

تسوية المخالفات والعشوائيات والحقوق العقارية في المدن السورية

دراسة قانونية وسياساتية في ضوء العودة والنزوح وإعادة الإعمار

مع تحليل خاص للقانون 23 لعام 2015، والقانون 26 لعام 2000،
والقانون 33 لعام 2008، والقانون 15 لعام 2008 وإطاره البديل.

28 آب / أغسطس 2026

ورقة عمل أولية - لأغراض النقاش التشريعي والسياساتي

سمير العيطة

أيلول 2026

مُنْتَدَى الْأَقْصَادِيِّينَ الْعَرَبِ

دراسات قانونية

تنبيه منهجي وقانوني

هذه الدراسة تحليل قانوني وسياساتي عام، وليست استشارة في نزاع عقاري بعينه. اعتمدت على النصوص القانونية المنشورة والمصادر المؤسسية المتاحة حتى 28 آب/أغسطس 2026. ونظراً إلى التحول المؤسسي الجاري في سورية وإمكان صدور تعديلات أو تعليمات تنفيذية جديدة، ينبغي عند استعمال الدراسة في ملف قضائي أو مشروع تشريع مراجعة النسخة الرسمية الأحدث في الجريدة الرسمية والسجل التشريعي المختص.

ملخص تنفيذي

لا توجد في سورية «مشكلة عشوائيات» واحدة، بل مجموعة من المشكلات القانونية المترابطة: مخالفة نظام البناء، البناء على أرض زراعية قبل دخولها التنظيم، الشيوع وعدم الإفراز، بيع العقار أو المسكن بعقود عرفية لم تُسجل، البناء على ملك الغير، الإشغال على أملاك الدولة أو الأملاك العامة، وفقدان الوثائق أو تزويرها أو تغيير الحياة خلال الحرب. ومن ثم فإن أي سياسة تقوم على الهدم أو التنظيم أو الاستملاك وحده ستعالج جانباً عمرانياً وتترك أصل النزاع على الحق العقاري قائماً.

تقدّر الأمم المتحدة أن التجمعات غير النظامية كانت تؤوي قبل النزاع نحو 40% من سكان المدن السورية، فيما تُظهر بيانات أهداف التنمية المستدامة نسبة تقارب 37% للسكان الحضرين المقيمين في أحياء فقيرة/غير ملائمة في 2024؛ والاختلاف بين الرقمين يعود إلى اختلاف التعريف والمنهج. وقد ضاعفت العودة بعد كانون الأول/ديسمبر 2024 الحاجة إلى حل سريع وآمن للملكية والسكن: أفادت مفوضية الأمم المتحدة لشؤون اللاجئين بأن أكثر من 1.5 مليون لاجئ و1.8 مليون نازح داخلياً عادوا حتى آذار/مارس 2026، مع بقاء ملايين في حالة نزوح. [1][2][3]

النقطة القانونية المركزية هي أن النظام العقاري السوري يجعل التسجيل في السجل العقاري أساس نشوء وانتقال الحقوق العينية في العقارات الخاضعة للتسجيل. لذلك يستطيع شخص أن يكون قد دفع ثمن مسكن، وبناه أو اشتراه وتوارثه فعلياً، وأن يمتلك أدلة حياة قوية، من دون أن يكون مالكاً مسجلاً للحق العيني. هذه الفجوة بين «الواقع الاجتماعي» و«الحقيقة السجلية» هي قلب المشكلة في كثير من الأحياء المخالفة. [16]

الإطار التشريعي القائم غير متجانس. القانون 23 لعام 2015 ما زال الإطار الرئيسي لتنفيذ التخطيط وعمران المدن، لكنه يتضمن اقتطاعاً مجانياً يصل إلى 40% أو 50%، مهل ادعاء واعتراض قصيرة، صلاحيات واسعة للجهة الإدارية، وإخلاء إدارياً مع حماية محدودة لشاغلي الأبنية المخالفة. أما القانون 33 لعام 2008 فهو، من حيث الفكرة، أقرب إلى أداة «تثبيت وتسوية» الملكية، لكنه مشروط ومحدود التطبيق، وتثير بعض مواده إشكالات جدية في الطعن والتبليغ وتجميد التصرفات. [5][8]

يجب تصحيح توصيف قانونين كثيراً ما يُذكران وكأنهما نافذان اليوم: القانون 26 لعام 2000 لم يعد إطاراً عاماً بعد أن ألغى القانون 23 لعام 2015 القانون 60 لعام 1979 وتعديلاته، مع حفظ بعض الحالات السابقة؛ والقانون 15 لعام 2008 الخاص بالتطوير والاستثمار العقاري ألغى صراحة بالمادة 14 من القانون 2 لعام 2023، وأدمج الإطار المؤسسي للمشاريع العقارية في قانون الاستثمار 18 لعام 2021 المعدل.

[5][7][9][11]

الإعلان الدستوري الصادر في 13 آذار/مارس 2025 غيّر معيار تقييم التشريعات السابقة: المادة 16 تحمي الملكية الخاصة وتربط نزاعها بالمنفعة العامة والتعويض العادل؛ المادة 17 تصون حق التقاضي والظعن وتحظر تحصين القرار الإداري من رقابة القضاء؛ والمادة 51 تُبقي القوانين القائمة نافذة إلى أن تعدّل أو تلغى. كما تتصل المادة 48 بإزالة آثار القوانين والإجراءات الاستثنائية المرتبطة بالحقوق والوثائق المدنية والعقارية. وهذا يفتح باب مراجعة مواد قد تكون نافذة شكلاً لكنها تحتاج إلى مواءمة دستورية وإجرائية. [4]

التوصية الجوهرية لهذه الدراسة هي الانتقال من منطق «معالجة المنطقة ثم تصفية الحقوق» إلى منطق «تثبيت الحقوق أولاً أو بالتوازي مع التخطيط». ويستحسن إصدار قانون مستقل لتسوية الحياة والملكية في مناطق السكن غير النظامي، يفرّق بين أنواع الأراضي والشاغليين، ويعطي أولوية للتسوية في الموقع ورفع مستوى الخدمات حيثما كان ذلك آمناً وممكناً، ولا يجعل الإزالة وإعادة الإسكان إلا حلاً أخيراً بعد تحليل البدائل وضمان السكن البديل والظعن القضائي.

النتائج الرئيسية في عشر نقاط

1. استعمال كلمة «مخالفة» كفتة واحدة يخلط بين مخالفة البناء وبين عدم تسجيل الحق العيني وبين التعدي على ملك الغير؛ ويجب فصل هذه الأوضاع في القانون والإحصاء.
2. التسوية العقارية لا تعني بالضرورة شرعنة كل بناء؛ يمكن تثبيت الحق أو الحياة ثم فرض شروط السلامة أو إعادة التأهيل أو الاقتطاع المنظم للخدمات.
3. القانون 2015/23 هو قانون تنظيم وإعادة توزيع في جوهره، وليس قانوناً شاملاً لتسوية الحياة؛ لذلك لا يستطيع وحده حل سلاسل البيع العرفي أو ضياع الوثائق.
4. المادة 4 من القانون 23، التي تسمح باقتطاع مجاني حتى 40% خارج مراكز المحافظات و50% داخلها، تحتاج إلى اختبار ضرورة وتناسب وتعويض أكثر دقة في ضوء المادة 16 من الإعلان الدستوري.
5. المادتان 18 و27 وما يتصل بهما من مهل ثلاثين يوماً لا تلائمان بلد نزوح واسع وشتات كبير وفقدان وثائق؛ ويجب توسيع المهل وفتح الإيداع عن بعد وإعادة فتحها عند القوة القاهرة.
6. المواد 25 و30 و31 و39 من القانون 23، وبعض أحكام القانون 33 ولا سيما المادة 9، تستحق إعادة نظر لضمان جلسة خصومة فعالة وحق ظعن قضائي كامل وعدم تحصين قرار مؤثر في الملكية.
7. المادة 51 من القانون 23 شديدة الإشكال بالنسبة إلى المشتريين أو البائنين في المخالفات لأنها قد تختزل مركزهم في «أنقاض البناء» ولا تجعل السكن البديل حقاً لازماً؛ وهي بحاجة إلى إعادة صياغة بحسب حسن النية، مدة الحياة، نوع الأرض والحاجة السكنية.
8. القانون 2008/33 يمكن أن يشكّل نواة فنية لتسويات جماعية، لكن يجب إزالة الشروط التي تستبعد أصعب المناطق، وإصلاح التبليغ والظعن والرسوم وتكوين اللجان.
9. لا ينبغي إعادة إحياء القانون 2008/15؛ بل ينبغي وضع ضمانات حقوق السكن والأرض والملكية داخل قانون الاستثمار 2021/18 المعدّل بالقانون 2023/2، خصوصاً في مناطق التطوير وإعادة الإعمار.

10. الأولوية العملية هي سجل مطالبات عقارية رقمي ومفتوح للغائبين والمهجرين، وناظرة موحدة في كل منطقة، مع تجميد مؤقت للهدم والتصرفات المتنازع عليها حتى الفرز الأولي للمطالبات.

