

الجمهورية العربي السورية
نقابة المحامين
فرع دمشق



المرسوم التنظيمي رقم (٦٦) لعام ٢٠١٢ وتعديله
القانون رقم (١٠) لعام ٢٠١

بحث علمي قانوني لنيل لقب أستاذ في المحاماة

مقدم من المحامية المتمرنة

ميسون دكاك

بإشراف المحامي الأستاذ

محمد خير حداد

المدرّب المحامي الأستاذ

خالد زين

٢٠١٨

كلمة شكر وعرفان

قبل البدء الحمد لله رب العالمين

- لا بد لي من التقدم بكلمة شكر وعرفان بالجميل إلى الذي فتح لي قلبه قبل مكتبه طيلة فترة التمرين والذي كان لي نعم الصديق والمعلم والمنير , إلى من أمسك بيدي وأنار لي الدرب وأنا لازت أحبو وأتعثر بخطواتي إلى من أرشدني ورعاني ورسخ في نفسي دعاء " رب بما أنعمت عليّ فلن أكون نصيراً للمجرمين " إلى أستاذي الفاضل خالد زين .

- وأتوجه بجزيل الشكر إلى الأستاذ الفاضل محمد خير حداد الذي تكرم بقبول إشرافه على بحثي هذا فكان له الفضل الكبير في توجيهي لإخراج رسالتي هذه رغم كثرة مشاغله وضيق وقته. فكان نعم الموجه والمرشد له مني أسمى آيات التقدير والاحترام والعرفان بالجميل .

- وأقدم خالص شكري وأمتناني إلى الأستاذ المهندس نصح النابلسي والذي أعطاني من علمه الكثير ووقته الثمين ووقف إلى جانبي أثناء تحقيقي وبحثي في رسالتي هذه.

- وأتوجه بالشكر إلى السادة الأفاضل رئيس وأعضاء مجلس فرع نقابة المحامين بدمشق , الذين يبذلون كل ما لديهم من وقت وجهد وعلم في إعلاء شأن المحامين وذلك في سبيل الحفاظ على قدسية وشرف المهنة ورفع شعارها عالياً " الحق والعروبة " لهم مني كل الاحترام والتقدير .

لكل هؤلاء ولكل رجال القانون الذين يؤمنون بالحق والعدل بين الناس لهم كل المحبة والاحترام....

الإهداء

- إلى من كانت حياته كفاح ورجولة , علمني قول الحق والصدق حيثما كنت إلى صاحب القلب الكبير ... والدي
- إلى من كانت كل حياتها الحب والعطاء إلى من جعل الله جل وعلا الجنة تحت أقدامها إلى من أحسست أن صعب الحياة سهلة بوجودها جانبي إلى من أطلب رضاها دائماً أمد الله بعمرها ومنّ عليها بالصحة والعافية .. والدتي
- إلى من رافقوا مسيرة حياتي ووقفوا بجاني دائماً وأبداً وفي أوقات المحن وكانوا لي عوناً وزاداً لا ينضب في الطريق فعشنا الحياة حلوها ومرها إلى القلوب المفعمة بالحب والخير والعطاء.... إخوتي
- إلى الزهرة التي فاح عطرها في حياتي إلى رمز البراءة والجمال والحب ابنتي تسنيم
- إلى أُملي ورجائي وفلذة كبدي إلى البرعم الغض الطري.... ابني طارق
- إلى رفاق الدرب إلى من قضيت معهم أجمل لحظاتي وشاركتهم حزني وفرحي ... أصدقائي الأعزاء

المقدمة :

- تقاس الحضارات وتقدمها بتكيف قوانينها مع الأحوال التي تمر بها فعمالاً بالقاعدة الفقهية التي تقول بوجوب تغير الأحكام بحسب الأحوال نجد أن الفقه والتشريع الإسلامي قد لحظ وجوب مواكبة الأحوال بإصدار تشريعات جديدة لتخدم وتحقق العدالة بما يتفق والمسائل الجديدة التي طرأت ووجوب أن يكون التشريع والحكم يأخذ في حسابه ما صار عليه الحال وقد ارتئينا وفي دراسة متواضعة أن نحقق في تطور التشريعات العقارية والتي تختص بحالات يفرضها الحال عندما تتغير وجهة استغلال عقار ما طراً على وضعه القانوني تغير في صفة استغلاله عندما ترى الإدارة وهي البلديات والمحافظات تطوير منطقة ما وتغيراً في نسيجها العمراني وتغيراً في وجهة استعمالها واستغلالها في موجب دخولها ضمن منطقة ارتئت أن تغير وجهة استعمالها بناءً على توجهات المخطط التنظيمي العام والمقترح من جهة اللجنة الإقليمية والتي ترى وجوب إحداث مناطق تنظيمية للتوسع العمراني أو وجهة الاستغلال كتجاري أو صناعي أو سكني فإن بعض العقارات والتي ستدخل ضمن هذه المنطقة التنظيمية يتوجب أن تتوافق مع متطلبات المنطقة

التنظيمية أن يتم إحداث تغييرات جوهرية في شكلها أو وجهة استخدامها أو معامل استثمارها وهنا وكي يتم تنفيذ كل تلك المتطلبات فقد تطرأ مشاكل بين المالكين مع بعضهم وبين المالكين القدامى والمالكين الجدد وبين المالكين والجهات الإدارية. وكي لا تحصل تلك المشاكل فيتوجب على المصادر التشريعية أن تقدم قوانين غايتها حسم كل نزاع وبشكل نهائي وبما يحقق العدالة بين أطراف هذه المسألة .

وقد صدرت التشريعات ومنذ القدم تقن عمليات التمدد والتوسع العمراني في العقارات التي ستلحق أو ستُضم إلى العقارات المبنية التي كانت تشكل المدينة القديمة والعقارات التي ستلحق بالمدينة المعروفة والتي أصبحت تضيق بساكنيها وتحتاج الى ابنية ودور للسكن لتأمين مساكن جديدة وكذلك مناطق للخدمات والبنى التحتية والتي أصبحت ضرورة ملحة لتأمين الحياة اليومية , وحيث أن العقارات التي كانت تشكل المدينة السابقة كانت في أغلبها عقارات زراعية فإن ذلك كان يتم بناءً على الترخيص بالبناء على تلك العقارات وبما يتفق مع التوجهات التي يطلب منها الإفادة من تلك العقارات و بما يحقق ذلك لكن ومع متطلبات التوسع الشديد والمُلح لتوفير مساكن للزيادة بعدد السكان في المدن نتيجة للتكاثر بين الأفراد القاطنين في تلك المدن والمهاجرين إلى المدن سعياً وراء لقمة العيش فإن ضم عقارات لم تكن مبنية إلى تلك المدن أصبح ضرورة ملحة فبدأت السلطة التشريعية والتنفيذية بإصدار القوانين والمراسيم التي يمكن أن تحقق تلك الرغبات حيث بدأت السلطة التشريعية بسن القوانين اللازمة لحل مثل هذه المشاكل بدءاً من العام

١٩٧٤ فأصدرت مجموعة من القوانين والتشريعات التي ستحل مشاكل توسع المدينة وتلبية رغباتها بتقديم عقارات ومساحات للبناء عليها وبما يحقق التوجه المرسوم من قبل الإدارات , ولما كانت بعض هذه العقارات التي أحدثت عليها إنشاءات قانونية أو مخالفة للقانون مثل السكن المخالف أو العشوائي فكان آخر القوانين الذي سيعالج مشاكل دخول مساحات ضمن المخطط التوجيهي العام لمحافظة دمشق في البداية وهي عقارات عليها مخالفات سكنية وشاغلين بغض النظر عن مستند اشغالهم لأن تطوير المدينة واحتياجاتها يحتاج الى تلك المساحات والعقارات التي تشكل تلك المساحات فقد أصدرت السلطة التشريعية المرسوم رقم ٦٦ لعام ٢٠١٢ والذي سيعالج مشاكل العقارات والتي تقع في المنطقة العقارية (المزة - كفرسوسة - القدم داريا - قنوات بساتين) أي الجزء الجنوبي من مدينة دمشق المعروفة بشرق الرازي وحتى منطقة القدم ولأن من غاية البحث العلمي والقانوني أن يقوم بالجرح والتحليل لكل مادة من مواد القانون موضوع هذا البحث ومدى موافقتها أو مخالفتها لقوانين سابقة في تحقيق العدالة للمالكين السابقين أو الحاليين وبما يحقق الموائمة والعدالة لمتطلبات المنطقة التنظيمية . ونرجو أن نكون قد أحطنا إحاطة شبه كاملة لما نهج عليه المرسوم وبيان بعض من أسرارهِ و يا كثرتها في هذه الدراسة .

والله الموفق . ٢٤ / ٤ / ٢٠١٨

- في الأسباب الموجبة لهذا المرسوم:

إن الغاية من إصدار هذا المرسوم كما نصت عليه المادة الأولى منه هي :

- ١- تطوير مناطق المخالفات والسكن العشوائي .
 - ٢- أن يكون هذا التطوير وفق الدراسات التنظيمية التفصيلية المعدة لها من محافظة دمشق .
 - ٣- تصديق تلك المخططات وفق القوانين والأنظمة النافذة .
- مما يعني أن هذا المرسوم قد سن لحل مشكلة المناطق التنظيمية المحدثة من قبل محافظة دمشق ضمن المصور العام لمدينة دمشق فهو يشمل وبحسب نصه فقط العقارات الواقعة ضمن تلك المنطقتين التنظيميتين وهما كالآتي:
- * المنطقة الأولى (تنظيم منطقة جنوب شرق المزة من المنطقتين العقاريتين
مزة - كفرسوسة)
- * المنطقة الثانية (تنظيم جنوبي المتعلق الجنوبي من المناطق العقارية
مزة - كفرسوسة - قنوات بساتين - داريا - القدم).

المادة (١):

(تحدث في نطاق محافظ دمشق المنطقتان التنظيميتان التاليتان الواقعتان ضمن المصور العام لمدينة دمشق لتطوير مناطق

المخالفات والسكن العشوائي وفق الدراسات التنظيمية التفصيلية المعدة لهما من محافظة دمشق وتصدق وفق القوانين والأنظمة النافذة..

المنطقة الأولى: تنظيم منطقة جنوب شرق المزة من المنطقتين العقاريتين

مزة - كفرسوسة .

المنطقة الثانية : تنظيم جنوبي المتحلق الجنوبي من المناطق العقارية

مزة - كفرسوسة - قنوات بساتين - داريا - القدم) .

- واستثناءً وللعلم فإن المناطق التنظيمية كانت تخضع سابقاً لقوانين العمران وتنظيم المدن المختلفة إلا أنه وحسب المادة الثانية منه.

المادة (٢):

(خلافاً لأي نص نافذ يطبق التنظيم والتوزيع على المنطقتين المشار إليها في المادة الأولى السابقة وفق الأحكام والأسس النصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي).

- مما يعني خضوع هاتين المنطقتين التنظيميتين لأحكام هذا المرسوم التشريعي فقط وعدم تطبيق أحكام أيّاً من القوانين السابقة ذات الصلة وإنما تطبيق فقط أحكام هذا المرسوم استثناءً عن القواعد المنصوص عنها بالقوانين الأخرى وهي بحسب التسلسل الزمني والتاريخي لها :

١- القانون العام (القانون المدني) .

٢- قانون أصول المحاكمات .

- ٣- القانون رقم (٦٥) لعام ١٩٥٨. والقاضي بالسماح للبلديات باستملاك العقارات المبنية وغير المبنية بغية تخطيطها وتقسيمها إلى مقاسم صالحة للبناء وإعادة توزيعها
- ٤- القانون رقم (٩) لعام ١٩٧٤ والمتعلق بشأن تنظيم وعمران المدن .
- ٥- القانون رقم (١٤) لعام ١٩٧٤ والمتضمن قانون إعمار العرصات .
- ٦- القانون رقم (٢٠) لعام ١٩٧٤ والمتضمن قانون الاستملاك .
- ٧- القانون رقم (٦٠) لعام ١٩٧٩ و المتضمن قانون التوسع العمراني .
- ٨- القانون رقم (٢١) لعام ١٩٨٦ والمتضمن إزالة الشيوع في العقارات خارج المخطط التنظيمي.

