



الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية والبيئة

المديرية العامة للمصالح العقارية

التعليمات التنفيذية للقانون ٣٣ لعام ٢٠١٧

قرار رقم ١ / ١ / ٩

وزير الإدارة المحلية والبيئة

- بناء على احكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١٠٧ لعام ٢٠١١.
 - والقانون رقم ٧/ لعام ٢٠١٠
 - والقانون رقم ١٨/ لعام ٢٠١٦
 - والقانون رقم ٣٣ لعام ٢٠١٧ والمتعلق بإعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة.
 - والقرارات /١٨٦-١٨٨-١٨٩/ لعام ١٩٢٦ وتعديلاتهم
- يقرر ما يلي:

المادة ١. تتمتع الوثائق العقارية الآتية في معرض تطبيق أحكام القانون ٣٣ لعام ٢٠١٧ ، بالقوة الثبوتية وهي:

- أ- سجل الأملاك الذي يحوي الصحائف العقارية.
- ب- سجل اليومية لرئيس مكتب التوثيق العقاري.
- ج- محاضر التحديد والتحرير.
- د- خرائط المساحة، ومنها رسوم المسح ومخططات التحديد والتحرير ومخططات المسح الفني والمزدوج، ومخططات أمانة المساحة.
- هـ- الرسوم المصورة بواسطة الطائرات، والصور الجوية.
- و- الأوراق المثبتة، ومنها معاملات أمانة المساحة ووثائقها، والعقود العقارية ووثائقها المحفوظة لدى مديرية المصالح العقارية المعنية، ونسخ العقود المحفوظة لدى السجل العقاري المركزي في المديرية العامة أو لدى الجهات العامة.
- ز- قرارات القاضي العقاري والسجلات العقارية المحفوظة لدى المحكمة العقارية.
- ح- المصنف الهجائي بأسماء المالكين في السجل العقاري والمحكمة العقارية الرقمي منه أو الورقي.
- ط- المصنف الهجائي بأسماء أصحاب الرهون العقارية والحجوز المثبتة.
- ي- السجل المتسلسل لطلبات التسجيل المحولة من مكاتب التوثيق العقارية.
- ك- السجل اليومي للاعتراضات المقدمة مباشرة إلى مدير المصالح العقارية.
- ل- سجل قرارات المدير المختص، بشأن التصحيحات الطارئة على سجل الملكية وخريطة المساحة

ورد طلبات التسجيل.

م- سجل تدوين تبليغات العقود.

ن- سجل الطلبات العائدة للمعاملات الفنية الناشئة عن العقود والاتفاقات وغيرها.

س- سجل متسلسل المراسلات.

ع - سجلات جرد المحفوظات.

ف- الصور المخزنة إلكترونياً، وصور الميكروفيلم المحفوظة لدى مديرية المصالح العقارية المعنية أو لدى مديرية السجل العقاري المركزي في المديرية العامة، والمودعة من قبل مديريات المصالح العقارية في المحافظات.

المادة ٢.

أ - تُعد مديرية المصالح العقارية المعنية مذكرة حول الوثائق العقارية التالفة أو المفقودة، مرفقةً بالضبوط المؤيدة لحصول فقدان أو التلف، على أن تتضمن المذكرة المناطق العقارية التي سيجري فيها أعمال إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة، ونوع الوثائق العقارية المطلوب إعادة تكوينها والأعمال المطلوبة لإعادة تكوينها، وترفع إلى المديرية العامة للمصالح العقارية اقتراح تشميلها بأحكام القانون ٣٣ لعام ٢٠١٧.

ب - تقوم المديرية العامة للمصالح العقارية بدراسة المذكرة المقدمة والوثائق المرفقة بها، ومدى ملاءمتها لاقتراح إصدار قرار البدء بافتتاح أعمال إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة من الوزير المختص.

