

الباب الثالث

التصرف بأموال الوحدات الإدارية والبلديات

الفصل الأول : النفع العام

الفصل الثاني : التخصيص بالمجان

الفصل الثالث : بيع المقاسم السكنية

الفصل الرابع : بيع المقاسم في المناطق الصناعية

الفصل الخامس : بيع الفضلات

الفصل السادس : بلاغات وكتب مختلفة

الفصل الأول

النفع العام

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة
بالقانون رقم (١٠٦) الصادر في ٣٠ / ٧ / ١٩٥٨
المتعلق بعدم خضوع المحلات العامة المملوكة للدولة والبلديات
والمؤسسات العامة لقوانين الإيجار النافذة في الإقليم السوري

باسم الأمة
رئيس الجمهورية
بعد الاطلاع على الدستور المؤقت
وعلى القانون رقم / ١ / لسنة ١٩٥٨ بإدخال بعض التعديلات على التشريعات القائمة في
إقليمي مصر وسوريا.

قرر القانون الآتي

المادة (١)

تعتبر عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة والبلديات والمؤسسات العامة والتي أنشئت
لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام، تراخيص صادرة من الجهات الإدارية ولا تخضع لأحكام
قوانين الإيجار النافذة في كل ما يخالف الأحكام الواردة فيها.

المادة (٢)

يحدد الوزير المختص العقارات التي تقوم بخدمة لها صفة النفع العام بقرار منه لا يخضع لأي
طريق من طرق المراجعة.

المادة (٣)

يجوز بقرار من الوزير المختص العقارات التي تقوم بخدمة لها صفة النفع العام خلال شهرين
من تاريخ تبليغ القرار إلى ذوي الشأن والإجازة إخلؤها بالطرق الإدارية ولا يخضع قرار
الإخلاء لأي طريق من طرق المراجعة.

المادة (٤)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به في الإقليم السوري من تاريخ نشره.

صدر برئاسة الجمهورية في ١١ محرم سنة ١٣٧٨ (٣٠ يوليه سنة ١٩٥٨)

جمال عبد الناصر

العدد /٢١/ تاريخ ٣١/٧/١٩٥٨ الصفحة /٧/

مذكرة إيضاحية
لقرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة
بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٥٨
المتعلق بعدم خضوع المحلات العامة العائدة للدولة
أو البلديات أو المؤسسة العامة لقانون الإيجار.

أنشأت الدولة وبعض البلديات والمؤسسات محلات عامة لتؤدي خدمة عامة كالفنادق والمنتزهات والمقاهي وغير ذلك من أجل تأمين الراحة والمتعة لمرتادي المناطق التي أنشأت فيها دون أن يكون لهذه المؤسسات أي غرض تجاري ولقد أعطيت هذه المحلات إلى مستثمرين وفق عقود استثمار اشترطت فيها شروط خاصة من جهة تأمين مستوى معين من الطعام والخدمة والأثاث، حتى يمكن أن تؤدي الغاية المرجوه دون النظر إلى مقدار الأجور التي كانت ضئيلة مقابل هذه الخدمات، ولكن القضاء في الإقليم السوري اجتهد بعد صدور الأجور المختلفة بأن هذه المحلات لا تخضع لعقود الاستثمار وأن تطبق بحقها أسوة بجميع العقارات أحكام قانون الإيجار ولاسيما من حيث عدم إمكان إخلائها، فخالف شاغروها عقود الاستثمار وأهملوا الشروط المفروضة عليهم فهبط مستواها هبوطاً كبيراً وفقدت الصفة التي وجدت من أجلها وأصبح الغرض منها ابتزاز أكبر كمية من الربح مما جعل هذا الإهمال ينعكس على المنطقة بكاملها.

ولما كانت الدولة والبلديات والمؤسسات حريصة على أن تؤدي هذه المحلات خدمتها العامة على أحسن وجه ولا يمكن تأمين ذلك إلا بإخضاعها لعقود الاستثمار وإخلائها فور التأمين استثماراً مجدداً بمستوى عال ولاسيما وأن شاغليها الحاليين قد أثروا عن طريق وضع يدهم عليها أكثر من خمس عشرة سنة يستغلونها للربح فقط دون التقيد بأي شرط فرض عليهم محميين بالاجتهاد القضائي المنوه عنه، لذلك وضع مشروع القرار المرفق الذي ينهي الحالة التي أصبحت عليها هذه المحلات العامة ويعيدها إلى الوضع الذي تتأمن منه الخدمة العامة المرجوه.

وزير الشؤون البلدية والقروية

الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
الرقم : ١٨ / ٤ / ٢٨ / ٣٩٤
التاريخ : ١٩٧١ / ١٢ / ١٢

تعميم

نثبت لكم ذيلاً رأي مجلس الدولة رقم ٣٦٤ الصادر عن اللجنة المختصة بتاريخ ١٢ / ٩ / ١٩٧١ بشأن إختصاص وزير الزراعة والإصلاح الزراعي في تحديد العقارات العامة المملوكة للدولة والتي تقوم بخدمة لها صفة النفع العام.

يرجى الاطلاع والعمل بموجبه

وزير الشؤون البلدية والقروية

الجمهورية العربية السورية
مجلس الدولة
الرأي رقم ٣٦٤
تاريخ : ١٢ / ٩ / ١٩٧١
المبدأ :

أ- إن المقصود « بالوزير المختص » طبقاً لأحكام المادة ٢ من القانون ذي الرقم ١٠٦ لعام ١٩٥٨ بشأن عدم خضوع المحلات العامة المملوكة للدولة والبلديات والمؤسسات العامة لقوانين الإيجار هو وزير الزراعة والإصلاح الزراعي وذلك بالنسبة إلى عقارات أملاك الدولة الخاصة.

ب- تختص مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي بدمشق بإيجار المقصف الكائن في مبنى المديرية العامة هيئة الإذاعة والتلفزيون على أن يكون لهذه الهيئة الحق في اقتراح الشروط الإضافية التي ترى ضرورة إثباتها في عقد الاستثمار المزمع إبرامه لهذه الغاية.

إن اللجنة المختصة بقسم الفتوى والتشريع لوزارة الإعلام في مجلس الدولة المؤلفة وفق أحكام المادتين ٤١ و ٤٦ من القانون ذي الرقم /٥٥/ لسنة ١٩٥٩ وتعديلاته من المستشارين :

- السيد مظهر العجلاني رئيساً

- السيد أمين مزيد عضواً

- السيد مورييس حداد عضواً

بعد الاطلاع على كتاب المديرية العامة لهيئة الإذاعة والتلفزيون ذي الرقم (١/٥)٩٢٠٠ المؤرخ في ١١/٥/١٩٧١ وعلى الكتاب ذي الرقم (١/٥/١١٤٨٠) المؤرخ في ٢٢/٥/١٩٧١ وعلى كتاب وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي ذي الرقم (٢٥٢٦/دس) المؤرخ في ١٤/٦/١٩٧١ وعلى كتاب الهيئة المذكورة ذي الرقم (٣٨٠٢/م٥) المؤرخ في ١٩/٦/١٩٧١ تبين مايلي :

القضية

تبدي الهيئة المذكورة أن المادة (٢) من القانون ذي الرقم ١٠٦ الصادر في ٣٠/٧/١٩٥٨ بشأن عدم خضوع المحلات العامة المملوكة للدولة والبلديات والمؤسسات العامة لقوانين الإيجار تنص على أنه "يحدد الوزير المختص العقارات التي تقوم بخدمة لها صفة النفع العام بقرار منه لا يخضع لأي طريق من طرق المراجعة"

ولما كانت وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي قد أشارت إلى أن إدارة أملاك الدولة الخاصة منوطة بها دون سواها وأن المقصود "بالوزير المختص" طبقاً للمادة ٢ السالفة الذكر هو وزير هذه الوزارة دون سواه.

ولما كانت هذه الهيئة أنها تدخل في عداد المؤسسات العامة وهي مستقلة مالياً وإدارياً كما أنها تملك بعض العقارات المسجلة باسمها.

لذلك فهي ترجو بيان الرأي فيما إذا كانت عبارة الوزير المختص تنصرف إلى الوزير الذي تتبعه هذه الهيئة أم أن المقصود بها هو وزير الزراعة والإصلاح الزراعي.

وقد أوضحت وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي وجهة نظرها في هذه القضية فأكدت وجهة النظر التي سبق أن أبدتها للهيئة المذكورة مستندة في ذلك إلى أحكام المادة (١ و ٢ و ٤ و ٥) من قانون أملاك الدولة ذي الرقم ٢٥٢ / لعام ١٩٥٩ والقرار التنفيذي ذي الرقم ٢٦٠ / ت الصادر عن وزير الزراعة والإصلاح الزراعي في ١٤ / ١١ / ١٩٦٢ والقرار التنفيذي ذي الرقم (١٧ / ت) الصادر عن الوزير نفسه في ١٢ / ١ / ١٩٥٩ م

وقد عقبته الهيئة المستفتية على ما جاء في كتاب وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي المار ذكره فانتهت إلى تأكيد وجهة نظرها في أن إيجار المقصف الكائن في مبنى هذه الهيئة منوط بها وأنه لا علاقة لمديرية أملاك الدولة التابعة لوزارة الزراعة والإصلاح الزراعي بهذا الموضوع اطلاقاً وقد استندت في تأييد مذهبها هذا إلى أحكام المادة (٩) من القرار الجمهوري ذي الرقم ٧١٧ لسنة ٩٥٩ بشأن تنظيم الإذاعة وإلى المادة (٤) من قانون المؤسسات العامة وإلى المادة ٧٦ من المرسوم التشريعي ذي الرقم ٢٢٨ لسنة ١٩٦٩ المتضمن نظام عقود هيئات القطاع الإداري.

الرأي

من حيث أن مقطع الجدل الثائر في هذه القضية إنما يكون بيان ما إذا كان يحق للمديرية العامة لهيئة الإذاعة والتلفزيون أن تتولى بنفسها إيجار المقصف الكائن في مبنى هذه الهيئة على وجه الاستقلال أم أن أمر إيجار المقصف المذكور منوط بمديرية أملاك الدولة التابعة لوزارة الزراعة والإصلاح الزراعي دون سواها؟

ومن حيث أن المادة الأولى من قانون أملاك الدولة ذي الرقم ٢٥٢ لعام ١٩٥٩ قد عرفت عقارات أملاك الدولة الخاصة بأنها العقارات المبنية وغير المبنية التي تخص الدولة بصفقتها شخصاً اعتبارياً سواء أكانت تحت تصرفها الفعلي أم تحت تصرف أشخاص آخرين.

ومن حيث أن المادة الثانية من القانون المذكور قد نصت على أن أملاك الدولة الخاصة تشمل فيما تشمل عليه على العقارات المسجلة في السجلات العقارية أو دفاتر التعليمات باسم الدولة أو الخزينة والعقارات التي تشتريها الدولة.

ومن حيث أن المادة ٤ من القانون نفسه قد حصلت الولاية على عقارات أملاك الدولة الخاصة وصلاحيه إدارتها من اختصاص مؤسسة الإصلاح الزراعي وذلك باستثناء العقارات الخاضعة لولاية وزارة أو مؤسسة أخرى بموجب قوانين خاصة.

ومن حيث أن الهيئة المستفتية لم تشر إلى أن هناك قانوناً خاصاً يقضي بإخضاع العقار الذي تشغله لولايتها، لذلك لا مناص من اعتبار هذا العقار خاضعاً لولاية وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي طبقاً للأصول المقررة في القانون ذي الرقم ٢٥٢/ المار ذكره.

ومن حيث أن المادة ٥ من القانون السالف الذكر تنص على أنه «توضع الأنظمة المتعلقة بإصلاح واستثمار وتوزيع وبيع وتأجير عقارات أملاك الدولة بقرارات تصدر عن وزير الإصلاح الزراعي بعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي»

ومن حيث أنه استناداً إلى النص المقدم أصدر السيد وزير الزراعة والإصلاح الزراعي القرار ذا الرقم (٢٦٠/ت) في ١٤/١١/١٩٦٢ المتضمن اللائحة التنفيذية لقانون أملاك الدولة وقد نصت المادة ٢٩ منه على أنه «تؤجر عقارات الدولة المبنية بالتراضي كما نصت المادة (٣٤) منه على

أنه تخصص عقارات الدولة للوزارات ومصالح الحكومة والمؤسسات والهيئات العامة والمحلية وأن أماكن بيع الطوابع في هذه العقارات والغرف والزوايا المستعملة فيه لتقديم المشروبات وكذلك الدكاكين التابعة للسجون تعتبر مستثناة من التخصيص ويجري تأجيرها واستثمارها من قبل الوزارة (المؤسسة سابقاً) ووفق أنظمتها على أن يؤخذ رأي الإدارة المخصص لها العقار بالشروط الإضافية.

ومن حيث أن المادة الأولى من القانون ذي الرقم ١٠٦ الصادر في ٣٠/٧/١٩٥٨ بشأن عدم خضوع المحلات العامة المملوكة للدولة والبلديات والمؤسسات العامة لقوانين الإيجار تنص على أنه تعتبر عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة والبلديات والمؤسسات العامة والتي أنشئت لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام بمثابة تراخيص صادرة عن الجهات الإدارية ولا تخضع لأحكام قوانين الإيجار النافذة في كل ما يخالف الأحكام الواردة فيها وتنص المادة ٢ من هذا القانون على أنه يحدد الوزير المختص العقارات التي تقوم بخدمة لها صفة النفع العام بقرار منه. ومن حيث أنه استناداً إلى النص المذكور أصدر السيد وزير الزراعة والإصلاح الزراعي القرار ذا الرقم (١٧/ت) في ١٠/١/١٩٥٩ وقد نصت المادة الأولى منه على أنه تعتبر كافة العقارات أو أجزاء العقارات المؤجرة والعائدة لأملاك الدولة الخاصة والتابعة للأبنية المشغولة من قبل دوائر الدولة أو للسجون من العقارات القائمة بخدمة ذات نفع عام.

ومن حيث أنه في هذه ما أسلفناه يكون المقصود بالوزير المختص طبقاً لأحكام المادة ٢ من القانون ذي الرقم ١٠٦ المشار إليه هو وزير الزراعة والإصلاح الزراعي وذلك بالنسبة إلى عقارات أملاك الدولة الخاصة وتكون مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي بدمشق - والحالة هذه هي المختصة باتخاذ الإجراءات الخاصة بإيجار المقصف الكائن في مبنى الهيئة المستفتية على أن يؤخذ رأي هذه الهيئة في الشروط الإضافية التي ترغب في إثباتها في متن عقد الاستثمار المزمع إجراؤه أصولاً.

ومن حيث أنه لا يبدل من النظر المتقدم ما نصت عليه المادة ٣ من قانون المؤسسات العامة ذي الرقم ٣٢ لعام ١٩٥٧ المطبق بموجب القانون ذي الرقم ٢٥٧ لعام ١٩٥٩ من أنه للمؤسسات العامة أن تتعاقد وأن تجري جميع التصرفات والأعمال التي من شأنها تحقيق الغرض الذي

أنشئت من أجله ذلك أن المقصود بهذا النص هو تحويل المؤسسات صلاحية إجراء العقود والتصرفات والأعمال ضمن حدود اختصاصها ابتغاء تحقيق الأهداف التي تعمل من أجلها وغني عن البيان أن إيجار المقصف لا يدخل في مجال اختصاص الهيئة المستفتية به، ولا سيما وأن المشرع قد وكل أمر إيجاره إلى مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي كما سبق البيان. ولا ينال من هذا الرأي أيضاً ما نصت عليه المادة ٧٦ من المرسوم التشريعي ذي الرقم ٢٢٨ لسنة ١٩٦٩ من أنه يتم بيع عقارات الجهات العامة أو إيجارها أو استثمارها... بإحدى الطرق التالية وذلك عندما لا تنص القوانين والأنظمة النافذة على اتباع طريقة أخرى :

أ- الطريقة المباشرة

ب- العقد بالتراضي

ج- المزايدة : وذلك أن النص المتقدم قد خول الجهات العامة صلاحية إيجار عقاراتها بإحدى الطرق المذكورة عندما لا تنص القوانين والأنظمة على اتباع طريقة أخرى، وبما أن المشرع قد فوض إلى مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي أمر إيجار عقارات أملاك الدولة الخاصة كما سلف الإيضاح، لذلك فلا معدى من اتباع الطريقة التي رسمها المشرع في إيجار مقصف الهيئة المستفتية دون سواها.

لهذه الأسباب

اجتمعت آراء اللجنة المختصة على مايلي :

- ١- إن المقصود بالوزير المختص « طبقاً لأحكام المادة / ٢ / من القانون ذي الرقم ١٠٦ لعام ١٩٥٨ بشأن عدم خضوع المحلات العامة المملوكة للدولة والبلديات والمؤسسات العامة لقوانين الإيجار هو وزير الزراعة والإصلاح الزراعي « وذلك بالنسبة إلى عقارات أملاك الدولة الخاصة.
- ٢- تختص مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي بدمشق بإيجار المقصف الكائن في مبنى الهيئة المستقبلية على أن يكون لهذه الهيئة الحق في اقتراح الشروط الإضافية التي ترى ضرورة إثباتها في عقد الاستثمار المزمع ابرامه لهذه الغاية
- ٣- ابلاغ هذا الرأي إلى المديرية العامة لهيئة الإذاعة والتلفزيون أصولاً.

المستشار

المستشار

المستشار

المقرر

صورة طبق الأصل

دمشق في ٢٣ / ٩ / ١٩٧١ م

رئيس الديوان الاستشاري

الخاتم والتوقيع

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

الرقم ٢٥٧١/ع/٣/د

التاريخ ١٩٨٥/٦/٣٠

الموضوع: حول صدور أحكام قضائية
خلافاً لأحكام القانون/١٠٦/ لعام ١٩٨٥

السيد وزير العدل

١- بموجب القرار بالقانون رقم /١٠٦/ تاريخ ٣٠/٧/١٩٥٨ اعتبرت عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة والبلديات والمؤسسات العامة والتي أنشئت لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام تراخيص صادرة عن الجهات الإدارية ولا تخضع لأحكام قوانين الإيجار النافذة في كل ما يخالف الأحكام الواردة فيها.

ويحدد الوزير المختص العقارات التي تقوم بخدمة لها صفة النفع العام بقرار منه لا يخضع لأي طريق من طرق المراجعة وله بقرار إخلاء العقارات المستثمرة والتي تعتبر قائمة بخدمة لها صفة النفع العام خلال شهرين من تاريخ تبليغ القرار إلى ذوي الشأن والإجاز إخلاؤها بالطرق الإدارية ولا يخضع قرار الإخلاء لأي طريق من طرق المراجعة.

٢- بموجب قرارنا رقم /٢٠٠/ ن تاريخ ٢/٧/١٩٨٣ فوضنا إلى المكاتب التنفيذية مجالس المحافظات ممارسة الاختصاصات الممنوحة لوزير الإدارة المحلية بموجب القرار بالقانون رقم /١٠٦/ لعام ١٩٥٨ بشأن استثناء عقارات المدن والبلدان من أحكام قانون الإيجار.

٣- بموجب القرار /٤٨/ لعام ١٩٧٢ الصادر استناداً للقانون /٢٤/ لعام ١٩٧٢ يتولى المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة تحديد عقارات البلديات التي تقوم بخدمة لها صفة النفع العام وإصدار قرارات بإخلائها عملاً بأحكام المادتين /٢/ و /٣/ من القرار بالقانون رقم /١٠٦/ لعام ١٩٥٨

٤- بموجب المادة /٣/ من قانون الاستملاك رقم /٢٠/ لعام ١٩٨٣ أصبح من المشاريع

ذات النفع العام :

أ- إنشاء الأسواق

ب- الإنشاءات السياحية

ج- جميع المشاريع التي تدخل في اختصاص أي من الجهات العامة المحددة في القوانين والأنظمة النافذة وفق خطط الدولة المقررة أصولاً.

٥- أعلمتنا محافظات حماه، دمشق، اللاذقية، أن محاكم الصلح والاستئناف فيها لم تتقيد بأحكام

القانون /١٠٦/ لعام ١٩٥٨ وأصدرت قرارات منها.

* في حماه: صدرت عن محكمة الاستئناف القرارات رقم ٤٦١ تاريخ ٢٦/٩/١٩٨٣ -

ورقم ٤٨١/٦ تاريخ ١٦/١/١٩٨٤ - ورقم ٦١١/١٣٠ تاريخ ١١/٥/١٩٨٣ - ورقم

٢٩١/٧٤٧ تاريخ ٢٨/٩/١٩٨٣ - ورقم ٦١٢ تاريخ ١١/٥/١٩٨٣ - ورقم ٣٣/١٤

تاريخ ٤/٤/١٩٨٤ - ورقم ٣٧/١١ تاريخ ٢/٥/١٩٨١ وغيرها

* في اللاذقية: أصدرت محكمة صلح اللاذقية القرار ٣٢١٧ قرار ٢٧٥٤ أساس لعام ١٩٨١

والقرار ٣٢١٨ /قرار ٢٧٢٤ أساس لعام ١٩٨١

* وفي دمشق: أصدرت محكمة الصلح المدنية القرار رقم ٢٤٨ / ١٩٨١ بتاريخ

٢٩/١٢/١٩٨١

وتأسيساً على ذلك يرجى توجيه السادة القضاة إلى وجوب التقيد بأحكام القانون رقم / ١٠٦

/ لعام ١٩٥٨ وإعلامنا.

وزير الإدارة المحلية

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

الرقم: ٦١/٦/د

التاريخ: ١٤/٤/١٩٩٧

((بلاغ))

لاحظنا من خلال ما يرد إلى الوزارة من طلبات إخضاع تأجير عقارات الوحدات الإدارية والبلديات لأحكام القرار بالقانون رقم /١٠٦/ لعام /١٩٥٨/ ما يلي :

١- إن بعض الوحدات الإدارية والبلديات تطلب إخضاع تأجير أكشاك لأحكام هذا القانون وأن بعضها يطلب إخضاع تأجير أملاك عامة لأحكامه.

٢- أن بعض الوحدات الإدارية والبلديات ترتكب مخالفات عندما تطرح محلات تجارية كالدكاكين خارج المناطق الصناعية بالمزاد العلني على أساس أستيفاء بدل بدل فروع بالإضافة لبدل الإيجار وذلك أي استناداً للمرسوم رقم /٢٠/ لعام /١٩٧١/

وأمام ذلك رأينا ضرورة التقيد بما يلي :

أولاً- لا يجوز بأي حال إخضاع الأكشاك لأحكام القرار بالقانون رقم /١٠٦/ لعام /١٩٥٨/ لأن هذه الأكشاك تقوم على الأملاك العامة وبخاصة على الأرصفة وجوانب الساحات والحدائق.

وأصبحت إقامة هذه الأكشاك تتم بموجب أحكام القانون المالي للوحدات الإدارية رقم /١/ لعام /١٩٩٤/ وترخص لمدة مؤقتة لقاء رسم أشغال وإن الجهة الإدارية تملك إلغاء هذا الترخيص وفق أحكام القانون المذكور.

ثانياً - إن القرار بالقانون رقم /١٠٦/ لعام /١٩٥٨/ يتعلق موضوعه بعقارات خاصة أنشئت لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام وهي أملاك خاصة لا عامة لكن بموجب هذا القرار

بقانون أجاز بقرار من الوزير إعتبار عقودها استثمار لا عقود إيجار وهنا يجب التفريق بين هذين النوعين من العقود فعقود الإيجار تخضع لأحكام قانون الإيجار رقم / ١١١ / لعام / ١٩٥٢ / وتعديلات بينها عقود الاستثمار استثنيت بموجب هذا القرار بالقانون من أحكام قانون الإيجار المذكور.

وتأسيساً على ذلك لا يجوز طلب تشميل عقارات عامة للوحدات الإدارية والبلديات بأحكام هذا القانون لأن عقودها بالأصل ليست عقود إيجار عملاً بأحكام القرار رقم / ١٤٤ / لعام / ١٩٢٥ / الصادر عن

المفوض السامي والذي ما يزال نافذاً حتى الآن مع الإشارة لأن أشغال أملاك الوحدات الإدارية والبلديات العامة أصبح خاضعاً لأحكام القانون المالي للوحدات الإدارية رقم / ١ / لعام ١٩٩٤.

ثالثاً - لا ترى الوزارة ضرورة لتقسيط بدل الفروغ عند طرح محلات تجارية لبيع حق الانتفاع مع بقاء عين هذه المحلات ملكاً للجهة الإدارية وخاضعاً لأحكام قانون الإيجار رقم / ١١١ / لعام / ١٩٥٢ / المعدل ويجب استيفاء كامل بدل الفروغ ممن مجال عليه المزاد دون تقسيط. كما أن الوزارة لا ترى مبرراً لبناء محلات تجارية وطرحها بالمزاد العلني على هذا الأساس إذا كان بدل الفروغ لا يساوي مثلاً ثلاثة أضعاف تكاليفها على أقل تقدير وألا يترك هذا المزاد لوقت آخر يمكن أن يتحقق فيه ذلك.

يرجى الاطلاع والتقييد بذلك

وزير الإدارة المحلية

الفصل الثاني

((التخصيص بالمجان))

- المرسوم التشريعي رقم ٥٩ تاريخ ٧/٣/١٩٦٥ المتضمن منح الاتحاد العام لنقابات العمال قطعة أرض في مركز كل محافظة لإقامة منشآت عليها.
- المرسوم التشريعي رقم ٣٠٨ تاريخ ١٦/١٢/١٩٦٩ المتضمن جواز منح القيادتين القطرية والقومية لحزب البعث العربية الاشتراكي وجميع المنظمات الشعبية قطعاً من الأراضي التي تملكها البلديات بالمجان.
- القانون رقم /١٥/ تاريخ ٢٢/٥/١٩٧٢ بشأن التخصيص مجاناً لمنظمة الهلال الأحمر العربي السوري

المرسوم التشريعي رقم / ٥٩ / تاريخ ٧ / ٣ / ١٩٦٥

المتضمن

منح الاتحاد العام لنتقابات العمال قطعة أرض
في مركز كل محافظة لإقامة منشآت عليها

مجلس الرئاسة

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت

يرسم ما يلي :

- مادة ١- يمنح مجاناً الاتحاد العام لنتقابات العمال في سوريا قطعة أرض أو أكثر من الأملاك العائدة للبلديات في مركز كل محافظة لإقامة منشآت نقابية عليها.
- مادة ٢- تحدد مساحات هذه القطع ومواقعها بالاتفاق بين المجلس البلدي المختص والاتحاد العام ويجوز أن تكون هذه القطع من الأراضي الواقعة ضمن حدود البلديات أو منطقة توسعها العمراني.
- مادة ٣- تقوم أمانة السجل العقاري بناء على طلب من رئيس البلدية مرفق به مخطط لحدود البلدية ومنطقة توسعها العمراني، بتسجيل هذه العقارات بدون مقابل لاسم الاتحاد العام لنتقابات العمال في سورية.
- ويجوز للاتحاد العام لنتقابات العمال أن يضع قسماً من هذه العقارات تحت تصرف مكاتبه في المحافظات أو النتقابات العمالية فيها.
- مادة ٤- يحظر على الاتحاد العام لنتقابات العمال في سورية التصرف في هذه الأراضي عن طريق البيع أو التنازل أو غيرها من وسائل نقل الملكية.
- مادة ٥- ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية.

دمشق في ٥ / ١١ / ١٣٨٤ هـ الموافق ٧ / ٣ / ١٩٦٥ م

صدر عن مجلس الرئاسة

رئيس مجلس الرئاسة

الدكتور نور الدين الأتاسي

المرسوم التشريعي رقم / ٣٠٨ / تاريخ ١٦ / ١٢ / ١٩٦٩
جواز منح القيادتين القطرية والقومية
لحزب البعث العربي الاشتراكي ولجميع المنظمات
الشعبية قطعاً من الأراضي التي تملكها البلديات بالمجان

رئيس الدولة

بناء على أحكام الدستور المؤقت

وعلى قرار مجلس الوزراء رقم ١٥ / ١٢ / ١٩٦٩

يرسم مايلي :

مادة ١- يمكن للبلديات أن تمنح كلاً من القيادة القومية والقيادة القطرية لحزب البعث العربي الاشتراكي وفروع الحزب وجميع المنظمات الشعبية المعترف بها، أو القائمة بموجب القوانين والأنظمة النافذة، وكذلك التي تحدث قطعاً من الأراضي التي تملكها بالمجان، لإقامة منشآت عليها.

مادة ٢- تحدد هذه القطع ومواقعها بالاتفاق بين المجلس البلدي المختص والجهة ذات العلاقة المنوه بها في المادة الأولى من هذا المرسوم التشريعي ويجوز أن تكون هذه القطع من الأراضي الواقعة ضمن حدود البلديات أو منطقة توسعها العمراني.

مادة ٣- تقوم أمانة السجل العقاري بناء على طلب من رئيس البلدية مرفق بمخطط لحدود البلدية ومنطقة توسعها العمراني بتسجيل هذه العقارات بدون رسم باسم الجهة ذات العلاقة.

مادة ٤- يحظر على الجهات المنوه بها في المادة الأولى من هذا المرسوم التشريعي التصرف بهذه الأراضي عن طريق البيع أو التنازل أو غيرها من وسائل الملكية وتؤول ملكية العقارات التي تمتلكها الجهات المذكورة على الوجه المبين في هذا المرسوم التشريعي مع المنشآت القائمة عليها إلى البلدية ذات العلاقة عند زوال شخصيتها الاعتبارية.

مادة ٥- ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ صدوره.

دمشق في ٨ / ١٠ / ١٣٨٩ هـ الموافق ١٦ / ١٢ / ١٩٦٩ م

رئيس الدولة

الدكتور نور الدين الأتاسي

القانون رقم / ١٥ /
الصادر بتاريخ ٢٢ / ٥ / ١٩٧٢

- المادة ١- تخصص مجاناً لمنظمة الهلال الأحمر العربي السوري وكافة فروعها وشعبها في المحافظات، قطعة أرض أو أكثر من الأملاك العامة العائدة للبلديات في كل محافظة، لإقامة منشآت عليها لتحقيق أهداف المنظمة وأغراضها الإنسانية.
- المادة ٢- تحدد مساحات هذه القطع ومواقعها بالاتفاق بين المجلس البلدي المختص ومنظمة الهلال الأحمر العربي السوري أو فروعها وشعبها، ويجوز أن تكون هذه القطع من الأراضي الواقعة ضمن حدود البلديات أو منطقة توسعها العمراني.
- المادة ٣- تقوم أمانة السجل العقاري بناء على طلب من رئيس البلدية مرفق به مخطط البلدية ومنطقة توسعها العمراني، بتسجيل هذه العقارات المبيّنة على المخطط بدون مقابل، باسم منظمة الهلال الأحمر العربي السوري، ويجوز للمنظمة أن تضع قسماً من هذه العقارات تحت تصرف فروعها أو شعبها في المحافظات والمناطق.
- المادة ٤- يحظر على منظمة الهلال الأحمر العربي السوري التصرف بهذه الأراضي عن طريق البيع أو التنازل أو غيرها من وسائل نقل الملكية.
- المادة ٥- ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ صدوره.

رئيس الجمهورية
حافظ الأسد

الفصل الثالث

تخصيص المقاسم السكنية

- المرسوم التشريعي رقم ١٧ تاريخ ١٩٧٩/٧/٩ المتضمن تحديد قواعد تسديد قيمة المساكن الشعبية وتعليماته التنظيمية
- بلاغ رئاسة مجلس الوزراء رقم ٧٧ / ب لعام ١٩٧٩
- القرار التنظيمي رقم ١٤٨٢ تاريخ ١٩٧٧/٩/٢٤ المتضمن نظام توزيع المقاسم الناتجة عن الاستملاك للعاملين في الدولة
- القرار التنظيمي رقم ١٥٥٦ تاريخ ١٩٨٤/١٢/٣ المتضمن طرق التصرف بالمقاسم الناتجة عن الاستملاك لصالح السكن الشعبي وتعديلاته
- القرار التنظيمي رقم ١٥٧٠ لعام ١٩٨٤ وتعديلاته
- رأي مجلس الدولة رقم ٢١٠ تاريخ ٢٠٠٧/٩/٢٤
- القرار التنظيمي رقم ١٥٥٨ تاريخ ١٩٨٤/١٢/٣ المتضمن نظام توزيع المقاسم الناتجة عن تطبيق أحكام القانون ٦٠ لعام ١٩٧٩
- كتاب السيد وزير العدل رقم ١٩٩١ / ت / ٢٠٠٧ تاريخ ٢٠٠٨/١/١٧
- القرار رقم ٨١/ ن لعام ٢٠٠٩ المتضمن نظام توزيع المقاسم الناتجة عن تطبيق القانون ٢٦ لعام ٢٠٠٠ في مناطق التوسع العمراني

المرسوم التشريعي رقم / ١٧ / تاريخ ١٩٧٩ / ٧ / ٩
المتضمن تحديد قواعد تسديد قيمة المساكن الشعبية

رئيس الجمهورية
بناء على أحكام الدستور

يرسم ما يلي :

مادة ١- تستوفي قيمة المساكن الشعبية المباعة من البلديات أو من أي من الجهات العامة المشرفة على الإسكان أو المختصة به على الشكل التالي ما لم يطلب المستفيد معاملته وفق الأحكام الخاصة بالتقسيت المعمول بها لدى الجهات المذكورة بتاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي.

أ- يسدد ١٠٪ من قيمة المسكن نقداً

ب- يوزع رصيد القيمة على أقساط شهرية متساوية يراعى فيها تحقيق الشرطين التاليين معاً :

١- أن لا يتجاوز القسط الشهري ٢٥٪ من الدخل أو الراتب أو الأجر الشهري أو المعاش التقاعدي للمستفيد وأن لا يقل عن ٢٠٪ منه.

٢- أن لا تتجاوز مدة التقسيت ١٥ عاماً

مادة ٢- إذا تبين أن مجموع قيمة الأقساط التي ستحصل خلال ١٥ عاماً لا تكفي لتسديد رصيد قيمة المسكن فتزاد قيمة القسط إلى الحد الذي يمكن من استيفاء كامل الرصيد خلال المدة المذكورة.

مادة ٣- للمستفيد الحق بطلب وفاء قيمة المسكن نقداً، وله كذلك أن يطلب وفاء رصيد القيمة قبل انتهاء مدة التقسيت وفي هذه الحالة لا تترتب أية فوائد عن المدة الباقية من الأجل للتقسيت

مادة ٤- يحق للمستفيدين الذين خصصوا بمساكن شعبية اعتباراً من مطلع عام ١٩٧٨ ولما يتموا دفع قيمتها بعد أن يطلبوا إعادة تقسيت رصيد القيمة وفقاً لأحكام المادة الأولى من هذا المرسوم التشريعي.

مادة ٥- يصدر وزير الإسكان والمرافق التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم التشريعي بالاتفاق مع وزير المالية.

مادة ٦- ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية

دمشق في ١٤ / ٨ / ١٣٩٩ هـ الموافق ٩ / ٧ / ١٩٧٩

رئيس الجمهورية

حافظ الأسد

قرار رقم / ١٧١٢ / تاريخ ٢٢ / ١٠ / ١٩٧٩

إن وزير الإسكان والمرافق

بناء على أحكام قرار رئاسة الجمهورية رقم ٦٨٣ لعام ١٩٦١
وعلى المرسوم التشريعي رقم ١٧ لسنة ١٩٧٩ ولاسيما المادة ٥ منه
وعلى كتاب السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٤٣٥ تاريخ ١٣ / ١٠ / ١٩٧٩

يقرر ما يلي :

مادة ١- تطبق التعليمات التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم ١٧ تاريخ ٩ / ٧ / ١٩٧٩ المرفقة بهذا
القرار وتوضع موضع التنفيذ.