- وذلك لأن المشرع ارتى وتفهم العيوب والنواقص في القوانين المذكورة السابقة ورأى أن يحل تلك النواقص ويتجاوز تلك العيوب بما يتفق مع الفهم القانوني للمشكلة , والنية في إيجاد حلول عادلة للمشاكل التي ستواجهها الإدارة عند إدخال عقارات أو مساحات الى نطاق المدينة بغية تأمين متطلبات المدنية من مساحات لبناء عقارات جديدة لتأمين احتياجاتها , وتطبيق أحكام هذا المرسوم عليها والتي تتلخص وبشكل عام باستملاك العقارات التي تدخل ضمن المخطط التنظيمي للمنطقتين التنظيميتين المذكورتين لتصبح عقاراً واحداً صفحة بيضاء تُرسم عليها تصورات المنطقة التنظيمية بما يحقق الغاية من تنظيم تلك المنطقتين التنظيميتين عن طريق تأمين البنى التحتية

لتلك المنطقة التنظيمية من شوارع وأرصعة وحدائق ومقار حكومية للإدارات التي ستخدم المنطقتين التنظيميتين وأبنية خدمية أخرى من مشافي ومستوصفات وحدائق عامة وتأمين بنى تحتية من ماء وكهرباء وهاتف، كما لوحظ في المخططات أبنية برجية لم تكن مألوفة في النسيج العمراني للمدن في القطر العربي السوري وهي أبنية المولات والخدمات الترفيهية والسياحية ومولات تجارية متخصصة وغير متخصصة أي أن هذا المخطط المطلوب منه، أن يرقى بالمنطقة التنظيمية إلى مصافي المدن الحديثة التي تؤمن كافة متطلبات العيش الرغيد وفي مدن عصرية تتماشى مع متطلبات أقصى درجات الرقي الحضاري وهي حسنة من حسنات هاتين المنطقتين التنظيميتين

﴿ولكنها وبرأينا الخاص لن تسمح لأي من المالكين

السابقين في العقارات التي خضعت للمنطقة التنظيمية أن

يقيم في المنطقة التنظيمية بالتفاوت الظاهر والظهير ما بين أسعار

العقارات قبل دخولها في تلك المنطقتين التنظيميتين وقيمة

المقاسم التنظيمية الناشئة عن تطبيق المخططات التنظيمية فيها وعند

إضافة تكاليف البناء ومقدار الهدر بالمساحات التي تركت للخدمات

في تلك المنطقتين فإنه ومن وجهة نظرنا لن يستطيع
أي مالك سابق التملك في عقارات ستبنى في هاتين
المنطقتين المذكورتين وهذه من سيئات هذا الثراء في
الخدمات والرفاهية في هاتين المنطقتين التنظيميتين
باعتباره تكلفة إضافية ومرهقة❖

-آلية عمل المرسوم:

وحيث أن مالك كل عقار أو جزء من عقار قد يتمسك بمبدأ أن الملكية حق جامع مانع لا يجوز لأحد المساس به إلا بمقدار ما نص عليه القانون حسب ما جاء في الدستور وهذا قد يوقف تنفيذ تعليمات هذا المرسوم ومواده وما نصت عليه هذه المواد فقد نصت المادة الثالثة منه على ما يلي :

المادة (٣):

(تؤلف الأملاك الداخلة ضمن المنطقة التنظيمية مالكاً شائعاً مشتركاً بين أصحاب الحقوق فيها بحصص تعادل القيمة المقدرة لملكية كلٍ منهم أو الحق العيني الذي يملكه).
- مما يوجب معه أن هذه الملكية للعقارات الواقعة ضمن المنطقتان التنظيميتان قد أصبحت ملكاً شائعاً ومشتركاً بين أصحاب الحقوق وبذلك أصبح المالك السابق مالكاً على الشيوع

بحصة سهمية تعادل القيمة المقدرة لملكيته أو الحق العيني الذي يملكه سابقاً أي أنها استُملت وأصبحت عقاراً واحداً يملكه جميع المالكين السابقين بما يساوي حصصهم في الملكيات السابقة.

{وهي برأينا تجميل للواقعة والحقيقة التي كانت تكتب جهاراً في القوانين السابقة}

بأنها استملت وأعيد توزيعها واستعُض عن هذه العبارة بأنها أصبحت ملكية

شائعة وهو سائر لم يستطع إخفاء حقيقة واقعة الاستملاك وإعادة التوزيع عند تنفيذ

أحكام هذا المرسوم }.

- ولضمان عدم حصول مفاجئات أو تنافس على حقوق المالكين فقد نص المرسوم على منع إجراء أي عمل قانوني أو إداري على العقارات الداخلة ضمن المنطقتين التنظيميتين من لحظة صدوره وبالتالي فقد اعتمدت البيانات العقارية الموجودة على الصحائف العقارية فقط ليشملهم هذا المرسوم حيث أوجبت المادة الرابعة من هذا المرسوم على ما يلي:

المادة (٤):

(يمنع إجراء المعاملات الآتية على العقارات الداخلة في المنطقتين التنظيميتين بعد صدور هذا المرسوم التشريعي :
أ- عمليات البيع والشراء أو الهبة أو العارية أو إحلال العضوية أو التنازل أو حوالة الحق أو أي عقد تأمين أو رهن أو وكالة مهما كانت صيغتها تخفي هذا التصرف.

ب- التوحيد والإفراز وتصحيح الأوصاف .

ج- منح الترخيص بالبناء .

- د- التغير بمعالم عقارات المنطقة التنظيمية وأوصافها).
- ولقد أوجد المرسوم لإتمام تنفيذه وتنفيذ بنوده لجان متخصصة الغاية منها تأمين حقوق الجهة المنظمة وحقوق المالكين السابقين وتسريع إجراءات تنفيذ بنوده وأحكامه وهي:
- لجنة الحصر والتوصيف .
- لجنة التقدير (تقدير قيمة العقارات الواقعة ضمن المنطقة التنظيمية).
- لجنة حل الخلافات .
- لجنة التقدير والتوزيع (تقدير وتوزيع المقاسم).
- لجنة البيع في المزاد العلني .
- لجنة القضايا الفرعية.
- لجان الإشراف والاستلام والتدقيق.

أولاً - لجنة الحصر والتوصيف .

- نصت المادة الخامسة من المرسوم على وجوب تأمين كافة البيانات من مديرية المصالح العقارية خلال مدة أسبوع لطلب تلك البيانات من السجل العقاري ليقوم السجل بتأمينها خلال ٣٠ يوماً ولأنه كان يعلم بأن هنالك حقوق موجودة على أرض الواقع ولكن لم يتم تحديدها وبيانها حسب ما تقتضيه القوانين المرعية الإجراء فقد نص في متنته على إنشاء لجنة خاصة تسمى لجنة الحصر غاية هذه اللجنة حصر وتحديد وبيان كل ما هو موجود ضمن نطاق المنطقة التنظيمية التي يشملها المرسوم بالإضافة إلى تبسيط الإجراءات وإنجازها بالسرعة القصوى وذلك لكي يتم استخدام هذه البيانات والمعلومات وفق ما يقتضيه واجبها كلجنة وكقانون عند البدء بهذه العملية واستخدام تلك البيانات كمستند للتعويض أو إعطاء الحقوق المقابلة من أسهم تنظيمية بدلاً عن الملكيات السابقة وتعويضات مالية كقيم والغراس وهذا ما تم ذكره في المادة الخامسة منه .

المادة (٥):

(أ- تطلب محافظة دمشق خلال مدة أسبوع من تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي من مديرية المصالح العقارية إعداد جدول بأسماء أصحاب العقارات مطابق للقيود العقارية بما فيها من الإشارات المدونة على صرائفها . **ومديرية السجل المؤقت أو أي

جهة عامة أجاز صك إحداثها مسك سجلات توثيق الملكيات **

ب- على مديرية المصالح العقارية تأمين الجداول المطلوبة خلال مدة ٣٠ يوماً ** خلال مدة أقصاها ٤٥ يوماً من تاريخ تسجيل كتاب الوحدة الإدارية لديها **

ج- تؤلف محافظة دمشق ** شكل الوحدة الإدارية بقرار من رئيسها ** خلال شهر من تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي لجنة أو أكثر لحصر وتوصيف عقارات المنطقة وتنظيم ضبوط مفصلة بمحتوياتها من بناء وأشجار ومزروعات وغيرها ** مع إجراء مسح سكاني ** ولها أن تستعين بالصور الجوية للاستناد إليها في عمل اللجنة واللجان الأخرى ** وينص قرار تشكيلها على المدة اللازمة لإنجاز عملها **).

- وزيادة في ضمان حقوق أصحاب الحقوق في العقارات الداخلة ضمن المنطقتين التنظيميتين تدعو محافظة دمشق خلال شهر من صدور هذا المرسوم كل أصحاب الحقوق العينية والمالكين أن يتقدموا إلى محافظة دمشق خلال ٣٠ يوماً لتقديم إثبات يبين حقوقهم سواء كانت ملكيات عقارية أو أي مستند يؤيد حق عيني على عقار سواء بأنفسهم أو بواسطة وكلائهم .

﴿ واستثناء في هذا المرسوم وبرأينا هذا ما جعل المرسوم أكثر مرونة من

باقي القوانين فقد أجاز لأقارب أي مالك لحق عيني ومن

أي درجة كانت للمطالبة بهذا الحق لإثباته وتثيته باسمه ليضمن حقه لهذا

المالك بهذه الملكية وبهذا الاستثناء يكون المرسوم قد حافظ على
أعلى درجة من درجات المطالبة بالحق أمام هذه اللجان للبت بهذا
الحق ومستنده وتبئته على اسمه ضمناً له { وذلك حسب نص المادة
السادسة .

﴿ إلا أنه في التعديل المقترح قد تراجع المشرع عن هذه الدرجة العالية من المطالبة والحق
وهذا ليس من مصلحة المالكين وأصحاب الحقوق واقتضى التنويه . ﴾

المادة (٦):

أ- تدعو محافظة دمشق خلال شهر من صدوره هذا المرسوم التشريعي المالكين وأصحاب الحقوق العينية في المنطقتين بإعلان ينشر في صحيفة محلية واحدة على الأقل وفي إحدى وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والموقع الالكتروني لمحافظة دمشق وفي لوحة إعلانات المحافظة ولوحة إعلانات المنطقة للتصريح بحقوقهم وعلى هؤلاء وكل من له علاقة بعقارات المنطقة التنظيمية أصالةً أو وكالةً أو وصاية أن يتقدم إلى محافظة دمشق خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان بطلب يعين فيه محل إقامته المختار ضمن مدينة دمشق مرفقاً بالوثائق والمستندات المؤيدة لحقوقه أو صور عنها " إن وجدت " وفي حال عدم وجودها أن يذكر في طلبه المواقع والحدود والحصص والنوع الشرعي والقانوني للعقار أو الحقوق التي يدعي بها* * وجميع الدعاوى المرفوعة له أو عليه* * .

ب- يجوز لأقارب أصحاب الحقوق في المنطقة التنظيمية من أي درجة كانت القيام بممارسة الحقوق المنصوص عليه في

الفقرة السابقة نيابةً عن أصحابها). ** حتى الدرجة الرابعة أو بموجب

وكالة قانونية ممارسة واجبات وحقوق **

﴿ هذا وبرأينا أن مهلة الثلاثين يوماً التي أعطيت لأصحاب الحقوق للتصرّح بحقوقهم كانت

مهلة قصيرة سيما وأن المالكين وأصحاب الحقوق كانوا في حيرة كما العادة . كيف سيطبق

المرسوم وكيف سيحصل على الأوراق ومتى سيقدمها وكيف . . وذلك لجهلهم بالمثل

القانونية التي نص عليها القانون ووجوب احترامها لأنه في حال عدم احترامها سيفقد

أصحاب الحقوق ضمانات تحصيل حقوقهم وإثباتها وهذا ما حصل وبمعرفة اللجان

القضائية التي شكلت لهذه الغاية وحيث أن المرسوم كان واضحاً في مواده الأخرى إلا أنه

وعند تقنيه لتشكيل لجان الحصر ولجان استلام الطلبات المثبتة للحقوق لم يعين طريقة

تشكيل هذه اللجان ومؤهلات رؤساء اللجان وأعضائها وتركها من دون إشراف قضائي

لتدقيق تلك البيانات في لجان تقديم الطلبات أو التعيين في لجان الحصر وهنا يكون قد سهى

عن نقطة جوهرية في هاتين اللجنتين حبذا لو سمى خبراء من المهندسين والفنيين في

لجان الحصر وقضاة كمرجع عند استلام طلبات إثبات الحقوق حتى لا تقدم طلبات ركيكة ويكون

الخطأ في تلك الطلبات سبب لضیاع حقوق أصحاب الحقوق الذين لم ينصحوا بأن يقدموا طلبات

ووثائق صحيحة لإثبات حقوقهم العينية والعقارية وهذا خطأ آخر كان يجب الالتباه إليه وتداركه

وهذا رأي له ماله عند التطبيق ونرجو أن يؤخذ بعين الاعتبار في حال إعادة النظر بأحكام

هذا المرسوم واقتضى التنويه {.

ثانياً - لجنة تقدير قيمة العقارات :

ولضمان حقوق المالكين للعقارات الواقعة ضمن تلك المنطقتين التنظيميتين وجب تقدير قيمة عقارات المنطقة تقديرًا عادلاً يراعي القيمة الحقيقية لتلك العقارات ومن أجل ذلك فقد تم النص على تشكيل لجنة يسميها المحافظ من أجل تلك التقديرات والتخمينات تدعى: (لجنة تقدير قيمة العقارات في المنطقة التنظيمية) - تشكيل لجنة التقدير.

المادة (٧):

(تقدر قيمة عقارات المنطقة وفق وضعها الراهن بما عليها من مبانٍ وإنشاءات وأشجار وزراعات والحقوق العينية والحقوق المدعى بها وبتقدير عادل يراعي القيمة الحقيقية والأسس المنصوص عليها في المادة ١٠ من هذا المرسوم التشريعي من قبل لجنة يشكلها المحافظ من :
..قاضي بمرتبة مستشار يسميه وزير العدل رئيساً .
..خبيرين اثنين في التقييم العقاري يسميهما وزير الإسكان والتنمية العمرانية عضوين.
..خبيرين اثنين يمثلان الملاك عضوين.) .
- فهي مؤلفة كما ذكر سابقاً من قاضي مستشار رئيساً يسميه وزير العدل وخبيرين في التقييم العقاري عضوين يسميهما وزير الإسكان والتنمية العمرانية وخبيرين يمثلان الملاك عضوين يتم انتخابهم على الشكل التالي كما في نص المادة الثامنة .

المادة (٨):

(يتم انتخاب خبراء مالكي العقارات في المنطقة التنظيمية بدعوة من محافظة دمشق للأشخاص الذين حددوا موطنهم المختار وفي صحيفة يومية لانتخاب ممثليهم ويعتبر الانتخاب صحيحاً بأكثرية أصوات من لبي الدعوة ويحدد في الدعوة مكان وزمان الانتخاب).

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

رئيس محكمة البداية المدنية والمحافظة وتم حذف باقي الفقرة **

- حيث يدعو محافظ دمشق الأشخاص الذين حددوا موطنهم المختار في مدينة دمشق والمقصود بالأشخاص الذين حددوا موطنهم المختار هم الأشخاص الذين ادعوا بملكياتهم وأصحاب الحقوق العينية الذين حددوا موطنهم المختار في مدينة دمشق كما نصت عليه المادة السادسة من هذا المرسوم وذلك في صحيفة يومية لانتخاب ممثليهم ويحدد في الدعوة المكان والزمان لعقد الانتخاب ويعتبر الانتخاب صحيحاً لمن يتم انتخابه بأكثرية أصوات من لبي الدعوة وفي حال عدم تلبية أصحاب عقارات المنطقة التنظيمية الدعوة أو تغيب أحد ممثلي المالكين أو كليهما أو اعتزالهما فيقوم القاضي البدائي الأول بدمشق بتسمية الخبيرين.

