



الجمهورية العربية السورية

جامعة دمشق

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

الأفضلية بين الحقوق المسجلة في السجل العقاري

بحث علمي قانوني مقدم لنيل درجة الماجستير في الحقوق

إعداد الطالبة:

زنهار محمد فياض

إشراف الدكتورة:

أمل مصطفى رمزي شربا

٢٠١٧ - ٢٠١٨ م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا ﴾

صدق الله العلي العظيم

{طه: ١١٤}

الإهداء

إلى من بوجوده يدوم عزري

أبي

إلى من تكتمل حياتي معها

أمي

إلى توأم روحي ومن كانت دائماً ملجأً وملاذً

أختي مريم

إلى من أجدهم بقربي دائماً وعلموني أن لا أضيعهم

أخوتي (ماهر- باهر- بهمن- مهر)

إلى من تزين ضحكتهم حياتي

(نيرمين- هبة- راميا)

إلى أغلى الناس والذهب العتيق

(الجلدة مريم عمران)

إلى من أفتقدهم دائماً

(أديبة محمد- ميادة بسرك- هنا قابوني-نور خضور)

إلى من تحلو معهم أيام العمر.. وكانوا عوناً لي في حياتي العملية

(سوزان الرباط- إيمان ديب- رولانا المغربي- فدا ديب- نور فارس)

إلى رفيقة الدرب.. ومن أرى التفاؤل بعينها.. وصاحبة القلب الطيب

سارة حور

إلى الصديق الحقيقي.... إلى من كان بجانبني دائماً بجانبني

الأستاذ محمد الحموي

كلمة شكر

لا بدّ لنا ونحن في خطواتنا المتلاحقة في الحياة الجامعية من وقفة نعود فيها إلى أحوام قضيناها في رحاب الجامعة مع أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين بذلك مجهوداً كبيراً في بناء جيل الغد.....

وقبل أن نمضي أقدم أسمى آيات الشكر والامتنان إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة... إلى شهداء سورية الأبرار....

وأقدم العرفان والمحبة إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة...

إلى جميع أساتذتنا الأفاضل.....

وأخص بالتقدير الأستاذة الدكتورة أمل شربا.. على كل ما قدمته لي من وقت وجهد ثمين في سبيل إنجاح هذا البحث العلمي.....

المقدمة

نظراً لأهمية الثروة العقارية وما تتمتع به العقارات بحكم طبيعتها من حيز ثابت، عمدت معظم التشريعات العقارية الى تنظيم الملكية العقارية على أسس متينة وواضحة، حيث أن الأصل في الملكية عموماً هو حرية التصرف بالمال المملوك، وبما أن الملكية العقارية تعد من أهم أنواع الملكية، وما للعقار من قيمة اجتماعية واقتصادية قبل أن يكون مكان معد للسكن، فالعقار يتمتع باهتمام قوي باعتباره يؤلف جزءاً هاماً من ملكية الجماعات والأفراد.

ولذلك عمدت معظم التشريعات العقارية إلى تنظيم الملكية العقارية على أسس متينة وواضحة فالعقارات في سوريا كانت تخضع لأحكام قانون الأراضي العثماني، ونظام الطابو العثماني وسجلات التملك في عهد الحكومة العثمانية كانت على غاية من التشويش ولم تتفق مع الحقائق العلمية، حيث كان التصرف في العقارات بدون سندات بالبيع والهبة والرهن.

وأيضاً كانت سجلات التملك غير سالمة من التزوير حيث كانت أسماء المتصرفين تحذف وتبدل بغيرهم.

بصورة عامة كانت هذه السجلات ناقصة لأنها لم تكن تتناول جميع المعلومات وما يجري على العقار من انتقال في الملكية أو التصرف فيه أو سواهما من حقوق عينية قد ترد على العقارات. وهي كثيراً ما كانت عرضة للمنازعات بين الأفراد، وكان لهذا الأرباك أثر سيئ في اقتصاد البلاد. وذلك لأن أصحاب العقارات لم يكونوا مطمئنين إلى حقوقهم، وترتب على ذلك بقاء الأراضي دون إعمار أو تحسين، وما له من أثر سيئ في علاقات الناس ببعضها.

ولكن طرأ على هذا النظام الذي كان متبعاً أيام الدولة العثمانية تعديلات متكررة، إلى أن صدر بتاريخ /٥/ جمادى الأولى /١٣٣١/ قانون التصرف في الأموال الأميرية غير المنقولة، وتعليمات الطابو، فاستمرت أحكامها نافذة إلى أن صدرت في عهد الانتداب الفرنسي، القرارات المتعلقة بالتحديد والتحرير ونظام السجل العقاري المعروفة إلى يومنا هذا.

ويعتبر قانون السجل العقاري المعمول به حالياً بموجب القرار /١٨٦/ الخاص بأعمال التحديد والتحرير والقرارين رقم /١٨٨/ و /١٨٩/ تاريخ ١٥/٣/١٩٢٦/ الخاصتين بتنظيم السجل العقاري وتفصيلاته.^١

وبسبب تزايد النزاعات القضائية حول العقارات كان لا بد من وجود بيئة تشريعية تحدد ضوابط والية اللجوء إلى القضاء للوصول إلى الحق المدعى به عقارياً.^٢

وتتمثل هذه الضوابط في ما يسمى نظام السجل العقاري والذي يهدف إلى إظهار التصرفات القانونية الواقعة على العقارات حتى يكون الجميع على علم بها بما تتضمنه هذه التصرفات من ترتيب حقوق أو إعباء قانونية على هذه العقارات. وينقسم نظام السجل العقاري لنوعين : التسجيل الشخصي والتسجيل العيني.

يقوم نظام التسجيل الشخصي على أساس اسم الشخص وهويته بصفته مالكا للعقار فتكون السجلات العقارية في هذا النظام قائمة على تبيان أسماء المالكين وما يملكونه من عقارات، ولا يعتبر التسجيل الشخصي دليلاً قاطعاً على ملكية المتصرف إليه للعقار ولا يحتج به تجاه الغير ولا يجوز التمسك بهذا التسجيل قبل الغير الذي اكتسب ملكية العقار بالتقادم.^٣

١ (عبد اللطيف جمدان) حسين - أحكام الشهر تاعقاري - الطبعة الأولى - دار السؤال للنشر - بيروت - ١٩٩١ - ص ١١.

٢ د. (أمير خالد) عدلي - إجراءات شهر الملكية العقارية - مؤسسة المعارف - مصر - بدون تاريخ - ص ٩.
٣ (أمير خالد) عدلي - اكتساب الملكية العقارية بالحيازة - الطبعة الأولى - دار الفكر الجامعي - مصر - ١٩٩٣ - ص ٣٣٧.

بينما يقوم نظام التسجيل العيني على أساس تسجيل العقار بحد ذاته في السجلات وليس الشخص كما سبق في التسجيل الشخصي، ويلاحظ أنّ تعيين العقارات في السجل العقاري يشبه تعيين الأشخاص في سجلات النفوس وقد شبه نظام السجل العقاري بمثابة قيد نفوس العقارات.^١

وهذا النظام الذي اعتمده المشرع السوري، حيث أنه وفقاً لهذا النظام تخضع العقارات الى عمليات التحديد والتحرير وعمليات احصائية دقيقة، وتنظم هذه العقارات في سجلات الملكية، وتتميز هذه الطريقة بتوفير الحماية القانونية للمتعاملين وازدادة لسهولة التعرف على المركز القانوني للعقار و لهذا النظام أسس ومبادئ تدعم فعاليته وتكسبه المصاقية والثقة بالتعاملات بين الناس.

ومن أهم المبادئ الأساسية التي يتمتع بها التسجيل العيني هي مبدأ القناعة العامة لقيود السجل العقاري، ومبدأ العلانية لهذه القيود، اضافة الى مبدأ الاثر المنشئ للقيود، ومبدأ تطهير العقار. وسنبحث في هذه المبادئ حسب وجودها في البحث.

- أهمية البحث:

تظهر أهمية الدراسة من خلال ندرة وجود أبحاث قانونية شاملة تتناول جميع اشارات السجل العقاري، واشكالية تزام الحقوق المسجلة في السجل العقاري بشكل خاص.

وتتجلى أهمية البحث في محاولة الباحث إلقاء الضوء على حالة تعدد اشارات السجل العقاري، والتي تصل أحيانا الى التنازع ووقوف أمين السجل حائراً بينها.

وتظهر أهمية البحث أيضاً من خلال قيام الباحث بمحاولة لجمع أسباب اشكالية تزام الحقوق في السجل العقاري في تبويب متناسق وبطريقة بسيطة تسهل للقارئ فهم المقصود دون عناء.

ومن ناحية أخرى تظهر أهمية البحث في محاولة الباحث إلقاء الضوء على الملامح السلبية لمبدأ الافضلية، والذي يعد حلاً مؤقتاً لمشكلة التزام، ولكنه لم يستطع أن يحقق العدالة ليس بسبب قصوره، بل بسبب ظروف تطبيقه سواء لدى القضاء أو أمام مديرية السجل العقاري أو حتى بالنسبة للأفراد الذين وجدوا فيه وسيلة للنيل من حقوق الآخرين كما سنرى.

ونضيف أهمية البحث تكمن أيضاً في محاولة الباحث إلقاء الضوء على قانون أصول المحاكمات المدنية الجديد رقم ١/ لعام ٢٠١٦، بما يخدم البحث فيما اذا كان قد ساهم في حل أو خلق مشكلة.

- مشكلة البحث :

تتلخص اشكالية البحث برأي الباحث في عدة نقاط:

- عدم صلاحية ترقيين اشارة الدعوى دون مواجهة الخصوم في حال وضعت على الصحيفة العينية لعقار معين اشارة دعوى، وثبت ان هذه الدعوى قد ردت بحكم مبرم بمواجهة الخصم الذي وضعت لمصلحته، ومنه ما هو الحل لو أنّ الاشارة بقيت على الصحيفة العينية ووضعت اشارة دعوى أو أي اشارة اخرى؟ فهل يشكل تنالي الاشارات هنا إرباكا لأمين السجل؟

-عدم وجود الترقيين الحكمي لإشارات انتهت مدتها، أو شطبت أو مر عليها الزمن، كعقار وضع على صحيفته اشارة حجز تنفيذي، الملف شطب بعد مرور اكثر من ستة اشهر على اخر مراجعة، اقيمت دعوى تثبتت بيع لنفس العقار وتم وضع اشارة دعوى، ما قيمة اشارة الحجز التنفيذي في حال جدد الملف؟ وكإشارة موضوعة على صحيفة عقار منذ عام ١٩٤٣ تحت مسمى (جدار مشترك) كيف يمكن ترقيين هذه الاشارة؟

أو اذا وضعت اشارة حجز احتياطي على عقار معين، ولم يتين من قيود السجل العقاري ان الدائن الحاجز قد اقام دعوى اثبات الحجز منذ ذلك التاريخ، فهل يمكن ترقيين اشارة الحجز الاحتياطي دون دعوة الخصم الذي وضعت اشارة الحجز لمصلحته لعلة سقوط الحجز بمرور الزمن أي ترقيين حكمي من قبل امين السجل؟^١

وتعتبر مسألة تعدد الاشارات على الصحيفة العقارية واحدة من اهم المسائل التي تعترض مسيرة العمل في السجل العقاري، وتخلق بدورها مزيدا من اشكاليات التطبيق. وخاصة ان بعض هذه الاشارات يتم اللجوء اليها في الواقع العملي بالنظر الى اهمية الاثار المترتبة عليها.

١(الايغالي (فايز) - متى يفترض امين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل _ منشورات المكتبة الحديثة - طرابلس _

- مخطط البحث :

اعتمد الباحث في تقسيمه للبحث على المنهج اللاتيني، حيث تم تقسيم البحث إلى مقدمة وفصلين، وكل فصل إلى مبحثين، وكل مبحث إلى مطلبين، وكل مطلب إلى فرعين، وهكذا في محاولة من الباحث إلى الإحاطة بالموضوع بكل تفاصيله قدر الإمكان.

وتتناول الفصل الأول دراسة مفهوم السجل العقاري بأنواعه الثلاث وإشاراته وآلية تسجيلها، وتتناول أيضا مصدر مشكلة البحث وهي تزامم الحقوق في السجل العقاري، وتتناول البحث في مصدرها الحديث عن اسباب المشكلة كمطلب أول ومظهرها كمطلب ثان.

وكان الحل في الفصل الثاني وهو مبدأ الأفضلية كقاعدة لحل هذا الإشكال، وتم البحث في أنواعه ونطاق تطبيقه كمبحث أول، والملاحم السلبية لتطبيقه، وفيما اذا قام بدور إيجابي في حل المشكلات العملية كمبحث ثان.

ومنه مخطط البحث كما يأتي:

❖ الفصل الأول: النطاق القانوني لإشكالية تزامم الحقوق المسجلة في

السجل العقاري

المبحث الأول: الية تسجيل الحقوق في السجل العقاري

المطلب الأول: مفهوم السجل العقاري

الفرع الأول: أنواع السجل العقاري

الفرع الثاني: أثر التسجيل في السجل العقاري

المطلب الثاني: اشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري

الفرع الأول: أنواع اشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري

الفرع الثاني: إجراءات تسجيل اشارات الحقوق في السجل العقاري

المبحث الثاني : مصدر اشكالية تزامم الحقوق المسجلة في السجل العقاري

المطلب الأول: أسباب اشكالية تزامم الحقوق المسجلة في السجل العقاري

المطلب الثاني: مظهر تزامم اشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري

❖ **الفصل الثاني:** حل اشكالية تزامم الحقوق المسجلة في السجل العقاري

المبحث الأول: مبدأ الأفضلية كقاعدة عامة في حل التزامم

المطلب الأول: أنواع مبدأ الافضلية

المطلب الثاني: نطاق تطبيق مبدأ الافضلية

المبحث الثاني: الملامح السلبية لتطبيق مبدأ الافضلية لحل التزامم

المطلب الأول: مدى قانونية ترقيين الاشارات اللاحقة

المطلب الثاني: عدم الرقابة على السجل العقاري

الفصل الأول:

النطاق القانوني لإشكالية تزامم الحقوق المسجلة في السجل العقاري

تعدّ الصحيفة العينية العقارية من أهم وثائق السجل العقاري وهي معدّة لاطلاع الغير ليكون على علم تام بأوصاف العقار الفنية، والحقوق المترتبة عليه، لذلك يفترض في قيود السجل العقاري أن تكون صحيحة، وأن تكون مشتملة على جميع البيانات والمعلومات اللازمة.

فكل من يكتسب حقا بالاستناد إلى قيود السجل العقاري يثبت له ما يكتسبه ما دام حسن النية، حسث يفترض في القيود العقارية أنها سليمة، ونظرا لأهمية الآثار المترتبة للتسجيل وحيث أن الحقوق العينية العقارية، وكذلك التعديلات الطارئة لها لا تعطي آثارها ما لم تسجل.

وبما أن موضوع البحث هو دراسة الحقوق العقارية في نواحيها التطبيقية، وبما أن الإشارة هي المفهوم الإجرائي والعملي للحقوق العقارية، ومنه لدراسة النطاق القانوني لإشكالية تزامم الحقوق المسجلة في السجل العقاري لا بدّ من تحديد مفهوم السجل العقاري، وما هي الحقوق التي تسجل فيه.

وهذا يستلزم دراسة هذا الفصل في مبحثين نتناول في المبحث الأول الية تسجيل الحقوق في السجل العقاري، ويتناول المبحث الثاني مصدر إشكالية تزامم الحقوق المسجلة في السجل العقاري. كما يأتي :

المبحث الأول:

آلية تسجيل الحقوق في السجل العقاري

لمعرفة آلية الحقوق المسجلة في السجل العقاري بصورة شاملة، يجب دراسة مفهوم السجل العقاري من خلال تعريفه وبيان أنواعه، وما هو اثر تسجيل الاشارة في السجل العقاري كمطلب أول . وفي المطلب الثاني بحث اشارات التي يمكن ان نراها في السجل العقاري وما هي الية قيدها، وما هي الإشكالات في ضبطها . كما يلي :

المطلب الأول:

مفهوم السجل العقاري

قد سبق لنا الإشارة إلى أنّ المشرع السوري قد أخذ بالنظام العيني للتسجيل العقاري وهذا النظام يهدف إلى إشهار التصرفات القانونية الواقعة على العقارات، حتى يكون الجميع على علم تام بما للعقار من حقوق وأعباء قانونية عليه.

وأنّ القرار/١٨٨/ (ل.ر). لعام/١٩٢٦/ هو الذي نظّم السجل العقاري، وما يتصل به من أمور، وهذا هو السجل العقاري الدائم.

ونتيجة ازدياد العمران في مناطق واسعة دون التمكن من تغطيتها بالتحديد الإجمالي صدر قانون إعمار العرصات رقم /١٤/ تاريخ /١٣/٣/ ١٩٧٤ / الذي انشأ السجل المؤقت وهو سجل تابع لدوائر المحافظة او البلدية، والذي نظم العمل بها بموجب التعليمات التنفيذية رقم /٢٠٢/ لعام /١٩٧٤/، ومن ثم صدر قانون إعمار العرصات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم/٨٢/ لعام/٢٠١٠/.

وأيضاً استحدثت التشريعات العقارية سجلات تقوم مقام السجل العقاري^١. وهي سجلات مستحدثة تختلف عن السجل العقاري والسجل المؤقت من حيث القانون الناظم لها، ومن حيث العقارات التي تقيد فيها برأي الباحث.

وكما سنرا أن السجل المؤقت يمكن أن تنتقل القيود فيه الى السجل العقاري بعد الانتهاء من وظيفته بينما لا نجد ذلك في السجلات المستحدثة.

ومما سبق نجد أن هناك أنواع ثلاثة للسجل العقاري سجل عقاري دائم وسجل عقاري مؤقت وسجلات مستحدثة. وهذا ما سنبحثه في الفرع الأول :

الفرع الأول: أنواع السجل العقاري

إنّ النظام العقاري يتألف من سجل عقاري دائم وسجل عقاري مؤقت وسجلات مستحدثة، وهي تشكل عماد التسجيل العقاري في سورية .

وبالتالي سنبحث في أنواع السجل العقاري على ضوء القانون الناظم لكل سجل كما يأتي:

أولاً: السجل العقاري الدائم:

عرفت المادة الأولى من القرار/١٨٨/ (ل.ر) لعام/١٩٦٢/ السجل العقاري الدائم بأنه "مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به".

بناء على التعريف السابق نجد أنّ السجل العقاري على خلاف ما يدل عليه معناه فهو ليس سجلاً وحيداً بل هو مجموعة من الوثائق يدوّن فيها كل ما يتعلق بالوصف القانوني والمادي للعقار^٢.

١ غانم (ياسين)-مقاله اشاره الدعوى واثارها القانونية -مجلة المحامون -٢٠٠١-ص ١٩٠

٢.د.شربا (أمل)-النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى (اللاتينية والجرمانية الانكلوساسونية)-رسالة دكتوراه -ص ٥٤

وأن أمين السجل العقاري يباشر افتتاح هذا السجل فور وصول محاضر التحديد والتحرير إليه. وبالتالي العقارات غير المحددة والمحرة لا تخضع لأحكام هذا السجل العقاري.^١

ومن تعريف السجل العقاري الدائم يتعين معرفة مشتملاته كما يأتي:

فالسجل العقاري يشتمل على وثائق وهي مكونة من سجلين أساسيين، هما سجل الملكية وسجلات مساعدة وهي بحسب أهميتها:

١ - سجل الملكية (دفتر الملكية):

هذا الدفتر هو السجل الرئيسي، وهو أهم وثائق السجل العقاري إذ يحتوي على موجز لما تتضمنه الوثائق الأخرى المتممة له.^٢ وفي التعامل الشائع بين الناس يطلق على دفتر الملكية اسم السجل العقاري.

ويتألف هذا الدفتر في كل منطقة عقارية من سجل واحد أو عدة سجلات حسب اتساع المنطقة وعدد العقارات فيها، ويشتمل الدفتر على مجمل الصحائف العينية لعقارات المنطقة ويجري تسجيل عقارات كل منطقة في دفتر الملكية وفقاً لتسلسل أرقامها، وترقم هذه السجلات بحسب ترتيب فتحها ويذكر على وجه وظهر كل سجل رقم أول صحيفة وآخر صحيفة فيه، كما يدون على الغلاف اسم المنطقة العقارية ويرقم متسلسل.^٣

ويتكون سجل الملكية من مجموعة صحائف، لكل منها وظيفة يقوم بها وتتحدد هذه الوظيفة بحسب أوضاع العقارات المادية والقانونية وفق المادة ٥/ من القرار ١٨٨/

١ د. دياب (اسعد) - د. زيادة (طارق) - أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري - مؤسسة الحديثة للكتاب - طرابلس - لبنان - طبعة ثانية ص ١٤٢

٢ د. دياب (اسعد) - د. زيادة (طارق) - أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري - مؤسسة الحديثة للكتاب - طرابلس - لبنان - طبعة ثانية ص ١٤٣

٣ السرميني (عبد الجواد) - الموجز في التشريع العقاري - مطبعة الإنشاء - بلا تاريخ ص ١٨٩.

(ل.ر) لعام/١٩٢٦/ الخاص بإنشاء السجل العقاري "يوضع لكل عقار تتألف منه وحدة عقارية مساحية صحيفة خاصة في السجل العقاري ما خلا الحالة المنصوص عليها في المادة /١٣/ من القرار /١٨٩/".

والصحائف العقارية هي صحيفة عينية أساسية، وصحيفة عينية تكميلية، وصحيفة عينية جديدة.

فالصحيفة العينية الأساسية وفق المادة/١/ من القرار /١٨٩/" كل عقار له صحيفة عقارية لا يمكن أن يتألف إلا من قطعة واحدة أو عدة قطع من نوع شرعي واحد تؤلف كتلة واحدة".

ووفق المادة/٢٢/ من القرار السابق فإنّ "الصحيفة العينية لا تستعمل إلا لعقار يخص شخص واحد أو عدة أشخاص لهم جميعاً حقوق شائعة على جميع أجزاء العقار دون تمييز".

وبناء عليه يختص كل عقار بصحيفة عينية هي الصحيفة الأساسية التي تشمل كل ما يتعلق بالعقار ولا يمكن فصله عنه ^١.

والأصل أن العقار يشكل كتلة عقارية واحدة تخصص لها صحيفة عينية أساسية واحدة، لكن قد يترتب على العقار حقوق مختلفة أو قد يتكون من أجزاء لا يمكن فصلها عنه وتعود لأشخاص مختلفين، هنا يتعين إنشاء صحيفة عينية تكميلية لكل جزء منه عملاً بنص المادة/٢٣/ من القرار السابق كالأبنية الطابقية .

وقد يطرأ على العقار تغيير، كأن تتم قسمته وإفراز كل قطعة ثم تنظم صحيفة خاصة لكل قطعة. ^٢ وكل صحيفة عينية أساسية كانت أو تكميلية تدون فيها البيانات المتعلقة بالعقار من وصف مادي أو قانوني .

١ احمدان (حسين)-أحكام الشهر العقاري-الدار الجامعية -بيروت /١٩٩١/ -فقرة/١١٠/ -ص ١٩٠

٢- الوثائق المتممة :

وهذه الوثائق حسب القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ :

أ- السجل اليومي (دفتر اليومية):

توجب المادة /٦٣/ من القرار السابق على رئيس المكتب المعاون الذي يستمع إلى العقود العقارية أن يمسك سجلا يوميا يدون فيه وتحت رقم متسلسل تباعا المعاملات التي يصرح بها لديه و الوثائق المودعة إليه ويدون على المحاضر تاريخ و رقم التدوين في السجل اليومي، ويستلم المستدعي إيصالا يشير إلى رقم في السجل اليومي، ويقوم بإجراء المعاملات بحسب تاريخ قيدها في السجل اليومي وتعين رتبة الأولوية (الأفضلية) بالنظر لتاريخ القيد المذكور.^١

وبالتالي يختلف السجل اليومي عن سجل الملكية في أنه سجل لتثبيت الأفضلية والأولوية بين الحقوق فهو سجل خاص بالتسلسل الزمني للقيود الواردة فيه.^٢

حيث جاء في المادة/٦٥/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/" اذا تقدم للمكتب استدعاءات متعددة في يوم واحد بحق عقار واحد، فتعين درجة الأولوية في الحقوق المترتبة على العقار المذكور، اعتبار 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 متزاحمة".

وكذلك هو سجل مرحلي بمعنى أن مدوناته تنتقل أولا بأول إلى سجل الملكية، فهو سجل عام يتناول جميع العقارات والحقوق والتصرفات الجارية على العقارات المسجلة

١ د. دياب (اسعد)- أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري -مؤسسة الحديثة للكتاب -طرابلس -لبنان - طبعة ثانية -ص ١٥٨.

٢ النشواتي (محمد صياح)- القيود الواردة على الملكية العقارية-ج١-ص ٣١٧.

على صحائفه وفق توالي تواريخها بعكس سجل الملكية الذي تخصص صحيفة لكل عقار.^١

ب- محاضر التحديد والتحرير :

لهذه المحاضر أهمية كبيرة في إثبات الحقوق، لأنها تشكل الأساس الذي تعتمد عليه كافة القيود الأخرى في السجل العقاري، ولأنها تنظم منذ البداية الناحية الفنية والناحية القانونية التي يركز عليها السجل العقاري.^٢

وتجدر الإشارة إلى أن عمليات التحديد والتحرير تتم بناء على طلب صاحب المصلحة (مالكين على الشيوع) وهو ما يسمى التحديد الاختياري حيث يقدم الطلب إلى رئيس المكتب العقاري بموجب طلب خطي مصدق من المختار، إضافة لعمليات تحديد وتحرير إجبارية والتي تقوم بها الدولة.^٣

ج- الخريطة المساحية :

الخريطة المساحية هي محضر موثق في كل ما يتعلق بتحديد موقع العقار وشكله الهندسي، والمرجع الأساسي لتثبيت وتصحيح الإشارات والعلامات المبينة لحدود العقار الموجودة على الطبيعة، بحيث تعد المعالم الموجودة على الخريطة والمقابلة لها على الأرض هي المعالم المعتمد بها دون سواها.^٤

وفي كل مرة يجري فيها قيد يستلزم تحويرا في الخريطة المساحية، لا يمكن لأمين السجل العقاري تدوين القيد إلا بعد إنجاز عملية المطابقة بين الخريطة والقيد المذكور، فإذا تقدم أصحاب المصلحة لإجراء قيد فإن هذا الطلب الذي يودع لدى المكتب

١ د. شربا (أمل) - النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى (اللاتينية والجرمانية الانكلوساسونية) - رسالة دكتوراه - ص ٥٩.

٢ د. شربا (أمل) - النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى (اللاتينية والجرمانية الانكلوساسونية) - رسالة دكتوراه - ص ٦٠.

٣ حمدان (عبد الطليف) - إحكام الشهر العقاري - الطبعة الأولى - دار السؤال للنشر - بيروت - ١٩٩١/ ص ١٧٦.

٤ بوظو (هولو) - شؤون عقارية - طبعة ثانية - مطبعة الفجر - دمشق - ١٩٨٧ - ص ١٠٧.

العقاري المعاون يعتبر متضمناً طلب إنجاز العملية الطبوغرافية أولاً، ومن ثم إجراء قيد احتياطي لمصلحة طالب القيد في دفتر الملكية.

وحسب نص المادة/٨/ من القرار /١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ " مع الاحتفاظ بأحكام المواد المذكورة أدناه، يكون لشروحات السجل العقاري قوة إثباتية، وتكون الوقائع والحقوق المذكورة فيه موثقاً بها تجاه الأشخاص الآخرين.

تكون الخارطة المساحية موثقاً بها فيما يتعلق بالموقع والشكل الهندسي وفقاً لانعكاس العقارات وحدودها انعكاساً مستقيماً الزوايا، وتكون هذه الحدود عدا ذلك، ظاهرة بوضع إشارات لها على سطح الأرض وإذا وقع تناقض بين الحدود المعينة في الخارطة المساحية والحدود الظاهرة على سطح الأرض فيفترض أن الحدود الأولى هي الصحيحة.

تعتبر خارطة المساحة علاوة على ذلك مرجعاً صحيحاً فيما تبينه، عندما يكون الفرق بين المساحة المبينة فيه وبين النتيجة يعطيها قياسها على الأصول المتبعة في وضع خارطة المساحة"

أما القيد النهائي يتم فور استلام نسخة الخريطة ومحضر وضع التخوم ولكن هناك حالة واحدة فقط يجري فيها القيد الاحتياطي قبل أن تجري العملية الطبوغرافية وهي حالة طلب إجراء القيد تنفيذاً لحكم مبلغ بواسطة دائرة التنفيذ.^١

د - المصورات الجوية:

يتم تصوير مناطق شاسعة من الأراضي بواسطة الطائرات، وحسب شروط وظروف خاصة، ليتم بعد ذلك تنظيم المخططات المساحية العقارية على أساس تلك الصور.

فالرسوم المصورة بالطائرات، تمثل الحالة الواقعية الطبيعية للعقارات قبل مباشرة أعمال التحديد والتحرير، حيث يتم الرجوع إليها للفصل في النزاع الذي يقع لذلك اعتبر القانون السوري الرسوم المصورة بواسطة الطائرات إحدى الوثائق المتممة للسجل العقاري.

هـ - السجلات الإضافية :

إلى جانب دفتر اليومية والوثائق المتممة يوجد السجلات الإضافية وهي تتألف من نوعين الأول سجلات خاصة بكل منطقة عقارية والثاني سجلات تشمل جميع المناطق التابعة لأمانة السجل العقاري حسب نص المادة/١٣/ من القرار/١٨٩/ لعام/١٩٢٦/. وهذه السجلات وردت على سبيل المثال لا الحصر.

النوع الأول وهو المخصص لكل منطقة عقارية يشمل:

- مصنف هجائي بأسماء المالكين.

- مصنف هجائي بأصحاب الرهون العقارية والحجوز المثبتة .

والنوع الثاني والمخصص لجميع المناطق العقارية التابعة لأمانة السجل العقاري وهي :

-سجل متسلسل لتدوين طلبات التسجيل المحولة من المكاتب العقارية المعاونة.

-سجل لتدوين الاعتراضات المقدمة رأساً لأمين السجل العقاري .

-دفتر لتسجيل القرارات الخاصة بقبول أو رد طلبات التصحيح في سجل الملكية وفي خريطة المساحة^١.

١البليك(محمد عدنان)-منقول عن د. امل شربا- النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى (اللاتينية والجرمانية

-سجل متسلسل للمراسلات أو دفتر الصادر والوارد .

-دفتر للطلبات الطبوغرافية الناشئة عن العقود والاتفاقات .

-دفتر لتدوين تبليغات العقود عند رفضها أو تبليغ المتعاقدين لزوم استكمال النواقص.

هذه السجلات الإضافية والى جانبها دفتر اليومية والوثائق المتممة هي المقومات والعناصر التي يتألف منها السجل العقاري الدائم.

وسنبحث النوع الثاني للسجل العقاري وهو السجل العقاري المؤقت كما يأتي:

ثانياً: السجل العقاري المؤقت:

نص قانون إنشاء هذا السجل بشكل واضح وصريح على أنّ السجل المؤقت هو سجل يعتبر كالسجل العقاري وتوضع الاشارات فيه وتنتج مفاعيلها فيه.^١

حيث جاء في المادة /٩/ من اللائحة التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم/٨٢/ لعام/٢٠١٠/ لقانون إعمار العرصات" تحيل الجهة الإدارية فور إصدار رخصة البناء صورة مصدقة عن كل من الرخصة والاستمارة الفنية ومصورات الأقسام وبيان قيد عقاري للعقار أو المقسم المرخص إلى أمين السجل المؤقت الذي يخصص لهذا العقار أو المقسم إضبارة تحفظ فيها هذه الوثائق وجميع العقود التي تجري على أقسامه، كما يفتح له سجلاً مؤقتاً وفق النموذج رقم /١/ المرافق يضم عدداً من الأوراق يعادل عدد هذه الأقسام".

اشقة (محمد فهر) -التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد - ص ٤٠ . حيث جاء في المادة/٥/ من قانون

إعمار العرصات رقم /١٤/ تاريخ /١٨/٣/١٩٧٤/ والمتضمن إنشاء السجل المؤقت، وكذا ما يأتي:

م-٥ - يفتح سجل مؤقت لدى الجهة الادارية يسجل فيه ما يلي :

١- اسماء طالبي الترخيص مع اوصاف العقار .

٢- مصور الاقسام مبينا عليه الرقم الاصطلاحي لكل منها.

٣- عقود بيع الاقسام، وكذلك البيوع اللاحقة للبيع الأول .

وجاء في المادة /١٠/ منها:

"١- يفتح أمين السجل المؤقت صحيفة لكل قسم من أقسام العقار أو المقسم المرخص تدون في كل منها أسماء المالكين المرخص لهم وحصصهم والحقوق والإشارات المدونة في الصحيفة العقارية ورقم الرخصة وتاريخها وأوصاف كل قسم .

٢- تسلم الصورة الخاصة من رخصة البناء لطالب الترخيص بما في ذلك الجمعيات التعاونية السكنية بعد تسجيل الرخصة في السجل المؤقت."

ونصت المادة/١٢/ من اللائحة" تجري أعمال التسجيل و الترقين في السجل المؤقت وفق الاصول المنصوص عليها في السجل العقاري".

وفي المادة /١٩/ من اللائحة جاء فيها"١- تنفذ الأحكام والحجوز القضائية والإدارية والإشارات المتعلقة بالعقارات المرخصة وأقسامها المباعة بتسجيلها في السجل المؤقت بناء على عقد خاضع للرسوم التي تخضع لها القيود العقارية المماثلة وينظم على لسان معاون أمين السجل المؤقت.

٣- نفذ المعاملات العقارية والحجوز والأحكام الصادرة بشأن العقارات الأصلية في منطقة التنظيم التي بيعت كلاً أو جزءاً بالمزاد العلني بتسجيلها على صحتها العقارية الأصلية في السجل العقاري".

ومن ذلك يستفاد ان السجل المؤقت هو كالسجل العقاري توضع فيه اشارات معينة، وتقوم مقامها وله جميع الآثار التي للسجل العقاري، إضافة لآثار أخرى سنبينها لاحقاً.

والنوع الثالث هو السجلات المستحدثة سنبحثه كما يلي :

ثالثاً: السجلات المستحدثة:

السجلات المستحدثة هي سجلات خاصة استحدثتها بعض التشريعات العقارية الجديدة، تم إنشاؤها لتنظيم المنطقة التي يقع فيها العقار نظراً لازدياد المناطق الواسعة دون التمكن من تحديدها إجبارياً. ومن ضمن هذه السجلات :

١ - سجلات المؤسسة العامة للإسكان:

جاء في اجتهاد لمحكمة النقض بأن " قيود مؤسسة الإسكان لها قوة ثبوتية مطلقة، كما قيود السجل العقاري".^١

وكذلك الأمر بالنسبة لقيود الإسكان العسكري والتي أكد أحد الاجتهادات القضائية على أن " وضع إشارة الدعوى على قيود الإسكان العسكري يغني عن وضعها في قيود السجل العقاري".^٢

أكد قرار محكمة النقض من أن الغاية التي أشار لها المشرع بإعطاء القوة الثبوتية لسجلات الإسكان المتمثلة بعدم وجود تنظيم للمنطقة العقارية في السجل العقاري حيث جاء في حالة تعذر وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري على العقار الأم نتيجة لإلغاء صحيفة العقار نتيجة الاستملاك أو التنظيم فإن الإشارة توضع في ملف العقار لدى الدائرة التي تقوم بتنظيم المنطقة التي يقع عليها العقار.^٣

٢ - سجلات الجمعيات التعاونية السكنية:

وحتى يكون للإشارة تاريخ ثابت ويعطي أصحابها حق أولوية على غيرها من الإشارات، فلا بد من إصدار قرار من مجلس إدارة الجمعية بتدوين تلك الإشارة في سجل العضوية .

٣ نقض مدني -قرار /٤٣٢/ اساس /١٩٨/ تاريخ /٩/٤/٢٠٠١ -مجموعة احكام النقض العقاري - ص ١٣٧

١ - سجل مؤسسة اللاجئين العرب الفلسطينيين:

نتيجة ظروف سياسية معينة تتعلق بالإخوة الفلسطينيين اقتضت الضرورة وجود عقارات مبنية وغير مبنية ليس لها صحيفة في السجل، تعتبر هذه المؤسسة بمثابة بلديات لتلك المخيمات وتقوم بأعمالها، وأكد الاجتهاد بأن لقيود مؤسسة الإسكان والبلدية قوة ثبوتية كالسجل العقاري.^١

بعد دراسة أنواع السجل العقاري، سننتقل الى دراسة أثر التسجيل في السجل العقاري بأنواعه الثلاثة في ما يلي :

الفرع الثاني: أثر تسجيل الحقوق في السجل العقاري

تقتضي القاعدة العامة بأن من يكتسب حقاً بالاستناد إلى قيود السجل العقاري يقرر له هذا الحق، وتتفرع هذه القاعدة عن المبدأ الذي يعتبر أن الحقوق والتصرفات غير المقيّدة في السجل العقاري لا يحتج بها لا على المتعاقدين ولا على الغير.

وأنّ لهذا الغير أن يتعاقد بشأن العقار مع من تظهره قيود السجل العقاري بأنّه صاحب الحق فيه، فيكتسب على هذا الأساس حماية قانونية تجعله بمأمن عن أية مطالبة أو اعتراض ممن يدعي أنّه المالك الحقيقي ويطعن بصحة الحقوق المقيّدة .

وسيتم بحث أثر تسجيل الإشارة في السجل العقاري أولاً، ومن ثم أثر تسجيلها في السجل المؤقت ثانياً، وثالثاً أثر تسجيلها في السجلات المستحدثة، كما يأتي:

أولاً: أثر تسجيل اشارات الحقوق في السجل العقاري:

يظهر من مبادئ السجل العقاري إلى أنّ المشرع عمد إلى إعطاء قيود السجل العقاري مفعولاً من حيث إنشاء الحق وعلنية القيد، كي يحقق ثقة وحماية للمتعاملين

بالحقوق العقارية. وعلى ذلك كان المبدأ العام بالقوة الثبوتية المطلقة للإشارة المسجلة في السجل العقاري. وهذا ما سنبيينه كما يأتي:

١ - القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المسجلة في السجل العقاري:

نصت المادة/١٧/ من القرار/١٨٨/.(ل.ر) لعام/١٩٢٦/ على "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".

أي أنّ لقيود السجل العقاري قوّة ثبوتية مطلقة على كافة ولهذا وجدت العلنية في القيود العائدة لكل عقار ليطلع عليها الجميع ويكونوا على علم بكافة الحقوق والأعباء .

ومن هنا نلاحظ دور التسجيل بشكل خاص في حماية حقوق الأطراف في العلاقة العقارية، وحقوق الغير المتعاملين بالحقوق العقارية المسجلة، حيث منح المشرع العقاري السوري اشارات السجل العقاري المسجلة قوة ثبوتية مطلقة لا يمكن اثبات عكسها، حيث أنّ اشارة الحق العقاري المسجلة تؤكد من الناحية الشكلية سلطة التصرف لمن تمّ القيد لمصلحته. حتى لو لم يكن يتمتع من الناحية الواقعية بهذه السلطة بسبب السند الذي نقل له هذا الحق.