مادة ٢- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه

دمشق في ٢ / ١٢ / ١٣٩٩

الموافق ٢٢ / ١٠ / ١٩٧٩

وزير الإسكان والمرافق

التعليمات التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم ١٧ تاريخ ١٩٧٩/٧/٩

وزير الإسكان والمرافق

بناء على المرسوم التشريعي رقم ١٧ لعام ١٩٧٩

وعلى الاتفاق الجاري مع السيد وزير المالية

وعلى كتاب السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ١/١٥٧١٨ تاريخ ١٩٧٩/٩/٢٩

يصدر مايلي :

يتم استيفاء قيمة المساكن الشعبية المباعة تقسيطاً من قبل البلديات أو من أي من الجهات العامة المشرفة على الإسكان أو المختصة على الشكل التالي :

١ - بالنسبة للمساكن المبرمة عقودها بعد نفاذ المرسوم التشريعي المشار إليه أعلاه وتستوفي كما يلي :

أ - يسدد المستفيد ١٠٪ من قيمة المسكن نقداً عند توقيع عقد البيع

ب - يوزع رصيد القيمة الباقي مع الفوائد المترتبة عليه على (١٨٠) قسطاً شهرياً متساوياً على الأكثر مع مراعاة عدم تجاوز القسط الشهري ٢٥٪ من الدخل أو الراتب أو الأجر الشهري أو التعاقدية للمستفيد أو لا يقل عن ٢٠٪ منه.

ج - إذا تبين أن مجموع قيمة الأقساط التي ستحصل خلال ١٥ عاماً لا تكفي لتسديد رصيد قيمة المسكن فتزاد قيمة القسط إلى الحد الذي يمكن من استيفاء كامل الرصيد خلال المدة المذكورة.

٢ - بالنسبة للمساكن المبرمة عقودها اعتباراً من مطلع عام ١٩٧٨

يحق للمستفيدين الذين خصصوا بمساكن شعبية اعتباراً من مطلع عام ١٩٧٨ ولم يتموا دفع قيمتها بعد أن يتقدموا بطلب إعادة تقسيط قيمة المسكن وتتم عملية إعادة التقسيط على الشكل التالي :

- أ - تحديد عدد الأقساط المدفوعة من قبل المستفيد.
- ب - تحديد رصيد قيمة المسكن بدون فائدة (القيمة الحالية) وذلك وفقاً لما يلي :
- القيمة الأصلية للمسكن × عامل القيمة الحالية.
- ج - تحديد مقدار القسط الشهري الجديد - مع الفائدة - وذلك وفقاً لما يلي :
- رصيد قيمة المسكن (بدون فائدة) × عامل الاستهلاك - عدد الأقساط الباقية.
- د - تحديد رصيد القيمة الإجمالية للمسكن مع الفائدة وذلك وفقاً لما يلي :
- القسط الشهري الجديد × عدد الأشهر الباقية (المتمة لـ ١٨٠) شهراً
- ٣ - يحدد معدل الفائدة المطبق على استيفاء قيمة المساكن الشعبية المبينة في الفقرتين (١ و ٢) أعلاه بمعدل ٦,٥٪ وفقاً لنظام عمليات المصرف العقاري وذلك من تاريخ بدء تمويل تنفيذ هذه المساكن من قبل صندوق الدين العام إلى المؤسسة العامة للإسكان
- ٤ - للمستفيد الحق بطلب وفاء قيمة المسكن نقداً في كلا الحالتين الواردين في البند (٢١ و ٢)
- ٥ - للمستفيد أن يطلب وفاء رصيد قيمة المسكن قبل انتهاء مدة التقسيط وفي هذه الحالة لا تترتب أية فوائد عن المدة الباقية من مدة تقسيط المسكن في كلا الحالتين الواردين في البندين ١ و ٢ أيضاً.
- ٦ - يضع المصرف العقاري جدولاً يحدد عامل القيمة الحالية وعامل الاستهلاك اللازمين لتطبيق هذه التعليمات.
- ٧ - تبلغ هذه التعليمات من يلزم لتنفيذها.

دمشق في ٢ / ١٢ / ١٣٩٩

الموافق ٢٢ / ١٠ / ١٩٧٩

وزير الإسكان والمرافق

الجمهورية العربية السورية

رئاسة مجلس الوزراء

الرقم: ٧٧/ب/٢٥٠٥/١٥

الموضوع: عدم بيع وإيجار المقاسم والوحدات السكنية الشعبية التي تشيدها المؤسسة العامة للإسكان في المحافظات إلا بمعرفة المؤسسة بتفويض منها أو عقود تبرم معها.

بلاغ

تقوم المؤسسة العامة للإسكان بموجب أنظمتها الخاصة وقانون الاستملاك رقم ((٢٠)) لعام ١٩٧٤ باستملاك أراضي وعقارات في المحافظات بغية تنظيمها وتقسيمها وبناء الوحدات سكنية على بعض منها وبيع المقاسم والوحدات السكنية من قبل المؤسسة للمستفيدين بسعر الكلفة وفق القرارات التنظيمية النازمة لذلك الصادرة عن وزير الإسكان والمرافق بمقتضى تكليفه بإصدارها عملاً بقانون الاستملاك رقم ((٢٠)) لعام ١٩٧٤ والمرسوم التشريعي رقم ((٩٦)) لنفس العام.

ولوحظ أن بعض المسؤولين في المحافظات وكذلك بعض البلديات المكلفة من قبل المؤسسة بالقيام بأعمال البناء والتنفيذ، ويتجاوزون حدود التكليف الصادر عن المؤسسة بصفقتها المالكة للمشروع والممولة له، إلى استلام هذا المشروع وبيع المقاسم، وبيع الوحدات السكنية دون علم المؤسسة وقبل حساب الكلفة العامة للمشروع وتحديد القيم الخاصة بالمقاسم والوحدات السكنية.

ولما كان البيع أو أي تصرف من التصرفات على هذا النحو، وهو من الوجهة القانونية تصرف في ملك الغير لا ينتج إلا وفق برامجها المقررة وضمن الشروط الواجب التقيدها في القرارات التنفيذية للسكن الشعبي التي سلفت الإشارة إليها وتجنباً لما ينشأ عن ذلك من صعوبات مالية وقانونية لكافة الأطراف تنتهي في كثير من الحالات إلى منازعات قضائية سيما وأن أموال المؤسسة العامة للإسكان هي من

الأموال العامة والمؤسسة مسؤولة عن المحافظة عليها، فإننا نؤكد على وجوب التعاون مع المؤسسة العامة للإسكان وعدم التصرف بالمقاسم والوحدات السكنية العائدة للمشاريع التي تقوم بتنفيذها في سائر المحافظات إلا بتفويض منها، أو بموجب اتفاقات أو عقود تبرم معها، ونكلف السادة المحافظين بالإشراف على تنفيذ هذا البلاغ والتقيد به من كافة العاملين في محافظاتهم وكل إجراء مخالف لن يكسب حقاً ويرجع على من قام به عما ينشأ من ضرر مادي.

دمشق في ٣٠/٧/١٣٩٩ هـ والموافق ٢٥/٦/١٩٧٩ م

رئيس مجلس الوزراء

القرار التنظيمي رقم / ١٤٨٢ / تاريخ ٢٤ / ٩ / ١٩٧٧

المتضمن

نظام توزيع المقاسم للعاملين في الدولة

إن وزير الإسكان والمرافق بناء على المرسوم التشريعي رقم / ٩٦ / لعام ١٩٧٤ ولا سيما البند ب من الفقرة ١ من المادة / ٨ / ، وعلى الفقرة هـ من المادة / ٣٤ / من قانون الاستملاك رقم ٢٠ لعام ١٩٧٤ وعلى قراره التنظيمي رقم ١٤٨٤ لعام ١٩٨٦ يقرر ما يلي:

مادة ١- يقصد بالتعابير التالية حيثما وردت في هذا القرار المعاني المبينة إزاء كل منها:
الإدارة: الجهات المشرفة على الإسكان أو المختصة به والوحدات الإدارية والبلديات القائمة بالمشروع.

المجلس: مجلس إدارة الجهة القائمة بالمشروع أو المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية أو المجلس البلدي في البلدية.

المقاسم الإفرادية: المقاسم التي لا يسمح النظام بأن يشاد على كل منها أكثر من مسكن واحد.
الدخل السنوي: الدخل السنوي مقسوماً على عدد أفراد الأسرة الذين يستحق عنهم طالب الشراء التعويض العائلي بموجب القوانين والأنظمة التي يخضع لها.

مادة ٢- تضاف عبارة غير الافردية بعد كلمة الثانية الواردة في البند ١ من الفقرة أ من المادة / ١٦ / من القرار التنظيمي رقم / ١٤٨٤ / لعام ١٩٧٦ .

مادة ٣- بعد تنفيذ المواد من «٣ حتى ١٥» من القرار التنظيمي رقم / ١٤٨٤ / لعام ١٩٧٦ وإنجاز توزيع المقاسم للفئة الثانية على أصحاب العقارات المستملكة لتنفيذ المشروع وعلى الجمعيات التعاونية السكنية، تباع المقاسم الإفرادية من الفئة الثانية الفائضة إلى الراغبين في بناء المساكن الشعبية من العاملين في الدولة والقطاع العام وفق أحكام هذا القرار.

مادة ٤- يشترط في طالب الشراء أن يكون:

- أ- من رعايا الجمهورية العربية السورية أو من في حكمهم.
- ب- من العاملين في الدولة أو إحدى جهات القطاع العام.
- ج- مركز عمله داخل حدود الوحدة الإدارية في البلدية التي يجري فيها التوزيع.
- د- أن لا يكون مالكا في منطقة الوحدة الإدارية أو البلدية التي يجري فيها التوزيع لمسكن أو لأرض جاهزة للبناء بالكامل ويعتبر هو وزوجته وأولاده الذين يتقاضى عنهم التعويض العائلي بحكم المالك الواحد.

مادة ٥- ينظم طلب الشراء على استمارات خاصة تتضمن البيانات المطلوبة ويزيل بشرح موقع من طالب الشراء يثبت فيه اطلاعه على المصورات والأنظمة المتعلقة بالمشروع وقبوله لأحكامها ومسؤوليته عن البيانات الواردة في الطلب وهي التالية:

- أ- إخراج قيد من دائرة الأحوال المدنية مبين فيه عدد أفراد الأسرة وتاريخ ولاداتهم وأوضاعهم العائلية.
- ب- بيان من أمانة السجل العقاري في المحافظة أو المنطقة التي يوجد فيها المشروع تبين فيه العقارات التي يملكها طالب الشراء ويعتبر هو وزوجته وأولاده الذين يتقاضى عنهم التعويض العائلي بحكم الشخص الواحد.
- ج- الوثائق المصدقة التي تحدد صفة طالب الشراء ونوع عمله ومقدار راتبه وأجوره.
- د- إيصال رسمي من صندوق الإدارة بمبلغ التأمين.

مادة ٦- آ- تعلن الإدارة عن بيع المقاسم وعن مدة قبول الطلبات في بهو الإدارة وفي صحيفة محلية واحدة على الأقل وفي غير ذلك من وسائل الإعلان التي تراها مناسبة.

ب- يقدم طلب الشراء وفق النموذج المقرر مرفقاً بتأمين قدره «٢٠٠» مئتا ليرة سورية ويذكر في الطلب اسم طالب الشراء وعنوانه مع ذكر أرقام ثلاثة مقاسم يرغب في الحصول على أحداها مرتبة بحسب رغبته فيها.

ج - تسجل الطلبات بعد استكمال الوثائق المنصوص عليها في هذا القرار سجل ولا تقبل الوقوعات الطارئة على الطلبات من جهة زيادة النفوس أو الدخل إلا إذا قدمت ضمن المهلة المحددة لقبول الطلبات.

مادة ٧- ينظم لطالبي الشراء جدول أرجحيات ترتب أسماء طالبي الشراء فيه حسب تسلسل الدخل النسبي لكل واحد منهم.

مادة ٨- يؤلف مديرا لإدارة لجنة يشترك فيها ممثل عن وزارة الإسكان والمرافق تتولى ما يلي:
أ - قبول طلبات الشراء التي تتوافر فيها الشروط المنصوص عنها في هذا القرار.
ب - تنظيم جدول الأرجحيات المذكور في المادة السابعة من هذا القرار.

مادة ٩-

أ- تعلن الإدارة جدول الأرجحيات في لوحة الإعلانات لديها و خلاصة عنه في صحيفة يومية محلية على الأقل.
ب- يحق لأصحاب العلاقة الاعتراض على هذا الجدول خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه.
ج- تجتمع اللجنة المؤلفة بموجب المادة ٨ برئاسة مدير الإدارة وتنظر في الاعتراضات الواردة ويكون قرارها قطعياً بعد تصديقه من المجلس.
د- يعتبر طالبو الشراء مقبولين بحسب ترتيب ورود أسمائهم في جدول الأرجحيات وفي حدود عدد المقاسم المعلن عن بيعها إلى المستحقين لهذه المقاسم.

مادة ١٠

أ- تدعو اللجنة المؤلفة بموجب المادة ٨ الذين يستحقون الحصول على المقاسم بحسب تسلسل جدول الأرجحيات إلى جلسة أو جلسات علنية بكتب مسجلة ترسل إلى عناوينهم المختارة وبوسائل الإعلام التي تراها الإدارة.

- ب- تقوم اللجنة في الجلسات المذكورة بتوزيع المقاسم على المستحقين على أساس مراعاة أن يختار كل منهم المقسم الذي يناسبه وتعطى لهم حق الاختيار تبعاً بحسب تسلسل أرجحياتهم في الجداول وفي حال تساوي الدخل النسبي يصار إلى القرعة.
- ج- يمكن للمستحق عند غيابه عن جلسة التوزيع أن يوكل شخصاً آخر لممارسة حق الاختيار المنصوص عنه في الفقرة السابقة بوكالة موثقة على الوجه القانوني أو من مدير الإدارة وتقوم اللجنة في الحالات الأخرى باختيار المقسم نيابة عن المستحق.
- د- يصدق جدول التوزيع من المجلس ثم يعلن بنفس الطريقة المذكورة في المادة ٩.

مادة ١١ -

- آ- على المخصص نهائياً بمقسم أن يسدد رصيد كامل ثمنه أو رصيد القسط السنوي الأول خلال مدة ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم الذي يلي تاريخ نشر جداول التوزيع النهائي في الصحف أو إعلانه في بهو الإدارة دونما حاجة إلى تبليغ شخصي ويصادر التأمين في حال التخلف عن الدفع ويعتبر المخصص مستنكفاً عن الشراء (يوقف سريان هذه المهلة بالنسبة لورثة المتوفى الذي خصص نهائياً بالمقسم قبل وفاته وتسري مجدداً اعتباراً من تاريخ صدور القرار القضائي بإنهاء معاملات حصر الإرث بين الورثة).
- ب- خلال مدة شهرين اعتباراً من تاريخ انتهاء المهلة المحددة في الفقرة السابقة يحق لمدير الإدارة منع المتخلفين عن الدفع مهلة إضافية مدتها خمسة عشر يوماً وإنذارهم بوجوب التسديد خلالها وإلا اعتبروا مستنكفين نهائياً عن الشراء وتصادر تأميناتهم.

مادة ١٢- يسلم المقسم إلى المستحق بموجب ضبط استلام أصولي يوقع عليه من قبله ومن قبل ممثل الإدارة ويعتبر هذا التوقيع بمثابة معاينة شاملة نافية للجهالة بالنسبة لموقع المقسم أو طبيعته وقبوله له بوضعه الراهن.

مادة ١٣- آ- للمستحق أن يقسط ثمن المقسم على الوجه التالي:

القسط الأول: وهو بمقدار ربع الثمن يسدد حتماً خلال مهلة ٣٠ يوماً تبدأ من اليوم الذي يلي

تاريخ نشر جدول التوزيع النهائي في الصحف أو إعلانه في بهو الإدارة.

القسط الثاني: وهو بمقدار ربع الثمن يسدد خلال عام من تاريخ توقيع محضر الاستلام.

القسط الثالث: وهو بمقدار ربع الثمن يسدد خلال عامين من تاريخ توقيع محضر الاستلام.

القسط الرابع: وهو بمقدار باقي الثمن يسدد خلال ثلاثة أعوام من تاريخ محضر الاستلام.

أ- يمكن تجزئة أي من الأقساط السنوية عدا القسط الأول إلى أقساط ربع سنوية أو شهرية متساوية شريطة ألا يتعدى تاريخ استحقاق آخر قسط ربع سنوي أو شهري تاريخ موعد استحقاق القسط السنوي الأخير.

ب- يتحمل المستحق فائدة بسيطة عن الأقساط المؤجلة بمعدل ٥, ٦ ٪ سنوياً تزداد إلى ٨ ٪ بعد تاريخ الاستحقاق وتستوفي مع الأقساط المستحقة.

مادة ١٤ - تطبق أحكام القرار التنظيمي رقم / ١٤٨٤ / لعام ١٩٧٦ في كل ما لم يرد عليه النص في هذا القرار.

مادة ١٥ - ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

وزير الإسكان والمرافق

دمشق في ٢٤ / ٩ / ١٩٧

القرار رقم / ١٥٥٦ تاريخ ٣ / ١٢ / ١٩٨٤

المتضمن نظام تخصيص المقاسم الشعبية

المعدل

بالقرار التنظيمي / ١٧١٢ / تاريخ ٢٤ / ١٠ / ١٩٨٨

إن وزير الإسكان والمرافق

بناء على أحكام الفقرة / هـ / من المادة / ٣٤ / من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي

رقم / ٢٠ / لعام ١٩٨٣

يقرر مايلي :

المادة ١- يقصد بالتعابير التالية أيما وردت في هذا القرار المعاني المبينة إزاء كل منها:

- الجهة الإدارية : المؤسسة العامة للإسكان أو الوحدة الإدارية أو البلدية
- المجلس : مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان أو المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية أو المجلس البلدي في البلدية
- رئيس الجهة الإدارية : المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان أو رئيس المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية أو رئيس المجلس البلدي في البلدية.
- المشروع : مجموعة العقارات المستملكة بمرسوم أو أكثر والأملاك الخاصة العائدة للدولة أو الجهة الإدارية الواقعة بينها التي تشكل بمجموعها المنطقة المراد تقسيمها.
- المقاسم الإفرادية : هي المقاسم التي لا يسمح نظام البناء بأن يشاد على كل منها أكثر من ١٣٠ م^٢ من المساحة الطابقية.
- المساحة الطابقية : مجموعة المساحات المسقوفة في جميع الطوابق التي يسمح ببنائها على المقسم بموجب نظام البناء الخاص بالمشروع وتشمل بيوت الأدرج دون البروزات المكشوفة.

المادة ٢- يتم التصرف وفق أحكام هذا القرار بالمقاسم الناتجة عن تنظيم وتقسيم العقارات

المستملكة لصالح السكن الشعبي بموجب المادة / ٤ / من قانون الاستملاك الصادر

بالمرسوم التشريعي رقم / ٢٠ / لعام ١٩٨٣ أو بموجب الأحكام النافذة قبل صدوره.

الفصل الأول

المخطط التنظيمي التفصيلي للمشروع

المادة ٣-

آ- تضع الجهة الإدارية لكل مشروع مخططاً تنظيمياً تفصيلاً تقسيمياً ينسجم مع المخطط التنظيمي العام المصدق عند وجوده يوضح هذا المخطط الطرقات والمساحات والحدائق العامة والمقاسم المعدة للبناء كما يبين الوجائب العمرانية ونظام البناء الذي تخضع له المنطقة.

ب- تصنف المقاسم المعدة للبناء على المخطط المشار إليه في الفقرة السابقة إلى الفئات التالية:

- الفئة الأولى : المقاسم التي تحتفظ بها الجهة الإدارية لإشادة مساكن شعبية عليها.
- الفئة الثانية : المقاسم التي تخصص للبيع لأصحاب العقارات المستملكة ثم للجمعيات التعاونية السكنية ثم للراغبين في بناء المساكن الشعبية.
- الفئة الثالثة : مقاسم المشيدات العامة المحددة بالمادة الأولى من القانون رقم / ٩ / لعام ١٩٧٤ حسب حاجة المنطقة وتسلم إلى الجهات العامة دون بدل.
- الفئة الرابعة: المقاسم المخصصة للاستعمالات الخاصة كلياً أو جزئياً - حسب حاجة المنطقة كالأبنية الخدمية والمحلات التجارية ويجوز بيعها وفق نظام العقود النافذ لدى الجهة الإدارية.

ج- يتم إصدار المخطط المشار إليه في الفقرة / آ / من هذه المادة كما يلي :

- ١- المشاريع العائدة للوحدات الإدارية أو البلديات ضمن حدودها الإدارية :
- يتم إصدار المخطط التنظيمي التفصيلي استناداً لأحكام المادة / ٦ / من المرسوم التشريعي رقم / ٥ / لعام ١٩٨٢
- ٢- المشاريع العائدة للمؤسسة العامة للإسكان ضمن الحدود الإدارية للوحدات الإدارية والبلديات.

- يتم إصدار المخطط التنظيمي التفصيلي بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على اقتراح لجنة تتألف من ممثلين عن وزارة الإسكان والمرافق - المؤسسة العامة للإسكان - الوحدة الإدارية أو البلديات ذات العلاقة - مديرية الخدمات الفنية في المحافظة.

٣- المشاريع العائدة للمؤسسة العامة للإسكان خارج الحدود الإدارية للوحدات الإدارية والبلديات.

يتم إصدار المخطط التنظيمي التفصيلي بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على اقتراح لجنة تتألف من ممثلين عن وزارة الإسكان والمرافق - المؤسسة العامة للإسكان - المحافظة ذات العلاقة وذلك عملاً بالمرسوم التشريعي رقم / ٩٦ / لعام ١٩٧٤ تشكل اللجنة بقرار من وزير الإسكان والمرافق.

٤- المشاريع العائدة للمحافظة خارج الحدود الإدارية للوحدات الإدارية والبلديات.
يتم إصدار المخطط التنظيمي التفصيلي استناداً لأحكام المادة / ٩ / من المرسوم التشريعي رقم / ٥ / لعام ١٩٨٢

د- تضع الجهة الإدارية بالاتفاق مع الجهات المختصة دراسة فنية ومالية وخطة تنفيذية لتأمين المرافق العامة للمشروع وهي: الأسيقة، الطرق، والماء، والكهرباء، والإنارة، والهاتف، والحدائق العامة قبل المباشرة في بيع أي مقسم من مقاسم المنطقة وتحدد في هذه الخطة النفقات التي يقع عبء أدائها على الإدارة.

الفصل الثاني

تحديد القيم الأساسية للمقاسم

المادة ٤ -

أ- تتولى الجهة الإدارية تحديد قيمة المشروع على أساس المصاريف المحددة في الفقرة /ج/ من المادة /٤/ من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /٢٠/ لعام ١٩٨٣

ب- تؤلف الجهة الإدارية لجنة من ثلاثة أعضاء يكون أحدهم على الأقل مهندساً، تتولى هذه اللجنة تحديد القيم الأساسية لكل مقسم من مقاسم الفئات الأولى والثانية والرابعة تبعاً لمختلف العوامل التي تميز مقسماً عن آخر على أن لا يتجاوز مجموع هذه القيم المقدار الناتج عن تطبيق الفقرة السابقة وتقدر هذه القيم من المجلس.

المادة ٥ - المعدلة بموجب المادة /١/ من القرار التنظيمي رقم ١٧١٢ تاريخ ٢٤ /١٠/ ١٩٨٨

أ- يخضع تحديد القيم الأساسية للمقاسم الشعبية للرقابة اللاحقة للجهاز المركزي للرقابة المالية حسب النصوص النافذة والأصول المقررة لديه.

ب- على الجهة الإدارية بعد تحديد كلفة أي مشروع سكني والقيمة الأساسية لكل مقسم فيه أن تنظم إضبارة بمحتويات حساب هذه الكلفة وإعلام الجهاز المركزي للرقابة المالية بإنجاز الحساب وجاهزيته للمراجعة ومكان وجوده وتعلم وزارة الإسكان والمرافق بذلك.

ج- إذا لم يجر بيع المقاسم خلال العام الذي تم فيه تحديد قيمتها الأساسية يضاف نسبة ٧٪ من القيمة الأساسية عن كل سنة تأخر فيها البيع عن تاريخ تحديد هذه القيم الأساسية.

الفصل الثالث

مقاسم الفئة الثانية

- المادة ٦- تباع مقاسم الفئة الثانية وفق الارجحيات التالية :
- أ - أصحاب العقارات التي استملكت في سبيل تنفيذ المشروع.
- ب - الجمعيات التعاونية السكنية.
- ج- الراغبين في بناء المساكن الشعبية

آ- أصحاب العقارات المستملكة

المادة ٧ - المعدلة بموجب المادة / ٢ / من القرار التنظيمي رقم / ١٧١٢ / تاريخ ١٩٨٨ / ١٠ / ٢٤ :

أ - يقصد بأصحاب العقارات المستملكة لتنفيذ المشروع كل شخص فرداً كان أم جمعية تعاونية سكنية يملك أياً من هذه العقارات كلياً أو جزئياً بموجب قيود السجل العقاري أو ثبت له هذه الملكية بحكم قضائي أو بقرار من لجنة حل الخلافات المنصوص عليها في الفصل الرابع من قانون الاستملاك وكذلك كل واحد من ورثة المالك إذا حصلت وفاته قبل نقل ملكيته إلى الجهة الإدارية في السجل العقاري.

ب - يحق لأصحاب العقارات المستملكة لتنفيذ المشروع، أن يشتروا حاجتهم من مقاسم الفئة الثانية بقيمتها الأساسية.

وتقدر حاجة كل شخص منهم بـ متر مربع واحد من المساحة الطابقية مقابل كل عشرة أمتار مربعة في أراضي العقارات المستملكة وعلى أن لا يباع للفرد الواحد أكثر من ستائة متر مربع طابقي مهما بلغت ملكيته، ولا تخضع الجمعيات التعاونية السكنية لهذا الحد الأعلى.

ج- تخصص الجهة الإدارية لكل فرد من أصحاب العقارات المستملكة لتنفيذ المشروع حصة شائعة في مقسم إفرادي أو غير إفرادي، أو مقسماً كاملاً أو أكثر في حدود حاجته المبينة في الفقرة السابقة وحسب المساحة الطابقية التي يسمح النظام ببنائها على كل مقسم.

أما الجمعية التعاونية السكنية فيخصص لها مقسم غير إفرادي كامل أو مقاسم غير إفرادية كاملة ولا يجوز أن تخصص لها حصة شائعة في مقسم أو أن يخصص لها مقسم إفرادي ولو كان كاملاً.

وإذا كانت المساحة الطابقية التي تستحقها الجمعية بموجب الفقرة /ب/ السابقة لا تكفي لتشكيل مقسم غير إفرادي كامل أو زادت لها مساحة طابقية بعد تخصيص المقاسم الكاملة لها فتضاف هذه

المساحة الطابقية إلى ما تستحقه هذه الجمعية عند تنفيذ المادتين / ١٤ و / ١٥ من هذا القرار

د- على الجهة الإدارية، قبل بيع أي مقسم لأية جهة، أن تحدد بقرار من المجلس عدداً من مقاسم الفئة الثانية بمساحة طابقية إجمالية لا تتجاوز عشرة بالمائة من مجموع مساحات أراضي كل العقارات المستملكة لتنفيذ المشروع وذلك لبيعها حصراً إلى أصحاب هذه العقارات.

وتقوم بعملية توزيع هذه المقاسم عليهم لجنة تشكلها الجهة الإدارية لهذه الغاية، تنظم بنتيجة أعمالها تقريراً وجداول تبين فيها أرقام المقاسم الموزعة وأسماء الأشخاص المقترح تخصيصها لهم وحصصهم السهمية فيها، والمساحة الطابقية التي يسمح ببنائها على كل منها.

هـ- تصدق جداول التوزيع من المجلس.

المادة ٨- تقوم الجهة الإدارية بتبليغ أصحاب العقارات المستملكة لتنفيذ المشروع تبليغاً شخصياً بما يلي :

١- مجموع ما يملكه كل منهم من الأمتار المربعة في أراضي العقارات المستملكة لتنفيذ المشروع.

٢- حاجته من المقاسم المحددة في جداول التوزيع المصدقة.

٣- وجوب مراجعتها خلال مدة محددة لا تقل عن ثلاثة أشهر لشراء حاجته المشار إليها

ب- توجه الجهة الإدارية، في نفس الوقت دعوة عامة إلى أصحاب العقارات المستملكة لتنفيذ

المشروع لمراجعتها خلال المدة المحددة في التبليغ الشخصي من أجل شراء المقاسم المخصصة لكل منهم، وذلك بإعلان ينشر في بهو الجهة الإدارية وفي إحدى صحف العاصمة وإحدى الصحف المحلية إن وجدت، كما يذاع في الإذاعة المسموعة والمرئية.

ويقوم هذا الإعلان مقام التبليغ الشخصي لمن تعذر تبليغهم شخصياً وهم:

- كل شخص مجهول محل إقامته من مختار منطقة الاستملاك.
- كل شخص يقيم خارج حدود المدينة أو المنطقة التي جرى فيها الاستملاك
- ورثة صاحب عقار توفي ولم يقوموا بإجراء حصر الإرث القانوني ومعاملة الانتقال في الدوائر العقارية.

المادة ٩ - المعدلة بموجب المادة /٤/ من القرار التنظيمي رقم / ١٧١٢ / تاريخ ١٩٨٨ / ١٠ / ٢٤

أ- إذا لم يقيم صاحب العقار المستملك لتنفيذ المشروع بمراجعة الجهة الإدارية خلال المدة المحددة في التبليغ الشخصي أو في الدعوة العامة المشار إليها في المادة /٨/ من هذا القرار، يعتبر مستكفأ عن الشراء.

وإذا كان من المخصصين بحصة شائعة في مقسم فينتقل حقه في شراء الحصة الشائعة المخصصة له إلى شركائه في هذا المقسم كل بنسبة ما له من أسهم فيه.

ب- يجوز للمخصصين بحصة شائعة في مقسم أن يتنازل عن حقه في شراء هذه الحصة إلى أحد شركائه في هذا المقسم، وذلك بهدف تخفيف عدد المالكين على الشيوع.

المادة ١٠ - تجري الجهة الإدارية عملية التقاص بين المبلغ المترتب لها على كل مخصص وبين ما يستحقه هذا المخصص من بدلات الاستملاك ويصدر بعد ذلك رئيس المجلس قرارات التخصيص النهائية.

وأما أصحاب العقارات الذين قبضوا بدلات استملاكها قبل التخصيص فعليهم تسديد المبلغ المترتب عليهم نقداً.

ب- الجمعيات التعاونية السكنية

المادة ١١ - تعلن الجهة الإدارية عن بيع المقاسم الإفرادية من الفئة الثانية إلى الجمعيات التعاونية السكنية حصراً وبالقيم المحددة في المادة / ٤ / من هذا القرار وذلك بإعلان تحدّد فيه مهلة لا تقل عن شهر واحد لقبول الطلبات.

ينشر هذا الإعلان في بهو الجهة الإدارية وفي إحدى صحف العاصمة وإحدى الصحف المحلية إن وجدت.

- كما يعمم على الجمعيات التعاونية السكنية عن طريق الاتحاد التعاوني السكني في المحافظات.

-

المادة ١٢ - آ- يشترط في الجمعية التعاونية السكنية التي ترغب بشراء المقاسم مايلي :

- ١- أن تكون مسجلة في سجل الجمعيات التعاونية السكنية ومرخصة قانوناً.
- ٢- أن تكون منطقة عملها ضمن الحدود الإدارية للوحدة الإدارية أو البلدية التي يقع فيها المشروع.

ب- يقدم طلب الشراء إلى الجهة الإدارية ضمن المهلة المحددة لقبول الطلبات موقفاً من مجلس إدارة الجمعية أو من ينوب عنه قانوناً ويتضمن شرحاً يفيد بأن الجمعية قد اطلعت على المخططات والوجائب العمرانية والأنظمة التي تخضع لها المقاسم المعلن عن بيعها أو أنها تقبل بأحكامها.

ويرفق بالطلب البيانات التالية :

- ١- بيان صادر عن الجهة المشرفة على الجمعيات التعاونية السكنية في المحافظة بتسجيل وترخيص الجمعية مع بيان منطقة عملها.
- ٢- جدول بأسماء أعضاء الجمعية المقرر استفادتهم من المقاسم حسب تسلسل أفضليتهم يبين فيه تاريخ انتساب كل منهم مع المساحة الطابقية المطلوبة له على أن لا تتجاوز ١٣٠م^٢ ومائة وثلاثين متراً مربعاً.
- ٣- برنامج تمويل وتنفيذ المشروع يبين الأموال اللازمة ومصادرها.

- المادة ١٣ - أ- تؤلف الجهة الإدارية لجنة برئاسة أحد المديرين فيها وعضوية ممثل عن الجهة المشرفة على الجمعيات التعاونية السكنية في المحافظة وممثل عن اتحاد التعاون السكني في المحافظة مهمتها دراسة طلبات الشراء وقبول الطلبات التي تتوافر فيها الشروط المنصوص عنها في المادة /١٢/ من هذا القرار وتنظيم جدول بالطلبات المقبولة يبلغ إلى كافة الجمعيات التي تقدمت بطلب الشراء عن طريق اتحاد التعاون السكني في المحافظة
- ب- يحق للجمعيات التي رفض طلبها الاعتراض على ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبلغها الجدول.
- ج- تجتمع اللجنة المذكورة بالفقرة أعلاه وتنظر بالاعتراضات وترفع بذلك تقريراً إلى المجلس. ويكون قرار المجلس قطعياً في هذا الشأن.
- د- في حال عدم ورود اعتراضات أو بعد أن يصدر المجلس قراره تجتمع اللجنة المذكورة في الفقرة /آ/ من هذه المادة وتوزع المقاسم على الجمعيات التي قبلت طلباتها وفق ما هو وارد في المواد اللاحقة.

المادة ١٤ - آ- ترتب أفضليات الجمعيات في الحصول على المقاسم حسب تسلسل تاريخ تقديم طلبات الشراء وإذا قدمت عدة طلبات في يوم واحد فتجري القرعة فيما بينهم بحضور ممثلي هذه الجمعيات.

ب- لكل جمعية قبل طلبها وحسب الأفضلية التي تحصل عليها وفق الفقرة /آ/ السابقة حق انتقاء مقسم واحد أو أكثر في حدود المساحة الطابقية التي تستحقها بموجب المادة /١٥/ اللاحقة مع مراعاة أن لا يسمح لأية جمعية بانتقاء أي مقسم جزئي أو بالاشتراك مع آخرين ولو أدى ذلك إلى حصول الجمعية على مساحة طابقية أقل مما تستحقه.

المادة ١٥ - إذا كان مجموع المساحات الطابقية للمقاسم المعلن عن بيعها أقل من مجموع المساحات الطابقية المطلوبة من الجمعيات التي قبلت طلباتها فيراعى في توزيع المساحات الطابقية المتوفرة نسبة عدد أعضاء كل منها المدرج في الجدول المشار إليه في البند /٢/ من الفقرة ب/ من المادة /١٢/ من هذا القرار.

المادة ١٦ - أ- تقوم اللجنة المؤلفة بموجب الفقرة / آ / من المادة / ١٣ / السابقة بدعوة كل الجمعيات التي قبلت طلباتها إلى حضور جلسة أو أكثر من الجلسات العلنية يتم فيها قيام الجمعيات حسب تسلسل أفضلياتها بانتقاء المقسم أو المقاسم التي تزيد ولا يجوز انتقاء مقسم سبق وانتقته جمعية أخرى سابقة في الأفضلية.

ب- توجه الدعوة بإعلان تصدره الجهة الإدارية ينشر ويبلغ بالطريقة المبينة في المادة / ١١ / من هذا القرار يحدد فيه موعد ومكان كل جلسة من الجلسات العلنية.

ج- تضع اللجنة تقريراً مفصلاً عن أعمالها يتضمن جداول التوزيع ترفعه إلى المجلس.

المادة ١٧ - آ- يصدق المجلس جداول التوزيع وتبلغها الجهة الإدارية إلى الجمعيات صاحبة العلاقة تبليغاً مباشراً.