-آلية عمل لجنة التقدير

يشترط في رئيس اللجنة وأعضائها

١- ألا يكون لهم قرابة أو مصاهرة حتى الدرجة الرابعة مع أصحاب الحقوق

٢- ألا يكون لهم أي مصلحة قانونية مع أصحاب الحقوق

٣- ألا يكون لهم أي مصلحة مالية مع أصحاب الحقوق

٤- ألا تنطبق عليهم أحكام المادة (١٧٤) من قانون أصول

المحاكمات وهي في أسباب رد القاضي ﴿ وهنا تم التعديل لتطبيق

أحكام المادتين (١٧٥) و(١٧٦) بالإضافة أنه استثنى ممثلي المالكين من هذه

الشروط ولم يعرف إذا كان هذا الاستثناء يصب في مصلحة المالكين أم لا واقضى

التنويه . ﴿

- كما يجب أن يؤدي أعضاء اللجنة اليمين القانونية أمام رئيس اللجنة قبل مباشرتهم العمل وتعتبر قراراتها قطعية غير قابلة لأي طريق من طرق الطعن أو المراجعة .

المادة(٩):

أ- يشترط في رئيس اللجنة وأعضائها * عدمثلي المالكين ** ألا

يكون لهم قرابة أو مصاهرة حتى الدرجة الرابعة أو أي صلة أو مصلحة قانونية أو مالية مع أصحاب الحقوق تنطبق عليها أحكام

المادة (١٧٤) * (١٧٥) (١٧٦) ** من قانون أصول المحاكمات .

ب- يؤدي أعضاء اللجنة اليمين القانونية الآتية أمام رئيس اللجنة قبل مباشرتهم عملهم " أقسم بالله العظيم أن أقوم بمهمتي بأمانة وصدق وألا أفشي أسرار المذكرات "

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

وثلاثة أعضاء وفي حال تغيب أحد ممثلي المالكين أو كليهما لاجتماعين

متتاليين يقوم رئيس محكمة البداية المدنية الأولى بالحفاظة بتعين البديل **

د- تعتبر قرارات اللجنة قطعية وغير قابلة لأي طريق من طرق الطعن أو المراجعة. ** تم الغاء هذه الفقرة وأصبحت قرارات اللجنة قابلة

للطعن بالاستئناف حسب نص المادة (١٣) في التعديل المذكور **

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

وعلى المحافظة حساب القيمة السهمية المعادلة وفق النسب المحددة بقرار لجنة التوزيع وصرفها من حساب صندوق المنطقة أو استرداد ما يعادلها إيراداً للصندوق)

- ثم تقوم لجنة التقدير عند الانتهاء من عمليات التقدير بتسليم محافظة دمشق صورة عن قراراتها وتقوم محافظة دمشق وخلال مدة أسبوع بالإعلان عن القرارات في لوحة الإعلان لديها وفي لوحة إعلانات المنطقة التنظيمية وتعلم كافة المالكين

بانتهاء أعمال لجنة التقدير ومكان إعلان قراراتها. كما يجب أن يتضمن الإعلان إشارة صريحة للجهة المختصة التي يجب مراجعتها للاطلاع على جداول التقدير

- وفي حال سهو اللجنة عن تقدير الحصة السهمية أو خطأ حساب لمالك وبناءً على اعتراضه تقوم اللجنة بتصحيح هذا الخطأ وإصدار القرار اللازم بتحديد الاستحقاق المترتب نتيجة لذلك وإبلاغه إلى المحافظة.

المادة (١٣):

(تعلن محافظة دمشق خلال أسبوع من تاريخ استلامها قرارات لجنة التقدير في لوحة الإعلانات لديها وفي لوحة إعلانات المنطقة وبالنشر في صحيفة محلية عن انتهاء أعمال لجنة التقدير ويتضمن الإعلان إشارة صريحة للجهة المختصة التي تجب مراجعتها للاطلاع على جداول التقدير الموجودة لديها **

تعلن الوحدة الإدارية خلال أسبوع من تاريخ استلامها قرارات لجنة التقدير بنشرها في

إحدى صحف العاصمة وفي صحيفة محلية إزوجدت وتعلن في لوحة الإعلانات لديها

وهو المحافظة عن انتهاء أعمال لجنة التقدير ويتضمن الإعلان إشارة صريحة للجهة

المختصة التي يجب مراجعتها للاطلاع على جداول التقدير لديها **

- أسس وقواعد التقدير والتقييم:

تقدر اللجنة قيمة العقارات في المنطقة التنظيمية وفق وضعها الراهن بما عليها من مبان وإنشاءات وأشجار وزراعات والحقوق العينية والحقوق المدعى بها بتقديرٍ عادلٍ ويراعى في

التقدير أن يكون التعويض معادلاً للقيمة الحقيقية قبل تاريخ صدور المرسوم مباشرةً وأن يسقط من الحساب كل ارتفاع طرأ على الأسعار نتيجة صدور هذا المرسوم أو المضاربات التجارية . إذا كان هذا الارتفاع في القيمة لا يبرره ارتفاع مماثل في المناطق المجاورة

﴿وبرأي هذا ما ميز هذا المرسوم عن باقي قوانين التنظيم

الأخرى حيث كان هذا المرسوم أكثر عدلاً بتقدير قيمة العقار﴾

- مع الأخذ بعين الاعتبار حين تقدير القيمة :
- ضبوط التوصيف المعدة من قبل لجنة الحصر والتوصيف
 - مواقع الأراضي وعليها من أبنية وإنشاءات
 - تصنيف الأراضي الزراعية وما عليها من أشجار وزراعات
 - وهذا ما نصت عليه المادة العاشرة من المرسوم التشريعي .

المادة (١٠):

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

- ضبوط التوصيف المعدة من قبل اللجنة المشكلة بموجب الفقرة /ج/ من المادة (٥) من هذا المرسوم التشريعي .
- موقع الأرض وما عليها من أبنية وإنشاءات وقربها من مركز مدينة دمشق واتصالها بالعمران وتوافر المرافق العامة والصفة التنظيمية ونظام ضابطة البناء

- تصنيف الأراضي الزراعية وما عليها من أشجار وزراعات وموقها وطبيعتها وصفاتها ومنتجاتها وقربها من الطرق والمرافق العامة ومركز المدينة ومصادر الري فيها
**ب- يتم تقدير قيمة الأبنية المخالفة لغاية حساب تعويض بدل الإيجار والإخلاء ولا تدخل ضمن جدول التقدير المحددة بالمادة ١١ من المرسوم التشريعي رقم ٦٦ لعام

٢٠١٢

ج- تنجز اللجنة مهامها خلال /١٥٠/ يوماً من تاريخ تشكيلها **
- ويجب على اللجنة تنظيم جداول التقدير بقيمة الأراضي والبناء والأشجار والمزروعات والإنشاءات الأخرى كل منها بحقلٍ مستقل وهذا ما تم ذكره في المادة الحادية عشر من هذا المرسوم التشريعي المادة (١١):
(على اللجنة الالتزام بأسس تقدير القيمة وتنظيم جدول التقدير بقيمة الأرض والبناء والأشجار والمزروعات والإنشاءات الأخرى كل منها بحقلٍ مستقل).

-مراجعة قرارات اللجنة

زيادةً في ضمان حقوق أصحاب الحقوق في المنطقتين التنظيميتين لجهة عمل اللجنة الإدارية المختصة بالتقدير يختص مجلس الدولة بهيئة قضاء إداري بالنظر في قراراتها إذا شابها عيب قانوني وهذا ما نصت عليه المادة الثانية عشر .

المادة(١٢):

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

تبت مكمة الاستئناف المدنية في المحافظة في الطعون الواقعة على القرارات النهائية للجنة وذلك في غرفة المذاكرة بقرار مبهم وخلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل الطعن ولا يوقف الطعن إجراءات تنفيذ المنطقة ** * وبراى هنا يكون المشروع قد تدارك الخطأ الفادح بترك قرارات لجنة التقدير قطعية غير قابلة لأي طريق من طرق الطعن كما في القوانين السابقة بأن جعلها قابلة للطعن في الاستئناف واقتضى التنويه * .

ثالثاً - لجنة حل الخلافات :

- ولأن المشرع كان يعلم بأن هنالك حقوق موجودة على أرض الواقع ولكن لم يتم تحديدها وبيانها حسب ما تقتضيه القوانين المرعية الإجراء فقد نص في متنته على إنشاء لجنة خاصة تسمى لجنة حل الخلافات تتشكل لدى محافظة دمشق ذات اختصاص قضائي غاية هذه اللجنة تبسيط الإجراءات وإنجازها بالسرعة القصوى وذلك كي يتم استخدام القرارات الصادرة عنها كمستند للتعويض أو إعطاء الحقوق المقابلة من اسهم تنظيمية بدلاً عن الملكيات السابقة إضافة إلى البت في:

١- الاعتراضات

٢- الادعاءات بالملكية

٣- المنازعات العينية على العقار

٤- الدعاوى المحالة إلى اللجنة من المحاكم التي كانت تنظر بالدعاوى العينية العقارية على العقارات التي تدخل بالمنطقة التنظيمية ولم يبت فيها بحكم مبرم وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة عشر من المرسوم

المادة (١٤):

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

- تشكيل لجنة حل الخلافات .

- تُشكل لجنة حل الخلافات بقرار من المحافظ وهي مؤلفة من :
- قاضٍ بمرتبة مستشار يسميه وزير العدل(رئيساً)
 - ممثل لمديرية المصالح العقارية من حملة الإجازة في الحقوق يسميه المدير العام (عضواً)
 - ممثل عن محافظة دمشق من حملة الإجازة في الحقوق يسميه المحافظ (عضواً)
- ويجب على كلٍ من ممثل المديرية العامة للمصالح العقارية ومحافظة دمشق ألا تقل خدمتهم في الدولة عن عشر سنوات من تاريخ حصولهما على شهادة الإجازة في الحقوق هذا ويؤدي الأعضاء اليمين القانونية أمام رئيسهما وينص قرار تشكيل اللجنة على المدة اللازمة لإنجاز مهمتها وهذا ما ذكر في نص المادة الخامسة عشر :

المادة(١٥):

- (يصدر محافظ دمشق قراراً بتشكيل اللجان المشار إليها في المادة ١٤ السابقة كما يلي :
- أ- قاضي بمرتبة مستشار يسميه وزير العدل رئيساً
 - ب- ممثل لمديرية المصالح العقارية من حملة إجازة الحقوق يسميه المدير العام عضواً
 - ج- ممثل عن محافظة دمشق من حملة الإجازة في الحقوق يسميه المحافظ عضواً
- يجب ألا تقل خدمة ممثل كل من المديرية العامة للمصالح العقارية ومحافظة دمشق في الدولة عن عشر سنوات من تاريخ حصولهما على شهادة الإجازة في الحقوق

- يؤدي عضوا اللجنة اليمين التالية أمام رئيسهما : " أقسم بالله العظيم أن أقوم بمهمتي بأمانة وصدق ولا أفشي أسرار المذاكرة "

- ينص قرار تشكيل اللجنة على المدة اللازمة لإنجاز مهمتها).

-صلاحيات لجنة حل الخلافات

- تتمتع اللجنة في سبيل الفصل في الادعاءات والمنازعات المقدمة أو المحالة إليها بجميع الاختصاصات التي تتمتع بها المحكمة المختصة أصلاً بالنظر في النزاع كما نصت المادة السادسة عشر من المرسوم

المادة(١٦):

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

- للجنة أن تحكم بالقانون وفق المادة ١٤ و ١٥ و ١٦ من هذا المرسوم ولها أن تتبع ما تراه مناسباً لحل النزاعات باعتبارها معفاة من التقيد بقواعد الأصول والمهل من قانون أصول المحاكمات , كما لها أن تكون لجنة تحكيم لحل النزاعات كما نصت المادة الثامن عشر من هذا المرسوم.

المادة(١٨):

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

-قرارات لجنة حل الخلافات

تعد قرارات اللجنة قابلة للطعن أمام محكمة الاستئناف بدمشق وفق الأحكام ومواعيد الاستئناف في الدعاوى المستعجلة وينظر بالطعون أمام غرفة المذاكرة ومن حيث حجية القرارات تكون قراراتها مبرمة ولا تقبل أي طريق من طرق الطعن حسب نص المادة السابعة عشر .

المادة (١٧):

- (أ- تكون قرارات اللجنة قابلة للطعن أمام محكمة استئناف في دمشق وفق المواعيد والأصول المتبعة في استئناف قرارات قاضي الأمور المستعجلة وتفصل محكمة الاستئناف في غرفة المذاكرة بالطعن بقرار مبرم ويبقى للمتضرر الذي لم يكن طرفاً في النزاع أمام اللجنة أن يداعي مسبب الضرر بالتعويض عن الضرر الذي أصابه أمام القضاء العادي .
- ب- يجري تنفيذ قرارات اللجنة بعد اكتسابها الدرجة القطعية بكتاب يوجهه رئيس اللجنة إلى محافظة دمشق مرفقاً بصورة القرار بعد استيفاء الرسم المقرر في قانون الرسوم والتأمينات القضائية لتنفيذ الأحكام القضائية .
- بكتاب من رئيس محكمة الاستئناف إلى محافظة دمشق مرفقاً بصورة عن قرار المحكمة بعد استيفاء الرسوم القانونية .)

