



الجمهورية العربية السورية

السادة المستشارين
السادة المستشارين
السادة المستشارين
السادة المستشارين

السادة المستشارين

وزارة الإسكان والتنمية العمرانية	
الرقم: ١٤٧٤/و	تاريخ: ٢٠١٥/١٢/٢
القانون رقم ٢٣/	

السيد مدير الشؤون الإدارية
للحفظ
١٥/١٠

رئيس الجمهورية

بناءً على أحكام الدستور.

وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤٣٧/٢/١١ هـ الموافق ٢٠١٥/١٢/٢.

يصدر ما يلي،

الباب التمهيدي

تعريف وأحكام

وزارة الإسكان والتنمية العمرانية مكتب التسجيل
الرقم: ١٤٧٤/و
التاريخ: ٢٠١٥/١٢/٢

المادة ١ - يقصد بالتعابير الواردة في هذا القانون المعنى المبين بجانب كل منها:

الوزارة: وزارة الإسكان والتنمية العمرانية.

الوزير: وزير الإسكان والتنمية العمرانية.

الجهة الإدارية: الوحدة الإدارية المحدثة بموجب قانون الإدارة المحلية.

المجلس: المجلس المحلي للوحدة الإدارية.

المكتب: المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية.

رئيس الجهة الإدارية: رئيس المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية.

المنطقة: مجموع العقارات وأجزاء العقارات المحددة والمحرة المراد تقسيمها أو تنظيمها.

التقسيم: كل تجزئة للأراضي إلى مقاسم تنظيمية من قبل مالكيها بقصد إقامة مبان ومرافق عامة عليها.

التنظيم: كل تجزئة للأراضي إلى مقاسم تنظيمية من قبل الجهة الإدارية بقصد إقامة مبان ومرافق عامة عليها لتنفيذ جزء أو كامل المخطط التنظيمي المصدق.

المقاسم: القطع التي تنتج عن تقسيم الأرض أو تنظيمها.

المشيدات العامة: تشمل جميع مراكز الجهة الإدارية والجهات العامة والمدارس والمعاهد والجامعات العامة والأقسام والمخافر والمستشفيات والمراكز الصحية (المستوصفات) ومراكز الإطفاء والمعابد (المساجد والكنائس) والمكتبات العامة والمراكز الثقافية والأماكن المعدة للأثار العامة والملاعب الرياضية ومؤسسات الرعاية الاجتماعية والمقابر وما في حكمها.

مقاسم السكن الشعبي: المقاسم المخصصة لإشادة مبان للمنزرين بالهدم ولذوي الدخل المحدود والتي تشاد من قبل الوحدة الإدارية والجهات العامة المختصة بالإسكان وقطاع التعاون السكني وتقتطع مجاناً من الأراضي الخاضعة للتقسيم أو التنظيم.

مقاسم الخدمات الخاصة: المقاسم المخصصة للمباني الخدمية وتباع للقطاع الخاص وتشاد من قبله.

صندوق المنطقة: هو حساب يفتح لدى أحد المصارف العامة بالدولة لصالح الوحدة الإدارية المعنية وتودع به الأموال العائدة للمنطقة التنظيمية وتسحب منه تكاليف تنفيذ التنظيم في المنطقة التنظيمية من أجور إعداد الأضابير والدراسات والتعويضات وغيرها من النفقات الإدارية. ويتم السحب من قبل رئيس الوحدة الإدارية ومحاسبتها معاً، ويجب أن يكون في نهاية التنفيذ مجموع قيمة المقاسم النهائية مساوياً لمجموع قيم العقارات وكامل الحقوق الداخلة في المنطقة والتكاليف المترتبة عليها، ولا تدخل به قيمة النفقات والأعباء اللازمة لإيصال المرافق العامة إلى المقاسم المحدثة.

المخطط التنظيمي العام: المخطط الذي يوضح الرؤية المستقبلية للتجمع السكاني وتوسعه بفعالياته كافة ويتم ذلك عن طريق تحديد الحدود العمرانية وشبكة الطرق الرئيسية واستعمالات الأراضي الواقعة ضمنه ومنهاج الوجائب العمراني بما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني والبرنامج التخطيطي.

المخطط التنظيمي التفصيلي: المخطط الذي يحدد التفاصيل التخطيطية لشبكة الطرق الرئيسية والفرعية ومواقف السيارات وممرات المشاة والفراغات العامة والتفاصيل العمرانية للأراضي ونظام البناء حسب الاستعمال المرسوم لها وبما لا يتعارض مع المخطط التنظيمي العام ومناهج وجائبه.

المادة ٢ - تتم تهيئة الأرض للبناء وفق المخطط التنظيمي العام والمخطط التنظيمي التفصيلي في المخططات التنظيمية المصدقة كافة بأحد الأسلوبين الآتيين:

أ- التقسيم من قبل المالك.

ب- التنظيم من قبل الجهة الإدارية.

المادة ٣ - إذا وجد ضمن المخططات التنظيمية المصدقة مناطق مخالقات بناء جماعية قائمة فيحق للجهة الإدارية بقرار من المجلس يصدق من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة القيام بالآتي:

١- تطبيق أحكام هذا القانون عليها.

٢- تطبيق أحكام قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم / ١٥ / لعام

٢٠٠٨ وتعديلاته بناءً على اتفاق بين المطور العقاري والمالكين أو بين

المطور العقاري والجهة الإدارية.

