

القانون رقم (٣٣)

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور.

وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٣-٢-١٤٣٩ هجري الموافق ٢٣-١٠-٢٠١٧ ميلادي.

يصدر ما يلي:

المادة (١)

يقصد بالمصطلحات الآتية في معرض تطبيق أحكام هذا القانون المعنى المبين جانب كل منها:
المديرية العامة.. المديرية العامة للمصالح العقارية.

المدير العام.. المدير العام للمصالح العقارية.

المدير.. مدير المصالح العقارية في المحافظة.

القاضي العقاري.. القاضي العقاري الخاضع لأحكام القانون رقم ١٦ لعام ٢٠١٤ المكلف بتنفيذ الأعمال المسندة إليه بموجب أحكام هذا القانون.

الوثائق العقارية.. هي الوثائق الوارد ذكرها في كل من المادة ١ من القرار رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ وما تضمنته المادة ١٣ من القرار رقم ١٨٩ لعام ١٩٢٦.

الوثائق العقارية المتضررة .. هي الوثائق العقارية التالفة كلياً أو جزئياً أو التي ثبت فقدانها نتيجة الحوادث الطارئة.

إعادة التكوين.. هي مجموعة الإجراءات الإدارية والقضائية التي تؤدي لإصدار بديل موثوق للوثيقة العقارية المتضررة أو استكمال أحد عناصرها.

المادة (٢)

أ- تتمتع الوثائق العقارية المبينة في المادة ١٣ من القرار رقم ١٨٩ لعام ١٩٢٦ بذات القوة الثبوتية للوثائق المذكورة في المادة ١ من القرار رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ في معرض تطبيق أحكام هذا القانون.

ب- تتمتع الصور المخزنة الكترونياً وصور الميكروفيلم للوثائق العقارية بالقوة الثبوتية للوثيقة الأصلية في معرض تطبيق أحكام هذا القانون.

المادة (٣)

يجري إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة حسب الحال إما إدارياً أو قضائياً كما يلي:

أ- إعادة التكوين الإداري.. يتم ذلك عند وجود وثائق ومستندات لدى مديرية المصالح العقارية تمكناها من إعادة إنشاء الوثائق العقارية المتضررة.

ب- إعادة التكوين القضائي.. يتم ذلك عند تعذر الحصول على وثائق ومستندات لدى مديرية المصالح العقارية تمكناها من إعادة إنشاء الوثائق العقارية المتضررة بالتكوين الإداري.

المادة(4)

أ- يصدر الوزير المختص قرارا بالإعلان عن البدء بافتتاح أعمال إعادة التكوين للوثائق العقارية المتضررة بناء على اقتراح المدير العام للمصالح العقارية مبينا فيه حصول الفقدان أو التلف مرفقا بالضبوط المؤدية لذلك.

ب- يعلن القرار ويبلغ وفقا للإجراءات والطرق المتبعة في تبليغ وإعلان افتتاح أعمال التحديد والتحري المنصوص عليها في المادة ٧ من القرار رقم ١٨٦ لعام ١٩٢٦ إضافة للإعلان بوسائل الإعلام الرسمية.

المادة(5)

يصدر المدير العام قرارا بتشكيل لجنة أو أكثر برئاسة مدير المصالح العقارية في المحافظة أو من ينبعه مهمتها:

أ- تحديد الوثائق العقارية المتضررة المطلوب إعادة تكوينها.

ب- التحري عن الوثائق العقارية التي تساعد على إعادة تكوين الوثائق المتضررة وجمعها أينما وجدت سواء أكان ذلك لدى المديرية العامة أم لدى الجهات الأخرى إذا اقتضى الأمر ذلك.

ج- تصنيف هذه الوثائق التي تم التحري عنها وجمعها في فئتين..

١-الفئة الأولى.. الوثائق التي يمكن اعتمادها بشكل قانوني لإعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة إداريا.

٢-الفئة الثانية.. باقي الوثائق التي تساعد على إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة قضائيا.

د- إعداد مشاريع القرارات اللازمة لإعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة موضوع البند ١ من الفقرة ج السابقة وتعد كذلك قوائم بالوثائق التي تساعد على تكوين الوثائق المتضررة قضائيا موضوع البند ٢ من الفقرة ج السابقة.

ه- ترسل اللجنة مشاريع القرارات وقوائم الوثائق التي تم إعدادها وفق أحكام الفقرة د السابقة إلى مديرية المصالح العقارية.

و- تصدق أعمال اللجنة المذكورة أعلاه من المدير العام للمصالح العقارية.

المادة(6)

مع مراعاة أحكام المادة ١٥ من القرار رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ ..

أ- يصدر مدير المصالح العقارية قرارات إعادة التكوين الإداري للوثائق العقارية المتضررة وتنشر في الجريدة الرسمية وتعلن في بها المديرية والدائرة المختصة وبعد النشر بالجريدة الرسمية بمثابة تبليغ شخصي وتكون هذه القرارات قابلة للاستئناف أمام محكمة بداية محل العقار خلال مدة خمسة عشر يوما من اليوم الذي يلي تاريخ نشرها وفق أحكام المادة ٨٠ من القرار رقم ١٨٨ ل.ر لعام ١٩٢٦ وتعديلاته.

ب- يودع مدير المصالح العقارية ديوان القاضي العقاري قوائم بالوثائق التي تساعده على إعادة تكوين الوثائق العقارية قضائيا.

المادة (7)

يصدر وزير العدل قرارا بتكليف قاض عقاري أو أكثر لكل محافظة بناء على اقتراح المدير العام للنظر في إعادة تكوين الوثائق العقارية وفق أحكام هذا القانون وإصدار القرارات الازمة.

المادة (8)

يجري إعادة التكوين قضائيا وفق الإجراءات الآتية..

