



ورقة موقف

**السكن والأراضي والممتلكات:
عائق عملي أمام عودة اللاجئين الطوعية
والكرامة والأمن، وركيزة أساسية في
مستقبل العدالة والمساءلة في سوريا**

مركز وصول لحقوق الإنسان (ACHR)

يناير/كانون الثاني 2026



ورقة موقف

السكن والأراضي والممتلكات: عائق عملي أمام عودة اللاجئين الطوعية والكرامة والأمن، وركيزة أساسية في مستقبل العدالة والمساءلة في سوريا

المقدمة

في أعقاب انهيار نظام الأسد في سوريا في 8 كانون الأول/ديسمبر 2024، عبّر السوريون عن تجدد الأمل والتفاؤل بإمكانية العودة إلى وطنهم وإعادة بناء سوريا بعد عقود من الحرب والدمار. وبعد مرور عام، لا تزال سوريا غارقة في حالة من عدم اليقين، وعدم الاستقرار، واستمرار الانقسامات الأمنية والسياسية، إلى جانب التحديات البيئية والإنسانية، والخطوات المحدودة والمتقطعة نحو تحقيق العدالة الوطنية والمساءلة. ورغم ما شهدته سوريا من انتهاكات جسيمة وواسعة لحقوق الإنسان، لا تزال قضايا السكن والأراضي والممتلكات تشكل مسألة محورية ومتداخلة مع قضايا أساسية أخرى، مثل إعادة الإدماج وإعادة التأهيل للاجئين العائدين، وستكون لها آثار عميقة في تحديد كيفية ومكان وتوقيت عودة اللاجئين. إن تعزيز الأمن على المدى الطويل وتحقيق حلول دائمة للسوريين، ولا سيما للاجئين السوريين العائدين إلى سوريا، يتطلب إدراج قضايا السكن والأراضي والممتلكات بوصفها ركيزة أساسية في خطط العودة، وفي الرؤى المستقبلية لإعادة الإعمار والتنمية، وكذلك باعتبارها عنصراً جوهرياً من عناصر العدالة الانتقالية.

تُعدّ قضايا السكن والأراضي والملكية من أكثر التحديات تعقيداً في مستقبل سوريا ما بعد الحرب. فقد ارتكبت انتهاكات السكن والأراضي والملكية من قبل جميع أطراف النزاع، وغالباً ما استُخدمت كأداة لمعاينة الخصوم وتهجيرهم، وكغنائم حرب لمكافأة الموالين، وكوسيلة لطمس الأدلة على الانتهاكات الجسيمة لحقوق الإنسان. وبشكل خاص، أسهم القانون رقم 10 (2018) والقانون رقم 19 (2012) في إضفاء الطابع المؤسسي على مصادرة الممتلكات والاستيلاء على الأراضي، ومنح الدولة صلاحية تصنيف مناطق بأكملها على أنها "متأثرة بالإرهاب"، ومصادرة ممتلكات الأشخاص غير القادرين على إثبات ملكيتهم أو المتهمين بموجب قوانين الإرهاب الفضفاضة والمسيئة. وفي نهاية المطاف، استُخدمت هذه القوانين لتجريد السوريين بشكل منهجي من ممتلكاتهم، وكأداة لاستهداف من وُصفوا بـ"الإرهابيين"، ومعاينة المعارضين، ومكافأة الموالين، وإعادة تشكيل التركيبة السكانية. كما أن تعقيدات ديناميات الحرب المحلية، بما في ذلك الحصار المفروض على المناطق المأهولة وتغيّر السيطرة عليها مراراً من قبل جماعات مسلحة متعددة، أدت إلى حرمان المدنيين من الوصول إلى وثائق السكن والأراضي والملكية الأساسية، وتهجيرهم مراراً، وتعريضهم لطبقات متعددة من انتهاكات حقوق السكن والأراضي والملكية.