ب- تسدد الجمعية قيمة المقاسم التي خصصت بها نقداً خلال شهر من تاريخ تبلغها نتائج التخصيص وتفقد حقها بالتخصيص عند عدم الدفع خلال هذه المدة.

ج- تبرم الجهة الإدارية عقود بيع مع الجمعيات التي سددت قيم المقاسم التي خصصت بها ويصدر رئيس المجلس بعد ذلك قرارات التخصيص النهائية.

ج- الراغبون في بناء المساكن الشعبية

١- الجهات العامة وجهات القطاع العام :

المادة ١٨ - آ- يجوز للجهة الإدارية أن تبيع بالطريق المباشر للجهات العامة ولجهات القطاع العام ما يلزمها من مقاسم الفئة الثانية الإفرادية وغير الإفرادية اللازمة لتنفيذ مهامها المحددة في نظامها الأساسي وخطتها المقررة.

ب- يتم بيع هذه المقاسم وفق الأسعار المحددة لها في المادة / ٤ / من هذا القرار.

ج- للجهات العامة وجهات القطاع العام المشرفة على الإسكان أو المختصة به بموجب نظامها الأساسي أن تشتري دون حدود ما يلزمها من المقاسم المتوفرة لدى الجهة الإدارية لبنائها وبيع الوحدات السكنية المبنية وفق الأحكام النافذة لديها.

د- للجهات العامة و جهات القطاع العام غير المشرفة على الإسكان وغير المختصة به أن تشتري من المقاسم من الجهة الإدارية في حدود ما يلزمها لإسكان العاملين لديها عن طريق إيجارهم الوحدات السكنية المبنية وفق أحكام القانون / ٤٣ / لعام ١٩٨٣

هـ- تعمم الجهة الإدارية على مختلف الجهات العامة و جهات القطاع العام عن عدد المقاسم المتوفرة لديها ومساحتها الطابقية ووجائبها العمرانية والمعلومات الأخرى الضرورية وتطلب من تلك الجهات أن تبين خطياً المساحة الطابقية التي ترغب في شرائها وغايتها من هذا الشراء وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التعميم.

و- تبت الجهة الإدارية بالطلبات المقدمة إليها وتوزع المقاسم على الجهات التي طلبت الشراء.

ز- تصدق جداول التوزيع من المجلس وتبرم الجهة الإدارية مع جهات القطاع العام والجهات العامة المدرجة في جدول التوزيع عقود بيع تحدد فيها أصول دفع القيمة ويصدر رئيس المجلس، بعد ذلك قرارات التخصيص النهائية.

٢- الأفراد الراغبون في بناء المساكن الشعبية :

المادة ١٩- تباع المقاسم الإفرادية من الفئة الثانية الفائضة عن أصحاب العقارات المستملكة وعن الجهات العامة و جهات القطاع العام إلى الراغبين في بناء المساكن الشعبية من العاملين في الدولة أو من غيرهم.

المادة ٢٠- يشترط في طالب الشراء مايلي :

آ- أن يكون من رعايا الجمهورية العربية السورية أو من في حكمهم.
ب- غير مالك لأرض جاهزة للبناء في منطقة الجهة الإدارية وغير مالك لمسكن في أية جهة من جهات القطر ويعتبر هو وأولاده الذين يتقاضى عنهم التعويض العائلي بحكم المالك الواحد.

ج- مقيم ضمن منطقة الجهة الإدارية المنفذة للمشروع.

- المادة ٢١-** ينظم طلب الشراء على استمارات خاصة تتضمن البيانات المطلوبة ويذيل بشرح موقع من طالب الشراء يثبت فيه اطلاعه على المصورتات والأنظمة المتعلقة بالمشروع وقبوله لأحكامها ومسؤوليته عن البيانات الواردة في الطلب وهي التالية :
- أ- إخراج قيد صادر عن دائرة الأحوال المدنية يبين عدد أفراد الأسرة وتاريخ ولادة كل من هؤلاء الأفراد وأوضاعهم العائلية.
- ب- تصريح يوقعه صاحب الطلب على مسؤوليته بأنه غير مالك لمسكن أو لأرض وفق أحكام الفقرة /ب/ من المادة /٢٠/ من هذا القرار.
- ج- الوثائق المصدقة التي تحدد صفة طالب الشراء ونوع عمله ومقدار راتبه أو أجره أو دخله الشهري ولاسيما بيان خدمة يحدد فيه عمله بوضوح مأخوذ من ذاتية الجهة صاحبة العلاقة ومصدق أصولاً ومرفق بصورة طبق الأصل عن قرار تعيينه.
- د- إيصال رسمي بتسديد مبلغ التأمين لصندوق الجهة الإدارية.

المادة ٢٢-

- أ- تعلن الجهة الإدارية عن بيع المقاسم وعن قبول طلبات شرائها خلال مدة لا تقل عن ٣٠ يوماً وذلك في بهو الجهة الإدارية وفي صحيفة محلية واحدة وغير ذلك من وسائل الإعلام التي تراها مناسبة.
- ب- تسجل طلبات الشراء المستملكة للوثائق المنصوص عنها في هذا القرار في سجل خاص ولا تقبل الوقوعات الطارئة على الطلبات المقبولة من جهة زيادة عدد النفوس إلا إذا قدمت ضمن المهلة المحددة لقبول الطلبات.

- المادة ٢٣-** ينظم لطالبي الشراء جدول أرجحيات ترتب فيه أسماؤهم كما يلي :
- أ- العاملون في الدولة وترد أسماؤهم في جدول الأرجحيات على النحو التالي :
- ١- المتزوج الذي له أكبر عدد من الأولاد.
- ٢- إذا تساوى عدد الأولاد يفضل صاحب الدخل الأقل.

٣- في حال تساوي الدخل وعدد الأولاد تجري القرعة فيما بينهم.

٤- الأعراب.

ب- غير العاملين في الدولة: وترد أسماؤهم في جدول الأرجحيات كما يلي:

١- المتزوج مع مراعاة عدد الأولاد.

٢- العازب الذي تجاوز الثامنة عشرة من عمره.

ج- يقصد بالدخل في معرض تطبيق أحكام هذا القرار.

١- راتب طالب الشراء إذا كان موظفاً، أو أجره الشهري إذا كان غير موظف.

٢- الدخل الشهري المصرح به من قبل طالب الشراء الذي لا يعمل لقاء راتب أو أجر شهري

محدد، وعلى اللجنة المكلفة لتنظيم جدول الأرجحيات تدقيق الدخول المصرح بها

مادة ٢٤- يؤلف رئيس الجهة الإدارية لجنة من ثلاثة أعضاء أحدهم ممثل عن وزارة الإسكان

والمرافق تتولى ما يلي:

آ- تدقيق طلبات الشراء وقبول الطلبات التي تتوافر فيها الشروط المنصوص عنها في هذا القرار.

ب- تنظيم جدول الأرجحيات المذكورة في المادة ٢٣ السابقة.

مادة ٢٥

آ- تعلن الجهة الإدارية جدول الأرجحيات في لوحة الإعلانات لديها وخلاصة عنه في صحيفة

يومية واحدة على الأقل.

ب- يحق لأصحاب العلاقة الاعتراض على هذا الجدول خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه.

ج- يبت بالاعتراضات من قبل المجلس بحضور أعضاء اللجنة المنظمة للجدول ويكون

قرارها قطعياً.

د- يعتبر طالبو الشراء بحسب ترتيب ورود أسمائهم في جدول الأرجحيات وفي حدود عدد

المقاسم المعلن عن بيعها لمستحقي هذه المقاسم.

المادة ٢٦

أ- تدعو اللجنة المؤلفة بموجب المادة / ٢٤ / من هذا القرار كل مستحقي المقاسم بحسب تسلسل ورود أسمائهم في جدول الارجحيات إلى جلسة أو جلسات علنية بكتب مسجلة ترسل إلى عناوينهم المختارة وبوسائل الإعلام التي تراها الجهة الإدارية.

ب- تقوم اللجنة في الجلسات المذكورة بتوزيع المقاسم على المستحقين على أساس مراعاة أن يختار كل منهم المقسم الذي يناسبه ويعطى لهم حق الاختيار تبعاً حسب تسلسل أرحبياتهم في الجدول.

ج- يمكن للمستحق عند غيابه عن جلسة التوزيع أن يوكل شخصاً آخر لممارسة حق الاختيار المنصوص عنه في الفقرة السابقة بوكالة موثقة على الوجه القانوني وتقوم اللجنة في الحالات الأخرى باختيار المقسم نيابة عن المستحق.

د- يصدق جدول التوزيع من المجلس ثم يعلن بنفس الطريقة المذكورة في المادة / ٢٥ / من هذا القرار.

مادة ٢٧- على المخصص نهائياً بمقسم أن يسدد رصيد كامل ثمنه خلال مدة ستين يوماً تبدأ من اليوم الذي يلي تاريخ نشر جدول التوزيع النهائي في الصحف وإعلانه في بهو الجهة الإدارية كما يعتبر المخصص مستنكفاً عن الشراء. يوقف سريان هذه المهلة بالنسبة لورثة المتوفى الذي خصص نهائياً بالمقسم قبل وفاته وتسري مجدداً اعتباراً من تاريخ صدور القرار القضائي بإنهاء معاملات حصر الإرث بين الورثة.

مادة ٢٨- يسلم المقسم إلى المستحق بموجب ضبط استلام أصولي يوقع عليه من قبله ومن قبل ممثل الجهة الإدارية ويعتبر هذا التوقيع بمثابة معاينة شاملة نافية للجهالة بالنسبة لموقع المقسم او طبيعته وقبوله له بوضعه الراهن.

الفصل الرابع

أحكام عامة انتقالية

مادة ٢٩- ينبغي الحصول على رخصة البناء وإتمام البناء ضمن المدة المحددة من قبل الجهة الإدارية طبقاً للقوانين والأنظمة النافذة لديها.

مادة ٣٠- يسجل المقسم لدى الدوائر العقارية باسم المخصص أو الشاري عندما يصبح التسجيل ممكناً لدى هذه الدوائر وتقع على عاتق المخصص أو الشاري جميع التكاليف والرسوم اللازمة لهذا التسجيل.

مادة ٣١- يخضع الورثة للالتزامات المفروضة على المورث كما يتمتعون بحقوقه فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القرار.

مادة ٣٢- كل بيع أو تصرف بأية أرض مستملكة من أجل السكن الشعبي أو مقسم ناتج عن تقسيم هذه الأرض تجريه أية جهة إدارية خلافاً لأحكام هذا القرار بعد تاريخ نفاذه يعتبر غير قانوني سواء كانت الأرض مستملكة بموجب المادة ٤ من قانون الاستملاك أو بموجب الأحكام التي كانت نافذة قبل صدوره.

مادة ٣٣- تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القرار وخاصة القرار التنظيمي رقم ١٤٨٤ لعام ١٩٧٦ وكافة تعديلاته وملحقاته والقرار ١٤٨٢ لعام ١٩٧٧.

مادة ٣٤- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

دمشق في ٣/١٢/١٩٨٤

وزير الإسكان والمرافق

نظام تخصيص المساكن الشعبية الصادر ب :

القرار رقم ١٥٧٠

تاريخ ١٩٨٤/١٢/٣

المعدل

بالقرار رقم ٦٠/ت تاريخ ١٩٨٨/١/٦

إن وزير الإسكان والمرافق :

بناء على أحكام الفقرة هـ من المادة ٣٤ من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣ .

وعلى المرسوم التشريعي رقم ١٧ لعام ١٩٧٩

وعلى المرسوم التشريعي رقم ٤٥ لعام ١٩٨٠

يقرر ما يلي:

الفصل الأول

تعريف

مادة ١ - يقصد بالتعابير التالية أيما وردت في هذا القرار المعاني المبينة إزاء كل منها:

أ- الجهة الإدارية: المؤسسة العامة للإسكان، أو الوحدة الإدارية أو البلدية.

ب- المجلس: مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان أو المكتب التنفيذي لمجلس الوحدة الإدارية، أو المجلس البلدي في البلدية.

ج- رئيس الجهة الإدارية: المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان، أو رئيس المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية، أو رئيس المجلس البلدي في البلدية.

د- المشروع: مجموعة المساكن التي يشكل بناؤها حساباً أو ذمة مالية واحدة.

الفصل الثاني

تحديد قيمة المساكن

مادة ٢ -آ- تحدد الجهة الإدارية قيمة المشروع على أساس المصاريف التالية :

- ١- نفقات البناء بما فيها الدراسات.
 - ٢- قيمة المقاسم التي تشاد عليها المساكن أو بدلات ونفقات الاستملاك حسب الحال.
 - ٣- ما يعادل نصيب هذه المساكن من نفقات المرافق العامة، إلا إذا حدد سعر أساسي لبيع المقاسم التي أنشئت عليها هذه المساكن، وأدخل في الثمن ما يصيبها من هذه النفقات.
 - ٤- فائدة رأس المال المستقرض المستعمل في تمويل المشروع.
 - ٥- نفقات الإدارة بنسبة ٥٪ خمسة بالمئة من المبالغ الواردة في البنود ١-٢-٣.
- ب- في حال تعذر معرفة مقدار أية نفقة من هذه النفقات، يمكن للإدارة أن تعتمد في إجراء حساب هذه النفقة على تقديرات يقرها رئيس الجهة الإدارية.

المادة ٣- آ- تؤلف الجهة الإدارية لجنة من ثلاثة أعضاء يكون أحدهم على الأقل مهندساً تتولى تحديد القيمة الأساسية لكل مسكن من المساكن تبعاً لمختلف العوامل التي تميز مسكناً عن آخر على ألا يتجاوز مجموع قيمة المساكن في المشروع الواحد المقدار الناتج عن تطبيق المادة ٢ السابقة.

ب- تشكل اللجنة المنصوص عنها في الفقرة السابقة من ممثل عن كل من وزارة الإسكان والمرافق والمؤسسة العامة للإسكان، والجهة الإدارية صاحبة المشروع.

المادة ٤- آ- يخضع تحديد قيمة المساكن الشعبية للرقابة اللاحقة للجهاز المركزي للرقابة المالية حسب النصوص النافذة والأصول المقررة لديه.

ب- على الجهة الإدارية بعد تحديد كلفة أي مشروع وكلفة أي مسكن فيه أن تنظم اضبارة خاصة بمحتويات هذه الكلفة وإعلام الجهاز المركزي للرقابة المالية بإنجاز الحساب وجاهزيته للمراجعة وبمكان وجوده وتعلم وزارة الإسكان والمرافق بذلك.

الفصل الثالث

المستفيد من المساكن الشعبية

المادة ٥- تخصيص المساكن تملكياً إلى الفئات التالية:

الفئة الأولى: آ- أسر الشهداء

ب- مشوهي الحرب.

ج- الفئات والجهات التي يصدر بتحديدتها توجيه من السيد رئيس الجمهورية:

الفئة الثانية: الشاغلون الآخرون للدور المهدومة أو المنذرة بالهدم بسبب تنفيذ المشاريع العامة عن طريق الاستملاك أو تطبيق التنظيم المنصوص عليه في قانون تقسيم وتنظيم وعمران المدن رقم ٩ لعام ١٩٧٤.

الفئة الثالثة: الراغبون في شراء المساكن الشعبية الفائضة عن حاجة الفئتين الأولى والثانية وتعطى الأفضلية لأصحاب العقارات المستملكة الذين لم يستفيدوا من مقاسم عملاً بأحكام

الفقرة (د) من المادة السابعة من القرار رقم ١٥٥٦ تاريخ ٣/١٢/١٩٨٤.

الفصل الرابع

أسر الشهداء

المادة ٦- آ- مع مراعاة أحكام القانون رقم ٤٣ لعام ١٩٨٠ يعتبر شهيداً في معرض تطبيق

أحكام هذا القرار كل من مات دفاعاً عن الوطن أو في سبيل الواجب على أن يثبت ذلك بالوثائق الرسمية الصادرة عن الجهات المختصة وتعطى أسرة الشهيد صفة طالب تخصيص

واحد في مجال تنفيذ هذا القرار:

ب- يقصد بأسرة الشهيد:

١- أرملة وأولاده.

٢- أولاده إذا كانت الزوجة متوفاة.

٣- أرملة ووالده، إذا لم يكن له أولاد.

٤- والداه أو من كان منها على قيد الحياة إذا كان الشهيد عازباً.

الفصل الخامس

الشروط الواجب توفرها في المستفيدين من المساكن الشعبية

- المادة ٧- المعدلة بموجب المادة / ٢ / من القرار رقم ٦٠ / ت تاريخ ٦ / ١ / ١٩٨٨ .
- باستثناء أفراد الفئة الثانية المنصوص عليها في المادة / ٥ / من هذا القرار
- يشترط فيمن يود تخصيصه بمسكن من المساكن الشعبية وفق أحكام هذا القرار أن تتوفر فيه الشروط التالية :
- أ- الشروط المنصوص عليها في المادة / ١ / من القانون رقم / ٣٩ / لعام ١٩٨٦ .
- ب- ألا يكون قد استفاد من مسكن بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم / ٤٣ / تاريخ ٦ / ١١ / ١٩٨٠
- المادة ٨- المعدلة بموجب المادتين / ٤ / و / ٥ / من القرار رقم / ٦٠ / ت تاريخ ٦ / ١ / ١٩٨٨
- أ- ينظم طلب التخصيص على استمارات خاصة ويذيل بشرح موقع من طالب التخصيص يثبت فيه اطلاعه على أحكام هذا القرار وقبوله بها.
- ب- المعدلة بموجب المادة / ٥ / من القرار / ٦٠ / ت تاريخ ٦ / ١ / ١٩٨٨
- يقدم طالب التخصيص تأييداً لطلبه الوثائق المنصوص عليها في المادة الثانية من التعليقات التنفيذية رقم / ١ / للقانون رقم / ٣٩ / لعام ١٩٨٦ وذلك باستثناء أفراد الفئة الثانية المنصوص عليها في المادة / ٥ / من هذا القرار.

الفصل السادس

أحكام خاصة بالمهدومة دورهم

- المادة ٩- المعدلة بموجب المادة / ٦ / من القرار / ٦٠ / ت تاريخ ٦ / ١ / ١٩٨٨ يشترط في أفراد الفئة الثانية من المادة / ٥ / ما يلي :

- ١- ألا يكون الدار قد هدمت قبل صدور القانون رقم /٩/ لعام ١٩٧٤
- ٢- أن يكون الشاغل إما مالكاً أو مستأجراً مستحقاً لتعويض الإخلاء المنصوص عليه في القانون رقم / ٢٣٢ / تاريخ ١٨ / ١ / ١٩٥٦ وتعديلاته معيلاً لأسرة تقيم معه فعلاً في الدار التي هدمت أو المنذر بهدمها.
- يقصد بالعائلة في هذا المجال من يقيم مع الشاغل من زوجة وفروع وأصول وأخوة ويعتبر الشاغل الأرملة أو العازب الذي تجاوز الأربعين من عمره بحكم العائلة الواحدة.
- ٣- أن يكون قد مضى على إشغاله الدار المنذرة بالهدم أكثر من سنتين حتى تاريخ الإنذار بالإخلاء أو سنة على الأقل قبل صدور مرسوم الاستملاك أيهما أقل.
- ب- للجهة الإدارية أن تثبت من صفة الشاغل ومن إشغاله الفعلي للدار المهذومة أو المنذرة بالهدم بكل وسائل الإثبات الممكنة، كسند التمليك، وعقد الإيجار وضبط الشرطة، والوثائق ذات التاريخ الثابت الصادرة عن جهات رسمية وبالكشف المباشر بواسطة موظفيها.
- ج- تخصص العائلة الشاغلة للدار المهذومة أو المنذرة بالهدم بمسكن شعبي واحد، وإذا تعددت بعد التحقيق من ذلك وفق أحكام الفقرتين السابقتين العائلات المشغلة للدار الواحدة المهذومة أو المنذرة بالهدم، يخصص لكل عائلة منها مسكن مستقل على ألا يتجاوز عدد المساكن المخصصة لشاغلي هذه الدار عدد غرفها السكنية مهما بلغ عدد هؤلاء الشاغلين
- المادة ١٠- آ- يشترط من أجل تسليم المسكن الشعبي للمخصص به أن يقوم المنذر بالإخلاء بتسليم الدار المشغلة من قبله إلى الجهة الإدارية مباشرة بموجب ضبط استلام أصولي يجري تنظيمه بهذا الشأن.
- ب- لا يعتد بأي اشغال أو ادعاء بالإشغال بعد تاريخ توجيه الإنذار بالإخلاء ويمتنع على الجهة الإدارية إدخال تعديلات على الأسماء الواردة في جدول المنذرين بالإخلاء المصدق أصولاً من المجلس.
- ج- يصدر رئيس الجهة الإدارية قراراً يتضمن أسماء الذين هدمت دورهم أو المنذرين بالإخلاء المرشحين للإفادة من المساكن الشعبية في كل مرة يتقرر فيها إجراء عملية تخصيص.
- د- تتولى الجهة الإدارية استكمال إجراءات التخصيص وتنظيم العقود اللازمة مع الأشخاص الواردة أسماؤهم في الجدول والقرار المشار إليهما في الفقرتين السابقتين.

هـ- تتولى المؤسسة العامة للإسكان المهام المبينة في الفقرة السابقة من أجل توزيع المساكن الشعبية المتوفرة لديها غير الخاضعة للقانون رقم / ٣٨ / لسنة ١٩٧٨ وتقوم المؤسسة بتخصيص تلك المساكن للمنذرين بالهدم أو المهذومة دورهم، أو المرشحين للتخصيص أصولاً من قبل رؤساء الجهات الإدارية الأخرى.

الفصل السابع

بيع المساكن

المادة ١١- يجوز للجهات الإدارية أن تبيع المساكن الشعبية الفائضة عن حاجة الفئتين الأولى والثانية المنصوص عليهما في المادة / ٥ / من هذا القرار إلى الراغبين في شراء المساكن الشعبية.

المادة ١٢- يشترط في طالب الشراء مايلي :

أ- أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عنها في المادة / ٧ / من هذا القرار.

ب- أن يكون مقيماً ضمن منطقة الجهة الإدارية المنفذة للمشروع.

المادة ١٣- ينظم طلب الشراء على استمارات خاصة تتضمن المعلومات والبيانات المطلوبة بشرح موقع من طالب الشراء يثبت فيه اطلاعه على المصورتات والأنظمة المتعلقة بالمشروع وقبوله لأحكامها ومسؤوليته عن البيانات الواردة في الطلب وهي :

أ- إخراج قيد صادر عن دائرة الأحوال المدنية يبين عدد أفراد الأسرة وتاريخ ولادة كل منهم مع أوضاعهم العائلية.

ب- تصريح يوقعه صاحب الطلب على مسؤوليته بأنه غير مالك لمسكن تزيد قيمته عن / ٢٠٠٠٠٠ / عشرين ألف ليرة سورية أو الحصة شائعة من مساكن تزيد قيمتها عن / ٣٠٠٠٠٠ / ثلاثين ألف ليرة سورية وفق التقدير الجاري لدى الدوائر المالية.

ج- الوثائق المصدقة التي تحدد صفة طالب الشراء ونوع عمله ومقدار راتبه أو أجره أو دخله الشهري ولا سيما بيان خدمة يحدد فيه عمله بوضوح مأخوذ من ذاتية الجهة صاحبة العلاقة ومصدقاً أصولاً ومرفقاً بصورة طبق الأصل عن قرار تعيينه إذا كان من العاملين في الدولة أو القطاع العام.

د- إيصال رسمي بتسديد مبلغ التأمين لصندوق الجهة الإدارية وقدره / ٢٠٠٠ / ألفا ليرة سورية

المادة ١٤- آ- تعلن الجهة الإدارية عن بيع المساكن وعن قبول طلبات شرائها خلال مدة لا تقل عن ٣٠ يوماً وذلك في بهو الجهة الإدارية وفي صحيفة محلية واحدة وفي غير ذلك من وسائل الإعلام التي تراها مناسبة.

ب- تسجل طلبات الشراء المستملكة للوثائق المنصوص عنها في هذا القرار في سجل خاص ولا تقبل الوقوعات الطارئة على الطلبات المقبولة من جهة زيادة عدد النفوس إلا إذا قدمت ضمن المهلة المحددة لقبول الطلبات.

المادة ١٥- ينظم لطالبي الشراء جدول ارجحيات ترتب فيه أسماؤهم كما يلي :
أ- أصحاب العقارات المستملكة الذين لم يستفيدوا من مقاسم كما هو مبين في الفئة الثالثة من المادة الخامسة من هذا القرار.

ب- العاملون في الدولة : وترد أسماؤهم في جدول الأرجحيات على النحو التالي :
١- المتزوج الذي له أكبر عدد من الأولاد.

٢- إذا تساوى عدد الأولاد يفضل صاحب الدخل الأقل.

٣- في حال تساوي الدخل وعدد الأولاد تجري القرعة فيما بينهم.

٤- الأعزب.

ج- غير العاملين في الدولة وترد أسماؤهم في جدول الأرجحيات كما يلي :

١- المتزوج غير العامل في الدولة مع مراعاة عدد الأولاد ومقدار الدخل في تحديد درجة الأرجحية كما هو مبين في الفقرة / ب / السابقة.

٢- العازب الذي تجاوز الثامنة عشرة من عمره.

يقصد بالدخل في معرض تطبيق أحكام هذا القرار :

١- راتب طالب الشراء إذا كان موظفاً، أو أجره الشهري إذا كان غير موظف.

٢- الدخل الشهري المصرح به من قبل طالب الشراء الذي لا يعمل لقاء راتب أو أجر شهري محدد، وعلى الجهة المكلفة بتنظيم جدول الأرجحيات تدقيق الدخول المصرف بها

المادة ١٦ - يؤلف رئيس الجهة الإدارية لجنة من ثلاثة أعضاء يكون أحدهم ممثلاً لوزارة الإسكان والمرافق تتولى مايلي :

آ- تدقيق طلبات الشراء وقبول الطلبات التي تتوافر فيها الشروط المنصوص عنها في هذا القرار.
ب- تنظيم جداول الأرححيات المنصوص عليه في المادة / ١٥ / السابقة.

المادة ١٧ - آ- تعلن الجهة الإدارية جدول الأرححيات في لوحة الإعلانات لديها وخلاصة عنه في صحيفة يومية واحدة على الأقل.

ب- يحق لأصحاب العلاقة الاعتراض على جدول الأرححيات خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه.

ج- يبت بالاعتراضات من قبل المجلس بحضور أعضاء اللجنة المنظمة للجدول ويكون قراره قطعياً.

د- يعتبر طالبوا الشراء بحسب ترتيب ورود أسماؤهم في جدول الأرححيات وفي حدود عدد السكان المعلن عن بيعها مستحقين لهذه المساكن.

المادة ١٨ - آ- تدعو اللجنة المؤلفة بموجب المادة / ١٦ / من هذا القرار كل مستحقي المساكن بحسب تسلسل ورود أسماؤهم في جدول الأرححيات إلى جلسة أو جلسات علنية بكتب مسجلة ترسل إلى عناوينهم المختارة بوسائل الإعلام التي تراها مناسبة.

ب- تقوم اللجنة في الجلسات المذكورة بتوزيع المساكن على المستحقين على أساس مراعاة أن يختار كل منهم المسكن الذي يناسبه ويعطى لهم حق الاختيار تباعاً حسب تسلسل أرححياتهم في الجدول.

ج- يمكن للمستحق عند غيابه عن جلسة التوزيع أن يوكل شخصاً آخر لممارسة حق الاختيار المنصوص عنه في الفقرة السابقة بوكالة موثقة على الوجه القانوني وتقوم اللجنة في الحالات الأخرى باختيار المسكن نيابة عن المستحق.

د- يصدق جدول التوزيع من المجلس ثم يعلن بنفس الطريقة المذكورة في المادة / ١٧ / من هذا القرار.

الفصل الثامن

الدفع والتسليم والاستتلاف

المادة ١٩-أ- تستوفي قيمة المساكن الشعبية وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم/١٧/ لعام ١٩٧٩ أما المخصصون بمساكن شعبية بديلة عن دورهم المستملكة فتستوفي قيمة المسكن المخصص لهم مما يستحقونه من بدلات الاستملاك وتعويض الإخلاء ويصرف لكل منهم الفائض عن ذلك.

ب- إذا تبين أن استحقاقات المخصص أقل من قيمة المسكن فتستوفي كامل استحقاقاته على حساب القيمة ويسدد الباقي تقسيطاً في حدود المرسوم التشريعي رقم/١٧/ لعام ١٩٧٩ المادة ٢٠- المصححة بموجب المادة /٧/ من القرار /٦٠/ ت تاريخ ٦/١/١٩٨٨ تبرم الجهة الإدارية مع المخصصين عقد بيع بالقيمة التقديرية للمسكن على أن تحدد القيمة النهائية عند إغلاق الحساب الختامي للمشروع ويشار إلى ذلك في العقد الذي يجب أن يتضمن حقوق والتزامات الطرفين.

المادة ٢١- يسلم المسكن للمخصص به جاهزاً للمسكن بموجب ضبط تسليم أصولي يوقع عليه كل من المخصص وممثل الجهة الإدارية، ويعتبر توقيع المخصص بمثابة معاينة شاملة نافذة للجهة بالنسبة لنوعية أجزاء المسكن وقبوله بوضعه الراهن حين الاستلام كما يلتزم المخصص بالمحافظة عليه وصيانته وسداد ما يترتب عليه من ضرائب ورسوم

المادة ٢٢- المعدلة بموجب المادة /٨/ من القرار /٦٠/ ت تاريخ ٦/١/١٩٨٨ ((تخضع المساكن الشعبية المخصصة بموجب هذا القرار لأحكام منع التصرف المنصوص عليها في القانون رقم ٣٩ لعام ١٩٨٦ وتعليقاته التنفيذية باستثناء المساكن التي تخصص للفئة الثانية المنصوص عليها في المادة /٥/ من هذا القرار والمساكن التي تقدمها الدولة لأسر الشهداء على نفقاتها بموجب القوانين الخاصة بذلك)).

المادة ٢٣- يتم فراغ المسكن إلى المخصص في السجل العقاري فور تسديد كامل قيمته وقيامه بما يترتب عليه من التزامات تجاه الجهة الإدارية.

المادة ٢٤-آ- في حال تأخر المخصص عند دفع أي قسط من الأقساط المستحقة في مواعيدها تنذره الجهة الإدارية بكتاب مسجل يوجه إلى عنوان المسكن المخصص به بوجوب الدفع خلال مهلة ثلاثين يوماً من تاريخ الكتاب ويعتبر التبليغ حاصلاً سواء استلم المخصص كتاب الإنذار بالدفع أو لم يستلمه.

إذا استمر التأخير في الدفع لما بعد المدة المحددة في كتاب الإنذار جاز اعتبار المخصص مستنكفاً عن الشراء ويخلى المسكن بقرار من رئيس الجهة الإدارية خلال مدة حدها الأقصى ثلاثة أشهر من تاريخ توجيه كتاب الإنذار بوجوب دفع القسط المتأخر السداد ويؤلف رئيس الجهة الإدارية في هذه الحالة لجنة تتولى تحديد قيمة جديدة للمسكن تراعى فيها قيمته الأساسية وما طرأ عليه من إكاملات ونفقات حال وجودها دون اعتبار لتقلبات الأسعار والتحسينات وتنزل من ١٥ ذه القيمة تكاليف التخريبات والنواقص التي لا تدخل بطبيعتها ضمن الاستعمال العادي كما يتحمل المخصص الذي اعتبر مستنكفاً عن الشراء الفرق بين القيمة الأساسية للمسكن وقيمه المقدرة مجدداً مضافاً إليه بدل إيجار المسكن عن المدة الواقعة بين تاريخ عقد الشراء وتاريخ تسليم المسكن إلى الجهة الإدارية خالياً من الشواغل بنسبة ٥٪ من القيمة الأساسية للمسكن ب- إذا لم يكن المبلغ المستوفى من المخصص المستنكف عن الشراء كافياً لتغطية فرق القيمة بدل الإيجار يحصل الباقي منه وفقاً لقانون جباية الأموال العامة.

الفصل التاسع

أحكام عامة وختامية

المادة ٢٥- المعدلة بموجب المادة ٨ من القرار رقم ٦٠/ت تاريخ ٦/١/١٩٨٨. تخضع المساكن الشعبية المخصصة بموجب هذا القرار لأحكام منع التصرف المنصوص عليها في القانون رقم ٣٩ لعام ١٩٨٦ وتعليماته التنفيذية باستثناء المساكن التي تخصص للفئة الثانية المنصوص عنها في المادة ٥ من هذا القرار والمساكن التي تقدمها الدولة لأسر الشهداء على نفقتها بموجب القوانين الخاصة بذلك.

- المادة ٢٦- يخضع الورثة للالتزامات المفروضة على المورث باستثناء منع التصرف.
- المادة ٢٧- الملغاة بموجب المادة ٩ من القرار رقم ٦٠/ت تاريخ ١/٦/١٩٨٨ لا يحق للمخصص بمسكن أو بمقسم شعبي الحصول على مسكن أو مقسم شعبي آخر.
- المادة ٢٨- لا يجوز للمخصص بمسكن أن يدخل عليه تعديلات داخلية أو خارجية إلا بإذن مسبق من الجهة الإدارية صاحبة المشروع وبعد سداد كامل قيمة المسكن يخضع إدخال التعديلات عليه لنظام البناء المعمول به لدى الجهة الإدارية المختصة.
- المادة ٢٩- لا يجوز بقاء المسكن خالياً أكثر من ثلاثة أشهر بعد تاريخ تسليمه إلى المخصص.
- المادة ٣٠- يلغى بقرار من الوزير تخصيص كل من يظهر أنه قد خصص بالمسكن استناداً إلى بيانات مخالفة للواقع ويعامل في هذه الحالة معاملة المستنكف عن الشراء وفق أحكام المادة/ ٢٤/ من هذا القرار ويحرم من الحصول على مسكن أو مقسم شعبي آخر في أي مشروع إسكاني في القطر مع إحالته إلى القضاء بتهمة البيان الكاذب.
- المادة ٣١- يلغى القرار التنظيمي رقم/١٣٥٣/ لعام ١٩٦٦ وتعديلاته والقرار رقم/٥١٤/ لعام ١٩٧٨ وجميع الأنظمة المخالفة لأحكام هذا القرار.
- المادة ٣٢- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه

وزير الإسكان والمرافق

القرار التنظيمي رقم / ١١٢٤ /

إن وزير الإسكان والتعمير بناء على أحكام الفقرة/هـ/ من المادة ٣٤ من المرسوم التشريعي رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣ المتضمن قانون الاستملاك، وعلى أحكام القانون رقم ٣٩ لعام ١٩٨٦ يقرر ما يلي:

المادة / ١ / :

أ- تعدل الفقرة ٢ من البند ٦ من المادة ٩ من القرار التنظيمي رقم / ١٥٧٠ / تاريخ ٣ / ١٢ / ١٩٨٤ المعدل بالقرار رقم ٦٠ تاريخ ٦ / ١ / ١٩٨٨ بحيث تصبح على الشكل التالي:

ب- يجب أن يتوفر بالشاغلين الأخيرين للدور المهذومة أو المنذرة بالهدم بسبب تنفيذ المشاريع العامة عن طريق الاستملاك أو في مناطق التنظيم الخاضعة للقانون رقم ٩ لعام ١٩٧٤ منذ صدور صك الاستملاك أو صدور مرسوم أحداث المنطقة التنظيمية أو تاريخ صدور القانون ٩ لعام ١٩٧٤ أيها أحدث والمشار إليها في المادة ٥ من الفئة الثانية ما يلي:

- أن يكون مالكاً لدار مرخصة أو مسجلة في قيود السجل العقاري أو السجل المؤقت أو أي وثيقة رسمية تثبت الملكية صادرة عن الجهة المخولة بذلك قانوناً أو مستأجر لهذه الدار بعقود إيجار نظامية بتاريخ صدور الاستملاك أو التنظيم وفق ما تقدم أعلاه ومعيلاً لأسرة تقيم معه فعلاً في الدار التي هدمت أو المنذر بهدمها.