٣- تطبيق أحكام قانون الاستملاك النافذ لتنفيذ المخطط التنظيمي لهذه المنطقة بما لا يتعارض مع أحكام الفقرة ٢/ من المادة ١٥/ من الدستور.

المادة ٤ - أ- تقتطع الوحدات الإدارية مجاناً مقابل ما سيحصل عليه مالك العقار من منفعة مادية ومعنوية، نتيجة دخول عقاره منطقة التنظيم أو التقسيم وما سيخصص لتأمين الخدمات الأساسية للمنطقة من طرق وساحات وحدائق ومواقف سيارات ومشيدات عامة ومقاسم السكن الشعبي ومقاسم الخدمات الخاصة، وما سيطراً من ارتفاع على القيمة الشرائية للعقار.

ويكون الاقتطاع لقاء كل ذلك نسبة لا تتجاوز (٤٠ %) من مساحة المنطقة الواقعة خارج مدن مراكز المحافظات، أما في مدن مراكز المحافظات فيكون مقدار النسبة لا يتجاوز (٥٠ %).

ب- إذا زادت نسبة المساحة المقتطعة عن النسبة المحددة في الفقرة / أ / السابقة تقوم الجهة الإدارية بدفع ثمن المساحة الزائدة وفق القيمة الحقيقية المقدرة من قبل لجنة التقدير البدائي المشار إليها بالمادة / ٢١ / من هذا القانون بعد اكتسابه الدرجة القطعية.

ج- يحتسب ما اقتطع آنفاً لصالح النفع العام من ضمن النسب المذكورة في الفقرة / أ / السابقة.

د- تسلم مقاسم المشيدات العامة إلى الجهات المعنية ذات الطابع الإداري دون مقابل.

المادة ٥ - يطبق التنظيم في الحالات الآتية:

أ- المناطق المصابة بكوارث طبيعية من زلازل وفيضانات أو التي لحقها الضرر نتيجة الحروب أو الحرائق.

ب- ١- مناطق التوسع العمراني التي ألحقت بالمخطط التنظيمي العام لمدينة مراكز المحافظات بعد تاريخ ١١/١٢/٢٠٠٠ (تاريخ نفاذ القانون رقم /٢٦/ لعام ٢٠٠٠).

٢- المناطق التي تلحق بالمخططات التنظيمية العامة للبلدان والمدن بعد تاريخ نفاذ هذا القانون.

ج- المناطق التي ترغب الجهة الإدارية تنفيذ المخطط التنظيمي العام والتفصيلي المتعلق بها.

المادة ٦ - أ- على الجهة الإدارية خلال ستة أشهر من تاريخ صدور هذا القانون تحديد المناطق التي يطبق عليها التنظيم على مخططها التنظيمي المصدق وفق أحكام المادة /٥/ السابقة. ويصدق المخطط الخاص بمحافظة دمشق بقرار من مجلس المحافظة بناءً على اقتراح المكتب، وفي بقية الوحدات الإدارية

بقرار من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة بناءً على اقتراح المجلس.

ب- تعلن الجهة الإدارية هذه المناطق بعد تصديقها بإعلان أصولي في لوحة إعلاناتها وفي إحدى صحف العاصمة وإحدى الصحف المحلية إن وجدت ويتضمن المنطقة وأرقام العقارات الخاضعة للتنظيم فيها ويجوز الزيادة في الإعلان في الوسائل المسموعة والمرئية والمواقع الإلكترونية.

المادة ٧ - يجوز بقرار من المجلس تطبيق أحكام هذا القانون على المناطق التنظيمية القائمة بتاريخ نفاذه والتي لم يصدر بها قرار لجنة التوزيع بصيغته النهائية.

الباب الأول

إجراءات التقسيم

المادة ٨ - أ- على الجهة الإدارية في مطلع كل عام واستناداً إلى خططها في تنفيذ مخططها التنظيمي المصدق، إعداد مخطط تحدد فيه المناطق التي يجب فيها على المالك المبادرة إلى تقسيم أرضه التي يملكها إلى مقاسم معدة للبناء على أن تكون هذه المناطق خارج المناطق التي يطبق عليها التنظيم المحددة بالمادة ٥/ وعلان هذا المخطط وفق أحكام المادة ٦/ من هذا القانون.

ب- على المالك تقسيم الأراضي التي يملكها الواقعة ضمن المناطق المحددة في الفقرة السابقة إلى مقاسم خلال مدة لا تزيد على ثلاث سنوات من تاريخ صدور قرار المجلس بتحديد المناطق المشار إليها في الفقرة السابقة، ويجوز للمجلس تطبيق التنظيم على الأراضي غير المقسمة بعد مرور المدة المذكورة مع عدم الإخلال بالحقوق المكتسبة للمالك الذي قسم أرضه خلال المدة المحددة.

ج- يجوز للمالك المبادرة إلى تقسيم الأراضي التي يملكها والواقعة ضمن المناطق التي يسمح فيها بالتقسيم ولو كانت هذه الأراضي غير محددة ضمن خطط الوحدة الإدارية بموجب الفقرة السابقة.

د- على المالك الذي يرغب بالتقسيم أن يتقدم بطلب إلى الجهة الإدارية للموافقة على التقسيم، ويجوز قبول طلب التقسيم المقدم من قبل مالكي ثلاثة أرباع العقار المطلوب تقسيمه وفق أحكام المادة ٧٨٤ من القانون المدني شريطة إبلاغ بقية المالكين بالطرق القانونية مرفقاً بإضبارة تحوي الوثائق الآتية:

١ - مستندات الملكية وتشمل الآتي:

أ- المستندات المثبتة للملكية صادرة عن السجل العقاري.

