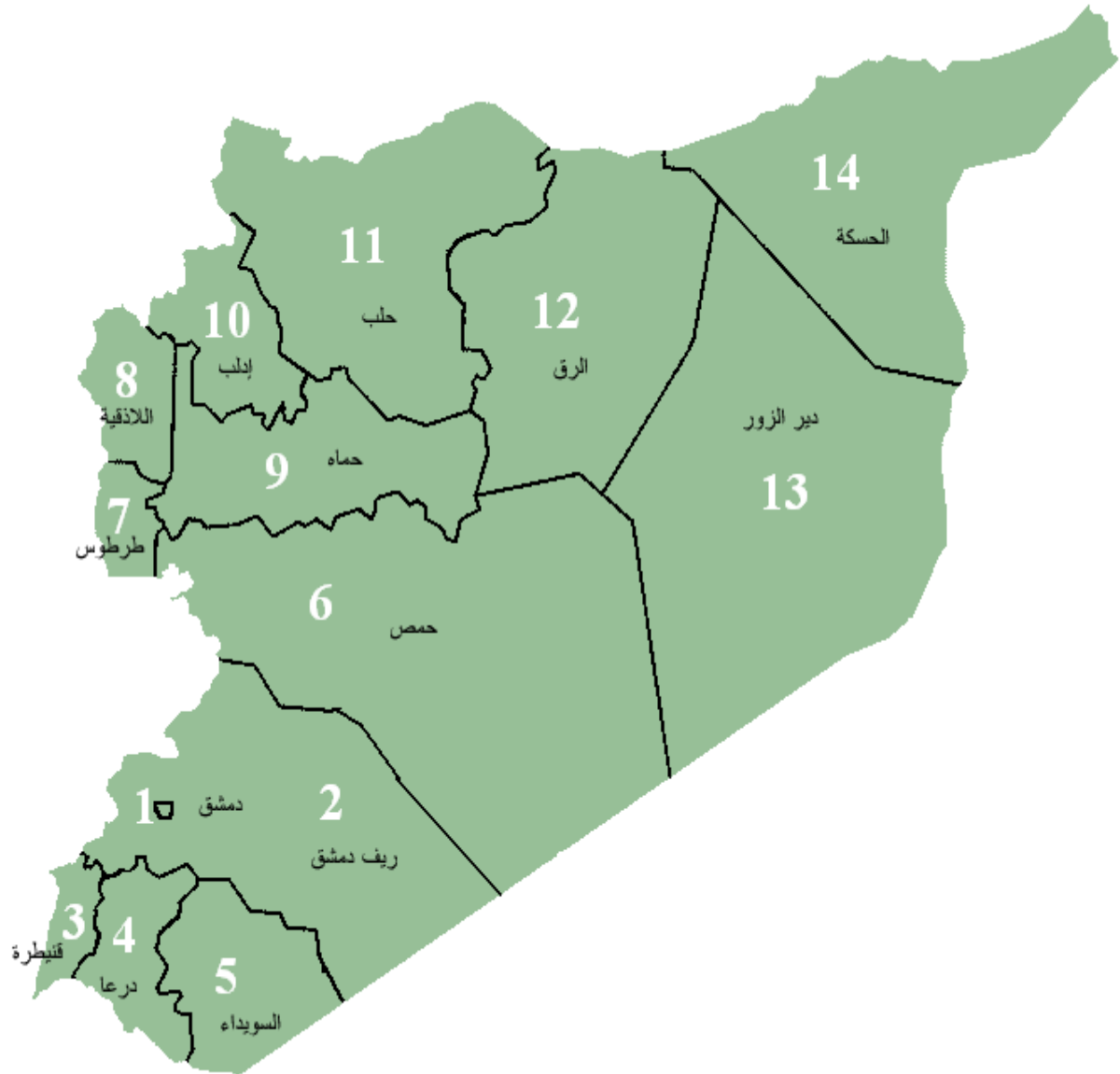


كفالة من قضية كفالة

((8))

أضواء على المرسوم التشريعي رقم /49/ لعام 2008

الخاص بالمناطق الحدودية في سوريا



تقديم

إن صدر المرسوم /49/ لعام 2008 الذي يفرض قيوداً جمة على عمليات البيع والشراء والاستئجار والاستثمار في الأراضي والعقارات في العديد من المناطق والمحافظات السورية، حصلت نقاشات كثيرة في العديد من الأوساط الحقوقية والسياسية والإعلامية، وكذلك نداءات وعرائض تم توجيهها إلى الجهات المسؤولة، كان من أهمها عريضة تحمل توقيع أكثر من ستة وأربعين ألف مواطن من مختلف أطياف مجتمعنا السوري في محافظة الحسكة وغيرها، حيث تم إرسالها إلى سيادة رئيس الجمهورية بهدف إعادة النظر في المرسوم المذكور "الذي يمنع المواطنين من استعمال حقهم الدستوري في اللجوء إلى القضاء وتسجيل دعواهم ووضع إشارتهم عند اللزوم، ولما كان الدستور أجاز لكل من يشعر بظلمة أن يلجأ للقضاء، ولما كان تسجيل الدعوى ليس من اختصاص قاضٍ، بل هو من اختصاص الكتاب وفق أحكام القوانين، ولا يشترط أن يكون هؤلاء الكتاب حقيقيون ويستطيعون معرفة خضوع الدعوى لهذه القوانين من عدمها، فصار بإمكان أي كاتب دون الرجوع للقاضي أن يرفض مجرد استلام الدعوى، كما صار من حق أي موظف في السجل العقاري رفض تنفيذ قرار بوضع الإشارة على الصحيفة العقارية".

إن الملايين من المواطنين السوريين قد تضررت مصالحهم الحياتية تحت مسمى (المناطق الحدودية) وتبعات المرسوم المذكور، حيث ازدادت معدلات البطالة الحقيقية والمقنعة، كون تطبيقات المرسوم تطال مواطني ريف دمشق وحلب وإدلب واللاذقية ودرعا وكامل محافظتي الحسكة والقنيطرة. إن هذا يذكرنا بما هو وارد في المادة /28/ الفقرة 1/ من الدستور السوري الدائم المعمول به الذي يؤكد بأن "كل متهم بريء حتى يردان بحكم قضائي مبرم"، إلا أنه ومع الأسف يذكرنا أيضاً بالقانون الذي كان سائداً لدى محاكم التفتيش في العصور الوسطى والذي كان يعتبر أن "المواطن مجرم حتى تثبت براءته".

إنها عقوبة جماعية بامتياز، وكان المرسوم بإمكانه أن يكون أخف وطأة وأقل استثنائيةً لو أنه لم يطبق إلا على عمليات البيع والشراء التي يكون أحد طرفيها غير سوري.

إن المصلحة العامة تتطلب الإسراع في وضع حد لتطبيقات هذا المرسوم المجحف وإلغائه على طريق إحداث إصلاح حقيقي وتحولات ديمقراطية متدرجة تراعي المصلحة الوطنية وتوفر العدالة والمساواة بين جميع أبناء الوطن دون تمييز على أساس قومي مناطقي أو ديني أو ثقافي وبما يحقق الاندماج الوطني وإنهاء الشعور بالغب.

هذه صفحات مقتطفة تجسد آراء ووجهات نظر تتعلق بالمرسوم المذكور تستحق المطالعة، تقدمها لجنة الثقافة والإعلام.

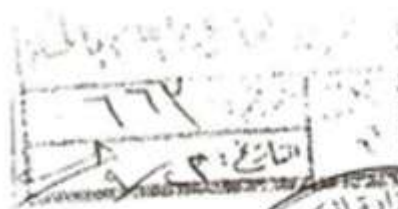
كانون الثاني 2010

K.Ç.R

www.yek-dem.com

لجنة الثقافة والإعلام

حزب الوحدة الديمقراطي الكردي في سوريا (يكيتي)



١٩ أيلول ٢٠٠٤

المرسوم التشريعي رقم ١٤٩/

يرسم ما يلي:

مادة (١)

تعُدل المواد التالية من القانون رقم (٤١) تاريخ ٢٦/١٠/٢٠٠٤ وتصبح على النحو التالي :
المادة ١- لا يجوز إنشاء أو نقل أو تعديل أو اكتساب أي حق عيني عقاري على عقار كائن في منطقة حدودية أو إشغاله عن طريق الاستئجار أو الاستثمار أو بأية طريقة كانت لمدة تزيد على ثلاث سنوات لاسم أو لمنفعة شخص طبيعي أو اعتباري إلا بترخيص مسبق سواء كان العقار مبنياً أم غير مبني واقعاً داخل المخططات التنظيمية أم خارجها .

المادة ٤- أ- لا تسجل الدعاوى المتعلقة بطلب تثبيت أي حق من الحقوق المنصوص عليها في المادة (١) من هذا القانون ولا توضع إشارتها مالم تكن مقترنة بالترخيص وترد كافة الدعاوى القائمة بتاريخ نفاذ أحكام هذا القانون إذا كان الترخيص غير مبرز في إضبارة الدعوى مع مراعاة أحكام المادة (٣١) من القرار رقم (١٨٦) لعام ١٩٢٦ .

ب- تنفذ قرارات القضاة العقاريين المتعلقة بأعمال التحديد والتحرير للعقارات الكائنة في مناطق الحدود وتسجل في الصحائف العقارية على أن تنقل عند التسجيل بإشارة تقضي بعدم جواز إعطاء سند تملك أو تنفيذ أي عقد أو إجراء أية معاملة إلا بعد الحصول على الترخيص .

المادة ٥- تخضع معاملات نزع الملكية الجبري للعقارات الكائنة في مناطق الحدود للنسي تنفيذها دوائر التنفيذ بوزارة العدل بالمزاد العلني للترخيص المذكور وفي حال عدم حصول المزاد الأخير على هذا الترخيص تبطل الإحالة القطعية حكماً ويطرح العقار مجدداً للبيع بالمزاد العلني .

المادة ٦- في حال عدم تقديم طلب الترخيص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ليلولة الحق للعيني العقاري على عقار في منطقة حدودية أو من تاريخ إشغاله عن طريق الاستئجار أو الاستثمار أو بأية طريقة كانت لمدة تزيد على ثلاث سنوات يعتبر الإشغال باطلاً .

المادة ٧-أ- في حال إشغال عقار في منطقة حدودية عن طريق الاستئجار أو الاستثمار أو بوليصة طريق كانت لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات يتعين على من شغل العقار المذكور إعلام الجهة الإدارية المختصة في موقع العقار خلال المهلة المحددة في المادة السادسة من هذا القانون .

ب- لا يخضع اكتساب الحقوق العينية العقارية على عقار في منطقة حدودية أو حقوق إشغاله عن طريق الإرث أو الانتقال إلا لشرط إعلام الجهة الإدارية المختصة المنصوص عليها في الفقرة السابقة .

ج- على من يستخدم مزارعين أو عمالاً أو خبراء في الحالات المشمولة بهذا القانون إعلام الجهة الإدارية المختصة عن كل ما يتعلق باستخدامهم وفق الاجراءات الواردة في التعليمات التنفيذية .

المادة ١٠- لا تطبق أحكام هذا القانون في الحالات التالية :

- أ- ليلولة الحق العيني العقاري أو حقوق الاستئجار أو الاستثمار لصالح الجهات العامة .
- ب- معاملات الإقراض وتصحيح الأوصاف .

مادة (٢)

- يلغى كل نص مخالف لأحكام هذا المرسوم التشريعي .

مادة (٣)

- ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية .

دمشق في ١٠ / ٩ / ١٤٢٩ هـ الموافق لـ ١٠ / ٩ / ٢٠٠٨ م

رئيس الجمهورية

بشار الأسد

١٥/٥٥٥

نسخة (١) وزراء العدل



دمشق في ١٠ / ٩ / ١٤٢٩ هـ

يتمتع على سادة العقارات كافة زبانا
سوقية أو زبانا بغير حصول إشغال
وزير العدل
القاضي محمد المقرئ

١١

تعميم رقم 328/ ت

السادة

مديري المديرية المركزية
مديري المصالح العقارية في المحافظات
القضاة العقاريين

نوافيكم ربطاً بصورة عن المرسوم التشريعي رقم 49/ تاريخ 2008/9/10 المتضمن تعديل بعض المواد من القانون رقم 41/ تاريخ 2004/10/26 الناظم لأحكام التملك والاستثمار في المناطق الحدودية.

راغبين إليكم العمل بموجبه فيما يخصكم اعتباراً من تاريخ نفاذه مع التنويه إلى الآتي:

أولاً - بمقتضى أحكام المادة الأولى من المرسوم التشريعي المشار إليه يحظر على رؤساء مكاتب التوثيق العقاري سماع أي عقد لإنشاء أو نقل أو تعديل أو اكتساب أي حق عيني عقاري على عقار كائن في منطقة حدودية سواء أكان هذا الحق العيني أصلي أم تباعي، سواء أكان العقار واقع داخل المخطط التنظيمي أم خارجه، مبني أم غير مبني، إلا إذا كان هناك ترخيصاً مسبقاً من وزارة الداخلية إضافة للوثائق الأخرى المطلوبة بصدد العقد المطلوب سماعه.

وبمقتضى المادتين السابعة والعاشره منه تستثنى الحالات التالية من إبراز الترخيص:

- 1- المعاملات المتعلقة باكتساب الحقوق العينية العقارية عن طريق الإرث أو الانتقال.
- 2- المعاملات المتعلقة بأيلولة الحق العيني العقاري لصالح الجهات العامة وبالتالي فإن المصارف الخاصة تكون غير معفاة من إبراز الترخيص عند طلب وضع إشارة تأمين (رهن) لمصلحتها على الصحائف العقارية الكائنة في المناطق الحدودية.
- 3- المعاملات الخاصة بالإفراز وتصحيح الأوصاف فقط أما معاملات الاختصاص والقسمة فلم تعد مستثناة وصار لابد من إبراز الترخيص المسبق من وزارة الداخلية قبل تنفيذها وسماع عقودها.

ثانياً - بمقتضى الفقرة الأولى من المادة الرابعة من المرسوم التشريعي المذكور لايجوز لدوائر السجل العقاري وضع أي إشارة دعوى على صحيفة عقار كائن في منطقة حدودية إذا كانت هذه الدعوى تتعلق بتثبيت أي حق من الحقوق المنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم التشريعي المشار إليه ما لم تقترن إضبارة الدعوى بالتسجيل قبل تسجيلها ويستثنى من ذلك إشارة الدعوى المقامة لدى المحاكم العادية بطلب فسخ التسجيل وفقاً لأحكام المادة 31/ من القرار رقم 186/ لعام 1926 حيث لا يطلب لوضع إشارتها إبراز الترخيص.

- بمقتضى الفقرة ب/ من المادة الرابعة من المرسوم التشريعي رقم 49/ أصبح بالإمكان تنفيذ قرارات القضاة العقاريين الصادرة بصدد محاضر التحديد والتحرير للعقارات الكائنة في المناطق الحدودية وتسجيل منطوق تلك القرارات في الصحائف العقارية شريطة وضع الإشارة التالية ((لايجوز إعطاء سند تملك أو تنفيذ أي عقد أو إجراء أي معاملة إلا بعد الحصول على الترخيص من وزارة الداخلية)).

- وبناء على ذلك يتعين على دوائر السجل العقاري في مديريات المصالح العقارية المعنية بالمناطق الحدودية المبادرة فوراً إلى تسجيل مضمون قرارات القضاة العقاريين الصادرة سابقاً أو التي ستصدر مستقبلاً على الصحائف العقارية وفق الأصول المتبعة بهذا الشأن ووضع الإشارة المنوه بها على صحيفة كل عقار مؤكدين على ضرورة إنجاز هذا العمل بالسرعة والدقة اللازمين وإزالة التراكم الحاصل في هذا المجال في ظل أحكام القانون رقم 41/ لعام 2004 نظراً لما لعملية التسجيل من أهمية.

ثالثاً - إن تاريخ نفاذ المرسوم التشريعي رقم 49 / لعام 2008 هو تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

للاطلاع والتفقد

دمشق في 15 / 9 / 1429 هـ - 15 / 9 / 2008 م

الصور:

مكتب المدير العام
مجموعة المصالح العقارية ع.ط رئاسة الهيئة المركزية للرقابة والتفتيش
الديوان العام

ملاحظة: صدر المرسوم التشريعي رقم / 432 / تاريخ 2008/11/19 متضمناً تسمية المناطق الحدودية في محافظات (ريف دمشق – درعا – السويداء – طرطوس – اللاذقية – إدلب – حلب – دير الزور – كامل محافظتي الحسكة والقنيطرة – منطقة البادية المتاخمة للحدود العراقية والأردنية بعمق /5 كم).

~~~~~

## السيد رئيس الجمهورية الدكتور بشار الأسد المحترم

### تحية الحق والعدالة:

نحن مواطني وأهالي محافظة الحسكة الموقعين أدناه نعرض لمقامكم الحقائق التالية ونقدم بالطلبات الآتية المتعلقة بالمرسوم التشريعي رقم / 49 / تاريخ 10 / 9 / 2008:

- 1 – إن جزءاً كبيراً جداً من النشاط الاقتصادي في المحافظة مرتبط وجوداً وعدمياً بالفعاليات العقارية (بيوع- مزارعات – استثمارات – مقاولات – عمال...الخ) وهذا يؤدي إلى توقف الفعاليات العقارية مما يعني توقف كبير في النشاط الاقتصادي الأمر الذي يؤدي إلى ضرر شامل بأبناء المحافظة وليس بالمعنيين مباشرة بتلك النشاطات والفعاليات على أساس العلاقة الجدلية بين القطاعات.
- 2 – باشر أصحاب رؤوس الأموال العقارية بنقل أنشطتهم وفعالياتهم إلى المحافظات الأخرى وبذلك توقفت أعمال البناء الجديدة فنقصت السيولة النقدية المتداولة في الأسواق وازدادت معدلات البطالة الحقيقية والمقنعة.
- كما أن هناك عدد من الأسر هيأت نفسها للانتقال إلى محافظات أخرى سعياً وراء الرزق ولقمة العيش ليضافوا إلى العائلات التي سبقتهم بسبب الجفاف وسوء المواسم الزراعية وانقطاع المعونات الجدية ليشكلوا أحزمة للفقر حول المدن الكبرى.
- 3 – القلق يساور أبناء المحافظة خشية على الأوضاع المستقرة والتي اكتسبها في ظل التشريعات السابقة والتي أبطلها المرسوم / 49 / لعام 2008 بأثر رجعي ولا نقصد بالاكتساب السابق أياماً وشهوراً وإنما سنوات وسنوات.

### سيادة الرئيس:

هذا بعض من الحقائق وليس كلها ولتفادي تداعياتها وأثارها السلبية نرجو:

- 1 – إلغاء المرسوم التشريعي رقم / 49 / تاريخ 10 / 9 / 2008 تماشياً مع المصلحة العامة لسكان المناطق الحدودية عامة وفي محافظة الحسكة بشكل خاص سيما وأن هذه المحافظة معتبرة من المناطق الحدودية بكامل حدودها الإدارية.
- 2 – تعديل المرسوم التشريعي رقم / 1360 / لعام 1964 المتعلق بتعيين مناطق الحدود في سوريا ومعاملة كافة المحافظات الحدودية بشكل متساوٍ.

- 3 - استثناء مناطق العمران والبناء من الترخيص القانوني لإجراءات نقل الملكية.
  - 4 - نقل صلاحية منح الترخيص من وزارة الداخلية إلى المحافظين وتقليص الأجهزة المعنية بالترخيص.
  - 5 - تحديد مدة زمنية قصوى للرد على طلبات الترخيص تحت طائلة اعتبارها مقبولة.
  - 6 - إلزام الجهة المختصة بالترخيص في حال رفضه ببيان أسباب الرفض.
  - 7 - فتح أبواب القضاء أمام أصحاب الحقوق لتسجيل إشارات حقوقهم في السجلات العقارية ريثما يتم الحصول على الترخيص وذلك حماية لتلك الحقوق من التلاعب والاحتيال.
- سيادة الرئيس:**

بعد صدور المرسوم مباشرة توقفت بشكل كلي تقريباً أعمال الكثير من الفئات والفعاليات والأنشطة الاقتصادية وقد أدى هذا التوقف فضلاً عن غلاء الأسعار ورفع الدعم إلى تردٍ آخر في مستوى المعيشة.

**سيادة الرئيس:**

لما تقدم ولما تروونه من أسباب عادلة ولمقتضيات المصلحة العامة نأمل إلغاء المرسوم التشريعي رقم / 49 / لعام 2008 وتعديل المرسوم التشريعي رقم / 1360 / لعام 1964 وفي ذلك حق وعدالة.

**وتفضلوا بقبول فائق الاحترام**

~~~~~

بيان إلى أبناء محافظة الحسكة الكرام

بناء على تكليفكم إيانا بنقل عريضتكم الموقعة من قبل ستة وأربعين ألفاً وتسعة أشخاص إضافة إلى تأييد ومباركة جميع الفعاليات والأطياف الاجتماعية والسياسية في المحافظة.