اذ أنّ اكتساب الحق في نظام التسجيل العقاري العيني يحصن القيد من أي عيب يعتري سند المكتسب حسن النية، وذلك من منطلق حماية الوضع الظاهر الذي يحقق عدالة بما يوفره من ثقة عالية بقيود السجل العقاري، فالبيانات المدونة في السجل العقاري تتمتع بقوة اثبات مقنعة تجاه الغير فيما يتعلق بالحقوق والوقائع المدونة فيه.^١

وهذا ما يؤكده نص المادة/١٣/ من القرار/١٨٨/.(ل.ر) لعام/١٩٢٦/ "كل من اكتسب حقا في مال غير منقول مستندا في ذلك لقيود وبيانات السجل العقاري يبقى له

اشريا (امل)-النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى (اللاتينية والجرمانية الانكلوساسونية)-رسالة دكتوراه--ص١٤٨

هذا الحق المكتسب ولا تسري عليه أسباب نزع هذا الحق الناشئة عن الدعاوى ولا يمكن للأحكام المنبثقة عن هذه الدعاوى أن تقرر إلغاء الحق المكتسب والمقيد حسب الأصول.

غير أنه لا يمكن أن يتذرع بمفعول القيود الأشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب الحق العقاري بوجود العيوب أو الأسباب التي تدعو إلى إلغاء الحق أو إبطاله وفي جميع الأحوال للفريق المتضرر الحق بإقامة دعوى شخصية عن العطل والضرر على مسبب الضرر".^١

مما سبق نجد أنّ قيود السجل العقاري لها قوة ثبوتية مطلقة، ويستطيع الشخص على أساسها التعاقد و اكتساب الحقوق على العقار دون خشية أو قلق على مصيرها. ولكن هذا المبدأ العام والتي تقرر للغير الحقوق التي يكتسبها بالاستناد لقيود السجل العقاري تفترض أن هذا الاكتساب قد حصل بحسن نية وهو قيد نهائي وجرى بوجه حق. وبالتالي يمكن أن نلاحظ استثناء على المبدأ العام حيث تكون القوة نسبية وليست مطلقة في الحالات الآتية:

أ- حالة سوء نية:

عدّ المشرع السوري بأنّ هناك حالات استثنائية يفرضها مبدأ العدالة لا تعطى فيها أيّة حماية لمكتسب الحق سيئ النية. فإذا كان الحق المكتسب معيباً في الأصل أو منطوياً على سبب يؤدي إلى نزعه ممن هو مقيد على اسمه وكان هذا الغير الذي نال الحق عالماً بهذا العيب أو السبب عند التعاقد فلا يبقى جائزاً له الاحتجاج بالقوة الناشئة عن قيود السجل العقاري.^٢

^١ شدواي (جورج) - الوجيز في التحديد والتحرير و السجل العقاري - مؤسسة الحديثة للكتاب - طرابلس لبنان - ص ٢٠٥.

^٢ طعمة (شفيق) - اسنانبولي (اديب) - ملحق التقنين السوري في الانظمة العقارية (اجتهادات قضائية) - ط٤ - ص ٦٦٦

لقد كرّس المشرع موقفه في نص المادة/١٣/ من القرار/١٨٨/. (ل.ر) لعام/١٩٢٦/، والمادة /١٧/ من القرار ذاته، ونلاحظ أنّ القوانين التي تشترط حسن النية لإعطاء القوة الثبوتية المطلقة تكفي بإيراد هذا الشرط دون أن تعتمد الى الدخول في أية تفاصيل لجهة تحديد المعنى القانوني لحسن النية او سوءها.

وفي الواقع مسألة حسن النية مسالة نفسية يصعب إثباتها، فحسن النية هو الأصل وسوءها هو الاستثناء، وعلى من يدعي سوء النية إثبات ذلك دون أن يكلف المدعى عليه إثبات حسن النية.^١

وجاء في اجتهاد قضائي لمحكمة النقض بأنّ وضع اشارة الدعوى على صحيفة العقار لا يمكن أن يمس حقوق أصحاب الاشارات السابقة طالما كانوا حسني النية.^٢

ب- حالة إجراء قيد دون حق أو سبب شرعي:

نصت المادة /١٤/ من القرار/١٨٨/. (ل.ر) لعام/١٩٢٦/ بأنّه "يعتبر التسجيل مغايراً للأصول اذا أجري دون حق وكل من يتضرر من معاملة التسجيل يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث سيئ النية".

ولا يحتج باكتساب الحق عن حسن نية إلا اذا استند الى التسجيل، وكان الخطأ ناشئاً عن السجل العقاري فكافة شروط الاكتساب الأخرى الخارجة عن السجل العقاري (كصحة السند وأهلية المتعاقد) لا يستعاض عنها بالقناعة العامة أو القناعة في صحتها اذا لم تظهر هذه القناعة عند فحص السجل، وعند ذلك الحماية لا تمتد إلا للشخص الثالث الشاري وهو الذي يستند الى تسجيل واقع ولا يمتد إلى الذين اشتركوا في مباشرة التسجيل.

^١شمس الدين (عفيف)- الوسيط في القانون العقاري ص ٣٧٤

^٢نقض قرار ٧٢٩/١٤٢١/تاريخ ٢٧/٥/٢٠٠٢.

مثلا مالك ملكه مقيّد بحق عيني مسجل أصولا، تمكّن هذا المالك من شطب الحق العيني بالاستناد إلى إفادة مزورة فالحق ما زال قائما بالنسبة إليه، ويمكن لصاحبه أن يحتج أمامه. لكن اذا اكتسب شخص ثالث حسن النية في هذه الاثناء بالاستناد الى الشطب فالحق قد زال وليس بإمكان الفريق المتضرر سوى إقامة دعوى تعويض عن سبب التدليس.

ومن جهة التسجيل يعدّ أنه جرى خلافا للحق اذا لم يوجد سند قانوني شكلا وموضوعا كأن يكون السند الذي تم بموجبه البيع معدوما (كحاله الوكيل المعزول بتاريخ سابق للعقد) أو أن يكون السند مفقوداً (كحالة أمين السجل الذي يسجل اسم غريب عن الشاري) أو أن يكون السند غير ملزم (كحالة الحكم غير النافذ).

ونلاحظ أن عبارة (دون حق) تشمل جميع الحالات التي يكون فيها السند الذي اعتمد عليه في التسجيل معدوما أو غير ملزم أو لا قيمة له كما في الوكالة المزورة أو انتحال هوية المالك وفي جميع الحالات تكون عملية نقل الحق غير أصولية ومن ثم باطلة ومنه معدومة، وتمس القوة المطلقة لقيود السجل العقاري.

والى جانب ذلك عدّ حالة إجراء القيد أو التحويل أو الترقين دون سبب مشروع أو دون سبب يبرر قيامه استثناء من القوة الثبوتية نظرا لإمكان إلغاء هذا القيد والترقين الناجم عنه ومنه إلغاء أثره وفق نص المادة/١٥/ من القرار /١٨٨/ حيث جاء فيها " لكل شخص قد تضرر في حقوقه بسبب قيد أو تحويل أو ترقين حدث دون سبب مشروع، أن يحصل على إلغاء ذلك أو تحويله ولا يمكن إجراء أي إلغاء أو تحويل كان في قيود السجل العقاري بدون قرار قضائي، إلا إذا رضي بذلك كتابة ذوو العلاقة".

ويكون القيد بدون حق أو دون سبب شرعي اذا كان جاريا بدون مسوغ قانوني يبرره، وعدم قانونية المسوغ القانوني أو السبب الذي جرى القيد على أساسه قد يكون

شكلياً كأن يكون المتفرغ عن الحق غير صاحب صفة كالوكيل الذي مرت على وکالته مدة خمس سنوات.^١

ج- حالة القيد الاحتياطي :

عند بحث اشارات السجل العقاري سنلاحظ ذكر القيد الاحتياطي أو المؤقت على أنه قيد يدوّن على الصحيفة العينية للعقار لمدة معينة تذكيراً للغير على وجود نزاع على الحق أو احتمال إلغاء هذا الحق ونزعه نتيجة الحل الذي يقترن به هذا النزاع .

وإنّ القيد الاحتياطي لا ينقل ملكية الحق العيني بل يعيّن رتبة تسجيله ابتداء من تاريخ القيد الاحتياطي، أما الأشخاص الثالثين فلا يؤثر القيد الاحتياطي في حقوقهم وعلاقاتهم القانونية مع المالك، فالمستأجر مثلاً لا يلزم بدفع الايجار إلى من أجرى قيدا احتياطياً إنّما يصبح ملزماً بدفع هذا البدل إلى المالك الجديد منذ قيد حقه في السجل العقاري.

وإنّ تدوين القيد الاحتياطي في دفتر الملكية يعطي هذا القيد قوة ثبوتية تكون حجة على الكافة على صحة الوقائع الواردة فيه، ويعيّن رتبة تسجيل الحق فيما بعد اعتباراً من تاريخ هذا التدوين، وبتعبير آخر يكون القيد الاحتياطي المدوّن أصولاً والقائم خلال الفترة القانونية المحددة له ذا أثر على من يكتسب الحق العيني المثلّقل بالقيد الاحتياطي.^٢

ويزول أثر هذا القيد الاحتياطي وفقاً لما جاء في المادة/٢٦/ من القرار/١٨٨/.
(ل.ر) لعام/١٩٢٦/ اذا لم يتم التسجيل القطعي خلال ستة اشهر التي تلي تاريخ تدوين هذا القيد ولو ظلّ القيد مدوناً على صحيفة العقار. وذلك لأن سقوط القيود

١د شدراوي (جورج) - الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري - ص ٢١٢ .

٢دياب (اسعد)-زيادة(طارق)-أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري -مؤسسة الحديثة للكتاب -طرابلس -لبنان - طبعة ثانية - ص ١٩٣ .

الاحتياطية يحصل حكماً وبصورة آلية عملاً بأحكام المادة/٢٩/ من القرار/١٨٨/.(ل.ر) لعام/١٩٢٦/ ولذا ليس لأمين السجل إبقاء مفعول هذه القيود وتمديد مفاعيلها.

أي أنّ القيد الاحتياطي يخالف مبدأ القناعة العامة لقيود السجل العقاري أي له حجة نسبية تجاه الغير تنتهي بمدة معينة.

٢- الأثر المنشئ للحقوق المسجلة في السجل العقاري:

إنّ قيد الحق في السجل العقاري كما سبق، يكسبه قوة ثبوتية مطلقة وعلنية من شأنها حماية هذا الحق ويوفر الاطمئنان للمتعامل على أساسه، وينشأ عنه نتيجة قانونية حتمية، وهي أنّ الحق يبقى مجرداً من تلك القوة قبل إتمام إجراءات التسجيل وهذه هي النتيجة الأولى للأثر المنشئ للإشارة المسجلة في السجل العقاري وهذا هو المبدأ العام وحيث أن هناك إشارات لها أثر معلن فهو الاستثناء.

وبالتالي الأثر الثاني هو مبدأ عام وله استثناء.

عدّ المشرع بموجب النصوص القانونية النافذة بأنّ قيد الإشارة في السجل العقاري هو الذي ينشئ الحق وليس العقد الذي يتضمن اتفاق الطرفين^١.

أي أنّ المشرع اعتمد الأثر المنشئ لقيد الإشارة حتى في العلاقة بين المتعاقدين، فلا ينشأ الحق العيني بالنسبة الى المتعاقدين إلا بعد القيد في السجل العقاري، وأنّه منذ إجراء هذا القيد يكتسب المتعاقد الحق المذكور، ويمكنه الاحتجاج به في نفس الوقت تجاه الغير أما قبل إجراء القيد يبقى العقار ملكاً للمتعاقد المقيّد باسمه في السجل العقاري رغم إبرامه هذا العقد .

نصت المادة/٨٢٥/ من القانون المدني في فقرتها الأولى على أنّ الحقوق العينية تكتسب وتنتقل بتسجيلها في السجل العقاري .

وجاء في اجتهاد قضائي بأن إحداث الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إبطالها لا يتم إلا بتسجيلها في السجل العقاري سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير، بمعنى أن الحقوق العينية العقارية تبقى للمتصرف صاحب التسجيل، حيث أن الأثر المنشئ يحول دون الرجوع باثر التسجيل إلى تاريخ العقد وسحبه إلى الماضي لأن قواعد التسجيل تقوم على حماية الغير الذي ليس في وسعه الاطلاع على انتقال ملكية العقار المتصرف به إلا بالتسجيل^١.

وإن تكريس الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري يجعل القيد هو المصدر للحق العيني بحيث يمكن القول بأن التصرف المتعلق بحق عيني أصبح تصرف شكلي يستمد قوته من الاتفاق المقترن بالتسجيل في السجل العقاري، ويكون مصدر الحق بالتالي ليس الاتفاق أو التصرف بل القيد في السجل العقاري ولهذا الأثر المنشئ نتائج هامة:

١- عدم سريان الحقوق أو الأعباء غير المقيدة في السجل العقاري على الغير وهذا ما نصّت عليه المادة/٩/ من القرار/١٨٨/ (ل.ر) لعام/١٩٢٦/ .

٢- انتقال تبعة الهلاك فاذا هلك العقار بحادث مفاجئ أو قوة قاهرة قبل تسجيل البيع على اسم المشتري فإنّ مخاطر الهلاك تبقى على عاتق البائع، وليس على المشتري الذي يكون له أن يطالب بإعادة الثمن اذا كان قد دفعه ذلك لأن العقد غير المسجل لم ينقل له الملكية قبل الهلاك.

٣- اذا كان المتفرغ عن حق عيني رغم تفرغه بموجب عقد آخر غير مسجل، قد عمد إلى التفرغ مجدداً إلى شخص جديد، وعمد الى تسجيله باسمه فإنّ التصرف يكون قد صدر قانوناً من المالك ويؤدي هذا التسجيل الى اكتساب الحق موضوع التفرغ وعلى ذلك يكون التصرف الذي يجري اشهاره بقيده في السجل العقاري يحتج به

في مواجهة جميع الأشخاص الذين يتلقون حقوقهم من المتصرف نفسه وتتصب حقوقهم على ذات العقار ولكنهم لم يعمدوا الى تسجيلها ^١.

الاستثناء: هو الأثر المعلن للحقوق المسجلة في السجل العقاري:

بعد أن أكدت المواد/٩/ و/١٠/ و/١١/ من القرار/١٨٨/ (ل.ر) لعام/١٩٢٦/ مبدأ الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري، جاءت م/٨٢٥/ من القانون المدني السوري الصادر عام/١٩٤٩/ أي بعد صدور القرار/١٨٨/ والتي نصّت على الاستثناء عن الأثر المنشئ في فقرتها الثالثة منه "كل من اكتسب عقارا بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكا له قبل التسجيل على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا من تاريخ التسجيل".

أي أنها حالات عد فيها المشرع الحق منتجا لمفاعيله وذلك قبل قيده في السجل العقاري..

وفي اجتهاد قضائي أكد بأنّ المفعول الرجعي للتسجيل في السجل العقاري ينسحب على الوجه التالي:

في الإرث إلى تاريخ الوفاة وفي نزع الملكية إلى تاريخ الإحالة القطعية أو إتمام إجراءات الاستملاك وفي حدود المحكمة إلى تاريخ وضع اشارة الدعوى في السجل العقاري، وتراعى القواعد العامة بشأن تنفيذ العقود عن الفترة السابقة.

وتعدّ الإحالة القطعية سندا للملكية بمفعول رجعي من تاريخ الإحالة القطعية فيما اذا تم التسجيل ^٢.

^١شمس الدين (عفيف)-مرجع سابق- ص ٣٢٤.

^٢نقض قرار ١٨٦ اساس ١٥٣ تاريخ ١٨/١٢/١٩٩٥.

وجاء في اجتهاد اخر أنّ المفعول الرجعي للتسجيل العقاري ينسحب في حال صدور الحكم الى تاريخ وضع اشارة الدعوى في السجل العقاري وفي الإرث إلى تاريخ الوفاة .^١

٣- المحافظة على الحقوق المسجلة (عدم سريان التقادم):

تدوّن الحقوق في الحقل المخصص لها في الصحيفة العينية، وفق نص المادة/٩/ من القرار /١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ "إنّ مرور الزمن لا يعترض به على الحقوق المسجلة في السجل العقاري".

وكذلك نص المادة /٩٢٥/ من القانون المدني " لا يسري التقادم على الحقوق المقيمة في السجل العقاري أو التي هي أساسا تحت إدارة أملاك الدولة" .

أي أنه اذا كان هناك عقارا مسجلا على اسم شخص ووضع شخص اخر يده عليه فوضع اليد مهما طال لا يؤدي إلى التملك، وعلى هذا لا يوجد أثر للتقادم المكسب في القوانين التي أخذت بنظام السجل العيني^٢.

وهذا ما أكّده المادة/٨٣٥/ من القانون المدني " لا يخول الاستيلاء اكتساب أي حق من الحقوق العينية المسجلة على السجل العقاري". أي أن مرور الزمن لا يسري على قيود السجل العقاري.

وسنلاحظ عند البحث في أسباب تزامم الاشارات أن قاعدة عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة من شأنه إبقاء الاشارات الساقطة أو الحقوق الملغاة الى أجل غير معين.

^١نقض قرار ١١١٦ اساس ٣٢٢٥ تاريخ ١٩٩٤/٤/٦ .

^٢الحسيني (اديب)-مرجع سابق-ص١٧٥٥

وسنورد أثر الاشارات في السجل المؤقت والسجلات المستحدثة فيما يأتي:

ثانياً: أثر الحقوق المسجلة في السجل المؤقت:

إنّ الاشارة في السجل المؤقت تمنع التصرف بالبيع فقط، بينما الاشارة في السجل العقاري لا تمنع التصرف، وهذا الاثر للإشارة في السجل المؤقت يضاف إلى اثارها الاخرى التي بينها سابقا .

وقد ورد هذا الاثر في المادة/١١/ من اللائحة التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم/٨٢/ لعام /٢٠١٠/ حيث جاء فيها "يمنع المرخص له بالبناء من بيع أي قسم من أقسام البناء المرخص، دونت في صحيفته إحدى الإشارات التالية وإلى أن يزيل هذه الإشارات:

أ-إشارة الحجز الاحتياطي أو التنفيذي أو الإداري قبل إصدار رخصة البناء على العقار توثيقاً لمطالبة مالية.

ب-إشارة الحجز الاحتياطي أو التنفيذي أو الإداري الموضوعة بعد إصدار الرخصة على صحيفة العقار توثيقاً لمطالبة مالية طارئة بعد الترخيص.

ج-الإشارات المانعة من التصرف الوارد ذكرها في الفقرة ٢ من المادة ٤ من هذه التعليمات الموضوعة على صحائف أقسام البناء في السجل المؤقت بعد إصدار الرخصة.

د-الإشارات التي تمس حقوق المشترين.

هـ-أمين لدى المصرف العقاري والمصارف الأخرى المرخصة أصولاً أما التأمين العادي فيجوز نقل الملكية بموافقة الفريقين المتعاقدين.

و-إشارة التكليف بمقابل التحسين المكتسب الدرجة القطعية."

وكذلك نصت المادة/٢٤/ من اللائحة على ما يأتي:

"١- لا يعتد بأي بيع يجري خارج السجل المؤقت ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً وذلك مع عدم الإخلال بتطبيق أحكام القانون المدني.

٢- يعد كل بيع للعقار المرخص أو لأحد أقسامه عن غير طريق السجل المؤقت احتيالياً يعاقب عليه البائع أصيلاً أو وكيلًا بالعقوبة المنصوص عليها في قانون العقوبات.

٣- يستوفى من المشتري رسم تسجيل بنسبة / ٠.٠٠١ / واحد بالآلف عن كل بيع يسجل لدى الجهة الإدارية على أن لا يقل عن ألف ليرة سورية إضافة للرسوم المتوجبة للخزينة العامة."

وعدّ المشرع الإشارة في السجل المؤقت فقط مانعة من البيع ومنه لا يجوز التوسع في ذلك وشمول التصرفات الأخرى^١.

هذا بالنسبة لأثر الإشارة في السجل المؤقت، وسنبين أثر الإشارة في السجلات المستحدثة فيما يأتي:

ثالثاً: أثر الحقوق المسجلة في السجلات المستحدثة:

إنّ أثر الإشارة في سجلات البلدية والمحافظات واللجنة المحلية لمخيم اليرموك وقيود مؤسسة الإسكان والجمعيات التعاونية السكنية هو كأثرها في السجل العقاري لا يمنع أي نوع من أنواع التصرفات وإنّما هو معن للحق ليس الا .

على أنّه اذا كان العقار مسجلاً في السجل العقاري فليس للإشارة في السجل أي أثر ما إلا في السجل المؤقت، وعند فتح صحيفة للعقار في السجل المؤقت فإنّ تسجيل المعاملات في السجل العقاري يتوقف ويوضع إشارة لذلك في السجل العقاري^٢.

^١اشقة (محمد فهر) - التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد - ص ٣٢ .

^٢اشقة (محمد فهر) - التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد ص ٣٥

وجاء في اجتهاد لمحكمة النقض بأنّ وضع اشارة الدعوى على صحيفة الشقة لدى قيود الإسكان العسكري يغني عن الاشارة في قيود السجل العقاري.^١

بعد دراسة السجل العقاري وأنواعه وأثر التسجيل فيه، وحيث أن البحث في النطاق القانوني لإشكالية تزامن الحقوق المسجلة في السجل العقاري يستدعي في المطلب الثاني دراسة اشارات الحقوق المسجلة في السجل وماهي اجراءات واصول قيدها كما يأتي:

المطلب الثاني:

إشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري

من البحث في إشارات السجل العقاري بشكل عام، نلاحظ انه يوجد ثلاث أنواع، احدها تثبت فعالية العقود التي اتخذت أساسا لتسجيل الحقوق العينية ومن الوجهة الحقوقية (أهلية المتعاقدين وحق التصرف والصلاحيات المعطاة بالوكالة) وهذه الإشارات لن تكون في هذا البحث.

والنوع الثاني إشارات تثبت الوقائع والحقوق التي يكون من نتائجها إنشاء الحق العيني وتعديله وإلغاءه وهي خاضعة للتسجيل العقاري.

والنوع الثالث إشارات على العكس من السابقة يكون لها مفعول على الرغم أنها غير مقيدة فلا تسجل على سبيل المعلومات او لتصبح سارية بحق الغير.^١

الفرع الأول: أنواع الإشارات المسجلة في السجل العقاري

هناك تقسيمات كثيرة لدراسة الإشارات، منهم من قسمها حسب قوة الإشارة إلى إشارات إلزامية واختيارية واحتياطية.

ولكي يشمل هذا الفرع على جميع أنواع الإشارات المسجلة قدر الإمكان سنبحث إشارات السجل العقاري حسب المصدر الذي يستمد منه الحق العقاري موضوع الإشارة وجوده أي حسب ما نص عليها في القوانين.

فهناك حقوق منصوص عليها في القانون المدني، وحقوق منصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية، وحقوق ذكرت في القوانين العقارية، وحقوق في قوانين خاصة.

١ النشواني (محمد صياح) - القيود الواردة على الملكية العقارية - ج ١ - ص ٦٥

واستنادا للمعيار السابق سيتم البحث في أنواع إشارات السجل العقاري وسنتكلم عن كل إشارة في تعريف موجز عنها مع المستند القانوني لتسجيلها في السجل العقاري. وفق ما يأتي:

أولاً: الإشارات المنصوص عليها في القانون المدني:

تقسم إشارات الحقوق المنصوص عليها في القانون المدني إلى ثلاث أقسام: إشارات حقوق عقارية متفرعة عن حق الملكية، وإشارات حقوق عينية تبعية، وإشارة الوعد بالبيع العقاري.

١ - إشارات حقوق عقارية متفرعة عن حق الملكية :

وهي إشارة حق الانتفاع العقاري، وإشارة حق الارتفاق العقاري، وإشارة الوقف العقاري. وسنبحثها كما يأتي:

أ-إشارة حق الانتفاع العقاري:

حق الانتفاع العقاري كما عرفته المادة/٩٣٦/ من القانون المدني " حق عيني يتعلق باستعمال شيء يخص الغير أو استغلاله وهو يسقط حتما بموت المنتفع ولا يجوز إنشاء حق انتفاع لشخص اعتباري".

وإشارة حق الانتفاع العقاري واجبة التسجيل في السجل العقاري، وهي واحدة من القيود الإلزامية الواجبة التسجيل، بحيث لا يعتبر الانتفاع بالعقار نافذا دونه ومن تاريخ إجراء التسجيل فقط .

وهي واحدة من الإشارات الرضائية، التي لا يحتمل تدوينها إلا شكلا واحدا هو الشكل الرضائي، أي عن طريق اتفاق بين أطراف حق الانتفاع، أو بموجب إرادة منفردة من صاحب العقار المنتفع به حيث تدون بشكل مباشر، او كنتيجة من نتائج العقد او الإرادة المنفردة او بشكل غير مباشر عن طريق حكم قضائي يفصل النزاع حول حق الانتفاع .

وتستمد وجوبية تسجيل إشارة حق الانتفاع على الصحيفة العقارية من نص المادة/٢٧/ من القرار/١٨٩/ لعام/١٩٢٦/ والتي أوجبت لإمكانية تسجيل أي حق عيني عقاري أن يكون مستحصلاً عليه من صاحب التسجيل السابق، وعددت من هذه الحقوق حق الانتفاع الذي لا يمكن تسجيله ما لم يراع تسجيل جميع التبديلات أو العقود السابقة له.^١

حيث جاء فيها "يجب لكل حق حتى يمكن تسجيله، أن يكون مستحصلاً عليه رأساً من صاحب التسجيل السابق وعليه في الأحوال التي يكون فيها الحق العيني أو حق الانتفاع والارتفاق قد جرى عليه تبديلات أو عقود متوالية، فلا يمكن تسجيل التبديل الأخير أو العقد الأخير قبل تسجيل جميع التبديلات أو العقود السابقة، وقبل دفع جملة الحقوق المستحقة بكاملها عن كل تبديل أو عقد."

ب- إشارة حق الارتفاق العقاري:

الارتفاق العقاري هو حق يتناول وجهها واحداً أو فائدة معينة، حيث عرفته المادة/١٠١٥/ من القانون المدني "حق عيني يحدّ من منفعة عقار لفائدة عقار يملكه شخص آخر".

وقد بحث القانون المدني الارتفاق كحق عيني عقاري، ومن أهم شرائطه أن يتم تسجيل إشارته في السجل العقاري، والتي يحتمل لتدوينها أكثر من طريقة، فقد تكون ذات مصدر رضائي نتيجة اتفاق الأطراف، أو بموجب إرادة منفردة، أو ذات طبيعة قانونية بالاستناد للنصوص القانونية، أو ذات مصدر قضائي لتثبيت الاتفاقات الخاصة بالارتفاق أو لتأكيد الشمول القانوني للعقارات التي أوجبت بعض النصوص القانونية إنشاء بعض الارتفاقات عليها.

١ النشواني (محمد صباح) - القيود الواردة على الملكية العقارية - ج ١ - ص ٦٦

وتستمد إشارة حق الارتفاق، وجوبية التسجيل في السجل العقاري من نص المادة/٢٧/ من القرار/١٨٩/ لعام /١٩٢٦/. وحيث أنها واحدة من إشارات السجل العقاري الإلزامية، ومن الإشارات الواجبة التسجيل في السجل العقاري على صحيفة العقارات المرتفق والمرتفق بها، ومنه لا يكون حق الارتفاق نافذا بحق الأطراف والغير ما لم يكن مسجلا في السجل العقاري ومن تاريخ التسجيل فقط، ما لم تكن إشارة حق الارتفاق غير واجبة التسجيل، ففي هذه الحالة فقط يكون نافذا دون إشارة حيث تنص المادة /٩٦١/ من القانون المدني السوري على أن "ينتج الارتفاق إما عن الوضعية الطبيعية للأماكن وإما عن التزامات مفروضة بالقانون وإما عن اتفاقات معقودة بين ملاك العقارات".

ويتضح من هذا النص أن حقوق الارتفاق يمكن أن تصنف بحسب مصدرها إلى حقوق ارتفاق طبيعية وحقوق ارتفاق قانونية وحقوق ارتفاق إرادية.

أ- فحقوق الارتفاق الطبيعية: هي تلك التي تستند في إقرارها إلى طبيعة موقع العقارات، كحق مسيل مياه الأمطار المترتب على الأراضي الواطئة لمنفعة الأراضي العالية.

ب- أما حقوق الارتفاق القانونية: فهي تلك التي يقرها القانون من غير أن يشترط رضا المالك للعقار المرتفق به، كحق ارتفاق المرور المقرر لمصلحة العقار المحاط من كل جانب وحق مسيل مياه الري وحق تصريف هذه المياه.

ج- أما حقوق الارتفاق الإرادية: فهي التي تنشأ بالتصرف القانوني (العقد أو الإرادة المنفردة)، أو تكتسب عن طريق التقادم.

ويلاحظ أن التفريق بين حقوق الارتفاق القانونية وحقوق الارتفاق الطبيعية ليس بذئ أثر من الناحية العملية بسبب أن كلا منهما ينشأ بحكم القانون، أما التفريق بين حقوق الارتفاق الإرادية وحقوق الارتفاق الأخرى فهو ذو أثر مهم من حيث التسجيل في

السجل العقاري، وذلك لأن حقوق الارتفاق التعاقدية (الإرادية) وحدها تخضع للتسجيل في السجل العقاري، أما حقوق الارتفاق القانونية والطبيعية فهي معفاة من التسجيل في السجل العقاري.

ج-إشارة الوقف العقاري :

لم يعرف القانون المدني الوقف، بل اكتفى بإيراد أحكامه، حيث خصّه بالمواد من/٩٩٩/ إلى /١٠٠٣/، فالوقف هو تنازل الواقف عن ملكية عقاره ووقفها لجهة معينة عامة، ولا يكون لها حق التصرف بالعين بل الانتفاع فقط، على أن لا يضر ذلك حسب نص المادة/٩٩٩/ الحقوق العينية المكتسبة بالطرق القانونية والمحتفظ بها على العقار قبل قيد إشارة الوقف في السجل العقاري.^١

وإشارة الوقف، هي واحدة من الإشارات الرضائية التي غالباً ما تصدر عن إرادة منفردة، وهي بمثابة التنازل الكلي عن الملكية العقارية، وهي من الإشارات الدائمة حيث من طبيعة الوقف أصلاً صفة الديمومة، ورغم ذلك لا يمنع في أحوال معينة وفي ظروف خاصة ومحددة ترقين إشارة الوقف.

وهي من الإشارات الإلزامية التي لا تكون الوقف أصلاً أي أثر قانوني من دونها واعتباراً من تاريخ التسجيل فقط.

وبحسب أحكام التشريع السوري لم يعد جائزاً إنشاء إلا نوع واحد من الوقف هو الوقف الخيري، وحسب نص المادة /١٠٠٠/ لا يكون للوقف أثراً إلا من تاريخ قيده في السجل العقاري.

واستناداً لذلك فإن إشارة الوقف شأنها شأن جميع إشارات الحقوق العينية الأخرى على العقار، لا يعتبر الوقف نافذاً إلا من تاريخ تسجيله، وذلك بوضع إشارته على السجل العقاري وفي الحقل المخصص لها.

^١النشواني (محمد صياح) - القيود الواردة على الملكية العقارية-ج١

والأصل في إشارة الوقف أن تبقى ما بقي العقار بمجرد وضع إشارتها في السجل العقاري.

٢- إشارات الحقوق العينية التبعية :

وهذه الاشارات هي إشارة حق الرهن العقاري، وإشارة حق التأمين العقاري، وإشارة حق الامتياز العقاري. وسنبحثها كما يأتي:

أ- إشارة حق الرهن العقاري :

الرهن العقاري وفق ما نص عليه القانون المدني في المادة /١٠٥٥/ "الرهن هو عقد يضع بموجبه المدين عقاراً في يد دائئه أو في يد شخص آخر يتفق عليه الطرفان ويحول الدائن حق حبس العقار إلى أن يدفع له دينه تماماً وإذا لم يدفع الدين فله الحق في ملاحقة نزع ملكية مدنية بالطرق القانونية".

وهي واحدة من الإشارات الرضائية التي لا توضع على صحيفة العقار إلا بموجب اتفاق بين الطرفين أو أكثر، ويشمل ذلك التدوين المباشر بواسطة المتعاقدين أنفسهم أو التدوين غير المباشر عن طريق القضاء لتثبيت اتفاق مختلف فيه.

وهي إشارة إلزامية، بحيث يعتبر عقد الرهن لغوا وغير منتج لأي من مفاعيله وعلى الأخص تجاه الغير إلا من تاريخ التسجيل، والمؤيد القانوني الإلزامية تسجيل إشارة الرهن هي من نص المادة /١٠/ من القرار /١٨٨/ لعام /١٩٢٦/ حيث جاء فيها "كل اتفاق بين فريقين سواء كان مجانياً 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".

ب- إشارة التأمين العقاري :

عرفت المادة /١٠٧١/ من القانون المدني التأمين العقاري بأنه "حق عيني على العقارات المخصصة لضمان وفاء بالتزام وهو بطبيعته غير قابل للتجزئة ويبقى بكامله

على العقارات المخصصة له وعلى كل عقار منها وعلى كل قسم منها ويتتبعها في أي يد ينتقل إليها."

وإشارة التأمين العقاري، هي واحدة من الإشارات التي يحتمل لتدوينها حالات متعددة، قد تكون اتفاقية وقد تكون قضائية أو إدارية، وهي إشارة إلزامية حيث لا يعتبر التأمين نافذا بحق الغير من دون تسجيله واعتبارا من تاريخ التسجيل فقط.

والتأمين نوعان رضائي وجبري، أما التأمين الجبري هو التأمين الذي يسجل حكما سواء كان برضا صاحب العقار أو دون رضاه، ولا يكون هذا التأمين إلا باسم معين، ويخصص لضمان حقوق بعض الأشخاص الذين حددتهم المادة/١٠٨١/ من القانون المدني وعلى سبيل الحصر.

ج- إشارة الامتياز العقاري:

الامتياز هو حق عيني تبقي نص عليه القانون المدني في المادة/١١٠٩/ حيث جاء فيها "الامتياز هو أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفة ولا يكون للحق امتياز إلا بنص القانون".

والامتياز قد يكون عاما أو خاصا وهو ما جاءت به المادة/١١١١/ من القانون المدني "ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول او عقار وحقوق الامتياز الخاصة تكون محصورة بمنقول معين أو عقار معين".

وقد أحال القانون المدني بخصوص الأحكام المتعلقة بالامتياز على عقار إلى ما ورد في الحقوق العينية الأخرى وفق ما جاء في نص المادة/١١١٣/ "تسري على حقوق الامتياز الواقعة على عقار أحكام الرهن والتأمين العقاري بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعته".

ويجب تسجيل اشارة الامتياز في السجل العقاري فهي من الاشارات الالزامية والتي لا تكون نافذة بحق الغير إلا من تاريخ التسجيل، ما لم يكن الامتياز معفى من التسجيل بموجب نص قانوني.

واشارة الامتياز هي قيد قانوني قسري كحق الامتياز نفسه لا يكون مصدره إلا القانون لضمان حق معين يقرر القانون حمايته.

٣- اشارة الوعد بالبيع العقاري:

اكتفى القانون المني السوري بإيراد أحكام الوعد بالبيع العقاري في المواد/٨٩٩/ حتى/٩٠٦/ ودون أن يضع تعريفا له، مع أن المادة/٩٠٠/ منه ذكرت بأنه يتولد عن الوعد بالبيع العقاري حق عيني يخضع بهذه الصفة لجميع الأحكام التي تجري على الحقوق العينية، ومنها المنصوص عليها في السجل العقاري، والتي تطبق عليها انتقال الوعد بالبيع العقاري وتطهيره.

وعده واحدا من الحقوق العينية العقارية يجد له مستندا اخر حيث نصّت المادة/٨٥/ من القانون المدني في معرض تعدادها للحقوق العينية الواقعة على عقار ذكرت حق الخيار الناتج عن الوعد بالبيع كواحد من الحقوق العينية.

واشارة الوعد بالبيع العقاري هي واحدة من الاشارات الالزامية التي لا يكون عقد البيع نافذا وملزما من دونها.

وهي واحد من الاشارات التي لا تدون إلا بموجب عقود بين الأشخاص أو الأحكام القضائية لتنشيط الالتزامات الواردة في هذه العقود وتبقى اشارة الوعد أو ترقيين الاشارة خاضعة للمدة أو للشروط المذكورة في عقد الوعد بالبيع العقاري.

ثانياً: اشارات الحقوق المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية:

اشارة الحجز:

ينص قانون أصول المحاكمات على اشارة واحدة هي اشارة الحجز العقاري بنوعيه الإحتياطي والتنفيذي، واشارة الحجز هي واحدة من الإشارات القسرية التي لا يمكن تدوينها على السجل إلا بحكم قضائي بناء على إدعاء بوجود حق تجاه صاحب الحق العيني المسجل، ويكون دائماً الاختصاص للمحكمة ذات الاختصاص القضائي، وليس للأفراد مباشرة أي سلطة لوضع اشارة الحجز أو ترقيتها.

وهي اشارة الزامية تعتبر لغوا دون تسجيلها في السجل العقاري، واعتباراً من تاريخ التسجيل فقط، واشارة الحجز الاحتياطي هي قيد احتياطي الغاية منها حفظ حقوق صاحبها في استيفاء دينه من العقار تجاه صاحبه وتجاه الغير الى أن يتم البت بدعوى الأساس.

ويجري الحجز على العقار ويسجل في السجل العقاري بناء على قرار المحكمة المختصة، والتي يعود لها حسب نص المادة/٣١٦/ من قانون أصول المحاكمات الجديد تقدير كفاية الأدلة والأوراق التي يقدمها المستدعي لإقرار الحجز أو رفضه، ويجب على المحكمة إيضاح السبب القانوني لإلقاء الحجز في حكمها وإلا كان عرضة للنقض.

ثالثاً: اشارات منصوص عليها في القرارات العقارية:

الاشارات المنصوص عليها في القرارات العقارية هي اشارة الدعوى واشارة القيد المؤقت واشارة القيود الاختيارية. وسنبحثها كما يأتي:

١- اشارة الدعوى:

وفقاً لنص المادة/٨٥/ من القانون المدني السوري "تعتبر عقارا كل حق عيني على عقار وكل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

فالحق العيني على العقار والدعوى المتعلقة بهذا الحق هي التي تعدّ بموجب هذا النص عقارا.

واشارة الدعوى هي واحدة من الاشارات الإحتياطية الواجبة التسجيل في السجل العقاري في كل مرة يكون فيها نزاع قضائي على حق عيني يتعلق بعقار .

وهي من الاشارات القسرية التي يعود للمحكمة النازرة في الدعوى وحدها دون غيرها سلطة وضعها وترقيتها.

وهي من الاشارات الالزامية والتي تعتبر الدعوى لغوا بحق الغير ما لم تسجل واعتبارا من تاريخ التسجيل فقط.

والسند القانوني لتسجيل اشارة الدعوى بموجب النصوص القانونية هي المادة/٤٧/ من القرار /١٨٨/. (ل.ر) لعام/١٩٢٦/، ولا يجوز للمحكمة سماع الدعوى ما لم تتأكد من التأشير بخصوصها في السجل العقاري ويجب عليها في كل مرة لا تتأكد من ذلك رد الدعوى شكلا دون البحث في الموضوع .

وصلاحية القاضي للتأكد من وضع اشارة الدعوى تشمل كل مراحل الدعوى باعتبارها من النظام العام التي يجوز للقاضي ولكل صاحب مصلحة الدفع بعدم وجودها.

٢- اشارة القيد المؤقت:

القيد الاحتياطي أو المؤقت، هو قيد يدوّن على الصحيفة العقارية لمدة معينة ريثما يتم استكمال بعض الاجراءات اللازمة لقيد ما في السجل، واشارة القيد المؤقت هي واحدة من الاشارات التي يعود لأكثر من جهة طلب وضعها فهي قد تدوّن بناء على اتفاق الأطراف أو بناء على قرار قضائي أو بشكل إداري من قبل أمين السجل العقاري مباشرة.

