الجمهورية العربية السورية
وزارة الإدارة المحلية
المديرية العامة للمصالح العقارية
الرقم :
التاريخ:

تعميم رقم / ٤٢٨ / ت

نثبت لكم فيمايلي أدناه :

- صورة عن تعميم وزارة الإدارة المحلية رقم ٨١٧/خ/ش/ع تاريخ ٢٠١٥/٧/٢٣ .

والمتضمن أنه **لايقبل تثبيت بيع ملكية أي عقار أو حق عيني في صحيفة عقار استناداً لوكالة منظمة لدى الكاتب بالعدل قبل مخاطبة الكاتب بالعدل الذي نظمت لديه هذه الوكالة بموجب كتاب مختوم للتأكد من وجود أصل لهذه الوكالة .**

للإطلاع والتقيد والعمل بموجبه .

دمشق في ١٤ / ١٠ /١٤٣٦ هـ ٢٠١٥ / ٧ / ٢٠ م

المدير العام للمصالح العقارية

المهندس عبد الكريم إدريس

دمشق - شارع الثورة
الهاتف : ٣٣/٣٤/٣٥/٣٦/٣٧/٣٨/١١٩٣٩ ٢٣ ١١ ٩٦٣+ :Tel
الفاكس : ١١٥٠٨ ٢٣ ١١ ٩٦٣+ :Fax

الجمهوريّة العربيّة السوريّة
وزارة الإدارة المحليـة

الرقم : ٨١٧/ خ / ش / ع
التاريخ : ٢٠١٥/٧/٢٠

الموضوع
عدم تثبيت بيع ملكية عقار استناداً لوكالة منظمة لدى الكاتب بالعدل قبل التثبت من صحتها بكتاب مختوم من الكاتب بالعدل

تعميم

- بناءً على أحكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ١٠٧ / لعام ٢٠١١
- وعلى أحكام القانون رقم /٧/ لعام ٢٠١٠.
- وعلى كتاب السيّد رئيس مجلس الوزراء رقم ١/١١٧٣٠ تاريخ ٢٠١٥/٧/١٢
- وعلى كتاب وزارة شؤون رئاسة الجمهوريّة رقم ١١٠٢/ص.د تاريخ ٢٠١٥/٧/٥.
- وحرصاً على المصلحة العامّة.

لايُقبل تثبيت بيع ملكيّة أيّ عقار، أو حقٍ عينيّ في صحيفة عقار، استناداً لوكالة منظمة لدى الكاتب بالعدل، قبل مخاطبة الكاتب بالعدل، الذي نظمت لديه هذه الوكالة، بموجب كتابٍ مختوم، للتأكد من وجود أصلٍ لهذه الوكالة.

وزيـــر الإدارة المحليـــة
المهندس عمر إبراهيم علاونجي

الرقم: ٢٠١١/ ٣٠ /

السيد رئيس مجلس الوزراء

وردت شكاوى إلى رئاسة الجمهورية من مواطنين يشكون فيها من بعض ضعاف النفوس باستغلال الظروف الحالية التي يمر بها القطر حيث تم نقل ملكيات العديد من العقارات عن طريق وكالات مزورة وبيعها لأشخاص آخرين وما رافق ذلك من تعديل اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض الذي اعتبر أن حقوق الشاري حسن النية استناداً لقيود السجل العقاري تعتبر محصنة وما يترتب عن ذلك من رد دعاوى مالكي العقارات الأساسيين الذين تم نقل ملكية عقاراتهم عن طريق التزوير.

نقترح الإجراءات التالية لحماية حقوق المواطنين في ملكياتهم والحد من انتشار هذه الظاهرة.

أولاً: قيام وزارة العدل بما يلي:

- التعميم على السادة القضاة بعدم تثبيت بيع ملكية أي عقار استناداً لوكالة منظمة لدّى الكاتب بالعدل قبل مخاطبة الكاتب بالعدل الذي نظمت لديه هذه الوكالة بموجب كتاب مختوم للتأكد من وجود أصل لهذه الوكالة في سجلات الكاتب بالعدل، في حال وجود تزوير إحالة أطراف الدعوى إلى النيابة العامة لتحريك الدعوى العامة بحقهم.
- التأكيد على السادة القضاة بإجراء الكشف والتحقيق المحلي على الشقة أو العقار موضوع البيع والتأكد من الملكية وصفة الشاغلين قبل إصدار الأحكام القضائية بتثبيت البيع.
- مخاطبة نقابة المحامين للعمل على التثبيت والتدقيق عند منح صورة طبق الأصل عن الوكالات المنظمة لدى النقابة وعدم الاعتماد في تصديق صور الوكالات على الصورة المرفقة من قبل المحامي على مسؤوليته، وإنما منح هذه الصورة من قبل النقابة عن طريق سجلاتها بالذات.

مخاطبة الهيئة العامة لمحكمة النقض لإعادة النظر بالاجتهاد الأخير الصادر عنها والذي اعتبر أن حقوق الشاري الأخير استنادا لقيود السجل العقاري تعتبر محصنة على اعتبار أن القانون الناظم لعمل سجل العقاري قد منح تلك القيود الحجية تجاه الغير فيما إذا كان قد تم تسجيلها وهو أو غير محقق لثبوت واقعة التزوير عند إجراء التسجيل في القيود العقارية، وإعادة العمل بالاجتهادات السابقة حرصاً على عدم إضاعة حقوق المالكين الأساسيين.

ثانياً: قيام وزارة الإدارة المحلية بالتعميم على مديريات المصالح العقارية بعدم تثبيت بيع ملكية أي عقار استناداً لوكالة منظمة لدى الكاتب بالعدل قبل مخاطبة الكاتب بالعدل الذي نظمت لديه هذه الوكالة بموجب كتاب مختوم للتأكد من وجود أصل لهذه الوكالة في سجلات الكاتب بالعدل، وعند ثبوت وجود تزوير مخاطبة النيابة العامة لتحريك الدعوى العامة بحق البائعين.

دمشق في ٥ / ٧ /٢٠١٥

وزير شؤون رئاسة الجمهورية
منصور عزّام