﴿وهنا سكت المشرع عن حالات عدم تفهم القرار للمدعى عليه إذا كان غيباً﴾

مشروع أو غير مشروع عن جلسة النطق بالحكم هل يتوجب على اللجنة تعليق القرار أم

أنه يعتبر حاضراً لجلسة النطق بالحكم وصدوره وتسير عليه المهلة للطعن واقتضى

التنويه . {

- ولما كانت المنطقة التنظيمية تحتاج إلى بنية تحتية وحتى لا تكون هنالك حجة لعدم إنجاز المنطقة التنظيمية كما خطط لها لتكون تحفة فقد قرر المرسوم مصادر تمويل لتنفيذ البنى التحتية كي يتم تنفيذ كافة المرافق اللازمة ووفق المواصفات القياسية وفي المدد المحددة وحدد مراجع التنفيذ كي يكون التنفيذ بحسب المواصفات وخلال المهل فقد أقر للمحافظة الطرق التي ستمول منها أبواب إنشاء البنى التحتية بأن سمح لها أن تنفق لكل ما يلزم ويبنى لها بنود إنفاق وهي المبينة في كل من المادتين التاسعة عشر والمادة عشرون .

المادة (١٩):

(أ- تقوم محافظة دمشق بالاشتراك مع المؤسسات والشركات المختصة بإيصال وتنفيذ المرافق العامة والبنى التحتية من طرقات وأرصفة وحدائق وملاعب وساحات ومياه ومجار وكهرباء واتصالات وغيره من الخدمات إلى المقاسم الملحوظة وتنفيذها بشكل متكامل وبأحدث المواصفات .

أ . تقوم الوحدة الإدارية بما يلي:

١ . إعداد دراسات متكاملة للبنى التحتية بالاستفادة من بيوت الخبرة المتخصصة .

٢ . تنفيذ المرافق العامة والبنى التحتية من طرقات وأرصفة وحدائق وملاعب

وساحات ومياه وصرف صحي وكهرباء واتصالات وغيرها من الخدمات وإيصالها

إلى المقاسم الملحوظة , وذلك بأحدث المواصفات , وتعود ملكية المرافق والبنى

التحتية المدنية إلى الوحدة الإدارية .

٣ . وضع نظام لتشغيل واستثمار وصيانة البنى التحتية في المنطقة التنظيمية وتقديم الخدمات , يحدد فيه مآل عائدات الاستثمار حسب الحال , وذلك بالاتفاق بين الوحدة الادارية والمؤسسات والشركات المختصة بتقديم الخدمات المشار إليها في الفقرة السابقة وبين هذا النظام تفاصيل العلاقة بين إدارة المنطقة التنظيمية وتلك الجهات ضمن الأنظمة والقوانين الناطمة لعملها .

ج . تقوم الجهات الخدمية بمواكبة أعمال الدراسة والتنفيذ والتشغيل والصيانة للخدمات المحصورة بها , وفق أحكام النظام العام . **

ب- تتحمل محافظة دمشق جميع نفقات التنظيم والدراسات وتنفيذ البنى التحتية والمرافق العامة وتعويضات الإخلاء ** وإتلاف المزروعات * وجميع بدلات الإيجار المستحقة للشاغلين وفق أحكام المادة ٤٤ من هذا المرسوم التشريعي وأجور المثل ونفقات البيع بالمزاد العلني وتعويضات اللجان وأجور الخبراء والمتعاقدين والعقود المبرمة لتنفيذ الأعمال المساحية والفنية والمكافآت والفوائد المصرفية وجميع النفقات اللازمة للحفاظ على المنطقة التنظيمية وتطوير المدينة وازدهارها .

المادة (٢٠):

أ- يحث لدى محافظة دمشق بقرار من وزير الإدارة المحلية صندوق خاص لكل منطقة تنظيمية لتغطية وتمويل كل النفقات المبينة في المادة ١٩ السابقة وإنشادة أبنية السكن الاجتماعي والبدل وكل نفقات المنطقة التنظيمية .

ب- يتم تمويل الصندوق من الاعتمادات السنوية اللازمة التي ترصد في الموازنة المستقلة " تمويل مشاريع استثمارية تنموية ذات مردود وفق أحكام المادة ٣٤ من قانون الإدارة المحلية " تم حذف هذا الجزء من الفقرة في التعديل **.

- القروض من المصارف المعتمدة .
- الإيرادات الناتجة عن عقود المبادلة أو المشاركة التي تبرمها محافظة دمشق لغاية تمويل الصندوق مع شركات مختصة مقابل تملكها حصصاً في المقاسم التنظيمية العائدة لها وقيمة ما تبقيه من مقاسم بالمزاد العلني .

- أي إيرادات أخرى للمنطقتين التنظيميتين .
- وحتى لا تُغرم المحافظة باعتبارها هيئة أو إدارة مسؤولة عن تنفيذ هذا المرسوم وتأمين سكن بديل وسكن اجتماعي ومرافق عامة ومرافق خاصة وشوارع وطرق ومشيدات عامة فإنها قد سمح لها وبنص المرسوم أن تأخذ كافة المساحات اللازمة لها باقتطاعها عند التنظيم من اجمالي المنطقة التنظيمية , على أن لا

تتجاوز بأي حال تلك الاقطاعات ما يوازي ٢٠% من المساحة الكلية وأن يبقى

للمالكين السابقين وأصحاب الحقوق ٨٠% من مساحتهم السابقة وفي حال عدم كفاية نسبة العشرين بالمئة المقتطعة لتنفيذ متطلبات المخطط التنظيمي فإن للمحافظة وحفاظاً على الثمانين بالمئة من

مساحة الملكية السابقة فلها أن تعويض أصحاب الحقوق ويكون

تعويضهم بأن تعدل عامل الاستثمار وذلك بأن تزيد من نسبة البناء من

المساحة الكلية للمقار بـمخفص أو زبادة مساحات و؁ائب الءائق الأمامية والخلفية وال؁انبية أو بزيادة الارتفاعات الطابقية وهذا ما يسمى بزيادة عامل الاستثمار وهذا ما تم ذكره في نص المادة الواءة والعشرون من المرسوم .

المادة (٢١):

(أ- يقفطع م؁اناً وفق المخطط الفففظمي العام والمخطط الفففظمي الففصيلي ؁ميع الأراضي اللازمة لإن؁از وفففف: ١- الطرق والمساحات والءائق ومواقف السيارات والمشفءات العامة وفففمل "مراكز ال؁هات العامة والمدارس والمخافر والمستشففاء والمستوصفاء والمراكز الصحية ومراكز الاطفاء والمعابد " المساجء والكنائس " والمكفباف العامة والمراكز الففافية والأماكن المعدة للآثار العامة والملاعب الرياضية ومراكز الرعاية ال؁فماعية ومراكز الففوفل الكهرفائية ومحفطاف معال؁ة الصرف الصحي ومحفطاف ضخ مياه الشرب ومراكز الدعم الم؁فمعي وفففلم إلى ال؁هاف العامة ءون بفل " ٢- المقاسم المخصصة لمحافظة ءمشق لإشاءة مبان المنءرين بالهءم وذوي الءفل والمءوء والسكن ال؁فماعي وفففطية النفقات المذكورة في المادة ١٩ .

ب- ف؁ب ألا فوءف الاقفطاعات المببنة في البنءفن ١ - ٢ السابقفن من هءة المادة إلى انخفاض نسبة المساحة المخصصة لمالكي المنطقة الفففظمية عن مساحة ٨٠% م ٢ لكل واءء متر مربع من الأرض ولمحافظة ءمشق رفع عامل الاستثمار الففففف لففففف هءة النسبة .

- وحتى لا يصبح هنالك ضياع للحقوق وخلال الفترة ما بين صدور القرار لتطبيق أحكام المرسوم ٦٦ ولغاية انتهاء أعمال اللجان الفنية والإدارية والقضائية وصدر الجداول النهائية للتوزيع الإجباري أي (استملاك العقارات وإعادة توزيعها بغية تنفيذ المخطط التنظيمي على المنطقة التنظيمية) فقد اعتبرت محافظة دمشق هي الممثل الحقيقي للمنطقة وقبل كل من يدعي أية حقوق وتدعي تنفيذ أي مطالب تكون واجبة لتنفيذ المنطقة التنظيمية كما نصت عليه المادة الثانية والعشرون

المادة (٢٢):

- (أ- تعتبر المنطقة التنظيمية شخصية اعتبارية حل محل جميع المالكين وأصحاب الحقوق فيها
- ب- تمثل محافظة دمشق هذه الشخصية الاعتبارية وتمارس الصلاحيات التي تكفل تنفيذ المصور التنظيمي وتصفية أملاك المنطقة وحقوقها وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي
- ج- تعد جميع مقاسم المنطقة التنظيمية المختصة للمالكين وأصحاب الحقوق مملوكة على الشيوع فيما بينهم. ** وتسجل مقاسمها لدى مديرية السجل العقاري باسم المنطقة التنظيمية حين تسجيلها النهائي بأسماء مالكيها وفق الخيارات المحددة بالمادة (٢٩) من المرسوم التشريعي وأحكام هذا القانون**

هـ - يتم تسجيل كافة الوقعات الطارئة الخاصة بالمالكين ضمن سجلات

الملكية لدى الوحدة الإدارية المينة في المادة (٢٧) من المرسوم التشريعي**

د- تنتهي أعمال المنطقة التنظيمية بصدور قرار لجنة التوزيع وفق أحكام الفقرة /هـ/ من المادة ٢٥ من هذا المرسوم التشريعي** بتسجيل مقاسمها بأسماء مالكيها وفق الخيارات المحددة في المادة

(٢٩) من المرسوم التشريعي (**)

- وعند انتهاء اللجان الفنية والإدارية والقضائية من البت بطلبات أصحاب الحقوق التي لهم على المنطقة التنظيمية يتوجب على محافظة دمشق أن تنفذ كل النتائج التي خلُصت إليها اللجان التي بنت بكافة الطلبات والحقوق التي أدعي بها سواء ثبت أم لم تثبت على أن تدون خلاصة كل تلك الأعمال ونتائجها في جدولين , جدولاً يبين الخلاصة النهائية لأسماء أصحاب الحقوق مبينة فيه الحصة السهمية الناتجة عن التوزيع الجديد في كل مقسم على حده , وجدولاً آخر يبين حقوق كل من ادعى حق في تلك المنطقة التنظيمية من بناء وغراس وتعويضات كي يتم اعتمادها عند تثبيت الملكيات وصرف الحقوق وهذا ما تم ذكره في المادة الثالثة والعشرون من هذا المرسوم التشريعي.

المادة (٢٣):

(على محافظة دمشق تنظيم الجدولين التاليين خلال شهر من تاريخ انتهاء أعمال لجان حل الخلافات ليكونا أساساً لعملية التوزيع ..
أ- جدول استحقاق أصحاب الحقوق لكل عقار من عقارات المنطقة يتضمن :

-اسم صاحب الاستحقاق وحصته السهمية من العقار " وحصته من قيمة العقار العيني أو الحق العيني "

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

رابعاً- لجنة التوزيع:

- ولأن تنفيذ أحكام هذا المرسوم سوف تقلب القيم والمعادلات وذلك بسبب أن القيود العقارية السابقة في المنطقة كانت تشمل الحقوق مبينة بطريقة معينة حيث كانت المنطقة العقارية تتألف من عقارات محددة ومحررة ومختلفة بالشكل والمساحة والمالكين بحيث أن كل عقار بحسب وصفة القانوني السابق كان يؤلف مساحة محددة بشكل معين وبمساحة معينة وبمالك أو مالكين معينين ولأن المرسوم ٦٦ قد بين بأن المنطقة التنظيمية تصبح مملوكة على الشيوع بين جميع المالكين ويجب أن توزع بشكل عادل يضمن حقوق المالكين السابقين فإن السهم العقاري في الملكيات السابقة كان يقابله مساحة من الأرض تختلف من عقار إلى آخر كما بينا سابقاً ولأن السهم التنظيمي بعد تنفيذ المخططات التنظيمية سيصبح محدد بمقاسم تنظيمية لها أشكال أخرى وارتفاعات طابقية ومخططات وجائب ومعامل استثمار فإن انتقال الحصة السهمية العقارية إلى حصة سهمية تنظيمية يحتاج إلى دقة وتنظيم وخبرة و حتى لا تضيع حقوق أصحاب الحقوق فقد شكلت لجان التوزيع لتأمين العدالة عند تنفيذ هذا الانتقال , وقد نصت المادة الرابعة والعشرين عن أسس تشكيل هذه اللجنة .

المادة (٢٤):

- (أ- يتم تقدير قيمة المقاسم التنظيمية وتوزيعها بحصص سهمية على الشيوع بين أصحاب الحقوق في المنطقة التنظيمية من قبل لجنة تشكل بقرار من محافظ دمشق على النحو التالي :
- قاضٍ بمرتبة مستشار يسميه وزير العدل (رئيساً) .
 - خبيران في التقييم العقاري يسميهما وزير الاسكان والتنمية العمرانية (عضوين).

- خبيران يمثلان المالكين (عضوين).
- ب- يؤدي أعضاء لجنة التقدير والتوزيع أمام رئيسهما اليمين المنصوص عنها في المادة ١٥ من هذا المرسوم التشريعي .
- ج- يتم انتقاء خبيري المالكين وفق الأحكام المنصوص عنها في المادة ٨ من هذا المرسوم التشريعي .
- د- يشترط في رئيس وعضو لجنة التقدير والتوزيع ما يشترط في عضو لجنة التقدير المبينة في المادة ٩ من هذا المرسوم التشريعي).

-آلية عمل لجنة التقدير والتوزيع

وبعد أن تطبق اللجان الفنية الخاصة بالتوزيع القواعد التي تضمن التوزيع العادل والمقابل للحصة السابقة المملوكة للمالكين السابقين (وهي عملية دقيقة وتخضع لمعاملات وقيم وأعراف) يتوجب على تلك اللجان تنظيم جداول بأسماء كل المالكين في المنطقة التنظيمية وهذه الجداول تكون بمثابة قيود عقارية ويتم بموجب هذه الجداول وبناءً على بياناتها المساوية للصحائف العقارية إعطاء كل مالك سندات ملكية تقابل حصته السهمية والمقسم التنظيمي الذي أصبح له به ملكية ويمكن تدوين كل الواقعات التي تطرأ على الملكية على هذه القيود وهذا ما تم بيانه في نص كل من المواد الخامسة والعشرون والسادسة والعشرون والسابعة والعشرون .