ب- إقرار من أصحاب الحقوق العينية والشخصية العقارية المدونة على صحائف العقارات التي تتألف منها الأرض يفيد بموافقهم على التقسيم وترقين إشارة حقوقهم أو نقلها لصحيفة مقسم أو أكثر من

المقاسم التي ستنتج عن التقسيم بما يتناسب وهذه الحقوق.

٢ - مخططات التقسيم على أن تكون مطابقة للمخطط التنظيمي العام والمخططات التنظيمية التفصيلية ونظام ضابطة البناء المصدقة مبيناً عليها حدود المقاسم المحدثة وأرقامها ومساحاتها وصفاتها التنظيمية وحدود الشوارع المراد إحداثها.

٣ - إيصال بدفع رسم التدقيق ويحدد هذا الرسم من قبل المجلس سنوياً عن كل متر مربع من المنطقة المطلوب تقسيمها ويصدق من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة.

المادة ٩ - أ- تضع الجهة الإدارية بالاشتراك مع مؤسسات المياه والكهرباء والهاتف وشركات الصرف الصحي كشفاً تقديرياً للنفقات والأعباء اللازمة لإيصال المرافق العامة من طرقات وأرصفتة وصرف صحي ومياه وكهرباء إلى المقاسم الملحوظة على مخطط التقسيم مع بيان تفصيلي بما يصيب كل مقسم منها.

ب- تعد النفقات والأعباء المقدرة على كل مقسم بمثابة دين ممتاز لصالح الجهة الإدارية على هذا المقسم، وتوضع إشارة رهن تأميني بمقداره على صحيفته عند تسجيل الإفراز في الدوائر العقارية.

ج- يتم تسديد النفقات والأعباء اللازمة لإيصال المرافق على النحو الآتي:

١ - ٥٠٪ منها تدفع عند صدور قرار لجنة التوزيع في المناطق التنظيمية أو عند صدور قرار الموافقة على التقسيم.

٢ - ٥٠٪ الباقية تدفع عند الترخيص.

د- لا يجوز نقل ملكية المقسم ما لم تكن النفقات والأعباء المترتبة عليه مسددة كاملاً.

هـ- إذا زادت المبالغ المستوفاة على النفقات والأعباء الفعلية للمرافق العامة فترد الزيادة إلى دافعيها وإذا نقصت عن ذلك فيستوفى الفرق وفق قانون جباية الأموال العامة.

المادة ١٠ - أ- تبت الجهة الإدارية بطلب التقسيم وتبلغ النتيجة لأصحاب العلاقة خلال مدة أقصاها ستون يوماً من تاريخ تقديمه وفي حال انقضاء المدة وعدم البت فيه عد الطلب مقبولاً يخول أصحاب العلاقة تقديمه إلى المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة للبت فيه.

ب- تتم الموافقة على طلب التقسيم بقرار من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة بناءً على اقتراح المكتب أو من أصحاب العلاقة ممن عد طلبهم مقبولاً خلال مدة أقصاها ستون يوماً من تاريخ تقديمه.

ج- يتمتع على الدوائر العقارية تسجيل أي تقسيم لم يقرن بالموافقة على الوجه المبين في الفقرة (ب) من هذه المادة.

المادة ١١ - يعاقب كل من يقوم بتقسيم أرضه ضمن المخطط التنظيمي المصدق خلافاً لأحكام هذا القانون بالعقوبات المنصوص عليها في قانون مخالفات البناء النافذ وتطبق العقوبات الأشد المنصوص عليها في القوانين النافذة وتعد الأبنية المشيدة على العقارات المقسمة خلافاً لأحكام هذا القانون واجبة الهدم.

الباب الثاني

التنظيم

الفصل الأول

إحداث المناطق التنظيمية

المادة ١٢ - ١- تحدث المنطقة بمرسوم.

٢- بعد مشروع مرسوم إحداث المنطقة ويرفع ضمن إضبارة تحوي الآتي:

أ- الأسباب الموجبة للمرسوم.

ب- قرار المكتب باقتراح الموافقة على إحداث المنطقة.

ج- مخططاً تنظيمياً عاماً بمقياس ٢٠٠٠/١ مبيناً عليه منهاج الوجائب العمرانية وحدود المنطقة.

د- مخططاً مساحياً يبين الوضع الراهن للمنطقة منظمياً وفق دفتر شروط فنية يوضع لهذه الغاية معتمداً من مديرية المصالح العقارية.

هـ - مخططاً تقسيمياً معداً من قبل الجهة الإدارية بمقياس مناسب يوضع وفق دفتر الشروط الفنية النافذ ويعتمد من قبل مديرية المصالح العقارية، على أن يكون هذا المخطط مطابقاً للمخطط التنظيمي العام والتفصيلي ونظام ضابطة البناء ومبيناً عليه حدود المنطقة وحدود المقاسم المحدثة وأرقامها ومساحاتها وصفاتها التنظيمية وحدود الشوارع المنوي إحداثها أو تعديلها ومواقع وحدود الساحات والحدائق والمشيدات العامة ومقاسم السكن الشعبي ومقاسم الخدمات الخاصة وفق المخطط التنظيمي العام.

و- أحدث صورة فضائية مأخوذة للمنطقة.

المادة ١٣ - ينشر مرسوم إحداث المنطقة في الجريدة الرسمية وفي إحدى صحف العاصمة وإحدى الصحف المحلية إن وجدت ويمكن الاستعانة بوسائل الإعلام العامة المرئية والمسموعة.

