

القانون رقم / ٣٣ /

رئيس الجمهورية:

بناءً على أحكام الدستور:

وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٩/١٢/١٤٢٩هـ، الموافق في ١٧/٨/٢٠٠٨م.

يصدر ما يلي:

**المادة ١- يقصد بالتعابير والكلمات الآتية حيثما وردت في هذا القانون المعنى المبين جانب كل منها :**

- = **الوزارة:** وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي.
- = **الوزير:** وزير الزراعة والإصلاح الزراعي.
- = **المحافظ:** محافظ المحافظة التي تتبع لها العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون.
- = **اللجنة:** اللجنة القضائية المختلطة وفق أحكام هذا القانون.
- = **رئيس اللجنة:** رئيس اللجنة القضائية المختلطة بموجب أحكام هذا القانون.
- = **الوحدة الإدارية:** المدينة أو البلدة أو القرية أو البلدية التي تتبع لها العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون.
- = **المنطقة:** مجموع العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون.

**المادة ٢- يهدف هذا القانون إلى تثبيت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية في التجمعات السكنية المعينة في منطقة عقارية محددة ومحررة أو في جزء منها عن طريق إزالة الشيوخ وتصحيف الأوصاف والإفراز وتعديل الصحفة العقارية بما يتوافق مع الوضع الراهن لهذه العقارات.**

**المادة ٣- تحدد المناطق الخاضعة لأحكام هذا القانون بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزيري الزراعة والإصلاح الزراعي والإدارة المحلية والبيئة.**

**المادة ٤- تفتح الأعمال في المناطق المحددة وفق أحكام المادة الثالثة من هذا القانون بقرار من وزير يعلن بموجبه الشروع العام في هذه المناطق وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي صحفتين يوميتين.**

**المادة ٥- تقوم الوحدة الإدارية التي تقع المنطقة ضمن اختصاصها المكاني بإعداد المخططات التي تبين المساحة الشارجية لهذه المنطقة وإرقيم العقارات المطلوب إفرازها وإزالة شيوخها وتصحيف أوصافها بما في ذلك المنشآت والمرافق العامة.**

**المادة ٦- تقوم الوحدة الإدارية بإعداد المخططاً التفصيلي ومخططات الرفع الطبوغرافي وفق الأسس والشروط والمواصفات الفنية التي تحددها الوزارة بالتنسيق مع وزارة الإدارة المحلية والبيئة.**

بـ- تشرف المديريـة العامـة للمصالح العقارـية على تنـظيم هـذه المـخططـات وتقـوم باستـلامـها أصـولاً بـعد التـأكـد من مـطابـقـتها لـهـذه الـمواصفـات.

جـ- يجوز للوحدات الإدارية في معرض تنظيمها لهذه المخططات التعاقد مع الجهات  
العلمية أو الخاصة.

**المادة ٧- أ- تشكل بقرار من الوزير لجنة قضائية في كل منطقة حسب الآتي:**

رئیس

۱- قاض عقاری

٢- رئيس دائرة السجل العقاري في المحافظة      عضواً

### **٣- رئيس دائرة المساحة في المحافظة**

٤- ممثل عن المحافظة من الفئة الأولى عضوا

٥- خبير من أهالي المنطقة يسميه المحافظ عضواً

بـ. يؤدي أعضاء اللجنة اليمين الآتية أمام رئيسها قبل المباشرة بعملها (أقسم بالله العظيم أن أقوم بعملي بأمانة وشرف وأن أحترم الأنظمة والقوانين).

جـ- للجنة أن تستعين برأي خبراء اختصاصيين في أعمالها على أن يكون رأيهما استشارياً.

د- تكون اجتماعات اللجنة قانونية بحضور الرئيس وثلاثة أعضاء على الأقل وتتخذ قراراتها بالأكثرية المطلقة.

**المادة -٨- أ- تجتمع اللجنة فور نشر قرار الوزير المتضمن افتتاح الأعمال وتتصدر قراراً بتعيين تاريخ أمر المباشرة بتلك الأعمال وتعلن قرارها في لوحة إعلانات المحكمة وفي بهو مركز المحافظة وفي مكان بارز في المنطقة كما تبلغ نسخة عنه إلى المحاكم ودوائر التنفيذ ومديرية المصالح العقارية ورئيس مكتب التوثيق العقاري المختص ولجان الأحياء والمخاتير والجهة الإدارية والدوائر ذات العلاقة.**

بـ- على المحاكم بدرجاتها كافة أن تحيل إلى اللجنة عند تبلغها أمر المباشرة القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العائدة للمنطقة ما لم يكن قد صدر بشأنها حكم مبرم قبل تبلغها أمر المباشرة وعلى دوائر التنفيذ أن تمتثل اعتباراً من تاريخ تبلغها أمر المباشرة عن تنفيذ الأحكام المتعلقة بالحقوق العينية على عقارات تلك المنطقة وعلى مديرية المصالح العقارية ومكاتب التوثيق العقاري في المحافظة الامتناع عن قبول وتسجيل العقود والمعاملات العقارية في المنطقة اعتباراً من تاريخ تبلغها أمر المباشرة ولغاية تسجيل العقارات الناتجة عن تنفيذ أحكام هذا القانون وفق قرارات اللجنة.

ج- يقوم مكتب التوثيق العقاري فور تبلغه قرار افتتاح الأعمال بتنظيم العقد اللازم والقاضي بوضع إشارة (خاضع لأحكام قانون الإفراز وإزالة الشروع وتصحيف الأوصاف) على صنائف العقارات المشمولة بالقرار، كما يقوم فور تبلغه أمر المباشرة بتنظيم العقد القاضي بضم إجراء آلية معاملة على هذه العقارات.

د- على دائرة السجل العقاري تسجيل العقود الموئلة جميعها قبل تاريخ تبلغها أمر المباشرة وخلال مدة شهر من تاريخ تبلغها هذا الأمر، وبانقضاء المهلة تحال هذه العقود إلى اللجنة مع بيان أسباب عدم التسجيل.

المادة ٩- أ- بعد صدور أمر المباشرة يخول رئيس اللجنة بالصلاحيات الآتية:

١- تبديل النوع الشرعي للعقارات الم المملوكة بالمخطلات التنظيمية المصنفة من أميرى إلى ملك إذا كان نوعها الشرعي أميرياً وتصدر قراره بهذا الشأن بشكل مبرم لا يقبل أي طريق من طرق الطعن أو المراجعة.

٢- إفراز حصة الدولة في العقارات التي تملك فيها حصة شائعة وكذلك إفراز أجزاء العقارات غير المشمولة بقرار افتتاح الأعمال استناداً إلى المخططات المبينة بالمادة (٥) من هذا القانون بعقارات مستقلة.

٣- تنفيذ محاضر ومخططات الفرز والتجنيب المعتمدة وفق قانون الإصلاح الزراعي وتعديلاته والتي لم تنفذ لدى مديرية المصالح العقارية لغاية صدور أمر المباشرة.

٤- تطبيق أحكام القانون ٢٧٣ لعام ١٩٥٦ وتعديلاته وتعليماته التنفيذية ونقل ملكية العقارات التي تطبق أحكامه عليها من أراضي الدولة (أملاك دولة خاصة، استيلاء غير موزع) إلى أملاك الوحدة الإدارية.

٥- تصحيح الأخطاء وإكمال النواقص التي تظهر في الصحفة العقارية والتي هي أصلاً من صلاحية مدير المصالح العقارية أو القاضي العقاري صاحب الولاية حسب الحال.

