



المرسوم التشريعي رقم / ٦٦ /

رئيس الجمهورية
بناء على أحكام الدستور

يرسم ما يلي :

- المادة ١- تحدث في نطاق محافظة دمشق المنطقتين التنظيميتين التاليتين الواقعتين ضمن المصور العام لمدينة دمشق لتطوير مناطق المخالضات والسكن العشوائي وفق الدراسات التنظيمية التفصيلية المعدة لهما من محافظة دمشق وتصديق وفق القوانين والأنظمة النافذة .
- المنطقة الأولى : تنظيم منطقة جنوب شرق المزة من المنطقتين العقاريتين (مزة- كفرسوسة)
- المنطقة الثانية : تنظيم جنوبي المتعلق الجنوبي من المناطق العقارية (مزة - كفرسوسة - قنوات بساتين - داريا - قدم)
- المادة ٢- خلافا لأي نص نافذ يطبق التنظيم والتوزيع على المنطقتين المشار إليهما في المادة ١/ السابقة وفق الأحكام والأسس المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي .
- المادة ٣- تؤلف الأملاك الداخلة ضمن المنطقة التنظيمية ملكاً شائعاً مشتركاً بين أصحاب الحقوق فيها بحصص تعادل القيمة المقدره لملكية كل منهم أو الحق العيني الذي يملكه .
- المادة ٤- يمنع إجراء المعاملات الآتية على العقارات الداخلة في المنطقتين التنظيميتين بعد صدور هذا المرسوم التشريعي :
- أ- عمليات البيع والشراء أو الهبة أو العارية أو احلال العضوية أو التنازل أو حوالة الحق أو اي عقد تامين أو رهن أو وكالة مهما كانت صيغتها تخفي هذا التصرف .
- ب- التوحيد والافراز وتصحيح الأوصاف .
- ج- منح الترخيص بالبناء .
- د- التغيير بمعالم عقارات المنطقة التنظيمية وأوصافها .

المادة ٥-

- ١- تطلب محافظة دمشق خلال مدة أسبوع من تاريخ صدور هذا الرسوم التشريعي من مديرية المصالح العقارية إعداد جدول بأسماء أصحاب العقارات مطابقاً للقيود العقارية بما فيها من الإشارات المدونة على صحتها .
- ب- على مديرية المصالح العقارية تأمين الجداول المطلوبة خلال مدة ٣٠ يوماً .
- ج- تؤلف محافظة دمشق خلال شهر من تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي لجنة أو أكثر لحصر وتوصيف عقارات المنطقة وتنظيم ضبوط مفصلة بمحتوياتها من بناء وأشجار ومزروعات وغيرها ولها أن تستعين بالصور الجوية للاستناد إليها في عمل اللجنة واللجان الأخرى .

المادة ٦ -

- ١- تدعو محافظة دمشق خلال شهر من صدور هذا المرسوم التشريعي المالكين وأصحاب الحقوق العينية في المنطقتين بإعلان ينشر في صحيفة محلية واحدة على الأقل وفي إحدى وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والموقع الإلكتروني لمحافظة دمشق وفي لوحة إعلانات المحافظة ولوحة إعلانات المنطقة للتصريح بحقوقهم . وعلى هؤلاء وكل من له علاقة بعقارات المنطقة التنظيمية أصالة أو وصاية أو وكالة أن يتقدم إلى محافظة دمشق خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان بطلب يعين فيه محل إقامته المختار ضمن مدينة دمشق ، مرفقاً بالوثائق والمستندات المؤيدة لحقوقه أو صوراً عنها (إن وجدت) وفي حال عدم وجودها أن يذكر في طلبه المواقع والحدود والحصص والنوع الشرعي والقانوني للعقار أو الحقوق التي يدعي بها .
- ب- يجوز لأقارب أصحاب الحقوق في المنطقة التنظيمية من أي درجة كانت القيام بممارسة الحقوق المنصوص عليها في الفقرة السابقة نيابة عن أصحابها .

تقدير قيمة العقارات في المنطقة التنظيمية

المادة ٧- تقدر قيمة عقارات المنطقة وفق وضعها الراهن بما عليها من مباني وإنشاءات

وأشجار وزراعات والحقوق العينية والحقوق المدعى بها وبتقدير عادل يراعي القيمة الحقيقية والأسس المنصوص عليها في المادة ١٠ من هذا المرسوم التشريعي من قبل لجنة يشكلها المحافظ من:

- قاضي بمرتبة مستشار يسميه وزير العدل رئيساً
- خبيرين اثنين في التقييم العقاري يسميهما وزير الإسكان والتنمية العمرانية
- خبيرين اثنين يمثلان الملاك

المادة ٨ - يتم انتخاب خبراء مالكي العقارات في المنطقة التنظيمية بدعوة من محافظة دمشق

للأشخاص الذين حددوا موطنهم المختار وفي صحيفة يومية لانتخاب ممثلهم و يعتبر الانتخاب صحيحاً بأكثرية أصوات من لبي الدعوى ويحدد في الدعوى مكان وزمان الانتخاب .

