

الأرض والحيارة في الجمهورية العربية السورية

مقدمة للإطار القانوني والمؤسسي وانعكاساتهما الاجتماعية والاقتصادية

Syria: Introduction to the legal and institutional framework
and its socioeconomic implications

كتبه مهندس مستشار . صلاح حسن أبوكشوه - خبير الأراضي - مركز إستدامة لحوكمة الأرض والبيئة

1 Table

(حالة الأراضي في سوريا، السجل العقاري السوري، العقارات الأميرية، الطابو الأخضر، الهجرة والنزوح في سوريا، التحضر في سوريا، الأراضي البلدية، قانون الإصلاح الزراعي، العشوائيات في سوريا، حقوق المرأة في الأرض، الأراضي المشاعة، دائرة الدفتر الخانقي).

This paper reflects the collaboration between the Arab Land Initiative and one of its partners, the ISTIDAMA Center for Land and Enlivenment Governance. It aims to enhance knowledge production and sharing about land and tenure security in Arab states. The paper focuses on land administration system in Syria, covering its historical development, various land functions, and the challenges currently facing women in land tenure, the land system. It examines legal challenges, the impact of conflict on land management, and issues related to internally displaced people and refugees land rights during and after the conflict, in addition to the informal settlements and urbanization in Syria during the conflict.

تقع سوريا في غرب آسيا، وتبلغ مساحتها حوالي 185,180 كلم مربعاً، بعدد سكان حوالي 21.5 مليون نسمة حسب تقديرات العام 2022م، أكثر من نصف هؤلاء السكان مهجرون ما بين نازح داخل القطر وبين لاجئ خارج البلاد.¹

تُطلُّ سوريا على البحر الأبيض المتوسط بشاطئٍ طوله حوالي 193 كلم، وتُجاور كلاً من تركيا شمالاً والعراق في الشرق والجنوب الشرقي، والأردن جنوباً، وفي الغرب لبنان وفلسطين. وقد تم اشتقاق اسم سوريا من آشور والآشوريين. عاصمة سوريا هي دمشق، بينما تُعد مدينة حلب التي تقع في الشمال واحدة من أقدم المدن في العالم، حيث يقدر علماء الآثار أن تاريخها يعود إلى 3000-5000 عام قبل الميلاد. كانت منطقة سوريا مقراً لحضارات قديمة، فكانت فيها حضارات تسبق الحضارة الكنعانية التي استقرت في هذه المنطقة منذ ما يزيد على ألفي سنة قبل الميلاد. ثم الإمبراطورية البابلية، فالأرامية فالأشورية. وصارت دمشق في عصر بني أمية عاصمة للخلافة الأموية الإسلامية. وحكم العثمانيون سوريا لحوالي الأربعة قرون، حتى العام 1918م، ثم مرت البلاد بفترة الانتداب الفرنسي في سنة 1920م حتى نيل استقلالها نهاية سنة 1941م وجلاء القوات الفرنسية منها في عام 1946م. توحدت سوريا مع مصر في العام 1958م فيما عرف بالجمهورية العربية المتحدة، ذلك الاتحاد الذي انتهى في العام 1961م.

¹ Kathryn Reid.(2022). Syrian refugee crisis: Facts, FAQs, and how to help. World vision. <https://www.worldvision.org>

تنقسم الجمهورية العربية السورية إلى أربع عشرة محافظةً، وتنقسم المحافظات إلى ستين منطقة، والتي بدورها تنقسم إلى مزيد من المناطق الفرعية، وتسمى (نواحي)، تحتوي النواحي على المدن والبلدات والقرى، التي هي أصغر الوحدات الإدارية في سوريا².

سكان سوريا يتوزعون ما بين الأغلبية العربية، ثم الكرد، والأرمن، والسريان والآشوريون والشركس والتركمان، وأقليات أخرى.

حكم حزب البعث العربي الاشتراكي سوريا منذ العام 1963م وقد تميز تاريخ سوريا الحديث بتكرار الانقلابات العسكرية مما جعل البلاد في حالة عدم استقرار مستمرة.