٦- تصفية معلمات الأرض والانتقال التي لم يتم تصفيتها بتاريخ صدور أمر المباشرة وذلك بإجراء التحقيق عن الورثة وهوياتهم وطلب صور عن قيودهم وقيود المورث من الدواوين المختصة ثم يصدر القرار اللازم بتعيين أسماء الورثة وحصة كل منهم بحسب النوع الشرعي للعقار، مع الأخذ بعين الاعتبار تاريخ الوفاة بالنسبة للعقارات التي تم تبديل نوعها الشرعي وفق البند (١) من الفقرة (أ) من هذه المادة.

ب- يصدر رئيس اللجنة القرارات القضائية بتطبيق البنود ٢ و ٣ و ٤ و ٥ من الفقرة (أ) من هذه المادة بصفته قائماً مقام مدير المصالح العقارية ورئيس مكتب التوثيق العقاري.

المادة ١٠- بعد صدور أمر المباشرة تعين اللجنة عن قبول الطلبات المتعلقة بالحقوق العينية المدعى بها في المنطقة وذلك خلال مدة شهر من تاريخ الإعلان.

يتم الإعلان في لوحة إعلانات اللجنة وفي الأماكن المحددة في الفقرة (أ) من المادة (٨) من هذا القانون.

المادة ١١- تتولى اللجنة القيام بالمهام الآتية:

أ- البت بالطلبات المقدمة من أصحاب العلاقة لثبت الحقوق العينية المدعى بها وتصديق العقود الواردة من مكتب التوثيق العقاري والتي لم تسجل حتى تاريخ انتهاء المهلة المحددة للتسجيل والمبينة بالفقرة (د) من المادة (٨) من هذا القانون كما تقوم بالفصل بالدعوى المحالة إليها من المحاكم العادلة وتنفذ القرارات القضائية المبرمة والمبرزة إليها.

بـ- يطبق رئيس اللجنة حين البت بالطلبات والفصل بالدعوى المحالة من المحاكم العادلة المنصوص عليها في الفقرة (أ) الصادقة النصوص القانونية المتعلقة بالتحديد والترحير أما

المعاملات المتعلقة بتسجيل العقود فيصدر قراره بصفته قائماً مقام مدير المعاشر العقارية.

ج- ثبت اللجنة الحقوق العينية في المنطقة وتعيين أصحاب الحقوق بموجب قرارات تصدر عنما يائمه الشعب العربي، في سوريا

د- يجوز للجنة إذا اقتضى التسجيل ذلك أن تقرر إعطاء أي مالك في المنطقة بدلاً نقداً عوضاً عن ملكيته فيها كلاً أو جزءاً كما يجوز لها إعطاء أي من أصحاب الاستحقاق مساحة من الأرض تزيد على استحقاقه لقاء دفع قيمتها نقداً لمالك العقار أو لحصة منه ويتم تقيير قيمة البدلات المحددة في هذه الفقرة وفقاً لقانون الاستملك وتعديلاته من قبل لجنة يشكلها الوزير لهذه الغاية.

هـ - تخضع قرارات اللجنة التي تصدر عنها بصفتها القضائية للاستئناف أمام محكمة استئناف المنطقة خلال المهلة المحددة بالفقرة (و) من هذه المادة وتكون قرارات محكمة الاستئناف مبرمة أما القرارات التاضية بتسجيل العقود فتخضع لأحكام قوانين السجل العقاري النافذة.

و- تنظم اللجنة جدولًا بأصحاب الحقوق العينية في المنطقة يتضمن اسم صاحب الحق ومقدار حصته والعقار أو المقسم الذي تقع فيه هذه الحصة وخلاصة القرار الذي اتخذه اللجنة، ويعلن هذا الجدول في الأماكن المحددة في الفقرة (أ) من المادة (٨) من هذا القانون لمدة شهر وبعد هذا الإعلان بمناسبة تبلغ شخصي للأطراف جميعها ويصبح مبرراً بما تضمنه وأحتواه من حقوق بانتهاء هذه المدة مالم يقع الاستئناف عليه ضمن المدة المذكورة ويبقى لمن يدعى حقاً بعد انتهاء المهلة القانونية الواردة في هذه الفقرة بمراجعة القضاء العادي للمطالبة بحق التعويض الشخصي بمواجهة صاحب القيد وذلك خلال مدة سنتين من تاريخ انتهاء مدة الشهر البينية أعلاه.

ز- تطبق اللجنة ورئيسها إجراءات المحاكمة المنصوص عليها بقانون التحديد والتحرير رقم ١٨٦/ لعام ١٩٢٦م وتعديلاته.

المادة ١٢- تعد قرارات اللجنة المبينة بالفقرة ج من المادة (١١) من هذا القانون أساساً في التسجيل وفتح الصحيفة العقارية مع لحظ تدوين إشارة تقييد استئناف القرار في حال وقوعه.

**المادة ١٣ - أ- تتقاضى اللجنة تعويضاً عن كل قرار نهائى يصدر عنها ويقضى بتبليط الحقوق**  
**العنية حسب الآتى:**

١٠٠٪ لرئيس اللجنة.

٢-٧٥/ لـس لكل عضو من الأعضاء.

بـ- يقتاضى العاملون في المصالح العقارية المكلفوـن بتنفيذ قرارات اللجنة والعاملون في الوحدة الإدارية المكلفوـن بالإشراف والإعداد الفني تعويضاً يحدد مقداره ومستحقوه بقرار من المحافظ بناء على اقتراح كل من رئيس الوحدة الإدارية أو مدير المصالح العقارية حسب الحال.

ج- تصرف التعويضات الواردة في هذه المادة من اعتمادات الوحدة الإدارية وتلحظ ضمن المبالغ المتربعة على أصحاب الحقوق نتيجة تطبيق أحكام هذا القانون والتي تستفيها الوحدة الإدارية.

د- يحدد سقف التعويضات المبينة في الفقرتين/أ- ب/ من هذه المادة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير بما لا يتجاوز ٤٠٪ من الأجر الشهري المقضوع بتاريخ أداء العمل.

هـ لا تعد التعييضات التي تتقاضاها اللجنة بموجب أحكام هذه المادة من التعييضات التي يستحقها العاملون بموجب أحكام القوانين النافذة.

**المادة ١٤- كل من يمتع أو يحصل قسداً تنفيذ أحكام هذه القانون يعاقب بالجبن من شهر إلى ثلاثة أشهر وبغرامة من /٥٠٠٠ إلى ٢٥٠٠٠ ليرة سورية وتضاعف العقوبة في حال التكرار.**

**المادة ١٥-١.** يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاثة سنوات وبالغرامة من خمسين ألفاً إلى مائة ألف ليرة سورية كل من متجل أو خالق أن يتسجل بوسائل ترويجية أو نيلار، وثائق أو منشآت لغيره تحت اسم كاتب ملك الغير بصفته أو باسم شخص آخر.

بـ- يعقب بالمقولات المنصوص عليها في الفقرة (أ) السابقة كل من شهد شهادة زور بقصد تسجيل عقار باسم شخص غير مالك له دون وجه حق.