المادة ١٤ - تؤلف الأملاك الداخلة ضمن المنطقة ملكاً شائعاً بين جميع أصحاب الحقوق فيها بحصص تعادل كل منها القيمة المقدرة لعقار كل منهم أو الحق العيني الذي يملكه.

المادة ١٥ - أ- لا يجوز إدخال عقار أو جزء عقار سبق أن خضع للتنظيم أو الاستملاك أو التقسيم بالمنطقة إلا بموجب مرسوم بناءً على اقتراح الجهة الإدارية صاحبة العلاقة.

ب- يمنع إجراء المعاملات الآتية على العقارات الداخلة في المنطقة إلى حين انتهاء أعمال التنظيم فيها وهي:

١ - الإفراز.

٢ - التوحيد.

٣ - منح الترخيص بالبناء.

المادة ١٦ - أ- تستثنى مناطق المخالفات الجماعية التي يصدر مرسوم بإحداثها كمنطقة وفق أحكام هذا القانون من أحكام البند ٣/ الفقرة (ب) من المادة ١٥/ ويجوز منح رخص البناء على بعض مقاسم المنطقة المحدثة وفقاً لمخططات التقسيم على أن يكون مجموع الحصص السهمية لطالب الترخيص تعادل مساحة المقسم المراد ترخيصه مضافاً إليها ما يصيب المقسم من المساحة المجانية المنصوص عليها في المادة ٤/ من هذا القانون واستيفاء تأمين مالي لقاء نفقات وأعباء مرافق تخدم المنطقة تقدره الجهة الإدارية.

ب- في حال وجود أبنية في المنطقة وارتأت الجهة الإدارية المحافظة عليها من خلال التنظيم فيجب تحقيق شرط مجموع الحصص السهمية للمالك الوارد في الفقرة ١/ أعلاه وفي حال عدم توفر هذه المساحة فيتم تطبيق أحكام المادة ٣٨/ من هذا القانون على أن يتم توزيع المقسم القائم عليه البناء لصاحب البناء ويدخل المبنى في تقدير قيمة حقوق المالك ويقدر من قبل لجنة التوزيع الإجباري بالقيمة نفسها التي دخل بها.

المادة ١٧ - أ- تقتطع الجهة الإدارية مجاناً وفق أحكام المادة ٤/ من هذا القانون جميع الأراضي اللازمة لتنفيذ الطرق والمساحات والحدائق ومواقف السيارات والمشيدات العامة ومقاسم السكن الشعبي ومقاسم الخدمات الخاصة وفق المخطط التنظيمي العام والتفصيلي المصدقين.

ب- يجوز للمجلس تغيير صفة المشيدات العامة إلى مشيدات عامة أخرى باستثناء المقاسم المخصصة لبناء المدارس ودور العبادة والمواقع المخصصة للحدائق.

المادة ١٨ - أ - في حال إحداث المنطقة لسبب من الأسباب الواردة في المادة /٥/ من هذا القانون على الجهة الإدارية خلال ثلاثين يوماً من صدور مرسوم إحداث المنطقة أن تدعو بإعلان (ينشر في إحدى صحف العاصمة وفي صحيفة محلية إن وجدت وعلى الموقع الإلكتروني للوزارة وتعلن صورة عنه في كل من بهو الجهة الإدارية والأماكن العامة فيها) مالكي عقارات المنطقة وأصحاب الحقوق العينية والشخصية العقارية المسجلة على الصحيفة العقارية للتصريح بحقوقهم، وعلى هؤلاء وكل من له علاقة بعقارات المنطقة أصالة أو وصاية أو وكالة أن يتقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بطلب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان المشار إليه يبين فيه محل إقامته المختار ضمن الجهة الإدارية التي تقع فيها المنطقة، مرفقاً بالوثائق والمستندات المؤيدة لحقوقه أو صور عنها 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 حتى الدرجة الرابعة أو بموجب وكالات رسمية للغير مصدقة أصولاً القيام بالواجبات وممارسة الحقوق المنصوص عليها في الفقرة السابقة نيابة عن أصحابها.

المادة ١٩ - تطلب الجهة الإدارية خلال /١٠/ أيام من تاريخ تسجيل مرسوم إحداث المنطقة في ديوان الوحدة الإدارية من مديرية المصالح العقارية في المحافظة أو من السجل المؤقت والجهات العامة التي أجاز قانون إحداثها مسك سجلات ملكية إعداد جدول بأسماء أصحاب العقارات وجميع الأشخاص الذين لهم حقوق عينية وشخصية عقارية على هذه العقارات، ومقدار حصة كل منهم مع بيان مساحتها والأنواع الشرعية وغيرها من الحقوق والإشارات المترتبة على هذه العقارات وعلى مديرية المصالح العقارية والجهات المذكورة إجابة طلب الجهة الإدارية بنسخة ورقية وأخرى رقمية خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر.

الفصل الثاني

لجنة التقدير البدائي

المادة ٢٠ - تؤلف الجهة الإدارية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور مرسوم إحداث المنطقة لجنة أو أكثر لحصر العقارات الموجودة في المنطقة ووصفها وتنظيم ضبوط مفصلة بمحتوياتها من بناء وأشجار ومزروعات وغيرها، ولها أن تستعين بالصور الجوية المرفقة بإضبارة إحداث المنطقة للاستناد إليها في أعمال اللجان الأخرى.

