

الملكيّات العابرة للحدود

بين عكّار لبنان وسوريا

خديجة منصور وسمير العيطة



إعداد: خديجة منصور وسمير العيطة.

تاريخ الإعداد: آذار 2024.

تاريخ النشر: تشرين الأول/أكتوبر 2026.

HEINRICH
BÖLL
STIFTUNG
EAST & HORN
OF AFRICA

مُنْتَدَى الْأَقْتَصَادِيِّينَ الْعَرَبِ

المفكرة القانونية

ورقة خلفية أعدت في إطار دراسة «عُكَّار وجوارها: المجتمع والأرض» التي أجراها منتدى الاقتصاديين العرب بالتعاون مع المفكرة القانونية.

تم إنتاج هذا العمل بدعم مالي من مؤسسة هاينرش بول - مكتب الشرق الأوسط. الآراء الواردة هنا تعبر عن آراء المؤلفين وبالتالي لا تعكس بالضرورة وجهة نظر المؤسسة.

© حقوق الملكية 2026 مشتركة لمنتدى الاقتصاديين العرب والمفكرة القانونية.

يُسمح بنسخ أي جزء منها أو تخزينه أو تداوله، على أن يتم ذلك لغايات غير تجارية ومن دون أي تحويل أو تشويه، وعلى أن يُذكر بشكل واضح وجلي، في كل مرة، المصدر واسم منتدى الاقتصاديين العرب والمفكرة القانونية.

الأوراق الخلفيّة

ملف عكّار

الملكيّات العابرة للحدود بين عكّار لبنان وعكّار سوريا

خديجة منصور وسمير العيطة

نيسان 2024

1. مقدمة

يمتدّ سهل عكار¹ التاريخي ضمن أراضي لبنان وسوريا، بين طرابلس وطرطوس على الساحل وحتى سهل حمص، مروراً بتل كلخ. وكانت تسيطر على "ملكيت" أراضي التلال المحيطة به عائلات كبرى، مثل المرعبي والدندشي والجندلي وكرامي وغيرها². كما كان هناك أراضي أوقاف إسلامية ومسيحية تخص المراجع المذهبية. ثم جاء تقسيم هذا السهل بين البلدين في عشرينات القرن الماضي وتحديد الحدود، فأضحت هناك ملكيات عابرة للحدود خضعت في كل من البلدين للتطورات الاقتصادية والاجتماعية والقانونية التي عاشها.

سبر علاقات الملكية هذه ليس سهلاً إذ أنّه يتبع أنواع هوية العقارات المعنية وطرق تسجيلها وتحديدها، خلال العهد العثماني ثم أثناء الانتداب الفرنسي (بين دولة لبنان الكبير ودولتي العلويين ودمشق في البداية خاصةً) انتهاءً بمراحل الاستقلال وتطوراتها الاجتماعية والقانونية.

2. الأوضاع القانونية العقارية

2.1 لمحة عن تاريخ الأوضاع القانونية العقارية في سوريا ولبنان

سنة 1858، أصدرت الدولة العثمانية قانون عقاري نظم أنواع "الملكيّات" ضمن حركة إصلاحات واسعة قامت بها. وألغت نظام "الالتزام" (أي منح عائلات أو أفراد مهمة جمع الضريبة لخزينة الدولة عن مناطق واسعة كنوع من الملكية) بعد إلغاء أنظمة "التيّمار" و"زعامت" و"الخاص" (وهي أنظمة إقطاع موروثية من قبل العثمانيين تختلف حسب مساحتها وإيراداتها³) سنة 1831. وفرضت تسجيل الملكيات، ما سمّي "الطابو". تبعه قانون "تحرير" العقارات (أي تحديدها وتسجيلها) عام 1873.

قسّم قانون 1858 أنواع الملكيات إلى خمسة⁴: الأراضي المملوكة، والأراضي الأميرية (أي التي تبقى ملكيتها للدولة ويمنح فيها حق التصرف)، والأراضي الموقوفة (أي المخصص ربعها لجهة ما، كمسجد)، والأراضي المتروكة (كالمشاعات المخصصة لبلدات أو الطرق العامة)، والأراضي الموات (البعيدة عن مواطن السكن ولا يستغلّها أحد).

لم يكتمل "تحرير" الأراضي في بلاد الشام مع نشوء المملكة السورية وبداية الانتداب الفرنسي. حيث قام هذا الأخير بتحديث النظام العقاري⁵ بهدف توسيع النشاط الاقتصادي، عبر توسيع التسجيل العقاري (الكاداسترو Cadastre) والسماح بالرهن العقاري للأراضي الأميرية والموقوفة بغية تنشيط القروض المصرفية وتوضيح مفهوم الملك العام⁶.

وبالنسبة لعكار، أجرى الانتداب عمليات تحديد وتحرير نشطة في المنطقة، خاصةً في المناطق الحدودية بين دولتي لبنان والعلويين حينها.

¹ عكار كلمة مذكّرة في المعاجم، ولكنها غالباً ما تستخدم بصيغة المؤنث، كما في عكار العتيقة.

² مثلما كان آل حمادة يهيمنون على ملكية أراضي سهل العاصي الأعلى في سهل الهرمل اللبناني والسوري.

³ من أقل من 20 ألف أقة للتيّمار إلى أكثر من 100 ألف للخاص.

⁴ <https://maqam.najah.edu/legislation/169/>

⁵ Eric Verdeil, Chapitre 1.

⁶ في القانون المدني والتجاري، انطلاقاً من التحديث العثماني الذي جرى في 1883.

بقيت القوانين العقارية اللبنانية على الأسس التي وضعها الانتداب. أما في سوريا، فقد صدر قانون "الإصلاح الزراعي" الأول⁷ الذي حدّد مساحات الملكية الزراعية في 1958/9/27 بعيد إقامة الوحدة مع مصر وتمثالاً مع ما أقيم هناك منذ 1952⁸. وفي الواقع، تصبح الأراضي التي تستولي عليها الدولة بموجب هذا القانون أراضي أميرية. أي أنّ الملكية لا تنتقل إلى من توزّع عليه، بل حق الانتفاع، إلّا بعد دفع قيمتها للمالك القديم وضمن شروط يجب أن يلتزم بها المنتفع كزراعتها ودفع أجرتها. ثم تمّ تعديل هذا القانون بالقانون رقم 3 تاريخ 1962/2/20 أي خلال فترة "الانفصال" ووزارته الثالثة برئاسة معروف الدواليبي (1961/12/22-1962/3/28) حيث لم يتمّ التراجع عن الإصلاح الزراعي وإنّما تمّ رفع الحدود القصوى للملكية الزراعية⁹. في حين قامت الوزارة الرابعة في الانفصال برئاسة بشير العظمة (1962/4/16-1962/9/14) بتطبيق واسع لعمليات الاستيلاء والتوزيع.

بعد انقلاب 8 آذار 1963، جاءت المراسيم التشريعية المتلاحقة¹⁰ بين 1963 و1980 لتقلّص الحدّ الأقصى للملكية الزراعية ومدى استفادة الأقارب في الاحتفاظ على الأرض. واستمرّت عمليات الاستيلاء. هكذا حتّى أجرت بعثة فرنسية في أوائل سنين 2000 دراسة حول سبل تطوير الزراعة في سورية وعوائلها، ونتيجة ذلك صدر القانون 56 بتاريخ 2004/12/22¹¹ الذي فتح الباب لإنهاء عقود المزارعة¹² بين المالك والمزارع وشروطه، بعد أن كان الشعار من 1963 وحتّى سنة 2000 هو "الأرض لمن يعمل عليها"، ما يعني أنّه لا يمكن تطبيق حتّى مضامين قانون الإصلاح الزراعي حينما يكون تطبيقه لصالح المالك.

كما صدر القانون رقم 61 بتاريخ 2004/12/30 المتضمّن تعديل أحكام قوانين الإصلاح الزراعي المتعلقة بملكية المستفيدين من توزيع أراضي الإصلاح الزراعي، إذ اعتبر أن ملكية المنتفع ملكية تامة لأراضي الدولة سواء كانت إصلاحاً زراعياً أو أملاك دولة خاصة. كما اعتبر ملكية الإصلاح الزراعي تسري بأثر رجعي إلى تاريخ اعتماد التوزيع. لكن شروط انتفاع المستفيد من هذه الملكية بقيت قائمة، أي دفع تعويضات المالكين القدماء ودفع المستفيد لأجر الأرض حتّى تسجيل الملكية (ما عدا حالة ملكية الدولة). وإلّا يحقّ للمالك الأساسي استردادها. وقد تطلّبت قضية التعويضات الواجب دفعها للمالكين القدماء تمويلاً، وقد عرض رئيس الوزراء اللبناني الراحل رفيق الحريري ومن ثمّ الاتحاد الأوروبي، سبلاً لتمويلها. وشكّلت لجان للتقييم في سنين 2009-2011 لحصر العقارات والمالكين. إلّا أنّ المشروع توقّف¹³. إلّا أنّ قانون 2004 فتح مجالاً لتغييرات كبرى في الملكية الزراعية السورية وعقود المزارعة، تثبتت محكمة النقض أحكامه في 2010.

