

قانون تنظيم المدن رقم 9 لعام 1974

المادة 1

- يقصد بالتعابير الواردة في هذا القانون المعاني المبينة فيما يلي بجانبها:
- الجهة الإدارية: البلدية أو الوحدة الإدارية.
 - المجلس: المجلس البلدي في البلدية أو المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية.
 - رئيس الجهة الإدارية: رئيس البلدية أو رئيس المكتب التنفيذي في الوحدة الإدارية.
 - المنطقة: مجموع العقارات وأجزاء العقارات المحددة والمحركة المكونة للأرض المراد تقسيمها أو تنظيمها.
 - المقاسم: القطع التي تنتج عن تقسيم الأرض.
 - التقسيم: كل تجزئة لقطعة أرض إلى مقاسم يقصد إقامة مبان عليها.
 - المشيدات العامة: تشمل مراكز الجهة الإدارية والمدارس والمخافر والمستشفيات والمستوصفات ومراكز الإطفاء والمعابد (المساجد والكنائس) والمكتبات العامة والمراكز الثقافية والأماكن المعدة للآثار العامة ولملاعب الرياضة ومراكز الرعاية الاجتماعية.
 - طالب التقسيم: الجهة التي تتقدم بطلب التقسيم سواء أكانت شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً.
 - المخطط التنظيمي العام: هو المخطط الذي يمثل الوضع الراهن لمدينة أو بلدة أو قرية والتطور العمراني المرسوم لأي منها مستقبلاً في جميع المجالات.
 - المخطط التنظيمي التفصيلي: هو المخطط الذي يتضمن التفاصيل العمرانية اللازمة بما يتفق مع المخطط التنظيمي العام.

المادة 2

- تتم تهيئة الأرض للبناء وفق المخطط التنظيمي العام والمخطط التنظيمي التفصيلي بأحد الأسلوبين التاليين:
- أ - التقسيم بناء على رغبة المالك.
 - ب - التنظيم بناء على رغبة الجهة الإدارية.

الباب الأول: التقسيم

المادة 3

- عندما يرغب المالك تقسيم المنطقة إلى قطع معدة للبناء عليه أن يتقدم بطلب إلى الجهة الإدارية للموافقة على التقسيم مرفقاً بإضبارة تحتوي على الوثائق التالية:
- أ - مستندات الملكية وتشمل ما يلي:
- 1 - المستندات المثبتة للملكية صادرة عن قيود السجل العقاري.

- 2 - إقرار من أصحاب الحقوق العينية المدونة على صحائف العقارات التي تتألف منها الأرض يفيد موافقتهم على التقسيم وترقين إشارات حقوقهم أو نقلها لصحيفة مقسم أو أكثر من المقاسم التي تنتج عن التقسيم بما يتناسب وهذه الحقوق.
- 3 - تعهد من طالبي التقسيم يفيد عدم وجود حقوق عينية غير مسجلة على صحائف عقارات الأرض وفي حال ظهور مثل هذه الحقوق فإنه يتحملون تبعه التعويض عنها لأصحابها.
- ب - مخططات التقسيم ويراعى فيها ما يلي:
- 1 - الانسجام مع المخطط التنظيمي العام والمخططات التنظيمية التفصيلية المتممة له عند وجودها. كما يراعى في تحديد الطرق الواردة في التقسيم ما يحتمل من ازدياد السكان وحركة المرور وباقي الاعتبارات المتعلقة بعمران المدن في الأراضي والمناطق المجاورة.
- 2 - يخصص لثلث مساحة المنطقة للطرق والساحات والحدائق والمشيدات العامة ويقطع مجاناً ويحسم من المساحة المجانية نصف عرض الطرق العامة التي تحد العقارات المراد تقسيمها.
- 3 - تزداد النسبة المجانية المقطعة المشار إليها في الفقرة السابعة حتى النصف إذا كان المخطط العام والمخطط التفصيلي يقتضيان ذلك.
- 4 - إذا زادت المساحة المقطعة على النصف يترتب على الجهة الإدارية دفع ثمن المساحة الزائدة ويتم تقدير هذا الثمن وفقاً لأحكام قانون الاستملاك.
- ج - إيصال بدفع رسم التدقيق ويحدد هذا الرسم من قبل المجلس على أن لا يزيد عن عشرة قروش سورية عن كل متر مربع من المنطقة ولا يقل عن مائة ليرة سورية عن التقسيم الواحد.

