



الجمهورية العربية السورية

جامعة دمشق

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

الضمانات القانونية للسند المكسب لحق التسجيل العقاري بين الكفاية والوقاية

أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص

إعداد الطالبة

نور مروان أبو سلو

إشراف الدكتورة

أمل مصطفى رمزي شربا

الأستاذة في قسم القانون الخاص

٢٠٢٣-٢٠٢٤ م

(٧٩) وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِّنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَىٰ حِينٍ (٨٠) وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِمَّا خَلَقَ ظِلَالًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِّنَ الْجِبَالِ أَكْنَانًا وَجَعَلَ لَكُمْ سَرَابِيلَ تَقِيكُمُ الْحَرَّ وَسَرَابِيلَ تَقِيكُم بَأْسَكُمْ كَذَلِكَ يُتِمُّ نِعْمَتَهُ عَلَيْكُمْ لَعَلَّكُمْ تُسْلِمُونَ (٨١)

استناداً إلى قرار مجلس البحث العلمي والدراسات العليا في جامعة دمشق رقم /١٨٠٣/ م ب د المتخذ
 بجلسته رقم /١٣/ التي انعقدت بتاريخ ٢٠٢٤/٣/٤ القاضي بتشكيل لجنة الحكم لمناقشة رسالة
 الدكتوراه في القانون الخاص للطالبة نور أبو سلو بعنوان:
 (الضمانات القانونية للسند المكسب لحق التسجيل العقاري بين الكفاية والوقاية) والمؤلفة من السادة
 الأساتذة:

الدكتورة أمل شربا	عضواً مشرفاً
الأستاذ في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق جامعة دمشق	التوقيع
الدكتور أحمد عيسى	عضواً
الأستاذ في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق جامعة حلب	التوقيع
الدكتور علي الجاسم	عضواً
الأستاذ في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق جامعة دمشق	التوقيع
الدكتور عمران كحيل	عضواً
الأستاذ في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق جامعة دمشق	التوقيع
الدكتور محمد غانم يوسف	عضواً
الأستاذ المساعد في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق جامعة دمشق	التوقيع

وقد نوقشت هذه الرسالة يوم الأربعاء الواقع في ٢٧/٣/٢٠٢٤.

إهداء

إلى من شقيت في سبيل رقيتنا.. إلى من لا تملُّ من العطاء حتى ولو ملَّتِ الغيوم المطر.

والدتي الغالية

إلى السند القوي.. وقلبي النابض.. أطال الله في عمره، وأمدّه بالصحة والعافية.

والدي الغالي

إلى مَنْ علَّموني أنّ الحياة من دون حب وتعاون لا تساوي شيئاً.. إلى من أجد في عيونهم الحياة والأمل.

أخوتي

إلى كل مَنْ شجّعني ووقف إلى جانبي بإخلاص وصدق لإتمام هذا العمل.

أصدقائي

إلى جرح الحاضر.. وأمل المستقبل.

وطني سورية

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم قال الله تعالى: ﴿لَئِنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾ فالحمد لله الذي منَّ عليَّ ووفَّقني لإتمام هذا البحث العلمي.

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذة الدكتورة المشرفة أمل شربا؛ لتفضلها قبول الإشراف على أطروحة الدكتوراه، وعلى كل ما قدمته لي من توجيهات ومعلومات قيِّمة بكل رحابة صدر وطيب تعامل، فلم تبخل عليَّ بشيء من وقتها الثمين، جزاك الله عني كل خير.

كما أتوجه بوافر الشكر وجزيل العرفان إلى الأستاذ الدكتور علي الجاسم مدير الشؤون القانونية بجامعة دمشق، والأستاذ الدكتور عمران كحيل الأستاذ في قسم القانون الخاص بجامعة دمشق، والأستاذ الدكتور محمد يوسف مدير التفرغ العلمي بجامعة دمشق، إذ كان لي الشرف أن تتلمذت على أيديهم في مرحلتي الإجازة والدراسات العليا. والآن لي الشرف قبولهم الاشتراك بعضوية لجنة الحكم على هذه الأطروحة بالرغم من مشاغلهم الكثيرة ووقتهم الضيق.

كما أتقدم بجزيل امتناني ووافر عرفاني للدكتور أحمد عيسى الأستاذ في كلية الحقوق بجامعة حلب لتفضله الاشتراك في عضوية لجنة الحكم على الرسالة، وتحمله عناء السفر وقراءة هذه الأطروحة وتصويبها مُضيفاً إليها بنقده السديد قيمةً علميةً ونوعيةً.

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	العنوان
1	ملخص البحث
2	التعريفات والمصطلحات المعتمدة
3	المقدمة
5	إشكالية البحث
6	أهداف البحث
6	أهمية البحث
7	مسوغات البحث
7	محدوديات البحث
8	معوقات البحث
8	الدراسات السابقة
9	منهج البحث
10	مكونات البحث
11	الباب الأول: مدى كفاية الضمانات القانونية للسند المُكسب لحق التسجيل العقاري
12	الفصل الأول: ماهية السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري
13	المبحث الأول: مفهوم السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري
13	المطلب الأول: التطور التاريخي لتسجيل السندات العقارية
14	الفرع الأول: السندات العقارية القديمة
16	الفرع الثاني: السندات العقارية الحديثة

22	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للسندات المكتسبة لحق التسجيل العقاري
23	الفرع الأول: الوكالة غير القابلة للعزل في البيع العقاري
23	أولاً- مفهوم الوكالة غير القابلة للعزل
30	ثانياً- الطبيعة القانونية للوكالة غير القابلة للعزل في البيع العقاري
34	الفرع الثاني: دعوى تثبيت البيع العقاري
35	أولاً- التعريف بدعوى تثبيت البيع العقاري
38	ثانياً- الطبيعة القانونية لدعوى تثبيت البيع العقاري
41	المبحث الثاني: أنواع السندات العقارية
42	المطلب الأول: السندات المطلوبة للتسجيل في السجل العقاري
42	الفرع الأول: عقد البيع العقاري العادي
45	الفرع الثاني: عقد البيع الموثق بسند رسمي
49	المطلب الثاني: السندات الناتجة عن التسجيل في السجل العقاري
50	الفرع الأول: السندات الصادرة عن السجل العقاري
52	الفرع الثاني: السندات الصادرة عن السجل المؤقت
54	الفصل الثاني: أنواع الضمانات القانونية للسندات المكتسبة لحق التسجيل العقاري وأسباب تداولها
54	المبحث الأول: أسباب شيوع استعمال السندات المكتسبة لحق التسجيل العقاري
55	المطلب الأول: مخالفات البناء سبب من أسباب انتشار السندات المكتسبة لحق التسجيل العقاري
56	الفرع الأول: مفهوم مخالفات البناء
60	الفرع الثاني: أسباب مخالفات البناء

60	أولاً- الأسباب العامة لنشوء مناطق المخالفات
61	ثانياً- الأسباب الخاصة لنشوء مناطق المخالفات
64	المطلب الثاني: دور التشريعات في زيادة تداول السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري
64	الفرع الأول: دور التشريعات في تعميق مشكلة السكن العشوائي
65	أولاً- قانون الإيجار القديم رقم ١١١/ لعام ١٩٥٢
67	ثانياً- قانون التوسع العمراني رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩ وتعديلاته
70	الفرع الثاني: الإشارات المانعة من التصرف في العقار بموجب التشريعات
74	المبحث الثاني: الضمانات القانونية للسندات المُكسبة لحق العقاري
74	المطلب الأول: ضمانات التسجيل في السجلات العقارية
75	الفرع الأول: الضمانات التقليدية لحماية أصحاب الملكية العقارية
75	أولاً- إنشاء الحق العيني
81	ثانياً- القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري
82	ثالثاً- علاقة التقادم بقيود السجل العقاري (مبدأ الديمومة)
83	رابعاً- مبدأ المرجعية العقارية الواحدة
84	الفرع الثاني: الضمانات المستحدثة لحماية أصحاب الملكية العقارية
85	أولاً- التصدي للضرر الواقع على الوثائق العقارية
87	ثانياً- التصدي لتوقف بعض الدوائر العقارية عن العمل
88	ثالثاً- إحداث نسخة رقمية عن واقعات السجل العقاري
89	المطلب الثاني: الضمانات الرسمية لبعض السندات العقارية
90	الفرع الأول: مدى كفاية ضمانات الحكم القضائي
91	أولاً- تأثر إشارة الدعوى بمرور الزمن

95	ثانياً- فقدان أو تلف إضبارة الدعوى المفصولة
97	ثالثاً- تثبيت الحق العيني العقاري بالنسبة للفلسطيني
98	رابعاً- أثر الحكم المنعدم القاضي بنقل الملكية العقارية
101	خامساً- إشكالية رد الدعوى شكلاً طبقاً لقانون ضريبة البيوع العقارية
105	الفرع الثاني: مدى كفاية ضمانات الوكالة غير القابلة للعزل
107	أولاً- القوة القانونية للوكالة غير القابلة للعزل
111	ثانياً- فقدان أصل الوكالات غير القابلة للعزل المتعلقة بحق عيني على عقار
112	ثالثاً- أثر مرور الزمن على الوكالة غير القابلة للعزل
114	الباب الثاني: تقييم الدور الوقائي للتشريعات في الحد من الآثار السلبية للسندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري
115	الفصل الأول: آثار السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري
115	المبحث الأول: آثار السندات المكسبة لحق التسجيل العقاري بين أطرافها
117	المطلب الأول: آثار الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة بالبيع العقاري
119	الفرع الأول: سلطات الموكل بموجب الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة ببيع عقار
124	الفرع الثاني: سلطات الوكيل بموجب الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة ببيع عقار
137	المطلب الثاني: آثار الحكم القضائي المتضمن نقل الملكية العقارية
138	الفرع الأول: الحقوق التي يمكن للمحكوم له أن يمارسها
138	الفرع الثاني: تقييد حقوق المحكوم له
144	المبحث الثاني: آثار السندات المكسبة للملكية العقارية بالنسبة للغير
146	المطلب الأول: تزامم المشترين فيما بينهم
146	الفرع الأول: تزامم المشترين بالنسبة لنوع واحد من السندات

151	الفرع الثاني: تزامم المشتري بالنسبة لأنواع مختلفة من السندات
157	المطلب الثاني: الموقف الحالي للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيال المشتري حسن النية
157	الفرع الأول: مدى توافق موقف الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيال المشتري حسن النية مع أحكام القانون
163	الفرع الثاني: مدى إلزامية القرارات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض
165	الفصل الثاني: تقييم الدور الوقائي للتشريعات في اختيار السند المكتسب لحق التسجيل العقاري
166	المبحث الأول: فعالية التشريع العقاري
167	المطلب الأول: القوانين العقارية القديمة
168	الفرع الأول: دور اتحاد ملاك طبقات البناء الواحد في التصدي لحالات الشروع بالملكية العقارية
174	الفرع الثاني: قانون التجميل والتحسين العقاري
176	الفرع الثالث: قانون تثبيت ملكية العقارات المبينة وأجزاء العقارات غير المبنية رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٨
180	المطلب الثاني: القوانين العقارية الحديثة
180	الفرع الأول: قانون إعمار العرصات
180	أولاً- الإفراز الإداري
187	ثانياً- الإفراز القضائي
190	الفرع الثاني: قانون التطوير العقاري
191	أولاً- التعريف بعمليات التطوير العقاري وأهدافه

196	ثانياً- دور هيئة الاستثمار السورية بأعمال التطوير العقاري
204	المبحث الثاني: فعالية التشريع العمراني
204	المطلب الأول: القوانين العمرانية التي تهدف للوقاية من السكن العشوائي
205	الفرع الأول: قانون التخطيط الإقليمي
208	الفرع الثاني: قانون التخطيط وعمران المدن رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥
211	المطلب الثاني: القوانين العمرانية التي تهدف للتصدي للسكن العشوائي
212	الفرع الأول: تسوية المخالفات المرتكبة
215	الفرع الثاني: إزالة مخالفات البناء
217	الخاتمة
217	النتائج
223	المقترحات
227	قائمة المراجع
242	الملخص باللغة الإنكليزية

الملخص:

يعدّ حق الملكية من أوسع الحقوق العينية الأصلية، إذ يمنح صاحبه نطاقاً واسعاً من السلطات. وواجب الدولة بسلطاتها الثلاث؛ التشريعية والتنفيذية والقضائية كفالاته وحمايته وضمانه بكل الوسائل. فلا وجود فعليّ لحق الملكية دون أن يكون هناك وسائل لحمايته تضمن عدم الاعتداء عليه، أو تضمن رده لصاحبه إذا اعتدى عليه بأي شكل من الأشكال.

وحتى نحمي الملكية العقارية فإنّ إحدى أهم طرائق وأساليب حمايتها وجود سجل عقاري محصّن ومُصان من العبث والاعتداء. ومُحصّن أيضاً من استخدام أساليب الغش والتزوير والتبديل والتحويل فيه. وهذه من أهم الضمانات القانونية التي يُوفّرها المُشرّع السّوري للمالك المُسجّل حقّه في السّجل العقاري عن حسن نية. فحماية الملكية أصل وهدف، وحماية السجل العقاري وقيوده وسيلة لتحقيق هذا الهدف وهذه الغاية.

لكن هل الحماية السابقة تكون متوافرة بالدرجة ذاتها بالنسبة للأشخاص الذين يعتمدون بشرائهم لعقار ما الحصول على حكم محكمة يقضي بنقل الملكية لهم فقط؟ أو لأولئك الذين يعتمدون بشرائهم على عقود بيع عادية، أو على عقود بيع رسمية مثل الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة ببيع عقار ما؟

وعلى ذلك كان من الضروري البحث عن مدى كفاية الضمانات التي تُوفّرها التشريعات القانونية لأصحاب السندات السابقة. ومن ثم تقييم مدى نجاح تلك التشريعات وخصوصاً العقارية والعمرانية منها بتحقيق وقاية كافية لعدم اللجوء إلى السندات الأقل ضماناً.

الكلمات الرئيسية: السجل العقاري، وكالة غير قابلة للعزل، دعوى تثبيت البيع العقاري.

التعريفات والمصطلحات المعتمدة:

من المصطلحات المرتبطة في موضوع دراستنا ما يأتي:

١. **السند المكتسب لحق التسجيل العقاري:** لم يرد تعريف محدد له في القانون. إلا أنه يعدّ السبب المباشر لتسجيل الحقوق في السجل العقاري طبقاً للحكم القانوني الذي جاء في المادة ١١/ من قانون السجل العقاري والذي يقضي بالزامية تسجيل كل تصرف يتعلق بنقل الحقوق العينية في السجل العقاري.
٢. **الملكية العقارية الشائعة:** الملكية التي تنصب على عقار معين لأكثر من شخص واحد يكون لكل منهم الحق في حصة غير مفرزة منه.
٣. **البناء المخالف:** "...البناء الذي يشاد من دون ترخيص، أو أعمال البناء المخالفة للترخيص الممنوح"^(١).
٤. **التنظيم:** "...كل تجزئة للأراضي إلى مقاسم تنظيمية من قبل الجهة الإدارية بقصد إقامة مبانٍ ومرافق عامة عليها لتنفيذ جزء أو كامل المخطط التنظيمي المصدق..."^(٢).
٥. **وكالة لبيع عقار:** تلك الوكالة التي لا تنقذ حدوث عملية البيع بين المؤكّل والوكيل، إلا إذا أثبت الأخير حدوث ذلك.
٦. **بيع عقار مع توكيل (وكالة غير قابلة للعزل):** تلك التي تتضمن عملية بيع منجزة يتعلق حق الوكيل أو الغير بها، وترافقت مع حدوث توكيل لإتمام إجراءات البيع. وخلاصة أنّ تلك الوكالة تكون قابلة للعزل أم لا وفقاً لمضمونها، ولكن التسمية التي أطلقها المتعاقدون عليها ليست في حقيقة الأمر إلا قرينة بسيطة لحدوث عملية البيع أم عدم حدوثها. ويمكن إثبات خلاف ذلك وفقاً لمضمون الوكالة؛ إذ الاعتماد على مضمونها الأساس في ذلك. وعليه ستكون الوكالة غير القابلة للعزل محور بحثنا؛ من حيث تحديد طبيعتها القانونية والآثار التي تنتج عنها.

(١) - طبقاً للمادة ١/ من المرسوم التشريعي الخاص بمخالفات البناء رقم ٤٠/ ٢٠١٢.

(٢) - طبقاً للمادة ١/ من قانون تنفيذ التخطيط وعمران المدن رقم ٢٣/ ٢٠١٥.

المُقَدِّمة

لا وجودَ فعليّ لحق الملكية دون أن يكون هناك حماية مدنية له. وهذه الحماية يُوفّرها التسجيل في السجل العقاري؛ فهو الأداة الأساسية لحماية ملكية الأفراد من جهة، ولحماية الغير من عمليات الاحتيال التي قد يتعرضون لها من جهة أخرى. مما أدى إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وذلك للمبادئ التي تقوم عليها، والتي تعمل بدورها على تحقيق الأمن العقاري من خلال التزام الأفراد بتسجيل التصرفات التي ترد على العقارات في السجل العقاري المختص. وهذا بدوره يؤدي إلى تحقيق هدف آخر من إنشاء السجل العقاري ألا وهو علانية التصرفات، ما يكفل الطمأنينة للأفراد في أثناء التعامل بالعقارات. إضافة إلى التزام آخر ألا وهو تحقيق المطابقة الدائمة بين ما هو موجود ببيانات السجل العقاري طبقاً لخرائط المساحة، وما هو قائم على أرض الواقع من أوصاف لتلك العقارات. وبذلك تكون قيود السجل العقاري مطابقة لحالة العقار القانونية والواقعية ما يحقق استقرار المعاملات العقارية، وتوفير الثقة بهذه القيود. والإخلال بأيٍّ من المبادئ السابقة سيؤدي في النهاية إلى الإخلال باستقرار المعاملات العقارية، وصعوبة نقل الملكية العقارية بطريقة تكفل حقوق المتعاقدين.

وإنَّ صعوبة نقل الملكية العقارية يمكن أن تكون ناتجة عن عدم إفراز العقارات إلى مقاسم، أو نتيجة عدم مراعاة مخططات الإفراز، أو عدم إجراء معاملات تصحيح الأوصاف في السجل العقاري بحال تغيّرها عما هو مُدوّن بالسجل العقاري، أو بسبب وجود إشارات مانعة من التصرف مثل الحجز، أو الرهن؛ والذي قد يُسبّب حدوث إرباك في عملية نقل الملكية العقارية بين الأفراد بالطريقة المعتادة بوساطة نقلها بالطريق الإداري؛ فالأصل أن يتم بيع العقار ونقل الملكية بتسجيل ذلك التصرف في السجل العقاري.

فمن أهم ملامح المشكلة العقارية في سورية هو أنَّ السجّلات العقاريّة لا تعبّر عن واقع الملكية بطريقة صحيحة، وذلك ناجم عن انتشار مخالفات البناء، أو عدم إجراء معاملات تصحيح الأوصاف في السجل العقاري. ومن ثمّ تعرّض كثير من أصحاب حقوق الملكية إلى ضياع هذه الحقوق نتيجة عدم تسجيلها في السجلات العقارية من جهة. بالإضافة إلى انتشار التعامل بالسندات - كالوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة ببيع عقار، أو الحكم

القضائي القاضي بنقل الملكية العقارية وغير منفذ في السجل العقاري، أو بالاعتماد أخيراً على عقود بيع دون تسجيلها في السجلات العقارية - كنتيجة ملازمة للمشكلة الأولى من جهة أخرى. وهكذا انتشرت ظاهرة السكن المخالف لنظام ضابطة البناء، وتمددت لتشكّل في نهاية الأمر ما يُسمّى بمناطق المخالفات الجماعية، حتى أضحت العقارات المخالفة مرغوبة بالتداول بين الأفراد لخص أسعارها مقارنةً مع العقارات غير المخالفة، على الرغم من ضعف الضمانات القانونية لملكية أصحاب العقارات المخالفة، أو حتى انعدامها في كثيرٍ من الأحيان. وهذا ما سنوضحه لاحقاً.

ونتيجة لارتباط المشكلات السابقة ببعضها بعضاً، وُجدت مشكلة أخرى ملازمة لحالة البناء المخالف، لا تقل عنها خطورة؛ ألا وهي انتشار حالة من الشيوع في الملكية بين أصحاب هذه العقارات، ولمدة طويلة تتجاوز المدة المسموح البقاء فيها على الشيوع قانوناً. وهذا ما يحدث عند نقل الملكية بأحد السندات السابقة فيتم نقلها على شكل حصة سهمية من العقار الأصلي، وهذا يؤدي ضرورة إلى عدّ صاحب الحصة السهمية - بموجب أحد السندات السابقة - مالكاً على الشيوع بالعقار الأصلي. وغالباً ما يؤدي الشيوع ومع ما يرافقه من تزامم حقوق الشركاء، إلى نشوء خلافات ومشاكل فيما بينهم تُعيق استغلال الشيء الشائع.

وعلى ذلك تكون الملكية الشائعة أكثر تعقيداً - بحسبان أن كل شريك يملك حصة سهمية غير مفرزة من العقار - من الملكية العادية، لاختلاف إرادات أصحاب الحق فيها، وما ينشأ من نزاعات تتعلق بطريقة استعمال، أو استغلال، أو التصرف في المال الشائع مما يعرقل عملية الاستفادة منه، وبالنهاية يعرقل عملية استثماره. بالإضافة إلى أن الملكية الشائعة هي حالة غير مرغوبة فيكون من الأنسب التخلص منها عن طريق قسمة وإفراز العقارات ليستأثر كل مالك بجزء مفرز دون أن يزاحمه أحد في الملكية.

ومع ازدياد مساحة المناطق العشوائية، وكثرة مخالفات البناء، وعدم مطابقتها لما هو موجود في السجل العقاري من مواصفات، احتاج الأفراد إلى وسائل أخرى يتم الاعتماد عليها لتداول ونقل الملكية - كما هو متداول عرفاً خلافاً للحقيقة القانونية - فيما بينهم دون اللجوء إلى السجلات العقارية. وهذا ما حدث بالفعل عند الاعتماد على

الدعاوى الإقرارية بثنيت البيوع العقارية، أو على تنظيم الوكالات غير القابلة للعزل تارةً، أو حتى في الاكتفاء بتنظيم سندات بيع عادية فقط دون تسجيلها في السجل العقاري تارةً أخرى، وهذا هو الاستثناء الذي أفرزه الواقع العملي.

إشكالية البحث:

تتمحور هذه الإشكالية حول مدى كفاية الضمانات القانونية للسند المُكسب لحق التسجيل العقاري لحقوق المتعاقدين في التشريع السوري. ولا سيما في ظل المخاطر التي قد يتعرض لها حائزي تلك السندات نتيجة عدم تنفيذ أو تسجيل عقودهم في السجل العقاري، وفي ظل عدم وجود تنظيم كافي من قبل المُشرّع، وتضارب الاجتهاد القضائي فيما يتعلق بسلطات حائزي تلك السندات على العقار محل العقد. الأمر الذي يقودنا ضرورة العودة إلى القواعد العامة الواردة في القانون المدني، والقانون العقاري للوقوف على سلطات صاحب السند المُكسب لحق التسجيل العقاري. ويتفرع عن الإشكالية السابقة عدداً من التساؤلات الفرعية:

- ١- ما المقصود بالسند المُكسب لحق تسجيل في السجل العقاري؟
- ٢- ما الضمانات التي تُوفرها السندات المُكسبة للملكية العقارية لتحقيق الأمن العقاري بشكل عام؟ وفي أثناء حصول بعض الكوارث الطبيعية- كالزلازل التي حدثت مؤخراً- بشكل خاص؟ وما مظاهر قصورها على المستوى القانوني والقضائي والعملي وما مدى تأثيرها على حقوق عاقدتها؟ وفي حال عدم كفاية الضمانات هل نجح المُشرّع بوضع سياسة وقائية لحماية المتعاقدين من خطر اللجوء إلى مثل تلك السندات؟
- ٣- ما مدى خصوصية الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة بعقد البيع العقاري؟ وما هي الطبيعة القانونية لإشارة إعلام الوكالة؟

- ٤- ما المقصود بالدعاوى الإقرارية بثنيت البيوع العقارية؟
- ٥- هل وفق المُشرّع السوري بالتصدي للمنازعات على ملكية عقار واحد نتيجة تزامم المشتريين بموجب سندات مختلفة؟

- ٦- هل نجح المُشرّع السوري بتشريعاته العقارية والعمرانية في حل مشكلة تأمين الأراضي اللازمة لإشادة الأبنية؟

أهداف البحث:

- ١- تحديد الأسباب التي أدت لاستخدام السندات المُكسبة للملكية العقارية، كذلك بيان الضمانات القانونية لمثل تلك السندات، و من ثم تحديد انعكاسها على حقوق المتعاملين بها.
- ٢- تحديد الضوابط القانونية لحل إشكالية تراحم الحقوق بين حائزي السندات العقارية المختلفة على عقار واحد.
- ٣- تحديد أسباب مخالفات البناء للتوصل إلى حلول قانونية تقتضي معالجة هذه المناطق. ومن ثم التوصل إلى حلول تؤدي إلى التقليل من حالات الملكية الشائعة.
- ٤- بيان قصور بعض النقاط المتعلقة بقانون ضريبة البيوع العقارية - خاصة تلك المتعلقة بطريقة إلزامية دفع الضرائب- ومحاولة معالجتها.
- ٥- تحديد التكييف القانوني للوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة بعقد البيع العقاري، ثم معرفة النظام القانوني الواجب تطبيقه.

أهمية البحث:

تتبع أهمية البحث النظرية من الأهمية الاقتصادية للعقار وما يرافقه من فوضى في عملية توثيقه، ونقل الملكية بين الأفراد بوساطة الاعتماد على بعض السندات المتداولة عملياً لنقل الحقوق العينية العقارية، والمتفاوتة بالقوة القانونية. أما الأهمية العملية فتتجلى ببيان حقوق المتعاملين والتزاماتهم بهذه السندات، والسلطات التي تمنحها لهم، وخصوصاً أن التعامل بتلك السندات يتم دون النظر إلى مدى كفاية الضمانات التي توفرها، ومدى تأثيرها على حقوق المتعاقدين، ودون النظر إلى ما قد يحدث من تراحم حقوق حائزين تلك السندات على العقار الواحد، مما قد يؤدي إلى تعطيل استثمار العقارات بالصورة الصحيحة، وبالطريقة التي تضمن حقوق المتعاقدين وحماية الغير.

وعليه كان من الضروري بيان أوجه القصور في الضمانات التي توفرها تلك السندات للمتعاملين بها، ومحاولة الوقاية من أوجه القصور هذه، ومن ثم وضع حلول لاستثمار الملكية العقارية ونقلها بطريقة تعزز ضمان حقوق

المتعاملين بالسندات العقارية. فضلاً عن أننا سنعمل على تحديد المعيار اللازم لحل إشكالية التزام بين المشتريين بموجب تلك السندات؛ في ظل عدم تحديدها بصورة دقيقة من قبل المشرع السوري. ناهيك عن ضرورة التأكيد على أهمية رسمية السند العقاري أمام الجهة المُكلّفة بذلك طبقاً لقانون السجل العقاري؛ لما له من آثار إيجابية تتمثل في تثبيت الحقوق والحد من المنازعات العقارية أمام القضاء. وما سبق ذكره يشكل الإضافة العلمية لهذا البحث فضلاً عن الفرضيات التي سيتم اقتراحها لمعالجة الأسباب التي دفعت لاستخدام تلك السندات. ويتجسّد ذلك بتقديم مقترحات لتسهيل إزالة الشبوع والإفراز العقاري بالمقارنة مع بعض التشريعات العربية، ومقترحات أخرى لإعادة تفعيل دور شركات التطوير العقاري، وتدخل القطاع الخاص لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة. ومن هنا يأتي دورنا لنقدم رؤية كافية حول ماهية السند العقاري الذي يمكن الاعتماد عليه، وبطريقة تضمن حقوق المتعاقدين. وكذلك تقديم طرق لتجنب التعامل بالسندات غير الكافية لتأمين حقوق المتعاقدين.

مُسَوِّغات البحث:

هناك جملة من الأسباب التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع أبرزها يتمثل في الآتي:

- ١- الأهمية البارزة التي يشغلها العقد كسبب من أسباب الحق في التسجيل في السجل العقاري، ولتحديد المعوقات التي قد تعترض التسجيل، ومن ثم تحديد الآثار التي تترتب على عدم تسجيله في السجل العقاري وانعكاس ذلك على حقوق المتعاقدين.
- ٢- الافتقار إلى وجود دراسات قانونية تتناول موضوع الضمانات القانونية التي يمكن أن توفرها السندات المُكسبة لحق التسجيل في السجل العقاري.

محدوديات البحث:

ستغطي الدراسة مفهوم السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري الناتجة عن عقد البيع العقاري من جهة، وآثار هذه السندات والضمانات التي تمنحها للمتعاقدين وفقاً لقانون السجل العقاري رقم ١٨٨ ل.ر من جهة أخرى. دون

السندات العقارية الأخرى التي لا ترمي لنقل الحقوق العينية مثل السندات المتعلقة بالرهن والتأمين العقاري، ودون تلك التي ترمي إلى كسب الملكية العقارية بطريقة غير عقود البيع مثل السندات التي تؤدي إلى كسب الملكية بالإرث أو التقادم.

معوقات البحث:

من الطبيعي وجود صعوبات تواجه الباحث في أثناء إجرائه لأي بحث علمي، ولا سيما عندما يكون البحث غير مطروق ببعض جوانبه من حيث صعوبة الحصول على مراجع. ويتجلى هذا في البحث القانوني في موضوع الوكالة غير القابلة للعزل من حيث تكييفها وخصائصها والآثار المتولدة عنها، والتزاحم الذي قد يتعرض له المستفيد منها مع غيره من المشترين في ظل نقص التنظيم التشريعي لها. وبعض الجوانب في بحثنا قد تطرّق لها الفقه بكثرة، وتكمن الصعوبة بضبط المعلومات الواردة بالمراجع العامة والاكتفاء بأهمّها. عدا عن كثرة الاجتهادات القضائية فكانت الصعوبة تتجسّد في الحصول على تلك الاجتهادات من ناحية، والترجيح فيما بين الأحكام القضائية المتضاربة من ناحية أخرى.

الدراسات السابقة:

من الدراسات ذات الصلة بموضوع البحث:

الدراسة الأولى: هنا قابوني، رسالة ماجستير بعنوان **الحجز التنفيذي على العقار**، ٢٠١٨؛ تناولت إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع السوري مقارنة مع عدد من التشريعات العربية. جاء في القسم الأول من هذه الرسالة التعريف بأحكام الحجز التنفيذي، إذ أوضحت شروط وإجراءات الحجز التنفيذي، بينما تطرّقت في القسم الثاني منها لآثار وإشكالات الحجز التنفيذي على العقار. وعلى الرغم من أهمية هذه الرسالة وغنى محتواها إلا أنها تناولت إمكانية التنفيذ على ملكية المدين بموجب وكالة غير قابلة للعزل من الناحية الإجرائية فقط، وتوصّلت إلى إمكانية التنفيذ على عقار منقول للمدين بموجب وكالة غير قابلة للعزل، أو بموجب حكم قضائي لم يُنفذ بعد في السجل العقاري. كما اقترحت الباحثة إنشاء نظام جديد يلزم المالك بموجب السندات السابقة بالتسجيل

في السجل العقاري؛ وذلك لتجنب الدخول بنزاعات لاحقاً. فكان من الأهمية إكمال ما بدأت الباحثة فيه، فستابع البحث بالنقطة السابقة من الناحية الموضوعية من خلال بيان مدى انسجام الحكم القاضي بإمكانية التنفيذ - على عقار المدين بموجب الحكم القضائي أو الوكالة غير القابلة للعزل - من عدم انسجامه وأحكام القانون المدني والسجل العقاري.

الدراسة الثانية: محمود محمد الحسن، (٢٠١٩)، رسالة ماجستير بعنوان **مدى تأثير حسن النية على قيود السجل العقاري**؛ تناولت الدراسة في القسم الأول تحديد ماهية حسن النية وحجبتها في السجل العقاري، ثم انتقل في القسم الثاني لشرح أثر النية على تسجيل الحقوق العقارية. وعلى الرغم من أهمية هذه الرسالة إلا أنه يؤخذ عليها اكتفاؤها بتحديد معنى حسن النية كمعيار لحل التنازع بين المشتريين بموجب نوع واحد من السندات المكتسبة لحق التسجيل العقاري. فكان من الأهمية أن نتابع بدراستنا وضع الضوابط القانونية لحل إشكالية تزامن حقوق أشخاص عدة على عقار واحد، والمتصرف لهم بموجب سندات عقارية مختلفة.

الدراسة الثالثة: رشا فيصل الفتال، (٢٠١٩)، رسالة دكتوراه بعنوان **قانون لجان الأبنية وهيئات شاغلي البناء رقم ٥٥ لعام ٢٠٠٢ بين النظرية والتطبيق**؛ تناولت الدراسة في القسم الأول تعريف هيئة شاغلي البناء ولجانها الإدارية، وتناولت في القسم الثاني سلطات هيئة شاغلي البناء ولجانها الإدارية. وعلى الرغم من أهمية هذه الرسالة من حيث مناقشتها لقانون مهم من القوانين التي تُعنى بتنظيم العلاقة بين أصحاب العقارات، إلا أنها تطرقت لقانون واحد بشكل مُفصل ولم تبحث في القوانين الأخرى. فجاءت دراستنا لتكمل ما بدأت به الباحثة بالرسالة السابقة بالتطرق لهذا التشريع وكذلك للتشريعات الأخرى التي تُعنى بتنظيم الوضع القانوني للعقارات والنهوض بعملية إعادة الإعمار.

منهج البحث:

بحسب طبيعة هذا البحث ولتحقيق الأهداف المرجوة منه وجدنا من الأنسب الاعتماد بشكل أساسي على المنهج التحليلي من خلال عرض النصوص القانونية، والآراء الفقهية، والاجتهادات ذات الصلة بموضوع بحثنا وتحليل

مضمونها. وكما استخدمنا المنهج المقارن بالقدر الذي يتطلبه البحث. وأخيراً اعتمدنا على المنهج التاريخي بجزء يسير من دراستنا وذلك لمعرفة التطور الذي طرأ على عمليات التسجيل في السجل العقاري، وكيف كانت في الفترة السابقة، ثم كيف تبلورت واستقرت تلك العملية وصولاً إلى وقتنا الحالي.

مكونات البحث:

قُسِّمَ هذا البحث تقسيماً ثنائياً وفقاً للطريقة اللاتينية، فجاء في بابين، يعالج كل منهما تساؤلات البحث الرئيسة. وذلك من خلال الخطة الآتية:

الباب الأول: مدى كفاية الضمانات القانونية للسند المُكسب لحق التسجيل العقاري.

الفصل الأول: ماهية السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري.

الفصل الثاني: أنواع الضمانات القانونية للسند المكسب لحق التسجيل العقاري وأسباب تداولها.

الباب الثاني: تقييم الدور الوقائي للتشريعات في الحد من الآثار السلبية للسندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري.

الفصل الأول: آثار السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري.

الفصل الثاني: تقييم الدور الوقائي للتشريعات في اختيار السند المُكسب لحق التسجيل العقاري.

الباب الأول

مدى كفاية الضمانات القانونية للسند المُكسب لحق التسجيل العقاري

لقد أدى النمو الحضري المتسارع في سورية، وغير القائم على دراسات علمية، تزامناً مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية الآتية والمتوقعة على المدى القريب والبعيد، إلى مشاكل عدة يتجلى أبرزها عدم القدرة على تأمين مساكن مناسبة، وظهور مناطق المخالفات، التي أدت بدورها إلى حدوث إشكاليات بنقل ملكية تلك العقارات، سواء لعدم إزالة شيوعتها وتصحيح أوصافها في السجل العقاري، أم لمخالفتها مخططات الإفرار المُصدّقة. فالمشاكل سابقة الذكر لا ترجع إلى النمو السكاني فقط، بل تُعزى إلى سبب آخر ألا وهو الأعمال التخريبية التي لحقت بالمباني أثناء الأعمال الإرهابية التي عصفت ببلادنا مؤخراً.

ونتيجة لضعف القوة الشرائية للأفراد مقارنة مع التضخم الحاصل لأسعار العقارات، وقلة المعروض منها، ورغبة بعض الأفراد في الحصول على عقار ما بأقل الأسعار الممكنة، تم الاعتماد بكثرة على شراء عقارات بإحدى مناطق المخالفات، أو الرضا بالحصول على عقار مُنقل بإحدى الإشارات التي تمنع من نقل ملكيته مباشرة في السجل العقاري، أو الرضا بالحصول على عقار غير مُفرز بعد.

وهذا أدى بدوره إلى الاعتماد بكثرة في الواقع العملي على الوكالة غير القابلة للعزل والمُتعلّقة ببيع عقار، أو الحصول على حكم قضائي يقضي بنقل ملكية عقار دون أن يُصار إلى تنفيذه في السجل العقاري. وأحياناً أخرى اكتفى المتعاقدون بتنظيم عقد بيع عادي، دون التفات حائزي تلك السندات إلى مخاطر السكن في العقارات المخالفة، ودون الالتفات إلى مدى كفاية الضمانات التي توفرها لهم تلك السندات.

وعلى ذلك كان من الضروري البحث في ماهية السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري (الفصل الأول)، ومن ثم التطرق للضمانات القانونية للسندات المكسبة لحق التسجيل العقاري وأسباب تداولها (الفصل الثاني).

الفصل الأول

ماهية السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري

بداية الأمر علينا أن نُميز سبب الحق العيني عن مصدره المباشر. فالسبب هو السند القانوني الذي يمكن أن يستند إليه طالب القيد المنشئ للحق العيني. أما المصدر المباشر هو واقعة القيد في السجل العقاري^(٣).

فلا تختلف الأسباب التي تؤدي لاكتساب الملكية العقارية عن غيرها من الأسباب التي تؤدي لاكتساب الملكية بشكل عام. فيمكن اكتساب الملكية حسب ما جاءت فيه المادة /٨٢٦/ من القانون المدني السوري بالإرث، أو بالهبات بين الأحياء أو الوصية، أو بالاستيلاء، أو بالتقادم المُكسب، أو بالعقد.

وحرصاً منا على تقديم دراسة متكاملة بإحدى الطرائق السابقة؛ اكتفينا بالتطرق في بحثنا على السبب الأخير لكسب الملكية العقارية، وهذا ما عبرنا عنه في العنوان بالسند - العادي منه والرسمي - المُكسب لحق التسجيل العقاري. وبعبارة أخرى سنقتصر بدراستنا على محاولات نقل الملكية العقارية بالتراضي. سواء أُنْفِذَ هذا الاتفاق طوعاً، أم اضْطُرَّ للتنفيذ العيني للالتزام عن طريق رفع دعوى تثبيت بيع طبقاً لنص المادة /٢٠٤/ من القانون المدني السوري والتي نصت على أن: "يجبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين /٢٢٠-٢٢١/ على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً...".

فاللجوء إلى الطريق القضائي يرتبط ببحث آخر وثيق الصلة هو القدرة على إثبات حدوث عملية نقل الملكية وإقامة الحجة على حدوث ذلك. إذ لا فائدة من الادعاء أمام القضاء إذا كان المُدَّعي لا يملك الحجة التي تجعله يصل إلى مبتغاه. وعلى ذلك سنتطرق لدراسة مفهوم السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري (المبحث الأول)، ومن ثم سنبحث بأنواع هذه السندات (المبحث الثاني).

(٣) - سوار، محمد وحيد الدين، (١٩٧٦). شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية. دمشق: سورية. منشورات جامعة دمشق، ص: ١١٨.

المبحث الأول

مفهوم السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري

لا يمكن التحكُّم في الاستثمارات الاقتصادية إلا بتنظيمها، وبحسبان أن العقار يُشكِّل إحدى دعائم الاقتصاد الوطني، فقد حُظِيَ بتنظيم قانوني يضمن له جواً من الاستقرار في المعاملات العقارية. ولم نصل إلى حالة التنظيم تلك إلا بعد محاولات عديدة بتنظيم العقارات في سجلات رسمية مُعدّة لذلك.

إلا أن بعض الأفراد لم يكتفوا بالتنظيم القانوني الذي سنّه المُشرّع لحماية مصالحهم أصلاً، مكتفين بالاحتفاظ ببعض السندات المُكسبة لحق التسجيل في السجل العقاري. وحتى أنهم قاموا بنقل حيازة تلك العقارات فيما بينهم بعيداً عن التنظيم الذي سنّه المُشرّع.

ولتوضيح مفهوم تلك السندات توضيحاً شاملاً، وما قد مرّت به من مراحل قبل التسجيل في السجلات الرسمية المخصصة لذلك، ونظراً لأهمية السجل العقاري وللأحكام النازمة له، كان من الضروري عرض التطور التاريخي لتسجيل السندات العقارية (المطلب الأول). ثم سنكمل بتحديد مفهوم تلك السندات عن طريق البحث في الطبيعة القانونية للسندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

التطور التاريخي لتسجيل السندات العقارية

التسجيل العقاري هو وسيلة قانونية لكسب الحقوق العينية العقارية وإشهارها في السجل العقاري المخصص لذلك. وإنَّ محاولات تنظيم السجلات العقارية عديدة وقديمة. وبناءً على ذلك سنتطرق إلى هذه المحاولات وللسندات التي كانت تُعطى لأصحاب الحق بالملكية العقارية في سورية أثناء الحكم العثماني من خلال البحث في السندات العقارية القديمة (الفرع الأول)، ومن ثم سننتقل إلى البحث في السندات العقارية الحديثة التي تُعطى لأصحاب العلاقة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: السندات العقارية القديمة.

تتسم الملكية العقارية عموماً في أوائل فترة الحكم العثماني بالفوضى وعدم الاستقرار مما أدى إلى كثرة المنازعات بشأنها^(٤). ومن أجل تلافي وتجاوز تلك المرحلة تقرر إجراء مسح للأراضي إلا أن عملية المسح لم تكن دقيقة؛ لأنها لا تقيس مساحة العقار بالأمتار المربعة بل بالقيراط^(٥). وكان يُكتفى بتحديد العقار من جهاته الأربعة بذكر أسماء مالكي العقارات التي تحد العقار المقصود. وقد أنشئت دفاتر خاصة بالعقارات لدى المحاكم، وفُرض تسجيل جميع العقود والتصرفات العقارية في هذه الدفاتر^(٦)، ثم يتسلم المالك أو المتصرف إليه شهادة أطلق عليها اسم الحجة الشرعية^(٧). وعلى ذلك فمحاولات توفير حماية لأصحاب الحقوق العقارية كثيرة منذ القدم؛ فكانت تُصان كما ذكرنا سابقاً عن طريق ما تصدره المحاكم من حجج تنظم حدود العقار وموقعه ونوعه الشرعي، وتسلمه لصاحب الحق لتكون سنداً لحقه تجاه الغير^(٨).

وقد وجهت انتقادات إلى المعاملات التي تسجل بالدفاتر لدى المحاكم ومنها: أنها تُدون دون مراعاة لتاريخ ورودها إليه. كما لا يوجد في هذا الدفتر فهرس مصنف على أساس الأسماء أو العقارات وهذا ما يحول دون تسهيل العثور على المعاملات، أو القيود المتعلقة بعقار معين وكان يغلب على هذا النظام طابع النظام الشخصي^(٩).

(٤) - شفيق، محسن. (د.ت)، القانون المدني المقارن عقد البيع، دمشق: سورية. مكتبة النشر العلمي، ص: ١٦٧.

(٥) - القيراط هي وحدة مساحة بذلك الوقت.

(٦) - شمس الدين، عفيف. (٢٠١١)، الوسيط في القانون العقاري (دراسة مقارنة)، ج: ١. ط: ٢. بيروت: لبنان. منشورات زين الحقوقية، ص: ١٣. لا بد من الإشارة إلى أن الأراضي قسمت أثناء الحكم العثماني بموجب قانون الأراضي العثماني لعدة أنواع منها الأراضي الأميرية، والأراضي المملوكة، والأراضي الموقوفة، وأخرى متروكة، أو موات، بحيث يكون لكل نوع من الأراضي سابقة الذكر أحكام خاصة تميزها عن الأخرى. النشواتي، محمد صباح. (١٩٩٣). القيود على الملكية العقارية وإشارتها في السجل العقاري، مج: ١. ط: ١. دمشق: سورية. دار الأنوار للطباعة، ص: ١٧.

(٧) - الدركشلي، ممدوح. (١٩٧٠)، محاضرات في النواحي الفنية في تطبيق قانون السجل العقاري، ص: ٦. وأيضاً كيلاني، أنس، (١٩٨١). الموسوعة القانونية الأنظمة العقارية، ج: ٢. مج: ١. دمشق: سورية. دار الأنوار للطباعة. ص: ٩.

(٨) - النشواتي، المرجع السابق، ص: ٣١٠.

(٩) - شمس الدين، المرجع السابق، ج: ١، ص: ١٤. يقصد بنظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يقوم على أساس أسماء الأشخاص أصحاب الحقوق العينية العقارية. سوار، المرجع السابق، ص: ٥٢٢.

ثم ألحق بما سبق نظام خاص بمعاملات تسجيل العقارات أطلق عليه اسم نظام الطابو الصادر بتاريخ ١٨٥٩/١/٣. والذي يعدّ المحاولة الأولى للتسجيل والتوثيق العقاري، وذلك بإضافة نصوص بين دفتيه تتعلق بأصول إثبات الملكية ومستندات الرسوم والواجب دفعها لتوثيقها. وكذلك تحديد السجلات الواجب مسكها في المراكز والأولوية لتسجيلها. وبعد سنة من صدور نظام الطابو صدرت التعليمات الخاصة به المتعلقة بأشكال السندات المؤيدة للملكية العقارية، وكيفية تنظيمها، ووسائل الحصول عليها. بالإضافة إلى كيفية إعطاء سند التمليك للمتصرفين بالعقارات^(١٠). وقد أعطيت لقيود سندات الطابو قوة ثبوتية مطلقة وتم منع سماع الدعوى بالنسبة للعقارات إذا لم تسجل في سجل الطابو اعتباراً من ١٨/٩/١٩٠٠^(١١).

وأول تطوير لهذا الأسلوب في سورية كان مع إحداث الدفتر الخاقاني أثناء فترة الحكم العثماني بموجب قانون التصرف بالأموال غير المنقولة الصادر بتاريخ ١٩١٣/٣/٣٠^(١٢)، إذ عين السلطان سليمان القانوني لجنة من كبار القضاة وموظفي الدولة من أجل مسح أراضي السلطنة العثمانية وإحصائها فقامت هذه اللجنة بمهمتها، ودونت أسماء المالكين في دفاتر خاصة. ثم قام السلطان بحفظ الدفاتر في نظارة الدفتر الخاقاني وأعطيت قيودها قوة ثبوتية مطلقة^(١٣). وأنداك حصر إجراء جميع معاملات التصرف بالأراضي بذلك الدفتر، ويعطى صاحب الحق سنداً يدعى السند الخاقاني بعد أن كانت مجلة الأحكام العدلية لم تتطلب أي شكل من أشكال الشهر أو التسجيل لاكتساب الملكية عن طريقها، الأمر الذي سبب نوعاً من الاضطراب باستقرار المعاملات العقارية^(١٤).

وبهذا نجد أنه كان هناك محاولات عديدة لتنظيم العقارات، وحماية الحقوق التي قد تقع عليها في أثناء فترة

الحكم العثماني، إلا إنها لم تحقق مسعاها في توفير الحماية بالمستوى المطلوب.

(١٠) - سلطان، عثمان. (١٩٣٦). شرح أحكام الأراضي الأميرية نظام الملكية العقارية والحقوق العينية غير منقولة، مطبعة الجامعة السورية.

مكتب النشر العربي، ص: ٥. وأيضاً النشواتي، المرجع السابق، ص: ١٧.

(١١) - شمس الدين، المرجع السابق، ج: ١، ص: ١٥. وأيضاً سوار، المرجع السابق، ص: ٥٢٢.

(١٢) - الكيلاني، المرجع السابق، ص: ٩. وأيضاً سوار، المرجع السابق، ص: ٤٩.

(١٣) - شمس الدين، المرجع السابق، ج: ١، ص: ١٤.

(١٤) - الكيلاني، المرجع السابق، ص: ٩.

الفرع الثاني: السندات العقارية الحديثة.

ومع بداية عهد الانتداب الفرنسي انتشرت طريقة أخرى لتسجيل الحقوق على الأراضي تعرف (بدفتر الخانة) والتي أشار إليها المفوض السامي بالأسباب الموجبة لقرارات رقم ٤٤ل.ر، و٤٥ل.ر، و٤٦ل.ر لعام ١٩٣٢ وبموجبها تقيّد الحقوق قيّداً بسيطاً في سجلات خصوصية، حيث كانت مجالس الإدارة المحلية المحدثة تتولى اختصاص دفتر الخانة والمكاتب العقارية وتقوم بالتحقيق عن الملكيات وتسجيلها^(١٥). ومن ثم إعطاء سندات تمليك إلى أصحاب الأملاك الصرفة وسائر العقارات التي أرضها ملك وبنائها وعراسها ملك، وإلى أصحاب الأملاك الكائنة في الأراضي الموقوفة... وإلى ما هنالك من أنواع أراضي بذلك الزمن^(١٦).

إلا أن الطريقة السابقة كانت غير كافية لتحقيق الاستقرار في الملكية العقارية بحسب ما اتجه إليه الفقه؛ للأسباب عدّة، يمكن أن نجلها بالآتي^(١٧):

- طريقة تعيين العقارات ناقصة، تقتصر على ذكر اسم القرية بدون وصف طوبوغرافي.
- مساحة العقارات غير دقيقة، ويرجع ذلك إلى التخمين غير الدقيق من قبل أصحاب الشأن.
- التسجيلات في دفتر الخانة والسندات المعطاة لأصحاب الشأن، ليست موضوعة على أساس قانوني، بحيث لا تشمل على شهادات المالكين المجاورين لتأييد الحقوق المدعى بها من قبل المدعين بطلب تسجيل تلك الحقوق في السجلات الرسمية.
- تلك الطريقة لا تضمن استقرار المعاملات العقارية للافتقار إلى مبدأ علانية الحقوق العقارية.

ونتيجة لعدم النجاح في تنظيم الملكية العقارية صدرت مجموعة من القرارات من قبل المفوض السامي الفرنسي تُنظّم الملكية العقارية في سورية عام ١٩٢٦، والتي تُعنى بوضع أحكام خاصة للتسجيل، وطرق اكتساب الملكية ووسائل تثبيتها، عن طريق أعمال التحديد والتحرير، والتي بموجبها تُسجّل الحقوق العقارية في سجلات

(١٥) - النشواتي، المرجع السابق، ص: ٣١٠.

(١٦) - سلطان، المرجع السابق، ص: ٦.

(١٧) - التكريتي، داود. (١٩٥٣)، النصوص العقارية، ط: ٢، دمشق: سورية. مكتب النشر العربي، ص: ١٠.

رسمية خاصة تُسمى بالسجلات العقارية. ومن بين تلك القرارات القرار رقم ١٨٦ ل. ر الصادر عام ١٩٢٦ الناظم لأعمال التحديد والتحرير، الذي ينتج عنه سندات تثبت الملكية لأصحاب الحق في العقار.

والمقصود بأعمال التحديد طبقاً لما عرّفه بعض الفقهاء: "وضع مخطط يبين حدود كل عقار من جهاته الأربع ومساحته مع مخطط إجمالي للعقارات الواقعة في منطقة العقار ووضع أحجار ثابتة في أطراف العقار الأربعة". أما التحرير فيقصد به: "تنظيم وثيقة تدعى محضر التحديد يبين وضع العقار من حيث ملكيته ونوعه وأوصافه وحدوده وما له وما عليه من حقوق عينية وما على مالكة من حقوق شخصية"^(١٨).

وتفتح أعمال التحديد والتحرير بقرار له صفة النفع العام يصدر عن وزير الزراعة بناء على اقتراح المدير العام للمصالح العقارية يتم نشره في الجريدة الرسمية وفي ثلاث صحف محلية. وبعد مضي شهرين على ذلك يصدر القاضي العقاري قرار الأمر بالمباشرة يحدد به تاريخ الشروع بأعمال التحديد والتحرير في المنطقة العقارية^(١٩).

ومن ثم تبدأ أعمال التحديد المؤقت من قبل المهندس المكلف بإجراء تلك العملية بحضور المختار والملاك والمجاورين والمدعين بحق ما. يتم تسجيل العقار باسم واضع اليد بالاستناد إلى سندات الملكية القديمة التي تُعطي الحق في التسجيل - والتي سبق ذكرها بالفرع الأول - أو إذا شهد له صاحب الحق المصرح عنه في السند أو خلفه العام في حال عدم وجود وثائق أو مستندات، أو بالاستناد إلى واقعة الحياة^(٢٠).

(١٨) - أبو العيال، والحراكي، أحمد. (٢٠١٩)، أصول المحاكمات المدنية، ج: ١، دمشق: سورية. منشورات جامعة دمشق دراسات القانونية، ص: ٧٩.

(١٩) - طبقاً للمادة ٧/ من القرار ١٨٦ ل. ر والتي نصت على أن: "تفتح مبدئياً أعمال التحديد والتحرير كل سنة ابتداءً من أول آذار، على أنه يمكن أن يشرع بها في كل تاريخ آخر. يجب أن ينشر الأمر الإداري الذي تفتح بموجبه عمليات التحرير والتحديد، في كل قضاء أو محافظة قبل شهرين على الأقل من تاريخ افتتاحها، ويذكر فيها الواجبات المترتبة على السلطات الإدارية المحلية، وعلى الملاكين، وكذلك العقوبات الجزائية المعمول بها. ويبلغ إلى أعلى السلطات الإدارية في المحافظة واللواء والقضاء. وهذه السلطات تؤمن تعليقه في المناطق العقارية ذات العلاقة والمناطق المتاخمة. وينشر في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية. وكل ذلك بهمة مدير الدوائر العقارية".

(٢٠) - وذلك طبقاً لما جاء في المادة ١١/ من القرار ١٨٦ ل. ر والتي نصت على أن: "في اليوم المعين يباشر المهندس بإجراء التحديد المؤقت للعقارات بحضور المختارين وأصحاب الأملاك ذوي الشأن والمجاورين والمدعين بحق ما. ويعاين وضع اليد ووجود حقوق عينية عقارية، وفقاً لتصريحات ذوي الشأن المجاورين والمختارين. يجب أن يوضح في التصريحات عن مصدر الحقوق المدعى بها. وإذا كان التملك بغير سند =

ومن ثم يتم إعلان اختتام أعمال التحديد والتحرير بشكل مؤقت من قبل القاضي العقاري، ويمنح للمدعين بحق ما على عقار ولم يتسنى لهم حضور تلك العمليات التقدم إلى مكتب كاتب القاضي بالاعتراض خلال ثلاثون يوماً ابتداءً من يوم لصق محضر ختام عمليات التحديد والتحرير مصطحبين السندات التي تؤيد اعتراضهم تحت طائلة ترفيق الاعتراض إذا لم تقدم تلك السندات خلال فترة الاعتراض ذاتها^(٢١).

وعلى ذلك إما ألا يحصل اعتراض خلال تلك المدة فيصادق القاضي العقاري على محاضر التحديد والتحرير وبذلك يتم إعلان اختتام تلك الأعمال بشكل نهائي^(٢٢)، وإما أن يحصل الاعتراض وينظر القاضي العقاري بالاعتراض ويصدر قراره فيما بعد^(٢٣).

وفي كلا الحالتين بعد انتهاء من أعمال التحديد والتحرير تحفظ السندات الثبوتية التي أدت إلى قيد العقار على اسم حاملها في السجل العقاري. وهذا ما أكدته في المادة ٨/ من القرار ١٨٩ ل.ر والتي نصت على أن: "يحفظ ملف العقار مع أوراقه الثبوتية الناتجة عن عمليات التحديد والتحرير على حدة وتحفظ العقود الناتجة عن المعاملات العقارية مع أوراقها الثبوتية بأضابير خاصة بأرقام متسلسلة للسنة التي نظمت فيها. ويمكن إتلاف سندات التملك المربوطة بالعقود المذكورة بعد مرور سنة واحدة على تسجيل العقد في السجل العقاري ويتم ضبط بذلك".

=فيوضح سبب وتاريخ تملك واضع اليد الحالي أو من اتصل إليه منه، وكذلك يوضح عن حدوث وضع اليد بصورة هادئة مستمرة وعلنية منذ هذا التاريخ....".

لا بد من الإشارة يمكن أن يتم الاعتراض على تسجيل الملكية باسم واضع اليد ويفصل القاضي العقاري بالأمر إلا أننا لن نخوض بذلك الأمر وسنقتصر بدراستنا على ما يتعلق بالسندات بتلك المرحلة.

(٢١) - طبقاً لنص المادة ١٩/ من القرار ١٨٦ ل.ر حيث نصت على أن: "...وعلى العموم كل المدعين بحق ما الذين لم يحضروا أثناء التحديد الوجاهي، بأن عليهم الحضور إلى مكتب الكاتب ليقدموا اعتراضاتهم أو طلباتهم ويبرزوا لدعمها سنداتهم أو وثائقهم الإثباتية". وكذلك طبقاً لنص المادة ٢١/ من القرار ١٨٦ ل.ر والتي تنص على أن: "... وعدا ذلك يرقن حكماً الاعتراض أو طلب القيد، إذا لم يبرز المتدخل في الأمر أثناء المدة نفسها، السندات أو الوثائق أو الوسائل التي ذكرها لدعم ادعاءاته، وله أن يراجع المحاكم العادية وفقاً للمادة ٣١".

(٢٢) - طبقاً لما قضت به المادة ٢٢/ من القرار ١٨٦ ل.ر والتي تنص على أن: "عند انتهاء مدة الثلاثين يوماً المعطاة للمعترضين ولمدعي الحقوق، يصدر قاضي الصلح أو القاضي العقاري قراراً بختام عمليات التحديد والتحرير نهائياً....".

(٢٣) - طبقاً للمادة ٢٣/ من القرار ١٨٦ ل.ر والتي تنص على أن: "يبت في الاعتراضات أو الطلبات في كل منطقة عقارية، وفقاً للترتيب الموجود في جدول تحرير القرارات المؤقت. يعين، بقرار من قاضي الصلح أو القاضي الفرد العقاري، المكان واليوم والساعة التي تفصل فيها هذه المسائل قبل خمسة عشر يوماً....".

هذا وقد أعطى المُشرّع إمكانية الاعتراض على الحقوق المسجلة بعد انتهاء أعمال التحديد والتحرير وذلك ضمن شرط الالتزام بالمدة القانونية، وبشروط أخرى جاءت في المادة /٣١/ من القرار ١٨٦ ل.ر والتي نصت على أن: "أ- بعد ختام عمليات التحديد والتحرير يبقى للمعترضين وللمدعين بحق ما الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم أو ادعائهم حكم مبرم سواء من قبل القضاة العقاريين أو من محاكم الاستئناف (في حال استئناف قرارات القضاة العقاريين) حق إقامة أية دعوى كانت أمام المحاكم العادية، ويجب أن يستعمل هذا الحق خلال السنتين اللتين تليان التاريخ الذي يصبح فيه كل من قرار القاضي العقاري وقرار محكمة الاستئناف نافذاً. ب- تكون الأحكام التي تصدرها المحاكم العادية في الدعاوى المقامة وفق أحكام هذه المادة تابعة للاستئناف ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً غير تابع لأي طريق من طرق المراجعة".

وبعد ذلك تكتسب تلك القيود - من حيث المبدأ - قوة ثبوتية وهذا ما جاء في المادة /١٧/ من القرار ١٨٨ ل.ر حيث نصت على أن: "لا يمكن وقوع خلاف في الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر التحديد والتحرير. فإن القيود المتعلقة بهذه الحقوق، تعتبر، وحدها، مصدر لهذه الحقوق وتكتسب قوة ثبوتية مطلقة، ولا يمكن أن تكون عرضة لأية دعوى كانت بعد انقضاء مدة سنتين ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه قرار المصادقة وقرارات القاضي الفرد العقاري، وفي حال الاستئناف قرار محكمة الاستئناف الصادر وفقاً لأحكام القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦، قابلة للتنفيذ. وإذا لم يدون في أثناء هذه المدة أي اعتراض أو أية دعوى كانت في صحيفة العقار الأساسية، أو إذا ردت هذه الاعتراضات أو الدعاوى يمكن لذوي الشأن في حال الغبن فقط أن يقيموا دعوى بمادة عطل وضرر على مسبب الغبن. وكل ذلك إذا لم تطبق، عند الاقتضاء، القواعد المتعلقة بمسؤولية الدولة ومأموريها كما هي معينة في القوانين النافذة".

وعلى ذلك هدف المُشرّع من إقرار أحكام التحديد والتحرير هو تثبيت الملكية العقارية على وجه نهائي، وإحاطتها بأقصى الضمانات، ووضع حد لجميع المنازعات بشأنها، مما يؤدي إلى دعم الثقة في التعامل بهذه الملكية وما يتفرع عنها من حقوق عينية^(٢٤).

وبالانتقال إلى المناطق التي لم تشملها أعمال التحديد والتحرير بعد^(٢٥) - وهي قليلة - قد يحتاج واضعو اليد في تلك المناطق إلى سندات تمكنهم من التصرف والانتفاع بالعقارات التي وضعوا أيديهم عليها، بالإضافة إلى حاجتهم لردع المعتدين من التجاوز على عقاراتهم فيلجؤون إلى دعوى تعرف بطلب سندات التملك^(٢٦).

فتعدّ دعوى سندات التملك من أهم الدعاوى العقارية؛ لأنها تهدف للحصول على ملكية العقار المُدعى به، وتُمكن المُدعي من الحصول على سند يؤيد ملكيته ويحميه من أي اعتداء مُحتمل. هذا وقد قضت محكمة النقض السورية بقرار لها، عدم سماع أي دعوى عقارية قبل تسجيل العقار بالسجل العقاري أو بسندات التملك في حال عدم تسجيله في السجل العقاري ويتضمن ذلك القرار: "يشترط لسماع الدعوى بملكية الحق العيني العقاري أن يكون مسجلاً في السجل العقاري في المناطق المحددة والمحرة وفي سجلات التملك في المناطق الأخرى"^(٢٧). وما ذلك إلا تطبيقاً للمادة ٤٧/ من القرار ١٨٨ ل.ر. والتي نصت على أن: "...لا يمكن استماع أية دعوى كانت بحق عقار غير مسجل قبل تسجيله في السجل العقاري. وإذا كان العقار مسجلاً فلا تستمع الدعوى ما لم تسجل في السجل العقاري أولاً...".

ولسماع هذه الدعوى أمام القاضي العقاري لا بد من توافر شرطين: أولهما اكتمال مدة التقادم وهي خمس عشرة سنة بالنسبة لواقع اليد سيء النية، وخمس سنوات بالنسبة لمكتسب الحق عن حسن نية وسبب

(٢٥) - منح المشرع أمر الفصل بالنزاعات المتعلقة بالأراضي التي لم تشملها أعمال التحديد والتحرير بعد إلى قاضي الصلح طبقاً لنص المادة ٤٦/ من القرار ١٨٦ ل.ر. والتي نصت على أن: "في المناطق التي لا تطبق فيها القرارات رقم ١٨٦ و ١٨٨ و ١٨٩ الصادرة في ١٥ آذار ١٩٢٦، وفيما يختص فقط بالأموال غير المنقولة غير الخاضعة لأحكام القرار ٢٧٥ الصادر في ٥ أيار سنة ١٩٢٦ بشأن بيع وإدارة أملاك الدولة الخصوصية، يقوم قاضي الصلح في القضاء مقام المجالس الإدارية المحلية، ويفصل في المسائل التالية التي هي من صلاحية الدفتر خانة: ١- التحقق من عدم وجود ورثة للأرض. ٢- إعطاء الأرض بطريقة حق القرار أو مقابل دفع بدل المثل. ٣- تصحيح قيود سندات الطابو، إذا كانت هذه القيود غير متفقة مع قيود سجلات الدفتر خانة بسبب خطأ أو سهو مادي قد تحقق وفقاً لأحكام القانون الصادر في ٢٨ شباط سنة ١٩٣٢ بشأن التصرف".

(٢٦) - السرميني، محاضرات في أصول المحاكمات المدنية، ص: ١٤٧. مشار إليه دبح، غنى. (٢٠١٩). طبيعة الدعوى العقارية، رسالة ماجستير، جامعة دمشق، كلية الحقوق. ص: ١٠٩.

(٢٧) - قرار للدائرة المدنية لمحكمة النقض السورية رقم ٢٤٢٠/، بدون أساس، ١٩٥٥م، أصول المحاكمات المدنية ج: ١ - ج: ٧، استانبولي، رقم مرجعية حمورابي ١٣٥٣٢. ومن ذلك أيضاً قرار آخر عن محكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "...يشترط لسماع الدعوى بشأنه أن يكون مسجلاً في السجل العقاري أو سجلات التملك وأن تسجل إشارة الدعوى عليه". قرار رقم ١٩٧٩/، أساس ١٩٦٤/، ١٩٦٤م، مجلة المحامون (١٩٦٤)، رقم مرجعية حمورابي ٣١٨٥٩.

صحيح^(٢٨). ويسمى طريق اكتساب الحق بهذه الوسيلة بطريق حق القرار. أما إذا لم تمضِ مدة الزمن المطلوبة يتم تسجيل الأرض باسم واضع اليد عليها بعد أن يدفع بدل المثل^(٢٩).

لا بد من الإشارة إلى أن نظام التمليك على الرغم من مساوئه، إلا أنه ما زال مطبقاً بالمناطق غير المحددة والمحرة كما ذكرنا سابقاً^(٣٠). والقرارات التي يصدرها القاضي العقاري الدائم في تلك المناطق ليس لها حجية الأمر المقضي به إزاء دعوى فسخ سند التمليك لأنها قرارات إدارية^(٣١).

وبعبارة أخرى فإن تسجيل العقار بموجب سندات التمليك ليس له نفس القوة التي تكون للتسجيل بموجب محاضر التحديد والتحرير. وعلى ذلك يجوز الطعن بالتسجيل الأول بموجب إجراءات بسيطة، ولا يتمتع التسجيل بنفس الحجية التي يتمتع بها العقار أثناء التسجيل الناشئ عن محاضر التحديد والتحرير^(٣٢).

ومما سبق نرى أن السندات التي تهدف إلى نقل الملكية العقارية من شخص إلى آخر كان يُعتمد إلى تسجيلها في سجلات مثل دفتر الخانة بغية تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية نوعاً ما. وينشأ عن هذا التسجيل إعطاء أصحاب الحقوق فيها سندات تمليك. إلا أن الطرق القديمة بتثبيت الملكية العقارية لم تكن كافية لتحقيق الاستقرار المطلوب - كما رأينا - إلى أن تمت أعمال التحديد والتحرير وإنشاء السجل العقاري.

كما يمكن لصاحب سند التمليك أن يتصرف بحقه وينقله للغير. ومن هنا يمكن أن نوضح المقصود بالسند المكتسب لحق التسجيل العقاري الذي يُعنى بنقل الملكية -موضوع دراستنا - أنه: السند الذي يهدف إلى

(٢٨) - وذلك طبقاً لنص المادة ٩١٧/ من القانون المدني والتي تنص: "من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل في السجل العقاري دون أن يكون مالكاً أو حائزاً حقاً عينياً على منقول أو حقاً عينياً على عقار غير مسجل بالسجل العقاري به كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا استمرت حيازته دون أن يكون هذا الحق خاصاً به كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا استمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة". وطبقاً للمادة ٩١٨ من القانون سابق ذكره والتي نصت على أن: "إذا وقعت الحيازة على العقارات أو الحقوق العينية المبينة في المادة السابقة وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت ذاته إلى سبب صحيح فإن مدة التقادم المكتسب تكون خمس سنوات..." .

(٢٩) - شفيق، المرجع السابق، ص: ١٦٩.

(٣٠) - سعود، أمين بركات. والصبان، محمد حيدر. (١٩٧٨)، التشريع العقاري السوري علماً وعملاً، ط: ٢. دمشق: سورية. دار الاعتدال للطباعة والنشر. ص: ٣.

(٣١) - شمس، محمود زكي. (٢٠٠٩)، شرح قانون البنات في قواعد الإثبات على ضوء قانون التوقيع الإلكتروني وخدمات الشبكة رقم ٤/ لعام ٢٠٠٩، ط: ١، دمشق: سورية. مطبعة الداودي. ص: ٥٦٨.

(٣٢) - النشواتي، المرجع السابق، مج: ١، هامش ص: ٢٦٩.

نقل الحق العيني من شخص إلى آخر، إذ يمنح حائزه القدرة على تسجيل الملكية باسمه في السجل العقاري. وبعبارة أخرى ذلك السند الذي يهدف إلى إحداث تغيير بـمدرجات السجل العقاري، فيما يتعلق بصاحب الحق العيني، بغض النظر عن كيفية تنفيذ ذلك السند سواء تم بشكل رضائي أم قضائي.

وسندات البيع العقارية العادية منها والرسمية سواء أُنْفِذَتْ طوعياً، أم جبرياً عن طريق القضاء هي موضوع بحثنا الرئيسي. فما الطبيعة القانونية لتلك السندات؟ هذا ما سنبحثه بالفقرة الآتية.

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية للسندات المكتسبة لحق التسجيل العقاري

تحديد الطبيعة القانونية لأي سند من السندات له أهمية كبيرة في معرفة الأحكام القانونية المراد تطبيقها عليه. وكذلك لاختلاف الآثار بين حالة وأخرى. وعلى ذلك كان من الضروري تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع عندما يأخذ الشكل الرسمي. فعقود البيع إما أن تأخذ شكل السند العادي، أو السند الرسمي. وإذا ما أخذت الشكل الرسمي تُعرَف عندئذٍ بالوكالة غير القابلة للعزل الساترة للبيع العقاري.

فما الطبيعة القانونية للوكالة غير القابلة للعزل؟ هل تُشكِّل عقد بيع، أم عقد وكالة، أم عقد ذا طبيعة مختلطة؟ هذا ما سنتطرق له في (الفرع الأول). ومن ثم سننتقل لتوضيح المقصود بالدعوى الإقرارية لتثبيت البيوع العقارية وتحديد طبيعتها القانونية. فقد يُضطرَّ صاحب سند البيع اللجوء للتنفيذ الجبري عن طريق القضاء لتنفيذ سنده، والحصول على حكم يُثبت حَقَّه، ويُمكنُّه من التنفيذ في السجل العقاري لاحقاً.

والأصل أن يتم اللجوء إلى القضاء بدعوى الخصومة، إلا أنه يتفرَّع عن ذلك استثناء أفرزه الواقع العملي ألا وهو الدعوى الإقرارية الخاصة بتثبيت البيوع العقارية. ومما سبق نجد أنه من الضروري البحث بالتفصيل في الدعوى الإقرارية بتثبيت البيوع العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الوكالة غير القابلة للعزل في البيع العقاري

الأصل أن يصدر الرضا من أطراف العقد بصورة شخصية. إلا أنه قد يصدر الرضا من أشخاص ينوبون عن الأصيل نتيجة انشغال الأخير، أو قلة خبرته بإبرام نوع معين من العقود. وهذا ما دفع المشرع لإقرار الوكالة وتنظيمها تنظيمًا دقيقاً لما في هذا الموضوع من أهمية في الواقع العملي.

والوكالة في المعنى اللغوي تعني: توكل بالأمر إذا ضمن القيام به، ووكلت أمري إلى فلان أي أجبته إليه واعتمدت فيه عليه^(٣٣). وقد عرّفها المشرع السوري بأنها: "الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل"^(٣٤).

وعلى ذلك فالوكالة عقد رضائي يكفي فيه تطابق إيجاب صادر من الموكّل لقبول من الوكيل مع مراعاة وجود باقي أركان العقد. ومن حيث المبدأ لا تتطلب الوكالة شكلاً خاصاً، إلا إذا تطلّب القانون توافر إجراء معين في العمل القانوني محل الوكالة، فلا بد أن تستوفي^(٣٥).

فما المقصود بالوكالة غير القابلة للعزل هذا ما سنوضحه (أولاً)، وما هي الطبيعة القانونية لها هذا ما سنبحث فيه (ثانياً).

أولاً- مفهوم الوكالة غير القابلة للعزل:

تُعَدّ الوكالة من حيث المبدأ من العقود غير اللازمة، فيمكن للموكل أن ينهي عقد الوكالة متى شاء^(٣٦). إلا أن لكل قاعدة استثناء. ونجد الاستثناء الأخير في الفقرة الثانية من المادة ٦٨١ من القانون المدني السوري إذ نصّ على حكم مفاده عدم إمكانية إنهاء الوكالة بإرادة الموكّل المنفردة والذي جاء فيه: "...٢- على أنه إذا كانت

(٣٣) - ابن منظور، محمد بن مكرم. (١٩٩٩). لسان العرب، مج: ٣. بيروت: لبنان. دار لسان العرب، ص: ٩٧٨.

(٣٤) - حسب ما نصت عليه المادة/٦٦٥/ من القانون المدني السوري.

(٣٥) - طبقاً لنص المادة/٦٦٦/ من القانون المدني السوري والذي ينص: "يجب أن يتوافر في الوكالة الشكل الواجب توافره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك".

(٣٦) - وهذا ما جاء في المادة/٦٨١/ من القانون المدني السوري والتي تنص على أن: "يجوز للموكل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيد بها ولو وجد اتفاق يخالف ذلك..."

الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي، فلا يجوز للموكل أن ينهي الوكالة أو يقيد بها دون رضا من صدرت الوكالة لصالحه".

يُعرف هذا الاستثناء باسم الوكالة غير القابلة للعزل. فما المقصود بها؟ وما موقف الفقه من هذا النوع من الوكالات؟

في الحقيقة لم نجد أي نقاش فقهي في أوساط الفقه السوري فيما يتعلق بمسألة مدى شرعية الوكالة غير القابلة للعزل، على الرغم من أهميتها نتيجة شيوع استخدامها وخصوصاً فيما يتعلق بالبيع العقاري. وهذه نتيجة طبيعية لموقف المشرع السوري. فمن حيث المبدأ إنّ بيع النائب المال محل الوكالة لنفسه غير جائز إلا إذا أجاز له الموكل، أو سمح به القانون. وهذا ما نصت عليه المادة /١٠٩/ من القانون المدني السوري على أن: "لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه، سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر، دون ترخيص من الأصل. على أنه يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يجيز التعاقد كل هذا مع مراعاة ما يخالفه، مما يقضي به القانون أو قواعد التجارة".

وإذا ما بحثنا في النصوص القانونية التي تنظم الوكالة بشكل عام نجد أن المادة /٦٦٥/ من القانون المدني السوري تنص على حكم مفاده تخويل الوكيل القيام بعمل قانوني لحساب الموكل. وهذا العمل قد يكون بيع مال الموكل، وعملية البيع تلك قد تكون لمصلحة الوكيل ذاته.

مما سبق ذكره نرى أن المشرع قد أقر شرعية استخدام الوكالة غير القابلة للعزل في القانون السوري، وإن لم ينظمها بشكل كافٍ ومستقل عن الأحكام العامة للوكالة على الرغم من خصوصية هذا النوع من العقود - وهذا ما سيتأكد لنا لاحقاً - وعلى ذلك ينتمي هذا النوع من العقود بنظرنا إلى طائفة العقود غير المسماة في القانون السوري^(٣٧).

(٣٧) - السنهاوري، عبد الرزاق، (١٩٦٤). الوسيط في شرح القانون المدني (العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة)، ج: ٤، بيروت: لبنان. دار الإحياء العربي. ص: ٤. فمعيار التمييز بين العقد المسمى وغير مسمى تنظيم المشرع لها تنظيم خاص. وهنا لا نجد تنظيم كافٍ لذلك النوع من الوكالات فعلى سبيل المثال لم يبحث المشرع السوري مدى تأثير هذه الوكالة بقاعدة مرور الزمن، وكذلك تأثير وفاة أحد أطرافها عليها.

ومن الملاحظ أنَّ المُشرِّع السوري في القانون المدني لم يُعرِّف الوكالة غير القابلة للعزل تعريفاً مستقلاً كل مستقل عن الوكالة العادية. كما لم يُحدِّد طبيعتها القانونية. على الرغم من أهمية هذا النوع من الوكالات نظراً لشيوع استعمالها بمجال البيوع العقارية.

فتصدى لذلك بعض الفقه وعَرَّفها بأنها: "هي الوكالة التي تتعدّد لمصلحة الوكيل أو لمصلحة الغير أو للمصلحة المشتركة، ولا يجوز للموكل عزل الوكيل أو عزل الوكيل لنفسه، ما لم تقتض برضا من انعقدت الوكالة لمصلحته"^(٣٨).

كما عَرَّفها بعض الفقه بأنها: "هي الوكالة التي خرج بها المُشرِّع عن الأصل العام بجواز عزل الموكل لوكيله متى شاء مراعاة منه لصاحب المصلحة سواء أكان الوكيل أم الغير مضيفاً عليها صفة الإلزام في مواجهة الموكل ومرتباً المسؤولية على الإخلال بها ولا تنتهي بوفاة الموكل"^(٣٩).

مما سبق يمكن أن نُعرِّف الوكالة غير القابلة للعزل بأنها: **الوكالة التي تخرج عن الأصل العام من إمكانية عزل الوكيل بإرادة الموكل المنفردة، وذلك لضمان استيفاء حق الوكيل الشخصي أو حق الغير قبل الموكل.**

للكالة غير القابلة للعزل أو ما يطلق عليها بعض الفقه^(٤٠) الوكالة المشروطة غير القابلة للعزل صورتان: الأولى تتعلق بحق الغير بالوكالة. ويقصد بالأخير كل شخص ليس طرفاً في العقد، ولا يمكن أن يكون طرفاً بالعقد بحكم القانون كالخلف العام أو الخاص أو الدائنين^(٤١).

(٣٨) - حسين، رعد عداي، (٢٠١٠)، الوكالة المدنية الغير قابلة للعزل، طرابلس: لبنان. المؤسسة الحديثة للكتاب، ص: ٨٠، ص: ٨١.

(٣٩) - الشهبان، محمد مشهور درويش. (٢٠١٤). الإشكالات العملية للوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، رسالة ماجستير صادرة عن جامعة الشرق الأوسط، قسم القانون الخاص، ص: ٢٥.

(٤٠) - الدريعي، سامي عبد الله. (٢٠٠١). الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، مج: ٢٥، عدد: ٤. ص: ١٦١ - ٢٤٥. جامعة الكويت، ص: ١٧٣.

(٤١) - صالح، فواز. (٢٠٢١)، القانون المدني المصادر الإرادية للإلتزام. دمشق: سورية. منشورات جامعة دمشق، ص: ٤١٢.

والصورة الأخرى هي صدور الوكالة لصالح الوكيل نفسه. وعلى ذلك فإن الهدف من الوكالة غير القابلة للعزل هو تأمين تنفيذ التزام على عاتق الموكل والذي يحصل لمصلحة الوكيل أو الغير^(٤٢).

وبالرجوع لنص المادة /٦٨١/ من القانون المدني نجد أن المعيار المعتمد من قبل المشرع السوري لعدّ الوكالة قابلة أم غير قابلة للعزل هو معيار المصلحة، فمتى يتحقق هذا المعيار؟

تتحقق مصلحة كل من الموكل والوكيل وفقاً للقضاء الفرنسي في حال كانت الوكالة تابعة لعقد آخر، بحيث تبدو الوكالة كأنها شرط أساسي لتنفيذ العقد^(٤٣). أو كأن تكون الوكالة صادرة لإدارة شيء مملوك لكل من الموكل والوكيل^(٤٤). كأن يوكل الشركاء على الشيوع شريكاً منهم في إدارة المال الشائع، فهذه وكالة ليست لصالح الموكلين فقط بل هي لصالح الوكيل أيضاً^(٤٥). وتتحقق مصلحة الموكل على سبيل المثال بوصول الثمن إليه وفق ما هو ثابت من بيانات الوكالة موضوع النزاع^(٤٦).

ومن الحالات المقررة للوكالة الصادرة لصالح الوكيل ما جاء بقرار لمحكمة التمييز الأردنية والتي نصت على أنه: "لا تعتبر الوكالة صدرت لصالح الوكيل بالمعنى القانوني إلا إذا كان من شأنها أن تؤمن للوكيل حقاً ثابتاً وهي حالة التوكيل لشخص بيع عقار على أن يستوفى الوكيل من ثمنه شيئاً ثابتاً ومحددًا بزمة الموكل أو أن يسدد ديناً من الثمن لتخليص عين شائعة من الرهن، وعليه فإذا لم تصدر الوكالة موضوع الدعوى لتأمين حق الوكيل بالمعنى المذكور فإن للموكل حق بإلغاء الوكالة"^(٤٧).

(٤٢) - قرار لمحكمة الابتدائية في لبنان رقم ٨٤/٢٦، ١٩٩٨/٨/٢٦، النشرة القضائية ١٩٩٨، ع: ٩، ص: ١٠٥٠. مشار إليه فرحات، ريم إبراهيم. (٢٠٢٢)، الوكالة غير القابلة للعزل بين النص والاجتهاد، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد: ٣٤، ص: ٣٧-٦٢. الجزائر. جامعة عباس لغور خنشة، ص: ٣٩.

(٤٣) - SALLE DE MARNINERRE, optcit, p 260 مشار إليه الدريعي، المرجع السابق، ص: ١٩٠.

(٤٤) - (٤٤) - GHESTIN (J), le mandat d'intérêt commun, MELANGES DERRUPPE (J) ed, LITEC, 1991, p111. مشار إليه الدريعي، المرجع السابق، ص: ١٩١.

(٤٥) - (٤٥) - السنهاوري، عبد الرزاق. (١٩٦٤). الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على العمل)، ج: ٧، بيروت: لبنان. دار الإحياء العربي، ص: ٦٦٧.

(٤٦) - قرار لمحكمة الاستئناف رقم ٣٤/٢٩، ٢٠١٦/٢/٢٩، منشور بمجلة العدل، ٢٠٠٧، ع: ٢، ص: ٨٩٨. مشار إليه فرحات، المرجع السابق، ص: ٤٣.

(٤٧) - قرار لمحكمة التمييز الأردنية رقم ٩٣٠/٦٣٥. مشار إليه أبو عرابي، غازي. (٢٠٠٤)، الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، دراسات علوم الشريعة والقانون، مج: ٣١. عدد: ٢. ص: ٣٣٧-٣٥٤. الجامعة الأردنية، ص: ٣٤٠.

وتتحقق مصلحة الغير في التوكيل إذا كان لهذا الغير حق معين قَبْلَ الموكل. ويترتب على التوكيل استيفاء الغير حَقَّهُ، أو توفير ضمان لاستيفاء حقه قبل الموكل. وبعبارة أخرى فالغير في الوكالة غير القابلة للعزل هو الشخص المستفيد من المصلحة التي أنشئت الوكالة من أجلها، والذي تعلق حقه بها، حيث يكون حق الغير سابقاً على عقد الوكالة، فيقوم الموكل بإصدار هذه الوكالة لمصلحة الغير وذلك من أجل ضمان استيفاء هذا الغير لحقه بواسطة الوكيل الذي يكون هو الطرف الآخر للوكالة^(٤٨).

هذا وقد اشترطت المحاكم اللبنانية ببعض القرارات الصادرة عنها أن يكون الغير الصادرة لمصلحته الوكالة محدداً بشكل واضح بصفته واسمه^(٤٩).

ونارةً أخرى لم تشترط المحاكم اللبنانية تحديد اسم الغير في الوكالة بحسبان أن المادة /٨١٠/ من قانون الموجبات تكتفي لعَدِّ الوكالة غير القابلة للعزل انعقادها لمصلحة الوكيل أو الغير، و لم تشترط صيغة معينة للوكالة غير القابلة للعزل^(٥٠).

ونرى أن الاجتهاد الثاني للمحاكم اللبنانية أقرب للصواب، ويمكن الأخذ به في القانون السوري أيضاً لأن المُشرّع في الفقرة الثانية من المادة /٦٨١/ ذكر الأجنبي (الغير) بشكل مُطلق دون أي تحديد أو اشتراط وطبقاً للقاعدة القائلة المطلق يجري على إطلاقه.

وبينت محكمة النقض المصرية بقرار لها المعنى المقصود بالمصلحة ويمكن أن نقبس من قرارها: "...يقصد بالمصلحة الواردة بهذا النص، أنها كل منفعة تعود على الوكيل أو الغير من استمرار الوكالة، أو كل ضرر يقع بسبب إلغائها، ويجب أن تكشف عنها نصوص عقد الوكالة بشكل قاطع وصريح أو تكشف عنها أمور

(٤٨) - الدريعي، المرجع السابق، ص: ١٩٤. وأيضاً أبو عرابي، المرجع السابق، ص: ٣٤٢.

(٤٩) - قرار صادر عن محكمة الابتدائية رقم /١٢/ بتاريخ ٢٠٠٢/٢/٢٠، مجلة العدل، ٢٠٠٤، ع: ١، ص ١٣٠. مشار إليه فرحات، المرجع السابق، ص: ٤٧.

(٥٠) - قرار صادر عن محكمة الاستئناف اللبنانية رقم /١٠/، ٢٠٠٦/٤/٥، مجلة العدل، ٢٠٠٦، ع: ٣، ص: ١١٥٥. مشار إليه فرحات، المرجع السابق، ص: ٤٨.

واقعية- تقف عليها المحكمة وفقاً لكل حالة على حده- تدل على أن إلغاء الوكالة أو تقييدها يفوت على من صدرت الوكالة لصالحه المنفعة من إبرامها...^(٥١).

وبنظرنا يتحقق معيار المصلحة اللازم لعدّ الوكالة غير قابلة للعزل بتوافر كل مصلحة قانونية مشروعة للمستفيد من الوكالة، وبشكل لا يتعارض مع النظام العام أو الآداب العامة. ومن الممكن أن تكون المصلحة تلك سابقة لعقد الوكالة فتأتي الوكالة لضمان حق المستفيد منها، ومن الممكن أن يترافق نشوء تلك المصلحة مع إبرام الوكالة طالما أن المشرّع السوري لم ينصّ على وقت معين لنشوء تلك المصلحة.

ويرى بعض الفقه أن الوكالة المنعقدة لمصلحة الغير يمكن أن تكون تطبيقاً من تطبيقات الاشتراط لمصلحة الغير. ونقتبس من قول أحد الفقهاء: "من كل ما تقدم نرى أن الغير هو شخص مستفيد من المصلحة المرجوة من الوكالة والذي يستمد حقه مباشرة منها دونما نظر إلى إرادة الموكل أو الوكيل بعد انعقاد الوكالة، وتعلق حق الغير بالوكالة يتحقق إذا كان عقد الوكالة يتضمن في نفس الوقت اشتراطاً لمصلحة الغير بحيث ينشأ للغير حق مباشر مستمد من عقد الوكالة ذاته ولا يكفي في هذه الحالة توافر المصلحة المادية أو الأدبية للموكل باعتباره مشروطاً. إذ أن ذلك وحده يجيز للمشتراط نقض المشاركة قبل إعلان المنتفع عن رغبته في الاستفادة منها، بل يلتزم لعدم جواز النقض أن يقتصر به مصلحة للغير في التوكيل بحيث يتبين عدم جواز النقض بناء على طبيعة العقد وتتحقق مصلحة الغير في التوكيل، إذا كان لهذا الغير حق معين قبل الموكل، ويترتب على التوكيل استيفاء الغير لحقه أو توفير ضمان لاستيفاء حقه قبل الموكل كما في حالة التوكيل الصادر من مقرض

(٥١) - قرار صادر عن محكمة النقض المصرية رقم القرار /٨٢٩٧/ لسنة ٨٥ قضائية ٢٢/٥/٢٠٢١. (رضوان) علاء. منشور على الموقع الإلكتروني تاريخ الدخول ١٦/١١/٢٠٢٣:

<https://www.parlmany.com/News/2/467029/%D9%85%D8%A8%D8%A7%D8%AF%D8%A6-%D8%B9%D9%86-%D8%B3%D9%88%D9%82-%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%8A%D8%B9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%B4%D8%B1%D8%A7%D8%A1-%D8%A7%D9%84%D9%86%D9%82%D8%B6-%D8%AA%D9%82%D8%B1%D8%B1-%D8%AD%D8%A7%D9%84-%D8%B5%D8%AF%D9%88%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%88%D9%83%D8%A7%D9%84%D8%A9>

بتخصيص مبلغ القرض للوفاء بحقوق الدائنين المرتهنيين وحلول المقترض محلهم حيث أن مثل هذا التوكيل يحقق مصلحة المقرض بتوفير ضمان عيني له لاستيفاء حقه قبل الموكل^(٥٢).