2.2 ملكيات الأجانب في سوريا ولبنان

لم تكن القوانين العثمانية تتيح تملك الأجانب للعقارات. إلّا أنّها أدخلت تدريجياً نظام امتيازات capitulations بدءاً من فرنسا في العام 1535 سمح بخلق "أوقاف" أجنبية، مثل الخانات في بعض المدن. إلّا أنّ استخدام هذه الامتيازات توسّع بشكل كبير مع تدهور أحوال الإمبراطورية وحاجتها للدعم الخارجي. فصدر في 1867 خطّ همايوني يسمح للأجانب "أن يستفيدوا من حقوق تصرف الأملاك كتبعة"¹⁴ الدولة في داخل المدن

⁷ القانون 161 لسنة 1958 <https://manshurat.org/node/35121> الذي صدرت تعليماته التنفيذية بقرار من رئيس الجمهورية تاريخ 1958/11/8

⁸ القانون 178 لسنة 1952 <https://manshurat.org/node/61315> مع اختلاف سقف الملكية حسب المنطقة، وطريقة الري ومعدل الأمطار.

⁹ القانون 178 لسنة 1952 <https://manshurat.org/node/14681>

¹⁰ راجع اللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي في المرسوم 1109 تاريخ 1962/9/22 وأيضاً راجع.

¹¹ المرسوم التشريعي 88 تاريخ 1963/6/23، و145 تاريخ 1966/12/3 ثم 31 تاريخ 1980/5/14؛ راجع <https://faolex.fao.org/docs/pdf/syr176115.pdf> وكذلك

الوائح التنفيذية في المرسوم 166 تاريخ 1968/12/16، ثم المرسوم 66 تاريخ 1969/1/27.

¹² <http://www.casi.gov.sy/node15/arabic/index.php?node=5518&cat=14830&>

¹³ راجع الموسوعة القانونية المتخصصة <https://arab-ency.com.sy/law>

¹⁴ مقابلة مع محامي سوري.

¹⁵ أي تلك ملكية الدولة.

وخارجها في كل طرف من أراضي الممالك السلطانية ما عدا الأراضي الحجازية¹⁵، مع حماية لهذه الحقوق من قبل الدول الأجنبية وإعفاء من الضرائب، ما استفاد منه كثيرون من المحليين يحملون الجنسيتين.

في سورية، صدر المرسوم التشريعي رقم 189 بتاريخ 1952/4/1 الذي نصّ على أنه «يحظر على غير السوريين سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين إنشاء أو تعديل أو نقل أي حقّ عيني من الحقوق العينية؛ وكذلك إجراء عقود الإيجار والاستثمار الزراعيّ لمدة تزيد على ثلاث سنوات». ولم يعد السماح بتملك الأجانب سوى في القانون 11 في 2008¹⁶ الذي سمح بتملك غير السوريين لعقارات السكن. ثمّ عدل بعد بداية الأحداث في سورية بالقانون 11 لعام 2011 الذي سمح لغير السوريين بتملك أي نوع من العقارات شرط أن يكونوا مقيمين في سوريا¹⁷. واللافت أنّ هذه التعديلات اعتبرت اللاجئين الفلسطينيين المقيمين في سوريا بمثابة غير السوريين، على عكس القوانين القائمة منذ 1956 والتي تعتبرهم بمثابة السوريين.

في لبنان، حدّد المرسوم رقم 15740 تاريخ 1964/03/11¹⁸ ملكية الأجانب. ثمّ صدر قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية الذي وضع موضع التنفيذ بموجب المرسوم رقم 11614 (تاريخ 1969/1/4)، والذي ألغى بموجب المرسوم الاشتراعي رقم 113 (تاريخ 1983/9/16)، ثم أعيد العمل به بموجب المرسوم الاشتراعي رقم 32 (تاريخ 1985/3/23)، وعدل بموجب القانون المنفذ بالمرسوم رقم 5131 (تاريخ 1973/3/19)، وبموجب القانون رقم 296 (تاريخ 2001/4/3)¹⁹.

يخرج عن هذه النصوص أنه كان بإمكان الأشخاص من التابعية العربية أن يملكوا حتى 5000 متراً مربعاً من دون ترخيص مسبق، إلا أن هذا التمييز لصالح العرب ألغى بموجب قانون 2001 في اتجاه تنظيم تملك الأجانب وفق القاعدتين الآتيتين:

- الأولى، حرمان الشخص الذي لا يحمل جنسية صادرة عن دولة معترف بها أو الشخص الذي يتعارض تملكه مع أحكام الدستور لجهة رفض التوطين فلا يجوز له أن يملك أي حقّ عيني من أي نوع كان. ولئن كان المقصود هنا أصلاً اللاجئين الفلسطينيين وإمكانية توطينهم، فإنه يُخشى أن يتمّ توسيع تطبيق هذه القاعدة لتشمل اللاجئين السوريين من منطلق أنّ من شأن اكتساب الملكية أن يسهّل توطينهم.
- الثانية، أنه يفتح الباب أمام تملك سائر الأشخاص غير اللبنانيين حقوقاً عينية على عقارات في لبنان شرط أن لا يتعدّى مجموع المساحات المملوكة من غير اللبنانيين الثلاثة بالمئة (3%) من مجموع مساحة لبنان وعلى أن لا تتعدّى 3% (الثلاثة بالمئة) في كل قضاء من مجموع مساحته ولا تتعدّى في محافظة بيروت العشرة بالمائة (10%) من مجموع مساحتها.

3. المناطق الحدودية:

المناطق المحيطة بمحافظة عكار اللبنانية هي مناطق حدودية اليوم بالنسبة لسوريا. وقد صدر عام 2004 قانون لتنظيم الملكية العقارية في المناطق الحدودية²⁰. وتنصّ مادته الأولى على أنه "لا يجوز إنشاء، أو نقل أو تعديل أو اكتساب أي حقّ عيني عقاري على أرض كائنة في منطقة حدودية أو إشغالها عن طريق الاستئجار أو الاستثمار أو بأية طريقة كانت لمدة تزيد على ثلاث سنوات لاسم أو لمنفعة شخص

¹⁵ راجع عبد الكريم رافق.

¹⁶ <https://investugra.ru/cap/map/files/law/foreign.pdf>

¹⁷ والذي عدّل لاحقاً بالقانون رقم 12 عام 2021، راجع.

¹⁸ <http://77.42.251.205/LawView.aspx?opt=view&LawID=244147>

¹⁹ راجع موقع الجيش اللبناني.

²⁰ المرسوم رقم 41 تاريخ 2004/10/18. والذي تمّ تعديله مرتين، مرة بالمرسوم 49 لعام 2008، ومرة بالمرسوم 43 لعام 2011. راجع.

طبيعي أو اعتباري إلا بترخيص مسبق". على أن مرسوم تحديد ما يعتبر مناطق حدودية لم ينشر، إلا أنه معروف عملياً أنه ينطبق على مسافة حتى 25 كم عن الحدود. والترخيص المنشود هو ترخيص من جهاز الأمن السياسي تعطيه وزارة الداخلية، مع قرار غير قابل للمراجعة.

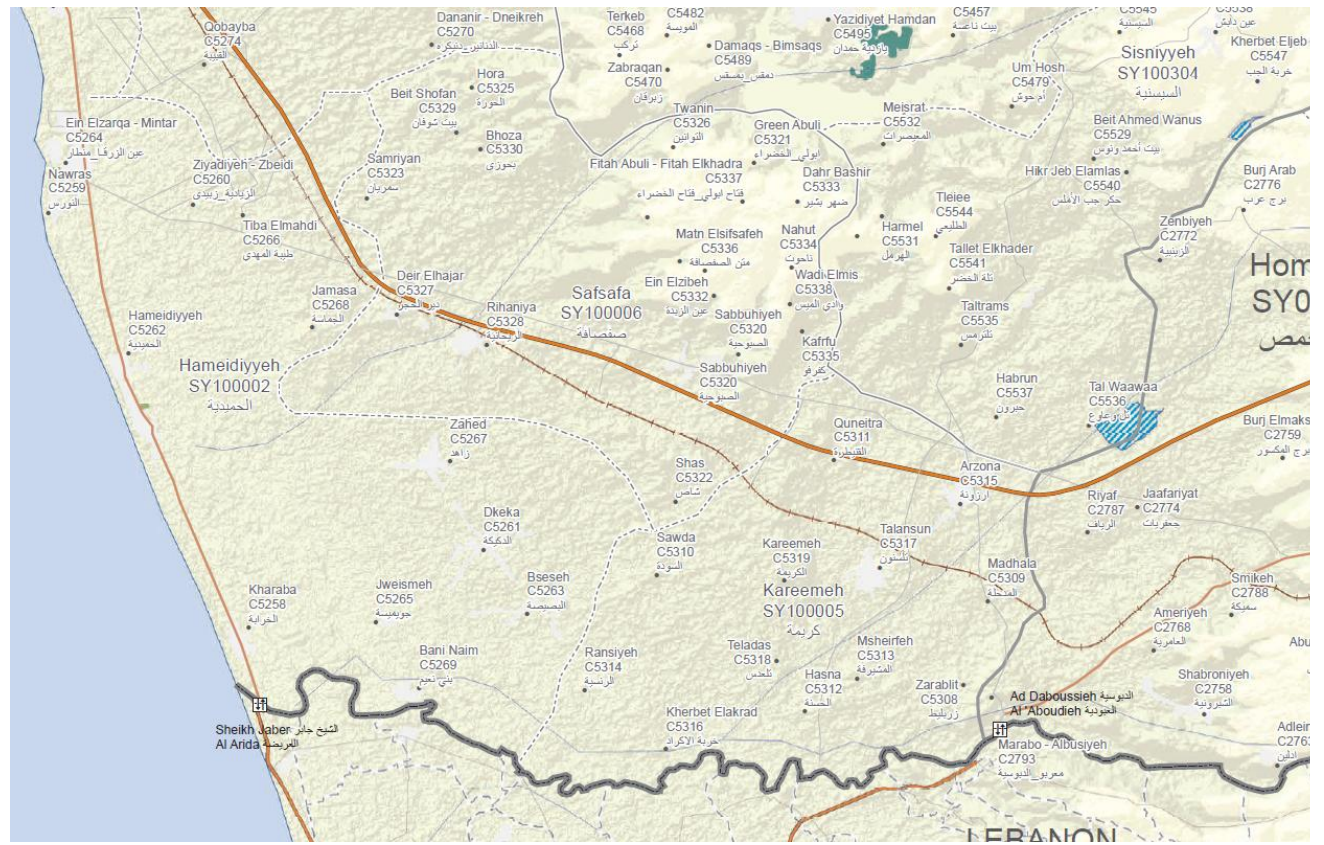
3. قرى سهول عكار السورية وتركيباتها الاجتماعية