الوضع القانوني للنصوص محل الدراسة في 2026

التشريع	الوضع في 28 آب/أغسطس 2026	الدور الحالي	الملاحظة الحاسمة
القانون 23 لعام 2015	نافذ من حيث الأصل	تنفيذ التخطيط، التنظيم، التقسيم وإعادة التوزيع	يحتاج إلى تعديل مواد الحقوق والمهل والطن والإخلاء؛ ولا يكفي وحده لتسوية الحياة.
القانون 26 لعام 2000	ليس إطاراً عاماً نافذاً	أثر تاريخي وحالات مكتسبة/إجراءات سابقة	ألغى القانون 2015/23 القانون 1979/60 وتعديلاته مع حفظ أوضاع محددة.
القانون 33 لعام 2008	نافذ	تثبيت الملكية وإزالة الشبوع وتصحيح الأوصاف في تجمعات محددة	مفيد نظرياً للتسوية الجماعية، لكنه محدود الشروط والتطبيق ويحتاج إصلاح ضمانات الطعن والتبليغ.
القانون 15 لعام 2008	ملغى صراحة منذ 2023	إرث مشروعات ومطورين سابقين	المادة 14 من القانون 2023/2 ألغته؛ الإطار البديل هو قانون الاستثمار 2021/18 المعدل.

تشريع مكمل يجب عدم إغفاله

إلى جانب القوانين الأربعة محل السؤال، يجب عند معالجة «مخالفات البناء» بالمعنى الفني مراعاة المرسوم التشريعي 40 لعام 2012 الخاص بمخالفات البناء؛ فالمادة 57 من القانون 2015/23 تنص صراحة على مراعاة أحكامه. وهذا يؤكد ضرورة الفصل بين تسوية الحق العقاري وبين مشروعية البناء إنشائياً وتنظيمياً: قد يُثبت حق شخص في الأرض أو المسكن مع بقاء مخالفة بناء تستلزم معالجة مستقلة. [5][21]

1. نطاق الدراسة ومنهجها

تتناول الدراسة المناطق السكنية المبنية خارج المسار العقاري والتنظيمي النظامي في المدن ومحيطها، مع تركيز خاص على الحالة التي وصفها السؤال: أراضي كانت زراعية أو غير مفرزة، امتد إليها البناء قبل التنظيم أو من دونه، وتكونت فوقها مساكن متداولة اجتماعياً بعقود وإبصالات ووكالات وأحكام أو حيازات، لكن من دون صحائف عقارية مستقلة للمساكن أو المقاسم الفعلية.

ولا تتعامل الدراسة مع «العشوائيات» بوصفها مرادفاً للفقر أو التعدي. ففي سورية، كما في كثير من بلدان المنطقة، قد تكون الأرض الأصلية مسجلة ملكاً خاصاً، ويكون الخلل في تجزئة الأرض أو الترخيص أو تسجيل البيع؛ وقد يكون الشاغل مشترياً حسن النية؛ وقد تكون الأرض عامة أو أملاك دولة؛ وقد يكون البناء آمناً وقابلاً للإدماج في المدينة أو واقعاً في مجرى سيل أو حرم طريق أو على منشأة عامة لا يمكن إبقاؤه. لذلك تعتمد الدراسة تصنيفاً قانونياً للمراكز قبل اختيار الأداة التخطيطية.

اعتمد التحليل على: (أ) نصوص القوانين السورية المنشورة؛ (ب) الإعلان الدستوري لعام 2025؛ (ج) المصادر الأممية المتعلقة بالسكن والأرض والملكية وعودة اللاجئين والنازحين؛ (د) مواد تحليلية قانونية متخصصة لفهم الانتقادات والتطبيق العملي. وعند وجود فرق بين النص القانوني والممارسة أو الرأي النقدي، تفصل الدراسة بينهما ولا تنسب النقد إلى المشرع.

2. حجم المشكلة ولماذا تتفاقم بعد 2024؟

تشير تقديرات برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية إلى أن التجمعات غير النظامية كانت تؤوي نحو 40% من سكان المدن السورية قبل الأزمة. وتورد بوابة أهداف التنمية المستدامة رقماً يقارب 37% للسكان الحضريين في الأحياء الفقيرة/المستوطنات غير الرسمية أو السكن غير الملائم في 2024. لا ينبغي جمع الرقمين أو اعتبارهما قياساً واحداً، لأن التعريفات مختلفة، لكنهما يؤكدان أن الظاهرة ليست هامشية بل جزء بنيوي من سوق السكن الحضري. [1][2]

بعد سقوط النظام السابق في كانون الأول/ديسمبر 2024 تسارعت حركة العودة. وبحلول آذار/مارس 2026، أفادت مفوضية اللاجئين بعودة أكثر من 1.5 مليون لاجئ من الخارج و1.8 مليون نازح داخلياً إلى مناطقهم، مع بقاء 5.5 ملايين نازحين داخلياً. هذه الحركة تعيد فتح ملايين الأسئلة الصغيرة والكبيرة حول: من يملك؟ من يحق له العودة؟ من يشغل المسكن حالياً؟ ماذا لو دُمّر البناء؟ ماذا لو ضاع السجل أو الوكالة أو كان نقل الملكية قد جرى تحت الإكراه أو بالتزوير؟ [3]

تظهر الاستجابة المؤسسية الحديثة أن ملف السكن والأرض والملكية أصبح قضية دولة وإعادة إعمار، لا مجرد مشكلة بلديات. ففي 2026 نوقشت مع هيئة العدالة الانتقالية تحديات فقدان الوثائق والاستيلاء على المساكن وتعقيد السجلات، كما أطلقت أو وسعت أعمال الأرشيف الرقمية وخدمات البيان العقاري الإلكتروني، وبدأت برامج أممية تستخدم نوافذ خدمة موحدة لتوثيق مطالبات السكن والأرض والملكية. [14][15][18]

3. أين تقع العقدة القانونية؟

3.1 التسجيل العقاري والفرق بين الحيازة والملكية

في النظام العقاري السوري، تكون للتسجيل في السجل العقاري أهمية منشئة أو حاسمة بالنسبة إلى الحقوق العينية في العقارات الخاضعة لهذا النظام. ولهذا لا يكفي عقد البيع العرفي، حتى لو كان ثابت التاريخ أو مدفوع الثمن ومتبوعاً بالحيازة، كي يتحول تلقائياً إلى حق عيني مسجل قابل للاحتجاج على الجميع. وقد ينشأ عن العقد حق شخصي بالمطالبة بالتنفيذ أو بالتعويض، لكن نقل الحق العيني يحتاج إلى المسار السجلي والقضائي الملائم. [16]

هذه القاعدة تفسر كيف يمكن أن يمتلك حي كامل «اقتصاداً عقارياً» فعلياً - شراء وبيع وإرث وتأجير - من دون أن تعكس الصحائف العقارية هذا الواقع. فإذا كانت قطعة زراعية أصلية واحدة مسجلة باسم مالك أو عدة مالكين، ثم قُسمت عرفياً إلى مئات القطع وبنيت عليها مساكن، يبقى السجل الرسمي متأخراً عقوداً عن الواقع. وعند دخول المنطقة في مخطط تنظيمي أو إعادة إعمار تظهر فجأة كل التناقضات دفعة واحدة.

3.2 ست فئات قانونية يجب عدم خلطها

الحالة	المشكلة القانونية الأساسية	الأداة الأنسب مبدئياً
أرض خاصة مسجلة، بُنيت وجزئت عرفياً	فجوة بين المالك السجلي والمشتريين/الشاغليين + مخالفة تنظيمية	تسوية جماعية للسجل والفرز + تنظيم ورفع خدمات، مع تدقيق سلسلة التصرفات.
أرض خاصة لمالك آخر من دون رضاه	تعارض ملكية أصلية مع بناء/حيازة الغير	قضاء/لجنة حقوق مستقلة؛ تعويض أو شراء/إيجار/مبادلة بحسب حسن النية والمدة والوقائع.
أمالك دولة خاصة	عدم وجود ملكية خاصة للشاغل	إمكان إيجار طويل، حق انتفاع، بيع اجتماعي مشروط أو إعادة تخصيص إذا لم توجد منفعة عامة مانعة.
أمالك عامة أو حرم منشأة/طريق/نهر	عدم قابلية المال العام للملك الخاص + متطلبات السلامة والمنفعة العامة	عدم تثبيت الملكية؛ تعويض مؤهل/سكن بديل وإعادة توطين منظم مع ضمانات.
شيوع وإرث غير مصفى	عدد كبير من الورثة والحصص غير المفرزة	إزالة شيوع/تثبيت جماعي مبسّط وتمثيل الغائبين والورثة.
أمالك نزاع/مصادرة/تزوير خلال الحرب	خطر شرعنة الاستيلاء أو النقل القسري	مسار عدالة انتقالية وردّ حقوق منفصل، مع تجميد التصرف إلى حين الحسم.

3.3 لماذا لا يكفي التنظيم العمراني؟

التنظيم يحدد الشوارع والحدائق والمقاسم والبناء المسموح، أما الملكية فتجيب عن سؤال: لمن يعود كل مقسم وكل حق؟ يمكن رسم مخطط ممتاز على الورق مع بقاء نزاعات الملكية بلا حل. والعكس صحيح: يمكن تثبيت ملكية مسكن غير آمن إنشائياً أو واقع في موقع لا يسمح التخطيط بالإبقاء عليه. لذلك يجب دمج مسارين متوازيين: مسار حقوقي عقاري، ومسار تخطيطي هندسي، مع نقطة قرار مشتركة قبل أي إخلاء أو إعادة توزيع.

