

دراسة في قوانين التنظيم العقاري

اعداد مدير المركز السوري للدراسات الحقوقية القاضي حسين حمادة

مقدمة

للإحاطة بموضوع التنظيم العقاري والاستملاك في سورية لابد من معرفة المنظومة الحقوقية المتعلقة بهذا الشأن ومنها ما يلي:

١ - قانوني ١٨٦ - ١٨٨ لعام ١٩٢٦

٢ - القانون رقم ٩ لعام ١٩٧٤

٣ - القانون رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩

٤ - القانون رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣

٥ - القانون رقم ٣ لعام ١٩٧٦

٦ - القانون رقم ١ لعام ٢٠٠٣

وأيضاً هناك قوانين أخرى كقانون الاستثمار والتطوير العقاري وقانون التجارة وغيرها، هذه القوانين بنيت على صيغ خاطئة - فيما يتعلق بالاستملاك والتنظيم - نذكر منها ما يلي:

أولاً- في تقدير القيمة:

نصت قوانين التنظيم والاستملاك السابقة على أن تقدير قيمة العقارات المستملكة يكون وفقاً لما يلي:

١ - العقارات الواقعة خارج المخطط التنظيمي وضمن الحدود الإدارية للوحدة الإدارية يجري تقدير قيمتها بقيمة إنتاجها عن عشر سنوات شرط أن لا يتجاوز قيمة المتر الواحد من ٣ الى ٦٠ ليرة سورية ورهنت دفع قيمة البدل الاستملاكي للمالك بتقديمه براءة ذمة مالية للعقار والتي تتجاوز كلفتها المالية قيمة العقار ذاته.

٢ - العقارات الواقعة ضمن المخطط التنظيمي العام المصدق فإن تقدير قيمتها يتم عبر لجان بطريقة تجعل من قيمتها زهيدة جداً لا تتناسب بالمطلق مع قيمة العقار المستملك.

ثانياً - في تخصيص المالك

نصت تلك القوانين على تخصيص مالك العقار المستملك بنسبة ٤٠ ٪ من نسبة ملكيته ثم جاءت التعليمات

التنفيذية لتفرغ هذا الأمر من مضمون بحيث:

١ - جعلت تلك النسبة تحسب من مساحة المقاسم المعدة للسكن الناتجة عن البقعة التنظيمية بحيث أصبحت نسبته ١١ ٪ ومن ثم فرضت الإدارة على المالك دفع قيمة هذه النسبة بسعر تقدره هي وفق السعر الراجح بعد التحسين.

٢ - اعتبرت - من الناحية العملية - الجمعيات السكنية ليست جهات ذات نفع عام لأن هذه الجمعيات في القوانين السابقة ابتلعت أغلب المقاسم الناتجة عن التنظيم على حساب المالك الأصلي.

أما فيما يتعلق بالمرسوم ٦٦ والقانون ١٠ فإنه ابتداءً لابد من إجراء مقارنة بينهما ليتضح ما يلي:

١ - الأول: تضمن إحداث منطقتين تنظيمية هما (المزة - كفرسوسة) بينما الثاني ترك لوزير الإدارة المحلية والبيئة تقديم اقتراح لرئيس الجمهورية بتسمية المناطق التنظيمية المستقبلية مشروطا بما يلي:
أ - وجود مخططات عامة وتفصيلية مصدقة.

ب - دراسة جدوى اقتصادية معتمدة.

٢ - الأول: نص على تشكيل لجان برئاسة قاضي يسميه وزير العدل ولجان إدارية تسميها الإدارة وقرارات اللجان القضائية قابلة للطعن أمام محكمة الاستئناف بغرفة المذاكرة وقرارات اللجان الإدارية قابلة للمراجعة أمام المحاكم الإدارية، بينما الثاني فأغلب لجانه إدارية وقراراتها قابلة للطعن أمام محكمة الاستئناف التي تصدر قراراتها بغرفة المذاكرة أي دون دعوة الخصوم.

٣ - الأول أجاز هذا القانون للأقرباء من أي درجة كانوا أن يراجعوا عن مدعي الملكية الغير ثابتة في السجل العقاري لتعيين (محل إقامة مختار) مصطحبين معهم وثائق الملكية، بينما الثاني حصر ذلك بالأقرباء من الدرجة حتى الرابعة دون وكالة، أو ممن لديه وكالة تخوله المراجعة الإدارية.

٤ - الأول أعطى اللجان مهام وصفية للمنطقة التنظيمية بينما الثاني أضاف إليها مهمة المسح الاجتماعي.

٥ - الأول سمى لجان حل الخلافات برئاسة قاضي بينما الثاني جعلها إدارية.

٦ - الأول نص على نسبة للمستأجر ٣٠ ٪ بينما الثاني لم يذكر ذلك.