والذي يحدد ماهية القيد المؤقت هي نصوص المواد/٢٥/ و/٤٧/ و/٧٥/ من القرار/١٨٨/ (ل.ر) لعام/١٩٢٦/، ومثل ذلك عندما يستأنف قرار أمين السجل العقاري برفض طلب تسجيل أو ترقين إلى محكمة البداية، فعلى أمين السجل أن يدون قيد مؤقت للحق المطلوب تسجيله وهو ما نصّت عليه المادة /٨٠/ من نفس القرار.

٣- اشارة القيود الاختيارية:

القيود الاختيارية هي قيود لم يوجب القانون تسجيلها في السجل العقاري، بل جعل ذلك جوازي الاطراف العلاقة، وهي قيود تتناول عقوداً منتجة لمفاعيلها الكاملة، دون الحاجة لالزامية تسجيلها، ولكن الحاجة لتسجيلها هي شهر الحقوق التي تمثلها لتغدو نافذة تجاه الغير.

ويمكن إرجاع اشارات القيود الاختيارية إلى:

- اشارة عقود الضمان والإيجار.
- الإيصالات المشعرة بقبض مبلغ يفوق أجرة ثلاث سنوات أو بدل سنة واحدة غير مستحقة.

واشارة القيد الاختياري هي اشارة رضائية لا يمكن أن تدون إلا بناء على اتفاق بين الأطراف أو كنتيجة للعقود المبرمة بينهم وهي ليست اشارات إلزامية.

والسند القانوني لتدوين اشارة القيد الاحتياطي على صحيفة العقار هو نص المادة/١٢/ من القرار/١٨٨/ (ل.ر) لعام/١٩٢٦/.

ويجدر الاشارة أنه بصدر القانون رقم/٢٠/ لعام/٢٠١٥/ الخاص بالإيجار، والذي نص في المادة/٣/ فقرة" تسجل عقود الإيجار لدى الوحدة الإدارية (المحافظة- المدينة- البلدة- البلدية) على أن تتضمن هذه العقود مفصل هوية المتعاقدين وعنوان كل منهما وتوقيعهما أو من يمثل كل منهما قانوناً ومدة الإيجار وبدله وأوصاف

المأجور والغاية من التأجير وجميع الشروط المتفق عليها ويستوفى من المؤجر عند التسجيل رسم مقداره ١ بالمئة من بدل الإيجار الشهري على ألا يقل هذا الرسم عن خمسمئة ليرة سورية للعقار السكني وعن ألف ليرة سورية للعقار التجاري أو الصناعي والمكاتب الفنية والخدمية ويصدر وزير الإدارة المحلية التعليمات التنفيذية لهذا التسجيل."

يرى الباحث أن المشرع وبصورة غير مباشرة جعل هذه الإشارة وجوبية وليست جوازية.

رابعاً: اشارات منصوص عليها في قوانين خاصة:

وهي إشارة الافلاس حيث وردت أحكامها في قانون التجارة الذي تناول من خلال المواد/٥٧٦/ حتى /٧٧٤/ .

واشارة الافلاس واحدة من الاشارات الإلزامية التي اوجب القانون تدوينها في السجل العقاري، حيث ينفرد القضاء وحده بسلطة تدوينها على عقارات المفلس وتخضع في وجوده وعدمه للأحكام المتعلقة بالافلاس>

عموماً هي اشارة يتم تدوينها وكذلك ترقيتها بموجب حكم قضائي من المحكمة ذات الاختصاص القضائي للفصل في قضايا الإفلاس، إضافة لذلك لا تكون للأحكام والقرارات نافذة بحق الغير وفي كل الحقوق المتعلقة بالعقار ما لم يتم تسجيلها على صحائف العقارات المملوكة للمفلس من تاريخ هذا التسجيل فقط.

ويستمد وجوبية تسجيل اشارة الافلاس على عقارات المفلس في السجل العقاري من نص المادة/٦٢٢/ من قانون التجارة والتي جاء فيها:

"١- اذا كان المفلس مالكا لعقارات أو لحقوق عينية عقارية يكون الحكم بشهر الإفلاس خاضعا لقواعد الشهر المختصة بالرهون والتأمينات العقارية.

٢- يسجل الحكم بشهر الافلاس في السجل العقاري بواسطة وكلاء التفليسة.

ينشأ عن هذا التسجيل من تاريخ وقوعه تأمين جبري لمصلحة كتلة الدائنين".

بعد أن عرضنا في الفرع الأول أنواع الاشارات المسجلة في السجل العقاري، يجب في الفرع الثاني دراسة إجراءات تسجيل الاشارات في السجل العقاري. كما يأتي:

الفرع الثاني: إجراءات تسجيل الاشارات في السجل العقاري

باتمام معاملة التسجيل في السجل العقاري ونقل الملكية لأسم المشتري تكتمل الإجراءات التي من خلالها يصبح عقد البيع المسجل في قيود السجل العقاري ذا قوة ثبوتية ويسري على الناس كافة وبقي كلاً من البائع والمشتري بعيداً عن المنازعات والملاحقة القضائية فيما بينهم والتي يمكن أن تطول أحياناً

يعد العقد أحد أسباب كسب الملكية وقد تأكد ذلك من خلال نص المادة/٨٢٦/ من القانون المدني والتي جاء فيها:

"يكتسب حق التسجيل في السجل العقاري بالأسباب الآتية: أ . بالإرث. ب . بالهبات فيما بين الأحياء أو بالوصية. ج . بالاستيلاء. د . بالتقادم المكسب. هـ . بالعقد" ..

إتمام إجراءات إنفاذ العقد ونقل الملكية في قيود السجل العقاري وهو ما يعرف بإشهار العقد من خلال قيود السجل العقاري التي تعتبر حجة على الناس كافة>

فلا يكفي أن يجري تنظيم العقد فقط أو حفظه في سجلات الكاتب بالعدل كما يحدث أحياناً فطالما أن العقار مسجل في قيود السجل العقاري فلا بد من إشهاره، ونقل الملكية في قيود السجل العقاري وفق لإجراءاتها

فالعقد لا تكون له أية قيمة قانونية حتى بين طرفي المتعاقدين إلا اعتباراً من تاريخ تسجيله في السجل العقاري أي أن التسجيل يحصل بموجب عقد أو حكم قضائي، ومنه

يتطلب البحث في إجراءات التسجيل في السجل العقاري دراسة أصول قيد الإشارة أولاً، وما هي الإشكالات في ضبط تسجيل الإشارة ثانياً، كما يأتي:

أولاً: أصول قيد الإشارة في السجل العقاري:

عملاً بالمادة/٤٩/ من القرار/١٨٨/ فعلى طالب القيد أن يحضر بالذات أو بواسطة وكيل عنه أمام المكتب العقاري المعاون، وإذا كان طلب القيد مستند إلى حكم مبرم جاز تنفيذه بواسطة دائرة التنفيذ، فيجب على هذه الدائرة تبليغ الحكم المذكور إلى رئيس المكتب العقاري المعاون، ويجري القيد جبراً على المحكوم عليه وفقاً لمضمون الحكم ولا ضرورة للحصول على موافقة هذا الأخير على طلب القيد.

أي أنّ إشارة الحقوق في الصحيفة العينية بطريقة القيد، الذي يقتصر على ذكر أهم البيانات اللازمة لتوضيح الحق على أن يكون للغير الاطلاع على النص الكامل لذلك العقد .

ويجري طلب القيد إما عن طريق الحضور شخصياً أمام رئيس المكتب المعاون عن طريق التقدم باستدعاء خطي بطلب القيد دون حضور طالبه .

يحصل تقديم الطلب لتسجيل الحق في السجل على مرحلتين :

-**في المرحلة الأولى:** يقوم رئيس المكتب العقاري المعاون بتدوين العقود التي يستلمها والمعاملات التي ترد إليه في السجل اليومي، وبالتتابع وتحت رقم متسلسل حسب تاريخ ورودها ويحرر على كل معاملة تاريخ ورقم تدوينها في السجل اليومي حسب نص المادة/٦٣/ من القرار /١٨٨/.

ويسلم المستدعي إيصالاً يشير إلى رقم السجل اليومي المدوّن فيه الطلب، ويعطى حق الأفضلية لمن قيد حقه أولاً في السجل اليومي وإذا وردت طلبات بشأن نفس العقار في ان واحد، فيشار الى ذلك في السجل اليومي وتسجل الحقوق متزامنة .

ثم يعمد رئيس المكتب العقاري المعاون بعد استماع العقد وقيده في السجل اليومي، الى تصفية الرسوم المتوجبة وينظم بها ارسالية على ثلاث نسخ موقعة منه وتحمل ختم الدائرة ويسلم نسخة عنه إلى المستدعي اذا كان حاضرا وإلا فيرسلها إليه في البريد المضمون وفق نص المادة/٦٦/ من القرار المذكور.

وعلى المستدعي أن يثبت دفعه الرسوم إلى صندوق الخزينة بموجب إيصال يشعر بالدفع خلال ثلاثة أيام من تاريخ تسلمه الارسالية مضافة إليها مهلة المسافة عندما يكون غائبا .

واذا لم يبرز خلال المهلة المعينة الإيصال بالدفع يخسر المستدعي حق الأولوية الناجم عن طلب القيد في السجل اليومي، ولكن اذا أبرز الإيصال متأخرا فيأخذ رتبة جديدة بتاريخ تسليمه الإيصال إلى رئيس المكتب العقاري المعاون، وذلك وفق نص المادة/٦٨/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ والتي جاء فيها" تسلم نسخة من الإرساليات المنوه عنها، أو ترسل ضمن ظرف مضمون، إلى المستدعي المكلف إثبات تأدية المبلغ، بإبراز الوصول التي يعطيه إياها أمين صندوق الحكومة أو أمين صندوق إدارة الأوقاف.

في خلال الثلاثة أيام الكاملة، مضافاً إليها مدات البعد التي تلي تاريخ تسليم الجدول إذا لم يبرز المستدعي هذه الوصولات في المدة المعينة له، يسخر الاستفادة من حق الأولوية المعطى له بموجب قيد الطلب في السجل اليومي، ويقيد طلبه بتاريخ تسليمه، لرئيس المكتب المعاون، الوصل المنصوص عنه أعلاه. وفي هذه الحالة يدون رئيس المكتب المعاون الشروح اللازمة في السجل اليومي " .

وفي حال إبراز الإيصال يرسل المكتب فوراً نسخة عن المحضر مع الوثائق المبرزة والإيصال إلى أمين السجل العقاري ويشير إلى ذلك في السجل اليومي وفق المادة/٧١/ من القرار/١٨٨/ التي نصت على"على رئيس المكتب المعاون أن يدون في

السجل اليومي تاريخ إرسال المحضر والأوراق المقدمة معه إلى المكتب العقاري وذلك في نفس اليوم الذي يرسلها فيه"، وتحفظ النسخة الثالثة في مستودع أوراق المكتب المعاون.

وإذا كانت هناك نواقص شكلية في المعاملة يشير رئيس المكتب المعاون إلى تلك النواقص في المحضر وإلى المعلومات الإضافية المطلوبة لإصلاحها، دون أن يؤخر ذلك في إرسال المحضر إلى أمين السجل العقاري حيث يجري إتمام النواقص لدى الأخير.

-في المرحلة الثانية: وبعد استلام المحاضر يتوجب على أمين السجل العقاري أن يمدق في المعاملة وأن يتحقق على مسؤوليته من توافر جميع الشروط التي تبرّر قيد المعاملة في السجل العقاري، وعليه قبل إجراء القيد أن يتحقق من أن الحق المطلوب قيده قد وصل للمستدعي من صاحب القيد السابق، ولذلك فإنّه في حالة إجراء عقود متتالية على حق عيني واحد لا يمكن قيد اتفاق قبل قيد العقود السابقة وتسديد الرسوم المتوجبة عن كل اتفاق.

كما يتوجب على أمين السجل أن يمدق في قيود السجل العقاري وللتحقق من أنّ المعاملة المطلوب قيدها ليست مخالفة لتلك القيود ولأحكام القرار/١٨٨/، وأنّ الوثائق المبرزة تجيز القيد على مسؤوليته ووفقاً لأحكام المادة/٢٧/ من القرار المذكور.

ويتم إجراء القيد أو الشرح في الصحيفة العينية بتدوين مضمون القيد أو المعاملة بصورة مختصرة بذكر رقم وتاريخ تدوين محضر العقد أو استدعاء الطلب في السجل اليومي ويجري تدوين العقد أو الشرح في دفتر الملكية بالحبر الأسود الثابت بدون شطب أو إضافة، أما التصحيح فيكتب بالحبر الأحمر ويصدقه أمين السجل العقاري.^١

^١ تكريتي (داود) - نصوص عقارية - مكتب نشر عربي - بعة ٥-١٩٧٨ - ص ٧٩. ودياب (السعد) (زيادة) (طارق) - مرجع سابق -

ولا يشترط في تسجيل القيد المؤقت أن يكون محالا من المحكمة أو مقررا من القاضي، وإثما قد يتم باتفاق الطرفين، كما قد يتم بناء على طلب صاحب المصلحة متى كان يحمل سنداً رسمياً بحقوقه كالوكالة أو عقد البيع المؤقتين من الكاتب بالعدل أو أي سند رسمي آخر، ومهما كان سبب تسجيل القيد المؤقت فلا يمكن أن تتجاوز مدته الستة أشهر التالية لتسجيل العقد.

فاذا كان العقد باتفاق الطرفين وكانت المدة التي اتفقا عليها أقل من ستة أشهر نفذت تلك المدة، وإن كانت أكثر من ستة أشهر فلا يسري منها سوى الستة أشهر التالية لإجراء القيد وذلك حسب نص المادة/٢٦/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/.

أما اذا رفض صاحب العقار المسجل في السجل العقاري وضع القيد الإثفاقي فيمكن لصاحب الحق اذا كان يحمل سنداً رسمياً أن يضع القيد بطلب منه، إلا أن مدة هذا القيد تقتصر على عشرة أيام عملاً بصراحة نص القانون .

واذا حصل على إجازة بوضعه من رئيس المحكمة امتدت هذه المدة إلى شهر. وهذا كله ينطبق على القيد الاختياري و القضائي.

ونصت عليه المادة/٨٠/ من القرار/١٨٨/ (ل.ر) لعام/١٩٢٦/ على قيد مؤقت وجوبي حيث يجب على السيد أمين السجل العقاري وضع هذا القيد عند استئناف قراره برفض التسجيل أو الترقين، وجاء فيها" اذا رفض رئيس المكتب العقاري طلب تسجيل أو ترقين فيمكن استئناف قرار الرفض الى محكمة المحل.

تنظر المحكمة في غرفة المذاكرة بناء على الوثائق المقدمة لها فاذا كانت الأسباب التي رد أمين السجل طلب القيد من أجلها مستندة إلى الأحكام القانونية والنظامية النافذة، و تثبت المحكمة قرار الرد اذا كان مستنداً إلى سبب قانوني، وإلا فتأمر أمين السجل بإجراء القيد في المكان المناسب له وفقاً لمرتبة قيد الطلب في السجل اليومي، إن قرار المحكمة هذا مبرم.

واذا روجعت المحكمة في قرار الرد، فيجب على أمين السجل أن يجري في الصحيفة الأساسية قيدا مؤقتا للحق المطلوب تسجيله".

وإنّ هذا الاستئناف لا يخاصم فيه إلا مدير السجل العقاري، أما الإعتراض الوارد في المادة/٨١/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ فيخاصم فيه صاحب الحق المسجل.^١

وتسجيل عقد الرهن يتم من حيث الشكل بإيداع صورة مصدقة عن عقد الرهن مرفقة بسند الملكية وذلك بالشكل الذي تتم فيه اجراءات قيد التأمين العقاري المنصوص عنها في المادة/١٠٩١/ في القانون المدني والتي جاء فيها:

"١- يحزر سند التأمين بالشكل المعتاد وتسلم صورته الاصلية أو نسخة عنه مع سند الملكية إلى الدائن المؤمن له.

٢. يعمد الدائن إلى ايداعها المكتب العقاري ويحظر على رئيس المكتب العقاري خطأ اجابة أي طلب تسجيل يضر بحقه في أثناء مدة لا تتجاوز تسعين يوماً.

٣. إن هذا الايداع الذي يعتبر في أثناء المدة المذكورة بمثابة اعتراض، يجري قيده في السجل اليومي. كما يشار إليه بقيد مؤقت في الصحيفة العقارية وبصورة استثنائية لا يدون هذا القيد في سند الملكية المحفوظ بالمكتب العقاري."

إضافة لوجوب مراعاة بقية احكام المتعلقة بالتسجيل العقاري.

وعن كيفية التسجيل في السجل العقاري المؤقت أوضحت اللائحة التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم/٨٢/ لعام/٢٠١٠/ ذلك حيث جاء في نص المادة/١٨/ على ما يأتي "تجري أعمال التسجيل والترقين في السجل المؤقت وفق الأصول المنصوص عليها في قانون السجل العقاري".

١ شقفة (محمد فهر)-التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد - ص ٥٤ .

ومنه يمسك المعاون سجلاً يومياً وفق النموذج رقم ٣/ المرافق المستعمل لدى الدوائر العقارية يدون فيه العقود المؤقتة من قبله بالتسلسل، وتطبق بشأن هذا السجل القواعد المنصوص عليها في قانون السجل العقاري، وعلى أن يجري تصديق وترقيم صحائف هذا السجل من قبل أمين السجل المؤقت^١.

ويدقق أمين السجل المؤقت أو من ينوب عنه إضبارة العقد ويتحقق من قانونيته وصحة مستنداته من حيث شكلها ومضمونها ثم يقرر تسجيله في السجل المؤقت^٢. ويجري تسجيل البيوع في السجل المؤقت بناء على تصريحات المتعاقدين أو ممثليهم القانونيين^٣.

ونصت المادة ١٣/ من اللائحة على إجراءات التسجيل كما يأتي "يقدّم طلب التسجيل إلى معاون أمين السجل المؤقت على ثلاث نسخ وفق النموذج رقم ٢/ المرافق لهذا القرار، ويجب أن يتضمن طلب التسجيل رقم العقار أو المقسم ورقم القسم المراد بيعه والهوية الكاملة للفرقاء المتعاقدين وموطنهم ومقدار الثمن والشروط الخاصة، كما ترفق بطلب التسجيل صورة مصدقة عن قيد العقار أو المقسم، وعند اللزوم صورة مصدقة عن الوكالات والوثائق الأخرى المؤيدة للطلب ولاسيما قرار الترخيص بالنسبة للأجانب".

ومن ثم يدقق المعاون في قيود السجل المؤقت للتأكد من عدم وجود مانع من سماع العقد ويتحقق من قانونيته، ثم ينظم إرسالية بالرسوم المترتبة لصالح الجهة الإدارية والرسوم المتوجبة لصالح الخزينة العامة ويربط الإيصال المالي المشعر بالدفع في إضبارة العقد كما يتحقق من لصق الطوابع المالية المترتبة على النسخة الأصلية من العقد^٤.

١ المادة ١٦/ من اللائحة التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم ٨٢/ لعام ٢٠١٠/.

٢ المادة ١٧/ من اللائحة التنفيذية السابقة

٣ المادة ١٢/ من اللائحة التنفيذية السابقة.

٤ المادة ١٤/ من اللائحة التنفيذية السابقة.

وعلى المعاون أن يتحقق على مسؤوليته من هوية المتعاقدين وفق أحكام قانون الكتاب بالعدل وأن يدون ذلك في ذيل العقد دون حضور شهود ثم يجري توقيع العقد بحضوره من قبل المتعاقدين بعد تفهيمهم مضمونه وإطلاعهم على الإشارات الموضوعة على صحيفة العقار ثم يصادق المعاون على العقد في المكان المخصص له^١.

ثانياً: الإشكالات في ضبط الإشارة في السجل العقاري:

قد يواجه ضبط الإشارة في السجل العقاري من الإشكالات التي الترقين والتصحيح. ما المقصود بهما سنرى فيما يأتي:

١ - ترقين إشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري:

الترقين هو إجراء قيد عكسي للقيد، ومن شأنه إنهاء أثر القيد، وإنشاء أثر جديد، فالترقين يؤدي إلى إنشاء حقوق جديدة وإلغاء حقوق قديمة.

ويؤدي ترقين إشارة الحق إلى تعديل مقابل في الأوضاع القانونية لأصحاب الحقوق . ولأهمية ما سينجم من آثار فقد توخى المشرع الحرص في إقرار صلاحية التعديل^٢.

فإشارات السجل العقاري ليست مؤبدة بل هي قابلة للزوال والتغيير بالطرق القانونية، وتراعى في الترقين الإجراءات المتبعة في تسجيل الإشارة وفقاً للمواد/٤٨/ و/٦١/ من القرار/١٨٨/ إلا في حال تصريح صاحب الإشارة عن رغبته في ترقينها^٣.

أ- حالات الترقين :

يحصل الترقين بوجه عام عند وجود صك أو حكم اكتسب الدرجة القطعية يثبت تجاه جميع أطراف العلاقة عدم وجود أو سقوط الحق الذي تعود له تلك الإشارة، أي أن

١ المادة/١٥/ من اللائحة التنفيذية السابقة.

٢ شربا (امل) - مرجع سابق ص ١٥

٣ حموي (محمد عامر الزين) - رسالة محاماة - قيود مؤقتة الاحتياطية - مكتبة الانوار - /١٩٩٣/ - ص ٣٥

الترقين يحصل إما بطلب أطراف العلاقة، أو بموجب حكم قضائي، أو بصورة حكمية من قبل أمين السجل العقاري.

- الترقين بناء على طلب أصحاب العلاقة:

يتم الترقين بناء على اتفاق الطرفين على إلغاء قيد إشارة مسجلة لعدم وجود الحق أو بطلانه أو سقوطه.

وفي حال تصريح صاحب الإشارة عن رغبته في ترقين الإشارة ليس لأمين السجل أن يتبين فيما اذا كانت الشروط القانونية لهذا الترقين متوفرة، كوجود اشارة حجز احتياطي على عقار فيتفق الحاجز والمحجوز عليه على إزالة تلك الإشارة المسجلة على صحيفة العقار وترقيتها فيستجيب أمين السجل العقاري لطلبهما ويرقن إشارة الحجز من دون حاجة لاستصدار حكم قضائي برفع الحجز وفق نص المادة/٢٨/ من القرار/١٨٨/¹.

- الترقين بناء على حكم قضائي:

في حال عدم حصول اتفاق بين الطرفين يمكن لصاحب المصلحة في الترقين اللجوء إلى المحكمة المختصة لاستصدار حكم بترقين إشارة الحق المسجلة وفق نص المادة/٢٧/ من القرار /١٨٨/².

- الترقين من قبل أمين السجل العقاري:

يجري أمين السجل العقاري ترقين الإشارات حكماً في الحالات التالية:

- اذا تم إجراء قيد احتياطي وانتهى الأجل الممنوح لهذا القيد حسب نص المادة/٢٦/ من القرار/١٨٨/ فيجب إبطاله من قبل أمين السجل العقاري عملاً بالمادة/٢٩/ من

¹شمس الدين(محمد)-ص ١٢٤

²شريا (امل)-مرجع سابق-ص ١٢٧ مع ذكر المادة

نفس القرار "كل قيد مؤقت مضت عليه الآجال المنصوص عليها في المادة/٢٦/
يجب إبطاله فوراً".

وهذه الآجال وفق نص المادة/٢٦/ من القرار/١٨٨/"عندما يكون طلب تسجيل
القيد المؤقت مستنداً على سند رسمي، يبطل مفعوله بعد مضي عشرة أيام.

إذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مستنداً على اتفاق الطرفين، يبطل مفعوله
بانتهاؤ المدة المتفق عليها. وإذا كان طلب تسجيل القيد المؤقت مبنياً على إجازة من
رئيس محكمة البداية، يبطل مفعوله بعد مضي شهر، إذا لم تقم الدعوى بشأنه، ولم
يدون ذلك خلال هذه المدة في السجل العقاري.

وفي جميع الأحوال، يبطل مفعول القيد المؤقت، إذا لم يجر التسجيل القطعي
بطرف الستة أشهر التي تلي القيد المؤقت".

- في حال منح طالب قيد الاشارة مهلة معينة لإزالة المانع الذي يحول دون التسجيل
فاذا تقدم شخص اخر بطلب تسجيل فيدون أمين السجل قيذا احتياطيا لمصلحة
صاحب التسجيل السابق، فيتم إلغاءه وترقينه اذا انتهت المهلة دون القيام بإزالة
المانع من قبل صاحب الشأن.^١

- وحسب نص المادة/٢٨/ من القرار/١٨٨/" يمكن أيضاً ترقينها باتفاق خطي من
ذوي العلاقة، أو حكماً عندما يرى أمين السجل العقاري أن الحق العيني المسجل قد
سقط. وفي هذه الحال عليه أن يطلب مقدماً إجراء تحقيق، وقراراً من المحكمة عن
سقوط الحق المذكور لترقينه في السجل".

وهنا لا يمكن لأمين السجل أن يفترض سقوط الحق العيني ومنه ترقينه إلا بعد أن
يلجأ أمين السجل العقاري إلى إجراء تحقيق واستصدار قرار من المحكمة بسقوط الحق
كي يتم ترقين قيده.

كحالة تملك شخص واحد عقارين متلاصقين كان لأحدهما حق ارتفاق بالمرور على الآخر فهنا أصبحت وحدة عقارية والمالك واحد فيفترض سقوط حق الارتفاق لأنه لا يجوز أن يكون للمالك حق ارتفاق على ملكه .

ووفقا لنص المادة/٨١/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ فإنه "كل اعتراض على إنجاز معاملة عقارية يجب أن يجرى عن طريق القضاء بشكل حجز احتياطي وهذا الحجز يبلغ بواسطة الإجراء إلى أمين السجل . رئيس المكتب العقاري- الذي يسجله في صحيفة العقار .

واعتباراً من هذا التبليغ، لا يمكن إجراء تسجيل جديد بشأن العقار .

ويرقن أمين السجل حكماً هذا الاعتراض إذا لم تقم دعوى وتسجل في صحيفة العقار في مهلة ثمانية أيام".

إن القيد الاحتياطي المنصوص عنه في المادتين/٢٥/و/٢٦/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ والذي يطلب إجرائه لصيانته الحق مؤقتاً لا يشمل اشارة الدعوى المتعلقة بعقار أو اشارة الحجز الاحتياطي حيث أنه في حال ترقين هاتين الاشارتين يجب الحصول على حكم من المحكمة المختصة بمواجهة أصحاب العلاقة يتضمن سقوط الدعوى او سقوط الحق الذي كان سببا لاشارة الحجز وكذلك إن مجرد مرور الزمن على وضع الاشارتين لا يكفي بحد ذاته لاثبات سقوط الحق .^١

وقد يجري أمين السجل الترقين تنفيذا لمرسوم تشريعي كالتاميم^٢

ب- إجراءات الترقين:

على أمين السجل العقاري عند إجرائه الترقين أن يتحقق من قانونية معاملة الترقين وذلك بسبب خطورة النتائج المترتبة على الترقين، ويتم ذلك بتدقيق المستندات والوثائق المقدمة إليه .

^١ شمس الدين (محمد)-مرجع سابق ص ١٢٥

^٢ شربا (امل)-مرجع سابق ص ١٢٧

ويجب على أمين السجل العقاري قبل إجراء الترقين أن يتحقق وعلى مسؤوليته أن الأوراق المبرزة إليه تجيز الترقين وأنه ليس هناك ما يحول دونه وفقاً للمادة ٧٨/ من القرار ١٨٨/ حيث جاء فيها "على أمين السجل . رئيس المكتب العقاري- أن يحقق على مسؤوليته، من أن الأوراق المقدمة تجيز الترقين دون مخالفة لبيانات قيود السجل العقاري، ولا لأحكام هذا القانون. "

فالترقين هو صورة من صور التسجيل يتضمن اشارة الى زوال القيد القديم ونشوء قيد جديد .

ويجب على طالب الترقين ان يقوم بتقديم طلب الترقين الى المكتب المعاون الذي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصه وتحديد رقم العقار والمنطقة العقارية التابع لها العقار ويذكر المعلومات الاخرى كثمن الاثراء في عقد البيع وتعيين محل اقامة في منطقة المكتب المعاون .

ومن ثم يقوم رئيس المكتب المعاون بالتحقق ممن هوية طالب الترقين ويتحقق من توافر الشروط القانونية في الطلب، ويتم الترقين حسب نص المادة ٧٧/ من القرار ١٨٨/ لعام ١٩٢٦/ وفقاً لاجراءات التسجيل نفسها حيث جاء فيها "إن أحكام المواد من ٤٨ إلى ٦١ العائدة للتسجيل، مرعية أيضاً في معاملات ترقين القيود وفضلاً عن ذلك، يجب أن تذكر المواد الآتية في المحضر الذي ينظمه رئيس المكتب المعاون وهي:

١ . رقم الصحيفة المسجل فيها العقار العائد إليه الترقين .

٢ . تعيين الشرح أو القيد الاحتياطي المطلوب ترقينه .

٣ . بيان سبب الترقين ونوع الصك أو الوثيقة التي تؤيد هذا السبب ."

ثم يبادر أمين السجل العقاري إلى إجراء الترقين بوضع خط بالحبر الأحمر تحت البيانات المراد ترقينها وإلغاءها مع ذكر المستند القانوني الذي تم الاستناد إليه في

الترقين، وفي الوقت نفسه وفي القسم ذاته من الصحيفة العقارية، ومن ثم يؤرخ أمين السجل العقاري ويوقعه ويمهره بالختم الرسمي تحت طائلة البطلان وفقا للمادة/٧٩/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ .

-الطعن في قرارات الترقين:

لأمين السجل الحق في رفض طلب التسجيل أو الترقين، وذلك اذا تبين له وجود نقص في الوثائق المطلوبة، أو عدم توافر الشروط القانونية فيها. وإن رفض الطلب يكون على شكل قرار او حاشية يسطرها أمين السجل العقاري.

وهنا يحق لصاحب المصلحة أن يستأنف القرار أمام محكمة البداية التابع لها السجل خلال /١٥/ يوما من تاريخ تبليغه القرار أو الحاشية، ويدعم استدعائه بالثبوتيات اللازمة.

ومن ثم يتولى القاضي النظر في قرار الرفض في غرفة المذاكرة وليس في جلسة علنية، ويبحث في قرار الرفض اذا كان مستندا لأسباب قانونية ثم يدقق في أسباب الاستئناف وبناء عليه يقرر إما تصديق قرار الرفض أو فسخه.

وإذا صدقت المحكمة القرار يرفض أمين السجل إجراء الترقين ويحفظ المعاملة، وإذا كان قرار المحكمة فسخ القرار، فيجب على أمين السجل تنفيذه فورا لأن قرار محكمة البداية مبرم وفق نص المادة/٨٠/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ .^١

٢-: تصحيح إشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري:

قد ترد في قيود السجل العقاري أخطاء كتابية سهواً تؤدي إلى انتفاء التطابق بين القيود المذكورة و الوثائق(خرائط وعقود..) التي بني عليها القيد (كالغلط في كتابة اسم أحد الفرقاء).

يعتبر التصحيح من وسائل تعديل القيود في السجل العقاري والتي تجري وفق شروط معينة للمحافظة على مكانة وثقة المتعاملين مع القيود، وقد منح المشرع السوري أمين السجل العقاري سلطة تصحيح القيود في الأمور البسيطة.^١

وسنبحث التصحيح كإشكالية لضبط القيود من خلال معرفة الأخطاء الخاضعة للتسجيل واجراءات التسجيل .

أ- الأخطاء الخاضعة للتسجيل:

نصت المادة/٢٩/ من القرار/١٨٩/ لعام/١٩٢٦/ على "إن القيود والشروح المغايرة للأصول والسهو أو الأغلاط الكتابية التي تظهر في الصحيفة، يمكن أن يصلحها رأساً رئيس المكتب العقاري إذا كانت وقعت بسبب الوثائق لا سيما الخرائط التي استخدمت لتنظيم الصحائف أو جميع الشروحات الأخرى اللاحقة."

ونصت المادة/٣٠/ من القرار السابق بأنه "يعتبر من الأغلاط القلمية البسيطة عدم المطابقة بين شروح الصحائف، وشروح السندات أو الوثائق المقدمة تأييداً للتسجيل."

وفقاً للنصوص السابقة فإن أمين السجل يقوم بتصحيح الأغلاط المادية الكتابية البسيطة التي يقع بها موظفو السجل العقاري أثناء قيامهم بالتسجيل.

وهذه الأخطاء تعود إما للسهو أو إغفال في ذكر بيانات أو أوجب القانون ذكرها كالبيانات الخاصة بهوية المتعاقدين أو أخطاء تعود إلى عدم مطابقة الأوصاف، وإذا وجد عدم تطابق بين دفتر الملكية والخرائط فالعبرة بقيود دفتر الملكية لأنه معدّ للاطلاع دون بقية الوثائق.

وأنواع الأخطاء السابقة قد تقع في أي وثيقة من وثائق السجل العقاري سواء صحيفة عينية أو خريطة مساحة.

ويخرج من الاخطاء الكتابية البسيطة الاخطاء التي تؤدي لتغيير وضع العقار من الناحية المادية او القانونية حيث يعود امر البت فيها للقضاء المختص.

وفي اجتهاد لمحكمة النقض بأن طلب تصحيح اسم المالك لأي عقار في الصحيفة العقارية وإن كان لا يعود امر الفصل فيه الى مدير السجل العقاري او المصالح العقارية، ويعود الفصل فيه الى القضاء العادي لأن طلب التصحيح المشار إليه ليس من الاخطاء التي يجوز لأمين السجل العقاري ومن بعده محكمة البداية بصفتها مرجعا للنظر بالاستئناف الذي يقع على قرار أمين السجل العقاري إجراء تصحيحه إلا أن قرار محكمة البداية على النحو المشار اليه يصدر بالصورة المبرمة ولا يقبل أي طريق من طرق الطعن والمراجعة .^١

ب- إجراءات التصحيح:

أعطى المشرع أمين السجل العقاري صلاحية قانونية ليتمكن من النظر في مسألة تصحيح قيود السجل العقاري، وهو يقوم بالتصحيح حكما أو بناء على طلب صاحب الشأن.

وينفذ قرار أمين السجل العقاري بالتصحيح بأن يشطب على الغلط بالأحمر، ويسجل بيان يذكر في أوله رقم وتاريخ القرار، وتذكر خلاصة التعديل، ومن ثم يوقعه أمين السجل ويختمه، ويجري التصحيح بواسطة قيد جديد أو اشارة أو قيد مؤقت في تاريخ إجراءاته دون أن يكون له مفعول رجعي.

يجري أمين السجل العقاري التصحيح بإصدار قراره بناء على الوقائع المادية التي استدعت اتخاذ هذا القرار كما يبين الأسباب التي دعت لهذا القرار.

وحسب نص المادة/٣١/ من القرار/١٨٩/ لعام/١٩٢٦/ عليه أن يبلغ مالك الحق العيني حامل نسخة الصحيفة ويتم انذاره بوجوب تسليم نسخة الصحيفة الموجودة معه لإجراء تعديل وجعلها مطابقة للصحيفة .

وفي حال رفض أطراف العلاقة قيام أمين السجل بالتصحيح يتم التصحيح من قبل محكمة البداية التي توجد العقار في دائرة اختصاصها .

ج- الطعن في قرارات التصحيح:

وبموجب المادة/١٥/ من القرار /١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ والتي جاء فيها"على أنه يصحح حكماً أمين السجل، رئيس المكتب العقاري- الأغلاط الكتابية البسيطة ضمن الشروط المنصوص عنها في المواد /٢٩/ و/٣٠/ و/٣١/ من القرار رقم /١٨٩/.

وإذا اعترض على ذلك ذوو العلاقة، فيطلب أمين السجل العقاري إجراء التصحيح من القاضي. وفي جميع الأحوال يجب أن تبقى كما هي القيود القديمة، فإن التصحيح يجري بواسطة قيد جديد أو إشارة أو قيد مؤقت في تاريخ إجراءاته بدون أن يكون لذلك مفعول سابق."

ومنه يمكن الطعن في قرارات أمين السجل بالتصحيح لدى المحكمة المدنية الواقع في منطقتها العقار. ويتم ذلك باعتراض اصحاب المصلحة على التصحيح فيطلب أمين السجل إجراء التصحيح من قبل القاضي حيث يفصل رئيس المحكمة في قرار التصحيح أو رفض قرار التصحيح.^١

وإنّ الخصم في دعوى تصحيح الاسم هو أمين السجل العقاري إضافة لمنصبه.^٢ بعد أن رأينا أنواع الاشارات التي يمكن أن نجدها في السجل العقاري، والية التسجيل في السجل العقاري من حيث اصول قيد الاشارة والية ترقيتها وتصحيحها. وجب البحث عن مصدر التزام لإشارات السجل العقاري .

وهذا ما سندرسه في المبحث الثاني عن مصدر اشكالية التزام الحقوق المسجلة في السجل العقاري كما يأتي:

^١ اشريا (أمل)- مرجع سابق ص١٤٤

^٢ نقض قرار ٢٧٨-٤٧٩-تاريخ ٢٠٠٢/٣/١٨.

المبحث الثاني:

مصدر إشكالية تزامن الحقوق المسجلة في السجل العقاري

من مبادئ التسجيل العقاري العيني تحقيق مبدأ العلانية المطلقة في السجل العقاري، أي أنه لا يحتج باكتساب الحق إلا إذا استند إلى التسجيل.

فمن الضروري أن يكون السجل العقاري تاماً أو بحكم التام، أي أن يظهر كل ما يمس قيمة العقار أو يغير بصحة القيود والاسناد والذي يستند له في التسجيل وبصورة عامة كل مل يهم الآخرين معرفته ليتعاقدوا بأمان.^١

وإن الصحيفة العينية الخالية من أية إشارة، هي دلالة تامة على أنه ليس على العقار أي قيد خاص، وأنّ لصاحبه كامل الحقوق القانونية المقررة له للتمتع بعقاره واستثماره بالطريقة التي يرضاها.

وعلى العكس وجود إشارة ما يعني الانتقاص من قيمة الحقوق المتعلقة بقيد أو أكثر من قيود الملكية.

والإشارات هي مجموعة مختلفة من الغايات لكل منها وظيفة تتوافق مع واحد من الأغراض التي وجد لها السجل العقاري أساساً باعتباره مجموعة من الوثائق التي تبين أوصاف العقار وتعين حالته الشرعية، وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات المتعلقة به.^٢

فالسجل العقاري هو مسرح لوجود أكثر من إشارة. ومن الممكن أن تتعدد هذه الإشارات فيه، وإذا تعددت هل ستخلق إرباك أمام أمين السجل العقاري، أم لا يخلق وجودها إرباك لدى أمين السجل العقاري، وهذا الإرباك كافي لخلق تزامن بينها.

١ تكريتي (داود) - النصوص العقارية - ج ١ - مكتبة النشر العربي - طبعة خامسة - ١٩٧٨ - ص ٦٤

٢ أنشواتي (محمد صباح) - مرجع سابق - ص

وبالتالي سنبحث هذا المبحث في مطلبين نتناول في المطلب الأول أسباب تزامم إشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري، وفي المطلب الثاني مظهر تزامم إشارات الحقوق السجل العقاري.

هذا ما سنبينه فيما يأتي:

المطلب الأول:

أسباب تزامم إشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري

إنّ مجرد وجود أكثر من إشارة في السجل العقاري، وأن هناك تعدد لإشارات السجل العقاري، ومنه تزاممها في السجل العقاري، وهذا التعدد لم تخلق من فراغ لا بدّ من أسباب هيئت له . وتتلخص أسباب تزامم الإشارات في أربعة:

الفرع الأول: سهولة وضع بعض الإشارات في السجل العقاري

تبرز أماننا الية التسجيل كسبب لتزامم الإشارات من خلال سهولة وضع بعض الإشارات والتي يمكن بدورها أن تؤدي لتتالي إشارات لا مبرر له في السجل العقاري.