4. المعيار الدستوري والحقوقى الجديد بعد 2025

المادة 16 من الإعلان الدستوري لعام 2025 تنص على صون الملكية الخاصة وعلى أن نزعها لا يكون إلا للمنفعة العامة وبمقابل تعويض عادل. والمادة 17 تصون حق التقاضي والدفاع وسلوك سبل الطعن وتحظر تحصيل أي عمل أو قرار إداري من رقابة القضاء. كما تُبقي المادة 51 القوانين النافذة إلى أن تعدل أو تلغى. [4]

أهمية هذه المواد أنها لا تلغي القوانين العمرانية السابقة تلقائياً، لكنها تفرض معياراً أعلى عند تفسيرها وتعديلها: هل الاقتطاع متناسب ومبرر بالخدمات فعلاً؟ هل صاحب الحق حصل على تبليغ عملي وفرصة واقعية لتقديم ادعائه؟ هل القرار الإداري المؤثر في الملكية خاضع لمراجعة قضائية فعالة؟ هل التعويض عادل في التوقيت والقيمة؟ وهل الإخلاء يوازن بين المنفعة العامة وحق السكن وعدم التشريد؟

كما يكتسب ملف الوثائق والحقوق المنزوعة خلال الحرب بعداً خاصاً من المادة 48 المتعلقة بالعدالة الانتقالية وإلغاء آثار القوانين والأحكام والإجراءات الاستثنائية التي مست الحقوق، بما في ذلك ما يتصل بالوثائق المدنية والعقارية. ولهذا يجب ألا تستخدم «تسوية العشوائيات» كطريق مختصر لتثبيت نتائج مصادرة أو تزوير أو تهجير سابق.

على المستوى الدولي، تُعد مبادئ بينهيرو بشأن رد مساكن وأراضي وممتلكات اللاجئين والنازحين مرجعاً سياسياً مهماً: تعطي الأولوية للرد حيثما كان ممكناً، وتوصي بإعادة بناء السجلات وحماية النسخ والأرشيف، وبإجراءات مطالبات تراعي غياب الوثائق والنزوح، وبضمانات للشاغلين الثانويين تحول دون التشريد التعسفي. كما تؤكد التفسيرات الأممية للعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أهمية أمن الحياة والحماية من الإخلاء القسري. [12][13]

5. القانون رقم 23 لعام 2015: نقاط القوة ومواطن الاعتراض

القانون 2015/23 جاء لتوحيد آليات تنفيذ التخطيط وعمران المدن، ويمنح الوحدات الإدارية أدوات للتنظيم والتقسيم وإعادة توزيع الملكيات. وهو يتيح من الناحية التخطيطية إعادة تشكيل مناطق مكتظة أو مخالفة وإفراز المقاسم وتأمين الطرق والمشيدات والخدمات. لكن الأداة القوية في منطقة ذات ملكيات مستقرة تصبح أكثر حساسية في بلد عرف نزوحاً واسعاً ووثائق ناقصة وسوقاً عقارية عرفية كبيرة.

5.1 المادة 3: تعدد المسارات ومرجع تشريعي أصبح ملغى

تجيز المادة 3 للجهة الإدارية، في معالجة مناطق المخالفات الجماعية الواقعة ضمن المخططات التنظيمية المصدقة، الاختيار بين تطبيق أحكام القانون 23، أو تطبيق قانون التطوير والاستثمار العقاري 2008/15، أو اللجوء إلى قانون الاستملاك في الحالات المبينة. [5]

المشكلة الأولى اليوم نصية صريحة: القانون 2008/15 ألغي في 2023، بينما بقيت الإحالة إليه في المادة 3 من القانون 23 إذا لم تعدل لاحقاً بنص خاص. وهذا يخلق إحالة تشريعية ميتة يجب تنظيفها. والمشكلة الثانية أعمق: وجود قائمة واسعة من الأدوات دون معايير إلزامية معلنة لاختيار إحداها قد يؤدي إلى تفاوت شديد بين مناطق متشابهة. المطلوب ترتيب الأدوات وفق مبدأ «الأقل مساساً بالحق»: التسوية في الموقع أولاً، ثم إعادة التوزيع، ثم الاستملاك أو الإخلاء عند الضرورة المثبتة.

5.2 المادة 4: الاقتطاع المجاني حتى 40% و 50%

تنص المادة 4 على اقتطاع مجاني من مساحة المنطقة لقاء المنفعة التي يحصل عليها المالك ودخول العقار في التنظيم وتأمين الطرق والمساحات والحدائق والمواقف والمشيدات العامة والسكن الشعبي والخدمات، وبحد لا يتجاوز 40% خارج مدن مراكز المحافظات و 50% داخلها، مع التعويض عن التجاوز وفق الأحكام المحددة. [5]

الاعتراض لا يعني أن مبدأ الاقتطاع للتجهيز غير مشروع بذاته؛ «إعادة تجميع الأراضي» وتمويل البنية التحتية من زيادة القيمة أدوات معروفة دولياً. موطن الإشكال هو اعتماد سقف مرتفع ومجاني يمكن أن يتحول عملياً إلى قاعدة، وعدم ربط كل اقتطاع بحساب معن لحاجة المنطقة الفعلية، وعدم حماية المالك الصغير أو الأسرة التي لا تملك سوى العقار المشغول للسكن. وفي ضوء المادة 16 من الإعلان الدستوري، الأنسب تحويل الاقتطاع إلى «مساهمة عينية لازمة ومتناسبة للخدمات» مع كشف حساب مساحي ومالي مستقل، وتعويض أي جزء لا تثبت ضرورته للمنفعة العامة.

5.3 المادة 5: اتساع سلطة إعلان مناطق التنظيم

من الانتقادات المتداولة في القراءة النقدية للقانون أن المادة 5 تسمح بإحداث منطقة تنظيم في حالات واسعة، من بينها رغبة الجهة الإدارية في تنفيذ المخطط العام أو التفصيلي. ويخشى أن يؤدي اتساع الصياغة، إذا لم يقترن بمعايير موضوعية ودراسة بدائل ومشاركة عامة، إلى تحويل قرار التخطيط من أداة فنية إلى سلطة تقديرية ثقيلة الأثر على الملكية. [17]

المقترح ليس إلغاء هذه السلطة، بل إلزام القرار بملف علني يبين: سبب اختيار المنطقة، البدائل الأقل مساساً، عدد المقيمين والغائبين، أثر القرار على المالكين والشاغلين، تقدير كلفة السكن البديل، وخطة زمنية للتنفيذ. ويجب أن يكون قرار الإحداث نفسه قابلاً للطعن في مشروعيته، لا أن تنحصر المنازعة في القيمة بعد وقوع الاختيار.

5.4 المادة 18 والمهل القصيرة في بلد مهجر

تلزّم المادة 18 الجهة الإدارية، خلال ثلاثين يوماً من مرسوم إحداث المنطقة، بنشر إعلان يدعو المالكين وأصحاب الحقوق إلى التصريح بحقوقهم، ويُطلب تقديم الطلب والوثائق خلال ثلاثين يوماً من الإعلان. وتسمح المادة بذكر الحقوق والحدود عند غياب الوثائق، وهي نقطة إيجابية، إلا أن المهلة تظل شديدة القصر. [5]

في ظروف 2015 كان ثلاثون يوماً إشكالياً؛ وفي 2026، بعد أكثر من عقد من النزوح واللجوء وفقدان وثائق وتشتت الورثة، يصبح غير متناسب. يجب جعل المهلة الأصلية 12 شهراً على الأقل، مع فترة إضافية للغائبين والمهجرين وإمكان إعادة فتح المطالبة عند القوة القاهرة، وقبول الإيداع الإلكتروني والفنصلي والوكالة الرقمية، وإلزام الإدارة بالبحث عن عناوين المالكين المعروفة وعدم الاكتفاء بالنشر العام.

5.5 المواد 25 و 28 و 30 و 31 و 39: تشكيل اللجان والطعن

ينشئ القانون لجاناً لتقدير القيمة وحل الخلافات وتوزيع المقاسم. وتثار ثلاثة اعتراضات متكررة: أولاً، حضور ممثلين عن الإدارة أو السجل في تكوين الجهة التي تحسم نزاعاً قد تكون الإدارة طرفاً في نتائجه؛ ثانياً، بعض الطعون تُنظر في غرفة المذاكرة وتكون نهائية؛ ثالثاً، المادة 31 تعفي اللجنة القضائية من التقيد بقواعد ومهل قانون أصول المحاكمات المدنية. [5]

هذه الترتيبات قد تبررها الرغبة في السرعة، لكن سرعة التسوية لا ينبغي أن تأتي على حساب الاستقلال والخصومة. وفي ضوء المادة 17 من الإعلان الدستوري، يجب ضمان جلسة عند وجود نزاع جدي، قرار مسبب، حق الاطلاع على الملف والخبرة، وتنحي العضو ذي المصلحة، واستئناف قضائي فعلي. أما الإعفاء من قواعد الأصول فيجب أن يستبدل بإجراءات خاصة مبسطة مكتوبة لا تترك الضمانات الأساسية لتقدير اللجنة.

5.6 المادة 32: «الشخص الاعتباري» للمنطقة وتصفية الحقوق

ينتقل القانون في مرحلة التنظيم إلى تجميع حقوق المنطقة في كتلة قانونية واحدة تمثلها الجهة الإدارية، ثم يعاد توزيعها على شكل مقاسم أو أسهم بعد تنزيل النفقات والاقتطاعات. هذه التقنية مفهومة في إعادة تجميع الأراضي، لكنها تصبح حساسة عندما تكون الحقوق الأصلية غير مثبتة بعد أو عندما يجهل صاحب الحق أن المنطقة دخلت التنظيم. لذلك يجب ألا تبدأ مرحلة «تجميع الحقوق» قبل إقفال سجل مطالبات أولي وإجراء مطابقة مع السجل العقاري والضرائب والبلدية والمحاكم والوثائق المتاحة.