المادة ٢١ - أ - تقدر قيمة الأراضي وما عليها من مبان وإنشاءات وأشجار وزراعات من قبل لجنة يشكلها وزير العدل بناءً على طلب تتقدم به الجهة الإدارية وذلك خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ صدور مرسوم إحداث المنطقة.

ب- تشكل اللجنة من:

- ١ - قاض بمرتبة مستشار استئناف يسميه وزير العدل رئيساً
- ٢ - خبيرين اثنين في التقييم العقاري يسميهما المحافظ عضوين
- ٣ - خبيرين اثنين في التقييم العقاري يمثلان المالكين وأصحاب الحقوق في المنطقة عضوين

ج- يحدد في قرار تشكيل اللجنة الفترة الزمنية لإنجاز عملها بما يتوافق مع حجمه على ألا تتجاوز ستة أشهر بدءاً من تاريخ إنجاز أعمال اللجان الواردة في المادة /٢٠/ من هذا القانون.

المادة ٢٢ - أ- يتم انتخاب خبراء مالكي العقارات بدعوة من الجهة الإدارية للمالكين وأصحاب الحقوق وبعد الانتخاب صحيحاً بأكثرية أصوات من لبي الدعوة ويحدد في الدعوة مكان وزمان الانتخاب.

ب- إذا لم يلب أصحاب العقارات المراد تنظيمها الدعوة لانتخاب ممثلهم في لجنة تقدير القيمة يقوم رئيس محكمة البداية المدنية بتعيين الخبيرين المشار إليهما من المالكين.

المادة ٢٣ - أ- تراعي اللجنة في تقدير قيمة الأراضي أن يكون التقدير معادلاً للقيمة الحقيقية للملكية قبل تاريخ مرسوم إحداث المنطقة وأن تسقط من الحساب كل ارتفاع يطرأ على الأسعار نتيجة التنظيم أو المضاربات التجارية إذا كان هذا الارتفاع بالقيمة لا يبرره ارتفاع مماثل في المناطق المجاورة مع الأخذ بالاعتبار حين تقدير القيمة الآتي:

١ - صفة الوحدة الإدارية ((مدينة - بلدة - بلدية)) .

٢ - موقع الأرض وما عليها من أبنية وإنشاءات داخل المخطط التنظيمي وقربها من مركز الوحدة الإدارية واتصالها بالعمران وتوافر المرافق العامة والصفة التنظيمية ونظام ضابطة البناء وما عليها من أشجار وزراعات ومشمات أخرى، وللجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء في عملية التقييم وتقدير القيمة إذا لزم الأمر.

ب- ترفع اللجنة تقريراً بأعمالها إلى الجهة الإدارية.

المادة ٢٤ - أ- يشترط في رئيس اللجنة والعضوين المسميين من المحافظ ألا يكون لأي منهم قرابة أو مصاهرة حتى الدرجة الرابعة أو أي صلة أو مصلحة قانونية أو مالية مع أصحاب الحقوق تنطبق عليها أحكام قانون أصول المحاكمات وتعديلاته.

ب- يؤدي أعضاء اللجنة اليمين القانونية الآتية أمام رئيس اللجنة قبل مباشرتهم عملهم:

ج- تكون اجتماعات اللجنة قانونية بحضور الرئيس وثلاثة أعضاء وتتخذ قراراتها بالإجماع أو بالأكثرية.

د- تكون قرارات اللجنة مبرمة إذا لم يطعن بها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان التقييم.

المادة ٢٥ - أ- تقوم الجهة الإدارية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء أعمال اللجنة المنصوص عليها بالمادة ٢١/ من هذا القانون بتبليغ المالكين وأصحاب الحقوق بالقيم المقدرة لعقاراتهم أو حقوقهم وتعلن في الوقت نفسه (في بهو الجهة الإدارية وفي صحيفة محلية إن وجدت وفي حال عدم وجودها في إحدى صحف العاصمة) انتهاء أعمال التقدير ودعوة المالكين وأصحاب الحقوق للحضور إلى المكان الذي تحدده الجهة الإدارية للاطلاع على إضبارة التنظيم وتقدير القيمة.

ب- تختص محكمة الاستئناف المدنية في المحافظة بالبت في غرفة المذاكرة بالطعون الواقعة على القرارات الصادرة عن اللجنة ولا يوقف الطعن إجراءات تنفيذ التنظيم، ويصدر قرار محكمة الاستئناف مبرماً.

المادة ٢٦ - أ- يستحق الشاغل الفعلي المستأجر وفقاً لأحكام الفقرة ج/ من المادة الأولى من القانون رقم ٢٠/ لعام ٢٠١٥ حصة سهمية تعادل نسبة ٤٠% من القيمة التخمينية للجزء المشغل للشاغل السكني و ٤٠% للشاغل التجاري وتفصل لجنة حل الخلافات بذلك ولا يستحق أي منهما السكن البديل.

ب- إذا شمل التنظيم أرضاً زراعية يترتب عليها حقوق لفلح أو لمزارع بالمشاركة أو بالبدل فيعد العقد منفسخاً بين الطرفين كلياً أو جزئياً حسب شمول التنظيم لكامل الأرض أو لجزء منها ويدفع لصاحب الحق المنوه به ما يستحقه من التعويضات المنصوص عليها في قانون العلاقات الزراعية النافذ وتعديلاته، وتحدد بنسبة من قيمة الأرض الداخلة بالتنظيم.

