

**القانون رقم ١١ لعام ٢٠٠٨ (قانون تملك العرب و الأجنبي)
المتعلق بموضوع الحقوق العينية العقارية التي يحق لغير السوريين اكتسابها في أراضي
الجمهورية العربية السورية**

**رئيس الجمهورية
بناء على أحكام الدستور**

**وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٢-٦-١٤٢٩ هـ الموافق في
٢٠٠٨/٦/١٧ م**

يصدر ما يلي:

مادة (١)

مع مراعاة أحكام كل من المرسوم التشريعي رقم ٤١ تاريخ ١٤-٥-١٩٧٢ والقانون رقم ٤١ تاريخ ٢٦-١٠-٢٠٠٤ والرسوم التشريعي رقم ٨ تاريخ ٢٧-١-٢٠٠٧ والقانون رقم ٣٢ تاريخ ١٤-١٢-٢٠٠٧ لا يجوز إنشاء أو تعديل أو نقل أي حق عيني عقاري في أرض الجمهورية العربية السورية لاسم أو لمنفعة شخص غير سوري طبيعياً كان أم اعتبارياً باستثناء

أ - تملك الأسرة بقصد سكنها الشخصي وعلى وجه الاستقلال عقاراً واحداً مبنياً برخصة نظامية وفق نظام ضابطة البناء وحدة سكنية متكاملة لاتقل مساحتها الدنيا عن ٢٠٠ م^٢ ولا يقبل طلب الإفراز الطابقي لهذا العقار في حال قابليته للإفراز على أن يتم التملك بترخيص مسبق يصدر بقرار عن وزير الداخلية ويقصد بالأسرة في معرض تطبيق هذا القانون ما هو وارد في المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم ٢٦ تاريخ ١٢-٤-٢٠٠٧ على أن تكون إقامتها في الجمهورية العربية السورية إقامة مشروعة ودائمة.

ب- تملك البعثات الدبلوماسية والقنصلية والهيئات والمنظمات العربية والإقليمية والدولية مقرات لها أو لسكن رؤسائها وأعضائها داخل المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية أو البلديات وفقاً للحاجة.

ولا يتم التملك إلا بموافقة مسبقة من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الخارجية وبشرط المعاملة بالمثل بالنسبة للبعثات الدبلوماسية والقنصلية.

المادة (٢)

يمنع على غير السوري الذي اكتسب ملكية عقار وفق أحكام هذا القانون أن يتصرف به بأي وجه من وجوه التصرف الناقل للملكية قبل مضي خمس سنوات على اكتساب الملكية.

المادة (٣)

إذا انتقل لغير السوري بطريقة الإرث أو الانتقال أو الوصية عقار واقع داخل أو خارج المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية والبلديات يسقط حقه فيه وعليه نقل ملكيته إلى مواطن سوري خلال مدة سنة من تاريخ انتقاله إليه والا ينتقل إلى إدارة أملاك الدولة لقاء دفع قيمته المقدرة وفقاً لقانون الاستملاك.

المادة (٤)

يجوز بمرسوم بناء على اقتراح مجلس الوزراء في حالات الضرورة السماح بالتملك للشخص غير السوري طبيعياً كان أم اعتبارياً دون التقييد بأحكام المادتين ١ و ٣ من هذا القانون.

المادة (٥)

مع مراعاة أحكام كل من المرسوم التشريعي رقم ٤١ تاريخ ١٤-٥-١٩٧٢ والقانون رقم ٤١ تاريخ ٢٦-١٠-٢٠٠٤ والرسوم التشريعي رقم ٨ تاريخ ٢٧-١-٢٠٠٧ والقانون رقم ٣٢ تاريخ ١٤-١٢-٢٠٠٧ يجوز إجراء عقود إيجار للعقارات المبنية داخل المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية والبلديات لاسم أو لمنفعة أشخاص غير سوريين طبيعيين كانوا أم اعتباريين لمدة لا تزيد عن خمس عشرة سنة غير قابلة للتديد أو التجديد ويمنع التأجير خلاف ذلك.

المادة (٦)

في المناطق الحدودية يخضع التملك والإيجار والاستثمار المنصوص عليه في هذا القانون لشرط مسافة الابتعاد التي تحدد بقرار يصدر عن وزير الدفاع.

المادة (٧)

أ- يبت في طلبات الترخيص المشترطة بموجب هذا القانون خلال ٦٠ يوماً من وصول الطلب إلى وزارة الداخلية ويعتبر قرار وزير الداخلية بعدم الموافقة على الترخيص قطعياً لا يقبل طريقاً من طرق الطعن أو المراجعة.
ب- يجوز تجديد طلب الترخيص بعد انقضاء سنة على تاريخ القرار بعدم الموافقة.