نود إبلاغكم بما جرى معنا في مدينة دمشق في محاولة أداء المهمة التي كلفنا بها من قبلكم وفق التفصيل التالي: بداية التقى الوفد بأحد أعضاء القيادة القطرية لأجل ترتيب موضوع المقابلة حيث بدا للوفد إن المقابلة صعبة جداً حسب ما أفاد به عضو القيادة وأعدا بطرحها في اجتماعهم المقبل. من ثم توجه الوفد إلى نائب رئيس الجمهورية "الدكتورة نجاح العطار" فاعتذرت عن استقبالنا بذريعة أن العريضة موجهة إلى السيد رئيس الجمهورية مباشرة طالبين الوفد بالتوجه إلى قصر الروضة حيث مكان تواجد السيد الرئيس حالياً وفعلاً توجهنا إلى قصر الروضة وتم الاتصال هاتفياً من بوابة القصر مع "أبوسليم" مدير المراسم الذي رفض استقبالنا مطالباً إيانا بترك العريضة مع التواقيع لدى حرس البوابة فرفضنا ذلك وبعد أخذ ورد طلب منا التوجه إلى مدير مكتب الشكاوي في قصر الشعب الذي رفض بدوره استقبالنا مجتمعين مطالباً بدخول شخص واحد فقط مما اضطرنا إلى إفاد احداً إلى مكتبه حاملاً العريضة والتواقيع طالبين مقابلة السيد الرئيس إلا أن مدير المكتب رد بأن المقابلة مستحيلة في هذه الظروف وأعدا بعرضها عليه في أقرب فرصة وإبلاغنا النتيجة عبر الهاتف.

إننا كأبناء محافظة ذات وضع استثنائي بسبب كارثة الجفاف التي مازالت المحافظة تعاني من آثارها وأضيف إليها المرسوم 49 الذي شل الحياة الاقتصادية في المحافظة بالكامل نستغرب:

1- كثرة الحواجز بين مواطني الجمهورية ورئيسهم.

2- عدم اكتراث بعض المسؤولين بهذا العدد الهائل من المواطنين لاسيما وأنها أكبر عريضة شعبية حقيقية تقدم إلى السيد رئيس الجمهورية حتى الآن.

أبناء محافظتنا الأعزاء:

بذلنا كل الجهود الممكنة لمقابلة السيد رئيس الجمهورية لشرح معاناتكم بتفاصيلها لكننا لم نفلح للسببين المذكورين أعلاه إلا أننا وبعد تسليمنا للعريضة لم ولن نتنازل عن ضرورة المقابلة التي نأمل أن تتم في أقرب وقت ممكن.

~~~~~

## المرسوم التشريعي رقم (49) لعام 2008

### أصوله التاريخية ونتائجه والآثار الكارثية المرتقبة... ((محافظة الحسكة نموذجاً))

#### المنظمة الكردية للدفاع عن حقوق الإنسان والحريات العامة في سوريا (DAD)

بتاريخ 10 / 9 / 2008 صدر المرسوم التشريعي رقم / 49 / لعام 2008 والذي تضمن تعديل بعض المواد من القانون رقم / 41 / تاريخ 2004/10/26 الناظم لأحكام التملك والاستثمار في المناطق الحدودية والذي كان بدوره ألغى المرسومان التشريعيان رقم / 193 / تاريخ 1952/4/3 ورقم / 75 / تاريخ 1962/7/28.

بداية رثينا من المفيد سرد التطور التاريخي لهذا المرسوم والأصل الذي انحدر منه والأسباب الموجبة لصدوره في حينها والنتائج العملية التي حققها ((بمنع سكان هذه المناطق من حق التملك وتداول أملاكهم بحرية وبالنتيجة جعلهم في وضع غير مستقر ومستعدين للهجرة في أي وقت وبالنتيجة أحداث تغير ديمغرافي في هذه المناطق)) عبر التاريخ الطويل من التطبيق العملي، حيث أن هذا المرسوم التشريعي ينحدر بداية من قرار حكومة الانتداب الفرنسي رقم / 16 ل. ر / تاريخ 1934/1/18 والذي كان خاصاً بتملك الأجانب وليس المواطنين والذي نص على:

((لا يجوز للأجنبي إجراء معاملة بيع أو رهن أو تأمين أو أيجار لمدة تتجاوز تسع سنوات على العقارات الواقعة في المناطق المتاخمة للحدود إلا بعد الحصول على ترخيص من رئيس الدولة في سوريا ولبنان))

والذي جاء بوقته ليمنع تغلغل الأجانب من الحدود لشراء الأراضي في المناطق الحدودية الحساسة أو تأمين حقوق طويلة الأجل في تلك المناطق ، ورغم انه سبق وأن صدر المرسوم التشريعي رقم / 189 / تاريخ 1952/4/1 المعدل بالمرسوم التشريعي رقم / 123 / تاريخ 1953/10/6 والذي نظم شروط تملك غير السوريين للأموال غير المنقولة في سوريا ، ألا أن هذا القرار كان السابقة التشريعية الأولى التي مهدت الطريق لصدور المرسوم التشريعي رقم / 193 / لعام 1952 والذي بموجبه منع آلاف المواطنين من حق التملك وتحديد إذا كانوا ينتمون بأصلهم إلى الشعب الكردي رغم أنهم من السكان الأصليين لتلك المناطق، وهذا لا يختلف عليه اثنان.

#### وفيما يلي نص المرسوم رقم 193 تاريخ 1952/4/3:

إن رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء

بناء على الأمر العسكري رقم 2 المؤرخ في 1951/12/3

يرسم ما يلي:

1 – لا يجوز إنشاء أو نقل أو تعديل أي حق من الحقوق العينية على الأراضي الكائنة في مناطق الحدود وكذا استثمارها أو تأسيس شركات أو عقد مقاولات لاستثمارها زراعياً لمدة تزيد على ثلاث سنوات وكذلك جميع عقود الشركات أو عقود الاستثمار الزراعي التي تتطلب استحضار مزارعين أو عمال أو خبراء من القضية الأخرى أو البلاد الأجنبية إلا برخصة مسبقة تصدر بمرسوم عن رئيسي الدولة بناء على اقتراح وزير العدل بعد موافقة وزارة الدفاع الوطني وفقاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي.

أن أحكام المحاكم المتعلقة بالأراضي المذكورة لا تنفذ ما لم تقترن بالرخصة المنوه بها.

- 2 - تعيين مناطق الحدود المنصوص عليها في المادة الأولى بمرسوم يصدر بناء على اقتراح وزارة الدفاع الوطني.
- 3 - يقدم طلب منح الرخصة إلى أمين السجل العقاري.
- يحيل أمين السجل العقاري هذا الطلب بعد القيام بالإجراءات القانونية العادية إلى المحافظ الذي يقوم بإجراء تحقيق على مسؤوليته بجميع الطرق التي يراها موصلة لمعرفة الغاية الحقيقية من إجراء المعاملة المطلوبة ، وعما إذا كانت تخفي غاية أخرى تتنافى مع أمن الدولة ومصحتها. على المحافظ أن ينظم تقريراً بنتيجة التحقيق مشفوعاً برأيه ويحيله مع الطلب إلى أمين السجل العقاري.
- يرفع أمين السجل العقاري الطلب مع أوراق التحقيق إلى وزير العدل عن طريق المديرية العامة للمصالح العقارية.
- 4 - تخضع معاملات نزاع الملكية الجبري في المناطق المذكورة في المادة الأولى من هذا المرسوم التشريعي للأحكام المبينة في المواد السابقة.
- خلافاً للأحكام القانونية المتعلقة بنزع الملكية الجبري يودع رئيس التنفيذ أمين السجل العقاري نسخة عن قرار الإحالة القطعية وصورة قيد العقار المقرر إحالته لإجراء التحقيق وإتمام الإجراءات المنصوص عليها في المادة السابقة.
- 5 - يبت في طلب الترخيص في ميعاد شهر من وصول الإضارة لديوان رئاسة الدولة.
- أن رفض رئيس الدولة الترخيص بإجراء التسجيل للمزاد الأخير يبطل حكماً الإحالة القطعية. وفي هذه الحال يطرح العقار أو الحصة الشائعة منه للبيع ثانية بناء على ذوي العلاقة لمدة خمسة عشر يوماً.
- 6 - أن رفض رئيس الدولة الترخيص قطعي لا يقبل أي طريق من طرق المراجعة إلا أنه يجوز إعادة الطلب بعد انقضاء سنة من تاريخ الرفض.
- 7 - يعتبر باطلاً كل عقد يجري خلافاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي وكل عقد يجري باسم شخص مستعار بغية التخلص من أحكامه، وتعتبر باطلة جميع الشروط الفرعية التي يقصد منها ضمان تنفيذ العقود المذكورة.
- 8 - لا تخضع معاملات الإرث والانتقال لأحكام هذا المرسوم التشريعي وتتم وفق النصوص القانونية النافذة.
- 9 - يعاقب بغرامة تتراوح بين مئة وخمسمائة ليرة كل موظف نظم أو صدق صكاً أو عقداً خلافاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي.
- 10 - على النائب العام إقامة الدعوى بإبطال العقود المسجلة خلافاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي لدى المحاكم المختصة وعليه متابعة تنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها.
- 11 - يلغى المرسوم التشريعي رقم 41 / س المؤرخ في 1941/9/10 والمرسوم رقم 2407 / المؤرخ في 1948/11/8 وجميع الأحكام والقرارات المخالفة لأحكام هذا المرسوم التشريعي.
- 12 - ينشر هذا المرسوم التشريعي ويبلغ من يلزم لتنفيذ أحكامه.

دمشق في 1371/7/9 هـ الموافق 1952/4/3

**رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء**

**الزعيم فوزي سلو**

وحيث أن المادة الثانية من هذا المرسوم التشريعي نص على أن مناطق الحدود تعيين بمرسوم يصدر بناء على اقتراح وزير الدفاع. وبالفعل فقد صدر المرسوم التشريعي رقم 2028 / تاريخ 4 / 6 / 1956 والذي أعتبر أن مناطق الحدود تشمل ما يلي :

- 1 - كامل محافظتي القنيطرة والحسكة.
- 2 - كامل منطقة جسر الشغور.
- 3 - المناطق المتاخمة للحدود السورية - التركية بعمق خمسة وعشرين كيلومتر وهي المناطق التي يحدها شمالاً الحدود السورية - التركية وجنوباً الخط المار بمجموعة من المدن والقرى تبدأ بـ تل اواديس وتنتهي غرباً ببلدة دمار.
- ومن ثم صدر المرسوم التشريعي رقم 75 / تاريخ 1962/7/28 الذي عدل بعض من مواد المرسوم التشريعي رقم 193 / وقد جاءت التعديلات كما يلي:
- 1 - عدلت المادة الأولى من المرسوم 193 بأن أصبحت..... إلا برخصة مسبقة تصدر بمرسوم عن وزير

الداخلية بناء على اقتراح وزير الإصلاح الزراعي بعد موافقة وزارة الدفاع الوطني وفقاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي (ولاحقاً أصبحت بقرار من وزير الداخلية).

2 - عدلت المادة الثالثة من المرسوم 193 بأن أصبحت..... يرفع أمين السجل العقاري الطلب مع أوراق التحقيق إلى وزير الإصلاح الزراعي عن طريق المديرية العامة للمصالح العقارية.

3 - عدلت المادة الخامسة من المرسوم 193 بأن أصبحت..... أن رفض وزير الداخلية الترخيص بإجراء التسجيل للمزاود الأخير يبطل حكماً الإحالة القطعية.

4 - عدلت المادة السادسة من المرسوم 193 بأن أصبحت..... أن رفض وزير الداخلية الترخيص قطعي لا يقبل أي طريق من طرق المراجعة.

ومن ثم صدر المرسوم التشريعي رقم / 1360 / تاريخ 1964/11/11 والذي أكد على المرسوم التشريعي رقم / 2028 / تاريخ 1956/6/4 والذي أعتبر مناطق الحدود ما يلي:

1 - محافظتنا القنيطرة والحسكة بكاملهما.

2 - قسبة جسر الشغور.

3 - الحدود التي عينها المرسوم / 2028 / تاريخ 1956/6/4 وهي المناطق المتاخمة للحدود التركية بعمق خمسة وعشرين كيلومتر وهي المناطق التي يحدها من جهة الشمال الحدود السورية - التركية ومن جهة الجنوب الخط المار بالمدن والقرى والنقاط الآتية من الشرق نحو الغرب : تل اوديس - دميروكو - كاسروك - تل التوبل - خربة السمرة - جول بارات - تحموتك - تل ديباك - الفايدة - تل عبد السلام - تل العصافير - عين نويلحات - بير أرغويا - تل الحسام - سبع جفار - خانيق خرابة - بطانة - برق - أبوشار - دادات - البوير - حيادة - كانلي - كوير - تل البطال شرقي - أخترين - عفرين (البلدة) - باسوط - برج عبدالو - غزوية - دير سمعان - فاتورة - تل أعده - الدانا - تل - كفر تخاريم - أرمناز - بيرة أرمناز - الغفر - قرميدة - حمام شيخ عيسى - دادخين خطاب - بطيات - الرانة - قرقرة - جب الحمر - دورين - الكرم - كفرية - سولاس - سركسية - دمار.

وبعد أكثر من نصف قرن على تطبيق المرسوم التشريعي رقم / 193 / صدر القانون رقم / 41 / تاريخ 2004/10/27 والذي ألغي بموجب المرسوم التشريعي رقم / 193 / وتعديلاته والذي تفاعلنا به بعض الشيء ورأينا فيه بصيص أمل لعله يكون خطوة على طريق تصحيح مسار المرسوم التشريعي رقم / 193 / سيما ما ورد في المادة العاشرة الفقر (ب) والتي استتنت صراحة الأراضي الواقعة ضمن حدود المخططات التنظيمية المصدقة للوحدات الإدارية أو النطاق العمراني وبذلك يكون الحصول على الرخصة مطلوب للأراضي الزراعية فقط.

وكذلك ما ورد في المادة (4) من القانون (41) وما تم استنتاجه من تلك المادة بأن هذه الأراضي من الممكن أن يحصل المشتري على ضمان حقه بشكل قانوني وذلك بالحصول على قرار قضائي مكتسب الدرجة القطعية بتثبيت حقه أمام المحاكم إلا أن تنفيذ ذلك القرار وتسجيله في الصحائف العقارية إنما يتوقف على الحصول على الرخصة المذكورة، ألا إن التطبيق العملي لتلك المادة لم يرى النور بسبب التعليمات الأمنية التي وجهت إلى المحاكم بعدم إصدار أية قرارات قضائية إلا بعد إبراز الترخيص القانوني المنوه عنه وبذلك تكون المادة المذكورة قد أجهضت وفرغت من مضمونها في مخالفة واضحة وصريحة لنص القانون وعدنا إلى ما كنا عليه قبل صدور القانون / 41 / لعام 2004

**وفيما يلي نص القانون:**

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور وعلى ما أقره مجلس الشعب بجلسته المنعقدة بتاريخ 1425/9/4 هـ الموافق 2004/10/18 م

يصدر ما يلي:

المادة - 1 - لا يجوز إنشاء أو نقل أو تعديل أو اكتساب أي حق عيني عقاري على أرض كائنة في منطقة حدودية أو إشغالها عن طريق الاستئجار أو الاستثمار أو أية طريقة كانت لمدة تزيد على ثلاث سنوات لأسم أو لمنفعة شخص طبيعي أو اعتباري إلا بترخيص مسبق.

المادة - 2 - تحدد المناطق الحدودية بمرسوم يصدر بناء على اقتراح وزارة الدفاع.

المادة - 3 - آ - يصدر الترخيص المنصوص عليه في المادة (1) من هذا القانون بقرار من وزير الداخلية أو من يفوضه بذلك بناء على اقتراح وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي وموافقة وزارة الدفاع.

ب - إن رفض وزير الداخلية للترخيص قطعي لا يقبل أي طريق من طرق المراجعة إلا أنه يجوز إعادة الطلب في حال زوال السبب المانع للترخيص أو انقضاء سنة من تاريخ الرفض.

المادة - 4 - تنفذ أحكام المحاكم وقرارات القضاة العقاريين المتعلقة بالأراضي الكائنة في مناطق الحدود بعد اقتراحها بالترخيص المنوه به.

المادة - 5 - تخضع معاملات نزع الملكية الجبري للأراضي الكائنة في مناطق الحدود التي تنفذها دوائر التنفيذ بوزارة العدل بالمزاد العلني للترخيص المذكور وفي حال عدم حصول المزاد الأخير على هذا الترخيص تبطل الإحالة القطعية حكماً وتطرح الأرض مجدداً للبيع بالمزاد العلني.

المادة - 6 - في حال عدم تقديم طلب الترخيص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أيلولة الحق العيني العقاري على أرض في منطقة حدودية أو من تاريخ إشغاله عن طريق الاستئجار أو الاستثمار أو أية طريقة كانت لمدة تزيد على ثلاث سنوات يعتبر الإشغال باطلاً.

المادة - 7 - أ - في حال إشغال أرض في منطقة حدودية عن طريق الاستئجار أو الاستثمار أو بأية طريقة كانت لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات يتعين على من شغل الأرض المذكورة إعلام الجهة الإدارية المختصة في موقع الأرض خلال المهلة المحددة في المادة السادسة من هذا القانون.

ب - لا تخضع اكتساب الحقوق العينية العقارية على أرض في منطقة حدودية أو حقوق إشغالها عن طريق الإرث أو الانتقال إلا لشرط إعلام الجهة الإدارية المختصة المنصوص عليه في الفقرة السابقة.

ج - على من يستخدم مزارعين أو عمالاً أو خبراء في الحالات المشمولة بهذا القانون إعلام الجهة الإدارية المختصة عن كل ما يتعلق باستخدامهم وفق الإجراءات الواردة في التعليمات التنفيذية.

المادة - 8 - أ - يتمتع على الدوائر العقارية والكتاب بالعدل بإجراء المعاملات المشمولة بأحكام هذا القانون ما لم تكن مقترنة بترخيص مسبق أو بصورة عن إعلام الجهة الإدارية المختصة المطلوب حسب الحال.

ب - تعد باطلة سائر العقود والتصرفات والإجراءات التي تجري خلافاً لأحكام هذا القانون أو تجري باسم شخص مستعار بغية التخلص من أحكامه كما تعد باطلة جميع الشروط الفرعية التي يقص منها ضمان تنفيذها.

ج - على النائب العام إقامة الدعاوى اللازمة لإبطال العقود والتصرفات والإجراءات المخالفة لأحكام هذا القانون ومتابعة تنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها.

المادة - 9 - أ - يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبالغرامة من عشرة آلاف ليرة سورية إلى مائة ألف ليرة سورية كل من يخالف أحكام المادة (1) أو الفقرة (أ) من المادة (8) من هذا القانون.

ب - يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وبالغرامة من ثلاثة آلاف ليرة سورية إلى عشرة آلاف ليرة سورية كل من يخالف أحكام الفقرتين (أ و ج) من المادة (7) من هذا القانون، ويعاقب بالغرامة من ثلاثة آلاف ليرة إلى عشرة آلاف ليرة سورية كل من يخالف أحكام الفقرة (ب) من المادة (7) من هذا القانون.

المادة - 10 - لا تطبق أحكام هذا القانون في الحالات التالية:

أ - أيلولة الحق العيني العقاري أو حقوق الاستئجار أو الاستثمار لصالح الجهات العامة.

ب - وقوع الأرض ضمن حدود المخططات التنظيمية المصدقة للوحدات الإدارية أو النطاق العمراني.

ج - معاملات الإفراز والاختصاص والقسمة وتصحيح الأوصاف.

المادة - 11 - يصدر وزير الداخلية التعليمات التنفيذية لهذا القانون.

المادة - 12 - يلغى المرسومان التشريعيان رقم 193 تاريخ 1952/4/3 ورقم 75 تاريخ 1962/7/28.

المادة - 13 - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

**رئيس الجمهورية**

**بشار الأسد**

ومن ثم وبعد النتائج الباهرة التي حققتها هذه القوانين والمراسيم وعلى مدار أكثر من نصف قرن من التمييز والانتهاك القانوني الصارخ بحق الإنسان والإنسانية في الإقصاء من حق التملك وتداول الملكية وفي تفجير المنطقة والتجهير القصري بسبب الأوضاع الاقتصادية المزرية وإمعاناً في السياسة الاستثنائية المنهجية صدر المرسوم رقم /

49 / تاريخ 2008/9/10 والذي نحن بصدد النتائج المرتقبة منه على ضوء ما سبقه من مراسيم وقوانين ، الذي جاء كالصاغة التي شملت جميع أوصال المناطق التي نزلت فيها والتي قصت بتعديل جذري في مادتين من مواد القانون رقم 41 / لعام 2004 وما سبقه وهما المادتان رقم 1 / ورقم 4 / وفي تعديل بعض المواد الأخرى لتكون منسجمة مع تعديل هاتان المادتان بأن تم تبديل مصطلح الأرض بمصطلح العقار وقد رأينا من المفيد أن نورد المرسوم كما جاء :

### المرسوم التشريعي رقم / 49 /

ملاحظة: تم اعتماد محافظة الحسكة نموذجاً لهذه الدراسة في تطبيق المرسوم / 49 / لعام 2008 والمراسيم السابقة.

#### أولاً: في الشكليات القانونية والدستورية لإصدار المرسوم

1 – ينص الفقرة (1) المادة / 111 / من الدستور السوري لعام 1973 على ما يلي: ((يتولى رئيس الجمهورية سلطة التشريع خارج انعقاد دورات مجلس الشعب على أن تعرض جميع التشريعات التي يصدرها على المجلس في أول دورة انعقاد له))

ونتساءل هنا عن مبررات العجلة الزائدة من إصدار هذا المرسوم التشريعي، بحيث لم يكن بالإمكان انتظار انعقاد دورة مجلس الشعب حتى يتمكن من صياغته كقانون بعد أن يتم دراسته في لجنة التشريع ومناقشته من النواب؟؟؟ ((مع تحفظنا الكامل على قدرة هؤلاء النواب على أداء واجبهم الدستوري)) سيما وأن دورة مجلس الشعب بتاريخ إصدار المرسوم كانت ستعقد في غضون أقل من شهر. كذلك فإن المرسوم المذكور لم يعرض على مجلس الشعب حتى تاريخه تماشياً مع نصوص الدستور الذي يسمو على جميع النصوص القانونية والتشريعية.

2 – إن المرسوم حتى تاريخه لم ينشر في الجريدة الرسمية أوفي إحدى جرائد العاصمة لكي يتحقق الغاية المرجوة من العلانية وهي:

أ - العلم والاطلاع : وإلا كيف لنا من تطبيق قاعدة لا جهل في القانون إذا كان من يطبق عليه هذا القانون لم يسمع به أصلاً وأنه صدر خلصة وفي ليلة ظلماء لا بدر فيها.

ب - النفاذ: أي أنه أصبح نافذاً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ما لم يحدد تاريخاً أو موعداً لبدء نفاذه، وفي جميع الأحوال لا ينفذ بأثر رجعي.

وبالتالي فإن المرسوم المذكور فهو غير دستور وغير قانوني وينحدر إلى درك الانعدام لذلك نرجو من السادة القضاة القيام بواجبهم الدستوري وما يمليه عليهم ضميرهم من تطبيق القانون والدستور وبالتالي عدم تطبيق هذا المرسوم.

#### ثانياً: في مواد المرسوم وما تضمنه من مخالفات دستورية وقانونية:

1 – ورد في المادة (1) من المرسوم التي عدلت المادة (4) من القانون 41 الفقرة (أ) – لا تسجل الدعاوى المتعلقة بطلب تثبيت أي حق من الحقوق المنصوص عليها في المادة (1) من هذا القانون ولا توضع إشارتها ما لم تكن مقترنة بترخيص.....

أن هذه الفقرة تتناقض مع الفقرة (4) المادة (28) من الدستور السوري لعام 1973 والذي ينص على أن:

((حق التقاضي وسلوك سبل الطعن والدفاع أمام القضاء مصون بالقانون))

وأن ذلك ليس فقط حجب حق التقاضي على من يطبق عليهم وإنما هي إنكار للعدالة باعتبار أن إنكار العدالة تتمثل في صورتين هما:

1 – عدم سماع الدعوى (ونص المرسوم أسوء من ذلك كونه أمر بعدم تسجيل الدعوى أصلاً)

2 – عدم فصل الدعوى حين توفر أسباب الفصل.

وبالتالي حجب حق عن المواطنين هي من الحقوق الطبيعية المتعلقة بالإنسان كإنسان وهو الالتجاء للقضاء لحفظ حقه سيما إذا كان حقه مهدداً بالضياع ، بل أكثر من ذلك فقد عمل هذا المرسوم على تكريس ضياع حقه بأن جعل تصرفه باطلاً أصلاً.

2 – كذلك ورد في نفس الفقرة من المادة المذكورة..... وترد كافة الدعاوى القائمة بتاريخ نفاذ أحكام هذا القانون

إذا كان الترخيص غير مبرز في اضبارة الدعوى...

وحيث أنه وفق القوانين السابقة فإن الترخيص لم يكن لازماً على المتقاضين قبل رفع الدعوى وبالنتيجة فإن المرسوم طبق على فترة زمنية لم يكن موجوداً فيها ((الأثر الرجعي لتطبيقه))

وبالتالي فقد خالف المرسوم نص المادة / 30 / من الدستور السوري لعام 1973 والتي تنص على:

((لا تسري أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها ولا يكون لها أثر رجعي ويجوز في الأمور الجزائية النص على خلاف ذلك)).

وبذلك يكون المرسوم قد خالف نصوص الدستور الذي يسمو على جميع النصوص التشريعية الأخرى والتي يجب على جميع القوانين والمراسيم أن تتوافق معه وإلا تعتبر باطلة وغير ذي أثر قانوني والباطل لا ينشئ أثراً.

وأن النتائج العملية لتطبيق هذه الفقرة من المرسوم ستكون كارثية بكل المقاييس سيما إذ ما عرفنا بأن 95 % إذا لم نقل أكثر من البيوع التي تمت في الأراضي الزراعية ((إذا كان المشتري من الكورد)) في ظل تطبيق المرسوم 193 وتعديلاته وعلى مدار أكثر من نصف قرن من الزمن (كون المرسوم المذكور طبق على الأراضي الزراعية دون العقارات الواقعة ضمن المخطط التنظيمي للمدن) مازالت منظورة أمام القضاء حتى هذه اللحظة على اعتبار أن المحاكم وبعد سماع إقرار البائع بالبيع للمشتري كلفت المشتري بالحصول على الترخيص القانوني المنصوص عنه في المرسوم 193 لعام 1952 وتعديلاته ليتسنى للمحكمة إصدار قرار قضائي بذلك وتم شطب الدعوى إلى أن يبرز الترخيص القانوني المنوه عنه من قبل المشتري وأن المذكور لم ولن يستطع الحصول على الترخيص القانوني لمجرد أنه ينحدر من أصول كوردية. وبالتالي فإن البائع أو أي من ورثته يستطيع وفي أية لحظة تجديد الدعوى المشطوبة والسير بالدعوى وبالتالي فالقضاء ملزم بحسب هذا المرسوم أن يرد الدعوى لعلّة عدم إبراز الترخيص القانوني وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد ((وأي قرار سيكون هذا القرار وأية نتائج كارثية ستترتب عليه وأي جرائم سترتكب بسببه)) أهو ضياع لحقوق كل هؤلاء البشر؟؟؟ وهنا يتبادر إلى أذهاننا هذا السؤال ((يا ترى ما هي الأسباب التي دعت المشرع وماذا كان يدور في ذهنه عند إضافة هذه الفقرة على المرسوم 49 لعام 2008؟؟؟)) أهي تتعلق بأمن الدولة والأمن العام والأمن القومي والأمن الاستراتيجي؟؟؟ أم هي سياسة الاضطهاد الممنهج وبندصوص القانون؟؟؟ ولا يهم إذا كانت مخالفة للدستور أو للقانون أو لكل التشريعات الدولية أو القيم الإنسانية أو لحقوق الإنسان الطبيعية للصيقة به كإنسان أو لكل المواثيق والعهود الدولية المتعلقة بحقوق الإنسان!!!!

(لكل مواطن حق الإسهام في الحياة السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية وينظم القانون ذلك) - المادة / 26 / من الدستور السوري النافذ

(أ- لكل فرد حق التملك، بمفرده أو بالاشتراك مع غيره. ب- لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفاً). - المادة / 17 / من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان

كذلك جاء في نص الفقرة / 1 / من المادة (14) من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية، ما يلي:

(الناس جميعاً سواء أمام القضاء. ومن حق كل فرد، لدى الفصل في أية تهمة جزائية توجه إليه أوفي حقوقه والتزاماته في أية دعوى مدنية، أن تكون قضيته محل نظر منصف وعلمي من قبل محكمة مختصة مستقلة حيادية، منشأة بحكم القانون. ويجوز منع الصحافة والجمهور من حضور المحاكمة كلها أو بعضها لدواعي الآداب العامة أو النظام العام أو الأمن القومي في مجتمع ديمقراطي، أو لمقتضيات حرمة الحياة الخاصة لأطراف الدعوى، أوفي أدنى الحدود التي تراها المحكمة ضرورية حين يكون من شأن العلنية في بعض الظروف الاستثنائية أن تخل بمصلحة العدالة، إلا أن أي حكم في قضية جزائية أو دعوى مدنية يجب أن يصدر بصورة علنية، إلا إذا كان الأمر يتصل بأحداث تقتضي مصلحتهم خلاف ذلك أو كانت الدعوى تتناول خلافات بين زوجين أو تتعلق بالوصاية على أطفال).

وكذلك لا يمنح القانون الدولي الدولة سلطة تقديرية غير مقيدة لتحديد لنفسها القضايا التي تعتبرها ماسة بالأمن القومي، حيث اشترط خبراء القانون الدولي والأمن القومي وحقوق الإنسان، ما يلي لفرض هذه القيود: (لا يعد القيد المطلوب فرضه تحت مسوغ الأمن القومي مشروعاً، ما لم يكن الغرض الحقيقي منه والأثر الناجم عنه والذي يمكن التدليل عليه، هو حماية وجود البلاد أو سلامة أراضيها ضد محاولات لاستخدام القوة أو التهديد باستخدام القوة، أو الحفاظ على قدرتها للتصدي لأية محاولة لاستخدام القوة، أو لأي تهديد باستخدامها سواء أكان ذلك من مصدر خارجي، مثل تهديد عسكري، أو من مصدر داخلي، مثل التحريض على قلب النظام).

جاء في نص المادة (133) من الدستور السوري ما يلي:

(القضاة مستقلون لا سلطان عليهم في قضائهم لغير القانون، وأن شرف القضاة وضميرهم وتجردهم ضمان لحقوق

الناس وحررياتهم).

وهنا نهيب بالسادة القضاة القيام بواجبهم في تطبيق الدستور والقانون وفق ما يمليه عليهم ضميرهم لأداء رسالتهم الإنسانية لنصرة الحق وحفظ حقوق المواطنين وإرساء قيم العدالة والمساواة.

وإننا على يقين تام أن تحقيق العدالة والحفاظ على حقوق الإنسان وحرياته الأساسية، غير ممكن دون تحقيق استقلالية القضاء وحياده ونزاهته. وهذا ما أكد عليه المواثيق والعهود الدولية المتعلقة بحقوق الإنسان. وبالتالي فإن مراعاة حقوق الإنسان في أي بلد تتطلب وجود نظام قانوني إنساني، فعال لإقرار العدل، يضمن للمواطنين حقوقهم وحررياتهم الأساسية.

لا سيما إذا تقدم المتقاضين بدفع بعدم دستورية المرسوم التشريعي رقم / 49 / لعام 2008 وهي ما تسمى الرقابة بطريق (دعوى الدفع) والتي سكت عنها الدستور، والمقصود بها، هو إنه يجوز للأفراد حق إثارة الدفع بعدم دستورية قانون في نزاع أمام القضاء العادي، وعلى القاضي عندئذ أن يقوم بتمحيص القانون، فإذا تبين بأنه دستوري عمل به وفي حال تبين أنه غير دستوري أمتنع عن تطبيقه على النزاع المعروض أمامه. أي أنه لا يلغي القانون غير الدستوري ولكنه يكتفي بعدم تطبيقه، ويبقى القانون قائماً من الناحية القانونية.

وقد استقرت محكمة النقض على أن الطعن بطريق الدفع لا يحتاج إلى نص دستوري يجيزه، ولا يعتبر ذلك تعدياً من القضاء على سلطة التشريع ما دامت المحكمة لا تضع بنفسها قانوناً، ولا تقضي بإلغاء القانون، ولا تأمر بوقف تنفيذه.

وأن المحكمة الدستورية المشكلة بموجب النصوص الدستورية، لا تحد من سلطة القضاء في مراقبة دستورية القوانين عن طريق الدفع بالامتناع عن تنفيذ القانون المخالف للدستور، مما يقتضي إهمال تطبيق القانون من التطبيق، وهذا ما استقر عليه الفقه في ضوء الاجتهاد القضائي، حيث اعتبر أن مبدأ القضاء العادي بقبول دفع الأفراد بعدم دستورية قانون، يشكل إحدى الضمانات المطلوب توافرها لحماية حقوق وحرريات الأفراد.

أن تصدي القضاء العادي أو الإداري بالبت بدعوى الدفع لعدم دستورية قانون، يكون عادة بخصوص القوانين التي تشكل تعدياً على الحقوق المالية للأفراد، مثل هذا المرسوم الذي نحن بصدد: (المصادرة، نزع الملكية دون تعويض، منع حق التقاضي...).

حيث يكون القضاء العادي عاجزاً تماماً عن البت بدعوى الدفع لعدم دستورية قانون منع إحالة رجال الأمن إلى القضاء عن الجرائم التي يرتكبوها أثناء قيامهم بوظائفهم، مثل: (أعمال التعذيب بحق الموقوفين)، رغم أن الدستور السوري حظر استخدام التعذيب الجسدي أو المعنوي أو المعاملة المهينة، وكذلك عاقب عليها قانون العقوبات السوري.

كذلك منع المرسوم وضع أشارات الدعاوي الخاصة بالحقوق العينية العقارية والتي يعتبرها القانون الحماية الأساسية لحفظ حقوق المتقاضين من الضياع، ومن تراحم البيوع.

وبالتالي تعريض حقوق المتقاضين والمواطنين للضياع لأن إشارات الدعاوي تكون ضماناً المشتري اتجاه الآخرين سواء كانوا حسني النية أم لا كون إشارة الدعوى الموجودة على الصحيفة العقارية تعتبر إعلاناً لكافة الناس بوجود حق لأحد الأشخاص متعلق بهذا العقار وبالنتيجة تكون حجة على الآخرين لأسبقية حفظ حقه اتجاههم ومن دون هذه الإشارة يكون حقه عرضة للضياع وبالتالي يستطيع البائع بيع نفس العقار إلى عدد لا نهائي من الأشخاص، سيما وأن المرسوم اعتبر أي تصرف خلافاً لنص المرسوم يعتبر باطلاً ولا يعتد به وبالتالي فالمرسوم يعتبر تشجيعاً للفساد على ارتكاب الجريمة وبيع نفس العقار إلى عدد كبير من الأشخاص وبشكل يعفيه من العقوبة أيضاً، بل أكثر من ذلك لا يستطيع المشتري مقاضاته قضائياً لأن تصرف المشتري بحسب المرسوم باطل أصلاً.

فإذ ما عرفنا بان شريحة واسعة جداً من الذين يطبق عليهم المرسوم ((وهم الشعب الكردي بكامله ودون استثناء)) لا توافق الجهات الأمنية لهم على منحهم الترخيص القانوني للتملك ((وهذا ثابت من التطبيق العملي على مدار أكثر من نصف قرن من تطبيق المرسوم التشريعي رقم 193 وتعديلاته في محافظة الحسكة)) ومن لا يقتنع بهذا الكلام يستطيع بكل سهولة الرجوع إلى سجلات المصالح العقارية في محافظة الحسكة أو أي من دوائر الزراعة أو المصرف الزراعي التعاوني ويتأكد من ذلك أو يسأل أي مواطن عادي في الشارع لا على التعيين. وبالتالي فإن حقوق كل هؤلاء البشر مهدد بالضياع والمنطقة مقبلة على كوارث اجتماعية لا نهاية لها.

وبعد سرد هذه المخالفات القانونية والدستورية في هذا المرسوم التشريعي وما سبقه من مراسيم وقوانين تتعلق بحق التملك في مناطق الحدود.

وهنا لابد لنا من ذكر الحقوق المشمولة وغير المشمولة بهذا المرسوم، وهي:

## أولاً - الحقوق التي يشملها تطبيق هذا المرسوم التشريعي:

مع دراسة المرسوم 193 وتعديلاته والتطبيق العملي له في محافظة الحسكة (كنموذج لهذه الدراسة) وبعد أكثر من نصف قرن على تطبيقه، فإن المعاملات المشمولة بهذا المرسوم مع شرح الحالات العملية خلال تطبيق المراسيم السابقة هي:

### 1 - إنشاء أي حق من الحقوق العينية على ((الأراضي)) بحسب المراسيم السابقة ((العقارات)) بحسب المرسوم 49 الكائنة في مناطق الحدود أو نقله أو تعديله.

وبالتالي وبحسب المرسوم 193 وتعديلاته فإن الأراضي التي كانت تخضع للحصول على ترخيص مسبق هي الأراضي الزراعية فقط ولا تشمل العقارات الواقعة ضمن المخططات التنظيمية المصدقة للوحدات الإدارية الواقعة في مناطق الحدود ((العقارات المبنية المعدة للسكن أو التجارة أو الصناعة...)) وهذا ما أكدته وزارة الداخلية من خلال التعليمات التي وجهتها إلى مدراء النواحي والمناطق الكائنة في المناطق الحدودية بأن أحكام المرسوم التشريعي 193 لا تشمل العقارات المبنية بل تقتصر على الأراضي الزراعية فقط، وكذلك أكد هذا الرأي وزارة العدل في بلاغها رقم / 55 / تاريخ 1952/5/21 والذي نص على: ((عدم شمول العقارات المبنية بأحكام المرسوم 193 وإنما تقتصر هذه الأحكام على الأراضي الزراعية وما في حكمها)) وكذلك بصراحة الفقرة (ب) من المادة (10) من القانون (41) لعام 2004.

أما وفق المرسوم التشريعي رقم (49) لعام 2008 فإن نطاق شموله جميع العقارات سواء داخل المخططات التنظيمية للمدن أم خارجها سواء مبنية كانت أم غير مبنية والتي جاءت صريحة لا لبس فيها ولا غموض.

### 2 - إشغال هذه الأراضي والعقارات سواء عن طريق الاستثمار أو الاستئجار أو بأية طريقة كانت لمدة تزيد عن ثلاث سنوات بحسب المرسوم (49) والقانون (41) لعام 2004.

وبحسب المرسوم (193) كان استئجار هذه الأراضي أو تأسيس شركات أو عقود مقاولات لاستثمارها زراعياً لمدة تزيد على ثلاث سنوات.

### 3 - جميع عقود الشركات أو عقود الاستثمار الزراعي المتعلقة بهذه الأراضي والتي تتطلب استحضار مزارعين أو عمال أو خبراء من الأقضية الأخرى أو البلاد الأجنبية وتأسيس الشركات وعقود المقاولات لاستثمارها زراعياً لمدة تزيد على ثلاث سنوات (بحسب المرسوم (193)).

أما بالنسبة إلى المرسوم (49) والقانون (41) فقد اقتصر على إعلام الجهة الإدارية المختصة عن كل ما يتعلق باستخدامهم.

### 4 - آ - تنفيذ أحكام المحاكم المتعلقة بالأراضي المذكورة (بحسب المرسوم 193 وتعديلاته والقانون 41)

وهذه الفقرة وأن كانت واضحة تماماً حول إمكان إصدار قرارات قضائية مكتسبة الدرجة القطعية بين المتقاضين إلا أن تنفيذ هذه القرارات في الصالحات العقارية تتوقف على إبراز الترخيص القانوني بذلك إلا أنها في الواقع العملي لم تنفذ نهائياً بسبب التعليمات التي وجهت إلى المحاكم بوجوب عدم إصدار أية أحكام قضائية تتعلق بالأراضي المذكورة إلا بعد إبراز الرخص المطلوبة من وزارة الداخلية ، رغم ذلك كان بإمكان المشتري أن يسجل دعواه أمام المرجع القضائي المختص ويتم الاستماع إلى إقرار البائع بالبيع (أمام المرجع القضائي) وقبض الثمن والتي كانت تحول دون رجوع البائع عن البيع وإنكار عملية البيع وكانت تدون إشارة تلك الدعوى على الصالحات العقارية التي كانت تحفظ حق المشتري من تراحم البيوع (أي بيع نفس المبيع لأكثر من شخص).

### أما بحسب المرسوم التشريعي رقم (49) لعام 2008:

فلم يعد بالإمكان مجرد تسجيل الدعوى في ديوان المحكمة وبالنتيجة حجب حق التقاضي وإغلاق أبواب المحاكم بوجه الأفراد مما يعني إنكاراً للعدالة، وبالنتيجة سيضطر الأفراد إلى سلوك طريق استيفاء الحق بالذات ((وهو جرم يعاقب عليه القانون)) أو سلوك شريعة وقانون الغاب ((القوي يستأثر بالضعيف)).

كذلك منع تدوين إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية ((التي تعني إعلان تعلق حق المشتري بالمبيع لجميع الناس)) وبالتالي ضياع هذه الحقوق، بسبب عدم وجود الضمانات القانونية. وذلك ما لم تكن مقترنة بإبراز الترخيص القانوني من السلطة التنفيذية، وهذا يعني هيمنة السلطة التنفيذية على اختصاص السلطة القضائية واغتصابها صلاحيات السلطة القضائية بإخضاعها للتعليمات الصادرة عنها، ما يعني مخالفتها للدستور الذي يحفظ ضمان فصل السلطات الثلاث (التشريعية والتنفيذية والقضائية).

كذلك ورد في نفس الفقرة بأن ترد كافة الدعاوى القائمة بتاريخ نفاذ أحكام هذا القانون إذا كان الترخيص غير مبرز

في اضبارة الدعوى وهذا يعني تطبيق المرسوم بأثر رجعي على وقائع وحقوق لم يكن موجوداً حينها.

**ب - تنفيذ قرارات القضاة العقاريين المتعلقة بإعمال التحديد والتحرير للعقارات الكائنة في مناطق الحدود.....**

**الخ**

#### **5 - معاملات نزع الملكية الجبري في الأراضي.**

وقد اوجب المرسوم على رئيس التنفيذ أن يودع أمين السجل العقاري نسخة عن قرار الإحالة القطعية ليتم السير في إجراءات الترخيص المذكور وفي حال عدم حصول المزاد الأخير على الترخيص تبطل الإحالة القطعية حكماً ويطرح الأرض أو العقار بحسب الحال مجدداً للبيع بالمزاد العلني.

ومن المفيد أن نذكر هنا ومن واقع التطبيق العملي لإجراءات المرسوم 193 وتعديلاته التي كانت تلزم الأراضي الزراعية فقط لهذا الأجراء، فإن معاملات نزع الملكية التي كانت تنفذها دوائر التنفيذ كانت شبه مستحيلة التنفيذ وكانت تكلف أعباء مادية مرهقة للغاية وتطيل أمد التقاضي إلى درجة الملل واليأس، وبالنتيجة كانت على الأغلب ترد الاضبارة مع عدم الموافقة، وبالتالي يطرح العقار مجدداً للبيع بالمزاد العلني وبالنتيجة:

1 - إخضاع القرارات القضائية إلى أهواء وقرارات السلطة التنفيذية (وزارة الداخلية)

2 - هدر للوقت وإطالة لأمد التقاضي وضياح لحقوق الدائنين.

3 - هدر للمال باعتبار أن كل النفقات السابقة تذهب هباءً منثوراً وتبدأ من نفقات جديدة وهدر جديد للمال.

4 - زعزعة ثقة المواطنين بالقضاء وإمكانية تحصيل حقوقهم.

إذاً وفق المرسوم السابق وتعديلاته كانت هذه الإجراءات تشمل الأراضي الزراعية فقط.

أما بالنسبة للمرسوم / 49 / فقد أصبحت جميع معاملات نزع الملكية الجبرية مشمولة بتطبيقه وبالنتيجة استحالة تنفيذ هذه الإجراءات.

**6 - في حال عدم تقديم طلب الترخيص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أيلولة الحق العيني العقاري على عقار في منطقة حدودية أو من تاريخ إشغاله عن طريق الاستئجار أو الاستثمار أو أية طريقة كانت لمدة تزيد على ثلاث سنوات يعتبر الإشغال باطلاً.**

وهذا يعني إبطال جميع التصرفات الحاصلة قبل صدور هذا المرسوم وبالنتيجة إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد وبالنتيجة ضياح لحقوق المواطنين.

#### **ثانياً - الحقوق المستثناة من تطبيق هذا المرسوم:**

منها ما هو خاضع لإعلام الجهات الإدارية ومنها ما هو مستثنى تماماً:

1 - معاملات إشغال العقار عن طريق الاستئجار أو الاستثمار لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات وهذه تكون خاضعة لإعلام الجهات الإدارية فقط.

2 - حالة استخدام العمال أو المزارعين أو الخبراء في تلك الأراضي وهذه أيضاً تكون خاضعة لإعلام الجهات الإدارية فقط.

3 - اكتساب الحقوق العينية العقارية في تلك المنطق عن طريق الإرث أو الانتقال وهذه أيضاً تكون خاضعة لإعلام الجهات الإدارية فقط.

وهنا من المفيد أن نذكر أن معاملات التخارج وهي التي يخرج فيها بعض الورثة عن حصصهم الإرثية الأيلة إليهم من مورثهم وقبل تسجيل هذه الحصص في السجل العقاري لقاء بدل نقدي أو لقاء تبادلهم بحصص أخرى من التركة، فهذه أيضاً تكون مشمولة بالحصول على ترخيص مسبق بموجب هذا المرسوم والمراسيم السابقة.

4 - أيلولة الحق العيني العقاري أو حقوق الاستئجار أو الاستثمار لصالح الجهات العامة.

5 - معاملات الإفراز وتصحيح الأوصاف.

**وماذا بعد:**

أن من التطبيق العملي ولأكثر من نصف قرن للمرسوم التشريعي رقم / 193 / لعام 1952 والذي يعتبر أصل هذا المرسوم / 49 / لعام 2008 الذي نحن بصدد.

فان نسبة 95 % أن لم نقل أكثر من ذلك بكثير من السكان الأصليين الذين يحدرون من أصول كردية لم يتمكنوا من الحصول على الترخيص لتسجيل أملاكهم والحصول على سندات الملكية، وانتساءل هل من الممكن أن يكون كل هؤلاء مشبوهين ؟؟؟ أو أن كل هذه البيوع تخفي ورائها أغراض تمس امن الدولة وكيان الأمة ؟؟؟ أوتمت بأسماء مستعارة لصالح أشخاص آخرين ؟؟؟ حتى تلك البيوع التي تتم من مالك العقار إلى أبنائه أنفسهم لا يوافق السيد وزير الداخلية بنقلها على أسمائهم ؟؟؟!! فهل يعقل أن يكون الأب المالك في السجل العقاري أميناً على هذا الوطن ويكون أبنائه مشبوهين يعملون ضد مصلحة الوطن وأشخاص غير مرغوبين فيهم للسكن في مناطق الحدود أو بعبارة أخرى في مناطق حساسة تستلزم موافقة وزارة الداخلية ؟؟؟!!

في الحقيقة أن هؤلاء الملاكين قد تم تسجيل هذه الأراضي على أسمائهم قبل صدور المرسوم / 193 / لعام 1952 حيث كانوا حينها أمناء على امن هذا الوطن وبعد صدور المرسوم المذكور أصبحوا مشبوهين غير مرغوبين فيهم للسكن في هذه المناطق ولا بد من إبدالهم بأشخاص آخرين مرغوبين فيهم (حسب وصية السيئ الصيت المدعو محمد طلب هلال).

وأن ما لم يكن بالإمكان تنفيذه بموجب الحزام العربي عام 1973 سيتمكن تنفيذه بموجب هذه القوانين والمراسيم الاستثنائية، وإلا فكيف لنا أن نفهم بان أي طلب للحصول على الرخصة من وزارة الداخلية بموجب هذه المراسيم وبمجرد ورود أسم المشتري بأنه من أصول كردية ترد الاضبارة مع عدم الموافقة.

كذلك الحال في معاملات التخارج من التركية وهي حالة أن يخرج بعض الورثة من تركة المتوفي لصالح ورثة آخرين لقاء بدل نقدي أو لقاء تخصصهم بقسم آخر من التركية وهي تحدث عادة في حالة التركات الصغير التي تتبعثر عند توزعها على كامل الورثة.

هذا ما تم تطبيقه سابقاً، فماذا ننتظر من هذا المرسوم الجديد المرسوم / 49 / لعام 2008 وكيف سيكون وقعه على عقولنا وكيف ستكون صدمته على قلوبنا وأي شرخ سيحدثه في كيان أبناء هذا الوطن.

#### **أن هذا المرسوم سيجعل من المناطق المشمولة به مناطق منكوبة بكل المقاييس:**

**أولاً - من الناحية الاقتصادية :** سيصيب الشلل التام هذه المناطق بسبب الجمود الاقتصادي وهروب المستثمرين ورؤوس الأموال منه وكذلك هجرة الأيدي العاملة للبحث عن لقمة عيشها بعيداً عن هذه المناطق المنكوبة لأن أي نشاط اقتصادي سواء كان صناعي أم زراعي أم تجاري أم خدمي سواء تعلق بالبيع أو الرهن أو الإقراض أو التصنيع أو التجارة لا بد له من أن يكون له ارتباط بشكل أو بآخر بالعقار وبالنتيجة الاصطدام بالمرسوم / 49 / وأول رد فعل من صاحب النشاط هو الابتعاد عن هذه المناطق.

**ثانياً - من الناحية الاجتماعية :** ينذر هذا المرسوم بالبطالة المرعبة التي سوف تستشري بين أبناء هذه المناطق والتي ستكون نتيجة مباشرة من نتائج هذا المرسوم ومن ثم الجريمة بجميع أنواعها سيما مع البطالة والفقر المدقع المتوقع كنتيجة لأعمال هذا المرسوم وكذلك الهجرة المحتممة التي لا بد منها، أضف إلى ذلك كارثة أخرى هي من أعمال ونتائج هذا المرسوم وهي حالة البيوع السابقة لهذا المرسوم والتي هي من نتاج تعديل المادة الرابعة من القانون / 41 / لعام 2004 والتي تؤكد على أن: كافة الدعاوى المنظورة قبل صدور هذا المرسوم ترد ما لم تكن الرخصة المنوه عنها مبرزة في الاضبارة هذا إذا ما عرفنا أن ما نسبته 95 % من هذه البيوع الزراعية التي كان فيها المشتري من أصول كردية لم يحصل على الترخيص المطلوب وبالنتيجة بقاء الدعوى على حالها وبالتالي يستطيع البائع أوورثته وفي أي وقت كان تجديد الدعوى وطلب السير فيها وبالنتيجة سوف تقضي المحكمة برد الدعوى لعللة عدم إبراز الترخيص القانوني وإعادة الحال على ما كان عليه قبل التعاقد وأي نتائج كارثية ستحدث عن ذلك والمرسوم واضح في ذلك حيث اعتبرت جميع البيوع التي لم تقترن بالحصول على الترخيص المذكور باطلة وتستوجب إعادة الحال على ما كان عليه قبل التعاقد، وبالنتيجة ضياع حقوق العباد والمزيد من المشاكل الاجتماعية. وحيث أن من يتنصل القانون من حفظ حقه سيضطر إلى حفظ حقه بالذات (شريعة الغاب).

**ثالثاً - من الناحية القانونية:** ستصبح هذه المحافظة محافظة استثنائية بجدارة ويحق لها دخول موسوعة غينس للأرقام القياسية قوانين خاصة استثنائية وتعليمات خاصة استثنائية إحصاء استثنائي 1962 وحزام استثنائي عام 1973 وحالة طوارئ وأحكام عرفية جزائياً ومراسيم وقوانين استثنائية مدنياً (193 و75 و41 و49....) والحبل على الجرار، كيف ستتطور هذه المحافظة المسكينة وتزدهر إذا كانت القاعدة فيها استثناءاً والاستثناء فيها قاعدة ؟؟؟!!

وبالنتيجة مزيد من الفقر المدقع المستشري أصلاً في هذه المناطق، ومزيد من الهجرة المستمرة التي لم تتوقف لحظة وهي في خطوات متسارعة وخاصة بعد أحداث آذار 2004 ومزيد من البطالة ومزيد من الجرائم ومزيد من المخدرات والتي هي في تزايد مخيف، وإننا ولله لم نكن نتصور بأنه سيكون هناك مرسوم أسوء من مرسوم تطبيق الإحصاء الاستثنائي عام 1962 الذي جرد الآلاف من جنسيتهم إلا هذا المرسوم الذي سيجرد الملايين من وسائل عيشهم وحياتهم.

وبالنتيجة فإن هذا المرسوم حجب حق أنساني لصيق بكيان الإنسان وهو حق التقاضي أمام القضاء هذا الحق الطبيعي الذي لا يمكن أن يحجب عنه، ومن نتائجه:

- إنه يشكل مخالفة واضحة لمبدأ فصل السلطات وهو تكريس لهيمنة السلطة التنفيذية على السلطة القضائية وبالنتيجة مخالفة واضحة وصريحة لنصوص الدستور.

- إنه يعتبر إنكاراً للعدالة، وضياع لحقوق العباد ومخالفة لأبسط المبادئ الإنسانية.

- إنه يشكل مخالفة واضحة لمبدأ عدم رجعية القوانين فلا يمكن لقانون أن يطبق على وقائع لم يكن موجوداً أثناء حدوثها.

- إنه يربط السلطة القضائية بتعليمات السلطة التنفيذية ويكرس القوانين الاستثنائية (أحكام عرفية وقانون طوارئ جزائياً ومراسيم وقوانين استثنائية للحقوق المدنية) المعرقة للتنمية والازدهار والتطور الاقتصادي والاجتماعي والسياسي.

إذاً كيف سيكون حال المواطن الذي يعيش في ظل هذه الترسنة الهائلة من القوانين الاستثنائية والتمييزية والمحاصرة بعقلية أمنية تتحكم في كل مفاصل الحياة، لا شك أنه لن يكون قادراً على الحركة والمبادرة والابتكار والتجديد...، ويبقى الوطن والمواطن هما ضحية هذه القوانين والمراسيم.

إننا في المنظمة الكردية للدفاع عن حقوق الإنسان والحريات العامة في سوريا (DAD)، نعتقد أن العلاقة الصحيحة والسليمة، تبدأ بإطلاق الحريات الديمقراطية وإلغاء القوانين الاستثنائية والمشاريع العنصرية وإنهاء سياسة القمع والهيمنة والاحتكار...، والاعتراف الدستوري بالتعددية السياسية والقومية وإرساء مبدأ سيادة القانون واحترام سلطة القضاء واستقلاليتهم...، والقضاء على آليات الفساد والإفساد، والعمل على خلق المواطنين الأحرار القادرين على المساهمة في بناء وطنهم والعمل على تطوره وازدهاره ونموه ومواجهة تطورات المستقبل بأفاق أرحب.

وأخيراً لكي لا ندخل في الكثير من الشروحات والتفاصيل، رأينا أنه من المفيد هنا التذكير بوضايا ومقترحات الضابط الأمني في محافظة الحسكة السيئ الصيت محمد طلب هلال، في بداية الستينات من القرن الماضي حول كيفية التعامل مع الشعب الكردي في سوريا والعمل على تجويعه وتشريده وتهجيريه من مناطقه التاريخية وتغيير التركيب الديمغرافي لهذه المناطق وصهره في بوتقة القومية العربية. وقد جاءت مقترحاته في اثنتي عشر بنداً هي:

1 - أن تعتمد الدولة إلى عمليات التهجير إلى الداخل، مع التوزيع في الداخل، ومع ملاحظة عناصر الخطر أولاً فأولاً، ولا بأس أن تكون الخطة ثنائية أو ثلاثية السنين، تبدأ بالعناصر الخطرة، لتنتهي إلى العناصر الأقل خطورة... وهكذا.

2- سياسة التجهيل: أي عدم إنشاء مدارس، أو معاهد علمية في المنطقة، لأن هذا أثبت عكس المطلوب بشكل صارخ وقوي.

3- إن الأكرية الساحقة من الأكراد المقيمين في الجزيرة يتمتعون بالجنسية التركية، فلا بد لتصحيح السجلات المدنية، وهذا يجري الآن، أنما نطلب أن يترتب على ذلك إجلاء كل من لم تثبت جنسيته، وتسليمه إلى الدولة التابع لها، أضف إلى ذلك يجب أن يدرس من ثبتت جنسيته دراسة معقولة، وملاحظة كيفية كسب الجنسية، لأن الجنسية لا تكسب إلا بمرسوم جمهوري، فكل جنسية ليست بمرسوم يجب أن تناقش، تبقي من تبقي أي الأقل خطراً، وتنزع من تنزع عنه الجنسية، لنعيده بالتالي إلى وطنه.

ثم هناك تنازع الجنسيات، فأنت تجد أحدهم يحمل جنسيتين في آن واحد، أو قل ثلاث جنسيات، فلا بد والحالة هذه أن يعاد إلى جنسيته الأولى، وعلى كل حال، فالمهم ما يترتب على ذلك الإحصاء والتدقيق من أعمال، حيث يجب أن نقوم فوراً بعمليات الإجلاء.

4- سد باب العمل : لا بد لنا أيضاً مساهمة في الخطة من سد أبواب العمل أمام الأكراد، حتى نجعلهم في وضع، أولاً غير قادر على التحرك، وثانياً في وضع غير المستقر، المستعد للرحيل في أية لحظة، وهذا يجب أن يأخذ به الإصلاح الزراعي أولاً في الجزيرة، بأن لا يؤجر، ولا يملك الأكراد، والعناصر العربية كثيرة وموفرة، بحمد الله.

5- شن حملة من الدعاية الواسعة بين العناصر العربية ومركزة على الأكراد، بتهيئة العناصر العربية أولاً لحساب ما، وخلخلة وضع الأكراد ثانياً، بحيث يجعلهم في وضع غير مستقر.

6- نزع الصفة الدينية عن مشايخ الدين عند الأكراد، وإرسال مشايخ بخطة مرسومة عرباً أقحاحاً، أو نقلهم إلى الداخل، بدلاً من غيرهم، لأن مجالسهم، ليست مجالس دينية أبداً، بل وبدقة العبارة (مجالس كردية) فهم لدى دعوتنا إياهم، لا يرسلون برقيات ضد البرزاني، إنما يرسلون ضد سفك دماء المسلمين، وأي قول هذا القول !

7- ضرب الأكراد في بعضهم، وهذا سهل، وقد يكون ميسوراً بإثارة من يدعون منهم بأنهم من أصول عربية، على العناصر الخطرة منهم، كما يكشف هذا العمل أوراق من يدعون بأنهم عرباً.

8 - إسكان عناصر عربية وقومية في المناطق الكردية على الحدود، فهم حصن المستقبل، ورقابة بنفس الوقت على الأكراد، ريثما يتم تهجيرهم، ونقترح أن تكون من (شمر) لأنهم أولاً من أفقر القبائل بالأرض، وثانياً من المضمونين قومياً مئة بالمئة.

9- جعل الشريط الشمالي للجزيرة منطقة عسكرية كمنطقة الجبهة، بحيث توضع فيها قطعات عسكرية مهمتها إسكان العرب، وإجلاء الأكراد، وفق ما ترسم الدولة من خطة.

10- إنشاء مزارع جماعية للعرب الذين تسكنهم الدولة في الشريط الشمالي، على أن تكون هذه المزارع مدربة ومسلحة عسكرياً كالمستعمرات اليهودية على الحدود تماماً.

11 - عدم السماح لمن لا يتكلم اللغة بأن يمارس حق الانتخاب والترشيح في المناطق المذكورة.

12- منع إعطاء الجنسية السورية لمن يريد السكن في تلك المنطقة، مهما كانت جنسيته الأصلية (عدا الجنسية العربية). الخ..

أن هذه الدراسة، تعطي صورة واضحة لا لبس فيها، عن التوجهات الشوفينية وطابعها الاستتصالي الذي يطل المختلف بالمعنى القومي، ويبدو أن السلطات السورية لا تزال تمشي على خطاها حتى الآن.

2008 / 10 / 12

www.dadkurd.co.cc

[dadkurd@gmail.com](mailto:dadkurd@gmail.com)