المادة 4

- أ - تضع الجهة الإدارية بالاشتراك مع مؤسسات المياه والكهرباء كشفاً تقديرياً بالنفقات والأعباء اللازمة لإيصال المرافق العامة من طرقات وأرصفة ومجار ومياه وكهرباء إلى المقاسم الملحوظة على مخطط التقسيم مع بيان تفصيلي بما يصيب كل مقسم منها.
- ب - تعتبر الأعباء والنفقات المقدرة على كل مقسم بمثابة دين ممتاز لصالح الجهة الإدارية على هذا المقسم وتوضع إشارة رهن بمقداره على صحيفته حين تسجيل الإفراز في الدوائر العقارية.
- ج - يجوز نقل ملكية المقسم بعد تسديد ما يترتب عليه من نفقات المرافق العامة وفقاً لتقدير الجهة الإدارية أو لقاء تعهد من المشتري بتسديدها مع بقاء إشارة الرهن تأميناً لوفائها على الصحيفة العقارية الخاصة بالمقسم.
- ولا يرخص ببناء المقسم إلا بعد تسديد نصف نفقات المرافق العامة.
- أما إفراز البناء أو نقل ملكية جزء منه في السجل العقاري فلا تجوز إلا بعد تسديد جميع نفقات المرافق العامة أو ما يترتب منها على الجزء المراد نقل ملكيته وفقاً لتقدير الجهة الإدارية.
- د - إذا زادت المبالغ المستوفاة على النفقات الفعلية للمرافق العامة فترد الزيادة إلى دافعيها وإذا نقصت عن ذلك فيستوفى الفرق وفق قانون جباية الأموال العامة.

المادة 5

- أ - تستثنى من أحكام الفقرة - ب - من المادة الثالثة ومن أحكام المادة الرابعة المناطق التي تنصل كافة مقاسمها الناشئة عن التقسيم بطرق عامة مطابقة للتخطيط المصدق.

ب - يجوز لوزير الإدارة المحلية استثناء بلديات الدرجتين الثالثة والرابعة من أحكام المادة الرابعة بناء على اقتراح المجلس.

المادة 6

أ - تبت الجهة الإدارية بطلب التقسيم وتبلغ النتيجة لأصحاب العلاقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تقديمه.
ب - تتم الموافقة على التقسيم بقرار من المكتب التنفيذي بالمحافظة بناء على موافقة المجلس.

المادة 7

يمنتع على الدوائر العقارية تسجيل أي تقسيم لم يقترن بالتصديق على الوجه المبين في المادة السابقة.

المادة 8

أ - يعاقب مالك العقار الذي يقوم أو يسمح بتقسيم عقاره خلافاً لأحكام هذا القانون بغرامة تفرضها الجهة الإدارية بقرار مبرم تعادل 25% من قيمة العقار وفق التقدير المالي له تستوفي لصالح الجهة الإدارية وفقاً لقانون جباية الأموال العامة.
ب - تعتبر الأبنية المشيدة على العقارات المقسمة خلافاً لهذا القانون واجبة الهدم إلا أنه في حالة تأجيل هدمها تفرض الجهة الإدارية على شاغليها غرامة سنوية تعادل بدل إيجارها لمدة سنة محسوبة على التخمين المالي. ويعتبر استيفاء هذه الغرامة مبرناً لذمة الشاغل تجاه مالك العقار إذا كان مستأجراً.

الباب الثاني: التنظيم

المادة 9

للجهات الإدارية تطبيق التنظيم في الحالتين الآتيتين:
أ - على المناطق المصابة بكوارث طبيعية من زلازل وفيضانات. أو التي لحقها الدمار نتيجة الحروب أو الحرائق.
ب - على المناطق التي ترغب الجهة الإدارية تنفيذ المخطط التنظيمي العام المتعلق بها.

المادة 10

تحدث المنطقة بمرسوم وبالإستناد إلى إضبارة تحتوي على ما يلي:
أ - مخطط تفصيلي حديث صادر عن أمانة المساحة والتحسين العقاري مبيناً عليه حدود المنطقة وحدود كل من العقارات الداخلة فيها والأبنية المشادة عليها مع جداول بمساحتها.