من الناحية الإدارية، تحاذي محافظة/قضاء عكار اللبنانية محافظتي طرطوس وحمص السورية. على الجانب السوري، تنتظم المحافظة على أساس نواح إدارية تضم بلديات وبلدات. الثقل فيها لمراكز النواحي.

هكذا تضم محافظة طرطوس 27 ناحية: مركز بانياس، أرواد، البارقية، برمانه المشايخ، تالين، جنينة رسلان، حمام واصل، حمين، خربة المعزة، دريكيش، دوير رسلان، رأس الخشوفة، الروضة، سبة، السوداء، السيسنية، مركز الشيخ بدر، مركز صافيتا، صفصافة، مركز طرطوس، الطواحين، العنازة، القدموس، القمصية، ومشتى الحلو، وكذلك ناحيتي الحميدية والكريمة الحدوديتين مع عكار.

- ناحية الحميدية: وأغلب البلدات في هذه الناحية يسكنها عرب علويون تربطهم علاقات مصاهرة مع أبناء قرى عكار اللبناني المقابلة، عدا بلدات الحميدية وعرب الشاطئ مسلمون سنة من أصول يونانية.
 - الحميدية: وهي مركز ناحية تابعة لمحافظة طرطوس تقع على شاطئ المتوسط، أغلب سكانها من أصول يونانية، مسلمون سنة، قدموا إلى المنطقة من جزيرة كريت اليونانية على أثر الحرب اليونانية التركية في أواخر العهد العثماني. وما زالوا يتكلمون اليونانية. واسم البلدة على اسم السلطان عبد الحميد الثاني الذي أسسها لاستقبالهم.
 - عرب الشاطئ: قرية تتبع لناحية الحميدية وتقع جنوبها. وأغلب سكانها أيضاً من أصول يونانية.
 - عين الزرقا ومنطار: على الشاطئ شمال الحميدية
 - الخرابة والشيخ جابر: على الشاطئ على الحدود اللبنانية متلاصقة مع العريضة اللبنانية في مصب النهر الكبير وحيث معبر العريضة الرسمي بين البلدين.
 - إلى الداخل: بلدات الزبادية - زبيدي، طيبة المهدي، الجماسة، زاهد، الدكيكة، جويميسة، البصيصة، وبني نعيم في مقابل بلدة السماقية اللبنانية.
- ناحية الكريمة: وأغلب البلدات في هذه الناحية يسكنها عرب علويون تربطهم علاقات مصاهرة مع أبناء قرى عكار اللبناني المقابلة.
 - خربة الأكراد²¹، مقابل حكر الضاهري اللبنانية التي تقع معظم أراضيها الزراعية في سوريا، وتل عدس، والحسنة، والمشيرفة وزربليط، مقابل تل حميرة اللبنانية، والمدحلة وتل سنون وأرزونة والقنيطرة.

²¹ التي يُحكى أن تسميتها بالأكراد ربما يتعلّق بالأصول الكردية لآل المرعبي الذين كان يملكون هذه القرية والقرى المجاورة. من مقابلة من محامي من المنطقة.

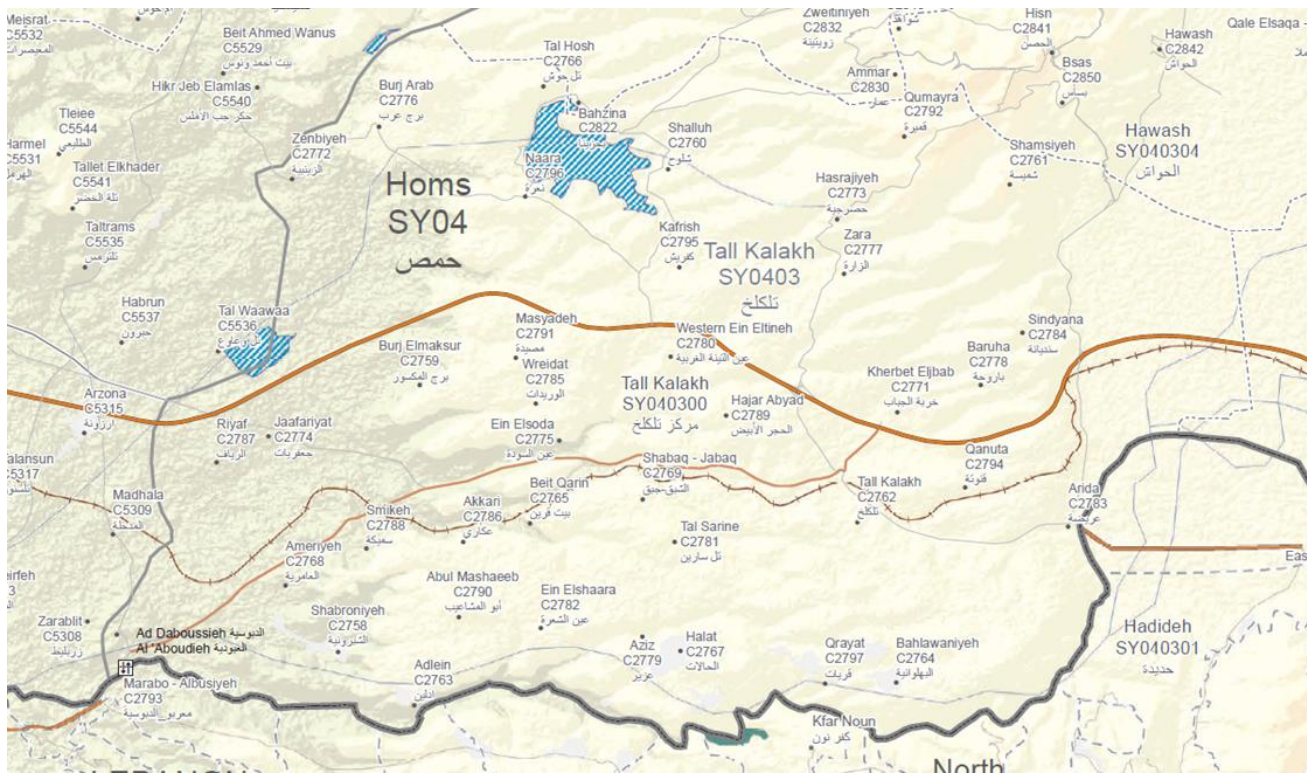


نواحي وبلدات محافظة طرطوس المتاخمة لعمّار، خريطة OCHA

أما محافظة حمص فتضم 25 ناحية: تدمر، تلبيسة، تلدو، جب الجراح، حسياء، مركز حمص، الحواش، الحوز، خربة تين نور، مركز الرستن، الرقاما، السخنة، شين، صدد، عين النسر، الفرقلس، القبو، القريتين، مركز القصير، كفرلاها، المخرم، مهين، الناصرة، وكذلك نواحي تل كلخ والحديدة والقصير الحدودية مع عمّار.