في مارس 2011م اندلعت في سوريا احتجاجات ما سمي بالربيع العربي، والتي تطورت إلى حرب أهلية أدت خلال عقد كامل من الاقتتال إلى دمارٍ واسعٍ في البنية التحتية، وشتات لملايين السوريين ما بين مهجرين ونازحين داخلياً ولاجئين في بلدان العالم، وتشير التقديرات الحديثة في يونيو/حزيران 2024م إلى أن عدد السوريين النازحين داخل سوريا وحول العالم يقدر بحوالي 13.8 مليون شخص.

بسبب الحرب لا توجد معلومات محدثة عن الناتج الإجمالي المحلي لسوريا، سوى أنه في العام 2021م كان قد بلغ 8.98 مليار دولار بعد أن كان 67.54 مليار دولار في العام 2011م قبل الحرب. إنخفضت نسبة مساهمة القطاع الزراعي السوري في الناتج المحلي من 18 في المئة في العام 2010م إلى حدود 5 في المئة بعد الأزمة³.

يتميز مناخ سوريا بالتنوع ما بين مناخ البحر الأبيض المتوسط في المناطق الساحلية، الحار جاف صيفاً وبارد ممطر شتاءً، ثم المناخ الجاف الحار صيفاً والبارد شتاءً في بقية أجزاء البلاد. عدا مناطق الجبال وهضبة الجولان التي تتميز بمناخ معتدل. كما تعتبر سوريا إلى جانب العراق، والأردن، وفلسطين، ولبنان جزءاً من منطقة الهلال الخصيب.

تشريعات الأراضي في سوريا

تشريعات الأراضي في سوريا بما فيها تلك التي جاءت بعد الاستقلال هي مزيج من الأنظمة العقارية العثمانية والفرنسية. خلال الحكم العثماني، كانت المحاكم الشرعية تتولى تنظيم الحجج الشرعية إثباتاً للحق بالتملك .

وعند صدور قانون التصرف بالأراضي غير المنقولة في سنة 1912م أنشأت دائرة " الدفتر الخانقي " حيث حُصرت جميع معاملات التصرف بالأراضي في تلك الدائرة⁴.

وصدر في أوائل القرن العشرين القرار رقم 3339 لسنة 1930م بشأن قانون الملكية العقارية شاملاً تصنيفاً للأراضي في سوريا، كما نصت المادة الخامسة عشرة من دستور سوريا لعام 2012م المتعلقة بالحماية من

² التقسيم الإداري في سوريا.(2021). ويكيبيديا. <https://ar.wikipedia.org>

³ نون بوست. (2016). قطاع الزراعة السورية في ظل الأزمة. [/https://www.noonpost.com](https://www.noonpost.com)

⁴ موقع المديرية العامة للمصالح العقارية. (2015). [/http://gdca.gov.sy](http://gdca.gov.sy)

المصادرة والحق في التملك على أن الملكية الخاصة من جماعية وفردية، مُصانة وأن لا تنتزع الملكية الخاصة إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويضٍ عادلٍ ومعادلٍ للقيمة الحقيقية للملكية.

المادة 825 من القانون المدني السوري رقم 84 الصادر سنة 1949م نصت على ما يلي: "تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري". وبحسب المادة 826 من نفس القانون فإن أسباب إكتساب حق التسجيل في السجل العقاري هي: الإرث، الهبات فيما بين الأحياء أو بالوصية، الاستيلاء، التقادم المُكسب، وبالعد. ⁵

