات فعّالة لاسترداد الممتلكات والتعويض عنها، وفق معايير واضحة وعادلة.

- الاستفادة من تجربة البوسنة والهرسك، مع تكييفها مع الخصوصية السورية، في مجال إنشاء هيئة وطنية مستقلة ذات طبيعة قضائية وإدارية مرتبطة بوزارة العدل، وتتولى استقبال طلبات استرداد الملكية، وتوثيق الحقوق العقارية، وتسوية النزاعات العقارية، والتنسيق مع الهيئة الوطنية للعدالة الانتقالية والهيئة الوطنية للمفقودين ومديرية المصالح العقارية، وإصدار قرارات قابلة للطعن أمام القضاء المختص.

- إعادة النظر في قواعد الإثبات المنصوص عليها في قانون البينات السوري، بما يسمح باعتماد مبدأ حرية الإثبات في حالات النزاع والنزوح، من خلال الاعتماد بالوثائق الإلكترونية، والوكالات الخارجية الموثقة بالفيديو، والسجلات الضريبية، والصور الجوية والفضائية، والخرائط الرقمية، وشهادات الجوار، وأي قرينة قضائية تؤدي إلى الاطمئنان لثبوت الحق.

- اقتراح إنشاء "سجل عقاري رقمي موحد لمرحلة ما بعد النزاع"، ليكون ضماناً قانونية بشأن عدم تكرار ازدواجية الملكية، وربطه إلكترونياً بوزارة العدل ومديرية المصالح العقارية، ووزارة الإدارة المحلية والبيئة، ووزارة الأشغال والإسكان، والهيئة الوطنية للمفقودين، والهيئة الوطنية للعدالة الانتقالية، لضمان حماية القيود العقارية ومنع العبث بها.

- إعادة تقييم التشريعات الاستثنائية التي صدرت خلال فترة النزاع، بشكل يحقق التوازن بين

المتعلق بسلطات الضابطة العدلية، في معرض التحقيقات التي تجريها بشأن الجرائم الواقعة على أمن الدولة".

- "الملكية العقارية في سوريا: تحديات التسجيل وضمان الحقوق في ظل القوانين المتعددة"، سانا (2026/02/15).

- "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 299 أساس 533 تاريخ 2014/07/21" دعوى مخاصمة- حماية المشتري حسن النية وأحكام السجل العقاري.

- "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم 6 لعام 2022".

- "مبادئ بينيرو بشأن رد المساكن والأراضي والممتلكات للاجئين والنازحين (-Pinheiro Principles) المعتمدة من اللجنة الفرعية لتعزيز وحماية حقوق الإنسان عام 2005".

- الأرز، مايا. "الحلول الدائمة والعادلة: الدروس المستفادة من تجربة البوسنة والهرسك". بديل (المركز الفلسطيني لمصادر حقوق المواطنة واللاجئين).

- بكور، سامر. "العدالة الانتقالية: تحديات ومسارات نحو بناء مستقبل جديد". (حرمون) المركز العربي بدراسات سورية المعاصرة (كانون الأول/ ديسمبر 2024).

- حرستاني، نور وإدوارد حنا. "وثائق حقوق الملكية السورية وتحدي إعادة الإعمار". ترجمة محمد شمدين. (حرمون) المركز العربي لدراسات سورية المعاصرة (نيسان/ إبريل 2023).

- رد حقوق السكن والملكية إلى اللاجئين والمهجرين: تنفيذ مبادئ بينيرو في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا (الأمم المتحدة ومنظمات دولية

حقوق الإنسان والحريات الأساسية (المادة 1)، وُقّع باريس في 20 آذار/ مارس 1952 ودخل حيز التنفيذ في 3 أيلول/ سبتمبر 1953.

- "التعديلات الواردة على القانون رقم 10 لعام 2018 والمرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 في سورية"، البرنامج السوري للتطوير القانوني.

- "العدالة الانتقالية: كيف تحاسب الأمم جلادها؟"، موسوعة الجزيرة (2015/11/18).

- "العدل تحدد آلية مؤقتة لترميم السجلات المفقودة"، عنب بلدي (2025/10/31).