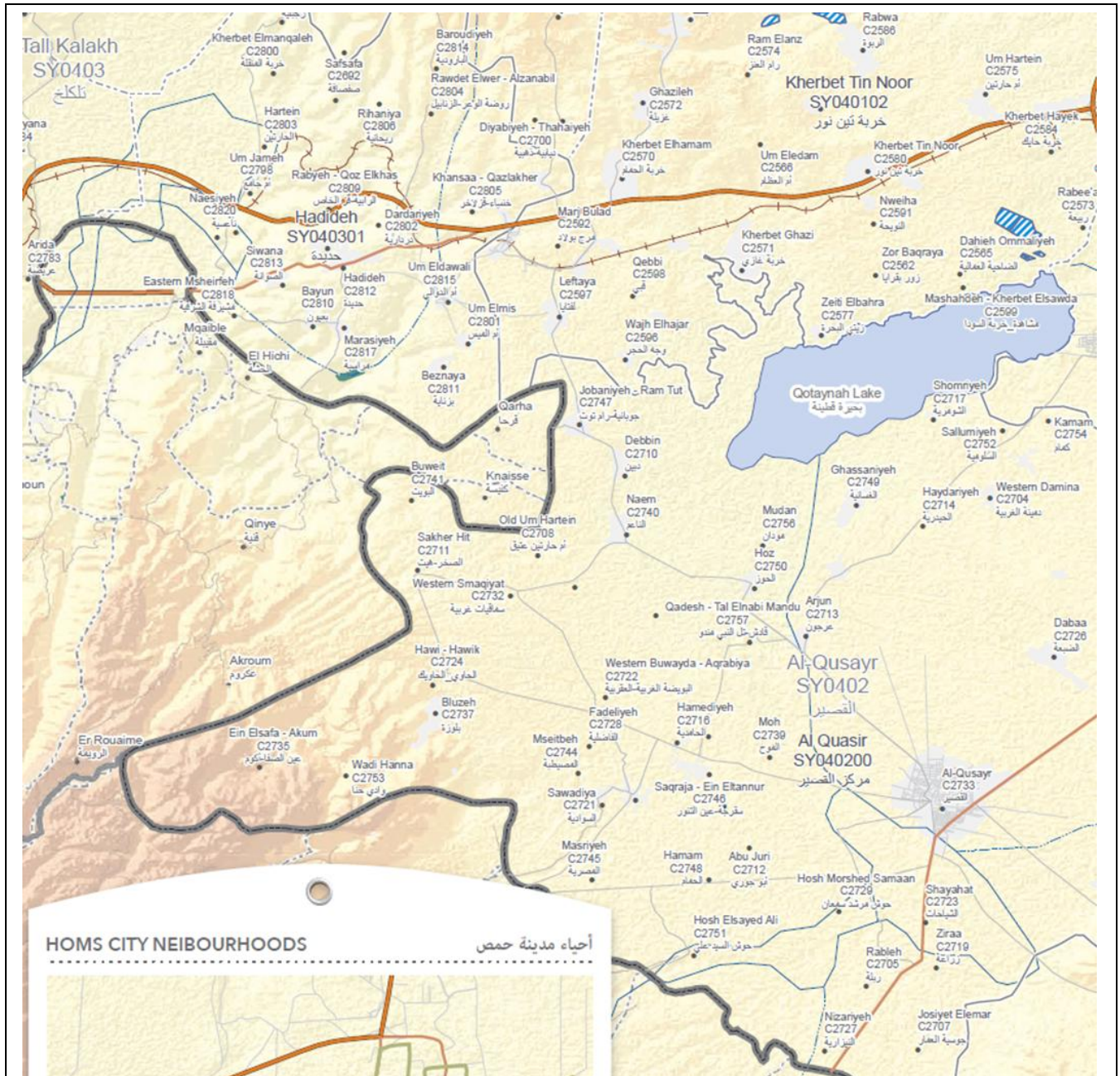
– ناحية تل كلخ: وسكانها مزيج بين آل الدندشي العرب المسلمين السنة، الذين يقطنون خاصة مدينة تل كلخ، والعرب العلويين، عدا قرية عزيز المسيحية المارونية (مقابل كفتون ومنجز المارونيتين) وقرية عين الشعرة حيث نصف السكان مسيحيون روم أرثوذكس.

- الدبوسية: وهي المعبر الرسمي الأساسي في الشمال بين البلدين مقابل بلدة العبودية اللبنانية.
- والبلدات الحدودية: الشبرونية وأدلين، مقابل نورا تحتا اللبنانية، وأبو المشاعيب، وعين الشعرة وعزيز وحالات، مقابل الدبابية، وقریات، مقابل كفر نون، والبهلوانية والعريضة عند معبر العريضة/البقيعة على الطريق القديم.
- ومركز تل كلخ التي يتحدّر أغلب سكانها من عشائر الدندشي.
- وإلى الداخل السوري بلدات: قنوتة وتل سارين والحجر الأبيض والشبق-جبقي وبيت قرين وعكاري وسميكة والعامرية والرياف وجعفریات وبرج المكسور وعين السوداء والوريدات ومصيدة وعين التينة الغربية والحجر الأبيض وخربة الجباب وباروحة وسنديانة وشميسة والزارة وحصرجية وقميرة وكفريش وشلوح ونعرة وبرزج عرب والزبينية وتل حوش، حيث يقع سد على أحد روافد النهر الكبير.



ناحية تل كلخ المتاخمة لعمّار، خريطة OCHA

- ناحية الحديدية: ويسكنها عرب مسلمون سنّة وعلويّون ومرشديون وكذلك عرب وادي خالد (عشائر النعيم، ...).
 - مع القرى الحدودية مقابل وادي خالد: مقبيلة، حيث المدخل الثاني للطريق القديم عبر سهل البقيعة ومعبره، ومشيرة الشرقية، ونعاسية والصوانة وبعيون وحديدة ومراسية، مقابل العماير اللبنانية، وبزناية وأم الميس.
 - وكذلك بلدات: أم الدوالي ودردارية وخنساء قرى لآخر والرابية قرى الخاص وأم جامع والحارتين وريحانية وخربة المنقلة ورجيلية وصفصافة وروضة الوعر-الزناويل.
- ناحية القصير: ويسكنها عرب مسلمون سنّة وعلويّون ومرشديون وكذلك مسلمون شيعة يحملون الجنسية اللبنانية (أغلب قرى غرب العاصي بعد الهرمل).
 - مع القرى الحدودية مقابل وادي خالد: جوبانية-رام توت، مقابل قرحا، وديين والناعم وأم حارتين عتيق، مقابل كنيسة، والبويت والصخر-هيت وسماقيات الغربية والحاوي-حويك وبلوزة وعين الصفا-أكوم، مقابل أكروم.
 - وكذلك بلدات مودان والحوز وقادش-تل النبي مندو والبويضة الغربية-العقربة والحامدية والموح والفاضلية وكثيرة غيرها حتى مركز القصير والبلدات شرقها...
 - كما تحتوي ناحية القصير على بلدات تأتي مقابل الهرمل في لبنان: وادي حنا والمصيطبة والسوداية والمصرية والحمام وحوش السيد علي والنزارية وربلة وحوش مرشد سمعان وأبو جوري وسقجة-عين التنور.
- ناحية خربة تين نور:
 - واللافت أنّ ناحية خربة تين نور تمتدّ حتى بين ناحيتي الحديدية والقصير لتصل إلى حدود عمّار لناحية قرحا، ومقابلها قرية لفتايا في سوريا.



نواحي الحديدة والقصور وخربة تين نور المتاخمة لعمّار، خريطة OCHA

4. الملكيات التاريخية في عكا ومحيطة

منذ الزمن العثماني، انتشرت "الملكيات" الكبيرة في عكا ومحيطة، مُنحت لعائلات آغوات وبكوات. هكذا قلما توجد ملكيات صغيرة ومتوسطة في هذه المنطقة، على غرار ما هو الأمر في محيط المدن الكبرى أو في المناطق الجبلية. وقد خضعت هذه الملكيات للإصلاح الزراعي وتفتتت، كما حدث الأمر ذاته في لبنان، ولكن عبر عمليات بيع وشراء وتداعيات "الثورة الفلاحية" في السبعينات.

سيطر آل حمادة فترة على مجمل أراضي المنطقة، لكنهم بعد سقوط هيمنتهم استبقوا على أرض غرب نهر العاصي في منطقة القصير (كأراضي قرى زيتة ومرطبا وحوش السيد علي والديابية)، بالتزامن مع الأراضي المقابلة في الهرمل. وقد خضعت هذه الأراضي للإصلاح الزراعي في سورية ووُزعت على فلاحي المنطقة في حين يحمل أغلبهم الجنسية اللبنانية وإن كانوا يقطنون في سوريا.

إلى الشمال أكثر وعلى طرفي النهر الكبير، ومن الساحل وحتى مصفاة حمص، توزعت الملكيات القديمة على آل المرعبي والدنادشة، وهما أسرتان/عشيرتان متصاهرتان، وكذلك على آل الجندي (المتركزون في حمص، وغيرهم من العائلات الحمصية) وآل سويدان (لكن خاصة شرق العاصي، كأراضي الرملة والجوسية) وكذلك على عائلات من طرابلس كآل كرامي (خاصة على الساحل) وآل الضاهر (أيضاً على الساحل) وآل المقدم. هذه الملكيات في سوريا طالها أيضاً الإصلاح الزراعي.