**المادة ٦-١.** إذا نص قانون آخر على عقوبة للفعل نفسه أشد من العقوبة المنصوص عليها في هذا القانون تطبق العقوبة الأشد

**المادة ١٧- تخضع اللجنة وأعمالها وقراراتها للتفتيش القضائي بالشكل المنصوص عليه بقانون السلطة القضائية وتعرض العقوبات المدنية بحق رئيس اللجنة وأعضائها من قبل الوزير المختص بناء على اقتراح إدارة التفتيش القضائي.**

**المادة ١٨- تخضع لاحكام هذا القانون العقارات الجارية بملك الأفراد وأملاك الدولة الخاصة والعلامة وأملاك المؤسسات والوقف والاستئلاه والمصلحة.**

**المادة ١٩-١** يفرض على كل عقار أو مقسم طبقي سجل في المسجل العقاري نتيجة تطبيق  
أحكام هذا القانون رسم مقداره ١٠٪ من القيمة المالية المخمنة لهذه العقارات أو  
المقسم للطريقية وتؤول هذه الرسم إلى خزينة الدولة

بـ. يحق للوحدة الإدارية استيفاء ملفة مالية من أصحاب الحقوق بما لا يتجاوز عشرة آلاف ليرة سورية

العلاوة -٢٠- تصدر بقرار من الوزير التعليمات التنفيذية لهذا القانون

**المادة ١٢- ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية**

دشنه، فی، ۱۴۲۹/۱۲/۱۱ هـ المقالة: ۱۳۰

دَيْنُ الْجَمِيعَ

مشهد الأسد

## المتضمن

التعليمات التنفيذية للقانون ٣٣ تاريخ ٢٣/١٢/٢٠٠٨

وزير الزراعة والإصلاح الزراعي

بناء على أحكام المادة ٢٠ من القانون ٣٣ تاريخ ٢٣/١٢/٢٠٠٨

يقرر ما يلي

### الفصل الأول

تعاريف

مادة ١ : يقصد بالتعابير والكلمات الآتية حيلماً وردت في هذا القرار المعنى المبين جانب كل منها :

- القانون : القانون رقم ٣٣ تاريخ ٢٣/١٢/٢٠٠٨ .

- الوزارة : وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي .

- الوزير : وزير الزراعة والإصلاح الزراعي .

- المحافظ : محافظ المحافظة التي تتبع لها المناطق المشمولة بأحكام القانون .

- المديرية العامة : المديرية العامة للمصالح العقارية .

- المدير العام : المدير العام للمصالح العقارية .

- اللجنة : اللجنة القضائية المشكلة بموجب أحكام المادة ٧ من القانون .

- رئيس اللجنة : رئيس اللجنة القضائية المشكلة بموجب أحكام المادة ٧ من القانون .

- الوحدة الإدارية : المدينة أو البلدة أو القرية والبلدية التي تتبع لها العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بأحكام القانون .

- المنطقة : مجموع العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بأحكام القانون .

- القرار ١٨٦ : قانون التحديد والترحير الصادر بالقرار ١٨٦ لـ ر ت تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ وتعديلاته .

- القرار ١٨٨ : قانون السجل العقاري الصادر بالقرار ١٨٨ لـ ر ت تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ .

- القرار ١٨٩ : التعليمات التنفيذية لقانون السجل العقاري الصادرة بالقرار ١٨٩ لـ ر ت تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ .

- القانون رقم ٣ : القانون رقم ٣ لعام ١٩٨٤ الخاص باستصلاح الأراضي الزراعية .

- القانون رقم ٢٧٣ : القانون رقم ٢٧٣ لعام ١٩٥٦ وتعديلاته الخاص بنقل أراضي أملاك الدولة المشمولة بالمخططات التنظيمية للبلديات .

- القانون ٩ : القانون رقم ٩ لعام ١٩٧٤ وتعديلاته الخاص بتقسيم وتنظيم وعمران المدن .

- القانون ٢٦ : القانون رقم ٢٦ لعام ٢٠٠٠ المتضمن تعديل القانون ٦٠ لعام ١٩٧٩ لخاص بمنطقة

التوسيع السكني في مدن مراكز المحافظات .

- المرسوم التشريعي ١٦٦ : المرسوم التشريعي ١٦٦ لعام ١٩٦٧ وتعديلاته المتضمن قانون

تجهيز وإزالة شيوخ الأراضي الزراعية .

- المخطط التفصيلي : المخططات المعدة وفق أحكام المادة ٦ من القانون .

## الفصل الثاني

### أهداف وأسس تطبيق القانون

٢ : ١ - إن الغاية من القانون هي ثبيت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية في التجمعات السكنية الواقعة ضمن حدود المنطقة وتصحيف أو صافتها وإفرازها إفرازاً عادياً وطابقاً وتعديل الصحيفة العقارية والمخطط العقاري وفقاً للأحكام والأصول الناظمة لعمل السجل العقاري .

٢ - يتعين في تحديد المنطقة المنصوص عليها في القانون توافر الشروط الآتية :

١- أن تكون عقاراتها وأجزاء عقاراتها محددة ومحررة ومسجلة في السجلات العقارية استناداً لقرارات القاضي العقاري أو محاكم الاستئناف القطعية .

٢- أن تكون عقاراتها وأجزاء عقاراتها متصلة يمكن حصرها بنطاق واحد .

٣- أن تكون العقارات المشمولة بأحكام القانون ٣ قد انتهت فيها أعمال الاستصلاح وصدر بشأنها قرار التوزيع النهائي ونفذ في السجل العقاري .

٤- لا تقل نسبة البناء عن ٥٠ % من إجمالي مساحتها

٥- لا تقل المساحة الإجمالية للمنطقة عن الآتي :

٦/٢ هكتار : داخل المخططات التنظيمية المصدقه ومناطق التوسع والحماية .

٦/٥ هكتار : في باقي المناطق .

٦- لا يكون قد صدر بشأنها مراسيم بإحداثها منطقة تنظيمية وفق أحكام الباب الثاني من القانون ٩ / أو البند ١ / من المادة ٧ / من القانون ٢٦ .

٧- لا تكون مستملكة ومبسجلة في السجل العقاري باسم الجهة المستملكة ويعد إيداع البدل النقدي للاستملك بمثابة التسجيل في معرض تطبيق القانون .

ج - يجوز تطبيق القانون على التجمعات السكانية المشادة على العقارات وأجزاء العقارات الصادر بشأنها قرارات نفع عام بموجب أحكام المرسوم التشريعي ١٦٦ / ولم يصدر بشأنها جدول الملك النهائي إذا توافت فيها الشروط المنصوص عنها في الفقرة ب / ب السابقة .

٣ : ١ - يرفع المحافظون أضابير المناطق المعدة وفق أحكام المادة ٥ / من هذا القرار إلى وزير الإدارة المحلية والبيئة .

ب - تقوم مديرية الطبوغرافيا في وزارة الإدارة المحلية والبيئة بالتنسيق مع المديرية العامة بتدقير الأضابير وإعداد جدول بالمناطق في كل محافظة على حدة يشمل المناطق جميعها .

