



## الجمهورية العربية السورية

### المرسوم التشريعي رقم / ٨٤ /

رئيس الجمهورية  
بناء على أحكام الدستور

يرسم ما يلي :

المادة ١- يقصد بالتعابير الواردة في هذا المرسوم التشريعي المعاني المبينة جانب كل منها :

الوزير : وزير الإدارة المحلية

- الجهة الإدارية - الوحدة الإدارية أو البلدية

- المجلس - المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية أو المجلس البلدي

- رئيس الجهة الإدارية - رئيس المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية أو رئيس البلدية

- القسم - الطابق أو الشقة أو كل جزء من البناء يمكن التعاقد عليه بشكل مستقل

- التجمعات العمرانية : التجمعات العمرانية بأشكالها كافة (جمعيات - مناطق

تطوير - تجمعات جديدة ) داخل المخططات التنظيمية أو خارجها المحدثه أو التي

تحدث وفق القوانين والأنظمة الخاصة بها .

- الاكساءات الأساسية : الاكساءات الخاصة بواجهة البناء والأقسام والأجزاء والمرافق

المشتركة داخل كتلة البناء وخارجها وفي محيط العقار ووفق ما تنص عليه

التعليمات التنفيذية .

المادة ٢- يقصد بالعرضات في هذا المرسوم التشريعي كل أرض معدة للبناء أو ما هو في

حكها غير جارية بملكية الجهات العامة أو جهات القطاع العام أو الجمعيات الخيرية

وتقع ضمن المخططات التنظيمية في الجهات الإدارية والتي وصلها طريق عامة ترابية

أو معبده وشبكة المياه والصرف الصحي والكهرباء للعقار أو إلى حدود التجمع

العمراني داخل أو خارج المخططات التنظيمية وهي الآتية :

أ- المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون تقسيم وتنظيم وعمران المدن .

ب- المقاسم الناتجة عن تطبيق قانون الاستملاك لصالح السكن ومناطق التوسع

العمراني .

ج - المقاسم والعقارات الأخرى الواقعة ضمن المخطط التنظيمي العام في مناطق

العمران السكنية والتجارية والخدمية والسياحية والصناعية ومناطق الحرف

والمعددة للبناء وفق الأنظمة النافذة .

أجزاء العقارات التي تتوفر فيها الشروط الواردة في الفقرات السابقة إذا كان نظام البناء يسمح يجعلها متنازلة مسيئة فابلة للبناء بنفس الشروط المطبقة على العقارات الأصلية .

د- المقاسم والعقارات التي يخضع مالكها على رخصة هدم .

و- العقارات المبتية ولا تزيد مساحة البناء عن نسبة تحددها التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي من المساحة المسموح ببنائها وفق نظام ضابطة البناء المصدق .

ز- المقاسم والعقارات الواقعة ضمن التجمعات العمرانية الناشئة في منطقة التطوير العقاري العائدة للقطاع الخاص أو المشترك المشملة بأحكام القانون رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨ .

ح- المقاسم والعقارات الواقعة ضمن منطقة التجمعات العمرانية الجديدة المرخصة وفق أحكام القرار ١٦/م.و لعام ٢٠٠٧ .

ط- التجمعات العمرانية العائدة للجمعيات التعاونية السكنية والجمعيات التعاونية للسكن والاصطيف المرخصة خارج المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية .

ي- عقارات الوقف الذري أو الملك القابلة للتداول والتصرف المملووظ عليها حقوق وفضية .

المادة ٣- يتم الترخيص بالبناء على المقاسم والعقارات ضمن الشروط التالية :

أ- أن تكون الصحيحة العقارية للمقاسم والعقارات المطلوب ترخيصها خالية من الإشارات المانعة من التصرف .