يُعدّ ضمان حقوق السكن والأراضي والملكية بما يتوافق مع المعايير والممارسات القانونية والدولية في هذه المرحلة الانتقالية أمراً بالغ التعقيد، ولا سيما في ظل استمرار الانتهاكات السابقة (بما فيها انتهاكات السكن والأراضي والملكية) في تشكيل سياق ما بعد النزاع، وما يترتب على ذلك من مخاطر إعادة إشعال التوترات والعنف أو تفاقمها. لقد فرّ العديد من السوريين من النزاع دون أن تتاح لهم فرصة جمع وتأمين سندات ملكية ممتلكاتهم أو أراضيهم أو وثائقهم الشخصية، بينما فقد آخرون هذه الوثائق أثناء النزوح. وفي حالات كثيرة، كانت الممتلكات مسجلة بأسماء أقارب مفقودين أو متوفين، أو بأسماء ذكور من أفراد الأسرة، فيما جرى تقويض حقوق الإرث أو الملكية المستحقة للنساء بسبب الحواجز القانونية. علاوة على ذلك، لم يكن لدى عدد كبير من السوريين وثائق قانونية رسمية تثبت حقوقهم في الملكية، إذ إن العديد من الممتلكات لم تُسجل أصلاً في السجلات الرسمية للدولة (إما لأن هذه الوثائق لم تكن موجودة من الأساس، أو لأن الممتلكات كانت مسجلة بأسماء أقارب). ويُعدّ انعدام أو صعوبة الوصول إلى الوثائق مسألة مشتركة وعابرة تؤثر بشكل جوهري على القدرة على استعادة حقوق والملكية، وكذلك على استعادة حقوق أخرى مرتبطة بالوثائق القانونية الأساسية.

في الوقت الراهن، لا توجد قوانين أو هياكل شاملة لمعالجة الانتهاكات الواسعة النطاق لحقوق السكن والأراضي والملكية، كما لا يوجد إطار وطني متوافق عليه للعدالة الانتقالية يُولي اهتماماً خاصاً لانتهاكات هذه الحقوق، ولا خطة وطنية لإعادة الإعمار يمكن أن تبدأ في معالجة التحديات المباشرة المرتبطة بالسكن والملكية، مثل النقص الواسع في المساكن، واستمرار النزوح، وارتفاع معدلات تلوث الأراضي بالألغام، وكيف يمكن التعامل مع هذه القضايا جميعها لضمان وضع

خطة عودة رسمية مع الحكومة السورية الانتقالية الجديدة، بما يتماشى مع المبادئ الدولية للعودة الآمنة والطوعية والمستنيرة والكريمة.

تشكل قضايا السكن والأراضي والملكية عنصراً حاسماً لضمان استقرار سوريا على نحو مستدام وآمن. فالبينة الأمنية المجزأة المستمرة، والتي يهيمن عليها الفاعلون أنفسهم الذين شاركوا في النزاع وارتكبوا انتهاكات لحقوق الإنسان وانتهاكات لحقوق السكن والأراضي والملكية، تمثل متغيراً أساسياً في مسألة عودة اللاجئين. علاوة على ذلك، فإن عودة الأشخاص إلى مجتمعاتهم ومنازلهم وأراضيهم وممتلكاتهم دون توفر الدعم الكافي — بما في ذلك الدعم القانوني والإنساني وغيره — قد تُسهم، عن غير قصد، في خلق تحديات إضافية تتعلق بالاندماج المحلي والأمن، كما أن النزاعات حول الأراضي والملكية قد تؤدي إلى تأجيج التوترات المحلية والانتهاكات، بما في ذلك الاحتلال الثانوي للممتلكات وغيرها من أشكال التوتر الاجتماعي.

استندت ورقة الموقف هذه إلى مقابلات قادها مركز وصول لحقوق الإنسان مع خمسة لاجئين سوريين لفهم كيف تُشكل قضايا السكن والأراضي والملكية عائقاً أمام عودة اللاجئين السوريين إلى سوريا. وبالنسبة لأولئك الذين يفكرون في العودة، فقد أشاروا إلى مزيج من العوامل العملية، مثل فقدان الوثائق، واستمرار التهديدات الأمنية، وغياب الخدمات الأساسية وظروف المعيشة الدنيا، بوصفها عوامل تؤثر بعمق في قراراتهم بالعودة أو البقاء خارج سوريا. وتعكس هذه القضايا جوهر ما تعنيه العدالة والمساءلة والإمكانية الحقيقية للعودة بالنسبة للاجئين السوريين اليوم.

