

قانون عمليات التحسين العقاري

الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ١٥٣ لعام ١٩٤٩

المادة ١

إن القصد من التحسين العقاري هو تقسيم الأراضي الزراعية أو تعديل قسمتها بين أصحاب حق التصرف واستبدال القطع المتفرقة الكثيرة العدد بقطعة واحدة أو أكثر لتسهيل إصلاح الأرض إصلاحاً يزيد في إنتاجها .

المادة ٢

تجري العمليات المذكورة في الأراضي الآتي بيانها :

أولاً- الأراضي المشاع وهي الأراضي العائدة لمالكين متعددين على أساس الحصة الشائعة والتي تجري قسمتها بينهم قسمة موقته لأجل الاستثمار ثم تعاد القسمة المذكورة في دورات معينة .
ثانياً- الأراضي الصغيرة وهي الأراضي المتجزئة تجزئة مفرطة حيث يكون لكل واحد من أصحاب حق التصرف عدد كبير من القطع متفرق في مختلف جهات القرية بشكل يحول دون تحسين استثمار الأراضي .

تستثنى من العمليات المذكورة في المادة الأولى العقارات الآتية :

- أ- بيوت السكن وغيرها من مسقفات القرية وأماكن العبادة والمقابر والبساتين والحدائق .
- ب- الأماكن المستثمرة استثماراً صناعياً أو منجمياً .
- ج- أماكن الآثار القديمة ضمن الحدود التي تعينها دائرة الآثار .
- د- الحراج .

هـ- العقارات التي ترى لجنة التصنيف والتخمين المبحوث عنها في الفصل الثاني ضرورة لاستثنائها فإذا كان هذا الاستثناء بقصد إحداث ببادر ومراعي تدخل هذه العقارات حكماً في نوع الأراضي المتروكة المرفقة .

و- الكروم والأراضي المشجرة إلا إذا طلب أكثر أهالي القرية إدخالها في المشروع وأقرت لجنة التصنيف والتخمين هذا الطلب .

ز- المراعي والبيادر والأقسام التي تضاف إليها من الأراضي بمعرفة لجنة التصنيف والتخمين بغية توسيعها على أن يوحد نوع ما يضاف من الأرض مع نوع العقار المضاف إليه .

المادة ٤

تجري عمليات التحسين العقاري في القرية بناءً على قرار من وزير العدلية يعلن وجود النفع العام في إجراء هذه العمليات ويصدر بناءً على اقتراح المدير العام للمصالح العقارية ويعلن من قبله في القرية نفسها وفي الجريدة الرسمية وفي إحدى الصحف اليومية. أن هذا القرار قطعي وغير قابل للمراجعة .

المادة ٥

إذا تبين عند افتتاح عمليات التحديد والتحرير في إحدى القرى أن أراضيها خاضعة لعمليات التحسين العقاري فيجب أن يصدر القرار المتضمن إعلان وجود النفع العام في إجراء هذه العمليات قبل تحديد أراضي القرية وأن ينص على تحديدها على أساس المقسم دون تقييد بالإفراز الجاري بين أصحاب الحقوق ولو كان مسجلاً في دوائر التملك وتتخذ أسناد التملك أساساً لتعيين حصة أصحابها من مجموع مساحة القرية وتبقى العقارات في أيدي المتصرفين بها إلى أن يعلن ختام عمليات التحسين العقاري، ويجوز أن توحد عدة مقاسم في عقار واحد إذا كانت عائدة لجميع الملاكين في القرية. أما المقسم الذي يعود لفريق من الملاكين دون الآخرين فيجب أن يعتبر عقاراً مستقلاً ويحدد على حدة .

المادة ٦

تضع المديرية العامة للمصالح العقارية برنامجاً سنوياً يعين أسماء القرى التي تنفذ فيها عمليات التحسين العقاري ويشترط لإدخال قرية ما في هذا البرنامج :

- 1- أن تكون عمليات التحديد والتحرير قد تمت فيها وفصلت محكمة الاستئناف في قرارات القاضي العقاري المستأنفة بصورة نهائية .
- 2- أن تكون خرائط المساحة النهائية العائدة لها قد نظمت وصدق من قبل مديرية المساحة .
- 3- أن يكون صدر قرار يتضمن وجود نفع عام بإجراء عمليات التحسين العقاري فيها .

