



مركز حرمون للدراسات المعاصرة

هو مؤسسة بحثية وثقافية مستقلة، لا تستهدف الربح، وتُعنى بإنتاج الدراسات والبحوث المتعلقة بالمنطقة العربية، خصوصًا الواقع السوري، وتهتم بالتنمية المجتمعية والفكرية والثقافية والإعلامية، وتعزيز أداء المجتمع المدني، ونشر الوعي الديمقراطي، وتعميم قيم الحوار واحترام حقوق الإنسان. يحرص المركز على عقد لقاءات حوارية ومناقشات فكرية، حول القضية السورية وما يكتنفها من متغيرات سياسية وإنسانية واجتماعية واقتصادية، وتمتد هذه اللقاءات والمناقشات، لتشمل التأثيرات الإقليمية والدولية، ومواقف الأطراف السورية المختلفة منها، سلطة ومعارضة، مع الرصد الدائم لأدوار الحلفاء الإقليميين والدوليين للفرقاء السوريين، والتقييم المستمر لتطور تلك الأدوار ودرجة فاعليتها في المشهد السوري.

يسعى المركز لأن يكون ميدانًا لتلاقح الأفكار والحوار والتخطيط للبناء، وساحةً للعمل الجدي المثمر على الصعد كافة، البحثية والسياسية والفكرية والثقافية؛ ويأمل أن يبني علاقة متقدمة بالمجتمع السوري، والعربي عمومًا، تقوم على التأثير الإيجابي فيه والتأثر به في آن معًا.

قسم الدراسات:

يُقدِّم هذا القسم الدراسات العلمية والموضوعية التي تناقش القضايا السورية الأساسية، وتعالج المشكلات الرئيسية، وتقترح الحلول والبدائل المناسبة، وهو مسؤول عن إنتاج المواد البحثية العلمية الاجتماعية والاقتصادية والقانونية والثقافية والتربوية، التي تستند إلى جهدٍ بحثيٍّ أصيلٍ ورصين يتوافق مع أصول العمل البحثي العلمي.

يحرص قسم الدراسات على تقديم قراءات للواقع الراهن، ويضع على جدول أعماله إنتاج دراسات من الفئات البحثية كافة، بهدف إعادة بناء المنظومة الفكرية والسياسية والقانونية والثقافية والتربوية في سورية المستقبل، ويستكشف التأثيرات المتبادلة بين السياسة والاقتصاد والقانون والمجتمع والفكر، ويبحث في تأثيرات الحرب السورية وسبل تجاوزها في المستقبل في نظام ديمقراطي تعددي تداولي.



«إذا غادرنا، فلن نعيش في هذا المنزل مرة أخرى أبدًا»

مشهد من أحياء حلب الشرقية عن إدارة المساكن والأراضي والممتلكات، وانتهاكات الحقوق المتعلقة بها إبان الحرب السورية

If we leave we will never live in this house again.' Perspectives from Eastern Aleppo on housing, land and property governance and rights violations during the Syrian war	العنوان الأصلي للمادة
اينا يان وعمرو شنان ¹	الكاتب
من مجلد "استعادة المنزل" لمؤسسة فريدريك إيبرت/ 2019	المصدر
https://bit.ly/3fjElrG	الرابط
	المترجم

قام مركز حرمون بترجمة المادة بعد الحصول على إذن من مؤسسة فريدريك إيبرت المالكة لحقوق نشر المجلد.

1. الأراء المعبر عنها في هذه المقالة هي آراء المؤلفين ولا تعكس السياسة الرسمية أو موقف المنظمة الدولية للهجرة.



المحتويات

3 مدخل
5 المنهجية
6 الإسكان غير الرسمي وحصار حلب الشرقية
10 التحولات في حوكمة السكن والأرض والملكية في أحياء حلب الشرقية، 2012-2016
15 أنواع انتهاكات الحقوق العقارية الناجمة عن الحرب في أحياء حلب الشرقية
19 رؤى حول العودة ومستقبل أحياء حلب الشرقية بعد عام 2016
22 خاتمة

مدخل

أدت الحرب السورية، التي دخلت عامها التاسع، إلى نزوح 6.2 مليون سوري داخليًا، في حين سُجِّل لجوء 5.3 مليون شخص إلى خارج البلد. أي إن ما يقارب نصف سكان سورية (العدد المقدر قبل الحرب) اضطروا إلى مغادرة منازلهم.² وبحلول تموز/ يوليو 2017، كان 27 في المئة من الأبنية السكنية في البلاد مدمرًا أو متضررًا جزئيًا،³ من أصل نحو 1.2 مليون وحدة سكنية متضررة، ويُقدَّر أن نصفها على الأقل قد لحقت به أضرار بالغة، أو لا يمكن إصلاحه.⁴ يتركز الدمار في الأحياء غير الرسمية (العشوائيات) المنتشرة في سورية، حيث كان الحفاظ على الملكية وحقوق المستخدم في الغالب يتم «عبر التضامن الاجتماعي والجهات الفاعلة غير الرسمية».⁵ يأتي الدمار الهائل على رأس طبقات تاريخية من مظالم الإسكان والأراضي والممتلكات، التي كانت من بين المحركات الرئيسية للحرب.⁶ أُجبر النازحون على ترك أراضيهم ومنازلهم، وابتأوا في وضع الدفاع عن أراضيهم وحقوق الملكية الخاصة بهم، لذلك يُعدّون الأكثر تضررًا من انتهاكات حقوق السكن والأرض والملكية. في حلب، المدينة الكبرى الثانية من المدن السورية، أصاب الدمار خلال الحرب 70 إلى 80 في المئة من الممتلكات في الجزء الشرقي من المدينة، الذي كانت تسيطر عليه المعارضة، حيث دُمِّر نحو 33,500 منزلًا بشكل كامل أثناء النزاع.⁷ وفقًا للأمم المتحدة، يشمل الدمار اليوم نحو 60 في المئة من المدينة القديمة، و40 في المئة من نصف المدينة الشرقي. كان الدمار واسع النطاق ومنهجيًا، إلى درجة تمكننا من القول: إنه جعل الحياة المدنية مستحيلة، حيث إن «الدمار الذي ظهر في المدن، مثل مدينة حلب، لم يُشهد له مثيل منذ الحرب العالمية الثانية».⁸

وعلى الرغم من استمرار معاملات السكن والأرض والملكية في شرقي حلب، وغيرها من المناطق التي كانت تسيطر عليها المعارضة سابقًا طوال مدة الحرب، فإن كثيرًا منها لم يُسجَّل رسميًا في سجلات الأراضي والعقارات في المحافظة، وقاد ذلك إلى ظهور عدد من الآليات الجديدة لتسجيل الممتلكات وإصدار وثائق السكن والأرض والملكية، في المناطق التي تسيطر عليها المعارضة. ولا يُعرف شيء كثير عن هذه الأنظمة حتى الآن، كيف تفاعل السكان وتعاملوا معها؟ ما هي الأنظمة التي كانت موجودة؟ كيف تمكن السكان من الوصول إليها والتعامل معها والثقة بها؟ كيف يرون نزوحهم الحالي؟ وهل يفكرون في احتمالية العودة واستعادة حقوق الملكية الخاصة بهم «وحقهم في المدينة»؟⁹ تُعدّ هذه المسائل حاسمة، لأن العديد من الفئات التي عاشت في مناطق كانت تسيطر عليها المعارضة في السابق - ومعظمها مساكن غير نظامية - قد تُحرم من حقوق السكن والأرض

2. OCHA، (2019) 'المحة عن الاحتياجات الإنسانية لسورية (2018) available at: <https://bit.ly/30Wbydd>

3. البنك الدولي (2017): «حصيلة الحرب: العواقب الاقتصادية والاجتماعية للصراع في سورية»، ص. 17، متاح على <https://bit.ly/2BzMkbN> (آخر وصول 21 حزيران/ يونيو 2019).

4. المرجع السابق.

5. الاتحاد الأوروبي (2017): «الإسكان الحضري ومسألة حقوق الملكية في سورية»، ص. 36، متاح على: <https://bit.ly/2WXiNjV> (آخر وصول 12 تشرين الثاني/ نوفمبر 2018).

6. الاتحاد الأوروبي (2017). انظر أيضًا مقدمة هذا المجلد، و: بليز، إيما (2018a): «السكن والأرض والممتلكات (HLP) وعودة اللاجئين في سورية»، ورقة موقف السياسة للمعهد الأوروبي للسلام، ص. 9، 12: سومي، جورج (2018): «سورية تحت مبادئ بنهيو: إعادة صياغة القانون المحلي السوري لإعادة الإعمار اللامركزي»، مجلة بروكلين للقانون الدولي 43 (2): 733-725. متاح على: <https://bit.ly/3jWiCiK> 16 ص. 733-725 (آخر وصول 12 أيار/ مايو 2019).

7. UNOSAT (2016): «حجم الأضرار في مدينة حلب»، ص. 1، متاح على <https://bit.ly/3076t2t> (آخر وصول 17 أيلول/ سبتمبر 2018).

8. شارب، دين (2016): «المبيدات الحشرية وترتيب العنف في سورية» في شارب، دين وبانيتا، كلير: العمران والثورات العربية، UR/ Terreform، نيويورك، ص. 118 - 141.

9. عمر عبد العزيز الحلاج (2017): «من سيملك المدينة؟ قضايا الإسكان الحضري والأراضي والملكية في سورية بالأصداء السورية»، متاحة على: <https://bit.ly/39zjqFi> (آخر وصول 19 تشرين الثاني/ نوفمبر 2018).

والملكية، وخصوصاً مع خطط الحكومة لإعادة الإعمار.¹⁰ من الضروري أيضاً الأخذ بالحسبان أنظمة السكن والأرض والملكية الموازية، التي ظهرت أثناء النزاع، عند وضع آليات لمعالجة حقوق السكن والأرض والملكية، التي يجب أن تكون جزءاً لا يتجزأ من أي عملية سلام ذات معنى. لذلك، من المهم أن نفهم كيف حاولت العديد من الجهات الفاعلة في الحرب، ومن ضمنها مجموعات المعارضة، معالجة قضايا السكن والأرض والملكية وإدارتها في المناطق الخاضعة لسيطرتها، مع أخذ الدروس من ديناميات إعادة الإعمار في المناطق التي استعادتها الحكومة السورية، كنظرة للمستقبل.

مع أخذ أحياء حلب الشرقية كدراسة حالة، تسعى هذه المقالة إلى استكشاف الأنظمة المتنافسة في إدارة الممتلكات، التي ظهرت في تلك الأحياء أثناء خضوعها لسيطرة فصائل المعارضة، من 2012 إلى 2016، وتحليل الحقائق على أرض الواقع في ما يتعلق بأنظمة السكن والأرض والملكية التي أنشأتها الحكومة، بعد استعادة السيطرة في كانون الأول/ديسمبر 2016. تبحث المقالة في ما قد يتكشف عن النهج الإستراتيجي للحكومة في إعادة إعمار المناطق التي كانت تسيطر عليها المعارضة، والمناطق التي كانت محاصرة. وتجادل أيضاً في أن حقوق السكن والأرض والملكية ستكون الدينامية الرئيسية في تحديد مستقبل سورية، التي يمكن أن تززع استقرار البلاد لعقود قادمة، إذا تُركت من دون معالجة. سيكون حل انتهاكات حقوق السكن والأرض والملكية قضية صعبة ومعقدة جداً، على الأقل بسبب المصالح الإستراتيجية للحكومة في منع السكان «غير الموالين لها» من العودة واستعادة حقوق الملكية، وهذا يؤدي إلى زيادة سيطرة «منتفعي الحرب» على قطاع الإسكان والعقارات. ويضع علامة استفهام حول كيفية عودة العديد من النازحين إلى أحياء حلب الشرقية، وكل سورية.