ب- يمنح الترخيص بالبناء لمالكي العقار أو المقاسم وفق قيود السجل العقاري أو القيود التي تخول القوانين تسجيلها لدى بعض الإدارات والمؤسسات بصفة مؤقتة تسبق عملية التسجيل العقاري على أن يستوفى تأمين الواجبات والمرافق المشتركة والإفراز كاملة بمبلغ يحدده المجلس ويرد هذا المبلغ في حال قام المرخص له بتنفيذ كامل التزاماته .

ج- عندما يتقدم مالك نصف أسهم العقار أو أكثر بطلب الترخيص بالبناء يجب أن يرفق طلبهم بطلب آخر لإزالة شيوخ هذا العقار تنظر فيه لجنة يؤلفها رئيس الجهة الإدارية برئاسة قاض يسميه وزير العدل وعضوية ممثل عن الجهة الإدارية وممثل عن المصالح العقارية من الفئة الأولى يسميهما الوزير ويحلف العضوان قبل ممارستهم العمل اليمين التالية أمام رئيس اللجنة :

( أقسم بالله العظيم أن أقوم بمهمتي بشرف وأمانة ولا أفشي أسرار المذاكرات )  
- تدعو اللجنة المالكين وفق الإجراءات المبينة في قانون الاستملاك وقضايا الأمر المستعجلة وتكلفهم للاتفاق على طلب الترخيص فيما بينهم، فإذا لم يتفقوا يباع العقار بالمزاد العلني بجلسة يدعى إليها الشركاء الذين حضروا الجلسة الأخيرة التي تترر فيها البيع بالمزاد العلني ويدعى إليها الغير بإحدى الصحف المحلية إن وجدت و بإحدى صحف العاصمة قبل أسبوعين على الأقل من جلسة المزادة .

وتعفى اللجنة من التقيد بالأصول والمواعيد المتبعة أمام المخاكم كما يجوز لها أن تكون محكمة يفوض بالصلح أو بدونه بناء على اتفاق الأطراف .  
- تكون قرارات اللجنة مبرمة لا تتبل بطريقاً من طرق الطعن أو المراجعة ويجري تنفيذها لدى أي من الجهات العامة بكتاب يوجهه رئيس اللجنة إلى الجهة المختصة مرفقاً بصورة القرار بعد استيفاء الرسم المقرر في قانون الرسوم والتأمينات القضائية لتنفيذ الأحكام البدائية لصالح الجهة الإدارية .  
- يترتب على من رسا المزاد عليه أن يتقدم بطلب الترخيص بالبناء مرفقاً بالوثائق القانونية كافة والمخططات الفنية اللازمة خلال مدة ستة أشهر من تاريخ رسو المزاد عليه وأن يؤدي الرسوم القانونية خلال شهر من تاريخ تبليغه لأدائها تحت طائلة بيع العقار ثانية بالمزاد العلني وحسم ريع قيمته لصالح الجهة الإدارية .

#### المادة ٤-

أ- يجوز للأشخاص المرخص لهم بالبناء وفق أحكام المادة الثالثة من هذا المرسوم التشريعي التعاقد على تملك الأقسام قبل المباشرة بإشادة البناء فعلاً أو انجازه وتسجيله في السجل المؤقت لدى الجهة الإدارية وفق أحكام المادة ٥/٥ من هذا المرسوم التشريعي وعليهم في هذه الحالة أن يسلموا الأقسام المتعاقد عليها للمشتريين منفذاً فيها على الأقل الإكساءات الأساسية بعد الحصول من الجهة الإدارية على وثيقة تفيد بانجاز البناء مستكماً الإكساءات الأساسية أو إجازة سكن وفق ما ينص عليه عقد البيع مع تنفيذ جميع الالتزامات المتصوص عليها في هذه المادة .