إذا لم يلب أصحاب عقارات المنطقة التنظيمية الدعوة لانتخاب ممثلهم في لجنة تقدير القيمة يقوم القاضي البدائي في دمشق بتعيين الخبيرين المشار إليهما وفي حال تغيب أحد ممثلي المالكين أو كلاهما فيسمى البديل من قبل القاضي البدائي .

المادة ٩ -

أ- يشترط في رئيس اللجنة وأعضائها ألا يكون لهم قرابة أو مصاهرة حتى الدرجة الرابعة أو أي صلة أو مصلحة قانونية أو مالية مع أصحاب الحقوق تنطبق عليها أحكام المادة ١٧٤ من قانون أصول المحاكمات.

ب- يؤدي أعضاء اللجنة اليمين القانونية الآتية أمام رئيس اللجنة قبل مباشرتهم عملهم.
((أقسم بالله العظيم أن أقوم بمهمتي بأمانة وصدق والافشي أسرار المناكرات))

ج - تكون اجتماعات اللجنة قانونية بحضور الرئيس وجميع الأعضاء وتتخذ قراراتها بالإجماع أو بالأكثرية.

د - تعتبر قرارات اللجنة قطعية وغير قابلة لأي طريق من طرق الطعن أو المراجعة .

هـ- بعد صدور قرار اللجنة وسهو اللجنة عن تقدير الحصة السهمية أو خطأ حساب لمالك وبناء على اعتراضه تقوم اللجنة بتصحيح هذا الخطأ وإصدار القرار اللازم بتحديد الاستحقاق المترتب نتيجة ذلك وإبلاغه إلى محافظة دمشق .

وعلی محافظة حساب القيمة السهمية المعادلة وفق النسبة المحددة بقرار لجنة التوزيع وصرفها من حساب صندوق المنطقة أو استرداد ما يعادلها إيراداً للصندوق .

المادة ١٠ -

- تراعي اللجنة في تقدير قيمة العقارات الداخلة في المنطقة التنظيمية أن يكون التعويض معادلة للقيمة الحقيقية قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي مباشرة وان تسقط من الحساب كل ارتفاع طرأ على الأسعار نتيجة صدور هذا المرسوم التشريعي أو المضاربات التجارية إذا كان هذا الارتفاع بالقيمة لا يبرره ارتفاع مماثل في المناطق المجاورة مع الأخذ بالاعتبار حين تقدير القيمة.

- ضبوط التوصيف المعدة من قبل اللجنة المشكلة بموجب الفقرة ج/ من المادة ٥ من هذا المرسوم التشريعي .

- موقع الأرض وما عليها من أبنية وإنشاءات وقربها من مركز مدينة دمشق واتصالها بالعمران وتوافر المرافق العامة والصفة التنظيمية ونظام ضابطة البناء.

- تصنيف الأراضي الزراعية وما عليها من أشجار وزراعات وموقعها وطبيعتها وصفاتها ومنتجاتها وقربها من الطرق والمرافق العامة ومركز المدينة ومصادر الري فيها .

المادة ١١- على اللجنة الالتزام بأسس تقدير القيمة وتنظيم جدول التقدير بقيمة الأرض والبناء والأشجار والمزروعات والإنشاءات الأخرى كإلّا منها بحقل مستقل .

المادة ١٢- يختص مجلس الدولة بهيئة قضاء إداري بالنظر بالقرارات الصادرة عن اللجنة بشكل نهائي فيما إذا شابها عيب قانوني .

المادة ١٣- تعلن محافظة دمشق خلال أسبوع من تاريخ استلامها قرارات لجنة التقدير في لوحة الإعلانات لديها وفي لوحة إعلانات المنطقة وبالنشر في صحيفة محلية عن انتهاء

أعمال لجنة التقدير ويتضمن الإعلان إشارة صريحة للجهة المختصة التي يجب مراجعتها للاطلاع على جداول التقدير الموجود لديها .

لجنة حل الخلافات

المادة ١٤ - تشكل لدى محافظة دمشق وخلال شهر واحد من تاريخ انتهاء المدة المحددة في المادة/ ٦ / لتقديم الإدعاء بالملكية أو الحقوق العينية لجنة أو أكثر ذات اختصاص قضائي تختص بالنظر في جميع الاعتراضات والادعاءات بالملكية أو بالمنازعات العينية على العقارات الداخلة في المنطقة التنظيمية وتحال إليها جميع الدعاوى المماثلة المتعلقة بالمنطقة القائمة أمام المحاكم التي لم يبت فيها بحكم مبرم .