~~~~~

إضاءات على المرسوم 49 لعام 2008 المتعلق بتملك العقارات في الحدود، ما له وعليه

المحامون :

- الأستاذ نهاد جعفر
- الأستاذ جمال منلا علي
- الأستاذ صبحي اسكندر

مقدمة:

منذ صدور المرسوم الملغى 193 لعام 1952 والمواطنون في المناطق الحدودية يعانون من معاملات بيع وشراء العقارات، ذلك أن المرسوم المذكور ومن بعده القانون 41 لعام 2004 وأخيراً المرسوم 49 لعام 2008 جميعها وضعت قيوداً على هذه المعاملات وليس هذا فحسب، بل إن كثيراً من الحقوق ضاعت على أصحابها كنتيجة غير مباشرة، وإننا نطرح الملاحظات التالية عليها :

1- في عدم دستورية هذه القوانين :

إن الدستور صان حق الملكية لكافة المواطنين ورسم لها طرقاً قانونية يسلكونها في البيع والشراء والإرث وغير ذلك من الحقوق العينية العقارية، وسأوى في ذلك بين كافة المواطنين، إلا أن القوانين المذكورة فرقّت بينهم بحيث أن التملك في باقي المناطق محررة من القيود المانعة بعكس مواطني المناطق الحدودية.

إن المرسوم الجديد رقم 49 لعام 2008 منع المواطنين من استعمال حقهم الدستوري في اللجوء إلى القضاء وتسجيل دعواهم ووضع إشارتهم عند اللزوم، ولما كان الدستور أجاز لكل من يشعر بظلمة أن يلجأ للقضاء، ولما كان تسجيل الدعوى ليس من اختصاص قاض، بل هو من اختصاص الكتاب وفق أحكام القوانين، ولا يشترط أن يكون هؤلاء الكتاب حقوقيون ويستطيعون معرفة خضوع الدعوى لهذه القوانين من عدمها، فصار بإمكان أي كاتب دون الرجوع للقاضي أن يرفض مجرد استلام الدعوى، كما صار من حق أي موظف في السجل العقاري رفض تنفيذ قرار بوضع الإشارة

2- في عدم تحديد المناطق الحدودية :

إن هذه القوانين لم تحدد المناطق الحدودية وتركت أمر ذلك إلى الوزارة المختصة، وبذلك فإن الشريحة المشمولة بهذه القوانين لم تحدد من قبل المشرع، وكان من الأنسب أن يكون تحديد هذه المناطق للسلطة التشريعية.

3- في ضياع الحقوق :

لما كان من المعروف أن كل عملية بيع وشراء تبدأ بعقد أولي، وهذا العقد لا يثبت إلا بالفراغة في السجل العقاري وفق أحكام القانون، وإن آلية منح الترخيص تمتد لسنوات، وفي هذه المدة قد ترتفع أسعار العقارات وبنسب عالية مما يجعل من أصحاب النفوس الضعيفة من البائعين يتصلون عن البيع ولا يجرون معاملة الفراغة وهذا يشكل إشكالات اجتماعية وكثير منها تعرض على القضاء الذي يفصل في النزاع بعد سنوات عديدة، وكذلك قد يصبح هذا البائع مدينا للدولة أو لأشخاص عاديين وتحجز هذه العقارات التي باعوها للغير ولا يكون بإمكان المشتري عمل أي تصرف قانوني ضد ذلك لأنه لم يعد بإمكانه وضع أية إشارة على قيد العقار، وبالعكس أيضا قد يكون المشتري مدينا لهذه الجهات، فلا تتمكن الجهات الدائنة في هذه الحالة حجز هذه العقارات التي تكون أضحت بملكية المشتريين المدنيين.