إلا أن الاتجاه السابق قد انتقد من قبل القسم الآخر من الفقه باعتبار أن الوكالة غير القابلة للعزل لتعلق حق الغير بها ليست من صور الاشتراط لمصلحة الغير، بل إنها مختلفة تماماً عن ذلك من حيث أنه يشترط في حق الغير الذي يتعلق بالوكالة غير القابلة للعزل ما يأتي: ١- أن يكون سابقاً في ذمة الموكل أي قبل إنشاء عقد الوكالة. ٢- أن يكون مستقل عن عقد الوكالة وغير مستمد منها. ٣- أن يكون الهدف من الوكالة ضمان استيفاء الغير لحقه وذلك بواسطة الوكيل. وهذا بخلاف ما عليه الأمر عند المنتفع في الاشتراط لمصلحة الغير فيستمد حقه مباشرة من عقد الاشتراط، أما في الوكالة غير القابلة للعزل فإن حق الغير هو حق سابق على عقد الوكالة ولا يستمد منه بل ليس من الضروري أن يكون كذلك وإلا بطلت الوكالة^(٥٣).

وحجة آخرون في الانتقاد هو أن الوكالة في حقيقة الأمر ليست إلا شكلاً من أشكال النيابة، والاشتراط لمصلحة الغير يختلف اختلافاً جوهرياً عن النيابة، فالنائب يتعاقد باسم الأصيل الذي يُعدّ طرفاً في العقد لا النائب، أما الاشتراط لمصلحة الغير فالمشترط طرف في عقد الاشتراط والمنتفع فهو أجنبي عنه^(٥٤).

وبرأينا لا يمكن عدّ الوكالة غير القابلة للعزل لمصلحة الغير والساترة لعقد بيع صورة من صور الاشتراط لمصلحة الغير؛ لأن أحد الشروط المنصوص عليها في المواد /١٥٥- ١٥٧/ من القانون المدني السوري^(٥٥) لقيام حالة الاشتراط لمصلحة الغير قد لا يتحقق وهو أن يكون الغير موجوداً وقت ينتج العقد أثره.

(٥٢) - عبد الرحمن، ص ٣١. مشار إليه الشهبان، المرجع السابق، ص: ٤٠.

(٥٣) - الشهبان، المرجع السابق، ص: ٤٣- ص: ٤٤.

(٥٤) - أبو عرابي، المرجع السابق، ص: ٣٤٢.

(٥٥) - جاء في المادة /١٥٥/ من القانون المدني السوري أن: "١- يجوز للشخص أن يتعاقد باسمه على التزامات يشترطها لمصلحة الغير ، إذا كان له في تنفيذ هذه الالتزامات مصلحة شخصية مادية كانت أو أدبية...". وكذلك جاء في المادة /١٥٧/ من القانون ذاته على أن: "يجوز في الاشتراط لمصلحة الغير أن يكون المنتفع شخصاً مستقبلاً أو يكون جهة مستقبلية، كما يجوز أن يكون شخصاً أو جهة لم يعين وقت العقد، متى كان تعيينهما مستطاعاً وقت أن ينتج العقد أثره طبقاً للمشاركة". مما سبق يتبين الشروط التي لا بد من أن يستوفيهما لتكون أمام حالة اشتراط لمصلحة الغير وهي: ١- أن يتعاقد المشتري باسمه لا باسم المنتفع. ٢- أن تتصرف إرادة المتعاقدين إلى إنشاء حق مباشر للمنتفع. ٣- أن تكون للمشتري مصلحة شخصية. ٤- يشترط أن يكون المنتفع موجوداً وقت أن ينتج العقد أثره.

وبحسبان أن المقصود بتلك الوكالة ترتيب آثار عقد البيع - هذا ما سنراه لاحقاً - ونظراً لأن هذا العقد من العقود الرضائية فيتعاصر أثر العقد مع وقت إبرامه^(٥٦) - وحيث أن العقد غير المسجل في السجل العقاري يترتب جميع آثار البيع فور انعقاده، إلا أن نقل الملكية لا تنتقل بين المتعاقدين ولا تجاه الغير إلا بالتسجيل في السجل العقاري طبقاً للمادة ١١/ منه^(٥٧) - وبناء على ذلك لا بد أن يكون الغير شخص معين وقت إبرام عقد الوكالة بين الموكل (المشترط)، والوكيل (المتعهد) على هذا الفرض، وهذا قد لا يتحقق. ناهيك أنه يمكن أن يكون حق الغير قبل الموكل قد ينشأ قبل توقيع عقد الوكالة، وبذلك يتم الإخلال بشرط آخر لقيام الاشتراط على الوجه الذي يتطلبه القانون.

ثانياً - الطبيعة القانونية للوكالة غير القابلة للعزل في البيع العقاري:

نتساءل بدايةً ما الطبيعة القانونية للعقد الذي يُوكّل فيه شخصاً أحداً آخر بيع عقاره للغير أو لنفسه؟ وما الطبيعة القانونية لتوالي البيوع بموجب الوكالات غير القابلة للعزل؟

انقسمت الآراء الفقهية في هذا الإطار إلى ثلاثة أقسام، يمكن تلخيص اختلاف آرائهم بالآتي: اتّجه رأي إلى عدّها وكالة معقّدة على شرط فاسخ وهو قيام الوكيل بشراء الشيء لنفسه، ويمكن القول إنها عقد وكالة مقترن بعقد وعد بالبيع الذي يتحول إلى بيع تام بقبول الوكيل الشراء^(٥٨). أثقّد هذا من قبل رأي فقهي آخر بحسبان أن الغرض من هذا العقد هو نقل ملكية الشيء محل الوكالة وليس التوكيل. كما لا يمكن عدّ العقد الذي يُبرمه الوكيل وعداً بالبيع لخلو التوكيل من عنصر الزمن الذي يجب أن يتوفر في الوعد بالبيع ونقتبس من قوله: "فالقول بالوكالة يفترض أن الوكيل لا يدفع مقابلاً للموكل، بل إن العكس هو الصحيح إذا كانت الوكالة بأجر.

(٥٦) - وهذا ما جاء في المادة ٢٠٥/ من القانون المدني حيث نصت على أن: "الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينتقل من تلقاء نفسه هذا الحق، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل".

(٥٧) - إذ جاء في نص المادة ١١/ من قانون السجل العقاري ما يلي: "الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني، أو نقله، أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله، لا تكون نافذة، حتى بين العاقدين، إلا اعتباراً من تاريخ تسجيلها. ولا يمنع ذلك حق المتعاقدين المتبادل في المداعة، فيما يتعلق بعدم تنفيذ اتفاقاتهم...". فالمشرع هنا تحدث عن عدم نفاذ الحق العيني إلا بالتسجيل في السجل العقاري، لا عن عدم انعقاد عقد البيع والذي يحصل بمجرد توافق وتطابق الإرادتين.

(٥٨) - السنهاوري، المرجع السابق، ج: ٧، ص: ٣٨٤.

فإذا كان من صدر التوكيل لصالحه قد دفع مقابلاً لذلك خصوصاً إذا كان المقابل يتلاءم مع قيمة المال موضوع الوكالة، فإن النية تكون قد اتجهت إلى البيع والشراء وليس إلى التوكيل. كما أن القول بالوكالة يعني أن الوكيل يعمل لحساب الموكل، ومن ثم فإنه يحق للموكل أن يحصل من الوكيل الأخير على الثمن الذي باع به العقار، وهذا ما لا يحدث ولم يقصده أطراف التوكيلات المتعاقبة^(٥٩).

أما الرأي الثاني من الفقه يرى أنها عقد وكالة من نوع خاص يتلاءم مع تطور الحياة الاقتصادية والاجتماعية. ويمكن وفق نظرهم عزل الوكيل من قبل الموكل على الرغم من تسمية هذا النوع من الوكالات بالوكالة غير القابلة للعزل. وفيما إذا عزل الوكيل يكون قد أخل بالتزامه العقدي ويتولد للدائن -ألا وهو الوكيل- الحق بالتعويض فيما إذا أصابه ضرر هذا فيما إذا كانت الوكالة لصالحه^(٦٠). أما إذا كانت الوكالة صادرة لمصلحة الغير وقام الموكل بعزل الوكيل فنطبق بحسب ما اتجه إليه بعض الفقه أحكام الوكالة الظاهرة وذلك حماية للغير وللوكيل^(٦١).

بينما الرأي الثالث من الفقهاء فقد عدّها عقد بيع. إلا أنهم اختلفوا فيما بينهم بطبيعة البيوع الناتجة عن تسلسل الوكالات وانقسموا بذلك إلى عدد من الاتجاهات هي:

اتجه أصحاب الاتجاه الأول إلى عدّها عقد بيع نهائي، إلا أنها مستترة بصورة وكالة غير قابلة للعزل، بحسبان أن الملكية العقارية لا تنتقل إلا من تاريخ تسجيل البيع في السجل العقاري^(٦٢).

بينما انتقل أصحاب الاتجاه الثاني إلى عدّها عقد بيع ابتدائي، فالقصد منها ليس توكيل من صدر العقد لصالحه، وإنما نقل ملكية الشيء إليه^(٦٣).

(٥٩) - حسام الدين الأهواني، ص ٤٤. مشار إليه الدريعي، المرجع السابق، ص: ٢٢٣.

(٦٠) - الدريعي، المرجع السابق، ص: ٢١٠.

(٦١) - الدريعي، المرجع السابق، ص: ٢٣٩.

(٦٢) - مصطفى أحمد حجازي، مشار إليه لدى حسين، المرجع السابق، ص: ١٠٥.

(٦٣) - حسام الدين الأهواني، ص ٤٤. مشار إليه الدريعي، المرجع السابق، ص: ٢٢٣.

ويرى أصحاب الاتجاه الثالث أنَّ الوكالة غير القابلة للعزل هي بيع لملك الغير بحسبان أنَّ نقل الملكية العقارية لا يكون إلا بتسجيلها في السجل العقاري. ومن ثم فإنَّ الوكالات المتتالية غير القابلة للعزل لا تنقل الملكية والتي تبقى للموكل^(٦٤).

مما سبق نرى أنَّ هذا العقد ينتمي إلى طائفة العقود المختلطة؛ فمن ناحية يهدف إلى نقل ملكية الشيء محل الوكالة من شخص لآخر مقابل ثمن نقدي وهذا هو جوهر عقد البيع، يرافقه عقد وكالة من البائع (الموكل) لمصلحة المشتري (الوكيل) أو لمصلحة الغير. وفي الحالة الأخيرة يظهر عقد الوكالة بصورة واضحة فيعدَّ الوكيل بمثابة نائب عن الموكل، وهذا جوهر عقد الوكالة. وعلى ذلك فإنَّ هذا العقد يجمع أغلب خصائص عقد البيع وبعض من خصائص الوكالة. وبحسبان أنَّ عقد البيع هو العنصر الأساسي بهذه الحالة؛ لذلك أحكامه تُغلب على أحكام عقد الوكالة^(٦٥).

وإذا انتقلنا لتكييف هذا العقد فيعدَّ عقد بيع من نوع خاص؛ لاقتترانه بوكالة لنقل ملكية العقار للمستفيد من العقد. ويجب التفريق بين صدور تلك الوكالة لمصلحة الوكيل الأول، عن تلك الحاصلة بموجب تسلسل الوكالات. فبالنسبة للحالة الأولى؛ أي إذا ما صدرت لمصلحة المستفيد الأول فتعدَّ عقد بيع من نوع خاص - كما ذكرنا سابقاً-، إلا أنَّه يجب التدقيق بكلِّ وكالة على حدة، فليست كل وكالة معنونة تحت مسمى وكالة غير قابلة للعزل تكون كذلك، والبحث بما تحتويه من خصائص، وإن كان التكييف من عمل القاضي لا لما يطلقه الأفراد على ذلك العقد^(٦٦). فإذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل، أو لصالح الغير مع دفع مبلغ نقدي

(٦٤) - الدريعي، المرجع السابق، ص: ٢٣٠.

(٦٥) - العقد المختلط هو مزيج من عقود مختلفة، فإذا اشتمل على أكثر من عقد امتزجت جميعها فأصبحت عقد واحد. ويمكن أن يأتي على عدة صور ومنها: عدة عقود تمتزج بعقد واحد. توالي عقدان أحدهما بعد الآخر، والصورة الأخيرة هي جمع بين عناصر متفرقة من عقود مختلفة. وفي حال تضارب الأحكام فيما بين العقود الممتزجة يطبق العقد الأساسي من بين تلك العقود. السنهاوري، (ب. ت)، المرجع السابق، ج: ٤، ص: ٧.

(٦٦) - وهذا ما أكد عليه قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "ولئن كان لقاضي الموضوع تفسير العقود إلا أن هذا الإطلاق في سلطة قاضي الموضوع لا يمنع قضاة النقض من التثبت من توافر الشروط الجوهرية في عقد البيع وإذا انحرفت محكمة الموضوع في تفسير عبارات العقد الظاهرة وأعطتها مدلولاً آخر يكون استخلاصها غير سائغ ويتعين على محكمة النقض مراقبة ذلك. - إن عبء إثبات دفع الثمن يقع على عاتق المشتري". قرار رقم ٣٢/، أساس ٢٢٢/، ٢٠١٩/٢/٢٦، القاعدة ٦٨٥/، منشور في الألويسي، عبد القادر جبار الله.=

وحقيقي من قبلة - وهو هنا الثمن - إلى الموكل، أي إلى البائع فيعد ذلك عقداً للبيع سنداً للمادة ٣٨٦/ من القانون المدني. وبالتالي تعد الوكالة سنداً مكتسباً لحق تسجيل الملكية في السجل العقاري.

وما يؤكد ما اتجهنا إليه أحد التعميمات الصادرة عن رئاسة مجلس الوزراء السوري رقم ٢٨/م. ويتاريخ ٢٤/٣/٢٠٢١ القاضي بإلزام الجهات العامة المخولة مسك سجلات الملكية العقارية والكُتَاب بالعدل بعدم توثيق عقود البيع، أو الوكالات المتضمنة عقود البيع، أو الوكالات المتضمنة بيعاً مُنجزاً وغير القابلة للعزل قبل إرفاق ما يشعر بتسديد الثمن أو جزء منه في الحساب المصرفي للمالك، أو خلفه العام أو الخاص، أو إلى من ينوب عنه قانوناً. وقد حدد دفع المبلغ بما لا يقل عن ٥ مليون ليرة سورية لعمليات بيع العقارات السكنية، ولا يقل عن مليون لعمليات بيع وشراء الأراضي. على أن يتم تجميد مبلغ ٥٠٠,٠٠٠ في الحسابات المستخدمة لعمليات البيوع السابقة لمدة ثلاثة أشهر على الأقل.

من التعميم السابق نلاحظ الإشارة إلى نوعين من العقود لنقل الملكية العقارية الأول عقد البيع العادي، والثاني الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة بالبيع العقاري وبالحالة الأخيرة يلاحظ استخدام لفظ بيع منجز وغير قابل للعزل وذلك يؤيد ما اتجهنا إليه.

وهذا ما نجده بقرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيث عدت الوكالة غير القابلة للعزل بيعاً منجزاً وتضمن قرارها ما يأتي: "...إذا تضمنت الوكالة أن الموكل وكل في البيع والفرار والتسجيل سواء للوكيل أو للغير وألزم نفسه بعدم عزل الوكيل أو من وكله لتعلق حق الوكيل بها فإن هذه الوكالة تتطوي على عقد البيع وما يعنيه عقد البيع هو التصرف الناقل للملكية محل العقد"^(٦٧).

أما فيما يتعلق بموضوع تسلسل البيوع بموجب سلسلة من الوكالات غير القابلة للعزل فلا يمكن عدّها بمقام عقد بيع ابتدائي، بحسبان أن الأخير يتم إبرامه بشكل أولي بهدف إعادة صياغته لاحقاً وهذا ما لا

= (٢٠٢١)، مجموعة القواعد التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض من عام ٢٠١٧ حتى عام ٢٠٢٠، ج: ١٠، ط: ١، دمشق: سورية. المكتبة القانونية، ص: ٨٨٠.

(٦٧) - قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ٢٩/، أساس ٢٣٧/٢٨٠، ٢٠١٧/٢/٢٨، القاعدة رقم ٧٣٨/، منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ١٠٣٧.

يقصده المتعاقدين بالوكالة غير القابلة للعزل.^(٦٨) كما لا يمكن عدّها بمنزلة عقد بيع نهائي يجعل صاحبه يملك حقاً عينياً على العقار؛ لأن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل في السجل العقاري، وإن كان يترتب بموجبها التزام شخصي بزمة البائع - الموكل - بنقل الملكية العقارية إلى المشتري - الوكيل أو الغير-. ولا يمكن أن نُسلم بما قاله أصحاب الاتجاه الثالث بعدها بيعاً لملك الغير؛ لأن العقد الأول الصادر لمصلحة المستفيد من الوكالة يجعل له حقاً شخصياً على العقار يُمكنه من نقله لشخص آخر. فإذا تصرف المستفيد -الوكيل أو الغير- بموجب الوكالة غير القابلة للعزل بالشيء محل عقد البيع مرة أخرى يكون تصرف بما يملك من حيث المبدأ. واتجه رأي من الفقه - وأشاطره الرأي - إلى إمكانية حوالة الحق بالنسبة لعقد البيع العادي الذي لم يسجل في السجل العقاري^(٦٩)، وعلى ذلك تعدّ البيوع بموجب تسلسل الوكالات بمثابة حوالة حق؛ إذ إنّها تتضمن إقراراً بالبيع ومفعول هذا الإقرار على الأقل كمفعول الإقرار بالبيع في العقد العادي. فكما أن سند الملكية في العقد العادي لا ينقل الملكية بحد ذاته، وإنما يولي الشاري حق طلب التسجيل قضاءً. كذلك شأن الإقرار بالبيع في سند سَجَل لدى الكاتب بالعدل يُعطي الشاري حقاً شخصياً بطلب التسجيل في السجل العقاري، وهذا الحق يمكن نقله من شخص لآخر بموجب حوالة حق.

الفرع الثاني: دعوى تثبيت البيع العقاري

إن القيد في السجل العقاري لا ينشأ نتيجة تنفيذ الاتفاقات بشكل رضائي فقط، بل يمكن أن ينشأ نتيجة التنفيذ الجبري لتلك الاتفاقات بموجب قرار من السلطة القضائية. فالأصل تنفيذ الالتزام بشكل طوعي، والاستثناء تنفيذه جبراً عن إرادة المدين به.

(٦٨) - لم ينظم المشرع السوري العقد الابتدائي بشكل مستقل على العكس ما اتجه إليه المشرع الكويتي الذي نظمّه بمواد مستقلة من القانون المدني رقم ٦٧/ ١٩٨٠م والذي نص بالمادة ٧٠/ على أن: "إذا كان من مقتضى العقد أن يبرم مرة ثانية، أو في صورة أخرى، وجب على كل من طرفيه إبرامه في وضعه النهائي، وذلك في الميعاد الذي يحدده العقد الابتدائي، وإلا ففي مدة معقولة. - ويبرم العقد النهائي بنفس شروط العقد الابتدائي. ما لم يتفق على إجراء تعديل فيها، أو كان هذا التعديل مما تستوجبه طبيعة المعاملة أو ظروف الحال".

(٦٩) - أبو العيال، أيمن. والبيات، محمد حاتم، (٢٠١٨)، النظرية العامة للالتزام أحكام الالتزام، منشورات جامعة دمشق دراسات قانونية، دمشق: سورية، ص: ٣٣٦.

وهذا الاستثناء يُطبَّق عندما يتمتع البائع عن نقل الملكية لاسم المشتري في السجل العقاري نتيجة عقد البيع المبرم بينهما. فيرفع المشتري دعواه على البائع التي تُعرّف بدعوى تثبيت البيع العقاري. ويترتب على الحكم فيها نقل الملكية العقارية إلى المحكوم له (للمشتري)، ويقوم تسجيل الحكم الصادر فيها مقام تسجيل العقد في السجل العقاري^(٧٠). وبذلك تختلف عن دعوى صحة التوقيع والتي يُراد بها إثبات عائدة التوقيع الموجود على عقد البيع للبائع^(٧١).

فما المقصود بتلك الدعوى بالتفصيل؟ هذا ما سنبحث به في أثناء التعريف بدعوى تثبيت البيع العقاري (أولاً)، ومن ثم سنحدد الطبيعة القانونية لدعوى تثبيت البيع العقاري في (ثانياً).

أولاً- التعريف بدعوى تثبيت البيع العقاري:

الأصل أن تكون الدعاوى المرفوعة أمام القضاء دعاوى خصومة حقيقية. والاستثناء أن تكون تلك الدعاوى إقرارية -من حيث الظاهر^(٧٢)- وهذا ما يعرف لدى عامة الناس (بشراء عقار بموجب حكم محكمة)، فما المقصود بها؟ وما دوافع استخدامها؟

دوافع اللجوء إلى تلك الدعوى كثيرة، فقد تستعمل لنقل ملكية العقارات المخالفة لنظام ضابطة البناء بطريقة غير مباشرة وهذا يعني أنه لا يتوقف الحكم بالدعوى على وجود رخصة بناء^(٧٣) - أو أنها غير مصحّحة

(٧٠) - وهذا ما جاء في المادة ٢١١/ من القانون المدني السوري والتي نصت على أن: "في الالتزام بعمل يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام".

(٧١) - السنيهوري، المرجع السابق، ج: ٤، ص: ٤٩٨.

(٧٢) - سمّيت تلك الدعوى في الواقع العملي بالدعوى الإقرارية؛ لأن المدعي عندما يطلب باستدعاء دعواه تثبيت البيع بمواجهة المدعي عليه بحسبان أن الأخير ممتنع عن تنفيذ التزامه بنقل الملكية وتسجيل العقد في السجل العقاري يقتصر دور المدعي عليه هنا في الإقرار بحق المدعي دون أية منازعة فعلية حول وجود عقد البيع وصحته.

(٧٣) - وهذا واضح من قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيث نصت على: "إن ثبوت مخالفة البناء لأنظمة ضابطة البناء في المنطقة العقارية التابع لها هذا المبيع، لا يحول دون الحكم بتثبيت هذا العقد الذي انصبَّ بالأصل على حصة سهمية خاصة". قرار رقم ٣٣٥/، أساس ٥٦٩/، ٢٠٢١، منشور بالاجتهادات الحديثة للهيئة العامة لمحكمة النقض، (٢٠٢١)، وزارة العدل المعهد العالي للقضاء، ص: ٤٢٩.

لأوصافها في السجل العقاري^(٧٤) - عن طريق رفع دعوى تثبيت حصة سهمية من عقار بحيث تُعادل قيمة الشقة المباعة.

وبشكل عام قد يضطر المشتري إلى اللجوء إليها بحال حدوث أي عارض يمنع من تثبيت البيع المُبرم بالشكل المعتاد. فرحلة تثبيت عقد البيع في السجل العقاري ليست بقصيرة إذ تبدأ بالاتفاق على البيع وصولاً للفراغ والتسليم، مروراً بالمالية ودفع ضريبة البيوع العقارية والحصول على الموافقة الأمنية، ثم براءة ذمة للعقار، ومن بعدها التوجه إلى المديرية العقارية مع براءة الذمة والسير بمعاملة الفراغ ونقل العقار إلى اسم الشاري في السجل العقاري، ثم تسلم العقار^(٧٥).

لا داعي لدعوى تثبيت البيع ولا للحكم القضائي إذا نفذت المراحل السابقة بشكل طوعي، ولكن إذا تعطلت أية مرحلة مما سبق، أو بحال عدم تنفيذ ما سبق من مراحل فيمكن للمشتري توكيل محامٍ لرفع دعوى تثبيت بيع العقار، والحصول على حكم قضائي يقضي بنقل الملكية من شخص لآخر بعد البحث بأصل الحق، وبعد دعوة جميع أصحاب الحق وإقرارهم بحق المدعي.

ولكن هل يمكن القول إن الدعوى الإقرارية هي بمنزلة تثبيت صلح من قبل القاضي؟

(٧٤) - وهو واضح أيضاً من قرار للغرفة المدنية الأولى لمحكمة النقض السورية والتي نصت على: "إن تدوين إشارة الدعوى على صحيفة المحضر الأساسي قبل إفرازه يكفي للوفاء بالوجبة المفروضة في المادة ٩ من القرار ١٨٨. وإن إفراز عقار إلى مقاسم يحمل كل واحد منها رقماً خاصاً يكفي للدلالة على المقسم المبيع دون جهالته ويجعل الحكم الصادر بتثبيت البيع ممكن التنفيذ عند انتهاء عملية الإفراز". قاعدة رقم ٤١٧/، قرار رقم ٣٣٣/ أساس ٨٤/، ١٩٧٧/٣/٢٨، منشور في مجلة المحامون، (١٩٧٧)، ع: ٧-٨-٩، ص: ٣٢٢.

(٧٥) - وتفصيل عملية نقل ملكية عقار وفراغه بالواقع العملي يمكن أن نقول إنه ينقسم إلى ثلاث مراحل أساسية: المرحلة الأولى في المالية، فبعد أن نستخرج قيود عقارية حديثة للعقار نأخذ صورة هوية الشاري والبائع، ومن ثم يُقدّم تصريح مالي وموافقة أمنية بمديرية المالية، ثم تُرسل الموافقة الأمنية إلى الجهات المختصة، وبعدها تعود إلى الموظف الذي قدمها فإذا جاءت الموافقة بالإيجاب يمكن البدء بعملية تبرئة ذمة العقار. والمقصود في المرحلة الأخيرة التأكد من قبل الموظف المختص من عدم وجود أي رسم أو ضريبة على العقار بما فيها ضريبة البيوع العقارية وفق القيمة الرائجة، فإذا وجد أي ذمة على العقار مما سبق يتم تسليم إيصال بدفع في الصندوق، ثم يقوم بختم البراءة في الخانة المخصصة لها. ومن ثم يحتفظ بأصل براءة الذمة لدى الموظف المختص ويعطى صاحب العلاقة نسخة طبق الأصل عنها. أما المرحلة الثانية تكون في المصرف حيث يُفتح حساب باسم البائع والشاري وإيداع مبلغ ٥ مليون في حساب البائع من قبل الشاري والاحتفاظ بالإيصال. وبالنقل إلى المرحلة الثالثة والأخيرة والتي تكون أمام أمين السجل العقاري يُوضع عقد البيع مع بيان قيد عقاري وصور هويات الأطراف وسند الملكية القديم وإشعار البنك في مصنف عقاري، وبعدها يدرس الموظف المختص كل الأوراق، فإذا وجدها كاملة يطلب الأطراف لبيصموا ويوقعوا أمامه. وبعد ٥/١ يوماً يحضر المشتري ليستلم سند الملكية.

هذا يقتضي توضيح معنى الصلح حيث عرّفه المُشرّع في المادة /٥١٧/ من القانون المدني السوري ونصّ على أنّ: "الصلح عقد يحسم به الطرفان نزاعاً قائماً، أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه".

وقد اتجهت الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية بقرار لها فنصّت على: "إن لجوء المدعي لإقامة دعوى تثبيت بيع العقار لا يخرج عن كونه سعيّاً منه لتثبيت الاتفاق وتنفيذ العقد"^(٧٦).

وعلى ذلك فالصلح القضائي هو نزول كل من طرفي الدعوى عن جزء من ادعائه أمام قاضي^(٧٧). أما الإقرار فهو تصرف إرادة منفردة يتضمن إخبار الخصم المحكمة بحق عليه للآخر^(٧٨). وعليه لا يمكن عدّ هذه الدعوى بمنزلة تثبيت صلح أمام قضاء؛ لأنّ الواقعة المدّعى بها تثبت بناءً على تصرف إرادة منفردة من المدعي عليه، ومن هنا جاءت تسميتها بالدعوى الإقرارية. ومما سبق يتبين أنّ هذه الدعوى تهدف إلى تنفيذ العقد المبرم سابقاً، وبذلك يكون الحكم القضائي المتضمن نقل الملكية العقارية سنداً للملكية^(٧٩).

وقد اتجه القضاء السوري بأحد قراراته إلى عدّ هذه الدعوى بمثابة شهادة المقر على نفسه، ونقتبس من قرارها ما يلي: "تثبيت الإقرار بالبيع لا يعدو أن يكون شهادة وليس إقراراً قضائياً سيما أن الدعوى لا تثبت ولا تبحث بها إلا بعد تسجيل إشارتها على صحيفة العقار"^(٨٠).

(٧٦) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم /٥٠/، أساس/٢٧٦/، ١٢/٣/٢٠١٩، قاعدة رقم /٦٨٦/، منشور في الألوسي، المرجع السابق، ص: ٨٨٣.

(٧٧) - لا بد من الإشارة إلى أن القرار الصادر بتثبيت الصلح إذا ما أريد فسخه فيجوز ذلك عن طريق رفع دعوى مبتدئة ومن ذلك القرار القضائي الآتي: "إن تثبيت العقد بقرار قضائي لا يحصنه من طلب الفسخ إذا قامت أسبابه". قرار ٢٠٧ / ٢٠١١، أساس ٧٤٥، الهيئة العامة لمحكمة النقض، سورية، قاعدة ٧١، مجلة المحامون (٢٠١٥)، ع: ٧-١٢، رقم مرجعية حمورابي: ٧٣٧٠٩. بخلاف إبطال الأحكام فلا يكون إلا بالظعن بها.

(٧٨) - طبقاً نص المادة /٩٣/ من قانون البينات السوري والصادر بالقرار رقم /٣٥٩/ ١٩٤٧.

(٧٩) - وهذا ما جاء في قرار لمحكمة النقض السورية الدائرة الإيجارية حيث نصت على أن: "التملك بموجب حكم قضائي مبرم يعتبر سنداً للملكية، وعلى هذا استقر الاجتهاد القضائي". رقم القرار /٢٠٠٦/ ٢٠١٧، أساس /١٣٦١/، مجلة المحامون (٢٠٠٩)، إصدار ٣-٤، رقم مرجعية حمورابي ٦٦٠١٧.

(٨٠) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم /٢٢٧/، أساس /٣١٧/، ٣٠/١٠/٢٠١٨، قاعدة رقم /٦٨٣/ منشور في الألوسي، المرجع السابق، ص: ٨٧١.

يلاحظ أنَّ القرار السابق من حيث عدَّ المحكمة الإقرار مثل الشهادة قد صدر في واقعة خاصة، وهذا واضح من حيثيات القرار؛ إذ إن الدعوى لم تنشأ أصولاً، ولم تسجل إشارة الدعوى على صحيفة العقار، على الرغم أنَّها من الدعاوى العينية العقارية التي يستوجب تسجيل إشارتها على صحيفة العقار طبقاً للمادة /٤٧/ من قانون السجل العقاري، وبالتالي لم تبحث المحكمة أصلاً من صحة توافر شروط الإقرار، وعلى ذلك اتجهت إلى عدَّ أقوال الجهة المدعى عليها بمثابة الشهادة ولا ترقى إلى مرتبة الإقرار.

والحقيقة أنَّ الإقرار يصدر من الخصم يُخبر بحق عليه للخصم الآخر^(٨١). فمتى استوفى المقر لشروط الإقرار المنصوص عليها في كل من المادة /٩٦/ والمادة /٩٧/ من قانون البينات فيكون الإقرار سيد الأدلة المدنية، ولا يقارن في الشهادة بالقوة الثبوتية^(٨٢).

مما سبق نرى أنَّ القصد من هذه الدعوى تثبيت الإقرار الصادر من المدعى عليه أمام القضاء مُخبراً إياه عن حق سابق بذمته للمدعى، ومن هنا جاءت تسميتها في الواقع العملي بالدعوى الإقرارية^(٨٣).

ثانياً - الطبيعة القانونية لدعوى تثبيت البيع العقاري.

بعد أن وضعنا المقصود بالدعوى الإقرارية بتثبيت البيع العقاري ودوافع استخدامها نتساءل عن طبيعتها القانونية؟ اختلف الفقهاء في تكييف دعوى تثبيت البيع، فمنهم من يرى أنَّ هذه الدعوى تُعدُّ من الدعاوى الشخصية المنقولة، ولا تستوجب وضع إشارة على الصحيفة العقارية. وحجتهم بذلك أنَّها لا تهدف إلى طلب التسجيل، وإنما تستهدف تسليم العقار فقط^(٨٤).

(٨١) - شربا، أمل، (٢٠١٨)، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات جامعة دمشق نظام التعليم المفتوح قسم الدراسات القانونية، ص: ١١٣.

(٨٢) - وهذه الشروط حسب المادة /٩٦/ من قانون البينات ما يلي: "يشترط أن يكون المقر عاقلاً بالغاً غير محجور عليه فلا يصح إقرار الصغير والمجنون والمعتوه والسفيه ولا يصح على هؤلاء إقرار أوليائهم وأوصيائهم والقوام عليهم ولكن الصغير المميز المأذون يكون لإقراره حكم إقرار البالغ في الأمور المأذون فيها". وهناك شرط آخر للإقرار في المادة /٩٧/ من القانون ذاته حيث نصت على أنَّ: "يشترط ألا يكذب ظاهر الحال للإقرار".

(٨٣) - وهذا ما أيدته القضاء السوري بقرار له ويتضمن: "... متى صدر الإقرار القضائي عن المقر مستوفياً شرائطه ثبتت الحجية الكاملة لأن المرء ملزم بإقراره وهو شهادة المرء على نفسه كما أن الإقرار القضائي هو سلطان الأدلة ولا يمكن تكذيبه بالبينة الشخصية التي هي أضعف البينات". غرفة المدنية الثانية لمحكمة النقض السورية، قرار /٢٤٦٤/، أساس /١٠٥١٦/، ٩/٢٤ /١٩٩١، مجلة المحامون لعام (١٩٩١)، ع: ١٠-١١-١٢، ص: ٧٨٨.

بينما يرى أصحاب الاتجاه الثاني أنها تُعدّ دعوى شخصية عقارية؛ لأنها تهدف إلى تنفيذ التزامات شخصية بين المتعاقدين والناشئة عن عقد غير مسجل^(٨٥). وهذا ما قضت به محكمة التمييز اللبنانية بقرار لها يتضمنه: "دعوى تنفيذ عقد البيع العادي وتسجيل العقار المباع، تعتبر دعوى شخصية عقارية يملك فيها الدائن حق طلب التنفيذ أو الفسخ ويمكن إقامتها أمام محكمة موطن المدعى عليه أو المحكمة التي يقع في دائرتها العقار"^(٨٦).

هناك اجتهاد آخر لمحكمة النقض السورية صادر في أثناء تحديد المقصود بالدعوى الشخصية العقارية ويتضمن: "يقصد بالدعوى الشخصية العقارية الدعاوى التي تستند إلى حق شخصي بحت ويطلب فيها تقرير حق عيني على العقار أو اكتساب هذا الحق وعلى هذا استقر الاجتهاد..."^(٨٧).

ولكن الاتجاه السابق لاقى نقداً من قبل رأي آخر حيث فرّق بين الالتزامات الشخصية والمتولدة عن عقد البيع غير المسجل في السجل العقاري، وبين طبيعة الدعوى العينية التي تتناول عقد البيع^(٨٨). وهذا ما قضت به محكمة النقض السورية بقرار لها يتضمن: "عندما تتسلسل البيوع على عقار غير مسجل، فإن ما بين المشتريين المتعاقبين من حقوق شخصية تتعلق بالضرائب والرسوم، التي تبقى محلاً لدعوى شخصية مستقلة فيما بينهم ما دامت صحيفة العقارات خالية من إشارات بخصوصها. وبين الدعوى العينية لتثبيت بيع بين المالك والمشتري الأخير يتمسك المدين تجاه المحال له بالدفع التي يملكها المحيل باعتبار العلاقة بين المالك والمشتري الأخير حوالة حق"^(٨٩).

(٨٤) - النشواتي، المرجع السابق، ص: ٩٨٥.

(٨٥) - السنهاوري، المرجع السابق، ج: ٤، ص: ٤٩١.

(٨٦) - محكمة التمييز اللبنانية، رقم القرار /٤/، ١٩٦٣/٩/١، منشور في شمس الدين، عفيف. (١٩٩٦)، المصنف في الاجتهاد العقاري، ط: ٤. بيروت: لبنان، ص: ٣١٩.

(٨٧) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية رقم /١٤٩٨/، أساس /١٩٤٣/، قاعدة /٣٠٧/، ١٩٩٥م، مجلة المحامون (١٩٩٧)، ع: ٩-١٠، ص: ١٧.

(٨٨) - ديج، المرجع السابق، ص: ١٥٠.

(٨٩) - نقض مدني سوري، قرار /٢٤٣٣/، أساس /١٢٢٥/، ١٩٨٠/٩/٢١، مجلة المحامون، (١٩٨١)، ع: ٣، ص: ٤٩.

وبالانتقال إلى موقف محكمة النقض السورية فإنها تتجه إلى عدّ هذه الدعوى دعوى عينية عقارية من خلال تطلبها تسجيل إشارتها على الصحيفة العقارية للعقار موضوع الدعوى^(٩٠)، بحسبان أنّها تستهدف نقل حق الملكية - أحد أوسع الحقوق العينية - من اسم المالك السابق إلى اسم المدعي بقرار لها: "من مستلزمات دعوى تثبيت البيع وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار، ولا يمكن سماع الدعوى قبل وضع الإشارة، وهذا الأمر من النظام العام"^(٩١). وهذا الرأي مؤيد من قبل بعض الفقه، فلا بدّ من وضع إشارة دعوى لسماع دعوى صحة التعاقد^(٩٢). ومنهم من يرى أنّ هذه الدعوى مختلطة تقوم على حق شخصي، وتهدف إلى اكتساب حق عيني^(٩٣).

وبعد عرض وجهات النظر، والتأرجح الحاصل في أوساط الفقه والقضاء السوري من هذه الدعوى، لا بدّ من بيان مدلول كل من المفاهيم السابق ذكرها.

فالمقصود من الدعوى الشخصية العقارية: تلك التي تهدف إلى حماية أو تنفيذ حق شخصي وارد على عقار، إذ إنّ أساس هذه الدعاوى يقوم على حقوق والتزامات نشأت بموجب عقد عادي غير مسجل، وتهدف إلى تنفيذ مضمونها بمواجهة المدين^(٩٤).

أما المقصود بالدعوى العينية العقارية: تلك التي تستند إلى حق عيني وارد على عقار - سواء أكان حقاً عينياً أصلياً، أم حقاً عينياً تبعياً - وتهدف إلى حماية هذا الحق بوجه من ينافي فيه^(٩٥).

(٩٠) - فجاء في قرار لمحكمة النقض السورية أن: "في الدعاوى العينية العقارية لا بد من وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار حتى يمكن سماعها ولو كانت من مدعٍ بالنقابة". قرار رقم ٥٧٦/٥، أساس ٦١١٩/٦، قاعدة ٣٨٢/٣٨٢ عام (١٩٩٢)، منشور في الألويسي، ج: ٢، ص: ٥٨. مشار إليه زيدان، مؤيد. وكحيل، عمران. (٢٠٢٣)، أصول المحاكمات (١)، دمشق: سورية. منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، ص: ٢٠٢.

(٩١) - نقض مدني السوري، قرار ١١٦٠/١، أساس ١٢٣١/١، ٧/١٨/٢٠٠٤، مجلة المحامون، (٢٠٠٥)، ع: ٩-١٠، ص: ٩٠٩.

(٩٢) - البيك، محمد عدنان. (١٩٨١)، شرح نظام السجل العقاري أعمال التحديد والتحرير القضاء العقاري الدائم، حلب: سورية. مكتبة الكشاف، ص: ٢٣٣.

(٩٣) - هندي، أحمد، (١٩٨٩)، أصول المحاكمات المدنية والتجارية، الدار الجامعية. المكتبة القانونية، ص: ١٦٩.

(٩٤) - أبو عيد، إلياس. (٢٠٠٢)، أصول المحاكمات المدنية بين النص والاجتهاد والفقه (دراسة مقارنة)، ط: ١. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية، ص: ٨٨. ولا بد من الإشارة إلى أن الدعوى الشخصية العقارية لم ينظمها القانون المدني بالمادة ٨٥/١، بل تم النص عليها صراحةً بقانون أصول المحاكمات السوري /الفقرة ب/ من المادة ١٤/١.

(٩٥) - أبو عيد، المرجع السابق، ص: ٩١.

وأخيراً المقصود بالدعوى المختلطة: تلك التي تهدف إلى تنفيذ عقد في مقتضاه يتفرغ شخص لآخر عن ملكية عقاره، أو ينشئ له حقاً عينياً عليه. فتستند هذه الدعوى إلى حق شخصي، وحق عيني ينشأ عن مصدر واحد^(٩٦). ومن الجدير بالذكر أنَّ المُشرِّع السوري لم ينص على هذه الدعوى في مادة قانونية صريحة تفيد بوجود هذا النوع من الدعاوى كما فعل المُشرِّع اللبناني^(٩٧).

وبرأينا تُعدّ هذه الدعوى من الدعاوى المختلطة؛ لأنها تهدف إلى تنفيذ التزامات شخصية يطالب بها المشتري، والمترتبة بموجب عقد بيع عقاري غير مسجل. كما تهدف للمطالبة بالحق العيني (ألا وهو حق الملكية)، وإن كان الاجتهاد القضائي السوري -وحسناً فعل ذلك- طلب وضع إشارة دعوى لسماع دعوى تثبيت البيع، إلا أنه ليس معياراً بنظرنا للقول إنَّ هذه الدعوى تنتمي إلى فئة الدعاوى العينية العقارية أم لا، وإنما المعيار بوضع إشارة الدعوى من عدمها يستند إلى معيار آخر هو أنَّ كل دعوى إذا كان الحكم بها قد يقضي تغييراً بمدرجات القيود العقارية إلغاءً، أو تعديلاً يتعين عندئذٍ وضع إشارة دعوى، أما إذا كان الحكم لا يُغير من مدرجات القيود العقارية، فلا حاجة لوضع إشارة الدعوى^(٩٨).

المبحث الثاني

أنواع السندات العقارية

عقد البيع العقاري ليس بعقد شكلي فيمكن للأفراد الاتفاق على نقل الحق العقاري بموجب أي سند تُفرغ فيه هذه الإرادة. ويطلق السند العقاري على كل سند يكون موضوعه عقاراً، بحسبان أن المقصود في الحق العقاري تلك الحقوق التي يكون موضوعها عقاراً^(٩٩).

(٩٦) - أبو عيد، المرجع السابق، ص: ٦٤٣.

(٩٧) - طبقاً للمادة ١٦/ من قانون أصول المحاكمات المدنية رقم ٩٠/ ١٩٨٣م.

(٩٨) - أبو سلو، نور. (٢٠٢١). النظام القانوني لإشارة الوعد بالبيع العقاري، بحث علمي قانوني أعدّ لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، جامعة دمشق، ص: ١٤١.

(٩٩) - مرسي باشا، محمد كامل. (١٩٥١)، شرح القانون المدني الجديد (الحقوق العينية الأصلية). ج: ١. ط: ٢. مطبعة العالمية، ص: ٢٤٩.

والسندات العقارية على أنواع: فمنها ما يهدف إلى كسب الملكية العقارية عن طريق العقود، حيث تعطي الحق في التسجيل بشكل مباشر في السجل العقاري إما بحضور أصحاب العلاقة بشكل شخصي أمام أمين السجل العقاري، أو يكتفى بحضور الوكيل مصطحباً سند التوكيل. وهذه السندات المطلوبة لإمكانية طلب التسجيل في السجل العقاري سنتطرق لها في (المطلب الأول). أما النوع الآخر من السندات العقارية فتنتج عن تسجيل السندات المكتسبة لحق التسجيل في السجل العقاري المختص، وهي على أنواع أيضاً وهذا ما سنتطرق له في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

السندات المطلوبة للتسجيل في السجل العقاري

يتم أيّ تصرف قانوني بمجرد توافق إرادتين متطابقتين على إحداث أثر قانوني، وهذا ما عليه الحال بالنسبة لأطراف عقد البيع فيمكن إبرام هذا العقد فيما بينهم دون اللجوء إلى الموظف المختص طالما هناك اتفاق على الشروط الجوهرية لعقد البيع. عندئذٍ يمكن القول إنّ هذا العقد تام، ويمكن تنفيذه لاحقاً في السجل العقاري. وإذا اتخذ هذا العقد شكل السند العادي لا بدّ أن يستوفي عدداً من البيانات ليُعَدّ به من الناحية الثبوتية وعلى ذلك سنتطرق لأهم البيانات التي يجب أن يتضمنها عقد البيع التي سترد في (الفرع الأول). وقد يلجأ طرفا العقد إلى تحريره أمام الموظف المختص - وهو أمين السجل العقاري - أو حتى موظف غير مختص بنقل الحقوق العينية - مثل الكاتب بالعدل - إذ يكتسب العقد عندئذٍ الصفة الرسمية، وهذا ما سنتطرق له في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عقد البيع العقاري العادي

عقد البيع هو عقد ينقل الملكية من شخص إلى آخر مقابل مبلغ من المال حسب ما اتجه إليه المُشرّع السوري في المادة/٣٨٦/ من القانون المدني السوري. ولم يشترط المُشرّع السوري أي شكل خاص لانعقاده طبقاً للمادة القانونية السابقة.

ولإنشاء ذلك العقد لا بدّ من أن يتوفّر في عقد البيع العقاري عدد من الأركان كأيّ عقد آخر، وتلك الأركان تتمثل برضا طرفي العقد على أنهم أصلاء أو وكلاء -مع ذكر المستندات المؤيدة لذلك- وهذا يتبين من التوقيع على العقد. بالإضافة إلى تحديد دقيق للعقار الجاري عليه التعاقد بذكر رقمه وأوصافه، وتحديد الثمن بالعقد، أو الأسس التي يجب تحديدها وفقاً له. وعلى ذلك يكون سبب التزام أحد طرفي العقد بالثمن سببه التزام المتعاقد الآخر بنقل ملكية العقار^(١٠٠). ويفترض المشرّع أن السبب مشروع إلا إذا ثبت خلاف ذلك^(١٠١). أما الأمور التفصيلية المتعلقة مثلاً بمدة تسليم العقار، أو طريقة دفع الثمن فلا يشترط ذكرها بالعقد، ويمكن الاتفاق عليها فيما بعد^(١٠٢). وعلى ذلك يمكن أن يُبرم عقد البيع بموجب سند عادي بذكر ما سبق من بيانات مكتفين بتوقيع، أو ببصمة أصبع من صدر عنه هذا السند دون أن يتم اللجوء إلى موظف عام لتوثيقه^(١٠٣).

مما سبق يتبين أنه يشترط في السند العادي الكتابة والتوقيع ويستمد قوته من توقيع، أو بصمة من صدر عنه، ويكون حجة بين عاقيه، إلا إذا تم إنكاره صراحةً ممن هو منسوب إليه، دون سبق البحث بصحة السند من عدمه^(١٠٤). وهذا ما أكدّه الاجتهاد القضائي بقرار له يتضمن: "من احتج عليه بسند عادي وأقر به، فإنه لم يعد من الجائز إنكار التوقيع والبصمة، وبالتالي لم يعد من الجائز البحث بالبصمة"^(١٠٥).

وفي حال توفي من احتج عليه بسند عادي فيكتفي من الخلف أن يقرّروا عدم علمهم بأن البصمة أو التوقيع ترجع إلى سلفه^(١٠٦).

(١٠٠) - طبقاً لأصحاب النظرية التقليدية في السبب. ويرى الدكتور فواز صالح أن المشرع السوري قد أخذ بالنظرية التقليدية وأكملها بالنظرية الحديثة في السبب. ويقصد به الباعث الدافع إلى التعاقد. فواز. (٢٠٢١)، القانون المدني المصادر الإرادية للالتزام. دمشق: سورية. منشورات جامعة دمشق، ص: ٢٩٧.

(١٠١) - وهذه الأركان نص عليها المشرع في المادة /١٣٨/ من القانون المدني السوري.

(١٠٢) - طبقاً لنص المادة /٩٦/ من القانون المدني السوري.

(١٠٣) - وذلك بالاستناد إلى تعريف السند العادي الوارد ذكره بنص المادة /٩/ من قانون البيانات السوري الصادر برقم /٣٥٩/ ١٩٤٧.

(١٠٤) - إلا أنه لا يشترط أن يدون ذلك الاتفاق بموجب سند عادي فقد يكون الاتفاق شفوي فكما ذكرنا لم يشترط المشرع السوري أي شكل لاتعاقد عقد البيع وعندئذ في حال امتناع أحد الأطراف عن تنفيذ التزامه لا بد من اللجوء إلى القضاء للحصول على سند يحمي ويثبت حقه ويمكنه من التنفيذ طبقاً للقواعد العامة المذكورة في القانون المدني وتحديداً بنص المادة /٢١١/ منه.

(١٠٥) - القاعدة رقم /٣٣١١/ قرار صادر عن الغرفة المدنية الثانية رقم /١١٦٢/، أساس /١٦٠٩/، ١٩٩٨/٧/٢٦، منشور في الحسيني، المرجع السابق، ص: ١٤٨٤.

(١٠٦) - طبقاً لنص المادة /١٠/ من قانون البيانات السوري.

ولا يشترط القانون في الكتابة شرطاً خاصاً من حيث صياغة العقد أو طريقة التدوين، فيكفي أن يُكتب بعبارة تدل على المعنى المقصود منه. ولا يشترط أن يُكتب السند بخط من يُحتج عليه فيه طالما أن توقيعه موجود عليه، فالتوقيع شرط جوهري في السند العادي، ولا يترتب على فقدانه بطلان التصرف القانوني الذي قصد السند أن يثبتته^(١٠٧). وعندئذ يتعين على صاحب المصلحة مراجعة القضاء المختص لإثبات العقد.

وبما أننا أمام عملية بيع عقار بين أطراف مدنية فإثبات هذا التصرف محكوم من حيث المبدأ بالكتابة ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك^(١٠٨). ويمكن إثبات وجود عقد بيع لعقار معين بالشهادة بعدد من الحالات جاء بها المشرع السوري في المادة ٥٦/ من قانون البينات والتي تنص على أن: "١- يجوز الإثبات بالشهادة في الالتزامات التعاقدية حتى ولو كان المطلوب تزيد قيمته على خمسمائة ليرة سورية إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة. ٢- ومبدأ الثبوت بالكتابة هو كل كتابة تصدر عن الخصم ويكون من شأنها أن تجعل وجود العقد المدعى به قريب الاحتمال".

وكذلك بما جاء في المادة ٥٧/ من القانون سابق الذكر والتي تنص على أن: "...أ- إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي. يعتبر مانعاً مادياً أن لا يوجد من يستطيع كتابة السند أو أن يكون طالب الإثبات شخصاً ثالثاً لم يكن طرفاً في العقد. تعتبر مانعاً أدبياً القرابة بين الزوجين أو ما بين الأصول والفروع أو ما بين الحواشي إلى الدرجة الثالثة أو ما بين أحد الزوجين وأبوي الزوج الآخر. ب- إذا فقد الدائن سنده المكتوب لسبب لا يد له فيه. ج- إذا طعن في العقد بأنه ممنوع بالقانون أو مخالف للنظام العام أو الآداب".

(١٠٧) - شمس، محمود زكي. (٢٠٠٩)، شرح قانون البينات في قواعد الإثبات على ضوء قانون التوقيع الإلكتروني وخدمات الشبكة رقم ٤/

لعام ٢٠٠٩، ط: ١، دمشق: سورية. مطبعة الداودي، ص: ٨٤، ٨٥.

(١٠٨) - المادة ٥٤/ من قانون البينات والمعدل بالمرسوم الصادر رقم ١٤/ ١٩٧٩.

قد اتجه القضاء السوري في أحد قراراته إلى عدم عدّ تسجيل العقد في السجل العقاري تعاملاً بالكتابة بين الأقرباء بحيث يُمنع من سماع الشهادة، لأنه من مقتضيات نقل الملكية^(١٠٩). بخلاف توثيق عقد البيع لدى الكاتب بالعدل يمنع من قبول البينة الشخصية، وهذا ما اتجهت إليه محكمة النقض السورية بقرار لها: "إن وجود المانع الأدبي يعطي الحق في الإثبات بالبينة الشخصية، إلا أنّ هذا النصّ العام ترد عليه استثناءات منها: إن العقد وإن كان مبرماً بين الأب والابن وبينهما مانع أدبي إلا أنّ المتعاقدين رجحوا فيه تأييده بالدليل الكتابي وأظهروا إرادتهم بهذا الشأن في اختيارهم تسجيل العقد لدى الكاتب بالعدل بصورة رسمية، وأن هذا الاختيار وتفضيل الدليل الخطي يحول دون قبول البينة الشخصية ذات القوة الثبوتية المحدودة بالاستناد إلى موانع القرابة"^(١١٠).

الفرع الثاني: عقد البيع الموثق بسند رسمي

يختلف عقد البيع العادي عن ذلك الموثق أمام جهة رسمية من حيث ثبوت التاريخ تجاه الغير؛ حيث جاء في المادة ١١١/ من قانون البينات السوري على أنه: "١- لا يكون السند العادي حجة على الغير إلا إذا كان له تاريخ ثابت. ٢- ويكون له تاريخ ثابت: أ- من يوم أن يصادق عليه الكاتب بالعدل...".

وهذا ما أكدته القضاء السوري بأحد قراراته حيث نص على أن: "...عقد البيع الموثق لدى الكاتب بالعدل لا يختلف في حكمه وآثاره عن عقد البيع الخطي غير الموثق إلا لجهة ثبوت التاريخ. عقد البيع المفرغ بوكالة غير قابلة للعزل ليس له أثر ما لم يتم تنفيذه أصولاً..."^(١١١).

كما يختلف عقد البيع العادي عن ذلك الموثق أمام جهة رسمية من حيث إمكانية إنكار العقد العادي، وعدم إمكانية إنكار السند الرسمي، ويمكن دحض حجة السند الرسمي بإثبات التزوير وذلك طبقاً للمادة ٦/ من

(١٠٩) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية، الغرفة المدنية الثانية، رقم ١٧٧٠/، أساس ٢٥٥٥/، ٢٨/١١/١٩٩٩، منشور في شمس، (٢٠٠٩)، المرجع السابق، ص: ٤٢٠.

(١١٠) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية، الغرفة المدنية الثانية رقم ١٠٨٣/، أساس ١٨٣٤/، ٢٨/٦/١٩٩٨، منشور في شمس، المرجع السابق، (٢٠٠٩)، المرجع السابق، ص: ٤٢٥.

(١١١) - قرار لمحكمة الصلح السورية رقم ٥٧٧ / ٢٠١٠، أساس ٨٤٨٢، مجلة المحامون، (٢٠١١)، ع: ١١ - ١٢، رقم مرجعية حمورابي: ٧٢٨٦٩.

قانون البيانات والتي نصت على أن: "١- تكون الأسناد الرسمية حجة على الناس كافة بما دون فيها من أفعال مادية قام بها الموظف العام في حدود مهمته، أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره وذلك ما لم يثبت تزويرها بالطرق المقررة قانوناً...". وكذلك طبقاً للمادة /١٠/ من القانون ذاته حيث نصت على أن: "١- من احتج عليه بسند عادي، وكان لا يريد أن يعترف به، وجب عليه أن ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو توقيع أو خاتم أو بصمة أصبع، وإلا فهو حجة عليه بما فيه...".

وعلى ذلك لا بد من إثبات التزوير لنفي حجية السند الرسمي، وهذا ما أكدته محكمة النقض السورية بقرار لها حيث نصت على أن: "الوكالة غير القابلة للعزل تعتبر بمنزلة البيع المنجز، وهي من الأسناد الرسمية التي لا يجوز إثبات عكس ما ورد فيها إلا بالتزوير" (١١٢).

ومن الجدير بالذكر أن عقد البيع يبقى قائماً ولا يتأثر بعوارض الأهلية التي تطرأ بعد إبرام عقد البيع والمتضمن بالوكالة. فمثلاً إذا حُجر الموكل فلا يؤثر هذا الحجر على البيع (١١٣).

ونظراً لشبوع استعمالها في عمليات بيع وشراء العقارات غير المفزة في السجل العقاري، أو بعبارة أخرى تلك التي لا يطابق وصفها في السجل واقعها على الأرض، نتساءل هل كل وكالة تخول بيع عقار تقتض وجود عقد بيع حكماً بين طرفيها بكل ما يترتب على ذلك من آثار؟

للإجابة عما سبق لا بد من التفريق بين سند التوكيل الذي يحمل عبارة (وكالة لبيع عقار)، وبين عن سند التوكيل الذي يحمل عبارة (بيع عقار مع توكيل)؛ فإن السند الأول لا يفيد حدوث عملية البيع بين الموكل والوكيل، إلا إذا أثبت الأخير ذلك. ويقصد بها التوكيل المجرد والتي يفوض شخص آخر القيام عنه بالتصرف بحقوقه العقارية بيعاً وشراءً وما يستتبع ذلك من صلاحيات التعامل مع الغير، ومراجعة الدوائر والمؤسسات بخصوص فراغ الحق العقاري وتسجيله وإلى ما هنالك من إجراءات إدارية. وعلى ذلك تكون هذه السندات

(١١٢) - قرار صادر عن الغرفة المدنية الثانية لمحكمة النقض رقم/٥٩٣/، أساس /١٢١٤/، ١٥/٦/٢٠٠٩، منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ١٠٠٥.

(١١٣) - شطاحي، المرجع السابق، ص: ٢٢٢.

خاضعة في الغالب إلى الأحكام العامة للوكالة فيجوز عزل الوكيل، أو اعتزاله. وتتقضي هذه الوكالة بأسباب الانقضاء العامة للوكالة^(١١٤).

وإن من يدفع بأن الوكالة قد سبقها عقد بيع، أو أنها تتضمن ذلك فعليه عبء إثبات دفعه هذا؛ لأنه خلاف الأصل. واستناداً للقاعدة القائلة بالبينة على من ادعى واليمين على من أنكر^(١١٥).

أما السند الثاني فإنه يتضمن عملية بيع منجزة تزامنت مع حدوث توكيل لإتمام إجراءاته. يتضمن عادةً جميع البيانات اللازمة لتعيين العقار وتحديد أوصافه، وكذلك تفويض الوكيل التصرف فيه، واتخاذ جميع ما يلزم من معاملات لتسجيله، بالإضافة إلى ذكر جميع شروط البيع بين البائع والمشتري^(١١٦).

كما نتساءل هل هذا النوع من الوكالات يكفي تفويض عام؛ أي وجوده ضمن وكالة عامة، أم أنه يحتاج إلى تفويض خاص؛ أي أنه يجب أن يرد ضمن وكالة خاصة؟

من المعلوم أن الوكالة العامة محصورة بأعمال الإدارة. وعلى ذلك تكون الوكالة الخاصة أكثر أماناً لحفظ حقوق أطرافها، وأقل خطورة من ناحية التصرفات التي يمكن للوكيل القيام بها^(١١٧). إذ لا بد لهذه الوكالة من أن تقتصر بتفويض خاص في البيع والفراغ له أو للغير وبالتسجيل في السجل العقاري.

هذا وإن اقتصر الوكيل على تفويض بالفراغ لا يعني لزوماً التفويض بالبيع. ومن ذلك ما قرره الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية بقرار لها حيث نصت على أن: "١- لا يجوز اختصام الموكل مثلاً بوكيله طالما أن وكالة ذلك الوكيل لا تخوله حق تمثيله. ٢- التفويض بالفراغ لا يعني التفويض بالبيع لأن التفويض بالبيع هو

(١١٤) - النشواتي، المرجع السابق، ص: ١٤٢. وهذا ما اتجه إليه الاجتهاد القضائي بقرار لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "لا بد من التمييز ما بين وكالة بيع عقار ووكالة بيع عقار مع توكيل غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها، الأولى هي تفويض بالبيع والثانية هي بيع منجز". قرار صادر عن غرفة المخاصمة بمحكمة النقض رقم ١٤٣/١، أساس ٤٠٧/٢٠١١، القاعدة ٣١٧/ منشور في محمد، أنور عبد الله. (د.ت). المجموعة الشاملة الحديثة لاجتهادات محكمة النقض غرفة المخاصمة ٢٠١٠-٢٠١٨، ص: ٣٣٣.

(١١٥) - شمس، المرجع السابق، ص: ٦٧٥.

(١١٦) - شطاحي، حبيب. (١٩٩٩)، السعة القانونية للوكالة المتعلقة بالعقار غير القابلة للعزل وتعلق الحق الوكيل بها، مجلة المحامون، عدد: ٣، ص: ٢١٨-٢٢٢. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية، ص: ٢٢٢. وأيضاً النشواتي، المرجع السابق، ص: ١٤٣.

(١١٧) - علي فارس، ص ٢٠٢. مشار إليه حسين، المرجع السابق، ص: ٨٣.

تصرف قانوني موجب لنقل الملكية أما التفويض بالفراغ فهو تفويض بإجراء معاملة الفراغ تبعاً للتصرف القانوني الذي هو البيع^(١١٨).

والقاعدة العامة في الاختصاص المكاني لدى الكاتب بالعدل أنها ليست من النظام العام، فيتعين على الأخير أن يوثق العقود لكل المواطنين المقيمين في مركز دائرة عمله، أو ضمن اختصاصه المكاني ولو كانوا من سكان منطقة أخرى، أو مسجلين في منطقة أخرى خارج الاختصاص المكاني طبقاً للفقرة الأولى من المادة ٣٤/ من قانون الكاتب بالعدل، إلا أنه يستثنى من القاعدة السابقة الوكالات غير القابلة للعزل المتعلقة بالبيع العقاري؛ إذ لا بد من مراعاة الاختصاص المكاني بحسبان أنه من النظام العام. وهذا واضح من الفقرة الثانية من المادة ٣٤/ من قانون الكاتب بالعدل والتي نصت على أن: "...ب- تستثنى من ذلك وكالات البيوع العقارية غير القابلة للعزل حيث تخضع للاختصاص المكاني للكاتب بالعدل التابع له موقع العقار وذلك إلى حين إدخال الامتة الالكترونية على العمل".

بالإضافة لما سبق من شروط لصحة الوكالة لا بد من مراعاة الاختصاص الموضوعي لكاتب العدل. ومنها أن يكون مختصاً بتحرير هذه العقود وفقاً لما يقتضي به القانون الناظم لعمله. والمشرع جعل من اختصاص الكاتب بالعدل توثيق، وتنظيم العقود التي يتلقاها من أصحاب المصلحة على أن يراعي بتحريره الأوضاع المقررة قانوناً من جهة التثبت من هوية المتعاقدين^(١١٩)، وتحاشي الشطب والتحشية، ووجوب توقيع المتعاقدين، مع مراعاة ما يتطلبه القانون من شروط لصحة الوثيقة الصادرة عنه ومن ذلك ألا يكون الكاتب العدل ممنوعاً من توثيقها بسبب قرابته لأطرافها. هذا ما نصت عليه المادة ٣٦/ من قانون الكاتب بالعدل: "يحظر

(١١٨) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم ٧٦/ أساس ٢٢٨/ ، ٢٣/٥/٢٠١٧، قاعدة رقم ٧٤٠/ منشور الألويسي، المرجع السابق، ص: ١٠٤٣.

(١١٩) - طبقاً للمادة ٩/ من قانون كاتب العدل والتي تنص على أن: "يقوم الكاتب بالعدل بالأعمال التالية: أ- تحرير وتوثيق العقود والإقرارات والمحركات التي يوجبها القانون أو التي يتطلبها المتعاقدون". وكذلك في المادة ١١/ من القانون ذاته والتي نصت على أن: "على الكاتب بالعدل قبل مباشرة بتحرير أو توثيق وثيقة ما إن يثبت من حضور ذوي الشأن بأنفسهم أو من ينوب عنهم قانوناً أمامه ويتحقق من هويتهم وإذا ما تم توفر الشروط السابقة يتحقق رسمية السند". وكذلك طبقاً لما جاء في المادة ١٩/ من قانون كاتب العدل والتي تنص على أن: "أ- إذا اتضح للكاتب بالعدل عدم نوافر الأهلية أو الرضاء لدى ذوي الشأن أو أحدهم أو كانت الورقة المطلوب توثيقها ظاهرة البطلان امتنع عن التوثيق فإذا أصر طالب التوثيق على إجرائه تعين على الكاتب بالعدل إحالة الأوراق إلى القاضي البدائي الأول موضعاً فيه سبب الامتناع عن التوثيق خطياً...".

على الكاتب بالعدل تحرير أو توثيق أي وثيقة له أو لأصوله أو فروعه أو أخوته أو زوجه أو أصهاره أو قرابة الحواشي حتى الدرجة الرابعة". ... كل ما سبق ذكره من شروط تضمن إحاطة السند بالضمانات التي تكفل الثقة به.

وكذلك يعدّ توافر الشروط السابقة بالأسناد أمر مهم ليُعد سند ما سنداً رسمياً. هذا ما تم التأكيد عليه من قبل محكمة النقض السورية بالقرار لها حيث نصت على ما يلي: "إن الأسناد الرسمية تستمد قوتها من استيفائها للشروط التي أوجب القانون توافرها فيها"^(١٢٠).

مما سبق نرى أنّ السندات المكتسبة لحق التسجيل العقاري ممكن أن تأتي في شكل السند العادي، أو شكل السند الرسمي. إلا أنّه لا بدّ من الإشارة إلى أنّ عقد البيع العقاري المنظم، أو المصدّق أمام الكاتب بالعدل يكتسب الصفة الرسمية، وتنشأ عنه حقوق شخصية، بخلاف السند المنظم أمام أمين السجل العقاري فهو يكتسب الصفة الرسمية، ويُنشأ لصاحبه حق عيني عند التسجيل في الصحيفة العقارية؛ لأنّ أمين السجل العقاري هو الموظّف المختص بتسجيل ونقل الحقوق العينية طبقاً لما أسند له قانون السجل العقاري^(١٢١). ونتيجة نقل الملكية في السجل العقاري يمكن أن ينتج عنها عدّة سندات، وهذه السندات الأخيرة ستكون موضوع بحثنا في (المطلب الثاني).

المطلب الثاني

السندات الناتجة عن التسجيل في السجل العقاري

ينتج عن تسجيل السندات سابقة الذكر بدائرة المصالح العقارية المختصة عدّة سندات عقارية، وكذلك تحديث للبيانات الواردة في تلك السندات. يُمكن لأصحاب العلاقة فيما بعد أن يتقدموا بطلب إلى دائرة المصالح العقارية المختصة للحصول على إحداها. كما يمكن أن يُطلب بيان قيد عقاري عام لصحيفة العقار محل الطلب،

(١٢٠) - قرار صادر عن الغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض السورية رقم ٢٣١٦/، أساس ٨٠٨/، ١٩٩١/٨/٢٦، قاعدة رقم ٢٣٤٨/، منشور في الحسيني، المرجع السابق، ص: ١٥٠٠.

(١٢١) - شمس، المرجع السابق، ص: ٤٨.

أو خاص بجزء من الصحيفة العقارية وذلك بالاستناد لنص المادة /٣٨/ من قانون السجل العقاري^(١٢٢). وقد يصدر هذا البيان عن السجل العقاري^(١٢٣) وهذا ما سنتطرق له في (الفرع الأول)، وقد يصدر عن السجل المؤقت وهذا ما سنتطرق له في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: السندات الصادرة عن السجل العقاري

يُعدّ التسجيل في السجل العقاري وسيلة للتعرف على الوضع القانوني لكل عقار، كما يعدّ وسيلة لشهر وإثبات الحقوق العينية. وهذا واضح من تعريف المُشرّع للسجل العقاري في المادة الأولى من قانون السجل العقاري والذي نص على أن: "هو مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية، وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به. يتألف هذا السجل: من دفتر الأملاك والوثائق المتممة (دفتر اليومية، محاضر التحديد والتحرير، خرائط المساحة، الرسوم المصورة بواسطة الطائرات، ورسوم المسح، والأوراق المثبتة)".

ويمكن أن يحدث هذا التسجيل من قبل أصحاب العلاقة، أو عن طريق وكلائهم القانونيين، وهذا ما جاء في المادة /٤٩/ من قانون السجل العقاري والتي نصت على أنه: "على من يطلب تسجيل حق ما، أن يحضر بذاته أو يرسل وكبلاً عنه إلى المكتب المعاون في منطقة العقار. وإذا كان التسجيل مستنداً على عقد بين فريقين، فيلزم حضورهما كليهما".

(١٢٢) - نصت المادة /٣٨/ من قانون السجل العقاري على أن: "على أمين السجل العقاري أن يعطي بناء على طلب المالك أو صاحب أي حق كان مسجلاً بياناً عاماً أو خاصاً بالمشروعات المذكورة في السجل العقاري، ونسخة أو خلاصة عن الوثائق التكميلية".

(١٢٣) - لا بد من الإشارة إلى مسألة تعدد المرجعيات العقارية نتيجة صدور عدد من التشريعات والتي سمحت بتسجيل العقارات بأكثر من مكان كقيود الجمعيات السكنية، قيود الإسكان. إلا أننا اقتصرنا في دراستنا على أهم سجلين بسورية لتسجيل العقارات. ونأمل من المشرع السوري إلغاء هذه التعددية بتسجيل العقارات واقتصارها على السجل العقاري والسجل المؤقت - بالنسبة للعقارات قيد الإنشاء - فقط، لتخفيف العبء على المواطنين. فمثلاً إذا ما أراد شخص أن يكشف ما يملكه أحد الأشخاص من عقارات فعليه أن يراجع سجلين لا أكثر من ذلك، وهذا لا يتحقق إذا ما أبقينا على تعددية السجلات.

ولا بد أن يرفق الوكيل الوثائق المثبتة لصفته هذه عند التسجيل. وفقاً لما جاء في المادة ٥٠/ من قانون السجل العقاري والتي تنص: "على من يطلب تسجيل معاملة بصفة كونه وكيلاً عن الغير، أن يثبت وکالته بإبراز سند وكالة رسمي مستوفٍ الصفات المنصوص عنها في القوانين المرعية".

وينتج عن تسجيل السند في السجل العقاري عدد من السندات. ومن بين تلك الوثائق التي تصدرها الدوائر العقارية بناء على طلب الأفراد سندات التمليك، وهذه الأخيرة عبارة عن وثائق وصكوك مستخرجة من صحائف العقارات في السجل العقاري، حيث تشتمل على عدد من البيانات الأساسية المدرجة في الصحائف العقارية، وتمنح لأصحاب العلاقة لإثبات ما لهم من حقوق على العقار، إضافة لبيان وصف للعقار وتعيين حالته الشرعية. وتلك السندات لا بد أن تكون متطابقة مع بيانات صحيفة العقار وقيودها، كما تتسم هذه الوثيقة بالقوة الثبوتية الكاملة بحيث لا يمكن الطعن بها إلا بالتزوير^(١٢٤).

وكذلك يُمكن التقدم إلى دائرة المصالح العقارية للحصول على بيان قيد عقاري لكشف ما قد يتقله من إشارات لصالح أصحاب الحقوق العينية. وفي المجلد فإنه تُعطى الصور، أو البيانات، أو الوثائق، أو المخططات بناء على طلبات خطية لأي شخص يطلبها بعد تأدية الرسوم الواجبة عن كل نوع من هذه السندات. إذ يمكن إجمال أهم السندات التي تنتج بعد التسجيل: (سند تمليك باسم المالك، مخطط مساحي، بيان تسلسل مالكين، بيان أوصاف، صور عن عقد إشارة حجز أو دعوى، وغيرها...) (١٢٥).

إلا أنه لا يتم إعطاء صورة عن سند التمليك إلا للمالك طبقاً لنص المادة ٣٤/ من قانون السجل العقاري والتي تنص: "يحق لصاحب الملك، دون غيره، أن يأخذ صورة كاملة ومطابقة للأصل عن صحيفة

(١٢٤) - النشواتي، المرجع السابق، ص: ٣٢٤، ص: ٣٢٥.

(١٢٥) - ويقصد بمخطط المساحة: تلك الوثيقة الرسمية التي تصدر عن أمانة المساحة التي يتبع لها العقار، يبين المخطط حدود العقار من جهاته الأربعة، ومساحته، ومخطط إجمالي للعقارات الواقعة في منطقته، ومكان العقار بالنسبة للعقارات المجاورة، إضافة إلى مقياس للرسم يتضمن جميع التغييرات التي تطرأ على العقار (كأن يتم فرز العقار إلى عدة عقارات، أو إفراز جزء من العقار المجاور وتوحيده مع العقار المعني). ويتم رسم مخطط المساحة عند القيام بأعمال التحديد والتحرير، وذلك من قبل فنيين مختصين وتحت إشراف القاضي العقاري، ثم يدون على المخطط جميع التغييرات التي تطرأ على شكل العقار لاحقاً.

ويقصد ببيان تسلسل المالكين: هو بيان يوضح المالكين ابتداءً من المالك الحالي رجوعاً إلى المالك الأصلي للعقار.

بيان أوصاف العقار: يقصد بها إعطاء وصف مادي للعقار هل هي أرض معدة للبناء، أم عقار مبني ومقسم لعدد من الغرف، أم أرض مثمرة.

العقار. وهذه الصورة تحرر باسم الشخص، ويصادق أمين السجل رئيس المكتب العقاري على صحتها بتوقيعها بإمضائه الذاتي وبختم الدائرة الرسمي. أما سائر الأشخاص فلا يحق أن يأخذوا سوى شهادة عن حقوقهم المسجلة".

الفرع الثاني: السندات الصادرة عن السجل المؤقت

أنشئ السجل المؤقت لأول مرة من خلال قانون إعمار العرصات رقم ١٩٧٤/١٤ نتيجة الحاجة لتسجيل الحقوق العينية التي تقع على عقارات لم يسمح وضعها القانوني، أو الفني بإدراجها في السجل العقاري الدائم. وعليه فالغاية من السجل المؤقت حماية حقوق المواطنين في ملكية العقارات التي تكون قيد الإنشاء، والتي تحتاج بعض الوقت لإتمام عمليات الإفراز والبناء^(١٢٦).

إلا أن المشرع السوري لم يبيّن كيفية التسجيل ومسك السجلات اللازمة له، إلى أن صدر القرار التنظيمي الصادر عن وزارة الإدارة المحلية رقم ٢٠٢/ ١٩٧٤ والمعدل بالقرار رقم ٨٤٠/ ١٩٨٥ والذي نظم العمل بالسجل المؤقت. وطبقاً للمادة ٢٢/ من قانون إعمار العرصات ينظم أمين السجل المؤقت مشروع إفراز العقار بناءً على طلب المرخص له بالبناء، أو أحد المشتريين، أو الجهة الإدارية ثم يحيل الأمر إلى السجل العقاري. وعلى ذلك بعد إجراء الإفراز وتصحيح الأوصاف يتوجب على أمين السجل العقاري الدائم أن يوجّه طلباً للجهة الإدارية لموافاته بالسجل المؤقت الخاص بالعقار. إلا أن مثل هذه السجلات المؤقتة قد تعرضت للانتقاد من حيث إنه لا يوجد فيها خارطة مساحية، ولا تمثل الواقع الحقيقي للعقارات مع وضعها الراهن^(١٢٧). ثم صدر التعميم رقم ١٥/٢٧٣ لعام ٢٠١٧ من المديرية العامة للمصالح العقارية تلزم الجهات الناضمة لعمل تلك السجلات المؤقتة اتخاذ الإجراءات اللازمة لترحيل قيودها إلى السجل العقاري وفق القوانين والأنظمة النافذة، وفي حال وجود أسباب مانعة من ترحيل قيود أي عقار، يصار إلى تدارك هذه الأسباب بأقصى سرعة، ولا تزال تمسك

(١٢٦) - شمدن، عفاف. (د.ت). السجل المؤقت المحدث بقانون إعمار العرصات رقم ١٤/ ١٩٧٤، ٢٣/ ٣/ ١٩٧٤، ص: ٢٣.

(١٢٧) - العلي، محمد الهزاع. وقطماوي، محمد وضاح. ورقة عمل بعنوان مقدمة من الخبراء في الجمهورية العربية السورية التشريع العقاري السوري آفاق وتحديات، ص: ١١، منشورة على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٧/ ٢/ ٢٠٢٢:

https://arablandinitiative.glt.net/w_content/uploads/2021/03/TechnicalSession3a_Syrian-legislation_paper.pdf

الجهات العامة بالسجلات المؤقتة، والمعوقات التي تعترض عملية النقل أهم مشاكل الاستمرار بعملية نقل القيود المؤقتة^(١٢٨).

وعلانية القيود العقارية تسمح بالحصول -كما ذكرنا سابقاً- على عدّة سندات. وهي السندات ذاتها التي ذكرناها سابقاً والتي تنتج عن التسجيل في السجل العقاري الدائم. وإن اختلفت التسمية بالنسبة لسند الملكية الذي يُعطى للمالك هنا إذ يطلق عليه بالواقع العملي اسم طابو أبيض؛ ويقصد به تلك الوثيقة التي تُثبت ملكية العقار، سواء كان أرضاً، أو منزلاً، أو غير ذلك، والتي تحتوي على وصف دقيق للعقار من جهة، ومعلومات عن مالك الحق العقاري من جهة أخرى.

ولقيود السجل المؤقت القوة الثبوتية ذاتها التي تتمتع بها قيود السجل العقاري الدائم، ومن ذلك قرار محكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "المالك هو من تثبت ملكيته في السجل العقاري أو ما يعادل هذا السجل من قيود الإثبات كالسجل المؤقت أو الإسكان أو الجمعيات"^(١٢٩).

ختاماً يمكن القول التسجيل في دائرة المصالح العقارية المختصة قد يكون بناءً على عقد عادي أو رسمي. ينتج عن هذا التسجيل إمكانية المطالبة بعدد من الوثائق العقارية التي تُعطي وصفاً للعقار من الناحية الفنية، وكذلك تبين ما عليه من حقوق من الناحية القانونية. ولكن ما الأسباب التي تدفع أطراف علاقة تعاقدية ما لاختيار أحد السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري عوضاً عن تسجيل حقوقهم في السجل العقاري؟ وهل تلك السندات على درجة واحدة من القوة؟ هذا ما سنجيب عنه بالفصل الثاني.

(١٢٨) - التعميم رقم ٢٧٣/ ١٥ لعام ٢٠١٧ مشار إليه لدى العلي، محمد الهزاع. وقطماوي، محمد وضاح. ورقة عمل بعنوان مقدمة من الخبراء في الجمهورية العربية السورية التشريع العقاري السوري أفاق وتحديات، ص: ١١، منشورة على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول: ٢٠٢٢/٢/٢٧

https://arablandinitiative.glt.net/w_content/uploads/2021/03/TechnicalSession3a_Syrian-legislation_paper.pdf

(١٢٩) - قرار للدائرة الإدارية بمحكمة النقض رقم ٤٢٣/، أساس/٤٦٣/، مجلة المحامون (٢٠١٦)، ع: ٧-١٢، رقم مرجعية حمورابي. ٧٤١٨٧.

الفصل الثاني

أنواع الضمانات القانونية للسندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري وأسباب تداولها

قد يكتفي الأفراد بالحصول على سند يضمن نقل الحيَزة القانونية دون إتمام عملية التسجيل في السجل العقاري. هرباً من الرسوم المرتفعة لنقل الملكية العقارية، أو لعدم جاهزية الأوراق والمستندات اللازمة لإتمام البيع في السجل العقاري، أو الحاجة إلى إجراء البيع سريعاً وقبض الثمن. وبالتالي تحقق تلك السندات مساحة أكبر من الحرية من تلك الموجودة في عقد البيع المنظم أمام أمين السجل العقاري كما يرى بعض الفقه^(١٣٠).

عموماً الأسباب الدافعة لاعتماد طرائق أخرى لنقل الملكية العقارية - على خلاف الحقيقة القانونية - متعددة. يمكن أن نُقسمها إلى فئتين: الفئة الأولى أسباب قانونية تتجلى بوجود بعض التشريعات التي ساهمت بشكل أو بآخر في زيادة مخالفات البناء، وتشريعات أخرى تمنع من التصرف في العقار بسبب وجود الإشارات المانعة من التصرف المفروضة بموجب تلك التشريعات. أمّا الفئة الثانية فهي أسباب واقعية بسبب الحاجة إلى السكن، وانتشار مخالفات البناء، وعدم إجراء تصحيح الأوصاف في السجل العقاري. وهذا ما سنبحث فيه بأسباب شيوع استعمال السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري في (المبحث الأول). ونتيجة الاعتماد على السندات السابقة في محاولة نقل الملكية العقارية من قبل بعض الأفراد وجب علينا البحث في مدى كفاية تلك السندات بتحقيق الضمان الكافي لحماية حقوق أطرافها في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

أسباب شيوع استعمال السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري

يعدّ العقار محوراً مهماً في السياسة التنموية في الدولة؛ فهو أحد أسس استقرار الأفراد. لذلك فقد نظم المشرع السوري العقارات تنظيمًا دقيقاً، إلا أن العائق الأكبر الذي يكاد ينسف كل الجهود في تنظيم الملكية

(١٣٠) - فرحات، المرجع السابق، ص: ٥٧.

العقارية هو مشكلة بناء المخالفات. ففي الوقت الذي كانت الجهود تبذل للمحافظة على الاستقرار العقاري وتنظيمها قانوناً، كانت هناك مشكلة بدأت تطفو على السطح وتستهدف الاستقرار العقاري المرصود للمشاريع التنموية.

وتلك المشكلة تتمثل بموضوع البناء المخالف، والذي يعدّ من أهم مواضيع الساعة لتعقّدها وتبيان الأوضاع القانونية للمساكن العشوائية من منطقة لأخرى. من حيث إنّ منها ما بُني خارج مناطق التنظيم، ومنها ما بُني داخله. ومن ناحية أخرى منها ما أُقيم على أراضٍ من أملاك الدولة، وبعضها أُقيم على أملاك خاصة. ومن هنا احتاج الأفراد إلى وسائل بديلة لنقل ملكية الأبنية المخالفة من شخص لآخر من خلال اللجوء إلى السندات سابقة الذكر. فوجود تلك الأبنية سبب رئيس وأساسي لتداول تلك السندات، وعلى ذلك سننتظر لمخالفات البناء على أنها سبب من أسباب انتشار السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري في (المطلب الأول)، ثم سننتظر لدور القوانين في زيادة تداول السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مخالفات البناء سبب من أسباب انتشار السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري

من الملامح العامة لحركة التطور العمراني في البلدان العربية عامة وسورية خصوصاً النمو العمراني السريع، وانتشار ظاهرة السكن الجماعي، بالإضافة إلى تمركز عمراني على مداخل المدن وخارجها، والتعدي على الأراضي الزراعية المحيطة بالمدن. وبالتالي ظهور الأحياء السكنية المخالفة على أطراف المدن^(١٣١).

حيث تُعدّ مخالفات البناء من الظواهر العمرانية الأكثر سلبية التي تُعانيها معظم دول العالم ومنها سورية، لما تشكّله من عبء على عملية التنمية بهذه الدول. وتختلف أسباب نشوء هذه المناطق، ونتائجها،

(١٣١) - قماش، فيصل عزام. (١٩٩٠). دراسات في التطور العمراني وتخطيط المدن، كلية الآداب والعلوم الإنسانية قسم الجغرافية، دمشق: سورية. مطبعة الاتحاد بدمشق، ص: ٨٧.

وطرق معالجتها حسب واقع كل منها. وسنأتي على مفهوم مخالفات البناء في (الفرع الأول)، ثم أسباب مخالفات البناء في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم مخالفات البناء

تُعرف مناطق السكن العشوائي أو ما يُعرف بمناطق المخالفات الجماعية بأنها: "تجمعات نشأت في أماكن غير معدة أصلاً للبناء، وذلك خروجاً عن القانون، وتعدّياً على أملاك الدولة والأراضي الزراعية، وفي غياب التخطيط أحياناً، ثم توسعت وانتشرت وأصبحت أمراً واقعاً وحقيقة قائمة"^(١٣٢).

كما تُعرفُ بأنها: "التجمعات السكانية المبنية على أراضي غير منظمة ولا يوجد لها مخطط تنظيمي أو نظام بناء أو مخالفة للمخططات التنظيمية المصدقة والملكية فيها على الشيوخ سواء في السجلات العقارية أو بوثائق مختلفة لدى الكاتب بالعدل وعقود بيع عادية أو على أملاك الدولة والوحدات الإدارية"^(١٣٣).

ويقصد بالبناء المخالف وفق ما اتجه إليه المشرّع السوري بالمادة ١/ من قانون مخالفات البناء: "... البناء الذي يشاد بدون ترخيص أو أعمال البناء المخالفة للترخيص الممنوح"^(١٣٤).

مما سبق يتبيّن أنّ البناء المخالف قد ينشأ بدون وجود رخصة بناء من الأساس، أو مخالف للرخصة الممنوحة له. فكيف تُمنح هذه الرخصة ابتداءً؟

لمنح رخصة بناء لا بد من اتباع سلسلة من الإجراءات تبدأ بتقديم طلب إلى مديرية الشؤون الفنية بالبلدية - مكتب مراقبة البناء - مرفقاً بعدد من الوثائق، ومنها: مصور الوجائب وكروكي التخطيط، وسند التملك أو قيد عقاري، ومصور العقار من أمانة المساحة، وبيان بتفاصيل ومساحات البناء المطلوب، والمصورات (عمرانية، إنشائية، والمصورات المتعلقة بالمصعد والتدفئة المركزية وخزانات المياه إن وجدت). تُدرس إمكانية منح الرخصة المبدئية من عدمها من قبل المهندس المختص، ثم من رئيس مكتب البناء خلال شهر على الأكثر من

(١٣٢) - الدابري، أبياس. (٢٠٠٧)، مناطق السكن العشوائي في سورية وربطها مع خصائص الأسس والسكان، ص: ٧.

(١٣٣) - صفدي، حسام. (٢٠٠٨)، مجموعة القوانين والأنظمة العمرانية، ص: ٥٧٠.

(١٣٤) - المادة ١/ من قانون مخالفات البناء رقم ٤٠/ ٢٠١٢م.

تاريخ تسجيل الطلب، ثم يحال الأمر إلى دائرة المالية لتخمين قيمة المتر المربع من العقار وتبرئة ذمة العقار بالإضافة لتقديمه عدد من الاستمارات^(١٣٥). ثم يُملّي الموظف المكلف الرخصة بتدقيق الوثائق والاستمارات كافة وينظم الرخصة، ثم يحيل الإضبارة إلى مهندس للدراسة ليُصادق على النسختين الإضافيتين من المصورات، ثم يُحيل الإضبارة إلى رئيس المكتب للتوقيع على كامل الرخصة والمصورات، ثم إلى مدير الشؤون الفنية لتوقيع الرخصة، ثم إلى رئيس البلدية للتوقيع حيث تعاد إلى الموظف المكلف بإملاء الرخص لتسجيلها وإعطائها رقماً متسلسلاً وتاريخ منح الترخيص، ثم يحيلها إلى الموظف المسؤول عن قبول الطلبات. على أن تتجزر المعاملة السابق ذكرها خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ تسليم مُقدّم الطلب الاستمارات والوثائق والمصورات المطلوبة كافة للموظف المكلف بقبول الطلبات^(١٣٦).

وإذا ما كان الترخيص يتعلق ببناء زراعي خارج المخطط التنظيمي فلا بدّ من توافر عدد من الشروط لمنح هذه الرخصة. وتختلف المساحة التي يمكن البناء عليها باختلاف تصنيف مخططات الأراضي الصادرة من الجهات العامة ففي حال وجود العقار في الصفوف من ١-٤/ وفق مخطط تصنيف الأراضي فالحد الأدنى لمساحة العقار ٤٠٠/م^٢. كما يسمح ببناء بيت زراعي على مساحة أرض لا تزيد عن ٨٠/م^٢ على التكتشفات الصخرية. و في حال وجود العقار في الصفوف من ٥-٨/ وفق مخطط تصنيف الأراضي فالحد الأدنى لمساحة العقار ٨٠٠/م^٢. كما يسمح ببناء البيت الزراعي على مساحة أرض لا تزيد عن ١٢٠/م^٢. كما أجاز المُشرّع بناء طابقين بشرط التقيد بالمساحة وهي الحد الأدنى لواجهة العقار ٣٠/م. الحد الأدنى للجانب (جانبيه + خلفية) ١٠م. - الوجيبة الأمامية لا تقل عن ٨/م. - الارتفاع الأعظمي ٦,٥/م. - المساحة الموصوفة

(١٣٥) - وهذه الاستمارات هي: الاستمارة رقم/ ٥ / المتضمنة حساب رسوم البناء، وتدقيق هذا الحساب إشعاراً بدفع الرسوم وتأمينات الرصيف، خاتم نقابة المهندسين المتضمن تسجيل الورشة على اسم المهندس المصمم والمشرّف على التنفيذ. الاستمارة رقم / ٦ / المتضمنة حساب رسوم الشرفية المترتبة على العقار إذا وجد مع إشعار بدفع هذه الرسوم. الاستمارة رقم / ٧ / المتضمنة تقريراً فنياً من المهندس المصمم والمشرّف على التنفيذ (إذا اقتضى ذلك). الاستمارة رقم / ٨ / المتضمنة إملاء البيانات الإحصائية المطلوبة بهذه الاستمارة. الاستمارة رقم / ٩ / المتعلقة بالاحتياجات اللازمة لوقاية العمال وضمانتهم. الاستمارة رقم / ١٠ / المتضمنة تسجيل اسم المهندس المشرّف على التنفيذ مع أخذ صورة عن توقيعه. صفدي، المرجع السابق، ص: ٣٤٣.