المادة ١٥- يصدر محافظ دمشق قراراً بتشكيل اللجان المشار إليها في المادة ١٤ السابقة كما يلي :

- ١ - قاض بمرتبة مستشار يسميه من وزير العدل رئيساً
 - ب - ممثل لمديرية المصالح العقارية في المحافظة من حملة الإجازة في الحقوق عضواً يسميه المدير العام
 - ج - ممثل عن محافظة دمشق من حملة الإجازة في الحقوق يسميه المحافظ عضواً
- يجب أن لا تقل خدمة ممثل كل من المديرية العامة للمصالح العقارية ومحافظة دمشق في الدولة عن عشر سنوات من تاريخ حصولهما على شهادة الإجازة في الحقوق
- يؤدي عضوا اللجنة اليمين التالي أمام رئيسها :
- (أقسم بالله العظيم أن أقوم بمهمتي بأمانة وصدق ولا أفشي أسرار المناكرة)
- ينص قرار تشكيل اللجنة على المدة اللازمة لانجاز مهمتها .

المادة ١٦- تتمتع اللجنة في سبيل الفصل في الادعاءات أو المنازعات المقدمة أو المحالة إليها بجميع الاختصاصات التي تتمتع بها المحكمة المختصة أصلاً بالنظر في النزاع .

المادة ١٧ -

أ- تكون قرارات اللجنة قابلة للطعن أمام محكمة استئناف في دمشق وفق المواعيد والأصول المتبعة في استئناف قرارات قاضي الأمور المستعجلة وتفصل محكمة الاستئناف في غرفة المناكرة بالطعن بقرار مبرم ، ويبقى للمتضرر الذي لم يكن طرفاً في النزاع أمام اللجنة ، أن يداعي مسبب الضرر بالتعويض عن الضرر الذي أصابه أمام القضاء العادي .

- ب- يجري تنفيذ قرارات اللجنة بعد اكتسابها الدرجة القطعية
- بكتاب يوجهه رئيس اللجنة إلى محافظة دمشق مرفقاً بصورة القرار بعد استيفاء الرسم المقرر في قانون الرسوم والتأمينات القضائية لتنفيذ الأحكام القضائية .
- بكتاب من رئيس محكمة الاستئناف إلى محافظة دمشق مرفق بصورة عن قرار المحكمة بعد استيفاء الرسوم القانونية

المادة ١٨ -

تعفى اللجنة من التقيد بالأصول والمهل المقررة في قانون أصول المحاكمات ويجوز لها ان تكون لجنة تحكيم بناء على اتفاق الخصوم مع التفويض بالصلح .

إجراءات تنفيذ المنطقة التنظيمية

المادة ١٩ -

- أ- تقوم محافظة دمشق بالاشتراك مع المؤسسات والشركات المختصة لإيصال وتنفيذ المرافق العامة والبنى التحتية من طرقات وأرصفة وحدائق وملاعب وساحات ومياه ومجاري وكهرباء واتصالات وغيره من الخدمات إلى المقاسم الملحوظة وتنفيذها بشكل متكامل بأحدث المواصفات .
- ب- تتحمل محافظة دمشق جميع نفقات التنظيم والدراسات وتنفيذ البنى التحتية والمرافق العامة وتعويضات الإخلاء وجميع بدلات الإيجار المستحقة للشاغلين وفق أحكام المادة /٤٤/ من هذا المرسوم التشريعي وأجور المثل ونفقات البيع بالمزاد العلني وتعويضات اللجان وأجور الخبراء والمتعاقدين والعقود المبرمة لتنفيذ الأعمال المساحية والفنية والمكافآت والفوائد المصرفية وجميع النفقات اللازمة للحفاظ على المنطقة التنظيمية وتطوير مدينة ازدهارها .

المادة ٢٠ -

- أ- يحدث لدى محافظة دمشق بقرار من وزير الإدارة المحلية صندوقا خاصا لكل منطقة تنظيمية لتغطية وتمويل كافة النفقات المبينة في المادة ١٩ السابقة وإشادة ابنية السكن الاجتماعي والبدل وكافة نفقات المنطقة التنظيمية.
- ب- يتم تمويل الصندوق :
 - من الاعتمادات السنوية اللازمة التي ترصد في الموازنة المستقلة - تمويل مشاريع استثمارية تنموية ذات مردود وفق أحكام المادة ٣٤ من قانون الإدارة المحلية .
 - القروض من المصارف المعتمدة .
 - الإيرادات الناتجة عن عقود المبادلة أو المشاركة التي تبرمها محافظة دمشق لغاية تمويل الصندوق مع شركات مختصة مقابل تملكها حصص في المقاسم التنظيمية العائدة لها وقيمة ما تبيعه من مقاسمها بالمزاد العلني .
 - أية إيرادات أخرى للمنطقتين التنظيميتين .

