

القوانين والتشريعات الخاصة بالإصلاح الزراعي

• قانون تحديد الملكية الزراعية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم/31/لعام 1980.
جاء قانون تحديد الملكية الزراعية كتعديل أخير للسقوف المحددة بقانون الإصلاح الزراعي رقم /161/ لعام 1958 وتعديلاته الأخرى، حيث حدد سقف الملكية للفرد الواحد تبعاً لطبيعة العقارات ونسبة الهطولات المطرية أو بما يعرف بمناطق الاستقرار. ونظم لهذه الغاية جدولاً مبيناً فيه سقف الملكية في كل من:

1- الأراضي المروية.

2- الأراضي البعلية والمشجرة بالأشجار المثمرة.

3- الأراضي البعلية.

وقد راعى المشرع عند اعتماد هذا التصنيف أيضاً طرق الري المستعملة في الأراضي المروية، ولكنه لم يفتح المجال لإمكانية تعديل هذه السقوف بما يتناسب مع تطور العمل الزراعي الناتج من استخدام المكننة الزراعية وكذلك الزيادة الحاصلة في مساحة الأراضي المستصلحة والأراضي المحولة من أراض بعلية إلى أراض مروية، حيث أصبح هذا التعديل ضرورة لما يترتب عليه من زيادة في الناتج الزراعي.

• عرف القانون /252/ لعام 1959 أملاك الدولة الخاصة بأنها //العقارات المبنية وغير المبنية والحقوق العينية غير المنقولة بصفتها شخصاً اعتبارياً بموجب القوانين والقرارات النافذة سواءً أكانت تحت تصرفها الفعلي أم تحت تصرف أشخاص آخرين//.

وتشتمل أملاك الدولة الخاصة على ما يلي:

- الأراضي الأميرية التي تكون رقبته للدولة.

- العقارات المسجلة في السجلات العقارية أو

دفاتر التملك باسم الدولة أو الخزينة.

- العقارات المقيمة في سجلات دائرة أملاك

الدولة.

- العقارات المتروكة المرفقة، وهي التي تكون

لجماعة ما حق استعمال عليها.

- الأملاك العامة التي زالت عنها صفة المنفعة

العامة.

- العقارات المحلولة، وهي التي تحقق قانوناً

محلوليتها والناشئة عن تركات لاوارث لها، أو لها

وارث لا تنطبق عليه قوانين التملك، أو الناشئة

عن إهمال استعمال الأراضي الأميرية مدة خمس

سنوات.

- العقارات التي تشتريها الدولة.

• قانون الإصلاح الزراعي رقم/161/ لعام 1958 يُعد قانون الإصلاح الزراعي ثورة حقيقية أسهمت في وضع أسس جديد لنظام الملكية في القطر العربي السوري، بعدما كانت هذه الملكية مباحة لفئة قليلة على حساب السواد الأعظم للمشتغلين الحقيقيين في الأراضي الزراعية، حيث إن تحديد سقف الملكية للفرد الواحد من شأنه تسخير وسائل الإنتاج كافة الخاصة بهذا المالك ضمن المساحة المسموح له بها، مما يؤدي إلى تحقيق أفضل المردودات على صعيد الناتج الزراعي، والذي يُعد من أوائل مصادر الدخل الوطني. وقد أثبت هذا القانون نجاعته في المرحلة الأولى اللاحقة لصدوره، وخاصة أنه تزامن مع ظهور المكننة الزراعية الحديثة، فضلاً عن الأهداف الاجتماعية التي سعت الدولة إلى تحقيقها منذ بدء مرحلة التطبيق الاشتراكي.

ومن ميزات هذا القانون أنه عد الأراضي الفائضة عن سقف الملكية المستولى عليها من أملاك الدولة الخاصة وأخضعها لأحكام قانون أملاك الدولة رقم/252/ لعام 1959 بحيث أصبحت هذه الأراضي بإدارة وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي وإشرافها، وأدرجت ضمن خطة الوزارة لجهة استثمارها، فأصبح من الممكن بيعها أو توزيعها أو تخصيصها للجهات العامة أو تأجيرها سواء لأغراض الزراعة أو الصناعة أو السياحة أو نقل ملكيتها للوحدات الإدارية والبلديات في حال وقوعها داخل المخططات التنظيمية وفقاً لأحكام القانون /273/ لعام 1956. وحالياً يوجد مشروع قانون لتعديل هذا القانون منظور أمام الجهات الوصائية.

كما نظم قانون الإصلاح الزراعي العلاقة القانونية للمنتفعين بأراضي الاستيلاء، ووضع شروطاً لهذا التوزيع، وفرض على المنتفعين واجبات تتناسب مع الحقوق الممنوحة لهم، وبين أيضاً المحاذير الواجب تجنبها تحت طائلة إلغاء الانتفاع، وذلك كله بقصد التحقيق الأمثل لأشكال الاستثمار، وعلى الرغم من شمولية قانون الإصلاح الزراعي في أحكامه، كان لابد لتطبيق هذه الأحكام من صدور تشريعات متممة تتكامل مع هذا النص وتبتعد به عن بعض الثغرات الملحوظة نتيجة تطبيقه. ولهذا الغرض صدر:

• قانون توزيع أراضي أملاك الدولة بالمرسوم التشريعي رقم /166/ لعام 1968.

• قانون أملاك الدولة رقم/252/ لعام 1959.