5.7 المواد من 37 إلى 39: إعادة الموقع والتسويات النقدية

تسعى لجنة التوزيع، بقدر الإمكان، إلى إعطاء المالك حصته في موقع عقاره القديم أو قريباً منه، لكن الصياغة لا تجعل القرب حقاً ملزماً. كما قد تنشأ تسويات نقدية وفروق بين القيم. في أحياء ترتبط فيها الأسر بمحل العمل والمدرسة والشبكات الاجتماعية، البعد المكاني جزء من قيمة السكن وليس مسألة حسابية فقط. [5]

ينبغي ترتيب أولويات التوزيع في القانون: السكن المشغول فعلياً والمالك الصغير أولاً، ثم أصحاب النشاط الاقتصادي المحلي، مع خيار البقاء قريباً عندما تسمح الخطة. ويجب جدولة أي فروق مالية على ذوي الدخل المنخفض، بدلاً من جعل عدم القدرة على الدفع سبباً لإخراج الأسرة من الحي المنظم.

5.8 المادتان 48 و 51: الإخلاء وحقوق شاغلي المخالفات

تسمح المادة 48، بعد صدور رخص البناء، بتسليم المقسم خالياً خلال مهلة محددة، وتتيح الإخلاء الإداري الذي يُنفذ عن طريق القضاء. أما المادة 51 فتتعامل بشدة مع من بنى على أملاك عامة أو خاصة أو اشترى من المخالفين، إذ تقصر مركزه في حالات على أنقاض البناء ولا تعطيه حقاً آخر في المنطقة، بينما يأتي السكن البديل بصيغة غير كافية ليكون ضماناً عامة. [5]

هذه من أكثر نقاط القانون احتياجاً للمراجعة. فالقانون يضع في فئة واحدة متعدياً حديثاً على ملك الغير، وأسرة اشترت منذ عشرين عاماً مسكناً بعقد عرفي ودفعته بالكامل، ومستأجراً طويل الأجل، وشاغلاً على أرض دولة خاصة. العدالة تتطلب تصنيفاً لا حكماً واحداً. يجب تقييم حسن النية، مدة الحيازة، نوع الأرض، دفع الثمن، وجود مالك أصلي متضرر، الهشاشة الاجتماعية، وإمكان التسوية. وعند ضرورة الإخلاء، يجب أن يصبح السكن البديل الملائم أو حل سكني مكافئ شرطاً سابقاً للإخلاء بالنسبة إلى الفئات المؤهلة، لا خياراً مرتبطاً بوجود «فائض».

5.9 المادة 54: تمويل اللجان والحوافز

تجيز المادة 54 منح تعويضات للعاملين واللجان من حساب المنطقة وفق ضوابط. قد يكون التعويض عن العمل الإضافي مشروعاً، لكن تحميله مباشرة على المنطقة وربطه بسرعة الإنجاز يمكن أن يثير تصور تضارب مصالح، خصوصاً عندما تؤثر اللجنة في قيمة الحقوق. الأفضل أن تكون أجور أعضاء اللجان القضائية والخبراء ضمن موازنة عامة أو تعرفه معلنة، مع فصل كامل بين الحافز المالي ونتيجة التقدير أو عدد المقاسم المنجزة.

6. القانون رقم 26 لعام 2000: لماذا يجب التعامل معه كإرث لا كحل راهن

القانون 26 لعام 2000 عدّل الإطار السابق للتوسع العمراني المنظم بالقانون 60 لعام 1979، وسمح في حالات المخالفات الجماعية ضمن مناطق التوسع أو المخططات باستعمال عدة مسارات، منها التنظيم أو الاستملاك أو اعتبار المنطقة من مناطق التوسع. [7] لكن القانون 2015/23 ألغى القانون 1979/60 وتعديلاته، مع حفظ بعض الحالات التي سبق فيها الاستملاك أو إحداث مناطق أو نشأت مراكز قانونية مكتسبة. لذلك لا يصح في 2026 تقديم القانون 26 كأداة عامة قائمة لمشكلة العشوائيات؛ دوره هو حسم الملفات الانتقالية التي بدأت في ظله وتحديد المراكز المكتسبة وكيف تُنقل إلى الإطار الجديد. [5]

والانتقاد البنوي لهذا النموذج التاريخي أنه كان أقرب إلى «توسيع المدينة بالاستملاك وإعادة التخصيص» منه إلى تثبيت الحيازة القائمة. ففي حي مكتظ سبق أن اشترى سكانه وبنوا واستثمروا في المساكن، لا تكفي معادلة التوسع على أرض شبه فارغة. المطلوب اليوم قانون حقوق عقارية للمناطق المبنية، لا إعادة تدوير نموذج توسع عمراني صُمم لظروف مختلفة.

اقتراح تشريعي للملفات القديمة

أن يكون هناك نصّ انتقالي واحد يحدد صراحة الملفات التي بقيت خاضعة للقانون 1979/60 وتعديلاته بالقانون 2000/26، ويمنح أصحابها خيار الانتقال إلى قانون التسوية الجديد إذا كان ذلك أصلح للحقوق ولم تكن قد صدرت قرارات نهائية أو انتقلت ملكيات إلى الغير حسن النية. الهدف منع بقاء «جزر تشريعية» قديمة لعقود أخرى.

7. القانون رقم 33 لعام 2008: الأداة الأقرب إلى التسوية، ولكنها تحتاج إعادة

بناء

يستهدف القانون 2008/33 تثبيت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية في تجمعات سكنية محددة، عن طريق إنهاء الشيوخ وتصحيح الأوصاف والإفراز وتحديث السجل. وهذه فلسفة أقرب بكثير إلى حاجة الأحياء التي نمت على أراضي زراعية ثم أصبحت واقعاً عمرانياً. [20][8]

7.1 المادتان 2 و3 والتعليمات التنفيذية: شروط تستبعد المناطق الأصعب

يشترط القانون والإطار التنفيذي شروطاً تتصل بكون العقارات محددة ومحركة، وبمساحة التجمع ونسبة البناء وغير ذلك. المشكلة هي أن أكثر المناطق احتياجاً للتسوية قد تكون تحديداً تلك التي لم يكتمل فيها التحديد والتحرير أو كانت حدودها وملكياتها الأصلية معقدة. وهكذا تصبح الأداة متاحة للحالة الأسهل وتتعلل عند الحالة التي وُجدت الحاجة إليها أصلاً. [20][8]

المطلوب توسيع القانون أو استبداله بقانون تسوية يسمح ببدا «مسح عقاري استثنائي» داخل المنطقة غير المحددة والمحركة، على أن تنشأ صحيفة مؤقتة للمطالبات ثم تتحول بعد الفصل إلى صحائف نهائية. ويمكن استخدام الصور الجوية والخرائط التاريخية وقيود الضرائب والخدمات والمحاكم وعقود الكاتب بالعدل وشهادات الجوار كأدلة متفاوتة الوزن، لا كبديل آلي عن الإثبات القضائي.

7.2 المادتان 7 و8: تكوين اللجنة وتجميد التصرفات

ينص القانون على لجنة قضائية/عقارية تضم قاضياً ومسؤولين من السجل والمساحة والمحافظة وخبيراً محلياً. ومع بدء العمل تتوقف معاملات وتُحال منازعات متصلة إلى اللجنة. هذا التركيز يساعد في منع القرارات المتناقضة، لكنه قد يجمد سوقاً عقارية كاملة إذا تأخر الإنجاز، كما أن تمثيل أصحاب الحقوق والمجتمع المحلي محدود. [8]

الإصلاح المقترح: لجنة مستقلة برئاسة قاض، وعضو سجل ومساحة، وخبيرين مستقلين أحدهما يختاره أصحاب الحقوق أو لجنة حي منتخبة، مع قواعد تنح وإفصاح. ويسمح أثناء التجميد بتصرفات «مأمونة» مثل الإرث، الرهن بموافقة اللجنة، أو البيع المشروط بإشارة التسوية، حتى لا يتوقف الاقتصاد المحلي سنوات.

7.3 المادة 9: القرار المبرم غير القابل للطعن

من أكثر النصوص حساسية أن المادة 9 تجعل قرار رئيس اللجنة بتبديل النوع الشرعي لبعض العقارات من أميري إلى ملك قراراً مبرماً لا يقبل طريقاً من طرق الطعن أو المراجعة. [8]

مهما كان الدافع الفني، تبدو عبارة التحصين بحاجة واضحة إلى المواءمة مع المادة 17 من الإعلان الدستوري التي تحظر تحصين أي عمل أو قرار إداري من رقابة القضاء وتسون سبل الطعن. يجب حذف التحصين، والسماح على الأقل بطعن قضائي في الاختصاص والمشروعية وصحة الوقائع، مع عدم تعطيل بقية أعمال التسوية إلا في الجزء محل النزاع.

7.4 المادتان 10 و11: مهلة الادعاء والتبليغ المفترض وضياع الحق العيني

يضع القانون مهلة ادعاء واعتراض قصيرة، ويستخدم الإعلان العام على نحو قد يُعامل كتبليغ، ثم يترتب على فوات مراحل معينة تثبيت جداول الحقوق، ويُحصر المتأخر في بعض الحالات بالمطالبة الشخصية بالتعويض بدلاً من استرداد العقار. في بلد شهد لجوءاً ونزوحاً واسعاً، هذه النتيجة شديدة الخطورة لأنها قد تحول الغياب القسري إلى خسارة دائمة للحق العيني. [8]

البديل هو «نهائية قابلة لإعادة الفتح المحدود»: تصبح الجداول نهائية لحماية استقرار التعامل، لكن يُسمح خلال مدة انتقالية طويلة - مثلاً خمس سنوات - بإعادة فتح المطالبة إذا أثبت صاحبها النزوح أو فقدان الوثائق أو عدم التبليغ الممكن، مع حماية الغير حسن النية عبر التعويض أو صندوق ضمان بدلاً من ترك طرف بريء يخسر وحده.