المادة ٢١

- أ- يقتطع مجانا وفق المخطط التنظيمي العام والمخطط التنظيمي التفصيلي جميع الأراضي اللازمة لانجاز وتنفيذ :
 - ١- الطرق والساحات والحدائق ومواقف السيارات والمشيدات العامة وتشمل ((مراكز الجهات العامة والمدارس والمخافر والمستشفيات والمستوصفات والمراكز الصحية ومراكز الإطفاء والمعابد (المساجد والكنائس) والمكتبات العامة والمراكز الثقافية والأماكن المعدة للآثار العامة والملاعب الرياضية ومراكز الرعاية الاجتماعية ومراكز التحويل الكهربائية ومحطات معالجة الصرف الصحي

ومحطات ضخ مياه الشرب - ومراكز الدعم المجتمعي وتسلم إلى الجهات العامة دون بدل)) .

٢- المقاسم المخصصة لمحافظة دمشق لإشادة مباني للمندرين بالهدم وذوي الدخل المحدود والسكن الاجتماعي وتغطية النفقات المذكورة في المادة ١٩ .
ب- يجب ألا تؤدي الاقتراعات المبينة في البندين ١-٢ السابقين من هذه المادة إلى انخفاض نسبة المساحة الطابقية المخصصة لمالكي المنطقة التنظيمية عن مساحة ٨٠ % ٢م لكل واحد متر مربع من الأرض ولمحافظة دمشق رفع عامل الاستثمار (التكثيف) لتحقيق هذه النسبة .

المادة ٢٢ -

أ- تعتبر المنطقة التنظيمية شخصية اعتبارية تحل محل جميع المالكين وأصحاب الحقوق فيها .

ب- تمثل محافظة دمشق هذه الشخصية الاعتبارية وتمارس الصلاحيات التي تكفل تنفيذ المصور التنظيمي وتصفية أملاك المنطقة وحقوقها وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي
ج- تعد جميع مقاسم المنطقة التنظيمية المخصصة للمالكين وأصحاب الحقوق مملوكة على الشيوع فيما بينهم .

د- تنتهي أعمال المنطقة التنظيمية بصدور قرار لجنة التوزيع وفق أحكام الفقرة هـ/ من المادة ٢٥/ من هذا المرسوم التشريعي .

المادة ٢٣- على محافظة دمشق تنظيم الجدولين التاليين خلال شهر من تاريخ انتهاء أعمال لجان حل الخلافات ليكونا أساساً لعملية التوزيع :

أ- جدولاً باستحقاق أصحاب الحقوق لكل عقار من عقارات المنطقة يتضمن :
(اسم صاحب الاستحقاق - وحصته السهمية من العقار- وحصته من قيمة العقار أو الحق العيني)
ب- جدولاً هجائياً بأسماء المالكين أصحاب الحقوق يتضمن قيمة كامل حقوق كل منهم في المنطقة.

تقدير المقاسم التنظيمية وتوزيعها

المادة ٢٤ -

أ - يتم تقدير قيم المقاسم التنظيمية وتوزيعها بحصص سهمية على الشيوع بين أصحاب الحقوق في المنطقة التنظيمية من قبل لجنة تشكل بقرار من محافظ دمشق على النحو التالي :

- قاضي بمرتبة مستشار يسميه وزير العدل رئيساً
- خبيران في التقييم العقاري (يسميهما وزير الإسكان والتنمية العمرانية)
- خبيران (يمثلان المالكين)
عضوان
عضوان

ب_ يؤدي أعضاء لجنة التقدير والتوزيع أمام رئيسها اليمين المنصوص عنها في المادة ١٥/ من هذا المرسوم التشريعي .

ج - يتم انتقاء خبيري المالكين وفق الأحكام المنصوص عنها في المادة / ٨ / من هذا المرسوم التشريعي .

د - يشترط في رئيس وعضو لجنة التقدير والتوزيع ما يشترط في عضو لجنة التقدير المبينة في المادة / ٩ / من هذا المرسوم التشريعي .

المادة ٢٥ - على لجنة التوزيع :

أ- تقدير قيمة كل مقسم من مقاسم المنطقة المحددة على مصورها التقسيمي بعد استبعاد المقاسم المقتطعة وفق أحكام المادة ٢١ من هذا المرسوم التشريعي.

ب- إجراء المقارنة بين القيمة الإجمالية لجميع عقارات المنطقة التنظيمية المقدرة من قبل لجنة التقدير ومجموعة قيم المقاسم التنظيمية المقدرة من قبلها .

ج- حساب الزيادة أو النقصان بينهما ونسبتها .

د - إعادة توزيع حصص جميع أصحاب الحقوق في كامل المنطقة التنظيمية وفق نسبة الزيادة أو النقصان .

