

الموضوع : نظام تملك العرب والأجانب في سورية

يخضع العرب والأجانب في سورية إلى المرسوم التشريعي 189 لعام 1952 وتعديلاته الذي ينص على ما يلي:

المادة 1-1 - يحظر إنشاء أو تعديل أو نقل أي حق عيني عقاري في أراضي الجمهورية العربية السورية لاسم أو منفعة شخص طبيعي أو اعتباري غير سوري وكذلك يحظر إجراء عقود إيجار واستثمار زراعي في الأراضي المذكورة لمدة تزيد عن ثلاث سنوات لاسمه أو لمنفعته.

2- إذا انتقل عقار كائن خارج الأماكن المبنية في مراكز المحافظات لغير سوري بطريق الإرث أو الانتقال أو الوصية أو بسبب تصفية وقف يسقط حق الوارث في الإرث والانتقال والوصية والتصفية وينتقل إلى إدارة أملاك الدولة لقاء دفع قيمته المقدرة وفقاً لقانون الإستملاك.

3- مع مراعاة أحكام المرسوم التشريعي رقم 193 تاريخ 1952/4/3 وتعديلاته المتعلق بتملك الأراضي الكائنة في مناطق الحدود تعدل الفقرة 3/ من المادة الأولى من المرسوم رقم 189/ تاريخ 1952/4/1م المعدل وتصبح على الشكل التالي :

- أ - خلافاً لحكم الفقرتين السابقتين يجوز لغير السوري من أبناء البلاد العربية أن يكتسبوا حقوقاً عينية عقارية ضمن حدود الحق الذي تمنحه قوانين بلادهم إلى السوريين على أن يخضع هذا الاكتساب إلى رخصة تصدر بقرار من وزير الداخلية.
- ب - أما فيما يتعلق بمناطق الاصطيف والمناطق ضمن حدود بلديات ومراكز المحافظات فيحق لهم اكتساب الحقوق العينية العقارية فيها دون التقييد بشرطي الرخصة والمقابلة بالمثل المذكورين ولو كان الاكتساب بسبب الإرث أو الانتقال أو الوصية.
- ج - تعين مناطق الاصطيف في مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم التشريعي بقرار من وزير الداخلية بالاتفاق مع وزير الثقافة والسياحة والإرشاد القومي.

المادة 2- استثناء من حكم المادة السابقة يجوز لغير السوريين اكتساب أي حق من الحقوق العينية على عقار كائن ضمن مناطق الأماكن المبنية في مراكز المحافظات.

المادة 3- إن اكتساب غير السوريين أي حق من الحقوق بالاستناد لأحكام المادة الثانية لا يتم إلا برخصة سابقة تمنح بقرار من وزير الداخلية.

المادة 4- يقدم طلب منح الرخصة إلى أمين السجل في المنطقة بشأن كل عقد وكل صك على حده يحيل أمين السجل العقاري هذا الطلب بعد القيام بالإجراءات القانونية العادية إلى المحافظ الذي يقوم بإجراء تحقيق على مسؤوليته بجميع الطرق التي يراها موصلة للحقيقة.

- على المحافظ أن ينظم تقريراً بنتيجة التحقيق مشفوعاً برأيه ويحيله مع الطلب إلى أمين السجل المدني العقاري.
- يرفع أمين السجل العقاري الطلب مع أوراق التحقيق إلى وزير الإصلاح الزراعي عن طريق المديرية العامة للمصالح العقارية.