في حال كون المالك هو الشاغل مع أفراد أسرته / أي أكثر من عائلة / يعطى السكن البديل كمساحة مبنية مقابل مساحته المبنية / المسقوفة / للدار المهذومة أو المنذرة بالهدم وفي حال كون المالك هو الشاغل مع أفراد أسرته / عائلة واحدة / يعطى سكن بديل.

أما إذا كان السكن المشغول (مخالفة) فيتم تنظيم جداول مسح اجتماعي لهذه المساكن المخالفة ويمكن منح شاغليها سكن بديل في حال توفر فائض من المساكن البديلة لدى مشاريع الجهة الإدارية ولا تعتبر المحافظة ملزمة بذلك.

ويقصد بالعائلة في هذا المجال من يقيم مع الشاغل من زوجة وفروع أصول وأخوة وأخوات ويعتبر الشاغل الأرملة أو الأعزب الذي تجاوز الأربعين من عمره بحكم العائلة الواحدة.
المادة /٢/ :

يلغى القرار رقم /١١٥٤/ تاريخ ١٦ /٥ /١٩٩٥ وجميع القرارات المخالفة.
المادة /٣/ : ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

دمشق في ٤ /٥ /٢٠٠٤.

وزير الإسكان والتعمير

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية والبيئة

الرقم: ٣٦٧٣/١٠/ي/٨٢/١/د

التاريخ: ٢٣/١٠/٢٠٠٧

إلى محافظة

نرفق لكم الرأي الصادر عن مجلس الدولة - القسم الاستشاري للفتوى والتشريع رقم / ٢١٠ / تاريخ ٢٤ / ٩ / ٢٠٠٧ المتعلق بالقرار التنظيمي رقم ١١٢٤ / لعام ٢٠٠٤ الصادر عن السيد وزير الإسكان والمرافق والذي خلص إلى ما يلي :

عملاً بمبدأ عدم رجعية القرارات الإدارية فإنه ليس للقرار الإداري ذي الرقم / ١١٢٤ / لعام ٢٠٠٤ الصادر عن السيد وزير الإسكان والمرافق أي أثر رجعي على قرارات التخصيص السابقة له أما قرارات التخصيص التي صدرت أو ستصدر في ظل نفاذه فإنها يجب أن تراعى أحكامه حتى ولو كانت صكوك الاستملاك أو التنظيم الصادر بصددها قرارات التخصيص قد سبقت صدوره.

للإدارة الاعتماد على الوثائق التالية لإثبات الإشغال :

- عقود الإيجار أو البيع قبل الاستملاك أو التنظيم وإن كانت غير مصدقة من الدائرة الاجتماعية المختصة والمؤيدة بجداول المسح الاجتماعي الجاري من قبل الإدارة.
 - الأحكام القضائية المكتسبة الدرجة القطعية بوصف الحالة الرهانة والتي تتضمن الإشارة إلى إشغال الشاغل.
 - قرارات المحاكم بتثبيت العلاقة الإيجارية للمشغلين الحاليين على أن يرد في مضمونها ما يفيد بأن الإشغال ثابت وغير محدد بعد التنظيم أو الاستملاك.
 - وكالات البيع الموثقة من كاتب العدل.
- وأما غير ذلك من الحالات كفواتير الماء والكهرباء والتكليف المالي بضريبة ريع العقارات

والوثائق المدرسية وعقود الاشتراك في الهاتف والموانع الأدبية بين الأقرباء ووثائق سندات الإقامة وصك الزواج وبيان الولادة فإن هذه الحالات تعتبر قرائن ويمكن للقضاء الاستناد عليها لتثبيت الحقوق ولا يجوز للإدارة الركون إليها لتثبيت الحقوق في هذا المجال.

يرجى الاطلاع والإيعاز لمن يلزم للتقيد بمضمونه.

وزير الإدارة المحلية والبيئة

الجمهورية العربية السورية
مجلس الدولة
القسم الاستشاري للفتوى والتشريع
القضية (٦٠٥) ف لعام ٢٠٠٧ م

إلى وزارة الإدارة المحلية والبيئة

إشارة إلى كتابكم (٨٤١٢) المؤرخ في ١٣ / ٨ / ٢٠٠٧ م والذي تطلبون فيه رأي القسم الاستشاري للفتوى والتشريع في مجلس الدولة.
نرسل إليكم الرأي الصادر بشأنه عن اللجنة المختصة برقم / ٢١٠ / تاريخ ٢٤ / ٩ / ٢٠٠٧ م

دمشق في ١٨ / ٩ / ١٤٢٨ هـ الموافق ٣٠ / ٩ / ٢٠٠٧ م

رئيس مجلس الدولة
مجلس الدولة

الرأي رقم (٢١٠) لسنة ٢٠٠٧
في القضية رقم (٦٠٥/ف) لسنة ٢٠٠٧

إن اللجنة المختصة بقسم الفتوى والتشريع في مجلس الدولة المؤلفة وفق أحكام المادتين (٤١/٤٦) من القانون ذي الرقم /٥٥/ لسنة ١٩٥٩ وتعديلاته من المستشارين :

السيد توفيق عمر البابا	رئيس مجلس الدولة	رئيساً
السيد محمد هيثم ديار بكرلي	نائب رئيس مجلس الدولة	عضواً
السيد توفيق الناشف		عضواً

بعد الاطلاع على كتاب وزارة الإدارة المحلية والبيئة ذي الرقم (٨٤١٢/ص /١/د) المؤرخ في ١٣/٨/٢٠٠٧ ومرفقاته تبين ما يلي :

**** القضية ****

جاء في كتاب وزارة الإدارة المحلية والبيئة ما يلي :

نصت الفقرة /أ/ من المادة /٤/ من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣ الآتي :

أ- مع مراعاة أحكام المادة /٢/ من القانون رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩ يجوز للجهات الإدارية وللجهات المشرفة على الإسكان أو المختصة به استملاك العقارات لتخطيطها وتقسيمها إلى مقاسم معدة للبناء بغية إنشاء المساكن الشعبية عليها أو بيعها للراغبين في غ، شاء تلك المساكن.

- نصت الفقرة /ب/ من المادة /٣٤/ من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣ (الفصل الثامن - الاستملاك لأغراض السكن).

هـ- يصدر وزير الإسكان والمرافق قرارات تنظيمية يحدد فيها مواصفات المساكن الشعبية ومن يحق لهم الاستفادة من المقاسم والمساكن ويبين طريقة بيعها لهم وتسديد قيمتها والتزاماتهم تجاه

الجهة المستملكة وشروط نقل ملكيتها للمشتريين، ويراعى في هذه القرارات أولوية أصحاب العقارات المستملكة في استحقاق مقسم أو مسكن أو أكثر وفقاً لمقدار حاجتهم لذلك، ثم أولوية الجمعيات التعاونية السكنية.

- تنفيذاً لأحكام الفقرة هـ/ المذكورة أصدر السيد وزير الإسكان والمرافق القرار رقم ١٥٧٠ تاريخ ٣/٢/١٩٨٤ ونصت المادة ٥/ منه الآتي:

المادة ٥- تخصص المساكن تملكاً إلى الفئات التالية:

الفئة الأولى - آ- أسر الشهداء

ب- مشوهي الحرب

ج- الفئات والجهات التي يصدر بتحديدتها توجيه من السيد رئيس الجمهورية.

الفئة الثانية - الشاغلون الآخرون للدور المهدومة أو المنذرة بالهدم بسبب تنفيذ المشاريع العامة عن طريق الاستملاك أو تطبيق التنظيم المنصوص عليه في قانون تقسيم وتنظيم وعمران المدن رقم ٩ لعام ١٩٧٤

الفئة الثالثة - الراغبون في شراء المساكن الشعبية الفائضة عن حاجة الفئتين الأولى والثانية وتعطى الأفضلية لأصحاب العقارات المستملكة الذين لم يستفيدوا من مقاسم عملاً بأحكام الفقرة (د) من المادة السابعة من القرار رقم ١٥٥٦ تاريخ ١٢/١٢/١٩٨٤ ونصت المادة ٩ من القرار رقم ١٥٧٠ لعام ١٩٨٤ المعدلة وفي الفصل السادس من القرار وتحت عنوان ((أحكام خاصة بالمهدومة دورهم))

يشترط في أفراد الفئة الثانية من المادة ٥/ ما يلي:

- ١- أن لا تكون الدار قد هدمت قبل صدور القانون رقم ٩/ لعام ١٩٧٤
- ٢- أن يكون الشاغل أما مالكاً أو مستأجراً مستحقاً لتعويض الإخلاء المنصوص عليه في القانون رقم ٢٣٢ وتاريخ ١٨/١/١٩٥٦ وتعديلاته معيلاً لأسرة تقيم معه فعلاً في الدار التي هدمت أو المنذر بهدمها.

- يقصد بالعائلة في هذا المجال من يقيم مع الشاغل من زوجة وفروع وأصول وإخوة ويعتبر الشاغل الأرملة أو العازب الذي تجاوز الأربعين من عمره بحكم العائلة الواحدة.
- ٣- أن يكون قد مضى على إشغاله الدار المنذرة بالهدم أكثر من سنتين حتى تاريخ الإنذار بالإخلاء أو سنة على الأقل قبل صدور مرسوم الاستملاك أيهما أقل.
- ب- للجهة الإدارية أن تثبت من صفة الشاغل ومن إشغاله الفعلي للدار المهندومة أو المنذرة بكل وسائل الإثبات الممكنة كسند التمليك وعقد الإيجار وضبط الشرطة والوثائق ذات التاريخ الثابت الصادرة عن جهات رسمية وبالكشف المباشر بواسطة موظفيها.
- ج- تخصص العائلة الشاغلة للدار المهندومة أو المنذرة بالهدم بمسكن شعبي واحد وإذا تعددت بعد التحقق من ذلك وفق أحكام الفقرتين السابقتين العائلات المشغلة للدار الواحدة المهندومة أو المنذرة بالهدم يخصص لكل عائلة منها مسكن مستقل على ألا يتجاوز عدد المساكن لشاغلي هذه الدار عدد غرفها السكنية مهما بلغ عدد هؤلاء الشاغلين.

المادة ١٠

- أ- يشترط من أجل تسليم المسكن الشعبي للمخصص به أن يقوم المنذر بالإخلاء بتسليم الدار المشغلة من قبله إلى الجهة الإدارية مباشرة بموجب استلام أصولي يجري تنظيمه بهذا الشأن.
- ب- لا يعتد بأي إشغال أو ادعاء بالإشغال بعد تاريخ توجيه الإنذار بالإخلاء ويمتنع على الجهة الإدارية إدخال تعديلات على الأسماء الواردة في جدول المنذرين بالإخلاء المصدق أصولاً من المجلس.
- ج- يصدر رئيس الجهة الإدارية قراراً يتضمن أسماء الذين هدمت دورهم أو المنذرين بالإخلاء المرشحين للإفادة من المساكن الشعبية في كل مرة يتقرر فيها إجراء عملية تخصيص.
- د- تتولى الجهة الإدارية استكمال إجراءات التخصيص وتنظيم العقود اللازمة مع الأشخاص الواردة أسماؤهم في الجدول والقرار المشار إليهما في الفقرتين السابقتين.
- هـ- تتولى المؤسسة العامة للإسكان المهام المبينة في الفقرة السابقة من أجل توزيع المساكن الشعبية لديها غير الخاضعة للقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٧٨ وتقوم المؤسسة بتخصيص تلك

المساكن للمنذرين بالهدم أو المهذومة دورهم أو المرشحين للتخصيص أصولاً من قبل رؤساء الجهات الإدارية الأخرى.

- بموجب قرار السيد وزير الإسكان والتعمير رقم ١١٢٤ تاريخ ٤ / ٥ / ٢٠٠٤ عدلت المادة ٩ من القرار رقم ١٥٧٠ وتعديلاته لتصبح كما يلي :

ب- يجب أن يتوفر بالشاغلين الأخيرين للدور المهذومة أو المنذرة بالهدم بسبب تنفيذ المشاريع العامة عن طريق الاستملاك أو في مناطق التنظيم الخاضعة للقانون رقم ٩ / لعام ١٩٧٤ منذ صدور صك الاستملاك أو صدور مرسوم إحداث المنطقة التنظيمية أو تاريخ صدور القانون ٩ لعام ١٩٧٤ أيها أحدث والمشار إليها في المادة / ٥ / من الفئمة الثانية مايلى :

- أن يكون مالكاً لدار مرخصة أو مسجلة في قيود السجل العقاري أو السجل المؤقت أو أي وثيقة رسمية تثبت الملكية صادرة عن الجهة المخولة بذلك قانوناً لهذه الدار بعقود إيجار نظامية بتاريخ صدور الاستملاك أو التنظيم وفق ما تقدم أعلاه ومعياراً لأسرة تقيم معه فعلاً في الدار التي هدمت أو المنذر بهدمها.

في حال كون المالك هو الشاغل مع أفراد أسرته / أي أكثر من عائلة / يعطى السكن البديل كمساحة مبنية مقابل مساحته المبنية / المسقوفة / للدار المهذومة أو المنذرة بالهدم وفي حال كون المالك هو الشاغل مع أفراد أسرته / عائلة واحدة / يعطى سكن بديل.

أما إذا كان المسكن المشغول (مخالفة) فيتم تنظيم جداول مسح اجتماعي لهذه المساكن المخالفة ويمكن منح شاغليها سكن بديل في حال توفر فائض من المساكن البديلة لدى مشاريع الجهة الإدارية ولا تعتبر المحافظة ملزمة بذلك.

ويقصد بالعائلة في هذا المجال من يقيم مع الشاغل من زوجة وفروع وأصول وإخوة وأخوات ويعتبر الشاغل الأرملة أو الأعزب الذي تجاوز الأربعين من عمره بحكم العائلة الواحدة.

بموجب المرسوم التشريعي رقم / ٦٤ / لعام ٢٠٠٤ انتقل اختصاص السيد وزير الإسكان والمرافق إلى وزارة الإدارة المحلية والبيئة في كل من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٢٠ لعام ١٩٨٣ وقانون تنظيم المدن رقم ٩ لعام ١٩٧٤

في الوقائع

* أخضعت محافظة دمشق منطقة كفر سوسة للتنظيم في عام ١٩٧٤ م وفقاً لأحكام القانون رقم /٩/ لعام ١٩٧٤ وتم الانتهاء من التوزيع الإجمالي عام ١٩٨٤ م
* قامت المحافظة بتنفيذ التنظيم على عدة مراحل ضمن المنطقة منذ عام ١٩٧٨ م وحتى تاريخه.

* الطريق رقم /٢/ ضمن منطقة تنظيم كفر سوسة يصل بين الطريق المتحلق الجنوبي وطريق /١٧/ نيسان وهو طريق حيوي وشريان رئيسي ضمن المنطقة، والمحافظة جادة بتنفيذ المشروع نظراً لحاجة المنطقة الماسة له وحل الأزمة المرورية ضمن المدينة.

* تم جرد جميع الإشغالات السكنية على الطريق /٢/ وقد بلغ عددها /٢٠٩/ وحدة سكنية تشغلها /٣٣٢/ عائلة مع /٣٥/ إشغال تجاري.

* الإشغالات المحيطة بوزارة الخارجية بلغت /٤٠/ وحدة سكنية تشغلها /٧٨/ عائلة مع /١١/ إشغال تجاري.

* الإشغالات الموجودة على أرض الحديقة المجاورة للطريق رقم /٢/ بلغت /١٦/ وحدة سكنية تشغلها /٣٦/ عائلة مع /١٥/ إشغال تجاري.

* تم إنجاز دراسة الاستحقاق للسكن البديل استناداً للقرار التنظيمي رقم /١٥٧٠/ لعام ١٩٨٤ م الصادر عن وزارة الإسكان وتعديلاته ولاسيما القرار /١١٢٤/ لعام ٢٠٠٤ حيث تم قبول الوثائق المتعلقة بالشاغلين حتى تاريخ انتهاء التوزيع الإجمالي للمنطقة في عام ١٩٨٤ م وأحيلت إلى المكتب التنفيذي لاتخاذ القرار المناسب بشأن التخصيص بالسكن البديل، حيث بلغ عدد العائلات التي استحققت السكن البديل حتى تاريخه /٢٢٦/ عائلة وذلك بموجب قرارات صادرة عن المكتب التنفيذي و /١٣/ عائلة مستحقة قيد العرض على المكتب التنفيذي لاستصدار القرار بالتخصيص و /١٢/ عائلة مستحقة / أجزاء / سيتم عرض دراستها على المكتب التنفيذي لاستصدار القرار بالتخصيص أثناء التنفيذ وأما العدد الباقي من العائلات وهو /١٢٠/ عائلة تقريباً فهم غير مستحقين للسكن البديل وفق القرار /١٥٧٠/ لعام ١٩٨٤ وتعديلاته بالقرار /١١٢٤/ لعام ٢٠٠٤ الصادر عن وزارة الإسكان والتعمير

وذلك لأسباب مختلفة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر مايلي :

١- الأشغال غير مستقر فالمالك أو الشاغل يتردد على المسكن خلال فترات متقطعة وغير مقيم بشكل دائم (منازل موجودة وهو غائب نتيجة الاغتراب أو تغير منطقة العمل...)
٢- عدم تقدم الشاغل بوثيقة ملكية بسبب أن أغلب هذه المناطق مباحة على الشيوخ ومباحة قصبات.

٣- عدم وجود إثبات ملكية لدار سكنية

٤- مستأجراً بدون عقد إيجار موثق لدى الدائرة الاجتماعية في المحافظة باعتبار أن هذا التوثيق لم يكن معهوداً لدى أغلب المواطنين.

٥- البناء محدث بعد تاريخ تطبيق التنظيم أو الاستملاك ومنها أجزاء أبنية مضافة على أبنية قائمة لورثة أو أبناء.

وتعالج محافظة دمشق شؤون بعض الشاغلين في حال إثبات الشاغل علاقته بإشغاله سواء الملكية أو الإيجار بقبول الأحكام القضائية المبرمة.

ونتيجة اعتراض بعض الشاغلين في منطقة كفر سوسة الذين تقع اشغالاتهم على أرض مشروع الطريق رقم ٢ والشريط الأخضر المحاذية لبناء وزارة الخارجية والحديقة المجاورة للطريق ومراجعة بعض السادة أعضاء مجلس الشعب.

يرجى الاطلاع والموافقة على عرض الموضوع على اللجنة المختصة لبيان الرأي بالآتي :

أثار بعض المحامين من السادة أعضاء مجلس الشعب السؤال التالي :

هل يجوز قانوناً بأن يكون لقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١١٢٤ لعام ٢٠٠٤ الأثر الرجعي على مالكي وشاغلي الدور المهدومة في شروط استحقاقهم للسكن البديل مع أن قسماً كبيراً من المالكين والشاغلين في المنطقة التنظيمية قد طبقت عليهم الشروط المنصوص عليها بالقرار رقم /١٥٧٠ / لعام ١٩٨٤ خلال مراحل تنفيذ التنظيم وقبل تعديله بالقرار ١١٢٤ لعام ٢٠٠٤ / حيث أن منطقة تنظيم كفر سوسة قد خضعت للتنظيم عام ١٩٧٤ وتم التوزيع الإجباري عام ١٩٨٤ وتنفذ على مراحل وأن القرار / ١١٢٤ / لعام ٢٠٠٤ يجب أن يطبق على مناطق التنظيم والاستملاك التي تحدث بعد صدوره و أثر رجعي له.

ما هي حقوق المالكين أو الشاغلين الذين تقدموا بطلبات تخصيص سكن بديل في الحالات التالية في ضوء أحكام القرارين المذكورين :

١- عقود الإيجار أو البيع (قبل الاستملاك أو التنظيم) وإن كانت غير مصدقة من الدائرة الاجتماعية المختصة في محافظة دمشق والمؤيدة بجداول المسح الاجتماعي الجاري من قبل الإدارة.

٢- أحكام قضائية مكتسبة الدرجة القطعية بوصف الحالة الراهنة تتضمن الإشارة إلى إشغال الشاغل.

٣- فواتير ماء وكهرباء وتكليف مالي بضرية ريع العقارات إن كانت تبين بأن الاستحجار قديم.

٤- وثائق مدرسية تفيد بأن الأولاد الشاغلين كانوا بمدارس بنفس المنطقة لأعوام دراسية تسبق تاريخ الإنذار بالإخلاء أو سنة على الأقل قبل صدور مرسوم الاستملاك أيهما أقل

٥- عقود قديمة (قبل دخول المنطقة بالاستملاك أو التنظيم) للاشتراك في الهاتف ضمن المنطقة.

٦- مشغلين هم أقرباء حتى الدرجة الرابعة للملكي البيوت التي يشغلونها وليس بينهم وبين المالكين عقود إيجار ويحتجون بالمانع الأدبي بين الأقرباء (بغض النظر عن مدة الإشغال) كالدار الدار قائمة قبل تاريخ وقوع الاستملاك أو التنظيم.

٧- وكالات بيع موثقة من كاتب العدل.

٨- قرارات محاكم بتثبيت العلاقة الإيجارية للمشغلين الحاليين على أن يرد بمضمونها ما يفيد بأن الأشغال ثابت وقديم وغير محدث بعد التنظيم أو الاستملاك.

٩- حالة الوريث لشاغل مستحق السكن البديل

١٠- وثائق أخرى (سندات إقامة - صك زواج - بيان ولادة)

مع الإشارة إلى أنه جاء بقرار محكمة النقض رقم / ٢٠٧ / تاريخ ٢٦ / ٤ / ١٩٦٥ بأن الشاغل الأخير هو الذي تقرر إخلاؤه نتيجة التنظيم الذي شمله ويعوض عليه لقاء الخسائر التي تحل من جراء هذا الإخلاء أسوة بالمستأجرين الذين يخرجهم المؤجر لإقامة بناء جديد.

** الرأي **

من حيث أن مثار التساؤل في هذه القضية يدول حول نقطتين الأولى: ما إذا كان يجوز قانوناً أن يكون لقرار وزير الإسكان والمرافق رقم / ١١٢٤ / لعام ٢٠٠٤ الأثر الرجعي على مالكي وشاغلي الدور المهذومة في شروط استحقاقهم للسكن البديل مع أن قسماً كبيراً من المالكين والشاغلين في المنطقة التنظيمية قد طبقت عليهم الشروط المنصوص عليها بالقرار رقم / ١٥٧٠ / لعام ١٩٨٤ خلال مراحل تنفيذ التنظيم وقبل تعديده بالقرار رقم / ١١٢٤ / لعام ٢٠٠٤

الثانية: ما هي حقوق المالكين أو الشاغلين الذين تقدموا بطلبات تخصيص سكن بديل في الحالات التالية في ضوء أحكام القرارين / ١٥٧٠ / لعام ١٩٨٤ و / ١١٢٤ / لعام ٢٠٠٤

١- عقود الإيجار أو البيع (قبل الاستملاك أو التنظيم) وإن كانت غير مصدقة من الدائرة الاجتماعية المختصة في محافظة دمشق والمؤيدة بجداول المسح الاجتماعي الجاري من قبل الإدارة.

٢- أحكام قضائية مكتسبة الدرجة القطعية بوصف الحالة الراهنة تتضمن الإشارة إلى اشغال الشاغل.

٣- فواتير ماء وكهرباء وتكليف مالي بضرية ريع العقارات إن كانت تبين بأن الاستجرار قديم.

٤- وثائق مدرسية تفيد بأن أولاد الشاغلين كانوا بمدارس بنفس المنطقة لأعوام دراسية تسبق تاريخ الإنذار بالإخلاء أو سنة على الأقل قبل صدور مرسوم الاستملاك أيهما أقل

٥- عقود قديمة (قبل دخول المنطقة بالاستملاك أو التنظيم) للاشتراك في الهاتف ضمن المنطقة.

٦- مشغلين هم أقرباء حتى الدرجة الرابعة لمالكي البيوت التي يشغلونها وليس بينهم وبين المالكين عقود إيجار ويحتجون بالمانع الأدبي بين الأقرباء (بغض النظر عن مدة الإشغال) كالدار القائمة قبل تاريخ وقوع الاستملاك أو التنظيم.

٧- وكالات بيع موثقة من كاتب العدل.

٨- قرارات محاكم بتثبيت العلاقة الإيجارية للمشغلين الحاليين على أن يرد بمضمونها ما يفيد بأن الإشغال ثابت وقديم وغير محدث بعد التنظيم أو الاستملاك.

٩- حالة الوريث لشاغل مستحق السكن البديل.

١٠- وثائق أخرى (سندات إقامة - صك زواج - بيان ولادة)

ومن حيث أنه وبالنسبة للنقطة الأولى فإنه من المعلوم أن القرارات الإدارية الصادرة عن السلطة الإدارية المختصة حسب الأصول لا تنطبق أحكامها إلا بعد تبليغها ونشرها أو الإعلان عنها وعلى ذلك فإن الآثار الحقوقية التي تنتج عنها لا تسري أيضاً إلا بعد تاريخ النشر والإعلان عنها وليس لها أثراً رجعياً لما قبل ذلك التاريخ وعملاً بهذا المبدأ فإنه ليس لقرار السيد وزير الإسكان والمرافق رقم / ١١٢٤ / لعام ٢٠٠٤ أي أثر رجعي على قرارات التخصيص السابقة له أما قرارات التخصيص التي صدرت أو ستصدر في ظلها فإنها يجب أن تراعى أحكامه حتى ولو كانت صكوك الاستملاك أو التنظيم الصادر بصددها قرارات التخصيص قد سبقت صدوره

ومن حيث أنه وبالنسبة للنقطة الثانية فإنه يمكن الأخذ بالحجج القانونية التالية لإثبات الإشغال كعقود الإيجار أو البيع قبل الاستملاك أو التنظيم (وإن كانت غير مصدقة من الدائرة الاجتماعية المختصة في محافظة دمشق والمؤيدة بجداول المسح الاجتماعي الجاري من قبل الإدارة والأحكام القضائية المكتسبة الدرجة القطعية بوصف الحالة الراهنة والتي تتضمن الإشارة إلى إشغال الشاغل وقرارات المحاكم بتثبيت العلاقة الإيجارية للمشغلين الحاليين على أن يرد بمضمونها ما يفيد بأن الإشغال ثابت وقديم وغير محدث بعد التنظيم أو الاستملاك ووكالات البيع الموثقة من كاتب العدل أما باقي الحالات المذكورة في كتاب الإدارة المستفتية فإنها تعتبر قرائن ويمكن للقضاء الاستناد عليها لتثبيت الحقوق ولا يجوز للإدارة الركون إليها لتثبيت الحقوق في هذا المجال.

** فللهذه الأسباب **

أقرت اللجنة المختصة الرأي التالي :

- ١- عملاً بمبدأ عدم رجعية القرارات الإدارية فإنه ليس للقرار الإداري ذي الرقم / ١١٢٤ / لعام ٢٠٠٤ الصادر عن السيد وزير الإسكان والمرافق أي أثر رجعي على قرارات التخصيص السابقة له أما قرارات التخصيص التي صدرت أو ستصدر في ظل نفاذه فإنها يجب أن تراعي أحكامه حتى ولو كانت صكوك استملاك أو التنظيم الصادر بصدها قرارات التخصيص قد سبقت صدوره.
- ٢- للإدارة الاعتماد على الوثائق المذكورة في متن هذا الرأي لإثبات الإشغال أما باقي الحالات فإنها تعتبر قرائن ويمكن للقضاء الاستناد عليها لتثبيت الحقوق ولا يجوز للإدارة الركون إليها لتثبيت الحقوق في هذا المجال.
- ٣- إبلاغ هذا الرأي إلى وزارة الإدارة المحلية والبيئة حسب الأصول.
- ٤-

صدر في ١٣ / ٩ / ٢٤٢٨ هـ الموافق في ٢٤ / ٩ / ٢٠٠٧

المقرر القاضي المستشار المستشار المستشار

القرار رقم / ١٥٥٨ /
تاريخ ٣ / ١٢ / ١٩٨٤
المتضمن نظام توزيع المقاسم الناتجة عن تطبيق
القانون رقم / ٦٠ / لعام ١٩٧٩
بشأن التوسع العمراني
المعدل بالقرار رقم / ١٧٦٤ / تاريخ ٦ / ٩ / ١٩٨٩

إن وزير الإسكان والمرافق
بناء على أحكام القانون رقم / ٦٠ / لعام ١٩٧٩ ولاسيما المواد / ٤ و ٥ و ١٤ / منه

يقرر مايلي :

الفصل الأول - تعاريف

المادة ١- يقصد بالتعابير التالية أيما وردت في هذا القرار المعاني المبينة إزاء كل منها :

الوزارة :وزارة الإسكان والمرافق

الوزير :وزير الإسكان والمرافق

الجهة الإدارية :محافظة مدينة دمشق وبقية مدن مراكز المحافظات

المكتب : المكتب التنفيذي لمجلس محافظة مدينة دمشق والمكاتب التنفيذية لمجالس
مدن مراكز المحافظات

المشروع : العقارات المستملكة بمرسوم واحد أو أكثر بموجب أحكام القانون رقم
/ ٦٠ / لعام ١٩٧٩ والأملاك الخاصة العائدة للدولة أو للجهة الإدارية الواقعة بينها
التي تشكل بمجموعها المنطقة المراد تنظيمها وتقسيمها.

المساحة الطابقية : مجموع المساحات المسقوفة في جميع الطوابق التي يسمح ببنائها على
المقسم بموجب نظام بناء المنطقة وتشمل بيوت الأدرج دون البروزات المكشوفة

الفصل الثاني

المخطط التنظيمي التفصيلي لمنطقة المشروع

المادة ٢- يتم التصرف وفق أحكام هذا القرار بالعقارات والأراضي الواقعة ضمن منطقة المشروع.

المادة ٣-آ- تضع الجهة الإدارية لكل مشروع مخططاً تنظيمياً تفصيلياً تقسيماً ينسجم مع المخطط التنظيمي العام المصدق والصفة العمرانية المحددة فيه ويوضح هذا المخطط الطرقات والساحات والحدائق العامة والمشيدات العامة، والمقاسم المعدة للبناء كما يبين الوجائب العمرانية ونظام البناء الذي تخضع له المنطقة.

ب- تصنف المقاسم الناتجة عن المخطط المشار إليه في الفقرة السابقة إلى الفئات الثلاث التالية :

الفئة الأولى : المقاسم المعدة للبناء حسب صفتها العمرانية الواردة في المخطط التنظيمي العام المصدق، وتخصص للبيع وفق أحكام هذا القرار.

الفئة الثانية : المقاسم المخصصة للمشيدات العامة المحددة في المادة الأولى من القانون رقم /٩/ لعام ١٩٧٤ حسب حاجة المنطقة وتسلم للجهات العامة ذات العلاقة بلا مقابل.

الفئة الثالثة : المقاسم المخصصة كلياً أو جزئياً لأبنية التجارة والخدمات حسب حاجة المنطقة ((كالأسواق والمحلات والمكاتب التجارية والمهن الحرة وغيرها ويجوز بيعها وفق القوانين والأنظمة النافذة لدى الجهة الإدارية لجهات القطاع العام والمشارك.

ج- المعدلة بالقرار رقم / ١٧٦٤ / تاريخ ٦/٩/١٩٨٩

يتم إصدار المخطط المشار إليه في الفقرة ((آ)) من هذه المادة وفق أحكام المادة /٦/ من

المرسوم التشريعي رقم /٥/ لعام ١٩٨٢

الفصل الثالث

تحديد كلفة المشروع والقيم الأساسية للمقاسم

المادة ٤- على الجهة الإدارية أن تضع بالاتفاق مع الجهات العامة المختصة دراسة فنية ومالية وخطة تنفيذية لتأمين المرافق العامة للمشروع وهي الأسبقة والطرق والأرصفة والماء والكهرباء والإنارة العامة والهاتف والحدائق العامة قبل المباشرة في بيع أي مقسم، وتحدد في هذه الخطة النفقات التي يقع عبء أدائها على الجهة الإدارية.

المادة ٥- تتولى الجهة الإدارية تحدد الكلفة العامة للمشروع على أساس المصاريف التالية
 أ- بدلات الاستملاك لكامل المنطقة المستملكة.

ب- تعويضات الإخلاء وإتلاف المزروعات ونفقات الدراسة والأعمال الطبوغرافية والمساحية وتعويضات لجان الاستملاك وسائر النفقات الأخرى.

ج- نفقات الطرق والأرصفة والأسبقة والإنارة العامة والحدائق العامة وما تتحمله الجهة الإدارية من نفقات المرافق العامة الأخرى وفق الخطة المذكورة في المادة ٤ / من هذا القرار.

د- فوائد على بدلات الاستملاك المشار إليها في الفقرة / أ / إلاه سواء دفعت نقداً أو تقسيطاً بمعدل ٦٪ ستة بالمائة سنوياً عن الفترة الواقعة بين تاريخ ترتب هذه البدلات على الجهة الإدارية وبين نهاية العام الذي يجري تحديد قيم المقاسم فيه.

هـ- فوائد على النفقات المشار إليه في الفقرتين / ب - ج / أعلاه بمعدل (٦٪) ستة بالمائة سنوياً عن الفترة الواقعة بين تاريخ إنفاقها وبين نهاية العام الذي يجري تحديد قيم المقاسم فيه.

و- نفقات الإدارة وقدرها ٥٪ خمسة بالمائة من مجموع الأموال المشار إليها في الفقرات /
 آ- ب - ج / من هذه المادة.

- وفي حال تعذر تحديد أي نفقة من النفقات المذكورة أعلاه يمكن للجهة الإدارية أن تعتمد في إجراء حسابها تقديرات يقرها أمر الصرف.

المادة ٦- آ- تؤلف بقرار من أمر الصرف في الجهة الإدارية لجنة خاصة لتحديد القيم الأساسية لكل مقسم من مقاسم الفئتين الأولى والثالثة تبعاً لمختلف العوامل التي تميز مقسماً عن آخر على أن لا يتجاوز مجموع قيم هذه المقاسم الكلفة العامة للمشروع، الناتج عن تطبيق المادة / ٤ / السابقة، وتقر هذه القيم من قبل المكتب.

ب- إذا لم يجز بيع المقاسم خلال العام الذي يتم فيه تحديد قيمها الأساسية فيه يضاف نسبة ٦٪ ستة بالمائة على القيمة الأساسية عن كل سنة يتأخر فيها البيع عن تاريخ تحديد هذه القيمة الأساسية.

الفصل الرابع

بيع مقاسم الفئة الأولى واستثمارها

المادة ٧ - تباع مقاسم الفئة الأولى إلى جهات القطاع العام والمشارك والجمعيات التعاونية السكنية والأفراد الذين استملك عقاراتهم.

١- الأفراد :

المادة ٨- آ- مع مراعاة أحكام الفقرات اللاحقة من هذه المادة، يحق لكل من أصحاب العقارات المستملكة لتنفيذ المشروع أن يحصل على حاجته من مقاسم الفئة الأولى بالأسعار المحددة لهذه المقاسم وفق المادة / ٦ / من هذا القرار وتقدر حاجة كل من هؤلاء بالأمتار المربعة من المساحة الطابقية كما يلي :

- ١٥٠ م^٢ المالك الأعزب أو المتزوج الذي ليس له أولاد.
- ٢٥٠ م^٢ خمسون متراً مربعاً عن كل ولد من أولاده شريطة أن لا يزيد مجموع ما يحصل عليه لنفسه ولأولاده على ٣٠٠ م^٢ ثلاثمائة متراً مربعاً.
- ب- يخصص لكل صاحب عقار مستملك حصة شائعة في مقسم أو مقسماً كاملاً أو أكثر تعادل حاجته المقدرة في الفقرة السابقة، حسب المساحة الطابقية التي يسمح النظام بينها على كل مقسم.