4- في عدم وضع آلية محددة لتنفيذ المرسوم :

لم يحدد المرسوم 49 والقوانين السابقة له الآلية العملية لمنح الترخيص والمدة القصوى التي يجب فيها البحث في طلب الترخيص استجابة أو رفضاً، مما جعل من الجهات الإدارية والأمنية تفسير ذلك على هواها ورفض هذه الطلبات لأسباب قد لا تكون الجهة الشرعة تقصدها.

ورغم أن المرسوم 49 قد تلافى بعضا من عيوب المراسيم السابقة حيث أنه أعفى دعاوى فسخ التسجيل وقرارات القاضي العقاري من التراخيص الحدودية، إلا أنه كان يؤمل منه أكثر من ذلك مقترحين تعديله وفق ما يلي:

- 1- تحديد المناطق الحدودية الخاضعة للترخيص واقتصارها على شريط ضيق – خمسة كيلومترات مثلا - .
- 2- طالما أن الترخيص إما أن يكون شخصيا يتعلق بالشخص طالب التملك، وإما أن يكون عينيا متعلقا بالعقار المطلوب تملكه، فإذا كان الترخيص شخصيا، وإن عددا قليلا من المواطنين تحظر عليهم الجهات المختصة التملك في المناطق الحدودية، فإنه من الأجدي، ولكي لا يتضرر باقي المواطنين فتتظلم قائمة بالمحظورين وتكلف جهة محددة لبيان ما إذا كان طالب الترخيص منهم أم لا، وإما أن يكون عينيا متعلقا بالعقار فتتظلم قائمة بهذه العقارات.
- 3- أن يكون الترخيص دون بيان عقار معين، فيطلب طالب التملك الترخيص له بتملك عقار ما في المناطق الحدودية، وإذا استحصل عليه بحث عن العقار المناسب واشتراه، وأن لا يلزم هذا الشخص الذي استحصل على الترخيص المذكور طلبه في كل عملية بيع وشراء أخرى.
- 4- إعفاء مولودي المناطق الحدودية والقاطنين فيها من الترخيص الحدودي لأنهم بغالبيتهم مزارعين أو فلاحين ومجبرين على التملك في هذه المناطق دون غيرها.
- 5- إعفاء العقارات المبنية والداخلية ضمن القرى والبلدان والمدن من الترخيص.
- 6- إلغاء البند القاضي بعدم جواز تسجيل الدعوى وعدم جواز وضع إشارتها من المرسوم المذكور، لأن القضاء هي الجهة المخولة بتطبيق القوانين، وبالتالي هي المخولة بإقرار ما إذا كانت الدعوى خاضعة للترخيص أم لا.
- 7- إعفاء دعاوى إزالة الشيوخ والقسمه بين المالكين والورثة من الترخيص لأنهم بالأصل مالكيين في السجل العقاري وفق أحكام الشيوخ والإرث.
- 8- لتخفيف العبء على السلطة المركزية في العاصمة ولسهولة الإجراءات وسرعتها والتخفيف على المواطنين، تخويل المحافظين – إن لم يكن مديروا المناطق – بمنح الترخيص.
- 9- منح مدة محددة للسلطة المخولة بمنح الترخيص للبت بطلب الترخيص سلبا أم إيجابا – ولتكن ثلاثة أشهر مثلا – تحت طائلة اعتبارها ممنوحة إذا لم يبت بالطلب خلال الفترة المحددة.
- 10- إلغاء الفقرة السادسة من المرسوم 49 لوجود تناقض فيها، فهي تبحث في أيلولة الحق العيني العقاري ثم تعتبر الإشغال باطلا، فهناك فرق قانوني بين الحق العيني والإشغال، كما أن مدة الثلاثة أشهر غير كافية لعلم كافة المواطنين بذلك خاصة أن أعمال التحديد والتحرير قد تطول.

نرجو أن نكون قد وفقنا في تسليط الضوء على الموضوع راجين من الجهات المختصة النظر في الأمر وإقرار ما تراه مناسبا.

حلب - تشرين الثاني 2008

ملاحظة: جدير بالإشارة بان عضو اللجنة المركزية لحزب البعث وعضو مجلس الشعب رئيس مجلس فرع نقابة

المحاميين بطلب الأستاذ المحامي أحمد حاج سليمان كان قد استلم مشكوراً هذه الدراسة القانونية وعرضها على اجتماع مجلس الفرع الذي وافق على ما جاء فيها، كما تم عرضها في جلسة لمجلس الشعب. ونلفت الانتباه بأن الدراسة تلك قد تم إعدادها قبل صدور اللائحة التنفيذية المتعلقة بالمرسوم 49 لعام 2008.

~~~~~

## المرسوم (49)... ملاحظات أولية..

القامشلي/قاسيون- 2008/10/20

صدر في العاشر من شهر أيلول 2008 المرسوم 49 الهادف إلى تنظيم التملك في المناطق الحدودية، وهو يقضي بعدم تسجيل أي عقار، أو منح إقرار المحكمة لجميع العقارات سواء كانت ذات صفة زراعية أو بناء سكني أو تجاري إلا بعد الحصول على الترخيص القانوني، والترخيص (القانوني) يتطلب تقديم طلب إلى مديرية المصالح العقارية في المحافظة أو ديوان المحافظة، ثم يحال إلى الإصلاحي الزراعي وقيادة الشرطة، ومن ثم إلى وزارة الداخلية، ومنها إلى وزارة الدفاع، بعدها يحال الطلب إلى الجهات الأمنية للتحقيق، ومن ثم الإعادة إلى وزارة الدفاع، وفي حال الموافقة أو عدمها يحال الطلب إلى وزارة الداخلية لإصدار القرار النهائي، ويحال منها إلى مديرية المصالح العقارية في دمشق التي تحيل الإضبارة إلى ديوان المحافظة أو ديوان مديرية المصالح العقارية في المحافظة، وفي حال الموافقة تراجع الأطراف المعنية للتسجيل، وفي حال عدمها.. وبعد انتظار سنة كاملة كحد أدنى، يُتقدم بطلب جديد ليدخل الدوام مرة أخرى... ومعروف أن البيروقراطية والروتين قائمان ضمن أغلب الجهات الأنفة الذكر، وبالتالي يمكن تقدير كم ستتعقد الأمور، وكم ستزيد معاناة المواطنين لتسجيل عقاراتهم.

ولما كانت مساحة محافظة الحسكة كلها، تعد منطقة حدودية بموجب المرسوم 1360 تاريخ 11111964، فإن الأكثر تضرراً من هذا المرسوم هم أبناء محافظة الحسكة، ليس أولئك الذين لهم دعاوى فحسب، بل قطاعات جماهيرية واسعة، فحركة البناء ستتوقف، مما سيؤدي بانحدار معظم العاملين في ورش البناء المختلفة إلى جحيم البطالة المتفشية أصلاً في المحافظة، وسيوقف عملياً عمليات البيع والشراء، فكل عملية بيع بعد صدور هذا المرسوم لا تضمن حقوق المشتري قانونياً، ويستطيع البائع البيع لأكثر من جهة، وهذا ما سيخلق مشاكل اجتماعية، ناهيك عن تفاقم أزمة السكن.

إن ممارسات السنوات السابقة في هذا المجال حتى إصدار هذا المرسوم، أدت إلى تراكم ما يقارب من 30000 معاملة في وزارة الدفاع للحصول على الموافقات، مع العلم أن العقارات التي كانت ضمن المخطط التنظيمي كانت مستثناة من الموافقات، فكيف الآن بعد أن شملها المرسوم؟

السؤال الذي يطرح نفسه هنا من المستفيد من هذا المرسوم، وهل سيساعد توقيت إصداره في حل المشاكل المتركمة منذ عقود وخاصة في محافظة الحسكة؟

إن واقع الحال يقول جملة حقائق، ومنها أن المرسوم سيضر بمصالح كل أبناء المحافظة التي تعاني من جملة قوانين استثنائية تعود إلى فترة حكم الانفصال الرجعي في بداية الستينات من القرن الماضي، على أرضية التركيب القومي للمحافظة (قانون الإحصاء الجائر واستمراره نموذجاً). إن أية تعقيدات إضافية على المشكلات الموجودة أصلاً، ستلحق الضرر ليس فقط بمصالح المواطنين الأكراد، بل ستضر بالوحدة الوطنية قدس الأقداس. وعلى هذا الأساس، نطالب بتعديل المرسوم لجهة تسهيل وتسريع معاملات المواطنين وليس تعقيدها، ولجهة قطع الطريق على جميع القوى المعادية التي لا هدف لها إلا زعزعة الوحدة الوطنية في هذا الطرف الدقيق دولياً وإقليمياً وداخلياً.

إن السياسات الاقتصادية والاجتماعية المتبعة في المحافظة، مع ما رافقها ورافقها من تدمير للقطاع الزراعي بشقيه الحيواني والنباتي، وعدم الاهتمام بالعملية التنموية على مدى عقود، وتدني مستوى الخدمات، والغلاء الفاحش لأسعار مواد الاستهلاك الشعبي، وتفاقم البطالة والهجرة. كل ذلك يخلق شعوراً عاماً بالغبن والظلم لدى عموم أبناء هذه المحافظة التي هي مصدر أساسي لأهم الثروات الاستراتيجية في البلاد.

إذا كانت المحافظة حدودية فإن المنطق يتطلب أن تولى المزيد من الاهتمام، فالمحافظات الحدودية في أي بلد من العالم هي واجهة البلاد، مما يتطلب اهتماماً استثنائياً بها، لاسيما وأن أبناء محافظة الحسكة كانوا على الدوام، ومنذ أيام الاحتلال الفرنسي، مشاركين في كل معارك النضال الوطني، وساهموا بقسطهم في جميع المعارك الوطنية التي خاضها

قاسيون - جريدة يصدرها الشيوعيون السوريون (جناح الدكتور قدري جميل)

~~~~~

الدوافع غير المعلنة التي وقفت وراء «إصدار المرسوم 49»

قاسيون - 2008/11/11

كشف قاض سوري كبير يعمل في محكمة النقض ما اعتبره "الأسرار والدوافع غير المعلنة" التي وقفت وراء إصدار المرسوم / القانون 49 أواخر أيلول / سبتمبر الماضي، والذي دفع المواطنين الأكراد إلى اعتباره موجهاً ضدهم حصراً، ويهدف إلى الاستيلاء على أراضيهم تمهيداً لتشييدهم وطردهم من المنطقة. ومن المعلوم أن القانون المذكور، أي القانون 49، تضمن شروطاً قاسية جداً على عمليات بيع واستثمار الأراضي والعقارات في المناطق الحدودية، وفرض عقوبات بالسجن والغرامة كل مخالف فيه.

ومن المنتظر أن تكون له نتائج سيئة اقتصادية واجتماعية على مئات الآلاف من المواطنين السوريين، بالنظر لأنه سيؤدي إلى ما يشبه حالة "الركود" في قطاع العقارات والقطاع الزراعي في تلك المناطق.

وقال القاضي الذي كان له دور في صياغة مسودة القانون 49 إن القانون جاء بعد أن قدمت أجهزة المخابرات "أدلة قاطعة" تثبت أن الإسرائيليين تمكنوا فعلاً من شراء مئات الهكتارات في أربع مناطق سورية عبر وكلاء لهم يحملون جنسيات عربية قطرية وأردنية، الأمر الذي جعل أسعار الأراضي أو أجور استثمارها تقفز بشكل جنوني.

وأوضح بالقول "صحيح إن القانون ينتمي إلى فئة القوانين الاستثنائية، لجهة الأذى الاقتصادي والاجتماعي البالغ الذي يمكن أن يلحقه بشرائح واسعة من المواطنين، ولجهة خرقه الدستور نفسه في كثير من الفقرات التي تضمنها، لكنه"الأذى يدرأ أذى أكبر يتعلق بالأمن الوطني الاستراتيجي للبلاد".

وأضاف القاضي "لقد فهمه الأكراد على أنه موجه ضدهم نتيجة لسنوات طويلة من الممارسات التي لحقت بهم، لكن الحقيقة غير ذلك تماماً. ولا أعرف ماذا سيكون رأيهم لو علموا أن الأغلبية الساحقة من المواطنين الذين سيلحق بهم الأذى نتيجة تطبيق هذا القانون هم من المواطنين العرب، وليس الأكراد".

وبحسب القاضي، فإن المسألة بدأت بعد صدور قوانين الانفتاح الاقتصادي التي تسمح للأجانب والعرب بالتملك والاستثمار في سوريا، سواء مباشرة أو عبر شركاء سوريين. وخلال العام 2007 وحده سجلت الأجهزة الأمنية المعنية حصول أكثر من خمسمئة عملية شراء واستثمار "مشبوهة" على أيدي مواطنين عرب تبين أن لقسم كبير منهم علاقات مع رجال أعمال إسرائيليين. ووصف القاضي ما حصل بأنه شبيه تماماً بما كانت تقوم به "الوكالة اليهودية" قبل نشوء إسرائيل، لجهة شراء أراض في فلسطين من ملاكين محليين بتسهيلات من السلطنة العثمانية سابقاً والانتداب البريطاني لاحقاً. بل إنهم اشتروا - كما أصبح معروفاً - أراض في منطقة حوران وإلى الجنوب من دمشق بـ 35 كم خلال فترة الانتداب الفرنسي (في العام 1924)، وهوما تسعى إسرائيل (من خلال الوكالة اليهودية) إلى تثبيته عبر إقامة دعوى ضد الحكومة السورية بوكالة منها لشركة محاماة في لندن.

وكشف القاضي عن أن عملية الشراء الأكثر خطورة حصلت في الأراضي التابعة لمحافظة القنيطرة (المحررة وغير المحتلة)، وفي مناطق كثيرة على امتداد الحدود السورية - الأردنية في منطقة حوض نهر اليرموك وسد الوحدة وصولاً إلى شرقي محافظ السويداء، وكذلك في منطقة ريف دمشق وريف حمص وفي منطقة الحسكة، وجبل الزاوية في محافظة إدلب ومنطقة كسب في اللاذقية. وفصل القاضي ذلك على النحو التالي:

- على امتداد الجهة الغربية من الحدود مع الأردن، أي من المنطقة التابعة لناحية "الشجرة" غرباً إلى مقابل بلدة "امتان" في محافظة السويداء، وهي منطقة يتجاوز طولها حوالي 150 كم، سجلت عمليات شراء لأراض زراعية وأخرى خاصة بالبناء تتجاوز مساحتها الإجمالية 2000 (ألفي دونم)، تبين أن خمسة على الأقل ممن اشتروها شركاء لرجال أعمال إسرائيليين يستثمرون في منطقة الاستثمار الأردني - الإسرائيلي المشترك في مدينة إربد، المعروفة

اختصاراً باسم الـ"كويز"، والتي ترعاها الولايات المتحدة منذ توقيع اتفاقية وادي عربة. وقد لفت انتباه السلطات الأمنية السورية أن هؤلاء قاموا في الآن نفسه بشراء مساحات في منطقتي "الصريح" و "الحصن" جنوبي مدينة إربد الأردنية.

كما أنهم شركاء غير مباشرين لحنان عشراوي وجهات أخرى في السلطة الفلسطينية لها علاقات وثيقة مع إسرائيل يقومون جميعاً، وبعيداً عن الأعين والإعلام، بشراء أراضٍ وتجهيز بنيتها التحتية في منطقة "المفرق" الأردنية المتاخمة للحدود السورية من أجل توطين عشرات الألوف من الفلسطينيين اللبنانيين مستقبلاً.

وكشف القاضي في هذا السياق عن أن ياسر عرفات أرسل للقيادة السورية رسالة سرية في العام 2002 عبر فاروق القدومي أبلغه فيها بما تقوم به حنان عشراوي مع شركائها في منطقة "المفرق"، وبأنها باعت أرضها الخاصة في القدس للإسرائيليين.

- في منطقة محافظة القنيطرة تم تسجيل عمليات شراء واسعة للأراضي من قبل أردنيين وقطريين، وبشكل خاص في مناطق: "عرنة" و "خان أرنية" و "جبا" و "قلعة جندل" في القطاع الشمالي (سفوح جبل الشيخ)، ومناطق أخرى في القطاع الجنوبي التي تتداخل مع أراضي محافظة درعا، وتعتبر جزءاً من حوض التغذية المائية الخاصة بنهر اليرموك.

وقال القاضي: الملاحظ أن معظم العقارات التي شملتها عمليات الشراء في محافظة القنيطرة تتميز بأنها ذات طبيعة استراتيجية، سواء من الناحية العسكرية أو من ناحية علاقتها بالأحواض المائية الجوفية أو السطحية؟!

وقدر المساحات التي تم شراؤها في محافظة القنيطرة بما يبلغ مجموعه الألف دونم؟!

- في منطقة ريف دمشق، تم شراء مساحات كبيرة في مناطق صيدنايا ومعلولا وسرغايا والزبداني ومنطقة بحيرة زرزور.

وهذه كلها مناطق لا تبعد عن الحدود اللبنانية أكثر من 5 كم، وبعضها أقل من ذلك.

وقدر المساحات التي شملتها عمليات البيع في ريف دمشق بأكثر من خمسة آلاف دونم. أما المشترون فمعظمهم من قطر.

- في منطقة ريف حمص، تم شراء مساحات كبيرة في "القصور" و "جوسية" و "الدردرية" و "العريضة" من قبل خليجيين أيضاً، قسم كبير منهم من قطر.

وتساءل القاضي: ما مصلحة قطري أو سعودي في شراء أراضي في "الدردرية" و "العريضة" مثلاً؟ هل سيعمل في التهريب؟! بالتأكيد لا!

وساق قاضي محكمة النقض أمثلة عديدة أخرى مشابهة عن مناطق أخرى في ريف اللاذقية المتاخمة للحدود مع لواء اسكندرون، وريف محافظة إدلب لاسيما جبل الزاوية، المتاخم هو الآخر للمنطقة المذكورة، وريف حلب، وعمليات شراء الأراضي التي تحصل في الحسكة من قبل أكراد وعرب عراقيين. وقال القاضي في هذا الصدد إن هناك معطيات جدية جداً عن قيام شركات إسرائيلية تعمل في تركيا بشراء أو استثمار أراضٍ في ريف حلب وريف إدلب وريف اللاذقية عبر شركائها الأتراك تحت ذريعة إنشاء "شركات استثمارية تركية ليست في واقع الحال سوى امتداد للشركات الإسرائيلية".

وكشف القاضي في هذا السياق عن أن التعليمات التنفيذية للمرسوم / القانون 49 حددت عرض "المنطقة الحدودية" بـ 25 كم، بينما اعتبرت منطقة جبل الزاوية بكاملها "منطقة حدودية"، وكذلك فعلت في محافظة القنيطرة ودرعا، بالنظر لأن هذه المناطق هي الأكثر استهدافاً من قبل المستثمرين الإسرائيليين المقتنعين برجال أعمال عرب وأتراك.

وفيما يتعلق بما قاله مواطنون أكراد عن القانون، كرر القاضي ما قاله في بداية الحديث، مضيفاً القول "سيكتشف هؤلاء الأخوة مع الأيام أن الأذى والضرر الذي سيتعرضون له جراء تطبيق القانون، بالمعايير النسبية والمطلقة، سواء لجهة الأرض أو السكان، لن يشكل إلا جزءاً يسيراً مما سيطلق إخوانهم العرب في درعا وريف دمشق والقنيطرة مثلاً.

ومن المؤكد أنه لم يكن بالإمكان استصدار قانون يستثني المنطقة الشمالية، مع الإشارة إلى أنهم ليسوا الوحيدين الذين يقيمون في المناطق الحدودية مع تركيا والعراق، فهناك مواطنون عرب كثر إلى جانبهم، وربما كانوا في بعض المناطق الحدودية الشمالية أكثر من الأكراد أنفسهم".

وختم بالقول "إن حصة بسيطة للمساحات الحدودية وعدد السكان الذين يقطنونها وأصولهم القومية، مع اعتبار عمق المنطقة الحدودية 25 كيلومتراً، ومع اعتبار أن القنيطرة ودرعا وجبل الزاوية مناطق حدودية بكاملها وفق تعليمات تنفيذ القانون، ستظهر أن نسبة الأكراد الذين يطالهم الأذى من تطبيق القانون لا تعادل سوى 11 بالمئة من إجمالي

المواطنين السوريين المشمولين به، بينما لا تمثل أراضيهم (الحدود مع تركيا والعراق) أكثر من 19 بالمئة من إجمالي المساحات الحدودية المشمولة».