ج - يصدر قرار البدء بافتتاح أعمال إعادة التكوين قبل شهرين على الأقل من افتتاح أعمال إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة، مبيناً فيه الوثائق العقارية المتضررة أو المفقودة في المحافظة المعنية، وقائمة بالوثائق العقارية المراد إعادة تكوينها، وتاريخ افتتاح الأعمال لكل منطقة، ويذكر فيه الواجبات المترتبة على السلطات الإدارية المحلية والمالكين وأصحاب الحقوق العينية المسجلة في الصحائف العقارية والوثائق العقارية المتضررة، والأحكام الجزائية المعمول بها .

د- يُنشر قرار افتتاح أعمال إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة في الجريدة الرسمية، وفي ثلاث جرائد محلية، ووسائل إعلان رسمية مسموعة ومرئية، ويُعمّم على الجهات العامة، كما يُبلغ للمحافظة التي تؤمن تبليغه للجهات الإدارية ولصقه في المناطق الإدارية التي تشمل المناطق العقارية ذات العلاقة أو مقراتها الإدارية البديلة والمناطق المتاخمة لها، ويبلغ لمدير المنطقة وللمخاتير، وتقوم مديرية المصالح

العقارية المعنية خلال هذه الفترة بالأعمال التحضيرية الواردة في المادة ٥ من القانون ٣٣ لعام ٢٠١٧.

هـ- يقترح المدير العام للمصالح العقارية لوزير العدل تكليف قاض عقاري أو أكثر لكل محافظة، للنظر في إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة أو المفقودة وإصدار القرارات اللازمة بشأنها وفق أحكام القانون ٣٣ لعام ٢٠١٧ ، ويصدر وزير العدل قرارات التكليف اللازمة.

المادة ٣.

أ- تشكل اللجنة المنصوص عليها في المادة ٥/ من القانون ٣٣ لعام ٢٠١٧ برئاسة مدير المصالح العقارية المختصة في المحافظة وعضوية كل من:

- رئيس دائرة السجل العقاري أو رئيس دائرة المصالح العقارية الفرعية عضواً
- رئيس دائرة المساحة
- رئيس شعبة التسجيل العقاري
- رئيس شعبة المستودعات أو أمين المستودع

يجوز للمدير العام للمصالح العقارية إضافة من يراه مناسباً لعضوية اللجنة من غير الأعضاء المذكورين، وفي حال تعدد اللجان يجوز لمدير المصالح العقارية اقتراح من ينوب عنه.

ب- تقوم اللجنة بإعداد تقرير بأعمالها المنجزة وفق أحكام المادة ٥ من القانون ٣٣ لعام ٢٠١٧ للمهام الواردة في البنود / أ - ب - ج / إضافة إلى ما يلي:

- القيام بمراسلة الجهات العامة ذات العلاقة التي تتوفر لديها وثائق عقارية أو صور منها عن طريق المدير المختص، وبيان نتائج هذه المراسلات.
- اقتراح المستلزمات المالية والمادية والتجهيزات الضرورية المطلوبة.
- وضع خطة العمل والبرنامج الزمني المقترح.

ج- تُرسل اللجنة تقريرها إلى المديرية العامة للمصالح العقارية، ليصادق عليه المدير العام، وتعتبر هذه المصادقة إيذاناً للجنة بإعداد مشاريع القرارات المنصوص عليها في الفقرة /د/ من المادة ٥/ ، وتنفيذ أحكام الفقرة / أ / من المادة /٨/ من القانون /٣٣/ لعام ٢٠١٧

د- تصدر قرارات إعادة التكوين الإداري للوثائق العقارية المتضررة من قبل مدير المصالح العقارية المختص وتنتشر في الجريدة الرسمية وتعلن في بهو المديرية والدائرة المختصة، وبعد النشر بالجريدة الرسمية بمثابة تبليغ شخصي، وتكون هذه القرارات قابلة للاستئناف أمام محكمة بداية

محل العقار خلال مدة خمسة عشر يوماً من اليوم الذي يلي تاريخ نشرها وفق أحكام المادة ٨٠/ من القرار رقم ١٨٨/ل.ر لعام ١٩٢٦ وتعديلاته .