- "القانون رقم (10) لعام 2018 القاضي بجواز إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر، ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية وتعديل بعض مواد المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012، وتعديل الفقرة 2/ المادة 6/ من المادة 2/ من القانون رقم 10/ لعام 2018".

- "القرار رقم 282 أساس 655 لعام 2014 الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض" (تأكيد تطبيق أحكام القرار 188/ لعام 1926 بشأن السجل العقاري).

- "القرار رقم 59 أساس 41 لعام 1972 الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض" (المبدأ التاريخي بشأن حماية المشتري حسن النية وفق قيود السجل العقاري). "القرار رقم 204 أساس 215 تاريخ 2001/8/20 الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض"، "القرار رقم 169 أساس 1444 لعام 2009 الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض".

- "المادة 14/ من المرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012".

- "المرسوم التشريعي رقم (63) لعام 2012

- "Comprehensive Protection and Solutions Strategy: Protection Thresholds and Parameters for Refugee Return to Syria." **UNHCR** (February 2018).
 - "Conflict Related Infrastructure Damage and Explosive Remnants of War: Syria (Country Focus)." **EUAA**.
 - "Land Governance Assessment Framework: Land and Property Research Conference 2026." **World Bank Group**.
 - "Legal Residency for Refugee Youth in Lebanon." **NRC** in Lebanon (February 2019).
 - "Syrian Arab Republic." **IOM UN Migration** (Displacement Tracking Matrix).
 - "Syrian Refugees' Right to Legal Identity: Implications for Return." **Norwegian Refugee Council** (January 2017).
 - Baczko, A. G. Dorronsoro and A. Quesnay. *Civil War in Syria: Mobilization and Competing Social Orders*. Cambridge University Press, 2018.
 - *Governing Land for Women and Men*. Rome: Food and Agriculture Organisation of the UN, 2013.
 - Heydemann, Steven. "Syria and the Future of Authoritarianism." *Journal of Democracy*, vol. 24 no. 4 (October 2018).
 - *Housing and Property Restitution for Refugees and Displaced Persons: Implementing the 'Pinheiro Principles'*. Geneva: UNHCR and others. 2007.
 - *Housing and Property Rights: Bosnia and Herzegovina, Croatia and Serbia and Montenegro*. UN-HABITAT, 2005.
 - Leckie, Scott. *Housing, Land, and Property Rights in Post-Conflict United Nations and Other Peace Operations: A Comparison*. (أخرى، حزيران/يونيو 2025).
 - سونميز، سيليا وآخرون. "حماية الممتلكات: التجربة العراقية". نشرة الهجرة القسرية، العدد 59 (تشرين الأول/أكتوبر 2018).
 - عودة، ضياء ونور دالاتي ومحمد حمص. "وسط ثلاث قوى: سكان عفرين اختاروا الصمت". عنب بلدي (19 أيلول/سبتمبر 2019).
 - كالترباك، مارتين وآخرون. "الاستعداد القانوني للعودة إلى سورية". نشرة الهجرة القسرية، العدد 62 (تشرين الأول/أكتوبر 2019).
 - مصطفى، طلال وحسام السعد ووجيه حداد. "المحددات الأمنية والعسكرية لعودة اللاجئين والنازحين". (حرمون) المركز العربي لدراسات سورية المعاصرة (كانون الثاني/يناير 2025).
 - مككالي، باربارا وماري كسترز. الدروس المستفادة من الخبرات الدولية المتعلقة بقضايا الإسكان والأراضي والممتلكات في سوريا. منظمة اليوم التالي لدعم الانتقال الديمقراطي في سوريا، 2022.
 - ويليامز، رودري وآخرون. "إيجاد الحلول لمسألة الممتلكات في سوريا". الاتحاد الدولي للمساعدة القانونية (2020).
- الأجنبية**
- "Agreement on Refugees and Displaced Persons/ Dayton Peace Agreement: Annex 7 (signed in Paris on 14 December 1995)".
 - "Commission for Real Property Claims of Displaced Persons and Refugees (CRPC)." Final Report (2003).

ative Survey and Proposal for Reform.
Cambridge University Press, 2008 .

- Williams, R. C. “Post-Conflict Property Restitution in Bosnia: Balancing Reparations and Durable Solutions in the Aftermath of Displacement.” **The Brookings Institution** (5 December 2006).