و بالرغم من الأهمية العملية لها، إلّا أنّها أكثر إشارة نلاحظ سهولة في وضعها وهي إشارة الدعوى، حيث جاء في نص المادة /٨٢/ من القرار /١٨٨/ لعام /١٩٢٦/ ".... وتسجل الدعاوى العينية العقارية في السجل العقاري، بعد تبليغ المكتب المعاون استدعاء الدعوى الذي يجب أن يكون مؤشراً عليه وفقاً للأصول من رئيس قلم المحكمة التي رفعت إليها الدعوى".

وبالتالي يجري تسجيل إشارة الدعوى بإرسال استدعاء الدعوى المشروح عليه من قبل ديوان المحكمة النازرة في الدعوى إلى المكتب المعاون ويطلب فيه وضع الإشارة على صحيفة العقار.

ويجب أن يحتوي الطلب على اسم طالب التسجيل، واسم مالك العقار، ورقم العقار، ومنطقة العقار، ونوع الإشارة المراد وضعها، و المحكمة النازرة في الدعوى، ورقم أساس الدعوى، وتاريخ المعاملة، ويجب أن يرفق طلب التسجيل بإخراج قيد عقاري يبين فيه اسم المالك.^١

وبعد أن يقوم مكتب التوثيق العقاري بتنظيم عقد من ثلاث نسخ، ويبيّن في هذا العقد اسم المالك، واسم طالب التسجيل، ورقم العقار، ومنطقته، ونوع الإشارة المراد وضعها، وتاريخ تنظيم العقد، ويمهر بختم رئيس مكتب التوثيق وتوقيعه.

ثم يقوم رئيس مكتب التوثيق العقاري بالمعاون بتسجيل الإشارة في دفتر اليومية ويحدد تاريخ تقديمها باليوم والساعة والدقيقة بعد دفع الرسوم كافة.

ومن ثم ترسل الأوراق إلى المدقّق ليدقّقها، ويتأكد من صلاحية الأوراق المرفقة وعدم نقصها، ومن ثم يحيلها إلى التسجيل في الصحيفة العقارية للعقار المسجل رقمه في محضر العقد، وبذلك تصبح الإشارة حجة على كافة.^٢

ويجب التذكير بأنّ إشارة الدعوى هي إجراء إداري، وليست ذات طابع قضائي، فالقاضي حتى لو أصدر قراراً بوضع إشارة الدعوى بعد رفع الأمر إليه فقراره هذا له صفة ولائيه ويتخذ في غرفة المذاكرة ومن دون دعوة الخصوم مما ينفي عنه الصفة القضائية.

نلاحظ مما سبق أنّ إشارة الدعوى توضع دون بينة من صحة الحق المدعى به، وهي لا ترهق المدعي الذي قد يكون في بعض الحالات سيء النية.

وتبرز سهولة وضع إشارة الدعوى كسبب لتتالي إشارات لا مبرر لها في حالة الإشارة الكيدية، أو في حالات الابتزاز المالي الذي يقوم به بعض ضعاف النفوس،

١) الانظمة العقارية - مرجع سابق - ص ٢

٢) (شفقة) محمد فهر - التدابير التحفظية في ضوء الفقه والاجتهاد- ص ١٥ .

فيلجأ المدعي الكيدي لوضع اشارة الدعوى على العقار بحجة شراؤه المزعوم على الرغم من عدم وجود حق له على العقار .

وهنا توضع اشارة الدعوى خلال فترة قصيرة، ودون أن يبرز المدعي في ملف الدعوى أية وثيقة تدعم الحق الذي يزعمه على العقار ليبرر وضعها، كونها وضعت بناء على استدعاء الدعوى فقط، وذهابه بعد ذلك لشطب الدعوى دون القيام بإثبات الحق، ودون تبليغ أطرافها ودون القيام بتبليغ الدعوى للطرف الاخر الذي هو المالك الذي قد يكون عنوانه وهميا، وامتناعه بعد ذلك عن متابعتها، ليصدر قرار الشطب.

وعندما يقوم المالك بإبرام عقد بيع مع مشتري ما، يفاجأ لدى تجهيز معاملة الفراغ بوجود الاشارة على عقاره، ومنه تجميد حقه فترة قد لا تكون قصيرة إلى حين البت في موضوع الإشارة الكيدية.

وامام تشابك المصالح العقارية وخاصة لجهة العقارات المبنية حيث يتم البيع والشراء على المخطط، إما أن يقوم البائع والمشتري بالاتفاق، فيقوم المشتري لحفظ حقه بتقديم دعوى يطلب فيها تثبيت شرائه العقار، ويرفق فيها بيان قيد عقاري الذي لم يتم إفرازه بعد، ويقوم بوضع اشارة دعواه على ذلك العقار، وذلك قبل موعد المحاكمة للجلسة الأولى التي يتم تحديدها، ويحضر الطرفان في الجلسة الأولى ويقرّ البائع للمشتري بالدعوى، ويستعمل المشتري لجلسة لاحقة حيث يغيب الطرفان عن حضورها ليتقرر شطب الدعوى.

اما في حال عدم الاتفاق بين المشتري والبائع، فيقوم المشتري وبغية حفظ حقوقه بتقديم تلك الدعوى ويضع اشارتها قبل موعد الجلسة الأولى، ثم يتغيّب عن حضور الجلسة الأولى، ولا يحضرها البائع لأي سبب كان فيتقرر شطب الدعوى.

أما اذا حضر المدعى عليه البائع فإنّه يتوجب عليه إبلاغ المدعي المشتري بموعد الجلسة اللاحقة، وبعد إبلاغه يتم السير بالدعوى سواء حضر المدعي أم لم يحضر اذا استمر المدعى عليه البائع بالحضور .

وحين يتضح بأنّ واضع الإشارة ليس بصاحب حق فإنّ رفع تلك الإشارة يستغرق مدة قد تطول الى سنة أو اكثر، وإنّ هذا سيلحق ضرر بصاحب العقار، خاصة اذا كان قد باع لأشخاص سيحصلون على قرض من المصرف بسبب ذلك الشراء لأنّ المصرف لا يعطي قرض إلاّ لعقار خالية صحيفته من الاشارات .

وهناك حالات أخرى يتم استعمال الإشارة بها للكيد بمالك العقار، وإلحاق الضرر به بغية الضغط عليه لأمر ما، كما في حالة من يرغب ببيع العقار لآخر ولا يتم الاتفاق بينهما على القيمة، فيقوم الرّاعب بالشراء ورغم عدم اتفائه مع البائع بوضع اشارة دعوى على صحيفة العقار، و هذا سيقّل من فرص المالك ببيع عقاره بالسعر الرائج، لأنّ راغبى الشراء يعرضون عن شراء عقار مثقلة صحيفته العقارية بإشارة، وهذا سيقّل من فرص البائع ببيع عقاره.

كما يؤدي إلى انقاص سعر العقار التجاري ويلحق الضرر بالمالك لأنّ الفترة الزمنية اللازمة لرفع اشارة الدعوى يستغرق وقتا ليس بالقصير .

إنّ هذه الآثار السلبية وما عداها مما يحصل يوميا بين سماسرة العقارات والمشتريين منهم تستدعي من المشرع ومن القاضي وقفة للحدّ من استغلال موضوع اشارة الدعوى .

ذلك لأنّ وضع اشارة الدعوى كما سبق يتم بكلفة تكاد لا تذكر وبوقت قصير، ويكتاب يرسل من المحكمة إلى السجل العقاري، بينما رفعها يستدعي زمنا ليس بالقصير، وتكاليف تكون باهظة أحيانا، ولا ترفع إلاّ بحكم مبرم يتم تنفيذه عن طريق دائرة التنفيذ ...

ويلاحظ هنا أن العدالة غير محققة بين واضع اشارة الدعوى وبين طالب رفعها، وان تحقيق العدالة يستدعي من المشرع التدخل ...

برأي الباحث يمكن الزام واضع الاشارة بتقديم كفالة مالية كما في الحجز الاحتياطي، للتأكد من حسن نيته أو الزامه خلال فترة تقديم كافة الوثائق التي لديه والتي تثبت حقه تحت طائلة شطب الدعوى.

الفرع الثاني: صعوبة الترقين الحكمي للإشارات المسجلة في السجل العقاري

يبرز عدم الترقين كسبب في تزامم إشارات السجل العقاري، حيث أن الترقين هو إجراء من شأنه إنهاء اثر القيد الوارد على الصحيفة العقارية، وهو يحصل بواسطة قيد عكسي في السجل العقاري في القسم نفسه من الصحيفة العقارية حيث يوجد القيد المرقن^١.

والمقصود بالترقين الحكمي ؟ هل يعني ذلك انسحاب أثر الترقين لتاريخ شطب الإشارة ؟ وإذا كان أثر ومفاعيل إشارة الدعوى لا يبدأ إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، وليس من تاريخ قيد الدعوى أو اتخاذ القرار بوضعها الذي هو بالأساس من أعمال الديوان، فأثر زوالها لا يبدأ إلا من تاريخ ترقين قيدها في السجل العقاري، وليس من تاريخ شطب الدعوى، ولا حتى من تاريخ انبرام القرار.

ولقد حدد القانون الترقين الذي يقوم به أمين السجل العقاري من تلقاء نفسه في حالات محددة حصراً:

أ- في حالة انقضاء المهل الواردة للقيد الاحتياطي في المادة/٢٦/ من القرار/١٨٨/ اذ ينقضي أثر هذا القيد بانتهاء مدته، ويجب ترقينه حكماً سنداً لأحكام المادة/٢٩/ من القرار السابق حيث نصت " كل قيد احتياطي مدوّن في السجل العقاري يجب ترقينه حكماً بعد انقضاء المهل المنصوص عليها في المادة/ ٢٦ / من هذا القرار".

ب- اذا وجد مانع من تدوين هذا الحق، وأعطى أمين السجل مهلة للمستدعي لإزالة هذا المانع، وتقدّم أثناء هذه المهلة طلب قيد ثان من شخص آخر، فيدوّن أمين السجل قيد احتياطي لمصلحة المستدعي الأول، ثم رد طلب القيد المقدّم من هذا الأخير لعدم إزالة المانع ضمن المهلة الممنوحة فيترتب على أمين السجل ترقيّن القيد الإحتياطي وفق المادة/٢٨/ من القرار/١٨٨/.

ت- في حالة افتراض أمين السجل العقاري سقوط الحق العيني المقيد إلّا أنّه يتوجب عليه أن يجري تحقيقا وأن يصدر قرارا من المحكمة المختصة بسقوط الحق بغية ترقيّنه.

ووفق نص المادة/١٩/ من القرار/١٨٨/ " إنّ مرور الزمن لا يعترض به على الحقوق المسجّلة في السجل العقاري". وعليه فإن كافة مدوّنات السجل العقاري لا يكون لمرور الزمن أثر عليها ومنها إشارة الدعوى. وعلى العكس إنّ بقاء إشارة الدعوى في السجل العقاري لا يعتبر سببا من أسباب انقطاع التقادم على الدعوى وعلى الحق المدعى به.

إنّ الترقيّن الحكمي الوارد في المواد /٢٦/ و/٢٩/ من القرار/١٨٨/ وارد على القيود المؤقتة فقط، والترقيّن المفترض على حق سقط يوجب الرجوع للمحكمة. ولكن يجب أن لا يقتصر على هاتين الحالتين، أي أنّ زوال الإشارات الرضائية مثلا يتم باتفاق الطرفين أو بصدور حكم قضائي يقرر الترقيّن.

والترقيّن الحكمي هو الترقيّن الذي يقوم به أمين السجل أو رئيس التنفيذ لإشارات مسجّلة في السجل العقاري ولكن لم يعد لها أثر. فهناك حالات يجب ان يكون للترقيّن الحكمي من قبل أمين السجل العقاري أثر فعال، ولا يطبق لعدم وجود نص كبقاء إشارات في السجل العقاري لا مبرر لها، مثلا اذا تقادم الحكم الصادر المتعلق بالعقار الموضوعة إشارة دعوى بشأنه.

أو لو تقرر شطب الدعوى، وبعد فترة جددت الدعوى، وخلال هذه الفترة بين تاريخ الدعوى المشطوبة وتجديدها وضعت اشارات ولم تشطب اشارة الدعوى بعد.

وفي حال مثلاً قررت المحكمة شطب الدعوى، أو تنازل المدعي عن دعواه، وباعتبار الشطب إلغاء لاستدعاء الدعوى وفق قانون أصول المحاكمات الجديد. فإنّ قرار الشطب يعني حكماً ترقيين قيد الاشارة.

حيث أنّ اشارة الدعوى لا تسقط إلا بسقوط الدعوى ذاتها، ووضع اشارة الدعوى في السجل يجب أن لا يكسبها حقاً يزيد عن الدعوى التي نشأت بسببها بل أن تبقى مرتبطة بمصيرها، فاذا سقطت الدعوى بأحد الأسباب سقطت معها الاشارة.^١

واذا ورد في قرار الشطب فقرة حكمية تنص على الترقين فإنّ الترقين يتم استناداً لتلك الفقرة، ولكن ماذا اذا لو لم يتم أمين السجل العقاري بترقين الإشارة؟ فإنّ الإشارة تبقى على صحيفة العقار حتى تنفيذ القرار القاضي برفع الاشارة، و اذا جددت الدعوى فإنّ أثر الإشارة القديمة يستمر، طالما أنّها لم ترقن بعد في صحيفة العقار.

ومما سبق يمكن ملاحظة عدد الاشارات التي لا مبرر لها في السجل والتي تخلق ارباك لدى امانة السجل وعرقلة لتسيير المعاملات .

وإنّ عملية ترقيين القيد في السجل العقاري يقوم بها أمين السجل العقاري، وفق المواد/٤٨/ حتى/٦١/ من القرار رقم/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/.

ونصت المادة/٨٠/ من القرار السابق على أنّه" اذا رفض أمين السجل العقاري طلب تسجيل أو ترقيين فيمكن استئناف قرار الرفض الى محكمة البداية". وبالتالي لا بد من مخاصمة أمين السجل العقاري في الدعوى الإستئنافية.^٢

^١انذكر اسباب سقوط الدعوى

^٢نقض قرار ١٣٣ اساس ٢٤٤ تاريخ ٢٠٠٢/٢/١٨.

أما إشارة القيد المؤقت على العقار فإنها تبقى سارية المفعول إلى أن يصار إلى ترقينها، ولا يؤثر على حق صاحبها المدعي وضعه إشارة جديدة بدعوى الأساس بعد إشارة الخصم المتدخل لأن هذه الإشارة الجديدة ما جاءت إلا لتأكيد الإشارة الأولى . وإن ترقيين إشارة القيد المؤقت بتاريخ لاحق للإشارة الموضوعية بدعوى الأساس الموضوعية لصالح المدعي، لا يؤثر على حقوقه، طالما أن هذه الإشارة مستمدة من القيد المؤقت الموضوع بالدعوى المستعجلة، مما يجعل حق المدعي أسبق من حق المتدخل .^١

جرت العادة في الآونة الأخيرة، أنه في حال فقدان ملفات الدعاوى والملفات التنفيذية، وعدم إمكانية الحصول على بيانات بذلك لتلفها بسبب الظروف التي تمر بها البلاد على أنه يتم الترقين بدعوى، وبحضور الطرفين، والتنازل عن الدعوى والحق المدعى به. وبعد ذلك اقتصر على إشارات الحجز الاحتياطي خوفا من وجود تنازل بالملف التنفيذي أو تدخل وحفاظا على حقوق الغير، وحتى لو حضر طرفي الملف التنفيذي .

وكان من الأولى برأي الباحث أنه عندما يكون هناك تدخل أو تنازل أن يشار إلى ذلك في الصحيفة العقارية أيضا، وليكن التنازل أو التدخل محمي بإشارة تشير إلى ذلك، ولحماية هذا الحق، ففي هذه الحالة لم يتمكن القضاء من ترقيين إشارات الحجز التنفيذي خوفا من ذلك.

وبالنسبة لإشارة الافلاس فقد تنتهي حالة الافلاس بإجراء الصلح البسيط المنصوص عليه في قانون التجارة بين كتلة الدائنين المثبتة ديونهم وبين المفلس، فبمجرد تصديق هذا الصلح من قبل المحكمة المختصة واكتساب الحكم قوة القضية المقضية، فإنه يصبح ملزما لجميع الدائنين وتنتقطع جميع آثار الافلاس إلا ما تعلق منها بسقوط حقوق المدين السياسية .

^١ انقض سورى رقم ٧٢٠-٢٠١٧-٢٠١٧/٤/١٣ تاريخ ١٩٨١/٤/١٣ مجلة المحامون لعام ١٩٨١ ص ٨٢٤ .

ورغم ما تقدّم من انتهاء حالة الإفلاس فإنّ التامين العقاري المسجّل على عقارات المدين يظل نافذا ضمانا لتنفيذ عقد الصلح ووفاء مبلغ الدين المنصوص عليه فيه.

وعليه فإن إشارة الإفلاس تظل مدوّنة ما دام المبلغ المنصوص عليه في عقد الصلح باقيا لم يسدّد بكامله، ولا يتم ترقين هذه الإشارة إلّا بصدر حكم من المحكمة التي تنتظر في عقد الصلح الذي يقرر ذلك، وبعد التثبت من أنّ كافة الالتزامات الناشئة عنه قد وفيت .

كما يتمتع على المدين ترتيب أي حقوق عينية على عقاره ما لم يكن في عقد الصلح اتفاق يسمح بذلك وإلّا أجاز إقامة الدعوى على المدين لفسخ العقد .^١

ثالثاً - المفعول الرجعي لبعض اشارات السجل العقاري :

نصت المادة /٨٢٥/ من القانون المدني السوري في فقرتها الثالثة " كل من اكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكا له قبل تسجيله علماً أنّ أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلّا من تاريخ التسجيل " .

وهنا أثر الإشارة معلن للحق لا منشئ له وبناء على ذلك إنّ المفعول الرجعي للتسجيل ينسحب على الوجه التالي:

- ١- في الإرث الى تاريخ الوفاة .
- ٢- في نزع الملكية الى تاريخ الإحالة القطعية أو إتمام إجراءات الاستملاك.
- ٣- في صدور الحكم إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري .

١أما اذا لم يتم الصلح فإنّ الدائنين العاديين يقعون حتما في حالة الإتحاد التي نصت عليها المادة /٧٠٠/ من قانون التجارة السوري. حيث يقوم ممثلي هذا الإتحاد ببيع موجودات التقلية من منقول أو عقار بموجب الإجراءات الخاصة والمحددة لكل منها في القوانين المرعية، حيث يتم بيع العقار استنادا لطرق البيع الجبري المخصصة للعقار وبواسطة مزايمة علنية، حيث يؤدي قرار الإحالة القطعية حينها الى تطهير العقار من كافة الاشارات المدونة على صحيفته ويسلم خاليا منها الى الطرف الذي تمت الترسية عليه لتتنقل حقوق التقلية الى الثمن المدفوع بنتيجة المزايمة .

فمن تملك عقارا بحكم قضائي فإن أثر هذا التملك بالنسبة للغير ينسحب إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري ولو تمّ هذا التسجيل بعد سنوات .

أي أنّه خلال هذه المدة بين رفع الدعوى وصدر حكم قضائي يمكن ان يلاحظ تسجيل العديد من الاشارات في السجل العقاري، مما يؤدي لتزاحم اشارات قد يكون لا مبرر لها مع اشارة الدعوى. و إنّ الهدف من اشارة الدعوى هو أعمال الحكم الناتج عن الدعوى بأن يرتد الى تاريخ وضعها .

وبالنسبة لاشارة القيد المؤقت يترتب على تسجيل قيد احتياطي على حق معين بأنّه اذا تبين في المستقبل وجود الحق المدعى به فإنّ مفعول القيد الاحتياطي يرتد وبأثر رجعي إلى تاريخ وضعه في السجل العقاري. وما يمكن معه ملاحظة عدد الاشارات التي قد تسجل في هذه الفترة.

اكادت الهيئة العامة لمحكمة النقض من انه " لا يحق للوارث التصرف بالحصّة الارثية تجاه الاشخاص الاخرين الا بعد التسجيل في السجل العقاري " ^١

وقالت الهيئة العامة لمحكمة النقض في حكمها رقم/١٨/٢/تاريخ/٥/٢/١٩٧٤/" إنّ المالك بحكم قضائي أو بالإرث أو بنزع الملكية تتوقف ممارسته لحقوقه في الملكية على التسجيل في السجل العقاري". ^٢

غير أنّما يجري في الواقع العملي هو الاكتفاء بطلب إخراج قيد عقاري للعقار الموروث المسجل باسم المورث ووثيقة حصر إرث فقط، تثبت حق الإرث والحصص الإرثية ليتصرف الوارث بموجبها بالعقار المورث .

هذا خلافا لما يعمل به في قضايا الإخلاء لعلّة السكنى وطلب تخمين المأجور قبل نقل الملكية بالسجل العقاري .

١ت١١/١٠/١٩٥٠- منشور في مجلة القانون اربعون عاما -القسم الأول المدني ص٨٩٠-مشار اليه في مجلة

المحامون عدد ٨٧ لعام ٢٠٠٨ ص٩٤٧

٢قرار منشور في موسوعة القضاء المدني للمحامي محمد اديب الحسيني ج ٢ ص ١٨٥٤ .

وأكد أحد اجتهادات محكمة النقض فيما يتعلق بعلاقة الوارث بالعقار المجاور "يجوز للوارث أن يطالب بأجور العقار الموروث منذ تاريخ وفاء المورث وقبل تسجيل العقار على اسمه".^١

يلاحظ الباحث هنا تناقض قرارات لمحكمة النقض أحدها يؤكد بأن المالك بالإرث تتوقف ممارسته لحقوقه على تسجيل الملكية في السجل العقاري. والثاني يؤكد بأن للمالك الوارث المطالبة بالأجور منذ الوفاة وحتى قبل التسجيل وهذا القرار برأي الباحث لا يضر بكونه عن المنفعة ولا يؤثر في ملكية أحد.

"وفي كل مرة يكون التصرف متعلقاً بنقل أو تعديل أو إحداث حق عيني على العقار فإن العبرة بالتسجيل أو اثر التسجيل يكون مقتصرًا أو مستندًا بحسب الواقعة القانونية التي بررتّه . اما اذا تعلق التصرف بممارسة الحقوق الشخصية على العقار فلا عبرة بالتسجيل ومنذ تاريخ نشوء الحق له أي منذ تاريخ الواقعة القانونية التي خولته هذا الحق أي بالوفاة في حالة التملك بالإرث وبالحكم القضائي القطعي في حال الدعوى العقارية وبقرار الإحالة في حالة نزاع الملكية".^٢

ويقول القاضي شيراز واجه سيسريان بأنه اذا سمحنا للمشتري بالاستحصال على حكم يقضي بتثبيت شرائه لعقار لم يسجل بعد على اسم المالك أعطينا في نفس الوقت للمشتري من المشتري الأخير حق الاستحصال على غرار الحكم الأول وهكذا...^٣

إنّ ما بين تفسير تصرف الوارث بالعقار الموروث قبل نقله على اسمه في السجل العقاري على أنّه تصرف معلق على شرط واقف وبين القول أنّه لا يحق ولا يجوز له ابتداء التصرف بالعقار قبل القيام بمعاملة الانتقال فرقاً كبيراً.

١ اقرار ١١٩٣ في ١٩٦٦/١٥ - مجلة المحامون ١٩٦٦ ص ٨٠٢ - مشار اليه في مجله المحامون عدد ٨٧ لعام ٢٠٠٨ ص ٩٤٧.

٢ كبة (جوزيف) - اكتساب الملكية العقارية بين التشريع العقاري والقانون المدني ص ٢٢٦ :

٣ مجلة المحامون الاعداد ٧-٨-٩- لعام ٢٠٠٧ ص ٩٥٦

مع الأخذ بعين الاعتبار، ووفقا لما تم ذكره وعلى ضوء ما استقرت عليه محكمة النقض من اجتهادات بهيئتها العامة، بأن قيد الدعوى ابتداء في ديوان المحكمة هو محل نظر بصحته ويكون للقاضي إما ترقيين قيد الدعوى لعدم صحة الخصومة ابتداء - فإن لم يكن - فاستتخار الدعوى عملا بالمادة/٤٧/ من القرار/١٨٨/ لعام /١٩٢٦/ وتعديلاته.^١

وكلا الحالين يتوخيان التطبيق الصحيح للقانون والتوفيق بين أحكام قانون السجل العقاري وأحكام القانون المدني .

وفق نص المادة/٤٦٦/١ من القانون المدني السوري " اذا باع شخص شيئا معيناً بالذات، وهو لا يملكه جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع" . بينما أحكام السجل العقاري السوري لا تسمح بإبطال عقد البيع العقاري المسجل ولو صدر عن غير المالك اذا كان المشتري حسن النية وفق المادة/١٣/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/٢.

وفي قرار قضائي يقضي برفض سماع دعوى الاستحقاق في المناطق التي جرت فيها عمليات التحديد والتحرير.^٣

وذهب رأي الى رفض هذا الاجتهاد بحجة أنّ نص المادة/٢٤٦/٢ صريح في أن قرار الإحالة لا ينقل إلى المشتري إلا ما كان للمدين من حقوق في العقار المبيع فاذا لم يكن المدين مالكا، فكيف يمكن القول بانتقال الملكية منه الى المشتري .^٤

وفي رأي اخر إن هذه الحجة لا تسعف في قبول دعوى الاستحقاق لأن من سجل العقار لاسمه في السجل العقاري يعدّ مالكا ولو كان في الأصل غير مالك ويرجع ذلك الى ما لقيود هذا السجل من قوة ثبوتية مطلقة .^٥

انتص المادة (٤٧) من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ المعدل على ما يلي :

"على الموظفين الرسميين ان يطلبوا فوراً تسجيل كل صك او اتفاق يستلمونه اذا كان متعلقاً بحق واجب التسجيل "

٢ د سوار (محمد وحيد الدين) - الحقوق العينية الاصلية - ٢- اسباب كسب الملكية مكتبة دار الثقافة - ص ١٤١

٣نقض قرار ٢٤٣-تاريخ ٢٤/٤/١٩٦٣ - مجلة القانون ٥ لعام ١٩٦٣ - ص ٣٤٤ وما بعدها .

٤نصرت (ملا حيدر) - طرق التنفيذ الجبري - ف ٦٠١ - ص ٦٣٩-٦٤٠ / .

٥ هذا الرأي للدكتور محمد وحيد الدين سوار وكان قد ذكره في _ الحقوق العينية الاصلية - ص ١٤١ .

ويأخذ الباحث بالرأي الثاني لأنه يجب المحافظة على قوة قيود السجل العقاري لضمان استقرار المعاملات بين الناس .

الفرع الثالث: بقاء أثر الإشارة المسجلة في السجل العقاري رغم شطبها

يجب عدم الخلط بين إلزام القاضي بترقين الإشارة بمجرد الشطب، وبين إزالة أثر مفعول الإشارة التي تقرر ترقيتها، فطالما بقيت الإشارة يبقّى لها أثرها، ولا يزول مفعولها بمجرد الشطب إنما الذي يقضي على مفعولها هو تنفيذ قرار الترقين.

إنّ إشارة الدعوى المشطوبة وإن تقرر ترقيتها بقرار اكتسب الدرجة القطعية إلا أنّها تبقى نافذة إلى أن ترّقن بتنفيذ قرار الشطب وأنّه اذا وضعت اشارة التجديد قبل الترقين فيستمر مفعول الإشارة القديمة باعتبار أنّ اشارة الدعوى الجديدة هي امتداد للإشارة السابقة.^١

إن شطب الدعوى مع ترقين الاشارة وعدم تنفيذ هذا الترقين يبقى للاشارة قوتها الثبوتية والأكيدة ولو جددت الدعوى بعدئذ مع إشارة جديدة.^٢

وإنّ اشارة الدعوى والقيد المؤقت من التدابير التحفظية التي يتم تدوينها على صحيفة العقار بطلب من المدعي الحق للحفاظ على حقه .

ولعلّه من المعلوم أنّ المستند القانوني لوضع اشارة الدعوى يتمثل بالمواد/٩/ و/١٠/ و/١١/ و/١٢/ و/٤٧/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ . وأنّ المستند القانوني لوضع القيد المؤقت يتمثل بالمادتين/٢٥/ و/٢٦/ من نفس القرار .

^١نقض سوري -رقم ٦٩٣- اساس ١٥٨ تاريخ ١١/٤/١٩٨١-مجلة المحامون لعام ١٩٨١-ص ١٢٣ .

^٢قرار ١٧٢٤/١٩٩٩-اساس ٢٣٣١-مجلة المحامون ٢٠٠١ العددان ٤/٣ -قاعدة ٢٥ .

وإنّ اشارة الدعوى و القيد المؤقت التي تدوّن على صحيفة العقار لمصلحة طالبيها تعطيه حق الأفضلية على جميع العقود المسجّلة بتاريخ لاحق لها على تلك الصحيفة العقارية .

ورد في قرار لمحكمة النقض المؤقتة " أنّ وضع اشارة الدعوى في السجل العقاري لا يكسبها حقا يزيد عن الدعوى التي نشأت عنها، بل تبقى مرتبطة بها وبمصيورها فاذا سقطت الدعوى بأحد أسباب الإنقضاء القانونية سقطت معها الإشارة والتي هي عبارة عن أحد اجراءاتها التي أوجبها القانون، وأنّ بقاء الإشارة في السجل العقاري ليس من أسباب انقطاع التقادم على الدعوى وعلى الحق المدعى به، وبالتالي فإنّ الحماية القانونية للدعوى التي نصّ النمشرع عليها في القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ هي مرهونة باستمرار نظرها أمام القضاء أو باستمرار الحكم الذي يتعلق بها، فاذا انقضى الحكم أو الالتزام المتعلق بالدعوى موضوع الإشارة بأحد أسباب الإنقضاء انقضت معه جميع الإجراءات المتخذة بالدعوى ومنه اشارة الدعوى. اذ لا يعقل ان ينقضي الحكم او الالتزام المدعى به وتبقى الاشارة قائمة. وهذا ما استقرعليه اجتهاد هذه المحكمة " ^١.

وأوضحت المادة/٢٧/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ الى أنّ الترقين يتم بالإستناد الى حكم مكتسب قوه القضية المقضية.

وأوضحت المادة/٢٨/ من القرار السابق بأنّ الترقين يمكن أن يتم باتفاق خطي بين ذوي العلاقة أو يتم حكما عندما يرى أمين السجل العقاري أنّ الحق العيني المسجل قد سقط، وفي هذه الحال عليه أن يطلب مقدما إجراء تحقيق، إضافة إلى قرار من المحكمة عن سقوط الحق المذكور لترقيته في السجل .

أما اذا لم يتحقق مطلوب المادتين/٢٧/ و/٢٨/ كما في حال شطب الدعوى أو في حالة انقضاء الآجال المحددة في المادة/٢٦/ فما هو مصير اشارة الدعوى المشطوبة والقيد المؤقت المنتهي اجله ؟

بين النص والتطبيق سنجد الآثار السلبية الناجمة وكيف تخلق مشكلة تزام
كما يأتي:

إنّ المفهوم القانوني للشطب عملاً بالمادة/١٢٠/ من قانون أصول المحاكمات
الجديد لعام/٢٠١٦/:

- ١- شطب الدعوى إلغاء لاستدعائها،
 - ٢- لا يسقط شطب الدعوى الحق ولا الإدعاء به،
 - ٣- يترتب على الشطب ترقيين إشارتي الدعوى والحجز الاحتياطي بحكم القانون.
- وعلى هذا فإنّ الشطب ينصب على استدعاء الدعوى التي تعتبر باطلة بصدوره،
وإنّ قرار الشطب هذا يبقى موقفاً للدعوى التي لا تعود للسير مجدداً إلا في حالتين:
- الأولى:** أن تقرر المحكمة التي قررت الشطب إلغاء ذلك القرار، وذلك إذا راجعها أحد
الطرفين خلال أوقات الدوام من اليوم نفسه وطلب السير بالدعوى فاذا انقضى
اليوم جاز السير بالحالة الثانية.

الثانية: يجوز لأي من طرفي الدعوى تقديم طلب بتجديد قيد الدعوى المشطوبة، فاذا
قررت المحكمة إعادة القيد وفقاً للطلب فإن هذا القرار يفيد إلغاء قرار الشطب
الصادر بها.

وعلى هذا فإنّ قرار الشطب ليس بحكم ينهي الخصومة في الدعوى وقد اقتصر
المشرع على اعتباره حكماً يقبل الطعن وفق المادة/١٢١/ من قانون أصول
المحاكمات في حالة واحدة وهي الخطأ في تطبيق القانون.

١ المادة/١١٨/١١٩ من قانون أصول المحاكمات القديم.

٢ المادة/١٢٠/ من قانون أصول المحاكمات القديم.

ويلاحظ بأنّ المشرع السوري أخذ بقاعدة -أنّ الشطب يتناول استدعاء الدعوى فقط - ولا يتناول الدعوى. ذلك لأنّ الدعوى لا تحتوي فقط على الاستدعاء، وإنّما تحتوي أيضا الوثائق المرفقة بالاستدعاء، كما تحتوي ضبط المحاكمة وما تحتويه من إجراءات تمت في جلسات سابقة على قرار الشطب.

وإنّ تجديد الدعوى يعيدها إلى جدول الدعاوى لمتابعة النظر بها من النقطة التي توقفت عندها بالشطب، وإنّ ما ورد في قرار لمحكمة النقض لموقرة يؤكد ذلك "إنّ شطب الدعوى يمحو اثار الاستدعاء الأول بصورة يجب معها اعتبار تاريخ تقديم استدعاء الدعوى الجديد أساسا في حساب المهلة المحددة للمطالبة بتعويض الطارئ وهي مهلة إسقاط لا توقفها المعاذير".^١

وفي قرار اخر "شطب الدعوى لا يمنع من الإدعاء مجددا بالموضوع نفسه أو من التمسك بالتصرفات الصادرة عن الخصم في الدعوى المشطوبة".^٢

وبالإنطلاق من هذه المبادئ المقررة قانونا، يمكننا القول بأنّ الاجتهاد أكد على أنّ قرار الشطب ينصب على استدعاء الدعوى ويبطلها، ولا يؤثر على ما هو مرفق بها أو على الإجراءات التي تمت بموجب ضبط المحاكمة للدعوى المشطوبة .

والسؤال ما هو مصير اشارة الدعوى التي تقرر شطب الاستدعاء التي تقررت بموجبه لأنّ الشطب أدى لإبطاله، والإشارة بنيت على ذلك وما هو مصير إشارة القيد الموقت المنتهي اجله ؟ ومن خلال التطبيق سنجد الأجوبة ...

في التطبيق:

بالرجوع إلى قرارات محكمة النقض الموقرة، نجد أنّ الاجتهاد السوري استقر بشأن اشارة الدعوى وإشارة القيد المؤقت على ما هو وارد بهذا القرار:

١القاعدتان ٩٢٨ و ٩٣٣ -من الجزء الثاني -من تقنين اصول المحاكمات-طعمة .

٢القاعدة ٩٢٩ - من الجزء الثاني تقنين اصول المحاكمات - طعمة .

"وحيث أنّ اجتهاد هذه المحكمة ذهب بالقرار/١٠٣٣/ لعام/١٩٧٩/ إلى أنّ اشارة الدعوى المشطوبة وإن تقرر ترقيتها بقرار اكتسب الدرجة القطعية، إلّا أنّها تبقى نافذة الى أن ترقن بتنفيذ قرار الشطب، وأنّه اذا وضعت اشارة التجديد قبل الترقيين فيستمر مفعول الاشارة القديمة وأنّه على هذا سار اجتهاد محكمة النقض بشأن اشارة القيد المؤقت في القرار/٢٥/٩٤/ تاريخ/١٥/١/١٩٦١/".^١

وفي قرار آخر:

"شطب الدعوى مع ترقيين الإشارة وعدم تنفيذ هذا الترقيين يبقي للإشارة قوتها الثبوتية والأكيدة ولو جددت الدعوى بعدئذ مع اشارة جديدة".^٢

برأي الباحث إنه ولئن كان القانون قال بأنه بالشطب ترقن هاتين الإشارتين بحكم القانون، إلا إن هاتين الإشارتين لا تفقدان أثرهما القانوني، حتى يتم تنفيذ قرار الشطب في السجل العقاري، أي أن بقاء الإشارة على الصحيفة العقارية يبقى منتجاً للآثار القانونية حتى ترقيين الإشارة فعلاً..

إن النص الجديد يعني إنه إذا تم شطب الدعوى، وسهت المحكمة عن ترقيين هاتين الإشارتين، فإن المقصود بعبارة الترقيين الحكمي لهما، هو أن يتم ترقيين هاتين الإشارتين بنص القانون، على اعتبار قرار الشطب سها عن الترقيين أو خلا من فقرة حكمية تقضي بالترقيين.

ومنه وبمجرد الشطب يزول أي أثر لهاتين الإشارتين، حتى ولو لم يتم ترقيتهما فعلاً عن الصحيفة العقارية، بحيث لو حصل وتم وضع إشارة خلال هذه المدة تأخذ الأسبقية والأفضلية على الإشارة التي تم وضعها بالاستناد إلى الدعوى المشطوبة، ما دامت هذه الدعوى قد تم شطبها وفق نص الفقرة (ب) من المادة رقم (٢٢٠) حيث جاء

١مجلة المحامون عدد ٧ لعام ١٩٨١ ص ٨٢٢ رقم ٤٩٩ .

٢مجلة المحامون عدد ٤/٣ لعام ٢٠٠١ ص ٢٨٨ رقم ٢٥ .

فيها" أ - 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 يُتخذ في غرفة المذاكرة، ويقبل التنفيذ مع الحكم الأصلي أو بعد تنفيذه".

فكيف يقول القانون في المادة (١٢٠) بأن الشطب ترقيين حكمي لإشارتي الدعوى والحجز الاحتياطي، ومن ثم نفس القانون يناقش حالة سهو المحكمة أو اغفالها ترقيين الإشارة في الفقرة (ب) من المادة (٢٢٠) ويجيز معالجة هذا الخطأ عن طريق قرار تصحيح خطأ مادي والأخذ بالرأي الأول يجعل النص الخاص بالشطب من قبيل اللغو ويفرغه من مضمونه ويُفشل غاية المشرع من وراء استحداث هذا النص

وحول إشارة القيد المؤقت ورد في اجتهاد ما يلي :

" الاجتهاد مستقر على أنّ إشارة القيد المؤقت على العقار تبقى سارية المفعول حتى يصار الى ترقيتها، ولا يؤثر على حق صاحبها المدعي وضعه إشارة جديدة بدعوى الأساس بعد إشارة الخصم المتدخل، لأنّ هذه الإشارة الجديدة ما جاءت إلاّ لتأكيد الإشارة الأولى، وأنّ ترقيين إشارة القيد المؤقت بتاريخ لاحق للإشارة الموضوعة في دعوى الأساس لصالح المدعي لا يؤثر على حقوقه طالما أنّ هذه الإشارة مستمدة من القيد المؤقت الموضوع بالدعوى المستعجلة، مما يجعل حق المدعي أسبق من حق المتدخل"^١.

وفي قرار اخر حول إشارة القيد المؤقت ورد ما يلي:

"إنّ القيد المؤقت اذا لم يعتمد أمين السجل العقاري الى إلغائه بعد انتهاء الستة أشهر يبقى قائما ومنتجا لكامل مفاعيله القانونية"^٢.