الظروف المعيشية الأساسية:

في سوريا، تضررت بشكل واسع البنية التحتية التي تمكّن من توفير مقومات العيش الأساسية، بما في ذلك الكهرباء والمياه وأنظمة الصرف الصحي والمدارس والمستشفيات وغيرها من المرافق الحيوية، نتيجة النزاع، حيث أصبحت أحياء كاملة غير صالحة للسكن بسبب الدمار الواسع، ولا تزال أجزاء كبيرة من البلاد غير آمنة¹. فعلى سبيل المثال، يفتقر نحو 14 مليون سوري - أي أكثر من نصف السكان - إلى الوصول الكافي إلى خدمات المياه والصرف الصحي والنظافة الصحية، ما يجعل الحصول على مياه آمنة ونظيفة معاناة يومية². وعلاوة على ذلك، فإن العودة إلى مناطق المنشأ التي تعرضت لقصف كثيف تُعدّ مستحيلة اقتصادياً وعملياً بالنسبة للعديد من اللاجئين، إذ حتى في الحالات التي يكون فيها الوصول إلى السكن والأراضي والملكية ممكناً من حيث المبدأ، فإن تكاليف إعادة إعمار البنية التحتية تفوق بكثير القدرة المالية الفردية للاجئين. ووفقاً للبنك الدولي، تُقدّر الكلفة الإجمالية لإعادة بناء البنية التحتية المتضررة في سوريا بنحو 216 مليار دولار، حيث تمثل الأضرار التي لحقت بنحو ثلث البنية التحتية المادية في سوريا ما نسبته 48% من إجمالي الخسائر (52 مليار دولار)، تليها المباني السكنية (33 مليار دولار)³. كما أن غياب الخدمات الأساسية يقوّض أي فرص لحياة كريمة ومستدامة. وكما عبّر أحد اللاجئين عن ذلك بقوله: «في ريف حلب الجنوبي، لا توجد لدينا مياه جارية. لدينا آبار وخزانات، لكن الخزانات فارغة. وإذا أردت اليوم إصلاح الآبار وترميم منزلك، فسيكلف ذلك نحو عشرين ألف دولار. أما الأثاث، فلا شيء منه متبقّي. نحن لا نملك حتى مئة دولار. وهذا أحد أسباب عدم عودتنا».

الحق في السكن بموجب القانون الدولي، والذي يعني التمتع بحياة آمنة دون خطر الإخلاء أو مصادرة المنازل أو الأراضي بشكل تعسفي، يشمل أيضاً الحق في الوصول إلى الخدمات المناسبة، والمدارس، وفرص العمل. وقد جرى الاعتراف بالسكن الملائم كجزء من الحق في مستوى معيشي لائق في المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لعام 1948، وفي المادة 11(1) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1966⁴. وبناءً عليه، فإن

¹ EUAA – Conflict related infrastructure damage and explosive remnants of war, Syria, 2025.

See: <https://www.euaa.europa.eu/coi/syria/2025/country-focus/5-security-situation/57-conflict-related-infrastructure-damage-and-explosive-remnants-war>

² UNDP, 2025 : https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2025-02/undp-sy-seia-final-24022025_compressed.pdf

³ World Bank – The Syria Physical Damage and Reconstruction Assessment 2011-2024, 21 October 2025.

See: <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2025/10/21/syria-s-post-conflict-reconstruction-costs-estimated-at-216-billion>

⁴ Special Rapporteur on the right to adequate housing: The human right to adequate housing. See: <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

حقوق السكن والأرض والملكية والحق في تلبية الاحتياجات الأساسية والخدمات مترابطة بشكل وثيق، ويُنظر إليها كمتطلبات أساسية لممارسة حقوق أخرى، وهي كذلك مرتبطة ارتباطًا عميقًا بالأولويات الإنسانية والتعافي المبكر والتنمية التي ستحدد مستقبل البلاد. علاوة على ذلك، تمثل قضايا السكن والأرض والملكية عوائق عملية أمام عودة اللاجئين السوريين إلى سوريا (وكذلك عودة النازحين داخل البلاد)، كما أنها مرتبطة ارتباطًا وثيقًا باحتياجات العدالة والمساءلة السياسية وحقوق السوريين في البدء بإعادة بناء حياتهم بطريقة آمنة ومستدامة.

السلامة والأمن

بالإضافة إلى ذلك، تساهم عدة ظروف في خلق بيئة أوسع من انعدام الأمن تؤثر بشكل مباشر على شعور اللاجئين بالأمان، وعلى قرارهم بالعودة إلى منازلهم وأراضيهم وممتلكاتهم، وتشكل قدرتهم على الوصول إلى حقوقهم في السكن والأرض والملكية وممارستها. لا تزال السلطات والحكم في سوريا منقسمة بشكل عميق، حيث تخضع مناطق مثل الشمال الشرقي والجنوب لسيطرة فاعلين مسلحين وسياسيين لم يلتزموا بالكامل بسيطرة الحكومة السورية المؤقتة الجديدة، وما زالت القضايا المستمرة تتسبب في مزيد من الدمار والزواج، كما يتضح من القتال العنيف في السويداء - الذي أسفر عن وفاة نحو 1,600 شخص ونزوح أكثر من 90,000 آخرين - ومجازر الساحل في مارس 2025 التي أدت إلى مقتل أكثر من 1,400 مدني⁵ ونزوح أكثر من 21,000 شخص، بما في ذلك إلى لبنان.⁶

