



التاريخ : / ٢٠١٦

قرار رقم / ١٤٤٥ / هـ

التعليمات التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم / ١١ / لعام ٢٠١٦
(المتعلق بإيقاف عمليات التسجيل في الدوائر العقارية المغلقة ومسك سجل يومي مكمل)

وزير الإدارة المحلية والبيئة

- بناءً على أحكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١٠٧ لعام ٢٠١١
- والقانون رقم / ٧ / لعام ٢٠١٠
- والقانون رقم / ١٨ / لعام ٢٠١٦
- والمرسوم / ٢٠٣ / لعام ٢٠١٦
- والمرسوم التشريعي رقم ١١ لعام ٢٠١٦ المتعلق بإيقاف عمليات تسجيل الحقوق العينية العقارية في الدوائر العقارية المغلقة ومسك سجل يومي مكمل.

المصالح العقارية
يقرر مايلي:

- المادة ١- يصدر وزير الإدارة المحلية والبيئة أو وزير الجهة العامة المخولة قانوناً مسك سجل ملكية - حسب الحال - قراراً يتضمن تاريخ توقيف أعمال التسجيل والتوثيق العقاري للحقوق العينية العقارية في الدوائر والأقسام العقارية المغلقة بسبب الأوضاع الأمنية الطارئة، وذلك بناءً على اقتراح المحافظ وفق مذكرة مقدمة من:
- المديرية العامة للمصالح العقارية بالتنسيق مع المديرية المعنية في المحافظة.
 - الجهات العامة الأخرى المخولة قانوناً مسك سجل ملكية.

أ) ينشر قرار توقيف أعمال التسجيل ومسك السجل اليومي المكمل في الجريدة الرسمية، وفي إحدى صحف العاصمة وفي صحيفة يومية محلية في حال وجودها، ويعلن في بهو المحافظة ولوحة إعلانات المديرية أو الجهة العامة المعنية، وعلى السلطات الإدارية في المحافظة إعلانه في المناطق العقارية ذات العلاقة، والمناطق المتاخمة وفق ما ذكر في المادة رقم ٧/ من قانون التحديد والتحرير، ويجوز النشر بوسائل الإعلام الرسمية المرئية. ويعمل به اعتباراً من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية.

ب) يمكّن سجل يومي مكمل في اليوم الذي يلي تاريخ نشر قرار التوقيف في الجريدة الرسمية.

ج) يُصدر المدير العام للمصالح العقارية قراراً يحدّد فيه الإجراءات الواجب إتباعها في مسك السجل اليومي المكمل وبشكل خاص:

١) نموذج السجل.

٢) الأسس اللازمة لتحديد مدة مطابقة محتويات القيد العقاري، أو سند التمليك، أو شهادة الحق العيني - حسب الحال - لكل منطقة من المناطق العقارية.

المادة ٣ - تقوم المديرية المختصة وخلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشر قرار التوقيف في الجريدة الرسمية بالآتي:

أ) الرجوع إلى البريد الوارد إلى ديوانها وجرّد ما وردها من الطلبات كقرارات الحجز لصالح الجهات العامة وطلبات المحاكم والعقود المستمعة بالإناية.

ب) توثيق هذه الطلبات وتسجيلها بالسجل المكمل وفقاً لتسلسل ورود تسجيلها في ديوان المديرية المعنية.

ج) يحدّد مدير المديرية المعنية المهلة المسموحة لقبول تاريخ تدوين مطابقة البيان العقاري على أصله المبرز من صاحب العلاقة في معرض توثيق العقد في السجل المكمل، وفق البند ٢/ من الفقرة ج/ من المادة الثانية من هذه التعليمات، وذلك تبعاً لتاريخ إغلاق دائرة/قسم السجل العقاري وتاريخ بدء تصوير الصحيفة العقارية أو تاريخ آخر عقد تمّ أرشفته وحفظه.

Cadastral Affairs

أ) يشرع رئيس مكتب التوثيق العقاري بالتدوين في السجل اليومي المكمل للمعاملات المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية ونقلها وتعديلها وإلغائها متى كانت مستندة إلى قيود السجل العقاري ومقرّنة بالوثائق المؤيّدّة بدءاً من اليوم الذي يلي مهلة الثلاثين يوماً المحدّدة في المادة ٣/ السابقة.

ب) يمتنع على رئيس مكتب التوثيق العقاري المكلف بمسك السجل المكمل توثيق أيّ عقد قبل تضمينه تصريحاً من ذوي العلاقة بقبولهم بالحقوق العينية العقارية المدونة في الصحيفة العقارية، والسجل اليومي الأساسي

والسجل المكمل، وتحملهم كل ما ينجم عن هذا القبول، بما في ذلك فسخ العقد في حال وجود مانع قانوني من إتمام التسجيل في الصحيفة العقارية مستقبلاً، ولا تتحمل الدائرة العقارية أي مسؤولية جزاء ذلك.

ج) في حال كان التسجيل لصالح جهة عامة فعلى تلك الجهة تضمين هذا التصريح في الكتاب الموجه إلى السجل العقاري، وفي حال خلوه من التصريح تُعد قابلة ضمناً بجميع الوقوعات السابقة.

د) تُؤرشف الوقاعات المدونة في السجل المكمل وجميع الوثائق المرتبطة بها إلكترونياً بواسطة تطبيق برمجي يصمم لهذه الغاية لتحقيق السرعة والدقة المناسبتين في البحث والتدقيق عند كل توثيق جديد للتأكد من عدم وجود تعارض بين واقعتين، حيث يقتضي الرجوع إلى هذه البيانات قبل توثيق العقد.

المادة ٥- لا يعتد بأي تسجيل أو قيد سُجّل في السجلات العقارية خلال مدة توقيف أعمال التسجيل.