المادة (٢٥):

(على لجنة التوزيع :

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

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

ج- حساب الزيادة والنقصان بينهما ونسبتهما .

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

هـ- تصدر اللجنة قرارها النهائي القطعي **أصبح القرار قابلاً للطعن

بالاستئناف ** متضمناً الجداول النهائية بأسماء أصحاب الحقوق

في المنطقة التنظيمية معدلاً كمالين على الشيوع لأسهم المقاسم التنظيمية بحصصهم السهمية المعادلة في مجموعها قيمة المقاسم التنظيمية المخصصة للمالكين .

و- تحدد الحصة للمالكين بما يعادل القيمة الاسمية للسهم الواحد بمبلغ ليرة سورية واحدة .)

المادة (٢٦):

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

****لم يذكر هنا أنه يجب التوقيع من جميع الأعضاء****

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

****ج - تكون قرارات اللجنة قابلة للطعن أمام محكمة الاستئناف المدني بالمحافظة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشرها وتبت محكمة الاستئناف بالطعن في غرفة المذاكرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل الطعن بديوانها بقرار مبرم (**).**

{ وهنا تدارك المشرع أيضاً خطأه في جعل قرار اللجنة التوزيع قطعي ونهائي بأن جعله قابلاً للطعن بالاستئناف واقتضى التنويه } .

المادة (٢٧):

- (أ- تقوم محافظة دمشق بتنظيم قيود سجلات الملكية السهمية ** ورقياً أو رقمياً ** بما يحافظ على الملكيات السهمية والحقوق العينية وتصدر بيانات ** سندات **أسمية بأسهم المقاسم التنظيمية على الشيوخ وتسلمها إلى مالكيها ** خلال فترة (٦) أشهر من تاريخ اكتساب قرار لجنة التوزيع الدرجة القطعية بفوات مدة الطعن فيه أو البت بالطعن في حال وقوعها ** وفق الجداول المعدة من قبل لجنة التوزيع .**
- ب- يجب أن يتضمن السجل أو البيان المعلومات التالية ..**
- الرقم التسلسلي
 - اسم المنطقة التنظيمية
 - اسم مالك الأسهم في المقاسم التنظيمية
 - عدد الأسهم
 - المجموع الكلي لأسهم المنطقة التنظيمية

- كل الإشارات الموضوعية على الحصص السهمية المنقولة من
الصحائف العقارية أو المطلوب وضعها بأحكام قضائية .
- الرقم الوطني .)

ويحق لمالكي الحصص السهمية التنظيمية تداول تلك
الحصص والحقوق خلال مدة عام على أن تدون كل تلك
الواقعات على الصحف التي أحدثت لبيان أصحاب الحقوق وهذه

القيود القوة والحجية التي للقيود العقارية المنصوص عنها بقانون السجل العقاري في
الاحتجاج بها وعليها ولا يعتد بأي حق من الحقوق مالم يدون حسب
الأصول على تلك القيود ومن تاريخ قيد هذا التصرف على
الصحيفة والسجل كما هو بالحجية للأسبق قيداً على صحائف السجل العقاري
كما نصت المادة الثامنة والعشرون من هذا المرسوم التشريعي.
المادة (٢٨):

أ- لمالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع وخلال مدة عام
من تاريخ إعلان جدول التوزيع النهائي تداول ملكية الأسهم فيما
بينهم أو للغير كلياً أو جزئياً وتوثيق الوقوعات في السجل .
ب- لا تنقل الحقوق المرتبطة بالأسهم إلا بعد قيدها في سجل
الأسهم لدى محافظة دمشق ولا يحتج بالتصرف في مواجهة
الغير إلا من تاريخ القيد في هذا السجل ويمتنع على محافظة
إجراء القيد إذا كان منطوياً على مخالفة لأحكام هذا المرسوم
التشريعي.

ج- تتقاضى محافظة دمشق لصالح صندوق المنطقة من الجهة
البائعة أو المتنازلة نسبة ٥ بالألف من القيمة الاسمية لمجموع

الأسهم المباعة أو المتنازل عنها أو المطلوب تجزئتها عند كل عملية وبما لا يقل عن ٢٠٠ ليرة سورية** وبما لا يقل عن (١٥٠٠)

ل.س. ** للطلب الواحد إضافة لجميع الضرائب والرسوم المالية المستحقة وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة المالية النافذة وفقاً لقيمتها الاسمية .

د- لمن يرغب الاطلاع على معلومات لملكية أسهم لأحد المالكين من سجل الأسهم والحصول على صورة طبق الأصل عنها يمنح المطلوب لقاء رسم تحدده محافظة دمشق .
هـ -يتم حفظ المعلومات الواردة في سجل الأسهم بشكل إلكتروني .

تعتبر البيانات الصادرة عن محافظة دمشق لسجل الأسهم سنداً رسمياً).

- كيفية نقل المقاسم ونقل ملكيتها : ٠ التخصيص بالمقاسم

سن المشرع ثلاث طرق للتخصيص بالمقاسم وتوزيعها بموجب هذا المرسوم وقد أدخل عليها وفق التشريعات أي بعد صدور قانون التحسين والتطوير العقاري التي لم تكن موجودة عند صدور القوانين السابقة حصانات وامتيازات لشركات التطوير والتحسين العقاري أي أن هذا التشريع أصبح يتوافق مع التشريعات العقارية الجديدة التي لم تكن موجودة سابقاً فهو قد عرف المستفيدين من هذه المقاسم في ثلاث فئات وأشخاص وهم :

أ- الفئة الأولى: مجموعة الأشخاص المالكين لأسهم تنظيمية تعادل مجموع أسهم القيمة الاسمية لأحد المقاسم عندها يتقدم مالكي هذه الأسهم بطلب يبين فيه مجموع قيم أسهمهم ومقدار حصصهم وبيان للمقسم المراد التخصيص به طالبين تخصيصهم بهذا المقسم وهذا ما تم ذكره في المادة التاسعة والعشرون وتفصيلاً في المادة الثلاثون من هذا المرسوم التشريعي

المادة (٢٩):

(أ- يتم توزيع المقاسم ونقل ملكيتها وتسجيلها بالسجل العقاري ضمن ثلاث خيارات وفق رغبة واختيار مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوخ ..

الخيار الأول : التخصيص بالمقاسم

الخيار الثاني : المساهمة في تأسيس شركة مساهمة وفق قانون الشركات النافذ أو قانون التطوير والاستثمار العقاري لبناء وبيع واستثمار المقاسم

الخيار الثالث : البيع بالمزاد العلني
ب - على مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع وخلال
مدة عام من تاريخ إعلان جدول التوزيع ** خلال مدة ستة أشهر تلي
المدة المحددة لإصدار وتوزيع السندات المبينة في الفقرة < أ > من المادة (٢٧) من

المرسوم التشريعي ** التقدم إلى محافظة دمشق بطلب تحديد أحد
الخيارات الواردة في الفقرة أ السابقة ووفق الآتي .
ج - تتولى محافظة دمشق فتح سجل تسجل فيه الطلبات حسب
الاختيار كما تقوم بتدقيق بيانات الأسهم المرفقة بالطلب مع
سجل الأسهم) .

المادة (٣٠) :

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

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

ب- عدم وجود إشارات رهن أو حجز أو التزام من أي نوع
كان على حصصهم

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

د- يصدر المكتب التنفيذي قراراً بتخصيص المقسم .
هـ - في حال التقدم بأكثر من طلب اكتتاب للتخصص بمقسم واحد تكون الأفضلية بتخصيص صاحب أو أصحاب طلب الاكتتاب وفق التسلسل الأسبق لتاريخ تسجيل الطلب في محافظة دمشق .** وفي حال التسجيل في التاريخ ذاته لعدة طلبات فلها

الأفضلية ذاتها وتجري القرعة بينهم**

و- يحق لمالك أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع بصفته الشخصية الطبيعية أو الاعتبارية التقدم بطلبه للتخصص بمقسم أو أكثر وفق ملكيته من الأسهم المعادلة لقيمة المقسم أو المقاسم المطلوب التخصص بها إذا كانت ملكيته لأسهم المقاسم التنظيمية ناتجة عن ملكيته الأصلية أو الإرثية السابقة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي في المنطقة التنظيمية والمحددة بقرار لجنة التوزيع .

ز- لا يحق لأي شخصية طبيعية أو اعتبارية بعد صدور المرسوم التشريعي التملك والتصرف بأي أسهم في المقاسم التنظيمية المملوكة على الشيوع بطريقة التداول أو الشراء أو التنازل تمكن من التخصص بأكثر من مقسم واحد من المقاسم التنظيمية ويعد من أشكال التصرف البيع أو الهبة أو العارية أو إحلال العضوية أو التنازل أو حوالة الحق أو أي عقد تأميني أو رهن أو وكالة مهما كانت صيغتها تؤدي إلى التملك ويعتبر هذا التصرف باطلاً بطلاناً مطلقاً في معرض تطبيق هذا المرسوم التشريعي .

ح- يعلن قرار التخصص للاطلاع عليه بموجب إعلان في لوحة إعلانات محافظة دمشق وموقعها الإلكتروني إن وجد وفي لوحة إعلانات المنطقة التنظيمية .

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

ب- الفئة الثانية : الشركات المساهمة المنشئة وفق قانون الشركات

أو قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨ والتي يكون اختصاصها بيع واستثمار المقاسم بحسب نظامها الداخلي وعليه فهذه الشركات إما أن تنشأ بين مالكي أسهم من المنطقة التنظيمية وتبين عند إنشائها أنها أنشأت في سبيل التخصيص بمقسم باعتبار مجموع ملكياتها تساوي مقسماً تنظيمياً أو أكثر فإنها تحدث هذه الشركة في سبيل إشادة هذا المقسم وتوزيعه فيما بين الشركاء بحسب اتفاقهم وملكياتهم وعندما تنشأ هذه الشركة وتصبح قانونية وفق قانون التجارة فإنها وبشخصيتها الاعتبارية تطلب تخصيصها بمقسم أو أكثر بحيث تساوي قيمتها السهمية مجموعة الأسهم التي تساويها المقاسم الراغبة في تسجيلها باسمها كي تبدأ بإشادة الأبنية عليها وقد نص المرسوم على طريقة تأسيس الشركات المساهمة المختصة لهذه

المنطقة التنظيمية وأفرد لها باباً خاصاً في المادة الواحدة والثلاثون منه حيث نص في هذه

المادة على طريقة تأسيس هذه الشركات والتي يكون هدفها بناء المقاسم التنظيمية

واستثمارها وفق ما تقرره في نظامها الداخلي مؤلف من مادة وإحدى عشر فقرة تنظيمية

نص على مراعاة هذه الشركة بأحكام قانون التجارة والشركات رقم ٢٩ لعام ٢٠١١

وقانون الاستثمار العقاري رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨ وقد أفرد في الفقرة /ل/ من

المادة ٣١ بأن من حق المكتب التنفيذي اقتراح وقف العمل بختيار الترخيص بالشركات العقارية لشراء المقاسم أو شراء الحصص المؤلفة للمقاسم التنظيمية وطلب التخصص بها لإصدار قرار بهذا الوقف إذا :

- (١)- لم تتمكن الشركة من تأسيس نفسها وفق أحكام القانون .
 - (٢)- عدم تحقيق الهدف من إنشاء هذه الشركات بناءً على مبررات اجتماعية أو ثقافية أو اقتصادية
- ولم يبين هذا المرسوم ماهي هذه المبررات والضوابط التي يتم تصنيفها وهذا خطأ وغموض يقتضي التنويه وعدم ترك عملية وقف تأسيس الشركات لمزاج شخصي أو إداري غير محدد واقتضي التنويه {

المادة (٣١):

(مع مراعات أحكام الفقرة / و/ من المادة ٣٠ السابقة وأحكام قانون الشركات رقم ٢٩ لعام ٢٠١١ وقانون التطوير والاستثمار العقاري رقم ١٥ لعام ٢٠٠٨ لمالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع أن يتقدموا بطلباتهم إلى محافظة دمشق لتأسيس شركة مساهمة " الخيار الثاني " بهدف إنجاز أعمال بناء المقاسم واستثمارها ووفق ما تقرر في نظامها الداخلي : أ- يتضمن الطلب ما يلي :

.. الاسم ** الاسم الثلاثي ** والجنسية.

.. عدد الأسهم التي يرغب بالمساهمة بها .
.. الموطن المختار.

.. صورة عن الهوية الشخصية أو جواز السفر.
.. رقم الهاتف الشخصي.
.. تفويض المحافظة بتقديم طلب إحداث الشركة لوزارة
الاقتصاد والتجارة . **وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك**

ب - عدم وجود إشارات رهن أو حجز أو التزام من أي نوع
كان على حصصهم السهمية وألا تكون مثقلة بأي إشارة تمنع
من المساهمة بالشركة أو الحصول على الترخيص بالبناء .
ج - على محافظة دمشق فتح سجل تسجل فيه طلبات المساهمة
وتدقيق شهادات الأسهم المرفقة بالطلبات مع سجل الأسهم
وتدقيق وجود أي إشارات أو حجوزات تمنع من نقل حقوق
مالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع في المقاسم وذلك
خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً وترد خلالها الطلبات
غير المقبولة .

د - بعد الانتهاء من تخصيص جميع مقاسم الخيار الأول ضمن
المدة المحددة في المادة ٣٠ تقوم محافظة دمشق بما يلي :
.. حصر مجموع الأسهم لجميع طلبات المساهمة في الشركة
.. تحديد أرقام المقاسم المقابلة لها وأرقام المقاسم المتبقية للخيار
الثالث " البيع بالمزاد العلني " بما يحقق التكامل والانسجام في
مشروع الشركة الذي سيتم تنفيذه من قبلها وبما ينعكس بشكل
إيجابي على المقاسم المتبقية والتي سيتم بيعها بالمزاد العلني
وذلك بقرار من المكتب التنفيذي

.. تخصيص عدد صحيح من المقاسم للخيار الثاني ولها في
سبيل ذلك اتخاذ قرارها القطعي بنقل أسهم المقاسم التنظيمية من
الخيار الثاني إلى الثالث أو العكس وفق أسس يحددها المكتب
التنفيذي تحقق مصالح مالكي الأسهم .