المادة ٧

تشتمل عمليات التحسين العقاري على الأعمال الآتية :

- أ- تصنيف أراضي القرية حسب طبيعة تربتها ووسائل الري وطريقة الفلاحة المستعملة فيها وذلك بتعيين عدد أصناف الأراضي في كل من المقاسم ويجوز عند الحاجة إنشاء مقسم مستقل لتنظيم منطقة العمران في القرية بناءً على طلب ذوي العلاقة أو الدائرة المختصة .
- ب- تخمين قيم الأراضي المختلفة الأنواع بحسب التصنيف وتعيين المساحة التي تعطي نفس الإنتاج الصافي في كل صنف من الأراضي لتكون أساساً للمبادلة عند توزيع الأراضي .
- ج- حساب مجموع الحصص الشائعة لكل شخص أو عائلة مع المحافظة على مبدأ اعتبار مجموع الحصص (٢٤٠٠) سهم وتعيين القيمة التي تعادل هذه الحصص بحسب التصنيف والتخمين .
- د- تنظيم مخطط يتضمن حدود الأراضي الداخلة في كل صنف وتعيين مساحتها وقيمتها المخمّنة .
- هـ- توزيع الأراضي بين أصحاب الحقوق حسب حصة كل واحد منهم في مجموع أراضي القرية على أساس القيمة المخمّنة لمختلف الأصناف على أن يعطى لكل مالك قطعة واحدة أو عدة قطع تعادل قيمتها مجموع القيم العائدة له بموجب التخمين المذكور أعلاه .
- و- تعديل الطرق غير المعبّدة ومجاري المياه والمساحات والبيادر وفقاً لمشروع التوزيع الجديد .
- ز- إلغاء القيود القديمة للعقارات التي شملها المشروع و تسجيل القطع المحدثة بنتيجة هذه العملية بأسماء أصحابها وفقاً لنتيجة التوزيع الجديد .
- ح- نقل الحقوق العينية وقيود الحجز والدعاوى المسجلة في صحائف العقارات التي شملتها عمليات التحسين العقاري إلى صحائف العقارات التي أعطيت لأصحابها بدلاً منها .
- ط- تعيين قيم العقارات المفروزة من الأراضي المشاع والتي يجب أن تطرح قيمتها من قيمة ما لأصحابها في مجموع الأراضي المشاع لقاء تخصيصها لهم عند وضع مشروع الإفراز وذلك بالنسبة لقيمة الصنف في المقسم الذي أفرزت منه هذه العقارات .

المادة ٨

تجري العمليات المذكورة تحت إشراف قاض عقاري يعين بصورة خاصة لهذه الغاية ويساعده موظفون ومستخدمون يضعهم المدير العام للمصالح العقارية تحت تصرفه .

المادة ٩

تقوم بتصنيف وتخمين أراضي القرية الجارية فيها عمليات التحسين العقاري لجنة تؤلف على الوجه الآتي :

1- موظف زراعي ينتقيه رئيس مصلحة الزراعة في المحافظة رئيساً

2- مهندس محلف من المصالح العقارية عضواً

3- موظف ينتخبه أمين السجل العقاري في المحافظة عضواً

4- المختار الأول في القرية واثنان من أصحاب الأملاك فيها يعينهما القاضي العقاري أعضاء على أن يكون أحدهما من أهالي القرية وفي حالة امتناع بعض الأعضاء عن حضور اجتماعات اللجنة يجري التصنيف والتخمين بمعرفة الرئيس وبقية الأعضاء الحاضرين .

يعطى للموظفين لقاء اشتراكهم بأعمال اللجنة المذكورة تعويض الانتقال وفقاً لأحكام قانون الموظفين ويصرف من اعتمادات المديرية العامة للمصالح العقارية أما الآخرون فيحدد تعويضهم من قبل اللجنة ويصرف وفقاً لأحكام المادة ٤٠ من هذا المرسوم التشريعي .

المادة ١٠

تجتمع لجنة التصنيف والتخمين بناءً على دعوة من القاضي العقاري ولها أن تطلب مساعدة خبراء من المزارعين في القرية نفسها أو في القرى المجاورة على أن تكون لهؤلاء صفة استشارية وتتخذ قرارات اللجنة بأكثرية أصوات الحاضرين وعند تساوي الأصوات يرجح الفريق الذي فيه الرئيس .

المادة ١١

تعين التفرعات العائدة لكيفية إجراء عمليات التصنيف والتخمين وتوزيع الأراضي بموجب تعليمات يضعها المدير العام للمصالح العقارية .

المادة ١٢

تقوم لجنة التصنيف والتخمين بالعمليات الآتية :

1- الكشف الحسي على أراضي القرية وتعيين الأقسام الواجب إدخالها في المشروع والأقسام الواجب استثنائها منه وتتخذ قراراً خاصاً بذلك تبين فيه الأسباب الموجبة .