في نهاية القرن التاسع عشر، كان لآل المرعبي "ملكيات" كبيرة في هذه المناطق. وهم ذوو أصول كردية من الرشاونة الذين تعربوا بالكامل. أبرز شخصياتهم كانت عبد الرزاق بك المحمد وعبود بك عبد الرزاق المحمد عثمان بك الأسعد وعلي باشا المحمد. وكانوا يتعهدون لإدارة أراضيهم إلى "خولي"، أي الفلاح بتعبير المنطقة. والخولي²² أسرة علوية معروفة اليوم في المنطقة. أما الدنادشة فكانوا يهيمنون خاصة على سهل البقعة (بين وادي خالد ووادي النصاري)، الغني بالمياه، ويزرعون فيه الأرز الذي اشتهر بنوعيته الجيدة.

لم تبق كثير من الملكيات "الأجنبية" في عكا اللبنانية، إذ تحصى المديرية العامة للشؤون العقارية في لبنان في حزيران 2023²³، 574 مالكا أجنبياً في عكا لا يستحوذون بمجملهم سوى على 40 هكتاراً. كما تحصى ملكيات لـ 45 شركة أجنبية، لا تستحوذ بمجملها سوى على أقل من 4 هكتارات، أي أقل 1 بالألف من أراضي القضاء. وهذا لا يقارن بما يستحوذه الأجانب في قضاء عاليه (604 هكتارات أي 2% من الأراضي) وقضاء بعلبك (506 هكتار أي 2 بالألف من الأراضي) وقضاء بعبدا (489 هكتار أي حوالي 3% من الأراضي).

بالمقابل، لا تتوفر إحصائيات عن ملكيات الأجانب في سوريا. إلا أن مراجعة بعض القيود في محافظة طرطوس رصدت ملكيات تعود لورثة عبد الرزاق المرعبي وأشخاص آخرين من آل المرعبي، وكذلك لورثة رشيد كرامي وآل المقدم في عرب الشاطئ على الساحل (الملحقان 1 و2). وتجدر الملاحظة أن معظم الملكيات اللبنانية العابرة للحدود السورية هي "على الشيوع"²⁴، أي أن عدداً كبيراً من المالكين يتوزعون حصصها، غالباً بسبب انتقال الملكية إلى ورثة. ويواجه أصحاب هذه العقارات بالتالي صعوبات وكلفة مادية وزمنية لفرزها، خاصة إذا شملت عمليات الاستيلاء والتوزيع في الإصلاح الزراعي، أو تغيرت طبيعتها من خلال التنظيم العمراني أو تغير الصفة القانونية: أميري، ملك، وغيره.

²² كان محمد الخولي رئيس مخابرات القوى الجوية في زمن حافظ الأسد.

²³ <https://www.lrc.gov.lb/sites/default/files/styles/rep1.pdf>

²⁴ المادة 825 من القانون المدني السوري.

5. آثار قانون الإصلاح الزراعي على العقارات اللبنانية العابرة للحدود السورية

بعد انقسام البلدين، شهدت سوريا حركات اجتماعية كبيرة، خاصة في الخمسينيات. انتشرت معها الأحزاب السياسية ذات الأفكار الاشتراكية في أوساط الفلاحين الذين كانوا انخرطوا في التعليم بشكلٍ واسع. أدى هذا إلى تملل الفلاحين الذين كانوا يدفعون نصف إنتاجهم "خراجاً" للملاك الكبار، الذين لم يكونوا يقدموا أية مساعدة مثل البذار أو السماد. هكذا بدأت عمليات وضع يد من قبل الفلاحين على الأراضي، وقد رسّخها قانونياً الإصلاح الزراعي سنة 1958²⁵. إلا أن تطبيق هذا القانون لم يبدأ في المنطقة السورية المحيطة بعمّار سوى في العام 1967. رغم ذلك، كان كثيرٌ من الفلاحين قد امتنعوا عن دفع "الخراج" للملاك.

تطلّب تطبيق الإصلاح الزراعي إنجاز عمليات التحديد والتحرير لتحديد النوع الشرعي للعقار، أميري أم ملك؟ لأنّه لا يطبق سوى على الأراضي الزراعية وليس الملك. كما تطلّب توزيع الأنصبة الإرثية وغيرها من الحقوق. وتعدّدت الأمور عندما أوجب المشرّع تبليغ وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي بأمر المباشرة بأعمال التحديد والتحرير لمعرفة ما إذا كانت هناك عقارات مشمولة بأحكام قانون الإصلاح الزراعي أم لا. إذ أن المادة 14 من مرسوم الإصلاح الزراعي الثاني الأقصى²⁶ نصّت على أن يتوقّف قضاة التحديد والتحرير عن النظر في القضايا والمحاضر العائدة للعقارات والحقوق العينية العقارية والمشمولة كلياً أو جزئياً بقانون الإصلاح الزراعي، إلى أن يتم الاستيلاء عليها وتكتسب محاضر الاستيلاء الدرجة القطعية. وتسجّل العقارات المُستولى عليها بموجبها باسم الدولة وعندئذٍ يمكن لقضاة التحديد والتحرير أن يتابعوا النظر في القضايا والمحاضر المذكورة متخذين محاضر الاستيلاء القطعية أساساً في الأحكام والقرارات الصادرة عنهم.

عند تطبيق قانون الإصلاح الزراعي، احتفظ الملاك بأراضي زراعية رغبوا في الاستمرار بإدارتها. هكذا احتفظ آل المرعي بأراضي قري حسة وخربة الأكراد. بالمقابل، استولت الدولة السورية على أراضيهم الواقعة في منطقة عرب الشاطئ (العقارات 93/87/86/85/81/79/73/66/69/54/53/32/25/19/16/15/9 على سبيل المثال لا الحصر). ووزّعت هذه الأراضي على فلاحي المنطقة لاستغلالها.

إلا أن هذا التوزيع الذي يتطلّب شروطاً ومسحاً للسكان والمزارعين جرى على مراحل زمنية وليس دفعةً واحدة. كما تعدّلت أوضاع الأراضي والمنفعين. هكذا تمّ تعديل توزيع الانتفاع بعقارات عرب الشاطئ على أهالي المنطقة الحدودية السوريين عام 1991. ففري قسماً منها أصبح من أملاك بلدية الحميدية التي تتبعها المنطقة، كالعقار 15. وبتتبع ملكية العقار 32، يتوضّح كيف انتقلت ملكيته عدّة مرات منذ تحويله بموجب قرار لجنة 1626/512 ليصبح أرضاً متروكة مرفقة ببيادر قرية عرب الجحيش (وهو الاسم الأصلي لعرب الشاطئ الحالية) ومن ثم أملاك دولة بموجب العقد 3296 عام 1961، ثم ليحوّل لصالح بلدية الحميدية بموجب العقد 970/1988 ومن ثم تنازلت عنه البلدية لصالح فرع الهلال الأحمر السوري فرع طرطوس بموجب العقد 5058 عام 2012.

وما زالت بعض قيود الملكية العقارية في منطقة عرب الشاطئ الحدودية بأسماء آل المرعي، كأسهم ضمن ملكيات كبيرة على الشيوع. وهي ما تبقى من ملكية العائلة بعد الاستيلاء، ولم يتم بيعها بالرغم من حيازتها من قبل مزارعين سوريين يقومون باستغلالها واستثمارها دون الرجوع لمالكيها.

²⁵ القانون 161 تاريخ 1958/9/27.

²⁶ المرسوم 145 لعام 1966.

كما تغيّر وتبدّل المالكون لبعض العقارات المملوكة من اللبنانيين ضمن الأراضي السورية الحدودية. مثال العقار 23 منطقة عرب الشاطئ العقارية والعائدة ملكيته لورثة محمد رشيد كرامي، والذي انتقلت ملكيته للسوري مصطفى علي خلف بموجب العقد 5160 عام 2010. وهناك عقارات أخرى انتقلت ملكيتها لأبناء المنطقة مثل بيت خلف وكشاوي. ومجموعة من العقارات الأخرى التي يديرها مزارعون سوريون، انتقلت فجأة حصص بيت كرامي للعميد إبراهيم الصافي²⁷ لبعض المزارعين. إلا أنه تمّ التنازل عنها لصالح نقابة المهندسين في سورية.

هذا عدا المضاربات التي جرت على بعض الأراضي لأهمية هذه المنطقة الساحلية سياحياً.

وتجدر الملاحظة أنّ الأراضي الواقعة ضمن نطاق البلديات وضمن الأماكن المحددة إدارياً تعتبر ملكاً، حتّى لو كانت غير مبنية "عرصة معدة للبناء" أمّا المناطق أو المواقع التي لا توجد فيها بلديات، فقد صدر بخصوصها المرسوم التشريعي رقم 254 تاريخ 1969/10/21 الذي نصّ في مادته الأولى على أنّ تعيين حدود الأماكن المبنية المنصوص عنها في الفقرة 2 من المادة 86 من القانون المدني في القرى التي لا يوجد فيها بلديات يتمّ من قبل لجنة تؤلّف برئاسة المحافظ أو من ينوب عنه في مركز المحافظة، وبقيادة مدير المنطقة أو من ينوبه في المنطقة، وعضو ممثل عن كل من مدير أملاك الدولة والمديرية العامة للمصالح العقارية ومدير الشؤون البلدية والقروية.