تستمر مناطق أخرى في البقاء غير مستقرة بسبب أشكال أخرى من العنف منخفض المستوى، بما في ذلك التوترات بين المجتمعات والتوترات الطائفية⁷. كما تشكل فجوات تطبيق القانون وعدم الاستقرار في الحكم والأمن عوائق جديدة أخرى أمام عودة اللاجئين. وأوضح أحد اللاجئين قائلًا: «لا يمكنك أبدًا أن تعرف ما قد يحدث - من يمتلك السلطة عليك، من يريد إيلاءك، من قد يأخذك. لا يوجد أي وجود أمني في المنطقة». وأوضح لاجئ آخر كان منزله يقع في مركز مدينة حمص: «في كل مرة عدت فيها، كنت أقيم لفترة وجيزة في بيت أختي في حمص لأحاول العيش هناك وتقييم إمكانية العودة. لكن بصراحة، لم نستطع الاستمرار. كل يوم كانت هناك إطلاق نار من جهة، ومشاكل من جهة أخرى، ومدهامات هنا، ومواجهات هناك. المنطقة لا تزال تتسم بشقوق اجتماعية عميقة، ولم يتقبل الناس بعضهم البعض بعد كل ما تسببت فيه الحرب. حتى الجيران الذين كنا نعرفهم تغيروا. هناك خوف، وعدم ثقة، ومسافة بين المجتمعات. كنا نعيش كل يوم على حافة، دون أن نعرف متى قد تنفجر الأوضاع مرة أخرى». كما يسلط اللاجئ الضوء على ديناميكيات رئيسية وغير مدروسة جيدًا تشكل عدة مخاطر على مستوى السلامة والأمن، تتعلق بالمجتمع والسياق المحلي. اللاجئين الذين تم تهجيرهم قسراً خلال الصراع يُوصفون أحياناً بأنهم غرباء أو مرتبطون سياسياً، مما يعرضهم للإقصاء الاجتماعي وتوترات مختلفة، بما في ذلك تلك المتعلقة بنزاعات السكن والأرض والملكية⁸. وأوضح أحد الأشخاص الذين تمت مقابلتهم: «بعد سقوط النظام، تغيرت الأوضاع، ولكن بدلاً من الشعور بالراحة، صُدمنا عندما اكتشفنا أن أشخاصاً من بلدنا، والذين أصبحوا الآن متحالفين مع السلطات الحالية، منعونا من العودة. زعموا أننا قد "فررنا" وأنها لم نعد ننتهي إلى هنا [في سوريا]. واندلعت صراعات بينهم وبيننا». كما أن الارتباط العاطفي المتعلق بحقوق السكن والأرض والملكية واضح بشكل كبير بين السوريين، لأنه يشكل جزءاً من الهوية والشعور بالانتماء بعد سنوات من الزواج، ويؤثر مباشرة على تصوراتهم ومشاعرهم تجاه الأمان. وأوضح أحد اللاجئين عند حديثه عن تدمير منزله: «إنه شعور يصعب وصفه... إنه شعور بالطرده من المنزل الذي نشأت فيه، مكان ما زال يحمل عبير والدتي ووالدي».

⁵ OHCHR - Violations against civilians in the coastal and western central regions of the Syrian Arab Republic (January–March 2025), 11 August 2025

See report: <https://www.ohchr.org/sites/default/files/documents/hrbodies/hrcouncil/sessions-regular/session59/a-hrc-59-crp4-en.pdf>

⁶ The New Arab, UN says more than 21,000 people fled Syria coastal violence in Syria, 26 March 2025.