.. إعلان قرار تخصيص المقاسم للشركة في لوحة إعلانات محافظة دمشق وموقعها الإلكتروني إن وجد وفي لوحة إعلانات المنطقة التنظيمية .

هـ - يعتبر قرار المكتب التنفيذي صك توكيل قانونيا لمحافظة دمشق من جميع مالكي أسهم المقاسم التنظيمية للخيار الثاني لتقديم طلب التأسيس إلى وزارة الاقتصاد والتجارة نيابةً عن لجنة المؤسسين ويتم تأسيس شركة مساهمة وفقاً لأحكام قانون الشركات وبما لا يتعارض مع أحكام هذا المرسوم التشريعي .

و - تقوم محافظة دمشق بدعوة مالكي أسهم المقاسم التنظيمية الواردة أسمائهم في قرار المكتب التنفيذي " أصحاب المقدمات العينية لجزء رأسمال الشركة " لانتخاب لجنة المؤسسين للقيام بوضع النظام الأساسي ومتابعة إجراءات التأسيس ودعوة الهيئة العامة التأسيسية للانعقاد والنيابة عن الشركة وإدارتها حتى تأسيسها نهائياً وانتخاب مجلس الإدارة الأول .

ز - بما يتوافق مع أحكام قانون الشركات تقوم محافظة دمشق بإرسال نسخة من قرار التخصيص للدوائر العقارية لإجراء معاملات تسجيل الملكية لاسم الشركة خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ التصديق على النظام الأساسي للشركة .

ح - تعتبر قيمة المقاسم المعادلة لحصة مالكي أسهم المقاسم التنظيمية مقدمات عينية تشكل جزءاً من رأس مال الشركة ويجري تقييمها وفق أحكام قانون الشركات .

ط - فيما لا يتعارض مع أحكام من قانون الشركات للشركة أن تطرح أسهمها على الاكتتاب العام مباشرةً أو في إحدى أسواق الأوراق المالية أو عن طريق متعهد تغطية أو أكثر ويجب أن يكون متعهد التغطية منصرفاً أو شركة وساطة مالية أو عقارية أو أحد المطورين العقاريين مرخصاً لهم بممارسة هذا النشاط .

ي - عملاً بأحكام قانون الشركات يتحمل المؤسسون جميع نفقات تأسيس الشركة إذا لم يتم تأسيسها .

ك - في كل مالم ينص عليه هذا المرسوم التشريعي بما يخص تأسيس الشركة يطبق قانون الشركات رقم ٢٩ لعام ٢٠١١
ل - يتم وقف العمل بالخيار الثاني وتطبيق أحكام الخيار الثالث للتوزيع وفق ما هو مبين بالمادة ٣٢ من هذا المرسوم التشريعي بقرار من وزير الاسكان والتنمية العمرانية ** وزير

الأشغال العامة والإسكان** بناءً على اقتراح المكتب التنفيذي لمجلس
محافظة دمشق وذلك في الحالات التالية :

- ١- عدم إمكانية تأسيس الشركة
- ٢- عدم تحقيق الهدف من الخيار الثاني لمبررات اجتماعية أو ثقافية أو اقتصادية).

ج - الفئة الثالثة : هم من يشترون الأسهم التنظيمية التي تؤلف مقسماً تنظيمياً إن لم يتمكن مالكي الأسهم التنظيمية الأصليين على الاتفاق فيما بينهم على إشادة بناء على هذا المقسم ولكن

المرسوم لم يحدد المدد والآجال الواجب اتباعها أو احترامها قبل أن تقوم الإدارة بعرض

هذه المقاسم للبيع بالمزاد العلني خلافاً للقوانين السابقة (قانون إعمار العرصات

رقم ١٤ لعام ١٩٧٤) عز طريق لجان إزالة الشيوع المنصوص عنها بالقوانين

السابقة واقتضى التنويه

وقد حدد المرسوم الحصص والأسهم القابلة تداولها بناءً عليه واستناداً له، بالأسهم التنظيمية الناجمة عن حصص سهمية أو ملكيات عقارية خالية من أي عيوب تمنع نقل الملكية (إشارات , رهن , حجز , التزام من أي نوع كان)

- عمليات بيع المقاسم التنظيمية بالمزاد العلني:

حيث أن هذا المرسوم قد بين بأن أحد طرق ووسائل تملك المقاسم التنظيمية هي البيع بالمزاد العلني فإنه قد بين في المادة ٣٢ منه على طريقة بيع المقاسم التنظيمية بالمزاد العلني ولما كان المرسوم قد حدد بأن أحد الخيارات بتملك المقاسم التنظيمية هو خيار شراءها في المزاد العلني فإنه قد أفرد في المادة ٣٢ طريقة بيع هذه المقاسم وفقاً لهذا الخيار بموجب عشر فقرات تبين الطريقة القانونية والادارية لبيع هذه المقاسم وذلك عن طريق :

أ - أن المالك الأسهم التنظيمية على الشروع أن يتقدموا بطلباتهم إلى محافظة دمشق لبيع أسهمهم بالمزاد العلني مرفقة ببيان عن ملكيتهم للأسهم

ب - أن الأسهم التي ستباع بالمزاد العلني هي الأسهم التي لم يتم قبول طلبات أصحابها للترخيص بينها إما كمالكين لأسهم يملكون سهامها وطلبوا تخصيصهم بينها بشكل شخصي أو لأسهم تملكها شركات عقارية ولم يتم تخصيصهم بمقاسم لأي سبب من الأسباب .

على أن يتم البيع وبواسطة لجنة خاصة تشكل خاصة تشكّل وفق أحكام نظام العقود الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٥١ لعام ٢٠٠٤ وتعديلاته بعد أن يعلن قرار تخصيص هذه العقارات المعدة للبيع في المزاد العلني في لوحة إعلانات محافظة دمشق وموقعها الإلكتروني .

وقد أعطى المرسوم لمحافظة دمشق الحق بشراء مقسم أو أكثر من هذه المقاسم

واستثناءً بأن تدفع زيادة على سعر الإحالة القطعية بنسبة ٥% بعد موافقة

المكتب التنفيذي ﴿ وهذا استثناء لم يكن موجود في القوانين السابقة قد يكون

في مصلحة المالكين والله أعلم مع العرض بأن الكسر للإحالة القطعية لدى البيع

الجبري هي ١٠% {

وقد حددت مواد المرسوم بأن هذا البيع هو لمصلحة مالكي الأسهم التنظيمية وأوجب بأن يتم إيداع قيمة المقاسم المباعة وفقاً لأحكام هذه المادة في حساب أمانات خاصة لدى مصرف سورية المركزي لا يحق للمحافظة التصرف بهذه الأموال إلا وفق أحكام الفقرة /ط/ من المادة ٣٢ من هذا المرسوم . وأوجب أن لا يتم الصرف لقيمة المقاسم المباعة لمالكي الأسهم في تلك المقاسم إلا بعد معالجة كافة الاشارات المانعة للتصرف على حصصهم من عقارات المنطقة التنظيمية وكل ستة أشهر { ولا نعرف لماذا كل ستة أشهر بعد إثباتهم استحقاقهم بتلك القيم مع أنها مودعة أصلاً

كأمانة لدى مصرف سورية المركزي واقتضى التنويه ﴿ .

وقد أجاز المرسوم للمحافظة بيع مقسم أو أكثر لتمويل صندوق

المنطقة { ولم يحدد ضوابط بيع هذه المقاسم {

{ وللتنويه يا حبذا لو أن هذا المرسوم قد نص في منته على إنشاء مكتب (للدعم الفني)

الذي يختص بجميع المالكين الصغار (صاحبي الأسهم القليلة) لقاء نسبة مئوية لقيم

تخصيصهم بمقسم أو جزء من مقسم وذلك حفاظاً لحقوقهم ونرجو أخذ هذا الموضوع
بعين الاعتبار فيما لو تم تعديل هذا المرسوم أو تم استخدامه في مناطق أخرى
وذلك حسب نص المادة ٦٢ من هذا المرسوم {

المادة (٣٢):

- (بيع المقاسم التنظيمية والمزاد العلني "الخيار الثالث" :
- أ - لمالكي أسهم المقاسم التنظيمية على الشيوع أن يتقدموا بطلباتهم إلى المحافظة لبيع أسهمهم التنظيمية بالمزاد العلني مرفقة ببيان ملكيتهم للأسهم .
- ب - يخضع لأحكام البيع بالمزاد العلني جميع مالكي الأسهم غير المقبولة طلباتهم في الخيارين الأول والثاني وغير المتقدمين لأي خيار من الخيارات الثلاثة .
- ج - يصدر المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة قراراً بأرقام المقاسم المطلوب بيعها بالمزاد العلني لصالح مالكي الأسهم الذين لم يستفيدوا من الخيارين الأول والثاني .
- د - يُعلن قرار التخصيص للاطلاع عليه بإعلان في لوحة إعلانات محافظة دمشق وموقعها الإلكتروني إن وجد وفي لوحة إعلانات المنطقة التنظيمية .

- هـ - تقوم محافظة دمشق بتشكيل لجنة خاصة وفق أحكام نظام العقود الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٥١ لعام ٢٠٠٤ وتعديلاته لبيع المقاسم التنظيمية المحددة بالفقرة ج السابقة بالمزاد العلني خلال مدة لا تتجاوز عاماً واحداً من تاريخ إصدار قرار المكتب التنفيذي .
- و - على محافظة دمشق عند الإعلان عن بيع المقاسم مراعات مصالح المالكين من حيث عدد وأرقام المقاسم المعروضة للبيع وتوقيت الإعلان مع التوسع في نشر إعلانات إضافية في جميع الوسائل المتاحة بما فيها صفحات الانترنت ومحطات البث التلفزيوني الحكومي أو الخاص ومحطات الإذاعة المحلية والصحف الأسبوعية المختصة بالإعلانات العقارية والإعلانات الطرقية وتقوم محافظة دمشق بتسديد جميع نفقات النشر والإعلان والنفقات المترتبة على البيع وتعد نفقة من نفقات المنطقة التنظيمية
- ز - يجوز لمحافظة دمشق بموافقة المكتب التنفيذي شراء مقسم أو مقاسم بسعر يزيد على سعر الإحالة بنسبة ٥% وتلتزم محافظة دمشق بمهلة التسديد المحددة بالإعلان الصادر عن البيع بالمزاد العلني .
- ح - يتم إيداع قيمة المقاسم المباعة في حساب محافظة دمشق لدى مصرف سورية المركزي ويفتح حساب أمانات خاص بها ولا يحق لمحافظة دمشق التصرف بأموال مالكي أسهم المقاسم التنظيمية المباعة .

- ط - يتم صرف قيمة المقاسم المباعة في المزاد العلني للمالك أسهم المقاسم التنظيمية كل ستة أشهر بنسبة وتناسب بين حصتهم من الأسهم والمبالغ الإجمالية للمقاسم المباعة وبعد معالجة كل الإشارات المانعة من التصرف والحقوق العينية والرهونات المتوجبة على حصصهم من عقارات المنطقة التنظيمية .
- ي - لمحافظة دمشق بيع مقسم أو أكثر من المقاسم التنظيمية المخصصة لها بالمزاد العلني لتمويل صندوق المنطقة . (

- أحكام عامة وخاتمة :

المادة (٣٣) :

(تحدث في منطقة دمشق إدارة مختصة بتنفيذ هذا المرسوم التشريعي ويحدد ملاكها ومهامها بقرار يصدر عن وزير الإدارة المحلية).

** يصدر بقرار من وزير الإدارة المحلية والبيئة :

أ. تشكل لجنة متابعة وإشراف برئاسة المحافظ ويحدد أعضائها ومهامها ضمن قرار تشكيلها .

ب. إحداث إدارة مختصة بتنفيذ المنطقة التنظيمية المحدثه ويحدد ملاكها ومهامها

ضمن قرار إحداثها **

المادة (٣٤) :

(تعد جميع اللجان المنصوص على تشكيلها في هذا المرسوم التشريعي متفرغة لإنجاز مهامها ضمن المدد الزمنية المحددة لها).

** ويستثنى من ذلك لجنة المتابعة والإشراف المشكلة في الفقرة <أ> من المادة (٣٠)

(السابقة .

ب. للمحافظ في حال الضرورة وبناء على اقتراح الوحدة الإدارية تشكيل لجان متفرغة

لإنجاز أعمال يقتضيها سير العمل **.

المادة (٣٥):

(يجوز لمحافظة دمشق وضع اليد على الأملاك العامة ومقاسم المشيدات العامة بعد إنجاز تقدير المنطقة التنظيمية باستثناء مقاسم المشيدات العامة والمقاسم المخصصة للمنذرين بالهدم الخالية من الأبنية حيث يمكن وضع اليد عليها بعد صدور هذا المرسوم التنظيمي). ** يجوز للوحدة الإدارية وضع اليد على الأملاك العامة

ومقاسم المشيدات العامة والمقاسم المخصصة للمنذرين بالهدم الخالية من الأبنية بعد

إحداث المنطقة التنظيمية ولها أن تضع يدها بعد إنجاز تقدير المنطقة **

المادة (٣٦):

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

المادة (٣٧):

(تخصص محافظة دمشق لكل من اللجان المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي مقررًا مهمة تأمين البيانات والمعلومات التي تحتاج إليها وتحرير وتدوين ضبوطاً ومحاضر جلساتها وتنظيم أعمالها ومتابعتها وحفظ وثائقها دون أن يكون له حق التصويت كما تضع تحت تصرف اللجان جميع ما تحتاجه من مستندات ووثائق ومعلومات وخبرات فنية أو قانونية).