2- تعيين حدود مقاسم الأراضي التي سيجري تجميلها أو إفرازها مستقلة وذلك بالنظر لنوع التربة وطريقة الاستثمار وأحواض الري .

3- تعيين حدود كل صنف من أصناف الأراضي المتفاوتة الإنتاج والداخلة في مقسم واحد .

4- تعيين وحدة التعادل في مختلف الصنوف أي مقدار المساحة الذي يعطي نفس الإنتاج الصافي في كل صنف عند تعادل وسائط الإنتاج وهي العمل ورأس المال بالإضافة إلى الأرض .

5- تخمين قيمة اعتبارية للهكتار الواحد من كل صنف .

6- بيان الرأي في شأن الرغبات والطلبات التي يتقدم بها الأقارب والورثة بشأن جمع أراضيهم في قطعة واحدة أو في قطع متجاورة .

المادة ١٣

يقوم المهندس الموضوع تحت تصرف اللجنة بتنظيم مخطط يبين فيه مقاسم الأراضي وأصنافها وأسماء المواقع المعروفة التي دخلت في كل مقسم وأرقام الأصناف للأراضي المختلفة الإنتاج .

المادة ١٤

بعد الانتهاء من العمليات المذكورة أنفا تصادق اللجنة على الجداول والخرائط وتوقع القرارات التي اتخذت بشأنها .

المادة ١٥

إن مشروع التصنيف والتخمين الذي هيأته اللجنة حسب أحكام المواد السابقة تكون له صفة مؤقتة ويجب أن يعلن لمدة خمسة عشر يوماً كي يطلع عليه أهالي القرية والملاكون وأصحاب العلاقة ويبدوا ملاحظاتهم واعتراضاتهم بشأنه في غضون المدة المذكورة .

المادة ١٦

يجري الإعلان المنصوص عنه في المادة السابقة على الوجه الآتي :

1- تودع نسخة عن كل من مخطط التصنيف وجداول التخمين في مكتب القاضي العقاري ويكلف المهندس طيلة مدة الإعلان بإطلاع ذوي العلاقة على هذه الوثائق وإعطائهم المعلومات الكافية عنها ليكونوا على بينة من محتوياتها .

2- يعلم عن إيداع هذه الوثائق بواسطة المناداة في القرية وبواسطة نشرات تضعها دائرة المساحة وتوزعها على رؤساء العائلات وأعضاء الهيئة الاختيارية ومدير الناحية وقائم المقام في القضاء وأمانة السجل العقاري ورئاسة المكتب المعاون وتحفظ نسخة عن النشرة الأصلية في إضبارة التصنيف والتخمين ونسخة ثانية ترسل إلى دائرة التحسين العقاري .

3- يحق لكل شخص من الملاكين وأصحاب الحقوق أن يطلع على الوثائق المودعة حسب الفقرة (١) طيلة مدة الإيداع البالغة خمسة عشر يوماً .

المادة ١٧

لكل شخص من أصحاب الحقوق في أراضي القرية أن يقدم خلال مدة الإعلان اعتراضاته أو ملاحظاته بشأن مشروع التصنيف والتخمين وذلك بشكل استدعاء موجه إلى القاضي العقاري يوضح فيه سبب

اعتراضه أو ملاحظته وأن يعين محل إقامته في القرية أو في مركز القاضي العقاري وعلى كاتب القاضي العقاري الذي يتلقى الاعتراض أن يدونه فوراً في سجل الاعتراضات وأن يعطي للمستدعي وصلاً يعين فيه تاريخ استلام الاعتراض .

المادة ١٨

بعد مضي مدة الإعلان ينظم القاضي محضراً يعلن فيه انتهاء مدة الإعلان ثم يشرح بدرس الاعتراضات ويستطلع عند الحاجة رأي أعضاء اللجنة التي قامت بأعمال التصنيف والتخمين ويعيد النظر في الجدول والبيانات التي أعدتها اللجنة ثم يتخذ قراراً بشأن الاعتراض ويكون هذا القرار قطعياً غير قابل للمراجعة .

المادة ١٩

بعد أن ينتهي القاضي العقاري من البت في جميع الاعتراضات وتنفيذ ما قرره بشأنها يصادق على جداول التصنيف والتخمين وعلى الخرائط العائدة لهذه الأعمال ويتخذ قراراً ينص على اتخاذ الوثائق المذكورة أساساً لوضع مشروع التحسين العقاري ولا يجوز تجزئة مشروع التصنيف والتخمين والتصديق على قسم منه دون الآخر بل يعتبر المشروع كلاً غير قابل للتجزئة .