هـ- تصدر اللجنة قرارها النهائي القطعي متضمنا الجداول النهائية بأسماء أصحاب الحقوق في المنطقة التنظيمية معدلا " كمالكين على الشيوع لأسهم المقاسم التنظيمية بحصصهم السهمية المعادلة في مجموعها قيمة المقاسم التنظيمية المخصصة للمالكين و- تحدد الحصة للمالكين بما يعادل القيمة الاسمية للسهم الواحد بمبلغ ليرة سورية واحدة .

المادة ٢٦ -

أ- تسلم لجنة التوزيع الجداول النهائية إلى محافظة دمشق خلال مدة أسبوع من تاريخ انتهاء عملها موقعة من جميع أعضائها .

ب- تدعو محافظة دمشق أصحاب الحقوق للإطلاع عليها بموجب إعلان ينشر في إحدى الصحف المحلية وفي لوحة إعلانات محافظة دمشق وموقعها الإلكتروني إن وجد وفي لوحة إعلانات المنطقة التنظيمية.

المادة ٢٧ -

أ- تقوم محافظة دمشق بتنظيم قيود سجلات الملكية السهمية بما يحافظ على الملكيات السهمية والحقوق العينية وتصدر بيانات إسمية بأسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع وتسلمها إلى مالكيها وفق الجداول المعدة من قبل لجنة التوزيع .

ب- يجب أن يتضمن السجل أو البيان المعلومات التالية:

- الرقم التسلسلي .

- اسم المنطقة التنظيمية .

- اسم مالك الأسهم في المقاسم التنظيمية .

- عدد الأسهم .

- المجموع الكلي لأسهم المنطقة التنظيمية .

- كافة الإشارات الموضوعية على الحصص السهمية المنقولة من الصحائف العقارية أو

المطلوب وضعها بأحكام قضائية .

- الرقم الوطني .

أ- لمالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوخ وخلال مدة عام من تاريخ إعلان جدول التوزيع النهائي تداول ملكية الأسهم فيما بينهم أو للغير كلياً أو جزئياً وتوثيق الوقوعات في السجل.

ب- لا تنقل الحقوق المرتبطة بالأسهم إلا بعد قيدها في سجل الأسهم لدى محافظة دمشق ، ولا يحتج بالتصرف في مواجهة الغير إلا من تاريخ القيد في هذا السجل، ويمتنع على محافظة دمشق إجراء القيد إذا كان منطوياً على مخالفة لأحكام هذا المرسوم التشريعي.

ج- تتقاضى محافظة دمشق لصالح صندوق المنطقة من الجهة البائعة أو المتنازلة نسبة /٥/ بالألف من القيمة الاسمية لمجموع الأسهم المباعة أو المتنازل أو المطلوب تجزئتها عند كل عملية وبما لا يقل عن /٢٠٠/ ليرة سورية للطلب الواحد إضافة لجميع الضرائب والرسوم المالية المستحقة وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة المالية النافذة وفقاً لقيمتها الاسمية

د- لمن يرغب الاطلاع على معلومات لملكية أسهم لأحد المالكين من سجل الأسهم والحصول على صورة طبق الأصل عنها بمنح المطلوب لقاء رسم تحدده محافظة دمشق .

هـ- يتم حفظ المعلومات الواردة في سجل الأسهم بشكل الكتروني

و - تعتبر البيانات الصادرة عن محافظة دمشق لسجل الأسهم سنداً رسمياً.

أ- يتم توزيع المقاسم ونقل ملكيتها وتسجيلها بالسجل العقاري ضمن ثلاث خيارات وفق رغبة واختيار مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوخ:
الخيار الأول : التخصيص بالمقاسم
الخيار الثاني : المساهمة في تأسيس شركة مساهمة وفق قانون الشركات النافذ او قانون التطوير والاستثمار العقاري لبناء وبيع واستثمار المقاسم .
الخيار الثالث : البيع بالمزاد العلني.

ب- على مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوخ وخلال مدة عام من تاريخ إعلان جدول التوزيع التقدم إلى محافظة دمشق بطلب تحديد احد الخيارات الواردة في الفقرة / ١ / السابقة ووفق الآتي :

ج- تتولى محافظة دمشق فتح سجل تسجل فيه الطلبات حسب الاختيار كما تقوم بتدقيق بيانات الأسهم المرفقة بالطلب مع سجل الأسهم .

المادة ٣٠- لمالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوخ التي تبلغ قيمة أسهمهم القيمة الاسمية لأحد المقاسم أن يتقدموا بطلبهم إلى محافظة دمشق للاكتتاب على المقسم الذي يرغبون به متضمناً الآتي :

أ- رقم المقسم المكتتب عليه وأسماء مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوخ الشركاء ومقدار حصبتهم السهمية مرفقاً ببيانات الأسهم المعادلة لقيمة المقسم .