ج- إذا كانت البدلات التي يستحقها صاحب العقار المستملك لا تكفي لتغطية قيمة كامل حاجته المشار إليها، فتخصص المساحة الطابقيه التي تخصص له إلى الحد الذي تغطيه هذه البدلات شريطة أن لا يقل هذا الحد عن ٧٥/٢م خمسة وسبعين متراً مربعاً، وفي هذه الحالة تصرف له استحقاقاته نقداً.

د- يحدد ثمن المتر المربع الواحد من المساحة الطابقيه في كل مقسم بتقسيم قيمة هذا المقسم المحددة بموجب المادة ٦/ من هذا القرار على المساحة الطابقيه التي يسمح النظام بينها عليه

هـ- يسقط حق المالك في الحصول على مقاسم بموجب هذا القرار إذا طلب خطأً أن يصرف إليه استحقاقه نقداً.

المادة ٩-آ- بعد تحديد القيمة الأساسية للمقاسم، تشكل الجهة الإدارية لجنة من ثلاثة أعضاء يكون أحدهم على الأقل مهندساً، تتولى تحديد حاجة كل مالك من المقاسم وأجزاء المقاسم التي يستحقها كل منهم على نسخة من المخطط المصدق للمشروع وذلك بموجب أحكام المادة ٨/ من هذا القرار وتنظيم جدول توزيع بذلك ب- تصدق جداول التوزيع من المكتب.

المادة ١٠-آ- بعد تصديق جداول التوزيع الأولية تقوم الجهة الإدارية بتبليغ كل من أصحاب العقارات المستملكة تبليغاً شخصياً بما يلي :

١- القيمة النهائية لما يستحقه من بدلات الاستملاك بما في ذلك تعويضات الأشجار والزرع
٢- حصته من المقاسم المحددة في جداول التوزيع الأولية.

وجوب مراجعتها لبيان رغبته في شراء ما يستحقه من المقاسم أو تقاضي البديل النقدي.
وعلى الجهة الإدارية أن تدعو في نفس الوقت أصحاب العقارات المستملكة دعوة عامة لمراجعتها بشأن صرف استحقاقاتهم أو شراء المقاسم وذلك بإعلان ينشر في بهو الجهة الإدارية وفي إحدى صحف العاصمة وفي إحدى الصحف المحلية إن وجدت.

يقوم هذا الإعلان مقام التبليغ الشخصي لمن تعذر تبليغهم، ويقصد بالأشخاص الذين تعذر تبليغهم كل شخص مجهول محل الإقامة من مختار منطقة الاستملاك، أو مقيم خارج حدود المدينة التي جرى فيها الاستملاك، أو أحد ورثة صاحب عقار متوفي لم يتم بإجراء حصر الإرث القانوني ومعاملة الانتقال في الدوائر العقارية.

ب- إذا لم يتم صاحب العقار المستملاك بإعلام الجهة الإدارية خطياً عن رغبته بشراء ما يحق له من مقاسم خلال أربعة أشهر من تاريخ الإعلان يسقط حقه في الشراء وتصرف له استحقاقاته وفق الأصول.

ج- في حال عدم رغبة بعض المخصصين بمقاسم على الشئوع شراء ما خصص لهم فعلى الجهة الإدارية أن تعيد النظر بالتوزيع الأولي لهذه المقاسم حصراً فتجتمع باقي الراغبين في الشراء من ذوي الحصص الشائعة في مقاسم كاملة.

و- تصدق جداول التوزيع النهائية من المكتب.

هـ- يتوجب على الجهة الإدارية إبرام عقود بيع المقاسم مع أصحاب العقارات المستملكة خلال فترة ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء المدة المحددة في الفقرة /ب/ السابقة

المادة ١١- تجري الجهة الإدارية عملية التقاص بين المبلغ المترتب لها على كل مخصص وبين ما يستحقه من بدلات الاستملاك، ويصدر بعد ذلك رئيس الجهة الإدارية قرارات التخصيص النهائية.

٢- القطاع العام والقطاع المشترك

المادة ١٢-آ- يحق لجهات القطاعين العام والمشارك في سبيل تنفيذ مهامها المحددة في نظامها الأساسي أن تشتري دون حدود من الجهة الإدارية ما يلزمها من مقاسم الفئة الأولى بالطريق المباشر وبالأسعار المحددة لهذه المقاسم وفق المادة /٦/ من هذا القرار

ب- تعمم الجهة الإدارية على مختلف جهات القطاع العام والقطاع المشترك ذات العلاقة بالصفة

العمرانية للمقاسم المتوفرة لدى الجهة الإدارية، تبين فيه عدد هذه المقاسم ومساحتها الطابقية، وصفتها العمرانية، والمعلومات الأخرى الضرورية، وتطلب من تلك الجهات أن تبين خطأً المساحة الطابقية التي ترغب في شرائها وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التعميم.

ج- تبت الجهة الإدارية بالطلبات المقدمة إليها وتوزع المقاسم على الجهات التي تتوفر فيها شروط البيع.

د- تصدق جداول التوزيع من المكتب وتبرم الجهة الإدارية مع جهات القطاع العام والقطاع المشترك المدرجة في هذا الجدول عقود بيع تحدد فيها أصول دفع القيمة، ويصدر رئيس الجهة الإدارية بعد ذلك قرارات التخصيص النهائية.

٣- الجمعيات التعاونية السكنية:

المادة ١٣- تعلن الجهة الإدارية عن بيع المقاسم السكنية من الفئة الأولى للجمعيات التعاونية السكنية حصراً، وبالقيم المحددة في المادة ٦/ من هذا القرار، وذلك بإعلان تحدد فيه مهلة ثلاثة أشهر لقبول الطلبات.

ينشر هذا الإعلان في بهو الجهة الإدارية وفي إحدى صحف العاصمة وفي إحدى الصحف المحلية إن وجدت.

كما يعمم على الجهات التعاونية السكنية عن طريق اتحاد التعاون السكني في المحافظة

المادة ١٤- أ- يشترط في الجمعية التعاونية السكنية التي ترغب في شراء المقاسم مايلي :

١- أن تكون مسجلة في سجل الجمعيات التعاونية السكنية ومرخصة قانوناً.

٢- أن تكون منطقة عملها ضمن الحدود الإدارية لمدينة مركز المحافظة.

ب- يقدم طلب الشراء إلى الجهة الإدارية ضمن المهلة المحددة لقبول الطلبات موقعاً من مجلس إدارة الجمعية أو من ينوب عنه قانوناً، ويتضمن شرحاً يفيد بأن الجمعية قد اطلعت على المخططات والوجائب العمرانية والأنظمة التي تخضع لها المقاسم المعلن عن بيعها وأنها تقبل بأحكامها.

ويرفق بالطلب البيانات التالية:

- ١- بيان صادر عن الجهة المشرفة على الجمعيات في المحافظة بتسجيل وترخيص الجمعية مع بيان منطقة عملها.
 - ٢- جدول بأسماء أعضاء الجمعية المقرر استفادتهم من المقاسم حسب تسلسل أفضلياتهم يبين فيه تاريخ انتساب كل منهم مع المساحة الطابقية المطلوبة له / على أن لا تتجاوز (١٣٠) م^٢ مائة وثلاثين متراً مربعاً
 - ٣- برنامج تمويل وتنفيذ المشروع يبين الأموال اللازمة ومصادرها ضمن المدة المنصوص عليها في المادة /٩/ من القانون رقم /٦٠/ لعام ١٩٧٩
- المادة ١٥-آ- تؤلف الجهة الإدارية لجنة برئاسة أحد المديرين فيها وعضوية ممثل عن الجهة المشرفة على الجمعيات التعاونية السكنية في المحافظة وممثل عن اتحاد التعاون السكني في المحافظة مهمتها دراسة طلبات الشراء وقبول الطلبات التي تتوافر فيها الشروط المنصوص عنها في المادة /١٤/ من هذا القرار وتنظيم جدول بالطلبات المقبولة إلى كافة الجمعيات التي تقدمت بطلب الشراء عن طريق اتحاد التعاون السكني في المحافظة.
- ب- يحق للجمعيات التي رفض طلبها الاعتراض على ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبلغها الجدول.
- ج- تجتمع اللجنة المذكورة بالفقرة /آ/ أعلاه وتنظر بالاعتراضات وترفع بذلك تقريراً إلى المكتب.
- د- في حال عدم ورود اعتراضات أو بعد أن يصدر المكتب قراره، تجتمع اللجنة المذكورة في الفقرة /آ/ من هذه المادة وتوزع المقاسم على الجمعيات التي قبلت طلباتها وفق ما هو وارد في المواد التالية :
- المادة ١٦-
 آ- ترتب أفضليات الجمعيات التي قبلت طلباتها حسب تسلسل تاريخ تقديم طلبات الشراء، وإذا قدمت عدة طلبات في يوم واحد فتجرى القرعة فيما بينهم بحضور ممثلي هذه الجمعيات.
 ج- لكل جمعية قبل طلبها حسب الأفضلية التي تحصل عليها وفق الفقرة السابقة حق انتقاء مقسم واحد أو أكثر في حدود المساحة الطابقية التي تستحقها بموجب المادة /١٧/ اللاحقة مع مراعاة أنه لا يسمح لأية جمعية بانتقاء أي مقسم جزئياً أو بالاشتراك مع آخرين، ولو أدى ذلك إلى حصول الجمعية على مساحة أقل مما تستحقه.

المادة ١٧- إذا كان مجموع المساحات الطابقية للمقاسم المعلن عن بيعها أقل من مجموع المساحات الطابقية المطلوبة من الجمعيات التي قبلت طلباتها، فتراعى في توزيع المساحات الطابقية المتوفرة على هذه الجمعيات عدد أعضاء كل منها المدرج المشار إليه في البند / ٢ / من الفقرة / ب / من المادة / ١٤ / من هذا القرار إلى هذه الجمعيات

المادة ١٨

آ- تقوم اللجنة المؤلفة بموجب الفقرة / آ / من المادة / ١٥ / السابقة بدعوة كل الجمعيات التي قبلت طلباتها إلى حضور جلسة أو جلسات علنية يتم فيها قيام كل جمعية علناً وحسب أفضليتها بانتقاء المقسم أو المقاسم التي تريدها من المقاسم التي لم تنتقيها جمعية أخرى سبقتها في الأفضلية.

ب- توجه الدعوة بإعلان تصدره الجهة الإدارية ينشر ويبلغ بالطريقة المبينة في المادة / ١٣ / من هذا القرار ويحدد فيه موعد ومكان كل جلسة من الجلسات العلنية.

ج- تضع اللجنة تقريراً مفصلاً عن أعمالها يتضمن جداول التوزيع ترفعه إلى المكتب

المادة ١٩-

آ- يصدق المكتب جداول التوزيع وتبلغها الجهة الإدارية إلى الجمعيات صاحبة العلاقة تبليغاً مباشراً.

ب- تسدد الجمعية نقداً قيمة المقاسم المخصصة لها ثم تبرم الجهة الإدارية عقود البيع معها ويصدر رئيس الجهة الإدارية بعد ذلك قرارات التخصيص النهائية.

أحكام عامة ختامية

المادة ٢٠- يسجل المقسم لدى الدوائر العقارية باسم المخصص أو الشاري عندما يصبح التسجيل ممكناً لدى هذه الدوائر وتقع على عاتق المخصص أو الشاري جميع التكاليف والرسوم اللازمة لهذا التسجيل.

المادة ٢١- يخضع الورثة للالتزامات المفروضة على المورث كما يتمتعون بحقوقه فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القرار.

المادة ٢٢- كل بيع أو تصرف بأية أرض مستملكة تنفيذاً لأحكام القانون رقم / ٦٠ / لعام ١٩٧٩ أو بمقسم ناتج عن تقسيم هذه الأرض تجريه أية إدارة خلافاً لأحكام هذا القرار بعد تاريخ نفاذه يعتبر غير قانوني.

المادة ٢٣- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

دمشق في ١٠ / ٣ / ١٤٠٥ هـ والموافق ٣ / ١٢ / ١٩٨٤ م

وزير الإسكان والمرافق

القرار رقم / ٨١ / ن
نظام توزيع المقاسم الناتجة عن تطبيق أحكام
القانون / ٢٦ / لعام ٢٠٠٠ في مناطق التوسع العمراني

وزير الإدارة المحلية

بناء على أحكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ١٥ / لعام ١٩٧١
ولائحته التنفيذية وتعديلاتها
وعلى المرسوم التشريعي رقم / ٦٤ / لعام ٢٠٠٤
والقانون / ٢٦ / لعام ٢٠٠٠
والمرسوم / ٦٩ / لعام ٢٠٠٦
والمرسوم / ١٨٧ / لعام ٢٠٠٩
وعلى مقتضيات المصلحة العامة

يقرر ما يلي :

المادة ١ - يقصد بالتعابير التالية أيما وردت في هذا القرار المعاني المبينة إزاء كل منها:

الوزارة : وزارة الإدارة المحلية

الوزير : وزير الإدارة المحلية

الجهة الإدارية : محافظة مدينة دمشق ومدن مراكز المحافظات

المكتب : المكتب التنفيذي لمجلس محافظة مدينة دمشق والمكاتب التنفيذية لمجلس

مدن مراكز المحافظات

المشروع : العقارات المستملكة بمرسوم واحد أو أكثر بموجب أحكام القانون رقم

/ ٢٦ / لعام ٢٠٠٠ المعدل للقانون / ٦٠ / لعام ١٩٧٩ والأملاك الخاصة

العائدة للدولة أو للجهة الإدارية الواقعة بينها التي تشكل بمجموعها

المنطقة المراد تنظيمها وتقسيمها.

المساحة الطابقيه : مجموع المساحات المسقوفة في جميع الطوابق التي يسمح ببنائها على المقسم

بموجب نظام بناء المنطقة وتشمل بيوت الأدرج دون البروزات المكشوفة.

المادة ٢- يتم التصرف وفق أحكام هذا القرار بالعقارات والأراضي الواقعة ضمن منطقة المشروع.

المادة ٣- أ- تضع الجهة الإدارية لكل مشروع مخططاً تنظيمياً تفصيلياً تقسيمياً ينسجم مع المخطط التنظيمي العام المصدق والصفة العمرانية المحددة فيه. ويوضح هذا المخطط الطرقات والساحات والحدائق العامة والمشيدات العامة، والمقاسم المعدة للبناء كما يبين الوجائب العمرانية ونظام البناء الذي تخضع له المنطقة.

ب- تصنف المقاسم الناتجة عن المخطط المشار إليه في الفقرة السابقة إلى الفئات الثلاث التالية:

الفئة الأولى: المقاسم المخصصة للسكن ويتم التصرف بها وفق ما يلي:

١- تباع مجموعة المقاسم التي تشكل قيمتها التخمينية ٦٠٪ من القيم التخمينية لمقاسم كامل المنطقة لجهات القطاع العام (لغايات السكن) والجمعيات التعاونية السكنية حصراً.

٢- تباع باقي مقاسم المنطقة للأفراد الذين استملكوا عقاراتهم كل بنسبة قيمة عقاره المستملك على أن يدفع كامل تكاليف ما خصص له.

٣- في حال وجود مقاسم تحمل صفة (مختلطة) سكن وتجارة يمكن للجهة الإدارية توزيعها وفق ما يلي:

أ- تحتفظ بها الجهة الإدارية لتأمين مساكن للمنذرين بالهدم في الأجزاء السكنية والتصرف بالأجزاء التجارية وفق الأسس المعتمدة للفئة الثالثة

ب- تخصصها الجهة الإدارية للمؤسسة العامة للإسكان بحيث تعود الأجزاء السكنية للمؤسسة بعد البناء في حين تعود الأجزاء التجارية للجهة الإدارية وتتصرف بها وفق الأسس المعتمدة للفئة الثالثة.

الفئة الثانية: المقاسم المخصصة للمشيدات العامة المحددة في المادة الأولى من القانون رقم ٩ لعام ١٩٧٤ وتسلم إلى الجهات المختصة بدون بدل.

الفئة الثالثة : المقاسم المخصصة كلياً أو جزئياً للأبنية الخدمية كالأسواق والمحلات والمكاتب التجارية والمهن الحرة وغيرها ويجوز بيعها وفق الأحكام القانونية النافذة لدى الجهة المستملكة.

ج- يتم إصدار المخطط المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم (٥) لعام ١٩٨٢ المعدل بالقانون رقم /٤١/ لعام ٢٠٠٢

المادة ٤- على الجهة الإدارية أن تضع بالاتفاق مع الجهات العامة المختصة دراسة فنية ومالية وخطة تنفيذية لتأمين المرافق العامة للمشروع وهي الأسبقة والطرق والأرصفة والماء والكهرباء والإنارة العامة والهاتف والحدائق العامة قبل المباشرة في بيع أي مقسم، وتحدد في هذه الخطة النفقات التي يقع عبء أدائها على الجهة الإدارية.

المادة ٥ - تتولى الجهة الإدارية تحديد الكلفة العامة للمشروع على أساس المصاريف التالية:

أ- بدلات الاستملاك لكامل المنطقة المستملكة مضافاً إليها قيمة الأملاك العامة وأملاك الجهة الإدارية أو ما في حكمها الواقعة ضمن المشروع

ب- تعويضات الإخلاء وإتلاف المزروعات ونفقات الدراسة والأعمال الطبوغرافية والمساحية وتعويضات لجان الإستملاك وسائر النفقات الأخرى.

ج- نفقات الطرق والأرصفة والأسبقة والإنارة العامة والحدائق العامة وما تتحمله الجهة الإدارية من نفقات المرافق العامة الأخرى وفق الخطة المذكورة في المادة ٤ من هذا القرار.

د- فوائد على بدلات الإستملاك المشار إليها في الفقرة (أ) أعلاه سواء دفعت نقداً أو تقسيطاً بمعدل (٦٪) ستة بالمائة سنوياً عن الفترة الواقعة بين تاريخ ترتب هذه البدلات على الجهة الإدارية وبين نهاية العام الذي يجري تحديد قيم المقاسم فيه.

هـ- فوائد على المبالغ المشار إليها في الفقرتين (ب- ج) أعلاه بمعدل (٦٪) ستة بالمائة سنوياً عن الفترة الواقعة بين تاريخ إنفاقها وبين نهاية العام الذي يجري تحديد قيم المقاسم فيه.

و- نفقات الإدارة وقدرها (٥٪) خمسة بالمائة من مجموع الأموال المشار إليها في الفقرات (أ- ب- ج) من هذه المادة.

ز- وفي حال تعذر تحديد أي نفقة من النفقات المذكورة أعلاه يمكن للجهة الإدارية أن تعتمد في إجراء حسابها على تقديرات يقرها أمر الصرف.

المادة ٦- أ- تؤلف بقرار من أمر الصرف في الجهة الإدارية لجنة خاصة لتحديد القيم الأساسية لكل مقسم من مقاسم الفئتين الأولى والثالثة تبعاً لمختلف العوامل التي تميز مقسماً عن آخر على أن لا يتجاوز مجموع قيم هذه المقاسم الكلفة العامة للمشروع، الناتج عن تطبيق المادة ٤ السابقة، وتقر هذه القيم من قبل المكتب.

ب- إذا لم يجز بيع المقاسم خلال العام الذي تم فيه تحديد قيمها الأساسية فيه يضاف نسبة (٦٪) ستة بالمائة من القيمة الأساسية عن كل سنة تأخر فيها البيع عن تاريخ تحديد هذه القيمة الأساسية.

المادة ٧- أ- تؤلف الجهة الإدارية لجنة برئاسة أحد المديرين فيها وعضوية ممثل عن مديرية التعاون السكني في المحافظة وممثل عن اتحاد التعاون السكني في المحافظة وممثل عن المؤسسة العامة للإسكان في المحافظة ويمكن لهذه اللجنة الإستعانة بمن تراه مناسباً ومهمتها :

١- تحديد مجموعة المقاسم السكنية التي تشكل قيمتها التخمينية التقريبية نسبة 60% من القيمة التخمينية المحتملة للمقاسم السكنية لكامل المنطقة والتي ستباع لجهات القطاع العام (لغايات السكن) والجمعيات التعاونية السكنية حصراً.

٢- تحديد مجموعة المقاسم السكنية التي تشكل قيمتها التخمينية التقريبية نسبة 40% من القيمة التخمينية المحتملة للمقاسم السكنية لكامل المنطقة والتي ستباع للأفراد الذين استملك عقاراتهم (وكذلك الجهة الإدارية بما تملكه ضمن المنطقة) كل بنسبة قيمة عقاره المستملك على أن يدفع كامل تكاليف ما خصص له.

٣- تخصيص المقاسم التي ستباع لجهات القطاع العام لغايات السكن لكل من:
- الوحدة الإدارية.

- المؤسسة العامة للإسكان.

- الجهات العامة التي ترغب بإنشاء مساكن حسب أنظمة إحداثها أو للسكن الوظيفي. وحسب حاجة كلاً منها في ضوء ما يتوفر من مقاسم.

٤- تخصيص المقاسم التي ستباع للأفراد الذين استملك عقاراتهم كل بنسبة قيمة عقاره المستملك على أن يدفع تكاليف ما خصص له.

٥- دراسة طلبات الجمعيات التعاونية السكنية لشراء مقاسم سكنية وقبول الطلبات التي تتوافر فيها الشروط المنصوص عنها في المادة / ١٤ / من هذا القرار وتنظيم جدول بالطلبات المقبولة يبلغ إلى كافة الجمعيات التي تقدمت بطلب الشراء ويتم التبليغ عن طريق اتحاد التعاون السكني في المحافظة.

ب - يحق للجمعيات التي رفض طلبها الاعتراض على ذلك خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ تبلغها الجدول.

ج - تجتمع اللجنة المذكورة بالفقرة (أ) أعلاه وتنظر بالاعتراضات وترفع بذلك تقريراً إلى المكتب. ويكون قرار المكتب قطعياً في هذا الشأن.

د - في حال عدم ورود اعتراضات أو بعد صدور قرار المكتب تجتمع اللجنة المذكورة في الفقرة (أ) من هذه المادة وتوزع المقاسم على الجمعيات التي قبلت طلباتها وفق ما هو وارد في المواد التالية.

المادة ٨ - أ - مع مراعاة أحكام المادة / ٣ / و الفقرات اللاحقة من هذه المادة، يحق لكل من

أصحاب العقارات المستملكة لتنفيذ المشروع أن يحصل على استحقاقه من مقاسم الفئة الأولى بالأسعار المحددة لهذه المقاسم وفق المادة ٦ من هذا القرار.

ب - يخصص لكل صاحب عقار مستملك حصة شائعة في مقسم أو مقسماً كاملاً أو أكثر تعادل استحقاقه المحدد في المادة الثالثة من هذا القرار و حسب المساحة الطابقية التي يسمح النظام ببنائها على كل مقسم.

ج- يعتبر جميع مالكي العقارات المستملكة لصالح المشروع و(الجهة الإدارية بما تملكه ضمن المنطقة) بمثابة مالكين على الشيوع للمقاسم المحددة بالبند / ٢ / من الفئة الأولى المعرفة بالمادة / ٣ / من هذا القرار كل بنسبة قيمة عقاره (أرضاً).

د- يحدد ثمن المتر المربع الواحد من المساحة الطابقية في كل مقسم بتقسيم قيمة هذا المقسم المحددة بموجب المادة ٦ من هذا القرار على المساحة الطابقية التي يسمح النظام بنائها عليه.

هـ- في حال وجود منشآت أو أشجار أو مزروعات فيمكن إجراء عملية التقاص بين قيمتها وما على المالك أن يدفع لقاء تكاليف ما خصص له.

و- يمكن للمالك الحصول على بدل الإستملاك نقداً في حال تقدمه بطلب خطي بعدم رغبته في الحصول على حصة شائعة في مقسم أو مقسم كامل.

المادة ٩- تحدد الأسس التالية لتخصيص مقاسم سكنية لمالكي العقارات المستملكة وفق أحكام القانون / ٢٦ / لعام ٢٠٠٠

١- تحدد بقرار من المكتب التنفيذي لمجلس المدينة المقاسم التي ستوزع للمالكين في ضوء القيمة التخمينية للمقاسم وبما يحقق نسبة ٤٠ ٪ المشار إليها في القانون / ٢٦ / لعام ٢٠٠٠

٢- تشكل لجنة من قبل الوحدة الإدارية من ثلاثة أعضاء على ان يكون احد أعضائها مهندساً.

مهمتها :

- تحديد أحقية كل مالك من المساحات الطابقية

- إجراء القرعة بين المالكين لتحديد أفضلية انتقاء المقسم او الحصة الشائعة في

المقسم على ان توزع المقاسم مع الأخذ بعين الاعتبار إعطاء أصحاب الحصص

الكبيرة (عند تخصيصهم) مقاسم كاملة أو أجزاء منها تبعاً لحصصهم.

٣- تصدق جداول التوزيع من المكتب.

المادة ١٠ أ- بعد تصديق جداول التوزيع تقوم الجهة الإدارية بتبليغ كل من أصحاب العقارات المستملكة تبليغا شخصيا بما يلي:

١- القيمة النهائية لما يستحقه من بدلات الإستملاك بما في ذلك تعويضات الأشجار و الزروع.

٢- قيمة حصته من المقاسم المحددة في جداول التوزيع.

٣- وجوب مراجعتها (خلال مدة تحددها الإدارة) لاستكمال الإجراءات القانونية اللازمة وعملية التقاص بين ما يستحقه من بدلات الإستملاك وقيمة ما خصص له.

ب- إذا لم يقيم صاحب العقار المستملك بمراجعة الجهة الإدارية خلال المدة التي تحددها الإدارة لإجراء عملية التقاص يحق للإدارة إلغاء تخصيصه من المقسم في وتصرف له استحقاقاته نقداً وفق الأصول.

ج- في حال تم إلغاء التخصيص عن حصة شائعة بمقسم تباع هذه الحصة لباقي الشركاء في المقسم و في حال تم إلغاء التخصيص عن مقسم كامل يحق للجهة الإدارية التصرف بالمقسم تصرف المالك بملكه.

المادة ١١- تجري الجهة الإدارية عملية التقاص بين المبلغ المترتب لها على كل مخصص وبين ما يستحقه من بدلات الإستملاك، وتقوم بإبرام عقود بيع المقاسم مع أصحاب العقارات المستملكة.

المادة ١٢ أ- يحق لجهات القطاع العام في سبيل تنفيذ مهامها المحددة في نظامها الأساسي أن تشتري دون حدود من الجهة الإدارية ما يلزمها من مقاسم الفئة الأولى لغابات السكن بالطريق المباشر وبالأسعار المحددة لهذه المقاسم وفق المادة ٦/ من هذا القرار.

ب- تعمم الجهة الإدارية على مختلف جهات القطاع العام المختصة بالإسكان أو السكن الوظيفي الصفة العمرانية للمقاسم المتوفرة لدى الجهة الإدارية، تبين فيه عدد هذه المقاسم، ومساحتها الطابقية و صفتها العمرانية والمعلومات الأخرى الضرورية وتطلب من تلك الجهات أن تبين خطيا المساحة الطابقية التي ترغب في شرائها وذلك خلال شهر واحد من تاريخ التعميم.

ج- تبت الجهة الإدارية بالطلبات المقدمة إليها وتوزع المقاسم على الجهات التي تتوفر فيها شروط البيع من اللجنة المشكلة بالمادة / ٧ / .

د- تصدق جداول التوزيع من المكتب وتبرم الجهة الإدارية مع جهات القطاع العام والقطاع المشترك المدرجة في هذا الجدول عقود بيع محدد فيها أصول دفع القيمة، ويصدر رئيس الجهة الإدارية بعد ذلك قرارات التخصيص النهائية.

المادة ١٣ - أ- تعلن الجهة الإدارية عن بيع المقاسم السكنية من الفئة الأولى للجمعيات التعاونية السكنية حصراً، وبالقيم المحددة في المادة / ٦ / من هذا القرار، وذلك بإعلان محدد فيه مهلة شهر لقبول الطلبات. ينشر هذا الإعلان في بهو الجهة الإدارية وفي إحدى صحف العاصمة وفي إحدى الصحف المحلية إن وجدت.

ب- يعمم على الجمعيات التعاونية السكنية عن طريق اتحاد التعاون السكني في المحافظة.

المادة ١٤ - أ- يشترط في الجمعية التعاونية السكنية التي ترغب في شراء المقاسم ما يلي:

١- أن تكون مسجلة في سجل الجمعيات التعاونية السكنية ومرخصة قانوناً

٢- أن تكون منطقة عملها ضمن الحدود الإدارية لمدينة مركز المحافظة.

ب- يقدم طلب الشراء إلى الجهة الإدارية ضمن المهلة المحددة لقبول الطلبات موقعا من

مجلس إدارة الجمعية أو من ينوب عنه قانوناً ويتضمن شرحاً يفيد بان الجمعية

قد اطلعت على المخططات الوجائب العمرانية والأنظمة التي تخضع لها المقاسم

المعلن عن بيعها وأنها تقبل بأحكامها. ويرفق بالطلب البيانات التالية:

١- بيان صادر عن الجهة المشرفة على الجمعيات في المحافظة بتسجيل وترخيص

الجمعية مع بيان منطقة عملها.

٢ - جدول بأسماء أعضاء الجمعية المقرر استفادتهم من المقاسم حسب تسلسل

أفضليتهم يبين فيه تاريخ انتساب كل منهم مع المساحة الطابقية المطلوبة له.

٣- برنامج تمويل وتنفيذ المشروع يبين فيه :

أ- الاستعداد لدفع قيمة المقسم والحصول على إجازة البناء خلال ستة أشهر من تاريخ استلام المقسم

ب- انجاز كامل البناء جاهزاً للسكن واستعماله فيما أعد له خلال ثلاث سنوات من تاريخ إجازة البناء للأبنية المؤلفة من ستة طوابق فأقل وخلال أربع سنوات بالنسبة للأبنية التي تزيد عن ستة طوابق.

٤- أية بيانات أو وثائق تطلبها الإدارة في الإعلان المذكور في المادة / ١٣ /

المادة ١٥- يراعى في تخصيص المقاسم السكنية للجمعيات التعاونية السكنية الأسس التالية :

- ١- مبدأ قدم الجمعية (علامة عن كل سنة قدم على ان لا تزيد عن ثلاثين علامة)
- ٢- مبدأ متوسط سنوات القدم للأعضاء المنتسبين الذين لم يستفيدوا سابقاً بإعطاء علامتين عن كل سنة من متوسط القدم للمنتسبين على ان لا يزيد مجموع العلامات عن / ٧٠ / علامة

٣- يتم تحديد عدد المقاسم التي تستحقها كل جمعية وذلك وفق ما يلي :

أ- تحديد المساحة الطابقية للمقاسم السكنية المعدة للتوزيع على الجمعيات التعاونية السكنية

ب- تحديد المساحة الطابقية الإجمالية التي تحتاجها الجمعيات في ضوء عدد أعضائها محسوبة على أساس / ١٣٠ / م. ٢ ط للعضو الواحد

ج- تحديد المساحة الطابقية المراد توزيعها وفق البند / أ /

مجموع المساحات الطابقية المراد توزيعها وفق البند / أ /

----- × عدد أعضاء الجمعية × / ١٣٠ / م. ٢ ط

مجموع المساحات الطابقية الإجمالية وفق البند / ب /

المادة ١٦- إذا كان مجموع المساحات الطابقية للمقاسم المعلن عن بيعها اقل من مجموع المساحات الطابقية المطلوبة من الجمعيات التي قبلت طلباتها، فيراعى في توزيع المساحات الطابقية المتوفرة على هذه الجمعيات عدد أعضاء كل منها المدرج في الجدول المشار إليه في البند ٢ من الفقرة (ب) من المادة / ١٥ / من هذا القرار.

المادة ١٧- أ- تقوم اللجنة المؤلفة بموجب الفقرة (أ) من المادة /٧/ السابقة بدعوة كل الجمعيات التي قبلت طلباتها إلى حضور جلسة أو جلسات علنية يتم فيها قيام كل جمعية علناً وحسب أفضليتها واستحقاقها مقسم واحد من المقاسم ولم تنتقيها جمعية أخرى سبقتها في الأفضلية.

ب - تستمر اللجنة المذكورة بعد انتهاء الجمعيات المقبولة طلباتها وحسب أفضليتها بانتقاء المقسم وفق الفقرة / أ/ السابقة بدعوة الجمعيات لانتقاء استحقاقها من المقاسم المستحقة لها في حدود المساحة الطابقية التي تستحقها، مع مراعاة ان لا يسمح لأية جمعية بانتقاء أي مقسم جزئياً أو بالاشتراك مع جمعية أخرى ولو أدى ذلك إلى حصول الجمعية على مساحة طابقية أقل مما تستحق.

ج - يحق للجمعية التي يقل عدد أعضائها المنتظرين عن استحقاق مقسم واحد كامل انتقاء مقسم واحد حسب أفضليتها.

د- توجه الدعوة للجمعيات حسب أفضليتها عن طريق اتحاد التعاون السكني. لهذه الجلسات العلنية.

هـ- تضع اللجنة تقريراً مفصلاً عن أعمالها يتضمن جداول التوزيع ترفعه إلى المكتب.

المادة ١٨- أ- يصدق المكتب جداول التوزيع وتبلغها الجهة الإدارية إلى الجمعيات صاحبة العلاقة عن طريق الاتحاد التعاون السكني.

ب- تسدد الجمعية نقداً قيمة المقاسم المخصصة لها ثم تبرم الجهة الإدارية عقود البيع معها تصدق أصولاً ويصدر رئيس الجهة الإدارية بعد ذلك قرارات التخصيص النهائية.

المادة ١٩ - يسجل المقسم لدى الدوائر العقارية باسم المتخصص أو الشاري عندما يصبح التسجيل ممكناً لدى هذه الدوائر وتقع على عاتق المتخصص أو الشاري جميع التكاليف والرسوم اللازمة لهذا التسجيل.

المادة ٢٠- يخضع الورثة للالتزامات المفروضة على المورث كما يتمتعون بحقوقه فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القرار.

المادة ٢١- يمتنع على من يشتري مقسماً من المقاسم المباعه تنفيذاً لأحكام هذا القانون (باستثناء الأفراد والجهات الذين استملكت عقاراتهم) وبما لا يتعارض مع أحكام القانون /٣/ لعام ١٩٧٦ أن يبيعه أو أن يتصرف به إلا بعد إنجاز بناء كامل المساحة الطابقيه المسموح بنائها على المقسم بموجب نظام المنطقه جاهز للسكن أو لاستعمالها فيما أعدت له.

وتثبت جاهزية البناء بموجب شهادة تصدرها الجهة المستملكة ولا يعتد بأي تصرف يجري خلافاً لأحكام هذه المادة، ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً، وذلك مع عدم الإخلال بتطبيق أحكام المادة /١٤٣/ من القانون المدني وإذا تقرر بيع أحد هذه المقاسم بالمزاد العلني المنصوص عليه في القوانين والأنظمة النافذة لدى دوائر التنفيذ أو الدوائر المالية أو أي جهة أخرى فيستعاض عن هذا البيع بإعادة المقسم إلى الجهة الإدارية وفي هذه الحالة ترد إلى المشتري مدفوعاته.

المادة ٢٢ : ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

دمشق في ٣٠ / ٨ / ٢٠٠٩ م

وزير الإدارة المحلية

الفصل الرابع

تخصيص المقاسم الصناعية

- قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٥٨ تاريخ ١٩٨٦/٦/٢١ المتضمن نظام إحداث واستثمار المناطق الصناعية الخاص بالوحدات الإدارية والبلديات في القطر
- قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٨١٠ تاريخ ١٩٨٩/١٠/٢٨
- قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ١٧٦٧ تاريخ ٢٠٠٨/٤/٢٤
- قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٩٥٢ تاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٣
- قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٨٢١ تاريخ ٢٠٠٧/٧/٢

الجمهورية العربية السورية
رئاسة مجلس الوزراء

قرار رقم / ١٨٥٨ /

المتضمن نظام إحداث واستثمار المناطق الصناعية الخاص بالوحدات
الإدارية والبلديات في القطر

إن رئيس مجلس الوزراء
بناء على أحكام المادة الرابعة من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم (٢٠) لعام ١٩٨٣
وعلى اقتراح وزير الإسكان والمرافق والإدارة المحلية
وموافقة مجلس الوزراء في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٦ / ٦ / ١٩٨٦

يقرر مايلي :

الفصل الأول

التعاريف

المادة ١- يقصد بالتعابير التالية أيما وردت في هذا القرار المعاني المبينة إزاء كل منها :
الجهة الإدارية : الوحدة الإدارية أو البلدية.