المادة ٢٠

تبلغ نسخة عن القرار المبحوث عنه في المادة السابقة إلى أمانة السجل العقاري وإلى رئيس المكتب المعاون وبعد هذا التبليغ لا يجوز تسجيل أية معاملة عقارية تتعلق بالبيع أو المبادلة أو الهبة أو المقاسمة إلى أن يبت في مشروع الإفراز والتجميل نهائياً ويتم تسجيل العقارات الناتجة عنه بأسماء أصحابها في السجل العقاري .

المادة ٢١

يعلن القاضي لجميع الأشخاص الذين تعاطوا عقود بيع أو مبادلة أو غير ذلك من المعاملات العقارية الخاضعة للتسجيل والتي لم يتم تسجيلها في السجل العقاري قبل التصديق على مشروع التصنيف والتخمين وكذلك إلى الورثة الذين لم يتموا معاملات الانتقال بأن يقدموا طلباتهم إليه خلال مدة عشرين يوماً للبت فيها وفقاً لأحكام المادة (٢٢) من هذا المرسوم التشريعي، وبعد انقضاء هذه المدة لا يقبل أي طلب كان من هذا النوع .

المادة ٢٢

يخول القاضي العقاري فيما يتعلق بالمنطقة العقارية العائد لها مشروع التحسين العقاري
الصلاحيات الآتية :

- أ- تصفية معاملات الإرث والانتقال التي لم تتم أثناء عمليات التحديد والتحرير أو بعدها حتى انتهاء مدة الإعلان المنصوص عنها في المادة السابقة، وتحقيقاً لهذه الغاية تضع أمانة السجل العقاري تحت تصرفه سجلات المنطقة والوثائق المتممة لها ويقوم القاضي العقاري بإجراء التحقيق عن الورثة وهوياتهم وتنظيم ضبط تصريحات المختار والإمام أو الرئيس الروحي والعرفاء في هذا الشأن وله أن يطلب أيضاً من دائرة الأحوال المدنية صوراً عن قيود المورث والورثة وأن يطلب من المرجع المختص حصر الإرث وتعيين أسماء الورثة وحصص كل منهم بحسب نوع العقار .
- ب- تكليف دائرة الأحوال المدنية بتسجيل الورثة المكتومين إدارة وقيد الوقوعات المكتومة بالاستناد إلى التحقيقات التي قام بإجرائها ويجب أن يجري تدوين هذه المعاملات في سجل الأحوال المدنية دون تقيد بالمراسم المنصوص عنها في قانون الأحوال المدنية .
- ج- تصديق عقود البيع والهبة والمقاسمة والمبادلة الجارية بموجب صكوك عادية أو رسمية والباقية بدون تسجيل .
- د- تصحيح الأخطاء وإكمال النواقص التي تظهر في السجل العقاري بالاستناد إلى محاضر التحديد والوثائق المتممة .

المادة ٢٣

يقوم القاضي العقاري حين إجراء المعاملات المنصوص عنها في الفقرة (ج) من المادة السابقة بتطبيق النصوص المتعلقة بالتحديد والتحرير ويكون حكمه فيها تابعاً للاستئناف وفقاً للنصوص المذكورة أما المعاملات المتعلقة بالتسجيل فيصدر قراره فيها بصفته قائماً مقام أمين السجل العقاري ويكون قراره في هذا الخصوص قابلاً للاستئناف في غضون عشرة أيام من تاريخ التبليغ أمام محكمة الاستئناف حيث تفصل فيه في غرفة المذاكرة بدون مرافعة تبت المحكمة في الاستئناف بصورة مستعجلة وقطعية وعليها أن تعيد الإضارة مع القرار فور صدوره إلى القاضي ذي العلاقة .
يجري تبليغ الأحكام والقرارات الصادرة عن القضاة العقاريين في الخصومات المبحوث عنها في هذا المرسوم التشريعي وفقاً للمادة ٣٢ من القرار رقم ٤٤ تاريخ ٢٠ نيسان 1932.

المادة ٢٤

بعد تصفية المعاملات المذكورة في المواد السابقة ينظم القاضي العقاري دفترًا بأرقام العقارات الخاضعة لعمليات التحسين العقاري تبين فيه أسماء المالكين الحاليين وحصّة كل واحد منهم وكذلك حقوق الإرتفاق والرهن والتأمينات والحجز المدونة في صحيفة كل عقار من هذه العقارات ويصادق على هذا الدفتر الذي يتخذ أساساً لمشروع التحسين العقاري باعتباره صورة طبق الأصل عن السجل العقاري العائد للمنطقة حاوية جميع الوقوعات الطارئة على العقارات المسجلة حتى تاريخ البدء بمشروع تقسيم الأراضي وتوزيعها وإذا كانت عملية إحصاء الحقوق المكتسبة في المياه قد تمت من قبل لجنة قانونية فيطلب جدولاً إحصائياً عن هذه الحقوق كي يضاف إلى الإضبارة .