١مجلة المحامون عدد ٧ لعام ١٩٨١ ص ٨٢٤ رقم ٥٠٠ .

٢القاعدة ١٨٦ -من الجزء الأول من ملحق تقنين القانون المدني في الامظمة العقارية .

يلاحظ أنّ محكمة النقض السورية عاملت اشارة الدعوى المشطوبة والقيد المنتهي أجله معاملة واحدة، حيث أنّ اشارة الدعوى إجراء من إجراءات الدعوى لا تبطل بإبطال استدعاء الدعوى المشطوبة، وإنّ إبطال ذلك الإستدعاء بالشطب لا يبطل إجراء وضع اشارة الدعوى .

وعلى هذا وحتى يتم رفع اشارة الدعوى المشطوبة، فإنّه يتحتم على أحد طرفي الدعوى إبلاغ حكم الشطب للطرف الاخر أو للأطراف الاخرين، وانتظار مرور مهلة الإستئناف من اليوم التالي لتبليغ المذكورين أو لتبليغ اخر واحد فيهم.

وفي حال عدم وقوع الإستئناف يعطي من أخرج الحكم لتبليغ أصل قرار الشطب مشروحا عليه بأنّ الإشارة وضعت بالعقد رقم /كذا/ ليقوم بوضعه بالتنفيذ لدى دائرة التنفيذ المختصة، ويتم إبلاغ الاخطار التنفيذي لجميع من سبق لهم وتبلغوا قرار الشطب، وبعد مضي مهلة الإخطار التنفيذي لمن تم ابلاغهم، يتقدم طالب التنفيذ بطلب في الإضبارة التنفيذية يلتمس فيه من رئيس التنفيذ إعطاء القرار بتنفيذ قرار الشطب برفع اشارة الدعوى.

وعند الموافقة يعطى طالب التنفيذ كتابا للسجل العقاري برفع اشارة الدعوى مرفقا بصورة عن الحكم الجاري تنفيذه، ويصار في السجل العقاري تنظيم عقد عقاري برفع تلك الاشارة، وبعد تنفيذ ذلك العقد يتم رفع الاشارة بترقيتها من الصحيفة العقارية.

أما في حالة القيد المؤقت فاذا لم يتم رفع اشارته بالطريق القانوني فإنّ اثره يبقى ساري المفعول وله الأفضلية تجاه كل اشارة قيد مؤقت أو أية اشارة تلحق به.

ويتضح بأنّ قيام شخص ما وليكن اسمه فاروق على وضع اشارة لاحقة لإشارة قيد مؤقت لشخص يدعى جمال، ثم قيام جمال بوضع اشارة لاحقة لإشارة فاروق، ثم قيام جمال بترقين اشارة القيد المؤقت الأول، فإن اشارة فاروق لا تعتبر صاحبة أفضلية على اشارة جمال اللاحقة لإشارة فاروق، وقد ذهب الاجتهاد إلى إعطاء اشارة جمال اللاحقة

لإشارة فاروق حق الأفضلية معتبرا إياها قد استمدت ذلك الحق من اشارة القيد المؤقت الذي لم يكن مرقنا بتاريخ وضعها.

مما سبق نلاحظ الاثار السلبية لبقاء أثر اشارة الدعوى المشطوبة في تتالي اشارات لا مبرر لها.

نصت المادة/٢٩٠/ من قانون اصول المحاكمات الجديد لعام/٢٠١٦/: "وكذلك

أ- يشطب بقرار من رئيس التنفيذ كل ملف تنفيذي اذا انقضى عليه ستة اشهر ولم يتقدم الدائن أو المحكوم له أو ورثته بطلب إجراء من إجراءات التنفيذ.

ب- يترتب على الشطب إبطال اجراءات التنفيذ وترقين الإشارات التنفيذية.

ج- يتوقف تجديد التنفيذ على استدعاء جديد.

د- تطبق أحكام هذه المادة على الإستئناف الواقع في القضايا التنفيذية اذا مضت تلك المدة دون مراجعة على اخر إجراء تم فيها ^١.

وبرأي الباحث إنّ عدم اتخاذ دائرة التنفيذ قرار بالشطب لا يؤثر في اعتبار الشطب واقعا بحكم القانون، ويترتب على الشطب إبطال إجراءات التنفيذ ومنها الحجز وكان يترتب على ذلك ترقين اشارة الحجز التنفيذي من على صحيفة العقار المحجوز .

وبناء على ذلك قد يقوم المحكوم له بتجديد الملف التنفيذي دون وضع اشارة حجز تنفيذي جديدة، فيقوم المنفذ ضده بوضع اشارة للغير على صفحة عقاره ومن ثم يطلب ترقين اشارة الحجز التنفيذي المرقنة حكما بسبب الشطب، ويتم الاستجابة لطلبه وترقن الاشارة ويتم تهريب العقار من التنفيذ، فينتبه طالب التنفيذ ويطلب وضع اشارة جديدة ولكن بعد فوات الاوان. وهذا بسبب بقاء أثر الاشارة رغم الشطب سنكون أمام فخ تهريب العقار.

١ المادة/٢٨٨/ من قانون أصول المحاكمات القديم "تشطب حكما كل معاملة تنفيذية اذا انقضى عليها ستة أشهر...ويترتب على الشطب إبطال إجراءات التنفيذ".

وبعد عرض أسباب تزامم الإشارات المسجلة في السجل العقاري، سنبحث في المطلب الثاني في مظهر تزامم الإشارات المسجلة في السجل العقاري، فيما يأتي:

المطلب الثاني:

مظهر تزامم اشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري

يهدف المشرع العقاري السوري إلى حماية أصحاب الحقوق المسجلة، والمحافظة على حق الغير الذي يتعامل مع هؤلاء من أي سبب للبطلان، فسمح المشرع لكل من يدعي حقا على عقار مسجل في السجل العقاري أن يدوّن وعلى سبيل الاحتياط قيذا مؤقتا للمحافظة عليه مؤقتا .

فالإشارات لا تكسب حقا بل تحميه، وهذه الحماية تتمثل في إعطاء القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري منذ تاريخ التسجيل، ومنه إن تبين أن صاحب الحق موضوع الإشارة صحيح فإنّ مفعول الحق يبدأ من تاريخ قيد الإشارة. وكما سبق في أسباب التزامم في هذه الفترة قد يكون قد ترتب على العقار حقوق متمثلة بإشارات في السجل العقاري. وتتالي هذه الاشارات وتعددتها هو ما يقصد به التزامم. وهذا التزامم قد يكون شكلي، وقد يكون موضوعي.

ومنه ستنتم دراسة هذا المطلب في فرعين يقصد الباحث بمظهر أي شكله حيث سنجد نوعين للترزامم، سنتناوله في فرعين الأول عن التزامم الشكلي لإشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري، وفي الفرع الثاني عن التزامم الموضوعي لإشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري.

الفرع الأول: التزامم الشكلي لإشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري

المقصود بهذا التزامم برأي الباحث أنّه لا يسبب إرباكا لدى أمين السجل العقاري، ويمكنه التعامل معه وفقا للنصوص القانونية، وهنا تعدد الإشارات وتتاليها شكلي،

وسنبحث التزاحم الشكلي في تعدادين أولهما تزاحم الاشارات في السجل العقاري قبل التسجيل، وثانيهما حول تزاحم الإشارات بين السجلات المختلفة، كما يأتي:

أولاً: تزاحم طلبات التسجيل:

قد تتزاحم طلبات التسجيل أمام رئيس المكتب المعاون في السجل العقاري، كأن يقدم له معاملتان لطلبات التسجيل في نفس الوقت هنا ينبغي التمييز بين حالتين:

أ- المعاملتان تتعلقان بعقار واحد، بحيث يتقدم صاحب المعاملة الأولى إلى رئيس المكتب المعاون ويسجلها رئيس المكتب المعاون، ثم بعد دقائق يتقدم صاحب المعاملة الثانية فيجب على رئيس المكتب المعاون حينها قبول المعاملة الثانية وتسجيلها اذا كانت مكتملة الشروط القانونية عملاً بأحكام المادة ٦٥/ من القرار ١٨٨/ الفقرة الأولى" اذا تقدم للمكتب استدعاءات متعددة في يوم واحد بحق عقار واحد فتعيّن درجة الأولوية في الحقوق المترتبة على العقار المذكور اعتباراً من تاريخ إيداع الإستدعاء".

وبعد أن يرفع رئيس المكتب المعاون العقود في اليوم الثاني لأمانة السجل العقاري يكون التسجيل في الصحيفة العقارية للمعاملة الأولى، وينظر في أمر المعاملة الثانية.

فاذا كانت الأولى بيع العقار والثانية وضع اشارة الدعوى على مالك العقار فيصار إلى رفض تسجيل المعاملة الثانية، وذلك لأنّ قيد المعاملة الأولى أسبق بتاريخ الإيداع عن المعاملة الثانية ويؤدي الى خروج العقار من ملكية المدعى عليه الذي يرغب صاحب المعاملة الثانية بوضع اشارة الدعوى على صحيفته العقارية.

واذا كانت المعاملة الأولى دعوى والثانية حجزاً أو دعوى أيضاً يجري تسجيل المعاملة الأولى والثانية، وهكذا يجيء النظر في وضع العقد الثاني فاذا انتهت علاقة المالك نهائياً في تسجيل المعاملة الأولى جرى ردّ الثانية، وإن كان لا يزال المالك نفسه

في الصحيفة العقارية وكانت المعاملتان تتضمنان وضع قيد على ملكية المالك لنزاع لم يحسم في القضاء بعد فتسجل كافة القيود.^١

ب-معاملتان تتعلقان بعقار واحد، تقدّم بها أصحابها في وقت واحد إلى رئيس المكتب المعاون، أي أنّهما دخلتا إلى المكتب المعاون لحظة واحدة، فهنا يجب على رئيس المكتب المعاون أن يربط المعاملتين ويدوّن بهما محضر ضبط على نسختين يذكر فيهما أنّهما وردتا متزاحمين ويرفعهما إلى أمانة السجل العقاري.

وفق نص المادة/٦٥/ من القرار/١٨٨/ الفقرة الثانية" أما اذا وردت استدعاءات متعددة بحق عقار واحد وصادف إيداعها في المكتب بوقت واحد فيحرر الشرح اللازم عن هذه الحالة في السجل وتسجل الحقوق متزاحمة".

ومن الجدير بالذكر أنّ المشرع لم يذكر مصطلح حقوق متزاحمة في القانون العقاري إلا في هذه الحالة أي أثناء التسجيل .

وبرأي الباحث إنّ التزاحم أثناء التسجيل أو قبل التسجيل يمكن حلّه وفق النصوص القانونية السابقة.

ولكن ماذا عن تزامم الاشارات الشكلية أيضا ولكن بين السجلات العقارية المختلفة، هذا ما سنبحثه فيما يأتي:

ثانياً: تزامم الإشارات بين السجلات العقارية المختلفة:

وهنا لدينا حالتين^٢:

١- اذا كان للعقار قيد واحد في أكثر من سجل، بأن يوجد له قيد في السجل العقاري في البلدية أو في المحافظة وقيد في الجمعية، فإنّ العبرة هي للإشارة التي توضع

^١شرح نظام السجل العقاري ص ٣٥٦ . *****

^٢شقة (محمد فهر) -- التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد ص ٤٢

على صحيفته في السجل العقاري لأته الأصل، ولا عبرة للإشارات الموضوعة في قيود الجمعية أو البلدية، ما لم تكن صحيفته خالية من أي إشارة في السجل العقاري، فإذا وجدت إشارة على صحيفته في السجل العقاري فهي التي تقدّم ولو كانت إشارة الجمعية أو البلدية أسبق منها.

أما إذا كانت صحيفته في السجل العقاري خالية من أي إشارة، فإن الإشارة على صحيفته في البلدية تتفاضل فيما بينها، وتقدّم على إشارات الجمعية، وكذلك فإن إشارات الجمعية تتفاضل فيما بينها.

١- أما إذا كان للعقار قيدان أحدهما في السجل العقاري والآخر في السجل المؤقت، فإن الإشارة يجب وضعها في السجل المؤقت، ذلك لأنّ السجل العقاري أصلاً لا يضعها مع وجود صحيفة للعقار في السجل المؤقت، عملاً بأحكام اللائحة التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم/٨٢/ لعام/٢٠١٠/ وذلك في المادة/٤/ منه فقرة ج: " توجه الجهة الإدارية فور صدور رخصة البناء كتاتياً إلى الجهة المختصة أو المؤسسة العامة للإسكان (حسب الحال) تعلمها فيه عن رقم العقار أو المقسم المرخص ومنطقته العقارية مع طلب التوقف عن إجراء المعاملات عليه لديها إلا بإشعار لاحق من الجهة الإدارية" .

وعندها يقوم مدير السجل العقاري بتسجيل إشارة التوقف عن إجراء المعاملات على صحيفة العقار ويرسل الى السجل المؤقت بياناً عن الإشارات المدونة لديه ليقوم بتدوينها على الصحيفة المفتوحة للعقار في السجل المؤقت، ويمتنع فور تسجيل تلك الإشارة عن تسجيل أي إشارة أو حجز أو قيد أو بيع أو رهن لديه، وتنتقل هذه المعاملات الى السجل المؤقت حيث اوجبت المادة/٢٢/ من اللائحة التنفيذية للمرسوم التشريعي رقم/٨٢/ لعام/٢٠١٠/ ما يأتي:

١- يتم إفراز وتصحيح أوصاف العقار أو المقسم أو القسم المرخص في السجل العقاري بناء على طلب المرخص له أو أحد المشتريين أو الجهة الإدارية.

٢- يحيل أمين السجل المؤقت الطلب مع مصورات أقسام البناء إلى أمين السجل العقاري لتنظيم مشروع الإفراز وتصحيح الأوصاف بموجبها.

٣- عند تنفيذ الإفراز في السجل العقاري، يطلب مدير السجل العقاري موافاته بالسجل المؤقت الخاص بالعقار أو المقسم أو القسم المرخص وجميع الوثائق المطلوبة.

٤- ويقوم مدير السجل العقاري بنقل المقسم لاسم المشتري الأخير في قيود السجل العقاري، مع جميع الاشارات المدونة في السجل المؤقت، ويرقن حكما إشارة توقيف المعاملات، ويوقف إعطاء سند التملك للمشتري ما لم يقدّم بدفع جميع الالتزامات المترتبة على المقسم الذي اشتراه.

وعلى الجهة الإدارية أن تحيل أيضا إليه صورة عن الرخصة ومصورات الأقسام وقيد العقار والقسم المرخص، فيفتح أمين السجل المؤقت صحيفة لكل قسم من أقسام العقار المرخص، وتدوّن في كل منها أسماء المالكين المرخص لهم وحصصهم والحقوق والإشارات المدونة في الصحيفة العقارية ورقم الرخصة وتاريخها وأوصاف كل قسم .

ولا تعاد المعاملات إلى السجل العقاري إلا بعد تنظيم مشروع إفراز وتصحيح أوصاف العقار، فعندها يطلب مدير السجل العقاري موافاته بالسجل المؤقت الخاص بالعقار أو بالمقسم مع جميع الوثائق المتعلقة به.

ومن ذلك يتبيّن أنّ المشرع قنّن أحكام التسجيل في السجل المؤقت بصورة تمنع التعارض بين التسجيل فيه والتسجيل في السجل العقاري، فعندما تغلق تلك الصحيفة مؤقتا بإشارة التوقف عن إجراء المعاملات وتنقل الإشارات المدونة عليها إلى السجل المؤقت بدأ العمل في الصحيفة المفتوحة للعقار ومقاسمه في السجل المؤقت .

ولا يعود العمل الى الصحيفة العقارية إلا بعد إغلاق الصحيفة في السجل المؤقت ونقل جميع الإشارات المدونة عليها مجدداً إلى السجل العقاري، وهذا يعني أن صحيفة العقار في السجل العقاري ما دامت خالية من إشارة توقيف المعاملات نظراً لفتح السجل المؤقت للعقار نفسه فإن تسجيل الإشارات عليها منتج لآثاره القانونية.^١

وإذا حدث خطأ فلم تسجل إشارة توقيف المعاملات في السجل العقاري رغم فتح صحيفة في السجل المؤقت، فالعبرة للإشارة الموضوعة في السجل العقاري، ويكون لها الأفضلية بتاريخ وضعها وتقدم على الإشارات الموضوعة في السجل المؤقت إذا كانت لاحقة لها، وتقدم على الإشارة في السجل المؤقت السابقة لها.^٢

وهنا لا يمنع المتضرر من ملاحقة مدير السجل العقاري بالتعويض عليه من جراء خطئه في عدم تدوين إشارة توقيف المعاملات، وما يؤدي الى الضرر بالمشتري للعقار عندما يراجعون السجل المؤقت فيجدون صحيفته خالية من الإشارات بينما هي في السجل العقاري مثقلة بالعديد.

وإذا نظم مدير السجل العقاري عقداً بوضع الإشارة ثم تبين له وجود إشارة توقيف المعاملات على صحيفته فعليه إلغاء الإشارة وإرسال العقد الى السجل المؤقت للتسجيل.

مما سبق نلاحظ أن التزام الشكلي هو تنالي إشارات استطاعت النصوص القانونية تجاوزه، ولكن ماذا عن التزام الموضوعي الذي يخلق أرباكاً لدى أمين السجل العقاري . هذا ما سنبحثه فيما يأتي:

١ شققة (محمد فهر) -- التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد - ص ٤٣

٢ شققة (محمد فهر) -- التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد - ص ٤٣

الفرع الثاني: التزام الموضوعي لإشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري

إنّ وجود إشارات على صحيفة العقار لا تمنع المالك من التصرف به وفراغه الى الغير كما جاء في اجتهاد لمحكمة النقض، لأنّ البطلان الذي ينجم عنه نسبي ولمصلحة غيره من اصحاب الحقوق.^١

فالعقار قد ينتقل بعد إقامة الدعوى ووضع إشارتها في السجل الى الغير، فهل يضطر المدعي إلى ادخاله في الدعوى أو إقامة دعوى ثانية ضد هذا الغير حيث يطلب فسخ تسجيله ويلزمه بفراغ العقار اليه ونقل الملكية إليه بحسبانه صاحب الحق فيه بالاشارة والحكم القضائي.

وهذا ما يقودنا الى سلسلة لا تنتهي من المنازعات لإمكانية هذا الغير من التصرف بالعقار أيضا قبل انتهاء الدعوى ضده الى غير اخر، وهل هذا التسجيل يفسخ حكما وبقرار من رئيس التنفيذ دون أية ضرورة لإختصام هذا الغير في اية دعوى جديدة؟^٢

سنبحث على سبيل المثال لا الحصر التزام الموضوعي كما يأتي:

أولاً: إنّ الحالة التي يمكن مناقشتها والتي تمثل حالة تعدّد وتتالي إشارات على العقار وليس بينها تنازع ولكن مجرد وجودها يخلق إرباكا لدى القضاء العقاري ومنها إلى إشكالية في التطبيق، هو تتالي إشارة حجز احتياطي وإشارة الدعوى، أو هل يغني وجود إشارة الحجز عن إشارة الدعوى ؟

إنّ نقل ملكية العقار لا يتم إلا بعد وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري، وهذا الأمر من متعلقات النظام العام ويمكن للمحكمة إثارته من تلقاء نفسها في أية مرحلة من مراحل التقاضي.^٣

^١ اقرار محكمة نقض تاريخ ١٩٦٧/٥/٢٠ - مجلة القانون لعام ١٩٦٧ - ص ٦١٥.

^٢ شققة (محمد فهر) - التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد - ص ٢٦.

^٣ انقض قرار ٤٢٦ - اساس ٣٠٨ - تاريخ ٢٠٠٢/٧/٢٢

تقوم إشارة الحجز مقام إشارة الدعوى باعتبار أنّ اثره يتعدى أثرها ويحقق الغاية المقصودة منها. وإنّ شراء العقار ونقله إلى اسم الشاري مع وجود إشارة الحجز هذه يعتبر منه قبولاً بالنتيجة التي ينتهي إليها بصرف النظر عن نيّته^١.

حيث أنّ إشارة الحجز الاحتياطي واجبة التسجيل في السجل العقاري قبل إيقاع الحجز، وأن القانون قد أوجب على الحاجز أن يتقدم بدعوى أصل الحق خلال ثمانية أيام تبدأ من تاريخ تنفيذ الحكم بالحجز تحت طائلة زوال اثره^٢.

وفي اجتهاد قضائي لمحكمة النقض "إنّ إشارة الحجز الاحتياطي تغني عن إشارة الدعوى"^٣.

وفي إجتهد قضائي لمحكمة النقض جاء بأنه قد تغني إشارة الحجز عن إشارة الدعوى اذا كان الحجز قد وضع تأميناً لحق عيني عقاري، وكان من شأنه أن يحقق الغاية التي وضعت من أجلها الإشارة^٤.

١ قرار ٢٠٠٦/٥٥ - اساس ٢٧١ - الهيئة العامة لمحكمة النقض -

٢ المادة ٣١٢ قانون اصول المحاكمات السوري .

٣ مشار اليه في - جنيدي (د صفاء) - تعدد الاشارات وتنازعها - ص ٣٨

٤ ياسين غانم _ اشارة الدعوى واثارها القانونية - ص ١٠٢٢ .

في القانون والمناقشة القانونية :

بما انه من الثابت على ان الجهة المطعون ضدها عندما اقامت دعوها ابتداء بتاريخ ١٩٩٧/٤/٣٠ فقد وضعت اشارتها بالعقد العقاري رقم /٢١٣١/ قي ١٩٩٣/٧/٢٢/ ومن الثابت على ان شطب للدعوى جرى بتاريخ ١٩٩٧/٦/١٧/ لعدم الحضور وتقرر رفع اشارة الدعوى .

ومن الثابت على ان الجهة المطعون ضدها قد جددت الدعو بتاريخ لاحق ووضعت اشارة جديدة على صحيفة العقار بالعقد /٢٩١٠/ ومن الثابت على ان ملكية العقار انتقلت الى هند بالعقد رقم /٢٤٧١ تاريخ ١٩٩٧/٨/٢١/.

ومن الثابت من بيان القيد العقاري المبرز ان اشارة العقد ١٩٩٧/٢١٣١ قد رقت .

ومن الثابت على ان الطاعن قد استخرج القرار البدائي وتبلغ الطرف الاخر في ١٩٩٧/٩/٢٨/ . وبما ان هذا الاستخراج من اجل تنفيذ ترقيين الاشارة واذا كان الامر كذلك فان هند التي سجلت على اسمها بموجب العقد رقم /٢٤٧/ تاريخ ١٩٩٧/٨/٢١ و اشارة الدعوى بالعقد ١٩٩٧/٢١٣١ لمصلحة الجهة المطعون ضدها كانت

موضوعة ونافذة .

كما سبق في دراسة اسباب التزاحم برز أثر بقاء اثر اشارة الدعوى المشطوبة في تتالي اشارات لا مبرر لها وحيث أنّ اشارة الدعوى توضع باستدعاء دعوى يقدّم إلى

→ اذن القضية من الوضوح بمكان العقار انتقلت صحيفته باشارة الدعوى بالعقد العقاري رقم ١٩٩٧/٢١٣١/ثم شطبّت الدعوى وتقرر ترقيّن الاشارة الا انه وقبل الترقيّن جددت الدعوى ووضعت اشارة جديدة بالعقد رقم ١٩٩٧/٢٩١٠ وقد انتقلت ملكية العقار الى هند بالاشارة الموجودة بدليل ان الطاعن لم يستخرج القرار بالترقيّن وتبلغه الخصوم الا في تاريخ ١٩٩٧/٩/٢٨ . واذا كان الامر كذلك فهل قرار الشطب مع الترقيّن والذي لم ينفذ الا لاحقا حيث بقيت الاشارة موجودة عند نقل العقار الى هند يؤثر على المركز القانوني الذي ناله المطعون ضدهم وهل ذهبت الافضلية ؟ لقد استقر الاجتهاد على ان شطب الدعوى مع ترقيّن الاشارة وعدم تنفيذ هذا الترقيّن يبيقي للاشارة قوتها الثبوتية والاكيدة ويبقى لها كذلك حتى بالشطب طالما انها لم ترقن .

وطالما ان العقار انتقل الى هند واشارة الجهة المطعون ضدها موجودة فانها تبقى صاحبة الافضلية ولا يؤثر بعد ذلك ترقينها لان العقار قد انتقل والاشارة السابقة موجودة ولان التجديد وان كان اقتضى وضع اشارة جديدة الا ان هذا لا يبدل من الصورة القانونية من حيث ان هند انتقل اليها العقار منتقلا باشارة الدعوى واذا كانت هذه الاشارة قد رقت لاحقا فان المركز القانوني للجهة المطعون ضدها بخصوص الافضلية لن يتأثر طالما انه عند التجديد كانت الاشارة موجودة وجرى التاكيد عليها باشارة لاحقة .

بالاضافة الى هذا فان علاقة الزوج بالزوجة علاقة يسودها الصورية، وهذه الصورية تقوم على قرينة قضائية خاضعة لاثبات العكس ولم تقدم الجهة الطاعنة هند دليل على هذا العكس وصحته مما يجعل القرار لهذه الناحية يتفق مع حكم الاصل والقانون .

اما فيما يخص المصاريف والنفقات فان التنازل مشروط بدفع كافة النفقات والمصاريف من ملكية ومياه وغيرها ووصية الوالدة بمقدار هذه الاسهم .

وبما ان نقل وتسجيل هذه الحصة مشروط باداء النفقات والالزامات الواردة بالعقد .

وبما ان الجهة الطاعنة لم تبين مقدار هذه المصاريف والنفقات والوصية .

وبما ان هذا الامر بقي مجهولا ول يحدد الطاعن له مقدارا محددا .

وبما ان عدم وجود سعر في صك التنازل يعني ان هناك هبة وقد توافرت شرائطها وهي الرسمية مما يجعل

السبب مرفوضا

وبما ان اثاره موضوع ان التنازل عن ٢٤٠٠/٥١٤ هو من الاصل ١٨٢٠ سهما وليس من اصل ٢٤٠٠ سهما ولا مصلحة للجهة الطاعنة في اثارته لان ٥١٤ من اصل ١٨٠٠ تعادل ٧١٨/٣ من اصل ٢٤٠٠ وبالتالي فان كل سبب لا مصلحة للجهة الطاعنة فيه مرفوض لتخلف عنصر المصلحة وبما ان القرار جاء متفقا مع حكم القانون .

وبما ان كون احد من الجهة المطعون ضدها مستشار في القضاء العسكري لا يؤثر على الحق في شيء فان صفة المستشار لا يمنعه من الدفاع عن حقوقه ولا تجعل هذه الصفة مظنة تستدعي وضع اشارات استفهام فا القرار جاء متفقا مع حكم القانون والاصول .

لذلك تقرر بالاتفاق :

١-قبول الطعن شكلا

٢-رفض الطعن موضوعا .

المحكمة التي تقرر وضعها في غرفة المذاكرة وبكلفة بسيطة جدا، ولا ترفع تلك الاشارة إلا بحكم مبرم يصدر في تلك الدعوى ويوضع موضع التنفيذ كما سبق .

وكما سبق اشارة الدعوى المشطوبة لا تعتبر باطللة بالشطب الذي ينصب على استدعاء الدعوى فقط، ولأنّ الاشارة إجراء من إجراءات الدعوى فلا ترفع بمجرد الشطب، وإنّما ترفع بتنفيذ قرار الشطب القاضي برفعها. فاذا تمّ تجديد الدعوى بعد الشطب يعتبر حكم الشطب عدما وتبقى مفاعيل اشارة الدعوى سارية.

وإنّ شطب الدعوى مع ترقيّن الاشارة وعدم تنفيذ هذا الترقيّن يبقى للإشارة قوتها الثبوتية والأكيدة ويبقى لها كذلك حتى بالشطب طالما أنّها لم ترّقن^١ .

١ النظر في الطعن :

بعد الإطلاع على استدعاء الطعن المقيّد بتاريخ ٢٠٠١/٣/٤ وعلى كافة أوراق القضية وبالمداولة اتخذ القرار الاتي :

أسباب الطعن :

- ١- المحكمة لم تسمع اقوال الشاهد جمال .
 - ٢- بعد ان قررت المحكمة تكليفه بابرار صورة عن الحكم الذي حصل عليه ودعوة المدعى عليهم للاستجواب فصلت المحكمة بالدعوى قبل ان تعدل عن هذا القرار .
 - ٣- المحكمة لم تأخذ بشطب الدعوى الذي يبطل مفعول الاشارة الموضوعية بسببها .
 - ٤- طالما انه ابرز قرار حكم بتثبيت البى فكان على المحكمة ان تلزم المدعى عليه سميّر ان يرد اليه قيمة العقار الذي قبضه منه .
 - ٥- وكيل المدع عليه عبد القادر اقر بصحة البيع للمدعي والتدخل .
- فعن ذلك :

من حيث ان الاجتهاد القضائي قد استقر على ان مفعول اشارة الدعوى على صحيفة العقار يبقى منجا لاثاره ولو شطبّت الدعوى طالما ان تلك الاشارة بقيت على صحيفة العقار ولم ترّقن .

لذلك ما ورد بالسبب الثالث من الطعن يبدو منقضيا .

ومن حيث أنه ثابت من ضبط الجلسات أمام محكمة البداية على أن الأطراف الذين حضروا حتى جلسة ١٩٩٧/٣/١٠ هم المدعي والمتدخل محمد والمدعى عليه عبد القادر والمدعى عليه مسطل ولم يكن المتدخل الطاعن قد حضر جلسات او تدخل بالدعوى ومن حيث أن اقرار وكيل المدعى عليه عبد القادر في تلك الجلسة على لسان وكيله المحامي عبد الكريم إنما انصرف الى المدعي والى المتدخل محمد وبالتالي فإن اثاره الطاعن في السبب الخامس من الطعن غير صحيح، وإذا كان القرار البدائي في الصحيفة الثالثة والتي اشار اليها الطاعن لم يوضح اسم المتدخل الذي وقع الاقرار لمصلحته فإن العبرة للواقع ولما ور في صحيفة ذلك الاقرار والمقصود بمن وقع الاقرار لمصلحته .

وفي اجتهاد اخر أنّ مفعول اشارة الدعوى على صحيفة العقار يبقى منتجا لأثره ولو شطبت الدعوى طالما أنّ تلك الإشارة بقيت على صحيفة العقار ولم ترقن .

والقيد المؤقت ووفقاً للأجال المحددة له وفق المادة/٢٦/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ فإنّه وفي جميع الأحوال يبطل مفعول القيد المؤقت اذا لم يجر التسجيل القطعي بطرف ستة أشهر التي تلي تسجيل القيد المؤقت .

وقد أكدت المادة/٢٩/ من نفس القرار بالقول " يجب إبطاله فوراً".

إنّ تفسير هذه العبارة وربط تنفيذها بقرار قضائي يؤدي إلى النتيجة التي استقر عليها القضاء في سورية.

→ ومن حيث أنّ للمحكمة أن تعدل صراحة أو ضمناً عن قرار اعدادي سيق لها اصداره اذا اتضح لها من مجريات الدعوى ومن خلال توقيّعها عدم جدواه، وبالتالي السبب الثاني من الطعن يبدو منقضاً .

وكان من الثابت على أنّ كل من المدعى عليهم محمد سمير ومحمد مأمون ومحمد فطاية ومحمد امين قد اشادوا ببناء على العقار ١٥٢٣٧ منطقة الانصاري العقارية بحلب وقد باعوا الدار الواقعة في الطابق الثالث الى المدعى عليهما عبد الرحمن وعبد القادر والاخيران باعاهما بدورهما الى المدعي محمد فطاية الذي سدد القيمة اليهم والى المالكين .

وكان المدعي قد وضع اشارة دعواه على صحيفة العقار بتاريخ ١٩٩٥/٧/٣٩ في الوقت الذي كانت تلك الصحيفة غير مثقلة بأية حقوق تجاه الغير فهو الأحق بالتفضيل، ما لم يثبت المتدخل الطاعن الذي ادعى الشراء على أنّ اشارة المدعي أسبق من اشارته التي أوقعها بتاريخ ١٩٩٧/١/٢٦ إنما بني على المواطاة أو قصد الإضرار أو أنّ المدعي المذكور يعلم يقيناً بشراء المتدخل الأسبق منه .

ومن حيث أنّ واجب اثبات هذا العلم يقع على عاتق من يدعيه .

ومن حيث أنّ الطاعن كان قد طلب دعوة شهود واستجابت المحكمة الى طلبه ولم يثبت من اقوالهم وجود مثل هذا التواطؤ أو العلم المسبق بالشراء .

ومن حيث أنّ وزن الادلة وترجيح أقوال الشهود من إطلاقات محكمة الموضوع ولا معقب عليها في ذلك، طالما كان الاستدلال مقبولا .

وبما أنّ المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ناقشت واقع الدعوى ودفع الطرفین بصورة سائغة ومقبولة فإن اسباب الطعن تغدو مرفوضة .

لذلك نقرر بالاتفاق :

١-رفض الطعن.

٢-مصادرة التامين.

٣-إعادة الملف .

٤-تضمين الطاعن الرسوم زوالنفقات والحد الأدنى للالتعاب .

وحبذا لو تم تفسير هذه العبارة بربطها بواجب أمين السجل العقاري بإبطال القيد المؤقت فور انتهاء اجاله إلا ما كان منه مرتبطا بقرار قضائي^١.

ثانياً: مما سبق إنّ اللجوء للقضاء للحصول على الحق المدعى به يكون نتيجة دعاوى تستدعي وجود قرار إحالة قطعي من قبل المحكمة الى اسم المشتري، كدعاوى القسمة القضائية التي تكون نهايتها بيع العقار بالمزاد العلني.

ويترتب على تسجيل قرار الإحالة القطعية على صحيفة العقار تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية المسجلة عليه، وهي حقوق الإمتياز والرهن والتأمين والتي تبّلغ أصحابها إيداع شروط البيع فينتقل حقهم الى الثمن^٢.

ويعتبر المشتري في هذه الحالة مالكا لعقار جديد خال من أي عيب سابق كان مترتب عليه قبل البيع، بحيث ينشئ قرار الإحالة القطعية وضعاً جديداً لمصلحة المشتري . ولا يتحرر العقار من كل القيود الواردة عليه، بل يقتصر التطهير على قيود الرهن والتأمين والإمتياز^٣.

كذلك يطّهر العقار من اشارات الحجز بشرط أن يكون أصحابها قد تبّلغوا أيضاً الدعوة للاطلاع على دفتر شروط البيع.

أما بقية الاشارات فإنّها تبقى على صحيفة العقار وتسري على المشتري كاشارات حقوق الإرتفاق أو الإنتفاع، اذا كانت ملكية المنفذ عليه معرّضة للإبطال بنتيجة دعاوى سابقة مسجلة على صحيفة العقار فعندها تبقى ملكية المشتري الناتجة عن قرار الإحالة القطعية معرضة لنفس المصير^٤.

١ مجلة المحامون عدد ٣/٤ لعام ٢٠١١ - " اشارة الدعوى المشطوبة، و اشارة القيد المؤقت المنهي اجله بين النص والتطبيق " مقالة للمحامي جورج خربوط .

٢ د.حيدر (نصرت ملا) - طرق التنفيذ الجبري - مطابع فتى العرب - دمشق - ١٩٦٧ - ص ٦١٣.

٣ حلمي الحجار - اصول التنفيذ الجبري - منشورات الحلبي - لبنان - ٢٠٠٢ - ص ٥٨٨ .

٤ حلمي الحجار - اصول التنفيذ الجبري - منشورات الحلبي - لبنان - ٢٠٠٢ - ص ٥٩٠ .

هنا يوجد تتالي اشارات وإن كان شكلي للوهلة الأولى ولكن يحتاج ترقيين الاشارات
الاخري الى حكم محكمة وبالتالي تجميد الحق طيلة هذه الفترة .

يمكن أن نجد اشارات من طبيعة واحد كنتالي اشارتي دعوى أو اشارتي حجز
ويمكن أن تكون من طبيعتين مختلفتين كنتالي اشارتي حجز ودعوى، أو حجز وقيّد
مؤقت، أو رهن وحجز ...

وللمنتفع بالعقار بمجرد إتمام تسجيل حقه ووضع اشارة بذلك في السجل العقاري
كامل الحقوق التي للمالك في الإستعمال والإستخدام، وله إنشاء ما يشاء من الحقوق
العينية العقارية على حقهكرهن الإنتفاع أو وضعه موضع تأمين أو إحداث حقوق
مشابهة على ان لا يتعدى في ذلك ما ياباه طبيعة الانتفاع من هذه الحقوق
كالإرتفاق والوقف.

ويمكنه أيضا جني الثمار من طبيعية أو صناعية أو مدنية وله تأجير العقار الى
المدة التي يراها على أن لا تتعدى ذلك مدة حق الانتفاع ما لم يقرّ مالك الرقبة
للمستأجر على إيجاره، ولا شيء يمنع مطلقا أن يؤجر العقار إلى صاحب الرقبة وخلال
مدة سريان انتفاعه.

ثالثاً: إن رهن العقار لا يعني الإنتقاص من أي حق من حقوق المدين الراهن ملكيته
العقارية والتي تبقى كاملة طيلة مدة الرهن. والرهن كالتأمين العقاري لا يخول
دون صاحب العقار وحقه في التصرف بعقاره رغم وجود اشارة الرهن عليه.

على أن تنتقل اثار هذه الاشارة لتسري بمواجهة الشاري الجديد حيث يتابع
الدائن حقه القانوني بمواجهته ومواجهة أي خلف له فالرهن لا ينزع ملكية
صاحب العقار عن عقاره الذي يبقى مالكا له الى أن ينزع ملكيته بالطرق
القانونية في حال عدم الوفاء بالدين وبيعه بالمزاد^١.

١ خصائص الرهن العقاري .

والتأمين كالرهن العقاري لا يحول دون صاحب العقار وحقه بالتصرف بعقاره، وهو محمل بإشارة التأمين، على أن تسري نتائج هذه الاشارة في مواجهة الشاري الجديد بحيث يتابع الدائن حقه بالتأمين في أي يد ينتقل اليها العقار.

ذلك أنّ التأمين لا ينزع ملكية صاحب العقار الذي يبقى مالكا له حتى تنزع ملكيته بالطرق القانونية في حال عدم الوفاء وهو باعتباره حقا عينيا عقاريا واجب التسجيل في السجل العقاري ما لم يكن معفيا من التسجيل بموجب نص قانوني، وهذا الوجوب يشمل جميع أنواع التأمين الرضائي منه والإداري.

وكل تأمين مسجل بصورة قانونية يظلّ محتفظا برتبته ونفاذه دونما حاجة الى أية معاملة جديدة الى أن يقيد في السجل العقاري عقد البراء.

وعند ذلك فقط يمكن ترقين اشارته ولا ينتقص من ذلك قيام المدين الوفاء ببذل التأمين بصورة رضائية اذا لم يشطب الاشارة عن الصحيفة العقارية، حيث يظلّ للغير حق التمسك بها وبالحق الذي يمثله فهي واحدة من الاشارات التي لا تسقط بمرور الزمن باعتبارها واحدا من قيود السجل العقاري التي لا تسقط بالتقادم أو عدم الإستعمال وفق نص المادة/١٩/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/" إن مرور الزمن لا يعترض به على الحقوق المسجلة في السجل العقاري".

واكتساب الحق الناشئ عن سبق التسجيل بوضع اشارة التأمين يكون لصاحبه ولو كان عالما بدعوى الغير شرط أن لا يكون وضع الاشارة ناتج عن تواطؤ الهدف منه الإضرار بالغير.