سنت الحكومة السورية منذ بدء الصراع في العام 2011م عدداً من التشريعات التي أثرت بشكل أو بآخر على حقوق الحياة للأشخاص المهجرين والأشخاص اللاجئين بسبب الصراع الدائر في البلاد. ⁶ كما أن قوانين مكافحة الإرهاب التي شُرعت بعد بداية الصراع في سوريا مثل القانون رقم 19 لسنة 2012م (مكافحة الإرهاب) والذي تختص المادة 11 منه بتجميد الأموال المنقولة وغير المنقولة، كما تنص المادة 12 منه الخاصة بالمصادرة والتدابير على أنه "في جميع الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون، تحكم المحكمة بحكم الإدانة بمصادرة الأموال المنقولة وغير المنقولة وعائداتها والأشياء التي استُخدمت أو كانت معدة لاستخدامها في ارتكاب الجريمة، وتحكم بحل المنظمة الإرهابية في حال وجودها". وقد صار هذا القانون محل قلق لعوائل كثير من السوريين المتهمين بالإرهاب، خوفاً من أن يتحول إلى قانون ذو طابعٍ سياسيٍ في بعض تطبيقاته، إذ تحكم المحكمة بالعقوبة وبالمصادرة، ثم ترسل كتاباً بذلك إلى "إدارة أملاك الدولة" في وزارة الزراعة، التي تخاطب "السجل العقاري" لنقل الملكية إلى إسم "الجمهورية العربية السورية"، ومن ثم تقوم "إدارة أملاك الدولة" بإخلاء العقار وتسلمه عن طريق الشرطة. ⁷

القانون رقم 20 للعام 1983م والذي سمي بقانون الاستملاك هو القانون الوحيد المعمول به في تنظيم عمليات الاستيلاء في سوريا، وعرف الاستملاك بأنه "نزع الملكية للمنفعة العامة عن طريق إجراء إداري يقصد به نزع مال عقاري قهراً عن مالكه بواسطة الإدارة لتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض يدفع له"، وحدد أركانه بأن ينصب على عقار مبنياً كان أو غير مبني، وأن يكون نزع الملكية جبراً. ويجب أن يكون الاستملاك للمنفعة العامة، ومقابل تعويض أصحاب العقارات المستملكة. ⁸

القانون 23 لعام 2015م الخاص بتنفيذ التخطيط وعمران المدن، سمح للوحدات الادارية بالاستيلاء على الملكيات لأغراض التنظيم. ⁹

⁵ (الجمهورية العربية السورية، مجلس الشعب.(2021). مرسوم تشريعي رقم /84/ للعام 1949، القانون المدني. (/http://www.parliament.gov.sy

⁶ A. Al Zien. (2019). Legal Obstacles to Housing, Land and Property Rights in Syria. Syria Legal Network-NL. Accessed at : <https://paxforpeace.nl>

⁷ زينب مصري وصالح ملص. (2021). سلاح قانوني لعقاب جماعي، قوانين سورية تنتهك أملاك المغيبين. موقع عنب بلدي. <https://www.enabbaladi.net> تاريخ التصفح: أبريل 2022م.

⁸ عبد الناصر حوشان. (2021). أراضي الإصلاح الزراعي وحمايتها الدستورية والقانونية. [/https://syriadirect.org](https://syriadirect.org)

⁹ تقرير سوريا. (2022). القانون 23 لعام 2015 – الاستيلاء على الملكيات باسم التنظيم [/https://syria-report.com](https://syria-report.com)

وعند صدور القانون المدني السوري بالمرسوم التشريعي رقم (84) تاريخ 18/5/1949 أُلغى المشرع مجلة (الأحكام العدلية) والقرار رقم (339 لعام 1930) بعد أن أدخل معظم أحكامه في صلب القانون المدني.

مؤسسات إدارة الأراضي في سوريا

في عهد الاستقلال صدر المرسوم التشريعي 81 لعام 1947م والذي حدد مهام المديرية العامة للمصالح العقارية ونص على تبعيةها لوزارة العدل. وتتألف فروعها في المحافظات من أمانة السجل العقاري، والتي تقوم بإدارة وتنظيم أعمال دوائر السجل العقاري في كافة المحافظات.

في سنة 1959م صدر قرار رئيس الجمهورية رقم 945 بنقل تبعية المديرية العامة للمصالح العقارية من وزارة العدل إلى وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي، وفي سنة 2010م تم فك ارتباط المديرية العامة للمصالح العقارية من وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي وربطها بوزارة الإدارة المحلية.

هنالك عدد من المؤسسات الحكومية التي تعمل في مجال الأراضي في سوريا حالياً مثل:

- وزارة الإدارة المحلية والبيئة، المديرية العامة للمصالح العقارية - دائرة السجل العقاري.
- وزارة الأشغال العامة والإسكان ووزارة الزراعة والإصلاح الزراعي - مديريات الإدارة المركزية - مديرية أملاك الدولة والإصلاح الزراعي.