المادة ٤ - تعمل المديرية العامة على إطلاق موقع إلكتروني خاص بإعادة تكوين الوثائق العقارية، بغرض إطلاع العموم على إجراءات تطبيق أحكام قانون إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة رقم ٣٣/ لعام ٢٠١٧، تنشر فيه القرارات الصادرة بخصوص إعادة التكوين الإداري والقضائي، ولا يكون لنشر القرارات في الموقع الإلكتروني أي أثر قانوني على المهل والتبليغات التي تبقى أحكامها خاضعة لأحكام هذا القانون والقوانين النافذة.

المادة ٥- يعين للقاضي العقاري المكلف بالنظر في إعادة تكوين الوثائق العقارية مقر في المنطقة أو المناطق العقارية المعنية، يمارس فيه مهامه ويجري فيه إعلان جدول الوثائق والملكيات المطلوب إعادة تكوينها وفقاً للأصول الخاصة بافتتاح أعمال التحديد والتحرير، وإعلان ولصق القرارات الإعدادية وقرارات التثبيت، وتقديم الاعتراضات والبت فيها.

المادة ٦- ان استئناف قرارات القاضي العقاري بإعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة، لا يوقف قيدها في السجل العقاري ولا يوقف تسجيل الحقوق العينية اللاحقة عليها، ويدون الاستئناف على قرار إعادة التكوين القضائي الصادر عن القاضي العقاري، ويسجل مضمون القرار القضائي في السجل العقاري مع شروحاته كافة، وذلك بعد وروده من المحكمة العقارية، وفق القانون.

المادة ٧- تدون في صحيفة العقار المعاد تكوينه قضائياً إشارة (خاضع لمدة خمس سنوات للمطالبة بأصل الحق)، يحق خلال المدة المذكورة لكل من يدعي بحق مدون في السجل العقاري المطالبة به أمام القضاء، وتعد الإشارة المنوه بها مرقنة حكماً بعد مرور المدة المذكورة يبدأ سريانها من تاريخ إبرام قرار القاضي العقاري، ولا توقف هذه الإشارة تسجيل الحقوق العينية الجارية على العقار، ويبقى للمتضرر حق المطالبة بالتعويض المادي خلال مدة خمس عشرة سنة.

المادة ٨- يجب بشكل عام إعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة المحددة وفق أحكام الفقرة /أ/ من المادة /٥/ من القانون ٣٣ لعام ٢٠١٧، ويجب على الأقل إعادتها بالشكل الذي كانت عليه الحالة النهائية للحقوق العينية قبل تعرض الوثيقة العقارية للضرر، مع مراعاة تدوين المعلومات والشروحات الواجب تضمينها الوثيقة العقارية وفق أحكام القرارات ١٨٦-١٨٨-١٨٩ لعام ١٩٢٦ والمرسوم التشريعي رقم ١٦٦ لعام ١٩٦٧، وسواء أكانت إعادة التكوين تمت بالطريقة

الإدارية أو القضائية.

المادة ٩- في حال حصول التلف الكلي للمجلات الملكية، تقوم مديرية المصالح العقارية بتسجيل محتويات قرارات إعادة التكوين القضائية والإدارية على العتجلات المعاد تكوينها، وذلك بعد ترقيم صحائف المخططات وفق تسلسلها.

المادة ١٠- تعد المديرية العامة للمصالح العقارية النماذج اللازمة للقرارات والوثائق العقارية المعاد تكوينها، وفقاً للقانون ٣٣ لعام ٢٠١٧.

المادة ١١- ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية:

دمشق في ٢٤ / ٦ / ١٤٣٩ هـ / ١٤ / ٢ / ٢٠١٨ م

وزير الإدارة المحلية والبيئة

المهندس حسين مخلوف

المصالح العقارية

Cadastral Affairs

المديرية العامة - سوريا