

قانون الملكية في سوريا | الإطار القانوني وأبرز المستجدات

أولاً: الركيزة التاريخية – قانونان من عام 1926 لا يزالان ساريين

تُعدّ القوانين العقارية النافذة في سوريا من أرقى الأنظمة العقارية في المنطقة، سواء من حيث استقرار الملكية وتحديثها بدقة على خرائط مساحية، أو من حيث احترام القيود العقارية وحجيتها المطلقة تجاه الغير، أو سهولة انتقالها والتعامل معها. [O.B.]

يقوم النظام على قانونين صدرا في عهد الانتداب الفرنسي وأثبتتا متانتها عبر قرن كامل: **القرار 186 لعام 1926 – قانون التحديد والتحرير العقاري**: يُعرّف بموجبه العقار، وتتم من خلاله أعمال التحديد والتحرير بإشراف قاضي عقاري مع فريق مساحي، حيث يُحدّد كل عقار ويُوصف وتُسجّل ملكيته وحدوده في محضر رسمي يُعدّ وثيقة متممة للسجل العقاري. [O.B.]

القانون 188 لعام 1926 – قانون السجل العقاري: يخصّص لكل عقار صحيفة عقارية مسجّلة لدى مديرية المصالح العقارية، وتُعدّ الحقوق المسجّلة فيها نهائية ومطلقة لا يمكن الطعن بها إلا في حالات التزوير، مع ضمان الدولة لصحة البيانات، ما يجعله أقوى سند قانوني أمام القضاء. [O.B.]

والقيد في السجل العقاري هو الدليل الوحيد على الملكية، ولا تقادم معه، وهو مرتّب بحسب العقارات لا بحسب الأسماء، والتسجيل فيه يُحقّق نشوء الحق العيني وانتقاله وانتهائه. [O.B.]

ثانياً: أنواع الملكية العقارية في سوريا

توجد عدة أشكال للملكية: الملكية الفردية، والملكية على الشيوع حيث يكون العقار ملكاً لعدة مالكيين بحصص سهمية غير مفرزة، وهي شائعة خاصة في حالات الإرث. كما توجد عقارات مبنية على أملاك الدولة تتطلب إجراءات خاصة، وعقارات مخالفة تُباع بتسجيل أسهم دون قيد رسمي. [O.B.]

ثالثاً: كيف ينتقل حق الملكية؟

نظّم القانون السوري انتقال الملكية عبر عدة أسباب: البيع، الهبة، الإرث، أو بموجب حكم قضائي. ولكل نوع متطلباته الخاصة، غير أن جميعها تشترك في خطوة واحدة لا غنى عنها: التسجيل في السجل العقاري. يتقدم الطرفان إلى مكتب التوثيق بوثائق إثبات الشخصية والمستندات المؤيدة، ويُدقّق العقد قبل أن يُصدر أمين السجل قراره بالتسجيل أو إعادته لاستكمال النواقص. [OBJ]

رابعاً: إشارة الدعوى – حماية جوهرية يجهلها كثيرون

أوجب القانون وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار حين يكون العقار محلاً لدعوى عينية عقارية، وفي حال عدم وضعها لن تسمع المحكمة الدعوى. والهدف حماية حق المدعي ومنع الخصم من تهريب العقار. وحتى لو بيع العقار لأشخاص آخرين، يحق للمدعي بعد حصوله على حكم قطعي استرداد حقه في أي يد كان، ما دامت إشارة دعواه أسبق تاريخاً من غيرها. [OBJ]

خامساً: ضريبة البيوع العقارية – تغيير جذري في 2025

القانون الأساسي هو رقم 15 لعام 2021، وقد شهد تحولاً جوهرياً في تموز 2025: ما كانت عليه النسب قبل التعديل:

حدّد القانون الضريبة على النحو التالي: 1% للعقارات السكنية والأراضي خارج المخطط التنظيمي، و2% للأراضي داخل المخطط التنظيمي المصدّق، و3% للعقارات غير السكنية. [OBJ]

التحول الجوهري في تموز 2025:

تضمّنت التعديلات تغييراً جذرياً في أسلوب احتساب الضريبة، عبر التخلي عن مبدأ القيمة الرائجة والاعتماد بدلاً منها على السعر المتفق عليه بين البائع والمشتري في العقد. كما ألغت

الوزارة شرط الإيداع البنكي الذي كان معمولاً به في عمليات البيع العقاري، وقررت إعفاء المؤجرين السوريين من ضريبة الإيجارات السكنية. ^[OBJ]

وشملت التعديلات أيضاً توحيد كافة الرسوم في ضريبة واحدة.