6. التصنيف القانوني للملكيات في سوريا

في العهد العثماني، كانت المحاكم الشرعية هي صاحبة الصلاحية في توثيق "الملكية" وتدوينها بكل ما اشتملت عليه من وقائع مصرّح بها من ذوي الشأن أو تتمّ على يدها مع تبيان حدود العقار وموقعه الشرعي، ثمّ تسلّم إلى المالك أو المتصرّف شهادة تسمى "الحجة الشرعية"²⁸. واستمرّ هذا الأمر حتى صدور قانون التصرف بالأراضي غير المنقولة في 1912 حيث تمّ إحداث دائرة "الدفتّر الخاقاني". وأصبحت هذه الدائرة هي صاحبة الاختصاص بإعطاء صاحب الحق أو المتصرّف سنداً يدعى "السند الخاقاني". وكانت مجلة الأحكام العدلية النافذة آنذاك لا تشترط أيّ إشهار أو تسجيل لانبرام العقد واكتساب الملكية. إذ أنّ للسند الخاقاني قوة قانونية ثبوتية، إلا أنّ بعض المحاكم لا تقرّ به نتيجة الفساد.

خلال الانتداب، تمّ إحداث مجالس إدارية محلية تولّت اختصاص الدفتّر خانة والمكاتب العقارية. ثمّ شكلت لجنة بناءً على طلب المفوض السامي الفرنسي مهمتها دراسة المسائل العقارية والتدابير اللازمة لتأمين وحدة الرأي في المشاكل العقارية بين الدول الواقعة تحت الانتداب الفرنسي. هكذا رفع الوزير المفوض أمين السّر مشاريع القرارات 186 إلى 189 إلى المفوض السامي الفرنسي الذي أقرّها باعتباره يمارس سلطة التشريع. صدرت تلك القرارات سنة 1926 وبينها القرار 186 الذي تناول عمليات التحديد والتحرير

²⁷ كان نائباً لوزير الدفاع السوري. 1939-2022. من مواليد الشراشير في ريف جبلة.

²⁸ ياسين غانم، ص 10.

وشملت سورية ولبنان. ثم صدر القرار رقم 2576 تاريخ 1929/5/24 حول التحديد والتحرير الاختياري²⁹ للعقارات الواقعة في المناطق التي لم تنفذ فيها بعد معاملات التسجيل العقاري على مستوى دوائر عقارية كل قضاء أو محافظة.

بعد الاستقلال، بات التوثيق العقاري يخضع للقانون المدني الذي صدر في سوريا بالمرسوم التشريعي رقم 84 في 1949/5/18. وقد صنف هذا القانون العقارات كما يلي:

- **العقارات الملك:** المادة 2/86. وهي "العقارات القابلة للملكية المطلقة والكائنة داخل الأماكن المبنية والمحددة إدارياً". تلك العقارات تخضع للإرث الشرعي.
- **العقارات الأميرية:** المادة 3/86. وهي "العقارات التي تكون رقبته للدولة ويجوز أن يجري عليها حق التصرف". وتخضع للإرث القانوني. ويمكن أن تتحول إلى ملك إذا ما دخلت ضمن التنظيم العمراني أو ضمن المنطقة المبنية والمحددة إدارياً بموجب دعوى "تصحيح نوع شرعي" وتتحدد حقوق الورثة بتاريخ الوفاة.
- **العقارات الأمير ملكية:** وهي العقارات التي تكون الأرض فيها، أميرية أما الشجر أو البناء القائم عليها فهم ملك. وهي بالتالي مزدوجة الصنف القانوني وتخضع الأرض للإرث القانوني بالتساوي بين الذكر والأنثى، بينما الشجر أو البناء للإرث الشرعي، للذكر حظ الأنثيين.
- **العقارات المتروكة المرفقة:** المادة 4/86. وهي "التي تخص الدولة، ويكون لجماعة ما حق الاستعمال عليها، تحدد ميزاته ومداه العادات المحلية والأنظمة الإدارية". نشأت تلك العقارات منذ أيام الدولة العثمانية (الأراضي المشاع) التي خلقت أوقافاً لبعض أراضيها وحقوقاً للتصرف بها من قبل أهالي قرية أو عدة قرى متجاورة كي يستعملوها مراعي أو ببادر أو محاطب أشجار. مع الإشارة إلى أن التشريعات العقارية السورية قد نصت على إمكانية إحداث عقارات متروكة مرفقة في معرض إزالة الشيوخ³⁰ بين القرى، سواء في المناطق المحددة والمحيرة أو في المناطق غير المحددة والمحيرة مع العلم أن هذه العقارات لا تكتسب ملكيتها بالتقادم.
- **العقارات المتروكة المحمية:** المادة 5/86. وهي "العقارات التي تخص الدولة أو المحافظات أو البلديات وتكون جزءاً من الأملاك العامة". هذه العقارات محمية من الشجر في السجل العقاري. وقد نص القرار 188 لعام 1926 على أن الأملاك العمومية لا تسجل إلا إذا كان لها أو عليها حقوق يجب تسجيلها، وبالعكس، فكل عقار مسجل، يحذف قيده من السجل إذا دخل ضمن الأملاك العمومية.
- **العقارات الخالية المباحة أو الأراضي الموات:** وهي التي كانت معروفة بالمادة 9 من القرار 3339 لعام 1930. وهي "الأراضي الاميرية التي تخص الدولة، إلا أنها غير معينة، ولا محددة". تتوزع على كل الجغرافيا السورية، فيجوز لمن يشغلها أولاً أن يحصل بترخيص من الدولة على حق أفضلية ضمن الشروط المعينة من أنظمة أملاك الدولة كونها تتبع إدارة أملاك الدولة. من له حق الأفضلية في اكتساب حق التصرف بها مجاناً بعد مرور ثلاث سنوات من إشغال الأراضي الخالية، شريطة أن يثبت أنه أحيائها بالزراعة أو البناء أو بغراس الأشجار (المادتان 234 و235). وقد تبني القانون

²⁹ <http://77.42.251.205/LawView.aspx?opt=view&LawID=176157>

³⁰ إزالة الشيوخ هي عملية اقتسام المال الشائع بين عدة أشخاص، كالأراضي والعقارات. وتتم عملية إزالة الشيوخ بالاتفاق بين الشركاء على القسمة بالتراضي. وعند عدم حصول اتفاق، فلا بد من قسمة العقارات قضائياً، أو بيعها واقتسام ثمنها بين الشركاء بما يعادل حصة كل منهم. كانت تحكم بالقانون رقم 21 لعام 1986 الذي ألغاه القانون رقم 1 لعام 2015، وألغى لجان إزالة الشيوخ. وأصبحت محاكم الصلح المدني هي صاحبة الاختصاص بقسمة العقارات، داخل أو خارج المخططات التنظيمية. وإذا كان العقار أرضاً معدة للبناء، يجب عرض مخطط إفرازه على البلدية لأخذ موافقتها، وفقاً للمادة 116 من قانون البلديات رقم 172 لعام 1956.

المدني السوري هذا التعريف وأوضحت المادة 1272 من مجلة الأحكام العدلية أنه يحق للأفراد إحياء الأراضي الخالية المباعة بإذن من ممثل الدولة (الموظف العقاري). وتصبح عندئذ الأرض أميرية ويكتسب الشخص الذي أحيائها حق التصرف بها مجاناً. أما إذا أحيائها من دون إذن، فلا يكتسب حق التصرف بها إلا بعد دفع ثمن مثل الأرض. كما أوضحت المادتان 1725 و 1726 من مجلة الأحكام العدلية بأن إحياء الأراضي الخالية المباعة يكون بزراعتها وغرس الأشجار فيها أو الحراثة أو السقاية أو التسوير. ثم صدر المرسوم التشريعي رقم 135 لعام 1952 والذي ما يزال ساري المفعول حتى الآن، والذي ألغى وضع الأراضي الخالية المباعة أو الموات ومعها حق الأفضلية في التصرف. فقد نصت المادة الأولى منه على ما يلي: "إن الأراضي الموات تتبع إدارة أملاك الدولة وتخضع لأحكامها ولا يسري عليها التقادم ولو لم تكن مسجلة في السجلات العقارية أو دفاتر التملك". بالتالي لا يوجد أرض مشاع في سوريا، كون القانون حدّد أنواع الملكية، إما ملكية فردية أو جماعية أو ملكية للدولة خاصة أو ملكية عامة تتبع إدارات الدولة مثل المرافق العامة³¹.

هكذا تشمل الملكية الخاصة للدولة والتي عرّفت بالقرار 275 تاريخ 1926/5/25: الأراضي الأميرية؛ الأراضي المتروكة المرفقة؛ العقارات المسجلة في سجلات المحلولات (الشاغرة من دون صاحب والتي لا وارث لها)؛ الأملاك المقيدة باسم الخزينة؛ الأملاك المدوّرة (المحجوزة من قبل الخزينة)؛ أملاك الدولة؛ العقارات التي ثبت أنها للدولة بعد التحديد والتحرير؛ الأملاك التي تشتريها الدولة؛ القطع المتروكة من الأملاك العامة؛ الأملاك الناجمة عن تركات شاغرة لا وريث فيها والناجمة عن إهمال زراعتها؛ العقارات الخالية والحراج والغابات والأراضي الموات.