10. وزير الإسكان: الإسكان غير الرسمي في سورية وحده يشكل 50 %، عنب بلدي (13 أيار/مايو 2018)، متاح على: <https://bit.ly/331Uk0s> /أرشيف / 228204 (آخر وصول 9 تشرين الأول/أكتوبر 2018).



المنهجية

كان من المستحيل إجراء البحوث الأساسية داخل سورية، نظرًا للمخاوف الأمنية وتعذر الوصول المباشر. لذلك تعتمد هذه المقالة على مقابلات شبه منظّمة، أُجريت بين تشرين الأول/أكتوبر 2018 ونيسان/أبريل 2019، مع عشرة نازحين من أحياء حلب الشرقية، يعيشون الآن في غازي عنتاب، على بعد 60 كم من الحدود في الجنوب الشرقي لتركيا. ولإستكمال النتائج، أُجريت مقابلات مع عشرة محامين وقضاة وناشطين سوريين، عملوا أو تواصلوا مع أنظمة المحاكم التي أُقيمت في أحياء حلب الشرقية، حين كانت تسيطر عليها المعارضة. وأُجريت المقابلات باللغتين العربية والإنجليزية، وتمحورت حول ثلاثة مسارات للتحقيق: (1) التجربة الشخصية لانتهاكات حقوق الملكية قبل وأثناء الحرب. (2) تصورات عن إجراءات وكفاءة وشرعية أنظمة إدارة الممتلكات الجديدة التي ظهرت في أحياء حلب الشرقية بين 2012 و2016. (3) وجهات نظر حول إمكانات العودة إلى حلب الشرقية، وسيناريوهات إعادة الإعمار المحتملة فيها. على الرغم من أن العينة صغيرة، وهي من المعارضين للحكومة، كانت وجهات نظرهم توفر نظرة ثاقبة للمشهد المحلي في أحياء حلب الشرقية، ولهذا تُعدّ آراؤهم مهمة. ولحماية هوية المستجيبين وسلامتهم، أُخفيت كل التفاصيل الشخصية.

الإسكان غير الرسمي وحصار حلب الشرقية

انتظم الاقتصاد السوري منذ أمد بعيد حول مدينتين رئيسيتين، دمشق وحلب. عام 2011، كان يقيم نحو 8 ملايين نسمة في هذه المناطق الحضرية، أي أكثر من ثلث سكان سورية.¹¹ يعيش نحو 40 في المئة من سكان دمشق، و50 في المئة من سكان حلب في أحياء غير رسمية (مساكن عشوائية).¹² نتجت هذه الأحياء العشوائية عن حاجة سكان المناطق الحضرية المتزايدة بسرعة إلى السكن، وعدم كفاية الإمدادات في قطاع الإسكان الرسمي، وتميزت بانتشار الوثائق شبه القانونية. شمل ذلك أنواعًا مختلفة من الأوراق، مثل أوامر المحكمة وعقود البيع والشراء وشهادات الأراضي الزراعية، و«ما لا يقل عن 20 نوعًا آخر من وثائق الحياة»¹³ وأدى ذلك إلى ظهور سوق عقاري غير رسمي إلى جانب السوق الرسمية.¹⁴ على هذا النحو، «عاش ملايين السوريين في منازل غير مسجلة طوال حياتهم، في منطقة رمادية قانونيًا وُلدت من الطابع غير الرسمي التقليدي، والتحضر الفوضوي والحكم الفاشل».¹⁵ هذه المناطق هي ما تسميه الحكومة مناطق المخالفات أو «مناطق التجاوزات الجماعية»، المعروف باسم العشوائيات، أو «الأحياء غير الرسمية».¹⁶

حين بدأت حكومة الأسد بتحرير الوصول إلى التمويل وفتح الاقتصاد الوطني عام 2004، فُكك العديد من شبكات الأمان الاقتصادي الباقية للفقراء. فارتفعت أسعار العقارات بشكل ملحوظ ومررت قوانين جديدة لتسهيل طرد المستأجرين. وفي الوقت نفسه، ظلت القدرة التنظيمية على إدارة المدن منخفضة جدًا بين عامي 1990 و2010، إذ كانت تُبنى ثلاث وحدات سكنية في العشوائيات، مقابل بناء وحدة سكنية واحدة في القطاع الرسمي.¹⁷ وبالإضافة إلى سوء الإدارة المتفشية في سوق الإسكان، شهدت سورية أزمة إسكان وُصفت عام 2007 بأنها «قنبلة موقوتة قد تهدد أمن واستقرار البلاد»، وساهمت في الاستياء ضد الدولة.¹⁸ وفي عام 2011، اندلعت الثورة في المناطق السورية العشوائية، وانتشرت منها إلى مراكز المدن.

يُعدّ الطابع غير الرسمي أمرًا راسخًا وذا جذور بشكل خاص في حلب. ففي معظم تاريخ المدينة، تركزت اهتمامات النخبة بشدة على الجزء الغربي من المدينة الذي كانت تهيمن عليه أحياء الطبقة المتوسطة، وشهدت استثمارًا متسقًا. في حين نما شرقي حلب نموًا مطردًا، نتيجة هجرة الريف إلى المدينة للعمل في الصناعات في الأجزاء الغربية من المدينة.¹⁹ وتُركت معظم أحياء المدينة الشرقية تتطور وحدها، مع توفير الحد الأدنى من الخدمات العامة. وعلى مدى السنوات العشر الماضية، نمت مدينة حلب عمرانيًا بنسبة

11. ليلي فينيال (2014): «الدمار الجاري: الثورة والقمع وتخطيط الحرب في سورية (2011 فصاعدًا)»، البيئة المبنية 40 (3): 333.

12. روبرت غولدن (2011): «الإسكان وعدم المساواة والتغيير الاقتصادي في سورية»، المجلة البريطانية لدراسات الشرق الأوسط، 38 (2): 187-202.

13. يرجى الاطلاع على فصل حنا والحرساني في هذا المجلد. انظر أيضًا: الاتحاد الأوروبي (2017)، ص. 52.

14. انظر العلاج (2017) (أ).

15. شبكة حقوق الأرض والسكن (2018)، «سورية: الأحياء العشوائية القديمة، ساحة معركة حضرية جديدة» متاحة على <http://www.hlrn.org/arabic/activi>

16. (آخر وصول 9 كانون الأول/ديسمبر 2018) [id=pmllyw==#.XUrWs-gzbb0f?tydetails.php](http://www.pmllyw==#.XUrWs-gzbb0f?tydetails.php)

17. «نزع الملكية أو التنمية: شد الحرب على مساكن الأحياء الفقيرة المدمرة في سورية»، إيرين نيوز (الآن الإنسانية الجديدة) (4 تموز/يوليو 2018)،

متاح على: <https://www.irinnews.org/analysis/2018/07/04/dispossession-or-development-tug-war-syria-s-ruined-slum-dwellings> (آخر وصول 12

كانون الأول/ديسمبر 2018).

18. عمر عبد العزيز العلاج (2017 ب): «سيناريوهات إعادة الإعمار بعد الحرب في حلب، سورية»، محاضرات مختبر IUSD (2 حزيران/يونيو 2017)، متاح على:

<https://bit.ly/305VJfJ> دقيقة. 18 (آخر وصول 16 تشرين الثاني/نوفمبر 2018).

19. غولدن (2011)، ص. 201.

19. عمر عبد العزيز العلاج (2018): «السجل العقاري/كادستر، الملكية وخلق الحداثة في بلاد الشام»، مناظرات المدينة 2014، متاح على: <https://bit.ly/28GtO1G>

، دقيقة. 14 (آخر وصول 10 تشرين الثاني/نوفمبر 2018)

3.3 في المئة سنويًا، معظمها في الأحياء الشرقية والمناطق غير المخططة.²⁰ وفي عام 2009، قُدّر أن الأحياء العشوائية تمثل 45 في المئة من المناطق السكنية في حلب، وأن هذه المساكن كانت تنمو بنسبة 4 في المئة، أي ما يقارب 8000 أسرة في السنة.²¹ في عام 2011، قُبيل بداية الحرب، كانت حلب الشرقية مؤلفة من معظم المدينة القديمة التاريخية وشبه دائرة كبيرة مكونة من 52 حيًا مكتظًا بالسكان، ومعظمها بُنيت كعشوائيات. ومع اندلاع الحرب في حلب عام 2012، لعبت ديناميكيات الصراع على التقسيمات الاجتماعية والخطوط الطبقيّة الممتدة في المدينة، حيث سيطرت فصائل المعارضة المسلحة على شرقي المدينة، في حين حافظت الحكومة السورية على السيطرة في غربي المدينة.

أثناء سيطرة جماعات المعارضة على أحياء حلب الشرقية، كانت الحكومة السورية وحلفاؤها تستهدف المنطقة بالبراميل المتفجرة يوميًا، وبلغ القصف ذروته من 2014 إلى أواخر 2016؛ ونتج عن ذلك ازدياد في حالات النزوح والاختفاء والوفيات، وانخفض عدد السكان، البالغ 1.5 مليون، إلى 40.000 فقط.²² وفي 7 تموز/ يوليو 2016، بدأت الحكومة السورية حصارًا كاملًا لأحياء حلب الشرقية، لمحاصرة بقية السكان. واتفق الطرفان، في 13 كانون الأول/ ديسمبر 2016، على إجلاء جميع السكان الباقين والمقاتلين إلى شمال وغرب محافظة حلب. وقد عدّت لجنة التحقيق الدولية المستقلة التابعة للأمم المتحدة والخاصة بسورية أن هذا الاتفاق يرقى إلى أن يكون جريمة حرب تتمثل بالتهجير القسري.²³ وأدى الإخلاء القسري إلى إضفاء الطابع الرسمي على ما وُصف بأنه «تطهير حضري، لم يسبق له مثيل في تاريخ الشرق الأوسط الحديث».²⁴

نتج حجم هذا النزوح، والتحول المصاحب للميزات المكانية لمدينة حلب، عن الحرب التي اتّسمت بالتدمير المنظم وواسع النطاق للنسيج الحضري، وحصار أحياء ومدن بأكملها بما يتجاوز الضرورات العسكرية العاجلة.²⁵ إذ طوقت خلال النزاع المناطق المضطربة وقُصفت بعنف، وهُجر السكان قسرًا، عبر ما يُسمى «خطط الإخلاء والمصالحة». يتميز منهج «قتل المدن»،²⁶ أو «ذبحها»، بالدمار الشامل للممتلكات وراء خطوط المواجهة، من أجل معاقبة السكان النائرين على خياراتهم المفترضة. ويمكن ملاحظة هذه التكتيكات في جميع أنحاء سورية، وتدمير أحياء حلب الشرقية من بين أبرز الأمثلة. إذ وقع 70 إلى 80 في المئة من مجمل عمليات التدمير التي ألحقتها الحرب في مناطق سيطرة المعارضة شرقي حلب.²⁷

20. المرجع السابق.

