

القانون ١١ لعام ٢٠١١

أحكام تملك الأشخاص غير السوريين للحقوق العينية العقارية في سورية

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور

وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦-٤-١٤٣٢ هجري الموافق ٣١-٣-٢٠١١ ميلادي

يصدر مايلي:

المادة (١)

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

أ_ تملك الأسرة بقصد سكنها الشخصي وعلى وجه الاستقلال عقاراً واحداً مبنياً برخصة نظامية وفق نظام ضابطة البناء لا تقل مساحته المبنية الدنيا عن ١٤٠ متراً مربعاً ويشكل وحدة سكنية متكاملة 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 الزوج والزوجة والأولاد الذين هم بولاية الزوج على أن تكون إقامتها في الجمهورية العربية السورية إقامة مشروعة.

ب_ تملك البعثات الدبلوماسية والقنصلية والهيئات والمنظمات العربية والإقليمية والدولية والمراكز الثقافية مقرات لها أو لسكن رؤسائها أو أعضائها داخل المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية أو البلديات وفقاً للحاجة ولا يتم التملك إلا بموافقة مسبقة من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الخارجية بشرط المعاملة بالمثل بالنسبة للبعثات الدبلوماسية والقنصلية والمراكز الثقافية.

ج- يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الداخلية والخارجية الاستثناء من الأحكام الواردة في الفقرتين السابقتين.

المادة (٢)

يمنع على غير السوري الذي اكتسب ملكية عقار وفق أحكام هذا القانون أن يتصرف به بأى وجه من وجوه التصرف قبل مضي سنتين على اكتساب الملكية إلا بموافقة وزير الداخلية.

المادة (٣)

أ - إذا انتقل لغير السوري بطريق الإرث أو الانتقال أو الوصية عقار واقع داخل أو خارج المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية والبلديات يسقط حقه فيه إذا لم يكن هناك تعامل بالمثل من قبل الدولة التي يحمل جنسيتها وفي هذه الحالة عليه نقل ملكيته إلى مواطن سوري خلال مدة سنتين من تاريخ انتقاله إليه وألا ينتقل إلى إدارة أملاك الدولة لقاء دفع قيمته المقدرة وفقا لأحكام قانون الاستملاك.

ب - يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الداخلية والخارجية تجاوز الأحكام الواردة في الفقرة السابقة.

المادة (٤)

مع مراعاة أحكام كل من المرسوم التشريعي رقم ٤١ تاريخ ١٤ - ٥ - ١٩٧٢ وتعديلاته والقانون رقم ٤١ تاريخ ٢٦ - ١٠ - ٢٠٠٤ وتعديلاته والرسوم التشريعي رقم ٨ تاريخ ٢٧ - ١ - ٢٠٠٧ وتعديلاته والقانون رقم ٣٢ تاريخ ١٤ - ١٢ - ٢٠٠٧ وتعديلاته والقانون رقم ١٥ تاريخ ٩ - ٧ - ٢٠٠٨ وتعديلاته 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 للتמיד أو التجديد ويمنع التأجير خلاف ذلك.

المادة (٥)

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

المادة (٦)

أ - يبيت في طلبات الترخيص المشترطة بموجب هذا القانون خلال ٦٠ يوما من وصول الطلب إلى الوزارة المعنية ويعتبر القرار بعدم الموافقة على الترخيص قطعيا لا يقبل طريقا من طرق الطعن أو المراجعة.

ب - يجوز تجديد طلب الترخيص بعد انقضاء سنة على تاريخ القرار بعدم الموافقة.

المادة (٧)

أ - على المؤجر في عقود الإيجار المنصوص عليها في المادة ٥ من هذا القانون أن يتقدم بإعلام إلى الوحدة الشرطة في موقع العقار محل العقد خلال أسبوع من تاريخ العقد على الأكثر.

ويجب تقديم الإعلام أيضا في حال تمديد أو تجديد العقد خلال أسبوع من تاريخ التمديد أو التجديد على ألا تزيد مدتها عن خمسة عشر عاما.

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 ثلاثين يوماً للإعلام عن هذه العقود.

المادة (٨)

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 خمسة عشر يوماً من تاريخ العقد على الأكثر.

المادة (٩)

أ - يتمتع على الدوائر العقارية ودوائر السجل المؤقت وسائر الجهات الأخرى المختصة بنقل الملكية العقارية كما يتمتع 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 القانون رقم ١١ تاريخ ٢٥ - ٦ - ٢٠٠٨ فتنطبق عليها أحكام المرسوم التشريعي رقم ١٨٩ تاريخ ١-٤-١٩٥٢ وتعديلاته وترد في حال عدم إبراز قرارات الترخيص المشترطة بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم ١٨٩ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته.

المادة (١٠)

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 (١١)

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 (١٢)

يصدر رئيس مجلس الوزراء التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون بناءً على اقتراح وزراء العدل والداخلية والخارجية.

المادة (١٣)

ينهى العمل بالقانون رقم ١١ تاريخ ٢٥-٦-٢٠٠٨ وتبقى أحكامه نافذة بشأن التصرفات التي تمت في ظل نفاذه.