أما أملاك الدولة العامة التي عرّفت في المادة 94 فقرة 5 من القانون المدني، فهي "العقارات التي تخصّ الدولة أو المحافظات أو البلديات والتي تكون جزءاً من الأملاك العامة ولا يجوز التصرف فيها الحجز عليها أو تملكها بالتقادم" تماشياً مع إرث المادة 1 من قرار الانتداب 144 تاريخ 1926/6/10: "تشمل الأملاك العمومية في دولة لبنان الكبير ودولة العلويين جميع الأشياء المعدة بطبيعتها لاستعمال الجميع أو لاستعمال المصلحة العمومية، وهي لا تباع ولا تكتسب ملكيتها بمرور الزمن".

7. القيود العقارية الإجبارية والاختيارية

- القيود الإجبارية: وهي قيود السجل العقاري بعد التسجيل الناتج عن إنجاز أعمال التحديد والتحرير. وقد بدأت في العهد العثماني ضمن نطاق ضيق وتوسّعت في عهد الانتداب. فقد افتتحت أعمال التحديد والتحرير وأنجزت في عدة مناطق وبالأخص الشريط البحري. وما زالت تلك القيود العقارية المسجلة بالسجل العقاري محصنة قانونياً وتعتبر أقوى القيود لجهة الإثبات ولعدم سريان التقادم عليها ولا تكتسب بالحيازة ولمالكها وحده حق التصرف بها واستغلالها أو استعمالها.
- القيود الاختيارية: في المناطق التي لم تفتتح بها أعمال التحديد والتحرير ولا يوجد فيها قيود سجل عقارية، لجأ بعض المالكين لحماية ملكياتهم عبر التسجيل الاختياري أمام محاكم الصلح استناداً للقرار 2507 والذي لا يملك نفس القوة

³¹ ياسين غانم، ص 83 و 84.

الثبوتية للسجل العقاري الناتج عن التحديد والتحرير. لا يتواجد هذا الفارق في القانون اللبناني الذي يعطي نفس درجة قوة الإثبات للتسجيل الاجباري والاختياري معاً. وقد تسبّب هذا الاختلاف السوري في القوة الثبوتية بمشاكل وصراعات بين المالكين والمزارعين أو الحائزين على تلك العقارات. فمثلاً تستند عائلة لتثبيت ملكيتها على "طابو" اختياري بالإضافة إلى تثبيت مزارعة الحائزين الواضعين يدهم على العقار، بقرار قضائي صادر عن لجنة العلاقات الزراعية التي أنشئت بعد قانون الإصلاح الزراعي والمختصة بالعلاقات الزراعية. واستناداً للقانون المدني السوري، لا يمكن قلب المزارعة لملكية والتحجج بالحيازة مهما طال الزمن عليها. لكن المحاكم العقارية لا تثبت سند الملكية متجاهلة الدستور وحماية حق الملكية. هكذا يؤدي إعطاء القرار 2507 مرتبة قانونية أدنى من قيود السجل العقاري الناتجة عن التحديد والتحرير، إلى فتح باب الطعن بالملكية المستندة إليه. مما يشكل مخالفة لصراحة نصوص القانون المدني الذي رتب الأولوية بإثبات الحق العيني العقاري أثناء التحديد والتحرير للأدلة الكتابية الرسمية والعادية، ثم الحيازة كدرجة ثانية. ورغم ذلك لا تحكم مختلف المحاكم بنفس الطريقة في هذه الملفات. والعائق الأكبر هو دوماً الفساد القضائي، وكذلك عدم استقلال القضاء وخضوعه لارتباطات سياسية ومناطقية وطائفية (كما في لبنان). وفي الواقع، تترأس السلطة التنفيذية في سورية السلطة القضائية وهي التي تعين التشكيلات القضائية بمرجعية السلطة الأمنية. كما أنّ كثيراً من القضاة ينتمون إلى الحزب الحاكم، خلافاً لقوانين السلطة القضائية. كما أنّ بعضهم استلم مناصب حزبية كرئيس لفرع الحزب.

8. الاستيلاء على الملكيات

يشكل الاعتداء على الملكيات خرقاً للدستور، ولكنه يأخذ في بعض الحالات طابعاً قانونياً عبر عدة إجراءات:

- **قانون الاستملاك:** يصون الدستور السوري³² الملكية الخاصة ولا يسمح بنزعها "إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون". ولا تجوز "المصادرة الخاصة إلا بحكم قضائي مبرم". إلا أنّ القانون رقم 20 لعام 1983³³ سمح لإدارات الدولة، الإدارية والاقتصادية والسياسية، باستملاك الأملاك الصرفة والوقفية لتنفيذ مشاريعها ذات النفع العام. وأعطى (المادة 3) مفهوماً واسعاً للنفع العام، تتضمن "الإنشاءات السياحية" و"المشاريع المتعلقة بالخطط الإنمائية" و"جميع المشاريع التي تدخل في نطاق اختصاص أي من الجهات العامة والقطاع العام".
- إلا أنّه في كثير من الأحيان لم يأخذ الاستملاك البعد الاقتصادي والقانوني المرجو منه. فكثير من قرارات الاستملاك كانت عشوائية غير مدروسة اقتصادياً ومرجلة نابعة عن مصالح خاصة أو سياسية. كما لم تطبق المعايير الواردة في قانون الاستملاك لناحية النفع العام والتعويض العادل³⁴. هكذا تمّ استملاك أراضي ونقل ملكيتها للدولة دون أن ينقذ فيها أي مشروع استملاك من أجله. مثال ذلك استملاك أراضي في حصين البحر وبصيرة قرب طرطوس لإنشاء معمل للورق لم يجد

³² https://www.constituteproject.org/constitution/Syria_2012.pdf?lang=ar

³³ http://www.mola.gov.sy/Safadi_Lows/stmlak.pdf

أبداً النور، في حين كانت بساتين حمضيات. حيث قطعت الأشجار وبقيت الأرض بور يؤجرها الفاسدون للرعي. ولم يكن التعويض عادلاً، حيث روى بعضهم أن "سعر المتر المربع الذي حدّته لجان الاستملاك لا يعادل ربطة بقدونس". مثل هذه الإشكاليات شكّلت أحد أسباب انتفاضة 2011 الشعبية في كثير من المناطق.

من ناحية أخرى، ليس هناك ضوابط على إعلان جهات الدولة للنفع العام. هذا بالرغم من أنّ المحكمة الإدارية العليا في قرارها رقم 409 لعام 1980 أنّ صفة عمومية المنفعة تنتفي إذا كان الاستملاك لنفع أشخاص معينين بنوعية عملهم، وحتى لو كانوا غير محصورين، فهو غير محصن من الطعن لمخالفته الدستور والقانون³⁵. لكن تعديل قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم 11 لعام 1986، حصر إصدار الاستملاك بقرار من رئيس مجلس الوزراء، ويمكن تعديله أو إلغائه بمرسوم من رئيس الجمهورية. وبالتالي فقد أصبحت الرقابة على قرارات الاستملاك من قبل رئيس الجمهورية، وليس السلطة القضائية.

- **الاستملاك للتعاون السكني:** لطالما شكّلت الجمعيات التعاونية السكنية سبيلاً هاماً لاقتناء السكن من قبل المواطنين السوريين المحدودين الدخل. هذا بالرغم من أنّ حصّتها من السكن الذي تمّ تشييده بقيت صغيرة. وقد تمّ تنظيم عمل هذه الجمعيات بدايةً بالمرسوم التشريعي 65 لعام 1950، تبعه القانون 93 لعام 1958 الذي ربط الجمعيات قانون التعاون المصري رقم 317 لعام 1956، ثمّ القانون 13 لعام 1981، والقانون 17 عام 2007، نهايةً بالمرسوم 99 لعام 2011 والمرسوم 36 لعام 2014³⁶.

يأتي الاستملاك في هذه الحالات عبر ضمّ العقار إلى المخطط التنظيمي. إلّا أنّ التجربة التاريخية أبرزت عدم عدالة التعويض وانتشار المئات من الجمعيات التي لم تُقَمْ بمشاريع إسكان حقيقية³⁷. ما أدّى في النهاية إلى حلّ الاتحاد العام للتعاون السكني بموجب المرسوم التشريعي رقم 37 لعام 2019³⁸، بعد 58 عاماً على إنشائه³⁹، ونقل مهامه ووظائفه وممتلكاته المنقولة وغير المنقولة، إلى وزارة الأشغال العامة والإسكان. وما زال هناك بضعة آلاف من الجمعيات السكنية يتجاوز عدد منتسبيها المليون شخص.

- **الاستيلاء الخاص على الملكيات العامة:** هذا النوع من الاعتداءات مغطى قانونياً عبر عقود وهمية بين ممثل الإدارة العامة أو صاحب الصلاحية و بين "مستأجر". حيث تبرم عقود إيجار أو استثمار لمدد طويلة الأجل تصل إلى 99 سنة وبمقابل زهيد. مثال هذا الاستيلاء الاحتياطي كورنيش طرطوس الساحلي الذي خصّص شكلياً لصالح القيادة القومية لحزب البعث أو لنقابات عمال أو فلاحين أو معّلمين، على أساس أنها جهة عامة (!). ثمّ تمّ تأجيرها إلى رجال أعمال مرتبطين بقمّة السلطة في سوريا لاستثمارها وإنشاء قرى ومنتجعات سياحية.