21. جمعية التعاون الفني (GTZ) (2009): «الأحياء العشوائية في حلب: ملامح سريعة لجميع الأحياء العشوائية في حلب»، ص. 8.

22. منظمة العفو الدولية (2017): «تترك أو نموت»: التهجير القسري بموجب اتفاقيات «المصالحة» السورية، ص. 35، متاح على: <https://bit.ly/32BIhaf> (تم الدخول في 26 آب/ أغسطس 2019).

23. مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان (2017): تقرير اللجنة الدولية المستقلة للتحقيق في الجمهورية العربية السورية، المعدة للدورة الرابعة والثلاثين لمجلس حقوق الإنسان 27 شباط/ فبراير - 24 آذار/ مارس 2017، متاح على الموقع: <https://bit.ly/39CYM7d> (آخر وصول 2 شباط/ فبراير 2019).

24. خضر خضور (2017): «مستهلك في الحرب: نهاية حلب والنظام السياسي لشمال سورية»، فريدريش إيبيرت ستيفتونغ، ص. 17، متاح على <https://bit.ly/3f2VADb> (آخر وصول في 12 شباط/ فبراير 2019).

25. ليلي فينيال (2018): «وجهات نظر حول عودة اللاجئين السوريين»، Forced Migration Review 57، متاح على <https://bit.ly/3hHrkiH> (آخر وصول 8 كانون الثاني/ يناير 2019).

26. ستيفن غراهام (2004): «بناء المساكن بالبلدوزر في الأراضي المحتلة»، في جراهام، ستيفن (محرر): المدن والحرب والإرهاب: نحو الجغرافيا السياسية الحضرية، Blackwell Publishing، لندن.

27. خضور (2017)، ص. 11.

الخريطة 1: حلب المقسمة عام 2016، ومستويات التدمير نتيجة الصراع في مناطق مختلفة من المدينة



كان تدمير الوحدات السكنية شرقي حلب واسع النطاق، إلى درجة يمكن القول فيها: «لا شيء في المدينة يمكن التعرف إليه بشكل كامل».²⁸ وقد دُمّر في سياق النزاع نحو 33,500 منزل في أحياء حلب الشرقية بشكل كامل، وتضررت آلاف المنازل الأخرى بشدة.²⁹ حتى قبل الحرب، لم يكن لدى العديد من السكان سندات ملكية رسمية (طابو) مسجلة لدى المديرية العامة للشؤون العقارية، إنما كان لدى السكان قرارات محكمة أو عقود غير رسمية بين البائع والمشتري. وفي حين أن الدولة غالباً ما تعترف بهذه الوثائق، لكنها لا تضمن حقوق الملكية بشكل كامل. وقد أوضح أحد النازحين من حي صلاح الدين شرقي حلب ذلك بالقول: «حتى قبل الحرب، لم يكن قرار المحكمة يحميك حقاً، إذ يمكن للسلطات المحلية طردك بسهولة إذا أردت».³⁰ على سبيل المثال، في المناطق المخصصة لـ «إعادة التطوير» الحضري أو البنية التحتية العامة،³¹ كان ثمة وثائق سجلات أراضي

28. لينا عطار (2017): «الجزء على حلب، بعد عام واحد من سقوطها»، ذا أتلنتك، متاح على:

<https://www.theatlantic.com/international/archive/2017/12/syria-aleppo-assad/549437/> (آخر وصول 12 تشرين الثاني/نوفمبر 2018).

29. بيلز (2018 أ)، ص. 13.

30. مقابلة مع ناشط إعلامي من حي صلاح الدين شرقي حلب، غازي عنتاب، 8 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

31. غالباً ما كانت البلديات تقدم مدفوعات أو مساكن عينية للأشخاص الذين تم إجلاؤهم من المناطق غير الرسمية قبل إصدار القانون 2003/1. بعد ذلك، لم يعد يُنظر في عمليات الإجلاء للحصول على تعويض، وأدى ذلك إلى حرمان الشرائح الفقيرة بالفعل من السكان.



فحسب لـ 77 في المئة من المساكن المتضررة في حلب -معظمها في الشرق- ، ولم يكن ثمة سجل رسمي للمبنى على الأرض.³² وتشير التقديرات إلى تدمير 30,000 سجل ملكية من شرقي حلب خلال النزاع.³³

32. إيما بيلز (2018 ب): «أجندة الأسد لإعادة الإعمار لا تنتظر السلام. لا ينبغي لنا الانتظار»، مؤسسة القرن، متاح على: <https://tcf.org/content/report/assads-recon>

[/struction-agenda-isnt-waiting-peace-neither](https://www.bbc.com/news/world-middle-east-49888888) (آخر وصول 25 نيسان / أبريل 2019)

33. المرجع السابق.

التحويلات في حوكمة السكن والأرض والملكية في أحياء حلب الشرقية، 2012-2016

في بداية الانتفاضة، سحبت الحكومة السورية رسميًا الخدمات والموارد من جميع الوظائف المتعلقة بالوثائق المدنية وسجلات الأراضي في المناطق التي لا تسيطر عليها.³⁴ وأوقف المرسوم التشريعي 11، الصادر عام 2016، تسجيل الممتلكات في سجلات المناطق المتأثرة بالصراع. وهكذا حرمت الدولة جميع السكان الذين يعيشون تحت سيطرة فصائل المعارضة المسلحة من الوصول إلى المؤسسات الرئيسية التي توفر الوثائق الرسمية وتضمن حقوق الأرض والملكية.³⁵ ومع ذلك، تمكن بعض الأشخاص من الاحتفاظ بالوصول إلى المؤسسات الحكومية، إما عن طريق توكيل محام، أو عبر الوصول إلى السجلات عن طريق الأقارب الذين يعيشون في المناطق التي تسيطر عليها الحكومة. وبالنسبة إلى أولئك الذين لم يتمكنوا من القيام بذلك «ظهرت مؤسسات شبه حكومية... واحتفظت بالسجلات كجزء من أدائها لحكم المناطق التي خرجت منها الحكومة المركزية».³⁶ وشكل الثائرون على النظام في أحياء حلب الشرقية، خلال عام 2013، أكثر من 60 مجلسًا محليًا، على مستوى الأحياء لتقديم الخدمات العامة، وكانت تلك المرة الأولى التي تعمل فيها الأحياء الشرقية بشكل مستقل عن الغربية.³⁷ إضافة إلى ذلك، أنشئت محاكم للنظر في المسائل القانونية في المناطق التي تسيطر عليها فصائل المعارضة. واختلفت طبيعة أنظمة المحاكم هذه اختلافًا كبيرًا، وفقًا للجماعة المسلحة المسيطرة.³⁸ وحكمت هذه الكيانات المشكّلة حديثًا في إدارة الممتلكات وحلّت النزاعات على الملكية،³⁹ لكنها لم تخضع لأي من هيئات المعارضة الرسمية، مثل الحكومة السورية المؤقتة ومقرها في غازي عنتاب.⁴⁰ ولم تتطور لتصبح هيئات محلية أو وطنية.⁴¹

في شرقي حلب، كان الهيكلان القانونيان اللذان ظهرًا أثناء سيطرة المعارضة فعليًا، نظامين قانونيين متنافسين، الأول هو «مجلس القضاء الموحد»، الذي دعمه الجيش السوري الحرجزيًا، ويقع في حي الزبدية، والثاني هو «اللجنة الشرعية» المؤلفة من أقوى أربعة فصائل إسلامية: (جبهة النصرة، أحرار الشام، صقور الشام، ولواء التوحيد) التي كان مقرها في مركز طب العيون السابق في حي قاضي عسكر. وكان للجنة الشرعية فروع في منطقتي مساكن هنانو والفردوس، وافتتحت مكاتب أخرى في مناطق بنش وباب الهوى وسرمدا في محافظة إدلب.⁴² اتّبع مجلس القضاء الموحد في البداية القانون السوري، لكنه سرعان ما تبني القانون العربي الموحد، وهو مجموعة من القواعد القانونية القائمة على الشريعة، أقرتها جامعة الدول العربية بين عامي 1988 و1996، ولم تُطبّق في أي مكان قبل الانتفاضة السورية.⁴³ من جانب آخر، طبّقت اللجنة الشرعية تفسيرًا

34. د. جون أونرو (2016): «تسليح نظام الأراضي وحقوق الملكية في الحرب الأهلية السورية: تسهيل الاسترداد؟»، مجلة التدخل وبناء الدولة، 10 (4)، ص 453-471.

35. الاتحاد الأوروبي (2017)، ص 42-44.

36. الاتحاد الأوروبي (2017)، ص 36.

37. خضور (2017)، ص 10.

38. ريجينا شواب (2018): «محاكم المتمردين في الحروب الأهلية: المسارات الثلاثة للتشكيل (العابر) في سورية اليوم (2012-2017)، الحروب الصغيرة والتمرد، 29 (4)، ص 812.

39. المركز السوري للعدالة والمساءلة (2018)، «العودة حلم: خيارات استعادة الممتلكات بعد النزاع في سورية»، ص 9.

40. مقابلة مع قاض ونائب رئيس سابق لوزارة العدل في الحكومة السورية المؤقتة، بيروت، 12 نيسان/ أبريل 2019.

41. عمر عبد العزيز الحلاج (2017 ج): «جغرافيا الغياب: الراديكالية وتشكيل الإقليم السوري الجديد»، مجلة نيو إنغلاند للسياسة العامة 29 (1)، ص 22، متاح على <https://bit.ly/3jMC1mc> (آخر وصول 20 أيلول/ سبتمبر 2019).

42. منظمة العفو الدولية (2017)، ص 43.

43. مقابلة مع أحد الأعضاء المؤسسين لمجلس القضاء الموحد في حلب، غازي عنتاب، 12 كانون الثاني/ يناير 2019.