ج- يقتطع التعويض المشار إليه في الفقرة (ب) من هذه المادة من القيمة المقدرة لصاحب الاستحقاق وفق أحكام المادة ٢١/ من هذا القانون من صندوق المنطقة ولا تصرف قبل تسليم الأرض المشغلة.

المادة ٢٧ - بحق للمالكين وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتاريخ نشر الإعلان أن يقدموا ادعاءهم بالملكية أو بأي حقوق أخرى مدعى بها على عقار أو أكثر من عقارات المنطقة بطلب مستقل يودع إضبارة لجنة حل الخلافات المشكلة بموجب المادة ٢٨/ من هذا القانون.

الفصل الثالث لجنة حل الخلافات

المادة ٢٨ - أ - تشكل لدى الجهة الإدارية بقرار من وزير العدل وخلال ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء المدة المحددة لتقديم الادعاءات بالملكية لجنة ذات اختصاص قضائي تختص بالنظر في جميع الاعتراضات والادعاء بالملكية أو بالمنازعات العينية والشخصية العقارية على العقارات الداخلة في المنطقة وتحال إليها جميع الدعاوى المماثلة المتعلقة بالمنطقة القائمة أمام المحاكم التي لم يبت فيها بحكم مبرم وفق الآتي:

١ - قاض لا تقل درجته عن مستشار يسميه وزير العدل رئيساً

٢ - ممثل عن مديرية المصالح العقارية في المحافظة من حملة عضواً الإجازة في الحقوق

٣ - ممثل عن الجهة الإدارية من حملة الإجازة في الحقوق عضواً يسميه رئيسها

ب- يؤدي عضوا اللجنة اليمين الآتية أمام رئيس اللجنة:

((السم بالله العظيم أن أقوم بمهمتي بأمانة وصدق))

المادة ٢٩ - تتمتع اللجنة في سبيل الفصل في الادعاءات أو المنازعات المقدمة أو المحالة إليها بجميع الصلاحيات التي تتمتع بها المحكمة المختصة أصلاً بالنظر في النزاع.

المادة ٣٠ - أ - تكون قرارات اللجنة قابلة للطعن أمام محكمة الاستئناف المدنية في المحافظة وفق المواعيد والأصول المتبعة في استئناف قرارات قاضي الأمور المستعجلة وتفصل المحكمة في غرفة المذاكرة بالطعن بقرار مبرم ويبقى للمتضرر الذي لم يكن طرفاً في النزاع أمام اللجنة، أن يدعي على مسبب الضرر بالتعويض عن الضرر الذي أصابه أمام القضاء العادي.

ب- يتم تنفيذ قرارات اللجنة التي لم يطعن فيها خلال الموعد القانوني وقرار محكمة الاستئناف المدنية لدى الجهات العامة وفق الآتي :

١- إما بكتاب يوجهه رئيس اللجنة إلى الجهة المختصة مرفق بصورة القرار بعد استيفاء الرسم المقرر في قانون الرسوم والتأمينات القضائية لتنفيذ الأحكام البدائية.

٢- وإما بكتاب من رئيس محكمة الاستئناف مرفق بصورة عن قرار المحكمة بعد استيفاء الرسوم القانونية.

المادة ٣١ - تعفى اللجنة من التقيد بالأصول والمهل المقررة في قانون أصول المحاكمات وعليها أن تبت في المنازعات المقدمة إليها خلال المدة التي تحدد بقرار تشكيلها بما يتوافق مع حجم عملها على ألا تتجاوز ستة أشهر اعتباراً من تاريخ صدور قرار تشكيلها.

الفصل الرابع لجنة التوزيع الإجباري

المادة ٣٢ - أ- تعد المنطقة شخصية اعتبارية تحل محل جميع المالكين وأصحاب الحقوق فيها.

ب- تمثل الجهة الإدارية هذه الشخصية الاعتبارية وتمارس الصلاحيات التي تكفل تصفية أملاك المنطقة وحقوقها بعد اقتطاع ما يترتب عليها من نفقات ورسوم وضرائب وغيرها.

ج- تطبق المادة ٩/ من هذا القانون على مناطق التنظيم.

المادة ٣٣ - على الجهة الإدارية تنظيم الجدولين الآتيين خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور قرار لجنة حل الخلافات ليكون أساساً لعملية التوزيع الإجباري:

أ- جدول باستحقاق أصحاب الحقوق لكل عقار من عقارات المنطقة يتضمن:
رقم العقار والمنطقة العقارية - اسم صاحب الاستحقاق - حصته من العقار - حصته من قيمة العقار أو الحق العيني.

ب- جدول هجائي بأسماء أصحاب الحقوق يتضمن قيمة كامل حقوق كل منهم في المنطقة.

المادة ٣٤ - تنتهي أعمال التنظيم في المنطقة بتوزيع أملاكها على أصحاب الحقوق وفقاً لحصصهم فيها.

المادة ٣٥ - أ- يتم التوزيع الإجباري من قبل لجنة تشكل بقرار من وزير العدل بناءً على طلب تتقدم به الجهة الإدارية على النحو الآتي:

١ - قاضٍ برتبة مستشار يسميه وزير العدل رئيساً

٢ - خبيران في التقييم العقاري يسميهما المحافظ عضوين

٣ - خبيران في التقييم العقاري يمثلان المالكين وأصحاب الحقوق في المنطقة. عضوين

ب- تطبق أحكام المادة (٢٢) من هذا القانون على ممثلي المالكين وأصحاب الحقوق في المنطقة.