وقد أجازت المادة/١٠٧٨/ من القانون المدني وضع عدة تأمينات على عقار واحد وتتحدد رتبة كل منها بتاريخ قيده في السجل العقاري وبشكل لا ينتقص من التأمين التالي حق التأمين المسجل قبله.^١

^١تعريف اشارة التأمين العقاري .

لا يجوز رهن العقار الذي اشترط عدم التصرف به، و لكن رغم ذلك فإنه يجوز رهن العقار الذي اشترط البائع على الشاري عدم التصرف فيه حتى سداد ثمنه لأن الدائن المرتهن بإمكانه اذا اراد البيع أن يقوم بتطهيره مما عليه من تأمينات بما فيها امتياز البائع.

يجب أن يكون الرّاهن مالكا للعقار المرهون ورهنه ما لا يملك يقع باطلا، مثل هذا رهن العقار من قبل شاريه قبل تسجيله في السجل العقاري هو باطل لأن ملكية العقار لا تنتقل إليه إلا بالتسجيل، والرهن الواقع على العقار غير المملوك له يقع باطلا.

وتأييدا لذلك في اجتهاد قضائي لمحكمة النقض على أنّ رهن الشاري لعقار لا يزال على اسم المالك ومسجل في السجل العقاري دون أن يقوم بتسجيل شراءه يجعله رهنا باطلا لأنه رهن ما لا يملك، و ملكية العقار لا يكتسبها الشاري إلا بالتسجيل في السجل العقاري بحسب أنّ عقد الرهن لا ينعقد إلا اذا كان الشيء المرهون مملوك للراهن، وعليه فإنّ رهن ما لا يملك لا يلزم المالك أبدا.

ولكن ما مصير إشارة الرهن العقاري اذا زالت ملكية المدين بعد تسجيلها لسبب لا يد للمدين فيه وكان زوال الملكية باثر رجعي يعود اثره لما قبل وضع الاشارة ؟ يرى الاستاذ السنهاوري أنّ أكثر التشريعات قد ذهبت إلى أن الرهن الصادر عن غير المالك يعتبر رهنا صحيحا ولو زالت ملكيته عن العقار بأثر رجعي، وذلك فيما لو توافرت ثلاثة شروط:

- ١- أن يكون الدائن المرتهن حسن النية حين تسجيل إشارة الرهن.
- ٢- أن يكون المدين الرّاهن مالكا للعقار وقت انعقاد العقد.
- ٣- أن يكون زوال ملكية الرّاهن للعقار بعد وضع اشارة الرّهن بأثر رجعي يرتبه القانون أي أن لا يكون له يد في ذلك .

وكما يشترط في الرهن أن يكون مالكا للعقار المرهون، كذلك يشترط أن يكون أهلا للتصرف به، لأن الرهن كالبيع يتناول حقا عينيا على عقار فهو يشمل نقل هذا الحق الى الدائن، بالتالي إنَّ الأهلية اللازمة لعقد البيع هي نفسها اللازمة لعقد الرهن. وعليه لا يصح رهن ناقص الأهلية وكل ما سبق لا يتعارض مع جواز رهن شخص لعقاره لضمان دين على شخص آخر .

رابعاً: ينتج عن تطبيق الأحكام العامة للإفلاس والمنصوص عنها في قانون التجارة اثار متعددة وهامة تشمل المفلس في حياته ومهنته وتشمل الغير من دائنين وكفلاء ومتعاملين معه، وبطال ذلك جميع مراحل الإفلاس ما كان منها قبل شهر الافلاس أو أثناءه أو بعد شهر الإفلاس.

وما يهمنا هو أثر الإفلاس على أموال التاجر المفلس وعلى الأخص حقوقه العينية على العقار سواء ما كان في ملكيته أو في ملك الغير وكذلك الحقوق المقابلة التي للغير على أموال المفلس وعقاراته.

واثار الإفلاس تبدأ من تاريخ توقف التاجر الفعلي عن الدفع، لذا يجب على المحكمة تحديد هذا التاريخ بدقة حين إصدار القرار بشهر الإفلاس الذي يمكن أن يتناول وبناء على طلب الدائنين الفترة الممتدة وحتى ١٨ شهر السابقة لتاريخ قرار الشهر.

ولكن لا يحق للمحكمة إبطال تصرف واقع ضمن هذه الفترة إلا بإدعاء من وكيل التفليسة فقط، بحيث لا يجوز للدائنين ولا للمدين نفسه إبداء مثل هذا الإدعاء، أما التصرفات التي أجراها المدين قبل هذه الفترة والمسماة فترة الرّيبة فإنّه لا يمكن لوكيل التفليسة حتى استدعاء طلب إبطالها وتبقى نافذة وفق ما هو وارد في نص المادة/٦٢٤/ قانون التجارة السوري.

ولتحديد فترة الريبة وتاريخ التوقف عن الدفع أهمية بالغة للمدين وكتلة الدائنين والغير، وعلى الأخص فيما يتعلق بوضع اشارة الإفلاس على صحائف عقارات المدين. فالأحكام الخاصة بالإفلاس توجب فيما اذا كان المفلس مالكا لعقارات أو حقوق عينية تسجيل هذا الحكم في السجل العقاري وفق الإجراءات التي يخضع لها شهر الرهون والتأمينات العقارية.

وهذا ما أيدته المادة/١٠/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ في معرض وجوب تسجيل كل فعل يرمي إلى إحداث حق عيني أو نقله أو تعديله أو إبطاله. وكذلك الأحكام التي يعلن بها الإفلاس أو يعلن بها افتتاح التصفية القضائية ولا يعتبر الحكم منتجا لمفاعيله تجاه أطراف التفليسة أو الغير إلا من تاريخ هذا التسجيل، كما لا يمكن مداعة المتصرف له قبل اشارة الافلاس إلا من خلال الدعوى البوليصرية أو دعوى الغش فقط.

وخلال مرحلة الصلح الوافي واعتبارا من تاريخ تقديم التاجر بطلب ذلك وحتى تصديق الصلح واكتسابه قوة المقضية فإنه لا يحق لاي دائن بيده سند سابق لتاريخ الحكم أن يباشر أو يتابع أية معاملة تنفيذية أو يكتسب حق امتياز على أموال مدينه أو أن يسجل رهنا أو تأمينا عقاريا تحت طائلة البطلان.

كما يتمتع على المدين القيام بأي تصرفات مجانية من هبات وخلافها ومثله إنشاء أي رهن أو تأمين عقاري دون ترخيص من القاضي المنتدب .

وإنّ تسجيل الحكم بشهر الإفلاس على صحائف العقارات العائدة للمفلس في السجل العقاري، ينشئ من تاريخ وقوعه تأميناً جبري لمصلحة كتلة الدائنين، حيث أوجبت المادة /٦٥٨/ من قانون التجارة السوري على وكلاء التفليسة إتخاذ ما يلزم لصيانة حقوق المفلس تجاه مدينه أن يطلبوا قيد الرهون والتأمينات على عقارات المفلس

إذا لم يكن المفلس قد طلبه على أن يجري القيد باسم كتلة الدائنين هذا إضافة لطلبهم إجراء قيد التأمين الجبري المختص بكتلة الدائنين.

وإنّ شهر الإفلاس فيما يتعلق بالعقارات والحقوق العينية العقارية العائدة للمفلس يخضع لقواعد الشهر العقاري المختصة بالرهون والتأمينات العقارية، مما يوجب شهر الإفلاس في السجل العقاري.

وأنّه إذا أنشأ المفلس حقا على هذه العقارات أو تصرف بها للغير حسن النية قبل تسجيل الحكم بشهر الإفلاس، فإنّ تصرفاته تسري بحق كتلة الدائنين التي أهملت اتخاذ الإجراءات الكفيلة بصيانة حقوقها ذلك أنّ منع المدين من التصرف بالعقار لا يكون ساريا إلّا اعتبارا من تاريخ التسجيل.

ولا يجوز حسب نص المادة/١٣/ من القرار /١٨٨/ نزع الحقوق التي يكسبها استنادا لقيود السجل العقاري إلّا إذا ثبت فعلا سوء نيّة الأشخاص الذين اكتسبوها، وذلك بعكس الحقوق التي تسجل بعد تسجيل الحكم بشهر الإفلاس حيث يعتبر باطلا تجاه كتلة الدائنين إنشاء أو قيد أي حق أو رهن أو تأمين عقاري أو أي تصرف يضر بكتلة الدائنين والذي يجري بعد شهر الفلاس أو خلال ٢٠ يوما السابقة له.

كما تكون قابلة للإبطال القيود المتخذة بعد التوقف عن الدفع أو خلال ٢٠ يوما السابقة له إذا مضى ١٥ يوما بين تاريخ إنشاء الرهن أو التأمين وتاريخ القيد شرط أن يكون ذلك التأخير ضارا بحقوق الدائنين.

أوجب المشرع ضرورة تسجيل الأحكام القضائية المتعلقة بالإفلاس على صحائف العقارات المملوكة للمفلس ليس للاحتجاج بها على الغير فقط إضافة لإنشاء تأمين جبري لمصلحة كتلة الدائنين حيث اعتبرت المادة/١٠/ من القرار /١٨٨/ أنّه يعتبر لغوا جميع الحقوق أو الأحكام القضائية أو التصرفات الحقوقية الخاضعة للتسجيل بحق الغير ما لم تسجل .

مما لا شك فيه أنّ أية حقوق عينية عقارية تسجّل بعد تسجيل الحكم بشهر الإفلاس لا يمكن الاحتجاج بها لأن الأصل في حجة قيود السجل العقاري هو للتاريخ السابق في القيد وهو تاريخ قيد اشارة الافلاس .

فلا يبقى أمام اصحاب هذه الحقوق إلّا الإشتراك في التفليسة بصفتهم دائنين عاديين كغيرهم قسمة غرماء ويعتبر أي قيد برهن أو تأمين أو أي حق عيني آخر أجري لمصلحتهم بعد تدوين إشارة الإفلاس باطل تجاه كتلة الدائنين.

إنّ الحقوق التي جرى قيدها لمصلحة هؤلاء خلال فترة الريبة وبعد تاريخ توقف المدين المفلس عن الدفع تكون باطلة اذا تضمنت إنشاء تأمين عقاري رضائي أو قضائي أو رهن عقاري لتأمين دين سابق .

وتكون قابلة للإبطال اذا كانت لوفاء ديون مستحقة أو مقابل بدل شريطة علم المستفيدين بحالة التوقف عن الدفع.

أي أنّ المشرع اعتبرها باطلة بموجب أحكام المادة /٦٢٣/ من القانون التجاري، وقابلة للإبطال بموجب المادة /٦٢٤/ فيما لو توافرت شروط سوء نية المستفيدين إضافة لتواطئهم مع المدين.

واعتبر كل ذلك شرطاً لقبول طلب الإبطال من قبل وكلاء التفليسة وذلك إضافة لشرطين آخرين اشترطتهما وهما وجوب مضي أكثر من ١٥ يوماً بين تاريخ إنشاء الرهن أو التأمين وتاريخ القيد شرط ان يكون هذا التأخير للإضرار بحقوق الدائنين على أن تسقط بالتقادم القصير جميع الدعاوي المتعلقة بذلك، والمنصوص عليها في المادة /٦٢٣/ و /٦٢٤/ و /٦٢٦/ من القانون التجاري السوري .

الفصل الثاني:

حل إشكالية تزامن الحقوق المسجلة في السجل العقاري

من مبادئ التسجيل العيني مبدأ العلانية المطلقة لقيود السجل العقاري، ويتلخص هذا المبدأ في أنه ليس للحق العيني على عقار ما أية قيمة ما لم يجر تسجيله في السجل العقاري، وأنّ السجل العقاري هو السجل الوحيد لتثبيت الحق وإعلانه، وهو ما أثبتته النصوص العقارية، ويهدف المشرع من مبدأ العلانية في السجل العقاري الى إيجاد الثقة العامة في التعامل بالعقارات.^١

ولتكريس هذا المبدأ لم يثبت المشرع أي حق عيني تجاه الغير إلا من تاريخ قيده في السجل العقاري، وهذا ما أكدته المادة/١١/ من القرار/١٨٨/لعام/١٩٢٦/ بأنّ الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني أو نقله أو اعلانه أو تعديله أو إبطاله لا تكون حتى بين المتعاقدين إلا اعتباراً من تاريخ التسجيل. إضافة الى اشتراط التسجيل لكل تصرف يرمي الى إنشاء أو تعديل حق عيني في السجلات العقارية.^٢

مما سبق الحديث عنه في الفصل الأول أصبح من السهل تخيل الحالة التي تكون عليها صحيفة العقار وما تشهده من تعدد حقوق تتمثل بتعدد إشارات في السجل العقاري.

وتظهر هنا أهمية وضع حل تشريعي، فقرر المشرع بأنّه على رئيس المكتب المعاون في السجل العقاري أن يمسك دفترًا يوميًا يحرر فيه وتحت رقم متسلسل

^١القيود على الملكية العقارية - مرجع سابق ص ٢٨٦.

^٢حيث نصت المادة/١٠/ من القرار/١٨٨/ " كل فعل يرمي الى احداث حق عيني او نقل ذلك الحق او تعديله او ابطاله يجب ان يسجل في سجل الاملاك "

المعاملات التي تقدم إليه والأوراق التي يستلمها ويعتبر الأفضلية حسب تاريخ تسجيل الاستدعاء اليومي.^١

وبالتالي في تقرير المشرع لقاعدة الأفضلية بحسب تاريخ التسجيل يكون قد حقق غايته. وسنبحث في هذا الفصل في مبحثين تناول المبحث الأول مبدأ الأفضلية كقاعدة عامة في حل التزاحم من خلال مطلبين أحدهما أنواع مبدأ الأفضلية و الثاني النطاق القانوني لتطبيقه.

وتتناول المبحث الثاني الملامح السلبية لتطبيق مبدأ الأفضلية أيضا في مطلبين، بحث في المطلب الأول مدى قانونية ترقيين الإشارات اللاحقة من خلال عدم اختصام أصحاب الإشارات وصلاحيه ترقيين هذه الإشارات، وبحث المطلب الثاني في عدم الرقابة على السجل العقاري من خلال بطله إجراءات التسجيل ومسك السجل اليومي دون رقابة.

المبحث الأول:

مبدأ الأفضلية كقاعدة عامة في حل تزامن الإشارات المسجلة في السجل العقاري

إنّ مبدأ الأفضلية لا يبرز إلا حال تنازع الإشارات في السجل العقاري، وبالتالي لا وجود لهذا المبدأ إلا اذا وجد تتالي اشارتين أو اكثر في السجل العقاري.

وكنتيجة لقيام المالك بتصرفات قانونية مختلفة على العقار يصبح الحق متنازع عليه . وأيضاً ترتيب حقوق متعددة يؤدي لتجميد الحق فترة من الزمن قد تطول .

ويمكن كما سبق أن يكون تزامن الإشارات في السجل العقاري شكلي أو موضوعي . وقد يبرز تتالي إشارات من نواع واحد كتتالي اشارتي دعوى، او من نوعين مختلفين كتتالي إشارة دعوى وحجز . وعند التتالي يوجد تزامن إشارات في السجل العقاري ويجب حله ليصل كل صاحب حق لحقه .

وبإقرار المشرع لمبدأ الأفضلية كحل لهذا التزام يحتاج لبحث أنواع مبدأ الأفضلية ونطاق تطبيقه في مطلبين كما يأتي:

المطلب الأول:

أنواع مبدأ الأفضلية

الهدف من التسجيل العقاري هو حفظ الحق وإعلانه للغير من خلال سهولة الإطلاع على الصحيفة العقارية، وعليه صاحب الحق لا يطلب إلا الوصول لحقه، وإنّ أسبقيته لتسجيل حقه في السجل العقاري تساعد في الوصول له. ولكن هناك حقوقاً تتقدم على غيرها بالرغم من عدم تسجيلها في السجل العقاري وذلك بالنسبة لصفة هذا الحق وقوته.

وبالتالي يوجد نوعين لمبدأ الأفضلية أحدها شكلي يتعلق بأسبقية التسجيل في السجل العقاري، والآخر موضوعي يتعلق بصفة الحق وقوته حيث يتقدم على سواء بالرغم من عدم تسجيله أو بالرغم من وجود إشارة مسجلة قبله.

وستتم دراسة أنواع مبدأ الأفضلية في فرعين كما يأتي:

الفرع الأول: مبدأ الأفضلية الشكلية

(قاعدة أسبقية القيد في السجل العقاري)

من مبادئ السجل العقاري مبدأ العلانية المطلقة الذي يرمي الى إيجاد الثقة في التعامل بالعقارات، ولتكريس هذا المبدأ لم يثبت المشرع أي حق عيني تجاه الغير إلا من تاريخ قيده في السجل العقاري.

وأكدت المادة/١١/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٦٢/ بأن الصكوك الاختيارية والإتفاقات المتعلقة بإحداث حق عيني لا تكون نافذة حتى بين المتعاقدين إلا اعتباراً من تاريخ التسجيل.

ونصت المادة/٦٣/ من القرار/١٨٨/" وتجري المعاملات على الترتيب بحسب تاريخ تسجيلها في السجل اليومي ويعتبر ترتيب الأولوية حسب تاريخ تسجيل الاستدعاء في السجل "

إنّ هذا النص يعيّن الأفضلية بين العقود الواردة الى المكتب المعاون، وذلك بأسبقية تاريخ قيدها في السجل اليومي، وهذا النص يقتصر على ترتيب الأفضلية متى كان العقدان يتناولان حقاً واحداً على ذات العقار، باعتبار أنّ انتقال الحق من ملكية شخص الى شخص آخر يحول دون انتقاله الى غير مكتسبه من جانب الشخص الأول ذاته .

وبما أنّ العبرة تجاه الغير هي للعقد المسجل على الصحيفة العينية لا على السجل اليومي .^١

وفي اجتهادات متتالية لمحكمة النقض السورية نلاحظ أن مبدأ الأفضلية الشكلية سائد منذ تطبيق القرار /١٨٨/.

" من تملك عقارا بحكم قضائي فإنّ اثر هذا التملك بالنسبة للغير ينسحب إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري ".^٢

" إنّ المفعول الرجعي للتسجيل في السجل العقاري ينسحب على الوجه التالي :

أ- في الإرث إلى تاريخ الوفاة .

ب- في نزاع الملكية إلى تاريخ الإحالة القطعية أو إتمام إجراءات الإستملاك.

ت- في صدور الحكم إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى. وتراعى القواعد العامة بشأن تنفيذ العقود عن الفترة السابقة".^٣

ويكون للأفضلية بين شاربين متتاليين لعقار واحد هو لصاحب الإشارة المسجلة أولاً، ولو كان صاحب الشراء الأول بعقد شفوي أو عادي غير ثابت التاريخ، ما لم يكن هناك تواطؤ بقصد الإضرار.

وقاعدة الأفضلية الشكلية تطبق حتى لو كانت الإشارات المسجلة من طبيعة مختلفة، فالحكم القضائي الذي يصدر بتنشيت العقود الناقلة للملكية وغيرها من الحقوق العينية لا يكون نافذا تجاه الغير إلا من تاريخ تسجيله في السجل العقاري كما سبق،

١ تمييز لبناني - غرفة ثالثة - رقم /٦١/ تاريخ /٢٩/١٠/١٩٦٣ - النشرة القضائية اللبنانية ص /١٣٩/ عام /١٩٦٤/. منقول عن

٢ نقض مدني سوري - قرار رقم /٨٣٤/ لعام /٢٠١٠/ - المحامون /٢٠١٢/ - عدد /٦/٥/٤/٣ - ص ٥٤٨ .

٣ الهيئة العامة لمحكمة النقض - قرار رقم /٣/ اساس /١٨/ تاريخ /٣/٥/١٩٧٤ - مجلة القانون - لعام /١٩٧٥/ - عدد /١/ - ص ١٦ .

وهذا ما أيدته المادة / ٨٢٥ / من القانون المدني السوري. كما أن أثر هذا التملك بالنسبة للغير ينسحب إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى على الصحيفة العقارية.

ومنه إن مبدأ الأفضلية الشكلية يعطي الأهمية للإشارة المسجلة أولاً مهما كانت طبيعتها، ويؤدي وضع الإشارة أولاً إلى عدم نفاذ الإشارات الأخرى بحق صاحب القيد الأسبق.

يرى الباحث بأنه إضافة إلى أن القيد يحذر الغير من مغامرة شراء عقار مع وجود إشارة على صحيفته العقارية، لأنه إن فعل ذلك رغم طلائعه على الإشارة الأسبق المقيدة في السجلات العقارية فإن انتزاع هذا الحق منه محتمل الوقوع، وبالتالي يكون تحت طائلة سحب العقار من يده إذا صدر حكم قطعي بذلك، فيعود أثر هذا الحكم إلى صاحب إشارة الدعوى الأسبق بالتسجيل تاريخاً.

والسبق المقرر لصاحب إشارة الدعوى، هو حق له تجاه كل صاحب إشارة بعده حتى لو كان الأمر متعلق بعقار غير مفرز، وعليه إذا تم وضع إشارتين متتاليتين على عقار قبل إفرازه فالأفضلية بين هاتين تكون للمشتري الأول إذا ما ثبت علم المشتري الثاني بوضع يد المشتري الأول على المبيع وقيامه بإكسائه وتجهيزه وفي كل الأحوال فإن تقصير الشاري في عدم إطلاعه على الصحيفة العقارية وعدم علمه بوجود إشارة دعوى يجعله بحكم الشخص العالم بوجود هذه الإشارة .

وإن القيد المؤقت أوجد أصلاً لحفظ حقوق صاحبه تجاه الغير وتجاه صاحب الحق الأصلي المسجل ولحفظ حقوق هذا الغير بتحذيره من وجود حق ما على العقار، ذلك عن طريق تعيين رتبة الحق العيني من تاريخ تسجيله في السجل العقاري، ورغم وجود إشارة القيد المؤقت على الصحيفة العقارية لكن لا أثر لها على ملكية ساحل الحق الأصلي ولا يعني انتقالها لصاحب هذا القيد بحيث تبقى جميع أثار الملكية للمالك الأساسي.

من الثابت أنّ المشرع لقانون الجمعيات التعاونية السكنية الموحد لم يعط سجلات الجمعية القوة القانونية كما السجل المؤقت لأن هذا الأثر لا بدّ فيه من نص قانوني صريح لينتج مفاعيله القانونية. وفي حال التزاحم على مسكن في جمعية فإنّ العقد الأجدر بالتفضيل بين الطرفين في نقل ملكية المسكن المبيع على اسمه هو صاحب العقد الأسبق تاريخاً، ما دام أنّ أيّ من العقدين لم يسجّل في السجل العقاري، وأنّ كلا من هذين العقدين صادر عن قبل الجمعية وينتج جميع اثار البيع عدا نقل الملكية .^١

ولعدم وجود محاضر عقارية مستقلة بالشقق السكنية للجمعية وفي غياب مثل هذا النص لا يمكن اعتبار مجرد إرسال صورة عن قرار الحجز أو كتاب من المحكمة بوضع اشارة الدعوى على الجمعية التعاونية السكنية لمصلحة صاحبه الذي يدعي منتجاً للمفاعيل القانونية التي للسجل العقاري.

وهنا لا بدّ من إعمال المبادئ العامة التي وضعها القانون المدني السوري والتي تخص عقود البيع العقاري، ومؤداها أن يكون لهذه الإشارات تاريخ ثابت في قيود الجمعية تبعاً لسجلاتها المبينة في نظامها الداخلي لكي تعطي لصاحبها حق الأفضلية على غيرها من الإشارات ويتمثل ذلك في سجل العضوية الذي نص عليه نظامها والذي تدون فيه كافة الوقوعات الطارئة على ملكية العقار، أما بالنسبة للتاريخ الثابت فلا بدّ من إصدار قرار من مجلس الجمعية بتدوين تلك الإشارة في سجل العضوية ويؤيد ذلك ما ورد في كتاب رئيس المكتب التنفيذي للاتحاد العام للتعاون السكني رقم/١٤٤/ لعام/٢٠١٩٩٢/٤/٢.^٢

وبالنسبة لأفضلية الاشارة إما أن يعود ذلك لتاريخ صدور قرار مجلس الادارة بوضعها فاذا ورد لمجلس الادارة عدة اشارات تقرر وضعها بقرار واحد وتاريخ واحد

١ نقض قرار رقم ١٤٦٥ - اساس ٨٠٨ - تاريخ ١٩٨٢/٦/٢٧ سجلات محكمة النقض .

٢ شفقة (محمد فهر) -مرجع سابق- ص ٢٤٨

فأيها يعطى الدرجة المتقدمة أو أنّ أفضلية الإشارة تتحدد بتاريخ تسجيلها في سجل الوارد بالجمعية وعند صدور قرار مجلس الجمعية فإنّ أثر الإشارة ينسحب إلى تاريخ ورودها إلى الجمعية وتسجيلها في سجل الوارد وخاصة أنّ مجلس الادارة ليس في حال انعقاد دائم^١. وهذا الرأي هو الذي يتجه إليه به الباحث.

وفي اجتهاد قضائي "إن قيود الجمعيات السكنية تقوم مقام السجل العقاري وبالتالي فإنّ الأسبقية بوضع الإشارة على صحائف سجلات الجمعية تجعل من واضع الإشارة صاحب الحق بطلب التسجيل واعتباره الأحق بالتفضيل من غيره."^٢

وحيث أنّ الحق المتعلق بالعضوية لا تحميه سوى دعوى واحدة، وإنّ الدعوى الإعتراضية بحقوق الحلول غير مقبولة، وأنّ المطعون ضده هو أول من وضع اشارة الدعوى على صحيفة المقسم موضوع الدعوى .

وحيث أنّ قيود الجمعيات تقوم مقام السجل العقاري وبالتالي فإنّ الأسبقية بوضع الاشارة على صحائف سجلات الجمعية تجعل من المطعون ضده الحق بطلب التسجيل واعتباره الاحق بالتفضيل من الطاعنة .

ونص اجتهاد اخر "وضع اشارة الدعوى على صحيفة الشقة لدى قيود الاسكان العسكري يغني عن الاشارة في السجل العقاري".^٣

وفي اجتهاد اخر جاء فيه "إنّ اشارة الدعوى الموضوعة على صحيفة العقار قبل افرازها إلى مقاسم شاملة لكل مقاسم العقار الذي تمّ افرازه بعد وضع تلك الاشارة، فاذا قام المالكون لأحد المقاسم المفردة ببيعه، وذكر في عقد البيع أنّ المشتري أخذ علما بكافة الإشارات المدونة على الصحيفة العقارية للمقسم وكان موظفو السجل العقاري

١ شقفة -مرجع سابق- ص ٢٤٩

٢ نقض قرار رقم ١٥٤٠ - اساس ٢٩١٢ - تاريخ ٢٥ / ٨ / ٢٠٠٢ . - ص ٣٠٨

٣ نقض قرار ٢١ / اساس ٩٠ / تاريخ ١٩ / ٢ / ١٩٩٥ .

المؤقت قد سهوا عن نقل الاشارة الموضوعية على العقار الى المقاسم المفترضة منه فان ذلك لا يؤدي الى انتقاص حقوق واضع الاشارة على العقار قبل افرازه ولا يؤدي الى زوال المفاعيل القانونية لاشارته طالما أنه من الثابت وضعه اشارة دعواه على صحيفة العقار قبل افرازه "١.

١- نقض قرار ٢٠٢/٢٤٣/س - تاريخ ١١/١١/١٩٩٦ . ص ١١٠
أسباب المخاصمة :

- ١- الهيئة المخاصمة لم تأخذ بالوثائق والشهادات المبرزة في ملف الدعوى وقد بات واضحا من ملكية العقار موضوع الدعوى وقد انتقلت الى المشتري فطينة ... لدى امين السجل المؤقت واكتت صحيفة العقار خالية من اية اشارة مانعة لنقل الملكية وعلى سبيل الاستطراد فانه لم يثبت وجود اي تواطؤ بين المدعية المخاصمة والمدعيين .
- ٢- ان خلاصة الملكية الصادرة عن امين السجل المؤقت والوثيقة المؤرخة فب /١٣/١١/١٩٩١/ للمحضر موضوع الدعوى لم يثبت عكسها كما ان بيان القيد العقاري المبرز للمحضر موضوع الدعوى خال من اية اشارة دعوى او غيرها وهو حجة تجاه الكافة، وان تجاهل ذلك يشكل خطأ مهني جسيما .
- ٣- القرار لم يبحث بالوثائق لاثبات حسن نية المشتري وانه حين نقل العقار لاسم المدعية بالمخاصمة لم يكن هناك اية اشارة اطلاقا ولو كانت هناك اشارة لما تم نقل الملكية .
- ٤- الهيئة المخاصمة اصدرت قرارها بتاريخ ١٩/١١/١٩٩٥/ وان قرار نذب المستشار رياض ... جاء لاحقا لصدور القرار مما يلحق البطلان بالقرار المخاصم .

في مناقشة وجوه المخاصمة :

من حيث ان دعوى المخاصمة تهدف الى الحكم بابطال القرار الصادر عن الغرفة المدنية الثانية لمحكمة النقض رقم اساس /١٣٥٢/ قرار ١٣٠٣/ بتاريخ ١٩/١١/١٩٩٥/ مع التعويض بداعي وقوع الهيئة مصدرة القرار بالخطأ المهني الجسيم .

ومن حيث ان واقعة النزاع تنلخص في ان المدعي محمد ... تقدم بدعواه الى محكمة البداية المدنية بحلب والمتضمنة انه بتاريخ ٧/٨/١٩٨٣/ اشترى من مورث المدعى عليهم الدار المشادة على المحضر رقم /٥٥٣٨/ من منطقة الانصاري العقارية بكون ثالث غربي وطلب وضع اشارة دعواه على صحيفة العقار والحكم بتثبيت الشراء وتسجيله لاسمه برقم الافراز الذي سياهذه وتسليمه الدار خالية من الشواغل وترقين الاشارة بعد التسجيل.

وبتاريخ ٩/٢/١٩٨٧/ تدخل المتدخل احمد ... طالبا رد دعوى المدعي والحكم له بتثبيت شراءه للدار موضوع الدعوى من الورثة وقررت محكمة البداية فسخ عقد بيع المدعي من المورث وتثبيت شراء المتدخل للدار المذكور . فاستأنف المدعي محمد ... القرار البدائي بمواجهة المدعى عليهم والمتدخل كما تدخلت المتدخلة فطينة ... في الدعوى في المرحلة الاستئنافية وقررت محكمة الاستئناف تثبيت شراء المدعي للدار وتسجيلها لاسمه وتسليمها خالية من كل شغل ورد الدعوى للمتدخل واعطائه الحق باقامة دعوى على المدعى عليهم لجهة التعويض.

ورفضت الهيئة المخاصمة الطعن على القرار المذكور من قبل ورثة المتدخلين فكانت دعوى المخاصمة المقدمة من المتدخلة فطينة هذه . ومن حيث ان زعم الجهة الطاعنة بالمخاصمة بان قرار المستشار رياض ... المخاصم قد جاء لاحقا لتاريخ صدور القرار بتاريخ ١٩/١١/١٩٩٥/ ولم يتايد باي دليل زلم تبرز الجهة المدعية بالمخاصمة صورة مصدقة عن قرار النذب من واقع الاضبارة مما يوجب الالتفات عن هذا السبب .

الفرع الثاني: الأفضلية الموضوعية (استنادا لصفة الحق موضوع الإشارة)

نص القانون المدني في المادة/٢٣٥/" إنَّ اموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه وعند عدم الوفاء يكون للدائنين حيز هذه الاموال وبيعها جميع الدائنين متساوون في الضمان الا من كام له منهم حق التقدم وفقا للقانون".^١

وبالتالي الضمان العام يحمي الدائنين ولكن هذه الحماية لا تطرد لأنَّ ثمة مخاطر تهدد الضمان العام لأنَّه مهدد بالتزامات جديدة قد يترتبها المدين على ذمته، الامر الذي يفسح المجال لوجود دائنين جدد يزاحمونهم، وتتبدى خطورة هذا التهديد اذا علمنا أن

→ ومن حيث ان الدار موضوع الدعوى قد بيعت ثلاث مرات فقد تمك ببيعها للمدعي محمد ... من قبل مؤرث المدعى عليهم ثم بيعت من قبل الورثة للمتدخل احمد ثم بيعت الى المتدخلة المدعية بالمخاصمة وتم فراغها لاسمها في السجل المؤقت .

ومن حيث ان اشارة الدعوى قد وضعت على صحيفة العقار لصالح المدعي بحسب العقد رقم /٢٨٨١/ تاريخ ١٩٨٦/٢/٢٦/ كما هو ثابت من حيثيات الحكم البدائي . في حين ان المدعية بالمخاصمة تملك الدار موضوع الدعوى بموجب العقد رقم /١٩٣١/ تاريخ ١٩٩١/١١/١٣/ الجاري في السجل المؤقت مباشرة عن طريق شرائها من الورثة وقد ذكر في لبعقد بان المشتري فطينة اخذت علما بكافة الاشارات المدونة على الصحيفة العقارية للدار . ومن حيث ان اشار دعوى المدعي عرفة موضوعة على صحيفة العقار قبل افرازه الى مقاسم مما يعني ان الاشارة شاملة لكل مقاسم العقار الذي تم افرازه بعد وضع تلك الاشارة .

ومن حيث انه على فرض ان موظفي السجل المؤقت قد سهوا عن نقل اشارة المدعي الى مقاسم العقار فان ذلك لا يؤدي الى زوال المفاعيل القانونية لاشارته السابقة لشراء المدعية بالمخاصمة طالما انه من الثابت وضعه اشارة دعواه على صحيفة العقار بكامله قبل افرازه.

ومن حيث ان المدعية بالمخاصمة قد اشترت المقسم من العقار المشغل بكامله باشارة دعوى من المدعي ولا يحق لهم تملك المقسم الا في حالة خسران المدعي لدعواه .

ومن حيث ان الجهة المخاصمة لم تخرج عن المبادئ المذكورة مما يبعدها عن الوقوع في الخطا المهني الجسيم وما قررته لا يخرج عن قواعد السجل العقاري والاجتهاد القضائي واستخلاص النتائج القانونية مما يؤدي الى وجوب رد دعوى المخاصمة موضوعا .

لذلك بعد المداولة توفقا لمطالبة النيابة العامة تقرر بالاتفاق :

- ١- رد الدعوى موضوعا والغاء قرار وقف التنفيذ
- ٢- تغري طالبة المخاصمة الف ليرة سورية لمصالح الخزينة ويحتسب منها بدل التأمين .تضمينها الرسوم والاعتاب
- ٣- حفظ الملف اصولا .

الدائنين كما سبق متساوون في نهلهم من الضمان العام، طبعاً كل ما سبق بإفتراض تسجيل الحق في السجل العقاري كي يحفظ رتبته الحق.^١

ونص المشرع في المادة/١٠٩٥/ من القانون المدني "الدائنين الذين بيدهم تأمين على عقار يتبعونه في أي يد تنتقل إليها ويستوفون ديونهم كل بحسب رتبته المعينة في القيود".

ووفق المادة/١١١٣/ من القانون المدني تسري أحكام الرهن التاميني على حقوق الإمتياز الواقعة على عقار وتكون الأفضلية للامتيازات العقارية للدائن الأسبق في التسجيل.

ولكن هناك حقوق امتياز معفاة من التسجيل وهي تتقدم على غيرها بغض النظر إذا كانت بتاريخ سابق ام لا. وهي بحسب نص المادة/١١١٣/٢:

١- الرسوم القضائية والنفقات الناشئة عن بيع العقار وتوزيع ثمنه .

٢- وحقوق امتياز دين الخزانة أيضاً معفاة من التسجيل وهي الرسوم المذكورة في المادة ٤٤ من قانون التحديد والتحرير، وأيضاً رسوم ونفقات الملكية والغرامات التي تفرض على البيانات الكاذبة المتعلقة بثمن البيع .

٣ - حقوق امتياز دين الخزانة معفاة من التسجيل منصوص عليها في نصوص خاصة وهي:

-الضريبة المفروضة على نصيب كل وارث فيما يتعلق بالعقارات.

-ضريبة ريع العقارات والعرضات.

-ضريبة تكاليف مشروعات الري.

^١ محمد وحيد الدين -مرجع سابق - ص ٩

ونصت المادة/١١١٨/ من القانون المدني بأن المبالغ تستوفى من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز في أي يد كانت ويترتب على ذلك أن الدولة لها حق تتبع العقارات المثقلة بامتيازها بالرغم من عدم تسجيل هذا الحق وفي هذا تهديد للانتماء العقاري .

يترتب للدائن المؤشر بحقه بإشارة حجز احتياطي على صحيفة العقار اقتسام ثمن العقار قسمة غرماء دون أن يكون لمن سبق بوضع اشارته امتيازاً على سواه.

ووفي اجتهاد لمحكمة النقض السورية "إنّ انتقال العقار الى اسم الشاري مثقل بإشارة الحجز الإحتياطي للدائن يجعل هذا الشاري ملزماً باثار هذه الإشارة الموضوعة لمصلحة الدائن مقابل الدين على البائع".^١

جاء في مناقشة أسباب الطعن ما يأتي:

"بما أنّ هذه الاشارة (إشارة الحجز الإحتياطي) كانت موجودة قبل إقامة الدعوى، وبالتالي فإنّ العقار مثقل بهذه الاشارة ولمصلحة صاحبها .

ولذا كان من الممكن القول مبدأ الافضلية القاصر على المنازعة بين شاربين للحق العيني فإنّ وجود اشارة حجز شخصي على صحيفة العقار يعتبر نوعاً من الضمان من التعرض فإن شاء المشتري قبل باثار الاشارة وتحمل نتائجها.

تأسيساً على أنّ صاحب اشارة الحجز الإحتياطي الموضوعة على صحيفة العقار تكسب صاحبها حقاً على العقار بإعتبار أنّ وضع هذه الاشارة كاجراء تحفظي في دعوى الحقوق الشخصية فإنّها لا تعطي صاحبها حق الافضلية كما هو الحال في الدعوى العينية العقارية. إلّا أنّها تحفظ حقوق صاحب القيد تجاه المشتري المتعاقبين

للعقار، عملاً بالمادة/٢٥/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ التي تكسب صاحب القيد الضمانات الناتجة عن التسجيل المسبق بحسن نية دون التفريق في ذلك بين الحقوق العينية والشخصية ولذلك فإنه يترتب للدائن المؤشر بحقه على صحيفة العقار اقتسام ثمن العقار قسمة غرماء دون أن يكون لمن سبق بوضع اشارته امتياز على سواه .

وإن انتقال العقار على اسم الشاري مثقل بإشارة الحجز الشخصي للدائن يجعل الشاري ملزماً بإثارة هذه الإشارة الموضوعة لمصلحة الدائن مقابل الدين على البائع، وأن الشاري إما أن يقبل بالمبيع على أن يبقى مثقلاً بحقوق الدائن أو استرداد الثمن، وأن في بيع العقار إلى المشتري وهو مثقل بحق الدائن ليس من شأنه أن يجعله امتيازاً بحق الشاري، ويبقى للدائن في هذه الحالة اقتسام ثمن العقار بنسبة حقوق كل منهم قسمة غرماء وفقاً لأحكام المادة/٤٠٥/ من قانون أصول المحاكمات .

ويتحصل الدائنون أصحاب حقوق الإمتياز العامة على ديونهم من أموال المفلس بالأفضلية عن غيرهم من الدائنين الآخرين سواء كانوا عادييين أم من أصحاب التأمينات الخاصة .

ويختلف الدائنون أصحاب حقوق التأمين والرهن والإمتياز الخاص على العقار عن الدائنين العاديين الذين لا يتمتعوا بأي تأمين خاص على أموال المدين المضمونة لا يقتصرون في استيفاء ديونهم على الاموال التي تقرر لهم (الضمان العام عليها فقط) بل يشتركون مع الدائنين العاديين فيما لو بقي لهم من هذه الديون اذا لم يكن ما استوفوه كافياً لتغطية كامل ديونهم .