أكثر تقليدية لقانون الشريعة الممزوج بالقانون العرفي «عبر التشاور مع بعض المحامين فقط»⁴⁴ واتفقت جميع الجهات الفاعلة في النظام القانوني الجديد على اعتماد الشريعة الإسلامية أساساً لهذا الإطار، للمساعدة في إضفاء الشرعية على أحكامه في نظر السكان.⁴⁵ ومع ذلك، يعتمد تطبيق القرار بشكل كامل على دعم الجماعات المسلحة للمحكمة، وغالباً ما يتغير مستوى هذا الدعم.⁴⁶

أنشأ المحامون المعارضون «مجلس القضاء الموحد»، في تشرين الأول/أكتوبر 2012، بهدف «تنظيم العلاقات بين المدنيين والجهات العسكرية، وحماية الممتلكات العامة والخاصة».⁴⁷ كان للمجلس أربعة فروع: القانون المدني، والجنائي، والأحوال الشخصية، والشؤون العسكرية.⁴⁸ اتخذ مجلس القضاء الموحد قرارات بشأن نزاعات الملكية فحسب، بناء على وثائق حكومية مسجلة رسمياً. وأوضح ذلك أحد الأعضاء مؤسسي المجلس بالقول: «كانت هناك نزاعات قديمة على الملكية، فعلى سبيل المثال، كان لدى بعض الناس في شرقي حلب قرارات محاكم بمعاملات ملكية من الحكومة قبل الثورة، ويقدمونها إلى المحكمة القضائية الموحدة لتنفيذها».⁴⁹ كان بيع وشراء العقارات نادراً في البداية. لكن في عام 2013، حين بدأت الظروف بالتدهور، افتتح «مجلس القضاء الموحد» مكتب كاتب العدل في أيلول/سبتمبر، وكان يقع في المبنى نفسه الذي يحصل منه السكان على توكيل لتسهيل بيع العقارات.⁵⁰ مكن مكتب كاتب العدل سكان أحياء حلب الشرقية من الاستعانة بمحاميين للمساعدة في جميع المسائل القانونية، ومنها بيع وشراء العقارات. وكان مجلس القضاء الموحد يصدر وثائقه الخاصة بختمه الخاص الذي صمّم على النماذج التي تستخدمها المحاكم الحكومية. وما يميز مجلس القضاء الموحد عن اللجنة الشرعية أن الأخيرة كانت تصدر قرارات وعقوداً بالاستناد إلى شهادات الشهود، ومن ضمنها النزاعات على الملكية، مثل المنازعات المتعلقة بالميراث، التي قيل: إنها كانت شائعة جداً، لأن الكثيرين قُتلوا أو أُخفوا أو احتُجزوا،⁵¹ وتلك القرارات تتطلب حضور شاهد عن كل طرف معني؛ ثم يقوم المشايخ بالتحقيق وإصدار الأحكام والإشراف على تنفيذها.⁵² وعلى النقيض من مجلس القضاء الموحد، كان المشايخ أحياناً يغيرون الأحكام القضائية الرسمية السابقة.

اكتسبت اللجنة، التي تُسمى أيضاً «المحكمة الرباعية»، سلطتها ونفوذها من القوة العسكرية لفصائلها المحلية الداعمة، ولم يكن معظم الموظفين من القانونيين المدربين، وبحسب محام كان يقيم في شرقي حلب سابقاً، فإن «القضاة في المحكمة الشرعية لم يكونوا قانونيين، بل كانوا في الغالب يحملون إجازة في العلوم الإسلامية (الشريعة)».⁵³

كان التناوب على قيادة اللجنة الشرعية بين الفصائل الأربعة كل شهر، وكان مصحوباً بتغيير كبير في الموظفين،⁵⁴ وقد قال عضو سابق في المجلس المحلي شرقي حلب: «مع توزع الإدارة بين أربع مجموعات مسلحة، كان من

44. قصة محكمتين، نيويورك تايمز (11 نيسان/أبريل 2013)، متاح على: <https://latitude.blogs.nytimes.com/2013/04/11/a-tale-of-two-courts> (آخر وصول 3 تشرين الأول/أكتوبر 2018).

45. آدم بازكو، جيلز دورونورسو، آرثر كيسناي (2014): «بناء دولة سورية في زمن الحرب الأهلية»، مؤسسة كارنيغي للسلام الدولي، متاح على: <https://bit.ly/306sKOO> (آخر وصول 9 تشرين الأول/أكتوبر 2018).

46. مقابلة مع ناشط إعلامي من حلب الشرقية، غازي عنتاب، 29 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

47. شواب (2018).

48. «التجربة القضائية في حلب» سورية نور ميديا (17 أيلول/سبتمبر 2014)، <https://syrianoor.net/article/913> (آخر وصول 1 تشرين الأول/أكتوبر 2018).

49. مقابلة مع أحد الأعضاء المؤسسين للمجلس القضائي الموحد في حلب، غازي عنتاب، 13 تشرين الثاني/نوفمبر 2018.

50. المرجع السابق.

51. مقابلة مع عضو مجلس حلب الطبي، غازي عنتاب، 29 تشرين الثاني/نوفمبر 2018.

52. جيسور للدراسات (2017): «قادة الشريعة في سورية: العقل والدور». متاح على <https://bit.ly/3hC2kG> (تم الوصول إليه في 16 أيلول/ديسمبر 2018).

53. مقابلة مع محام معارض من جرابلس، 23 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

54. «التجربة القضائية في حلب، سيريا نور ميديا (17 أيلول/سبتمبر 2014).

الصعب معرفة أي تفسير للقانون يجري تطبيقه».⁵⁵ وأشار شيخ اتخذ قرارات في فرع حي الفردوس إلى أنه عمل على 100 إلى 110 معاملات ونزاعات عقارية، معظمها يتعلق ببيع أو شراء أو منازعات الميراث بين عامي 2013 و2016،⁵⁶ ونظرًا للغياب العام لسندات الملكية الرسمية في شرقي حلب قبل الحرب، فقد استندت معظم القرارات إلى الأدلة شبه القانونية ورأي القاضي الشخصي.⁵⁷ كما شاركت اللجنة الشرعية في عملية رسم خرائط الملكية والتحقق منها، في حيي الفردوس والسكري، عبر تقسيم المنطقة باستخدام خرائط غوغل والتحقق من ملكية المنزل عبر جمع شهادات الجيران. وحين يتم التحقق من المنزل، كانت المحكمة الشرعية تصدر وثائق مؤقتة مع اسم المالك والعنوان الكامل وحجم العقار.⁵⁸ وإذا لم يُطعن في الملكية خلال 24 شهرًا، تصدر اللجنة الشرعية وثائق الملكية الخاصة بها.

إجمالًا، كل من أُجريت معهم المقابلات قالوا: إن اللجنة الشرعية لم تكن لديها خبرة قانونية كافية، وإن وثائق الملكية التي أصدرتها كانت ذات قيمة محدودة جدًا. ومع ذلك، عُدَّت اللجنة فعالة في معالجة الاحتلال الثانوي للمنازل في المناطق الخاضعة لسيطرتها، وكذلك في فض المنازعات العامة،⁵⁹ وكثيرًا ما حلّ المشايخ معظم النزاعات على الأراضي بعد مراجعات سريعة، وأصدروا أحكامًا في غضون أيام قليلة، بعد جلستين أو ثلاث جلسات، في حين كانت هذه العملية تستغرق سنوات في المحاكم الرسمية قبل النزاع. وتحدّث أحد الذين أُجريت معهم مقابلة، عن طريقة صياغة عقد الإيجار لمدة عام واحد في غضون يومين فقط، فقال: «عملت في مشفى خاص، واتصلنا بالمالك، عن طريق المحكمة الشرعية، لنسأله عن إمكانية تأجير المشفى لمجلس حلب الطبي، تمكن المالك من العبور من الجانب الحكومي إلى حي الشّعار في اليوم التالي، ووقع عقد إيجار المحكمة الشرعية».⁶⁰

مع تصاعد القتال بين جماعات المعارضة، تعرّض المجلس القضائي الموحد لعداء متزايد من الفصائل الإسلامية، ورفضت كل واحدة من المحكمتين الاعتراف بقرارات وأحكام نظيرتها، وكانتا غير قادرتين بشكل عام على التنسيق، بسبب تفسيراتهما القانونية المختلفة.⁶¹ وقال أحد الأعضاء المؤسسين لمجلس القضاء الموحد: «إن الفصائل المسلحة أصرت على أن المشايخ فحسب، هم من يمكنهم اتخاذ القرارات، ووصفوا محاميننا بـ(العلمانيين). وفي أواخر عام 2013، توصلنا إلى اتفاق يقضي بتوزيع الوظائف مناصفة بين المحامين والقضاة المُدرّبين من جهة، ومشايخ الشريعة من جهة ثانية».⁶² وعلى الرغم من هذه التدايير، مع نهاية عام 2013، اندلع نزاع مفتوح بين مجلس القضاء الموحد واللجنة الشرعية. وفي منتصف تشرين الثاني/نوفمبر 2013، قام الفصيل الإسلامي «فاستقم كما أمرت» بتحريض من «جبهة النصرة»،⁶³ بالاستيلاء بالقوة على المحكمة القضائية الموحدة، ودمجها مع اللجنة الشرعية، وصادر العديد من وثائق المجلس وأرشفه.⁶⁴ حين أدرك سكان أحياء حلب الشرقية أن الحكومة لن تسقط، تضاعف تأثير المحاكم التابعة للمعارضة.

55. مقابلة مع عضو سابق في المجلس المحلي في حي مشهد شرق حلب، سكايب، 11 نيسان/أبريل 2019.

56. مقابلة مع الرئيس السابق لفرع الفردوس للجنة الشرعية، غازي عنتاب، 18 نيسان/أبريل 2019.

57. المرجع السابق.

58. المرجع السابق.

59. مقابلة مع طبيب من حلب الشرقية، غازي عنتاب، 23 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

60. المرجع السابق.

61. مقابلة مع عضو مجلس حلب الطبي، غازي عنتاب، 29 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

62. مقابلة مع عضو مؤسس لمجلس القضاء الموحد في حلب، غازي عنتاب، 13 تشرين الثاني/نوفمبر 2018.

63. التجربة القضائية في حلب، سيريا نور ميديا (17 أيلول/سبتمبر 2014).

64. مقابلة مع أحد الأعضاء المؤسسين لمجلس القضاء الموحد في حلب، غازي عنتاب، 12 كانون الثاني/يناير 2019.

وقد أكد بشدة الأشخاص الذين أُجريت معهم المقابلات أن خيارهم الأول -بالنسبة للقرارات الملزمة قانونًا- هو تسجيل المعاملات العقارية في نظام الدولة الرسمي. كان ذلك ممكنًا عبر توكيل الأقارب المقيمين في المناطق التي تسيطر عليها الحكومة، أو عبر وسيط يمكنه الذهاب بأمان إلى مديرية الشؤون العقارية الواقعة غربي حلب.⁶⁵ «كان الناس يحاولون الوصول إلى الجانب الحكومي، لكن ذلك كان يتطلب مبالغ مالية كبيرة، لذلك لم يتمكن الجميع من القيام به».⁶⁶ حتى منتصف العام 2013، كان غير المطلوبين للاعتقال لأجهزة النظام الأمنية بشكل مباشر قادرين على عبور منطقة بستان القصر في الشرق إلى غربي حلب، لإجراء المعاملات في المناطق التي تسيطر عليها الحكومة. اختار آخرون الذهاب إلى السجل العقاري في منطقة عفرين القريبة، قبل أن يتوقف عن خدمة السكان غير المحليين عام 2014.

