

ورقة عمل مقدمة من الخبراء في الجمهورية العربية السورية

التشريع العقاري السوري آفاق وتحديات

تشكل العقارات والأموال غير المنقولة الثروة الوطنية الثابتة في أي بلد، حيث تعتبر هذه العقارات سواء أكانت زراعية أو سكنية أو حراجية العنصر المهم في اقتصاد الوطن.

وتتجلى هذه الأهمية من خلال المصلحة العامة للدولة من جهة من خلال عقارات أملاك الدولة والحراجية وأراضي البادية، وما يشكله من مطارح ضريبية في حفظ الملكية وتداولها، ومن جهة أخرى في المصلحة الخاصة والفردية من خلال السكن والاستثمار الزراعي والصناعي والتجاري.....

منذ القدم برزت أهمية إدارة الأراضي والعقارات من خلال تسجيل العقارات وتداول الملكيات وذلك للحفاظ على الملكية الفردية وتحديد أملاك الدولة وعدم التعدي عليها من خلال تحديدها أو إخراجها والحاقها ضمن مفهوم الأملاك العمومية.

لبدء العمل في إدارة العقارات والأراضي يتوجب وضع القواعد القانونية الثابتة التي تبين آلية تسجيلها وتوثيقها، وحفظ الحقوق الفردية التي تساعد على الاستقرار فيها كموطن مستقر، وبناءً عليه عمل المشرع السوري على إصدار التشريعات العقارية منذ 94 سنة، حيث صدر قانون التحديد والتحرير بالقرار رقم 186 لعام 1926 الذي يبين كيفية تحديد العقارات والأموال غير المنقولة من خلال أعمال فنية تقوم بها الفرق المساحية برئاسة مهندس محلف وتحت إشراف القاضي العقاري، وأعمال قضائية يقوم بها القاضي العقاري المعين لهذه الغاية.

كما صدر قانون السجل العقاري بالقرار رقم 188 لعام 1926 الذي يبين كيفية فتح السجل العقاري من قبل أمين السجل العقاري (مدير المصالح العقارية) حال ورود محاضر التحديد والتحرير إليه من قبل القاضي العقاري، كما يبين كيفية نقل وتعديل الملكية والحقوق العينية على صحائف العقارات وفق أسس وضوابط محددة فيه.

● عرف القانون المدني السوري العقار بأنه: كل شيء مستقر بحيزه، ثابت فيه، لا يمكن نقله دون تلف.

فيما عرف القرار 186 المؤرخ 15/3/1926 الأموال الغير منقولة بأنها جميع الحقوق العينية غير المنقولة التي يجب قيدها في السجل العقاري وفقاً للقرار 188 لعام 1926.

أما العقارات فهي قطع معينة من سطح الأرض ذات نوع شرعي واحد موجود ضمن خط مقبول مع ما فيها من بنايات أو الأغراس التي هي أجزاء متممة لها وجار عليها حق ملك أو تصرف من قبل مالك واحد أو عدة ملاكين مشتركين فيها اشتراكاً مشاعاً.

دخلت القرارات ذوات الأرقام /186 و188/ المؤرخة في /15/ آذار سنة 1926 التي أنشأت دائرتي المساحة والسجل العقاري، حيز التنفيذ منذ تاريخه، وقد طرأت عليها العديد من التعديلات بشكل مستمر ومتوالي وذلك تماشياً مع متطلبات الحقبة العقارية والزراعية حيث أن المصلحة الحيوية التي قضت بوجود هذه الإصلاحات، لم تخف وطأتها بمرور الزمن، وذلك لأن استثمار الأراضي (وخاصة الأراضي الزراعية) يؤلف أهم الموارد الاقتصادية في سورية، والذي يتصل تطوره وازدياد خصوبته بمدى تطور التشريعات العقارية الزراعية، بصورة تتلائم مع احتياجات الدولة الاقتصادية والاجتماعية، كما يتكافئ بالقدر الذي يؤمنه من حقوق متينة ومضمونة في تطبيق قواعد التسليف والقروض في المدن والقرى ومن انشاء التعاون وتحرير الفلاح وتحقيق مشاريع الري والتحسين العقاري .

● تحديث إدارة الأراضي وإصلاحها:

يظهر اسلوب الإدارة الحديثة في ادارة الاراضي وقدرتها على اتباع اساليب الإدارة المتطورة واصدار التشريعات العقارية التي تعالج النقص الحاصل لديها في إدارة أمور غير متوقعة سابقاً، أو بالسعي لمعالجة المخالفات في الابنية وتنظيم المناطق العقارية بما يحقق الاستخدام الافضل والمنظم لها. ونظراً لزيادة عدد السكان في سورية فقد أدى هذا الأمر الى:

- تقسيم المقسم من الأراضي، مما أدى إلى ضعف استغلال الأراضي الزراعية نتيجة لصغرها وعدم جدوى استغلالها واستعمالها من قبل الفلاحين.

- ظهور مناطق الشيوع في الاراضي الزراعية: حيث نجد أن المالكين يملكون حصص سهمية صغيرة في العقارات، في حين إذا ما تم حساب الأسهم العائدة لهم على مساحة هذه العقارات فنجد هذه الأسهم فعلياً كبيرة نظراً لكبر مساحة العقارات، وبالتالي يحتاج معالجة هذا الأمر إلى إفراز العقارات وإزالة شيوعها بين مالكيها.

كما أن هذا الزيادة العددية دفعت السكان إلى القيام في مخالفات البناء دون الحصول على رخصة البناء، مما أدى إلى ظهور مناطق (المخالفات والعشوائيات) بشكل واسع وخاصة في أطراف المدن.

○ إن تطبيق إزالة الشيوخ لعقار واحد فقط مثلاً دون غيره من العقارات وفق أحكام القانون رقم /1/ لعام 2015 على سبيل المثال، قد يعالج وضعية هذا العقار فقط، لكن تظهر عدة مشاكل منها:
- أن إزالة الشيوخ مرتبطة برغبة المالكين جميعاً وضرورة إبلاغهم وحضورهم لإجراء المطلوب.
- قد يكون الشخص مالك في عدة عقارات متلاصقة وتكون أرضه أو البناء العائد له مشمول على الواقع في عدة عقارات.

وإن هذا الأمر قد يستدعي إتباع أسلوب إدارة أفضل وضرورة التدخل في معالجة هذه الأمور من خلال تفعيل القوانين الخاصة بإفراز وتجميل المناطق العقارية، أو إلى إخضاع هذه المناطق للتطوير العقاري من قبل مطور خاص أو عام لإعادة تطوير هذه المناطق العقارية.
كما يمكن تنظيم المناطق العقارية وفق قوانين جديدة تسمح بالحفاظ على الملكيات القائمة وإعادة تنظيم الأبنية وفق أسس ومخططات تنظيمية حديثة.

○ وانطلاقاً من هذا الأمر فإن أعمال التطوير والاستثمار العقاري وفق القانون 15 لعام 2008 وتعديلاته يساهم في تأهيل وتنظيم المناطق العشوائية والأراضي غير المبنية الملحوظة في المخططات التنظيمية، حيث تشكل هذه الأعمال استقطاب الاستثمارات والشركات الاقتصادية وتعمل على تفعيل دور الكادر البشري وإيجاد فرص العمل في البلد، وتساهم في إعادة إعمارهم.