المادة ٢٥

بعد التصديق على الدفتر المنصوص عنه في المادة السابقة يضمه القاضي العقاري إلى إضبارة التصنيف والتخمين ويرسل هذه الإضبارة مع نسخة عن قراره المتضمن البدء بمشروع التقسيم والتوزيع إلى دائرة المساحة فتستلمها دائرة التحسين العقاري المركزية وتبدأ بدراسة المشاريع اللازمة على ضوء قرارات لجنة التصنيف والتخمين والجداول والدفاتر والخرائط المصدقة من القاضي العقاري وتضع لهذه الغاية المشروعين الآتيين :

- 1- مشروع تعديل شبكة الطرق غير المعبدة ومجاري المياه العامة وغيرها من عقارات الأملاك العامة التي يشملها مشروع التحسين العقاري بعد موافقة مصلحة الإشعال العامة في المنطقة .
- 2- مشروع تقسيم الأراضي وتوزيعها بين أصحاب الأملاك بحسب عددهم ومجموع القيم المخمنة العائدة لما كان يملكه كل منهم في العقارات الخاضعة لهذه العملية وتكون لهذا المشروع صفة مؤقتة إلى أن يعلن ويصادق عليه القاضي العقاري بصورة نهائية ويعتبر المشروع وحدة غير قابلة للتجزئة .

المادة ٢٦

يجب أن تكون شبكة الطرق الجديدة مساعدة بقدر الإمكان لتسهيل المواصلات بين بيوت السكن في القرية وبين الأراضي الزراعية دون استعمال حقوق إرتفاق عقارية حيث تؤمن لكل قطعة من الأراضي مدخل مباشر من الطريق العام وتحفظ سهولة الاتصال مع القرى المجاورة وتحقيقاً لهذه الغاية يحدد عرض الطرق والمسالك وفقاً للقواعد الآتية :

- 1- الطرق والمسالك التي تربط القرية مع القرى المجاورة من ٦ إلى ١٢ م .
- 2- الطرق والمسالك التي تربط مقاسم الأراضي في القرية مع بعضها أو المحدثّة بين الحدائق وبيوت السكن : من ٦ إلى ٨ م .

3- الطرق والمسالك الخاصة بالاستثمار الزراعي: من ٤ إلى ٦ م .

4- حرم مجاري المياه الذي لم تحدد مساحته بنص القانون: من ١ إلى ٤ م .

وإذا زادت مساحة شبكة الطرق والمسالك الجديدة عن مساحة الشبكة القديمة فتؤخذ الزيادة من مجموع أراضي القرية قبل تقسيمها بين أصحاب الحقوق، أما إذا نقصت عن مساحة الشبكة القديمة فتؤخذ لقاء الفرق مساحة مستقلة تسجل باسم البلدية أو الدولة حسب نوع الأملاك العامة التي أخذت هذه المساحة بدلاً منها .

المادة ٢٧

يجب أن يبنى مشروع التقسيم على أساس تحقيق الأمور الآتية :

1- أن تقسم أراضي السقي باعتبارها مستقلة عن أراضي البعل .

2- أن يعطى لكل مالك قطعة واحدة إذا أمكن أو عدد قليل من القطع تعادل قيمتها المخمنة من قبل

لجنة التصنيف والتخمين مجموع قيم حصصه ضمن الحدود الآتية المقبولة للزيادة أو النقص :

2% • من القيمة في الحصاص التي لا تزيد مساحتها عن هكتارين ونصف الهكتار .

13% • من القيمة في الحصاص التي تتراوح بين هكتارين ونصف وخمسة هكتارات .

1% • من القيمة في الحصاص التي تتراوح بين خمسة هكتارات وعشرة هكتارات .

5% • من القيمة في الحصاص التي تزيد على عشرة هكتارات .

ويشترط أن لا يكون الفرق المسموح به موجوداً بين قطعتين متجاورتين على أساس النقص في

أحدهما والزيادة في الأخرى بل يجب تعديل هذه النسبة بينهما حتماً. أما إذا كانت إحدى

القطعتين المتجاورتين لملاك كبير والأخرى لملاك صغير فيقتضي في مثل هذه الحالة تحميل النقص

المسموح به لكبار الملاكين دون صغارهم .