أ- يستلم القاضي العقاري قوائم بالوثائق موضوع الفقرة ب من المادة السادسة من هذا القانون.

ب- يعلن جدول الوثائق والملكيات المطلوب إعادة تكوينها وفقا للأصول الخاصة بافتتاح أعمال التحديد والتحرير.

ج- يصدر القاضي العقاري قرارا إعداديا يبين فيه ماهية الوثيقة العقارية المتضررة ورقم ومنطقة العقار والأجزاء والعناصر المطلوب إعادة تكوينها ويفسح المجال لأصحاب العلاقة لتقديم الوثائق المؤيدة للحقوق العينية المدونة في الوثيقة العقارية المتضررة خلال مدة ستة أشهر من تاريخ نشر القرار الإعدادي في الجريدة الرسمية وفي صحيقتي محليتين.

د- يصدر القاضي العقاري قرارات ثبيت الوثائق العقارية الأولية غير المعترض عليها فور انتهاء مدة الاعتراض وتكون هذه القرارات قطعية.

هـ- عند عدم اقتراح طلب الاعتراض بالوثائق المؤيدة يشترط حضور المعترض أو وكيله القانوني اثناء النظر بالاعتراض تحت طائلة ترقين الاعتراض وإذا اقتربن طلب الاعتراض بالوثائق المؤيدة نظر القاضي بالاعتراض وأصدر القرار المناسب بشأنه وذلك في غرفة المذاكرة وخلال مدة اقصاها شهراً بعد انتهاء مدة الاعتراض.

و- يمتنع على القاضي العقاري النظر بأي اعتراض لا يختص بحق مدون على أصل الوثيقة المطلوب إعادة تكوينها ويبقى ذلك ضمن اختصاص القضاء العادي.

ز- مع مراعاة إحكام الفقرة و من هذه المادة تصدر قرارات ثبيت الوثائق العقارية المطلوب إعادة تكوينها بعد البت بالاعتراضات وتعلن هذه القرارات في مقر القاضي العقاري لمدة خمسة عشر يوما وتنشر في الجريدة الرسمية وفي إحدى الصحف الرسمية وتعد بمثابة تبليغ شخصي وتكون قابلة للاستئناف أمام محكمة الاستئناف المدنية خلال هذه المدة من اليوم الذي يلي تاريخ نشرها.

ح- يتم ايداع قرارات التثبيت فور انتهاء مدة الاستئناف .. مديرية المصالح العقارية المختصة لفتح الصنائف العقارية بموجبها ولا يوقف الاستئناف القيد في الصحيفة العقارية على أن تسجل إشارة الاستئناف بناء على كتاب يوجهه القاضي العقاري فور تبلغه باستئناف القرار وعلى ان تدون اشارة خاضع لمهلة خمس سنوات المنصوص عليها في احكام المادة التالية يبدأ سريانها من تاريخ ابرام القرار ويرفقها حكما مدير المصالح العقارية بانتهاء المدة المحددة.

المادة(9)

أ- لكل من يدعى بحق مدون في السجل العقاري الحق باقامة الدعوى أمام المحاكم العادلة خلال مدة خمس سنوات من تاريخ اكتساب قرار القاضي العقاري الدرجة القطعية للمطالبة باصل الحق وخلال خمس عشرة سنة للمطالبة بالتعويض المادي.

ب- تعد الصحيفة العقارية المعاد تكوينها قضائيا بموجب هذا القانون ذات ثبوتية مطلقة بعد اقتراحها بقرار القاضي العقاري واكتسابه الدرجة القطعية اضافة لانقضاء مدة خمس السنوات المنووه بها في الفقرة السابقة.

المادة(10)

أ- اذا فقدت خريطة المساحة او محاضر التحديد والتحرير قبل تثبيتها في السجلات العقارية فيعاد تكوينها من قبل القاضي العقاري وفق منطوق القرار رقم ١٨٦ لعام ١٩٢٦م وتعديلاته والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للمصالح العقارية بهذا الخصوص.

ب- إذا فقدت محاضر التجميل وإزالة الشيوخ او خرائطها التي اختتمت أعمالها من قبل لجنة التجميل وإزالة الشيوخ سواء كانت قد سلمت إلى دائرة السجل العقاري او ما زالت لدى القاضي العقاري يعاد تكوينها من قبل القاضي العقاري في المنطقة وفق الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون.

ج- .. إذا فقدت محاضر التجميل وإزالة الشيوخ او خرائطها قبل اختتام أعمال التجميل وإزالة الشيوخ يعاد تكوينها من قبل لجنة التجميل وإزالة الشيوخ في المنطقة العقارية وفق الاجراءات المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم ١٦٦ لعام ١٩٦٧ وتعديلاته والتعليمات الصادرة عن المديرية العامة للمصالح العقارية بهذا الخصوص.

المادة(11)

يصدر رئيس مجلس الوزراء قرارا يتضمن نظام تحفيز للعاملين المساهمين بإنجاز أعمال إعادة التكوين للوثائق العقارية المتضررة باقتراح من وزير الادارة المحلية والبيئة.

المادة(12)

يعاقب بالحبس من سنة الى ثلاثة سنوات وبالغرامة من ١٠٠٠٠ ل.س عشرة آلاف ليرة سورية الى ١٠٠٠٠ ل.س مئة الف ليرة سورية كل من يثبت تسببه في فقدان او تلف الوثائق العقارية.

المادة(13)

يصدر وزير الادارة المحلية والبيئة التعليمات التنفيذية لهذا القانون بالتنسيق مع وزير العدل.

المادة(14)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

دمشق في ٦-٢-١٤٣٩ هجري الموافق لـ ٢٦-١٠-٢٠١٧ ميلادي.