7.5 المادة 13 والرسوم في المادة 19

يحتمل القانون أصحاب الحقوق نفقات وتعويضات اللجنة، كما يفرض رسماً للتسجيل محسوباً بنسبة من القيمة. حتى لو أصبحت بعض المبالغ الاسمية متآكلة بفعل التضخم، يبقى المبدأ مهماً: التسوية التي تريد الدولة تشجيعها يجب ألا تجعل كلفتها حاجزاً أمام الأسرة الأفقر. [8]

ينبغي اعتماد رسم ثابت منخفض يغطي الكلفة الإدارية، وإعفاء السكن الرئيسي ذي المساحة المحدودة والأسر منخفضة الدخل، وتمويل المسح الأساسي من الخزنة أو من التقاط جزء من زيادة قيمة الأراضي التجارية والكبيرة داخل المنطقة.

8. القانون 15 لعام 2008: الانتقادات التاريخية وما بقي منها بعد إلغائه

كان القانون 2008/15 للتطوير والاستثمار العقاري يعلن ضمن أهدافه معالجة مناطق السكن العشوائي وتوفير السكن، وأنشأ إطاراً للمطورين ومناطق التطوير. وقد أثارت بعض مواد مخاوف لأن أدوات إعادة التطوير قد تُحدث انتقالاً كبيراً للقيمة والملكية من السكان الأصليين إلى مشروع استثماري إذا لم تكن الضمانات قوية. [10]

لكن الوضع القانوني تغير جذرياً في 2023: المادة 14 من القانون 2023/2 ألغت القانون 15 وتعديلاته، وألزمت المطورين المرخصين سابقاً بتوفيق أوضاعهم، ونقلت الوظائف المؤسسية إلى هيئة الاستثمار السورية ضمن قانون الاستثمار 2021/18 المعدل. [9][11]

8.1 المادة 11 القديمة: الاستملاك وبيع جزء من الناتج للمالكين

من المواد التي كانت موضع اعتراض أن آلية بعض مشروعات التطوير تسمح باستملاك الملكيات الخاصة، ثم تخصص نسبة من المساحات السكنية الناتجة لتباع إلى المالكين المستملاك منهم بحسب حصصهم. المشكلة الاجتماعية واضحة: المالك الذي فقد أرضه قد يحتاج إلى شراء حق داخل المشروع الجديد، وقد لا يملك السيولة لذلك. [10]

الدروس المستفادة للإطار الحالي: إذا استخدم مشروع استثماري أرضاً أخذت للمنفعة العامة أو دخلت إعادة تجميع قسرية، يجب إعطاء المالك خياراً حقيقياً بين التعويض النقدي العادل، حصة عينية مكافئة، أو سهم في المشروع، ولا يجوز أن يصبح «الشراء من المطور» الطريق الوحيد للعودة إلى الحي.

8.2 الفقرة (ز) من المادة 20 القديمة: السكن البديل والمسح الاجتماعي

كان القانون القديم يتضمن في مناطق السكن العشوائي التزاماً بتأمين سكن بديل ملائم للشاغلين وفق مسح اجتماعي مرتبط بوقت اعتماد المنطقة، أو بديل نقدي لمن يختار. هذه ضمانات أفضل من عدم وجود أي حماية، لكن ربط الاستحقاق بلقطة مسح واحدة قد يستبعد الغائبين والنازحين والورثة والأشخاص غير الموجودين يوم المسح، كما يحتاج تحديد «الشغل» إلى تعريف أدق يميز المالك والمستأجر والمتعدي الحديث.

[10]

ينبغي أن ينص القانون الحالي على سجل مطالبات مفتوح لا مسح اجتماعي مغلق، وأن يكون رفض الإدراج قابلاً للطعن، وأن تشمل الحلول السكنية المستأجرين والأسر الهشة وفق معايير مختلفة عن تعويض الملكية.

8.3 الإطار البديل: قانون الاستثمار 2021/18 المعدل بالقانون 2023/2

أصبح قانون الاستثمار المعدل هو الإطار الذي يستوعب مناطق التطوير والاستثمار ومشروعات كانت قائمة في ظل القانون 15. ويتيح القانون تصنيف مناطق تطوير ومناطق اقتصادية خاصة وتغييرات تخطيطية وفق إجراءات استثمارية. [9][11]

الخطر هنا ليس نصاً واحداً بعينه بل تداخل «منطق الاستثمار» مع «منطق التخطيط» و«منطق الحقوق العقارية». عندما يكون المطور أو الجهة الاستثمارية صاحب مصلحة في زيادة الكثافة والقيمة، يجب أن تبقى سلطة تحديد الحقوق، واختيار إزالة الحي، وتقدير التعويض، واعتماد المخطط النهائي بيد جهات مستقلة ومتعددة الاختصاصات. كل مشروع تطوير في حي مأهول يجب أن يسبقه تدقيق HLP، ومشاركة السكان، وتحليل بدائل، وخطة إعادة إسكان وتمويل منشورة.

9. المشكلات المشتركة التي يجب أن يحلها أي قانون جديد

9.1 الإثبات عند غياب السند النظامي

يجب التخلي عن الثنائية الجامدة «سند عقاري أو لا حق». فالتسوية الجماعية تحتاج إلى سلم أدلة: السجل العقاري أساس، ثم الأحكام والوكالات والوثائق الرسمية، ثم عقود البيع وإيصالات الثمن والضرائب وفواتير الخدمات ورخص الإشغال والخرائط والبيانات القديمة، ثم الحياة المستقرة وشهادة الجوار. لا يكفي أي دليل منفرد تلقائياً؛ اللجنة تجمع الأدلة وتفحص التزوير وتعارض المطالبات.

ويستحسن إنشاء «قرينة حياة مستقرة» لمن يشغل السكن الرئيسي زمناً طويلاً دون منازعة ظاهرة، لكنها لا تقلب ملكية صاحب سند صحيح تلقائياً. وظيفتها نقل عبء الإثبات جزئياً وفتح باب حلول عادلة كالتعويض والشرء أو الانتفاع الطويل، لا مصادرة حق الغير.

9.2 الغائبون واللاجئون والورثة

ينبغي اعتبار النزوح سبباً نظامياً لتوسيع المهل، لا استثناء يحتاج قراراً خاصاً. ويجب قبول المطالبة عبر السفارات والقنصليات والمنصة الإلكترونية والمحامي، والسماح بإثبات الورثة مبدئياً ثم استكمال الوثائق، وإنشاء ممثل قضائي مؤقت للغائبين مجهولي العنوان في الحالات التي لا يمكن تجميدها.

9.3 التزوير ونقل الملكية أثناء الحرب

التسوية السريعة قد تكون فرصة للمزور إذا لم تُحمَ السجلات. لذلك يجب مطابقة أي سلسلة نقل مع النسخ المركزية والاحتياطية، وقيود الكاتب بالعدل والمحاكم والضرائب، وإظهار إشارات التحفظ على العقارات محل نزاع. وقد اتجهت تعليمات وزارة العدل بعد 2025 إلى تشديد التحقق من سلسلة الملكية في دعاوى نقل الملكية، وهو اتجاه ينبغي دمجه في التسوية الجماعية. [19]

9.4 الشاغل الثانوي والمالك العائد

قد يعود مالك ليجد أسرته في الخارج بينما تسكن المسكن أسرة نازحة أخرى منذ سنوات. الأصل هو عدم إهدار حق المالك، لكن الإخلاء الفوري من دون بديل قد يخلق تشريداً جديداً. الحل هو فصل حق الملكية عن المساعدة السكنية: يُثبت الحق للمالك وفق الأدلة، ويُمنح الشاغل الثانوي مهلة وإجراءات وسكناً انتقالياً أو دعماً إذا كان محتاجاً، من دون أن يتحول احتياجه إلى اكتساب تلقائي لملكية الغير. هذا يتفق مع منطق مبادئ بينهيرو. [12]

9.5 السلامة الإنشائية والبيئية

لا يجوز أن تعني التسوية تثبيت كل بناء كما هو. بعد تثبيت المركز الحقوقي تأتي «شهادة قابلية الإدماج»: أخضر - يمكن إبقاؤه؛ أصفر - يحتاج تدعيم/ارتداد/تعديل؛ أحمر - خطر أو واقع في منفعة عامة لا يمكن نقلها. ويجب أن يكون تصنيف الأحمر فنياً مستقلاً وقابلاً للمراجعة، لأنه يترتب عليه إخلاء أو هدم.

10. النموذج المقترح: قانون لتسوية الحياة والملكية في مناطق السكن غير النظامي

تقترح الدراسة إصدار قانون مستقل لا يحل محل قوانين التخطيط، بل يعمل قبلها وبالتوازي معها. هدفه تحويل الواقع الاجتماعي المشروع إلى حقوق قابلة للتسجيل، وفرز الحالات غير القابلة للتسوية، ثم تسليم التخطيط «خريطة حقوق» موثوقة بدلاً من البدء بصفحة سجلات لا تعكس من يعيش على الأرض.