ويتحصل الدائنون اصحاب حقوق الامتياز العامة على ديونهم من اموال المفلس بالأولوية (الافضلية) عن غيرهم من الدائنين الآخرين سواء كان عادييين ام من ارباب التأمينات الخاصة .

المطلب الثاني:

نطاق تطبيق مبدأ الأفضلية

إنّ تطبيق مبدأ الأفضلية سواء الشكلية منها أو الموضوعية ليس مطلقاً بل له ضوابط ودونها ليس لها أي أثر ولا يمكن للقيد أن يكون حجة على الكافة إلا بتحقيق شروط وضوابط معينة، ويمكن إجمال هذه الضوابط في فرعين والأول أن يكون مسجلاً في الصحيفة العينية كي تحفظ رتبته، والثاني أن يكون مقروناً بإنقضاء سوء النية كما يأتي:

الفرع الأول: أن يكون مسجلاً في الصحيفة العينية العقارية

إنّ التسجيل الذي يؤخذ وحده بعين الاعتبار هو ذلك الذي يحصل على الصحيفة العينية دون سواه من التدوينات التي تحصل في بقية مستندات السجل العقاري بما فيها السجل اليومي، ولا يعتبر القيد حاصلاً إلا بإجرائه على الصحيفة العينية ذاتها والمفعول الإعلاني للتسجيل ينتج عن إجراء القيد في الصحيفة العينية .

والغاية من القيد في السجل اليومي هي تسجيل الطلبات وترتيب درجة الأفضلية بين هذه الطلبات بحيث تعطى الأفضلية لصاحب الطلب الأسبق والسجل اليومي يعتبر وثيقة داخلية ومعدّة لتنظيم أعمال السجل العقاري فلا تتمتع بأي مفعول إعلاني .

ولمن كان الأسبق في التسجيل في السجل اليومي ولم يسجل قيده على الصحيفة العينية قبل الآخر عليه أن يرجع بالمسؤولية على الموظفين في حال ثبوت الإهمال ومخالفة الأصول .

وإن نص المادة/٦٣/ من القرار/١٨٨/ يعين الأفضلية بين العقود الواردة الى المكتب المعاون وذلك بأسببية تاريخ قيدها في السجل اليومي، وهذا النص يقتصر على ترتيب الأفضلية متى كان العقدان يتناولان حقاً عينياً واحداً باعتبار أن انتقال الحق من

ملكية شخص الى شخص اخر يحول دون انتقاله الى غير مكتسب من جانب الشخص الأول ذاته .

وإن العبرة تجاه الغير هي للعقد المسجل على الصحيفة العينية لا على السجل اليومي .^١

من مبادئ السجل العقاري مبدأ العلانية المطلقة أي ان الحق العيني على عقار ما ليس له أي قيمة ما لم يجر تسجيله في السجل العقاري وكما سبق السجل العقاري هو السجل الوحيد لتثبيت الحق واعلانه وليس لما عداه فاعليه في كل ذلك وهو ما اثبتته النصوص العقارية المختلفة ويهدف المشرع ممن مبدأ العلانية في السجل العقاري الى ايجاد الثقة العامة في التعامل بالعقارات^٢

ولتكريس المبدأ السابق لم يثبت المشرع أي حق عيني تجاه الغير الا من تاريخ قيده في السجل العقاري وهذا ما اكدته المادة ١١/ من القرار ١٨٨/ لعام ١٩٢٦/ حيث قررت ان الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة باحداث حق عيني او نقله او اعلانه او تعديله او ابطاله لا تكون نافذة بين المتعاقدين الا من تاريخ التسجيل

إضافة الى اشتراط التسجيل لكل تصرف يرمي الى انشاء او تعديل حق عيني في السجلات العقارية حيث نصت المادة ١٠/ من القرار السابق على (كل فعل يرمي الى احداث حق عيني او نقل ذلك الحق او تعديله او ابطاله يجب ان يسجل في دفتر الاملاك).

وعند عرض سجلات السجل العقاري تمت الإشارة الى أن سجل الملكية هو الوثيقة الأساسية من وثائق السجل العقاري وهو معدّ ليطلع عليه الغير وعلى مدرجاته، كي يكون على علم تام ما للعقار من حقوق وما عليه من أعباء عند التعاقد مع صاحب الحق، وبالتالي اذا تم تسجيل الاشارة في غير هذه السجل لا يعمل بمبدأ الأفضلية.

١ تمييز لبناني -غرفة ثالثة - رقم ٦١ تاريخ ١٠/١٠/١٩٦٣- النشرة القضائية اللبنانية ص ١٣٩ لعام ١٩٦٤ .

٢ النشواتي (محمد صياح)- جزء ١- دار الانوار -دمشق-١٩٩٣-ص٢٨٦

يتم تسجيل قرارات منع التصرف في سجل خاص يدعى سجل قصر التصرف وهو سجل خاص أنشأته المديرية العامة للمصالح العقارية^١.

ومنع التصرف هو إجراء تحفظي توضع اشارته على صحيفة العقار حتى لا يمكن التصرف به للغير ويوضع عادة من قبل المحكمة في قضايا تصفية التركات أو التقلية أو الحجر على المجانين والمعتوهين وغيرهم من ناقصي الأهلية أو فاقدتها، ويتم ذلك عن طريق قرار يتخذه القاضي ويبلغ بواسطة صاحب المصلحة الى السجل العقاري .

وكذلك الأمر بالنسبة للمرأة المتزوجة التي ليس لها حسب قانون أحوالها الشخصية حرية التصرف أو إدارة أملاكها فيذكر ذلك في صحيفة العقار وفقا للتعليمات المذكورة في الصك أو التصريح المقدم من قبل الشخص الذي يمثل المرأة بحسب قانون أحوالها الشخصية وذلك سندا للمادة /٢٢/ من القرار /١٨٨/ لعام /١٩٢٦/.

وهذا السجل يعتبر سجلا مساعدا تنظيميا لا يغني التسجيل فيه عن وضع اشارة منع التصرف على صحيفة العقار في السجل العقاري لأنه لا يعتبر من السجلات المكوّنة للسجل العقاري والمعددة حصرا وفق أحكام المادة /١/ من القرار /١٨٨/ .^٢

وبالتالي ما هو أثر تسجيل الاشارة في سجل قصر التصرف دون سجل اليومي؟

في إحدى إجتهاادات محكمة النقض نص على عدم كفاية تسجيل الاشارة في سجل قصر التصرف لترتيب الاثار القانونية المتعلقة بأسبقية التسجيل تجاه الغير، حيث جاء في إحدى قراراتها "إن قيام أمين السجل العقاري بحفظ قرار منع التصرف أو تدوينه في سجل قصر التصرف دون تدوين ذلك في صحيفة العقار لا يترتب عليه أي أثر قبل

^١حيث قامت المديرية العامة للمصالح العقارية بتعميم البلاغ رقم /٤٦٧٩/١٨٥/تاريخ /٢٨/١١/١٩٣٣ على دوائرها

لفتح سجل هجائي للمنعين من التصرف

^٢(غانم) ياسين -مقالة اشارة الدعوى واثارها القانونية -مجلة المحامون -٢٠٠١- ص ٢٥

المدعي ما دامت معاملة التسجيل قد أنجزت وسجلت في الصحيفة اليومية في السجل العقاري^١

وتتلخص وقائع هذه القضية في أنه عندما قام المدعي بتسجيل إشارة منع التصرف في السجل العقاري، قام الموظف المختص سهوا بتسجيلها في سجل قصر التصرف دون تدوينها في السجل اليومي، ثم فيما بعد تم تسجيل عقد عقاري (موضوعه نقل ملكية) للعقار المتنازع عليه باسم المدعى عليه، فأقام المدعي دعوى أمام محكمة الدرجة الأولى طلب فيها عدم سريان العقد المذكور تجاهه، وإلزام أمين السجل العقاري بتسجيل إشارة الحجز الموضوعة من قبله بتاريخ تسجيلها في سجل قصر التصرف الأسبق تاريخاً من تاريخ تسجيل العقد العقاري فأصدرت المحكمة قرارها برد الدعوى .

فاستأنف المدعي الحكم أمام محكمة الاستئناف، فقامت محكمة الاستئناف بتصديق القرار المستأنف، فطعن المدعي بالحكم أمام محكمة النقض طالباً نقضه، واستند في لائحة طعنه أن إشارة الحجز الموضوعة من قبله أسبق وروداً إلى أمانة السجل العقاري، وأنّ تقصير الموظف المختص لا يعني سقوط الحق، وأنّه يمكن تسجيل الحجز الحالي طالما أنّه مسجل في سجل قصر التصرف.

فأجابت محكمة النقض في قرارها على هذه النقاط المثارة في لائحة الطعن وجاء في حيثيات القرار ما يأتي " حيث أنّ الحكم المطعون فيه أوضح سنداً للبيانات والوثائق التي أشار إليها أنّ المدعى عليه اشترى العقار المبيع وصحيفة العقار خالية من أي إشارة أو منع تصرف حين تقرر الفراغة بالعقد رقم/٣٩٩٥/ تاريخ /١٣/٩/١٩٧٣/.

وإن قيام أمين السجل العقاري بحفظ قرار منع التصرف أو تدوينه في سجل قصر التصرف دون تدوين ذلك في صحيفة العقار لا يترتب أي أثر تجاه المدعي ما دامت

١ نقض سوري - قرار رقم /١٧٥١/اساس/٩٨/تاريخ/١/٢٧/١٩٨٢ - مجلة محامون /١٩٨٢/ - عدد ٧/ - ص ٧٧١.

معاملة التسجيل قد أنجزت وسجلت في الصحيفة اليومية في السجل العقاري وأنّ الاشارات اللاحقة لعقد البيع الموضوعة على صحيفة العقار تجعل اشارة عقد البيع هي الأحق بالتفضيل وهي الواجبة التسجيل .

وحيث أنّ العبرة في الحقوق العينية لقيود السجل العقاري وأنّ المطعون ضده لا يسأل عن خطأ الموظف العقاري الذي قصر في التسجيل، كما أنّ الحكم المطعون فيه ردّ لسببين ردا سليما مما يجعل منهما غير دائنين بالحكم بإعتبار أنّ قرار الحجز لم يسجل لا في دفتر الملكية ولا في سجل اليومية قيل المطعون ضده ذلك مع ملاحظة المادة/١/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ " .

ولقد عدت المادة /١١/ من القرار التنظيمي رقم /١٥/ المتضمن التعليمات التنفيذية لقانون اعمار العرصات رقم /٨٢/ لعام /٢٠١٠/ الاشارات المانعة من التصرف في مجال تطبيق هذا القانون وهي :

١-الرهن العقاري .

٢-الحجز الاحتياطي او التنفيذي او الاداري .

٣-اشارة حق الانتفاع ما لم يقدم طلب الترخيص من مالك الرقبة ومالك المنفعة معا

٤-القيد المؤقت المنصوص عليه في المادة /٢٦/ من القرار /١٨٨/ بان يكون هذا القيد مانعا من التصرف .

٥-الحقوق الخاضعة للاستبدال الجبري ما لم يتم استبدالها وفق القوانين والانظمة الخاصة .

٦- القيود المانعة من التصرف بموجب القوانين والانظمة الخاصة.

ومما سبق نلاحظ أنَّ الأهمية في ترتيب الحقوق هي الحقوق المسجلة في السجل العقاري، تكون لوثائق السجل العقاري.

ولا يدخل سجل قصر التصرف في عدادها باعتبار أنَّه تم انشائه ببلاغ المديرية العامة للمصالح العقارية وليس بقانون كما هو الحال في وثائق السجل العقاري.

وفي اجتهاد قضائي^١ ان السجلات التي تستحدثها التشريعات الحديثة تقوم مقام السجل العقاري في وضع الإشارة وفي حفظ الحقوق ولم يورد سجل قصر التصرف ضمنها .

وفي حال تعذر وضع إشارة الدعوى في السجل العقاري على العقار الأم فإن الإشارة توضع في ملف العقار لدى الدائرة التي تقوم بتنظيم المنطقة التي يقع فيها العقار .^٢

وإنَّ عقد البيع الموثق لدى الكاتب بالعدل يقتصر أثره على ذات المتعاقدين ولا يتعداه لسواهم ولا الحقوق التي اكتسبها أصحابها بالتسجيل أيا كان تاريخ هذا التسجيل سابقا او لاحقا لعقد البيع الذي لم يسجل .

وأنَّ الأفضلية بين شاربين تبقى لمن سبق وسجل حقه في قيود سجل الجمعية قبل افتتاح الصحيفة العقارية في السجل المؤقت طالما ان العقود المبرمة بين الاطراف لا تعتبر نافذة بين عاقيدها وقبل الغير الا بعد تاريخ التسجيل عملا بالمادة /١١/ من القرار ١٨٨ لعام /١٩٢٦/، ولا يمكن ازالة التسجيل وابطال اثره القانوني الا اذا قام الدليل على ان التسجيل تم بالتواطؤ وقصد الاضرار بصاحب الحق الذي لم يسجل عملا بالمادة /١٣/ من القرار /١٨٨/ .

١نقض قرار ٥١٤ اساس ٤٣ تاريخ ٢٠٠١/٤/٣٠ .

٢نقض قرار ٤٣٢ اساس ١٩٨ تاريخ ٢٠٠١/٤/٩ .

ولا يمكن إزالة التسجيل وإزالة أثره القانوني إلا إذا قام الدليل على أنّ التسجيل تم بالتواطؤ وقصد الإضرار بصاحب الحق الذي لم يسجل عملاً بنص المادة/١٣/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/.

وهذا ما سنبحث فيه في الفرع التالي وهو إنتفاء سوء النية كما يأتي:

الفرع الثاني: إنتفاء سوء النية

نصت المادة /١٣/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ والتي تعتبر العمود الفقري لنظام السجل العيني إلى أنه " كل من اكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً في ذلك إلى قيود وبيانات السجل العقاري أقر في مكتسبه ولا تسري عليه أسباب نزع هذا الحق الناشئة عن الدعاوى المقامة وفقاً لأحكام هذه المادة والمادة/١٧/ من القرار/١٨٨/، ولا يمكن للأحكام المنبثقة عن هذه الدعاوى أن تقرر إلغاء الحق المكتسب والمقيد حسب الأصول غير أنه لا يمكن أن يتذرّع بمعول القيود الأشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب الحق وجود عيوب أو أسباب داعية لإلغاء الحق أو لنزعه عن مكتسبه.

وفي جميع الأحوال يحتفظ الفريق المتضرر بحق إقامة دعوى شخصية بمادة عطل وضرر على مسبب الضرر " .^١

إنّ النص السابق يؤكد مبدأ القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري بحيث أن من يتعامل بحق عقاري مقيد في السجل العقاري مع من تظهره تلك القيود صاحب صفة وانطلاقاً من منطوق تلك القيود يكتسب على هذا الأساس حماية قانونية تجعله في مأمن من أية مطالبة أو اعتراض .

١. د. شدرأوي (جورج) - الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري - المؤسسة الحديثة للكتاب - طرابلس - ص ٢٠٥ .

واستنادا إلى هذا المبدأ فإنه إذا شطببت اشارة الدعوى من السجل العقاري خطأ أو بفعل التزوير فالشاري حسن النية يثبت له ما اشتراه، وللمتضرر ملاحقة مسبب الضرر أي المسؤول عن الشطب، عملا بأحكام المادة /١٥/ من القرار / ١٨٨ / .

وتؤكد المادة /١٧/ من القرار /١٨٨/ لعام /١٩٢٦/ مبدأ القناعة العامة لقيود السجل العقاري حيث اشارت الى عدم امكانية وقوع خلاف في الحقوق المقيدة في السجل العقاري وفقا لمحاضر التحديد والتحرير ويفترض في قيود السجل العقاري في غير محاضر التحديد والتحرير ان تكون صحيحة وكاملة تجاه من يشتري عن حسن نية، فكل من اشترى بالإستناد إلى صحة قيود السجل العقاري يقر له فيما اكتسبه وان كان صاحب الحق المسجل غير مالك ولا تسري أسباب نزع الملكية الناشئة عن الدعوى المقامة على غير المالك، وليس بمقدور الأحكام الصادرة بصددها أن تقرر إلغاء الحق المكتسب والمسجل اصولا .

غير أنه لا ينتزع بهذا المبدأ من كان عالما بعيوب الحق وأسباب فسخه وتسجيله قبل أن يكتسبه فالذي يشتري عن سوء نية لا يصبح مالكا، وبإمكان صاحب الحق الأصلي أن يدعى عليه مباشرة مستندا الى عدم مطابقة التسجيل للقانون .

لكن اذا انتقل الحق عن عقد وكان باطلا ولم يكن نتيجة أعمال التحديد والتحرير بل بتاريخ لاحق لها فان أي مكتسب للحق من صاحب العقد المسجل لا يقر له في مكسبه اذا كان عالما بالشوائب التي طالت حق بائه .

ومنه إن مسألة سوء النية او حسنها هي حالة واسعة تستوجب البحث في معيار حسن النية، ومن ثم البحث في حالة تنالي حسن نية . كما يأتي :

أولاً : معيار سوء النية :

هل معيار سوء النية هو المعرفة فقط؟ أي معرفة تلك العيوب والأسباب المبطلّة للحق والتي جاءت من قيود السجل العقاري أو من خارج تلك القيود، مع التأكيد أن هذه المعرفة يجب أن تكون قد حصلت قبل اكتساب الحق أو لحظة اكتسابه على أبعد حد وليس بعده، إذ أن معرفة العيوب في الحالة الأخيرة لا تؤثر في اكتساب الحق .^١

يستفاد من نص المادة /١٣/ من قانون رقم /١٨٨/ بأن وضع الإشارة يكسب واضعها حقاً بالأفضلية وعلى من يتذرع بوجود عيب أو أسباب داعية لالغاء هذا الحق أن يثبت علم المشتري بهذا العيب وسوء النية .^٢ وبما أن صاحب الإشارة الاسبق هو الأحق بالتفضيل الا اذا ثبت التواطؤ وقصد الاضرار^٣

والمواطأة بين المشتري الثاني وبين المالك هي احدى صور الغش الذي يفقد التسجيل قوته ويمكن اثبات المطاوعة بكافة الوسائل بما فيها البيئة الشخصية .^٤ وأن مجرد علم المشتري بوجود من سبقه الى شراء العقار لا يكفي لفسخ عقده بعد تسجيله في السجل العقاري .^٥

وجاء في اجتهاد قضائي أن الافضلية بين شاريين متتاليين هو لمن سبق ووضع اشارة الدعوى على صحيفة العقار ، ما لم يثبت التواطؤ وقصد الاضرار بالمشتري الأول الذي لم يتمكن من وضع الاشارة قبل المشتري الثاني .^٦

١د شمس الدين - القوة الثبوتية لقيود السجل العقاري - ص ٧٢ .

٢نقض قرار ٨ اساس ١٨٤ تاريخ ٢٠٠٢/٢/٤ .

٣نقض قرار ١٨٠٦ اساس ٨١٣ تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٢ .

٤نقض قرار /١٣٧/ اساس /٣٠٩/ تاريخ /٢٠٠٢/٢/١٨ .

٥نقض قرار ٤٠ اساس ٨٤٤ تاريخ ١٩٨٨/١/١٣ .

٦نقض قرار ٤٤٠ اساس ٩٣ تاريخ ٢٠٠١/٤/٢٣ .

طرحنا مسألة بموضوع ما اذا كانت معرفة مشتري الحق بوجود عقد سابق غير مسجل تشكل " المعرفة المبطنة " أي أن السبب المبطل وهو سوء النية المنصوص عليه في المادة / ١٣ / من القرار / ١٨٨ /^١ وذلك على افتراض معرفة المشتري الثاني بوجود العقد الأول غير المسجل أو ربما أكثر من عقد غير مسجل في السجل العقاري.

لا يعتقد الباحث أنه يتوجب على المشتري الثاني أن يتصل بكل واحد من هؤلاء (المشتريين غير المسجلين) لسؤالهم عما اذا كانوا قد تراجعوا عن شرائهم أم أنهم متمسكون به ليتمكن هو من تقرير الشراء او عدمه . لأنه منطوق لا يستقيم ويتناقض تماماً مع نية المشرع العقاري خصوصاً في نظام السجل العيني في منح قيود السجل العقاري القوة الثبوتية المطلقة .

وما يؤكد ذلك أن المشرع نفسه قد منح المشتري الذي لم يتمكن من تسجيل حقه فور الشراء لأي سبب، وسائل متعددة وسهلة التنفيذ وغير مكلفة كالقيود الاحتياطي وتمكّنه من المحافظة على رتبته وأولويته وحقه تجاه الأشخاص الثالثين بمن فيهم مشتر ثان .

وعلى الرغم من ذلك هناك اراء مخالفة ترى العلم بالعقد غير المسجل يشكل سوء نية مبطل للعقد^٢ . وبالتالي تفقد افضليتها .

في رأي الباحث أن معيار سوء النية ليس المعرفة فقط بل لا بد من إثبات التواطؤ بين المشتري والمالك.

ولكن ما هو رأي المشرع في حالة تتالي حسن النية، هذا ما سنبحثه كما يأتي:

١د شراوي (جورج) - الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري - ص ٢١٠ .

٢تميز ٢٤ / ٩ / ١٩٥٣ - المحامي ٥٣ - ١٥٧ - اشير اليه في اطروحة د شمس الدين ص ٩٠ - (مشار اليه في د

شراوي (جورج) - الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري - ص ٢١٢)

ثانياً: حالة تتالي حسن النية :

قد يصادف أن يكتسب شخص حق عيني على عقار إلا أنه يتقاعس عن تسجيله في السجل العقاري لسبب ما قد يكون خارج إرادته، وخلال هذه الفترة يقوم شخص آخر بتدوين إشارة ما على صحيفة العقار وهو لا يعلم بوجود حق للأول على نفس العقار قد تكون هذه الإشارة التالية إشارة رهناً وامتيازاً وإشارة دعوى بحيث يستفيد من التقدم الممنوح له قانوناً، وبناء عليه قد يضار صاحب الحق الأصلي بنتائج الإشارة لمجرد أن الإشارة الثانية قد سجلت قبل تسجيل حقه

وهنا نكون أمام حالتين حسن نية الأولى حسن نية صاحب الحق اللاحق بالتسجيل والثانية هي حسن نية صاحب الإشارة الذي تم وضعها بشكل اصولي. فهل يمكن اعطاء صاحب الحق حقه والانتقاص من مكانة الإشارة التي تم تسجيلها أصولاً ومن حق صاحبها.

إن القرارات القضائية نحت إلى مبدأ ثابت بأنه مجرد العلم بالشراء الأول أو وجود الحق العيني الأسبق ليس لوحده سبباً كافياً لإبطال العقد المسجل أو الحق الذي اقترن بإشارة الدعوى الأسبق وأن سوء نية لا يستخلص من مجرد هذا العلم وأنه لا بد من اثبات التواطؤ وقصد الاضرار اضافة للعلم لالغاء نتائج تسجيل الإشارة .

نلاحظ أن القرارات السابقة تركز مبدأ القناعة العامة لقيود السجل وتولي حماية خاصة لحسن النية، والاستثناء عن اسبقية القيد في السجل العقاري عدم الاستفادة او لسقوط الحماية لمن كان سيء النية لا يستفيد من هذه الحماية المقررة في المادة ١٣/ من القرار ١٨٨/ لعام ١٩٢٦/ و أن صاحب الإشارة الأسبق هو الأحق بالترتيب إلا إذا أثبت صاحب الإشارة اللاحق أن وضع الإشارة السابقة تم بالتواطؤ ويقصد الإضرار به.^١

^١ انقض مدني سوري رقم ٨٥/٨٥/اساس/٢٠٥/لعام ١٩٩٧/- مجموعة احكام النقض العقارية ص ١١٥.

وإن حق صاحب الإشارة ليس حقا مطلقا وإن علمه بوجود حقوق للغير، قد يؤدي لعدم لعمال المبدأ القائل أن الحق لصاحب الأسبقية في التسجيل وبالتالي إعطاء الأفضلية لصاحب الحق التالي ولو كان حقه متأخراً عن حق صاحب الإشارة الأول .

وإذا عدنا لقاعدة الأفضلية فإن الأسبق بوضع الإشارة في السجل العقاري هو الأحق، وعلى ذلك إن حسن النية لصاحب الحق اللاحق لا أثر له على حقوق من سبق وضع اشارته التي تبقى قائمة بنتائجها بمواجهتها طالما أن وضعها كان صحيح وسليم من الناحية القانونية .^١

ولمبدأ الأفضلية دور في حل التزاحم بين الحقوق المسجلة في السجل العقاري وفق ما سبق، ولكن ما هي الملامح السلبية لتطبيقه وهل يؤدي دوره كما يجب. سنتناول ذلك في المبحث الثاني كما يأتي:

المبحث الثاني :

الملاح السلبية لتطبيق مبدأ الافضلية كقاعدة لحل التزاحم بين الإشارات المسجلة في السجل العقاري

هناك بعض الملاح التي تبين عدم كفاية مبدأ الافضلية كمبدأ لحل النزاعات المحتملة والناجمة عن تعدد اشارات الحقوق، حيث أن المشرع علق سلامة تطبيقه على أمرين أولهما سلامة وصحة مسك السجل اليومي ضمن الكيفية التي حددها القانون والبلاغات المتعلقة به، وثانيا أمانة الموظف مع الاحترام لكل نفس صادقة .

ومنه سنبحث الملاح السلبية الإدارية منها والقانونية، والتي تعرقل وصول المشرع إلى غايته في تحقيق العدالة قدر الإمكان، وذلك في مطلبين نبحت في المطلب الأول مدى قانونية ترقيين الاشارات اللاحقة، وفي المطلب الثاني عدم الرقابة على السجل العقاري . كما يأتي:

المطلب الأول:

مدى قانونية ترقيين الاشارات اللاحقة

إن الأحكام الصادرة في الدعاوى العينية العقارية لا تنفذ مباشرة في السجل العقاري، وإنما يجب إبراز هذه الأحكام لدوائر التنفيذ .

حيث تقوم هذه الدوائر بالتأكد من انبرام الحكم واسيفاء الرسوم القضائية وبعد ذلك تقوم دائرة التنفيذ بتسطير كتاب الى مديرية السجل العقاري لتنفيذ الحكم مع ربط نسخة عنه .^١

وبناء عليه يمكن أن يواجه رئيس التنفيذ أو أمين السجل العقاري اشارات لاحقة لصدور الحكم، فهل يملك أي من رئيس التنفيذ أو أمين السجل العقاري صلاحية ترقيين هذه الاشارات، وهل يتم اختصام أصحاب هذه الاشارات.

١ شرح نظام السجل العقاري ص ٣٣٠

هذا ما سنبحثه في فرعين الأول ندرس فيه عدم اختصاص أصحاب الاشارات اللاحقة، وفي الفرع الثاني صلاحية ترقيين الاشارات سواء من قبل رئيس التنفيذ أو أمين السجل العقاري. فيما يأتي:

الفرع الأول: عدم اختصاص جميع أصحاب الاشارات المسجلة

الملاحظ أن محكمة النقض أوجبت ادخال أصحاب الاشارات في دعوى ازالة الشيوخ فقط وفق ما جاء في قرار لها "يجب في دعوى ازالة شيوخ العقارات اختصاص اصحاب الحقوق المسجلة على صائفها"^١.

اما بالنسبة للدعاوى الاخرى فإن ادخالهم هوأمر اختياري، فحسب قرار لمحكمة النقض "اذا توالى على المقسم بيع متعده إن اشارة الدعوى التي وضعت على صحيفة العقار أولاً تحفظ حق صاحبها ويكون التسجيل الذي تم الى الغير مع وجود اشارة الدعوى يجعل صاحب الاشارة قابلاً بهذه الاشارة وملزماً بآثارها ولا يؤثر هذا الإنتقال على حقوق المدعي"^٢.

وجاء في قرار آخر "ويسري أثر الحكم من تاريخ وضع اشارة الدعوى على كل مشترٍ سجل عقده بعد وضعها سواء اختصم أم لم يختصم بالدعوى إلا اذا كان عقده سابقاً للاشارة لا بدّ من اختصاصه"^٣.

وإن إيقاع الحجز على العقار بعد وضع اشارة الدعوى لا أثر له بعد صدور الحكم القاضي بتثبيت حق صاحب الاشارة العيني الذي ينسحب الى تاريخ وضع اشارته، مما يجيز لصاحب هذه الاشارة طلب رفع الاشارات التي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور الحكم دون حاجة لمراجعة المحاكم .

^١نقض مدني -قرار رقم ٧٧/ اساس ٨١/ لعام ١٩٧٧- مجلة المحامون - ١٩٧٧ عدد ٧/ ٨/ ٩ - ص ٣١٣
^٢نقض مدني - قرار رقم ١٢٧٣/ اساس ٢٩٦/ ٠ لعام ١٩٨١/ - سجلات محكمة النقض - مشار اليه في رسالة د صفاء جنيدي .

^٣نقض مدني - مجلة المحامون - عام ١٩٨١/ ص٣٣٦.

وفي إحدى الدعاوى النموذجية نلاحظ أنه من الأفضل اختصاص جميع أصحاب الاشارات السابقة واللاحقة، لكي يكون الحكم ساريا بحقهم وليطهر العقار من مفعول اشارتهم طالما أن صدور الحكم لن يكون له أثر على اصحاب الاشارات اذا لم اختصاصهم . وبالتالي سيتم ارهاق المحاكم بعدد من القضايا بالإمكان انهاءها في قضية واحدة عن طريق اختصاص اصحاب الاشارات . وفي هذه الدعوى أقيمت اربع دعاوى أدت لإستمرار نظر القضية أمام القضاء منذ عام ١٩٧٤ - الى عام ١٩٩٤ .

الدعوى الأولى :

البائع /و/ اختص بقطعة أرض لدى إحدى الجمعيات التعاونية السكنية ثم باعها للمدعو/ف/ بمبلغ زهيد آنذاك، اختلف الطرفان فأقام المشتري دعواه عام /١٩٧٤/ بطلب تثبيت البيع دون اختصاص إدارة الجمعية وقامت المحكمة بتثبيت البيع .

استأنف البائع /و/القرار الذي رد الدعوى لعدم صحة الخصومة لسبب عدم اختصاص ادارة الجمعية السكنية . طعن /ف/ بالحكم الصادر أمام محكمة النقض التي صدقت قرار الإستئناف عام /١٩٨١/ .

الدعوى الثانية :

بتاريخ /١٩٧٧/٥/١ / وأثناء نظر الدعوى الأولى أمام الإستئناف تقدم /م/ بدعوى اعتراض الغير ضد الحكم البدائي المشار إليه زاعما أنه اشترى الأرض من /ف/ لكن محكمة البداية هنا قررت وقف الخصومة في الدعوى نظرا لكون القرار المعترض عليه لا زال منظورا امام محكمة النقض وذلك بتاريخ /١٩٧٩/٥/٣٠/ .

الدعوى الثالثة :

بتاريخ /١٩٧٩/٤/٧ / أقام /ح/ دعواه بمواجهة البائع /و/، واختص المشتري السابق /ف/، و إدارة الجمعية، وذلك بهدف تثبيت شراء /ح/ لقطعة الأرض من /و/

بعد قبضه لكامل الثمن، وحكمت المحكمة بما طلبه وبذلك قضى الحكم الاستثنائي الذي تلاه وتم تنفيذ حكم الاستئناف بعد أن أصبح مبرما ووضع /ح/ يده على العقار .

الدعوى الرابعة :

تم تجديد الدعوى الإعتراضية التي أوقفت فيها الخصومة مسبقا، وطلب /م/ تثبيت شرائه للعقار من المشتري /ف/، وتطهير الصحيفة العقارية من الاشارات المعاكسة.

ردت محكمة البداية طلبه شكلا وموضوعا وكذلك طلب /ح/ التدخل الى جانب /و/، فاستأنف /م/ القرار ضد جميع أطراف الدعوى ما عدا /ح/، واستمرت القضية لأكثر من سنة دون ان تعتمد المحكمة لإدخال /ح/ رغم طلبه ذلك على أساس أنه كان طرفا في الدعوى البدائية المستأنفة، وأصدرت قرارها بتثبيت شراء /م/ من /ف/، وعادت محكمة النقض وصدقت القرار .

وبرأي الباحث يوجد هنا إرهاب المحاكم بالدعوى، ولو عمد القاضي منذ البداية لإدخال جميع أصحاب الإشارات في دعوى واحدة وأصدر حكمه النهائي منفردا بدلا من أن يلجا كل منهم منفردا الى محكمة سواء ذاتها أو الى سواها للنظر في القضية.

وما يسبب ذلك من ارهاب للمحاكم بدعوى لا مبرر لها ويمكن تخيل الإرهاب على هيئة أمانة السجل العقاري في تنفيذ ثلاثة أو أربع احكام مبرمة بصدد عقار واحد، وبين حكم واحد متسق في فقرته الحكيمة، يعالج ما أمكن معالجته من مطالب الأفراد في قضاء خصومة بعد التشديد على ابلاغهم للحضور ليسري الحكم عليهم مجتمعين .^١

الفرع الثاني : صلاحية ترقيين الاشارات المسجلة في السجل العقاري

الترقيين هو إجراء الهدف منه إزالة القيد من السجل العقاري، وفي صلاحية ترقيين الإشارات المسجلة في السجل العقاري، لا بدّ من البحث في صلاحية رئيس التنفيذ

١صفاء جنيدي -تعدد الإشارات وتنازعها لدى القضاء العقاري -دراسة قانونية عامة -٢٠٠٢-٢٠٠٣- ص ٥٤ .

وأمين السجل العقاري في ترقيين الاشارات الساقطة أو المنتهية مدتها او حتى الاشارات اللاحقة، وسندرس ذلك كما يأتي:

أولاً : صلاحية رئيس التنفيذ في ترقيين الاشارات اللاحقة :

إنَّ صاحب الحق الأحق بالتفضيل هو لمن سجل إشارته على صحيفة العقار أولاً، فإن الإشارات اللاحقة للإشارة الأولى لا تتمتع بأية حجية و يقوم السيد رئيس التنفيذ بترقيتها عند تنفيذه حكم صاحب الإشارة الأسبق.^١

وقد اجتهدت محكمة الاستئناف الأولى بدمشق بصفتها ناظرة في القضايا التنفيذية على وجوب ترقيين الإشارات اللاحقة له المتعلقة بحق عيني بقرار من السيد رئيس التنفيذ دون دعوة أصحابها.^٢

أما الإشارات السابقة للإشارة موضوع الحكم المطلوب تنفيذه فتبقى على صحيفة العقار وتنتقل إلى طالب التنفيذ مع العقار . ويعتبر حكماً و قانوناً قابلاً بها وبناتجها.

سؤال يطرح نفسه:

بما أن وجود الإشارات على صحيفة العقار لا تمنع المالك من التصرف به و فراغه إلى الغير كما استقر على ذلك الاجتهاد، لأن البطلان الناجم عنه نسبي و لمصلحة غيره من أصحاب الحقوق فإن العقار قد ينتقل بعد إقامة الدعوى و وضع إشارتها في السجل إلى الغير قبل نهاية الدعوى، فهل يضطر المدعي إلى إدخاله في الدعوى أو إقامة الدعوى ثانية ضد هذا الغير بطلب فسخ تسجيله و إلزامه بفراغ العقار إليه باعتباره صاحب الحق فيه بالإشارة و الحكم القضائي ؟

^١شقة (محمد فهر) - التدابير التحفظية - ص ٢٨

^٢محكمة استئناف مدنية-القرار رقم ٥٦/ أساس ١٣٠/ تنفيذي -تاريخ ١٩٩٢/٢/٦-سجلات المحكمة.

للجواب على ذلك لابد من العودة إلى الاجتهادات القضائية:

فقد قضى اجتهاد لمحكمة النقض بدمشق "إن عقد بيع العقار المقترن بسبق إشارة الدعوى يخول من حيث المبدأ تسجيل ملكية العقار لصاحب الإشارة الأسبق".^١ وفي اجتهاد آخر "إن وضع إشارة الدعوى المقامة ضد المالك القديم على صحيفة عقاره يجعل المشتري الجديد له ملزماً بما سيبت به القضاء و قابلاً بنتائج هذه الدعوى، ويعتبر المالك القديم ملزماً عن الجديد في تحمل هذه النتائج، و على هذا فإن انتقال ملكية العقار في المرحلة الاستثنائية لا يستدعي اختصام المالك الجديد، لأن هذا المالك الجديد قبل بانتقال العقار إليه محملاً بكافة النتائج التي تترتب على وضع الإشارة تجاه المالك القديم الذي أقيمت عليه الدعوى".^٢

وكانت محكمة النقض بدمشق قد قضت بموجب هذا اجتهاد اخر بنقل العقار مباشرة من المدعى عليه البائع إلى اسم صاحب الإشارة دون اختصام من سجل على اسمه العقار بعد الإشارة لأن الطعن كان للمرة الثانية.

وبرأي الباحث أن صاحب الإشارة غير مضطر لإدخال من سجل العقار على اسمه واختصامه، وإنما يقوم رئيس التنفيذ بتسجيل العقار على اسم صاحب الحكم وإلغاء تسجيله عن اسم القابل بالإشارة، ويرسل الحكم مع كتاب إلى مدير المصالح العقارية يأمره بالتنفيذ.

فإذا رفض استؤنف قراره أمام محكمة البداية في غرفة المذاكرة فإما أن تصدق قراره بالرفض إذا كان له مستند قانوني أو تأمره بالتسجيل و قراره في الحالتين مبرم، إلا أنّ هذا القرار لا يمنع المتضرر منه من اللجوء إلى قضاء الخصومة.

١نقض رقم/ ١٠٣٩/١٠٣٥ تاريخ ١٩٧٧/٩/٢٢ - مجلة المحامون لعام ١٩٧٨/١ عدد ١/

٢نقض ٨١٨/١٧٥٩ تاريخ/ ١٩٧٥/٩/٢٣ - المحامون لعام/ ١٩٧٦ عدد/١/

وحيث إنّ الأحكام الصادرة في الدعاوى العينية العقارية لا تنفذ مباشرة في السجل العقاري وإنما يجب إبراز هذه الأحكام لدوائر التنفيذ حيث تقوم هذه الدوائر بالتأكد من انبرام الحكم و استيفاء الرسوم القضائية وبعد ذلك تقوم دائرة التنفيذ بتسطير كتاب الى مديرية السجل العقاري لتنفيذ الحكم مع ربط نسخة عنه.^١

وإذا كان الحكم النهائي الصادر عن المحكمة المختصة قد قضى بالتسجيل أو بالرد أو بشطب الدعوى ولم يتضمن قرارها فقرة حكمية تنص صراحة عل ترقيين الاشارة فيجوز لرئيس التنفيذ أن يسطر كتابا إلى مديرية السجل العقاري تتضمن طلب رفع الاشارة على الصحيفة العقارية، وهي من الإجراءات التي أجاز فقهاء القانون لرئيس التنفيذ اتخاذها من تلقاء نفسه دون الرجوع للمحكمة المختصة اختصارا للوقت والاجراءات الطويلة، ولأنّها من الأمور الثانوية التي يتوجب تنفيذها عند تنفيذ الحكم المتعلق بدعوى الأساس وهو إجراء غير ممنوع من القيام به من قبل رئيس التنفيذ.^٢

والسؤال هنا هل يستطيع رئيس التنفيذ ؟ او هل له صلاحية ترقيين حكمي للاشارات اللاحقة على اشارة الدعوى .