- ٤- يصادق كل من الوزير ووزير الإدارة المحلية والبيئة على الجدول بموجب مذكرة مشتركة
- د- ترفع المذكرة وأصوات المنشآت إلى رئيس مجلس الوزراء عن طريق الوزير متضمنة اقتراح إصدار القرار اللازم بتحديد المناطق في كل محافظة وفق أحكام المادة ٣ / ٣ من القانون ،
- هـ- يبلغ قرار رئيس مجلس الوزراء القاضي بتحديد المناطق في المحافظة إلى كل من :
- الوزارة .
  - وزارة الإدارة المحلية والبيئة
  - المحافظة .
  - الوحدات الإدارية المعنية
  - المديرية العامة .
- ٤ : عند تبلغ قرار رئيس مجلس الوزراء بتحديد المناطق الخاضعة لأحكام القانون تعد الوزارة بالاتفاق مع وزارة الإدارة المحلية والبيئة جدول زمني لإصدار قرارات النفع العام لهذه المناطق حسب الأولويات وتنشر القرارات الصادرة بالجريدة الرسمية وفي صحيفتين يوميتين .
- ٥ : تنفيذاً لأحكام المادة ٥ / من القانون يتبع الآتي :
- أ- تشكل في كل محافظة لجنة بقرار من المحافظ تضم ممثلين عن المحافظة ومديرية المصالح العقارية في المحافظة والوحدة الإدارية المعنية مهمتها اقتراح تحديد المناطق وتنظيم إضمارها مستقلة لكل منطقة .
  - ب- تضم الأضياف الوثائق الأساسية الآتية :
    - المخططات العقارية موضحاً عليها حدود المنطقة بنطاق مغلق .
    - بيانات قيد عقارية للعقارات وأجزاء العقارات المسئولة بالمنطقة .
    - الوثائق والبيانات المؤيدة لشمول المنطقة بالقانون صادرة عن الجهات العامة صاحبة العلاقة .
  - ج - ترفع لجنة تحديد المناطق أصوات هذه المناطق إلى المحافظ بموجب تقرير فني تعيده لهذه الغاية .
- ٦ : أولاًـ - تشكل بقرار من الوزير لجنة تضم ممثلين مختصين من الفتنة الأولى عن كل من وزارة الإدارة المحلية والبيئة والمديرية العامة مهمتها وضع الأسس والشروط والمواصفات الفنية الخاصة بإعداد المخطط التفصيلي للمنطقة على النحو الآتي :
- مدير المصالحة في المديرية العامة
  - ممثلين اثنين عن المديرية العامة
  - ممثل أو أكثر عن وزارة الإدارة المحلية والبيئة
- ولها في معرض عملها أن تستعين بمن تراه مناسباً بصفة استشارية و يصدر دفتر الشروط والمواصفات الفنية بقرار من الوزير بناء على اقتراح المدير العام بعد موافقة وزير الإدارة المحلية والبيئة .

**ثانياً :** أ - في المناطق التي افتتحت فيها الأعمال وفق أحكام المادة /٤/ من القانون وبعد صدور قرار الوزير باعتماد الشروط والمواصفات، الفنية تباشر الوحدة الإدارية بإعداد المخططات التفصيلية .

ب- تشكل لجنة إشراف بقرار من المدير العام تضم ممثلين اثنين عن دائرة المساحة بمديرية المصالح العقارية في المحافظة وممثل عن الوحدة الإدارية مهمتها المتابعة والإشراف على تنظيم المخطط التفصيلي ميدانياً ومكتبياً .

ج- بعد إنجاز أعمال تنظيم المخطط التفصيلي تشكل لجنة بقرار من المدير العام من العاملين في دائرة المساحة بمديرية المصالح العقارية في المحافظة ومن غير المشرفين مهمتها استلام المخطط والوثائق المتممة له والتحقق من مطابقته لدفتر الشروط والمواصفات الفنية .

د- يجوز للوحدات الإدارية في معرض تنظيمها لهذا المخطط التعاقد مع الجهات العامة أو الخاصة وفق القوانين والأنظمة النافذة .

**ثالثاً :** أ - تقوم الجهة القائمة على إعداد المخطط التفصيلي بتنظيم حضور لكل عقار أو مقسم طابقي وفق أنموذج تعدد المديرية العامة لهذه الغاية يتضمن :

- رقم العقار الأساسي .

- رقم العقار أو الكتلة الطابقية المفرزة ورقم المقسم الطابقي المتعلق بها

- الأوصاف .

- المالك المفترض للعقار أو المقسم الطابقي .

- المعلومات والبيانات الأخرى الواردة في المحضر .

ب- يوقع أعضاء لجنة الإشراف على المحضر ويضم إلى أضيارة المنطقة .

### الفصل الثالث

#### تشكيل اللجنة

**٧ : ١ :** أ - يصدر قرار تشكيل اللجنة من الوزير وفق الآتي :

رئيساً

- قاضي عقاري يسميه المدير العام

عضوأ

- رئيس دائرة المساحة في المحافظة

عضوأ

- رئيس دائرة السجل العقاري في المحافظة

عضوأ

- ممثل عن المحافظة من الفئة الأولى يسميه المحافظ

عضوأ

- خبير من أهالي المنطقة يسميه المحافظ

ب- يكلف عدد من العاملين في الوحدة الإدارية بالعمل لدى اللجنة بقرار من المحافظ بناء على اقتراح

رئيس الوحدة الإدارية وطلب رئيس اللجنة وفق الآتي :

- كاتب اللجنة .

- يقران
- حاتب ديوان
- عامل نسخ
- مستخدم
- مراسل

#### ج- شكل لكل منطقة لجنة مستقلة .

د- في حال تشكيل أكثر من لجنة في المحافظة يجوز للمدير العام تسمية من ينوب عن كل من رئيس دائرة المساحة ورئيس دائرة السجل العقاري من الفئة الأولى كأعضاء في اللجان بناء على اقتراح مدير المصالح العقارية في المحافظة .

هـ- تجتمع اللجنة بناء على طلب من رئيسها ويؤدي أعضاؤها اليمين المنصوص عليها في الفقرة / ب / من المادة / ٧ / من القانون :

( أقسم بالله العظيم أن أقوم بعملي بأمانة وشرف وأن أحترم الأنظمة والقوانين )  
وينظم بذلك حضور ضبط يحفظ في إضمار المقطفة .

و- تكون اجتماعات اللجنة قانونية بحضور الرئيس وثلاثة أعضاء على الأقل وتحذى قراراتها بالأكثرية المطلقة .

ز- يجوز للجنة في معرض عملها أن تستعين بمن تراه مناسباً من الاختصاصيين ويكون رأيهم استشارياً.

#### ح - ١- يوكل إلى كاتب اللجنة الأعمال والمهام التي يقوم بها كتاب المحاكم العادلة والعقارية ولاسيما :

- تنظيم سجل خاص لمحاضر الجلسات تمهر صحائفه بخاتم اللجنة وترقم ابتداء" من الرقم ١
- تنظيم حضور ضبوط الكشوف والتحقيق المحلي التي يجريها رئيس اللجنة .
- إعداد مشاريع القرارات.

#### ٢- يوكل إلى رئيس الديوان الأعمال والمهام التي تقوم بها دواعين المحاكم العادلة والعقارية ولاسيما:

- تنظيم سجل الصادر والوارد .
- مسک وتنظيم سجل السلف ومتذكرة التبليغ وغيرها من السجلات التي يتطلبها عمل اللجنة .
- مراجعة الجهات العامة بخصوص عمل اللجنة بتكليف من رئيسها .
- تبليغ أعضاء اللجنة مواعيد الاجتماعات .

تراسل اللجنة المديرية العامة عن طريق مديرية المصالح العقارية في المحافظة .

الفصل الرابع

أسس عمل اللجنة و إصدار أمر المباشرة

ـة ٨ : أ - تجتمع اللجنة فور تبلغها قرار الوزير المتضمن افتتاح الأعمال بعد نشره بالجريدة الرسمية وتتصدر القرار المتضمن تعين تاريخ أمر المباشرة في المنطقة وفق الأنماط المعهدة لهذه الغاية ثم يعلن أمر المباشرة في لوحة إعلانات اللجنة وفي الأماكن العامة والساحات الرئيسية في المنطقة كما يبلغ إلى الجهات الآتية :

الجهات الآتية:

- الوزارة .
  - وزارة الإدارة المحلية والبيئة .
  - وزارة العدل .
  - وزارة الإسكان والتعهيد .
  - المحافظ .
  - إدارة قضايا الدولة .
  - المحامي العام في المحافظة : لتعيممه على المحاكم كافة وكتاب العدل جميعهم .
  - المؤسسة العامة للإسكان .
  - المؤسسة الاجتماعية العسكرية .
  - المؤسسة العامة للمواصلات الطرافية .
  - المديرية العامة .
  - مديرية أملاك الدولة والإصلاح الزراعي .
  - فرع إدارة قضايا الدولة في المحافظة .
  - أمانة سر المحافظة : لإعلانه في بهو مركز المحافظة .
  - مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي في المحافظة .
  - مديرية المصالح العقارية في المحافظة .
  - الوحدة الإدارية .
  - مختار المحلة أو الحي الذي تتبع له المنطقة .
  - الجهات الأخرى التي يجد رئيس اللجنة ضرورة تبلغها أمر المباشرة .