(١٣٦) - الأمر الإداري رقم / ٩/٢٥/١٣ ، ١٩٦٥/٤/٢١ ، والمنشور في صفدي، المرجع السابق، ص: ٣٤٠.

حول البناء لا تتجاوز ٨٠/ م^٢ وإلى ما هنالك من شروط فنية ذكرتها وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي المنشورة على موقعها الإلكتروني.^(١٣٧)

كما تكون الأبنية مخالفة طبقاً للمادة ٢/ من قانون مخالفات البناء رقم ١/ ٢٠٠٣ في الحالات التالية:
 "...أ- متجاوزاً على التخطيط المصدق. ب- واقعاً ضمن الأملاك العامة أو أملاك الدولة الخاصة ضمن الحدود الإدارية أو متجاوزاً عليها. ج- مشوهاً للمنظر العام ويعود تقدير ذلك للجنة فنية من ثلاثة أعضاء تشكل بقرار من المحافظ يكون أحدهم ممثلاً عن وزارة الإسكان والمرافق، وآخر عن المحافظة المعنية، وعضواً عن الجهة الإدارية. د- واقعاً ضمن المناطق الصادر بها صك استملاك أو ضمن مناطق التنظيم أو الممنوع عليها البناء. هـ- غير حائز على المتانة الكافية بحالة قد يتعرض معها البناء للانهييار وذلك بالاستناد إلى تقرير الدائرة الفنية. و- متعارضاً مع نظام البناء بإضافة طابق أو أكثر أو جزء من طابق غير مسموح ببنائها وفق نظام البناء النافذ أو تفريغ الأرض كلياً أو جزئياً أسفل الأبنية القائمة أو تعديل في الجملة الإنشائية وفي هذه الحالة يعاد الوضع إلى ما كان عليه حسب الترخيص الممنوح".

وعلى ذلك يمكن القول إنَّ السكن العشوائي هو صورة من صور البناء المخالف، بحسبان أن البناء الأخير يتحقق طبقاً لإحدى الحالات المنصوص عليها في المادة ٢/ من قانون مخالفات البناء رقم ٤٠ لعام ٢٠١٢ بكل بناء غير قانوني، أو غير مطابق للمواصفات القانونية سواء لعدم الحصول على رخصة البناء أو عدم احترام بنودها. والقائم إما على أرض مملوكة ملك خاص وتجاوز الترخيص الممنوح، أو متعدي على أرض زراعية، أو حتى على أملاك الدولة.

وعلى الرغم من أنَّ مخالفات البناء بجميع أشكالها غير قانونية، إلا أنَّها تتمتع بشبكة من الخدمات العامة - كهرباء وماء وهاتف - شبه كاملة. وهذا انعكاس لقرار تم اتخاذه على المستوى السياسي - قرار القيادة

(١٣٧) - شروط بناء البيت الزراعي خارج المخطط التنظيمي منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٠٢٣/٨/٧:

<https://www.egov.sy/service/ar/3086/0/%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B7+%D8%A8%D9%86%D8%A7%D8%A1+%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%8A%D8%AA+%D8%A7%D9%84%D8%B2%D8%B1%D8%A7%D8%B9%D9%8A+%D8%AE%D8%A7%D8%B1%D8%AC+%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AE%D8%B7%D8%B7+%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%86%D8%B8%D9%8A%D9%85%D9%8A.html>

القطرية للحزب - عام ١٩٨٢ والذي يقضي بتأمين جميع الخدمات الأساسية لهذه المناطق ريثما يتم تنفيذ حلول تنظيمية لها. ونتيجة لعدم قانونية تلك المساكن يلاحظ وجود سوء استثمار - استهلاك جائر - لتلك الخدمات من قبل قاطنين تلك المساكن^(١٣٨).

وجرت العادة في الواقع العملي بمناطق المخالفات الجماعية تُنقل حيازة تلك العقارات المُقامة على أراضي للدولة بموجب نقل عدادات الكهرباء والماء على اسم من يرغب بحيازة تلك العقارات، ومن ثم تكليفهم ضريبياً بالمالية، إلا أنَّ الملكية كما هو مدعى بها من قبلهم لا تثبت حقاً لهم^(١٣٩). وهذا ما أكدته محكمة النقض السورية بقرار لها حيث نصت على أن: "قواتير الماء والكهرباء المترتبة على العقار لا تثبت حقاً فيه..."^(١٤٠).

وهذا ما نجده بقرار آخر صادر عن القضاء السوري حيث نص على: "إن وجود خاتم الدوائر المالية المختصة على العقد يضيفي على الأخير حجية لجهة ثبوت التاريخ، وليس لجهة ما ورد فيه..."^(١٤١).

وإن كان يمكن عدّ تداول الحقوق على تلك الأنواع من المنشآت فيما بين الأفراد في الحقيقة ما هو إلا بيع للأنقاض ليس إلا (منقول حسب المآل). وهذا ما نجده بشكل واضح في قرار للقضاء السوري حيث نص على أن: "...إن الأنقاض المشادة على عقارات تعود ملكيتها للدولة تعتبر عقارات غير مرخصة كما تعتبر أموالاً منقولة من حيث المآل، وإن لم تكن منقولة بطبيعتها. الأمر الذي لا يستوجب مخاصمة مالكي العقار في السجل العقاري، وتوصف الدعوى على أنها تثبت علاقة إيجارية على منقول..."^(١٤٢).

(١٣٨) - الدابري، المرجع السابق، ص: ٢٥.

(١٣٩) - ولما كان الباني على أملاك الدولة سيئ النية حكماً وذلك بفضل وجود السجلات العقارية التي تبين الوضع القانوني لتلك الأراضي، وعلى ذلك لا يثبت أي حق عيني له على هذه الأراضي. ومن ذلك قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية التي نصت على أن: "العبارة في حسن النية أو سوءها هو في وقت إقامة البناء أو الإنشاءات بأن يعتقد الباني أن الأرض التي أنشأ عليها بناء أو غراس هي ملك له". قرار رقم ٢٢/، أساس ٢٥٧/، ٢٠١٩/٢/١١، قاعدة رقم ٦٤٥/، منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ٧٥٧.

(١٤٠) - قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ١٦/، أساس ٢٤٢/، ٢٠١٩/٢/٦، قاعدة رقم ٧٣٠/، منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ١٠١٦.

(١٤١) - محاكم الصلح، سورية، مجلة المحامون (٢٠١٣)، ع: ٦-٠١. رقم مرجعية حمورابي: ٧٣٢٩١.

(١٤٢) - قرار رقم ٢٣٧ / ٢٠٠٨، أساس ١٦٣٩، محكمة الصلح السورية، مجلة المحامون (٢٠١٢)، ع: ٦-٣. رقم مرجعية حمورابي: ٧٣٠٥٣.

وعلى ذلك لا يشترط وضع إشارة دعوى بمثل تلك الحالات. ومن ذلك قرار صادر عن محكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "... أنه في حال قيام نزاع حول الأبنية المشادة على أرض تعود للغير بمعزل عن مالك الأرض فلا يشترط فيه وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار لأن أثرها لا يتعدى أطرافها ولا تؤثر على حقوق مالك الأرض القانونية"^(١٤٣).

وبعد أن وضعنا المقصود بالبناء المخالف سنبحث في الأسباب التي دفعت لقيام تلك الأبنية، هذا ما سنتطرق له بالفقرة التالية.

الفرع الثاني: أسباب مخالفات البناء

انطلاقاً من كون ظاهرة مخالفات البناء ظاهرة مركبة ومتعددة الأسباب والجوانب والآثار سواء من الناحية القانونية والسياسية، وحتى الاجتماعية والاقتصادية، أو حتى التقنية، كان لا بدّ من تحديد أسباب مخالفات البناء والتي صنفناها إلى أسباب عامة سنتطرق لها في (أولاً)، ومن ثم سنتطرق لتحديد الأسباب الخاصة لنشوء مناطق المخالفات في (ثانياً).

أولاً - الأسباب العامة لنشوء مناطق المخالفات

مناطق السكن العشوائي لم تنشأ من فراغ، وإنما نتيجة تضافر عدد من العوامل أدت إلى زيادة في عدد السكان ومنها^(١٤٤):

- العامل السياسي: نتيجة الاحتلال الإسرائيلي لفلسطين، والجولان، تزامنت أعداد بشرية كبيرة من العائلات المنكوبة واتجهت إلى المدن السورية، وخصوصاً إلى العاصمة دمشق، وتحولت أماكن التجمع المؤقتة للسكن تدريجياً إلى تجمعات عشوائية دائمة مثل: (مخيم اليرموك، مخيم فلسطين...).

(١٤٣) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية رقم ٨٧٥ / ١٩٨٥، أساس ٧٨٤، قاعدة ١٢٤، مجلة القانون، (١٩٨٧)، ع: ٥ - ١٠. رقم مرجعية حمورابي: ١١٧٧٢.

(١٤٤) - الدايري، المرجع السابق، ص: ٨.

- العامل الاقتصادي والاجتماعي: الناشئ عن التنمية غير المتوازنة بين الريف والمدينة؛ فالخدمات المقدمة للريف- على جميع الأصعدة- ضعيفة بالمقارنة مع تلك المقدمة إلى المدينة. وهذا يتناسب طردياً مع توافر عوامل الجذب للمدينة.

ثانياً- الأسباب الخاصة لنشوء مناطق المخالفات

هناك أسباب تشجع الاعتماد على السندات المكتسبة لحق التسجيل العقاري، والناجمة بدورها عن إشكاليات تعترض طريق التسجيل في السجل العقاري، والتي تؤدي بشكل غير مباشر إلى زيادة في حالات مخالفات البناء وتوسعها، وذلك بسبب الاعتماد بكثرة على عقود البيع العادية وأخرى رسمية بتلك المناطق.

ومن بين تلك الإشكاليات اشتراط الموافقة الأمنية قبل حدوث أية عملية نقل للملكية العقارية وتم ذلك بموجب عدة تعاميم؛ إذ تتخبط التعاميم التي تشترط الحصول على موافقة أمنية قبل حدوث عملية نقل الملكية العقارية - من قبل جهات مختلفة- من عدمها. ومن بين تلك القرارات القرار الصادر عن رئاسة مجلس الوزراء رقم (٤٥٥٤/و) لعام ٤ / ٨ / ٢٠١٥ يقضي بإضافة البيوع العقارية وفراغ المنازل والمحلات- في المناطق المنظمة وغير المنظمة- إلى القضايا التي تستوجب الحصول على موافقة أمنية مسبقة من الجهات المختصة. وذلك لمنع شراء تلك العقارات من قبل المجموعات الإرهابية واتخاذها مقرات لهم. وامتنالاً للتعميم سابق الذكر صدر تعميم آخر رقم (٤٦٣/ت) صادر من وزارة الإدارة المحلية إلى مديرية المصالح العقارية وبموجبه بات أمين السجل العقاري يشترط الحصول على الموافقة الأمنية لتسجيل نقل الملكية العقارية، حتى لو تم الحصول على قرار قضائي قطعي يقضي بنقل الملكية العقارية^(١٤٥).

وآليه منح الموافقة الأمنية جاءت في التعميم رقم /١٥٦٥/ ص الصادر عن وزارة الداخلية التي نصت على أن: "١- تقوم وزارة المالية بإعلام مكتب الأمن الوطني يومياً بأسماء أصحاب العلاقة (بائع- مشتري- رقم العقار- المنطقة العقارية) وفقاً للجدول المرفق صورة عنه وذلك عند طلب المواطن لبراءة الذمة المالية التي

تحتاج أصلاً ليوم أو أكثر للحصول عليها وذلك عن طريق رقم الفاكس ٢٠٠٠- تمنح الموافقة الأمنية خلال مدة أقصاها ٤٨/ ساعة، من قبل مكتب الأمن الوطني بالنسبة لمحافظة دمشق وريفها، ومن قبل فروع الأمن السياسي بالنسبة لبقية المحافظات. ٣- في حال عدم منح الموافقة الأمنية يمكن لموظف المالية المسؤول إبلاغ صاحب العلاقة بضرورة تسوية وضعه أصولاً عن طريق مكتب الأمن الوطني^(١٤٦).

وتفادياً للوقوع بمشكلة عدم الحصول على الموافقة الأمنية لجأ بعض الأشخاص إلى استخدام العقود العادية كوثيقة تعامل لنقل الملكية العقارية من دون تثبيت هذا التصرف في السجلات العقارية. الأمر الذي أدى إلى حدوث كثير من النزاعات القضائية نتيجة لتزاحم المشتريين على العقار الواحد.

وقد صدر قرار آخر عن وزارة العدل السورية ١٥٧٥/١٨٢٦٨/ت/٢٠١٥ والذي يحمل رقم ٦٢/، بالمنحى ذاته للتعميم سابق ذكره رقم ٤٥٥٤/ الصادر عن رئاسة مجلس الوزراء، يطلب من الدوائر القضائية كافة، وكتاب العدل عدم قبول أي معاملة، أو وكالة، أو دعوى تتعلق بالبيع العقارية قبل الحصول على الموافقة الأمنية^(١٤٧).

وفيما بعد تراجعت وزارة العدل عن تعميمها السابق وأصدرت تعميماً رقم ٦٩ / تاريخ ٢٠ / ٠٩ / ٢٠١٥ مخالفاً له حيث أكدت فيه على استقلال السلطة القضائية المضمون بموجب النصوص الدستورية والقانونية. كما أكدت الوزارة في تعميمها رقم ٦٩ بأن طلب الموافقة الوارد في كتاب رئاسة مجلس الوزراء رقم ٤٥٥٤ لعام ٢٠١٥ والتي أكدت عليه لاحقاً وزارة العدل في التعميم رقم ٦٢ تاريخ ٢٥ / ٠٨ / ٢٠١٥، لم يتضمن أي شكل من الأشكال النيل من استقلال السلطة القضائية، وهذه الموافقة ليست شرطاً لإقامة الدعوى أو السير فيها، وليست قيداً على القاضي في أن يتصدى للنزاعات المعروضة عليه طالما أن المشرع لم يشترط ذلك، وإلا كان ذلك تعديلاً لنصوص قانون أصول المحاكمات المدنية بقرار أو تعميم، وهذا أمر غير وارد. وإنما هو شرط لنقل الملكية العقارية وتسجيلها في السجل العقاري، والجهة المخولة بمراسلة الجهات المختصة للحصول على هذه

(١٤٦) - الصادر بتاريخ ٢٠١٥/٩/٦.

(١٤٧) - قرار صدر عن وزارة العدل السورية بالرقم ١٥٧٥/١٨٢٦٨/ت/٢٠١٥، تعميم رقم ٦٢/.

الموافقة خلال أجل محدد هي وزارة المالية، ولا علاقة لوزارة العدل أو السلطة القضائية بالحصول عليها. كما أنه ليس مطلوباً من المواطن أن يتولى هذه المراجعة بنفسه. وعليه فقد أكد تعميم وزارة العدل رقم ٦٩ لعام ٢٠١٥ على استقلال السلطة القضائية، وعدم إلزامية قرار رئاسة مجلس الوزراء رقم ٤٥٥٤ لعام ٢٠١٥ بالنسبة للقضاة. وقد شملت الموافقات الأمنية جميع أنواع الوكالات الخارجية والداخلية وجميع الموضوعات، حتى جاء التعميم رقم (٤٨١٠) لعام ٢٠١٥، ليستثني من الوكالات الخارجية الخاصة التي تخضع للموافقة الأمنية بعض الحالات، ومنها تثبيت الملكية^(١٤٨).

وفيما بعد صدر تعميم عن وزارة العدل السورية تطلب فيه من كتّاب العدل عند تنظيمهم وكالة تتعلق ببيع عقار إصدار الموافقة الأمنية للأفراد الراغبين ببيع عقاراتهم، وعدم إحالتهم إلى دوائر المالية للحصول عليها^(١٤٩).

حتى إنّ موضوع الموافقة الأمنية ووجوب الحصول عليها قبل أمر معين قد فرضته السلطة القضائية بحالة معينة مذكورة بالتعميم رقم ١٤/ الصادر عن وزارة العدل عام ٢٠١٨ والقاضي بوجوب الحصول على موافقة أمنية لمن يرغب بالاشتراك في المزاد العلني، بالإضافة إلى طلبها من المنفّذ ضدهم في البيوع العقارية الجارية أمام دوائر التنفيذ، وذلك قبل الشروع بإجراءات البيع بالمزاد العلني. وقد استثنى التعميم البيوع الجارية لمصلحة الجهات العامة، ما جعل البنوك الخاصة تترتب في منح التسهيلات الائتمانية؛ بسبب عدم إمكانية التنفيذ على الضمانات العقارية العائدة للعملاء المتعثرين، وبانتت تطلب ضمانات إضافية إلى جانب الضمانات العقارية، مثل الضمانة الشخصية التي تشمل الكفالة، كل ذلك كان بمثابة أعباء إضافية على كاهل المواطنين عند تقديمهم الضمانات اللازمة للمصارف^(١٥٠).

(١٤٨) - والصادر عن وزارة الداخلية السورية، وجاء تعميم آخر بذات المضمون صادر عن وزارة العدل السورية رقم ٣٠٥/ت/٤٣٤١، بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٢.

(١٤٩) - وزارة العدل رقم ٨٧١/ت/١٠٧٠١، تعميم يحمل رقم ١٩/، ٢٠٢٣/١١/١٢.

(١٥٠) - تعميم يحمل رقم ٣٥١/ت/٥٠٣٦، منشور بمجلة المحامون (٢٠١٨)، ع: ١ - ٤، ص: ٢٢٥.

وإذا بحثنا بطبيعة الموافقة الأمنية نجد أنَّها تنتمي إلى طائفة القيود العامة على الملكية بحسبان أنَّها شاملة لكل العقارات، وتلك القيود يمكن إرجاعها لأكثر من سبب. ومنها تلك القيود التي تمنع التصرف إلا بعد أخذ موافقة جهة معينة، أو القيام بإجراء معين. وتلك القيود لا تتعلق بالعقار مباشرة ولا بطبيعته، بقدر تعلقها بأمور طارئة ومرتبطة بممارسة الحقوق على العقار وضرورة انسجامها مع أمور تقررها الدولة ولأسباب تقدرها لاعتبارات أمنية، أو ذات مساس بسياسة الدولة، أو سيادتها^(١٥).

وكان من الأفضل بنظرنا لو جاء في التعاميم السابقة بأنَّ طلب الحصول على هذه الموافقة جاء كإجراء مؤقت فرضته ظروف استثنائية، وسيتم الرجوع عنه عندما تتغير الظروف. وبحسبان أن الأعمال التخريبية قد انتهت في بلدنا، ورغبةً بتحسين وتحريك الوضع الاستثماري العقاري نأمل الرجوع عن مثل تلك التعاميم.

المطلب الثاني

دور التشريعات في زيادة تداول السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري

تعدّ القوانين من أهم العوامل المؤثرة في التحكم وضبط أيّ تصرف أو فعل في المجتمع؛ فإذا كان القانون صادراً بعد دراسة احتياجات المجتمع فإنّه سيفرض احترامه على الجميع ويوصف عندئذٍ بأنه قانون ناجح. أما إذا كان القانون لا يُلبّي احتياجات المجتمع، فسيضطرّ الأخير إلى مخالفة القانون. وعلى ذلك سنتعرض للتشريعات ودورها في تعميق مشكلة السكن العشوائي في (الفرع الأول)، ومن ثم سنتطرق لموانع انتقال الملكية العقارية من خلال التطرق للإشارات المانعة من التصرف المقررة ببعض التشريعات في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دور التشريعات في تعميق مشكلة السكن العشوائي

القوانين غير الملائمة لمتطلبات المجتمع تعدّ جزءاً من مشكلة السكن العشوائي. وسنتطرق لتلك

القوانين - القديمة غير النافذة والنافذة منها - والتي كان لها دور بتعميق أزمة السكن ومنها:

(١٥) - النشواني، المرجع السابق، ص: ٤٣٧.

أولاً- قانون الإيجار القديم رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢

كان لقانون الإيجار القديم رقم /١١١/ الصادر في عام ١٩٥٢ -وهو التشريع الذي دام العمل به نحو نصف قرن من الزمن- تأثير سلبي في مشكلة السكن وتتلخص أهم الانتقادات حسب ما اتجه إليه بعض الفقه^(١٥٢):

١ . التمديد الحكمي لعقود الإيجار، بحيث يستمر الإيجار لصالح المستأجر بعد انتهاء مدة العقد، ويقع التمديد لمدة غير محددة.

٢ . التحديد الحصري لحالات الإخلاء بشروط حددها قانون الإيجار مع تشديد لها في تعديلات للقانون.

٣ . تحديد الأجرة وفق نسبة مئوية من قيمة العقار المأجور وحسب طبيعة الاستعمال، دون التقيد بإرادة المتعاقدين.

٤ . منع المالك من الادعاء بالغبن في الأجرة (التخمين) بالنسبة للعقارات السكنية وكذلك المؤجرة لجهات حكومية، وذلك بموجب التعديل الوارد في المرسوم التشريعي رقم /١٨٧/ لعام ١٩٧٠. وهذا المنع استمر أكثر من ثلاثين سنة.

نتيجة لما سبق ذكره من أحكام استثنائية خرجت فيها عن القواعد العامة الواردة في القانون المدني تسبباً قانون الإيجار في تفاقم مشكلة السكن. مما دفع المشرع السوري إلى إصدار قانون رقم /٦/ لعام ٢٠٠١ حيث أعاد عقد الإيجار السكني للقاعدة العامة في إبرام العقود ألا وهي أن العقد شريعة المتعاقدين. وأكد على ذلك في القانون رقم /١٠/ لعام ٢٠٠٦، ثم في القانون رقم /٢٠/ لعام ٢٠١٥. إلا أنه استثنى من تلك القاعدة عقود

(١٥٢) - صباغ، مروان يوسف. (د.ت)، المؤثرات القانونية في الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكلة السكن في سورية، منشور على الموقع الإلكتروني الآتي، تاريخ الدخول ٢٨/٨/٢٠٢١:

https://www.mafhoum.com/syr/articles_01/marwan.htm

الإيجار المبرمة في ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم ١١١/ لعام ١٩٥٢ بأبقاها خاضعة لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار^(١٥٣).

وإنَّ الاستثناء الذي فرضه المُشرِّع من حيث إبقاء سريان قاعدة التمديد الحكمي على عقود الإيجار السابقة لنفاذه وعدم إخضاعها للقانون الجديد ما هو في حقيقة الأمر إلا إعمال للمبدأ القانوني وهو عدم رجعية النص القانوني. وهناك استثناءات على المبدأ السابق من ضمنها: إذا وجد نص قانوني أو دستوري يجيز أن يطبق بأثر رجعي. وهذا ما جاء به الدستور السوري في المادة ٥٢/ منه والتي تنص على أن: "لا تسري أحكام القوانين إلا ما يقع من تاريخ العمل بها ولا يكون لها أثر رجعي، ويجوز في غير الأمور الجزائية النص على خلاف ذلك"^(١٥٤).

من النص السابق يتبين لنا أنَّه يمكن في الأمور المدنية النص على الأثر الرجعي للقوانين. فنأمل من المُشرِّع تعديل ما جاء في قانون الإيجار، وأخضع جميع عقود الإيجار المبرمة في أثناء سريان القانون الحالي، أو في أثناء نفاذ القانون القديم لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين؛ لما تُشكله قاعدة التمديد الحكمي من قيد سلبي على حرية المالك المؤجر في استغلال عقاره، والذي ما زالت آثاره مستمرة إلى وقتنا الحاضر.

وبالانتقال إلى نقطة أخرى ذات صلة بمشكلة أزمة السكن والسندات المتعلقة بالسكن العشوائي نجد أنَّ القانون الإيجار رقم ٢٠/ لعام ٢٠١٥ في المادة ٣/ ف/ ج/ منه قد منح صلاحيات إلى وزير الإدارة المحلية فيما يتعلق بتوثيق عقود الإيجار بمناطق السكن العشوائي أو المخالفات التي تمت تسويتها^(١٥٥).

وقد صدرت تلك التعليمات بالفعل من وزارة الإدارة المحلية رقم ٦٢/١/د بتاريخ ٢٤/٤/٢٠١٦ ونصت على أن: "...سادساً - د. بالنسبة لمناطق المخالفات الجماعية والسكن العشوائي أو التجمعات السكنية التي لم تتم فيها أعمال التحديد والتحرير يقبل في معرض تسجيل وتوثيق عقود الإيجار تصريح خاص منظم لدى

(١٥٣) - طبقاً للفقرة ج/ من المادة ١/ من قانون الإيجار رقم ٢٠/ لعام ٢٠١٥.

(١٥٤) - المرسوم رقم ٩٤/ ٢٠١٢.

(١٥٥) - ونصت الفقرة ج/ من المادة ٣/ من قانون الإيجار على أن: "يصدر وزير الإدارة المحلية التعليمات التنفيذية النازمة لهذه المادة وما يفرع عنها من تعليمات تتعلق بالأبنية في مناطق السكن العشوائي أو مخالفات تمت تسويتها".

المختار وفق النموذج (٢) المرفق بهذه التعليمات بحضور شاهدين من الجوار مرفقاً به بيان قيد مالي أو تكليف مالي يثبت وضع اليد أو إيصال كهرباء أو إيصال ماء أو وثيقة تثبت علاقة المؤجر بالمأجور".

كما نصت تلك التعليمات على مدة زمنية لعقد الإيجار بتلك المناطق لا يمكن تجاوزها حيث جاء فيها: "ثالثاً-...ب- لا يجوز أن تكون مدة الإيجار لأكثر من سنة واحدة إذا كان المأجور واقعاً في مناطق المخالفات الجماعية أو السكن العشوائي أو التجمعات السكانية التي لم تتم فيها أعمال التحديد والتحرير...".

وبذلك نجد أن التعليمات التنفيذية قامت رسّخت الوضع الراهن للأبنية المخالفة وسمحت لقاطنيها بإيجار تلك العقارات على الرغم من مخالفتها لعدة قوانين أخرى - من أهمها قانون إزالة مخالفات البناء - من جهة، هذا بالإضافة إلى أن تلك التعليمات قد خالفت توجهات المشرّع بقانون الإيجار نفسه عندما اشترط المشرّع عند إقامة دعوى إنهاء علاقة الإيجارية أن تكون ملكية العقار على اسم المالك في السجل العقاري من جهة أخرى^(١٥٦). فماذا عساه يفعل المؤجر لتلك العقارات إذا ما رغب في إنهاء العلاقة الإيجارية؟!

ثانياً - قانون التوسع العمراني رقم ٦٠ لعام ١٩٧٩ وتعديلاته

طبّق قانون التوسع العمراني رقم ٦٠/٦٠ تاريخ ١٩٧٩/٧/٢٢ على مدينة دمشق ومدن مراكز المحافظات فقط، وتشمل أحكامه العقارات غير المنظمة وغير المقسمة الواقعة ضمن المخططات التنظيمية لهذه المدن. على أن يتم استملاك وتنظيم وتقسيم مناطق التوسع العمراني من قبل الجهات الإدارية المختصة حصراً، وذلك لمصلحتها ومصلحة الجهات العامة الأخرى. وبإمكان الوحدات الإدارية بعد استملاك العقارات وتقسيمها إلى مقاسم جاهزة للبناء بيعها بسعر الكلفة للراغبين في بنائها من جهات القطاع العام والمشارك والجمعيات التعاونية السكنية والأفراد الذين استملكوا عقاراتهم. على أنه يُمنع من يشتري مقسماً من المقاسم المُباعة تنفيذاً لأحكام هذا

(١٥٦) - طبقاً للمادة ١٢/ من قانون الإيجار نصت في معرض دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية على أن: "...و. على المحكمة التثبت من ملكية الجهة المدعية للعقار المؤجر بالقيود العقاري الصادر عن السجل العقاري أو ما يماثله من القيود الرسمية الأخرى كقيود المؤسسة العامة للإسكان أو السجل المؤقت أو المؤسسة الاجتماعية العسكرية أو الجمعية التعاونية السكنية...".

القانون أن يبيعه، أو أن يتصرف به بأي شكل إلا بعد بناء كامل المساحة الطابقية المسموح بها، بحيث يكون البناء جاهزاً للسكن أو للاستعمال فيما أُعد له^(١٥٧).

ومن الانتقادات التي وجهت إلى هذا القانون من قبل بعض الفقه عدم القدرة على تأمين مستلزمات تطبيق أحكامه بالشكل الذي يضمن تحقيق غايته، مما أدى إلى نتائج سلبية كبيرة^(١٥٨).

هذا وقد بينت الأسباب الموجبة للقانون السابق ذكره الأهداف المبتغاة منه، حيث تتجلى في تمكين الجهات الإدارية من تقسيم وتنظيم الأراضي غير المقسمة وغير المنظمة. وهي في الأصل عبارة عن أراضي زراعية، وطرحها في الأسواق في سبيل تغطية الحاجة للمقاسم بسعر التكلفة مما سيؤدي إلى خفض سعر الأراضي^(١٥٩).

غير أن الإدارة توسعت في تفسير القانون بوساطة التعليمات الصادرة عنها، فجاءت تلك التعليمات لتلحق به العقارات غير المبنية الواقعة ضمن المخططات التنظيمية للمدن. كما اعتبرت كل أرض تزيد مساحتها عن الحد الأعلى الذي يجوز معه الترخيص ببنائها خاضعة لأحكامه، وطلبت الإدارة من الجهات الإدارية المختصة استملاك جميع الأراضي الخاضعة لأحكام القانون /٦٠/ لعام ١٩٧٩ خلال مدة قصيرة نسبياً؛ الأمر الذي أدى إلى استملاك مساحات واسعة من الأراضي، ورتب على الجهات الإدارية أعباءً مالية كبيرة عجزت عن الوفاء بها. وبذلك أدّى القانون /٦٠/ لعام ١٩٧٩ دوراً سلبياً في ارتفاع أسعار الأراضي اللازمة للبناء خلافاً لمبررات صدوره، حيث أخرج مساحات واسعة من دائرة التداول العمراني بسبب استملاكها، وجمّد العقارات التي تم استملاكها، وباتت الأراضي المعروضة في سوق البناء محدودة المساحة ما زاد من أسعارها كثيراً. وهكذا فبدلاً من أن يساهم قانون التوسع العمراني في حلّ مشكلة السكن فإنّه زاد من تفاقمها. ما استدعى ضرورة تعديله وهذا ما حدث بالفعل في أواخر العام /٢٠٠٠/ فقد صدر القانون رقم /٢٦/ المتضمن تعديلاً للقانون رقم /٦٠/ لعام

(١٥٧) - طبقاً لنص المواد /١/ و /٢/ و /٤/ من القانون المذكور.

(١٥٨) - الدائري، المرجع السابق، ص: ٨.

(١٥٩) - شمس، محمود زكي. (١٩٩٣)، التوسع العمراني ونظام البناء في سوريا (الاستملاك في ثوبه الجديد)، دمشق: سورية. مطبعة زيد بن ثابت، ص: ٥٦.

١٩٧٩. وقد ذكر في الأسباب الموجبة له مبررات إصداره حيث جاء فيها: "فور صدور القانون /٦٠/ لعام ١٩٧٩ طلب من مدن مراكز المحافظات، إعداد خطة خمسية لاستملاك جميع الأراضي الخاضعة لأحكامه، وسارعت هذه المدن لاستملاك مئات الهكتارات، كما صدرت التعليمات التنفيذية إلى اعتبار كل أرض تزيد مساحتها عن الحد الأعلى الذي يجوز معه الترخيص بالبناء خاضعة لأحكامه، وظهر الاختلاف واضحاً بين أحكام القانون وبين التعليمات المنفذة له، مع الإشارة إلى أن الاتساع بالاستملكات المشار إليها خلق إشكالات متعددة وحمل المدن عبء دفع بدلات استملاك كبيرة رغم عدم حاجة تلك المدن لهذه المساحات الشاسعة، وبالتالي تركت هذه الأراضي دون القدرة على تقسيمها مما أدى إلى إهمال حمايتها وإلى الاعتداء عليها وانتشار مخالفات البناء فيها"^(١٦٠).

وبتاريخ ٢٠١٥ صدر تعديل لهذا التشريع في القانون رقم /٢٣/ والذي جاء فيه أنه يتم تهيئة الأرض للبناء وفق أسلوبيين، إما التنظيم من قبل الجهة الإدارية، أو بأسلوب التقسيم من قبل المالكين.

ونرى أن هذه نقطة إيجابية بهذا القانون نتيجة التعددية، وعدم حصر القيام بمشاريع البناء على الجهات الإدارية. وهذا سيؤدي بالنهاية إلى تحريك السوق العقاري من خلال الإسهام في عملية إيجاد مقاسم معدة للبناء، وتأمين الاحتياجات اللازمة للمجتمع.

ونخلص إلى القول إن الاستمرار في التوسع بمخالفات البناء والسكن العشوائي، دليل على استمرار أسباب نشوئها دون معالجة لتلك الأسباب. أو يمكن القول وجود قصور وضعف بتلك المعالجة. وبقاء تلك المناطق قائمة إلى الآن نتيجة طبيعية لتخديم تلك المناطق بالحد الأدنى من الخدمات، ما يسهم في نشر وتقبل مخالفة القانون وتجاوزه تحت ضغط ووطأة الحاجة، وقصور القوانين عن تلبية الاحتياجات.

(١٦٠) - صباغ، مروان يوسف. (د.ت)، المؤثرات القانونية في الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكلة السكن في سورية، منشور على الموقع الإلكتروني الآتي، تاريخ الدخول ٢٨/٨/٢٠٢١:

https://www.mafhoum.com/syr/articles_01/marwan.htm

الفرع الثاني: الإشارات المانعة من التصرف في العقار بموجب التشريعات

إنّ شيوع استخدام السندات المُكسبة للملكية دون تسجيل تلك السندات بشكل نظامي في السجل العقاري يكون لاعتبارات مختلفة، من أهمها وجود عوائق تمنع من تسجيل عمليات البيع مباشرة في السجل العقاري، وهذا يتحقق بوجود إشارات مانعة من التصرف على العقار محلّ التصرف.

ومن الملاحظ أنّ إشارة منع التصرف لم توجد ببند خاص في قانون السجل العقاري. ولا يوجد في تعداد السجل العقاري سجل اسمه سجل الممنوعين من التصرف^(١٦١).

ويقصد في الإشارات المانعة من التصرف حجب أي تصرف على العقار. وبذلك تختلف عن إشارة قصر التصرف والتي لا يقصد بها ذلك. وهذا ما جاء في قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية: "المفهوم القانوني لقصر التصرف هو غير المفهوم القانوني لمنع التصرف لأن إشارة قصر التصرف ترفع بمجرد تبرئة ذمة العقار بينما إشارة منع التصرف تحجب أي تصرف قانوني يُراد إجراؤه على العقار من بيع أو رهن أو هبة أو إيجار..."^(١٦٢).

فإشارة منع التصرف قد يكون مصدرها الاتفاق بعقد، أو وصية طبقاً لما جاء في المادة/٧٧٨/ من القانون المدني السوري والتي نصّت على أنّ: "١- إذا تضمن العقد أو الوصية شرطاً يقضي بمنع التصرف في مال فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنياً على باعث مشروع، ومقصوراً على مدة معقولة. ٢- ويكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو للمتصرف إليه أو الغير. ٢- والمدة المعقولة يجوز أن تستغرق مدى حياة المتصرف أو المتصرف إليه أو الغير".

وقد يكون مصدرها القانون كما جاء في قانون السجل المؤقت وتحديداً في المادة /٤/ من التعليمات التنفيذية له والتي نصّت على أنّ: "٢...- وتعد من الإشارات المانعة من التصرف المثبتة قبل صدور المرسوم

(١٦١) - شمدن، المرجع السابق، ص: ١١٢.

(١٦٢) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم /١٠/ أساس /٨١/، مجلة المحامون (١٩٩٣)، رقم مرجعية حمورابي ٢٤١٢٥.

التشريعي /٨٢/ لعام ٢٠١٠ ما يلي: أ- إشارة الحجز الاحتياطي أو التنفيذي أو الإداري في حال النزاع على ملكية عين العقار أو أية حقوق عينية أخرى . ب- إشارة الرهن العقاري ما لم يحصل على موافقة صاحب الإشارة . ج- إشارة حق الانتفاع ما لم يقدم طلب الترخيص من مالكي الرقبة ومالكي المنفعة معاً . د- إشارة القيد المؤقت المنصوص عليه في المادة ٢٦ وما يليها من القرار رقم ١٨٨/ل.ر لعام ١٩٢٦ وتعديلاته المتضمن قانون السجل العقاري عندما يكون هذا القيد مانعاً من التصرف . هـ- الحقوق الوقفية الخاضعة للاستبدال الجبري ما لم يتم استبدالها وفق القوانين والأنظمة النافذة...^(١٦٣).

وعلى ذلك فإشارة قصر التصرف كما يتبين من القرار القضائي السابق تكون بسبب التزامات مالية لجهة ما وتزال هذه الإشارة عند سدادها.

هذا وقد اتجه القضاء السوري بقرار له حيث نص على أن: "...إشارة منع التصرف تمنع سماع الدعوى وفق ما استقر عليه الاجتهاد القضائي"^(١٦٤).

وهذا ما تم التأكيد عليه أيضاً بقرار آخر لمحكمة النقض السورية، حيث نصت على أن: "إشارة منع التصرف الموضوعة على صحيفة عقار تحول دون سماع دعوى تثبيت الشراء قبل ترقيتها من المراجع المختصة"^(١٦٥). بخلاف ما استقر عليه الأمر بالاجتهاد القضائي من أن إشارة الحجز الاحتياطي - على الرغم من أنها واحدة من الإشارات المانعة من التصرف - فلا تمنع نقل الملكية بموجب حكم قضائي وهذا ما نجده بقرار لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "من الممكن نقل ملكية العقار مثقلة بصحيفته بإشارة الحجز دون

(١٦٣) - قرار رقم ١٠٥/ ن التعليمات التنفيذية لمرسوم إعمار العرصات ٢٠١٠. والحكم السابق من الامتناع التنفيذ العيني على العقار نجده فيما يتعلق بإشارة الحجز الاحتياطي في المادة ٨٢/ من قانون السجل العقاري حيث نصت على أن: "...اعتباراً من تبليغ الحجز، لا يمكن إجراء أي قيد جديد على العقار، حتى رفع، أو تنتهي معاملة التنفيذ....".

(١٦٤) - قرار صادر عن الغرفة المدنية الثالثة رقم ٦٤/ أساس ٩١/ ١٣/ ٥/ ٢٠٠٥، قاعدة رقم ٣٣٠/ منشور بمجلة المحامون (٢٠٠٥)، ع: ٩ - ١٠، ص: ٩٢٢.

(١٦٥) - قرار ٩٦٦ / ٢٠١٠، أساس ١٠٣٦، محكمة النقض الدائرة المدنية السورية، قاعدة ٢٣٨، مجلة المحامون (٢٠١٢)، ع: ٣ - ٦، رقم مرجعية حمورابي: ٧٣٢٤٦. ولا بد من الإشارة إلى أن طلب ترقيين هذه الإشارة يكون بمضي خمس عشرة سنة بمواجهة من وضعت لمصلحته وهذا ما نجده بقرار لمحكمة النقض حيث نصت على: " - إن طلب ترقيين إشارة منع التصرف يقدم بمواجهة من تم وضع الإشارة لمصلحته. - إن المدة المحددة لإشارة منع التصرف هو خمس عشرة سنة". رقم القرار ٧٦٣/، أساس ٩٨٩/، مجلة المحامون (٢٠١٩)، ع: ٩-١٢. رقم مرجعية حمورابي: ٧٧٤٠٩.

رضاء الحاجز باعتبار أن وضع هذه الإشارة على العقار من شأنه أن يحفظ حقوق صاحبها تجاه الآخرين الذين يريدون تسجيل حقوق عينية على العقار بحيث يعتبر المتعاقدون قابلين بما ينتج عن هذه الإشارة ودون أن يؤثر هذا التصرف على حقوق الحاجز^(١٦٦).

ونشاط الهيئة العامة لمحكمة النقض ما اتجهت إليه من حيث إخراج إشارة الحجز الاحتياطي من الإشارات المانعة من التصرف وذلك لكثرة الحالات التي يمكن أن تُدَوَّن إشارة الحجز الاحتياطي بموجبها. وبالتالي يمكن أن تشكل تلك الحالات عقبة أمام نقل الملكية العقارية؛ لأن الحجز الاحتياطي يضع المال محل الحجز تحت يد القضاء، ولا يخرج المال موضوع الحجز من ملك المحجوز عليه. ويحق للأخير أن يتصرف بالعقار محل الحجز، غير أنَّ تصرفه لا ينفذ بحق الحاجز، ويبقى حق الأخير محفوظاً بالإشارة التي يضعها على صحيفة العقار ويستمر التنفيذ على العقار محل الحجز على الرغم من وقوع التصرف بمواجهة المحجوز عليه المتصرف، لا بمواجهة المتصرف إليه من جهة أخرى^(١٦٧).

وإذا ما انتقلنا إلى إشارة المنع من التصرف الموضوعية من قبل الإدارة نجد محكمة النقض السورية بقرارٍ لها اتجهت إلى أن: "إشارة منع التصرف بسبب يتعلق بنفقات الأملاك أو المرافق العامة، لا تشكل سبباً صالحاً يحول دون تثبيت البيع أو الحكم به"^(١٦٨).

وحسناً فعلت محكمة النقض فلا يحق للإدارة بنظرنا أن تغلّ يد القضاء وذلك في ظل ما كفله الدستور السوري في تبنيّه لنظام استقلال السلطات. حيث يُلاحظ أن القرار السابق صادر بمعرض التزام مالي، وليس بسبب النزاع على حق عيني عقاري. ونجد أن القضاء بحكمه السابق يأخذ المسار ذاته الذي تبناه المُشرّع

(١٦٦) - قرار صادر عن الغرفة المدنية الثانية لمحكمة النقض السورية رقم ٢٠٠٦/، أساس ٣٦١٣/، مجلة المحامون (١٩٩١)، ع: ١٠-١٢، رقم مرجعية حمورابي: ٥٨٧٨. وهذا ما نجده أيضاً بقرارٍ لمحكمة النقض دائرة المدنية الثانية حيث نصت على أن: "يمكن نقل الملكية مثقلة بإشارة حجز للغير دون رضاء الحاجز". قرار رقم ٢٠٨٠/، أساس ٢٠٨٦/، مجلة المحامون (٢٠١١)، ع: ٣-٤، رقم مرجعية حمورابي: ٧٤٥٠٠.

(١٦٧) - منلا حيدر، نصرت. (٢٠٠٤). طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، ط: ٢. دمشق: سورية. المكتبة القانونية، ص: ٣٦٦، ص: ٥٢٤.

(١٦٨) - قرار صادر عن محكمة النقض الغرفة المدنية الثانية رقم ١٤٢٥/، أساس ٢٠٠٠/١٩٦٨/، مجلة المحامون (٢٠٠٢)، ع: ١١-١٢، رقم مرجعية حمورابي: ٤٩٩٢٢.

بقانون إعمار العرصات ذلك في المادة /٤/ من التعليمات التنفيذية له حيث نصت على أن: "...يجوز الترخيص بالبناء عند وجود إشارة حجز احتياطي أو تنفيذي أو إداري تتضمن المطالبة مالية لأن ذلك يحقق زيادة في الضمانة التي يوفرها العقار لمن وضعت الإشارة لمصلحته في استيفاء حقه..."^(١٦٩) وبحسبان أن إشارة الحجز الاحتياطي الصادرة عن القضاء لا تمنع من التصرف بالعقار، وإنما تجعل التصرف غير نافذ بحق الحاجز. من باب أولى أن لا تمنع إشارة منع التصرف الصادرة عن الإدارة من تثبيت البيع والحكم به قضائياً.

مما سبق نرى أن الاجتهاد القضائي السوري قد وفق باتجاه من حيث إن إشارة الحجز تمنع من نقل الملكية المباشر في السجل العقاري، ولا تمنع من نقل الملكية بقرار قضائي مع القبول بتلك الإشارة. بخلاف إشارة منع التصرف فتمنع نقل الملكية المباشر وبحكم قضائي.

هنا لا بدّ من التنويه إلى أنه تعدّ من الإشارات المانعة من التصرف إشارة الحجز الموضوعة على العقار بمناسبة مخالفة أنظمة البناء^(١٧٠).

خلاصة القول إنّ الإشارات المانعة من التصرف متعددة وكثيرة، على الرغم من تقييدها لحق المالك في التصرف في عقاره بشكل نظامي عن طريق تسجيل ذلك التصرف في السجل العقاري، فلا بد من العمل في الحدّ من تلك الإشارات قدر الإمكان، فمثلاً كل إشارة يكون حق صاحبها احتمالي ويلجأ إليها كإجراء احتياطي ووقائي لحماية حقه، كما هو الحال بالنسبة لصاحب إشارة الحجز الاحتياطي فحبذا لو يتم إخراجها من عداد الإشارات المانعة من التصرف. بحسبان أن حقه محفوظ بالإشارة المدونة في السجل من جهة، ونظراً لكثرة الحالات القانونية التي يمكن للشخص أن يُلقي حجز احتياطي على عقار مدينه. وكذلك يرجى من المشرّع تعديل نص المادة /٨٢/ من قانون السجل العقاري بما يتناسب مع الطرح السابق^(١٧١).

(١٦٩) - طبقاً للتعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات الصادرة بالقرار رقم /١٠٥/ ن، ١٤/١٢/٢٠١٠.

(١٧٠) - شمدن، المرجع السابق، ص: ١٣٨.

(١٧١) - نصت المادة /٨٢/ من قانون السجل العقاري على أن: "... واعتباراً من التبليغ، لا يمكن إجراء أي قيد جديد على العقار حتى رفع الحجز، أو في أثناء معاملة التنفيذ..."

المبحث الثاني

الضمانات القانونية للسندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري

قد يلجأ أطراف علاقة عقدية معينة إلى اختيار سند دون غيره لاعتقادهم أنه كافٍ لضمان حقوقهم، أو لأنهم اضطروا اختيار أحد تلك السندات لأحد العقبات القانونية، أو الأمنية، أو الواقعية. وهذا ما عليه الحال عندما يلجأ أطراف عقد البيع لاختيار أحد السندات لنقل الملكية العقارية.

وليتسنى لنا الحكم على تلك السندات وهل كانت توفر ضمانات كافية لحماية حقوق عاقيدها أم لا، لا بدّ من مقارنتها مع الضمانات التي يتمتع بها أصحاب السندات المنفذة في مديرية المصالح العقارية المختصة. وعلى ذلك سنتطرق لعرض ضمانات التسجيل في السجل العقاري في (المطلب الأول). ومن ثم سننتقل للبحث بالضمانات التي تحقّقها كل من الوكالة غير القابلة للعزل والحكم القضائي للمحكوم له. وبمفهوم المخالفة نحدد المخاطر التي قد يتعرض لها حائزوها. كل ذلك سنتطرق له عند البحث بالضمانات التي تحقّقها الرسمية للسندات العقارية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

ضمانات التسجيل في السجلات العقارية

النظام العيني العقاري في سورية من الأنظمة التي يصحّ وصفها بالسهل الممتنع. حيث إن نقل الملكية العقارية قد تحصل برضاء الطرفين، ويمكن نقلها جبراً عن إرادة الملتزم بذلك لاحقاً نتيجة الحكم القضائي القاضي بنقل الملكية العقارية من شخص لآخر، أو بفسخ تسجيل عقار وإعادة تسجيله على اسم المدعي. إلا أنّ نقل الملكية العقارية لم يعد يحصل بإجراءات بسيطة. بل زادت الإجراءات روتينياً وتعقيداً بتطور الزمن فلا بد من القيام بمجموعة إجراءات لاستكمال عملية التسجيل. كإبراز براءة ذمة مالية، وتصديق المخطط الإفرزي من قبل

الوحدة الإدارية المختصة، وترخيص وزارة الداخلية على تملك الأجانب وبعض أنواع الوكالات الصادرة من خارج القطر^(١٧٢).

فإذا تم استيفاء الإجراءات سابقة الذكر جميعها يمكن تسجيل السند ونقل الملكية في السجل العقاري. وعملية التسجيل مرحلة هامة لنقل الملكية العقارية، وحفظ حقوق طرفي عقد البيع، وما ذلك إلا نتيجة للمبادئ التي يقوم عليها السجل العقاري. وعلى ذلك سنتطرق للضمانات التقليدية لحماية أصحاب الملكية العقارية في (الفرع الأول). ومن ثم سننتقل للتطرق للضمانات التي استحدثها المشرع لحماية حقوق أصحاب العقارات المسجلة نتيجة تضرر أو تعرض السجلات العقارية للتلف من خلال عرض الضمانات المستحدثة لحماية أصحاب الملكية العقارية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الضمانات التقليدية لحماية أصحاب الملكية العقارية

تتجلى الضمانات المقررة لحماية المالك قيداً في المبادئ النازمة لقانون السجل العقاري، وهي:

أولاً - إنشاء الحق العيني

القيد في السجل العقاري ليس ضرورياً لإشهار الحقوق الواجبة التسجيل فحسب. بل هو مصدر لإنشاء هذه الحقوق، فالسجل العقاري العيني الذي اعتمده المشرع السوري اعتبر أن الحق العيني لا ينشأ إلا من لحظة هذا التسجيل، وهذا ما قرره عدة مواد من قانون السجل العقاري من ذلك المادة /١٠/ منه والتي تنص على أن: "كل اتفاق بين فريقين سواء كان مجاناً أو ببذل، وكل حكم مكتسب الدرجة القطعية وبصورة عمومية: كل فعل يرمي إلى إحداث حق عيني، أو نقل ذلك الحق، أو إعلانه، أو تعديله أو إبطاله يجب أن يسجل في دفتر الأملاك...".

(١٧٢) - قولي، (٢٠١٥)، ص ١٢٤. مشار إليه حمدي، منتصر غالب. (٢٠٢٠). أثر الأمانة السورية على وثائق السجل العقاري (دراسة عملية تطبيقية)، رسالة أعدت لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، جامعة دمشق، ص: ١٥.

وحتى أن القانون المدني السوري وتحديدًا في المادة /٢٠٥/ منه قضت أن الالتزام بنقل الملكية أو أي حق آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذا كان محل الالتزام بنقل الملكية شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وفي ختام هذه المادة تم ذكر عبارة دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل^(١٧٣).

وتم التأكيد على ما سبق بقرار لمحكمة النقض السورية، حيث نصّت على أن: "من غير الجائز إثبات التملك بغير قيود السجل العقاري أو ما يعادلها"^(١٧٤).

مما سبق وفي ظل المادة /٨٢٥/ من القانون المدني السوري والتي تنص على أن: "١- تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنقل في التسجيل في السجل العقاري...٣- كل من يكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل تسجيله على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل". يمكن أن نطرح تساؤلاً وهو هل يعدّ التسجيل في السجل العقاري ذا أثر مقتصر في جميع الحالات؟ أم يمكن أن يعدّ ذا أثر مقتصر ببعض الحالات، وذا أثر مستند بحالات أخرى؟

اتجه بعض الفقه إلى وجوب عدّ التسجيل ذا أثر مقتصر ومنشئ لحق الملكية لجميع الحالات المذكورة بالمادة /٨٢٥/ - أي بالنسبة للوارث والمحكوم له وللمحال عليه العقار نتيجة قرار الإحالة القطعية - لأن قواعد التسجيل العقاري تقوم بالدرجة الأولى على حماية الغير، إذا لا يتمكن الغير من الاطلاع على انتقال ملكية العقار المتصرف به إلا بالتسجيل في السجل العقاري^(١٧٥).

بينما القسم الآخر من الفقه اتجه إلى القول إنّ للتسجيل أثراً رجعيّاً فيما بين المتعاقدين والذي يبدأ منذ تاريخ العقد. أما بالنسبة للغير فلا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل^(١٧٦).

^(١٧٣) - تنص المادة /٢٠٥/ من القانون المدني السوري على أن: "الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق، إذا كان محله شيئاً معيناً يملكه الملتزم، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل". وأكدت على ذلك أيضاً نص المادة /٨٩٨/ من القانون المدني السوري: "عن الالتزام بنقل ملكية العقار في السجل العقاري خاضع... للأحكام المتعلقة بالسجل العقاري".

^(١٧٤) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية رقم /٢٠١٢/٦٥٩، أساس /١٠٩/، مجلة المحامون (٢٠١٥)، ع: ٦-١، رقم مرجعية حمورابي: ٧٣٦٦٩.

^(١٧٥) - سوار، المرجع السابق، ص: ٧٦٦.

^(١٧٦) - الدركشلي، المرجع السابق، ص: ١٠٠-١٠١.

وبرأيها يمكن التوفيق بين الرأيين السابقين بحسبان أن المادة ٨٢٥ من القانون المدني جاءت بقاعدة عامة لنقل الملكية العقارية ألا وهي الأثر المنشئ للتسجيل، إلا أنها استثنت من تلك القاعدة ثلاث حالات على سبيل الحصر يكون فيها للتسجيل أثر مستند (رجعي) إذ يعدّ المحكوم له أو المالك بموجب نزع الملكية أو الوارث مالكاً من لحظة نشوء تلك الواقعة التي نص عليها القانون، ويتمتع بمزايا ملكه ويمارس حقوقه الشخصية على ذلك العقار. وحتى إذا ما أراد استعمال حقه بالتصرف فله ذلك ويمكن أن يحوّل حقه الشخصي لشخص آخر. وهذا رد على أنصار الاتجاه الأول من الفقه الذين ينكرون وجود الحق قبل التسجيل، وعلى ذلك فالحق موجود والتسجيل بهذه الحالات يكون له أثر مستند من تاريخ إشارة الدعوى الموضوعة على صحيفة العقار بالنسبة للمحكوم له^(١٧٧).

وعلى ذلك فالقاعدة العامة وفق ما اتجه إليه المشرع السوري في قانون السجل العقاري هي الأثر المنشأ للقيّد في السجل العقاري - كما ذكرنا سابقاً - والتي من شأنها أن تدفع المتعاقدين إلى تسجيل عقودهم في السجل العقاري لتثبيت ملكيتهم، وممارسة الحقوق، وجني المنافع التي تنشأ عنها. وهذا المبدأ يضمن بشكل أو بآخر إذا ما تم الالتزام به تحقيق مطابقة قيود السجل العقاري للوضعية القانونية للعقار فيما يتعلق بصاحب العقار^(١٧٨).

مما سبق نتساءل هل التسجيل في السجل العقاري يُعدّ ركناً من أركان العقد، وبالتالي يترتب على تخلفه بطلان العقد؟ أم أن التسجيل شريطة نفاذ لا أكثر. وبالتالي يكون العقد غير المسجل عقداً صحيحاً؟

اتجه الفقه - ونشاطهم الرأي بالنسبة لعقود البيع القائمة على الأبنية المشادة مسبقاً - إلى أن عقد البيع العقاري هو عقد رضائي وليس شكلياً، إذ إن التسجيل شرط لتنفيذ أحد آثار العقد، وهو نقل الملكية العقارية من البائع إلى المشتري^(١٧٩).

(١٧٧) - وهذا ما أكدته محكمة النقض السورية بقرار لها حيث نصت على: "وإن كان أثر الملكية في هذه الحالة يمتد إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى". قرار صادر عن الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم ٢٠٩٧/٢، أساس ٢٠٩٢/٢، ١١/١٢/٢٠٠٦، منشور في الحسيني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ١٠٥.

(١٧٨) - عيد، إدوار. (١٩٩٦)، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير - السجل العقاري). ط: ٢. مطبعة المتنبّي، ص: ٣٤٣.

(١٧٩) - مرقس، سليمان. (١٩٥٨). موجز البيع والإيجار، مطابع دار النشر للجامعات المصرية، ص: ٢٧٢.

وهذا ما نجده بعدة نصوص من قانون السجل العقاري والتي تقضي بعدم نفاذ عقد البيع كجزء لعدم تسجيل العقد في السجل العقاري. منها ما جاء في المادة /٩/ من قانون السجل العقاري والتي نصت على أن: "إن الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بإنشائها في القانون والتقييدات العقارية والحجوز وكذلك الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بمال غير منقول مسجل يجب، حتماً، أن تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار أو مال غير منقول في سجل الملكية، ولا تعتبر موجودة تجاه الغير إلا بقيدها في السجل العقاري، وابتداءً من تاريخ هذا القيد...".

وكذلك المادة /١١/ من قانون السجل العقاري حيث نصت على أن: "الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني، أو نقله، أو إعلانه أو تعديله أو إبطاله، لا تكون نافذة، حتى بين العاقدين، إلا اعتباراً من تاريخ تسجيلها. ولا يمنع ذلك حق المتعاقدين المتبادل في المدعاة، فيما يتعلق بعدم تنفيذ اتفاقاتهم...".

وهذا ما أكدته محكمة النقض السورية بقرار لها يتضمن: "على أن أي اتفاق يتعلق بحق عيني لا بد من تسجيله بالسجل العقاري ولا يسري بحق الآخرين إلا اعتباراً من تاريخ إشارته. وإن هذا الاتفاق لا وجود قانوني له اتجاه الغير إلا بتسجيل إشارة وفق الأصول المبينة في قانون السجل العقاري رقم /١٨٨/ لعام ١٩٢٦" (١٨٠).

إلا أن المشرع السوري رغبةً منه بحماية المشتري للعقار قيد الإنشاء أوجب تسجيل العقود في السجل المؤقت وهذا ما جاء في المادة /٥/ من قانون إعمار العرصات والتي نصت على أن: "... (ب) لا يعتد بأي بيع يجري خارج السجل المشار إليه في المادة ٤ من هذا المرسوم التشريعي ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً ولا يترتب عليه أي أثر قانوني. (ج) يعد كل بيع للعقار المرخص أو لأحد أقسامه عن غير طريق السجل احتيالياً يعاقب عليه البائع أصيلاً أو وكيلًا بالعقوبة المنصوص عليها في قانون العقوبات...".

(١٨٠) - قرار صادر عن الدائرة المدنية الثانية لمحكمة النقض رقم /٨٩٧/ أساس /٧٩٠/ ٢٠٠٢، منشور بمجلة المحامون لعام (٢٠٠٢)، ع: ١، مرجعية حمورابي: ٥٣٠٥٢.

ومن الجزاء الذي رتبهُ المُشرِّع بموجب المادة السابقة يتبيَّن لنا أنَّ عقد البيع القائم على عقار قيد الإنشاء عقد شكلي. وعلى الرغم من ذلك اتجه الاجتهاد القضائي السوري في بعض أحكامه إلى القول بصحة البيوع العقارية التي تقع على عقارات قيد الإنشاء مع أنها غير مسجلة في السجل المؤقت، وذلك بحسبان أنه لا يمكن للبائع أن يدفع بحجة عدم التسجيل لإبطال البيع طالما أن قانون السجل المؤقت وضع أصلاً لحماية حقوق المشتري، وطالما أنه التزام مترتب على عاتقه. وهذا ما نجده بشكل واضح بقرار محكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "٢٠٠- اعتبر المشرع والاجتهاد أن إحداث السجل المؤقت تشكل حماية للمواطن المشتري قبل أي سبب آخر وهي وسيلة جديدة وسريعة وسهلة بقصد تسجيل العقود فوراً دون انتظار معاملة الإفراز وقبل إنجاز البناء. ٣- عدم تسجيل العقار في السجل المؤقت هو حالة لا يمكن للبائع الدفع بها لإبطال البيع طالما أن قانون السجل المؤقت وضع أصلاً لحماية حقوق المشتري وطالما أن واجب التسجيل يقع على عاتق البائع. ٤- البطلان لا يترتب على عقد بيع العقار لعدم تسجيله في السجل المؤقت طالما أن الإدارة لم تفتح صفحة من هذا السجل يدون فيها اسم صاحب الترخيص وأوصاف العقار ومصور الأقسام..."^(١٨١).

ومنها أيضاً قرار آخر لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "لا يترتب بطلان عقد بيع العقار لعدم تسجيله في السجل المؤقت، طالما أن الإدارة لم تقم بفتح صفحة في السجل المؤقت يدون فيها اسم طالب الترخيص، وأوصاف العقار، ومصور الأقسام. وذلك لأن غاية المشرع من إحداث السجل المؤقت هو إيجاد وسيلة سهلة لتسجيل العقود فوراً لحماية المشتري"^(١٨٢).

ولتوفير ضمانات أكثر لحماية حق المشتري تجاه البائع من جهة. ولضمان أن العقار المتعاقد عليه ليس مخالفاً، وأنه مطابق للشروط العمرانية من جهة أخرى، أوجب المُشرِّع حصول البائع على ترخيص إداري ببناء العقار ضمن شروط محددة. وهذه الشروط منصوص عليها بالمادة ٣/ من قانون إعمار العرصات وهي: "يتم الترخيص بالبناء على المقاسم والعقارات ضمن الشروط التالية: أ- أن تكون الصحيفة العقارية للمقاسم والعقارات

(١٨١) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية غرفة المخاصمة رقم / ٥٢ /، أساس / ١٦ /، (٢٠١٧)، القاعدة رقم / ٣١٢ /، منشور في محمد، المرجع السابق، ج: ٢، ص: ٣١٧.

(١٨٢) - قاعدة رقم / ٦٥٠ / قرار رقم / ٢٩ /، أساس / ٢٥٦ /، ١٩٨٤/٢/٦. منشور في مجلة المحامون (١٩٨٤)، ع: ١١، ص: ١٢٥٨.

المطلوب ترخيصها خالية من الإشارات المانعة من التصرف. ب- يمنح الترخيص بالبناء لمالكي العقار أو المقسم وفق قيود السجل العقاري أو القيود التي تخول القوانين تسجيلها لدى بعض الإدارات والمؤسسات بصفة مؤقتة تسبق عملية التسجيل العقاري على أن يستوفى تأمين الواجبات والمرافق المشتركة والإفراز كاملة بمبلغ يحدده المجلس ويرد هذا المبلغ في حال قام المرخص له بتنفيذ كامل التزاماته. ج- عندما يتقدم مالكو نصف أسهم العقار أو أكثر بطلب الترخيص بالبناء يجب أن يرفق طلبهم بطلب آخر لإزالة شيوخ هذا العقار...".

ولا يجوز إبرام عقود البيع قبل إعطاء رخصة البناء ومن ذلك القرار الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية والذي ينص على: "...إن البيع قبل الترخيص غير جائز. - لا يعتد بأي بيع يجري خارج السجل المؤقت وفق المادة /٥/ الفقرة /ب/ من نفس القانون" (١٨٣).

ويمكن تطبيق أحكام قانون إعمار العرصات على العقود السابقة لنفاذه إذا تم الاتفاق على ذلك بين المتعاقدين. هذا واضح بما جاء في المادة /١٦/ منه والتي نصت على أن: "تطبق أحكام تسجيل بيع الأقسام الواردة في المادة الخامسة من هذا المرسوم التشريعي على الحالات التالية: (أ) بيوع الأقسام الجارية بعد نفاذ هذا المرسوم التشريعي ولو كانت من عقارات مرخص بنائها قبل نفاذه. (ب) البيوع الجارية قبل نفاذ هذا المرسوم التشريعي إذا اتفق الطرفان على تسجيلها وفقاً لأحكام المادة المذكورة".

مما سبق يمكن القول إن قانون إعمار العرصات قد تطلب لنقل الملكية فيما بين المتعاقدين أن يتم ذلك عن طريق السجل المؤقت تحت طائلة البطلان المطلق وذلك بصورة واضحة وصريحة في المادة /٥/ من القانون سابق الذكر. وهذا يقضي بالضرورة القول إن الاعتماد على سند آخر لتحقيق تلك الغاية بشكل أو بآخر غير جائز، فلا يجوز الاعتماد على وكالة غير قابلة للعزل على سبيل المثال - بخصوص عقار قيد الإنشاء - كمحاولة لنقل الملكية العقارية.

(١٨٣) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم /٣٠٢/، أساس /٣٧٦/ ٢٠١٩، مجلة المحامون (٢٠١٩)، ع: ٩-١٢، ص: ٥٢٩.

مما سبق يتبين لنا أنه لا بدّ من التفريق بين عقد البيع الوارد على عقار قائم فيكون العقد صحيحاً بين أطرافه، وإنّ لم يسجّل في السجل العقاري، إلا أنه غير نافذ بين المتعاقدين ولا تجاه الغير أيضاً. بخلاف إذا كان العقد قائماً على عقار قيد الإنشاء فهنا لا بدّ من حدوث عملية البيع بعد الترخيص بالبناء، ولا بدّ من تسجيل العقد في السجل المؤقت.

ثانياً - القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري

يكفل نظام السجل العقاري صحة البيانات التي تقيّد بسجلاته من خلال المراحل التي يمر بها قبل عملية القيد بشكل نهائي، وعلى ذلك يوفّر هذا النظام الثقة لبياناته وقيوده المتعلقة بوصف العقار، ومالكه، وما قد يتقله من حقوق^(١٨٤).

كما يضمن هذا المبدأ نفاذ وحماية كلّ حقّ مسجّل في السجل العقاري ليس تجاه المتعاقدين فحسب، وإنما تجاه الكافة. فالحماية السابقة مشروطة في الالتزام بالإجراءات التي حددها المشرّع.

هذا وقد أكّد القضاء السوري على القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري بقرار له ويتضمّن: "إن السجلات والقيود العقارية تتمتع بقوة ثبوتية تجاه الكافة، وإن مجرد إقامة الدعوى استناداً لأحكام المادة (٢١) من القرار ١٨٦ ل.ر لا يوقف حجية هذه القيود إلا بعد صدور الحكم بإبطالها أو تعديلها"^(١٨٥).

والذي يُقدم على تسجيل حقّه في السجل العقاري يكون بأمان؛ فعلى سبيل المثال إذا أُنلفت أو ضاعت الوثيقة المثبتة لمملكته العقارية، فيمكنه الحصول على نسخة بديلة بشرط أساسي وهو سبق تسجيل الملكية في السجل العقاري، وذلك طبقاً لشروط محددة نصت عليها المادة ٩٢/ من قانون السجل العقاري وبترتيب معين، وهي أنّ يتقدم صاحب الحق بطلب إلى أمين السجل العقاري للحصول على بديل عن الوثيقة الضائعة، أو المتلفة مصطحباً معه الشهود الذين علموا بواقعة ضياع أو تلف النسخة الأصلية، على أن يتم تنظيم محضر يتضمن

(١٨٤) - مصطفى، أبو عمرو، (٢٠١٠)، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط: ١. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية، ص: ١٥.

(١٨٥) - قرار للغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض السورية قاعدة ٤١٣/، رقم القرار ٧٥/، أساس ٥٩/، ١٤/٣/١٩٧٧، منشور في مجلة المحامون (١٩٧٧)، ع: ٧-٩، ص: ٣١٧.

هوية مقدم الطلب وصفته والتكاليف التي ترهق العقار، ويختتم الضبط بتوقيع كل من أمين السجل ورئيس المكتب العقاري. ولأمين السجل العقاري إذا لم يعترض أحد خلال خمسة عشر يوماً يلي تاريخ نشر المحضر في الجريدة الرسمية، وبالصحف المحلية أن يُعطي مقدم الطلب نسخة ثانية تكون طبق الأصل عن الصحيفة العقارية. وفي حال رفض إعطاءه النسخة البديلة يمكن لصاحب المصلحة أن يستأنف قرار أمين السجل العقاري أمام محكمة بدائية المنطقة طبقاً لنص المادة /٩٤/ من قانون السجل العقاري، وبهذا يكون التسجيل في السجل العقاري قد حفظ حق المالك بالحصول على نسخة أخرى تثبت حقه.

وأخيراً لا بد من الإشارة إلى أن العقود الموثقة أمام أمين السجل العقاري لا يمكن إثبات عكسها إلا بالتزوير طبقاً لنص المادة /٦/ من قانون البيّنات، ولا يمكن إثبات ما يخالف الدليل الكتابي إلا بدليل آخر مماثل له. وهذا ما اتجهت إليه الهيئة العامة الجزائية لمحكمة النقض السورية حيث نصت على: "١- إن الأسناد الرسمية هي محل ثقة الناس فلا يجوز إثبات ما يخالفها إلا بما يعادلها من أدلة الإثبات. ٢- إن العقود الموثقة أمام السجل العقاري لها حجية على الناس كافة ولا يجوز إثبات ما يخالفها بالبينة الشخصية، ولا يجوز إثبات ما يخالفها إلا إذا توفر دليل كتابي مماثل"^(١٨٦).

ثالثاً- علاقة التقادم بقيود السجل العقاري (مبدأ الديمومة):

التقادم على نوعين الأول مُكسب وهذا لا يأتلف مع نظام السجل العيني، وعلى ذلك لا يمكن التمسك بالتقادم لكسب ملكية العقارات، أو أي حق عيني عليها خلاف ما هو وارد بالسجل^(١٨٧).

أما النوع الثاني من التقادم هو التقادم المسقط والذي لا يمكن أيضاً الاحتجاج به في ظل نظام السجل العيني، لصريح نص المادة /١٩/ من قانون السجل العقاري والتي تنص على: "إن مرور الزمن لا يعترض به

(١٨٦) - قرار صادر عن الهيئة العامة الجزائية لمحكمة النقض السورية رقم /١٧٢/، أساس /٢٥٨/، (٢٠٢٠)، منشور بمجلة المحامون

(٢٠٢٢)، ع: ٧-١٢، ص: ٣٣٣.

(١٨٧) - أبو عمرو، المرجع السابق، ص: ٢٢.

على الحقوق المسجلة في السجل العقاري". وكذلك لصريح ما جاء في المادة /٩٢٥/ من القانون المدني السوري والتي تنص على أن: "لا يسري التقادم على الحقوق المقيدة في السجل العقاري...".

مما سبق نجد أن صاحب الحق المسجل حقه في السجل العقاري يكون بمأمن تام تجاه أي شخص يزعم أنه مالكاً بوضع اليد على العقار.

رابعاً- مبدأ المرجعية العقارية الواحدة:

هذا المبدأ ضروري لحماية وحفظ الملكية العقارية، إذ يوفر الكثير من الجهد لدى الجهات العامة، ويوفر الوقت والنفقات على الأفراد والمؤسسات في مراجعة أكثر من جهة رسمية تُعنى بالأحكام العقارية، كما يُسهّل عملية الحفاظ على الوثائق العقارية، ويمنع ازدواجية التسجيل العقاري.

إلا أن مع مرور الزمن لوحظ قيام بعض الجهات الحكومية توثيق بعض الملكيات العقارية المتعلقة بها، محتقظة باستقلالها عن مديرية المصالح العقارية. وهذا أدى إلى تعددية في المؤسسات المعنية بحفظ الأحكام العقارية، الأمر الذي أربك الأفراد والمؤسسات؛ بسبب وجود أكثر من جهة تُعنى بإعطاء وثائق الملكية مثل (السجل المؤقت، الإسكان العسكري، المؤسسة العامة للإسكان...) (١٨٨).

وللحفاظ على الضمانات التي يحققها هذا المبدأ أصدرت رئاسة مجلس الوزراء قرار رقم /١٥/٢٧٣ الصادر بتاريخ ٢٣/٤/٢٠١٧ والمعمم على مديرية المصالح العقارية برقم ١٣٢/ت تاريخ ٢/٥/٢٠١٧ بوجوب اتخاذ الإجراءات اللازمة من قِبَل هذه الجهات لترحيل قيودها إلى السجل العقاري وفق القوانين والأنظمة النافذة خلال مدة ثلاث سنوات، وفي حال وجود أسباب مانعة من ترحيل قيود أي عقار يُصار إلى تدارك هذه الأسباب بأقصى سرعة، ويتم الإنجاز خلال عام من انتهاء مدة ثلاث السنوات المشار إليها وتتم عملية الترحيل بعد ذلك (١٨٩).

(١٨٨) - حمندي، المرجع السابق، ص: ٢٨، ص: ٢٩.

(١٨٩) - العلي، محمد هزاع، مقال بعنوان الصفات والمبادئ المقررة للسجل العقاري منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٠٢٣/٦/١٥: <http://gdca.gov.sy/?q=gdca/tabospeech/Hazaa>

إلا أننا نلاحظ أنَّ الأمر لم يتغير بعد ذلك التعميم، فحبذا لو يُتابع الأمر من قبل الجهة مصدرة القرار ليتحقق الاستقرار المطلوب، وتأمين مرجعية عقارية واحدة يُرجع إليها في كل شأن يخص أي عقار.

الفرع الثاني: الضمانات المستحدثة لحماية أصحاب الملكية العقارية

نتيجة الحرب على سورية برزت العديد من التحديات وهي كيفية الحفاظ على حقوق أصحاب الملكية العقارية نتيجة تلف الصكوك العقارية، أو حتى فقدانها، الأمر الذي أدى إلى عرقلة انتقال الملكية العقارية في بعض المناطق. وفي الحقيقة لم يتصدَّ المشرع السوري في القرار رقم ١٨٨ ل.ر. لعلاج الحالات السابقة إلا بحالة السهو عن تسجيل عقار ضاع محضر تحريره وتحديد قبل تسجيله^(١٩٠)، مما دفع المشرع السوري إلى التصدي لحالاتي التلف والفقدان التي قد تتعرض لها وثائق السجل العقاري لاحقاً نتيجة الحوادث والكوارث والأعمال التخريبية، عن طريق إصدار قوانين تعالج حالات توقف بعض دوائر المصالح العقارية عن العمل من جهة، وتيسير مصالح الراغبين في التعاقد بشأن الحقوق العينية والواقعة على العقارات بالسجلات النافذة من جهة أخرى. وعلى ذلك أصدر المشرع عدة مراسيم ومنها المرسوم التشريعي رقم ١١/ لعام ٢٠١٦، والمرسوم التشريعي رقم ١٢/ لعام ٢٠١٦، والقانون ٣٣/ لعام ٢٠١٧ المتضمنة إيقاف أعمال التسجيل وإحداث سجل مكمل، واعتبار النسخة الرقمية أساساً في إنشاء النسخ الورقية للسجل العقاري، وإعادة تكوين الوثيقة العقارية المتضررة^(١٩١). وعلى ذلك سنتطرق لتصدي المشرع للضرر الواقع على الوثائق العقارية (أولاً)، ثم سننتقل لتصدي المشرع لتوقف بعض الدوائر العقارية عن العمل (ثانياً)، ومن ثم سننتقل لعرض ما أحدثه المشرع من نسخ رقمية عن واقعات السجل العقاري (ثالثاً).

(١٩٠) - وهذا ما جاء في المادة ١٥/ من القرار ١٨٩ الصادر ١٩٢٦/٣/١٥ والتي تنص على أن: "...ج- إذا سُهي عن تسجيل عقارٍ ما في السجل العقاري، بسبب فقدان محضر التحديد العائد له، المصدق من القاضي العقاري، وكان مذكوراً في الخارطة المساحية، فيجرى قيده في السجل العقاري، بناء على طلب مدعي الحق، الذي يجب عليه أن يُرفق طلبه بالمستندات المثبتة نوع الحق المدعى به والعين المترتب عليه هذا الحق ودرجة شموله وقيمه وسبب شرائه".

(١٩١) - العلي، محمد الهزاع. و قطماوي، محمد وضاح. ورقة عمل بعنوان مقدمة من الخبراء في الجمهورية العربية السورية التشريع العقاري السوري آفاق وتحديات، ص: ١٤، منشور على الموقع الإلكتروني تاريخ الدخول ٢٠٢٢/٢/٢٧.

أولاً- التصدي للضرر الواقع على الوثائق العقارية:

تشكل وثائق السجل العقاري الأساس لإثبات الملكية وحماية المالكين. وعليه فإن فقدانها أو تلفها ببعض المناطق نتيجة الأوضاع الأمنية التي مرت بها سورية شكّل تهديد خطير على استقرار القطاع العقاري. ونتيجة لما سبق فقد برزت الحاجة لإصدار نصّ تشريعيّ يُنظم عملية إعادة تكوين الوثائق العقارية، أو الحصول على وثيقة جديدة بالقوة الثبوتية ذاتها للوثائق التالفة، أو المفقودة لحفظ حقوق المواطنين وإعادة الاستقرار للقطاع العقاري. فاستجاب المشرّع السوري للتصديّ للمشكلة السابقة بإصداره القانون رقم ٣٣/ لعام ٢٠١٧ الخاص بإعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة^(١٩٢).

ويقصد بإعادة التكوين حسب ما عرّفتها المادة الأولى من قانون رقم ٢٠١٧/٣٣ ما يلي: "هي مجموعة الإجراءات الإدارية والقضائية التي تؤدي لإصدار بديل موثوق للوثيقة العقارية المتضررة أو استكمال أحد عناصرها".

وعليه لا تهدف عملية إعادة التكوين إلى نقل الحقوق العينية في السجل العقاري، بل إلى إصدار بديل عن الوثيقة العقارية التالفة أو المفقودة وذلك بأحد الطريقتين الإداري أو القضائي حسب وجود وثائق لدى دوائر المصالح العقارية تسمح بإعادة التكوين من عدمه. وهذا ما قضت به المادة ٣/ من القانون رقم ٢٠١٧ / ٣٣ والتي تنص على أنه: "يجري إعادة تكوين الوثائق العقارية المتضررة حسب الحال إما إدارياً أو قضائياً كما يلي: أ- إعادة التكوين الإداري: يتم ذلك عند وجود وثائق ومستندات لدى مديرية المصالح العقارية تمكنها من إعادة إنشاء الوثائق العقارية المتضررة. ب- إعادة التكوين القضائي: يتم ذلك عند تعذر الحصول على وثائق ومستندات لدى مديرية المصالح العقارية تمكنها من إعادة إنشاء الوثائق العقارية المتضررة بالتكوين الإداري".

(١٩٢) - يقصد بالوثائق العقارية المتضررة: "هي الوثائق العقارية التالفة كلياً أو جزئياً أو التي ثبت فقدانها نتيجة الحوادث الطارئة". طبقاً لنص المادة ١/ من القانون رقم ٤٤/ لعام ٢٠١٧.

وعلى ذلك فإن عملية إعادة التكوين الإدارية يمكن اللجوء إليها عندما تكون جميع مؤيدات التسجيل موجودة بحوزة المديرية بقرار يصدر عن مدير المصالح العقارية. ويكون قراره غير مبرم فيمكن الطعن فيه أمام محكمة البداية محل العقار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية، وبعدها يُصبح القرار مبرماً لا يمكن الطعن به بأي طريق آخر^(١٩٣).

ولا بد من الإشارة إلى أنَّ المُشرِّع السوري لم ينصَّ على إعادة تكوين الصّحائف العقارية المعرضة للاندثار، نتيجة الاستعمال المتكرر مع مرور الزمن. على خلاف ما نص عليه المُشرِّع اللبناني بالمرسوم رقم ١١٨١٥/ لعام ١٩٦٩ الخاص بنسخ الصّحائف العقارية المندثرة^(١٩٤). وعلى ذلك يوصي بعضهم - ونشاطهم الرأي - بأن ينص المُشرِّع السوري على غرار المُشرِّع اللبناني على إحداث نسخة مطابقة للصّحائف العقارية المعرضة للاندثار^(١٩٥).

وبالانتقال إلى الحجية القانونية للوثائق العقارية المعاد تكوينها قضائياً فإنّها تكتسب قوة ثبوتية مطلقة بعد مضي خمس سنوات من تاريخ اكتساب قرار القاضي العقاري الدرجة القطعية. وهذا ما جاء في المادة ٩/ من القانون رقم ٣٣/ لعام ٢٠١٧ والتي تنص على أنه: "أ- لكل من يدعي بحق مدون في السجل العقاري الحق بإقامة الدعوى أمام المحاكم العادية خلال مدة خمس سنوات من تاريخ اكتساب قرار القاضي العقاري الدرجة القطعية للمطالبة بأصل الحق وخلال خمس عشرة سنة للمطالبة بالتعويض المادي. ب- تعد الصحيفة العقارية المعاد تكوينها قضائياً بموجب هذا القانون ذات ثبوتية مطلقة بعد اقترانها بقرار القاضي العقاري واكتسابه الدرجة القطعية إضافة لانقضاء مدة خمس السنوات المنوه بها في الفقرة السابقة".

(١٩٣) - طبقاً لنص المادة ٦/ من القانون رقم ٣٣/ ٢٠١٧.

(١٩٤) - وهذا ما نجده بشكل واضح لدى المشرع اللبناني بالقانون رقم ١١٨١٥/ الصادر ١٩٦٩/١/١٤ حيث نص على أن: "مواد الإصدار: يوضع موضع التنفيذ ... ١- الرامي إلى نسخ الصّحائف العقارية المعرضة للاندثار، التالي نصه:.. عندما يتبين أن صحيفة أو عدة صحائف من دفتر الملكية أصبحت بسبب القدم أو بسبب آخر في حالة تستلزم استنساخها بنسخ مطابقة لها تتبع الأصول التالية:..."

(١٩٥) - حمّندي، المرجع السابق، ص: ٨٥.

ثانياً - التصدي لتوقف بعض الدوائر العقارية عن العمل:

خوفاً من التلاعب في الحقوق العينية والواقعة على عقارات خارج سيطرة الحكومة، صدر المرسوم التشريعي رقم ١١/ ٢٠١٦ الذي قضى عدم الاعتداد بأي تسجيل، أو قيد خلال المدة التي خرجت فيها هذه السجلات عن العمل بسبب الأوضاع الأمنية، والاستعاضة عنها بسجل يومي مكمل^(١٩٦).

واتجه بعضهم في تعريفه للسجل اليومي المكمل بأنه: "عبارة عن سجل يومي مؤقت متمم، أنشئ ليحل محل السجل اليومي الأساسي، في توثيق العقود من قبل رئيس مكتب توثيق العقود من قبل رئيس مكتب التوثيق العقاري، وذلك في المناطق العقارية التي أوقفت فيه عمليات التسجيل والتوثيق العقاري"^(١٩٧).

فالسجل المكمل جاء لتحقيق مصلحتين الأولى حفظ المصالح الخاصة للمواطنين من خلال السماح بتسجيل عقودهم مباشرة بهذا السجل، أو المطالبة بالحقوق العينية العقارية عن طريق السماح بتسجيل إشارة الدعوى باعتبارها شرطاً شكلياً لا تسمع الدعوى من دونها^(١٩٨). بمعنى آخر فهو خطوة هامة لحفظ الحقوق العينية العقارية بالمناطق غير الآمنة بسبب الأحوال الأمنية الطارئة، وذلك منعاً من التزوير الذي قد يحصل في السجلات العقارية. وكذلك حافظ هذا السجل من جهة أخرى على المصالح العامة فقد سمح بتسجيل الإشارات التحفظية أو الحجز لصالحها بناء على كُتب واردة إلى ديوان المديرية، عوضاً من أن تكون محفوظة بالديوان وتصبح عرضة للضياع والإهمال^(١٩٩).

(١٩٦) - وهذا ما قضت به المادة الأولى من المرسوم رقم ١١/ ٢٠١٦ والتي نصت على أن: "أ- توقف عمليات تسجيل الحقوق العينية العقارية في الجهات المخولة قانوناً مسك سجلات ملكية وذلك في الدوائر العقارية المغلقة بسبب الأوضاع الأمنية الطارئة ويحدد تاريخ البدء بذلك وتاريخ انتهائه بقرار من الوزير المختص بناء على اقتراح المحافظ بعد استطلاع رأي المديرية المعنية. ب - ينشر قرار وقف التسجيل وقرار إنهائه في الجريدة الرسمية وصحيفة يومية وإحدى صحف العاصمة. ج- لا يعتد بأي تسجيل أو قيد يسجل في السجلات العقارية خلال مدة توقيف عمليات التسجيل".

وكذلك في المادة ٢/ من المرسوم التشريعي والتي نصت على أن: "يمسك سجل يومي مؤقت وفق أحكام المادتين ٦٣ و ٦٤ من القرار ١٨٨/ ل.ر لعام ١٩٢٦ اعتباراً من تاريخ نشر قرار وقف عمليات التسجيل لدى الجهات المخولة قانوناً مسك سجلات ملكية ويعد مكماً للسجل اليومي الممسوك من قبل رئيس مكتب التوثيق العقاري الذي تم وقف عمليات التسجيل لديه ويطلق عليه اسم السجل اليومي المكمل".

(١٩٧) - حمندي، المرجع السابق، ص: ٥٩.

(١٩٨) - الفقرة ج/ من المادة ٤/ من المرسوم رقم ١١/ ٢٠١٦.

(١٩٩) - صحيفة الثورة مقال عدد ١٦/ ٥٤ ، ٢٠١٦/ ٥/ ٩ ، مشار إليه حمندي، المرجع السابق، ص: ٦٣.

وزيادة في حفظ حقوق المواطنين تتم أرشفة جميع الوقوعات المدونة في السجل اليومي المكمل إلكترونياً، مع جميع الوثائق المرتبطة بها وفق برنامج معد لهذه الغاية^(٢٠٠). وهذا ما سنوضحه بالتفصيل في الفقرة التالية.

ثالثاً - إحداث نسخة رقمية عن واقعات السجل العقاري:

تماشياً مع التطور التقني ورغبة من المشرّع في زيادة حفظ حقوق الأفراد على العقارات -الملتزمين بتسجيل حقوقهم في السجل العقاري- عمد المشرّع السوري في القانون رقم ١٢/ ٢٠١٦ إلى إحداث نسخة رقمية تحفظ فيها جميع الحقوق العينية وتتمتع بالصفة الثبوتية التي تتمتع بها السجلات الورقية. ويمكن اعتمادها لاحقاً أساساً لإنشاء نسخ ورقية ضمن شروط معينة نصت عليها المادة الأولى من القانون السابق حيث نص على أن: "تعد النسخة الرقمية لوقوعات الحقوق العينية المنقولة عن الصحيفة العقارية في الجهة العامة المنوط بها قانوناً مسك سجلات الملكية العقارية ذات صفة ثبوتية، وتكون أساساً لإنشاء نسخة ورقية للصحيفة العقارية بعد موافقة الوزير المختص ومراعاة الآتي: أ - أن تكون النسخة الرقمية قد نقلت من البيانات الورقية للصحيفة العقارية مباشرة ونظمت وفقاً لبرمجيات مصممة لهذه الغاية وبوسائل تقنية وعلمية موثوقة وأمنة. ب - أن تكون طريقة نقل البيانات من الحالة الورقية إلى الحالة الرقمية قد تمت ضمن معايير محكمة لجهة نقل البيانات وتدقيقها ومطابقتها مع أصلها الورقي ومن قبل الموظفين المكلفين أصولاً. ج- أن تكون البيانات الرقمية محفوظة ضمن وسائط تخزين رقمية ذات سعة كافية وأمنة وبإشراف الجهة العامة المعنية وعلى مسؤوليتها. د - أن تودع واسطة التخزين الرقمية في ثلاثة أماكن إحداها لدى المصرف المركزي والاثنتان المتبقيتان في مكانين آخرين مختلفين وذلك بعلم وإشراف الجهة العامة المعنية".

وخوفاً من أي خطأ قد يقع في أثناء إعداد النسخة الرقمية نقلاً عن النسخة الورقية أوجب المشرّع أن يتم الإعلان عن إعداد نسخة ورقية مأخوذة من النسخة الرقمية، ويعلن أرقام العقارات وأصحاب الحقوق عليها. ثم

يفتح باب الاعتراض أمام محكمة بداية محل العقار خلال أربعة أشهر، ويكون قرار الأخيرة قابلاً للطعن في الاستئناف^(٢٠١).

وقد أعطى القانون فرصة أخرى لحماية أي صاحب حق لم يتمكن من تقديم اعتراض التقدم أمام المحاكم المدنية للمطالبة بحقه خلال خمس سنوات من تاريخ انتهاء تقديم الاعتراضات. وهذا ما نجده بالمادة ٥/ من القانون حيث نص على أن: "... ج - يحق لكل من يدعي حقاً ولم يقدم اعتراضاً للجوء إلى القضاء المدني لإثبات ما يدعيه ويسقط هذا الحق بمرور خمس سنوات على تاريخ انتهاء مهلة الاعتراضات المحددة في الفقرة (ج) من المادة (٢) من هذا المرسوم التشريعي".

خلاصة القول نجد أنَّ المُشرِّع في سلسلة التشريعات العقارية قد حافظ بشكل كافٍ على حقوق الأفراد الملزمين بأحكامه، وتتجلى هذه الحماية بالضمانات السابق ذكرها سواء أكانت التقليدية أم المستحدثة منها.