3- أن يكون بعد القطعة المخصصة لكل مالك متناسباً مع متوسط أبعاد القطع المفترزة التي كانت له

قبل مشروع التحسين العقاري .

4- أن يجري توزيع أراضي السقي على أساس إبقاء أصحاب الحقوق المكتسبة في مياه الأملاك العامة

أو الينابيع الخاصة في أماكن تساعد على استفادتهم من حق الشرب الذي كانوا يمارسونه قبل وضع

المشروع، وفضلاً عن ذلك يجب أن تحاول الإدارة بقدر الإمكان الوصول إلى تحقيق الغايات الآتية

أثناء درس المشروع المذكور :

أولاً- أن تشمل الأراضي المخصصة لكل مالك على أصناف يستطيع معها أن يمارس أعماله الزراعية السابقة دون أن يضطر لتعديلها .

ثانياً- أن تؤمن لأصحاب الملكية الصغيرة أراض قريبة بقدر الإمكان بيوت السكن .

ثالثاً- أن تزال حقوق الارتفاق المترتبة على بعض العقارات بقدر الإمكان وأن يشار في المشروع الجديد إلى الحقوق التي تقضي الضرورة الفنية ببقائها .

رابعاً- أن يكون توزيع القطع الجديدة ضمن أشكال هندسية تلائم الاستثمار الزراعي .

المادة ٢٨

تنتقل بملء الحق الحقوق العينية كالرهون والتأمينات والحجوز وحقوق الانتفاع المترتبة على العقارات الخاضعة لمشروع التحسين العقاري إلى قيد العقارات التي استبدلت بها وفي حالة تعدد العقارات المخصصة للمالك تنقل الحقوق المترتبة على قسم من عقاراته السابقة إلى قسم لا تقل قيمته عن قيم الحصص والعقارات القديمة المترتبة عليها تلك الحقوق وتعتبر في هذا التعادل القيم المخمنة بمعرفة لجنة التصنيف والتخمين وتحافظ الحقوق المذكورة على درجتها من حيث الأولوية في التسجيل .

المادة ٢٩

إن مشروع التوزيع الذي تنظمه مصلحة التحسين العقاري حسب التعريف السابق يعلن بكامله من قبل القاضي العقاري مدة ثلاثين يوماً تتم في غضون العمليات الآتية :

أ- تطبق خرائط التوزيع على الأرض وإيداع نسخة عنها مع الجداول التي جرى التقسيم على مقتضاها في مكتب القاضي العقاري وتعليق نشرات عن هذا الإيداع في ساحات القرية وعلى باب الجامع والكنيسة وفي محلات الاجتماع العامة وينشر إعلان عن ذلك في جريدتين من الجرائد اليومية المحلية .

ب- تكليف مهندس من دائرة المساحة ليقوم بدلالة كل واحد من المالكين على موقع وحدود ومساحة الأرض المخصصة له بموجب مشروع التوزيع وتفهم ذوي العلاقة عن تاريخ إعلان المشروع وعن المدة التي يقبل خلالها الاعتراض .

المادة ٣٠

يمكن لكل صاحب حق في العقارات التي شملها التحسين العقاري أن يعترض على المشروع خلال مدة الثلاثين يوماً المنصوص عنها في المادة السابقة في الأحوال الآتية :

- 1- إذا نقصت قيمة العقار أو العقارات المخصصة له عن مجموع قيم الحصص وقيم العقارات التي كانت له قبل وضع المشروع بمقدار يتجاوز النسب المبينة في المادة ٢٧ من هذا المرسوم التشريعي .
 - 2- إذا كانت العقارات المخصصة له تبعد عن بيوت القرية مسافة تزيد زيادة كبيرة على متوسط أبعاد أراضيها السابقة .
 - 3- إذا كان التوزيع الجديد يحرمه من ممارسة حق إرتفاق سابق ما عدا حقوق الإرتفاق التي يقضي المشروع بزوالها .
 - 4- إذا كان الحق العيني المترتب له بسبب رهن أو تأمين أو حجز أو دعوى عقارية لم ينقل إلى قيد العقارات الجديدة المعطاة بدلاً من العقارات أو الحصص القديمة المترتب عليها ذلك الحق أو قيمة العقارات المنقول إليها لا تعادل قيمة العقارات السابقة .
- وبصورة عامة يقبل الاعتراض من كل صاحب حق يرى نفسه متضرراً بسبب نقص طراً على قيمة الحق الأصلي الذي كان له قبل مشروع التوزيع أما المراجعات التي تتعلق بطلب الاشتراك والمجاورة وما يماثلها فلا تعتبر اعتراضاً بالمعنى المقصود في هذه المادة ولا يدخل أمر البت فيها ضمن اختصاص القاضي العقاري .