المجلس : المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية والمجلس البلدي في البلدية
المشروع : العقارات المستملكة بمرسوم أو أكثر والأملاك الخاصة العائدة أصلاً للدولة
أو للجهة الإدارية الواقعة بينها التي تشكل بمجموعها المنطقة الصناعية المراد
تنظيمها وتقسيمها.

المقسم : كل جزء من الأرض معد للبناء على وجه الاستقلال بموجب المخطط التنظيمي
لمنطقة المشروع.

الوحدة الحرفية أو الصناعية : المقسم المبني حسب الغرض المخصص له في مخطط منطقة المشروع.
الحرفي أو الصناعي : كل من يمارس حرفة أو صناعة من الحرف والصناعات المشمولة بأحكام
المرسوم التنظيمي رقم / ٢٦٨٠ / لعام ١٩٧٧

الفصل الثاني

إحداث المنطقة الصناعية ووضع مخططاتها التنظيمية التفصيلية

- المادة ٢- ينبغي عند إحداث المنطقة الصناعية وانتقاء موقعها مراعاة مايلي :
- أ- القيام قبل الاستملاك بدراسة الوضع الراهن والمستقبلي لحجم الحرف والصناعات اللازمة للتجمع السكاني الذي تخدّمه المنطقة بالتنسيق مع جهات القطاع العام واتحاد الحرفيين في المحافظة.
 - ب- انتقاء الموقع بعيداً عن التجمعات السكانية، وبعكس اتجاهات التوسع العمراني ما أمكن.
 - ج- توفر المياه اللازمة لإقامة المنطقة الصناعية، مع تحقيق التوازن في استعمال المياه المتوفر للأغراض الزراعية والصناعية.
 - د- مراعاة إمكان تصريف المياه المالحة ومخلفات الصناعة بشكل اقتصادي مقبول
 - هـ- مراعاة اتجاه الرياح لتجنب التجمع السكاني الدخان والروائح المؤذية والضجيج حفاظاً على الصحة العامة.
 - و- إقامة أكثر من منطقة صناعية في المدن الكبرى وفي اتجاهات مختلفة ومناسبة

المادة ٣-

- أ- تضع الجهة الإدارية لكل مشروع مخططاً تنظيمياً وتقسيمياً ينسجم مع المخطط التنظيمي العام المصدق والصفة العمرانية المحددة فيه حال وجوده يوضح هذا المخطط الطرقات والمساحات والحدائق العامة، والمقاسم المعدة للبناء كما يبين الوجائب العمرانية ونظام ضابطة البناء في المنطقة.

ب-يراعى في تخطيط المنطقة الصناعية مايلي :

١- الساحة اللازمة لكل حرفة أو صناعة حسب نوعها (حديدية - نسيجية - غذائية - كهربائية) بما يتلاءم والوضع الصناعي القائم في الجهة الإدارية والتطور المتوقع لها

٢- عدد ومساحات المقاسم ضمن نطاق كل نوع من أنواع الحرف والصناعات على أساس فئات تتناسب مع نوعيه الحرف والصناعات التي سيتم نقلها إلى المنطقة الصناعية واحتياجاتها وفق الدراسة التي تقوم بها الجهة الإدارية.

ج- تصنف المقاسم المعدة للبناء في المخطط المشار إليه في الفقرة السابقة في الفئات الثلاث التالية :

الفئة الأولى : المقاسم المخصصة لبناء الوحدات الحرفية والصناعية عليها وفق ما هو مبين في المادة (٥) من هذا القرار.

الفئة الثانية : المقاسم المخصصة لبناء المشيدات العامة المحددة في المادة الأولى من القانون رقم (٩) لعام ١٩٧٤ حسب حاجة المنطقة وتسلم للجهات

الفصل الثالث

تحديد الكلفة العامة لأرض منطقة المشروع وتحديد قيم المقاسم

المادة ٤-

أ- تتولى الجهة الإدارية تحديد الكلفة العامة لأرض منطقة المشروع على أساس المصاريف الوارد ذكرها في الفقرة /ج/ من المادة /٤/ من المرسوم التشريعي رقم (٢٠) لعام

١٩٨٣ ويشكل مجموع هذه المبالغ الكلفة العامة لأرض منطقة المشروع

ب-ب-تؤلف الجهة الإدارية لجنة من ثلاث أعضاء يكون من بينهم ممثل عن اتحاد الحرفيين في المحافظة ومهندس (مدني أو معماري أو طوبوغرافي) تتولى هذه اللجنة تحديد القيمة الأساسية لكل مقسم من مقاسم الفئتين الأولى والثالثة تبعاً لمختلف العوامل التي تميز مقسماً عن آخر على ألا يتجاوز مجموع هذه القيم الكلفة العامة لأرض منطقة المشروع.

ج- يتحمل الحرفيون نفقات استملاك مقاسم الفئتين الأولى والثانية مع تكاليف مرافعتها العامة وتستوفي الجهة الإدارية من الحرفيين ما يترتب عليهم من هذه النفقات سلفاً يتم تحديدها وفق برنامج زمني يتفق عليه بين الوحدة الإدارية واتحاد الحرفيين في المحافظة، تحت طائلة إغلاق محل الحرفي أو الصناعي المتقاعس عن الدفع في المدينة.

الفصل الرابع

تمويل بناء مقاسم الفئة الأولى واستثمارها

المادة ٥- يتم تمويل بناء مقاسم الفئة الأولى، واستثمارها وفق أحد الأسلوبين التاليين وذلك بقرار من وزير الإدارة المحلية، بناء على اقتراح المجلس وموافقة المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة.

أ- بناء المقاسم فيما عدت له من قبل الجهة الإدارية حال توفر السيولة النقدية لها ووضعها بتصرف المستفيدين من المستثمرين حسب ترتيب أفضليتهم في المادة ٦ من هذا القرار لقاء بدل استثمار سنوي تتقاضاه من المستفيدين بنسبة (٧٥٪) من كلفة البناء وذلك لمدة عشرين سنة.

يستوفي هذا البدل في مطلع كانون ثاني من كل عام

ب- بناء المقاسم من قبل المستثمر وعلى نفقته مقابل استثماره الوحدة الحرفية أو الصناعية التي بناها مدة خمس وثلاثين سنة، وتؤول ملكية البناء بعد انتهائها للجهة الإدارية.

ج- بعد انتهاء المدة المنصوص عليها بأي من الفقرتين السابقتين تسوفي الجهة الإدارية عن الوحدات الحرفية أو الصناعية التي آلت ملكيتها إليها (٧٥٪) من الكلفة الإجمالية للوحدة الحرفية أو الصناعية أرضاً وبناء.

- يعاد النظر في بدل استثمار الوحدات الحرفية والصناعية كل خمس سنوات سواء كانت منفذة من قبل الجهة الإدارية أو آلت ملكيتها إليها بعد انتهاء فترة الاستثمار وذلك بإعادة تقدير قيمة الوحدة الحرفية والصناعية أرضاً وبناء من قبل اللجنة

المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٤) من هذا القرار شريطة ألا يزيد تقدير القيم الجديدة عن ٢٥٪ عما كان عليه في بداية مدة الخمس سنوات.

هـ- إذا لم يجر استثمار أو بيع الوحدات الحرفية والصناعية المنفذة من قبل الجهة الإدارية خلال العام الذي جرى فيه تحديد قيمتها الأساسية تضاف نسبة (٦٪) من تلك القيمة إليها من كل سنة تأخر فيها الاستثمار.

الفصل الخامس

المستفيدون من المناطق الصناعية

المادة ٦- يتم استثمار الوحدات الحرفية والصناعية المنفذة بتمويل ذاتي من الجهة الإدارية وكذلك بقية المقاسم غير المبنية من مقاسم الفئة الأولى وفق تسلسل الأولويات التالية :

- ١- المنذرون بهدم المحلات الحرفية والصناعية لتنفيذ المشاريع ذات النفع العام
- ٢- المنشآت الصناعية العائدة للقطاع العام والجمعيات التعاونية الحرفية والانتاجية وتقصير استفادة هذه الزمرة على المقاسم غير المبنية المتوفرة لدى الجهة الإدارية.
- ٣- مستثمرو المحلات الصناعية والحرفية المنذرون بالانتقال إلى المنطقة الصناعية.
- ٤- الحرفيون والصناعيون الراغبون في فتح محلات حرفية أو صناعية الحاصلون على تراخيص بمزاولة هذه الحرف والصناعات.

الفصل السادس

الإعلان عن الاستثمار والبت بطلبات الاستثمار المقدمة

المادة ٧-

أ- تبلغ الجهة الإدارية تبعاً وبصورة مستقلة حسب الترتيب الواردة في المادة (٦) السابقة أصحاب كل أفضلية من الأولويات عن الوحدات الحرفية والصناعية المنفذة من

قبلها، وعن المقاسم غير المبنية الجاهزة لديها التي تريد وضعها موضع الاستثمار.
ب- يجري إعلام المستفيدين عما هو جاهز للاستثمار من وحدات حرفية أو صناعية ومقاسم غير مبنية عن طريق :

- التبليغ بصورة مباشرة بكتب توجهها الجهة الإدارية إليهم، وترسل نسخة من التبليغ إلى الجمعية الحرفية ذات العلاقة.

وفي حال تعذر التبليغ المباشر يتم التبليغ عن طريق الإعلان في بهو الجهة الإدارية وفي إحدى الصحف المحلية أو صحف العاصمة عند عدم وجود صحف محلية.

ج- يجب أن يتضمن الإعلان بيان الوحدات الحرفية أو الصناعية، أو المقاسم غير المبنية المراد استثمارها ومدة الاستثمار وشروطه، واستعمالات المقاسم وواجبها العمرانية وفق الصفة التنظيمية المقررة لها في المخطط التنظيمي التفصيلي للمنطقة وكافة المعلومات والتفاصيل التي ترى الجهة الإدارية ضرورة اطلاع المستثمرين عليها، مع ضرورة تقديم طلب استثمار خلال مدة (٣٠) يوماً من تاريخ التبليغ المباشر أو الإعلان وأن يتضمن هذا الطلب المعلومات التالية :

- ١- اسم وشهرة الشخص طالب الاستثمار حسب هويته الشخصية.
- ٢- موطن طالب الاستثمار المختار
- ٣- شرحاً يفيد أن طالب الاستثمار قد اطلع على المخططات والواجب العمرانية والأنظمة التي تخضع لها الوحدات الحرفية والصناعية أو المقاسم غير المبنية.
- ٤- إذا كان طلب الاستثمار مقدماً باسم شركة أو جمعية حرفية أو تعاونية إنتاجية فعلى موقع الطلب أن يبين صفته القانونية في التوقيع والتعاقد باسم الشركة أو الجمعية ويرفق بالطلب الوثائق المؤيدة لذلك.

د- يعد مستنكفاً كل منذر من أصحاب الأفضلية الثالثة بالانتقال إلى المنطقة الصناعية لا يتقدم ضمن المدة المحددة بطلب استثمار وفق ما جاء في الفقرة (ج) السابقة ويحتم محله بالشمع الأحمر تمهيداً لاتخاذ قرار بإلغاء ترخيصه من المرجع المختص :

هـ- على أصحاب الأفضلية الرابعة من الحرفيين والصناعيين الراغبين في فتح محلات حرفية

أو صناعية أن يرفقوا بطلباتهم إضافة إلى الوثائق المبينة في الفقرة (ج) مايلي :

- ١- صورة الترخيص النظامي الصادر عن الجهة المختصة بالسماح لصاحب الطلب بمزاولة حرفة أو صناعة طبقاً لأحكام المرسوم (٢٦٨٠) لعام ١٩٧٧
- ٢- إيصال رسمي من الجهة الإدارية بتسديد مبلغ التأمين لصندوقها وقدره (٢٠٠٠) ألفاً ليرة سورية.
- ٣- أن يقدم طلباً منظماً على استمارة معدة سلفاً من قبل الجهة الإدارية يتضمن كل المعلومات المطلوبة ويذيل بشرح من طلب الاستثمار أو من يمثله قانوناً يثبت فيه اطلاعه على مخطط الوحدات الحرفية والصناعية المنفذة من قبل الجهة الإدارية أو المقاسم غير المبينة المعدة للاستثمار وعلى استعمالها ووجائبها وفق الصفة العمرانية ونظام البناء المقرر لها وعن قبوله لأحكامها ومسؤوليته عن البيانات الواردة في الطلب أو المرفقة به.

المادة ٨ -

أ- تشكل بقرار من رئيس الجهة الإدارية لجنة على النحو التالي :

- | | |
|--------|-------------------------------------------|
| رئيساً | - رئيس الجهة الإدارية |
| عضواً | - محاسب الجهة الإدارية |
| عضواً | - محاسب الجهة الإدارية |
| عضواً | - رئيس دائرة الاستملاك لدى الجهة الإدارية |
| عضواً | - مدير الصناعة في المحافظة |

ب- تتولى هذه اللجنة دراسة طلبات الاستثمار وقبول الطلبات التي تتوافر في أصحابها

صفة الحرفيين والصناعيين وتنظيم جدول بالطلبات المقبولة يبلغ أصولاً إلى كافة الأشخاص الذين تقدموا بطلبات الاستثمار.

ج- يحق لمن رفض طلبه الاعتراض لدى الجهة الإدارية خطأً خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ الجدول.

د- تجتمع اللجنة وتنظر في الاعتراضات وترفع تقريراً بذلك إلى المجلس الذي يتخذ قراره بالبت بالاعتراضات ويقر جدول المستفيدين بصورة قطعية.

هـ- تتولى اللجنة توزيع المقاسم أو الوحدات الحرفية والصناعية المعلن عنها على الأشخاص الذين وردت أسماؤهم في جدول المستفيدين وذلك وفق أحكام المادة التالية :

المادة ٩-

أ- تدعو اللجنة جميع الأشخاص الذين قبلت طلباتهم إلى حضور جلسة أو جلسات علنية يتم فيها مايلي :

١- تحديد أفضلية كل شخص بالانتقاء وذلك بواسطة القرعة العلنية بين أصحاب الصناعات والحرف في الفئة الواحدة وفق ما جاء في الفقرة (ب) من المادة الثالثة من هذا القرار

٢- يتتقى كل شخص علناً وحسب أفضليته بالقرعة المشار إليها في البند السابق المقسم أو الوحدة الحرفية أو الصناعية ضمن زمرته.

ب- تتم الدعوة بكتب توجه لأصحاب العلاقة ويحدد في الكتاب زمان ومكان كل جلسة من الجلسات العلمية.

ج- يصدق المجلس جدول التخصيص وتبلغ الجهة الإدارية مضمون الجدول المصدق إلى ذوي العلاقة وفق أحكام الفقرة (ب) من المادة (٧) من القرار.

الفصل الثامن

أحكام عامة وختامية

المادة ١٠- يعتبر التأمين المنصوص عليه في البند (٢) من الفقرة (هـ) من المادة (٧) من هذا القرار جزءاً من بدل الاستثمار حال اقتران طلب الاستثمار بالموافقة.

ويصادر التأمين لصالح الجهة الإدارية إذا أخل طالب الاستثمار بما أوجبه هذا القرار.

المادة ١١- تسلم الوحدة الحرفية أو الصناعية أو المقسم غير المبني إلى المستثمر بموجب ضبط أصولي

تنظمه الجهة الإدارية يوقع عليه المستثمر ورئيس الجهة الإدارية ويعتبر هذا التوقيع بمثابة

معاينة شاملة نافية للجهالة بالنسبة للموقع وطبيعته وقبوله له بوضعه الراهن.

المادة ١٢ - يجب أن يتضمن عقد الاستثمار ما يلي :

أ - التزام المستفيد بالانتقال إلى المنطقة الصناعية خلال المدة التي تحددها الجهة الإدارية.
ب - عدم استخدام الوحدة الحرفية أو الصناعية أو المقسم غير المبني حسب الحال إلا فيما أعد له.

ج - الحصول على رخصة البناء وإتمام البناء ضمن المدة المحددة من قبل الجهة الإدارية وفق القوانين والأنظمة النافذة لديها.

د - التقييد عند البناء بالشروط الفنية المحددة في رخصة البناء.

المادة ١٣ - كل مخالفة لأحكام المادة السابقة تجيز الجهة الإدارية بعد إنذار المخالف إجراء ما يلي:

أ - منعه من ممارسة العمل في محلة السابق خارج المنطقة الصناعية.

ب - فسخ العقد المبرم معه ووضع الوحدة الحرفية أو الصناعية أو المقسم موضع

الاستثمار المجدد وفق أحكام هذا القرار

المادة ١٤ - يتحمل المستثمر جميع الضرائب والرسوم والنفقات التي تترتب على إبرام عقد الاستثمار كما يتحمل ما يترتب عليه من نفقات صيانة المرافق العامة المقدرة من قبل اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٤) من هذا القرار.

المادة ١٥ - لا تخضع عقود الاستثمار المبرمة وفق أحكام هذا القرار إلى أحكام قانون الإيجارات العام الصادر بالمرسوم التشريعي رقم (١١١) لعام ١٩٥٢ وتعديلاته.

المادة ١٦ - للورثة حق الاستثمار لنهاية المدة المحددة في العقد وفهم وللمستثمر الذي يثبت عجزه صحياً بما لا يقل عن ٨٠٪ من العجز الكامل المستديم التنازل عن المدة الباقية من عقد الاستثمار إلى حرفي أو صناعي آخر يمارس نفس العمل بموافقة الجهة الإدارية.

المادة ١٧ - يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الإدارة المحلية إعطاء التعاونيات الحرفية الإنتاجية مقسماً أو أكثر يستوفي ثمنه تقسيطاً.

المادة ١٨ - ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

دمشق في ٢١/٦/١٩٨٦

رئيس مجلس الوزراء

الجمهورية العربية السورية
رئاسة مجلس الوزراء

قرار رقم / ٢٨١٠ /

إن رئيس مجلس الوزراء

بناء على أحكام المادة الرابعة من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ٢٠ /

تاريخ ٢٤ / ٨ / ١٩٨٣

وعلى توصية لجنة الخدمات في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٥ / ٨ / ١٩٨٩

وعلى اقتراح وزير الإدارة المحلية والإسكان والتعمير

يقرر مايلي :

المادة الأولى: يعدل القرار رقم / ١٨٥٨ / تاريخ ٢١ / ٦ / ١٩٨٩ المتضمن نظام إحداث واستثمار

المناطق الصناعية في الوحدات الإدارية والبلدية وفق مايلي :

- ١- تحل عبارة (خمسين سنة) محل عبارة (خمس وثلاثين سنة) في الفقرة / ب / من المادة / ٥ /
- ٢- تضاف إلى نهاية المادة / ٥ / الفقرة / و / التالية :

(في حال عدم إمكان تطبيق أحكام المادة / ٥ / يجوز بقرار من وزير الإدارة المحلية بناء على اقتراح

المجلس وموافقة المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة بيع مقاسم الفئة الأولى الميينة في المادة

/ ٣ / إلى الصناعيين والحرفيين وفق أحكام المواد / ٤ / و / ٦ / و / ٧ / و / ٨ / و / ٩ /

وتحل كلمة بيع بعد كلمة استثمار أينما وردت في هذه المواد. وتباع مقاسم الفئة الأولى إلى

جهات القطاع العام بالطرق المباشرة مهما بلغت قيمتها إذا بيعت المقاسم تقسيماً تخضع

لفائدة لا تتجاوز / ٩٪ / كما تخضع للغرامة التي تترتب على عدم تسديد الأقساط في

مواعيد استحقاقها.

٣- تضاف عبارة (أو بيع) بعد كلمة استثمار أو كلمة (الشاري) بعد كلمة (المستثمر) فيما يلي :

أ - الفقرة / هـ / من المادة / ٣ /

ب - الفقرة / هـ / من المادة / ٥ /

ج - المواد ١٠-١١-١٢-١٣-١٤

٤- لا يجوز بيع المقاسم التي يشتريها الصناعيون والحرفيين وفق أحكام هذا القرار من قبلهم إلى الغير قبل مضي خمسة عشر عاماً على الشراء، وإلا يعتبر عقد البيع المنظم بين الجهة الإدارية والصناعي أو الحرفي مفسوخاً حكماً وتمتلك الجهة الإدارية المقسم وما عليه من بناء لقاء دفع قيمته وقيمة ما عليه من بناء بتاريخ إعادة البناء وبيع المقسم من قبل هذه الجهة ويمتنع على الدوائر العقارية من تاريخ تسجيل عقد البيع في السجل العقاري الموافقة على أي تسجيل خلاف ذلك، ولا يعتمد بأي بيع بجزء قبل انتهاء تلك المدة بأي شكل كان خارج السجل العقاري.

المادة الثانية : ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

دمشق في ٢٨ / ١٠ / ١٩٨٩

رئيس مجلس الوزراء

الجمهورية العربية السورية
رئاسة مجلس الوزراء

قرار رقم / ١٧٦٧ /

رئيس مجلس الوزراء

بناء على أحكام المادة الرابعة من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ٢٠ /
لعام ١٩٨٣
وعلى توصية لجنة الخدمات في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١ / ٤ / ٢٠٠٨
وعلى اقتراح وزير الإدارة المحلية

يقرر مايلي :

المادة ١ - يعدل البند (٤) من المادة / ١ / من القرار رقم / ٢٨١٠ / تاريخ ٢٨ / ١٠ / ١٩٨٩
وفق مايلي :

٤ - آ - لا يجوز بيع أو تأجير المقاسم التي يشتريها الصناعيون والحرفيون وفق أحكام
القرار من قبلهم إلى الغير قبل مضي خمسة عشر عاماً على الشراء. وإلا اعتبر
عقد البيع المنظم بين الجهة الإدارية والصناعي أو الحرفي مفسوخاً حكماً وتملك
الجهة الإدارية المقسم وما عليه من بناء لقاء دفع قيمة ما عليه من بناء بتاريخ
إشادة البناء وبيع المقسم من قبل هذه الجهة ويمتنع على الدوائر العقارية من
تاريخ تسجيل عقد البيع في السجل العقاري الموافقة على أي تسجيل خلاف
ذلك، ولا يعتد بأي بيع يجري قبل انتهاء تلك المدة بأي شكل كان خارج السجل
العقاري.

المادة ٢ - ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

دمشق في / / ١٤٣٠ هـ الموافق لـ ٢٤ / ٤ / ٢٠٠٨ م.

رئيس مجلس الوزراء

الجمهورية العربية السورية

رئاسة مجلس الوزراء

قرار رقم / ٣٩٥٢ /

رئيس مجلس الوزراء

بناء على أحكام المادة الرابعة من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ٢٠ / لعام

١٩٨٣

وعلى اقتراح وزير الإدارة المحلية

يقرر مايلي :

المادة ١- يعدل البند (٤) من المادة / ١٠ / من القرار رقم / ٢٨١٠ / تاريخ ٢٨ / ١٠ / ١٩٨٩

المعدل بالقرار رقم / ١٧٦٧ / تاريخ ٢٤ / ٤ / ٢٠٠٨ وفق مايلي :

٤- آ - لا يجوز بيع أو تأجير المقاسم التي يشتريها الصناعيون والحرفيون وفق أحكام

القرار من قبلهم إلى الغير قبل مضي خمسة عشر عاماً على الشراء. وإلا اعتبر

عقد البيع المنظم بين الجهة الإدارية والصناعي أو الحرفي مفسوخاً حكماً وتملك

الجهة الإدارية المقسم وما عليه من بناء لقاء دفع قيمة ماعليه من بناء بتاريخ

إشادة البناء وبيع المقسم من قبل هذه الجهة ويمتنع على الدوائر العقارية من

تاريخ تسجيل عقد البيع في السجل العقاري الموافقة على أي تسجيل خلاف

ذلك، ولا يعتد بأي بيع يجري قبل انتهاء تلك المدة بأي شكل كان خارج السجل

العقاري.

ب- تستثنى البيوع التي تتم تأميناً للقروض من المصارف عند الإخلال بدفع

الإقساط المترتبة على الحرفي أو الصناعي / المقترض / للمصرف مع الحفاظ على

حق الجهة الإدارية باستيفاء قيمة الأقساط المترتبة في عقد بيع المقسم.

المادة ٢- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

دمشق في / / ١٤٣٠ هـ الموافق لـ ٢٣ / ٦ / ٢٠٠٩ م

رئيس مجلس الوزراء

قرار رقم / ٢٨٢١ /

رئيس مجلس الوزراء

بناء على أحكام الفقرة / هـ / من المادة / ٧٧ / من نظام العقود الصادر بالقانون رقم / ٥١ /

عام ٢٠٠٤

وعلى أحكام المرسوم التشريعي رقم / ٤٠ / لعام ١٠٠٥

وعلى المرسوم / ٥٠ / لعام ٢٠٠٦

يقرر مايلي :

مادة ١- تحدد شروط البيع بالتراضي الواردة في البندين (١-٢) من الفقرة / د / من المادة /

٧٧ / من القانون / ٥١ / لعام ٢٠٠٤ وفق ما هو مبين في هذا القرار.

مادة ٢- تتولى الوحدة الإدارية أو البلدية المختصة حساب سعر التكلفة للمنطقة الصناعية

أو التجارية التي تقع ضمنها المقاسم أو المحلات أو أقسام الأبنية المشادة على المقاسم

من قبل الوحدة الإدارية. أو البلدية على النحو التالي :

أ- حالة بيع مقاسم غير مبنية :

١- بدلات الاستملاك المحددة وفقاً لقانون الاستملاك لكامل المنطقة يضاف

إليها الفوائد القانونية في حال دفع البدلات تقسيطاً.

٢- كافة تكاليف الاستملاك كتعويضات لجان الاستملاك وإتلاف المزروعات

ونفقات الدراسة والأعمال الطبوغرافية وفتح الصحائف العقارية وكل ما

يلزم لجعل المقاسم جاهزة.

٣- نفقات المرافق العامة.

٤- فائدة مقدارها ٦٪ من بدلات الاستملاك المدفوعة بموجب البند / ١ / أعلاه

وذلك اعتباراً من تاريخ صرف هذه البدلات وحتى تاريخ بيع المقاسم على

أن لا تزيد هذه الفترة عن سنتين فقط.

٥- نفقات الإدارة وقدرها ٥٪ من مجموع بدل الاستملاك وتكاليفه المحددة في

البندين ١ و ٢ من هذه الفقرة.

ب- حالة قيام الوحدة الإدارية أو البلدية ببناء المقاسم وبيع المحلات وأقسام الأبنية المشادة عليها يضاف إلى المبالغ المشار إليها في الفقرة (أ) كافة تكاليف البناء مع إضافة فائدة مقدارها ٦٪ ونفقات إدارة مقدارها ٥٪ من هذه التكاليف.

بناء تبعاً لمختلف العوامل التي تميز أحدها عن الآخر على أن لا يتجاوز مجموع قيم هذه المقاسم أو المحلات أو الأقسام المبنية المبالغ الناتجة عن تطبيق الفقرات السابقة من هذه المادة ويقر محضر اللجنة من قبل أمر الصرف..

د- تعتبر القيم المحددة ألاه الحد الأدنى لسعر المبيع وتبقى سراً لدى البلدية ولجنة العقد بالتراضي.

مادة ٣- يستفيد حصراً من التعاقد بالتراضي في مجال تطبيق القانون المشار إليه كل من كان شاغلاً لمحل من المحلات الصناعية أو التجارية الموجودة في المنطقة القديمة وطلب منه إخلاؤه.

لا يحق للشاغل أن يشتري في المناطق الجديدة سوى مقسم أو محل واحد من بناء ويمكن للبلدية أن تشترط بيع المقسم الواحد لأكثر من شاغل واحد.

مادة ٤- تبقى المقاسم والمحلات وأقسام الأبنية الفائضة عن حاجة المستفيدين المحددين في المادة السابقة خاضعة للأحكام العامة الواردة في نظام العقود الموحد الصادر بالقانون ٥١ / لعام ٢٠٠٤

مادة ٥- أ- عند طرح بيع عقارات المناطق الصناعية والتجارية على أساس أسعار الكلفة يجري طلب عروض وفق أحكام الفقرة ب/ من المادة ٧٨ من القانون ٥١ / لعام ٢٠٠٤ من المستفيدين المحددين في المادة ٣ من هذا القرار.

ب- إذا تساوى عرضان أو أكثر من السعر المقدم لأحد العقارات المذكورة تطبق أحكام الفقرة ح من المادة ٢٠ / من نظام العقود الموحد الصادر بالقانون ٥١ / لعام ٢٠٠٤

مادة ٦- تتبع في بيع العقارات أو أجزاء العقارات أو الفضلات التي لا تصلح لإقامة بناء مستقل عليها الإجراءات التالية :

- ١- يؤلف رئيس الوحدة الإدارية أو البلدية أو أمر الصرف في الجهة العامة المعنية لجنة لتقدير قيمة العقار أو جزء العقار أو الفضلة المراد بيعها على ضوء أهمية المبيع والمنفعة التي يجنيها الشاري.
- ٢- يباع العقار أو جزء العقار أو الفضلة كلاً أو جزءاً إلى مالكي العقارات المجاورة التي تتممها وفق المقتنيات التنظيمية والمعمارية وفي حال وجود شركاء في العقار المجاور ينبغي بيعها لهم جميعاً بنسبة حصصهم في ملكية العقار.
- ٣- ينبغي أن تحتوي إضبارة البيع مصوراً على نسختين يبين موقع المبيع وحدوده ومساحته مع بيان مساحة العقار المراد ضمه إليه.
- ٤- بيان المنهاج العمراني للكتلة العقارية المحدثة.
- مادة ٧- يجب أن تتوفر في المتعاقد الشروط التالية :
 - ١- الأهلية الحقوقية للتعاقد
 - ٢- أن لا يكون عضواً في أحد المكاتب التنفيذية ضمن محافظته.
 - ٣- أن لا يكون محجوزاً على أمواله حجراً فعلياً أو لصالح الجهات العامة
 - ٤- أن لا يكون من العاملين في الجهات العامة التي تتولى بيع هذه العقارات.
 - ٥- أن لا يقل البيع عن سعر التكلفة المحدد من قبل اللجنة المختصة المشار إليها أعلاه.
- مادة ٨- تؤول قيمة العقار المباع العائد ملكيته للجهة العامة ذات الطابع الاقتصادي وفقاً للقوانين النافذة.
- مادة ٩- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

دمشق في ٢/٧/٢٠٠٧م

رئيس مجلس الوزراء

الفصل الخامس

بيع الفضلات

التعليقات رقم ٦٢ / ٢ / ١٩٩٠ / ٣ / ٢٨ د تاريخ

التعليقات رقم ٦٢ / ٨ / ١٩٩٤ / ١١ / ٣٠ د تاريخ

البلاغ رقم ٦٢ / ٨ / ١٩٩٧ / ٤ / ٢٢ د تاريخ

التعميم رقم ٦٨٧٦ / ص / ٦٣ / ١ / ٢٠٠٦ / ٧ / ١٦ د تاريخ

التعليقات رقم ٦٣ / ٢ / ٢٠٠٨ / ٦ / ٢٥ د تاريخ

رأي مجلس الدولة رقم ٥٩ لعام ٢٠٠٧

رأي مجلس الدولة رقم ١٩٣ لعام ٢٠٠٧

رأي مجلس الدولة رقم ٢٣٧ لعام ٢٠٠٧

رأي مجلس الدولة رقم ١٣٨ لعام ٢٠٠٨

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

الرقم: ٢/٦٢/د

التاريخ: ٢٨/٣/١٩٩٠م

تعليمات

أولاً- أجاز القانون رقم /٨/ تاريخ ٨/٦/١٩٧١ أن تباع بالتراضي العقارات أو أجزاء العقارات التي لا تصلح لإقامة بناء مستقل عليها بموجب القوانين والأنظمة النافذة سواء كانت ناتجة عن تطبيق المخططات التنظيمية أو عن الاستملاك أو عن أي سبب آخر من أسباب الملكية.

وأوجب المرسوم / ٢٩٠٧ / تاريخ ٢٩/١٢/١٩٧١ الصادر استناداً للقانون رقم /٨/ المذكور أن تتبع في هذا البيع الإجراءات التالية:

- ١- يؤلف رئيس الوحدة الإدارية أو رئيس البلدية لجنة لتقدير قيمة العقار أو جزء العقار أو الفضلة المراد بيعها على ضوء أهمية البيع والمنفعة التي يجنيها الشاري
- ٢- يباع العقار أو جزء العقار أو الفضلة كلاً أو جزءاً إلى مالكي العقارات المجاورة التي تتممها وفق المقتضيات التنظيمية والمعمارية، وفي حال وجود شركاء في العقار المجاور ينبغي بيعهم جميعاً بنسبة حصصهم في ملكية العقار.
- ٣- ينبغي أن تحوي إضبارة البيع مصوراً على نسختين يبين موقع المبيع وحدوده ومساحته مع بيان مساحة العقار المراد ضمه إليه.

ثانياً- ظهرت في بعض الوحدات الإدارية ووفق نظام البناء النافذ فيها، حالات كون الفضلة المراد بيعها تزيد مساحتها على مساحة العقار المراد ضمها إليه، وإن الحد الأدنى للمساحة المسموح بالبناء عليها في منطقة الفضلة، يفوق مساحة الفضلة المراد بيعها وحرصاً على مصلحة الإدارة في مثل هذه الحالة، يجب التقييد بما يلي :

- ١- اشتراك الإدارة وصاحب العلاقة في إقامة البناء وفق النظام النافذ، وتوزع تكاليفه بنسبة مساحة الأرض ويمكن إفرازه فيما بعد وفق الأحكام النافذة.
- ٢- إذا رفض صاحب العلاقة إقامة بناء مشترك تعمد الإدارة الاستملاك المساحة التي يملكها لمشروع ذي نفع عام وفق أحكام المادة / ٣ / من المرسوم التشريعي رقم / ٢٠ / لعام ١٩٨٣ المتضمن قانون الاستملاك.

وزير الإدارة المحلية

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

الرقم: ٨ / ٦٢ / د

التاريخ: ٣٠ / ١١ / ١٩٩٤ م

تعليمات

أولاً: أجاز القانون رقم / ٨ / لعام ١٩٧١ أن تباع بالتراضي العقارات أو أجزاء العقارات التي لا تصلح لإقامة بناء مستقل عليها بموجب القوانين والأنظمة النافذة سواء كانت ناتجة عن تطبيق المخططات التنظيمية أو عن الاستملاك أو عن أي سبب آخر من أسباب الملكية وأوجب المرسوم رقم / ٢٩٠٧ / لعام ١٩٧١ الصادر استناداً للقانون رقم / ٨ / المذكور أن: يؤلف رئيس مجلس الوحدة الإدارية أو رئيس البلدية لجنة لتقدير قيمة العقار أو جزء العقار أو الفضلة المراد بيعها على ضوء أهمية البيع والمنفعة التي يجنيها الشاري. وقضت الفقرة / أ / من المادة / ٨١ / من نظام عقود هيئات القطاع الإداري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ٢٢٨ / لعام ١٩٦٩ المعدل لدى رغبتها بالبيع أو التأجير بالتراضي على أن تقوم الإدارة بوضع قيمة تقديرية للأشياء المراد بيعها أو تأجيرها

ثانياً: ورد في بعض تقارير التفتيش المعتمدة من رئاسة الهيئة المركزية للرقابة والتفتيش بأن بعض الواحدات الإدارية والبلديات لا تتقيد بالنصوص المذكورة ولا تراعى الأسعار الفعلية للعقارات أو أجزاء العقارات التي ترغب بيعها وخاصة لدى بيعها عن طريق التراضي. لذا نطلب إلى جميع المحافظات ومجالس المدن والبلدان والبلديات التقيد بالإجراءات المنصوص عليها بالأنظمة النافذة وتوخي الدقة في تقدير قيمة العقارات أو أجزاء العقارات التي ترغب بيعها وذلك بقيمتها الحقيقية بتاريخ البيع تحت طائلة المسائلة والتقيد بالتعليمات رقم ٢ / ٦٢ / د تاريخ ٢٨ / ٣ / ١٩٩٠ المتضمنة إجراءات بيع فضلات العقارات التي تملكها الوحدة الإدارية أو البلدية.