المادة ٣٦ - على لجنة التوزيع الإجباري قبل مباشرتها عملها أن تقوم بتخمين قيمة كل قسم من مقاسم المنطقة المحددة على مصورها التقسيمي، وإذا نقص أو زاد مجموع قيم المقاسم على قيم كامل عقارات وحقوق المنطقة المخمنة تعدد لجنة التوزيع إلى تعديل حق كل من أصحاب الحقوق بنسبة هذا النقص أو الزيادة.

المادة ٣٧ - على لجنة التوزيع الإجباري أن تسعى ما أمكن لإعطاء كل من أصحاب الحقوق حصته في موقع عقاره القديم أو قريباً منه، ولها أن تخصص لكل ذي حق مقسماً أو عدة مقاسم تعادل حصته، كما يمكنها أن تخصص لعدد من أصحاب الحقوق مقسماً واحداً يملكونه على الشيوع على أن يحدد مقدار الحصص الشائعة لكل منهم.

المادة ٣٨ - إذا اختلفت قيمة المقسم أو المقاسم المخصصة لذي حق عن مقدار حصته تحدد لجنة التوزيع الإجباري مقدار البذل النقدي الذي يجب عليه تأديته في حال الزيادة ومقدار ما سيتقاضاه في حال النقصان، ويكون هذا البذل مستحق الأداء فوراً على أنه إذا أعطي المدين مهلة من قبل الجهة الإدارية فتبقى حصته مرهونة حتى وفاء الذمة مع الفائدة القانونية.

المادة ٣٩ - أ- تنظم اللجنة مشروع التوزيع الإجباري وتبلغه إلى الجهة الإدارية التي تدعو أصحاب الحقوق للاطلاع عليه بموجب إعلان ينشر في إحدى الصحف المحلية، وعند عدم وجودها ففي إحدى صحف العاصمة وفي لوحة إعلانات الجهة الإدارية وموقعها الإلكتروني إن وجد.

ب- لكل ذي علاقة، خلال ثلاثين يوماً من تاريخ النشر، أن يبدي ملاحظاته على مشروع التوزيع بمعرض خطي يقدمه إلى رئيس اللجنة عن طريق الجهة الإدارية.

ج- عند انتهاء المهلة المحددة في الفقرة السابقة تجتمع اللجنة وتقوم بدراسة الملاحظات، إن وجدت، وتصدر قرارها بالتوزيع النهائي لمقاسم المنطقة على أصحاب الحقوق.

د- يخضع قرار اللجنة بالتوزيع النهائي للطعن أمام محكمة الاستئناف المدنية في المحافظة خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ إعلانه في لوحة إعلانات الجهة الإدارية.

هـ- تبت المحكمة بالطعن في غرفة المذاكرة بقرار مبرم.

المادة ٤٠ - أ- على الجهة الإدارية بعد اكتساب قرار لجنة التوزيع الإجباري الدرجة القطعية إبلاغه الدوائر العقارية خلال خمسة عشر يوماً لإجراء معاملات تسجيل الملكية.

ب- على الدوائر العقارية إنجاز إجراءات معاملات تسجيل الملكية خلال مدة يحددها مدير المصالح العقارية أقصاها عام واحد من تاريخ تسجيل الإضبارة في ديوانها.

المادة ٤١ - إذا وجدت الدوائر العقارية المختصة أثناء التدقيق أخطاء تمنع من تسجيل الملكية تقوم الجهة الإدارية بإحالة الملاحظات الواردة من الدوائر المذكورة إلى لجنة التوزيع الإجباري لتصحيح هذه الأخطاء وعلى اللجنة أن تنجز تصحيح الأخطاء المشار إليها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ دعوتها للاجتماع

الفصل الخامس

احكام ختامية

المادة ٤٢ - يجوز للجهة الإدارية وضع اليد على الأملاك العامة والمقاسم المحدثة في المنطقة المخصصة للمشيدات العامة ومقاسم السكن الشعبي ومقاسم الخدمات الخاصة المقطعة مجاناً بموجب المادة ٤/ من هذا القانون الخالية من الأبنية بعد إنجاز التقدير.

المادة ٤٣ - إن الحقوق العينية التي هي من قبيل الرهونات الواجبة على العقار قبل خضوعه للتنظيم تنتقل إلى العقارات والحصص والاستحقاقات التي حلت محل العقار أو الحق الأصلي.

المادة ٤٤ - تخصص الجهة الإدارية لكل من اللجان المنصوص عليها في هذا القانون مقررأ أو أكثر، دون أن يكون له حق التصويت، مهمته تأمين البيانات والمعلومات التي تحتاج إليها وتحرير ضبوط جلساتها وتنظيم أعمالها ومتابعتها، كما تضع تحت تصرف اللجان جميع ما تحتاجه من مستندات ووثائق ومعلومات وخبرات فنية.

المادة ٤٥ - يحق للمحافظ بناءً على اقتراح المكتب إصدار قرارات لحل القضايا الفرعية التي لم ينص عليها هذا القانون واتخاذ جميع التدابير اللازمة بما لا يتعارض مع أحكامه والصلاحيات المنصوص عليها في قانون الإدارة المحلية.

المادة ٤٦ - أ- يسمح للجهة الإدارية بتسليف المنطقة المبالغ التي تحتاج إليها من أجل إنجازها على أن تسترد هذه السلف عند توفر السيولة في صندوق المنطقة.

ب- للجهة الإدارية استيفاء سلف من أصحاب الحقوق لحساب الجهات العامة المختصة لتأمين نفقات الطرق والمساحات والأرصفة والحدائق والماء والكهرباء والصرف الصحي والهاتف. وتعد هذه السلف من ضمن النسب المنصوص عليها في المادة ٩/.