المطلب الثاني

الضمانات الرسمية للسندات العقارية

قد يفضل الأفراد حصولهم على سندات رسمية تتيح لهم نقل الملكية العقارية لاحقاً، عوضاً عن اتباع تسجيلها في السجل العقاري؛ وذلك هرباً من تعقيدات التسجيل، أو من الرسوم المترتبة على نقل الملكية العقارية أو تحايلاً على بعض المعوقات الأمنية أو القانونية. وخصوصاً فيما إذا كانت النية من شراء العقار بهذه الطريقة

(٢٠١) - طبقاً للمادة ٢/ من القانون رقم ١٢/ ٢٠١٦ والتي نصت على أن: "أ - يتم الإعلان عن قيام الجهة العامة المعنية بإنشاء نسخة ورقية طبق الأصل عن النسخة الرقمية في صحيفة محلية وإحدى صحف العاصمة الأكثر انتشاراً كما يجوز الإعلان إضافة لما تقدم في أي وسيلة إعلانية أخرى. ب - تعلن في بهو الجهة العامة المعنية وبهو المحافظة والوحدة الإدارية المعنية أرقام العقارات ومناطقها العقارية وأسماء المالكين والحقوق العينية والإشارات المدونة في النسخة الرقمية. ج - تحدد فترة الإعلان للفترتين السابقتين بأربعة أشهر يتم خلالها قبول الاعتراضات". وكذلك طبقاً لنص المادة ٣/ من القانون ذاته والتي نصت على أن: "أ - تنتظر محكمة بداية محل العقار في الاعتراضات المقدمة من قبل المواطنين وفقاً للأصول والإجراءات المتبعة في القضاء المستعجل وتكون قراراتها بقبول أو رفض الاعتراض أو البت فيه خاضعة للطعن استئنافاً أمام محكمة الاستئناف المدنية في المحافظة وتصدر قرارات محكمة الاستئناف بهذا الشأن مبرمة. ب - تحيل محكمة بداية محل العقار قبل النظر في الاعتراضات نسخة عن طلب الاعتراض إلى الجهة العامة المعنية طالبة منها وضع إشارة دعوى الاعتراض وعلى الجهة العامة المعنية تدوين إشارة الدعوى في سجل ورقي خاص لهذه الغاية وفي النسخة الرقمية لصحيفة العقار المعني فور تلقائها المراسلة في ديوانها".

التصرف به بالطريقة ذاتها التي اشترى بها، أو قد يكون العقار المراد تداوله غير مفرز بعد في السجل العقاري، أو غير مصحح الأوصاف في السجل العقاري.

وتنتج الصفة الرسمية لصدورها عن قاضي كنتيجة طبيعية لرفع دعوى تثبيت عقد بيع أمامه، وإما أن تنتج الرسمية لصدور السند عن موظف مختص بتوثيق العقود، وهذا ما يختص به الكاتب بالعدل فيمكن أن ينظم وكالة غير قابلة للعزل متعلقة ببيع عقار ما بناء على طلب المتعاقدين؛ فيطمئن الأفراد لتلك السندات ويركنون إليها نظراً لاتصافها بالصفة الرسمية. ومن هنا نتساءل هل الحصول على حكم قضائي دون تنفيذه في السجل العقاري يشكل ضماناً كافياً لحقوق المحكوم له؟ هذا ما سنبحث به في مدى كفاية ضمانات الحكم القضائي في (الفرع الأول)، ثم سنبحث بمدى كفاية ضمانات الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة في البيع العقاري في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مدى كفاية ضمانات الحكم القضائي

يتم الاعتماد على دعاوى تثبيت البيوع العقارية بكثرة في الواقع العملي، تعويلاً من المتقاضين على إشارة الدعوى لحفظ حق المحكوم له^(٢٠٢). وكذا لما يتمتع به الحكم القضائي من حجية، وهذه الحجية جاءت في المادة ٩٠/ من قانون البينات والتي نصت على أن: "١ - إن الأحكام التي حازت درجة القطعية تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق ولا يجوز قبول دليل بنقض هذه القرينة. ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه القوة إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون تغيير صفاتهم وتعلق النزاع بذات الحق محلاً وسبباً...".

ومن المادة السابقة يتبين من أجل أن يكتسب الحكم القضائي حجية الأمر المقضي به لا بدّ من أن يستوفي الحكم عدة شروط: وهي أن يكون الحكم القضائي صادراً عن محكمة ذات ولاية في إصداره، وكذلك لا

(٢٠٢) - فيستطيع تنفيذ الحكم المستند إلى هذه الإشارة على العقار بشكل عيني في أي يد كان وهذا واضح من نص المادة ٢٧٩/ من قانون أصول المحاكمات السوري والتي تنص: "يختص رئيس التنفيذ بترقين الإشارات والتسجيلات اللاحقة لإشارة المحكوم له طالب التنفيذ في السجل العقاري دون الحاجة إلى تبليغ أصحابها ويستثنى من ذلك إشارة المعارض اعترض الغير على الحكم المطلوب تنفيذه".

بد وأن يكون ذلك الحكم قطعياً، وهذا ما أكدّه الاجتهاد القضائي السوري بقرار له: "الحكم القطعي يحوز حجية الأمر المقضي به ولو كان مشوباً بعييب في الشكل أو الموضوع أو كان مخالفاً للنظام العام" (٢٠٣).

تتسم حجية الحكم القضائي بالنسبية بين أطرافها، وهذا ما أكدّه قرار صادر عن محكمة الصلح السورية والذي نص على: "إن الأحكام القضائية التي اكتسبت الدرجة القطعية هي حجة بما فصلت فيه بين أطرافها، فلا يجوز سماع أي دفع يتعلق بشأنها..." (٢٠٤).

وبغية التصدي لحالات التزوير التي تحدث نتيجة التبليغ على عنوان وهمي مخالف للحقيقة بحالة تثبيت بعض البيوع العقارية أصدرت وزارة العدل تعميماً برقم ٧٧/ يتضمن إلزام القاضي الناظر بدعوى تثبيت البيع العقاري القيام بإجراء الكشف الحقيقي، والتثبت من صحة القيد العقاري للعقار محل الدعوى، وإجراء الخبرة الفنية والمضاهاة والمطابقة بين التوقيع أو البصمة الموجودة على القيد العقاري وبين التوقيع أو البصمة الموجودة على أصل عقد البيع (٢٠٥).

لكن اللجوء إلى هذا الطريق يعترضه عدد من الإشكاليات قد تشكّل عقبة أمام اختيار هذا الطريق، أو تُضعف من الضمانات المقررة للمحكوم له، وهي:

أولاً- تأثر إشارة الدعوى بمرور الزمن:

يقصد بإشارة الدعوى حسب ما اتجه إليه بعض الفقه أنها: "تدبير تحفظي مؤقت يوضع على صحيفة العقار في السجل العقاري، وهي إحدى التدابير التحفظية التي يمارسها مدعى الحق للحفاظ على حقه حتى يتم حسم النزاع لمصلحته وتعتبر من أهم تلك التدابير التحفظية من حيث الآثار القانونية المترتبة عليها" (٢٠٦).

(٢٠٣) - قرار صادر عن الدائرة المدنية بمحكمة النقض السورية رقم ٢٠٢٠ / ٢٠٠٩، أساس ١٩٠٣، قاعدة ٢٤٦، مجلة المحامون

(٢٠٤) - ع: ٧-١٢، رقم مرجعية حمورابي: ٧٣٦٢٩.

(٢٠٤) - قرار صادر عن محكمة الصلح السورية رقم ٢٤ / ٢٠١٣، أساس ١١٤٥١، مجلة المحامون (٢٠١٤)، ع: ٧-١٢، رقم مرجعية حمورابي: ٧٣٦٣٨.

(٢٠٥) - تعميم صادر عن وزارة العدل السورية رقم ١٨٦١/ت/٢٦٢٣٠، ٩/١١/٢٠١٤. وقد تم تأكيد على مضمون التعميم السابق بقرار لاحق من وزارة العدل رقم ١٦٧٠/ت/٤٧٠/٢/٢٠٢١، بالتعميم رقم ٩/.

(٢٠٦) - غانم، ياسين. (٢٠٠١). إشارة الدعوى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. مجلة المحامون. عدد: ١١-١٢. سنة: ٦٦. ص-ص: ١٠٠٥-١٠٢٨. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية، ص: ١٠٠٥.

وعلى ذلك فالهدف الأساسي من شهر الدعوى في السجل العقاري هو الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، إضافةً إلى إعطاء العقد تاريخاً ثابتاً، وما يستتبع هذا من أثر ببطلان أية ادعاءات بحقوق لاحقة بمواجهة المشتري^(٢٠٧).

فإشارة الدعوى ليست حقاً، وإنما تدبير تحفظي مؤقت يضعه المدعي للحفاظ على حقه، كما تعدّ إجراء قاطعاً للتقادم، إلا أنّ هذا الأثر ينتهي بانتهاء هذا الإجراء، ويبدأ تقادم جديد لا يعتبر فيه استمرار قيد الإشارة قطعاً للتقادم^(٢٠٨).

مما سبق يمكن التساؤل هل توفر إشارة دعوى تثبيت البيع لعقار ما ضماناً كافية لحفظ حق المحكوم له حتى إن لم يعمد إلى تنفيذه في السجل العقاري؟ وبصيغة أخرى هل يسقط هذا الحكم بمرور الزمن ويمكن بالتالي ترقيين إشارة الدعوى المتعلقة به؟

اتجه بعض الفقه إلى القول إنّ الأحكام الفاصلة بالملكية لا تسقط بالتقادم، ذلك وإن كانت الحقوق العينية لا تكتسب إلا بتسجيلها في السجل العقاري، فإن الحكم القضائي يعد بمثابة سند صالح للملكية. وإنّ وضع إشارة الدعوى بمثابة تسجيل للملكية إذا ثبتتها المحكمة بعد ذلك بحكم مبرم، ومن ناحية أخرى فالملكية لا تسقط بالتقادم ويجب أن تسري هذه القاعدة على الوسائل التي تؤدي إلى التملك، ولا يجوز الدفع بسقوط الحكم بالتقادم لأنه يعدّ إخلالاً بقاعدة الالتزام بالضمان وهذا الالتزام أبدي لا يتقادم^(٢٠٩).

بينما اتجه رأي آخر من الفقه إلى القول إنّ الحقوق المقيّدة في السجل العقاري التي لا يسري عليها الزمن مبدأ يُعمل به، ما لم يكن القيد في السجل هو فرع من أصل. بعبارة أخرى ما لم يكن القيد في السجل تابعاً

(٢٠٧) - النشواتي، المرجع السابق، ص: ٩٤.

(٢٠٨) - غانم، المرجع السابق، ص: ٤٦.

(٢٠٩) - محفوض، علي أحمد. (٢٠٢١). عدم التنفيذ العيني على العقار بحكم القانون، رسالة دكتوراه صادرة عن جامعة دمشق، ص: ٣٢٨.

لحق آخر يخضع لمرور الزمن، فإذا سقط الأصل بمرور الزمن فإنَّ القيد التابع له والمرتببط به يسقط بمرور الزمن^(٢١٠).

ونشاط رأي القسم الثاني من الفقه من حيث تقادم القيد في حال كان هذا القيد تابعاً لحق يسقط بالتقادم، فالحكم القضائي المتضمن نقل الملكية العقارية حسب القواعد العامة - من القانون المدني - والقواعد الخاصة - من قانون السجل العقاري - لا يكون بمنزلة حقٍّ عيني؛ إذ أنَّ الحقوق العينية محددة على سبيل الحصر. وحق الملكية كحق عيني - دون الحقوق الشخصية - لا يمكن أن يسري عليه التقادم^(٢١١). وبحسبان أنَّ الحقوق العينية لا تنشأ، ولا تنتقل إلا بالقيد في السجل العقاري. وعلى ذلك فالحكم القاضي المتضمن نقل الملكية العقارية والذي لم يُسجَل في السجل العقاري بعد يخضع للقاعدة العامة لمرور الزمن المنصوص عليها بالمادة ٣٧٢/ من القانون المدني والتي تنص: "يتقادم الالتزام بانقضاء خمس عشرة سنة...". فلا يمكن القول إنَّ لإشارة الدعوى - وهي الفرع - قوة أكثر من الحق الذي نشأت عنه، ما دام الحق ذاته والذي صدر حكم فيه يخضع للتقادم. وعلى ذلك يتعرض حق المحكوم عليه في هذه الحالة للتقادم الطويل ألا وهو خمس عشرة سنة من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية في حال لم يعمد إلى تنفيذ الحكم في السجل العقاري^(٢١٢).

وهذا ما نجده بشكل واضح في أحد قرارات الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيث نصَّت على: "إن وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري لا يكسبها حقاً يزيد عن الدعوى التي نشأت عنها بل تبقى مرتبطة بها وبمصيورها فالحماية القانونية للدعوى التي نص عليها المشرع في المادة (٤٧) من القرار ١٨٨/ل.ر مرهونة باستمرار رؤيتها أمام القضاء أو باستمرار أثر الحكم الذي تعلق بها، فإذا ما انقضى الحكم أو الالتزام المتعلق

(٢١٠) - شمس الدين، المرجع السابق، ج: ١، ص: ٤٦٣.

(٢١١) - أبو العيال، أيمن. و البيات، محمد حاتم، المرجع السابق، ص: ٥٤١.

(٢١٢) - طبقاً للمادة ٣٨٢/ من القانون المدني والتي نصت على أن: "...على أنه إذا حكم بالدين وحاز الحكم قوة القضية المقضية ...، كانت مدة التقادم الجديد خمس عشرة سنة...".

بالدعوى موضوع الإشارة بأحد أسباب الانقضاء انقضت معه جميع الإجراءات المتخذة بالدعوى ومنها إشارة الدعوى...^(٢١٣).

وكذلك ما صدر عن محكمة النقض السورية في قرار لها حيث نصت على: "إن وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري لا يكسبها حقاً يزيد عن الدعوى التي نشأت عنها بل تبقى مرتبطة بها وبمصيورها، فإذا سقطت الدعوى بأحد الأسباب القانونية سقطت معها الإشارة التي هي عبارة عن أحد إجراءاتها التي أوجبها القانون، وإن بقاء الإشارة في السجل ليس سبباً من أسباب انقطاع التقادم على الدعوى والحق المدعى به وبالتالي فإن الحماية القانونية للدعوى التي نص عليها المشرع في القرار رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ مرهونة باستمرار رؤيتها أمام القضاء أو باستمرار أثر الحكم الذي يتعلق بها فإذا انقضى الحكم أو الالتزام المتعلق بالدعوى موضوع الإشارة بأحد أسباب الانقضاء انقضت معه جميع الإجراءات المتخذة بالدعوى ومنها إشارة الدعوى إذ لا يعقل أن ينقضي الحكم أو الالتزام المدعى به وتبقى الإشارة قائمة مدى الأيام"^(٢١٤).

إلا أنه لا بد من الإشارة إلى أنَّ التقادم لا يسري طالما بقي العقار في حيازة المحكوم له. وهذا ثابت بعدد من الاجتهادات ومنها قرار صادر عن محكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "وقوع البيع والعقار بحيازة وتصرف المشتري قاطع للتقادم"^(٢١٥).

(٢١٣) - قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، قاعدة رقم ٥١٣/، رقم القرار ٢٢١/، رقم الأساس ٥١٣/، ٢٩/١٠/٢٠١٨. منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ٣٦١.

(٢١٤) - قرار نقض رقم ٨٩٣/١٥١٤، تاريخ ٣١/٥/١٩٩٨، ورقم ١٠٣٣/١٥٧٤، تاريخ ٢٨/٦/١٩٩٨، منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ٣٥٣. ومضمون القرار السابق يشابه ما قضت به الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية بقرار آخر لها ومفاده: "إن بقاء إشارة الدعوى في السجل العقاري بعد سقوط الدعوى بأحد الأسباب القانونية، ليس سبباً من أسباب انقطاع التقادم على الدعوى أو الحق المدعى به. - إن الحماية القانونية للدعوى التي نص عليها الشارع في القرار ١٨٨ ل.ر لعام ١٩٢٦ مرهونة باستمرار رؤيتها أمام القضاء، أو باستمرار أثر الحكم الذي يتعلق بها". قرار رقم ٥٩/، أساس ٢٧٩/٢٠١٨م، منشور بمجلة المحامون (٢٠١٨)، ع: ٩-١٢، ص: ٥٤٣. وفي تفاصيل القرار السابق اشترى شخص من آخر عقار بموجب حكم قضائي دون أن يقوم بتنفيذه في السجل العقاري ودون أن يثبت انقطاع التقادم على الحكم مما اقتضى من محكمة الموضوع عندما رفع إليها الأمر إلى أن قضت برفع إشارة الدعوى وترقيتها عن العقارات محل الدعوى تبعاً لسقوط الحكم بالتقادم، وعند عدم اقتناع الجهة المدعى عليها بالقرار المذكور خاضعت القرار وبالنتيجة أيدت محكمة النقض ما قضت به محكمة الموضوع وردت دعوى المخاصمة.

(٢١٥) - قرار صادر عن الغرفة المدنية الثانية لمحكمة النقض رقم ٤٣٩/، أساس ٣٨٤/٢٠٠٧ منشور بمجلة المحامون (٢٠٠٨)، ع: ٧-٨، رقم مرجعية حمورابي ٦٥٥٩٢.

ثانياً - فقدان أو تلف إضبارة الدعوى المفصولة:

من الفقرة السابقة نجد أنَّ الوسيلة السابقة تجعل حق المحكوم له في خطر نتيجة تقادم الحكم القضائي المتضمن نقل الملكية العقارية بحسبان أن الحق الأخير ما زال حقاً شخصياً. ومن هنا نتساءل هل يشكل فقدان أو تلف إضبارة الدعوى القضائية خطراً إضافياً على حق - المدعي - المحكوم له لاحقاً، أم يمكن تلافي تلك الخطورة؟ ونتساءل أيضاً هل تقتصر الخطورة على حامل الحكم القضائي دون تنفيذ. أم تمتد لتشمل حامل السند العادي والمثبت لعملية البيع دون تسجيله في السجل العقاري على سبيل المثال؟! وهل يختلف الأمر في حال حدث أمر قاهر أدى إلى تلف الوثائق قبل صدور الحكم القضائي؟ فقد يحصل ولسبب ما أن يُفقد ملف الدعوى حيث يكون في الملف كل الأوراق والمستندات التي أبرزها الخصوم، ويكون هذا الفقدان أحياناً لأسباب قاهرة كالحرائق أو الحروب أو ما شابه ذلك.

في الحقيقة بادر المُشرّع السوري إلى إيجاد حلول مرنة تكفل حماية الملفات القضائية في ظل الأحداث التي شهدتها سورية. وبذلك تكفل في استمرار عمل مرفق العدالة بتأدية واجبه، وذلك بإصدار المرسوم التشريعي رقم /٢٨/ لعام ٢٠١٣/٥/١٣ حيث سمح لمجلس القضاء الأعلى نقل الدعاوى من محكمة إلى أخرى، وترميم الدعاوى التالفة، وذلك لمدة سنة من تاريخ صدوره حيث نص بالمادة /١/ منه على أن: "المجلس القضاء الأعلى في الظروف الاستثنائية، بناء على طلب وزير العدل، أن يقرر نقل الدعاوى من محكمة إلى أخرى ضمن العدلية الواحدة، أو من عدلية محافظة لأخرى، في حال تعذر النظر فيها من قبل المحكمة المختصة أصلاً، والطلب إلى المحاكم، والدوائر القضائية، والنيابات العامة، ترميم الدعاوى التالفة، أو المفقودة، أو التي يتعذر جلبها. ويكون قرار المجلس بهذا الشأن غير قابل لأي طريق من طرق المراجعة".

وتم تمديد العمل به سنة بموجب المرسوم التشريعي رقم /١٧/ لعام ٢٠١٤، ثم سنة أخرى بموجب المرسوم التشريعي رقم /٢٤/ لعام ٢٠١٥. وفي عام ٢٠١٦ كرس المُشرّع السوري مبدأ ترميم الدعوى بقانون أصول المحاكمات لعام ٢٠١٦ بالمادة /٤٩٩/ والتي تنص على أن: "مع مراعاة أحكام المرسوم التشريعي رقم

٢٨/ الصادر بتاريخ ١٣/٥/٢٠١٣ وتعديلاته: إذا قُعدَ ملف الدعوى أمام أي محكمة كانت، أو فقدت أوراقها كلها أو بعضها وكانت تتعلق بعقود أو وثائق مبرزة أو بتحقيقات أو كشوفات أو محاكمات لم تقترب بنتيجة بعد، أو إذا اتلف ملف الدعوى أو أوراقه بحريق أو سرقة أو بأي سبب كان، تفوض المحاكم والدوائر القضائية والنيابات العامة التي تنظر في القضية كل فيما يخصه بترميم الدعاوى التالفة أو المفقودة أو التي يتعذر جلبها نتيجة ظروف استثنائية بقرار يصدر عنها بناء على طلب من صاحب العلاقة ويبلغ القرار لأطراف الدعوى لتنفيذه ويتم ذلك بإبراز كل طرف من أطراف الدعوى ما لديه من الوثائق والعقود والمذكرات أو صور عنها مما كان مبرزاً في الملف المفقود وتبت الجهة القضائية المذكورة آنفاً بالملف الجاري ترميمه في ضوء الوثائق والأوراق المبرزة ودفع الطرفين".

وحسناً فعل المشرع السوري باستحداثه النص السابق. إلا أن هذا النص يقتصر على معالجة الدعاوى التي لم يصدر فيها حكم بعد، أما في حالة ضياع أو تلف ملفات الدعوى الموجودة بمستودعات المحاكم بعد إصدار الأحكام فلم يعالجها المشرع، وبذلك يكون حق المحكوم له في خطر^(٢١٦). ولا يكون أمامه

(٢١٦) - وفي الواقع العملي تتم معالجة هذه الحالة باللجوء إلى ما يسمى بدعوى إثبات صحة حكم. هذه الدعوى لا يوجد لها أساس في القانون، ولكن وجدت لتحقيق مصالح الأفراد نتيجة ما تعرضت له مستودعات المحاكم في حلب من حريق نتيجة الأعمال الإرهابية. فمن باب تحقيق العدالة لهؤلاء الأشخاص وضمن شروط معينة من قبل المحكمة لإصدار حكم نهائي يقضي بأن الصورة الضوئية تقوم مقام أصل الحكم استناداً لأحكام المادة ١/ من القانون المدني. أما بالنسبة للأوراق المطلوبة لقبول هذه الدعوى هي: ما يشعر بفقدان ملف الدعوى الأساسي، عقد إشارة الدعوى، بيان قيد عقاري للعقار، صورة الحكم المطلوب إثباته، ما يشعر أن المدعى عليه على قيد الحياة أو تقديم بيان بورثته في حال وفاته. وأساس الإثبات في مثل تلك الدعوى هو كتاب من القاضي الصادر عنه الحكم السابق بأن هذا التوقيع عائد له، وكذلك شهادة من المساعد العدلي أن التوقيع الموجود على الصورة الضوئية للحكم هو عائد له. بالإضافة إلى أن المحكمة تكشف على العقار لبيان مدى المطابقة بين أوصاف العقار الموجودة بالصورة الضوئية وبين العقار محل الدعوى المطلوب تثبت صحة الحكم عليه والتثبت من إشغال طالب الإثبات للعقار. وأخيراً تقوم المحكمة بتحليف اليمين المتممة. أما في حال كان القاضي الصادر عنه الحكم قد سافر، أو توفي، أو أن المساعد العدلي قد ترك عمله لأي سبب كان فهنا يتم الاستعانة بالشهود ومضمون الشهادة أن الأخير متأكد أن المدعي أخذ الحكم، ولا تقبل شهادة الشهود على السماع في هذه الحالة. وهذا ما نجده بقرار لمحكمة الصلح المدنية الخامسة بحلب ويمكن أن نقبس من قرارها: "...حيث أن الجهة المدعية قد أبرزت صورة ضوئية عن القرار... الصادر في الدعوى... والذي يشعر بتثبيت شراء المدعية... وحيث أن الجهة المدعية قد أبرزت بيان قيد عقاري للعقار... ويوجد إشارة للدعوى المطلوب ترميمها لمصلحة المدعية... وحيث أن المحكمة قررت الاستماع إلى شهادة المساعد العدلي... وبعد تحليفه اليمين القانونية... وحيث أن المحكمة تقدر قيمة أقوال الشهود من حيث الموضوع وحيث أن شهادة المساعد العدلي قد جاءت صحيحة ومستوفية للشروط ومتوافقة مع وقائع الدعوى لناحية اثباته صحة توقيعه على الصورة المبرزة للقرار ومشابه التوقيع المنسوب للقاضي لتوقيع السيد القاضي... الذي كان رئيس محكمة الصلح المدنية الخامسة في عام ٢٠٠٣ الأمر الذي ترى معه المحكمة اعتماد هذه الشهادة والبناء عليها. وحيث أن المحكمة قررت إجراء الكشف والخبرة على العقار موضوع الحكم القضائي المطلوب إثبات صحته لوصف حالته الراهنة ومطابقة القيد على الواقع والتثبت من الشاغلين... وحيث أن المحكمة وزيادة منها في الإثبات قررت تحليف المدعية اليمين المتممة... وحيث أن قواعد العدالة تقضي إمكانية استفادة الأفراد من السندات والأحكام القضائية التي استحصلوا عليها واعطائهم صور طبق الأصل عن هذه الأحكام حتى يتمكنوا من استعمالها=

سوى رفع دعوى مبتدئة من جديد لحماية حقه. ويمكن بنظرنا الاتكاء على عقد إشارة الدعوى الموضوعة على صحيفة العقار في دعوى التثبيت، ويعد تاريخها قرينة على سبق الادعاء بوجود حق.

أما بالنسبة لحامل السند العادي والمبرم بمناسبة بيع عقار ولم يتم تسجيله في السجل العقاري بعد، فلا بد في حال ضياعه أن يثبت صاحب المصلحة ثلاثة أمور وهي كما نص عليها الاجتهاد القضائي: "إن من يدعي أنه حصل على سند مكتوب ثم فقده بسبب أجنبي، عليه أن يثبت أموراً ثلاثة وهي أنه كان قد حصل فعلاً على سند مكتوب، وأن هذا السند قد فُقد، وأن فقد السند تم بسبب أجنبي لا يد له فيه"^(٢١٧).

وبعد أن يثبت ذلك يمكن أن يثبت هذا البيع بالشهادة طبقاً لنص المادة /٥٧/ من قانون البيئات والتي تنص على أن: "يجوز الإثبات بالشهادة في الالتزامات التعاقدية حتى ولو كان المطلوب تزيد قيمته على خمسمائة ليرة سورية...ب- إذا فقد الدائن سنده المكتوب لسبب لا يد له فيه...".

وعلى ذلك فإن حق حامل الحكم القضائي، مثله مثل حامل السند العادي معرض للضياع نتيجة حالات التلف أو فقدان، بخلاف حق المالك قيداً كما ذكرنا فهو بمأمن من خطر الضياع نتيجة المبادئ النازمة للسجل العقاري.

ثالثاً- تثبيت الحق العيني العقاري بالنسبة للفلسطيني:

يرتبط موضوع إمكانية رفع الدعوى البحث بمن يحق لهم المطالبة في تثبيت الحق العيني العقاري؟ كل شخص سوري أتم الثامنة عشرة من عمره يكون له أهلية التقاضي^(٢١٨)، وللمحكمة أن تثبت من توفر الأهلية من تلقاء ذاتها بحسبان أن هذا الأمر يتعلق بالنظام العام^(٢١٩). إلا أنه يُلاحظ تعسف من بعض

=والاستفادة منها في تحصيل الحقوق التي اثبتتها لهم هذه الأحكام.. لذلك...أقرر... اعتبار الصورة الضوئية المبرزة للقرار رقم... الصادر في الدعوى... عن محكمة الصلح المدنية الخامسة بطلب صحيحاً مطابقاً لأصله واعتباره بمثابة الأصل الصالح لإعطاء صور طبق الأصل عنه وأصل للتنفيذ بناء عليه وإعطاء المدعي صورة مصدقة عن القرار... قرار رقم /٣٢٣/، أساس /٣١٠٩/، ٢٠٢٣. سجلات محكمة الصلح المدنية الخامسة بطلب.

(٢١٧) - قرار صادر عن الغرفة المدنية الثانية لمحكمة النقض السورية رقم /٦١٢/، أساس /١٢٥/، ١٢/٥/١٩٩٦، قاعدة /٣٣٥٤/، منشور في الحسيني، المرجع السابق، ص: ١٥٠٣.

(٢١٨) - طبقاً للمادة /٤٦/ من القانون المدني السوري والتي نصت على أن: "١- كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. ٢- وسن الرشد هي ثماني عشرة سنة ميلادية كاملة".

القضاة وطلبهم الحصول على موافقة وزير الداخلية قبل اللجوء إلى القضاء بالنسبة للفلسطينيين. فلا بد من البحث من هو الفلسطيني المستثنى من تطبيق أحكام قانون تملك الحقوق العينية العقارية لغير السوريين رقم ١١/ لعام ٢٠١١. الفلسطيني الذي يعامل كالسوري هو المقيم في أراضي الجمهورية العربية السورية بتاريخ ١٠/٧/١٩٥٦ وما قبل. وهذا الحكم ينطبق على الشخص وعلى فروعهم مهما نزلوا، ويتم إثبات تاريخ اللجوء الأول لرب الأسرة ببيان من المؤسسة العامة للاجئين الفلسطينيين. أما الفلسطيني الذي لجأ إلى سورية بعد تاريخ صدور القانون رقم ٢٦٠ فإنه يعامل غير سوري بالنسبة لجميع الحقوق ومنها تملك الأجانب^(٢٢٠). ويتطلب تثبيت ملكيته العقارية في سورية لتوفر الشروط المنصوص عنها بالقانون رقم ١١/ لعام ٢٠١١^(٢٢١).

رابعاً - أثر الحكم المنعدم القاضي بنقل الملكية العقارية:

الانعدام حسب ما اتجه إليه بعض الفقه هو جزاء نتيجة فقدان الإجراء ركناً أساسياً من أركان انعقاده، ومن دون الحاجة إلى نص خاص يقرره، ومن غير الحاجة إلى إثبات ضرر أصاب المتمسك به^(٢٢٢). وعلى ذلك فالحكم المنعدم هو الحكم الذي يفقد ركناً من أركانه الأساسية مع الإشارة إلى أن قانون أصول المحاكمات السوري لم ينص على تلك الأركان، وإنما هي مكرسة بموجب الفقه والاجتهاد القضائي^(٢٢٣). على الرغم من خطورة حالات انعدام الحكم القضائي.

(٢١٩) - طبقاً للمادة ١٧/ من قانون أصول المحاكمات السوري والتي نصت على أن: "على المحكمة أن في جميع الأحوال التثبت من توافر الأهلية أو من صحة التمثيل أو الإذن".

(٢٢٠) - القزاز، محمد ياسين. (٢٠١٩). فوائد قانونية عملية في القضايا المدنية والجزائية، ج: ١، دمشق: سورية، ص: ٣٤.

(٢٢١) - وتلك الشروط هي طبقاً لنص المادة ١/ من قانون تملك الأجانب والتي نصت على أن: "... 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..."

(٢٢٢) - أبو العيال، أيمن. الحراكي، أحمد. المرجع السابق، (٢٠١٩)، ص: ٣٧٧.

(٢٢٣) - وهذا ما قضت به محكمة النقض بقرار لها حيث نصت على: "إن دعوى الانعدام هي دعوى ولدت من رحم الفقه والاجتهاد القضائي ولها خصوصية تمنع من التوسع فيها لكي لا تغدو طريقاً لإبطال الأحكام..." قرار رقم ٨٣/ أساس ٢٨١/ ٢٠٢١، منشور بمجلة المحامون لعام (٢٠٢١)، ع: ٧-١٢، ص: ٣٤٨.

كأن يكون قد صدر الحكم على شخص لم يبلغ إطلاقاً بصحيفة الدعوى، أو كأن يصدر الحكم على من تم تبليغه بإجراء معدوم كما لو بُلِّغَ بمحضر ثبت تزويره قضاءً. فيكون الحكم في الحالات السابقة معدوماً نظراً لقيامه على إجراءات معدومة^(٢٢٤).

وعلى فرض صدور حكم معدوم يقضي بنقل الملكية العقارية فما أثر هذا الحكم؟

يمكن الإجابة عما سبق بسرد قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيث قضت بعدم الاعتداد بالقيود العقاري فيما إذا تم بناء على أسناد معدومة حيث نصت على أن: "...٦- إذا لم يتم التسجيل استناداً إلى قيود السجل العقاري بل بالاستناد إلى أسناد معدومة، أو غير نافذة، أو مفقودة فيعتبر القيد في هذه الحالات ملغى، كما لو تم في غياب صاحب العلاقة، أو بني على غش، أو نتيجة تدليس، أو على إفادة أو وكالة مزورة..."^(٢٢٥).

لكن ما العمل في حال ترتبت على الحكم المعدوم حقوق للغير على العقار؟ خصوصاً فيما إذا ترتبت سلسلة من الأحكام بناء على الحكم المعدوم؟

انقسم الاجتهاد القضائي السوري من أثر الحكم المعدوم في الإجراءات اللاحقة لصدور الحكم إلى

قسمين:

(٢٢٤) - أبو العيال، أيمن. الحراكي، أحمد. المرجع السابق، (٢٠١٩). ص: ٣٧٧. بخلاف ما اتجه إليه بعض الاجتهاد القضائي إلى إمكانية تصحيح الخصومة بشروط معينة ونقبتس من القرار ما يلي: "...إن إقامة الدعوى على ميت لا يعدو أن يكون خطأ في الخصومة ما دامت منظورة أمام محكمة الدرجة الأولى ولم يصدر فيها حكم. - إن استدراك صحة الخصومة وإكمالها وتصحيحها في المرحلة الابتدائية جائز ولا مانع قانوني يحول دونه، فإذا أقيمت الدعوى وتبين أن أحد المدعى عليهم قد فارق الحياة قبل ذلك، فلا شيء يمنع من إدخال ورثته والسير فيها بمواجهتهم ما دامت قائمة ومنظورة ولم يصدر حكم فيها..." قرار صادر عن الغرفة المدنية الثانية لمحكمة النقض رقم ٦٥٠/٢٠١٧/٢٠٢٠، منشور بمجلة المحامون، (٢٠٢١)، ع: ٧-١٢، ص: ٣٨٨.

(٢٢٥) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ١١١ / ٢٠١٦ - بدون أساس، قاعدة ٦٨، مجلة المحامون (٢٠١٦)، ع: ٧ إلى ١٢، رقم مرجعية حمورابي: ٧٤٠٩٤. وهذا ما تم التأكيد عليه أيضاً بقرار آخر للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "عندما يكون القيد قد جرى بدون حق لمصلحة مكتسب أول فإن القرار ١٨٨/ل.ر. وكذلك قرار الهيئة العامة رقم ٥٦ لعام ٢٠١٤ لم يول أية أهمية لمساءلة حسن النية من سؤئها لدى هذا المكتسب بل هي تقرر اعتبار أن هذا القيد قد جرى خلافاً للأصول وبمعزل عن ذلك بحيث يمكن للمتضرر من عملية القيد أن يدعي بالبطلان في جميع الأحوال". قرار رقم ٧٧/، أساس ٣٣٣/، ٢٣/٥/٢٠١٧، قاعدة رقم ٥٣١/ منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ٤٢٥.

فمرة لا تمنح محكمة النقض الحماية للغير مُكتسب الحق والمسجل حقه في السجل العقاري طالما أن الحكم الذي اعتمد عليه كان معدوماً. ومن ذلك قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية والتي نصت على: "إن عبارة "دون حق" الواردة في المادة (١٤) من قانون السجل العقاري رقم ١٨٨/ل.ر لعام ١٩٢٦ تشكل كل الأسباب الداعية للإبطال التي يمكن أن يحتج بها اتجاه مكتسب القيد في السجل العقاري وهي تشمل جميع الحالات التي لا يكون للبائع أو المتفرغ سلطة أو أهلية لإجراء هذا التصرف كما أنها تشمل جميع الحالات التي يكون فيها السند الحقوقي الذي اعتمد أساساً للتسجيل معدوماً أو غير ملزم أو لا قيمة قانونية له. - في جميع هذه الحالات أو ما يماثلها تكون عملية نقل الحق غير أصولية مما يجعلها باطلة أو معدومة. - إن القرار رقم ١٨٨/ل.ر لعام ١٩٢٦م لم يولِ أية أهمية لمسألة حسن النية من سوئها لدى هذا المكتسب بل تقرر اعتبار هذا القيد قد جرى خلافاً للأصول وبمعزل عن ذلك بحيث يمكن للمتضرر من عملية القيد أن يدعي بالبطلان في جميع الأحوال" (٢٢٦).

ورفضت محكمة النقض السورية بقرارٍ آخر لها تطبيق نظرية الانعدام على الأحكام القضائية حيث نصت على: "...إن قاعدة ما بني على معدوم فهو معدوم، وإن كانت تسري على العقود التي تستمد وجودها من بعضها إذا كانت معدومة، إلا إنها لا تسري على الأحكام" (٢٢٧).

ومرة تمنح محكمة النقض السورية الحماية للغير مُكتسب الحق على العقار وحتى إن كان سند سلفه معدوماً ومن ذلك القرار الآتي: "إن اكتساب الشخص الثالث للحق الذي كان مقيداً بالسجل العقاري باسم من باعه يكون استناداً لقيود السجل العقاري ومستمداً من تلك القيود وليس من العقد المزور أو الحكم القضائي المعدوم الذي جرى القيد بموجبه لاسم البائع وبالتالي فلا وجه للاحتجاج بمواجهته بتلك العقود المزورة أو الأحكام المعدومة والاتكاء عليها للدعاء ببطلان القيد لاسم البائع بمواجهة هذا بحسبان أن الحق لم ينتقل إليه استناداً

(٢٢٦) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ٦٠/، أساس ٣٢١/، ٢/٥/٢٠١٧، قاعدة رقم ٥٣٠/، منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ٤٢٠.

(٢٢٧) - قرار صادر عن الغرفة المدنية الثانية لمحكمة النقض السورية رقم ٨٦٦/، أساس ١٠٣٠/١٠١٦، مجلة المحامون (٢٠١٧)، ع: ٥-٨، ص: ٣٨١.

إلى العقد المزور ولا استناداً إلى الحكم المعلوم بل لقيود نظيفة حسبما كان ظاهرها حين الاطلاع على صحيفة العقار^(٢٢٨).

انتقد بعضهم الموقف السابق لمحكمة النقض السورية وحجتهم بذلك أن التسجيل الثاني قد بُنى على التسجيل الأول الباطل، والأصل ما بنى على باطل فهو باطل. وأن اتباع ما جاء من حكم محكمة النقض سابق الذكر يمكن الحكم بالمنعدم من ترتيب آثار الحكم الصحيح. وبحسبان أن القاعدة تقضي من وجهة نظره أن الانبرام يغطي البطلان لا الانعدام، فلا يجوز أن تغطي تلك القاعدة تنفيذ الحكم المنعدم، لأن ذلك هدم لنظرية الانعدام^(٢٢٩).

إلا أننا لا نشاطره الرأي وكذلك لا نشاطر ما ورد ببعض الأحكام القضائية سابقة الذكر؛ وذلك لأن نظرية الانعدام يمكن تطبيقها على الأحكام القضائية المدعومة التي لم يتم تسجيلها بعد في السجل العقاري. ولكن بمجرد تسجيل تلك الأحكام في السجل العقاري فلا بد أن تخضع للأحكام النازمة لهذا القانون كلها، وبما فيها حماية الغير مكتسب الحق عن حسن نية بالاستناد إلى ما تبين له عند القيد بحسبانه قانوناً خاصاً فهو أولى بالتطبيق.

خامساً - إشكالية رد الدعوى شكلاً طبقاً لقانون ضريبة البيوع العقارية:

لا تُفصل الدعوى إلا إذا تم تسديد القيمة الرائجة^(٢٣٠)، وإلا تُرد الدعوى شكلاً، هذا ما اتجه إليه المُشرع السوري في قانون ضريبة البيوع العقارية في المادة ١٣/ منه. وهذا الحكم قد يتسبب بتبعات قد تكون كارثية على أطراف الدعوى.

(٢٢٨) - قرار صادر عن محكمة النقض المدنية السورية رقم ١١٣٤/، أساس ١٣٠٩/، ١٣/٨/٢٠١٣، مجلة المحامون (٢٠١٤)، ع: ٦-١، ص: ٤٢.

(٢٢٩) - العلوة، محمد ياسين. (٢٠٢١)، انعدام الحكم القضائي دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة دمشق، ص: ٣٤٧.

(٢٣٠) - ويقصد بالقيمة الرائجة: "القيمة المالية للوحدات العقارية التي تعتمد عليها وزارة المالية في احتساب ضريبة البيوع العقارية". طبقاً للمادة ١/ من قانون ضريبة البيوع العقارية رقم ١٥/ لعام ٢٠٢١.

فعلى سبيل المثال دعوى تثبيت بيع عقار ما لا خصومة حقيقية فيها (إقرارية) إجراءاتها حتى الانبرام قد تنتهي بأسبوعين قبل وجود ما يسمى بالقيمة الرائجة، لكن بعد صدور الحكم السابق في القانون الضريبي الجديد وبسبب إلزام المحاكم الأطراف بسداد هذه القيمة التي قد تطول معاملتها لمدة شهر أو أكثر. وأثناء انتظارها توفى المدعى عليه، فيقرر القاضي إدخال الورثة طبقاً للقانون وهذا حقهم. وقد يكون الورثة خارج القطر لا يمكن الوصول إليهم، وبعضهم لا يعلم ببيع والدهم... كل تلك الاحتمالات قد تحصل وكما ذكرنا سابقاً تشكل كارثة على عاتق المدعي بدعواه، في حين يمكن تجاوز ذلك الحكم القانوني باقتراحات قد تقضي على حدوث مثل تلك الاحتمالات.

يصف بعض الفقه التشريع الذي يحجب حق التقاضي بأنه غير دستوري^(٢٣١). فقد تنطرق بعض التشريعات إلى موضوع التقاضي فتمنعه بموضوع معين، كأن تتضمن منع سماع الدعوى المتعلقة بهذه الموضوعات، أو رد الدعاوى المقامة. وعلى ذلك فهذه التشريعات غير دستورية؛ لأنها تخالف مبدأ استقلال السلطة القضائية في مواجهة السلطتين التشريعية والتنفيذية، كما تتجافى وطبيعة حق التقاضي من أنه حق دستوري وليس حقاً تشريعياً حتى يمكن تقييده أو حجه بتشريع، وكما أن تلك التشريعات تخالف مبدأ سيادة القانون والذي يقضي بفرض احترامه من قبل جميع السلطات في الدولة، فمن واجب السلطة التشريعية أن تلتزم بالقواعد الدستورية ومبادئ الحق الطبيعي أثناء سنّها لأي تشريع^(٢٣٢).

ومن بين التشريعات التي صدرت حديثاً والتي تقيّد بشكل غير مباشر حق التقاضي بنظرنا قانون الضريبة على البيوع العقارية وتحديدًا نص المادة ١٣/ منه والتي نصت على أن: "... د- يحظر على المحاكم إصدار الأحكام المتعلقة بتثبيت البيوع العقارية أو حق الإيجار/الفروع/ إلا بعد تقديم: ١- وثيقة من الدوائر المالية تشعر بتسديد مبلغ يعادل الضريبة المتوجبة على العملية موضوع النزاع في الدعوى. ٢- تقضي المحكمة

(٢٣١) - منلا حيدر، نصرت. (١٩٨٠). استشارات قانونية، مجلة المحامون، عدد: ١-١٢، ص: ٢٤٠-٢٤١. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية، ص: ٢٤٠.

(٢٣٢) - منلا حيدر، استقلال السلطة القضائية، مجلة المحامون، عدد: ٧-٨-٩، ص: ٢١-٣٨. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية، ص: ٢٣.

برد الدعوى شكلاً في حال عدم تقديم الوثيقة المنصوص عليها في البند /١/ من هذه الفقرة. بعد ثلاثة أشهر من تاريخ تكليفها لصاحب المصلحة. ٣- في حال رد الدعوى أو شطبها، تقضي المحكمة برد المبالغ المسددة وفق أحكام البند رقم /١/ من هذه الفقرة إلى الشخص الذي قام بالتسديد، ويكتفي في هذه الحالة بإبراز صورة طبق الأصل عن الحكم القضائي المكتسب الدرجة القطعية إلى الدوائر المالية. ٤- لا تحول الأحكام القضائية المشار إليها في البند رقم /١/ من هذه الفقرة دون استكمال إجراءات فرض وتحصيل الضريبة المترتبة على المكلف لمنح براءة الذمة لتنفيذ هذه الأحكام وفق التشريعات النافذة....".

ومن الأفضل بنظرنا جعل استيفاء الضريبة عند صدور الحكم واستخراج القرار وليس قبل ذلك، وبذلك لن يضيع حق الخزينة العامة، ولن نمس بحق التقاضي.

وفي نقطة ذات صلة بتحصيل حقوق الخزينة العامة نتساءل في حال رُفعت دعوى تثبيت عقد بيع عقار، وأبرز هذا العقد من قبل المدعي كدليل لتأييد دعواه أمام القضاء، هل تلتزم المحكمة بتوجيه مقدمه إلى إجراء تسوية عليه من قبل المالية قبل أن تقبله؟ وفي حال رفضت المالية عملية التسوية لعدم الموافقة الأمنية مثلاً لأطرافه هل يُصار إلى إهداره من قبل المحكمة؟

بداية الأمر لا بد من توضيح ما المقصود بالتسوية أو المصالحة على العقد في المالية: هو استيفاء رسوم على كل عقد موشح بتوقيع مُبرز أمام القضاء^(٢٣٣).

واتجه بعض الفقه -ونشاطه الرأي- إلى القول باستقلال السلطة القضائية عن باقي سلطات الدولة بما فيها عن السلطة التنفيذية. وإلى استقلال القضاة بمعرض النظر بالخصومات المرفوعة إليهم، وحتى وإن كنا أمام دعوى إقرارية. وذلك لأن الجهات الممنوعة من تثبيت، أو توثيق العقود قبل إجراء التسوية المالية هم كُتاب العدل وأمناء السجل العقاري وسائر الموظفين بالجهات العامة. وهذا واضح بعدد من النصوص القانونية ومنها المادة

(٢٣٣) - طبقاً للمادة الأولى من قانون رسم الطابع المالي السوري رقم ٤٤/٢٠٠٥ والتي نصت على أن: "يفرض رسم الطابع المالي على العقود والصكوك والوثائق والأوراق المحررة وغير ذلك...". وأيضاً طبقاً لنص المادة ٣/ من القانون السابق حيث يستوفى رسم الطابع على كل ورقة: "... د . سائر العقود والوصلات والوثائق والأوراق الأخرى عند التوقيع عليها وتمنح مهلة لتسديد الرسم لا تتعدى خمسة أيام من تاريخ توقيعها...".

/٢٠/ من قانون رسم الطابع المالي والتي نصت على أن: "أ- على جميع العاملين في الجهات العامة بقطاعيها الإداري والاقتصادي أن يطالبوا المكلفين بتأدية الرسم والغرامة عند توجبها وفقاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي، وعند الامتناع عن التأدية ينظم ضبط بالواقعة وتضبط الوثيقة وترسل إلى الدوائر المالية المختصة مع ذكر هوية المخالف ومبرز الوثيقة عند الاقتضاء...".

وأيضاً نص المادة /١٢٥/ من قانون ضريبة الدخل رقم ٢٤ لعام ٢٠٠٣ على أنه: "مع الاحتفاظ بأحكام المادة ٢١ من هذا القانون يحظر على أمناء السجل العقاري وكتاب العدل وأي جهة أخرى توثيق أو تسجيل العقود والإقرارات والحقوق الخاصة بالعقارات والمنشآت الصناعية أو التجارية أو غير التجارية فيما إذا كان الهدف من ذلك هو التنازل أو التصفية دون سواهما قبل إرفاق وثيقة من الدوائر المالية تشعر باستيفاء الضريبة أو سلفة على الضريبة تكون مساوية للضريبة المتوجبة وتعتبر ضريبة نهائية للمكلفين بها من غير ممارسي مهنة تجارة العقارات".

وعلى ذلك لا يتمتع على القاضي توثيق العقد المبرز أمامه، ويحتفظ هذا العقد بقوته كدليل في الإثبات، حتى ولو لم تتم تسوية المالية عليه^(٢٣٤). وهذا ثابت بما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض السورية بعدة قرارات ومنها: "عدم تطهير العقد من الدوائر المالية لا يفقده قيمته لأنه يمكن استدراك ذلك أثناء تنفيذ الحكم"^(٢٣٥).

وكذلك القرار الصادر عن محكمة النقض السورية والذي ينص على: "إن مسألة تطهير السند من دوائر المالية هي من المسائل التنظيمية، وإن القصد منها استيفاء الرسوم والضرائب المترتبة للدولة على الأفراد عند تنظيم عقودهم، إلا أنها لا تؤثر على القوة الثبوتية للوثائق أمام القضاء"^(٢٣٦).

(٢٣٤) - القزاز، المرجع السابق، ص: ٢٩، ص: ٣٠.

(٢٣٥) - قرار لمحكمة النقض رقم ٢٣٣٩، أساس ٣٥٠٠، ٢٠١٠. مشار إليه في القزاز، المرجع السابق، ص: ٣٠.

(٢٣٦) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية رقم ١٣٥٨/، أساس ١٤١٤/، قاعدة: ٣٣٣٤، ١٩٩٥/١١/١٩، مشار إليه في الحسيني، المرجع السابق، ص: ١٤٩٣.

وهذا ما أكدته الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية بقرار لها ومقتضاه: "إن القوة الثبوتية للضبط لا تتأثر - أمام القضاء - بمسألة تسديد رسوم الصك أمام الدوائر المالية من عدمه لأنها تعتبر بحد ذاتها من المسائل التنظيمية والقصد منها استيفاء الرسوم والضرائب المترتبة"^(٢٣٧).

وفي موضوع ذات صلة بتحصيل الضرائب صدر تعميم من وزير المالية يجعل أمر تحصيل الضريبة واجباً، وحتى إن تم النكول عن الشراء. وجاء فيه: "اعتبار عملية النكول عن المبيع بمثابة عملية بيع واجبة التكليف بضريبة البيوع العقارية وفق القانون بتاريخ التصريح بالنكول"^(٢٣٨).
وبرأينا إن التعميم السابق يجافي المنطق القانوني وذلك للأسباب التالية:

- التعميم مخالف لنص دستوري وتحديداً لنص المادة ١٨/ والتي تنص على أن: "١ - لا تفرض الضرائب والرسوم والتكاليف العامة إلا بقانون".

- النكول عن البيع من قبل أحد أطراف العقد يعني عدم تنفيذ أحد المتعاقدين لالتزامه بخطأ منه، وبهذا المعنى كان لازماً أن يأخذ النكول حكم فسخ العقد، حيث يقضي الأخير بإعادة المتعاقدين إلى ما كانا عليه قبل التعاقد، وكأن عملية البيع لم تكن.

- كما أن من واجب السلطة التنفيذية ألا تصدر قرارات خارج الحدود التي رسمها القانون وفقاً لقواعده، وإذا ما تجاوزت تلك القواعد، فإنه على القضاء المختص أن يقرر بطلان تلك القرارات^(٢٣٩).

مما سبق نرى أن المخاطر التي قد يتعرض لها المحكوم له قائمة سواء قبل الحصول على الحكم القضائي، أم بعد الحصول عليه.

الفرع الثاني: مدى كفاية ضمانات الوكالة غير القابلة للعزل

الاعتماد على الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة ببيع عقار بنظر بعض الفقه يمكن أن يتم بغرض التهرب من دفع الرسوم، ففي هذه الحالة لا يكون التصرف باطلاً، وإنما يكون التصرف مزيجاً من عدم

(٢٣٧) - قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ١٦، أساس ٢٠٣، ٢٠١٨. مشار إليه في القزاز، المرجع السابق، ص: ٣٠.

(٢٣٨) - رقم القرار ٣١٤/ ت. ع، ١٤/٦/٢٠٢١.

(٢٣٩) - منلا حيدر، (١٩٧٧)، المرجع السابق، ص: ٢٣.

مشروعية. حيث يظهر للآخرين عقد بيع صوري يتيح للمشتري المستتر (والذي يكون على شكل وكيل) أن يباشر سلطات المالك على الشيء المراد بيعه، ومن ثم يستطيع بيع الشيء باسم البائع المستتر في صورة موكل. وهذا يعني أنه لن يظهر اسم المشتري المستتر في صورة وكيل بصفته متصرفاً في الشيء أو حتى متصرفاً إليه، بحيث يتيح له التهرب من أداء رسوم التسجيل، كما يبيح له التهرب ضريبياً بصفته بائعاً، وذلك لأنه في الأساس لا يبيع الشيء باسمه الأصلي بل بالنيابة عن البائع المستتر في صورة موكل وباسمه لاعتباره وكيلاً عنه^(٢٤٠).

إذا ما بحثنا في الأمر السابق ذكره بالقانون السوري نجد أنه لا يمكن للمتعاملين بالوكالة غير القابلة للعزل إذا ما تعلقت بحق عيني عقاري أن يتهربوا من دفع الضريبة^(٢٤١)، ولا من دفع الرسوم العقارية^(٢٤٢).

ولكن يلجأ إلى تلك الوكالة ببعض الحالات عندما يُباع عقار غير مفرز بعد في السجل العقاري. وعلى الرغم من أن الوكالة تجعل العقد ثابت التاريخ وتُضفي عليه الصفة الرسمية، إلا أن ذلك لا يحصن حق صاحبها. فإذا تبين أن الوكالة مزورة ولم يكن لها أساس من ذلك يعد البيع المستند إليها باطل وهذا ما نجده بقرار لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "١- ما بنى على باطل فهو باطل. ٢- باعتبار أن الوكالة غير صحيحة وليس لها قيود لدى الكاتب بالعدل الأمر الذي يجعل التمثيل الذي استند إلى تلك الوكالة غير صحيح وباطل وبالتالي فإن البيع الذي تم بموجب هذه الوكالة باطل"^(٢٤٣).

بعد أن بينا الدافع من اختيار الوكالة غير القابلة للعزل نتساءل هل تحقق تلك الوكالة ضماناً أكيدة لحماية حق الوكيل؟ هذا ما سنبحثه بالفقرات الآتية:

(٢٤٠) - قدره لطيف، زينة. (٢٠٢٠). الوكالة الساترة للبيع في القانون العراقي والقانون المقارن، المجلة الدولية للعلوم الإنسانية والاجتماعية. ع: ١٤، ص: ٣٦٥ - ٣٧٩. ص: ٧.

(٢٤١) - طبقاً لنص الفقرة /أ/ من المادة /١٣/ من قانون ضريبة البيوع العقارية رقم /١٥/ لعام ٢٠٢١ والتي نصت على أن: "أ- يحظر على دوائر السجل العقاري وكاتب العدل وكل جهة مخولة بتسجيل الحقوق العينية العقارية توثيق أو تسجيل أي حق عيني عقاري، ما لم يبرز أصحاب العلاقة براءة الذمة من الدوائر المالية ذات العلاقة...".

(٢٤٢) - طبقاً للفقرة /ب/ من نص المادة /١/ من قانون رسوم الخدمات العقارية رقم /١٧/ ٢٠٢١ والتي نصت على أن: "أ- تستوفي المصالح العقارية والجهات العامة المخولة قانوناً بمسك سجلات ملكية رسوماً لقاء الخدمات العقارية التي تقدمها وفقاً لأحكام هذا القانون. ب- يستوفي الرسم المنصوص عليه في هذا القانون عن الصك غير قابل للعزل المنظم أمام الكاتب بالعدل فيما يتعلق بالحقوق العينية العقارية...".

(٢٤٣) - قرار صادر عن محكمة النقض (غرفة المخاصمة)، رقم /٢٦٦/، أساس /٢٨٨/ ٢٠١٣، القاعدة /٣١٩/، منشور في الألويسي، المرجع السابق، ج: ٢، ص: ٣٣٧.

أولاً- القوة القانونية للوكالة غير القابلة للعزل:

في بداية الأمر لا بد من الإشارة إلى أنَّ قاضي الموضوع له سلطة مطلقة بعدّ ما إذا كانت تتضمن تلك الوكالة بيعاً أم لا طبقاً للمقصد الحقيقي للمتعاقدين، ولا معقب على قراره من محكمة النقض؛ لأنّ ذلك يدخل ضمن مسائل الوقائع. وإذا ما ثبت قيام البيع بهذه الوكالة فيجوز فسخها لسبب يبرر الفسخ طبقاً للقواعد المقررة للعقود. (٢٤٤)

وإذا ما تبين للقاضي أن الوكالة تتضمن بيعاً نتساءل هل تلك الوكالة تنتقل الملكية بمجرد إبرامها؟

لا تنتقل الملكية العقارية حتى بين المتعاقدين إلا بتسجيل ذلك في السجل العقاري. طبقاً للقاعدة المذكورة في المادة /٨٢٥/ من القانون المدني السوري، وكذلك طبقاً للاستثناء على تلك القاعدة في الفقرة الثالثة من المادة المذكورة سابقاً والتي نصت على أن: "...٣- كل من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكا له قبل تسجيله على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل".

نستنتج من التعداد الوارد ذكره فيما سبق أعلاه أنه يمكن للشخص أن يكون مالكا- من حيث المبدأ- قبل أن يتم تسجيل ملكيته في السجل العقاري بحالات محددة على سبيل الحصر. والوكالة غير القابلة للعزل ليست من ضمن تلك الحالات، وبالتالي حامل تلك الوكالة لا يُعدّ مالكا بالشكل الذي يقصده القانون، وإنما تعدّ الوكالة مجرد سند تُعطي الحق في التسجيل في السجل العقاري.

ولإمكانية الاحتجاج بالوكالة على أنّها سند رسمي يجب أن تحتوي على ختم كاتب العدل الذي صدرت عنه ومصادقته على الوكالة. وكذلك رقم الوكالة والتصديق عليها، وأن تكون الوكالة بلغة عربية مفهومة لا لبس فيها، وبدون كشط أو طمس (٢٤٥). وللمحكمة سلطة تقديرية في إسقاط القوة الثبوتية للوكالة في حال وجود أي عيب مادي فيها حسب نص المادة /٢٦/ من قانون البينات والتي نصت على أن: "للمحكمة أن تقدر ما يترتب

(٢٤٤) - شطاحي، المرجع السابق، ص: ٢٢١.

(٢٤٥) - طبقاً للمادة /١٦/ من قانون الكاتب بالعدل والتي نصت على أن: "على الكاتب بالعدل أن يقرأ على ذوي الشأن الوثيقة التي حررها أو وثقها وأن يذكر ذلك في عبارة التصديق وأن يوقع في ذيل الوثيقة مع ذوي الشأن ثم يختم الوثيقة بخاتمه الرسمي".

على المحو والحك والتحشية وغير ذلك من العيوب المادية في الورقة أو السند من إسقاط لقيمتها في الإثبات أو إنقاصها.

وإذا كانت صحة الورقة أو السند محل شك في نظر المحكمة جاز لها من تلقاء نفسها أن تدعو الموظف الذي صدر عنه أو الشخص الذي كتبه ليبيد ما يوضح حقيقة الأمر...".

وبغية التقليل من حالات التزوير الحاصلة في الوكالات الخاصة ببيع العقارات صدر تعميم من وزير العدل يقضي بضرورة توقيع القاضي البدائي الأول على الوكالات الخاصة ببيع العقارات مدوناً فيها ساعة التوقيع من قبل القاضي ومكان صدور الوكالة^(٢٤٦).

لا بد من الذكر أنه يتمتع على الكاتب بالعدل توثيق أو تنظيم أية وثيقة تتعلق بالتصرفات التي تجري على عقارات خاضعة لقانون إعمار العرصات؛ لأن القانون الأخير أوجب تسجيل هذه التصرفات في السجل المؤقت تحت طائلة البطلان^(٢٤٧).

تتمتع الوكالة بأهم الضمانات التي يتمتع بها الموثقين لعقودهم أمام الكاتب بالعدل إذا استوفت الوكالة ما سبق ذكره من شروط، ويتجلى هذا الضمان بإعطائها تاريخاً ثابتاً يمنع أي غش، أو تلاعب، أو ادعاء بالتزوير من قبل عاقيدها أو من قبل الغير، إلا ضمن الأصول والإجراءات الخاصة بالطعن بالوثائق والمستندات الرسمية. وهذا ما اتجهت إليه محكمة النقض السورية بقرار لها ويتضمن: "إن عقد البيع الموثق لدى الكاتب بالعدل لا يختلف بالحكم والآثار عن عقد البيع الخطي غير الموثق إلا لجهة ثبوت التاريخ"^(٢٤٨).

(٢٤٦) - التعميم رقم ٤٩٥/ت/١٢٨٨/٢/٢٠١٧، (٤٦) منشور بمجلة المحامون (٢٠١٧)، ج: ٥-٨، ص: ٥١١.

(٢٤٧) - بموجب كتاب صادر عن وزير العدل إلى المحامي العام الأول بدمشق رقم الكتاب /١١٤٥٦/، ١٣/١١/١٩٧٤، مشار إليه شمدنين، المرجع السابق، ص: ٥٧.

(٢٤٨) - قرار صادر عن محكمة النقض غرفة الإيجارية رقم /١٣٤٨/، أساس /١٢٥٢/، ٢٦/١٢/٢٠٠٥، منشور في الحسيني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ١٠٣.

والأصل أنَّ الوكالة ملزمة لأطرافها فلا يمكن تعديلها أو نقضها إلا بإرادتهما^(٢٤٩)، وإذا ما أراد أحد طرفي وكالة ما إثبات أنه لم يصدر عنه أية وكالة، لا بد له من إثبات أنه لم يحضر أصلاً إلى الكاتب بالعدل، أو إثبات التزوير وهذا ما نصت عليه محكمة النقض السورية بقرار لها حيث نصت على أن: "١- إذا كان السند الذي تعتمده المدعية في دعواها هو من الأسناد الرسمية، وهو وكالة غير قابلة للعزل، فإن ظاهر الحال يفيد أن ذلك السند هو لمصلحة المدعية، وعلى الطرف الآخر، إذا ادعى خلاف هذا الظاهر، يقع واجب الإثبات وأن يقيم البرهان على تزوير واقعة الحضور والإقرار أمام الكاتب بالعدل. ٢- لا يكفي عدم صلاحية البصمة للتطبيق والمضاهاة لإثبات خلاف هذا الظاهر وإنما يجب أن يثبت أن محرر الوكالة لم يحضر أصلاً إلى الكاتب بالعدل و لم يقر السند موضوع البيع"^(٢٥٠).

إلا أننا نرى أنَّ محكمة النقض بالفقرة الثانية من قرارها قد جانبت الصواب فيكفي لإهدار القوة القانونية لسند ما إثبات عدم التطابق بين البصمة أو التوقيع الموجود على الوكالة، وبين السند محل التطبيق طبقاً لنص المادة ٢٨/ من قانون البينات دون أن يتوقف ذلك على أي أمر آخر كما تطلب الاجتهاد القضائي سابق الذكر لإقامة الدليل على واقعة التزوير^(٢٥١).

وإذا ما أُريد فسخ الوكالة أو إبطالها لسبب أو لآخر، وكان قد توفي الموكل لا بد من اختصاص جميع ورثته، وهذا واضح من قرار لمحكمة النقض السورية حيث نصت على: "إن الوكالة المطلوب إبطالها تتعلق بحق عيني على النحو الواضح من مضمون العبارات الواردة فيها ولئن كانت غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها

(٢٤٩) - وهذا ما أكدته محكمة النقض السورية بقرار لها حيث نصت على أن: "ما جاء في عقد البيع بالوكالة غير القابلة للعزل ملزماً للطرفين ولا يجوز نقضه أو تعديله إلا بإرادة الطرفين". قرار صادر عن غرفة المدنية الثانية رقم ١٢٤٦/، أساس ١٧٢٧/ لعام ١٩٩٩، منشور بمجلة القانون (١٩٩٩)، الكتاب الأول، ص: ٤٥٦. مشار إليه الألويسي، المرجع السابق، ص: ١٠٠٥.

(٢٥٠) - قرار صادر عن الغرفة المدنية الثانية لمحكمة النقض رقم ١٥٥٥/، أساس ٤٠٧/، ١١/٥/ ٢٠٠٠، منشور في الحسيني، محمد أديب. (٢٠٠٤)، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية - الغرف المدنية بين عامي ١٩٩٩ - ٢٠٠٠، ج: ٢، دمشق: سورية، ص: ١٤٩٧.

(٢٥١) - وفق ما جاء في المادة ٢٨/ من قانون البينات والتي نصت على أن: "إذا أنكر من ينسب إليه السند أو الورقة خطه أو توقيعه أو ختمه أو بصمة إصبعه أو أنكر ذلك خلفه أو نائبه وكان السند أو الورقة منتجاً في النزاع ولم تكف وقائع الدعوى ومستنداتها لتكوين عقيدة المحكمة في شأن صحة الخط أو التوقيع أو الختم أو بصمة الإصبع تأمر المحكمة بإجراء التطبيق تحت إشراف أحد قضاتها بواسطة خبير واحد أو ثلاثة خبراء".

عملاً بالمادة ٦٨١ مدني إلا أنها ما دامت تتعلق بحق عيني عقاري فيتوجب اختصاص جميع ورثة المالك حسبما تقتضي بذلك أحكام الفقرة ٢/ من المادة ١٣/ أصول بحسبان أن الخصم في دعوى العين من التركة هو الوارث الذي في حيازته هذه العين وإن اختصاص أحد الورثة لا يغني عن اختصاص جميع الورثة^(٢٥٢).

ونشاطر المحكمة رأيها السابق ذكره من حيث النتيجة لا من حيث التعليل، بحسبان أن الوكالة ما دامت لم تنفذ في السجل العقاري فإنها تتعلق بحق شخصي ولم يصبح بعد حقاً عينياً^(٢٥٣).

وقد صدر تعميم عن وزير العدل سمح بموجبه للكُتّاب بالعدل تنظيم إنذار بعزل الموكل للوكيل على الرغم من وجود وكالة خاصة تفيد بعدم إمكانية العزل، بحسبان أن هذا الإنذار لا يؤدي إلى العزل مباشرةً ولا لإعمال آثاره، وإنما تعود الكلمة الأخيرة للقضاء بجواز العزل من عدمه حسب وقائع كل وكالة على حدة. إضافةً إلى أن استجابة الكاتب بالعدل لطلب تنظيم العزل يكون قد قام بعمل ضمن اختصاصه وذلك طبقاً لنص المادة ١/٦٨١/ف من القانون المدني والتي تنص على أن: "١- يجوز للموكل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيدها ولو وجد اتفاق يخالف ذلك. ٢- على أنه إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل أو لصالح أجنبي، فلا يجوز للموكل أن ينهي الوكالة أو يقيدها دون رضا من صدرت الوكالة لصالحه".^(٢٥٤)

نؤيد ما جاء في التعميم السابق ذكره بحسبان أن الوكالة عقد من العقود المسماة تخضع للأحكام العامة للعقود، وبحسبان أن عقد البيع الموثق أمام الكاتب بالعدل لا يُضفي عليه سوى الصفة الرسمية. وإنَّ إخلال أي من عاقيه بتنفيذ الالتزامات الناتجة عن الوكالة يُعطي الحق للطرف الآخر أن يوجّه إنذار له^(٢٥٥).

(٢٥٢) - قرار صادر عن دائرة المدنية لمحكمة النقض السورية ١٠٨٩ / ٢٠٠١، أساس ١٠٥٤، قاعدة ٦، مجلة القانون، (٢٠٠١)، القسم الأول، الأحكام المدنية، رقم مرجعية حمورابي: ٧١٩٨٥

(٢٥٣) - طبقاً لنص المادة ١٤/ من قانون أصول المحاكمات السوري والتي نصت على أن: "...ب- في الدعاوى العينية العقارية أو الشخصية العقارية أو المنقولة يجوز لأحد الورثة أن ينتصب خصماً عن الباقيين إذا كانت الدعوى مرفوعة لمصلحة التركة أما إذا كانت الدعوى مرفوعة ضد التركة وجب اختصاص سائر الورثة".

(٢٥٤) - تعميم صادر عن وزارة العدل السورية رقم (٧٣)، ١٣٤١/ت/١٥٦٦، ١٠/٥ / ٢٠١٥.

(٢٥٥) - طبقاً لنص المادة ١٥٨/ من القانون المدني السوري والتي نصت على أن: "١- في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه...". ويمكن أن يكون الإعذار طبقاً لنص ٢٢٠ من القانون المدني السوري عن طريق الكاتب بالعدل والتي نصت على أن: "يكون إعدار المدين بإذاره بواسطة الكاتب بالعدل أو ما يقوم مقام الإنذار...".

وإن القول غير ذلك يكون خلاف ما أراده المشرع، وخصوصاً مع إمكانية اللجوء إلى القضاء حسب ما جاء في مبررات إصدار التعميم السابق.

ثانياً- فقدان أصل الوكالات غير القابلة للعزل المتعلقة بحق عيني على عقار:

من المخاطر التي قد يتعرض لها حائزو هذا النوع من السندات فقدان أصل الوكالات غير القابلة للعزل، كما حصل مؤخراً على سبيل المثال من فقدان أصل الوكالات غير القابلة للعزل بمنطقة الحجر الأسود بدمشق فما الحل لحفظ حقوق حائزيها؟

إذا وجدت الصورة الأولى أو الصورة الثانية من الوكالة المصادق عليها من الموظف الرسمي الذي صدرت عنه فتتمتع بالقوة التنفيذية ذاتها التي تتمتع بها الوكالة الأصلية، ولو مع فقدان الأصل، أما الصورة الثالثة فيأخذ بها للاستئناس ولا بد من مراجعة القضاء عندئذ والاستعاضة عن الوكالة بحكم قضائي يحل محلها^(٢٥٦). ولكن إلى من توجه الخصومة؟

يمكن في الحقيقة الحصول على حكم قضائي وتوجيه الخصومة بأحد الطرفين:

١- إما أن يخاصم المشتري الأخير البائع صاحب الوكالة المفقودة والأسلاف جميعاً وصولاً إلى صاحب آخر وكالة مصدقة. بعبارة أخرى يتعامل مع الموضوع كأنه اشترى بموجب تسلسل عقود عادية، وليس وكالات فلا تكفي مخاصمة المالك الأخير.

٢- وإما أن يتجاهل حائز الوكالة ويعد نفسه أنه اشترى بموجب عقد عادي، ويرفع دعوى تثبيت بيع على سلفه البائع بالوكالة المفقودة.

(٢٥٦) - طبقاً لنص المادة /٨/ من قانون البينات السوري رقم /٣٥٩/ ١٩٤٧ والتي نصت على أن: "إذا لم يوجد أصل السند الرسمي كانت الصورة الخطية أو الفوتوغرافية حجة على الوجه الآتي:

أ- يكون للصورة الأولى قوة الأصل إذا صدرت عن موظف عام مختص وكان مظهرها الخارج لا يتطرق معه الشك في مطابقتها للأصل. ب- ويكون للصورة الخطية أو الفوتوغرافية المأخوذة من الصورة الأولى نفس القوة إذا صدرت عن موظف عام مختص يصادق على مطابقتها للأصل الذي أخذت عنه. ويجوز لكل من الطرفين أن يطلب مراجعة هذه الصورة على الصورة الأولى على أن تتم المراجعة في مواجهة الخصوم. ج- أما الصورة المأخوذة عن الصورة الثانية فيمكن الاستئناس بها تبعاً للظروف".

ثالثاً- أثر مرور الزمن على الوكالة غير القابلة للعزل:

اتجه بعض الفقه إلى القول بعدم تقادم الوكالة غير القابلة للعزل؛ وذلك لأن هذه الوكالة دائماً مقرونة بتصرف كالبيع، بحيث يكون التوكيل وسيلة لتنفيذ هذا البيع لدى الدوائر والمراجع المختصة وذلك بقيام الوكيل بالمعاملات اللازمة، وبناءً على ذلك فهذه الوكالة ارتبطت ارتباطاً نهائياً بحق المستفيد منها وأضحت وسيلة لتنفيذه لدى الدوائر المختصة، ولا تنتهي إلا بانتهاء العمل الذي أعطيت لأجله^(٢٥٧).

بينما اتجه قسم آخر من الفقه إلى القول بسقوط الوكالة غير القابلة للعزل بالتقادم إذا مضت عليها مدة التقادم الطويل وهي خمس عشرة سنة^(٢٥٨)، ولكن بدء التقادم فيها يكون من تاريخ آخر عمل قام به الوكيل.

وحسب ما اتجهت إليه محكمة الاستئناف اللبنانية أن مرور الزمن لا يسرى حكماً على هذه الوكالة لعدم تعلقه بالنظام العام، بل لا بد من الدفع به لإنتاج مفاعيله، وإن عدم قيام الموكل بطلب إسقاطه قبل أن يصبح حقاً عينياً في السجل العقاري يجعل من هذا التسجيل صحيحاً ومبنياً على عقد صحيح ويتمتع بالقوة الثبوتية المطلقة^(٢٥٩).

ومن جهتنا نشاطر رأي أصحاب القسم الثاني من الفقه طالما أن الوكالة لم تسجل بعد في السجل العقاري، وبحسبانها محررة بسند فإن ما ينشأ عنها من حقوق شخصية تخضع للتقادم الطويل شأنها شأن باقي الالتزامات طبقاً لنص المادة /٣٧٢/ من القانون المدني، وليس لأحكام المادة /٦٨٠/ من القانون ذاته والتي تفيد بعدم تقادم الوكالة^(٢٦٠). بحسبان أن هذه الوكالة من نوع خاص - كما ذكرنا سابقاً - لا تخضع للأحكام الخاصة النازمة لعقد الوكالة الواردة في القانون المدني.

(٢٥٧) - إبراهيم، علي مصبح. (٢٠٠٢). العقود المسماة (البيع، الإيجار، الوكالة). ط: ١، بيروت: لبنان. دار الفكر العربي، ص: ٣٩٤.

(٢٥٨) - شمس، المرجع السابق، ص: ٤٩. وأيضاً فرحات، المرجع السابق، ص: ٥٣.

(٢٥٩) - قرار لمحكمة الاستئناف اللبنانية رقم ٢٢٥/٩، ٢٠١٨/١/٩، مجلة العدل (٢٠١٩)، ع: ٣، ص: ١٤١٨. مشار إليه فرحات، المرجع السابق، ص: ٥٥.

(٢٦٠) - جاء ثالثاً من باب الوكالة في القانون المدني السوري تحت عنوان انتهاء الوكالة حيث نصت المادة /٦٨٠/ على أن: "تنتهي الوكالة بإتمام العمل الموكل فيه أو بانتهاء الأجل المعين للوكالة وتنتهي أيضاً بموت الموكل أو الوكيل". برأينا أن الوكالة كقاعدة عامة لا يسري عليها =

وهذا ما قضت به محكمة النقض السورية بقرار لها حيث نصت على أن: "الوكالة الغير قابلة للعزل تسقط بالتقادم..."^(٢٦١).

مما سبق نرى أن الوكالة غير القابلة للعزل على الرغم من أنها تُعطي تاريخ ثابت للتصرف، إلا أن سيئاتها من حيث خضوعها للتقادم، وعدم نقل الملكية كما يجب قانوناً، واحتمال ضياع أصل تلك الوكالات والدخول بمataها لإثبات حق المستفيد من الوكالة كل تلك الأمور تُضعف من ضمانات المستفيد من الوكالة.

وبذلك نكون قد أظهرنا الجانب الإيجابي والسلبي لتلك السندات، وذلك بالبحث في الضمانات التي توفرها لأصحابها من عدمه سواء من ناحية نقل الملكية، أم من ناحية التقادم، أو من ناحية ضياع أصل تلك السندات وغيرها الكثير. وبالنهاية يتبين لنا أن الضمانات القانونية لكل من السندات السابقة متفاوتة بالقوة، إلا أن الضمانات التي يوفرها الشهر في نظام السجل العقاري لصالح أصحاب الحقوق المشهورة أكبر بكثير من الضمانات التي توفرها الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة ببيع العقار، أو الحكم القضائي غير المنفذ والقاضي بنقل الملكية.

وبحسبان أن الضمانات ليست على سوية واحدة من القوة كما ذكرنا سابقاً. هذا أدى بالضرورة إلى أن الآثار التي تنتج عن تلك السندات ليست على سوية واحدة أيضاً، فما الآثار التي تنتج عن كل سند من السندات السابقة؟ وما مدى تأثير التشريعات العقارية والعمرانية في اختيار أحد تلك السندات دون آخر؟ كل ذلك سيكون محور بحثنا في الباب الثاني من هذه الرسالة.

=التقادم للأسباب التالية: لأن المشرع في النص السابق قد حدد أسباب محددة على سبيل الحصر لانتهاك الوكالة ولم يذكر التقادم من ضمنها. فلا اجتهاد في مورد نص فلو أراد المشرع أن يسري على الوكالة التقادم لذكر ذلك. كما لا تستقيم فكرة التقادم مع فكريتي النيابة والتمثيل لأن غاية الأخيرة تقوم على الاستمرار والديمومة وهذا يتعارض مع غاية التقادم.

(٢٦١) - قرار لمحكمة النقض رقم القاعدة /٢٥٢/، رقم القرار /١٤٩/، أساس /٣٢٩٨/، ١٩٨١/١/٢٩، منشور في مجلة المحامون (١٩٨١)، ع: ٥، ص: ٥٤٦.

الباب الثاني

تقييم الدور الوقائي للتشريعات في الحد من الآثار السلبية للسندات المُكسبة لحقّ

التَّسجيل العقاري

الضمانات القانونية لأي سند من السندات هي انعكاس للتشريعات؛ فإذا جاءت التشريعات متوافقة مع متطلبات المجتمع تكون قد نجحت في القيام بدورها، وبالتالي تكون الضمانات التي تؤمنها أكثر قوة والعكس صحيح.

لذلك سعى المُشرّع من خلال التشريعات المختلفة التي سنّها إلى توفير عدّة ضمانات للراغبين بنقل الملكية العقارية. وانطلاقاً من أهمية تلك السندات التي تساهم في تحريك الاقتصاد الوطني بشكل أو بآخر، واستكمالاً لبحثنا بمدى قدرة السندات في التصدي للمخاطر التي قد يتعرض لها حائزو تلك السندات في الفصل الثاني من الباب الأول، كان لا بد من البحث بالآثار التي تترتب عليها من خلال عرض سلطات حائز كل سند من تلك السندات على العقار، وبعبارة أخرى البحث بمدى قدرة حائز كل سند من السندات السابقة من ممارسة حقوقه على العقار.

وعلى ذلك سنتطرق لعرض آثار السندات المُكسبة لحق التسجيل العقاري في (الفصل الأول)، ثم

سنتطرق لتقييم الدور الوقائي للتشريعات في اختيار السند المُكسب لحق التسجيل العقاري في (الفصل الثاني).

الفصل الأول

آثار السندات المكتسبة لحق التسجيل العقاري

إنَّ العقد المبرم والمستوفي شروطه كافة ينتج آثاراً ملزمة لأطرافه، وهذه الآثار تستقرّ بذمة المتعاقدين فور انعقاد العقد، إلا أنَّ بعض هذه الآثار تتأخّر إلى حين القيام بإجراء معين، وهذا ما عليه الحال بالعقد المتعلق بنقل ملكية عقار فيتأخّر نقل الملكية إلى حين التسجيل في السجل العقاري طبقاً للمادة /٢٠٥/ من القانون المدني السوري.

ومن الجدير بالذكر أنَّ المُشرّع قد فرّق بين كسب الملكية وآثارها، وهذا واضح من نص المادة /٨٢٥/ من القانون المدني السوري والتي تنص على أن: "٣...- كل من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكا له قبل تسجيله على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل". وهذا النص يطابق بالمعنى المادة /٢٠٤/ من قانون الملكية العقارية اللبنانية والتي تنص على أن: "لا يكون للاكتساب مفعول إلا بعد التسجيل".

وعلى ذلك فكسب الملكية يمكن أن يتم حتى قبل التسجيل في السجل العقاري بحالات محددة على سبيل الحصر طبقاً للفقرة الثالثة من المادة /٨٢٥/ من القانون المدني السوري. وهنا نتساءل عن الآثار التي تترتب على تلك السندات؟ وخصوصاً بعد أن عرفنا في الباب الأول من الرسالة أن تلك السندات ليست على درجة واحدة من القوة. وعلى ذلك سنحدد آثار تلك السندات طبقاً للقانون والاجتهاد القضائي بين أطرافها في (المبحث الأول). ثم سننتقل لتحديد آثار تلك السندات تجاه الغير في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

آثار السندات المكتسبة لحق التسجيل العقاري بين أطرافها

إنَّ الدخول بأيّة علاقة عقدية لا يكون إلا رغبةً بالآثار التي تنتج عن تلك العلاقة من قبل عاقيدها. والحقوق الناتجة عن أي علاقة عقدية تشكل التزاماً على عاتق الطرف الآخر، وهذا ما هو عليه الحال بالنسبة

لأطراف عقد البيع فكما يرغب البائع في الحصول على الثمن، يرغب المشتري بالحصول على العقار. وهذا واضح من تعريف عقد البيع في المادة /٣٩٦/ من القانون المدني السوري والتي تنص على أن: "يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلاً أو عسيراً".

فنقل ملكية المبيع إلى المشتري يقابله التزام على عاتق الأخير في الوفاء بالثمن إلى البائع، وهذا واضح بما جاء في المادة /٣٨٦/ من القانون السابق والتي نصت في أثناء تعريفها لعقد البيع على أن: "...يلتزم البائع أن ينقل...مقابل ثمن نقدي"^(٢٦٢).

كما يلتزم البائع بتسليم العقار إلى المشتري طبقاً لما جاء في المادة /٣٩٩/ من قانون المدني والتي نصّت على أن: "يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع". يلتزم المشتري أيضاً بتسلم العقار طبقاً للمادة /٤٣١/ من القانون المدني والتي نصت على أن: "إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكاناً أو زماناً لتسلم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في...".

وهناك التزام ثالث يقع على عاتق البائع ألا وهو ضمان التعرض والاستحقاق طبقاً للمادة /٤٠٧/ من القانون المدني والتي نصّت على أن: "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له حق على المبيع وقت البيع يحتج به على المشتري. ويكون البائع ملزماً بالضمان ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع نفسه".

(٢٦٢) - وبحسبان أن دفع الثمن ونقل ملكية العقار يشكلان محلاً لعقد البيع فلا بد من أن يثبت المدعي قيامه بدفع الثمن حتى يصدر الحكم لصالحه بتثبيت البيع، وإلا يمكن للبائع أن يطلب من المحكمة فسخ البيع. وهذا ما نجده في قرار لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "إذا كان البائع قد أذّر المشتري عن طريق الكاتب بالعدل مطالباً إياه بفسخ العقد لعدم تسديد الثمن. وبدلاً من أن يبادر المشتري إلى تسديد باقي الثمن والمطالبة بإتمام البيع بدعوى تثبيت البيع وطلب وضع إشارة الدعوى وإلقاء الحجز الاحتياطي على العقار المبيع وبعد ذلك تغيب وشطبّت الدعوى وتكرر الشطب لأكثر من مرة فإن ذلك كله يجعله في وضع لا يعتبر حسن النية وبالتالي فهو من أخل بالتزامه العقدي الذي يعطي الحق للطرف الآخر بطلب الفسخ". قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم /٣٤/، أساس /١٣٠/، ٢٤/٢/٢٠٢٠، قاعدة رقم ٩٦٨/٧١٤، منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ٩٦٨.

أما الالتزام الأخير والذي يقع على عاتق البائع فهو التزامه بضمان العيوب الخفية فيما إذا ظهرت بالعقار خلال سنة من وقت التسليم - من حيث المبدأ - وهذا ما جاء في المادة /٤١٥/ من القانون المدني والتي نصت على أن: "١- يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يتوافر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كفل للمشتري وجودها فيه، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة مستفادة مما هو مبين في العقد أو ما هو ظاهر من طبيعة الشيء أو الغرض الذي أعد له، ويضمن البائع هذا العيب ولو لم يكن عالمياً بوجوده...". فكل سند يهدف إلى نقل الملكية مقابل ثمن نقدي يرتب ما ذكرنا من آثار.

و لا بدّ من الإشارة إلى أنّه تثبت الملكية وتتعرّز سلطات المالك على العقار عند تسجيل عقده في السجل العقاري، لكن بالنظر إلى خصوصية السندات المُكسبة لحق تسجيل الملكية في السجل العقاري، وتجنباً لتكرار المعلومات الموجودة في المراجع القانونية العامة والمتعلقة بالالتزامات السابق ذكرها، سنعمل على بيان آثار كل سند من تلك السندات بالتفصيل، وذلك بتوضيح مدى سلطة حائز كل سند من السندات على العقار محل عقد البيع، وخصوصاً أن تلك السندات يجمعها قاسم مشترك وهو عدم تسجيل السند في السجل العقاري إما لسبب إرادي أو لسبب غير إرادي. وعلى ذلك سنتطرق لآثار السندات المتعلقة في البيوع العقارية غير المسجلة في السجل العقاري في (المطلب الأول)، ثم سننتقل للبحث بآثار الحكم القضائي المتضمّن نقل الملكية العقارية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

آثار الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة بالبيع العقاري

الملكية العقارية كقاعدة عامة لا تكتسب أو تنتقل إلا في التسجيل في السجل العقاري. بعبارة أخرى أن القاعدة بكسب الملكية تكون بأثر مقتصر طبقاً للمادة /٨٢٥/ من القانون المدني. ومع ذلك رتب المشرّع استثناءات حصرية في الفقرة الثالثة من المادة سابقة الذكر جعل كسب الملكية يكون بأثر مستند في حالات الإرث، ونزع الملكية، و بالحكم القضائي، إلا أنه ربط ممارسة آثار هذه الملكية- في الاستثناءات الحصرية-

بالسجل في السجل العقاري في كل مرة تتعلق هذه الممارسة بنقل الحق العيني (أي التصرف). فحق الملكية يمنح صاحبه سلطات ثلاث وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف، ولما للمشتري من حقوق شخصية ناتجة عن العقد المبرم مع البائع، فيمكنه أن يستعمل ويستغل العقار حتى قبل التسجيل في السجل العقاري^(٢٦٣).

وأشار بعض الفقه إلى أن المشرع اللبناني أورد نصاً ومفاده أن مكتسب الحق على عقار لا يمكن أن التصرف بملكته إلا بعد إجراء التسجيل في السجل العقاري وذلك في حالة الإرث فقط، وهذا ما نجده بالمادة ٢٢٩/ من قانون الملكية العقارية حيث نص على أن: "يكتسب الوريث بطريق الوراثة العقارات التابعة للتركة غير أنه لا يحق له التصرف بها تجاه الأشخاص الآخرين إلا بعد تسجيلها في السجل العقاري". وكان من الأفضل بحسب ما اتجه إليه بعض الفقه لو جاءت هذه الأحكام شاملة لجميع حالات الاكتساب الوارد ذكرها بالمادة ٢٠٤/ من قانون الملكية العقارية والمطابقة في المعنى للمادة ٨٢٥ من القانون المدني السوري. وعلى الرغم من عدم ورود نص شامل بهذا الأمر فإنه يمكن القول إن الملكية في الحالات المعددة أعلاه تعطي مفاعيلها لجهة أعمال الإدارة من تأجير واستثمار وغيرها دون أعمال التصرف^(٢٦٤).

وعلى ذلك فإن عقد البيع العقاري غير المسجل - بجميع أشكاله - ينتج جميع آثار عقد البيع فيما عدا نقل الملكية، والذي يشكل التزاماً على عاتق البائع بنقلها للمشتري. وبحسبان أن عقد البيع غير المسجل في السجل العقاري فلا شيء يمنع من نقل الحق الشخصي بطريق حوالة الحق إلى شخص آخر^(٢٦٥). وهذا ما أكدته الاجتهاد القضائي السوري بقرار له ينص على أن: "...بحسبان أنه يجوز للمشتري الذي لم يسجل عقد شرائه،

(٢٦٣) - كبة، جوزيف، (٢٠٠٠). اكتساب الملكية العقارية بين التشريع العقاري والقانون المدني. ط: ١. دمشق: سورية. المكتبة القانونية، ص: ١٩٣.

(٢٦٤) - شمس الدين، المرجع السابق، ج: ١، ص: ٣٣٩، ص: ٣٤٠.

(٢٦٥) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية رقم ٥٩٦/، أساس ٣٦٠/، منشور بمجلة المحامون، ٢٠٠٤/٥/٩، منشور بمجلة المحامون، ٢٠٠٥، ع: ٩-١٠، ص: ٩٠٥. مشار إليه أبو العيال، أيمن. البيات، محمد حاتم، (٢٠١٨)، المرجع السابق، ص: ٣٣٦. وأيضاً القرار الصادر عن الغرفة المدنية الأولى لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "عندما تسلسل البيوع على عقار غير مسجل، فإن ما بين المشتريين المتعاقبين من حقوق شخصية تتعلق بالنسبة والضرائب والرسوم تبقى محلاً لدعوى شخصية مستقلة بينهم ما دامت صحيفة العقار خالية من إشارات بخصوصها. وفي الدعوى العينية لتثبيت البيع بين المالك والمشتري الأخير، يتمسك المدين تجاه المحال له بالدفع التي كان يملكها تجاه المحيل، باعتبار العلاقة بين المالك والمشتري الأخير حوالة حق فضلاً عن حق كل من الطرفين في التمسك بعدم تنفيذ التزامه إذا لم ينفذ الآخر التزامه". القاعدة رقم ٣١/ رقم القرار ١٢٢٥/، أساس ٢٤٣٣/، ٢١/٨/١٩٨٠، منشور في مجلة المحامون، (١٩٨١)، ع: ١، ص: ٤٩.