- المادة 5 - يبت في طلب الترخيص في ميعاد شهر من وصول الإضبارة لديون وزارة الداخلية.
- المادة 6 - إن رفض وزير الداخلية الترخيص قطعي لا يقبل أي طريق من طرق المراجعة إلا أنه يجوز إعادة الطلب بعد انقضاء سنة من تاريخ الرفض.
- المادة 7 - يعتبر باطلاً كل عقد يجري خلافاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي، وكل عقد يجري باسم شخص مستعار بغية التخلص من أحكامه وتعتبر باطلة جميع الشروط الفرعية التي يقصد منها ضمان تنفيذ العقود المذكورة.
- المادة 8 - 1 - يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبغرامة تعادل قيمة الأموال والحقوق التي تناولها العقد أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقدم على إجراء عقد لمصلحة شخص غير سوري خلافاً لأحكام هذا المرسوم أو تدخل أو توسط بإجرائه وعلاوة على ذلك تصدر جميع الأموال والحقوق التي تناولها العقد.
- 2- على النائب العام إقامة الدعوى بإبطال العقود المسجلة خلافاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي لدى المحاكم المختصة وعليه متابعة تنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها.
- المادة 9 - يلغى المرسوم التشريعي رقم /143/ المؤرخ في 1943/7/28 وجميع النصوص المخالفة لأحكام هذا المرسوم التشريعي.
- المادة 10 - ينشر هذا المرسوم التشريعي ويبلغ لتنفيذ أحكامه.

دمشق في 1371/7/7 - 1952/4/1.

قرار رقم 258:

رئيس مجلس الوزراء، رئيس المجلس الأعلى للسياحة.
بناء على أحكام الرسوم التشريعي رقم 41 لعام 1972.
وعلى أحكام المرسوم التشريعي رقم 7 لعام 1984.
وعلى قرار المجلس الأعلى للسياحة المتخذ في الجلسة رقم 120 تاريخ 1994/7/16.

يقرر ما يلي:

المادة 1 - يجرى تسجيل معاملات التملك العقاري للمواطنين العرب في مراكز المحافظات وأماكن الاضطياف بمقتضى أحكام الفقرة 3 (من المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم 189/ تاريخ 1952/4/1 وتعديلاته وفق ما يلي:

- 1- يسمح للمواطن العربي بتسجيل ما يحتاجه من العقارات ضمن حدود بلديات مراكز المحافظات لغايات السكن والعمل والسياحة، كما يسمح له بتسجيل ما يحتاجه من العقارات في أماكن الاضطياف لغاية السكن والاضطياف بحدود ألف متر مربع ضمن مخططاتها التنظيمية وخمسة آلاف متر مربع ضمن حدودها الإدارية. ويعتبر الزوج والزوجة وأولادهما القاصرون بحكم الشخص الواحد.
- 2- يخضع البناء على العقارات العائدة للمواطنين العرب للتريص وفق أنظمة ضابطة البناء النافذة.
- 3- يتعهد طالب التملك العربي في أماكن الاضطياف بالبناء على العقار واستثمار بقية مساحته خلال ثلاث سنوات من تاريخ تسجيله قابلة للتمديد لمدة سنتين أخريين بقرار من وزير الداخلية تحت طائلة انتقالها حكماً إلى مجلس الوحدة الإدارية أو البلدية أو أملاك الدولة لقاء تعويض يقدر حسب قانون الإستملاك.
- 4- يشترط في تملك المواطن العربي للعقارات في أماكن الاضطياف ألا يكون بقصد الاتجار بها تحت طائلة حرمانه من التملك فيها مجدداً قبل مضي عشر سنوات على تصرفه بالعقار.
- 5- تدفع قيمة العقارات المشمولة بهذا القرار بالقطع الأجنبي عن طريق أحد المصارف المعتمدة.

المادة 2 - يقدم طلب التملك إلى ديون المحافظة التي يقع العقار داخل حدودها الإدارية، ويرفع هذا الطلب إلى وزارة الداخلية مشفوعاً برأي المحافظ في ضوء التحقيقات التي يمر بها يصده، ومن ثم تعيده الوزارة إلى المحافظ خلال ثلاثين يوماً على الأكثر مرفقاً بكتاب يفيد عدم وجود ما يمنع من تسجيل العقار باسم طالب التملك حسب الأصول.

المادة 3 - ترفق بطلب التملك الوثائق التالية :

- 1- صورة مصدقة عن قيد نفوس المشتري وجواز سفره بالإضافة لصورة عن قيد نفوس البائع.
- 2- بيان قيد عقاري للعقار المطلوب تملكه.
- 3- سند التعهد المطلوب بالبناء والاستثمار وفق النموذج المعد لهذا الغرض.