استخدم بعض السكان أيضًا السماسرة والوسطاء ممن يُقال عنهم: إنهم على صلة قوية بالسلطات الحكومية والشبيحة،⁶⁷ ويعمل أولئك غالبًا ضمن شبكات لبيع وشراء العقارات.⁶⁸ على سبيل المثال، كان السماسرة ذوو العلاقات الجيدة قادرين على تسهيل تسجيل المعاملات العقارية في النظام الرسمي.⁶⁹ ويقول طبيب من شرقي حلب موضحًا: «كان يمكنك، إذا امتلكت المال، دفع وسطاء لتسجيل معاملاتك العقارية في السجل العقاري أو المحكمة في الجانب الحكومي، وقد باع صديق لي، هو الآن في تركيا، ثلاثة منازل في شرقي حلب، عبر وسيط دفع لقاض 6000 دولار أميركي لبيعها نيابة عنه». وأكدت تقارير عن الفساد في مؤسسات الدولة الرسمية، زعم موظف متقاعد من المديرية العامة للشؤون العقارية في مدينة حلب، أن العديد من سندات الملكية من شرقي حلب، وبخاصة من أحياء الأنصاري والزبدية وسيف الدولة، نُقلت إلى الطابق السفلي للمكتب عام 2014، حيث تعرضت لتلف بسبب المياه، وقال: إنه فهم من ذلك أن هذه الفكرة نابعة من رغبة رؤسائه، وليست بأوامر مباشرة من دمشق. كان الهدف المعلن هو جعل وثائق الملكية العقارية للمواطنين «الخائنين» غير قابلة للاستخدام.⁷⁰

بعد أن أُعلن عام 2015 أن 5 في المئة من جميع السجلات في حلب قد تضررت،⁷¹ أصدرت الحكومة القانون 2017/33 «لإعادة تشكيل» السجلات العقارية في حلب، وقد أثارت الإجراءات الغامضة التي يفرضها القانون مخاوف الأفراد من أنهم سيُحرمون أكثر من حقوق الملكية الخاصة بهم، حيث كان الحضور الشخصي مطلوبًا لاستعادة السجلات أو إعادة إصدارها.

حين سيطرت الحكومة على أحياء حلب الشرقية، في كانون الأول/ديسمبر 2016، أتلّف العديد من المدنيين في المنطقة وثائق السكن والأرض والملكية التي أصدرتها مجموعات المعارضة، وكان يُنظر إليها على أنها أدلة تُجرّم وقد تؤدي إلى التوقيف أو ما هو أسوأ. ولم يكن لدى مَنْ أُجريت معهم المقابلات شكوك بأن الوثائق الصادرة عن جماعات المعارضة لن يُعترف بها، «بمجرد أن تغيّرت السيطرة، أصبحت المستندات عديمة الفائدة بين عشية وضحاها».⁷² وقيل: إن الفصائل الإسلامية أحرقت محاكمها الشرعية قبل مغادرة أحياء

65. مقابلة مع طبيب من حلب الشرقية، غازي عنتاب، 23 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

66. مقابلة مع عضو مجلس حلب الطبي، غازي عنتاب، 29 تشرين الثاني/نوفمبر 2018.

67. الشبيحة (تعني «الأشباح») مصطلح للمليشيات التي ترعاها الدولة في الحكومة السورية. ومع ذلك، في محافظة حلب، يُستخدم مصطلح الشبيحة بشكل متكرر للإشارة إلى العائلات السننية الموالية للأسد. في مدينة حلب «يشمل هذا بشكل بارز قبيلة/عائلة (بري) العربية السننية القوية».

68. مقابلة مع طبيب من حلب الشرقية، غازي عنتاب، 17 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

69. مقابلة مع ناشط إعلامي من حي صلاح الدين شرقي حلب، غازي عنتاب، 8 تشرين الأول/أكتوبر 2018. مقابلة مع طبيب من حلب الشرقية، غازي عنتاب، 28 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

70. مقابلة عبر سكايب مع موظف سابق في السجل العقاري لمدينة حلب، 16 نيسان/أبريل 2019.

71. وزارة إدارة الأراضي السورية (2015)، «إدارة السجلات العقارية في حلب» [5 من سجلات الأراضي في حلب معطوبة]، متوفرة على: <http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/المصالح-العقارية-/4815-item-أضرار-السجلات-العقارية-في-حلب-5> (آخر وصول 1 كانون الأول/ديسمبر 2018).

72. مقابلة مع طبيب سابق في شرق حلب، غازي عنتاب، 23 تشرين الأول/أكتوبر 2018.



حلب الشرقية، لتدمير الأدلة.⁷³ في الواقع، أعلنت الحكومة السورية مرارًا أنها لا تعترف بالوثائق المدنية أو وثائق الملكية الصادرة عن أي كيان آخر غير مؤسسات الدولة.⁷⁴ وبالتالي، لا يمكن للأفراد الذين اشتروا أو باعوا أو استأجروا عقارات، في مناطق كانت تسيطر عليها المعارضة سابقًا، تسجيلها في النظام الرسمي.⁷⁵ ولا توجد آلية خارجية لتسوية هذه المخاوف والفصل فيها، إذ تُعدّ نزاعات الملكية شائعة جدًا، وتشير العوامل إلى أنها قد تزداد.

73. رابطة علماء الإسلام في سورية (2017): [المحكمة الشرعية في حلب وضواحيها]. <https://bit.ly/2X358YA> (آخر وصول 7 كانون الأول/ ديسمبر 2018).

74. بيلز (2018 أ)، ص. 21.

75. المرجع السابق، ص 16

أنواع انتهاكات الحقوق العقارية الناجمة عن الحرب في أحياء حلب الشرقية

فقد جميع المستجيبين العشرين، الوصول إلى ممتلكاتهم منذ نزوحهم. وأثناء الحصار، أنشأت الفصائل المسلحة مكاتب في منازل بعض المدنيين، واستولت بانتظام على الممتلكات الخاصة والتجارية التي تركها أصحابها الذين فروا من شرقي حلب، أو عُذُوا [من جانب هذه الفصائل] مرتبطين بالحكومة، أو ماتوا.⁷⁶ وذكر المشاركون بشكل قاطع أن القصف بالبراميل المتفجرة من جانب الحكومة، ومصادرتها، تسببا في أكبر المظالم والانتهاكات لحقوق السكن والأرض والملكية. وما يضاعف الصعوبات أن معظم من أُجريت معهم مقابلات أفادوا بأن وثائق ممتلكاتهم دُمّرت أو سُرقت أو فُقدت أثناء هروبهم. وقد ثبت ذلك عبر مسح أجراه، عام 2017، مجلس اللاجئين النرويجي، الذي وجد أن 25 في المئة فقط من النازحين في شمال غربي سورية أحضروا معهم وثائق أملاكهم.⁷⁷ ويثير هذا مسألة مهمة؛ كيف سيتمكن هؤلاء النازحون من إثبات الحقوق التي كانت لهم على الأرض، قبل نزوحهم؟ لم يرأي واحد من الأشخاص العشرين الذين تمت مقابلتهم أي أمل في استعادة حقوق الملكية واستردادها، ومن ضمن ذلك التعويض. وقال ساكن سابق في حي سيف الدولة بإيجاز: «كلنا عرفنا بالفطرة أننا إذا غادرنا، فلن نعيش في هذا المنزل مرة أخرى، ولن نعود».⁷⁸

وعلى ذلك؛ يكون السؤال الرئيس كيف ستتم إعادة بناء شرقي حلب ولن؟ ومن سيعيش هناك في المستقبل؟ تشير بيانات المقابلات والعديد من التقارير بوضوح إلى أن الأجهزة الأمنية السورية تقوم بمصادرة وبيع أراضي وممتلكات السكان النازحين الذين يُعتقد أنهم داعمون للمعارضة،⁷⁹ وهو نشاط يسهله تآكل المؤسسات الرسمية وغياب القانون، إلى جانب الخسارة واسعة النطاق، أو الأضرار التي أصابت الممتلكات في معظم أنحاء البلاد. وبحسب ما ورد، فإن مصادرة ونهب الممتلكات بذريعة معاقبة المعارضين هي أمر شائع في شرقي حلب وفي مناطق أخرى كانت تسيطر عليها المعارضة في السابق.⁸⁰ روى أحد المستجيبين، وهو من حي «صلاح الدين» وفرّ إلى تركيا عام 2012، أنه هرب في غضون مدة قصيرة مع عائلته إثر تقدم الحكومة في الحي فقال: «تركتُ معظم مقتنيات العائلة، ومن ضمنها عمل حياتي كلها وجميع وثائق ممتلكاتنا في المنزل، ولم أعد منذ ذلك الحين. دخلت قوات الحكومة ونهبت كل شيء داخل المنزل. في وقت لاحق، استولى الشبيحة المحليون على منزلي، وبقوا هناك من 2012 إلى 2014. بعدها، صادرت الحكومة المبنى، ووضعت عليه وسم (بيت إرهابي) باستخدام الشمع الأحمر. هذا هو الوضع الحالي».⁸¹ كما أفاد آخرون أُجريت معهم المقابلات بأن السلطات المحلية وضعت علامات على منازلهم، لكونهم داعمين للمعارضة، مشيرين إلى أن المالكين فقدوا حقهم في الملكية، ويُسمح للحكومة فقط بشراء أو بيع أو استرداد أي شيء منها.⁸²

كما أنشأت الحكومة السورية محاكم محددة، بموجب قانون مكافحة الإرهاب الجديد رقم 2012/19 والمرسوم التشريعي رقم 2012/63، الذي يأذن للمحاكم ووزارة المالية بمصادرة الأصول المتعلقة بجرائم الإرهاب.⁸³ تأمر هذه المحاكم بشكل روتيني بمصادرة جميع الممتلكات المنقولة وغير المنقولة للمدانين بارتكاب

76. المرجع السابق، ص 14

77. المجلس النرويجي للاجئين (تموز/ يوليو 2017)، «النزوح، السكن والأرض والملكية والحصول على الوثائق المدنية في شمال غرب الجمهورية العربية السورية».

78. مقابلة مع طبيب من حلب الشرقية، غازي عنتاب، 12 تشرين الأول/ أكتوبر 2018.

79. Unruh (2016).

80. «حلب الشرقية تحت حكم الأسد»، الإنسانية الجديدة (12 نيسان/ أبريل 2017)، متاح على: <https://bit.ly/2X2yRkm> (آخر وصول في 16 تشرين الثاني/ نوفمبر 2018).

81. مقابلة مع ناشط إعلامي من حي صلاح الدين شرقي حلب، غازي عنتاب، 8 تشرين الأول/ أكتوبر 2018.

82. مقابلة مع صحفي من حلب الشرقية، غازي عنتاب، 14 نيسان/ أبريل 2019.

83. تمنح المادة 12 من القانون 19 للمحكمة الحق في مصادرة ممتلكات الأشخاص المتهمين بالإرهاب.