- ب - مخطط معد من قبل الجهة الإدارية ومعتمد من قبل أمانة المساحة والتحسين العقاري. مبين عليه حدود المقاسم المحدثة. وحدود الشوارع المنوي إحداثها أو تعديلها. وموقع وحدود الساحات والحدائق والمشيدات العامة.
- ج - منهاج تحديد الوجائب العمرانية والأثرية والتزيينية. والشروط الناشئة عنها ولا سيما فيما يتعلق منها بالفسح الفاصلة ما بين المباني التي يجب تركها خالية من البناء. وارتفاع البناء والتصميمات المعمارية وتوزيع شبكات المجاري. والكهرباء والمياه والهاتف وغيرها من متطلبات المنطقة.

المادة 11

ينشر مرسوم إحداث المنطقة التنظيمية في الجريدة الرسمية. وفي إحدى الصحف المحلية. وعند عدم وجودها ففي إحدى صحف العاصمة.

المادة 12

تؤلف الأملاك الداخلة ضمن المنطقة التنظيمية ملكاً شائعاً مشتركاً بين جميع أصحاب الحقوق فيها بحصص تعادل كل منها القيمة المقدرة لعقار كل منهم أو الحق العيني الذي يملكه.

المادة 13

- أ - يجوز بمرسوم أن يحدد عدد المناطق التنظيمية التي يمكن إحداثها دفعة واحدة في أي جهة من الجهات الإدارية.
- ب - لا يجوز إدخال عقار أو جزء من عقار ناتج عن تنظيم منطقة أو استملاك أو تقسيم في مناطق تنظيم جديدة إلا بموجب مرسوم خاص بالعقار المراد إعادة تنظيمه بناء على اقتراح الجهة الإدارية صاحبة العلاقة.
- ج - يمنع إجراء المعاملات الآتية على العقارات الداخلة في المنطقة:
- 1 - الإفراز.
 - 2 - التوحيد.
 - 3 - منع الترخيص بالبناء.

المادة 14

- أ - تقتطع الجهة الإدارية جميع الأراضي اللازمة لتنفيذ الطرق والساحات والحدائق والمشيدات العامة ووفقاً لأحكام الفقرات 2 و3 و4 من البند (ب) من المادة الثالثة من هذا القانون.
- ب - يجوز للمجلس تغيير صفة المشيدات العامة إلى مشيدات عامة أخرى باستثناء المقاسم المخصصة لبناء مدارس ومعابد فلا يجوز تغيير صفتها.

المادة 15

أ - في حال إحداث المنطقة التنظيمية لسبب من الأسباب الواردة في الفقرة - أ - من المادة التاسعة على الجهة الإدارية - خلال شهر من صدور مرسوم إحداث المنطقة - أن تدعو بإعلان ينشر في صحيفة محلية واحدة على الأقل وعند عدم وجودها ففي إحدى صحف العاصمة مالكي عقارات المنطقة وأصحاب الحقوق العينية عليها للتصريح بحقوقهم وعلى هؤلاء وكل من له علاقة بعقارات المنطقة أصالة أو وصاية أو وكالة. أن يقدم إلى الجهة الإدارية المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان المشار إليه بياناً يعين فيه محل إقامته المختار ضمن المدينة التي تقع فيها المنطقة. مرفقاً بالوثائق والمستندات المؤيدة لحقوقه أو صوراً عنها (إن وجدت) وفي حال عدم وجودها أن يذكر في بيانه المواقع والحدود والحصص والنوع الشرعي والقانوني للعقار أو الحقوق التي يدعي بها.

ب - يجوز لأقارب أصحاب الحقوق في المنطقة التنظيمية من أي درجة كانت القيام بالواجبات وممارسة الحقوق المنصوص عليها في الفقرة السابقة نيابة عن أصحابها.

المادة 16

بعد صدور مرسوم إحداث منطقة التنظيم. تطلب الجهة الإدارية من أمانة السجل العقاري إعداد جدول بأسماء أصحاب العقارات والمتصرفين بها وجميع الأشخاص الذين لهم حقوق عينية على العقارات الداخلة ضمن المنطقة.

