الجمهوريّة العربيّة السوريّة
وزارة الإدارة المحلية والبيئة
المديرية العامة للمصالح العقارية
الرقم ٥٢٧ / ت ٠ ع

الموضوع فاكس ـ عاجل
التعليمات التنفيذية المتعلقة بالقرار رقم ٥ لعام ٢٠٢٠ بشأن إرفاق إشعار مصرفي بتحويل الثمن أو جزء منه في معاملات البيع.

السيد مدير المصالح العقارية في.....

نثبت لكم فيما يلي:

- قرار مصرف سورية المركزي رقم ٢١٥/ل.أ تاريخ ٢٠٢٠/٢/٢ المتضمن التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام قرار مجلس الوزراء رقم ٥/م.و تاريخ ٢٠٢٠/١/٢٠ المتعلق بإرفاق إشعار مصرفي بتحويل الثمن أو جزء منه في معاملات البيع الرضائية للحقوق العينية العقارية والمركبات بأنواعها.

للاطلاع والتقيد.

دمشق في ٢٦ / ٦ /١٤٤١ هـ الموافق ٢٠ / ٢ /٢٠١٩ م

المدير العام للمصالح العقارية
تكليفاً
المهندس لؤي خريطه

المصالح العقارية

الجمهورية العربية السورية
مصرف سورية المركزي

الرقم: 215/ل ا
التاريخ: 2020/2/2

لجنة إدارة مصرف سورية المركزي، بناء على أحكام القانون رقم /23/ لعام 2002 وتعديلاته، وعلى أحكام قرار مجلس الوزراء رقم 5/م و تاريخ 2020/1/20، وعلى حاشية السيد نائب الحاكم الثاني المؤرخة في 28/ا /2020 المثبتة على الكتاب رقم 1/153/و تاريخ 2020/1/21، عقدت جلسة بتاريخ 2020/2/2، قررت ما يلي :

أولاً: الموافقة على اعتماد التعليمات التنفيذية لقرار مجلس الوزراء رقم /5/م و تاريخ 2020/1/20 وفق ما يلي:

مادة 1- أ- تلتزم الجهات العامة المخولة قانوناً بمسك سجلات ملكية العقارات والمركبات بأنواعها أو توثيق العقود المتعلقة بها . و منها على سبيل المثال:

- مديريات المصالح العقارية.
- مديريات ودوائر السجل المؤقت.
- المؤسسة العامة للإسكان وفروعها في المحافظات.
- الجهات التابعة لوزارة الدفاع كالمؤسسة الاجتماعية العسكرية والإسكان العسكري والسكن العسكري.
- الوحدات الإدارية.
- المدن الصناعية.
- الجمعيات التعاونية السكنية والسياحية.
- مديريات النقل في المحافظات.
- دوائر الكتاب بالعدل.
- وغيرها من الجهات المشمولة بأحكام القرار /5/ م و تاريخ 2020/1/20.

عند توثيق:

1. العقود والوكالات المتعلقة بإنشاء أو تعديل أو نقل حقوق الملكية، لقاء ثمن.
2. العقود والوكالات المتعلقة بنقل ملكية المركبات بأنواعها (سيارات - دراجات نارية - سفن - طائرات)، لقاء ثمن.
3. عقود الاكتتاب وعقود نقل الاكتتاب أو التنازل عنه للغير لقاء ثمن.

بطلب الالتزام بإرفاق وثيقة صادرة عن أحد المصارف العاملة في سورية تشعر بتسديد الثمن المتفق عليه أو جزء منه في الحساب المصرفي للمالك أو خلفه العام أو الخاص أو من ينوب عنه قانوناً.

ب ـ يجب أن تتضمن وثيقة الإشعار المصرفي اسم صاحب الحساب / البائع ومقدار المبلغ المسدَّد عن طريق التحويل حصراً بين الحسابات المصرفية للمشتري والبائع أو من ينوب عن أيٍّ منهما، وبحيث يتضمن الإشعار المصرفي كافة بيانات عملية التحويل المصرفي وفق الإجراءات المتبعة، لا سيما مبرر العملية المصرفية (تسديد ثمن العقار أو المركبة أو جزء منه بشكل صريح) ووفق طلب المتعاملين وتصريحهم.