أنصاف الأراضي في سوريا

في سوريا هناك نظامان للأراضي يعملان بالتوازي، النظام الرسمي للتسجيل وهذا يغطي حوالي 20 بالمئة من جملة الأراضي في سوريا وهو متوفر في جميع المحافظات السورية، والنظام العرفي غير الرسمي والذي يغطي بقية القطر بما في ذلك أراضي المراعي.

تقسّم الأراضي في سوريا من حيث الملكية والحيازة إلى فئتين أساسيتين، أراضي الدولة بنسبة تبلغ 62 في المئة من إجمالي مساحة الأراضي السورية، بينما تقع النسبة المتبقية 38 في المائة من الأراضي باعتبارها أراضي خاصة وهذه تشمل الأراضي الصالحة للزراعة وكذلك بعض الأراضي غير الصالحة للزراعة¹⁰.

حدد قانون الملكية العقارية الصادر سنة 1930م أنصاف الأراضي الرسمية¹¹ في سوريا كما يلي:

1. العقارات الملك،
2. العقارات الأميرية،

¹⁰ Forni, N. (2001). Land tenure systems: structural features and policies. Damascus, Syria, Assistance in Institutional Strengthening Agricultural Policy, Food and Agriculture Organization of the United Nations.

¹¹ 1- العقارات الملك، وهي العقارات الكائنة داخل مناطق الأماكن المبنية والتي يجري عليها حق الملكية المطلقة،

2- العقارات الأميرية، وهي العقارات التي تكون رقبته للدولة والتي يمكن أن يجري لإحدى الجماعات حق استعمال محددة ميزاته ومداه بالعادات المحلية أو بالأنظمة الإدارية.

3- العقارات (المتروكة المحمية)، وهي العقارات التي تخص الدولة أو البلديات وتكون جزءاً من الأملاك العامة.

4- العقارات (الخالية المباحة) أو الأراضي الموات هي الأراضي الأميرية التي تخص الدولة إلا أنها لم يجر التعريف إليها أو تحديدها فيصبح لمن يشغلها أولاً، بموجب رخصة من الدولة، حق أفضلية فيها ضمن الشروط المعينة في أنظمة أملاك الدولة.

3. العقارات (المتروكة المحمية)،

4. العقارات (الخالية المباحة) أو الأراضي الموات.

فيما يعتبر الطابو الأخضر المسجل في السجل العقاري السوري أعلى درجات الملكية أماناً في سوريا، يليه حكم المحكمة. بينما تصبح سندات الملكية غير المسجلة في السجل العقاري ملكية تقليدية قانونية عرفية.

يعتمد السجل العقاري السوري على شهادات الحيازة الورقية في إثبات الملكية، وقد تأثر أرشيف سجلات العقارات في سوريا بالصراع الدائر وتعرض للتلف في مناطق عديدة، مع محدودية المعلومات الرقمية الخاصة بالسجل العقاري.

عوضاً عن الملكيات المعرفة فإنه توجد في سوريا أراضٍ مشاعة، وهي تقع تحت تصرف المجتمعات المحلية لأنشطة مثل الرعي وكذلك يمكن توزيعها لبعض الأسر من المجتمع لزراعتها¹².

إستخدامات الأراضي في سوريا

بحسب تقديرات العام 2018م تبلغ مساحة الأرض الصالحة للزراعة في سوريا حوالي 75.8 في المئة، بينما تبلغ نسبة الأراضي الزراعية حوالي 25 في المئة، منها حوالي 6 في المئة مشغولة بالمحاصيل الدائمة. بينما تبلغ مساحة الأرض الصالحة للرعي في سوريا حوالي 45 في المئة، والغابات 2.7 في المئة¹³.

وبينما تعتبر غالب الأراضي الصالحة للزراعة ذات طبيعة حيازة خاص، يحوز القطاع العام على غالب الأراضي غير الصالحة للزراعة¹⁴، وتسيطر الدولة بشكل أساسي على المراعي والغابات¹⁵.