- الأراضي الموات والخالية.

- الجزر والأراضي التي تتكون بصورة طبيعية في المياه العامة.

- الجبال والحراج والغابات والمقالع والمرامل غير المسجلة باسم الأفراد، وليس لهم عليها حق مكتسب بموجب القوانين النافذة.

- العقارات التي تؤول للدولة بحكم القوانين النافذة.

- جميع العقارات والأراضي التي لم يثبت ملكية أو تصرف الأفراد لها بسبب صحيح تجيزه القانونين النافذة قبل صدور هذا القانون.

أضيفت لهذه الأملاك مؤخراً أراضي البادية بموجب أحكام القانون رقم /62/ لعام 2006.

إذ نصت المادة الأولى على أن تعد أراضي البادية من أملاك الدولة الخاصة، وتخضع للقوانين والأنظمة النافذة المتعلقة بهذا الشأن في كل ما لم ينص عليه في هذا القانون.

مما يعني أن إدارة هذه الأراضي بقصد استثمارها يتمثل بداية بممارسة وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي أعمال إدارة هذه الأراضي وفق الضوابط والمعايير والأسس التي تراها مناسبة في ضوء خطط الدولة الاقتصادية والاجتماعية.

بادر المشرع مؤخراً إلى اعتماد النصوص القانونية التي تعنى بموضوع الملكية لجهة حماية الأراضي الزراعية من المتاجرة والمضاربات العقارية وكان أبرزها: القانون رقم /11/ لعام 2008 وتعديلاته بالقانون رقم /11/ لعام 2011 والقانون /12/ لعام 2021 المتعلق بتملك غير السوريين في الجمهورية العربية السورية والذي قضى في مادته الأولى //لا يجوز إنشاء أو تعديل أو نقل أي حق عيني عقاري في أراضي الجمهورية العربية السورية لاسم أو لمنفعة شخص غير سوري طبيعياً كان أم اعتبارياً// مستثنياً ملكية الأسرة غير السورية لعقار مبني واحد بقصد السكن وضمن شروط دقيقة، وهو بذلك قد أخرج الأراضي الزراعية من إمكانية تملكها لغير السوريين، فكان على درجة عالية من الوعي لما طرأ على الأراضي الزراعية من تصرفات تحولت بها عن الغايات المطلوبة منها كرافد رئيس من موارد التنمية الاقتصادية إلى مشاريع ربحية خاصة أسهمت في تباطؤ عجلة التنمية والتطوير.

ومن الأهمية بمكان التوقف على ما بادر إليه المشرع مؤخراً في إطار خطة التطوير التشريعي وبالتحديد القانون رقم/41/ لعام 2004 المعدل بالمرسوم التشريعي رقم/49/ لعام 2008 والقانون رقم /43/ لعام 2011 الناظم لعمليات التملك

والاستثمار في المناطق الحدودية. حيث رسخ من خلال هذا النص مبدأ سيادة الدولة على أراضيها، إذ قضى في المادة الأولى منه //لايجوز 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 عن ثلاث سنوات لاسم أو لمنفعة شخص طبيعي أو اعتباري إلا بترخيص مسبق// فأصبح من المتعذر إنشاء مثل هذه الحقوق إلا استناداً لدراسات دقيقة تقوم بها الجهات المختصة للأشخاص طالبي إنشاء الحق. ويمكن أن تنتهي بعدم الموافقة على طلب الترخيص. وهذه حالة صحية تنعكس إيجابياً على واقع الاستقرار الأمني والاجتماعي في القطر العربي السوري.

● والقانون رقم /33/ لعام 2008 الذي يهدف إلى:

- تثبيت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية في الأراضي الشائنة، ولا سيما مناطق مخالفات السكن العشوائي، وذلك على الوضع الراهن من خلال جملة إجراءات قانونية وفنية نص عليها القانون (إفراز، تصحيح أوصاف، تسجيل.... إلخ).

- تفعيل دور الوحدات الإدارية والبلديات للتدخل في هذه المناطق من حيث تنظيمها وتطويرها والحد من المخالفات فيها.

- رقد الخزينة العامة بمبالغ لا بأس بها حصيلة الرسوم والضرائب الخاصة بعمليات البيوع ونقل الملكية وغير ذلك.

ويُعد هذا القانون قفزة تشريعية كبيرة في سبيل تسوية أوضاع التجمعات السكنية العشوائية وغير المنظمة، بيد أن تنفيذه يحتاج إلى مدة زمنية طويلة وإمكانات مادية وكوادر بشرية مؤهلة نظراً لحجم العمل الكبير والمهنية التي يتميز بها.

أخيراً إن موضوع الملكية وتثبيتها ومتابعة ما يطرأ من تطورات يبقى مشوباً بعدة عيوب تشكل حجر عثرة في طريق تقدمه بقصد تحقيق الهدف المرجو منه. وهنا لابد من الإشارة إلى أن تعدد الأنظمة والجهات المشتغلة في شؤون الملكية تفتقر عملياً إلى مرجعية موحدة تنظم عملها وتقوم بجمع هذه الأنظمة في تشريع موحد شامل لا تشوبه التناقضات أو التعارض مع نصوص أخرى.

وهو طموح نصلو إلى تحقيقه جميعاً ❖

إعداد: الحقوقي موفوق البني

مديرية أملاك الدولة والإصلاح الزراعي