المادة 17

أ - تشكل الجهة الإدارية لجنة بدائية لتقدير قيم العقارات الداخلة ضمن المنطقة بحالتها الحاضرة والإنشاءات القائمة عليها والحقوق العينية والحقوق المدعى بها بشكل مستقل. تمهيداً لتخصيصها بصاحب الحق النهائي.

ب - تؤلف هذه اللجنة من ثلاثة أعضاء يكون أحدهم مهندساً. وتصدر اللجنة قراراتها بحضور جميع الأعضاء بالإجماع أو بالأكثرية.

ج - لا يجوز أن يكون عضواً في اللجنة البدائية كل من له بذوي الاستحقاق أو بأي من عقارات المنطقة المطبق عليها هذا القانون علاقة قرابة أو صلة تنطبق عليها أحكام المادة 174 من قانون أصول المحاكمات.

المادة 18

1 - تعلن الجهة الإدارية في لوحة الإعلانات لديها وبالنشر في صحيفة محلية إن وجدت. أو في إحدى صحف العاصمة إن لم توجد عن انتهاء أعمال اللجنة البدائية المنصوص عليها في المادة السابقة. ويجب أن يتضمن الإعلان إشارة صريحة للجهة المختصة التي يجب مراجعتها للإطلاع على جداول التقدير البدائي الموجودة لديها.

2 - يحق لجميع الأشخاص الوارد ذكرهم في المادة 15 من هذا القانون أن يقدموا خلال ثلاثين يوماً من اليوم الذي يلي تاريخ نشر الإعلان أو التبليغ المشار إليهما في الفقرة السابقة:

أ - اعتراضاتهم على التقدير البدائي مع تعيين الموطن القانوني ضمن حدود الجهة الإدارية. وتعتبر القيم المقدرة غير المعترض عليها خلال المهلة المحددة في هذه الفترة مبرمة. ويعتبر اعتراض أحد الشركاء في العقار بمثابة اعتراض بقية الشركاء.
ب - ادعاءهم بالملكية أو بأية حقوق أخرى مدعى بها على عقار أو أكثر من عقارات المنطقة التنظيمية بطلب مستقل يودع إضبارة لجنة حل الخلافات المشكلة بموجب المادة 19.

المادة 19

تشكل لدى الجهة الإدارية لجنة ذات اختصاص قضائي تختص بالنظر في جميع الادعاءات 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.

المادة 20

بناء على طلب يجب أن تتقدم به الجهة الإدارية حين وجود منازعات تدخل في اختصاص لجنة حل الخلافات. يصدر وزير العدل قراراً مبرماً بتشكيل هذه اللجنة كما يلي:
أ - قاض لا تقل درجته عن مستشار بسميه وزير العدل رئيساً.
ب - ممثل للمديرية العامة للمصالح العقارية من حملة الإجازة في الحقوق بسميه مديرها العام عضواً.
ج - ممثل للجهة الإدارية من حملة الإجازة في الحقوق بسميه رئيسها عضواً.
د - يؤدي عضواً اللجنة اليمين التالية أمام رئيسها:
(أقسم بالله العظيم أن أقوم بمهمتي بأمانة وصدق وألا أفشي أسرار المذاكرة).

المادة 21

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

المادة 22

تكون قرارات اللجنة قابلة للطعن أمام محكمة استئناف المحافظة وفق الميعاد 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.
يجري تنفيذ قرارات اللجنة التي لم يطعن فيها خلال الميعاد القانوني. وقرار محكمة الاستئناف لدى أي من الجهات العامة. إما بكتاب يوجهه رئيس اللجنة إلى الجهة المختصة مرفقاً بصورة القرار بعد استيفاء الرسم المقرر في قانون الرسوم والتأمينات القضائية لتنفيذ الأحكام البدائية. وإما بكتاب من رئيس محكمة الاستئناف مرفق بصورة عن قرار المحكمة بعد استيفاء الرسوم القانونية.

المادة 23

تعفى اللجنة من التقيد بالأصول والمهل المقررة في قوانين الأصول. ولها أن تلجأ إلى التحكيم بناء على اتفاق الخصوم مع التفويض بالصلح أو بدونه.
على اللجنة أن تبت في المنازعات المقدمة إليها خلال أربعة أشهر على الأكثر من تاريخ صدور قرار تشكيلها.