شهدت سوريا تنامياً ملحوظاً في التحضر في القرن الماضي، فقد زادت نسبة سكان المدن من 43 في المئة في السبعينات إلى 49 في المئة في التسعينات، لتصل لحوالي نصف السكان بحلول العام 2008م¹⁶.

نتيجة للصراع الدائر في سوريا فقد إزدادت نسبة قاطني المدن من 51 بالمئة في العام 2010م، إلى 76 في المئة بنهاية العام 2014م. وقد استوعبت المدن 40 في المئة من النازحين داخل سوريا، أي ما يقدر بحوالي 3.2 مليون شخص. أكثر المدن استضافةً للنازحين هي مدن حلب واللاذقية وطرطوس وعدد من مدن ريف دمشق¹⁷.

¹² Forni, N. (2001). Land tenure systems: structural features and policies. Damascus, Syria, Assistance in Institutional Strengthening Agricultural Policy, Food and Agriculture Organization of the United Nations.

¹³ Central Intelligence Agency (CIA). (2021). the World Factbook (Syria). <https://www.cia.gov/the-world-factbook/countries/syria> (last updated 20, November 2021)

¹⁴ السُّهُبُ من الأرض: ما بَعْدَ منها واسْتَوَى في سهولة

¹⁵ Forni, N. (2001). Land tenure systems: structural features and policies. Damascus, Syria, Assistance in Institutional Strengthening Agricultural Policy, Food and Agriculture Organization of the United Nations, 9.

¹⁶ رولا أحمد ميا. (2010). التخطيط الحضري في سورية والتوجهات المعاصرة نحو التنمية الحضرية المستدامة. مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد 26، العدد الأول، 269-295

¹⁷ موئل الأمم المتحدة. (2022). حقائق عمرانية - سوريا. <https://unhabitat.org/ar/hqayq-mranyt-swrya>

يعتمد حوالي 84 في المئة من المساحة المزروعة في سوريا على الزراعة البعلية، ويتراوح معدل هطول الأمطار في سوريا ما بين 800-1600 ملم في المنطقة الساحلية إلى 100-300 ملم في المناطق الشمالية الشرقية.¹⁸

صدر قانون الإصلاح الزراعي رقم 161 سنة 1958م والذي من خلاله استولت الدولة على الأراضي الزراعية وحددت سقفاً أقصى للملكيات الزراعية لبقائه بيد الملاك الأصليين، وقامت بتوزيع الأرض التي استولت عليها على مزارعين آخرين، وبالتالي فإنه في أراضي الإصلاح الزراعي أصبحت الدولة مالكة لحق رقبة الأرض ويكون للفلاح حق الانتفاع. وقد فُرق القانون بين الحد الأقصى لمساحة الأراضي المروية وبين الحد الأقصى لمساحة الأراضي البعلية¹⁹.

القانون رقم 61 المتضمن تعديل أحكام قوانين الإصلاح الزراعي والذي صدر في العام 2004م إعتبر أن ملكية المنتفع ملكية تامة لأراضي الدولة سواء كانت إصلاحاً زراعياً أو أملاك دولة خاصة. وبالتالي منحه إمكانية الاستعمال والاستغلال والتصرف المقررة في أحكام القانون المدني.²⁰

الأشخاص المهجّرون في سوريا

بحسب المفوضية السامية للاجئين التابعة للأمم المتحدة، كانت سوريا تمثل أكبر أزمة نزوح في العالم - قبل الحرب في السودان - حيث فرّ أكثر من 13 مليون شخص من البلاد أو نزحوا داخل حدودها²¹. فقد ذكرت الإحصاءات أن عدد الأشخاص المهجرين داخلياً في سوريا نتيجة الصراع الدائر هناك بلغ 6.7 مليون شخص، بينما يبلغ عدد اللاجئين السوريين خارج سوريا حوالي 6.6 مليون لاجئ، تستضيف دول جوار سوريا والدول القريبة 85 في المئة منهم. وفي تركيا وحدها يوجد أكثر من 3.6 مليون لاجئ سوري.²²

وقد تأثرت حقوق هؤلاء المهجرين في الأراضي التي كانوا يحوزونها، أو أنهم صاروا غير قادرين على المطالبة بحقوقهم تلك.