المادة 4 - إن رفض وزير الداخلية لطلب التملك قطعي لا يقبل أي طريق من طرق المراجعة، إلا أنه يجوز إعادة الطلب بعد انقضاء سنة من تاريخ الرفض.

المادة 5 - يصدر وزير الداخلية بالتنسيق مع وزير السياحة التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

المادة 6 - ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه.

دمشق في: 1415/3/18 هـ الموافق 1994/7/27 م.

رئيس مجلس الوزراء

وبمقتضى المادة الخامسة من القرار رقم 258 لعام 1994 الصادر عن السيد رئيس مجلس الوزراء صدرت التعليمات التنفيذية للقرار المذكور وذلك بموجب القرار رقم 1342/م/ن تاريخ 1994/9/15 الصادر عن السيد وزير الداخلية التالي نصه:

قرار رقم: 1342/م/ن

وزير الداخلية

استناداً لقرار وزير الداخلية رقم 685/م.ن تاريخ 1994/5/5 المتضمن تحديد أماكن الاصطياف في الجمهورية العربية السورية. وتنفيذاً لقرار السيد رئيس مجلس الوزراء - بوصفه رئيساً للمجلس الأعلى للسياحة - رقم 258 تاريخ 1994/7/27 المتضمن إجراءات التملك العقاري للرعيا العرب في مدن مراكز المحافظات وأماكن الاصطياف، ولا سيما المادة الخامسة منه. وتنسيقاً مع وزارة السياحة.

يقرر ما يلي:

- المادة 1 - يجري التملك العقاري للرعيا العرب في مدن مراكز المحافظات وفي أماكن الاصطياف المحددة بقرار وزارة الداخلية رقم 685/م.ن تاريخ 1994/5/5، طبقاً للشروط والإجراءات التالية:
- 1- يسمح للرعيا العرب بتملك ما يحتاجونه من عقارات ضمن حدود المخططات التنظيمية لمدن مراكز المحافظات لغايات السكن والعمل والسياحة.
 - 2- يسمح للمواطن العربي بالتملك في أماكن الاصطياف المحددة بقرار وزير الداخلية رقم 685/م.ن تاريخ 1994/5/5 لغاية السكن والاصطياف:
 - أ - بحدود ألف متر مربع ضمن المخطط التنظيمي لمكان الاصطياف.
 - ب - و بحدود خمسة آلاف متراً مربعاً ضمن الحدود الإدارية لمكان الاصطياف.
 - 3- يعتبر الزوج والزوجة وأولادهما القاصرون بحكم الشخص الواحد.
 - 4- يخضع البناء على العقارات العائدة للرعيا العرب للترخيص حسب أنظمة ضابطة البناء النافذة.
 - 5- في حال شراء طالب التملك العربي أرضاً معدة للبناء في أحد أماكن الاصطياف المحددة يتوجب عليه تقديم تعهد حسب النموذج المعتمد والمرفق بهذا القرار يلتزم بموجبه بالبناء على العقار واستثمار بقية مساحته خلال ثلاث سنوات من تاريخ تسجيله في السجل العقاري، ويمكن تمديد هذه المهلة سنتين آخرين بقرار من وزير الداخلية، وذلك تحت طائلة انتقال هذا العقار حكماً إلى مجلس الوحدة الإدارية أو البلدية أو أملاك الدولة لقاء تعويض يقدر حسب قانون الاستملاك.
 - 6- يتوجب على طالب التملك العربي تبديل ما يعادل قيمة عقاره بالقطع الأجنبي وبالسعر المجاور لدى أحد المصارف المعتمدة.
- المادة 2 - يقدم طلب التملك إلى ديون المحافظة التي يقع العقار داخل حدودها الإدارية، مرفقاً بالوثائق التالية :
- 1- قيد عقاري للعقار المطلوب تملكه صادر عن مديرية المصالح العقارية في المحافظة، وترفق به قائمة مساحة أصولية صادرة عن دائرة المساحة بالمديرية المذكورة ما لم تكون المساحة مسجلة في القيد العقاري.
 - 2- بيان من البلدية المختصة يوضح موقع العقار وهل هو داخل أو خارج المخطط التنظيمي لمكان الاصطياف.
 - 3- صورة عن قيد نفوس البائع.
 - 4- صورة مصدقة عن قيد نفوس المشتري العربي أو جواز سفره.
 - 5- سند تعهد - حسب النموذج المعتمد - بشأن البناء والاستثمار إذا كان العقار في أحد أماكن الاصطياف.