لجنة القضايا الفرعية

لم ينسَ المرسوم أن هنالك مشاكل لم ينص عليها هذا المرسوم فأفرد لها لجنة فرعية في المادة ٣٨ منه غايتها معالجة كل القضايا الفرعية التي لم ينص عليها واتخاذ جميع التدابير اللازمة لتنفيذه بما لا يتعارض مع أحكامه والتي تتشكل من :
نائب رئيس مجلس الوزراء لشؤون الخدمات ووزير الإدارة المحلية

وعضوية كل من وزير الإسكان والتنمية العمرانية
ومحافظ دمشق
وخبير قانوني يسميه رئيس اللجنة

المادة (٣٨):

(تشكل لجنة برئاسة نائب رئيس مجلس الوزراء لشؤون الخدمات وزير الإدارة المحلية وعضوية كل من :
.. وزير الإسكان والتنمية العمرانية ** وزير الإشغال العامة والإسكان **

.. محافظ دمشق

.. خبير قانوني يسميه رئيس اللجنة

- وتتولى معالجة كل القضايا الفرعية التي لم ينص عليها هذا المرسوم التشريعي واتخاذ جميع التدابير اللازمة لتنفيذه بما لا يتعارض مع أحكامه).

- وقد بين المرسوم بأن قيمة العقارات عند التقدير كعقارات أرض بدون مشيدات بعد أن ترك للمالكين حق أخذ أنقاض عقاراتهم وترحيلها بأنفسهم حتى لا يدخل في تقدير الانقاض

﴿ وهذا يتعارض مع نص المادة ١١ من نفس المرسوم التي نصت على أن التقدير يشمل

البناء فقد اقتضى التنويه { .

وهذا ما تم ذكره في نص المادة التاسعة والثلاثون من هذا المرسوم.

المادة (٣٩):

(يجري التقدير لقيمة العقارات بالمنطقة على أساس ترك الانقاض للمالكين وأن

يصار لإهدمها وترحيلها بعد انتهاء المهلة التي تحددها محافظة دمشق للمالكين

لأخذ أنقاض عقاراتهم) .

- وقد حددت المادة أربعون بأن المحافظة ملزمة بتسليم المقاسم التنظيمية خالية الشواغل والشاغلين خلال ٩٠ يوماً من تاريخ حصولهم على الترخيص بالبناء عليها أي بعد اختصاص المالكين بهذه المقاسم في قيود المنطقة التنظيمية ومن بعدها التسجيل لدى السجلات العقارية ومن بعدها اتمام معاملات الترخيص بالبناء لدى محافظة دمشق وحصولهم على الرخصة بالبناء.

المادة (٤٠):

(تلتزم محافظة دمشق بتسليم أراضي المقاسم خالية إلى مالكيها خلال مدة أقصاها تسعون يوماً بعد تاريخ حصولهم على رخص البناء عليها).

- وقد أبقى المرسوم الأملاك الداخلة ضمن المنطقة التنظيمية من رسوم التسجيل في السجل العقاري حيث يتم نقل الملكيات لقيود السجل العقاري وفق أحكام قانون التسجيل العقاري وحسم بذلك كل المنازعات التي قد تنشأ قبل وبعد تسجيل تلك الملكيات.

﴿ وهذا خيار مفيد في تقنين الملكيات المستقبلية التي قد تنشأ بعد البناء وتسريع

إعلان الملكية الجديدة بريئة وصحيحة ووفق أحكام السجل العقاري }

المادة (٤١):

(تعفى الأملاك الداخلة ضمن المنطقة من رسوم التسجيل في السجل العقاري).

المادة (٤٢):

(تحصل أموال المنطقة وفق قانون جباية الأموال العامة وتعديلاته).

- واستثناءً فقد أفرد المرسوم بهذا الخصوص عدة مواد تخص الإشغال والتعويضات وبدلات الإيجار والسكن البديل لمن كان له حقوق بهذا الشأن في تلك المنطقة فقد قرر تشكيل لجنة للنظر بحقوق الإشغال على عقارات هذه المنطقة وهي لجنة لحل الخلافات مسؤولة عن حل مخالفات البناء والاشغالات المرتكبة على العقارات الخاصة في المنطقة التنظيمية كما في

الفقرة /ب/ من المادة ٤٣ وقد ميز فيهم بين شاغلين لعقارات مملوكة ملكية خاصة وعقارات مملوكة للدولة وميز بينهم على الشكل التالي :

أ - الشاغلين لأراضي أملاك الدولة العامة والخاصة الذين أعطاهم الحق بأخذ أنقاض أبنيتهم ولا يعترف لهم بأي حق سوى ذلك وللمكتب التنفيذي أن يخصصهم بمساكن بديلة من فائض المساكن البديلة لدى محافظة دمشق كما هو مذكور في الفقرة /أ/ من المادة ٤٣ .

ب - الشاغلين للأبنية المخالفة ليس لهم أي تعويض عدا بدل الإيجار لمدة سنتين وهو ما ذكر بالفقرة / د/ المادة ٤٣ .

ج - الشاغلين لعقارات مملوكة ملكية خاصة ومستأجرين فعليين وفق

أحكام قانون الإيجار رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ (التمديد الحكمي للإيجارات) فقد

خصهم المرسوم بتعويض مادي بنسبة سهمية تعادل ٣٠% من قيمة

الأسهم التي تعادل الجزء المشغول والتي تأخذ من أسهم المؤجر فقط دون باقي

المالكين في العقار المشغول كعقار سكني و ٤٠% من قيمة الجزء

المشغول تجاري كما في الفقرة /ج/ من نفس المادة وشكل لهم لجنة

لحل هذه الخلافات الناجمة عن هذا التوزيع أو التخصيص .

المادة (٤٣):

(أ) – يقتصر حق المخالفين الذين بنوا فوق أراضي أملاك الدولة العامة أو الخاصة على أخذ أنقاض أبنيتهم ولا يعترف لهم بأي حق سوى ذلك يجوز بقرار من المكتب التنفيذي تخصيصهم بمساكن بديلة من فائض ما يتوافر لدى محافظة دمشق.

ب – تنظر لجنة حل الخلافات في القضايا المتفرعة عن مخالفات البناء والاشغالات المرتكبة على العقارات الخاصة في المنطقة وتحدد اللجنة ملكية المباني والإنشاءات المخالفة فيما بين مالكيها وما يصيب كلاً منهم في ملكية أرض العقار .

ج – يستحق الشاغل الفعلي المستأجر وفق أحكام القانون ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته حصة سهمية تعادل نسبة ٣٠% من القيمة التخمينية للجزء المشغل للشاغل السكني و ٤٠% للشاغل التجاري وتفصل لجنة حل الخلافات بذلك .

د – لا يستحق الشاغلون للأبنية السكنية المخالفة أي تعويض عدا تعويض بدل الإيجار المنصوص عليه في المادة ٤٤ من هذا المرسوم التشريعي).

- وأفرد المرسوم في المادة ٤٤ منه على استحقاق مادي كعويض هو بدل إيجار للشاغلين لتسليم عقاراتهم للمنطقة التنظيمية وقد ميز فيه بين :

(أ)- الشاغلين غير المستحقين للسكن البديل فقد قرر صرف تعويض بدل إيجار لمدة سنتين عن سكن تبدأ من تاريخ إنذار الإخلاء.

(ب)- الشاغلين المستحقين للسكن البديل فقد قرر منحهم تعويض بدل الإيجار من تاريخ تبليغهم الإنذار حتى تاريخ تسلمهم السكن البديل على أنه في السنة الأخيرة بالنسبة لهؤلاء

فإن للإدارة أن تمنحهم تعويض جزئي يتناسب مع تاريخ تسلم السكن البديل وفي حال لم يقد المستحق باستلام سكنه البديل فإن للإدارة وقف تسديد تعويض بدل الإيجار إذا كان السبب من المستحق ولا يد للإدارة فيه وللإدارة أن تسترد أية أموال دفعت وغير مستحقة وفق قانون جباية الأموال العامة .
وقد حافظت الإدارة على حقوقها بموجب هذا المرسوم بأن حددت التعويض بما يساوي ٥% من قيمة الوحدة السكنية المطلوب إخلاؤها .

المادة (٤٤):

أ - يتم منح الشاغلين غير المستحقين للسكن البديل ما يعادل تعويض بدل إيجار لمدة سنتين تصرف من صندوق المنطقة خلال مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ تبليغ إنذار الإخلاء . **

ولا يستحق التعويض أي شاغل جديد للوحدة السكنية ثبت إشغاله بعد تنظيم وإصدار ضبوط الحصر والتوصيف المعدة من قبل اللجنة المشكلة بموجب الفقرة

<ج> من المادة (٥) من المرسوم التشريعي . **

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

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

د - يوقف تسديد تعويض بدل الإيجار إذا كان سبب التأخير في استلام السكن البديل يعود على مستحق السكن البديل ويحق

لمحافظة دمشق المطالبة بأي مبالغ مصروفة وغير مستحقة وفق قانون جباية الأموال العامة .
هـ - يحدد تعويض بدل الإيجار السنوي بنسبة ٥% من القيمة التخمينية للوحدة السكنية المطلوب إخلاؤها .

- شروط استحقاق السكن البديل .

- وقد أقر في المادة ٤٥ حقوق الشاغلين الفعليين والمستحقين للسكن البديل بحقوق وامتيازات خاصة فقد أصدر وزير الإسكان والتنمية العمرانية القرار رقم (١١٢) تاريخ ١٨ / ٨ / ٢٠١٥ استناداً إلى المادة ٤٦ من المرسوم .

المادة (٤٦):

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

والذي بين في المادة الثانية من هذا القرار الشروط لاستحقاق السكن البديل وبناءً على أحكام هذا المرسوم بخمسة شروط يتوجب توفرها لاستحقاق السكن البديل وهي :

أ - أن تكون الدار المنذر بهدمها قائمة ومشغلة قبل صدور المرسوم .

ب - أن تحتوي الدار المشغلة المنذر بهدمها على منتفعات مستقلة بذاتها .

ج - أن يكون الشاغِل إما مالكاً أو مستأجراً معيلاً لأسرة مقيمة معه فعلاً في الدار المنذر بهدمها ويقصد بالأسرة في هذا المجال من يقيم مع الشاغِل من زوجة وفروع وأصول وأخوة وأخوات ويعتبر الشاغِل الأرمِل أو العازب بحكم الأسرة الواحدة في حال إشغاله بشكل مستقل للدار المنذر بهدمها .

د - أن يكون إشغال الدار المنذر بهدمها ثابت قبل صدور المرسوم ومستمر حتى تاريخ الإخلاء .

هـ - للجهة الإدارية أن تثبت من شروط الدار المشغلة المنذر بهدمها وصفة الشاغِل الفعلي وثبوت إشغاله وفق الضبوط المعتمدة من قبل لجان الحصر والتوصيف المنصوص عليها في الفقرة /ج/ من المادة ٥ من المرسوم بإحدى وسائل الإثبات التالية :

١ - سند تملك من السجل العقاري أو بيان من السجل المؤقت أو أي وثيقة رسمية تثبت الملكية صادرة عن جهة مخولة قانوناً بذلك أو وكالة بيع موثقة من الكاتب بالعدل قبل صدور المرسوم وبصرف النظر عن وصف العقار بالقيود العقارية .

٢ - عقد إيجار موثق قبل صدور المرسوم وأن تكون العلاقة الإيجارية مستمرة حتى تاريخ الإخلاء .

٣ - الأحكام القضائية المكتسبة الدرجة القطعية الصادرة بدعوى إثبات إشغال الشاغِل الفعلي قبل صدور المرسوم ومستمر حتى تاريخ الإخلاء .

٤ - الأحكام القضائية المكتسبة الدرجة القطعية الصادرة بدعوى تثبيت العلاقة الإيجارية للشاغلين الفعليين على أن يرد بمضمونها ما يفيد بأن الإشغال ثابت قبل صدور المرسوم ومستمر حتى تاريخ الإخلاء .

٥ - قرارات لجان حل الخلافات المنصوص عليها في هذا المرسوم المكتسبة الدرجة القطعية .

- حيث أوجبت المادة ٤٥ فقرة أ/ بأن المحافظة ملتزمة بتأمين سكن بديل خلال أربع سنوات من تاريخ صدر هذا المرسوم للمستحقين للسكن البديل وعند تأمين جميع هؤلاء الشاغلين فإن المحافظة أن تخصص غير المستحقين فلها عندها أن تؤمن سكن بديل لغير المستحقين .

ومن قراءة القرار المذكور فأننا نجد بأن المستفيدين من السكن البديل هم المالكين

للعقارات أو أجزاء العقارات الذين بنوا عقاراتهم وأبنيتهم على ملكية خاصة آلت إليهم

بالطرق القانونية المنصوص عنها بالقانون بينما اعتبر المرسوم أن المستأجرين وفق أحكام

القانون ١١١ لعام ١٩٥٢ غير مستحقين للسكن البديل باعتبارهم قد

استفادوا من هذا المرسوم من تعويض اشغالهم للدور التي يشغلونها بأسهم تنظيمية

حُسمت من استحقاق المالكين المؤجرين وفق أحكام ٤٣ فقرة ج/ وذلك

تكون أحكام المرسوم قد تنصلت من إعطاء السكن البديل بأن أعطت المستأجرين

تعويضاً من المؤجرين ولم تدفع لهم تعويض ولم تمنحهم سكناً بديلاً {

- كما أن هذا المرسوم لم يعطي سكناً بديلاً لكل الشاغلين المالكين أصلاً على هواهم بل نصت المادة ٣ الفقرة أ- ب / من القرار ١١٢ (مستند منح السكن البديل بنص هذا المرسوم) على أن يكون السكن البديل لا تقل مساحته ٢٤٠ م^٢ ولا تزيد عن ١٣٠ م^٢ لمن كان يشغل مساحة مسقوفة وأن يكون الإشغال للسكن سابق لصدور هذا المرسوم وأن يكون هذا السكن متوفراً فيه كافة المنتفعات وعلى وجه الاستقلال في حال كون الشاغلين أكثر من أسرة واحدة وفي حال كون الشاغلين

يشغلون دار واحدة وبمنافع واحدة فإن الشاغلين يخصصون
بمسكن واحد فقط لا تزيد مساحته عن مساحة الدار المسقوفة
والمشغولة من قبلهم . هذا ومنع القرار التنظيمي ١١٢ من
استفادة المنذر بالهدم لأكثر من دار واحدة كسكن بديل في
المنطقة أو المنطقتين التنظيميتين .