وأیضا كلاهما اشتركا بالسمات التالية:

١ - قانون (تنظيم واستملاك) تضمن نصوص تجعل من المنطقة التنظيمية كتلة عقارية واحدة ذات شخصية اعتبارية تمثلها اللجنة الإدارية (مؤقتا) ريثما يتم نقل ملكية أصحاب العقارات - كل حسب ملكية أسهمه - لأسمائهم أصولاً بعد استقطاع مساحة المرافق العامة من حصص جميع المالكين ولم يعتبروا الجمعيات السكنية جهات ذات نفع عام بدليل نص على أن المرافق العامة والمشيدات العامة تنقل إلى اسم الجهات الإدارية وهذا يتناقض مع أنظمة تلك الجمعيات التي تهدف الى تسجيل العقارات باسم أعضائها.

٢ - تجاوز موضوع خاطئ كان مكرس في القوانين السابقة الذي يمنح المالك نسبة ٤٠ ٪ من ملكيته فقط والتفسيرات الخاطئة التي تسلب المالك هذه النسبة الضئيلة دون تعويض.

٣ - لم يسمح باستغلال تجار العقارات الذين يشتركون عقارات في البقعة التنظيمية بعد إحداثها سوى بالتخصص بمقسم واحد حتى ولو كانت النسبة المشترية من الأسهم كبيرة جدا وأجاز بالوقت نفسه للمالكين قبل إحداث المنطقة التنظيمية بالتخصص بأكثر من عقار وفق نسبة ملكيتهم.

٤ - يهدف - حسبما هو معلن - إلى إجراء عملية تنظيم للمناطق العشوائية الغير منظمة والتي ملكيتها على الشيوخ، أي المناطق الداخلة ضمن المخطط التنظيمي العام للمدن والبلدات وفيها دراسات تفصيلية مصدقة مع خلوها من مخططات استقامة (أراضي مفرزة معدة للبناء) تلك هي العقارات التي يمكن أن يشملها اقتراح وزير الإدارة المحلية والبيئة ويصدر بها مرسوم من رئيس الجمهورية.

٥ - جعل مهلة شهر واحد للمراجعة واعتبار هذه المهلة مدة سقوط في المطالبة بأصل الحق والاكتفاء بعودة

المتضرر على متسبب الضرر بدعوى تعويض عما لحقه من ضرر.

في الخلاصة هاذين القانونين فيهما إيجابيات وسلبيات:

في الإيجابيات:

- ١ - إلغاء نسبة ٤٠٪ للمالك و ٦٠٪ للإدارة وجعل توزيع المقاسم الناتجة عن التنظيم للمالك بعد استقطاع مساحة المرافق العامة من حصص جميع مالكي العقارات ضمن المنطقة التنظيمية.
 - ٢ - إلغاء مفهوم التعويض المادي للمالك مع إلغاء مطالبته بأن يدفع للإدارة قيمة العقار المخصص.
 - ٣ - إلغاء الجمعيات السكنية من مفهوم المرافق والمشيدات العامة.
 - ٤ - إلغاء استغلال التاجر الذي يشتري أسهم اسمية من مالكيها بعد أحداث المنطقة التنظيمية وحدد حقه في هذه الحالة بمقسم واحد مهما كانت نسبة الأسهم التي اشتراها بعد أحداث المنطقة التنظيمية.
 - ٥ - تقييد إحداث المنطقة التنظيمية بوجود مخطط تنظيمي عام مصدق ومخطط تفصيلي للمنطقة المراد تنظيمها مع دراسة جدوى اقتصادية معتمدة واقتراح من وزير الإدارة المحلية والبيئة وصدور مرسوم جمهوري بذلك.
- مع ملاحظة** أن هذه الإيجابيات سببها ودافعها سلمي، لأن القانون رقم ١٠ صدر عن مجلس الشعب السوري وجاءت مواده مطابقة إلى حد كبير مع المرسوم التشريعي رقم ٦٦ الذي صدر عن رئيس الجمهورية وهذا الأمر في حقيقته يعني:

أ - رفع المسؤولية - لدى التطبيق الخاطئ - عن رئيس الجمهورية وتحميلها لمجلس الشعب.

ب - قيام بعض الدول والجهات على تطبيق مبدأ إعادة الإعمار في سورية دون الانتقال السياسي، أي إعادة تأهيل النظام المجرم.

في السلبيات:

- ١ - جاء في ظروف خاطئة مضطربة يهيمن فيها النظام وشبيحته وميليشيات الطائفية الاجنبية التي تريد امتلاك البلاد.
 - ٢ - جعل مدة السنة على المراجعة مهلة سقوط وقصر حق المالك بهذه الحالة بالمطالبة بالتعويض على مسبب الضرر لا المطالبة بأصل الحق.
 - ٣ - فتح المجال واسعا للاحتيال من خلال بنقل ملكية أصحاب العقارات الى غير مالكيها بطريقة التزوير خاصة بأن الظروف التي تعيشها البلاد لا تسمح لأصحاب العقارات مراجعة السلطة لإثبات ملكيتهم لأنهم مطلوبين إليها.
 - ٤ - نص هذا القانون على تخصيص الإدارة بحصة من البقعة التنظيمية لإشادة مباني للمندرين بالهدم وذوي الدخل المحدود دون تحديد نسبته ملكية الإدارة بشكل واضح.
 - ٥ - طرح مجددا - بطريقة مبهمة - موضوع تقدير قيم العقارات الداخلة في البقعة التنظيمية.
 - ٦ - ألمح إلى مفهوم المساحة الطابقية بدلا من المساحة السهمية لمالك العقار وهذا يفتح باب الاجتهاد واسعا أمام الإدارة للالتفاف على حق الملكية لأصحاب العقارات.
- إذن فالأسباب الموجبة لهذين القانونين يجعلها في موضع شك وريبة ويجعله أهدافها سياسية وليست تنظيمية

بخلاف ما ورد في الأسباب الموجبة.

رغم كل ذلك من المفيد - في مجال تطبيق هذا القانون - أن ننوه الى ضرورة التمييز بين حالتين:

الأولى:

من كان مالكا لعقار بقيود السجل العقاري أو لديه إشارة دعوى على صحيفة السجل العقاري فهو المستفيد الأكبر من هذه العملية إذ أنه يحصل على مقسم أو مقاسم معدة للسكن توازي عدد أسهم ملكيته ولا يمكن تجاهل ملكيته الثابتة في السجل العقاري ، وهنا نشير إلى سلبية عدم وضوح نسبة الادارة ونسبة المالك من مقدار حصته؟؟؟ وهل هي مساحة طابقية أم مساحة بالمتر المربع؟؟؟

ويبقى المتضرر الأكبر الذي يمكن ان يلحق بالمالك لما يحصل في حالة التواطؤ عن طريق انتقال شخصية المالك قيذا ونقل ملكيته بموجب قرار قضائي أو وكالة كاتب بالعدل مزورين أو بالتواطؤ مع أمين السجل العقاري او بالحصول على قرار محكمة نتيجة تواطى ، وهذه الحالات تحصل في مراحل الاستقرار وتكثر في مراحل الاضطراب.

الثانية:

من كان مالكا بموجب وكالة مصدقة من الكاتب بالعدل أو صك مخارحة أو عقد بيع عادي... الخ فهذه العقود لا تدون في السجل العقاري وعلى أصحابها مراجعة الجهات الإدارية والقضائية لأثبات حقوقهم من خلال توكيل محامي أو بدونه وهذا متاح ضمن شروط خاصة.

عليه فإن من لم يقيم بهذه الاجراءات يفقد حقه بملكته للعقار ويبقى أمامه الحق بالمطالبة بالتعويض على من احتال عليه ونقل ملكيته العقارية بطريقة التزوير وايس المطالبة بأصل الحق، وهنا علينا ان نميز بين سيئ النية وحسن النية ولذلك تفصيل نص عليه القانون المدني.

ننبه: السوريين أصحاب الحقوق العينية العقارية في المناطق التي يجري تسميتها بمرسوم مناطق تنظيمية - سواء منهم أصحاب الحقوق المسجلة في السجل العقاري أو غير المسجلة وسواء في منطقتي كفرسوسة والمزة أو في المناطق التنظيمية التي يصدر بها مرسوم لاحق - بضرورة التواصل عبر أقربائهم أو عبر محامين وتقديم مستنداتهم التي تشير الى حقوقهم، كما ومراقبة الجداول الاسمية التي تعلن بلوحة الإعلانات أو الجريدة الرسمية من أجل الحفاظ على حقوقهم من الضياع.

ملاحظة: ((لم يتم حتى الآن تسمية مناطق تنظيمية سوى منطقتي كفرسوسة والمزة، وإن أية تسمية لمناطق

تنظيمية أخرى ستحكمها الإجراءات التي نوهنا إليها أعلاه))

لذا من الضرورة بمكان:

آ - أن تقوم الجهات السياسية في المعارضة بالقيام بما هو متوجب عليها في كافة الأروقة الدولية لشرح خطر التطبيق الخاطيء لهذين القانونين وما يبني عليهما من آثار سلبية حقوقية وسياسية واجتماعية وخاصة أنه تنامي مؤخراً لدى الكثير من الدول فكرة (إعادة الإعمار دون انتقال سياسي) الأمر الذي ستنتم معه محاولة تأهيل النظام بإرادة دولية والذي سيرك ظلالة الكارثية على مستقبل سورية.

ب - المتابعة من الجميع لصدور مراسيم إحداث المناطق التنظيمية التي يمكن أن تصدر لاحقاً لأنه يبني عليها خطر يهدد بضياح حقوق أصحاب العقارات الواقعة ضمن المنطقة التنظيمية المحدثة.

المقترح ((تعليق تنفيذ هذا القانون حتى تشكيل هيئة حكم انتقالي وإجراء تعديلات عليه تزيل السلبيات والغموض الواردة فيه))