المادة ٣١

تقدم الاعتراضات إلى القاضي العقاري مباشرة وتسجل في الدفتر المخصص لها ويعطى المعارضون وصلاً بتسلمها وبعد انتهاء مدة الثلاثين يوماً المذكورة في المادة السابقة يقفل دفتر الاعتراضات بشرح من القاضي العقاري يذكر فيه عدد الاعتراضات المقدمة والرقمان الأول والأخير من الأرقام المتسلسلة للاعتراضات المسجلة في الدفتر ثم يشرع بتدقيق الاعتراضات المتعلقة بجوهر الحق المنصوص عليها في المادة ٣٠ من هذا المرسوم التشريعي ويبت بكل منها إفرادياً .

المادة ٣٢

على القاضي قبل البت في الاعتراض أن يكلف دائرة المساحة للتدقيق وإعادة النظر في الجداول والحسابات التي بني عليها المشروع وبيان صحة ما يدعيه المعارض وفي حالة صحة الاعتراض بيان الاقتراحات التي تساعد على إيصال المعارض إلى حقه دون الإضرار بحق الغير وبعد ذلك يدقق القاضي العقاري في الإضبارة ويدرس الأجوبة والاقتراحات الواردة من دائرة المساحة ثم يصدر قراره بشأن الاعتراض في غرفة المذاكرة وبدون مرافعة ويكون قراره بهذا الشأن قطعياً وغير قابل المراجعة دون حاجة لتبليغ أو إعلان .

المادة ٣٣

على القاضي العقاري أن يمسك لكل منطقة سجلاً يثبت فيه جميع القرارات التي يتخذها فيما يتعلق بهذه المنطقة .

المادة ٣٤

إذا كان الاعتراض يتعلق بحق الشرب وكانت عملية إحصاء هذه الحقوق قد تمت في القرية من قبل لجنة قانونية فيحق للقاضي العقاري أن ينظر في الاعتراض وأن يقرر تعديل طريقة ممارسة حقوق الشرب في المنطقة تبعاً لما يقضي به الوضع الجديد لمجري المياه وتوزيع الأراضي .

المادة ٣٥

تبلغ القرارات الصادرة عن القاضي العقاري إلى المصلحة الفنية لإجراء التعديلات المقترضة في الخرائط ثم يصادق القاضي العقاري على مخططات مشروع التقسيم كلها بعد التعديل ويرسل هذه الوثائق إلى المصلحة الفنية لتثبيت حدود العقارات الجديدة على الأراضي وتنظيم محاضرها وفقاً للأحكام المتعلقة بنظام السجل العقاري ثم يسلم كل عقار إلى صاحبه محلياً ويعطى به مذكرة تسليم موقعة من قبل القاضي العقاري والمهندس دون تكليف المالكين بدفع أي رسم لقاء هذه المذكرات .

المادة ٣٦

بعد أن يتم التسليم على الوجه المبين في المادة السابقة يصدر القاضي العقاري قراراً يعلن بموجبه اختتام عمليات التحسين العقاري في المنطقة ويبلغه إلى المحاكم وأمانة السجل والمصرف الزراعي ودائرة الأوقاف ومديرية أملاك الدولة وترسل نسخة عنه إلى المديرية العامة للمصالح العقارية .

المادة ٣٧

تودع الوثائق العائدة لمشروع التحسين العقاري بعد اكتسابها الدرجة القطعية إلى أمانة السجل العقاري لتسجيل العقارات الناتجة عن هذا المشروع بأسماء أصحابها وإلغاء قيودها القديمة وتصحيح أرقام العقارات التي لم يشملها المشروع بناءً على البيانات التي ترسل إليه من دائرة المساحة .

المادة ٣٨

بعد ختام عمليات التحسين العقاري إذا تبين أن أحد المالكين قد هياً أرضاً للزرع في الموسم المقبل أو وضع فيها سماد أو ألقى فيها بذاراً ثم أصبحت بنتيجة التوزيع من نصيب شخص آخر، فيحق له مطالبة هذا الشخص إما بتعويض عن الأتعاب والمواد المذكورة وإما بإبقاء الأرض في يده إلى حين

انتهاء الموسم وفي حالة عدم الاتفاق ترفع الدعوى في هذا الخصوص أمام حاكم الصلح حيث يفصل فيها وفقاً لأحكام القوانين العامة ويجب على القاضي العقاري والمهندس أن ينظما ضبطاً ببيان هذه الحالة عند تسليم القطع الجديدة لأصحابها .