ب- تطبق على البيوع الجارية وفق أحكام الفقرة السابقة من هذه المادة الأحكام المتعلقة بملكية الطبقات في القانون المدني مع مراعاة أحكام هذا المرسوم التشريعي

#### المادة ٥- :

مع الاحتفاظ بأحكام المادة ١٢٥/ من قانون ضريبة الدخل رقم ٢٤/ لعام ٢٠٠٤ وتعديلاته

أ- يفتح سجل مؤقت لدى الجهة الإدارية يسجل فيه ما يلي :

- ١- أسماء طالبي الترخيص مع أوصاف العقار
- ٢- مصور الأقسام مبيناً عليه الرقم الاصطلاحي وحدودها وأوصافها محتمداً من الجهة الإدارية
- ٣- مفرد بيوع الأقسام وكذلك البيوع اللاحقة للبيع الأول .
- ب- لا يعتد بأي بيع يجري خارج السجل المشار إليه في المادة ٤/ من هذا المرسوم التشريعي ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً ولا يترتب عليه أي أثر قانوني .
- ج- يعد كل بيع للعقار المرخص أو لأحد أقسامه عن غير طريق السجل احتيالياً يعاقب عليه البائع أصيلاً أو وكيله بالعقوبة المنصوص عليها في قانون العقوبات
- د - يسترفى سن المشتري رسم تسجيل بنسبة ( ٠,٠١ ) واحد بالآلف من قيمة كل بيع يسجل لدى الجهة الإدارية إضافة للرسوم الواجبة للخزينة العامة .
- هـ- يجب على الجهة الإدارية الطلب إلى الدوائر العقارية عدم نقل ملكية العقار المرخص أو وضع أي إشارة عليه إلا بإشعار لا حق منها .



و - يشترط لتنازل المرخص له بالبناء عن العقار أو المقسم للخير موافقة الجهة الإدارية على نقل ملكية العقار في السجل العقاري باسم المشتري ويعتبر المرخص له ومن اشترى العقار المرخص ملتزمين بالتكافل والتضامن بكامل الالتزامات المترتبة على المرخص له تجاه الجهة الإدارية و مشتري الأقسام .  
المادة ٦- يكون لمشتري القسم على الوجه المبين أعلاه حق مكتسب ولا يجوز لأي كان المساس بهذا الحق أو الحجز عليه إلا في حدود حقوقه المباشرة تجاه المشتري نفسه .

#### المادة ٧-

أ- في حال تأخر البائع عن القيام بالتزاماته الواجبة عليه تجاه المشتري تنفيذاً لعقد الشراء أو لأحكام هذا المرسوم التشريعي فعلى الجهة الإدارية تلقائياً أو بناء على طلب المشتري أن تحقق على المالكين المرخص لهم رسماً سنوياً قدره ٥% خمسة بالمائة من قيمة الأرض لمدة سنتين وبعد انقضاء هذه المدة تقوم الجهة الإدارية بتنفيذ النواقص على حساب المرخص لهم وتحصيل الكلفة منهم مضافاً إليها ١٥% كنفقات إدارية واقتطاعها من التأمينات المودعة لصالح تنفيذها .

ب- إذا طرأت على البناء نواقص مماثلة لما ورد في الفقرة /أ/ السابقة بعد تسجيل الأقسام بأسماء مالكيها في السجل المؤقت أو السجل العقاري فيطبق على هؤلاء حكم الفقرة المذكورة وتوزع عليهم التكاليف وفقاً لتقدير الجهة الإدارية مضافاً إليها ( ١٥% ) منها كنفقات إدارية .

المادة ٨- يترتب على مالكي العرصات المحددة في المادة الثانية من هذا المرسوم التشريعي ما يلي :

أ- الحصول على رخص بناء كامل المساحة الطابقية التي يسمح نظام البناء بها في المنطقة خلال سنة تبدأ من تاريخ الإعلان بخضوع المنطقة أو العقار لأحكام هذا المرسوم التشريعي .

- ينشر الإعلان بإلصاقه في لوحة إعلانات الجهة الإدارية ونشره في إحدى الصحف المحلية إن وجدت وفي إحدى صحف العاصمة .

- يتم تبليغ مالكي العرصات بهذا الإعلان شخصياً ، وفي حال تعذر ذلك يعتبر النشر بالصحف بمثابة التبليغ الشخصي .