مادة 2- أ- في حال تعدد المالكين (الملكية على الشيوع لمالكين اثنين أو أكثر) يجوز تسديد الثمن أو جزء منه في حساب كل منهم أو في حساب أحدهم أو خلفه العام (الورثة) أو الخاص (المشتري أو المتنازل له) أو من ينوب عن هؤلاء قانوناً وذلك كله تبعاً لأحكام العقد المبرم بين الأطراف أو اتفاقهم.

ب- تُطبق الفقرة (أ) من هذه المادة في كافة الحالات التي تكون فيها الملكية مفرزة ولأكثر من مالك.

مادة 3- في حال تعدد المشترين يجوز تسديد الثمن أو جزء منه من قبل أحد هؤلاء المشترين أو من ينوب عنه قانوناً، في حساب واحد من المالكين أو أكثر وذلك كله تبعاً لأحكام العقد المبرم بين الأطراف أو اتفاقهم.

مادة 4- لاتعدُّ وثيقة الإشعار المصرفي المرفق مع عقد نقل الملكية أو مع الوكالة العدلية أساساً في تغيير المراكز القانونية لأطراف العقد، حيث لاتعدّ هذه الوثيقة مثبتة بحد ذاتها للملكية، وتبقى سجلات الملكية الرسمية والقيود المدونة فيها، المرجعية القانونية لإثبات الملكية وفق ما تقتضيه القوانين والأنظمة النافذة.

مادة 5- يجوز تحويل الثمن أو جزء منه في الحسابات المصرفية المفتوحة مسبقاً باسم المالك أو خلفه العام أو الخاص أو من ينوب عنه، ولايقتصر استخدام الحساب المفتوح على الغاية المتعلقة بأحكام القرار رقم 5/م و تاريخ 2020/1/20 إلا في حال اتفاق صاحب الحساب مع المصرف على خلاف ذلك.

مادة 6- على المصارف العاملة في سورية تبسيط الإجراءات المتبعة عند فتح الحسابات المصرفية والاقتصار على طلب الثبوتيات الأساسية و وفق توجهات الجهات الإشرافية، على سبيل المثال (البطاقة الشخصية، جواز السفر، شهادة التسجيل أو مايعادلها ، وثيقة تتضمن عنوان ثابت،.....) مع إمكانية أن تستكمل أي وثائق أخرى - إن لزم الأمر- بعد فتح الحساب، واصدار إشعار بالعملية المصرفية المنفذة وفق أحكام المادة الأولى من هذه التعليمات.

مادة 7- تقبل وثيقة الإشعار المصرفي سواءٌ أكانت صادرة عن مصرف عام أم مصرف خاص عامل أصولاً باستثناء:

- المصارف الكائنة خارج أراضي الجمهورية العربية السورية
- فروع المصارف الكائنة في المناطق الحرة.

مادة 8- لا تطبق أحكام القرار رقم 5/م و تاريخ 2020/1/20 على:

- العقود والوكالات المتضمنة نقل الملكية دون مقابل كعقود الانتقال للورثة أو الهبة المجانية أو القسمة والاختصاص أو المبادلة المجانية.
- الأحكام القضائية.
- الوكالات العدلية القابلة للعزل أو التي لاتتضمن بيعاً منجزاً.
- العقود والوكالات المستندة إلى أسناد ثابتة التاريخ تمّ تحريرها قبل 2020/2/15

مادة 9- تطبق أحكام القرار 5/م و الصادر بتاريخ 2020/1/20 وتعليماته التنفيذية هذه ويعمل بها اعتباراً من 2020/2/15 .

ثانياً: يبلغ هذا القرار من يلزم لتنفيذه .

رئيس لجنة الإدارة

حاكم مصرف سورية المركزي

الدكتور حازم قرفول