لكن القاضي لفت الانتباه إلى أن القانون كان بإمكانه أن يكون أخف وطأة وأقل "استثنائية" لو أنه لم يطبق هذه التعليمات إلا على عمليات البيع والاستثمار التي يكون أحد طرفيها، الطبيعي أو الاعتباري، غير سوري.

~~~~~

## قراءة في المرسوم /49/ وتعديلاته

سمير عباس

يُعدُّ الدستور القانون الأساسي والأعلى في البلاد، ولا يجوز أن يخالفه أي قانون أو مرسوم تحت طائلة عدم التطبيق، ولذلك فإن على المشرع أن يراعي دستورية القانون قبل إصداره، فإذا لم يفعل ذلك، فإن على المحاكم أن تمارس دورها الوظيفي الناجم عن فصل السلطات الثلاث: التشريعية القضائية والتنفيذية، وتطبيق مبدأ الرقابة على دستورية القوانين المعروضة أمامها، مما يمكنها من إبطال مفعول القانون المنافي للدستور، أو إبطال الأحكام والفقرات اللادستورية فيه على الأقل.

وقد صدر بتاريخ 2008/9/10 مرسوم جمهوري لتعديل القانون 2004/49 حول التملك في المناطق الحدودية، ويعاني هذا القانون وتعديلاته العديد من الثغرات الدستورية والقانونية، نجملها فيما يلي:

**أولاً:** تنصُّ المادة 3/14 من الدستور على ما يلي: «الملكية الفردية: تشمل الممتلكات الخاصة بالأفراد، ويحدد القانون وظيفتها الاجتماعية في خدمة الاقتصاد الوطني».

وتخالف المادة 3/3/1 من القانون 2008/49 الدستور بشكل صريح، حيث أنها تعلّق حق التملك للمواطن السوري في المناطق الحدودية على قرار يصدر عن وزير الداخلية، بعد اقتراح وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي، وبعد أخذ موافقة وزارة الدفاع.

إن تعليق الملكية على قرار من السلطة التنفيذية مناف للدستور، لأنه ينسف مبدأ فصل السلطات، حيث لا يُعلق حق التملك لأي مواطن إلا بواسطة السلطة القضائية، بناءً على أسباب متعلقة بالنزاعات القضائية.

ولا يجوز بأي شكل من أشكال أن تنتزع أية سلطة من السلطات الثلاث حق التملك من أي مواطن كان، حسب نص الدستور لأن لكل مواطن حق التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره.

**ثانياً:** يخالف القانون بشكل صريح مبدأ فصل السلطات، بانتزاعه صلاحيات السلطة القضائية، حيث نصَّ المرسوم 2008/49 على أن قرار وزير الداخلية غير قابل للمراجعة بأي شكل من الأشكال. ونصت المادة 3/3/ب: «إن رفض وزير الداخلية قطعي لا يقبل أي طريق من طرق المراجعة».

وبما أن للمؤسسة القضائية أن تنظر في أية واقعة مهما كانت، إذا أدت هذه الواقعة إلى إلحاق الضرر بالمواطن، فإن تعليق الموافقة على حق التملك الفردي لمنزل متواضع، أو قطعة أرض يعيش منها المواطن، ولو كانت مساحتها دونماً واحداً، على الرغبة الشخصية لأحد ممثلي السلطة التنفيذية، المبنية على استنتاجات وقناعات لا يطالها الاستقصاء والتحري من القضاء، هو إلغاء لفعالية القضاء، وإدانة مسبقة للمرفوض طلبه للتملك، والذي يجب أن يمنحه القضاء، أو بالأحرى أن يطبّق القضاء ما منحه إياه الدستور من حقوق، وبهذا فإن القانون قد شابته مخالفة الدستور، خاصة وأن للسلطة التنفيذية وفقاً له أن ترفض الطلب مراراً وتكراراً، وإلى الأبد، دون إبداء الأسباب. وهذا يخالف صراحةً الحق الدستوري: في أن يلجأ إلى المحاكم الوطنية لإنصافه من أعمال فيها اعتداء على الحقوق الأساسية التي يمنحها له الدستور.

لكل إنسان الحق، على قدم المساواة مع الآخرين، في أن تُنظر قضيته أمام محكمة مستقلة نزيهة، نظراً عادلاً علنياً، للفصل في حقوقه والتزاماته.

**ثالثاً:** يتجاهل القانون المبدأ الشهير القائل بأن: «المتهم بريء حتى تثبت إدانته»، وهذا يتطابق مع الدستور في

المادة 28 الفقرة (1): «كل متهم بريء حتى يردن بحكم قضائي مبرم»، فمن المعروف أن الدستور الحديث والقوانين المعاصرة، ومنذ الثورة الفرنسية تؤكد على واحد من أهم مبادئ العدالة الوارد في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، وهو: «المتهم بريء حتى تثبت إدانته» وذلك خلافاً للقانون الذي كان سائداً في محاكم التفتيش، وقضاء العصور الوسطى الذي يعتبر أن: «المواطن مجرم حتى تثبت براءته».

وفي القانون الذي نناقشه فإنه بدلاً من أن تقوم الجهات الأمنية بالتحري بدقة عن أي «مجرم» يريد شراء أراضٍ أو منازل على الحدود لأسباب إجرامية (التجسس، تغيير شكل الملكية من وطني لأجنبي... الخ) وإحالة إلى القضاء في حال تأكدها من غايته الإجرامية... بدلاً من كل هذا فإن القانون يمنع المواطن من التملك نهائياً على المناطق الحدودية، ويعتبر كل مواطن وكأنه مشروع مجرم يمنع من التملك، ثم يعطى صك براءة بعد ثبوت حسن نيته، بالسماح له بالتملك، أي أن القانون يطبق مبدأ: «المواطن مجرم حتى تثبت براءته». وفي هذا خرق للدستور وللإعلان العالمي لحقوق الإنسان.

**رابعاً:** الدساتير والقوانين الحديثة، واعتباراً من الثورة الفرنسية تعتمد على مبدأ فردية العقوبة. فالعقوبة تمس المجرم وحده فقط، ولا يجوز تطبيق العقوبات الجماعية تحت أية ذريعة.

ولكن في القانون المذكور، يبدو أن اكتشاف الأجهزة الأمنية لبعض حالات الشراء المشبوهة للأراضي الحدودية، قد دفع السلطة التشريعية لسن قانون يعاقب جميع سكان المناطق الحدودية في سورية، إذا خطر لهم شراء أو بيع عقار في المناطق الحدودية. حيث يجبرون على خوض معركة إدارية طويلة، في ظل النهب والفساد المتفشين في العديد من دوائر الدولة، وهذا سوف يحول معاملة التملك أو البيع إلى عقوبة بيروقراطية ومالية طويلة، والحديث عن نزاهة السادة الوزراء وقادة الأجهزة لا يكفي لوحده، فالسلسلة البيروقراطية طويلة، وسوف تبتز إحدى حلقاتها المال من المواطن. وهذه عقوبة جماعية بامتياز، حيث لا يقارن تعب وعذاب ملاحقة المعاملة في ثلاث وزارات وعشرات الدوائر، ونفقات الانتقال والانتظار، بأية عقوبة حتى لو كانت السجن، فالسجن أرحم من ذلك. والمفترض أن تكون العقوبة فردية، وأن تنال من اشترى أو باع للإضرار بالوطن.

لكل هذا فإن القانون وتعديلاته يخالفان الدستور مخالفةً صريحة، مما يدفعنا إلى طلب عرض القانون على المحكمة الدستورية لإعلان بطلانه، وتطبيق الفقرة (3) من المادة 145 من الدستور: «إذا قررت المحكمة الدستورية مخالفة القانون أو المرسوم التشريعي للدستور يُعتبر لاغياً ما كان مخالفاً منهما لنصوص الدستور بمفعول رجعي، ولا يرتب أي أثر» !!

قاسيون - 2009/02/25

## قراءة سريعة في المرسوم التشريعي /49/ لعام/2008...

### المحامي جواد محمود المقداد

حتى تاريخه، يعكس المرسوم التشريعي /49/ لعام/2008/ بعض اختلاف وتلك الأسباب التي أنبنى عليها هذا المرسوم وضروراته الأنبية، من جهة، ومشروعية الأهداف التي توخاها من خلال تطبيق أحكامه وتنفيذ محتوياته من جهة أخرى، مع ضرورة الإشارة إلى أن التطبيق والتنفيذ تما قبل نفاذه أي قبل نشره في الجريدة الرسمية. حيث طبقت المحاكم عدم تسجيل الدعاوى ونفذت الدوائر عدم وضع الإشارات في السجلات العقارية الدائمة والمؤقتة وذلك خلافاً لأحكام المادة الثالثة من المرسوم موضوع هذه القراءة حيث نصت حرفياً على ما يلي (ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية) أي من حيث العلم والاطلاع والنفاذ.

### أولاً- بداية دستورية:

- نصت الفقرة 4/ من المادة /28/ من الدستور السوري الدائم لعام / 1973/: (حق التقاضي وسلوك سبل الطعن والدفاع أمام القضاء مصون بالقانون).

- كما نصت المادة / 30 / من ذات الدستور: (لا تسري أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها ولا يكون لها أثر رجعي ويجوز في الأمور الجزائية النص على خلاف ذلك).

كان لابد من هذا المدخل لأجل معرفة مدى توافق المرسوم / 49 / 2008 مع النص الدستوري الذي يتمتع بالسمو والأولوية وحتمية اتساق النصوص التشريعية الأخرى مع أحكامه، وفي متابعة ما سبق...ضمن المرسوم:

• المادة الرابعة المعدلة منعت تسجيل الدعاوي ووضع الإشارات وردت كافة الدعاوي القائمة قبل صدوره وهذا معناه رد الدعاوي القائمة قبل الصدور أي إن مفاعيل هذا المرسوم امتدت إلى الماضي وأصبحت ذات أثر رجعي بالرغم من أنها ذات صفة مدنية وليس جزائية إلا إذا اعتبرها المشرع كذلك وهي ليست كذلك.

• المادة الخامسة المعدلة اعتبرت قرارات الإحالة التنفيذية القطعية الصادرة عن رئيس التنفيذ المدني غير المقترنة بترخيص وزارة الداخلية باطلة وي طرح العقار مجدداً للبيع في المزاد العلني، وبتعبير آخر:

1- إخضاع القرارات القضائية لسلطة وزارة الداخلية.

2- تطويل مدة التقاضي التي هي بالأصل طويلة جداً إلى درجة الملل واليأس.

3- هدر كل النفقات السابقة الإدارية والقضائية وهدر كل الوقت السابق.

**ثانياً- تنمية إدارية:**

• المادة السابعة المعدلة أشارت إلى (جهة إدارية مختصة أي أمنية)؛ في الحالات الثلاثة التالية:

1- إشغال العقار الحدودي لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات.

2- اكتساب الحقوق العينية العقارية عن طريق الإرث.

3- استخدام مزارعين أو عمال أو خبراء.

• شمل المنع الوارد في المادة الأولى المعدلة جميع الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين، أما المادة العاشرة المعدلة فقد استثنت الجهات العامة من تطبيق أحكام هذا المرسوم علماً بأن الدولة حسب الفقرة / 1 / من المادة / 54 / من القانون المدني السوري هي شخصية اعتبارية وفي هذا تناقض وقع في نفس المادة رقم / 1 / من المرسوم التشريعي رقم / 49 / لعام 2008 المعدلة لبعض مواد القانون رقم / 41 / لعام 2004.

• إذن ومن خلال هذه القراءة الأولية، المستعجلة إلى حد ما، نستخلص النتائج الآتية:

1- خالف المرسوم الدستور وذلك من خلال : حجب التقاضي وأكسأ نفسه بالأثر الرجعي الأمر الذي أوقعه في (عيب مخالفة الدستور) أي البطلان.

2- حجب التقاضي لا يعني إغلاق أبواب المحاكم بوجه المواطنين وحسب وإنما يعني أيضاً (إنكاراً للعدالة) التي هي من الحقوق الطبيعية والموضوعية للإنسان والمواطن في كل مكان وزمان.

3- ربط (السلطة) القضائية بالسلطة التنفيذية وأوقف تنفيذ وسريان القرارات والأحكام القضائية على موافقة من السلطة الأخيرة.

4- إضافة أعباء جديدة على المواطنين من خلال إلزامهم بمراجعة (جهة إدارية مختصة) لإعلامها بالاستئجار أو الاستثمار أو الإرث أو الاستخدام وهذا يتطلب استمارات مطولة ومراجعات متكررة ونفقات باهظة وأوقاتاً مرهقة ، ويدفعنا للتساؤل، فإذا كان الإرث يسجل في السجل العقاري وإذا كان الاستثمار يسجلان في السجلات البلدية وإذا كانت العقود الزراعية تسجل في سجلات العلاقات الزراعية وجميع هذه السجلات هي حكومية ورسمية فما هي ضرورة وجود (جهة إدارية مختصة)؟.. علماً بأننا لازلنا ننتظر ما إذا كانت الموافقات ستصب في العاصمة... أو سيصار لإحداث مراجع فرعية لدرء العبء على المواطن، والجهة ذاتها، والتي نعلم جميعاً أن قيامها بعملها يتطلب السرعة، في التنفيذ والتخطيط والإشراف، والتنظيم... قبل صدور هذا المرسوم. فكيف وقد انيطت بها مهام متابعة شؤون معاملات الأفراد العقارية، العينية والتبعية؟؟

**ثالثاً- بعض الآثار العملية:**

1- كما ذكرنا سابقاً توقفت المحاكم القضائية والدوائر العقارية عن تسجيل الدعاوي ووضع الإشارات قبل نشر المرسوم في الجريدة الرسمية أي قبل البدء في نفاذه وهذا تعد فاضح على حقوق المواطنين.

ربما يكون الموظف ملزماً بتنفيذ تعليمات رؤسائه وعلى مسؤوليتهم...أما القضاء فهو غير ملزم إلا أمام القانون،

ورجاله (نخبة من رجال الأمة، أشربت نفوسهم بحب العدل... وهم بطبيعة عملهم يؤمنون بمبدأ المشروعية) ومرجعهم قواعد التشريع وتدرجاته، والإيمان الراسخ بالقضاء كمؤسسة عدل وإنصاف، وبأن منصة القاضي، هي أمل المواطن وموئل بحثه عن العدل، وضالة المظلوم، وعنها تصدر كلمة الحق وبصوته المجلجل.

2- إغلاق المكاتب العقارية وقطع الموارد والأرزاق عن أصحابها وعائلاتهم لاسيما بالنسبة للناس الذين لا مورد لهم إلا من تلك المكاتب.

3- في إحدى محاكم المحافظة (على سبيل المثال وليس الحصر) تم تسجيل حوالي / 2700 / دعوى حتى الشهر التاسع من العام السابق منها حوالي / 2450 / دعوى عقارية (بيع، استئجار، استثمار...) أي أكثر من 90% من مجموع الدعاوى.

4- نسبة كبيرة من النشاط الاقتصادي في المحافظة ذات طابع عقاري (بيع، رهن، استئجار، استثمار: أراضي زراعية، محلات تجارية، منشآت صناعية، منشآت سياحية وخدمية...) بعد صدور المرسوم بإياه سينحدر بالضرورة مستوى النشاط الاقتصادي وستتخفف الموارد المالية وسيستسارع هبوط وانحدار المستوى المعيشي لأبناء المحافظة أكثر فأكثر إلى أسفل غير محدود.

5- وسيؤدي أيضاً إلى طرد رؤوس الأموال الموجودة والمحتملة إلى خارج المحافظة مما سيزيد في الطين بلة.

أيضاً مزيداً من المشاكل الاجتماعية لان بيوعاً قد تمت منذ سنوات ولم تقتزن بالترخيص حتى الآن وحسب هذا المرسوم تعتبر هذه البيوع باطلة وإعلان البطالان يستوجب إعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل التعاقد أي إعادة المبيع للبائع وئمنه للمشتري ويمكن اقتطاع جزء من الثمن على سبيل أجور المثل عن سنوات البيع السابقة... ولكن إن لم تتم العودة ودياً... فلا بد عندها من اللجوء إلى القضاء وسيثير خيار كهذا، التساؤل حول موقف المشتري أو ورثته من هذه الإعادة وهل سيرضخون للعودة أو بتعبير آخر هل سيقبلون بـ"حق العودة" أم يمانعوه؟

وختاماً....

يطرح المرسوم التشريعي /49/ لعام/2008/ عدة قضايا تفتح الباب واسعا أمام اجتهادات وشروح وتفسير لا بد من بحثها وتدارسها ومنذ البداية... وفي ذلك كل الصواب... درءا للدخول في متاهات المعالجات الفردية أو المتسارعة أو الأنيبة ونحن قرابة الدخول في الجزء المتقدم والأصعب بكثير... من مراحل الإصلاح التشريعي.

الموقع السوري للاستشارات والدراسات القانونية - <http://www.barasy.com>

~~~~~

أضواء على المرسوم التشريعي رقم /49/ تاريخ 2008/10/9

الخاص بالترخيص الحدودي

المحامي: محمد جميل سلمو

قبل الدخول في بيان مواد المرسوم التشريعي المذكور لابد أن نلقي نظرة عابرة على المراسيم والقوانين الصادرة قبل هذا المرسوم لبيان الآثار التي تنعكس على المواطنين المقيمين في الشريط الحدودي.

ولابد من التنكير بأن جملة من المراسيم التشريعية والقوانين صدرت في عهد رئيسنا الشاب السيد الرئيس بشار الأسد التي لبت طموحات الأكثرية الساحقة من المواطنين ونذكر على سبيل المثال قانون الإجراءات الجديد وغيره من المراسيم.

وإن القوانين والأنظمة تتبدل وتتغير تبعاً لتطور الحياة الاجتماعية والاقتصادية وتأتي لتحقيق مصالح الأكثرية من الناس وتسهل أمورهم الحياتية وتنظيم علاقاتهم مع السلطات بأسهل الطرق وأنجح السبل والتخفيف من الروتين القاتل وتأمين مصلحة الوطن في الأمن والاستقرار.

المرسوم التشريعي رقم 193/ لعام 1952:

صدر هذا المرسوم بتاريخ 1952/4/3 وكان واضحاً في خطوطه العريضة حيث وضع بشكل دقيق الشريط الحدودي والقرى والبلدات الداخلية ضمن هذا الشريط بحدود 25/ كم

بحيث لا يجوز إنشاء أو تعديل أو نقل أي حق عيني عقاري إلا بالحصول على الترخيص وكأي قانون أو مرسوم آخر في مجال تطبيقه العملي لا بد من وجود وقائع جديدة لم ينتبه إليها المشرع لأنه لا وجود لقانون كامل مئة بالمئة وإلا كان الاجتهاد القضائي لغواً وشخصية القاضي حبيسة ضمن النص الجامد والفقہ القضائي في خبر كان وقد صادفنا في التطبيق العملي لهذا المرسوم.

1- إن بعض القرى تبعد أكثر من المسافة المحددة وهي 25/كم ولكنها مشمولة بالترخيص.

2 - السجل العقاري كان يطلب الترخيص في حال استئناف قرار القاضي العقاري وإعادة تسجيله باسم المستأنف بعد الفسخ، وقد اعتبرت المحاكم أن قرارات محكمة الاستئناف من متمات أعمال التحديد والتحرير وألزمت السجل العقاري بالتسجيل ولكن لا يعطي سند التملك إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم.

وكان القضاء حازماً في هذا الموضوع علماً أن قرار مدير السجل العقاري بعدم التسجيل قابل للاستئناف أمام الغرفة المدنية الأولى

كما أن قرارات القاضي العقاري كانت تسجل في السجل العقاري فوراً سواء أكان العقار خاضعاً للترخيص أم لا ولكن لا يعطى السند إلا بعد الحصول على الترخيص.

3- كان الحصول على الترخيص يأخذ أمداً طويلاً وطويلاً جداً في بعض الأحيان وكان عبئاً ثقيلاً على المواطن مراجعة الدوائر المختصة في العاصمة دمشق.

ثم جاء القانون 41/ لعام 2004:

وقد تلافى هذا القانون بعض السلبيات في المرسوم السابق وسهلت نوعاً ما بعض الإشكالات التي استجدت أثناء تطبيق المرسوم المشار إليه:

1- أعطى الصلاحية للمحافظة ومديري المناطق والنواحي بالتأكد من بعد العقار عن الحدود ضمن المسافة المحددة بـ 25 كم.

2- إن تعليمات وزير العدل أعطت الصلاحية للمحاكم بتسجيل الدعاوى ووضع إشارة الدعوى على العقار وحسم الدعوى أصولاً ولكن لا ينفذ الحكم إلا بالحصول على الترخيص.

وكان توجيه وزير العدل حكيماً في هذه الناحية إذ حفظ حقوق أطراف الدعوى وقضى على كثير من المشاكل في البيوع العقارية.

3- استثنى القانون 41/ من الترخيص العقارات المبنية داخل الحدود الإدارية للبلديات وهذه رخصة ثمينة وسنوضح أهمية هذه الرخصة لاحقاً.

ولكن يؤخذ على هذا القانون أنه قضى بعدم تسجيل قرارات القاضي العقاري في أعمال التحديد والتحرير في السجل العقاري إذا كان العقار يقع في منطقة حدودية إلا بعد الحصول على الترخيص وقد شكل هذا القرار عبئاً ثقيلاً على السجل العقاري حيث تراكمت الأضابير العقارية في المستودعات وقد تلفت وتفتت وتموت حقوق الأفراد في أعلى ما يملكون وهو العقار.

وقد تلافى المرسوم 49/ هذه النقطة وكان إيجابياً جداً في هذه الناحية المرسوم 49/ لعام 2008 المعدل للقانون رقم 41/ لعام 2004

صدر هذا المرسوم بتاريخ 2008/10/9. ويمكن تلخيص هذا المرسوم بالنقاط التالية :

1- منع إقامة أية دعوى عينية عقارية في منطقة حدودية ولا تقبل إشارة الدعوى إلا بعد الحصول على الترخيص.