جرائم إرهابية⁸⁴ وبخصوص من هم خارج البلاد، يتم إصدار الحكم غيابياً، ولا يُنشر قرار المحكمة، «نظراً لأنك لست هناك، لا يمكنك فعل أي شيء»،⁸⁵ هذا ما قاله عضو في تجمع المحامين السوريين الأحرار⁸⁶ من حلب، المقيم حالياً في غازي عنتاب، وقد جُمّدت جميع ممتلكاته المنقولة وغير المنقولة بموجب هذا التشريع عام 2016، بسبب الاشتباه في «نشاطه الإرهابي»، ومنذ ذلك الحين استسلم وأيقن أنه فقدتها إلى الأبد.⁸⁷ صدر القرار بموجب المرسوم التشريعي رقم 2012/63 الصادر عن وزارة المالية، ووقعه وزيرها المخوّل قانونياً بـ «اتخاذ الإجراءات الاحترازية اللازمة ضد الأموال المنقولة وغير المنقولة التي يمتلكها المتهم».⁸⁸ وبحسب ما ورد، واجه نحو 70 ألف سوري قرارات تجميد الأصول الصادرة عن وزارة المالية في العامين الماضيين فقط.⁸⁹

وأوضح قاض سابق من شرقي حلب، أن مصادرة العقارات حالياً تكون بثلاث طرق في أغلب الأحيان: المصادرة الكاملة عن طريق احتلال الممتلكات الفارغة من دون موافقة. أو عبر المحاكم الخاصة بمحاكمة ما يسمى بالإرهابيين بموجب تشريع جديد لمكافحة الإرهاب يقضي بتجريدهم من ممتلكاتهم. أو باستخدام شبكة متطورة من الوسطاء الذين يساعدون في تزوير وثائق الممتلكات وصوغ عقد بيع غير قانوني لها. وقد سجنّت الحكومة بعض هؤلاء الأشخاص، لكن موظفيها غالباً ما يغضّون الطرف إذا تلقّوا نسبة مئوية من المبلغ.⁹⁰ يشير هذا إلى أن مصادرة الممتلكات تكون في نطاق واسع، عبر تطبيق قوانين جديدة، وعبر الاستفادة من غياب القانون في المدينة.

وأشار أحد الذين أُجريت مقابلتهم إلى أن الممتلكات المهجورة تُصادر، ولا سيّما في أحياء سيف الدولة والشعار وصلاح الدين وغربي أحياء حلب الشرقية التي تحتوي على منازل أكثر حداثة وأعيد ربطها بالخدمات العامة.⁹¹ وغالباً ما تستخدم الميليشيات التابعة للحكومة العقارات الفاخرة والمصانع لأغراض عسكرية أو خاصة أو تجارية، في حين تُصادر المنازل الأقل قيمة ثم تباع أو تُؤجّر (من دون عقود). ولا يُسمح بالوصول إلى الأحياء والممتلكات إلا بإذن من الميليشيات التي تسيطر على المنطقة،⁹² ويكون ذلك بدفع المال. ولجأ السكان النازحون إلى دفع مبالغ كبيرة للميليشيات لحماية ممتلكاتهم من النهب والاحتلال الثانوي في غيابهم. وقالت إحدى العائلات التي تمت مقابلتها أنها دفعت 1000 دولار لعائلة برّي ذات النفوذ في حلب، والمرتبطة ارتباطاً وثيقاً بكبار مسؤولي المخابرات العسكرية في حلب، لتأمين الحماية لمنزلهم في حي الشعار.⁹³ وتسيطر مجموعات مسلحة مختلفة -بعضها عراقية وإيرانية- على الأحياء، وتوفر إمكانية الوصول وخدمات «الأمن الشخصي» مقابل رسوم.⁹⁴

84. جوزيف ظاهر وآخرون. (2018): «إعادة بناء سورية: المخاطر والآثار الجانبية»، ص. 7. متاح على: <https://bit.ly/30SCn1P> (آخر وصول 6 كانون الثاني/يناير 2019).

85. مقابلة مع عضوفي جمعية المحامين السوريين الأحرار وعضو سابق في مجلس القضاء الموحد، غازي عنتاب، 12 كانون الثاني/يناير 2019.

86. المحامون المعارضون من حلب شكلوا هيئات مختلفة ومتميزة في غازي عنتاب، وعلى رأسها تجمع المحامين السوريين الأحرار. وتجمع المحامين السوريين، يتأثر المستجيب هذه الأخيرة.

87. مقابلة عبر سكايب مع عضوفي تجمع المحامين السوريين الأحرار، 12 نيسان/أبريل 2019.

88. مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان (2019): تقرير اللجنة الدولية المستقلة للتحقيق في الجمهورية العربية السورية، المعدة للدورة الأربعين لمجلس حقوق الإنسان 25 Mar 2019. Fe.b، الحاشية 39، ص 16، متاح على: <https://bit.ly/308ngIT> (آخر وصول 5 نيسان/أبريل 2019)

89. المرجع السابق، ص 16.

90. مقابلة مع أحد الأعضاء المؤسسين لمجلس القضاء الموحد في حلب، غازي عنتاب، 12 كانون الثاني/يناير 2019.

91. مقابلة مع ناشط إعلامي من حلب الشرقية، غازي عنتاب، 29 تشرين الثاني/نوفمبر 2018.

92. بيلز (2018 أ)، ص. 22.

93. مقابلة مع نازح من حي الشعار، غازي عنتاب، 24 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

94. المرجع السابق.

وضَّح أحد من أُجريت قابلتهم أن عقاراتهم أُجرت بمبالغ رمزية، قبل مغادرتهم حلب الشرقية، حتى يحمها المستأجرون الجدد.⁹⁵ وترك آخرون وثائق الملكية في رعاية أفراد الأسرة، أو وضعوا عقود إيجار لممتلكاتهم باسم أفراد الأسرة أو الأقارب في سورية. ويُعدّ وجود المستأجرين في الممتلكات الطريقة الأكثر فاعلية لحمايتها من المصادرة؛ «إذا كان منزلك في المنطقة الأكثر تضرراً من النزاع؛ فستكون سعيداً بالسماح للآخرين بالعيش هناك من دون إيجار، ليكونوا بمنزلة حراس».⁹⁶

أفاد العديد من المستجيبين بأنهم باعوا ممتلكاتهم تحت الإكراه لتمويل هروبهم من حلب الشرقية، غالباً بشروط استغلالية.⁹⁷ وبالفعل، باع كثيرون ممتلكاتهم خلال السنوات السبع الماضية، إما لأنهم كانوا بحاجة إلى المال، أو لأنهم كانوا تحت الضغط للقيام بذلك، أو لأن منازلهم تضررت ولم يكن بمقدورهم إصلاحها.⁹⁸ وشرح فؤاد، وهو نازح من حي سيف الدولة، كيف أثرت الحاجة إلى المال وحالة اليأس والاضطرار للمغادرة، في قرار عائلته ببيع ممتلكاتها بأقل من قيمتها، بعد أن اضطرت للفرار من حلب، فقال: «باع والدي منزلنا في سيف الدولة مقابل 29 ألف دولار، وهو أقل من نصف قيمته الأصلية. كانت والدتي تملك شقة صغيرة في سيف الدولة، ولم يكن لديها طابو، لديها أمر محكمة فقط. كان السعر الذي تلقتة نحو 6000 دولار أميركي. كان يمكن أن يكون السعر أعلى لو كان لديها طابو».⁹⁹ وذكرت وسائل إعلام سورية معارضة، أن هناك حالات إجبار لأفراد عائلات تضم أنصاراً للمعارضة على بيع ممتلكاتهم على الفور، وبحسب ما ورد، فقد أُجبرت امرأة (تُعرف باسم أم محمود) على بيع منزلها في حي الهلُّك بنصف سعره الأصلي، بعد أن هددتها ميليشيا الباقر الموالية للحكومة بالاعتقال بذريعة أن ابنها ينتمي إلى المعارضة.¹⁰⁰

توضح هذه الحالات ضعف قدرة سكاّن حلب الشرقية على المساومة بشأن أسعار ممتلكاتهم، إذ أُجبروا في كثير من الأحيان على قبول شروط استغلالية للمعاملات العقارية.¹⁰¹ وأكد محام سابق في مجلس القضاء الموحد في شرقي حلب أن الناس، حين بدأت الحكومة في التقدم «بدووا عمليات البيع لتمويل هروبهم، وكان البيع أحياناً بنصف الثمن. كان هناك استغلال، وبدأ الناس في البيع لأنهم كانوا يعرفون أنهم لن يعودوا، وكان كثير منهم خائفين من أن يصادر الشبيحة والإيرانيون ممتلكاتهم».¹⁰²

أدخلت الحكومة لوائح تجعل بيع أو شراء العقارات صعباً، مثل الرسالة رقم W/4554 بتاريخ 04 آب/ أغسطس 2015، بشأن «متطلبات التخليص الأمني لشراء وبيع وتأجير العقارات السكنية والتجارية». يستلزم بيع وشراء الممتلكات، الآن، تصريحاً أمنياً رسمياً، وهو أمر يستحيل الحصول عليه لأي شخص مطلوب للسلطات، حتى لو كان للتهرب من التجنيد الإلزامي على سبيل المثال. قد يكون هناك ثلاثة ملايين اسم في تلك القوائم، أي 12.5 في المئة من سكان سورية قبل الحرب.¹⁰³ ويحدد مكتب الأمن القومي أو المخابرات، إمكانية الحصول على تصريح للشخص الذي يرغب في إجراء صفقة عقارية.¹⁰⁴

95. مقابلة مع طبيب من حلب الشرقية، غازي عنتاب، 17 تشرين الأول/ أكتوبر 2018.

96. مقابلة مع أحد النازحين من حي صلاح الدين في شرق حلب، غازي عنتاب، 4 تشرين الثاني/ نوفمبر 2018.

97. المركز السوري للعدالة والمساءلة (2018)، ص. 13.

98. الاتحاد الأوروبي (2017)، ص. 54.

99. مقابلة مع طبيب من حلب الشرقية، غازي عنتاب، 17 تشرين الأول/ أكتوبر 2018.

100. بعد الاستيلاء على مدينة حلب، الميليشيات تستولي على العقارات بأسعار منخفضة، متاح على: <https://bit.ly/30SA6DZ> (آخر وصول 21 كانون الأول/ ديسمبر 2018).

101. المركز السوري للعدالة والمساءلة (2018)، ص. 13.

102. مقابلة مع محام معارض، جرابلس، 23 تشرين الأول/ أكتوبر 2018.

103. بيلز (2018 أ)، ص. 20.

104. الزين (2019): «العوائق القانونية لحقوق السكن والأرض والملكية في سورية»، PAX Policy Brief، ص. 6، متاح على: <https://bit.ly/2BznHMm>

(آخر وصول 14 آب/ أغسطس 2019).



وبالمثل، يستلزم إصدار توكيل أن يكون الشخص حاضرًا لتفويض طرف ثالث لبيع أو تأجير أو شراء عقار نيابة عنه، ويجب تجديد ذلك كل عام كما قال طبيب من حلب الشرقية يقيم في غازي عنتاب: «نحن بصدد بيع منزلنا في حي سليمان الحلبي. على الرغم من وجود طابو، فهذا أمر صعب جدًا، لأنه يتطلب الآن وجودك شخصيًا، حتى من أجل إصدار التوكيل. قبل بضعة أشهر عاد والدي من تركيا إلى حلب لحل هذه المشكلة، لكن يجب تجديد التفويض كل عام، لذلك أمل أن نبيعه قريبًا».¹⁰⁵ تُظهر هذه الحالة أن حقوق السكن والأرض والملكية في خطر كبير، حتى في الحالات النادرة التي يمتلك فيها الأشخاص سندات ملكية رسمية، وغالبًا ما يتعذر إحقاقها.