المادة 24

- أ - تؤلف اللجنة التحكيمية كما يلي:
- 1 - قاضي يسميه وزير العدل رئيساً.
 - 2 - خبيران (تسميهما الجهة الإدارية) عضوين.
 - 3 - خبيران يمثلان المالكين عضوين.
- ب - يتم انتخاب الخبيرين ممثلي المالكين بدعوة من الجهة الإدارية لانتخابهما. ويعتبر الانتخاب نافذاً بأكثرية أصوات من لبي الدعوى وتتم الدعوة وفق أحكام الفقرة 1 من المادة 18 من هذا القانون.
- ج - إذا لم يلب المالكون الدعوة المذكورة لانتخاب ممثليهم في اللجنة التحكيمية يقوم القاضي البدائي أو قاضي الصلح في المنطقة (في حال عدم وجود قاض بدائي) بتعيين الممثلين من قائمة الخبراء الصادرة عن وزارة العدل.
- د - إذا استقال أو تخلف ممثلاً المالكين أو أحدهما عن حضور الجلسات يصار إلى تسمية بديل عن المتخلف أو المستقيل من قبل القاضي البدائي أو قاضي الصلح حسب الحال.
وفي حال تكرار الاستقالة أو التخلف تتم اللجنة أعمالها بالأكثرية وعند تساوي الأصوات يرجح جانب الرئيس.
- هـ - يشترط في رئيس وأعضاء اللجنة ما يشترط في عضو لجنة التقدير البدائي بموجب الفقرة (ج) من المادة 17 ولا يجوز أن يكون عضواً في اللجنة التحكيمية من كان عضواً في اللجنة البدائية.
- و - تكون قرارات اللجنة مبرمة لا تقبل أي طريق من طرق المراجعة أو الطعن.

المادة 25

تشكل اللجنة التحكيمية بقرار من رئيس الجهة الإدارية.

المادة 26

تجتمع اللجنة التحكيمية بدعوة من رئيسها. وبعد أن يتحقق الرئيس من عدم وجود ما يمنع من قيام الأعضاء بأداء مهمتهم يحلفهم اليمين المنصوص عليها في المادة 20 من هذا القانون.

المادة 27

- أ - يعاد تقدير قيم العقارات والحقوق الداخلة في المنطقة تحكيمياً من قبل اللجنة التحكيمية السابقة نفسها للمنطقة ولمرة واحدة فقط بعد انقضاء خمس سنوات على صدور مرسوم إحداث المنطقة إذا لم تنجز فيها أعمال التنظيم. وتعتبر الأعمال منجزة بتاريخ تسجيل نتائجها في السجل اليومي لدى رئيس المكتب المعاون العقاري.
- ب - عند تعذر اجتماع اللجنة التحكيمية السابقة لتغيب عضو أو أكثر من أعضائها لأي سبب كان تسمى الجهة التي كان يمثلها بديلاً عنه.
- ج - على اللجنة إنجاز عملها خلال شهرين من تاريخ مباشرتها مهمتها.

المادة 28

عند السهو عن تقدير قيمة عقار أو أكثر أو حق عيني مترتب عليها في المنطقة بدائياً أو تحكيمياً تقوم اللجنة التحكيمية بتقدير ما سهي عنه على ضوء الأسعار التي خمنت بها سائر عقارات المنطقة.

المادة 29

لا تؤثر إعادة تقدير قيم العقارات على إجراءات تنظيم المنطقة ولا سيما فيما يتعلق بأعمال التوزيع الإجباري ووضع اليد.

المادة 30

- أ - تعتبر المنطقة التنظيمية شخصية اعتبارية تحل محل جميع المالكين وأصحاب الحقوق فيها.
- ب - تمثل الجهة الإدارية هذه الشخصية الاعتبارية وتمارس الصلاحيات التي تكلف تصفية أملاك المنطقة وحقوقها بعد اقتطاع ما يترتب عليها من نفقات ورسوم وضرانب وغيرها.
- ج - تطبق المادة الرابعة من هذا القانون على مناطق التنظيم.