المادة 3 - يرفع المحافظ طلب التملك إلى وزارة الداخلية مشفوعاً برأيه في ضوء التحقيقات التي يجريها يصدده، وتعيد الوزارة هذا الطلب إلى المحافظ خلال ثلاثين يوماً على الأكثر مرفقاً بموافقتها على التسجيل أو عدمه.

المادة 4 - إن رفض وزير الداخلية لطلب التملك قطعي لا يقبل أي طريق من طرق المراجعة، على أنه يجوز إعادة الطلب بعد انقضاء سنة على تاريخ الرفض.

المادة 5 - يمسك لدى وزارة الداخلية فهرس بأسماء ومناطق التملك العقاري للرعايا العرب.

المادة 6 - لا تسري أحكام هذا القرار على الحالات التالية :

1- تملك الرعايا العرب في المناطق العقارية الواقعة خارج مدن مراكز المحافظات وأماكن الاصطياف المحددة، حيث تطبق بشأنه أحكام البند (أ) من الفقرة (3) من المادة (1) من المرسوم التشريعي رقم 189 لعام 1952 وتعديلاته.

2- قرارات الترخيص الصادرة بشأن تملك رعايا العرب للعقارات في سورية قبل 5/5/1994 أي قبل تاريخ صدور قرار وزارة الداخلية رقم 685/م.ن بتحديد أماكن الاصطياف، حيث تعتبر هذه القرارات سارية المفعول وقابلة للتنفيذ دونما حاجة لتجديد طلبات التملك بشأنها.

3- معاملات الانتقال لمالكين من الرعايا العرب لورثتهم في مدن مراكز المحافظات وأماكن الاصطياف المحددة، حيث تنفذ دونما حاجة لتقديم طلبات تسجيل بشأنها.

4- معاملات الإفراز والاختصاص القضائي للعقارات خارج مدن مراكز المحافظات، حيث لا يحتاج الشريك العربي للحصول على موافقة جديدة لتنفيذها.

5- تملك الرعايا الفلسطينيين المقيمين في سورية، حيث تبقى الإجراءات المطبقة بشأن تملكهم كما هي.

المادة 7 ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذه اعتباراً من تاريخ صدوره.

دمشق في 1994/9/15

وزير الداخلية

الأوراق المطلوبة لتملك المواطن العربي والأجنبي

طلب موجه إلى ديوان المحافظة التي يقع داخل حدودها الإدارية مع العنوان والهاتف وذلك وفقاً للوثائق التالية :

- 1- قيد نفوس لطالب التسجيل مصدق أصولاً لدى وزارة الخارجية السورية.
- 2- قيد عقاري للعقار المطلوب تسجيله وترفق به قائمة مساحة أصولية صادرة عن دائرة المساحة للمديرية المذكورة ما لم تكن المساحة مسجلة في القيد العقاري.
- 3- بيان من البلدية يوضح موقع العقار من المخطط التنظيمي والحدود الإداري لمكان الاصطياف.
- 4- عقد بيع قطعي.
- 5- صورة عن هوية البائع أو قيد نفوس.
- 6- وثيقة حصر إرث شرعية في حال الانتقال بطريق الإرث.
- 7- صورة عن بطاقة الإقامة بالنسبة للأجنبي.
- 8- وثيقة رسمية عن نظام التملك بالنسبة للأجنبي.