كل إلى مديرية المصالح العقارية في المحافظة مهمة إبلاغ أمر المباشرة إلى الجهات المذكورة

ب-١- تتوقف المحاكم فور تبلغها أمر المباشرة و بدرجاتها كافة عن النظر بالقضايا المثارة أمامها المتعلقة بالحقوق العينية العائدة لعقارات المنطقة و تحيلها إلى اللجنة ما لم يكن قد صدر بشأنها

حكم مبرم قبل تباحتها أمر المباشرة كما تمتلك دوائر التنفيذ عن تنفيذ الأحكام المتعلقة بالحقوق العينية على عقارات المنطقة وتحويلها إلى اللجنة لتنفيذها .

٢- يمتنع على الكتاب بالعدل تنظيم أي وثيقة تتعلق بالعقارات وأجزاء العقارات المشمولة بالمنطقة اعتباراً من تاريخ تبلغهم أمر المباشرة .

٣- تتوقف مديرية المصالح العقارية في المحافظة عن قبول المعاملات العقارية المتعلقة بعقارات المنطقة اعتباراً من تاريخ تباحتها أمر المباشرة ولغاية تسجيل العقارات الناتجة عن تنفيذ القانون بما فيها :

- تنظيم مشاريع الإفران .
- وضع إشارة الدعوى والجزء والرهن .
- تسجيل مشاريع العقود في سجل المعاملات الأولية لدى مكاتب التوثيق العقاري .
- سماع العقود المسجلة في سجل المعاملات الأولية .

٤- ينظم رئيس مكتب التوثيق العقاري العقد المتضمن وضع إشارة :

( إن هذا العقار خاضع لأحكام القانون رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٨ ) على صحف العقارات المشمولة بالمنطقة فور تباحتها قرار الوزير بافتتاح الأعمال كما ينظم فور تباحتها أمر المباشرة العقد القاضي بعد إجراء أي معاملة على هذه العقارات ويحيل رئيس المكتب هذه العقود إلى شعب التسجيل التي تقوم بدورها بتسجيلها على الصحف العقارية دون إبطاء .

٥-١- على دائرة السجل العقاري ودوائر المصالح العقارية في النجمعات السكنية المعنية تسجيل العقود المتعلقة بعقارات المنطقة والموقعة قبل تاريخ تباحتها لدى مكتب التوثيق العقاري أمر المباشرة خلال مدة شهر من تاريخ التبليغ .

٥-٢- توافق اللجنة ببيانات القيد العقارية التي تبين الوقعات الجارية بموجب هذه العقود .

٥-٣- تحال العقود التي لم تسجل خلال هذه المدة إلى اللجنة من قبل مديرية المصالح العقارية مع بيان أسباب عدم التسجيل

#### الفصل الرابع

##### مهام رئيس اللجنة

٦: أولاً- تنفيذاً لأحكام المادة /٩/ من القانون تبادر مديرية المصالح العقارية في المحافظة بعد تباحتها قرار افتتاح الأعمال في المنطقة وبالتنسيق مع مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي والوحدة الإدارية للجنة وفق الآتي :

أ- تدقيق صحف عقارات المنطقة وحصر الأخطاء والنواقص إن وجدت

ب- تنظيم مخططات إفراز أجزاء العقارات المشمولة بالمنطقة بعقارات مستقلة استناداً إلى مخطط تحديد المنطقة المنظم بموجب حكم المادة /٥/ من القانون والمادة /٥/ من هذا القرار مع مراعاة الآتي :

- ١- تحفظ أجزاء العقارات الواقعة خارج المنطقة بالأرقام والصفائح الأساسية .
  - ٢- تنظم فرق أمانة المساحة مخطط المسح الفني اللازم استناداً إلى الإحداثيات وعناصر المسح الفني المرفقة بالمخطط إن وجدت أو إلى أعمال المسح الحقل لحدود المنطقة بدلاً منه مذوب الوحدة الإدارية .
  - ج- تنظيم مخططات إفراز الحصة المملوكة للدولة استناداً إلى محاضر ومخططات الفرز والتجنيب المعتمدة وفق القوانين والأنظمة الخالفة .
  - د- تنظيم مخططات إفراز حصة أملاك الدولة الخاصة والاستيلاء غير الموزع المشمولة بالمخططات التنظيمية تمهدأً لنقل ملكيتها إلى الوحدة الإدارية وفق أحكام القانون ٢٧٣.
- ثانياً- تودع مديرية المصالح العقارية الوثائق والمخططات إلى رئيس اللجنة وتعد بمثابة مشاريع الإفراز التي تتنظمها دائرة المساحة مع مراعاة تدوين عباره :
- "عقارات مشمول بأحكام القانون ٣٣ لعام ٢٠٠٨ " في حقل أوصاف أجزاء العقارات المشمولة بالمنطقة وتبقي أوصاف الأجزاء غير المشمولة كما هي مدونة في السجل العقاري .
- ثالثاً- بعد صدور أمر المباشرة يصدر رئيس اللجنة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام الفقرة /١/ من المادة ٩ من القانون متضمنة الآتي :
- أ- تصحيح الأخطاء وإكمال الواقع في الصحف العقارية إن وجدت .
  - ب- فرز وتجنيب حصة الاستيلاء .
- ج- فرز حصة أملاك الدولة الخاصة كلما أمكن ذلك .
- د- إفراز أجزاء العقارات المشمولة بالمنطقة بعقارات مستقلة .
- هـ- إفراز الأجزاء المشمولة بالمخططات التنظيمية .
- و- تبدل النوع الشرعي للعقارات المفرزة بموجب الفقرة /هـ/ أعلاه من أميري إلى ملك إذا كان نوعها الشرعي أميري ويتحول رئيس اللجنة إلغاء حقوق السطحية والإيجارتين في حال وجودهما ويصدر القرار وفق هذه الفقرة مبرماً لا يقبل أي طريق من طريق الطعن أو المراجعة .
- ز- نقل ملكية عقارات أملاك الدولة الخاصة والاستيلاء غير الموزع المفرزة وفق الفقرة /هـ/ أعلاه إلى أملاك الوحدة الإدارية وفق أحكام القانون ٢٧٣ .
- ح- تصفية معاملات الإرث والانتقال المحالة إليه من المحاكم المختصة أو مديرية المصالح العقارية ويخول باتخاذ الإجراءات جميعها التي تجريها المحاكم لتعيين أسماء الورثة وحصة

كل منهم بحسب النوع الشريعي للعقار مع مراعاة تاريخ وفاة المؤرث بالنسبة لعقارات المنطقة المشمولة بالمخطط التنظيمي والتي جرى تبديل نوعها الشرعي وفق أحكام القانون في حال ورثت إلى رئيس اللجنة بعد تنفيذ أحكام الفقرتين / هـ / و / و / أعلاه ولرئيس اللجنة عند قيامه بهذه الأعمال إشراف دائرية الفرائض في المحكمة الشرعية إذا اقتضت الحاجة ذلك .