المادة 31

- على الجهة الإدارية تنظيم الجدولين التاليين ليكونا أساساً لعملية التوزيع الإجباري:
- أ - جدولاً باستحقاق أصحاب الحقوق لكل عقار من عقارات المنطقة يتضمن: اسم صاحب الاستحقاق. وحصته من العقار. وحصته من قيمة العقار أو الحق العيني.
- ب - جدولاً هجائياً بأسماء أصحاب الحقوق يتضمن فيه كامل حقوق كل منهم في المنطقة.

المادة 32

تنتهي أعمال التنظيم في المنطقة بتوزيع أملاكها على أصحاب الحقوق وفقاً لحصصهم فيها.

المادة 33

أ - يتم التوزيع الإجباري من قبل لجنة تؤلف على النحو التالي:

1 - قاض يسميه وزير العدل رئيساً

2 - خبيران (تسميهما الجهة الإدارية) عضوين

3 - خبيران (يمثلان المالكين) عضوين

ب - يؤدي أعضاء لجنة التوزيع الإجباري أمام رئيسا اليمين المنصوص عنها في المادة 20 من هذا القانون.

ج - يتم انتقاء خبيري المالكي وفق الأحكام الواردة في المادة 24.

د - يشترط في رئيس وعضو لجنة التوزيع الإجباري ما يشترط في عضو اللجنة البدائية بموجب الفقرة (ج) من المادة 17.

هـ - يصدر رئيس الجهة الإدارية قراره بتشكيل اللجنة وفق ما هو مبين أعلاه.

المادة 34

على لجنة التوزيع الإجباري قبل مباشرتها عملها أن تقوم بتخمين قيمة كل مقسم من مقاسم المنطقة المحددة على مصورها التقسيمي. وإذا زاد مجموع قيم المقاسم أو نقص عن مجموع قيم كامل عقارات وحقوق المنطقة المخمنة تعدد لجنة التوزيع إلى تعديل حق كل من أصحاب الحقوق بنسبة هذه الزيادة أو النقصان.

المادة 35

على لجنة التوزيع الإجباري أن تسعى ما أمكن لإعطاء كل من أصحاب الحقوق حصته في موقع عقاره القديم أو قريباً منه. ولها أن تخصص لكل ذي حق مقسماً أو عدة مقاسم تعادل حصته كما يمكنها أن تخصص لعدد من أصحاب الحقوق مقسماً واحداً يملكونه على الشيوخ على أن يحدد مقدار الحصة الشائعة لكل منهم.

المادة 36

إذا اختلفت قيمة المقسم أو المقاسم المخصصة الذي حق عن مقدار حصته تحدد لجنة التوزيع الإجباري مقدار التعويض النقدي الذي يتوجب عليه تأديته في حال الزيادة ومقدار ما سيتقاضاه في حال النقصان. ويكون هذا التعويض مستحق الأداء فوراً. على أنه إذا أعطي المدين مهلة من قبل صاحب الاستحقاق أو من قبل اللجنة فتبقى حصته مرهونة حتى وفاء الذمة مع الفائدة القانونية.

المادة 37

أ - تنظم اللجنة مشروع التوزيع وتبلغه إلى الجهة الإدارية التي تدعو أصحاب الحقوق للإطلاع عليه بموجب إعلام ينشر في إحدى الصحف المحلية وعند عدم وجودها ففي إحدى صحف العاصمة.

ب - لكل ذي علاقة - خلال ثلاثين يوماً من تاريخ النشر ت أن يبدي ملاحظاته على مشروع التوزيع بلائحة خطية يقدمها إلى رئيس اللجنة عن طريق الجهة الإدارية.
ج - عند انتهاء المهلة المعينة في الفقرة السابقة تجتمع اللجنة وتصدر قرارها بالتوزيع النهائي لمقاسم المنطقة على أصحاب الحقوق ويكون مبرماً. ويعلن هذا القرار في لوحة إعلانات الجهة الإدارية لمدة ثلاثين يوماً للإطلاع وأخذ العلم.

المادة 38

بعد اكتساب قرار لجنة التوزيع الإجمالي الصفة المبرمة تبلغه الجهة الإدارية للدوائر العقارية لإجراء معاملات تسجيل الملكية.