10.1 المبادئ الحاكمة للقانون

- أولوية التسوية في الموقع ورفع الخدمات على الإزالة، ما لم تمنع السلامة أو المنفعة العامة الجوهرية.
- عدم اكتساب ملك الغير أو المال العام بمجرد الإشغال، لكن الاعتراف بالحياة كواقعة قانونية تستحق إجراءات وحلولاً متناسبة.
- رد الحقوق المسلوقة أثناء النزاع وعدم تثبيت نتائج التهجير أو المصادرة أو التزوير عبر التسوية.
- المعاملة المختلفة للمالك المسجل، والمشتري حسن النية، والمستأجر، والشاغل على أرض الدولة، والمتعدي الحديث.
- حق المشاركة والتبليغ الفعلي والطعن القضائي، مع إجراءات خاصة للغائبين.

- الحد الأدنى من الكلفة والرسوم لتشجيع التسجيل، مع تمويل عام ومساهمة عادلة من زيادة قيمة الأراضي.
- الشفافية الرقمية: خريطة المنطقة، قوائم المطالبات، القرارات المسببة، وإحصاء حالات الطعن، مع حماية البيانات الشخصية الحساسة.

10.2 إجراءات من سبع مراحل

المرحلة	المضمون
إعلان منطقة تسوية	قرار معلل يحدد الحدود والسبب، ويوقف الهدم والتصرفات عالية المخاطر لمدة محددة، من دون وقف الإرث والخدمات الضرورية.
مسح اجتماعي وعقاري مزدوج	تسجيل المبنى، الشاغل، المدعي بالحق، المالك السجلي، نوع العقد، مدة الحيازة، حالة البناء والخدمات.
سجل مطالبات مفتوح بين اثني عشر وأربعة وعشرين شهراً	إيداع حضوري ورقمي وقنصلي؛ إعطاء رقم مطالبة وشهادة مؤقتة؛ نشر خريطة دون نشر بيانات شخصية كاملة.
مطابقة الأدلة ومكافحة الاحتيال	ربط السجل العقاري والكاغب بالعدل والمحاكم والبلديات والضرائب والأرشفات والخرائط والصور الجوية.
الفصل والتصنيف	قرارات منفصلة في الحق العقاري، واستحقاق التعويض/السكن، وقابلية البناء للإبقاء.
التخطيط وإعادة التجميع	بعد وضوح الحقوق، تحديد الطرق والخدمات والاقتطاعات العينية المتناسبة وإعادة توزيع المقاسم مع أولوية الموقع.
التسجيل النهائي والتنفيذ	فتح صحائف عقارية جديدة، إعطاء سندات، تقسيط الرسوم، ثم تنفيذ الخدمات أو الانتقال المتفق عليه.

10.3 شهادة حق مؤقتة أثناء التسوية

من المفيد إصدار «شهادة مطالبة/حيازة تحت التسوية» لا تُعد سند ملكية نهائياً، لكنها تثبت أن الشخص دخل المسار الرسمي. يمكن استخدامها للحصول على الكهرباء والماء، وإثبات الإقامة، وإدارة الإرث، وإجراء تصرف مشروط بإشارة التسوية. هذه الأداة تقلل الحاجة إلى العقود السرية أثناء السنوات التي تستغرقها العملية.

10.4 صندوق ضمان عقاري

ستظهر حتماً حالات يكون فيها طرف حسن النية قد سجل حقاً بعد تزوير لم يكن يستطيع اكتشافه، أو مستفيد من تسوية نهائية يواجه لاحقاً مطالبة صحيحة لغائب. بدلاً من جعل النظام يختار «ضحية واحدة»، يمكن إنشاء صندوق ضمان يمول من رسم صغير على الصفقات الكبيرة ومن موازنة إعادة الإعمار، لتعويض الطرف حسن النية عندما يصبح رد العين غير ممكن أو يهدد استقرار السجل.

11. تعديلات محددة مقترحة على القوانين القائمة

النص	المشكلة	التعديل المقترح
القانون 2015/23، المادة 3	إحالة إلى القانون 2008/15 الملغى + تعدد أدوات بلا ترتيب	حذف الإحالة؛ ترتيب الأدوات: تسوية في الموقع، إعادة تجميع، تطوير، استملاك كحل أخير، مع تسبب قرار الاختيار.
القانون 2015/23، المادة 4	اقتطاع مجاني مرتفع حتى 50/40%	ربط الاقتطاع بالحاجة الفعلية للخدمات، كشف حساب مستقل، حماية المالك الصغير، وتعويض ما يتجاوز المنفعة العامة المثبتة.
القانون 2015/23، المادة 5	سلطة واسعة لإحداث مناطق التنظيم	إلزام دراسة بدائل وأثر HLP ومشاركة عامة، وفتح الطعن في قرار الإحداث.
القانون 2015/23، المادتان 18 و 27	مهلة 30 يوماً	رفعها إلى 12 شهراً على الأقل مع امتداد للغائبين والقوة القاهرة والإيداع عن بعد.
القانون 2015/23، المواد 25 و 28 و 30 و 31 و 39	خصومة وطعن محدودان وإعفاء من الأصول	إجراءات خاصة مكتوبة مع جلسة وسببية وتنح واستئناف قضائي؛ وقف الأثر عند خطر نقل الملكية أو الإخلاء.
القانون 2015/23، المواد من 37 إلى 39	الموقع القديم ليس أولوية ملزمة وتسويات مالية قد تقصي الفقراء	ترتيب أولوية للمالك الصغير والسكن الرئيسي والقرب المكاني، وتقسيط الفروق.
القانون 2015/23، المادة 48	إخلاء إداري سريع	شرط خطة إعادة إسكان/تعويض، تبليغ فعلي، مهلة مناسبة، وطعن يوقف الإخلاء في الحالات الجديدة.

النص	المشكلة	التعديل المقترح
القانون 2015/23، المادة 51	اختزال حقوق فئات واسعة في الأنقاض وعدم ضمان السكن البديل	تصنيف الشاغلين بحسب نوع الأرض وحسن النية ومدة الحيازة؛ جعل الحل السكني شرطاً للفئات المؤهلة قبل الإخلاء.
القانون 2015/23، المادة 54	حوافز ونفقات لجان من حساب المنطقة	موازنة/تعرفة مستقلة معلنة وفصل الحافز عن نتائج التقدير.
القانون 2008/33، المادتان 2 و 3 والتعليمات	شروط قد تستبعد غير المحدد والمحرر وأعد العشوائيات	إنشاء مسح عقاري استثنائي وصحائف مطالبات مؤقتة قبل السجل النهائي.
القانون 2008/33، المادتان 7 و 8	تكوين إداري وتجميد واسع	زيادة الاستقلال والتمثيل؛ السماح بتصرفات آمنة تحت إشارة التسوية.
القانون 2008/33، المادة 9	قرار غير قابل للطعن	إلغاء التحصين وإتاحة رقابة القضاء وفق الإعلان الدستوري م 17.
القانون 2008/33، المادتان 10 و 11	مهل قصيرة وتبلغ مفترض وآثار نهائية قاسية	تبليغ متعدد القنوات، مهل أطول، وإعادة فتح محدودة للمهجرين والغائبين مع حماية الغير حسن النية.
القانون 2008/33، المادتان 13 و 19	تحميل الكلفة والرسوم على أصحاب الحقوق	رسم منخفض وإعفاء للسكن الرئيسي والفقراء وتمويل عام للمسح الأساسي.
القانون 2000/26	إطار ملغى عموماً مع ملفات إرثية	لا يُعاد إحياءه؛ قانون انتقالي يغلق الملفات القديمة أو ينقلها اختيارياً إلى التسوية الجديدة.
القانون 2008/15	ملغى في 2023	عدم إحيائه؛ نقل ضمانات السكن والأرض والملكية إلى قانون الاستثمار 2021/18 المعدل واللوائح الخاصة بمناطق التطوير.

12. نموذج لصياغات تشريعية يمكن البناء عليها

مادة مقترحة - أولوية التسوية في الموقع

«تلتزم الجهة العامة، قبل تقرير إزالة أي منطقة سكن غير نظامي أو إعادة تطويرها كلياً، بإجراء دراسة بدائل تثبت تعذر الإبقاء أو إعادة التأهيل أو إعادة التجميع الجزئي لأسباب السلامة أو المنفعة العامة الجوهرية. وينشر ملخص الدراسة ويُفتح الاعتراض عليها، ولا يُنفذ الإخلاء قبل حسم الاعتراضات وتوفير الحل السكني المقرر قانوناً للفئات المستحقة.»

مادة مقترحة - التبليغ والغياب

«لا يعد النشر العام وحده تبليغاً شخصياً إذا كان للجهة عنوان بريدي أو إلكتروني أو رقم اتصال معروف لصاحب الحق، أو أمكن الوصول إليه من خلال سجل رسمي. ويجوز للنازح أو اللاجئ أو من حالت قوة القاهرة دون مطالبته أن يطلب إعادة فتح الملف خلال المدة الانتقالية، مع مراعاة الحقوق التي اكتسبها الغير حسن النية والتعويض عنها وفق القانون.»

مادة مقترحة - عدم تحصين القرارات

«تخضع جميع القرارات النهائية الصادرة عن لجان التسوية والتي تمس أصل الملكية أو مقدار التعويض أو الإخلاء لرقابة القضاء، ولا يجوز النص على تحصينها من الطعن. ويكون الطعن موقفاً للتنفيذ إذا ترتب على التنفيذ نقل نهائي للملكية أو هدم أو إخلاء يتعذر تدارك أثره.»