وقد أصبح دائماً للبائع بنقل الملكية، أن يحول حقه هذا لمحال له. وتكون الحوالة صحيحة والحق الذي ينتقل هو نفس الحق الذي كان في ذمة المدين للمحيل، بما له من صفات وما عليه من دفع^(٢٦٦).

ونظراً لكثرة تداول الوكالة غير القابلة للعزل سنتطرق للسلطات التي تمنحها لأطرافها على العقار محل التعاقد. لنرى هل الآثار التي تنتج عنها كافية لحفظ حقوق عاقيدها؟ وعلى ذلك سنتطرق لسلطات الموكل بموجب الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة ببيع عقار في (الفرع الأول)، ثم سنتطرق لسلطات الوكيل بموجب الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة ببيع عقار في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: سلطات الموكل بموجب الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة ببيع عقار

نتساءل هل هذه الوكالة تُفقد الموكل سلطته بالتصرف في العقار مرة أخرى بمحض صدورها لمصلحة

المستفيد؟

انقسم الفقه إلى عدة اتجاهات، ويمكن أن نلخص هذا الاختلاف بالآتي:

يرى أصحاب الاتجاه الأول إلى القول بفقدان الموكل قدرته على التصرف بالعقار مرة أخرى، لعدم إمكانية عزل الوكيل بإرادة الموكل المنفردة، وبحال وقع مثل هذا العزل لا يُحتج به ولا ينفذ أثره. وعلى ذلك لا يمكن للموكل التصرف في العقار محل الوكالة لشخص آخر، لكون هذا التصرف لا ينسجم مع طبيعة الوكالة غير القابلة للعزل^(٢٦٧).

وهناك بعض الفقه يقاسم الاتجاه الأول في النتيجة لا بالتعليل، فيرى أنه من غير الجائز أن يتصرف الموكل بالمال محل الوكالة؛ لأنَّ هذا الحق قد خرج من ذمته المالية ودخل في الذمة المالية للوكيل. وفيما إذا تصرف الموكل بالعقار المتصرف فيه بالوكالة مسبقاً مرة أخرى فإنه يكون قد تصرف بما ليس له^(٢٦٨). ونقتبس

(٢٦٦) - قرار للجنة المدنية الثالثة بمحكمة النقض السورية قاعدة رقم ٤٣٤/، قرار رقم ١٦٧/، أساس ٣٦٢/، ١٩٨٤/٢/٢٦، منشور في

مجلة المحامون، ١٩٨٤، ع: ٧، ص: ٧٧١.

(٢٦٧) - حسين، المرجع السابق، ص: ٨٤.

(٢٦٨) - أحمد شوقي عبد الرحمن، ص: ٥٩. مشار إليه حسين، المرجع السابق، ص: ٨٤.

من قول أحد أنصار هذا الاتجاه: "نظراً لأن الموكل لم يعد صاحب الحق محل التوكيل، لدخوله في ذمة الوكيل أو الغير، لذا فإن تصرف الموكل في الحق محل التوكيل يكون صادراً من غير مالك، ويعتبر بالتالي باطلاً بطلاناً نسبياً في علاقته مع الغير المتصرف إليه قياساً على الحكم الوارد في المادة ٤٦٦ من القانون المدني المصري بشأن بيع ملك الغير، ولا ينفذ هذا التصرف تجاه الوكيل أو الغير صاحب المصلحة في التوكيل إلا بالإجازة"^(٢٦٩).

وكذلك نقتبس من قول فقيه آخر: "إذا تمت الوكالة أمام كاتب بالعدل صحيحة بأهلية سليمة من حيث الرشد والبلوغ وعدم العيب، وكان للموكل صفة وللوكيل مصلحة، وقامت على محل وسبب صحيحين موجودين معينين تعييناً سليماً خالية من أي عيب شكلي أو موضوعي، آتت آثارها وانقطعت صلة الموكل بالعقار الذي تم التوكيل به كما لو أنه قام بفراغه لدى السجل العقاري أو السجل المؤقت، وانتقل الملك بموجبها للوكيل الذي لم يعد له على العقار حق شخصي أو عيني، وإنما حق ملك وقدره على التصرف..."^(٢٧٠).

وبشكل عام من حجج أصحاب هذا الاتجاه عندما يبيع مالك عقار عقاره يكون قد استنفذ هذه السلطة وما يستتبعها من استنفاد للسلطات الأخرى ويُمْتَنع عليه إجراء أي تصرف آخر على العقار ذاته بغض النظر عن عدم انتقال الملكية للمشتري لعدم التسجيل^(٢٧١).

وهذا ما اتبعته محكمة التمييز الأردنية بقرار لها ينص على أن: "الوكالة غير قابلة للعزل الصادرة لصالح الوكيل تجعل الموكل مسلوب الحق بأي تصرف يجريه على العقار موضوع الوكالة، بما يجعله غير أهل للتصرف بهذا العقار مما يتعين معه إبطال معاملة البيع الجارية لدى مدير تسجيل الأراضي، بخصوص الحصص موضوع الوكالة"^(٢٧٢).

(٢٦٩) - أحمد شوقي عبد الرحمن، ص: ٣٩. مشار إليه الدريعي، المرجع السابق، ص: ٢٠٩.

(٢٧٠) - نصار، (٢٠٠٩)، ص: ٣٣٧.

(٢٧١) - أبو سعود، (٢٠١٠)، ص: ٢٣٦.

(٢٧٢) - قرار صادر عن محكمة التمييز الأردنية رقم ١٥١٨/٢٠٠١، هيئة الخماسية، تاريخ ٢٣/٧/٢٠٠١، منشورات مركز العدالة. مشار إليه النوايسة، هاشم مدا الله عبد الله. (٢٠١٦)، أثر الوكالة غير قابلة للعزل على البيع العقاري (دراسة مقارنة)، جامعة العلوم الإسلامية، عمان، ص: ٩٧.

وأيضاً هذا ما انتهجته محكمة النقض السورية بقرار لها ينص على أن: "إذا تضمنت الوكالة عبارات حول حق الوكيل ببيع العقار أو قسماً منه لنفسه أو للغير فإنه من تاريخ تحرير الوكالة تنقطع صلة الموكل بالعقار لأيلولته إلى الوكيل ولا يقبل أي دليل ينقض هذه القرينة إلا بدليل كتابي"^(٢٧٣).

وكذلك اتجهت محكمة النقض بأحد قراراتها إلى القول بإخراج العقار من ذمة الموكل إلى ذمة الوكيل. ويمكن تلخيص وقائع القضية بأنه باع أحد الأشخاص عقار إلى شقيقته والتي باعت بدورها إلى زوجها وذلك بموجب وكالة غير قابلة للعزل، ثم افترض الأخير من المصرف واضعاً العقار المذكور تأميناً؛ لذلك فإن إلغاء الشقيقة عقد البيع مع زوجها يعتبر تصرفاً ضاراً بحقوق المصرف، كما أن صلة القرابة بين الثلاثة تشكل قرينة قضائية على علمهم بتعلق حق المصرف بالعقار بحيث يحق له إثبات سوء النية استناداً لهذه القرينة، وإن العقود الجارية على العقار وإن تكن غير مسجلة فإنها تخرجه عن ملكية البائعين وتدخله في ملكية المشتري الأخير وتتشأ حقاً عينياً عليه للمصرف^(٢٧٤).

وينظرنا لم تُوفّق محكمة النقض بقراراتها السابقة بحسبان أنّ حق الملكية العقارية لا ينفذ تجاه الغير ولا بين المتعاقدين سوى بالتسجيل في السجل العقاري. فصحيح أن هناك التزاماً على عاتق الموكل بعدم التصرف في العقار نتيجة العقد المبرم مع الوكيل، إلا أن هذا العقد لا يشكل سوى التزاماً شخصياً قبله. ولا يُشكل ضماناً حقيقية تمنع الموكل من التصرف مرة أخرى بالعقار محل الوكالة.

بينما يرى الاتجاه الآخر من الفقه أن البائع (الموكل) يبقى مالكاً للعقار في الفترة قبل التسجيل. وطبقاً لذلك يتمتع بكافة مزايا ملكه تصرفاً واستغلالاً واستعمالاً^(٢٧٥). وهذا ما نجده بقرار لمحكمة النقض السورية حيث

(٢٧٣) - قرار رقم ٩٦٢/ لعام ١٩٩٦، منشور بمجلة المحامون لعام ١٩٧٧. مشار إليه شمس، المرجع السابق، ص: ٦٥٨.

(٢٧٤) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية رقم ٦٩٥/ ١٩٧٥، منشور بمجلة المحامون ١٩٧٥، ص ٧٤١. مشار إليه النشواتي، المرجع السابق، ص: ٢٠٩.

(٢٧٥) - سوار، المرجع السابق، ص: ٥٦٢.

نصت على أن: "عقد البيع غير المسجل في السجل العقاري لا يمنع المالك من إجراء بيع أو إنشاء حقوق مختلفة على العقار ما دام مسجلاً باسمه"^(٢٧٦).

ورأي أصحاب الاتجاه الثاني من الفقه أقرب للصواب -ونشاطهم الرأي- بحسبان أن الملكية بعدها حقاً عينياً لا تنتقل بين المتعاقدين ولا تجاه الغير إلا بالتسجيل في السجل العقاري. فما دام العقار مقيداً على اسم الموكل فله حق التصرف فيه، وإن كان ذلك يترتب عليه المسؤولية المدنية -فضلاً عن ترتب المسؤولية الجزائية- نتيجة إخلاله بالتزامه الناتج عن الوكالة غير القابلة للعزل، وهذا ما نجده بشكل واضح بقرار لمحكمة النقض السورية من أن الوكالة غير القابلة للعزل لا تنقل الملكية للوكيل ويمكن للمالك قيماً التصرف بالعقار محل الوكالة مرة أخرى حيث نصت على أن: "...الشراء بموجب وكالة لدى الكاتب بالعدل لا أثر له ما لم تقترن الوكالة بالتسجيل. فالوكالة لا تكسب صاحبها صفة المالك، فهي ليست سنداً للملكية وإنما تولد حقاً بالتسجيل. ويمكن للمالك قيماً التصرف بالعقار بيعاً وشراءً دون الاعتداد بالوكالة"^(٢٧٧).

وكذلك قرار آخر صادر عن محكمة النقض السورية والذي نص على أن: "عقد الشراء المنظم لدى الكاتب بالعدل لا يغني عن العقد في السجل العقاري، ولا يعتبر المشتري بسند لدى الكاتب بالعدل مالكاً ما لم يقترن ذلك بالتسجيل"^(٢٧٨).

يمكن أن نلاحظ خطورة اللجوء إلى وكالة غير قابلة للعزل في البيوع العقارية بقضية كاد أن يفقد الوكيل حقه بالعقار ويمكن أن نجمل وقائعها بالآتي: قيام المدعى عليه (فؤاد) بالتصرف في الحصص السهمية على العقارين رقم ... إلى ابنته آمال والتي قامت بوضع إشارة دعوى بتاريخ ١٩٩٩. ثم باع فؤاد الحصص السهمية

(٢٧٦) - قرار صادر عن الغرفة الإدارية بمحكمة النقض رقم ٢٥٤/، أساس ٢٤٤/، ٢٧/٢/٢٠٠٦، منشور في الحسني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ١٠٣.

(٢٧٧) - قرار صادر عن الغرفة الإدارية لمحكمة النقض السورية رقم ١٥٨٣/، أساس ١١٠٩/، ٣٠/١٠/٢٠٠٦، منشور في الحسني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ١٠٤.

(٢٧٨) - قرار صادر عن الغرفة الإدارية لمحكمة النقض السورية قرار رقم ٢٨٦٣/، أساس ٢٣٢٠/ ١٢/١١/٢٠٠٧، منشور في الحسني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ١٠٣. وتم التأكيد على أن تلك الوكالة لا تنقل الملكية القرار الصادر عن محكمة النقض والتي نصت على أن: "فالملكية لا تثبت إلا بقيود السجل العقاري أو ما يماثلها من السجلات الرسمية المقررة في الدولة". قرار صادر عن الغرفة الإدارية لمحكمة النقض السورية رقم ٢٢٥٨/، أساس ٢٣٥٣/، ١٢/١٠/٢٠٠٩، منشور في الحسني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ١٠٤.

ذاتها ... إلى (سليم) بموجب سند غير قابل للعزل عام ٢٠٠١ وقبض الثمن، ثم أقر (فؤاد) بيعه الحصص السهمية إلى ابنته آمال وعلى ذلك صدر حكم قضائي بعام ٢٠٠٦ لصالح آمال، وتم تنفيذه في السجل العقاري، فرفع المدعي سليم دعواه بمواجهة فؤاد وآمال، وطالبت الجهة المتدخلة بتثبيت شرائها الحصص المذكورة من سليم، فحكمت محكمة الدرجة الأولى بفسخ تسجيل الحصص السهمية من اسم المدعي عليها الآمال وتسجيلها باسم الجهة المتدخلة. تم استئناف القرار من قبل الجهة المدعي عليها فقضت محكمة الاستئناف بفسخ قرار محكمة الدرجة الأولى، قامت كل من الجهة المتدخلة والمدعي سليم بالطعن بقرار الاستئناف فقضت محكمة النقض بنقض الحكم المطعون استناداً إلى أنَّ كل شخص له مصلحة بإظهار حقيقة المعاملة المدعي بصورتها يكون ذا صفة للمدعاة ولا عبرة لمبدأ الأفضلية والتزام في القيود العقارية في حال الغش والتواطؤ والصورية المبنية على القرابة^(٢٧٩).

فعدم القدرة على إثبات التواطؤ أو صورية التصرف يمكن أن يؤدي إلى ضياع كثير من حقوق أصحاب الوكالات غير القابلة للعزل في حال لم يسارعوا إلى نقل الملكية العقارية بموجب تلك الوكالات.

واتجه القضاء السوري إلى عدّ الحجز الواقع من قبل دائني الموكل على العقار وكأنه واقع على ملك الغير؛ حيث نصت محكمة النقض بقرار لها على أن: "١- بيع عقار بموجب وكالة غير قابلة للعزل يخرج ملكيته من مالكة السابق ويجعل إلقاء الحجز عليه من الغير وكأنه وقع على ملك الغير. ٢- استحقاق المدعي للعقار لا يجيز للغير إجراء أي تصرف عليه يمس بحقوق المدعي ولو كان للغير حقوق اتجاه المالك السابق لهذا العقار"^(٢٨٠).

مشكلة عدم نقل الملكية من اسم الموكل فعلياً في السجل العقاري لا تقتصر على إمكانية التصرف بالعقار مرة أخرى، بل قد تؤدي لمشاكل أخرى تتمثل باعتبار العقار ضماناً غير حقيقية لدائني الموكل، فيمكن

(٢٧٩) - قرار لمحكمة النقض السورية رقم ٣٤٤/، رقم أساس ٢٨٢/ لعام ٢٠٢١. منشور في مجلة المحامون، (٢٠٢٢)، ع: ٦-١، السنة

٨٧، ص: ١٥٥.

(٢٨٠) - الألويسي، (٢٠١٣)، القاعدة ١٩٠، ص: ٣٥٨. مشار إليه شربا، أمل. وكحيل، عمران. (٢٠٢٠). أصول التنفيذ، دمشق: سورية.

منشورات جامعة دمشق، ص: ٢٦٥.

لدائني البائع - أي الموكل - إلقاء الحجز على العقار محل الوكالة غير القابلة للعزل طالما أن العقار ما زال مسجلاً على اسمه في السجل العقاري، إلا أنه يمكن للمشتريين بموجب الوكالة غير القابلة للعزل الاعتراض على قائمة شروط البيع بعد الإخبار الذي يقوم به مأمور التنفيذ لهم طبقاً لما اتجهت إليه المادة / ٣٩٠ / ف ب/ من قانون أصول المحاكمات والتي تنص على أن: "يقوم مأمور بإخبار... الذين قيدت حقوقهم قبل الحجز والمالكين البائعين بسند عدلي غير قابل للعزل أو بحكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية وأصحاب الحقوق والإشارات السابقة للحجز إلى موطنهم في حال كان معروفاً وإلا فإن التبليغ يجري على لوحة إعلانات دائرة التنفيذ يذكر فيه ما تم من الإجراءات".

وهذا الاعتراض يجب أن يقدم قبل ثلاثة أيام على الأقل من الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات تحت طائلة سقوط حقهم بالاعتراض طبقاً للمادة / ٣٩٦ / من قانون أصول المحاكمات والتي نصت على أن: "تقدم الاعتراضات على قائمة شروط البيع بالتقرير بها في دائرة التنفيذ قبل الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق في ذلك".

وتتجلى الخطورة التي يمكن أن تواجه دائني البائع الحاجزين بحال تم الاعتراض من قبل صاحب الحق - كالمشتري بموجب وكالة غير قابلة للعزل بفرضنا - خلال تلك الفترة. أو تمكن المشتري من الحصول على حكم يقضي بوقف إجراءات التنفيذ ونقل الملكية له. وفي حال لم يتم الاعتراض خلال تلك المدة لن يتمكن المستفيد من الوكالة المطالبة بإبطال البيع طبقاً للمادة / ٣٩١ / من قانون أصول المحاكمات عندئذ يمكن للمستفيد من الوكالة أن يعود على بائعه بضمان الاستحقاق.

الفرع الثاني: سلطات الوكيل بموجب الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة ببيع عقار

من نتائج عدم نقل الملكية إلى الوكيل بموجب وكالة غير قابلة للعزل عدم تمكن الوكيل حماية بعض حقوقه قضائياً، فلا يمكن للوكيل رفع دعوى إزالة الشيوخ لأنها لا تقبل إلا من المالك قيداً، وهذا ما اتجه إليه

الاجتهاد القضائي ومن ذلك قرار لمحكمة النقض السورية والتي نصّت على أن: "لا يمكن إزالة شيوخ العقار ما لم يكن طالب الإزالة سجل على اسمه حصته المشتراة من بعض المالكين في السجل العقاري".^(٢٨١)

كما لا يمكن للوكيل إقامة دعوى إنهاء علاقة إيجارية؛ لأنّ المالك وفق أحكام كل من قانوني المدني والعقاري السوري هو المالك قيّداً. وعلى ذلك فإن كلمة (المالك) الواردة في المادة ٢/ب من قانون الإيجارات تنصرف إلى المالك قيّداً في السجل العقاري، وبالتالي عقود البيع، والملكية بالإرث، أو بالوكالة لدى الكاتب بالعدل، أو بحكم قضائي جميعها لا تُكسب صاحبها صفة المالك بالمعنى القانوني^(٢٨٢).

كما لا يحقّ للوكيل المطالبة بتسليم العقار فيما إذا أخلّ الموكل بالتزامه هذا؛ لأنّ تلك المطالبة تُوجب أن يكون المُطالب بها مالك قيّداً وهذا غير متوفر بالوكالة غير القابلة للعزل. وهذا ما نجده بقرار لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "استقر الاجتهاد على أن الوكالة غير القابلة للعزل بمثابة البيع المنجز وتبرر للمشتري المطالبة بالتسجيل دون الحاجة إلى اختصام المالك الأساسي، كما أنها الوسيلة الصالحة لنقل القيد العقاري لدى رئيس المكتب العقاري، ما لم تجرِ المعارضة من جهة الموكل أو البائع وعندها لا بد أن يقول القضاء كلمته في ذلك، إلا أن الوكالة المذكورة ليست بمثابة القيد العقاري الذي يبرر المطالبة بالتسليم"^(٢٨٣).

وتمنح الوكالة غير القابلة للعزل الوكيل الحق في أن يتصرف بالعقار محل الوكالة وذلك بنقل حيازته القانونية لآخر بموجب وكالة مماثلة أخرى، أو عن طريق دعوى قضائية. ومن ذلك قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية التي نصت على أن: "...وكالة بيع عقار غير قابلة للعزل تعتبر بمثابة البيع المنجز وتحقق شرط

(٢٨١) - قرار للدائرة المدنية الثالثة لمحكمة النقض السورية، قاعدة رقم ٢٩٨/، رقم القرار ١٥٣/١٧٩، ١٩٧٢/٤/٣٠، منشور في مجلة المحامون (١٩٧٢)، ص: ٢٥٥. وتفاصيل ذلك الحكم أن المدعية تطالب بإزالة الشيوخ مع باقي المالكين للحصص التي تملكها إرثاً وأخرى شراءً بموجب عقد أمام كاتب بالعدل، إلا أن المحكمة رفضت ذلك قبل نقل الحصة على اسمها في السجل العقاري معللة ذلك أن إزالة الشيوخ عمل يتصل بعين العقار، وليس من قبيل أعمال الإدارة التي يمكن مباشرتها قبل انتقال القيد في السجل العقاري.

(٢٨٢) - الحسيني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ١٠٢.

(٢٨٣) - قرار صادر عن الغرفة المدنية الثانية لمحكمة النقض السورية رقم ١٩٦٠/أساس ٢٢٤٦/، ١٩٩٨/١١/٢٩، القاعدة رقم ٥٤٣٧/، منشور في الحسيني، المرجع السابق، ج: ٣، ص: ٢٧٢٣.

تملك المتصرف إليه الحياة القانونية ما دام المتصرف إليه باستطاعته نقل الحياة القانونية متى أراد سواء عن طريق الوكالة أو عن طريق المدعاة بموجب العقد^(٢٨٤).

كما تسمح الوكالة للوكيل مباشرة سلطتي الاستعمال والاستغلال، وهذا ما تم التأكيد عليه من قبل محكمة النقض السورية بقرار لها ويتضمن: "الوكالة الخاصة غير قابلة للعزل تتضمن معنى البيع وهي تخول من يحملها مباشرة الحقوق الشخصية على المأجور"^(٢٨٥).

كما أن الوكالة غير القابلة للعزل تولي الوكيل سلطة القيام بالأعمال التحفظية بشأن العقار موضوعها^(٢٨٦).

بالإضافة إلى أن هذه الوكالة تسمح لمن نُظمت لمصلحته القيام بإجراء معاملات الإفراز والتسجيل العقاري، وهذا ما نجده بقرار لمحكمة الاستئناف بشمال لبنان حيث نصت على أن: "...الوكالة غير قابلة للعزل وإن كانت لا تعتبر ناقلة للملكية إلا أنها تمكن الذي نُظمت لمصلحته من إجراء معاملات الإفراز والتسجيل العقاري"^(٢٨٧).

يمكن للمشتري بموجب تلك الوكالة طلب إلقاء الحجز الاستحقاقى على العقار محل الوكالة ولو كان ذلك العقار بيد الغير. طبقاً للمادة ٣١٦/ من قانون أصول المحاكمات والتي تنص على أن: "لكل من يدعي حقاً عينياً في عقار أو منقول أن يطلب إيقاع الحجز على المال ولو كان في يد الغير، ويعود إلى المحكمة تقدير كفاية الأدلة والأوراق التي يقدمها المستدعي لإقرار الحجز أو رفضه".

(٢٨٤) - قرار رقم ٨٢/، أساس ٣٢٣/، ٢٠١٧/٦/٦، القاعدة رقم ٧٢٧/، منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ١٠٠٥.
(٢٨٥) - قرار صادر عن الغرفة الإجارية بمحكمة النقض السورية رقم ٢٨١٣/، أساس ٢٨٢٦/، ٢٠١٠/٦/٣٠، منشور في الحسيني، المرجع السابق، ص: ٣٤٠.

(٢٨٦) - كباره، نزيه. (٢٠١٠). العقود المسماة (البيع، الإجارة، الوكالة، الكفالة). ط: ١. طرابلس: لبنان. المؤسسة الحديثة للكتاب، ص: ٢٧٢.
(٢٨٧) - قرار لمحكمة الاستئناف الشمال بلبنان الغرفة الخامسة رقم ٢٣٠/، ١٤/٤/١٩٩٩، المحاماة، السنة السابعة، ص: ١١٥، مشار إليه في كباره، المرجع السابق، ص: ٣٧٤.

وبموضوع ذي صلة بتحديد الفترة الزمنية لممارسة سلطات الوكيل على العقار محل الوكالة، نتساءل هل يمكن أن تزول سلطات الوكيل بوفاة الموكل؟

لم يتطرق القانون السوري لهذه النقطة، بينما اتجه بعض الفقه إلى القول - ونشاطهم الرأي - أن ما يُميّز الوكالة غير القابلة للعزل عن الوكالة العادية أنّها لا تسقط بوفاة الموكل^(٢٨٨). لأن المادة /٦٨٠/ من القانون المدني السوري تحدثت عن انتهاء الوكالة كقاعدة عامة بالوفاء وإذا ما أردنا تطبيق القاعدة العامة على الاستثناء وهو حالة تعلق الوكالة بحق للغير أو للوكيل نكون قد جانبنا الصواب؛ لأنّ الموكل لم يكن ليصدر تلك الوكالة إلا بعد أن يستوفي حقاً ويبقى في ذمته التزام تجاه المستفيد من الوكالة يتوجب تنفيذه حتى بعد الموت وما ذلك إلا تطبيقاً للقاعدة العامة التي تنص على أن لا تركة إلا بعد سداد الديون. وهذا ما نجده بشكل واضح لدى المشرّع الأردني فنص في المادة /٨٦٢/ من القانون المدني على أن: "تنتهي الوكالة... بوفاة الموكل أو بخروجه عن الأهلية إلا إذا تعلق بالوكالة حق للغير..."^(٢٨٩).

وهذا ما نجده أيضاً في المادة /٨١٨/ من قانون الموجبات والعقود اللبناني والتي تنص على: "إن موت الموكل أو تبدل حالته يسقط وكالة الوكيل الأصلي ووكالة وكيله فيما خلا الحاليتين الآتيتين: أولاً - متى كانت الوكالة معطاة في مصلحة الوكيل أو مصلحة شخص ثالث..."^(٢٩٠).

وهذا ما انتهجته محكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "...٣ - استقر اجتهاد محكمة النقض على أنه عندما تكون الوكالة تضمنت عبارات خاصة بالوكيل وغير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل فيها فإنها لا تسقط بالوفاء"^(٢٩١).

(٢٨٨) - شمس الدين، المرجع السابق، ج: ١، ص: ٣٠٣.

(٢٨٩) - القانون المدني الأردني رقم /٤٣/ لعام ١٩٧٦.

(٢٩٠) - قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر ١٩٣٢/٣/٩.

(٢٩١) - قرار صادر عن الغرفة الثانية رقم /٢٣٩/، أساس /٤٣٨/، ١٩٦٦/٢/٢، رقم القاعدة /٥٤٣٥/، منشور في الحسيني، محمد أديب.

(٢٠٠٤)، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية - الغرف المدنية بين عامي ١٩٩٩ - ٢٠٠٠، ج: ٣، دمشق:

سورية، ص: ٢٧٢٢.

ومن الأفضل بالنسبة لهذه النقطة في نظرنا أن يحذو المشرع السوري حذو المشرع الأردني وينص بشكل صريح على إبقاء الوكالة نافذة حتى ولو توفى الموكل أو الوكيل إذا تعلق بها حق الغير أو حق الوكيل ذاته.

ولتثبيت السلطات للوكيل في السجل العقاري بشكل كامل ينبغي أن نبحث بموضوع آخر مرتبط به بشكل وثيق وهو في حال اختار الوكيل اللجوء إلى الطريق القضائي لتثبيت حقه إلى من توجه الخصومة وخصوصاً بحال تسلسل الوكالات؟ هل يكفي لرفع دعوى تثبيت بيع من قبل الوكيل الأخير أن يخاصم الموكل (الوكيل سابقاً) دون مخاصمة المالك قيداً، أم يجب مخاصمة الأخير؟

إذا ما ثبت أن الوكالة تتضمن بيعاً قامت في الوكيل صفة المشتري للعقار محل الوكالة، ويمكن للأخير إما تثبيت البيع مباشرة في السجل العقاري أو الادعاء قضاءً لتنفيذ الوكالة. وفي حال اختار الطريق الأخير اكتفى الفقه بمخاصمة الوكيل الأخير دون الحاجة إلى إدخال المالك قيداً، وتغدو الدعوى مسموعة^(٢٩٢)؛ وذلك لأنه يمكن للوكيل بمثل تلك الوكالة نقل الحياة بموجبها متى أراد سواء عن طريقها مباشرة، أو عن طريق اللجوء إلى الطريق القضائي بواسطتها. وأن موقف الطرفين لا يتغير لمجرد تأخير عملية التسجيل لأن إعطاء التصرف وصفه الصحيح يكون بتاريخ وقوعه^(٢٩٣). وهذا الموقف الفقهي أيده الاجتهاد القضائي بعدد من القرارات ومنها قرار صادر عن محكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "١- تصح مخاصمة الوكيل دون الأصيل إذا كانت الوكالة تتضمن تفويض الوكيل بالبيع وإن وفاة المالك الأساسي لا يحول دون تثبيت هذا البيع. ٢- المرء مؤاخذ بإقراره وهو حجة عليه ومن سعى في نقض ما تم من جهته فسخه مردود عليه. ٣- ترجيح اجتهاد قضائي على آخر لا يعتبر خطأ مهنيًا جسيمًا وإنما يعتبر من الأمور التقديرية التي يعود تقديرها للمحكمة ومثله رجوع المحكمة نفسها عن اجتهاد لها سابق بتعليل مقبول قانوناً"^(٢٩٤).

(٢٩٢) - شطاحي، المرجع السابق، ص: ٢٢١، ص: ٢٢٢.

(٢٩٣) - النشواتي، المرجع السابق، ص: ١٤٤.

(٢٩٤) - قرار للهيئة العامة المدنية لمحكمة النقض السورية، رقم أساس /٤٤١/، رقم القرار /١٣٤/ ٢٠١٩ سجلات محكمة النقض.

وكذلك القرار الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "١- الاجتهاد القضائي مستقر على صحة مخاصمة الوكيل الأخير بالدعوى ولا موجب لمخاصمة جميع المالكين طالما ثبت تسلسل الوكالات من الورثة إلى باقي الوكلاء بأسناد رسمية وكالات غير قابلة للعزل..."^(٢٩٥).

بخلاف الأمر إذا ما تصرف الوكيل بالعقار محل الوكالة بوكالة لا تعطيه الحق بهذا الأمر. أو إذا فقد تسلسل الوكالات غير القابلة للعزل فلا بد عندئذٍ من مخاصمة كل من الوكيل والأصيل. وهذا واضح من قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "الادعاء بالدعوى بمواجهة المالكه قيماً دون أن يكون بينها وبين المدعى أي عقد غير مقبول، والخصومة بالتالي معتلة وغير صحيحة وكان يتوجب إقامة الدعوى بمواجهة المالكه والوكيل"^(٢٩٦).

وهذا ما نجده بقرار آخر لمحكمة النقض السورية في معرض تصرف الوكيل بوكالة لا تعطيه حق التصرف بالعقار أصلاً، فإذا ما رغب أحدهم في رفع دعوى تثبيت بيع لا بد من مخاصمة المالك قيماً طبقاً لما استقر عليه الاجتهاد القضائي ومن ذلك القرار الآتي: "لا يجوز وضع إشارة الدعوى على صحيفة عقار مالكه ليس طرفاً أو ممثلاً بالدعوى"^(٢٩٧).

إلا أننا نرى من الأفضل مخاصمة كل من الوكيل والمالك قيماً معاً، وذلك لأن الحق العيني لا ينتقل إلى الوكيل. بل يبقى بذمة الموكل طول فترة سريان عقد الوكالة غير القابلة للعزل إلى وقت نقل الملكية فعلاً في السجل العقاري. وبحسبان أن هذه الدعوى تهدف إلى نقل الحق العيني من شخص لآخر، وعليه يسري

(٢٩٥) - القاعدة رقم ٨٠/ قرار صادر عن الهيئة العامة المدنية لمحكمة النقض السورية رقم القرار/٣، رقم الأساس /١٣٥/ ٢٠١٩ المنشور في محمد، (د.ت) ج: ١، ص: ٢٢٧. وكذلك والقرار لمحكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "تصح مخاصمة الوكيل في الوكالات غير القابلة للعزل و دون مخاصمة الأصيل، إلا أن ذلك مشروط بأن تحدد صفة الوكيل و تتم مخاصمته بصفته وكيلاً عن المالك بموجب الوكالة غير قابلة للعزل". قرار رقم ٥٥١/ أساس /٧٤/، قاعدة /٣١٠/، منشور في مجلة المحامون (٢٠٠٥)، ع: ٩، ١٠، ص: ٨٩٩. وكذلك القرار: "١- الوكالة غير القابلة للعزل تعتبر بمثابة بيعاً منجزاً وأن مخاصمة الوكيل دون الأصيل جائز قانوناً..." القاعدة رقم ٨٧/ قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم القرار /٥٧/، رقم الأساس /٢٧٢/ ٢٠١٩ المنشور في محمد، المرجع السابق، ج: ١، ص: ٢٤٣.

(٢٩٦) - القاعدة رقم ٩٢/، قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم القرار /٧٧/، رقم الأساس /٣٧٥/ لعام ٢٠١٩ المنشور في محمد، المرجع السابق، ج: ١، ص: ٢٥٠.

(٢٩٧) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ١٥١/، رقم أساس /٣٧٤/ ٢٠٢١، الاجتهادات الحديثة للهيئة العامة لمحكمة النقض ٢٠٢٠-٢٠٢١، وزارة العدل المعهد العالي للقضاء، ص: ٤١٠.

عليها المبدأ والذي أكدت عليه الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية بقرار لها ويتضمن: "... ٩ - في الدعاوى العينية العقارية يجب مخاصمة المالك قيداً في السجل العقاري..."^(٢٩٨).

بالإضافة إلى أن الحكم القضائي سينفذ بالنهاية بمواجهة المالك قيداً؛ ذلك لأنّ المنازعة في الحقوق العينية العقارية تعتمد في الأساس على عين العقار؛ لذا فالخصومة لا تكون إلا من مالك العقار أو عليه^(٢٩٩).
مما سبق ذكره نرى من الأفضل مخاصمة كل من المالك قيداً والوكيل الأخير في معرض دعوى تثبيت بيع بموجب تلك الوكالة، ففي بعض المحاكم السورية يردّ القاضي مثل تلك الدعاوى في حال لم يتم مخاصمة المالك قيداً؛ لذلك من الأفضل واحتياطاً لمنع حدوث رد لمثل تلك الدعاوى أن يتم مخاصمة كل من المالك والوكيل الأخير.

وعلى الرغم من عدم انتقال ملكية العقار لمصلحة المستفيد من الوكالة غير القابلة للعزل، إلا أنّ المُشرّع السوري سمح بإلقاء الحجز التنفيذي على عقار مملوك للمدين، وإن لم يكن مسجلاً باسمه في السجل العقاري بعدد من نصوص قانون أصول المحاكمات. ومن بين تلك النصوص ما جاء في المادة /٣٨٩/ ف/د/ من القانون المذكور سابقاً فنصت على أن: "يرفق بقائمة شروط البيع الآتي: الحكم القضائي المكتسب الدرجة القطعية أو السند العدلي غير القابل للعزل المثبتان لحق المدين بالعقار في حال بقاء ملكيته في السجل العقاري باسم البائع مع بيان موجز عن أي حال منهما بحسب الأحوال".

وكذلك نص المادة /٤١٣/ الفقرة /د/ من القانون السابق ذاته والتي جاء فيها: "إذا كانت ملكية المدين للعقار تستند إلى حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية أو إلى سند عدلي غير قابل للعزل أصدر رئيس التنفيذ قراراً بنقل الملكية مع قرار الإحالة القطعية على نفقة المحال عليه".

(٢٩٨) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ١١١ / ٢٠١٦، بدون أساس، قاعدة ٦٨، مجلة المحامون (٢٠١٦)، ع: ٧-١٢. رقم مرجعية حمورابي: ٧٤٠٩٤.

(٢٩٩) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "إن المنازعة في الحقوق العينية العقارية تعتمد في أساسها على عين العقار، والخصومة فيها لا تكون إلا من مالك العقار وعليه، والعيبة في الملكية لما هو مسجل في السجل العقاري، أما الأسناد سواء، كانت العادية أم رسمية، ليس لها أثر إلا بين المتعاقدين، ولا حجة لها على الغير، وتنتج آثارها من تاريخ تنفيذها في السجل العقاري". القاعدة رقم /١٥٣/، قرار رقم /١٥٠/، ١١/٤/١٩٨٣، منشور في مجلة المحامون (١٩٨٤)، ع: ٢، ص: ٢٠٩.

يرى بعض الفقهاء أن المشرع السوري قد أصاب بحكمه السابق لأهمية تلك السندات (الأحكام القضائية، والأسناد العدلية) بإثبات الملكية العقارية للمدين المراد الحجز على عقاره من جهة، ولكثره انتشارها بالواقع العملي من جهة أخرى. وبذلك يكون المشرع قد عزز الثقة في التعامل بين الأفراد وزاد الاطمئنان في نفس الدائن في الوصول إلى حقه، فربما أراد الأخير الحجز والتنفيذ على أموال مدينه للتضييق عليه وإجباره على أداء ما بذمته من ديون فلم يجد ما يثبت ملكية مدينه من عقارات لدى مديرية المصالح العقارية، بينما هو في الواقع يملك العديد من العقارات بموجب أحكام قضائية مكتسبة الدرجة القطعية أو بموجب أسناد بيع غير قابلة للعزل. وعلى الرغم من حسنات الموقف السابق للمشرع وإشادة بعض الفقهاء به. نلتمس نقد له من قبل الفقه ذاتها المؤيدة للحكم السابق من حيث أنه يمكن للدائن أن يُلقي الحجز التنفيذي على عقار مملوك لمدينه بموجب حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية ثم يتبين فيما بعد أن هذا المدين قد نقل ملكية عقاره لشخص آخر بموجب حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية أيضاً، أو سند بيع عقار بموجب وكالة غير قابلة للعزل. وبذلك الحالة تكون إشارة الحجز التنفيذي قد وضعت على ملكية شخص ثالث لا علاقة (٣٠٠).

كما يرى بعض الفقهاء - ونشاطهم الرأي - أن التعديل الذي جاء به المشرع من إمكانية التنفيذ على عقار المدين المثبت لحقه بموجب سند عدلي غير قابل للعزل يخالف الأحكام القانونية المنصوص عليها في المادة /٨٢٥/ من القانون المدني السوري والذي يقضي أن اكتساب الحقوق العينية العقارية وانتقالها يكون بتسجيلها في السجل العقاري. هذا بالإضافة إلى أن مثل ذلك الحكم يكلف الدائن عبئاً إضافياً في البحث عن ممتلكات المدين، ويمكن بعد العناء بالبحث لا يستفيد من ذلك فيما لو كان المدين قد تصرف بالعقار إلى شخص ثالث بسند ثابت التاريخ قبل الحجز (٣٠١).

لا بد من الإشارة إلى أن المديرية العامة للمصالح العقارية ومن أجل تعزيز حماية الملكية العقارية، ومنعاً من التلاعب والتزوير، أوجبت وضع إشارات تفيد بوجود الوكالة على العقار. وعدم استلام الوكالة أو الحكم

(٣٠٠) - قابوني، هنا. (٢٠١٨). الحجز التنفيذي على العقار، رسالة ماجستير صادرة عن جامعة دمشق، ص: ٦٦.

(٣٠١) - شربا، أمل. و كحيل، عمران. (٢٠٢٠)، المرجع السابق ص: ٢٦٦. وأيضاً أبو العيال، أيمن، وكحيل، عمران. (٢٠٢٢)، أصول التنفيذ، دمشق: سورية. منشورات جامعة دمشق برنامج الدراسات القانونية، ص: ٢٨٢.

القضائي إلا عن طريق البريد الرسمي للتأكد من صحة مصدرها^(٣٠٢). وما ذلك إلا تطبيقاً للمادة ٣٣/ من قانون الكاتب بالعدل وتتضمن: "ج- يتعين على الكاتب بالعدل عند تنظيم أو توثيق أي وكالة تتعلق بعقار أو مركبة أن يرسل نسخة عن هذه الوكالة إلى مديرية المصالح العقارية التابع لها موقع العقار أو مديرية النقل المسجلة لديها المركبة لتدوينها على صحيفة العقار أو المركبة"^(٣٠٣).

النص السابق في الحقيقة غير مفعّل في الواقع العملي على الرغم من أهميته. وتتجلى تلك الأهمية بإشارة إعلام الوكالة. وتفصيل ذلك يمكن إجماله في حال إخلال الموكل بالتزامه وتصرف ثانياً في العقار موضوع الوكالة لشخص حسن النية، وقام الأخير بنقل الحق العيني على عقار لاسمه في السجل العقاري فيمتنع عندئذٍ على الوكيل أن ينفذ عينياً على العقار. وعلى ذلك تأتي هنا أهمية إشارة إعلام وكالة والتي تثبت سوء نية الغير في حال أخل الموكل بالتزامه بعدم التصرف بالعقار مرة أخرى وأراد المستفيد من الوكالة التنفيذ العيني على العقار.

وقد حرص المشرّع المغربي على وجوب شهر الوكالة من خلال قيدها بدفتر خاص لقيد الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية التي من الممكن أن ترد على العقار تحت طائلة عدم الاحتجاج بها على الغير إذا لم تسجل. وهذا ما جاء في الفصل ١-٨٨٩/ من قانون الالتزامات والعقود حيث نص على أن: "يجب تقييد الوكالة المتعلقة بنقل ملكية عقار أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها، من طرف محررها بسجل الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية، ولا تنتج آثارها القانونية إلا من تاريخ التقييد المذكور. لا يحتج على الغير بالتعديلات المدخلة على عقد الوكالة أو بإلغائها، إلا من تاريخ التقييد بالسجل المذكور. يمسك سجل الوكالات الرسمية المتعلقة بالحقوق العينية على دعامة ورقية أو إلكترونية، من طرف كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التابع لها مكان تحرير العقد ويراقب مسكه رئيس المحكمة أو القاضي المعين من طرفه. يتم تقييد الوكالة الرسمية المنجزة بالخارج بالسجل الممسوك لدى كتابة الضبط بالمحكمة المشار إليها في العقد، وفي حالة

(٣٠٢) - حمّدي، المرجع السابق، ص: ٩٦.

(٣٠٣) - صدر قانون الكاتب بالعدل رقم ١٥/، ٢٦/١/٢٠١٤.

عدم الإشارة إلى ذلك تقيد هذه الوكالة بالسجل الممسوك لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بالرباط أو بـمكان تواجد العقار. تحدد كـيفيات تنظيم ومسك السـجل المذكور بمقتضى نص تنظيمي^(٣٠٤).

بناء على ما سبق نتساءل عن طبيعة الإشارة التي تقيد على صحيفة العقار نتيجة تسجيل الوكالة غير القابلة للعزل في السجل العقاري؟

اتجه بعض الفقه إلى اعتبارها قيد مؤقت يسقط بمرور ستة أشهر على تدوينها، إذا لم يتم التسجيل خلال هذه المهلة مثلما هو الحال في عقد البيع الذي لم يستكمل جميع الشروط والأصول التي يتطلبها القيد النهائي في السجل العقاري^(٣٠٥). وقد أيد الاجتهاد القضائي اللبناني الموقف السابق بحكم مفاده أن القيد الاحتياطي المتعلق بها يسقط بعد ستة أشهر من قيده^(٣٠٦).

بينما عدّها القسم الآخر من الفقه أنها قيد مؤقت من نوع خاص لا يخضع للمدد العامة للقيد الاحتياطي، فلا يمكن لأمين السجل العقاري أن يرقن القيد المتعلق بها من تلقاء ذاته، بل يبقى القيد المتعلق بها مدوناً على صحيفة العقار في السجل العقاري، ما لم ينشأ نزاع بين الفرقاء يؤدي إلى بطلانها لسبب خارج عن انقضاء المهلة المتعلقة بالقيد الاحتياطي^(٣٠٧).

والموقف السابق من الفقه قد واجهه نقد القسم الآخر من الفقه بحسبان أن بقاء قيد الوكالة لمدة طويلة في صحيفة السجل العقاري لا يأتلف والغاية التي يتوخاها المشرّع من إنشائه للسجل العقاري^(٣٠٨). وتم الرد على ما سبق من قبل الاتجاه الفقهي المؤيد لإخضاع الوكالة لقيد احتياطي من نوع خاص من حيث إن الموكل

(٣٠٤) - تمت إضافة الفصل ٨٨٩-١ بمقتضى المادة ٢ من القانون رقم ١٨.٣١ الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم ١١٤.١٩.٠١ بتاريخ ٧ ذي الحجة ١٤٤٠ (٩ أغسطس ١٩١٣)؛ الجريدة الرسمية عدد ٦٨٠٧ بتاريخ ٢٠١٩ أغسطس ٢٦ (١٤٤٠ الحجة ذو ٢٤، ص ٥٨٨٥. ننص الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من القانون رقم ١٨.٣١ على ما يلي: "يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشر النصوص التنظيمية اللازمة لتطبيقه بالجريدة الرسمية، والشروع في العمل بسجل الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية وسجل الشركات المدنية العقارية".

(٣٠٥) - إبراهيم، المرجع السابق، (٢٠٠٢)، ص: ٣٨٥.

(٣٠٦) - استئناف جبل لبنان رقم ٧/، ١٨/٢/١٩٩٣، منشور في شمس الدين، عفيف. (١٩٩٣)، المصنف في الاجتهاد العقاري، ج: ٢. بيروت: لبنان، ص: ٥٠٨.

(٣٠٧) - شمس الدين، المرجع السابق، ج: ١، ص: ٣٠٢.

(٣٠٨) - طوبيا، بيار اميل. (١٩٩٠). الوكالة غير قابلة للعزل في تطبيقاتها العملية، طرابلس: لبنان. المؤسسة الحديثة للكتاب، ص: ١٨٣.

بتنظيمه للوكالة لم يعد بإمكانه العودة عنها بمعنى أنه قد تخلّى عن العقار موضوعها بشكل نهائي، فكيف يمكن التوفيق بين هذا التخلي والذي لا يمكن الرجوع عنه وبين تحرير العقار من إشارة هذه الوكالة. ما يسمح للموكل إذا شاء أن يعود لبيع العقار، كما يسمح للغير أن يقيم الدعاوى أو يُلقي الحجز على هذا العقار دون أن تكون الوكالة قد حفظت أي حق لمن أعطيت لمصلحته طالما أنّ القيد الاحتياطي المتعلق بها يمكن ترفينه^(٣٠٩).

بينما اتجه القسم الثالث من الفقه إلى عدّها بمثابة إجراء إداري لا يرقى لمرتبة القيد المؤقت، يوضع بغية تنبيه الغير الراغب بالتعاقد بشأن عقار حتى لا يقع ضحية غبن أو غش في ظل إجماع الكثير من أصحاب الحقوق عن تسجيل حقوقهم في السجل العقاري؛ بالإضافة إلى أنّه لا يمكن التوسع بتفسير النصوص النازمة للقيد المؤقت بحسبان أنها استثناء على مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري، وهذا ما أكدته مديرية المصالح العقارية في تعميمها رقم /١١٥/ ت تاريخ ٢٠١٩/٣/١٣^(٣١٠).

قبل أن نبين موقفنا لا بدّ من الإشارة إلى أنّ المشرّع السوري لم يعرّف القيد الاحتياطي (المؤقت) مكتفياً بتحديد شروطه ومفاعيله، إلا أنّ الغاية من إيجاده حسب ما اتجه إليه بعض الفقه هو: "...أن القيد المؤقت وإن كان لا ينقل ملكية الحق العيني إلا أنه ينتج أثرين: أولهما أنه يحفظ حق صاحبه تجاه الغير وتجاه المالك صاحب الحق المقيد خشية التهريب ريثما يتمكّن من الحصول على حكم بتسجيل حقه في السجل العقاري أو وريثما يحصل اتفاق بشأنه. لذلك فإن أثر الحكم في حال صدوره لصالح صاحب القيد أو أثر الاتفاق في حال حصوله ينسحب إلى تاريخ تسجيل القيد المؤقت وهذا يؤدي إلى عدم نفاذ الإشارات الأخرى مهما كانت طبيعتها بحق صاحب القيد التالية لتاريخ قيده. وثانيهما: أنها هذا القيد يحذر الغير من مغامرة شراء العقار..."^(٣١١).

وفي الحقيقة لا نشاطر مديرية المصالح العقارية بما اتجهت إليه، بل نرى من جانبنا أنّ تلك الإشارة تكون بمثابة قيد مؤقت؛ لأن القيد الأخير يوضع بمناسبة المطالبة بحق عيني على عقار طبقاً لما جاء في

(٣٠٩) - شمس الدين، المرجع السابق، ج: ١، ص: ٣٠٤.

(٣١٠) - محفوض، علي. (٢٠٢٠). آثار القيد المؤقت بين النص والتطبيق، مجلة جامعة تشرين للعلوم الاقتصادية والقانونية، مج: ٤٢، عدد:

٤. ص-ص: ٤٦٤ - ٤٧٥. ص: ٤٧٢.

(٣١١) - الهويس، أيوب. (١٩٧٦). إشارات السجل العقاري، مجلة المحامون، عدد: ٦-٧-٨-٩، ص-ص: ١٧٥ - ١٨٧. دمشق: سورية.

نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية، ص: ١٧٩.

المادة ٢٥/ من قانون السجل العقاري، وهذا ما عليه الحال بالنسبة إلى الوكالة غير القابلة للعزل. وما دام القانون لم يُعدل مدة بقاء إشارة إعلام الوكالة على صحيفة السجل العقاري، فإنه يخضع للنصوص العامة الواردة في قانون السجل العقاري بمعرض تنظيم القيد الاحتياطي.

والسبب في ذلك أنَّ المُشرِّع حسب ما اتجه إليه بعض الفقه - ونشاطهم الرأي - قد اتجه إلى التصديق من استعمال القيود المؤقتة من حيث الزمان؛ لأنَّها تتعارض والغايات التي أنشئ من أجلها السجل العقاري؛ ولذلك يبطل مفعولها إذا ما انقضت آجالها لكي لا تكون وسيلة لتعطيل الثقة العامة المرتبطة بقيود السجل العقاري^(٣١٢).

وما دامت تلك الإشارة سارية المفعول يمكن استخلاص سوء نية الشخص اللاحق لقيد صاحب إشارة الوكالة، وهذا ما أكَّدته محكمة النقض بمفهوم المخالفة بالتأكيد على مبدأ نسبية الوكالة غير القابلة للعزل بين أطرافها حيث نصت على أن: "١ - إذا لم توجد إشارة على صحيفة العقار للوكالة الخاصة التي تستند إليها المدعية أو إشارة دعوى بهذا الشأن فإن مفاعيل الوكالة غير القابلة للعزل تنحصر بين طرفيها. ٢ - العبرة هي لقيود السجل العقاري"^(٣١٣).

ونظراً لضعف ضمانات الوكالة غير القابلة للعزل حدَّ المُشرِّع الأردني من تداول هذه الوكالة عن طريق عدم السماح بتداولها بعد فترة معينة من صدور القانون، وتعامل كأنَّها وكالة عادية. وهذا ما نجده في المادة ١٥/ من قانون الملكية العقارية وهي كالآتي: "١ - بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون لا تقيد في السجل العقاري الوكالات غير القابلة للعزل التي تعلق بها حق الغير أو التي صدرت لصالح الوكيل،

(٣١٢) - الهويس، المرجع السابق، ص: ١٧٨.

(٣١٣) - قرار صادر عن الدائرة المدنية بمحكمة النقض السورية رقم ٢٠٤٩ / ٢٠١٢، أساس ٢٠٦٧، قاعدة ٩٣، مجلة المحامون ٢٠١٣، ع: ٧ إلى ١٢ - رقم مرجعية حمورابي: ٧٣٣٧٦. لا بد من الإشارة إلى أن القيود التي تدون في السجل العقاري على ثلاثة أنواع وهي: ١ - قيود الزامية: تتناول قيد جميع الحقوق التي لا بد من تسجيلها في السجل العقاري لكي تكون نافذة بين المتعاقدين وتجاه الغير وينشأ عن تسجيلها الحق العيني. ٢ - قيود اختيارية: تتعلق بقيد بعض الحقوق ترك أمر تسجيلها في السجل العقاري من عدمه إلى إرادة عاقدتها لتكون نافذة تجاه الغير، وعلى ذلك فتلك الحقوق تنتج آثار قبل القيد. ٣ - قيود احتياطية (مؤقتة): توضع على الصحيفة العقارية لمدة مؤقتة بغية إعلام الغير بوجود حق لمصلحة صاحب القيد. الهويس، المرجع السابق، ص: ١٧٦.

في التصرفات الناقلة للملكية العقارية، سواء نظمت داخل المملكة أو خارجها، وتعامل الوكالات المنظمة على هذا النحو عند إجراء تلك التصرفات كما لو لم يتعلق بها حق الغير أو لم تصدر لصالح الوكيل... ج- لا يجوز أن تتضمن الوكالات المتعلقة بالتصرفات الناقلة لملكية العقارات ورهنها أي نص يخول الوكيل حق توكيل غيره ولا يعمل بأي نص يخالف ذلك ورد في أي وكالة نظمت قبل نفاذ هذا القانون".

هذا وقد نص المشرع اللبناني في المادة /٥٠/ من القرار ١٨٨ ل.ر الصادر عام ١٩٢٦ على شرط يشكل استثناء من المبدأ العام، وهو عندما يراد طلب تسجيل حق عيني في السجل العقاري بموجب وكالة لا يمكن أن يرجع تاريخها أكثر من خمس سنوات. وهذا ما نجده بالمادة السابقة والتي نصت على أن: "يتحتم على من يطلب قيداً بصفته وكيلاً عن الغير أن يثبت وكالته بإبراز وكالة رسمية مستوفياً للشروط المنصوص عنها في القوانين المرعية وإذا كان الطلب يتعلق بتسجيل حق عيني فعلى الوكيل أن يبرز وكالة لا يرجع تاريخها إلى أكثر من خمس سنوات"^(٣١٤).

وقد اتجه الاجتهاد القضائي اللبناني بأحد قراراته بأن: "وجوب عدم رجوع تاريخ وكالة البيع إلى أكثر من خمس سنوات عند طلب تسجيل حق عيني أياً كان السبب للتسجيل، ونية المشتري بذلك المحافظة على حقوق الموكل من التقلبات التي تطرأ في سوق العقارات ومفاعيله تتناول على العقود التي ترمي الى نقل ملكية حق عيني، وهذه المهلة هي مهلة إسقاط ويعود لأمين السجل العقاري إثارتها عفواً وبالتالي يبطل قرار محكمة الاستئناف لمخالفتها القانون ويعتبر التصرف بوكالة للبيع بعد خمس سنوات من تاريخها يعتبر تصرفاً صادراً عن غير ذي حق وتردّ الدعوى والمطالبة من أساسها بالإلزام بالتسجيل"^(٣١٥).

(٣١٤) - قانون معدل بتاريخ ١٩/٢/١٩٥٣. مشار إليه شمس، المرجع السابق، (٢٠٠١)، ص: ٢٦٧.

(٣١٥) - قرار صادر عن محكمة التمييز اللبنانية رقم /٢٥/، م ٢٠١٥، مجلة العدل، بطاقة رقم /٤/، ٢٠١٥، ص: ٢٠٥٥، ٢٠٥٦، منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٠٢٢/٢/٤:

<http://www.legallaw.ul.edu.lb/RulingRefPage.aspx?id=179704&SeqID=1903&type=2>

قاطعاً للتقادم، أما الفئة الأخرى ذات طابع سلبي كخروج النزاع من يد المحكمة واكتساب الحكم حجية الشيء المقضي به^(٣١٨). وما يهْمنا البحث به في هذا المطلب التطرق لسلطات المحكوم له قبل تنفيذ الحكم القضائي في السجل العقاري. وعلى ذلك سنبحث بالحقوق التي يمكن للمحكوم له أن يمارسها في (الفرع الأول)، ومن ثم البحث في تقييد حقوق المحكوم له في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الحقوق التي يمكن للمحكوم له أن يمارسها

يمنح الحكم القضائي للمحكوم له سلطات يمكن وصفها بالمحددة قبل تنفيذ الحكم القاضي بنقل الملكية في السجل العقاري، فله على سبيل المثال الحق في ثمار العقار قبل التسجيل الحكم في السجل العقاري، كما له حق المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بملكه، إلا أنه لا يمكنه التصرف بالعقار -كما يرى بعض الفقه- فلا يُمكنه نقل حق للغير؛ لأنَّ للتسجيل دوراً منشأً لحق لم يكن موجوداً قبله^(٣١٩).

بخلاف الاجتهاد القضائي السوري فقد سمح بنقل الحق من شخص لآخر بموجب أحكام قضائية. هذا ما نجده بقرار لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "لا داعي لاختصاص المالكين أصحاب القيد العقاري في دعوى تثبيت بيع العقاري إذا كان المدعي قد انتقل إليه الحق بالتسلسل من المدعي عليهم وكان أحدهم قد اختصم المالكين في السابق وحصل على حكم بحقهم، ويكفي جمع الحكمين عند التنفيذ والتسجيل".^(٣٢٠) وإذا فُقد التسلسل السابق فلا بد من اختصاص صاحب القيد المسجل العقار على اسمه في السجل العقاري^(٣٢١).

الفرع الثاني: تقييد حقوق المحكوم له

حق المحكوم له مقيّد طبقاً للقضاء السوري فلا يستطيع على سبيل المثال أن يرفع دعوى استرداد الحيازة، وهذا واضح من قرار محكمة النقض السورية والتي نصّت على أن: "...القرارات القضائية لا تصلح سنداً

(٣١٨) - مريم، شريف. (٢٠٢١). آثار الحكم القضائي، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، مج: ٧، عدد: ٢. ص: ٣٦٨-٣٨٩. ص: ٣٦٨.

(٣١٩) - سوار، المرجع السابق، ص: ٧٦٨.

(٣٢٠) - قرار لمحكمة النقض السورية رقم القاعدة /٣٥٠/، رقم القرار /٨١/٣٨٢، أساس /٨٠/٣٧٦٦، ١٩٨١/٣/٣، مجلة القانون (١٩٨١)، ع: ٦، ص: ٦٦٦.

(٣٢١) - قرار لمحكمة النقض رقم ١٠١٣ / ١٩٧٥، مجلة المحامون (١٩٧٦)، ص: ٨٤. مشار إليه النشواتي، المرجع السابق، ص: ٢١١.

لمباشرة دعوى استرداد الحيابة وذلك لأن أثر التملك بقرار قضائي لا يسري إلا بعد تنفيذه في السجل العقاري^(٣٢٢).

إلا أننا نرى عدم دقة ما جاء بالاجتهاد السابق؛ لأن عدم التسجيل لا يفقد السند حجتيه في دعوى الحيابة، طالما توفرت الشروط الأخرى المنصوص عليها في المادة ٦٦/ من قانون أصول المحاكمات وهي أن يحوز العقار لمدة سنة، وأن يطالب باسترداده خلال سنة من فقده^(٣٢٣). وبحسبان أن من يحوز حكماً قضائياً تثبت ملكيته فيكون له مصلحة بمباشرة تلك الدعوى، ويكون أحق من غيره بالتفضيل طبقاً لما قضت بها المادة ٦٨/ من قانون أصول المحاكمات^(٣٢٤). أما إذا كان المدعي مالكاً قيداً فلا يتقيد بالشروط السابقة طبقاً للمادة ٧٠/ من القانون ذاته سابق الذكر. ولطالما أن تلك الدعوى جاءت لحماية الحيابة بشكل عام بشروطها المذكورة، فلا ضير للمالك بحكم قضائي والذي يعد سنده أحد الاستثناءات على الأثر الفوري للتسجيل طبقاً للفقرة الثالثة من المادة ٨٢٥/ من القانون المدني أن يرفع تلك الدعوى.

كما لا يمكن أن يرفع دعوى إزالة شيوخ للعقار دون تسجيل حقه في السجل العقاري، وهذه المسألة من النظام العام التي يمكن للمحكمة أن تنيرها من تلقاء ذاتها. ومن ذلك قرار لمحكمة النقض السورية حيث نصت بأحد قراراتها على أن: "يجب في دعاوى إزالة شيوخ العقارات التحقيق عن صحة الخصومة واكتمالها لتعلق ذلك بالنظام العام، وبالتالي فإنه يجب معرفة مآل وعائدية الحصة المرجأة ولزوم تسجيلها على أسماء أصحابها قبل إقامة دعوى الإفراز وعلى الأقل تكليف المدعي إتمام هذا النقص قبل الفصل في الدعوى"^(٣٢٥).

(٣٢٢) - قرار صادر عن الغرفة المخاصمة عن محكمة النقض رقم ٣٥/، أساس ١٩/ ٢٠١٩، والمنشور بمجلة المحامون سنة ٨٥ لعام (٢٠٢٠)، ص: ١٧٨.

(٣٢٣) - طالما أن العقار محل الحيابة من العقارات التي تقبل التملك أو اكتساب أي من الحقوق العينية الأخرى عليه. طبقاً لما اتجهت إليه محكمة النقض المدنية السورية رقم القرار ٣٤٠٠/، أساس ٤٢٣٧/، ١١/ ١٠/ ١٩٩٩، منشور بمجلة المحامون (٢٠٠١)، ع: ٧-٨، ص: ٧١٠. مشار إليه أبو العيال، أيمن، الحراكي، أحمد، المرجع السابق، (٢٠١٩)، ص: ٢٠٧.

(٣٢٤) - طبقاً للمادة ٦٦/ من قانون الأصول المحاكمات السوري التي نصت على أن: "أ- لحائز العقار إذا فقد الحيابة أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه...". وكذلك نص المادة ٦٨/ من قانون أصول المحاكمات والتي نصت على أن: "ب- الحيابة الأحق بالتفضيل هي الحيابة التي تقوم على سند قانوني فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سنداتهم كانت الحيابة الأحق هي الأسبق في التاريخ...".

(٣٢٥) - قرار صادر عن الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض السورية رقم القاعدة ٤٠٦/، رقم قرار ٧٤/، أساس ٥٨/، منشور في مجلة المحامون، (١٩٧٧)، ع: ٧-٨-٩، ص: ٣١٣.

هناك بعض الأحكام القضائية التي تحجب عن المالك (المحكوم له) حق التمتع بثمار عقاره وتقاضي أجور مثله أو حتى تخمينه بأحكام أخرى^(٣٢٦). وحجة القضاء السوري بذلك نص الفقرة ٣/ من المادة ٨٢٥/ من القانون المدني والتي تقضي بحكم مفاده أن أثر الملكية لا يكتسب إلا بعد التسجيل في السجل العقاري. ومن ذلك قرار صادر عن محكمة النقض السورية والذي جاء فيه ما يلي: "لا تسمع دعوى أجر المثل إلا في حالة ثبوت الملكية قيداً في السجل العقاري"^(٣٢٧). وكذلك القرار الآتي الصادر عن محكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "فالحكم الذي لم ينفذ في السجل العقاري لا يكفي لاعتبار صاحبه خلفاً للمالك السابق، فلا يحق له المطالبة بالأجور"^(٣٢٨).

وكذلك لا يمكن المطالبة بتحديد بدل الإيجار بقرار آخر لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "...إن المحكوم له بملكية عقار لا يملك الحق في إقامة دعوى تحديد بدل الإيجار قبل تسجيل هذا الحكم في قيود السجل العقاري باعتبار أن الحقوق العينية تكتسب وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري وإن أثر الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل وفق نص المادة ٨٢٥/ من القانون المدني..."^(٣٢٩).

إلا أنه بقرار آخر لمحكمة النقض السورية قد سمحت للمحكوم له المطالبة بتحديد بدل الإيجار السنوي حيث نصت على أن: "...ولما كان القرار المكتسب الدرجة القطعية يعتبر بمثابة قيود السجل العقاري وعدم التسجيل لا يحرم صاحب الملك من المطالبة بتحديد البديل السنوي..."^(٣٣٠).

(٣٢٦) - ومن ذلك قرار للدائرة الإيجارية بمحكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "صدور حكم قضائي بتسجيل عقار باسم معين لا يجعله مالكا بحيث يستطيع ممارسة حقوق الإيجارية قبل تسجيل العقار باسمه في قيود السجل العقاري أو قيود السجل المؤقت، أو ما يماثلها في القوة مثل قيود مؤسسة الإسكان أو قيود الجمعيات التعاونية السكنية أو سواها". قرار رقم ٣٠٤٤/٢٠٠٣، أساس ٣١٣٢/، مجلة المحامون (٢٠٠٥)، ع: ٦-٥، رقم مرجعية حمورابي ٥٣٧٤٨.

(٣٢٧) - قرار صادر عن محكمة النقض الدائرة الإيجارية رقم ٣٠٨/٢٠٠٦، أساس ٢٨٦/، مجلة المحامون (٢٠٠٨)، ع: ١-٢-٣-٤، رقم مرجعية حمورابي ٦٤٦٥٢.

(٣٢٨) - قرار صادر عن الغرفة الإيجارية بمحكمة النقض السورية رقم ٩٠٤/، أساس ٨٠٢/، ٩/١٠/٢٠٠٥، منشور في الحسيني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ١٢٧.

(٣٢٩) - قرار صادر عن الغرفة الإيجارية بمحكمة النقض السورية رقم ١٥١٦/، أساس ١٢٦٤/، ١٨/٨/٢٠٠٤، منشور في الحسيني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ٤٠٦.

(٣٣٠) - قرار صادر عن الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم ٥٥١/، أساس ٦٠٧/ ٢٠١٦ سجلات محكمة النقض.

وبذلك نرى أن قرارات محكمة النقض السورية متضاربة بكثير من الأحيان حول سلطات المالك بموجب الحكم القضائي الذي لم ينفذ في السجل العقاري.

وهذا وقد اتجهت محكمة النقض السورية بأحد القرارات الصادرة عنها أنه لا يمكن المطالبة برفع دعوى تخمين لقيمة العقار المستأجر عندما يكون مالكاً بموجب حكم قضائي حيث نصت على: "١- إن الاجتهاد القضائي المكرس لا يجيز الادعاء بطلب التخمين تأسيساً على الملكية إلا بثبوتها على مقتضى أحكام السجل العقاري وانتقال الملكية قيداً. ٢- إن الحكم القضائي لا يصلح سنداً لطلب التخمين قبل تنفيذه في السجل العقاري" (٣٣١).

وحتى إن جزء رفع دعوى التخمين من قبل المدعي عندما يكون مالكاً بموجب حكم قضائي رد الدعوى شكلاً. وهذا واضح بأحد قرارات محكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "...وقد أقام دعوى تخمين المأجور بصفة مالكاً للمأجور استناداً إلى حكم قضائي، وكانت الملكية لم تنتقل بعد إلى اسمه في السجل العقاري، فإن المدعي يكون غير ذي صفة في الدعوى وتكون الخصومة غير صحيحة ويتعين على المحكمة أن تقضي برد الدعوى شكلاً" (٣٣٢).

ويرى بعض الفقه أن المشتري بموجب عقد غير مسجل له السلطات كافة على العقار بخلاف البائع الذي يحمل لقب الملكية (٣٣٣).

مما سبق يمكن أن نلتزم تناقض القضاء مع ذاته بأحكامه السابقة فمرة يقضي إمكانية نقل الملكية من شخص لآخر بموجب سلسلة من الأحكام القضائية، ومرة يمنعه من ممارسة أبسط حقوقه على العقار بتقاضي منافع العقار وأجوره. على الرغم من أن أثر الملكية الذي يكتسب بالتسجيل حسب -الظاهر- ولإطلاق

(٣٣١) - قرار صادر عن الغرفة الإدارية بمحكمة النقض السورية رقم /١٤٧١/، أساس /١٥٠٥/، ١١/٦/٢٠٠٧، منشور في الحسيني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ٣٧٦.

(٣٣٢) - قرار صادر عن غرفة الإدارية بمحكمة النقض السورية رقم /٦٩٢/، أساس /٩٧٢/، ١٤/٤/٢٠٠٤، منشور في الحسيني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ٤٠٨.

(٣٣٣) - أبو سعود، المرجع السابق، ص: ٢٢٤.

نص الفقرة الثالثة من المادة ٨٢٥ من القانون المدني السوري تنسحب على التصرف بالعقار وعلى استيفاء ثماره على حد سواء. فلا نوافق اتجاه محكمة النقض ببعض قراراتها السابقة فللمحكوم له قبل تنفيذ الحكم القضائي في السجل العقاري سلطتنا استعمال العقار واستغلاله باعتبارهما من الحقوق الشخصية، والمطالبة بأجور ما هي إلا نتيجة لاستغلال عقار.

كذلك لا تسمع دعوى إخلاء عقار من المالك بموجب حكم قضائي فقط، وهذا ما قضت به محكمة النقض السورية بأحد قراراتها حيث نصت على أن: "١- لا علاقة إيجارية بين المدعي الذي لم ينفذ الحكم القضائي الذي قضى له بملكية العقار المأجور وبين المستأجر، وعليه فإن المدعي بطلب الإخلاء يغدو والحالة هذه غير ذي صفة ويتعين رد الدعوى شكلاً لعدم صحة الخصومة. ٢- إن الحقوق العينية العقارية تكتسب وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري ولا يمكن اعتبار المدعي بحكم المالك إذا لم ينفذ الحكم القضائي الذي قضى له بملكية العقار" (٣٣٤).

بالإضافة إلى أنه لا يمكن للمحكوم له أن يرفع دعوى إنهاء علاقة إيجاريه، وهذا واضح من قرار لمحكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "...أثر اكتساب الملكية بحكم قضائي لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل، فالحكم القضائي هو سند تنفيذي يخول المحكوم له نقل الملكية لاسمه بنفسه دون تدخل البائع، لذلك فإن المدعي المستند في ملكيته إلى حكم قضائي تكون دعواه بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية سابقة لأوانها لعدم اكتسابه صفة المالك في قيود السجل العقاري" (٣٣٥).

(٣٣٤) - قرار صادر عن الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم ٩٨٧/، أساس ٦٢٣/ ٢٦/ ٥/ ٢٠٠٤، منشور في الحسيني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ٣٣٧.

(٣٣٥) - قرار صادر عن الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم ٨٢٢/، أساس ٧٤١/ ١٢/ ٦/ ٢٠٠٦، منشور في الحسيني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ١٠٤.

وهذا واضح من قرار آخر لمحكمة النقض السورية بقرار لها حيث نصت على: "إن الحق بإقامة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية محصور بالمالك قيداً بالسجل العقاري وفق منطوق المادة /٢ب من القانون /٦ لعام ٢٠٠١ وفق الاجتهاد المستقر لمحكمة النقض"^(٣٣٦).

و إذا ما أريد تثبيت علاقة إيجارية فلا تصح مخاصمة المالكين بموجب الأحكام القضائية، وهذا ما أكدت عليه محكمة النقض السورية بقرار لها فنصت على أنه: "١- لا تصح دعوى تثبيت العلاقة الإيجارية إلا بمخاصمة كافة المالكين المسجلة أسماؤهم في قيود السجل العقاري. ٢- إن العبرة في الملكية هي لقيود السجل العقاري.."^(٣٣٧).

كما لا يمكن للمالك بموجب حكم قضائي رفع دعوى منع معارضة، وهذا ما أكدته محكمة النقض السورية بقرار لها حيث نصت على أن: "لا يتيح الحكم القضائي للمالك بموجبه طلب منع معارضة ما لم يبرز بيان بقيد العقار مثبت فيه ملكيته للعقار"^(٣٣٨).

كما لا يمكن للمحكوم له أن يرفع دعوى للمطالبة بتسليم العقار. ومن ذلك قرار لمحكمة النقض السورية والذي نص على أن: "دعوى تسليم العقار لا تسمع إلا بعد تسجيل العقد أو تنفيذ القرار القضائي في السجل العقاري وانتقال ملكيته لطالب التسجيل"^(٣٣٩).

(٣٣٦) - قرار صادر عن الغرفة الإيجارية بمحكمة النقض السورية رقم /٢٢٣٢/، أساس /٢٣٢١/، ١٢/١٠/٢٠٠٩، منشور في الحسيني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ٤٣١.

(٣٣٧) - قرار صادر عن محكمة النقض المدنية السورية رقم ٤٨٥ / ٢٠١٥، أساس ٣٥٦، قاعدة ١٧١، مجلة المحامون (٢٠١٥)، ع: ٧-١٢، رقم مرجعية حمورابي: ٧٣٨٠٩.

(٣٣٨) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية الدائرة المدنية الثانية رقم /٢٠٠٨/١٠١٧، أساس /٨٣٤/، مجلة المحامون (٢٠١٠)، ع: ١٠-١١، رقم مرجعية حمورابي ٧١٨٣٢. بحسبان أن دعوى منع المعارضة مرتبطة بالمالك قيداً. وتم التأكيد ذلك بقرار آخر للهيئة العامة لمحكمة النقض حيث نصت على أن: "ليس من صلاحية المحكمة النازرة في دعوى منع المعارضة سنداً لملكية المدعي في السجل العقاري أن تناقش فيما إذا كانت هذه الملكية تستند إلى سبب صحيح طالما أن الملكية مقيدة على اسم مدعي منع المعارضة في السجل العقاري. - وجود دعوى تزوير تتعلق بمشروع إفراز العقار لا يستوجب استئجار دعوى منع المعارضة طالما أن ملكية مدعي منع المعارضة ثابتة في السجل العقاري وله الحجية المطلقة". قرار رقم /٣٢٦/، أساس /٥١٥/، ١٩/١١/٢٠١٩، القاعدة رقم /٧٣٥/، منشور في الألوسي، المرجع السابق، ص: ١٠٢٨.

(٣٣٩) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية الدائرة المدنية الثانية رقم /٢٠٠٨/٥٣٤، أساس /٤٣٠/، مجلة المحامون (٢٠١١)، ع: ٣-٤، مرجعية حمورابي ٧٤٥٠٣.

مما سبق نرى أن كلاً من السندين لا يحققان آثاراً كاملة ومبتغاة من قبل أطرافها، فأينا أنه لا يمكن ممارسة بعض الحقوق وذكرنا بعضها سابقاً على سبيل المثال من ذلك لا يمكن رفع دعوى إزالة شيوخ أمام القضاء، وكذلك إنهاء علاقة إيجارية، ولا دعوى منع معارضة من قبل حائز تلك السندات. وهذا ناتج عن عدم تسجيل العقد، أو تنفيذ الحكم القضائي في السجل العقاري^(٣٤٠). بخلاف المالك قيداً فيتمتع بسلطات كاملة على عقاره بحسبان أن حقه أضحي حقاً عينياً بعد التسجيل في السجل العقاري، ويمكن أن يلجأ إلى القضاء لحماية جميع حقوقه -دون أي استثناء- على العقار بمجرد توفر الشروط العامة لقبول الدعوى.

المبحث الثاني

آثار السندات المكتسبة للملكية العقارية بالنسبة للغير

عقود البيع المترتبة بموجب سندات عادية أو رسمية لا تنتقل الملكية بذاتها، وإنما ترتب التزاماً شخصياً في ذمة البائع بنقل الملكية لاسم المشتري. فالمدعي بموجبها لم يصل إلى صفة المالك المعتبرة في التشريع العقاري^(٣٤١).

وإذا كان البائع يلتزم بالقيام بما هو ضروري لنقل الملكية إلى المشتري، يلتزم أيضاً في الوقت ذاته بالامتناع عن أي عمل من شأنه أن يعرقل هذا الانتقال، والالتزامات السابقة ترتب على عاتق البائع عدداً من النتائج لمصلحة المشتري ومنها أنه لا يجوز أن يستفيد البائع من تقصير المشتري، وعدم تسجيله لعقده في السجل العقاري. كما لا يجوز أن يتصرف بالعقار ثانياً بعقد آخر^(٣٤٢).

(٣٤٠) - كل الدعاوى السابق ذكرها على سبيل المثال لا الحصر. ومن الدعاوى التي لا يمكن لحائز تلك السندات رفعها دعوى إلغاء قرار الاستملاك. وهذا واضح بقرار لمحكمة الإدارية العليا فنصت على: "إن دعوى إلغاء قرار الاستملاك لا يمارسها إلا المالك الحقيقي للعقار المستملك أو ورثته من بعده، حسبما هو وارد اسمه وملكيته في السجل العقاري". قرار رقم ٧٩٦/، أساس ٧٠٩٠/، منشور بمجلة المحامون (٢٠٢٢)، ع: ٧-١٢، ص: ٣٤٣.

(٣٤١) - قرار صادر عن الغرفة الإيجارية بمحكمة النقض السورية، رقم ٨٢٣/، أساس ٧٤٢/، منشور في الحسني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ١٠٣.

(٣٤٢) - أبو سعود، المرجع السابق، ص: ٢٠٠ وما بعدها.

و لعل من مخاطر عدم تسجيل عقود البيع في السجل العقاري، أو عدم تنفيذ الأحكام القضائية القاضية بنقل الملكية العقارية تصرف المالك قيداً في العقار لأكثر من شخص^(٣٤٣). وبحال حدوث ذلك فالنقطة التي تتمتع الإجابة عليها بالكثير من الأهمية لمن الأفضلية بالعقار من بين المتصرف إليهم؟

في الحقيقة المُشرّع السوري أضفى حماية على الشخص المسجل حقه في السجل العقاري عن حسن نية بعدد من المواد القانونية وهذا ما سنوضحه بالتفصيل لاحقاً.

هذا يستدعينا إلى البحث في نقطتين الأولى منها تحديد معيار حسن النية في ظل عدم تحديده بشكل دقيق من قبل المُشرّع السوري، وتضارب الاجتهاد القضائي من هذا المعيار. وهذا ما سنتطرق له بفقرة تزام

(٣٤٣) - تضارب الاجتهاد القضائي السوري من هذه النقطة فمرة لا يعدّ بيع المالك لعقاره مرة أخرى مرتكب لجرم الاحتيال بحسبان أنه يتصرف بما يملك وفقاً لقيود السجل العقاري ومن ذلك قرار لمحكمة النقض السوري والتي نصت على أن: "البيع العقارية المسجلة لا احتيال فيها لأن قيود السجل العقاري مكتشفة". رقم القرار /٨٩٩/، أساس /٣٩٠٣/ لعام ٢٠١١، مجلة القانون، (٢٠١٤)، حمورابي: ٧٦٥١٦. واعتبرت محكمة النقض بقرار آخر لها أن هذا النزاع ليس إلا بيعاً للملك الغير حيث نصت على أن: "إذا تبين للمدعي أن الحصة التي اشتراها مباحة للغير فالخلاف مدني، ولا يشكل جريمة احتيال". رقم القرار /١٧١٦/، أساس /٦٠٥/ لعام ١٩٨٢، قاعدة /١٣٥/ مجلة القانون، (١٩٨٣)، ع: ١-٤، رقم مرجعية حمورابي: ٧٠٢٠٣.

وبقرار آخر لمحكمة النقض السورية عمدت للتمييز بين حالتين: الأولى بيع العقار مرة ثانية مع بقاء العقار مسجلاً على اسم البائع في السجل العقاري عندئذ لا يشكل فعله جرم الاحتيال. بخلاف إذا تم نقل الملكية لاسم المشتري في السجل العقاري فيعد بيع البائع مرة أخرى للعقار جرم احتيال يعاقب عليه. وتفصيل ذلك نجده بالقرار الآتي: "إن بيع المالك عقاره مرة ثانية لا يشكل جرم الاحتيال طالما أن العقار مسجل باسمه في السجل العقاري ولم ينتقل إلى اسم المشتري الأول". قرار رقم /٢١٨٤/، أساس /٢١٨٥/ لعام ١٩٧٤، مجموعة الاجتهادات الجزائية للدركلي، ج ١ -٦، رقم مرجعية حمورابي: ٤١٢٨٤.

فتصدت الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية للاجتهادات المتضاربة سابقة الذكر وعدت بيع العقار لأكثر من مشتري احتيالياً من قبل البائع بقرار لها حيث نصت على أن: "بيع العقار لمشتري ثانٍ يعتبر جرم احتيال وإن كان العقار ما زال مسجلاً على اسمه". قرار رقم /٣١١/، أساس /٤٥٤/ لعام (٢٠١٩)، سجلات محكمة النقض.

والاتجاه الذي تبنته الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية متوافق مع ما اتجه إليه المشرع المصري في القانون رقم /١٣٦/ لعام ١٩٨١ بمعرض تنظيمه للأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وتحديداً بالمادة /٢٣/ منه والتي نصت على أن: "يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المالك الذي يتقاضى بأي صورة من الصور بذاته أو بالوساطة أو يبيعه لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً... ويكون ممثل الشخص الاعتباري مسؤولاً مما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة".

وإذا رجعنا إلى تعريف الاحتيال طبقاً لما اتجه إليه المشرع السوري في المادة /١٧/ من المرسوم التشريعي رقم /١/ لعام ٢٠١١ القاضي بتعديل قانون العقوبات السوري فنص على أن: "...١- كل من حمل الغير على تسليمه مالاً منقولاً أو غير منقول أو أسناداً تتضمن تعهداً أو إبراء فاستولى عليها احتيالياً. إما باستعمال الدسائس. أو بتلفيق أكنوبة أيدها شخص ثالث عن حسن نية. أو... أو بتصرفه بأموال منقولة أو غير منقولة وهو يعلم أن ليس له صفة التصرف بها. أو باستعمال اسماً مستعاراً أو صفة كاذبة عوقب بالحبس من ثلاث سنوات إلى خمس سنوات وبالغرامة من عشرة آلاف ليرة إلى خمسين ألف ليرة...".

وإن كانت الأحكام التي تصدر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض تنزل بمنزلة القانون، إلا أننا نرى من الأفضل تضمين قانون العقوبات السوري على نص مماثل للنص الذي ورد في قانون العقوبات المصري ليقطع الشك باليقين على العقوبة الجزائية التي يستحقها المالك في حال تصرفه بالعقار أكثر من مرة.

المشتريين فيما بينهم في (المطلب الأول)، ثم سننتقل إلى التعليق حول مخاطر بعض القرارات القضائية والتي تجرد الشخص حسن النية من الحماية الممنوحة له قانوناً. وعلى ذلك سنناقش موقف الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيال المشتري حسن النية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تزامم المشتريين فيما بينهم

يقصد بتزامم المشتريين تعددهم نتيجة عمليات شراء متعددة على عقار واحد، ولا بد من الإشارة إلى أن المُشرّع نص في حال تزامم الحقوق على العقار ذاته بوقت واحد أن تسجّل الحقوق متزاممة. وهذا الحكم جاء في المادة ٦٥/ من قانون السجل العقاري حيث نص على أن: "إذا تقدم للمكتب استدعاءات متعددة في يوم واحد بحق عقار واحد، فتعين درجة الأولوية في الحقوق المترتبة على العقار المذكور، اعتباراً من ساعة إيداع الاستدعاء. أما إذا وردت استدعاءات متعددة بحق عقار واحد، وصادف إيداعها في المكتب بوقت واحد، فيحرر الشرح اللازم عن هذه الحالة في السجل وتسجل الحقوق متزاممة".

مما سبق نتساءل ماذا لو لم ترد تلك الحقوق على العقار ذاته بوقت واحد؟ هل يفقد المشتري الآخر غير المسجل لحقه القدرة على التنفيذ العيني على العقار؟ بعبارة أخرى لمن الأولوية في ظل أحكام قانون السجل العقاري؟ وهل يُضفي القانون حمايته لجميع الأشخاص؟ أم يقتصر على الأشخاص حسن النية؟ وما المقصود بحسن النية هل هو عدم العلم؟ أم عدم التواطؤ؟ هذا ما سنعمل على تحديده بمجال تزامم المشتريين بالنسبة لنوع واحد من السندات في (الفرع الأول)، أم بالنسبة للمشتريين بأنواع مختلفة من السندات في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تزامم المشتريين بالنسبة لنوع واحد من السندات

الأولوية عند التزامم بين المشتريين هو للأسبق بينهم بالتسجيل في السجل العقاري عن حسن النية - وهو الأصل المفترض في المعاملات - وبهذا يكون محمياً طبقاً لمبادئ السجل العقاري. إلا إذا تم إثبات العكس

من قبل المدعي، وهذا ما جاء في المادة /١٣/ من قانون السجل العقاري والتي نصت على أن: "كل من يكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً على قيود وبيانات السجل العقاري يبقى له هذا الحق المكتسب. فإن أسباب نزع هذا الحق منه الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لأحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦، والمادة ١٧ من هذا القرار، لا يمكن أن يعترض بها تجاهه، ولا يمكن أن تقرر الأحكام المتعلقة بهذه الدعاوى، إلغاء الحق المكتسب والمقيد بالطريقة القانونية. غير أنه لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود، الأشخاص الآخرون الذين عرفوا، قبل اكتساب الحق، وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق أو لنزعه من مكتسبه. وفي جميع الأحوال، يحتفظ الفريق المتضرر بحق إقامة دعوى شخصية بمادة عطل وضرر على مسبب الضرر".

كما أكدت على حماية الشخص حسن النية المادة /١٤/ من قانون السجل العقاري والتي نصت على أن: "يعتبر التسجيل مغايراً للأصول إذا أجري بدون حق. وكل من يتضرر من معاملة التسجيل يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث السيئ النية".

فما المقصود بالشخص حسن النية؟ هل يكفي عدم علمه بالعقد السابق، أم يكفي عدم توافقه مع البائع؟

في الحقيقة موقف الفقه من الشخص حسن النية متضارب- وبالمعنى المخالف هذا الموقف متضارب من معيار سوء النية التي لا تمنح صاحبها الحماية القانونية- ويمكن أن نلخص هذا الاختلاف بعدة اتجاهات:

يتجه بعض الفقه إلى عدّ مجرد علم المسجل لحقه في السجل العقاري بالعقد السابق لعقده يكون عندئذٍ سيئ النية. ويمكن تبعاً لذلك المطالبة بإبطال قيده، استناداً إلى القاعدة العامة الواردة بنص المادة (١٣) من قانون السجل العقاري^(٣٤٤).

والموقف السابق من الفقه شاطره القضاء السوري بعدد من القرارات الصادرة عنه، ومنها قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "٣٠٠- إن المادة ١٣ من قانون السجل العقاري قد أكدت هذه الحماية المطلقة في التسجيل والتي لا يمكن أن تتم الاعتراض عليها ولا يمكن أن تقرر الأحكام المتعلقة

(٣٤٤) - وهذا ما اعتمدته الفقيه نصرت منلا حيدر. منشور في سوار، المرجع السابق، ص: ٥٦٨.

بالدعوى إلغاء الحق المكتسب بالطريقة القانونية إلا الذين عرفوا قبل اكتساب الحق وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء هذا الحق أو نزعها من مكتسبة^(٣٤٥).

وكذلك قرار آخر صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية والتي نصّت على: "١- إن البيع الجاري أمام السجل العقاري مباشرة، إذا تبين فيه أن عيباً اعتور سند ملكية البائع، فإن القواعد النازمة للسجل العقاري المنصوص عنها في القرار (١٨٨/ل.ر) لعام ١٩٢٦ هي التي تطبق عليه، ولا يستفيد من هذه القواعد من نقل الملكية لاسمه خلافاً للقانون (وبدون حق) و بفعل منه. ٢- إن عبارة (دون حق) الواردة في المادة (١٤) من القرار (١٨٨/ل.ر) لعام ١٩٢٦ تشمل كل أسباب الإبطال التي يمكن التمسك بها في مواجهة مكتسب القيد في السجل العقاري. ٣- يعد سيء النية الشخص الثالث العالم بأن من نقل له الحق كان قد اكتسبه أصلاً بالاستناد إلى عقد باطل، على أن يكون هذا العلم قد حصل قبل تاريخ اكتساب الغير للحق، و عند الثبوت ليس له التمسك بالقوة الثبوتية لقيود السجل العقاري وإذا انتفى العلم انتفى البطلان... ٧- (الغير): هو كل شخص لم يكن طرفاً في التعاقد الحاصل بين فريقين، ولا يمكن اعتبار الورثة من الغير. ٨- من اكتسب حقاً عينياً بحسن نية مستنداً إلى قيود السجل العقاري العلنية، فإن حقه يثبت قضاء، حتى لو زالت صفة من باعه ولم يعد مالكا^(٣٤٦).

أما الاتجاه الثاني من الفقه يعدّ المشتري حسن النية طالما لا يوجد تواطؤ بينه وبين البائع^(٣٤٧). وهذا الاتجاه شاطره بعض القرارات الصادرة من المحاكم السورية. ومنها قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية التي نصت على أن: "النتازع بين بيعين من بائع واحد يكون للأسبق في التسجيل ما لم يكن المشتري اللاحق

(٣٤٥)- قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم ١٣/ أساس / ٢٤٥ / ٢٠٢٠ القاعدة / ٢٦٢، منشور في محمد، المرجع السابق، ج: ٢، ص: ٢٩١.

(٣٤٦) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية ١١١ / ٢٠١٦، أساس بدون، قاعدة ٦٨، مجلة المحامون (٢٠١٦)، ع: ٧- ١٢، رقم مرجعية حمورابي: ٧٤٠٩٤. وهذا ما نلتمسه بقرار آخر للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "يستفاد من نص المادة (١٣) من القرار رقم ١٨٨/ل.ر لعام ١٩٢٦ أن العلم من قبل الشخص الآخر بالعيب أو السبب الموجب لنزع الحق يكفي لاعتبار أن الشراء مع علم المشتري بأحقية الغير هو علم بعدم أحقية البائع في البيع مجدداً لهذا الغير". قرار رقم ٦٨/ أساس / ٢٣٥ / ١٩ / ٢٠١٧، القاعدة رقم ٥٢٤/، منشور في محمد، المرجع السابق، ص: ٤٠١.