المادة 39

إذا وجدت الدوائر العقارية المختصة أثناء التدقيق أخطاء تمنع من تسجيل الملكية تقوم الجهة الإدارية بإحالة الملاحظات الواردة من الدوائر المذكورة إلى لجنة التوزيع الإجمالي لتصحيح هذه الأخطاء وفي حال تعذر اجتماعها لأي سبب من الأسباب الواردة في الفقرة (ب) من المادة 27 تستكمل اللجنة وفق أحكام هذه الفقرة.
وعلى اللجنة أن تنجز تصحيح الأخطاء المشار إليها خلال مدة ستين يوماً من تاريخ دعوتها للاجتماع من قبل الجهة المذكورة.
وتكون قرارات اللجنة مبرمة ولا تخضع لأي طريق من طرق المراجعة أو الطعن. وواجبة التسجيل.

المادة 40

يجوز للجهة الإدارية وضع اليد على الأملاك العامة. والمقاسم المحدثة في المنطقة المخصصة للأغراض المبينة في الفقرة - ب - من المادة 10 بعد إنجاز التقدير التحكيمي. باستثناء الأراضي الزراعية والعروضات حيث يمكن وضع اليد عليها قبل ذلك.

المادة 41

إن الحقوق العينية التي هي من قبيل الرهونات المتوجبة على العقار قبل خضوعه للتنظيم تنتقل إلى العقارات والحصص والاستحقاقات التي حلت محل العقار أو الحق الأصلي.

المادة 42

تخصص الجهة الإدارية لكل من اللجان المنصوص عليها في هذا القانون مقررأ مهمته تأمين البيانات والمعلومات التي تحتاج إليها وتحرير ضوابط جلساتها وتنظيم أعمالها ومتابعتها كما تضع تحت تصرف اللجان جميع ما تحتاجه من مستندات ووثائق ومعلومات وخبرات فنية.

المادة 43

لرئيس الجهة الإدارية - بعد استطلاع رأي المجلس - إصدار قراراته لحل القضايا الفرعية التي لم ينص عليها هذا القانون واتخاذ جميع التدابير اللازمة لتنفيذه بما لا يتعارض مع أحكامه.

المادة 44

أ - يسمح للجهة الإدارية بتسليف المنطقة المبالغ التي تحتاج إليها من أجل إنجازها على أن تسترد هذه السلف عند توفر السيولة في صندوق المنطقة.
ب - تصرف النفقات التي تحتاج إليها المنطقة بما في ذلك تعويضات الإخلاء وإتلاف المزروعات والأجور وتعويضات اللجان والأعمال الإضافية من حساب المنطقة.

المادة 45

يجري التقدير البدائي والتحكيمي لقيمة العقارات بالمنطقة على أساس ترك الأنقاض للمالكين وأن يصار إلى هدمها وترحيلها على حساب المنطقة التنظيمية بعد انتهاء المهلة التي تحددها الجهة الإدارية للمالكين لأخذ أنقاض عقاراتهم.

المادة 46

تلتزم الجهة الإدارية بتسليم أراضي المقاسم خالية إلى مالكيها خلال مدة أقصاها تسعون يوماً بعد تاريخ حصولهم على رخص البناء عليها وللجهة الإدارية أن تلجأ إلى الإخلاء بالطريق الإداري بعد انقضاء هذه المهلة.

المادة 47

أ - تعفى الأملاك الداخلة ضمن المنطقة من رسوم التسجيل في السجل العقاري.
ب - تعفى العقارات المنكوبة في المناطق التي طبق عليها التنظيم بسبب إصابتها بالكوارث الطبيعية أو الدمار نتيجة الحروب أو الحرائق بالإضافة إلى الإعفاءات السابقة من رسوم بناء المقاسم المخصصة لأصحاب العقارات المنكوبة لمرة واحدة بعد انتهاء التنظيم.

المادة 48

تؤلف الجهة الإدارية عند الاقتضاء لجنة أو أكثر لحصر العقارات الموجودة في المنطقة ووصفها وتنظيم ضبوط مفصلة بمحتوياتها من بناء وأشجار ومزروعات وغيرها للاستناد إليها في أعمال اللجان الأخرى.

المادة 49

تحصل أموال المناطق وفق قانون جباية الأموال العامة وتعديلاته.