رابعاً - يودع رئيس اللجنة قراراته إلى مديرية المصالح العقارية في المحافظة لتباشر إلى تنفيذها على الصحائف والمخططات العقارية الأساسية للمنطقة .

ب- تنفذ القرارات المتعلقة بتبديل النوع الشرعي بعد تنظيم العقود الازمة لدى مكتب التوثيق العقاري كونها تصدر عن رئيس اللجنة بصفته القضائية وتستثنى هذه العقود من الإشارة الموضوعة وفق أحكام الفقرة / جـ / من المادة / ٨ / من القانون والفرقة / جـ / من المادة / ٨ / من هذا القرار أما باقي القرارات فتنفذ دون الحاجة إلى تنظيم عقد بشأنها كونها تصدر عن رئيس اللجنة بصفته قائماً مقام مدير المصالح العقارية ورئيس مكتب التوثيق العقاري .

### الفصل الخامس

#### الإعلان عن قبول الطلبات

١٠ - تودع مديرية المصالح العقارية إلى اللجنة إضمار المخططات التفصيلية المنظمة بموجب أحكام المادة / ٦ / من القانون بعد استلامها وفق أحكام الفقرة / بـ / منها والفرقة / جـ / من ثالثياً من المادة / ٦ / من هذا القرار .

ب- تجتمع اللجنة بناء على طلب رئيسها وتعلن عن قبول الطلبات المتعلقة بالحقوق العينية المدعى بها على عقارات المنطقة لمدة شهر وتؤول الطلبات المقدمة على العقارات الأساسية حكماً إلى العقارات المفرزة بموجب المادة / ٩ / من هذا القرار .

جـ - بعد صدور أمر المباشرة تعلن اللجنة عن قبول الطلبات المتعلقة بالحقوق العينية المدعى بها في المنطقة وذلك خلال مدة شهر من تاريخ الإعلان ويتم الإعلان في لوحة إعلانات اللجنة وفي الأماكن المحددة في الفقرة أ من المادة / ٨ / من القانون .

د- لأصحاب العلاقة حق الإطلاع على المخططات التفصيلية المحفوظ نسخة عنها لدى الوحدة الإدارية ويجوز لهم الحصول على نسخة مصدقة عنها مقابل دفع الرسوم المنصوص عليها في الأنظمة النافذة لدى الوحدات الإدارية على أن تمهي بعبارة :

" لا يصلح هذا المخطط لإجراء أي معاملة بموجبه إلا أمام اللجنة استناداً لأحكام القانون ٣٣ لعام

هـ- تسجل الطلبات الواردة إلى اللجنة بعد إحالتها من رئيس اللجنة مع الوثائق المرافقة لها في سجل خاص يغلق بنهاية الدوام الرسمي من كل يوم بعد مشاهدة رئيس اللجنة ومهره بالخاتم الخاص باللجنة ويختتم هذا السجل في نهاية مدة تقديم الطلبات ويوقع من أعضاء اللجنة وفق الأنماذج المعد لهذه الغاية .

وـ- على أصحاب العلاقة مراجعة الوحدة الإدارية لتضمين طلباتهم رقم الغمار أو المقسم الطابقي المتعلق بالحق المدعى به وفق الأرقام والرموز المعطاة في المخططات التفصيلية ولا يعد الخطأ في تعين رقم العقار مسقطاً للحق المدعى به .

زـ- ترفض الطلبات الواردة بعد انتهاء مهلة قبول الطلبات ويبقى لمن يدعي بحق اللجوء إلى القضاء العادي بمواجهة صاحب القيد خلال مدة سنتين من تاريخ نفاذ قرار اللجنة أو قرار محكمة الاستئناف في حال وقوع الاستئناف وذلك وفقاً لأحكام المادة / ٣١ / من القرار ١٨٦ .

## الفصل السادس

### مهام اللجنة

ا) ١١ : أولاًـ- بعد انتهاء المهلة المحددة لتقديم الطلبات تبدأ اللجنة عملها وفق الآتي :

أـ- النظر في العقود المحالة من مكاتب التوثيق العقاري بموجب أحكام الفقرة / ج / من المادة / ٨ / من القانون والبند / ٢ / من الفقرة / د / من المادة / ٨ / من هذا القرار وإصدار القرارات اللازمة بشأنها وتتضمن هذه القرارات للأحكام المرعية الناظمة لأعمال تسجيل العقود التي يقرر تسجيلها مدير المصالح العقارية الواردة بالقرارين ١٨٨ و ١٨٩ .

بـ- تنفيذ القرارات المبرمة المحالة إليها من دوائر التنفيذ أو البرزة إليها من قبل أصحاب العلاقة وتتبع في ذلك الإجراءات المرعية لدى دوائر التنفيذ .

جـ- فصل الدعاوى المحالة إليها من المحاكم كافة ومتابعة النظر فيها اعتباراً من المرحلة التي وصلت إليها الدعوى على أن تتبع إجراءات التقاضي الواردة بالقرار ١٨٦ وتصدر قرارات اللجنة كما لو كانت صادرة عن المحكمة التي أحيلت منها الدعوى .

ثانياًـ- تعدل مشروعات صحائف عقارات المنطقة وفق منطق قرارات اللجنة الصادرة نتيجة تطبيق أحكام البند أولاًـ من هذه المادة .

ثالثاًـ- تنظر اللجنة بالطلبات المتضمنة الحقوق المدعى بها وفق إجراءات التقاضي المنصوص عليها بالقرار ١٨٦ مع مراعاة الآتي :

أـ- لا تكتسب المخططات التفصيلية أي قوة ثبوتية قبل افتراضها بقرار اللجنة .

بـ - ١- إذا كانت الأبنية مساحة على أراضي أملاك الدولة الخاصة أو الوقف أو الوحدات الإدارية أو أي جهة عامة تسجل العقارات والمقاسن المبنية بأسماء المستحقين من تقدموا بطلباتهم ضمن المدة المحددة لذلك بعد تأدية البدل النقدي المنصوص عليه في الفقرة / د / من المادة / ١١ / من القانون والفقرة / ز / من هذه المادة ويوزع هذا البدل على أصحاب الاستحقاق بنسبة ملكية كل منهم .

٢- في حال لم يتقدم أي شخص بطلب بتنان العقارات والمقاسن المبنية الواردة في الفقرة / ١ / السابقة خلال المهلة المحددة لذلك يصدر رئيس اللجنة قراره بتسجيل العقار أو المقسم باسم الجهة المالكة وعلى المتضرر مراجعة القضاء وفق أحكام الفقرة / ز / من المادة / ١٠ / من هذا القرار .

ج- يؤدي البدل النقدي إلى الجهة المالكة بموجب إيصال وفق أنظمتها بناء على كتاب موجه من اللجنة وبعد إيصال التسديد من الوثائق المطلوبة لتسجيل قرار اللجنة في الصحفة العقارية .

د- العقارات الخالية من البناء والناجمة عن عقارات أملاك الدولة الخاصة والوقف والوحدات الإدارية أو أي جهة من الجهات العامة تسجل باسم هذه الجهات ولا يعتد بوضع اليد والتصرف بها .

الأراضي الخالية من البناء والملحوظة كجزء من العقارات المبنية تفرز بعقارات مستقلة وتبقى باسم أملاك الدولة الخاصة أو الوقف أو الوحدة الإدارية أو الجهة العامة حسب الحال على أنه يجوز تسجيلها باسم صاحب الاستحقاق إذا قبلت بذلك الجهة المالكة ويقدر البدل النقدي لهذه الأجزاء وفق أحكام الفقرة / د / من المادة / ١١ / من القانون .