(٣٤٧) - ذهني بك، عبد السلام. (١٩٢٦)، في الأموال، ج: ٢. القاهرة: مصر. مطبعة الاعتماد، ص: ٨٤٥.

متواطئاً مع البائع إضراراً بالمشتري الأسبق. - إن أحكام السجل العقاري تجعل الأفضلية بين حقين متعاقبين بعقد خارج السجل العقاري هو لمن سبق وسجل عقده في السجل العقاري أو وضع إشارة دعواه على الصحيفة العقارية إلا إذا كان الأسبق في التسجيل هو صاحب الحق الثاني واستطاع صاحب الحق الأول أن يثبت التواطؤ وقصد الإضرار به بقصد إقصائه^(٣٤٨).

وهذا ما نجده بقرار آخر للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "صاحب الإشارة الأسبق هو الأفضل بالرعاية ما لم يثبت وجود توافق بقصد الإضرار بالمشتري الأول..."^(٣٤٩).

لا بد من الإشارة إلى أن التواطؤ مفترض بين الأقارب وهذا واضح من قرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "... العلاقة الزوجية قرينة قضائية على صورية العقد إلى أن يثبت العكس ويمكن نفي الصورية بكل وسائل الإثبات. - التواطؤ بين الأصول والفروع مفترض"^(٣٥٠).

ولا يمكن التسليم بما اتجه إليه الفقه والاجتهاد القضائي بشكل مطلق، فإن كان حسب ما اتجه إليه بعض الفقه - ونشاطهم الرأي - يكفي العلم لعد الشخص سيئ النية إلا أن ذلك يكون - بمرحلة القيد الأولي - فقط بدلالة لفظ قيد الوارد بنص المادة ١٣ / والتي تدل على القيد للمرة الأولى في السجل العقاري. أما بعد انتهاء فترة السنتين - القيد التالي لأعمال التحديد والتحرير - فلا بد من إثبات التواطؤ ونية الإضرار كما ذهب إليه المادة ١٤ / من قانون السجل العقاري^(٣٥١).

(٣٤٨) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم ١٢١ /، أساس / ٤٠٧ /، ٢٠١٧/٨/١٦، القاعدة ٥١٨ /، منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ٣٧٥. وكذلك قرار آخر لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "١- العقود العينية المنظمة خارج السجل العقاري هي عقود صحيحة ولها آثارها القانونية المتعلقة بها للبائع والشاري. ٢- إن شراء شخص ما لعقار يستوجب عليه العلم بالوضع القانوني للعقار وما هو مسجل عليه من حقوق للغير ولا يحق لهذا الشخص المنازعة في شق اعترف به قبل شرائه للعقار. ٣- عند تزامن البيوع فالعبرة لصاحب التسجيل الأول إلا إذا أثبت المشتري الثاني بوجود التواطؤ بين البائع والمشتري الأول." قرار صادر عن محكمة النقض السورية غرفة المخاصمة، قرار رقم ١٠ / أساس ٦٨ /، ٢٠١٧، قاعدة رقم ٣١١ / منشور في محمد، المرجع السابق، ج: ٢، ص: ٣١٥.

(٣٤٩) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ٨٦ /، أساس ٨٦ /، ٢٠١٩/٤/١٤، القاعدة رقم ٥٢١ /، منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ٣٨٨.

(٣٥٠) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ٩٢ /، أساس ٣٤٧ /، ١٨ / ٢٠١٧/٦، قاعدة ٥١٩ /، منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ٣٧٨.

(٣٥١) - الدركشلي، المرجع السابق، ص: ٩٢. وأيضاً سوار، المرجع السابق، ص: ٥٧٥.

ومن أجل الحد من تداول السند لأكثر من مرة ولأكثر من شخص نجد المُشرِّع الأردني قد استحدث حكماً فيما يتعلق بالوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة بالبيع العقاري حدّ فيه من التعامل بهذه الوكالة، وذلك بمنع إصدار وكالة أخرى تخص العقار ذاته وهذا يوفر نوعاً من الأمان للوكيل فيجعله بمنأى عن أي منافسة محتملة من قبل وكيل آخر^(٣٥٢). وهذا واضح من نص المادة ١٥/ من قانون الملكية العقارية الأردني والتي نصت على أن: "...ج- لا يجوز أن تتضمن الوكالات المتعلقة بالتصرفات الناقلة لملكية العقارات ورهنها أي نص يخول الوكيل حق توكيل غيره ولا يعمل بأي نص يخالف ذلك ورد في أي وكالة نظمت قبل نفاذ القانون"^(٣٥٣).

وهذا ما يعرف باسم الوكالة الحصرية في فرنسا بحيث تحصر سلطة التصرف القانوني محل الوكالة في الوكيل وحده دون سواه^(٣٥٤). وعلى ذلك فالوكالة الحصرية في التشريع الأردني مصدرها القانون، بخلاف ما عليه الأمر في التشريع الفرنسي فمصدرها الاتفاق^(٣٥٥).

(٣٥٢) - أبو عرابي، المرجع السابق، ص: ٣٤٤.

(٣٥٣) - قانون الملكية العقارية الأردني رقم ١٣/ ٢٠١٩.

(٣٥٤) - في فرنسا إذا ما أراد البائع اللجوء إلى وكيل عقاري يتم عن طريقة بيع عقاره فإن أمامه ثلاثة تفويضات تسمح له القيام بذلك الأمر وهي: - تفويض بسيط مع وكالة واحدة أو أكثر تسمح لك ببيع العقار بنفسك. - تفويض حصري مع وكالة هي الوحيدة التي يمكنها بيع العقار. - تفويض شبه حصري مع وكالة واحدة تسمح لك ببيع العقار بنفسك.

وما يهمنا هنا البحث بالتفويض الحصري إذا يتضمن الأخير شرطاً استثنائياً مكتوباً بأحرف واضحة. يحدد الإجراءات التي يتعهد بها الوكيل العقاري والطريقة التي يبلغ الموكل بها عن الإجراءات التي يتم تنفيذها. هذا منشور على الموقع الإلكتروني الرسمي للإدارة الفرنسية تاريخ ٢٠٢٣/١١/١٢.

Quel mandat de vente peut-on confier à une agence immobilière ?

<https://www.service-public.fr/particLiers/vosdroits/F1550>

وعندما تكون الوكالة مصحوبة بشرط حصري يجوز لأي من الطرفين في أي وقت أن ينقذ التفويض الذي يتضمن مثل هذا الشرط بعد مضي ثلاثة أشهر على توقيع التفويض، وبشرط أن يقوم الطرف الذي ينوي إنهاء إخطار الطرف الآخر بذلك قبل ١٥ يوماً على الأقل بخطاب مسجل مع علم الوصول ومع إشعار الاستلام. طبقاً للمادة ٧٨/ من قانون تنظيم شروط ممارسة الأنشطة المتعلقة ببعض العمليات المتعلقة بالمباني والأصول التجارية والتي تنص على:

Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce . L'article 78 de la loi précédente dispose que: "... Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, le mandat contenant une telle clause peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception...". Publié sur le site suivant date d'accès 12/11/2023:

<https://www.Legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTXT000000855024>

(٣٥٥) - أبو عرابي، المرجع السابق، ص: ٣٤٤.

و حبذا لو ينص المُشرّع السوري على الشرط السابق الموجود في القانون الأردني وتصبح الوكالة حصرية لمصلحة المستفيد منها، وبذلك يقلل من خطر مزاحمة المشتريين على الأقل بموجب وكالة أخرى مماثلة لها.

الفرع الثاني: تزامم المشتريين بالنسبة لأنواع مختلفة من السندات

قد يحدث أن يبيع مالك أحد العقارات لأكثر من شخص كما ذكرنا سابقاً، وقد يستخدم بذلك سندات مختلفة، كأن ينظم وكالة غير قابلة للعزل لصالح شخص، وينظم عقد بيع عادي لصالح شخص آخر، ومشتري آخر يرفع دعوى قضائية عليه لتثبيت البيع المبرم بينهم سابقاً فيقر له بالمبيع. فلمن الأولوية ممن سبق ذكرهم بكسب ملكية العقار والتنفيذ العيني عليه؟

الأولوية هي لمن سجل سنده المُكسب للملكية العقارية ونُقلت له في السجل العقاري أولاً وعن حسن النية كما هو موضح بالفقرة السابقة^(٣٥٦).

وبحال عدم نقل الملكية بعد في السجل العقاري، ووجود إشارة تُشير لاحتمال وجود حق فالأولوية لصاحب إشارة الدعوى على الوكيل بموجب سند بيع بموجب وكالة غير قابلة للعزل، والذي لم يقيد إشارة إعلام وكالة ما لم يثبت التواطؤ بين صاحب الإشارة والبائع. وهذا ما اتجه إليه القضاء السوري بقرارٍ للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "المعمول به في القضايا العقارية والمنتج في الدعوى هو التسجيل في الصحائف العقارية وفقاً لأحكام قانون السجل العقاري، وبالتالي لا يعتد بأي قيد خارج هذا السجل ولو كان

(٣٥٦) - وهذا ما أكد عليه الاجتهاد القضائي بعدد من قراراته ومنها قرار لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "الأفضلية بين شاريين متتاليين لعقار واحد هي لمن سبق ووضع إشارة الدعوى على العقار أو سبق بتسجيل شرائه في السجل العقاري...". قرار رقم ٥٧٠/، أساس ٧١٧/، ٢٠٠٤/٥/٩، قاعدة رقم ٣١١/. منشور بمجلة المحامون (٢٠٠٥)، ع: ٩-١٠، ص: ٩٠٠. وكذلك القرار لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "صاحب الإشارة الأسبق على الصحيفة العقارية هو الأولى بالرعاية". قرار رقم ١٨/، أساس ٧٥/، قاعدة ٣٢٦/، ٢٠٠٥/٢/١٣، منشور في مجلة المحامون (٢٠٠٥)، ع: ٩-١٠، ص: ٩١٨.

موثق بسند رسمي وإن الأسبق في وضع الإشارة على صحيفة العقار هو الأفضل في التملك إلا إذا قدم الخصم الدليل على واقعة التواطؤ وسوء النية بين البائع والمشتري^(٣٥٧).

وهذا ما نجده بقرار آخر للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيث نصت على: "إن مبدأ الأسبقية في الإشارة، ومبدأ الإشارة الأحق بالتفضيل، ومبدأ تزامم البيوع، يطبق عندما يتعلق الأمر بالإشارات الموضوعة على ذات الحق وبين ذات الخصوم، ولا مجال لترقيين الإشارة اللاحقة إذا كان يتعلق بحقين مختلفين وبين ذات الخصوم، ولو كانت الملكية بنفس العقار أو ناتجة عن مصدر واحد"^(٣٥٨).

ولكن لمن الأولوية في حال تم شطب إشارة الدعوى نتيجة غياب الخصوم عن حضور جلسات المحاكمة؟ مع الإشارة إلى فرضية بقاء إشارة الدعوى المشطوبة على صحيفة العقار ولم يُعمد إلى ترقيتها. وتم قيد إشارات أخرى لاحقة على العقار ذاته؟ فهل تكون الأولوية لتلك الإشارات أم لصاحب إشارة الدعوى المشطوبة وغير مُرقنة فيما إذا قرر صاحبها تجديدها لاحقاً؟

إذا بحثنا في قانون أصول المحاكمات السوري نجد أن المُشرّع السوري قد استحدث حكماً هاماً بالمادة ١٢٠/ منه حيث نص على أن: "...ج-يترتب على الشطب الدعوى ترقيين إشارتي الدعوى والحجز الاحتياطي بحكم القانون..."^(٣٥٩).

(٣٥٧) - قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ٣٧٥/، أساس ٥٢٥/، ١٩٩٩/١٢/٢٠ منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ٣٤٩. وكذلك القرار الصادر عن الغرفة المدنية الأولى لمحكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "... إن سبق الإشارة هو الذي يحدد الأرجحية، لا تاريخ السندات، ولا رسميتها". قاعدة رقم ٦/، رقم القرار ٨٢/١٤٠٥، أساس ١٠٠٧، ١٩٨٢/٦/٢٤. منشور في مجلة المحامون (١٩٨٣)، ع: ١، ص: ٢٥. وكذلك القرار الصادر عن الغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض السورية والتي نصت على: "إن أحكام السجل العقاري اعتبرت تدوين الإشارة على صحيفة العقار كافياً لمنع اكتساب أي حق يتعارض مع مضمون هذه الإشارة. وإن من المقرر أن آثار الأحكام الصادرة في القضايا العقارية ينسحب إلى تاريخ وضع الإشارة لأنها بمثابة تسجيل للحق العيني المدعى به بذلك التاريخ، ولأن هذا التسجيل هو الذي يكسب المدعي الحق المطالب به عندما يصدر الحكم به، ولأن الحكم جاء مثبتاً لوضع قانوني تم بتسجيل الدعوى في الصحيفة العقارية، ولم ينشئ مركزاً قانونياً جديداً...". القاعدة رقم ٤٣٩/، القرار ١١٢/، أساس ١٠٦٩/، ١٩٨٤/٢/١٥، منشور في مجلة المحامون (١٩٨٤)، ع: ٧، ص: ٧٨٠.

(٣٥٨) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ٢٥٠/، أساس ٤٦٩/، ٢٠٢١ منشور في الاجتهادات الحديثة للهيئة العامة لمحكمة النقض، ص: ٤٢٢.

(٣٥٩) - الصادر بالرقم ١/ لعام ٢٠١٦.

وكذلك تطرق المُشرّع السوري لموضوع إشارة الدعوى المشطوبة في المادة /٢٢٠/ من القانون سابق الذكر حيث نص على أن: "ب- إذا سهت المحكمة عن ترقيين إشارة الدعوى أو الحجز الاحتياطي في حال وجوبه واكتسب الحكم الدرجة القطعية تتولى المحكمة من تلقاء ذاتها أو بناء على طلب صاحب المصلحة في الدعوى ترقيتها بقرار يتخذ في غرفة المذاكرة ويقبل التنفيذ مع الحكم الأصلي أو بعده".

يستنتج من المادة السابقة حكم مفاده في حالة سهو المحكمة عن ترقيين إشارة الدعوى، لا بد من تقديم طلب ترقيين هذه الإشارة إذا لم ترقيها المحكمة من تلقاء ذاتها، فهناك نصان يعالجان النقطة ذاتها، وبالقانون ذاته. الأولى منها المادة /١٢٠/ من قانون الأصول تنص على ترقيين الإشارة بمجرد الشطب، ودونما الحاجة إلى أي إجراء آخر، ولا يكون للإشارة المشطوبة، والتي ما زالت على الصحيفة العقارية أي مفعول لأنها مرقنة حكماً. والنص الآخر يُفهم منه أنه يترتب على وجود الإشارة في السجل العقاري تمتعها بالقوة الثبوتية - والتي توفرها أحكام السجل العقاري لها - إلى أن يتم ترقيتها، إما بطلب من صاحب المصلحة، أو بناء على قرار تتخذه المحكمة من تلقاء ذاتها. بمعنى آخر لا يترتب على شطب الدعوى وفق نص المادة /٢٢٠/ ترقيين الإشارة بمجرد الشطب كما تقضي المادة /١٢٠/ وإنما لا بد من القيام بإجراء آخر.

وإذا ما بحثنا بمفاعيل إشارة الدعوى المرقنة بالقضاء السوري نجد حكماً بمعرض دعوى رفعت أمام محكمة النقض حيث أكدت من خلاله على سريان مفاعيل إشارة الدعوى على الرغم من صدور قرار الشطب طالما لم ترقن من قيود السجل العقاري، ونقتبس من تعليقها الآتي: "...وحيث أنه ولأن كان القانون رقم /١/ لعام ٢٠١٦ وفي المادة /١٢٠/ اعتبرت شطب الدعوى إلغاء لاستدعائها ورتبت على الشطب ترقيين إشارتي الدعوى والحجز بحكم القانون. ولأن... مفهوم بحكم القانون يرمي إلى زوال الأثر مجرد صدور قرار الشطب غير أن هذا النص وإن كان وارداً في القانون العام قانون الأصول إلا أنه يتعارض مع نص خاص ورد في قانون السجل العقاري والذي اعتبر أن وضع إشارة الدعوى شرطاً لسماعها المادة /٤٧/ منه وأن الاجتهاد القضائي اعتبر أن إشارة الدعوى التي توضع في معرض نزاع ترتبط وجوداً وعدمياً بالدعوى بحيث تزول بزوال الدعوى أو بصدور

حكم نهائي فيها أو سقوط الدعوى بالتقادم وبالتالي فإن تقرير اعتبار الإشارة مرقنة بحكم القانون ولو لم ترفع لمجرد الشطب وكان الشطب لا يترتب عليه سقوط الخصومة أو انتهاء النزاع ويبقى تجديدها حقاً قائماً للأطراف حتى سقوطها بالتقادم الطويل. فإن نص المادة/١٢٠/ م لا يمكن إعماله لتعارضه مع نص خاص اعتبر إشارة الدعوى شرط لسماعها واعتبر وجودها مرتبطاً بمصير النزاع أو سقوطه بالتقادم واعتبرها ترتب أثراً على الغير وحجة عليه ما لم ترقن فعلاً عن صحيفة السجل العقاري، ولما كان الأمر كذلك فإن عدم وضعه إشارة جديدة يلقي سنده القانوني لما سلف ولو كانت الدعوى قد شطبت في ظل القانون رقم ١/ لعام ٢٠١٦/ ولا مكان مع هذا التنازع بين الخاص والعام طالما أن القانون الخاص الذي يجبُ العام أوجب قيام الإشارة وترتيبها أثر على الغير وربطها بنهاية المنازعة أو سقوطها بالتقادم ما لم ترقن فعلاً عملاً بالأسباب الموجبة لوضع الإشارة ألا وهو أخذ الغير علماً بها فتغدو حجة عليه طالما لم ترقن وطالما أن الحكم القضائي حين تنفيذه في معرض الدعوى العينية ينفذ بأثر رجعي من تاريخ الإشارة الموضوعة والتي إن لم ترقن فعلاً فإن مكتب التوثيق العقاري لا بد له من تنفيذ العقد انطلاقاً منها مع وجودها الفعلي على الصحيفة...^(٣٦٠).

برأينا أن القرار القضائي السابق ذكره جاء أكثر انسجاماً مع أحكام القانون العقاري الناظم لإشارة الدعوى، وهو القانون الناظم للحقوق الموضوعية، فإذا أراد المشرع تعديل الأحكام النازمة لإشارة الدعوى، لا بد وأن ينص على ذلك في القانون العقاري وبصورة تنسجم مع مبادئه. فلا يصح للقوانين الإجرائية كما قانون الأصول ترتيب أحكام تمس بالمركز الموضوعي لصاحب الإشارة، فيفترض أن قانون الأصول ينظم المراكز الإجرائية لأصحاب الحقوق لا المراكز الموضوعية^(٣٦١).

(٣٦٠) - قرار صادر عن الغرفة العقارية الثانية رقم القرار/٤١٥/ أساس /٤٧٦/ ٢٠٢٠م سجلات محكمة النقض. وهناك قرار آخر صادر عن الغرفة المدنية الأولى لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "إشارة الدعوى المشطوبة- ولو تقرر ترقيتها بقرار أصبح قطعياً- تبقى نافذة ما لم ترقن من السجل. وإذا جددت الدعوى استمر مفعول الإشارة القديمة. وعلى هذا سار اجتهاد المحكمة بشأن القيد المؤقت". قاعدة رقم /٤٩٩/، رقم القرار ٨١/٦٩٣، أساس /١٥٨/، ٤/١١ /١٩٨١، منشور بمجلة المحامون (١٩٨١)، ع: ٧، ص: ٨٢٢. وهذا ما نجده أيضاً بصريح قرار الغرفة المدنية الرابعة بمحكمة النقض السورية التي نصت على أن: "لا نزول إشارة الدعوى بالشطب ما دامت لم ترقن وتمتد بالأثر إلى ما بعد التجديد وعليه الاجتهاد القضائي في حال تراحم البيوع فإن الأفضلية تكون للأسبق في التسجيل سواء قيدا أم بالإشارة ما لم يثبت التواطؤ". قرار رقم /٥٨/، أساس /١٩٢/، ٢٠٢٢، منشور عن مجلة المحامون (٢٠٢٢)، ع: ٧-١٢، ص: ٣٨٢.

(٣٦١) - أبو سلو، المرجع السابق، ص: ١٤٢ وما بعدها.

وبناءً على ما سبق إذا تم شطب دعوى ولم يعمد إلى تنفيذ قرار الشطب في السجل العقاري، وتلاها إشارات أخرى فالأولوية لصاحب الإشارة المرقنة على أصحاب الإشارات اللاحقة في حال تم تجديد الدعوى، وتم الحصول على حكم يقضي بالملكية العقارية لصاحب إشارة الدعوى المرقنة.

أما على فرض وجود إشارتي على صحيفة العقار الواحد الأولى منها إشارة قيد مؤقتة - متعلقة ببيع عقار بموجب وكالة غير قابلة للعزل - والثانية إشارة دعوى. ولنفتراض أيضاً سبق تسجيل إشارة القيد المؤقتة على إشارة الدعوى لأيهما الأفضلية؟

بحثنا طويلاً بالاجتهادات القضائية عن إجابة لذلك الفرض إلا أننا لم نجد أي قرار قضائي يقضي بحل لمثل تلك الحالة. وبنظرنا يجب التفريق بين إشارة الوكالة غير القابلة للعزل^(٣٦٢) التي مضى على تسجيلها ستة أشهر عن تلك التي لم يمض عليها تلك المدة بحسبان أن الطبيعة القانونية لتلك الإشارة - كما اتجهنا سابقاً - قيد مؤقت. وطبقاً للقواعد العامة للقيد المؤقت لا بد من إبطال ذلك القيد بعد مضي المدة القانونية. وهذا ما جاء في المادة ٢٩/ من قانون السجل العقاري والتي نصت على أن: "كل قيد مؤقت تحرر في السجل العقاري ومضت عليه الآجال المنصوص عليها في المادة ٢٦/ من هذا القرار يجب إبطاله فوراً".

وإذا بحثنا حول موقف القضاء السوري من صاحب القيد المؤقت فنجد أنه يتمتع - بشكل عام - بالحماية وحتى إن مضت الآجال القانونية على قيده للإشارة ما دامت لم ترقن، وهذا ما نجده بالقرار الآتي: "إن القيد المؤقت إذا لم يعمد أمين السجل العقاري إلى إلغائه بعد انتهاء الستة أشهر يبقى قائماً ومنتجاً لكامل مفاعليه القانونية"^(٣٦٣).

(٣٦٢) - وتسمى الإشارة التي تُوضع بموجب الوكالة غير القابلة للعزل في الواقع العملي إشارة إعلام وكالة.
(٣٦٣) - قرار لمحكمة النقض السورية رقم القاعدة ١٨٦/، رقم القرار ٢٥/، أساس ٩٤/، ١٥/١/١٩٦١. منشور في طعنة، شفيق، واستانبولي، أديب. (١٩٨٨)، ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية، ج: ١. دمشق: سورية. دار الأنوار للطباعة، ص: ٧٢٠.

وكذلك هذا ما نجده بقرار آخر لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "مفعول إشارة القيد المؤقت يبقى ما لم يتم إلغاؤها. وإذا جرى تسجيل العقد فيما بعد فيعتبر كأنه تم اعتباراً من تاريخ القيد المؤقت بالنسبة للدرجة الترتيبية في التسجيل..."^(٣٦٤).

بخلاف ما اتجه إليه الاجتهاد اللبناني الذي قضى بأحد القرارات الصادرة عنه بخصوص إشارة القيد المؤقت ما يلي: "وفي جميع الأحوال يزول مفعول القيد الاحتياطي وفقاً لما أوردته المادة ٢٦ من القرار ١٩٢٦/١٨٨ إذا لم يتم التسجيل القطعي بظرف الستة أشهر التي تلي هذا القيد، حتى ولو بقي هذا القيد مدوناً على الصحيفة العقارية"^(٣٦٥).

وبالحقيقة أن الاجتهاد القضائي اللبناني أكثر دقة وصحة من الاجتهاد القضائي السوري بالنسبة لهذه النقطة؛ لأن كل من المادة ٢٩/ وكذلك المادة ٢٦/ من قانون السجل العقاري تدل على أن القيد المؤقت ليس له مفعول بعد تلك المدة. وإن القول خلاف ذلك - حسب ما اتجه إليه الاجتهاد القضائي السوري - نكون قد أفرغنا النص القانوني من محتواه، واتجهنا خلاف رغبة المشرع. وعلى ذلك طالما أن تلك الإشارة سارية المفعول يمكن استخلاص سوء نية الشخص اللاحق لقيد صاحب إشارة إعلام الوكالة، أما إذا كانت تلك الإشارة غير سارية المفعول فلا يمكن استخلاص سوء نية الشخص اللاحق لقيد صاحب إشارة إعلام الوكالة. بل يمكن لصاحب المصلحة أن يطلب من مدير السجل العقاري أن يمارس صلاحيته في ترقيين الإشارة سنداً لنص المادة ٢٩/ من قانون السجل العقاري.

(٣٦٤) - قرار للغرفة المدنية الأولى بمحكمة النقض السورية رقم القاعدة ٢٤٦/، رقم القرار ٢٦٢/، أساس ٣١٧٢/، ١٦/٢/١٩٨١، منشور في مجلة المحامون لعام (١٩٨١)، عدد ٥/، ص: ٥٤١.

(٣٦٥) - قرار لمحكمة التمييز اللبنانية ١٩٧٣/٣/٢٧، وتمييز لبناني ١٠/ حزيران ١٩٦١ النشرة القضائية لسنة ١٩٦١، ص: ٤٤ وتمييز لبناني ٢٤ شباط ١٩٦١ النشرة القضائية لسنة ١٩٦١، ص: ١٧٤، منشورين في القاعدة رقم ١٨٥/ في طعنة، شفيق، واستانبولي، أديب. المرجع السابق، ص: ٧٢٠.

المطلب الثاني

الموقف الحالي للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيال المشتري حسن النية

إن الأحكام النازمة لعمل السجل العقاري معرضة للخطر نتيجة بعض القرارات الصادرة عن المحاكم السورية والتي لم تُعَرِّ اهتماماً للشخص حسن النية. وهذا ما نجده بقرار لمحكمة النقض السورية إذ نصت على: "١- إن تملك العقار استناداً إلى ملكية سابقة ظهر فيما بعد أنها باطلة يجعل ملكية المالك الجديد للعقار باطلة هي الأخرى لأن أثر البطلان لا يقتصر على العاقدین بل يجاوزهما إلى الغير. ٢- لا يسوغ للغير أن يتذرع بمفعول القيد ما دام هناك شوائب تشوب القيد العقاري، ولا مجال للاحتجاج بحسن النية ولا بمفعول القيود العقارية بهذه الحالة". إلا أنه على الرغم من خصوصية القرار السابق وتبعاً لمجريات القضية المعروضة على القضاء وفق ما اتجه إليه بعض الفقه، لاقى نقد من قبلهم أيضاً لأن هذا النوع من القرارات يشكل إخلال في استقرار المعاملات العقارية وانعدام الثقة بالقوة الثبوتية للقيود العقارية^(٣٦٦).

ومن ثم صدر قرار آخر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية أخل بالحماية الممنوحة قانوناً للغير حسن النية، هذا القرار سيكون محور دراستنا في هذا المطلب من خلال البحث بمدى توافق موقف الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيال المشتري حسن النية مع أحكام القانون في (الفرع الأول)، ومن ثم سننتقل للبحث عن مدى وجوب اتباع أحكام الهيئة العامة لمحكمة النقض في (الفرع الثاني)

الفرع الأول: مدى توافق موقف الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيال المشتري حسن النية مع أحكام القانون

إن القرار موضوع المناقشة قرار خطير لصدوره من قبل أعلى هيئة قضائية ألا وهي الهيئة العامة لمحكمة النقض حيث جاء فيه ما يلي: "...وحيث أنه في البيوع العقارية إنما تتجلى الغاية منها، الحفاظ على سلامتها من العبث والتدليس وبعيداً عن أي سبب من أسباب البطلان، وحيث أنه وإن حصلت واثرت المنازعة

(٣٦٦) - قرار صادر من الغرفة المدنية الثانية لمحكمة النقض السورية رقم ٢٣٤٧/أساس ٢١٩٨ ، تاريخ ٣٠/١٠/٢٠٠٦، منشور في عطري، زكريا. (٢٠١٤)، أثر سوء النية على الحجية المطلقة لقيود السجل العقاري، مجلة بحوث جامعة حلب، عدد: ٦٣. ص: ١٣-٣٢. حلب: سورية، ص: ٢٧.

لاحقاً بحجة أن من نقل الملكية قد حصل عليها بأسلوب معيب وفيه من أسباب البطلان ما يعيبه وحيث أنه وأن ثبت ذلك فإن الحماية المدعى بها والمتمسك بها المشتري لا تنجيه من مغبة مفاعيل ذلك السبب بمواجهته، فإن كان ذلك الحق مبنى على التزوير أو من خلال وكالة مزورة أو انتحال... فإن هذا الثبوت يعتبر حجة على الكافة ولا يندرج في هذه الحالة حسن نية المشتري وفق مفهوم المادة ١٤ من القرار رقم ١٨٨ لعام ١٩٢٦ لأن تلك المادة لم تبحث في مدى حسن نية المشتري أصلاً وإنما تطرقت إلى سوء نية الشخص الثالث بخلاف المادة ١٣ من القرار السالف الذكر والتي بحثت في العلم المسبق وحيال المواد ١٧، ٣١ من القرار رقم ١٨٦/١٩٢٦... والنتيجة فيما بين المادتين وآثارهما، ولا يغرين عن البال أن سوء النية موضوع المادة ١٤ إنما تطرقت إليه بعيداً عن مالك القيد المتضرر من جراء المتصرف والذي قام بعملية التسجيل للثالث وبالتالي فإن المشتري ومن بعده يكون بعيداً عن منظومة الحماية والتي رسمها قانون السجل العقاري وجعلها ثقة لكل المتعاملين من خلاله باعتبار أن الحماية أصلاً تكون لمكتسب الحق العيني وفق مفهوم المادة ١٤ من القرار رقم ١٨٨/١٩٢٦ وعندما يكون التسجيل ذو مستند قانوني سليم ولا تمتد إلى آخر تلو الآخر. وعود على ذي بدء فإذا ما ثبت بأن التسجيل في السجل العقاري كان مغيراً للحقيقة فلا يمكن لأي شخص أن يحتج بحسن نيته في الشراء ممن ظهر له أنه مالك في قيود السجل العقاري ذلك أن حجية القيود رهن بأن يكون التسجيل قد جرى وفق أحكام القانون المادة ٨ من القرار ١٨٨/١٩٢٦ وذلك تأسيساً على سلامة ومثانة السجل العقاري والذي يمتاز عما يجاريه من سجلات أخرى قد تتعرض للاختراق من قبل عابث أو مستهتر... وحيث أنه من منظور السلامة في التعامل فكان لا بد على المشتري واجب العلم الكافي بالمبيع والتصرف على سبب ملكية البائع وكيفية المأل إليه... وبالتالي فإن العقد الباطل أينما جرى لا يولد أثراً يمكن التمسك به ومن حيث وإذا كان الأمر كذلك فلا بد من إعمال قاعدة ما بنى على باطل فهو باطل أما إذا وقع البيع خارج السجل العقاري وبقائه كذلك دون تنفيذ بهذا السجل ففي هذه الحالة فإن القواعد القانونية والتي تحكم هذه الواقعة هي تلك المنصوص عنها بالقانون العام لأن التصرف بطبيعته قد جرى عملاً بهذه القواعد ولم يتم مباشرة بالسجل العقاري ليصار حينها إلى احترام قدسية شروحاته... لذلك وبعد المداولة فقد تقرر وبأكثرية الآراء ١- قبول طلب العدول عن الاجتهاد الذي يحمي الشاري

حسن النية...٢- إذا تم البيع في السجل العقاري مباشرة وعن طريق المثلث أمامه وتنظيم العقد العقاري ونقلت الملكية من قيد البائع إلى مشتر وأخر فإن شاب المبيع ورافقه سبباً من أسباب البطلان فلا يستفيد من نقل الملكية لاسمه في السجل العقاري من أحكام ونصوص القرار رقم ١٩٢٦/١٨٨ ولا مجال لأي شخص الاحتجاج بمبدأ حسن النية بمواجهة مالك العقار الذي يفقد ملكيته بطريقة مخالفة للأصول والقانون تبعاً لعقد باطل والذي لا يولد أي أثر يمكن التمسك به. ٣- إذا تم البيع خارج السجل العقاري وبقي دون تنفيذ فإن الادعاء المنصب حول البطلان لعيب شاب سند البائع في ملكيته إنما تحكمه القواعد النازمة لهذه المسألة والمنصوص عليها بالقانون العام باعتبار أن هذا التصرف جرى وفق القواعد السالفة البيان ولم يتم مباشرته بالسجل العقاري حتى يصار إلى احترام قدسية شروحاته. ٤- العدول عن كل اجتهاد مخالف وأياً كانت الغرفة التي أصدرته. ٥- تعميم هذا العدول على كافة محاكم القطر للتقيد واتباع المبدأ المقرر المذكور أعلاه^(٣٦٧).

وقد خالف القرار سابق الذكر رئيس محكمة النقض وعلل مخالفته بالآتي: "١- العدول عن الاجتهاد المستقر منذ عشرات السنين والقاضي بحماية الشاري حسن النية فيه مخالفة لنصوص قانون السجل العقاري...٢- في حال تعارض نص قانوني من قانون خاص مع نص قانوني من قانون عام فإن نص القانوني الخاص هو الواجب التطبيق فعليه ولو فرضنا أن النصوص الواردة في القرار ١٨٨/ل.ر لعام ١٩٢٦ تتعارض مع بعض نصوص القانون المدني فإن النص الوارد بالقرار ١٨٨ ل.ر لعام ١٩٢٦ هو الواجب التطبيق كونه نص خاص. ٣- إن الصحيفة العقارية بنظر الغير تعتبر عنوان الحقيقة فيعتبر صاحب القيد مالكا طالما أن هذه الصحيفة تثبت له ملكيته وأنه لا يوجد عليها إشارة دعوى تشعر بقيام نزاع بصدد هذه الملكية وعليه فإن رفع الحماية عن الشاري حسن النية والذي قام بالشراء بالاستناد إلى قيود السجل العقاري يؤدي إلى زعزعة الثقة بدائرة هامة من دوائر الدولة هي دائرة السجل العقاري وهذا فيه ضرر بالصالح العام وحيث أن العدول وإن كان يحمي مصلحة المالك الأساسي للعقار إلا أنه يضر بمصلحة الشاري حسن النية من جهة وبالمصلحة العامة من جهة

(٣٦٧) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ٦/، أساس ٣٨/، ٩/٣/٢٠٢٢، من سجلات محكمة النقض.

أخرى وأنه بحال تعارض مصلحة خاصة للأفراد مع مصلحة عامة للدولة يجب تغليب المصلحة العامة على الخاصة والتضحية ببعض المصالح الضيقة لحساب المصالح العامة^(٣٦٨).

والاجتهاد سابق الذكر قد أيده بعض الفقه وحجتهم بذلك أن المالك الأساسي أولى بالحماية وما بني على باطل فهو باطل، وهذا القرار يصب في حماية الحقوق وصيانتها، وتلافي أي حالات غش أو احتيال أو تلاعب يتم فيها للاستيلاء على أموال الناس بحجة حسن النية. بالإضافة إلى أنهم عدوا المادة /١٣/ من قانون السجل العقاري مشترطة للقيد الأول في أثناء أعمال التحديد والتحرير وليست للقيود اللاحقة بدليل^(٣٦٩):

أولاً- أن المادة /١٧/ من قانون السجل العقاري أجازت الطعن بقيود السجل العقاري ذات القوة الثبوتية المطلقة خلال سنتين من تاريخ المصادقة على محاضر التحديد والتحرير؛ أي أن ما تم ذكره من قوة مطلقة للقيود في المواد التي سبقتها هي للقيد الأول بعد أعمال التحديد والتحرير ولا تشمل البيوع الباطلة المدونة بعده.

ثانياً- أن المادة /٢/ من مرسوم إصدار القانون المدني قد ألغت أي نص يتعارض أو لا يتألف مع قواعد القانون المدني. وبالعودة إلى قواعد العقد وأركانه المنصوص عليها في القانون المدني تشير إلى بطلان العقد بطلاناً مطلقاً إذا فقد العقد ركن المحل والسبب، والمحل في فرضية أصحاب هذا الاتجاه غير صالح لينصب عليه حكم العقد بنقل الملكية، وسبب التزام البائع غير موجود أو ربما غير مشروع في حال التزوير، فيكون العقد باطلاً بشكل مطلق.

بينما رأى القسم الآخر من الفقه أن الهيئة العامة لمحكمة النقض قد جانبت الصواب في حكمها؛ لأن هذا الحكم لا يتناسب ونصوص التشريع العقاري ولا مع أسبابه الموجبة. إذ جرد هذا القرار القيد العقاري من القوة التي منحه إياها القانون، ويمكن أن نلخص نقدهم بثلاث نقاط^(٣٧٠):

(٣٦٨) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ٦/، أساس ٣٨/، ٢٠٢٢/٣/٩، من سجلات محكمة النقض.
(٣٦٩) - من أنصار هذا الاتجاه الدكتور مؤيد زيدان والأستاذ عارف الشعال وذلك في تعليق لهما على القرار السابق محل الدراسة والمنشور على المواقع الإلكترونية التالية تاريخ الدخول ٢٠٢٤/٤/١٤:

<https://www.facebook.com/share/p/bY6ikccnybUSpXoH/?mibextid=oFDknk>

<https://www.facebook.com/share/p/HqiMwDw3Hn71A7sS/?mibextid=oFDknk>

(٣٧٠) - رضوان، سليمان. (٢٠٢٢). البطلان وآثاره على الحقوق العينية والشخصية تعليق على قرار العدول رقم ٦/ ٢٠٢٢ الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض. مجلة المحامون. عدد: ٦-١. السنة: ٨٧. ص-ص: ٧-٢٠. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية

- من حيث إنّه ألغى أهم المبادئ القائم عليها السجل العقاري وهي العلانية المطلقة لقيود السجل العقاري والثقة المفترضة بتلك القيود.

- وهو بذلك قد نقل عبء التثبت من صحة هويات أطراف العقد، ومن صحة مستنداته إلى من يودّ الشراء بدلاً من القائمين على العمل في السجل العقاري وهذا يخالف ما قصده المشرع^(٣٧١). فلا يمكن نقل أعباء المهام من الأشخاص المسؤولين عن هذا الأمر لدى الجهات العامة إلى أشخاص عاديين غير مكلفين أصلاً بالقيام بتلك الأعمال وتحمل تبعات أخطائها إن وقعت.

- وكما أنه ألغى حجية مستندات الكاتب بالعدل، وحجية مستندات البعثات الدبلوماسية والتي تتوب عن الكاتب بالعدل، هذا بالإضافة إلى أنه يمس بشكل أو بآخر حجية الأحكام القضائية فيما إذا استندت قيود السجل العقاري على تلك الأحكام.

ونشاط رأي أصحاب الاتجاه الثاني من الفقه ذلك أن الاجتهاد السابق يخالف أحكام عدد من نصوص القانون المدني والتي بدورها عطف آثار تسجيل الحقوق في السجل العقاري على أحكام قانون

السورية. ص: ٧ وما بعدها. أيضاً صالح، فوز. (٢٠٢٢). بطلان العقد وإبطاله، مجلة المحامون. عدد: ٧-١٢. ص- ص: ٢٧١-٢٨٨. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية، ص: ٢٨٧.

(٣٧١) - حيث أوكل المشرع مهمة التأكد من هويات أطراف العقد للقائمين على تلك الأعمال. وهذا واضح مما جاء في المادة ٥١/ من القرار ١٨٨ ل.ر والتي نصت على أن: "يقدم طلب التسجيل إلى رئيس المكتب المعاون. وهذا الرئيس يتلقى التصريح كتابةً أو شفاهاً من المستدعين فيثبت في محضر يتضمن ما يلي: ١. تعيين العقار المطلوب تسجيله بذكر رقم الصحيفة المسجل فيها ذلك العقار ٢. هوية صاحب الملك وهوية من يسجل الحق باسمه ٣. نوع الحق المطلوب تسجيله ٤. كيفية اكتساب الحق المذكور ومقدار ثمنه ٥. ذكر الأحكام الخاصة عند الاقتضاء (مقدار الدين، مقدار الفائدة، والعمولة ونوع العملة المشروط الدفع بها، وكيفية التأدية، وقبل الاستحقاق، والقصر الجاري على حق التصرف، والشروح أو البيانات المطلوب تسجيلها مع الحق الأصلي. ينظم، وفقاً للأحكام السابقة، محضر ضبط وحيد بالطلب المتعلق بالتسجيل الاسمي للحقوق العينية غير المنقولة الواقعة ضمن المناطق العقارية، التابعة لمكتب عقاري معاون واحد. يقدم طالب التسجيل لرئيس المكتب المعاون، الاتفاقات والعقود أو حجج الوراثة أو الشهادات التي يعطيها مكتب الأحوال المدنية وهذا الرئيس يلخصها في محضر الضبط".

وكذلك المادة ٥٢/ من القانون ذاته والتي نصت بأن: "ينظم محضر العقد نسختين، ويوقعه طالب التسجيل أو الفريقان إذا كان التسجيل متعلقاً بعقد بين فريقين، ويضم إليه سند التملك، وعند الاقتضاء نسخة أصلية أو صورة مصدقة عن كل حجة أو صك أو إعلام، سواء أكان إبرازه اختيارياً أو إجبارياً، بحسب الأحكام القانونية المرعية الإجراء. ويجب أن يتضمن محضر العقد تصريح المالك، أو عند عدم وجود التصريح أو الصك الذي يغني عنه وإذا كان طلب التسجيل مبنياً على عقد بين فريقين فلا بد من أن يذكر فيه صراحة، تراضي الفريقين المتعاقدين. أما الإعلانات الإجرائية المستند إليها في طلب التسجيل، فيجب أن تبلغ إلى رئيس المكتب العقاري المعاون بواسطة دائرة الإجراء".

وكذلك نص المادة ٥٣/ من القانون ذاته والتي نصت على أن: "على رئيس المكتب المعاون أن يتولى، على مسؤوليته، أمر التحقيق عن هوية المستدعين وأهليتهم ضمن الأحكام المنصوص عليها في المواد ١٥ و ١٦ و ١٧ و ١٨ و ٢٠ و ٢١ و ٢٤ و ٢٨ من قانون تنظيم دوائر الكتاب بالعدل في الجمهورية العربية السورية رقم ٥٤ تاريخ ١٩٥٩/٢/٢١ ويجب أن يذكر هذا التحقيق في متن المحضر الذي يوقعه رئيس المكتب المعاون مع الشهود".

السجل العقاري، ومن بين تلك النصوص نص المادة /٨٢٧/ من القانون المدني السوري والتي نصت على أن: "آثار التسجيل معينة في القانون المتعلق بالسجل العقاري". وكذلك نص المادة /٨٩٨/ من القانون ذاته سابق الذكر والذي جاء فيها ما يلي: "...الالتزام بنقل ملكية العقار في السجل العقاري خاضع لأحكام البيع... وكذلك للنصوص المتعلقة بالسجل العقاري". وكذلك لأحكام المادة /٨٢٥/ من القانون المدني والتي تنص على أن: "١-تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري...". حتى إنّ المذكرة الإيضاحية للقانون المدني السوري ذكرت وبشكل صريح الاحتفاظ بالتشريع العقاري^(٣٧٢).

كما أن قرار الهيئة العامة محل الدراسة قد خالف نصوصاً أخرى من القانون المدني والتي تؤكد بدورها على حماية الشخص الثالث (الغير) طالما أنه حسن النية. ومن بين تلك النصوص نص المادة /٩٠٣/ بمعرض تسجيل الحق العيني الناتج عن الوعد بالبيع والتي تقضي على أن: "١- إن الوعد بالبيع... لا يسري على الغير حسن النية إلا اعتباراً من تسجيله تسجيلاً احتياطياً في السجل العقاري...".

وكذلك نص المادة /٤٤٦/ من القانون المدني والتي تنص على أن: "لا تسري أحكام المادة السابقة إضراراً بالغير حسن النية إذا كان هذا الغير قد كسب بعوض حقاً عينياً على العين المبيعة". فجميع ما ورد ذكره من نصوص قانونية تؤكد عدم المساس بملكية المشتري الثالث الذي اشترى بحسن نية بالاستناد لقيود السجل العقاري.

وكذلك يخالف القرار موضوع الدراسة من جهة أخرى النص القانوني الوارد في المادة /٨/ من القانون السجل العقاري والتي قضت أن: "مع الاحتفاظ بأحكام المواد المذكورة أدناه، يكون لشروحات السجل العقاري قوة إثباتية، وتكون الوقائع والحقوق المذكورة فيه موثقاً بها تجاه الأشخاص الآخرين..."^(٣٧٣). مما سبق

(٣٧٢) - ونقتبس من المذكرة الإيضاحية للقانون المدني السوري: "...إن هذا المشروع يحتفظ بالتشريع العقاري الحالي...". التكريتي، المرجع السابق، ص: ٢٣٨.

(٣٧٣) - وتم التأكيد على ضرورة احترام قيود السجل العقاري بقرار صادر عن محكمة النقض السورية والذي نص على أن: "أسبغ الشارع على قيود السجل العقاري قداسة تتبوء المصاف الأول في الرعاية والاحترام، فعدها المرجع الأساسي في اكتساب الحقوق العينية...". قرار صادر عن الدائرة المدنية بمحكمة النقض رقم ٩٤٥ / ٢٠١٤، أساس ٦٤٨، قاعدة ٩١، مجلة المحامون (٢٠١٦)، ع: ٧-١٢، رقم مرجعية حمورابي: ٧٤١١٧.

نجد أن قرار الهيئة لم يراعِ النصوص القانونية الواردة بكل من القانون المدني وكذلك قانون السجل العقاري. وأخيراً لا بد من القول صحيح أن المُشرّع السوري سمح بإبطال القيد العقاري - ولكن هذا استثناء - بحالة سوء النية وهذا إن كان يدل على شيء يدل على رغبة المُشرّع بدعم الثقة بقيود السجل العقاري، وفي حال اتباع المحاكم لمثل الاجتهاد السابق سيؤدي إلى الإخلال باستقرار المعاملات العقارية.

الفرع الثاني: مدى إلزامية القرارات الصادرة عن الهيئة العامة لمحكمة النقض

استقر القضاء السوري على قاعدة مفادها عدّ قرارات الهيئة العامة لمحكمة النقض تنزل منزلة القانون. من ذلك قرار صادر عن محكمة النقض حيث جاء بأن: "قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض لا تجوز مخالفته بحسبان أنه يقرر مبدأ قانونياً يرقى إلى مرتبة القانون"^(٣٧٤).

ويرتبط تطبيق القاعدة السابقة بالحالات التي لم ينظمها المُشرّع، أو بحال وجود نصوص قانونية غامضة. عندئذ يكون الاجتهاد الصادر من الهيئة السباعية لمحكمة النقض بتنظيم الحالات المشابهة شكل قاعدة قانونية ملزمة واجبة الاتباع. وهذا ما نجده بقرار آخر للهيئة العامة لمحكمة النقض ونقتبس من القرار الآتي: "...كان لا بد أولاً الوقوف على مفهوم ما ينزل منزلة القانون من اجتهاد أو قرار ومدى إلزاميته ووجوب اتباعه. وحيث أنه لا يصح تفسير تلك القاعدة دون هدى بحيث تتسحب على كل قرار يصدر عن محكمة النقض بل أن القوانين هي تلك التي تصدر عن المُشرّع وفق نصوص أمره أو منظمة لعمل الأفراد ولا ينزل منزلتها إلا ما تقرره الهيئة العامة لمحكمة النقض السباعية من مبادئ في معرض حالات لم يقننها تشريع قد تعرض على المحاكم فيحتكم فيها للعرف أو قواعد العدالة أو تلك التي تقررها في معرض العدول من تلقاء نفسها أو بطلب من إحدى غرف النقض حين يضيق التفسير أو يضيع أمام تناقض الأحكام لبعض النصوص المكتسبة فيكون ما استقرت عليه من مبدأ لتفسير تلك النصوص المكتسبة أو المتناقضة ينزل منزلة القانون في معرض التفسير أي يصبح ملزماً في اتباع ما فسره لنص قائم فيأخذ حكم القانون وما دون ذلك لا يعد من قرارات الناقض له منزلة القانون

(٣٧٤) - قرار صادر عن الغرفة المدنية الثانية بمحكمة النقض السورية، رقم ١٥٧٢/١، أساس ٢٠٠١/٢، ١٩٩٤/٥/٢. مشار إليه مشار إليه الحسيني، محمد أديب، (٢٠٠٧)، هل هو قرار قضائي جريء... أم أنه خطأ مهني جسيم؟!، مجلة المحامون، ع: ٢-١، ص: ٣٢.

مطلقاً... أما الزامية قرارات النقض الأخرى فهي ملزمة في معرض القضية المنظورة للغرفة صاحبة العلاقة ولمحكمة الموضوع غير أن هذا الالتزام ليس مطلقاً انطلاقاً من قاعدة أن العودة عن الخطأ خير من التماهي فيه فإن استشعرت مخالفة الاجتهاد الموجّه لنص القانون أو لمبدأ مستقر صادر عن الهيئة العامة، وجب عليها الإعراض عن اتباعه مع التعليل سواء كانت الغرفة صاحبة العلاقة أو محكمة الموضوع...»^(٣٧٥).

وبناء على ما سبق نرى ضرورة عدم اتباع قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية محل الدراسة من قبل المحاكم الأدنى بقضايا مشابهة. وهذا لا يشكل خطأ مهنيًا جسيمًا - على العكس إنما اتباع هذا القرار من شأنه أن يزعزع الثقة في السجلات العقارية ويخل باستقرار المعاملات - ذلك لأن قرارات الهيئة العامة التي تنزل منزلة القانون تكون في معرض سكوت المشرّع عن تنظيم مسألة معينة، والمشرّع لم يسكت بل حمى الشخص الثالث مكتسب الحق بعدة نصوص سبق ذكرها سواء تلك الموجودة في القانون المدني أم في القانون العقاري. والنصوص الواجبة الأعمال في هذه المسألة واضحة في نص المادة ١٣/ و ١٤/ و ١٥/ من قانون السجل العقاري، وعليه فإن صراحة النصوص سابقة الذكر تحول دون تطبيق الاجتهاد الذي أرادته الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية.

فصحيح أن الاجتهاد صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض والتي تعدّ أحكامها بمثابة القانون، إلا أن هذا يطبق في حال كان الاجتهاد ينسجم مع النص القانوني. ولكن هنا الاجتهاد جاء مخالفاً وبشكل واضح للنصوص القانونية سابقة الذكر فلا يجب الأخذ به، وما ذلك إلا تطبيقاً للقاعدة الفقهية (لا اجتهاد في مورد نص). وكذلك يمكن أن نناقش فكرة عدم الأخذ بهذا الاجتهاد من ناحية أخرى من حيث لا يجوز هدم أحد أهم مبادئ السجل العقاري ألا وهي الثقة المطلقة لقيوده وهي هنا (المصلحة العامة) حفاظاً على استقرار المعاملات العقارية، في سبيل حماية المصلحة الخاصة (وهي مصلحة المالك الأساسي) والذي يمكن أن يطالب بالتعويض لاحقاً لحماية حقه، فمن المعلوم أن المعاملات العقارية لا يهدأ لها استقرار ما لم تكن هناك ثقة بين المتعاملين طبقاً لقيود السجل العقاري، فهذه الثقة هي التي تدفعني - كشخص حسن نية وهي الأصل ما

(٣٧٥) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم ٣٧/، أساس ٣٦٤/، ٢٥/٢/٢٠٢٠، سجلات محكمة النقض.

لم يثبت خلاف ذلك - وتدفع آخر لشراء عقار ما دون الحاجة للتقصي حول صحة ملكية أي من المالكين المتعاقبين. وعلى ذلك لا بد أن تقدم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة استناداً لقاعدة يتحمل الضرر الأخف لدفع الضرر الأشد.

مما سبق نستنتج أن أكثر الضمانات القانونية هي تلك التي يأمنها السجل العقاري للمالك قيداً وما هي في الحقيقة إلا انعكاس للقواعد التقليدية والمستحدثة والتي تطرقنا لها بالتفصيل في الباب الأول. وقد تم التأكد من قوة هذه الضمانات من خلال بحثنا في الآثار التي تنتج عن تسجيل السند في السجل العقاري حيث يُمنح المالك القدرة على الاحتجاج بحقه تجاه كافة، وهذه أحد المزايا التي يتمتع بها صاحب الحق العيني، يليها في القوة ما يعطيه الحكم القضائي القاضي بنقل الملكية العقارية بحسبان أن الأفضلية تجاه الغير هي لسبق تسجيل إشارة الدعوى في السجل العقاري. وفي المرتبة الأخيرة في القوة تأتي الوكالة غير قابلة للعزل المتعلقة ببيع عقار بحسبانها تولد حقوقاً شخصيةً بين أطرافها، وأن الإشارة المتولدة عنها ذات طبيعة مؤقتة كما اتجهنا إليه.

ومما سبق ذكره أعلاه نتأكد من فكرة أن تلك السندات ليست على درجة واحدة من القوة، لكن ما دور القوانين التي تدفعني وتدفع آخر لاختيار أحد تلك السندات كمحاولة لنقل الملكية؟ هل كان دورها سلبياً أم إيجابياً؟ هذا ما سنتطرق له بالفصل الثاني.

الفصل الثاني

تقييم الدور الوقائي للتشريعات في اختيار السند المُكسب لحق التسجيل العقاري

تتعدد القوانين بتعدد الحاجة إليها فقد تكون سبباً بإحداث، أو زيادة تفاقم أزمة معينة من أزمات المجتمع، وقد تكون سبباً لتفادي الوقوع بتلك الأزمات أو تعمل على الحد منها للتخفيف من الأضرار التي قد تُحدثها، وعندئذٍ تكون قد نجحت بدورها الوقائي.

إلا أن القوانين الوقائية الناجحة لا تكون وليدة اللحظة، بل تسبقها دراسة معمقة لمسببات المشكلة لتفاديها مستقبلاً، ولبعض القوانين العقارية والعمرانية أهمية من حيث إنَّها تُعنى بشكل أو بآخر بتهديب مشكلة أزمة السكن وما ينشأ عنها من أضرار، وتنعكس أهمية تلك القوانين من قدرتها على التخفيف من حالات مخالفات البناء قدر الإمكان تطبيقاً لمبدأ الوقاية خير من العلاج.

مما سبق نتساءل هل وفق المُشرّع السوري في سياسته الوقائية بحل أزمة السكن؟ وبالتالي هل نجح المُشرّع بدفع الأفراد لاختيار السند المناسب لنقل الملكية العقارية؟ بحسبان أن أزمة السكن تعدّ سبباً هاماً من أسباب انتشار التعامل بالسندات العقارية ضعيفة الضمان.

للإجابة عمّا سبق ولتقييم دور التشريعات هل كان سلبياً أم إيجابياً في اختيار أحد السندات المُكسبة للملكية العقارية دون غيرها، لا بد من وضعها موضع الدراسة والتمحيص. وعلى ذلك سنبحث بفعاليّة التشريع العقاري في (المبحث الأول)، ومن ثم سننتقل للبحث بفعاليّة التشريع العمراني في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

فعاليّة التشريع العقاري

القانون العقاري من أقدم القوانين السورية حيث صدر عام ١٩٢٦، وقد ألحق به المُشرّع السوري عدد من القوانين التي تُعنى بإزالة الشبوع العقاري من جهة، والنهوض بعملية إعادة الإعمار بناء على أسس حديثة من جهة أخرى. كما تضمّن القانون المدني عدداً من النصوص التي تُعنى بتنظيم الوضع القانوني للعقار من حيث إزالة الشبوع، وإعادة بناء العقار في حال تم الاضطرار لذلك. فهل وفق المُشرّع السوري بسياسته العقارية تلك؟ وهل ما زالت أحكام كل من قانون السجل العقاري والقانون المدني تتماشى مع متطلبات عصرنا وخصوصاً فيما يتعلق باكتساب الملكية العقارية وحماية المالكين؟

هذا ما سنتطرق له بدراستنا للقوانين العقارية القديمة في (المطلب الأول)، ومن ثم سنتنقل لتقييم دور القوانين العقارية الحديثة في هذا المجال في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

القوانين العقارية القديمة

غالباً ما يكون من أسباب تداول السندات المكتسبة لحق التسجيل العقاري انتشار حالات شيوع في الملكية العقارية، وحالات الشروع بالملكية العقارية بين الملاك قد تنشأ ابتداءً كما لو تم شراء أسهم من أرض غير مفرزة بعد في السجل العقاري. وقد تنشأ حالات الشروع بمرحلة لاحقة كما لو تعرض أحد أو مجموع من العقارات لأحد الكوارث الطارئة -كالزلازل- التي حصلت مؤخراً ببلادنا فيعود ملاك الأبنية المفرزة مسبقاً إلى ملاك على الشروع للأرض.

ولا يخفى أن للشروع مشاكل كثيرة^(٣٧٦) والتي عمل المشرع السوري على التصدي لها من خلال عدد من التشريعات سواء العامة منها كتلك الواردة في القانون المدني، وهذا ما سنتطرق له بدور اتحاد ملاك طبقات البناء الواحد في التخلص من الملكية الشائعة في (الفرع الأول)، ثم سنتنقل لبيان دور القوانين الخاصة بالحد من حالات شيوع الملكية العقارية، وهذا ما سنبحث فيه بقانون التجميل والتحسين العقاري في (الفرع الثاني)، ثم

(٣٧٦) - ومنها مشكلة إنهاء العلاقة الإيجارية في العقارات المبنية في مناطق المخالفات. فمن المعروف أنه يمكن أن يكون العقار عبارة عن أرض واسعة تحوي أبنية متعددة غير مسجلة كعقارات مستقلة بحيث يقتصر ملكية صاحب الشقة على حصة سهمية بسيطة في الأرض، الأمر الذي يتطلب تدخل مئات المالكين من أصحاب الحصص في الأرض لتشكيل غالبية ٧٥% المطلوبة لإنهاء علاقة إيجارية الواردة على إحدى الشقق المشيدة على تلك الأرض. وذلك طبقاً لنص المادة ٢٠/ من قانون الإيجار السوري إذا ما أراد المالك إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل تعويض قانوني يعادل ٤٠% من قيمة المأجور السكني الخاضع للتمديد الحكمي، وحصرت هذا الحق بمالكي ٧٥% من الحصص في العقارات المملوكة على الشروع.

ولحل الإشكالية السابقة اجتهدت الغرفة الإيجارية بمحكمة النقض السورية على أن: "على محكمة الدرجة الأولى أن تستعين بالخبرة الفنية لتجري الكشف على الشقة السكنية موضوع الدعوى وأن تتحقق من أن الحصة السهمية المسجلة باسم المدعي تعادل الشقة السكنية، وبعد ذلك تقول كلمتها الفاصلة في موضوع النزاع". وبمقتضى هذا الاجتهاد أصبح بمقدور مالك الشقة السكنية في منطقة المخالفات أن يطلب إنهاء العلاقة الإيجارية إذا أثبتت الخبرة أن الحصة السهمية التي يملكها بالأرض المشادة عليه البناء تعادل مساحة الشقة مهما كانت نسبة تلك الحصة من كامل الأرض. محكمة النقض السورية، الغرفة الإيجارية السابعة رقم ٤٦٨/، أساس ٤٦٧/، ٢٢/٤/٢٠١٨، رقم مرجعية حمورابي: ٧٨٩٦٩.

سننتقل لقانون آخر يُعنى بالتخلص من الشيوع وتصحيح أوصاف العقارات وهو قانون تثبيت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٨ وذلك في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: دور اتحاد ملاك طبقات البناء الواحد في التصدي لحالات الشيوع بالملكية العقارية

نص المُشرّع السوري على إمكانية تشكيل اتحاد الملاك وتحديدًا في المادة /٨١٧/ من القانون المدني والتي أفادت على أن: "١- حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحاداً فيما بينهم. ٢- ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو مشتراها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها".

وعلى ذلك فتشكيل لجنة اتحاد الملاك جوازي ويكون بحالتين الأولى: بحالة بناء العقارات أو شرائها ومن ثم توزيعها على الملاك، أما الحالة الثانية فيكون لإدارة أجزاء الملكية المشتركة وبالحالة الأخيرة يفترض وجود مُسبق للبناء والشقق.

يرى بعض الفقه ونشاطرهم الرأي أن تشكيل الاتحاد يستلزم إجماعاً من جميع الملاك سواء لإدارة الأجزاء الشائعة شيوعاً جبرياً بين أعضائه، أم لبناء العقارات أو شرائها ومن ثم توزيعها على أعضائها^(٣٧٧). ولكن ما النسبة المطلوبة على فرض وجود البناء والشقق فعلاً، ولم يكن هناك اتفاق فيما بينهم على تشكيل الاتحاد. ومن ثم تعرض البناء لأحد الكوارث الخارجة عن إرادة أعضائه هل يتطلب الإجماع أيضاً لتشكيلها؟ للقيام بدورها بأعمال تجديد البناء والتخلص من الشيوع الحاصل نتيجة التهدم الكلي أم الجزئي.

بالرجوع إلى النصوص القانونية النازمة لاتحاد الملاك بالحقيقة لم نعثر على نص قانوني واضح يبحث بكيفية تشكيل الاتحاد بهذه الحالة. ومن الصعوبة في ظل الظروف التي تمر بها البلاد قياس النسبة المطلوبة بهذه الحالة على النسبة المطلوبة بالحالتين السابقتين ألا وهي الإجماع؛ ولذلك من المستحسن بنظرنا وبحسبان

(٣٧٧) - الفتال، رشا فيصل. (٢٠١٩). قانون لجان الأبنية وهيئات شاغلي البناء رقم 55 لعام ٢٠٠٢ بين النظرية والتطبيق، رسالة دكتوراه، جامعة دمشق، كلية الحقوق، ص: ٤٢.

أن الملكية المشتركة تعدّ نوعاً من أنواع الشيوع الجبري بين أعضاء المال الشائع^(٣٧٨)، ومن أجل إعادة بنائها وبناء الأجزاء المفترزة من العقارات المدمرة بفعل أحد الكوارث، وعلى اعتبار أن ملاك العقار لم يعد مالكين له بشكل مفرز بعد التهدم الحاصل له، وتماشياً مع الأحكام العامة للملكية الشائعة الواردة في القانون المدني فإنه يكفي للشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع العقار الشائع إعادة بنائه على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء بكتاب مضمون أو بأي طريقة رسمية^(٣٧٩). وبناء على ما سبق نجد أنه يكفي لتشكيل لجنة اتحاد الملاك بهذه الحالة إجماع ثلاثة أرباع الملاك على الأقل على أن يتم تبليغ الأقلية قرار التشكيل بطريقة رسمية، ويحق للأقلية الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ، أو يمكن التوصل إلى إعادة بناء العقار بناء على قرار الأغلبية طبقاً للمادة /٨٢٣/ من القانون المدني بحال جعل تشكيل لجنة اتحاد الملاك إلزامي^(٣٨٠).

وفي حال وجود مسبق لمثل تلك اللجنة وتعرض البناء لأحد الكوارث فإن قرارها بإعادة تجديد البناء من عدمه ملزم للأعضاء ما لم يوجد اتفاق مخالف، وذلك طبقاً لنص المادة /٨٢٣/ من القانون المدني والتي نصت على أن: "١- إذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر، فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره الاتحاد بالأغلبية المنصوص عليها في المادة ٨١٩ ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك. ٢- فإذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لأعمال التجديد، دون إخلال بحقوق أصحاب الديون المسجلة في السجل العقاري".

(٣٧٨) - فالطبيعة القانونية لملاك الطبقات والشقق في الأجزاء المشتركة تعدّ من قبل الملكية الشائعة شيوعاً جبرياً في المادة /٨١١/ من القانون المدني والتي نصت على أن: "١- إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فأنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع..."

(٣٧٩) - طبقاً لنص المادة /٧٨٤/ من القانون المدني السوري والتي نصت على أن: "١- للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغيرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة، على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء بكتاب مضمون أو بطريقة رسمية أخرى. ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ..."

(٣٨٠) - انظر لاحقاً ص: ١٧٢ من هذه الرسالة.

لكن يصعب الخروج من حالة الشيوع تلك في حال لم يقرر اتحاد الملاك إعادة تجديد البناء؛ لأن الصحيفة العقارية للأرض لا تسمح بإقامة دعوى إزالة شيوع كونها ما زالت متكونة من الشقق المفردة التي هدمها الزلزال. وعلى ذلك إذا ما أراد أحدهم الخروج من حالة الشيوع تلك لا بد من إجراء معاملة لتصحيح أوصاف العقار وإلغاء الصحائف العقارية للمقاسم المدمرة، ودمجها بصحيفة عقارية واحدة كأرض عرصة معدة للبناء. وبعد ذلك يتم تقدير حصص الشركاء على الأرض الشائعة بالاستناد إلى الوثائق المحفوظة في السجل العقاري كاليانات المساحية ومخططات الإفرار. وبحسبان أن الاختصاص في المنازعات المتعلقة بالمال الشائع من الاختصاص النوعي لمحكمة الصلح فلا بد من إقامة الدعوى أمامها لتحديد حصة كل شريك على حدة بالاستناد إلى الوثائق السابق ذكرها^(٣٨١). هذا الأمر قد يستغرق مدة ليست بقصيرة أمام تلك المحاكم نظراً لاتساع المناطق التي تعرضت لتلك الكوارث وكان آخرها الزلازل من جهة، ولكثرة أنواع الدعاوى التي تختص بها محكمة الصلح اختصاص نوعي شامل. وعلى ذلك نأمل من المشرع تشكيل لجان قضائية خاصة لهذا الغرض بكل محافظة من المحافظات المتضررة.

واتحاد الملاك قد يتشابه مع هيئة شاغلي الأبنية فهل يمكن الاكتفاء بالهيئة الأخيرة؟ وهل يمكن أن تُمارس صلاحيات الممنوحة لاتحاد الملاك والقيام بدوره؟

للإجابة عما سبق لا بد من البحث بنقاط التشابه بين قانون هيئة شاغلي البناء رقم ٥٥/ الصادر ٢٠٠٢ وبين اتحاد الملاك، فالهدف من قانون هيئة شاغلي البناء إيجاد لجنة تتمكن من إدارة الأجزاء الشائعة شيوعاً جبرياً بين شاغلي البناء والذي قد يكون مالكا، أو مستأجراً، أو صاحب حق انتفاع^(٣٨٢)، وهو أحد الأهداف التي ترمي إليها لجنة ملاك طبقات البناء الواحد.

أما ثاني نقاط التشابه هي أن المشرع السوري لم يصف صراحةً على الاتحاد صفة الشخص الاعتباري، وهذا ما عليه الأمر عند هيئة شاغلي الأبنية. ومما سبق نتساءل هل يتمتع الاتحاد بالصفة الاعتبارية؟

(٣٨١) - طبقاً لنص المادة ٦٤/ من قانون أصول المحاكمات والتي تنص على أن: "هـ- قسمة الأموال المنقولة والعقارية الرضائية والقضائية، وصحة العقد وفسخه..."

(٣٨٢) - طبقاً للمادة ١/ من قانون هيئة شاغلي الأبنية السوري.

الإجابة عما سبق يقتضي بيان مفهوم الشخص الاعتباري والذي أوضحه المشرع في المادة ٥٤/ من القانون المدني حيث نص على أن: "الأشخاص الاعتبارية هي: ١- الدولة والمحافظات... ٢- الهيئات والطوائف الدينية... ٣- الأوقاف. ٤- الشركات التجارية والمدنية. ٥- الجمعيات والمؤسسات... ٦- كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال تثبت لها الشخصية الاعتبارية بمقتضى نص القانون".

وتابع المشرع في المادة التالية لها من القانون ذاته بذكر الخصائص التي يتمتع بها الشخص الاعتباري^(٣٨٣). وأولها أن يتمتع بذمة مالية مستقلة عن ذمة أعضائه. وهذا ما نجده بالمادة ٨٢٤/ من القانون المدني حيث منح القانون الاتحاد حق الامتياز على عقارات الأعضاء نتيجة منح الأخيرين قرصاً من اتحاد الملاك^(٣٨٤).

كذلك منحه أيضاً حق التقاضي من خلال نائب يعبر عن إرادته، وهذا ما نجده في المادة ٨٢١/ والتي نصت على أن: "... يمثل المدير الاتحاد العام أمام القضاء حتى في مخاصمة الملاك إذا اقتضى الأمر".

ويفضل بعض الفقه -ونشأطهم الرأي- اعتراف المشرع بذلك بشكل صريح كما فعل المشرع اللبناني طبقاً للمادة ١٠/ من القانون الخاص بتنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق، والتي نصت على أن: "إذا جاوز عدد الطوابق أو الشقق الأربعة في الأبنية المقيدة وفقاً لأحكام المادة الأولى من هذا القانون فأصحابها يشكلون حكماً جمعية فيما بينهم لإدارة العقار المشترك وتتمتع هذه الجمعية بالشخصية المعنوية لغاية هذه الإدارة..."^(٣٨٥).

والاعتراف الصريح بالشخصية الاعتبارية للهيئة نجده أيضاً عند المشرع المغربي في المادة ١٣/ من قانون تنظيم الملكية المشتركة فنص على أن: "ينشأ بقوة القانون بين جميع الملاك المشتركين في ملكية العقارات

(٣٨٣) - طبقاً لنص المادة ٥٥/ من القانون المدني السوري.

(٣٨٤) - تنص المادة ٨٢٤/ من القانون المدني على أن: "كل قرض يمنحه الاتحاد إلى الشركاء لتمكنه من القيام بالتزاماته يكون مضموناً بامتياز على الجزء المفرد الذي يملكه وعلى حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة من العقار...".

(٣٨٥) - الفتاوى، المرجع السابق، ص: ٩٦، ٩٧.

المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون... اتحاد للملاك المشتركين، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي...»^(٣٨٦).

يلاحظ مما سبق أن المشرع في القوانين المقارنة أضفى الشخصية الاعتبارية بشكل صريح على اتحاد الملاك، كما نلاحظ أن تشكيل اتحاد الملاك إلزامي بجميع الأحوال في الأبنية والشقق، وإن كان تشكيلها متوقف على شرط في القانون اللبناني ألا وهو وجود عدد معين من الشقق. فحبذا لو يجعل المشرع السوري تشكيل اتحاد الملاك إلزامياً بجميع الأحوال وبغض النظر عن عدد الطوابق، وبذلك نتفادى مشكلة النسبة المطلوبة لإعادة تجديد البناء في حال أصاب البناء أحد الكوارث ولم تكن تلك اللجنة مشكلة بعد.

وبالانتقال إلى ذكر أهم نقاط الاختلاف فيما بين اللجنتين يمكن أن نلخصها بالآتي:

الأولى منها تتعلق بكيفية التأسيس فإذا كان العقار مؤلفاً من ٨ شقق وأكثر فيكون تشكيل تلك اللجنة إلزامياً^(٣٨٧)، ويدخل في عضويتها جميع الشاغلين دون توقف على إرادة أحدهم، ويعقد الاجتماع التأسيسي للجنة بدعوة من رئيس الوحدة الإدارية ويتم انتخاب اللجنة بالأغلبية المطلقة من الحاضرين^(٣٨٨). أما إذا كان عدد شقق البناء أقل من ثمانية طوابق فيتوقف التأسيس على تقديم طلب من أكثرية شاغلي البناء إلى المكتب المختص في البلدية لإنشاء هيئة تضم جميع شاغلي البناء. أما بالنسبة لتكوين اتحاد الملاك فلا بد من تحقق إجماع الملاك. وإذا ما أراد الملاك إنشاء اتحاد فيما بينهم بغية تجديد بناء العقار نتيجة تعرضه لأحد الكوارث فكما ذكرنا سها المشرع السوري عن ذكر النسبة المطلوبة لتشكيل ذلك الاتحاد.

(٣٨٦) - طبقاً لنص المادة /١٣/ من قانون الظهير الشريف رقم ٢٩٨.٠٢.٠١ الصادر في ٢٥ من رجب ١٤٢٣ (٣ أكتوبر ٢٠٠٢) بتنفيذ القانون رقم ١٨,٠٠ المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية .

(٣٨٧) - طبقاً لنص المادة /٩/ من قانون هيئة شاغلي البناء والتي نصت على أن: "تطبق أحكام هذا القانون على: أ. البناء المؤلف من ثمانية شقق فأكثر .

ب. البناء الذي نقل شققه عن هذا العدد بناءً على طلب أكثرية شاغلي البناء".

(٣٨٨) - طبقاً لنص المادة /٢/ من قانون رقم ٢٠٠٢ لعام ٢٠٠٢ والتي تنص على أن: "أ. يعقد الاجتماع التأسيسي للهيئة بدعوة من رئيس الوحدة الإدارية أو البلدية أو من يفوضه بذلك وبحضور مندوب عنه. ب. تنتخب الهيئة اللجنة بالأكثرية المطلقة من الحاضرين...".

ثانياً من حيث التكوين: فهيئة شاغلي الأبنية قد تتألف من ملاك، وقد يدخل فيها من غير الملاك كالمنتفع و المستأجر إلى ما هنالك^(٣٨٩). أما لجنة اتحاد الملاك تتألف من الملاك فقط.

ثالثاً من حيث النظام الأساسي: فمصدر وجوده لدى اتحاد الملاك تعاقدى جوازى^(٣٩٠). بخلاف النظام الأساسي لدى شاغلي البناء فهو خارج عن إرادة الشاغلين. وعلى ذلك فيحمل طابع الإلزام وهو النظام الداخلى الذي أصدرته وزارة الإدارة المحلية رقم ١٣٠/ن^(٣٩١).

رابعاً من حيث تجديد البناء بعد تهدمه لم يتعرض قانون هيئة شاغلي الأبنية إلى مسألة تهدم البناء. ويرى بعض الفقه أن هذا الأمر يمكن الرجوع به إلى القواعد العامة في القانون المدني الناطمة لاتحاد الملاك والتي يمكن تطبيقها بما لا يتعارض مع قانون هيئة شاغلي الأبنية. وبحسبان أن الأخيرة تعدّ حارساً للبناء لما لها من سيطرة فعلية عليه، فهي المكلفة بحفظه والمتعهدة بصيانتة وترميمه في حال وجود عيب فيه. وعلى ذلك فهي مسؤولة عن الأضرار التي تصيب الغير أو أحد الشاغلين من تهدم البناء طبقاً لنص المادة ١٧٨/ من القانون المدني^(٣٩٢). إلا أن أصحاب الاتجاه السابق ميزوا بين حالتين: إذا كان سبب تهدم البناء يرجع إلى تقصير هيئة شاغلي الأبنية في عملها بالمحافظة على البناء وصيانتة وترميمه في حال وجود عيب فيه، عندئذٍ تقوم مسؤوليتها بحسبانها حارس البناء لما لها من سيطرة فعلية عليه، أما إذا كان سبب تهدم البناء راجعاً لأمر خارجي عن إرادة هيئة شاغلي البناء كأن يتهدم البناء بسبب كوارث وحروب، أو نزع ملكيته للمنفعة العامة، أو غير ذلك، فإن قرار الهيئة فيما يتعلق بإعادة تجديد البناء أو عدم تجديده ملزم قياساً على نص المادة ٨٢٣ من القانون المدني. وبعدّ قرار إعادة تجديد البناء بعد تهدمه من أعمال الإدارة غير المعتادة والتي يتطلب لاتخاذها موافقة ثلاثة أرباع من أصوات المالكين أو الشاغلين الحاصلين على تفويض مصدق من اللجنة الإدارية^(٣٩٣).

(٣٨٩) - طبقاً للمادة ١/ من قانون شاغلي البناء ق م / ٥٥ / ٢٠٠٢.

(٣٩٠) - وهذا واضح من نص المادة ٨١٩/ والتي تقضي: "إذا لم يوجد نظام للإدارة أو إذا خلا النظام من النص على بعض الأمور..."

(٣٩١) - الفتال، المرجع السابق، ص: ٤٣.

(٣٩٢) - نصت المادة ١٧٨/ من القانون المدني السوري على أن: "حارس البناء ولو لم يكن مالكا له، مسؤول عما يحدثه انهزام البناء من ضرر، ولو كان انهزاماً جزئياً، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى أعمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه..."

(٣٩٣) - الفتال، المرجع السابق، ص: ٥٢، ٥٣.

إلا أننا لا نشاطر ما اتجه إليه الفقه سابقاً بالمطلق ولا نخالفه بالمطلق، فصحيح يمكن القيام بأعمال الإدارة غير المعتادة وبنسبة ثلاثة أرباع الأصوات طبقاً للمادة /٧٨٤/ إلا أن تلك الأصوات عائدة للمالكين على الشيوع فقط دون الشاغلين. وهذا واضح مما جاء في المادة والتي قضت: "لشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع...". وعلى ذلك نرى أنه لا يمكن أن تحل لجان شاغلي الأبنية محل لجان اتحاد ملاك الطبقات، ولا يمكن للجان الأولى ممارسة الصلاحيات الممنوحة للجان اتحاد ملاك طبقات البناء؛ لاحتمال فقدان الصفة القانونية بتلك اللجان؛ لأنها قد تتألف من غير الملاك كالمستعير والمستأجر وإلى ما هنالك.

نهاية القول نلاحظ غياب وجود لجان اتحاد ملاك طبقات البناء الواحد على أرض الواقع والاكتفاء ببعض الأحيان بوجود لجنة لشاغلي الأبنية، على الرغم من أن تفعيل هذه اللجان على أرض الواقع له فائدة كبيرة على صعيد إعادة إعمار، وخصوصاً أن تلك اللجان تتمتع بشخصية مستقلة عن شخصية أعضائها كما بيتاً سابقاً، ويمكن أن تتمتع بمزايا كثيرة -تسهيل إعادة إعمار عدد من الأبنية- وعلى رأسها الاقتراض من المصارف بقروض ميسرة. وعلى ذلك اتحاد الملاك لم يكن له دور يذكر على أرض الواقع في التخلص من حالات الشيوع وإعادة بناء العقارات المدمرة نتيجة عدم تفعيل المواد القانونية النازمة له من قبل المعنيين بالأمر من جهة، وجمود بعض المواد القانونية وعدم إجراء التعديلات على الأحكام النازمة له لمنحه المرونة لتشكيل اتحاد الملاك فيما إذا تضررت إحدى الأبنية، ولم يكن هناك اتفاق مسبق بينهم على وجود مثل ذلك الاتحاد.

الفرع الثاني: قانون التجميل والتحسين العقاري

يقصد بأعمال التجميل والتحسين العقاري طبقاً لما عرفت المادة الأولى من القانون التجميل رقم /١٦٦/ ١٩٦٧ بأنها: "الهدف من أعمال التجميل وإزالة الشيوع هو إفراز الأراضي الزراعية الشائعة بين مالكيها أو

تجميل الأراضي الزراعية المجزأة تجزئة مفرطة بإعطاء المالك قطعة أرض واحدة أو أكثر بدلاً من القطع العديدة المتفرقة وذلك لتسهيل استثمار الأراضي واستصلاحها".

والأصل أن تجري أعمال التجميل والتحسين العقاري في المناطق غير المحددة والمحرة، إلا أنه يمكن أن تجري في المناطق المحددة والمحرة وذلك بإعلان البدء في أعمال النفع العام بتلك المناطق^(٣٩٤).

تتم مباشرة بأعمال التجميل العقاري بعد تشكل اللجنة المنصوص عليها في القانون، حيث تبدأ هذه الأعمال برسم الحدود انتهاءً بتثبيت محاضر غير معترض عليها، وإعلان ختام تلك الأعمال ضمن فترة زمنية محددة قانوناً بالمقارنة مع عدد العقارات التي تشملها^(٣٩٥).

(٣٩٤) - وهذا ما قضت به المادة ٢/ من قانون التجميل والتحسين العقاري حيث نصت على أن: "أ. تجرى أعمال التجميل وإزالة الشيوخ وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي في المناطق العقارية التي لم تجر فيها أعمال التحديد والتحرير وتفتتح هذه الأعمال في تلك المناطق بموجب قرار يصدر عن وزير الزراعة والإصلاح الزراعي بناء على اقتراح المدير العام للمصالح العقارية يعلن فيه وجود نفع عام بهذه الأعمال في المناطق العقارية المراد إجراؤها فيها وينشر هذا القرار في (الجريدة الرسمية) وفي جريدتين يوميتين قبل شهر على الأقل من تاريخ المباشرة بالأعمال. ب. يجوز إجراء أعمال التجميل وإزالة الشيوخ في المناطق العقارية المحددة والمحرة وتطبق عليها عندئذ الأحكام الواردة في هذا المرسوم التشريعي التي لا تتعارض مع أعمال التحديد والتحرير التي تمت فيها وتعين الشروط الواجب توافرها في تلك المناطق وكيفية إجراء أعمال التجميل وإزالة الشيوخ فيها بقرار من وزير الزراعة والإصلاح الزراعي بناء على اقتراح المدير العام للمصالح العقارية".

(٣٩٥) - وتلك الإجراءات نصت عليها كل من المادة ٥/ من قانون التجميل حيث نصت على أن: "تقوم لجنة التجميل وإزالة الشيوخ بإجراء الأعمال التالية بالتسلسل: أ. تعيين الحدود الخارجية للمنطقة العقارية والفصل في الخلافات الواقعة عليها ب. تعيين وفرز قطع المرافق العامة اللازمة للقرية كالمراعي والبيادر والمدارس وغيرها. ج. تعيين شبكة الطرقات العامة. وفي الأراضي السقي تعيين شبكة أقينية الري العامة أيضاً. د. الفصل في الدعاوى المحالة إليها من المحاكم وفقاً لأحكام الفقرة (ب) من المادة الرابعة من هذا المرسوم التشريعي. هـ. تنظيم جدول بأسماء أصحاب الحقوق العينية في المنطقة العقارية ومقدار حصة كل منهم".

والمادة ٦/ من القانون ذاته حيث نصت على أن: "يعلن الجدول المنصوص عليه في الفقرة (هـ) من المادة السابقة لمدة خمس عشر يوماً ويحق لكل من يدعي بحق لم يدون فيه أن يعترض بشأنه خلال المدة المذكورة إلى لجنة التجميل وإزالة الشيوخ التي تطبق عند النظر في الاعتراضات الأصول المعينة في القرار رقم (١٨٦) المؤرخ في ١٥/٣/١٩٢٦ المعدل المتعلق بأعمال التحديد والتحرير.

وكذلك نص المادة ٧/ منه والتي نصت على أن: "أ. بعد أن تفصل لجنة التجميل وإزالة الشيوخ في الاعتراضات الواردة على جدول أسماء أصحاب الحقوق وحصصهم تقوم بإفراز أراضي القرية بينهم بحسب استحقاق كل منهم ملاحظة في ذلك قدرة الأرض الإنتاجية وبعدها عن أبنية القرية وغير ذلك من الاعتبارات. ب. ثم تعلن اللجنة عن انتهاء تنظيم محاضر التجميل وإزالة الشيوخ ومخططات الإفراز العائدة للعقارات الجديدة ولمدة خمسة عشر يوماً يمكن خلالها لكل ذي شأن الإطلاع عليها ويحق لكل من يدعي بنقص يطرأ على حقه بنتيجة أعمال الإفراز أن يعترض بشأنه خلال المدة المذكورة إلى لجنة التجميل وإزالة الشيوخ التي تفصل في هذه الاعتراضات كما تقوم بتثبيت المحاضر غير المعترض عليها ثم تصدر اللجنة قراراً تعلن فيه ختام أعمال التجميل وإزالة الشيوخ وتعلنه في القرية وينشر في الجريدة الرسمية".

أما الزمن اللازم لإنهاء تلك الأعمال نصت عليه المادة ١١/ من القانون ذاته حيث نصت على أن: "... أن تتم أعمال التجميل وإزالة الشيوخ في كل منطقة عقارية ضمن المدد المحددة فيما يلي وأن يضاف إليها المدة التي تتوقف فيها الأعمال لأسباب قاهرة يعود أمر تقديرها للمحافظ.

أ. مدة ستة أشهر للمنطقة العقارية التي لا يتجاوز عدد العقارات الناتجة عن أعمال التجميل وإزالة الشيوخ عن الـ ١٠٠ عقار.
ب. مدة ثمانية أشهر للمنطقة العقارية التي لا يتجاوز عدد العقارات الناتجة عن أعمال التجميل وإزالة الشيوخ فيها عن الـ ٢٠٠ عقار =

مما سبق نرى أن قانون التجميل والتحسين العقاري من القوانين الهامة التي تعمل على التقليل من حالات الشيوخ بالملكية في الأراضي الزراعية، وهذا سيؤدي بالنهاية إلى التقليل من حالات اللجوء إلى السندات ذات الضمانات الضعيفة كمحاولة لنقل الملكية العقارية في تلك الأراضي.

هذا وقد توقفت أعمال التحسين والتجميل في بعض المحافظات نتيجة الأوضاع الأمنية الراهنة^(٣٩٦). وعلى ذلك حبذا لو يتم متابعة تطبيقه من قبل الجهات المسؤولة عن ذلك.

الفرع الثالث: قانون تثبيت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٨

يعدّ هذا القانون من القوانين الحديثة الذي يهدف -كما القانون السابق- إلى التقليل من حالات الشيوخ وتصحيح أوصاف العقارات القائمة، إلا أنه خاص بالمناطق المحددة والمحرة. وهذا واضح من نص المادة ٢/ منه والتي نصت على أنه: "يهدف هذا القانون إلى تثبيت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية في التجمعات السكنية المعينة في منطقة عقارية محددة ومحرة، أو في جزء منها عن طريق إزالة الشيوخ وتصحيح الأوصاف والإفراز وتعديل الصحيفة العقارية بما يتوافق مع الوضع الراهن لهذه العقارات".

وقد تم تحديد المناطق المشمولة بأحكام هذا القانون في التعليمات التنفيذية له، عن طريق تحديد شروط لتلك المناطق وهي: "١- أن تكون عقاراتها وأجزاء عقاراتها محددة ومحرة ومسجلة في السجلات العقارية استناداً إلى قرارات القاضي العقاري أو محاكم الاستئناف القطعية وأن تكون عقاراتها وأجزاء عقاراتها متصلة ويمكن حصرها بنطاق واحد. ٢- ألا تقل نسبة البناء عن ٥٠% من إجمالي مساحتها، والمساحة الإجمالية للمنطقة عن ٢/ هكتار داخل المخططات التنظيمية المصدقة ومناطق التوسع والحماية و ٥/ هكتارات في باقي المناطق. ٣- ويشترط القانون ألا يكون قد صدر بشأن تلك المناطق مراسيم بإحداثها منطقة تنظيمية وفق أحكام الباب الثاني من القانون ٩/ أو البند واحد من المادة ٧/ من القانون ٢٦/ على أن لا تكون مستملكة ومسجلة في

= ج. تضاف مدة شهر واحد لكل عدد من العقارات التي تتراوح بين ١٠٠٠. ١ عقار يتم إنجازها زيادة عن العدد المبين في الفقرة السابقة...".

(٣٩٦) - حسب ما صرحت به مديرة المصالح العقارية والمنشور عبر الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٠٢٢/١٢/٣٠:

<http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/plans-and-laws-4/item/6443-2018-04-26-12-05-00>

السجل العقاري باسم الجهة المستملكة وبعد إيداع البديل النقدي للاستملاك بمثابة التسجيل في معرض تطبيق القانون...^(٣٩٧).

كما يهدف هذا القانون إلى إعادة تنظيم مناطق المخالفات بشكل أو بآخر من خلال تثبيت ملكية العقارات المبنية، وهذا واضح من نص المادة ١٠/ منه والتي تقضي بعد صدور أمر المباشرة بالأعمال في تلك المناطق قبول الادعاء بالحقوق العينية حيث نصت على أن: "بعد صدور أمر المباشرة تعلن اللجنة عن قبول الطلبات المتعلقة بالحقوق العينية المدعى بها في المنطقة وذلك خلال مدة شهر من تاريخ الإعلان...".

يتم ذلك من خلال لجنة قضائية لها صفة إدارية يرأسها قاضٍ، وتضم مندوبين عن المالكين والمحافظات وعن المصالح العقارية فيها وغيرهم^(٣٩٨). تكون لأعمالها صفة الاستعجال في التبليغات، وتكون تكلفة هذه العملية شبه مجانية حيث يترتب على كل شقة سكنية نسبة ١٠% من قيمتها التخمينية للعقار وذلك مقابل أعمال الوحدة الإدارية^(٣٩٩). على أن يتم هذا العمل ضمن المخططات التنظيمية، وفي مناطق محددة ومحررة مسبقاً، لكن معالم التحديد والتحرير تغيرت كونها محددة كأرض زراعية وتحولت إلى أبنية سكنية.