يوجد رأي لبعض الفقهاء يقول أنّ رئيس التنفيذ له الصلاحية القانونية لترقيين الاشارات اللاحقة لاشارة الدعوى ويستطيع توجيه اخطارات تنفيذية لأصحاب الاشارات اللاحقة لاشارة الدعوى لسماع دفوعهم فاذا مضت مدة الاخطارات ولم يحضر أحد، فيقوم رئيس التنفيذ بترقيين الاشارات اللاحقة، ويسطر كتابا للسجل العقاري بذلك .

وإذا حضر أحدهم فيستمع رئيس التنفيذ إلى دفوعهم ويفصل بها إن كانت داخلة في اختصاصه، أو اذا كانت غير جدية، وينفذ الحكم، ويرقن الاشارات اللاحقة.

١ شرح نظام السجل العقاري ص ٣٣٠

٢ القیود على الملكية العقارية - ج ٢ - ص ٩٩٠ .

أما اذا كانت الدفوع خارجة عن اختصاص رئيس التنفيذ فيقوم حينها بتسجيل الحكم مع بقاء الاشارات اللاحقة، ويكلف صاحب المصلحة بمراجعة القضاء المختص ويكون قراره خاضع للاستئناف قانونا .^١

أوجب المشرع على رئيس التنفيذ إبلاغ الحكم القضائي المطلوب تنفيذه بعد انبرامه والمتعلق بالحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري الى أمين السجل العقاري، ويتم القيد في هذه الحالة في السجل العقاري لمصلحة المحكوم له جبرا بناء على طلبه وفقا لمنطوق القرار القضائي.

وعن الصلاحية القانونية الممنوحة لرئيس التنفيذ بترقين الاشارات اللاحقة .
يلاحظ حالتين :

١- وضع اشارات بعد اشارة الدعوى وقبل صدور الحكم وفي هذه الحالة لا يكون ترقين الاشارات إلا ضمن الحكم القضائي وبعد إدخال جميع أصحاب الاشارات في الدعوى عملا بالمادة /٢٧/ من القرار /١٨٨/ لعام /١٩٢٦/.

٢- وضع اشارات بعد صدور الحكم وقبل ايداعه التنفيذ ففي هذه الحالة يمكن لرئيس التنفيذ الفصل في ترقين الاشارات الموضوعة بعد صدور الحكم من خلال طلب يقدمه صاحب المصلحة مع طلب تنفيذ الحكم الأصلي القاضي بتسجيل العقار المحكوم به للمدعي صاحب الاشارة الأولى في السجل العقاري .^٢

في الواقع العملي :

تقوم دائرة التنفيذ برد طلبات المحكوم لهم بترقين الاشارات اللاحقة على اشاراتهم واشتراطهم الحصول على قرار قضائي من المحكمة لترقين الاشارات اللاحقة، أي إقامة

١ محكمة استئناف مدنية - قرار رقم ٣٢٨/ اساس /٢٢٦٢/ تاريخ /١٣/٦/١٩٩١ - سجلات المحكمة .

٢ القيد على الملكية العقارية - ج ٢-ص ٩٩٣ .

دعوى جديدة لطلب ترقيين الاشارات اللاحقة ومما يستتبعه تحرير تبليغات الى كل أصحاب هذه الاشارات وانقضاء المهل القانونية، و انتظار فترة زمنية طويلة في المحاكم للحصول على هذا الترقيين مما يشكل عبئا على عاتق المحكوم له بصحة اشارته (وحيث انه لا يوجد مستند قانوني لهذا التعقيد في عملية ترقيين الاشارات اللاحقة لاشارة صاحب الحق العيني الذي قضى له حكم المحكمة المختصة بصحة اشارته وتنشيت حقه العيني المدعى به).

وفي حال تعدد الاشارات على الصحيفة العقارية فإنه حسب المبدأ فإنّ صاحب الاشارة الذي سجل اشارته أولاً على الصحيفة هو الأحق بالتفضيل، وأنّ الاشارات اللاحقة للاشارة الأولى لا تتمتع بأي حجية فوضع الاشارات على صحائف العقار بعد اشارة الدعوى العينية لا أثر له بعد صدور الحكم القضائي بصحة الاشارة الأولى وبتنشيت حق صاحب الحق العيني الذي ينسحب إلى تاريخ وضع اشارته مما يجيز له طلب ترقيين الاشارات التي وضعت على صحيفة العقار بعد صدور الحكم دون حاجة لمراجعة القضاء^١.

ويبرر ذلك أنّ اشارة الغير اللاحقة لاشارة المدعي المحكوم له لا تفيد صاحبها بمواجهة من حكم له، وبالتالي يجري تنفيذ القرار دون حاجة لدعوة صاحب الاشارة اللاحقة، لأنه يعتبر بمثابة خلف خاص للمنفذ عليه ويسري بحقه ما يسري على هذا الاخير.

مما يعني أن الحقوق المحكوم بها للمدعي تعتبر الوحيدة ولا تسري عليها مفاعيل الاشارات اللاحقة لاشارة المدعي طالما لم تظهر أسباب داعية لهذا الحق .

ولكن بصدر قانون أصول المحاكمات المدنية الجديد رقم ١/ لعام ٢٠١٦/ وفي نص المادة/٢٧٩/ منه التي أعطت الصلاحية لرئيس التنفيذ بترقين الاشارات اللاحقة لاشارة المحكوم له. عدا اشارة المعارض اعراض الغير كي لا يضار أحد حيث جاء فيها"يختص رئيس التنفيذ بترقين الاشارات والتسجيلات اللاحقة لاشارة المحكوم له طالب التنفيذ في السجل العقاري دون حاجة إلى تبليغ أصحابها ويستثنى من ذلك اشارة المعارض اعراض الغير على الحكم المطلوب تنفيذه."

ومن المنطق القانوني برأي الباحث عدم جواز ترقين الاشارة مبدئيا إلا بعد ثبوت زوال الحق العيني المرتبط بها أو سقوطه على الأقل طالما أنها وجدت أصلا لحمايته، ولأن ذلك يعد الأهمية القانونية للاشارات اللاحقة من الناحية العملية في مواجهة الاشارة الاسبق تطبيقا لفكرة الأفضلية.

إلا ان ذلك لا يعطي الحق لأي هيئة قضائية أن تثبت بأمر ترقين اشارات الغير المسجلة على صحيفة العقار دون أن تكلف نفسها عناء بحث الحقوق أو حتى تقرير اختصاصهم في الدعوى.

ثانياً : صلاحية أمين السجل العقاري في ترقين الاشارات المسجلة :

هل يمكن تجاوز اشارة الحجز اللاحقة على حق المحكوم له وتنفيذ الحكم بنقل الملكية ؟

اي هل يمكن تطبيق مبدأ الأفضلية بالقول أن اشارة الحجز لاحقة لاشارة الدعوى وبالتالي اشارة الدعوى هي الاحق بالتفضيل هل يحل الاشكال ؟

وفق المادة /٨١/ من القرار/١٨٨/ لعام /١٩٢٦/ "كل اعراض على إنجاز معاملة عقارية يجب أن يجرى عن طريق القضاء بشكل حجز احتياطي وهذا الحجز

يبلغ بواسطة الإجراء إلى أمين السجل - رئيس المكتب العقاري، الذي يسجله في صحيفة العقار.

واعتباراً من هذا التبليغ، لا يمكن إجراء تسجيل جديد بشأن العقار.

ويرقن أمين السجل حكماً هذا الاعتراض، إذا لم تقم دعوى وتسجل في صحيفة العقار في مهلة ثمانية أيام.

وجاء في المادة/٨٢/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ " كل حجز تنفيذي وكل حكم مطلوب تنفيذه، يجب تبليغه إلى أمين السجل . رئيس المكتب العقاري من قبل دائرة الإجراء بواسطة رئيس المكتب المعاون.

واعتباراً من التبليغ لا يمكن إجراء أي قيد جديد على العقار حتى رفع الحجز، أو في أثناء معاملة التنفيذ.

ومنه منعت المادتان /٨١/و/٨٢/ إجراء أي قيد جديد في صحيفة العقار بعد تبليغ أمين السجل العقاري قرار الحجز فعالجت المادة الأولى حالة الحجز الإحتياطي والمادة الثانية حالة الحجز التنفيذي، فأعطت ذات الحكم في الحالتين .

والسؤال هل يمكن لأمين السجل العقاري ترقيين اشارة الحجز حكماً؟

حيث أن البلاغ رقم /٢٤/ تاريخ /١٤/١٠/١٩٩٨/ أجاز نقل ملكية حصة عقارية مثقلة باشارة حجز إلى الغير دون رضاء الحاجز، باعتبار أن تسجيل هذه الاشارة على الحصة المعينة في صحيفة العقار من شأنه أن يحفظ حق صاحبها تجاه الأشخاص الآخرين الذين يريدون تسجيل حقوق عينية أخرى على الحصة المحجوزة .

وظاهر نص المادة /٨١/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ يوحى بأن مدة اشارة الحجز الإحتياطي على صحيفة العقار لا تتجاوز ثمانية أيام، ولكن نص المادة/١٩/

من القرار السابق والذي جاء فيه " إن مرور الزمن لا يعترض به على الحقوق المسجلة في السجل العقاري" ومنه برأي الباحث فإن مدة الثمانية أيام تسري فقط أمام القضاء ولا علاقة لآلية العمل بها أمام السجل العقاري .

وكما سبق في مدى قانونية ترقيين الاشارات اللاحقة من قبل رئيس التنفيذ والاعتبارات التي سبقت والتي انتهت إلى عدم جواز ترقيين الاشارة من قبل أمين السجل تلقائيا، وبفرض عدم ترجيح اشارة الحجز اللاحقة على حق المحكوم له الذي سجلت اشارة دعواه سابقا فإن اشارة الحجز يبقى لها أثر وأفضلية على الاشارات اللاحقة.

وهذا الحل لا يمس اشارة الحجز ولا يسعى لترقيتها خلافا للقانون بحيث تبقى سارية المفعول حامية لحق صاحبها، ولكن ذلك لا يمنع من ضرورة تبليغ الحاجز رسميا من قبل إدارة السجل العقاري بأمر نقل الملكية اللاحق لتسجيل اشارة الحجز العائد لمصلحته، وذلك حتى قبل إجراء نقل الملكية ليتمكن من تدارك الامر، وهذا ما يؤكد ضرورة اختصام أصحاب الاشارات اللاحقة.^١

وفي ضوء الترقين سواء من قبل أمين السجل العقاري أو رئيس التنفيذ دون دعوة هؤلاء أمام القضاء ومناقشة حقوقهم في قضاء خصومهم أو دعوتهم أمام رئيس التنفيذ كإجراء قد يمهّد لدعوتهم أمام القضاء، أليس من الظلم عدم دعوتهم أمام القضاء لمعالجة اشارتهم وإلا ما الفائدة من وجود اشارات لاحقة اذا كانت ستعدم أهميتها لسبق اشارة قبلها.

١صفاء جنيدي -تعدد الإشارات وتنازعها لدى القضاء العقاري -دراسة قانونية عامة ٢٠٠٢-٢٠٠٣- ص(٦٤-٦٥-٦٦).

المطلب الثاني:

عدم الرقابة على السجل العقاري

توخى المشرع العقاري السوري في تسجيل البيانات اللازمة في السجل العقاري الدقة في الآلية المتبعة لتسجيلها، ولكن يعترض اهتمام المشرع على أرض الواقع صعوبات، لا تستطيع الأحكام القديمة مواجهتها، ويتمثل في عدم وجود رقابة قضائية أو إدارة أثناء تدوين المعلومات في السجل، وبطء إجراءات التسجيل والتي تسبب تجميد الحق فترة من الزمن وهذا ما ياباه المشرع.

وسنبحث هذا المطلب في فرعين، الأول نتناول فيه بطء إجراءات التسجيل، وفي الثاني مسك السجل اليومي دون رقابة. كما يأتي:

الفرع الأول: مبدأ السرعة في إنجاز المعاملات (بطء إجراءات التسجيل)

من خلال آلية التسجيل في السجل العقاري، يظهر بعض مواطن الخلل والتي تؤثر سلباً في التطبيق الأمثل لمبدأ الأفضلية، خاصة أنّ هذا التطبيق يفترض بالضرورة السرعة القصوى في التسجيل لضمان الأفضلية .

إذا تتبعنا الأمر منذ الخطوة الأولى وهي تقديم الطلب، وبالرغم من أنّ القانون قد نظم هذه المسألة لجهة تخصيص معقبي المعاملات، يجازون بصفة رسمية إلا أنّه يوجد الكثير من الأشخاص الذين يتواجدون أمام إدارة السجل العقاري للقيام بهذه المهمة، ويوجد تراخيص قانونية بذلك، بل وقد يعرضون خدماتهم بأسعار منافسة ...

حتى إنّ بعض المحامين قد يترفع عن تقديم طلب اشارة الدعوى بنفسه، ويوكل أمر انجازها الى أحد هؤلاء الأشخاص لمجرد أنه وعد بانجازها بعد يوم أو أكثر مقابل مبلغ اقل من غيره، مع أنّ التأخير لمجرد ساعة أو أقل قد يضيّع حق موكله.

وعلى الرغم من أنه ثمة بلاغات لمديرية المصالح العقارية إلا أنّ المعالجة الفعلية تتطلب المتابعة الدائمة من الإدارة للمبالغ التي يتقاضاها معقبو المعاملات المكلفون رسمياً بذلك بغية ضبطها في حدود معقولة، ومن ثم تسوية الأوضاع المخالفة علماً أن هؤلاء لا يحق لهم قانوناً وحتى في التطبيق العملي متابعة المعاملة العقارية أمام مختلف مكاتب الإدارة بصفة معقبي معاملات.^١

إنّ تقديم الطلب يحتاج الى صورة عن القيد العقاري لإتمام المعاملة العقارية، سابقاً كان يكفي الحصول على صورة عن القيد العقاري ليعاد تصويرها بالعدد المطلوب ثم يتم تصديقها لدى إدارة السجل العقاري.

إلا أنه قد تم التأكيد على عدم قبول أي صورة عن قيد عقاري اطلاقاً سواء كانت مصدقة أم لا، بل وعدم تصديق هذه الصور والاقتصار في المعاملات التي يطلب إبراز قيود عقارية على قيود عقارية أصلية ونظامية^٢ وذلك منعا للتزوير.

وهذا يعني أنه يتوجب في هذه الحالة تقديم طلب عن كل صورة قيد عقاري، فإذا كان الشخص يحتاج الى ثلاث صور يجب عليه أن يتقدم بثلاث طلبات، وقد يكون العقار مكوناً من ١٢/ مقسم مثلاً وفي هذه الحالة عليه أن يقدم أربع طلبات بمعدل طلب لكل ثلاثة مقاسم، علماً أنّ القيد يسلم بعد ٢٤/ ساعة من تقديم الطلب .

كل ما سبق يؤدي الى التأخير في المعاملة العقارية كتلك المتعلقة بتسجيل اشارة الدعوى أو حجز احتياطي ونحوها من اشارات تدخل في النزاع على الافضلية، حاول موظفو السجل العقاري تلافي التأخير من خلال تسليم صورة القيد مباشرة أو بأقصى سرعة ممكنة في مثل هذه الحالات، وبذلك نكون امام مبادرة فردية تنبّه إلى ضرورة

١ جنيدي (د صفاء) - تعدد الاشارات وتنازعها - دراسة قانونية عملية - ص ٢٤ .

٢ بلاغ رقم ٣٣/ب تاريخ ١٩٩٩/١١/٢٨ - مديرية المصالح العنارية غير منشور - مشار اليه في جنيدي (د صفاء)

- تعدد الاشارات وتنازعها - دراسة قانونية عملية - ص ٢٥

وجود نص خاص يعطي هذه المعاملات نوعاً من الأفضلية على غيرها لجهة الإسراع في الانجاز .

وأيضاً من جهة البلاغات التي تؤكد على ضرورة الدقة والسرعة في انجاز المعاملات، وعلى نحو خاص عند سماع العقود وتدقيقها وقد جاء التأكيد على الأمر اثر شكوى احد المواطنين من قيام إحدى امانات السجل العقاري بنقل ملكية عقار من اسمه الى اسم شخص اخر وبدون أي مستند قانوني وبثبوتيات باطلة .^١

وكذلك أوجب القانون على رئيس المكتب العقاري أن ينظم محضر عقد بناء على طلب التسجيل والثبوتيات المقدمة إليه من الأطراف، والتي غالباً ما تكون في صورة حكم مكتسب قوة القضية أو عقد مبرم بين الاطراف وهكذا فإن ما يدون في سجل اليومية في الواقع هو رقم وتاريخ هذا العقد .

وقد نظم القانون كيفية تحرير هذا المحضر ضمن فصل خاص اسماء محضر ضبط التصريحات التي يتلقاها رئيس المكتب المعاون.

وهنا نلاحظ الصلاحيات الواسعة للموظف في الاستيضاح عن مختلف الامور للتأكد من أن التسجيل يتم على أسس قانونية سليمة.

وحبذا لو أتم القانون هذه الخطوة على النحو الذي طرحه أحد بلاغات المديرية حول ضرورة زيادة الحرص على علم الأطراف بالإشارات المدونة على صحيفة العقار وذلك عند تنظيم المحاضر التي تستند الى عقود البيع وألزم رؤساء المكاتب العقارية بتلاوتها على المتعاقدين وإفهامهم مضمونها.^٢

١بلاغ رقم ١٢٩/ب تاريخ ١٠/١/١٩٧٦ / مشار اليه في جنيدى (د صفاء) - تعدد الاشارات وتنازعها - دراسة قانونية عملية - ص ٢٦

٢البلاغ رقم ٧٦٧٦/ تاريخ ٢٢/٩/١٩٨١ / مشار اليه في جنيدى (د صفاء) - تعدد الاشارات وتنازعها - دراسة قانتونية عملية - ص ٢٧

والحقيقة أن تكريس مثل هذا الأمر من شأنه أن يزيد في وعي المشتري الى مخاطر إقدامه على شراء عقار وضعت في صحيفته اشارات لدعوى أو حجز . فيقلل الأمر من احتمالات التنازع أولا و ضياع الحقوق ثانيا، وهذا بالضبط ما نود التأكيد عليه من حيث أنه ثمة كثير من النقاط الايجابية التي يجب أن تعزز الوصول الى حالة الوقاية من التنازع، طالما أن العلاج المطروح والمتمثل بمبدأ الأفضلية قد لا يمثل حلا عادلا في كثير من الأحيان.

وهذه الأمور الإجرائية للتسجيل والمتخذة في مكاتب السجل اليومي ليست بعيدة عن كونها جزء في عدم قيام مبدأ الأفضلية بمهمته حيث أن بساطة هذه الإجراءات قد تجعلنا نقلل أحيانا من أهميتها بالنسبة الى موضوع التنازع بينما الحقيقة خلاف ذلك .^١ مع أن أحد بلاغات مديرية المصالح العقارية قد أكد أنه على رؤساء المكاتب المعاونة استماع العقود وقبول الحجز واشارات الدعاوى أو ما يماثلها وتسجيلها في السجل اليومي (اعتبارا من الساعة الثامنة صباحا وحتى نهاية الدوام الرسمي في الرابعة عشرة والنصف ظهرا) وتحت طائلة العقوبة المسلكية والمادية بحق المخالفين اذ تبين أنهم يتوقفون عن ذلك الساعة الحادية عشرة صباحا مما يؤدي الى تأخير في تسجيل الكثير من المعاملات التي أشار إليها البلاغ .^٢

الفرع الثاني: مسك السجل اليومي دون رقابة

إنّ المشرع اذ أخذ بمبدأ الأفضلية كحل لتزاحم الاشارات وتنازعها، ولكّنه علّق سلامة تطبيقه على تحقق أمرين هما :

- سلامة وصحة مسك السجل اليومي ضمن الكيفية التي حددها القانون
وبلاغات التنفيذ .

١ جنيدي (د صفاء) - تعدد الاشارات وتنازعها - دراسة قانتونية عملية - ص ٢٧ .

٢ بلاغ رقم / ٣٨٩٥ / لعام ١٩٦٦ -مشار اليه في جنيدي (د صفاء) - تعدد الاشارات وتنازعها - دراسة قانتونية عملية

- أمانة الموظف وشرفه وضميره .

فيما يتعلق بالأمر الأول نجد أن المشرع قد حاول صياغة نظام خاص تحقيقاً لغايته في أن يكون سجل اليومية صادقا إلى أبعد حد.

نجد ذلك في تقريره جملة من الإجراءات المتسلسلة منطقياً والتي بموجبها تضع الإدارة إنموذجاً خاصاً للسجل اليومي، ويمسك نسخة واحدة مرقومة يختتمه يومياً رئيس المكتب العقاري المعاون ويؤشر أحد قضاة محاكم البداية على كل صفحة من صفحاته، ويجب أن يذكر في كل قيد الرقم المتسلسل ويوم وساعة تقديم الطلب، واسم طالب التسجيل، ومحل الإقامة، ونوع الحق المطلوب تسجيله، وأرقام العقارات التي لها علاقة بالطلب، والمنطقة العقارية وتعداد الوثائق المبرزة تأييداً للطلب.

ويوقف رئيس المكتب المعاون كل قيد ويوقعه ويمسك السجل اليومي بدون شطب ولا إضافة وبدون ترك فراغات بين الأسطر، أما التصحيحات فيجريها رئيس المكتب المعاون بالحبر الأحمر ويوقعها وعليه أن يصادق دائماً على الحواشي، ويغلق سجل اليومية كل يوم بأن يشار إلى ساعة وتاريخ الإغلاق.

وهنا نجد من الملامح السلبية لتطبيق مبدأ الأفضلية حيث كان يتوجب على المشرع أن يولي مسألة كيفية وأصول إغلاق السجل اليومي الأهمية التي تستحق، وأن يحدده تحديداً مفصلاً ثم يوكل أمر الإشراف على الإغلاق اليومي بالموعد المحدد والمدون في السجل اليومي إلى جهة أعلى تؤشر بدورها في السجل بما يفيد حصول الإغلاق وفقاً للأصول المقررة .

وأيضاً بات واضحاً أن التسجيل في السجل العقاري يعني قيد الطلب في السجل اليومي، وعندئذ وحسب نص المادة ٦٣/ من القرار ١٨٨/ يعطي المستدعي وصلاً يذكر فيه تاريخ ورقم دفتر اليومية الذي يقيد فيه كل طلب .

وفي الحقيقة إن هذا النص لا يشير مبدئياً إلى أكثر من إجراء روتيني معروف يتم لدى أي جهة عامة عند تقديم أي طلب لديها، إذ يقوم الموظف بإعطاء المستدعي وصلاً يتضمن تاريخ ورقم طلبه بغية تسهيل الرجوع إليه وقت الحاجة، وهذا هو الحال الآن كذلك عند التسجيل في السجل اليومي.

ولكن يمكن أن نستفيد من هذه الفكرة للوصول إلى إجراء هام الأثر في تدعيم النظام القانوني الذي يضمن سلامة تطبيق مبدأ الأفضلية، إذ يمكن أن يضيق إلى حد ما مساحة التصرف لدى الموظف بأن يتم النص على وجوب إعطاء المستدعي وصلاً رسمياً يذكر فيه تاريخ تقديم الطلب إضافة إلى معلومات أخرى قد ترى الإدارة ضرورتها، ثم يؤشر عليه من قبل الموظف باسمه وتوقيعه وخاتمه الإسمي وذلك تمهيداً للاعتداد به كوثيقة تفيد اثبات حق صاحبها لجهة التاريخ الذي سجل فيه حال النزاع اللاحق الناجم عن أي تلاعب في تسجيل الطلبات .

مع احترامنا الشديد لكل نفس صادقة إلا أننا ودون أن نشعر نجد أن هناك ملامح سلبية تبرز في إطار فكرة أمانة الموظف وشرفه

وفي نفس السياق حول ضرورة وجود جهة أعلى تتولى التصديق وبشكل يومي على حصول الإغلاق وفقاً للقانون ولا يكفي في هذه الحالة البلاغ الصادر بضرورة أن يؤشر القاضي البدائي نفسه ويوقع على كل صفحة من صفحات السجل اليومي، على أساس أن ختم المحكمة البدائية لوحده لا يكفي وذلك تطبيقاً لنص المادة /١٠/ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ .^١

فتأشير القاضي البدائي على كل صفحة وختم المحكمة يتم عملياً قبل أن يبدأ باستعمال نسخة السجل اليومي، ومن جهة أخرى فلا تلام الهيئة العقارية على ذلك لأنه

١ البلاغ رقم /٣٨٩٥/ لعام /١٩٦٦/ ص ١٠٠ - مشار إليه في - جنيدي (د صفاء) - تعدد الاشارات وتنازعها - دراسة قانونية عملية- ص ٢٨ .

من الصعب أن يتم نقل السجل اليومي الى المحكمة ليصار الى ختمه للتأكد من اغلاقه، ثم إن المشرع لم يعط المحكمة حق الاشراف على الاغلاق اليومي للسجل، بل ولا يمكنه ذلك لصعوبات عملية، وبالتالي يرى الباحث أنَّ الحاجة لوجود جهة مشرفة موجودة ضمن الدائرة العقارية نفسها اصبحت ملحة .

وبالجدير بالذكر ان بلاغات عديدة تؤكد حظر دخول دوائر السجل العقاري وحظر دخول أي شخص شعب التسجيل العقاري . وضرورة ملازمة صاحب العلاقة اثناء اطلاعه على الصحيفة العقارية وذلك درءا لكل محذور^١ .

كما تحرص الهيئة على إبقاء الموظفين في حالة اتصال دائم بما يجري في الدوائر العقارية المماثلة، من خلال التنبيه المستمر الى الاساليب الحديثة للاحتيال بمفهومه العام . فعممت مثلا بضرورة التأكد من هويات الاطراف وطابقة الصور الملصقة للاشخاص، وذلك اثر توثيق عقد من قبل أحد رؤساء المكاتب العقارية بحضور البائع الذي انتحل شخصية أخيه المتوفى بتاريخ سابق^٢ .

ولكن مسأله التلاعب الذي يقوم به الأطراف يبدو أمرا متوقعا وأقل أهمية اذا ما قورن بأفعال مماثلة تصدر عن الموظف بالاستفادة من موقعه، بل ومن فهمه الدقيق لكل حركة في مجال عمله.

ففي واحدة من الحالات قام الموظف بتسجيل عقد عقاري لم يحن دوره بعد أن وضع عليه عبارة تفيد أنَّ العقد نفذ بالأفضلية، مما أفاد صاحب العقد بالحصول على قيد عقاري خال من اشارة الدعوى التي تضمنها العقد الأول المستأجر، وحيث أنَّ

١البلاغ رقم ١٧ ب/ت/٢٣/٢٠٠٢ - غير منشور - مشار اليه في جندي (د صفاء) - تعدد الاشارات وتنازعها - دراسة قانونية عملية - ص ٢٩ .

٢البلاغ رقم ٤٨٨٣٧/ب/ت/ - ٧٦ مشار اليه -مجموعة التشريعات العقارية- الجزء الثاني للاستاذ حسام الدين شريباتي- طبعة عام ١٩٨٨ - المديرية العامة للمصالح العقارية ص ١٨٣ .

مديرية المصالح العقارية أكدت على التقيد بترتيب تسلسل العقود وعدم تسجيل أي عقد بالأفضلية سوى ما نص عليه القانون، تحت طائلة المسؤولية المسلكية والجزائية .^١

وهنا يكون بإمكان الشخص الذي استحصل على القيد التنظيف ببساطة ويسر على أنه شخص حسن النية تجاه من سيشترى العقار الذي يعد الضحية الحقيقية في هذه الحالة، والذي سيضطر لاحقا إلى منازعة صاحب العقد المتأخر أو الذي تم تأخيرته بالاحرى ... وكم من الوقت والجهد سيبدله أي قاض يطلب إليه الحكم في قضية قدمت فيها ثبوتيات صحيحة متناقضة، ما لم يتنبه إلى ضرورة ادخال هيئة السجل في الدعوى واستيضاح الامر .

١البلاغ رقم ٢٤٢١ /ب/ تا/٧٦ مشار اليه-مجموعة التشريعات العقارية- الجزء الثاني للاستاذ حسام الدين شريباتي- طبعة عام ١٩٨٨ - المديرية العامة للمصالح العقارية ص ٢٢٥

الخاتمة:

وفي نهاية البحث لا بد من اقتراح بعض الافكار والمقترحات التي يراها الباحث ملحة وضرورية لتطوير الية حل النزاعات القضائية العقارية ومن خلالها نكون وصلنا لجزء من العدالة الاجتماعية والقانونية . وكى يسهل لأصحاب الحقوق الوصول لحقوقهم بأقصر وقت حتى لا نكون في حالة جمود الحق العقاري فترة انتهاء الدعوى والتي قد تطول سنين كما سبق . وتتلخص التوصيات فيما يلي :

١- تشريع نص قانوني يلزم المحكمة بإدخال اصحاب الاشارات المقيدة في السجل العقاري عند صدور الحكم النهائي.

٢- إنَّ الحجية المطلقة التي اعطاها المشرع لقيود السجل العقاري والتي خفف منها في المادة/١٣/ من القرار/١٨٨/ لعام/١٩٢٦/ ليست هي الحل على ضوء التطورات الراهنة ويتعين على المشرع أن يتدخل لحفظ الحقوق .^١

٣- العمل على اتمة السجل العقاري واستخدام شبكات الحاسب الالى لتسجيل الاشارات والحقوق على الصحيفة العقارية، بحيث تصبح هذه الصحيفة الكترونية . خصوصا في الوقت الذي تمر به البلاد .

٤-الأصل في بيع العقار ان تتم نقل الملكية العقارية في السجل العقاري من البائع الى المشتري ولكن هل يضمن مشتري العقار حقه بعد إتمام كافة اجراءات المالية والموافقة الامنية قبل ان يتم نقل الملكية وذلك في حال رجوع البائع عن البيع.

٥- إلزام واضع الاشارة تقديم كفالة مالية كما في الحجز الاحتياطي، للتأكد من حسن نيته أو الزامه خلال فترة تقديم كافة الوثائق التي لديه والتي تثبت حقه تحت طائلة شطب الدعوى. املا بأن يكون هناك جزء من العدالة بين واضع اشارة الدعوى وبين طالب رفعها.

فان كنت قد اصبت فله الحمد والشكر، وان اخطات فحسبي اني قد اجتهدت راجيا من الله ان يوفقني في كل امر الى ما فيه الخير والفلاح ..

المراجع:

أولاً: المراجع العامة:

- ١_ عيد (ادوارد) -الانظمة العقارية -١٩٧٧ .
- ٢_ د. شربا (أمل)-النظام العقاري في النظم القانونية الكبرى (اللاتينية والجرمانية الانكلوساسونية)-رسالة قانونية أعدت لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق- جامعة دمشق.
- ٣_ د عدلي(أمير خالد)- إجراءات شهر الملكية العقارية- مؤسسة المعارف- مصر- بدون تاريخ.
- ٤_ بركات مسعود(أمين)- شرح التشريعات العقارية السورية- بدون ناشر - دمشق- ١٩٨٤.
- ٥_ د. دياب (اسعد)-د. زيادة(طارق)- أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري - مؤسسة الحديثة للكتاب -طرابلس -لبنان -طبعة ثانية ١٩٩٤ .
- ٦_ د ش دراوي (جورج) - الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري - المؤسسة الحديثة للكتاب - طرابلس -لبنان - ٢٠٠٥ .
- ٧_ الحجار(حلمي)-أصول التنفيذ الجبري- منشورات الحلبي - لبنان - ٢٠٠٣.
- ٨_ حمدان(حسين عبد الطليف)- أحكام الشهر العقاري-الدار الجامعية- بيروت/١٩٩١/.
- ٩_ حمدان(حسين عبد الطليف)- إحكام الشهر العقاري -الطبعة الأولى -دار السؤال للنشر -بيروت- /١٩٩١/.

- ١٠_ شريباتي-(حسام الدين)-مجموعة التشريعات العقارية- الجزء الثاني - طبعة عام ١٩٨٨ - المديرية العامة للمصالح العقارية.
- ١١_ التكريتي (داوود)- النصوص العقارية - مكتبة النشر العربي - دمشق - ١٩٤٦.
- ١٢_ يكن(زهدي)- الملكية والحقوق العينية الاصلية- طبعة ثانية .
- ١٣_ د جنيدي(صفاء)- تعدد الاشارات وتنازعها لدى القضاء العقاري- دراسة قانونية عامة - ٢٠٠٢-٢٠٠٣.
- ١٤- شمس الدين(عفيف)- الوسيط في القانون العقاري - الجزء الأول - منشورات زين الحقوقية - لبنان - ٢٠١٠ .
- ١٥-(شمس الدين) عفيف -المصنف في الاجتهاد العقاري - منشورات زين الحقوقية - لبنان - ١٩٨٣.
- ١٦- السرميني (عبد الجواد)- الموجز في التشريع العقاري - مطبعة الإنشاء- دمشق - بلا تاريخ.
- ١٧-فايز اليعالي- متى يفترض على امين السجل العقاري سقوط حق عيني مسجل ؟- منشورات المكتبة الحديثة-طرابلس-١٩٨٣.
- ١٨-شفقة (محمد فهر)- قضايا وأبحاث قانونية العدالة في القضاء السوري - مطبعة الداوودي - دمشق ١٩٩٧.
- ١٩- شفقة (محمد فهر)-التدابير التحفظية في ضوء القانون و الاجتهاد - مطبعة النوري - ٢٠٠٧.
- ٢٠-شمس الدين(محمد)- نظام التسجيل العقاري في سوريا ولبنان - المؤسسة الحديثة للكتاب - لبنان - ١٩٨٧.

- ٢١-النشواتي(محمد صياح) - القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السجل العقاري - مجلد ثاني- الطبعة الأولى- دار الانوار- ١٩٩٣.
- ٢٢- النشواتي(محمد صياح)- القيود على الملكية العقارية وإشاراتها في السجل العقاري- جزء ١-دار الانوار-دمشق-١٩٩٣.
- ٢٣- البيك(محمد عدنان)_ التعليمات التنفيذية لقانون اعمار العرصات- ١٩٧٤.
- ٢٤- د.سوار(محمد وحيد الدين)-شرح القانون المدني الحقوق العينية التبعية-المطبعة الجديدة-دمشق-طبعة ثانية.
- ٢٥-د.سوار(محمد وحيد الدين)- الحقوق العينية الأصلية-مطبعة الداوي-دمشق- ٢٠٠٥
- ٢٦-حيدر(نصرت ملا)- طرق التنفيذ الجبري-مطابع فتي العرب- دمشق-١٩٦٧.
- ٢٧-د. هولو (بوظو)- التشريع العقاري - مكتبة الاتحاد - دمشق - ١٩٩١
- ٢٨- د. هولو (بوظو)-شؤون عقارية - الطبعة الثانية - مطبعة الفجر - دمشق - ١٩٨١ .

ثانياً: المقالات والموسوعات والمجلات القانونية:

- ١-البطل(ابراهيم)-الدعوى بشأن العقارات غير المسجلة- مجلة المحامون- ١٩٨٩
- ٢-الهويس(أيوب)-مفاعيل القيود المؤقتة الاحتياطية في السجل العقاري -مجلة المحامو- ١٩٨٢ .
- ٣-كيلاني(أنس)- الموسوعة القانونية - مجلد الانظمة العقارية - مؤسسة العلاقات الاقتصادية والقانونية - دمشق - ١٩٨١ .
- ٤- بدوي - اجتهادات ونصوص عقارية - منشورات الحلبي - لبنان - ١٩٩٨ .

- ٥-السلطي (حبيب)- اشارة الدعوى والحجز - مجلة المحامون -١٩٧٥.
- ٦-شطاحي(حبيب)- هل تغني اشارة الحجز عن اشارة الدعوى - مجلة المحامون - ١٩٩٤.
- ٧-طعمة (شفيق)- ملحق التقنين المدني السوري في الانظمة العقارية - دار الانوار - دمشق - ١٩٨٨ .
- ٨-الحسيني (محمد أديب)- موسوعة القضاء المدني-منشورات نقابة المحامين - دمشق ٢٠٠٢
- ٩-غانم (ياسين)- اشارة الدعوى واثارها القانونية- مجلة المحامون -٢٠٠١ .
- ١٠-بوظو(هولو)- التشريع العقاري - مجلة المحامون -١٩٩٠ .
- ١١-مجلة المحامون .
- ١٢-القرار ١٨٦ ل.ر لعام ١٩٢٦ .
- ١٣-القرار ١٨٨ ل.ر لعام ١٩٢٦.
- ١٤-القرار ١٨٩ ل.ر لعام ١٩٢٦ .
- ١٥-قانون أصول المحاكمات المدنية .
- ١٦-قانون إعمار العرصات رقم ٨٢ لعام ٢٠١٠ .
- ١٧-قانون أصول المحاكمات الجديد رقم ١ لعام ٢٠١٦.
- ١٨-القانون المدني .

الفهرس

الصفحة	الموضوع
١	❖ المقدمة
٩	❖ الفصل الأول: النطاق القانوني لإشكالية تزامن الحقوق المسجلة في السجل العقاري
١٠	المبحث الأول: الية تسجيل الحقوق في السجل العقاري
١٠	المطلب الأول: مفهوم السجل العقاري
١١	الفرع الأول: أنواع السجل العقاري
٢١	الفرع الثاني: أثر التسجيل في السجل العقاري
٣٤	المطلب الثاني: اشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري
٣٤	الفرع الأول: أنواع اشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري
٤٦	الفرع الثاني: إجراءات تسجيل اشارات الحقوق في السجل العقاري
٦٢	المبحث الثاني : مصدر اشكالية تزامن الحقوق المسجلة في السجل العقاري
٦٣	المطلب الأول: أسباب اشكالية تزامن الحقوق المسجلة في السجل العقاري
٦٣	الفرع الأول: سهولة وضع بعض الإشارات في السجل العقاري
٦٧	الفرع الثاني: صعوبة الترقين الحكمي للإشارات المسجلة في السجل العقاري
٧٥	الفرع الثالث: بقاء أثر الإشارة المسجلة في السجل العقاري رغم شطبها

الصفحة	الموضوع
٨٣	المطلب الثاني: مظهر تزامم اشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري
٨٣	الفرع الأول: التزامم الشكلي لإشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري
٨٩	الفرع الثاني: التزامم الموضوعي لإشارات الحقوق المسجلة في السجل العقاري
١٠٣	❖ الفصل الثاني: حل اشكالية تزامم الحقوق المسجلة في السجل العقاري
١٠٥	المبحث الأول: مبدأ الأفضلية كقاعدة عامة في حل التزامم
١٠٥	المطلب الأول: أنواع مبدأ الأفضلية
١٠٦	الفرع الأول: مبدأ الأفضلية الشكلية (قاعدة أسبقية القيد في السجل العقاري)
١١٢	الفرع الثاني: الأفضلية الموضوعية (استناداً لصفة الحق موضوع الإشارة)
١١٦	المطلب الثاني: نطاق تطبيق مبدأ الأفضلية
١١٦	الفرع الأول: أن يكون مسجلاً في الصحيفة العينية العقارية
١٢٢	الفرع الثاني: إنتفاء سوء النية
١٢٨	المبحث الثاني: الملامح السلبية لتطبيق مبدأ الأفضلية لحل التزامم
١٢٨	المطلب الأول: مدى قانونية ترقيين الاشارات اللاحقة
١٢٩	الفرع الأول: عدم اختصام جميع أصحاب الاشارات المسجلة
١٣١	الفرع الثاني : صلاحية ترقيين الاشارات المسجلة في السجل العقاري
١٤٠	المطلب الثاني: عدم الرقابة على السجل العقاري
١٤٠	الفرع الأول: مبدأ السرعة في إنجاز المعاملات (بطء اجراءات التسجيل)
١٤٣	الفرع الثاني: مسك السجل اليومي دون رقابة
١٤٩	❖ الخاتمة
١٥١	❖ المراجع
١٥٥	❖ الفهرس