105. مقابلة مع طبيب من حلب الشرقية، غازي عنتاب، 23 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

رؤى حول العودة ومستقبل أحياء حلب الشرقية بعد عام 2016

قال جميع من أُجريت معهم المقابلات: لا يمكن تخيل العودة في الظروف الحالية، مع احتمال بقاء بشار الأسد في السلطة. ويؤدي دعم الانتفاضة والانتماء إلى المعارضة دورًا رئيسيًا في احتمالية العودة «إن وجود أي صلة بالمعارضة سيجعل استعادة الممتلكات أمرًا صعبًا. لا يمكن عودة الناس إذا بقيت السلطة نفسها». ¹⁰⁶ الأهم من ذلك قول العديد من المستجيبين: إن هذا ممكن [عدم استعادة الممتلكات] حتى لو كان الشخص يحمل وثائق ملكية رسمية مثل سند الملكية. وقال محام سابق كان يعمل في شرقي حلب: «لدي طابو لمنزلي في سيف الدولة، لكن لا يمكنني العودة إلى شرقي حلب، لأن الحكومة اعتقلتني أثناء الثورة، وأنا مطلوب مرة أخرى الآن». ¹⁰⁷ على هذا النحو، حتى أولئك الذين لديهم الوثائق الرسمية اللازمة، قد يجدون صعوبة بالغة في الوصول إلى ممتلكاتهم، خوفًا من الانتقام أو الاعتقال أو التجنيد الإلزامي. ¹⁰⁸ وبخصوص القلة الذين عادوا، على الرغم من ذلك، إلى شرقي حلب، (153,012 شخصًا فقط، منذ حزيران/يونيو 2017)، ¹⁰⁹ فقد كانت حماية ممتلكاتهم دافعًا لذلك، «عاد البعض على الرغم من تردّي الخدمات، لأنهم يخشون من أن تُسلب منهم منازلهم». ¹¹⁰

ما يزال جزء كبير من أحياء حلب الشرقية غير صالح للسكن ومهجورًا ومدمرًا إلى حد كبير، تمت إعادة الإعمار في جزء قليل عبر الخصخصة، واقتصرت إعادة الإعمار العامة على المعالم التاريخية كالمسجد الأموي. وعلى الرغم من ادعاء الحكومة السورية أن العقوبات الغربية هي المسؤولة عن بطء الانتعاش، ¹¹¹ لكن وجهة النظر على الأرض مختلفة تمامًا. يوضح محمد، أحد النازحين من حي سيف الدولة، فيقول: «في الوقت الحالي، لا تستثمر الحكومة في إعادة إعمار شرقي حلب. ليس هناك خدمات، والحياة صعبة جدًا. حتى بعد عامين من الإخلاء لا توجد كهرباء أو مياه في معظم المناطق. الحكومة لا تنفق فلسًا واحدًا على إعادة التأهيل، ولا توجد قوة شرطة. لا يوجد إقوات الشبيحة والميليشيات، وهي تدير كل شيء في هذه المناطق». ¹¹² وفي حين قُدرت تكلفة إعادة إعمار حلب بنحو 35-40 مليار دولار، ¹¹³ خصصت الحكومة عقود إعادة إعمار بقيمة 25 مليار ليرة سورية (48.5 مليون دولار أميركي)، ابتداءً من تموز/يوليو 2017. ¹¹⁴ ويبدو أن هناك تجاهلاً متعمدًا لعملية إعادة إعمار أحياء حلب الشرقية. ومن بين «المناطق الـ 15 ذات الأولوية» لإعادة التأهيل في المدينة، التي اقترحتها الحكومة السورية على العاملين في المجال الإنساني، توجد سبع مناطق فقط في شرقي حلب، على الرغم من أن القسم الشرقي عانى من الدمار إلى الحد الأقصى. ¹¹⁵

106. مقابلة مع أحد النازحين من حي صلاح الدين في شرق حلب، غازي عنتاب، 4 تشرين الثاني/نوفمبر 2018.

107. مقابلة مع طبيب من حلب الشرقية، غازي عنتاب، 23 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

108. جوزيف ضاهر (2018): «الثورة والثورة المضادة في سورية، الأصول والتطورات»، أطروحة الدكتوراه، جامعة لوزان، ص. 423، متاح على: <https://bit.ly/308aLXw> (آخر وصول 17 تشرين الثاني/نوفمبر 2018).

109. توبياس شنايدر، «أمراء الحرب في حلب وإعادة الإعمار بعد الحرب»، معهد الشرق الأوسط (13 حزيران/يونيو 2016)، متاح على: <https://bit.ly/303Fi8F> (آخر وصول 10 آذار/مارس 2019).

110. مقابلة مع أحد النازحين من حي صلاح الدين في شرقي حلب، غازي عنتاب، 4 تشرين الثاني/نوفمبر 2018.

111. أنجوس ماكديوال، «في شرقي حلب، الجثث ما تزال تحت الأنقاض. حدود الانتعاش في سورية»، رويترز (25 نيسان/أبريل 2019)، متاح على: <https://reut.rs/2P2Uqwl> (آخر وصول 22 أيار/مايو 2019).

112. مقابلة مع عضو سابق في مجلس حلب الطبي، غازي عنتاب، 29 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

113. لوند (2017).

114. ضاهر (2018)، ص. 421.

115. لوند (2017).

المناطق ذات الأولوية الحالية هي الأحياء في غرب ووسط المدينة،¹¹⁶ لكن الشرق لا يكاد يُذكر في خطط إعادة التأهيل الحالية.¹¹⁷ وقد امتثلت الأمم المتحدة والجهات الفاعلة الأخرى إلى حد كبير للتوجهات الحكومية.¹¹⁸ يحد الدمار وانعدام المأوى والأمن من عودة النازحين إلى شرق حلب، حيث يمثل فقدان أو نقص الوثائق وترتيبات الإسكان غير الرسمية قبل النزاع عقبات رئيسية أخرى. وقال أحد المستجيبين من حي الخالدية موضحاً: «بنينا منزلنا من دون تصريح بناء، ولم يكن لدينا سوى عقد بيع غير مسجل، وأثناء الحرب مات المالك ونزح أولاده، ولا يمكن لأحد أن يشهد على ملكيتنا. حتى لو استطعنا العودة إلى سورية، لا أعتقد أننا سنتمكن من العودة إلى منزلنا».¹¹⁹

يُعدّ الانهيار العام لسيادة القانون، وسطوة الميليشيات الموالية للحكومة، مصدر قلق رئيسي آخر لجميع المشاركين، وهو الأمر الذي سُلِّط الضوء عليه في العديد من التقارير الإعلامية الأخيرة. فيما تستمر النزاعات أيضاً بين الميليشيات الموالية للحكومة، التي تسيطر الآن بفاعلية على مناطق واسعة من شرقي حلب، ويُقال: إن معظم هذه الخلافات تتعلق بمصادرة وبيع العقارات،¹²⁰ وبخاصة في أحياء باب النيرب، والصاخور، والشعّار، وكرم حومد.¹²¹ ويتسق هذا مع التقارير التي تفيد بأن «بعض قادة الحرب» أو أمراء الحرب جمعوا ثروات هائلة، خلال الحرب، ونتيجة لذلك، دُمجوا باضطراد في الاقتصاد الرسمي عند قيامهم بتأسيس الشركات أو المشاركة في المشاريع الاستثمارية والعقارات، وأصبحوا يتمتعون، عبر تراكم الربح والقوة، بدرجة كبيرة من السيطرة على حياة السوريين الذين يعيشون في المناطق التي تسيطر عليها الحكومة.¹²² دفع النهب واسع النطاق من جانب الميليشيات الموالية للحكومة في شرقي حلب، الأخيرة إلى الاعتراف بتهديد الميليشيات للنظام العام. ففي آذار/مارس 2018، مع وصول عمليات النهب إلى مستوى غير مقبول، حتى بالنسبة إلى السلطات المحلية، أمر رئيس اللجنة الأمنية في حلب ميليشيا مؤيدة للأسد بالخروج من المدينة، بتهمة أعمال السرقة والنهب والاعتداء على الممتلكات العامة وحريات المواطنين وممتلكاتهم الخاصة.¹²³ غير أن تلك الميليشيات مترابطة جيداً، وتؤدي الأرباح من الممتلكات المسروقة إلى إفادة الميليشيات والمسؤولين الحكوميين على حد سواء. وعلاوة على ذلك، تعتمد الحكومة على هذه الميليشيات في التعامل مع تحدياتها الأمنية.¹²⁴ تحدثت هذه التطورات في المشهد القانوني المتغير بسرعة، في ما يتعلق بالسكن والأرض والملكية، مثل القانون رقم 2017/33 بشأن إعادة بناء سجلات الملكية، والمرسوم التشريعي 2016/66 والقانون 2018/10 بشأن تحديد المناطق العشوائية والمتضررة كمناطق تنمية.¹²⁵ هناك ثلاثة جوانب رئيسية في المشهد القانوني المتطور، سيأخذ القطاع الخاص غالبية حصة إعادة الإعمار، إذ لا يُعدّ النازحون من المناطق العشوائية مقيمين شرعيين، بسبب دورهم في الانتفاضة.

116. ضاهر وآخرون. (2018).

117. بيلز (2018) أ.

118. بيلز، إيمان، «الأمم المتحدة تسمح لحكومة الأسد بتولي زمام القيادة في إعادة بناء حلب»، فوكس نيوز (أخروصول 16 تشرين الثاني/نوفمبر 2017)، متاح على: <https://www.foxnews.com/world/un-allowing-assad-g-Government-to-rebuild-halep> (أخروصول 13 تشرين الثاني/نوفمبر 2018).

119. مقابلة مع ناشط إعلامي من أحياء حلب الشرقية، غازي عنتاب، 28 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

120. مقابلة مع طبيب من أحياء حلب الشرقية، غازي عنتاب، 17 تشرين الأول/أكتوبر 2018.

121. مقابلة مع أحد النازحين من حي صلاح الدين شرقي حلب، غازي عنتاب، 4 تشرين الثاني/نوفمبر 2018.

122. ضاهر وآخرون. (2018)، ص. 16.

123. لوند (2017).

124. المرجع السابق

125. يرجى الاطلاع على فصل حنا والحريستاني في هذا المجلد.