○ كما صدر القانون رقم 42 لعام 2018 الذي عدل القانون رقم 10 لعام 2018 المعدل للمرسوم التشريعي رقم 66 لعام 2012 وأجاز إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام وبموجب دراسة جدوى اقتصادية للمنطقة.

إن الملكية في السجل العقاري لها قوة إثباتية ووثوقية وفق المادة 8 من قانون السجل العقاري كما لها قوة ثبوتية مطلقة وفق المادة 17 منه.

وبالتالي فإن الحقوق العينية المقيدة بالسجل العقاري مصانة بموجب الدستور السوري وبموجب الأنظمة والقوانين النافذة.

○ التجميل وإزالة الشيوخ:

يجري في المديرية العامة للمصالح العقارية وبناء على اقتراح أكثر من نصف المالكين في المنطقة العقارية إخضاع المناطق الزراعية لأعمال النفع العام وفقاً لأحكام قانون التجميل وإزالة الشيوخ، الذي يساهم في إفراز الأراضي الزراعية المجزأة تجزئة مفرطة وإزالة شيوخها بين مالكيها وتوزيعها وفق قسمة رضائية أو إفراز عادل يساعد الفلاحين على استخدامها بالشكل الأمثل.

○ من أساليب تحديث إدارة الأراضي هو إدخال التقنيات الحديثة في أعمال الإدارة من خلال أرشفة ورقمنة المعلومات العقارية بما يسمح لتقديم الخدمات العقارية بالشكل السريع والآمن. كما تساهم هذه التقنيات إلى الابتعاد عن الأمور الورقية، وتجنب تلفها نتيجة الاستعمال الدائم والمتكرر لها حفاظاً على المعلومات الخاصة بالملكية العقارية.

○ وهذا الأمر لا يستدعي فقط إدخال البرامج والحواسيب للقيام بهذا الأمر، وإنما يتطلب أيضاً إيجاد الكوادر المؤهلة أو تأهيل الكوادر الموجودة لدى الإدارات بما يحقق استخدام التقنيات الحديثة بشكل أفضل.

○ تم القيام بأعمال أرشفة الوثائق العقارية وكافة الوقوعات الجارية عليها منذ القدم، وتشكل هذه الأرشفة المخزون اللازم للمديرية المركزية في حال حدوث أي طارئ أو كارثة قد تحصل على السجلات أو الوثائق الورقية،

كما تم البدء بالعمل على رقمنة الصحيفة العقارية في سورية منذ منتصف العقد الماضي ولكن ونتيجة للحرب على سورية فقد ظهرت العديد من الصعوبات المتمثلة في صعوبة تأمين التقنيات والحواسيب والبرامج اللازمة، وضعف وقلة الكوادر المؤهلة.

○ وبالإضافة إلى ذلك فإنه يتوجب تأمين البيئة التشريعية للبيانات المدخلة على هذه البرامج المعلوماتية، وهذا الأمر دفع إلى استصدار المرسوم رقم/12/تاريخ/2016/5/19 الخاص باعتماد النسخة الرقمية لوقوعات الحقوق العينية المنقولة عن الصحيفة العقارية ذات قوة ثبوتية، وتكون أساساً لإنشاء نسخة ورقية للصحيفة العقارية.

○ بدأت المديرية العامة للمصالح العقارية باستخدام أسلوب الطرق الحديثة في رسم المخططات منذ القدم حيث تم العمل على أخذ الصور الجوية عبر الطائرات في أغلب المدن، وصدر قانون الصور الجوية الذي أعطى لهذه الصور القوة الثبوتية، وبالتالي فإنه من الواجب العمل بها من قبل الفرق المساحية أثناء أعمال التحديد والتحرير.

كما تسعى المديرية العامة للمصالح العقارية دائماً إلى رفد دوائر المساحة لديها بالأجهزة المساحية الدقيقة لقياس المساحات بين النقاط والمراسد الموضوعية على الطبيعة، وتم إدخال البرامج (كالأتوكاد) في رسم المخططات المساحية بدلاً من الرسم القلمي، وبالتالي تم إنشاء خرائط رقمية في العديد من دوائر المساحة لتكوين خارطة عامة أو دليلية رقمية لسورية.

● المرأة والأرض:

كما يكون للرجل الدور الفعال في بناء المجتمع والدورة الاقتصادية في البلاد، يكون للمرأة السورية العنصر الهام الإجتماعي والاقتصادي، حيث تشكل نصف المجتمع نظراً للدور التي تقوم به في بناء الدولة والمجتمع.

○ لم يميز المشرع السوري في التصرفات القانونية بين الرجل والمرأة، حيث يحق للمرأة السورية التملك والبيع والشراء والرهن وتداول الحقوق العينية على العقارات والأموال غير المنقولة دون أي قيد أو شرط أو أي إجراء آخر يميزها عن الذكور في هذه التصرفات.

وكما يكون للمرأة حق التصرف بأموالها، يكون لها حق الإرث من مؤثرها، علاوة على ذلك فإن حق المرأة السورية في الأراضي ذات النوع الشرعي (أميري) يكون متساوياً مع حصة الذكر.

وكما ان اغلب الأراضي في سورية هي أراضي زراعية وتعتبر الزراعة الرافد الأكبر للاقتصاد السوري سواء للاستهلاك المحلي أو للتصدير الخارجي، فللمرأة الدور الكبير بها حيث تعمل في الأراضي وتقوم بالزراعة والحصاد مع أسرته.

وقد جاء قانون الإصلاح الزراعي مؤيداً لهذا الأمر حيث يتم توزيع الأراضي المستصلحة على المنتفعين بها وفق أسهم ووحدات اجتماعية توزع على حسب من يعمل بهذه الأراضي، وتقوم مديريات الزراعة والإصلاح الزراعي بمراقبة حسن تطبيق هذا التوزيع وإصدار قرارات الحرمان بحق من يخالف أو لا يعمل بهذه الأراضي لفترة زمنية معينة.

○ ومن خلال استبيان أجرته المديرية العامة للمصالح العقارية لاختيار عينات عشوائية من مناطق عقارية مختلفة (سكنية - زراعية)، تبين من السبر الجاري بالنسبة المئوية أن تملك الإناث يقارب الذكور (ارتفاعاً - انخفاضاً) من منطقة إلى أخرى ومن حيث النتيجة إن هذه النسبة متقاربة بالمجمل.

الجلسات الفنية

● إدارة الأراضي

● إدارة الأراضي حسب طبيعة الأرض:

ينقسم مفهوم إدارة الأراضي في الجمهورية العربية السورية بحسب طبيعة الأرض وموقعها، وإلى الخطط والغايات التي تسعى لها الحكومة من جهة أخرى.