See: <https://www.newarab.com/news/over-21000-people-fled-syria-coastal-violence-lebanon-un>

⁷ Global protection cluster – Syria, March 2025. See: https://globalprotectioncluster.org/sites/default/files/2025-04/250325_protection_landscape_in_syria_vfinal.pdf

⁸ Refugee Law Initiative – Syria's return dilemma, 1st December 2025. See:

<https://rli.blogs.sas.ac.uk/2025/12/01/syrias-return-dilemma-what-will-durable-solutions-really-take/>

وبناءً على ذلك، فإن مجموعة من المخاوف الأمنية تقوّض قدرة اللاجئين على العودة إلى منازلهم وأراضيهم وممتلكاتهم، وضمان إمكانية العيش وإعادة البناء في بيئة تُعتبر آمنة. إن ضمان السلامة كشرط أساسي للوصول إلى حقوق السكن والأرض والملكية والحفاظ عليها، ليس مهمًا فقط عند النظر في خطط العودة الرسمية والواسعة النطاق في ظل استمرار انعدام الأمن في سوريا، بل هو أيضًا أمر أساسي للجهات المنفذة عند تقييم أولويات العمل الإنساني وترابط بناء السلام.

الوصول إلى الوثائق والتحديات القانونية

يُقدّر أن حوالي 70% من السوريين يفتقرون إلى الوثائق التعريفية الأساسية، وقد واجهوا عقبات كبيرة في الحصول عليها أو تجديدها⁹. يشير أولئك الذين فقدوا وثائقهم إلى استهداف، وتدمير، وحرق مكاتب إدارة السكن والأرض والممتلكات¹⁰، وكذلك مصادرة هذه الوثائق عند نقاط التفتيش، مما زاد من تقويض مطالب المالكين وخلق مزيد من الحواجز أمام استعادة الحقوق والعودة. حتى اللاجئين الذين ما زالوا يمتلكون أوراق ملكية صالحة يواجهون تحديات كبيرة في الاعتراف بها من قبل السلطات السورية الحالية بسبب الإجراءات الطويلة وغير الواضحة التي تم وضعها منذ سقوط نظام الأسد.

نظام السكن والأرض والممتلكات الحالي في سوريا مجزأ، عالي التسييس، ومتأثر بقوانين وممارسات كانت سابقًا تتيح انتهاكات واسعة النطاق في مجال السكن والأرض والممتلكات طوال فترة النزاع¹¹. يُفيد اللاجئون بشكل مستمر أن الإجراءات البيروقراطية المتعلقة بالسكن والأرض والممتلكات معقدة، تستغرق وقتًا طويلاً، مكلفة، وغير واضحة، وغالبًا ما تتطلب خبرة قانونية. أحد التحديات الأساسية هو وجوب إثبات الملكية من خلال الوثائق الرسمية. النساء اللاجئات أقل احتمالًا لتسجيل ملكية عقار باسمهن، مما يحرم العديد من النساء المتزوجات من مزايا الملكية المشتركة¹². بالنسبة للأرامل وريبات الأسر بشكل خاص، تُشكل قضايا الميراث والممارسات التمييزية، حيث تُرفض الحقوق غالبًا بسبب الأعراف والهياكل الاجتماعية، حواجز إضافية وتشكل بشكل كبير قرارات العودة. كما شرحت امرأة فقدت زوجها: *"المنزل الأول مسجل باسم حماي وأصبح خاضعًا لقضايا الميراث. تم إصدار أمر بمصادرة عقار باسم زوجي. تمكنت من رفعه بعد التحرير، لكن بعد جهد هائل، استئجار محامٍ ودفع مبالغ كبيرة من المال. عملت على الأوراق بنفسني لمدة خمسة أشهر، واجهت العديد من العقبات بسبب الإجراءات المعقدة وموظفين جدد غير متمرسين. بعض الموظفين طلبوا رشاً لرفع المصادرة، واضطرت للدفع لأنني كنت بحاجة لإنهاء قضيتي. قدمت اعتراضًا للقاضي، فأمرني بالذهاب والإياب إلى قسم المالية لإزالة المصادرة، لكن الموظفة هناك رفضت وادعت أن ما طلبته "ليس رشوة"، بل مجرد مساعدة. لا زلت أتابع عبر أقارب لاستكمال الإجراءات المتبقية ورفع المصادرة نهائيًا، إذ أن بعض العقارات مرتبطة بمطالب ميراث من جانب زوجي."*

ويعبر لاجئون آخرون عن مدى اختلال الإجراءات الحالية المتعلقة بالسكن والأرض والممتلكات: *"الأسوأ كان مسألة الملكية. لدينا مستندات المنزل. حاولت الذهاب إلى البلدية للحصول على مخطط، أو مسح أرضي، أو أي وثيقة تتعلق بالميراث بعد وفاة والدي. لكن البلدية كانت مغلقة نصف الوقت، وفي النصف الآخر لم يكن هناك موظفون، والناس كانوا مشغولين جدًا بالرد. لم أتمكن من إتمام أي إجراء، أو إثبات أي شيء رسميًا، أو حتى معرفة ما إذا كانت الدولة ستعترف بمنزلنا عند بدء إعادة الإعمار. كان هذا سببًا رئيسيًا دفعنا للمغادرة والعودة إلى لبنان."*