مادة مقترحة - المشتري حسن النية خارج السجل

«لا يكتسب المشتري بعقد غير مسجل حقاً عينياً بالمخالفة لقواعد السجل العقاري لمجرد العقد، إلا أن لجنة التسوية تلتزم بفحص سلسلة التصرفات والتمن والحيازة وحسن النية، ويجوز لها عند ثبوتها وبمراعاة حق المالك السجلي والغير أن تقرر التسجيل المباشر بموافقتها، أو التعويض، أو المبادلة، أو حق الانتفاع أو الإيجار الطويل، وفق ترتيب تضعه اللائحة التنفيذية.»

13. ماذا نفعل بكل نوع من الأراضي؟

13.1 الأراضي الزراعية الخاصة التي دخلها العمران

هذه هي الحالة الأكثر قابلية للتسوية في الموقع إذا لم تعد الأرض ذات وظيفة زراعية استراتيجية ولم تكن في منطقة خطر. يُحدد المالك السجلي، تُفحص سلاسل البيع العرفية، تُرسم الحدود الواقعية، ثم يُعاد تجميع الأرض لإخراج الطرق والخدمات، مع تسجيل المقاسم الجديدة للمستحقين. يجب أن يكون تعويض المالك الأصلي أو إقراره بسلاسل البيع جزءاً من التسوية، لا افتراضاً بأن الحيازة الطويلة ألغت حقه.

13.2 أملاك الدولة الخاصة

يمكن أن تكون مختبراً لحلول اجتماعية مرنة: بيع مشروط بالسكن الرئيسي، إيجار بين ثلاثين وخمسين سنة، حق انتفاع قابل للإرث، أو تحويل جزء إلى إسكان اجتماعي. لكن ينبغي أولاً فرز الأراضي اللازمة فعلاً لمدارس ومستشفيات واحتياجات عامة، ومنع تحويل التسوية إلى خصخصة مجانية لأراضٍ عالية القيمة لمصلحة المضاربين.

13.3 الأملاك العامة ومناطق الخطر

لا ينبغي تحويل حرم النهر أو الطريق أو المرفق الأساسي أو موقع خطر إنشائي إلى ملكيات خاصة لمجرد طول الإشغال. هنا يتقدم حق السلامة والمنفعة العامة، لكن لا يبرر ذلك الإخلاء بلا إجراءات أو بديل. تُحدد الفئات المؤهلة للمساعدة، ويُعرض سكن بديل قريب أو بدل انتقال وإيجار مرحلي، مع حماية مصادر الرزق قدر الإمكان.

13.4 الوقف والأملاك ذات الوضع الخاص

يحتاج الوقف والأملاك المقيدة بقيود خاصة إلى مسار يحترم طبيعتها القانونية، وقد يكون الإيجار الطويل أو المبادلة بإذن الجهة المختصة أكثر ملاءمة من نقل الملكية. ويجب ألا تحسم لجنة تخطيط مسألة الوقف بمفردها إذا كانت تتطلب قواعد موضوعية خاصة.

14. البنية المؤسسية المقترحة

يمكن إنشاء «الهيئة الوطنية للسكن والأرض والملكية» كهيئة تنسيق صغيرة لا كجهاز بديل لكل الوزارات. وظيفتها وضع المعايير والمنصة الرقمية ومراقبة الأداء، بينما تعمل لجان محلية مختصة في المحافظات بالتعاون مع المصالح العقارية والبلديات والقضاء. وتكون لهيئة العدالة الانتقالية قناة إحالة إلزامية في العقارات التي تظهر فيها مصادرة أو إكراه أو تزوير مرتبط بالنزاع.

الجهة	الدور
المصالح العقارية	السجل النهائي، الأرشيف، المطابقة، الخرائط والمسح.
البلدية/الوحدة الإدارية	المخطط والخدمات والمسح الميداني، دون الانفراد بحسم أصل الحق.
لجنة التسوية المستقلة	فحص المطالبات، حل التعارض، قرارات مسببة قابلة للطعن.
القضاء	رقابة المشروعية واستئناف مسائل الملكية والتعويض والإخلاء.
هيئة العدالة الانتقالية	إحالة ملفات المصادرة والتزوير والإكراه والحقوق المتأثرة بالنزاع.

الجهة	الدور
هيئة الاستثمار	إدارة الإطار الاستثماري مع خضوع مشاريع الأحياء المأهولة لتدقيق HLP مستقل.
المجتمع المحلي/نقابات ومحامون	مساعدة المطالبين، تدقيق خرائط الحياة، مراقبة الشفافية والتبليغ.

15. خارطة طريق عملية

المرحلة الأولى: الأشهر الستة الأولى

- إصدار مرسوم/قانون مؤقت يوقف الهدم والإخلاء ونقل ملكية المناطق المتنازع عليها إلا لسلامة عاجلة أو بقرار قضائي.
- إعداد أطلس وطني للأحياء غير النظامية وتصنيفها إلى الفئات القانونية الست، لا مجرد رسم حدودها العمرانية.
- تعديل عاجل للإحالة إلى القانون 15 الملغى في المادة 3 من القانون 23، وإلغاء أي عبارة تحصين من الطعن تتعارض مع الإعلان الدستوري.
- فتح منصة «مطالبة عقارية قبل التسوية» للنازحين واللاجئين قبل بدء أي مشروع إعادة إعمار كبير.
- حماية وأرشفة سجلات المصالح العقارية والبلديات والمحاكم والكاتب العدل، مع نسخ احتياطية خارج الموقع.

المرحلة الثانية: من الشهر السادس حتى نهاية السنة الثانية

- إقرار قانون التسوية الجديد واختيار ثلاث إلى خمس مناطق تجريبية مختلفة: أرض زراعية خاصة، أرض دولة خاصة، حي متضرر من الحرب، وشيوع معقد.
- إنشاء نافذة موحدة في كل منطقة مع دعم قانوني مجاني للفئات الهشة، بالاستفادة من نماذج UN-Habitat الجارية في توثيق مطالبات [18]. HLP.
- إنجاز السجل الأولي للمطالبات قبل اعتماد المخطط التفصيلي النهائي، ثم تنفيذ المسح وإعادة التجميع والتسجيل.
- اختبار نموذج لصندوق الضمان العقاري ونظام تعويض الغير حسن النية.
- نشر مؤشرات شهرية: عدد المطالبات، نسبة المطالبات المتنازعة، متوسط زمن القرار، عدد الطعون، وعدد الأسر التي أعيد إسكانها.

المرحلة الثالثة: من السنة الثانية حتى السنة الخامسة

- توسيع التسوية إلى المدن الكبرى ومحيطها حسب الأولوية السكنية والمخاطر، مع عدم ربط الجدول بقيمة الأرض الاستثمارية فقط.
- ربط كل مقسم مسجل حديثاً بعنوان وطني ورقم بناء وخدمات وبيانات تخطيطية، وإنشاء أرشيف خرائط زمني يحفظ ما قبل الحرب وما بعدها.

- إصلاح سوق الأراضي الرسمي: إفراز أسرع، مخططات توسع مبكرة، أراضٍ مخدمة وإسكان ميسر، حتى لا يعيد نقص العرض إنتاج عشوائيات جديدة.
- مراجعة القانون 23 والقانون 33 بعد سنتين من التطبيق بناء على البيانات والطعون الفعلية، لا على الانطباعات وحدها.

16. مؤشرات لقياس نجاح الإصلاح

المؤشر	لماذا هو مهم
نسبة المساكن التي انتقلت من حيازة غير موثقة إلى حق مسجل أو شهادة تسوية	يقيس الأثر الحقيقي على الأمن العقاري لا عدد المخططات فقط.
متوسط زمن حسم المطالبة غير المتنازعة والمتنازعة	يكشف الاختناق المؤسسي.
نسبة الغائبين/اللاجئين الذين تمكنوا من تقديم مطالبات عن بعد	يقيس عدالة الوصول.
نسبة الإخلاء التي سبقها حل سكني فعلي	يقيس منع التشريد الناتج عن التنظيم.
مساحة الاقتطاع الفعلية مقارنة بالحاجة للخدمات	يكشف ما إذا كانت حدود 50/40% تتحول إلى اقتطاع تلقائي.
نسبة القرارات المعدلة أو الملغاة قضائياً	مؤشر على جودة اللجان والإجراءات.
عدد حالات التزوير المكتشفة قبل التسجيل النهائي	يقيس فاعلية التحقق.
نسبة الأسر التي بقيت في الحي أو ضمن نطاق قريب بعد التنظيم	يقيس الحفاظ على الشبكات الاجتماعية ومصادر الرزق.

17. خلاصة

المعضلة السورية ليست أن الدولة لا تملك قانوناً للتنظيم؛ بل إن القوانين المتراكمة صُممت غالباً لتنفيذ المخطط أو التوسع أو الاستثمار، فيما تحتاج سورية اليوم إلى قانون يواجه السؤال السابق على كل ذلك: كيف نعيد بناء «الحقيقة العقارية» بعد عقود من نمو غير رسمي وأربعة عشر عاماً من حرب ونزوح وفقدان وثائق؟

القانون 2015/23 يوفر آلة قوية لإعادة تنظيم الأرض لكنه يحتاج ضمانات أكثر في الاقتطاع والمشاركة والمهل والطعن والإخلاء. القانون 2008/33 يحتوي على بذرة جيدة لتثبيت الحقوق، لكن شروطه وإجراءاته تحتاج توسيعاً وتحديثاً. القانون 2000/26 ينبغي إغلاق إرثه لا إحيائه، والقانون 2008/15 أصبح ملغى ويجب نقل دروسه الحقوقية إلى قانون الاستثمار الحالي.