سواء كان العقار مبنياً أو غير مبني داخل المخططات التنظيمية أو خارجها فمثلاً إذا أراد المواطن أن يشتري بيتاً مبنياً في بلدة ما ضمن نطاق الترخيص الحدودي كيف يضمن هذا المواطن حقه؟؟!

فالترخيص يطول أمده الى سنين وقد ترتفع أسعار العقارات بين ليلة وضحاها كيف يضمن الشاري حقه أمام جشع التاجر... وإذا اشترك الشاري الى القضاء فلا يستطيع ضمان حقه العيني في العقار فلا تسجل دعواه لأن البيع باطل بطلاناً مطلقاً.

وهذه إشكالات كبيرة وإذا كان الهدف هو الحد من البورصة العقارية وجنون أسعار العقارات فإن التشدد كذلك يخلق طوقاً غير قانونية يذهب ضحيتها الأبرياء فقط وعندما تعجز الجمعيات التعاونية والدولة في تأمين المساحات الكافية للبناء وتأمين سكن شعبي لائق عندئذ سترتفع أسعار العقارات حتماً ويتحكم بها تجار البناء الذين وجدوا أن تجارة البناء هي من أربح الأعمال في ظل هذه الظروف وإن تدخل الدولة لا يكون بالمنع بل بالتدخل الإيجابي في مجال البناء والتعمير والمنافسة في القطاع الخاص.

2- إن شمول الترخيص الحدودي لمناطق حدودية جديدة ودخول العقارات المبنية ضمن نطاق الترخيص يشكل عبئاً ثقيلاً على الجهات المانحة للترخيص وستطول مدة الحصول على الترخيص لسنين عديدة.

3- المرسوم 49/ سحب صلاحية منح التراخيص من المحافظة ويجب الحصول عليها حصراً من وزارة الداخلية وتجميد التراخيص الصادرة عن المحافظة التي لم تنفذ ولتلافي هذه الإشكالات والصعوبات لابد من طرح الموضوع للمناقشة والمداولة وسماع الآراء المختلفة من الزملاء المحامين والجهات المسؤولة لتكون جنداً مخلصين لهذا الوطن الحبيب ولخدمة المواطنين أينما كانوا في منطقة حدودية أو غير حدودية.

بعض المقترحات لحل بعض الصعوبات:

- تشكيل لجان في كل محافظة حدودية تمثل فيها الجهات المسؤولة عن الترخيص لتخفيف العبء الكبير عن العاصمة سنداً لقانون الإدارة المحلية ومبادئ اللامركزية وتكون قراراتها مبرمة.

- ولعدم إطالة أمد الترخيص إعطاء مهلة ستة أشهر أو سنة كاملة للإجابة وإذا لم يرد الجواب خلال المدة يعتبر الترخيص نافذاً سارياً حكماً.

- إعفاء العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة ضمن الحدود الإدارية للبلديات من الترخيص في المناطق الحدودية

- سماع الدعاوى العينية العقارية وتحكم بها المحاكم ولا تسجل في السجل العقاري إلا بعد الحصول على الترخيص في المناطق الحدودية.

- تحديد نطاق الترخيص الحدودي جغرافياً واقتصاره على مسافة مقبولة.

حلب - جريدة الجماهير - يومية سياسية تصدر عن مؤسسة الوحدة للصحافة والطباعة والنشر - قضايا قانونية -
الأحد 5-4-2009

~~~~~

## في مؤتمر المحامين بالحسكة: ملاحظات حول المهنة والقوانين والأحكام الاستثنائية

### بقلم: النور

في مؤتمر المحامين في الحسكة، ألقى الرفيق راغب حاجي مداخلة أكد فيها أهمية نقابة المحامين بوصفها إحدى مؤسسات المجتمع، ومن دعائم الدولة العصرية، وطالب بتعزيز دورها في تدعيم الموقف الوطني وتعزيزه. وأضاف تعد القوانين والأحكام الاستثنائية ضرورة لحالة معينة وأسباب استثنائية تستوجب سنّها وتطبيقها، وحتى تفسيرها يخضع لهذه القاعدة، مثل الأحكام العرفية، وحالة الطوارئ، ومرسوم التملك في المناطق الحدودية، ومرسوم الإحصاء الاستثنائي الخاص بمحافظة الحسكة الصادر عام 1962. فبعد هذه المدة الطويلة على صدور حالي وحالة الاستقرار التي نعيشها منذ زمن، ألم يحن الوقت لإلغاء هذه القوانين أو تعديلها حسب الحاجة؟

أما بالنسبة للمرسوم 49 لعام 2008 الخاص بالتملك في المناطق الحدودية، فإن لم يكن تعديله ممكناً، فإننا نقترح مايلي

1- تحديد الشريط الحدودي أسوة بالمحافظات الأخرى، وعدم ترك المحافظة بمساحتها البالغة أكثر من 23000 كليومتر مربع خاضعة للمرسوم.

- 2- إعطاء السادة المحافظين صلاحيات البت بقرار التراخيص.
- 3- تعليق قرار الرفض ليتسنى للمخاطب مراجعة القضاء والطعن به إعمالاً للمبدأ الدستوري.
- أما بالنسبة للنقابة وهمومها ومع التقدير لعمل مجلس الفرع، فإننا نبدي بعض الملاحظات لتحسين أدائه وتلافي النواقص التي يمكن أن تظهر خلال العمل، نأمل من الزملاء تفهمها وإقرارها
- 1- وضع كامل قيمة الوكالة، وبضمنها الحد الأدنى، في صندوق الفرع وتوزيعه بشكل متساو على الزملاء.
- 2- عند تعيين الزملاء المحامين وكلاء للشركات والمؤسسات العامة، وضع معايير موضوعية وسلم للأوليات وتوزيع الدرجات بناء على ذلك، ومراعاة أوضاع الزملاء المحامين الشباب.
- 3- تفعيل لجان المجلس ومحاسبتها في الاجتماعات السنوية بناء على تقارير تقدمها على عملها.
- 4- مراقبة المجلس لأعضائه ومحاسبة المسيئين منهم على هذا الأساس، وهنا ننثني على قرار المجلس بالشطب المؤقت والنهائي بحق البعض، ونطلب الاستمرار على هذا النهج.

النور- العدد 383 (2009/4/1) - جريدة الحزب الشيوعي السوري (جناح يوسف فيصل)

~~~~~

سيادة الرئيس الدكتور بشار الأسد، رئيس الجمهورية

بعد التحية والتقدير:

نتقدم إليكم بهذه المذكرة المتعلقة بالمرسوم التشريعي 49 وآثاره التي ستكون خطيرة على الوطن والمواطنين على حد سواء، ولا سيما على جماهير شعبنا الكردي، آمليين أن تحظى باهتمام سيادتكم والإيعاز بإلغاء هذا المرسوم والذي لا يخدم مصلحة الوطن ولأنه يخالف الدستور والميثاق العالمي لحقوق الإنسان من عدة نواح:

1- لأنه قانون تمييزي يفرق بين مناطق الوطن ويتعامل على ذلك الأساس مع أهالي تلك المناطق بالرغم من أن الدستور ينص على :

أ- إن جميع المواطنين متساوون أمام القانون في الحقوق والواجبات (المادة 25).

ب- تكفل الدولة مبدأ تكافؤ الفرص بين المواطنين.

2- وكذلك يتعدى على حق التقاضي : الذي نصت المادة 28 فقرة 4 بأن (حق التقاضي وسلوك سبل الطعن والدفاع أمام القضاء مصون بالقانون) فالمرسوم يمنع تسجيل الدعاوي أصلاً.

3- تنص المادة 12 من الدستور على أن "الدولة في خدمة الشعب وتعمل مؤسساتها على حماية الحقوق الأساسية للمواطنين وتطوير حياتهم". في حين يقيد هذا المرسوم حرية التملك والتنقل وإخضاعها إلى موافقات أمنية مزاجية في أغلب الأحيان.

4- انه تعد على حق التنقل ، فكل مواطن يتطلب منه وضعه أو يرغب بالإقامة في المناطق الحدودية عليه الحصول على الموافقة المطلوبة لشراء منزل أو آجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات أو إعلام السلطات بإقامته إذا كان ذلك أقل من ثلاث سنوات.

5- جاء المرسوم 49 مخالفاً لحق دستوري ألا وهو حق التقاضي حيث منع تسجيل أي دعوى متعلقة بما ذكر إلا بعد الحصول على الترخيص وبذلك يحرم أصحاب الحقوق من حقهم من خلال القضاء أو إجراء أي عقد إلا بعد الحصول على الترخيص وهذا ما سيؤدي إلى ضياع الكثير من الحقوق ويفتح المجال واسعاً أمام مشاكل اجتماعية ستهدد الأمن الأهلي في هذه المناطق.

سيادة الرئيس:

مما تقدم تبين أن:

1- المرسوم يعرقل جميع التعاملات العقارية.

2- استحالة تنفيذ بعض بنوده حينما يطلب إعلام السلطات المختصة بتشغيل العمال وفق إجراءات معينة ، فلكي تصلح التمديدات الصحية في دار تقع في المنطقة الحدودية يجب إعلام (المحافظ أو مدير المنطقة أو مدير الناحية) وتقديم ثبوتيات من بيان قيد عقاري وثبوتيات شخصية.

3- المرسوم يشل الحياة الاقتصادية حيث تتوقف التعاملات العقارية على منح التراخيص مما سيؤدي حتماً إلى تدني قيمة العقارات في هذه المناطق (وحيث يشمل ما يقارب ربع مساحة الوطن) وفق المراسيم السابقة والملغاة التي اعتبرت محافظة الحسكة كلها منطقة حدودية.

4- المرسوم يشكل عبئاً مالياً على الدولة فمن جهة تخسر الدولة ما تجبيه من رسوم وضرائب من المعاملات العقارية وذلك لتدني التداول أو إيقافه وكذلك ما تكلف الدولة إجراءات منح التراخيص.

5- المرسوم يهدد السلم الأهلي : فالحياة لا يمكن لها أن تتوقف والرسوم المذكور سيدفع الناس إلى التعامل خارج القانون وهذا سيؤدي إلى خلق النزاعات وفتح المجال أمام الاحتلالات بالإضافة إلى الطبيعة الريفية والعلاقات العشائرية فستخلق مشاكل بالمجتمع السوري هو بغنى عنها.

6- المرسوم سيؤدي إلى زيادة الفساد الإداري حيث سيبحث كل طالب ترخيص عن من يؤمن له ذلك الترخيص مادام الترخيص (امنياً ومزاجياً).

7- ما دامت شركات الاستثمار والمؤسسة وفق قانون الاستثمار رقم/10/ وبموجب التعديل بالمرسوم التشريعي رقم 7/ لعام 2000 في مادته السادسة تستثنى من الحصول على الترخيص ، فإن ذلك يدل على أن المرسوم رقم/7/ فضل الشركات الاستثمارية على المواطنين وحقوقهم المصانة بالدستور.

سيادة الرئيس: تؤكدون دائماً بأن الوحدة الوطنية تعني أن يكون الجميع متساوون أمام القانون، لا أن يكون الأكراد متساوين فقط أمام قوانين ومراسيم استثنائية، شأنها في ذلك شأن المرسوم 49 الذي يستهدف المواطنين الكرد قبل غيرهم، بسبب سياسة التمييز القومي المنتهجة حيالهم، والتي تجد تعبيراتها في مختلف المجالات...

ولهذا فإننا في أحزاب الحركة الوطنية الكردية في سوريا، نتطلع إلى رفع الاضطهاد اللاحق بأبناء ثاني قومية في البلاد، وإيجاد حل ديمقراطي عادل للقضية الكردية ضمن إطار وحدة سوريا.

2008-10-8

الأحزاب الموقعة:

الحزب الديمقراطي الكردي في سوريا (البارتي)

حزب الوحدة الديمقراطي الكردي في سوريا (يكني)

الحزب الديمقراطي التقدمي الكردي في سوريا

حزب آزادي الكردي في سوريا

الحزب الديمقراطي الوطني الكردي في سوريا

حزب المساواة الكردي في سوريا

الحزب الديمقراطي الكردي السوري

~~~~~

## المرسوم /49/ تحت قبة البرلمان السوري

جريدة الوحدة - YEKÎTÎ - العدد 184 - تشرين الثاني 2008

في جلسة مجلس الشعب بتاريخ 2008/11/02 وأثناء مناقشة خطة وزارة الداخلية للعام القادم، تقدم الأستاذ عبد الله خليل عضو اللجنة المركزية لحزب الشيعي السوري \_ عضو مجلس الشعب بالمداخلة التالية:

سيادة الرئيس \_ السيدات والسادة الزملاء...

انطلاقاً من مصالح شعبنا ووطننا الغالي سورية أطلب معالجة القضايا التالية:

**1-** ضرورة إعادة النظر بالمرسوم (49) لعام 2008م لما له من آثار سلبية على الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية لأبناء المناطق الحدودية وخاصة محافظة الحسكة التي تعتبر بالكامل منطقة حدودية، لذلك نطالب بتعديل المرسوم كما يلي:

أ \_ تحديد الشريط الحدودي في محافظة الحسكة أسوة بالمحافظات الأخرى.

ب \_ استثناء المناطق الواقعة ضمن المخططات التنظيمية من شرط الحصول على الترخيص.

ج \_ إعطاء حق التقاضي ووضع إشارة الدعوى على الصفحة العقارية.

د \_ تحديد مدة زمنية محددة لإقرار منح الترخيص من قبل الجهات المعنية واعتبار عدم الإقرار خلال المدة المحددة بمثابة الموافقة على الترخيص.

**2-** ما هي الإجراءات التي اتخذتها وزارة الداخلية في سبيل تنفيذ قرار المؤتمر العاشر لحزب البعث العربي الاشتراكي حول إلغاء النتائج السلبية للإحصاء الاستثنائي في محافظة الحسكة لعام 1962م؟؟

**3-** ضرورة إعطاء قسائم المازوت المدعوم لفئة من المواطنين الغير مسجلين في السجلات الرسمية للأحوال الشخصية ((المكتومين)) خاصة مع قدوم فصل الشتاء.

إننا في الوقت الذي ننثني فيه على جهود عضو مجلس الشعب الأستاذ عبد الله خليل-عضو اللجنة المركزية للحزب الشيعي السوري لطرحه إحدى أهم القضايا التي تمس حياة مواطني محافظة الحسكة بعربها وكردها وسريانيتها وأرمنها مساً مباشراً، تلك التي تركت آثاراً سلبية على مجمل الحياة الاقتصادية والاجتماعية في المحافظة وتسببت في هجرة آلاف العوائل من المحافظة بحثاً عن العمل في دمشق وغيرها من المدن السورية الكبرى، وهجرة البعض منها خارج الوطن، وتسأله المشروع عن إجراءات وزارة الداخلية لوضع قرار المؤتمر العاشر لحزب البعث المتعلق بإنصاف ضحايا الإحصاء الاستثنائي الذي جرى في محافظة الحسكة عام 1962م موضع التنفيذ، وطلبه المنصف بخصوص إعطاء قسائم المازوت للمكتومين، ندعو كافة أعضاء المجلس والفعاليات السياسية والثقافية والحقوقية والمجتمعية السورية للمطالبة بإلغاء المرسوم المذكور وإزالة آثاره، والمطالبة بإنصاف ضحايا الإحصاء وإعادة جنسية بلادهم إليهم، لأن كل إساءة للمواطن هي بالنتيجة إساءة للوطن.

~~~~~

منظمة الحزب الشيعي السوري في عين العرب تقيم ندوة

حول المرسوم 49 لعام 2008

«صوت الشعب»

أقامت منظمة الحزب الشيعي السوري في عين العرب ندوة حول المرسوم رقم 49 لعام 2008 وذلك في يوم

الجمعة الموافق في الحادي والعشرين من شهر تشرين الثاني حضرها الرفيق محمد نافع بوزان عضو المكتب السياسي للحزب - عضو مجلس الشعب والرفيق المحامي علي عروس وخالد محمد أعضاء اللجنة المنطقية للحزب بحلب وحشد من الرفاق والأصدقاء والمواطنين من أهالي مدينة عين العرب.

وبعد الترحيب بالرفاق والأصدقاء وجمهور الحاضرين قدم الرفيق علي عروس عرضاً مفصلاً عن القانون رقم 41 لعام 2004 والمرسوم رقم 49 لعام 2008 جاء فيه:

دراسة نقدية للقانون /41/ لعام 2004... والمرسوم التشريعي /49/ لعام 2008

إن المحافظة على الأمن والسلامة والوقاية من الخطر الخارجي يحتمل على المشرع أن يصدر القوانين والمراسيم التي تفرض بعض القيود والشروط الخاصة التي يجب أن تتوفر في الأشخاص الذين يريدون حيازة أو استثمار أو تملك العقارات والأراضي الزراعية التي تقع بمحاذاة الحدود الجغرافية مع الدول المجاورة، والهدف الرئيسي من هذه القيود والشروط والإجراءات هو أن لا تتسرب حيازة أو استثمار أو ملكية العقارات والأراضي الزراعية الحدودية إلى أشخاص غير مرغوب في حيازتهم وملكيتهم لها، وهي وسيلة وقائية للحفاظ على سلامة وأمن أراضي الوطن ودرءاً للخطر الخارجي الذي قد يحدث نتيجة النزاعات والخلافات التي تنشأ مع دول الجوار، ويجب أن تكون هذه القيود والشروط موضوعية وفي حدود ضيقة بحيث تمكن السلطات المعنية من الحفاظ على الحدود الخارجية للوطن، وأن لا يؤدي تطبيقها إلى إرهاب المواطنين وإلحاق الضرر بهم.

وأصدرت السلطات التشريعية في سورية لتحقيق هذا الهدف عدة قوانين ومراسيم وقرارات تنظم بموجبها التصرفات القانونية الرامية إلى إنشاء أو نقل أو تعديل أي حق من الحقوق العينية على العقارات الكائنة في مناطق الحدود، كان آخرها القانون رقم /41/ تاريخ 2004/10/26 والمرسوم التشريعي رقم /49/ تاريخ 2008/9/15 الذي نص على تعديل بعض المواد من القانون رقم /41/ تاريخ 2004/10/26 ووضع بذلك قيوداً جديدة على إنشاء الحقوق على العقارات والأراضي الزراعية الكائنة في مناطق الحدود السورية مع الدول المجاورة نورد فيما يلي أهمها:

أولاً: في توسيع دائرة العقارات والأراضي التي تخضع التصرف فيه للحصول على الترخيص الإداري المسبق...

عدل المرسوم التشريعي رقم /49/ لعام 2008/ دائرة وجوب الحصول على الترخيص الإداري المسبق لإنشاء أو نقل أو تعديل أو اكتساب أي حق عيني عقاري على عقار كائن في منطقة حدودية أو إشغاله عن طريق الاستئجار أو الاستثمار أو بآية طريقة كانت لمدة تزيد عن ثلاث سنوات لاسم أو لمنفعة شخص طبيعي أو اعتباري حيث أخضع هذا المرسوم العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة ضمن المخططات التنظيمية أو خارجها إلى لزوم الحصول على الترخيص المسبق مما شكل عبئاً إضافياً أثقل كاهل المواطنين الذين يسكنون في المدن والبلدان والقرى والمزارع الريفية الواقعة ضمن المناطق الحدودية، ولم يأخذ التعديل المذكور التعقيدات الإدارية التي سوف يتعرض لها أهالي وسكان هذه المناطق الذين يرغبون في الاستقرار بمناطقهم وبناء دار سكن ريفي يتناسب مع وارداتهم الضعيفة أصلاً والتي تتأثر بالعوامل الطبيعية وأخص بالذكر من يملكون حيازات صغيرة من الأراضي الزراعية، مع العلم أن القانون /41/ لعام 2004/ وكذلك المراسيم التشريعية السابقة التي صدرت في معرض تنظيم البيوع العقارية وحيازتها واستثمارها كانت قد أعفت التصرفات التي تطل دور السكن والأراضي الواقعة ضمن المخططات التنظيمية للمدن والبلدان والبلدات ومسقات القرى والمزارع من شرط الحصول على الترخيص الحدودي المسبق أو اللاحق من وزير الداخلية.

ثانياً: في منع قبول وتسجيل الدعاوى العينية العقارية...

نصت الفقرة /أ/ من المادة الرابعة من المرسوم التشريعي رقم /49/ لعام 2008/ على ما يلي:

المادة /4 - أ/: لا تسجل الدعاوى المتعلقة بطلب تثبيت أي حق من الحقوق المنصوص عليها في المادة /1/ من هذا القانون ولا توضع إشارتها ما لم تكن مقترنة بالتسجيل وترد كافة الدعاوى القائمة بتاريخ نفاذ أحكام هذا القانون إذا كان الترخيص غير مبرز في إضبارة الدعوى.

بقراءة بسيطة لأحكام هذه الفقرة نجد أنها حجت حق اللجوء إلى القضاء لتثبيت أي حق من الحقوق التي عدتها المادة الأولى من هذا القانون، حيث منعت تسجيل الدعوى ووضع إشارتها على صحيفة العقارات قبل الحصول على الترخيص الإداري، كما أنها أمرت برد كافة الدعاوى القائمة السابقة لنفاذ هذا القانون أي أن أحكامها تطبق بمفعول رجعي وهذا يشكل مخالفة صريحة وواضحة لأحكام الدستور باعتبار أن حق التقاضي مصون بأحكام الدستور.