المادة ٣٩

إذا ألحقت أراض جديدة بمنطقة عقارية بعد اختتام عمليات التحسين العقاري فيها فيجوز أن تستأنف هذه الأعمال في الأرض المذكورة بغية جعلها متناسقة مع أوضاع أراضي تلك المنطقة ويعلن استئناف هذه العمليات بقرار يصدر حسب أحكام المادة الرابعة من هذا المرسوم التشريعي إذا كانت الأرض الملحقة تعود لغير أصحاب العقارات المجاورة لها فيحق للقاضي أن يوزع هذه الأرض بين أصحاب العقارات المجاورة لها لقاء دفع بدلها الذي تقدره لجنة التصنيف والتخمين مضافاً إليها خبير من قبل كل من الفريقين أصحاب العلاقة ويعتبر البديل الذي تقدره اللجنة المذكورة بدلاً نهائياً، وفي حالة امتناع أحد الفريقين عن انتخاب الخبير يعينه حينئذ القاضي العقاري وإذا استنكف أصحاب العقارات المجاورة عن الشراء وتعذر تأمين الفائدة المتوخاة من عملية التحسين العقاري فتؤجل هذه العملية ريثما يعلن افتتاح الأعمال المذكورة في المنطقة التي كانت الأرض الملحقة تابعة لها .

المادة ٤٠

يجب على أصحاب الأملاك التي يشملها مشروع التحسين العقاري أن يقدموا اليد العاملة والأدوات والمواد اللازمة للأعمال التي يستلزمها تنفيذ المشروع مثل نفقات عملية التصنيف والتخمين وفتح الطرق والمجاري والخنادق وقلع أو وضع التخوم على حدود العقارات كل بنسبة قيمة حصصه المثبتة في جدول التخمين وتجمع النفقات المذكورة بمعرفة هيئة من المالكين وعرفاء القرية يعينها القاضي لهذه الغاية وتسلم إلى المحاسب في دائرة المساحة المحلية وتصرف بناءً على سند منظم من قبل رئيس الفرقة مصدق عليه من رئيس الأعمال وأمر صرف موقع من القاضي العقاري .

المواد ٤١-٤٢ ملغاة

المادة ٤٣

كل شخص يعارض في إجراء عمليات التحسين العقاري أو يخلق عن قصد بعض الصعوبات يعاقب بغرامة من خمس وعشرين ليرة إلى مائتين وخمسين ليرة سورية وفي حالة التكرار تضاعف العقوبة .

المادة ٤٤

كل مختار أو موظف أو مستخدم أو عامل أو خبير يظهر منه إهمال في إتمام الواجبات المفروضة عليه بموجب أحكام هذا المرسوم التشريعي يعاقب بجزاء نقدي من عشر ليرات سورية إلى مائة ليرة سورية .

المادة ٤٥

كل شخص يقدم اعتراضاً لا أساس له يلزم بدفع مصاريف التحقيق والكشف وسائر الأعمال التي يسببها هذا الاعتراض .

المادة ٤٦

تطبق العقوبات المنصوص عليها في المواد السابقة من قبل القاضي العقاري مباشرة وإذا كان المخالف من الموظفين أو المستخدمين فلا تحتاج ملاحقتهم لقرارات من لجان التأديب ويكون الحكم الصادر في هذه الخصومات قطعياً غير قابل لأي طريق من طرق المراجعة .

المادة ٤٧

فضلاً عن الأعمال المنصوص عنها في المواد السابقة يفرض القاضي العقاري ضمن صلاحية حاكم الصلح العقوبات القانونية على جميع الأشخاص الذين يرتكبون مخالفة أو يشتركون فيها أثناء عمليات التحسين العقاري، وإذا كانت العقوبة خارجة عن اختصاص حاكم الصلح فينظم الضبط المقتضى ويحيل الفاعلين إلى المحاكم الخاصة .

المادة ٤٨

ألغيت أحكام القرار رقم ١٧١ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٠، والقرار رقم ١٥٩٨ تاريخ ١٩٢٩/١١/١٩ والقرار رقم ٣٧ تاريخ ١٩٣٤/٢/٥، والقانون رقم ٢٧ تاريخ ١٩٣٨/٤/٢١ .

المادة ٤٩

ينشر هذا المرسوم التشريعي ويبلغ لمن يلزم لتنفيذ أحكامه .