تختلف تحديات السكن والأراضي والممتلكات بشكل كبير بين المناطق، وتزداد تعقيدًا في المناطق التي لا تخضع بالكامل لسيطرة الحكومة المؤقتة. في بعض المناطق التي كانت تدار سابقًا من قبل جهات سلطوية أخرى، قدّم العائدون طلبات

⁹ NRC - Syrian refugees' right to legal identity: implications for return, January 2017. See:

<https://www.nrc.no/globalassets/pdf/briefing-notes/icla/final-syrian-refugees-civil-documentation-briefing-note-21-12-2016.pdf>

¹⁰ Friedrich Ebert Stiftung - How the Syrian Regime Capitalizes on Property Destruction and Land Legislation, July 2017. See: <https://library.fes.de/pdf-files/iez/13562.pdf>

¹¹ Syria report- Delayed Justice: How Syria's transitional administration is managing HLP. See: <https://hlp.syria-report.com/hlp/delayed-justice-how-syrias-transitional-administration-is-managing-hlp/>

¹² UN Habitat – Housing, Land, Property restitution for refugees and displaced persons, October 2025. See:

https://unhabitat.org/sites/default/files/2025/08/housing_and_property_restitution_for_refugees_and_displaced_persons-pinheiro_principles_en.pdf

إلى السجلات القانونية المحلية، بينما تمارس البلديات في مناطق أخرى سلطات محدودة لإعادة الممتلكات إلى أصحابها. علاوة على ذلك، ومنذ سقوط نظام الأسد، أنشأت الحكومة المؤقتة لجاناً إدارية خاصة لمعالجة الحالات الواضحة لمصادرة الممتلكات بشكل غير قانوني خارج نطاق المحاكم الرسمية. ومع ذلك، يختلف نطاق ولايات هذه اللجان وفعاليتها بشكل كبير بين المناطق، حيث تُنشأ هذه اللجان بموجب مراسيم صادرة عن المحافظات بشكل فردي، ويختلف توقيت تشكيلها¹³. على سبيل المثال، أشار محام إلى أن فعالية هذه اللجان تقتصر إلى حد كبير على الحالات البسيطة التي تتوفر فيها الوثائق القانونية الكاملة، في حين أن أكثر من 90٪ من انتهاكات السكن والأراضي والممتلكات في حلب تقع خارج هذه الفئة¹⁴. تمثل هذه الآليات المحلية مستوى أساسياً من جبر الضرر، لكنها تظل غير متكافئة وعشوائية وتعتمد بشكل كبير على الديناميات السياسية المحلية بدلاً من أن تكون مستندة إلى قوانين أو أطر وطنية. تظهر طبقة ثانية من التعقيد في محكمة البداية¹⁵، حيث لا توجد مطالبات متنافسة، وقد تُحل القضايا ببساطة نسبياً، وفي بعض الحالات، تمت إعادة الممتلكات المصادرة بموجب تهمة الإرهاب السابقة التي فرضت خلال حكم نظام الأسد السابق. ومع ذلك، تتضمن العديد من القضايا مبانٍ معدلة أو عمليات احتيال أو صكوك مزورة أو مطالبات متداخلة/متنافسة. في مثل هذه الحالات، تطول إجراءات التقاضي، خاصةً عندما يكون من الصعب العثور على الشهود أو عند تحديد استحقاق التعويض، لا سيما إذا لم يُدان أي فرد أو إذا اعتُبرت الواقعة قد حدثت "بحسن نية".