كما أن تطبيق أحكام هذه الفقرة سوف يولد نتائج اجتماعية واقتصادية سلبية لا يمكن حصرها في المستقبل القريب وأولها إفساح المجال أمام ذوي النفوس الضعيفة أن يحتالوا على المواطنين الراغبين في شراء العقارات والأراضي الزراعية حيث يمكن أن يقوم ببيع العقار الواحد لأكثر من شخص أو أن يمتنع عن تنفيذ عقد البيع.

بعد أن قبض الثمن المتفق عليه أو أن يطلب فسخ البيع والرجوع من إتمام عملية الفراغ ونقل الملكية في حال ارتفاع أسعار العقارات، ولا يخفى على أحد أن أسعار العقارات قد يتضاعف خلال سنة أو سنتين.

كما أن رفض وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقارات والأراضي يساهم في تعقيد التعامل بالتصرف بالعقارات أكثر إذ أن الراغب في الشراء سوف لا يعرف إن كان للغير حقوق مترتبة على العقار وبالتالي يمكن أن يقع في الغبن ويكون عرضة للاحتيال عندما يخفي المالك البيوع والتصرفات السابقة أو اللاحقة لعقد البيع أو الإيجار أو الاستثمار وخاصة بعد أن دفع للمالك الثمن المتفق عليه ويبدأ بإجراءات معاملة الترخيص ثم يفاجأ بأن هنالك من سبقه في ذلك وبالتالي قام بتسجيل العقار باسمه أو سبقه بوضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار والسير بإجراءات المحاكمة وتثبيت البيع ونقل الملكية لاسمه.

لذلك من العدل والإنصاف وإحقاق حقوق الآخرين واستقرار عملية التصرف بالعقارات أن يجري إلغاء أحكام هذه الفقرة وفتح الباب أمام الأشخاص بتسجيل الدعاوى ووضع إشارتها على صحيفة العقارات لتثبيت البيوع العقارية وإنشاء الحقوق العينية عليها ومنح المتقاضين مهلة محددة لتقديم معاملة الترخيص.

وفي مجال العودة عن قرار منع تسجيل قرارات القضاة العقاريين إلا بعد الحصول على الترخيص الحدودي نقول بأن المرسوم /49/ لعام /2008/ أعاد الأمور إلى نصابها وصح مسار إجراءات تسجيل العقارات بأسماء أصحابها في السجل العقاري أثناء القيام بأعمال التحديد والتحرير وإصدار القرارات المثبتة للملكية.

ثالثاً: في عدم تحديد المدة الزمنية للبت بطلب الترخيص...

بالرجوع إلى نصوص القانون /41/ لعام /2004/ والمرسوم التشريعي رقم /49/ لعام /2008/ نجد أن المشرع لم يحدد المدة التي يقوم خلالها وزير الداخلية بإصدار قراره في طلب الترخيص المقدم من أصحاب العلاقة، بل ترك أمر البت مفتوحاً دون التقيد بالمدة الزمنية وبذلك عرض المشرع حقوق طالبي الترخيص على مزاجية السلطات المعنية وأخضعه إلى مراجعات إدارية طويلة وروتينية قد تصل إلى سنين دون مبرر وبالتالي يرهق كاهل المواطنين، لذلك نرى أنه يجب إلزام وزارة الداخلية بالبت بطلب الترخيص خلال شهرين من تاريخ تقديم الطلب وتسجيله لدى ديوان مديرية المصالح العقارية، وفي حال التراخي في البت يعتبر الترخيص موافقاً عليه.

رابعاً: في عدم التمييز بين المواطنين أبناء المنطقة الحدودية الذين يملكون عقارات وأراضي المنطقة الحدودية وغيرهم...

لم يبحث القانون /41/ لعام /2004/ والمرسوم التشريعي /49/ لعام /2008/ وضع أبناء المنطقة الحدودية الذين يملكون عقارات وأراضي زراعية، وسبق لهم أن تقدموا بطلبات وحصلوا على الترخيص الحدودي من جهة وبين الأشخاص الآخرين ليس لهم موطن أو محل قيد أو ملكية سابقة للعقارات والأراضي ضمن المنطقة الحدودية، وبذلك نرى أن المشرع خرج عن الأهداف والغايات الأساسية لإلزام إنشاء أي حق من الحقوق المنصوص عنها في المادة /1/ من هذا القانون والمثال التالي يوضح ذلك:

إذا كان أحد الأشخاص من أبناء المنطقة الحدودية يملك عقاراً أو أرضاً زراعية محاذية للشريط الحدودي وأراد أن يشتري عقاراً آخر أو ضمن السقف المسموح له للتملك في القوانين المرعية فإن القانون ألزمه في كل عملية شراء أن يتقدم بطلب جديد للحصول على الترخيص الحدودي وهذا يخرج القانون والمرسوم التشريعي المذكورين من الغاية والهدف الأساسي الذي وجد من أجله وهي الحفاظ على أمن الوطن وسلامته وحماية حدوده من الأشخاص غير المرغوب بهم.

كما أن القانون لم يبحث وضع الورثة في حال طلب بعضهم المخارجة من عقارات وأراضي التركة لصالح باقي الورثة، خاصة أن الحيازات تتجزأ ويبقى صغيرة جداً في حال إجراء القسمة والانتقال بالإرث عبر الأجيال، وما دام الوريث تملك بالإرث حصته الإرثية فما هو الضيم ووجه الضرر في أن تنتقل إليه حصة باقي الورثة عن طريق المخارجة، لذلك أرى إعفاء معاملات التخرج من شرط الترخيص المسبق.

وختاماً... نؤكد أننا نؤيد كافة الإجراءات والقوانين والمراسيم التي تحمي أمن الوطن والمواطن وعدم ترك المجال للأشخاص غير المرغوب بهم في التملك في المنطقة الحدودية لكننا نرى أن مصلحة الوطن والمواطن متكاملتان لذلك نقترح ما يلي:

- 1 - إصدار مرسوم جديد يحدد مناطق الحدود ويراعي فيه المساواة بين جميع مناطق الحدود والتضييق ما أمكن.
- 2 - إلغاء الفقرة /1/ من المادة الرابعة من القانون /41/ لعام /2004/ بحيث يتم الموافقة على تسجيل الدعاوى ووضع إشارتها على صحيفة العقار على أن يجري تقديم طلب الترخيص خلال شهر من إقامة الدعوى.

3 - إعفاء العقارات المبنية والعقارات الواقعة داخل المخططات التنظيمية للمدن والبلدات وكذلك الداخلة ضمن مسقفات القرى والمزارع من شرط الحصول على الترخيص المسبق.

4 - إلزام جهة الإدارة بالبت بطلب الترخيص خلال مدة معقولة أقدرها بثلاثة أشهر وفي حال عدم الرد تعتبر الموافقة ضمنية.

5 - إعفاء من سبق له أن حصل على الترخيص الحدودي لشراء عقار من إلزامه وتكليفه مرة أخرى بالترخيص الحدودي في حال شراء عقار آخر.

6 - إعفاء معاملات التخارج بين الورثة من شرط الحصول على الترخيص الحدودي المسبق.

بعد المحاضرة ففتح باب النقاشات والاستفسارات من قبل الحضور.

كما تحدث الرفيق محمد نافع بوزان عن الدور الذي يقوم به النواب الشيوعيون وموقفهم من مختلف القضايا التي تطرح في مجلس الشعب وأكد على المداخلة التي ألقاها الرفيق عبد الله خليل في مجلس الشعب مبيناً ملاحظات النواب الشيوعيين حول مضمون المرسوم انطلاقاً من مصلحة الوطن والمواطن.

مكتب «صوت الشعب» - حلب - العدد 207 (1701) 12 - 18 آذار 2009

صوت الشعب - الجريدة المركزية للحزب الشيوعي السوري (جناح وصال فرحة بكداش)

~~~~~

## نداء إلى أبناء الشعب السوري

لقد مر على صدور المرسوم التشريعي رقم 49 لعام 2008 حوالي ستة أشهر، وبالرغم من جميع المطالبات واللقاءات والعرائض والبيانات لإعادة النظر فيه أو تعديله لم يطرأ على هذا الرسوم أي تعديل، ويبدو أن النوايا غير متوفرة لإعادة النظر فيه، وهذا ما نستشفه من المرسوم 432 لعام 2008 الذي وسع المناطق الحدودية وأضاف لها مناطق حدودية جديدة بدلاً من تضيقها، والتقليل من آثارها على أبناء المناطق الحدودية.

إن المعاناة تزداد يوماً أثر يوم، وإن الهجرة تتفاقم حيث تزداد أعداد الأسر المهاجرة إلى مدن الداخل كل يوم بحثاً عن لقمة العيش، حيث كونوا هناك أحزمة فقر، مما يشكل عبئاً ثقيلاً على أبناء الداخل وفراغاً في المحافظة، مع الإشارة إلى منع تشغيل حاملي البطاقات الحمراء - مجردي الجنسية - الأمر الذي يضاعف أعداد العاطلين عن العمل، ومنعكساتها الاجتماعية الأخرى.

ونظر لعم الاستجابة للمطالب الشعبية الحققة والعادلة في هذه المحافظة وسائر المحافظات الأخرى التي تضررت جراء هذا المرسوم ولأن الوضع لم يعد يحتمل بسبب الآثار الكارثية الناجمة عن ذلك ولأن من حق الشعب أن يعبر عن رأيه الصائب بشتى أشكال التعبير، وحيث أن المطالب المشروعة ليست حقاً وحسب وإنما هي واجب أيضاً.

لذلك ومن منطلق المصلحة الوطنية وبعد الاتفاق، وضم كل ما سبق من نداءات وبلغات وتعزيزاً للحالة الوطنية الشاملة ومن معاناة كل أبناء الوطن، فإننا ندعو كافة المواطنين كل في مكان تواجهه للتوقف عن العمل والوقوف دقيقة صمت احتجاجاً على هذا المرسوم الجائر، وذلك في تمام الساعة الحادية عشر ظهراً من يوم السبت الواقع في 2009/2/28.

مع إشادتنا المسبقة بالممارسة الحضارية للتعبير عن هذا الموقف.

الحسكة في 2009/2/26

الحركة السياسية الوطنية الديمقراطية في سوريا

~~~~~

بيان من الوفد المطلبى الشعبى، إلى أبناء محافظة الحسكة الأعزاء

مر على صدور المرسوم التشريعى رقم (49) تاريخ 2008/9/10 سبعة أشهر حتى الآن وفي كل يوم تتبدى الآثار السلبية لهذا المرسوم وتزداد معاناة المواطنين لا سيما في محافظة الحسكة التي اعتبرت بأكملها منطقة حدودية ما أدى إلى زيادة الهجرة إلى أحزمة الفقر حول مدن الداخل وإفراغ العديد من القرى والمدارس من سكانها وتلامذتها.

كذلك فقد مر أكثر من شهر تقريبا على آخر اتصال للوفد بالمكتب المختص لدى رئاسة الجمهورية حيث أبلغ الوفد بتاريخ 2009/3/4 بأن العريضة الاحتجاجية بما تضمنته من مطالب عادلة قد أحيلت إلى لجنة مختصة للدراسة وإعادة النظر بغية التعديل المطلوب شعبيا ووطنيا وسيتم إعلام الوفد بما ينتج عن هذه اللجنة في حينه. ولأن لم يتم إعلامنا عن أي شيء يتعلق بالعريضة أو المرسوم مما أثار انطبعا لدينا بعدم اكتراث الجهات المعنية من ناحية وعدم وجود اللجنة المختصة أصلا من ناحية ثانية.

ومما يثير المخاوف أكثر من استمرار الوضع تأييد بعض أحزاب "الجبهة" للمرسوم المعتل دستوريا في إحدى جلسات "مجلس الشعب" بحضور وزير الداخلية.

أيها المواطنون الأعزاء:

يبدو أن الوفد قد وصل إلى طريق مسدود في المجال الرسمي. وإن العريضة التي حملناها إلى دمشق هي تعبير مطلبى احتجاجي عن موقعها وهي أمانة في أعناقنا لذلك لن نأس. وسنتابع المهمة الموكلة لنا شعبيا حتى انجازها.

القنوات الرسمية هي أولى القنوات وليس كلها. وسنسعى إلى إيصال صوتكم واحترام تواقعكم إلى كل من يسمع وكل من يحترم آراء الشعب. وسنعمد في المرحلة اللاحقة إلى سلوك شتى الطرق والمجالات المفيدة وفقا للضمانات الدستورية. لذلك حرصنا على إعلامكم إلى ما آلت إليه الأمور لأن ذلك من حقكم والمتابعة من واجبنا.

والى مزيد من الاتفاق والاتحاد.

عاشت الوحدة الوطنية

الحسكة في: 2009/4/10

أعضاء الوفد

جريدة الوحدة – YEKÎTÎ – العدد 189 – نيسان 2009

~~~~~

## بيان للمطالبة بإلغاء المرسوم 49

في العاشر من أيلول الجارى تمر الذكرى الأولى لصدور المرسوم 49 الذي وضع قيودا صارمة على حقوق التملك والرهن والإيجار للعقارات في المناطق الحدودية التي أدرجت فيها جميع مناطق محافظة الحسكة والمناطق الشمالية في محافظة حلب، مما تسبب في شل العديد من أوجه النشاط الاقتصادي وخاصة في محافظة الحسكة التي شهدت تصاعدا خطيرا في معدلات الهجرة نتيجة اتساع دائرة الفقر وتضاعف أعداد العاطلين عن العمل.

ورغم الدعوات الشعبية والحقوقية المتكررة، فإن السلطات لا تزال تسد الأذان أمام صرخات الاستغاثة التي ترتفع منذ عام من مختلف المناطق المشمولة بالمرسوم الذي خلف أثارا اقتصادية واجتماعية سلبية، طالت جميع شرائح المجتمع وعلى مختلف انتماءاتهم القومية والدينية والثقافية، عربا وأكرادا وأشوريين (سريان).

ويبقى للجانب الكردي نصيبه الخاص من الآثار الخطيرة لهذا المرسوم، نظراً لما تتطلبه عمليات البيع والشراء للعقارات، من إجراءات وقيود أمنية مشددة بالنسبة للمواطنين الكرد.

إن المصلحة العامة تتطلب الإسراع في وضع حد لتطبيقات هذا المرسوم المجحف، وإلغاءه على طريق إحداث إصلاح حقيقي وإجراء تحولات ديمقراطية فعلية تراعي المصلحة الوطنية وتوفر العدالة والمساواة بين جميع أبناء الوطن دون تمييز على أساس قومي أو ديني أو ثقافي وبما يحقق الاندماج الوطني وإنهاء الشعور بالغبن ويوفر فرص الإنماء المتوازن في كافة المحافظات.

المجلس العام للتحالف الديمقراطي الكردي في سوريا

المنظمة الآشورية الديمقراطية

التجمع الوطني الديمقراطي

2009/9/8

~~~~~

عام على المرسوم 49، ووهن اللحمة الوطنية!

هيئة التحرير – النداء

في الوقت الذي ما زالت فيه السلطة الحاكمة في بلادنا تضطهد وتعتقل أصحاب الرأي الآخر من خيرة أبناء سورية على أساس اتهامات باطلة مثل "إضعاف الشعور القومي" و "وهن نفسية الأمة"، تستمر بسياساتها التي تضعف وتوهن اللحمة الوطنية فعلاً. نذكر ذلك بمناسبة مرور عام على صدور المرسوم التشريعي رقم 49.

صدر المرسوم المذكور في 2008/9/10، ليمنع "عمليات البيع والشراء والإيجار والاستثمار لأية أراضٍ أو عقارات بعمق 25 كم من الحدود السورية لأكثر من ثلاث سنوات، إلا بموافقة خاصة من وزير الداخلية". وهو ينطبق بشكل خاص على سكان البلاد بجوار الحدود الشمالية، أي على الأكراد بالذات، وأكثر من غيرهم.

إن تطبيق هذا المرسوم يعني أن يحتاج المواطن إلى موافقات وزارتي الدفاع والداخلية والأجهزة الأمنية والدوائر المختصة جميعاً على أي ترخيص، وبمعنى آخر يعرفه كل منا أنه لن يحصل غالباً على ردٍ على طلباته. بذلك تُحرم شريحة هامة في مجتمعنا من حقوق التملك والتصرف والتقاضي والعمل، التي تضمنها لوائح حقوق الإنسان الدولية جميعاً، ومعها الدستور السوري.

وليست المسألة حقوقية وحسب، بل إنها اجتماعية واقتصادية أيضاً، حيث ستأتي بأعباء جديدة على حياة أولئك الذين تعينهم، مع استمرار مشكلة المجردين من جنسيتهم منذ إحصاء 1962 من دون حلٍّ حتى الآن رغم الوعود المتكررة، والجفاف الذي يضرب الاقتصاد الزراعي بعنف في المناطق الشرقية والشمالية خصوصاً، والحصار الأمني الذي أهل بلادنا في تلك المناطق ببركاته المتميزة.

الحصيلة هي إحساس المواطنين الأكراد هناك بالتمييز الفاضح، وهنا التأثير الأكثر ضرراً وعمقاً، على الرغم من كل ما يجمع بين مواطنينا جميعاً، من حيث الظلم والقمع ومصادرة الحريات الأساسية، والصعوبات المعيشية الخائقة التي تنجم عن احتكار السلطة والثروة والقرار.

بذلك تتهدد اللحمة الوطنية، ونبتعد خطوة إضافية عن مفهوم الدولة الوطنية، الذي لا يعني الانتماء الوطني والدفاع عن حدود البلاد وتحرير الأراضي المحتلة وحسب، بل أيضاً تحقيق شروط المواطنة وسيادة القانون والمساواة بين المواطنين، ومنحهم حقوقهم قبل مطالبتهم بواجباتهم.

فما الذي نريجه حين نحاول تحقيق أمن الحدود من طريق تشريد أهلنا وتحويلهم إلى فقراء يسكنون أحزمة البؤس حول المدن الكبرى، غير الشعور بالظلم والتمييز وتغذية أفكار التطرف التي أن لنا أن نتخلص منها بالوسائل المدنية والوطنية والديمقراطية؟! أم أن المقصود لا يعدو أن يكون ذلك نفسه، لتبرير وتشريع تطرف السلطة واحتكارها وقمعها

لكل صوتٍ مختلف عنها، قليلاً أو كثيراً؟!!

لا يمكن حماية الحدود عملياً إلا بتعزيز الانتماء وإعطاء الحقوق وإطلاق الحريات وتنمية المناطق الأكثر حاجة، ولا يمكن الانتساب إلى العصر والعالم المعاصر من دون تحكيم العقل والقانون ومنطق الحوار، ولا يمكن للنظام أن يخرج من أزمته بتعميمها جزافاً واعتباطياً.

لذلك كله، لا بدّ من وقف انتشار السياسة الأمنية أولاً، وإنهاء اعتقال المواطنين وحصارهم بكلّ الوسائل التي انقرضت وبادت لدى غيرنا... ولا بدّ هنا من إلغاء المرسوم 49، وحلّ القضية الكردية بجميع جوانبها الخطيرة والضارة.

ولا بدّ من مخرج سليم يجنّب شعبنا المزيد من الآلام، فقد آن الأوان لذلك.

السبت/19/أيلول/2009

النداء: www.annidaa.org - الموقع الإلكتروني الرسمي لائتلاف إعلان دمشق للتغيير السلمي الديمقراطي.

=====

أعيد تنقيح وتنضيد ونشر هذا الكراس من قبل موقع يك.دم - Yek-Dem، بتاريخ 2026/7/31م

www.yek-dem.net

info@yek-dem.net

الصفحة	فهرس	الموضوع
2	KÇR	- تقديم
3		- نص المرسوم 49
5		- تعميم وزارة الزراعة رقم 328
6	عريضة	- السيد رئيس الجمهورية
7	أعضاء الوفد	- بيان إلى أبناء المحافظة
8	منظمة داد DAD	- المرسوم...أصوله ونتائجه والآثار...
19	محامون	- إضاءات على المرسوم...ما له وعليه
21	قاسيون	- المرسوم (49)، ملاحظات أولية...
22	قاسيون	- الدوافع غير المعلنة
24	سمير عباس - قاسيون	- قراءة في المرسوم وتعديلاته
25	المحامي جواد محمود المقداد	- قراءة سريعة في المرسوم
27	المحامي محمد جميل سلو- جريدة الجماهير	- أضواء على المرسوم (49)
29	جريدة النور	- في مؤتمر المحامين بالحسكة
30	أحزاب	- سيادة الرئيس الدكتور بشار الأسد
32	جريدة الوحدة	- المرسوم (49) تحت قبة البرلمان
32	جريدة صوت الشعب	- ندوة حول المرسوم
35	الحركة السياسية الوطنية الديمقراطية في سوريا	- نداء إلى أبناء الشعب السوري
36	أعضاء الوفد	- بيان من الوفد المطلبي الشعبي
36	المنظمة الأشورية- المجلس العام للتحالف - التجمع الوطني الديمقراطي	- مطالبة بإلغاء المرسوم
37	النداء	- وهن اللحمة الوطنية