المادة (٨)

أ- على المؤجر في عقود الإيجار المنصوص عليها في المادة ٥ من هذا القانون أن يتقدم بإعلام إلى الوحدة الشرطية في موقع العقار محل العقد خلال أسبوع من تاريخ العقد على الأكثر. ويجب تقديم الإعلام أيضاً في حال تمديد أو تجديد العقد خلال أسبوع من تاريخ التمديد أو التجديد على أن لا تزيد مدتها عن خمسة عشر عاماً.
ب- يحدد نموذج الإعلام بقرار يصدر عن وزير الداخلية.
ج- يمنح مؤجرو العقارات المعدة للسكن لأشخاص غير سوريين بموجب عقود إيجار مازالت نافذة بتاريخ صدور هذا القانون مهلة خمسة عشر يوماً للإعلام عن هذه العقود.

المادة (٩)

على بائع العقار في الحالتين المنصوص عليهما في البندين أ و ب من المادة ١ من هذا القانون أن يتقدم بإعلام إلى الوحدة الشرطية في موقع العقار المبيع مرفقاً بقرار وزير الداخلية بالترخيص أو بموافقة رئيس مجلس الوزراء حسب الحال خلال أسبوع من تاريخ العقد على الأكثر.

المادة (١٠)

أ- يمتنع على الدوائر العقارية ودوائر السجل المؤقت وسائر الجهات الأخرى المختصة بنقل الملكية العقارية كما يمتنع على الكتاب بالعدل توثيق بيوع العقارات المشمولة بأحكام هذا القانون ما لم تبرز قرارات الترخيص أو الموافقات المطلوبة بموجبه.
ب- ترد الدعاوى التي تقام بهذا الشأن دون إبراز القرارات والموافقات المذكورة أما الدعاوى القائمة قبل تاريخ نفاذ هذا القانون فتتطبق عليها أحكام المرسوم التشريعي رقم ١٨٩ تاريخ ١-٤-١٩٥٢ وتعديلاته وترد في حال عدم إبراز قرارات الترخيص المشترطة بموجبه.

المادة (١١)

أ- يعتبر باطلاً كل عقد أو اتفاق أو إجراء أو إقرار يجري خلافاً لأحكام هذا القانون وكذلك كل عقد يجري باسم شخص مستعار بغية التهرب من أحكامه وتعتبر باطلة الشروط الفرعية كافة التي يقصد منها ضمان تنفيذ العقود المذكورة.
ب- على النيابة العامة إقامة الدعاوى بإبطال العقود الموثقة أو المسجلة خلافاً لأحكام هذا القانون لدى المحاكم المختصة ومتابعة تنفيذ الأحكام الصادرة فيها.

المادة (١٢)

يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبالغرامة المعادلة لقيمة الأموال والحقوق التي تناولها العقد كل من أقدم على إجراء عقد لمصلحة شخص غير سوري خلافاً لأحكام هذا القانون أو توسط بإجرائه إضافة إلى مصادرة تلك الأموال والحقوق.

المادة (١٣)

يصدر وزير الداخلية التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (١٤)

ينتهي العمل بالمرسوم التشريعي رقم ١٨٩ تاريخ ١٩٥٢/٤/١ وتعديلاته وتبقى أحكامه نافذة بشأن التصرفات التي تمت في ظل نفاذه.

المادة (١٥)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية،
دمشق في ١٤٢٩/٦/٢١ هـ الموافق في ٢٠٠٨/٦/٢٥ م.

رئيس الجمهورية

بشار الأسد

التعليمات التنفيذية للقانون /١١/ لعام ٢٠٠٨ (قانون تملك العرب و الأجانب)

قرار رقم ٥٨٨ /م/ ن
بموجب القرار رقم ٥٨٨ /م/ ن تاريخ ٢٠٠٨ /٧/١٠
المادة ١ - عند إشغال غير السوري عقارا مبنيا بطرق التملك أو الإيجار ، يتعين إعلام الوحدة الشرطية المختصة في موقع العقار .
المادة ٢ - أ - على المؤجر الذي أتاح لغير السوري إشغال العقار أن يتقدم إلى الوحدة الشرطية التي يقع ضمنها العقار استمارة أعلام (وفق النموذج المرفق) ملصقا عليه صورة المستأجر ، و ذلك خلال أسبوع من تاريخ العقد على الأكثر .
ب - تسري الإجراءات المحددة في الفقرة / أ / السابقة على مؤجري العقارات المعدة للسكن لأشخاص غير سوريين بموجب عقود إيجار ما زالت نافذة بتاريخ القانون رقم / ١١ / لعام ٢٠٠٨ على أن يتم الإعلام خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ نفاذ القانون المذكور .
المادة ٣ - على المؤجر إعلام الوحدة الشرطية المختصة عند مل تمديد أو تجديد لعقد الإيجار .
المادة ٤ - على بائع العقار الذي أتاح لغير السوري تملك العقار وفق أحكام القانون رقم /١١/ لعام ٢٠٠٨ أن يتقدم إلى الوحدة الشرطية التي يقع ضمنها العقار استمارة أعلام ملصقا عليها صورة المشتري و ذلك خلال أسبوع من تاريخ العقد على الأكثر ، مرفقا بقرار أو موافقة للتملك .