وزير الإدارة المحلية

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

الرقم: ٦٢ / ٨ / د

التاريخ: ٢٢ / ٤ / ١٩٩٧ م

بلاغ

لوحظ من خلال تدقيق المعاملات الواردة إلى وزارة الإدارة المحلية، من المدن والبلدان والبلديات / والمتعلق ببيع الفضلات، الوقوع في مخالفات للقوانين والأنظمة النافذة التي تحكم هذا البيع، ولذا رأينا من الضروري بيان ما يلي:

أولاً- أن ما يحكم بيع الفضلات في المدن والبلدان والبلديات ورد في:

أ- تعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقاً رقم / ١٢٠٢ / ٢٨ / تاريخ ٢٣ / ١٢ / ١٩٦١ الذي ما زال نافذاً، وقد تضمن أنه إذا رأت البلدية (والياً المدينة والبلدة والبلدية) الذي بيع الفضلة ضميمة للعقار المجاور يجب التقيد بالإجراءات التالية:

١- يؤلف رئيس مجلس المدينة أو البلدة أو رئيس البلدية لجنة لتقدير قيمة الفضلة المراد بيعها على ضوء أسعار لعقارات المجاورة.

٢- في حال وجود شركاء في العقار المجاور للفضلة المراد بيعها ينبغي أما بيعها إليهم معاً بنسبة حصصهم في ملكية العقار أو ربط صك تنازل الشركاء لأحدهم عن حق الشراء

٣- وفي حال امتداد الفضلة أمام عقارين متجاورين أو أكثر ينبغي تقسيم الفضلة بشكل لا يتجاوز فيه امتداد للعقار المراد ضمها إليه.

ويجب إرفاق المعلومات التالية في الإضبارة:

* مصور على نسختين يبين موقع الفضلة المراد بيعها وحدودها ومساحتها والمنطقة المحيطة بها ونوع الأبنية المجاورة وحالتها وارتفاعها، مع بيان مساحة العقار المراد ضمها إليه.

* بيان يتضمن نوع البناء الذي سيشاد على هذه الأرض أهو للسكن أو للتجارة مع تحديد عدد الطوابق والارتفاع الإجمالي للبناء.

ب- تعليمات وزارة الإدارة المحلية رقم / ٦٢ / ٢ / د تاريخ ٢٨ / ٣ / ١٩٩٠ والتي جاء فيها أنه في حال كون الفضلة المراد بيعها تزويد مساحتها عن مساحة العقار المراد ضمها إليه، وأن الحد الأدنى للمساحة المسموح بالبناء عليها في منطقة الفضلة بموجب نظام البناء النافذة يفوق مساحة الفضلة المراد بيعها وحرصاً على مصلحة الإدارة في مثل هذه الحالة يجب التقيد بما يلي :

١- اشترك الإدارة وصاحب العلاقة في إقامة البناء وفق نظام البناء النافذ وتوزيع تكاليفه بنسبة مساحة الأرض ويمكن إفرازه فيما بعد وفق الأحكام النافذة.

٢- إذا رفض صاحب العلاقة إقامة بناء مشترك تعمد الإدارة لاستملاك المساحة التي يملكها لمشروع ذي نفع عام وفق أحكام المادة / ٣ / من المرسوم التشريعي / ٣٠ / لعام ١٩٨٣ المتضمن أحكام الاستملاك.

ج- بلاغ وزارة الإدارة المحلية رقم ٨٢ / ٦١ / ١ / د تاريخ ١٠ / ١٠ / ١٩٨٤ الذي أوجب أن ترسل إلى المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة العقود بالتراضي الصادرة عن المدن إذا تجاوزت قيمتها ثلاثين ألف ليرة سورية والصادرة عن البلدان إذا تجاوزت قيمتها عشرين ألف ليرة سورية لتصديقها من قبله.

وبموجب قرار وزارة الإدارة المحلية رقم / ٤٨ / لعام ١٩٧٢ تصدق جميع عقود البلديات بالتراضي من قبل المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة.

وتأسيساً على ذلك أن عقود بيع الفضلات المشمولة بالبلاغ والقرار الآنفين يجب تصديق عقود بيعها من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة.

د- إن الفضلات من الأملاك العامة وتخضع لأحكام المادتين / ٩٠ / و / ٩١ / من القانون المدني الصادر عام ١٩٤٩ م.

وجاء في المادة / ٩٠ / مايلي :

- ١- تعتبر أموالاً عامة العقارات والمنقولات التي للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم.
 - ٢- وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم.
- وجاء في المادة / ٩١ / مايلي :

تفقد الأموال العامة صفتها بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة، ويتهيئ التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذي من أجله خصصت تلك الأموال لمنفعة عامة.

* بموجب البند/ ١٢ / تحت عنوان (في مجال الخدمات والمرافق) من المادة / ٢١ / من اللائحة التنفيذية لقانون الإدارة المحلية الصادرة بالمرسوم رقم / ٢٢٩٧ / لعام ١٩٧١ المعدلة.

يختص مجلس المدينة أو البلدة بإصدار قرار بتغيير تخصيص وجهة الأملاك العامة في المدينة أو البلدة وإدخالها بأملكها الخاصة.

وبموجب البند / ٦ / من المادة / ٦٨ / من قانون البلديات رقم / ١٧٢ / لعام ١٩٥٦ المعدل والفقرة / ج / من المادة / ٥ / من المرسوم التشريعي رقم / ٩٦ / لعام ١٩٦٥ م اختص المجلس البلدي بإصدار قرار بتغيير تخصيص وجهة الأملاك العامة للبلدية وإدخالها لأملكها الخاصة.

ومقتضى ذلك، أنه لا يجوز في المناطق المحددة والمحرة بيع أي فضلة قبل إصدار قرار من مجلس المدينة أو البلدة أو المجلس البلدي حسب الحال، بتغيير التخصيص المشار إليه وتعديل قيود السجل العقاري استناداً لهذا القرار.

أما في المناطق المحددة والمحرة فيجب إصدار القرار المتعلق بتغيير التخصيص المذكور ثم القيام بالبيع حسب الأصول.

يرجى الاطلاع والتقييد بجميع ذلك تحت طائلة المسؤولية.

وزير الإدارة المحلية

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية والبيئة

الرقم ٦٨٧٦ / ص / ٦٣ / ١ / د

التاريخ : ١٦ / ٧ / ٢٠٠٦

إلى محافظة

إشارة لما طرحته بعض الوحدات الإدارية موضوع الفضلات ذات الملكية الخاصة والتي يلزم منهاج الوجائب ونظام ضابطة البناء فيها ضمها إلى العقار المتاخم لها وإلزام مالكة بشرائها من مالكةا ودمجها بعقاره قبل منحه الترخيص بالبناء، وما هو دور الوحدة الإدارية في حالة عدم اتفاق مالك العقار ومالك الفضلة.

نبين الآتي :

١ - تنشأ الفضلات نتيجة :

- أ - تنفيذ المخطط التنظيمي العام أو التفصيلي للوحدة الإدارية
- ب - الاستملاك الجزئي للعقار لتنفيذ مشروع ذي نفع عام.
- ج - قيام المالك بتقسيم عقاره إلى مقاسم معدة للبناء وفق أحكام الباب الأول من القانون رقم / ٩ / لعام ١٩٧٤ المعدل
- د - أن يكون الشكل الهندسي لعقار أو مساحته وواجهته لا تحقق الشروط الفنية لمنح رخصة البناء.

٢ - لمعالجة الأوضاع المذكورة على الوحدات الإدارية الآتي :

- أ - في حالة أن عقار طالب الترخيص يحقق جميع الشروط الخاصة بمنهاج الوجائب ونظام ضابطة البناء وعدم اتفاق المالكين خلال مدة تحددها الوحدة الإدارية على البيع أو الدمج استملاك الفضلة وفق أحكام قانون الاستملاك وبيعها إلى مالك العقار الذي يحقق كافة الشروط لمنحه الترخيص بشكل مستقل

ب- في حال أن العقارات أو أجزاء العقارات التي لا تحقق منفردة الشروط اللازمة لمنحها رخصة بناء ويوجب منهاج الوجائب ونظام ضابطة البناء دمجها وتوحيدها لمنحها رخصة البناء فإن على الوحدة الإدارية في حالة عدم اتفاق ملاكها خلال مدة تحددها الوحدة الإدارية على الدمج استملاكها وبيعها بالمزاد العلني استناداً لأحكام المادة / ٥ / من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ٢٠ / لعام ١٩٨٣
يرجى الاطلاع والتعميم

وزير الإدارة المحلية والبيئة

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية والبيئة

الرقم : ٢ / ٦٣ / د

التاريخ : ٢٥ / ٦ / ٢٠٠٨

تعليمات

تردنا من بعض الوحدات الإدارية تساؤلات عن كيفية معالجة فضلات العقارات التي لا تصلح لإقامة بناء بشكل مستقل عليها وفق القوانين والأنظمة النافذة ولمعالجة مثل هذه الأوضاع نبين أدناه التعليمات الواجب تطبيقها بهذا الخصوص :

أولاً - ماهية الفضلة: هي جزء من عقار ناتج عن تطبيق المخططات التنظيمية أو عن الاستملاك أو عن أي سبب من أسباب الملكية ولا تصلح لو حدها لإقامة بناء مستقل عليها بموجب القوانين والأنظمة النافذة.

ثانياً - أجاز القانون رقم / ٨ / تاريخ ٨ / ٦ / ١٩٧١ أن تباع بالتراضي العقارات أو أجزاء العقارات التي لا تصلح لإقامة بناء مستقل عليها بموجب القوانين والأنظمة النافذة سواء كانت ناتجة عن تطبيق المخططات التنظيمية أو عن الاستملاك أو عن أي سبب آخر من أسباب الملكية.

ثالثاً - استناداً لأحكام البند / ٢ / من الفقرة (د) من المادة / ٧٧ / من القانون / ٥١ / لعام ٢٠٠٤ صدر القرار رقم / ٢٨٢١ / تاريخ ٢ / ٧ / ٢٠٠٧ عن السيد رئيس مجلس الوزراء والذي نصت المادة / ٦ / منه بالآتي :

تتبع في بيع العقارات أو أجزاء العقارات أو الفضلات التي لا تصلح لإقامة بناء مستقل عليها الإجراءات التالية :

- ١- يؤلف رئيس الوحدة الإدارية أو البلدية أو أمر الصرف في الجهة العامة المعنية لجنة لتقدير قيمة العقار أو جزء العقار أو الفضلة المراد بيعها على ضوء أهمية المبيع والمنفعة التي يجنيها الشاري.
- ٢- يباع العقار أو جزء العقار أو الفضلة كلاً أو جزءاً إلى مالكي العقارات المجاورة التي تتممها وفق مقتضيات التنظيمية والمعمارية وفي حال وجود شركاء في العقار المجاور ينبغي بيعها لهم جميعاً بنسبة حصصهم في ملكية العقار.
- ٣- ينبغي أن تحتوي إضبارة البيع مصوراً على نسختين يبين موقع المبيع وحدوده ومساحته مع بيان مساحة العقار المراد ضمه إليه.
- ٤- بيان المنهاج العمراني للكتلة العقارية المحدثة.

رابعاً - بالنسبة للفضلات ذات الملكية الخاصة والتي يلزم منهاج الوجائب ونظام ضابطة البناء ضمها إلى العقار المتاخم لها وإلزام مالكة بشرائها من مالكةا ودمجها بعقاره قبل منحه الترخيص بالبناء فإننا نبيّن الآتي :

- التقييد بتعميمنا رقم ٦٨٧٦/ص /٦٣ /١ / د تاريخ ١٦ /٧ /٢٠٠٦ والذي عالج هذه الفضلات على النحو التالي :

- آ- في حالة أن عقار طالب الترخيص يحقق جميع الشروط الخاصة بمنهاج الوجائب ونظام ضابطة البناء وعدم اتفاق المالكين خلال مدة تحددها الوحدة الإدارية على البيع أو الدمج تلجأ الوحدة الإدارية إلى استملاك الفضلة وفق أحكام قانون الاستملاك وبيعها إلى مالك العقار الذي يحقق كافة الشروط لمنحه الترخيص بشكل مستقل.
- ب- في حال أن العقارات أو أجزاء العقارات التي لا تحقق منفردة الشروط اللازمة لمنحها رخصة بناء ويوجب منهاج الوجائب ونظام ضابطة البناء دمجها وتوحيدها لمنحها رخصة البناء فإن على الوحدة الإدارية في حال عدم اتفاق ملاكها خلال مدة تحددها الوحدة الإدارية على الدمج استملاكها وبيعها بالمراد العلني استناداً لأحكام المادة /٥ / من قانون الاستملاك.

خامساً- صدر رأي مجلس الدولة رقم /٥٩/ تاريخ ١٢/٢/٢٠٠٧ المتعلق بكيفية التعامل بموضوع وجود فضلات لا يمكن البناء عليها لعدم تحقيقها شروط نظام ضابطة البناء ووجود مقاسم مجاورة لهذه الفضلات تحقق اشتراطات نظام ضابطة البناء حيث أقرت اللجنة المختصة في مجلس الدولة الرأي التالي :

١- في حال وجود عقارات أو أجزاء عقارات غير صالحة للبناء بمفردها ولا يمكن منح كل منها بمفرده رخصة بناء وفقاً لنظام ضابطة البناء النافذ أو لاعتبارات فنية وتعذر الاتفاق بين المالكين على توحيد أو دمج أو إفراز هذه العقارات أو أجزاء العقارات بشكل تكون معه قابلة للبناء فإنه بإمكان الجهة الإدارية استملاكها بقصد دمجها وتوحيدها ومن ثم بيعها بين مالكيها بطريقة المزايدة العلنية على أن تضاف إلى القيمة التي ترسو عليها المزايدة نسبة قدرها (١٥ ٪) لصالح الجهة الإدارية لقاء النفقات الإدارية.

٢- في حال وجود فضلة غير صالحة للبناء وفقاً لنظام ضابطة البناء أو لاعتبارات فنية ووجود عقار مجاور لها يحقق كافة الشروط المطلوبة للبناء فإنه بوسع الجهة الإدارية استملاك هذه الفضلة وبيعها إلى مالك العقار المجاور المحقق للشروط المطلوبة للبناء والترخيص وذلك في حال تعذر الاتفاق بين مالك العقار ومالك الفضلة على التوحيد أو الدمج دون أن يكون للجهة الإدارية الحق في حال تعذر الاتفاق على استملاك العقار والفضلة معاً مادام العقار المجاور للفضلة محقق بمفرده الشروط المطلوبة للبناء.

سادساً- تظهر في بعض الوحدات الإدارية ووفق نظام البناء النافذ فيها حالات تكون فيها الفضلة أو الفضلات العائد ملكيتها للوحدة الإدارية أو من أملاك الدولة التي أصبحت ضمن المخطط التنظيمي لهذه الوحدة ويفرض نظام البناء على مالكي عقار أو جزء عقار أو فضلة دمج وتوحيد هذه الفضلات لمنح الترخيص للبناء وكانت ملكية الوحدة الإدارية تقارب أو تزيد عن مساحة الملكية الخاصة على الوحدات الإدارية الآتي :

أ- اشتراك الإدارة وصاحب العلاقة في إقامة البناء وفق النظام النافذ وتوزع تكاليفه بنسبة مساحة الأرض ويمكن إفرازه فيما بعد وفق الأحكام النافذة.

ب- يقوم المالك بتنفيذ البناء مقابل مساحة طابقية تحدد باتفاق الوحدة الإدارية وطالب الترخيص

ج- في حال أن البناء المزمع إقامته ذو صفة استثمارية (سياحي - تجاري - صناعي - خدمي ...

(على الوحدات الإدارية اتباع أسلوب المشاركة أو التنفيذ وفق نظام BOT

د- إذا رفض صاحب العلاقة إقامة بناء مشترك تعمد الإدارة لاستملاك المساحة التي

يملكها لمشروع ذي نفع عام وفق أحكام المادة / ٣ / من قانون الاستملاك رقم / ٢٠ /

لعام ١٩٨٣ .

ملاحظة : عدم اللجوء إلى بيع الفضلة أو الفضلات مهما كانت مساحتها فيما لو كانت تعود

بنفع على الوحدة الإدارية ويرجع أمر تقدير هذا النفع للمكتب التنفيذي للوحدة

الإدارية وعلى مسؤوليته.

سابعاً- على كافة الوحدات الإدارية والبلديات اتباع مايلي :

آ- التقيد بالنصوص والتعليقات والقرارات أنفة الذكر بكل ما يتعلق ببيع الفضلات أو

العقارات أو أجزاء العقارات التي لا تصلح لإقامة بناء مستقل عليها بموجب

القوانين والأنظمة النافذة.

ب- عدم إرسال قرارات بيع الفضلات والعقارات وأجزاء العقارات التي لا تصلح لإقامة بناء

مستقل عليها إلى وزارة الإدارة المحلية والبيئة للتصديق والعمل وفق أحكام المادة / ١٦ /

من اللائحة التنفيذية لقانون الإدارة المحلية الفقرة (ب) من البند الثاني عشر الذي يقضي

بعرض هذه القرارات على المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة للمصادقة عليها.

ج- على المكاتب التنفيذية لمجالس مدن المحافظات التدقيق في هذه البيوع ومراعاتها للأسعار

الرائجة والعادلة قبل تصديق قرارات البيع.

د- الإقلال ما أمكن من إرسال مثل هذه المواضيع لإبداء الرأي لأخذ الموافقة المسبقة على

البيع كون النصوص الناظمة لهذه البيوع واضحة ولا تحتاج لأي تفسير.

وزير الإدارة المحلية والبيئة

الجمهورية العربية السورية

مجلس الدولة

الرأي رقم (٥٩) لسنة ٢٠٠٧

في القضية رقم (٣٨٣/ف) لسنة ٢٠٠٧

إن اللجنة المختصة بقسم الفتوى والتشريع في مجلس الدولة المؤلفة وفق أحكام المادتين (٤١/٤٦) من القانون ذي الرقم /٥٥/ لسنة ١٩٥٩ وتعديلاته من المستشارين :

السيد توفيق عمر باب	رئيس مجلس الدولة	رئيساً
السيد محمد هيثم ديار بكرلي	نائب رئيس مجلس الدولة	عضواً
السيد توفيق الناشف		عضواً

بعد الاطلاع على كتاب وزارة الإدارة المحلية ذي الرقم (٢٣٢٠/ك/ن/ع) المؤرخ في ٢٠٠٦/٦/١٩ وكتابها ذي الرقم (٣٧٧٤/ي/ن.ع / ١) المؤرخ في ٢٠٠٦/١٢/٥ ومرفقاتها وبعد الاطلاع على التعميم رقم (٦٨٧٦/٦٣/١/د) تاريخ ٢٠٠٦/٧/١٦ الصادر عن السيد وزير الإدارة المحلية والبيئة تبين مايلي :

** القضية **

تبدي الإدارة المستفتية أنه نصت المادة /٥/ من المرسوم التشريعي رقم /٢٠/ لعام ١٩٨٣ أنه:

١- يجوز للجهة الإدارية أن تستملك العقارات أو أجزاء العقارات التي تكون غير صالحة للبناء بموجب نظام البناء النافذ ولأسباب فنية أخرى كمساحة أو الشكل الهندسي وذلك بقصد دمجها أو توحيدها (أو إفرازها) بشكل تصبح معه قابلة للبناء بمقتضى الأنظمة والاعتبارات الفنية.

٢- لا يجوز اللجوء للاستملاك المنصوص عليه في الفقرة السابقة إلا إذا تعذر اتفاق أصحاب العلاقة على توحيد عقاراتهم أو دمجها أو إفرازها بشكل تكون معه قابلة للبناء ويعود تقدير ذلك للجهة المستملكة ويثبت تعذر الاتفاق بموجب محضر تنظمه

الجهة الإدارية لهذا الغرض بعد دعوة أصحاب العلاقة ويكون هذا المحضر مستنداً للاستملاك.

٣- على الجهة الإدارية أن تبيع العقارات أو أجزاء العقارات المستملكة طبقاً لهذه المادة بطريقة المزايدة العلنية بين مالكيها وتضاف إلى القيمة التي ترسو عليها المزايدة نسبة قدرها (١٥٪) لصالح الجهة الإدارية لقاء النفقات الإدارية وإذا لم يبلغ بدل المبيع الذي ترسو عليه المزايدة بدل الاستملاك يصار إلى البيع بطريقة المزايدة العلنية وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم / ٢٢٨ / لعام ١٩٦٩

وتقول الإدارة المستفتية أنه ورد إليها إحدى الحالات من مجلس مدينة طرطوس تتضمن وجود عدد من المقاسم الناتجة عن مشاريع إفرازية مصدقة وفق أحكام الباب الأول من القانون رقم / ٩ / وهي مقاسم حسب منهاج الوجائب ونظام ضابطة البناء لمدينة طرطوس قابلة للترخيص بالبناء فيما لم يلزم المقسم المجاور لفضلة بدمجها لمنحه الترخيص وهي فضلة ناجمة عن تقسيم عقار مجاور وملكية خاصة وعلى سبيل المثال العقار رقم / ٦٩٤٠ / من منطقة طرطوس العقارية وجزء من العقار / ٢٧٨ / يجب دمج مع العقار / ٦٩٤٠ / وفق ما ورد في مصور الوجائب الصادر عن شعبة التخطيط برقم / ٢٠١٥٤ / تاريخ ٣ / ٥ / ٢٠٠٦ وأن العقار / ٦٩٤٠ / قابل للبناء لوحده حسب نظام ضابطة البناء من حيث المساحة - الواجهة - الشكل الهندسي ولكنه ملزم بضم فضلة ناتجة عن تقسيم العقار المجاور.

وبناء على هذه الحالة تطلب الإدارة المستفتية بيان الرأي باستملاك فضلة العقار / ٢٧٨ / وبيعها إلى مالك العقار / ٦٩٤٠ / في حال عدم الاتفاق بين المالكين أو استملاك العقار / ٦٩٤٠ / وفضلة العقار / ٢٧٨ / وبيعها بالمزاد العلني بين المالكين في حال عدم اتفاقهم وفق منطوق المادة / ٥ / من المرسوم التشريعي / ٢٠ / لعام ١٩٨٣ وهو إلزام خارج عن إرادة مالك العقار / ٦٩٤٠ /

ومن حيث أنه تبين أن الإدارة المستفتية أصدرت بتاريخ ١٦ / ٧ / ٢٠٠٦ التعميم رقم (٦٨٧٦ / ص / ٦٣ / ١ / د) حول ما طرحته بعض الوحدات الإدارية لموضوع الفضلات

ذات الملكية الخاصة والتي يلزم منهاج الوجائب ونظام ضابطة البناء فيها ضمها إلى العقار المتأخر لها وإلزام مالكة بشرائها من مالكةا ودمجها بعقاره قبل منحه الترخيص بالبناء وما هو دور الوحدة الإدارية في حالة عدم اتفاق مالك العقار ومالك الفضلة وقد خلصت الإدارة بتعميمها إلى أنه :

١- في حالة أن عقار طالب الترخيص يحقق جميع الشروط الخاصة بمنهاج الوجائب ونظام ضابطة البناء وعدم اتفاق المالكين خلال مدة تحددها الوحدة الإدارية على البيع أو الدمج استملاك الفضلة وفق أحكام قانون الاستملاك وبيعها إلى مالك العقار الذي يحقق كافة الشروط لمنحه الترخيص بشكل مستقل.

٢- في حال أن العقارات أو أجزاء العقارات التي لا تحقق منفردة الشروط اللازمة لمنحها رخصة البناء فإن على الوحدة الإدارية في حالة عدم اتفاق ملاكها خلال مدة تحددها الوحدة الإدارية على الدمج استملاكها وبيعها بالمزاد العلني استناداً لأحكام المادة

/ ٥ / من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ٢٠ / لعام ١٩٨٣

وقد طلت الإدارة المستفتية بكتابتها المؤرخ في ٥ / ١٢ / ٢٠٠٦ بيان الرأي في الموضوع في ضوء القوانين النافذة وفيما ورد في التعميم المذكور الذي صدر لمعالجة الطلبات المتكررة لمثل هذه الأوضاع.

** الرأي **

من حيث أن جوهر تساؤل الإدارة المستفتية في هذه القضية يرتكز حول طلب بيان الرأي القانوني بكيفية التعامل بموضوع وجود فضلات لا يمكن البناء عليها لعدم تحقيقها شروط نظام ضابطة البناء من ناحية / طول الواجهة - المساحة - الشكل الهندسي / ووجود مقاسم مجاورة لهذه الفضلات تحقق اشتراطات نظام ضابطة البناء أي يمكن البناء عليها بحد ذاتها وهل يتم ذلك باستملاك فضلة العقار وبيعها إلى مالك العقار المجاور في حال عدم الاتفاق بين المالكين على الدمج أو التوحيد أم استملاك العقار والفضلة وبيعها بالمزاد العلني بين المالكين في حال عدم اتفاقهم وفق منطوق المادة / ٥ / من المرسوم التشريعي / ٢٠ / لعام ١٩٨٣ وبيان كيفية معالجة الموضوع في حال وجود عقارات أو أجزاء عقارات غير صالحة للبناء بموجب نظام ضابطة البناء النافذة أو لأسباب فنية.

ومن حيث أنه ووفقاً للمادة الخامسة من المرسوم التشريعي رقم / ٢٠ / لعام ١٩٨٣ المتضمن قانون الاستملاك فإن المشرع أعطى للجهة الإدارية الحق باستملاك العقارات و أجزاء العقارات التي تكون غير صالحة للبناء بموجب نظام ضابطة البناء أو لأسباب فنية أخرى كالمساحة أو الشكل الهندسي ويكون الهدف من الاستملاك هو دمج هذه العقارات وأجزاء العقارات أو توحيدها أو إفرازها لتصبح قابلة للبناء وفقاً للأنظمة والاعتبارات الفنية إلا أن لجوء الإدارة للاستملاك في هذه الحالة رهين بتعذر اتفاق المالكين أصحاب العلاقة على توحيد عقاراتهم أو دمجها أو إفرازها بشكل تكون معه قابلة للبناء وفقاً لما تقدره الجهة المستملكة وأنه في حال تعذر الاتفاق تقوم الإدارة باستملاك هذه العقارات وأجزاء العقارات غير الصالحة للبناء وبيعها بين مالكيها بطريقة المزيدة العلنية وفي حال عدم بلوغ بدل المبيع بدل الاستملاك يتم البيع بطريقة المزيدة العلنية وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم / ٢٢٨ / لعام ١٩٦٩

ومن حيث أنه وبناء على ذلك فإنه في حال وجود عقارات أو أجزاء عقارات غير صالحة

للبناء بموجب نظام ضابطة البناء أو لأسباب فنية أي لا يحقق كل منها بمفرده الشروط المطلوبة للبناء ومنح التراخيص بالبناء وتعذر الاتفاق بين المالكين على توحيد أو دمج أو إفراز هذه العقارات أو أجزاء العقارات فإنه بإمكان الجهة الإدارية المبادرة لاستملاكها بقصد دمجها وتوحيدها بطريقة تصبح معها قابلة للبناء بمقتضى الأنظمة النافذة والاعتبارات الفنية المطلوبة ومن ثم بيعها وفقاً لأحكام المادة/ ٥ / البند / ٣ / من المرسوم التشريعي رقم / ٢٠ / لعام ١٩٨٣ أما في حال وجود فضلة (جزء من عقار) غير ممكن البناء عليه وفقاً لنظام ضابطة البناء أو لاعتبارات فنية ووجود عقار مجاور لها يحقق كافة الشروط المطلوبة للبناء فإنه بوسع الإدارة استملاك هذه الفضلة وبيعها إلى مالك العقار المجاور المحقق للشروط المطلوبة للبناء والترخيص وذلك في حال تعذر الاتفاق بين مالك العقار ومالك الفضلة على توحيد أو دمج العقار والفضلة ليصبحا صالحين للبناء دون أن يكون للإدارة الحق في حالة تعذر الاتفاق باستملاك العقار المحقق للشروط المطلوبة للبناء مع الفضلة غير المحققة لهذه الشروط.

** فلهذه الأسباب **

أقرت اللجنة المختصة الرأي التالي :

- ١- في حال وجود عقارات أو أجزاء عقارات غير صالحة للبناء بمفردها ولا يمكن منح كل منها بمفرده رخصة بناء وفقاً لنظام ضابطة البناء النافذ أو لاعتبارات فنية وتعذر الاتفاق بين المالكين على توحيد أو دمج أو إفراز هذه العقارات أو أجزاء العقارات بشكل تكون معه قابلة للبناء فإنه بإمكان الجهة الإدارية استملاكها بقصد دمجها وتوحيدها بطريقة تصبح معها قابلة للبناء بمقتضى الأنظمة والاعتبارات الفنية ومن ثم بيعها بين مالكيها بطريقة المزايدة العلنية على أن تضاف إلى القيمة التي ترسو عليها المزايدة نسبة قدرها / ١٥ % / لصالح الجهة الإدارية لقاء النفقات الإدارية وإذا لم يبلغ بدل المبيع الذي ترسو عليه المزايدة بدل الاستملاك يصار إلى البيع بطريقة المزايدة العلنية وفق نظام العقود.

٢- في حالة وجود فضلة غير صالحة للبناء وفقاً لنظام ضابطة البناء أو لاعتبارات فنية وجود عقار مجاور لها محقق لكافة الشروط المطلوبة للبناء فإنه بوسع الجهة الإدارية استملاك هذه الفضلة وبيعها إلى مالك العقار المجاور المحقق للشروط المطلوبة للبناء والترخيص وذلك في حال تعذر الاتفاق بين مالك العقار ومالك الفضلة على توحيد أو دمج العقار مع فضلة بشكل يكونا معه قابلين للبناء دون أن يكون للجهة الإدارية الحق في حال تعذر الاتفاق على استملاك العقار والفضلة معاً ما دام العقار المجاور للفضلة محقق بمفرده الشروط المطلوبة للبناء بمقتضى نظام ضابطة البناء والاعتبارات الفنية المطلوبة.

٣- إبلاغ هذا الرأي إلى وزارة الإدارة المحلية والبيئة حسب الأصول.

صدر في / / ١٤٢٨ هـ الموافق في ١٢ / ٢ / ٢٠٠٧

المقرر القاضي

المستشار

المستشار

المستشار

الجمهورية العربية السورية
مجلس الدولة

الرأي رقم (١٩٣) لسنة ٢٠٠٧
في القضية رقم (٥٧٧/ ف) لسنة ٢٠٠٧

إن اللجنة المختصة بقسم الفتوى والتشريع في مجلس الدولة المؤلفة وفق أحكام المادتين (٤٦/٤١) من القانون ذي الرقم /٥٥/ لسنة ١٩٥٩ وتعديلاته من المستشارين :

السيد توفيق عمر بابا	رئيس مجلس الدولة	رئيساً
السيد محمد هيثم ديار بكرلي	نائب رئيس مجلس الوزراء	عضواً
السيد توفيق الناشف	عضواً	

بعد الاطلاع على كتاب وزارة الإدارة المحلية والبيئة ذي الرقم (٢٣٣٤ / ج / ٧٠ / د) المؤرخ في ٩ / ٧ / ٢٠٠٧ ومرفقاته تبين مايلي :

**** القضية ****

جاء في كتاب وزارة الإدارة المحلية والبيئة مايلي :
نصت المادة / ٥ / من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ٢٠ / لعام ١٩٨٣ على كمايلي :

١- يجوز للجهة المستملكة أن تستملك العقارات وأجزاء العقارات التي تكون غير صالحة للبناء بموجب نظام البناء النافذ أو لأسباب فنية أخرى كالمساحة أو الشكل الهندسي وذلك بقصد دمجها أو توحيدها أو إفرازها بشكل تصبح معه قابلة للبناء بمقتضى الأنظمة والاعتبارات الفنية.

٢- لا يجوز اللجوء للاستملاك المنصوص عليه في الفقرة السابقة إلا إذا تعذر اتفاق أصحاب العلاقة على توحيد عقاراتهم أو دمجها ويثبت تعذر الاتفاق بموجب محضر تنظمه الجهة الإدارية لهذا الغرض بعد دعوة أصحاب العلاقة ويكون المحضر مستنداً بالاستملاك.

٣- على الجهة الإدارية أن تبيع العقارات أو أجزاء العقارات المستملكة طبقاً لهذه المادة بطريقة المزايدة العلنية بين مالكيها وتضاف إلى القيمة التي ترسو عليها المزايدة بنسبة قدرها (١٥٪) لصالح الجهة الإدارية لقاء النفقات الإدارية وإذا لم يبلغ بدل المبيع الذي ترسو عليه المزايدة بدل الاستملاك يصر إلى البيع بطريقة المزايدة العلنية وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم / ٢٢٨ / لعام ١٩٦٩

لدى تطبيق أحكام المادة المذكورة أعلاه من قبل مجالس بعض المدن فقد طرحت مجموعة من التساؤلات.

- هل يتم نقل ملكية العقارات أو أجزائها الخاضعة لأحكام المادة الأتفة الذكر إلى ملكية مجلس الوحدة الإدارية ومن ثم الإعلان عن بيعها بالمزاد العلني بين المالكين أو غيرهم

- في حال تخلف أحد المالكين الأساسيين عن حضور جلسة المزاد بعد دعوته أصولاً أو عدم إرساله وكيلاً قانونياً هل تستمر الوحدة الإدارية بإجراءات المزاد بين المالكين الحاضرين وإن كان واحد فقط.

- بعد المزايدة التي يجب أن تصل إليها القيمة في المزاد إلى قيمة أعلى من بدل الاستملاك القطعي حتى يصبح سارياً ما هي عائدات مجلس المدينة من هذا الاستملاك وهل هي محصورة بنسبة (١٥٪) وعن أي قيمة يتم احتسابها وكيف سيتم تصفية حقوق الجهة الخاسرة للمزايدة بالنسبة للمالكين وهل تعوض كامل القيمة التي ترسو عليها المزايدة ولكل حسب حصته وذلك بعد حسم نسبة الإدارة البالغة (١٥٪) وبعد انتهاء التصفية المالية هل يتم نقل ملكية العقارين من اسم الجهة الخاسرة إلى اسم الجهة الراسية عليها المزاد بشكل كامل ويتم ترقيين إشارة الاستملاك تبعاً لذلك.

** الرأي **

من حيث أنه بالنسبة للسؤال الأول حول ما إذا كان يتم نقل ملكية العقارات أو أجزائها الخاضعة لأحكام المادة / ٥ / من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ٢٠ / لعام ١٩٨٣ إلى ملكية الوحدة الإدارية ومن ثم الإعلان عن بيعها بالمزاد العلني بين المالكين أو غيرهم فإنه من المعلوم أن الاستملاك هو أحد طرق نقل الملكية فمتى استكملت إجراءات الاستملاك من تقدير وإيداع وتبليغ واقعة الإيداع فإن ملكية العقار المستملك تنقل إلى الجهة الإدارية طالبة الاستملاك ليصار بعدها إلى بيع العقار بالمزاد العلني بين المالكين.

ومن حيث أنه وبالنسبة للسؤال الثاني في حال تخلف أحد المالكين الأساسيين عن حضور جلسة المزاد بعد دعوته أصولاً أو عدم إرساله وكيلاً قانونياً فهل تستمر الوحدة الإدارية بإجراءات المزاد بين المالكين الحاضرين وإن كان واحد فقط فإنه في هذه الحالة متى قامت الإدارة بإجراءات التبليغ بشكل أصولاً للمالكين فلها أن تستمر بإجراءات البيع بالمزاد العلني وإن اقتصر حضور المزاد على شخص واحد من المالكين وتعتبر إجراءات البيع وما انتهى إليه سارية بحق المالكين الذين تبلغوا البيع بالمزاد العلني بشكل أصولي ولو لم يحضروا المزاد.