ملاحظة مهمة: في المناطق التي ليس لها قيم رائجة محدّدة، يُستند إلى القيمة المحددة في عقد البيع كأساس للضريبة. ^[OBJ]

سادساً: وثيقة "لا مانع" – إجراء جديد يخص كل بيع عقاري

ألغي اشتراط الموافقة الأمنية التي كانت مطلوبة سابقاً لمنح براءة الذمة، واستُبدل بوثيقة "لا مانع من إتمام المعاملة العقارية"، صالحة لمدة ثلاثة أشهر، يتم الحصول عليها بشكل فوري مع براءة الذمة.

^[OBJ]

ولا تزال براءة الذمة المالية شرطاً إلزامياً لأي تسجيل عقاري، إذ يحظر على دوائر السجل العقاري وكتاب العدل توثيق أي حق عيني عقاري ما لم يُبرز أصحاب العلاقة براءة الذمة، ويُعدّ كل توثيق يتم خلافاً لذلك باطلاً. ^[OBJ]

سابعاً: المشهد الانتقالي بعد التحرير – قيود مؤقتة رُفعت جزئياً

في 21 يناير 2025، أصدرت مديرية المصالح العقارية تعميماً بعدم توثيق أي تصرف يؤدي إلى نقل أو تعديل أي حق عيني عقاري، بما في ذلك وضع إشارة الدعوى. وفي 18 فبراير 2025، صدر تعميم جديد سمح باستئناف توثيق بعض العقود العقارية إضافة إلى السماح بوضع وإزالة الإشارات العقارية بعد التحقق من صحة الوثائق. ^[OBJ]

الدوافع المعلنة لهذا التجميد كانت الحماية من التزوير واستغلال غياب الملاك المهجّرين، غير أنه أثار تساؤلات جدية حول مدى حماية حقوق الملاك الأصليين.

ثامناً: مشروع قانون الملكية 2026 – إصلاح قادم

أقرّ مجلس الوزراء مشروع القانون المعدّل لقانون الملكية العقارية لسنة 2026 تمهيداً لإرساله إلى مجلس النواب. ويعالج المشروع قضايا إزالة الشيوخ بتبسيط إجراءاتها وتسريعها، مما يُسهم في حل قضايا عالقة منذ سنوات حول آلاف العقارات، وإدخال عقارات غير مستغلة إلى الدورة الاقتصادية. [OBJ]

تاسعاً: ملاحظات نقدية مهمة لأي مستثمر

يرى خبراء اقتصاديون أن الاعتماد على القيمة التعاقدية دون رقابة مستقلة، وإلغاء شرط الإيداع البنكي دون وجود أدوات بديلة، قد يفتح الباب أمام التهرب الضريبي، ويُفقد الدولة موارد مهمة. كما أن غياب الشفافية القانونية وتفسير النصوص الضريبية بطرق مختلفة من موظف لآخر يُضعف ثقة المتعامل بالمنظومة العقارية ويُكرّس بيئة قانونية رمادية. [OBJ]

الخلاصة العملية

نظام السجل العقاري السوري متين تاريخياً وضامن للحقوق حين يُطبّق كما أُريد له. المشكلة الراهنة ليست في أصل القانون بل في: الإجراءات الانتقالية المتبدّلة بسرعة، وفجوة التقدير الضريبي بين القيمة العقدية والسوق الفعلي، وملفات الملكية المتنازع عليها إرثاً عن سنوات التهجير والحرب. كل مستثمر عقاري اليوم يحتاج إلى التحقق من الوضع الراهن للعقار في السجل قبل إتمام أي صفقة.

المصدر: [رابط](#) – [رابط](#) –