و- إذا كانت للعقارات الأساسية مملوكة لأشخاص طبيعين أو لأشخاص اعتباريين من غير الجهات العامة أو الوقف يجوز للجنة أن تقرر إعطاء أي مالك بدلًا نقدياً عن ملكيته فيها كلاً أو جزءاً كما يجوز لها إعطاء أي من أصحاب الاستحقاق مساحة تزيد عن استحقاقه لقاء دفع قيمتها نقداً لمالك العقار أو لحصة منه وتقدر قيمة البدلات المحددة في هذه الفقرة وفقاً لقانون الاستملك وتعديلاته من قبل لجنة يشكلها الوزير لهذه الغاية بناء على اقتراح المدير العام وتنتألف هذه اللجنة من :

ـ مهندس من مديرية المصالح العقارية في المحافظة رئيساً

ـ ممثل عن الوحدة الإدارية عضواً

ـ العضو الخبير باللجنة عضواً

ـ ممثل عن مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي في المحافظة عضواً

تكون اجتماعات اللجنة قانونية بحضور الرئيس والأعضاء جميعهم وتتخذ قراراتها بالأكثرية المطلقة وتعد هذه القرارات قطعية لاقبل أي طريق من طرق الطعن أو المراجعة .

ز- تؤول ملكية الطرقات والساحات والحدائق العامة الملحوظة على المخطط التفصيلي للمنطقة للأملاك العامة مجاناً .

ح- تؤول ملكية المشيدات العامة المعرفة بالقانون / ٩ / إلى الجهة العامة المعنية مجاناً .

رابعاً- أ- تنظم اللجنة جدولًا وفق الأنموذج المعد لهذه الغاية يتضمن خلاصة قراراتها بتثبيت الحقوق وأسماء أصحاب الحقوق المحكوم لهم و مقدار الحصة ورقم العقار الذي يؤول إليه الحق ويوقع هذا الجدول من رئيس اللجنة و الكاتب و يعلن لمدة شهر واحد كما يبلغ إلى الجهات المذكورة بالفقرة / أ / من المادة / ٨ / من هذا القرار .

ب- يعد هذا الإعلان بمثابة التبليغ الشخصي للإطراف جميعها .

ج- تخضع قرارات اللجنة المبينة بهذا الجدول للاستئناف أمام محكمة استئناف المنطقة خلال مدة الإعلان والقرار الذي لا يقع عليه الاستئناف يصبح مبرماً بما تضمنه ولا يعد الاستئناف في هذه الحال موقعاً للتسجيل في الصحفة العقارية .

د- بعد نفاذ قرار اللجنة يبقى لمن يدعى بحق ، الادعاء أمام المحاكم العادلة المختصة خلال مهلة سنتين تبدأ من اليوم الذي يلي تاريخ نفاذ القرار بمواجهة صاحب القيد للمطالبة بحق التعويض الشخصي .

هـ- يقدم طلب الاستئناف إلى ديوان اللجنة بعد تأشيرة من رئيسها و ترفع الطلبات إلى محكمة استئناف المنطقة خلال ثلاثة أيام من تاريخ القيد كحد أقصى ويراعى في هذه المهلة احتساب أيام العطل الرسمية .

يرفق بالطلب الأصباره القضائية و صورة مصدقة من رئيس اللجنة عن المحضر المنظم وفق أحكام البند ثالثاً من المادة / ٦ / من هذا القرار بعد تدوين العبارة التي تفيد استئناف قرار اللجنة على الصحفة العقارية وفي سجل قرارات اللجنة .

## الفصل السابع

### تسجيل قرارات اللجنة في السجل العقاري

١٢: أ- بعد انقضاء مدة إعلان جدول القرارات تحيل اللجنة إلى مديرية لمصالح العقارية وثائق عمل لللجنة موزعة على مصنفين يحتوي المصنف الأول على الوثائق الفنية الآتية :

- محضر الإفراز وإزالة الشيوخ .

- الأصباره القضائية و في حال استئناف قرار اللجنة تحال صورة مصدقة لها .

- إصباره المخطط التفصيلي .

- سجل تفيذ قرارات اللجنة القضائية بإجراء التعديلات الفنية على المخطط التفصيلي والمنظم وفق الأنموذج المعد لهذه الغاية .

ويحتوي المصنف الثاني على الوثائق الحقوقية الآتية :

- سجل قرارات اللجنة .

- وثائق و سجلات اللجنة كافة .

بـ- تنظم دائرة السجل العقاري السجلات العقارية لعقارات المنطقة وفق الآتي :

١- ينظم تكليف أمانة مساحة يتضمن الإفراز و تصحيح الأوصاف وإزالة الشيوخ للعقارات الأساسية

للمدينة يرفق به :

- إضبارة المخطط التفصيلي .

- سجل تنفيذ قرارات اللجنة القضائية بإجراء التعديلات الفنية على هذا المخطط .

٢- تقوم دائرة المساحة باستبدال الأرقام الاعتبارية المدونة على المخطط التفصيلي بأرقام عقارات تسلسليه تبدأ من الرقم الذي يلي آخر رقم في المنطقة العقارية التي يتبع إليها العقار الأساسي .

٣- توافي دائرة السجل العقاري فور إنهاء استبدال الأرقام بجدول يتضمن أرقام العقارات الجديدة لتتادر بدورها إلى فتح الصحف العقارية والصحف التكميلية وذلك وفق الأسس الناظمة لتسجيل محاضر التحديد والتحرير مع تدوين الإشارة التي تفيد استئناف قرار اللجنة في حال وقوعه .

٤- تتبع دائرة المساحة تنفيذ التكليف وفق مخططات العقارات المحدثة وتعد المخططات القيمة معدلة حكماً مع لحظ تنفيذ قرارات اللجنة المتضمنة عمليات فنية كما تنظم للعقارات الطابقية إضبارة خاصة تحوي مخططات المقاسات الطابقية ويراعي في تنظيم المخططات الأسس والتعليمات الناظمة لأعمال أمانة المساحة .

٥- تودع دائرة المساحة نسخة ورقية مصدقة وأخرى رقمية عن هذه المخططات إلى دائرة السجل العقاري لحفظها باضبارة المنطقة .

## الفصل الثامن

### التعويضات

٦٣: تقاضى للجنة والعاملون في المصالح العقارية المكلفوون بتنفيذ قرارات اللجنة والعاملون في الوحدات الإدارية المكلفوون بالإشراف والإعداد الفني التعويضات المحددة لكل منهم وفق أحكام المادة / ١٣ / من القانون .

## الفصل التاسع

### العقوبات

٦٤: كل من يمانع أو يعطى قصداً ت التنفيذ لأحكام القانون يعاقب بالحبس من شهر إلى ثلاثة أشهر وبالغرامة من ٥٠٠٠ إلى ٢٥٠٠٠ ليرة سورية وتضاعف العقوبة في حال التكرار .

٦٥: أـ- يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاثة سنوات وبالغرامة من خمسين ألفاً إلى مائة ألف ليرة سورية كل من سجل أو حاول أن يسجل بوسائل تزويرية أو بغيرها وثائق أو سندات لغيره تحت اسم كان يملك الغير باسمه أو باسم شخص آخر .

بـ - يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة / أ / السابقة كل من شهد شهادة زُورٌ بقصد تسجيل عقار باسم شخص غير مالك له دون وجه حق .

مادة ١٦: إذا نص قانون آخر على عقوبة للفعل نفسه أشد من العقوبة المنصوص عليها في القانون تطبق العقوبة الأشد .

مادة ١٧: تخضع اللجنة وأعمالها وقراراتها للتفتيش القضائي بالشكل المنصوص عليه بقانون السلطة القضائية وتقرض العقوبات المسلطية بحق رئيس اللجنة وأعضائها من قبل الوزير المختص بناء على اقتراح إدارة التفتيش القضائي .