ووثق النشطاء في سورية تجريف أحياء كثيرة كانت تسيطر عليها المعارضة المسلحة أو دعمت الانتفاضة، بذريعة «لوائح التخطيط الحضري».¹²⁶ في هذا الصدد، شرقي حلب ليس استثناء، فالعديد من المناطق تُهدم بسرعة غير عادية ولغايات محددة. وفي نيسان/ أبريل 2018، أعلن حسين مخلوف وزير الإدارة المحلية والبيئة السوري أن مناطق التطوير العقاري الثلاثة والجديدة، وهي الأولى بموجب القانون 2018/10، تشمل حي الحيدرية العشوائي في شرقي حلب، الذي تضرر خلال الحرب،¹²⁷ وسيُحوَّل الحي بأكمله إلى حديقة، من دون إعادة بناء أي مسكن، وهذا يعني أن السكان السابقين لن يتمكنوا من العودة.¹²⁸ وفي تشرين الأول/أكتوبر 2018، أفادت وكالة الأنباء السورية أن الحيين العشوائيين (كرم الأتارب، وكرم القصر) قرب مطار حلب الدولي ومطار النيرب العسكري واللواء 80، هُدمًا جزئيًا، بذريعة أن المباني «على وشك الانهيار»، ولا بدَّ من إزالتها.¹²⁹ وبالمثل، بعد انهيار مبنى في حي صلاح الدين في 2 شباط/ فبراير 2019 أسفر عن مقتل 11 شخصًا، أمرت بلدية حلب بهدم 10,000 مبنى «غير آمن» وإخلاء 4,000 عائلة، ويقع أكثر من 7,000 مبنى منها في أحياء صلاح الدين والأنصاري والشعاروتل اللوز شرقي حلب.¹³⁰ وفي غياب بدائل الإسكان، يُخشى من أن تقوم السلطات بطرد عدد كبير من السكان، لأسباب تتعلق بـ «السلامة»، وأن تهدم كتل كاملة من المساكن العشوائية بغية تمهيد الطريق لمشاريع «إعادة التطوير العمراني».¹³¹ ويمكن للقوانين والمراسيم الجديدة أن تمهد الطريق إلى إعادة هندسة الحكومة لديموغرافيا حلب بشكل أكثر ديمومة.¹³²

126. يرجى الاطلاع على فصل فينبال في هذا المجلد وفينال (2014)، ص. 335.

127. ضاهر وآخرون. (2018)، ص. 11.

128. إيما بيلز على تويتر، 10 حزيران/ يونيو 2019، متاح على: <https://twitter.com/ejbeals/status/1138032497625915394> (آخر وصول 14 اب/ أغسطس 2019).

129. بدأت الحكومة بهدم مبان غير رسمية في شرقي حلب، ودمرتها بالفعل، المسير (29 تشرين الأول/ أكتوبر 2018)، متاح على: <https://maseer.net/archives/6854> (آخر وصول 25 نيسان/ أبريل 2019).

130. هدم حلب: الحكومة تشرد الآلاف من الناجين من الحرب، العربي الجديد، 6 شباط/ فبراير 2019، متاح على: <https://bit.ly/2ID8yvv> (آخر وصول 19 آذار/ مارس 2019).

131. «عمليات الإخلاء المسطحة في شرقي حلب: حيلة جديدة للتطهير العرقي؟»، العربي الجديد، 4 شباط/ فبراير 2019، متاح على: <https://english.alaraby.co.uk/en-glish/indepth/2019/2/6/aleppo-flat-evictions-a-new-ploy-for-ethnic-cleansing> (آخر وصول 4 شباط/ فبراير 2019).

132. شنيدر (2016).

خاتمة

يلقي هذا الفصل الضوء على أنظمة إدارة الأراضي والممتلكات التي ظهرت في شرقي حلب، إبان سيطرة المعارضة (2012-2016)، مع انقطاع السكان عن الوصول إلى آليات التسجيل الرسمية. وبالاعتماد على المقابلات مع السكان النازحين الذين يعيشون الآن في تركيا، حددت الدراسة أيضًا الانتهاكات المستمرة لحقوق السكن والأرض والملكية في شرقي حلب، بهدف تخيل طريقة إعادة إعمارها وتطويرها العمراني في المستقبل.

سلّط من أُجريت معهم المقابلات الضوء على ظهور هيئات جديدة لإدارة السكن والأرض والملكية، في حلب الشرقية، التي كانت تسيطر عليها المعارضة، وأدى ذلك إلى وفرة في معاملات وقرارات الممتلكات التي لم تُسجّل رسميًا. تستدعي مسألة طريقة التعامل مع المعاملات العقارية التي تكون في إطار هيئات المعارضة، والمعاملات غير المسجلة على الإطلاق، دراسة عاجلة، فقد خلقت تلك المؤسسات حقائق على الأرض لا يمكن التراجع عنها بسهولة، حتى لو توافرت النية لذلك، بينما بنى مجلس القضاء الموحد عمله على قرارات رسمية سابقة، كانت اللجنة الشرعية تقوم بإبطالها على الدوام. وتُعدّ احتمالية عودة نظام إدارة السكن والأرض والملكية إلى شكله السابق قبل الحرب منخفضة جدًا، إن لم تكن مستحيلة.¹³³

تشير النتائج كذلك إلى أن العديد من الأشخاص عانوا، بسبب نزوحهم من شرق حلب، من عملية تجريد مستمرة من الممتلكات التي ربما لن يتمكنوا من العودة إليها. تُمثّل انتهاكات حقوق السكن والأرض والملكية، بما يتجاوز الضرورات العسكرية العاجلة، جزءًا لا يتجزأ من الحرب في سورية، ويمكن القول: إن تلك الانتهاكات استُخدمت كسلاح.¹³⁴ ويُعدّ الدمار الهائل في السكن والأرض والملكية، بالإضافة إلى الاستيلاء على ممتلكات اللاجئين والنازحين في زمن الحرب، والتشريعات العقابية مثل القانون 2018/10 وتشريع مكافحة الإرهاب، من الأمور التي ستصعب العودة على العديد من النازحين الذين كانوا مقيمين في شرقي حلب. ويتفاقم هذا القلق لأن الحكومة السورية عازمة على إعادة الإعمار المنفصلة عن العملية الوطنية للتسوية السياسية أو المصالحة المجتمعية.¹³⁵

تشير المقابلات إلى أن حماية حقوق السكن والأرض والملكية في سورية تقع خارج المسعى القانوني والتقني البحث المتعلق بإنشاء السجلات والحفاظ على الكوادر. وهذا يؤكد النتائج التي توصل إليها حنا والحريستاني، المنشورة في هذا المجلد، التي تقول إن انتهاكات حقوق السكن والأرض والملكية تحدث في سياق غير رسمي. والواقع يشير إلى أن قضايا السكن والأرض والملكية متشابكة مع تعريف المواطنة والصدوع الاجتماعية التي تقسم البلد.¹³⁶ والنتيجة هي أن أي إصرار على تصنيف الممتلكات العقارية الـ «الرسمية» و«غير الرسمية» سيخلق مزيدًا من الانقسام بين الناس.¹³⁷ لذلك، يجب أن تحتل قضية الطابع غير الرسمي للملكية العقارية في سورية مركز الصدارة، وخصوصًا للمجتمعات الأكثر ضعفًا. ويجب أن تشمل إعادة الإعمار، وبخاصة في المدن، أحكامًا تتعلق بالأراضي والسكن ميسور التكلفة لسكان التجمعات العشوائية قبل الحرب. وبالتوازي مع ذلك، يجب أن تعترف الجهود المبذولة لاستعادة الممتلكات أو التعويض، بالأدلة غير العقارية لحقوق الملكية، مثل فواتير الخدمات أو سجلات المحكمة، كوسيلة شبه قانونية لتأكيد حقوق المستخدم والملكية.

133. Unruh (2016)

134. Unruh (2016)

135. بينيديتا بيرتي (2017): «هل إعادة إعمار سورية هي ساحة المعركة التالية في سورية؟»، مراجعة القاهرة للشؤون العالمية، متاحة على: <https://bit.ly/2CU58mR> (آخر وصول 22 فبراير 2019).

136. الاتحاد الأوروبي (2017)، ص. 54.

137. العلاج (2017).

لقد سلط العديد من المستجيبين الضوء على انتشار اقتصاد الحرب الذي يركّز في العقارات، وعدم وجود جهود جديدة لإعادة البناء في شرقي حلب. وتخلق هذه الظروف عقبات كبيرة أمام إعادة الممتلكات واستعادتها، حتى لو كان لدى المالكين سندات ملكية رسمية، وهي تعزز المخاوف القائمة من أن إعادة الإعمار التي انتهجتها الحكومة السورية وحلفاؤها تهدف إلى منع عودة النازحين داخلياً واللاجئين الذين يُعدّون معادين للحكومة، مقابل مكافأة الموالين بعقود بناء مريحة.¹³⁸ سيتعيّن على أي خطة إعادة إعمار في حلب التعامل مع هذه المصالح المكتسبة الجديدة في سوق الإسكان والممتلكات، وضمان عدم مكافأة المستفيدين من الحرب وتقويتهم، خصوصاً في ظل عدم قدرة الحكومة المركزية على كبح نفوذهم ووصولهم وعدم استعدادها لذلك.¹³⁹ سيواجه المانحون الدوليون حقيقة أن النخب التجارية الجديدة التي برزت في الحرب هي نظيرتهم الوحيدة في القطاع الخاص. ويهدد توجيه تمويل إعادة الإعمار عبر هؤلاء الفاعلين بمزيد من التواطيد لانتهاكات حقوق السكن والأرض والملكية في حلب، نظراً للانقسامات الاجتماعية والطبقية قبل الحرب بين شرق المدينة وغربها، ويجب فهم المخاطر الإضافية الكامنة في ترسيخ هذه الخطوط.

على الرغم من أن التغيير السياسي الحقيقي في سورية لا يمكن تصوره في هذه المرحلة، لكن يجب على المجتمع الدولي، في البداية، صياغة معايير وشروط واضحة لتمويل إعادة الإعمار، واتخاذ مواقف سياسية واضحة بشأن السكن والأرض والملكية. وينطبق هذا بالتساوي على التدخلات الإنسانية والإنعاش المبكر والتنمية التي يمكن أن تصبح متواطئة بسهولة في المزيد من انتهاكات حقوق الملكية الراسخة، مثل اشتراط سندات ملكية رسمية لإصلاح السكن أو التقيد الحتمي بأولويات الحكومة لإعادة الإعمار. وتتطلب المشاركة التي تراعي قضايا السكن والأرض والملكية في سورية دمج مسارات العمل الخاصة بالسكن والأرض والملكية في عملية السلام، وإدراج حقوق استعادة السكن والأرض والملكية في الدستور. وقال محام سابق لمجلس القضاء الموحد: «إن المشكلة في هذه المرحلة هي أن قضايا الملكية ليست مطروحة على طاولة المفاوضات في جنيف وأستانا وسوتشي. لأنه المجتمعين، بحسب ما أرى، لا يعدونه ذلك مشكلة».¹⁴⁰ توجب أي صيغة من صيغ السلام الدائم في سورية رسم خرائط منهجية لحجم انتهاكات السكن والأرض والملكية، مع التركيز على توفير سبل الرد أو التعويض، ولا سيّما لمن ينتمون إلى أحياء عشوائية مدمرة إلى حد كبير مثل أحياء حلب الشرقية.

138. ضاهر وآخرون. (2018)، ص. 9.

139. Schneider (2016).

140. مقابلة مع أحد الأعضاء المؤسسين لمجلس القضاء الموحد في حلب، غازي عنتاب، 12 كانون الثاني/يناير 2019.