وحيث أن الأراضي التي تقع خارج المخططات التنظيمية والتي تتمتع بطبيعة ترابية زراعية والتي تشكل غالبية الأراضي السورية، وتعتبر الرافد الكبير للاقتصاد الوطني، فيجري إدارتها من قبل جهات القطاع العام بتقديم الدعم للفلاحين وتحفيزهم على حسن استثمارها بالعديد من الوسائل منها:

- 1- تأمين الأسمدة والبذار اللازمة للفلاحين.
- 2- حفر اقنية المياه وإجراء مشاريع الري بالطرق الحديثة.
- 3- شراء المحاصيل الإستراتيجية من الفلاحين وخاصة القمح والشوندر السكري وغيرها.
- 4- تقديم القروض اللازمة من المصرف الزراعي، والإعفاءات اللازمة من الضرائب وخاصة بتسجيل الرهن الزراعي على صحائف هذه العقارات.
- 5- منح أراضي الدولة القابلة للزراعة (أراضي الاستصلاح الزراعي) للمنتفعين الزراعيين في القرى وتسجيلها بأسمائهم في السجل العقاري ومنعهم من التصرف بها لمدة خمس سنوات، وذلك ضماناً للتأكد من حسن استثمارها من قبلهم، وإلا تصدر قرارات حرمان بحقهم بها.
- 6- تنظيم عمل الجمعيات الفلاحية في القرى وتقديم الدعم اللازم لهم.
- 7- إنشاء المصانع اللازمة للآليات الزراعية لتقديمها للفلاحين بالتسهيلات اللازمة والمقسطة.
- 8- منع البناء وانتشاره على هذه الأراضي إلا ما هو ضروري لسكن الفلاحين أو لعملمهم.
- 9- تقديم الأدوية اللازمة لمنع انتشار الأوبئة الزراعية التي تضر المحاصيل.
- 10- حماية الأراضي الحراجية من التعدي أو الحرائق المفتعلة، لما تشكله هذه الأراضي من الثروة البيئية.
- 11- حماية الأنهار والبحيرات من الانحسار ووضع حرم خاص لها بحيث يمنع البناء أو الاستثمار عليه، واعتبار الموارد المائية والأراضي الجارية عليها من الأملاك العمومية التي تستوجب عدم تسجيلها في السجل العقاري وإنما تلحظ على الخارطة المساحية فقط.
- 12- إفرار الأراضي الزراعية وإزالة شيوخها وفقاً لقوانين خاصة بها ومنها المرسوم التشريعي 166 لعام 1967 وتعديلاته (قانون التجميل وإزالة الشيوخ)، والقانون رقم 1 لعام 2015 الخاص بإزالة الشيوخ وغيرها.

○ أما الأراضي داخل المخططات التنظيمية أو داخل الأماكن والمناطق العمرانية فيجري إدارتها بالعديد من الوسائل منها:

1. إحداث المخططات التنظيمية من قبل اللجان الإقليمية في المحافظات بما يحقق حسن تنظيم الأبنية والمنشآت الخدمية.

2. منع انتشار مخالقات الأبنية للحد من ظهور المناطق العشوائية.
3. عدم منح رخص البناء إلا وفق المخططات التنظيمية وضابطة البناء في المنطقة.
4. تنظيم مناطق السكن العشوائي من خلال العديد من القوانين ومنها القانون 33 لعام 2008 المتضمن إزالة شيوخ الأراضي وتثبيت الملكية وفق الوضع الراهن.
5. تطوير المناطق المنظمة سابقاً بإحداث مناطق تنظيمية ضمنها ومنح المالكين مقاسم عقارية للبناء عليها وفق ضوابط محددة، كالمرسوم التشريعي 66 لعام 2012 المعدل بالقانونين رقم 10 ورقم 42 لعام 2018.
6. تقديم التسهيلات اللازمة لعمل المطورين العقاريين وخاصة في ظل الأزمة والحرب على سوريا وإعادة الاعمار، حيث يجري حالياً تعديل قانوني التطوير العقاري وحساب الضمان لإيجاد الضمانة اللازمة لأعمال التطوير العقاري وآلية تقديم القروض والمساعدات اللازمة في هذا الإطار.
7. تقديم الإعفاءات الضريبية للمستثمرين في القطاع الصناعي والتجاري.

● إدارة العقارات والأراضي عبر نظام عقاري ثابت:

○ أهمية النظام العقاري في حفظ وصيانة الملكية:

نص المادة 15 من دستور الجمهورية العربية السورية على حفظ وصيانة الملكية الفردية وعدم نزعها للمصلحة العامة إلا وفق تعويض عادل.

تبرز أهمية النظام العقاري في الاقتصاد والعملية التنموية من خلال:

- 1- استقرار المواطنين في المناطق وارتباطهم بها.
- 2- تحفيز العمل الزراعي للفلاحين ومنح القروض الزراعية لتأمين مستلزمات الإنتاج.
- 3- تحفيز العمل الصناعي والتجاري من خلال مقرات المعامل والشركات وتقديم الضمانات اللازمة لاستمرار عملهم.
- 4- الحفاظ على الأملاك العامة والحراج والأنهار ومجاري المياه والصرف الصحي وفتح الطرق اللازمة لتخديم العمل.
- 5- إعادة إعمار الدمار التي تعرضت له البلاد نتيجة للحرب على سورية، وعودة المهجرين إلى ديارهم من خلال ترميم العقارات وإزالة الأنقاض.
- 6- أعمال التطوير العقاري وتنمية المدن.

تشكل العقارات والأموال غير المنقولة الثروة الوطنية الثابتة في أي بلد، حيث تعتبر هذه العقارات سواء أكانت زراعية أو سكنية أو حراجية العنصر المهم في اقتصاد الوطن.

وتتجلى هذه الأهمية من خلال المصلحة العامة للدولة من جهة من خلال عقارات أملاك الدولة والحراجية وأراضي البادية، وما يشكله من مطارح ضريبية في حفظ الملكية وتداولها.

ومن جهة أخرى في المصلحة الخاصة والفردية من خلال السكن والاستثمار الزراعي والصناعي.

ومنذ القدم برزت أهمية إدارة الأراضي والعقارات من خلال تسجيل العقارات وتداول الملكيات وذلك للحفاظ على الملكية الفردية وتسجيل أملاك الدولة وعدم التعدي عليها من خلال تحديدها أو إخراجها والحاقتها ضمن مفهوم الأملاك العمومية.

● قانون السجل العقاري:

إن القرار رقم /188/ لعام 1926 بين كيفية فتح السجل العقاري وأوضح الحالة القانونية لشروحاته وحجيتها للكافة، وكيفية تسجيل الحقوق العينية في العقارات والأموال الغير منقولة وتداولها.

وقد عرف القرار رقم /188/ لعام 1926 السجل العقاري بأنه: (مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعيين حالته الشرعية، وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به).

إن السجل العقاري يفتحه حكماً أمين السجل العقاري في المنطقة العقارية، وذلك فور استلام محاضر التحديد والتحرير في أمانة السجل العقاري.

ويتألف السجل العقاري من:

1- دفتر الأملاك.

2- الوثائق المتممة (دفتر اليومية ، محاضر التحديد والتحرير ، خرائط المساحة ، الرسوم المصورة بواسطة الطيارات ، رسوم المسح ، والأوراق المثبتة).