المرأة و الأرض في سوريا

بحسب محمود رمضان وآخرين (2010) تلعب العادات والتقاليد دوراً كبيراً في زيادة حرمان النساء من حق حيازة الأراضي في سوريا. حيث كثيراً ما يُضطررن بموجب هذه التقاليد إلى التنازل عن ممتلكاتهن لصالح إخوتهن الذكور أو بيعها لهم بأسعار زهيدة، وذلك للحفاظ على "رأس مال العائلة" وأيضاً لتوفير الدعم للأخ بصفته مُعيل الأسرة. وغالباً ما تنشأ النساء في بيئة تؤمن بأن الرجال هم الأقدر على إدارة الممتلكات والميراث للمحافظة على ممتلكات العائلة. كذلك فإن معظم النساء لا يلجأن إلى النظام القضائي الرسمي لتحصيل

¹⁸ زهراء عباس هندي. (2013). الموارد المائية في الجمهورية العربية السورية الواقع والمستقبل، مجلة أبحاث البصرة (العلوم الإنسانية) المجلد: 38، العدد: 1، ص 110-081

¹⁹ مجلس الشعب. (1958). القانون رقم 161 سنة 1958م قانون الإصلاح الزراعي. مجلس الشعب. الجمهورية العربية السورية

²⁰ عبد الناصر حوشان. (2021). أراضي الإصلاح الزراعي وحمايتها الدستورية والقانونية. <https://syriadirect.org>

²¹ بورييس تشيشيركوف. (2022). بعد 11 عاماً، تزايد المصاعب يدفع بالعديد من السوريين إلى حافة الهاوية. المفوضية السامية للاجئين التابعة للأمم المتحدة. <https://www.unhcr.org/ar/news/briefing/html534a62308/3/2022>

²² UNHCR. (2022). Syria emergency. accessed at :<https://www.unhcr.org/syria-emergency.html>

حقوقهنّ في الإسكان والأراضي والممتلكات، وذلك بسبب الوصمة السلبية التي يكرّسها المجتمع حول حل المسائل بهذه الطريقة، وفي كثير من الأحيان لا تشعرُ النساءُ بأن الميراث من حقهنّ أساساً²³.

تسوية نزاعات الأراضي

في المناطق الريفية، تلعب المؤسسات التقليدية دوراً إيجابياً في حل النزاعات. حيث تُستخدم آليات الوساطة والأعراف المحلية في فض المنازعات. بينما تكفل القوانين السُورية الحق في اللجوء للمحاكم لتسوية المنازعات في مجال الأراضي. قبل الصراع الحالي كانت منازعات الأراضي في سوريا تتركز في أراضي الميراث، خاصة في المناطق الزراعية. وقد كانت هذه المنازعات تُحلّ ودياً أو من خلال الوساطة. بعد النزاع في سوريا طرأت مسألة النازحين واللّاجئين السوريين، والذين تتعرض عقاراتهم للنزع - والمصادرة - أحياناً وللاعتداء أحياناً أخرى، مما يجعل أراضيهم محل نزاع مستقبلي حال إنتهاء النزاع وعودتهم إلى بلادهم. تمتلك وزارة الإدارة المحلية سلطة إيقاف المعاملات التي تتعلّق بالأراضي الخاصة في المناطق المتأثّرة بالصراع. وفي مثل هذه الحالات، يتم تجميد سجل الأراضي الرسمي.²⁴

ظاهرة البناء العشوائي في المدن السورية

تقدر نسبة سكان العشوائيات في سوريا بما يزيد على 30 في المئة خاصة مع ظاهرة النزوح نحو المدن بسبب الصراع. كما أن تعقيد إجراءات التسجيل العقاري والمحاذير الأمنية يدفع بالمزيد من الناس نحو التعامل في سوق الأراضي والعقارات غير الرسمي.²⁵