ب- عدم وجود إشارات رهن أو حجز أو التزام من أي نوع كان على حصصهم السهمية تمنع من المساهمة بشركة أو الحصول على الترخيص بالبناء .

ج- على محافظة دمشق دراسة طلبات الاككتاب خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطلب ورفض أي طلب يخالف شروط الاككتاب وفي حال الحاجة إلى استكمال أي نقص في طلب الاككتاب يعتبر تاريخ استكمال تاريخاً جديداً لتقديم الطلب .

د- يصدر المكتب التنفيذي قراراً بتخصيص المقسم .

هـ- في حال التقدم بأكثر من طلب اكتتاب للتخصص بمقسم واحد تكون الأفضلية بتخصيص صاحب أو أصحاب طلب الاككتاب وفق التسلسل الأسبق لتاريخ تسجيل الطلب في محافظة دمشق .

و- يحق لمالك اسهم المقاسم التنظيمية على الشيوخ بصفته الشخصية الطبيعية او الاعتبارية التقدم بطلبه للتخصص بمقسم او اكثر وفق ملكيته من الاسهم المعادلة لقيمة المقسم او المقاسم المطلوب التخصص بها اذا كانت ملكيته لأسهم المقاسم التنظيمية ناتجة عن ملكيته الاصلية او الارثية السابقة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي في المنطقة التنظيمية والمحددة بقرار لجنة التوزيع .

ز- لا يحق لأي شخصية طبيعية او اعتبارية بعد صدور هذا المرسوم التشريعي التملك والتصرف بأية أسهم في المقاسم التنظيمية المملوكة على الشيوخ بطريقة التداول او الشراء او التنازل تمكن من التخصص بأكثر من مقسم واحد من المقاسم التنظيمية . ويعد من اشكال التصرف البيع او الهبة او العارية او احلال العضوية او التنازل او حوالة الحق او اي عقد تامين او رهن او وكالة مهما كانت صيغتها تؤدي إلى التملك ويعتبر هذا التصرف باطلاً بطلاناً مطلقاً في معرض تطبيق هذا المرسوم التشريعي .

ح- يعلن قرار التخصيص للإطلاع عليه بموجب إعلان في لوحة إعلانات محافظة دمشق وموقعها الالكتروني إن وجد وفي لوحة إعلانات المنطقة التنظيمية .

ط - على محافظة دمشق إرسال نسخة من قرار التخصيص للدوائر العقارية لإجراء معاملات تسجيل الملكية .

المادة ٣١-

مع مراعاة أحكام الفقرة ((و)) من المادة ٣٠ السابقة وأحكام قانون الشركات رقم ٢٩ لعام ٢٠١١ وقانون التطوير والاستثمار العقاري رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨ لمالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوخ أن يتقدموا بطلباتهم إلى محافظة دمشق لتأسيس شركة مساهمة ((الخيار الثاني)) بهدف انجاز أعمال بناء المقاسم واستثمارها ووفق ما تقرره في نظامها الداخلي .

أ- يتضمن الطلب ما يلي :

- الاسم والجنسية .
- عدد الأسهم الذي يرغب بالمساهمة بها .
- الموطن المختار .

- صورة عن الهوية الشخصية أو جواز السفر
- رقم الهاتف الشخصي (الخليوي) أو الفاكس إن وجد .
- تفويض المحافظة بتقديم طلب احداث الشركة لوزارة الاقتصاد والتجارة .
- ب- عدم وجود اشارات رهن أو حجز أو التزام من أي نوع كان على حصصهم السهمية وان لا تكون مثقلة بأية إشارة تمنع من المساهمة بالشركة أو الحصول على الترخيص بالبناء .
- ج- على محافظة دمشق فتح سجل تسجيل فيه طلبات المساهمة وتدقيق شهادات الأسهم المرهقة بالطلبات مع سجل الأسهم وتدقيق وجود أية اشارات أو حجوزات تمنع من نقل حقوق مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوخ في المقاسم وذلك خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً وترد خلالها الطلبات غير المقبولة .
- د- بعد الانتهاء من تخصيص جميع مقاسم الخيار الأول ضمن المدة المحددة في المادة ٣٠/ تقوم محافظة دمشق بما يلي :
 - حصر مجموع الأسهم لجمع طلبات المساهمة في الشركة .
 - تحديد أرقام المقاسم المقابلة لها وأرقام المقاسم المتبقية للخيار الثالث (البيع بالمزاد العلني) بما يحقق التكامل والانسجام في مشروع الشركة الذي سيتم تنفيذه من قبلها وبما ينعكس بشكل ايجابي على المقاسم المتبقية والتي سيتم بيعها في المزاد العلني وذلك بقرار من المكتب التنفيذي.
 - تخصيص عدد صحيح من المقاسم للخيار الثاني ولها في سبيل ذلك اتخاذ قرارها القطعي بنقل أسهم من المقاسم التنظيمية من الخيار الثاني إلى الثالث أو العكس وفق أسس يحددها المكتب التنفيذي تحقق مصالح مالكي الأسهم .
 - إعلان قرار التخصيص المقاسم للشركة في لوحة إعلانات محافظة دمشق وموقعها الالكتروني إن وجد وفي لوحة إعلانات المنطقة التنظيم .
 - هـ- يعتبر قرار المكتب التنفيذي صك توكيل قانوني لمحافظة دمشق من جميع مالكي أسهم المقاسم التنظيمية للخيار الثاني لتقديم طلب التأسيس إلى وزارة الاقتصاد والتجارة نيابة عن لجنة المؤسسين ويتم تأسيس شركة مساهمة وفقاً لأحكام قانون الشركات وبما لا يتعارض مع أحكام هذا المرسوم التشريعي .
 - و- تقوم محافظة دمشق بدعوة مالكي أسهم المقاسم التنظيمية الواردة أسماؤهم في قرار المكتب التنفيذي (أصحاب المقدمات العينية لجزء رأس مال الشركة) لانتخاب لجنة المؤسسين للقيام بوضع النظام الأساسي ومتابعة إجراءات التأسيس ودعوة الهيئة العامة التأسيسية للانعقاد والنيابة عن الشركة وإدارتها حتى تأسيسها نهائياً وانتخاب مجلس الإدارة الأول .