● المبادئ والصفات القانونية للسجل العقاري:

ويتمتع السجل العقاري في الجمهورية العربية السورية بصفات ومبادئ قانونية عدة منها:

1- مبدأ العلنية:

ويتم عن طريق شهر الحقوق العينية وذلك بطريق قيدها في السجل العقاري وبذلك تصبح هذه الحقوق حجة على الكافة من تاريخ قيدها في السجل العقاري.

ويمكن إطلاع العموم على صحيفة العقار وخريطته المساحية، الذي يطلبه ذوو العلاقة (بطلب أصولي) وذلك بحضور أمين السجل العقاري (مدير المصالح العقارية) أو من ينوب عنه.

2- مبدأ قناعة قيود السجل العقاري العامة:

يكون لشروحات السجل العقاري قوة اثباتية، وتكون الوقائع والحقوق المذكورة فيه موثوقاً بها تجاه الآخرين، وتكون الخارطة المساحية موثوقاً بها فيما يتعلق بالموقع والشكل الهندسي، وفقاً لانعكاس العقارات وحدودها انعكاساً مستقيماً الزوايا، وتكون هذه الحدود، عدا ذلك، ظاهرة بوضع إشارات لها على سطح الأرض، وإذا وقع تناقض بين الحدود المعينة في الخارطة المساحية والحدود الظاهرة على سطح الأرض، فيفترض ان الحدود الأولى هي الصحيحة.

3- مبدأ القيود الاحتياطية المؤقتة (مخالفة مبدأ القناعة العامة):

محافظة على حقوق الغير من كل سبب بطلان، صرح القانون بانه يمكن لكل من يدعي حقاً على عقار مسجل في السجل العقاري، أن يطلب وضع إشارة احتياطية للمحافظة عليه بصورة احتياطية مؤقتة ، وتطبق نفس المعاملة على من رفض طلب تسجيله ريثما يبرز الاسناد اللازمة.

4- مبدأ المحافظة على الحقوق المسجلة (عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة):

إن مرور الزمن (التقادم) لا يعترض به على الحقوق المسجلة في السجل العقاري ، حيث تدون القيود دوماً في الحقل المخصص لها في صحيفة العقار العينية.

ويقتضي هذا المبدأ أن يؤمن السجل العقاري المحافظة على الحقوق المدونة فيه، فمرور الزمن إذاً لا يسري على هذه الحقوق والقيود.

5- مبدأ العلنية المطلقة (القوة الثبوتية المطلقة):

إن القيود المتعلقة بالحقوق العينية والمقيدة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر التحديد والتحرير، لا يمكن وقوع خلاف عليها، وتعتبر وحدها مصدراً لهذه الحقوق وتكتسب قوة ثبوتية مطلقة وذلك بعد مضي مهلة السنتين من تاريخ انبرام قرار القاضي العقاري أو قرار محكمة الاستئناف في حال تم استئناف قرار القاضي العقاري، ولا تكون عرضة لأي دعوى بعد هذه المدة.

6- مبدأ تعزيز قوة العلنية المطلقة:

يعتبر هذا المبدأ من نتائج مبدأ العلنية المطلقة، وتقويةً له، فقد حظّر قانون السجل العقاري من استماع أية دعوى كانت بحق عقار غير مسجل قبل تسجيله في السجل العقاري، وإذا كان العقار مسجلاً فلا تسمع الدعوى مالم تسجل في السجل العقاري أولاً.

7- مبدأ عدم تسجيل الأملاك العمومية على الصحيفة العقارية:

بيّن القرار رقم /188/ لعام 1926 أن الأملاك التي تسجل في السجل العقاري هي من الأملاك الخاصة وأملاك الدولة الخاصة أما الأملاك العمومية (أملاك الدولة العامة) فلا تسجل إلا إذا كان بها أو عليها حقوق عينية يجب تسجيلها.

إن كل عقار مسجل يحذف قيده من السجل إذا دخل ضمن الأملاك العمومية.

8- مبدأ تمادي القيود:

بغية تأمين تمادي القيود وصحتها، لا يجري القيد والترقين والتعديل الا بناء على تصريح صاحب الحق المسجل، هذا إذا لم يستند الشخص الذي اكتسب الحق الى القانون او الى حكم او صك اجباري.

9- مبدأ مطابقة وثائق السجل العقاري الأساسية:

يجب أن يكون السجل العقاري مطابقاً لمخطط المساحة والرسوم المصورة أو رسوم الخرائط في بقية المناطق بصورة مطلقة وصحيحة، ويجري تعديل والمطابقة بناء على تصريحات المالكين وطلبهم المقدم إلى رئيس مكتب التوثيق العقاري.

10- مبدأ العلم وحسن النية:

إن من يكتسب حقاً في عقار أو مال غير منقول مستنداً على قيود وبيانات السجل العقاري، يبقى له هذا الحق المكتسب ولا يمكن أن يعترض به تجاهه إلا الأشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب هذا الحق وجود عيب أو أسباب داعية لإلغائه أو نزعه من مكتسبه.

ويعتبر التسجيل مغايراً للأصول إذا اجري بدون حق. وكل من يتضرر من معاملة التسجيل، يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث سيء النية.

◦ وفي ضوء ما سبق فان الصفات والمبادئ المقررة للسجل العقاري قد أعطت له القوة لبقائه لأكثر ما يقارب 94 عاماً كما أعطى الثقة للعامة بالقيود المسجلة به.

● المخزون العقاري المركزي:

◦ عملت المديرية العامة للمصالح العقارية على حفظ وصيانة وتداول الملكية العقارية منذ القدم، وتسعى بشكل مستمر لإدخال أحدث الطرق المتقدمة لتحديث أسلوب العمل لديها ولدى المديرية التابعة لها.

وبموجب القوانين والأنظمة النافذة قامت المديرية العامة بحفظ الوثائق العقارية في مديريات المصالح العقارية ولحظ نسخة لديها من العقود في مديريةية السجل المركزي في المديرية العامة للمصالح العقارية، مما شكل لديها مخزون وأرشيف عقاري لجميع الوثائق العقارية الموثقة في المحافظات السورية.

كما عملت على تصوير السجلات العقارية والوثائق العقارية ضمن ميكروفيلم وحفظها في المستودعات المركزية، وفي الفترة الحالية تقوم المديرية العامة للمصالح العقارية بالأرشفة الالكترونية من خلال تصوير الوثائق العقارية وكافة العقود والوقوعات العقارية الجارية عبر كاميرات وحفظها بشكل أصولي في مديريات المصالح العقارية وفي السجل العقاري المركزي في المديرية العامة للمصالح العقارية، كما قامت المديرية العامة للمصالح العقارية بإطلاق مشروع رقمنة الصحيفة العقارية وإدخالها بالخدمة العقارية حين الانتهاء من المنطقة العقارية.

ويشكل المخزون المركزي للوثائق العقارية المحفوظة مركزيا الأهمية اللازمة في معرض تطبيق أعمال إعادة التكوين حين تعرض الوثائق العقارية للضرر او الفقدان.