المادة 50

- أ - يقتصر حق المخالفين الذين بنوا فوق أراضي الأملاك العامة على أخذ أنقاض أبنيتهم ولا يعترف لهم بأي حق سوى ذلك.
- ب - تنظر لجنة حل الخلافات في القضايا المتفرعة عن مخالفات البناء المرتكبة على العقارات الخاصة في المنطقة وتصفى حقوق أصحابها بعد تسوية مخالفاتهم وتسديد ما يترتب عليهم لقاء هذه المخالفات للجهة الإدارية.

المادة 51

يقدر التعويض المتوجب دفعه عن المزروعات والثمار التي يجري إتلافها عند الاقتضاء من قبل لجنة يولفها رئيس الجهة الإدارية من ثلاثة أعضاء أحدهم خبير بالأمور الزراعية بقرار مبرم لا يقبل الطعن.

المادة 52

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 عنه من حساب المنطقة التنظيمية ما يستحقه من التعويضات المنصوص عليها في قانون العلاقات الزراعية بسبب فسخ العقد.

المادة 53

- أ - يجوز في مناطق التنظيم القائمة بتاريخ صدور هذا القانون التي لم توزع مقاسمها إجبارياً أو لم تبع بالمزايدة العلنية. الإعلان على أصحاب الحقوق لتقديم ادعاءاتهم بالملكية أو بأية حقوق عينية أخرى على عقار أو أكثر من عقارات المنطقة التنظيمية إلى الجهة الإدارية.
- ب - يتم الإعلان وتقديم الادعاءات والبت بها وفق أحكام المواد رقم 18، 19، 20، 21، 22، 23 من هذا القانون.

المادة 54

يجوز لرئيس الجهة الإدارية خلال ستة أشهر من نفاذ هذا القانون أن يدعو اللجنة التي قامت بالتوزيع الإجباري في المناطق المحدثة قبل صدوره والتي لم يتم تسجيلها في السجلات العقارية بسبب أخطاء مانعة من التسجيل للنظر في ملاحظات الدوائر العقارية. وتطبق على هذه المناطق أحكام المادة 49.

المادة 55

يجوز لوزير العدل بناء على اقتراح الجهة الإدارية نذب قاض أو أكثر يتفرغون لأعمال لجان حل الخلافات واللجان التحكيمية ولجان التوزيع الإجباري.

المادة 56

أ - تستثنى تعويضات العاملين في اللجان المؤلفة بموجب أحكام هذا القانون من الحدود القصوى المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 167 لعام 1963 وتعديلاته. إذا أنجزوا أعمالهم خلال المهل المحددة لإنجازها في هذا القانون.
ب - تحدد هذه التعويضات بقرار من وزير الإدارة المحلية وتدفع من صندوق المنطقة التنظيمية.

المادة 57

تطبق أحكام هذا القانون على المناطق التنظيمية القائمة بتاريخ نفاذه باستثناء:
أ - أصول تصديق المصورات حيث يتم ذلك بالاستناد إلى كل من المواد 6 و7 و8 و9 من قانون تنظيم وعمران المدن الصادر بتاريخ 1933/1/22.
ب - تصفية المناطق المنفذ بيع بعض مقاسمها بالمزاد العلني حيث يتم ذلك بالتوزيع الإجمالي للمقاسم غير المباعة وفقاً لنص المادة 12 من المرسوم الاشتراعي رقم 102 تاريخ 1935/1/23.

وتلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون وخاصة القرار بقانون رقم 17 لعام 1959 والرسوم التشريعي رقم 169 لعام 1970 وقانون تنظيم وعمران المدن الصادر بتاريخ 1933/1/22 وتعديلاته وكافة الأحكام المخالفة لهذا القانون.

المادة 58

يصدر وزير الإدارة المحلية التعليمات اللازمة لتطبيق أحكام هذا القانون عند الاقتضاء.

المادة 59

لا تسري أحكام هذا القانون على مخالفات البناء الجارية قبل تاريخ نفاذه.

المادة 60

في حال تقرير هدم أي بناء تسري عليه أحكام المخالفات السابقة وفقاً للأنظمة التي كانت نافذة. تقوم الجهة الإدارية بالتعويض على صاحب البيت المقرر هدمه قبل التنفيذ أو تسليمه مسكناً آخر مساوياً له.

المادة 61

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.
دمشق في 1394/1/4 و1974/1/27