## الفصل العاشر

### الرسوم

١٨: يفرض على كل عقار أو مقسم طابقي سجل في السجل العقاري نتيجة تطبيق أحكام القانون وهذا القرار رسم مقداره ٠٠١٠٪ من القيمة المالية المخمنة لهذه العقارات أو المقاسط الطابقية وتؤول هذه الرسوم إلى خزينة الدولة وتوضع إشارة ( لا يسلم سند التملك ولا تجري أية معاملة على العقار أو المقسم الطابقي قبل استيفاء الرسم المنكور ) .

١٩: على الوحدات الإدارية التي تقع المنطقة ضمن اختصاصها المكاني فتح حساب مستقل للمنطقة تكون إيراداته وفق الآتي :

أـ - السلف الممنوحة من موازنة الوحدة الإدارية .

بـ - السلف المالية التي تتقاضاها الرحدة الإدارية من مدعى الحقوق أثناء تقديم طلباتهم وبقيمة ١٠٠٠ ليرة سورية عن كل عقار أو مقسم طابقي يدعى بملكيته ولا يسجل الطلب لدى ديوان اللجنة مالم يرفق به إيصال التسديد .

جـ - يجري صرف الإيرادات المبينة في الفقرتين السابقتين من قبل أمر الصرف في الوحدة الإدارية على الأعمال الازمة لتنفيذ أحكام القانون .

دـ - تصفى السلف المذكورة بهذه المادة من قبل الوحدة الإدارية فور انتهاء الأعمال وحسب الكفة الفعلية للنفقات المرتبطة نتيجة تنفيذ القانون وفقاً لأنظمة النافذة لدى الوحدات الإدارية .

## الفصل الحادي عشر

### أحكام عامة

٢: تخضع لأحكام القانون العقارات الجارية بملك الأفراد وأملاك الدولة الخاصة والعامة وغيرها من الجهات العامة وأملاك المؤسسات والوقف والاستئلاء والمصادر .

مادلة ٢ : تؤمن الوحدة الإدارية :

أ- المقر المناسب لعمل اللجنة .

بـ- مستلزمات العمل الازمة لتنفيذ أحكام القانون ( واسطة نقل - قرطاسية - مطبوعات - أثاث الخ . ٠٠٠ )

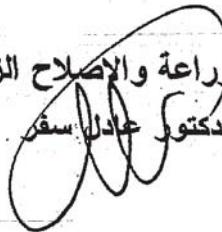
المادة ٢٢ : تضع المديرية العامة نماذج المطبوعات الازمة لتنفيذ أحكام القانون وتقوم الوحدة الإدارية المختصة بطبعتها وتوزيعها على نفقتها .

المادة ٢٣ : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية

دمشق في ٤ / ٩١ / ١٤٣٠ هـ الموافق لـ ١٦ / ٤ / ٢٠٠٩ م

وزير الزراعة والإصلاح الزراعي

الدكتور عادل سفر



## الأسباب الموجبة

كثرت وأثنيات متعددة مخالفات البناء الجماعية في أغلب المدن ومرانك المناطق والتوابع وبعض القرى الكثيرة وأصبحت الأبنية السكنية فيها تشكل أحواء كاملة تفقر لكثير من المرافق الضرورية التي يتغدر بتنفيذها بغياب التنظيم وإن جميع محاولات معالجة وضع مناطق السكن العشوائي وتنظيمها والحد من انتشارها كانت ضطتم دائمًا بعقبة كبرى تتمثل بعلم تسوية وضع الملكية العقارية للعقارات التي أشيدت عليها الأبنية . وقد تعذر تطبيق التشريعات والقوانين التي صدرت لمعالجة وقع التنظيم العمراني بأشكاله كافة لعدم اخراج الوضع الراهن بعيد الاعتبار واعتباره وضعًا شاذًا يمثل مخالفات في البناء تطبق عليهما ما ينطبق على المخالفات الفردية حيث أصبح متغيرًا في ضوء هذه القوانين القائم بأي عملية إفراز على هذه العقارات .

رأصي هناك اختلاف بين قيود السجل العقاري في هذه المناطق والواقع الراهن للعقارات القائمة عليه بسبب تعذر تطبيق أحكام القوانين العقارية القاضية بنقل جميع التحويلات التي تطرأ على العقارات من أوصاف وملكلة على الصحائف والمخططات العقارية ، فهذه العقارات لازالت بأسماء مالكيها الأصليين ولازالت أوصافها أراض زراعية أو بارزة بينما تحولت إلى ما يشبه المدن الصغيرة وتبدل الملكية عملياً ليصبح عدد المالكين عدّة آلاف بدلاً من بضع عشرات وياعتار أن أعمال البيوع وتنفيذها في السجل العقاري تتطابق إجراءات صارمة للحفاظ على الحقوق وضمان موثوقية القيود العقارية فقد أصبح من المستحب، على الشاغلين الحالين تسوية أوضاع ملكياتهم في ضوء التشريعات النافذة مما أرغم المواطنين على اتباع أساليب متعددة للحفاظ على حقوقهم كانت دائمًا لا تنس بالثبات وعرضة للضياع بالإضافة إلى ضياع الرسوم العقارية المترتبة على هذه القيود مما حرم الخريطة العامة من وارد مهم وكبير بعد مصرها أساساً من مصادر الدخل الوطني بالإضافة إلى تلك فقد حرم الوحدات الإدارية من تحصيل الرسوم المستحقة على أعمال التنظيم والتخطيب التي حدمها القانون .

ومن هنا برزت الحاجة إلى إيجاد تشريع يسم بالشمولية والواقعية لمعالجة وضع مناطق السكن العشوائي ابتداءً من تسوية أوضاع الملكية العقارية التي تعد أساساً لأعمال التنمية العمرانية والسكنية حيث تعنى للسجل العقاري دوره في سقرار الملكية وأن يكون المرجع الوحيد والملاز الأمن لضمان جميع الحقوق المترتبة على الأملك العقارية العامة والخاصة والتي يتوتها سيعذر تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالجيء من المخالفات الشائنة وتنظيم مناطق السكن العشوائي استناداً إلى الأسس العلمية الحديثة .

وبناءً على ما نقدم فقد تم إعداد الصك التشريعي المرافق مع مراعاة الأمور الآتية :

- + أن معظم العقارات المتنازع عليها السكن العشوائي تتميز بالملكية الشائنة وإن المشروع المقترن به يستند إلى مبدأ أساسى هو أن الله هذا الشروع والمعنى من تسجيل هذه الملكيات حسب الأصول المتبعة .

+ الاعتماد على مبادئ ملكية الشائعة في الأراضي الزراعية الواردة بالمرسوم التشريعي رقم ١٦٦ لعام ١٩٦٧ مع الأخذ بعين الاعتبار الاختلافات في التطبيق بين المناطق المبنية والأراضي  
+ [عطاء] الوجبات الإدارية دوراً مهماً في التنفيذ كونها معنية بتسوية أوضاع مناطق السكن العشوائي  
خاصةً بعد اصدور القانون رقم ٢٠٠٣ المتضمن معالجة أوضاع مخالفات البناء والذي لا يمكن  
تفعيله بالشكل الأمثل إلا بعد تنفيذ أعمال تسوية الملكيات والتي كانت السبب الأساسي لإعداد الصالف  
التشريعي المرافق

يرجى الإطلاع واستكمال إثبات اصداره .

وزير الزراعة والاصلاح الزراعي  
الدكتور عادل سفر

موافق

رئيس مجلس الوزراء

المهندس محمد ناجي عطوي