ب- القيام بإشادة كامل المساحة الطابقية التي يسمح بها نظام البناء في المنطقة وانجاز الأجزاء والمرافق المشتركة بصورة كاملة بما في ذلك الأكساءات الأساسية وفقاً لما يلي :

١- خلال مدة ثلاث سنوات تلي تاريخ منح الرخصة بالنسبة للأبنية التي لا يزيد تشدد طوابقها على الستة .

٧- يضاف مدة أربعة أشهر عن كل طابق إضافي للأبنية التي يزيد عدد طوابقتها على ستة طوابق على أن لا تزيد مدة كامل الترخيص على خمس سنوات .

#### المادة ٩-

أ- تكلف العرصات التي لم يستحصل مالكوها على رخص بنائها خلال سنة واحدة من تاريخ الإعلان برسم سنوي قدره ١٠% من قيمة العرصة لمدة أربع سنوات وبتنقضاء هذه المدة على المجلس إقرار بيعها بالمزاد العلني .

ب- يخضع المالكون الذين حصلوا على تراخيص البناء ولم يستكملوا بناء الهيكل والاكساءات الأساسية خلال المدة المحددة بالترخيص وفق المادة ٨/ من هذا المرسوم التشريعي لرسم سنوي قدره ١٠% من القيمة المقدرة للعرصة لمدة سنتين وبعدها يتم بيعها بالمزاد العلني .

ج- يخضع المشتري للقسم المستكملة اكساءاته الأساسية وفق العقد المنظم مع المالك البائع لرسم سنوي قدره ١٠% من قيمة القسم في حال تأخره عن إعداد القسم جاهزاً للسكن أو الاستعمال فيما أعد له خلال مدة عام واحد من تاريخ استلام القسم وفق العقد المبرم مع المالك المرخص له .

د- يحقق ويحصل الرسم المذكور في الفقرات أ - ب- ج سنوياً وعلى الجهة الإدارية تبليغ أصحاب العلاقة بالرسم سنوياً .

المادة ١٠- يتم تقدير قيمة العرصات بدائياً وتحكيمياً في معرض طرح الرسم السنوي المقرر في هذا المرسوم التشريعي ويتم تبليغ القيم لذوي الشأن وقبول الاعتراضات عليها وفق القواعد المقررة في قانون الاستملاك وتعتبر المنطقة العقارية بحكم المنطقة الاستملاكية الواحدة في مجال تشكيل لجان التقدير واختصاصاتها .

المادة ١١- تقوم الجهة الإدارية بتحقيق الرسم وجبايته لصالحها وفق نظام التحقق والجباية المعمول به لديها .

المادة ١٢- على مشتري العرصة وفقاً لأحكام المادة ٩/ من هذا المرسوم التشريعي بتأؤها خلال مهلة ثلاث سنوات محفأة من التكاليف برسم العرصات وللمجلس بعدها إقرار بيع العرصة ويلزم بالبيع بعد انقضاء السنة الثالثة للسنة التي يتم فيها البيع الأول ويستوفى من مالك العرصة الممتنع عن البناء حين بيعها الرسم الذي كان قد أعفى منه إضافة إلى اقتطاع ربع قيمتها لصالح الجهة الإدارية .

المادة ١٣- تتقاضى الجهة الإدارية في سبيل تنفيذ هذا المرسوم التشريعي عمولة عن العقارات أو حصص العقارات بالمزاد العلني المنصوص عليها بالفقرتين ( أ و ب ) من المادة التاسعة بنسبة ١ % واحد بالمائة من بدل المبيع يدفعها المشترون المحكوم لهم بالإضافة إلى نفقات الإعلان .