وقد تم تحديد اختصاصات تلك اللجنة في المادة ١١/ من القانون ذاته حيث نصت على أن: "تتولى اللجنة القيام بالمهام الآتية... أ- البت بالطلبات المقدمة من أصحاب العلاقة لتثبيت الحقوق العينية المدعى بها وتصديق العقود الواردة من مكتب التوثيق العقاري والتي لم تسجل حتى تاريخ انتهاء المهلة المحددة للتسجيل والمبينة بالفقرة د- من المادة ٨- من هذا القانون كما تقوم بالفصل بالدعاوى المحالة إليها من المحاكم العادية

(٣٩٧) - قرار رقم ٩٠/ت، ١٦/٤/٢٠٠٩.

(٣٩٨) - طبقاً للمادة ٧/ من القانون رقم ٣٣/ ٢٠٠٨ والتي نصت على أن: "أ- تشكل بقرار من الوزير لجنة قضائية في كل منطقة حسب الآتي...

١- قاض عقاري رئيساً. ٢- رئيس دائرة السجل العقاري في المحافظة عضواً. ٣- رئيس دائرة المساحة في المحافظة عضواً. ٤- ممثل عن المحافظة من الفئة الأولى عضواً. ٥- خبير من أهالي المنطقة يسميه المحافظ عضواً... ج- للجنة أن تستعين برأي خبراء اختصاصيين في أعمالها على أن يكون رأيهم استشارياً. د- تكون اجتماعات اللجنة قانونية بحضور الرئيس وثلاثة أعضاء على الأقل وتتخذ قراراتها بالأكثرية المطلقة".

(٣٩٩) - طبقاً للمادة ١٩/ من قانون رقم ٣٣/ لعام ٢٠٠٨ والتي نصت على أن: "أ- يفرض على كل عقار أو مقسم طابقي سجل في السجل العقاري نتيجة تطبيق أحكام هذا القانون رسم مقداره ١٠ بالمئة من القيمة المالية المخمنة لهذه العقارات أو المقاسم الطابقية وتؤول هذه الرسوم إلى خزينة الدولة. ب- يحق للوحدة الإدارية استيفاء سلفة مالية من أصحاب الحقوق بما لا يتجاوز عشرة آلاف ليرة سورية".

وتنفيذ القرارات القضائية المبرمة والمبرزة إليها....ج- تثبت اللجنة الحقوق العينية في المنطقة وتعين أصحاب الحقوق بموجب قرارات تصدر عنها باسم الشعب العربي في سورية. د- يجوز للجنة إذا اقتضى التسجيل ذلك أن تقرر إعطاء أي مالك في المنطقة بدلاً نقدياً عوضاً عن ملكيته فيها كلاً أو جزءاً كما يجوز لها إعطاء أي من أصحاب الاستحقاق مساحة من الأرض تزيد على استحقاقه لقاء دفع قيمتها نقداً لمالك العقار أو لحصة منه ويتم تقدير قيمة البدلات المحددة في هذه الفقرة وفقاً لقانون الاستملاك وتعديلاته من قبل لجنة يشكلها الوزير لهذه الغاية....و-تنظم اللجنة جدولاً بأصحاب الحقوق العينية في المنطقة يتضمن اسم صاحب الحق ومقدار حصته والعقار أو المقسم الذي تقع فيه هذه الحصة وخلاصة القرار الذي اتخذته اللجنة ويعلن هذا الجدول في الأماكن المحددة في الفقرة أ- من المادة ٨- من هذا القانون لمدة شهر وبعد هذا الإعلان بمثابة تبليغ شخصي للأطراف جميعها ويصبح مبرماً بما تضمنه واحتواه من حقوق بانتهاء هذه المدة ما لم يقع الاستئناف عليه ضمن المدة المذكورة ويبقى لمن يدعي حقاً بعد انتهاء المهلة القانونية الواردة في هذه الفقرة بمراجعة القضاء العادي للمطالبة بحق التعويض الشخصي بمواجهة صاحب القيد وذلك خلال مدة سنتين من تاريخ انتهاء مدة الشهر المبينة أعلاه....".

ويرى بعض الفقه أن تطبيق هذا القانون قد تعترضه بعض الإشكاليات نجملها بالآتي: ١- تعدد السجلات المؤقتة، مثل سجل: المكتب العقاري، مؤسسة الإسكان العسكرية، الوحدات الإدارية، والمؤسسة العامة للإسكان. ٢- تعدد الأنظمة العقارية وحصر أعمال المساحة في أمانة المساحة، والمؤسسة العامة للمساحة، وعدم تحديث المخططات العقارية، والنسبة الضعيفة للأراضي المفروزة. ٣ - بطء الإجراءات الإدارية والقانونية والقضائية. ٤- إن السجل العقاري لا يعكس حقيقة المالكين الفعليين حيث إن الملكيات بأسماء مالكيين سابقين أو ما قبل السابقين حيث إن نقل ملكية العقار بهذه الحالة مكلفة جداً، مع وجود نسبة ليست ضئيلة من المالكين الفلسطينيين والعرب الذين لا يستطيعون تسجيل أملاكهم من العقارات. ٥- إن الإطار القانوني قديم من عام ١٩٢٠ لا يتوافق مع معطيات التكنولوجيا الحديثة والاتصالات. ٦- إن دراسة المخططات التنظيمية وأنظمة البناء نادراً ما تأخذ النظام العقاري بعين الاعتبار، مما يؤدي إلى سوء توزيع للقيم المضافة للعقارات في

المناطق التنظيمية. ٧- نظراً لتعقيد إجراءات نزع الملكية وندرة الاحتياط العقاري العام من جهة، ولغياب الوسائل العملية لمواكبة فتح مناطق جديدة للتعمير، من جهة أخرى، فإن العقار لعب دور المعرقل بدل الدور التحفيزي الذي كان بالإمكان أن يقوم به^(٤٠٠).

ويرى بعض الفقه أن هذا القانون ما زال حبراً على ورق ولم يدخل مرحلة التطبيق على الرغم من صدوره بما يزيد عن عشر سنوات، وعلى الرغم أيضاً من أهميته إذ إنّه سيساهم القانون ٣٣ بتغيير ذلك الجزء من الجغرافية المشوّهة المطوّقة للمدن الرئيسة في سورية، وتحويلها إلى مناطق منظمة أسوة بتنظيم كفسوسة ومشروع دمر وضاحية قدسيا ولا سيّما أن معظم العشوائيات تقع بالقرب من مراكز المدن، ولما سيشكل من حل نسبي لمشكلة العشوائيات بحسبان أن شاغل السكن العشوائي سيصبح مالكاً نظامياً للمنزل الذي يقطنه؛ ما يعني أن عمليات بيع وشراء هذه المساكن ستصبح أكثر وضوحاً كونها ستتم وفق عقود مبنية على وثائق ملكية تحد بشكل كبير من عمليات التلاعب التي كثيراً ما تحصل في الأبنية العشوائية^(٤٠١).

ولإدخال القانون رقم ٣٣/ موضع التطبيق الفعلي لا بد بنظرنا من تحديد مدد زمنية للإنجاز؛ لأن ترك الأمور مفتوحة للزمن سيوقعنا كما هو عليه الحال بمشكلة التراخي في التنفيذ، وهذا سيؤدي بشكل أو بآخر إلى التأخر في تطبيق القانون، ثم سيعيش الناس معاناة شديدة جراء تجميد معاملاتهم وعقاراتهم ومصالحهم، وقد يتفاقم الوضع سوءاً بازدياد المساكن المخالفة، وعلى ذلك نوصي بتحديد فترة معينة لإنجاز تلك الأعمال على غرار ما هو موجود بقانون التجميل والتحسين العقاري -السابق ذكره- وبشكل يتناسب طردياً مع عدد العقارات الناتجة عند الانتهاء من تلك الأعمال.

(٤٠٠) - معنوق، أسعد. (٢٠١٤). تطوير التشريعات العمرانية وفق توجهات المخططات التنظيمية دراسة حالة مدينة دمشق، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، مج: ٣٠، عدد: ١، ص: ١٤١-١٦١. دمشق: سورية، ص: ١٥٥.

(٤٠١) - نابلسي، (٢٠١٩)، رغم أهميته قانون تثبيت ملكية السكن العشوائي لا يزال حبراً على ورق!، جريدة البعث الالكترونية، منشور على الرابط الإلكتروني <http://newspaper.albaathmedia.sy/2019/01/18/%D8%B1%D8%BA%D9%80%D9%80%D9%80%D9%85->

<http://newspaper.albaathmedia.sy/2019/01/18/%D8%B1%D8%BA%D9%80%D9%80%D9%80%D9%85->

المطلب الثاني

القوانين العقارية الحديثة

لا يقتصر تقييم دور القوانين العقارية على مدى قدرتها التقليل من حالات الشيوخ في الملكية العقارية، بل على مدى ما يمكن أن تُوفّره من أراضي مفرزة لإقامة الأبنية اللازمة لحل أزمة السكن، ومدى كفاية التسهيلات المقدمة للقيام بأهدافها، وهذا ما سنبحثه عند دراستنا لقانون إعمار العرصات في (الفرع الأول)، ومن ثم سننتقل لتحديد دور تلك القوانين بتوفير البنى التحتية وإقامة مشاريع بناء متكاملة، وهذا ما سنتطرق له عند البحث بدور قانون التطوير العقاري للقيام بتلك المهمة في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: قانون إعمار العرصات

حالات الشيوخ بالملكية العقارية قد تنشأ ابتداءً، وقد تنشأ بالاستخلاف سواء العام منه أم الخاص. فإذا ما أراد أحد الشركاء على الشيوخ التخلص من تلك الحالة فيمكن له ذلك عن طريق طلب قسمته أو ما تعرف بعملية الإفراز. هذا وقد نظم المُشرّع السوري هذه العملية من الناحية الموضوعية في كل من القانون المدني وقانون إعمار العرصات، والقسمة إما أن تتم بشكل رضائي باتفاق الجميع على الإفراز، وهذا ما سنتطرق له في الإفراز الإداري في (أولاً)، أو قد يضطر اللجوء إلى القضاء لطلب القسمة وهذا ما سنتطرق له في الإفراز القضائي في (ثانياً).

أولاً- الإفراز الإداري:

الإفراز هو عملية تسجيل قانونية يتم بموجبها إزالة الشيوخ، أو تحويل الملكية الشائعة لعدة شركاء في قطعة معينة إلى ملكيات مفرزة يملك كل منهم قطعة على سبيل الاستقلال^(٤٠٢).

(٤٠٢) - عبد الله المكيد العساف، تيسير، (٢٠٠٩). السجل العقاري (دراسة قانونية مقارنة). ط: ١. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية، ص: ١٣٥.

ومن العقارات التي لا يمكن إفرازها رضائياً تطبيقاً للبلاغات الصادرة عن وزارة الزراعة تكون بحالة إذا كان الشخص يملك أرضاً أقل من أربعة آلاف متر مربع خارج المخطط التنظيمي - أي العقارات الزراعية -. هذا ما نجده بقرارٍ لمحكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "يراعى في تقسيم العقارات الزراعية أن تكون أصغر حصة قابلة للاستثمار الزراعي، ويستعان في إجلاء هذا الموضوع ببلاغات وزارة الزراعة التي تمنع إفراز الأراضي الزراعية لقطع ثقل مساحتها عن أربع دونمات" (٤٠٣).

إلا أنه بالرجوع للقانون رقم ١/ لعام ٢٠١٥ الخاص بإنهاء عمل لجان إزالة الشيوع وبالتحديد للمادة ٢/ منه والتي نصت على أن: "يعاد العمل بالمادة (٧٩٠) من القانون المدني سواء تعلق النزاع باقتسام العقارات أو أجزاء العقارات الشائعة الكائنة داخل المخططات التنظيمية للوحدات الإدارية، أو خارجها".

وبالعودة للمادة ٧٩٠/ المشار إليها سابقاً من القانون المدني السوري نصت على أن: "١- إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع، فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يقيم الدعوى بذلك أمام قاضي الصلح. ٢- وتتدب المحكمة إذا رأت وجهاً لذلك، خبيراً أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصاً إن كان المال يقبل القسمة عينياً دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته".

بحسبان أن القانون الخاص بإنهاء عمل لجان إزالة الشيوع لعام ٢٠١٥ هو أحدث من بلاغات وزارة الزراعة، وأكثر قوة من حيث المرتبة القانونية، فيمكن بنظرنا إفراز العقارات الزراعية دون التقيد بمساحة معينة إذا تم الإفراز قضائياً أمام محكمة الصلح بشكل تبقى الحصص فيه قابلة للانتفاع بها.

وعملية الإفراز نص عليها المشرع بقانون إعمار العرصات وهي إحدى النقاط الإيجابية التي جاء بها المشرع السوري بذلك القانون، محاولاً التقليل قدر الإمكان من حالات الشيوع في الملكية العقارية وذلك بجعل إزالة الشيوع أمراً وجوبياً بمعرض طلب ترخيص بالبناء - وخصوصاً أن هذا القانون يطبق في المناطق التنظيمية

(٤٠٣) - قرار للغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض السورية رقم ٢٥٣/، أساس ١٨٦/، ١٧/٥/١٩٧٧، منشور في مجلة المحامون، (١٩٧٧)، ع: ٧-٩، ص: ٣١٦.

وخارج تلك المناطق التنظيمية من جهة^(٤٠٤)، وعدم منح الترخيص بالبناء إلا للمالكين قيداً من جهة أخرى. وهذا ما نجده في المادة ٣/ من القانون السابق ذكره والتي نصت على أن: "يتم الترخيص بالبناء على المقاسم والعقارات ضمن الشروط التالية: ... (ب) يمنح الترخيص بالبناء لمالكي العقار أو المقسم وفق قيود السجل العقاري أو القيود التي تخول القوانين تسجيلها لدى بعض الإدارات والمؤسسات بصفة مؤقتة تسبق عملية التسجيل العقاري على أن يستوفى تأمين الواجبات والمرافق المشتركة والإفراز كاملة بمبلغ يحدده المجلس ويرد هذا المبلغ في حال قام المرخص له بتنفيذ كامل التزاماته. (ج) عندما يتقدم مالكو نصف أسهم العقار أو أكثر بطلب الترخيص بالبناء يجب أن يرفق طلبهم بطلب آخر لإزالة شيوخ هذا العقار تنتظر فيه لجنة يؤلفها رئيس الجهة الإدارية برئاسة قاض يسميه وزير العدل وعضوية ممثل عن الجهة الإدارية وممثل عن المصالح العقارية من الفئة الأولى يسميهما الوزير...".

نجد مما سبق أنه من يحوز عقاراً ما بناء على حكم قضائي فقط ولم يعمد إلى تنفيذه في السجل العقاري، أو بموجب وكالة غير قابلة للعزل خاصة ببيع العقار لا يمكن له الترخيص بالبناء. إلا أنه صدرت تعليمات مخالفة للقانون السابق ذكره من قبل وزارة الإدارة المحلية أجازت بموجبه منح رخص البناء على العقارات المملوكة على الشيوخ خارج المخططات التنظيمية وباستثناء مدن مراكز المحافظات حيث نصت بقرارها على ما يلي: "... أولاً- على طالب الترخيص تقديم الوثائق التالية اللازمة لمنح رخصة البناء: ١- إحدى وثائق الملكية التالية: - بيان قيد عقاري يثبت ملكيته لأسهم في العقار المطلوب ترخيصه. - نسخة مصدقة من عقد البيع أو توكيل غير قابل للعزل والموثقين لدى الكاتب بالعدل. - حكم قضائي مبرم بناءً على دعوى قضائية مقامة قبل صدور هذه التعليمات. ويُشترط أن تبين الوثائق المشار إليها أعلاه تملكه للجزء المطلوب ترخيصه، وأن لا يكون

(٤٠٤) - طبقاً للمادة ٢/ من التعليمات التنفيذية له رقم ١٠٥/ حيث نصت على أن: "يطبق القانون في مدن مراكز المحافظات على العرصات وهي: ١- العرصات الواقعة داخل المخططات التنظيمية ... ٢- التجمعات العمرانية المرخصة وفق القوانين والانظمة النافذة الواقعة داخل وخارج المخططات التنظيمية ...".

قد مضى على تصديق هذه الوثائق أكثر من ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الطلب. وأن تكون هذه الملكية ثابتة قبل صدور هذه التعليمات...^(٤٠٥).

وعلى خلاف ما اتجه إليه المشرع في قانون إعمار العرصات من تشجيعه القيام بعملية الإفراز نجد بعض القرارات الصادرة عن المحاكم السورية قد أجازت القيام بنقل الحصص في السجل العقاري، وكذلك تثبيت بيع المقاسم قبل الشروع بعملية تصحيح الأوصاف إذا كان لها داعٍ. وهذا واضح من قرار صادر عن محكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "استقر اجتهاد على أن من يكتسب عقاراً بالإرث يكون مالكا له قبل تسجيله بالسجل العقاري (نقض ق ٧٧٦ لعام ١٩٦٤ و ٨٩٥ لعام ١٩٦٠) كما أنه لا يوجد في القرار (١٨٨) لعام ١٩٢٦ والقانون (٤٢٩) لعام ١٩٤٨ ما يمنع نقل حصص الورثة في السجل العقاري قبل إجراء تصحيح الأوصاف والإفراز"^(٤٠٦).

وهذا ما نجده أيضاً بقرار صادر عن محكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "استقر الاجتهاد على تثبيت بيع المقاسم وبعدئذ تجري عملية الإفراز وتصحيح الأوصاف ما لم يظهر مانع يحول دون ذلك"^(٤٠٧). ولا يرتبط الحفاظ على الملكية القيام بعملية الإفراز، ومن ذلك قرار صادر عن محكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "التراخي في إجراء معاملة تصحيح الأوصاف للبناء الجديد لا يحجب الحق في المطالبة بالمحافظة على الملكية ومشتملاتها"^(٤٠٨).

بخلاف قرارات أخرى ترى لا بد من وجوب القيام بعملية الإفراز بدعوى الإخلاء، وهذا ما قضت به محكمة النقض السورية بقرار لها حيث نصت على أن: "إذا كان العقار عرصة فلا يجوز طلب إخلاء البناء القائم عليها قبل تصحيح أوصاف المأجور لتعذر التحقق من توافر شروط التخلية"^(٤٠٩).

(٤٠٥) - قرار رقم ٧٣٣/ص/م/و/ع الصادر عن وزارة الإدارة المحلية ٢٠١٢/٢/٢٦.

(٤٠٦) - قرار صادر عن الدائرة المدنية الثانية بمحكمة النقض السورية رقم ١٤١٢/١٩٨٧، أساس ١٠٩٧/ منشور في مجلة المحامون (١٩٨٨)، ع: ٤، ٦، رقم مرجعية حمورابي: ٤٦٦٥.

(٤٠٧) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية قاعدة رقم ٣٩٩/، أساس ٤٠٤٦/، مجلة المحامون (١٩٨١)، ع: ٦، ص: ٦٦٦.

(٤٠٨) - قرار صادر عن دائرة المدنية الثانية بمحكمة النقض رقم ١٤٢٠/٢٠٠٠، أساس ١٩٥٠، منشور بمجلة المحامون (٢٠٠٣)، ع: ٣، ٤، رقم مرجعية حمورابي: ٤٩٨٣٧.

وبعد سرد القرارات القضائية السابقة كلها نتساءل هل عملية الإفراز وتصحيح الأوصاف وفق القوانين العقارية عملية جوازية أم وجوبية؟

نظم المشرع السوري عملية الإفراز وتصحيح الأوصاف بقانون السجل العقاري بعدد من المواد منه. ومنها ما جاء في المادة /٩/ من قانون السجل العقاري والتي نصت على أن: "... ويجب أيضاً، قيد الحالة الحادثة التي حصلت للعقار على أثر تشييد بنايات جديدة، أو على أثر تغيير في البنايات الموجودة أو على أثر ضبط للحدود. على المالكين والإدارات العمومية ذات الشأن أن تبلغ، لهذه الغاية، أمين السجل العقاري جميع التغييرات التي تطرأ على العقارات".

وكذلك ما جاء في المادة /٣٠/ من قانون السجل العقاري: "يجب أن تكون المطابقة دائمة تامة بين السجل العقاري وخرائط المساحة فيما يتعلق بالمناطق التي جرى فيها التخطيط، وبينه وبين الرسوم المصورة أو رسوم الخرائط في بقية المناطق".

بالإضافة لما جاء في المادة /٣١/ من قانون السجل العقاري والتي نصت على أن: "يجب أن تكون الخارطة المساحية جاهزة دائماً، مطابقة للصكوك أو الوقائع التي تدعو إلى تحويل ما في الرسوم، بعد قيد هذه الصكوك والوقائع في الصحيفة الأساسية المتعلقة بالعقار. على أنه إذا كان الأمر يتعلق بتصحيح الحدود دون جوهر الحق، فيمكن تحويل الخارطة المساحية بناء على طلب قانوني يوقع عليه جميع ذوي الشأن، ويقدم إلى المكتب العقاري المعاون".

مما سبق ذكره من نصوص قانونية نرى أن المشرع نص على وجوب الإفراز وتصحيح الأوصاف، إلا أنه لم يضع مؤيداً مناسباً لإجبار القيام بتلك العملية كما هو الحال بقانون إعمار العرصات.

وإن كان ما اتجهت إليه محكمة النقض بقراراتها السابقة لا تخالف القانون، إلا أنه من الأفضل بمثل تلك القضايا أن يتم الكشف على العقار من قبل المحكمة، فإذا وجدت أنه مطابق للأوصاف الموجودة بالقيد العقاري وبين ما عليه حال العقار على أرض الواقع يُحكم بنقل الحصص للورثة. أما إذا لم تتحقق عملية المطابقة تلك فلا تُصدر المحكمة قرارها بنقل الملكية للورثة قبل تقديمهم طلباً بتصحيح الأوصاف في حال كان العقار قابلاً لتصحيح الأوصاف.

وباقترحنا السابق من حيث إلزامية التقدم بطلب تصحيح الأوصاف وإفراز العقار يُسرع من عملية المطابقة بين ما يحصل بتغيير التقسيمات الهندسية للعقار عما هو موجود في السجل العقاري. بالإضافة أنه يتمشى مع ما اتجه إليه المشرع السوري بقانون إعمار العرصات في المادة ٣/ سابقة الذكر. ويتمشى مع ما اتجه إليه المشرع بقانون أصول المحاكمات^(٤١٠). وهذا سيؤدي بالنهاية إلى تضيق من حالات الاعتماد على السندات المكتسبة للملكية العقارية دون أن يعتمد إلى تنفيذها. فحبذا لو يتم تعديل نص المادة ٤٠/ من قانون السجل العقاري يجعل فيه تعديل أوصاف العقار وفرزه من جديد بما يتناسب مع الأمر الواقع للعقار أمر وجوبي تحت طائلة الغرامة على سبيل المثال^(٤١١). وكذلك إضافة فقرة لهذه المادة مفادها إذا رفعت دعوى تتعلق بعقار يصار إلى الكشف عليه من قبل الخبراء فإذا كان غير مطابق للأوصاف، وكان هناك إمكانية لتصحيح الأوصاف يتقدم المتداعون بطلب لتصحيح ذلك العقار.

(٤١٠) - حيث شجع المشرع في هذا القانون بالقيام بعملية تصحيح أوصاف العقار أثناء التنفيذ في المادة ٣٨٣/ منه حيث نصت على أن: "...ج. إذا تبين اختلاف في أوصاف العقار بين الواقع والقيد العقاري فعلى مباشر الإجراءات أن يبرز من الجهات المختصة بياناً يقابلية العقار لتصحيح الأوصاف وفي هذه الحالة يصدر رئيس التنفيذ قراراً بالتصحيح مع قرار الإحالة القطعية وذلك على نفقة المحال عليه. د. أما إذا كان العقار غير قابل لتصحيح الأوصاف كلياً أو جزئياً فيباع على وضعه الراهن".

(٤١١) - نصت المادة ٤٠/ من قانون السجل العقاري على: "عندما يتجزأ العقار المسجل بسبب قسمة أو لأي سبب آخر يعهد إلى مهندس محلف بتحديد كل جزء وتعيين الترخوم الفاصلة له. وتنقل هذه العملية على الخارطة المصورة أو خارطة المساحة أو رسم المسح، ثم يؤسس لكل جزء من العقار صحيفة خاصة. على أنه عند خروج جزء من العقار من حوزة المالك، فيحق له أن يطلب إبقاء الصحيفة القديمة للجزء الباقي في حوزته فإذا رأى أمين السجل. رئيس المكتب العقاري إن إبقاء الصحيفة ممكن، فيحرر الشروح اللازمة فيها". وعلى ذلك فالتعديل بالإفراز لا بد من تقديم طلب إلى مديرية المصالح العقارية، والذي يحال إلى المالية لتقدير قيمة العقار بعد التقسيم ثم تنظيم محضر ضبط لطلب التقسيم، ثم إيداع هذا المحضر للمهندس فيقوم بإعداد الخارطة اللازمة الجديدة ويودعها السجل العقاري، حيث تقوم هذه الدوائر بتسجيل هذه الواقعة في الصحيفة الأساسية وفتح صحائف بعد استيفاء الرسوم اللازمة.

وعملية إفراز العقار التزام يترتب على عاتق البائع، وهذا ما أكدته الاجتهاد القضائي بقرار له: "١- إن معاملات الإفراز وتصحيح الأوصاف تقع على البائع لأنها من مستلزمات العقد ما لم ينص العقد على عكس ذلك..."^(٤١٢).

وبالانتقال إلى إجراءات تغيير أوصاف العقار في السجل العقاري فيما إذا كان العقار أرضاً معدة للبناء وتم البناء. لا بد من التقدم ببيان من المالية يثبت وقوع تغيير بالعقار^(٤١٣). وهذا ما نصت المادة /٣٩/ من قانون السجل العقاري: "كل تعديل يغير وضعية العقار أو نوعه الشرعي، يجب تدوينه في السجل العقاري".

أما عن كيفية إجراء معاملة الإفراز نجدها في المادة /٦٤/ من قانون الإدارة المحلية والتي نصت على أن: "١-... لا يجوز تقسيم أو إفراز أو تنظيم الأراضي ضمن حدود الإدارية أو أي إفراز طابقي أو أي إفراز يشمل جزءاً مبنياً بدون مصور تصدق عليه مسبقاً الجهة الإدارية التي يحددها المكتب التنفيذي المختص. ٢- لا يجوز تصحيح أوصاف أي بناء بدون مصور تصدق عليه مسبقاً الجهة الإدارية التي يحددها المكتب التنفيذي المختص. ٣- على الجهة المختصة في الوحدة الإدارية خلال ثلاثة أشهر من تاريخ وصول معاملة تصحيح الأوصاف إليها من قبل مديرية أو أمانة السجل العقاري إعادة المعاملة بالتصديق أو عدمه وفي حال انقضاء هذه المدة دون إعادتها تقوم مديرية أو أمانة السجل العقاري بتسجيل تصحيح الأوصاف".

يؤخذ على المادة السابقة بنظرنا عدم اهتمام المشرع بشكل كافٍ للتصدي لحالات البناء المخالف، فقد ينشأ عقار بشكل مخالف وبعد تنظيم محضر تصحيح الأوصاف وإرساله للجهة الإدارية وعدم ردها عليه خلال المدة المذكورة سابقاً - ٣ أشهر - نتيجة إهمال أو عن عمد نتيجة تأمر مع بعض ضعاف النفوس من الموظفين تستقر تلك المخالفة وتصحح الأوصاف في السجل العقاري؛ لذلك من الأفضل تعديل الفقرة الثالثة من المادة السابقة لتصبح على الشكل الآتي: على الجهة المختصة في الوحدة الإدارية خلال ثلاثة أشهر من تاريخ وصول معاملة تصحيح الأوصاف إليها من قبل مديرية أو أمانة السجل العقاري إعادة المعاملة

(٤١٢) - قرار صادر عن محكمة النقض السورية رقم ١٩٨٢ / ٢١٣١، أساس ١٧٦٦، رقم مرجعية حمورابي: ٢٩٧٥٨.

(٤١٣) - البليك، المرجع السابق، ص: ٣٠٣.

بالتصديق أو بالرفض مع توضيح سبب الرفض، وفي حال انقضاء هذه المدة دون إعادتها تكون الجهة الإدارية مسؤولة عن ذلك.

ثانياً - الإفراز القضائي:

قد لا يتمكن من إزالة شيوخ العقار بشكل رضائي فيتم اللجوء لإزالة شيوخه قضائياً أمام محكمة الصلح المدنية بموقع العقار، إذا ما رغب أي مالك من الملاك على الشيوخ في الخروج من هذه الحالة -بغض النظر عن عدد أسهمه- ما لم يتفق البقاء على الشيوخ والتي لا يمكن أن تتجاوز خمس سنوات^(٤١٤).

ولم يشترط القضاء السوري لسماع دعوى تثبيت البيع العقاري أن يكون العقار مفرزاً، وهذا ما نجده بأحد قرارات محكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "يشترط لسماع الدعوى بملكية الحق العيني أن يكون مسجلاً في السجل العقاري بمقتضى أحكام المادة (٤٧) من قانون السجل العقاري أما الإفراز وتصحيح الأوصاف فلا شأن به لسماع الدعوى ولا موجب لردها"^(٤١٥).

إلا أن الصعوبة بإزالة الشيوخ قضائياً تتجلى بمشكلة تعقد التبليغات، فقد يصل عدد المالكين على الشيوخ للمئات - وحتى إن موضوع صعوبة التبليغ لا تقتصر على دعوى إزالة شيوخ بين الملاك قضائياً فقد تكون بمعرض طلب تثبيت علاقة إيجارية على جزء من العقار الشائع على سبيل المثال، عندئذ يتعين مخاصمة جميع مالكي العقار الشائع أو إثبات التخصيص بالمأجور^(٤١٦) - الأمر الذي قد يؤخر البت بمثل هذه الدعاوى نتيجة التأخر بعملية اكتمال الخصومة.

(٤١٤) - طبقاً لنص المادة ٧٨٨/ من القانون المدني السوري.

(٤١٥) - قرار صادر عن الدائرة المدنية الثانية لمحكمة النقض السورية رقم ١٠٠٢/١٩٨٧، أساس ٧٧٩، مجلة المحامون (١٩٨٨)، ع: ٣-١، رقم مرجعية حمورابي: ٤٥٩٢.

(٤١٦) - قرار صادر عن الغرفة الإيجارية لمحكمة النقض السورية رقم ٣٦٩١/، أساس ٣٧١٦/، ١٩/٩/٢٠١٠، منشور في الحسيني، المرجع السابق، (٢٠١٢)، ص: ١٢٠. بخلاف ما عليه الأمر بحال إذا ما انصب البيع على حصة سهمية من عقار فاتجهت محكمة النقض بقرار لها: "لا داعي لمخاصمة جميع مالكي العقار إذا ما انصب البيع على حصة سهمية معلومة المقدار تعود ملكيتها للبائع". قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض المدنية السورية رقم القرار ٢٢٨/، أساس ٤٦٩/، ٢٠١٩، القاعدة ١٠٢، منشور في محمد، المرجع السابق، ج: ١، ص: ٢٧٠.

وبغية الإسراع في التخلص من حالات الشيوخ في القانون الأردني نجد أن هذه الدعاوى قد خصها المُشرّع للجان خاصة وهي لجان إزالة الشيوخ^(٤١٧). وكانت تلك اللجان قائمة في سورية إلا أنه تم إلغاؤها وإحالة جميع الدعاوى المنظورة أمامها إلى محكمة الصلح المدنية طبقاً لنص المادة ٣/ من القانون رقم ٢٠١٥/١. وتم توضيح سبب إلغائها بالأسباب الموجبة لصدور القانون وهو أن تلك اللجان لم تحقق الغاية المتوخاة من إنشائها، وظلت معظم الدعاوى سنوات عديدة أمامها. بالإضافة إلى أن قرارات تلك اللجان لم تكن تنفذ عن طريق دائرة التنفيذ، بل بكتاب يوجهه رئيس تلك اللجنة، أو رئيس محكمة الاستئناف بحال استئناف قرار اللجنة - إلى أمانة السجل العقاري، إلا أن تم تجاوز ذلك القانون بوضع قرار تلك اللجنة أو قرار محكمة الاستئناف أمام دائرة التنفيذ لتنفيذه وحل معضلة تسليم الحصة المفروزة للمختص بها نتيجة إزالة الشيوخ^(٤١٨).

كما وقد سمح المُشرّع الأردني أن يتم التبليغ بشكل إلكتروني، إضافة لإمكانية التبليغ بالطرق القانونية المعتادة وهذا ما سهل وسرع بإجراءات التبليغ^(٤١٩). وفق ما جاء في المادة ٥/ من نظام التبليغات والتي نصت على أن: "تعتبر من وسائل التبليغ الرسائل النصية والإلكترونية عن طريق الهاتف الخليوي والبريد الإلكتروني والحساب الإلكتروني لأطراف الطلب ووكلائهم المصرح بها منهم وتعامل معاملة التبليغات القضائية وتكون

(٤١٧) - طبقاً للمادة ٩٦/ من قانون الملكية العقارية والتي نصت على أن: "إذا تعذر اتفاق جميع الشركاء على التصرف في العقار المملوك على الشيوع ببيعه يجوز التصرف في هذا العقار لإنهاء الشيوع فيه بطلب يقدم إلى مدير التسجيل لإحالة إلى لجنة إزالة الشيوخ في العقار...".

(٤١٨) - عطري، ممدوح. (٢٠١٨). القانون المدني الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٨٤ تاريخ ١٨ أيار ١٩٤٩ وتعديلاته معدلاً ومضبوطاً على الأصل، القانون رقم ١ الصادر بتاريخ ٢٠١٥/١/١٥. دمشق: سورية. مكتبة النوري، ص: ٢٠٣.

(٤١٩) - وهذا ما جاء بسلسلة من المواد ومنها المادة ٨/ من نظام التبليغات والتي نصت على أن: "أ. يتم تبليغ الأوراق الصادرة عن اللجنة بتسليم نسخة منها إلى المطلوب تبليغه في مسكنه أو محل عمله ما لم يرد نص بخلاف ذلك .

ب. إذا لم يجد موظف شركة التبليغ الشخص المطلوب تبليغه في مسكنه أو محل عمله فتسلم الأوراق لوكيله أو مستخدمه أو لمن يكون ساكناً معه من الأصول أو الفروع أو الأزواج أو الأخوة أو الأخوات ممن يدل ظاهراً على أنهم أتموا الثامنة عشرة من أعمارهم شريطة أن لا تكون مصلحة المطلوب تبليغه متعارضة مع مصلحتهم".

وكذلك نص المادة ٩/ من القانون السابق ذاته حيث نصت على أن: "إذا كان المطلوب تبليغه شخصاً مقيماً في بلد أجنبي وكان موطنه فيه معروفاً، فيجري إيصال الأوراق المطلوب تبليغها من خلال شركة خاصة تعتمد لهذه الغاية وفقاً للإجراءات التي تحددها التعليمات الصادرة بمقتضى أحكام هذا النظام".

وكذلك بما جاء في المادة ١٠/ من القانون ذاته والتي نصت على أن: "إذا وجدت لجنة إزالة الشيوخ أنه يتعذر إجراء التبليغ وفق الأصول المنصوص عليها في هذا النظام أو كان المطلوب تبليغه مقيماً خارج المملكة جاز لها أن تقرر إجراء التبليغ بنشر إعلان في صحيفتين محليتين يوميتين من الصحف الثلاث الأوسع انتشاراً المحددة والنشر وفقاً لأحكام الفقرة (ب) من المادة (٦) من هذا النظام".

منتجة لآثارها^(٤٢٠). ويمكن أن يتم أخذ المعلومات من سجل الأحوال المدنية، أو من قبل أي دائرة رسمية يمكن أن تمدها بقاعدة البيانات المطلوبة^(٤٢١).

فحبذا لو يتم إعادة تلك اللجان إلى العمل في القانون السوري مع تفعيل دور الرقابة والمتابعة من قبل إدارة التفتيش القضائي لتقف على سير العمل فيها. كما نأمل من المشرع السوري إضافة نص قانوني يجيز التبليغ بالرسائل الإلكترونية كما فعل المشرع الأردني، بحسبان أن وسائل الإعلام الإلكترونية أضحت أكثر انتشاراً محلياً وعالمياً بين الأفراد بالمقارنة مع الصحف اليومية المذكورة بصلب المادة ٢٧/ من قانون أصول المحاكمات، لذلك نقترح تزويد ديوان المحضرين في كل محافظة من محافظات القطر بأجهزة حاسوبية مبروطة بالأحوال المدنية واعتماد العناوين المسجلة لديها مع إرسال رسالة نصية إلى رقم الشخص المطلوب تبليغه، وبذلك تُحل معضلة تشعب التبليغات في الدعاوي القضائية.

وبالانتقال إلى الإجراءات الإدارية للسير بدعوى إزالة الشيوخ يتعين التفرقة بين ما إذا كان العقار واقعاً ضمن المخطط التنظيمي أم خارجه. فإذا كان واقعاً ضمن المخطط فلا بد من الحصول على موافقة البلدية على نتيجة الخبرة التي تقوم بها المحكمة بمعرض قسمة العقار بما يضمن حصول القسمة بما يتوافق مع نظام ضابطة البناء والمخطط التنظيمي، وإذا تعذر إعطاء الموافقة فلا يمكن قسمة العقار. بعكس الأمر فيما إذا كان العقار خارج المخطط التنظيمي فلا يحتاج الحصول على الموافقة من أي جهة إدارية^(٤٢٢).

وبعد صدور الحكم القضائي بالإفراز وتصحيح الأوصاف لا بد من مخاطبة الجهة الإدارية للمصادقة على القرار أو الاعتراض عليه. وهذا ما نجده بالتعليمات التنفيذية للمادة ٦٤/ من قانون الإدارة المحلية والتي نصت على: "١- إن مشاريع الإفراز وتصحيح الأوصاف المستندة إلى أحكام قضائية مبرمة ومحالة عن طريق التنفيذ ترسل مع صور الأحكام القضائية المبرمة إلى الجهة الإدارية المعنية للمصادقة عليها، أو تقوم بالاعتراض

(٤٢٠) - نظام التبليغات التي تجربها لجنة إزالة الشيوخ في العقار رقم ١٤٦ لسنة ٢٠١٩.

(٤٢١) - طبقاً لما اتجهت إليه المادة ٤ من نظام التبليغات حيث نصت على أن: "يعتمد لغايات هذه التبليغات سجل الأحوال المدنية وأرقام الهواتف في ملف الأحوال المدنية والأنظمة الإلكترونية الصادرة عنها أو أية جهة أخرى ترتبط الدائرة بقواعد بياناتها".

(٤٢٢) - محمد، المرجع السابق، ص: ٣٩.

على الحكم القضائي اعتراض الغير في حال عدم المصادقة على المشروع وتسعى للحصول على وقف تنفيذ الحكم الذي تبلغته بحكم قضائي مبرم، وعلى مديرية المصالح العقارية المختصة تنفيذ الأحكام المبلغة إلى الجهة الإدارية بعد مضي أربعة أشهر من تاريخ استلام الجهة الإدارية للمشروع ، ولو اقترن برفض الجهة الإدارية، منعاً من المساءلة الجزائية ما لم يوقف تنفيذ الحكم بموجب حكم قضائي مبرم توضع إشارته في صحيفة العقار، قبل مضي مهلة الأربعة أشهر...» (٤٢٣).

مما سبق نجد أن المُشرّع بقانون إعمار العرصات قد حقق بعض النقاط الإيجابية وذلك بتقليل من حالات الشيوخ بالملكية، وتوفير المسكن بشكل مفرز، وبالتالي نجح هذا القانون بشكل أو بآخر بتحقيق الدور الوقائي المطلوب منه.

الفرع الثاني: قانون التطوير العقاري

للحد من التوسعات غير القانونية للمساكن لا بد من معالجة أسبابها واعتماد سياسة استراتيجية، تعتمد على إدخال القطاع الخاص بتنفيذ البرامج الإسكانية. هذا ما عمل عليه المُشرّع السوري بقانون التطوير العقاري بسلسلة أهداف يرمي إلى تحقيقها ومن أهمها مشاريع التطوير العقاري لتطوير العشوائيات. وعلى ذلك سنعمل على التعريف بعمليات التطوير العقاري وأهدافه في (أولاً)، ثم سننتقل للبحث بمدى توفيق المُشرّع السوري بإلغائه للقانون النوعي المختص بأعمال التطوير العقاري لعام ٢٠٠٨ وتعديلاته ونقل تلك الأعمال لهيئة الاستثمار السورية في (ثانياً).

(٤٢٣) - تعليمات التنفيذية للمادة ٦٤ من قانون الإدارة المحلية الخاصة بالإفراز وتصحيح الأوصاف بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠١١ منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٢/٣/٢٠٢٢:

[https://www.mola.gov.sy/mola/index.php/2/70-%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B4%D8%A7%D8%B7%D8%A7%D8%AA/%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B4%D8%A7%D8%B7%D8%A7%D8%AA/3409-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D8%AA%D8%AD%D8%AF%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%B3-%D8%A7%D9%84%D9%84%D8%A7%D8%B2%D9%85-%D8%A7%D8%AA%D8%A8%D8%A7%D8%B9%D9%87%D8%A7-%D8%A8%D8%B4%D8%A3%D9%86-%D8%A7%D8%B7%D8%A7%D8%AA/](https://www.mola.gov.sy/mola/index.php/2/70-%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B4%D8%A7%D8%B7%D8%A7%D8%AA/%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B4%D8%A7%D8%B7%D8%A7%D8%AA/3409-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D8%AA%D8%AD%D8%AF%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%B3-%D8%A7%D9%84%D9%84%D8%A7%D8%B2%D9%85-%D8%A7%D8%AA%D8%A8%D8%A7%D8%B9%D9%87%D8%A7-%D8%A8%D8%B4%D8%A3%D9%86-%D8%A7%D8%B7%D8%A7%D8%AA/%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B4%D8%A7%D8%B7%D8%A7%D8%AA/3409-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D8%AA%D8%AD%D8%AF%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%B3-%D8%A7%D9%84%D9%84%D8%A7%D8%B2%D9%85-%D8%A7%D8%AA%D8%A8%D8%A7%D8%B9%D9%87%D8%A7-%D8%A8%D8%B4%D8%A3%D9%86-%D8%A7%D8%B7%D8%A7%D8%AA/)

أولاً- التعريف بعمليات التطوير العقاري وأهدافه:

المقصود بالتطوير العقاري حسب ما اتجه إلى تعريفه بعض الفقه أنه: "عملية تجارية تشمل أنشطة تتراوح بين تجديد وتأجير المباني القائمة على شراء الأراضي الخام وبيع الأراضي أو قطع الأراضي المطورة للآخرين. المطورون العقاريون هم الأشخاص والشركات الذين يقومون بتنسيق كل هذه الأنشطة وتحويل الأفكار من الورق إلى العقارات"^(٤٢٤).

أما المقصود ببرنامج التطوير العقاري طبقاً ما جاء في المادة الأولى من قانون التطوير العقاري رقم ١٥/ لعام ٢٠٠٨ بأنه: "البرنامج التخطيطي والمخطط التوجيهي لاستخدامات الأراضي في منطقة التطوير العقاري".

وبالعودة إلى موضوع تطوير العشوائيات بالقانون سابق الذكر نجد أن المُشرّع وضعه ضمن أهدافه، وتحديداً ما جاء في المادة ٣/ منه والتي نصت على أن: "تهدف الهيئة إلى تنظيم أعمال التطوير العقاري وتشجيع الاستثمار في هذا المجال لزيادة مساهمته في عملية البناء والإعمار وتفعيل دور القطاع الخاص الوطني في هذا الإطار وجذب الاستثمارات العربية والأجنبية للمشاركة في التطوير العقاري بما يحقق المساهمة في: أ- إمداد قطاع الإسكان والتعمير بما يلزم من الأراضي المعدة للبناء والأبنية والخدمات والمرافق اللازمة لها. ب- إقامة مدن وضواحي سكنية متكاملة مجتمعات عمرانية جديدة. ج- معالجة مناطق السكن العشوائي. د- تأمين الاحتياجات الإسكانية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة"^(٤٢٥).

وإن القيام بالأهداف السابقة لا يكون بشكل بسيط إنما تشمل عمليات التطوير العقاري القيام بأعمال البنى التحتية لتلك المباني^(٤٢٦). هذا ويمر التطوير العقاري بعدد من المراحل تبدأ بمبادرة من صاحب المشروع

(424) - Frej, Anne B: peiser, Richard B. (2003). Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business. Published via the following electronic link, access date 17/9/2023:

<https://en.m.wikipedia.org/wiki/Real-estate-development>

(٤٢٥) - رقم ١٥/ لعام ٢٠٠٨.

(٤٢٦) - وهذا واضح من مواد قانونية عديدة بقانون التطوير العقاري وملحقاته ومنها المادة الثامنة من دفتر الشروط الحقوقية والمالية في أثناء بيان التزامات المطور العقاري والتي تنص: "... إعداد الإضبارة التنفيذية الكاملة للبنى التحتية والمرافق ولأبنية مقاسم الفئة الثانية والثالثة...". وكذلك

الذي يملك أرضاً فيبحث عن استثمارها، بمجال من مجالات الاستثمار المطلوبة في السوق. وقد لا يملك الأرض، ولكن يرى أنَّ نسبة الطلب على نوع من أنواع الاستثمارات أكثر بكثير من العرض الموجود، فيتخذ قراره بالتطوير، ويبدأ البحث عن موقع مناسب^(٤٢٧).

وذلك يتطلب من المطور أن يكون مالكا لأراضي المشروع، أو مفوضاً من قبل المالكين بموجب وكالة غير قابلة للعزل. طبقاً لما جاء في المادة /١١/ من قانون التطوير العقاري تاريخ ٢٠٠٨ والتي تنص على أن: "العقارات التي تقع بملكية المطور العقاري أو يرغب مالكوها بالاتفاق معه بإخضاعها لأحكام هذا القانون"، والمادة /٣/ من التعليمات التنفيذية لقانون التطوير العقاري رقم /٦٠٢٣/ حيث نصت: "العقارات وأجزاء العقارات التي تقع بملكية المطور العقاري أو التي يرغب مالكوها (من الجهات العامة أو الخاصة) بالاتفاق معه بإخضاعها لأحكام القانون بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها أو تفويض موثقين أصولاً أو أي صيغة قانونية أخرى...".

يُؤخذ على ما سبق أعلاه استعمال المُشرِّع لمصطلح المالك على حائز العقار بموجب وكالة غير قابلة للعزل على الرغم من أن تلك الوكالة كما ذكرنا سابقاً لا تعتبر عقداً ناقلاً للملكية بحد ذاتها كما جرى الواقع العملي على عدها كذلك. ونجد أن المُشرِّع في الحكم القانوني السابق شجع بشكل أو بآخر على تداول تلك الوكالة على الرغم من عدم تحقيقها الحماية الكافية لحاملها كما رأينا سابقاً.

وقد يتطلب الأمر تدخل القطاع العام لتوفير أراضي التطوير العقاري عن طريق التملك الجبري- الاستملاك- هذا وقد نظم المُشرِّع السوري الإجراءات الأخيرة بدقة، وحسناً منه فعل ذلك لحفظ حقوق أصحاب الأراضي المستملكة^(٤٢٨).

نص المادة /١١/ من قانون التطوير العقاري لعام ٢٠٠٨م والتي توضَّح أيضاً التزامات المطور العقاري حيث تنص: "٣- التنازل عن ملكية المشيدات العامة والطرق والساحات والحدائق العامة والبنى التحتية للجهة الإدارية مجاناً".

(٤٢٧) - بحث منشور عبر الرابط التالي تاريخ الدخول ٢٠٢٢/٩/١١، الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، أكاديمية تقييم، التطوير العقاري والتقييم باستخدام طريقة القيمة المتبقية الحقيقية التدريسية ١٠٨:

<https://www.taqeem.gov.sa/assets/Library/Curriculum/AR/108.pdf>

وبعد أن يتخذ قراره السابق وبحسبان أن المطور العقاري لم يفكر بمشروع التطوير إلا رغبة منه بتحقيق الأرباح، وعدم المخاطرة برأس ماله قبل القيام بالدراسات الكافية للمشروع المقبل عليه. فتعد هذه المرحلة من أهم المراحل، والتي تُبنى عليها باقي خطوات تنفيذ المشروع. وهذه الدراسة قد تكون تحليلاً بسيطاً لحالة السوق، عن طريق اللجوء إلى الوسطاء العقاريين^(٤٢٩). وإما عن طريق تحليل علمي للسوق، والذي يعتمد على اختيار مناطق التطوير بشكل مناسب للحاجات السكنية والظروف الاقتصادية، وذلك بعد معرفة حجم الطلب على هذه المنشآت -الحالي والمستقبلي- والمعروض منها الحالي والمستقبلي من قبل المطورين المنافسين^(٤٣٠). وينتج عن الدراسة السابقة لحالة السوق معرفة المطور العقاري لمدى الأرباح المتوقع أن يجنيها، وبالتالي معرفة مدى نجاح الجدوى الاقتصادية.

وبعد الانتهاء من دراسة الجدوى المفصلة والتصميم تبدأ مرحلة التنفيذ الفعلي للمشروع وفق المخططات، والتكاليف المرصودة من قبل المطور وذلك بتشديد ما تم التخطيط له سابقاً. فتشمل عمليات التطوير الأرض بعد ذاتها بتوفير البنى التحتية للمشروع، ومن ثم القيام بتشديد المشروع، في أثناء القيام بالتشديد يمكن للمطور أن يعلن عن المنشآت المراد إنشاؤها للاكتتاب العام -في وسائل الإعلام- وذلك بعد الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، فيما يتعلق بعقود البيع على الخارطة^(٤٣١).

(٤٢٨) - هذا ما جاء به المشرع في المادة ١١/ من قانون التطوير العقاري ٢٠٠٨ م : ثالثاً: "١.. تستملك العقارات الواقعة ضمن مناطق التطوير العقاري والعائدة للأفراد لصالح الجهة الإدارية وتسجل باسمها في السجل العقاري بقرار من رئيس مجلس الوزراء سواء كانت ملكاً صرفاً أو ملكاً للوقف أو مثقلة بحق وقفي وذلك وفق أحكام قانون الاستملاك النافذ وتعديلاته. ٢. أ- تلتزم الجهة الإدارية وبموجب البرنامج التخطيطي المصدق والعقد المبرم مع المطور العقاري لهذه المنطقة بتخصيص ٤٠ بالمئة من المساحات الطابقية السكنية الناتجة كمقاسم سكنية وذلك لبيعها لأصحاب العقارات المستملكة في منطقة التطوير العقاري كل بنسبة مساحة عقاراته التي تم استملاكها من إجمالي المساحة المستملكة وتطبق هذه الفقرة حصراً على الاستملاكات الواقعة بعد تاريخ نفاذ هذا القانون".

(٤٢٩) - ويقصد بالوسيط العقاري طبقاً للقرار ٢١٣٩/ الصادر عن مجلس الوزراء السوري الناظم لمهنة الوساطة العقارية، الصادر ٢٧/٤/٢٠١٠ طبقاً للمادة ١/ منه: "هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يزاول المهنة". والمقصود بالمهنة الواردة أيضاً بالمادة ١/ منه: "مهنة الوساطة العقارية ويقصد بها مهنة التوسط في بيع وشراء وإيجار واستثمار العقارات والأبنية المسموح التصرف بها قانوناً".

(٤٣٠) - إبراهيم، ولاء الدين محمد. (٢٠١٤). التطوير العقاري (دراسة مقارنة)، ط: ١. دائرة القضاء أبو ظبي، ص: ٢٩. وأيضاً فريد، نصر أبو الفتوح. (٢٠٢٠)، نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري (دراسات في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة)، مجلة الشريعة والقانون، ج: ١. عدد: ٣٥، ص: ٥٠٠ - ٦١٩، ص: ٥١٣.

(٤٣١) - المادة ٤/ من قانون التطوير العقاري رقم ٢٥/ ٢٠١١ م. والتصريح من قبل الهيئة العامة بالموافقة على الإعلان لا بد أن يكون خطياً وبعد الحصول على الترخيص بالبناء طبقاً لما جاء في المادة ٩/ خامساً من التعليمات التنفيذية لقانون التطوير العقاري رقم ٦٠٢٣/.

وعلى ذلك فيمكن أن نعرف عمليات التطوير العقاري بأنها: "الانطلاق بمبادرة والتي تساهم بإنجاز مشاريع بناء متكاملة، استناداً على معطيات ناتجة عن دراسة الجدوى، والتي تحدد بدورها الحاجات الآنية والمستقبلية، مع الالتزام ببرنامج زمني محدد لذلك"^(٤٣٢).

ومن النقاط السلبية التي وجهت إلى هذا القانون بنظر بعض الفقه أنه اقتصر على فتح مناطق للتعمير في ضواحي المدن، مما أدى إلى وجود تجمعات عمرانية كبرى يغلب عليها الطابع السكني مما يشكل عبئاً ثقيلاً على المدن الأم التي ترتبط بها، وخاصة في مجال النقل، وتأمين فرص العمل. بالإضافة إلى أن التوسع العمراني خارج النطاقات الحضرية، يؤدي إلى كلفة مرتفعة فيما يتعلق بإنجاز واستغلال وتحصيل مردود البنية التحتية الضرورية وإحداث نسيج اقتصادي متماسك^(٤٣٣).

أما النقاط الإيجابية بهذا القانون نجدها من حيث إمكانية إعادة أصحاب العقارات إلى مناطقهم بعد الانتهاء من أعمال البناء، وذلك بتخصيص أصحاب العقارات المستملكة -عن طريق بيعها لهم- بمقاسم سكنية في منطقة التطوير العقاري بنسبة ٤٠% من المساحة الطابقية^(٤٣٤). وحبذا لو كانت النسبة المخصصة أكبر لإتاحة الفرصة لأكثر عدد ممكن من أصحاب العقارات المستملكة من الاستفادة من ذلك التخصيص.

كما تعدّ من النقاط الإيجابية لهذا القانون جعل معالجة المناطق العشوائية ضمن المشاريع ذات الأولوية. وهذا ما نجده في المادة ٦/ من التعليمات التنفيذية رقم ٦٠٢٣/ ٢٠١٢ حيث نص على أن: "٢٠٠٠- مشاريع معالجة مناطق السكن العشوائي وهي التي تتضمن معالجة تلك المناطق وفق دراسات محددة من قبل جهات فنية مختصة تنفيذاً للمخطط التفصيلي المصدق لتلك المناطق أو وفق برنامج تخطيطي ومخططات تفصيلية مقدمة من المطور العقاري بالاتفاق مع الجهة الإدارية ومصدقة من وزير الإدارة المحلية...".

(٤٣٢) - سبق أن عرفنا عمليات التطوير العقاري. أبو سلو، المرجع السابق، ص: ٨٢.

(٤٣٣) - معنوق، المرجع السابق، ص: ١٥٥.

(٤٣٤) - وهذا ما جاء في المادة ١١/الفقرة الثالثة/ ٢/ من قانون التطوير العقاري رقم ١٥/ لعام ٢٠٠٨ حيث نصت على أن: "أ- تلتزم الجهة الإدارية وبموجب البرنامج التخطيطي المصدق والعقد المبرم مع المطور العقاري لهذه المنطقة بتخصيص ٤٠ بالمئة من المساحات الطابقية السكنية الناتجة كمقاسم سكنية وذلك لبيعها لأصحاب العقارات المستملكة في منطقة التطوير العقاري كل بنسبة مساحة عقاراته التي تم استملكها من إجمالي المساحة المستملكة وتطبق هذه الفقرة حصراً على الاستملاكات الواقعة بعد تاريخ نفاذ هذا القانون".

ويمكن أن تكون معالجة المناطق العشوائية بهدم وإعادة بناء، أو تأهيل وتجديد وتطوير مناطق سكنية قائمة بها، ومن النقاط الإيجابية بهذا القانون أيضاً أن المُشرّع لم يحدد مساحة معينة لمنطقة تطوير العشوائيات. وعلى ذلك يمكن تأهيل تلك المساحات مهما كبرت أو صغرت، بشرط تقديم مذكرة تبريرية تعدها الهيئة بالتنسيق مع الجهات العامة المعنية والمطور العقاري ويوافق عليها مجلس الإدارة^(٤٣٥).

وكذلك من إيجابيات هذا القانون بالنسبة لمعالجة المناطق العشوائية فكرة تأمين السكن البديل لسكانها أو حصولهم على تعويض، وهذا ما نجده في المادة ٢٠/ من قانون التطوير العقاري والتي تنص على أن: "ز- إضافة لما سبق وفي مشاريع التطوير العقاري الواقعة ضمن مناطق السكن العشوائي والمخالفات يلتزم المطور العقاري بتأمين السكن البديل والمناسب لشاغلي منطقة المشروع وتسليمه للجهة الإدارية وفق المسح الاجتماعي الذي تعده الجهة الإدارية والجاري للمنطقة بتاريخ اعتمادها منطقة تطوير عقاري أو التعويض للراغبين منهم ببديل نقدي كما تلتزم الجهة الإدارية بإخلاء الشاغلين بعد تسليمهم السكن البديل وتسليم موقع المشروع خالياً من الإشغالات للمطور العقاري وذلك وفق الأنظمة النافذة وما ينص عليه العقد المبرم بين الطرفين...".

وكل ذلك يؤدي إلى تعزيز قدرة شرائح محدودي الدخل على حيازة المسكن بشكل منظم وقانوني، عبر التوسع في مشاريع السكن الشعبي الميسر، وكذلك التعاوني الموجه لهذه الشرائح وهذا واضح من المادة ٣/ من قانون التطوير العقاري، وبذلك يقلل من اللجوء إلى اختيار السندات ضعيفة الضمانات.

ويرى بعض الفقه أن شركات التطوير العقاري لم يكن لها دور يذكر بشكل فعلي لجهة ما يتعلق بعمليات البناء والإسكان والتطوير العقاري. وكل ما انتهت إليه تلك الشركات على مستوى النتائج هو أنها تسببت في إنتاج موجة من التضخم، والارتفاع الكبير في أسعار العقارات، جراء عمليات المضاربات، هذا بدوره أدى إلى

(٤٣٥) - وذلك طبقاً من المادة ٢/رابعاً/ من التعليمات التنفيذية رقم ٦٠٢٣/ ٢٠١٢.

زيادة في أسعار المساكن وتكاليفها، وفاقم من حجم المشكلة^(٤٣٦). وعلى ذلك نأمل من الجهة الإدارية المتعاقدة مع المطور العقاري ممارسة الإشراف الفعلي على أعمال المطور العقاري^(٤٣٧).

ثانياً - دور هيئة الاستثمار السورية بأعمال التطوير العقاري:

صدرت بعض التعديلات على قانون الاستثمار السوري رقم ١٨/ لعام ٢٠٢١ بعام ٢٠٢٣ ألغى بموجبه قانون التطوير العقاري رقم ١٥/ لعام ٢٠٠٨ وتعديلاته طبقاً للمادة ١٤/ منه. كما أحال صلاحيات التطوير العقاري لهيئة الاستثمار السورية بدلاً من الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري وذلك بموجب المادة ٤/ من القانون السابق ذكره والتي نصت على أن: "...أ- تحدث هيئة عامة ذات طابع إداري تسمى "هيئة الاستثمار السورية" تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري، وترتبط بالوزير، مقرها دمشق. ب- تحل الهيئة المحدثة بموجب أحكام هذا القانون محل... والهيئة المحدثة بموجب القانون رقم (١٥) لعام ٢٠٠٨ بما لهما من حقوق وما عليهما من التزامات...".

كما أوجب المشرع في المادة ١٠/ من القانون السابق على هذا الاستبدال بقانون حساب الضمان حيث نصت على أن: "تحل عبارة "هيئة الاستثمار السورية" محل عبارة "الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري" وعبارة "وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية" محل عبارة "وزير الأشغال العامة والإسكان" أينما وردتا في قانون حساب الضمان رقم (٢٥) لعام ٢٠١١"^(٤٣٨).

كما تنقل إلى هيئة الاستثمار السورية الاعتمادات المالية التي كانت للهيئة العامة للتطوير. وذلك بموجب المادة ١٢/ منه حيث نصت على أن: "تنقل إلى الهيئة الاعتمادات الجارية والاستثمارية للهيئة العامة

(٤٣٦) - مدين، (٢٠٢٠)، مقال بعنوان مشكلة السكن والإسكان في سورية "أين يكمن الخطأ، ما العمل؟ نحو مدخلٍ سياسياتيٍّ بديل، منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٠٢٢/٧/١١:

(٤٣٧) - وذلك طبقاً للمادة ٢٠/ من قانون التطوير العقاري حيث نصت على أن: "تحدد العلاقة بين الجهة الإدارية والمطور العقاري لأي نوع من المشاريع الخاضعة لأحكام هذا القانون بعقد يذكر فيه على وجه الخصوص صلاحيات الجهة الإدارية في الإشراف على التنفيذ وواجبات وحقوق الطرفين والالتزامات المترتبة عليهما أثناء التنفيذ بالإضافة إلى الشروط الأخرى التي تضمن تنفيذ المشروع وفق ما هو مرخص له ضمن المدة الزمنية المحددة مع الأخذ بعين الاعتبار النقاط التالية ضمن صيغة العقد....".

(٤٣٨) - القانون رقم ٢/ ٢٠٢٣.

للتطوير والاستثمار العقاري من الموازنة العامة للدولة لعام ٢٠٢٣، وتعدّ مجموع الاعتمادات غير المصروفة لها اعتمادات لموازنة الهيئة".

يهدف قانون الاستثمار حسب ما جاء في ديباجيته إلى إيجاد آلية مناسبة لتجنب القيود المؤسسية، وتبسيط إجراءات الاستثمار في مجال التطوير العقاري، والتركيز على تحديد المسؤوليات والأدوار بين الجهات المختلفة المعنية بالاستثمار للاستفادة من التسهيلات والإعفاءات، هذا ما جاء في المادة ٢/ من القانون سابق الذكر حيث نصت على أن: "...يهدف هذا القانون إلى تعزيز البيئة الاستثمارية التنافسية لجذب رؤوس الأموال، للمساهمة في عملية البناء والتنمية العمرانية وتوسيع قاعدة الإنتاج وتنويعه بهدف زيادة فرص العمل ورفع معدلات النمو الاقتصادي بما ينعكس إيجاباً على زيادة الدخل القومي وصولاً إلى تنمية شاملة ومستدامة".

يُلاحظ أن قانون الاستثمار جاء بتعريف للمستثمر على حدة، ثم ذكر تعريفاً للمطور والمستثمر العقاري، وهذا ما جاء في المادة ١/ منه والتي نصت على أن: "...المستثمر: الشخص الطبيعي أو الاعتباري، السوري أو غير السوري، الذي يستثمر في أراضي الجمهورية العربية السورية وفقاً لأحكام هذا القانون...المطور والمستثمر العقاري: الشخص الطبيعي أو الاعتباري، السوري أو غير السوري، المرخص له بممارسة أعمال التطوير والاستثمار العقاري في الجمهورية العربية السورية وفق أحكام هذا القانون".

وما سبق ذكره من وجود تعريفين أحدهما للمطور والمستثمر العقاري وآخر للمستثمر في القانون، وبالتالي كان هذا محط نقد من قبل بعض الفقه من حيث خلط القانون الخاص ألا وهو قانون التطوير العقاري بالقانون العام وهو قانون الاستثمار، ويتمثل هذا النقد أن مصطلح المستثمر والمطور العقاري هما عملتان لوجه واحد فلماذا وضعهم المشرع بتعريفين مستقلين! (٤٣٩).

(٤٣٩) - دحل، (٢٠٢٣)، مشروع حلّ هيئة التطوير العقاري ونقل صلاحيتها لـ هيئة الاستثمار يطرح العديد من إشارات الاستفهام... فهل نرجع عنه؟ منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٨/٩/٢٠٢٣: <https://www.syriasteps.com/index.php?id=131&id=194389>

إلا أننا لا نشاطرهم الرأي فالمطور العقاري وإن كان يمكن عده مستثمراً إلا أن العكس غير صحيح. بل يمكن الاكتفاء بنظرنا بالتعريف السابق لعبارة المطور العقاري دون أن يدخل فيها عبارة المستثمر، فالتطوير العقاري أعم وأشمل من الاستثمار العقاري. حيث إنَّ المطور العقاري هو المدير للمشروع، والذي تتولد لديه فكرة المشروع، ويتولى التنسيق بين مختلف الأشخاص المساهمين بتنفيذ أعمال التطوير العقاري، ويتطلب منه تمويل المشروع، ووضع دراسات الجدوى، ليقدم مشروعاً عقارياً كاملاً متكاملًا يتناسب مع احتياجات المجتمع، وتعود بالنفع على المطور بآنٍ واحد. بينما المستثمر العقاري يسعى إلى الربحية ويستثمر الأرض لمدةٍ محدَّدةٍ بهدف البيع والشراء^(٤٤٠).

وتم تقسيم المناطق الاقتصادية الخاصة الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى ثلاث مناطق، الأولى منها مناطق تنموية وفيها تدرج مشاريع التطوير العقاري، وأخرى مشاريع لإعادة الإعمار، والمنطقة الثانية تسمى بالمناطق التخصصية. أما المنطقة الثالثة تكون في الملكية الخاصة^(٤٤١).

وقد تم نقد تعريف منطقة التطوير العقاري الوارد ذكرها بتعديل قانون الاستثمار في المادة ١/ منه والتي تنص على أن: "...المنطقة الاقتصادية الخاصة: منطقة استثمارية تقع داخل المنطقة الجمركية في الجمهورية العربية السورية يتم إحداثها بهدف إقامة نشاط اقتصاد محدد....منطقة التطوير والاستثمار العقاري: العقارات أو أجزاء العقارات المشمولة بقرار إحداث منطقة التطوير والاستثمار العقاري سواء أكانت مبنية أم غير مبنية والخاضعة لأحكام هذا القانون...".

ويتجلى النقد السابق من حيث تعريف المُشرِّع لمنطقة التطوير العقاري فيجعلها كياناً منفصلاً عن المناطق الاقتصادية الخاصة، في حين أن قانون الاستثمار اعتبر مناطق التطوير العقاري جزءاً من المناطق التنموية. وبالتالي تم إدراج القانون الخاص ألا وهو قانون التطوير العقاري بالقانون العام ألا وهو قانون الاستثمار دون أن يحقق أي ميزة إضافية، حتى أنَّ المُشرِّع قد أغفل في أثناء تعريفه للمشروع ذكر المشروع الذي يقوم به

(٤٤٠) - فريد، المرجع السابق، ص: ٥١١.

(٤٤١) - طبقاً لنص المادة ٨/ من تعديلات قانون الاستثمار السوري.

المطور العقاري مكتفياً بذكر المشروع الذي يقيمه المستثمر. وبالعوم حسب ما اتجه إليه بعض الفقه إلى القول إنَّ المُشرّع قد أغفل التطرق إلى بعض التعاريف الفنية تتعلق بالتطوير العقاري من ذلك تعريف البرنامج التخطيطي، ومخطط التنظيمي العام، والمخطط التنظيمي التفصيلي... وإلى ما هنالك من التعاريف ويرجع ذلك لكون هيئة الاستثمار السورية ليست مختصة بمثل تلك الأمور التي أوكّلها إليها القانون الأخير^(٤٤٢).

ومن الانتقادات التي طالت هذا القانون - ونشاطهم الرأي - أنه لم يذكر النقاط الأساسية التي تتعلق بقانون التطوير العقاري من حيث كيفية إحداث مناطق التطوير العقاري والموافقات اللازمة لذلك، وكيفية تنفيذ البنى التحتية والمنشآت العامة، كما لم يتضمن تصنيف المقاسم الناتجة عن منطقة التطوير العقاري، ولا كيفية تنفيذ منطقة التطوير العقاري، ولا آلية التصرف بالمقاسم الناتجة عن تنفيذ المنطقة. وعلى ذلك فقانون الاستثمار هو قانون عام ويمكن الاستفادة من المزايا التي يتضمنها، بالإضافة إلى أنه يمكن الاحتفاظ بالمزايا التي يقدمها قانون التطوير العقاري والذي يتضمن أموراً تفصيلية لا يمكن للقانون العام أن يتضمنها طبقاً للمادة ٤٠/ من قانون الاستثمار^(٤٤٣). والتي نصت على أن: "...ب- يخضع المشروع في القطاعات التي تنظم عملها قوانين وأنظمة خاصة للأحكام الواردة في تلك القوانين والأنظمة، ويستفيد من المزايا الإضافية الواردة في هذا القانون"^(٤٤٤).

وجاء في المادة ٦/ من التعديلات التي نص عليها المُشرّع في قانون الاستثمار الاختصاصات التي يتمتع بها مجلس إدارة الهيئة وسنذكر أهمها فيما يتعلق بأعمال التطوير العقاري والتي نصت على أن: "...ف- إقرار نظام مزولة أعمال التطوير والاستثمار العقاري. ص- اقتراح تأمين عقارات وأجزاء عقارات أملاك الدولة الخاصة الواقعة داخل وخارج المخططات التنظيمية اللازمة لإحداث مناطق التطوير العقاري. ق- إقرار تصنيف المشاريع، وتحديد أسس المشاريع ذات الأبعاد الاجتماعية وتعديلها كلما اقتضت الحاجة. ر- اقتراح لائحة التسهيلات والمزايا لمشاريع التطوير والاستثمار العقاري المصنفة بموجب أدلة الإجراءات المعتمدة. ش- الموافقة

(٤٤٢) - دحلل، المرجع السابق، منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٨/٩/٢٠٢٣:

<https://www.syriasteps.com/index.php?d=131&id=194389>

(٤٤٣) - دحلل، المرجع السابق، منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٨/٩/٢٠٢٣:

<https://www.syriasteps.com/index.php?d=131&id=194389>

(٤٤٤) - قانون رقم ١٨/ ٢٠٢١.

على منح التراخيص لشركات التطوير العقاري وصفة المطور العقاري أو إلغائها في حال مخالفة شروط منحها". وعلى ذلك من مهام مجلس إدارة الهيئة اقتراح تأمين الأراضي لمناطق التطوير العقاري من أملاك الدولة الخاصة. ولهذا نتساءل هل كل ما نص عليه المشرع من العقارات في القانون المدني وتحديدًا في المادة /٨٦/ قابلة لأن تكون أرضي عرصة معدة للبناء؟

في البداية لا بد من أن نوضح المقصود بالنوع الشرعي للعقار: هو ذلك الحقل المخصص من صحيفة كل عقار من العقارات والذي يدل على طبيعته من ناحية الملكية ووضعه القانوني^(٤٤٥).

والعقارات أنواع طبقاً للمادة /٨٦/ من القانون المدني السوري وهي العقارات الملك، والعقارات الأميرية، والعقارات المتروكة المرفقة، والعقارات المتروكة المحمية، والعقارات الخالية المباحة^(٤٤٦).

والعقارات الملك هي الوحيدة القابلة للملكية المطلقة من قبل الأفراد. أما الأنواع الأخرى من العقارات السابق ذكرها تكون للدولة حق عليها، والعقارات الأخيرة إما أن تعدّ من أملاك الدولة الخاصة، أو من قبل الأملاك الدولة العامة.

وتُعدّ العقارات المتروكة المحمية من أموال الدولة العامة، وذلك بصراحة نص المادة /٨٦/ من القانون المدني. بخلاف الأراضي المتروكة المرفقة والأراضي الموات بالمعنى المخالف لنص المادة يعدان من قبيل الأملاك الخاصة للدولة.

ويلاحظ بما جاء في المادة /٩٠/ من القانون المدني عدم إمكانية تملك العقارات العائدة للدولة والمخصصة للمنفعة العامة، حيث نصت على أن: "١- تعتبر أموالاً عامة، العقارات والمنقولات التي للدولة أو

(٤٤٥) - البيك، المرجع السابق، ص: ٣٠٨.

(٤٤٦) - تنص المادة /٨٦/ من القانون المدني السوري على أن: "٢... - العقارات الملك هي العقارات القابلة للملكية المطلقة والكائنة داخل مناطق الأماكن المبنية المحددة إدارياً. ٣- العقارات الأميرية هي التي تكون رقيبتها للدولة ويجوز أن يجري عليها حق تصرف. ٤- العقارات المتروكة المرفقة هي التي تخص الدولة وتكون لجماعة ما حق استعمال عليها تحدد مميزاته ومداه العادات المحلية والأنظمة الإدارية. ٥- العقارات المتروكة المحمية هي التي تخص الدولة أو المحافظات أو البلديات وتكون جزءاً من الأملاك العامة. ٦- العقارات الخالية المباحة أو الأراضي الأميرية التي تخص الدولة، إلا أنها غير معينة ولا محددة، فيجوز لمن يشغلها أولاً أن يحصل بترخيص من الدولة، على حق أفضلية ضمن شروط معينة في أنظمة أملاك الدولة".

الأشخاص الاعتبارية العامة، والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم. ٢- وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم^(٤٤٧).

وبمفهوم المخالفة لنص المادة /٨٦/ تكون العقارات الأميرية من أملاك الدولة الخاصة. والقول إنَّ هذا العقار أميري أو ملك هو وقوعه داخل أو خارج المخطط التنظيمي، بمعنى آخر وقوعه داخل المناطق المحددة إدارياً أم خارجها. فإذا وقعت تلك العقارات داخل تلك المناطق عدَّ العقار ملكاً بالإضافة إلى أنه يجب أن يصدر هذا التحديد بصورة رسمية من قبل السلطات المختصة^(٤٤٨).

والحقيقة أن أصحاب حق التصرف على الأراضي الأميرية لا يملكون إلا حق الاستعمال والاستغلال فقط، أما عمليات البيع والشراء الواقعة على تلك الأراضي إنما هو تملك حق الاستعمال والاستغلال فقط دون حق التصرف فيبقى للدولة. فنتساءل ما الحكمة من الإبقاء على هذا النوع من العقارات إلى وقتنا الحاضر؟

للإجابة عمّا سبق لا بد من عرض بسيط للتسلسل التاريخي لذلك النوع من العقارات، فإبقاء حق التصرف للأفراد مع الاحتفاظ بحق ربة العقار الأميري للدولة يرجع ذلك لاعتبارات تاريخية؛ فكان حق التصرف يترتب عليه حقوق شخصية تجاه الدولة بأن يدفع لها بدلاً سنوياً مقطوعاً. إلا أن هذه الالتزامات زالت بمقتضى قانون التصرف في الأراضي الأميرية العثماني فأصبح حق التصرف في الأراضي الأميرية كحق الملكية في

(٤٤٧) - وعلى ذلك فالمخالفات المبنية على أراضي أملاك للدولة لا يتمتع ساكنوها بأي مركز قانوني وليس لهم أي حقوق في الملكية. فقط لهم حق أخذ أنقاض منازلهم. كما منحهم قانون رقم ١٠/لعام ٢٠١٨ بحال تطبيقه على تلك المناطق بعض الامتيازات لهم مثل تخصيصهم بسكن بديل إذا تم تأمين السكن البديل لجميع المستحقين. وتقاضي بدل إيجار لمدة سنتين. وذلك طبقاً لنص المادة /٤٤/ منه حيث نصت على أن: "أ- يتم منح الشاغلين غير المستحقين للسكن البديل ما يعادل تعويض بدل إيجار لمدة سنتين يصرف من صندوق المنطقة خلال مدة لا تتجاوز شهراً واحداً من تاريخ تبليغ إنذار الإخلاء ولا يستحق التعويض أي شاغل جديد للوحدة السكنية ثبت إشغاله بعد تنظيم وإصدار ضبوط الحصر والتوصيف المعدة من قبل اللجنة المشكلة بموجب الفقرة /ج/ من المادة /٥/ من المرسوم التشريعي رقم ٦٦/ لعام ٢٠١٢/ المعدلة وفق أحكام هذا القانون...". وكذلك طبقاً للمادة /٤٥/ من القانون سابق الذكر حيث نصت على أن: "ب- إعطاء الأفضلية لشاغلي المنطقة وغير المستحقين للسكن البديل بتخصيصهم بمساكن عند توفرها بعد استكمال تخصيص جميع المساكن لمستحقي السكن البديل...". كما منح القانون رقم ٦٦ لعام ٢٠١٢ الحق للمخالفين بالبناء بتخصيصهم بالسكن البديل إذا أجاز ذلك المكتب التنفيذي. طبقاً لنص المادة /٤٣/ منه حيث نصت على أن: "أ- يقتصر حق المخالفين الذين بنوا فوق أراضي أملاك الدولة العامة والخاصة على أخذ أنقاض أبينتهم ولا يعترف لهم بأي حق سوى ذلك يجوز بقرار من المكتب التنفيذي تخصيصهم بمساكن بديلة من فائض ما يتوفر لدى محافظة دمشق...".

(٤٤٨) - سوار، المرجع السابق، ص: ٤٤.

الأراضي الملك والتي لا يخضع صاحبها لأي التزام بدفع أي بدل إلى الدولة، وبذلك يكون حق الدولة في رقبة الأراضي الأميرية حقاً وهمياً لا أثر قانوني له^(٤٤٩).

يرى بعض الفقه أن المقصود بالإشراف العائد لمؤسسة الإصلاح الزراعي على الأراضي الأميرية لا يقصد منه إلا الحد من سلطة المتصرفين في كيفية استغلال أراضيهم، وليس إلزامهم بأي التزام تجاه الدولة باعتبارها صاحبة الرقبة. وينحصر هذا الإشراف في مراقبة استغلال هذه الأراضي حتى لا يهمل استثمارها مدة تبلغ خمس سنوات، تحت طائلة استعادتها وضمها إلى الأملاك الخاصة للدولة. بالإضافة إلى حقها بالإشراف على تطبيق قانون الإصلاح الزراعي، حتى لا يترك المتصرفون أكثر مما أجازته له القوانين. وعلى ذلك يرى بعض الفقه أن ملكية الأراضي الأميرية تعود ملكيتها للمتصرفين، ولا تدخل ضمن أملاك الدولة الخاصة^(٤٥٠).

وإذا رَغِبَ المُشَرِّع في زيادة مساحة الأراضي الداخلة في المخطط التنظيمي، وبالتالي زيادة مساحة الأراضي الخاضعة للعمران، نرى ضرورة إلغاء تصنيف الأراضي الأميرية وخصوصاً مع عدم فاعليتها كما السابق فلا يوجد دفع أي مقابل للدولة عند تصرف الأفراد فيما بينهم بهذا الحق، وبذلك تنخفض التكلفة التي لا بد من دفعها للحصول على تلك الأراضي بشكل عام، وعلى ذلك نأمل من المُشَرِّع السوري إلغاء هذا النوع من العقارات وتحويله إلى عقارات ملك بشكل تلقائي، مما يساهم في زيادة مساحة الأراضي القابلة للملكية بشكل مطلق من جهة، وتنقل ملكيتها للجهة الإدارية مجاناً أو إلى جهات أخرى بسعر زهيد، وهذا سينعكس إيجاباً على انخفاض تكاليف البناء، وبالتالي انخفاض أسعار العقارات بتلك المناطق.

وما نأمل حدوثه في القانون السوري - من حيث تحويل العقارات الأميرية إلى ملك - سبقنا إليه المُشَرِّع الأردني، وهذا ما نجده في المادة ٨/ من قانون الملكية العقارية حيث لغى تصنيف العقارات الأميرية ونص على

(٤٤٩) - عبد الجواد، السرميني، عبد الجواد، والترمانيني، عبد السلام. (١٩٨٦)، القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، ج: ١، حلب: سورية. منشورات جامعة حلب كلية الحقوق، ص: ١٣٢.

(٤٥٠) - عبد الجواد، السرميني، عبد الجواد، والترمانيني، عبد السلام. المرجع السابق، ص: ١٣٣. ولا بد من الإشارة أنه لا يشترط جميع المناطق الجبلية تعود ملكيتها للدولة بشكل مطلق. وهذا ما نراه بالاجتهاد للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية حيث نصت على أن: "وجود نسبة من الصخور في عقار ما متفرقة من أحيائه في منطقة جبلية ليس دليلاً على أنه يعود للدولة أو أن هذه المنطقة الصخرية هي من أملاك الدولة". قرار رقم ٧٣/٧٣/٢٠١٧ / ٢٠١٧، قاعدة رقم ٤٦١ منشور في الألويسي، المرجع السابق، ص: ٢٤٦.

أن: أ- اعتباراً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون، يلغى تصنيف العقارات من نوع (الميري) وتحول العقارات الأميرية إلى (الملك)، كما يلغى (حق التصرف) في العقارات الأميرية، وجميع الأحكام القانونية النازمة لها ويحل محله (حق الملكية) على العقارات المتحولة. ب- لا تسري أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة على الوقائع والحقوق المتعلقة بالمسائل الإرثية الشرعية والانتقالية قبل نفاذ أحكام هذا القانون وتسري عليها أحكام القانون التي نشأت وفق أحكامه. ج- يتولى مديرو التسجيل، دون طلب من المالكين تصحيح البيانات صحائف السجل العقاري للعقارات الأميرية المتحولة إلى نوع الملك بما في ذلك تصحيح نوعها من أميرية إلى ملك خارج حدود البلديات وصفة أصحابها من متصرفين إلى مالكين وتصحيح سندات التسجيل الصادرة بموجبه هذه الصحائف من سندات تصرف إلى سندات ملكية. د- لا يعتبر تحويل العقارات الواقعة خارج حدود البلديات إلى ملك بموجب أحكام هذه المادة توسيعاً لحدود البلديات^(٤٥١).

مما سبق نرى أن الأهداف التي رعى المشرع بقانون الاستثمار إلى تحقيقها بمجال التطوير العقاري كانت عامة تتعلق بتحقيق تنمية عمرانية بالمُجمل، دون مراعاة لخصوصية وأهمية تلك المشاريع كما هو كان مرسوم له بالقانون رقم ١٥ / ٢٠٠٨؛ لذلك نرجو إعادة إصدار قانون متخصص بعمليات التطوير العقاري، وإعادة الإشراف على عمليات التطوير العقاري لجهة متخصصة ألا وهي لهيئة التطوير العقاري لتحقيق الأهداف التي كانت مرسومة له، ووضع محفزات حقيقية للمطورين العقاريين الراغبين في تطوير مناطق السكن العشوائي.

خلاصة القول نرى أن هناك محاولات متكررة من المشرع في القوانين العقارية يمكن أن نصنفها بالخجولة في القوانين القديمة منها؛ وذلك لعدم متابعة تطبيقها من جهة، أو نتيجة لعدم تحديد فترة زمنية لإنجاز تلك القوانين، ويمكن أن نعدّ تدخل المشرع في القوانين العقارية الحديثة تدخلاً ناجحاً، وإن كان لا بد من العمل على تعديل بعض النقاط والتي سبق وأن أشرنا إليها لتصبح أكثر نجاحاً.

المبحث الثاني

فعالية التشريع العمراني

العمران هو مرحلة من مراحل استقرار الإنسان التي وصلت إليها فئة ما من سكان منطقة ما من مجموع السكان^(٤٥٢). وبالتالي إن عدم التوسع بمناطق التخطيط والتنظيم العمراني بشكل يتناسب طرماً مع الزيادة السكانية يؤدي إلى الإخلال بهذا الاستقرار، وهذا الإخلال يتمثل بتفاقم مشكلة السكن العشوائي.

وعلى ذلك تكمن أهمية التشريعات العمرانية في أنها الأدوات الأساسية لتغيير وتحسين وإصلاح البيئة العمرانية الحضرية والريفية من خلال أحكام ملزمة وحاسمة، تضعها موضع التنفيذ لتحقيق أهداف التخطيط والتنمية العمرانية، والتي تهدف في نهاية الأمر إلى الارتقاء بالمستوى العمراني.

ومما سبق نتساءل هل حققت التشريعات العمرانية الغاية من وجودها؟ وهل استجابت لمتطلبات التنمية بشكل يعالج الاختلالات الاجتماعية والمكانية المتجلية في التدهور العمراني والمتمثلة بمخالفات البناء؟ هذا ما سنجيب عنه في أثناء البحث في القوانين العمرانية التي تهدف للوقاية من السكن العشوائي في (المطلب الأول)، ثم الانتقال للبحث في القوانين العمرانية التي تهدف للتصدي للسكن العشوائي في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

القوانين العمرانية التي تهدف للوقاية من السكن العشوائي

الخطوة الأولى لتقييم نجاح تشريع قانوني يكون بتقييم التخطيط السابق لإصداره، بمعنى آخر يرتبط تقييم نجاح قانون معين بمدى تحقيق وقاية كافية تمنع من الوقوع بالمشكلة المتوقعة. وعلى ذلك نتساءل هل نجح المشرع السوري بسياسته العمرانية في التخلص أو الحد من أزمة السكن وما يترتب عليها من آثار؟ وهل وضع

بالحسبان ما قد يطرأ على الأبنية من كوارث - كما حصل مؤخراً بالزلازل الذي ضرب البلاد - عند سنه لتلك القوانين؟

هذا ما سنجيب عنه بوضع القواعد التي سنّها المُشرّع بقانون التخطيط الإقليمي موضع الدراسة والتمحيص في (الفرع الأول)، ثم سنتابع بالبحث هل وفق المُشرّع بالحد من تلك المشكلة أيضاً في قانون التخطيط وعمران المدن رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥ في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: قانون التخطيط الإقليمي

عملية التخطيط عملية هامة لتحقيق تنمية شاملة بكافة المجالات في الدولة. فالتخطيط حسب ما اتجه إليه بعض الفقه يقصد به: "عملية تنظيمية لخدمة المجتمع، ووسيلة لتحقيق التنمية تقوم بها مجموعة متكاملة من الخبراء والمختصين لدراسة المشكلة مع إيجاد الحلول المناسبة لها، فالتخطيط منهج وطريقة في السياسة والإدارة له جوانب اجتماعية واقتصادية وبيئية"^(٤٥٣).

وتلك العملية يغلب عليها طابع المركزية وتجاهل البعد المكاني في الخطط التنموية سابقاً، إلا أنّه بصدر قانون التخطيط الإقليمي رقم ٢٦/ ٢٠١٠ تلافى المُشرّع بالتنظيم الذي جاء به العيوب سابقة الذكر، فأضحت خطط التنمية الإقليمية أكثر ملائمة لحاجات الأفراد، وكذلك لحاجات الإقليم الذي يعيشون فيه^(٤٥٤).

يقصد بالتخطيط الإقليمي حسب ما اتجه إليه المُشرّع السوري في المادة ٢/ من القانون السابق ذكره أنه: "تخطيط تكاملي يوجه ويترجم وينظم السياسات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياحية والبيئية وغيرها في كل ما يتعلق بالسكان والمكان والزمان والبيئة يأخذ البعد المكاني بالاعتبار وفق منهج علمي شامل بهدف

(٤٥٣) - ميا، رولا أحمد. (٢٠٠٩)، أهمية التخطيط الإقليمي في عملية التحديث والتطوير في سورية: التحديات وأولويات العمل، مجلة جامعة

دمشق للعلوم الهندسية، مج: ٢٥، عدد: ٢. ص-ص: ٤٣١-٤٧٣. دمشق: سورية. ص: ٤٣٥.

(٤٥٤) - سليمان، عهد عزيز. (٢٠١٨). دور التخطيط الإقليمي في تنمية المجتمعات المحلية، بحث علمي لنيل درجة الماجستير في القانون العام، جامعة دمشق، ص: ١٩.

تحقيق تنمية وطنية وإقليمية متوازنة ومستدامة من خلال الدراسات على المستويين الوطني والإقليمي تبين كافة النشاطات والفعاليات والتي تلتزم بتنفيذها الجهات المعنية العامة والخاصة كافة".

وعملية التخطيط الإقليمي لا تكون على مرحلة واحدة، وإنما تمر بمراحل متسلسلة، تبدأ بمسح لإمكانيات الإقليم وتضاريسه، ثم تحليل تلك البيانات من قبل أخصائيين لوضع خطة إقليمية مناسبة لذلك الإقليم. ومن ثم وضع تلك الخطة موضوع التنفيذ والمتابعة، وهذا واضح من نص المادة ٥/ من قانون التخطيط الإقليمي: "١- يتم إعداد الخطط الإقليمية وفق منهج علمي متكامل من خلال المسح والتحليل وصولاً إلى استراتيجيات التي تهدف إلى وضع توصيات للإجراءات العلاجية أو البناءة التي سوف تقوم بها مؤسسات القطاع العام أو الخاص لتحقيق أهداف سكان الإقليم وضمان التنمية المستدامة على المستوى الوطني والإقليمي...".

ومما سبق نجد أن المشرع قد ضمن بالتسلسل السابق ذكره القيام بعملية بناء ناجحة ومتكاملة. وحتى إعادة بناء ما تهدم نتيجة أحد الكوارث طالما وضع بحساباته الابتداء بأهم عملية يقوم عليها البناء ألا وهي عملية الإحصاء، ومن خلالها يتم التعرف إلى إمكانيات الإقليم بعد تعرضه لأحد الكوارث وإحصاء الأبنية المتضررة من السليمة، ومن ثم تلبية حاجات المجتمع بإعادة بناء ما تضرر.

فلا بد من أن تكون المخططات التنظيمية في حال إصدارها منسجمة والخطة الإقليمية، وبمعنى آخر منسجمة مع التنمية المكانية المستقبلية للإقليم والصادرة عن المجلس الأعلى للتخطيط الإقليمي^(٤٥٥).