معالم تاريخية في إدارة الأراضي في سوريا

1912م	صدور قانون التصرف بالأراضي غير المنقولة ونشأة دائرة " الدفتر الخانقي "
1918	نهاية الحكم العثماني في سوريا
1920م	بداية الانتداب الفرنسي على سوريا
1926م	صدور القرار رقم 188 (قانون السجل العقاري وتعديلاته) وقد تم تعديله بالمرسوم التشريعي 48 لعام 2008م
1930م	القرار رقم 3339: قانون الملكية العقارية (المتمم لقانون إنشاء السجل العقاري)
1942	إستقلال سوريا من الانتداب الفرنسي

²³ محمود رمضان وآخرين. (2021). حالة المساواة الجندرية وحقوق المرأة في سوريا - تمهيد الطريق. الشبكة العالمية لأدوات الأراضي. <https://glt.net/download>

²⁴ بول بريتيوتور (2016). هل سيستعيد السوريون النازحون قسراً أراضيهم؟ مدونات البنك الدولي [/https://blogs.worldbank.org/](https://blogs.worldbank.org/)

²⁵ Global protection cluster. (2013). Emergency response to Housing Land and Property issues in Syria. accessed at: <https://reliefweb.int/sites/reliefweb.int>

1946م	جلاء القوات الفرنسية من سوريا
1949م	صدور القانون المدني السوري رقم 84
1958-1961م	نشأة الجمهورية العربية المتحدة التي توحدت فيها مصر مع سوريا
1963م	حكم حزب البعث العربي الاشتراكي سوريا
1983م	القانون رقم 20 "قانون الاستملاك"
2011م	بداية النزاع في سوريا
2012م	صدور القانون رقم 19 "مكافحة الارهاب"
2018م	صدور القانون رقم 10 القاضي بجواز إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية

القرارات المستقبلية

1. يُوصي الباحث بقراءة تقرير نظام إدارة الأراضي في سوريا: تحليل وتوصيات (GLTN, UN-Habitat. (2021). (Land Administration System in Syria: Analysis and Recommendations). الصادر عن موئل الأمم المتحدة في العام 2021م، حيث جاء التقرير في 84 صفحة، وكان شاملاً لكثير من القضايا المرتبطة بالأرض في سوريا. بدأً بنظرة عامة على وضع إدارة الأراضي في سوريا والتطورات الأخيرة له، وفئات حيازة الأراضي، وطرق إثبات حقوق حيازة الأراضي، إضافة إلى حقوق المرأة في الأرض، ونظام التسجيل العقاري، وتحليلاً عميقاً لوظائف نظام إدارة الأراضي في سوريا من حيث التثمين والبنية التحتية والاستخدامات وتسوية المنازعات.
2. كما يُوصي بقراءة التقرير الذي أعدته لورا كونيال لصالح مجلس اللاجئين النرويجي. (2016). بعنوان مذكرة موجزة: الإسكان والأراضي والملكية في الجمهورية العربية السورية. حيث تعرض التقرير لإطار الإسكان والأراضي والملكية في سوريا بشكل عام، ثم تحدث عن مقارنة بين إدارة الأراضي ما قبل الصراع في سوريا وما بعده، وانعكاساته على مختلف القطاعات وبخاصة الأحياء الحضرية والعشوائيات. والإطار القانوني للإسكان والأراضي والملكية والتحديات المرتبطة به. وتطرق التقرير لظاهرة النزوح المتكرر وأثرها على ضمان الحيازة، وأوضاع الحيازة بالنسبة للنازحين وكيفية حماية العقارات خلال النزوح.

المراجع:

1. التقسيم الإداري في سوريا.(2021). ويكيبيديا. <https://ar.wikipedia.org>
2. الحرة. أقدم مدن العالم. (2018). [/https://www.alhurra.com](https://www.alhurra.com)
3. المحامي محمد الحربلية. (2018). واقع الأملاك العامة في سورية وطرق حمايتها. المنتدى القانوني السوري. [/http://www.syrianlegalforum.net](http://www.syrianlegalforum.net)
4. المرأة في القضاء السوري، غادة مراد، ، 2003 . “المرأة السورية والقانون”. دمشق. مئة الربيع، ، 2014 . “النسوية: مفاهيم وقضايا”. دمشق: دار الرحبة.
5. بول بريتيكتور(2016). هل سيستعيد السوريون النازحون قسراً أراضيهم؟ مدونات البنك الدولي [/https://blogs.worldbank.org](https://blogs.worldbank.org)
6. بوليس تشيشيركوف.(2022). بعد 11 عاماً، تزايد المصاعب يدفع بالعديد من السوريين إلى حافة الهاوية. المفوضية السامية للأجئين التابعة للأمم المتحدة. <https://www.unhcr.org/ar/news/briefing/2022/3/62308a534.html>
7. تقرير سوريا. (2022). القانون 23 لعام 2015 – الاستيلاء على الملكيات باسم التنظيم [/https://syria-report.com](https://syria-report.com)
8. رولا أحمد ميا. (2010). التخطيط الحضري في سورية والتوجهات المعاصرة نحو التنمية الحضرية المستدامة. مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد 26، العدد الأول، 269-295
9. زهراء عباس هندي. (2013). الموارد المائية في الجمهورية العربية السورية الواقع والمستقبل، مجلة أبحاث البصرة (العلوم الإنسانية) المجلد : 38 ، العدد: 1 ، ص110-081
10. زينب مصري وصالح ملص. (2021). سلاح قانوني لعقاب جماعي.. قوانين سورية تنتهك أملاك المغيبين. موقع عنب بلدي. <https://www.enabbaladi.net> تاريخ التصفح: أبريل 2022م.
11. زينب مصري وصالح ملص. (2021). سلاح قانوني لعقاب جماعي، قوانين سورية تنتهك أملاك المغيبين. موقع عنب بلدي. <https://www.enabbaladi.net> تاريخ التصفح: أبريل 2022م.
12. عبد الناصر حوشان. (2021). أراضي الإصلاح الزراعي وحمايتها الدستورية والقانونية. [/https://syriadirect.org](https://syriadirect.org)
13. لورا كونيال. (2016م). مذكرة موجزة: الإسكان والأراضي والملكية في الجمهورية العربية السورية. مجلس اللاجئين النرويجي.
14. مجلس الشعب، الجمهورية العربية السورية. (1958). القانون رقم 161 سنة 1958م قانون الإصلاح الزراعي . مجلس الشعب. الجمهورية العربية السورية
15. مجلس الشعب، الجمهورية العربية السورية.(2021). مرسوم تشريعي رقم /84/ للعام 1949، القانون المدني. [/http://www.parliament.gov.sy](http://www.parliament.gov.sy)
16. محمود رمضان وآخرين. (2021). حالة المساواة الجندرية وحقوق المرأة في سوريا - تمهيد الطريق. الشبكة العالمية لأدوات الأراضي . <https://glt.net/download>
17. موقع المديرية العامة للمصالح العقارية. (2015). [/http://gdca.gov.sy](http://gdca.gov.sy).
18. موئل الأمم المتحدة. (2022). حقائق عمرانية – سوريا. <https://unhabitat.org/ar/hqayq-mranyt-swrya>

19. نون بوست. (2016). قطاع الزراعة السورية في ظل الأزمة. [/https://www.noonpost.com](https://www.noonpost.com)

20. A. Al Zien. (2019). Legal Obstacles to Housing, Land and Property Rights in Syria. Syria Legal Network-NL. Accessed at : <https://paxforpeace.nl>
21. Central Intelligence Agency (CIA). (2021). the World Factbook (Syria). <https://www.cia.gov/the-world-factbook/countries/syria> (last updated 20, November 2021)
22. Forni, N. (2001). Land tenure systems: structural features and policies. Damascus, Syria, Assistance in Institutional Strengthening Agricultural Policy, Food and Agriculture Organization of the United Nations.
23. Global protection cluster. (2013). Emergency response to Housing Land and Property issues in Syria. accessed at: <https://reliefweb.int/sites/reliefweb.int>
24. Kathryn Reid. (2022). Syrian refugee crisis: Facts, FAQs, and how to help. World vision. <https://www.worldvision.org>
25. UNHCR. (2022). Syria emergency. accessed at :<https://www.unhcr.org/syria-emergency.html>