المادة ١٤- يحاقب بخرامة لا تقل عن مائة ألف ليرة سورية ولا تزيد على ثلاثمائة ألف ليرة سورية صاحب الترخيص الذي يتأخر عن تنفيذ إنذار الجهة الإدارية دون عذر مشروع عن انجار وتسليم القسم المباع من البناء جاهزاً للسكنى أو للاستعمال

فيما أعد له أو منفذة الأجزاء المشتركة والاكساءات الأساسية في الموعد المتفق عليه ووفقاً لشروط العقد الذي أبرمه مع المشتري أو يمتنع عن نقل ملكية القسم المباع لاسم المشتري لدى السجل المرقت بعد قيام هذا الأخير بتنفيذ التزاماته العقدية وتحصل الخرامة المنصوص عليها في هذه المادة لصالح الوحدة الإدارية وفق قانون جباية الأموال العامة .

#### المادة ١٥-

- أ- يجوز للمكلف بالرسوم المنصوص عليها في المادة التاسعة من هذا المرسوم التشريعي خلال ثلاثين يوماً من تبليغه الاعتراض على التكاليف لتأخره في الحصول على الترخيص أو إنجاز البناء لأسباب مبررة و يرفض الاعتراض بتأمين قدره ( ١٠% ) من الرسم السنوي
- ب- تنظر في الاعتراض لجنة تشكل في كل محافظة بقرار من المحافظ برئاسة قاض يسميه وزير العدل وعضوية ممثلين من الفئة الأولى من كل من مديرية المالية والجهة الإدارية والمصالح العقارية .
- ج- إذا ردت اللجنة الاعتراض يصادر التأمين لصالح الجهة الإدارية وإذا قبلت الاعتراض يعاد التأمين وعليها أن تحدد في قرارها المدة التي أسقطت عنها التكاليف عن المعترض وتضاف عند ذلك مدة الإسقاط إلى المدد المبررة المنصوص عليها في المرسوم التشريعي .
- د- يكون قرار اللجنة في جميع الحالات مبرماً لا يقبل طريقاً من طرق الطعن أو المراجعة .

المادة ١٦- تطبق أحكام تسجيل بيع الأقسام الواردة في المادة الخامسة من هذا المرسوم التشريعي على الحالات التالية :

- أ- بيوع الأقسام الجارية بعد نفاذ هذا المرسوم التشريعي ولو كانت من عقارات مرخص ببنائها قبل نفاذه .
- ب- البيوع الجارية قبل نفاذ هذا المرسوم التشريعي إذا اتفق الطرفان على تسجيلها وفقاً لأحكام المادة المذكورة .

المادة ١٧ - تحدد تعويضات العاملين في اللجان المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي بقرار من الوزير وتستثنى هذه التعويضات من السقوف المنصوص عليها في القوانين النافذة وبما لا يتجاوز ضعف الأجر الشهري إذا أنجزوا أعمالهم خلال المهل المحددة لانجازها .

#### المادة ١٨-

- أ- يطبق هذا المرسوم التشريعي في مدن مراكز المحافظات والتجمعات العمرانية المرخصة وفق القوانين والأنظمة النافذة .
- ب- يجوز بقرار من مجلس الوزراء تطبيقه في باقي الجهات الإدارية وكذلك الوحدات الإدارية ذات الفعاليات الاقتصادية أو السياحية والأثرية بناء على اقتراح الوزير .

المادة ١٦- لا تمنح الإشارات المانعة من التصرف التي يجري تسجيلها في السجل العقاري بعد إخضاع العقار لأحكام هذا المرسوم التشريعي أي حق مكتسب لمن يكلفون بالرسم المنصوص عليه فيه كما أنها لا تعفيهم من أي من الالتزامات الواردة فيه سواء عمل تطبيق المرسوم التشريعي عرضاتهم بتاريخ صدوره أم بعده .

المادة ٢٠- ينهى العمل بالقانون ١٤ لعام ١٩٧٤ والمعدل بالقانون ٥٩ لعام ١٩٧٩ اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا المرسوم التشريعي .

المادة ٢١- يصدر الوزير التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي .

المادة ٢٢- ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية .

دمشق في ٢١/١٠/١٤٣١ هـ الموافق لـ ٩/٣/٢٠١٠ م

رئيس الجمهورية

بشار الأسد