○ تحديات المنظومة العقارية:

● تعدد المرجعيات العقارية:

نتيجة لصدور العديد من القوانين عبر الزمن والتي سمحت لبعض الجهات العامة مسك سجلات عقارية مؤقتة كالسجل المؤقت وسجلات المؤسسة العامة للإسكان ومؤسسة الإسكان العسكري والجمعيات السكنية وأعمال الكاتب بالعدل، ظهرت هوة كبيرة بين السجلات العقارية الأساسية الممسوكة من قبل السجل العقاري وهذه السجلات المؤقتة، وتمسك الجهات العامة بها وعدم إحالتها إلى قيود السجل العقاري.

ومن عيوب هذه السجلات المؤقتة أنه لا يوجد فيها خارطة مساحية ولا تمثل الواقع الحقيقي للعقارات مع وضعها الراهن.

ولما كان قانون السجل العقاري وتعليماته التنفيذية هو المرجعية العقارية الواحدة لسجلات الملكية المؤقتة الممسوكة من قبل الجهات العامة المخولة مسك سجلات ملكية مؤقتة.

وتعد التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للمصالح العقارية بشأن اعمال التسجيل العقاري وأصول مسك السجلات، واجبة الإلتباع من قبل هذه الجهات العامة.

وقد صدر بلاغاً عاماً برقم 15/273 لعام 2017 يوجب على هذه الجهات اتخاذ الإجراءات اللازمة لترحيل قيودها إلى السجل العقاري وفق القوانين والأنظمة النافذة وفي حال وجود أسباب مانعة من ترحيل قيود أي عقار، يصار إلى تدارك هذه الأسباب بالسرعة الكلية، ولإزال تمسك الجهات العامة والمعوقات التي تعتري عملية النقل أهم مشاكل الاستمرار بعملية نقل القيود المؤقتة.

● تعدد القيود الاحترازية:

أُعطي للجهات العامة بغية تحصيل الأموال العامة حق وضع إشارات الحجز ومنع التصرف على العقارات مما يؤثر على الملكية ويحد من حرية التصرف.

● الاعتماد على السجلات الورقية:

على الرغم من القوة التي يتمتع بها السجل العقاري والوثوقية التي يتمتع بها تجاه العامة إلا أنه لم يواكب مجريات العصر ومتطلباته من خلال رقمنة الصحيفة العقارية ووثائق السجل العقاري والتوثيق العقاري الإلكتروني الذي يطمح له الجميع لتأدية الخدمة العقارية بشكل اسرع وحفظ البيانات الرقمية والحفاظ عليها من التلف.

بدأت أعمال رقمنة الصحيفة العقارية في منتصف العقد الماضي لكن نتيجة للحرب على سورية والإجراءات القسرية احادية الجانب عليها، والتي تؤثر على صعوبة تأمين التجهيزات اللازمة لذلك وضعف الكادر البشري من اهم معوقات عملية رقمنة الصحيفة العقارية.

تم احداث مكتبي توثيق عقاري مؤتمت للمناطق المرقمنة لكن نتيجة لبطئ عملية الرقمنة وعدم انتهاءها، أعاق تعميم واحداث مكاتب توثيق عقارية أخرى.

تسجيل الأراضي

يجري تسجيل الأراضي في سورية وفق أعمال التحديد والتحرير التي تفتتح في المناطق العقارية والإدارية أولاً فاول بحسب تقدم الأعمال. حيث تجري هذه الأعمال وفق مرحلتين:

1- فنية مساحية.

2- قضائية.

1- المرحلة الفنية:

بعد صدور القرار الخاص بافتتاح أعمال التحديد والتحرير في المنطقة الذي ينشر في الجريدة الرسمية ويعلق في كافة المرافق العامة في المنطقة ويبلغ إلى جميع المخاتير في المنطقة والمناطق المتاخمة. تجري أعمال التحديد والتحرير بحضور أهالي المنطقة، وفي حال عدم حضورهم أو تخلفهم عن الحضور بعد إبلاغهم الأعمال ووابلاغ كافة الجهات والفعاليات في المنطقة بها، فيجري التحديد والتحرير كما لو كانوا حاضرين لهذه الأعمال.

تقوم الفرقة المساحية المكلفة بالمنطقة بوضع المراصد والنقاط لقياس المساحات وربطها مع الشبكة العامة، ثم تقوم برسم المخططات المساحية عقاراً تلو الآخر، مع تنظيم المحاضر الخاصة بالملكية التي تنظم على اساس وضع اليد بأسماء المتصرفين بها وفي حال الاعتراض او الخلاف تقوم الفرقة بتدوين الاعتراض الخاص بالشخص على المحضر.

تجري الأعمال الفنية والمساحية تحت اشراف القاضي العقاري المختص الذي يقوم بجولات شهرية على هذه الفرق في حال وجود أي مشكلة لهذه الفرق، تقوم بعرضها على القاضي الذي يقوم بدوره بتوجيهها أو بإصدار القرار اللازم.

كما يعتبر رئيس الفرقة المساحية (المهندس) كاتب لدى القاضي العقاري ويعمل تحت إشرافه خلال هذه الفترة.

بعد انتهاء أعمال الفرق المساحية تقوم بإيداع اضبارة المنطقة إلى مكتب التحديد والتحرير في دائرة المساحة لتدقيق أعمالها، وإحالتها بعد التأكد منها إلى القاضي العقاري.

2- المرحلة القضائية:

بعد استلام القاضي وديوانه اضبارة المنطقة (من مكتب التحديد) يقوم بإصدار قرار اعلان ختام أعمال التحديد المؤقت ومنح مهلة شهر واحد للاعتراض على هذه الأعمال.

وبعد انتهاء مهلة الشهر يقوم القاضي العقاري بإعلان ختام الأعمال ونشر القرار في الجريدة الرسمية في الدولة، ليقوم في هذه الاثناء بفرز المحاضر المعترض عليها من المحاضر غير المعترض عليها. فيقوم بتثبيت المحاضر غير المعترض عليها فوراً وإحالتها إلى أمين السجل العقاري (مدير المصالح العقارية) لتسجيلها في السجل العقاري.

أما المحاضر المعترض عليها فيجري تبليغ أصحاب الاعتراضات والمالكين المفترضين في المحاضر للحضور إليه للمحكمة للفصل في اعتراضاتهم وإصدار القرارات القضائية وفقاً لها وإحالتها للسجل العقاري وفق ما ذكر.

إن استئناف قرار القاضي العقاري أمام محكمة الاستئناف لا يمنع من قيد المحاضر في السجل العقاري حيث يسجل العقار وفقاً لقرار القاضي ويدون عليه أن هذا العقار مستأنف أو خاضع للاستئناف، ثم يحال إلى محكمة الاستئناف حسب الأصول.