لا بد من الإشارة إلى أن المجلس الأعلى للتخطيط يتكون من ١٢ عضواً أساسياً مع إمكانية وجود أعضاء احتياطيين إلى جانبهم في حال دعت الضرورة إلى ذلك^(٤٥٦). إلا أنه وبظننا يمكن الاكتفاء بذلك

(٤٥٥) - وذلك طبقاً للمادة ٢٥/ من قانون التخطيط الإقليمي والتي تنص على أن: "على الجهات المعنية بإعداد وتصديق المخططات التنظيمية التحقق من مطابقة هذه المخططات لاشتراطات وأحكام الخطط الإقليمية ولا يجوز للمخططات التنظيمية أن تتعارض معها وفي حال التناقض يتم تعديل المخطط التنظيمي".

(٤٥٦) - طبقاً للمادة ٦/ من قانون التخطيط الإقليمي والتي تنص على أن: "يحدث المجلس الأعلى للتخطيط ويشكل من ١- رئيس مجلس الوزراء رئيساً. وزير الإدارة المحلية نائباً للرئيس. وزير الزراعة والإصلاح الزراعي عضواً. وزير الإسكان والتعمير عضواً. وزير السياحة عضواً. وزير الري عضواً. وزير النقل عضواً. وزير الصناعة عضواً. وزير الدولة لشؤون البيئة عضواً. رئيس هيئة تخطيط الدولة عضواً. رئيس هيئة=

المجلس على عدد من الأعضاء الأساسيين - وهم رئيس مجلس الوزراء، وزير الإدارة المحلية، ووزير الزراعة، ووزير الري، ووزير الإسكان، ومدير المكتب المركزي للإحصاء، ورئيس هيئة التخطيط الإقليمي، وأخيراً رئيس هيئة تخطيط الدولة - وفي حال دعت الحاجة لإدخال أشخاص معينين بالأمر محل التخطيط يتم اللجوء إلى تعيين أعضاء احتياطيين لتجنب حدوث البيروقراطية والروتين.

وبالانتقال إلى أهداف التخطيط الإقليمي فهي ليست محصورة بنقاط محددة، وإن كانت تتمحور بمجملها في التقليل من الفوارق الاقتصادية والاجتماعية... إلى ما هنالك بين الأقاليم. وتحديد المشاكل التي يتعرض إليها كل إقليم على حدة من خلال دراسات متكاملة للاحتياجات والموارد المتوفرة. بالإضافة إلى أنه يسهم في التقليل من التوسع العمراني العشوائي، ومنع تآكل الأراضي الزراعية^(٤٥٧). فهو يتضمن عدة طرق لمعالجة إشكالية السكن العشوائي ومنها تشكيل لجان من الباحثين في الشأن الإقليمي لدراسة الأسباب التي أدت إلى نمو مناطق العشوائيات، ثم محاولة علاجها عن طريق وضع مخططات تنظيمية متكاملة لكل منطقة من تلك المناطق. أخذين بالحسبان دراسة جميع النواحي السكنية والبشرية وتوزعها والوضع الاقتصادي^(٤٥٨).

ومن أهم النقاط التي تقوم عليها عملية التخطيط الإقليمي في معالجة مناطق السكن العشوائي التكامل والمرونة في وضع الخطط التنموية، وتنفيذ تلك الخطط بالاعتماد على الموارد المحلية، بالإضافة إلى تعزيز اللامركزية في الإدارة وذلك بإعطاء دور أكبر لوحدة الإدارة المحلية في متابعة وتنفيذ الخطط المحلية، وأخيراً تشجيع إقامة المشاريع الاقتصادية في المناطق الريفية مع رفع مستوى الخدمات العامة^(٤٥٩).

=التخطيط الإقليمي عضواً ومقرراً. مدير المكتب المركزي للإحصاء عضواً...". وكذلك نص المادة ٨/ من القانون ذاته والتي قضت بأنه: "يحق لرئيس المجلس الأعلى دعوة من يراه من المختصين لحضور اجتماعات المجلس".

(٤٥٧) - فريد كورتل، الإطار المفاهيمي للتخطيط الإقليمي، مشار إليه سليمان، المرجع السابق، ص: ٥٢.

(٤٥٨) - (فاتنة الوتار)، لملامح التخطيطية لتحقيق آفاق التنمية المستدامة، مشار إليه سليمان، المرجع السابق، ص: ٢٠٩.

(٤٥٩) - زياد لطفي المهنا، دور التخطيط الإقليمي وأثر التنمية المستدامة في الحد من ظاهرة المخالفات الجماعية في سورية. مشار إليه سليمان، المرجع السابق، ص: ٢١١، ص: ٢١٢.

مما سبق نرى أن قانون التخطيط الإقليمي من القوانين العمرانية الهامة، إلا أنه غير مفعّل كما ينبغي على أرض الواقع وخير دليل وجود تباين بخطط التنمية من محافظة لأخرى، وحتى بين الريف والمدينة على مستوى المحافظة ذاتها.

الفرع الثاني: قانون التخطيط وعمران المدن رقم ٢٣ لعام ٢٠١٥

أوجب المُشرّع بالمادة ٥/ من قانون عمران المدن وضع المناطق التي تحدث فيها الكوارث تحت التنظيم، وبمجرد وضع تلك المنطقة تحت التنظيم تدعو الجهة الإدارية المالكين وأصحاب الحقوق العينية والشخصية المسجلين في السجل العقاري للتصريح عن حقوقهم خلال ثلاثين يوماً من صدور المرسوم بإحداث منطقة تحت التنظيم طبقاً للمادة ١٨/ من القانون ذاته^(٤٦٠). إلا أن كل ما سبق ذكره مرهون بصور مرسوم يضع المناطق المصابة بالكوارث تحت التنظيم طبقاً لنص المادة ١٢/ من القانون^(٤٦١).

إلا أننا نرى أن من الأفضل تحديد مدة زمنية لإعداد مشروع مرسوم لإحداث المنطقة التنظيمية بما يحقق استجابة لمتطلبات المجتمع، ومعالجة مثل تلك الحالات الطارئة بأسرع وقت ممكن.

وإذا ما بحثنا عن جهود المُشرّع بمعالجة مناطق المخالفات نجد أن المُشرّع بقانون التوسع العمراني وعمران المدن خير الجهات الإدارية في حال وجود مناطق مخالفات ضمن المخططات التنظيمية المصدقة؛ إما تطبيق أحكامه، أو تطبيق أحكام قانون الاستملاك، وإما تطبيق أحكام قانون التطوير والاستثمار العقاري. وبذلك

(٤٦٠) - نصت المادة ١٨/ من قانون عمران وتخطيط المدن على أن: "أ- في حال إحداث المنطقة لسبب من الأسباب الواردة في المادة ٥/ من هذا القانون على الجهة الإدارية خلال ثلاثين يوماً من صدور مرسوم إحداث المنطقة أن تدعو بإعلان (ينشر في إحدى صحف العاصمة وفي صحيفة محلية إن وجدت وعلى الموقع الإلكتروني للوزارة وتعلن صورة عنه في كل من بهو الجهة الإدارية والأماكن العامة فيها) مالكي عقارات المنطقة وأصحاب الحقوق العينية والشخصية العقارية المسجلة على الصحيفة العقارية للتصريح بحقوقهم وعلى هؤلاء وكل من له علاقة بعقارات المنطقة أصالة أو وصاية أو وكالة أن يتقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بطلب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان المشار إليه يبين فيه محل إقامته المختار ضمن الجهة الإدارية التي تقع فيها المنطقة مرفقاً بالوثائق والمستندات المؤيدة لحقوقه أو صور عنها وفي حال عدم وجودها أن يذكر في طلبه المواقع والحدود والحصص والنوع الشرعي والقانوني للعقار أو الحقوق التي يدعي بها.

ب- يجوز لأقارب أصحاب الحقوق في المنطقة حتى الدرجة الرابعة أو بموجب وكالات رسمية للغير مصدقة أصولاً القيام بالواجبات وممارسة الحقوق المنصوص عليها في الفقرة السابقة نيابة عن أصحابها".

(٤٦١) - نصت المادة ١٢/ من القانون تخطيط وعمران المدن على أن: "١- تحدث المنطقة بمرسوم ٢- يعد مشروع مرسوم إحداث المنطقة ويرفع ضمن إضبارة تحوي الآتي...".

يكون المُشرّع قد جعل قرار مجلس الوحدة الإدارية مستنداً شرعياً لإدخال منطقة ما في التنظيم إذا وجد ضمن المخطط التنظيمي مناطق مخالقات^(٤٦٢).

ويتم التوسع العمراني بموجب هذا القانون إما بتطبيق التقسيم، أو التنظيم على الأراضي المشمولة بأحكامه. ويقصد بالتقسيم وفق ما جاء في المادة الأولى من هذا القانون أنه: "كل تجزئة للأراضي إلى مقاسم تنظيمية من قبل مالكيها بقصد إقامة مبان ومرافق عامة عليها". وإذا ما خالف المالك التقسيم المصدق عليه من قبل الوحدة الإدارية يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها بقانون مخالقات البناء فضلاً عن الهدم^(٤٦٣).

أما المقصود بالتنظيم وفق أحكام المادة الأولى أيضاً أنها: "كل تجزئة للأراضي إلى مقاسم تنظيمية من قبل الجهة الإدارية بقصد إقامة مبان ومرافق عامة عليها لتنفيذ جزء أو كامل المخطط التنظيمي المصدق".

ويطبق التنظيم طبقاً للمادة ٥/ من القانون السابق ذكر على المناطق التالية وهي: "أ...- المناطق المصابة بكوارث طبيعية من زلازل وفيضانات أو التي لحقها الضرر نتيجة الحروب و الحرائق. ب- ١- مناطق التوسع العمراني التي ألحقت بالمخطط التنظيمي العام لمدن مراكز المحافظات بعد تاريخ ١١-١٢-٢٠٠٠ (تاريخ نفاذ القانون رقم ٢٦/ لعام ٢٠٠٠). ٢- المناطق التي تلحق بالمخططات التنظيمية العامة للبلدان والمدن بعد تاريخ نفاذ هذا القانون. ج/ المناطق التي ترغب الجهة الإدارية بتنفيذ المخطط التنظيمي العام والتفصيلي المتعلق بها".

ويتبين لنا من صياغة المادة السابقة أن الأسباب التي جاء بها المُشرّع السوري كانت على سبيل الحصر. وعلى ذلك تكون الجهة الإدارية بنظرنا ملزمة بأن تبدأ بالخطوات التنفيذية لعملية التنظيم بمجرد قيام

(٤٦٢) - طبقاً للمادة ٣/ من قانون عمران المدن والتي نصت على أن: "إذا وجد ضمن المخططات التنظيمية المصدقة مناطق مخالقات بناء جماعية قائمة فيحق للجهة الإدارية بقرار من المجلس يصدق من المكتب التنفيذي لمجلس المحافظة القيام بالآتي: ١- تطبيق أحكام هذا القانون عليها. ٢- تطبيق أحكام قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم ١٥/ لعام ٢٠٠٨ وتعديلاته بناءً على اتفاق بين المطور العقاري والمالكين أو بين المطور العقاري و الجهة الإدارية. ٣- تطبيق أحكام قانون الاستملاك النافذ لتنفيذ المخطط التنظيمي لهذه المنطقة ...".

(٤٦٣) - طبقاً للمادة ١١/ من قانون التخطيط وعمران المدن.

أحد الأسباب السابقة ونقوم بإعداد الإضبارة التي تطلبها المُشرع بالمادة ١٢/ من القانون^(٤٦٤). إلا أنه يؤخذ بنظرنا على المادة السابقة- كما ذكرنا سابقاً- أن المُشرع لم يحدد مدة زمنية لقيام الجهة الإدارية بإعداد تلك الوثائق والبيانات التي تطلبها وفق المادة ١٢/ من القانون ذاته. حتى إنه لم يبين بدقة مدى إلزامية الجهة الإدارية برفع مشروع مرسوم لإحداث المنطقة التنظيمية- على الرغم من أننا اتجهنا إلى القول بذلك.

ومن الانتقادات التي وجهت إلى هذا القانون التأخر في إنجاز المخططات التنظيمية، والمخططات التفصيلية لمناطق التوسع العمراني، وبالتالي عدم توفير الحاجة الحقيقية من الأراضي المعدة للبناء، بالإضافة إلى توقف العمل بالقانون/٩/ بشقيه (التنظيم والتقسيم) في مدن مراكز المحافظات^(٤٦٥).

فالتأخر في إصدار المخططات التنظيمية وعجزها عن مواكبة المتغيرات التي طرأت على المدن، وغياها عن بعض المناطق تارة أخرى تشكل أحد أهم الأسباب لتتمة عمرانية غير صحيحة، وبالتالي تعد سبباً من أسباب انتشار السكن العشوائي^(٤٦٦).

ومن النقاط السلبية بنظرنا في هذا القانون حصر تطبيقه بالمناطق المحددة والمحرة وهذا واضح من تعريف المنطقة في المادة الأولى من القانون^(٤٦٧).

(٤٦٤) - والإضبارة يجب أن تتضمن عدد من البيانات طبقاً للمادة ١٢/ من قانون التخطيط وعمران المدن والتي تنص على أن: "... ٢- يعد مشروع مرسوم لإحداث المنطقة ويرفع ضمن إضبارة تحوي الآتي..
أ- الأسباب الموجبة للمرسوم. ب- قرار المكتب باقتراح الموافقة على إحداث المنطقة. ج- مخططاً تنظيمياً عاماً بمقياس ١/٢٠٠٠ مبيناً عليه مناهج الوجائب العمرانية وحدود المنطقة. د- مخططاً مساحياً يبين الوضع الراهن للمنطقة منظماً وفق دفتر شروط فنية يوضع لهذه الغاية معتمداً من مديرية المصالح العقارية. هـ- مخططاً تقسيمياً معداً من قبل الجهة الإدارية بمقياس مناسب يوضع وفق دفتر الشروط الفنية النافذ ويعتمد من قبل مديرية المصالح العقارية على أن يكون هذا المخطط مطابقاً للمخطط التنظيمي العام والتفصيلي ونظام ضابطة البناء ومبيناً عليه حدود المنطقة وحدود المقاسم المحدثة وأرقامها ومساحاتها وصفاتها التنظيمية وحدود الشوارع المنوي إحداثها أو تعديلها ومواقع وحدود الساحات والحدائق والمشيدات العامة ومقاسم السكن الشعبي ومقاسم الخدمات الخاصة وفق المخطط التنظيمي العام. و- أحدث صورة فضائية مأخوذة للمنطقة".
(٤٦٥) - الدايري، المرجع السابق، ص: ٨.

(٤٦٦) - (تونس)، (٢٠٠٦)، واقع التخطيط العمراني في محافظتي دمشق وريف دمشق ومحافظة اللاذقية في العقدين الأخيرين، والمنشور عبر الرابط الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٠٢٢/٣/١٨:

https://swideg-geography.blogspot.com/2018/08/blog-post_91.html?sref=pi&m=1

(٤٦٧) - نصت المادة ١/ من قانون عمران المدن رقم ٢٣/ ٢٠١٥ على أن: "... المنطقة: مجموع العقارات وأجزاء العقارات المحددة والمحرة المراد تقسيمها أو تنظيمها...".

لا بد من الإشارة إلى أن التنظيم والتقسيم، المنصوص عليهما في قانون التوسع العمراني تؤدي إلى إخلاء المالك من عقاره. إلا أن المُشرّع في الحالتين لم يكثرث لضرورة تأمين سكن بديل من قبل الجهة الإدارية. بخلاف ما عليه الأمر بقانون التطوير العقاري ٢٠٠٨/١٥ حيث ألزم المطور العقاري تأمين السكن البديل للشاغلين، أو دفع بدل نقدي لهم وفقاً لما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين. وعلى ذلك نأمل من المُشرّع في قانون التوسع العمراني تعديل هذه النقطة بشكل يضمن تأمين سكن بديل للمالكين، أو حصولهم على تعويض نقدي. وحسناً فعل المُشرّع السوري في المادة /٥١/ من القانون ذاته من حيث جعله حق المخالفين بالعقارات المبنية تالياً لحق المالكين قيماً لأخذ المسكن البديل إذا فاض عن حاجة الأولين حيث نص على أن: "يقتصر حق المخالفين الذين بنوا فوق أراضي الأملاك العامة أو الخاصة أو المشتريين منهم على أخذ أنقاض أبنيتهم ولا يحق لهم سوى ذلك ولا تدخل قيمة الأبنية والمنشآت المخالفة في حساب حقوق المالكين، ويجوز بقرار من المكتب تخصيصهم بمساكن بديلة من فائض ما يتوفر لدى الجهة الإدارية".

وحسناً فعل المُشرّع كذلك بعدم تشميل أصحاب العقارات المخالفة بالاستفادة من أحكامه بعد صدوره. وهذا ما جاء في المادة /٥٥/ من قانون تخطيط وعمران المدن التي قضت بأن: "لا يعتد بمخالفات البناء الجارية بعد تاريخ مرسوم إحداث المنطقة ولا تدخل في حساب تقدير القيمة".

مما سبق نرى أن هذا القانون لم ينجح في القيام بدوره بشكل كافٍ في معالجة المناطق التي تعرضت للكوارث، كذلك لم ينجح في التقليل من أزمة السكن بتوفير أراضي كافية للبناء وغيرها الكثير مما سبق أن أشرنا إليه، وهذا انعكس سلباً بزيادة مخالفات البناء.

المطلب الثاني

القوانين العمرانية التي تهدف للتصدي للسكن العشوائي

عملية معالجة مناطق السكن العشوائي عملية مزدوجة تكون المرحلة الأولى وقائية لمنع زيادة مخالفات البناء والسكن العشوائي وذلك بتوفير أراضي للبناء، وتوفير مساكن بأسعار مناسبة. وهذا الذي لم ينجح به المُشرّع ويمكن القول إن تلك القوانين قد فشلت بتحقيق دورها الوقائي.

أما المرحلة الثانية للتعامل مع تلك المناطق فهي تسوية وضعها والإبقاء عليها وتطويرها متى أمكن ذلك طبقاً للشروط القانونية، أما إذا لم يتيسر ذلك يتم الانتقال إلى المرحلة الأخرى ألا وهي هدم تلك المساكن وإعادة بنائها بشكل منظم، وعلى ذلك سنتطرق لتسوية المخالفات المرتكبة في (الفرع الأول)، ثم سنبحث بإزالة هذه المخالفات في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تسوية المخالفات المرتكبة.

هدم وإزالة مناطق المخالفات بشكل كامل هو الحل الأخير الذي يتم اللجوء إليه، لما يترتب عليه من خسائر لقيم عقارية قائمة، وما يتطلبه من كلف عالية تؤخر في معظم الأحوال تنفيذ أي حل، والتأكيد على مبدأ تهذيب وتشذيب هذه المناطق بما يراعي السلامة الإنشائية، وحدود مقبولة لأسس التخطيط العمراني كحل اقتصادي بالحالة العامة.

وتسوية مخالفات البناء مرتبطة بدفع غرامة، وهذا ما قضى به المشرع في المادة ٧/ من قانون إزالة مخالفات البناء رقم ٤٠ / ٢٠١٢ على أن: "أ- لتسوية المخالفة تفرض رسوم مالية على المخالف بقرار يصدر عن المكتب تعادل ضعف المنفعة التي جناها المخالف أو يتوقع أن يجنيها بالزيادة التي طرأت على قيمة العقار أرضاً وبناء ويعفى منها في حال قيامه بإزالة المخالفة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه الإشعار المتضمن فرضها. ب- يعفى المخالف من الرسوم المالية المنصوص عليها في الفقرة (أ) السابقة في حال قيامه بإزالة المخالفة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه الإشعار المتضمن فرض الرسوم...".

وهناك شروط عامة لتسوية المخالفات المرتكبة على الملكية الخاصة وهي أن تكون قديمة قبل صدور المرسوم ٤٠ لعام ٢٠١٢، وأن تقتصر بتقرير فني يفيد بالسلامة الإنشائية للمخالفة المصدقة من نقابة المهندسين، على أن تكون المخالفة غير مشوهة للمنظر العام^(٤٦٨).

(٤٦٨) - قرار رقم ٣٨/ م. د الصادر عن مجلس محافظة دمشق، منشور بمجلة المحامون (٢٠١٨)، ع: ٩-١٢، ص: ٧١٨.

وقد فصل المُشرّع في المادة/٦/ من المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ الشروط العامة لتسوية المخالفات وهي كما جاءت في المادة ما يلي: "في غير المخالفات المشمولة بأحكام المادة (٥) السابقة يجوز للوحدات الإدارية تسوية المخالفات المرتكبة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي وفق الآتي ..

١- إثبات قدم المخالفة وتاريخ وقوعها قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي وتحدد وثائق إثبات القدم في التعليمات التنفيذية. ٢- تقديم تقرير فني معتمد من نقابة المهندسين يثبت تحمل البناء وسلامته الإنشائية.

٣- في حال وجود أبنية قائمة ومتجاوزة على الوجائب الإجبارية يجوز للمكتب منح رخص بناء لاستكمال بناء الطوابق المسموح بها في نظام ضابطة البناء شريطة ..أ- ألا يزيد التجاوز على الوجائب للطوابق القائمة والطوابق المراد أو المطلوب استكمال بنائها على نسبة ٣٠ بالمئة من وجائب الرجوع الإجبارية المفروضة في نظام ضابطة البناء. ب - التقيد بباقي شروط نظام ضابطة البناء النافذ وألا تقل مساحة العقار عن ٧٥ بالمئة من الحد الأدنى لمساحة العقار المنصوص عليها بنظام ضابطة البناء. ج- ألا تكون كتلة البناء مشوهة للمنظر العام. د- أن تكون كتلة البناء سليمة ومترابطة إنشائياً فيما بينها بموجب تقرير مصدق من نقابة المهندسين.

هـ- تقديم تقرير فني معتمد من نقابة المهندسين يثبت تحمل البناء لحمولات الطوابق المطلوب ترخيصها وفق نظام ضابطة البناء. و- تفرض رسوم ضعف المنفعة على المساحات المتجاوزة على الوجائب الإجبارية للطوابق القائمة والطوابق المراد أو المطلوب استكمال ترخيصها وتوضح في التعليمات التنفيذية.

٤- يمكن للمجالس المحلية تعديل نظام ضابطة البناء وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم (٥) لعام ١٩٨٢ وتعديلاته".

وهذا وقد تم تحديد القواعد النازمة للتسوية بالتفصيل بالاستناد إلى وثائق تثبت قدم المخالفة وذلك طبقاً للمادة /٧/ من التعليمات التنفيذية لقانون إزالة مخالفات البناء لعام ٢٠١٢ والتي نصت على أن: "...يجوز للوحدات الإدارية تسوية المخالفات المرتكبة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي بعد ثبوت قدمها وتحدد وثائق إثبات قدم المخالفة وتاريخ وقوعها وصفة استخدامها بناء على الوثائق التالية على أن تكون مثبتة أصولاً قبل تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم /٤٠/ لعام ٢٠١٢ وتدقيقها من الجهة المعنية في الجهة الإدارية: ١. ضبط

مخالفة البناء. ٢. تصحيح الأوصاف المخالفة. ٣. التصاريح المقدمة قبل تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم ٤٠/ لعام ٢٠١٢ والمسجلة لدى ديوان الوحدة الإدارية من أصحاب الأبنية المخالفة، والتصاريح المقدمة بعد صدوره حتى مدة أقصاها ٢٠١٢/١٢/٣١ للمخالفات المشادة قبل صدوره، ويتم التدقيق من قبل الوحدة الإدارية بكشف حسي على هذه التصاريح خلال المدة المذكورة. ٤. جداول جرد المخالفات المنفذة من قبل الوحدات الإدارية. ٥. القيود المالية ويؤخذ منها تاريخ زيارة المكلف لموقع البناء وتكاليف الأرباح الحقيقية. ٦. الأحكام القضائية المبرمة. ٧. المسح الجوي- تصوير فضائي- المسح الطبوغرافي. ٨. تقارير الهيئة المركزية للرقابة والتفتيش... ٩. الرخص الصادرة عن الجهات الرسمية... ويجوز بقرار من وزير الإدارة المحلية إضافة وثائق أخرى لإثبات قدم المخالفة بناء على اقتراح الجهة الإدارية^(٤٦٩).

على أن تسوية المخالفات لا يقتصر على تلك المرتكبة قبل صدور القانون إذ أعطى القانون رقم ٤٠/ لعام ٢٠١٢ الحق للمجلس الأعلى للإدارة المحلية تسوية بعض مخالفات البناء المرتكبة بعد صدور هذا القانون طبقاً للمادة ١١/ منه والتي تنص على أن: "يجوز للمجلس الأعلى للإدارة المحلية بناء على اقتراح الوزير إصدار قرارات لتحديد أنواع من مخالفات البناء القابلة للتسوية والمرتكبة بعد صدور هذا المرسوم التشريعي وفق ضوابط محددة وغرامات تفرض بحق كل من كانت المخالفة لمصلحته".

ونرى أن المشرع لم يوفق بالمادة السابقة إذ إنَّه سمح بشكل أو بآخر بارتكاب مخالفات البناء، طالما أنَّه بمقدور المخالف إجراء التسوية لها لاحقاً؛ ولذلك نأمل من المشرع حذف هذا الاستثناء من القانون.

وتسوية مخالفات البناء بمناطق السكن العشوائي يتم وفق ما جاء في المادة ٨/ من قانون رقم ٤٠/ لعام ٢٠١٢ على الشكل الآتي: "تسوى المخالفات القائمة في مناطق السكن العشوائي بعد تأهيلها وتسوية أوضاع الملكيات القائمة عليها وإدخالها في المخطط التنظيمي بعد استيفاء الرسوم المقررة في القوانين والأنظمة النافذة".

(٤٦٩) - طبقاً للمادة ٧/ من التعليمات التنفيذية لقانون مخالفات البناء رقم ١٨٩/ ن ٦/٢٠١٢.

الفرع الثاني: إزالة مخالفات البناء

إذا لم تتوفر شروط تسوية مخالفات البناء عندئذٍ لا بد من معالجة تلك المشكلة بالتصدي لها عن طريق إزالة تلك الأبنية، وهذا ما جاء في المادة ٦٣/ من قانون الإدارة المحلية والتي نصت على أن: "إذا وقعت مخالفة في بناء خاص... تكلف الجهة التي يحددها المكتب التنفيذي صاحب العلاقة بإزالة المخالفة أو بإجراء العمل على نفقة صاحب العلاقة علاوة على الغرامة التي تترتب عليه وفقاً لأحكام القوانين النافذة".

وقد يُصار إلى الحكم بإزالة المخالفة قضائياً، وهذا يحدث عندما يرفع المتضرر دعواه أمام القضاء مطالباً بإصدار حكم بإزالة مخالفة البناء، وحتى وإن تمت تسويتها إدارياً. وهذا نجده بقرار للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية والتي نصت على أن: "١- النظام العمراني من متعلقات النظام العام والحقوق المقيدة بالسجل العقاري لا تتقادم وإن تسوية المخالفة إدارياً لا يحجب عن المتضرر الحق بالمداعاة بإزالتها والمطالبة بالتعويض حال إلحاق الضرر. ٢- من حق المدعي التراجع عن الدعوى دون الحق المدعى به. وهذا لا يحظر عليه إقامة الدعوى بالحق ذاته" (٤٧٠).

وقد فرض المشرع السوري على كل من تثبتت مسؤوليته عن المخالفة عقوبات جزائية سواء كان شاغلاً أو مالكاً أو حائزاً إلى ما هنالك بما جاء في النص القانوني (٤٧١).

(٤٧٠) - قرار صادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ٤٨/، أساس ١٥٥/، ١٢/٣/٢٠١٩، القاعدة رقم ٣٨٢/، منشور في محمد، المرجع السابق، ص: ٢٧٦.

(٤٧١) - طبقاً للمادة ٢/ من قانون مخالفات البناء حيث نصت على أن: "...ثالثاً: إضافة لإزالة المخالفة والغرامة المالية المنصوص عليها في البندين السابقين... أ- يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة كل من تثبتت مسؤوليته سواء كان مالكاً أو حائزاً أو شاغلاً أو متعهداً أو منفذاً أو مشرفاً أو دارساً للبناء ويعاقب بذات العقوبة العاملون في الجهة الإدارية المقصرون في أداء واجبهم في قمع المخالفة وذلك عندما يكون البناء المخالف.. متجاوزاً على / الطرق / الساحات / الحدائق / المشيدات العامة المعرفة بالقانون (٩) لعام ١٩٧٤ م وتعديلاته أبنية الخدمات الخاصة أو متجاوزاً على الوجائب الإجبارية أو الارتفاع المحددين في نظام ضابطة البناء النافذ بنسبة تزيد على ١ بالمئة منها.. واقعاً أو متجاوزاً على .. الأماك العامة أو أماك الدولة أو الأماك الخاصة للدولة أو أماك الوحدة الإدارية ضمن الحدود الإدارية أو خارجها... واقعاً ضمن .. المناطق الصادر بها صك استملاك أو مناطق التنظيم التي لم يتم الانتهاء من أعمال توزيع المقاسم فيها على أصحاب الحقوق وتسجيلها لدى الدوائر العقارية أو المناطق الممنوع البناء عليها بموجب الأنظمة والقوانين الخاصة بذلك.. واقعاً خارج المخططات التنظيمية ومتعارضاً مع أنظمة البناء الخاصة بها والمنصوص عليها في القوانين والأنظمة النافذة. ب- يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات كل من تثبتت مسؤوليته سواء كان مالكاً أو حائزاً أو شاغلاً أو متعهداً أو منفذاً أو مشرفاً أو دارساً للبناء ويعاقب بذات العقوبة العاملون في الجهة الإدارية المقصرون في أداء واجبهم في الرقابة أو قمع المخالفة عندما يكون البناء المخالف..".

بناء على ما سبق فمنذ صدور القانون رقم ٤٠ / ٢٠١٢ والمتعلق بالتصدي لمخالفات البناء - وقبله القانون رقم ١ / ٢٠٠٣، و القانون ٥٩ / ٢٠٠٨ - تبني المشرع السوري استراتيجية لا بأس بها للرقابة من شأنها ضمان احترام القواعد في مجال النشاط العمراني، وكذلك من شأنها التخفيف من مخالفات البناء، وتحقيق الاستعمال العقلاني للأراضي، ولكن لا بد للقائمين على تنفيذ أحكامه من متابعة مستمرة لتنفيذه، وعلى ذلك نرى أن انعكاس التشريعات السابقة لم تحقق الأثر الكبير بضبط السكن العشوائي ومخالفات البناء، ولم تحقق تلك التشريعات الهدف المرجو منها في التنمية العمرانية بالشكل الصحيح؛ لذلك نأمل من المشرع السوري إعادة النظر بالقوانين العمرانية - بشكل عام - لتلافي السلبيات التي بيّنا بعضها سابقاً بعد أن وضعت تلك القوانين موضع التنفيذ.

خلاصة القول نجحت بعض التشريعات العقارية في القيام بدورها بشكل كافٍ لحماية حقوق الملتزمين بأحكامه. كأحكام قانون السجل العقاري فضمن حماية كافية للمقيدين حقوقهم في السجل العقاري وذلك بموجب المبادئ الناظمة له - على خلاف القضاء السوري الذي أخل في بعض أحكامه بتلك الحماية - وبعض القوانين العقارية لم تنجح في القيام بدورها بشكل كافٍ.

وكذلك لم تتمكن التشريعات العمرانية السابقة من تحقيق وقاية كافية للتخفيف من أزمة السكن، ولم تتمكن من تأمين مقاسم الأراضي المنظمة والمهيئة للبناء بالشكل الكافي، وإتاحتها أمام شرائح محدودتي الدخل بشروط ميسرة. ولا من تحقيق تنمية شاملة متوازنة بين المحافظات، هذا كله أدّى إلى زيادة مخالفات البناء، وبالتالي كان سبباً في زيادة استعمال السندات ضعيفة الضمان.

الخاتمة:

وفي ختام هذه الأطروحة يتضح لنا أن الاعتماد على السندات محل الدراسة كان نتيجة ظروف فرضها أمر الواقع، بالإضافة إلى وجود بعض المعوقات القانونية، وقد وفرت التشريعات السورية ضمانات لا بأس بها للوكالة غير القابلة للعزل وللحكم القضائي من حيث ثبوت تاريخ التصرف تجاه الغير من جهة، ومن حيث القوة القانونية لتلك السندات؛ إذ لا يمكن إثبات عكسها إلا بثبوت التزوير، إلا أنه بسبب المخاطر التي قد تحيط بتلك السندات نتيجة عدم تنفيذها أو تسجيلها في السجل العقاري لسبب إرادي، أو غير إرادي فقد أدى ذلك إلى ضعف تلك الضمانات. وعلى ذلك لم تكن تلك السندات كافية لضمان حقوق المتعاقدين بالمقارنة مع الضمانات التي يمنحها السجل العقاري للمالك قيداً، ولم تحقق التشريعات محل الدراسة الدور الوقائي الكافي لعدم اختيار السندات الأقل ضماناً. وبناءً على ذلك توصلنا إلى جملة من النتائج والمقترحات المتصلة بموضوع البحث، والتي سنبينها تباعاً وفق الآتي:

النتائج:

١. يقصد بالسند المكسب لحق التسجيل العقاري - بمعرض عقد البيع - ذلك السند الذي يهدف إلى إحداث تغيير بقيود السجل العقاري فيما يتعلق بصاحب الحق العيني، بصرف النظر عن كيفية تنفيذ السند في السجل العقاري.
٢. يمكن أن نقسم الأسباب التي دفعت للاعتماد على السندات المكسبة لحق التسجيل العقاري إلى قسمين: الأولى منها أسباب قانونية كوجود إشارات تمنع من التصرف في العقار. وكذلك بسبب وجود بعض التشريعات التي ساهمت بشكل أو بآخر بزيادة مخالفات البناء. ثانياً وجود أسباب واقعية ألا وهي وجود مخالفات البناء إما بسبب عدم الحصول على رخصة بالبناء، أو بسبب تجاوز حدود الرخصة تلك وإدخال منشآت هندسية جديدة وعدم تصحيح أوصاف العقار. بالإضافة إلى اشتراط الحصول على الموافقات الأمنية قبل حدوث أية عملية لنقل الملكية العقارية ما أدى إلى الإرباك بعمليات نقل الملكية وحتى الإفراز العقاري.

٣. تعد الوكالة غير القابلة للعزل عقد بيع من نوع خاص، وهي كذلك بالنسبة للمتصرف إليه الأول سواء أكانت صادرة لمصلحة الوكيل أم لمصلحة الغير، وتعد البيوع بموجب تسلسل الوكالات بمثابة حوالة حق، إذ إنها تتضمن إقراراً بالبيع في سند سُجل لدى الكاتب بالعدل يعطي الشاري حقاً شخصياً بطلب التسجيل في السجل العقاري، وهذا الحق يمكن نقله من شخص لآخر بموجب حوالة حق.

٤. تتسم الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة بالبيع العقاري بخصائص عدة يمكن أن نُجملها بالآتي:

- تعد من العقود اللازمة: فلا يمكن إنهاؤها بإرادة أحد عاقيدها.
- من العقود غير القائمة على الاعتبار الشخصي: استثناءً من الأصل العام للوكالة؛ لأن هذه الوكالة لا تنتهي بوفاة أي من طرفي العقد، ويجوز للوكيل أن يعهد بتنفيذ الوكالة إلى وكيل آخر دون أخذ موافقة الموكل.
- من العقود غير المسماة: أولاً لأن المشرع السوري لم يصف تسمية على الوكالة غير القابلة للعزل بشكل مستقل عن أحكام الوكالة. ثانياً لم ينظم أحكام خاصة بها وهذا ما دفعنا إلى اللجوء إلى الأحكام العامة في القانون المدني والقانون العقاري.
- من العقود الملزمة للجانبين: يلتزم الموكل بعدم التصرف بالعقار محل الوكالة لمصلحة الغير أو الوكيل الذي تعلق حق له بالعقار محل الوكالة. بينما يلتزم الوكيل أو الغير بإعطاء الثمن للموكل مقابل التزامه السابق. وهذا يؤدي بالنهاية إلى عدّ هذا العقد من عقود المعاوضة.
- من العقود الناقلة للملكية: إلا أنه لا يشكل سنداً ينقل الملكية بحد ذاته، وإنما يعطي الحق في نقل الملكية في السجل العقاري.

٥. المخاطر التي تحيط بالوكالة غير القابلة للعزل تُضعف من الضمانات القانونية لها ويبرز ذلك من خلال عدة نقاط:

- إشارة الوكالة غير القابلة للعزل ليس من شأنها أن تنقل الملكية على اسم من نظمت الوكالة لمصلحته. وبالتالي تبقى الملكية مسجلة في السجل العقاري على اسم الموكل، ويمكن لدائنيه ممارسة كامل حقوقهم على هذا العقار.

- الوكالة غير القابلة للعزل لا تُغل يد الموكل من التصرف بملكه مرة أخرى بمجرد صدورها عنه، فيمكن أن يتصرف بالعقار مرة أخرى طالما أنه ما زال المالك قيماً، وإن كان تترتب المسؤولية على عاتقه.
 - بحسبان أن الوكالة غير القابلة للعزل محررة بسند فإنها تخضع للتقادم الطويل شأنها شأن باقي الالتزامات طبقاً لنص المادة /٣٧٢/ من القانون المدني السوري.
 - فقدان أصل الوكالات غير القابلة للعزل المتعلقة بحق عيني عقار نتيجة أحد الكوارث.
 - لا يمكن للمستفيد من تلك الوكالة حماية بعض حقوقه، بعبارة أخرى يمكن القول إنَّ تلك الوكالة تقيد سلطات المستفيد منها وتحد من حقوقه، فلا يتمكن من ممارسة حق النقص ببيع الأحيان حين يُشترط أن يكون المدعي فيها مالكاً قيماً.
٦. المقصود في الدعوى الإقرارية والمتضمنة تثبيت البيع العقاري: الاعتراف بالحق المدعى به من قبل المدعى عليه قاصداً إلزام نفسه فيه، فهذه الدعوى تهدف بشكل أو بآخر إلى تنفيذ عقد البيع المبرم مسبقاً، وعلى ذلك فهي تخرج من نطاق الصلح القضائي.
٧. تعد دعوى تثبيت البيع العقاري من الدعاوي المختلطة إذ إنها تهدف إلى تنفيذ التزامات شخصية يطالب بها المشتري، والمترتبة بموجب عقد بيع عقاري غير مسجل، كما تهدف للمطالبة بالحق العيني ألا وهو حق الملكية.
٨. الأحكام النازمة للسجل العقاري هامة لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، ومن أهم تلك الأحكام علانية قيود السجل العقاري، والقوة الثبوتية التي تتمتع بها تلك القيود من حيث المبدأ، وعلى ذلك فإن المساس بتلك المبادئ من قبل الهيئة العامة لمحكمة النقض في بعض قراراتها يندرج تحت مفهوم الخطأ المهني الجسيم.
٩. في ظل قرار رقم /٦/ لعام ٢٠٢٢ الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية أضحت قيود السجل العقاري مصدر قلق وليست مصدر اطمئنان وثقة كما يجب أن تكون، ونرى في حال الركون إلى مثل تلك

القرارات وتطبيقها من قبل المحاكم الأدنى لن يعود هناك فرق كبير بالضمانات القانونية المتوفرة للعقارات المسجلة في السجل العقاري وعقارات المخالفات.

١٠. الاجتهاد القضائي السوري عدّ إشارة الحجز الاحتياطي من الإشارات غير المانعة من التصرف فيمكن نقل الملكية بقرار قضائي مع القبول بتلك الإشارة- بخلاف ما اتجه إليه القانون السوري.

١١. القاعدة بالنسبة لنقل ملكية العقارات قيد الإنشاء هو عن طريق قيدها بالسجل المؤقت فقط، فلا يجوز الاعتماد على وسيلة أخرى لنقل الملكية العقارية كاللجوء إلى وكالة غير قابلة للعزل.

١٢. المخاطر التي قد تحيط بالحكم القضائي المتضمن نقل الملكية وغير منفذ في السجل العقاري تُضعف من الضمانات القانونية للمحكوم له ويمكن إجمال أهم نقاط الضعف بالآتي:

- الأحكام القضائية القاضية بنقل الملكية العقارية إذا لم تنفذ في السجل العقاري، ولم يكن هناك سبب يقطع التقادم فهي تخضع للقواعد التي تخضع لها الالتزامات ومنها لقاعدة التقادم (مرور الزمن)، وبالتالي لا يعقل أن يكون للفرع وهي إشارة الدعوى قوة أكثر من الحق الذي نشأت عنه، وعلى ذلك يتعرض حق المحكوم عليه للتقادم الطويل ألا وهو خمس عشرة سنة من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية، ما لم يكن واضحاً يده على العقار.

- حق المحكوم له بخطر في حالة ضياع أو تلف ملفات الدعوى الموجودة بمستودعات المحاكم، ولا يمكن تطبيق الأحكام المتعلقة بترميم الدعوى بهذه الحالة. ولا يكون أمامه في هذه الحالة سوى رفع دعوى مبتدئة من جديد لحماية حقه، ويمكن الاتكاء على عقد إشارة الدعوى الموضوعة على صحيفة العقار في دعوى التثبيت ويعد تاريخها قرينة على سبق الادعاء بوجود حق.

- حق المحكوم له مقيد بشكل جزئي فلا يمكن حماية بعض حقوقه قضائياً، وذلك لاشتراط القانون لممارسة تلك الحقوق أن يكون مالكاً قديماً.

- قرارات محكمة النقض السورية متضاربة بكثير من الأحيان حول سلطات المالك بموجب حكم قضائي والذي لم ينفذ الحكم الصادر لصالحه في السجل العقاري.

١٣. جاء قانون ضريبة البيوع العقارية في الفقرة د/ من المادة ١٣/ منه مصادر بشكل غير مباشر لحق التقاضي وذلك بالجزاء الذي رتبته ألا وهو رد الدعوى شكلاً نتيجة عدم إبراز المدعي براءة لزمته بدفعه الضريبة للخرينة العامة.

١٤. التعميم الصادر عن وزير المالية ومفاده اعتبار عملية النكول عن المبيع بمثابة عملية بيع وإحبة التكليف بضريبة البيوع العقارية يجافي المنطق القانوني. إذ إنّه مخالف لنص دستوري وتحديدًا لنص المادة ١٨/ والتي تنص على أن: "١- لا تفرض الضرائب والرسوم والتكاليف العامة إلا بقانون" من جهة. كما أن النكول عن البيع من قبل أحد أطراف العقد يعني عدم تنفيذ أحد المتعاقدين لالتزامه بخطأ منه، وبهذا المعنى كان لازماً أن يأخذ النكول حكم فسخ العقد، حيث يقضي الأخير بإعادة المتعاقدين إلى ما كانا عليه قبل التعاقد، وكأن عملية البيع لم تكن يوماً من جهة أخرى.

١٥. الضمانات القانونية لكل سند من السندات محل الدراسة متفاوتة بالقوة، إلا أن الضمانات التي يوفرها السجل العقاري للمالكين قديماً أكبر بكثير من الضمانات التي توفرها الوكالة غير القابلة للعزل المتعلقة ببيع عقار، أو تلك التي يوفرها الحكم القضائي القاضي بنقل الملكية وغير منفذ في السجل العقاري.

١٦. تعدّ الإشارة المسجلة في السجل العقاري بموجب الوكالة غير القابلة للعزل قديماً مؤقتاً يُوضع بمناسبة المطالبة بحق عيني على عقار، ويخضع للنصوص العامة الواردة بمعرض تنظيم القيد المؤقت فليس لها مدة خاصة.

١٧. الاجتهاد القضائي اللبناني أكثر دقة وصحة من الاجتهاد القضائي السوري بالنسبة لمفعول إشارة القيد المؤقت بعد انقضاء المدة القانونية؛ لأن كل من المادة ٢٩/ و كذلك المادة ٢٦/ من قانون السجل العقاري تدل بشكل ضمني على أن القيد ليس له مفعول بعد تلك المدة والقول خلاف ذلك هو إفراغ للنص القانوني من محتواه، واتجاه خلاف رغبة المشرّع. وعلى ذلك بحال تزامن إشارة وكالة غير قابلة للعزل مع إشارة دعوى لا بد من التفريق بنظرنا بين إذا تجاوزت إشارة إعلام الوكالة مدة ستة أشهر أم لم تتجاوزها، وعلى ذلك يمكن استخلاص سوء نية الشخص اللاحق لقيد صاحب إشارة إعلام الوكالة إذا كانت إشارة إعلام الوكالة

سارية المفعول، أما إذا كانت تلك الإشارة غير سارية المفعول فلا يمكن استخلاص سوء نية الشخص اللاحق لقيد صاحب إشارة إعلام الوكالة.

١٨. الأولوية عند التزاحم بين المشتريين هو للأسبق بينهم في التسجيل في السجل العقاري ما دام المشتري حسن النية، وقد اختلف الفقه والاجتهاد السوري من مفهوم الشخص حسن النية بين العلم والتواطؤ، وبنظرنا يكفي العلم لعد الشخص سيئ النية- وهذا يكون بمرحلة القيد الأولي- فقط بدلالة لفظ قيد الوارد بنص المادة /١٣/ من قانون السجل العقاري. أما بعد انتهاء فترة السنتين - القيد التالي لأعمال التحديد والتحرير- فلا بد من إثبات التواطؤ ونية الإضرار كما ذهبت إليه المادة /١٤/ من قانون السجل العقاري.

١٩. إذا تم شطب دعوى ولم يعتمد إلى تنفيذ قرار الشطب في السجل العقاري، وتلاها إشارات أخرى فالأولوية لصاحب الإشارة المرقنة على أصحاب الإشارات اللاحقة في حال تم تجديد الدعوى وتم الحصول على حكم يقضي بالملكية العقارية لصاحب إشارة الدعوى المرقنة؛ احتراماً للقواعد الموضوعية الواردة في القانون العقاري والتي تقضي بالعموم إلى تزامن وجود الإشارة مع الدعوى وجوداً أو عدماً.

٢٠. لم تعد هناك ضرورة للإبقاء على نوع من أنواع العقارات المذكورة بنص المادة /٨٦/ من القانون المدني ألا وهو الأراضي الأميرية، وخصوصاً مع عدم فعاليتها كما السابق فلا يوجد دفع أي مقابل للدولة، بل على العكس إلغاء هذا التصنيف سينعكس إيجاباً على انخفاض أسعار العقارات.

٢١. التشريع العمراني تشريع جيد بشكل عام إلا أن المشكلة هي بوضع هذا التشريع موضع التنفيذ بشكل فعلي، وخير دليل وجود تباين بخطط التنمية من محافظة لأخرى، وحتى بين الريف والمدينة على مستوى المحافظة ذاتها.

٢٢. لم يوفق المشرع بالتعديلات التي جاء فيها على قانون الاستثمار فيما يتعلق بإلغاء القانون الخاص الناظم لأعمال التطوير العقاري، بحسبان أن المشرع بالتعديلات المذكورة اكتفى بذكر الخطوط العريضة الناظمة لأعمال التطوير العقاري، وعلى ذلك سيواجه الكثير من المشاكل عند وضع هذا القانون موضع التنفيذ.

٢٣. لم يوفق المُشرّع السوري بالحكم الذي استحدثه في قانون أصول المحاكمات فيما يتعلق بإمكانية التنفيذ على عقار المدين المثبت لحقه فيه بموجب سند عدلي غير قابل للعزل؛ وذلك لأنه يخالف الأحكام الموضوعية الواردة في القانون المدني بالمادة /٨٢٥/ والتي تقضي أن اكتساب الملكية العقارية ونقلها لا يكون إلا بالتسجيل في السجل العقاري.

المقترحات:

١. يرجى إصدار قانون خاص لتنظيم عمليات التطوير العقاري، وإعادة الإشراف على تلك الأعمال للهيئة العامة للتطوير العقاري لتحقيق الأهداف التي كانت مرسومة له وفي مقدمتها إعادة تأهيل مناطق العشوائيات، ووضع محفزات حقيقية للمطورين العقاريين الراغبين في تطوير مناطق السكن العشوائي، وذلك لكثرة ما تتعرض له تلك المناطق من إشكاليات.
٢. نأمل من المُشرّع السوري إخضاع جميع العقود المبرمة في ظل قانون الإيجار النافذ، أم القانون القديم لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين. وبذلك بتعديل نص الفقرة /ج/ من المادة /١/ من قانون الإيجار رقم /٢٠/ لعام ٢٠١٥ لما تشكله قاعدة التمديد الحكمي من قيد على حرية المالك المؤجر في استغلال عقاره.
٣. يرجى أتمتة أوراق الدعوى وبذلك تنتهي فكرة الإلتفاف لمرور الزمن، أو حدوث بعض الكوارث مما يحفظ الحقوق من الضياع في حال الاعتماد على الحكم القضائي كوسيلة لنقل الملكية العقارية.
٤. نأمل من المُشرّع تقليل الإشارات المانعة من التصرف في قانون إعمار العرصات والتي تمنع من نقل الملكية بشكل مباشر في السجل العقاري، وتعديل نص المادة /٨٢/ من قانون السجل العقاري، فحبذا لو يتم استبعاد إشارة الحجز الاحتياطي من الإشارات المانعة من التصرف بحسبان أن حالات التي تسمح بإلقاء الحجز الاحتياطي كثيرة وواسعة المجال من جهة؛ ولأن الحاجز محفوظ حقه بتلك الإشارة فلن يتضرر من نقل الملكية في السجل العقاري للغير؛ لأن الأخير سيكون على اطلاع تام بتلك الإشارة وقابل بشكل ضمني بنتائجها هذا من جهة أخرى.

٥. نرجو التنسيق بشكل أكبر بين وزارات ومديريات الدولة المعنية بتطبيق القوانين العقارية والعمرانية، وأخذ بيانات من وزارة الإسكان -على ضوء إحصائيات حديثة- لمعرفة العدد التقريبي للسكان المحتاجين للسكن، ومن ثم وضع مشاريع البناء والعمل على تنفيذها بشكل يتناسب طرذاً مع العدد المتوقع، بحسبان أن عملية التخطيط عملية دورية لتحقيق نهضة عمرانية.
٦. حبذا لو يتم إجراء مراجعة شاملة للقوانين النازمة للسكن العقارية والعمرانية منها لتحديد نقاط ضعف تلك القوانين والناجمة عن وضعها موضع التطبيق.
٧. نأمل من المشرع السوري إحداث نسخة مطابقة للصحائف العقارية المعرضة للاندثار نتيجة الاستعمال المتكرر مع مرور الزمن.
٨. نأمل من المشرع السوري تعديل الفقرة د/ من المادة ١٣/ من قانون ضريبة البيوع العقارية ليصار استيفاء الضريبة عند صدور الحكم وليس خلال المحاكمة. وبذلك لن تُضَيَّع حق الخزينة العامة، ولن نمس بحق التقاضي.
٩. حبذا لو يتم تقييد الوكالة غير قابلة للعزل بمدة زمنية تصبح بعدها غير فاعلة لنقل الملكية بشكل مباشر في السجل العقاري، ولتكن هذه المدة مدة سريان إشارة القيد الاحتياطي بشأنها. وإذا ما أُريد تنفيذ تلك الوكالة لاحقاً يتعين عندئذٍ مراجعة القضاء والحصول على حكم يقضي بذلك.
١٠. حبذا لو ينص المشرع السوري على الشرط الوكالة الحصرية كما فعل المشرع الأردني وتصبح الوكالة غير القابلة للعزل حصرية لمصلحة المستفيد منها، وبذلك يخفف من خطر مزاحمة المشتريين على الأقل بموجب وكالة أخرى مماثلة لها.
١١. نأمل متابعة تطبيق القوانين وفي مقدمتها القانون رقم ٣٣/ ٢٠٠٨ القاضي بتنشيط ملكية العقارات المبنية وغير المبنية من قبل كل من وزارتي الإدارة المحلية والزراعة ومن قبل رئاسة مجلس الوزراء.
١٢. نأمل من المشرع السوري توسيع مناطق التي تخضع لتطبيق قانون رقم ٣٣/ ٢٠٠٨ لتشمل جميع المناطق داخل وخارج التنظيم.

١٣. نأمل من المشرّع السوري تحديد فترة زمنية لإنجاز أعمال تثبيت ملكية العقارات وتصحيح أوصافها في السجل العقاري، وبصورة تتناسب طرذاً مع عدد العقارات الخاضعة لأعمال تثبيت ملكية العقارات وفقاً للقانون.

١٤. حبذا لو يتم تعديل نص المادة /٤٠/ من قانون السجل العقاري حيث يصبح تعديل أوصاف العقار وإفرازه أمراً وجوبياً؛ بذلك تتحقق مطابقة أوصاف العقارات الموجودة في السجلات العقارية وبين ما هو موجود على أرض الواقع تحت طائلة الغرامة. وإضافة فقرة أخرى لهذه المادة تقضي: (إذا رفعت دعوى تتعلق بعقار يُصار إلى الكشف عليه من قبل الخبراء المعيّنين من قبل المحكمة فإذا كان العقار غير مطابق للأوصاف، وكان هناك إمكانية لتصحيح الأوصاف، فعلى صاحب المصلحة من المتداعين أن يبرز بياناً بقابلية العقار لتصحيح الأوصاف من الجهات المختصة، وفي هذه الحالة تُصدر المحكمة قراراً بالتصحيح مع قرار نقل الملكية وذلك على نفقة البائع، أما إذا كان العقار غير قابل لتصحيح الأوصاف يُصدر القاضي قراراً بنقل الملكية على وضعه الراهن).

١٥. يرجى تعديل الفقرة الثالثة من المادة /٦٤/ من قانون الإدارة المحلية السوري لتصبح على الشكل الآتي: (على الجهة المختصة في الوحدة الإدارية خلال ثلاثة أشهر من تاريخ وصول معاملة تصحيح الأوصاف إليها من قبل مديرية أو أمانة السجل العقاري إعادة المعاملة بالتصديق أو بالرفض، مع توضيح سبب الرفض، وفي حال انقضاء هذه المدة دون إعادتها تكون الجهة الإدارية مسؤولة عن ذلك).

١٦. نأمل من المشرّع السوري إلغاء تصنيف العقارات الأميرية وتحويلها إلى عقارات ملك، وبذلك تزداد مساحة الأراضي القابلة للملكية بشكل مطلق.

١٧. نأمل من المشرّع السوري في قانون تخطيط وعمران المدن في حال تم إخلاء السكان من عقاراتهم أثناء أعمال التنظيم أو التقسيم للأراضي أن ينص على تأمين سكن بديل للمالكين، أو حصولهم على تعويض نقدي.

١٨. نرجو تفعيل دور الرقابة على مخالفات البناء من قبل القائمين على ذلك باتباع أحد الطريقتين: أولاً في الترغيب وتشجيع الموظفين على القيام بتلك الأعمال بنزاهة وذلك بزيادة الرواتب، وثانياً في التهيب وذلك بزيادة العقوبات المفروضة في حال تعاون بعض الأشخاص من ضعاف النفوس مع المخالفين.

١٩. حبذا لو يتم العدول من قبل الهيئة العامة لمحكمة النقض عن قرارها رقم ٦/٣٨/٣٨٨٠٢٢/٣/٩، لخطورة اتباعه من قبل المحاكم الأدنى، وتأثيره على استقرار الأمن العقاري.

٢٠. نرجو من المشرع السوري في سبيل معالجة مشكلة إعادة بناء العقارات المتهمة نتيجة أحد الكوارث اختيار أحد الطريقتين إما:

- تعديل الفقرة ١/ من المادة ٨١٧/ من القانون المدني السوري بجعل تشكيل اتحاد الملاك إلزامياً بين المالكين بصرف النظر عن عدد الطوابق المؤلفة لذلك العقار، والعمل على تفعيل دوره بإعادة إعمار من خلال تسهيل إعطائه قروضاً ميسرة من البنوك ودون فوائد.
- أما فيما يتعلق بالأبنية المتهمة والتي لم يسبق لمالكيها تشكيل اتحاد فيما بينهم إضافة فقرة إلى نص المادة ٨٢٣/ من القانون المدني السوري بحيث تصبح على الشكل الآتي: (يكفي لتشكيل لجنة اتحاد بين ملاك عقار المتهمة نتيجة أحد الكوارث -في حال عدم وجود مثل تلك اللجنة سابقاً- إجماع ثلاثة أرباع الملاك على الأقل على أن يتم تبليغ الأقلية قرار التشكيل بطريقة رسمية، ويحق للأقلية الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ).

قائمة المراجع:

أولاً- المراجع باللغة العربية:

١ - الكتب:

١. إبراهيم، علي مصبح. (٢٠٠٢). العقود المسماة (البيع، الإيجار، الوكالة). ط: ١، بيروت: لبنان. دار الفكر العربي. ص: ٤١٤.
٢. أبو سعود، رمضان. (٢٠١٠). شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة بيع، المقابضة، الإيجار، التأمين، ج: ١، ط: ١. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية. ص: ٤٠٥.
٣. أبو العيال، أيمن. البيات، محمد حاتم، (٢٠١٨) النظرية العامة للالتزام أحكام الالتزام، منشورات جامعة دمشق دراسات قانونية، دمشق: سورية، ص: ٥٩٧.
٤. أبو العيال، أيمن، والحراكي، أحمد. (٢٠١٩)، أصول المحاكمات المدنية، ج: ١، دمشق: سورية. منشورات جامعة دمشق دراسات القانونية، ص: ٤٧٥.
٥. أبو العيال، أيمن، وكحيل، عمران. (٢٠٢٢)، أصول التنفيذ، دمشق: سورية. منشورات جامعة دمشق برنامج الدراسات القانونية، ص: ٣٥٠.
٦. أبو عيد، إلياس. (٢٠٠٢)، أصول المحاكمات المدنية بين النص والاجتهاد والفقه (دراسة مقارنة)، ط: ١. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية، ص: ٧١٨.
٧. أبو الوفا، أحمد. (ب.ت)، نظرية الأحكام في قانون المرافعات، ط: ٤. اسكندرية: مصر. دار المعارف، ص: ٨٦٧.
٨. أحمد أبو عمرو، مصطفى. (٢٠١٠)، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، ط: ١. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية، ص: ٤٤٠.
٩. الآلوسي، عبد القادر جار الله. (٢٠٢١)، مجموعة القواعد التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض من عام ٢٠١٧ حتى عام ٢٠٢٠، ج: ١٠، ط: ١، دمشق: سورية. المكتبة القانونية، ص: ١٠٥٤.

١٠. البيك، محمد عدنان. (١٩٨١)، شرح نظام السجل العقاري أعمال التحديد والتحرير القضاء العقاري الدائم، حلب: سورية. مكتبة الكشف، ص: ٥١٩.

١١. التكريتي، داود. (١٩٥٣)، النصوص العقارية، ط: ٢، دمشق: سورية. مكتب النشر العربي، ص: ٣٨٢.

١٢. الحسيني، محمد أديب. (٢٠٠٤)، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية-
الغرف المدنية بين عامي ١٩٩٩ - ٢٠٠٠، ج: ٢، دمشق: سورية. مكتبة دار اليقظة العربية،
ص: ٢٠٠١.

١٣. الحسيني، محمد أديب. (٢٠٠٤)، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهاد محكمة النقض السورية-
الغرف المدنية بين عامي ١٩٩٩ - ٢٠٠٠، ج: ٣، دمشق: سورية. مكتبة دار اليقظة العربية، ص: ٣٠٥٧.

١٤. الحسيني، محمد أديب، (٢٠١٢)، الخصومة والتمثيل في القضايا المدنية والإجارية، دمشق: سورية.
ص: ٦٧٠.

١٥. حسين، رعد عداي، (٢٠١٠)، الوكالة المدنية الغير قابلة للغزل، طرابلس: لبنان. المؤسسة الحديثة للكتاب،
ص: ١٩٢.

١٦. الدايري، أياس. (٢٠٠٧)، مناطق السكن العشوائي في سورية وربطها مع خصائص الأسر والسكان،
دمشق: سورية، ص: ٥٦.

١٧. الدركشلي، ممدوح، (١٩٧٠)، محاضرات في النواحي الفنية في تطبيق قانون السجل العقاري، ص: ١٢٣.

١٨. ذهني بك، عبد السلام. (١٩٢٦)، في الأموال، ج: ٢. القاهرة: مصر. مطبعة الاعتماد، ص: ١٠٤٢.

١٩. زيدان، مؤيد، وكحيل، عمران. (٢٠٢٣)، أصول المحاكمات (١)، دمشق: سورية. منشورات جامعة دمشق،
كلية الحقوق، ص: ٣٤٣.

٢٠. السرميني، عبد الجواد، و الترماني، عبد السلام. (١٩٨٦)، القانون المدني الحقوق العينية الأصلية،
ج: ١، حلب: سورية. منشورات جامعة حلب كلية الحقوق، ص: ١٠١٥.

٢١. سعود، أمين بركات، و الصبان، محمد حيدر. (١٩٧٨)، التشريع العقاري السوري علماً وعملاً، ط: ٢. دمشق: سورية. دار الاعتدال للطباعة والنشر. ص: ٣٠٦.
٢٢. سلطان، عثمان. (١٩٣٦). شرح أحكام الأراضي الأميرية نظام الملكية العقارية والحقوق العينية غير منقولة، مطبعة الجامعة السورية. مكتب النشر العربي. ص: ٣٦١.
٢٣. سوار، محمد وحيد الدين. (١٩٧٦). شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية. دمشق: سورية. منشورات جامعة دمشق، ص: ٩٤٣.
٢٤. السنهوري، عبد الرزاق. (١٩٦٤). الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على العمل)، ج: ٧، بيروت: لبنان. دار الإحياء العربي. ص: ٩٨٢.
٢٥. السنهوري، عبد الرزاق، (١٩٦٤). الوسيط في شرح القانون المدني (العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة)، ج: ٤، بيروت: لبنان. دار الإحياء العربي. ص: ٨٨٣.
٢٦. شربا، أمل. (٢٠١٨)، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات جامعة دمشق نظام التعليم المفتوح قسم الدراسات القانونية، ص: ٢٣٢.
٢٧. شربا، أمل، و كحيل، عمران. (٢٠٢٠). أصول التنفيذ، دمشق: سورية. منشورات جامعة دمشق. ص: ٣٥١.
٢٨. شمس، محمود زكي. (١٩٩٣)، التوسع العمراني ونظام البناء في سوريا (الاستملاك في ثوبه الجديد)، دمشق: سورية. مطبعة زيد بن ثابت، ص: ٤٠٠.
٢٩. شمس، محمود زكي. (٢٠٠١)، الوكالة القابلة وغير قابلة للعزل في سورية والتشريعات العربية المقارنة، ط: ١. دمشق: سورية. ص: ٧٣٦.
٣٠. شمس، محمود زكي. (٢٠٠٩)، شرح قانون البنات في قواعد الإثبات على ضوء قانون التوقيع الإلكتروني وخدمات الشبكة رقم ٤/ لعام ٢٠٠٩، ط: ١، دمشق: سورية. مطبعة الداودي. ص: ٩٣٦.
٣١. شمس الدين، عفيف. (١٩٩٣)، المصنف في الاجتهاد العقاري، ج: ٢. بيروت: لبنان. ص: ٥٧٦.

٣٢. شمس الدين، عفيف. (١٩٩٦)، المصنف في الاجتهاد العقاري، ط: ٤. بيروت: لبنان. ص ٦٦٤.
٣٣. شمس الدين، عفيف. (٢٠١١)، الوسيط في القانون العقاري (دراسة مقارنة)، ج: ١. ط: ٢. بيروت: لبنان. منشورات زين الحقوقية. ص: ٥٨١.
٣٤. شفيق، محسن. (د.ت). القانون المدني المقارن عقد البيع، دمشق: سورية. مكتبة النشر العلمي. ص: ٢٠٧.
٣٥. شمدين، عفاف. (د.ت). السجل المؤقت المحدث بقانون إعمار العرصات رقم ١٤/، ٢٣/٣/١٩٧٤، ص: ٢٥٢.
٣٦. صالح، فواز. (٢٠٢١)، القانون المدني المصادر الإرادية للالتزام. دمشق: سورية. منشورات جامعة دمشق، ص: ٥٣٢.
٣٧. صفدي، حسام. (٢٠٠٨)، مجموعة القوانين والأنظمة العمرانية. ص: ٦٨٦.
٣٨. عباس، عبد الهادي. (١٩٨٣)، الاختصاص القضائي وإشكالاته. دمشق: سورية. الفكر القضائي للنشر. ص: ٦١٩.
٣٩. عبد الله، محمد. (١٩٧٩). التوفيق بين النظرية والتطبيق دراسة تحليلية وتأصيلية متعمقة لبعض جوانب القانون المدني المتعلقة بحق الملكية والملكية الشائعة وأثر قسمة المال الشائع، دمشق: سورية. مكتب الأنوار، مطبعة الحجاز. ص: ٢٨٥.
٤٠. عبد الله المكيد العساف، تيسير، (٢٠٠٩). السجل العقاري (دراسة قانونية مقارنة). ط: ١. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية، ص: ٣٥٨.
٤١. عطري، ممدوح. (٢٠١٨). القانون المدني الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٨٤ تاريخ ١٨ أيار ١٩٤٩ وتعديلاته معدلاً ومضبوطاً على الأصل ، القانون رقم ١ الصادر بتاريخ ٢٠١٥/١/١٥ إزالة الشبوع. دمشق: سورية. مكتبة النوري. ص: ٢١٢.

٤٢. عيد، إدوار. (١٩٩٦)، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير - السجل العقاري). ط: ٢. بيروت: لبنان، مطبعة المتنبى، ص: ٦٠٥.

٤٣. طعمة، شفيق، واستانبولي، أديب. (١٩٨٨)، ملحق التقنين المدني السوري في الأنظمة العقارية، ج: ١. دمشق: سورية. دار الأنوار للطباعة. ص: ٩٨١.

٤٤. طوبيا، بيار اميل. (١٩٩٠). الوكالة غير قابلة للعزل في تطبيقاتها العملية، طرابلس: لبنان. المؤسسة الحديثة للكتاب. ص: ٢١٦.

٤٥. القزاز، محمد ياسين. (٢٠١٩). فوائد قانونية عملية في القضايا المدنية والجزائية، ج: ١، دمشق: سورية.

٤٦. قماش، فيصل عزام. (١٩٩٠). دراسات في التطور العمراني وتخطيط المدن، كلية الآداب والعلوم الإنسانية قسم الجغرافية، دمشق: سورية. مطبعة الاتحاد بدمشق، ص: ٢٠٧.

٤٧. كبار، نزيه، (٢٠١٠). العقود المسماة (البيع، الإجارة، الوكالة، الكفالة). ط: ١. طرابلس: لبنان. المؤسسة الحديثة للكتاب. ص: ٤٣٢.

٤٨. كبة، جوزيف. (٢٠٠٠). اكتساب الملكية العقارية بين التشريع العقاري والقانون المدني. ط: ١. دمشق: سورية. المكتبة القانونية. ص: ٢٣٧.

٤٩. الكيلاني، أنس، (١٩٨١). الموسوعة القانونية الأنظمة العقارية، ج: ٢. مج: ١. دمشق: سورية. دار الأنوار للطباعة. ص: ٩٢٨.

٥٠. محمد، أنور عبد الله. (٢٠١٦). محكمة الصلح المدني على ضوء النص والاجتهاد. ج: ٣. ط: ١. طرطوس: سورية. دار إياس للطباعة والنشر. ص: ٥٦٠.

٥١. محمد، أنور عبد الله. (د.ت). المجموعة الذهبية لاجتهادات الهيئة العامة لمحكمة النقض الغرفة المدنية ٢٠١٧-٢٠١٨-٢٠١٩-٢٠٢٠، ج: ١. ص: ٣٦٣.

٥٢. محمد، أنور عبد الله. (د.ت). المجموعة الشاملة الحديثة لاجتهادات محكمة النقض غرفة المخاصمة ٢٠١٠-٢٠١٨، ج: ٢. ص: ٤٩١.

٥٣. مرسى باشا، محمد كامل. (١٩٥١)، شرح القانون المدني الجديد (الحقوق العينية الأصلية). ج: ١. ط: ٢. مطبعة العالمية. ص: ٥٤٥.

٥٤. مرقس، سليمان. (١٩٥٨). موجز البيع والإيجار، مطابع دار النشر للجامعات المصرية، ص: ٦٨٥ .
٥٥. منلا حيدر، نصرت. (٢٠٠٤). طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، ط: ٢. دمشق: سورية. المكتبة القانونية، ص: ٦٨٨.

٥٦. النشواتي، محمد صياح. (١٩٩٣). القيود على الملكية العقارية وإشارتها في السجل العقاري، مج: ١. ط: ١. دمشق: سورية. دار الأنوار للطباعة، ص: ٦٠٧.

٥٧. نصار، سمير. (٢٠٠٩). عقدي الكفالة والوكالة، الكتاب الثاني، ط: ١. دمشق: سورية. المكتبة القانونية. ص: ٤٠١.

٥٨. هندي، أحمد، (١٩٨٩)، أصول المحاكمات المدنية والتجارية، الدار الجامعية. المكتبة القانونية.

٢ - المعاجم:

ابن منظور، محمد بن مكرم. (١٩٩٩). لسان العرب، مج: ٣. بيروت : لبنان. دار لسان العرب. ص: ١٠٥٩.

٣ - المجلات والصحف:

١. أبو عرابي، غازي. (٢٠٠٤)، الوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، دراسات علوم الشريعة والقانون، مج: ٣١. عدد: ٢. ص: ٣٣٧-٣٥٤. الجامعة الأردنية.

٢. الحسيني، محمد أديب، (٢٠٠٧) هل هو قرار قضائي جريء... أم أنه خطأ مهني جسيم؟!، مجلة المحامون، عدد: ٢-١، دمشق: سورية.

٣. الدريعي، سامي عبد الله. (٢٠٠١). الوكالة غير القابلة للعزل في القانون الكويتي والقانون الفرنسي، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، مج: ٢٥. عدد: ٤. ص: ١٦١-٢٤٥. جامعة الكويت.

٤. رضوان، سليمان. (٢٠٢٢). البطلان وآثاره على الحقوق العينية والشخصية تعليق على قرار العدول رقم ٦/ ٢٠٢٢ الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض. مجلة المحامون. عدد: ١-٦. السنة: ٨٧. ص- ص: ٧-٢٠. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية.
٥. سوار، وحيد الدين، (١٩٧٦)، حق الأجنبي في التملك في سورية، مجلة المحامون. عدد: ٥٤. ص- ص: ١٠١-١٣٢. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية.
٦. شطاحي، حبيب. (١٩٩٩)، السعة القانونية للوكالة المتعلقة بالعقار غير القابلة للعزل وتعلق الحق الوكيل بها، مجلة المحامون، عدد: ٣، ٤. ص-ص: ٢١٨-٢٢٢. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية.
٧. صالح، فواز. (٢٠٢٢). بطلان العقد وإبطاله، مجلة المحامون. عدد: ٧-١٢. ص- ص: ٢٧١-٢٨٨. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية.
٨. عطري، زكريا. (٢٠١٤)، أثر سوء النية على الحجية المطلقة لقيود السجل العقاري، مجلة بحوث جامعة حلب، عدد: ٦٣. ص-ص: ١٣-٣٢. حلب: سورية.
٩. غانم، ياسين. (٢٠٠١). إشارة الدعوى وآثارها القانونية في ضوء الفقه والاجتهاد. مجلة المحامون. عدد: ١١-١٢. سنة: ٦٦. ص-ص: ١٠٠٥-١٠٢٨. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية.
١٠. فرحات، ريم إبراهيم. (٢٠٢٢)، الوكالة غير القابلة للعزل بين النص والاجتهاد، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد: ٣٤، ص: ٣٧-٦٢. الجزائر. جامعة عباس لغور خنشلة.
١١. فريد، نصر أبو الفتوح. (٢٠٢٠)، نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري (دراسات في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة)، مجلة الشريعة والقانون، ج: ١. عدد: ٣٥، ص-ص: ٥٠٠-٦١٩.
١٢. قدره لطيف، زينة. (٢٠٢٠). الوكالة الساترة للبيع في القانون العراقي والقانون المقارن، المجلة الدولية للعلوم الإنسانية والاجتماعية. عدد: ١٤، ص-ص: ٣٦٥-٣٧٩.

١٣. محفوض، علي. (٢٠٢٠). آثار القيد المؤقت بين النص والتطبيق، مجلة جامعة تشرين العلوم الاقتصادية والقانونية، مج: ٤٢. عدد: ٤. ص-ص: ٤٦٤ - ٤٧٥.

١٤. مريم، شريف. (٢٠٢١). آثار الحكم القضائي، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، مج: ٧. عدد: ٢. ص-ص: ٣٦٨-٣٨٩. الجزائر.

١٥. معنوق، أسعد. (٢٠١٤). تطوير التشريعات العمرانية وفق توجهات المخططات التنظيمية دراسة حالة مدينة دمشق، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، مج: ٣٠. عدد: ١. ص-ص: ١٤١ - ١٦١. دمشق: سورية.

١٦. منلا حيدر، نصرت. (١٩٧٧). استقلال السلطة القضائية، مجلة المحامون، عدد: ٧-٨-٩، ص-ص: ٢١-٣٨. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية.

١٧. منلا حيدر، نصرت. (١٩٨٠). استشارات قانونية، مجلة المحامون، عدد: ١-١٢، ص-ص: ٢٤٠-٢٤١. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية.

١٨. ميا، رولا أحمد. (٢٠٠٩)، أهمية التخطيط الإقليمي في عملية التحديث والتطوير في سورية: التحديات وأولويات العمل، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، مج: ٢٥، عدد: ٢. ص-ص: ٤٣١ - ٤٧٣. دمشق: سورية.

١٩. الهويس، أيوب. (١٩٧٦). إشارات السجل العقاري، مجلة المحامون، عدد: ٦-٧-٨-٩، ص-ص: ١٧٥-١٨٧. دمشق: سورية. نقابة المحامين في الجمهورية العربية السورية.

٢٠. مجلة المحامون.

٢١. الاجتهادات الحديثة للهيئة العامة لمحكمة النقض ٢٠٢٠-٢٠٢١، وزارة العدل المعهد العالي للقضاء، ص: ٩٩٧.

٤ - مقالات منشورة على الانترنت:

١. العلي، محمد الهزاع، و قطماوي، محمد وضاح، ورقة عمل مقدمة من الخبراء في الجمهورية العربية السورية التشريع العقاري السوري آفاق وتحديات، ص ١ - ص ٢١، منشورة على الموقع الالكتروني التالي

تاريخ الدخول ٢٠٢٢/٢/٢٧:

https://arablandinitiative.glt.net/w_content/uploads/2021/03/TechnicalSession3a_Syrian-legislation_paper.pdf

٢. العلي، محمد هزاع، مقال بعنوان الصفات والمبادئ المقررة للسجل العقاري، منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٠٢٣/٦/١٥:

<http://gdca.gov.sy/?q=gdca/tabospeech/Hazaa>

٣. مجلة العدل اللبنانية منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٠٢٢/٢/٤:

<http://www.legallaw.ul.edu.lb/RulingRefPage.aspx?id=179704&SeqID=1903&type=2>

٤. تعليمات التنفيذية للمادة ٦٤ من قانون الإدارة المحلية الخاصة بالإفراز وتصحيح الأوصاف بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠١١ منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٠٢٢/٣/٢٢:

<https://www.mola.gov.sy/mola/index.php/2/70-%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B4%D8%A7%D8%B7%D8%A7%D8%AA/%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B4%D8%A7%D8%B7%D8%A7%D8%AA/3409-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D8%AA%D8%AD%D8%AF%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%B3-%D8%A7%D9%84%D9%84%D8%A7%D8%B2%D9%85-%D8%A7%D8%AA%D8%A8%D8%A7%D8%B9%D9%87%D8%A7-%D8%A8%D8%B4%D8%A3%D9%86->

٥. صباغ، مروان يوسف. (د.ت)، المؤثرات القانونية في الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكلة السكن في سورية، منشور على الموقع الإلكتروني الآتي، تاريخ الدخول ٢٠٢١/٨/٢٨:

https://www.mafhoum.com/syr/articles_01/marwan.htm

٦. تونس، شاكرو (٢٠١٨)، واقع التخطيط العمراني في محافظتي دمشق وريف دمشق ومحافظة اللاذقية في العقدين الأخيرين، ورشة عمل حول التخطيط العمراني بدمشق، كانون الأول، ٢٠٠٦، منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٠٢٢/٣/١٨:

https://swideg-geography.blogspot.com/2018/08/blog-post_91.html?sref=pi&m=1

٧. مدين، علي. (٢٠٢٠)، مقال بعنوان مشكلة السكن والإسكان في سورية "أين يكمن الخطأ، ما العمل؟ نحو مدخل سياسياتي بديل، مداد مركز دمشق للأبحاث والدراسات، منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٠٢٢/٧/١١:

<https://www.bing.com/search?q=%D8%A7%>

٨. بحث للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، أكاديمية تقييم، التطوير العقاري والتقييم باستخدام طريقة القيمة المتبقية الحقيقية التدريبية ١٠٨، تاريخ الدخول ٢٠٢٢/٩/١١:

<https://www.taqeem.gov.sa/assets/Library/Curriculum/AR/108.pdf>

٩. مقال، (٢٠١٨)، بغنوان أعمال التجميل وإزالة الشبوع لاستثمار الأراضي واستصلاحها، موقع وزارة الإدارة المحلية والبيئة بالجمهورية العربية السورية، تاريخ الدخول ٢٠٢٢/١٢/٣٠:

[http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/plans-and-laws-4/item/6443-2018-04-](http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/plans-and-laws-4/item/6443-2018-04-26-12-05-00)

[26-12-05-00](http://www.mola.gov.sy/mola/index.php/plans-and-laws-4/item/6443-2018-04-26-12-05-00)

١٠. دحل، قسيم، (٢٠٢٣)، مشروع حل هيئة التطوير العقاري ونقل صلاحيتها لـ هيئة الاستثمار يطرح العديد من إشارات الاستفهام... فهل نرجع عنه..؟ منشور على الموقع الإلكتروني التالي تاريخ الدخول ٢٠٢٣/٩/٢٨:

<https://www.syriasteps.com/index.php?d=131&id=194389>

١١. شروط بناء البيت الزراعي خارج المخطط التنظيمي منشور على الموقع الالكتروني لوزارة الزراعة والإصلاح الزراعي السورية تاريخ الدخول ٢٠٢٣/٨/٧:

<https://www.egov.sy/service/ar/3086/0/%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B7+%D8%A8%D9%86%D8%A7%D8%A1+%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%8A%D8%AA+%D8%A7%D9%84%D8%B2%D8%B1%D8%A7%D8%B9%D9%8A+%D8%AE%D8%A7%D8%B1%D8%AC+%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AE%D8%B7%D8%B7+%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%86%D8%B8%D9%8A%D9%85%D9%8A.html>

١٢. تعليق على القرار القضائي للهيئة العامة لمحكمة النقض السورية رقم ٦/٢٠٢٢/٣٨/٢٠٢٢. الدكتور (زيدان) مؤيد، (الشعال) عارف والمنشور على المواقع الإلكترونية التالية تاريخ الدخول ٢٠٢٤/٤/١٤:

<https://www.facebook.com/share/p/bY6ikccnybUSpXoH/?mibextid=oFDknk>
<https://www.facebook.com/share/p/HqiMwDw3Hn71A7sS/?mibextid=oFDknk>

١٣. تعليق على قرار قضائي صادر عن محكمة النقض المصرية (رضوان) علاء منشور على الموقع الالكتروني تاريخ الدخول ٢٠٢٣/١١/١٦:

<https://www.parlmany.com/News/2/467029/%D9%85%D8%A8%D8%A7%D8%AF%D8%A6-%D8%B9%D9%86-%D8%B3%D9%88%D9%82-%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%8A%D8%B9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%B4%D8%B1%D8%A7%D8%A1-%D8%A7%D9%84%D9%86%D9%82%D8%B6-%D8%AA%D9%82%D8%B1%D8%B1-%D8%AD%D8%A7%D9%84-%D8%B5%D8%AF%D9%88%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%88%D9%83%D8%A7%D9%84%D8%A9>

٥- الرسائل العلمية:

١. إبراهيم، ولاء الدين محمد. (٢٠١٤). التطوير العقاري (دراسة مقارنة)، ط: ١. دائرة القضاء أبو ظبي. ص: ٢٤٣.
٢. أبو سلو، نور. (٢٠٢١). النظام القانوني لإشارة الوعد بالبيع العقاري، بحث علمي قانوني أعد لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، جامعة دمشق. ص: ٢١٢.
٣. حمدي، منتصر غالب. (٢٠٢٠). أثر الأزمة السورية على وثائق السجل العقاري (دراسة عملية تطبيقية)، رسالة أعدت لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، جامعة دمشق. ص: ١٢٨.
٤. دبح، غنى. (٢٠١٩). طبيعة الدعوى العقارية، رسالة ماجستير، جامعة دمشق، كلية الحقوق. ص: ٢٠٩.
٥. سليمان، عهد عزيز. (٢٠١٨). دور التخطيط الإقليمي في تنمية المجتمعات المحلية، بحث علمي لنيل درجة الماجستير في القانون العام، جامعة دمشق. ص: ٢٤٦.
٦. الشهوان، محمد مشهور درويش. (٢٠١٤). الإشكالات العملية للوكالة غير القابلة للعزل في التشريع الأردني، رسالة ماجستير صادرة عن جامعة الشرق الأوسط، قسم القانون الخاص. ص: ١٢٦.
٧. العلوة، محمد ياسين. (٢٠٢١). انعدام الحكم القضائي دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة دمشق. ص: ٤٩٥.
٨. الفتال، رشا فيصل. (٢٠١٩). قانون لجان الأبنية وهيئات شاغلي البناء رقم 55 لعام ٢٠٠٢ بين النظرية والتطبيق، رسالة دكتوراه، جامعة دمشق، كلية الحقوق. ص: ٣١٦.
٩. قابوني، هنا. (٢٠١٨). الحجز التنفيذي على العقار، رسالة ماجستير صادرة عن جامعة دمشق. ص: ٢٢٤.
١٠. محفوض، علي أحمد. (٢٠٢١). عدم التنفيذ العيني على العقار بحكم القانون، رسالة دكتوراه صادرة عن جامعة دمشق. ص: ٥٤١.

١١. النوايسة، هاشم مدا الله عبد الله. (٢٠١٦)، أثر الوكالة غير قابلة للعزل على البيع العقاري (دراسة

مقارنة)، جامعة العلوم الإسلامية، عمان. ص: ٢٠٠.

٦- التشريعات:

١. قانون الكاتب بالعدل في سورية الصادر برقم /١٥/ ، ٢٦/١/٢٠١٤.

٢. قانون أصول المحاكمات السوري رقم /١/ لعام ٢٠١٦.

٣. قانون رقم /٣٣/ لعام ٢٠١٧ والخاص بإعادة تكوين الصحائف العقارية.

٤. قانون رقم /١١/ لعام ٢٠١٦ الخاص بإحداث سجل يومي مكمل.

٥. قانون الرسوم العقارية السوري رقم /١٧/ لعام ٢٠٢١.

٦. قانون ضريبة البيوع العقارية رقم /١٥/ لعام ٢٠٢١.

٧. قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني رقم /٩٠/ ١٩٨٣م.

٨. قانون الإدارة المحلية السوري رقم /١٠٧/ ، ٢٠١١.

٩. قانون رسم الطابع المالي رقم /٤٤/ ٢٠٠٥.

١٠. قانون التطوير العقاري /١٥/ ٢٠٠٨م.

١١. قانون العقوبات السوري رقم /١٤٨/ ١٩٤٩.

١٢. التعليمات التنفيذية النافذة لقانون التطوير العقاري رقم /٦٠٢٣/ لعام ٢٠١٢.

١٣. القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /٨٤/ ، ١٩٤٩م.

١٤. قانون السجل العقاري رقم ١٨٨ل.ر، ١٩٢٦م.

١٥. القرار الصادر بالتحديد والتحرير رقم ١٨٦ل.ر، لعام ١٩٢٦م.

١٦. قانون العرصات رقم /٨٢/ لعام ٢٠١٠.

١٧. التعليمات التنفيذية لقانون إعمار العرصات رقم /١٠٥/ ٢٠١٠.

١٨. القانون الخاص بتنفيذ التخطيط وعمران المدن رقم ٢٣/ تاريخ ٢٠١٥.
١٩. القانون رقم ١١/ تاريخ ٢٠١١/٣/١٣ الناظم لأحكام تملك الأشخاص غير السوريين للحقوق العينية العقارية في سورية.
٢٠. القرار رقم ٢١٣٩/ الصادر عن مجلس الوزراء لتنظيم مهنة الوساطة العقارية، بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٧.
٢١. قانون التطوير العقاري /٢٥/ ٢٠١١م الناظم لحساب الضمان.
٢٢. التعليمات التنفيذية لقانون التطوير العقاري الناظم لحساب الضمان رقم /٢٠/ ٢٠١٤م.
٢٣. قانون إزالة الشبوع رقم /١/ الصادر بتاريخ ٢٠١٥/١/١٥.
٢٤. قانون الملكية العقارية الأردني رقم /١٣/ ٢٠١٩م.
٢٥. نظام التبليغات التي تجريها لجنة إزالة الشبوع في العقار رقم ١٤٦ لسنة ٢٠١٩. المنشور على الصفحة ٥٥٨٢ من عدد الجريدة الرسمية رقم ٥٥٩٩ بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٠ الصادر بموجب الفقرة ١ من المادة ١١٠، الفقرة ١ من المادة ٢٢٢ من قانون الملكية العقارية الأردني رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩.
٢٦. قانون الظهير الشريف رقم ٢٩٨.٠٢.١ الصادر في ٢٥ من رجب ١٤٢٣ (٣ أكتوبر ٢٠٠٢، بتنفيذ القانون رقم ١٨,٠٠ المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.
٢٧. القانون اللبناني الصادر بتاريخ ٢٠ كانون أيلول ١٨٢٢، الخاص بتنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق.
٢٨. القانون رقم /١٣٦/ الصادر ١٩٨١ المصري الصادر في معرض تنظيمه للأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
٢٩. قانون المدني الأردني رقم /٤٣/ لعام ١٩٧٦.
٣٠. قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر ١٩٣٢/٣/٩.
٣١. التعليمات التنفيذية لقانون الإيجار السوري الصادرة عن وزارة الإدارة المحلية رقم /١/ ٦٢/د بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٤.

٣٢.التعليمات التنفيذية لقانون مخالفات البناء رقم /١٨٩/ ن ٢٠١٢/٦/٦.

٣٣.مجموعة من التعاميم الصادرة عن بعض الجهات العامة كوزارة العدل، رئاسة مجلس الوزراء، وزارة الإدارة المحلية السورية.

ثانياً - المراجع باللغة الأجنبية:

Websites:

- Frej,Anne B: peiser,Richard B.(2003). Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business. Published via the following electronic link, access date 17/9/2023:

<https://en.m.wikipedia.org/wiki/Real-estate-development>

- service-public.Fr. Quel mandat de vente peut-on confier à une agence immobilière? Publié sur le site suivant date d'accès 12/11/2023:

[Quel mandat de vente peut-on confier à une agence immobilière ? | Service-Public.fr](#)

- Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce.

Publié sur le site suivant date d'accès 12/11/2023:

[Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)

Summary

The right of ownership is one of the broadest rights in real property, as it grants its owner all powers. It is the duty of the state, with its three legislative, executive and judicial powers, to guarantee, protect and guarantee it by all means. There is no actual ownership right without means of protecting it that guarantees that it will not be violated, or guarantees that it will be returned to its owner if it is violated in any way.

In order to protect real estate ownership, one of the most important ways and means of protecting it is to have a real estate registry that is fortified and protected from tampering and assault. It is also protected from the use of fraud, forgery, alteration and alteration. This is one of the most important legal guarantees that the Syrian legislator .

provides to the owner whose right is registered in the real estate registry in good faith. Protecting property is an asset and a goal, and protecting the real estate registry and its restrictions is a means to achieving this goal and goal.

But is the previous protection available to the same degree for people whose purchase of a property relies on obtaining a court ruling ordering the transfer of ownership to them only, or for those who rely with their purchase on ordinary sales contracts or official ones such as an irrevocable agency related to the sale of a property?

Therefore, it was necessary to investigate the adequacy of the guarantees provided by the legal legislation to holders of previous bonds. Then evaluates the extent of the success of these legislations, especially.

real estate and urban legislation, in achieving sufficient protection to avoid resorting to less guaranteed bonds.

Keywords: real estate registry, non-removable power of attorney, real estate sale confirmation lawsuit.

Syrian Arab Republic

Damascus University

Faculty of Law

Department of Private Law



Legal guarantees for the title of real estate registration between adequacy and prevention

A dissertation submitted to obtain a doctoral degree in private law

Prepared by student:

Nour Marwan Abu Salo

Supervised by:

Dr. Amal Mustafa Ramzi Sherba

2023-2024