الوثائق تعدّ مفتاحاً لاستعادة حقوق السكن والأراضي والممتلكات، وبدون إثبات معترف به قانونياً لهذه الحقوق، يواجه اللاجئون العائدون خطر استمرار مصادرة ممتلكاتهم، وانتهاكات مثل الاحتلال الثانوي، أو حتى فقدان منازلهم بشكل دائم. كما ذكر، فإن القدرة على الوصول إلى حقوق السكن والأراضي والممتلكات تمثل عائقاً عملياً رئيسياً أمام العودة إلى سوريا، وبالتالي، تعتبر العقبات والتحديات المتعلقة بالوصول إلى الوثائق التي تتيح الحصول على حقوق السكن والأراضي والممتلكات أيضاً عائقاً أمام عودة اللاجئين وممارسة حقوقهم في السكن والأراضي والممتلكات. تعزيز الأمن طويل الأمد وإيجاد حلول دائمة يعني وضع وثائق السكن والأراضي والممتلكات واستعادة الحقوق في مركز عمليات العودة، وضمان أن تُعتبر هذه القضايا والتحديات من الركائز الأساسية للعدالة والمساءلة أمام السوريين الذين تعرضوا لانتهاكات حقوقهم في السكن والأراضي والممتلكات.

العدالة والمساءلة وحقوق الإسكان والأراضي والممتلكات

اتخذت الحكومة المؤقتة بعض الخطوات الإيجابية، بما في ذلك إنشاء لجان خاصة لمعالجة قضايا السكن والأراضي والممتلكات، إلا أن هذه الإجراءات تبقى محدودة ولا ترتقي إلى مستوى ما يتطلبه المسار الانتقالي في سوريا لمعالجة نطاق وتعقيد قضايا السكن والأراضي والممتلكات بشكل فعال. على سبيل المثال، على المستوى الوطني، أصدر الرئيس المؤقت في 11 أيار/مايو 2025 المرسوم رقم 16 الذي ألغى أوامر المصادرة الصادرة عن الأجهزة الأمنية بين عامي 2012 و2024. ومع ذلك، تناول هذا المرسوم جزءاً ضيقاً فقط من قرارات المصادرة ولم يُراجع البنية القانونية الكاملة التي سمحت

13

في حمص، على سبيل المثال، أصدر المحافظ قراراً في 13 كانون الثاني/يناير 2025 بإنشاء "لجنة الغصب البين". وتبعت دمشق بتوجيه مماثل في 12 شباط/فبراير، بينما أنشأت حلب لجنّتها في 4 آذار/مارس. وفي حماة، تم تشكيل لجنة في 19 أيار/مايو بولاية موسعة لتشمل العقارات المصادرة بموجب أحكام محاكم مكافحة الإرهاب أو المسجلة بشكل غير رسمي باسم الدولة السورية.

¹⁴ PAX – The struggle of HLP rights in post-Assad context, 2025. See: https://paxforpeace.nl/wp-content/uploads/sites/2/2025/09/PAX_Syria-Report_Reclaiming-What-Was-Taken_v1.4.pdf

15

محكمة الدرجة الأولى هي المحكمة التي تُنظر فيها مجموعة من القضايا المدنية والجنائية في المرحلة الابتدائية. لها الصلاحية لإصدار أحكام استناداً إلى الأدلة المقدمة أمامها.

بحدوث هذه المصادرات. على سبيل المثال، لا يشمل المرسوم إلغاء المصادرات التي أصدرتها الهيئات القضائية، مثل محكمة مكافحة الإرهاب¹⁶.

وبالتالي، لم تتمكن الحكومة المؤقتة الجديدة حتى الآن من تشكيل إطار وطني فعال للتعويض أو الاسترداد أو المساءلة عن انتهاكات حقوق السكن والأراضي والممتلكات. فلا يزال غياب إطار قانوني واضح وشامل يعالج انتهاكات السكن والأراضي والممتلكات المرتبطة بالحرب، ولا وجود لمؤسسة وطنية مستقلة أو لجنة أو آلية قضائية مكلفة بمراجعة دعاوى الاسترداد أو التعويض بطريقة عادلة وشفافة وفعالة. كما أن مشاركة اللاجئين في عمليات العدالة والمساءلة المتعلقة بحقوقهم في السكن والأراضي والممتلكات غير موجودة. في جميع المقابلات، أعرب اللاجئون السوريون باستمرار عن حاجتهم ورغبتهم في المشاركة في النقاشات حول الاسترداد والتعويض والمساءلة، لكنهم يظلون غير متأكدين مما إذا كانت حقوقهم ستصبح متاحة ومُعترف بها، سواء داخل سوريا أو من الخارج، وما إذا كانت المصادرات غير القانونية ستُلغى، وما إذا كان المسؤولون عن الانتهاكات سيُحاسَبون. كما عبّر أحد اللاجئين عن تعقيد التحديات المتعددة المقبلة قائلاً: "يجب على الدولة إجراء تقييم رسمي للأضرار: توثيق المنازل المدمرة، الأراضي غير المزروعة، الأشجار المقطوعة، تقدير حجم الخسائر، وتوفير تعويض عادل لنا، أو على الأقل المساعدة في إعادة بناء منازلنا. نحن بحاجة أيضاً إلى مؤسسات أمنية تحمي من أي هجمات من جماعات مسلحة تعمل تحت غطاء الدولة. عندما تفرض الدولة سلطتها فعلياً، حينها سنتمكن من العودة إلى ممتلكاتنا، وإعادة بناء منازلنا، واستئناف حياتنا مع تعويض مالي عادل يساعدنا على الوقوف على أقدامنا مرة أخرى."