بعد تسجيل العقار في السجل العقاري يصبح العقار خاضعاً لأحكام السجل العقاري ويحق لصاحب المصلحة طلب الحصول على المعلومات المدونة في صحيفة العقارات، بناء على طلب أصولي مستوفي الرسوم العقارية المطلوبة، على النحو الآتي:

- 1- سند تمليك باسم المالك.
- 2- شهادة حق عيني (انتفاع _ رهن).
- 3- بيان قيد عقاري .
- 4- بيان خاص يشمل:
 - _ تسلسل مالكين
 - _ تسلسل اوصاف
 - _ بيان بإفراز عقار
 - بيان نفي أو إثبات ملكية
- 5- نسخة أو خلاصة عن الخارطة المساحية تشمل:
 - _ بيان مساحة عقار بالمناطق المؤقتة أو مقسم طابقي.
 - _ بيان مساحة لعقارات قيد التدقيق النهائي
 - _ مخطط مساحي لعقار

كما يمكن للمالك أو لصاحب الحق العيني إجراء جميع المعاملات الخاصة بنقل أو تعديل الملكية أو تداول الحقوق العينية العقارية (رهن - وقف - حجر - دعوى - اجار - بيع - ارث ... الخ).

○ **يجري التسجيل في السجل العقاري:**

- 1- إما ابتداءً بقيد محاضر التحديد والتحرير الصادرة عن القاضي العقاري نتيجة لأعمال التحديد والتحرير.
- 2- عن طريق مكتب التوثيق العقاري الذي يعمل على توثيق العقود للمالكين واصحاب الحقوق العينية العقارية.
- ويجري هذا التوثيق العقاري بعقود موثقة من هذه المكاتب بحضور أصحاب العلاقة أو وكلائهم القانونيين أو بسند رسمي (وكالة - حكم)، ويكون هذا التوثيق العقاري وفق أسس وضوابط محددة وفقاً للقوانين النافذة وخاصة قانون الكاتب بالعدل.
- 3- بطريقة أعمال التجميل وإزالة الشبوع أو أعمال تثبيت الملكية وإزالة شبوع العقارات وفق الوضع الراهن أو غيرها من قوانين التي تتضمن الافراز وإزالة شبوع العقارات وغيرها من القوانين الخاصة.

إدارة الأراضي أثناء الأزمات وتغير المناخ والأوبئة

أولاً: إدارة الأراضي أثناء الأزمات:

نتيجة الحرب على سورية برزت العديد من التحديات التي تعرضت لها المنظومة العقارية السورية والتي لم يتم لحظها في التشريعات العقارية النافذة مما دعا المشرع السوري إلى التصدي لها.

ومن هذه المعوقات:

● **توقف الدوائر العقارية والضرر الواقع على الوثائق العقارية:**

نتيجة للأعمال التخريبية التي تعرضت لها العديد من المحافظات فقد تم إغلاق بعض الدوائر العقارية في المناطق الساخنة، وتعرض جزء من الوثائق العقارية إلى الضرر والفقدان.

ولم يكن قانون السجل العقاري ولائحته التنفيذية قد لحظ طريقة معالجة حالات التلف والفقدان التي تتعرض لها وثائق السجل العقاري نتيجة للحوادث والكوارث والأعمال التخريبية.

مما دعا المشرع إلى استصدار عدة قوانين تعالج الحالات التي تتعلق بالحقوق العينية العقارية، فقد صدرت المراسيم التشريعية /11/ لعام 2016 و/12/ لعام 2016 والقانون /33/ لعام 2017 المتعلقة بإيقاف أعمال التسجيل وإحداث سجل مكمل، واعتبار النسخة الرقمية أساساً في إنشاء النسخة الورقية للسجل العقاري، وإعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة.

● ضعف الكادر:

أفرزت الازمة السورية خروج وتسرب الكادر المؤهل والمدرب للعمل العقاري، وبطئ أعمال تعيين كادر جديد وصعوبة تأهيله وتدريبه من جديد، مما أدى إلى صعوبات عديدة في أداء الخدمات العقارية.

● الإجراءات القسرية احادية الجانب على سوريا:

ان الإجراءات القسرية احادية الجانب على سوريا أدت إلى صعوبة تأمين التجهيزات اللازمة لأداء الخدمات العقارية من حواسيب وطابعات ومطبوعات وقرطاسية وبرامج وتقنيات متطورة لإعمال الرقمنة والأرشفة... إلخ، والتي تنعكس سلباً على أعمال رقمنة الصحيفة العقارية.

○ القوانين والمراسيم التشريعية:

وقد جاءت القوانين والمراسيم العقارية والتي غايتها تطوير العمل العقاري ومواكبة التطورات الحالية لتساند الدور الخدمي في إعادة النهوض بهذا القطاع مثل:

_ صدر القانون 33 لعام 2017 وتعليماته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم 1/و لعام 2018 الذي بموجبه يجري إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة أو المفقودة نتيجة للحرب على سورية، وتتم إعادة التكوين هذه بطريقتين:

إما إدارية من قبل مديرية المصالح العقارية أو قضائية حين تعذر إعادة التكوين وفق الطريقة الإدارية، حيث تم افتتاح اعمال اعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة في العديد من المحافظات، حيث تم الانتهاء من هذه الاعمال في عدة مناطق عقارية، لكن ونتيجة لنقص الكادر المؤهل وعدم توفر التكنولوجيا والبرامج المتخصصة في أعمال الجرد الجارية فان هذه العملية تسير ببطء تخوفاً من أي نقص في البيانات.

_ صدر القانون رقم 3 لعام 2018 الخاص بإزالة الأنقاض والهدم وبموجبه يصدر المحافظ خلال ثلاثين يوماً من تاريخ ايداع تقرير الوحدة الادارية المشار اليه في المادة 3 منه قرارا بتشكيل لجنة مهمتها توصيف المباني المتضررة والتثبت من ملكيتها وملكية المقتنيات.

وتقوم هذه اللجنة بجرد وحصر وتوصيف المباني المتضررة والتثبت الأولي من عائدة الملكية من خلال المخططات الإفرافية وجدول المالكين المنظم من قبل مديرية المصالح العقارية المعنية والوثائق والأوراق الرسمية وإشعارات تسديد رسوم استرجار الطاقة الكهربائية والمياه وبيانات الدوائر المالية وشهادة الجوار وبناء على كشف حسي تجريه اللجنة على الواقع وتعد جدولاً يتضمن اسم المنطقة العقارية ورقم العقار واسم المالك وحدود العقار والعقارات المجاورة له وحالة البناء ومقدار الضرر

ونسبته وفيما إذا كان البناء القائم سليماً من الناحية الإنشائية أم لا وما ينبج عن ذلك من توصيات بشأن هدمه كلياً أو جزئياً أو عدم الهدم.

- المرسوم/11/تاريخ 2016/5/5 (السجل المكمل) وتعليماته التنفيذية، الذي يوقف العمل بالدوائر العقارية في المناطق الساخنة، وفتح سجل مكمل لتداول الحقوق العينية وفق الشروط المحددة بالقانون.
- المرسوم رقم/12/تاريخ 2016/5/19 الخاص باعتماد النسخة الرقمية لوقوعات الحقوق العينية المنقولة عن الصحيفة العقارية ذات قوة ثبوتية، وتكون أساساً لإنشاء نسخة ورقية للصحيفة العقارية.
- أعمال التطوير والاستثمار العقاري وفق القانون 15 لعام 2008 وتعديلاته الذي يساهم في تأهيل وتنظيم المناطق العشوائية والأراضي غير المبنية الملحوظة في المخططات التنظيمية، حيث تشكل هذه الأعمال استقطاب الاستثمارات والشركات الاقتصادية وتعمل على تفعيل دور الكادر البشري وإيجاد فرص العمل في البلد، وتساهم في إعادة إعمارها .