المادة (٤٥):

(تلتزم محافظة دمشق فيما يخص المنطقتين التنظيميتين :
أ – تأمين السكن البديل للشاغلين المستحقين للسكن البديل خلال
مدة لا تزيد على أربع سنوات من تاريخ صدور هذا المرسوم
التشريعي . ** من تاريخ الإخلاء الفعلي** .

ب – إعطاء الأفضلية لشاغلي المنطقة التنظيمية وغير
المستحقين للسكن البديل بتخصيصهم بمساكن عند توفرها بعد
استكمال تخصيص جميع المساكن لمستحقي السكن البديل .
ج – إعطاء الأفضلية لأصحاب المحلات التجارية التي تم
إخلاؤها في المنطقة التنظيمية لشراء واستئجار المحلات
التجارية التي تبنيتها محافظة دمشق عن طريق المزاد العلني
وحصرها فيما بينهم) .

المادة (٤٧):

(يحق لمحافظة دمشق إبرام عقود مع المصارف المرخص لها
تمكنها من تمويل بناء المساكن للمنذرين بالهدم ومقاسم السكن
الاجتماعي وتحصيل قيمة وأقساط المساكن ونقل إجراءات
تسديد القروض المستحقة وفوائدها للمصرف بالاستناد إلى
العقود التي سيتم إبرامها بين هذه المصارف والمستفيدين من
السكن) .

المادة (٤٨):

(يحق للمستفيدين من السكن البديل التنازل عن مساكنهم بعد تسديد قيمة المسكن والفوائد المستحقة عليه).

❏ وخيراً فعملت المحافظة بأنها أصدرت بتاريخ ٢٢ / ١ / ٢٠١٨ بأنها باشرت بإخلاء

منطقة اللواز وذلك لتشييد السكن البديل في تلك المنطقة وأنها ستوجه الإنذارات على

مراحل كما نشر على صحيفة محافظة دمشق الالكترونية ❖ سنداً إلى المادة ٤٩ من

المرسوم .

- في حقوق الشاعلين للعقارات الزراعية:

المادة (٤٩):

(تقوم محافظة دمشق بوضع خطة لإخلاء الشاعلين وفق احتياجات تنفيذ أحكام هذا المرسوم التشريعي وفق البرنامج الزمني لتنفيذ المنطقة التنظيمية).

- وحفاظاً على حقوق المزارعين الشاعلين لعقارات زراعية فإن المرسوم قد حفظ حقوقهم في المادتين ٥٠ و ٥١ بأن أعطاهم التعويض المنصوص عنه في قانون العلاقات الزراعية إذا كان هذا التنظيم وتنفيذه يشمل عقارات أو أجزاء عقارات مشغولة من قبل المزارعين قبل نفاذ هذا المرسوم ومنحهم التعويض المنصوص عنه في قانون العلاقات الزراعية ومن حساب صندوق المنطقة التنظيمية .

المادة (٥٠):

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

المادة (٥١):

(إذا شملت المنطقة التنظيمية أرضاً زراعية يترتب عليها حقوق لفلاح أو لمزارع بالمشاركة أو بالبدل فيعتبر العقد منفسخاً بين الطرفين كلياً أو جزئياً حسب شمول التنظيم لكل أو لجزء الأرض ويدفع لصاحب الحق المنوه به من حساب صندوق المنطقة ما يستحقه من التعويضات المنصوص عليها في قانون العلاقات الزراعية ** ويتقاضى صاحب الحق المذكور ما يستحقه من تعويضات منصوص عليها في قانون العلاقات الزراعية وذلك من الأسهم الناتجة عن دخول هذه الأرض بشكل كلي أو جزئي في التنظيم **).

❖ وهنا تراجع المشرع أيضاً لصالح المحافظة حيث الغى التزام دفع التعويضات لصاحب الحق من صندوق المنطقة وأصبح صاحب الحق يتقاضى تعويضاته من الأسهم الناتجة عن دخول هذه الأرض في التنظيم واقتضى التنويه.

- أما عن باقي المواد سيتم ذكرها على سبيل الاستفادة والتنويه .

المادة (٥٢):

(يسمي وزير العدل بناءً على اقتراح محافظ دمشق عدداً من القضاة لأعمال لجان تقدير القيمة وحل الخلافات والتوزيع ويعتبر القاضي المسمى في أي لجنة من هذه اللجان مفرغاً للعمل وإنجاز مهام اللجنة خلال المدة المحددة).

المادة (٥٣):

(يجوز للمكتب التنفيذي لمجلس محافظة دمشق تغيير صفة المشيدات العامة إلى مشيدات عامة أخرى حسب الحاجة ولوجود أسباب تخطيطية وفق الاجراءات المنصوص عنها في المرسوم التشريعي رقم ٥ لعام ١٩٨٢ وتعديلاته).

المادة (٥٤):

أ - يجوز لمحافظة دمشق التعاقد مع الجهات المؤهلة العامة أو الخاصة لتنظيم مخططات الوضع الراهن وإعداد المخططات التنظيمية كمخططات إفرافية وفق الشروط والمواصفات الفنية المعمول بها في المصالح العقارية وبالشكل الذي يمكنها من تنفيذ هذه المخططات لديها دون الحاجة لإعادة أعمال المسح .

ب - تضع محافظة دمشق بالتنسيق مع وزارة الإدارة المحلية دفاتر الشروط الفنية لإنجاز هذه الأعمال متضمنة أعمال لجان الإشراف والاستلام والتدقيق .

ج - تتقاضى اللجان المنوه بها في الفقرة ب/ تعويضات بنسبة لا تزيد على ٣% من قيمة العقود .

د - تصرف النفقات المترتبة عن تنفيذ هذه المادة من صندوق المنطقة التنظيمية)

المادة (٥٥):

(يجوز لمحافظة دمشق التعاقد مع خبراء واستشاريين لتنفيذ هذا المرسوم التشريعي وتصرف أجورهم وتعويضاتهم من حساب صندوق المنطقة التنظيمية .)

المادة (٥٦):

أ - تستثنى تعويضات أعضاء اللجان المؤلفة بموجب أحكام هذا المرسوم التشريعي والعاملين في تطبيق هذا المرسوم التشريعي من الحدود القصوى المنصوص عليها في القانون الأساسي للعاملين في الدولة وتعديلاته إذا أنجزوا أعمالهم خلال المهل المحددة لإنجازها في هذا المرسوم التشريعي .

ب - تحدد هذه التعويضات بقرار من وزير الإدارة المحلية وتعد من نفقات المنطقة التنظيمية وتصرف من صندوق المنطقة

ج - تمنح مكافآت إضافية للجان المشكلة بموجب أحكام هذا المرسوم التشريعي في حال إنجاز أعمالها ضمن الأوقات المحددة في هذا المرسوم التشريعي ويصدر قرار منح المكافأة بقرار من وزير الإدارة المحلية بناءً على اقتراح محافظ دمشق وتعد من نفقات المنطقة التنظيمية .)

المادة (٥٧):

(لا يؤخذ بمخالفات البناء الجارية أو أي تعديلات في عقارات المنطقة التنظيمية بعد تاريخ نفاذ هذا المرسوم التشريعي .)

المادة (٥٨):

(تحدد مدد إنجاز أعمال هذا المرسوم التشريعي وغير المحددة بمرتبته بقرار يصدر عن وزير الإسكان والتنمية العمرانية بناءً على اقتراح محافظ دمشق).

المادة (٥٩):

(تطبق أحكام المرسوم التشريعي رقم ٨٢ لعام ٢٠١٠ (قانون إعمار العرصات) على المقاسم التنظيمية المحدثة في المنطقتين التنظيميتين).

المادة (٦٠):

(تتم دراسة وتنفيذ المرافق العامة والأبنية المخصصة للسكن البديل عن طريق التعاقد بالتراضي بين محافظة دمشق وشركات القطاع العام المتخصصة مالم يقرر أمر الصرف في محافظة دمشق طريقة أخرى للتعاقد وفق أحكام نظام العقود).

المادة (٦١):

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

**) أ. إذا وقع ضمن حدود المنطقة التنظيمية المحدثة وفق أحكام هذا القانون

عدد من المقاسم لمنطقة تنظيمية أو أكثر محدثة في ظل سريان أحكام المرسوم

رقم (٩) لعام ١٩٧٤ فإن هذه المقاسم تعد خاضعة لأحكام المرسوم التشريعي

رقم ٦٦ لعام ٢٠١٢ وتعديلاته**

المادة (٦٢):

(يجوز بقرار يصدر عن رئيس مجلس الوزراء تطبيق أحكام هذا المرسوم التشريعي على أي منطقة تنظيمية تقع ضمن حدود محافظة دمشق أو محيطها الحيوي). ** تلغى المادة (٦٢) من المرسوم التشريعي ٦٦

لعام ٢٠١٢ حسب المادة (٣) في التعديل حسب القانون ١٠ لعام ٢٠١٨ **

المادة (٦٣):

(في كل مالم يرد من أحكام في هذا المرسوم التشريعي تطبق أحكام القانون رقم ٩ لعام ١٩٧٤). ** في كل مالم يرد فيه نص في المرسوم ٦٦

وهذا القانون تطبق أحكام القانون رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥ **

المادة (٦٤):

(ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية).

** وحسب المادة ٧ من القانون ١٠ لعام ٢٠١٨ **

**** المادة (١) في التعديل حسب القانون ١٠ لعام ٢٠١٨ :**

يصدر بمرسوم بناءً على اقتراح وزير الإدارة المحلية والبيئة إحداث منطقة تنظيمية أو أكثر ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية المعرفة بالمرسوم التشريعي رقم ١٠٧ لعام ٢٠١١ استناداً إلى دراسات ومخططات عامة وتفصيلية مصدقة وإلزامية دراسة جدوى اقتصادية معتمدة .

**** المادة (٢) في التعديل حسب القانون ١٠ لعام ٢٠١٨ :**

تعدل المواد ذوات الأرقام

٥/٦/٨/٩/١٠/١٢/١٣/١٧/١٩/٢٠/٢١/٢٢/٢٥/٢٦/٢٧/٢٨/٢٩/٣٠/٣١/٣٣/

٣٤/٣٥/٣٨/٤٤/٤٥/٥١/٥٩/٦١/٦٣. الواردة في المرسوم التشريعي رقم ٦٦

لعام ٢٠١٢

{ توجد صيغ المواد المعدلة داخل المواد الأصلية بخط مغاير واقتضى التنويه. }

**** المادة (٥) في التعديل حسب القانون ١٠ لعام ٢٠١٨ :**

تطبق أحكام المرسوم التشريعي رقم ٦٦ لعام ٢٠١٢ وتعديلاته المنصوص عنها في هذا القانون على المناطق التنظيمية التي يتم إحداثها وفق أحكام المادة ١/ من هذا القانون .

**** المادة (٦) في التعديل حسب القانون ١٠ لعام ٢٠١٨ :**

تستفيد المنطقتين التنظيميتين المشمولتين بالمرسوم التشريعي رقم ٦٦ لعام

٢٠١٢ من أحكام هذا القانون باستثناء ما تم إنجازه وفق مرسوم إحداثها .

**** المادة (٤) في التعديل حسب القانون ١٠ لعام ٢٠١٨ :**

تحل عبارة وزارة / وزير الإدارة المحلية والبيئة محل عبارة وزارة / وزير الإدارة المحلية
وعبارة وزير الإشتغال العامة والإسكان محل عبارة وزير الإسكان والتنمية العمرانية
وعبارة وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية محل عبارة وزارة الاقتصاد والتجارة
وعبارة رئيس الوحدة الإدارية، الوحدة الإدارية، حسب الحال محل عبارة محافظ
دمشق، محافظة دمشق، دمشق، حسب الحال وعبارة المنطقة التنظيمية محل
عبارة المنطقتين التنظيميتين وعبارة الجهة العامة المخولة قانوناً مسك
سجل ملكية محل عبارة مديرية المصالح العقارية ومديرية السجل العقاري والمديرية
العامة للمصالح العقارية حسب الحال أينما وردت في المرسوم ٦٦ لعام ٢٠١٢ وعبارة
محافظ بدلاً من محافظ دمشق والمحافظة بدلاً من محافظة دمشق. **

الخاتمة

- وفي الختام نأمل أن نكون وفي هذه الدراسة قد أحطنا بسلبيات وإيجابيات هذا المرسوم سيما وأن هذا المرسوم قد خالف كما وجدنا سابقاً كل مراسيم الاستملاك والعمران والتنظيم وحقق للإدارة ميزات أكبر من حيث المساحات المقطوعة للإدارة من المنطقة التنظيمية ورصدها لمصلحة الإدارة وعدم شمول تعليماته على نصوص توجب إعادة المالكين السابقين إلى نفس المنطقة كما كان في القوانين والمراسيم السابقة، وتجاوز معامل الاستثمار في عقاراته ومقاسمه التنظيمية لكل ما كان سابقاً ولكنه لم يعطي أفضليات للمالكين السابقين لعودتهم إلى عقارات ومساكن في تلك المنطقة وكذلك أصحاب المحال التجارية السابقين لم يتم ذكر أي حق لهم في المواد السابقة , وفي آخر تعديل له ارتئ أن يرضي الشاغلين في العقارات الزراعية من المالكين للأراضي الزراعية وليس من صندوق المنطقة كما فعل في نصه الأساسي الذي أعطى تعويضاتهم من المالكين للأراضي الزراعية وليس من حساب المنطقة التنظيمية كما كان معمولاً به سابقاً آمليين أن تكون جهودنا قد أضاءت على بعض جوانب هذا المرسوم ومواده .