و - على محافظة دمشق عند الإعلان عن بيع المقاسم مراعاة مصالح المالكين من حيث عدد وأرقام المقاسم المعروضة للبيع وتوقيت الإعلان مع التوسع في نشر إعلانات إضافية في جميع الوسائل المتاحة بما فيها صفحات الانترنت ومحطات البث التلفزيوني الحكومي أو الخاص ومحطات الإذاعة المحلية والصحف الأسبوعية المختصة بالإعلانات العقارية والإعلانات الطرقية وتقوم محافظة دمشق بتسديد جميع نفقات النشر والإعلان والنفقات المترتبة على البيع وتعد نفقة من نفقات المنطقة التنظيمية .

ز - يجوز لمحافظة دمشق بموافقة المكتب التنفيذي شراء مقسم أو مقاسم بسعر يزيد على سعر الإحالة بنسبة ٥ % وتلتزم محافظة دمشق بمهلة التسديد المحددة بالإعلان الصادر عن البيع بالمزاد العلني.

ح- يتم إيداع قيمة المقاسم المباعة في حساب محافظة دمشق لدى مصرف سورية المركزي ويفتح حساب أمانات خاص بها ولا يحق لمحافظة دمشق التصرف بأموال مالكي أسهم المقاسم التنظيمية المباعة .

ط- يتم صرف قيمة المقاسم المباعة في المزاد العلني لمالكي أسهم المقاسم التنظيمية كل ستة أشهر بنسبة وتناسب بين حصتهم من الأسهم والمبالغ الإجمالية للمقاسم المباعة وبعد معالجة كافة الإشارات المانعة من التصرف والحقوق العينية والرهونات المتوجبة على حصصهم من عقارات المنطقة التنظيمية .

ي- لمحافظة دمشق بيع مقسم أو أكثر من المقاسم التنظيمية المخصصة لها بالمزاد العلني لتمويل صندوق المنطقة .

أحكام عامة وختامية

المادة ٣٣ - تحدث في محافظة دمشق إدارة مختصة بتنفيذ هذا المرسوم التشريعي ويحدد ملاكها ومهامها بقرار يصدر عن وزير الإدارة المحلية .

المادة ٣٤ - تعد جميع اللجان المنصوص على تشكيلها في هذا المرسوم التشريعي متفرغة لانجاز مهامها ضمن المدد الزمنية المحددة لها .

المادة ٣٥ - يجوز لمحافظة دمشق وضع اليد على الأملاك العامة ومقاسم المشيدات العامة بعد انجاز تقدير المنطقة التنظيمية باستثناء مقاسم المشيدات العامة والمقاسم المخصصة للمنדרين بالهدم الخالية من الأبنية حيث يمكن وضع اليد عليها بعد صدور هذا المرسوم التشريعي .

المادة ٣٦ - إن الحقوق العينية التي هي من قبيل الرهونات أو الحجوزات أو الإشارات المتوجبة على العقار قبل خضوعه للتنظيم تنتقل إلى حصص أصحاب حقوق الأسهم وأصحاب أسهم المقاسم التنظيمية والاستحقاقات التي حلت محل العقار أو الحق الأصلي .

ب- يتم منح مستحقي السكن البديل ما يعادل تعويض بدل إيجار سنوي إلى حين تسليمهم السكن البديل يصرف سنويا من صندوق المنطقة ويدفع خلال مدة شهر من تاريخ تبليغ إنذار الإخلاء .