ثانياً: تغير المناخ:

أثرت الأحداث البيئية العالمية من حرائق وارتفاع درجات الحرارة أو انخفاضها الشديد على تغير في ديمغرافية الأراضي وطبيعة التربة غيرها. مما أثر على ضعف إنتاجية الأرض أو عدم ملاءمتها للغاية المستثمرة لها وانتشار ظاهرة التصحر نتيجة لقلّة المياه أو فقدان الموارد المائية. وفي ظل هذه الأمور تظهر أهمية إدارة الأراضي والدور الهام للتدخل في معالجة هذا التغير. ومن وسائل إدارة الأراضي في هذا الأمر:

- 1- استصلاح الأراضي وإعطاءها للمستثمرين الفاعلين بعملها.
- 2- تقديم سبل الري الصناعية للأراضي الزراعي وبالتسهيلات المناسبة وفق للمقدرات.
- 3- فتح الأقبية المائية وشق الترع وحفر الآبار وتشبيد السدود على الأنهار وإنشاء المسيل المائي الشتوي في المناطق غزيرة الأمطار.
- 4- الحفاظ على الأشجار ومنع قطعها وفقاً لقوانين صارمة.
- 5- فتح الطرق وإنشاء الشبكات الكهربائية وتقديم المحروقات ووسائل التدفئة والخدمات في المناطق النائية والجبلية لدعم استقرار المواطنين فيها.

ثالثاً: انتشار الأوبئة:

يدخل ضمن هذا الأمر:

- 1- الأوبئة الواقعة على المحاصيل الزراعية.
- 2- الأوبئة الواقعة على الإنسان.

وحيث أن هذه الأوبئة تعتبر من الكوارث الصحية أو الانتاجية فان لها الدور السلبي على الاقتصاد الوطني، وخاصة ما تعرض له العالم من ظاهرة نقشي فيروس كورونا المستجد الذي أدى إلى كوارث اقتصادية خطيرة على جميع البلدان.

ويظهر أسلوب الإدارة في هذا الانتشار في إيجاد السبل اللازمة للحد من انتشاره وتقديم الدعم اللازم لمكافحته.

○ انتشار الأوبئة على الأراضي الزراعية:

ان انتشار هذه الاوبئة وما يشكله من خطورة على الفلاحين في محاصيلهم أو الأشجار المثمرة يستدعي التدخل اللازم نظراً لضعف الطبقة الفلاحية في معالجة هذا الأمر وقد تظهر العديد من السبل اللازمة لذلك وتتمثل:

- 1- تقديم المرشات والادوية اللازمة لمعالجة انتشار الاوبئة او الحد من انتشارها.
- 2- التصدي للحشرات الخطيرة للمحاصيل الزراعية ومكافحتها.
- 3- نشر الوعي في القرى والبلدات النائية بوجود التدخل أو الإعلام عن هذه الاوبئة بالشكل السريع.
- 4- إحداث مراكز جمعيات زراعية وتنموية في القرى النائية وتقديم الدعم الكافي لها.
- 5- استيراد الأدوية الطبية الحديثة.

○ انتشار الأوبئة على الانسان (كفيروس كورونا المستجد):

تقديم السبل اللازمة لمعالجة انتشار الاوبئة والحد من انتشارها فيا يلي:

- 1- افتتاح المراكز الطبية والمشافي وتوسعتها الافقي في البلاد.
- 2- نشر الوعي اللازم للجميع في وسائل الاعلام والطرق لضمان السلامة العامة.
- 3- استيراد احدث الاجهزة والادوية الطبية لمعالجة الاوبئة.
- 4- اتخاذ الاجراءات الكفيلة للحد من الاحتكاك المباشر.

تمكين المرأة والمجموعات الأكثر عرضة للخطر من حيازة الأراضي

● **المرأة:** في حين أن أعمال تسجيل الأراضي في سوريا تبدأ وفق أعمال التحديد والتحرير التي تقوم على أساس الحيازة ووضع اليد.

فإن هذه الأعمال تقوم على مبدأ المساواة بين جميع الافراد سواء أكانوا ذكور أم إناثاً، فبمجرد إثبات هذه الحيازة وشهادة المخاتير عليها تسجل بأسماء متصرفيها، ويمكن لأي شخص الاعتراض عليها في حال تم التسجيل بشكل خاطئ أو نزع الحيازة منهم بدون مسوغ قانوني.

لم يميز المشرع السوري في التصرفات القانونية بين الرجل والمرأة، حيث يحق للمرأة السورية التملك والبيع والشراء والرهن وتداول الحقوق العينية على العقارات والأموال غير المنقولة دون أي قيد أو شرط أو تمييزها عن الجنس الذكري في هذه التصرفات.

وكما يكون للمرأة حق التصرف بأملاتها يكون لها حق الارث من مؤثرها، علاوة على ذلك فإن حق المرأة السورية في الأراضي ذات النوع الشرعي (أميري) يكون متساوياً مع حصة الذكر. وكما ان اغلب الأراضي في سوريا هي أراضي زراعية وتعتبر الزراعة الرافد الأكبر للاقتصاد السوري سواء للاستهلاك المحلي أو للتصدير الخارجي، فللمرأة الدور الكبير بها حيث تعمل في الاراضي وتقوم بالزراعة والحصاد مع اسرتها.

وقد جاء قانون الإصلاح الزراعي مؤيداً لهذا الأمر حيث يتم توزيع الأراضي المستصلحة على المنتفعين بها وفق أسهم ووحدات اجتماعية توزع على حسب من يعمل بهذه الأراضي، وتقوم مديريات الزراعة والإصلاح الزراعي بمراقبة حسن تطبيق هذا التوزيع وإصدار قرارات الحرمان بحق من يخالف أو لا يعمل بهذه الأراضي لفترة زمنية معينة.

● الأطفال أو القاصرين أو ناقصي الأهلية:

حماية لناقصي الأهلية القانونية في الحفاظ على الأملاك العائدة لهم فقد بين القانون المدني وقانون أصول المحاكمات المدنية كيفية التصرف بالعقارات العائدة لهم، حيث أعطى القانون لوليهم الجبري أو للوصي أو للوكيل القضائي ... حق تمثيل ناقصي الأهلية أو فاقدتها وذلك بعد تنصيبهم قيماً شرعياً أو نائباً قانونياً عنهم، كما يتوجب أخذ الإذن الشرعي لهم من قبل القاضي الشرعي.

وعلاوة على ذلك يتوجب وضع ثمن المبيع أو المتصرف به في صندوق الأيتام لضمان أن البيع حقيقي وأنه أودع لمصلحة القاصر أو ناقصي أو فاقد الأهلية.

كما أعطي لممثليهم متابعة العقارات العائدة لهم في حال تم فقدان الحيازة أو غصبها بيد شخص آخر، وكذلك الأمر بالنسبة لأعمال التحديد والتحرير فيقوم ممثليهم نيابة عنهم بتمثيل هؤلاء أمام القاضي العقاري لتسجيل العقارات بأسماء القاصرين أو ناقصي الأهلية أو الاعتراض على التسجيل نيابة عنهم.