- **الاستيلاء خارج القانون:** يحدث هذا الاستيلاء على بعض الملكيات الخاصة والأميرية بشكل عام من قبل أشخاص يقومون بوضع اليد والحيازة على هقار رغم ثبوت ملكيته قانونياً لغير الحائز. ويتحجّجون عن طريق التملك بالاتصاق. أي أن المعدي يبني من ماله الخاص منزلاً أو أي بناء آخر على أرض ملك الغير ويحاول تسجيل هذه الأرض باسمه عن طريق

³⁵ راجع موقع Syria Report

³⁶ <http://www.parliament.gov.sy/arabic/index.php?node=5569&cat=16352&>

³⁷ راجع موقع Syria Report

³⁸ راجع موقع مجلس الوزراء.

³⁹ أنشئ في العام 1961، وتمّ تنظيمه عبر قانون الجمعيات التعاونية السكنية رقم 13 لعام 1981.

التمكّ بالتصاق والالتفاف بالتالي على القانون. والالتصاق في القانون المدني، أو ما يسمى أيضاً بالإلحاق أو الاتصال، هو اتحاد أو اندماج شيءٍ بآخر متمايز عنه اتحاداً أو اندماجاً مادياً، بحيث يتعدّر بعده فصل بعضهما عن بعض من دون تلف يلحق بكليهما أو بأحدهما. وقد يحصل هذا الاتحاد إما بفعل الطبيعة وإما بفعل الإنسان⁴⁰. إلّا أنّ القانون حدّد اشتراط لشرعنة التملك بالتصاق حسن النية. أي في حال وجود عقارين متجاورين يعتدي أحد المالكين على العقار المجاور التصاقاً بحسن نية معتقداً أنّه يستخدم عقاره أو ضمن ملكيته لعدم وجود الدقّة في ترسيم الحدود بين العقارين المتجاورين. فيلزم قانوناً بدفع قيمة الجزء المعتدى عليه. وفي حال سوء النية، يُمكن لأصحاب العقارات المعتدى عليها استرداد حيازتهم بدعوى "منع معارضة". وإذا ما تمّ إثبات اغتصاب عقار الغير، يشكّل هذا الاعتداء جرم جزائي يمنح الضحية صاحب الحق المغتصب طرد الغاصب قانوناً وحسبه مع دفع تعويض له عن الضرر المادي والمعنوي. إلّا أنّ حالات الاستيلاء غير القانوني انتشرا كثيراً خاصة في السنين الأخيرة، بما فيها على الملكيات العامة ومنها حرم الموانئ وحرم الأنهار وبعض العقارات الموات.

9. التطوّرات بعد سنة 2011

- شكّل الصراع في سوريا نقطة فارقة في التطوّرات الجارية على الملكيات العقارية في طرطوس. وكان القرار السياسي الأمني هو سيّد الموقف في حركة العقارات وتموضعها القانوني والواقعي. وهذا التوضع ذو شقين لناحية الزمن والأحداث:
 - الفترة الممتدة من 2011 ولغاية 2013: جرت في تلك الفترة حركة واسعة للنشاطات العقارية في محافظة طرطوس من البيع والشراء والايجار بشكل طبيعي وروتيني دون قيود أمنية. وتمتّ بين جميع المواطنين من السكّان المحليين والوافدين من المحافظات الأخرى خلال الصراع. حيث تملك الكثيرون من خارج المحافظة عقارات فيها.
 - الفترة الممتدة منذ 2013 حتّى اليوم: ظهر في 2013 هاجس طائفي لدى شريحة من السكّان المحليين وتخوّف من التغيير الديموغرافي للمنطقة، بحلول أغلبية سنيّة مقابل أقلية علوية، وأقليات مسيحية واسماعيليّة أصغر. هكذا تمّ وضع قيود أمنية على عمليات الانتقال وحتّى الاستثمار والانتفاع والاستغلال لعقارات المحافظة. فأية عملية تجري على العقارات تحتاج إلى موافقة أمنية ولا تُعطى عملياً لغير أبناء المحافظة. مع العلم بمخالفة ذلك للدستور والقانون، كونها قيود على حق الملكية دون مسوّغ قانوني. واندفع البعض للمحاكم لحفظ الحقوق العقارية وأيّ تصرف أو استغلال أو استعمال للعقارات.
- أضف أنّه يبدو أنّه لم تجر مصادرات للعقارات العائدة لملكيتها للمطلوبين أمنياً أو للمحكومين عبر محاكم الإرهاب والمحاكم الميدانية، بالمقارنة مع بقية المحافظات، إلّا في منطقة بانياس حيث جرت أكبر التظاهرات بالمحافظة ضد السلطة القائمة. كذلك يبدو أنّ هناك حركة بيع للعقارات الحدودية وبالأخص منطقة سهل عكار-طرطوس وجوار وادي خالد اللبنانية حيث يُشاع أنّ حزب الله اللبناني كنّف من شراء عقارات في المناطق الحدوديّة، خاصّة منطقة الهيشة على طريق طرطوس=

⁴⁰ راجع موقع الموسوعة القانونية المتخصصة.

طرابلس. كما يشاع عن مفاوضات بين الحكومة الإيرانية ومدير موانئ طرطوس بغية إعطاء ترخيص للإيرانيين بإنشاء مرفأ على الحدود السورية اللبنانية في منطقة الشيخ جابر الحدودية قرب منفذ العريضة.

10. خاتمة

تبين هذه الورقة إشكاليات الملكيات العابرة للحدود بين عكا وسوريا. وتظهر أنه ما زالت هناك على وجه الخصوص ملكيات للبنانيين في سوريا. أغلب الملكيات الزراعية خضعت لقانون الإصلاح الزراعي أو استولى مزارعون على حيازتها. والحقوق المرتبطة بها معقدة لأن أغلبها على الشيوع، يتشارك كثير من الورثة وغيرهم بها. وتخضع لقيود مختلفة، خاصة أن الأراضي المعنية حدودية. إلا أن السنوات الأخيرة، خاصة بعد اندلاع الصراع في سوريا شهدت عمليات بيع وشراء وعقود استثمار، في منطقة لم تكن ناشطة كثيراً في هذا المجال.

المراجع

- خالد الجندي وأمل عيسى (2021): قانون الأراضي في الدولة العثمانية. الالتزام في طرابلس (أنموذجاً). Iksad, Ankara، 2021 [راجع](#)
- عبد الكريم رافق: تملك الأجانب للعقارات في الدولة العثمانية: أنموذج بلاد الشام؛ [راجع](#)
- محمد نصر الدين الدالاتي: الموسوعة العقارية والعمرانية نصاً وفقهاً واجتهاداً؛
- ياسين غانم (1994): القضاء العقاري المؤقت والدائم. دراسة مقارنة؛ دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، 1994؛ الطبعة الثانية، 2005.
- Kanj Hamadé, Pierre Blanc, Ronald Jaubert, Myriam Saadé-Sbeih: De part et d'autre de la frontière libano-syrienne : les mutations de l'agriculture du Haut Oronte; Dans Confluences Méditerranée 2015/1 (N° 92), pages 19 à 32.
- VERDEIL, Eric (2010): Beyrouth et ses Urbanistes. Une ville en plans (1946–1975); Presses de l'Ifpo, 2010, <https://books.openedition.org/ifpo/2101>.

الملحق 1. بيان تسلسل ملكية لآل كرامي في عرب الشاطئ، مع أسهم تعود لرشيد ونزيه كرامي وسلمى الحفار الكزبري

الملحق 2. قيد عقاري لملكية سعيد المقدم ورشيد كرامي ومحمود وقاسم المصطفى في عرب الشاطئ

21

الملحق 3. بيان تسلسل مالكين في عرب الشاطئ مع ملكية لعبود عبد الرزاق المرعبي

وزارة الإدارة المحلية
 المديرية العامة للمصالح العقارية
 مديرية المصالح العقارية بـ

الرقم الوطني:
 رقم مكتب المراجعات:
 التاريخ: ١٩٧٠

بيان تسلسل المالكين

المنطقة العقارية ورمزها: المنطقة الإدارية:
 رقم العقار:

عدد الأوراق الكلي كتابة:

ملاحظة: إن هذا البيان لا يتضمن الإشارات في الصحيفة العقارية ولا يعتمد في معاملة البيع

رقم عقد التملك	تاريخ عقد التملك	اسم المالك الثلاثي	الحصة السهمية	سبب التملك	رقم عقد الترقين	تاريخ عقد الترقين
٢٥	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٢٦	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٢٧	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٢٨	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٢٩	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٣٠	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٣١	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٣٢	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٣٣	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٣٤	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٣٥	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٣٦	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٣٧	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٣٨	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٣٩	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٤٠	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٤١	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٤٢	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٤٣	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٤٤	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٤٥	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٤٦	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٤٧	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٤٨	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٤٩	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١
٥٠	١٩٢١	عرب الشاطئ	١٠٠٪	سبب التملك	١٠٠	١٩٢١