ج- يتم منح تعويض بدل إيجار السنة الأخيرة بشكل جزئي يتناسب مع التاريخ المحدد لتسليم السكن البديل .

د- يوقف تسديد تعويض بدل الإيجار إذا كان سبب التأخير في استلام السكن البديل يعود على مستحق السكن البديل ويحق لمحافظة دمشق المطالبة بأية مبالغ مصروفة وغير مستحقة وفق قانون جباية الأموال العامة .

هـ- يحدد تعويض بدل الإيجار السنوي بنسبة ٥ % من القيمة التخمينية للوحدة السكنية المطلوب إخلائها .

المادة ٤٥- تلتزم محافظة دمشق فيما يخص المنطقتين التنظيميتين :

أ- تأمين السكن البديل للشاغلين المستحقين للسكن البديل خلال مدة لا تزيد عن أربع سنوات من تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي .

ب- إعطاء الأفضلية لشاغلي المنطقة التنظيمية وغير المستحقين للسكن البديل الأفضلية بتخصيصهم بمساكن عند توفرها بعد استكمال تخصيص جميع المساكن لمستحقي السكن البديل .

ج- إعطاء الأفضلية لأصحاب المحلات التجارية التي تم إخلائها في المنطقة التنظيمية لشراء أو استئجار المحلات التجارية التي تبنيها محافظة دمشق عن طريق المزاد العلني وحصرها فيما بينهم .

المادة ٤٦- يتم اعتماد أسس التخصيص بمساكن بديلة بقرار من وزير الإسكان والتنمية العمرانية وفق ما توفره المنطقة التنظيمية من مقاسم للسكن الاجتماعي وأبنية المنذرين بالهدم وحسب توزيع نوعيات السكن ضمن المخطط التنظيمي التفصيلي المعتمد .

المادة ٤٧- يحق لمحافظة دمشق إبرام عقود مع المصارف المرخص لها تمكّنها من تمويل بناء المساكن للمنذرين بالهدم ومقاسم السكن الاجتماعي وتحصيل قيمة وإقساط المساكن ونقل إجراءات تسديد إقساط القروض المستحقة وفوائدها للمصرف بالاستناد إلى العقود التي سيتم إبرامها بين هذه المصارف والمستفيدين من السكن .

المادة ٤٨- يحق للمستفيدين من السكن البديل التنازل عن مساكنهم بعد تسديد قيمة المسكن والفوائد المستحقة عليه .

المادة ٤٩- تقوم محافظة دمشق بوضع خطة لإخلاء الشاغلين وفق احتياجات تنفيذ أحكام هذا المرسوم التشريعي وفق البرنامج الزمني لتنفيذ المنطقة التنظيمية .

المادة ٥٠- تدفع قيمة التعويضات المتوجبة عن المزروعات والثمار التي يجري إتلافها عند الاقتضاء وأجور بدل المثل من حساب صندوق المنطقة .

المادة ٥١- إذا شملت المنطقة التنظيمية أرضاً زراعية يترتب عليها حقوق لصلاح أو لمزارع بالمشاركة أو بالبدل فيعتبر العقد منقسخاً بين الطرفين كلياً أو جزئياً حسب شمول

المادة ٥٩- تطبق أحكام القانون /٨٢/ لعام ٢٠١٠ على المقاسم التنظيمية المحدثة في المنطقتين التنظيميتين .

المادة ٦٠- يتم دراسة وتنفيذ المرافق العامة والأبنية المخصصة للسكن البديل عن طريق التعاقد بالتراضي بين محافظة دمشق وشركات القطاع العام المختصة ما لم يقرر أمر الصرف في محافظة دمشق طريقة أخرى للتعاقد وفق أحكام نظام العقود .

المادة ٦١- في حال حصول مالكي المقاسم التنظيمية للمنطقتين التنظيميتين على أية تعديلات على المصورات الخاصة بمقاسمهم وفق أحكام المرسوم /٥/ لعام ١٩٨٢ المعدل ينتج عنها زيادة في مساحة المقسم يحق لمحافظة دمشق استيفاء ما يعادل نسبة ٥٠ % من الفائدة المحققة نتيجة الزيادة وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم /٩٨/ لعام ١٩٦٥ .

المادة ٦٢- يجوز بقرار يصدر عن رئيس مجلس الوزراء تطبيق أحكام هذا المرسوم التشريعي على أية منطقة تنظيمية تقع ضمن حدود محافظة دمشق أو محيطها الحيوي .

المادة ٦٣- في كل ما لم يرد من أحكام في هذا المرسوم التشريعي تطبق أحكام القانون رقم /٩/ لعام ١٩٧٤

المادة ٦٤- ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية .

دمشق في ١ / ١١ / ١٤٣٣ هـ الموافق لـ ١٨ / ٩ / ٢٠١٢ م

رئيس الجمهورية
بشار الأسد