التكنولوجيات والحلول الذكية لإدارة الأراضي

تظهر أهمية التكنولوجيا الحديثة في إدارة الأراضي والعقارات من خلال البدء في المشاريع الحديثة التي تعمل على التقليل من الاستعمال الورقي وسهولة الحصول على الإحصائيات الضرورية والسريعة، كما

تعمل هذه التكنولوجيا الحديثة على تأدية الخدمات العقارية بالسرعة اللازمة التي يرغب الجميع في الحصول عليها.

كما تقوم أيضاً بحفظ الوثائق الهامة والضرورية من التلف والضياع نتيجة للاستعمال الورقي لها. بدأت قديماً هذه الاعمال في مديريات المصالح العقارية من خلال البدء بتصوير السجلات والمخططات المساحية عبر الميكرو فيلم وحفظها في مستودع مركزي بالعاصمة.

ثم تم إعداد البرامج اللازمة للفهرس الهجائي بأسماء المالكين في السجلات العقارية لمعرفة أرقام العقارات التي يمتلكها الأفراد وتقديم الخدمة العقارية عن طريقها.

بدأت أعمال أرشفة الوثائق العقارية من خلال تصوير الوثائق العقارية والوقوعات الجارية عليها وحفظ نسخ عنها في السجل المركزي في العاصمة.

بدأت أعمال رقمنة الصحيفة العقارية في منتصف العقد الماضي لكن نتيجة للحرب على سورية والإجراءات القسرية احادية الجانب عليها والتي تؤثر على صعوبة تأمين التجهيزات اللازمة لذلك وضعف الكادر البشري من أهم معوقات عملية رقمنة الصحيفة العقارية.

تم إحداث مكثبي توثيق عقاري مؤتمت للمناطق المرقمنة لكن نتيجة لبطئ عملية الرقمنة وعدم انتهاءها (نتيجة للأسباب التي سبق ذكرها) أعاق هذا الأمر تعميم وإحداث مكاتب توثيق عقارية أخرى.

صدر المرسوم رقم/12/تاريخ/2016/5/19 الخاص باعتماد النسخة الرقمية لوقوعات الحقوق العينية المنقولة عن الصحيفة العقارية ذات قوة ثبوتية، وتكون أساساً لإنشاء نسخة ورقية للصحيفة العقارية.

مشاركات القطاع الخاص

يحتاج القطاع الخاص إلى الأرض لبناء المصانع والمباني التجارية والعقارات السكنية، وإن أكبر العوائق أمام القطاع الخاص تشمل صعوبة الحصول على الأراضي بالإضافة إلى الأمور المتعلقة بتملك الأراضي وتسجيلها. وغالباً ما تستخدم الشركات سندات ملكية الأراضي أو الممتلكات كضمان لتمويل تكاليف التشغيل وكذلك لتوسيع نطاق الأعمال التجارية القائمة أو فتح شركات جديدة، وبالتالي توفير المزيد من فرص العمل.

كما تظهر أهمية مساهمة القطاع الخاص في إدارة وتطوير الأراضي والعقارات في العديد من الأمور التي تساهم في دفع عجلة التطوير نحو الطريق السليم وذلك كون هذا القطاع يتمتع بالليونة والسهولة في إجراء العقود وتنفيذها وإشادة الأبنية أو تنظيمها وفق مسار الخطط العامة.

وانطلاقاً من هذا الأمر فإن أعمال التطوير والاستثمار العقاري وفق القانون 15 لعام 2008 وتعديلاته الذي يساهم في تأهيل وتنظيم المناطق العشوائية والاراضي غير المبنية الملحوظة في المخططات

التنظيمية، حيث تشكل هذه الاعمال استقطاب الاستثمارات والشركات الاقتصادية وتعمل على تفعيل دور الكادر البشري وإيجاد فرص العمل في البلد، وتساهم في إعادة إعمارهم .
وان اعمال التطوير العقاري قد ترتبط ايضا بقانون حساب الضمان الذي يسمح للمطور العقاري في حال اخضاع المنطقة العقارية للتطوير العقاري إلى فتح حساب ضمان تكون مهمته إدارة الحسابات الجارية للمشروع وسحب القروض اللازمة لعمله، كما يعطي للمكتتبين في هذه المشاريع الحق بالاستفادة أيضاً من التسهيلات والقروض المصرفية على الشقق والمقاسم المكتتبين عليها.
كما أن إحداث المناطق التنظيمية وفقاً لقوانين تسمح للدولة برسم خطط عامة في تنظيمها، وإعطاء المجال للقطاع الخاص في المرحلة الثانية بالقيام بالعمل أو متابعتها في تقسيم وبناء هذه المناطق قد يسهل العمل بسرعة في الانتهاء من هذه المناطق كما يجعل هذا الامر أكثر جدوى واسرع زمنياً.

تنمية القدرات

لتطوير اسلوب العمل في إدارات الاراضي يجب تدريب وتنمية الكوادر البشرية العاملة في هذا المجال. وقد يكون هذا التدريب داخلياً عند تعيين أو رفد كوادر جديدة في هذا المجال وذلك من الخبرات العاملة في إدارة وتسجيل الأراضي.
أو قد يكون خارجياً على شكل:

- 1- دورات تقنية متخصصة بإحداث البرامج المستخدمة في مجال الرقمنة أو عمل الحواسيب.
 - 2- إدخال البرامج التي تساعد الكادر المتخصص على حسن إدارة وتسجيل الممتلكات والأراضي.
 - 3- حضور المؤتمرات الخاصة لتطوير وتعلم اسلوب العمل الإداري والعقاري.
 - 4- التنسيق بين جميع الإدارات المتخصصة في الأعمال العقارية فيما يخص أعمالها، وبما يحقق الاستفادة من الخبرات المتوفرة لديها.
 - 5- توسيع أفق العاملين في مجال إدارة الاراضي وتحفيزهم على الاخذ بتجارب الشعوب الاخرى الناجحة.
 - 6- مشاركة الكوادر الحقوقية بالاجتماعات والمؤتمرات التي تساعد على الاستفادة من هذا الأمر حين إعداد مشاريع القوانين العقارية الجديدة.
 - 7- وضع دورات تدريبية وتأهيلية للمهندسين والكادر العامل بالمساحة على جميع البرامج الاجهزة المساحية الحديثة التي تساعد في تسهيل أعمالهم بالدقة والشكل الامثل.
- وفي ضوء ما سبق ذكره فإنه لحل المعوقات التي تتعرض لها المنظومة العقارية السورية وإدارة الأراضي فيها، يتوجب إيقاف الإجراءات القسرية احادية الجانب المفروضة على سورية، وتمكينها من الحصول

على التكنولوجيا وأحدث البرمجيات والتجهيزات اللازمة لعملها، وتأهيل الكوادر المتخصصة من خلال برامج بناء القدرات.

الخبراء العقاريين

المدير العام للمصالح العقارية

المهندس محمد وضاح قطماوي

رئيس دائرة التشريع العقاري

معاون مدير التشريع والتسجيل العقاري

القاضي العقاري محمد الهزاع العلي