ج- تصرف التكاليف الإدارية لتنفيذ التنظيم بما في ذلك الدراسات وتعويضات اللجان والأعمال الإضافية من صندوق المنطقة.

المادة ٤٧ - يجري تقدير قيمة العقارات بالمنطقة على أساس ترك الأنقاض للمالكين وأن يصار إلى هدمها وترحيلها على حساب المنطقة بعد انتهاء المهلة التي تحددها الجهة الإدارية للمالكين لأخذ أنقاض عقاراتهم.

المادة ٤٨ - تلتزم الجهة الإدارية بتسليم أراضي المقاسم خالية من الإشغالات إلى مالكيها (باستثناء المقاسم المنصوص عليها بالفقرة - ب - من المادة - ١٦ - من هذا القانون) خلال مدة أقصاها تسعون يوماً بعد تاريخ حصولهم على رخص البناء عليها، وللجهة الإدارية أن تلجأ إلى الإخلاء بالطريق الإداري بعد انقضاء هذه المهلة، وبعد القرار الإداري بالإخلاء سناً تنفيذياً ينفذ عن طريق دوائر التنفيذ

المادة ٤٩ - أ- تعفى الأملاك الداخلة ضمن المنطقة من رسوم التسجيل في السجل العقاري.

ب- تعفى العقارات المنكوبة بسبب الكوارث الطبيعية أو الحروب من الرسوم المالية والتكاليف المحلية والرسوم الأخرى المترتبة على إعادة البناء.

المادة ٥٠ - تحصل أموال المنطقة حسب القانون المالي للوحدات الإدارية.

المادة ٥١ - يقتصر حق المخالفين الذين بنوا فوق أراضي الأملاك العامة أو الخاصة أو المشترين منهم على أخذ أنقاض أبينتهم ولا يحق لهم سوى ذلك ولا تدخل قيمة هذه الأبنية والمنشآت المخالفة في حساب حقوق المالكين، ويجوز بقرار من المكتب تخصيصهم بمساكن بديلة من فائض ما يتوفر لدى الجهة الإدارية.

المادة ٥٢ - تختص لجنة حل الخلافات بالبت في القضايا الناجمة عن العلاقات الإجارية أو الزراعية ومخالفات البناء والإشغالات الواقعة على العقارات الخاصة في المنطقة وفق أحكام هذا القانون.

المادة ٥٣ - يشكل وزير العدل اللجان المنصوص عليها في هذا القانون بالتنسيق مع المحافظ والجهة الإدارية المختصة وبعد القضاة الجارية تسميتهم في هذه اللجان مفرغين لإنجاز مهامهم خلال المدد المحددة في هذا القانون وتعليماته التنفيذية.

المادة ٥٤ - أ- تستثنى تعويضات أعضاء اللجان المؤلفة بموجب أحكام هذا القانون وتعويضات العاملين القائمين على تطبيقه من الحدود المنصوص عليها في القانون الأساسي للعاملين في الدولة وتعديلاته إذا أنجزوا أعمالهم خلال المهل المحددة لإنجازها في هذا القانون وتعليماته التنفيذية أو قرار تشكيلها.

ب- يصدر وزير الإدارة المحلية بالتنسيق مع وزير الإسكان والتنمية العمرانية والعدل قراراً خاصاً بالتعويضات المستحقة لأعضاء اللجان والعاملين على تنفيذ هذا القانون وتدفع هذه التعويضات من صندوق المنطقة.

المادة ٥٥ - لا يعتد بمخالفات البناء الجارية بعد تاريخ مرسوم إحداث المنطقة ولا تدخل في حساب تقدير القيمة.

المادة ٥٦ - يصدر الوزير التعليمات التنفيذية اللازمة لتطبيق أحكام هذه القانون.

المادة ٥٧ - أ- يلغى العمل بالنصوص الآتية اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون:

١ - القانون رقم ٩/ لعام ١٩٧٤ وتعديلاته.

٢ - القانون رقم ٦٠/ لعام ١٩٧٩ وتعديله بالقانون رقم ٢٦/ لعام

٢٠٠٠.

ب- يستثنى من أحكام الفقرة /أ/ أعلاه:

١ - الأراضي التي صدرت عنها باستملاكها وفق أحكام القانون رقم ٦٠/ لعام

١٩٧٩ وتعديله بالقانون رقم ٢٦/ لعام ٢٠٠٠.

٢ - الأراضي التي صدر صك بإحداث منطقة تنظيمية فيها وفق أحكام القانون رقم/٩/ لعام ١٩٧٤ وتعديلاته مع مراعاة أحكام المادة/٧/ من هذا القانون.


٣ - تطبق أحكام هذا القانون على المناطق التنظيمية القائمة بتاريخ نفاذه دون المساس بالمراكز القانونية المكتسبة في ظل القوانين الملغاة.

٤- تراعى في معرض تطبيق هذا القانون أحكام المرسوم التشريعي رقم ٤٠/ تاريخ ٢٠/٥/٢٠١٢.

المادة ٥٨ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

دمشق في ٢٦ / ٢ / ١٤٣٧ هجري الموافق لـ ٨ / ١٢ / ٢٠١٥ ميلادي

رئيس الجمهورية
بشار الأسد



١٤/٢/١٤

نسخة إلى: وزارة الإسكان والتنمية العمرانية

دمشق خـ ١٩/١٢/٢٠١٥