ومن حيث أن الفقرة الثالثة من المادة الخامسة من قانون الاستملاك النافذ حددت عائدات الجهة الإدارية بنسبة (١٥٪) تقتطع هذه النسبة من المبلغ الذي يرسو عليه المزاد.

ومن حيث أنه وبالنسبة لموضوع كيفية تصفية حقوق الجهة الخاسرة للمزاد فإنه بعد أن تتم عملية المزاد تقوم الجهة الإدارية المستملكة باسترجاع ما دفعته من بدل الاستملاك وبالنسبة البالغة (١٥٪) من أصل المبلغ الذي رسي عليه المزاد والمتبقي من المبلغ يوزع على أفراد الجهة الخاسرة للمزاد كلاً بنسبة حصته منه.

ومن حيث أنه وبالنسبة للتساؤل حول نقل ملكية العقارات من اسم الجهة الخاسرة إلى اسم الجهة الراسية عليها المزاد بشكل قد نقلت ملكيتها بعد استكمال إجراءاتها (تقدير - إيداع - تبليغ واقعة الإيداع) من أصحاب الحصص إلى الجهة الإدارية المستملكة وبالتالي لم يعد للجهة الخاسرة أي علاقة بهذه العقارات وإن كامل ملكية هذه العقارات قد نقلت إلى الجهة الإدارية المستملكة وعلى الإدارة المستملكة أن تقوم بنقل ملكية العقار أو العقارات المستملكة من اسمها إلى الجهة التي رسي عليها المزاد.

** فلهذه الأسباب **

أقرت اللجنة المختصة الرأي التالي :

- ١- تنتقل ملكية العقارات المستملكة لصالح الجهة الإدارية المستملكة متى استكملت إجراءات الاستملاك من تقدير قيمة هذه العقارات وإيداعها في المصرف لصالح أصحاب الاستحقاق وتبليغ واقعة الإيداع أصولاً.
- ٢- تستمر الجهة الإدارية المستملكة بإجراءات البيع بالمزاد العلني متى قامت بالتبليغ بشكل أصولي للمالكي العقارات المستملكة وإن اقتصر حضور المزاد على مالك عقار واحد وتعتبر إجراءات البيع في هذه الحالة ومتى انتهى إليه سارية ونافذة بحق باقي المالكين الذين تبلغوا بالمزاد أصولاً ولم يحضروا جلسة المزادة.
- ٣- حددت الفقرة الثالثة من المادة الخامسة من قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي رقم / ٢٠ / لعام ١٩٨٣ عائدات الجهة الإدارية المستملكة بنسبة (١٥٪) تحسب من القيمة التي يرسو عليها المزاد.
- ٤- تقوم الجهة الإدارية المستملكة باسترجاع ما دفعته من بدل استملاك العقار أو العقارات المستملكة والنسبة المخصصة لها من أصل المبلغ الذي رسي عليه المزاد والمتبقي من المبلغ يوزع على أفراد الجهة الخاسرة للمزاد كلاً بنسبة حصته.
- ٥- بعد أن تم نقل ملكية العقارات المستملكة لصالح الجهة الإدارية طالبة الاستملاك لم يعد للجهة الخاسرة أي ملكية بهذه العقارات وبعد الانتهاء من عملية المزاد تقوم الجهة الإدارية بنقل ملكية هذه العقارات للجهة التي رسي عليها المزاد.
- ٦- إبلاغ هذا الرأي إلى وزارة الإدارة المحلية والبيئة حسب الأصول.

صدر في ٢٩ / ٧ / ١٤٢٨ هـ الموافق في ١٢ / ٨ / ٢٠٠٧ م

المقرر القاضي المستشار المستشار المستشار

الجمهورية العربية السورية
مجلس الدولة

الرأي رقم (٢٣٧) لسنة / ٢٠٠٧ /
في القضية رقم (٥٨٧ / ف) لسنة / ٢٠٠٧ /

إن اللجنة المختصة بقسم الفتوى والتشريع في مجلس الدولة المؤلفة وفق أحكام المادتين (٤١ / ٤٦) من القانون ذي الرقم (٥٥) لسنة / ١٩٥٩ / وتعديلاته من المستشارين :

السيد توفيق عمر بابا	رئيس مجلس الدولة	رئيساً
السيد محمد هيثم ديار بكرلي نائب	رئيس مجلس الدولة	عضواً
السيد توفيق الناشف		عضواً

بعد الاطلاع على كتاب مجلس مدينة حلب ذي الرقم (٢١١٨٢) المؤرخ في ٨ / ٧ / ٢٠٠٧ ومرفقاته تبين ما يلي :

((القضية))

ييدي مجلس مدينة حلب من أن مخطط إستقامة العقار رقم (٨٧٥٨) من المنطقة العقارية الخامسة بحلب يشير بأنه لتحقيق التخطيط المصدق يجب دمج الجزء (أ) من العقار رقم (٦٩٩٧) مع فضلة الطريق مع المحضر رقم (٨٧٥٨) من المنطقة العقارية الخامسة بحلب وقد تقدم مالكو العقار المذكور بطلب يرجون فيه الموافقة على إجراء عملية التقاص بين المساحة الواجب اقتطاعها للأملاك العامة (طريق) والبالغ مساحتها (٢١٩٠) م^٢ تقريباً ومساحة الفضلة التقريبية البالغة (١٢٥٢) م^٢ والواجب دمجها مع عقارهم المذكور وكان الموضوع قد عرض على المكتب التنفيذي لمجلس المدينة الذي قضى بموجب قراره رقم (١٠١) لعام / ٢٠٠٧ / بعدم الموافقة للمالك العقار رقم (٨٧٥٨) على إجراء عملية التقاص على اعتبار أن عملية التنازل عن المساحة المقتطعة هي مجانية للأملاك العامة تنفيذاً للتخطيط المصدق.

وقد اعترض مالكو العقار المذكور رقم (٨٧٥٨) على قرار المكتب التنفيذي آنف الذكر طالبين الموافقة على إجراء التقاص وفق رأي مجلس الدولة رقم (٢٢) لعام /٢٠٠٣/ وملحقه وقرار المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب رقم (٤٩٦) لعام /٢٠٠٣/ وهي الحالة المماثلة التي تمت سابقاً.

ويطلب مجلس مدينة حلب بيان الرأي حول هذا الموضوع وفق القوانين والأنظمة النافذة والحالات المماثلة.

((الرأي))

من حيث أن مثار التساؤل في هذه القضية يدور حول ما إذا كان من الجائز إجراء عملية التقاص بين الجزء الواجب اقتطاعه من العقار رقم (٨٧٥٨) من المنطقة العقارية الخامسة بحلب للأملاك العامة كطريق والجزء الواجب دمج من العقار رقم (٦٩٩٧) من المنطقة العقارية الخامسة بحلب كفضلة مع العقار رقم (٨٧٥٨) من المنطقة العقارية الخامسة بحلب. ومن حيث أن المكتب التنفيذي لمجلس مدينة حلب يرى عدم الموافقة على إجراء عملية التقاص باعتبار أن التنازل عن الجزء من العقار رقم (٨٧٥٨) هي مجانية للأملاك العامة تنفيذاً للتخطيط المصدق.

ومن حيث أن تقرير مدى جوازية إجراء التقاص بين الجزء الواجب اقتطاعه من العقار رقم (٨٧٥٨) والفضلة الواجب دمجها مع العقار المذكور يتوقف على مدى خضوع هذا العقار لأحكام القانون رقم (٩) لعام /٤٩٧٤/ من عدمه.

ومن حيث يتبين من مخطط الإستقامة العائد للعقار مدار البحث ((المرفق بالإضبارة)) أنه قد افرز من العقار الأم رقم (١١٠٢) نتيجة لخضوع هذا الأخير للاستملاك وقد تم التنازل عن جزء من هذا العقار للأملاك العامة وأن العقار المذكور يقع ضمن بقعة مصدقة تخطيطياً دراستها بالقرار الوزاري رقم (٨١٠) لعام /١٩٧٠/ فهو لا يحتاج إلى تقسيم أو تنظيم كما أنه غيرها خاضع لأحكام القانون رقم (٦٠) لعام /١٩٧٩/.

ومن حيث أن القانون رقم (٩) لعام / ١٩٧٤ / إنما يتناول في جميع أحكامه ومواده العقارات غير المقسمة وغير المنظمة وذلك بغية تقسيمها وتنظيمها.

ومن حيث أنه ما دام قد ثبت مخطط الإستقامة العائد للعقار المذكور رقم (٨٧٥٨) أنه قد افرز من العقار الأم رقم (١١٠٢) نتيجة لخضوع هذا الأخير للاستملاك وهو واقع ضمن منطقة تنظيمية ولا يحتاج إلى تنظيم أو تقسيم وله منهاج وجانب محدد الهوية ومتصل بالأمالك العامة مباشرة بشارع تم التنازل عنه من العقار الأساسي الذي افرز منه وهذا يعني عدم خضوع هذا العقار لأحكام القانون رقم (٩) لعام / ١٩٧٤ / .

ومن حيث أن الفقرة (أ) من المادة الخامسة من القانون رقم (٩) لعام / ١٩٧٤ / نصت على أنه يستثنى من أحكام الفقرة (ب) من المادة الثالثة ومن أحكام المادة الرابعة التي تتصل كافة مقاسمها الناشئة عن التنظيم بطرق عامة للتخطيط المصدق.

ومن حيث أنه وتأسيساً على ما تقدم فإنه من الجائز للإدارة المستفتية إجراء عملية التقاص بين المساحة الواجب اقتطاعها للأمالك العامة من العقار رقم (٨٧٥٨) من المنطقة العقارية الخامسة بحلب والفضلة الواجب ضمها للعقار المذكور.

((فلهذه الأسباب))

أقرت اللجنة المختصة الرأي التالي :

- ١- إن العقار ذي الرقم (٨٧٥٨) من المنطقة العقارية العامة بحلب غير خاضع لأحكام القانون رقم (٩) لعام / ١٩٧٤ / ومن الجائز للإدارة المستفتية إجراء عملية التقاص بين المساحة الواجب اقتطاعها من العقار المذكور للأمالك العامة ((طريق)) وبين الفضلة الواجب دمجها مع العقار آنف الذكر.
- ٢- إبلاغ هذا الرأي إلى مجلس مدينة حلب حسب الأصول

صدر في ٢٦ / ٩ / ١٤٢٨ هـ الموافق في ٧ / ١٠ / ٢٠٠٧

المقرر القاضي المستشار المستشار المستشار

الجمهورية العربية السورية

مجلس الدولة

الرأي رقم (١٣٨) لسنة ٢٠٠٨

في القضية رقم (٤٧٩/ ف) لسنة ٢٠٠٨

إن اللجنة المختصة بقسم الفتوى والتشريع في مجلس الدولة المؤلفة وفق أحكام المادتين

(٤٦/٤١) من القانون ذي الرقم /٥٥/ لسنة ١٩٥٩ وتعديلاته من المستشارين :

السيد توفيق عمر بابا رئيس مجلس الدولة رئيساً

السيد محمد هيثم ديار بكرلي نائب رئيس مجلس الدولة عضواً

السيد توفيق الناشف نائب رئيس مجلس الدولة عضواً

بعد الاطلاع على كتاب وزير الإدارة المحلية والبيئة ذي الرقم (١١٧٨/ل/١/د) المؤرخ في

٢٥/٣/٢٠٠٨ ومرفقاته تبين مايلي :

* القضية *

تبدي الإدارة المستفيدة بأنه صدر رأي مجلس الدولة رقم /٥٩/ لعام ٢٠٠٧ والذي نص في البند /٢/ منه على أنه :

(في حال وجود فضلة غير صالحة للبناء وفقاً لنظام ضابطة البناء أو لاعتبارات فنية ووجود عقار مجاور لها محقق لكافة الشروط المطلوبة للبناء فإنه بوسع الجهة الإدارية استملاك هذه الفضلة وبيعها إلى مالك العقار المجاور المتحقق للشروط المطلوبة للبناء والترخيص وذلك في حال تعذر الاتفاق بين مالك الفضلة على توحيد أو دمج العقارات مع الفضلة بشكل يكونان معه قابلين للبناء دون أن يكون للجهة الإدارية الحق في استملاك الفضلة والعقار معاً ما دام العقار المجاور للفضلة محقق لمفرده الشروط المطلوبة للبناء بمقتضى نظام ضابطة البناء والاعتبارات الفنية المطلوبة رغبتهم بالاتفاق رغم النص على ذلك في التبليغ وبالتالي يحق للوحدة الإدارية اللجوء إلى الاستملاك.

** الرأي **

من حيث أن مثار التساؤل في القضية يتمحور حول بيان الرأي فيما إذا كان تغيب المالكين عن حضور موعد الاجتماع المحدد من قبل الوحدة الإدارية بعد تبلغهم بالحضور حسب الأصول قرينة على عدم رغبتهم بالاتفاق على التوحيد أو الدمج للعقار والفضلة رغم النص على ذلك في التبليغ وبالتالي يحق للوحدة الإدارية اللجوء إلى الاستملاك.

ومن حيث أن رأي اللجنة المختصة بمجلس الدولة رقم / ٥٩ / لعام ٢٠٠٧ فقد نص في البند / ٢ / منه على أنه :

(في حال وجود فضلة غير صالحة للبناء وفقاً لنظام ضابطة البناء ولا اعتبارات فنية ووجود عقار مجاور لها محقق لكافة الشروط المطلوبة للبناء فإنه بوسع الجهة الإدارية استملاك هذه الفضلة وبيعها إلى مالك العقار المجاور المحقق للشروط المطلوبة للبناء والترخيص وذلك في حال تعذر الاتفاق بين مالك العقار ومالك الفضلة على توحيد أو دمج العقار مع الفضلة بشكل يكونان معه قابلين للبناء دون أن يكون للجهة الإدارية الحق في استملاك الفضلة والعقار معاً ما دام العقار المجاور للفضلة يحقق بمفرده الشروط المطلوبة للبناء بمقتضى نظام ضابطة البناء والاعتبارات الفنية المطلوبة.

ومن حيث أنه وفقاً للمادة الخامسة من المرسوم التشريعي رقم / ٢٠ / لعام ١٩٨٣ المتضمن قانون الاستملاك فإن المشروع أعطى للجهة الإدارية السلطة التقديرية في تقدير عدم الاتفاق وذلك بأن تثبت تعذر الاتفاق بموجب محضر تنظمه الجهة الإدارية لهذا الغرض بعد دعوة أصحاب العلاقة ويكون هذا المحضر مستنداً للاستملاك.

ومن حيث أن نص التشريع جاء خلواً من تقنين حالة عدم حضور المالكين - الفضلة أو العقار - موعد جلسة الاتفاق على توحيد أو دمج للعقارات أو الفضلة.

ومن حيث أن عدم حضور المالكين موعد الاجتماع المحدد من قبل الوحدة الإدارية بعد تبلغهم بالحضور وفقاً لأحكام القواعد العامة للتبليغ يعتبر قرينة على تعذر الاتفاق وأن الغياب بمثابة الامتناع عن الاتفاق وهو رفض سلبي للدمج أو التوحيد للعقار والفضلة هذا فضلاً عن أن تتأكد الإدارة المستفتية من صحة التبليغ الجاري للشخص المتغيب وأن تعذر الاتفاق بموجب

محضر تنظمه الجهة الإدارية لهذا الغرض بعد دعوة أصحاب العلاقة ويكون هذا المحضر مستنداً للاستملاك ومن وجد أن ضرراً لحق به من جراء عدم صحة التبليغ فله الحق بمراجعة القضاء المختص.

**** فلهذه الأسباب ****

أقرت اللجنة المختصة الرأي التالي :

١- أن تغيب المالكين - العقار والفضلة - عن حضور موعد الاجتماع المحدد من قبل الوحدة الإدارية بعد تبليغهم بالحضور وفقاً للقواعد العامة للتبليغ يعد بمثابة تعذر الاتفاق شريطة أن تتأكد الإدارة المستفتية من صحة التبليغ الجاري للشخص المتغيب وأن يثبت تعذر الاتفاق بموجب محضر تنظمه الجهة الإدارية لهذا الغرض بعد دعوة أصحاب العلاقة ويكون هذا المحضر مستنداً لاستملاك الفضلة ومن وجد أن ضرراً لحق به من جراء عدم صحة التبليغ فله الحق بمراجعة القضاء المختص.

٢- إبلاغ هذا الرأي إلى وزارة الإدارة المحلية والبيئة حسب الأصول.

صدر في ٢٧ / ٥ / ١٤٢٩ هـ الموافق في ١ / ٦ / ٢٠٠٨

المستشار

المستشار

المستشار

المقرر القاضي

الفصل السادس

((بلاغات وكتب مختلفة))

الجمهورية العربية السورية

وزارة الشؤون البلدية والقروية

الرقم: ٥/٢٨/٣٨٨

التاريخ ١٩٦٣/٥/٢٨

تعميم

تملك أكثر البلديات مرافق عامة كالمقاصف أو المسابح أو الفنادق أو الحدائق أو الدور المعدة للسباح بغية تنشيط وتشجيع الحركتين السياحية والاصطيفافية والعمل على رفاهية المواطنين، ومعلوم أن استثمار هذه المرافق يتم بموجب دفتر شروط يحدد كيفية الاستثمار وصيانة هذه العقارات فيبين مواصفات الأدوات المهيأة للعمل ويحدد أنواعها وأحوالها سواء اشترط في العقد تقديمها من قبل المستثمر أو من قبل الوزارة أو البلدية.

ولما كانت الشروط المتعلقة بالاهتمام بهذه المرافق وصيانتها وتوافر التصليحات والترميمات اللازمة لها بشكل متواصل ومستمر بالإضافة إلى ضرورة المحافظة على هياكلها من الداخل أو الخارج لتبقى على جدتها واكتمال رونقها، رأينا أن تقوم البلديات ذات العلاقة بتكليف أحد موظفيها ليقوم بمراقبة ذلك باستمرار وليطلع البلدية على كل مخالفة يأتياها المستثمر تؤدي للنيل من مظاهر هذه المرافق التي يجب أن تبقى أخاذة جميلة وبما أننا نهدف كما تهدف كافة البلديات لتوافر الشروط الصحية في هذه المرافق لما لذلك من أهمية بالغة تستلزم حفظ المأكولات والمشروبات من التعرض للتلوث أو التخمر أو الغش.

ولما كان تنفيذ دفتر الشروط أمر ضروري حرصاً على تحقيق الراحة العامة وحافزاً على تشويق رواد هذه الأماكن أملاً في الوصول إلى الغاية من إنشائها وتطويرها فقد صار ضرورياً أن تعيرها البلديات خالص عنايتها وتشرف إشرافاً جدياً وتاماً على تنفيذ شروط الاستثمار أن تعيرها البلديات خالص عنايتها وتشرف إشرافاً جدياً وتاماً على تنفيذ شروط الاستثمار وملاحقة المستثمرين للتقيد بها وتنفيذها نصاً وروحاً عن طريق المراقبة المبتغاة.

رجاء الاطلاع والتقيد بمضمونه.

وزير الشؤون البلدية والقروية

الجمهورية العربية السورية

رئاسة مجلس الوزراء

الرقم: ١١٩/ب/٥٢٨٣/١٥

التاريخ:

بلاغ

يطلب إلى وزارات الدولة وإداراتها ومؤسساتها والجهات العامة كافة:

أ- عدم طلب تخصيصها بعقارات من أملاك الدولة الخاصة إذا كانت الغاية من التخصيص إقامة إنشاءات سكنية أو غير سكنية عليها بهدف بيعها أما إذا كانت الغاية البيع فعليها أن تطلب شراء العقارات بدل التخصيص.

ب- يطلب إلى الجهات المذكورة أعلاه موافاة وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي بأرقام العقارات المخصصة لها والتي شيد عليها أبنية وبيعت للمواطنين بغية تسوية وضعها القانوني.

دمشق في ٤/١/١٤٠٤ و ١٠/١٠/١٩٨٣

رئيس مجلس الوزراء

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

الموضوع : حول أراضي الإصلاح الزراعي ضمن

الحدود التنظيمية للوحدات الإدارية والبلديات

الرقم : ٢٢ / ٦١ / ١ / د

التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٩٨٤

بلاغ

أثارت بعض المحافظات أن هناك وحدات إدارية وبلديات، تقوم كلاً و بعضاً على أراضي الإصلاح الزراعي وطالبت بإيجاد حل لذلك، ابتغاء تنفيذ المخططات التنظيمية. وبعد دراسة هذا الموضوع مع وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي، وبالاتفاق معها رأينا التقييد بما يلي :

- ١- يعامل المنتفع بالأرض الموزعة عليه معاملة المالك، ويجوز استملاك الأراضي الموزعة على المنتفعين وتقدر بدلاتها وفق أحكام قانون الاستملاك، ويدفع البدل للمنتفع، بعد تقديم براءة ذمة من مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي، تجاه الإصلاح الزراعي. وإذا لم تكن حقوق المنتفعين قد سجلت في السجل العقاري، أو دفتر التمليك، يطلب رئيس الوحدة الإدارية أو البلدية من مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي، إكمال عملية التسجيل المشار إليها.
- ٢- إن الولاية على أراضي الإصلاح الزراعي غير الموزعة على منتفعين، هي لوزارة الزراعة والإصلاح الزراعي، ويمكن للوحدة الإدارية أو البلدية، طلب تخصيصها بها، من قبل الوزارة المذكور، بهدف إقامة مشاريع ذات نفع عام عليها: (طرق - حدائق - أسواق - مشيدات عامة)

كما يمكن شراؤها لإشادة مساكن عليها ببدل يمكن أن يكون رمزياً، إذ لا يمكن نقل ملكية هذه الأراضي في مثل هذه الحالة دون مقابل.

يرجى الاطلاع والتعميم على جميع الوحدات الإدارية والبلديات ذات العلاقة لإيلاء هذا الموضوع ما يجب في سبيل تنفيذ مخططاتها التنظيمية حسب الأصول.

وزير الإدارة المحلية

الجمهورية العربية السورية

وزارة المالية

مديرية : الإيرادات

دائرة : الرسوم والعوائد

الرقم : ٦١ / ١٥ / ٢٥٩٠٤

إلى المديرية العامة للمصالح العقارية

إشارة إلى كتابكم رقم ٣٢٨٦ / ت. ع ٣ المؤرخ في ٧ / ٧ / ١٩٨٦ بشأن بيان الرأي في مدى انصراف أحكام المادة الرابعة من المرسوم التشريعي رقم / ٢٧٣ / لعام ١٩٥٦ والمتضمنة إعفاء البلديات من جميع الضرائب والرسوم على الرسوم المتعلقة بنقل أراضي أملاك الدولة الخاصة المسجلة وغير المبنية إلى ملكية البلدية فقط دون غيرها، أم أن الإعفاء جاء شاملاً....
نبين مايلي :

يتضح من كتابكم المشار إليه أعلاه أن البلدية التي تود تسجيل عقار باسمها عن طريق التصرف ووضع اليد إنما أثر صدور قرار القاضي العقاري الدائم، وهذا يعني أن العقار المذكور لا يمكن أن يعتبر بالمفهوم القانوني الوارد في القانون المدني بأن البلدية تملكه.

وبما أن المادة الرابعة التي نص عليها المرسوم التشريعي / ٢٧٣ / لعام ١٩٥٦ قد أوجبت إعفاء البلديات من ضريبة ريع القعارات وجميع الرسوم والضرائب من أملاكها المبنية وغير المبنية، الأمر الذي يعني أن الأرض المطلوب تسجيلها نتيجة قرار القاضي العقاري الدائم لا تدخل ضمن مفهوم الأملاك العائدة للبلدية من الناحية (القانونية).

لذا فإنه يتوجب سداد الرسوم العقارية المتوجبة عن التسجيل أصولاً لعدم توفر النص القانوني.

دمشق في ٢٦ / ٨ / ١٩٨٦

وزير المالية

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

الرقم : ٢٤ / ٦١ / ١ / د

التاريخ : ٢٤ / ٥ / ١٩٨٦ م

بلاغ

تبين من خلال تقارير التفتيش أن بعض الوحدات الإدارية والبلديات تقبل تنازل المواطنين عن عقاراتهم دون التأكد من ملكية المتنازل في السجل العقاري، ولما كان هذا الإجراء غير صحيح وقد يؤدي غالباً إلى أمور ليست في صالح الوحدات الإدارية والبلديات. لذا رأينا العمل على تسجيل العقارات المتنازل عنها في السجل العقاري أو دفتر التملك..

وزير الإدارة المحلية

الجمهورية العربية السورية

وزارة الإدارة المحلية

الرقم: ٢٧ / ٦٣ / ١ / د

التاريخ: ١٤ / ١٠ / ١٩٨٩

الموضوع: حول تغيير صفة الأملاك العامة

تعميم

لاحقاً لتعميمنا رقم ٢٣ / ٦٣ / ١ / د تاريخ ٢٢ / ٨ / ١٩٨٩ المتضمن الإجراءات القانونية لتأجير عقارات الوحدات الإدارية والبلديات. يعدل مضمون الفقرة / ب / من البند ٣ من أولاً ويصبح كما يلي:

- يتم تغيير تخصيص أملاك المحافظة العامة وإدخالها في أملاكها الخاصة بقرار من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة وذلك بموجب الفقرة / ي / من المادة ٢٤ من قانون الإدارة المحلية ويتم هذا التغيير في المدن والبلدان بقرار من مجلس المدينة أو البلدية بموجب الفقرة / ١٣ / في مجال الخدمات والمرافق من المادة / ٢١ / من اللائحة التنفيذية لقانون الإدارة المحلية.

أما في البلديات فيتم تغيير هذا التخصيص بقرار من المكتب البلدي بموجب البند / ٦ / من المادة / ٦٨ / من قانون البلديات رقم / ١٧٢ / لعام ١٩٥٦ المعدل.

وزير الإدارة المحلية

الجمهورية العربية السورية

مجلس الدولة

القسم الاستشاري للفتوى والتشريع

الرقم : / ٣٢١ / ج ع لعام ٢٠٠٣ م

إلى : وزارة الإدارة المحلية

إشارة إلى كتابكم ذي الرقم / ٥١٩٤ / ب / د المؤرخ ١٩٩٢ / ٩ / ٢٣
نرسل إليكم الرأي الصادر عن الجمعية العمومية برقم / ١٥٨٦ / تاريخ ٢٤ / ١٢ / ٢٠٠٣ م

دمشق في ١٣ / ١٠ / ١٤٢٤ هـ الموافق ١٤ / ١٢ / ٢٠٠٣ م

رئيس مجلس الدولة

الجمهورية العربية السورية

مجلس الدولة

رأي الجمعية العمومية (٢٠٠٢ / ١٥٨٦)
في القضية ذات الرقم (٢٠٠٢ / ٣٢١)

إن الجمعية العمومية للقسم الاستشاري للفتوى والتشريع المنعقدة يوم الثلاثاء الواقع في ٢٠ / ١٠ / ١٤٢٣ هـ الموافق في ٢٤ / ١٢ / ٢٠٠٢ م في مقرها الرسمي بمجلس الدولة بالهيئة المشكّلة من المستشارين :

السيد عامر الموقع الخطيب	رئيساً
السيد محمد رضوان	عضواً
السيد محمد الغفري	عضواً
السيد محمد صلاح الدين الملقبي	عضواً
السيد توفيق الناشف	عضواً

بحضور المقرر المنسوب المساعد حسام شويكي

بعد الاطلاع على كتاب السيد نائب رئيس مجلس الوزراء لشؤون الخدمات ذي الرقم (٣٠٢٢ / ١ / ٣١) تاريخ ٤ / ١١ / ١٩٩٢ م ومرفقاته.

وعلى كتاب وزارة الإدارة المحلية رقم (٥١٩٤ / ب / د) تاريخ ٢٣ / ٩ / ١٩٩٢

وعلى كتاب وزارة المواصلات رقم (١٢ / ٧٢٦٠ / ١٢) تاريخ ٢٧ / ١٠ / ١٩٩٢ م

تبين الآتي :

** القضية **

صدر توجيه من السيد نائب رئيس مجلس الوزراء لشؤون الخدمات بموجب كتابه رقم (٣٢٨٢ / ٣١ / ٥ / م) تاريخ ٣٠ / ١١ / ١٩٨٩ م بأن الوزارة المختصة بتصديق عقود شراء الأراضي بين الجمعيات السكنية ومجالس البلديات هي وزارة الإدارة المحلية.

كما صدر توجيه من السيد نائب رئيس مجلس الوزراء لشؤون الخدمات بموجب كتابه رقم (١٠٨٩ / ١ / ٣١ / ٢) تاريخ ٢٦ / ٤ / ١٩٨٩ م بأن تعد مشاريع الاستملاك للطرق المحلية من قبل وزارة الإدارة المحلية أما مشاريع الاستملاك للطرق الرئيسية والمركزية فتعد من قبل وزارة المواصلات، واستناداً لذلك صدر تعميم من السيد وزير الإدارة المحلية برقم (٢٦ / ٢٣ / ١ / د) تاريخ ٨ / ١٠ / ١٩٨٩ م يؤكد على هذه النقطة.

وحيث أن وزارة الإدارة المحلية وجدت في أن هذين التوجيهين ينطويان على مخالفة قانونية تتجلى بأن عقود بيع المقاسم الجارية بين السلطات المحلية والجمعيات التعاونية السكنية لا تحتاج لتصديق من وزير الإدارة المحلية.

كما أن استملاك طرق بلديات المحافظة والمدن والبلدان يكون من اختصاص وزير الإسكان والمرافق وأن مشاريع استملاك هذه الطرق يجب أن تصدر من قبل وزارة الإسكان والمرافق وليس من وزارة الإدارة المحلية.

**** الرأي ****

من حيث أن مثار التساؤل في هذه القضية يتجلى بنقطتين هما :

النقطة الأولى : فيما إذا كانت عقود شراء الأراضي والمقاسم المبرمة بين مجلس البلديات والجمعيات التعاونية السكنية تحتاج لتصديق وزير الإدارة المحلية.

النقطة الثانية : بيان الوزارة المختصة لإعداد ورفع مشاريع صكوك استملاك الطرق المحلية فيما إذا كانت وزارة الإدارة المحلية أم وزارة الإسكان والمرافق أم وزارة المواصلات.

أولاً- فالنسبة للنقطة الأولى وبموجب القانون ٦٠ لعام ١٩٧٤ م والقانون ٥١ لعام ٢٠٠٠ م المعدل بالقانون ٧ لعام ٢٠٠٢ م القاضي بتحديد صلاحية الوزير بتصديق عقود الإنفاق التي تجريها الجهات العامة فإن عقود البيع أو الإيجار التي تبرمها الجهات العامة لأملكها لا تخضع لتصديق الوزير المختص وبالتالي فإن عقود بيع المقاسم أو العقارات التي تبرمها الوحدات الإدارية أو البلديات مع الجمعيات التعاونية السكنية لا تحتاج لتصديق وزير الإدارة المحلية.

ثانياً- أما بالنسبة للنقطة الثانية فقد بينت وزارة الإدارة المحلية بموجب كتابها رقم (١٢٠١/١٢٠١/٢/د) تاريخ ٢٨/٤/٢٠٠٢م بأن هناك دراسة لمشروع قانون الطرق يحدد اختصاصات كل من الوزارات المعنية بالطرق كوزارة الزراعة بالنسبة للطرق الزراعية ووزارة السياحة بالنسبة للطرق السياحية ووزارة الإدارة المحلية بالنسبة للطرق المحلية ووزارة المواصلات للطرق الدولية الأمر الذي يتعين معه عدم الملازمة لإبداء الرأي هذه النقطة.

** لهذه الأسباب **

أقرت الجمعية العمومية الرأي التالي :

- ١- إن عقود بيع المقاسم أو العقارات التي تبرمها الوحدات الإدارية أو البلديات مع الجمعيات التعاونية السكنية لا تحتاج لتصديق من وزير الإدارة المحلية
 - ٢- ليس من الملائم إبداء الرأي حول تحديد الوزارة المختصة لإعداد مشاريع استملاك الطرق المحلية في ضوء كتاب وزارة الإدارة المحلية ذي الرقم (١٢٠١/١٢٠١/٢/د) تاريخ ٢٨/٤/٢٠٠٢م
 - ٣- إبلاغ هذا الرأي إلى وزارة الإدارة المحلية ووزارة المواصلات حسب الأصول.
- صدر في ٢٠/١٠/١٤٢٣ هـ الموافق في ٢٤/١٢/٢٠٠٢م

رئيس مجلس الدولة
المستشار

المقرر
المندوب المساعد

الجمهورية العربية السورية

وزارة الري

الرقم : ٥٦٤ / ص ١١

التاريخ ٢٠ / ٢ / ٢٠٠٧

إلى وزارة الإدارة المحلية والبيئة

نظراً للشكاوي المقدمة من بعض أعضاء مجلس الشعب حول قيام بعض البلديات ببيع أو تأجير الأملاك العامة العائدة لمجاري المياه وحرمانها بشكل مخالف للأنظمة والقوانين.
نبين :

نصت المادة /١٦/ من قانون أملاك الدولة رقم / ٢٥٢ / لعام ١٩٥٩ على :
((يتم تحويل الأملاك العامة التي زالت عنها صفة المنفعة العامة إلى أملاك دولة خاصة بقرار من وزير الزراعة والإصلاح الزراعي بعد موافقة وزير الأشغال العامة (سابقاً)
تسجل العقارات المذكورة في الفقرة السابقة بالسجلات العقارية أو دفاتر التملك بالاستناد
للقرار المذكور))

وبالتالي فإنه لا يجوز بيع الأملاك العامة إلا إذا زالت عنها صفة النفع العام وصدور القرار المشار إليه، حينها يمكن للبلدية التي يقع العقار ضمن نطاق عملها أن تتصرف بهذا العقار.
يرجى الاطلاع والتأكيد على كافة المحافظات بعدم التصرف بالأملاك العامة إلا بعد اتباع الخطوات القانونية المذكورة.

شاكرين تعاونكم

وزير الري

الجمهورية العربية السورية

رئاسة مجلس الوزراء

الرقم : ٢ / ١٦٨٢

التاريخ : ٢٠٠٨ / ٢ / ١٩

السيد وزير الإدارة المحلية والبيئة

إشارة إلى كتابكم رقم ٤٠٥٤ / ل / ٢ / د تاريخ ٢٠٠٧ / ١١ / ١٥ المرفق بكتاب مجلس مدينة اللاذقية رقم ٨٢٧٦ / ص / أ / ١ تاريخ ٢٠٠٧ / ١٠ / ١٧ المتعلق بموضوع إيجار واستثمار المحلات التجارية في ساحة السمك وسوق الهال الجديد.

وبعد الدراسة بالتنسيق مع الدائرة القانونية نبين لكم ما يلي :

- إن المحلات موضوع البحث مملوكة من قبل مجلس المدينة، ومستثمرة من قبل الشاغلين طبقاً لنظام العقود النافذ، وإن أمر البت في بيع المحلات المذكورة يعود لمجلس المدينة، وليس لرئاسة مجلس الوزراء.
- يجب أن يتم البيع طبقاً لنظام العقود، وأن يحقق حكماً مصلحة مجلس المدينة، وأن لا يكون في جميع الأحوال تحت نوع من الإكراه الذي قد يبطل البيع.
- إن مثل هذه المحلات هي ذات نفع عام، وتخضع من حيث النتيجة لأحكام القرار

١٠٦ لعام ١٩٥٨

يرجى الاطلاع والإيعاز لمن يلزم لإجراء المقتضى.

وزير الدولة لشؤون المشاريع الحيوية

الباب الرابع

قرار السيد رئيس مجلس الوزراء
رقم ٦٥ / م و تاريخ ٢٣ / ٨ / ٢٠٠٧

بشأن إحداث واستثمار المناطق التنموية الشاملة
وتعليقاته التنفيذية