الحل الأكثر توازناً هو «التسوية قبل الإزالة»: سجل مطالبات واسع، لجان مستقلة، أدلة متعددة، حق طعن، حماية الغائبين، رد الحقوق المتأثرة بالنزاع، إعادة تجميع أرض متناسبة، وخيار السكن في الموقع حيثما كان ممكناً. بهذه الطريقة يصبح السجل العقاري أداة لإعادة بناء الثقة والمدينة معاً، لا مجرد نتيجة لاحقة لمشروع عمراني.

ملحق (أ): مصفوفة المواد الأكثر حاجة إلى مراجعة

القانون	المادة	الموضوع	أولوية المراجعة	الاتجاه المقترح
القانون 2015/23	المادة 3	اختيار أداة معالجة المخالفات وإحالة إلى 2008/15	مرتفعة	تعديل فوري بسبب إلغاء القانون 15؛ إضافة معايير ترتيب الأدوات.
القانون 2015/23	المادة 4	اقتطاع مجاني 50/40%	مرتفعة جداً	اختبار تناسب، كشف كلفة، حماية الملكيات الصغيرة.
القانون 2015/23	المادة 5	إحداث مناطق التنظيم	مرتفعة	دراسة بدائل وأثر حقوقي ومشاركة.
القانون 2015/23	المادة 18	30 يوماً لتقديم الحقوق	مرتفعة جداً	12 شهراً + إيداع عن بعد + إعادة فتح للغائبين.
القانون 2015/23	المادة 25	طعن تقدير لا يوقف التنظيم	متوسطة/مرتفعة	وقف التنفيذ عند أثر غير قابل للتدارك.
القانون 2015/23	المادة 28	تكوين لجنة قضائية/إدارية	متوسطة	استقلال وتنح وتمثيل أصحاب الحقوق.
القانون 2015/23	المادتان 30 و 31	طعن نهائي وإعفاء من الأصول	مرتفعة	خصومة مبسطة لكن مكتوبة + استئناف كامل.
القانون 2015/23	المادة 32	تجميع الحقوق في شخص اعتباري للمنطقة	متوسطة	لا يبدأ قبل إقفال سجل مطالبات أولي.
القانون 2015/23	المواد من 37 إلى 39	إعادة توزيع وفروق نقدية	متوسطة	أولوية الموقع وتقسيم للفئات الهشة.

تسوية المخالفات والعشوائيات والحقوق العقارية في المدن السورية

القانون	المادة	الموضوع	أولوية المراجعة	الاتجاه المقترح
القانون 2015/23	المادة 48	الإخلاء الإداري	مرتفعة جداً	خطة إعادة إسكان وطعن موقف في الحالات الجديدة.
القانون 2015/23	المادة 51	حقوق المخالفين/المشتريين والسكن البديل	مرتفعة جداً	تصنيف المراكز وعدم الاكتفاء بالأنقاض.
القانون 2015/23	المادة 54	تعويضات اللجان من حساب المنطقة	متوسطة	فصل التمويل عن نتائج القرارات.
القانون 2008/33	المادتان 2 و 3	نطاق وشروط التطبيق	مرتفعة	إدخال المناطق غير المحددة والمحرة بمسح استثنائي.
القانون 2008/33	المادتان 7 و 8	اللجنة وتجميد المعاملات	متوسطة	استقلال وتصرفات آمنة أثناء التسوية.
القانون 2008/33	المادة 9	قرار مبرم غير قابل للطعن	مرتفعة جداً	إلغاء التحصين وفق إعلان 2025 م 17.
القانون 2008/33	المادتان 10 و 11	المهل والتبليغ وآثار فوات الادعاء	مرتفعة جداً	مدد أطول، تبليغ فعلي، إعادة فتح محدودة.
القانون 2008/33	المادتان 13 و 19	الكلفة والرسوم	متوسطة	إعفاءات وتمويل عام ورسوم منخفضة.
القانون 2008/15	المادة 11 (تاريخياً)	الاستملاك وإعادة البيع للمالكين	درس تشريعي	منح خيار حصة عينية/تعويض لا شراء إلزامي.
القانون 2008/15	الفقرة (ز) من المادة 20 (تاريخياً)	السكن البديل وفق المسح الاجتماعي	درس تشريعي	سجل مطالبات مفتوح وطعن وعدم استبعاد الغائبين.

ملحق (ب): المراجع والمصادر

- [1] UN-Habitat, “Japan contributes USD 5.5 million for upgrading informal settlements in Syria”, 12 آب/أغسطس 2025. يتضمن تقدير 40% من السكان الحضرين قبل الأزمة وبيانات عودة حتى تموز/يوليو 2025. [\[الرابط\]](#)
- [2] United Nations SDG Data Portal, ملف سورية – المؤشرات الحضرية، أحدث البيانات المتاحة في 2024. [\[الرابط\]](#)
- [3] UNHCR Syria Data Portal, تحديثات العودة والاحتياجات، صفحة بيانات/وثائق 2026. [\[الرابط\]](#)
- [4] الإعلان الدستوري للجمهورية العربية السورية، 13 آذار/مارس 2025، نص منشور في الذاكرة السورية ومصادر إعلامية قانونية. [\[الرابط\]](#)
- [5] القانون رقم 23 لعام 2015 – التخطيط وعمران المدن، النص المنشور في قواعد التشريعات السورية/المصادر القانونية. [\[الرابط\]](#)
- [6] The Syria Report، «القانون 23 لعام 2015 – الاستيلاء على الملكيات باسم التنظيم»، قراءة تحليلية لآثاره على الملكية والتنظيم. [\[الرابط\]](#)
- [7] القانون رقم 26 لعام 2000 المتضمن تعديل قانون التوسع العمراني رقم 60 لعام 1979، ولا سيما المادة 7 الخاصة بالمخالفات الجماعية. [\[الرابط\]](#)
- [8] القانون رقم 33 لعام 2008 – تثبيت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية، مع تعليماته التنفيذية. [\[الرابط\]](#)
- [9] القانون رقم 2 لعام 2023 المعدل لبعض أحكام قانون الاستثمار 2021/18؛ المادة 14 تلغي القانون 2008/15. [\[الرابط\]](#)
- [10] القانون رقم 15 لعام 2008 بشأن التطوير والاستثمار العقاري – WIPO Lex (للنص التاريخي؛ القانون ملغى منذ 2023). [\[الرابط\]](#)
- [11] قانون الاستثمار رقم 18 لعام 2021 وتعديلاته بالقانون 2 لعام 2023 – قواعد التشريع السورية. [\[الرابط\]](#)
- [12] United Nations. Principles on Housing and Property Restitution for Refugees and Displaced Persons (Pinheiro Principles). [\[الرابط\]](#)
- [13] UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights, General Comment No. 7: The right to adequate housing – forced evictions. [\[الرابط\]](#)
- [14] وكالة سانا، نقاشات هيئة العدالة الانتقالية مع فريق أممي حول السكن والأرض والملكية، نيسان/أبريل 2026. [\[الرابط\]](#)
- [15] وكالة سانا، تحديثات وزارة الإدارة المحلية/المصالح العقارية بشأن الأرشفة الرقمية والسجل العقاري الإلكتروني، 2026. [\[الرابط\]](#)
- [16] الموسوعة العربية القانونية، شرح مبدأ التسجيل في السجل العقاري وأثره في اكتساب ونقل الحقوق العينية في القانون السوري. [\[الرابط\]](#)
- [17] عنب بلدي، قراءة نقدية لقانون 2015/23 وآثاره على الملكية، 2020؛ مصدر نقدي/صحفي يستأنس به ولا يحل محل النص القانوني. [\[الرابط\]](#)
- [18] UN-Habitat, “My Home, My Neighbourhood: Securing HLP Rights and Supporting Safe Voluntary Returns”, 2026. [\[الرابط\]](#)
- [19] وزارة العدل/الذاكرة السورية، تعميم متعلق بالتحقق في دعاوى نقل الملكية العقارية ومكافحة التزوير، 2025. [\[الرابط\]](#)

[20] The Syria Report، «القانون 33 وتثبيت الملكية العقارية في المناطق العشوائية»، 10 كانون الثاني/يناير 2023؛ قراءة في نطاق

التطبيق ومحدوديته. [\[الرابط\]](#)

[21] المرسوم التشريعي رقم 40 لعام 2012 المتضمن قانون مخالفات البناء، وهو الإطار المكمل الذي يوجب القانون 2015/23 مراعاة

أحكامه. [\[الرابط\]](#)

ملاحظات على استعمال المراجع

أعطيت الأولوية للنصوص القانونية والمصادر المؤسسية. أما المقالات الصحفية والتحليلية فقد استُخدمت لتحديد مواضع النقد العملي وليس لإثبات نص المادة. كما أن بعض قواعد البيانات قد تبقى وصفاً قديماً لحالة قانون ملغى؛ لذلك قُدِّم قانون 2023/2 اللاحق بوصفه الحاسم في إلغاء القانون 2008/15.

لا تُفهم الإشارة إلى مبادئ بينهيرو أو التعليق العام رقم 7 على أنها تتضمن تحويلها إلى قانون وطني مباشر؛ إنما هي معايير دولية وإرشادات تفسيرية مفيدة عند تصميم نظام الرد والتسوية والإخلاء وإعادة الإسكان.