قرار رقم ٥٨٩ /م/ ن
بموجب القرار رقم ٥٨٩ / م / ن تاريخ ٢٠٠٨/٧/١٠
المادة ١ - أ - يقصد بالحقوق العينية الوارد ذكرها في هذا القانون (القانون /١١/ لعام ٢٠٠٨)، الحقوق التالية :

أولاً - الحقوق العينية الأصلية : هي الحقوق التي تقوم بذاتها دون الحاجة إلى غيرها و هي :
" حق الملكية - حق التصرف - حق السطحية - حق الانتفاع - حقوق الارتفاق - الوقف - الإيجارات - الإجارة الطويلة - حق الأفضلية على الأراضي الخالية المباحة - حق الخيار الناتج عن الوعد بالبيع "
ثانياً - الحقوق العينية التبعية :
هي الحقوق المقررة على أشياء معينة لضمانها الوفاء بالتزام ما ، وهي " الرهن الحيازي - الرهن التأميني - حقوق الامتياز "

ب - يقصد بعبارة (غير السوري) أي شخص عربي أو أجنبي سواء كان طبيعياً أم اعتبارياً ، و لا تشمل أحكام هذا القانون الفلسطينيين الذين هم في حكم السوريين وفقاً لأحكام القانون النافذ.
المادة ٢ - يراعى في تطبيق أحكام هذا القانون ، كل من المرسوم التشريعي رقم ٤١/ تاريخ ١٩٧٢/٥/١٤ المتعلق بإحداث وزارة السياحة و المجلس الأعلى للسياحة ، والقانون رقم ٤١/ تاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢٦

المتعلق بالتملك على الحدود ، و المرسوم التشريعي رقم ٨/ تاريخ ٢٧/٢/٢٠٠٧ المتعلق بالمشاريع الاستثمارية والقانون رقم ٣٢/ تاريخ ٤/١٤/٢٠٠٧ المتعلق بتملك و استئجار غير السوريين للعقارات في المدن الصناعية .

المادة ٣- أ - يقصد بالأسرة و فق المادة ١/ من المرسوم التشريعي رقم ٢٦/ لعام ٢٠٠٧ المجموعة المؤلفة من الأب و الأم و الأولاد

ب - يقصد بالوحدة السكنية المتكاملة ، الشقة السكنية أو البيت المنفصل الذي يشكل سكناً متكاملًا لعائلة واحدة (نوم - معيشة - خدمات) على أن توضع إشارة على صحيفة العقار عند تسجيله في السجلات العقارية على أنه غير قابل للإفراز الطابقي .

المادة ٤ - يحدد تاريخ اكتساب غير السوري لملكية العقار من تاريخ تسجيله بالسجلات العقارية و يمنع عليه التصرف به بأي شكل من أشكال نقل الملكية قبل مضي خمس سنوات على هذه الملكية .

المادة ٥ - لا يجوز إجراء عقود إيجار جديدة للعقارات المبنية داخل المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية و البلديات بحيث تزيد مدتها مع مدة العقود السابقة عن خمسة عشرة سنة ، و كل عقد يجري خلافاً لذلك يعتبر باطلاً .

المادة ٦ - يقدم طلب ترخيص التملك إلى ديوان المحافظة التي يقع العقار داخل حدودها الإدارية مرفقاً بالوثائق التالية :

١- قيد عقاري للعقار صادر عن مديرية المصالح العقارية في المحافظة و ترفق به مساحة أصولية صادرة عن دائرة المساحة بالمديرية .

٢- بيان من البلدية المختصة يوضح موقع العقار و هل هو داخل أو خارج المخطط التنظيمي لمنطقة العقار ، و انه غير قابل للإفراز الطابقي حالياً و مستقبلاً

٣- صورة عن القيد المدني للمالك .

٤- صورة مصدقة عن البيان العائلي لطالب الترخيص .

٥- الصك الجاري بين المالك و طالب الترخيص .

٦- الصك الجاري بين المالك و طالب الترخيص .

ب - يرفع المحافظ طلب الترخيص إلى وزارة الداخلية مشفوعاً برأيه في ضوء التحقيقات التي يجريها بصدده و تبت الوزارة بالطلب بما يتعلق بالتملك المنصوص عليه بالفقرة / أ / من المادة ١/ من القانون و تعيده إلى المحافظ خلال ٦٠ يوم من تسجيله في ديوان وزارة الداخلية - الشؤون المدنية ، مرفقاً بموافقتها على الترخيص أو عدم موافقتها .

المادة ٧ - يمكّن لدى وزارة الداخلية فهرس بأسماء و مناطق التملك العقاري لغير السوريين .

المادة ٨ - على مؤجري العقار إعلام الوحدة الشرطية في موقع العقار خلال مدة أسبوع على الأكثر من تاريخ العقد .

المادة ٩ - تبقى قرارات الترخيص الصادرة قبل نفاذ هذا القانون سارية المفعول .