المادة ٦- لا تقبل البيانات الصادرة عن السجل المكمل أساساً لقبول إنشاء أو تعديل أو نقل الحق العيني رضائياً ولا يمكن التسجيل استناداً إليها إلا إذا صدر بموجبها حكم قضائي قطعي.

المادة ٧-

أ) تعدّ إشارة الدعوى التي تسجل في السجل المكمل كافية للنظر في الدعوى المقامة أمام المحاكم المختصة.
ب) يُرسل مدير المديرية المعنية أو من يفوضه - بعد تدوين إشارة الدعوى في السجل اليومي المكمل- إلى المحكمة المختصة كتاباً يتضمن رقم عقد الدعوى، وتاريخه ورقم العقار ومنطقته العقارية، والجهة الموضوعة لمصلحتها هذه الإشارة، ويُذكر فيه أنّ الإشارة دُونت في السجل المكمل وفق أحكام المرسوم التشريعي ١١ لعام ٢٠١٦ المتعلق بالسجل المكمل وتعليماته التنفيذية.

المادة ٨- تدرج الملاحظة الآتية في البيان المستخرج من واقع السجل المكمل وباللون الأحمر / إن محتويات هذا البيان منقولة من واقع السجل اليومي المكمل التي تعبر عن تاريخ تسلسل تسجيلها، ولا تعبر عن واقع الصحيفة العقارية، ولا يجوز التمسك بما ورد فيه إلا في الأوجه التي حددها المرسوم التشريعي رقم ١١ لعام ٢٠١٦ المتعلق بالسجل المكمل وتعليماته التنفيذية./

المادة ٩- تخضع خدمة الحصول على بيان من واقع السجل المكمل لرسم الخدمة العقارية المقرّر على البيان الخاص وفق أحكام قانون الرسوم العقارية.

المادة ١٠- تقوم المديرية العامة بإعداد النماذج المعتمدة للبيانات التي تُعطى عن السجل المكمل، بما يتوافق مع أحكام المرسوم التشريعي رقم ١١ لعام ٢٠١٦.

المادة ١١- عند زوال الأسباب الأمنية الطارئة التي أدت إلى إغلاق المناطق العقارية يتبع الآتي:

أ) تتظلم المديرية المعنية ضابطاً يذكر فيه زوال الأسباب الأمنية الطارئة، وإمكانية استئناف العمل العقاري في المنطقة، يصادق عليه المدير ويرسل مشفوعاً بالرأي إلى المديرية العامة للمصالح العقارية أو مدير الجهة العامة المخولة قانوناً مسك سجل ملكية-حسب الحال-.

ب) تشكل المديرية المعنية لجنة أو أكثر مهمتها جرد الوثائق العقارية، وبيان حالتها وإجراء المطابقة بين السجل اليومي المكمل والسجل الأساسي والصحيفة العقارية.

ج) إحالة توصيات ومقترحات اللجنة إلى المديرية العامة للمصالح العقارية أو الجهة العامة المخولة قانوناً مسك سجل ملكية -حسب الحال- وفقاً لأحكام المادة الأولى من هذه التعليمات، والتي تحيله بدورها مع المقترح إلى الوزير المختص.

د) يصدر الوزير المختص قراراً بإنهاء قرار التوقيف متضمناً إنهاء أعمال التسجيل في السجل المكمل وفقاً لأحكام المادة ١/ من هذه التعليمات، حيث يوقف العمل بالسجل المكمل لمدة شهرين، للإعلان عن بدء العمل في السجل اليومي الأساسي.

المادة ١٢- ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

دمشق في / / ١٤٣٨ هـ الموافق في ٢٠/١٠/٢٠١٦ م

وزير الإدارة المحلية والبيئة
المهندس حسين مخلوف

المصالح العقارية

Cadastral Affairs

المديرية العامة - سوريا



تعميم

- بناءً على أحكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ١٠٧ / لعام ٢٠١١
- وعلى أحكام المرسوم التشريعي رقم ١١ لعام ٢٠١٦
- وعلى المرسوم ٢٠٣ لعام ٢٠١٦.
- وعلى مقتضيات المصلحة العامة.

يقتضي من مديريات المصالح العقارية والجهات العامة المخولة قانوناً مسك سجل ملكية:

١. العمل على مراعاة أحكام قانون السجل العقاري وتعليماته التنفيذية والتنسيق مع مندوبي الوزارات والجهات العامة والمنظمات الشعبية وتسهيل مهامهم، وإنجاز معاملاتهم بالدقة والسرعة اللازمين ودون تأخير طالما أنها مؤيدة بالوثائق القانونية.
٢. التقيد بأحكام المرسوم التشريعي رقم / ١١ / لعام ٢٠١٦ إذ إن الغاية من النص التشريعي المذكور هو مسك سجل يومي مكمل مركزي لتدوين معاملات وعقود الأفراد والجهات العامة وكل ما يتعلق بالحقوق العينية العقارية وحفظ هذه الحقوق وفق مبدأ أولوية التسجيل المنوطة بالسجل اليومي قانوناً، وذلك في المناطق التي يصدر قرار من قبل وزير الإدارة المحلية والبيئة باقتراح من المحافظ يقضي بوقف عمليات التسجيل العقاري فيها بسبب الأحوال الأمنية الطارئة، وعدم الاعتداد بالتسجيلات التي تجري من قبل (الغير) في صحيفة العقار حرصاً على الملكية العقارية ومنعاً من التزوير والعبث في السجلات العقارية وذلك بغية إعادة الحياة الاقتصادية إلى سابق عهدها، وإرساء مبادئ الدستور في صون الملكية وحفظها.

وزير الإدارة المحلية والبيئة
المهندس حسين مخلوف

المديرية العامة - سوريا