في هذا السياق، تُعد الحاجة إلى العدالة والمساءلة لمعالجة انتهاكات حقوق السكن والأراضي والممتلكات بشكل كامل وشامل، إقامة هيئة متخصصة، سواء كانت لجنة وطنية متخصصة، أو محاكم، أو أي إطار آخر، مخصصة لمعالجة قضايا السكن والأراضي والممتلكات يمكن ربطها بإطار شامل وشفاف للعدالة الانتقالية. إيجاد آليات للنظر في النزاعات المعقدة المتعلقة بـ السكن والأراضي والممتلكات وتوفير الاسترداد ليس مجرد مسألة قانونية؛ ففي العديد من البيئات ما بعد النزاع وإجراءات العدالة الانتقالية، تجمع الآليات الفعالة بين الخبرة القانونية والفنية والاجتماعية. في حالة سوريا، يمكن من الناحية النظرية إنشاء لجنة ذات ولاية واضحة، وسلطة كافية، ومرونة إجرائية لتقييم نزاعات السكن والأراضي والممتلكات استناداً إلى مجموعة واسعة من الأدلة وربطها بالأطر الوطنية التي تتناول أشكالاً أوسع من العدالة والمساءلة لضحايا انتهاكات حقوق الإنسان. وفي انتظار إنشاء هذه الهيئات واللجان المتخصصة، هناك حاجة عاجلة إلى تدابير تشريعية وإدارية مؤقتة لتبسيط الإجراءات وتمكين الأفراد من الحصول على سجلات الملكية أو إعادة تشكيلها، لا سيما بالنسبة لورثة الأشخاص الذين اختفوا قسراً أو قُتلوا. وأخيراً، فإن التنسيق مع منظمات المجتمع المدني لحل هذه القضايا على المستوى المحلي سيضمن أن تكون عمليات الاسترداد متاحة، ومركزة حول الناجين، ويوفر للاجئين السوريين المهجرين مسارات موثوقة للمطالبة بحقوقهم، بما في ذلك النساء والأشخاص غير المسجلين.

الخاتمة

غالبًا ما تُناقش مسائل السكن والأراضي والممتلكات في الأطر الإنسانية باعتبارها احتياجات عاجلة تتعلق بالمأوى، والنزوح، وعودة اللاجئين. وفي سياق حقوق الإنسان، يتم تناول معالجة قضايا السكن والأراضي والممتلكات والحفاظ على حقوق السكن والأراضي والممتلكات من منظور العدالة الوطنية والمساءلة. علاوة على ذلك، من منظور بناء السلام ومنع النزاعات، تُعتبر التوترات المتعلقة بـ السكن والأراضي والممتلكات نقاظاً محتملة للتوتر ويتم تقييمها ضمن أطر التماسك الاجتماعي. نادراً ما يتم النظر إلى هذه المحاور الثلاثة معاً وتقييمها بصورة شاملة، وأقل شيوعاً دمج وجهات نظر اللاجئين ومشاعرهم وإدراكهم لكيفية تأثير السكن والأراضي والممتلكات على قراراتهم المتعلقة بالعودة، وإحساسهم بالأمان، وحقوقهم واحتياجاتهم المتعلقة بالعدالة والمساءلة. إن تعزيز الأمن طويل المدى وإيجاد حلول دائمة للسوريين، وخاصة اللاجئين السوريين العائدين إلى سوريا، يتطلب التأكد من أن السكن والأراضي والممتلكات تمثل ركيزة أساسية في خطط العودة، وخطط إعادة التأهيل والتطوير المستقبلية، فضلاً عن كونه جانباً أساسياً من العدالة الانتقالية.

¹⁶HLP Syria report, Decree 16 lifts security seizures without dismantling the exceptional framework, 10 June 2025. See: <https://hlp.syria-report.com/hlp/decree-no-16-lifts-security-seizures-without-dismantling-the-exceptional-framework/>